

标段编号： 2019-440306-70-03-107023082001

# 深圳市建设工程设计招标投标 文件

标段名称： 宝安新桥东重点城市更新项目06-08地块建筑设计

投标文件内容： 资信标文件

投标人： 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

日期： 2025年01月26日

## 目录

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 1、投标函 .....              | 1   |
| 2、投标人基本情况表 .....         | 3   |
| 3、拟投入的项目负责人基本情况表 .....   | 78  |
| 4、拟投入的项目团队配备情况表 .....    | 113 |
| 5、近 5 年企业同类业绩情况汇总表 ..... | 158 |
| 6、投标人近 6 年设计类奖项一览表 ..... | 212 |
| 7、投标报价一览表 .....          | 216 |

# 1、投标函

## 投标函

致招标人：深圳市宝实置业有限公司

为确保贵方招标项目宝安新桥东重点城市更新项目 06-08 地块建筑设计招投标工作的顺利进行，加强与贵方长期友好合作，我方作为投标人，将严格执行工程建设相关法律法规，并完全理解和接受招标文件所有内容，为此郑重承诺如下：

1、经分析研究，结合我方实际情况，我单位愿以含税固定单价 70.30 元/m<sup>2</sup> 结算，按实际完成的、由业主审核签认的合格工程量经审计部门审计后进行计算。（投标人填写）

2、我方同意所递交投标文件，在投标须知前附表规定的投标有效期内保持有效。在此期间我方投标有可能中标，我方将受此约束。如果在投标有效期内撤回投标或放弃中标资格，我方投标担保将均被没收；由此给贵方造成的损失超过我方投标担保金额的，贵方有权依法要求我方对超过部分进行赔偿。

3、我方保证所提交的保证金是从我单位基本账户汇出，银行保函是由我单位基本账户开户银行所在网点或其上级银行机构出具，保证保险的保费是通过我单位基本账户支付，如不按上述原则提交投标担保，招标人有权取消我方的中标资格或单方面终止合同，因此造成的责任由我方承担。

4、我方一旦中标，将保证在收到中标通知书后，依其规定日期和地点，与贵方按照招标文件约定内容签定设计合同。逾期视为我方自愿放弃中标资格。

5、按规定完成设计合同中约定如下全部内容（与招标文件中招标范围一致）：06-08 地块用地红线范围内的全部工程设计内容、与红线外市政管线（水、电气及通讯）和道路接口（或连接段）的设计，包含但不限于地块之间的地上连廊（红线外），以及红线外双方约定的与本项目相关的其他设计内容；

设计人需综合考虑与周边地块（包含但不限于 06-01、06-04、06-06、06-07、06-08、06-12、05-06、05-08 地块及更新单元外片区上层次规划）在内的整体规划、城市设计及交通组织；

设计内容包含上述设计范围内总图规划及各单体建筑定位策划、概念方案、方案设计、初步设计（含编制初步设计概算）、施工图设计、施工配合、竣备配合、阶段全专业、全过程设计工作；

设计人负责 06-08 地块全过程全专业设计及统筹设计；

设计人负责项目概算、初步设计修正概算、设计所需的各专项报告编制及评审、竣工图编制及项目设计后评估报告编写、设计标准化修订、招标采购配合；

设计人需配合完成产品及设计的创新亮点提炼，形成文本、PPT 等项目宣传推广物料。

包括但不限于以下几方面工作内容：

1、设计内容：主要类别如下，具体专业内容详见《设计任务书》：前期配合、前期设计、建筑主体、结构深化、装配式、市政、市政配套及专项配套设施、互联互通（红线外地上、地下连接）、BIM、门窗幕墙、绿色建筑、海绵城市、双碳、顾问、交通划线、配合招标的其他文件、智能化、景观、标识、灯光、展示区（含异地展示区）、材料样板及物料手册、竣工销售配合。

2、各专项报告编制及评审：

（1）包含但不限于：环评报告、水土保持报告、地质灾害报告、雨洪评估报告、绿色建筑报告、节能报告、地震安全性评估、抗震超限报告（如有）、风洞试验（如有）、幕墙安平报告（如有）、防水专项评审报告、交通影响评价报告、航空限高预测绘报告、节能评价报告、



道路开口评价报告等；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、专项评审（包括但不限于装配式施工单位配合、动画、效果图、模型版权买断、配合与政府相关部门的协调工作等）

（2）组织协调各分包设计单位（含招标人另行委托）完成相应的分包设计工作，负责组织、协调及监督工作，同时应负责完成各设计阶段的配合和衔接工作，确保设计成果完全符合设计质量标准和招标人要求，全力协助招标人推进项目的建设进度。

（3）承办各阶段报批报建要求及发包人认为有必要的设计成果评审会、专家论证会和封闭审图，并承担所发生的费用。

### 3 其他配合工作。

具体范围和内容详见《设计任务书》。

6、我方将配备与招标公告和投标文件共同约定相一致的项目组主要设计成员。我方一旦中标，则在变更招标公告已规定的项目负责人或专业负责人时，须事先征得贵方批准同意。我方若因非正当理由变更招标公告已规定、且我方投标文件已承诺的项目负责人或专业负责人，则招标人有权取消我方中标资格，或酌减设计费，或单方面终止合同，由此造成的违约责任由我方承担。

7、我方在本次投标中无任何弄虚作假、串通投标、围标等不法行为。否则，我方甘愿接受取消投标资格、取消中标资格、解除设计合同、记录不良行为红色警示、暂停一年至三年在我市参加建设工程投标资格等处理；我方行为涉嫌构成犯罪的，将依法接受刑事责任追究并移送公安机关查处。

8、如果违反本投标函中任何条款，我方愿意接受：

- (1) 视作我方单方面违约，并按照合同规定向贵方支付违约金或解除合同；
- (2) 履约评价评定为良好及以下；
- (3) 本工程招标人今后可拒绝我方参与投标；
- (4) 建设行政主管部门（或相关主管部门）处以的不良行为记录或行政处罚。

9、除非贵我双方另外达成协议并生效，贵方招标文件、中标通知书和我方投标文件，将成为约束双方的合同条款的有效组成部分。

投标人（单位公章）：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

投标人法定代表人签章

单位地址：深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋（圣达吉综合楼）二至八层

邮政编码：518054 电话：0755-26493788 传真：0755-26493788

2025年 01月 26日

## 2、投标人基本情况表

|                                 |  |                    |            |
|---------------------------------|--|--------------------|------------|
| 企业名称                            | 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司   | 企业注册资本             | 500 万元     |
| 企业地址                            | 深圳市南山区龙城路粤海住宅小区 A 栋(圣达吉综合楼)二至八层  | 企业性质(按国有或民营填写)     | 民营         |
| 企业法定代表人姓名                       | 姚震   | 企业技术负责人姓名          | 黄瑞言        |
| 近 3 年(2021-2023 年) 纳税(万元)       | 2021 年   | 945.07             |            |
|                                 | 2022 年   | 543.61             |            |
|                                 | 2023 年   | 659.83             |            |
|                                 | 合计:  | 2148.51            |            |
| 近 3 年(2021-2023 年) 营业收入(万元)     | 2021 年   | 15271.98           |            |
|                                 | 2022 年   | 10437.88           |            |
|                                 | 2023 年   | 12303.59           |            |
|                                 | 合计:  | 38013.45           |            |
| 符合本工程设计资质类别及等级                  | 建筑行业建筑工程甲级、城乡规划编制甲级  | 取得符合本工程要求的设计资质时间   | 2010.03.12 |
| 符合本工程要求的设计资质,是否已在建设主管部门信息管理系统备案 | 是,请参见附页  | 在建设主管部门信息管理系统备案总人数 | 312        |
| 企业质量管理体系认证证书名称、认证单位及取得时间        | GB/T 19001-2016 / ISO 9001:2015 质量管理体系认证证书<br>认证单位:北京中设认证服务有限公司<br>取得时间:2003 年 1 月 6 日(初次) |                    |            |
| 备注                              | 企业其他情况:<br>2023 年 11 月公司名称由深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司更名为深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司;2022 年 12 月 19 日获得       |                    |            |

|           |
|-----------|
| 高新技术企业证书。 |
|-----------|

注：1.“注册资金”以国家市场监督管理总局的“国家企业信用信息公示系统”查询结果为准，提供网页截图；

2.须提供股东信息及股东关系图（格式自拟），须明确各股东占股比例及拥有实际控制权的股东（提供股东协议、公司章程、董事会决议或者其他协议等证明材料关键页）；

3.“营业收入”以万元为单位，精确到小数点后两位；

4.“纳税额”填写完整年度纳税总额，以万元为单位，精确到小数点后两位。

营业执照



**营 业 执 照**  
(副 本)

统一社会信用代码  
91440300723026300G

名 称 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

类 型 有限责任公司

法定代表人 姚震

成 立 日 期 2000年07月07日

住 所 深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋（圣达吉综合楼）二至八层

**重 要 提 示**

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

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

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

登 记 机 关

2024 年 07 月 19 日



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

国家市场监督管理总局监制

# 资质证书

|                        |  |         |               |
|------------------------|--|---------|---------------|
| 企业名称                   | 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司   |         |               |
| 详细地址                   | 深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋(圣达吉综合楼)二至八层                                  |         |               |
| 建立时间                   | 2000年07月07日  |         |               |
| 注册资本金                  | 500万元人民币   |         |               |
| 统一社会信用代码<br>(或营业执照注册号) | 91440300723026300G   |         |               |
| 经济性质                   | 有限责任公司   |         |               |
| 证书编号                   | A144016751-6/6   |         |               |
| 有效期                    | 至2029年12月17日   |         |               |
| 法定代表人                  | 姚震   | 职务      | 法定代表人、总经理     |
| 单位负责人                  | 姚震   | 职务      | 总经理           |
| 技术负责人                  | 黄瑞言  | 职称或执业资格 | 高级工程师/一级注册建筑师 |
| 备注:                    | 原企业名称: 深圳市清华苑建筑设计有限公司<br>原发证日期: 2010年03月12日<br>原资质证书编号: 190192 |         |               |

|  |
|--|
| 业务范围   |
| 建筑行业(建筑工程)甲级。<br>可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务。<br>***** |
|                |



## 城乡规划编制资质证书

**证书编号:** 自资规甲字21440162

**单位名称:** 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

**承担业务范围:** 业务范围不受限制

**统一社会信用代码:** 91440300723026300G

**有效期限:** 自2021年9月3日至2025年12月31日

**证书等级:** 甲级



扫码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多



中华人民共和国自然资源部印制

## 设计单位名称变更说明

### 变更（备案）通知书

22309150810

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司：

我局已于二〇二三年十一月二十九日对你企业申请的（名称）变更予以核准；对你企业的（章程修正案、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程修正案：

备案后章程修正案：

章程备案

变更前名称： 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

变更后名称： 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

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



# 国家企业信用信息公示系统截图-注册资金



## 国家企业信用信息公示系统

National Enterprise Credit Information Publicity System

企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号

### 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 91440300723026300G  
注册号:  
法定代表人: 姚震  
登记机关: 深圳市市场监督管理局  
成立日期: 2000年07月07日

发送报告  
信息分享  
信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | 公告信息

#### 营业执照信息

统一社会信用代码: 91440300723026300G  
注册号:  
类型: 有限责任公司  
注册资本: 500.000000万人民币  
登记机关: 深圳市市场监督管理局  
住所: 深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋 (圣达吉综合楼) 二至八层  
经营范围: 建筑工程设计、规划和咨询; 建筑工程新技术、新材料的开发研究及相关信息咨询; 建筑工程检测及加固设计 (以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营) ^  
提示: 根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则, 按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照照面事项的通知》要求, 国家企业信用信息公示系统将营业执照照面公示内容作相应调整, 详见[https://www.samr.gov.cn/zw/zfxxgk/fdzdgnr/djzcj/art/2023/art\\_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html](https://www.samr.gov.cn/zw/zfxxgk/fdzdgnr/djzcj/art/2023/art_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html)

#### 营业期限信息

营业期限自: 2000年07月07日  
营业期限至: 2060年07月07日

#### 股东及出资信息

| 序号 | 股东名称            | 股东类型  | 证照/证件类型 | 证照/证件号码 | 详情 |
|----|-----------------|-------|---------|---------|----|
| 1  | 罗迪威             | 自然人股东 | 非公示项    | 非公示项    |    |
| 2  | 清华大学建筑设计研究院有限公司 | 法人股东  | 非公示项    | 非公示项    |    |
| 3  | 北京河沿文化交流有限责任公司  | 法人股东  | 非公示项    | 非公示项    |    |

共查询到 3 条记录 共 1 页

首页 | 上一页 | 1 | 下一页 | 末页

## 股东信息及股东关系

### 股东信息及股东关系

致：深圳市宝实置业有限公司

我方参加 宝安新桥东重点城市更新项目 06-08 地块建筑设计 的投标，根据招标文件要求就本企业所有制及控股情况申报如下，并承担申报不实责任。

|           |  |          |
|-----------|--|----------|
| 申报人姓名     | 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司   |          |
| 企业所有制     | <input checked="" type="checkbox"/> 民营企业 <input type="checkbox"/> 国有企业 |          |
| 控股股东/投资人  | 罗迪威  | 出资比（90）% |
|           | 清华大学建筑设计研究院有限公司  | 出资比（5）%  |
|           | 北京河洛文化交流有限责任公司   | 出资比（5）%  |
| 非控股股东/投资人 | 无  | /        |
| 管理关系单位名称  | 管理关系单位名称   | 无        |
|           | 被管理关系单位名称  | 无        |
| 备注        | /  |          |

投标人：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司（加盖公章）

法定代表人或其委托代理人：林浩（签字或加盖私章）

2025 年 01 月 26 日





深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 91440300723026300G  
注册号:  
法定代表人: 姚粟  
登记机关: 深圳市市场监督管理局  
成立日期: 2000年07月07日

发送报告

信息分享

信息打印

基础信息

行政许可信息

行政处罚信息

列入经营异常名录信息

列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

公告信息

营业执照信息

统一社会信用代码: 91440300723026300G  
注册号:  
类型: 有限责任公司  
注册资本: 500.000000万人民币  
登记机关: 深圳市市场监督管理局  
住所: 深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋 (圣达喜综合楼) 二至八层  
经营范围: 建筑工程设计、规划和咨询; 建筑工程新技术、新材料的开发研究及相关信息咨询; 建筑工程检测和加固设计 (以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营) ^

企业名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司  
法定代表人: 姚粟  
成立日期: 2000年07月07日  
核准日期: 2024年07月19日  
登记状态: 存续 (在营、开业、在册)

提示: 根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则, 按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照事项的通知》要求, 国家企业信用信息公示系统将营业执照公示内容作相应调整, 详见[https://www.samr.gov.cn/zw/zfxxgk/fdzdgknr/djzcj/art/2023/art\\_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html](https://www.samr.gov.cn/zw/zfxxgk/fdzdgknr/djzcj/art/2023/art_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html)

营业期限信息

营业期限自: 2000年07月07日  
营业期限至: 2060年07月07日

股东及出资信息

| 序号 | 股东名称            | 股东类型  | 证照/证件类型 | 证照/证件号码 | 详情 |
|----|-----------------|-------|---------|---------|----|
| 1  | 罗迪威             | 自然人股东 | 非公示项    | 非公示项    |    |
| 2  | 清华大学建筑设计研究院有限公司 | 法人股东  | 非公示项    | 非公示项    |    |
| 3  | 北京河海文化交流有限责任公司  | 法人股东  | 非公示项    | 非公示项    |    |

共查询到3条记录共1页

首页 上一页 1 下一页 末页



质量管理体系证书



北京中设认证服务有限公司  
 (地址: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼4层407室 邮编: 100043)

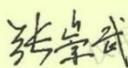
## 质量管理体系认证证书

兹证明  
**深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司**  
 (注册地址: 广东省深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋(圣达吉综合楼)二至八层 邮编: 518054)  
 (审核地址: 广东省深圳市南山区南海大道龙城路16号 邮编: 518054)  
 (统一社会信用代码: 91440300723026300G)

质量管理体系符合质量管理体系标准:  
**GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015**  
**《质量管理体系 要求》**

本证书覆盖的范围:  
**★工程咨询 建筑工程和装饰设计 城乡规划编制★**  
 本证书没有附件/本证书不含多场所

本证书信息可在全国认证认可信息公共服务平台(<http://cx.cnca.cn>)查询。  
 初次认证日期: 2003年1月6日      更新认证日期: 2024年3月28日  
 有效期: 2024年3月28日至2027年4月5日

注册号: 02724Q10062R4M      法定代表人(签名): 





中国认可  
 国际互认  
 管理体系  
**MANAGEMENT SYSTEM**  
**CNAS C027-M**

说明: 在证书有效期内, 本证书应与年度审核的《保持认证注册通知书》一并使用, 方为有效。

# 环境管理体系认证证书



# CERTIFICATE 环境管理体系认证证书

证书号：36823E3230523R0M

## 兹证明

公司名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

统一社会信用代码：91440300723026300G

注册地址：深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋(圣达吉综合楼)二至八层 邮编：518054

审核地址：深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋(圣达吉综合楼)二至八层 邮编：518054

## 环境管理体系符合：

GB/T24001-2016/ISO14001:2015标准

环境管理体系认证所覆盖的范围：

工程咨询，建筑工程和装饰设计；城乡规划编制

初次颁证日期：2023年06月07日

证书有效期至：2026年06月06日

换发证书日期：2023年12月13日

签发人：



第一次监审  
(贴标有效)

第二次监审  
(贴标有效)



地址：上海市闵行区中春路7001号明谷科技园B座708室  
获证组织必须定期接受监督审核，审核合格并贴上述认证机构监审防伪标识后，此证书继续有效。  
本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 ([www.cnca.gov.cn](http://www.cnca.gov.cn))和公司网站 ([www.enchgroup.com](http://www.enchgroup.com))上查询。



执业健康安全管理体系认证证书



# CERTIFICATE

## 职业健康安全管理体系认证证书

证书号: 36823S3231239R0M

### 兹证明

公司名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

统一社会信用代码: 91440300723026300G

注册地址: 深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋(圣达吉综合楼)二至八层 邮编: 518054

审核地址: 深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋(圣达吉综合楼)二至八层 邮编: 518054

职业健康安全管理体系符合:

GB/T45001-2020/ISO45001:2018标准

职业健康安全管理体系认证所覆盖的范围:

工程咨询, 建筑工程和装饰设计; 城乡规划编制

初次颁证日期: 2023年06月07日

证书有效期至: 2026年06月06日

换发证书日期: 2023年12月13日

签发人:



第一次监审  
(贴标有效)

第二次监审  
(贴标有效)



地址: 上海市闵行区中春路7001号明谷科技园B座708室  
获证组织必须定期接受监督审核, 审核合格并贴上本认证机构监审防伪标识后, 此证书继续有效。  
本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 ([www.cnca.gov.cn](http://www.cnca.gov.cn))和公司网站 ([www.enchgroup.com](http://www.enchgroup.com))上查询。



# 高新技术企业证书

1125



# 住建局备案截图

## 住建局备案截图

深圳市住房和建设局 [首页](#) [信息公开](#) [政务服务](#) [互动交流](#)

当前位置: [首页](#) > [工程建设服务](#) > [企业与人员信息查询](#) > [企业信息](#) [返回主题](#)

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 [【返回】](#)

[基本信息](#) [资质证书信息](#) [技术力量](#)

| 序号 | 资质证书号      | 企业业务类型 | 发证机构            | 发证日期       | 有效期        |
|----|------------|--------|-----------------|------------|------------|
| 1  | A144016751 | 工程设计   | 中华人民共和国住房和城乡建设部 | 2024-12-17 | 2029-12-17 |

显示第 1 到第 1 条记录, 总共 1 条记录

深圳市住房和建设局 [首页](#) [信息公开](#) [政务服务](#) [互动交流](#)

当前位置: [首页](#) > [工程建设服务](#) > [企业与人员信息查询](#) > [企业信息](#) [返回主题](#)

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 [【返回】](#)

[基本信息](#) [资质证书信息](#) [技术力量](#)

| 序号 | 姓名  | 类别        | 证书编号          |
|----|-----|-----------|---------------|
| 1  | 彭春柱 | 注册建筑师     | 074410845     |
| 2  | 刘斌  | 职称人员      | 453331122     |
| 3  | 叶佳  | 注册建筑师     | 20114410013   |
| 4  | 杨强  | 注册建筑师     | 20214411677   |
| 5  | 梁建  | 职称人员      | 2403003177607 |
| 6  | 鲁景谋 | 注册公用设备工程师 | CN144400552   |
| 7  | 庞英  | 职称人员      | 1903003019338 |
| 8  | 周波  | 职称人员      | 2303006112006 |
| 9  | 江卫文 | 注册建筑师     | 19984410195   |
| 10 | 卢扬  | 注册建筑师     | 20084410875   |

显示第 1 到第 10 条记录, 总共 312 条记录, 每页显示 10 条记录



# 企业纳税

## 2021 年纳税证明

### 纳税证明

深税纳证（2022）374607号

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司(统一社会信用代码:91440300723026300G) 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  | 3,601.5      | 0         |
| 2        | 城市维护建设税  | 567,484.79   | 0         |
| 3        | 印花税      | 151,780      | 0         |
| 4        | 教育费附加    | 243,207.77   | 0         |
| 5        | 增值税      | 8,106,925.47 | 0         |
| 6        | 房产税      | 58,498.69    | 0         |
| 7        | 地方教育附加   | 162,138.51   | 0         |
| 8        | 残疾人就业保障金 | 157,046.21   | 0         |
| 合计       |          | 9,450,682.94 | 0         |
| 其中, 自缴税款 |          | 8,888,290.45 |           |

以上自缴税费, 按所属期统计如下: 2016年23,356.88元, 2017年1,631.08元, 2020年1,333,733.48元, 2021年8,091,961.5元。

#### 二、已退税情况

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

#### 三、欠缴税费情况

截至2022年3月29日, 欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: [shenzhen.chinatax.gov.cn](http://shenzhen.chinatax.gov.cn) 咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522203291844173968



## 2022 年纳税证明

### 纳税证明

深税纳证〔2023〕74099号

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司(统一社会信用代码:91440300723026300G)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  | 3,601.5      | 0         |
| 2  | 城市维护建设税  | 322,806.55   | 0         |
| 3  | 印花税      | 58,140       | 0         |
| 4  | 教育费附加    | 138,345.66   | 0         |
| 5  | 增值税      | 4,611,522.11 | 0         |
| 6  | 房产税      | 58,498.69    | 0         |
| 7  | 地方教育附加   | 92,230.46    | 0         |
| 8  | 残疾人就业保障金 | 150,960.7    | 0         |
|    | 合计       | 5,436,105.67 | 0         |
|    | 其中,自缴税款  | 5,054,568.85 |           |

以上自缴税费,按所属期统计如下:2021年860,208.17元,2022年4,575,897.5元。

#### 二、已退税情况

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

(二)除出口退税以外的各类退税0元(零圆整),已在上表的“自缴税费”中扣减。

#### 三、欠缴税费情况

截至2023年1月16日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: [shenzhen.chinatax.gov.cn](http://shenzhen.chinatax.gov.cn)

咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522301164654244218



2023 年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2024〕119110号

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司(统一社会信用代码:91440300723026300G)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  | 3,601.5      | 0         |
| 2       | 城市维护建设税  | 397,757.08   | 0         |
| 3       | 印花税      | 33,735       | 0         |
| 4       | 教育费附加    | 170,467.33   | 0         |
| 5       | 增值税      | 5,682,244.11 | 0         |
| 6       | 房产税      | 58,498.69    | 0         |
| 7       | 地方教育附加   | 113,644.88   | 0         |
| 8       | 残疾人就业保障金 | 138,338.91   | 0         |
| 合计      |          | 6,598,287.5  | 0         |
| 其中,自缴税款 |          | 6,175,836.38 |           |

以上自缴税费,按所属期统计如下:2022年169,392.24元,2023年6,428,895.26元。

二、已退税情况

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

(二)除出口退税以外的各类退税0元(零圆整),已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2024年1月19日,欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: [shenzhen.chinatax.gov.cn](http://shenzhen.chinatax.gov.cn) 咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522401194045247899



# 企业财务情况

## 2021 年财务审计报告

防伪编号： 07552022041197612496

深圳德源会计师事务所已签

SZICPA SZICPA SZICPA



微信扫一扫查询真伪

报告文号： 深德源财审字[2022]第075号  
委托单位： 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司  
被审验单位名称： 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司  
被审单位所在地： 深圳市  
事务所名称： 深圳德源会计师事务所  
报告类型： 财务报表审计(无保留意见)  
报告日期： 2022-04-22  
报备日期： 2022-04-24  
签名注册会计师： 孙建忠 孙红卫

# 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

## 2021年度审计报告

事务所名称： 深圳德源会计师事务所  
事务所电话： 0755-27857852  
传真： 0755-83555810  
通信地址： 深圳市宝安区新安街道龙井路东江豪苑1栋9B2  
电子邮件： suncpa8888@163.com  
事务所网址： 无

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

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

已审会计报表

二〇二一年度

| 目 录        | 页 次   |
|------------|-------|
| 一、审计报告     | 1-3   |
| 二、已审会计报表   |       |
| 1. 资产负债表   | 4-5   |
| 2. 利润表     | 6     |
| 3. 现金流量表   | 7-8   |
| 4. 股东权益变动表 | 9-10  |
| 5. 会计报表附注  | 11-16 |
| 6. 财务情况说明书 | 17    |

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

# 深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑1栋9楼B2

邮编：518101

电话：0755-27857852 83555820 83555810

传真：0755-27858923

深德源财审字[2022]第075号

## 审计报告

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司（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、现金流量表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司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，我们独立于企业，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，管理层负责评估企业的持续经营能力，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企业、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督企业的财务报告过程。

### 四、其他信息

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他

# 深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑1栋9楼B2  
电话：0755-27857852 83555820 83555810

邮编：518101  
传真：0755-27858923

信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 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，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。我们同时：

(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对这些风险有针对性地设计和实施审计程序获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，基于所获取的审计证据，对是否存在与事项或情况相关的重大不确定性，从而可能导致对企业的持续经营能力产生重大疑虑得出结论。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告使用者注

# 深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑1栋9楼B2  
电话：0755-27857852 83555820 83555810

邮编：518101  
传真：0755-27858923

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企业不能持续经营。

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



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年四月二十二日

# 深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑 1 栋 9 楼 B2  
电话：0755-27857852 83555820 83555810

邮编：518101  
传真：0755-27858923

深德源财审字[2023]第 016 号

## 审计报告

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司（以下简称贵公司）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、现金流量表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 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，我们独立于企业，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，管理层负责评估企业的持续经营能力，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企业、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督企业的财务报告过程。

### 四、其他信息

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他

# 深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑1栋9楼B2  
电话：0755-27857852 83555820 83555810

邮编：518101  
传真：0755-27858923

信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 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，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。我们同时：

(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对这些风险有针对性地设计和实施审计程序获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，基于所获取的审计证据，对是否存在与事项或情况相关的重大不确定性，从而可能导致对企业的持续经营能力产生重大疑虑得出结论。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告使用者注

# 深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑1栋9楼B2  
电话：0755-27857852 83555820 83555810

邮编：518101  
传真：0755-27858923

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企业不能持续经营。

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

深圳德源会计师事务所



中国注册会计师

中国注册会计师

二〇二三年二月二十八日



## 资产负债表(续)

2022年12月31日

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

| 负债和所有者权益               | 年 末 数          | 年 初 数          |
|------------------------|----------------|----------------|
| <b>流动负债：</b>           |                |                |
| 短期借款                   |                |                |
| 交易性金融负债                |                | -              |
| 应付票据                   |                | -              |
| 应付账款                   | 1,864,121.60   | 2,111,909.21   |
| 预收款项                   | 10,986,557.00  | 6,480,911.00   |
| 应付职工薪酬                 | 4,551,729.05   | 5,079,266.25   |
| 应交税费                   | 233,378.71     | 1,009,850.93   |
| 应付利息                   | -              | -              |
| 应付股利                   | -              | -              |
| 其他应付款                  | 16,753,906.75  | 15,279,685.42  |
| 一年内到期的非流动负债            | -              | -              |
| 其他流动负债                 | -              | -              |
| 流动负债合计                 | 34,389,693.11  | 29,961,622.81  |
| <b>非流动负债：</b>          |                |                |
| 长期借款                   | -              | -              |
| 应付债券                   | -              | -              |
| 长期应付款                  | -              | -              |
| 专项应付款                  | -              | -              |
| 预计负债                   | -              | -              |
| 递延所得税负债                | -              | -              |
| 其他非流动负债                | -              | -              |
| 非流动负债合计                | -              | -              |
| <b>负债合计</b>            | 34,389,693.11  | 29,961,622.81  |
| <b>所有者权益(或股东权益)：</b>   |                |                |
| 实收资本(或股本)              | 5,000,000.00   | 5,000,000.00   |
| 资本公积                   | 1,000,000.00   | 1,000,000.00   |
| 减：库存股                  | -              | -              |
| 专项储备                   | -              | -              |
| 盈余公积                   | 56,420,899.27  | 56,420,899.27  |
| 一般风险准备                 | -              | -              |
| 未分配利润                  | 86,756,266.08  | 124,774,079.69 |
| <b>所有者权益(或股东权益)合计</b>  | 149,177,165.35 | 187,194,978.96 |
| <b>负债和所有者(或股东权益)总计</b> | 183,566,858.46 | 217,156,601.77 |

## 利润及利润分配表

2022年度

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

| 项 目                   | 本 年 数          | 上 年 数          |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 一、营业收入                | 104,378,815.01 | 152,719,776.42 |
| 减：营业成本                | 46,333,295.82  | 44,530,188.17  |
| 营业税金及附加               | 480,710.82     | 925,409.88     |
| 销售费用                  | 62,799,250.29  | 60,668,844.32  |
| 管理费用                  | 24,627,535.42  | 24,079,598.43  |
| 研发费用                  | 9,182,451.97   | 13,012,988.50  |
| 财务费用                  | -331,622.80    | -1,254,776.44  |
| 资产减值损失                | -              | -              |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | -              | -              |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | -              | -              |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    | -              | -              |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）     | -38,712,806.51 | 10,757,523.56  |
| 加：营业外收入               | 831,278.96     | 615,299.10     |
| 减：营业外支出               | 136,286.06     | 110,766.10     |
| 其中：非流动资产处置损失          | -              | -              |
| 三、利润总额（亏损总额“-”号填列）    | -38,017,813.61 | 11,262,056.56  |
| 减：所得税费用               | -              | -              |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）     | -38,017,813.61 | 11,262,056.56  |
| 加：年初未分配利润             | 124,774,079.69 | 116,986,721.25 |
| 其他转入                  | -              | -3,474,698.12  |
| 五、可供分配的利润             | 86,756,266.08  | 124,774,079.69 |
| 提取法定公益金               | -              | -              |
| 提取职工奖励及福利基金           | -              | -              |
| 提取储备基金                | -              | -              |
| 提取企业发展基金              | -              | -              |
| 利润归还投资                | -              | -              |
| 六、可供投资者分配的利润          | 86,756,266.08  | 124,774,079.69 |
| 减：应付优先股股利             | -              | -              |
| 提取任意盈余公积              | -              | -              |
| 应付普通股股利               | -              | -              |
| 转作资本的普通股股利            | -              | -              |
| 七、未分配利润               | 86,756,266.08  | 124,774,079.69 |

## 现金流量表

2022年度

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

| 项 目                       | 本年金额           |
|---------------------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 105,588,237.34 |
| 收到的税费返还                   |                |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 4,904,271.93   |
| 经营活动现金流入小计                | 110,492,509.27 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 46,574,954.23  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 84,244,606.92  |
| 支付的各项税费                   | 8,528,374.23   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 4,130,752.03   |
| 经营活动现金流出小计                | 143,478,687.41 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -32,986,178.14 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                |
| 收回投资收到的现金                 |                |
| 取得投资收益收到的现金               |                |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 150,229.84     |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                |
| 投资活动现金流入小计                | 150,229.84     |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 3,519,067.72   |
| 投资支付的现金                   |                |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |                |
| 投资活动现金流出小计                | 3,519,067.72   |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -3,368,837.88  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                |
| 吸收投资收到的现金                 |                |
| 取得借款收到的现金                 |                |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                |
| 筹资活动现金流入小计                | -              |
| 偿还债务支付的现金                 |                |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |                |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |                |
| 筹资活动现金流出小计                | -              |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -              |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        |                |
| 五、现金及现金等价物净增加额            | -36,355,016.02 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 116,467,091.17 |
| 六、期末现金及现金等价物余额            | 80,112,075.15  |

## 现金流量表补充资料

2022年度

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

| 项 目                              | 本年金额           |
|----------------------------------|----------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：             |                |
| 净利润                              | -38,017,813.61 |
| 加：计提的资产减值准备                      |                |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 3,818,611.81   |
| 无形资产摊销                           |                |
| 长期待摊费用摊销                         | 1,659,026.32   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） | 119,480.22     |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列）              |                |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列）              |                |
| 财务费用（收益以“-”号填列）                  |                |
| 投资损失（收益以“-”号填列）                  |                |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）             |                |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）             |                |
| 存货的减少（增加以“-”号填列）                 |                |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）            | -4,993,553.18  |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）            | 4,428,070.30   |
| 其他                               | 0.00           |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | -32,986,178.14 |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：            |                |
| 债务转为资本                           |                |
| 一年内到期的可转换公司债券                    |                |
| 融资租入固定资产                         |                |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况：                |                |
| 现金的期末余额                          | 80,112,075.15  |
| 减：现金的期初余额                        | 116,467,091.17 |
| 加：现金等价物的期末余额                     |                |
| 减：现金等价物的期初余额                     |                |
| 现金及现金等价物净增加额                     | -36,355,016.02 |

## 股东权益变动表

2022年度

| 项目                      | 单位：人民币元      |              |       |      |                |                |
|-------------------------|--------------|--------------|-------|------|----------------|----------------|
|                         | 实收资本(或股本)    | 资本公积         | 减：库存股 | 专项储备 | 本年金额           | 所有者权益合计        |
| 一、上年年末余额                | 5,000,000.00 | 1,000,000.00 | -     | -    | 56,420,899.27  | 187,194,978.96 |
| 加：会计政策变更                | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 前期差错更正                  | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 其他                      | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 二、本年年初余额                | 5,000,000.00 | 1,000,000.00 | -     | -    | 56,420,899.27  | 187,194,978.96 |
| 三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)   | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| (一) 净利润                 | -            | -            | -     | -    | 124,774,079.69 | 124,774,079.69 |
| (二) 直接计入所有者权益的利得和损失     | -            | -            | -     | -    | -38,017,813.61 | -38,017,813.61 |
| 1.可供出售金融资产公允价值变动净额      | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响 | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响    | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 4.其他                    | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 上述(一)和(二)小计             | -            | -            | -     | -    | -38,017,813.61 | -38,017,813.61 |
| (三)所有者投入和减少资本           | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 1.所有者投入资本               | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 2.股份支付计入所有者权益的金额        | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 3.其他                    | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| (四)利润分配                 | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 1.提取盈余公积                | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 2.提取一般风险准备              | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 3.对所有者(或股东)的分配          | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 4.其他                    | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| (五)所有者权益内部结转            | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 1.资本公积转增资本(或股本)         | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 2.盈余公积转增资本(或股本)         | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 3.盈余公积弥补亏损              | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 4.其他                    | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| (六)专项储备                 | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 1.本期提取                  | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 2.本期使用                  | -            | -            | -     | -    | -              | -              |
| 四、本年年末余额                | 5,000,000.00 | 1,000,000.00 | -     | -    | 86,756,266.08  | 149,177,165.35 |

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

## 股东权益变动表

2022年度

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

| 项目                     | 上年金额         |              |       |      |               | 所有者权益合计        |
|------------------------|--------------|--------------|-------|------|---------------|----------------|
|                        | 未收资本(或股本)    | 资本公积         | 减：库存股 | 专项储备 | 盈余公积          |                |
| 一、上年年末余额               | 5,000,000.00 | 1,000,000.00 | -     | -    | 56,420,899.27 | 179,407,620.52 |
| 加：会计政策变更               | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 前期差错更正                 | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 其他                     | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 二、本年期初余额               | 5,000,000.00 | 1,000,000.00 | -     | -    | 56,420,899.27 | 179,407,620.52 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）  | -            | -            | -     | -    | -             | 7,787,358.44   |
| （一）净利润                 | -            | -            | -     | -    | -             | 7,787,358.44   |
| （二）直接计入所有者权益的利得和损失     | -            | -            | -     | -    | -             | 11,262,056.56  |
| 1.可供出售金融资产公允价值变动净额     | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 2.权益法下股权投资单位所有者权益变动的影响 | -            | -            | -     | -    | -             | -3,474,698.12  |
| 3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响   | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 4.其他                   | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 上述（一）和（二）小计            | -            | -            | -     | -    | -             | 2,254,999.30   |
| （三）所有者投入和减少资本          | -            | -            | -     | -    | -             | 7,787,358.44   |
| 1.所有者投入资本              | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 2.股份支付计入所有者权益的金额       | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 3.其他                   | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| （四）利润分配                | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 1.提取盈余公积               | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 2.提取一般风险准备             | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 3.对所有者（或股东）的分配         | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 4.其他                   | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| （五）所有者权益内部结转           | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 1.资本公积转增资本（或股本）        | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 2.盈余公积转增资本（或股本）        | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 3.盈余公积弥补亏损             | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 4.其他                   | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| （六）专项储备                | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 1.本期提取                 | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 2.本期使用                 | -            | -            | -     | -    | -             | -              |
| 四、本年年末余额               | 5,000,000.00 | 1,000,000.00 | -     | -    | 56,420,899.27 | 187,194,978.96 |

单位：人民币元

# 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司 会计报表附注

2022 年度

单位：人民币 元

## 附注 1. 公司简介

本公司系经深圳市市场监督管理局核准批准, 正式成立于 2000 年 7 月 7 日, 企业法人统一社会信用代码号为 91440300723026300G, 经营年限 60 年, 注册资本为人民币 500 万元。

经营范围：建筑工程设计和咨询；建筑工程新技术、新材料的开发研究及相关信息咨询；建筑工程检测及加固设计（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

本公司原名为深圳市清华苑建筑设计有限公司，于 2016 年 3 月 30 日更名为深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司。

## 附注 2. 公司主要会计政策、会计估计

### (1) 会计制度

本公司执行中华人民共和国《企业会计准则》和《企业会计制度》。

### (2) 会计年度

会计年度自公历每年一月一日起至十二月三十一日止。

### (3) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

### (4) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础, 各项财产物资按取得时的实际成本计价。

### (5) 外币业务核算方法

对年度内发生的非本位币经济业务, 按 1 日中国人民银行公布的外汇市场汇价的中间价(“市场汇价”)折合为人民币记账。月份终了, 货币性项目中的外币余额概按当日市场汇价进行调整, 由此产生的折合人民币差额, 业已计入当年度损益类账项。

### (6) 现金等价物的确定标准

现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### (7) 坏账核算方法

本公司对于因债务人破产或死亡, 以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债

务人逾期未履行清偿义务，而且具有明显特征表明无法收回的应收款项确认为坏账损失。

坏账损失采用备抵法核算。本公司按账龄分析法计提坏账准备，并计入当年度损益类账项。

#### (8) 存货核算方法

存货日常核算以实际成本计价。（存货日常核算以计划成本计价。计划成本与实际成本之间的差异，在月份终了按各类存货的存销比例分摊计入存货成本与销货成本，从而将存货的计划成本调整为实际成本。）

决算日，存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货跌价准备系按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取，预计存货跌价损失计入当年度损益类账项。可变现净值按存货在正常业务情况下的销售价格，扣除变现费用后的价值计算。

产品生产成本包括直接材料、直接人工及制造费用。

#### (9) 短期投资核算方法

短期投资是指本公司购入的能随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资。短期投资采用成本与市价孰低法计价，年度终了，本公司按短期投资的总市价低于总成本的差额，计提短期投资跌价准备，并计入当年度损益类账项。

#### (10) 固定资产计价和折旧方法

固定资产以实际成本计价。固定资产折旧采用直线法平均计算，并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限和估计残值（原价的10%）确定其折旧率如下：

| 类别    | 折旧年限 | 年折旧率 |
|-------|------|------|
| 房屋建筑物 | 20   | 4.5% |
| 电子设备  | 5    | 18%  |
| 其他设备  | 5    | 18%  |

#### (11) 无形资产计价和摊销方法

本公司无形资产主要为设计软件等，分5年摊销。

#### (12) 收入确认原则

##### A. 产品销售

本公司产品销售以产品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，本公司不再对该产品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，且与销售该产品有关的收入和成本能够可靠地计量为标志，确认产品销售收入的实现。

##### B. 劳务收入

本公司的劳务收入，以完成劳务及与劳务相关的经济利益能够流入企业为标志，确认劳务收入的实现。

#### (13) 企业所得税的会计处理方法

本公司按应付税款法核算企业所得税。

附注 3. 税项

| 税 种     | 计税依据   | 税 率 |
|---------|--------|-----|
| 增值税     | 主营业务收入 | 6%  |
| 城市维护建设税 | 应纳流转税额 | 7%  |
| 教育费附加   | 应纳流转税额 | 3%  |
| 地方教育附加  | 应纳流转税额 | 2%  |
| 企业所得税   | 应纳税所得额 | 25% |
| 个人所得税   | 代扣代缴   |     |

附注 4.1 货币资金

| 项 目    | 年 末 数         | 年 初 数          |
|--------|---------------|----------------|
| 现 金    | 22,681.15     | 152,278.03     |
| 银行存款   | 79,784,980.29 | 114,732,499.43 |
| 其他货币资金 | 304,413.71    | 1,582,313.71   |
| 合 计    | 80,112,075.15 | 116,467,091.17 |

附注 4.2 应收账款

应收账款账龄分析列示如下：

| 账 龄   | 年 末 数         |         |           |               |
|-------|---------------|---------|-----------|---------------|
|       | 金 额           | 比例 (%)  | 坏账准备      | 净值            |
| 1 年以内 | 19,713,752.61 | 39.45%  |           | 19,713,752.61 |
| 1 年以上 | 30,252,848.99 | 60.55%  | 43,140.18 | 30,209,708.81 |
| 合 计   | 49,966,601.60 | 100.00% | 43,140.18 | 49,923,461.42 |

附注 4.3 其他应收款

其他应收款账龄分析列示如下：

| 账龄    | 年 末 数         |         |      |               |
|-------|---------------|---------|------|---------------|
|       | 金 额           | 比例 (%)  | 坏账准备 | 净值            |
| 1 年以内 | 1,481,819.75  | 7.30%   | -    | 1,481,819.75  |
| 1 年以上 | 18,821,012.05 | 92.70%  |      | 18,821,012.05 |
| 合 计   | 20,302,831.80 | 100.00% |      | 20,302,831.80 |

附注 4.4 预付账款

预付账款账龄列示如下：

| 账 龄   | 年 末 数         |         |
|-------|---------------|---------|
|       | 金额            | 比例 (%)  |
| 1 年以内 |               |         |
| 1 年以上 | 12,362,522.60 | 100.00% |
| 合计    | 12,362,522.60 | 100.00% |

附注 4.5 固定资产

| 项 目              | 年 初 数         | 本年增加         | 本年减少         | 年 末 数         |
|------------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 一、原价合计           | 58,276,386.65 | 3,202,690.36 | 2,797,344.61 | 58,681,732.40 |
| 房屋建筑物            | 7,628,807.00  |              |              | 7,628,807.00  |
| 运输及办公配套设备        | 5,580,348.22  |              | 123,000.00   | 5,457,348.22  |
| 电子设备             | 23,900,423.14 | 415,000.93   | 2,426,557.00 | 21,888,867.07 |
| 办公专用设备           | 2,817,537.10  | 1,588,934.84 |              | 4,406,471.94  |
| 软件               | 18,349,271.19 | 1,198,754.59 | 247,787.61   | 19,300,238.17 |
| 二、累计折旧合计         | 45,968,161.44 | 3,818,611.81 | 2,527,634.55 | 47,259,138.70 |
| 房屋建筑物            | 4,115,047.12  | 362,368.32   |              | 4,477,415.44  |
| 运输设备             | 5,013,980.62  | 126,328.56   | 116,850.00   | 5,023,459.18  |
| 电子设备             | 20,162,852.75 | 1,759,572.18 | 2,305,228.99 | 19,617,195.94 |
| 办公专用设备           | 2,101,280.86  | 380,754.90   |              | 2,482,035.76  |
| 软件               | 14,575,000.09 | 1,189,587.85 | 105,555.56   | 15,659,032.38 |
| 三、固定资产减值准备累计金额合计 |               |              |              |               |
| 四、固定资产账面价值合计     | 12,308,225.21 |              |              | 11,422,593.70 |

附注 4.6 长期待摊费用

| 项 目   | 年 初 数         | 本年增加       | 本年减少         | 年 末 数        |
|-------|---------------|------------|--------------|--------------|
| 装修等费用 | 10,786,022.75 | 316,377.36 | 1,659,026.32 | 9,443,373.79 |
| 合 计   | 10,786,022.75 | 316,377.36 | 1,659,026.32 | 9,443,373.79 |

附注 4.7 应付账款

应付账款账龄列示如下：

| 账 龄 | 年 末 数 |
|-----|-------|
|     |       |

|      | 金额                  | 比例(%)          |
|------|---------------------|----------------|
| 1年以内 |                     |                |
| 1年以上 | 1,864,121.60        | 100.00%        |
| 合 计  | <b>1,864,121.60</b> | <b>100.00%</b> |

#### 附注 4.8 预收账款

预收账款账龄列示如下:

| 账 龄  | 年 末 数                |                |
|------|----------------------|----------------|
|      | 金额                   | 比例(%)          |
| 1年以内 | 5,005,646.00         | 45.56%         |
| 1年以上 | 5,980,911.00         | 54.44%         |
| 合 计  | <b>10,986,557.00</b> | <b>100.00%</b> |

#### 附注 4.9 应交税费

| 税 费 项 目 | 期初未交                | 期末未交              |
|---------|---------------------|-------------------|
| 增值税     | 654,331.79          | -79,337.40        |
| 城市建设维护费 | 44,327.97           | 1,936.05          |
| 教育费附加   | 18,997.70           | 829.74            |
| 地方教育费附加 | 12,665.14           | 553.17            |
| 个人所得税   | 279,528.33          | 262,019.97        |
| 所得税     | 0.00                |                   |
| 合 计     | <b>1,009,850.93</b> | <b>233,378.71</b> |

#### 附注 4.10 其他应付款

其他应付款账龄列示如下:

| 账 龄  | 年 末 数                |                |
|------|----------------------|----------------|
|      | 金额                   | 比例(%)          |
| 1年以内 | 5,444,191.41         | 32.50%         |
| 1年以上 | 11,309,715.34        | 67.50%         |
| 合 计  | <b>16,753,906.75</b> | <b>100.00%</b> |

附注 4.11 实收资本(股本)

| 投资者             | 年 初 数               |             | 本期增加 | 本期减少 | 年 末 数               |             |
|-----------------|---------------------|-------------|------|------|---------------------|-------------|
|                 | 投资金额                | 比例%         |      |      | 投资金额                | 比例%         |
| 罗迪威             | 4,500,000.00        | 90%         |      |      | 4,500,000.00        | 90%         |
| 清华大学建筑设计研究院有限公司 | 250,000.00          | 5%          |      |      | 250,000.00          | 5%          |
| 北京河洛文化交流有限责任公司  | 250,000.00          | 5%          |      |      | 250,000.00          | 5%          |
| 合 计             | <b>5,000,000.00</b> | <b>100%</b> |      |      | <b>5,000,000.00</b> | <b>100%</b> |

以上实收资本业经深圳光明会计师事务所有限责任公司光明验资报字[2003]第 223 号验资报告验证。

附注 4.12 资本公积

| 项 目    | 年 初 数               | 本年增加 | 本年减少 | 年 末 数               |
|--------|---------------------|------|------|---------------------|
| 其他资本公积 | 1,000,000.00        | -    | -    | 1,000,000.00        |
| 合 计    | <b>1,000,000.00</b> | -    | -    | <b>1,000,000.00</b> |

附注 4.13 盈余公积及未分配利润

| 项 目       | 年 初 数          | 本年增加           | 本年减少 | 年 末 数         |
|-----------|----------------|----------------|------|---------------|
| 法定公益金     | 3,102,678.51   |                |      | 3,102,678.51  |
| 法定盈余公积    | 6,205,357.04   |                |      | 6,205,357.04  |
| 企业发展基金    | 35,334,650.29  |                |      | 35,334,650.29 |
| 职工奖励及福利基金 | 11,778,213.43  |                |      | 11,778,213.43 |
| 未分配利润     | 126,875,669.49 | -38,017,813.61 |      | 86,756,266.08 |

附注 4.14 营业收入

营业收入及成本:

| 项 目  | 本年发生额                 |                      | 上年发生额                 |                      |
|------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|      | 收入                    | 成本                   | 收入                    | 成本                   |
| 主营业务 | 104,378,815.01        | 46,333,295.82        | 152,719,776.42        | 44,530,188.17        |
| 合 计  | <b>104,378,815.01</b> | <b>46,333,295.82</b> | <b>152,719,776.42</b> | <b>44,530,188.17</b> |

## 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司 2022 年度财务情况说明书

根据企业会计准则、《企业会计制度》的规定编制了 2022 年 12 月 31 日的资产负债表、2022 年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注。现将 2022 年度生产经营及财务情况说明如下：

### 一、企业基本情况

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司经深圳市市场监督管理局核准批准，正式成立 2000 年 7 月 7 日，企业法人统一社会信用代码：91440300723026300G，经营年限 60 年，注册资本为人民币 500 万元。主要从事一般经营项目是：建筑工程设计和咨询；建筑工程新技术、新材料的开发研究和相关信息咨询；建筑工程检测以及加固设计。

### 二、生产经营情况

2022 年度，公司营业收入 104,378,815.01 元，较上年同期增长-31.65%；营业成本 46,333,295.82 元，较上年同期增长 4.05%；期间费用总额 96,277,614.88 元，较上年同期增长-0.24%；利润总额-38,017,813.61 元，较上年同期增长-437.57%。

### 三、企业经营效益分析

2022 年度营业收入为 104,378,815.01 元，税金及附加为 480710.82 元，研发等期间费用总额 96,277,614.88 元，最终全年盈利-38,017,813.61 元。营业净利率-36.42%，净资产收益率-25.49%，总资产净利率-20.71%。

### 四、资产、负债情况

截止 2022 年 12 月 31 日资产总额为 183,566,858.46 元，其中：流动资产 162,700,890.97 元，占资产总额 88.63%；非流动资产 20,865,967.49 元，占资产总额 11.37%；资产总额较上一年年末增长-15.00%。

负债总额为 34,389,693.11 元，其中：流动负债 34,389,693.11 元，占负债总额 100.00%。

资产负债率为 18.73%；流动比率 4.73，现金比率 2.33。

### 五、所有者权益（或股东权益）增减变动情况

2022 年 12 月 31 日所有者权益为 149,177,165.35 元，其中：实收资本为 5,000,000.00 元，资本公积为 1,000,000.00 元，盈余公积为 56,420,899.27 元，年末未分配利润为 86,756,266.08 元；所有者权益较上一年年末增长-20.31%。

### 六、现金流量及资金管理情况

2022 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-32,986,178.14 元，其中，经营活动产生的现金流量收入总额为 110,492,509.27 元，经营活动产生的现金流量支出总额为 143,478,687.41 元。

投资活动产生的现金流量净额为-3,368,837.88 元，其中，投资活动产生的现金流入总额为 0 元，投资活动产生的现金流出总额为 3,368,837.88 元。

备注：

| 序号 | 财务指标名称 | 计算公式           |
|----|--------|----------------|
| 1  | 流动比率   | 流动资产/流动负债      |
| 2  | 营业净利率  | 净利润/营业收入*100%  |
| 3  | 总资产净利率 | 净利润/总资产*100%   |
| 4  | 资产负债率  | 总负债/总资产*100%   |
| 5  | 净资产收益率 | 净利润/所有者权益*100% |
| 6  | 现金比率   | 货币资金/流动负债      |

证书序号: NO. 024089

### 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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 深圳德源会计师事务所

(普通合伙)

主任会计师: 孙红卫

办公场所: 深圳市宝安区新安街道龙井路

东江花园1栋9B2

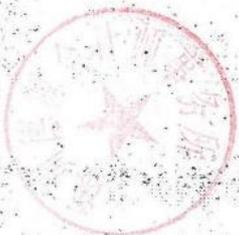
组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 47470046

注册资本(出资额): 10万元

批准设立文号: 深财会[2005]1号

批准设立日期: 2005年1月6日





# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300770335958G

名称 深圳德源会计师事务所  
 主体类型 合伙企业  
 经营场所 深圳市宝安区新安街道龙井路东江豪苑1栋  
 9B2  
 执行事务合伙人 孙红卫  
 成立日期 2005年01月17日



### 重要提示

1. 商事主体的经营范围由登记机关确定，经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目，取得行政许可文件后方可开展经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目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监督委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体应于每年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



2017年07月27日

# 资产负债表

2021年12月31日

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

| 资产类         | 年 末 数          | 年 初 数          |
|-------------|----------------|----------------|
| 流动资产：       |                |                |
| 货币资金        | 116,467,091.17 | 97,331,337.79  |
| 交易性金融资产     |                |                |
| 应收票据        | -              | -              |
| 应收账款        | 40,364,508.85  | 43,205,545.80  |
| 预付款项        | 12,368,651.80  | 12,368,651.80  |
| 应收利息        | -              | -              |
| 应收股利        | -              | -              |
| 其他应收款       | 24,862,101.99  | 26,215,276.00  |
| 存货          | -              | -              |
| 一年内到期的非流动资产 | -              | -              |
| 其他流动资产      | -              | -              |
| 流动资产合计      | 194,062,353.81 | 179,120,811.39 |
| 非流动资产：      |                |                |
| 可供出售金融资产    | -              | -              |
| 持有至到期投资     | -              | -              |
| 长期应收款       | -              | -              |
| 长期股权投资      | -              | -              |
| 投资性房地产      |                |                |
| 固定资产        | 12,308,225.21  | 14,204,674.11  |
| 在建工程        | -              | -              |
| 工程物资        | -              | -              |
| 固定资产清理      | -              | -              |
| 生产性生物资产     | -              | -              |
| 油气资产        | -              | -              |
| 无形资产        | -              | -              |
| 开发支出        | -              | -              |
| 商誉          | -              | -              |
| 长期待摊费用      | 10,786,022.75  | 11,992,338.13  |
| 递延所得税资产     | -              | -              |
| 其他非流动资产     | -              | -              |
| 非流动资产合计     | 23,094,247.96  | 26,197,012.24  |
| 资产总计        | 217,156,601.77 | 205,317,823.63 |

## 资 产 负 债 表 (续)

2021年12月31日

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

| 负债和所有者权益             | 年 末 数          | 年 初 数          |
|----------------------|----------------|----------------|
| <b>流动负债：</b>         |                |                |
| 短期借款                 |                |                |
| 交易性金融负债              |                | -              |
| 应付票据                 |                | -              |
| 应付账款                 | 2,111,909.21   | 2,111,909.21   |
| 预收款项                 | 6,480,911.00   | 2,842,650.00   |
| 应付职工薪酬               | 5,079,266.25   | 5,067,323.09   |
| 应交税费                 | 1,009,850.93   | 904,639.73     |
| 应付利息                 | -              | -              |
| 应付股利                 | -              | -              |
| 其他应付款                | 15,279,685.42  | 14,983,681.08  |
| 一年内到期的非流动负债          | -              | -              |
| 其他流动负债               | -              | -              |
| 流动负债合计               | 29,961,622.81  | 25,910,203.11  |
| <b>非流动负债：</b>        |                |                |
| 长期借款                 | -              | -              |
| 应付债券                 | -              | -              |
| 长期应付款                | -              | -              |
| 专项应付款                | -              | -              |
| 预计负债                 | -              | -              |
| 递延所得税负债              | -              | -              |
| 其他非流动负债              | -              | -              |
| 非流动负债合计              | -              | -              |
| 负债合计                 | 29,961,622.81  | 25,910,203.11  |
| <b>所有者权益(或股东权益)：</b> |                |                |
| 实收资本(或股本)            | 5,000,000.00   | 5,000,000.00   |
| 资本公积                 | 1,000,000.00   | 1,000,000.00   |
| 减：库存股                | -              | -              |
| 专项储备                 | -              | -              |
| 盈余公积                 | 56,420,899.27  | 56,420,899.27  |
| 一般风险准备               | -              | -              |
| 未分配利润                | 124,774,079.69 | 116,986,721.25 |
| 所有者权益(或股东权益)合计       | 187,194,978.96 | 179,407,620.52 |
| 负债和所有者(或股东权益)总计      | 217,156,601.77 | 205,317,823.63 |

## 利润及利润分配表

2021年度

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

| 项 目                   | 本 年 数          | 上 年 数          |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 一、营业收入                | 152,719,776.42 | 141,203,986.92 |
| 减：营业成本                | 44,530,188.17  | 47,791,344.62  |
| 营业税金及附加               | 925,409.88     | 784,019.39     |
| 销售费用                  | 60,668,844.32  | 58,169,220.08  |
| 管理费用                  | 24,079,598.43  | 22,972,854.26  |
| 研发费用                  | 13,012,988.50  | 12,970,078.30  |
| 财务费用                  | -1,254,776.44  | -379,810.06    |
| 资产减值损失                | -              | -              |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | -              | -              |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | -              | -              |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    | -              | -              |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）     | 10,757,523.56  | -1,103,719.67  |
| 加：营业外收入               | 615,299.10     | 1,082,130.39   |
| 减：营业外支出               | 110,766.10     | 141,933.00     |
| 其中：非流动资产处置损失          | -              | -              |
| 三、利润总额（亏损总额“-”号填列）    | 11,262,056.56  | -163,522.28    |
| 减：所得税费用               | -              | -              |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）     | 11,262,056.56  | -163,522.28    |
| 加：年初未分配利润             | 116,986,721.25 | 114,895,244.23 |
| 其他转入                  | -3,474,698.12  | 2,254,999.30   |
| 五、可供分配的利润             | 124,774,079.69 | 116,986,721.25 |
| 提取法定公益金               | -              | -              |
| 提取职工奖励及福利基金           | -              | -              |
| 提取储备基金                | -              | -              |
| 提取企业发展基金              | -              | -              |
| 利润归还投资                | -              | -              |
| 六、可供投资者分配的利润          | 124,774,079.69 | 116,986,721.25 |
| 减：应付优先股股利             | -              | -              |
| 提取任意盈余公积              | -              | -              |
| 应付普通股股利               | -              | -              |
| 转作资本的普通股股利            | -              | -              |
| 七、未分配利润               | 124,774,079.69 | 116,986,721.25 |

# 现金流量表

2021年度

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

| 项 目                       | 本年金额           |
|---------------------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 168,362,260.96 |
| 收到的税费返还                   |                |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 1,260,619.11   |
| 经营活动现金流入小计                | 169,622,880.07 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 46,043,656.55  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 67,857,699.53  |
| 支付的各项税费                   | 11,184,660.32  |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 22,600,104.35  |
| 经营活动现金流出小计                | 147,686,120.75 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 21,936,759.32  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                |
| 收回投资收到的现金                 |                |
| 取得投资收益收到的现金               |                |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |                |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                |
| 投资活动现金流入小计                | -              |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 2,801,005.94   |
| 投资支付的现金                   |                |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |                |
| 投资活动现金流出小计                | 2,801,005.94   |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -2,801,005.94  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                |
| 吸收投资收到的现金                 |                |
| 取得借款收到的现金                 |                |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                |
| 筹资活动现金流入小计                | -              |
| 偿还债务支付的现金                 |                |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |                |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |                |
| 筹资活动现金流出小计                | -              |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -              |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        |                |
| 五、现金及现金等价物净增加额            | 19,135,753.38  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 97,331,337.79  |
| 六、期末现金及现金等价物余额            | 116,467,091.17 |

## 现金流量表补充资料

2021年度

编制单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

单位：人民币元

| 项 目                              | 本年金额           |
|----------------------------------|----------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：             |                |
| 净利润                              | 11,262,056.56  |
| 加：计提的资产减值准备                      |                |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 4,244,783.90   |
| 无形资产摊销                           |                |
| 长期待摊费用摊销                         | 1,658,986.32   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） |                |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列）              |                |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列）              |                |
| 财务费用（收益以“-”号填列）                  |                |
| 投资损失（收益以“-”号填列）                  |                |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）             |                |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）             |                |
| 存货的减少（增加以“-”号填列）                 |                |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）            | 4,194,210.96   |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）            | 4,051,419.70   |
| 其他                               | -3,474,698.12  |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | 21,936,759.32  |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：            |                |
| 债务转为资本                           |                |
| 一年内到期的可转换公司债券                    |                |
| 融资租入固定资产                         |                |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况：                |                |
| 现金的期末余额                          | 116,467,091.17 |
| 减：现金的期初余额                        | 97,331,337.79  |
| 加：现金等价物的期末余额                     |                |
| 减：现金等价物的期初余额                     |                |
| 现金及现金等价物净增加额                     | 19,135,753.38  |

## 股东权益变动表

2021年度

单位：人民币元

| 项目                      | 本年金额         |              |       |      |               |        | 所有者权益合计        |
|-------------------------|--------------|--------------|-------|------|---------------|--------|----------------|
|                         | 实收资本(或股本)    | 资本公积         | 减：库存股 | 专项储备 | 盈余公积          | 一般风险准备 |                |
| 一、上年年末余额                | 5,000,000.00 | 1,000,000.00 | -     | -    | 56,420,899.27 | -      | 179,407,620.52 |
| 加：会计政策变更                | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 前期差错更正                  | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 其他                      | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 二、本年年初余额                | 5,000,000.00 | 1,000,000.00 | -     | -    | 56,420,899.27 | -      | 179,407,620.52 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）   | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| （一）净利润                  | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| （二）直接计入所有者权益的利得和损失      | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 1.可供出售金融资产公允价值变动净额      | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响 | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响    | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 4.其他                    | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 上述（一）和（二）小计             | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| （三）所有者投入和减少资本           | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 1.所有者投入资本               | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 2.股份支付计入所有者权益的金额        | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 3.其他                    | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| （四）利润分配                 | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 1.提取盈余公积                | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 2.提取一般风险准备              | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 3.对所有者（或股东）的分配          | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 4.其他                    | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| （五）所有者权益内部结转            | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 1.资本公积转增资本（或股本）         | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 2.盈余公积转增资本（或股本）         | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 3.盈余公积弥补亏损              | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 4.其他                    | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| （六）专项储备                 | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 1.本期提取                  | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 2.本期使用                  | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 四、本年年末余额                | 5,000,000.00 | 1,000,000.00 | -     | -    | 56,420,899.27 | -      | 187,194,978.96 |

## 股东权益变动表

2021年度

单位：人民币元

| 项目                      | 上年金额         |              |       |      |               |        | 所有者权益合计        |
|-------------------------|--------------|--------------|-------|------|---------------|--------|----------------|
|                         | 买或本(以股)      | 资本公积         | 减：库存股 | 专项储备 | 盈余公积          | 一般风险准备 |                |
| 一、上年年末余额                | 5,000,000.00 | 1,000,000.00 | -     | -    | 55,490,434.27 | -      | 176,385,678.50 |
| 加：会计政策变更                | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 前期差错更正                  | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 其他                      | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 二、本年初余额                 | 5,000,000.00 | 1,000,000.00 | -     | -    | 55,490,434.27 | -      | 176,385,678.50 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）   | -            | -            | -     | -    | -             | -      | 2,091,477.02   |
| （一）净利润                  | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -163,522.28    |
| （二）直接计入所有者权益的利得和损失      | -            | -            | -     | -    | -             | -      | 2,254,999.30   |
| 1.可供出售金融资产公允价值变动净额      | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响 | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响    | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 4.其他                    | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 上述（一）和（二）小计             | -            | -            | -     | -    | -             | -      | 2,254,999.30   |
| （三）所有者投入和减少资本           | -            | -            | -     | -    | -             | -      | 2,091,477.02   |
| 1.所有者投入资本               | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 2.股份支付计入所有者权益的金额        | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 3.其他                    | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| （四）利润分配                 | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 1.提取盈余公积                | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 2.提取一般风险准备              | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 3.对所有者（或股东）的分配          | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 4.其他                    | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| （五）所有者权益内部结转            | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 1.资本公积转增资本（或股本）         | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 2.盈余公积转增资本（或股本）         | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 3.盈余公积弥补亏损              | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 4.其他                    | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| （六）专项储备                 | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 1.本期提取                  | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 2.本期使用                  | -            | -            | -     | -    | -             | -      | -              |
| 四、本年年末余额                | 5,000,000.00 | 1,000,000.00 | -     | -    | 55,490,434.27 | -      | 178,477,155.52 |

# 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

## 会计报表附注

2021 年度

单位:人民币 元

### 附注 1. 公司简介

本公司系经深圳市市场监督管理局核准批准,正式成立于 2000 年 7 月 7 日,企业法人统一社会信用代码为 91440300723026300G,经营年限 60 年,注册资本为人民币 500 万元。

经营范围:建筑工程设计和咨询;建筑工程新技术、新材料的开发研究及相关信息咨询;建筑工程检测及加固设计(以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。

本公司原名为深圳市清华苑建筑设计有限公司,于 2016 年 3 月 30 日更名为深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司。

### 附注 2. 公司主要会计政策、会计估计

#### (1) 会计制度

本公司执行中华人民共和国《企业会计准则》和《企业会计制度》。

#### (2) 会计年度

会计年度自公历每年一月一日起至十二月三十一日止。

#### (3) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

#### (4) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础,各项财产物资按取得时的实际成本计价。

#### (5) 外币业务核算方法

对年度内发生的非本位币经济业务,按 1 日中国人民银行公布的外汇市场汇价的中间价(“市场汇价”)折合为人民币记账。月份终了,货币性项目中的外币余额按当日市场汇价进行调整,由此产生的折合人民币差额,业已计入当年度损益类账项。

#### (6) 现金等价物的确定标准

现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### (7) 坏账核算方法

本公司对于因债务人破产或死亡,以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债

务人逾期未履行清偿义务，而且具有明显特征表明无法收回的应收款项确认为坏账损失。

坏账损失采用备抵法核算。本公司按账龄分析法计提坏账准备，并计入当年度损益类账项。

#### (8) 存货核算方法

存货日常核算以实际成本计价。（存货日常核算以计划成本计价。计划成本与实际成本之间的差异，在月份终了按各类存货的存销比例分摊计入存货成本与销货成本，从而将存货的计划成本调整为实际成本。）

决算日，存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货跌价准备系按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取，预计存货跌价损失计入当年度损益类账项。可变现净值按存货在正常业务情况下的销售价格，扣除变现费用后的价值计算。

产品生产成本包括直接材料、直接人工及制造费用。

#### (9) 短期投资核算方法

短期投资是指本公司购入的能随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资。短期投资采用成本与市价孰低法计价，年度终了，本公司按短期投资的总市价低于总成本的差额，计提短期投资跌价准备，并计入当年度损益类账项。

#### (10) 固定资产计价和折旧方法

固定资产以实际成本计价。固定资产折旧采用直线法平均计算，并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限和估计残值（原价的10%）确定其折旧率如下：

| 类 别   | 折旧年限 | 年折旧率 |
|-------|------|------|
| 房屋建筑物 | 20   | 4.5% |
| 电子设备  | 5    | 18%  |
| 其他设备  | 5    | 18%  |

#### (11) 无形资产计价和摊销方法

本公司无形资产主要为设计软件等，分5年摊销。

#### (12) 收入确认原则

##### A. 产品销售

本公司产品销售以产品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，本公司不再对该产品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，且与销售该产品有关的收入和成本能够可靠地计量为标志，确认产品销售收入的实现。

##### B. 劳务收入

本公司的劳务收入，以完成劳务及与劳务相关的经济利益能够流入企业为标志，确认劳务收入的实现。

#### (13) 企业所得税的会计处理方法

本公司按应付税款法核算企业所得税。

附注 3. 税项

| 税 种     | 计税依据   | 税 率 |
|---------|--------|-----|
| 增值税     | 主营业务收入 | 6%  |
| 城市维护建设税 | 应纳流转税额 | 7%  |
| 教育费附加   | 应纳流转税额 | 3%  |
| 地方教育附加  | 应纳流转税额 | 2%  |
| 企业所得税   | 应纳税所得额 | 25% |
| 个人所得税   | 代扣代缴   |     |

附注 4.1 货币资金

| 项 目    | 年 末 数          | 年 初 数         |
|--------|----------------|---------------|
| 现 金    | 152,278.03     | 44,964.13     |
| 银行存款   | 114,732,499.43 | 95,950,163.91 |
| 其他货币资金 | 1,582,313.71   | 1,336,209.75  |
| 合 计    | 116,467,091.17 | 97,331,337.79 |

附注 4.2 应收账款

应收账款账龄分析列示如下：

| 账 龄   | 年 末 数         |         |           |               |
|-------|---------------|---------|-----------|---------------|
|       | 金 额           | 比例 (%)  | 坏账准备      | 净值            |
| 1 年以内 | 16,346,585.66 | 38.25%  |           | 16,346,585.66 |
| 1 年以上 | 26,393,873.22 | 61.75%  | 43,140.18 | 26,350,733.04 |
| 合 计   | 42,740,458.88 | 100.00% | 43,140.18 | 42,697,318.70 |

附注 4.3 其他应收款

其他应收款账龄分析列示如下：

| 账龄    | 年 末 数         |         |      |               |
|-------|---------------|---------|------|---------------|
|       | 金 额           | 比例 (%)  | 坏账准备 | 净值            |
| 1 年以内 | 3,071,612.52  | 12.35%  | -    | 3,071,612.52  |
| 1 年以上 | 21,790,489.47 | 97.65%  |      | 21,790,489.47 |
| 合计    | 24,862,101.99 | 100.00% |      | 24,862,101.99 |

附注 4.4 预付账款

预付账款账龄列示如下:

| 账 龄  | 年 末 数                |                |
|------|----------------------|----------------|
|      | 金额                   | 比例(%)          |
| 1年以内 |                      |                |
| 1年以上 | 12,368,651.80        | 100.00%        |
| 合 计  | <b>12,368,651.80</b> | <b>100.00%</b> |

附注 4.5 固定资产

| 项 目              | 年 初 数                | 本年增加                | 本年减少 | 年 末 数                |
|------------------|----------------------|---------------------|------|----------------------|
| 一、原价合计           | <b>55,928,051.65</b> | <b>2,348,335.00</b> |      | <b>58,276,386.65</b> |
| 房屋建筑物            | 7,628,807.00         |                     |      | 7,628,807.00         |
| 运输及办公配套设备        | 5,580,348.22         |                     |      | 5,580,348.22         |
| 电子设备             | 23,174,526.11        | 725,897.03          |      | 23,900,423.14        |
| 办公专用设备           | 2,352,196.47         | 465,340.63          |      | 2,817,537.10         |
| 软件               | 17,192,173.85        | 1,157,097.34        |      | 18,349,271.19        |
| 二、累计折旧合计         | <b>41,723,377.54</b> | <b>4,244,783.90</b> |      | <b>45,968,161.44</b> |
| 房屋建筑物            | 3,752,678.80         | 362,368.32          |      | 4,115,047.12         |
| 运输设备             | 4,719,371.16         | 294,609.46          |      | 5,013,980.62         |
| 电子设备             | 17,973,870.95        | 2,188,981.80        |      | 20,162,852.75        |
| 办公专用设备           | 1,763,697.44         | 337,583.42          |      | 2,101,280.86         |
| 软件               | 13,513,759.19        | 1,061,240.90        |      | 14,575,000.09        |
| 三、固定资产减值准备累计金额合计 |                      |                     |      |                      |
| 四、固定资产账面价值合计     | <b>14,204,674.11</b> |                     |      | <b>12,308,225.21</b> |

附注 4.6 长期待摊费用

| 项 目   | 年 初 数                | 本年增加              | 本年减少                | 年 末 数                |
|-------|----------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| 装修等费用 | 11,992,338.13        | 452,670.94        | 1,658,986.32        | 10,786,022.75        |
| 合 计   | <b>11,992,338.13</b> | <b>452,670.94</b> | <b>1,658,986.32</b> | <b>10,786,022.75</b> |

附注 4.7 应付账款

应付账款账龄列示如下:

| 账 龄 | 年 末 数 |
|-----|-------|
|     |       |

|      | 金额                  | 比例(%)          |
|------|---------------------|----------------|
| 1年以内 |                     |                |
| 1年以上 | 2,111,909.21        | 100.00%        |
| 合 计  | <b>2,111,909.21</b> | <b>100.00%</b> |

#### 附注 4.8 预收账款

预收账款账龄列示如下：

| 账 龄  | 年 末 数               |                |
|------|---------------------|----------------|
|      | 金额                  | 比例(%)          |
| 1年以内 | 4,962,911.00        | 76.58%         |
| 1年以上 | 1,518,000.00        | 23.42%         |
| 合 计  | <b>6,480,911.00</b> | <b>100.00%</b> |

#### 附注 4.9 应交税费

| 税 费 项 目 | 期初未交              | 期末未交                |
|---------|-------------------|---------------------|
| 增值税     | 1,043,131.05      | 654,331.79          |
| 城市建设维护费 | 70,428.58         | 44,327.97           |
| 教育费附加   | 30,183.68         | 18,997.70           |
| 地方教育费附加 | 20,122.45         | 12,665.14           |
| 个人所得税   | 212,880.50        | 279,528.33          |
| 所得税     | -472,106.53       | 0.00                |
| 房产税     |                   |                     |
| 城镇土地使用税 |                   |                     |
| 合 计     | <b>904,639.73</b> | <b>1,009,850.93</b> |

#### 附注 4.10 其他应付款

其他应付款账龄列示如下：

| 账 龄  | 年 末 数        |        |
|------|--------------|--------|
|      | 金额           | 比例(%)  |
| 1年以内 | 9,012,082.89 | 58.98% |

|      |               |         |
|------|---------------|---------|
| 1年以上 | 6,267,602.53  | 41.02%  |
| 合 计  | 15,279,685.42 | 100.00% |

附注 4.11 实收资本(股本)

| 投资者             | 年 初 数        |      | 本期增加 | 本期减少 | 年 末 数        |      |
|-----------------|--------------|------|------|------|--------------|------|
|                 | 投资金额         | 比例%  |      |      | 投资金额         | 比例%  |
| 罗迪威             | 4,750,000.00 | 95%  |      |      | 4,750,000.00 | 95%  |
| 清华大学建筑设计研究院有限公司 | 250,000.00   | 5%   |      |      | 250,000.00   | 5%   |
| 合 计             | 5,000,000.00 | 100% |      |      | 5,000,000.00 | 100% |

以上实收资本业经深圳光明会计师事务所有限责任公司光明验资报字[2003]第 223 号验资报告验证。

附注 4.12 资本公积

| 项 目    | 年 初 数        | 本年增加 | 本年减少 | 年 末 数        |
|--------|--------------|------|------|--------------|
| 其他资本公积 | 1,000,000.00 | -    | -    | 1,000,000.00 |
| 合 计    | 1,000,000.00 | -    | -    | 1,000,000.00 |

附注 4.13 盈余公积及未分配利润

| 项 目       | 年 初 数          | 本年增加          | 本年减少         | 年 末 数          |
|-----------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| 法定公益金     | 3,102,678.51   |               |              | 3,102,678.51   |
| 法定盈余公积    | 6,205,357.04   |               |              | 6,205,357.04   |
| 企业发展基金    | 35,334,650.29  |               |              | 35,334,650.29  |
| 职工奖励及福利基金 | 11,778,213.43  |               |              | 11,778,213.43  |
| 未分配利润     | 116,986,721.25 | 11,262,056.56 | 3,474,698.12 | 126,875,669.49 |

附注 4.14 营业收入

营业收入及成本:

| 项 目  | 本年发生额          |               | 上年发生额          |               |
|------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|      | 收入             | 成本            | 收入             | 成本            |
| 主营业务 | 152,719,776.42 | 44,530,188.17 | 141,203,986.92 | 47,791,344.62 |
| 合 计  | 152,719,776.42 | 44,530,188.17 | 141,203,986.92 | 47,791,344.62 |

# 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

## 2021年度财务情况说明书

|              |                 |        |               |
|--------------|-----------------|--------|---------------|
| 1、本年度生产总值    | 152,719,776.42元 |        |               |
| 2、销售收入       | 152,719,776.42元 | 比去年增加: | 8.16%         |
| 3、销售成本       | 44,530,188.17元  | 比去年增加: | -6.82%        |
| 4、利润总额       | 11,262,056.56元  | 比去年增加: | 6987.17%      |
| 5、已缴所得税额:    | 0.00元           |        |               |
| 6、本年度投资者投入资金 | 0.00元           | 累计投入资金 | 5,000,000.00元 |
| 7、本年度资产周转率   | 0.70次           | 周转天数:  | 519.00天       |
| 8、本年度存货周转率   | 0.00次           | 周转天数:  | 0.00天         |
| 9、固定资产总额(原值) | 58,276,386.65元  | 比去年增加: | 4.20%         |
| 10、资本金收益率    | 225.24%         | 总资产利润率 | 5.19%         |
| 流动比率         | 647.70%         | 成本利润率  | 25.29%        |
| 现金比率         | 388.72%         | 速动比率   | 647.70%       |

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

2021年12月31日

证书序号: NO. 024089

### 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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所 执业证书

名称: 深圳德源会计师事务所  
(普通合伙)

主任会计师: 孙红卫

办公场所: 深圳市宝安区新安街道龙井路  
东江豪苑1栋9B2

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 47470045

注册资本(出资额): 10万元

批准设立文号: 深财会[2005]1号

批准设立日期: 2005年1月6日



# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300770335958G

名称 深圳德源会计师事务所  
 主体类型 合伙企业  
 经营场所 深圳市宝安区新安街道龙井路东江豪苑1栋  
 9B2  
 执行事务合伙人 孙红卫  
 成立日期 2005年01月17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监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.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

2017年07月27日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

已审会计报表

二〇二三年度

| 目 录        | 页 次   |
|------------|-------|
| 一、审计报告     | 1-3   |
| 二、已审会计报表   |       |
| 1. 资产负债表   | 4-5   |
| 2. 利润表     | 6     |
| 3. 现金流量表   | 7-8   |
| 4. 股东权益变动表 | 9-10  |
| 5. 会计报表附注  | 11-17 |
| 6. 财务情况说明书 | 18    |

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

您可使用手机扫描二维码或进入注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。  
报告编号: 粤245YDAD7R



# 深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑1栋9楼B2  
电话：0755-27857852 83555820 83555810

邮编：518101  
传真：0755-27858923

深德源财审字[2024]第075号

## 审计报告

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2023年12月31日的资产负债表，2023年度的利润表、现金流量表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2023年12月31日的财务状况以及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，我们独立于企业，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，管理层负责评估企业的持续经营能力，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企业、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督企业的财务报告过程。

### 四、其他信息

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

# 深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑1栋9楼B2

邮编：518101

电话：0755-27857852 83555820 83555810

传真：0755-27858923

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 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，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。我们同时：

(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对这些风险有针对性地设计和实施审计程序获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

# 深圳德源会计师事务所

SHENZHEN DEYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市宝安区龙井二路东江豪苑1栋9楼B2

邮编：518101

电话：0755-27857852 83555820 83555810

传真：0755-27858923

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，基于所获取的审计证据，对是否存在与事项或情况相关的重大不确定性，从而可能导致对企业的持续经营能力产生重大疑虑得出结论。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告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企业不能持续经营。

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

深圳德源会计师事务所



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二四年四月二日

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜



# 资产负债表

2023年12月31日

编制单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

单位：人民币元

| 资产类           | 年 末 数          | 年 初 数          |
|---------------|----------------|----------------|
| <b>流动资产：</b>  |                |                |
| 货币资金          | 14,774,699.26  | 80,112,075.15  |
| 交易性金融资产       | 61,000,010.00  |                |
| 应收票据          | 1,399,500.00   | -              |
| 应收账款          | 34,757,766.64  | 49,923,461.42  |
| 预付款项          | 12,362,522.60  | 12,362,522.60  |
| 应收利息          | -              | -              |
| 应收股利          | -              | -              |
| 其他应收款         | 21,048,236.95  | 20,302,831.80  |
| 存货            | -              | -              |
| 一年内到期的非流动资产   | -              | -              |
| 其他流动资产        | -              | -              |
| 流动资产合计        | 145,342,735.45 | 162,700,890.97 |
| <b>非流动资产：</b> |                |                |
| 可供出售金融资产      | -              | -              |
| 持有至到期投资       | -              | -              |
| 长期应收款         | -              | -              |
| 长期股权投资        | -              | -              |
| 投资性房地产        | -              | -              |
| 固定资产          | 9,730,375.42   | 11,422,593.70  |
| 在建工程          | -              | -              |
| 工程物资          | -              | -              |
| 固定资产清理        | -              | -              |
| 生产性生物资产       | -              | -              |
| 油气资产          | -              | -              |
| 无形资产          | -              | -              |
| 开发支出          | -              | -              |
| 商誉            | -              | -              |
| 长期待摊费用        | 8,228,958.68   | 9,443,373.79   |
| 递延所得税资产       | -              | -              |
| 其他非流动资产       | -              | -              |
| 非流动资产合计       | 17,959,334.10  | 20,865,967.49  |
| 资产总计          | 163,302,069.55 | 183,566,858.46 |

投标、企业备案申请相关事宜

仅供办理前期联系

## 资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

单位：人民币元

| 负债和所有者权益             | 年 末 数          | 年 初 数          |
|----------------------|----------------|----------------|
| <b>流动负债：</b>         |                |                |
| 短期借款                 |                |                |
| 交易性金融负债              |                | -              |
| 应付票据                 |                | -              |
| 应付账款                 |                | 1,864,121.60   |
| 预收款项                 | 11,932,623.00  | 10,986,557.00  |
| 应付职工薪酬               | 12,448,601.61  | 4,551,729.05   |
| 应交税费                 | 344,290.47     | 233,378.71     |
| 应付利息                 | -              | -              |
| 应付股利                 | -              | -              |
| 其他应付款                | 26,448,097.08  | 16,753,906.75  |
| 一年内到期的非流动负债          | -              | -              |
| 其他流动负债               | -              | -              |
| 流动负债合计               | 51,173,612.16  | 34,389,693.11  |
| <b>非流动负债：</b>        |                |                |
| 长期借款                 | -              | -              |
| 应付债券                 | -              | -              |
| 长期应付款                | -              | -              |
| 专项应付款                | -              | -              |
| 预计负债                 | -              | -              |
| 递延所得税负债              | -              | -              |
| 其他非流动负债              | -              | -              |
| 非流动负债合计              | -              | -              |
| 负债合计                 | 51,173,612.16  | 34,389,693.11  |
| <b>所有者权益(或股东权益)：</b> |                |                |
| 实收资本(或股本)            | 5,000,000.00   | 5,000,000.00   |
| 资本公积                 | 1,000,000.00   | 1,000,000.00   |
| 减：库存股                | -              | -              |
| 专项储备                 | -              | -              |
| 盈余公积                 | 56,420,899.27  | 56,420,899.27  |
| 一般风险准备               | -              | -              |
| 未分配利润                | 49,707,558.12  | 86,756,266.08  |
| 所有者权益(或股东权益)合计       | 112,128,457.39 | 149,177,165.35 |
| 负债和所有者(或股东权益)总计      | 163,302,069.55 | 183,566,858.46 |

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案等请相关事宜

# 利润表

2023年度

编制单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

单位：人民币元

| 项 目                   | 本 年 数          | 上 年 数          |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 一、营业收入                | 123,035,922.80 | 104,378,815.01 |
| 减：营业成本                | 41,937,145.08  | 46,333,295.82  |
| 营业税金及附加               | 684,583.43     | 480,710.82     |
| 销售费用                  | 56,113,220.59  | 62,799,250.29  |
| 管理费用                  | 37,821,043.27  | 24,627,535.42  |
| 研发费用                  | 9,599,941.63   | 9,182,451.97   |
| 财务费用                  | 46,907.71      | -331,622.80    |
| 资产减值损失                | 15,036,163.86  | -              |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | -              | -              |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | 457,520.13     | -              |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    | -              | -              |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）     | -37,745,562.64 | -38,712,806.51 |
| 加：营业外收入               | 706,854.69     | 831,278.96     |
| 减：营业外支出               | 10,000.01      | 136,286.06     |
| 其中：非流动资产处置损失          | -              | -              |
| 三、利润总额（亏损总额“-”号填列）    | -37,048,707.96 | -38,017,813.61 |
| 减：所得税费用               | -              | -              |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）     | -37,048,707.96 | -38,017,813.61 |

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

# 现金流量表

2023年度

编制单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

单位：人民币元

| 项目                        | 本年金额           |
|---------------------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 130,094,175.09 |
| 收到的税费返还                   |                |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 137,314,405.17 |
| 经营活动现金流入小计                | 267,408,580.26 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 43,801,266.68  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 74,194,502.50  |
| 支付的各项税费                   | 8,594,915.83   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 4,130,752.03   |
| 经营活动现金流出小计                | 270,176,538.01 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -2,767,957.75  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                |
| 收回投资收到的现金                 | 39,000,000.00  |
| 取得投资收益收到的现金               | 457,520.13     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |                |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                |
| 投资活动现金流入小计                | 39,457,520.13  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 1,629,414.83   |
| 投资支付的现金                   | 100,000,010.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |                |
| 投资活动现金流出小计                | 101,629,424.83 |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -62,171,904.70 |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                |
| 吸收投资收到的现金                 |                |
| 取得借款收到的现金                 |                |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                |
| 筹资活动现金流入小计                | -              |
| 偿还债务支付的现金                 |                |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 397,513.44     |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |                |
| 筹资活动现金流出小计                | 397,513.44     |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -397,513.44    |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |                |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |                |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | -65,337,375.89 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 80,112,075.15  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |                |
|                           | 14,774,699.26  |

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案、申请相关事宜

## 现金流量表补充资料

2023年度

编制单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

单位：人民币元

| 项 目                              | 本年金额           |
|----------------------------------|----------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：             |                |
| 净利润                              | -37,048,707.96 |
| 加：计提的资产减值准备                      |                |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 2,938,751.83   |
| 无形资产摊销                           |                |
| 长期待摊费用摊销                         | 1,597,296.39   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） |                |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列）              |                |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列）              |                |
| 财务费用（收益以“-”号填列）                  | 397,513.44     |
| 投资损失（收益以“-”号填列）                  | -457,520.13    |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）             |                |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）             |                |
| 存货的减少（增加以“-”号填列）                 |                |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）            | 13,020,789.63  |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）            | 16,783,919.05  |
| 其他                               |                |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | -2,767,957.75  |
| 2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：            |                |
| 债务转为资本                           |                |
| 一年内到期的可转换公司债券                    |                |
| 融资租入固定资产                         |                |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况：                |                |
| 现金的期末余额                          | 14,774,699.26  |
| 减：现金的期初余额                        | 80,112,075.15  |
| 加：现金等价物的期末余额                     |                |
| 减：现金等价物的期初余额                     |                |
| 现金及现金等价物净增加额                     | -65,337,375.89 |

8

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

# 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

## 会计报表附注

2023 年度

单位:人民币 元

### 附注 1. 公司简介

本公司系经深圳市市场监督管理局核准批准, 正式成立于 2000 年 7 月 7 日, 企业法人统一社会信用代码为 91440300723026300G, 经营年限 60 年, 注册资本为人民币 500 万元。

经营范围: 建筑工程设计、规划和咨询; 建筑工程新技术、新材料的开发研究及相关信息咨询; 建筑工程检测及加固设计(以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营)。

### 附注 2. 公司主要会计政策、会计估计

#### (1) 会计制度

本公司执行中华人民共和国《企业会计准则》和《企业会计制度》。

#### (2) 会计年度

会计年度自公历每年一月一日起至十二月三十一日止。

#### (3) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

#### (4) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础, 各项财产物资按取得时的实际成本计价。

#### (5) 外币业务核算方法

对年度内发生的非本位币经济业务, 按 1 日中国人民银行公布的外汇市场汇价的中间价(“市场汇价”)折合为人民币记账。月份终了, 货币性项目中的外币余额概按当日市场汇价进行调整, 由此产生的折合人民币差额, 业已计入当年度损益类账项。

#### (6) 现金等价物的确定标准

现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### (7) 坏账核算方法

本公司对于因债务人破产或死亡, 以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债务人逾期未履行清偿义务, 而且具有明显特征表明无法收回的应收款项确认为坏账损失。

坏账损失采用备抵法核算。本公司按账龄分析法计提坏账准备, 并计入当年度损益类账项。

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业破产申请相关事宜

(8) 存货核算方法

存货日常核算以实际成本计价。(存货日常核算以计划成本计价。计划成本与实际成本之间的差异,在月份终了按各类存货的存销比例分摊计入存货成本与销货成本,从而将存货的计划成本调整为实际成本。)

决算日,存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货跌价准备系按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取,预计存货跌价损失计入当年度损益类账项。可变现净值按存货在正常业务情况下的销售价格,扣除变现费用后的价值计算。

产品生产成本包括直接材料、直接人工及制造费用。

(9) 短期投资核算方法

短期投资是指本公司购入的能随时变现并且持有时间不准备超过一年(含一年)的投资。短期投资采用成本与市价孰低法计价,年度终了,本公司按短期投资的总市价低于总成本的差额,计提短期投资跌价准备,并计入当年度损益类账项。

(10) 固定资产计价和折旧方法

固定资产以实际成本计价。固定资产折旧采用直线法平均计算,并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限和估计残值(原价的10%)确定其折旧率如下:

| 类别    | 折旧年限 | 年折旧率 |
|-------|------|------|
| 房屋建筑物 | 20   | 4.5% |
| 电子设备  | 5    | 18%  |
| 其他设备  | 5    | 18%  |

(11) 无形资产计价和摊销方法

本公司无形资产主要为设计软件等,分5年摊销。

(12) 收入确认原则

A. 产品销售

本公司产品销售以产品所有权上的重要风险和报酬转移给买方,本公司不再对该产品实施继续管理权和实际控制权,与交易相关的经济利益能够流入企业,且与销售该产品有关的收入和成本能够可靠地计量为标志,确认产品销售收入的实现。

B. 劳务收入

本公司的劳务收入,以完成劳务及与劳务相关的经济利益能够流入企业为标志,确认劳务收入的实现。

(13) 企业所得税的会计处理方法

本公司按应付税款法核算企业所得税。

仅供办理前期联系<sup>12</sup> 业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

附注 3. 税项

| 税 种     | 计税依据   | 税 率 |
|---------|--------|-----|
| 增值税     | 主营业务收入 | 6%  |
| 城市维护建设税 | 应纳流转税额 | 7%  |
| 教育费附加   | 应纳流转税额 | 3%  |
| 地方教育附加  | 应纳流转税额 | 2%  |
| 企业所得税   | 应纳税所得额 | 25% |
| 个人所得税   | 代扣代缴   |     |

附注 4.1 货币资金

| 项 目    | 年 末 数         | 年 初 数         |
|--------|---------------|---------------|
| 现 金    | 167,727.87    | 22,681.15     |
| 银行存款   | 14,028,117.67 | 79,784,980.29 |
| 其他货币资金 | 578,853.71    | 304,413.71    |
| 合 计    | 14,774,699.26 | 80,112,075.15 |

附注 5.2 交易性金融资产

| 内 容    | 年 末 数         | 年 初 数 |
|--------|---------------|-------|
| 银行理财产品 | 61,000,010.00 |       |
| 合 计    | 61,000,010.00 |       |

附注 4.3 应收票据

应收票据账龄分析列示如下：

| 账 龄   | 年 末 数        |         |      |              |
|-------|--------------|---------|------|--------------|
|       | 金 额          | 比例 (%)  | 坏账准备 | 净值           |
| 1 年以内 | 1,399,500.00 | 100.00% |      | 1,399,500.00 |
| 1 年以上 |              |         |      |              |
| 合 计   | 1,399,500.00 | 100.00% |      | 1,399,500.00 |

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

附注 4.4 应收账款

应收账款账龄分析列示如下：

| 账 龄   | 年 末 数                |                |                  |                      |
|-------|----------------------|----------------|------------------|----------------------|
|       | 金 额                  | 比例 (%)         | 坏账准备             | 净值                   |
| 1 年以内 | 20,538,687.86        | 59.02%         |                  | 20,538,687.86        |
| 1-2 年 | 3,610,520.33         | 10.37%         |                  | 3,610,520.33         |
| 2-3 年 | 2,982,744.85         | 8.57%          |                  | 2,982,744.85         |
| 3 年以上 | 7,668,953.78         | 22.04%         | 43,140.18        | 7,625,813.60         |
| 合 计   | <b>34,800,906.82</b> | <b>100.00%</b> | <b>43,140.18</b> | <b>34,757,766.64</b> |

附注 4.5 其他应收款

其他应收款账龄分析列示如下：

| 账龄    | 年 末 数                |                |      |                      |
|-------|----------------------|----------------|------|----------------------|
|       | 金 额                  | 比例 (%)         | 坏账准备 | 净值                   |
| 1 年以内 | 4,716,625.62         | 22.41%         | -    | 4,716,625.62         |
| 1-2 年 | 1,481,591.84         | 7.04%          |      | 1,481,591.84         |
| 2-3 年 | 300,000.00           | 1.42%          |      | 300,000.00           |
| 3 年以上 | 14,550,019.49        | 69.13%         |      | 14,550,019.49        |
| 合计    | <b>21,048,236.95</b> | <b>100.00%</b> |      | <b>21,048,236.95</b> |

附注 4.6 预付账款

预付账款账龄列示如下：

| 账 龄   | 年 末 数                |                |
|-------|----------------------|----------------|
|       | 金 额                  | 比例 (%)         |
| 1 年以内 |                      |                |
| 1-2 年 |                      |                |
| 2-3 年 |                      |                |
| 3 年以上 | 12,362,522.60        | 100.00%        |
| 合计    | <b>12,362,522.60</b> | <b>100.00%</b> |

附注 4.7 固定资产

| 项目 | 年 初 数 | 本年增加 | 本年减少 | 年 末 数 |
|----|-------|------|------|-------|
|    |       |      |      |       |

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

|                  |               |              |   |               |
|------------------|---------------|--------------|---|---------------|
| 一、原价合计           | 58,681,732.40 | 1,246,533.55 | - | 59,928,265.95 |
| 房屋建筑物            | 7,628,807.00  |              |   | 7,628,807.00  |
| 办公专用设备           | 4,406,471.94  | 26,370.00    |   | 4,432,841.94  |
| 运输工具             | 5,457,348.22  |              |   | 5,457,348.22  |
| 电子及其他设备          | 21,888,867.07 | 390,681.01   |   | 22,279,548.08 |
| 软件               | 19,300,238.17 | 829,482.54   |   | 20,129,720.71 |
| 二、累计折旧合计         | 47,259,138.70 | 2,938,751.83 | - | 50,197,890.53 |
| 房屋建筑物            | 4,477,415.44  | 362,368.32   |   | 4,839,783.76  |
| 办公专用设备           | 2,482,035.76  | 483,511.03   |   | 2,965,546.79  |
| 运输工具             | 5,023,459.18  | 122,989.88   |   | 5,146,449.06  |
| 电子及其他设备          | 19,617,195.94 | 931,681.71   |   | 20,548,877.65 |
| 软件               | 15,659,032.38 | 1,038,200.89 |   | 16,697,233.27 |
| 三、固定资产减值准备累计金额合计 |               |              |   |               |
| 四、固定资产账面价值合计     | 11,422,593.70 |              |   | 9,730,375.42  |

#### 附注 4.8 长期待摊费用

| 项 目   | 年 初 数        | 本年增加       | 本年减少         | 年 末 数        |
|-------|--------------|------------|--------------|--------------|
| 装修等费用 | 9,443,373.79 | 382,881.28 | 1,597,296.39 | 8,228,958.68 |
| 合 计   | 9,443,373.79 | 382,881.28 | 1,597,296.39 | 8,228,958.68 |

#### 附注 4.9 预收账款

预收账款账龄列示如下：

| 账 龄  | 年 末 数         |         |
|------|---------------|---------|
|      | 金额            | 比例(%)   |
| 1年以内 | 8,295,617.00  | 69.52%  |
| 1-2年 | 2,476,006.00  | 20.75%  |
| 2-3年 | 821,000.00    | 6.88%   |
| 3年以上 | 340,000.00    | 2.85%   |
| 合 计  | 11,932,623.00 | 100.00% |

仅供办理前期联系<sup>15</sup> 业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

附注 4.10 应交税费

| 税费项目    | 期初未交       | 期末未交         |
|---------|------------|--------------|
| 增值税     | 60,296.59  | 654,331.79   |
| 城市建设维护费 | 3,519.30   | 44,327.97    |
| 教育费附加   | 1,508.27   | 18,997.70    |
| 地方教育费附加 | 1,005.53   | 12,665.14    |
| 个人所得税   | 277,960.78 | 279,528.33   |
| 所得税     |            |              |
| 合计      | 344,290.47 | 1,009,850.93 |

附注 4.11 其他应付款

其他应付款账龄列示如下:

| 账龄   | 年末数           |         |
|------|---------------|---------|
|      | 金额            | 比例(%)   |
| 1年以内 | 22,189,031.93 | 83.90%  |
| 1-2年 | 4,050,372.70  | 15.31%  |
| 2-3年 | 86,500.00     | 0.33%   |
| 3年以上 | 122,192.45    | 0.46%   |
| 合计   | 26,448,097.08 | 100.00% |

附注 4.12 实收资本(股本)

| 投资者             | 年初数          |      | 本期增加 | 本期减少 | 年末数          |      |
|-----------------|--------------|------|------|------|--------------|------|
|                 | 投资金额         | 比例%  |      |      | 投资金额         | 比例%  |
| 罗迪威             | 4,500,000.00 | 90%  |      |      | 4,500,000.00 | 90%  |
| 清华大学建筑设计研究院有限公司 | 250,000.00   | 5%   |      |      | 250,000.00   | 5%   |
| 北京河洛文化交流有限责任公司  | 250,000.00   | 5%   |      |      | 250,000.00   | 5%   |
| 合计              | 5,000,000.00 | 100% |      |      | 5,000,000.00 | 100% |

以上实收资本业经深圳光明会计师事务所有限责任公司光明验资报字[2003]第 223 号验资报告验证。  
2018 年 6 月 15 日, 本公司召开股东会决议, 北京河洛文化交流有限责任公司持有的本公司 5% 股权无偿转让至股东罗迪威名下; 北京河洛文化交流有限责任公司与本公司及罗迪威之间就股权事项存有争议, 该争议目前正

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、融资等事宜

在诉讼过程中，有关股权比例以最终司法裁决结果为准。

附注 4.13 资本公积

| 项 目    | 年 初 数               | 本年增加 | 本年减少 | 年 末 数               |
|--------|---------------------|------|------|---------------------|
| 其他资本公积 | 1,000,000.00        | -    | -    | 1,000,000.00        |
| 合 计    | <b>1,000,000.00</b> | -    | -    | <b>1,000,000.00</b> |

附注 4.14 盈余公积及未分配利润

| 项 目       | 年 初 数         | 本年增加           | 本年减少 | 年 末 数         |
|-----------|---------------|----------------|------|---------------|
| 法定公益金     | 3,102,678.51  |                |      | 3,102,678.51  |
| 法定盈余公积    | 6,205,357.04  |                |      | 6,205,357.04  |
| 企业发展基金    | 35,334,650.29 |                |      | 35,334,650.29 |
| 职工奖励及福利基金 | 11,778,213.43 |                |      | 11,778,213.43 |
| 未分配利润     | 86,756,266.08 | -37,048,707.96 |      | 49,707,558.12 |

附注 4.15 营业收入

营业收入及成本：

| 项 目  | 本年发生额                 |                      | 上年发生额                 |                      |
|------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|      | 收入                    | 成本                   | 收入                    | 成本                   |
| 主营业务 | 123,035,922.80        | 41,937,145.08        | 104,378,815.01        | 46,333,295.82        |
| 合 计  | <b>123,035,922.80</b> | <b>41,937,145.08</b> | <b>104,378,815.01</b> | <b>46,333,295.82</b> |

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、企业备案申请相关事宜

## 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 2023 年度财务情况说明书

根据企业会计准则、《企业会计制度》的规定编制了 2023 年 12 月 31 日的资产负债表、2023 年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注。现将 2023 年度生产经营及财务情况说明如下：

### 一、企业基本情况

深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司经深圳市市场监督管理局核准批准，正式成立于 2000 年 7 月 7 日，企业法人统一社会信用代码：91440300723026300G，经营年限 60 年，注册资本为人民币 500 万元。主要从事一般经营项目是：建筑工程设计、规划和咨询；建筑工程新技术、新材料的开发研究及相关信息咨询；建筑工程检测及加固设计。

### 二、生产经营情况

2023 年度，公司营业收入 123,035,922.08 元，较上年同期增长 17.87%；营业成本 41,937,145.08 元，较上年同期增长-9.49%；期间费用总额 103,581,113.20 元，较上年同期增长 7.59%；利润总额-37,048,707.96 元，较上年同期增长 2.55%。

### 三、企业经营效益分析

2023 年度营业收入为 123,035,922.08 元，税金及附加为 684,583.43 元，研发等期间费用总额 103,581,113.20 元，资产减值损失 15,036,163.86 元，最终全年盈利-37,048,707.96 元。营业净利率-30.11%，净资产收益率-33.04%，总资产净利率-22.69%。

### 四、资产、负债情况

截止 2023 年 12 月 31 日资产总额为 163,302,069.55 元，其中：流动资产 145,342,735.45 元，占资产总额 89.00%；非流动资产 17,959,334.10 元，占资产总额 11.00%；资产总额较上一年年末增长-11.04%。

负债总额为 51,173,612.16 元，其中：流动负债 51,173,612.16 元，占负债总额 100.00%。

资产负债率为 31.34%；流动比率 2.84，现金比率 0.29。

### 五、所有者权益（或股东权益）增减变动情况

2023 年 12 月 31 日所有者权益为 112,128,457.39 元，其中：实收资本为 5,000,000.00 元，资本公积为 1,000,000.00 元，盈余公积为 56,420,899.27 元，年末未分配利润为 49,707,558.12 元；所有者权益较上一年年末增长-42.70%。

### 六、现金流量及资金管理情况

2023 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-2,767,957.75 元，其中，经营活动产生的现金流量收入总额为 267,408,580.26 元，经营活动产生的现金流量支出总额为 270,176,538.01 元。

投资活动产生的现金流量净额为-62,171,904.70 元，其中，投资活动产生的现金流入总额为 39,457,520.13 元，投资活动产生的现金流出总额为 101,629,424.83 元。

备注：

| 序号 | 财务指标名称 | 计算公式           |
|----|--------|----------------|
| 1  | 流动比率   | 流动资产/流动负债      |
| 2  | 营业净利率  | 净利润/营业收入*100%  |
| 3  | 总资产净利率 | 净利润/总资产*100%   |
| 4  | 资产负债率  | 总负债/总资产*100%   |
| 5  | 净资产收益率 | 净利润/所有者权益*100% |
| 6  | 现金比率   | 货币资金/流动负债      |

企业备案申请相关事宜

18

仅供办理前期联系、业务洽谈、投标、

证书序号: 0005996

### 说明

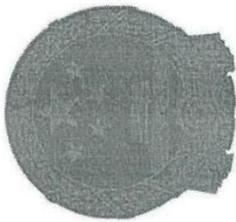
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年七月 日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 深圳德源会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 孙红卫

注册会计师:

经营场所:

深圳市宝安区新安街道龙井路东江豪苑1栋9B2

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470046

批准执业文号: 深财会[2005]1号

批准执业日期: 2005年01月06日



仅供办理前期联系、业务咨询、投标、

业务档案请相关事宜



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300770335958G



名称 深圳德源会计师事务所  
类型 合伙企业  
执行事务合伙人 孙红卫

成立日期 2005年01月17日

主要经营场所 深圳市宝安区新安街道龙井路东江豪苑1栋9B2



**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，请登录左上角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

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

登记机关



2023年07月31日

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

国家市场监督管理总局监制

仅供办理前期联系、业务洽谈、

### 3、拟投入的项目负责人基本情况表

| 姓名                  | 丘亦群            | 性别  | 女             | 出生年月        | 1971.05        |
|---------------------|----------------|---|---------------|-------------|----------------|
| 学历                  | 本科             | 学位  | 本科            | 所学专业        | 建筑学            |
| 职务                  | 副总建筑师          | 何专业何职称  |               | 建筑/高级工程师    |                |
| 执业注册资格              | 一级注册建筑师        | 执业注册资格证书编号  |               | 20104410947 |                |
| 近 5 年项目负责人同类业绩情况汇总表 |                |   |               |             |                |
| 序号                  | 建设单位           | 项目名称  | 中标金额或合同金额（万元） | 中标日期或合同签订日期 | 备注             |
| 1                   | 深圳市龙廷房地产开发有限公司 | 方直珑樾山花园   | 208           | 2020.4.15   | 设计阶段：方案、初设、施工图 |
| 2                   | 深圳市鹏宝东物业发展有限公司 | 天湖岛花园   | 671.1         | 2021.11.25  | 设计阶段：方案、初设、施工图 |
| 3                   | 深圳市贯凯投资有限公司    | 南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-01 地块、南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元、南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-03 地块 | 1020          | 2023.2.24   | 设计阶段：方案、初设、施工图 |

注：1. 须随本表提交项目负责人执业注册资格证书（或职称证书）及毕业证原件扫描件、近 5 年已主持完成设计的同类工程施工图关键页（1 页即可）复印件及施工图审查合格书复印件。

2、提供同类工程设计业绩（同类工程设计业绩指的是住宅类全过程（包含方案设计、初步设计和施工图设计）设计。

3、如项目负责人或投标人有效业绩为 0，招标人有可能对投标人作不利判断。

4、业绩信息明确序号前 3 项业绩有效，超出部分的业绩不予认可。未按照本格式填写《近 5 年项目负责人同类业绩情况汇总表》或未提供的，以及只提供上述的汇总表但未提供截图或未提供相关证明材料的，不予清标，视为无业绩。清标报告中业绩数量将登记为 0。

5、近 5 年项目负责人同类业绩情况汇总表要求填入项目负责人近 5 年（以本项目截标之日起倒推，以中标日期或合同签订日期均可）作为项目负责人承担过的同类工程设计业绩（不超过 3 项，超过 3 项的取列表序号前 3 项中符合规定的业绩）。投标人应在投标文件中提供相关证明文件（如：合同关键页（包含工程名称、工程概况、合同金额、项目负责人（或其他能够证明为项目负责人的证明材料）、合同签字盖章页）等相关证明业绩的资料（原件扫描件）），投标人须同时提供同类业绩合同对应收款发票资料（提供任意一期发票及国家税务总局发票查验截图佐证资料，**否则不予认可**），投标人未提供或提供的相关文件不足以证明业绩存在或不足以证明拟派项目负责人担任过同类业绩项目负责人的，招标人均不予认可。招标人对结果确有合理疑问的，可要求投标人另行提供相关证明文件，投标人拒绝提供或提供的相关文件不足以证明业绩存在的，招标人可不予认可。

6、按照附表格式提供相关证明文件。附表填写的相关信息需与提供的证明文件一致，如有不一致的不予认可。

7、附表中所指日期请填写“中标日期”或“合同签订日期”，并要求提供在近 5 年内同类工程业绩，请自行按照上述时间倒推，勿填写上述时间以外的工程业绩，否则不予认可将作无效业绩。

---

## 项目负责人证件及社保

使用有效期:2024年12月09日  
-2025年06月07日



### 中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

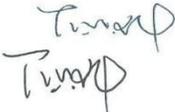
根据《中华人民共和国注册建筑师条例》的规定，持证人具备一级注册建筑师执业能力，准予注册（注册期内有效）。

姓名：丘亦群  
性别：女  
出生日期：1971年05月26日  
注册编号：20104410947  
聘用单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司  
注册有效期：2024年05月20日-2026年05月19日



主任 



个人签名:   
签名日期: 2024.12.9  
发证日期: 2024年05月20日



丘亦群 于二〇一五 年

十一月，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

深圳市人力资源和社会保障局  
发证机关

二〇一六 年 三 月 三十 日



照  
片



粤高证字第 1600101105673 号



# 普通高等学校 毕业证书



中华人民共和国国家教育委员会印制

NO: 0533991

学生丘亦群性别 女 现年 24 岁  
于一九九〇年九月至一九九五年六月在  
本校 建筑学 专业  
五年制本科学习，修完教学计划规定的  
全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名

校(院)长

蔡亿麟

一九九五年六月廿八日

证书编号: 95B5040



社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 丘亦群      社保电脑号: 1921961      身份证号码: 440103197105266023      页码: 1  
 参保单位名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司      单位编号: 203923      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 | 06 | 203923 | 16000.0 | 2560.0 | 1280.0 | 1    | 16000   | 800.0  | 320.0  | 1  | 16000   | 80.0   | 16000   | 44.8   | 128.0  | 32.0   |
| 2024 | 07 | 203923 | 16000.0 | 2560.0 | 1280.0 | 1    | 16000   | 800.0  | 320.0  | 1  | 16000   | 80.0   | 16000   | 44.8   | 128.0  | 32.0   |
| 2024 | 08 | 203923 | 16000.0 | 2560.0 | 1280.0 | 1    | 16000   | 800.0  | 320.0  | 1  | 16000   | 80.0   | 16000   | 44.8   | 128.0  | 32.0   |
| 2024 | 09 | 203923 | 16000.0 | 2560.0 | 1280.0 | 1    | 16000   | 800.0  | 320.0  | 1  | 16000   | 80.0   | 16000   | 44.8   | 128.0  | 32.0   |
| 2024 | 10 | 203923 | 16000.0 | 2560.0 | 1280.0 | 1    | 16000   | 800.0  | 320.0  | 1  | 16000   | 80.0   | 16000   | 44.8   | 128.0  | 32.0   |
| 2024 | 11 | 203923 | 16000.0 | 2560.0 | 1280.0 | 1    | 16000   | 800.0  | 320.0  | 1  | 16000   | 80.0   | 16000   | 44.8   | 128.0  | 32.0   |
| 2024 | 12 | 203923 | 16000.0 | 2560.0 | 1280.0 | 1    | 16000   | 800.0  | 320.0  | 1  | 16000   | 80.0   | 16000   | 44.8   | 128.0  | 32.0   |
| 合计   |    |        | 17920.0 | 8960.0 | 8960.0 |      | 56000.0 | 5600.0 | 2240.0 |    | 56000.0 | 5600.0 | 56000.0 | 2238.4 | 8960.0 | 2240.0 |



- 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（ 3391e403871d8d00 ）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 203923      单位名称 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司



# 项目负责人业绩

## 方直珑樾山花园业绩证明材料

### 更名函

**深圳市建筑物命名批复书**

办文编号：82-202100183 深地名许字 NS202110184 号

|       |  |                   |                            |
|-------|--|-------------------|----------------------------|
| 用地单位  | 深圳市龙廷房地产开发有限公司   |                   |                            |
| 批准名称  | 方直珑樾山花园  | 汉语拼音              | FANGZHILONGYUESHAN HUAYUAN |
| 建筑性质  | 二类居住用地   | 用地面积              | 21343.41 平方米               |
| 售出情况  | 未售   |                   |                            |
| 建筑物位置 | 南山区桃源街道北环大道路北面   | 土地合同或房地产证         | 2020-8009 (合)              |
| 宗地代码  | 440305002002GB00304  | 宗地号或用地方案号或选址意见书编号 | T408-0022                  |
| 命名含义  | “珑”的本意为美玉，以“珑”字延续方直地产公司珑湖湾项目的品质血统，“樾”为“树荫”之意，项目坐拥山景资源，绿树成荫，最后项目背靠塘朗山，以此命名为“方直珑樾山花园”。   |                   |                            |
| 意见    | 一、经审核，同意地块编号为 440305002002GB00304 的土地上的建筑物命名为“方直珑樾山花园”，该建筑物为法定标准地名，准予使用。<br>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中，如果已经使用除“方直珑樾山花园”以外的名称，请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。<br>三、“方直珑樾山花园”内各栋楼房按序号排列，不再另设楼名。<br>四、须规范使用该物业标准地名，不得擅自更名或使用简化等形式的名称，否则将按有关规定处理。 |                   |                            |

日期：2021年10月13日

注：使用本批复书复印件时，请务必同时出示批复书原件。

建设单位变更说明

《方直·珑樾山项目建筑工程设计合同》三方协议

甲方：深圳市京方实业有限公司

通讯地址：深圳市龙岗区坂田星河World三期F栋3001

乙方：深圳市龙廷房地产开发有限公司

通讯地址：深圳市龙岗区坂田星河World三期F栋3001

丙方：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

通讯地址：深圳市南山区南海大道粤海龙城路 16 号清华苑设计大厦 602

本协议中的丙方“深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司”为方直·珑樾山项目《方直·珑樾山项目建筑工程设计合同》(合同编号：L2-lys-A-2020-001)的设计方，同时本协议中的乙方“深圳市龙廷房地产开发有限公司”为甲方“深圳市京方实业有限公司”用于开发建设深圳市南山区珑樾山项目的项目公司。

甲方和丙方于 2020 年 3 月签订了《方直·珑樾山项目建筑工程设计合同》(以下简称“原合同”)。各方均知悉并确认乙方是原合同项下的实际发包方。

经双方友好协商，原合同含税总金额 2,080,000.00 元(人民币大写贰佰零捌万元整)，其中不含增值税金额 1,955,200.00 元(人民币大写 壹佰玖拾伍万伍仟贰佰元整)，增值税金额 124,800.00 元(人民币大写壹拾贰万肆仟捌佰元整)。

现甲、乙、丙三方协商一致，就方直·珑樾山项目建筑工程设计合同付款事项达成如下协议(以下简称“本协议”):

1、甲、乙、丙三方同意，自本协议生效之日起，在甲方对乙方完成收并购前，方



直·珑樾山项目建筑工程设计合同前期设计款，由甲方按原合同相关规定代为支付给丙方，且丙方不开具设计发票给甲方，仅给甲方开具收款收据。丙方知悉并确认，甲方仅为原合同付款条件成就时的委托代付方，甲方并不承担原合同的约定义务。

2、待甲方对乙方完成收并购后，丙方需重新与乙方签订与原合同条款一致的设计合同（下称“新签合同”）；该新签合同签署后，原合同自动终止，甲方根据本协议第一条约定的费用自动转为新签合同项下乙方支付给丙方的费用，丙方应向乙方开具上述费用同等金额的合法、有效的增值税专用发票，即发票抬头信息为乙方相关开票信息。如丙方未按约定向乙方开具发票的，乙方可停止付款并不视为违约。

3、本协议未明确约定的事项按原合同执行。本协议与原合同内容抵触的，以本协议为准。

4、本协议经三方各自的法定代表人或授权代理人签署并盖章之后立即生效并具有法律约束力。本协议签署一式陆份，其中甲方、乙方、丙方各执贰份，具有同等法律效力。

5、本协议由甲、乙、丙方于【2020】年【4】月【】日，在【深圳】市签署。

甲方：深圳市京方实业有限公司

法定代表人或授权代理人：



乙方：深圳市龙廷房地产开发有限公司

法定代表人或授权代理人：



叶洋



丙方：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

法定代表人或授权代理人：



Signature of the representative of the third party.

[2020/002]

GCSJ-2018

【深圳】市【南山】区【方直·珑樾山】  
项目建筑工程设计合同

合同编号: L2-lys-A-2020-001

发 包 人: 【深圳市京方实业有限公司】;  
设 计 人: 【深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司】;  
工 程 名 称: 【方直·珑樾山】;  
工 程 地 点: 【广东省深圳市南山区】;  
设计证书等级: 【甲级】;

签订地点: 【            】

签订日期: 【2020】年【3】月【    】日

说明: 合同中下划线、空白部分可按照项目具体情况进行填写, 若无填写内容则注明“(无内容)或/”。

# 【深圳】市【南山】区【方直·珑樾山】项目建筑工程设计合同

## 第一部分 协议书

发包人：【深圳市京方实业有限公司】；

联系人：【张鼎】；

地址：【深圳市龙岗区坂田街道星河 World 三期 F 栋 3001】；

设计人：【深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司】；

法定代表人：【罗征启】；

地址：【深圳市南海大道龙城路 16 号清华苑设计大厦】；

依据《合同法》、《建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》及相关法律法规的规定，双方经友好协商，一致同意由发包人委托设计人承担【方直·珑樾山】项目的建筑工程设计，并达成以下协议，以资双方共同遵守。

### 第一条 项目概况

1.1 工程名称：【方直·珑樾山】；

1.2 工程地点：【广东省深圳市南山区】；

1.3 工程设计条件及内容：

1.3.1 总用地面积：【21383】m<sup>2</sup>，地块使用性质【住宅及配套】。

1.3.2 容积率：【3.2】。

1.3.3 总建筑面积：【103819】m<sup>2</sup>。

①计容积率面积：【68416】m<sup>2</sup>，具体包括：居住面积：【63416】m<sup>2</sup>；商业面积：【5000】m<sup>2</sup>。

②不计容积率面积：【35403】m<sup>2</sup>。具体包括：架空层面积：【485】m<sup>2</sup>；地下室面积：【28748】m<sup>2</sup>；幼儿园面积：【1800】m<sup>2</sup>；公共配套

面积：【4370】m<sup>2</sup>。

## 第二条 设计范围与工作内容

### 2.1 工程阶段划分：

#### 2.1.1 建筑方案阶段：

(1) 规划方案经发包人确认后，设计人各专业应对建筑单体方案进行研究并提出专业性修改意见。

(2) 建筑方案经发包人确认后，设计人有义务配合方案设计单位进行方案报建工作，包括设计人盖章出文本。

(4) 发包人应针对报建各阶段工作所需要的成果标准，向有关部门进行意见征询，并给与设计人明确的设计指引条件。

(5)

#### 2.1.3 扩初设计阶段：

(1) 设计人获得经发包人确认的建筑方案后，随即展开扩初设计工作。设计人应按建设部建质[2008]216号文件规定《建筑工程设计文件编制深度规定》及本合同的其它要求，编制扩初设计文件(包含且不限于用地范围内总图、室外综合管网设计及工程设计说明)。

(2) 设计人应在收到发包人提供的建筑方案报建批文后，于4周内提供扩初设计报建文本。超限工程需同时提交《建筑结构工程超限设计的可行性论证报告》。

(3) 设计人参加发包人主持的阶段汇报会议，针对发包人提出的意见进行归纳整理，及时修改且落实到下一阶段的图纸中。

(4) 设计人在此阶段根据装配式方案、室内精装修方案、景观设计方案、幕墙方案等专项设计方案，完成叠图复核，沟通交圈并调整完成，确保各项方案能够落地实施。

#### 2.1.4 施工图设计阶段：

(1) 设计人以经批准的扩初设计为基础，按建设部建质[2008]216号文件规定《建筑工程设计文件编制深度规定》及本合同的其它要求，编制施工图设计文件(包含且不限于用地范围内总图、室外综合管网方案报建设计，不包括一般甲级设计院无权进行设计的部分

## 第六条 合同价格及付款方式

6.1 计价方式及合同总价：经双方友好协商，合同含税总价（暂定总价）为：【2080000.00】元（大写：人民币【贰佰零捌万元】元整）；其中，不含增值税总价暂定【1962264.15】元，增值税税费【117735.85】元。税率：【6%】。需开具增值税专用发票。

| 序号 | 项目名称 | 建设规模及工程阶段划分               |                                    |                                     |                                  | 综合单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 暂定设计费<br>(元) |
|----|------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------|
|    |      | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 规划、建筑<br>单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 扩初单<br>价<br>(元/<br>m <sup>2</sup> ) | 施工图单<br>价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |                             |              |
| 1  |      | 103819                    |                                    | 7.00                                | 13.00                            | 20.00                       | 2080000.00   |
| 2  |      | /                         | /                                  | /                                   | /                                | /                           | /            |
| 合计 |      |                           |                                    |                                     |                                  |                             | 2080000.00   |

**说明：**

1、实际设计费支付按项目所在地市住房和城乡建设局最终批复之《建设工程规划许可证》中的建筑面积进行核定，包括不计容积率部分的建筑面积。

2、若面积变化超过±【3】%时，按实际面积计算设计费；若面积变化在±【3】%以内的（含【3】%），设计费不再调整。

### 6.2 设计返工及优化：

设计人配合发包人进行优化设计，以及根据设计审查结论对不超出原定范围的内容做必要修改、调整补充的，不得另外收取设计费用，该部分费用已经包括在总价及单价中。

### 6.3 付款方式

| 付费次序 | 阶段付费比例【占暂定总设计费(%)】 | 金额<br>(万元) | 付费时间及要求【由交付经发包人书面确认的设计文件及电子文件（包含可编辑CAD图 dwg格式）所决定】 |
|------|--------------------|------------|--|
|      |                    |            |  |

均具同等法律效力。

**第十条 合同附件**

附件一：项目设计团队架构

附件二：廉洁协议书

附件三：项目限额设计相关指标

（以下无正文）

发包人（盖章）：



法定代表人/授权代表：



签约日期：

设计人（盖章）：

法定代表人/授权代表：



签约日期：2020.4.13

# 施工图审查合格证

## 深圳市房屋建筑施工图设计文件 审查合格书

备案编号：HZZ2208

根据《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》(建设部令第13号)，本工程施工图设计文件(勘察文件)经审查合格。

| 专业   | 建筑  | 结构  | 给排水 | 电气 | 暖通  |
|------|-----|-----|-----|----|-----|
| 审查人员 | 颜朝昱 | 杨亚红 | 罗小青 | 吕毅 | 蔡戈锋 |
| 签名   |     |     |     |    |     |

审查机构法人：(签章)



审查机构：(盖章) 深圳市华森建筑工程咨询有限公司

日期：2023年07月03日

深圳市住房和城乡建设局 监制

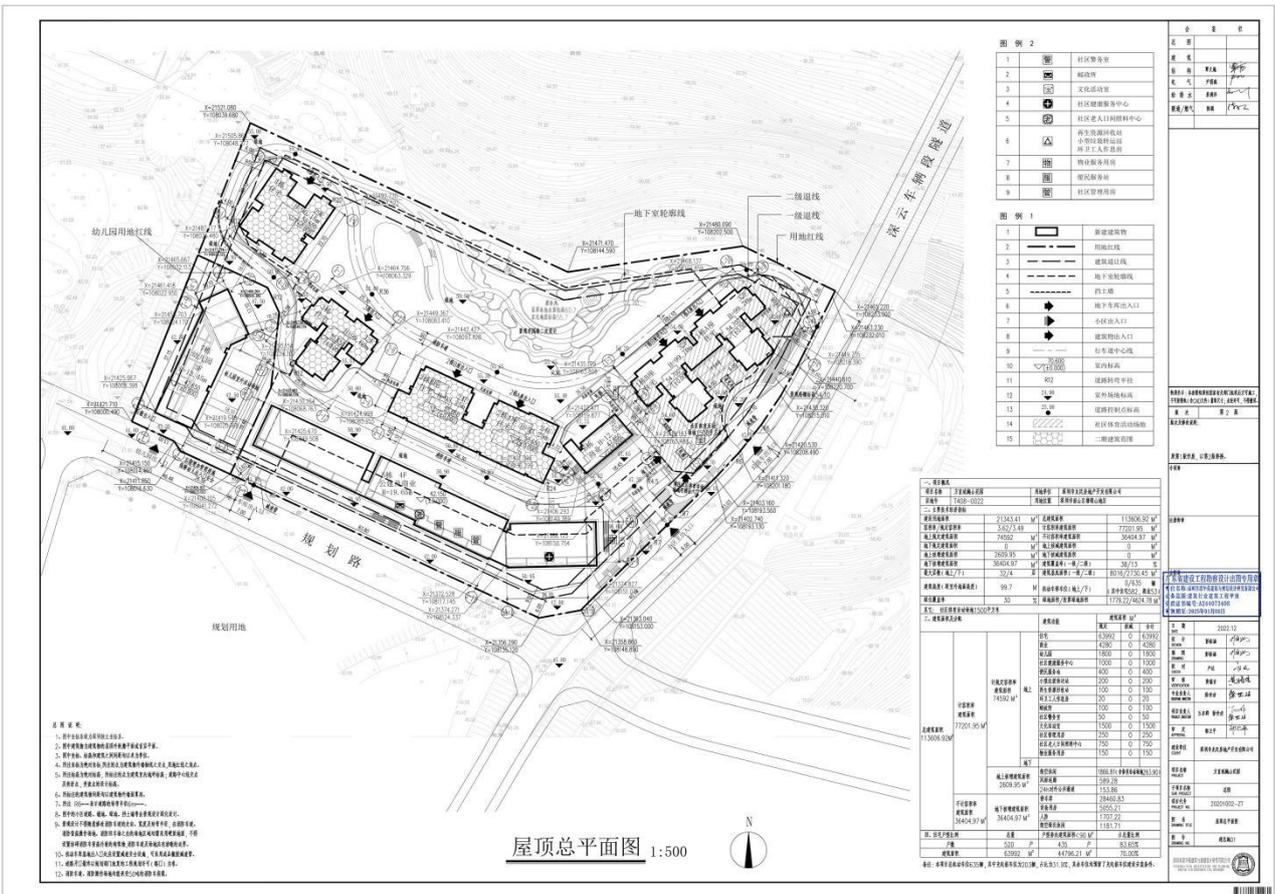
工程名称：方直珑樾山花园项目  
工程地址：南山区桃源街道北环大道北侧，塘朗山南麓  
工程类别：居住建筑  
工程等级：一级  
工程规模：113606.92 m<sup>2</sup>

建设单位：深圳市龙廷房地产开发有限公司  
勘察单位：广东省惠州地质工程勘察院  
设计单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司  
审查机构：深圳市华森建筑工程咨询有限公司

说明：

- 1、本合格书由审查机构对审查合格的建设工程施工图设计文件核发。
- 2、本合格书是基本建设程序的法定文书，不得涂改、伪造。
- 3、本合格书在工程竣工后作为工程档案归档。
- 4、本合格书至少一式三份，建设单位、设计单位和审查机构各一份。
- 5、审查机构本项目合同编号：HZZ2208

# 出图章图纸



出图章图纸截图-项目负责人证明

|                |               |                 |                     |
|----------------|---------------|-----------------|---------------------|
| M <sup>2</sup> | 地下核减建筑面积      | 0               | M <sup>2</sup>      |
| M <sup>2</sup> | 建筑覆盖率(一级/二级)  | 38/13           | %                   |
| 层              | 建筑基底面积(一级/二级) | 8016/2730.45    | M <sup>2</sup>      |
| M              | 机动车停车位(地上/下)  | 0/635           | 辆<br>(其中住宅582,商业53) |
| %              | 绿地面积/折算绿地面积   | 1779.22/4624.78 | M <sup>2</sup>      |

|                         | 建筑功能                       | 建筑面积 M <sup>2</sup>  |        |       |
|-------------------------|----------------------------|----------------------|--------|-------|
|                         |                            | 规定                   | 核减     | 合计    |
| 地上                      | 住宅                         | 63992                | 0      | 63992 |
|                         | 商业                         | 4280                 | 0      | 4280  |
|                         | 幼儿园                        | 1800                 | 0      | 1800  |
|                         | 社区健康服务中心                   | 1000                 | 0      | 1000  |
|                         | 便民服务站                      | 400                  | 0      | 400   |
|                         | 小型垃圾转运站                    | 200                  | 0      | 200   |
|                         | 再生资源回收站                    | 100                  | 0      | 100   |
|                         | 环卫工人作息房                    | 20                   | 0      | 20    |
|                         | 邮政所                        | 100                  | 0      | 100   |
|                         | 社区警务室                      | 50                   | 0      | 50    |
|                         | 文化活动室                      | 1500                 | 0      | 1500  |
|                         | 社区管理用房                     | 250                  | 0      | 250   |
|                         | 社区老人日间照料中心                 | 750                  | 0      | 750   |
|                         | 物业服务用房                     | 150                  | 0      | 150   |
| 地下                      |                            |                      |        |       |
| 筑面积<br>5 M <sup>2</sup> | 架空休闲                       | 1866.81(含体育场地263.90) |        |       |
|                         | 风雨连廊                       | 589.28               |        |       |
|                         | 24h对外公共通道                  | 153.86               |        |       |
| 电面积<br>7 M <sup>2</sup> | 停车库                        | 28460.83             |        |       |
|                         | 设备用房                       | 5055.21              |        |       |
|                         | 人防                         | 1707.22              |        |       |
|                         | 架空绿化休闲                     | 1181.71              |        |       |
|                         | 户型套内建筑面积<90 M <sup>2</sup> | 占总量比例                |        |       |
| 户                       | 435                        | 户                    | 83.65% |       |
| 2 M <sup>2</sup>        | 44796.21 M <sup>2</sup>    | 70.00%               |        |       |

为203辆,占比为31.9%,其余车位均预留了充电桩车位建设安装条件。

**出图章**  
**广东省建设工程勘察设计出图专用章**

单位名称:深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司  
业务范围:建筑行业建筑工程甲级  
资质证书编号:A244073408  
有效期至:2025年01月06日

|                              |                |                          |
|------------------------------|----------------|--------------------------|
| 日期<br>DATE                   | 2022.12        |                          |
| 设计<br>DESIGN                 | 彭裕涵            | <i>彭裕涵</i>               |
| 制图<br>DRAWING                | 彭裕涵            | <i>彭裕涵</i>               |
| 校对<br>CHECK                  | 卢达             | <i>卢达</i>                |
| 审核<br>VERIFICATION           | 黄瑞言            | <i>黄瑞言</i>               |
| 专业负责人<br>DISCIPLINE DIRECTOR | 徐世洁            | <i>徐世洁</i>               |
| 项目负责人<br>PROJECT DIRECTOR    | 丘亦群 徐世洁        | <i>丘亦群</i><br><i>徐世洁</i> |
| 审定<br>APPROVAL               | 郭卫平            | <i>郭卫平</i>               |
| 建设单位<br>CLIENT               | 深圳市龙廷房地产开发有限公司 |                          |
| 项目名称<br>PROJECT              | 方直珑麟山花园        |                          |
| 子项目名称<br>SUB PROJECT         | 总图             |                          |
| 项目代号<br>PROJECT NO.          | 20201002-ZT    |                          |
| 图名<br>DRAWING TITLE          | 屋顶总平面图         |                          |
| 图号<br>DRAWING NO.            | 建总施01          |                          |

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司  
 TSENHUA-YUAN ARCHITECTURE AND PLANNING  
 DESIGN AND RESEARCH LTD. SHENZHEN

收款发票及国家税务总局发票查验截图



电子发票 (增值税专用发票)



发票号码: 24952000000100074773  
 开票日期: 2024年07月01日

共1页 第1页

|           |   |      |        |    |                 |   |    |           |    |
|-----------|---|------|--------|----|-----------------|---|----|-----------|----|
| 购买方信息     | 名称: 深圳市龙廷房地产开发有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 914403003353550573 |      |        |    | 销售方信息           | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |    |           |    |
|           | 项目名称  | 规格型号 | 单位     | 数量 |                 | 单价  | 金额 | 税率/征收率    | 税额 |
| *设计服务*设计费 |   | 无    | 项      | 1  | 396226.41509434 | 396226.42   | 6% | 23773.58  |    |
| 合计        |   |      |        |    |                 | ¥396226.42  |    | ¥23773.58 |    |
| 价税合计 (大写) |   |      | 肆拾贰万圆整 |    | (小写) ¥420000.00 |   |    |           |    |
| 备注        | 项目名称: 方直珑樾山花园;<br>项目地址: 深圳市南山区;<br>收款人: 周艳; 复核人: 王天才;     |      |        |    |                 |   |    |           |    |

开票人: 傅潇丽



国家税务总局全国增值税发票查验平台

支持增值税专用发票、增值税电子专用发票、电子发票 (增值税专用发票)、电子发票 (普通发票)、增值税普通发票 (折叠票)、增值税普通发票 (卷票)、增值税电子普通发票 (含收费公路通行费增值税电子普通

发票查验明细

查验次数: 第2次

查验时间: 2025-01-21 15:31:09

打印

关闭

电子发票 (增值税专用发票)

发票号码: 24952000000100074773

开票日期: 2024年07月01日

|           |   |      |        |    |                 |   |    |           |    |
|-----------|---|------|--------|----|-----------------|---|----|-----------|----|
| 购买方信息     | 名称: 深圳市龙廷房地产开发有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 914403003353550573 |      |        |    | 销售方信息           | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |    |           |    |
|           | 项目名称  | 规格型号 | 单位     | 数量 |                 | 单价  | 金额 | 税率        | 税额 |
| *设计服务*设计费 |   | 无    | 项      | 1  | 396226.41509434 | 396226.42   | 6% | 23773.58  |    |
| 合计        |   |      |        |    |                 | ¥396226.42  |    | ¥23773.58 |    |
| 价税合计 (大写) |   |      | 肆拾贰万圆整 |    | (小写) ¥420000.00 |   |    |           |    |
| 备注        | 项目名称: 方直珑樾山花园;<br>项目地址: 深圳市南山区;<br>收款人: 周艳 复核人: 王天才;      |      |        |    |                 |   |    |           |    |

特别提示:

- » 本平台仅提供所查询发票票面信息的查验结果。
- » 若发现发票查验结果与实际交易不符, 任何单位或个人有权拒收并向当地税务机关举报。

# 天湖岛花园业绩证明材料

## 更名函

### 深圳市建筑物更名批复书

办文编号: 58-202300175

深地名许字 5200410239 号

|       |  |                   |                    |
|-------|--|-------------------|--------------------|
| 用地单位  | 深圳市鹏宝东物业发展有限公司   |                   |                    |
| 批准名称  | 天湖岛花园  | 汉语拼音              | TIANHUIDAO HUAYUAN |
| 原标准名  | 滢水湾  | 汉语拼音              | YINGSHUIWAN        |
| 更名原因  | 因原有地名“滢水湾”未2004年备案,经过时间、环境等因素的变化,未配合目前项目周边环境及考虑项目定位因素,故现申请更名为“天湖岛花园”。  |                   |                    |
| 建筑性质  | 居住用地   | 用地面积              | 60785.6平方米         |
| 售出情况  | 未售   |                   |                    |
| 建筑物位置 | 龙华区民治街道梅坂大道北面五和大道西面  | 土地合同或房地产证         | 深地合字(98)4-335号     |
| 宗地代码  | 440306406010GB00009  | 宗地号或用地方案号或选址意见书编号 | A803-0506          |
| 命名含义  | 项目毗邻水库,湖面将楼宇倒影映射在天空之间。又因用地三面环水,呈半岛形态。因此取名“天湖岛花园”,寓意安居乐业的理想居住场所。  |                   |                    |
| 曾用名称  | 滢水湾  |                   |                    |
| 批复意见  | <p>一、经审核,同意地块编号为440306406010GB00009的土地上的建筑物更名为“天湖岛花园”,该建筑物为法定标准地名,准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中,如果已经使用除“天湖岛花园”以外的名称,请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“天湖岛花园”内各栋楼房按序号排列,不再另设楼名。</p> <p>四、建设工程规划验收前,须在项目适当、明显且不被遮蔽的位置,设置地名标志。地名标志以及项目推广名均须与审批的标准地名一致且唯一,对于擅自命名或者变更名称的,应按地名管理相关法律、法规及规章进行处理。</p> <p>五、该项目宗地内建筑物具体栋数、层数以相关批准文件为准。</p> |                   |                    |
|       |  <p>日期: 2023-06-21</p>   |                   |                    |

20190007-备

# 建筑工程设计合同

(民用建筑工程设计合同)

工程名称：滢水湾项目（名称暂定）

工程地点：深圳市龙华区

合同编号：PBD-021

设计证书等级：建筑工程甲级 (A244073408)

城乡规划甲级 (21440162)

发 包 人：深圳市鹏宝东物业发展有限公司

设 计 人：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

签订日期：2021年11月15日



发包人：深圳市鹏宝东物业发展有限公司

设计人：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

发包人委托设计人承担滢水湾（暂定名称）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 《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计市场管理规定》。

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** 本合同设计项目的内容：

2.1 建设地点：深圳市龙华区

2.2 项目名称：滢水湾（暂定名称）

2.3 项目性质：住宅、商业

2.4 项目规模：规划用地面积 60785.52 平方米，计容建筑面积约 133700 平方米（其中住宅 130220 平方米，公共施配套 3480 平方米），地下车库约 90000 平方米，总建筑面积约 223700 平方米，建筑高度 150 米。

2.5 设计阶段及内容：

本合同的设计阶段为方案优化配合及报建、初步设计、施工图设计、施工配合和竣工图编制。

| 序号   | 资料及文件名称 | 份数               | 提交日期                      | 有关事宜   |
|--|---------|------------------|---------------------------|--|
| 1  | 方案报建文本  | 纸质 8 份<br>光盘 2 份 | 第三方建筑方案<br>经甲方确认后 20<br>日 | 对方案公司文本进行审<br>核并完成方案报建工作，<br>并在方案阶段参与讨论，<br>对于方案提出必要的优<br>化修改意见。 |
| 2  | 初步设计成果  | 纸质 8 份<br>光盘 2 份 | 方案通过有关部<br>门审批后 45 日      | 初步设计盖章蓝图   |
| 3  | 施工图设计成果 | 纸质 8 份<br>光盘 2 份 | 初步设计审批通<br>过后 60 日        | 施工图盖章蓝图  |
| 4  | 竣工图编制成果 | 纸质 8 份<br>光盘 2 份 | 竣工验收完成后<br>15 日           | 竣工图盖章蓝图  |
| <p>说明：</p> <p>1、各阶段图纸文件满足政府主管部门要求。</p> <p>2、除上表所列图纸外，设计人还应负责各项政府主管部门所要求报建的相关图纸，包括消防、人防、供电、路口开设、节能等，同时设计人有责任协助发包人进行报建的技术解释及相关图纸修改的工作。</p> <p>3、以上时间不含等待确认及审查时间，具体提交日期以双方根据项目设计条件和进度商定为准。</p> <p>4、上述各阶段设计文件份数为设计人免费提供的数量，超出上述规定数量的设计文件提交，均由发包人向设计人另行支付文本和图纸制作工本费。</p> |         |                  |                           |  |

**第五条** 本合同设计收费按综合单价 30 元 / 平方米计算，总建筑面积约 223700 平方米（实际面积以竣工测量为准，费用结算时多退少补）总设计费（含税）暂定为陆佰柒拾壹万壹仟元整人民币（¥6,711,000.00）。设计费支付进度详见下表。

| 付费次序 | 占总设计费 % | 付费额（元） | 付费时间 |
|------|---------|--------|------|
|------|---------|--------|------|

发包人名称：深圳市鹏宝东物业发展有限公司（盖章）

法定代表人或委托代理人（签字）

日期：2021年11月25日

地址：深圳市龙华区龙华街道龙园社区人民路173号龙鹏大厦818

邮政编码：

电话：0755-27700915

传真：

开户银行：中国工商银行股份有限公司深圳龙华支行

银行帐号：4000026609024526553

纳税人识别号：914403001924789483

经办人及电话：

设计人名称：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司（盖章）

法定代表人或委托代理人（签字）

日期：2021年11月25日

地址：深圳市南山区龙城路16号清华苑建筑设计大厦

邮政编码：518054

电话：0755-26493788

传真：0755-26079280

开户银行：中国银行深圳市分行内环支行

银行帐号：7692 5794 0923

纳税人识别号：91440300723026300G

经办人及电话：叶佳 18666669862

# 施工图审查合格证

**深圳市房屋建筑和市政基础设施工程  
施工图设计文件  
审查合格书**

编号：深电审字 2021-016

根据《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》(住建部令第 13 号)，本工程施工图设计文件(勘察文件)经审查合格。

| 专业   | 建筑  | 结构         | 电气  | 给排水 | 暖通  |
|------|-----|------------|-----|-----|-----|
| 审查人员 | 莫英莉 | 黄兰清<br>黄勋林 | 梁江涛 | 熊素玲 | 廖雪江 |
| 签名   |     |            |     |     |     |

审查机构法人：(签章)

审查机构(盖章)：深圳市电子院设计顾问有限公司

日期：2022 年 09 月 16 日

工程名称：滢水湾  
工程地址：民治街道  
工程类别：住宅+公共建筑  
工程等级：一级  
工程规模：198870 m<sup>2</sup>

建设单位：深圳市鹏宝东物业发展有限公司  
勘察单位：山东建勘集团有限公司  
设计单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司  
审查机构：深圳市电子院设计顾问有限公司

说明：  
1、本合格书由审查机构对审查合格的建设工程施工图设计文件核发。  
2、本合格书是基本建设程序的法定文书，不得涂改、伪造。  
3、本合格书在工程竣工后作为工程档案归档。

合同关键页-项目负责人证明

附件 1: 滢水湾项目设计团队主要人员名单

| 序号 | 姓名  | 性别 | 出生年月    | 学历       | 专业         | 技术职称               | 在本项目拟任职务     |
|----|-----|----|---------|----------|------------|--------------------|--------------|
| 1  | 李念中 | 男  | 1962.09 | 本科<br>硕士 | 建筑<br>工商管理 | 一级注册建筑师<br>高级工程师   | 项目<br>总负责人   |
| 2  | 叶佳  | 男  | 1979.07 | 硕士       | 建筑         | 一级注册建筑师<br>高级工程师   | 项目负责人        |
| 3  | 丘亦群 | 女  | 1971.05 | 本科       | 建筑         | 一级注册建筑师<br>高级工程师   | 项目负责人        |
| 4  | 黄瑞言 | 男  | 1966.01 | 本科       | 建筑         | 一级注册建筑师<br>高级工程师   | 建筑专业<br>审核人  |
| 5  | 杨璐  | 男  | 1982.02 | 本科       | 建筑         | 高级工程师              | 建筑专业<br>负责人  |
| 6  | 吴晖  | 男  | 1973.12 | 博士       | 结构         | 一级注册结构工程师<br>高级工程师 | 结构专业<br>审核人  |
| 7  | 胡战平 | 男  | 1969.10 | 本科       | 结构         | 二级注册结构工程师<br>高级工程师 | 结构专业<br>负责人  |
| 8  | 左振渊 | 男  | 1970.09 | 本科       | 给排水        | 注册设备工程师<br>工程师     | 给排水专业<br>审核人 |
| 9  | 周意平 | 男  | 1980.09 | 本科       | 给排水        | 工程师                | 给排水专业<br>负责人 |
| 10 | 胡明红 | 女  | 1967.11 | 本科       | 电气         | 注册电气工程师<br>高级工程师   | 电气专业<br>审核人  |
| 11 | 邓凯  | 男  | 1972.07 | 大专       | 电气         | 高级工程师              | 电气专业<br>负责人  |
| 12 | 潘北川 | 男  | 1962.06 | 大专       | 暖通         | 注册设备工程师<br>高级工程师   | 暖通专业<br>审核人  |
| 13 | 詹展谋 | 男  | 1978.05 | 本科       | 暖通         | 注册设备工程师<br>高级工程师   | 暖通专业<br>负责人  |



收款发票及国家税务总局发票查验截图



电子发票 (增值税专用发票)



发票号码: 2495200000045140030

开票日期: 2024年04月08日

共1页 第1页

|           |   |      |                   |                                     |                  |                 |        |           |
|-----------|---|------|-------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------|--------|-----------|
| 购买方信息     | 名称: 深圳市鹏宝东物业发展有限公司  |      | 销售方信息             | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司                |                  |                 |        |           |
|           | 统一社会信用代码/纳税人识别号: 914403001924789483                         |      |                   | 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |                  |                 |        |           |
| 项目名称      |   | 规格型号 | 单位                | 数量                                  | 单价               | 金额              | 税率/征收率 | 税额        |
| *设计服务*设计费 |   | 无    | 项                 | 1                                   | 506420.113207547 | 506420.11       | 6%     | 30385.21  |
| 合计        |   |      |                   |                                     |                  | ¥506420.11      |        | ¥30385.21 |
| 价税合计 (大写) |   |      | ⊗ 伍拾叁万陆仟捌佰零伍圆叁角贰分 |                                     |                  | (小写) ¥536805.32 |        |           |
| 备注        | 项目名称: 天湖岛花园<br>项目地址: 深圳市龙华区民治街道梅坂大道旁;<br>收款人: 周艳; 复核人: 王天才; |      |                   |                                     |                  |                 |        |           |

下载次数: 3

开票人: 傅潇丽

国家税务总局全国增值税发票查验平台

支持增值税专用发票、增值税电子专用发票、电子发票 (增值税专用发票)、电子发票 (普通发票)、增值税普通发票 (折叠票)、增值税普通发票 (卷票)、增值税电子普通发票 (含收费公路通行费增值税电子普通发票)、机动车销售统一发票、二手车销售统一发票在线查验。

**发票查验明细**

查验次数: 第2次      查验时间: 2025-01-21 15:24:11      打印    关闭

电子发票 (增值税专用发票)

发票号码: 2495200000045140030      开票日期: 2024年04月08日

|           |   |    |                   |                                     |            |                 |           |
|-----------|---|----|-------------------|-------------------------------------|------------|-----------------|-----------|
| 购买方信息     | 名称: 深圳市鹏宝东物业发展有限公司  |    | 销售方信息             | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司                |            |                 |           |
|           | 统一社会信用代码/纳税人识别号: 914403001924789483                       |    |                   | 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |            |                 |           |
| 项目名称      | 规格型号  | 单位 | 数量                | 单价                                  | 金额         | 税率              | 税额        |
| *设计服务*设计费 | 无   | 项  | 1                 | 506420.113207547                    | 506420.11  | 6%              | 30385.21  |
| 合计        |   |    |                   |                                     | ¥506420.11 |                 | ¥30385.21 |
| 价税合计 (大写) |   |    | ⊗ 伍拾叁万陆仟捌佰零伍圆叁角贰分 |                                     |            | (小写) ¥536805.32 |           |
| 备注        | 项目名称: 天湖岛花园<br>项目地址: 深圳市龙华区民治街道梅坂大道旁;<br>收款人: 周艳 复核人: 王天才 |    |                   |                                     |            |                 |           |

**特别提示:**  
 » 本平台仅提供所查询发票票面信息的查验结果。  
 » 若发现发票查验结果与实际交易不符, 任何单位或个人有权拒收并向当地税务机关举报。

南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-01 地块、南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元、  
南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-03 地块业绩证明材料

更名函

关于项目名称变更的说明

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司：

由我司委托贵司设计的桂庙新村城市更新项目，原设计合同中项目名称为“桂庙新村城市更新项目”，现在由于用地规划许可证按 3 个地块分为了 3 个证，因此现将本项目对应调整为 3 个项目名称，分别为“南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-01 地块”、“南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元”、“南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-03 地块”，请贵司在后续设计文件中均按此项目名称进行设计。

深圳市贯凯投资有限公司

2023 年 9 月 25 日



## 桂庙新村城市更新项目 初步设计及施工图设计合同

合同编号： 5001.02.002S（甲） 20231002（乙）

工程名称： 桂庙新村城市更新项目

工程地点： 深圳市南山区白石路与学府路交汇处

发 包 人： 深圳市贯凯投资有限公司

设 计 人： 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

签订日期： 2023年02月24日

## 桂庙新村城市更新项目初步设计及施工图设计合同

发包人： 深圳市贯凯投资有限公司

设计人： 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

发包人委托设计人承担 桂庙新村城市更新项目 的初步设计及施工图设计工作，为明确双方的工作范围、职责、权利和义务，经双方协商一致，签订本合同，双方共同遵守。

### 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》；
- 1.2 《建设工程质量管理条例》、《建筑工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计市场管理规定》。
- 1.3 《深圳市城市规划条例》、《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》。
- 1.4 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.5 建设工程批准文件。

### 第二条 工程概况

- 2.1 工程名称：桂庙新村城市更新项目。
- 2.2 工程地点：深圳市南山区白石路与学府路交汇处。
- 2.3 工程性质：办公、商业、商务公寓及市政配套设施等。
- 2.4 工程规模：本项目总用地面积约 41660.1 平方米，规划容积率 8.9，总建筑面积为 369100 平方米，其中住宅建筑面积为 249950 平方米，商业、办公及旅馆业建筑面积为 106230 平方米，地下商业建筑面积为 300 平方米，公共配套设施建筑面积为 12620 平方米，地下室及车库约 13 万平方米。

### 第三条 本合同解释顺序

下列文件应作为本设计协议的构成部分：

- 3.1 本合同
- 3.2 中标通知书

3.3 设计标准、规范等技术文件

3.4 项目设计任务书

3.5 投标书及其附件

3.6 招标文件及议标函

上述文件应互为补充和解释，如有不清或互相矛盾之处，以上面所列顺序在前的为准。

#### 第四条 设计内容

本合同设计项目的内容包括：

- 1、方案深化设计。
- 2、红线范围内建筑、给排水、电气、暖通、总图的初步设计、施工图设计（含人防、消防、小区围墙），室内管网综合设计及室外管网综合设计（室外管网综合设计范围详见设计任务书），并完成第三方审查及配合完成政府相关部门审批。
- 3、配合结构专业超限审查。
- 4、方案设计由发包人自行完成或委托其他设计单位完成，设计人应配合发包人完成各阶段的报建工作；施工图设计应满足初步设计、方案设计批准文件要求，并满足《设计任务书》规定的设计深度要求。
- 5、主体BIM设计（不低于LOD350深度）。

#### 第五条 发包人应向设计人提交的有关资料及文件：

| 序号 | 资料及文件名称  | 份数 | 提交日期  | 有关事宜 |
|----|--|----|-------|------|
| 1  | 项目用地周边市政管线资料、建筑方案、实测地形图；相关政府主管部门的批复文件、给定的技术条件和意见要求；在项目设计过程中发包人各部门提出的条件、意见和要求 | 1  | 初步设计前 |      |
| 2  | 工程地质勘查报告、水文勘测资料  | 1  | 初步设计前 |      |
| 3  | 设计任务书及相关附件   | 1  | 初步设计前 |      |

#### 第六条 设计人应向发包人交付的设计资料及文件：

6.1 交付的资料及文件份数

|  |   |
|--|---|
|  | 《深圳市建设工程规划许可（房建类）报建建筑信息模型（BIM）交付技术规定（试行）》《深圳市建筑工程信息模型设计交付标准》及其他政府与规范的要求，且不低于LOD350深度。<br>9) BIM设计完成碰撞检查、管综深化、净高分析、结构预留预埋、漫游模拟并满足装配式和绿建中BIM设计应用等要求。<br>10) 其它模型及分析文件（见附件二） |
|--|---|

注：项目如需方案报建，设计人应配合发包人完成并提供所需报建文件（方案由发包人指定的其他设计单位完成，设计人应根据项目所在地的项目报建要求，完成图纸调整及签章），BIM应完成设计阶段的政府需要的各项报建，并做好向施工单位移交模型，审核施工单位模型成果，直至配合完成BIM的竣工验收工作。

**第七条 本合同设计费的确定与支付：**

7.1 本工程设计取费单价及建筑面积见下表，设计费总金额（含税）为 ¥10,200,000.00元，即人民币壹仟零二十万元整（含主体BIM设计）。

| 功能                   |                                   | 数量<br>(m <sup>2</sup> ) | 单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 总价<br>(元)    | 备注               |
|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------|------------------|
| 超高层住宅                | 住宅                                | 209950                  |                           |              |                  |
|                      | 住宅（保障房标准）                         | 7500                    |                           |              |                  |
|                      | 保障房                               | 32500                   |                           |              |                  |
| 超高层办公（含白图）           |                                   | 11982                   |                           |              |                  |
| 超高层酒店                |                                   | 34940                   |                           |              |                  |
| 商业裙楼                 | 普通商业<br>（含300m <sup>2</sup> 地下商业） | 12353                   |                           |              | 非大型集中商业，提供室内布局布置 |
|                      | 改居住（含白图）                          | 47255                   |                           |              |                  |
| 幼儿园                  |                                   | 3200                    |                           |              |                  |
| 公共配套设施               |                                   | 9420                    |                           |              | 不包含市政道路          |
| 地下室<br>（含人防、地下公共充电站） |                                   | 107265                  |                           |              |                  |
| 地上停车场                |                                   | 23142                   |                           |              |                  |
| 合计                   |                                   | 499507                  |                           |              |                  |
| BIM                  |                                   | 499507                  |                           |              |                  |
| 总计                   |                                   |                         |                           | 11,000,000.0 |                  |
| 优惠后合计                |                                   |                         |                           | 10,200,000.0 |                  |

7.2 设计费采用单价包死，总价包干的方式，遇到下列情况允许调整：

7.2.1 竣工时根据国家有关规定计算的建筑面积超过合同约定建筑总面积的±5%以

【桂庙新村城市更新项目初步设计及施工图设计合同签署页】

发包人：深圳市贵凯投资有限公司

设计人：深圳市清华苑建筑与规划设计

法人代表：

法人代表：

开户行：中信银行深圳分行

开户行：中国银行深圳内环支行

账号：8110301013400650430

账号：769257940923

纳税识别号：91440300MA5HJ4LXXX

纳税识别号：91440300723026300G

地址：深圳市南山区南山街道南山社区南  
新路阳光科创中心一期A座3301A

地址：深圳市南山区龙城路16号清华  
苑建筑设计大厦

联系电话：0755-26636222

联系电话：0755-86307866

日期：2023年2月24日

日期：2023年2月24日

# 施工图审查合格证

## 深圳市房屋建筑工程施工图设计文件 审查合格书

备案编号: SDY-23-03-ZT02

根据《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》(住建部令第13号),本工程施工图设计文件经审查,认定为合格。

| 专业   | 建筑  | 建筑  | 结构 | 电气  | 给排水 | 暖通  |
|------|-----|-----|----|-----|-----|-----|
| 审查人员 | 高文峰 | 刘传海 | 陈智 | 黄金龙 | 吴小玲 | 田拥军 |
| 签名   |     |     |    |     |     |     |

审查机构法人: (签章)



审查机构: (盖章) 深圳市深大源建筑技术研究有限公司



日期: 2024年03月20日

工程名称: 南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元

工程地址: 深圳市南山区粤海南山区白石路与  
学府路交汇处西北侧

工程类别: 居住建筑、公共建筑

工程等级: 大型

工程规模: 163817.98 m<sup>2</sup>

建设单位: 深圳市贯凯投资有限公司

勘察单位: 深圳地质建设工程公司

设计单位: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

深圳市力鹏建筑设计事务所(普通合伙)

审查机构: 深圳市深大源建筑技术研究有限公司

### 说明:

- 1、本合格书由审查机构对审查合格的房屋建筑工程施工图设计文件核发。
- 2、本合格书是基本建设程序的法定文书,不得涂改、伪造。
- 3、本合格书在工程竣工后作为工程档案归档。
- 4、本合格书至少一式三份,建设单位、设计单位和审查机构各一份。
- 5、审查机构本项目合同编号: SDY-23-03

## 深圳市房屋建筑工程施工图设计文件 审查合格书

备案编号: SDY-23-03-ZT01

根据《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》(住建部令第13号),本工程施工图设计文件经审查,认定为合格。

| 专业   | 建筑  | 建筑  | 结构 | 电气  | 给排水 | 暖通  |
|------|-----|-----|----|-----|-----|-----|
| 审查人员 | 高文峰 | 刘传海 | 陈智 | 黄金龙 | 吴小玲 | 田拥军 |
| 签名   |     |     |    |     |     |     |

审查机构法人: (签章)



审查机构: (盖章) 深圳市深大源建筑技术研究有限公司



日期: 2024年03月20日

工程名称: 南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元  
01-01地块

工程地址: 深圳市南山区粤海南山区白石路与  
学府路交汇处西北侧

工程类别: 居住建筑、公共建筑

工程等级: 大型

工程规模: 168682.18 m<sup>2</sup>

建设单位: 深圳市贯凯投资有限公司

勘察单位: 深圳地质建设工程公司

设计单位: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

深圳市力鹏建筑设计事务所(普通合伙)

审查机构: 深圳市深大源建筑技术研究有限公司

### 说明:

- 1、本合格书由审查机构对审查合格的房屋建筑工程施工图设计文件核发。
- 2、本合格书是基本建设程序的法定文书,不得涂改、伪造。
- 3、本合格书在工程竣工后作为工程档案归档。
- 4、本合格书至少一式三份,建设单位、设计单位和审查机构各一份。
- 5、审查机构本项目合同编号: SDY-23-03

# 深圳市房屋建筑工程施工图设计文件

## 审查合格书

备案编号: SDY-23-03-ZT03

根据《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》(住建部令第13号),本工程施工图设计文件经审查,认定为合格。

| 专业   | 建筑  | 建筑  | 结构 | 电气  | 给排水 | 暖通  |
|------|-----|-----|----|-----|-----|-----|
| 审查人员 | 高文峰 | 刘传海 | 陈智 | 黄金龙 | 吴小玲 | 田拥军 |
| 签名   |     |     |    |     |     |     |

审查机构法人: (签章)



审查机构: (盖章) 深圳市深大源建筑技术研究有限公司



日期: 2024年03月20日

工程名称: 南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元  
01-03 地块

工程地址: 深圳市南山区粤海南山区白石路与  
学府路交汇处西北侧

工程类别: 居住建筑、公共建筑

工程等级: 大型

工程规模: 173204.04 m<sup>2</sup>

建设单位: 深圳市贯凯投资有限公司

勘察单位: 深圳地质建设工程公司

设计单位: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

深圳市力鹏建筑结构设计事务所(普通合伙)

审查机构: 深圳市深大源建筑技术研究有限公司

### 说明:

- 1、本合格书由审查机构对审查合格的房屋建筑工程施工图设计文件核发。
- 2、本合格书是基本建设程序的法定文书,不得涂改、伪造。
- 3、本合格书在工程竣工后作为工程档案归档。
- 4、本合格书至少一式三份,建设单位、设计单位和审查机构各一份。
- 5、审查机构本项目合同编号: SDY-23-03

合同关键页-项目负责人证明

附件一拟投入本项目主要设计人员汇总表

| 序号 | 姓名  | 专业 | 技术职称             | 在本项目拟任职务             | 联系方式        |
|----|-----|----|------------------|----------------------|-------------|
| 1  | 丘亦群 | 建筑 | 一级注册建筑师<br>高级工程师 | 项目负责人<br>(项目总负责)     | 13760194752 |
| 2  | 吴少华 | 建筑 | 高级工程师            | 项目负责人<br>(方案深化部分)    | 13828790050 |
| 3  | 徐世洁 | 建筑 | 工程师              | 建筑专业负责人<br>(地上部分及总图) | 15986766247 |
| 4  | 田伟  | 建筑 | 一级注册建筑师<br>工程师   | 建筑专业负责人<br>(地下室)     | 13510690387 |
| 5  | 李黎  | 建筑 | 一级注册建筑师<br>工程师   | 建筑专业设计人              | 13510186801 |
| 6  | 陈用才 | 建筑 | 工程师              | 建筑专业设计人              | 15817270110 |
| 7  | 卢达  | 建筑 | 工程师              | 建筑专业设计人              | 13723413200 |
| 8  | 何少俊 | 建筑 | 工程师              | 建筑专业设计人              | 18681587301 |
| 9  | 蒋武明 | 建筑 | 工程师              | 建筑专业设计人              | 13798407409 |
| 10 | 戚永清 | 建筑 | 二级注册建筑师<br>助理工程师 | 建筑专业设计人              | 13430380833 |
| 11 | 练志威 | 建筑 | 助理工程师            | 建筑专业设计人              | 15712124590 |
| 12 | 曾宁  | 建筑 | 助理工程师            | 建筑专业设计人              | 15976720422 |
| 13 | 高飞  | 建筑 | 助理工程师            | 建筑专业设计人              | 15971226754 |
| 14 | 李蓉  | 建筑 | 助理工程师            | 建筑专业设计人              | 18718573691 |
| 15 | 杨茂华 | 结构 | 一级注册结构师          | 结构专业联系人              | 13825273750 |
| 16 | 王如琼 | 结构 | 工程师              | 结构专业联系人<br>(地上及地下室)  | 13723779186 |

收款发票及国家税务总局发票查验截图



电子发票 (增值税专用发票)



发票号码: 24952000000085176972

开票日期: 2024年06月11日

共1页 第1页

|           |  |      |          |                                     |                  |             |        |           |
|-----------|--|------|----------|-------------------------------------|------------------|-------------|--------|-----------|
| 购买方信息     | 名称: 深圳市贯凯投资有限公司  |      | 销售方信息    | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司                |                  |             |        |           |
|           | 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300MA5HJ4LXXX  |      |          | 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |                  |             |        |           |
| 项目名称      |  | 规格型号 | 单位       | 数量                                  | 单价               | 金额          | 税率/征收率 | 税额        |
| *设计服务*设计费 |  | 无    | 项        | 1                                   | 1443396.22641509 | 1443396.23  | 6%     | 86603.77  |
| 合计        |  |      |          |                                     |                  | ¥1443396.23 |        | ¥86603.77 |
| 价税合计 (大写) |  |      | 壹佰伍拾叁万圆整 |                                     | (小写) ¥1530000.00 |             |        |           |
| 备注        | 工程项目名称: 深圳市南山区粤海街道桂庙新村城市更新项目<br>项目建设地址: 深圳市南山区粤海街道白石路与学府路交汇处西北侧;<br>收款人: 周艳; 复核人: 王天才; |      |          |                                     |                  |             |        |           |

下载次数: 4

开票人: 傅潇丽



国家税务总局全国增值税发票查验平台

支持增值税专用发票、增值税电子专用发票、电子发票(增值税专用发票)、电子发票(普通发票)、增值税普通发票

发票查验明细

查验次数: 第1次

查验时间: 2025-01-21 15:26:46

打印

关闭

电子发票 (增值税专用发票)

发票号码: 24952000000085176972

开票日期: 2024年06月11日

|           |  |      |          |                                     |                  |             |    |           |
|-----------|--|------|----------|-------------------------------------|------------------|-------------|----|-----------|
| 购买方信息     | 名称: 深圳市贯凯投资有限公司  |      | 销售方信息    | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司                |                  |             |    |           |
|           | 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300MA5HJ4LXXX  |      |          | 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |                  |             |    |           |
| 项目名称      |  | 规格型号 | 单位       | 数量                                  | 单价               | 金额          | 税率 | 税额        |
| *设计服务*设计费 |  | 无    | 项        | 1                                   | 1443396.22641509 | 1443396.23  | 6% | 86603.77  |
| 合计        |  |      |          |                                     |                  | ¥1443396.23 |    | ¥86603.77 |
| 价税合计 (大写) |  |      | 壹佰伍拾叁万圆整 |                                     | (小写) ¥1530000.00 |             |    |           |
| 备注        | 工程项目名称: 深圳市南山区粤海街道桂庙新村城市更新项目<br>项目建设地址: 深圳市南山区粤海街道白石路与学府路交汇处西北侧;<br>收款人: 周艳 复核人: 王天才 |      |          |                                     |                  |             |    |           |

特别提示:

- » 本平台仅提供所查询发票票面信息的查验结果。
- » 若发现发票查验结果与实际交易不符, 任何单位或个人有权拒收并向当地税务机关举报。

#### 4、拟投入的项目团队配备情况表

| 序号 | 拟在本项目中职务    | 姓名  | 职称或学术称号 | 资格证书                                 | 资格等级            | 专业  | 工作年限（从毕业证书落款时间起算） | 在投标人单位任职年限 |
|----|-------------|-----|---------|--------------------------------------|-----------------|-----|-------------------|------------|
| 1  | 项目负责人       | 丘亦群 | 高级工程师   | 20104410947                          | 一级注册建筑师         | 建筑  | 30年               | 18年        |
| 2  | 方案设计负责人     | 叶佳  | 高级工程师   | 20114411003                          | 一级注册建筑师         | 建筑  | 23年               | 23年        |
| 3  | 施工图专业总负责人   | 黄瑞言 | 高级工程师   | 20044410698                          | 一级注册建筑师         | 建筑  | 36年               | 22年        |
| 4  | 智能化设计人员     | 吴家坤 | 高级工程师   | DG234401586                          | 注册电气工程师（供配电）    | 电气  | 16年               | 15年        |
| 5  | 建筑专业设计负责人   | 田伟  | 中级工程师   | 20214411676                          | 一级注册建筑师         | 建筑  | 25年               | 13年        |
| 6  | 结构专业设计负责人   | 贡兵  | 高级工程师   | S004401303                           | 一级结构工程师         | 结构  | 39年               | 29年        |
| 7  | 强电专业设计负责人   | 胡明红 | 高级工程师   | DG104400371                          | 注册电气工程师（供配电）    | 电气  | 36年               | 23年        |
| 8  | 给排水专业设计负责人  | 左振渊 | 高级工程师   | CS104400163                          | 注册公用设备工程师（给水排水） | 给排水 | 32年               | 29年        |
| 9  | 通风空调专业设计负责人 | 陈志兵 | 高级工程师   | CN134400452                          | 注册公用设备工程师（暖通空调） | 暖通  | 24年               | 14年        |
| 10 | 装修设计负责人     | 麦粤丹 | 工程师     | /                                    | /               | /   | 21年               | 21年        |
| 11 | 室外工程专业设计负责人 | 刘琴  | 工程师     | /                                    | /               | /   | 17年               | 6年         |
| 12 | 工程造价专业设计负责人 | 梁海燕 | 工程师     | 建[造]1422440017067                    | 一级造价工程师         | 安装  | 35年               | 3年         |
| 13 | 其他主要设计人员    | 李林  | 高级建模师   | 202105044050<br>202144021901<br>4779 | 二级建造师           | 建筑  | 25年               | 8年         |

注：

1. 须随本表提交表中人员的执业注册资格证书（或职称证书）、学术称号（如有）及毕业证原件扫描件。
2. 表中人员均须在深圳市住房和建设局信息管理系统中（人员信息）可查询获悉相关信息的，查询不到的不予认可。
3. 实际实施的项目团队需与投标拟派团队人员保持一致，合同执行过程中招标人有权根据项目实际需求要求中标人增加人员，中标人严格按照招标人落实人员。投标人不可擅自更换或减少约定人员。
4. 本表应按专业依次填写。表格不足时可续页。

## 项目负责人证件及社保

使用有效期:2024年12月09日  
-2025年06月07日



### 中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

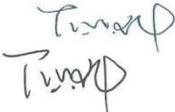
根据《中华人民共和国注册建筑师条例》的规定，持证人具备一级注册建筑师执业能力，准予注册（注册期内有效）。

姓名：丘亦群  
性别：女  
出生日期：1971年05月26日  
注册编号：20104410947  
聘用单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司  
注册有效期：2024年05月20日-2026年05月19日



主任 



个人签名:   
签名日期: 2024.12.9  
发证日期: 2024年05月20日



丘亦群 于二〇一五年

十一月, 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

深圳市人力资源和社会保障局  
发证机关

二〇一六年三月三十日



粤高职证字第 1600101105673 号



# 普通高等学校 毕业证书



学生丘亦群性别女 现年 24 岁  
于一九九〇年九月至一九九五年六月在  
本校 建筑学 专业  
五年制本科学习, 修完教学计划规定的  
全部课程, 成绩合格, 准予毕业。

校 名

校(院)长

蔡化麟

一九九五年六月廿八日

证书编号: 95BS040

中华人民共和国国家教育委员会印制

NO: 0533991



社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 丘亦群      社保电脑号: 1921961      身份证号码: 440103197105266023      页码: 1  
 参保单位名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司      单位编号: 203923      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 | 06 | 203923 | 16000.0 | 2560.0 | 1280.0 | 1    | 16000  | 800.0  | 320.0 | 1     | 16000 | 80.0 | 16000 | 44.8  | 128.0 | 32.0 |
| 2024 | 07 | 203923 | 16000.0 | 2560.0 | 1280.0 | 1    | 16000  | 800.0  | 320.0 | 1     | 16000 | 80.0 | 16000 | 44.8  | 128.0 | 32.0 |
| 2024 | 08 | 203923 | 16000.0 | 2560.0 | 1280.0 | 1    | 16000  | 800.0  | 320.0 | 1     | 16000 | 80.0 | 16000 | 44.8  | 128.0 | 32.0 |
| 2024 | 09 | 203923 | 16000.0 | 2560.0 | 1280.0 | 1    | 16000  | 800.0  | 320.0 | 1     | 16000 | 80.0 | 16000 | 44.8  | 128.0 | 32.0 |
| 2024 | 10 | 203923 | 16000.0 | 2560.0 | 1280.0 | 1    | 16000  | 800.0  | 320.0 | 1     | 16000 | 80.0 | 16000 | 44.8  | 128.0 | 32.0 |
| 2024 | 11 | 203923 | 16000.0 | 2560.0 | 1280.0 | 1    | 16000  | 800.0  | 320.0 | 1     | 16000 | 80.0 | 16000 | 44.8  | 128.0 | 32.0 |
| 2024 | 12 | 203923 | 16000.0 | 2560.0 | 1280.0 | 1    | 16000  | 800.0  | 320.0 | 1     | 16000 | 80.0 | 16000 | 44.8  | 128.0 | 32.0 |
| 合计   |    |        | 17920.0 | 8960.0 | 8960.0 |      | 5600.0 | 2240.0 |       | 560.0 |       |      | 428.8 | 896.0 | 224.0 |      |



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 ( 3391e403871d8d00 ) 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: 203923      单位名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司



## 方案设计负责人证件及社保

使用有效期:2024年12月05日  
-2025年05月09日



### 中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

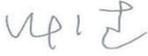
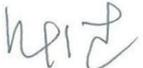
根据《中华人民共和国注册建筑师条例》的规定，持证人具备一级注册建筑师执业能力，准予注册（注册期内有效）。

姓名：叶佳  
性别：男  
出生日期：1979年07月30日  
注册编号：20114411003  
聘用单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司  
注册有效期：2023年05月10日-2025年05月09日



主任 



个人签名：  
签名日期： 发证日期：2023年05月10日







施工图专业总负责人

使用有效期:2024年12月06日  
-2025年06月04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）。

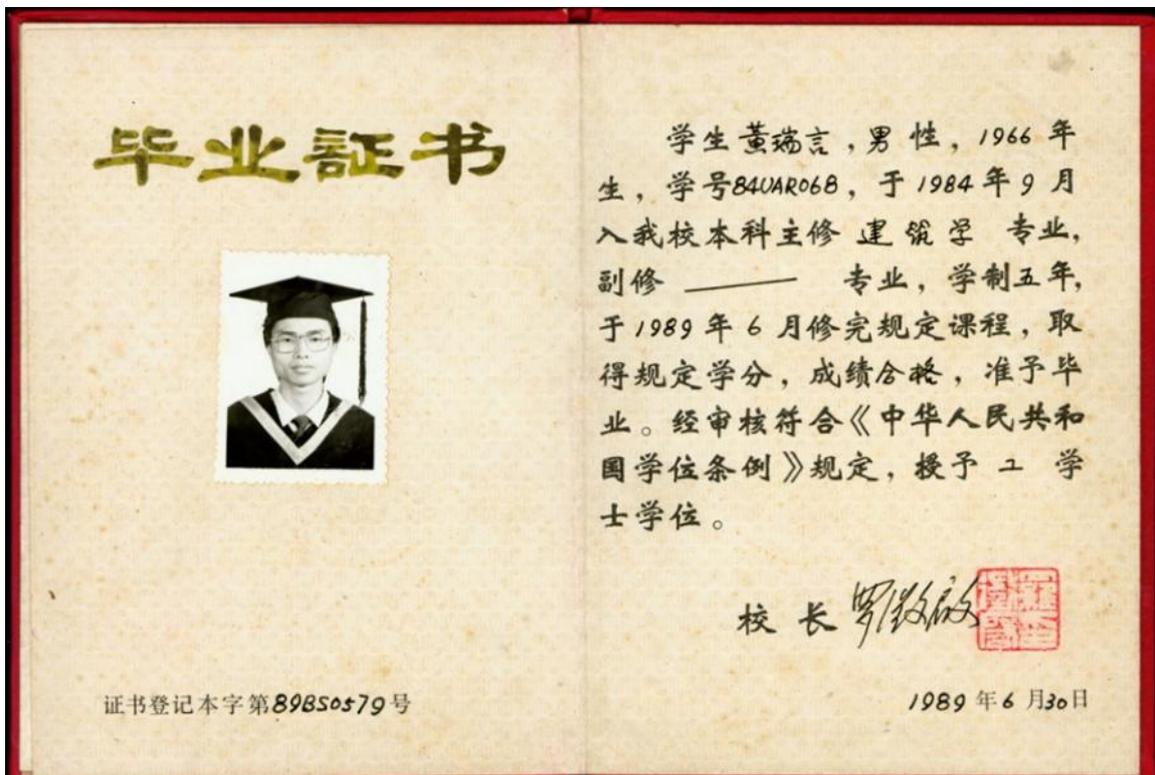
姓名：黄瑞言  
性别：男  
出生日期：1966年01月31日  
注册编号：20044410698  
聘用单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司  
注册有效期：2023年12月06日-2025年12月05日



主任



个人签名：黄瑞言  
签名日期：2024.12.6  
发证日期：2023年12月06日







中华人民共和国注册电气工程师（供配电）



本证书是中华人民共和国注册电气工程师（供配电）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 吴家坤

证书编号 DG234401586



中华人民共和国住房和城乡建设部

NO. DG0027758

发证日期 2023年05月10日

广东省职称证书



姓名：吴家坤  
身份证号：45072119850903225X

职称名称：高级工程师  
专业：建筑电气  
级别：副高

取得方式：职称评审  
通过时间：2018年12月19日  
评审组织：深圳市建筑专业高级职称第一评审委员会

证书编号：1903001020383  
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/zyljrc>

普通高等学校

# 毕业证书



学生 吴家坤 性别 男，一九八五年 九月 三日生，于一〇〇五年九月至二〇〇九年六月在本校 建筑环境与设备工程专业 四年制 本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：桂林电子科技大学



校(院)长：周怀管

周怀管

证书编号：105951200905102045

二〇〇九年 六 月 二十日

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

姓名 吴家坤  
 性别 男 民族 汉  
 出生 1985 年 9 月 3 日  
 住址 广东省深圳市南山区龙城路  
 108号粤海住宅区A栋(圣达  
 吉综合楼)三层至八层  
 公民身份号码 45072119850903225X

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 2013.12.02-2033.12.02

仅供办理项目投标相关事宜



# 建筑专业设计负责人

使用有效期:2024年12月09日  
-2025年06月07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：田伟

性别：男

出生日期：1982年06月26日

注册编号：20214411676



聘用单位：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

注册有效期：2023年06月12日-2025年06月11日



主任



个人签名：

签名日期：2024.12.9

发证日期：2023年06月12日

## 成人高等教育 毕业证书



学生 **田伟** 性别 **男**，一九八二年六月二十六日生，于二〇一〇年  
三 月至二〇一二年 七月在本校 **建筑学** 专业  
函授 学习，修完 **专科起点本科** 教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予  
毕业。

校(院)长: 

批准文号: 教育部[83]教成字002号      学校(院): **华中科技大学**

证书编号: 104875201205710469      二〇一二年 七 月 一 日



查询网址: <http://www.chsi.com.cn> (教育部)    [www.hustsnde.com](http://www.hustsnde.com) (学校)

# 广东省职称证书



姓 名: 田伟  
身份证号: 4206683198206264238

职称名称: 工程师  
专 业: 建筑设计  
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四评

证书编号: 1903003024993  
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/zjjsrc>



### 深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 田伟      社保电脑号: 606812578      身份证号码: 420683198206264238      页码: 1  
 参保单位名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司      单位编号: 203923      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 | 06 | 203923 | 10800.0 | 1728.0 | 864.0 | 1    | 10800  | 540.0  | 216.0 | 1  | 10800 | 54.0 | 10800  | 30.24 | 10800 | 86.4 | 21.6  |
| 2024 | 07 | 203923 | 10800.0 | 1728.0 | 864.0 | 1    | 10800  | 540.0  | 216.0 | 1  | 10800 | 54.0 | 10800  | 43.2  | 10800 | 86.4 | 21.6  |
| 2024 | 08 | 203923 | 10800.0 | 1728.0 | 864.0 | 1    | 10800  | 540.0  | 216.0 | 1  | 10800 | 54.0 | 10800  | 43.2  | 10800 | 86.4 | 21.6  |
| 2024 | 09 | 203923 | 10800.0 | 1728.0 | 864.0 | 1    | 10800  | 540.0  | 216.0 | 1  | 10800 | 54.0 | 10800  | 43.2  | 10800 | 86.4 | 21.6  |
| 2024 | 10 | 203923 | 10800.0 | 1728.0 | 864.0 | 1    | 10800  | 540.0  | 216.0 | 1  | 10800 | 54.0 | 10800  | 43.2  | 10800 | 86.4 | 21.6  |
| 2024 | 11 | 203923 | 10800.0 | 1728.0 | 864.0 | 1    | 10800  | 540.0  | 216.0 | 1  | 10800 | 54.0 | 10800  | 43.2  | 10800 | 86.4 | 21.6  |
| 2024 | 12 | 203923 | 10800.0 | 1728.0 | 864.0 | 1    | 10800  | 540.0  | 216.0 | 1  | 10800 | 54.0 | 10800  | 43.2  | 10800 | 86.4 | 21.6  |
| 2025 | 01 | 203923 | 10800.0 | 1836.0 | 864.0 | 1    | 10800  | 540.0  | 216.0 | 1  | 10800 | 54.0 | 10800  | 43.2  | 10800 | 86.4 | 21.6  |
| 合计   |    |        | 13932.0 | 6912.0 |       |      | 4320.0 | 1728.0 |       |    | 432.0 |      | 332.64 |       | 691.2 |      | 172.8 |

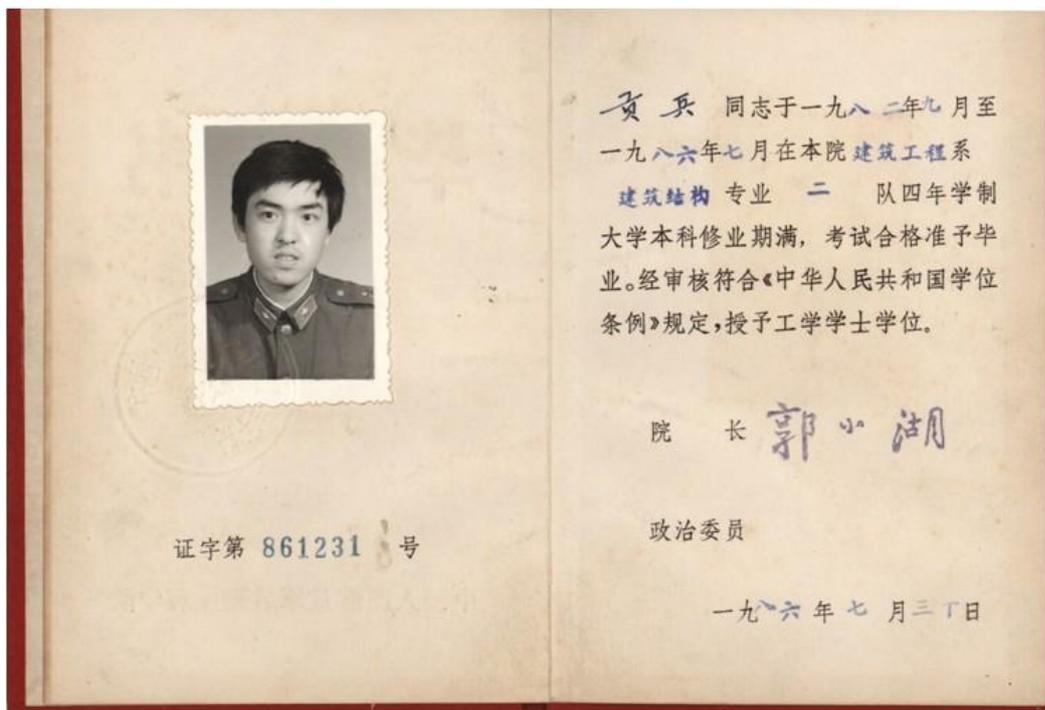
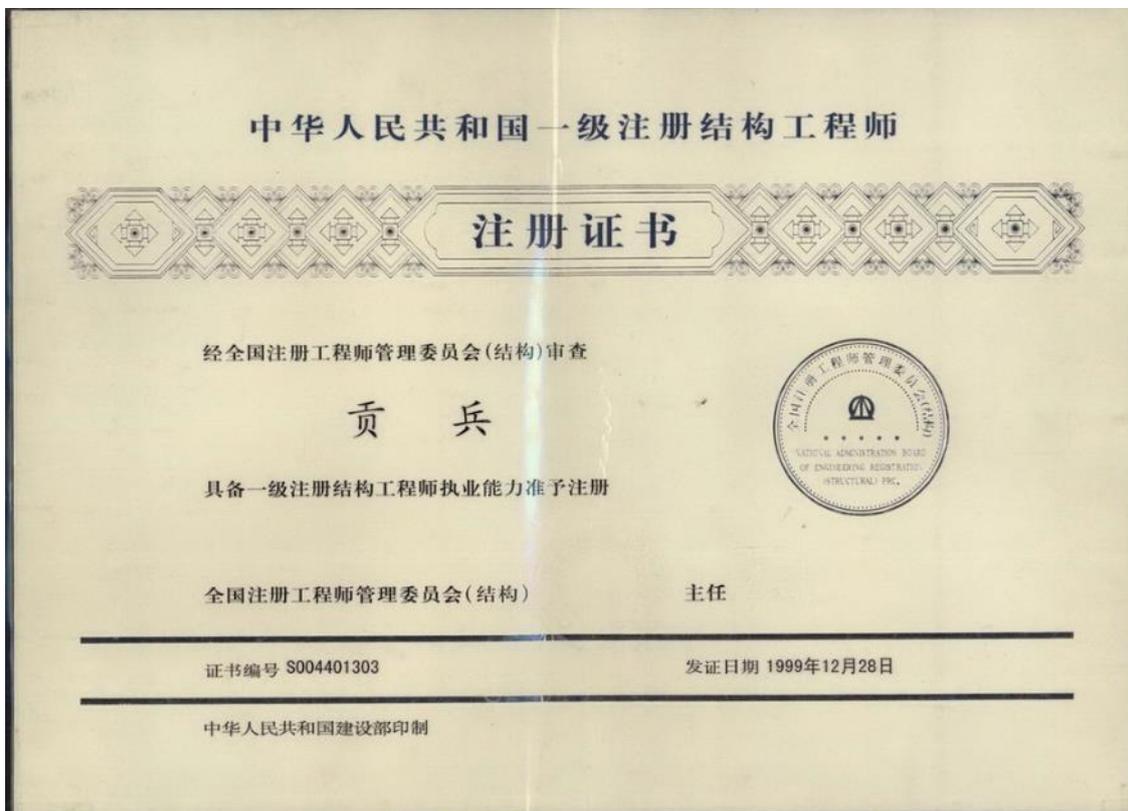


**备注:**

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 ( 3391e41db7257dba ) 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. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称:  
 单位编号: 203923      单位名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司



结构专业设计负责人



编号: 0127307  
NO.



辽宁省人事厅制发  
Formulated by Liaoning Provincial  
Personnel Department

本证书由辽宁省人事  
厅制发, 它表明持证人具  
有专业技术资格水平。

This certificate, formulated and  
issued by Personnel Department  
of Liaoning Province, is to certify  
the bearer's qualification of any  
profession and speciality herein  
completed.



(加盖审批部门钢印有效)

姓名 贾兵  
Name

性别 男  
Sex

出生年月 1964  
Date of Birth

工作单位 沈阳市环保设计院  
Establishment

专业名称 建筑结构

Profession Series

资格名称 高级工程师

Post Qualification

授予时间 2003年12月14日

Conferment Date



发证机关  
Issued by



# 劳务合同书

3、标准工资+加班工资的方式；该种方式中加班工资以标准工资为计算基数。

乙方每月工资\_\_\_\_\_元（含交通补贴300元，住房补贴300元，伙食补贴400元）

(二)甲方每月7日发放劳动报酬。甲方至少每月以货币形式向乙方支付一次工资。

(三)甲方发放的工资中已包含加班费，甲方给乙方的工资不低于深圳市最低法定工资标准。

第七条 乙方依法缴纳个人所得税，甲方依法代为扣缴。

第八条 发生下列情形之一，本协议终止：

- 1、本协议期满的；
- 2、双方就解除本协议协商一致的；
- 3、乙方由于健康原因不能履行本协议义务的；
- 4、乙方提前一个月通知甲方终止本协议。

第九条 协议期满前甲、乙双方若单方面解除本协议，需提前一月通知另一方。

第十条 本协议终止、解除后，乙方应在一周内将有关工作向甲方移交完毕，并附书面说明，如给甲方造成损失、应予赔偿。

第十一条 乙方同意医疗费用自理，医疗期内甲方不支付劳务费。

第十二条 依据本协议第九条、第十条约定终止或解除本协议，双方互不支付违约金。

第十三条 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方协商，协商不成的，均由人民法院解决。

第十四条 本合同甲、乙双方的通讯地址为双方联系系的唯一固定通讯地址，若在履行本协议中双方有任何争议，该地址为双方法定地址。若其中一方通讯地址发生变化，应立即书面通知另一方，否则，造成双方联系障碍，由有过错的一方负责。

第十五条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方(盖章) \_\_\_\_\_ 乙方(盖章) \_\_\_\_\_  
法定代表人 \_\_\_\_\_  
或委托代理人: \_\_\_\_\_  
日期: 2024年8月22日 日期: 2024年8月22日

甲方: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司  
法定代表人或委托代理人: 姚震  
通讯地址: 深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋

乙方: 姓名 贡兵 性别 男  
居民身份证号码: 210105196409033179  
出生日期: 1964年09月03日  
家庭住址: (通讯地址) 深圳市南山区名家富居  
联系电话: 13008829791

鉴于乙方为退休人员，不具备劳动法律关系的主体资格。根据《中华人民共和国民法典》和其他有关规定，甲乙双方经平等协商一致，自愿签订本劳务协议，共同遵守本协议所列条款。

第一条 本协议期限为 贰 年。  
本协议于 2024 年 09 月 04 日生效，至 2026 年 09 月 03 日终止。

第二条 乙方承担的劳务内容、要求为: 设计

第三条 乙方提供劳务的方式为: 全日制劳务用工，具体工作时间与回岗安排一致。乙方确认遵守甲方有关员工的规章制度。

第四条 乙方认为，根据乙方目前的健康状况，能依据本协议第二条、第三条约定的劳务内容、要求、方式为甲方提供劳务，乙方也愿意承担所约定劳务。

第五条 乙方负有保守甲方商业秘密的义务。  
第六条 甲方支付乙方劳务报酬的标准、方式、时间:

(一) 劳动报酬有如下方式，乙方选定第 壹 种方式。  
1、基本工资+绩效奖金(每月发放)的方式；绩效奖金主要由员工在正常工作时间之外对工作的额外付出、对工作的贡献以及公司的整体效益决定，绩效奖金包含加班工资(如有加班)。

2、基本工资+奖金(年中奖、年终奖)的方式；奖金主要由员工在正常工作时间之外对工作的额外付出、对工作的贡献以及公司的整体效益决定，奖金包含加班工资(如有加班)。

强电专业设计负责人





3、标准工资+加班工资的方式；该种方式中加班工资以标准工资为计算基数。

乙方每月工资\_\_\_\_\_元（含交通补贴300元/月，住宿补贴400元/月、伙食补贴400元/月）。

(二)甲方每月7日发放劳动报酬。甲方至少每月以货币形式向乙方支付一次工资。

(三)甲方发放的工资中已包含加班费，甲方给乙方的工资不低于深圳市最低法定工资标准。

第七条 乙方依法缴纳个人所得税，甲方依法代为扣缴。

第八条 发生下列情形之一，本协议终止：

- 1、本协议期满的；
- 2、双方就解除本协议协商一致的；
- 3、乙方由于健康原因不能履行本协议义务的；
- 4、乙方提前一个月通知甲方终止本协议。

第九条 协议期满前甲、乙双方若单方面解除本协议，需提前一月通知另一方。

第十条 本协议终止、解除后，乙方应在一周内将有关工作向甲方移交完毕，并附书面说明，如给甲方造成损失、应予赔偿。

第十一条 乙方同意医疗费用自理，医疗期内甲方不支付劳务费。

第十二条 依据本协议第九条、第十条约定终止或解除本协议，双方互不支付违约金。

第十三条 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方协商、协商不成的，均由人民法院解决。

第十四条 本合同甲、乙双方的通讯地址为双方联系的唯一固定通讯地址，若在履行本协议中双方有任何争议，该地址为双方法定地址。若其中一方通讯地址发生变化，应立即书面通知另一方，否则，造成双方联系障碍，由有过错的一方负责。

第十五条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方（公章）  
法定代表人  
或委托代理人：  
日期：2022年10月26日

乙方（签章）  
日期：2022年10月26日

## 劳务合同书

甲方：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司  
法定代表人或委托代理人：罗迪威  
通讯地址：深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋

乙方：姓名 胡明红 性别 女  
居民身份证号码 430104196711204041  
出生日期 1967年11月20日  
家庭住址（通讯地址） 深圳市南山区学海路海文花园  
联系电话 18688731496

鉴于乙方为退休人员，不具备劳动法律关系的主体资格。根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》和有关规定，甲乙双方经平等协商一致，自愿签订本劳务协议，共同遵守本协议所列条款。

第一条 本协议期限为贰年。  
本协议于2022年11月21日生效，至2024年11月20日终止。

第二条 乙方承担的劳务内容、要求为：设计。  
第三条 乙方提供劳务的方式为：全日制劳务用工，具体工作时间与回函安排一致。乙方确认遵守甲方有关员工的规章制度。

第四条 乙方认为，根据乙方目前的健康状况，能依据本协议第二条、第三条约定的劳务内容、要求、方式为甲方提供劳务，乙方也愿意承担约定的劳务。

第五条 乙方负有保守甲方商业秘密的义务。  
第六条 甲方支付乙方劳务报酬的标准、方式、时间：  
(一) 劳动报酬如下方式，乙方选定第壹种方式。

1、基本工资+绩效奖金（每月发放）的方式；绩效奖金主要由员工在正常工作时间之外对工作的额外付出、对工作的贡献以及公司的整体效益决定，绩效奖金包含加班工资（如有加班）。

2、基本工资+奖金（年终奖）的方式；奖金主要由员工在正常工作时间之外对工作的额外付出、对工作的贡献以及公司的整体效益决定，奖金包含加班工资（如有加班）。

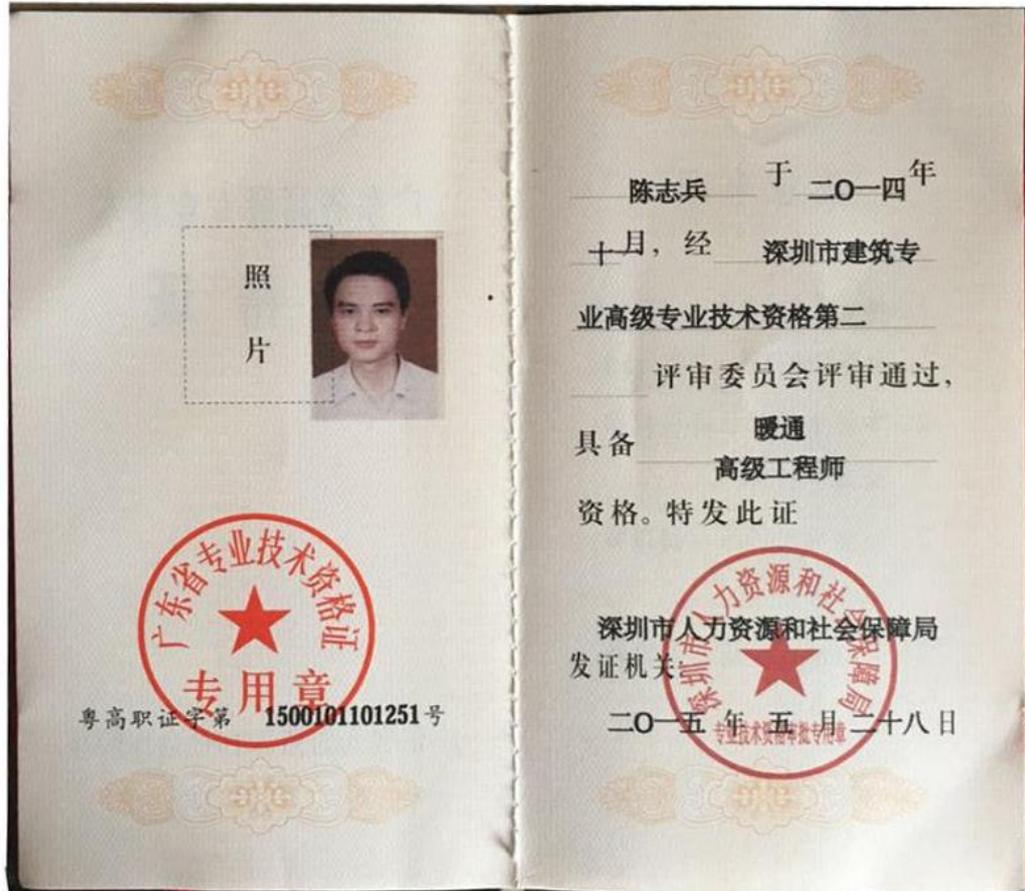
给排水专业设计负责人







通风空调专业设计负责人



成人高等教育

# 毕业证书



学生 陈志兵 性别 男，一九八〇年 十月 二十六日生，于二〇一八  
 年 三月至二〇二〇年 七月在本校 环境工程  
 专业 函授 学习，修完 本 科教学计划规定的全部课程，成绩  
 合格，准予毕业。

校 名：湖北大学



校（院）长：谢红星

批准文号：国家教委教成字(84)004号  
 证书编号：105125202005701035

二〇二〇 年 七 月 一 日



仅供办理项目投标相关事宜

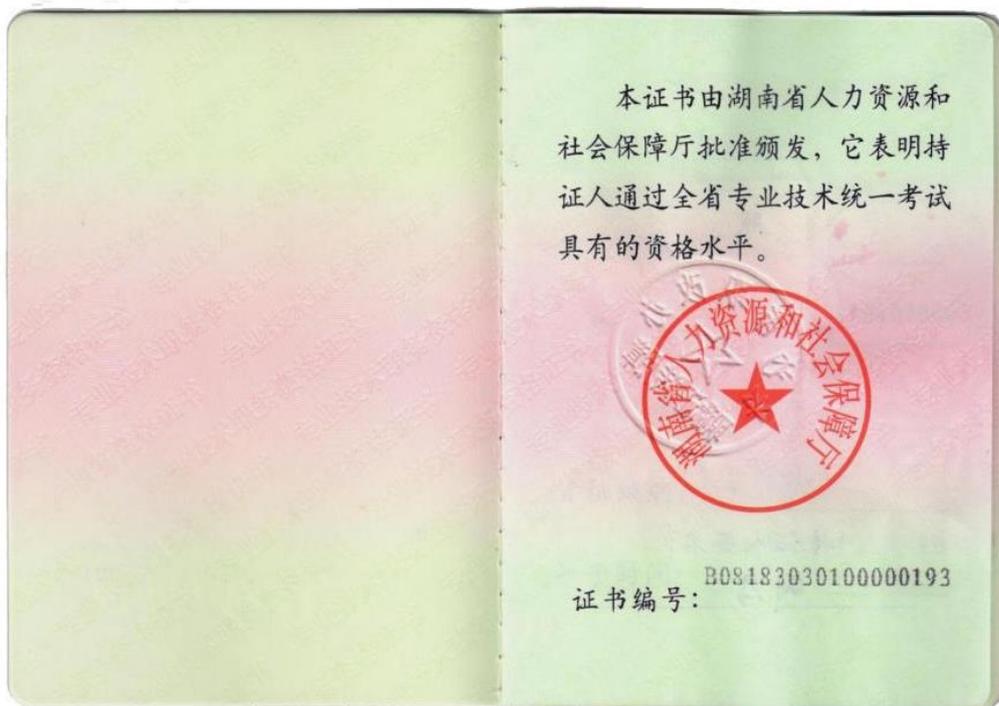


装修设计负责人





室外工程专业设计负责人





湖北省自学考试委员会证书查询网址:  
[http://www.hbea.edu.cn/query\\_zkbyz.asp](http://www.hbea.edu.cn/query_zkbyz.asp)

No.05 01045347



社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：刘琴 社保电脑号：626547726 身份证号：420881198704070063 页码：1  
 参保单位名称：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司 单位编号：203923 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 | 06 | 203923 | 4000.0  | 640.0   | 320.0  | 1    | 6475    | 323.75 | 129.5 | 1  | 6475   | 32.38 | 4000   | 11.2 | 32.0   | 8.0   |       |
| 2024 | 07 | 203923 | 4492.0  | 718.72  | 359.36 | 1    | 6475    | 323.75 | 129.5 | 1  | 6475   | 32.38 | 4000   | 11.2 | 32.0   | 8.0   |       |
| 2024 | 08 | 203923 | 4492.0  | 718.72  | 359.36 | 1    | 6475    | 323.75 | 129.5 | 1  | 6475   | 32.38 | 4000   | 11.2 | 32.0   | 8.0   |       |
| 2024 | 09 | 203923 | 4492.0  | 718.72  | 359.36 | 1    | 6475    | 323.75 | 129.5 | 1  | 6475   | 32.38 | 3600   | 14.4 | 3600   | 28.8  | 7.2   |
| 2024 | 10 | 203923 | 4492.0  | 718.72  | 359.36 | 1    | 6475    | 323.75 | 129.5 | 1  | 6475   | 32.38 | 3600   | 14.4 | 3600   | 28.8  | 7.2   |
| 2024 | 11 | 203923 | 4492.0  | 718.72  | 359.36 | 1    | 6475    | 323.75 | 129.5 | 1  | 6475   | 32.38 | 3600   | 14.4 | 3600   | 28.8  | 7.2   |
| 2024 | 12 | 203923 | 4492.0  | 718.72  | 359.36 | 1    | 6475    | 323.75 | 129.5 | 1  | 6475   | 32.38 | 4492   | 7.97 | 4492   | 35.94 | 8.98  |
| 合计   |    |        | 4952.32 | 2476.16 |        |      | 2266.25 | 906.5  |       |    | 226.66 |       | 104.37 |      | 218.34 |       | 54.58 |

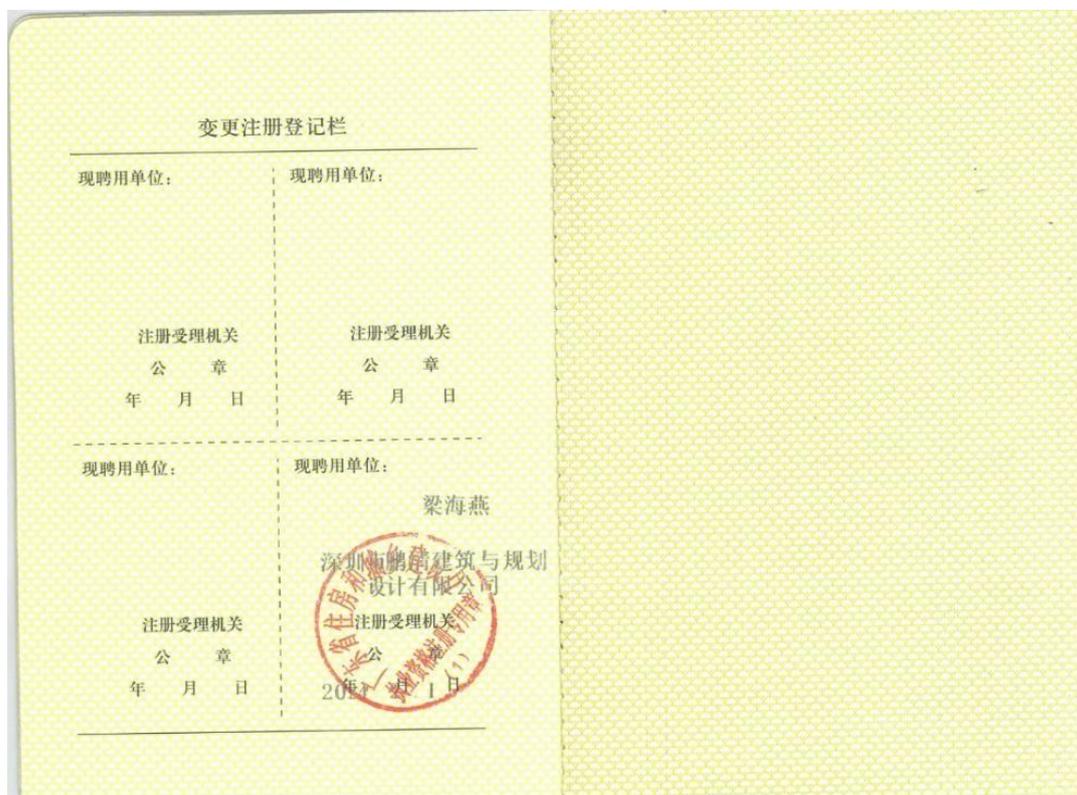


备注：

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（ 3391e403871fd421 ）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 203923 单位名称 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司



工程造价专业设计负责人



# 毕业证书



学生梁海燕，性别女，现年24岁，系广东省南海县(市)人，于一九八七年入我校会计审计类审计专业学习，按教学计划规定，修满学分，达到三年制大学专科毕业标准，准予毕业。

广东广播电视大学

校长 李树宏

粤电大毕字 9096146 号

毕业时间：一九九〇年十一月 日

姓名 梁海燕  
性别 女 民族 汉  
出生 1966年9月21日  
住址 广东省茂名市茂南区西粤南路99号大院7号1302房  
公民身份号码 440902196609210421

中华人民共和国  
居民身份证

签发机关 茂名市公安局茂南分局  
有效期限 2018.02.09 长期

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



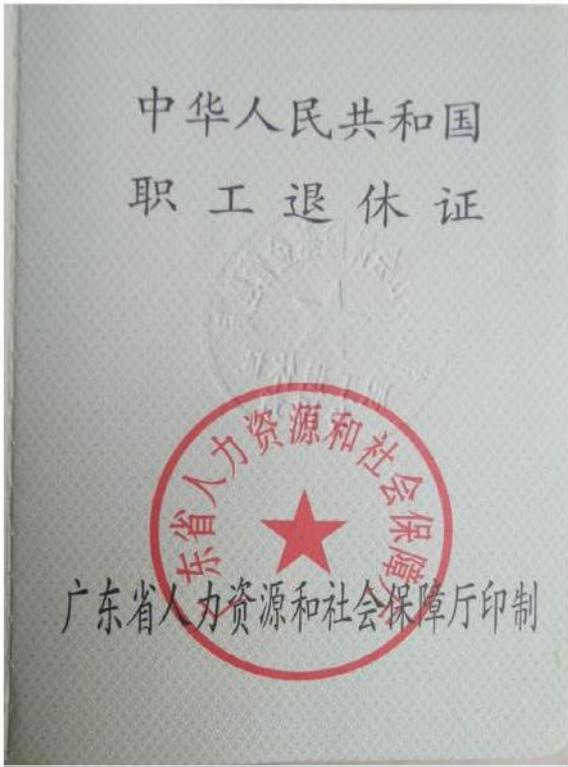
持证人签名  
Signature of the bearer

姓 名 梁海燕  
Full Name  
性 别 女  
Sex  
出生年月 1966年09月  
Date of Birth  
出生地点  
Place of Birth

专业名称 工商管理  
Speciality  
资格级别 中 级  
Qualification Level  
授予时间 2000年11月05日  
Conferment Date



Conferred by



|         |                       |     |       |
|---------|-----------------------|-----|-------|
| 姓 名     | _____                 | 性 别 | _____ |
|         | 梁海燕                   |     | 女     |
| 民 族     | _____                 | 籍 贯 | _____ |
| 出生年月    | _____ 1966.09 _____   |     |       |
| 参加工作时间  | _____ 1984.04 _____   |     |       |
| 累计缴费年限  | _____ 36年3个月 _____    |     |       |
| 原工作单位   | 中国石油化工股份有限公司<br>茂名分公司 |     |       |
| 原职务(工种) | _____                 |     |       |

|      |            |
|------|------------|
| 批准退休 | _____      |
| 时 间  | _____      |
| 待退休发 | 2023年10月   |
| 批准退休 | _____      |
| 单 位  | _____ (盖章) |

## 劳务合同书

甲方：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司  
法定代表人或委托代理人：罗迪威  
通讯地址：深圳市南山区龙城路粤海住宅小区A栋

乙方：姓名梁泳燕，性别女  
居民身份证号码：440201196609210421  
出生日期：1966年9月21日  
家庭住址：深圳市宝安区西乡街道宝安大道1302号  
联系电话：1339220921

鉴于乙方为退休人员，不具备劳动法法律关系的主体资格。根据《中华人民共和国民法典》和其他有关规定，甲乙双方经平等协商一致，自愿签订本劳务协议，共同遵守本协议所列条款。

第一条 本协议期限为壹年。  
本协议于2024年08月01日生效，至2025年07月31日终止。

第二条 乙方承担的劳务内容、要求为：造价工程顾问。

第三条 乙方提供劳务的方式为：乙方可根据自己的身体情况，在满足工作需要的前提下，选择工作时间和安排乙方的假期，配合项目投标。

第四条 乙方认为，根据乙方目前的健康状况，能依据本协议第二条、第三条约定的劳务内容、要求、方式为甲方提供劳务，乙方也愿意承担所约定劳务。

第五条 乙方负有保守甲方商业秘密的义务。

第六条 甲方支付乙方劳务报酬的标准、方式、时间：

1、劳动报酬：乙方每月工资      元。

2、甲方每月7日发放劳动报酬。甲方至少每月以货币形式向乙方支付一次工资。

3、甲方发放的工资中已包含加班费，甲方给乙方的工资不低于深圳市最低法定工资标准。

第七条 乙方依法缴纳个人所得税，甲方依法代为扣缴。

第八条 发生下列情形之一，本协议终止：

1、本协议期满的；

2、双方就解除本协议协商一致的；

3、乙方由于健康原因不能履行本协议义务的；

4、乙方提前一个月通知甲方终止本协议。

第九条 协议期满前甲、乙双方若单方面解除本协议，需提前一月通知另一方。

第十条 本协议终止、解除后，乙方应在一周内将有关工作向甲方移交完毕，并附书面说明，如给甲方造成损失，应予赔偿。

第十一条 乙方同意医疗费用自理，医疗期内甲方不支付劳务费。

第十二条 依据本协议第九条、第十条约定终止或解除本协议，双方互不支付违约金。

第十三条 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方协商，协商不成的，均由人民法院解决。

第十四条 本合同甲、乙双方的通讯地址为双方联系的唯一固定通讯地址，若在履行本协议中双方有任何争议，该地址为双方法定地址。若其中一方通讯地址发生变化，应立即书面通知另一方，否则，造成双方联系障碍，由有过错的一方负责。

第十五条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方（盖章）  
法定代表人：  
或委托代理人：  
日期：2024年6月18日

乙方（盖章）  
日期：2024年6月17日



证书唯一序列号:   
12020211

## 二级建造师



本证书由广东省人力资源和社会保障厅批准颁发，表明持证人通过广东省统一组织的考试，取得二级建造师的执业资格。



广东省人力资源和社会保障厅

姓名：李林  
证件号码：610125197912101591  
性别：男  
出生年月：1979年12月  
专业：建筑工程  
批准日期：2021年05月23日  
管理号：2021050440502021440219014779

成人高等教育

## 毕业证书



学生 李林 性别男，一九七九年十二月十日生，于二〇一二年一月至二〇一五年一月在本校建筑学专业函授学习，修完专升本科教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校名：广东工业大学

校（院）长：



批准文号：(85)教高三字003号  
证书编号：118455201505101499

二〇一五年一月二十五日



查询网址：<http://www.chsi.com.cn>

广东省教育厅监制



社保

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名: 李林      社保电脑号: 601135110      身份证号码: 610125197912101591      页码: 1  
 参保单位名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司      单位编号: 203923      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 | 06 | 203923 | 4800.0 | 768.0  | 384.0   | 1     | 6475    | 323.75 | 129.5 | 1  | 6475 | 32.38 | 4800 | 13.44 | 38.4 | 9.6 |
| 2024 | 07 | 203923 | 4800.0 | 768.0  | 384.0   | 1     | 6475    | 323.75 | 129.5 | 1  | 6475 | 32.38 | 4800 | 13.44 | 38.4 | 9.6 |
| 2024 | 08 | 203923 | 4800.0 | 768.0  | 384.0   | 1     | 6475    | 323.75 | 129.5 | 1  | 6475 | 32.38 | 4800 | 13.44 | 38.4 | 9.6 |
| 2024 | 09 | 203923 | 4800.0 | 768.0  | 384.0   | 1     | 6475    | 323.75 | 129.5 | 1  | 6475 | 32.38 | 4800 | 13.44 | 38.4 | 9.6 |
| 2024 | 10 | 203923 | 4800.0 | 768.0  | 384.0   | 1     | 6475    | 323.75 | 129.5 | 1  | 6475 | 32.38 | 4800 | 13.44 | 38.4 | 9.6 |
| 2024 | 11 | 203923 | 4800.0 | 768.0  | 384.0   | 1     | 6475    | 323.75 | 129.5 | 1  | 6475 | 32.38 | 4800 | 13.44 | 38.4 | 9.6 |
| 2024 | 12 | 203923 | 4800.0 | 768.0  | 384.0   | 1     | 6475    | 323.75 | 129.5 | 1  | 6475 | 32.38 | 4800 | 13.44 | 38.4 | 9.6 |
| 合计   |    |        | 5376.0 | 2688.0 | 2266.25 | 906.5 | 2266.66 | 128.69 | 67.2  |    |      |       |      |       |      |     |



- 备注:
1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明, 向相关部门提供, 查验部门可通过登录网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 ( 3391e4038720dc19 ) 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. 医疗保险中的险种“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: 203923      单位名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司



## 5、近 5 年企业同类业绩情况汇总表

| 序号 | 建设单位             | 项目名称  | 中标金额或合同金额<br>(万元) | 中标日期或合同签订日期  | 备注             |
|----|------------------|---|-------------------|--------------|----------------|
| 1  | 深圳市鹏宝东物业发展有限公司   | 天湖岛花园   | 671.1             | 2021. 11. 25 | 设计阶段：方案、初设、施工图 |
| 2  | 深圳市龙廷房地产开发有限公司   | 南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-01 地块、南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元、南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-03 地块 | 1020              | 2023. 2. 24  | 设计阶段：方案、初设、施工图 |
| 3  | 深圳市贯凯投资有限公司      | 方直珑樾山花园   | 208               | 2020. 4. 15  | 设计阶段：方案、初设、施工图 |
| 4  | 深圳市凤凰房地产开发有限公司   | 岭尚雅居  | 758. 1713         | 2022. 12. 20 | 设计阶段：方案、初设、施工图 |
| 5  | 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司 | 小梅沙湾畔家园   | 480               | 2020. 5. 8   | 设计阶段：方案、初设、施工图 |
| 6  | 深圳市安之联置业有限公司     | 安联尚璟府设计   | 449. 82           | 2021. 2. 5   | 设计阶段：方案、初设、施工图 |
| 7  | 河源巴登新城投资有限公司     | 河源东江巴登城康旅广场   | 2199              | 2020. 7. 21  | 设计阶段：方案、初设、施工图 |

备注：

1、提供同类工程设计业绩（同类工程设计业绩指的是住宅类全过程（包含方案设计、初步设计和施工图设计）设计。

2、如项目负责人或投标人有效业绩为 0，招标人有可能对投标人作不利判断。

3、业绩信息明确序号前 5 项业绩有效，超出部分的业绩不予认可。超出部分的业绩不予认可。未按照本格式填写《近 5 年项企业同类业绩情况汇总表》或未提供的，以及只提供上述的汇总表但未提供截图或未提供相关证明材料的，不予清标，视为无业绩。清标报告中业绩数量将登记为 0。

4、投标人提交《近 5 年企业同类业绩情况汇总表》，要求填入企业近 5 年（以本项目截标之日起倒推，以中标日期或合同签订日期均可）承担过的同类工程设计业绩（不超过 5 项，超过 5 项的取列表序号前 5 项中符合规定的业绩）。投标人应在投标文件中提供相关证明文件（如：合同关键页（包含工程名称、工程概况、合同金额、合同签字盖章页）等相关证明业绩的资料（原件扫描件）），投标人须同时提供同类业绩合同对应收款发票资料（提供任意一期发票及国家税务总局发票查验截图佐证资料，**否则不予认可**）投标人未提供或提供的相关文件不足以证明业绩存在的，招标人均不予认可。招标人对结果确有合理疑问的，可要求投标人另行提供相关证明文件，投标人拒绝提供或提供的相关文件不足以证明业绩存在的，招标人可不予认可。

5、按照附表格式提供相关证明文件。附表填写的相关信息需与提供的证明文件一致，如有不一致的不予认可。

6、附表中所指日期请填写“中标日期”或“合同签订日期”，并要求提供在近 5 年内同类工程业绩，请自行按照上述时间倒推，勿填写上述时间以外的工程业绩，否则不予认可将作无效业绩。

# 天湖岛花园业绩证明材料

## 更名函

### 深圳市建筑物更名批复书

办文编号: 58-202300175

深地名许字 5200410239 号

|                  |  |                   |                    |
|------------------|--|-------------------|--------------------|
| 用地单位             | 深圳市鹏宝东物业发展有限公司   |                   |                    |
| 批准名称             | 天湖岛花园  | 汉语拼音              | TIANHUIDAO HUAYUAN |
| 原标准名             | 滢水湾  | 汉语拼音              | YINGSHUIWAN        |
| 更名原因             | 因原有地名“滢水湾”未 2004 年备案, 经过时间、环境等因素的变化, 未配合目前项目周边环境及考虑项目定位因素, 故现申请更名为“天湖岛花园”。   |                   |                    |
| 建筑性质             | 居住用地   | 用地面积              | 60785.6 平方米        |
| 售出情况             | 未售   |                   |                    |
| 建筑物位置            | 龙华区民治街道梅坂大道北面五和大道西面  | 土地合同或房地产证         | 深地合字 (98) 4-335 号  |
| 宗地代码             | 440306406010GB00009  | 宗地号或用地方案号或选址意见书编号 | A803-0506          |
| 命名含义             | 项目毗邻水库, 湖面将楼宇倒影映射在天空之间。又因用地三面环水, 呈半岛形态。因此取名“天湖岛花园”, 寓意安居乐业的理想居住场所。   |                   |                    |
| 曾用名称             | 滢水湾  |                   |                    |
| 批<br>复<br>意<br>见 | <p>一、经审核, 同意地块编号为 440306406010GB00009 的土地上的建筑物更名为“天湖岛花园”, 该建筑物为法定标准地名, 准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中, 如果已经使用除“天湖岛花园”以外的名称, 请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“天湖岛花园”内各栋楼房按序号排列, 不再另设楼名。</p> <p>四、建设工程规划验收前, 须在项目适当、明显且不被遮蔽的位置, 设置地名标志。地名标志以及项目推广名均须与审批的标准地名一致且唯一, 对于擅自命名或者变更名称的, 应按地名管理相关法律、法规及规章进行处理。</p> <p>五、该项目宗地内建筑物具体栋数、层数以相关批准文件为准。</p> |                   |                    |
|                  |  <p>日期: 2023-06-21</p>   |                   |                    |

20190007-备

# 建筑工程设计合同

(民用建筑工程设计合同)

工程名称：滢水湾项目（名称暂定）  
工程地点：深圳市龙华区  
合同编号：PBD-021  
设计证书等级：建筑工程甲级（A244073408）  
城乡规划甲级（21440162）



发 包 人：深圳市鹏宝东物业发展有限公司  
设 计 人：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司  
签 订 日 期：2021年11月15日

（盖章）

（盖章）

发包人：深圳市鹏宝东物业发展有限公司

设计人：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

发包人委托设计人承担滢水湾（暂定名称）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 《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程勘察设计市场管理规定》。

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** 本合同设计项目的内容：

2.1 建设地点：深圳市龙华区

2.2 项目名称：滢水湾（暂定名称）

2.3 项目性质：住宅、商业

2.4 项目规模：规划用地面积 60785.52 平方米，计容建筑面积约 133700 平方米（其中住宅 130220 平方米，公共施配套 3480 平方米），地下车库约 90000 平方米，总建筑面积约 223700 平方米，建筑高度 150 米。

2.5 设计阶段及内容：

本合同的设计阶段为方案优化配合及报建、初步设计、施工图设计、施工配合和竣工图编制。

| 序号   | 资料及文件名称 | 份数               | 提交日期                      | 有关事宜   |
|--|---------|------------------|---------------------------|--|
| 1  | 方案报建文本  | 纸质 8 份<br>光盘 2 份 | 第三方建筑方案<br>经甲方确认后 20<br>日 | 对方案公司文本进行审<br>核并完成方案报建工作，<br>并在方案阶段参与讨论，<br>对于方案提出必要的优<br>化修改意见。 |
| 2  | 初步设计成果  | 纸质 8 份<br>光盘 2 份 | 方案通过有关部<br>门审批后 45 日      | 初步设计盖章蓝图   |
| 3  | 施工图设计成果 | 纸质 8 份<br>光盘 2 份 | 初步设计审批通<br>过后 60 日        | 施工图盖章蓝图  |
| 4  | 竣工图编制成果 | 纸质 8 份<br>光盘 2 份 | 竣工验收完成后<br>15 日           | 竣工图盖章蓝图  |
| <p>说明：</p> <p>1、各阶段图纸文件满足政府主管部门要求。</p> <p>2、除上表所列图纸外，设计人还应负责各项政府主管部门所要求报建的相关图纸，包括消防、人防、供电、路口开设、节能等，同时设计人有责任协助发包人进行报建的技术解释及相关图纸修改的工作。</p> <p>3、以上时间不含等待确认及审查时间，具体提交日期以双方根据项目设计条件和进度商定为准。</p> <p>4、上述各阶段设计文件份数为设计人免费提供的数量，超出上述规定数量的设计文件提交，均由发包人向设计人另行支付文本和图纸制作工本费。</p> |         |                  |                           |  |

**第五条** 本合同设计收费按综合单价 30 元 / 平方米计算，总建筑面积约 223700 平方米（实际面积以竣工测量为准，费用结算时多退少补）总设计费（含税）暂定为陆佰柒拾壹万壹仟元整人民币（¥6,711,000.00）。设计费支付进度详见下表。

| 付费次序 | 占总设计费 % | 付费额（元） | 付费时间 |
|------|---------|--------|------|
|------|---------|--------|------|

发包人名称：深圳市鹏宝东物业发展有限公司（盖章）

法定代表人或委托代理人（签字）

日期：2021年11月25日

地址：深圳市龙华区龙华街道龙园社区人民路173号龙鹏大厦818

邮政编码：

电话：0755-27700915

传真：

开户银行：中国工商银行股份有限公司深圳龙华支行

银行帐号：4000026609024526553

纳税人识别号：914403001924789483

经办人及电话：



设计人名称：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司（盖章）

法定代表人或委托代理人（签字）

日期：2021年11月25日

地址：深圳市南山区龙城路16号清华苑建筑设计大厦

邮政编码：518054

电话：0755-26493788

传真：0755-26079280

开户银行：中国银行深圳市分行内环支行

银行帐号：7692 5794 0923

纳税人识别号：91440300723026300G

经办人及电话：叶佳 18666669862



建筑面积

## 深圳市 建设工程规划许可证

深规划资源建许字 LA-2022-0005 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城市规划要求，准予建设。

特发此证

2022年01月30日

龙华管理局

项目编号: JZ20132412

**重要提示**

- 1、本建设工程必须按我局批准的设计文件进行施工，施工场地内如遇有测量标志或电缆、煤气管道等市政设施，必须报告主管机关处理。
- 2、基础放线后经我局验线，符合要求方可继续施工。
- 3、本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废，有效期至 2023 年 01 月 30 日；如因特殊原因需要延期开工，须经核发机关批准。
- 4、本证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，应妥善保管，并按规定归档。
- 5、本证附件与本证具有同等法律效力。

|                                  |           |   |        |        |                 |        |        |         |  |
|----------------------------------|-----------|---|--------|--------|-----------------|--------|--------|---------|--|
| 深圳市鹏宝东物业发展有限公司                   |           |   |        |        |                 |        |        |         |  |
| 项目名称: 西水湾                        |           |   |        |        | 用地位置: 龙华区民治民治街道 |        |        |         |  |
| 宗地编码: 440306406010G000009        |           |   |        |        | 宗地号: A803-0506  |        |        |         |  |
| 土地使用出让合同书: 深地合字(1998)4335号及其补充协议 |           |   |        |        | 土地预审文件文号:       |        |        |         |  |
| 建设用地规划许可证/规划要点函号:                |           |   |        |        | LA-2014-0024/无  |        |        |         |  |
| 分期建设项目子项名                        |           | 西水湾   |        |        | 选址意见书           |        |        | 无       |  |
| 总建筑面积                            | 建安容积率     | 建筑覆盖率   | 建筑层数   | 建筑最高层数 | 最大层数            | 栋数     | 机动车停车位 | 非机动车停车位 |  |
| 198870.00                        | 133700.00 | 14.40/5.50  | 41.00  | 143.30 | 45/2            | 12     | /1256  | /235    |  |
| 本期建筑面积及分配                        |           | 建筑功能  |        |        | 地上栋数            |        |        | 地上栋数    |  |
|                                  |           | 规定  | 栋数     | 合计     | 建筑功能            |        | 建筑面积   |         |  |
| 地上                               |           | 住宅建筑  | 130220 | 0      | 130220          | 架空绿化休闲 |        | 9160    |  |
|                                  |           | 商业建筑  | 2500   | 0      | 2500            | 消防避难空间 |        | 1010    |  |
|                                  |           | 社区服务站   | 200    | 0      | 200             |        |        |         |  |
|                                  |           | 社区警务室   | 50     | 0      | 50              |        |        |         |  |
|                                  |           | 物业服务用房  | 270    | 0      | 270             |        |        |         |  |
|                                  |           | 社区健康服务中心  | 100    | 0      | 100             |        |        |         |  |
|                                  |           | 文化活动室   | 200    | 0      | 200             |        |        |         |  |
|                                  |           | 社区居委会   | 100    | 0      | 100             |        |        |         |  |
|                                  |           | 其他建筑(100/20/10/20)  | 60     | 0      | 60              |        |        |         |  |
|                                  |           | 合计  | 133700 | 0      | 133700          | 合计     |        | 10170   |  |
| 地下                               |           |   |        |        |                 |        |        |         |  |
|                                  |           |   |        |        |                 |        |        |         |  |
|                                  |           |   |        |        |                 |        |        |         |  |
|                                  |           | 合计  |        |        |                 |        |        |         |  |
| 不计容积率建筑面积                        |           | 地下核增建筑面积  |        | 共用停车库  |                 | 49115  |        |         |  |
|                                  |           |   |        | 公用设备用房 |                 | 3965   |        |         |  |
|                                  |           |   |        | 人防     |                 | 1920   |        |         |  |
|                                  |           |   |        | 合计     |                 | 55000  |        |         |  |
| 本期住宅户型比例                         |           | 总量  |        |        | 户型套内建筑面积<90㎡    |        |        | 占总量比例   |  |
| 户数                               |           | 942户(其中保障性住房0户)   |        |        | 738户            |        |        | 78.34%  |  |
| 建筑面积                             |           | 130220㎡(其中保障性住房0㎡)  |        |        | 91156㎡          |        |        | 70%     |  |
| 附件                               |           | 1、总平面图; 2、各层建筑平面图(包括地下室、屋面平面); 3、各列立面图; 4、剖面图; 5、核增建筑面积专题   |        |        |                 |        |        |         |  |
| 备注                               |           | (1) 应附本《建设工程规划许可证》、审定的总平面图、核增专题等事件在规划对外公示位置张贴公示; 项目建在(限用)地红线范围内; (2) 核增项目实际层数为地上45层, 半地下室1层, 地下室1层, 供办公系统无法录入地下室1层, 该地下室1层层数计入地下, 即该项目地上45层, 地下2层; (3) 此地上规定建筑功能核增建筑面积(含环卫工人休息室10平方米); (4) 总产籍部发《深圳市龙华区水务局行政许可事项办事指南》(深龙水字[2022]203号) 相关规定; (5) 核增设计文件显示, 核增总建筑面积为318㎡; (6) 核增式建筑专题显示核增为各层核增的核增建筑面积的总和; (7) 核增建筑面积核增公示满12个月; (8) 为核增专题公示核增总建筑面积70%的目标; (9) 项目设置公共空间3000平方米, 应24小时免费向市民开放; (10) 道路开口核增以规划部门批准的工程规划许可(第0)为限; (11) 建设项目位于特殊风貌管控区, 该项目的配套设施工程应当与主体工程同步设计、施工、验收和交付使用, 请建设单位在办理《建设工程规划许可证》和竣工验收时予以落实。 |        |        |                 |        |        |         |  |
| 验收记录                             |           |   |        |        |                 |        |        |         |  |

收款发票及国家税务总局发票查验截图



电子发票 (增值税专用发票)



发票号码: 24952000000045140030

开票日期: 2024年04月08日

共1页 第1页

|           |   |      |                   |                                     |                  |                 |        |           |
|-----------|---|------|-------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------|--------|-----------|
| 购买方信息     | 名称: 深圳市鹏宝东物业发展有限公司  |      | 销售方信息             | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司                |                  |                 |        |           |
|           | 统一社会信用代码/纳税人识别号: 914403001924789483                         |      |                   | 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |                  |                 |        |           |
| 项目名称      |   | 规格型号 | 单位                | 数量                                  | 单价               | 金额              | 税率/征收率 | 税额        |
| *设计服务*设计费 |   | 无    | 项                 | 1                                   | 506420.113207547 | 506420.11       | 6%     | 30385.21  |
| 合计        |   |      |                   |                                     |                  | ¥506420.11      |        | ¥30385.21 |
| 价税合计 (大写) |   |      | ⊗ 伍拾叁万陆仟捌佰零伍圆叁角贰分 |                                     |                  | (小写) ¥536805.32 |        |           |
| 备注        | 项目名称: 天湖岛花园<br>项目地址: 深圳市龙华区民治街道梅坂大道旁;<br>收款人: 周艳; 复核人: 王天才; |      |                   |                                     |                  |                 |        |           |

下载次数: 3

开票人: 傅潇丽



国家税务总局全国增值税发票查验平台

支持增值税专用发票、增值税电子专用发票、电子发票(增值税专用发票)、电子发票(普通发票)、增值税普通发票(折叠票)、增值税普通发票(卷票)、增值税电子普通发票(含收费公路通行费增值税电子普通发票)、机动车销售统一发票、二手车销售统一发票在线查验。

发票查验明细

查验次数: 第2次

查验时间: 2025-01-21 15:24:11

打印

关闭

电子发票 (增值税专用发票)

发票号码: 24952000000045140030

开票日期: 2024年04月08日

|           |  |      |                   |                                     |                  |                 |    |           |
|-----------|--|------|-------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------|----|-----------|
| 购买方信息     | 名称: 深圳市鹏宝东物业发展有限公司                                       |      | 销售方信息             | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司                |                  |                 |    |           |
|           | 统一社会信用代码/纳税人识别号: 914403001924789483                      |      |                   | 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |                  |                 |    |           |
| 项目名称      |  | 规格型号 | 单位                | 数量                                  | 单价               | 金额              | 税率 | 税额        |
| *设计服务*设计费 |  | 无    | 项                 | 1                                   | 506420.113207547 | 506420.11       | 6% | 30385.21  |
| 合计        |  |      |                   |                                     |                  | ¥506420.11      |    | ¥30385.21 |
| 价税合计 (大写) |  |      | ⊗ 伍拾叁万陆仟捌佰零伍圆叁角贰分 |                                     |                  | (小写) ¥536805.32 |    |           |
| 备注        | 项目名称: 天湖岛花园<br>项目地址: 深圳市龙华区民治街道梅坂大道旁<br>收款人: 周艳 复核人: 王天才 |      |                   |                                     |                  |                 |    |           |

特别提示:

- ※ 本平台仅提供所查询发票票面信息的查验结果。
- ※ 若发现发票查验结果与实际交易不符, 任何单位或个人有权拒收并向当地税务机关举报。

南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-01 地块、南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元、  
南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-03 地块业绩证明材料

更名函

关于项目名称变更的说明

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司：

由我司委托贵司设计的桂庙新村城市更新项目，原设计合同中项目名称为“桂庙新村城市更新项目”，现在由于用地规划许可证按 3 个地块分为了 3 个证，因此现将本项目对应调整为 3 个项目名称，分别为“南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-01 地块”、“南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元”、“南山区粤海街道桂庙新村城市更新单元 01-03 地块”，请贵司在后续设计文件中均按此项目名称进行设计。

深圳市贯凯投资有限公司

2023 年 9 月 25 日



## 桂庙新村城市更新项目 初步设计及施工图设计合同

合同编号: 5001.02.002S (甲) 20231002 (乙)

工程名称: 桂庙新村城市更新项目

工程地点: 深圳市南山区白石路与学府路交汇处

发 包 人: 深圳市贯凯投资有限公司

设 计 人: 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

签订日期: 2023 年 02 月 24 日

## 桂庙新村城市更新项目初步设计及施工图设计合同

发包人： 深圳市贯凯投资有限公司

设计人： 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

发包人委托设计人承担 桂庙新村城市更新项目 的初步设计及施工图设计工作，为明确双方的工作范围、职责、权利和义务，经双方协商一致，签订本合同，双方共同遵守。

### 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》；
- 1.2 《建设工程质量管理条例》、《建筑工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计市场管理规定》。
- 1.3 《深圳市城市规划条例》、《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》。
- 1.4 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.5 建设工程批准文件。

### 第二条 工程概况

- 2.1 工程名称：桂庙新村城市更新项目。
- 2.2 工程地点：深圳市南山区白石路与学府路交汇处。
- 2.3 工程性质：办公、商业、商务公寓及市政配套设施等。
- 2.4 工程规模：本项目总用地面积约 41660.1 平方米，规划容积率 8.9，总建筑面积为 369100 平方米，其中住宅建筑面积为 249950 平方米，商业、办公及旅馆业建筑面积为 106230 平方米，地下商业建筑面积为 300 平方米，公共配套设施建筑面积为 12620 平方米，地下室及车库约 13 万平方米。

### 第三条 本合同解释顺序

下列文件应作为本设计协议的构成部分：

- 3.1 本合同
- 3.2 中标通知书

3.3 设计标准、规范等技术文件

3.4 项目设计任务书

3.5 投标书及其附件

3.6 招标文件及议标函

上述文件应互为补充和解释，如有不清或互相矛盾之处，以上面所列顺序在前的为准。

#### 第四条 设计内容

本合同设计项目的内容包括：

- 1、方案深化设计。
- 2、红线范围内建筑、给排水、电气、暖通、总图的初步设计、施工图设计（含人防、消防、小区围墙），室内管网综合设计及室外管网综合设计（室外管网综合设计范围详见设计任务书），并完成第三方审查及配合完成政府相关部门审批。
- 3、配合结构专业超限审查。
- 4、方案设计由发包人自行完成或委托其他设计单位完成，设计人应配合发包人完成各阶段的报建工作；施工图设计应满足初步设计、方案设计批准文件要求，并满足《设计任务书》规定的设计深度要求。
- 5、主体BIM设计（不低于LOD350深度）。

#### 第五条 发包人应向设计人提交的有关资料及文件：

| 序号 | 资料及文件名称  | 份数 | 提交日期  | 有关事宜 |
|----|--|----|-------|------|
| 1  | 项目用地周边市政管线资料、建筑方案、实测地形图；相关政府主管部门的批复文件、给定的技术条件和意见要求；在项目设计过程中发包人各部门提出的条件、意见和要求 | 1  | 初步设计前 |      |
| 2  | 工程地质勘查报告、水文勘测资料  | 1  | 初步设计前 |      |
| 3  | 设计任务书及相关附件   | 1  | 初步设计前 |      |

#### 第六条 设计人应向发包人交付的设计资料及文件：

- 6.1 交付的资料及文件份数

|  |   |
|--|---|
|  | 《深圳市建设工程规划许可（房建类）报建建筑信息模型（BIM）交付技术规定（试行）》《深圳市建筑工程信息模型设计交付标准》及其他政府与规范的要求，且不低于LOD350深度。<br>9) BIM设计完成碰撞检查、管综深化、净高分析、结构预留预埋、漫游模拟并满足装配式和绿建中BIM设计应用等要求。<br>10) 其它模型及分析文件（见附件二） |
|--|---|

注：项目如需方案报建，设计人应配合发包人完成并提供所需报建文件（方案由发包人指定的其他设计单位完成，设计人应根据项目所在地的项目报建要求，完成图纸调整及签章），BIM应完成设计阶段的政府需要的各项报建，并做好向施工单位移交模型，审核施工单位模型成果，直至配合完成BIM的竣工验收工作。

**第七条 本合同设计费的确定与支付：**

7.1 本工程设计取费单价及建筑面积见下表，设计费总金额（含税）为 ¥10,200,000.00元，即人民币壹仟零二十万元整（含主体BIM设计）。

| 功能                   |                                   | 数量<br>(m <sup>2</sup> ) | 单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 总价<br>(元)    | 备注               |
|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------------|------------------|
| 超高层住宅                | 住宅                                | 209950                  |                           |              |                  |
|                      | 住宅（保障房标准）                         | 7500                    |                           |              |                  |
|                      | 保障房                               | 32500                   |                           |              |                  |
| 超高层办公（含白图）           |                                   | 11982                   |                           |              |                  |
| 超高层酒店                |                                   | 34940                   |                           |              |                  |
| 商业裙楼                 | 普通商业<br>（含300m <sup>2</sup> 地下商业） | 12353                   |                           |              | 非大型集中商业，提供室内布局布置 |
|                      | 改居住（含白图）                          | 47255                   |                           |              |                  |
| 幼儿园                  |                                   | 3200                    |                           |              |                  |
| 公共配套设施               |                                   | 9420                    |                           |              | 不包含市政道路          |
| 地下室<br>（含人防、地下公共充电站） |                                   | 107265                  |                           |              |                  |
| 地上停车场                |                                   | 23142                   |                           |              |                  |
| 合计                   |                                   | 499507                  |                           |              |                  |
| BIM                  |                                   | 499507                  |                           |              |                  |
| 总计                   |                                   |                         |                           | 11,000,000.0 |                  |
| 优惠后合计                |                                   |                         |                           | 10,200,000.0 |                  |

7.2 设计费采用单价包死，总价包干的方式，遇到下列情况允许调整：

7.2.1 竣工时根据国家有关规定计算的建筑面积超过合同约定建筑总面积的±5%以

【桂庙新村城市更新项目初步设计及施工图设计合同签署页】

发包人：深圳市贵凯投资有限公司

设计人：深圳市清华苑建筑与规划设计

法人代表：

法人代表：

开户行：中信银行深圳分行

开户行：中国银行深圳内环支行

账号：8110301013400650430

账号：769257940923

纳税识别号：91440300MA5HJ4LXXX

纳税识别号：91440300723026300G

地址：深圳市南山区南山街道南山社区南  
新路阳光科创中心一期A座3301A

地址：深圳市南山区龙城路16号清华  
苑建筑设计大厦

联系电话：0755-26636222

联系电话：0755-86307866

日期：2023年2月24日

日期：2023年2月24日

收款发票及国家税务总局发票查验截图



电子发票 (增值税专用发票)



发票号码: 24952000000085176972

开票日期: 2024年06月11日

共1页 第1页

|           |  |       |   |                  |             |        |           |
|-----------|--|-------|---|------------------|-------------|--------|-----------|
| 购买方信息     | 名称: 深圳市贯凯投资有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300MA5HJ4LXXX                                 | 销售方信息 | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |                  |             |        |           |
| 项目名称      | 规格型号   | 单位    | 数量  | 单价               | 金额          | 税率/征收率 | 税额        |
| *设计服务*设计费 | 无  | 项     | 1   | 1443396.22641509 | 1443396.23  | 6%     | 86603.77  |
| 合计        |  |       |   |                  | ¥1443396.23 |        | ¥86603.77 |
| 价税合计 (大写) | 壹佰伍拾叁万圆整   |       | (小写) ¥1530000.00  |                  |             |        |           |
| 备注        | 工程项目名称: 深圳市南山区粤海街道桂庙新村城市更新项目<br>项目建设地址: 深圳市南山区粤海街道白石路与学府路交汇处西北侧;<br>收款人: 周艳; 复核人: 王天才; |       |   |                  |             |        |           |

下载次数: 4

开票人: 傅潇丽

国家税务总局全国增值税发票查验平台

支持增值税专用发票、增值税电子专用发票、电子发票 (增值税专用发票)、电子发票 (普通发票)、增值税普通发票

### 发票查验明细

查验次数: 第1次 查验时间: 2025-01-21 15:26:46 [打印] [关闭]

电子发票 (增值税专用发票)

发票号码: 24952000000085176972 开票日期: 2024年06月11日

|           |  |       |   |                  |             |    |           |
|-----------|--|-------|---|------------------|-------------|----|-----------|
| 购买方信息     | 名称: 深圳市贯凯投资有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300MA5HJ4LXXX                               | 销售方信息 | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |                  |             |    |           |
| 项目名称      | 规格型号   | 单位    | 数量  | 单价               | 金额          | 税率 | 税额        |
| *设计服务*设计费 | 无  | 项     | 1   | 1443396.22641509 | 1443396.23  | 6% | 86603.77  |
| 合计        |  |       |   |                  | ¥1443396.23 |    | ¥86603.77 |
| 价税合计 (大写) | 壹佰伍拾叁万圆整   |       | (小写) ¥1530000.00  |                  |             |    |           |
| 备注        | 工程项目名称: 深圳市南山区粤海街道桂庙新村城市更新项目<br>项目建设地址: 深圳市南山区粤海街道白石路与学府路交汇处西北侧;<br>收款人: 周艳 复核人: 王天才 |       |   |                  |             |    |           |

特别提示:  
» 本平台仅提供所查询发票票面信息的查验结果。  
» 若发现发票查验结果与实际交易不符, 任何单位或个人有权拒收并向当地税务机关举报。

# 方直珑樾山花园业绩证明材料

## 更名函

### 深圳市建筑物命名批复书

办文编号：82-202100183

深地名许字 NS202110184 号

|                            |  |                   |                            |
|----------------------------|--|-------------------|----------------------------|
| 用地单位                       | 深圳市龙廷房地产开发有限公司   |                   |                            |
| 批准名称                       | 方直珑樾山花园  | 汉语拼音              | FANGZHILONGYUESHAN HUAYUAN |
| 建筑性质                       | 二类居住用地   | 用地面积              | 21343.41 平方米               |
| 售出情况                       | 未售   |                   |                            |
| 建筑物位置                      | 南山区桃源街道北环大道路北面   | 土地合同或房地产证         | 2020-8009 (合)              |
| 宗地代码                       | 440305002002GB00304  | 宗地号或用地方案号或选址意见书编号 | T408-0022                  |
| 命名含义                       | “珑”的本意为美玉，以“珑”字延续方直地产公司珑湖湾项目的品质血统，“樾”为“树荫”之意，项目坐拥山景资源，绿树成荫，最后项目背靠塘朗山，以此命名为“方直珑樾山花园”。   |                   |                            |
| 意见                         | 一、经审核，同意地块编号为 440305002002GB00304 的土地上的建筑物命名为“方直珑樾山花园”，该建筑物为法定标准地名，准予使用。<br>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中，如果已经使用除“方直珑樾山花园”以外的名称，请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。<br>三、“方直珑樾山花园”内各栋楼房按序号排列，不再另设楼名。<br>四、须规范使用该物业标准地名，不得擅自更名或使用简化等形式的名称，否则将按有关规定处理。 |                   |                            |
| 日期：2021年10月13日             |  |                   |                            |
| 注：使用本批复书复印件时，请务必同时出示批复书原件。 |  |                   |                            |

## 建设单位变更说明

### 《方直·珑樾山项目建筑工程设计合同》三方协议

甲方：深圳市京方实业有限公司

通讯地址：深圳市龙岗区坂田星河World三期F栋3001

乙方：深圳市龙廷房地产开发有限公司

通讯地址：深圳市龙岗区坂田星河World三期F栋3001

丙方：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

通讯地址：深圳市南山区南海大道粤海龙城路 16 号清华苑设计大厦 602

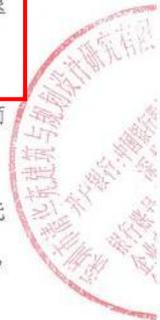
本协议中的丙方“深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司”为方直·珑樾山项目《方直·珑樾山项目建筑工程设计合同》(合同编号：L2-lys-A-2020-001)的设计方，同时本协议中的乙方“深圳市龙廷房地产开发有限公司”为甲方“深圳市京方实业有限公司”用于开发建设深圳市南山区珑樾山项目的项目公司。

甲方和丙方于 2020 年 3 月签订了《方直·珑樾山项目建筑工程设计合同》(以下简称“原合同”)。各方均知悉并确认乙方是原合同项下的实际发包方。

经双方友好协商，原合同含税总金额 2,080,000.00 元 (人民币大写贰佰零捌万元整)，其中不含增值税金额 1,955,200.00 元 (人民币大写壹佰玖拾伍万伍仟贰佰元整)，增值税金额 124,800.00 元 (人民币大写壹拾贰万肆仟捌佰元整)。

现甲、乙、丙三方协商一致，就方直·珑樾山项目建筑工程设计合同付款事项达成如下协议 (以下简称“本协议”):

1、甲、乙、丙三方同意，自本协议生效之日起，在甲方对乙方完成收并购前，方



直·珑樾山项目建筑工程设计合同前期设计款，由甲方按原合同相关规定代为支付给丙方，且丙方不开具设计发票给甲方，仅给甲方开具收款收据。丙方知悉并确认，甲方仅为原合同付款条件成就时的委托代付方，甲方并不承担原合同的约定义务。

2、待甲方对乙方完成收并购后，丙方需重新与乙方签订与原合同条款一致的设计合同（下称“新签合同”）；该新签合同签署后，原合同自动终止，甲方根据本协议第一条约定的费用自动转为新签合同项下乙方支付给丙方的费用，丙方应向乙方开具上述费用同等金额的合法、有效的增值税专用发票，即发票抬头信息为乙方相关开票信息。如丙方未按约定向乙方开具发票的，乙方可停止付款并不视为违约。

3、本协议未明确约定的事项按原合同执行。本协议与原合同内容抵触的，以本协议为准。

4、本协议经三方各自的法定代表人或授权代理人签署并盖章之后立即生效并具有法律约束力。本协议签署一式陆份，其中甲方、乙方、丙方各执贰份，具有同等法律效力。

5、本协议由甲、乙、丙方于【2020】年【4】月【】日，在【深圳】市签署。

甲方：深圳市京方实业有限公司

法定代表人或授权代理人：



乙方：深圳市龙廷房地产开发有限公司

法定代表人或授权代理人：



叶洋



丙方：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

法定代表人或授权代理人：



Signature of the representative/authorized agent.

[2020/002]

GCSJ-2018

**【深圳】市【南山】区【方直·珑樾山】  
项目建筑工程设计合同**

合同编号: L2-lys-A-2020-001

发 包 人: 【深圳市京方实业有限公司】;  
设 计 人: 【深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司】;  
工 程 名 称: 【方直·珑樾山】;  
工 程 地 点: 【广东省深圳市南山区】;  
设计证书等级: 【甲级】;

签订地点: 【            】

签订日期: 【2020】年【3】月【    】日

说明: 合同中下划线、空白部分可按照项目具体情况进行填写, 若无填写内容则注明“(无内容)或/”。

# 【深圳】市【南山】区【方直·珑樾山】项目建筑工程设计合同

## 第一部分 协议书

发包人：【深圳市京方实业有限公司】；

联系人：【张鼎】；

地址：【深圳市龙岗区坂田街道星河 World 三期 F 栋 3001】；

设计人：【深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司】；

法定代表人：【罗征启】；

地址：【深圳市南海大道龙城路 16 号清华苑设计大厦】；

依据《合同法》、《建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》及相关法律法规的规定，双方经友好协商，一致同意由发包人委托设计人承担【方直·珑樾山】项目的建筑工程设计，并达成以下协议，以资双方共同遵守。

### 第一条 项目概况

1.1 工程名称：【方直·珑樾山】；

1.2 工程地点：【广东省深圳市南山区】；

1.3 工程设计条件及内容：

1.3.1 总用地面积：【21383】m<sup>2</sup>，地块使用性质【住宅及配套】。

1.3.2 容积率：【3.2】。

1.3.3 总建筑面积：【103819】m<sup>2</sup>。

①计容积率面积：【68416】m<sup>2</sup>，具体包括：居住面积：【63416】m<sup>2</sup>；商业面积：【5000】m<sup>2</sup>。

②不计容积率面积：【35403】m<sup>2</sup>。具体包括：架空层面积：【485】m<sup>2</sup>；地下室面积：【28748】m<sup>2</sup>；幼儿园面积：【1800】m<sup>2</sup>；公共配套

面积：【4370】m<sup>2</sup>。

## 第二条 设计范围与工作内容

### 2.1 工程阶段划分：

#### 2.1.1 建筑方案阶段：

(1) 规划方案经发包人确认后，设计人各专业应对建筑单体方案进行研究并提出专业性修改意见。

(2) 建筑方案经发包人确认后，设计人有义务配合方案设计单位进行方案报建工作，包括设计人盖章出文本。

(4) 发包人应针对报建各阶段工作所需要的成果标准，向有关部门进行意见征询，并给与设计人明确的设计指引条件。

(5)

#### 2.1.3 扩初设计阶段：

(1) 设计人获得经发包人确认的建筑方案后，随即展开扩初设计工作。设计人应按建设部建质[2008]216号文件规定《建筑工程设计文件编制深度规定》及本合同的其它要求，编制扩初设计文件(包含且不限于用地范围内总图、室外综合管网设计及工程设计说明)。

(2) 设计人应在收到发包人提供的建筑方案报建批文后，于4周内提供扩初设计报建文本。超限工程需同时提交《建筑结构工程超限设计的可行性论证报告》。

(3) 设计人参加发包人主持的阶段汇报会议，针对发包人提出的意见进行归纳整理，及时修改且落实到下一阶段的图纸中。

(4) 设计人在此阶段根据装配式方案、室内精装修方案、景观设计方案、幕墙方案等专项设计方案，完成叠图复核，沟通交圈并调整完成，确保各项方案能够落地实施。

#### 2.1.4 施工图设计阶段：

(1) 设计人以经批准的扩初设计为基础，按建设部建质[2008]216号文件规定《建筑工程设计文件编制深度规定》及本合同的其它要求，编制施工图设计文件(包含且不限于用地范围内总图、室外综合管网方案报建设计，不包括一般甲级设计院无权进行设计的部分

## 第六条 合同价格及付款方式

6.1 计价方式及合同总价：经双方友好协商，合同含税总价（暂定总价）为【2080000.00】元（大写：人民币【贰佰零捌万元】元整）；其中，不含增值税总价暂定【1962264.15】元，增值税税费【117735.85】元。税率：【6%】。需开具增值税专用发票。

| 序号 | 项目名称 | 建设规模及工程阶段划分               |                                    |                                     |                                  | 综合单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 暂定设计费<br>(元) |
|----|------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------|
|    |      | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 规划、建筑<br>单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 扩初单<br>价<br>(元/<br>m <sup>2</sup> ) | 施工图单<br>价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |                             |              |
| 1  |      | 103819                    |                                    | 7.00                                | 13.00                            | 20.00                       | 2080000.00   |
| 2  |      | /                         | /                                  | /                                   | /                                | /                           | /            |
| 合计 |      |                           |                                    |                                     |                                  |                             | 2080000.00   |

**说明：**

1、实际设计费支付按项目所在地市住房和城乡建设局最终批复之《建设工程规划许可证》中的建筑面积进行核定，包括不计容积率部分的建筑面积。

2、若面积变化超过±【3】%时，按实际面积计算设计费；若面积变化在±【3】%以内的（含【3】%），设计费不再调整。

### 6.2 设计返工及优化：

设计人配合发包人进行优化设计，以及根据设计审查结论对不超出原定范围的内容做必要修改、调整补充的，不得另外收取设计费用，该部分费用已经包括在总价及单价中。

### 6.3 付款方式

| 付费次序 | 阶段付费比例【占暂定总设计费(%)】 | 金额<br>(万元) | 付费时间及要求【由交付经发包人书面确认的设计文件及电子文件（包含可编辑CAD图 dwg格式）所决定】 |
|------|--------------------|------------|--|
|      |                    |            |  |

均具同等法律效力。

**第十条 合同附件**

附件一：项目设计团队架构

附件二：廉洁协议书

附件三：项目限额设计相关指标

（以下无正文）

发包人（盖章）：



法定代表人/授权代表：



签约日期：

设计人（盖章）：

法定代表人/授权代表：



签约日期：2020.4.13



收款发票及国家税务总局发票查验截图



电子发票 (增值税专用发票)



发票号码: 24952000000100074773  
 开票日期: 2024年07月01日

共1页 第1页

|           |   |    |        |   |                 |        |           |
|-----------|---|----|--------|---|-----------------|--------|-----------|
| 购买方信息     | 名称: 深圳市龙廷房地产开发有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 914403003353550573 |    | 销售方信息  | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |                 |        |           |
| 项目名称      | 规格型号  | 单位 | 数量     | 单价  | 金额              | 税率/征收率 | 税额        |
| *设计服务*设计费 | 无   | 项  | 1      | 396226.41509434   | 396226.42       | 6%     | 23773.58  |
| 合计        |   |    |        |   | ¥396226.42      |        | ¥23773.58 |
| 价税合计 (大写) |   |    | 肆拾贰万圆整 |   | (小写) ¥420000.00 |        |           |
| 备注        | 项目名称: 方直珑樾山花园;<br>项目地址: 深圳市南山区;<br>收款人: 周艳; 复核人: 王天才;     |    |        |   |                 |        |           |

开票人: 傅潇丽



国家税务总局全国增值税发票查验平台

支持增值税专用发票、增值税电子专用发票、电子发票 (增值税专用发票)、电子发票 (普通发票)、增值税普通发票 (折叠票)、增值税普通发票 (卷票)、增值税电子普通发票 (含收费公路通行费增值税电子普通

发票查验明细

查验次数: 第2次

查验时间: 2025-01-21 15:31:09

打印

关闭

电子发票 (增值税专用发票)

发票号码: 24952000000100074773

开票日期: 2024年07月01日

|           |   |    |        |   |                 |    |           |
|-----------|---|----|--------|---|-----------------|----|-----------|
| 购买方信息     | 名称: 深圳市龙廷房地产开发有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 914403003353550573 |    | 销售方信息  | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |                 |    |           |
| 项目名称      | 规格型号  | 单位 | 数量     | 单价  | 金额              | 税率 | 税额        |
| *设计服务*设计费 | 无   | 项  | 1      | 396226.41509434   | 396226.42       | 6% | 23773.58  |
| 合计        |   |    |        |   | ¥396226.42      |    | ¥23773.58 |
| 价税合计 (大写) |   |    | 肆拾贰万圆整 |   | (小写) ¥420000.00 |    |           |
| 备注        | 项目名称: 方直珑樾山花园;<br>项目地址: 深圳市南山区;<br>收款人: 周艳 复核人: 王天才;      |    |        |   |                 |    |           |

特别提示:

- » 本平台仅提供所查询发票票面信息的查验结果。
- » 若发现发票查验结果与实际交易不符, 任何单位或个人有权拒收并向当地税务机关举报。

# 岭尚雅居业绩证明材料

## 更名函

### 深圳市建筑物命名批复书

办文编号: 12-202300555

深地名许字 BA202310517 号

|                              |  |                   |                |
|------------------------------|--|-------------------|----------------|
| 用地单位                         | 深圳市凤凰股份合作公司  |                   |                |
| 批准名称                         | 岭尚雅居   | 汉语拼音              | LINGSHANGYA JU |
| 建筑性质                         | 二类居住用地   | 用地面积              | 17168.61 平方米   |
| 售出情况                         | 未售   |                   |                |
| 建筑物位置                        | 宝安区福永街道凤凰山大道东面凤凰幸福路南面  | 土地合同或房地产证         | 2023-1110 (合)  |
| 宗地代码                         | 440306001010GB00160  | 宗地号或用地方案号或选址意见书编号 | A221-0215      |
| 命名含义                         | 岭: 表示项目依山傍水的位置特点; 尚: 同“上”同音, 同时寓意愿景时尚; 雅居: 体现项目富有百年传承的文化底蕴, 优越的地理位置, 舒适的居住环境, 故名。  |                   |                |
| 批复意见                         | <p>一、经审核, 同意地块编号为 440306001010GB00160 的土地上的建筑物命名为“岭尚雅居”, 该建筑物为法定标准地名, 准予使用。</p> <p>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中, 如果已经使用除“岭尚雅居”以外的名称, 请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。</p> <p>三、“岭尚雅居”内各栋楼房按序号排列, 不再另设楼名。</p> <p>四、须规范使用该物业标准地名, 不得擅自更名或使用简化等形式的名称, 否则将按有关规定处理。</p> |                   |                |
| 日期: 2023-10-17               |  |                   |                |
| 注: 使用本批复书复印件时, 请务必同时出示批复书原件。 |  |                   |                |



HFDC-GC-2212-024

## 深圳市建设工程设计合同

工程名称：宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹留用地项目  
04-22地块（设计）

工程地点：宝安区福永街道凤凰社区

合同编号：20222102-清华苑 20222103

建设单位：深圳市凤凰房地产开发投资有限公司

设计单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

签订日期：2022年12月



# 宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹留用地项目 04-22 地块（设计） 设计合同

项目名称：宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹留用地项目 04-22 地块（设计）（以下简称“本项目”）

委托方：深圳市凤凰房地产开发投资有限公司（以下简称“甲方”）

设计方：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司（以下简称“乙方”）

## 第1条 总则

1.1 乙方在甲方组织的宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹留用地项目 04-22 地块（设计）招标中中标，按照国家有关设计管理的规定，承担本项目的设计工作。为明确各方的权利和义务，经协商订立本合同。

### 1.2 合同依据

- 1.2.1 《中华人民共和国民法典》
- 1.2.2 《中华人民共和国建筑法》
- 1.2.3 《建设工程勘察设计管理条例》
- 1.2.4 《建设工程质量管理条例》
- 1.2.5 建设部《建筑工程设计文件编制深度的规定》
- 1.2.6 建设部《城市规划编制办法》
- 1.2.7 建设部《城市规划编制办法实施细则》
- 1.2.8 住房和城乡建设部《建筑工程方案设计招标投标管理办法》
- 1.2.9 深圳市《关于报审建筑工程设计内容及深度的规定》
- 1.2.10 其它相关法律

若上述规范性文件相互矛盾，按法律规定处理。

### 1.3 组成合同的文件及优先顺序

构成本合同的文件可视为是能够互相说明的有效文件，如果合同文件存在歧义或不一致，则根据如下优先次序判断：

- 1.3.1 本设计合同书和廉政协议书及附件（含澄清文件，如有）；
  - 1.3.2 中标通知书；
  - 1.3.3 招标文件（含招标文件补充文件、招标人澄清文件及答疑文件等）；
  - 1.3.4 投标书及其附件；
  - 1.3.5 标准、规范及规程有关技术文件；
  - 1.3.6 双方有关工程的洽商等书面协议或文件。
- 上述文件都是构成合同文件不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力，

## 第2条设计依据

### 2.1 设计依据

- 2.1.1 甲方发出的设计招标文件、补遗书和答疑书等。
- 2.1.2 甲方按要求向乙方提供的全部资料、文件及设计条件。
- 2.1.3 乙方提交的投标文件。
- 2.1.4 政府主管部门对各阶段设计文件审查意见。
- 2.1.5 深圳市委、市政府有关本项目的会议纪要内容和甲方有关本项目的会议纪要内容。
- 2.1.6 在工程建设过程中适用的有关工程建设的标准、规范、技术规定和专业要求等。
- 2.1.7 其它有关资料。

## 第3条工程设计范围

### 3.1 本合同工程的设计范围：

3.1.1 工作内容包括但不限于：总图、建筑、结构、桩基、给排水、消防、暖通、热能与动力、节能、人防、电气、幕墙、智能化、泛光照明、钢结构、生态园区及绿色建筑、海绵城市专项、室外附属配套工程、园林景观工程、地下空间、电梯、公共区域精装修、标识标牌、停车场交通设施及标识标线。

3.1.2 《宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹留用地项目 04-22 地块设计任务书》中工程设计承包范围和招标文件相关要求。

### 3.2 项目概况及指标：

3.2.1 本项目用地面积 17168.87 平方米，用地性质为二类居住用地，规划容积率 4.25，规划计容面积 72968 平方米，其中住宅建筑面积 71818 平方米，配套设施建筑面积 1150 平方米（含社区管理用房建筑面积 250 平方米、便民服务站建筑面积 400 平方米和社区菜市场建筑面积 500 平方米）。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。本项

目前前期已完成三层地下室建设(目前处于毛坯状态),三层地下室总建筑面积为 50674 平方米,地下室已完成桩基础,承载力满足本次设计要求。本指标为暂定指标,最终以政府部门审批为准。

### 3.2.2 项目位置

位于宝安区福永街道凤凰社区,东、北侧为凤凰山森林公园,南侧为凤凰山大道,西侧为福凤路。

### 3.2.3 设计内容

3.2.3.1 工作内容包括但不限于:总图、建筑、结构、桩基、给排水、消防、暖通、热能与动力、节能、人防、电气、幕墙、智能化、泛光照明、钢结构、生态园区及绿色建筑、海绵城市专项、室外附属配套工程、园林景观工程、地下空间、电梯、公共区域精装修、标识标牌、停车场交通设施及标识标线。

3.2.3.2 本工程的设计工作包括不限于概念设计(总体规划、单体建筑、室外园林景观工程、室外附属配套工程、绿色生态园区及绿色建筑)、方案设计(包括但不限于总体规划、单体建筑、室外园林景观工程、室外附属配套工程、绿色生态园区及绿色建筑、钢结构方案比选)、投资估算、初步设计、设计概算、施工图设计、绿色建筑设计及申报、编制设计任务书(含专项设计)、设计报建配合、招标及施工阶段的设计配合服务(含设计变更及询价采购配合)、竣工验收配合、竣工图的编制、BIM 设计及咨询服务,乙方应完成各阶段设计、BIM 设计及咨询服务的全部工作,并承担深化设计以及甲方、第三方审查机构、政府主管部门审查批准而出现的修改的工作责任(总设计费内已含以上全部工作内容)。所有设计文件深度必须达到国家及深圳市有关规定要求及甲方施工招标要求。

3.2.3.3 建筑效果图不小于 10 张,需展现不同方向及角度的建筑效果,同时需提供不小于 2 张包含项目周边现状实景的效果图。需按政府部门要求提供项目的动画、3DMAX 模型等电子文件。若政府部门需要提交其他有关项目的相关图纸及电子文件,设计单位均需提供。

3.2.3.4 本项目前期已完成三层地下室建设,三层地下室总建筑面积为 50674 平方米。本次设计无需进行桩基础设计;无需进行三层地下室的结构设计,但需完成三层地下室除结构以外所有相关建筑专业的设计。

3.2.3.5 本项目为住宅项目,总户数不小于 762 套。本项目只设计面积约 60 m<sup>2</sup>及 130 m<sup>2</sup>两种户型,其中面积约 60 m<sup>2</sup>户型不少于 462 套,面积约 130 m<sup>2</sup>户型不少于 300 套。

### 3.2.3.6 BIM 设计及咨询服务

本次招标项目 BIM 设计范围涵盖宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹留用地项目 04-22 地块的总体方案策划至施工图完成的所有阶段和所有专业,涵盖协同平台建设、设计

(1) 用结构计算软件提供项目钢筋、混凝土用量详细数据;

(2) 按要求须提供的其他图纸和指标资料。

5.7 上述 5.1-5.6 款为乙方必须提供的设计成果, 报政府有关部门审批所需设计文件数量另计, 相关费用已包含在合同价款中; 除此以外, 甲方需加晒图纸时, 乙方应按成本价且不超过现行深圳市政府有关收费标准收取晒图费。但属于供各类审查会、研讨会、专家评审会使用的中间成果, 甲方不另行支付制作费用。

5.8 乙方提供的设计成果应采用中文。

5.9 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。按照深圳市城建档案馆归档要求提供相关组合图纸及其电子文件, 所有设计文件均使用公制尺寸。文字文件采用 MS-Office (\*.doc) 格式; 图形文件采用 AutoCAD (\*.dwg) 格式并在模型空间存储, 使用外部引用块必须固定在电子竣工图中; 彩色透视图采用\*.TIFF 格式或\*.pdf 格式。

## 第 6 条 设计费及设计费支付

### 6.1 设计费计取

6.1.1 本工程设计合同采用固定总价合同。

本合同总设计费为: (大写) 人民币 柒佰伍拾捌万壹仟柒佰壹拾叁元整 整。

(小写) 人民币 758.1713 万元, 含税

总设计费作为合同进度款支付依据。

设计费支付进度详见下表:

| 付费次序  | 占总设计费 (%)           | 付费额 (元)   | 付费时间<br>(由交付设计文件所决定) |
|-------|---------------------|-----------|----------------------|
| 第一次付费 | 总设计费的 10%<br>(合同定金) | 758,171.3 | 签订本合同后 1 周内          |

10.9 本合同经双方签章后生效。

10.10 除本合同文本、附件以及双方依本合同约定进行的电子邮件往来、信函往来之外，双方也可通过签订补充协议或在召开会议后签订会议纪要的形式完善或补充本合同内容。补充协议或会议纪要由本合同记载的甲方任一联系人与乙方任一联系人共同签字后即发生法律效力，双方应共同遵守。

(以下无正文)

甲方：

(盖章)

法人代表签字

日期：2022年12月20日



乙方：

(盖章)

法人代表签字

日期：2022年12月20日



拓印公司

收款发票及国家税务总局发票查验截图



电子发票 (增值税专用发票)



发票号码: 2495200000165692218

开票日期: 2024年10月09日

共1页 第1页

|           |  |       |   |    |                  |                  |        |           |
|-----------|--|-------|---|----|------------------|------------------|--------|-----------|
| 购买方信息     | 名称: 深圳市凤凰房地产开发投资有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300359886549W          | 销售方信息 | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |    |                  |                  |        |           |
| 项目名称      |  | 规格型号  | 单位  | 数量 | 单价               | 金额               | 税率/征收率 | 税额        |
| *设计服务*设计费 |  | 无     | 项   | 1  | 1430511.88679245 | 1430511.89       | 6%     | 85830.71  |
| 合计        |  |       |   |    |                  | ¥1430511.89      |        | ¥85830.71 |
| 价税合计 (大写) |  |       | 壹佰伍拾壹万陆仟叁佰肆拾贰圆陆角整   |    |                  | (小写) ¥1516342.60 |        |           |
| 备注        | 项目名称: 宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹留用地项目04-22地块 (岭尚雅居)<br>项目地址: 深圳市宝安区福永街道凤凰社区 |       |   |    |                  |                  |        |           |

下载次数: 2

开票人: 傅潇丽

国家税务总局全国增值税发票查验平台

支持增值税专用发票、增值税电子专用发票、电子发票 (增值税专用发票)、电子发票 (普通发票)、增值税普通发票 (折叠票)、增值税普通发票 (卷票)、增值税电子普通发票 (含收费公路通行费增值税电子普通发票)、机动车销售统一发票、二手车销售统一发票在线查验。

发票查验明细

查验次数: 第1次 查验时间: 2025-01-21 15:35:19 [打印] [关闭]

电子发票 (增值税专用发票)

发票号码: 2495200000165692218 开票日期: 2024年10月09日

|           |  |       |   |                  |             |                  |           |
|-----------|--|-------|---|------------------|-------------|------------------|-----------|
| 购买方信息     | 名称: 深圳市凤凰房地产开发投资有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300359886549W          | 销售方信息 | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |                  |             |                  |           |
| 项目名称      | 规格型号   | 单位    | 数量  | 单价               | 金额          | 税率               | 税额        |
| *设计服务*设计费 | 无  | 项     | 1   | 1430511.88679245 | 1430511.89  | 6%               | 85830.71  |
| 合计        |  |       |   |                  | ¥1430511.89 |                  | ¥85830.71 |
| 价税合计 (大写) |  |       | 壹佰伍拾壹万陆仟叁佰肆拾贰圆陆角  |                  |             | (小写) ¥1516342.60 |           |
| 备注        | 项目名称: 宝安区福永街道凤凰社区土地整备利益统筹留用地项目04-22地块 (岭尚雅居)<br>项目地址: 深圳市宝安区福永街道凤凰社区 |       |   |                  |             |                  |           |

特别提示:

- » 本平台仅提供所查询发票票面信息的查验结果。
- » 若发现发票查验结果与实际交易不符, 任何单位或个人有权拒收并向当地税务机关举报。

小梅沙湾畔家园业绩证明材料

更名函

**深圳市建筑物命名批复书**

办文编号: 32-202200031 深地名许字 YT202210503 号

|       |  |                   |                          |
|-------|--|-------------------|--------------------------|
| 用地单位  | 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司   |                   |                          |
| 批准名称  | 小梅沙湾畔家园  | 汉语拼音              | XIAOMEISHAWANPAN JIAYUAN |
| 建筑性质  | 二类居住用地   | 用地面积              | 15762.06 平方米             |
| 售出情况  | 未售   |                   |                          |
| 建筑物位置 | 盐田区梅沙街道盐梅路北面盐梅北三路东面  | 土地合同或房地产证         |                          |
| 宗地代码  | 440308004002GB00129  | 宗地号或用地方案号或选址意见书编号 | 1404-0024                |
| 命名含义  | 以极具都市感的湾、极具度假感的梅沙命名, 让命名本身具有打动力的认知。畔, 体现与海的距离感, 触手可及的近旁, 推窗可见的山海。特发·天鹅湖畔、特发·梅沙湾畔, 形成产品系标签。   |                   |                          |
|       | 一、经审核, 同意地块编号为 440308004002GB00129 的土地上的建筑物命名为“小梅沙湾畔家园”, 该建筑物为法定标准地名, 准予使用。<br>二、你单位现执有的与该物业有关的证书中, 如果已经使用除“小梅沙湾畔家园”以外的名称, 请持本批复书到有关部门变更相关证书中该物业的名称。<br>三、“小梅沙湾畔家园”内各栋楼房按序号排列, 不再另设楼名。<br>四、须规范使用该物业标准地名, 不得擅自更名或使用简化等形式的名称, 否则将按有关规定处理。 |                   |                          |

见



日期: 2022-09-13

注: 使用本批复书复印件时, 请务必同时出示批复书原件

(甲方)合同编号: XMSTZ-CG-20200045

(乙方)合同编号: 20203403

## 小梅沙 03-02 地块

(建筑方案及施工图设计)

合同

项目名称: 小梅沙 03-02 地块 (建筑方案及施工图设计)

工程地点: 深圳盐田区小梅沙片区

甲方: 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

乙方: 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

2020年05月08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）：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

统一社会信用代码：91440300723026300G

甲方委托乙方承接“小梅沙 03-02 地块”内所有建筑物及构造物的方案设计、初步设计、施工图设计、装配式设计（含装配式深化设计）、竣工图编制，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 03-02 地块（建筑方案及施工图设计）

(1) 工程地点：盐田区小梅沙片区

(2) 工程规模及特征：

①本项目用地面积 15764.3 m<sup>2</sup>；总建筑面积 96380 m<sup>2</sup>，计容建筑面积 71380 m<sup>2</sup>，非计容建筑面积暂定为 25000 m<sup>2</sup>（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 4.5，停车位暂定 650 辆。

②项目功能为住宅（含保障房、回迁房、可售商品房）、幼儿园、公共配套用房，住宅为装配式建筑。

③本合同在总建筑面积 9.638 万平方米的基础上浮动±5%及以内的建筑面积不易计算费用（即：按原合同总建筑面积 9.638 万平方米的费用进行核算）；浮动±5%以外的建筑面积价格按目前合同总建筑面积平均价计算，多退少补。

### 2、技术标准

具体详见“小梅沙 03-02 地块（建筑方案及施工图设计）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

(按本合同通用条款第7条约定的文件交付要求和设计任务书中的要求执行)。

## 8、工程设计文件审查

详见“设计任务书”及“通用条款第8条”。

## 9、施工现场配合服务

施工现场配合服务除满足本合同通用条款第9条和设计任务书中的要求外，同时需满足以下内容：

### 9.1 施工现场一般配合服务

9.1.1 参加甲方的审查会；

9.1.2 工程技术交底；

9.1.3 工程各个阶段的验收及竣工验收；

9.1.4 工程现场设计变更的处理；

9.1.5 关键工序的现场指导；

9.1.6 参加工程工艺设备调试；

9.1.7 工程例会、专项例会；

9.1.8 其他甲方认为有必要的一般配合服务。

### 9.2 施工现场其他配合服务

9.2.1 配合甲方控制关键节点的时间，对可能影响工期的设计类型协助施工单位制定专项施工方案；

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 本合同设计收费总价暂定合同价为：**人民币 480 万元**（大写：人民币肆佰捌拾万元）。

(1) 本合同在总建筑面积 9.638 万平方米的基础上浮动±5%及以内的建筑面积不另计算费用（即：按原合同总建筑面积 9.638 万平方米的费用进行核算）；浮动±5%以外的建筑面积价格按目前合同总建筑面积平均价（49.8 元/平方米）计算，多退少补。

(2) 设计费是乙方为实施和完成本工程设计工作（设计工作内容详见“设计任务书”）所需的人员工资、社会福利、各种津贴及加班、技术服务费、现场费用（包括办公及生活设施、设备、通讯费用）、仪器设备的使用和管理、各种管理费、保险、利润和税金、不可预见费用、组织召开各类专家咨询会和协助甲方组织评审会，并承担专家评审费、外出考察费、

(本页为签署页)

甲方：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司 (盖章)

法人代表

(或授权代理人) 签字:

日期: 2020年5月8日



郑建

乙方：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司 (盖章)

法人代表

(或授权代理人) 签字:

开户银行: 中国银行深圳南山支行  
账号: 769257940923

日期: 2020年5月8日



雷升月

收款发票及国家税务总局发票查验截图



电子发票 (增值税专用发票)



发票号码: 24952000000110347715

开票日期: 2024年07月17日

共1页 第1页

|           |   |      |          |    |                  |   |    |           |    |
|-----------|---|------|----------|----|------------------|---|----|-----------|----|
| 购买方信息     | 名称: 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300MA5DCPWJ0N |      |          |    | 销售方信息            | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |    |           |    |
|           | 项目名称  | 规格型号 | 单位       | 数量 |                  | 单价  | 金额 | 税率/征收率    | 税额 |
| *设计服务*设计费 |   | 无    | 项        | 1  | 226415.094339623 | 226415.09   | 6% | 13584.91  |    |
| 合计        |   |      |          |    |                  | ¥226415.09  |    | ¥13584.91 |    |
| 价税合计 (大写) |   |      | ⊗ 贰拾肆万圆整 |    | (小写) ¥240000.00  |   |    |           |    |
| 备注        | 工程名称: 小梅沙湾畔家园<br>工程地点: 盐田区小梅沙片区;<br>收款人: 周艳; 复核人: 王天才;      |      |          |    |                  |   |    |           |    |

下载次数: 2

开票人: 傅潇丽

国家税务总局全国增值税发票查验平台

支持增值税专用发票、增值税电子专用发票、电子发票 (增值税专用发票)、电子发票 (普通发票)、增值税普通发票 (折叠票)、增值税普通发票 (卷票)

**发票查验明细**

查验次数: 第2次
查验时间: 2025-01-21 15:33:18
打印
关闭

电子发票 (增值税专用发票)

发票号码: 24952000000110347715
开票日期: 2024年07月17日

|       |   |      |          |    |                  |   |    |           |  |
|-------|---|------|----------|----|------------------|---|----|-----------|--|
| 购买方信息 | 名称: 深圳市特发小梅沙投资发展有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300MA5DCPWJ0N |      |          |    | 销售方信息            | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |    |           |  |
|       | 项目名称  | 规格型号 | 单位       | 数量 | 单价               | 金额  | 税率 | 税额        |  |
|       | *设计服务*设计费   | 无    | 项        | 1  | 226415.094339623 | 226415.09   | 6% | 13584.91  |  |
|       | 合计  |      |          |    |                  | ¥226415.09  |    | ¥13584.91 |  |
|       | 价税合计 (大写)   |      | ⊗ 贰拾肆万圆整 |    | (小写) ¥240000.00  |   |    |           |  |
| 备注    | 工程名称: 小梅沙湾畔家园<br>工程地点: 盐田区小梅沙片区;<br>收款人: 周艳 复核人: 王天才;       |      |          |    |                  |   |    |           |  |

**特别提示:**  
 » 本平台仅提供所查询发票票面信息的查验结果。  
 » 若发现发票查验结果与实际交易不符, 任何单位或个人有权拒收并向当地税务机关举报。

正本

合同编号：ALSJF-2021-001

乙方合同编号：20210103

# 建设工程设计合同

发包人（全称）：深圳市安之联置业有限公司

设计人一（全称）：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

设计人二（全称）：上海水石建筑规划设计股份有限公司

## 第一部分 合同协议书

发 包 人（全称）：深圳市安之联置业有限公司

设计人一（全称）：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

设计人二（全称）：上海水石建筑规划设计股份有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及  
有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，参方就安  
联尚璟府设计及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

### 一、工程概况

1. 工程名称：安联尚璟府设计

2. 工程地点：深圳市光明区光明中心区双明大道北侧

3. 规划占地面积：18143.86平方米，计容建筑面积：68945平方  
米，总建筑面积暂定：90000平方米。

4. 建筑功能：住宅、商业、幼儿园等。

5. 投资估算：约 200000 万元人民币

### 二、工程设计范围

工程设计范围、阶段、服务内容：包括但不限于总体概念方案设  
计、建筑方案设计、设计方案及调整、初步设计（含工程概算书）、  
工程施工图设计（含装配式建筑、绿色建筑、海绵城市设计）、施工  
现场配合及竣工图配合服务，设计内容包括：1、建筑设计：规划总平  
面、建筑、结构（含基坑支护）、给排水（包括与市政管网的连接）、  
电气（含强电及电力部门指定接入点引入的线路、弱电）、消防、人  
防、防雷接地、暖通、节能、装饰装修（不含二次装修）、室外园林  
景观、与主体建筑相配套的附属设施和构筑物等专业设计（含二次深  
化设计等）；

2、红线内室外道路规划、竖向规划图，交通分析图，消防分析图，纵横剖面图；3、日照分析；4、绿建报告，包括通风、隔音、噪声、热环境等所有报建需要的内容；5、交评、环评、水保、水保验收、节能报告书等；6、报规电子面积校核；7、根据《广东省民用建筑节能条例》规定编制建筑节能设计专项说明；8、BIM设计(含地下室和装配式部分)；9、施工配合；10、综合管线设计。11、设计范围内的设计施工图满足施工要求。设计人尚需提供相关资料并协助发包人办理政府方面的立项、审批等手续。项目销售过程中完成相关技术配合服务（详见设计任务书）。详见专用合同条款附件1。

### 三、工程设计周期

计划开始设计日期：2021年01月04日。

计划完成施工图设计日期：2021年04月02日。

施工配合直至工程竣工完成。

具体工程设计周期以专用合同条款及其附件的约定为准。

### 四、合同价格形式与签约合同价

1. 合同价格形式：采用固定单价合同；

2. 签约合同价为：

暂定人民币（大写）肆佰肆拾玖万捌仟贰佰元整（¥4498200.00

元；含税，其中增值税税率为6%）。

### 五、发包人代表与设计人项目负责人

发包人代表：王明。

设计总协调人：宋非；设计人项目负责人：李黎。

### 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

十一、合同生效

本合同自设计人提交合同总价 5%的履约保函，双方法定代表人或  
其委托代理人签字、加盖双方公章后生效。

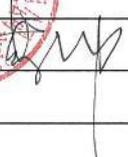
十二、合同份数

本合同正本一式【肆】份、副本一式【捌】份，均具有同等法律  
效力，发包人执正本【贰】份、副本【肆】份，设计人执正本【贰】  
份、副本【肆】份。

发包人：(盖章)  
法定代表人或其委托代理人：(签字)  
地址：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_   
时间 2020 年 2 月 5 日

设计人一：(盖章)  
法定代表人或其委托代理人：  
(签字)  
地址：\_\_\_\_\_   
法定代表人：\_\_\_\_\_   
委托代理人：\_\_\_\_\_   
开户银行：\_\_\_\_\_   
账号：\_\_\_\_\_

时间 2020 年 2 月 5 日

设计人二：(盖章)  
法定代表人或其委托代理人：  
(签字)  
地址：\_\_\_\_\_   
法定代表人：\_\_\_\_\_   
委托代理人：\_\_\_\_\_   
开户银行：\_\_\_\_\_   
账号：\_\_\_\_\_

时间 2020 年 2 月 5 日

## 附件 2: 设计人分工表

### 联合体:

设计人一: 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

设计人二: 上海水石建筑规划设计股份有限公司

联合体成员一上海水石建筑规划设计股份有限公司(设计人二)  
负责总体概念方案设计、建筑方案设计、设计方案及调整设计工作;

联合体牵头人一深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司(设计人一)负责除联合体成员一上海水石建筑规划设计股份有限公司(设计人二)负责的设计工作外的本合同项下的全部设计内容,负责包括但不限于初步设计(含工程概算书)、工程施工图设计(含装配式建筑、绿色建筑、海绵城市设计)、施工现场配合及竣工图配合服务,设计内容包括: 1、建筑设计: 规划总平面、建筑、结构(含基坑支护)、给排水(包括与市政管网的连接)、电气(含强电及电力部门指定接入点引入的线路、弱电)、消防、人防、防雷接地、暖通、节能、装饰装修(不含二次装修)、室外园林景观、与主体建筑相配套的附属设施和构筑物等专业设计(含二次深化设计); 2、红线内室外道路规划、竖向规划图,交通分析图,消防分析图,纵横剖面图; 3、日照分析; 4、绿建报告,包括通风、隔音、噪声、热环境等所有报建需要的内容; 5、交评、环评、水保、水保验收、节能报告书等; 6、报规电子面积校核; 7、根据《广东省民用建筑节能条例》规定编制建筑节能设计专项说明; 8、BIM设计(含地下室和装配式部分); 9、施工配合; 10、综合管线设计、11、设计范围内的设计施工图满足施工要求。设计人尚需提供相关资料并协助发包人办理政府方面的立项、审批等手续。项目销售过程中完成相关技术配合服务。(详见设计任务

书)。

联合体牵头人与联合体成员意见不一致时，以联合体牵头人的意见为准。

若设计人二完成总体概念方案设计和建筑方案设计，提交相关设计文件，经设计人一审核确认后，由设计人一承担本合同项下的全部设计人的义务和责任。

分工明细表

| 设计阶段      |       | 设计人一 | 设计人二 |
|-----------|-------|------|------|
| 方案设计      | 主要责任方 |      | ✓    |
|           | 审核方   | ✓    |      |
| 初步设计（概算书） |       | ✓    |      |
| 施工图设计     |       | ✓    |      |
| 施工配合      |       | ✓    |      |
| 配合报批报建    |       | ✓    |      |

收款发票及国家税务总局发票查验截图



电子发票 (增值税专用发票)



发票号码: 24952000000193614997

开票日期: 2024年11月13日

共1页 第1页

|           |   |       |   |                  |            |        |           |
|-----------|---|-------|---|------------------|------------|--------|-----------|
| 购买方信息     | 名称: 深圳市安之联置业有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300MA5GH0JD01 | 销售方信息 | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |                  |            |        |           |
| 项目名称      | 规格型号  | 单位    | 数量  | 单价               | 金额         | 税率/征收率 | 税额        |
| *设计服务*设计费 | 无   | 项     | 1   | 424358.490566038 | 424358.49  | 6%     | 25461.51  |
| 合计        |   |       |   |                  | ¥424358.49 |        | ¥25461.51 |
| 价税合计 (大写) | 肆拾肆万玖仟捌佰贰拾圆整  |       | (小写) ¥449820.00   |                  |            |        |           |
| 备注        |   |       |   |                  |            |        |           |

下载次数: 4

开票人: 傅潇丽



发票查验明细

查验次数: 第2次

查验时间: 2025-01-21 15:37:05

打印

关闭

电子发票 (增值税专用发票)

发票号码: 24952000000193614997

开票日期: 2024年11月13日

|           |   |       |   |                  |            |    |           |
|-----------|---|-------|---|------------------|------------|----|-----------|
| 购买方信息     | 名称: 深圳市安之联置业有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300MA5GH0JD01 | 销售方信息 | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |                  |            |    |           |
| 项目名称      | 规格型号  | 单位    | 数量  | 单价               | 金额         | 税率 | 税额        |
| *设计服务*设计费 | 无   | 项     | 1   | 424358.490566038 | 424358.49  | 6% | 25461.51  |
| 合计        |   |       |   |                  | ¥424358.49 |    | ¥25461.51 |
| 价税合计 (大写) | 肆拾肆万玖仟捌佰贰拾圆整  |       | (小写) ¥449820.00   |                  |            |    |           |
| 备注        |   |       |   |                  |            |    |           |

特别提示:

- ▶ 本平台仅提供所查询发票票面信息的查验结果。
- ▶ 若发现发票查验结果与实际交易不符, 任何单位或个人有权拒收并向当地税务机关举报。

河源东江巴登城康旅广场业绩证明材料

更名函



河源巴登新城投资有限公司

规划设计部

工作联系函

规划设计部函字(2020)第015#

|   |                     |      |                     |
|---|---------------------|------|---------------------|
| 发起单位  | 河源巴登新城投资有限公司(规划设计部) | 接收单位 | 深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司 |
| 经办人   | 黄小强                 | 接收人  | 段剑锋                 |
| 电话  | 13534167846         | 电话   | 13751026986         |
| 发起时间  | 20201022            | 目标时限 | 20201024            |
| 协作内容  |                     |      |                     |
| <p><b>关于规划报建文本康旅广场名称变更说明</b></p> <p>感谢贵司对我司康旅广场一期项目的大力支持和配合。</p> <p>关于康旅广场项目名称的变更说明:原合同项目名称为“河源巴伐利亚庄园康旅广场A、B地块”,规划报建文本康旅广场项目名称变更为“河源东江巴登城康旅广场”。</p> |                     |      |                     |
|   |                     |      |                     |
| <p>顺颂<br/>商祺!</p> <p>发起单位工程师签字: </p> <p>签发: </p>  |                     |      |                     |
| 会签栏   |                     |      |                     |

[20202501]

## 河源巴登新城投资有限公司

### 工程设计合同

工程名称：河源巴伐利亚庄园康旅广场 A、B 地块规划建筑  
方案及施工图设计

工程地点：广东省河源市源城区高埔岗

合同编号：设计-202007-132

发包单位：河源巴登新城投资有限公司

设计单位：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

签订日期：2020 年 07 月

## 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：河源巴登新城投资有限公司

设计人（全称）：深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就河源巴伐利亚庄园康旅广场 A、B 地块规划建筑方案及施工图设计及有关事宜协商一致，共同达成如下协议：

### 一、工程概况

（一）工程名称：河源巴伐利亚庄园康旅广场 A、B 地块规划建筑方案及施工图设计。

（二）工程地点：河源市源城区高埔岗巴伐利亚庄园。

（三）设计范围：河源巴伐利亚庄园康旅广场 A、B 地块规划建筑方案及施工图设计。

（四）业态：住宅、商业及相关配套。

（五）巴伐利亚庄园康旅广场 A、B 地块位于河源市巴伐利亚庄园内，用地面积约为 445133 平方米，总建筑面积约为 758492 平方米，拟建高品质住宅及相关配套等。

其中首先开发的 A 地块一期约为 64591 平方米，包含小高层住宅 40938 平方米（含架空层）、商业 2200 平方米、地下室（含人防）21453 平方米。其余开发地块以发包人书面通知为准。

### 二、工程设计范围、阶段与服务内容

（一）工程设计范围

康旅广场 A、B 地块区域相关建筑物、构筑物的有关建筑、结构、电气、给排水、采暖通风、节能、消防、防雷、设备、照明、总图等设计，报建备案文件（设计人提供的相关报建文件必须满足发包人报批报建需求）和相关设计修改等。

（二）工程计划分为规划、建筑设计部分

1、规划、建筑设计部分划分为：

规划方案设计阶段、方案设计阶段、初步设计阶段、施工图设计阶段及施工阶段服务五个阶段。

（三）工程设计服务内容

1、规划、建筑设计服务内容

1.1 规划方案设计阶段

①与发包人及发包人聘用的顾问充分沟通，深入研究项目基础资料，协助发包人提出本项目的发展规划和市场潜力。

②偏重于设计理念，反映出设计构思，主要包括解释规划设计背景、用地现状概述及分析、规划设计依据、规划目标、规划原则、规划特色阐述、规划布局阐述；完成道路、市政设施、景观、建筑等分类规划；建设成本测算。完成规划用地平衡分析、经济技术指标分析等。

③设计成果包括但不限于以下内容：

● 规划方案总图及平面等设计成果：

区位分析图

现状分析图

发展愿景

规划理念和原则

规划总平面图

术问题。

③协助发包人处理工程洽商和设计变更，负责有关设计修改，及时办理相关手续。

④参与与设计人相关的必要的验收以及项目竣工验收工作，并及时办理相关手续。

⑤提供产品选型、设备加工订货、建筑材料选择以及分包商考察等技术咨询工作。

⑥应发包人要求协助审核各分包商的设计文件是否满足接口条件并签署意见，以保证其与设计协调一致，并满足工程要求。

### 三、工程设计周期

计划开始设计日期：各阶段的设计任务由发包人书面通知为准。

计划完成设计日期：各阶段的设计任务由发包人书面通知为准。

### 四、合同价格形式与签约合同价

(一) 合同价格形式：固定单价合同；

(二) 签约合同价为：

本合同设计收费含税总额暂定为人民币（大写：贰仟壹佰玖拾玖万元整）(¥21,990,000.00元) 其中：不含增值税金额：

¥20,745,283.02元，增值税税率为 6% ， 增值税金额：

¥1,244,716.98元，包含其他配合费（合同总价的5%）在内。本设计费为暂定值，实际设计费按规划许可证上批准的建筑面积进行结算。

### 五、发包人代表与设计人项目负责人

发包人代表：黄运德。

设计人项目负责人：段剑锋。

的组成部分。

### 十一、合同生效

本合同自 双方法人或授权委托人签字、盖公章后 生效。

### 十二、合同份数

本合同一式 陆 份，均具有同等法律效力，发包人执 叁 份，设计人执 叁 份。

发包人： (盖章)

设计人： (盖章)

法定代表人或授权委托人

法定代表人或授权委托人：

(签字)

(签字)

组织机构代码：

组织机构代码：

914416005666525420

91440300723026300G

地址：河源市源城区高埔岗街道

地址：深圳市南山区龙城路 16

巴伐利亚庄园行政办公楼一层

号清华苑建筑设计大厦

邮政编码：517000

邮政编码：518054

法定代表人：何再新

法定代表人：罗征启

委托代理人：\_\_\_\_\_

委托代理人：何再新

传真：\_\_\_\_\_

传真：0755-26079280

电话：0762-3115368

电话：0755-26493788

电子信箱：\_\_\_\_\_

电子信箱：\_\_\_\_\_

开户银行：中国工商银行股份有限

开户银行：中国银行深圳分行

公司河源开发区支行

账号：2006002819200888809

账号：7692 5794 0923

时间：2020 年 7 月 2 日

时间：2020 年 7 月 21 日

收款发票及国家税务总局发票查验截图



电子发票 (增值税专用发票)



发票号码: 24952000000097850472

开票日期: 2024年06月28日

共1页 第1页

|           |   |      |               |   |                  |                 |        |           |
|-----------|---|------|---------------|---|------------------|-----------------|--------|-----------|
| 购买方信息     | 名称: 河源巴登新城投资有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 914416005666525420                                     |      | 销售方信息         | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |                  |                 |        |           |
|           | 项目名称  | 规格型号 | 单位            | 数量  | 单价               | 金额              | 税率/征收率 | 税额        |
|           | *设计服务*设计费   | 无    | 项             | 1   | 729741.509433962 | 729741.51       | 6%     | 43784.49  |
| 合计        |   |      |               |   |                  | ¥729741.51      |        | ¥43784.49 |
| 价税合计 (大写) |   |      | 柒拾柒万叁仟伍佰贰拾陆圆整 |   |                  | (小写) ¥773526.00 |        |           |
| 备注        | 合同号: 设计-201902-033<br>工程名称: 巴伐利亚实验学校项目设计<br>项目地点: 广东省河源市源城区高埔岗巴伐利亚庄园;<br>收款人: 周艳; 复核人: 王天才; |      |               |   |                  |                 |        |           |

下载次数: 4

开票人: 傅满丽

国家税务总局全国增值税发票查验平台

支持增值税专用发票、增值税电子专用发票、电子发票(增值税专用发票)、电子发票(普通发票)、增值税普通发票(折叠票)、增值税普通发票(卷票)、增值税电子普通发票(含收费公路通行费增值税电子普通发票)、机动车销售统一发票、二手车销售统一发票在线查验。

**发票查验明细**

查验次数: 第1次      查验时间: 2025-01-21 15:28:48      打印      关闭

电子发票 (增值税专用发票)

发票号码: 24952000000097850472      开票日期: 2024年06月28日

|           |  |      |               |   |                  |                 |    |           |
|-----------|--|------|---------------|---|------------------|-----------------|----|-----------|
| 购买方信息     | 名称: 河源巴登新城投资有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 914416005666525420                                    |      | 销售方信息         | 名称: 深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司<br>统一社会信用代码/纳税人识别号: 91440300723026300G |                  |                 |    |           |
|           | 项目名称   | 规格型号 | 单位            | 数量  | 单价               | 金额              | 税率 | 税额        |
|           | *设计服务*设计费  | 无    | 项             | 1   | 729741.509433962 | 729741.51       | 6% | 43784.49  |
| 合计        |  |      |               |   |                  | ¥729741.51      |    | ¥43784.49 |
| 价税合计 (大写) |  |      | 柒拾柒万叁仟伍佰贰拾陆圆整 |   |                  | (小写) ¥773526.00 |    |           |
| 备注        | 合同号: 设计-201902-033<br>工程名称: 巴伐利亚实验学校项目设计<br>项目地点: 广东省河源市源城区高埔岗巴伐利亚庄园;<br>收款人: 周艳 复核人: 王天才; |      |               |   |                  |                 |    |           |

**特别提示:**  
» 本平台仅提供所查询发票票面信息的查验结果。  
» 若发现发票查验结果与实际交易不符, 任何单位或个人有权拒收并向当地税务机关举报。

## 6、投标人近6年设计类奖项一览表

| 序号 | 获奖工程名称          | 获奖工程建设地点 | 颁奖单位        | 获奖时间    | 获奖公告查询网址  |
|----|-----------------|----------|-------------|---------|---|
| 1  | 北京大学深圳研究生院留学生公寓 | 广东省深圳市   | 深圳市勘察设计行业协会 | 2023-05 | <a href="http://www.szjs.com.cn/htmls/202305/78832.html">http://www.szjs.com.cn/htmls/202305/78832.html</a> |
| 2  | 熙和湾·湖璟山庄一、二期    | 广东省兴宁市   | 深圳市勘察设计行业协会 | 2020-12 | <a href="http://www.szjs.com.cn/htmls/202101/72312.html">http://www.szjs.com.cn/htmls/202101/72312.html</a> |
| 3  | 天王大厦            | 广东省深圳市   | 深圳市勘察设计行业协会 | 2023-05 | <a href="http://www.szjs.com.cn/htmls/202305/78832.html">http://www.szjs.com.cn/htmls/202305/78832.html</a> |
| 4  | 汇川技术总部基地        | 广东省深圳市   | 深圳市勘察设计行业协会 | 2023-05 | <a href="http://www.szjs.com.cn/htmls/202305/78832.html">http://www.szjs.com.cn/htmls/202305/78832.html</a> |
| 5  | 深康学校            | 广东省深圳市   | 深圳市勘察设计行业协会 | 2020-12 | <a href="http://www.szjs.com.cn/htmls/202101/72312.html">http://www.szjs.com.cn/htmls/202101/72312.html</a> |

投标人近6年（以本项目截标之日起倒推，以证书落款日期为准）荣获最具代表性的设计类相关奖项。

投标人提供：

- 1、《投标人近6年设计类奖项一览表》；
- 2、政府主管部门或行业协会颁发的项目获奖证书。

奖项个数最多不超过5个，如投标人提交的奖项超过5个的，第5个以后的奖项招标人将不予认可。

# 获奖证书

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司:

你单位申报的“北京大学深圳研究生院留学生公寓”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

## 一等奖

设计人员:

1.吴少华 2.黄瑞言 3.徐世洁 4.杨茂华 5.王如琼 6.尹得强 7.黄斌 8.陈聪 9.曾宁 10.贡兵  
11.刘旭 12.左振渊 13.潘北川

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

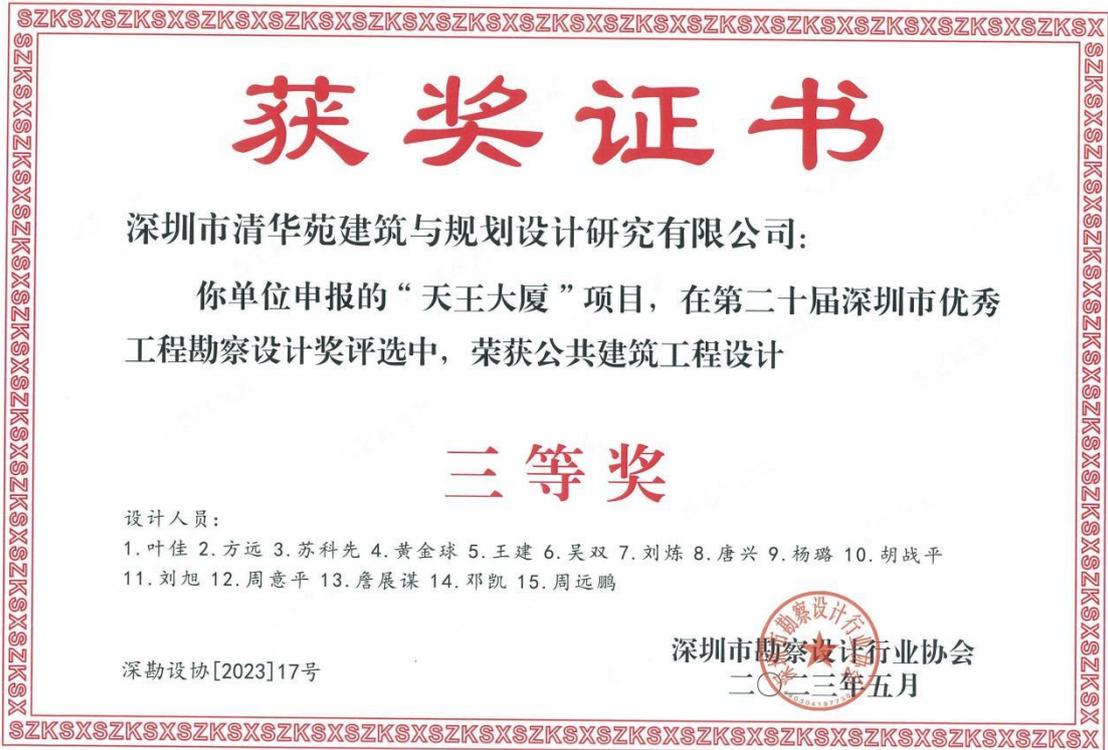
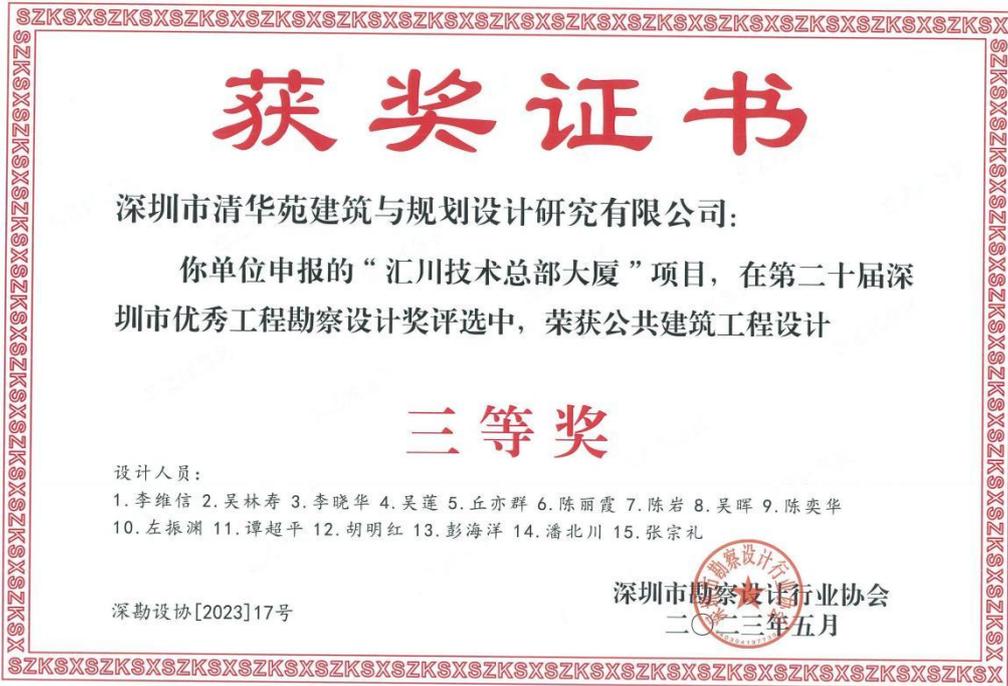
深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司  
凯斯设计(深圳)有限公司:

你单位申报的“熙和湾·湖璟山庄一、二期”项目,在第十九届深圳市优秀工程勘察设计奖评选中,荣获优秀住宅与住宅小区

## 三等奖

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

深圳市清华苑建筑与规划设计研究有限公司  
创始点咨询（深圳）有限公司(DOFFICE(SHENZHEN)CO.,LTD)：

你单位申报的“深康学校”项目，在第十九届深圳市优秀  
工程勘察设计奖评选中，荣获优秀建筑工程

## 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

## 7、投标报价一览表

### 投标报价一览表

币种：人民币

| 序号 | 项目名称                       | 建筑面积<br>暂定 (m <sup>2</sup> ) | 含税单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 含税总价<br>(设计费用)<br>(元) |
|----|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 一  | 宝安新桥东重点城市更新项目 06-08 地块建筑设计 | 248848                       | 70.30                       | 17494014.40           |

法定代表人或授权代表（签字）

投标人（盖章）：深圳市鹏清建筑与规划设计有限公司

日期：2025 年 01 月 26 日

说明：

填写此表格时不得改变表格的形式。

2、由投标人自主报价，含税单价上限为 81 元/平方米。根据目前 06-08 地块暂定建筑面积 248848 平方米计算（面积指标最终以竣工查丈总建筑面积为准），本项目投标含税总价上限为 2015.6688 万元。投标含税单价或总价超出上限价作无效标处理。若投标单价报价与投标报价总价不一致，以不利于投标人的报价为准。

3、设计费包含设计人为完成宝安新桥东重点城市更新项目 06-08 地块用地红线范围内的全部工程设计内容、与红线外市政管线（水、电气及通讯）和道路接口（或连接段）的设计、地块之间的地上连廊（红线外）以及红线外双方约定的与本项目相关的其他设计内容而产生的所有费用，包括但不限于完成本合同项下所有工作内容而产生的设计费、税费、驻场费、专项报告费用、晒图费、样板费、差旅费、制作费、工本费、现场勘察费、交通费及税费等，无论发包人要求设计人进行任何设计工作，结算价以竣工查丈的总建筑面积作为计价面积（发包人另行委托第三方提供设计的部分须扣除），按照合同固定单价进行结算。除上述合同结算价外，发 包人无须向设计人另行支付任何费用。