

标段编号：2412-440300-04-01-900012001001

深圳市建设工程设计招标投标 文件

标段名称：龙辉花园棚户区改造项目施工图设计

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

日期：2025年01月20日

标段编号： 2412-440300-04-01-900012001001

深圳市建设工程设计招标 投标文件

标段名称：龙辉花园棚户区改造项目施工图设计

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

日期：2025年1月20日

目录

投标文件内容：资信标文件.....	1
1、承诺书.....	3
2、投标函.....	4
3、投标报价表.....	5
4、投标人基本情况表.....	6
5、拟派设计人员一览表.....	19
6、拟派其他设计人员情况一览表.....	21
7、拟派项目负责人情况一览表.....	103
8、投标申请人近5年同类业绩一览表.....	156
9、投标申请人近5年获奖情况一览表.....	287
10、企业纳税.....	295
11、企业人员情况表.....	299
12、企业财务情况表.....	300
13、其他.....	362



1、承诺书

深圳市南山安居有限公司（招标人）：

我司参与 龙辉花园棚户区改造项目施工图设计 (项目名称)的投标，我司郑重承诺：

一、我司遵循公开、公平、公正、诚信的原则，依法依规参加本项目投标；

二、我司参与本项目投标，不存在“与其他投标人串通投标”的情形，相关情形包括但不限于：

（一）投标人之间相互约定给予未中标的投标人利益补偿。

（二）不同投标供应商的法定代表人、项目投标授权代表人、项目负责人、主要技术人员为同一人、属同一单位或者在同一单位缴纳社会保险。

（三）不同投标人的投标文件由同一单位或者同一人编制，或者由同一人分阶段参与编制的。

（四）不同投标人的投标文件或部分投标文件相互混装。

（五）不同投标人的投标文件内容存在非正常一致。

（六）由同一单位工作人员为两家以上（含两家）投标人进行同一项投标活动的。

（七）不同投标人的投标报价呈规律性差异。

（八）不同投标人的投标保证金从同一单位或者个人的账户转出。

（九）主管部门依照法律、法规认定的其他情形。

三、我司如被查实在本项目招标投标活动中存在围标串标，我司自愿接受取消投标资格(中标资格)并接受相关失信惩戒。

四、我司一旦中标，我司承诺根据招标文件及合同要求诚信履约。

特此承诺。

投标单位（盖章）： 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

日期：2025年1月20日



2、投标函

致 深圳市南山安居有限公司：

根据已收到贵方的 龙辉花园棚户区改造项目施工图设计 招标文件，我单位经考察现场和研究上述招标文件后，我方愿以如下报价进行结算：施工图设计固定单价（含税）40.50元/m²（上述单价已包含 BIM 设计、深化设计、专项咨询及专项研究设计费用，不在单独列项计取，上限价 45 元/m²）

结算建筑面积以本工程《建设工程规划许可证》上核准的总建筑面积为准，包含计容积率建筑面积和不计容积率建筑面积。我方愿意以上述投标报价作为结算依据，接受贵方招标文件所提出的设计及相关服务要求。

我方已详细阅读了全部招标文件，包括澄清、修改、补充文件（如有时）及有关附件，对招标文件的要求完全理解并接受。

我方认同招标文件规定的评审规则，遵守评标委员会的评审结果和贵方的定标结果。

我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。

如果我方中标，我方将按照投标文件中的承诺组建项目设计组，由投标文件所承诺的设计人员完成本项目的全部设计工作；我方将严格执行工程建设领域有关的法律、法规、规定，优质高效完成设计及相关服务工作。如未经贵方同意更换项目设计组成员，贵方有权按照合同规定对我方进行处罚，由此造成的违约责任由我方承担。

一旦我方中标，将保证在收到中标通知书后 30 日内，与贵方按招标文件、中标通知书中的内容签定设计合同，否则，视为我方自愿放弃中标资格。

除非另外达成协议并生效，贵方的中标通知书和本投标文件将成为约束双方的合同文件的组成部分。

投标人名称：深圳市宏博工程设计顾问有限公司

单位地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南九道 55 号微软科通大厦 16A

邮编：518063

联系电话：0755-26930800 传真： /

日期：2025 年 11 月 20 日



3、投标报价表 投标报价一览表

序号	项目名称	工作内容	计价面积 暂定 (m ²)	含税单价 (元/m ²)	含税总价 (设计费用) (元)	备注
1	龙辉花园 棚户區改 造项目	施工图设计 (含 BIM 设计、深化设计、专项咨询及专项研究设计)	809153	40.50	32770696.50	含税单价上限 45 元/m ²
2		含增值税投标总价			32770696.50	
3		其中不含增值税金投标总价 <u>30915751.42</u> (元); 增值税税率 <u>6</u> %;				

法定代表人或授权代表 (签字) :

投标人: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

日期: 2025 年 1 月 20 日



报价说明:

1. 填写此表格时不得改变表格的形式。

2. 报价要求及设计工作范围详见第二章投标人须知及第六章合同相关内容。

3. 施工图设计最高投标单价上限价 (含税) 为 45 元/平方米 (已包含 BIM 设计、深化设计、专项咨询及专项研究设计费用, 不在单独列项计取), 投标报价不得超出投标报价上限价。

4. 结算建筑面积以本工程《建设工程规划许可证》上核准的总建筑面积为准, 包含计容积率建筑面积和不计容积率建筑面积。

5. 投标报价超出公布的投标报价上限的, 为无效标。

4、投标人基本情况表

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

一	企业营业执照：91440300192437329U（详见附件）		
	企业名称	深圳市欧博工程设计顾问有限公司	
	企业成立时间	1996年05月16日	
	联系人及职务	邴莹娇 市场部总经理	电话
二	企业资质	(1) 建筑行业建筑工程甲级 A244072674 (2) 风景园林工程设计专项甲级 A244072674 (3) 城乡规划编制单位资质证书乙级 粤自资规乙字 22440001 (详见附件)	
三	企业管理体系认证情况	已认证（详见附件）	
四	企业受处罚情况	无	
五	企业人员状况		
	企业总人数 245 人	在册设计人员 200 人	
	其中：管理人员 40 人	其中（购买社保）： <u>245</u> 人 XX分公司： <u>1</u> 人 XX分公司： <u>1</u> 人	
	后勤人员 15 人	国家注册结构师 4 人	
		国家注册建筑师 36 人	



六	<p>企业其他情况：</p> <p>AUBE（欧博设计）是一家国际的、领先的、持续的专业型公司，以集成一体化的设计方法提供建筑、规划、景观和工程的设计服务。1997年创立于法国巴黎，1998年成立于中国深圳。其设计团队由极具设计创意和专业技能、熟知中国市场规律的中外设计师等200余人共同组成。截至目前，欧博设计参与和完成了国内外两千余项设计作品，树立起良好的项目口碑和品牌影响力。</p> <p>AUBE（欧博设计）始终坚持倡导其“国际化经验，地域化实践，设计提升价值”的设计理念，以及“按国际水准提供专业化服务”客户宗旨，与每一位关注它的朋友、同行及客户共创、共享、共同发展。</p>
---	--

注：投标人投标授权代表信息及近6个月社保缴纳证明，企业注册类专业人员数量、企业近3个月缴纳社保人员数量等情况。

证明材料：提供营业执照、社保机构出具的证明材料（如存在多个分公司的，则同步提供），投标授权代表信息及近6个月社保缴纳证明。

备注：注册类专业人员数量以住建部的“全国建筑市场监管公共服务平台”网站查询结果为准。招标人有权核准投标文件内截图与实际网站数据情况，如存在差异的，则以招标人查询结果为准。



企业营业执照

		
统一社会信用代码 91440300192437329U	<h1>营业执照</h1> (副本)	
名称 深圳市欧博工程设计顾问有限公司	成立日期 1996年05月16日	
类型 有限责任公司	住所 深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南九道16号 微软科通大厦16A	
法定代表人 林建军	登记机关	2024年02月29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

企业资质



The certificate is a green document with a decorative border and a watermark of a person's profile. At the top center is the national emblem of the People's Republic of China. The title '工程设计资质证书' (Engineering Design Qualification Certificate) is prominently displayed in the center. Below the title, the certificate number 'A244072674' is listed. The certificate details include the company name '深圳市欧博工程设计顾问有限公司', its unified social credit code '91440300192437329U', the legal representative '林建军', the registered address '深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南九道55号微软科通大厦16A', the validity period '至2025年03月16日', and the qualification level '建筑行业建筑工程甲级' and '风景园林工程设计专项甲级'. A QR code is located on the left side, with instructions to scan it for verification. Two red circular official seals are present: one from the issuing authority, the Guangdong Provincial Housing and Urban Construction Department, and another from the company, '欧博工程设计顾问有限公司'. The issuing date is '2024年05月06日'.

证书编号: A244072674

企业名称: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

统一社会信用代码: 91440300192437329U

法定代表人: 林建军

注册地址: 深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南九道55号微软科通大厦16A

有效期: 至2025年03月16日

资质等级: 建筑行业建筑工程甲级
风景园林工程设计专项甲级

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2024年05月06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://skyp.t.gdci.net>



城乡规划编制资质证书

证书编号：粤自资规乙字 22440001

证书等级：乙级

单位名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

承担业务范围：乙级城乡规划编制单位可以在全国承担下列业务：（一）镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；（二）镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制；（三）详细规划的编制；（四）乡、村庄规划的编制；（五）建设工程项目规划选址的可行性研究

统一社会信用代码：91440300192437329U

发证机关 广东省自然资源厅

有效期限：自 2022年 9月 13日至 2027年 9月 12日

2022年 9月 13日

中华人民共和国自然资源部印制



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

首页 > 企业数据 > 企业详情 >

手机查看

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192437329U	企业法定代表人	林建军
企业登记注册类型	有限责任公司	企业注册地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南九道55号德软件通大厦16A		



企业资质资格 注册人员 工程项目 业绩技术指标 不良行为 良好行为 黑名单记录 失信联合惩戒记录 变更记录

序号	资质类别	资质证书号	资质名称	发证日期	发证有效期	发证机关	预览
1			工程设计建筑行业（建筑工程）甲级	2024-03-05	2025-03-16	广东省住房和城乡建设厅	证书信息
2	设计资质	A244072674	工程设计风景园林工程专项甲级				

16:32:28

2025-01-08 腊月初九

2025年1月						
一	二	三	四	五	六	日
30 三十	31 三十一	1 初九	2 初十	3 十一	4 十二	5 十三
6 十四	7 十五	8 十六	9 十七	10 十八	11 十九	12 二十
13 廿一	14 廿二	15 廿三	16 廿四	17 廿五	18 廿六	19 廿七
20 廿八	21 廿九	22 三十	23 初一	24 初二	25 初三	26 初四
27 初五	28 初六	29 初七	30 初八	31 初九	1 十	2 十一

今天 腊月初九

设置日历以查看你的日程安排

开始

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

网站访问量

2 3 4 5 6 7 8 9 0 6

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：安徽建信信息技术有限公司 北京建信信息技术有限公司

隐藏日程设置

深圳市欧博工程设计顾问有限公司 广东省-深圳市

统一社会信用代码	91440300192437329U	企业法定代表人	林建军
企业登记注册类型	有限责任公司	企业注册属地	广东省-深圳市
企业经营地址	深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南九道55号微软件通大厦16A		



企业资质资格 注册人员 工程项目 业绩技术指标 不良行为 良好行为 黑名单记录 失信联合惩戒记录 变更记录

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业
1	周睿琦	210881197*****40	一级注册造价工程师	B11184400016421	土建
2	黄运	410105196*****50	注册电气工程师 (供配电)	4407267-DG001	--
3	许少良	342921197*****1X	注册公用设备工程师 (给水排水)	4407267-CS001	--
4	谈奕	432522198*****9X	注册公用设备工程师 (给水排水)	4407267-CS002	--
5	廖晓华	610102196*****44	注册公用设备工程师 (暖通空调)	4407267-CN002	--
6	王硕	150105198*****36	注册公用设备工程师 (暖通空调)	4407267-CN003	--
7	陈伟鑫	441625199*****33	注册公用设备工程师 (暖通空调)	4407267-CN004	--
8	黄用平	440301196*****10	一级注册结构工程师	4407267-S003	--
9	黎年红	422201198*****12	一级注册结构工程师	4407267-S002	--
10	何远明	430922198*****14	一级注册结构工程师	4407267-S007	--
11	陈东亮	150121198*****16	一级注册结构工程师	4407267-S008	--
12	王顺彪	420527199*****35	二级注册建筑师	4407267-0002	--
13	朱梦莹	152102199*****22	二级注册建筑师	4407267-0003	--
14	吴睿英	210824197*****27	一级注册建筑师	4407267-003	--
15	涂博	420107197*****21	一级注册建筑师	4407267-004	--

共 47 条 < 1 2 3 4 > 前往 1 页

18:00:38

2025年1月21日 腊月廿二

2025年1月

一	二	三	四
30 三十	31 腊月	1 初九	2 初三
6 初七	7 初八	8 初九	9 初十
13 十四	14 十五	15 十六	16 十七
20 大寒	21 廿二	22 廿三	23 廿四
27 廿八	28 廿九	29 三十	30 初一
3 立春	4 初七	5 初八	6 初九

今天 腊月廿二

添加事件或提醒

无事件



企业管理体系认证



投标人投标授权代表信息

法定代表人身份证明文件

单位名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南九道 55 号微软科通大厦 16A

姓名：林建军 性别：男 年龄：55 职务：董事总经理

法定代表人（签名或盖章）：



特此证明。

单位（盖章）：



日期：2025年1月20日

附：法定代表人身份证扫描件



法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：我 林建军 系 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 的法定代表人，现授权委托 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 的 邴莹娇 市场部总经理 为我公司办理 龙辉花园棚户区改造项目施工图设计 投标、合同签署及与本项目一切相关事宜。

代理人无转委托权，特此委托。

代理人：邴莹娇 性别：女 年龄：39

身份证号码：370602198509164020 职务：市场部总经理

投标单位（盖章）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人（签字或盖章）



授权委托书日期：2025 年 1 月 20 日

附：代理人身份证扫描件



企业注册类专业人员数量

备注：注册类专业人员数量以住建部的“全国建筑市场监管公共服务平台”网站查询结果为准。

中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohrd.gov.cn
全国建筑市场监管公共服务平台

建筑工程专业 从业人员 企业资质 诚信记录
深圳市中源工程设计顾问有限公司 搜索

首页 监管动态 数据服务 信用建设 建筑工人 政策法规 电子证照 问题解答 网站动态

人员数据

筛选

人员类别: 请选择 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: 深圳市中源工程设计顾问有限公司 电子证照: 目前仅支持一级建造师

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)
1	范全海	350821*****1X	一级建造师	4407267-012
2	凌亮	432522*****2X	注册公用设备工程师 (给水排水)	4407267-C5002
3	游伟鑫	441625*****33	注册公用设备工程师 (暖通空调)	4407267-CN004
4	彭健	410105*****55	一级建造师	4407267-020
5	黄齐	430981*****26	一级建造师	4407267-016
6	黄斌	410105*****50	注册电气工程师 (供配电)	4407267-D6001
7	许建新	210202*****2X	一级建造师	4407267-006
8	彭强仁	430102*****28	一级建造师	4407267-024
9	肖哲	421023*****54	一级建造师	4407267-005
10	许少杰	342921*****1X	注册公用设备工程师 (给水排水)	4407267-C5001
11	凌博	420102*****21	一级建造师	4407267-004
12	王博	210104*****68	一级建造师	4407267-011
13	彭旭	440802*****12	一级建造师	4407267-018
14	丁杰	440301*****28	一级建造师	4407267-008
15	廖铁华	610102*****44	注册公用设备工程师 (暖通空调)	4407267-CN002

共47条

2025年1月 16:34:44
2025-01-08 腊月初九

今天 腊月初九
设置日历以查看你的日程安排
开始

深圳市中源工程设计顾问有限公司

中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohrd.gov.cn
全国建筑市场监管公共服务平台

建筑工程专业 从业人员 企业资质 诚信记录
深圳市中源工程设计顾问有限公司 搜索

首页 监管动态 数据服务 信用建设 建筑工人 政策法规 电子证照 问题解答 网站动态

人员数据

筛选

人员类别: 请选择 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: 深圳市中源工程设计顾问有限公司 电子证照: 目前仅支持一级建造师

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)
16	李进军	142301*****29	一级建造师	4407267-007
17	彭涛	360203*****1X	一级建造师	4407267-022
18	徐会珠	421023*****1X	一级建造师	4407267-015
19	顾平江	422201*****12	注册结构工程师	4407267-S002
20	马小杰	630103*****26	一级建造师	4407267-021
21	王欣	150105*****36	注册公用设备工程师 (暖通空调)	4407267-CN003
22	黄伟强	440301*****10	注册结构工程师	4407267-S003
23	吴智辉	210883*****40	一级注册造价工程师	B11184400016421
24	吴智辉	210824*****27	一级建造师	4407267-003
25	余俊涛	450303*****26	一级建造师	4407267-009
26	史贵清	430181*****19	一级建造师	4407267-010
27	卢家	431823*****41	一级建造师	4407267-017
28	张文涛	410103*****06	一级建造师	4407267-014
29	王凯斌	420527*****35	二级注册建造师	4407267-0002
30	吴少星	152102*****22	二级注册建造师	4407267-0003

共47条

2025年1月 16:34:56
2025-01-08 腊月初九

今天 腊月初九
设置日历以查看你的日程安排
开始

深圳市中源工程设计顾问有限公司

企业近3个月缴纳社保人员数量情况



好差评二维码

深圳市参保单位社会保险参保证明

(2024年 10月 — 2024年 12月)

单位编号: 408440 单位名称: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

单位: (人)

序号	参保年月	养老保险	医疗保险	生育保险/生育医疗	工伤保险	失业保险
1	202410	249	249	244	245	244
2	202411	246	246	241	241	241
3	202412	245	245	241	241	241

备注: 1. 本证明可作为单位在我市参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验真码 (33590c007c131e23) 核查, 验真码有效期三个月。

2. 2024年7月(含)之后的参保年月, 各险种人数仅为对应年月存在有效参保关系的人数, 实际缴费到账情况以税务部门开具的缴费证明为准。

3. 本证明数据截至2025年01月10日 10:20:42

深圳市社会保险基金管理局

2025年1月10日
社保费缴纳清单
证明专用章

深圳市医疗保险基金管理中心

2025年1月10日
医疗与生育保险
业务专用章



5、拟派设计人员一览表

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

人员安排	姓名	性别	负责专业	职称	执业资格	备注
一、设计人员						
1.项目负责人	谢雨清	男	项目负责人	建筑设计高级工程师	一级注册建筑师	
2.建筑专业设计负责人	余欣婷	女	建筑	建筑设计高级工程师	一级注册建筑师	
3.结构专业设计负责人	骆年红	男	结构	结构设计高级工程师	一级注册结构工程师	
4.强电专业设计负责人	聂育华	男	强电	建筑电气高级工程师	/	
5.弱电专业设计负责人	胡海萍	男	弱电	建筑电气中级工程师	/	
6.给排水专业设计负责人	凌亮	男	给排水	给排水高级工程师	注册公用设备工程师 (给水排水)	
7.通风空调专业设计负责人	陈伟鑫	男	通风空调	供暖通风与空调工程中级工程师	注册公用设备工程师 (暖通空调)	
8.景观设计负责人	祝捷	男	景观	建筑景观设计正高级工程师	/	
9.工程造价专业设计负责人	周春梅	女	造价	/	注册造价工程师	
10.装配式负责人	何远明	男	装配式	建筑结构正高级工程师	一级注册结构工程师	



11. 建筑专业设计人员	王铮	男	建筑	建筑设计 工中级程 师	/	
12.结构专业设计人员	刘平	男	结构	结构工程 中级工程 师	/	
13.强电专业设计人员	麦耀荣	男	强电	建筑电气 助理工程 师	/	
14.弱电专业设计人员	钟焕添	男	弱电	/	/	
15.给排水专业设计人员	张浩	男	给排水	给排水高 级工程师	/	
16.通风空调专业设计人员	周梓棋	男	通风空调	暖通空调 设计助理 工程师	/	
17.装配式设计人员	何佳华	女	装配式	土木工程 助理工程 师	/	

注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求。

相关证明材料详见人员简历表后附件

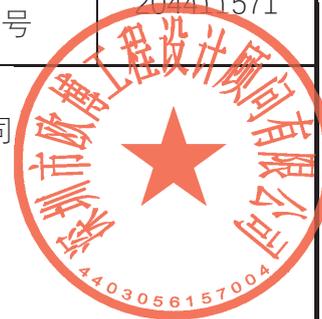


6、拟派其他设计人员情况一览表

1. 余欣婷

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

姓名	余欣婷	性别	女	出生年月	1985.11
学历	硕士研究生	专业技术任职资格		建筑设计高级工程师	
毕业学校及专业	华南理工大学、建筑学	毕业时间		2012.01	
现任职务	ARD 建筑设计中心高级设计师	从事设计工作年限		13	
注册执业资格	一级注册建筑师	注册专业	建筑	注册证书号	204411571
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>工作经历：</p> <p>2016.05-至今 深圳市欧博工程设计顾问有限公司</p> <p>2015.07-2015.10 天华建筑设计有限公司</p> <p>2013.09-2015.06 澳大利亚柏涛建筑设计深圳公司</p> <p>2011.12-2013.09 UBANUS 都市实践</p> <p>主要业绩及担任的工作：</p> <p>龙岗智慧家园(二期)-建筑专业负责人</p> <p>龙岗智慧家园(一期) -建筑专业负责人</p> <p>深圳市侨城坊工程建筑设计-建筑设计师</p> <p>深圳坪山文化中心-建筑设计师</p>				



注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

附毕业证、职业资格证书、职称证书、身份证、获奖证书、近6个月社保证明

硕士研究生
毕业证书



研究生 余欣婷 性别 女， 一九八五年 十一月 二十九 日生， 于
二〇〇九年 九月 至 二〇一二年 一 月 在 建筑学硕士
专业学习， 学制2.5 年， 修完硕士研究生培养计划规定的全部课程， 成绩合格，
毕业论文答辩通过， 准予毕业。

培养单位：华南理工大学 校(院、所)长：王迎春

证书编号：105611201202000248 二〇一二年 一 月 五 日

中华人民共和国教育部学历证书电子注册系统 <http://www.chsi.com.cn>



使用有效期:2024年11月29日
-2025年05月28日



中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

根据《中华人民共和国注册建筑师条例》的
规定，持证人具备一级注册建筑师执业能力，准
予注册（注册期内有效）。

姓 名：余欣婷

性 别：女

出生日期：1985年11月29日

注册编号：20204411571

聘用单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

注册有效期：2024年05月15日-2026年05月14日



主任



个人签名:
签名日期: 2025.1.2

发证日期: 2024年05月15日

广东省职称证书

姓名：余欣婷

身份证号：450303198511290026



职称名称：高级工程师

专业：建筑设计

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2022年05月28日

评审组织：深圳市建筑设计专业高级职称评审委员会

证书编号：2203001072367

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年06月29日



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



深圳建筑设计奖

一等奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：深圳市侨城坊工程建筑设计

奖励等级：一等奖 — 第五届已建成项目设计

获奖单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

01. 丁 荣 02. 刘振锋 03. 段安安 04. 王大祥 05. 吴志刚
06. 邝英武 07. 蒋宪新 08. 林建军 09. 谢雨清 10. 陈 凡
11. 何琴芳 12. 熊 亮 13. 樊 胜 14. 王 薇 15. 余欣婷



深圳市注册建筑师协会
2019年08月

证书号：2019-Y-044

2. 骆年红

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

姓名	骆年红	性别	男	出生年月	1986.01
学历	硕士研究生	专业技术任职资格		建筑结构高级工程师	
毕业学校及专业	武汉理工大学、结构工程	毕业时间		2013.06	
现任职务	EN 结构设计中心技术总监	从事设计工作年限		12	
注册执业资格	一级注册结构工程师	注册专业	结构	注册证书号	S204411043
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>工作经历： 2016- 至今深圳市欧博工程设计顾问有限公司 2013-2016 悉地国际设计顾问（深圳）有限公司</p> <p>主要业绩及担任的工作： 深圳国际会展中心-结构设计 深圳国际会展中心及休闲带景观-结构设计 万科深湾汇云中心-结构设计 深圳龙岗回龙埔恒明置业（精品酒店）一期-结构设计 宝湾大厦-结构设计 天健工业园城市更新项目-结构设计</p>				



注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

附毕业证、职业资格证书、职称证书、身份证、获奖证书、近6个月社保证明



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



中华人民共和国一级注册结构工程师



本证书是中华人民共和国一级注册结构工程师的执业凭证，准予持证人在执业范围和注册有效期内执业。

姓名 骆年红

证书编号 S204411043

中华人民共和国住房和城乡建设部



NO. S0047874

发证日期 2020年07月07日

一级注册结构工程师

Class 1 Registered Structural Engineer

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得一级注册结构工程师的执业资格。



姓名: 骆年红

证件号码: 422201198601150412

性别: 男

出生年月: 1986年01月

批准日期: 2019年10月20日

管理号: 201910003490000178



中华人民共和国人力资源和社会保障部 中华人民共和国住房和城乡建设部



广东省职称证书

姓名：骆年红
身份证号：422201198601150412



职称名称：高级工程师
专业：建筑结构
级别：副高
取得方式：职称评审
通过时间：2022年05月21日
评审组织：深圳市建筑学专业高级职称评审委员会



证书编号：2203001069238
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2022年06月28日



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

获奖证书

“深圳国际会展中心”项目，在第十九届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中，荣获优秀建筑结构专项一等奖。

特发此证，以资鼓励。

获奖人员：

黄用军 何志力 邹国强 骆年红 何远明 梁 威 赵雪利 管长勇

深勘设协[2020]26号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二〇年十二月



获奖证书

深圳市欧博工程设计顾问有限公司：

你单位申报的“南方科技大学会堂”项目，在第二十届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中，荣获公共建筑工程设计

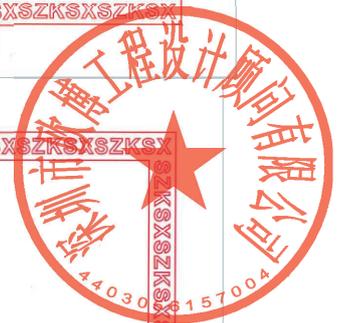
二等奖

设计人员：

1. 卢东晴 2. 王潇枫 3. 张文雅 4. 梁燕明 5. 周运 6. 李泽鹏 7. 罗凡 8. 许振裕 9. 骆年红
10. 蓝姿曼 11. 彭省华 12. 许少良 13. 张明嵩 14. 聂育华 15. 王硕

深勘设协[2023]17号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二三年五月



3. 聂育华

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

姓名	聂育华	性别	男	出生年月	1986.11
学历	本科	专业技术任职资格		建筑电气高级工程师	
毕业学校及专业	华东交通大学、电气工程及其自动化	毕业时间		2008.06	
现任职务	EL 电气室设计总监	从事设计工作年限		17	
注册执业资格	/	注册专业	/	注册证书号	/
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>工作经历： 2020-至今 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 2018-2020 恒大地产集团有限公司 2012-2018 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 2008-2012 中建国际（深圳）建筑设计顾问有限公司</p> <p>主要业绩及担任的工作： 深圳国际会展中心-电气专业负责人 菏泽会展中心-电气专业负责人 株洲国际会展中心-电气专业负责人 惠州会展中心-电气专业负责人 深圳卓越前海金融中心-电气专业负责人</p>				



注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

附毕业证、职称证书、身份证、获奖证书、近6个月社保证明



获奖证书

“水贝珠宝总部大厦”项目，在第十八届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中，荣获综合工程三等奖。

特发此证，以资鼓励。

获奖人员：

李媛琴 郭旺 徐志成 蒋宛新 林建军 向凯 钟茂权
沈映红 周晓伟 许少良 蔡戈锋 廖晓华 **聂育华** 罗荣灿
黄煜

深圳市勘察设计行业协会
二〇一八年十二月

获奖证书

“侨城坊”项目，在第十八届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中，荣获专项工程（电气）一等奖。

特发此证，以资鼓励。

获奖人员：

黄煜 卢婷婉 胡海萍 **聂育华** 孙全利 林天鑫 郭静 田瑞卿

深圳市勘察设计行业协会
二〇一八年十二月



4. 胡海萍

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

姓名	胡海萍	性别	男	出生年月	1987.09
学历	大专	专业技术任职资格		建筑电气中级工程师	
毕业学校及专业	湖南工业大学、电气工程及其自动化	毕业时间		2022.07	
现任职务	EL 电气室设计副总监	从事设计工作年限		14	
注册执业资格	/	注册专业	/	注册证书号	/
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>工作经历： 2011-至今 深圳市欧博工程设计顾问有限公司</p> <p>主要业绩及担任的工作： 贵阳国际会议展览中心-电气专业负责人 侨城坊-电气专业负责人 龙岗智慧家园-电气专业负责人 深湾汇云中心-电气专业负责人 海曦小学-电气专业负责人</p>				



注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

附毕业证、职称证书、身份证、获奖证书、近6个月社保证明



广东省职称证书

姓名：胡海萍

身份证号：421126198709056613



职称名称：工程师

专业：建筑电气

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第一评审委员会

证书编号：1903003024640

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



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

获奖证书

“华联城市全景花园”项目，在第十八届深圳市优秀
工程勘察设计奖评选中，荣获综合工程二等奖。

特发此证，以资鼓励。

获奖人员：

黄泽鹏 黎云琪 倪昕 何明 张妙英 毛同祥 向凯
钟茂权 廖晓华 张艳 黄煜 **胡海萍** 卢婷婉 许少良
林勇兴

深圳市勘察设计行业协会
二〇一八年十二月

获奖证书

“龙岗智慧家园（一期）”项目，在第十八届深圳市
优秀工程勘察设计奖评选中，荣获专项工程（智能化）三
等奖。

特发此证，以资鼓励。

获奖人员：

黄煜 卢婷婉 **胡海萍** 罗荣灿 易佩瑶 林天鑫 郭静 李嘉璇

深圳市勘察设计行业协会
二〇一八年十二月



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 胡海萍 社保电脑号: 500524381 身份证号码: 421126198709056613 页码: 1
参保单位名称: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 单位编号: 408440 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		
2024	07	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2024	08	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2024	09	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2024	10	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2024	11	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	24.0	6000	48.0	12.0
2024	12	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	24.0	6000	48.0	12.0
合计				5760.0	2880.0			1942.5	777.0			194.28		144.0		576.0	72.0

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (3391e3f84ca878c5) 核查, 验证码有效期二个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。
5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 单位编号对应的单位名称:

单位编号	单位名称
408440	深圳市欧博工程设计顾问有限公司



5. 凌亮

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

姓名	凌亮	性别	男	出生年月	1988.02
学历	硕士研究生	专业技术任职资格		给排水高级工程师	
毕业学校及专业	华南理工大学、环境工程	毕业时间		2013.01	
现任职务	WA 给排水室设计总监	从事设计工作年限		12	
注册执业资格	注册公用设备工程师 (给水排水)	注册专业	给排水	注册证书号	CS184300415
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>工作经历： 2018.05-至今 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 2013.03-2018.05 华南理工大学建筑设计研究院</p> <p>主要业绩及担任的工作： 长富金茂大厦-电气专业负责人 御城金湾一期-电气专业负责人 中航巽寮湾花园-电气专业负责人 龙华文体中心-电气专业负责人 深圳恒明湾创汇中心-电气专业负责人</p>				



注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

附毕业证、职业资格证书、职称证书、身份证、获奖证书、近6个月社保证明



中华人民共和国注册公用设备工程师（给水排水）



本证书是中华人民共和国注册公用设备工程师（给水排水）的执业凭证，准予持证人在执业范围和注册有效期内执业。

姓名 凌亮

证书编号 CS184300415

中华人民共和国住房和城乡建设部



NO. CS0017398

发证日期 2018年09月04日



注册公用设备工程师

Registered Utility Engineer

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得注册公用设备工程师的执业资格。



姓名: 凌亮

证件号码: 43252219880106739X

性别: 男

出生年月: 1988年01月

专业: 给水排水

批准日期: 2017年09月24日

管理号: 2017013440132017440146002580



中华人民共和国人力资源和社会保障部



中华人民共和国住房和城乡建设部



广东省职称证书

姓名：凌亮

身份证号：43252219880106739X



职称名称：高级工程师

专业：给排水

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2022年05月15日

评审组织：深圳市给排水专业高级职称评审委员会

证书编号：2203001065723

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年06月21日



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

获奖证书

“深圳坪山文化中心”项目，在第十九届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中，荣获优秀水系统工程专项一等奖。
特发此证，以资鼓励。

获奖人员：

许少良 张明嵩 凌亮 于晓东 覃川 齐小伟 旷世雄 陈友坤

深勘设协[2020]26号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二〇年十二月



获奖证书

“深湾汇云中心一期”项目，在第十九届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中，荣获优秀水系统工程专项二等奖。
特发此证，以资鼓励。

获奖人员：

许少良 凌亮 张浩 许梦林 梁晔雯 刘一聪 陈友坤 徐雍鸣

深勘设协[2020]26号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二〇年十二月



姓名 凌亮
 性别 男 民族 汉
 出生 1988年1月6日
 住址 广东省深圳市南山区香山
 东街华侨城创意文化园北
 区B1-501
 公民身份号码 43252219880106739X



中华人民共和国
 居民身份证



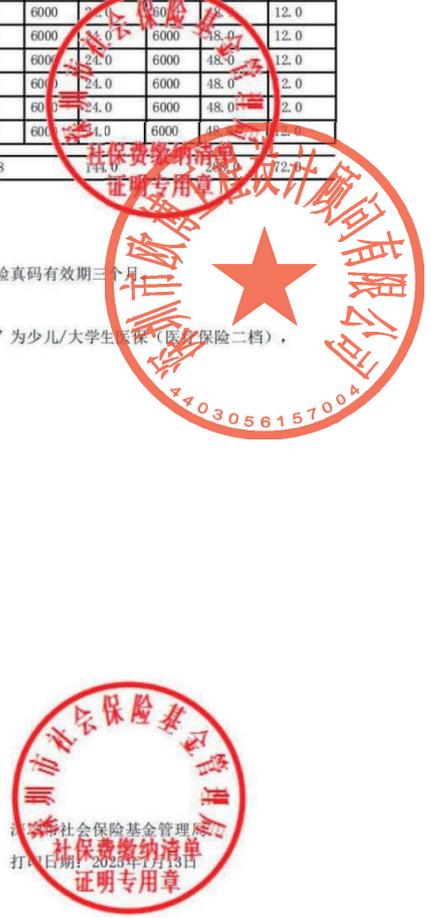
签发机关 深圳市公安局南山分局
 有效期限 2019.09.30-2039.09.30

深圳市社会保险历年参保缴费明细表 (个人)

姓名: 凌亮 社保电脑号: 649232160 身份证号码: 43252219880106739X 页码: 1
 参保单位名称: 深圳市歌博工程设计顾问有限公司 单位编号: 408440 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	
2024	07	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	6000	48.0	12.0
2024	08	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	6000	48.0	12.0
2024	09	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	6000	48.0	12.0
2024	10	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	6000	48.0	12.0
2024	11	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	6000	48.0	12.0
2024	12	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000	6000	48.0	12.0
合计			5760.0	2880.0			1942.5	777.0			194.28					

- 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 (3391e3f84ca9422g) 核查, 验证码有效期三个月。
 2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
 3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
 4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。
 5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
 6. 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。
 7. 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。
 8. 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。
 9. 单位编号对应的单位名称:
 单位编号 408440 单位名称 深圳市歌博工程设计顾问有限公司



6. 陈伟鑫

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

姓名	陈伟鑫	性别	男	出生年月	1991.05
学历	本科	专业技术任职资格	供暖通风与空调工程中级工程师		
毕业学校及专业	湖南工业大学、建筑环境与设备工程	毕业时间	2014.07		
现任职务	HVAC 暖通室高级设计师	从事设计工作年限	11		
注册执业资格	注册公用设备工程师（暖通空调）	注册专业	暖通空调	注册证书号	CN214401128
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>工作经历：</p> <p>2024.05-至今 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 设计副总监</p> <p>2021.03-2024.03 深圳中深建筑设计有限公司 暖通专业负责人</p> <p>2019.02-2021.03 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 暖通工程师</p> <p>2014.07-2018.12 广东启源建筑工程设计院有限公司 暖通工程师</p> <p>设计业绩及担任的主要工作：</p> <p>陵水新村镇渔业交易中心建筑设计-暖通专业负责人</p> <p>深圳南山高新北南华数字科技城市更新项目-暖通专业负责人</p> <p>华润置地华南大区光明区马田街道大围村城市更新项目-暖通专业负责人</p>				

注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

附毕业证、职业资格证书、职称证书、身份证、获奖证书、近6个月社保证明



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

湖南工业大学





注册公用设备工程师
Registered Utility Engineer

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得注册公用设备工程师的执业资格。



姓名: 陈伟鑫
证件号码: 441625199105287233
性别: 男
出生年月: 1991年05月
专业: 暖通空调
批准日期: 2019年10月20日
管理号: 201910014440000163



中华人民共和国注册公用设备工程师（暖通空调）



注册执业证书

本证书是中华人民共和国注册公用设备工程师（暖通空调）的执业凭证，准予持证人在执业范围和注册有效期内执业。

姓名 陈伟鑫
证书编号 CN214401128



中华人民共和国住房和城乡建设部

NO. CN0018328

发证日期 2021年08月17日



姓名: 陈伟鑫
Full Name

性别: 男
Sex

身份证号码: 441625199105287233
ID card No.

专业名称: 供暖通风与空调工程
Speciality

资格名称: 工程师
Qualification Level

授予时间: 二〇二一年十二月三日
Conferment Date

编号: 20213331894
No.

评委会章
Seal of the Evaluation
Committee of Professional Titles

发证时间:
Issued Date





深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 陈伟鑫 社保电脑号: 801382991 身份证号码: 441625199105287233 页码: 1
 参保单位名称: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 单位编号: 408440 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		
2024	07	408440	5000.0	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	10.0	10.0
2024	08	408440	5000.0	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	10.0	10.0
2024	09	408440	5000.0	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	10.0	10.0
2024	10	408440	5000.0	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	10.0	10.0
2024	11	408440	5000.0	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	10.0	10.0
2024	12	408440	5000.0	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	10.0	10.0
合计			4500.0	2400.0			1942.5	777.0			194.28						60.0

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 3391e3f84caa20bu ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 单位编号对应的单位名称：
 单位编号 408440 单位名称 深圳市欧博工程设计顾问有限公司



7. 祝捷

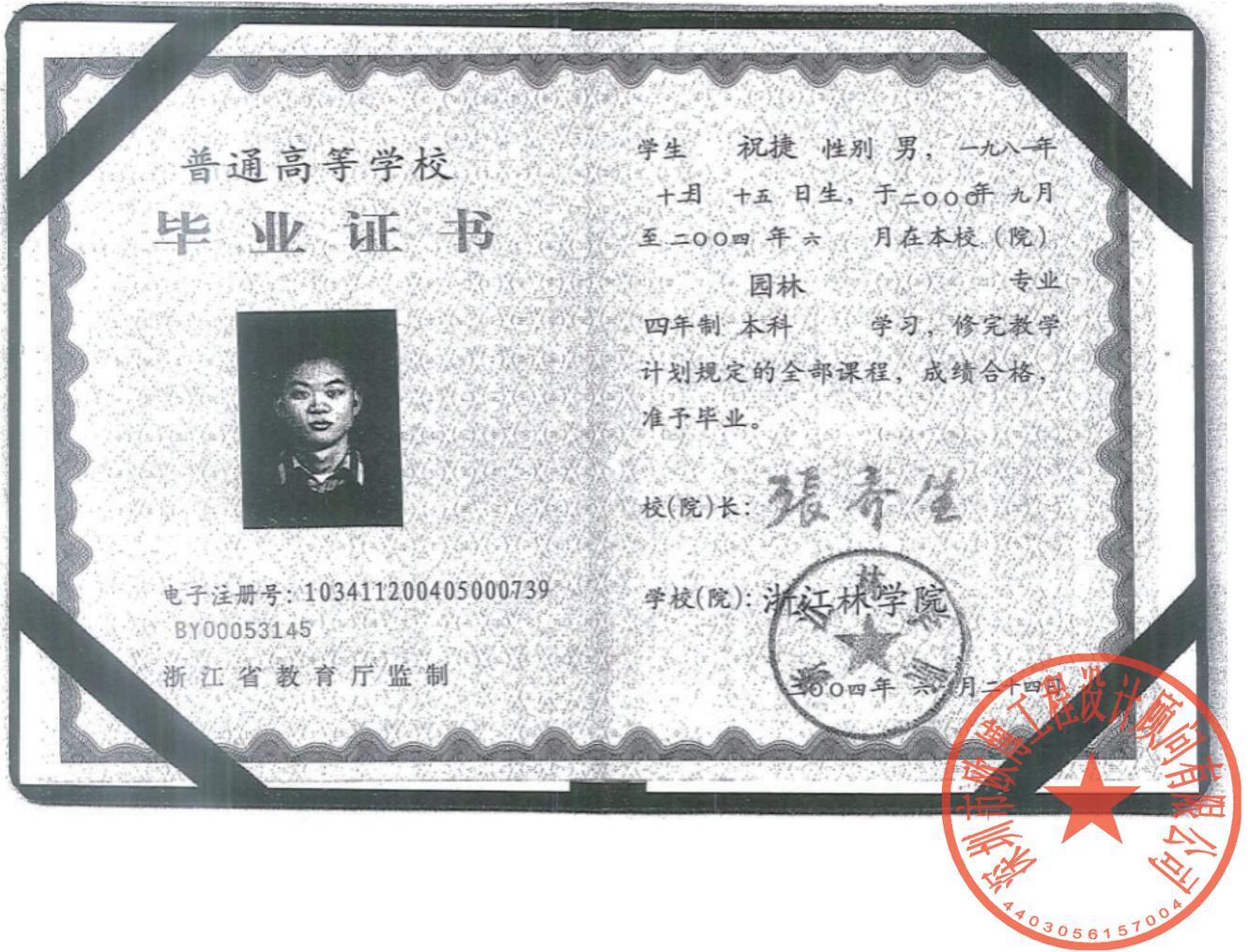
投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

姓名	祝捷	性别	男	出生年月	1981.12
学历	本科	专业技术任职资格		建筑景观设计正高级工程师	
毕业学校及专业	浙江林学院、园林	毕业时间		2004.07	
现任职务	LA 景观设计中 心总经理	从事设计工作年限		21	
注册执业资格	/	注册专业	/	注册证书号	/
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>工作经历： 2006-至今 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 2004-2006 美国爱普斯顿国际设计顾问公司</p> <p>主要业绩及担任的主要工作： 深圳 人才公园（景观）-项目负责人、主创设计师 深圳 零碳公园（景观）-项目负责人、主创设计师 深圳 国际会展中心（景观）-项目负责人、主创设计师 深圳 超级总部基地街道+空中连廊（景观）-项目负责人、主创设计师 深圳 天大佐治亚理工深圳分校（景观）-项目负责人、主创设计师 深圳 西部活力海岸带宝安示范段（景观）-项目负责人、主创设计师</p>				



注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

附毕业证、职称证书、身份证、获奖证书、近6个月社保证明



广东省职称证书

姓名：祝捷

身份证号：330122198112150334



职称名称：正高级工程师

专业：建筑景观设计

级别：正高

取得方式：职称评审

通过时间：2024年5月25日

评审组织：深圳市国土空间规划专业高级职称评审委员会

证书编号：2403001217367

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年9月14日



获奖证书

“深圳市人才公园”项目，在第十八届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中，荣获专项工程（景观）一等奖。

特发此证，以资鼓励。

获奖人员：

祝捷 张昌蓉 李炼恒 舒龙 冯明 秦操 聂云飞 马赛

深圳市勘察设计行业协会
二〇一八年十二月



获奖证书

“半岛城邦花园（三期）”项目，在第十八届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中，荣获专项工程（景观）二等奖。

特发此证，以资鼓励。

获奖人员：

祝捷 冯明 熊海燕 张昌蓉 李炼恒 马赛 陈健玲 彭涛

深圳市勘察设计行业协会
二〇一八年十二月



获奖证书

“华联城市全景花园景观设计”项目，在第十八届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中，荣获专项工程（景观）三等奖。

特发此证，以资鼓励。

获奖人员：

祝捷 苏婷 聂云飞 舒龙 张昌蓉 马恒懿 李炼恒 谢建伟

深圳市勘察设计行业协会
二〇一八年十二月

获奖证书

“深圳大鹏较场尾旧村综合整治”项目，在第十八届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中，荣获专项工程（景观）二等奖。

特发此证，以资鼓励。

获奖人员：

祝捷 熊海燕 袁冲 舒龙 郭晓黎 李牧聪 苏光军 康立立

深圳市勘察设计行业协会
二〇一八年十二月

8. 周春梅

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

姓名	周春梅	性别	女	出生年月	1979.02
学历	本科	专业技术任职资格		/	
毕业学校及专业	大连理工大学、工程管理	毕业时间		2017.07	
现任职务	造价师	从事设计工作年限		21	
注册执业资格	注册造价工程师	注册专业	造价	注册证书号	建【造】 1118440001 6421
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>工作经历： 2022.06-至今 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 2021-2022.05 中量工程咨询有限公司 2019-2021 广东立真工程项目咨询有限公司 2010-2018 广东奇正建设有限公司 2007-2010 中山通大房地产有限公司 2004-2006 中山新龙基房地产有限公司</p> <p>主要业绩及担任的主要工作： 紫马岭公园整体改造提升工程(一期)-造价工程师 中山市二环快速路东段工程信息管道(线)迁改工程-造价工程师 中山市横四线西段公路工程绿化工程-造价工程师 中山市古香林片区沙石公路扩建工程-造价工程师</p>				



注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

附毕业证、职业资格证书、身份证、近6个月社保证明





造价工程师

Cost Engineer



本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发，表明持证人通过全国统一组织的考试，取得造价工程师的执业资格。

姓名：周春梅
证件号码：210881197902091240
性别：女
出生年月：1979年02月
专业：土建
批准日期：2017年10月22日
管理号：2017023210232015211506001649



中华人民共和国
人力资源和社会保障部



中华人民共和国
住房和城乡建设部



姓名：周春梅
身份证号码：210881197902091240
性别：女
专业：土木建筑
聘用单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司



证书编号：建[造]11184400016421

初始注册日期：2018年09月12日

颁发机关盖章：

发证日期：2022年8月15日



9. 何远明

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

姓名	何远明	性别	男	出生年月	1986.07
学历	硕士研究生	专业技术任职资格	建筑结构正高级工程师		
毕业学校及专业	湖南大学、结构工程	毕业时间	2011.06		
现任职务	EN 结构设计中心副总经理	从事设计工作年限	14		
注册执业资格	一级注册结构工程师	注册专业	结构	注册证书号	S244411242
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>工作经历： 2016-至今 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 2015-2016 深圳千典建筑与工程设计顾问有限公司 2011-2015 悉地国际（深圳）设计顾问有限公司</p> <p>主要业绩及担任的主要工作： 笋岗城建梅园城市更新 01-01 地块-结构专业负责人 珠海横琴方达成大厦-结构专业负责人 前海金控-建筑方案阶段结构专业负责人 平安金融中心-设计人，节点有限元分析 中国华润大厦-计算分析负责人</p>				



注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

附毕业证、职业资格证书、职称证书、身份证、获奖证书、近6个月社保证明

	<p>硕士研究生 何远明 ,性别 男, 一九八六年 六 月 三 日生,于 二〇〇八年 九月至二〇一一年 六月 在湖南大学</p>
<p>HUNAN UNIVERSITY 湖南大学 硕士研究生 毕业证书</p>	<p>结构工程 专业学习, 学制 三 年,修完硕士研究生培养计划 规定的全部课程,成绩合格,毕业论文 答辩通过,准予毕业。</p>
	<p>校 长: </p>
<p>证书编号: No. 015410</p>	<p>二〇一一年 六 月 二十一日  电子注册编号: 105321291102000150</p>





广东省职称证书

姓名：何远明
身份证号：430922198606030014



职称名称：正高级工程师
专业：建筑结构
级别：正高
取得方式：职称评审
通过时间：2024年5月18日
评审组织：深圳市建筑结构专业高级职称评审委员会



证书编号：2403001219181
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局
发证时间：2024年9月14日

获奖证书

“深圳国际会展中心”项目，在第十九届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中，荣获优秀建筑结构专项一等奖。

特发此证，以资鼓励。

获奖人员：

黄用军 何志力 邹国强 骆年红 何远明 梁威 赵雪利 管长勇

深勘设协[2020]26号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二〇年十二月



获奖证书

深圳市欧博工程设计顾问有限公司：

你单位申报的“方达成大厦”项目，在第二十届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中，荣获建筑设计专项

二等奖

设计人员：

1. 黄用军 2. 何远明 3. 刘平 4. 陈玉保 5. 骆年红 6. 钟文仲 7. 何哲宇 8. 李维博

深勘设协[2023]17号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二三年五月



10. 王铮

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

姓名	王铮	性别	男	出生年月	1992.10
学历	硕士研究生	专业技术任职资格	建筑设计中级工程师		
毕业学校及专业	美国匹兹堡州立大学、建筑工程技术	毕业时间	2017.05		
现任职务	ARD 建筑设计中心设计师	从事设计工作年限	8		
注册执业资格	/	注册专业	/	注册证书号	/
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>工作经历： 2017年-至今 深圳市欧博工程设计顾问有限公司</p> <p>主要业绩及担任的主要工作： 恒明湾创汇中心-建筑设计师 渔安·安井温泉旅游城“未来方舟”D1 组团-建筑设计师 余政储出[2016]1号开发项目（杭州艺尚小镇）-建筑设计师</p>				



注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

附毕业证、职称证书、身份证、获奖证书、近6个月社保证明

Pittsburg State University

by the authority of the Board of Regents and upon the recommendation of the
Graduate Faculty has conferred upon

Wang Zheng
the degree

Master of Engineering Technology
Engineering Technology

with all the Honors and Distinctions belonging to this Degree in consideration
of the satisfactory completion of the Course of Study prescribed by the Faculty
of the University.

Given at Pittsburg, Kansas, on the twelfth
day of May, two thousand and seventeen.



Joe P. Neunt
Chairperson, Board of Regents

Stan A. Scott
President

Clayton K. Kunkel
Dean of Graduate and Continuing Studies

Delbert D. Drove
Registrar

Lyette J. Olson
Provost



广东省职称证书

姓名：王铮

身份证号：522101199210062418



职称名称：工程师

专业：建筑设计

级别：中级

取得方式：考核认定

通过时间：2020年08月27日

评审组织：深圳市南山区人力资源局

证书编号：2003053006473

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2020年09月28日



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



深圳建筑设计奖 一等奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：余政储出[2016]1号开发项目

奖励等级：一等奖 — 第五届施工图设计

获奖单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

01. 郭晓黎 02. 许建新 03. 初祎君 04. 韦敏锋 05. 朱梦莹
06. 罗丽莲 07. 邝英武 08. 郭甲英 09. 龙萧合 10. 丁宝杰
11. 刘汝锋 12. 林先文 13. 钟文华 14. 王 铮 15. 郭 勇



深圳市注册建筑师协会
2019年08月

证书号：2019-S-105

11. 刘平

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

姓名	刘平	性别	男	出生年月	1988.11
学历	硕士研究生	专业技术任职资格		结构工程中级工程师	
毕业学校及专业	哈尔滨工业大学、岩土工程	毕业时间		2014.07	
现任职务	EN 结构设计中心室副总监	从事设计工作年限		11	
注册执业资格	/	注册专业		/	注册证书号 /
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>工作经历： 2020.03-至今 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 2014.07-2020.02 深圳大学建筑设计研究院</p> <p>主要业绩及担任的主要工作： 中广核工程大厦-结构设计师 荔园外国语小学（北校区）-结构设计师 顺德华侨城欢乐海岸二期蓝楹湾公馆-结构设计师</p>				



注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

附毕业证、职称证书、身份证、获奖证书、近6个月社保证明

硕士研究生
毕业证书



哈尔滨工业大学制

No. 0043703

研究生 刘平 性别 男，
1988 年 11 月 16 日生，于 2012
年 9 月至 2014 年 7 月在
岩土工程 专业
学习，学制 年，修完硕士研究生培
养计划规定的全部课程，成绩合格，毕业
论文答辩通过，准予毕业。

校 长 周玉印
学 校 哈尔滨工业大学
2014 年 7 月 8 日
编号: 102131201402503529





刘平 于 0 七 年
九 月，经

深圳市人力资源和社会保障局

考核认定，

具备 结构工程
工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局
发证单位

二〇 七 年 一 月 十 七 日



粤中取证字第 1703003007452 号





深圳建筑设计奖

二等奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：中广核工程大厦

奖励等级：二等奖 — 第五届未建成项目设计

获奖单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

01.毛冬 02.丁荣 03.Michel Perisse 04.吴志洋 05.谭柏超
06.刘敏娟 07.周星好 08.刘平



深圳市注册建筑师协会
2019年08月

证书号：2019-W-223

姓名 刘平
 性别 男
 出生 1988年11月16日
 住址 广东省深圳市南山区南海大道3688号



中华人民共和国
 居民身份证

公民身份号码 372925198811166759

签发机关 深圳市公安局南山分局

有效期限 2015.01.05-2035.01.05

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 刘平 社保电脑号: 500901937 身份证号码: 372925198811166759 页码: 1
 参保单位名称: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 单位编号: 408440 计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2024	07	408440	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2024	08	408440	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2024	09	408440	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2024	10	408440	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2024	11	408440	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2024	12	408440	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
合计			4800.0	2400.0			1942.5	777.0			194.28						

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（ 3391e3f84cac9938 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 单位编号对应的单位名称：
 单位编号 408440 单位名称 深圳市欧博工程设计顾问有限公司



12. 麦耀荣

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

姓名	麦耀荣	性别	男	出生年月	1998.07
学历	本科	专业技术任职资格		建筑电气助理工程师	
毕业学校及专业	东莞理工学院 城市学院、建筑电气与智能化	毕业时间		2022.06	
现任职务	EL 电气室 设计师	从事设计工作年限		3	
注册执业资格	/	注册专业	/	注册证书号	/
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>工作经历： 2022 年-至今 深圳市欧博工程设计顾问有限公司</p> <p>主要业绩及担任的主要工作： 方达成大厦-电气设计师</p>				



注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

附毕业证、职称证书、身份证、获奖证书、近6个月社保证明

普通高等学校

毕 业 证 书



学生 **麦耀荣** 性别男，一九九八年七月十四日生，于二〇一八年九月至二〇二二年六月在本校 **建筑电气与智能化** 专业四年制本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名: **东莞理工学院城市学院** 校(院)长: 

证书编号: 138441202205003348 二〇二二年六月二十二日



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

广东省职称证书

姓名：麦耀荣

身份证号：441283199807140019



职称名称：助理工程师

专业：建筑电气

级别：助理级

取得方式：考核认定

通过时间：2024年5月18日

评审组织：深圳市建筑电气专业高级职称评审委员会

证书编号：2403006177379

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年8月2日



获奖证书

深圳市欧博工程设计顾问有限公司：

你单位申报的“方达成大厦”项目，在第二十届深圳市
优秀工程勘察设计奖评选中，荣获建筑电气设计专项

三等奖

设计人员：

1.黄煜 2.胡海萍 3.蔡定志 4.卢婷婉 5.庞家威 6.李俊 7.王煜泽 8.麦耀荣

深勘设协[2023]17号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二三年五月



13. 钟焕添

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

姓名	钟焕添	性别	男	出生年月	1997.03
学历	大专	专业技术任职资格		/	
毕业学校及专业	深圳职业技术学院、电气自动化技术	毕业时间		2019.06	
现任职务	EL 电气室设计师	从事设计工作年限		6	
注册执业资格	/	注册专业	/	注册证书号	/
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>工作经历： 2019.07- 2021.03 深圳市开朴艺洲设计有限公司 2021.04-至今 深圳市欧博工程设计顾问有限公司</p> <p>主要业绩及担任的主要工作： 宿州市城市规划展示馆-电气设计师 龙岗智慧家园（二期）-电气设计师 龙华文体中心-电气设计师</p>				



注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

附毕业证、身份证、获奖证书、近6个月社保证明



获奖证书

深圳市欧博工程设计顾问有限公司:

你单位申报的“龙岗智慧家园（二期）”项目，在第二十届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中，荣获建筑电气设计专项

二等奖

设计人员:

1. 黄煜 2. 胡海洋 3. 聂育华 4. 卢婷婉 5. 钟焕添 6. 庞家威 7. 王煜泽 8. 周鸿鑫

深勘设协[2023]17号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二三年五月

获奖证书

深圳市欧博工程设计顾问有限公司:

你单位申报的“宿州市城市规划展示馆”项目，在第二十届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中，荣获建筑智能化设计专项

三等奖

设计人员:

1. 黄煜 2. 聂育华 3. 罗建邦 4. 卢婷婉 5. 胡海洋 6. 罗荣灿 7. 王煜泽 8. 钟焕添

深勘设协[2023]17号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二三年五月





深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 钟焕添 社保电脑号: 501758878 身份证号码: 441622199706171333 页码: 1
 参保单位名称: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 单位编号: 408440 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		
2024	07	408440	4000.0	600.0	320.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	4000	10.0	4000	32.0	8.0
2024	08	408440	4000.0	600.0	320.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	4000	10.0	4000	32.0	8.0
2024	09	408440	5000.0	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2024	10	408440	5000.0	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2024	11	408440	5000.0	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2024	12	408440	5000.0	750.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
合计			4200.0	2240.0			1942.5	777.0			194.28		112.0	20.0	5000	40.0	30.0

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
 网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (3391e3f84caf233m) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医疗保险(医疗二档), “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。
5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 单位编号对应的单位名称:
 单位编号 408440 单位名称 深圳市欧博工程设计顾问有限公司



14. 张浩

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

姓名	张浩	性别	男	出生年月	1989.02
学历	武汉理工大学	专业技术任职资格	给排水高级工程师		
毕业学校及专业	给排水工程	毕业时间	2019.06		
现任职务	WA 给排水室设计副总监	从事设计工作年限	14		
注册执业资格	/	注册专业	/	注册证书号	/
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>工作经历： 2012-至今 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 2011-2012 中建国际设计顾问有限公司</p> <p>主要业绩及担任的主要工作： 深圳 CFC 长富经贸大厦-给排水设计师 深圳湾一号北区-给排水设计师 杭州艺尚小镇-给排水设计师 深湾汇云中心 臻湾汇-给排水设计师 深圳国际会展中心-给排水设计师</p>				



注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

附毕业证、职称证书、身份证、获奖证书、近6个月社保证明



广东省职称证书

姓 名：张浩

身份证号：440301198902058035



职称名称：高级工程师

专 业：给排水

级 别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月14日

评审组织：深圳市给排水专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001127570

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12日



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

获奖证书

深圳市欧博工程设计顾问有限公司:

你单位申报的“天健天骄北庐”项目，在第二十届深圳市
优秀工程勘察设计奖评选中，荣获建筑给排水设计专项

二等奖

设计人员:

1. 许少良 2. 林勇兴 3. 张浩 4. 陈友垭 5. 刘一聪 6. 张明嵩 7. 许梦林 8. 周星臣

深勘设协[2023]17号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二三年五月



获奖证书

深圳市欧博工程设计顾问有限公司:

你单位申报的“深湾汇云中心四期”项目，在第二十届深
圳市优秀工程勘察设计奖评选中，荣获建筑给排水设计专项

二等奖

设计人员:

1. 许少良 2. 张浩 3. 林勇兴 4. 梁晔雯 5. 于晓东 6. 刘一聪 7. 莫沛文 8. 李玉成

深勘设协[2023]17号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二三年五月





深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 张浩 社保电脑号: 500528255 身份证号码: 440301198902058035 页码: 1
 参保单位名称: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 单位编号: 408440 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	
2024	07	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000.0	24.0	6000.0	12.0
2024	08	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000.0	24.0	6000.0	12.0
2024	09	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000.0	24.0	6000.0	12.0
2024	10	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000.0	24.0	6000.0	12.0
2024	11	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000.0	24.0	6000.0	12.0
2024	12	408440	6000.0	960.0	480.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	6000.0	24.0	6000.0	12.0
合计			5760.0	2880.0			1942.5	777.0			194.28					

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 (3391e3f84caf580k) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。
5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 单位编号对应的单位名称:
 单位编号: 408440 单位名称: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司



15. 周梓棋

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

姓名	周梓棋	性别	男	出生年月	1996.12
学历	本科	专业技术任职资格		暖通空调设计助理工程师	
毕业学校及专业	广东石油化工学院、能源动力与工程	毕业时间		2019.07	
现任职务	HVAC 暖通室设计师	从事设计工作年限		6	
注册执业资格	/	注册专业		/	注册证书号 /
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>工作经历： 2022.06-至今 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 2020.05-2022.05 广东中山建筑设计院股份有限公司 2019.06-2020.05 戴思乐科技集团有限公司</p> <p>主要业绩及担任的主要工作： 东莞松山湖科技金融交流中心-暖通设计师 太子湾环港大厦-暖通设计师 特区建工光明区优质产业空间试点项目-暖通设计师</p>				



注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

附毕业证、职称证书、身份证、近6个月社保证明



广东省职称证书

姓名：周梓棋
身份证号：442000199612270912



职称名称：助理工程师
专业：暖通空调设计
级别：助理级
取得方式：初次职称考核认定
通过时间：2021年11月16日
评审组织：中山市建筑工程技术初级专业技术资格评审委员会

证书编号：2220006025611
发证单位：中山市人力资源和社会保障局
发证时间：2022年03月02日



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

16. 何佳华

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

姓名	何佳华	性别	女	出生年月	1995.11
学历	本科	专业技术任职资格		土木工程助理工程师	
毕业学校及专业	重庆文理学院、土木工程	毕业时间		2018.06	
现任职务	EN 结构设计中心设计师	从事设计工作年限		7	
注册执业资格	/	注册专业		/	注册证书号 /
从事设计工作经历，设计工作主要业绩及担任的主要工作	<p>工作经历： 2022.03-至今 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 2018.07-2022.02 重庆长厦安基建筑设计有限公司深圳分公司</p> <p>主要业绩及担任的主要工作： 天津大学佐治亚理工深圳学院-结构设计 深圳人才公园-结构设计 光明区玉塘街道礼志产业园城市更新单元项目-结构设计</p>				



注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

附毕业证、职称证书、身份证、近6个月社保证明



广东省职称证书

姓名：何佳华

身份证号：452226199511015468



职称名称：助理工程师

专业：土木工程

级别：助理级

取得方式：考核认定

通过时间：2020年06月19日

评审组织：深圳市南山区人力资源局

证书编号：2003056005754

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2020年06月19日



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



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：何佳华 社保电脑号：650279153 身份证号码：452226199511015468 页码：1
 参保单位名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司 单位编号：408440 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		
2024	07	408440	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3000	19.0	3000	4.0	6.0
2024	08	408440	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	3000	19.0	3000	4.0	6.0
2024	09	408440	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2024	10	408440	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2024	11	408440	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
2024	12	408440	5000.0	800.0	400.0	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	5000	20.0	5000	40.0	10.0
合计			4327.36	2163.68			1942.5	777.0			194.28		104.0		208.0		52.0

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验真码（ 3391e3f84cb3aa3e ）核查，验真码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。
5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 单位编号对应的单位名称：

单位编号 单位名称
 408440 深圳市欧博工程设计顾问有限公司



深圳市社会保险基金管理中心
 打印日期：2023年1月13日

7、拟派项目负责人情况一览表

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

姓名	谢雨清	性别	男	出生年月	1983.01	
学历	本科	专业技术任职资格	建筑设计高级工程师			
毕业学校及专业	合肥工业大学、建筑学	毕业时间	2007.07			
现任职务	ARD 建筑设计中心设计总监	从事设计工作年限	18			
注册执业资格	一级注册建筑师	注册专业	建筑	注册证书号	20144411298	
从事设计工作的 工作经历， 担任项目负责 人职务的主要 业绩	项目名称	建设规模	合同签订时间	获奖情况		
	南山建工村 05-02 地块公共住房项目设计总承包	309274 m ²	2024.03			
	樟坑径股份合作公司征地返还地项目方案及施工图设计（现名：鹏瑞颐璟府）	4452214 m ²	2020.6			
	中山翠亨新区马鞍岛 G28-2021-0095 地块项目	417698 m ²	2022.6			/
	保辉集团新保辉香悦轩项目（原名：布吉建盈工业区城市更新）	105630 m ²	2020.5			/
	好好年深圳盐田旧墟镇城市更新单元项目 02-01 地块建工村项目	84469 m ²	2022.5			/

注：1.填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求；

附毕业证、职业资格证书、职称证书、身份证、获奖证书、近6个月社保证明



使用有效期:2024年10月17日
-2025年04月15日



中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

根据《中华人民共和国注册建筑师条例》的规定，持证人具备一级注册建筑师执业能力，准予注册（注册期内有效）。

姓名：谢雨清

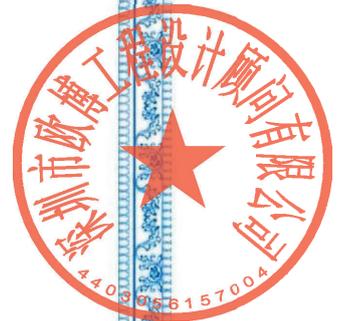
性别：男

出生日期：1983年01月30日

注册编号：20144411298

聘用单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

注册有效期：2023年06月12日-2025年06月11日



主任



谢雨清

个人签名:

签名日期: 2024.10.24

发证日期: 2023年06月12日



照
片



谢雨清 于 二〇一七年
十月，经 深圳市建筑专
业高级专业技术资格第四

评审委员会评审通过，
具备 建筑设计
高级工程师
资格。特发此证



粤高取证字第 1803001013352号

深圳市人力资源和社会保障局
发证单位
二〇一八年五月十二日





深圳建筑设计奖

金奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：深湾汇云中心五期

奖励等级：金奖 — 第四届施工图设计

获奖人员：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

丁 荣	谢雨清	白宇西
郭甲英	朱传宝	刘振锋
陈 洋	邝英武	陈 凡
万大祥	谭格辉	陈梦洁

深圳市注册建筑师协会
2018年8月31日

证书号：2018-S-012





深圳建筑设计奖

银奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：中兴和园四期

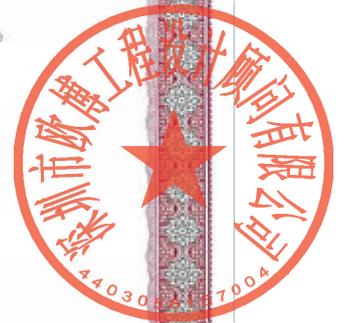
奖励等级：银奖 — 第四届施工图设计

获奖人员：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

谢雨清	白宇西	陈 沅
谭格辉	朱传宝	蒋宪新
王 宇	陈梦洁	涂文铎

深圳市注册建筑师协会
2018年8月31日

证书号：2018-S-051





深圳建筑设计奖

二等奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：宝安滨海文化公园

奖励等级：二等奖 — 第五届施工图设计

获奖单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

01. 郭晓黎 02. 谢雨清 03. 郭建华 04. 蒋宪新 05. 王 薇
06. 钟文星 07. 谢骏明 08. 陈 津 09. 谭格辉



深圳市注册建筑师协会

2019年08月

证书号：2019-S-106



深圳建筑设计奖

三等奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：宝安海滨文化公园

奖励等级：三等奖 — 第五届未建成项目设计

获奖单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

01. 谢雨清 02. 郭建华 03. 王 薇 04. 钟文星 05. 谢骏明
06. 陈 津 07. 谭格辉



深圳市注册建筑师协会
2019年08月

证书号：2019-Ⅲ-208



深圳建筑设计奖

二等奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：福海街道文化艺术体育中心及福海公园
(设计及可研一体化)

奖励等级：二等奖 — 第五届未建成项目设计

获奖单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

01. 白宇西 02. 陈 凡 03. 谢雨清 04. 杨梓勋 05. 涂文锋
06. 周毅强 07. 王德峰 08. 谢伟杰 09. 黄鹏强



深圳市注册建筑师协会
2019年08月

证书号：2019-W-209



深圳建筑设计奖

三等奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：佛山保利三山电竞项目

奖励等级：三等奖 — 第五届未建成项目设计

获奖单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

01. 白宇西 02. 谢雨清 03. 陈云胜 04. 陈彦 05. 雷欢玲子
06. 郑泽键 07. 朱建华 08. 韩温柔 09. 黄鹏强



深圳市注册建筑师协会
2019年08月

证书号：2019-W-207



深圳建筑设计奖

一等奖

为表彰深圳建筑设计奖获得者，特颁发此证书。

项目名称：深圳市侨城坊工程建筑设计

奖励等级：一等奖 — 第五届已建成项目设计

获奖单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

01. 丁 荣 02. 刘振锋 03. 段安安 04. 王大祥 05. 吴志刚
06. 邝英武 07. 蒋宪新 08. 林建军 09. 谢雨清 10. 陈 凡
11. 何琴芳 12. 熊 亮 13. 樊 胜 14. 王 薇 15. 余欣婷



深圳市注册建筑师协会
2019年08月

证书号：2019-Y-044



深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 谢雨清 社保电脑号: 613921117 身份证号码: 430181198301308819 页码: 1
 参保单位名称: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 单位编号: 408440 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		
2024	07	408440	7000.0	1120.0	560.0	1	7000	350.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2024	08	408440	7000.0	1120.0	560.0	1	7000	350.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2024	09	408440	7000.0	1120.0	560.0	1	7000	350.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2024	10	408440	7000.0	1120.0	560.0	1	7000	350.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2024	11	408440	7000.0	1120.0	560.0	1	7000	350.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
2024	12	408440	7000.0	1120.0	560.0	1	7000	350.0	140.0	1	7000	35.0	7000	28.0	7000	56.0	14.0
合计			6720.0	3360.0			2100.0	840.0			210.0			168.0	3360.0	84.0	

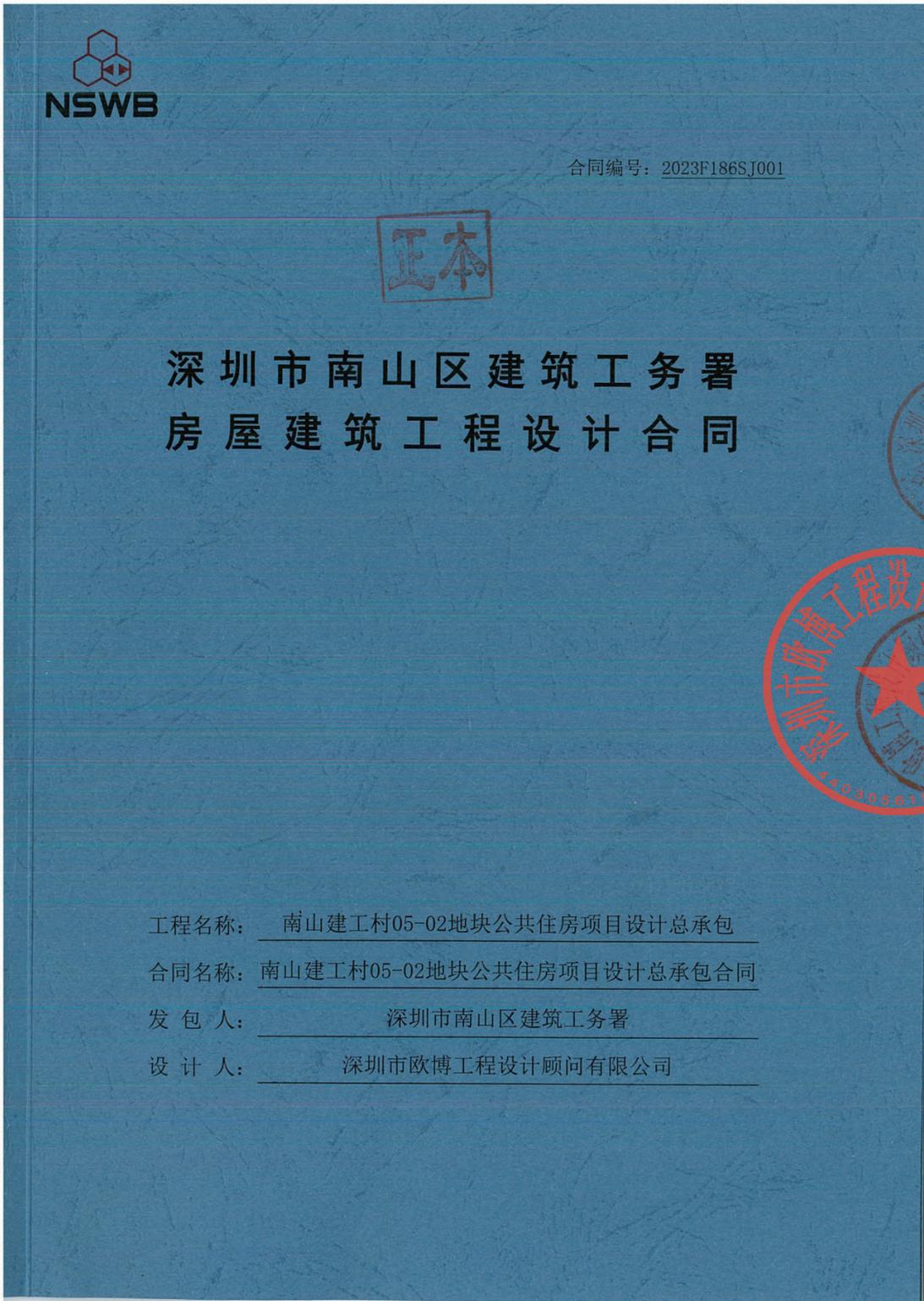
备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (3391e3f84df8ba62) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保(医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。
5. 带“@”标识为参保单位申请缓缴社会保险费时段。
6. 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。
7. 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。
8. 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。
9. 单位编号对应的单位名称: 单位编号 408440 单位名称 深圳市欧博工程设计顾问有限公司



业绩证明：

南山建工村 05-02 地块公共住房项目设计总承包（联系人：朱工 18665975096）



第一部分 协议书

发包人（甲方）：深圳市南山区建筑工务署

设计人（乙方）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

本合同设计人由发包人通过公开招标方式产生。根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《深圳市建设工程质量管理条例》《工程设计资质标准》以及其他相关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人将如下工程设计委托给设计人完成。双方就此事宜协商一致，共同达成本协议。

一、工程概况

1. 工程名称：南山建工村 05-02 地块公共住房项目设计总承包

2. 工程地点：深圳市南山区

3. 建设规模：南山建工村 05-02 地块公共住房项目位于南山建工村，规划用地面积 32315 平方米，用地性质为二类居住用地（用于建设公共住房）。总建筑面积 309274 平方米，计容建筑面积 211994 平方米，不计容建筑面积 97280 平方米。

建设内容包括：公共租赁住房、商业配套设施及各类生活配套设施（如便民服务站、文化活动室、幼儿园、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、垃圾转运站、邮政所、公共厕所、通信机房、物业服务用房、母婴室等）、架空层（主要用于入户大堂、公共绿化、儿童游乐场、老年人活动场地等）、地下停车场、人防工程、道路铺装、景观绿化、室外水电、其他工程等。项目建设标准按照相关政策执行。

4. 投资规模：项目总投资匡算 219625 万元，其中建安工程费 177503 万元，工程建设其他费 22156 万元，预备费 19966 万元。

5. 资金来源：政府投资 100%

二、设计范围、设计阶段及设计服务内容

1. 设计范围：本项目规划用地红线内和本项目计划投资内的全部设计内容，以及与红线外市政管线（水、电、燃气、通信等）的接口设计、道路（或连接段）设计、景观、照明等衔接的方案设计（如有）。

2. 设计阶段：包括方案设计（含方案调整和方案深化）阶段；初步设计阶段（含编制初步设计概算）；施工图设计阶段；施工配合服务阶段。

3. 设计服务内容：设计人承担本项目的全过程设计服务，包括但不限于：（一）工作范围：设计服务内容包括但不限于：

(1) 方案设计，涵盖本项目用地红线范围内方案设计及建筑专业初步设计阶段工作，包括：①方案设计；②建筑单专业初步设计；③标准套型及室内设计；④景观设计；⑤其他专业初步设计及施工图设计配合，施工配合及效果把控，配合报批报建；⑥主创设计师在后续深化及施工过程中提供必要的方案品质保证（主创设计师负责制），包括但不限于：主创设计师负责影响建筑重要效果的关键节点大样设计；主创设计师负责对建筑、室内、景观、幕墙、灯光、标识等影响设计总体效果的施工图设计或专项设计成果进行把控，并签字确认；主创设计师负责对影响项目效果的重要材料进行选材定样，协助解决施工中的设计技术问题，确保设计方案高品质实施；

(2) 初步设计（含概算编制）；

(3) 施工图设计、施工图面积查丈、设计相关报批报建、设计变更全过程配合等后续招标（如需）及施工过程配合；

(4) 协助开展竣工图编制、竣工验收等；

(5) BIM 建筑信息模型、装配式建筑（含装配式评审）（如有）等，及其他与本项目有关的一切工程设计内容，并承担深化设计以及政府主管部门审查批准而出现的反复修改的工作，以及因各种原因而造成的增补遗漏项和因需求调整导致的多次调整工作，工程招标所需的技术要求和相关说明文件，以及满足设计和政府相关部门审查所需要的所有专项咨询、专项设计、专题研究及专项评审（包括但不限于业主和政府相关部门要求的设计、咨询、研究和评审，报批报建所需的评审资料、会务及与政府相关部门的协调工作等）、现场专人驻场服务（如需）等。

(二) 设计专业：

工程投资范围内所有建设工程的设计，包括但不限于：总图、建筑工程、基坑支护工程、结构工程、电气工程、给水排水工程、通风空调工程、装饰装修工程（含室内外）、园林景观及绿化工程、海绵城市标识系统工程、停车场标识标线、泛光照明工程、绿色建筑（含节能）（满足国家三星级或深圳金级的要求）、智能化工程、消防工程、暖通工程、电梯工程、幕墙工程、人防工程、安防工程、燃气工程、钢结构工程、室外道路工程、水土保持工程、污水处理工程、防雷工程（如有）、施工需要的临建设计等本项目涉及到的所有需深化设计的专业工程等专业图纸和说明及其他需由专业厂家完成的设计（太阳能热水、光伏发电、中水、雨水回收（如有）等）、BIM 技术应用（设计阶段）以及设计相关专家论证所有为完成设计工作所必须及招标人要求的专题研究等以及按国家有关规定和相关规范要求应由设计单位完成的工作。

注：具体设计内容以发包人确认的设计任务书及合同条款为准，发包人在实施过程中根据本工程实际情况有权增减部分内容，承包人不能拒绝执行。

若合同签订时对上述勾选内容出现漏勾选的情形，则在设计过程中以发包人要求为准，设计人应无条件执行。合同履行过程中，发包人有权根据本合同约定将合同范围内的工作内容进行另行发包，设计人不



可有异议，相关费用根据本合同约定从本合同价款中扣除。

本合同约定的设计范围和设计服务内容工程实际实施过程中可能有增减，设计人必须无条件接受发包人提出的调整要求，设计人不能拒绝执行为完成全部工程而需执行的可能遗漏的工作。设计人需承担深化设计以及政府主管部门审查批准而出现的反复修改的工作，以及因各种原因而造成的增补缺漏项和因需求调整导致的多次调整工作。设计人在设计过程中应充分考虑现场条件，并在设计中体现（如苗木迁移或砍伐、地下构筑物拆除、硬化地面破除及恢复等）。

三、设计周期（设计工期）

1. 可行性研究咨询及报告编制：合同签订后 / 个日历天内完成（暂定）（仅适用于包含此项工作的合同；若合同不包含此项工作则划斜线）；

2. 方案设计阶段：合同签订后 70 个日历天内完成（暂定）；

3. 初步设计阶段（含概算）：方案设计文件评审通过后 45 个日历天内提交初步设计文件送审稿；初步设计文件送审稿评审通过后 15 个工作日内提修改后的正式初步设计文件；

4. 施工图设计阶段：上一阶段成果经政府相关部门批准后（不需批文的，需要发包人核查同意） 90 个日历天内完成（暂定）；

5. 后续服务阶段：从提供正式施工图文件至工程通过竣工验收并完成结（决）算（含审计）期间乙方需配合施工单位编制竣工图、负责竣工图审核及签章、配合竣工结（决）算（含审计）等工作。

6. 具体时间安排如有变动，由双方协商确定。设计进度必须符合工程建设总体进度要求，满足工程建设需要。

四、签约合同价

1. 签约合同价（含税）为：人民币（大写） 伍仟零壹拾玖万壹仟贰佰贰拾叁元整 （¥5019.1223 万元）
本签约合同价为暂定价。

2. 签约合同价组成、计取、支付、结算及调整，详见通用条款和专用条款约定。

五、发包人代表与设计人代表

发包人代表1（设计阶段）： 朱佳、朱磊 ；联系电话： 18665975096、13428677877

发包人代表2（施工阶段）： 方华 ；联系电话： 13246640098

设计人代表： 王镛 ；联系电话： 13631620285

双方保证，上述人员拥有授权代表资格。

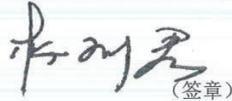
任何一方授权代表的变更应事先通知对方，否则变更授权代表签署的文件资料视为无效。

六、合同文件的构成

本协议书与下列文件一起构成整体合同文件：



设计人为联合体：合同正本一式 贰 份，发包人执正本 壹 份，设计人联合体牵头单位执正本 壹 份。副本按联合体成员每家执贰份印制。正本副本均具有同等法律效力。

委托人：深圳市南山区建筑工务署 	设计人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司 
法定代表人 或 其授权代理人： 	法定代表人 或 其授权代理人： 
统一社会信用代码：	统一社会信用代码：91440300192437320U
——	开户银行：中国建设银行股份有限公司深圳华侨城支行
——	账号：44201518300052506220
签订日期： 2024年3月26日	联系人及 联系方式：陈璐瑶（商务）13689580477 王轲（设计）13631620285



(6) 设计人应提供项目设备选型及主要装饰材料和有特殊功能要求的建筑材料或制品的样品供发包人选择，并提出选择建议，设计人须配合发包人及监理单位或全过程工程咨询单位审核由施工单位提供的材料、设备样板，保证施工完成的成品实物（包括建筑、结构、装饰、机电系统等）与被批准的设计文件保持一致性。

3.1.16.3 其他条款

(1) 若发包人按政府要求将项目移交关联单位或第三方建设的，设计人应向接受项目移交的发包人关联单位或建设单位履行合同义务，并与发包人、关联单位或第三方建设单位签订“权利义务转移协议”。

(2) 在设计及施工配合过程中，设计人应充分尊重和理解发包人及其聘请的咨询公司（如果有）对设计提出的意见与要求，如无充分的否定理由，则应予以满足。

(3) 设计人应根据工程设计需要开展科研实验，提供相应的设计条件及参数，以满足有关国家技术规范和发包人提出的技术要求。

(4) 合同双方如发生争议，此争议不影响设计人的正常设计与服务。

(5) 设计人为本合同项目的服务至结（决）算审计工作完成为止，但对涉及本项目的图纸变更、图纸加晒及其他相关技术提供终身服务。

(6) 项目过程中及竣工后，设计人应配合申报本项目设计奖项（如有）。

3.2 项目负责人

3.2.1 项目负责人姓名、执业资格及等级、注册执业证书编号、联系方式：谢雨清、一级注册建筑师、建筑设计高级工程师、注册执业证书编号：JA00016206 联系方式：13760181497

项目负责人被授权范围：全权负责本项目的设计工作，代表设计人行使本合同约定的各项设计人权利，并代表设计人履行合同约定的各项设计人义务。

3.2.2 设计人需要更换项目负责人的，应提前30天书面以公文形式通知发包人，并征得发包人书面同意，否则不得更换。

设计人擅自更换项目负责人的，应承担违约责任：20万元/人次的违约金。

设计人在一年的时间内出现两次及以上次数更换项目负责人的，应承担违约责任：20万元/人次的违约金。

3.2.4 设计人应在收到书面更换通知后15天内，更换项目负责人。

设计人无正当理由拒绝更换项目负责人的，应承担违约责任：5万元/人次的违约金。



附件 1：项目投入设计人员安排表

姓名	出生年份	专业	学历	单位职务	职称	注册执业资格	岗位职责
谢雨清	1983.01	建筑学	本科	设计总监	建筑设计高级工程师	一级注册建筑师	项目负责人
王镛	1970.07	建筑与民用建筑（建筑学）	本科	设计总监	建筑设计中级工程师	一级注册建筑师	建筑专业负责人/ 项目经理
骆年红	1986.01	结构工程	硕士	设计总监	建筑结构高级工程师	一级注册结构工程师	结构专业负责人
聂育华	1986.11	电气工程及其自动化	本科	设计总监	建筑电气高级工程师	/	电气专业负责人
王硕	1984.10	供热、供燃气、通风、及空调工程	硕士	设计总监	暖通高级工程师	注册公用设备工程师（暖通空调）	暖通专业负责人
许少良	1979.08	给水排水工程	本科	副总师、设计总监	给排水专业高级工程师	注册公用设备工程师（给排水）	给排水专业负责人
邝英武	1978.03	总图设计与运输工程	本科	设计总监	总图中级工程师	/	总图专业负责人
祝捷	1981.12	园林	本科	董事、中心总经理	建筑景观设计高级工程师	/	景观专业负责人



项目效果图



樟坑径股份合作公司征地返还地项目方案及施工图设计（联系人：刘工 18682105826）

深圳鹏瑞樟坑径项目施工图设计合同
XJTZ-ZKJ-2020-前期-006

深圳鹏瑞樟坑径项目 施工图设计合同



工程名称：深圳鹏瑞樟坑径项目

工程地点：深圳市龙华区观澜五和大道北侧

委托方：深圳市新基投资有限公司

承接方：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

合同编号：XJTZ-ZKJ-2020-前期-006

签订日期：2020.6.28

深圳鹏瑞樟坑径项目施工图设计合同

委托方：深圳市新基投资有限公司（以下简称甲方）

承接方：深圳市欧博工程设计顾问有限公司（以下简称乙方）

为进一步明确责任，保障各方的利益，保证工程顺利进行，甲、乙双方经友好协商，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、法规规章和深圳市的有关规定及本工程的具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则签订本合同，以兹遵守。甲乙双方经协商确定，本项目服务内容包建筑方案设计、施工图设计、装配式建筑设计、景观全专业设计等，本合同签订内容为施工图设计部分（含装配式设计）。

第1条 合同依据

1. 《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》。
2. 《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计合同管理办法》及其他有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
3. 相关建设工程审批文件。

第2条 项目概况

1. 项目名称：深圳鹏瑞樟坑径项目（以下简称“本项目”）。项目名称以政府主管部门批准的名称为准。
2. 项目地址：深圳市龙华区观澜五和大道北侧。
3. 建设规模：总占地面积 57,354.00 m²。项目面积指标（项目的面积以政府主管部门批准的施工图设计建筑面积为准）：

序号	项目	面积：m ²
1	占地面积	57,354.03
2	高层住宅	250,590.00
3	商业（沿街）	25,000.00
4	公共配套（公交站、幼儿园、菜市场）	11,180.00
5	地下人防建筑面积	20,000.00
6	地下非人防建筑面积	133,444.20
7	架空层	5,000.00



以上规范如存在版本更新问题，以有关部门所发布新版规范要求为准。

第4条 设计范围

1. 标的宗地红线内的高层住宅、商业、公共配套（含公交首末站、幼儿园、菜市场及其他活动中心）、地下建筑、架空层，包含但不限于结构（含钢结构）、给排水、强电设计、弱电设计（包括光纤入户系统、有线电视系统，综合布线系统，信息网络系统、门禁对讲系统，停车场管理系统，视频监控，电子巡更系统，无线对讲系统，智能抄表系统）、总图（含管线综合）、暖通、设备、装配式设计（含装配式设计中的BIM应用）、人防、燃气、节能各专业施工图设计（含后续施工配合服务）。
2. 其他设计单项的设计配合，包含但不限于幕墙、室内设计、风景园林（含水、电、结构、设备）、电梯、环境导示、智能化、泛光照明、基坑支护、设计优化、模型制作、二次精装修设计（需配合第三方的二次精装修设计水电点位套图）等。其中电气专业（强电）涉及室内设计、风景园林、环境导示、泛光照明的配合内容为：仅预留与各单项设计的电源接口及其总用电量，并将电源线路配至单项设计的总电源配电箱。系统预留总用电量，并将电源总线配至各系统的总配电箱。
3. 设计内容不包括：结构检测、结构加固、软基处理、景观、室内精装修（装修设计中的机电设计亦不含）、红线外与各项市政管线接口设计、交通、5米以上的挡土墙、基坑支护、市政道路、市政电力、绿建、海绵城市设计、交评、泛光照明、标识及其他建筑主管部门要求具备专项资质的部分，以及建筑智能化、幕墙设计、钢结构深化、BIM等专项设计。
4. 乙方需配合项目全过程建筑报审文件的制作与政府沟通，配合其他专业报审文件盖章工作。
5. 乙方工作包含按照规范要求，住宅按照国标绿建一星设计（暂定，满足深圳市绿建要求，以最终审批要求为准），具体提升措施，参考绿建顾问提出的意见，落实到施工图中。
6. 乙方工作包含按照规范要求，参考绿建顾问提出的意见，落实海绵城市相关要求。



- 乙方应保持与和甲方另聘的结构、机电、幕墙等其他专业顾问（根据甲方实际聘请的情况确定，以下简称“专业顾问”）密切沟通与紧密合作，按照分工合理的安排、衔接乙方与前述设计机构、顾问的工作，保证本合同项下设计工作的顺利、及时进行，如有争议应在四十八（48）小时内提交给甲方决定。
上述配合所需要的时间以及费用均已包含在本合同所约定的设计费及乙方提交设计成果的时间之内。如乙方认为，前述设计机构或专业顾问怠于履行职责将使乙方提交设计成果的时间受到延误，乙方应当在事件发生的四十八（48）小时内书面通知甲方，甲方审查无误后将要求前述设计机构或专业顾问予以整改并书面同意乙方可以推迟提交设计成果的时间。除依照本条的约定取得了甲方的书面确认以外，乙方不得再以前述设计机构或专业顾问怠于履行职责为由要求免除乙方的责任。
- 项目分期规划：项目的分期开发计划（甲方的计划，具体由甲方最终确定或变更的开发计划为准）。
- 以上设计时间包含国庆、春节，不含等待甲方或政府审批、决策时间和第三方审图时间。

第8条 费用、付款及设计成果交付

- 根据暂定的设计面积，金额为 12,923,797.20 元，大写：人民币壹仟贰佰玖拾贰万叁仟柒佰玖拾柒元贰角。其中不含税金额总额为 12,192,261.51 元；税金为 731,535.69 元；税率为 6 %。本合同约定不含税价不因国家税率变化而变化，合同履行期间，如遇国家税率调整，税率及含税总价作相应调整，适用税率以开具发票时间的法定税率为准。由以下各项构成（明细见下表）：

专业：施工图设计					
序号	项目	面积：m ²	单价：元/m ²	合计总价：元	备注
1	占地面积	57,354.03			
2	高层住宅	250,590.00			
3	商业（沿街）	25,000.00			
4	公共配套（公交站、幼儿园、菜市场）	11,180.00			
5	地下人防建筑面积	20,000.00			
6	地下非人防建筑面积	133,444.20			



(本页为双方关于《深圳鹏瑞樟坑径项目施工图设计合同》的签字页，无正文)

甲方：深圳市新基投资有限公司 (盖章)



法定代表人/委托代理人 (签字):



乙方：深圳市欧博工程设计顾问有限公司 (盖章)



法定代表人/委托代理人 (签字):

签署时间：2020年 6 月 28 日 (由最后签署方签署)



一、项目概况：

项目名称：深圳鹏瑞颐璟项目

开发商（甲方）：深圳市新基投资有限公司

项目区位及周边现状：深圳市龙华区观澜五和大道北侧。

总占地面积 57,354.00 m²。项目面积指标（项目的面积以政府主管部门批准的施工图设计建筑面积为准）：

序号	项目	面积：m ²
1	占地面积	57,354.03
2	高层住宅	250,590.00
3	商业（沿街）	25,000.00
4	公共配套（公交站、幼儿园、菜市场）	11,180.00
5	地下人防建筑面积	20,000.00
6	地下非人防建筑面积	133,444.20
7	架空层	5,000.00

二、设计依据

1. 法律法规

- 1.1. 设计中的建筑、市政、水、电、燃气、电信等用量及标准应符合国家、建设部及市有关设计标准及规定
- 1.2. 设计深度需符合国家建设部《建筑工程设计文件编制深度的规定》中有关的要求及甲方的其他要求。
- 1.3. 其他国家现行有关规范。

2. 政府要求

- 2.1. 规划部门审批意见书
- 2.2. 建设部门审批意见书

三、设计范围

宗地红线内的高层住宅、商业、公共配套（含公交首末站、幼儿园、菜市场及其他活动中心）、地下建筑、架空层，包含但不限于结构（含钢结构）、给排水、强电设计、弱电设计



附件3 团队人员名单

施工图设计团队								
序号	姓名	学历	专业	技术职称	在本项目拟任职务	工作年限	联系方式	项目经验
1	黄泽鹏	本科	建筑	国家一级注册建筑	项目负责人	15	13510959281	天健天骄, 项目负责人; 华侨城香山里花园四期, 项目负责人; 深圳华联城市全景花园, 项目负责人; 皇城金领假日酒店, 项目负责人。
2	黎云琪	本科	建筑	工程师	项目负责人	15	13428779577	天健天骄, 项目负责人; 华侨城香山里花园四期, 项目负责人; 深圳华联城市全景花园, 项目负责人; 皇城金领假日酒店, 项目负责人。
3	谢雨清	本科	建筑	高级工程师/国家一级注册建筑	项目负责人	13	13760181497	万科汇云中心(臻湾汇), 项目负责; 深圳龙华文体中心, 项目负责人; 珠海立方达金融大厦, 项目组负责人; 华润汕头海湾中心一、二期
4	赵琼敏	本科	建筑	工程师/国家一级注册建筑	建筑专业审核	19	18588429828	卓越蓝山桥水项目, 建筑专业审核; 东莞万江2019WG037地块项目建筑方案设计, 建筑专业审核; 崇左市城南区商业综合体项目住宅一期项目前期建筑设计, 建筑专业审核。
5	胡庚	本科	建筑	工程师	建筑专业负责人	12	18664320691	天健天骄, 建筑专业负责人; 华侨城香山里花园四期, 建筑专业负责人; 深圳华联城市全景花园, 建筑专业负责人; 皇城金领假日酒店, 建筑专业负责人。
6	何远明	硕士	结构	高级工程师	结构专业负责人	12	18002550480	珠海易方达金融大厦, 专业负责人; 深圳国际会展中心, 专业负责人; 深圳龙华文体中心, 专业负责人; 万科汇云中心(臻湾汇), 结构专业审核。
7	谢海兵	硕士	结构	工程师一级注册结构工程师	结构专业负责人	10	13728780093	万科汇云中心(臻湾汇), 专业负责人; 恒明创汇湾, 专业负责人; 低密城丁山河, 专业负责人; 天健天骄, 结构专业负责人。
8	沈映红	本科	结构	高级工程师/一级注册结构工程师	结构专业审核	35	13923874507	天健天骄, 结构专业审核; 华侨城香山里花园四期, 结构专业审核; 深圳华联城市全景花园城市, 结构专业审核; 华侨城宝湾大厦, 结构专业审核。
9	许少良	本科	给排水	高级工程师/注册公用设备工程师(给水排水)	机电专业项目经理	19	13631529277	天健天骄, 机电专业项目经理; 华侨城香山里花园四期, 机电专业项目经理; 深圳华联城市全景花园城市, 机电专业项目经理; 华侨城宝湾大厦, 机电专业项目经理。
10	卢婷婉	本科	电气	高级工程师	电气专业审核	15	13421326049	天健天骄, 电气专业审核; 华侨城香山里花园四期, 电气专业审核; 深圳华联城市全景花园城市, 电气专业审核; 华侨城宝湾大厦, 电气专业审核。
11	朱思进	本科	电气	工程师	电气专业负责人	12	18576678210	天健天骄, 电气专业负责人; 华侨城香山里花园四期, 电气专业负责人; 深圳华联城市全景花园城市, 电气专业负责人; 华侨城宝湾大厦, 电气专业负责人。



项目效果图



中山翠亨新区马鞍岛 G28-2021-0095 地块项目 (联系人: 王工 13530037991)

合同编号: 【ZYGD-SJ-202206-01】

建设工程设计合同

工程名称: 中山市翠亨新区马鞍岛 G28-2021-0095 项目

建设工程设计

工程地点: 广东省中山市翠亨新区

发包人: 庄严科技(广东)有限公司

设计人: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

签订日期: 2022年06月17日



建设工程设计合同

发包人（以下简称“甲方”）：庄严科技（广东）有限公司

法定代表人：庄嘉璇

通讯地址：深圳市福田区民田路178号华融大厦6楼

联系人：王雪梅

联系电话：13530037991

设计人（以下简称“乙方”）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人：林建军

通讯地址：深圳市南山区华侨城创意园北区B1栋5楼

联系人：沈娟

联系电话：13509617296

鉴于，乙方声明乙方具备从事建筑工程设计工作的有关资质，且对甲方拟委托的设计工作有充分了解。根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及相关法律法规等规定，就甲方委托乙方承担中山市翠亨新区马鞍岛G28-2021-0095项目（以下简称“本项目”或“该项目”）的方案至施工图（含施工配合）等阶段的设计工作等事宜，签订本合同，以资共同遵守。

第一条 项目概况与设计服务内容

1.1 项目概况

1.1.1 工程名称：中山市翠亨新区马鞍岛G28-2021-0095项目（暂定名，最终以政府批文为准）。

1.1.2 工程地点：中山市翠亨新区东片区东四围。

1.1.3 工程规模：占地面积为149177.8平方米（折合223.7667亩）；项目总建筑面积不低于417698.4平方米（计容面积），容积率 ≤ 3.0 ；建筑密度： $\leq 50\%$ ；绿地率： $\geq 15\%$ ；项目最高栋超高层建筑的高度应不低于238米（含238米），不超过250米（不含250米）。

1.1.4 建筑功能：办公、酒店、公寓、商业和地下停车场等。

1.2 设计服务内容及报价清单

序号	分项目名称	建设规模	工作阶段及工作量权重占比						固定含税综合单价 (元/m²)	(暂定) 含税设计费 (元)	
		建筑面积 (m²) (暂定)	设计阶段					施工配合			
			方案		初步设计		施工图				
			选择	固定含税综合单价 (元/m²)	选择	固定含税综合单价 (元/m²)	选择				固定含税综合单价 (元/m²)
1	酒店	25000									
2	普通办公	143250									
3	酒店式办公 (公寓)	134250									
4	商业零售	65000									
5	商业会馆	80000									
6	地下室	180000									
7	BIM	627500									
8	设计总协调	627500									
	合计										



1.2.1 本项目工作阶段及主要内容包括强排比选方案、方案预审定案设计、修建性详细规划设计、初步设计、施工图设计、BIM设计、施工配合服务、设计总协调，以及配合各阶段的报建、盖章及送审服务。

1.2.2 乙方提供参考的建筑立面设计风格，负责根据参考的建筑单体方案设计。

1.2.3 本项目单体施工图设计内容（详见附件一）包括但不限于单体的建筑、结构（含桩基）、电气（包括强电、电气消防、弱电、防雷，其中弱电专业按国家及地区施工图深度标准执行，强电专业电房部分包括按当地供电部门标准进行负荷计算、电房条件和电房总平面布置及提资、配合当地电力设计单位工作提供负荷计算书、供配电系统图和电房设备布置图）、给排水、太阳能（满足送审要求）、暖通空调、消防等专业设计。

1.2.4 本项目小区红线内市政设计内容包括小区红线内及与红线相关连的5米以下的挡土墙、围墙（基

第四条 设计费用及付款

4.1 本合同设计收费总价（暂定）为¥**28,905,750.00**（含增值税）（大写：人民币**贰仟捌佰玖拾万零伍仟柒佰伍拾元整**）。

4.2 本合同设计工作采用如下计价方式：

4.2.1 固定含税综合单价包干方式：最终实际设计费总额按本合同第1.2条设计服务内容及报价清单约定的各类别设计单价乘以发包人及主管部门批准的施工图设计的总面积（含地上、地下所有计容、不计容面积）为准，分期竣工验收进行分期结算，多退少补。

4.2.2 固定含税综合单价已考虑乙方人员的工资、购买设计标准的资料费、晒图费、现场服务费、差旅费、食宿费、税费、利润等设计和服务阶段所发生的一切费用。除非合同另有约定，该固定含税综合单价不再因生产要素、市场行情、政府或有关部门颁布的对价格调整的政策文件及设计细化等原因而作任何调整。

4.3 设计费支付进度详见下表：

4.3.1 **方案阶段设计费**暂定总金额（含增值税）：¥**9,040,850.00**，按下表比例分期支付：

付费次序	占方案设计费比例	应付费用(元)	付费时间
第一次付费	20%	1,808,170.00	签订合同后(预付款)15个工作日内支付
第二次付费	20%	1,808,170.00	方案预审定案设计并经甲方书面确认后20个工作日内支付
第三次付费	20%	1,808,170.00	修建性详细规划设计并经甲方书面确认后20个工作日内支付
第四次付费	40%	3,616,340.00	正式方案取得规委会审议通过后20个工作日内支付
合计（含税价）	100%	9,040,850.00	

说明：本项目总体规划及方案设计不分期。

4.3.2 **初步阶段设计费**暂定总金额（含增值税）：¥**6,288,325.00**，按下表比例分期支付：

付费次序	占初步设计费比例	应付费用(元)	付费时间
第一次付费	10%	628,832.50	甲方发出开始各期初步设计书面指令后(预付款)20个工作日内支付
第二次付费	40%	2,515,330.00	乙方提交各专业初步设计方案、计算书、设计说明，经甲方书面确认后20个工作日内支付
第三次付费	50%	3,144,162.50	初步设计定案并经政府相关部门审查通过后20个工作日内支付
合计（含税价）	100%	6,288,325.00	



11.4 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

11.5 除本合同其他条款另有约定外，本合同经双方签字并盖章后生效。双方履行完合同约定的全部义务后，
本合同即行终止。

11.6 本合同一式【陆】份，甲方【叁】份，乙方【叁】份，具有同等的法律效力。

11.7 本合同附件为合同组成部分，与合同具有同等法律效力，本合同附件如下：

附件一《中山市翠亨新区 G28-2021-0095 项目设计任务书》

附件二《中山市翠亨新区马鞍岛 G28-2021-0095 项目各阶段成果内容及工作分工表》

附件三《BIM 设计深度及成果要求》

附件四《乙方设计团队名单》

附件五《廉洁协议书》

(以下无正文)

发包人：庄严科技（广东）有限公司

(盖章)

法定代表人

/委托代理人：

(签字/签章)

日期：2022 年 6 月 17 日

设计人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

(盖章)

法定代表人

/委托代理人：

(签字/签章)

日期：2022 年 6 月 17 日

2.2 规划用地条件

- (1) 用地面积：149177.8 平方米
- (2) 建筑容积率：≤3.0
- (3) 建筑覆盖率：≤50%
- (4) 绿化率：≥15%
- (5) 建筑限高：项目最高栋超高层建筑的高度应不低于 238m 米（含 238 米），不超过 250 米（不含 250 米）。
- (6) 酒店式办公（公寓）板块计容建筑面积不高于项目总计容建筑面积的 30%；酒店式办公（公寓）可分割单元面积设置为 80 平方米以上，其中 80-150 平方米（含 150 平方米）可分割单元面积总和不超过酒店式办公（公寓）计容面积的 30%，150 平方米以上可分割单元面积总和不低于酒店式办公（公寓）计容面积的 70%。
- (7) 停车位及充电桩配建比例均要求按照《中山市城市规划技术标准与准则》（现行版）。
- (8) 建筑退让线：除三线图已标注的退让距离外，其余退让间距均需按照《中山市城市规划技术标准与准则》（现行版）规定设计。
- (9) 配套公建设施：需满足《中山市建设用地配套公建设施规划管理暂行办法》、《中山市建设用地配套公建设施规划管理操作细则》的要求。
- (10) 有关建筑间距及退让、停车位配置、消防、防灾、节能环保、绿色建筑、满足《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)规定的全部控制项要求，绿色建筑等级应达到基本级要求、无障碍设施、文物保护、光纤到户通信设施、低冲击开发及充电设施配建要求等未尽事宜，应当符合国家、省、市现行有关法律、法规、规章、规范和技术标准的要求。



附件四：《乙方设计团队名单》

序号	姓名	性别	出生日期	专业	技术职称	资格证书编号	在本项目拟任职务
1	Michel Perisse	男	1948-2-25	建筑学	法国国家建筑师	法国注册建筑师 0018710	设计总顾问
2	冯越强	男	1962-12-11	城市设计	高级	粤高职证字 第 1703001002178 号	主持设计师
3	李亚鹏	男	1987-11-9	城市设计	中级	粤中职证字 第 1600102271135 号	项目负责人
4	李媛琴	女	1978-6-10	建筑学	高级	粤高职证字 第 13001085617 号	技术总负责人
5	尹三维	男	1986-7-5	建筑学	中级	粤中职证字 第 1500102253172 号	主创设计师
6	Xavier Travert	男	1986-10-26	建筑学	法国国家建筑师	法国注册建筑师 546825	主创设计师
7	陈羽尧	男	1986-1-29	建筑学	/	/	公寓负责人
8	沈明辉	男	1992-1-23	建筑学	初级	粤初职证字 第 1602006001481 号	酒店负责人
9	邝微	女	1989-8-13	建筑学	初级	粤初职证字 第 1702036000087 号	办公负责人
10	石阳	男	1987-12-2	建筑学	/	/	商业负责人
11	龙佳林	男	1993-9-27	建筑学	初级	粤初职证字 第 1802036000316 号	项目助理
12	谢雨清	男	1983-1-30	建筑学	高级	粤高职证字 第 1803001013352 号	建筑专业负责人
13	巫志强	男	1972-10-24	建筑装饰	中级	1903003022937	地下室负责人
14	邝英武	男	1978-3-4	总图设计与 运输工程	中级	(2008) 1315117	总图+BM负责人
15	何志力	男	1985-4-5	结构工程	中级	粤中职证字 第 1600102275806 号	结构专业负责人
16	凌亮	男	1988-1-6	环境工程	中级	粤中职证字 第 1600102275774	给排水专业负责人
17	王硕	男	1984-10-22	供热、供燃气、 通风、 及空调工程	高级	粤高职证字 第 1703001005815 号	暖通专业负责人
18	胡海萍	男	1987-9-5	建筑电气工程 技术	中级	1903003024640	电气专业负责人

项目效果图



保辉集团新保辉香悦轩项目（原名：布吉建盈工业区城市更新）（联系人：梁工 0755-

保辉集团标准合同(2019版)

合同编号：

布吉建盈城市更新项目

设计合同

(概念方案/方案/初步/施工图)

工程名称：布吉建盈城市更新项目（暂定名）

工程地点：龙岗区布吉街道罗岗片区

甲 方：深圳市长隆房地产置业有限公司

乙 方：深圳市欧博工程设计顾问有限公司



26067757)

布吉建盈城市更新项目（暂定名）项目概念方案/方案/初步 /施工图设计合同

本合同由甲乙双方于 2020 年 5 月 13 日，在 深圳 签订。

甲方：深圳市长隆房地产置业有限公司

法定代表人：林隆莹

联系地址：深圳市南山区南海大道 2061 号新保辉大厦 28 楼 0P 室

联系电话：0755-26067757

乙方：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人：林建军

联系地址：深圳市南山区香山东街华侨城创意文化园北区 B-1 栋 501 室

联系电话：0755-26930800

鉴于甲方正在从事【布吉建盈城市更新项目（暂定名）】项目（以下简称“本项目”）的开发建设，乙方拥有设计资质，资质证书编号为【A144009519】，现就甲方委托乙方设计事宜，经双方协商一致，订立本合同，以资共同遵守。



1. 合同签订依据：

- 1.1. 本合同依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》等国家及地方有关建设工程设计的法律法规和规章，以及建设工程批准文件等签订。

2. 项目概况

本合同工程设计项目的名称、地点、规模及特征：

- 2.1. 工程项目名称：布吉建盈城市更新项目（暂定名）
- 2.2. 工程项目地点：深圳市龙岗区布吉街道惠康路与中元路交汇处西南角

2.3. 工程项目规模：规划可用地面积为 20975.80 平方米，容积率 5.04，核定计容面积不大于 105630 米（暂定，最终以政府有关部门的批文为准）。

2.4. 工程项目特征：住宅、商业、办公、酒店（或有）及相关公共配套等。

2.5. 设计指标

规划建设用地面积 (m ²)	20975.80		
容积率	5.04		
规划计容建筑面积 (m ²)	105630.00		
其中	高层住宅	39460	
	保障房	8660	
	商业、办公、酒店	51560	
	公共配套	5950	
	其中	幼儿园	3200
		文化活动室	1000
		老年日间照料中心	750
		社区健康服务中心	1000

3. 设计工作范围及服务内容

3.1. 设计工作范围

3.1.1 项目总体规划（含红线范围内的所有建筑物、构筑物、道路、广场、花园等）。详见《设计任务书》；

3.1.2 建筑设计（含红线范围内的所有地上、地下建筑，包括住宅、商业、酒店、会所、公建配套、车库、地下室及其他辅助设施等；

3.2. 设计服务内容

3.2.1 按甲方要求提供本项目的总体规划及各建、构筑物单体的概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计等全阶段的设计成果。设计内容包括：规划、建筑、结构、给排水、强电、弱电、消防、暖通、人防工程设计、绿建及海绵城市设计、装配式设计、BIM 综合管线（地下室及车库）；设计内容不包括：燃气工程、智能化设计、污水处理、钢结构深化、幕墙、泛光照明等特殊专业设计、本地规定有限制要求的设计内容以及其它超越公司资质范围的设计内容。以及项目施工期间设计与工程现场配合，所有设计变更及必须升级版本之施工图的审核与签发、工程现场施工问题的解决等。



本合同所约定的专业设计服务费总价(含税价)暂定为:人民币10,288,430.00元(大写人民币壹仟零贰拾捌万捌仟肆佰叁拾元整);其中:除税价为人民币9,706,066.00元(大写:人民币玖佰柒拾万陆仟零陆拾陆元),税金为人民币582,364.00元(大写:人民币伍拾捌万贰仟叁佰陆拾肆元);税率为6%。具体单价标准及总价构成如下表所示:

物业类型	暂定计费面积(m ²)	概念规划及方案设计单价(元/m ²)	初步及施工图设计单价(元/m ²)	全程设计单价(元/m ²)	全程设计费(元)
高层住宅	39460				
保障房	8660				
商业(底商)	3000				
办公(改公寓)	42560				
酒店(公寓)	6000				
幼儿园	3200				
其它公共配套	2750				
不计容面积(地下室及核增架空层)	40000				
装配式建筑	105630				
BIM综合管线	车库约38000				
绿色建筑	项				
海绵城市	项				
总计					



注:本合同为固定单价合同,价格为含税价。如发生变更设计,变更费按各类型单价

甲方：(盖章) 深圳市长隆房地产业有限 乙方：(盖章) 深圳市欧博工程设计
公司 顾问有限公司

注册地址：深圳市南山区南海大道 2061 号 注册地址：深圳市南山区香山东街
新保辉大厦 28 楼 0P 室 华侨城创意文化园北区
B-1 栋 501 室

营业地址：深圳市南山区南海大道 2061 号 营业地址：深圳市南山区香山东街
新保辉大厦 28 楼 0P 室 华侨城创意文化园北区
B-1 栋 501 室

法定代表人(签字)：

陈新群

法定代表人(签字)：

[Handwritten Signature]

授权代表人(签字)：

授权代表人(签字)：

开户银行：

开户银行：建行深圳华侨城支行

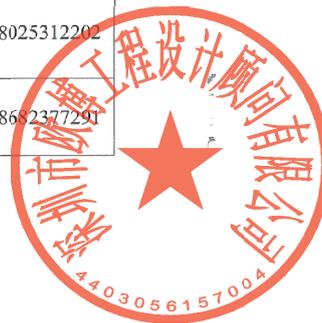
签订日期： 2020 年 5 月 13 日



附件 2:

乙方设计团队主要人员名单

姓名	性别	年龄	专业分工	职称	项目组内职务	联系电话
郭晓黎	男	42	建筑、规划	规划高级工程师 一级注册建筑师 注册城乡规划师	本项目负责人	13828754177
初祎君	男	34	建筑(方案)	工程师	主创设计师	15018535985
孙少庸	男	28	建筑(方案)	/	项目经理(方案)	18680578175
谢雨清	男	37	建筑(施工图)	建筑设计高级工 程师 一级注册建筑师	建筑专业负责人	13760181497
刘振锋	男	35	建筑(施工图)	建筑设计工程师	项目经理 (施工图)	18025312202
余欣婷	女	34	建筑(施工图)	建筑学工程师 一级注册建筑师	施工图设计师	18682377291



项目效果图



好好年深圳盐田旧墟镇城市更新单元项目 02-01 地块 (联系人: 胡工 13420999850)

GF-2000-0209

建设工程设计合同

(民用建设工程设计合同)

工程名称: 盐田墟镇城市更新项目 02-01 地块
工程地点: 深圳市盐田区
合同编号: _____
工程编号: _____
(由设计人编填)
设计证书等级: 建筑行业建筑工程甲级
发包人: 深圳市好好年投资有限公司
设计人: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司
签订日期: 2022 年 5 月



中华人民共和国建设部
国家工商行政管理局

监制

发包人（甲方）：深圳市好好年投资有限公司

设计人（乙方）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

发包人委托设计人承担盐田墟镇城市更新项目 02-01 地块工程设计，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 设计依据：

- 1.1. 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《深圳市建设工程规划许可（房建类）报建文件编制技术规定》。
- 1.2. 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章；
- 1.3. 建设工程批准文件；
- 1.4. 发包人发出的设计任务书等；
- 1.5. 发包人提供的基础资料和关于本项目的会议纪要等；
- 1.6. 各阶段设计审查意见（含施工图强制性审查）；
- 1.7. 其他双方认可的、与本项目工程建设有关的资料。

第二条 工程概况：

- 2.1. 工程名称：盐田墟镇城市更新项目 02-01 地块
- 2.2. 项目地址：深圳市盐田区
- 2.3. 工程概况：项目用地位于深圳盐田旧墟镇-盐田区盐田街道滨海区域，毗邻盐田港。用地性质 R2+C1，目前已完成专规设计，项目的总用地面积约 14395.2 平方米，总计容建筑面积约：84469 平方米。建筑限高依据《深标》予以核定。02-01 项目用地西侧、北侧为城市主干道盐梅路，道路红线 12 米，双向两车道。用地南侧为城市主干道北山道，道路红线宽度 25 米，双向四车道。用地东侧为城市支路海鹏街，道路红线宽度 12 米，双向两车道。用地正下方为 8 号线二期-盐田食街站，交通条件优越。用地北侧背靠梅沙尖，东临近大鹏湾，坐山拥海，地理景观条件优越。

第三条 设计范围：



3.1 设计内容包含：用地红线范围内的建筑物、构筑物设计、地下工程设计等总图、建筑、结构、给排水、强电、弱电、暖通等，包含前期规划调整方案、方案设计及方案深化设计、初步设计、施工图设计、施工配合、竣工验收等涉及到本项目的设计服务工作。

3.2 服务内容包括但不限于以下：建筑、结构、给排水、电气、暖通、总平面图和室外场地竖向设计、各类管网管线综合设计；红线范围内的市政配套与红线外各项市政管线接口设计；消防、节能、涉及的室内二次设计的机电结构预留及相关配合工作；超限审查、结构加固；满足政府相关部门及地铁相关部门审查和发包人所需要的报批报建所需的资料；

3.3 设计内容不包括：景观、装配式建筑、BIM、建筑智能化、室内精装修（装修设计中的机电设计亦不含）、绿建、海绵城市、泛光照明、标识、幕墙设计钢结构深化等专项设计；结构检测、软基处理、红线外与各项市政管线接口设计、交通、5米以上的挡土墙、基坑支护、市政道路、市政电力、环保等建筑主管部门要求具备专项资质的部分，以及面积测绘等特殊顾问。双方确认设计人须提供配合，审核并确认相关设计成果，设计人需对设计效果进行把控。

3.4 参加和接受设计过程中所必须、必要的审查，接受发包人委托的第三方审图机构、政府部门的图审，并对其提出的意见进行协商和修改直至审查通过。



第四条 各阶段设计工作内容

4.1 本项目的設計工作包括前期规划调整方案、方案设计及方案深化设计、初步设计、施工图设计、施工配合、竣工验收、配合发包人委托的各专业机构、后续服务等涉及本项目的設計工作。各阶段设计文件编制深度符合中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）》文件规定。

4.2 方案阶段设计服务范围及内容

4.2.1 设计阶段划分：概念性规划阶段、方案设计阶段、后期配合阶段（扩初设计、施工图设计和施工配合阶段图纸修改）。

线综合和总图管线综合等)等的各阶段设计工作:

- a) 建筑: 方案深化、扩初及施工图设计, 地下室管线综合和总图管线综合;
- b) 结构: 扩初及施工图设计; 结构超限设计;
- c) 设备: 扩初及施工图设计, 强弱电、给排水、通风空调及与市政管网系统接驳的施工图设计工作;

(3) 阶段 C: 施工配合阶段。

上述各阶段中所需的报建图纸配合和施工技术服务。

(4) 其它服务

- a) 配合完成项目各阶段的规划、消防、环保等报建工作, 提供准确的图纸及说明。
- b) 提供符合设计样式, 参数的材料样板, 配合发包人的设计定版工作。
- c) 铝合金外窗、幕墙、钢结构等深化设计的审核、签字、并加盖技术确认章。
- d) 参加各阶段的图纸会审; 其中初步设计和施工图阶段的联合审图, 需各专业设计师

参加, 各主要专业的设计师不少于 2 人, 其他专业每个专业设计师不少于 1 人。

4.3.4 各设计阶段各专业详细服务内容 (包括但不限于以下工作内容):

各设计阶段各专业详细服务内容			
设计阶段	各专业		
一、建筑方案报批报建	根据方案公司设计图, 完成方案图纸的报批审核及各专业深化配合, 并完成电子报批 (如有需要) 等当地政府要求的所有文件。出报建盖章文本 (含打印全套报建图纸) 直至报建通过。		
	建筑设计专业	结构设计专业	机电设计专业
二、初步设计阶段	1. 准备初步设计的文件: 初步设计总说明, 总平面图, 建筑平面图, 建筑立面, 建筑剖面, 建筑设计用料表, 主要设计空间放大平面图, 以及主要设计元素。以上设计文件供发包人审查和批准并配合发包人通过相关部门审查。 2. 协调各专业设计工作。	1. 审阅岩土勘察工程报告并提供意见。 2. 准备结构初步设计/扩大初步设计审批所需图纸及资料。 3. 结构超限设计审查所需资料	1. 根据方案审查意见及相关审批文件, 调整设计方案。 2. 为建筑、结构专业提供初步设计阶段所需的技术条件。 3. 提供在满足国家相关初步设计及扩初设计深度要求条件下优化方案的图纸及说明。并配合发包人完成相关部门报批程序。 4. 配合发包人完成正式报审手续。 5. 派遣相关机电专业人员出席初步设计技术交流会, 听取各相关职能部门



			的意见，进一步完善设计成果。
三、 施工图设计阶段	1.施工图文件，包括施工图纸和技术说明。	1.综合各部门审核意见在初步设计基础上进行设计深化并完成施工图。 2.对需要部分完善修改及补充。 3.完成结构设计计算书。	1.根据初步设计审查意见及相关审批文件，在初步设计基础上深化并完成施工图。 2.根据相关专业的要求调整进行完善修改及补充。 3.保持与相关专业设计同步进行。 4.保持与发包人的协商沟通，将发包人的要求始终贯彻到设计中。
四、 施工配合阶段	1.协助发包人对景观设计、室内设计及各项深化设计的施工图进行审查。 2.视发包人工作需要另行委托绘制竣工图，设计费用另行协商。 3.复核对建筑设计有影响的景观、装修设计。	1.出席重要的项目协调会议。 2.对各项深化设计的施工图进行审查。 3.视发包人工作需要另行委托绘制竣工图，设计费用另行协商。	1.协助发包人对相关深化设计施工图进行审查。 2.视发包人工作需要另行委托绘制竣工图，设计费用另行协商。
	编写施工图现场交底文件，内容包括：复杂位置、易错位置、注意事项等影响施工的内容，必须图文并茂。		
五、 其它	1. 结构设计服务含专业负责人、主设计师等在结构施工期间提供设计配合。在整个设计过程中设计人需进行方案比较，选择最经济又适用于本项目建筑设计及当地状况的结构方案。 2. 在整个设计过程中，设计人会提供不同的建筑方案、强弱电、消防、空调、水电等设计方案，以选择最经济又适合于本项目建筑设计设施的方案。		



4.3.5 主要设计成果：

设计阶段	主要设计成果
一、 方案报批报建阶段	包括但不限于以下内容，具体以对应的设计任务书为准： 1.设计说明及经济技术指标； 2.总平面图； 3.效果图； 4.分析图；

书面修改意见或成果确认书，则视为发包人承认设计人所提交的阶段设计成果满足其要求（需政府部门审批的除外）；

3. 在未经主管部门批准的情况下，或发包人未在约定期限内回复成果确认书，设计人应发包人要求，进行了下一阶段的设计，后因发包人内部的审批导致设计出现重大返工时，发包人应根据设计人实际工作量补偿设计人的全部返工费用，相应补偿协议应在设计人提交该阶段修改设计文件之前签署；

4. 发包人变更委托设计项目、规模、条件或因提交的资料错误，或所提交资料作较大修改，或发包人对已确认的上阶段设计成果做出重大修改，以致造成设计人设计需重大返工时，双方除需另行协商签订补充协议（或另订合同）、重新明确有关条款外，发包人应按设计人所耗工作量向设计人增付设计费。

5. 各设计阶段提供图纸给发包人后，在收到该设计阶段全部设计费后，提供该阶段完整、可使用的电子文本；

6. 上表的工作周期所知时间除另有约定外均为日历天，其中包含了星期六星期天，不含国家法定节假日（春节、国庆及中秋假期等）；

7. 以上各阶段设计周期不包括发包人或政府相关主管部门的审批确认时间；

8. 若合同暂停超过 12 个月再次启动，双方需要就设计内容，重新协商设计费用及设计周期。



第七条 合同费用及付款

7.1 本合同设计收费暂定为人民币（含 6%的增值税）**伍佰壹拾伍万元整**（**¥ 5, 150, 000.00**）。最终设计费按发包人及主管部门批准的施工图实际设计的总面积（含地下室、地下车库、架空层等不计容积率面积）为准，于第五次付费时进行核算，增加或减少部分的核算单价应按下表单价进行多退少补。

序号	分项目名称	建设规模		设计阶段及内容				单价 (元/平方米)	备注
		高度	建筑面积 (暂定/m²)	概念	方案	初步设计	施工图设计		
1	住宅	>100M	57581						超高层住宅
2	公配	/	1500						
3	地下商业	/	2015						
4	地上商业	/	23373						街区或集中商业

发包人名称（盖章）：

深圳市好好年投资有限公司

法定代表人：

委托代理人：

住 所：

邮政编码：

电 话：

传 真：

开户银行：

银行帐号：

纳税人识别号：

签订日期：2022 年 5 月 日



设计人名称（盖章）：

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人：

委托代理人：

住 所：深圳市南山区华侨城创意文

化园北区 B1 栋 501 室

邮政编码：518053

电 话：0755-26930800

传 真：0755-26918376

开户银行：建行深圳华侨城支行

银行帐号：44201518300052506220

纳税人识别号：91440300192437329U

签订日期：2022 年 5 月 日



1. 项目简介

1.1. 项目名称

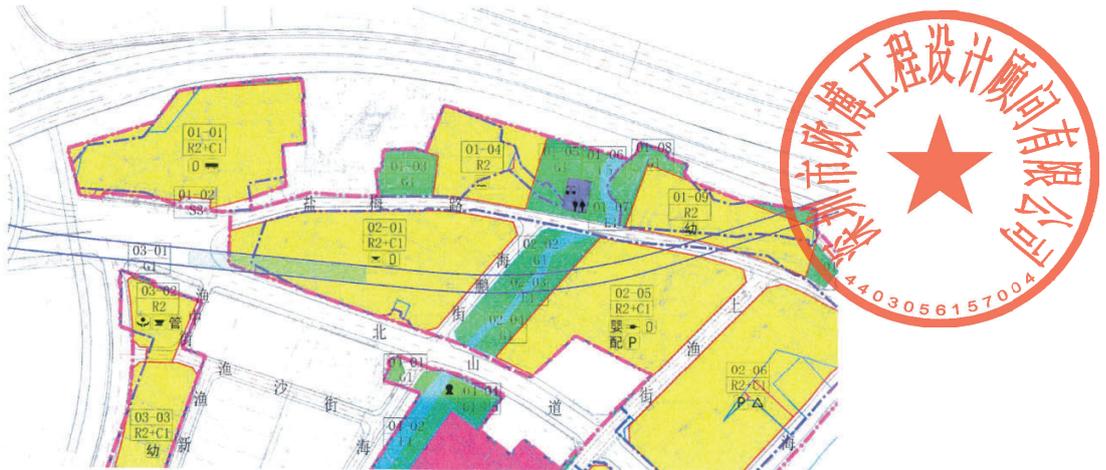
盐田墟镇城市更新项目 02-01 地块

1.2. 项目位置

02-01 项目用地西侧、北侧为城市主干道盐梅路，道路红线 12 米，双向两车道。用地南侧为城市主干道北山道，道路红线宽度 25 米，双向四车道。用地东侧为城市支路海鹏街，道路红线宽度 12 米，双向两车道。用地正下方为 8 号线二期-盐田食街站，交通条件优越。用地北侧背靠梅沙尖，东临近大鹏湾，坐山拥海，地理景观条件优越。

区域位置示意图如下：

图1：宗地区域位置示意图



1.3. 项目用地现状概况

项目用地性质 R2+C1，目前已完成专规设计，项目的总用地面积约 14395.2 平方米，总计容建筑面积约：84469 平方米（其中住宅 57581 平方米，公配 1500 平方米，

附件二：本项目设计团队人员名单

序号	姓名	本项目职务	联系方式
1	初祎君	设计负责人	15018535985
2	冯德泰	主创设计师	15920057897
3	孙少庸	项目经理	18680578175
4	谢雨清	建筑专业负责人	13760181497
5	骆年红	结构专业负责人	13049881386
6	叶绍展	暖通专业负责人	13590133985
7	柳倩	电气专业负责人	15818612903
8	张浩	给排水专业负责人	13823711605



项目效果图



8、投标申请人近5年同类业绩一览表

序号	工程名称	工程规模			设计时间	设计负责人	建设单位	建设单位联系人及电话	备注
		建筑面积	总投资	层数地上/地下					
1	深圳龙岗老墟片区华昱地块城市更新单元	519168 m ²	/	50F	2020.6	丁荣	深圳华昱房地产开发有限公司	郭工 13802562856	
2	鸿荣源龙华元芬城市更新项目	910000 m ²	/	设计中	2022.7	白宇西	深圳市鸿鑫发投资有限公司	郑工 0755-81219888	
3	深铁坪地停车场上盖物业综合开发项目	877000 m ²	1301604 万元	设计中	2023.9	李媛琴	深圳市地铁集团有限公司	蔡工 0755-89986603	
4	深圳市布心花园建筑方案至施工图设计	1094580 m ²	/	58F	2021.10	尹三维	深圳市明昇发展有限公司	曹工 18319992319	
5	深圳市坪山区坑梓金沙五岭片区城市更新单元建设工程设计合同	1069913 m ²	/	设计中	2024.6	王龙	深圳市怡福鹏辉投资发展有限公司	施工 0750-3873888	



6	樟坑径股份合作公司征地返还地项目方案及施工图设计 (现名: 鹏)	445214 m ²	/	31F	2020. 6	黄泽 鹏	深圳市新基投资有限公司	刘工 18682105826	
7	中山翠亨新区马鞍岛G28-2021-0095 地块项目	417698 m ²	/	46F	2022. 6	李亚 鹏	庄严科技(广东)有限公司	王工 13530037991	
8	坪西片区土地整备利益统筹项目11#、12#地块方案及施工图设计	189200 m ²	/	45F	2021. 8	丁荣	深圳华侨城低碳城城市发展有限公司	赵工 18682337028	
9	深圳城建梅园创新金融总部	462350 m ²	1450000 万元	57F	2020. 6	丁荣	深圳市城建产业园发展有限公司	周工 13603014931	
10	深圳市小梅沙城市更新单元	257000 m ²	49.71 亿元	24F	2020. 12	丁荣	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	陈工 13682484048	
11	中房盐田元墩头项目施工图设计合同	260710 m ²	/	设计中	2023. 12	李媛 琴	深圳市中房房地产开发有限公司	彭工 13528883205	

12	华润置地华南大区光明新湖街道A650-0376地块项目建筑设计合同	106500 m ²	/	40F	2020. 3	黄泽 鹏	深圳市洛悦房地 产有限公司	杨工 17520497510	
13	满京华狮山工业园项目概念、方案及05-03、05-05地块扩初、施工	109397 m ²	/	49F	2021. 10	白宇 西	深圳市满京华置 业投资有限公 司	王工 15818565516	
14	保辉集团新保辉香悦轩项目(原名:布吉建盈工业区域城市更新)	105630 m ²	/	46F	2020. 5	郭晓 黎	深圳市长隆房 地产业有限公 司	梁工 0755-26067757	
15	好好年深圳盐田旧墟镇城市更新单元项目02-01地块	84469 m ²	/	45F	2022. 5	初祎 君	深圳市好好年 投资有限公 司	胡工 13420999850	



投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

注：填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求。

附合同证明文件

1. 深圳龙岗老墟片区华昱地块城市更新单元

.GF-2000-0209

建设工程设计合同

(民用建设工程设计合同)

工程名称： 龙岗老墟镇片区华昱地块项目

工程地点： 深圳市龙岗区

合同编号： 0612-19-71-SC20-58

工程编号：
(由设计人编填)

设计证书等级：

发包人： 深圳华昱房地产开发有限公司

设计人： 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

签订日期： 2020年6月



中华人民共和国建设部
国家工商行政管理局

监制

发包人（甲方）：深圳华昱房地产开发有限公司

设计人（乙方）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

发包人委托设计人承担龙岗老墟镇片区华昱地块项目工程设计，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 本合同依据下列文件签订：

- 1.1. 《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程质量管理条例》、《深圳市建设工程规划许可（房建类）报建文件编制技术规定》。
- 1.2. 《深圳市城市规划标准与准则》、《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》。
- 1.3. 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.4. 建设工程批准文件。

第二条 本合同设计项目的内容：名称、规模、阶段、投资及设计费等见下表。

- 2.1. 项目名称：龙岗老墟镇片区华昱地块项目（以下简称本项目）

本项目名称为暂定名，项目正式名称待甲方在确定项目案名后另行通知乙方，项目报建及设计成果中的正式名称以甲方最终通知为准。

- 2.2. 项目地址：龙岗区龙岗街道老墟镇片区

- 2.3. 项目规模：

2-01 地块用地面积约 47979.90 平方米，计容积率建筑面积约为 269168 平方米，不计容积率建筑面积约为 103027.13 平方米，总建筑面积约为 372195 平方米。

2-02 地块用地面积约 11363.10 平方米，计容积率建筑面积约为 170000 平方米，不计容积率建筑面积约为 35133.03 平方米，总建筑面积约为 205133 平方米。



2.4. 设计阶段工作内容及设计费计算原则:

2.4.1 方案设计阶段工作内容:

1、设计内容包含: 建筑方案深度符合中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑工程文件编制深度规定(2016年版)》文件规定,须满足广东省、深圳市规划及建设主管等相关部门的要求。

2、设计内容不包括: 建筑扩初至施工图设计、景观、装配式、BIM设计、结构检测、结构加固、软基处理、室内精装修(装修设计的机电设计亦不含)、红线外与各项市政管线接口设计、交通、5米以上的挡土墙、基坑支护、市政道路、市政电力、环保、绿建、海绵城市、泛光照明、标识及其他建筑主管部门要求具备专项资质的部分,以及建筑智能化、幕墙设计、钢结构深化等专项设计。

3. 方案设计阶段费用:

序号	分项目名称	建设规模		单价 (元/平米)	估算设计费(万元)
		高度	建筑面积(m ²)		
1	住宅	/	223257		
2	商业、办公及旅馆	/	121924		
3	商务公寓	/	85117		
4	公共配套设施	/	8870		
5	地下车库	/	80000		
	合计		519168		
	优惠设计费				
说明	以上建筑设计基于项目总建筑面积(含地上、地下所有计容、不计容面积、赠送面积的总和)计;				



2.4.2 扩初至施工图设计阶段工作内容:

1、设计内容包含: 用地红线范围内的总图、建筑、结构、给排水、强电、弱电、消防、人防、暖通等,且各阶段设计文件编制深度符合中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑工程文件编制深度规定(2016年版)》文件规定,须满足广东省、深圳市规划及建设主管等相关部门的要求。

2、设计内容不包括：景观、装配式、BIM 设计、结构检测、结构加固、软基处理、室内精装修（装修设计的机电设计亦不含）、红线外与各项市政管线接口设计、交通、5 米以上的挡土墙、基坑支护、市政道路、市政电力、环保、绿建、海绵城市、泛光照明、标识及其他建筑主管部门要求具备专项资质的部分，以及建筑智能化、幕墙设计、钢结构深化、抗震支架、航空障碍灯设计等专项设计。

3、扩初至施工图设计阶段费用：

序号	分项目名称	建设规模		单价 (元/平方米)	估算设计费 (万元)
		高度	建筑面积 (m ²)		
1	住宅	/	223257		
2	商业、办公及旅馆	/	121924		
3	商务公寓	/	85117		
4	公共配套设施	/	8870		
5	地下车库	/	80000		
合计			519168		
优惠设计费					
说明	以上建筑设计基于项目总建筑面积（含地上、地下所有计容、不计容面积、赠送面积的总和）计；				



2.4.3. 某些特殊专业（如室内精装修设计、环境景观设计、环保、绿色海绵顾问、标识指引、泛光照明、幕墙、电梯扶梯、标线、面积测绘、抗震支架、航空障碍灯设计等）需委托其他单位或相关专业公司设计时，设计人应配合专业设计公司进行相关的工作：及时向专业公司提供各项设计条件、协调合理布局，根据专业公司设计成果配合修改预留条件。设计人对发包方进行二次设计的图纸进行审核、盖审查章。设计人需进行满足本项目绿色星级所需的相关设计及绿色咨询的配合，并根据发包人要求、设计标准和咨询建议，落实设计。

2.4.4. 因乙方自身原因出现方案阶段设计不合理，导致施工图阶段的大量

内回复成果确认书，设计人应发包人要求，进行了下一阶段的设计，后因主管部门或甲方内部的审批导致设计出现重大返工时，发包人应根据设计人实际工作量补偿设计人的全部返工费用，相应返工协议应在设计人提交该阶段修改设计文件之前签署；

8. 各设计阶段提供图纸给发包人后，在收到该设计阶段全部设计费后，提供该阶段完整、可使用的电子文本；
9. 上表的工作周期所指时间均为日历天，其中包含了星期六星期天，不含国家法定节假日（春节、国庆及中秋假期等）；
10. 以上各阶段设计周期不包括发包人或政府相关主管部门的审批确认时间。
11. 若合同暂停超过 12 个月再次启动，双方要就设计内容，重新协商设计费用及设计周期。
12. 如发包方在合同约定的图纸套数外还需增加相关图纸套数，设计方须配合加晒图纸及盖章，第三方公司因此产生的费用由发包方承担。

第五条 合同费用及付款

5.1 本合同设计收费总额暂定为人民币（含税）贰仟肆佰伍拾万无整（¥ 24,500,000.00），其中方案设计费为人民币（含税）壹仟壹佰零贰万伍仟元元整（¥ 11,025,000.00），扩初到施工图设计费为人民币（含税）壹仟叁佰肆拾柒万伍仟元整（¥ 13,475,000.00）。最终方案实际设计费按实际方案设计面积收取，于本合同 5.2.1 条第四次付费时进行核算，多退少补，扩初至施工图实际设计费额由合同双方根据本合同 2.3 条约定的各分项建筑类型乘以发包人及主管部门批准的施工图设计的总建筑面积（含地上、地下所有计容、不计容面积的总和）为准进行计算，于本合同 5.2.2 条第六次付费时进行核算，多退少补。

5.2 设计费支付进度详见下表：

5.2.1 方案设计费支付进度表

付费次序	占总设计费 %	付费额 (万元)	付费时间 (由交付设计文件所决定)
------	------------	-------------	----------------------



- 8.7. 本合同发生争议，双方当事人应及时协商解决。也可由当地建设行政主管部门调解，调解不成时，双方当事人同意向本项目合同履行地人民法院起诉。
- 8.8. 本合同一式肆份，发包人贰份，设计人贰份。
- 8.9. 本合同经双方盖章后生效，双方履行完合同规定的义务后，本合同即行终止。
- 8.10. 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，有关协议及双方认可的往来电邮、传真、会议纪要等，均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。
- 8.11. 其它约定事项：
(以下无正文)

发包人名称 (盖章):



法定代表人:

委托代理人:

住 所:

邮政编码:

电 话:

传 真:

开户银行:

银行帐号:

纳税人识别号:

设计人名称 (盖章):



深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人:

委托代理人:

住 所: 深圳市南山区华侨城创意文

化园北区 B1 栋 501 室

邮政编码: 518053

电 话: 0755-26930800

传 真: 0755-26918376

开户银行: 建行深圳华侨城支行

银行帐号: 44201518300052506220

纳税人识别号: 91440300192437329U

签订日期: 年 月 日

签订日期: 年 月 日

附件二：设计人员列表

序号	姓名	学历	专业	工作年限	注册证书	职称证书	拟担任职务
1	丁荣	研究生	建筑	28	一级注册建筑师	建筑高级工程师	项目负责人/第一设计负责人 (2-02 地块)
2	许建新	本科	建筑	13	一级注册建筑师	工程师	第二设计负责人 (2-02 地块)
4	尹三维	研究生	建筑	10	/	建筑学工程师	主创设计师 (2-02 地块)
5	倪昕	研究生	建筑	12	一级注册建筑师	高级工程师	设计负责人 (前期) / 主创设计师 (2-01 地块)
6	黎云琪	本科	建筑	15	/	高级工程师	设计负责人 (后期) (2-01 地块)
7	胡庚	本科	建筑	14	/	/	项目经理 (2-01 地块)
8	王谪	本科	建筑	27	一级注册建筑师	工程师	第二设计负责人 (2-02 地块) / 项目经理 (2-02 地块)
10	王晓洁	本科	建筑	11	/	工程师	建筑专业负责人 (2-02 地块)
11	巫志强	大专	建筑	29	/	工程师	建筑专业负责人 (2-02 地块)
12	王强	研究生	建筑	7	/	建筑学工程师	建筑专业设计师 (2-01 地块)
13	沈明辉	本科	建筑	5	/	建筑学助理工程师	建筑专业设计师 (2-02 地块)
14	郭勇	大专	建筑	9	/	/	建筑专业设计师 (2-02 地块)
15	冯德瑜	本科	建筑	6	/	助理工程师	建筑专业设计师 (2-02 地块)
16	王铮	研究生	建筑	5	/	助理建筑师 (美国)	建筑专业设计师 (2-02 地块)
17	李崇尧	本科	建筑	1	/	/	建筑专业设计师 (2-02 地块)
18	黄用军	研究生	结构	33	一级注册结构工程师	教授级高级工程师	结构专业负责人
19	毛同祥	本科	结构	34	一级注册结构工程师	高级工程师	结构专业审核人
20	何远明	研究生	结构	13	/	高级工程师	结构专业项目经理
21	谢海兵	研究生	结构	7	一级注册结构工程师	工程师	结构专业设计师
22	贺逸云	研究生	结构	8	/	工程师	结构专业设计师
23	吴军	研究生	结构	3	/	/	结构专业设计师
24	何哲宇	研究生	结构	2	/	/	结构专业设计师
25	黄煜	本科	电气	31	注册电气工程师 (供配电)	工业电气自动化高级工程师	电气专业负责人
26	卢婷婉	本科	电气	15	/	电气高级工程师	电气专业项目经理
27	廖晓华	本科	暖通	37	注册设备工程师 (暖通空调)	暖通高级工程师	暖通专业负责人
28	王硕	研究生	暖通	11	注册设备工程师 (暖通)	暖通高级工程师	暖通专业项目经理

项目效果图



2. 鸿荣源龙华元芬城市重新项目

合同编号：鸿（深元02）设计2022001

鸿荣源元芬项目专规设计及建筑设计合同



甲方（全称）：深圳市鸿鑫发投资有限公司

乙方（全称）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

合同订立时间：2022年7月25日

合同订立地点：广东省深圳市宝安区



第一部分：合同

甲方：深圳市鸿鑫发投资有限公司
地址：深圳市龙华区观澜街道梅观高速东侧鸿信工业园 1 号宿舍 203
电话：0755-81219888
项目负责人：郑建林
电子邮箱：zjl@chinahoroy.com
指定收件地址：深圳市宝安区宝安中心区壹方中心写字楼 A 座 42 楼

乙方：深圳市欧博工程设计顾问有限公司
地址：深圳市南山区香山东街华侨城创意文化园北区 B1 栋 501 室
电话：0755-26930800
项目负责人：白宇西
电子邮箱：baiyx@aube.cc
指定收件地址：深圳市南山区香山东街华侨城创意文化园北区 B1 栋 501 室

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《深圳市建设工程规划许可（房建类）报建文件编制技术规范》及其他有关法律法规，结合本项目具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方经友好协商，乙方受甲方委托向甲方提供专规配合设计、方案至施工图全过程设计服务事宜，签订本合同，以资双方共同遵守。



1. 词语定义

- 1.1. 设计工期：指甲方乙方在合同中约定，按照日历天（包括法定节假日）计算的设计天数，乙方已充分考虑可能出现的加班、假期、设计调整等所有影响因素，本合同约定的“不可抗力”除外。
- 1.2. 书面形式：指合同、信件和合法数据文件（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。
- 1.3. 违约责任：指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的责任。
- 1.4. 违约金：本合同履行过程中产生的违约金、罚款、赔偿款，统称为“违约

3. 项目概况

3.1. 项目概况：

项目名称：鸿荣源元芬项目；

项目地点：深圳市轨道6号线元芬站500米范围内；

项目规模：用地面积约78240.9 m²，计容建筑面积约684090 m²，总建筑面积约91万m²。；

3.2. 设计内容：专规配合设计、方案至施工图全过程设计；

3.3. 设计面积：计容建筑面积暂定684090 m²，总建筑面积约91万m²（实际面积以工规证面积为准）。；

4. 合作内容

4.1. 设计内容：鸿荣源元芬项目专规配合设计、方案至施工图全过程设计，具体内容见附件设计任务书；

4.2. 设计要求：详见附件设计任务书；

4.3. 驻场要求：暂无，甲方要求乙方前往项目的，应提前24小时通知，乙方在约定时间内及时到达项目现场；

4.4. 成果性图纸要求：方案文本8套（每个阶段（含初稿、过程稿、审查稿、终稿等），施工图15套，鸟瞰图不少于1-2张，具体效果图数量以项目实际需求为准。；

4.4.1. 甲方如需增加超过合同约定的图纸资料份数时，乙方可按成本价另行收费，其收费标准按下表收取。

图纸规格	单价
	(元/张)
A3	1
A2	1.4
A2+0.25	2.4
A2+0.50	3.6

A2+0.75	4.4
A1	2.8
A1+0.25	4.8
A1+0.50	7.6
A1+0.75	10
A1+1	12
A0	5.6
A0+0.25	9
A0+0.50	11.6
A0+0.75	14
A0+1	16

4.5. 设计周期：配合元芬项目城市更新的推进进度，满足甲方要求，最终以甲方书面通知的合理时间为准。

4.6. 其他要求：暂无。

5. 合同价款

5.1. 本合同暂定含增值税总价为：（小写）¥39,737,470.00，人民币（大写）叁仟玖佰柒拾叁万柒仟肆佰柒拾元整。其中不含增值税暂定总价为：¥37,488,179.25；增值税税率为：6%；乙方在申请合同付款时，需提供等额符合国家税法要求的有效发票方可付款。如因国家政策下调增值税税率，不含增值税单价不变，含增值税总价按新的计税政策作相应下调。

5.2. 设计费明细表

类型	业态	暂定建筑面积 (m ²)	方案设计		扩初设计		施工图设计及施工配合		暂定各业态综合设计费		备注
			单价	合价	单价	合价	单价	合价	单价	合价	
			(元/m ²)	(元)							

住宅 (150米)		本 项 超 设 已 含 各 态 价 在 业 单 中
商办 (商业办公及酒店) (建筑高度约200米)		
产业研发用房		
产业配套商业		
宿舍		
幼儿园		
其他公配		
地下室		
绿建设计		
装配式 (暂估)		
小计		总 价 包 干 4403056157004
专规配合		
合计		



各项综合单价中已充分考虑市场价格波动风险及其他可预见和不可预见因素，除甲方提出的设计需求并发生重大修改或变更外，综合单价不再调整。

5.3. 各阶段设计费占比

5.3.1. 本合同内关于费用支付进度的约定不代表实际工作量的多少。专规设计通过后，若项目进行分期或滚动设计，按当期施工图审查后的建筑面积核定为准计算本期设计费。若合同执行期间涉及工作调整或合同终止的，甲乙双方同意按以下比例计算费用：方案设计占综合设计单价的30%，扩初设计占综合设计单价的15%，施工图设计占综合设计单价的40%，施工配合占综合设计单价的15%进行结算；

以下无正文

甲方：深圳市鸿鑫发投资有限公司（盖章）

法定代表人/委托代理人：

乙方：深圳市欧博工程设计顾问有限公司（盖章）

法定代表人/委托代理人：

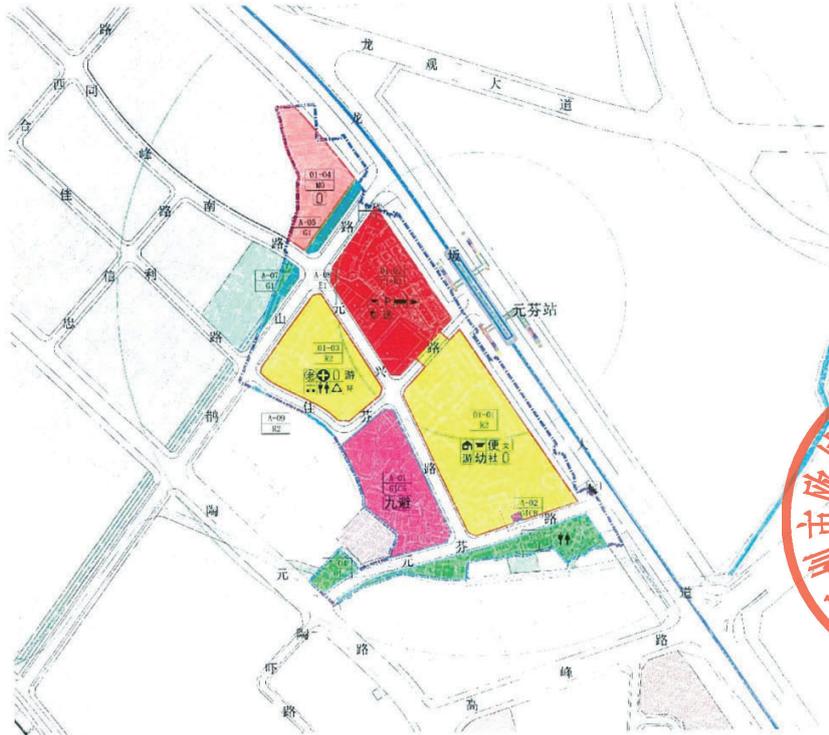
合同签订日期：2022年7月25日



资源，同时利用周边景观特点，力求营造绿色的环境氛围与生态品质，打造出大浪片区城市地标形象。

2. 控制技术指标：

项目共计分 5 个地块，规划容积约 68.4 万 m^2 ，其中住宅约 38.1 万 m^2 ，商办约 16.1 万 m^2 ，研发用房约 7.8 万 m^2 ，产业配套约 3.3 万 m^2 ，公共配套设施约 3.1 万 m^2 。建筑功能及控制指标如下：



地块控制指标一览表

地块编号	性质代码	用地性质	用地面积 (m ²)	规划容积率	规划容积 (m ²)						公共配套设施内容 (含地下, m ²)	
					住宅	商业、办公及旅馆业建筑	产业研发用房	产业配套用房		公共配套设施 (含地下)		合计
								商业服务设施	宿舍			

01-01	R2	二类居住用地	21366.2	6.9	126190 (含保障性住房61020)	2000	-	-	-	19550	147740	18 班幼儿园 7800 (独立占地 5400)、社区管理用房 300、社区警务室 100、便民服务站 600、文化活动室 6000、社区级公共配套用房 4750、社区体育活动场地占地 2000、社区儿童游戏场地占地 1200
01-02	C1+R2	商业用地+二类居住用地	20783.6	12.8	100450	156790 (含商业文化设施 8040)	-	-	-	8590	265830	公交首末站 5000、公共充电站 1100、邮政所 150、母婴室 340、三级物流配送站 2000、公共停车位 158 个
01-03	R2	二类居住用地	26077.2	6.1	154460	2000	-	-	-	2950	159410	社区健康服务中心 1500、社区老年日间照料中心 1000、小型垃圾转运站 250、再生资源回收站 60、公共厕所 120、环卫工人作息房 20、社区体育活动场地占地 1280、社区儿童游戏场地占地 600
01-04	M0	新型产业用地	10013.9	11.1	-	-	77780 (含创新型产业用房 9340)	5550	27780	-	111110	社区体育活动场地占地 260
A-01	G1C5	教育设施用地	16300.0	-	-	-	-	-	-	-	-	36 班九年一贯制学校、避难场所 (仅含专规阶段概念设计, 不含



附件 2：设计团队人员名单

序号	姓名	职务	在本项目担任职位
1	白宇西	董事、中心总经理	项目总负责人
2	陈云胜	ARK2 室总监	主创设计师
3	何明	ART 室总监	主创设计师
4	张杰	建筑设计师	项目经理
5	王镛	建筑设计师	设计总负责人
6	胡庚	建筑设计师	项目经理
7	吴阳	建筑专业设计师	建筑专业设计师
8	陆春华	建筑专业设计师	建筑专业设计师
9	骆年红	结构专业设计师	结构专业负责人
10	何志力	EN3 室总监	结构专业负责人
11	郑少群	结构专业设计师	结构专业设计师
12	石磊	结构专业设计师	结构专业设计师
13	胡海萍	电气专业设计师	电气专业负责人
14	吴越	电气专业设计师	电气专业设计师
15	叶绍展	暖通专业设计师	暖通专业负责人/设计师
16	凌亮	给排水专业设计师	给排水专业负责人
17	刘一聪	给排水专业设计师	给排水专业设计师
18	邝英武	ARD5 室总监	总图专业负责人



项目效果图

本项目处于设计中，效果图文件应甲方要求需进行保密



3. 深铁坪地停车场上盖物业综合开发项目

坪地停车场上盖物业综合开发项目设计
总承包一标段合同

合同编号：STZY-0744/2023



发包人：深圳市地铁集团有限公司

设计人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

2023年9月

i



第一部分 合同协议书

深圳市地铁集团有限公司（甲方，以下简称“发包人”）委托 深圳市啟博工程设计顾问有限公司（乙方，以下简称“设计人”）承担 坪地停车场上盖物业综合开发项目设计总承包一标段（以下简称“本项目”）工作。

一、 本协议书中所用术语的含义与下文提到合同条款中相应术语的含义相同。

二、 下列文件被认为合同的组成部分：

1. 补充合同（如果有）；
2. 合同协议书；
3. 中标通知书；
4. 合同条款；
5. 合同附件、经双方同意的最终《任务大纲》和设计人的专业技术人员配备表；
6. 澄清文件（如果有）；
7. 招标文件；
8. 投标文件。

三、 上述文件应认为是互为补充和解释的，若有不明确及不一致之处，以上面所列顺序在前及时间在后者为准。

四、 根据上述合同文件要求，本合同暂定价为人民币（大写） 叁仟捌佰陆拾叁万元整（小写：RMB: 38,630,000.00元），其中不含暂列金额暂定价款为 34,780,000.00元（其中不含税价 32,811,320.75元，增值税金额 1,968,679.25元，增值税税率为 6%）；暂列金额 3,850,000.00元（其中不含税价 3,632,075.47元，增值税金额 217,924.53元，增值税税率为 6%）。合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整。

五、 设计人在此立约，保证全部按照本合同规定向发包人提供成果和服务。

六、 作为对所提供的成果和服务以及修补缺陷的报酬，发包人在此立约，保证按合同规定的方式和时间向设计人支付合同价款。

七、 本合同一式二份，双方各执一份，每份均具有同等法律效力。

本协议自双方签字盖章之日起生效。



发包人(盖章): 深圳市地铁集团有限公司 法定代表人或



授权代表:



住 所: 深圳市福田区福中一路
1016号地铁大厦

电 话: 0755-23992674

传 真: 0755-23992555

开户银行: 招行益田支行

开户全名: 深圳市地铁集团有限公司

账 号: 755904924410506

邮政编码: 518026

项目主管部门经办人及电话: 蔡颖曦
0755-89986603

项目主管部门审核人: 尹敏

合约部门经办人及电话: 邱艳
0755-89987835

合约部门审核人: 刘天晨

设计人(盖章): 深圳市欧博工程设计有限公司 法定代表人或



授权代表:



住 所: 深圳市南山区香山东街华侨
城创意文化园北区 B1 栋 501

电 话: 0755-26930800

传 真: 0755-26918378

开户银行: 中国建设银行深圳华侨城支行

开户全名: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

账 号: 44201518300052506220

邮政编码: 518053

设计人经办人: 刘仕润

设计人经办人电话: 13928475690

合同签署地点: 深 圳

时 间: 2023 年 9 月 15 日



第三部分 合同条款

1 项目概况

项目名称:坪地停车场上盖物业综合开发项目设计总承包一标段(以下简称“本项目”)。

1.1 项目概况:

坪地停车场上盖物业综合开发项目位于深圳市龙岗区坪地街道教育北路和振兴路交汇处东北侧,共4块用地(03-01、03-03、03-07、03-10)及誉埔路(教育北路至桃岭路),总用地面积约19.55万平方米,总建筑面积约87.7万平方米。

一标段03-03地块(白地)建筑初步设计及施工图设计,03-01地块(上盖)、03-03地块(白地)专项设计,誉埔路(教育北路至桃岭路)市政道路设。

03-01地块(上盖)为轨道交通用地+二类居住用地(S3+R2),用地面积79963.95平方米,计规定容积率 ≤ 3.59 ,计规定建筑面积287240平方米,总建筑面积约36万,其中住宅:268743m²;公配合计18497m²。

03-03地块(白地)为二类居住用地(R2),用地51655.86平方米,规定容积率 ≤ 4.58 ,计规定建筑面积236592平方米,总建筑面积约41.2万,其中住宅209462m²;商业21507m²;公配合计5623m²。

誉埔路(教育北路至桃岭路)为市政道路,用地面积约16910.9平方米,道路红线长686米、宽24米。

2 设计范围

2.1 详见《任务大纲》设计范围

3 设计进度

3.1 在本合同签署后,设计人依照本合同约定的设计进度(详见《任务大纲》设计进度要求),向发包人提交本项目的设计成果及文本。



6.1.1 本项目设计费用具体组成如下：

建筑主体设计费用：

序号	类型	阶段	单价 (元/m ²)	总建筑面积 (万m ²)	合计 (万元)
1	住宅、配套公建、 车库	初步设计及 施工图设计			
2	商业				
03-03 地块建筑主体初步设计					

专项设计费用：

序号	专项名称	费用 (万元)	计费面积 (万平方米)	单价 (元/m ²)	备注
1	管涌路设计				
2	交通设计咨询及路口设计				
3	绿色建筑及海绵城市设计				
4	水土保持施工图				
5	公交首末站设施及划线专项设计				
6	匝道桥及人行天桥设计				
7	地铁连通设计(含《客流预测报告》、《地铁防淹专题报告》)				
8	智能化设计				
9	泛光照明设计				
10	装配式设计(含装配式施工组织 咨询及装配式认定)				
11	正向 BIM 设计				
12	停车划线设计				
13	标识导视设计				



分应照常履行。

17 通知

17.1 除非本合同另有规定，任何一方为履行本合同或与本合同有关的一切通知、要求或其他通讯均采用书面形式，并按下列电传或传真号码（或收件人此前预先通知发件人向其指定的其他地址，传真或电传号码）采用电传或传真方式通知。

发给发包人：深圳市地铁集团有限公司
地址：深圳市福田区福中一路1016号地铁大厦
电话：0755-89986603
传真号码：/
收件人：蔡颖曦

发给设计人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司
地址：深圳市南山区香山东街华侨城创意文化园北区B1栋501室
电话：0755-26930800
传真号码：0755-26918376
收件人：陈曼霞(项目助理) 15875463420、pdtecybd@aube.cc (项目邮箱)

17.2 本合同项下发出的通知、要求或其他通讯，在下述情况应被视为已经有效送达：

17.2.1 若由专人递交，在递交时即为送达；

17.2.2 若用书信发出，收件人在挂号回执或签收凭证上签字即为送达；
若用传真或电传发出，则在发送后即视为送达。

17.3 任何一方的联系信息有变更的，应及时书面通知合同各方，否则一方按原联系信息向其他方发出的书面文件仍视为送达。

18 合同的生效及其他

18.1 本合同经双方的法定代表人或者委托代理人均签字并盖章后即生效。

18.2 本合同订立生效后，先前的谈判内容、陈述以及双方签订的意向书、备忘录及其他相关文件如与本合同不符的，均以本合同为准。如需对本合同进行修改或补充，则须经合同各方商议，另行签署书面文件，另行签署的书面文件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。

18.3 本合同以中文形式书写。



附件2：团队列表

序号	姓名	专业	职称	本项目职务
1	李媛琴	建筑	一级注册建筑师/注册城乡规划师/高级工程师	项目总负责人
2	王楠	建筑	一级注册建筑师/中级工程师	设计总负责人
3	王薇	建筑	助理工程师	项目经理
4	何志力	结构	一级注册结构工程师/高级工程师	结构专业负责人
5	张浩	给排水	高级工程师	给排水专业负责人
6	王硕	暖通	注册暖通工程师/高级工程师	暖通专业负责人
7	卢婷婉	电气	高级工程师	电气专业负责人
8	刘长坤	总图	注册城乡规划师/中级工程师	总图专业负责人
9	邝英武	总图	中级工程师	BIM专业负责人
10	胡海洋	电气	中级工程师	智能化专业负责人
11	祝捷	园林	高级工程师	景观专业负责人



第六部分 设计任务书

一、工程概况

坪地停车场上盖物业综合开发项目位于深圳市龙岗区坪地街道教育北路和振兴路交汇处东北侧，共4块用地（03-01、03-03、03-07、03-10）及誉埔路，总用地面积约19.55万平方米，总建筑面积约87.7万平方米。

03-01地块（上盖）为轨道交通用地+二类居住用地（S3+R2），用地面积79963.95平方米，规定容积率 ≤ 3.59 ，计规定建筑面积287240平方米，总建筑面积约36万。其中住宅：268743m²；12班幼儿园（用地面积4300m²）：3240m²；15班幼儿园（用地面积5300m²）：4050m²；社区警务室50m²；社区管理用房300m²；社区服务中心800m²；文化活动室5000m²；社区健康服务中心1500m²；社区老年人日间照料中心1500m²；社区菜市场1500m²；环卫工人作息房20m²；物业管理用房537m²；

03-03地块（白地）为二类居住用地（R2），用地51655.86平方米，规定容积率 ≤ 4.58 ，计规定建筑面积236592平方米，总建筑面积约41.2万。其中住宅：209462m²；商业21507m²；文化活动室1000m²；母婴室10m²；公交首末站3600m²；邮政所150m²；小型垃圾转运站150m²；再生资源回收站50m²；2处公共厕所（各80m²）：160m²；环卫工人作息房20m²；物业管理用房473m²。（备注：用地南侧为3号线白石塘地铁站，后期开发需与地铁站下沉广场进行连通及整体设计）

誉埔路（教育北路至桃岭路）为市政道路，用地面积约16910.9平方米，道路红线长686米、宽24米（道路红线长度、宽度和面积最终以法定图则为准）。



项目效果图

本项目处于设计中，效果图文件应甲方要求需进行保密



4. 深圳市布心花园建筑方案至施工图设计

0724-20-57-SC21-71

建设工程设计合同

(民用建设工程设计合同)

工程名称： 深圳市布心花园建筑方案至施工图
设计合同

工程地点： 深圳市罗湖区

合同编号： (2021)MSF2-BX-SJ-014

工程编号：
(由设计人编填)

设计证书等级： 建筑工程（甲级）

发包人： 深圳市明昇发展有限公司

设计人： 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

签订日期： 2021年10月29日



授权： 廖松子

发包人（甲方）：深圳市明昇发展有限公司

设计人（乙方）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

发包人委托设计人承担 深圳市布心花园建筑方案至施工图 设计，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 本合同依据下列文件签订：

- 1.1. 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《深圳市建设工程规划许可（房建类）报建文件编制技术规定》。
- 1.2. 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

第二条 本合同设计项目的内容：名称、规模、阶段、投资及设计费等见下表：

- 2.1. 工程名称：深圳市布心花园建筑方案至施工图设计
- 2.2. 项目地址：深圳市罗湖
- 2.3. 项目规模、设计阶段及设计费计算原则按方案、扩初、施工图分阶段报价

序号	分项目名称	建设规模		设计阶段及单价 (含税：元/m ²)			单价 (含税：元/m ²)	估算设计费 (含税：元)
		高度	建筑面积 (m ²)	方案	扩初	施工图	/	/
1	住宅	/	548330					
2	保障房	/	152950					
3	办公 (含酒店)及 商业	/	75430					
4	地下商业	/	6500					
5	社区配套	/	28770					
6	幼儿园	/	12600					

2/26



7	地下车库	/	270000	1
合计			1094580	
优惠后				

备注：费用支付及结算单价（总价），均以此优惠比例同比例下浮。

说明	<p>1、本表格中设计费单价为含税单价，税率为6%；</p> <p>2、以上设计费基于各业态的建筑面积，地上按计容面积，地下按建筑面积，结算面积以工程规划许可证中建筑面积为准；</p> <p>3、若上述表中地下车库建筑面积与工程规划许可证标示面积最终误差在±10%内，则该项设计费不予调整。误差超出±10%后，按照上述表格中对应单价乘以超出±10%外部分的建筑面积进行结算，多退少补。</p> <p>4、若甲方将办公（含酒店）部分的方案设计部分另行委托其他境外设计单位进行，如该境外单位图纸深度达到《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）》要求的方案深度，乙方负责整合该部分境外单位的图纸并完成后续配合工作，则办公（含酒店）部分方案设计阶段费用按合同单价的50%计算；如该境外单位图纸不满足方案深度要求，需由乙方负责深化图纸，并完成后续配合工作，则办公（含酒店）部分方案设计阶段费用按合同单价的80%计算。</p> <p>5、若甲方将办公（含酒店）部分的建筑单专业扩初设计另行委托其他境外设计单位进行，如该境外单位图纸深度达到《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）》要求的建筑单专业扩初深度，乙方负责整合该部分境外单位的图纸并完成后续配合工作，则办公（含酒店）扩初设计阶段费用按合同单价的80%计算；如境外单位图纸不满足扩初深度要求，需由乙方负责深化图纸，并完成后续配合工作，则办公（含酒店）扩初设计阶段费用按合同单价的90%计算；</p>
----	---



2.4. 设计内容包含：用地红线范围内的总图、小市政设计配合、建筑、架空大板、结构（含大板结构设计，泳池（如有）结构配合）、给排水、强电、弱电、暖通、人防、绿建（按当地现行标准执行）、海绵城市等，且各阶段设计文件编制深度符合中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）》文件规定。

Handwritten signature

家法定节假日（春节、国庆及中秋假期等）；

3. 以上各阶段设计周期不包括发包人 or 政府相关主管部门的审批确认时间。
4. 若合同暂停超过 24 个月再次启动，双方需就未实施设计内容，重新协商设计费用及设计周期。

第五条 合同费用及付款

5.1 本合同设计收费总额暂定为人民币（含税）3600万元整（¥36,000,000.00），其中方案设计费用暂定为人民币（含税）1800万元整（¥18,000,000.00），扩初设计费用暂定为人民币（含税）720万元整（¥7,200,000.00），施工图设计费用暂定为人民币（含税）1080万元整（¥10,800,000.00）。开具发票类型：增值税专用发票，税率为6%。如开票时因国家税务政策变化导致税率变化，本合同不含税单价不变。最终实际合同总额由合同双方根据开票时的税率、本合同 2.3 条约定的各分项建筑类型对应的不含税设计单价、建筑面积（最终面积以工程规划许可证为准），于结算时进行核算，多退少补。



	暂定合同额（万元）
方案设计费	1800
扩初设计费	720
施工图设计费	1080

5.2 设计费分方案、扩初及施工图设计三个阶段支付，具体进度详见下表：

名称	付费次序	占各个阶段设计费%	付费额（万元）	付费时间（由交付设计文件所决定）
方案设计费	第一次付费	方案 10%	180	设计合同签订完且发包人向设计人发送正式设计启动指令，且收到相应增值税专用发票后【 30 】日内；

6/26

Handwritten signature

8.10. 发包人因采用设计人的设计文件资料而遭到任何第三方提出的侵权指控、索赔或救济程序，由设计人承担一切经济上和法律上的责任，设计人赔偿发包人由此引起的所有费用、索赔、损失、开支（包括但不限于律师费、仲裁费、诉讼费、保全费、交通费、对第三方的赔偿金或调解款等费用）等全部损失。

8.11. 设计人提交的阶段性设计成果如经两次修改仍不能符合发包人的设计要求，或设计人提供的设计服务发包人不满意的，则发包人有权解除合同，不予支付该阶段设计成果的设计费用。对于发包人已经支付设计费用的设计成果，发包人有权继续使用或委托第三方修改。

第九条 通知及联络人：

9.1. 发包人及设计人双方各自指定一名联络人负责项目的协调工作。双方在合同期限内不得随意更换联络人，若确有需要更换联络人的，应以书面形式通知对方。

发包人联络人

姓名：曹天宇

地址：深圳市福田区鼎和大厦 33 层

电话：0755-22270503

手机：18319992319

EMAIL: CAOTIANYU@MSUNGROUP.COM

设计人商务联络人

姓名：邴莹娇 电话：15012888867

设计人资料收发联系人：

姓名：王娟娟 电话：18520837206

地址：深圳市南山区香山东街华侨城创意文化园北区 B-1 栋 501

电话：0755-26930800

EMAIL: wangjuanjuan@aube.cc

9.2. 联络人、联系方式发生变更的，变更方应当及时通知另一方，否则，因此无法送达的，寄出或发送的次日即视为送达。

13 / 26



Handwritten signature in black ink.

10.10. 本合同未尽事宜, 双方可签订补充协议, 有关协议及双方认可的往来电邮、传真、会议纪要等, 均为本合同组成部分, 与本合同具有同等法律效力。

10.11. 以下合同附件为本合同组成部分, 与本合同具有同等法律效力。

附件一: 设计任务书

附件二: 设计团队

附件三: 开票信息

(以下无正文)

发包人名称 (盖章):

法定代表人:

委托代理人:

住 所:

邮政编码:

电 话:

传 真:

开户银行:

银行帐号:

纳税人识别号:



设计人名称 (盖章):

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人:

委托代理人:

住 所: 深圳市南山区华侨城创意文
化园北区 B1 栋 501 室

邮政编码: 518053

电 话: 0755-26930800

传 真: 0755-26918376

开户银行: 建行深圳华侨城支行

银行帐号: 44201518300052506220

纳税人识别号: 91440300192437329U



签订日期: 年 月 日

签订日期: 年 月 日

Handwritten signature in black ink.

深圳市明昇发展有限公司

2021年9月

1. 项目概况

1.1 项目地理、文化概况：

深圳布心花园项目位于深圳市罗湖区北门户，地理位置优越，将打造成引领未来居住生活模式、集聚新一代生命健康产业、荟萃创新办公总部与文化消费的多功能立体化智慧城市有机体。本项目为城市更新项目，规划功能为办公、商业、高端住宅、市政配套等。项目开发建设用地面积 126179.3 m²，开发总建筑面积约 1094580 m²；保障性住房 152960 m²，普通住宅 548320 m²，办公酒店 75430 m²，地下商业 6500 m²，幼儿园 12600 m²，公共配套设施用房 28770 m²，地下室面积预估 27 万 m²。

1.2 项目概况：

本项目位于深圳市罗湖区，东依丹平快速路、深圳水库，南邻布心路，西接东晓路，北至太白路。紧邻地铁轨道五号线、七号线交汇站——太安站。是由居住、商业、办公、公共配套设施等用途共同组成的复合型多功能用地。



附件二：设计团队

姓名	分工	手机	邮箱
尹三维	项目总负责、设计总负责（前期）、方案主创设计师	13510270250	yinsw@aube.cc
李媛琴	项目总负责（后期）	13823197560	liyuanqin@aube.cc
沈明辉	项目经理（前期）	18899859994	shenminghui@aube.cc
彭骏	项目经理（前期）	13316975227	pengjun@aube.cc
陈凡	方案主创设计师（大板、裙房）	13066996977	chenfan@aube.cc
Xavier	方案主创设计师（办公）	18620314880	xavier@aube.cc
戚瀚兴	方案设计师（住宅）	15507515177	qihanxing@aube.cc
刘裕豪	方案设计师（大板、裙房）	18688770993	liuyuhao@aube.cc
郭超	方案设计师（办公）	13410008802	guochao@aube.cc
何远明	结构项目经理、专业负责人	18002550480	heyuanming@aube.cc
胡海萍	电气-专业负责人	18688724576	huhp@aube.cc
李俊	电气-设计师	17689803167	lijun@aube.cc
许少良	给排水-专业负责人	13631529277	xusl@aube.cc
陈友娟	给排水-设计师	18820125756	chenyoutan@aube.cc
王硕	暖通-专业负责人	13723412196	wangshuo@aube.cc
左秦	暖通-设计师	18826279591	zuoqin@aube.cc
王娟娟	项目助理	18520837206	wangjuanjuan@aube.cc
项目邮箱	公共邮箱		buxinhuayuan@aube.cc



项目效果图



5. 深圳市坪山区坑梓金沙五岭片区城市更新单元建设工程设计合同

合同编号：H24-007

深圳市坪山区坑梓金沙五岭片区城市更新单元 建设工程设计合同

甲方：深圳市怡福鹏辉投资发展有限公司

通讯地址：江门市蓬江区双龙大道68号三楼

联系人：施华峰

联系方式：0750-3873888

乙方：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

通讯地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南九道55号微软科通大厦16A

联系人：周思余

联系方式：13925284154

甲、乙方就深圳市坪山区坑梓金沙五岭片区城市更新单元（下称“项目”）专规设计、建筑设计、正向BIM设计相关事宜协商一致，签订本合同。



1. 本合同依据下列文件签订：

- 1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》。
- 1.2 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.3 建设工程批准文件。

2. 本合同设计项目的内容：名称、地址、范围

- 2.1 工程名称：深圳市坪山区坑梓金沙五岭片区城市更新单元
- 2.2 项目地址：广东省深圳市坪山区坑梓街道五岭片区
- 2.3 设计范围：
 - 2.3.1 本合同设计内容包含：专项规划设计；用地红线范围内的总图、建筑、结构、给排水、强电、弱电、暖通设计，且各阶段设计文件编制深度符合中华人民共和国住房和城乡建设

部《建筑工程设计文件编制深度规定(2016版)》规定；正向 BIM 设计。

2.3.2 本合同设计内容不包括：景观、装配式建筑、建筑智能化、室内精装修（装修设计
的机电设计亦不含）、燃气、绿建、海绵城市、节能评估报告、道路开口报建、泛光照明、标
识、幕墙设计、钢结构深化等专项设计；结构检测、结构加固、软基处理、红线外与各项市政
管线接口设计、交通、5 米以上的挡土墙、基坑支护、市政道路、市政电力、环保、树木迁移
等建筑主管部门要求具备专项资质的部分以及消防顾问等特殊顾问。

2.4 项目规模、设计阶段及设计费计算原则：

2.4.1 专规配合阶段

设计阶段	暂定设计面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	包干含税设计费合计 (元)
专规配合阶段	1069913		
包干含税优惠价	/		
说明	<p>1. 专规配合阶段工作期限为两年，起算时间以甲方实际书面通知为准，如超过两年双方可另行友好协商计费方式。本阶段设计费为包干含税总价模式，包干含税总价不因市场变化、物价上涨、政府主管部门所进行的政策性及其他性质的价格调整、工作风险、自然风险及其他任何因素造成的风险而增加；但因国家税收政策变更的原因调整税率，不含税价款不变，税款相应调整，税率调整以发票开具日期为准，调整前已开具发票的部分不变，调整后未开具发票的应作相应调整。</p> <p>2. 正式启动城市更新专项规划设计配合工作后，如出现政府宏观调控及政策调整、甲方经营策略变化等重大主客观因素影响到专规推进进程的，甲方可通过书面或电子邮件等方式通知乙方正式暂缓相关设计配合工作，暂缓期不计入本说明第 1 条所约定的工作期限。暂缓期结束，甲方以书面形式向乙方发出复工通知，乙方应在收到通知后积极响应，无条件继续配合专项规划设计相关工作。</p>		

2.4.2 建筑设计阶段

设计阶段	设计类型	暂定设计面积 (m ²)	概念及方案设计含税综合单价 (元/m ²)	概念及方案暂定设计费小计 (元)	扩初及施工图设计含税综合单价 (元/m ²)	扩初及施工图暂定设计费小计 (元)
建筑设计	商品房	661608				
	保障房	100348				
	地下车库	228586.8				
合计						

9	各阶段政府批准文件或业主的确认文件	1	相关设计阶段开始前	/
10	其他相关设计资料 and 文件	1	相关设计阶段开始前	/
备注：如甲方在相应的设计阶段暂未掌握本表列明的资料，可不予提供，乙方不得以此为由延期交付设计成果。				

5. 乙方应向甲方交付的设计成果

5.1 专规配合阶段：

序号	阶段	资料及文件名称	份数	设计周期	成果提交形式
1	阶段成果	分析报告及讨论资料	1	按照甲方书面要求的时限完成各项工作	DWG 文件、PDF 文件各一份，纸质文本 4 份
2	初期成果	递交局业务会的审查稿	1		
3	中期成果	递交区领导小组会的审查稿	1		
4	正式成果	递交图则委的审查稿	4		

5.2 概念、方案、扩初、施工图设计阶段：

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	成果提交形式
1	概念方案设计阶段提交成果文件(A3 图册)	8	按照甲方书面要求的时限完成各项工作	DWG 文件、PDF 文件各一份，纸质文本 4 份
2	方案设计阶段提交成果文件(A3 图册)（供公共配套审批）	8		DWG 文件、PDF 文件各一份，纸质文本 4 份、报规总图纸质 4 份、设计材料样板 2 份
3	送审版施工图设计成果文件	8		单体报建图 4 份蓝图、DWG 一份；送审施工图 8 份、DWG 文件一份
4	施工图设计阶段提交成果文件	8		施工图 8 份、DWG 文件一份

5.3 正向 BIM 设计阶段：

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	成果提交形式
1	协同平台搭建、授权、培训、数据更新与维护	1	双方签署本合同两周内	以甲方要求为准
2	专规、工规、扩初、施工图设计阶段，开展各阶段的基于 BIM 正向模式的服务，包括各阶段的 BIM 模型创建、基于 BIM 正向模式的全专业服务、与设计各阶段同步的 BIM 文件报建、以及相关培训、现场服务。	8	按照甲方书面要求的时限完成各项工作	

6. 合同总价及支付方式

6.1 本合同暂定设计费总价为人民币叁仟肆佰玖拾捌万贰仟肆佰捌拾柒元捌角（¥34,982,487.80元）。其中：不含税设计服务费=设计服务费结算金额÷（1+6%），设计服务费税款=设计服务费结算金额÷（1+6%）×6%。

6.2 各阶段价款具体如下：

序号	工作内容	设计费（元）	备注
1	专规配合	2,000,000.00	含税包干价
2	概念及方案设计	11,053,293.30	暂定价款
3	扩初及施工图设计	13,509,580.70	暂定价款
4	正向BIM设计	8,419,613.80	暂定价款
合计		34,982,487.80	暂定价款

6.3 设计费含税单价不因市场变化、物价上涨、政府主管部门所进行的政策性及其他性质的价格调整、工作风险、自然风险及其他任何因素造成的风险而增加，但因国家税收政策变更的原因调整税率，不含税单价不变，单价税款相应调整，税率调整以发票开具日期为准，调整前已开具发票的部分不变，调整后未开具发票的应作相应调整。

6.4 本合同采用含税包干价及含税综合单价依据双方书面确认的设计面积据实结算相结合的方式，甲方所支付的设计服务费包括但不限于乙方人员的薪金、20次（如项目分期开发，在每期工程扩初施工图阶段应额外增加5次/期）现场服务费（含机电）、室外管线综合设计费、本合同约定范围内的设计图纸修改费、图纸装订费、福利、办公用品用具费、保险费、交通费、食宿费、通讯费、工作考察费、差旅费、工本费、税费、利润等为完成本合同约定工作内容相关的一切费用。



7. 设计费支付方式

7.1 专项规划配合阶段

序号	付款比例	金额（元）	支付条件	备注
1	10%	200,000.00	本合同生效	该阶段预付款在该阶段所有设计工作完成后抵作设计费
2	20%	400,000.00	初期概念成果经甲方书面确认	
3	20%	400,000.00	该阶段所有设计成果通过政府主管部门审查（局业务会通过并出具相关批复文件）	

附件四：广东省商品住宅使用说明书、广东省商品住宅质量保证书

附件五：廉洁自律协议书

【以下无正文，为签署页面】

甲方（盖章）：深圳市拾福鹏辉投资发展有限



公司

通讯地址：江门市蓬江区双龙大道 68 号三楼

法定代表人：

委托代理人（签字）：

电话：0750-3873888

乙方（盖章）：深圳市欧博工程设计顾问有限



公司

通讯地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区

高新南九道 55 号微软科通大厦 16A

法定代表人：

委托代理人（签字）：

电话：0755-26930800

开户名：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

开户银行：招商银行深圳华侨城支行

账号：755936197010401

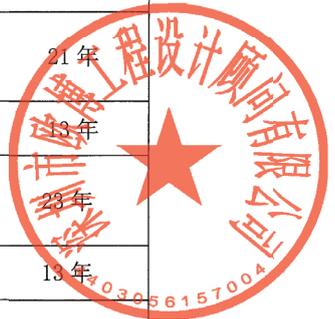
【本合同于2024年6月30日在广东省江门市蓬江区签订】



加 30kg/m²。
 5、纯塔楼地下室，增加 20kg/m²；纯塔楼人防地下室增加 10kg/m²。
 6、纯半地车库较纯地下车库含钢量减少 15kg/m²。

附件三：项目主要乙方人员名单

专业	专业负责人	职务/职称	从业年限
建筑方案	王龙	工程师	18 年
建筑方案	何明	一级注册建筑师、注册城乡规划师、高级工程师	15 年
BIM	邝英武	工程师	23 年
建筑施工图	李媛琴	一级注册建筑师、注册城乡规划师、高级工程师	21 年
结构	何远明	注册结构工程师、高级工程师	13 年
给排水设计	许少良	注册公用社保工程师（给水排水）、高级工程师	28 年
电气设计	胡海萍	工程师	13 年
暖通	王硕	注册公用社保工程师（暖通空调）、高级工程师	15 年



项目效果图

本项目处于设计中，效果图文件应甲方要求需进行保密



6. 樟坑径股份合作公司征地返还地项目方案及施工图设计（现名：鹏瑞颐璟府）

深圳鹏瑞樟坑径项目施工图设计合同
XJTZ-ZKJ-2020-前期-006

深圳鹏瑞樟坑径项目 施工图设计合同



工程名称：深圳鹏瑞樟坑径项目

工程地点：深圳市龙华区观澜五和大道北侧

委托方：深圳市新基投资有限公司

承接方：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

合同编号：XJTZ-ZKJ-2020-前期-006

签订日期：2020.6.28

深圳鹏瑞樟坑径项目施工图设计合同

委托方：深圳市新基投资有限公司（以下简称甲方）

承接方：深圳市欧博工程设计顾问有限公司（以下简称乙方）

为进一步明确责任，保障各方的利益，保证工程顺利进行，甲、乙双方经友好协商，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、法规和深圳市的有关规定及本工程的具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则签订本合同，以兹遵守。甲乙双方经协商确定，本项目服务内容包括建筑方案设计、施工图设计、装配式建筑设计、景观全专业设计等，本合同签订内容为施工图设计部分（含装配式设计）。

第1条 合同依据

1. 《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》。
2. 《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计合同管理办法》及其他有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
3. 相关建设工程审批文件。

第2条 项目概况

1. 项目名称：深圳鹏瑞樟坑径项目（以下简称“本项目”）。项目名称以政府主管部门批准的名称为准。
2. 项目地址：深圳市龙华区观澜五和大道北侧。
3. 建设规模：总占地面积 57,354.00 m²。项目面积指标（项目的面积以政府主管部门批准的施工图设计建筑面积为准）：

序号	项目	面积：m ²
1	占地面积	57,354.03
2	高层住宅	250,590.00
3	商业（沿街）	25,000.00
4	公共配套（公交站、幼儿园、菜市场）	11,180.00
5	地下人防建筑面积	20,000.00
6	地下非人防建筑面积	133,444.20
7	架空层	5,000.00



以上规范如存在版本更新问题，以有关部门所发布新版规范要求为准。

第4条 设计范围

1. 标的宗地红线内的高层住宅、商业、公共配套（含公交首末站、幼儿园、菜市场及其他活动中心）、地下建筑、架空层，包含但不限于结构（含钢结构）、给排水、强电设计、弱电设计（包括光纤入户系统、有线电视系统，综合布线系统，信息网络系统、门禁对讲系统，停车场管理系统，视频监控，电子巡更系统，无线对讲系统，智能抄表系统）、总图（含管线综合）、暖通、设备、装配式设计（含装配式设计中的 BIM 应用）、人防、燃气、节能各专业施工图设计（含后续施工配合服务）。
2. 其他设计单项的设计配合，包含但不限于幕墙、室内设计、风景园林（含水、电、结构、设备）、电梯、环境导示、智能化、泛光照明、基坑支护、设计优化、模型制作、二次精装修设计（需配合第三方的二次精装修设计水电点位套图）等。其中电气专业（强电）涉及室内设计、风景园林、环境导示、泛光照明的配合内容为：仅预留与各单项设计的电源接口及其总用电量，并将电源线路配至单项设计的总电源配电箱。系统预留总用电量，并将电源总路线配至各系统的总配电箱。
3. 设计内容不包括：结构检测、结构加固、软基处理、景观、室内精装修（装修设计中的机电设计亦不含）、红线外与各项市政管线接口设计、交通、5 米以上的挡土墙、基坑支护、市政道路、市政电力、绿建、海绵城市设计、交评、泛光照明、标识及其他建筑主管部门要求具备专项资质的部分，以及建筑智能化、幕墙设计、钢结构深化、BIM 等专项设计。
4. 乙方需配合项目全过程建筑报审文件的制作与政府沟通，配合其他专业报审文件盖章工作。
5. 乙方工作包含按照规范要求，住宅按照国标绿建一星设计（暂定，满足深圳市绿建要求，以最终审批要求为准），具体提升措施，参考绿建顾问提出的意见，落实到施工图中。
6. 乙方工作包含按照规范要求，参考绿建顾问提出的意见，落实海绵城市相关要求。



4. 乙方应保持与和甲方另聘的结构、机电、幕墙等其他专业顾问（根据甲方实际聘请的情况确定，以下简称“专业顾问”）密切沟通与紧密合作，按照分工合理的安排、衔接乙方与前述设计机构、顾问的工作，保证本合同项下设计工作的顺利、及时进行，如有争议应在四十八（48）小时内提交给甲方决定。上述配合所需要的时间以及费用均已包含在本合同所约定的设计费及乙方提交设计成果的时间之内。如乙方认为，前述设计机构或专业顾问怠于履行职责将使乙方提交设计成果的时间受到延误，乙方应当在事件发生的四十八（48）小时内书面通知甲方，甲方审查无误后将要求前述设计机构或专业顾问予以整改并书面同意乙方可以推迟提交设计成果的时间。除依照本条的约定取得了甲方的书面确认以外，乙方不得再以前述设计机构或专业顾问怠于履行职责为由要求免除乙方的责任。
5. 项目分期规划：项目的分期开发计划（甲方的计划，具体由甲方最终确定或变更的开发计划为准）。
6. 以上设计时间包含国庆、春节，不含等待甲方或政府审批、决策时间和第三方审图时间。

第8条 费用、付款及设计成果交付

1. 根据暂定的设计面积，金额为 12,923,797.20 元，大写：人民币壹仟贰佰玖拾贰万叁仟柒佰玖拾柒元贰角。其中不含税金额总额为 12,192,261.51 元；税金为 731,535.69 元；税率为 6%。本合同约定不含税价不因国家税率变化而变化，合同履行期间，如遇国家税率调整，税率及含税总价作相应调整，适用税率以开具发票时间的法定税率为准。由以下各项构成（明细见下表）：

专业：施工图设计					
序号	项目	面积：m ²	单价：元/m ²	合计总价：元	备注
1	占地面积	57,354.03			
2	高层住宅	250,590.00			
3	商业（沿街）	25,000.00			
4	公共配套（公交站、幼儿园、菜市场）	11,180.00			
5	地下人防建筑面积	20,000.00			
6	地下非人防建筑面积	133,444.20			



(本页为双方关于《深圳鹏瑞樟坑径项目施工图设计合同》的签字页，无正文)

甲方：深圳市新基投资有限公司 (盖章)



法定代表人/委托代理人 (签字):



乙方：深圳市欧博工程设计顾问有限公司 (盖章)



法定代表人/委托代理人 (签字):

签署时间：2020年 6 月 28 日 (由最后签署方签署)



一、项目概况：

项目名称：深圳鹏瑞颐璟项目

开发商（甲方）：深圳市新基投资有限公司

项目区位及周边现状：深圳市龙华区观澜五和大道北侧。

总占地面积 57,354.00 m²。项目面积指标（项目的面积以政府主管部门批准的施工图设计建筑面积为准）：

序号	项目	面积：m ²
1	占地面积	57,354.03
2	高层住宅	250,590.00
3	商业（沿街）	25,000.00
4	公共配套（公交站、幼儿园、菜市场）	11,180.00
5	地下人防建筑面积	20,000.00
6	地下非人防建筑面积	133,444.20
7	架空层	5,000.00



二、设计依据

1. 法律法规

- 1.1. 设计中的建筑、市政、水、电、燃气、电信等用量及标准应符合国家、建设部及市有关设计标准及规定
- 1.2. 设计深度需符合国家建设部《建筑工程设计文件编制深度的规定》中有关的要求及甲方的其他要求。
- 1.3. 其他国家现行有关规范。

2. 政府要求

- 2.1. 规划部门审批意见书
- 2.2. 建设部门审批意见书

三、设计范围

宗地红线内的高层住宅、商业、公共配套（含公交首末站、幼儿园、菜市场及其他活动中心）、地下建筑、架空层，包含但不限于结构（含钢结构）、给排水、强电设计、弱电设计

附件3 团队人员名单

施工图设计团队								
序号	姓名	学历	专业	技术职称	在本项目拟任职务	工作年限	联系方式	项目经验
1	黄泽鹏	本科	建筑	国家一级注册建筑师	项目负责人	15	13510959281	天健天骄, 项目负责人; 华侨城香山里花园四期, 项目负责人; 深圳华联城市全景花园, 项目负责人; 皇城金领假日酒店, 项目负责人。
2	黎云琪	本科	建筑	工程师	项目负责人	15	13428779577	天健天骄, 项目负责人; 华侨城香山里花园四期, 项目负责人; 深圳华联城市全景花园, 项目负责人; 皇城金领假日酒店, 项目负责人。
3	谢雨清	本科	建筑	高级工程师/国家一级注册建筑师	项目负责人	13	13760181497	万科汇云中心(臻湾汇), 项目负责; 深圳龙华中文体中心, 项目负责人; 珠海立方达金融大厦, 项目组负责人; 华润汕头海湾中心一、二期
4	赵琼敏	本科	建筑	工程师/国家一级注册建筑师	建筑专业审核	19	18588429828	卓越盐田桥东项目, 建筑专业审核; 东莞万江 2019WG037 地块项目建筑方案设计, 建筑专业审核; 崇左市城南商业综合体项目住宅一期项目前期建筑设计, 建筑专业审核。
5	胡庚	本科	建筑	工程师	建筑专业负责人	12	18664320691	天健天骄, 建筑专业负责人; 华侨城香山里花园四期, 建筑专业负责人; 深圳华联城市全景花园, 建筑专业负责人; 皇城金领假日酒店, 建筑专业负责人。
6	何远明	硕士	结构	高级工程师	结构专业负责人	12	18002550480	珠海易方达金融大厦, 专业负责人; 深圳国际会展中心, 专业负责人; 龙华中文体中心, 专业负责人; 万科汇云中心(臻湾汇), 结构专业审核。
7	谢海兵	硕士	结构	工程师 一级注册结构工程师	结构专业负责人	10	13728780093	万科汇云中心(臻湾汇), 专业负责人; 恒明创汇湾, 专业负责人; 低碳城丁山河, 专业负责人; 天健天骄, 结构专业负责人。
8	沈映红	本科	结构	高级工程师/ 一级注册结构工程师	结构专业审核	35	13923874507	天健天骄, 结构专业审核; 华侨城香山里花园四期, 结构专业审核; 深圳华联城市全景花园城市, 结构专业审核; 华侨城宝湾大厦, 结构专业审核。
9	许少良	本科	给排水	高级工程师/注册公用设备工程师(给水排水)	机电专业项目经理	19	13631529277	天健天骄, 机电专业项目经理; 华侨城香山里花园四期, 机电专业项目经理; 深圳华联城市全景花园城市, 机电专业项目经理; 华侨城宝湾大厦, 机电专业项目经理。
10	卢婷婉	本科	电气	高级工程师	电气专业审核	15	13421326049	天健天骄, 电气专业审核; 华侨城香山里花园四期, 电气专业审核; 深圳华联城市全景花园城市, 电气专业审核; 华侨城宝湾大厦, 电气专业审核。
11	朱思进	本科	电气	工程师	电气专业负责人	12	18576678210	天健天骄, 电气专业负责人; 华侨城香山里花园四期, 电气专业负责人; 深圳华联城市全景花园城市, 电气专业负责人; 华侨城宝湾大厦, 电气专业负责人。



项目效果图



7. 中山翠亨新区马鞍岛 G28-2021-0095 地块项目

合同编号：【ZYGD-SJ-202206-01】

建设工程设计合同

工程名称：中山市翠亨新区马鞍岛 G28-2021-0095 项目

建设工程设计

工程地点：广东省中山市翠亨新区

发包人：庄严科技(广东)有限公司

设计人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

签订日期：2022年06月17日



建设工程设计合同

发包人（以下简称“甲方”）：庄严科技（广东）有限公司

法定代表人：庄嘉璇

通讯地址：深圳市福田区民田路178号华融大厦6楼

联系人：王雪梅

联系电话：13530037991

设计人（以下简称“乙方”）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人：林建军

通讯地址：深圳市南山区华侨城创意园北区B1栋5楼

联系人：沈娟

联系电话：13509617296

鉴于，乙方声明乙方具备从事建筑工程设计工作的有关资质，且对甲方拟委托的设计工作有充分了解。根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及相关法律法规等规定，就甲方委托乙方承担中山市翠亨新区马鞍岛G28-2021-0095项目（以下简称“本项目”或“该项目”）的方案至施工图（含施工配合）等阶段的设计工作等事宜，签订本合同，以资共同遵守。

第一条 项目概况与设计服务内容

1.1 项目概况

- 1.1.1 工程名称：中山市翠亨新区马鞍岛G28-2021-0095项目（暂定名，最终以政府批文为准）。
- 1.1.2 工程地点：中山市翠亨新区东片区东四围。
- 1.1.3 工程规模：占地面积为149177.8平方米（折合223.7667亩）；项目总建筑面积不低于417698.4平方米（计容面积），容积率 ≤ 3.0 ；建筑密度： $\leq 50\%$ ；绿地率： $\geq 15\%$ ；项目最高栋超高层建筑的高度应不低于238米（含238米），不超过250米（不含250米）。
- 1.1.4 建筑功能：办公、酒店、公寓、商业和地下停车场等。

1.2 设计服务内容及报价清单

序号	分项目名称	建设规模	工作阶段及工作量权重占比						固定含税综合单价 (元/m²)	(暂定) 含税设计费 (元)	
		建筑面积 (m²) (暂定)	设计阶段			施工配合					
			方案		初步设计	施工图		选择			固定含税综合单价 (元/m²)
			选择	固定含税综合单价 (元/m²)	选择	固定含税综合单价 (元/m²)	选择				
1	酒店	25000									
2	普通办公	143250									
3	酒店式办公 (公寓)	134250									
4	商业零售	65000									
5	商业会馆	80000									
6	地下室	180000									
7	BIM	627500									
8	设计总协调	627500									
	合计										



1.2.1 本项目工作阶段及主要内容包括强排比选方案、方案预审定案设计、修建性详细规划设计、初步设计、施工图设计、BIM设计、施工配合服务、设计总协调，以及配合各阶段的报建、盖章及送审服务。

1.2.2 乙方提供参考的建筑立面设计风格，负责根据参考的建筑单体方案设计。

1.2.3 本项目单体施工图设计内容（详见附件一）包括但不限于单体的建筑、结构（含桩基）、电气（包括强电、电气消防、弱电、防雷，其中弱电专业按国家及地区施工图深度标准执行，强电专业电房部分包括按当地供电部门标准进行负荷计算、电房条件和电房总平面布置及提资、配合当地电力设计单位工作提供负荷计算书、供配电系统图和电房设备布置图）、给排水、太阳能（满足送审要求）、暖通空调、消防等专业设计。

1.2.4 本项目小区红线内市政设计内容包括小区红线内及与红线相关连的5米以下的挡土墙、围墙（基

第四条 设计费用及付款

4.1 本合同设计收费总价（暂定）为¥**28,905,750.00**（含增值税）（大写：人民币**贰仟捌佰玖拾万零伍仟柒佰伍拾元整**）。

4.2 本合同设计工作采用如下计价方式：

4.2.1 固定含税综合单价包干方式：最终实际设计费总额按本合同第 1.2 条设计服务内容及报价清单约定的各类别设计单价乘以发包人及主管部门批准的施工图设计的总面积（含地上、地下所有计容、不计容面积）为准，分期竣工验收进行分期结算，多退少补。

4.2.2 固定含税综合单价已考虑乙方人员的工资、购买设计标准的资料费、晒图费、现场服务费、差旅费、食宿费、税费、利润等设计和服务阶段所发生的一切费用。除非合同另有约定，该固定含税综合单价不再因生产要素、市场行情、政府或有关部门颁布的对价格调整的政策文件及设计细化等原因而作任何调整。

4.3 设计费支付进度详见下表：

4.3.1 **方案阶段设计费**暂定总金额（含增值税）：¥**9,040,850.00**，按下表比例分期支付：

付费次序	占方案设计费比例	应付费用(元)	付费时间
第一次付费	20%	1,808,170.00	签订合同后(预付款)15个工作日内支付
第二次付费	20%	1,808,170.00	方案预审定案设计并经甲方书面确认后 20个工作日内支付
第三次付费	20%	1,808,170.00	修建性详细规划设计并经甲方书面确认后 20个工作日内支付
第四次付费	40%	3,616,340.00	正式方案取得规委会审议通过后 20个工作日内支付
合计（含税价）	100%	9,040,850.00	

说明：本项目总体规划及方案设计不分期。

4.3.2 **初步阶段设计费**暂定总金额（含增值税）：¥**6,288,325.00**，按下表比例分期支付：

付费次序	占初步设计费比例	应付费用(元)	付费时间
第一次付费	10%	628,832.50	甲方发出开始各期初步设计书面指令后(预付款)20个工作日内支付
第二次付费	40%	2,515,330.00	乙方提交各专业初步设计方案、计算书、设计说明，经甲方书面确认后 20个工作日内支付
第三次付费	50%	3,144,162.50	初步设计定案并经政府相关部门审查通过后 20个工作日内支付
合计（含税价）	100%	6,288,325.00	



11.4 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，补充协议为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。
11.5 除本合同其他条款另有约定外，本合同经双方签字并盖章后生效。双方履行完合同约定的全部义务后，
本合同即行终止。

11.6 本合同一式【陆】份，甲方【叁】份，乙方【叁】份，具有同等的法律效力。

11.7 本合同附件为合同组成部分，与合同具有同等法律效力，本合同附件如下：

附件一《中山市翠亨新区 G28-2021-0095 项目设计任务书》

附件二《中山市翠亨新区马鞍岛 G28-2021-0095 项目各阶段成果内容及工作分工表》

附件三《BIM 设计深度及成果要求》

附件四《乙方设计团队名单》

附件五《廉洁协议书》

(以下无正文)

发包人：庄严科技（广东）有限公司

(盖章)

法定代表人

/委托代理人：

(签字/签章)

日期：2022年6月17日

设计人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

(盖章)

法定代表人

/委托代理人：

(签字/签章)

日期：2022年6月17日

2.2 规划用地条件

- (1) 用地面积：149177.8 平方米
- (2) 建筑容积率：≤3.0
- (3) 建筑覆盖率：≤50%
- (4) 绿化率：≥15%
- (5) 建筑限高：项目最高栋超高层建筑的高度应不低于 238m 米（含 238 米），不超过 250 米（不含 250 米）。
- (6) 酒店式办公（公寓）板块计容建筑面积不高于项目总计容建筑面积的 30%；酒店式办公（公寓）可分割单元面积设置为 80 平方米以上，其中 80-150 平方米（含 150 平方米）可分割单元面积总和不超过酒店式办公（公寓）计容面积的 30%，150 平方米以上可分割单元面积总和不低于酒店式办公（公寓）计容面积的 70%。
- (7) 停车位及充电桩配比均要求按照《中山市城市规划技术标准与准则》（现行版）。
- (8) 建筑退让线：除三线图已标注的退让距离外，其余退让间距均需按照《中山市城市规划技术标准与准则》（现行版）规定设计。
- (9) 配套公建设施：需满足《中山市建设用地配套公建设施规划管理暂行办法》、《中山市建设用地配套公建设施规划管理操作细则》的要求。
- (10) 有关建筑间距及退让、停车位配置、消防、防灾、节能环保、绿色建筑、满足《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)规定的全部控制项要求，绿色建筑等级应达到基本级要求、无障碍设施、文物保护、光纤到户通信设施、低冲击开发及充电设施配建要求等未尽事宜，应当符合国家、省、市现行有关法律、法规、规章、规范和技术标准的要求。



附件四：《乙方设计团队名单》

序号	姓名	性别	出生日期	专业	技术职称	资格证书编号	在本项目拟任职务
1	Michel Perisse	男	1948-2-25	建筑学	法国国家建筑师	法国注册建筑师 0018710	设计总顾问
2	冯越强	男	1962-12-11	城市设计	高级	粤高职证字 第 1703001002178 号	主持设计师
3	李亚鹏	男	1987-11-9	城市设计	中级	粤中职证字 第 1600102271135 号	项目负责人
4	李媛琴	女	1978-6-10	建筑学	高级	粤高职证字 第 13001085617 号	技术总负责人
5	尹三维	男	1986-7-5	建筑学	中级	粤中职证字 第 1500102253172 号	主创设计师
6	Xavier Traveret	男	1986-10-26	建筑学	法国国家建筑师	法国注册建筑师 546825	主创设计师
7	陈羽骁	男	1986-1-29	建筑学	/	/	公寓负责人
8	沈明辉	男	1992-1-23	建筑学	初级	粤初职证字 第 1602006001481 号	酒店负责人
9	邝微	女	1989-8-13	建筑学	初级	粤初职证字 第 1702036000087 号	办证负责人
10	石阳	男	1987-12-2	建筑学	/	/	商业负责人
11	龙佳林	男	1993-9-27	建筑学	初级	粤初职证字 第 1802036000316 号	项目助理
12	谢雨清	男	1983-1-30	建筑学	高级	粤高职证字 第 1803001013352 号	建筑专业负责人
13	巫志强	男	1972-10-24	建筑装饰	中级	1903003022937	地下室负责人
14	邝英武	男	1978-3-4	总图设计与 运输工程	中级	(2008) 1315117	总图+BIM负责人
15	何志力	男	1985-4-5	结构工程	中级	粤中职证字 第 1600102275806 号	结构专业负责人
16	凌亮	男	1988-1-6	环境工程	中级	粤中职证字 第 1600102275774	给排水专业负责人
17	王硕	男	1984-10-22	供热、供燃 气、通风、 及空调工程	高级	粤高职证字 第 1703001005815 号	暖通专业负责人
18	胡海萍	男	1987-9-5	建筑电气工程 技术	中级	1903003024640	电气专业负责人



项目效果图



8. 坪西片区土地整备利益统筹项目 11#、12#地块方案及施工图设计

SFP-2017-01

正本

合同编号：低碳城发 21-038，设计 002

深圳市建筑工程设计合同

工程名称：坪西片区土地整备利益统筹项目 11#、12#地块方案及施工图设计

工程地点：深圳市龙岗区坪地街道吉祥一路与花园路交汇处

发 包 人：深圳华侨城低碳城城市发展有限公司

设 计 人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

签订地点：深圳市龙岗区坪地街道

签订时间：2024 年 8 月 2 日



第一部分 协议书

发包人（甲方）：深圳华侨城低碳城城市发展有限公司

设计人（乙方）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程勘察设计管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《深圳市建设工程质量管理条例》《工程设计资质标准》以及其他相关法律法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人将如下工程设计委托给设计人完成。双方就此事宜协商一致，共同达成本协议。

一、工程概况

1. 工程名称：坪西片区土地整备利益统筹项目 11#、12#地块方案及施工图设计

2. 工程地点：深圳市龙岗区坪地街道吉祥一路与花园路交汇处

3. 建设规模：

11#宗地为 R2+C1：规划总用地面积 34170 m²，规定计容总建筑面积为 189200 m²。建筑容积率：≤5.4，绿化覆盖率：≥40%，建筑密度：住宅≤25%、商业≤65%。由住宅、商业和公共配套设施组成，其中住宅 127900 m²、商业 5.81 万 m²、公共配套设施（9 班幼儿园，占地面积 2700-3200 m²，公交场站：2900 m²），拟配建车位 2059-2470 个，建筑限高不大于 150m。

12#宗地为 R2+C1：规划总用地面积 15665 m²，规定计容总建筑面积 86158 m²。建筑容积率：≤5.5，绿化覆盖率：≥40%，建筑密度：住宅≤25%、商业≤65%。由住宅、商业和公共配套设施组成，其中住宅 59258 m²、商业 2.69 万 m²、公共配套设施（社区菜市场 1500 m²、物业管理用房面积根据具体需求配建），拟配建车位 957-1149 个，建筑限高不大于 150m。具体以规划批复意见为准。

二、设计范围、内容及阶段

1. 设计范围：详见本合同附件 1：《坪西片区土地整备利益统筹项目 11#、12#地块建筑设计任务书》，附件 2：《坪西片区土地整备利益统筹项目 11#、12#地块景观专项设计任务书》。

2. 设计内容：详见本合同附件 1：《坪西片区土地整备利益统筹项目 11#、12#地块建筑设计任务书》，附件 2：《坪西片区土地整备利益统筹项目 11#、12#地块景观专项设计任务书》。

3. 设计阶段：方案设计、初步设计（含概算编制）、施工图设计、专项设计（包含智能化、绿色建筑（二星）、海绵城市、机电综合管线及 BIM 设计（地下室及商业（办公）公区部分）、

防水设计及评审、结构抗震审查、泛光设计、基坑支护设计、标识设计、停车划线、燃气设计、交通顾问)、竣工图配合(具体需满足政府相关要求)等后续相关配合服务。

具体设计要求和工作内容, 详见通用条款、专用条款、附加条款及附件。

三、设计周期

[]计划开始设计日期: 2021年07月07日。

[]计划完成设计日期: 2024年07月05日。

[]项目设计周期为 1095 个日历天。项目定额工期为 / 个日历天(指按《深圳市建设工程勘察设计工期定额》计算出的本项目工期), 设计周期相对定额工期的比例为 ___ / ___ % (即设计周期/定额工期)。

具体设计周期以专用条款约定为准。

四、设计费合同价款

1. 合同价格形式:

[]固定总价 []固定单价 []固定费率

[]其它形式: _____

2. []签约合同价为:

人民币(大写) 贰仟零捌拾捌万陆仟元整 (¥20,886,000.00 元), 不含税金额为 ¥19,703,773.58 元, 税率为 6%, 税金为 ¥1,182,226.42 元。其中:

11#地块签约合同价为: 人民币(大写) 壹仟叁佰肆拾万零捌仟贰佰元 (¥13,408,200.00 元)。

12#地块签约合同价为: 人民币(大写) 柒佰肆拾柒万柒仟捌佰元 (¥7,477,800.00 元)。

3. 设计费合同价款计取、调整及支付, 详见通用条款或专用条款约定。

五、发包人代表与设计人代表

发包人代表: 艾电生

设计人代表: 王 镝

六、合同文件的构成

本协议书与下列文件一起构成整体合同文件:

- (1) 说明;
- (2) 目录;
- (3) 通用条款;
- (4) 专用条款;



(5) 附加条款。

七、补充协议

本合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议。

八、合同生效

本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖双方公章后生效。

九、合同份数

本合同正本一式贰份、副本一式肆份，均具有同等法律效力。发包人执正本壹份、副本叁份，设计人执正本壹份、副本壹份。

发包人：深圳华侨城低碳城城市发展有限公司（盖章）

法定代表人或
其委托代理人：周平
（签字）

统一社会信用代码：91440300MA5FKP3C4A

地 址：深圳市龙岗区坪地街道怡心社区
吉祥三路 25 号 401

邮政编码：518117

法定代表人：周平

委托代理人：/

电 话：0755-81888866

传 真：/

电子信箱：/

开户银行：中国银行深圳坪地支行

账 号：7744 7207 8760

合同签订时间：2021年8月2日

设计人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司（盖章）

法定代表人或
其委托代理人：林建军
（签字）

统一社会信用代码：91440300192437329U

地 址：深圳市南山区香山东街华侨城创
意文化园北区 B1 栋 501 室

邮政编码：518083

法定代表人：林建军

委托代理人：/

电 话：0755-26930800

传 真：/

电子信箱：/

开户银行：中国建设银行深圳华侨城支行

账 号：4420 1518 3000 5250 6220

需的设计原始资料，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性负责。

4.2.2 按照法律规定确需在设计开始后方能提供的设计原始资料，发包人应在不影响设计人正常设计的前提下，及时向设计人提供。

4.2.3 发包人提交设计原始资料超过约定期限在 15 天及以内的，设计人按合同原约定的交付设计文件时间相应顺延；超过约定期限 15 天以外的，设计人有权重新确定提交设计文件的时间。设计原始资料逾期提供而导致增加设计工作量的，设计人可以要求发包人另行支付相应设计费用，并相应延长设计周期。

4.2.4 设计人发现发包人提供的设计原始资料存在错漏等问题的，设计人应及时通知发包人并经发包人确认。

5. 设计服务范围、内容及阶段

5.1 设计范围及设计内容

5.1.1 设计范围应限制在项目规划用地红线内。设计范围超出该红线范围的，应由专用条款约定，且注明责任方。超红线范围设计的，应由责任方(发包人 or 设计人)承担由此可能产生的风险。

5.1.2 发包人委托设计人开展的设计内容应位于设计范围内，且可分为基本设计内容、特定专项设计内容和其他设计内容。

5.1.3 基本设计内容如下：

(1) 关于建筑本体(含地下室)的基础性设计内容。即由如下常规设计专业，按照剔除工程专项设计和基坑支护内容之后的《建筑工程设计文件编制深度规定》，能保障建筑本体(含地下室)顺利通过消防验收(含消防备案)、人防验收(或人防备案)、节能验收、竣工验收和规划验收，且建成后可维持自身基本运转功能的必需的工程设计内容：1) 建筑专业(应含电梯选型)；2) 结构专业；3) 建筑电气专业；4) 给排水专业；5) 通风与空气调节专业。

(2) 关于建筑小区的基础性设计内容。即按照剔除风景园林工程设计、环境工程设计和基坑支护内容之后的《建筑工程设计文件编制深度规定》，能保障建筑小区建成后可维持自身基本运转功能的必需的工程设计内容，包括总平面图、小区道路、绿地、水体、广场、停车场、机电管线综合的工程设计。

具体项目的基本设计内容，可由专用条款约定。

5.1.4 特定专项设计内容如下：建筑装饰工程；建筑幕墙工程；轻型钢结构工程；建筑智能化系统；照明工程；消防设施工程。此六项特定专项设计内容的细分涵义，按《工程设计资



21) 按现行装配式专项设计的要求, 提供全专业配合。

2.2 主要经济技术指标

项目建设指标:

2.2.1 11#宗地为 R2+C1: 规划总用地面积 34170 m², 规定计容总建筑面积为 184518 m²。建筑容积率: ≤5.4, 绿化覆盖率: ≥40%, 建筑密度: 住宅≤25%、商业≤65%。由住宅、商业和公共配套设施组成, 其中住宅 126418 m²、商业 5.81 万 m²、公共配套设施 (9 班幼儿园, 占地面积 2700-3200 m²; 公交场站: 2900 m²), 拟配建车位 2059-2470 个, 建筑限高不大于 120m。

2.2.2 12#宗地为 R2+C1: 规划总用地面积 15665 m², 规定计容总建筑面积 86158 m²。建筑容积率: ≤5.5, 绿化覆盖率: ≥40%, 建筑密度: 住宅≤25%、商业≤65%。由住宅、商业和公共配套设施组成, 其中住宅 59258 m²、商业 2.69 万 m²、公共配套设施 (社区菜市场 1500 m²、物业管理用房面积根据具体需求配建), 拟配建车位 957-1149 个, 建筑限高不大于 120m。具体以规划批复意见为准。

3、设计定位及基本原则

3.1 项目定位

坪西片区发展较为滞后, 缺乏综合整体片区规划, 现状多为老旧厂房, 城中村等, 空间形态较为碎片化, 急需片区的提升发展。

项目的开发建设旨在完善国际低碳城的综合服务功能, 推动坪西片区产业升级, 提升社区生活品质, 带动商业商务等配套服务设施的建设, 充分满足片区内居民及产业人口的生活、工作、休闲、娱乐等需求, 实现“以产促城、以城兴产”的营城理念。

为实现国际低碳城高远目标、助力后发区域崛起, 项目应立足于华侨城集团“优质生活创想家”的品牌定位, “优质生活的创想家”是华侨城自 1985 年从深圳湾畔诞生时就明确的发展理念。30 多年来, 这不仅仅是一句口号, 更是已经内化成华侨城的基因。华侨城绝不仅仅是一个城市开发商, 而是一个本着提升人们生活品质、改变人们生活方式的、有情怀的城市理想主义者; 更是一位把社会、自然、文化与责任放置在前面的、有体温的公民。始终坚持“生态环保大于天”的环保理念, 秉持“在花园中建城市”的开发理念, 充分发挥华侨城综合连片开发运营经验, 将坪西片区打造成为深圳市又一产业、生态、文化并举的城市新功能区。

3.2 设计基本原则

3.2.1 总体规划设计: 设计工作须充分结合项目所处的区位特征、地区发展阶段等特质, 因地



质标准》执行。

具体项目的特定专项设计内容，应由专用条款约定。

5.1.5 其他设计内容，是指除了基本设计内容和特定专项设计内容之外的工程设计内容。具体可由专用条款约定。

5.2 设计服务阶段

5.2.1 对应于基本设计内容的设计服务阶段，应包括方案设计、初步设计（含编制初步设计概算）、施工图设计和施工配合服务。专用条款另有约定的，按约定执行。

5.2.2 对应于特定专项设计内容的设计服务阶段，应包括方案设计、初步设计、施工图设计和施工配合服务。专用条款另有约定的，按约定执行。

5.2.3 对应于其他设计内容的设计服务阶段，应包括方案设计、初步设计（含编制初步设计概算）、施工图设计和施工配合服务。专用条款另有约定的，按约定执行。

6. 设计要求

6.1 设计一般要求

6.1.1 设计人应在遵循法律和工程建设强制性标准的前提下，按发包人要求进行设计。发包人要求应在合同条款中体现。

6.1.2 除法律、技术标准和专用条款另有约定外，设计依据尚包括以下文件或资料：

- (1) 招标文件及其补遗（若有）；
- (2) 投标文件及其附件（若有）；
- (3) 中标方案调整意见（若有）；
- (4) 设计原始资料；
- (5) 政府部门或发包人关于本项目的有关会议纪要；
- (6) 其他有关资料。

本条（1）～（6）应作为本合同有效组成部分，在专用条款或附加条款中予以体现。

6.1.3 设计人应做好设计质量与技术管理工作，建立健全设计质量保证体系，加强设计全过程的质量控制，建立完整的设计文件的设计、校对、审核、会签、审定和批准制度，明确各阶段责任人和相应职责。

6.1.4 设计人应根据建筑工程的具体特点、使用功能和各专业协调要求等，合理确定各专业设计内容。

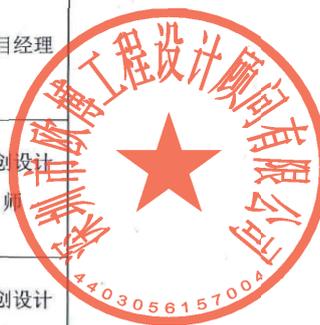
6.1.5 设计文件中选用的材料、构配件、设备，应注明其规格、型号、性能等技术指标，



2. 项目投入设计人员安排表

2. 项目投入设计人员安排表

姓名	出生年份	专业	学历	单位职务	职称	注册执业资格	岗位职责
丁荣	1967-7-23	建筑	本科	董事 总建筑师	高级工程师	一级注册建筑师	项目总负责人
尹三维	1986-7-5	建筑	研究生	ARE 建筑中心 总经理	工程师	/	方案部分 负责人
李媛琴	1978-6-10	建筑	研究生	ARD 建筑中心 总经理	高级工程师	一级注册建筑师	施工图部分 负责人
王辆	1970-7-25	建筑	本科	ARD 建筑中心 总监	工程师	一级注册建筑师	建筑专业 负责人
赵昱翔	1988-12-9	建筑	研究生	ARE 建筑中心 高级设计师	工程师	/	项目经理
沈明辉	1992-1-23	建筑	本科	ARE 建筑中心 高级设计师	助理工程师	/	主创设计师
何明	1986-6-10	建筑	本科	ART 建筑中心 高级设计师	高级工程师	一级注册建筑师	主创设计师
黄用军	1962-11-21	结构	研究生	结构中心 总经理	教授级高级工程师	一级注册结构工程师	结构总负责人
毛同祥	1964-6-20	结构	本科	结构中心 副总经理	高级工程师	一级注册结构工程师	结构专业 负责人
何志力	1985-4-5	结构	研究生	结构中心 室总监	工程师	/	结构专业 负责人
许少良	1979-8-25	给排水	本科	给排水室 总监	高级工程师	注册公用设备工程师(给水排水)	给排水专业 负责人



项目效果图



发包人(甲方): 深圳市城建产业园发展有限公司

设计人(乙方): 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、国家及地方其它有关建设工程勘察设计的有关法律、行政法规,建设工程批准文件等,若上述法律、法规、规范性文件相互矛盾,以位阶较高的为准;涉及标准、规范、技术要求,以标准较高者为准,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就罗湖区笋岗街道城建梅园片区城市更新单元项目施工图设计(以下简称“本项目”)事项协商一致,订立本合同。

第一条 工程概况

- 1.1 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施工图设计
- 1.2 工程地址: 深圳市罗湖区红岭北路3002号
- 1.3 工程概况: 项目位于深圳罗湖泥岗东路和红岭北路交汇处,位于笋岗街道西北部,红岭泥岗立交东南侧,临近罗湖商业中心区,在轨道7、9号线枢纽站红岭北站500米辐射范围内,整个项目划分为三个地块组成,地块编号分别为2018-001-0079(城市更新单元01-01地块)(简称01-01地块)、2018-001-0080(城市更新单元01-02地块)(简称01-02地块)、2018-001-0081(城市更新单元01-03地块)(简称01-03地块)、2018-001-0082(城市更新单元01-04地块)(简称01-04地块)、2018-001-0083(城市更新单元01-05地块)(简称01-05地块)。总用地面积40347.1平方米,计容建筑面积462350平方米,其中,住宅68870平方米,商业70540平方米,地下商业12800平方米,办公128020平方米,商务公寓86800平方米,产业研发用房81800平方米,公共配套设施13460平方米。以上各项技术指标,以政府相关主管部门最终批复为准。

第二条 设计依据

- 2.1 在工程建设过程中适用的现行有关工程建设的标准、规范、技术规定和专业要求等。
- 2.2 政府部门关于该建设项目审批文件、函件、会议纪要等。
- 2.3 甲方发出的设计招标文件(包括设计任务书)、补遗书和答疑书等。
- 2.4 甲方提供的基础资料和关于本项目的会议纪要等。
- 2.5 乙方提交的投标成果(文件)。
- 2.6 各阶段设计审查意见(含施工图强制性审查(如有)及精细化审查(如有)等)。
- 2.7 其它双方认可的、与本项目工程建设有关的资料。

第三条 服务范围

- 3.1 以设计总协调工作的形式完成01-01地块施工图设计;01-01地块、01-03地块、01-05地块施工图设计统筹管理工作;深城公寓立面、景观、泛光周边市政绿化改造施工图设计统筹管理工作;各专项顾问及专项设计的全过程设计统筹管理工作;专业顾问、专项设计的分包工作。



阶段	指标	
	(3) 设计总负责, 与专业设计相关配合的来往函件 (原件)	1
	(4) 电子文档 (含上述 1、2、3 点的所有内容)	3
5	竣工图	如下:
编制阶段	(1) 全套竣工图	20
	(2) 竣工图电子文档	3
6	其它	
	成果六: 多媒体及建筑模型	
	(1) 多媒体文件 (按甲方要求时间提供)	2
	(2) 建筑模型 (1: 300~400) (按甲方要求时间提供)	1

8.2 乙方提供的电子文档须能够被甲方及甲方委托的单位打开、编辑和使用。

8.3 设计成果格式要求

8.3.1 乙方提交的所有设计文件, 须使用中文。

8.3.2 所有设计文件均使用公制尺寸。

8.3.3 乙方提供的电子文档须与设计文件内容一致。文字文件采用 Microsoft Office (*.doc) 格式, 图形文件采用 AutoCAD (*.dwg) 格式 (附字体和打印样式), 效果图采用*.JPG 格式或*.tif 格式。同时提供全套设计文件的 PDF 格式文件 (图文混排)。

8.3.4 方案展示三维动画电子文档采用 Windows 默认播放器可播放的标准格式。

8.3.5 设计成果的合理使用年限为 50 年。

第九条 设计费用及支付

9.1 设计费用

9.1.1 合同价款 (暂定设计费含税总价): 人民币: 叁仟伍佰伍拾玖万柒仟陆佰贰拾伍元叁角 (35,597,625.30 元)。其中: 不含税金额为 (小写) ¥: 33,582,665.38 元; 税额为 (小写) ¥: 2,014,959.92 元, 税率: 6%

合同价款 (含税价) 分四部分:

顾问费:	6,594,514.00 元
设计统筹管理费 (含专项设计费):	8,583,818.50 元
施工图设计费:	19,669,292.80 元
深城公寓改造费:	750,000.00 元

9.1.2 本合同为固定单价合同, 结算规则如下:

1) 固定单价为乙方中标单价, 根据乙方投标报价的中标总价计算。



收件人：周杰斌
电话：13603014931
电子邮件：zhoujb@szcjjt.com

22.3 乙方指定的地址和收件人

单位名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司
单位地址：深圳市南山区香山东街华侨城创意文化园北区 B1 栋 501 室
邮政编码：518053
收件人：李媛琴
电话：13823197560
电子邮件：liyuanqin@aube.cc

22.5 任何一方指定的地址和收件人的变更或拒绝接收造成通知不能实际送达，发送方的通知只要按照接收方最后指定的地址发出后满 3 日，该通知即被视为有效送达。

22.6 甲方和乙方以书面形式向对方发出的各类通知、文件和资料必须经由其授权代表签字并加盖公章后生效。

第二十三条 合同争议的解决方式

23.1 双方约定，因执行本合同所发生的与本合同有关的一切争议，由双方当事人协商解决；当协商不成时，交由上级主管部门进行调解；当调解不成时，选择下列第 2 种方式解决：

- (1) 将争议提交深圳仲裁委员会仲裁。
- (2) 依法向甲方所在地人民法院提起诉讼。

备注：除提起诉讼的争议事项外，设计工作应照常进行。

第二十四条 附则

24.2 因不可抗力致使合同无法履行时，双方应及时协商解决。

24.3 本合同的附件与本合同具有同等法律效力。双方来往的传真、电报、会议纪要等，经双方协商认可后，均视为合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

24.4 本合同未尽事宜，经双方协商可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。



24.5 本合同协议书正本 4 份，副本 12 份，合同双方各执正本 2 份，甲方执副本 10 份，乙方执副
本 2 份，正本与副本具有同等法律效力。

本合同由甲乙双方于 2020 年 月 日在签署。

甲方（盖章）

深圳市城建产业园发展有限公司

法定代表人或
其授权的代理人：
(签字)



乙方（盖章）

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人或
其授权的代理人：
(签字)



2020 年 06 月 29 日

年 月 日



- 附件一：履约评价办法
- 附件二：设计质量评价办法
- 附件三：履约担保
- 附件四：廉洁协议书
- 附件五：专项设计及专业顾问公司情况表
- 附件六：设计任务书
- 附件七：结算办理承诺函

专业负责人基本情况表

	在本项目中担任的职责	姓名	出生年月	注册资格	职称
三个地标段的设计总协调工作（要求专业全面）					
1	项目负责人	丁荣	1967.07	一级注册建筑师	高级工程师
2	建筑专业负责人	王楠	1970.7	一级注册建筑师	工程师
3	结构专业负责人	毛同祥	1964.6	一级注册结构工程师	高级工程师
4	给排水专业负责人	许少良	1979.8	注册给排水工程师（给水排水）	高级工程师
5	暖通专业负责人	廖晓华	1962.4	注册暖通工程师（暖通空调）	高级工程师
6	电气专业负责人	卢婷婉	1983.7	/	高级工程师
7	智能化专业负责人	黄煜	1967.1	注册电气工程师	高级工程师
8	总图专业负责人	邝英武	1978.3	/	工程师
9	幕墙专业负责人	张勇	1971.3	/	高级工程师
10	景观专业负责人	张昌蓉	1980.12	/	工程师
11	室内专业负责人	彭晓华	1982.10	/	高级工程师
01-01 地块施工图设计+深城公寓改造方案深化及施工图设计工作（要求专业全面）					
1	项目负责人	李媛琴	1978.06	一级注册建筑师	高级工程师
2	建筑专业负责人	许建新	1983.4	一级注册建筑师	工程师
3	结构专业负责人	黄用军	1962.11	一级注册结构工程师	教授级高级工程师
4	给排水专业负责人	凌亮	1988.1	注册公用设备工程师（给水排水）	工程师
5	暖通专业负责人	王硕	1984.10	注册暖通工程师（暖通空调）	高级工程师
6	电气专业负责人	胡海萍	1987.9	/	工程师
7	智能化专业负责人	朱思进	1987.2	/	工程师
8	总图专业负责人	林先文	1984.2	/	/
9	幕墙专业负责人（册格幕墙）	林广松	1977.03	/	/
10	景观专业负责人	祝捷	1981.12	/	高级工程师
11	室内专业负责人（广田室内）	张穗华	1975.8	/	高级工程师
12	BIM专业负责人	刘汝峰	1990.3	/	助理工程师



项目效果图



10. 深圳市小梅沙城市更新单元

0700-20-92-SC21-01

小梅沙 02-09、02-10 地块项目方案深化、初设及施工图、智能化、BIM 及装配式设计合同

合同编号：XMSTZ-规划设计类-033

房建类建设工程设计合同

(小梅沙 02-09、02-10 地块建筑施工图设计合同)

项目名称：小梅沙 02-09、02-10 地块项目方案深化、初设及施工图、智能化、BIM 及装配式设计

工程地点：深圳盐田区小梅沙片区

委托单位(以下简称甲方)：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

设计单位(以下简称乙方)：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

2020 年 12 月 15 日



第一部分合同专用条款

1、定义和解释

1.1 一般定义和解释

委托方（以下简称甲方）：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5DCPWJ0N

受托方（以下简称乙方）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300192437329U

甲方委托乙方承接“小梅沙 02-09、02-10 地块”内所有建筑物及构造物的方案深化、初步及施工图设计、智能化、BIM 及装配式设计（含装配式深化设计）、钢结构（如有），及各项设计技术配合、现场服务、政府需求的各种报批图纸文件、施工配合等工作。依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及国家、深圳市现行有关法规和规章、规定，结合本工程的招标要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，双方协商一致，订立本协议。

1.1.1 项目特征

工程名称：小梅沙 02-09、02-10 地块项目方案深化、初设及施工图、智能化、BIM 及装配式设计（以下简称：施工图）

(1) 工程地点：盐田区小梅沙片区

(2) 工程规模及特征：

本次设计包含两个地块，即：02-09 地块和 02-10 地块，两地块的总用地面积为：41760.6 平方米，总建筑面积暂定为：257000.00 平方米，具体以政府部门批准为准。

① 02-09 地块：用地面积 17397.4 m²；总建筑面积约 129470 m²，计容建筑面积 83770 m²，非计容建筑面积暂定为 45700 m²（含总地下车库面积，最终建筑面积以政府部门审批通过后的建筑面积为准）；容积率 4.8。

②02-10 地块：用地面积 24363.2 m²；总建筑面积约 127530 m²，计容建筑面积 81180 m²，非计容建筑面积暂定为 46350 m²（最终建筑面积以政府部门审批通过后的建筑面积为准）；容积率 3.3。

③ 项目功能为办公、酒店、商业、公共配套等。

2、技术标准

具体详见《小梅沙 02-09、02-10 地块项目方案深化、初设及施工图、智能化、BIM 及装配式设计任务书》（以下简称：设计任务书）及通用条款 2.1 条。

3、合同文件的优先顺序

具体详见设计任务书及通用条款 3.1、3.2 条。

4、工作任务及内容

4.1 设计范围

设计范围：详见“设计任务书”。

4.1.1 聘请专业的地铁设计顾问。

4.1.2 制作工程施工图、变更及修改图等。

4.1.3 尽可能采用成熟的“新技术、新工艺、新材料、新产品”。

4.1.4 完成法律、法规、规章、规定、合同条件所要求完成的其他工作。

4.1.5 按照甲方要求指派现场设计代表进行现场技术服务。

4.2 工作内容

本合同委托任务涉及的工作阶段：

方案深化设计

前期改造

初步设计



- 概算编制
- 施工图设计
- 智能化
- 装配式设计（含装配式深化设计）
- 施工配合
- BIM 设计（含深化设计）
- 竣工图编制

具体详细内容详见“设计任务书”及“合同通用条款 4.2 条款中对应的阶段范围”。

4.3 设计深度要求

设计深度及设计成果需满足国家及地方规范、设计任务书、合同通用条款 4.3 及甲方的要求外，同时满足包括但不限于以下要求：

4.3.1. 审核方案是否符合相关规范要求，并在充分理解甲方及方案设计公司的设计意图的前提下进行优化及深化方案。

4.3.2. 设计单位应配合甲方与施工图（含抗震、超限、装配式等）审查单位沟通设计做法，以确保施工图审查顺利通过。

4.3.3. 聘请专业的地铁设计顾问，并根据甲方及相关部门的要求及时出具用以沟通和技术落位的局部地铁设计图，以满足建筑工程设计及进度要求。

4.3.4. 所有竖向地形、土方专业图纸应确保与景观、水池、设备等设计的要求相符合。

4.3.5. 应承担相应法规解释咨询工作，核实项目设计任务书及项目所必需的设计前提条件，并提供建议和协助服务，使其他业主指定的设计公司的方案设计达到国家相关设计深度要求，符合国际及地方的建筑法规、规范及施工技术、工艺、材料的建造应用可行性。

4.3.6. 各阶段图纸深度除应达到国家建设部颁布的《建筑工程设计文件编制深度规定》要求深度外，还应满足如下要求：

(1) 消火栓箱、配电箱等设备设施位置或留洞、留槽必须在建筑平面图中反映；前期出图中，各专业的留洞，及特殊做法必须在结构图中反映。

(2) 屋顶平面图中，必须标示出所有屋顶设备设施、出屋面管井、管道的位置等。

(3) 必须提供用地范围内的所有管线综合图（含甲方单独外委的各专项设计的管线）。从设计上解决好各专业管线的布置、走向、标高冲突等问题，确保满足各功能空间的使用要求，须事先在结构上留洞的一定要提前预留好留足。

(4) 提供用地范围内的竖向图纸，满足景观、设备等的方案效果要求。



项施工方案：

9.2.2 对设计变更进行投资控制及合理性的把控，严防突破项目总概算；

9.2.3 组织各专业人员随机进行施工现场的排查，把控工程质量及是否按图施工等其他问题；

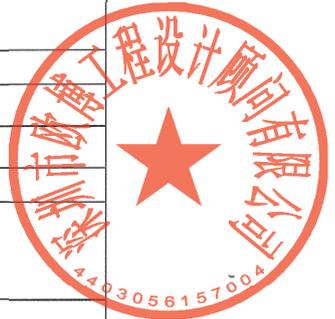
9.2.4 甲方认为有必要的其他配合。

10、合同价及支付

10.1 合同价

10.1.1 本合同设计收费总合同价为：18,614,200.00 元，（壹仟捌佰陆拾壹万肆仟贰佰元整）。增值税专用发票税率为 6%，不含税合同价：17,560,566 元，（壹仟柒佰伍拾陆万零伍佰陆拾陆元整）。

序号	项目（元/平方米）		面积（平方米）		单价 （元/平方米）	总价（元）	备注
			02-09 地块	02-10 地块			
1	计容 面积	地上商业					
2		地下商业					
3		高端酒店					
4		办公建筑					
5		公共配套					
6	非计容面积	地下室					
7							



(1) 02-09 地块计容建筑面积在 83770 平方米的基础上，计容建筑面积减少，按实际计容建筑面积乘以合同单价计算；计容建筑面积增加 5%以内，不另计算费用；计容建筑面积增加高于 5%以外部分，按该部分的计容建筑面积乘以合同单价计算。

(2) 02-10 地块计容建筑面积在 81180 平方米的基础上，计容建筑面积减少，按实际计容建筑面积乘以合同单价计算；计容建筑面积增加 5%以内，不另计算费用；计容建筑面积增加高于 5%以外部分，按该部分的计容建筑面积乘以合同单价计算。

(3) 02-09、02-10 地块非计容建筑面积的设计费用，按照该部分合同单价乘以该部分建筑面积得出该部分总价。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

深圳市欧搏工程设计顾问有限公司

法人代表：

法人代表：

（或授权代理人）签字：

（或授权代理人）签字：

开户银行：中信银行深圳景田支行

开户银行：建行华侨城支行

账号：8110301011700085849

账号：44201518300052506220

日期：2020年12月15日

日期：2020年12月15日

合同签订地点：深圳市盐田区

第二章 项目概况

一、项目名称：小梅沙 02-09、02-10 地块项目初设、施工图设计

二、项目位置及简介：

1、项目位置：本项目位于深圳市盐田区小梅沙镇盐梅北二路以南盐梅路以北，处于马峦山公园和大鹏湾山海之间，山水秀美，景色怡人。

02-09 占地：地块形状不规则，东西向宽约 150 米，南北向宽约 110 米，总占地 17397.4 平米。

02-10 占地：块形形状成梯形，西边窄东边宽，东西宽约 160 米，南北最窄处约 100 米，南北最宽处约 160 米，总占地 24363.2 平米，两个地块内已无拆迁建筑。



一：02-09、02-10 地块红线范围

地铁 8 号线自西向东横穿 2 个地块，并在地块内设有小梅沙地铁站，该地铁站为地下二层车站，车站主体长约 400 米，宽约 20 米，总建筑面积约 22222 平米。暂定 2 组高风亭，5 个地面出入口。具体会结合后期建筑设计最终确定。

2、项目周边状况：

02-09 地块西侧为一所 18 班小学；北侧是一栋住宅建筑—东富大厦，高约 27 米，属保留建筑。假日酒店属待拆除建筑，属于其他实施主体所有，拆除时间尚不能确定。东侧与 02-10 地块相连；南侧可望海，与海滨公园以盐梅路相隔，盐梅路路宽 25 米，双向 4 车道及双侧 5.5 米人行道。具体详图一所示。

02-10 地块：北侧临盐梅北二路，路宽 26 米，双向 4 车道及双侧 6 米人行道；东临规划路，路宽 32 米，双向 6 车道及双侧 6 米人行道；南侧可望海，与海滨公园以盐梅路相隔，路宽 25 米，双向 4 车道及双侧 5.5 米人行道；西侧与 02-09 地块通过山海三街相隔，路宽 23 米，双向 4 车道及双侧 4.5 米人行道，地上通过公共人行通道和公共架空连廊，与 02-09 地块形成整体。具体详图一所示。



项目设计人员表											
质量管理体系文件（版次：D/O）编号：QA04-02											
项目名称	小梅沙项目					项目编号					
设计阶段	<input type="checkbox"/> 前期 <input type="checkbox"/> 方案 <input checked="" type="checkbox"/> 初步设计 <input type="checkbox"/> 施工图										
项目总负责人	丁荣					设计总负责人	丁荣、许建新				
项目经理	韦敏锋					项目助理	王娟娟				
一级注册建筑师	丁荣					一级注册结构工程师	黄用军				
设计岗位	专业	规划	景观	总图	建筑	结构	给排水	强电	弱电	暖通	燃气
审定人				林建军	林建军	黄用军	许少良	黄煜	黄煜	廖晓华	廖晓华
审核人				蒋宪新	蒋宪新	毛同祥	许少良	黄煜	黄煜	廖晓华	廖晓华
专业负责人				邝英武、林先文	赵峰、郭勇、韦敏锋	骆年红	张浩	胡海萍	罗荣灿	王硕/姜文进	王硕/张璐
校对				邝英武	赵峰、郭勇、韦敏锋	沈映红	张浩	胡海萍	罗荣灿	叶绍展	叶绍展
设计人				林先文	赵峰、郭勇、钟文华、李志敏、王铮、韦敏锋	李齐波、杜京、单国军、周奇、邱兼、易剑、余婧怡、刘继洲、吕博文、王婧、郑少群	张浩	胡海萍	罗荣灿	姜文进	张璐
制图人				林先文	赵峰、郭勇、钟文华、李志敏、王铮、韦敏锋	李齐波、杜京、单国军、周奇、邱兼、易剑、余婧怡、刘继洲、吕博文、王婧、郑少群	张浩	胡海萍	罗荣灿	姜文进	张璐
主创设计师											
设计人员调整 (借调记录)/日期											
项目经理											
	年 月 日										



项目效果图



11.



11. 中房盐田元墩头项目施工图设计合同



元墩头项目施工图设计合同

合同编号: SZZF-YDT(1)-(设)合-2023004

元墩头项目施工图设计合同



合同编号	SZZF-YDT(1)-(设)合-2023004
合同名称	元墩头项目施工图设计合同
发包单位	深圳市中房房地产开发有限公司
承包单位	深圳市欧博工程设计顾问有限公司
签订日期	2023年12月6日



元墩头项目施工图设计合同

委托单位 (以下简称甲方): 深圳市中房房地产开发有限公司

法定代表人: 胡元强

地址: 深圳市盐田区沙头角恩上路 115 号东顺田心工业楼 2 楼

受托单位 (以下简称乙方): 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人: 林建军

地址: 深圳市南山区香山东街华侨城创意文化园北区 B1 栋 501

甲方委托乙方承担元墩头项目初步设计、施工图设计工作, 经双方协商一致, 签订本合同。

第一条 本合同签订依据

- 1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计收费标准》等相关法律法规及地方性规定。
- 1.2 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.3 建设工程批准文件



第二条 设计范围

- 2.1 项目地点: 本项目位于深圳市盐田区沙头角街道沙头角社区, 园林路以东, 梧桐路以南, 圆墩街以西, 深盐路以北地区。
- 2.2 设计范围: 设计人为甲方提供元墩头项目初步设计、施工图设计、装配式建筑专项设计、BIM 专项设计及咨询、地铁连接通道及跨地块人行通道施工图设计。

第三条 设计内容

- 3.1 配合建筑方案设计单位进行方案深化, 按照国内相应规范对建筑方案设计单位提供



的设计方案提出修改建议,配合方案团队完成建筑专业的方案比较,完成建筑、结构、给排水、暖通、机电各专业技术方案比较,确定方案,并配合建筑方案设计单位完成相关建筑设计方案报批报建工作。

3.2 主导完成建设工程规划许可证报建,并完成申报建设工程规划许可证所涉及的相关图纸、文件及相关工作,绿建、海绵、景观等专篇由甲方聘请的专项顾问单位配合完成,工规方案文本由方案单位完成。

3.3 需满足国家及地方建筑法规规定的设计深度,同时满足甲方设计深度要求及质量标准要求的前提下,完成包括并不限于用地红线范围内、项目地块与地铁连接通道以及相邻地块间跨越道路的地上及地下所有建筑物、构筑物的总图、建筑、结构(含超限设计)、给排水、暖通、电气等各相关专业初步设计及施工图设计,完成 BIM 专项、装配式专项设计工作。

建筑物包括:

- 各类住宅、商业及办公等民用建筑;
- 各类公共配套建筑;
- 各种独立或存在于主体建筑中的设备用房;
- 其他。

构筑物包括:

- 风雨连廊(计入核增部分)及景观设计构筑物的结构设计配合工作(含游泳池);
- 其他附件任务书要求的。

设计内容包括:

- (1) 完成建筑初步设计、施工图设计及各专业专家评审会的相关资料并评审通过;
- (2) 根据方案设计提供的立面分色图完成立面初步设计、施工图(能指导施工);
- (3) 完成结构初步设计及施工图设计;
- (4) 完成设备初步设计及施工图设计(含强弱电、给排水、通风空调;市政管网系统接驳的设计工作);
- (5) 总图施工图设计(含土方平整图、总图定位、竖向、消防、管线综合图等,在总图中须明确项目内各管线与市政管线的关系);
- (6) 完成节能设计,并提交计算书;





专项设计配合阶段	1、专项设计配合成果	/	按实际需要
施工配合阶段	1、施工图设计交底及图纸会审纪要审核签章	/	按实际需要
	2、解决施工中有关设计问题和图纸补充、修改及设计变更	/	按实际需要
	3、协助竣工图编制	/	符合相关要求

注: BIM及装配式设计成果需满足附件任务书及专项审查要求。以上成果含各阶段工作中甲方及政府相关审批部门需要提供电子光盘的。超出合同约定范围的图纸, 按打印时实际打印单价另计。

第八条 合同价款及支付方式

8.1 本合同设计收费按国家或行业收费标准。经双方商定, 具体如下:

本合同含税设计费总额暂定为: ¥ 10,996,440.00 元 (大写人民币 壹仟零玖拾玖万陆仟肆佰肆拾元)。税率 6%, 不含税价为 10,374,000 元, 增值税为 622,440 元。

序号	项目名称	单位	暂定量	全费用综合单价 (元/m ²)	暂定总价 (含税) (元)
1	元墩头项目施工图设计 (计容部分)	m ²	260710		
2	元墩头项目施工图设计 (不计容部分)	m ²	80000		
3	地铁连接通道设计	m ²	200		
4	两地块间人行通道 (天桥)	项	1		





第十七条 反贿赂条款

17.1 乙方特别承诺: 在本合同缔约前、本合同履行过程中及本合同履行完毕后, 无论乙方是否存在有以包括但不限于向甲方人员赠送实物、现金、礼券, 或宴请甲方人员在娱乐场所消费, 或为甲方人员报销个人费用等形式向甲方人员行贿行为, 甲方都有权以物质奖励形式向甲方人员核实乙方涉嫌行贿事实, 如甲方人员愿意以书面签字形式承认乙方或其代表人员向其存有行贿事实且提供出行贿证据, 则乙方特别承诺: 乙方在收到甲方邮寄的关于乙方存在向甲方人员行贿事实的(受贿个人)书面承认函及其行贿证据后 5 日内, 乙方自愿向甲方支付数额相当于本合同总金额一倍的违约金, 且甲方有权随时从应付给乙方账款的余额中扣除此违约金; 另外由此给甲方公司造成的其它损失均由乙方承担。

17.2 乙方郑重承诺: 乙方完全理解签订履行本合同廉洁合作的重要性, 如果因为签订履行本合同过程中因行贿原因被甲方人员揭发而遭受经济损失的, 乙方承诺放弃通过行政、诉讼等一切形式向甲方及甲方人员追究和要求任何经济赔偿的权利。

第十八条 通知联系

18.1 甲乙双方各自指定一名联络人负责项目的协调工作。乙方在本合同期限内不得更换联络人。乙方确有需要更换联络人的, 乙方将以书面形式通知甲方。

甲方联络人: 姓名: 彭浩生

地址: 深圳市盐田区沙头角东顺田心工业楼 2 楼

手机: 13528883205

Email: szzfqianqibu@126.com

乙方联络人: 姓名: 伦结容(项目秘书)

地址: 深圳市南山区香山东街华侨城创意文化园北区 B1 栋 501 室

手机: 14767786639

Email: lunjierong@aube.cc

姓名: 丁泉(商务)





签署栏:

甲方: 深圳市中房房地产开发有限公司

乙方: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人:

司

(签字)

法定代表人:

委托代理人:

(签字)

(签字)

委托代理人:

地址: 盐田区沙头角恩上路 115 号东

(签字)

顺田心工业楼二楼

地址: 深圳市南山区香山东街华侨城

电话:

创意文化园北区 B1 栋 501 室

传真:

电话: 0755-26930800

开户银行:

传真: 0755-26918376

银行账号:

开户银行: 中国建设银行深圳华侨城支

日期: 2023 年 月 日

行

银行账号: 44201518300052506220

日期: 2023 年 月 日





附件 1: 设计团队人员名单

元墩头城市更新项目设计师团队配置表

序号	姓名	性别	专业	公司职位	在本项目拟任职务	备注
1	李媛琴	女	建筑	ARD 中心总经理	项目总协调	
2	王 镒	女	建筑	高级技术总监	项目负责人	
3	刘振锋	男	建筑	中心副总监	项目经理	
4	邝英武	男	总图&BIM	中心副总监	总图及 BIM 专业负责人	
5	黄用军	男	结构	结构中心总经理	结构顾问	
6	毛同祥	男	结构	结构总工程师	结构专业审核人	
7	何远明	男	结构	结构室总监	结构及装配式专业负责人	
8	黄 煜	男	机电	机电中心总经理	机电专业负责人	
9	聂育华	男	电气	电气室总监	电气专业负责人	
10	胡海萍	男	电气	电气室总监	智能化专业负责人	
11	凌 亮	男	给排水	给排水室总监	给排水专业负责人	
12	王 硕	男	暖通	暖通室总监	暖通专业负责人	



项目效果图

本项目处于设计中，效果图文件应甲方要求需进行保密



12. 华润置地华南大区光明新湖街道 A650-0376 地块项目建筑设计合同

华润置地华南大区光明新湖街道 A650-0376 地块项目
建筑设计合同（境内）

合同编号：SZRL-DM-GM-SJ-19017

本合同由以下双方签署：

甲方：深圳洛悦房地产有限公司

地址：深圳市光明区公明街道公明社区民生路 426 号海信大厦 807

法定代表人：钟永红

联系人：杨树帜

联系电话：+86-17520497510

电子邮箱：yangshuzhi5@crland.com.cn

传真：

乙方：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

地址：深圳市南山区香山东街华侨城创意文化园北区 B1 栋 501 室

法定代表人：林建军

联系人：邢莹娇

联系电话：15012888867

电子邮箱：bingyingjiao@aube.cc

传真：0755-2691 8376



第二条 总则

- 2.1 本合同为包干单价包干总价合同。合同价款是基于乙方完成本合同规定的各项工作内容而应得到的报酬，除发生本合同其它条款约定的费用增减情形外，本合同的单价总价是确定的、不可调整的。
- 2.2 关于“设计质量”的定义，既要符合国家及项目所在地法律法规、规范的各项要求，又需尽量满足甲方对本项目的各项设计要求。对于明显超出合同规定的服务范围，或因甲方决策失误而引发的额外工作，甲方应视具体情况支付乙方相应额外服务费用。
- 2.3 乙方应积极主动承担“灰色地带”的设计工作，且不再另行计费。而当特殊原因导致工作量有明显增加时，双方另行商议合理补偿。

第三条 项目概要

- 3.1 项目位置：深圳光明新湖街道。
- 3.2 基地现状：深圳光明新湖街道 A650-0376 地块项目地处规划光明科学城，为光明中心区打造国际一流中心区的首发启动区，项目距离主干道公常路约 500 米，距离规划地铁 6 号线 300 米。本项目用地面积约 23666.26 平方米，容积率 4.5，计规定容积率总建筑面积约为 106,500.00 平方米，建筑高度为 100 米、120 米。项目由多栋高层住宅、超高层住宅、幼儿园、配套裙房及地下车库组成。
- 3.3 项目定位：C 档住宅。
- 3.4 其它具体项目相关信息请见本项目的设计任务书。

第四条 设计模式

- 4.1 甲方委托乙方完成本项目：
- 总体规划
- 概念设计
- 方案设计



- 初步设计
- 施工图审核
- 施工配合
- 泛光照明设计
- 交通路口设计

4.2 甲方另行直接聘请其它专业设计顾问完成相关设计工作，具体详见第4.3条所述的责任分工表。对甲方另行聘请专业设计顾问的专业设计工作，乙方仍应按照第4.3条所述的责任分工表履行相应责任，且有关费用已经包括在合同约定价款中。

4.3 设计顾问责任分工如下表：

专业	阶段		总体规划阶段	方案设计阶段	建筑初步设计阶段	施工图设计阶段	施工阶段(配合)
	主负责方	审核方					
<input checked="" type="checkbox"/> 建筑 (含 <input checked="" type="checkbox"/> 消防、 <input checked="" type="checkbox"/> 人防)	主负责方	欧博	欧博	欧博			欧博
	审核方					欧博	欧博
<input checked="" type="checkbox"/> 幕墙	主负责方						
	审核方	欧博	欧博	欧博	欧博	欧博	欧博
<input checked="" type="checkbox"/> 室内精装修设计	主负责方						
	审核方	欧博	欧博	欧博	欧博	欧博	欧博
<input checked="" type="checkbox"/> 室内软装设计	主负责方						
	审核方	欧博	欧博	欧博	欧博	欧博	欧博
<input checked="" type="checkbox"/> 室外灯光	主负责方	欧博	欧博	欧博	欧博	欧博	欧博
	审核方						
<input checked="" type="checkbox"/> 标识设计	主负责方						
	顾问方	欧博	欧博	欧博	欧博	欧博	欧博
<input checked="" type="checkbox"/> 室外环境景观/ 水景	主负责方						
	顾问方	欧博	欧博	欧博	欧博	欧博	欧博
<input checked="" type="checkbox"/> 报审文件	主负责方	欧博	欧博	欧博			
	顾问方				欧博	欧博	
	顾问方						



4.3.1 “审核方”：对项目相关工作责任方的设计进行指导、优化、评价以优化设计，并负审核技术责任；主要强调工作界面责任的划分，与相应

- 6.1 设计依据：国家及项目所在地省、市政府现行颁布的相关技术规范、标准，项目所在地省、市政府行业主管部门对本项目的审批文件及甲方提出的设计要求。
- 6.2 设计深度：按照建设部《关于建筑工程设计文件编制深度规定》及现行法律、法规、规章、规范、标准、规程等相关要求，并按项目所在地省、市有关法规及甲方提供的设计任务书的要求执行。
- 6.3 设计质量：对于本合同约定的设计范围，乙方均应以符合国家建设法规、设计规范及其它规定为前提，并满足甲方对本项目的各项合理要求。
- 6.4 设计阶段成果要求见附件1《设计工作细则》。

第七条 合同价款及付款方式

7.1 合同价款：

本合同的含税金额为：人民币 2,980,750.00（大写：贰佰玖拾捌万零柒佰伍拾元），其中人民币由甲方按付款计划汇至乙方指定账户。上述设计费包括本合同约定的乙方所有服务的费用，包括但不限于因本项目而产生的来回差旅、材料费、设备费、制图费、专利使用费、邮递、通讯、文件编印等费用及增值税等一切税费等。

7.1.1 本合同暂定设计工作量及设计费用如下（注：在计算设计费时，建筑面积以规划要点记载的建筑面积为准，若实际设计面积与本合同约定面积相比差异累计达到 5%或以上，将以施工图查账面积乘以单价结算。）：

（设计内容/服务内容栏填写举例：总体规划设计、高层住宅、购物中心、地下室、会所等）



序号	姓名	部门及职务	办公电话	手机	邮件
1	黄泽鹏	ART 建筑技术中心总经理	0755-26930800	13510959281	huangzepeng@aube.cc
2	倪昕	ART 建筑技术中心副总经理	0755-26930800	13420980344	nixin@aube.cc
3	何明	ART 建筑技术中心设计师	0755-26930800	18565644959	heming@aube.cc
4	张哲民	ART 建筑技术中心设计师	0755-26930800	13530366050	zhangzm@aube.cc
5	林猛东	ART 建筑技术中心设计师	0755-26930800	13760787780	linmengdong@aube.cc
6	黄用军	EN 结构中心总经理	0755-26930800	15815586982	huangyongjun@aube.cc
7	黄煜	MEC 机电中心总经理	0755-26930800	13691985961	huangyu@aube.cc
8	许少良	MEC-WA 给排水室总监	0755-26930800	13631529277	xushaoliang@aube.cc
9	廖晓华	MEC-HVAC 暖通室总监	0755-26930800	13925484500	liao Xiaohua@aube.cc
10	梁威	EN 结构中心设计师	0755-26930800	18824312806	liangwei@aube.cc
11	卢婷婉	MEC-EL 电气室室副总监	0755-26930800	13421326049	lutingwan@aube.cc
12	许梦林	MEC-WA 给排水设计师	0755-26930800	15655574982	xumenglin@aube.cc
13	吴少光	MEC-HVAC 暖通设计师	0755-26930800	15507589131	wushaoguang@aube.cc



为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

24.10 本合同有如下附件：

24.10.1 附件 1：设计工作细则

24.10.2 附件 2：

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

24.12 本合同正本一式 柒 份，甲方执【肆】份，乙方执【叁】份。

(以下无正文)

(本页为以下双方关于《华润置地华南大区深圳光明新湖街道 A650-0376 地块项目前期建筑设计合同（境内）》的签字页，无正文)

本合同由以下双方于【2020】年【】月【】日在中国【】市签署：

甲方：深圳洺悦房地产有限公司



法定代表人或授权代表：钟永红

乙方：深圳市欧博工程设计顾问有限公司



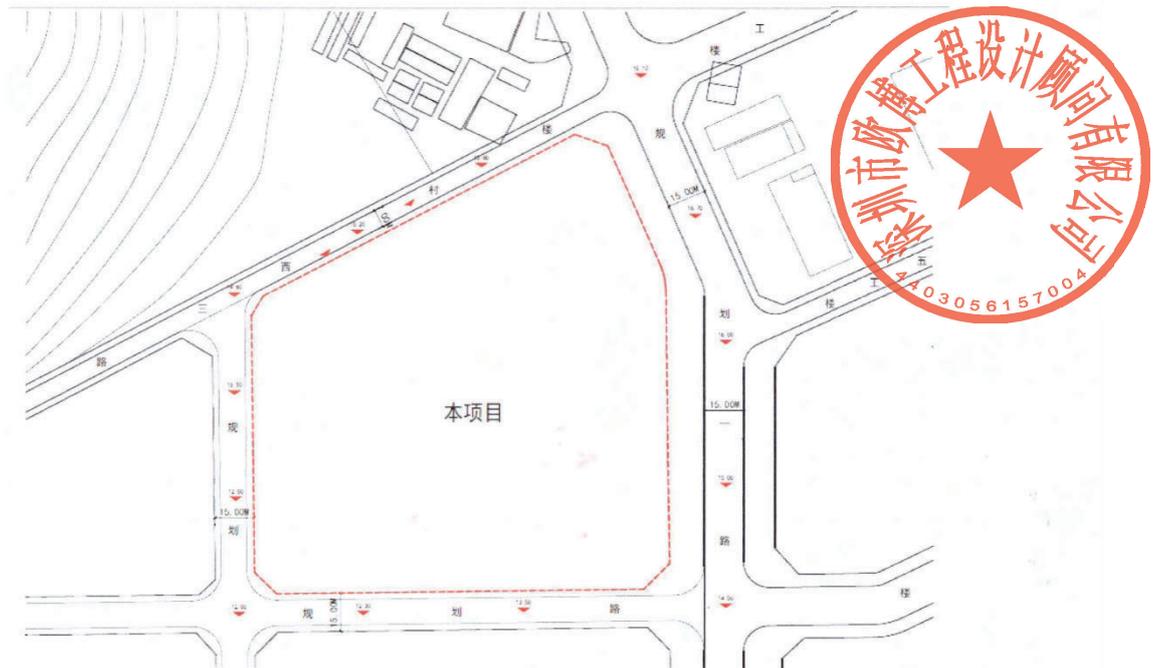
法定代表人或授权代表：林建军



一、项目介绍

1、项目概况

- 1) 项目名称：深圳光明新湖街道 A650-0376 地块项目
- 2) 发展商：深圳洛悦房地产有限公司
- 3) 建设地点：深圳光明新湖街道
- 4) 建设内容：高层住宅、人才房、幼儿园、配套裙房及地下车库
- 5) 建设周期：2019 年 11 月至 2022 年 8 月
- 6) 地质条件：详地勘报告
- 7) 规划用途：住宅、商业及配套
- 8) 使用年限：70 年
- 9) 项目描述：深圳光明新湖街道 A650-0376 地块项目地处规划光明科学城，为光明中心区打造国际一流中心区的首发启动区，项目距离主干道公常路约 500 米，距离规划地铁 6 号线 300 米。本项目用地面积约 23666.26 平米，容积率 4.5，计容总建筑面积约为 106,500.00 平方米，建筑高度为 100 米、120 米。项目由多栋高层住宅、超高层住宅、幼儿园、配套裙房及地下车库组成。本项目为华润置地与电建地产合作项目，合资项目公司：深圳洛悦房地产有限公司目前已成立，华润负责设计、营销、招采等，合约及工程



由电建方负责，设计顾问由华润负责招标。

2、经济技术指标

- 1) 总用地面积：23,666.26 平方米
- 2) 计容总建筑面积：106,500.00 平方米
- 3) 容积率：4.5
- 4) 地下室面积：约 23,000 平方米
- 5) 停车位：按《深圳市城市设计标准与准则》配置。

3、功能配置

- 1) 总体布局及各侧退线满足《深标》及相关规范要求，绿化覆盖率 $\geq 40\%$ 。地块可设置不大于 10% 的地面停车位。
- 2) 商品房户型：85 m^2 (三房两厅一卫)、110 m^2 (四房两厅两卫)
注：可销售的住宅套内建筑面积在 90 平方米以下的普通住房的建筑面积和套数占比不低于可销售商品住房总建筑面积和总套数的 70%。
- 3) 人才住房：10000 平方米。人才房户型：可选 65 m^2 (两房两厅一卫)、80 m^2 (三房两厅一卫)、95 m^2 (三房两厅两卫)。最终以政府相关部门批复及甲方意见为准。
- 4) 商业：本项目无配套商业
- 5) 配套：幼儿园：18 班幼儿园 4800 平方米（独立占地面积不小于 5400 平方米）。
其它配套公建：社区健康服务中心 1000 m^2 ，社区老年人日间照料中心 750 m^2 。最终以政府相关部门批复及甲方意见为准。

4、设计范围及产品标准

- 1) 设计范围：规划及建筑概念设计、建筑方案设计、泛光照明设计、交通路口设计、施工配合
- 2) 产品定位：C 档住宅项目（具体定档待启动会确定）



项目效果图



13. 满京华狮山工业园项目概念、方案及 05-03、05-05 地块扩初、施工图设计



编号: MJHZY-SS-合同部-合同(概念、方案、扩初图及施工图设计/欧博)-20210722

满京华狮山工业园项目概念、方案
及 05-03、05-05 地块扩初、施工图设计合同



合同名称: 满京华狮山工业园项目概念、方案及 05-03、05-05
地块扩初、施工图设计合同

甲 方: 深圳市满京华置业投资有限公司

乙 方: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

日 期: ____年__月__日



编号: MJHZY-SS-合同部-合同(概念、方案、扩初图及施工图设计/欧博)-20210722

满京华狮山工业园项目概念、方案 及 05-03、05-05 地块扩初、施工图设计合同

甲方: 深圳市满京华置业投资有限公司

乙方: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

1. 总则

1.1. 本合同依据下列文件签订:

1.1.1. 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城市规划法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程质量管理条例》。

1.1.2. 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

1.1.3. 建设工程批准文件。

1.2. 合同文件解释

本合同执行过程中,双方根据项目的实际需要签订的《补充协议》以及《设计任务书补充文件》,是合同文件的组成部分,双方都应严格遵守。《补充协议》及《补充文件》应按照规定先后顺序编制,合同文件之间有不一致的,以较后时间制订的为准。

2. 项目概况

2.1. 项目名称: 狮山工业园项目(暂定)

2.2. 项目地点: 本项目位于深圳市光明区公明楼村中心区域楼村社区,光辉大道南侧,地铁6号线西侧。

2.3 地块现状:

2.3.1 外部环境:

➤ 地块北靠光辉大道,车流量大,是商贸物流生命线;东侧紧邻地铁6号线。

2.3.2 内部环境:

➤ 地块边界已经确定,地块内部现状主要为厂房,地势平坦。

2.3.3 用地规模:

➤ 项目列入计划实施范围基于实际情况调整后约为 109397.84 m²。共七个地块,分别为 05-03/05-05/05-09/05-10/05-13/06-04/06-06-1 地块。

2.3.4 用地属性:

➤ 根据改造后用地性质不同,本项目经营性用地分为“住宅(R2)”、“商业+住宅(C1+R2)”两种性质的子项目。



2.4 开发目标、项目定位:

- 发展目标: 发展循环经济, 建设功能协调、环境优美、低碳低冲击的现代新型城区。
- 发展定位: 高端住宅、高档办公/公寓、配套商业。

2.5 项目背景:

- 本项目为土地整备利益统筹项目。

2.6 用地指标:

具体指标以今后拿到的《用地规划许可证》指标为准。地下室等非规定容积率面积按实际设计, 合同设计面积以竣工测绘面积为准。

3. 设计服务范围、内容

3.1.1. 05-03/05-05 地块设计服务类型、阶段及范围

设计服务类型及阶段	<p>1、设计阶段: 总体规划概念设计、方案设计(含设计样板确认)、外立面详细设计、初步设计、施工图设计。概念设计含前期城市设计、配合修建性详细蓝图等工作; 装配式建筑设计由第三方完成, 但本合同乙B方应进行审核且加盖审核章(包含技术认定配合)。</p> <p>2、设计配合阶段: 含户型优化及精装修各阶段设计的配合、门窗幕墙设计配合、景观设计配合、相关专项设计配合、结构超限审查配合、装配式建筑设计评审及技术认定配合。</p> <p>3、报建报批阶段: 含方案设计、初步设计、施工图设计、人防、消防设计阶段等针对相关政府部门的各种报批报建。</p> <p>4、施工阶段: 施工期间的各项设计服务配合、招投标配合、验收配合。</p>
设计服务范围	<p>1、完成概念及方案设计, 针对建筑方案进行结构计算, 分析其可行性、判断成本投入并最终确定结构方案、消防审核及日照核算。</p> <p>2、建筑红线范围内的建筑(含管线综合)、结构(含钢结构、超限审查)、装配式设计配合(设计由第三方完成)、给排水、通风、空调、建筑物设备、电气(强电、弱电)、节能、绿色建筑(由第三方完成)、海绵城市专篇(由第三方完成)、消防、人防、燃气、总图及外线(包括: 场地、竖向、道路、管线综合等);</p> <p>3、审核包含上述第2项设计范围的竣工图(第三方设计)并且按相关政府部门要求在竣工图上盖审核章;</p> <p>4、审核甲方聘请的第三方设计单位完成的幕墙门窗、电梯、室内精装修、景观、室外灯光亮化、高低压深化设计、智能化、空调二次设计、标识导视、停车场(库)及停车设施、道路等各项施工图设计成果(含各种深化图、安装图、施工图等等)。乙方须按照政府要求, 在第三方完成的幕墙门窗深化图纸上审核并盖审核章。</p> <p>5、协助甲方协调上述第4项各专项设计工作(如参与相关工作会议、设计交底及答疑等等), 待其完成后针对本合同设计范围进行补充、修改直至甲方认可。</p> <p>6、协助甲方完成所有政府部门的报建报文工作, 填写和设计相关的所有报文报批表格、数据、资料。如方案及施工图、人防、消防、防雷、供电、水务、燃气、节能、绿色建筑、海绵城市报文报建、装配式设计认定及报文报建配合等等。</p> <p>7、方案阶段需提供相关材料设计样板及施工样板清单(需列明每种材料的规格、数量、价钱及是否需做视觉样板等信息)供甲方审核, 如甲方不满意, 需更换调整直至甲方认可。</p>



	<p>8、方案设计团队和幕墙、门窗设计单位负责配合甲方审核包含本合同设计范围的材料施工样板及五金、设备选型定版,并在施工样板上签字确认;</p> <p>9、各项招投标阶段,配合甲方完成指定的招标文件中本合同设计范围内的技术标编写,如电梯招标、门窗幕墙招标、外墙面砖或涂料招标等等。</p> <p>10、绘制用于销售的单户户型图—销售合同附图(提供CAD、PDF电子版本即可),填写销售合同中与设计相关的附件。配合甲方指导第三方制作售楼模型。</p> <p>11、施工期现场设计服务、现场设计控制、及时提供设计变更等;各项验收阶段的相关配合工作,包括但不限于填写和设计相关的所有报文报批表格、数据、资料等等。</p> <p>12、其它常规设计范围(必须达到国家、本地区的设计规范要求的深度及范围)。</p>
<p>注:1、其中强电包括:供电、配电、照明等设计。弱电包括:消防弱电系统(火灾自动报警、防火门监控、消防电源监控等)、有线电视、电话、网络(光纤入户)、可视对讲、远程抄表系统等设计。</p>	

3.1.2. 05-09/05-10/05-13/06-04/06-06-1 地块设计服务类型、阶段及范围

设计服务类型及阶段	<p>1、设计阶段:总体规划概念设计、方案设计(含设计样板确认)、外立面详细设计。概念设计含前期城市设计、配合修建性详细蓝图等工作。</p> <p>2、设计配合阶段:含户型优化及精装修各阶段设计的配合、门窗幕墙设计配合、景观设计配合、相关专项设计配合。</p> <p>3、报建报批阶段:含方案设计报批报建。</p> <p>4、施工阶段:施工期间的各项与方案相关的设计服务配合、验收配合。</p>
设计服务范围	<p>1、完成方案设计。</p> <p>2、审核甲方聘请的第三方设计单位完成的幕墙门窗、景观、室外灯光亮化、标识导视等与效果有关的各专项施工图设计成果。</p> <p>3、方案阶段需提供相关材料设计样板及施工样板清单(参考甲方提供的施工样板清单模板)供甲方审核,如甲方不满意,需更换调整直至甲方认可。</p> <p>4、配合甲方审核包含本合同设计范围的材料施工样板及相关五金、设备选型定版,并在施工样板上签字确认;</p> <p>5、其它常规设计范围(必须达到国家、本地区的设计规范要求的深度及范围)。</p>



3.2 设计要求

3.2.1 设计工作界面划分

本合同乙方方案设计阶段团队负责 05-03/05-05/05-09/05-10/05-13/06-04/06-06-1 七个地块的总体规划概念设计及方案设计,乙方施工图设计团队负责 05-03/05-05 地块施工图设计,甲方另外找第三方施工图设计单位(以下简称第三方)负责 05-09/05-10/05-13/06-04/06-06-1 地块的施工图设计,乙方方案设计阶段团队与乙方施工图设计团队或第三方须紧密协作,确保本项目全设计过程顺利推动,不得出现相互推脱、设计脱节现象。

3.2.1.1 总体规划概念设计、方案设计(含设计样板确认)、外立面详细设计阶段、由乙方方案设计阶段团队主责,乙方施工图设计团队及第三方配合完成。



6. 设计费用及付款

6.1 本合同总价款暂定为¥ 24,099,605.00(大写人民币: 贰仟肆佰零玖万玖仟陆佰零伍元整), 其中详细蓝图修编费用为¥ 500,000.00元(固定总价); 整个地块概念、方案及外立面详细设计设计费为¥ 18,406,401.00元(固定单价); 05-03、05-05地块施工图设计费为¥ 5,193,204.00元(固定单价)。

6.2 本合同单价包干部分各阶段各分项单价如下:

注: 核增部分(架空层等)设计单价按其所所在项目类型单价计费。

6.3 本合同总费用包含管理费、利润、税金、保险、人工价格上涨风险等。

6.4 本合同计费建筑面积为暂定, 在规划批复方案基本确定准确的总建筑面积后, 下表二自第四次付费起需按最新面积进行调整(比例不变), 已付款差额在第八次付款时结算。最终按政府测绘部门竣工查文核准的总建筑面积进行结算, 并于最后一次付费时进行支付。

6.5 设计费支付进度表

表一: 详细蓝图设计阶段设计费支付进度表

付费次序	占比%	付费额(元)	付费时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	50%(详蓝修编定金)	250,000.00	合同签订后 20 日内
第二次付款	50%	250,000.00	详细蓝图设计工作完成后 20 日内支付
合计	100%	500,000.00	详细蓝图设计工作完成后 20 日内支付

表二: 概念及方案设计阶段设计费支付进度表

付费次序	占比%	付费额(元)	付费时间(由交付设计文件所决定)
第一次付费	20%(方案)	3,681,280.20	合同签订后 20 日内

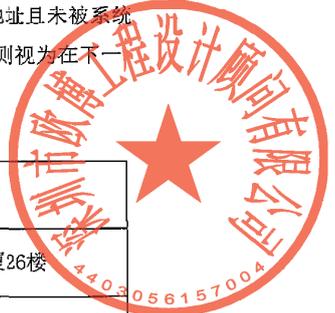


- 15.6.5 如乙方未经甲方同意擅自变更已提交甲方确认的设计方案,甲方有权解除合同,并要求乙方承担合同总额10%的违约金。
- 15.6.6 对于甲方提出的设计文件审核意见,乙方必须在双方协商的甲方书面要求的合理时间内做出正确处理。若因乙方原因,乙方对甲方确认的书面要求未及时回应,三次后甲方有权解除本合同,不支付该阶段设计费,并要求乙方承担合同总额10%的违约金。
- 15.6.7 对甲方确认的书面要求的合理的且为合同范围内之专业设计服务,乙方拒绝回应,甲方有权解除合同并扣除相应的设计费,并要求乙方承担合同总额10%的违约金。
- 15.7 对于乙方应付的罚款、违约金、赔偿金等,甲方有权在应付款项中直接扣除,如应付款项不足扣除的,乙方应另行支付甲方。

16. 通知与送达

- 16.1 本合同项下任何一方对方发出的通知、信件、数据电文等,应当发送至本合同约定的地址、联系人和通信终端。一方当事人变更名称、地址、联系人或通信终端的,应当在变更之日起的3日内及时书面通知对方当事人,对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达,电子送达与书面送达具有同等法律效力。
- 16.2 任何一方当事人向他方所发出的信件,以邮政特快专递或其他快递方式发出的,送达时间交邮后的第3日视为送达;以微信或电子邮件方式发出的,自电子文件内容在发送方正确填写地址且未被系统退回的情况下,视为进入对方数据电文接收系统即视为送达。若送达日为非工作日,则视为在下一工作日送达。
- 16.3 本合同各方确认以下任何方式均可送达:

合同各方	联系人	联系电话	电子邮箱	联系地址
甲方	王小红	15818565516	Wangxh@mjhtz.com	深圳市福田区中央西谷大厦26楼
乙方	张纯	16602073793	shishan@aube.cc	深圳市华侨城文化创意远北区B-1栋501



- 16.4 对于因合同争议引起的纠纷,双方确认司法机关或仲裁机构可以通过以上任何一种或多种方式送达诉讼法律文书,送达时间以上述送达方式中最先送达的为准。
- 16.5 各方共同确认:上述送达方式适用于各个司法阶段及仲裁阶段,包括但不限于调解程序、仲裁程序、法院一审、二审、再审、执行、监督程序、复议程序。同时双方保证送达地址准确、有效,如果提供的地址不确切,或者不及时告知变更后的地址,使法律文书无法送达或未及时送达,自行承担由此可能产生的法律后果。
- 16.6 本合同之送达条款为独立条款,不受协议整体或其他条款的效力的影响



编号: MJHZY-SS-合同部-合同(概念、方案、扩初图及施工图设计/欧博)-20210722

甲方: 深圳市满京华置业投资有限公司

乙方: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人
(授权签约人): 

法定代表人
(授权签约人): 

日期: 2021年10月26日

日期: 年 月 日



附件二 设计人员名单

1.1 本项目方案设计团队（整个地块）

序号	设计团队成员	职位	在本项目中负责的具体工作
1	白宇西	董事、中心总经理	项目总负责人
2	王展	ARK室副总监	设计总负责人 主创设计师 项目经理
3	初祎君	中心总经理	主创设计师
4	熊泽嵩	建筑设计师	建筑设计师
5	温诗铭	建筑设计师	建筑设计师
6	冯梓阳	建筑设计师	建筑设计师
7	吕文斌	建筑设计师	建筑设计师
8	马皓天	建筑设计师	建筑设计师
9	张学森	建筑设计师	建筑设计师
10	张威	建筑设计师	建筑设计师
11	肖玲	建筑设计师	建筑设计师

1.2 本项目施工图设计团队（05-03、05-05地块）

序号	设计团队成员	职位	在本项目中负责的具体工作
1	王韬	ARD建筑发展中心室总监	设计负责人 项目经理
2	蒋宪新	副总建筑师	建筑专业审核人
3	徐志成	副主任建筑师	专业负责人
4	杨仁静	建筑设计师	建筑设计师
5	赵静雯	建筑设计师	建筑设计师
6	沈映红	CT技术委员会审核人	结构专业审核人 结构专业负责人
7	黄煜	MEC机电设计总经理	电气专业审核人
8	柳倩	电气设计师	电气专业负责人



项目效果图



14. 保辉集团新保辉香悦轩项目（原名：布吉建盈工业区城市更新）

保辉集团标准合同(2019 版)

合同编号：

布吉建盈城市更新项目

设计合同

（概念方案/方案/初步/施工图）

工程名称：布吉建盈城市更新项目（暂定名）

工程地点：龙岗区布吉街道罗岗片区

甲 方：深圳市长隆房地产置业有限公司

乙 方：深圳市欧博工程设计顾问有限公司



布吉建盈城市更新项目（暂定名）项目概念方案/方案/初步 /施工图设计合同

本合同由甲乙双方于 2020 年 5 月 13 日，在 深圳 签订。

甲方：深圳市长隆房地产置业有限公司

法定代表人：林隆莹

联系地址：深圳市南山区南海大道 2061 号新保辉大厦 28 楼 0P 室

联系电话：0755-26067757

乙方：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人：林建军

联系地址：深圳市南山区香山东街华侨城创意文化园北区 B-1 栋 501 室

联系电话：0755-26930800

鉴于甲方正在从事【布吉建盈城市更新项目（暂定名）】项目（以下简称“本项目”）的开发建设，乙方拥有设计资质，资质证书编号为【A144009519】，现就甲方委托乙方设计事宜，经双方协商一致，订立本合同，以资共同遵守。



1. 合同签订依据：

1.1. 本合同依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》等国家及地方有关建设工程设计的法律法规和规章，以及建设工程批准文件等签订。

2. 项目概况

本合同工程设计项目的名称、地点、规模及特征：

2.1. 工程项目名称：布吉建盈城市更新项目（暂定名）

2.2. 工程项目地点：深圳市龙岗区布吉街道惠康路与中元路交汇处西南角

2.3. 工程项目规模：规划可用地面积为 20975.80 平方米，容积率 5.04，核定计容面积不大于 105630 米（暂定，最终以政府有关部门的批文为准）。

2.4. 工程项目特征：住宅、商业、办公、酒店（或有）及相关公共配套等。

2.5. 设计指标

规划建设用地面积 (m ²)	20975.80		
容积率	5.04		
规划计容建筑面积 (m ²)	105630.00		
其中	高层住宅	39460	
	保障房	8660	
	商业、办公、酒店	51560	
	公共配套	5950	
	其中	幼儿园	3200
		文化活动室	1000
		老年日间照料中心	750
社区健康服务中心		1000	

3. 设计工作范围及服务内容

3.1. 设计工作范围

3.1.1 项目总体规划（含红线范围内的所有建筑物、构筑物、道路、广场、花园等）。详见《设计任务书》；

3.1.2 建筑设计（含红线范围内的所有地上、地下建筑，包括住宅、商业、酒店、会所、建配套、车库、地下室及其他辅助设施等；

3.2. 设计服务内容

3.2.1 按甲方要求提供本项目的总体规划及各建、构筑物单体的概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计等全阶段的设计成果。设计内容包括：规划、建筑、结构、给排水、强电、弱电、消防、暖通、人防工程设计、绿建及海绵城市设计、装配式设计、BIM 综合管线（地下室及车库）；设计内容不包括：燃气工程、智能化设计、污水处理、钢结构深化、幕墙、泛光照明等特殊专业设计、本地规定有限制要求的设计内容以及其它超越公司资质范围的设计内容。以及项目施工期间设计与工程现场配合，所有设计变更及必须升级版本之施工图的审核与签发、工程现场施工问题的解决等。



本合同所约定的专业设计服务费总价(含税价)暂定为:人民币10,288,430.00元(大写人民币壹仟零贰拾捌万捌仟肆佰叁拾元整);其中:除税价为人民币9,706,066.00元(大写:人民币玖佰柒拾万陆仟零陆拾陆元),税金为人民币582,364.00元(大写:人民币伍拾捌万贰仟叁佰陆拾肆元);税率为6%。具体单价标准及总价构成如下表所示:

物业类型	暂定计费面积(m ²)	概念规划及方案设计单价(元/m ²)	初步及施工图设计单价(元/m ²)	全程设计单价(元/m ²)	全程设计费(元)
高层住宅	39460				
保障房	8660				
商业(底商)	3000				
办公(改公寓)	42560				
酒店(公寓)	6000				
幼儿园	3200				
其它公共配套	2750				
不计容面积(地下室及核增架空层)	40000				
装配式建筑	105630				
BIM综合管线	车库约38000				
绿色建筑	项				
海绵城市	项				
总计					



注:本合同为固定单价合同,价格为含税价。如发生变更设计,变更费按各类型单价

甲方：(盖章) 深圳市长隆房地产业有限公司

乙方：(盖章) 深圳市欧博工程设计
顾问有限公司

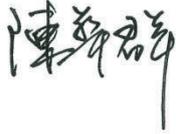
注册地址：深圳市南山区南海大道 2061 号
新保辉大厦 28 楼 0P 室

注册地址：深圳市南山区香山东街
华侨城创意文化园北区
B-1 栋 501 室

营业地址：深圳市南山区南海大道 2061 号
新保辉大厦 28 楼 0P 室

营业地址：深圳市南山区香山东街
华侨城创意文化园北区
B-1 栋 501 室

法定代表人(签字)：



法定代表人(签字)：



授权代表人(签字)：

授权代表人(签字)：

开户银行：

• 开户银行：建行深圳华侨城支行

签订日期：2020 年 5 月 13 日



附件 2:

乙方设计团队主要人员名单

姓名	性别	年龄	专业分工	职称	项目组内职务	联系电话
郭晓黎	男	42	建筑、规划	规划高级工程师 一级注册建筑师 注册城乡规划师	本项目负责人	13828754177
初祎君	男	34	建筑(方案)	工程师	主创设计师	15018535985
孙少庸	男	28	建筑(方案)	/	项目经理(方案)	18680578175
谢雨清	男	37	建筑(施工图)	建筑设计高级工 程师 一级注册建筑师	建筑专业负责人	13760181497
刘振锋	男	35	建筑(施工图)	建筑设计工程师	项目经理 (施工图)	18025312202
余欣婷	女	34	建筑(施工图)	建筑学工程师 一级注册建筑师	施工图设计师	18682277291



项目效果图



15. 好好年深圳盐田旧墟镇城市更新单元项目 02-01 地块

GF-2000-0209

建设工程设计合同

(民用建设工程设计合同)

工程名称: 盐田墟镇城市更新项目 02-01 地块
工程地点: 深圳市盐田区
合同编号: _____
工程编号: _____
(由设计人编填)
设计证书等级: 建筑行业建筑工程甲级
发包人: 深圳市好好年投资有限公司
设计人: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司
签订日期: 2022 年 5 月



中华人民共和国建设部
国家工商行政管理局 | 监制 |

发包人（甲方）：深圳市好好年投资有限公司

设计人（乙方）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

发包人委托设计人承担盐田墟镇城市更新项目 02-01 地块工程设计，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 设计依据：

- 1.1. 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《深圳市建设工程规划许可（房建类）报建文件编制技术规定》。
- 1.2. 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章；
- 1.3. 建设工程批准文件；
- 1.4. 发包人发出的设计任务书等；
- 1.5. 发包人提供的基础资料和关于本项目的会议纪要等；
- 1.6. 各阶段设计审查意见（含施工图强制性审查）；
- 1.7. 其他双方认可的、与本项目工程建设有关的资料。

第二条 工程概况：

- 2.1. 工程名称：盐田墟镇城市更新项目 02-01 地块
- 2.2. 项目地址：深圳市盐田区
- 2.3. 工程概况：项目用地位于深圳盐田旧墟镇-盐田区盐田街道滨海区域，毗邻盐田港。用地性质 R2+C1，目前已完成专规设计，项目的总用地面积约 14395.2 平方米，总计容建筑面积约：84469 平方米。建筑限高依据《深标》予以核定。02-01 项目用地西侧、北侧为城市主干道盐梅路，道路红线 12 米，双向两车道。用地南侧为城市主干道北山道，道路红线宽度 25 米，双向四车道。用地东侧为城市支路海鹏街，道路红线宽度 12 米，双向两车道。用地正下方为 8 号线二期-盐田食街站，交通条件优越。用地北侧背靠梅沙尖，东临近大鹏湾，坐山拥海，地理景观条件优越。

第三条 设计范围：



3.1 设计内容包含：用地红线范围内的建筑物、构筑物设计、地下工程设计等总图、建筑、结构、给排水、强电、弱电、暖通等，包含前期规划调整方案、方案设计及方案深化设计、初步设计、施工图设计、施工配合、竣工验收等涉及到本项目的设计服务工作。

3.2 服务内容包括但不限于以下：建筑、结构、给排水、电气、暖通、总平面图和室外场地竖向设计、各类管网管线综合设计；红线范围内的市政配套与红线外各项市政管线接口设计；消防、节能、涉及的室内二次设计的机电结构预留及相关配合工作；超限审查、结构加固；满足政府相关部门及地铁相关部门审查和发包人所需要的报批报建所需的资料；

3.3 设计内容不包括：景观、装配式建筑、BIM、建筑智能化、室内精装修（装修设计中的机电设计亦不含）、绿建、海绵城市、泛光照明、标识、幕墙设计钢结构深化等专项设计；结构检测、软基处理、红线外与各项市政管线接口设计、交通、5米以上的挡土墙、基坑支护、市政道路、市政电力、环保等建筑主管部门要求具备专项资质的部分，以及面积测绘等特殊顾问。双方确认设计人须提供配合，审核并确认相关设计成果，设计人需对设计效果进行把控。

3.4 参加和接受设计过程中所必须、必要的审查，接受发包人委托的第三方审图机构、政府部门的图审，并对其提出的意见进行协商和修改直至审查通过。



第四条 各阶段设计工作内容

4.1 本项目的設計工作包括前期规划调整方案、方案设计及方案深化设计、初步设计、施工图设计、施工配合、竣工验收、配合发包人委托的各专业机构、后续服务等涉及本项目的設計工作。各阶段设计文件编制深度符合中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）》文件规定。

4.2 方案阶段设计服务范围及内容

4.2.1 设计阶段划分：概念性规划阶段、方案设计阶段、后期配合阶段（扩初设计、施工图设计和施工配合阶段图纸修改）。

线综合和总图管线综合等)等的各阶段设计工作:

- a) 建筑: 方案深化、扩初及施工图设计, 地下室管线综合和总图管线综合;
- b) 结构: 扩初及施工图设计; 结构超限设计;
- c) 设备: 扩初及施工图设计, 强弱电、给排水、通风空调及与市政管网系统接驳的施工图设计工作;

(3) 阶段 C: 施工配合阶段。

上述各阶段中所需的报建图纸配合和施工技术服务。

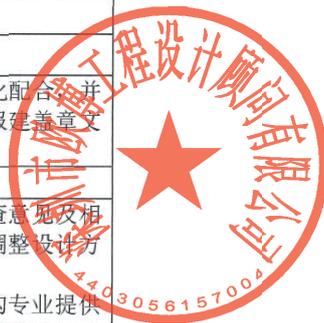
(4) 其它服务

- a) 配合完成项目各阶段的规划、消防、环保等报建工作, 提供准确的图纸及说明。
- b) 提供符合设计样式, 参数的材料样板, 配合发包人的设计定版工作。
- c) 铝合金外窗、幕墙、钢结构等深化设计的审核、签字、并加盖技术确认章。
- d) 参加各阶段的图纸会审; 其中初步设计和施工图阶段的联合审图, 需各专业设计师

参加, 各主要专业的设计师不少于 2 人, 其他专业每个专业设计师不少于 1 人。

4.3.4 各设计阶段各专业详细服务内容 (包括但不限于以下工作内容):

各设计阶段各专业详细服务内容			
设计阶段	各专业		
一、建筑方案报批报建	根据方案公司设计图, 完成方案图纸的报批审核及各专业深化配合, 并完成电子报批 (如有需要) 等当地政府要求的所有文件。出报建盖章文本 (含打印全套报建图纸) 直至报建通过。		
	建筑设计专业	结构设计专业	机电设计专业
二、初步设计阶段	1. 准备初步设计的文件: 初步设计总说明, 总平面图, 建筑平面图, 建筑立面, 建筑剖面, 建筑设计用料表, 主要设计空间放大平面图, 以及主要设计元素。以上设计文件供发包人审查和批准并配合发包人通过相关部门审查。 2. 协调各专业设计工作。	1. 审阅岩土勘察工程报告并提供意见。 2. 准备结构初步设计/扩大初步设计审批所需图纸及资料。 3. 结构超限设计审查所需资料	1. 根据方案审查意见及相关审批文件, 调整设计方案。 2. 为建筑、结构专业提供初步设计阶段所需的技术条件。 3. 提供在满足国家相关初步设计及扩初设计深度要求条件下优化方案的图纸及说明。并配合发包人完成相关部门报批程序。 4. 配合发包人完成正式报审手续。 5. 派遣相关机电专业人员出席初步设计技术交流会, 听取各相关职能部门



			的意见，进一步完善设计成果。
三、 施工图设计阶段	1.施工图文件，包括施工图纸和技术说明。	1.综合各部门审核意见在初步设计基础上进行设计深化并完成施工图。 2.对需要部分完善修改及补充。 3.完成结构设计计算书。	1.根据初步设计审查意见及相关审批文件，在初步设计基础上深化并完成施工图。 2.根据相关专业的要求调整进行完善修改及补充。 3.保持与相关专业设计同步进行。 4.保持与发包人的协商沟通，将发包人的要求始终贯彻到设计中。
四、 施工配合阶段	1.协助发包人对景观设计、室内设计及各项深化设计的施工图进行审查。 2.视发包人工作需要另行委托绘制竣工图，设计费用另行协商。 3.复核对建筑设计有影响的景观、装修设计。	1.出席重要的项目协调会议。 2.对各项深化设计的施工图进行审查。 3.视发包人工作需要另行委托绘制竣工图，设计费用另行协商。	1.协助发包人对相关深化设计施工图进行审查。 2.视发包人工作需要另行委托绘制竣工图，设计费用另行协商。
	编写施工图现场交底文件，内容包括：复杂位置、易错位置、注意事项等影响施工的内容，必须图文并茂。		
五、 其它	1.结构设计服务含专业负责人、主设计师等在结构施工期间提供设计配合。在整个设计过程中设计人需进行方案比较，选择最经济又适用于本项目建筑设计及当地状况的结构方案。 2.在整个设计过程中，设计人会提供不同的建筑方案、强弱电、消防、空调、水电等设计方案，以选择最经济又适合于本项目建筑设计设施的方案。		



4.3.5 主要设计成果：

设计阶段	主要设计成果
一、 方案报批报建阶段	包括但不限于以下内容，具体以对应的设计任务书为准： 1.设计说明及经济技术指标； 2.总平面图； 3.效果图； 4.分析图；

书面修改意见或成果确认书，则视为发包人承认设计人所提交的阶段设计成果满足其要求（需政府部门审批的除外）；

3. 在未经主管部门批准的情况下，或发包人未在约定期限内回复成果确认书，设计人应发包人要求，进行了下一阶段的设计，后因发包人内部的审批导致设计出现重大返工时，发包人应根据设计人实际工作量补偿设计人的全部返工费用，相应补偿协议应在设计人提交该阶段修改设计文件之前签署；

4. 发包人变更委托设计项目、规模、条件或因提交的资料错误，或所提交资料作较大修改，或发包人对已确认的上阶段设计成果做出重大修改，以致造成设计人设计需重大返工时，双方除需另行协商签订补充协议（或另订合同）、重新明确有关条款外，发包人应按设计人所耗工作量向设计人增付设计费。

5. 各设计阶段提供图纸给发包人后，在收到该设计阶段全部设计费后，提供该阶段完整、可使用的电子文本；

6. 上表的工作周期所知时间除另有约定外均为日历天，其中包含了星期六星期天，不含国家法定节假日（春节、国庆及中秋假期等）；

7. 以上各阶段设计周期不包括发包人或政府相关主管部门的审批确认时间。

8. 若合同暂停超过 12 个月再次启动，双方需要就设计内容，重新协商设计费用及设计周期。



第七条 合同费用及付款

7.1 本合同设计收费暂定为人民币（含 6%的增值税）**伍佰壹拾伍万元整**（**¥ 5, 150, 000.00**）。最终设计费按发包人及主管部门批准的施工图实际设计的总面积（含地下室、地下车库、架空层等不计容积率面积）为准，于第五次付费时进行核算，增加或减少部分的核算单价应按下表单价进行多退少补。

序号	分项目名称	建设规模		设计阶段及内容				单价 (元/平方米)	备注
		高度	建筑面积 (暂定/m²)	概念	方案	初步设计	施工图设计		
1	住宅	>100M	57581						超高层住宅
2	公配	/	1500						
3	地下商业	/	2015						
4	地上商业	/	23373						街区或集中商业

发包人名称 (盖章):
深圳市好好年投资有限公司
法定代表人:
委托代理人:
住 所:



邮政编码:
电 话:
传 真:
开户银行:
银行帐号:
纳税人识别号:



签订日期: 2022 年 5 月 日

设计人名称 (盖章):
深圳市欧博工程设计顾问有限公司
法定代表人:
委托代理人:
住 所:



住 所: 深圳市南山区华侨城创意文
化园北区 B1 栋 501 室
邮政编码: 518053
电 话: 0755-26930800
传 真: 0755-26918376
开户银行: 建行深圳华侨城支行
银行帐号: 44201518300052506220
纳税人识别号: 91440300192437329U

签订日期: 2022 年 5 月 日



1. 项目简介

1.1. 项目名称

盐田墟镇城市更新项目 02-01 地块

1.2. 项目位置

02-01 项目用地西侧、北侧为城市主干道盐梅路，道路红线 12 米，双向两车道。用地南侧为城市主干道北山道，道路红线宽度 25 米，双向四车道。用地东侧为城市支路海鹏街，道路红线宽度 12 米，双向两车道。用地正下方为 8 号线二期-盐田食街站，交通条件优越。用地北侧背靠梅沙尖，东临近大鹏湾，坐山拥海，地理景观条件优越。

区域位置示意图如下：

图1：宗地区域位置示意图



1.3. 项目用地现状概况

项目用地性质 R2+C1，目前已完成专规设计，项目的总用地面积约 14395.2 平方米，总计容建筑面积约：84469 平方米（其中住宅 57581 平方米，公配 1500 平方米，

附件二：本项目设计团队人员名单

序号	姓名	本项目职务	联系方式
1	初祎君	设计负责人	15018535985
2	冯德泰	主创设计师	15920057897
3	孙少庸	项目经理	18680578175
4	谢雨清	建筑专业负责人	13760181497
5	骆年红	结构专业负责人	13049881386
6	叶绍展	暖通专业负责人	13590133985
7	柳倩	电气专业负责人	15818612903
8	张浩	给排水专业负责人	13823711605



项目效果图



9、投标申请人近 5 年获奖情况一览表

投标人名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

序号	奖项	获奖时间	获奖等级	相关工程	评奖机关	备注
1	2018-2019 年度国家优质工程奖	2019.12	国家级	华联城市全景花园	中国施工企业管理协会	
2	2020-2021 年度国家优质工程奖	2022.04	国家级	深圳深湾汇云中心一期工程	中国施工企业管理协会	
3	2019—2020 中国建筑学会建筑设计奖住宅建筑一等奖	2021.09	国家级	香山里花园四期	中国建筑学会	
4	2019—2020 中国建筑学会建筑设计奖住宅建筑二等奖	2021.09	国家级	半岛城邦花园三期	中国建筑学会	
5	广东省优秀工程勘察设计奖公共建筑设计一等奖	2021.07	省级	半岛城邦四期	广东省工程勘察设计行业协会	
6	深圳市第十九届优秀工程勘察设计奖优秀住宅与住宅小区项目一等奖	2020.12	市级	天健天骄南苑	深圳市勘察设计行业协会	
7	第二十届深圳市优秀工程勘察设计奖三等奖	2023.05	市级	天健天骄北庐	深圳市勘察设计行业协会	
8	第二十届深圳市优秀工程勘察设计奖三等奖	2023.05	市级	余政储出[2016]1号开发项目-西区(二期)	深圳市勘察设计行业协会	

9	深圳市第十九届优秀工程勘察设计奖优秀住宅与住宅小区项目二等奖	2020.12	市级	B106-0051 地块(金领假日项目)	深圳市勘察设计行业协会	
10	深圳市第二十八届优秀工程勘察设计奖公共建筑工程设计二等奖	2023.05	市级	顺德欢乐海岸蓝楹湾公馆	深圳市勘察设计行业协会	

注：填写及后须附资料见“资信标要求一览表”中的要求。



附项目获奖证书

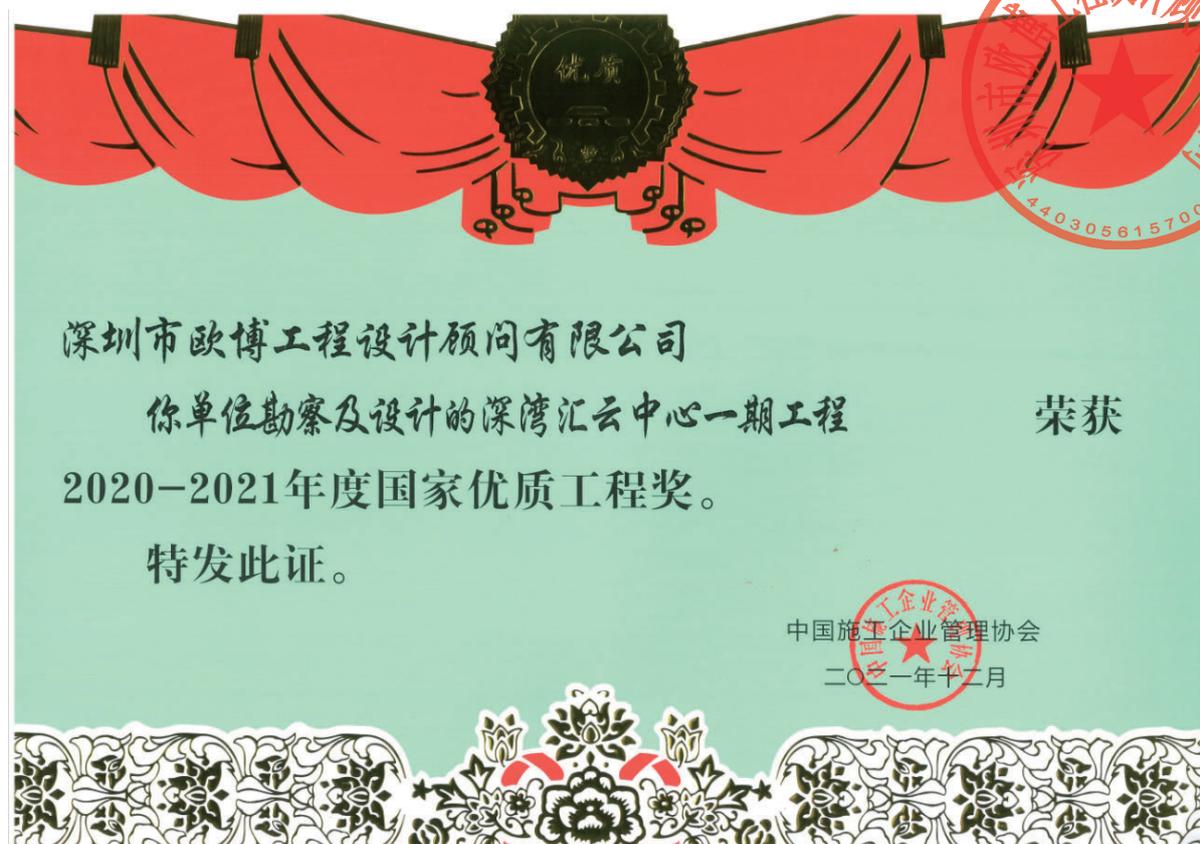


深圳市欧博工程设计顾问有限公司

你单位勘察及设计的华联城市全景花园总承包工程 荣获
2018-2019年度国家优质工程奖。

特发此证。

中国施工企业管理协会
二〇一九年十二月



深圳市欧博工程设计顾问有限公司

你单位勘察及设计的深湾汇云中心一期工程 荣获
2020-2021年度国家优质工程奖。

特发此证。

中国施工企业管理协会
二〇二一年十二月



2019-2020建筑设计奖

2019-2020 Architectural Design Award of ASC

住宅建筑
二等奖

半岛城邦花园三期



深圳市欧博工程设计顾问有限公司



证书编号: ASCAS2020-02-2-016D



2019-2020建筑设计奖

2019-2020 Architectural Design Award of ASC

住宅建筑
一等奖

香山里花园四期

深圳市欧博工程设计顾问有限公司



证书编号: ASCAS2020-02-1-003D

获奖证书

深圳市欧博工程设计顾问有限公司：

你单位 **半岛城邦花园（四期）** 项目
在二〇二一年度广东省优秀工程勘察设计奖评选中获得
公共建筑设计 一等奖。

特发此证，以资鼓励。

合作单位：香港华艺设计顾问（深圳）有限公司

广东省工程勘察设计行业协会

2021年7月



获奖证书

深圳市欧博工程设计顾问有限公司：

你单位申报的“天健天骄南苑”项目，在第十九届深圳市
优秀工程勘察设计奖评选中，荣获优秀住宅与住宅小区

一等奖

深勘设协[2020]26号

深圳市勘察设计行业协会

二〇二〇年十二月



获奖证书

深圳市欧博工程设计顾问有限公司:

你单位申报的“天健天骄北庐”项目，在第二十届深圳市
优秀工程勘察设计奖评选中，荣获住宅与住宅小区设计

三等奖

设计人员:

1. 黄泽鹏
2. 何明
3. 吴春英
4. 张妙英
5. 胡庚
6. 徐志成
7. 张哲民
8. 刘长坤
9. 钟文仲
10. 刘平
11. 郭文娇
12. 许少良
13. 卢婷婉
14. 吴越
15. 洪嘉阳

深勘设协[2023]17号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二三年五月

获奖证书

深圳市欧博工程设计顾问有限公司:

你单位申报的“余政储出[2016]1号开发项目-西区（二
期）”项目，在第二十届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中，
荣获住宅与住宅小区设计

三等奖

设计人员:

1. 韦敏锋
2. 初祎君
3. 许建新
4. 罗丽莲
5. 钟文华
6. 王铮
7. 郭勇
8. 冯德泰
9. 钟文仲
10. 刘平
11. 郭文娇
12. 许少良
13. 胡海萍
14. 周星
15. 张艳

深勘设协[2023]17号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二三年五月

获奖证书

深圳市欧博工程设计顾问有限公司:

你单位申报的“B106-0051地块(金领假日)”项目,在第十九届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中,荣获优秀住宅与住宅小区

二等奖

深勘设协[2020]26号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二〇年十二月

获奖证书

深圳市欧博工程设计顾问有限公司:

你单位申报的“顺德华侨城欢乐海岸二期蓝楹湾公馆”项目,在第二十届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中,荣获公共建筑工程设计

二等奖

设计人员:

1.何明 2.胡庚 3.吴春英 4.张妙英 5.徐志成 6.陈安国 7.冯坤炜 8.刘长坤 9.钟文仲 10.刘平
11.贺逸云 12.许少良 13.卢婷婉 14.叶绍展 15.罗荣灿

深勘设协[2023]17号

深圳市勘察设计行业协会
二〇二三年五月

10、企业纳税

投标人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

序号	年份	纳税额情况（万元）				备注
		/	/	/	合计	
1	2021	/	/	/	1135.94	/
2	2022	/	/	/	1149.79	/
3	2023	/	/	/	901.73	/
累计金额		3187.46				/

注：提供 2021-2023 年税务部门纳税证明文件。



纳税证明

深税纳证〔2022〕132469号

深圳市欧博工程设计顾问有限公司(统一社会信用代码:91440300192437329U) 在2021年1月1日至2021年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	720	0
2	城市维护建设税	645,110.15	31,059.8
3	企业所得税	1,479,068.01	388,985.21
4	印花税	1,411.9	1,534.38
5	教育费附加	276,475.79	13,311.34
6	增值税	9,215,859.32	443,711.42
7	房产税	17,220	0
8	地方教育附加	184,317.18	8,874.24
9	残疾人就业保障金	121,935.58	0
合计		11,942,117.93	887,476.39
其中:自缴税款		11,359,389.38	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2020年780,320.21元,2021年11,161,797.72元。

二、已退税费情况

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

三、欠缴税费情况

截至2022年1月26日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

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

文书凭证序号: 522201262857340730



纳税证明

深税纳证〔2023〕3594号

深圳市欧博工程设计顾问有限公司(统一社会信用代码:91440300192437329U) 在2022年1月1日至2022年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位: 元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	540	0
2	城市维护建设税	593,039.02	5,721.4
3	企业所得税	2,419,401.71	0
4	印花税	0	681.12
5	教育费附加	254,159.59	2,452.03
6	增值税	8,471,986.05	81,734.23
7	房产税	12,915	0
8	地方教育附加	169,439.72	1,634.68
9	残疾人就业保障金	133,781.05	0
	合计	12,055,262.14	92,223.46
	其中:自缴税款	11,497,381.78	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2016年74,400元,2017年380,399.85元,2018年27,428.65元,2019年304.2元,2020年1,517.99元,2021年961,842.88元,2022年10,609,368.37元。

二、已退税情况

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

(二) 除出口退税以外的各类退税费323,811.18元(叁拾贰万叁仟捌佰壹拾壹圆壹角捌分),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2023年1月3日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

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

文书凭证序号: 522301033439739345



纳税证明

深税纳证〔2024〕58332号

深圳市欧博工程设计顾问有限公司(统一社会信用代码:91440300192437329U) 在2023年1月1日至2023年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位:元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	743.83	0
2	城市维护建设税	516,826.74	0
3	企业所得税	1,041,515.43	592,642.45
4	印花税	4,338.3	50.26
5	教育费附加	221,497.17	0
6	增值税	7,383,239.02	646,519.05
7	房产税	17,220	0
8	契税	53,387.89	0
9	地方教育附加	147,664.78	0
10	残疾人就业保障金	135,784.5	0
合计		9,522,217.66	1,239,211.76
其中、自缴税款		9,017,271.21	

以上自缴税费,按所属期统计如下:2022年1,494,318.67元,2023年8,027,898.99元。

二、已退税费情况

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

(二) 除出口退税以外的各类退税费153.3元(壹佰伍拾叁圆叁角整),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2024年1月11日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

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

文书凭证序号: 522401113933797004



11、企业人员情况表

投标人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

企业缴纳社保人员数量：总公司	245
企业缴纳社保人员数量：_ / 分公司	/

注：按《资信标要求一览表》中的要求填写此表，并提供企业缴纳社保人员数量情况（提供社保局盖章证明）；



好差评二维码

深圳市参保单位社会保险参保证明

（2024年 10月 — 2024年 12月）

单位编号：408440 单位名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

单位：(人)

序号	参保年月	养老保险	医疗保险	生育保险/生育医疗	工伤保险	失业保险
1	202410	249	249	244	245	244
2	202411	246	246	241	241	241
3	202412	245	245	241	241	241

备注：1. 本证明可作为单位在我市参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验真码（33590c007c131e23）核查，验真码有效期三个月。

2. 2024年7月（含）之后的参保年月，各险种人数仅为对应年月存在有效参保关系的人数，实际缴费到账情况以税务部门开具的缴费证明为准。

3. 本证明数据截至2025年01月10日 10:20:42



12、企业财务情况表

投标人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

序号	年份	营业额情况（万元）	备注
1	2021	总公司：23756.97	无分公司 审计报告后附页
2	2022	总公司：23988.13	无分公司 审计报告后附页
3	2023	总公司：15318.04	无分公司 审计报告后附页
累计金额		总公司：63063.14	

1.提供 2021-2023 年经第三方审计的财务报告证明文件。

2.提供证明资料原件扫描件、提供经第三方审计的财务报表，原件扫描件。如存在分公司的，则同步提供经第三方审计财务报告。



2021 年财务指标表格

基本概况	总公司在职总人数	<u>452</u> 人	总公司总营业收入	<u>23756.97</u> 万元
	总公司 人均产值 52.56 万元 (= 总营业收入÷在职总人数)			总公司
	<u>/</u> 分公司在职总人数	<u>/</u> 人	<u>/</u> 分公司总营业收入	<u>/</u> 万元
	<u>/</u> 分公司 人均产值 (= 总营业收入÷在职总人数)			<u>/</u> 分公司
	总公司总资产	<u>13096.59</u> 万元	总公司总负债	<u>4956.81</u> 万元
	总公司企业负债率 37.85% (= 总负债÷总资产×100%)			
	<u>/</u> 分公司总资产	<u>/</u> 万元	<u>/</u> 分公司总负债	<u>/</u> 万元
	<u>/</u> 分公司企业负债率 (= 总负债÷总资产×100%)			
	总公司经营活动现金流量净额	<u>-1051.90</u> 万元	总公司流动负债金额	<u>4956.81</u> 万元
	总公司 现金流量比率 (=经营活动现金流量净额÷流动负债金额)			<u>21.6227094</u> %
	<u>/</u> 分公司经营活动现金流量净额	<u>/</u> 万元	<u>/</u> 分公司流动负债金额	<u>/</u> 万元
	<u>/</u> 分公司现金流量比率 (=经营活动现金流量净额÷流动负债金额)			<u>/</u> %
2021 年 应收账款回 收期	总公司 总营业收入			<u>23756.97</u> 万元
	总公司 年初应收帐款余额			<u>932.27</u> 万元
	总公司 年末应收帐款余额			<u>2300.30</u> 万元
	总公司 应收账款回收期 =360÷(总营业收入÷ (0.5×(年初应收帐款余额+年末应收帐款余额)))			<u>244.92</u> 天



___/分公司 总营业收入	___/万元
___/分公司 年初应收帐款余额	___/万元
___/分公司 年末应收帐款余额	___/万元
___/分公司 应收账款回收期 =360÷(总营业收入÷(0.5×(年初应收帐款余额+年末应收帐款余额)))	___/天

注：1.提供 2021-2023 年经第三方审计的财务报告证明文件。

2.提供证明资料原件扫描件、提供经第三方审计的财务报表，原件扫描件。如存在分公司的，则同步填写第三方财务指标。



2022 年财务指标表格

基本概况	总公司在职总人数	442 人	总公司总营业收入	23988.13 万元
	总公司 人均产值 54.27 万元 (= 总营业收入÷在职总人数)			总公司
	/ 分公司在职总人数	/ 人	/ 分公司总营业收入	/ 万元
	/ 分公司 人均产值 (= 总营业收入÷在职总人数)			/ 分公司
	总公司总资产	17594.10 万元	总公司总负债	7180.15 万元
	总公司企业负债率 40.81% (= 总负债÷总资产×100%)			
	/ 分公司总资产	/ 万元	/ 分公司总负债	/ 万元
	/ 分公司企业负债率 (= 总负债÷总资产×100%)			
	总公司 经营活动现金流量 净额	-2529.73 万元	总公司 流动负债金额	7180.15 万元
	总公司 现金流量比率 (=经营活动现金流量净额÷流动负债金额)			-35%
	/ 分公司 经营活动现金流量 净额	/ 万元	/ 分公司 流动负债金额	/ 万元
	/ 分公司现金流量比率 (=经营活动现金流量净额÷流动负债金额)			/ %
2022 年 应收账款回 收期	总公司 总营业收入			23988.13 万元
	总公司 年初应收帐款余额			2300.30 万元
	总公司 年末应收帐款余额			3128.79 万元
	总公司 应收账款回收期 =360÷(总营业收入÷(0.5×(年初应收帐款余额+年末应收帐款余额)))			40.74 天
	/ 分公司 总营业收入			/ 万元

_ / 分公司 年初应收帐款余额	_ / 万元
_ / 分公司 年末应收帐款余额	_ / 万元
_ / 分公司 应收账款回收期 =360÷(总营业收入÷(0.5×(年初应收帐款余额+年末应收帐款余额)))	_ / 天

注：1.提供 2021-2023 年经第三方审计的财务报告证明文件。

2.提供证明资料原件扫描件、提供经第三方审计的财务报表，原件扫描件。如存在分公司的，则同步填写第三方财务指标。



2023 年财务指标表格

基本概况	总公司在职总人数	<u>400</u> 人	总公司总营业收入	<u>15235.67</u> 万元
	总公司 人均产值 38.09 万元 (= 总营业收入÷在职总人数)			总公司
	<u>/</u> 分公司在职总人数	<u>/</u> 人	<u>/</u> 分公司总营业收入	<u>/</u> 万元
	<u>/</u> 分公司 人均产值 (= 总营业收入÷在职总人数)			<u>/</u> 分公司
	总公司总资产	<u>13255.13</u> 万元	总公司总负债	<u>1457.31</u> 万元
	总公司企业负债率 10.99% (= 总负债÷总资产×100%)			
	<u>/</u> 分公司总资产	<u>/</u> 万元	<u>/</u> 分公司总负债	<u>/</u> 万元
	<u>/</u> 分公司企业负债率 (= 总负债÷总资产×100%)			
	总公司 经营活动现金流量 净额	<u>-2181.84</u> 万元	总公司 流动负债金额	<u>1457.31</u> 万元
	总公司 现金流量比率 (=经营活动现金流量净额÷流动负债金额)			<u>149.72%</u>
	<u>/</u> 分公司 经营活动现金流量 净额	<u>/</u> 万元	<u>/</u> 分公司 流动负债金额	<u>/</u> 万元
	<u>/</u> 分公司现金流量比率 (=经营活动现金流量净额÷流动负债金额)			<u>/</u> %
2023 年 应收账款回 收期	总公司 总营业收入			<u>15318.04</u> 万元
	总公司 年初应收帐款余额			<u>3128.79</u> 万元
	总公司 年末应收帐款余额			<u>2702.24</u> 万元
	总公司 应收账款回收期 =360÷(总营业收入÷(0.5×(年初应收帐款余额+年末应收帐款余额)))			<u>68.52</u> 天
	<u>/</u> 分公司 总营业收入			<u>/</u> 万元

_ / 分公司 年初应收帐款余额	_ / 万元
_ / 分公司 年末应收帐款余额	_ / 万元
_ / 分公司 应收账款回收期 =360÷(总营业收入÷ (0.5×(年初应收帐款余额+年末应收帐款余额)))	_ / 天

注：1.提供提供 2021-2023 年经第三方审计的财务报告证明文件。

2.提供证明资料原件扫描件、提供经第三方审计的财务报表，原件扫描件。如存在分公司的，则同步填写第三方财务指标。



附公司 2021-2023 年审计报告

2021 年度审计报告

防伪编号： 07552022041256785611

深圳源丰会计师事务所有限公司已签

报告文号： 深源丰财审字[2022]第215号
委托单位： 深圳市欧博工程设计顾问有限公司
被审验单位名称： 深圳市欧博工程设计顾问有限公司
被审单位所在地： 深圳市
事务所名称： 深圳源丰会计师事务所有限公司
报告类型： 财务报表审计(无保留意见)
报告日期： 2022-04-20
报备日期： 2022-04-28
签名注册会计师： 潘志成 吴洵



微信扫一扫查询真伪

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

2021年度审计报告



事务所名称： 深圳源丰会计师事务所有限公司
事务所电话： 0755-86342358
传真： 0755-86342358
通信地址： 深圳市南山区高新南四道R2-A五楼515
电子邮件： 2141871766@qq.com
事务所网址：

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。

防伪查询电话号码： 0755-83515412

防伪技术支持电话： 0755-82733911

防伪查询网址： <http://check.szicpa.org>



深圳注协

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

二〇二一年度会计报表的

审 计 报 告

项 目	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审会计报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表	6-7
4、股东权益变动表	8
5、会计报表附注	9-16
三、本所《执业许可证》及《营业执照》复印件	



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。



深圳源丰会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年四月二十日

深圳源丰会计师事务所有限公司

地址：深圳市南山区高新南四道R2-A栋515

电话：86342358

深源丰财审字[2022]第215号

审计报告

深圳市欧博工程设计顾问有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市欧博工程设计顾问有限公司（以下简称：“贵公司”）财务报表，包括2021年12月31日的资产负债表，2021年度的利润表、现金流量表、股东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2021年12月31日的财务状况以及2021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、其它信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括贵公司2021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。

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，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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



资产负债表

2021年12月31日

编制单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	四、1	80,155,346.00	90,674,420.70
交易性金融资产			
应收票据	四、2	877,383.07	4,334,741.40
应收账款	四、3	23,002,996.20	9,322,849.15
预付账款	四、4	3,418,329.76	3,076,400.83
其他应收款	四、5	1,039,733.93	1,998,127.74
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		108,493,788.96	109,406,539.92
非流动资产：			
债权投资			
其它债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	四、6	16,955,597.41	16,895,860.58
在建工程			
无形资产	四、7	3,977,334.92	2,027,360.57
开发支出			
长期待摊费用	四、8	1,539,140.61	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		22,472,072.94	18,923,021.15
资产合计		130,965,861.90	128,329,560.97

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(附注系财务报表组成部分)

资产负债表(续)

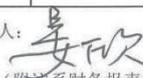
2021年12月31日

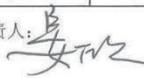
编制单位: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注 释	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	四、9	11,148,556.03	16,167,165.32
预收账款	四、10	13,119,306.29	11,866,364.87
合同负债			
应付职工薪酬	四、11	24,000,000.00	18,666,790.00
应交税费	四、12	1,271,456.67	5,658,678.58
应付股利			15,767,760.00
其它应付款	四、13	28,776.97	39,657.10
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		49,568,095.96	68,166,415.87
非流动负债:			
长期借款			
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		49,568,095.96	68,166,415.87
所有者权益:			
实收资本(股本)	四、14	3,000,000.00	3,000,000.00
其它权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积			-
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,750,691.31	1,750,691.31
未分配利润		76,647,074.63	55,412,453.79
所有者权益合计		81,397,765.94	60,163,145.10
负债及所有者权益总计		130,965,861.90	128,329,560.97

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

(附注系财务报表组成部分)

利润表

2021年度

编制单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

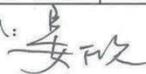
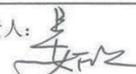
金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额
一、营业收入	四、15	237,569,748.43
减：营业成本	四、15	162,357,957.57
税金及附加		1,654,304.87
销售费用	四、16	3,191,680.31
管理费用	四、17	32,303,540.94
研发费用	四、17	18,676,443.87
财务费用	四、18	549,177.32
加：其它收益(损失以“-”号填列)	四、19	2,731,406.13
投资净收益(损失以“-”号填列)	四、20	1,189,373.97
其中：对联营企业与合营企业的投资收益		
公允价值变动净收益(损失以“-”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)		
资产减值损失(损失以“-”号填列)		
资产处置收益(损失以“-”号填列)		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		22,757,428.65
加：营业外收入		26,416.76
减：营业外支出		39,421.19
三、利润总额(亏损以“-”号填列)		22,744,409.22
减：所得税费用		1,509,788.38
四、净利润(亏损以“-”号填列)		21,234,620.84
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		21,234,620.84
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
六、综合收益总额		21,234,620.84

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(附注系财务报表组成部分)

现金流量表

2021年度

编制单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年金额
一、经营活动产生的现金流量	
销售商品、提供劳务收到的现金	228,599,901.13
收到的税费返还	-
收到的其他与经营活动有关的现金	3,758,832.73
现金流入小计	232,358,733.86
购买商品、接受劳务支付的现金	74,220,338.64
支付给职工以及为职工支付的现金	119,715,452.31
支付的各项税费	7,106,138.29
支付的其他与经营活动有关的现金	18,819,403.17
现金流出小计	219,861,332.41
经营活动产生的现金流量净额	12,497,401.45
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资所收到的现金	
取得投资收益所收到的现金	1,189,373.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-
现金流入小计	1,189,373.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	8,438,039.58
投资所支付的现金	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
支付的其他与投资活动有关的现金	
现金流出小计	8,438,039.58
投资活动产生的现金流量净额	-7,248,665.61
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资所收到的现金	
借款所收到的现金	
收到的其他与筹资活动有关的现金	-
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	15,767,760.54
支付的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流出小计	15,767,760.54
筹资活动产生的现金流量净额	-15,767,760.54
四、汇率变动对现金的影响额	-
五、现金及现金等价物净增加额	-10,519,074.70
加：期初现金等价物余额	90,674,420.70
六、期末现金等价物余额	80,155,346.00

现金流量表

2021年度

编制单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

金额单位：人民币元

	本年金额
补充资料	
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：	
净利润	21,234,620.84
加：计提的资产减值准备	
固定资产折旧	1,985,540.74
无形资产摊销	2,077,448.35
长期待摊费用摊销	769,570.31
待摊费用减少（减：增加）	
预提费用增加（减：减少）	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	
固定资产报废损失	
财务费用	
投资损失（减：收益）	-1,132,895.04
递延税款贷项（减：借项）	
存货的减少（减：增加）	
经营性应收项目的减少（减：增加）	-9,606,323.84
经营性应付项目的增加（减：减少）	-2,830,559.91
其他	
经营活动产生的现金流量净额	12,497,401.45
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、现金及现金等价物增加情况：	
现金的期末余额	80,155,346.00
减：现金的期初余额	90,674,420.70
现金及现金等价物净增加额	-10,519,074.70

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（附注系财务报表组成部分）

所有者权益(股东权益)变动表

2021年12月31日

编制单位: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

金额单位: 人民币元

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	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		
			其他权益工具	其他								
一、上年年末余额			3,000,000.00					1,750,691.31	55,412,453.79	60,163,145.10		
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其它												
二、本年初余额			3,000,000.00					1,750,691.31	55,412,453.79	60,163,145.10		
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额									21,234,620.84	21,234,620.84		
(二) 所有者投入和减少资本									21,234,620.84	21,234,620.84		
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、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
(三) 本年利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对所有者(或股东)的分配												
4、其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本(或股本)												
2、盈余公积转增资本(或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
四、本年年末余额			3,000,000.00					1,750,691.31	76,647,074.63	81,397,765.94		

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



深圳市欧博工程设计顾问有限公司

会计报表附注

二〇二一年度

单位:人民币元

一、公司基本情况

本公司经深圳市市场监督管理局批准,于1996年5月16日正式成立的 有限责任公司,领有统一社会信用代码为91440300192437329U的企业法人营业执照,注册资本为人民币300.00万元,经营期限为1996-05-16 至 5000-01-01;公司注册地址:深圳市南山区香山东街华侨城创意文化园北区B1栋501室。

经营范围:自有房屋租赁。(以上法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营),许可经营项目是:经营各类工业与民用建筑的设计。

二、重要会计政策、会计估计的说明

(一) 会计制度

本公司执行《企业会计准则》及其补充规定。

(二) 会计年度

本公司会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

(三) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(四) 记账基础和计价原则

本公司的会计核算以权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则。

(五) 外币业务核算方法

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

(六) 现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资作为现金等价物。

(七) 应收款

1、单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准:

单项金额重大的具体标准为:

金额在500万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法:

单独进行减值测试,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备,计入当期损益。

2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法:

账龄分析法

账龄	应收账款计提比率	其他应收款计提比率
1年以内(含1年)		
1-2年		
2-3年		
3-4年		



(八) 存货核算方法

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

存货在发出时，采用加权平均法核算。低值易耗品在领用时一次性摊销。

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

(九) 长期投资核算方法

1、长期股权投资

取得时按投资成本计价。

公司拥有被投资公司权益性资本不足20%时，以成本法核算；拥有被投资公司权益性资本20%至50%时，以权益法核算；直接或间接拥有被投资公司权益性资本50%以上，以及拥有被投资公司权益性资本20%至50%，但本公司对其实质上拥有控制权时，采用权益法核算并对其会计报表予以合并。

2、长期债券投资核算方法

长期债券投资成本扣除相关费用及应收利息，与债券面值之间的差额，作为债券投资溢价或折价；利息收入以其回收的可能性来确认。

3、长期投资减值准备

由于市价持续下跌或被投资单位经营状况变化等原因导致长期投资可收回金额低于长期投资账面价值，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。长期投资可收回金额是指长期投资的出售净价与预期从该投资的持有和投资到期处置中形成的预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

(十) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，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。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十一) 固定资产和折旧核算方法

固定资产包括使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产经营的主要设备，但单位价值在人民币2000元以上，并且使用期限超过两年的物品也作为固定资产。

固定资产以取得时的成本计价，并从其投入使用之次月起，采用直线法提取折旧。各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：



类别	残值率	折旧年限	年折旧率
房屋建筑物	5%	20	4.75%
运输设备	5%	5	19.00%
办公设备	5%	5	19.00%

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

(十二) 在建工程核算方法

在建工程按实际工程支出核算。

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

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

(十三) 无形资产核算方法

无形资产按取得时的实际成本计价，按预计受益期限采用直线法平均摊销。

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

(十四) 长期待摊费用核算方法

长期待摊费用按发生时实际支付的价款入账，按受益期平均摊销。对于长期待摊费用不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十五) 收入确认原则

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

2、提供劳务的收入：均为在同一年度内开始并完成的，在完成劳务时，确认营业收入的实现。

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

(十六) 所得税的会计处理方法

本公司的企业所得税采用应付税款法核算。计算所得税支出所依据的纳税所得额系根据有关税法规定对本年度会计所得额作出相应调整后得出。

三、主要税项

税种	计税依据	税率
增值税	销售收入	6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费及附加	应纳流转税额	3%
地方教育费及附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

四、会计报表主要项目注释

注释1、货币资金：

项 目	期末余额
库存现金	289,197.81
银行存款	78,269,572.99
其他货币资金	1,596,575.20
合计	80,155,346.00

注释2、应收票据：

种 类	期末余额	
	金额	比例
深圳市飞逸投资有限公司	238,425.56	27.17%
深圳市恒鑫宜实业有限公司	638,957.51	72.83%
合计	877,383.07	100.00%

注释3、应收账款：

账 龄	期末余额				
	账面余额	所占比例	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内	23,002,996.20	100.00%	-	0.00%	23,002,996.20
1-2年	-	0.00%	-	0.00%	-
合计	23,002,996.20	100.00%	-	0.00%	23,002,996.20

主要债务人名称

主要债务人名称	期末余额
深圳市恒明置业发展有限公司	23,002,996.20
株洲市清水塘投资集团有限公司	1,046,000.00
深圳市明昇发展有限公司	1,000,000.00
深圳华侨城西部置业有限公司	1,000,000.00
深圳市龙岗区城市管理和综合执法局	1,193,193.00

注释4、预付账款：

账 龄	期末余额	
	金额	比例
1年以内	3,418,329.76	100.00%
1-2年	-	0.00%
合计	3,418,329.76	100.00%

注释5、其他应收款：

账 龄	期末余额				
	账面余额	所占比例	坏账准备	计提比例	账面价值
1年以内	1,025,631.93	98.64%	-	0.00%	1,025,631.93
1-2年	14,102.00	1.36%	-	0.00%	14,102.00
合计	1,039,733.93	100.00%	-	0.00%	1,039,733.93

注释6、固定资产及累计折旧：

项 目	年初金额	本年增加	本年减少	期末余额
(1) 固定资产原值				
房屋及建筑物	15,172,501.30	-	-	15,172,501.30
运输设备	3,617,952.01	208,000.00	141,800.00	3,684,152.01
电子及办公设备	9,352,040.68	1,797,185.20	161,212.89	10,988,012.99
其他设备	2,640,885.04	96,770.76	336,500.32	2,401,155.48
合计	30,783,379.03	2,101,955.96	639,513.21	32,245,821.78
(2) 固定资产折旧				
房屋及建筑物	2,011,048.44	422,322.72	-	2,433,371.16
运输设备	2,580,583.56	175,363.13	109,886.19	2,646,060.50
电子及办公设备	6,907,141.52	1,336,196.16	153,165.69	8,090,171.99
其他设备	2,388,944.93	51,658.73	319,982.94	2,120,620.72
合计	13,887,718.45	1,985,540.74	583,034.82	15,290,224.37
(3) 固定资产减值准备				
房屋及建筑物	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
电子及办公设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
合计	-	-	-	-
(4) 固定资产净值				
房屋及建筑物	13,161,452.86			12,739,130.14
运输设备	1,037,368.45			1,038,091.51
电子及办公设备	2,444,899.16			2,827,841.00
其他设备	251,940.11			280,534.76
合计	16,895,660.58			16,885,597.41

注释7、无形资产：

项 目	期初余额	本年增加	本年摊销	期末余额
1、无形资产原价				
软件	5,787,985.85	4,027,422.70	-	9,815,408.55
合计	5,787,985.85	4,027,422.70	-	9,815,408.55
2、无形资产累计摊销				
软件	3,760,625.28	-	2,077,448.35	5,838,073.63
合计	3,760,625.28	-	-	5,838,073.63
3、无形资产减值准备金额				
软件	-	-	-	-
合计	-	-	-	-
4、无形资产账面价值				
软件	2,027,360.57	4,027,422.70	2,077,448.35	3,977,334.92
合计	2,027,360.57	4,027,422.70	-	3,977,334.92

注释8、长期待摊费用：

项 目	期初余额	本年增加	本年摊销	期末余额
其他长期待摊费用	-	2,308,710.92	769,570.31	1,539,140.61
合计	-	2,308,710.92	769,570.31	1,539,140.61

注释9、应付账款：

账 龄	期末余额	所占比例
1年以内	9,826,906.03	88.15%
1-2年	1,321,650.00	11.85%
合计	11,148,556.03	100.00%

主要债权人名称	期末余额
法国欧博建筑与城市规划设计公司深圳代表处	5,200,000.00
深圳市欧博设计有限公司	1,525,000.00
广州倍益软件技术有限公司	550,000.00
泛亚景观设计(上海)有限公司广州分公司	300,000.00

注释10、预收账款：

账 龄	期末余额	所占比例
1年以内	2,252,941.42	17.17%
1-2年	10,866,364.87	82.83%
合计	13,119,306.29	100.00%

注释11、应付职工薪酬：

项 目	期初余额	本年增加	本年摊销	期末余额
应付职工薪酬	18,666,790.00	119,211,098.59	113,877,888.59	24,000,000.00
合计	18,666,790.00	119,211,098.59	113,877,888.59	24,000,000.00

注释12、应交税费：

税 目	期末余额
增值税	-346,481.56
个人所得税	1,017,938.23
企业所得税	600,000.00
合计	1,271,456.67

注：以上税项以税务机关核定为准。

注释13、其他应付款：

账 龄	期末余额	所占比例
1年以内	25,576.97	88.88%
1-2年	3,200.00	11.12%
合计	28,776.97	100.00%



注释14、实收资本:

投资者	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例			金额	比例
何伟	1,800,000.00	60.00%	-	-	1,800,000.00	60.00%
邓张波	1,200,000.00	40.00%	-	-	1,200,000.00	40.00%
合计	3,000,000.00	100.00%	-	-	3,000,000.00	100.00%

注: 以上实收资本3,000,000.00元业经深圳天华会计师事务所有限公司“验变【2002】15号”验资报告审验。

注释15、营业收入及成本:

项目	本期发生	
	营业收入	营业成本
主营业务	237,276,948.43	162,357,957.57
其它业务	292,800.00	-
合计	237,569,748.43	162,357,957.57

注释16、销售费用:

项目	本期发生
职工薪酬	2,915,331.56
业务招待费	104,803.55
办公费	192.30
差旅费	148,878.93
其他	22,972.97
合计	3,292,680.31

注释17、管理费用:

项目	本期发生
职工薪酬	12,397,420.86
业务招待费	38,105.87
广告费和业务宣传费	2,136,645.31
资产折旧摊销费	3,823,749.54
办公费	5,221,298.02
租赁费	8,516,584.53
差旅费	167,836.81
研发费用	18,676,443.87
合计	50,979,984.81

注释18、财务费用:

项目	本期发生
利息收入	-42,616.03
利息支出	0.54
手续费	57,339.03
其他费用	534,453.78
合计	549,177.32

注释19、其它收益:

项 目	本期发生
补助	2,731,406.13
合计	2,731,406.13

注释20、投资收益:

项 目	本期发生
理财分红	1,189,373.97
合计	1,189,373.97

五、或有事项

截止2021年12月31日, 本公司无需要披露的或有事项。

六、承诺事项

截止2021年12月31日, 本公司无需要披露的承诺事项。

七、债务重组事项

截止审计报告日, 本公司无需要披露的债务重组事项。

八、非货币交易事项

截止审计报告日, 本公司无需要披露的非货币交易事项。

九、资产负债表日后事项

截止审计报告日, 本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其它事项

截止审计报告日, 本公司无需要披露的其它事项。

深圳市欧博工程设计顾问有限公司
2021年12月31日



证书序号:0005916

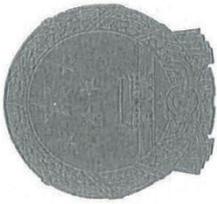
说明

- 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：深圳市财政委员会
二〇一八年七月 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

会计师事务所有限公司
年度报告附件使用无效

名称：深圳源丰会计师事务所有限公司
首席合伙人：吴洵
主任会计师：吴洵
经营场所：深圳市南山区高新南四道R2-A栋五楼515

组织形式：有限责任
执业证书编号：47470091

批准执业文号：深财会[2005]11号
批准执业日期：2005年01月31日





营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007716152574

名称 深圳源丰会计师事务所有限公司
 主体类型 有限责任公司
 住所 深圳市南山区高新南四道R2-A栋五楼515
 法定代表人 吴洵
 成立日期 2005年02月04日



仅作审计报告附件使用复印无效



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事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2016年10月20日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

二〇二二年度审计报告

目 录	页 次
● 审计报告	第1—2页
● 财务报表	第3—7页
● 财务报表附注	第8—22页
● 会计师事务所营业执照、资格证书	



广东中天永道会计师事务所

Guangdong Zhongtian Yongdao Certified Public Accountants

地址：东莞市南城区寰宇汇金中心 5 栋 1701-1702 室

电话：(0769)23305180

审计报告

中天永道审字（2023）第 1144 号

深圳市欧博工程设计顾问有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市欧博工程设计顾问有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 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 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 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、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误所导致，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 -

您可使用手机“扫一扫”或进入 <http://acc.mof.gov.cn> 注册会计师行业统一监管平台进行查验。
报告编号：粤23TQVWP7NM



广东中天永道会计师事务所

Guangdong Zhongtian Yongdao Certified Public Accountants

地址：东莞市南城区寰宇汇金中心 5 栋 1701-1702 室

电话：(0769)23305180

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

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

(五) 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。

广东中天永道会计师事务所
(普通合伙)

地址：中国·东莞

电话：0769-23305180

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年五月十八日





资产负债表

2022年12月31日

编制单位: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 会企 01, 委
单位: 元

资产	期末余额	上年年末余额	负债和所有者权益(或股东权益)	行次	期末余额	上年年末余额
流动资产:			流动负债:	40		
货币资金	2	102,683,881.94	80,155,346.00	短期借款	41	2,686,937.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	42	
衍生金融资产	4			衍生金融负债	43	
应收票据	5		877,383.07	应付票据	44	
应收账款	6	31,287,949.00	23,002,996.20	应付账款	45	37,734,862.13
预付款项	7	3,556,423.75	3,418,329.76	预收款项	46	5,348,666.42
其他应收款	8	814,281.60	1,039,733.93	应付职工薪酬	47	24,000,000.00
存货	9			应交税费	48	2,003,636.14
持有待售资产	10			其他应付款	49	27,462.18
一年内到期的非流动资产	11			持有待售负债	50	28,776.97
其他流动资产	12	16,740,000.00		一年内到期的非流动负债	51	
流动资产合计	13	155,082,536.33	108,493,788.96	其他流动负债	52	
非流动资产:	14			流动负债合计	53	71,801,564.37
可供出售金融资产	15			非流动负债:	54	
持有至到期投资	16			长期借款	55	
长期应收款	17			应付债券	56	
长期股权投资	18			其中: 优先股	57	
投资性房地产	19			永续债	58	
固定资产	20	15,500,295.78	16,955,597.41	长期应付款	59	
在建工程	21			预计负债	60	
生产性生物资产	22			递延收益	61	
油气资产	23			递延所得税负债	62	
无形资产	24	3,493,590.74	3,977,334.92	其他非流动负债	63	
开发支出	25			非流动负债合计	64	
商誉	26			负债合计	65	71,801,564.37
长期待摊费用	27	1,864,642.61	1,539,140.61	所有者权益(或股东权益):	66	
递延所得税资产	28			实收资本(或股本)	67	3,000,000.00
其他非流动资产	29			其他权益工具	68	3,000,000.00
非流动资产合计	30	20,858,529.13	22,472,072.94	其中: 优先股	69	
	31			永续债	70	
	32			资本公积	71	
	33			减: 库存股	72	
	34			其他综合收益	73	
	35			专项储备	74	
	36			盈余公积	75	1,750,691.31
	37			未分配利润	76	99,388,809.78
	38			所有者权益(或股东权益)合计	77	104,139,501.09
资产总计	39	175,941,065.46	130,965,861.90	负债和所有者权益(或股东权益)总计	78	175,941,065.46

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





利润表

2022年度



编制单位:深圳市欧博工程设计顾问有限公司

会企02表
单位:元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	239,881,312.21	237,569,748.43
减: 营业成本	2	144,144,116.49	162,357,957.57
税金及附加	3	1,141,680.59	1,654,304.87
销售费用	4	5,943,881.03	3,191,680.31
管理费用	5	42,491,441.31	32,303,540.94
研发费用	6	23,733,378.53	18,676,443.87
财务费用	7	699,817.90	549,177.32
其中: 利息费用	8	277,725.00	0.54
利息收入	9	56,665.67	42,616.03
加: 其他收益	10	2,748,164.82	2,731,406.13
投资收益 (损失以“-”号填列)	11	926,488.78	1,189,373.97
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	12		
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	13		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	14		
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	15		
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	16	25,401,649.96	22,757,423.65
加: 营业外收入	17	0.83	26,416.76
减: 营业外支出	18	450,831.52	39,431.19
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	19	24,950,819.27	22,744,409.22
减: 所得税费用	20	1,496,971.40	1,509,788.38
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	21	23,453,847.87	21,234,620.84
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	22	23,453,847.87	21,234,620.84
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	23		
五、其他综合收益的税后净额	24		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	25		
1. 重新计量设定受益计划变动额	26		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	27		
3.	28		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	29		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	30		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	31		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	32		
4. 现金流套期损益的有效部分	33		
5. 外币财务报表折算差额	34		
6.	35		
六、综合收益总额	36	23,453,847.87	21,234,620.84
七、每股收益	37		
(一) 基本每股收益	38		
(二) 稀释每股收益	39		

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





现金流量表
2022年度

编制单位:深圳市欧陽工程设计院有限公司

单位:元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	207,963,102.61	228,599,901.13
收到的税费返还	3	2,748,164.82	
收到其他与经营活动有关的现金	4	282,118.83	3,758,832.73
经营活动现金流入小计	5	210,993,386.26	232,358,733.86
购买商品、接受劳务支付的现金	6	40,681,691.17	74,220,338.64
支付给职工以及为职工支付的现金	7	118,314,359.05	119,715,452.31
支付的各项税费	8	1,895,983.29	7,106,138.29
支付其他与经营活动有关的现金	9	24,668,074.15	18,819,403.17
经营活动现金流出小计	10	185,560,107.66	219,861,332.41
经营活动产生的现金流量净额	11	25,433,278.60	12,497,401.45
二、投资活动产生的现金流量:	12		
收回投资收到的现金	13		
取得投资收益收到的现金	14	926,488.78	1,189,373.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18	926,488.78	1,189,373.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	6,240,443.90	8,438,089.58
投资支付的现金	20		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付其他与投资活动有关的现金	22		
投资活动现金流出小计	23	6,240,443.90	8,438,089.58
投资活动产生的现金流量净额	24	-5,313,955.12	-7,248,715.61
三、筹资活动产生的现金流量:	25		
吸收投资收到的现金	26		
取得借款收到的现金	27	8,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	28		
筹资活动现金流入小计	29	8,000,000.00	
偿还债务支付的现金	30	5,313,062.50	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	277,725.00	15,767,760.54
支付其他与筹资活动有关的现金	32		
筹资活动现金流出小计	33	5,590,787.50	15,767,760.54
筹资活动产生的现金流量净额	34	2,409,212.50	-15,767,760.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	22,528,535.98	-10,519,074.70
加:期初现金及现金等价物余额	37	80,155,346.00	90,674,420.70
六、期末现金及现金等价物余额	38	102,683,881.98	80,155,346.00

法定代表人:

主管会计工作负责人:

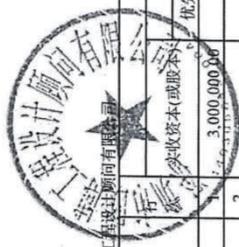
会计机构负责人:



所有者权益变动表

2022年度

项目	本年金额				
	其他权益工具		资本公积	减库存股	其他综合收益
	优先股	永续债			
一、上年末余额					
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额					
三、本年增减变动金额					
(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(股东)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(或股本)					
2.盈余公积转增资本(或股本)					
3.盈余公积弥补亏损					
4.设定受益计划变动额结转留存收益					
5.其他					
四、本年年末余额					



法定代表人：

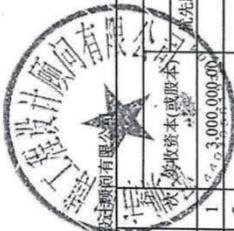
主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表 (续)

2022年度



项目	上年金额				所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	未分配利润	
	优先股	永续债	其他		
一、上年末余额	3,000,000.00			55,412,453.79	60,463,798.10
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	3,000,000.00			55,412,453.79	60,163,145.10
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)				21,234,620.84	21,234,620.84
(一) 综合收益总额				21,234,620.84	21,234,620.84
(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					
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(股东)的分配					
3.其他					
(四)所有者内部结转					
1.资本公积转增资本(或股本)					
2.盈余公积转增资本(或股本)					
3.盈余公积弥补亏损					
4.设定受益计划变动额结转留存收益					
5.其他					
四、本年年末余额	3,000,000.00			1,750,691.31	81,397,765.94

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳市欧博工程设计顾问有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别标明, 货币单位为人民币元)

一、企业基本情况

1. 深圳市欧博工程设计顾问有限公司(以下简称本公司)系由何伟、邓张波投资设立, 经深圳市南山区市场监督管理局核准, 于 1996 年 5 月 16 日成立, 取得由深圳市南山区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码(注册号)为 91440300192437329U 的《营业执照》; 法定代表人: 林建军; 注册资本为 300.00 万元。

2. 本公司经营范围: 一般经营项目是: 自有房屋租赁。(以上法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营), 许可经营项目是: 经营各类工业与民用建筑的设计。

3. 本公司经营地址: 深圳市南山区香山东街华侨城创意文化园北区 B1 栋 501 室。

二、财务报表的编制基础和持续经营

本公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制财务报表。

本公司已评价自报告期末起至少 12 个月的持续经营能力, 本公司管理层相信本公司能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此, 本公司以持续经营为基础编制截至 2022 年 12 月 31 日止的财务报表。

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, 真实完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计年度

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司采用借贷记账法, 以权责发生制为记账基础, 以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以



公允价值计量；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，其他减值资产按可回收金额与现值孰高计量；盘盈资产等按重置成本计量。本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

（四）外币业务的核算方法及折算方法

本公司对发生的外币业务，按照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。

（五）现金及现金等价物

本公司现金为库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是持有的期限短（一般是指自购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知限额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）应收款项

单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款、应收票据、应收利息、长期应收款），单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大的和经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定提取比例确认减值损失，计提坏账准备，具体标准如下：

应收款项坏账准备的确认标准：

- A. 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- B. 债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法和标准：

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是指通过其预计未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率系初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。若应收款项对于浮动利率金融资产的，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

（七）存货

本公司的存货包括材料、在产品、包装物、低值易耗品、库存商品等，存货以实际成本核算，发出存货采用月末一次加权平均法核算。低值易耗品、包装物领用时采用一次摊销法核算计入当期成本、费用。

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，其确认标准为：中期期末或年度终了，由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本不可收回的部分，



计提存货跌价准备；存货跌价准备按单个存货项目的账面价值高于其可变现净值的差额计提；可变现净值是指企业在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的费用后的价值。

（八）长期股权投资

1. 长期股权投资初始成本的计价

（1）以支付货币资金取得的长期股权投资，按支付的全部价款包括税金、手续费等相关费用作为初始成本计价；（2）以放弃非现金资产取得的长期股权投资，其初始投资成本按《企业会计准则—非货币性交易》的规定计价；（3）以债务重组取得的投资，其初始投资成本按《企业会计准则—债务重组》的规定计价；（4）通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值作为初始投资成本；（5）因企业合并形成的长期股权投资初始投资成本按企业合并所述方法确认；（6）以发行权益证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；（7）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。

2. 长期股权投资核算及收益确认

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对子公司的长期股权投资，编制合并报表时按照权益法进行调整。

采用成本法核算的单位，在被投资单位宣告分派利润或现金股利时，确认当期投资收益。确认的投资收益，仅限于被投资单位接收后产生的累计净利润的分配额，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。

采用权益法时，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失的除外；对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，待处置该项投资时按照相应比例转入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款的差额，计入当期损益。



3. 共同控制、重大影响的判断

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,但并不能够控制或者其他方一起共同控制这些政策的制定的,认定为重大影响。

4. 长期股权投资减值准备的确认标准及计提方法

期末对于由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值,并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不能够恢复,应将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额确认为长期股权投资减值准备。

按个别投资项目成本与可收回金额孰低计提。

(九) 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租能够管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在于其有关的经济利益很可能流入本公司,并其成本能够可靠地计量才予以确认。

1. 固定资产计价

固定资产按实际成本计价。

2. 固定资产折旧方法

固定资产折旧采用直线法计算,并按固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率确定折旧率,各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下:

资产类别	折旧年限	折旧率
房屋建筑物	20年	4.75%-5.00%
机器设备	1-10年	9.5%-100.00%
运输设备	1-5年	19.00%-100.00%
电子设备	1-5年	19.00%-100.00%
其他设备及工具	1-5年	19.00%-100.00%

对于已计提减值准备的固定资产在计提折旧时,按照该项固定资产的账面价值,以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。本公司至少于每年年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,必要时进行调整。

3. 固定资产后续支出

与固定资产有关的后续支出,仅在于其有关的经济利益很可能流入本公司,并其成本能够可靠的计量时才予以确认,否则发生时计入当期损益。

4. 固定资产减值准备

资产负债表日,有迹象表明固定资产发生减值的,按相关资产(资产组)的可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。



减值迹象主要包括：（1）市价持续下跌；（2）技术陈旧；（3）损坏；（4）长期闲置等原因导致固定资产可收回金额低于其账面价值；（5）产生大量不合格品。

固定资产减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

（十）在建工程

1. 在建工程计价

按各项工程所发生的实际成本核算。工程达到预定可使用状态时，按工程项目的实际成本结转固定资产。工程完工交付使用前发生的允许资本化的借款费用支出计入工程造价；交付使用后，其有关利息支出计入当期损益。

2. 在建工程减值准备

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。

减值迹象主要包括：（1）长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；（2）所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；（3）其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

在建工程减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

（十一）无形资产

1. 无形资产的确认和初始计价

本公司无形资产的确认标准：（1）拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产；（2）与资产相关的预计未来经济利益很可能流入企业；（3）该资产的成本能够可靠计量；

本公司的无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等。无形资产按照成本进行初始计量。

2. 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命期内合理摊销，计入当期损益。无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。无法预见无形资产带来经济利益的期限的作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不摊销，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. 无形资产减值准备

资产负债表日，有迹象表明无形资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。

减值迹象主要包括：（1）已被其他新技术等所替代；（2）市价在当前大幅下降，预期



不会恢复；（3）已超过法律保护期限；（4）其他足以证明实质上已经发生了减值的情形。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

4. 研究阶段和开发阶段的划分

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。

（十二）长期待摊费用

长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用在受益期限内采用直线法平均摊销。

（十三）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

2. 离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利



本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（十四）预计负债的确认标准和计量方法

1. 预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- （1）该义务是企业承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- （1）或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- （2）或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（十五）收入确认原则

（1）销售商品

本公司销售商品同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售收入：（1）已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入企业；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠的计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。



(2) 提供劳务

在资产负债表日提供了劳务交易的结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确定提供劳务收入。本公司根据已完工的测量提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供了劳务交易的结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:(1)已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的劳务成本金额确定提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本。(2)已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

(十六) 所得税

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的,按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日,对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产),按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量;对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款递减的应纳税所得额为限。

资产的资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外,本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正及其他事项调整的说明

本年度未发生会计政策与会计估计的变更,不存在重大的应披露而未披露的会计差错。

六、税项

本公司适用的主要税(费)种类与税(费)率:

序号	税 种	税(费)率	说 明
1	增值税	6%	按应税收入计缴
2	城市维护建设税	7%	按应缴纳的流转税额计缴
3	教育费附加	3%	按应缴纳的流转税额计缴
4	地方教育附加	2%	按应缴纳的流转税额计缴
5	企业所得税	25%	按应纳税所得额计缴



七、会计报表重要项目的说明

1. 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
现金	85,799.42	289,197.81
银行存款	100,942,684.16	78,269,572.99
其他货币资金	1,655,398.40	1,596,575.20
合计	102,683,881.98	80,155,346.00

2. 应收票据

项目	期末余额	上年年末余额
深圳市飞逸投资有限公司		238,425.56
深圳市恒鑫宜实业有限公司		638,957.51
合计		877,383.07

3. 应收账款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	17,864,797.82	57.10%	23,002,996.20	100.00%
1-2年	13,423,151.18	42.90%		
账面余额合计	31,287,949.00	100.00%	23,002,996.20	100.00%

(2) 期末应收账款金额较大的单位如下：

单位名称	期末余额	比例
深圳市恒明置业发展有限公司	2,966,008.93	9.48%
中山市深业万胜投资有限公司	2,697,600.00	8.62%
株洲市清水塘投资集团有限公司	2,561,046.00	8.19%
深圳华城国际低碳城开发建设有限公司	2,364,722.88	7.56%
深圳市明昇发展有限公司	1,960,000.00	6.26%

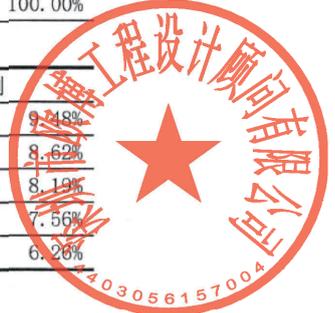
4. 预付账款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	1,839,236.25	51.72%	3,418,329.76	100.00%
1-2年	1,717,187.50	48.28%		
账面余额合计	3,556,423.75	100.00%	3,418,329.76	100.00%

(2) 期末预付账款金额较大的单位如下：

单位名称	期末余额	比例
深圳市华侨城兴侨实业发展有限公司	1,327,680.00	37.33%
深圳市华侨城国际酒店管理有限公司	666,000.00	18.73%
深圳市招华国际会展发展有限公司	250,000.00	7.03%
深圳交易集团有限公司	206,467.00	5.81%
深圳华侨城水电有限公司	187,620.00	5.28%



5. 其他应收款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	494,911.60	60.78%	1,025,631.93	98.64%
1-2年	319,370.00	39.22%	14,102.00	1.36%
账面余额合计	814,281.60	100.00%	1,039,733.93	100.00%

(2) 期末其他应收款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
熊天清	300,000.00	36.84%
晏欣	189,600.00	23.28%
李龙娇	85,932.77	10.55%
何志力	29,000.00	3.56%
叶瑞迪	28,844.00	3.54%

6. 合同资产

项目	期末余额	上年年末余额
合同资产	16,740,000.00	
合计	16,740,000.00	

7. 固定资产

科目名称	期末余额	上年年末余额
7.1. 固定资产	15,500,295.78	16,955,597.41
合计	15,500,295.78	16,955,597.41

7.1. 固定资产

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原值合计	32,245,821.78	2,794,078.04	2,466,428.74	32,573,471.08
房屋建筑物	15,172,501.30			15,172,501.30
运输工具	3,684,152.01			3,684,152.01
电子设备	10,988,012.99	2,794,078.04	324,258.21	13,457,832.82
工具器具家具	2,401,155.48		2,142,170.53	258,984.95
二、累计折旧合计	15,290,224.37	3,958,924.39	2,175,973.46	17,073,175.30
房屋建筑物	2,433,371.16	422,322.72		2,855,693.88
运输工具	2,646,060.50	182,579.56		2,828,640.06
电子设备	8,090,171.99	3,338,916.04	298,786.52	11,130,301.51
工具器具家具	2,120,620.72	15,106.07	1,877,186.94	258,539.85
三、账面价值合计	16,955,597.41	2,794,078.04	4,249,379.67	15,500,295.78
房屋建筑物	12,739,130.14		422,322.72	12,316,807.42
运输工具	1,038,091.51		182,579.56	855,511.95
电子设备	2,897,841.00	2,794,078.04	3,364,387.73	2,327,531.31
工具器具家具	280,534.76		280,089.66	445.10



8. 无形资产

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原值合计	9,815,408.55	2,009,692.21		11,825,100.76
软件	9,815,408.55	2,009,692.21		11,825,100.76
二、累计摊销合计	5,838,073.63	2,493,436.39		8,331,510.02
软件	5,838,073.63	2,493,436.39		8,331,510.02
三、账面价值合计	3,977,334.92	2,009,692.21	2,493,436.39	3,493,590.74
软件	3,977,334.92	2,009,692.21	2,493,436.39	3,493,590.74

9. 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他长期待摊费用	1,539,140.61	1,436,673.65	1,111,171.65	1,864,642.61
合计	1,539,140.61	1,436,673.65	1,111,171.65	1,864,642.61

10. 短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
短期借款	2,686,937.50	
合计	2,686,937.50	

11. 应付账款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	31,873,423.34	84.47%	9,826,906.03	88.15%
1-2年	5,861,438.79	15.53%	1,321,650.00	11.85%
合计	37,734,862.13	100.00%	11,148,556.03	100.00%

(2) 期末应付账款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
Valode & Pistre Architects	8,490,717.27	22.50%
法国欧博建筑与城市规划设计公司深圳代表处	4,750,000.00	12.59%
深圳市森磊铭设计顾问有限公司	1,611,770.00	4.27%
深圳市朋格幕墙设计咨询有限公司	570,000.00	1.51%
青岛市人防建筑设计研究院有限公司	476,000.00	1.26%

12. 预收账款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	802,440.00	15.00%	2,252,941.42	17.17%
1-2年	4,546,226.42	85.00%	10,866,364.87	82.83%
合计	5,348,666.42	100.00%	13,119,306.29	100.00%

(2) 期末预收账款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
南京溧水区华夏幸福产业小镇投资有限公司	2,100,000.00	39.26%

南京华侨城实业发展有限公司	1,396,226.42	26.10%
南京空港会展投资管理有限公司	1,050,000.00	19.63%
兰州润和置地有限公司	495,000.00	9.25%
贵阳缤纷花园酒店有限责任公司	307,440.00	5.75%

13. 应付职工薪酬

项目	上年年末余额	本年增加额	本年支付额	期末余额
职工工资	24,000,000.00	114,352,485.63	114,352,485.63	24,000,000.00
合计	24,000,000.00	114,352,485.63	114,352,485.63	24,000,000.00

14. 应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	908,027.81	-346,481.56
应交个人所得税	604,827.89	1,017,938.23
应交所得税	389,682.41	600,000.00
应交城市维护建设税	58,973.85	
教育费附加	25,274.51	
地方教育费附加	16,849.67	
合计	2,003,636.14	1,271,456.67

15. 其他应付款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	25,862.18	94.17%	25,576.97	88.88%
1-2年	1,600.00	5.83%	3,200.00	11.12%
合计	27,462.18	100.00%	28,776.97	100.00%

(2) 期末其他应付款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
何哲宇	7,238.70	26.36%
方小诗	6,800.00	24.76%
蒋和义	3,800.00	13.84%
王澍	2,831.74	10.31%
姚富海	1,951.74	7.11%

16. 实收资本

股东名称	上年年末余额	本期增减变动	期末余额	比例
何伟	1,800,000.00		1,800,000.00	60.00%
邓张波	1,200,000.00		1,200,000.00	40.00%
合计	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00%

17. 盈余公积

项目	上年年末余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
盈余公积	1,500,000.00			1,500,000.00
公益金	211,821.24			211,821.24



任意盈余公积	38,870.07		38,870.07
合计	1,750,691.31		1,750,691.31

18. 未分配利润

项目	本期金额
年初余额	76,647,074.63
加：以前年度追溯调整	-712,112.72
加：本期净利润	23,453,847.87
年末余额	99,388,809.78

19. 营业收入

项目	本期金额	上期金额
1. 主营业务收入	239,588,512.21	237,276,948.43
2. 其他业务收入	292,800.00	292,800.00
其他业务收入	292,800.00	292,800.00
合计	239,881,312.21	237,569,748.43

20. 营业成本

项目	本期金额	上期金额
营业成本	144,144,116.49	162,357,957.57
合计	144,144,116.49	162,357,957.57

21. 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城建税	652,012.87	639,541.09
教育费附加	465,723.49	456,816.07
房产税	12,915.00	111,247.36
其它税金	10,489.23	445,176.87
土地使用税	540.00	1,524.48
合计	1,141,680.59	1,654,304.87

22. 销售费用

项目	本期金额	上期金额
工资	5,496,184.79	2,686,258.47
业务招待费	176,867.80	104,803.55
社保费	157,597.62	130,624.32
住房公积金	56,280.00	72,101.25
差旅费	52,271.20	148,378.93
其他	4,679.62	23,166.27
福利费		26,347.52
合计	5,943,881.03	3,191,680.31

23. 管理费用(含研发费用)

项目	本期金额	上期金额
研究开发费	23,733,378.53	18,676,443.87



工资	11,838,501.59	8,824,726.77
租赁费	10,583,811.77	8,516,584.53
外包成本	7,578,221.64	
办公费	3,248,424.68	3,810,386.77
折旧费	3,189,488.11	1,562,595.06
福利费	2,495,896.90	2,738,989.69
活动费	1,499,625.56	1,410,911.25
广告费	1,179,294.40	2,138,845.31
社保费	471,400.27	390,471.00
住房公积金	153,120.00	141,729.75
差旅费	146,292.93	167,836.81
业务招待费	70,927.00	38,105.87
职工教育经费	36,436.46	301,203.65
其他		2,261,154.48
合计	66,224,819.84	50,979,984.81

其中：研发费用

项目	本期金额	上期金额
工资	19,104,727.09	15,102,789.34
社保费	1,490,001.12	1,135,263.40
直接投入	1,437,228.16	
无形资产摊销	1,011,131.04	585,864.18
固定资产折旧	374,554.69	422,947.68
委外费用	203,883.50	
其他费用	111,852.93	14,564.23
水电费		1,415,017.04
合计	23,733,378.53	18,676,443.87

24. 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	277,725.00	0.54
减：利息收入	56,665.67	42,616.03
手续费	22,332.62	57,339.03
其他	456,425.95	534,453.78
合计	699,817.90	549,177.32

25. 投资收益

项目	本期金额	上期金额
短期投资	926,488.78	1,189,373.97
合计	926,488.78	1,189,373.97

26. 其他收益

项目	本期金额	上期金额
其他收益	2,748,164.82	2,731,406.13



合计	2,748,164.82	2,731,406.13
27. 营业外收入		
项目	本期金额	上期金额
营业外收入	0.83	26,416.76
合计	0.83	26,416.76
28. 营业外支出		
项目	本期金额	上期金额
税收滞纳金	382,042.40	
营业外支出	51,319.84	
处置固定资产净损失	14,471.69	39,431.19
社保滞纳金	2,997.59	
合计	450,831.52	39,431.19
29. 所得税费用		
项目	本期金额	上期金额
所得税费用	1,496,971.40	1,509,788.38
合计	1,496,971.40	1,509,788.38

八、其他重要事项说明

1. 或有事项

本公司无重大未决诉讼或仲裁事项，未为任何单位提供对外担保，未将本公司任何资产予以抵押或质押借款，无任何应披露而未披露的或有负债。

2. 期后事项

截至本财务报告批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

3. 承诺事项

本公司无应披露的承诺事项。

4. 关联方关系及其交易

(1) 关联方关系

关联方名称	与公司关系	业务性质	法定代表人	国家或地区	注册资本
何伟	控股关联				1,800,000.00
邓张波	控股关联				1,200,000.00



深圳市欧博工程设计顾问有限公司

2022年12月31日

证书编号: 441900730007

批准注册协会: 广东省注册会计师协会

Date of Issuance: 2022 年 03 月 23 日

Annual Renewal Registration

本证书有效期为一年，期满有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

广东省注册会计师协会

姓名: 彭杰

性别: 女

出生日期: 1977-09-04

工作单位: 广东中天重信会计师事务所 (普通合伙)

身份证号码: 432924197709040848

Identity card No.



证书编号: 441900360002

批准注册协会: 广东注册会计师协会

发证日期: 2008年02月02日

Date of Issuance: /y /m /d

2020年8月换发

钟旭彬



Annual Renewal Registration
年审检验登记
(普通合伙)
广东中天永信会计师事务所

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 钟旭彬
Full name: 钟旭彬

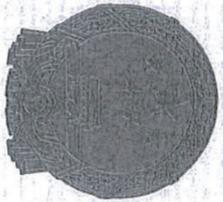
性别: 男
Sex: 男

出生日期: 1979-06-10
Date of birth: 1979-06-10

工作单位: 广东中天永信会计师事务所
Working unit: 广东中天永信会计师事务所

身份证号码: 441622197906102077
Identity card No.: 441622197906102077





会计师事务所 执业证书

名称：广东中天永道会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：钟道彬

主任会计师：钟道彬

经营场所：广东省东莞市南城街道东莞大道南城段
428号寰宇汇金中心5栋1701室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：44190073

批准执业文号：粤财会〔2013〕61号

批准执业日期：2013年12月3日



证书序号：0013188

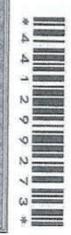
说明

- 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：



中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码
91441900086799879Q

名称 广东中天大道会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2013年12月19日

类型 普通合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 钟旭彬

主要经营场所 广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心5栋1701室

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；法律、行政法规规定规定的其他审计业务；承办会计咨询、会计服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

请于每年6月30日前报送年度报告，逾期将受到信用惩戒和处理。
途径：登陆企业信用信息公示系统，或“东莞市场监管”微信公众号。



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

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

二〇二三年度审计报告

<u>目 录</u>	<u>页 次</u>
● 审计报告	第1—2页
● 财务报表	第3—7页
● 财务报表附注	第8—22页
● 会计师事务所营业执照、资格证书	





广东中天永道会计师事务所

Guangdong Zhongtian Yongdao Certified Public Accountants

地址：东莞市南城区寰宇汇金中心 5 栋 1701-1702 室

电话：(0769)23305180

审计报告

中天永道审字（2024）第 1115 号

深圳市欧博工程设计顾问有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市欧博工程设计顾问有限公司的财务报表，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，公允反映了深圳市欧博工程设计顾问有限公司 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、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误所导致，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 -

您可使用手机“扫一扫”或进入
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
报告编号：粤241P4627FS



广东中天永道会计师事务所

Guangdong Zhongtian Yongdao Certified Public Accountants

地址：东莞市南城区寰宇汇金中心 5 栋 1701-1702 室

电话：(0769)23305180

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

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

(五) 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。

广东中天永道会计师事务所



地址：中国·东莞

电话：0769-23305180

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年四月七日





资产负债表

2023年12月31日



会企 01 表

单位：元

编制单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

资产	行次	期末余额	上年年末余额	负债和所有者权益(或股东权益)	行次	期末余额	上年年末余额
流动资产：	1			流动负债：	40		
货币资金	2	80,865,498.59	102,683,881.98	短期借款	41		2,686,937.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	42		
衍生金融资产	4			衍生金融负债	43		
应收票据	5			应付票据	44		
应收账款	6	27,022,486.24	31,287,949.00	应付账款	45	9,206,302.76	37,734,862.13
预付款项	7	4,907,912.63	3,556,423.75	预收款项	46	5,108,666.42	5,348,666.42
其他应收款	8	324,717.75	814,281.60	应付职工薪酬	47		24,000,000.00
存货	9			应交税费	48	178,024.92	2,003,636.14
持有待售资产	10			其他应付款	49	80,080.70	27,462.18
一年内到期的非流动资产	11			持有待售负债	50		
其他流动资产	12		16,740,000.00	一年内到期的非流动负债	51		
流动资产合计	13	113,120,615.21	155,082,536.33	其他流动负债	52		
非流动资产：	14			流动负债合计	53	14,573,074.80	71,801,564.37
可供出售金融资产	15			非流动负债：	54		
持有至到期投资	16			长期借款	55		
长期应收款	17			应付债券	56		
长期股权投资	18			其中：优先股	57		
投资性房地产	19			永续债	58		
固定资产	20	16,138,036.01	15,500,295.78	长期应付款	59		
在建工程	21			预计负债	60		
生产性生物资产	22			递延收益	61		
油气资产	23			递延所得税负债	62		
无形资产	24	1,968,877.92	3,493,590.74	其他非流动负债	63		
开发支出	25			非流动负债合计	64		
商誉	26			负债合计	65	14,573,074.80	71,801,564.37
长期待摊费用	27	1,323,754.00	1,864,642.61	所有者权益(或股东权益)：	66		
递延所得税资产	28			实收资本(或股本)	67	3,000,000.00	3,000,000.00
其他非流动资产	29			其他权益工具	68		
非流动资产合计	30	19,430,667.93	20,858,529.13	其中：优先股	69		
	31			永续债	70		
	32			资本公积	71		
	33			减：库存股	72		
	34			其他综合收益	73		
	35			专项储备	74		
	36			盈余公积	75	1,750,691.31	1,750,691.31
	37			未分配利润	76	113,227,517.03	99,388,809.78
	38			所有者权益(或股东权益)合计	77	117,978,208.34	104,139,501.09
资产总计	39	132,551,283.14	175,941,065.46	负债和所有者权益(或股东权益)总计	78	132,551,283.14	175,941,065.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





利润表

2023年度



会企 02 表
单位: 元

编制单位: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	153,180,401.52	239,881,312.21
减: 营业成本	2	78,860,944.71	144,144,116.49
税金及附加	3	1,602,933.38	1,141,680.59
销售费用	4	2,388,126.25	5,943,881.03
管理费用	5	35,610,278.78	42,491,441.31
研发费用	6	18,723,774.96	23,733,378.53
财务费用	7	156,602.33	699,817.90
其中: 利息费用	8	30,162.50	277,725.00
利息收入	9	52,440.00	56,665.67
加: 其他收益	10	1,394,243.59	2,748,164.82
投资收益 (损失以“-”号填列)	11	1,637,085.67	926,488.78
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	12		
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	13		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	14		
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	15		
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	16	18,869,070.37	25,401,649.96
加: 营业外收入	17	25,952.50	0.83
减: 营业外支出	18	14,182.60	450,831.52
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	19	18,880,840.27	24,950,819.27
减: 所得税费用	20	651,833.02	1,496,971.40
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	21	18,229,007.25	23,453,847.87
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	22	18,229,007.25	23,453,847.87
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	23		
五、其他综合收益的税后净额	24		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	25		
1. 重新计量设定受益计划变动额	26		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	27		
3. 其他	28		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	29		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	30		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	31		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	32		
4. 现金流量套期损益的有效部分	33		
5. 外币财务报表折算差额	34		
6. 其他	35		
六、综合收益总额	36	18,229,007.25	23,453,847.87
七、每股收益	37		
(一) 基本每股收益	38		
(二) 稀释每股收益	39		



法定代表人:

主管会计工作负责人:

姜欣

会计机构负责人:

姜欣





现金流量表
2023年度



编制单位:深圳市欧博工程设计顾问有限公司 会企 03表
单位: 元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	184,100,096.70	221,125,730.06
收到的税费返还	3	1,394,243.59	2,748,164.82
收到其他与经营活动有关的现金	4	620,574.87	282,118.83
经营活动现金流入小计	5	186,114,915.16	224,156,013.71
购买商品、接受劳务支付的现金	6	60,222,705.84	43,880,639.74
支付给职工以及为职工支付的现金	7	103,390,824.74	118,314,359.05
支付的各项税费	8	9,759,235.80	11,926,748.12
支付其他与经营活动有关的现金	9	23,640,572.31	24,600,988.20
经营活动现金流出小计	10	197,013,338.69	198,722,735.11
经营活动产生的现金流量净额	11	-10,898,423.53	25,433,278.60
二、投资活动产生的现金流量:	12		
收回投资收到的现金	13		
取得投资收益收到的现金	14	1,637,085.67	926,488.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18	1,637,085.67	926,488.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	5,449,645.53	6,240,443.90
投资支付的现金	20		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付其他与投资活动有关的现金	22		
投资活动现金流出小计	23	5,449,645.53	6,240,443.90
投资活动产生的现金流量净额	24	-3,812,559.86	-5,313,955.12
三、筹资活动产生的现金流量:	25		
吸收投资收到的现金	26		
取得借款收到的现金	27		8,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28		
筹资活动现金流入小计	29		8,000,000.00
偿还债务支付的现金	30	2,686,937.50	5,310,062.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	4,420,462.50	277,725.00
支付其他与筹资活动有关的现金	32		
筹资活动现金流出小计	33	7,107,400.00	5,587,787.50
筹资活动产生的现金流量净额	34	-7,107,400.00	2,412,212.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	-21,818,383.39	22,528,536.98
加: 期初现金及现金等价物余额	37	102,683,881.98	80,155,346.00
六、期末现金及现金等价物余额	38	80,865,498.59	102,683,881.98

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





所有者权益变动表

2023年度

单位：元

项目	行次	实收资本(或股本)				其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	优先股	永续债							
一、上年年末余额	1	3,000,000.00									1,750,691.31	99,388,809.78	104,139,501.09	
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年初余额	5	3,000,000.00									1,750,691.31	99,388,809.78	104,139,501.09	
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6											13,838,707.25	13,838,707.25	
(一)综合收益总额	7											18,229,007.25	18,229,007.25	
(二)所有者投入和减少资本	8													
1.所有者投入的普通股	9													
2.其他权益工具持有者投入资本	10													
3.股份支付计入所有者权益的金额	11													
4.其他	12													
(三)利润分配	13											-4,390,300.00	-4,390,300.00	
1.提取盈余公积	14											-4,390,300.00	-4,390,300.00	
2.对所有者(股东)的分配	15													
3.其他	16													
(四)所有者权益内部结转	17													
1.资本公积转增资本(或股本)	18													
2.盈余公积转增资本(或股本)	19													
3.盈余公积弥补亏损	20													
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21													
5.其他	22													
四、本年年末余额	23	3,000,000.00									1,750,691.31	113,227,517.03	117,978,208.34	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王如

王如

王如





所有者权益变动表 (续)

2023年度

单位: 元

项目	行次	实收资本(或股本)				其他权益工具		资本公积	减库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他	其他									
一、上年年末余额	1			3,000,000.00							1,750,691.31	76,647,074.63	81,397,765.94	
加: 会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年初余额	5			3,000,000.00							1,750,691.31	-712,112.72	80,685,653.22	
三、本年期初余额(减少以“-”号填列)	6													
(一) 综合收益总额	7											23,453,847.87	23,453,847.87	
(二) 所有者投入和减少资本	8											23,453,847.87	23,453,847.87	
1.所有者投入的普通股	9													
2.其他权益工具持有者投入资本	10													
3.股份支付计入所有者权益的金额	11													
4.其他	12													
(三) 利润分配	13													
1.提取盈余公积	14													
2.对所有者(股东)的分配	15													
3.其他	16													
(四) 所有者内部结转	17													
1.资本公积转增资本(或股本)	18													
2.盈余公积转增资本(或股本)	19													
3.盈余公积弥补亏损	20													
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21													
5.其他	22													
四、本年年末余额	23			3,000,000.00							1,750,691.31	99,388,809.78	104,139,501.09	

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(Signature)

王安欣

王安欣



深圳市欧博工程设计顾问有限公司

2023 年度财务报表附注

(除特别标明, 货币单位为人民币元)

一、企业基本情况

1. 深圳市欧博工程设计顾问有限公司(以下简称本公司)系由何伟、邓张波投资设立,经深圳市南山区市场监督管理局核准,于1996年5月16日成立,取得由深圳市南山区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码(注册号)为91440300192437329U的《营业执照》;法定代表人:林建军;注册资本为300.00万元。

2. 本公司经营范围:一般经营项目是:自有房屋租赁。(以上法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营),许可经营项目是:经营各类工业与民用建筑的设计。

3. 本公司经营地址:深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南九道55号微软科通大厦16A。

二、财务报表的编制基础和持续经营

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制财务报表。

本公司已评价自报告期末起至少12个月的持续经营能力,本公司管理层相信本公司能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营。因此,本公司以持续经营为基础编制截至2023年12月31日止的财务报表。

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,真实完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计年度

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司采用借贷记账法,以权责发生制为记账基础,以历史成本计量为主。以公允价值



计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；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，其他减值资产按可回收金额与现值孰高计量；盘盈资产等按重置成本计量。本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

（四）外币业务的核算方法及折算方法

本公司对发生的外币业务，按照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。

（五）现金及现金等价物

本公司现金为库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是持有的期限短（一般是指自购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知限额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）应收款项

单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款、应收票据、应收利息、长期应收款），单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额不重大的和经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定提取比例确认减值损失，计提坏账准备，具体标准如下：

应收款项坏账准备的确认标准：

- A. 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；
- B. 债务人逾期未履行偿债义务超过三年而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

坏账准备的计提方法和标准：

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是指通过其预计未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率系初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。若应收款项对于浮动利率金融资产的，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

（七）存货

本公司的存货包括材料、在产品、包装物、低值易耗品、库存商品等，存货以实际成本核算，发出存货采用月末一次加权平均法核算。低值易耗品、包装物领用时采用一次摊销法核算计入当期成本、费用。

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，其确认标准为：中期期末或年度终了，由于存



货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,使存货成本不可收回的部分,计提存货跌价准备;存货跌价准备按单个存货项目的账面价值高于其可变现净值的差额计提;可变现净值是指企业在正常经营过程中,以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的费用后的价值。

(八) 长期股权投资

1. 长期股权投资初始成本的计价

(1) 以支付货币资金取得的长期股权投资,按支付的全部价款包括税金、手续费等相关费用作为初始成本计价;(2) 以放弃非现金资产取得的长期股权投资,其初始投资成本按《企业会计准则—非货币性交易》的规定计价;(3) 以债务重组取得的投资,其初始投资成本按《企业会计准则—债务重组》的规定计价;(4) 通过行政划拨方式取得的长期股权投资,按划出单位的账面价值作为初始投资成本;(5) 因企业合并形成的长期股权投资初始投资成本按企业合并所述方法确认;(6) 以发行权益证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本;(7) 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。

2. 长期股权投资核算及收益确认

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算;本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算;对子公司的长期股权投资编制合并报表时按照权益法进行调整。

采用成本法核算的单位,在被投资单位宣告分派利润或现金股利时,确认当期投资收益。确认的投资收益,仅限于被投资单位接收后产生的累计净利润的分配额,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。

采用权益法时,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,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本公司负有承担额外损失的除外;对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益,待处置该项投资时按照相应比例转入当期损益。



处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款的差额，计入当期损益。

3. 共同控制、重大影响的判断

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，但并不能够控制或者其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 长期股权投资减值准备的确认标准及计提方法

期末对由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不能够恢复，应将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额确认为长期股权投资减值准备。

按个别投资项目成本与可收回金额孰低计提。

(九) 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租能够管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在于其有关的经济利益很可能流入本公司，并其成本能够可靠地计量才予以确认。

1. 固定资产计价

固定资产按实际成本计价。

2. 固定资产折旧方法

固定资产折旧采用直线法计算，并按固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率确定折旧率，各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	折旧年限	折旧率
房屋建筑物	20年	4.75%-5.00%
机器设备	1-10年	9.5%-100.00%
运输设备	1-5年	19.00%-100.00%
电子设备	1-5年	19.00%-100.00%
其他设备及工具	1-5年	19.00%-100.00%

对于已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

3. 固定资产后续支出

与固定资产有关的后续支出，仅在于其有关的经济利益很可能流入本公司，并其成本能够可靠的计量时才予以确认，否则发生时计入当期损益。

4. 固定资产减值准备

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额



低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。

减值迹象主要包括：（1）市价持续下跌；（2）技术陈旧；（3）损坏；（4）长期闲置等原因导致固定资产可收回金额低于其账面价值；（5）产生大量不合格品。

固定资产减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

（十）在建工程

1. 在建工程计价

按各项工程所发生的实际成本核算。工程达到预定可使用状态时，按工程项目的实际成本结转固定资产。工程完工交付使用前发生的允许资本化的借款费用支出计入工程造价；交付使用后，其有关利息支出计入当期损益。

2. 在建工程减值准备

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。

减值迹象主要包括：（1）长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；（2）所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；（3）其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

在建工程减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

（十一）无形资产

1. 无形资产的确认和初始计价

本公司无形资产的确认标准：（1）拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产；（2）与资产相关的预计未来经济利益很可能流入企业；（3）该资产的成本能够可靠计量；

本公司的无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等。无形资产按照成本进行初始计量。

2. 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命期内合理摊销，计入当期损益。无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。无法预见无形资产带来经济利益的期限的作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不摊销，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. 无形资产减值准备

资产负债表日，有迹象表明无形资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。



减值迹象主要包括：（1）已被其他新技术等所替代；（2）市价在当前大幅下降，预期不会恢复；（3）已超过法律保护期限；（4）其他足以证明实质上已经发生了减值的情形。无形资产减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

4. 研究阶段和开发阶段的划分

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其使用或出售的意图；（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。

（十二）长期待摊费用

长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用在受益期限内采用直线法平均摊销。

（十三）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

2. 离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。



4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(十四) 预计负债的确认标准和计量方法

1. 预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- (1) 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- (2) 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(十五) 收入确认原则

(1) 销售商品

本公司销售商品同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售收入：（1）已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入企业；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠的计量。



合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(2) 提供劳务

在资产负债表日提供了劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确定提供劳务收入。本公司根据已完工的测量提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供了劳务交易的结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确定提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

(十六) 所得税

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款递减的应纳税所得额为限。

资产的资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正及其他事项调整的说明

本年度未发生会计政策与会计估计的变更，不存在重大的应披露而未披露的会计差错。

六、税项

本公司适用的主要税（费）种类与税（费）率：

序号	税 种	税（费）率	说 明
1	增值税	6%	按应税收入计缴
2	城市维护建设税	7%	按应缴纳的流转税额计缴
3	教育费附加	3%	按应缴纳的流转税额计缴



4	地方教育附加	2%	按应缴纳的流转税额计缴
5	企业所得税	25%	按应纳税所得额计缴

七、会计报表重要项目的说明

1. 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
现金	61,266.33	85,799.42
银行存款	76,114,652.07	100,942,684.16
其他货币资金	4,689,580.19	1,655,398.40
合计	80,865,498.59	102,683,881.98

2. 应收账款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	10,856,191.14	40.17%	17,864,797.82	57.10%
1-2年	3,217,618.07	11.91%	13,423,151.18	42.90%
2-3年	12,948,677.03	47.92%		
账面余额合计	27,022,486.24	100.00%	31,287,949.00	100.00%

(2) 期末应收账款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
深圳市恒明置业发展有限公司	2,966,008.93	10.98%
株洲市清水塘投资集团有限公司	2,561,046.00	9.48%
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	1,651,375.00	6.11%
惠州古堡湾婚庆文化产业园有限公司	1,040,485.80	3.85%
深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	987,500.00	3.65%

3. 预付账款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	3,120,745.59	63.59%	1,839,236.25	51.72%
1-2年	165,138.24	3.36%	1,717,187.50	48.28%
2-3年	1,622,028.80	33.05%		
账面余额合计	4,907,912.63	100.00%	3,556,423.75	100.00%

(2) 期末预付账款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
深圳市欧博设计有限公司	1,700,000.00	34.64%
深圳市华侨城兴侨实业发展有限公司	1,327,680.00	27.05%
深圳交易集团有限公司	432,463.00	8.81%
深圳华侨城水电有限公司	342,536.81	6.98%



深圳市中世恒贸易有限责任公司	138,480.00	2.82%
----------------	------------	-------

4. 其他应收款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	296,684.02	91.37%	494,911.60	60.78%
1-2年	10,163.73	3.13%	319,370.00	39.22%
2-3年	17,870.00	5.50%		
账面余额合计	324,717.75	100.00%	814,281.60	100.00%

(2) 期末其他应收款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
张晓冬	61,657.16	18.99%
李龙娇	50,040.22	15.41%
周思余	47,000.00	14.47%
詹炳晖	27,500.00	8.47%
刘仕润	21,000.00	6.47%

5. 合同资产

项目	期末余额	上年年末余额
合同资产		16,740,000.00
合计		16,740,000.00

6. 固定资产

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原值合计	32,573,471.08	2,471,228.64		35,044,699.72
房屋建筑物	15,172,501.30	1,933,506.59		17,106,007.89
运输工具	3,684,152.01			3,684,152.01
电子设备	12,703,535.01	537,722.05		13,241,257.06
工具器具家具	1,013,282.76			1,013,282.76
二、累计折旧合计	17,073,175.30	1,833,488.41		18,906,663.71
房屋建筑物	3,278,016.60	475,896.94		3,753,913.54
运输工具	2,828,640.06	166,743.36		2,995,383.42
电子设备	10,000,382.46	1,190,848.11		11,191,230.57
工具器具家具	966,136.18			966,136.18
三、账面价值合计	15,500,295.78	2,471,228.64	1,833,488.41	16,138,036.01
房屋建筑物	11,894,484.70	1,933,506.59	475,896.94	13,352,094.35
运输工具	855,511.95		166,743.36	688,768.59
电子设备	2,703,152.55	537,722.05	1,190,848.11	2,050,026.49
工具器具家具	47,146.58			47,146.58

7. 无形资产

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
----	--------	-------	-------	------



一、原值合计	11,825,100.76	1,517,952.60		13,343,053.36
软件	11,825,100.76	1,517,952.60		13,343,053.36
二、累计摊销合计	8,331,510.02	3,042,665.42		11,374,175.44
软件	8,331,510.02	3,042,665.42		11,374,175.44
三、账面价值合计	3,493,590.74	1,517,952.60	3,042,665.42	1,968,877.92
软件	3,493,590.74	1,517,952.60	3,042,665.42	1,968,877.92

8. 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他长期待摊费用	1,864,642.61	1,460,464.29	2,001,352.90	1,323,754.00
合计	1,864,642.61	1,460,464.29	2,001,352.90	1,323,754.00

9. 短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
短期借款		2,686,937.50
合计		2,686,937.50

10. 应付账款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	3,346,102.68	36.35%	31,873,423.34	84.47%
1-2年	241,266.00	2.62%	5,861,438.79	15.52%
2-3年	5,618,934.08	61.03%		
合计	9,206,302.76	100.00%	37,734,862.13	100.00%

(2) 期末应付账款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
法国欧博建筑与城市规划设计公司深圳代表处	4,650,000.00	50.51%
深圳翰博设计股份有限公司	1,110,984.00	12.07%
中研(深圳)建设科技有限公司	450,000.00	4.89%
羿天设计集团有限责任公司	359,100.00	3.90%
泛亚景观设计(上海)有限公司广州分公司	300,000.00	3.26%

11. 预收账款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	307,440.00	6.02%	802,440.00	15.00%
1-2年	495,000.00	9.69%	4,546,226.42	85.00%
2-3年	4,306,226.42	84.29%		
合计	5,108,666.42	100.00%	5,348,666.42	100.00%

(2) 期末预收账款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
南京溧水区华夏幸福产业小镇投资有限公司	2,100,000.00	41.11%



南京华侨城实业发展有限公司	1,156,226.42	22.63%
南京空港会展投资管理有限公司	1,050,000.00	20.55%
兰州润和置地有限公司	495,000.00	9.69%
贵阳缤纷花园酒店有限责任公司	307,440.00	6.02%

12. 应付职工薪酬

项目	上年年末余额	本年增加额	本年支付额	期末余额
职工工资	24,000,000.00	75,609,039.45	99,609,039.45	
合计	24,000,000.00	75,609,039.45	99,609,039.45	

13. 应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
应交个人所得税	631,686.66	604,827.89
应交增值税	-453,661.74	908,027.81
应交所得税		389,682.41
应交城市维护建设税		58,973.85
应交教育费附加		25,274.51
应交地方教育费附加		16,849.67
合计	178,024.92	2,003,636.14

14. 其他应付款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	72,842.00	90.96%	25,862.18	100.00%
1-2年	7,238.70	9.04%	1,600.00	5.83%
合计	80,080.70	100.00%	27,462.18	100.00%

(2) 期末其他应付款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
蔡昂	11,784.90	14.72%
吴军	7,613.82	9.51%
李彦均	7,392.06	9.23%
王悦人	7,285.35	9.10%
何哲宇	7,238.70	9.04%

15. 实收资本

股东名称	上年年末余额	本期增减变动	期末余额	比例
何伟	1,800,000.00		1,800,000.00	60.00%
邓张波	1,200,000.00		1,200,000.00	40.00%
合计	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00%

16. 盈余公积

项目	上年年末余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
盈余公积	1,500,000.00			1,500,000.00
公益金	211,821.24			211,821.24

任意盈余公积	38,870.07		38,870.07
合计	1,750,691.31		1,750,691.31

17. 未分配利润

项目	本期金额
年初余额	99,388,809.78
加：本期净利润	18,229,007.25
减：利润分配	4,390,300.00
其中：对所有者（股东）的分配	4,390,300.00
年末余额	113,227,517.03

18. 营业收入

项目	本期金额	上期金额
1. 主营业务收入	152,356,744.39	239,588,512.21
2. 其他业务收入	823,657.13	292,800.00
合计	153,180,401.52	239,881,312.21

19. 营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务成本	78,860,944.71	144,144,116.49
合计	78,860,944.71	144,144,116.49

20. 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
其它税金	592,642.45	10,489.23
城建税	457,852.89	652,012.87
教育费附加	327,037.77	465,423.49
房产税	219,548.72	12,915.00
印花税	3,498.76	
土地使用税	2,352.79	540.00
合计	1,602,933.38	1,141,680.59

21. 销售费用

项目	本期金额	上期金额
工资薪金	1,908,422.21	5,496,184.79
差旅费	153,930.12	52,271.20
社保费	147,915.64	157,597.62
业务招待费	113,803.79	176,867.80
住房公积金	54,280.00	56,280.00
其他	9,774.49	4,679.62
合计	2,388,126.25	5,943,881.03

22. 管理费用(含研发费用)

项目	本期金额	上期金额
----	------	------



研究开发费	18,723,774.96	23,733,378.53
房屋物业费	10,465,319.41	10,583,811.77
外包成本	6,448,923.15	7,578,221.64
工资薪金	5,311,319.55	11,838,501.59
折旧费	3,976,841.91	3,189,488.11
办公费	3,856,945.46	3,248,424.68
福利费	1,872,592.35	2,495,896.90
活动费	1,333,770.15	1,499,625.56
广告费	652,054.46	1,179,294.40
社保费	580,388.20	471,400.27
职工教育经费	409,794.15	36,436.46
办公用品	354,780.27	
住房公积金	166,320.00	153,120.00
差旅费	117,427.52	146,292.93
业务招待费	63,802.20	70,927.00
合计	54,334,053.74	66,224,819.84

其中：研发费用

项目	本期金额	上期金额
工资薪金支出	15,243,374.86	19,104,727.09
各类基本社会保障性缴款	1,254,180.28	1,490,001.12
直接投入	1,221,577.49	1,437,228.12
无形资产摊销	559,000.27	1,014,131.04
固定资产折旧	340,311.65	234,554.69
其他费用	105,330.41	115,852.93
外委费用		203,883.50
合计	18,723,774.96	23,733,378.53

23. 财务费用

项目	本期金额	上期金额
金融机构贷款利息支出	30,162.50	277,725.00
减：利息收入	52,440.00	56,665.67
金融手续费	26,718.75	22,332.62
其他	152,161.08	456,425.95
合计	156,602.33	699,817.90

24. 投资收益

项目	本期金额	上期金额
短期投资	1,637,085.67	926,488.78
合计	1,637,085.67	926,488.78

25. 其他收益

项目	本期金额	上期金额
其他收益	1,394,243.59	2,748,164.82

合计	1,394,243.59	2,748,164.82
26. 营业外收入		
项目	本期金额	上期金额
其他收入	20,952.50	0.83
违约金收入	5,000.00	
合计	25,952.50	0.83
27. 营业外支出		
项目	本期金额	上期金额
税收滞纳金	14,182.60	382,042.40
处置固定资产净损失		14,471.69
其他		54,317.43
合计	14,182.60	450,831.52
28. 所得税费用		
项目	本期金额	上期金额
所得税费用	651,833.02	1,496,971.40
合计	651,833.02	1,496,971.40

八、其他重要事项说明

1. 或有事项

本公司无重大未决诉讼或仲裁事项，未为任何单位提供对外担保，未将本公司任何资产予以抵押或质押借款，无任何应披露而未披露的或有负债。

2. 期后事项

截至本财务报告批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

3. 承诺事项

本公司无应披露的承诺事项。



深圳市欧博工程设计咨询有限公司

2023年12月31日

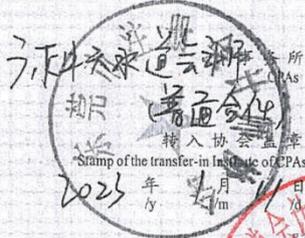


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名: 王玉波
Full name: 王玉波
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1982-01-03
Date of birth: 1982-01-03
工作单位: 大信会计师事务所
Working unit: 大信会计师事务所
身份证号码: 460027198201037021
Identity card No.: 460027198201037021



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



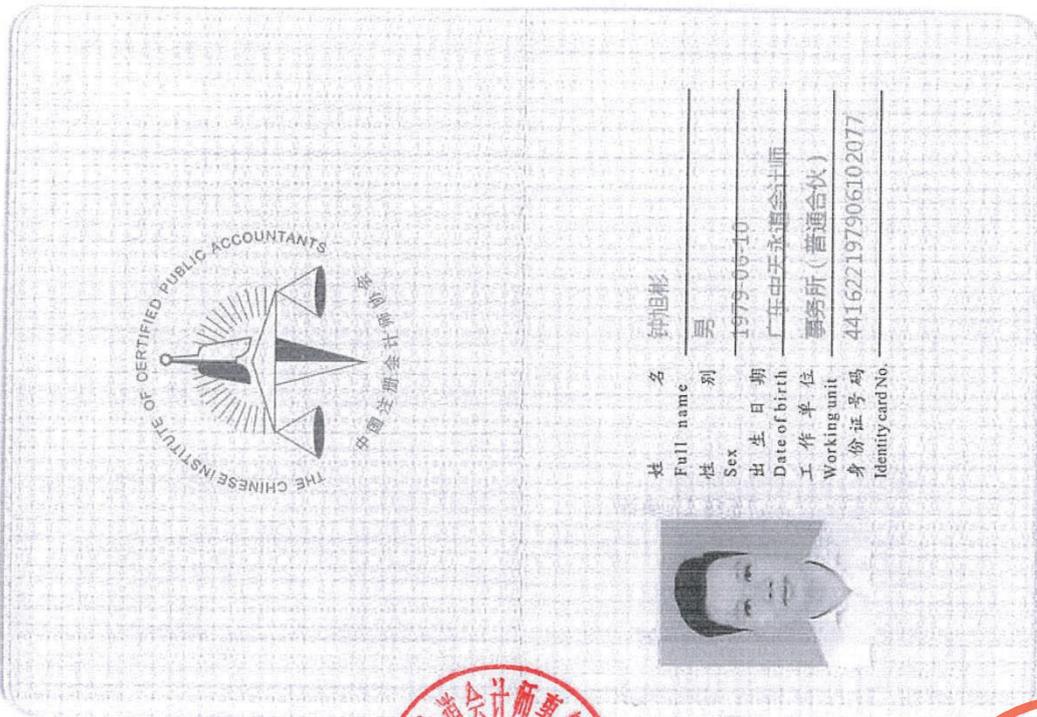
王玉波年检二维码

证书编号: 110101410934
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021年07月13日
Date of Issuance: 2021 /y /m /d

年 /y 月 /m 日 /d



证书序号: 0013188

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》。

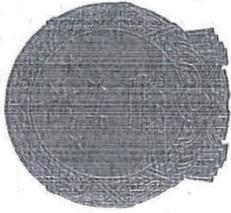


发证机关:

2021

年12月4日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 广东中天永道会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 钟旭彬

主任会计师:

经营场所: 广东省东莞市南城街道东莞大道南城段

428号寰宇汇金中心5栋1701室

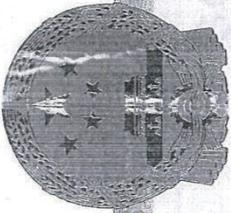
组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 44190073

批准执业文号: 粤财会(2013)61号

批准执业日期: 2013年12月3日





营业执照

统一社会信用代码
91441900086799879Q

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多信息、备案、许可、监管信息



名称 广东中天永道会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2013年12月19日

类型 普通合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 钟旭彬

主要经营场所 广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心5栋1701室

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；法律、行政法规规定的其它审计业务；承办会计咨询、会计服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关
2021年10月28日



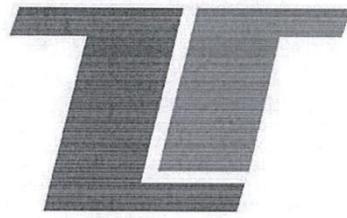
请于每年6月30日前报送年度报告，逾期将受到信用惩戒和公示；途径：登陆企业信用信息公示系统，或东莞市场监督局微信公众号

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

報告書

REPORT



广东中天永道会计师事务所

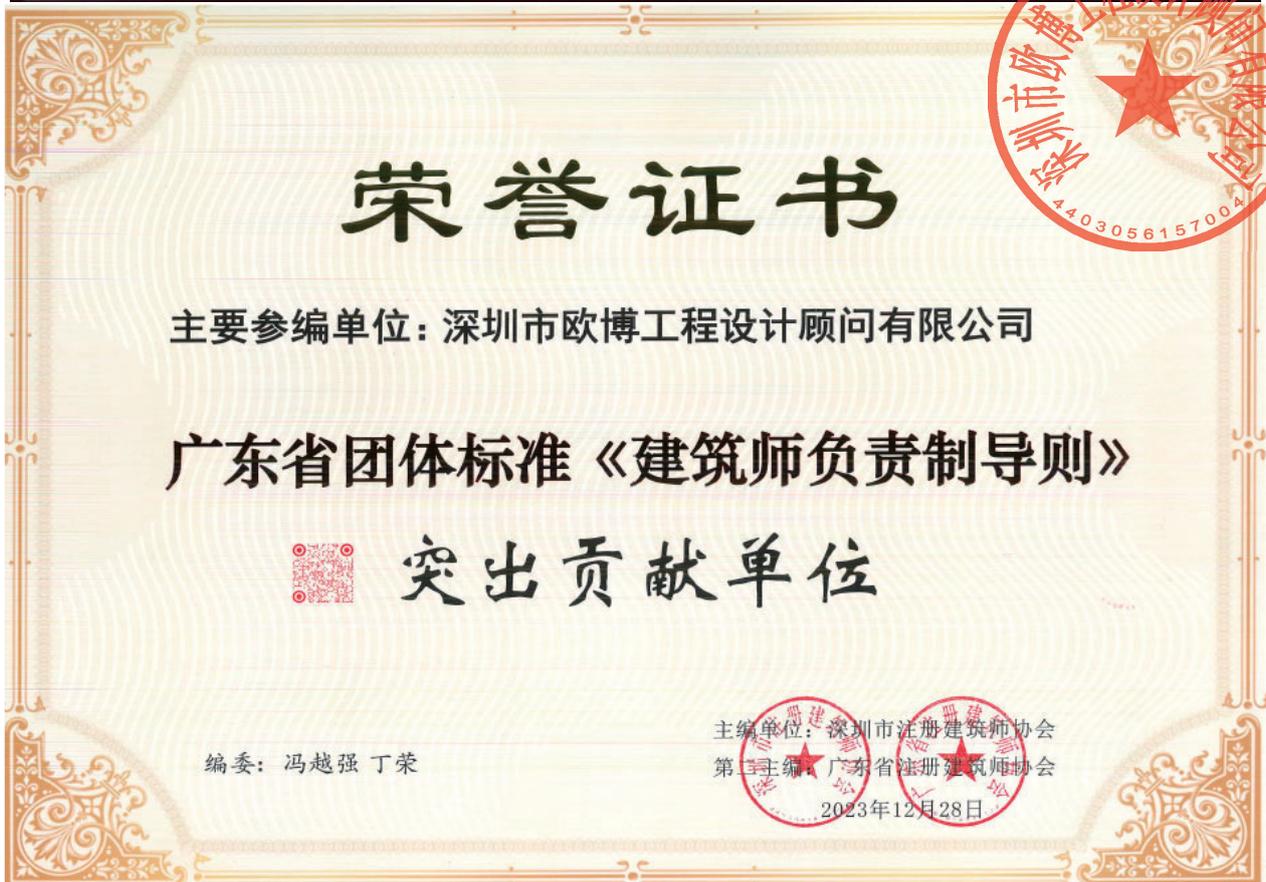
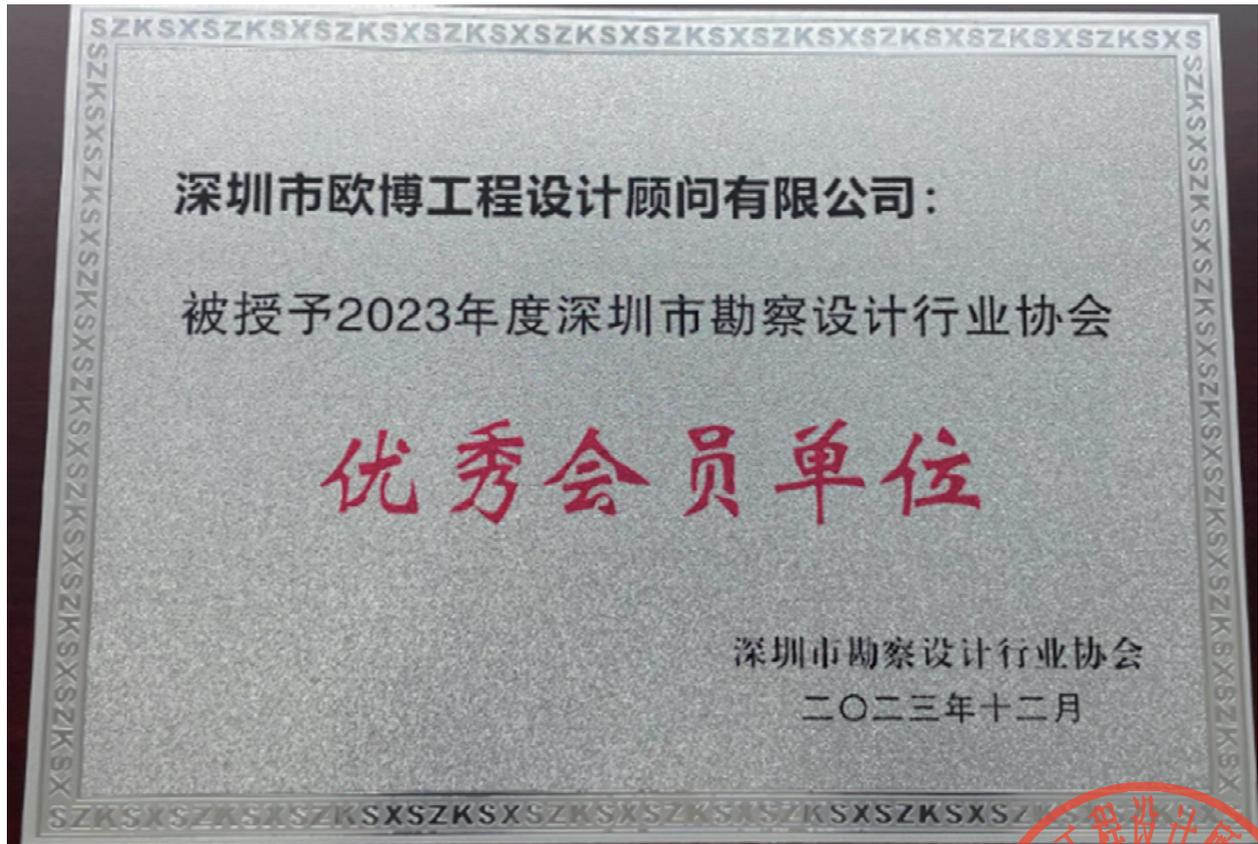
GUANGDONG ZHONGTIAN YONGDAO CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

电话：0769-23305180

传真：0769-89182869

地址：东莞市南城區寰宇匯金中心（UCC）5棟1701-1702室

13、其他



深圳市欧博工程设计顾问有限公司：

被授予2021年度深圳市勘察设计行业协会

突出贡献会员单位

深圳市勘察设计行业协会

二〇二一年十二月

深圳市欧博工程设计顾问有限公司：

被授予2020年度深圳市工程勘察设计企业

获省部级以上奖项十强单位

深圳市勘察设计行业协会

二〇二一年十二月

