

标段编号: 2019-440305-70-03-103679048001

深圳市建设工程设计招标投标 文件

标段名称: 前海综合交通枢纽上盖项目深铁前海国际枢纽中心项目商
业购物中心施工图设计总承包

投标文件内容: 资信标文件

投标人: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

日期: 2025年12月09日

标段编号: 2019-440305-70-03-103679048001

深圳市建设工程设计招标投标 文件

标段名称: 前海综合交通枢纽上盖项目深铁前海国际枢纽中心项目商业购

物中心施工图设计总承包

投标文件内容: 资信标文件

投标人: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

日期: 2025 年 12 月 9 日

目录

投标报价	3
投标函	4
投标报价一览表	6
投标人基本情况	9
投标人同类业绩	14
1、深铁坪地停车场上盖物业综合开发项目	15
2、小梅沙 02-09、02-10 地块项目方案深化、初设及施工图、智能化、BIM 及装配式设计	21
3、飞鹏海岸城项目建筑设计	27
4、鸿荣源元芬项目专规设计及建筑设计	40
5、中山市翠亨新区马鞍岛 G28-2021-0095 项目建设工程设计	46
6、深圳市布心花园建筑方案至施工图设计	50
7、满京华狮山工业园项目概念、方案及 05-03、05-05 地块扩初、施工图设计	55
8、绍兴市梅山以东片区（一单元）设计项目	63
项目负责人业绩	69
项目负责人同类项目设计业绩合同扫描件	70
1、深铁坪地停车场上盖物业综合开发项目	70
2、坪西片区土地整备利益统筹项目 11#、12#地块方案及施工图设计	77
3、中山市翠亨新区马鞍岛 G28-2021-0095 项目建设工程设计	82
4、深圳市布心花园建筑方案至施工图设计	87
5、绍兴市梅山以东片区（一单元）设计项目	93
投标人近两年财务报表汇总表	100
投标人近两年财务报表	101
2023 年	101
2024 年	129

投标报价

序号	业态类别		暂定建筑面积 (万平方米)	设计单价 (元/平方米)	合计 (万元)	备注
1	地上商业初步设计及施工图设计	建筑专业 (不包括初步设计)	11.5	18	207.00	地上商业业态初步设计及施工图设计单价报价上限为 79 元/m ² ，即各专业单价报价总和不可超过 79 元/m ² 。
2		结构专业		14	161.00	
3		给排水专业		6	69.00	
4		电气专业		6	69.00	
5		暖通专业		6	69.00	
6		消防		5	57.50	
7		人防		5	57.50	
8	地下商业及后勤机电初步设计及施工图设计	建筑专业 (不包括初步设计)	1.3	16	20.80	地下商业及后勤机电业态初步设计及施工图设计单价报价上限为 65 元/m ² ，即各专业单价报价总和不可超过 65 元/m ² 。
9		结构专业		12	15.60	
10		给排水专业		5	6.50	
11		电气专业		5	6.50	
12		暖通专业		5	6.50	
13		消防		3	3.90	
14		人防		3	3.90	
15	地上停车楼或车库初步设计及施工图设计	建筑专业 (不包括初步设计)	2	8	16.00	地上停车楼或车库业态初步设计及施工图设计单价报价上限为 42 元/m ² ，即各专业单价报价总和不可超过 42 元/m ² 。
16		结构专业		6	12.00	
17		给排水专业		4	8.00	
18		电气专业		4	8.00	

19		暖通专业		4	8.00	
20		消防		3	6.00	
21		人防		3	6.00	
22	专项设计	绿色建筑及海绵城市设计	/	/	36.00	总价包干, 报价上限 48 万
23		水土保持施工图	/	/	27.00	总价包干, 报价上限 36 万
24		红线范围内的市政配套设计及可能有的红线外与各项市政管线接口设计	/	/	37.50	总价包干, 报价上限 50 万
25		室外总体设计(含室 外管线综合)	/	/	39.75	总价包干, 报价上限 53 万
26		竖向交通设计	/	/	37.50	总价包干, 报价上限 50 万
27		钢结构及网架设计	11.5	6	69.00	单价报价上限为 7.7 元/平方米
28		BIM 正向设计	14.8	8	118.40	单价报价上限为 12.4 元/平方米
29		装配式设计	12.8	6	76.80	单价报价上限为 9.4 元/平方米
30		减震顾问	/	/	35.00	总价包干, 报价上限 47 万
31		燃气设计	/	/	22.00	总价包干, 报价上限 30 万
32	总报价(万元)	14.8	1316.65 壹仟叁佰壹拾陆万陆仟伍 佰元整 增值税税率 6%	(小写) (大写)	总报价为 (1~31) 项之和, 投标上限总价 1,783 万元	
33	重大设计修改取费比例		60 %		上限为 70%	
34	设计面积增加取费比例		75 %		上限为 85%	

备注:

- 本项目的总建筑面积暂定为 14.8 万平方米, 面积指标以政府批复的建设工程规划许可证为准。
- 投标报价总价不可超 1,783 万元。

3.本次报价含税，合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整。

4.投标人必须填报重大设计修改取费比例以及设计面积增加取费比例，且不可超上限。

5.若最终设计面积不超合同暂定面积，结算按最终批复的项目总建筑面积*投标固定单价进行结算；若最终设计面积超过合同暂定面积，则新增设计面积费用计算方式：新增设计面积*投标固定单价*x%（投标人填写，上限为85%），最终结算按合同暂定设计面积*投标固定单价+新增设计面积*投标固定单价*x%（投标人填写，上限为85%）进行结算，结算金额以委托人审定金额为准。

6.关于重大设计修改计费原则：项目设计各相应阶段（各期）成果获得发包人或者政府相关部门的批准后，因非设计人原因提出修改的，且相应阶段修改或返的工作量超过30%的属于重大设计调整。重大设计修改费用按以下方式计算：重大设计修改费用=实际修改工作量（包括30%修改工作量）*对应阶段设计费占比*对应设计项目设计费单价*x%（投标人填写，上限为70%）。不属于重大设计修改的不另行增加费用。

7.设计费比例划分：初步设计阶段占比20%（包括除建筑专业外其他各专业初步设计）、施工图设计阶段（含报建配合、招标配合、营销配合）占比70%、施工配合阶段占比10%（含验收配合）。

8.甲方有权根据项目实际情况调整或减少乙方的设计内容，调整或减少设计内容对应的设计费用，在合同总价中进行扣除，并在结算审核时将超付金额扣回。

投标人（盖章）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

日期：2025年12月9日



投标函

致招标人：深圳地铁置业集团有限公司

为确保贵方招标项目前海综合交通枢纽上盖项目深铁前海国际枢纽中心项目商业购物中心施工图设计总承包招投工作的顺利进行，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1316.65万元（按照前附表规定报价方式填写）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。在此期间内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，因此造成责任由我方承担。

4、一旦我方中标，将保证在中标通知书发出之日起 30 日内，与贵方按招标文件、中标通知书中的内容签定设计合同，否则，视为我方自愿放弃中标资格。

5、按规定完成设计合同中所约定如下全部内容（与招标文件中招标范围一致）：(一) 招标范围包括：开展项目建筑设计（除建筑方案及建筑专业初步设计外）全过程服务，内容包括但不限于工程初步设计（除建筑专业外其他各专业初步设计）到施工图及专项设计、深化设计的审核与配合、工程招标配合、报建配合、评审审查配合、施工配合、竣工验收配合等内容。

1. 建筑主体设计：

根据分地块指标完成建设用地范围内室外工程设计、地下工程设计、建筑主体设计及其他设计等。设计阶段涵盖建筑主体的初步设计、施工图设计、施工配合、竣工验收配合。具体服务内容和设计范围包括但不限于：建筑专业初步设计配合及施工图设计，结构、强弱电、给排水、采暖通风、节能等专业的初步设计和施工图设计，相关报批审查（含结构超限审查）；配合电梯（升降梯及自动扶梯）招标设计；消防设计、消防性能化设计；路口设计等。

2. 专项设计：

专项设计包括但不限于：

- (1) 绿色建筑及海绵城市设计
- (2) 水土保持施工图
- (3) 红线范围内的市政配套设计及可能有的红线外与各项市政管线接口设计
- (4) 室外总体设计（含室外管线综合）
- (5) 竖向交通设计
- (6) 钢结构及网架设计
- (7) BIM 正向设计
- (8) 装配式设计
- (9) 减震顾问
- (10) 燃气设计

3. 工程招标配合及报建工作：工程招标所需的技术图纸和技术说明等相关文件。作为报建主体责任单位，承担报建工作，完成报批报建所需的评审资料（方案相关成果文件由方案设计单位提供）、及与政府相关部门的协调工作等。

4.评审审查配合：参加和接受设计过程中所必要的审查和专项审查，例如超限审查等。接受发包人委托的第三方审图机构、精细化审图机构及顾问公司的图审，并对其提出的意见进行协商和修改直至审查通过。

5.工程招标所需的技术要求和说明等相关文件;满足政府相关部门审查和投标人所需要的所有专项咨询、专项设计、专题研究及专项评审，报批报建所需的评审资料、会务及与政府相关部门的协调工作等。以上未列出但与本项目密切相关、必不可少的系统、专业、其他特殊工程和投资计划所含项目的设计。

(二) 本次招标范围不包括：精装设计及二次机电设计、景观设计、智能化设计、幕墙及擦窗机设计、泛光照明设计、标识设计、停车划线设计、面积预测绘咨询、公交首末站设施及划线专项设计。

(投标人填写)。

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。详见《拟投入的项目负责人基本情况表》和《拟投入的项目组专业负责人基本情况表》。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、暂停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） 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

投标人法定代表人签章：



单位地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南九道55号微软科通大厦16A

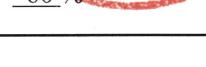
邮政编码：518063 电话：0755-26930800

传真：/

2025年12月9日

投标报价一览表

序号	业态类别	暂定建筑面积 (万平方米)	设计单价 (元/平方米)	合计 (万元)	备注
1	地上商业初步设计及施工图设计	11.5	18	207.00	地上商业业态初步设计及施工图设计单价报价上限为 79 元/m ² ，即各专业单价报价总和不可超过 79 元/m ² 。
2			14	161.00	
3			6	69.00	
4			6	69.00	
5			6	69.00	
6			5	57.50	
7			5	57.50	
8	地下商业及后勤机电初步设计及施工图设计	1.3	16	20.80	地下商业及后勤机电业态初步设计及施工图设计单价报价上限为 65 元/m ² ，即各专业单价报价总和不可超过 65 元/m ² 。
9			12	15.60	
10			5	6.50	
11			5	6.50	
12			5	6.50	
13			3	3.90	
14			3	3.90	
15	地上停车楼或车库初步设计及施工图设计	2	8	16.00	地上停车楼或车库业态初步设计及施工图设计单价报价上限为 42 元/m ² ，即各专业单价报价总和不可超过 42 元/m ² 。
16			6	12.00	
17			4	8.00	
18			4	8.00	

19		暖通专业		4	8.00	
20		消防		3	6.00	
21		人防		3	6.00	
22	专项设计	绿色建筑及海绵城市设计	/	/	36.00	总价包干，报价上限 48 万
23		水土保持施工图	/	/	27.00	总价包干，报价上限 36 万
24		红线范围内的市政配套设计及可能有的红线外与各项市政管线接口设计	/	/	37.50	总价包干，报价上限 50 万
25		室外总体设计（含室外管线综合）	/	/	39.75	总价包干，报价上限 53 万
26		竖向交通设计	/	/	37.50	总价包干，报价上限 50 万
27		钢结构及网架设计	11.5	6	69.00	单价报价上限为 7.7 元/平方米
28		BIM 正向设计	14.8	8	118.40	单价报价上限为 12.4 元/平方米
29		装配式设计	12.8	6	76.80	单价报价上限为 9.4 元/平方米
30		减震顾问	/	/	35.00	总价包干，报价上限 47 万
31		燃气设计	/	/	22.00	总价包干，报价上限 30 万
32	总报价 (万元)	14.8	1316.65  总报价为 壹仟叁佰壹拾陆万陆仟伍 佰元整 (大写) 增值税税率 6%			
33	重大设计修改取费比例		 上限为 70%			
34	设计面积增加取费比例		 上限为 85%			

备注：

- 本项目的总建筑面积暂定为 14.8 万平方米，面积指标以政府批复的建设工程规划许可证为准。
- 投标报价总价不可超 1,783 万元。

3.本次报价含税，合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整。

4.投标人必须填报重大设计修改取费比例以及设计面积增加取费比例，且不可超上限。

5.若最终设计面积不超合同暂定面积，结算按最终批复的项目总建筑面积*投标固定单价进行结算；若最终设计面积超过合同暂定面积，则新增设计面积费用计算方式：新增设计面积*投标固定单价* x % (投标人填写，上限为 85%)，最终结算按合同暂定设计面积*投标固定单价+新增设计面积*投标固定单价* x % (投标人填写，上限为 85%) 进行结算，结算金额以委托人审定金额为准。

6.关于重大设计修改计费原则：项目设计各相应阶段（各期）成果获得发包人或者政府相关部门的批准后，因非设计人原因提出修改的，且相应阶段修改或返的工作量超过 30%的属于重大设计调整。重大设计修改费用按以下方式计算：重大设计修改费用=实际修改工作量（包括 30%修改工作量）*对应阶段设计费占比*对应设计项目设计费单价* x % (投标人填写，上限为 70%)。不属于重大设计修改的不另行增加费用。

7.设计费比例划分：初步设计阶段占比 20%（包括除建筑专业外其他各专业初步设计）、施工图设计阶段（含报建配合、招标配合、营销配合）占比 70%、施工配合阶段占比 10%（含验收配合）。

8.甲方有权根据项目实际情况调整或减少乙方的设计内容,调整或减少设计内容对应的设计费用，在合同总价中进行扣除，并在结算审核时将超付金额扣回。

投标人（盖章）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

日期：2025 年 12 月 9 日



投标人基本情况

企业基本情况表

企业名称	深圳市欧博工程设计顾问有限公司	企业注册资本	300 万元
企业法定代表人姓名	林建军	企业技术负责人姓名	祝捷
符合本工程设计资质类别及等级	建筑行业（建筑工程）甲级；风景园林工程设计专项甲级	取得符合本工程要求的设计资质时间	2025 年 3 月 17 日
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	建筑行业（建筑工程）甲级；风景园林工程设计专项甲级 已备案	在建设主管部门信息 管理系统备案总人数	41 人
备注	/		

注：1.投标人提供公司情况、人员数量等。2.随表后附相关证明资料。

营业执照



资质证书

建筑行业（建筑工程）甲级；风景园林工程设计专项甲级



企业名称	深圳市欧博工程设计顾问有限公司	
详细地址	深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南一道55号微软科进大厦16A	
建立时间	1996年05月16日	
注册资本金	300万元人民币	
统一社会信用代码 (或营业执照注册号)	91440300192437329U	
经济性质	有限责任公司	
证书编号	A144009519-6/1	
有效期	至2030年03月17日	
法定代表人	林建军	职务 总经理
单位负责人	林建军	职务 总经理
技术负责人	祝捷	职称或执业资格 建筑景观设计正高级工程师
备注：	原企业名称：深圳市博艺建筑工程设计有限公司 原发证日期：2010年04月20日 原资质证书编号：191249-sj	

业 务 范 围
建筑行业（建筑工程）甲级；风景园林工程设计专项甲级。 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。 *****

城乡规划编制资质乙级



城乡规划编制资质证书

证书编号：粤自资规乙字 22440001

证书等级：乙级

单位名称：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

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

统一社会信用代码： 91440300192437329U

发证机关 广东省自然资源厅

有效期限：自 2022年 9月 13 日至 2027 年 9 月 12 日

2022年 9 月 13 日

中华人民共和国自然资源部印制

建设主管部门信息管理系统备案记录

中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台

建设工程项目 从业人员 建设项目 诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码

搜索

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

手机查看

广东省-深圳市

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

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

广东省-深圳市

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

序号	资质类别	资质证书号	资质名称	发证日期	发证有效期	发证机关	预览
1	设计资质	A144009519	工程设计风景园林工程专项甲级	2025-03-17	2030-03-17	住房和城乡建设部	证书信息
2			工程设计建筑行业（建筑工程）甲级				

中华人民共和国住房和城乡建设部 www.mohurd.gov.cn

全国建筑市场监管公共服务平台

建设工程项目 从业人员 建设项目 诚信记录

请输入关键词，例如企业名称、统一社会信用代码

搜索

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

手机查看

广东省-深圳市

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

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

广东省-深圳市

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

序号	姓名	身份证号	注册类别	注册号(执业印章号)	注册专业
1	黄誉海	210881197*****40	一级注册造价工程师	B11184400016421	土建
2	黄强	410105196*****50	注册电气工程师（供配电）	4400951-DG007	--
3	许少良	342921197*****1X	注册公用设备工程师（给水排水）	4400951-CS006	--
4	赵勇	432522198*****9X	注册公用设备工程师（给水排水）	4400951-CS005	--
5	王敬	150105198*****36	注册公用设备工程师（暖通空调）	4400951-CN010	--
6	陈伟鑫	441625199*****33	注册公用设备工程师（暖通空调）	4400951-CN009	--
7	黄伟军	440301196*****10	一级注册结构工程师	4400951-S027	--
8	蔡午江	422201198*****12	一级注册结构工程师	4400951-S024	--
9	何远明	430922198*****14	一级注册结构工程师	4400951-S025	--
10	陈东亮	150121198*****16	一级注册结构工程师	4400951-S026	--
11	何若平	431103199*****13	一级注册结构工程师	4400951-S028	--
12	郭文娇	142401199*****26	一级注册结构工程师	4400951-S029	--
13	涂津	420107197*****21	一级注册建筑师	4400951-043	--
14	朱世博	350702199*****14	一级注册建筑师	4400951-044	--
15	侯雅静	410727198*****49	一级注册建筑师	4400951-045	--

共 41 条

< 1 2 3 > 前往 1 页

投标人同类业绩

投标人业绩情况表

企业名称 深圳市欧博工程设计顾问有限公司				
序号	工程项目名称	工程规模与主要特征	建设单位	合同签订时间
1	深铁坪地停车场上盖物业综合开发项目	总建筑面积：87.7 万平方米 商业面积：2.1507 万平方米	深圳市地铁集团有限公司	2023 年 9 月
2	小梅沙 02-09、02-10 地块项目方案深化、初设及施工图、智能化、BIM 及装配式设计	总建筑面积：25.7 万平方米 商业面积：7.5 万平方米	深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	2020 年 12 月
3	飞鹏海岸城项目建筑设计	总建筑面积：108.29 万平方米 商业面积：13.2025 万平方米	茂名市电白区飞鹏房地产开发有限公司	2021 年 5 月 2023 年 4 月
4	鸿荣源元芬项目专规设计及建筑设计	总建筑面积：91 万平方米 商业面积：16.079 万平方米	深圳市鸿鑫发投资有限公司	2022 年 7 月
5	中山市翠亨新区马鞍岛 G28-2021-0095 项目建设工程设计	总建筑面积：62.75 万平方米 商业面积：14.5 万平方米	庄严科技（广东）有限公司	2022 年 6 月
6	深圳市布心花园建筑方案至施工图设计	总建筑面积：109 万平方米 商业面积：8.193 万平方米	深圳市明昇发展有限公司	2021 年 10 月
7	满京华狮山工业园项目概念、方案及 05-03、05-05 地块扩初、施工图设计	总建筑面积：59 万平方米 商业面积：3.1981 万平方米	深圳市满京华置业投资有限公司	2021 年 10 月
8	绍兴市梅山以东片区（一单元）设计项目	总建筑面积：20 万平方米 商业面积：5.69 万平方米	绍兴市镜湖综合保护投资建设有限公司	2023 年 3 月

备注：投标人提供近 5 年（从招标公告发布之日起倒推，以合同签订日期为准）最具有代表性同类项目设计业绩（总共不超过 5 项若所提供业绩超过 5 项，统计时只计取前 5 项业绩），证明文件提供合同（关键页）等证明材料原件扫描件）。

1、深铁坪地停车场上盖物业综合开发项目

坪地停车场上盖物业综合开发项目设计
总承包一标段合同

合同编号: STZY-0744/2023

发包人: 深圳市地铁集团有限公司

设计人: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

2023 年 9 月



第一部分 合同协议书

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

一、 本协议书中所用术语的含义与下文提到合同条款中相应术语的含义相同。

二、 下列文件被认为合同的组成部分：

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

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

四、 根据上述合同文件要求，本合同暂定价为人民币(大写) 叁仟捌佰陆拾叁万 元整(小写：RMB: 38,630,000.00 元

合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整。

五、 设计人在此立约，保证全部按照本合同规定向发包人提供成果和服务。

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

七、 本合同一式二份，双方各执一份，每份均具有同等法律效力。

本协议自双方签字盖章之日起生效。



发包人(盖章): 深圳市地铁集团有限公司 法定代表人或



授权代表:



住 所:

深圳市福田区福中一路
1016号地铁大厦

电 话:

0755-23992674

传 真: 0755-23992555

开户银行:

招行益田支行

开户全名: 深圳市地铁集团有限公司

账 号:

755904924410506

邮政编码: 518026

项目主管部门经办人及电话: 蔡颖曦 0755-89986603

项目主管部门审核人: 尹敏
核人:

合约部门经办人及电话: 邱艳 0755-89987835

合约部门审核人: 刘天晨

设计人(盖章): 深圳市欧博工程设计有限公司 法定代表人或



授权代表:



住 所:

深圳市南山区香山街华侨城创意文化园北区B1栋501

电 话:

0755-26930800

传 真: 0755-26918376

开户银行:

中国建设银行深圳华侨城支行

开户全名: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

账 号:

44201518300052506220

邮 政 编 码: 518053

设计人经办人: 刘仕润

设计人经办人电话: 13928475690

合同签署地点: 深圳

时 间: 2023年9月15日



第二部分 中标通知书

深圳市地铁集团有限公司

地址：深圳市福田区福中一路 1016 号 电话：0755-23992600 传真：0755-23992555 邮编：518026

中标通知书

致投标人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

承担项目：坪地停车场上盖物业综合开发项目设计总承包一标段

贵公司于2023年5月4日提交了上述项目的投标文件。依照《中华人民共和国招标投标法》和坪地停车场上盖物业综合开发项目设计总承包一标段招标文件，经资格审查和评定标程序，并经我公司批准，贵公司的投标文件已被我公司接受，中标价为（人民币）叁仟捌佰陆拾叁万元（小写：RMB 38,630,000.00 元）。确定贵公司为坪地停车场上盖物业综合开发项目设计总承包一标段中标单位。

请做好签署合同的准备。



第六部分 设计任务书

一、工程概况

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

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

03-03 地块（白地）为二类居住用地（R2），用地 51655.86 平方米，规定容积率≤4.58，计规定建筑面积 236592 平方米，总建筑面积约 41.2 万。其中住宅：209462m²；商业 21507 m²；文化活动室 1000 m²；母嬰室 10m²；公交首末站 3600m²；邮政所 150m²；小型垃圾转运站 150m²；再生资源回收站 60m²；2 处公共厕所（各 80m²）：160m²；环卫工人作息房 20m²；物业管理用房 473m²。（备注：用地南侧为 3 号线白石塘地铁站，后期开发需与地铁站下沉广场进行连通及整体设计）

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



二、设计范围

(一) 设计范围包括:

1. 开展 03-03 地块初步设计及施工图设计, 03-01、03-03 地块专项设计, 誉埔路(教育北路至桃岭路)市政道路设计。内容包括但不限于工程建筑设计及专项设计、深化设计的审核与配合、工程招标配合、报建配合、评审审查配合、施工配合、竣工验收配合等内容。

(1) 工程建筑设计:

根据建筑方案完成建设用地范围内室外工程设计、地下工程设计、建筑物及构筑物设计的单体设计等, 包含初步设计(含初步设计概算)、施工图设计、施工配合、竣工验收配合等涉及本项目的一切设计及设计服务工作。服务内容和范围包括但不限于以下: 建筑、结构、结构超限审查、强弱电、给排水、采暖通风、燃气; 红线范围内的市政配套及与红线外各项市政管线接口设计; 室外总体总图和各类管网管线及其综合设计; 配合擦窗机设备、电梯(升降梯及自动扶梯)招标设计等工程。

(2) 专项设计:

专项设计包括但不限于誉埔路(教育北路至桃岭路)市政道路设计、公交首末站设施及划线专项设计、匝道桥及人行天桥设计、地铁连通设计、交通设计咨询及路口设计、绿色建筑及海绵城市设计、水土保持施工图、智能化设计、泛光照明设计、装配式设计(含装配式施工组织咨询及装配式认定)、正向 BIM 设计、停车划线设计、标识导视设计、幕墙专项设计等工作。

2. 评审审查配合:

参加和接受设计过程中所必要的审查和专项审查。接受发包人委托的第三方审图机构、精细化审图机构及顾问公司的图审, 并对其提出的意见进行协商和修改直至审查通过。

3. 工程招标所需的技术要求和说明等相关文件:

满足政府相关部门审查和投标人所需要的所有专项咨询、专项设计、专题研究及专项评审, 报批报建所需的评审资料、会务及与政府相关部门的协调工作等。以上未列出但与本项目密切相关、必不可少的系统、专业、其他特殊工程和投资计划所含项目的设计。

(二) 本次招标范围不包括: 三审、机电顾问和结构顾问、面积预测绘咨询、交评、环评、水土保持方案、地质灾害评估、用水节水评估等。

(三) 工作内容和设计任务

1. 工作内容

承担本项目的设计总承包单位(以下可简称“设计人”)需为深圳市地铁集团有限公司(以下可简称“发包人”)完成设计、报建、招标、施工配合和后续服务各阶段所必须的全部设计及管理工作, 包括但不限于:

- (1) 坪地停车场上盖物业综合开发项目总体技术工作;
- (2) 坪地停车场上盖物业综合开发项目初设及施工图设计;
- (3) 坪地停车场上盖物业综合开发项目专项设计;



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

0700-20-92-SC21-01

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

合同编号：XMSTZ-规划设计类-033

房建类建设工程设计合同

(小梅沙 02-09、02-10 地块建筑施工图设计合同)

（甲方）

项目名称：小梅沙 02-09、02-10 地块项目方案深化、初设及施工

（乙方）

图、智能化、BIM 及装配式设计

工程地点：深圳盐田区小梅沙片区

委托单位(以下简称甲方)：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

设计单位(以下简称乙方)：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

2020 年 12 月 15 日

第一部分合同专用条款

1、定义和解释

1.1 一般定义和解释

委托方（以下简称甲方）：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5DCPWJ0N

受托方（以下简称乙方）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300192437329U

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

1.1.1 项目特征

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

(1) 工程地点：盐田区小梅沙片区

(2) 工程规模及特征：

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

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

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

② 02-10 地块：用地面积 24363.2 m²；总建筑面积约 127530 m²，计容建筑面积 81180 m²，非计容建筑面积暂定为 46350 m²（最终建筑面积以政府部门审批通过后的建筑面积为准）；容积率 3.3。

③ 项目功能为办公、酒店、商业、公共配套等。

2、技术标准

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

3、合同文件的优先顺序

具体详见设计任务书及通用条款 3.1、3.2 条。

4、工作任务及内容

4.1 设计范围

设计范围：详见“设计任务书”。

4.1.1 聘请专业的地铁设计顾问。

4.1.2 制作工程施工图、变更及修改图等。

4.1.3 尽可能采用成熟的“新技术、新工艺、新材料、新产品”。

4.1.4 完成法律、法规、规章、规定、合同条件所要求完成的其他工作。

4.1.5 按照甲方要求指派现场设计代表进行现场技术服务。

4.2 工作内容

本合同委托任务涉及的工作阶段：

方案深化设计

前期改造

初步设计

概算编制

施工图设计

智能化

装配式设计（含装配式深化设计）

施工配合

BIM 设计（含深化设计）

竣工图编制

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

4.3 设计深度要求

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) 提供用地范围内的竖向图纸，满足景观、设备等的方案效果要求。

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

9.2.2 对设计变更进行投资控制及合理性的把控，严防突破项目总概算；

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

9.2.4 甲方认为有必要的其他配合。

10、合同价及支付

10.1 合同价

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

序号	项目（元/平米）	面积（平方米）		单价 (元/平 方米)	总价（元）	备注
		02-09 地块	02-10 地块			
1	计容 面积	地上商业	31000	20000		
2		地下商业	10500	13500		
3		高端酒店	0	20000		
4		办公建筑	38790	26300		
5		公共配套	3480	1380		
6	非计 容面 积	地下室	92050			
7	合计				18,614,200.00	

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

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

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

甲方：（盖章）

深圳市特发小梅沙投资发展有限公司

法人代表：

（或授权代理人）签字：

乙方：（盖章）

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法人代表：

（或授权代理人）签字：

开户银行：中信银行深圳景田支行

开户银行：建行华侨城支行

账号：8110301011700085849

账号：44201518300052506220

日期：2020 年 12 月 15 日

日期：2020 年 12 月 15 日

合同签订地点：深圳市盐田区

3、飞鹏海岸城项目建筑设计

(1) 飞鹏海岸城东商业项目建筑设计

6

GF-2000-0209

建设工程设计合同

(民用建设工程设计合同)

工程名称：飞鹏海岸城东商业项目建筑设计

工程地点：广东省茂名市电白区

合同编号：0804-21-04-SC21-36

工程编号：

(由设计人填写)

设计证书等级：建筑行业建筑工程甲级资质

发包人：茂名飞鹏投资有限公司

设计人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

签订日期：2021年5月27日

中华人民共和国建设部
国家工商行政管理局

监制

发包人（甲方）： 茂名飞鹏投资有限公司

设计人（乙方）： 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

发包人委托设计人承担 飞鹏地产茂名海岸城东商业项目建筑 设计，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 本合同依据下列文件签订：

- 1.1. 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》
- 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：名称、规模、阶段、投资及设计费等见下表：

- 2.1. 工程名称：飞鹏海岸城东商业项目建筑设计
- 2.2. 项目地址：广东省茂名市电白区
- 2.3. 项目规模、设计阶段及设计费计算原则：

业态	预估建筑面积 (m ²)	方案报价 (元/m ²)	优惠后方案阶段报价 (元)	施工图 (元/m ²) 不含结构专业	施工图总价(元) (不含结构专业)	设计费合计 (元)
商业	85000					
酒店	27000					
公寓/办公	40000					
住宅 (已有户型)	30000					¥12,538,780.00
地下室	90300					
总计	272300					

说 明	以上设计计费中建筑设计基于项目总建筑面积（含地上、地下所有计容、不计容面积）计。
--------	--

2.4. 设计内容包含：用地红线范围内的总图、建筑、给排水、强电、弱电、暖通、绿建、节能等，且各阶段设计文件编制深度符合中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑工程文件编制深度规定（2016年版）》文件规定。

2.5. 设计内容不包括：住宅户型方案、结构专业扩初至施工图设计、人防设计、燃气设计、景观、结构检测、结构加固、软基处理、室内精装修（装修设计的机电设计亦不含）、红线外与各项市政管线接口设计、交通、5米以上的挡土墙、基坑支护、市政道路、市政电力、环保、海绵城市、泛光照明、标识及其他建筑主管部门要求具备专项资质的部分，以及建筑智能化、幕墙设计、钢结构深化、装配式建筑、BIM等专项设计，造价咨询，面积测绘、结构超限设计以及消防顾问等特殊顾问。

2.6. 设计工作阶段及成果详见附件一：设计任务书。

第三条 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	设计委托书	1	设计开始前	
2	中标后项目深化设计任务书	1	设计开始前	
3	项目详细市场策划研究报告	1	设计开始前	
4	地形图（含现状）1: 500	1	设计开始前	
5	航拍图	1	设计开始前	
6	项目用地红线图	1	设计开始前	
7	建设用地规划许可证或土地	1	设计成果提交前	

- 9.2. 设计人为本合同项目所采用的国家或地方标准图，由发包人自费向有关出版部门购买。本合同第四条规定设计人交付的设计资料及文件数超过《工程设计收费标准》规定的份数，设计人另收工本费。
- 9.3. 本工程设计资料及文件中，建筑材料、建筑结构配件和设备，应当注明其规格、型号、性能等技术指标，设计人不得指定生产厂、供应商。发包人需要设计人的设计人员配合加工定货时，所需要费用由发包人承担。
- 9.4. 发包人委托设计人承担本合同内容之外的工作服务，另行支付费用。
- 9.5. 由于不可抗力因素致使合同无法履行时，双方应及时协商解决。
- 9.6. 本合同发生争议，双方当事人应及时协商解决。也可由当地建设行政主管部门调解，调解不成时，双方当事人同意向本项目合同履行地人民法院起诉。
- 9.7. 本合同一式 陆 份，发包人 肆 份，设计人 贰 份。
- 9.8. 本合同经双方盖章后生效，双方履行完合同规定的义务后，本合同即行终止。
- 9.9. 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，有关协议及双方认可的往来电邮、传真、会议纪要等，均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。
- 9.10. 其它约定事项：

(以下无正文)

发包人名称（盖章）：

茂名飞鹏投资有限公司

法定代表人：

委托代理人：

住 所：茂名市电白区水东街道海滨
新区三路 33 号海岸蓝湾首层 10 号

邮政编码：525400

电 话：0668-5120177

传 真：

设计人名称（盖章）：

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人：

委托代理人：

住 所：深圳市南山区华侨城创意文
化园北区 B1 栋 501 室

邮政编码：518053

电 话：0755-26930800

传 真：0755-26918376

(2) 茂名飞鹏海岸城东一期 10、11 幢及二期建设工程设计

GF-2000-0209

建设工程设计合同

(民用建设工程设计合同)



工程名称 : 茂名飞鹏海岸城东一期 10、11 幢及二期建
设工程设计

工程地点 : 广东省茂名市电白区

合同编号 : MFSJ2023002

工程编号 :
(由设计人编填)

设计证书等级 : 建筑行业建筑工程甲级资质

发包人 : 茂名飞鹏投资有限公司

设计人 : 深圳市欧博工程设计顾问有限公司



中华人民共和国建设部
国家工商行政管理局 监制

1 / 14

发包人（甲方）： 茂名飞鹏投资有限公司

设计人（乙方）： 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

发包人委托设计人承担 茂名飞鹏海岸城东一期 10、11 幢及二期建设工程设计合同 设计，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 本合同依据下列文件签订：

- 1.1. 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》
- 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：名称、规模、阶段、投资及设计费等见下表：

2.1. 工程名称：茂名飞鹏海岸城东一期 10、11 幢及二期建设工程

2.2. 项目地址：广东省茂名市电白区

2.3. 项目规模、设计阶段及设计费计算原则：

业态	一期 10、11 幢 (m ²)	二期 (m ²)	面积 总计 (m ²)	方案 单价 (元/ m ²)	方案总价 (元)	全专业扩初- 施工图单 价 (元/m ²)	全专业扩初-施 工图总价 (元)	方案至施工图的全 过程设计费总计 (元)
东地 块	住宅	65127	394715	459842				
	底商 /公 配	5942	37325	43267				
	地下 室	29983	196651	226634				
东区总计		101052	628691	729743				
1、以上设计内容不含结构专业扩初-施工图阶段设计 2、以上设计计费中建筑设计基于项目总建筑面积（含地上、地下所有计容、不计容面积）计。 3、以上设计费含用地红线范围内的修建性详规费用。								

2.4. 设计内容包含：用地红线范围内的修建性详规、总图、建筑、给排水、强电、弱电、暖通、绿建及大板景观概念方案设计，且各阶段设计文件编制深度符合中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑工程文件编制深度规定（2016年版）》文件规定。

2.5. 设计内容不包括：所有业态结构专业扩初至施工图设计、人防设计、燃气设计、景观、结构检测、结构加固、软基处理、室内精装修（装修设计的机电设计亦不含）、红线外与各项市政管线接口设计、交通、5米以上的挡土墙、基坑支护、市政道路、市政电力、环保、海绵城市、泛光照明、标识及其他建筑主管部门要求具备专项资质的部分，以及建筑智能化、幕墙设计、钢结构深化、装配式建筑、BIM等专项设计，造价咨询，面积测绘、结构超限设计以及消防顾问等特殊顾问、各类评审及认证费用。

第三条 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	设计委托书	1	设计开始前	
2	中标后项目深化设计任务书	1	设计开始前	
3	项目详细市场策划研究报告	1	设计开始前	
4	地形图（含现状）1: 500	1	设计开始前	
5	航拍图	1	设计开始前	
6	项目用地红线图	1	设计开始前	
7	建设用地规划许可证或土地使用权出让合同	1	设计成果提交前	

或甲方内部的审批导致设计出现重大返工时，发包人应根据设计人实际工作量补偿设计人的全部返工费用，相应返工协议应在设计人提交该阶段修改设计文件之前签署；

4. 若设计过程中，因现行设计规范或政策发生变化导致设计人返工，发包人应根据设计人实际工作量补偿设计人的返工费用。
5. 以上设计费用包含 8 次方案汇报（每次不超过 2 天），20 次现场服务（每次不超过 2 天），若超出，发包人应按 5000 元/人次 向设计人增补费用。
6. 各设计阶段提供图纸给发包人后，在收到该设计阶段全部设计费后，提供该阶段完整、可使用的电子文本；
7. 上表的工作周期所知时间均为日历天，其中包含了星期六星期天，不含国家法定节假日（春节、国庆及中秋假期等）；
8. 以上各阶段设计周期不包括发包人或政府相关主管部门的审批确认时间。
9. 若合同暂停超过 12 个月再次启动，双方要就设计内容，重新协商设计费用及设计周期。

第五条 合同费用及付款

5.1 本合同总设计收费暂定为人民币（含税）壹仟陆佰陆拾柒万陆仟壹佰伍拾壹元柒角（¥16,676,151.70 元）。最终实际合同额由合同双方根据本合同 2.3 条约定的各分项建筑类型乘以工规报批报告确定的总建筑面积（含地上、地下所有计容、不计容面积的总和）为准进行计算。本项目按分期开展设计工作，发包人按每期实际设计面积计算及支付费用。

5.2 根据分期开发要求，首期设计楼栋为飞鹏海岸城东一期 10、11 幢及二期 12、16、17 幢，总建筑面积约 223516 平米。费用计算如下：

部门调解，调解不成时，双方当事人同意向本项目合同履行地人民法院起诉。

- 9.7. 本合同一式 陆 份，发包人 肆 份，设计人 贰 份。
- 9.8. 本合同经双方盖章后生效，双方履行完合同规定的义务后，本合同即行终止。
- 9.9. 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议，有关协议及双方认可的往来电邮、传真、会议纪要等，均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

9.10. 其它约定事项：

(以下无正文)

发包人名称(盖章):
茂名飞鹏投资有限公司
法定代表人:
委托代理人:

住 所: 茂名市电白区水东街道海滨
新区三路 33 号海岸蓝湾首层 10 号
邮政编码: 525400
电 话: 0668-5120282
传 真:
开户银行: 农行电白县东阳支行
银行帐号: 44580601040066515
纳税人识别号: 91440904737570104D

设计人名称(盖章):

深圳市欧博工程设计顾问有限公司
法定代表人:
委托代理人:

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

签订日期: 2023 年 6 月 日 签订日期: 2023 年 6 月 日

(3) 茂名飞鹏海岸城西二期建设工程设计

GF-2000-0209

建设工程设计合同

(民用建设工程设计合同)

工程名称：茂名飞鹏海岸城西二期建设工程设计合同

工程地点：广东省茂名市电白区

合同编号：DFSJ2023002

工程编号：

(由设计人编填)

设计证书等级：建筑行业建筑工程甲级资质

发包人：茂名市电白区飞鹏房地产开发有限公司

设计人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司



中华人民共和国建设部
国家工商行政管理局 监制

发包人（甲方）： 茂名市电白区飞鹏房地产开发有限公司

设计人（乙方）： 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

发包人委托设计人承担 茂名飞鹏海岸城西二期工程设计，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》、《建设工程勘察设计管理条例》
- 1.2. 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.3. 建设工程批准文件。

第二条 本合同设计项目的内容：名称、规模、阶段、投资及设计费等见下表：

2.1. 工程名称：茂名飞鹏海岸城西二期建设工程设计合同

2.2. 项目地址：广东省茂名市电白区

2.3. 项目规模、设计阶段及设计费计算原则：

	业态	15、19幢 (m ²)	面积总 计(m ²)	方案单价 (元/m ²)	方案总价(元)	全专业扩初 -施工图单 价(元/m ²)	全专业扩初 -施工图总 价(元)	方案至施工图 的全过程设计 费总计
西 二 期	住宅	47463.8	47463.8					
	底商/ 公配	3758.0	3758.0					
	地下 室	29694.5	29694.5					
	西区总计	80916.3	80916.3					1,824,035.15
说明	1、以上设计内容不含结构专业扩初及施工图阶段设计 2、以上设计计费中建筑设计基于项目总建筑面积（含地上、地下所有计容、不计容面积）计 3、以上设计费含用地红线范围内的修建性详规费用。							

2.4. 设计内容包含：用地红线范围内的修建性详规、总图、建筑、给排水、强电、弱电、暖通、绿建及大板景观概念方案设计，且各阶段设计文件编制深度符合中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑工程文件编制深度规定（2016年版）》文件规定。

2.5. 设计内容不包括：所有业态结构专业扩初至施工图设计、人防设计、燃气设计、景观、结构检测、结构加固、软基处理、室内精装修（装修设计的机电设计亦不含）、红线外与各项市政管线接口设计、交通、5米以上的挡土墙、基坑支护、市政道路、市政电力、环保、海绵城市、泛光照明、标识及其他建筑主管部门要求具备专项资质的部分，以及建筑智能化、幕墙设计、钢结构深化、装配式建筑、BIM等专项设计，造价咨询，面积测绘、结构超限设计以及消防顾问等特殊顾问、各类评审及认证费用。

第三条 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	设计委托书	1	设计开始前	
2	中标后项目深化设计任务书	1	设计开始前	
3	项目详细市场策划研究报告	1	设计开始前	
4	地形图（含现状）1: 500	1	设计开始前	
5	航拍图	1	设计开始前	
6	项目用地红线图	1	设计开始前	
7	建设用地规划许可证或土地使用权出让合同	1	设计成果提交前	
8	项目周边道路及市政管线资料	1	设计开始前	



发包人名称(盖章):

茂名市电白区飞鹏房地产开发有限公司

司

法定代表人: 杨水信

委托代理人:

住 所: 茂名市电白区水东街道海滨
新区三路 33 号海岸蓝湾首层 10 号

邮政编码: 525400

电 话: 0668-5120282

传 真:

开户银行: 农行电白县东阳支行

银行帐号: 44580601040006507

纳税人识别号: 914409041951965670s

设计人名称(盖章):

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人:

委托代理人:

住 所: 深圳市南山区华侨城创意文
化园北区 B1 栋 501 室

邮政编码: 518053

电 话: 0755-26930800

传 真: 0755-26918376

开户银行: 建行深圳华侨城支行

银行帐号: 44201518300052506220

纳税人识别号: 91440300192437329U

签订日期: 2023 年 4 月 日

签订日期: 2023 年 4 月 日



4、鸿荣源元芬项目专规设计及建筑设计

合同编号：鸿（深元 02 ）设计 2022001

鸿荣源元芬项目专规设计及建筑设计合同



甲方（全称）：深圳市鸿鑫发投资有限公司

乙方（全称）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

合同订立时间：2022年 2月 21日

合同订立地点：广东省深圳市宝安区





第一部分：合同

甲方：深圳市鸿鑫发投资有限公司

地址：深圳市龙华区观澜街道梅观高速东侧鸿信工业园 1 号宿舍 203

电话：0755-81219888

项目负责人：郑建林

电子邮箱：zjl@chinahoroy.com

指定收件地址：深圳市宝安区宝安中心区壹方中心写字楼 A 座 42 楼

乙方：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

地址：深圳市南山区香山东街华侨城创意文化园北区 B1 栋 501 室

电话：0755-26930800

项目负责人：白宇西

电子邮箱：baiyx@aube.cc

指定收件地址：深圳市南山区香山东街华侨城创意文化园北区 B1 栋 501 室

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计管理条例》、《深圳市建设工程规划许可（房建类）报建文件编制技术规定》及其他有关法律法规，结合本项目具体情况，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，

甲乙双方经友好协商，乙方受甲方委托向甲方提供 专规配合设计、方案至施工图全过程 设计服务事宜，签订本合同，以资双方共同遵守。

1. 词语定义

1.1. 设计工期：指甲乙双方在合同中约定，按照日历天数（包括法定节假日）

计算的设计天数，乙方已充分考虑可能出现的加班、假期、设计调整等所有影响因素，本合同约定的“不可抗力”除外。

1.2. 书面形式：指合同、信件和合法数据文件（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。

1.3. 违约责任：指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的责任。

1.4. 违约金：本合同履行过程中产生的违约金、罚款、赔偿款，统称为“违约

3. 项目概况

3.1. 项目概况:

项目名称：鸿荣源元芬项目；

项目地点：深圳市轨道 6 号线元芬站 500 米范围内；

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

3.2. 设计内容：专规配合设计、方案至施工图全过程设计；

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

4. 合作内容

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

4.2. 设计要求：详见附件设计任务书；

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

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

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

图纸规格	单价
	(元/张)
A3	
A2	
A2+0.25	
A2+0.50	



A2+0.75		
A1		
A1+0.25		
A1+0.50		
A1+0.75		
A1+1		
A0		
A0+0.25		
A0+0.50		
A0+0.75		
A0+1		

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

4.6. 其他要求：暂无。

5. 合同价款

5.1. 本合同暂定含增值税总价为：（小写）¥ 39,737,470.00，人民币（大写）：叁仟玖佰柒拾叁万柒仟肆佰柒拾元整。其中不含增值税暂定总价为：

¥ 37,488,179.25；增值税税率为：6%；乙方在申请合同付款时，需提供等额符合国家税法要求的有效发票方可付款。如因国家政策下调增值税税率，不含增值税单价不变，含增值税总价按新的计税政策作相应下调。

5.2. 设计费明细表

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

住宅(150米)	381100										
商办(商业办公及酒店)(建筑高度约200米)	160790										
产业研发用房	77780										
产业配套商业	5550										
宿舍	27780										
幼儿园	7800										
其他公配	23290										
地下室	200000										
绿建设计	884090										
装配式(暂估)	522400										
小计											
专规配合	670000										
合计									39737470		

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

5.3. 各阶段设计费占比

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



鸿荣源

元芬项目
专规设计及建筑设计合同

以下无正文

甲方：深圳市鸿鑫发投资有限公司（盖章）

法定代表人/委托代理人：胡例子

乙方：深圳市欧博工程设计顾问有限公司（盖章）

法定代表人/委托代理人：李海波

合同签订日期：2022年 7月 25 日

5、中山市翠亨新区马鞍岛 G28-2021-0095 项目建设工程设计

合同编号: 【ZYGD-SJ-202206-01】

建设工程设计合同

工 程 名 称: 中山市翠亨新区马鞍岛 G28-2021-0095 项目

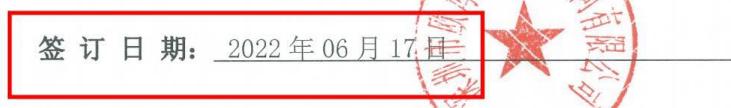
建设工程设计

工 程 地 点: 广东省中山市翠亨新区

发 包 人: 庄严科技(广东)有限公司

设 计 人: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

签 订 日 期: 2022 年 06 月 17 日



建设工程设计合同

发包人（以下简称“甲方”）：庄严科技（广东）有限公司

法定代表人：庄嘉璇

通讯地址：深圳市福田区民田路 178 号华融大厦 6 楼

联系人：王雪梅

联系电话：13530037991

设计人（以下简称“乙方”）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人：林建军

通讯地址：深圳市南山区华侨城创意园北区 B1 栋 5 楼

联系人：沈娟

联系电话：13509617296

鉴于，乙方声明乙方具备从事建筑工程设计工作的有关资质，且对甲方拟委托的设计工作有充分了解。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及相关法律法规等规定，就甲方委托乙方承担中山市翠亨新区马鞍岛 G28-2021-0095 项目（以下简称“本项目”或“该项目”）的方案至施工图（含施工配合）等阶段的设计工作等事宜，签订本合同，以资共同遵守。

第一条 项目概况与设计服务内容

1.1 项目概况

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

1.1.2 工程地点：中山市翠亨新区东片区东四围。

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

1.1.4 建筑功能：办公、酒店、公寓、商业和地下停车场等。

1.2 设计服务内容及报价清单

序号	分项目名称	建设规模	工作阶段及工作量权重占比								(暂定)含税设计费(元)	
			设计阶段				施工配合					
		建筑面积(m ²) (暂定)	方案		初步设计		施工图					
			选择	固定含税综合单价(元/m ²)	选择	固定含税综合单价(元/m ²)	选择	固定含税综合单价(元/m ²)	选择	固定含税综合单价(元/m ²)		
1	酒店	25000	√									
2	普通办公	143250	√									
3	酒店式办公 (公寓)	134250	√									
4	商业零售	65000	√									
5	商业会馆	80000	√									
6	地下室	180000	√									
7	BIM	627500	√									
8	设计 总协调	627500	√									
	合计										28,905,750.00	

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

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

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

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

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

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

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

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

附件一《中山市翠亨新区 G28-2021-0095 项目设计任务书》

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

附件三《BIM 设计深度及成果要求》

附件四《乙方设计团队名单》

附件五《廉洁协议书》

(以下无正文)



发包人：庄严科技（广东）有限公司

(盖章)

法定代表人 /委托代理人：

(签字/签章)



设计人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

(盖章)

法定代表人 /委托代理人：

(签字/签章)

日期：2022年6月17日

日期：2022年6月17日

6、深圳市布心花园建筑方案至施工图设计

0724-20-57-SC21-77

建设工程设计合同

(民用建设工程设计合同)

工程名称 : 深圳市布心花园建筑方案至施工图
设计合同

工程地点 : 深圳市罗湖区

合同编号 : (2021)MSF2-BX-SJ-014

工程编号 :
(由设计人编填)

设计证书等级 : 建筑工程(甲级)

发包人 : 深圳市明昇发展有限公司

设计人 : 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

签订日期 : 2021年10月29日

1 / 26

校对人: 郑晓军

发包人（甲方）： 深圳市明昇发展有限公司

设计人（乙方）： 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

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

第一条 本合同依据下列文件签订：

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

第二条 本合同设计项目的内容：名称、规模、阶段、投资及设计费等见下表：

2. 1. 工程名称：深圳市布心花园建筑方案至施工图设计

2. 2. 项目地址：深圳市罗湖

2. 3. 项目规模、设计阶段及设计费计算原则按方案、扩初、施工图分阶段报价

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

7	地下车库	/	270000				
	合 计		1094580				
	优惠后						
备注：费用支付及结算单价（总价），均以此优惠比例同比例下浮。							
说 明	<p>1、本表格中设计费单价为含税单价，税率为 6%；</p> <p>2、以上设计费基于各业态的建筑面积，地上按计容面积，地下按建筑面积，结算面积以工程规划许可证中建筑面积为准；</p> <p>3、若上述表中地下车库建筑面积与工程规划许可证标示面积最终误差在±10%内，则该项设计费不予调整。误差超出±10%后，按照上述表格中对应单价乘以超出±10%外部分的建筑面积进行结算，多退少补。</p> <p>4、若甲方将办公（含酒店）部分的方案设计部分另行委托其他境外设计单位进行，如该境外单位图纸深度达到《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）》要求的方案深度，乙方负责整合该部分境外单位的图纸并完成后续配合工作，则办公（含酒店）部分方案设计阶段费用按合同单价的 50%计算；如该境外单位图纸不满足方案深度要求，需由乙方负责深化图纸，并完成后续配合工作，则办公（含酒店）部分方案设计阶段费用按合同单价的 80%计算。</p> <p>5、若甲方将办公（含酒店）部分的建筑单专业扩初设计另行委托其他境外设计单位进行，如该境外单位图纸深度达到《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）》要求的建筑单专业扩初深度，乙方负责整合该部分境外单位的图纸并完成后续配合工作，则办公（含酒店）扩初设计阶段费用按合同单价的 80%计算；如境外单位图纸不满足扩初深度要求，需由乙方负责深化图纸，并完成后续配合工作，则办公（含酒店）扩初设计阶段费用按合同单价的 90%计算；</p>						

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

家法定节假日（春节、国庆及中秋假期等）；

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

第五条 合同费用及付款

5.1 本合同设计收费总额暂定为人民币（含税）3600万元整
(¥ 36,000,000.00)



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

附件一：设计任务书

附件二：设计团队

附件三：开票信息

(以下无正文)



发包人名称(盖章):
深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人:

委托代理人:

住 所:



设计人名称(盖章):

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人:

委托代理人:

住 所: 深圳市南山区华侨城创意文

化园北区 B1 栋 501 室

邮政编码: 518053

邮政编码:

电 话: 0755-26930800

电 话:

传 真: 0755-26918376

传 真:

开户银行: 建行深圳华侨城支行

开户银行:

银行帐号: 44201518300052506220

银行帐号:

纳税人识别号: 91440300192437329U

签订日期: 年 月 日

签订日期: 年 月 日

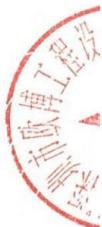
树辉

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



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

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



合同名称: 满京华狮山工业园项目概念、方案及 05-03、05-05

地块扩初、施工图设计合同

甲 方: 深圳市满京华置业投资有限公司

乙 方: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

日 期: ____年____月____日

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

甲方: 深圳市满京华置业投资有限公司

乙方: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

1. 总则

1.1. 本合同依据下列文件签订:

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

1.1.2. 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

1.1.3. 建设工程批准文件。

1.2. 合同文件解释

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

2. 项目概况

2.1. 项目名称: 狮山工业园项目(暂定)

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

2.3 地块现状:

2.3.1 外部环境:

➤ 地块北靠光辉大道, 车流量大, 是商贸物流生命线; 东侧紧邻地铁 6 号线。

2.3.2 内部环境:

➤ 地块边界已经确定, 地块内部现状主要为厂房, 地势平坦。

2.3.3 用地规模:

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

2.3.4 用地属性:

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



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

2.4 开发目标、项目定位:

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

2.5 项目背景:

- 本项目为土地整备利益统筹项目。

2.6 用地指标:

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

3. 设计服务范围、内容

3.1.1. 05-03/05-05 地块设计服务类型、阶段及范围

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



满京华地产

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

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

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

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

3.2 设计要求

3.2.1 设计工作界面划分

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

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



满京华地产

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

6. 设计费用及付款

6.1 本合同总价款暂定为¥ 24,099,605.00(大写人民币: 贰仟肆佰零玖万玖仟陆佰零伍元整), 其中详细

6.3 本合同总费用包含管理费、利润、税金、保险、人工价格上涨风险等。

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



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

甲方: 深圳市满京华置业投资有限公司

法定代表人
(授权签约人):

日期: 2021 年 10 月 26 日

乙方: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人
(授权签约人):

日期: 年 月 日



满京华地产

满京华狮山工业园项目 概念、方案、施工图设计任务书

深圳市满京华投资集团有限公司

2021 年 08 月 02 日

深圳市满京华投资集团有限公司

1 / 10

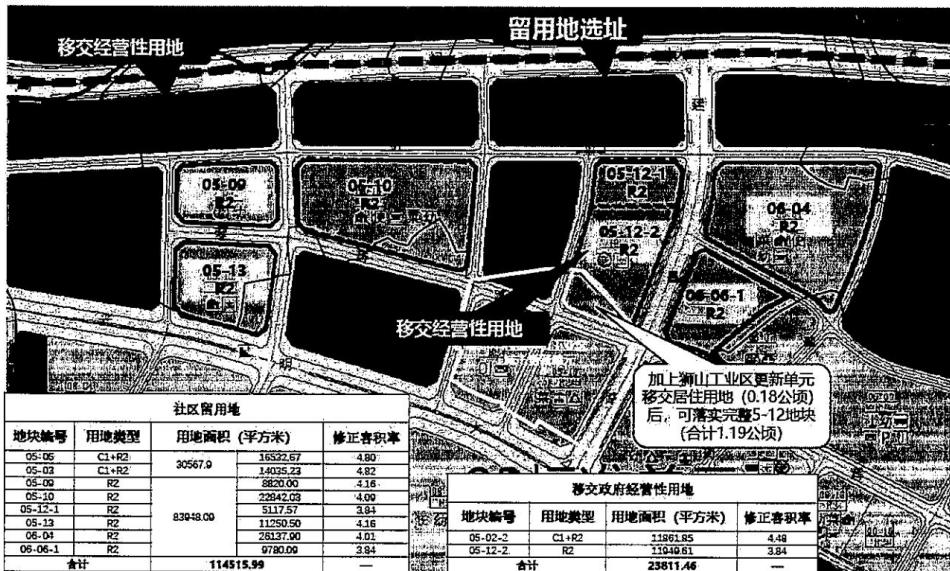
深圳市福田区滨河大道中央西谷大厦 24 楼

Tel:+86-0755-82300136

Fax:+86-0755-82364925

E-mail:services@mjhtz.com

Web:www.mjhtz.com



1.5. 开发目标、项目定位:

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

1.6. 主要经济技术指标

20210726狮山项目方案地块指标								
地块编号	05-03	05-05	05-09	05-10	05-13	06-04	06-06	
性质代码	C1+R2	C1+R2	R2	R2	R2	R2	R2	合计
用地性质	商业服务业用 地+二类居住 用地	商业服务 业用地+ 二类居住 用地	二类居住 用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	二类居住用地	
用地面积 (m²)	14035.16	16532.58	8819.94	22841.91	11250.44	26137.77	9780.04	109397.84
总建筑面积 (m²)	74108	74547	49946	134120	71370	142655	47714	594460
计容建筑面积 (m²)	74108	74547	49946	134120	71370	142655	47714	594460
不计容建筑面积 (m²)	0	0	0	0	0	0	0	0
容积率	5.28	4.51	5.66	5.87	6.34	5.45	4.88	5.43
居住	35577	36454	46308	121894	66600	129879	45864	482576
其中	住宅	35577	36454	46308	121894	66600	129879	0
	保障房	0	0	0	0	0	45864	45864
	商业	37031	37943	2438	6416	0	6336	0
其中	商业	5858.1 (地 上)+1000 (地下)	9432.91	2438	6416	0	6336	0
	办公	30172.9	28510.09	0	0	0	0	58682.99
其中	配套	1500	150	1200	5810	4770	5940	1850
	社区管理用房	0	0	0	300	300	0	300
	社区警务室	0	0	0	50	0	0	50
	便民服务站	0	0	0	500	0	0	500
	社区菜市场	0	0	0	1000	0	0	1000
	文化活动室	1500	0	0	0	1500	0	3000
	幼儿园	0	0	0	3960	2970	5940	0
	老人照料中心	0	0	1200	0	0	0	1200
	公交首末站	0	0	0	0	0	0	0
	邮政所	0	150	0	0	0	0	150

8、绍兴市梅山以东片区（一单元）设计项目

GF-2000-0210

建设工程设计合同 (专业建设工程设计合同)

工程名称: 绍兴市梅山以东片区（一单元）设计项目

工程地点: 绍兴市梅山以东片区东至后墅路、南至市政府、西至解放路、北至群贤路

合同编号: xxx-

设计证书等级: 风景园林工程设计专项甲级
建筑行业建筑工程甲级

发包人: 绍兴市镜湖综合保护投资建设有限公司

设计人: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

签订日期: 2023年7月2日

中华人民共和国建设部

监制

国家工商行政管理局

3.2 发包人要求及委托书

3.3 合同书

第四条 本合同项目的名称、规模、阶段、投资及设计内容（根据行业特点填写）

4.1 项目名称：绍兴市梅山以东片区（一单元）设计项目

4.2 项目规模：总用地面积约 150 公顷，其中陆地面积约 105 公顷，水域面积约 45 公顷。拟建总建筑面积约 20 万平方米（地上建筑面积约 13.7 万平方米，地下建筑面积约 6.3 万平方米；拟新建绿化景观约 20 万平方米，改造绿化景观约 68 万平方米；项目总建安估算费约为 138000 万元，其中：建筑工程建安估算费约 118000 万元、景观工程建安估算费约 20000 万元。

4.3 设计内容：

- 1) 方案设计（总平面图、总鸟瞰图、环境布置图、交通分析图和交通评价、单体建筑平、立、剖及透视效果图、绿化景观、市政交通、投资估算等）；
- 2) 初步设计（包括扩初、工程概算等）；
- 3) 地质勘察和地形测绘；
- 4) 施工图和场外设计：包括建筑（含符合土建验收所需要的基础设施装修，其中：地上建筑不包含精装修，地下室装修需满足交通和停车要求）、结构、PC 构建装配式、地下室含人防设施、电梯、

采暖通风、空调、给水排水、电气、弱电系统、节能、环保、消防、安防、配电房及高配电气设计、钢结构及深化设计、幕墙及深化设计、场外管线、建筑智能化、景观、绿化、林下改造、照明、泛光照明、标识标牌、标志标线、多杆（箱）合一、绿色建筑（2022 版绿建三星标准）、海绵城市、景观小品、桥梁、水系和驳岸整治、码头（停靠点）、停车场及相应配套运动设施、配套道路等；5G 通讯设计（包括：天馈系统和室分系统、机房及电源配套系统等）；通讯专项（信息安全、智慧楼宇、低碳绿色节能新技术专项设计；

- 5) 地域文化典故研究和利用。
- 6) BIM 设计；
- 7) 配合及施工期间现场配合服务；
- 8) 红线外可能涉及的交通组织和设施、市政配套、公共服务等（如连接市政府科文广场的水下通道等），如为地上连接通道需做到施工图，如为地下和水下连接通道需做到方案设计；
- 9) 通过评审的基坑围护方案及施工设计与施工期间现场配合服务。
- 10) 摩天轮方案（需研究技术指标、位置、大小、导则指标等，施工图另行设计）、雕塑（设计到方案阶段）。
- 11) 若无相关专业设计资质的，可委托其他相应专业设计单位设计，设计费用不再增加。专业设计的费用、与设计直接相关的专业技术评审论证并配合报批包含在本次设计费报价中。所有费用均包

本（份数按发改委要求）、供图审合格的施工图 20 套。设计单位在完成所有设计后，需向发包人提供设计成果的电子光盘（CAD）一份（不加密，包含方案阶段，初步设计阶段，施工阶段等所有设计内容）。

6.3 发包人按实际要求对本项目进行分期开发，若出现该情况，则设计人应按照发包人要求及实际情况，分期提交对应的设计成果。

第七条 费用

本项目设计费暂定为 24,465,464.00 元（大写贰仟肆佰肆拾陆万伍仟肆佰陆拾肆元整）。（按浙江省建设工程其他费用定额 2018 版设计收费标准）

施工项目分期分区块实施的，收费基准价按各施工标段累计审定标底价（不含预备费）作为计费基础，每个施工标段招标完成后相应调整设计费（第 1 标段按全额计取，后续标段按差价计取），施工工期若延误不再追加相关费用。

中标价为暂定合同价，结算设计费=基本设计费+修正设计费，具体按以下原则计算：

发包人: 绍兴市镜湖综合保护投资建
设有限公司

(盖章)

法定代表人

或

授权委托人:  23.3.2

(签字或盖章)

住所:

电话:

纳税人识别码:

开户银行:

银行账号:



设计人: 深圳市欧博工程设计顾问有
限公司

(盖章)

法定代表人

或

授权委托人:



(签字或盖章)

住所: 深圳市南山区华侨城创意文化
园北区 B1 栋 5 楼

电话: 0755-26930800

纳税人识别码: 91440300192437329U

开户银行: 建行深圳华侨城支行

银行账号: 44201518300052506220

规划设计条件书附图：



项目负责人业绩

拟投入项目负责人基本情况表

姓名	李媛琴	性别	女	出生年月	1978 年 06 月
学历	硕士研究生	学位	硕士	所学专业	建筑设计及其理论
职务	ARD 建筑设计中心总经理		何专业何职称	建筑学 建筑设计正高级工程师	
相关工作经验年限	22 年		执业注册资格及证书编号	国家一级注册建筑师 20084410900 注册城乡规划师 GH20194408180	

项目负责人业绩情况

序号	工程名称	建设单位	设计时间	建设规模	建成情况
1	深铁坪地停车场上盖物业综合开发项目	深圳市地铁集团有限公司	2023 年 9 月	总建筑面积：87.7 万平方米 商业面积：2.1507 万平方米	在建
2	坪西片区土地整备利益统筹项目 11#、12# 地块方案及施工图设计	深圳华侨城低碳城市发展有限公司	2021 年 10 月	总建筑面积：27.53 万平方米 商业面积：8.5 万平方米	在建
3	中山市翠亨新区马鞍岛 G28-2021-0095 项目建设工程设计	庄严科技（广东）有限公司	2022 年 6 月	总建筑面积：62.75 万平方米 商业面积：14.5 万平方米	在建
4	深圳市布心花园建筑方案至施工图设计	深圳市明昇发展有限公司	2021 年 10 月	总建筑面积：109 万平方米 商业面积：8.193 万平方米	在建
5	绍兴市梅山以东片区（一单元）设计项目	绍兴市镜湖综合保护投资建设有限公司	2023 年 3 月	总建筑面积：20 万平方米 商业面积：5.69 万平方米	在建

备注：提供近五年（从招标公告发布之日起倒推，以合同签订日期为准）项目负责人最具代表性的同类项目设计业绩（不超过 5 项，若所提供业绩超过 5 项，统计时只计取前 5 项业绩，证明文件提供合同（关键页）等证明材料原件扫描件），证明材料必须体现项目负责人名字，如合同无法体现项目负责人名字的，则须提供其他证明资料。

项目负责人同类项目设计业绩合同扫描件

1、深铁坪地停车场上盖物业综合开发项目

坪地停车场上盖物业综合开发项目设计
总承包一标段合同

合同编号: STZY-0744/2023

发包人: 深圳市地铁集团有限公司

设计人: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

2023 年 9 月



第一部分 合同协议书

深圳市地铁集团有限公司（甲方，以下简称“发包人”）委托深圳市欧博工程设计顾问有限公司（乙方，以下简称“设计人”）承担坪地停车场上盖物业综合开发项目设计总承包一段（以下简称“本项目”）工作。

一、 本协议书中所用术语的含义与下文提到合同条款中相应术语的含义相同。

二、 下列文件被认为合同的组成部分：

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

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

四、 根据上述合同文件要求，本合同暂定价为人民币(大写) 叁仟捌佰陆拾叁万 元整(小写：RMB: 38,630,000.00 元

合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，不含税价不随增值税率的变化进行调整。

五、 设计人在此立约，保证全部按照本合同规定向发包人提供成果和服务。

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

七、 本合同一式二份，双方各执一份，每份均具有同等法律效力。

本协议自双方签字盖章之日起生效。



发包人(盖章): 深圳市地铁集团有限公司 法定代表人或



授权代表:



住 所:

深圳市福田区福中一路
1016号地铁大厦

电 话:

0755-23992674
(电子)

传 真: 0755-23992555

开户银行:

招行益田支行

开户全名: 深圳市地铁集团有限公司

账 号:

755904924410506

邮政编码: 518026

项目主管部门经办人及电话: 蔡颖曦
0755-89986603

项目主管部门审核人: 尹敏
核人:

合约部门经办人及电话: 邱艳
0755-89987835

合约部门审核人: 刘天晨

设计人(盖章): 深圳市欧博工程设计有限公司 法定代表人或



授权代表:



住 所:

深圳市南山区香山街华侨城创意文化园北区B1栋501

电 话:

0755-26930800

传 真: 0755-26918376

开户银行:

中国建设银行深圳华侨城支行

开户全名: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

账 号:

44201518300052506220

邮政编码: 518053

设计人经办人: 刘仕润

设计人经办人电话: 13928475690

合同签署地点: 深圳

时 间: 2023年9月15日



第二部分 中标通知书

深圳市地铁集团有限公司

地址：深圳市福田区福中一路 1016 号 电话：0755-23992600 传真：0755-23992555 邮编：518026

中标通知书

致投标人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

承担项目：坪地停车场上盖物业综合开发项目设计总承包一标段

贵公司于2023年5月4日提交了上述项目的投标文件。依照《中华人民共和国招标投标法》和坪地停车场上盖物业综合开发项目设计总承包一标段招标文件，经资格审查和评定标程序，并经我公司批准，贵公司的投标文件已被我公司接受，中标价为（人民币）叁仟捌佰陆拾叁万元（小写：RMB 38,630,000.00 元）。确定贵公司为坪地停车场上盖物业综合开发项目设计总承包一标段中标单位。

请做好签署合同的准备。



附件 2：团队列表

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



第六部分 设计任务书

一、工程概况

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

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

03-03 地块（白地）为二类居住用地（R2），用地 51655.86 平方米，规定容积率≤4.58，计规定建筑面积 236592 平方米，总建筑面积约 41.2 万。其中住宅：209462m²；商业 21507 m²；文化活动室 1000 m²；母嬰室 10m²；公交首末站 3600m²；邮政所 150m²；小型垃圾转运站 150m²；再生资源回收站 60m²；2 处公共厕所（各 80m²）：160m²；环卫工人作息房 20m²；物业管理用房 473m²。（备注：用地南侧为 3 号线白石塘地铁站，后期开发需与地铁站下沉广场进行连通及整体设计）

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



二、设计范围

(一) 设计范围包括:

1. 开展 03-03 地块初步设计及施工图设计, 03-01、03-03 地块专项设计, 誉埔路(教育北路至桃岭路)市政道路设计。内容包括但不限于工程建筑设计及专项设计、深化设计的审核与配合、工程招标配合、报建配合、评审审查配合、施工配合、竣工验收配合等内容。

(1) 工程建筑设计:

根据建筑方案完成建设用地范围内室外工程设计、地下工程设计、建筑物及构筑物设计的单体设计等, 包含初步设计(含初步设计概算)、施工图设计、施工配合、竣工验收配合等涉及本项目的一切设计及设计服务工作。服务内容和范围包括但不限于以下: 建筑、结构、结构超限审查、强弱电、给排水、采暖通风、燃气; 红线范围内的市政配套及与红线外各项市政管线接口设计; 室外总体总图和各类管网管线及其综合设计; 配合擦窗机设备、电梯(升降梯及自动扶梯)招标设计等工程。

(2) 专项设计:

专项设计包括但不限于誉埔路(教育北路至桃岭路)市政道路设计、公交首末站设施及划线专项设计、匝道桥及人行天桥设计、地铁连通设计、交通设计咨询及路口设计、绿色建筑及海绵城市设计、水土保持施工图、智能化设计、泛光照明设计、装配式设计(含装配式施工组织咨询及装配式认定)、正向 BIM 设计、停车划线设计、标识导视设计、幕墙专项设计等工作。

2. 评审审查配合:

参加和接受设计过程中所必要的审查和专项审查。接受发包人委托的第三方审图机构、精细化审图机构及顾问公司的图审, 并对其提出的意见进行协商和修改直至审查通过。

3. 工程招标所需的技术要求和说明等相关文件:

满足政府相关部门审查和投标人所需要的所有专项咨询、专项设计、专题研究及专项评审, 报批报建所需的评审资料、会务及与政府相关部门的协调工作等。以上未列出但与本项目密切相关、必不可少的系统、专业、其他特殊工程和投资计划所含项目的设计。

(二) 本次招标范围不包括: 三审、机电顾问和结构顾问、面积预测绘咨询、交评、环评、水土保持方案、地质灾害评估、用水节水评估等。

(三) 工作内容和设计任务

1. 工作内容

承担本项目的设计总承包单位(以下可简称“设计人”)需为深圳市地铁集团有限公司(以下可简称“发包人”)完成设计、报建、招标、施工配合和后续服务各阶段所必须的全部设计及管理工作, 包括但不限于:

- (1) 坪地停车场上盖物业综合开发项目总体技术工作;
- (2) 坪地停车场上盖物业综合开发项目初设及施工图设计;
- (3) 坪地停车场上盖物业综合开发项目专项设计;



2、坪西片区土地整备利益统筹项目 11#、12#地块方案及施工图设计

SFP-2017-01

正本

合同编号: 低碳城发 21-038, 设计 002

深圳市建筑工程设计合同

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

工程地点: 深圳市龙岗区坪地街道吉祥一路与花园路交汇处

发包人: 深圳华侨城低碳城城市发展有限公司

设计人: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

签订地点: 深圳市龙岗区坪地街道

签订时间: 2021 年 8 月 2 日

第一部分 协议书

发包人（甲方）：深圳华侨城低碳城市发展有限公司

设计人（乙方）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

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

一、工程概况

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

2. 工程地点：深圳市龙岗区坪地街道吉祥一路与花园路交汇处

3. 建设规模：

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

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

二、设计范围、内容及阶段

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

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

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

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

具体设计要求和工作内容，详见通用条款、专用条款、附加条款及附件。

三、设计周期

计划开始设计日期：2021年07月07日。

计划完成设计日期：2024年07月05日。

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

具体设计周期以专用条款约定为准。

四、设计费合同价款

1. 合同价格形式：

固定总价 固定单价 固定费率

其它形式：_____

2. 签约合同价为：

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

3. 设计费合同价款计取、调整及支付，详见通用条款或专用条款约定。

五、发包人代表与设计人代表

发包人代表：艾电生

设计人代表：王 镛

六、合同文件的构成

本协议书与下列文件一起构成整体合同文件：

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

(5) 附加条款。

七、补充协议

本合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议。

八、合同生效

本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖双方公章后生效。

九、合同份数

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

发包人：深圳华侨城低碳城市发展有限公司（盖章）

法定代表人或

其委托代理人：周平
(签字)

统一社会信用代码：91440300MA5FKP3C4A

地址：深圳市龙岗区坪地街道怡心社区
吉祥三路 25 号 401

邮政编码：518117

法定代表人：周平

委托代理人：/

电 话：0755-81888866

传 真：/

电子邮箱：/

开户银行：中国银行深圳坪地支行

账 号：7744 7207 8760

合同签订时间：2021 年 8 月 2 日

设计人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司（盖章）

法定代表人或

其委托代理人：林建军
(签字)

统一社会信用代码：91440300192437329U

地址：深圳市南山区香山东街华侨城创意文化园北区 B1 栋 501 室

邮政编码：518083

法定代表人：林建军

委托代理人：/

电 话：0755-26930800

传 真：/

电子邮箱：/

开户银行：中国建设银行深圳华侨城支行

账 号：4420 1518 3000 5250 6220

2. 项目投入设计人员安排表

2. 项目投入设计人员安排表

姓名	出生年份	专业	学历	单位职务	职称	注册执业资格	岗位职责
丁荣	1967-7-23	建筑	本科	董事 总建筑师	高级工程师	一级注册建筑师	项目总负责人
尹三维	1986-7-5	建筑	研究 生	ARE 建筑中 心总经理	工程师	/	方案部分 负责人
李媛琴	1978-6-10	建筑	研究 生	ARD 建筑中 心总经理	高级工程 师	一级注册建筑师	施工图部 分负责人
王镝	1970-7-25	建筑	本科	ARD 建筑中 心总监	工程师	一级注册建筑师	建筑专业 负责人
赵昱翔	1988-12-9	建筑	研究 生	ARE 建筑中 心高级设计 师	工程师	/	项目经理
沈明辉	1992-1-23	建筑	本科	ARE 建筑中 心高级设计 师	助理工程 师	/	主创设计 师
何明	1986-6-10	建筑	本科	ART 建筑中 心高级设计 师	高级工程 师	一级注册建筑师	主创设计 师
黄用军	1962-11-2 1	结构	研究 生	结构中心总 经理	教授级高 级工程师	一级注册结构工 程师	结构总负 责人
毛同祥	1964-6-20	结构	本科	结构中心副 总经理	高级工程 师	一级注册结构工 程师	结构专业 负责人
何志力	1985-4-5	结构	研究 生	结构中心室 总监	工程师	/	结构专业 负责人
许少良	1979-8-25	给排 水	本科	给排水室总 监	高级工程 师	注册公用设备工 程师(给水排水)	给排水专 业负责人

3、中山市翠亨新区马鞍岛 G28-2021-0095 项目建设工程设计

合同编号：【ZYGD-SJ-202206-01】

建设工程设计合同

工 程 名 称：中山市翠亨新区马鞍岛 G28-2021-0095 项目

建设工程设计

工 程 地 点：广东省中山市翠亨新区

发 包 人：庄严科技(广东)有限公司

设 计 人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

签 订 日 期：2022 年 06 月 17 日

建设工程设计合同

发包人（以下简称“甲方”）：庄严科技（广东）有限公司

法定代表人：庄嘉璇

通讯地址：深圳市福田区民田路 178 号华融大厦 6 楼

联系人：王雪梅

联系电话：13530037991

设计人（以下简称“乙方”）：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人：林建军

通讯地址：深圳市南山区华侨城创意园北区 B1 栋 5 楼

联系人：沈娟

联系电话：13509617296

鉴于，乙方声明乙方具备从事建筑工程设计工作的有关资质，且对甲方拟委托的设计工作有充分了解。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及相关法律法规等规定，就甲方委托乙方承担中山市翠亨新区马鞍岛 G28-2021-0095 项目（以下简称“本项目”或“该项目”）的方案至施工图（含施工配合）等阶段的设计工作等事宜，签订本合同，以资共同遵守。

第一条 项目概况与设计服务内容

1.1 项目概况

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

1.1.2 工程地点：中山市翠亨新区东片区东四围。

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

1.1.4 建筑功能：办公、酒店、公寓、商业和地下停车场等。

1.2 设计服务内容及报价清单

序号	分项目名称	建设规模	工作阶段及工作量权重占比								(暂定)含税设计费(元)	
			设计阶段				施工配合					
		建筑面积(m ²) (暂定)	方案		初步设计		施工图					
			选择	固定含税综合单价(元/m ²)	选择	固定含税综合单价(元/m ²)	选择	固定含税综合单价(元/m ²)	选择	固定含税综合单价(元/m ²)		
1	酒店	25000	√									
2	普通办公	143250	√									
3	酒店式办公 (公寓)	134250	√									
4	商业零售	65000	√									
5	商业会馆	80000	√									
6	地下室	180000	√									
7	BIM	627500	√									
8	设计 总协调	627500	√									
	合计										28,905,750.00	

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

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

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

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

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

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

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

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

附件一《中山市翠亨新区 G28-2021-0095 项目设计任务书》

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

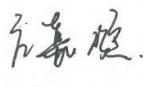
附件三《BIM 设计深度及成果要求》

附件四《乙方设计团队名单》

附件五《廉洁协议书》

(以下无正文)

发包人：庄严科技（广东）有限公司
（盖章）
4420510047699

法定代表人 
/委托代理人：

(签字/签章)

设计人：深圳市欧博工程设计顾问有限公司
（盖章）
4403010010099

法定代表人
/委托代理人：


(签字/签章)

日期：2022年6月17日

日期：2022年6月17日

附件四：《乙方设计团队名单》

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

4、深圳市布心花园建筑方案至施工图设计

0724-20-57-S021-77

建设工程设计合同

(民用建设工程设计合同)

工 程 名 称 : 深圳市布心花园建筑方案至施工图
设计合同

工 程 地 点 : 深圳市罗湖区

合 同 编 号 : (2021)MSF2-BX-SJ-014

工 程 编 号 :

(由设计人编填)

设计证书等级: 建筑工程(甲级)

发 包 人 : 深圳市明昇发展有限公司

设 计 人 : 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

签 订 日 期 : 2021 年 10 月 29 日

校对人: 郑晓军

发包人（甲方）： 深圳市明昇发展有限公司

设计人（乙方）： 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

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

第一条 本合同依据下列文件签订：

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

第二条 本合同设计项目的内容：名称、规模、阶段、投资及设计费等见下表：

2. 1. 工程名称：深圳市布心花园建筑方案至施工图设计

2. 2. 项目地址：深圳市罗湖

2. 3. 项目规模、设计阶段及设计费计算原则按方案、扩初、施工图分阶段报价

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

7	地下车库	/	270000				
	合 计		1094580				
	优惠后						
备注：费用支付及结算单价（总价），均以此优惠比例同比例下浮。							
说 明	<p>1、本表格中设计费单价为含税单价，税率为 6%；</p> <p>2、以上设计费基于各业态的建筑面积，地上按计容面积，地下按建筑面积，结算面积以工程规划许可证中建筑面积为准；</p> <p>3、若上述表中地下车库建筑面积与工程规划许可证标示面积最终误差在±10%内，则该项设计费不予调整。误差超出±10%后，按照上述表格中对应单价乘以超出±10%外部分的建筑面积进行结算，多退少补。</p> <p>4、若甲方将办公（含酒店）部分的方案设计部分另行委托其他境外设计单位进行，如该境外单位图纸深度达到《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）》要求的方案深度，乙方负责整合该部分境外单位的图纸并完成后续配合工作，则办公（含酒店）部分方案设计阶段费用按合同单价的 50%计算；如该境外单位图纸不满足方案深度要求，需由乙方负责深化图纸，并完成后续配合工作，则办公（含酒店）部分方案设计阶段费用按合同单价的 80%计算。</p> <p>5、若甲方将办公（含酒店）部分的建筑单专业扩初设计另行委托其他境外设计单位进行，如该境外单位图纸深度达到《建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）》要求的建筑单专业扩初深度，乙方负责整合该部分境外单位的图纸并完成后续配合工作，则办公（含酒店）扩初设计阶段费用按合同单价的 80%计算；如境外单位图纸不满足扩初深度要求，需由乙方负责深化图纸，并完成后续配合工作，则办公（含酒店）扩初设计阶段费用按合同单价的 90%计算；</p>						

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

家法定节假日（春节、国庆及中秋假期等）；

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

第五条 合同费用及付款

5.1 本合同设计收费总额暂定为人民币（含税）3600万元整
(¥ 36,000,000.00)



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

10.11. 以下合同附件为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

附件一：设计任务书

附件二：设计团队

附件三：开票信息

(以下无正文)



发包人名称(盖章)：

法定代表人：

委托代理人：

住 所：

邮政编码：

电 话：

传 真：

开户银行：

银行帐号：

纳税人识别号：



设计人名称(盖章)：

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

法定代表人：

委托代理人：

住 所：深圳市南山区华侨城创意文

化园北区 B1 栋 501 室

邮政编码：518053

电 话：0755-26930800

传 真：0755-26918376

开户银行：建行深圳华侨城支行

银行帐号：44201518300052506220

纳税人识别号：91440300192437329U

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

林海平

附件二：设计团队

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

5、绍兴市梅山以东片区（一单元）设计项目

GF-2000-0210

建设工程设计合同 (专业建设工程设计合同)

工程名称: 绍兴市梅山以东片区（一单元）设计项目

工程地点: 绍兴市梅山以东片区东至后墅路、南至市政
府、西至解放路、北至群贤路

合同编号: XXX-

设计证书等级: 风景园林工程设计专项甲级
建筑行业建筑工程甲级

发包人: 绍兴市镜湖综合保护投资建设有限公司

设计人: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

签订日期: 2023年3月2日

中华人民共和国建设部

监制

国家工商行政管理局

3.2 发包人要求及委托书

3.3 合同书

第四条 本合同项目的名称、规模、阶段、投资及设计内容（根据行业特点填写）

4.1 项目名称：绍兴市梅山以东片区（一单元）设计项目

4.2 项目规模：总用地面积约 150 公顷，其中陆地面积约 105 公顷，水域面积约 45 公顷。拟建总建筑面积约 20 万平方米（地上建筑面积约 13.7 万平方米，地下建筑面积约 6.3 万平方米；拟新建绿化景观约 20 万平方米，改造绿化景观约 68 万平方米；项目总建安估算费约为 138000 万元，其中：建筑工程建安估算费约 118000 万元、景观工程建安估算费约 20000 万元。

4.3 设计内容：

- 1) 方案设计（总平面图、总鸟瞰图、环境布置图、交通分析图和交通评价、单体建筑平、立、剖及透视效果图、绿化景观、市政交通、投资估算等）；
- 2) 初步设计（包括扩初、工程概算等）；
- 3) 地质勘察和地形测绘；
- 4) 施工图和场外设计：包括建筑（含符合土建验收所需要的基础设施装修，其中：地上建筑不包含精装修，地下室装修需满足交通和停车要求）、结构、PC 构建装配式、地下室含人防设施、电梯、

采暖通风、空调、给水排水、电气、弱电系统、节能、环保、消防、安防、配电房及高配电气设计、钢结构及深化设计、幕墙及深化设计、场外管线、建筑智能化、景观、绿化、林下改造、照明、泛光照明、标识标牌、标志标线、多杆（箱）合一、绿色建筑（2022 版绿建三星标准）、海绵城市、景观小品、桥梁、水系和驳岸整治、码头（停靠点）、停车场及相应配套运动设施、配套道路等；5G 通讯设计（包括：天馈系统和室分系统、机房及电源配套系统等）；通讯专项（信息安全、智慧楼宇、低碳绿色节能新技术专项设计；

- 5) 地域文化典故研究和利用。
- 6) BIM 设计；
- 7) 配合及施工期间现场配合服务；
- 8) 红线外可能涉及的交通组织和设施、市政配套、公共服务等（如连接市政府科文广场的水下通道等），如为地上连接通道需做到施工图，如为地下和水下连接通道需做到方案设计；
- 9) 通过评审的基坑围护方案及施工设计与施工期间现场配合服务。
- 10) 摩天轮方案（需研究技术指标、位置、大小、导则指标等，施工图另行设计）、雕塑（设计到方案阶段）。
- 11) 若无相关专业设计资质的，可委托其他相应专业设计单位设计，设计费用不再增加。专业设计的费用、与设计直接相关的专业技术评审论证并配合报批包含在本次设计费报价中。所有费用均包

本（份数按发改委要求）、供图审合格的施工图 20 套。设计单位在完成所有设计后，需向发包人提供设计成果的电子光盘（CAD）一份（不加密，包含方案阶段，初步设计阶段，施工阶段等所有设计内容）。

6.3 发包人按实际要求对本项目进行分期开发，若出现该情况，则设计人应按照发包人要求及实际情况，分期提交对应的设计成果。

第七条 费用

本项目设计费暂定为 24,465,464.00 元（大写贰仟肆佰肆拾陆万伍仟肆佰陆拾肆元整）。（按浙江省建设工程其他费用定额 2018 版设计收费标准）

施工项目分期分区块实施的，收费基准价按各施工标段累计审定标底价（不含预备费）作为计费基础，每个施工标段招标完成后相应调整设计费（第 1 标段按全额计取，后续标段按差价计取），施工工期若延误不再追加相关费用。

中标价为暂定合同价，结算设计费=基本设计费+修正设计费，具体按以下原则计算：

发包人: 绍兴市镜湖综合保护投资建
设有限公司

(盖章)

法定代表人

或

授权委托人:  23.3.2

(签字或盖章)

住所:

电话:

纳税人识别码:

开户银行:

银行账号:



设计人: 深圳市欧博工程设计顾问有
限公司

(盖章)

法定代表人

或

授权委托人:

(签字或盖章)



住所: 深圳市南山区华侨城创意文化
园北区 B1 栋 5 楼

电话: 0755-26930800

纳税人识别码: 91440300192437329U

开户银行: 建行深圳华侨城支行

银行账号: 44201518300052506220

	李媛琴	建筑	一级注册建筑师（084410900） 注册规划师（GH20194408180） 高级工程师 (粤高职证字第 13001085617 号)	项目总负责人
	王晓洁	建筑	工程师（粤中职证字第 1903003025829 号）	设计师
	许建新	建筑	一级注册建筑师 ((153102975) 工程师（粤中职证字第 1100102097211 号）	设计师
	邝英武	BIM	工程师 ((2008) 1315117)	总图、BIM 负责人
	刘汝锋	BIM	助理工程师（粤初职证字第 1601005017562 号）	设计师
	骆年红	结构	一级注册结构工程师 (S204411043) 高级工程师（粤高职证字第 2203001069238 号）	结构专业负责人
	蓝姿曼	结构	工程师（夏人才 C09-190925）	设计师
	黄煜	电气	注册电气工程师（供配电） (DG124400657) 高级工程师（国石化高职字第 220531 号）	机电总工程师
	卢婷婉	电气	高级工程师（粤高职证字第 1500101100398 号）	电气专业负责人
	胡海萍	智能化	工程师（粤中职证字第 1903003024640 号）	智能化专业负责人

中南建筑设计院有限公司

规划设计条件书附图：



投标人近两年财务报表汇总表

序号	2023年						2024年						备注
	资产负债表			利润表			资产负债表			利润表			
	资产规模	资产负债率	货币资金	营业收入	净利润	净利润率	资产规模	资产负债率	货币资金	营业收入	净利润	净利润率	/
1	132,55 1,283.1 4	10.99 %	80,865, 498.59	153,180, 401.52	18,229 ,007.2 5	11.9 %	117,527, 680.42	14.44 %	63,314, 253.56	129,334, 902.04	2,628, 967.30	2.03 %	/

注：后附 2023、2024 年财务报表（关键页）清晰扫描件作为证明资料。

投标人近两年财务报表

2023 年

報告書

REPORT



广东中天永道会计师事务所
GUANGDONG ZHONGTIAN YONGDAO CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

电话: 0769-23305180

传真: 0769-89182869

地址: 东莞市南城区寰宇汇金中心 (UCC) 5栋1701-1702室

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

二〇二三年度审计报告

目 录

页 次

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





广东中天永道会计师事务所

Guangdong Zhongtian Yongdao Certified Public Accountants

地址：东莞市南城区寰宇汇金中心 5 栋 1701-1702 室

电话：(0769) 23305180

审 计 报 告

中天永道审字（2024）第 1115 号

深圳市欧博工程设计顾问有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市欧博工程设计顾问有限公司的财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深圳市欧博工程设计顾问有限公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- 1 -

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码: 粤241P4627PS



广东中天永道会计师事务所

Guangdong Zhongtian Yongdao Certified Public Accountants

地址：东莞市南城区寰宇汇金中心 5 栋 1701-1702 室

电话：(0769)23305180

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

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

广东中天永道会计师事务所

(普通合伙)

地址：中国·东莞

中国注册会计师：



中国注册会计师：



电话：0769-23305180

二〇二四年四月七日



资产负债表

2023年12月31日

会企 01 表
单位：元

编制单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

资产	行次	期末余额	上年年末余额	负债和所有者权益(或股东权益)	行次	期末余额	上年年末余额
流动资产：	1			流动负债：	40		
货币资金	2	80,865,498.59	102,683,881.98	短期借款	41		2,686,937.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	42		
衍生金融资产	4			衍生金融负债	43		
应收票据	5			应付票据	44		
应收账款	6	27,022,486.24	31,287,949.00	应付账款	45	9,206,302.76	37,734,862.13
预付款项	7	4,907,912.63	3,556,423.75	预收款项	46	5,108,666.42	5,348,666.42
其他应收款	8	324,717.75	814,281.60	应付职工薪酬	47		24,000,000.00
存货	9			应交税费	48	178,024.92	2,003,636.14
持有待售资产	10			其他应付款	49	80,080.70	27,462.18
一年内到期的非流动资产	11			持有待售负债	50		
其他流动资产	12		16,740,000.00	一年内到期的非流动负债	51		
流动资产合计	13	113,120,615.21	155,082,536.33	其他流动负债	52		
非流动资产：	14			流动负债合计	53	14,573,074.80	71,801,564.37
可供出售金融资产	15			非流动负债：	54		
持有至到期投资	16			长期借款	55		
长期应收款	17			应付债券	56		
长期股权投资	18			其中：优先股	57		
投资性房地产	19			永续债	58		
固定资产	20	16,138,036.01	15,500,295.78	长期应付款	59		
在建工程	21			预计负债	60		
生产性生物资产	22			递延收益	61		
油气资产	23			递延所得税负债	62		
无形资产	24	1,968,877.92	3,493,590.74	其他非流动负债	63		
开发支出	25			非流动负债合计	64		
商誉	26			负债合计	65	14,573,074.80	71,801,564.37
长期待摊费用	27	1,323,754.00	1,864,642.61	所有者权益(或股东权益)：	66		
递延所得税资产	28			实收资本(或股本)	67	3,000,000.00	3,000,000.00
其他非流动资产	29			其他权益工具	68		
非流动资产合计	30	19,430,667.93	20,858,529.13	其中：优先股	69		
	31			永续债	70		
	32			资本公积	71		
	33			减：库存股	72		
	34			其他综合收益	73		
	35			专项储备	74		
	36			盈余公积	75	1,750,691.31	1,750,691.31
	37			未分配利润	76	113,227,517.03	99,388,809.78
	38			所有者权益(或股东权益)合计	77	117,978,208.34	104,139,501.09
资产总计	39	132,551,283.14	175,941,065.46	负债和所有者权益(或股东权益)总计	78	132,551,283.14	175,941,065.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

2023年度

会企 02 表
单位: 元

编制单位: 深圳市欧博工程设计顾问有限公司

项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	153,180,401.52	239,881,312.21
减: 营业成本	2	78,860,944.71	144,144,116.49
税金及附加	3	1,602,933.38	1,141,680.59
销售费用	4	2,388,126.25	5,943,881.03
管理费用	5	35,610,278.78	42,491,441.31
研发费用	6	18,723,774.96	23,733,378.53
财务费用	7	156,602.33	699,817.90
其中: 利息费用	8	30,162.50	277,725.00
利息收入	9	52,440.00	56,665.67
加: 其他收益	10	1,394,243.59	2,748,164.82
投资收益(损失以“-”号填列)	11	1,637,085.67	926,488.78
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	12		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	13		
资产减值损失(损失以“-”号填列)	14		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	15		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	16	18,869,070.37	25,401,649.96
加: 营业外收入	17	25,952.50	0.83
减: 营业外支出	18	14,182.60	450,831.52
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	19	18,880,840.27	24,950,819.27
减: 所得税费用	20	651,833.02	1,496,971.40
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	21	18,229,007.25	23,453,847.87
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	22	18,229,007.25	23,453,847.87
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	23		
五、其他综合收益的税后净额	24		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	25		
1.重新计量设定受益计划变动额	26		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	27		
	28		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	29		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	30		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	31		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	32		
4.现金流量套期损益的有效部分	33		
5.外币财务报表折算差额	34		
	35		
六、综合收益总额	36	18,229,007.25	23,453,847.87
七、每股收益	37		
(一)基本每股收益	38		
(二)稀释每股收益	39		

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

4



现金流量表

2023年度

会企 03表
单位：元

编制单位：深圳市欧博工程设计顾问有限公司

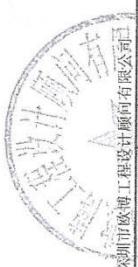
项目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1		
收到的税费返还	2	184,100,096.70	221,125,730.06
收到其他与经营活动有关的现金	3	1,394,243.59	2,748,164.82
经营活动现金流入小计	4	620,574.87	282,118.83
购买商品、接受劳务支付的现金	5	186,114,915.16	224,156,013.71
支付给职工以及为职工支付的现金	6	60,222,705.84	43,880,639.74
支付的各项税费	7	103,390,824.74	118,314,359.05
支付其他与经营活动有关的现金	8	9,759,235.80	11,926,748.12
经营活动现金流出小计	9	23,640,572.31	24,600,988.20
经营活动产生的现金流量净额	10	197,013,338.69	198,722,735.11
	11	-10,898,423.53	25,433,278.60
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	12		
取得投资收益收到的现金	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	14	1,637,085.67	926,488.78
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	15		
收到其他与投资活动有关的现金	16		
投资活动现金流入小计	17		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18	1,637,085.67	926,488.78
投资支付的现金	19	5,449,645.53	6,240,443.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	20		
支付其他与投资活动有关的现金	21		
投资活动现金流出小计	22		
投资活动产生的现金流量净额	23	5,449,645.53	6,240,443.90
	24	-3,812,559.86	-5,313,955.12
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	25		
取得借款收到的现金	26		
收到其他与筹资活动有关的现金	27		8,000,000.00
筹资活动现金流入小计	28		
偿还债务支付的现金	29		8,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30	2,686,937.50	5,313,062.50
支付其他与筹资活动有关的现金	31	4,420,462.50	277,725.00
筹资活动现金流出小计	32		
筹资活动产生的现金流量净额	33	7,107,400.00	5,590,787.50
	34	-7,107,400.00	2,409,212.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	-21,818,383.39	22,528,535.98
加：期初现金及现金等价物余额	37	102,683,881.98	80,155,346.00
六、期末现金及现金等价物余额	38	80,865,498.59	102,683,881.98

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





2023年度

所有者权益变动表

会企 04 表



项目	行次	本年金额								
		实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积		减: 库存股	其他综合收益	专项储备
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	1	3,000,000.00								1,750,691.31
加：会计政策变更	2									99,388,309.73
前期差错更正	3									
其他	4									
二、本年年初余额	5	3,000,000.00								1,750,691.31
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6									13,838,707.25
(一) 综合收益总额	7									18,229,007.25
(二) 所有者投入和减少资本	8									18,229,007.25
1. 所有者投入的普通股	9									
2. 其他权益工具持有者投入资本	10									
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11									
4. 其他	12									
(三) 利润分配	13									-4,390,300.00
1. 提取盈余公积	14									
2. 对所有者(或股东)的分配	15									-4,390,300.00
3. 其他	16									
(四) 所有者内部结转	17									
1. 资本公积转增资本(或股本)	18									-4,390,300.00
2. 盈余公积转增资本(或股本)	19									
3. 盈余公积弥补亏损	20									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21									
5. 其他	22									
四、本年末余额	23	3,000,000.00								1,750,691.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





编制单位:深圳恒泰工程设计顾问有限公司

所有者权益变动表(续)

2023年度

会企 04 表
单位: 元

项目	行次	上年金额					
		实收资本(或股本)	其他权益工具	优先股	永续债	其他	资本公积
一、上年末余额	2	3,000,000.00					1,750,691.31
加:会计政策变更	3						76,647,074.63
前期差错更正	4						
其他	5						
二、本年年初余额	6	3,000,000.00					1,750,691.31
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	7						-712,112.72
(一)综合收益总额	8						75,934,961.91
(二)所有者投入和减少资本	9						80,695,653.22
1.所有者投入的普通股	10						23,453,847.87
2.其他权益工具持有者投入资本	11						23,453,847.87
3.股份支付计入所有者权益的金额	12						23,453,847.87
4.其他	13						
(三)利润分配	14						
1.提取盈余公积	15						
2.对所有者的分配	16						
3.其他	17						
(四)所有者内部结构变化	18						
1.资本公积转增资本(或股本)	19						
2.盈余公积转增资本(或股本)	20						
3.盈余公积弥补亏损	21						
4.设定受益计划变动额结转留存收益	22						
5.其他	23						
四、本年末余额	23	3,000,000.00					1,750,691.31

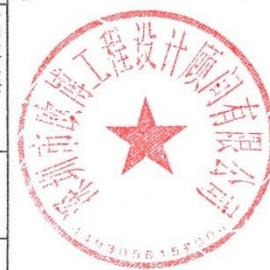
主管会计工作负责人:

7

会计机构负责人:

B

法定代表人:



深圳市欧博工程设计顾问有限公司

2023 年度财务报表附注

(除特别标明, 货币单位为人民币元)

一、企业基本情况

1. 深圳市欧博工程设计顾问有限公司(以下简称本公司)系由何伟、邓张波投资设立, 经深圳市南山区市场监督管理局核准, 于 1996 年 5 月 16 日成立, 取得由深圳市南山区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码(注册号)为 91440300192437329U 的《营业执照》; 法定代表人: 林建军; 注册资本为 300.00 万元。
2. 本公司经营范围: 一般经营项目是: 自有房屋租赁。(以上法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外, 限制的项目须取得许可后方可经营), 许可经营项目是: 经营各类工业与民用建筑的设计。
3. 本公司经营地址: 深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南九道 55 号微软科通大厦 16A。

二、财务报表的编制基础和持续经营

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

本公司已评价自报告期末起至少 12 个月的持续经营能力, 本公司管理层相信本公司能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此, 本公司以持续经营为基础编制截至 2023 年 12 月 31 日止的财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计年度

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司采用借贷记账法, 以权责发生制为记账基础, 以历史成本计量为主。以公允价值

计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可回收金额与现值孰高计量；盈亏资产等按重置成本计量。本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

（四）外币业务的核算方法及折算方法

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

（五）现金及现金等价物

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

（六）应收款项

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

应收款项坏账准备的确认标准：

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

坏账准备的计提方法和标准：

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

（七）存货

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

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，其确认标准为：中期期末或年度终了，由于存

货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本不可收回的部分，计提存货跌价准备；存货跌价准备按单个存货项目的账面价值高于其可变现净值的差额计提；可变现净值是指企业在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的费用后的价值。

（八）长期股权投资

1. 长期股权投资初始成本的计价

（1）以支付货币资金取得的长期股权投资，按支付的全部价款包括税金、手续费等相关费用作为初始成本计价；（2）以放弃非现金资产取得的长期股权投资，其初始投资成本按《企业会计准则一非货币性交易》的规定计价；（3）以债务重组取得的投资，其初始投资成本按《企业会计准则一债务重组》的规定计价；（4）通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值作为初始投资成本；（5）因企业合并形成的长期股权投资初始投资成本按企业合并所述方法确认；（6）以发行权益证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；（7）投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本。

2. 长期股权投资核算及收益确认

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

采用成本法核算的单位，在被投资单位宣告分派利润或现金股利时，确认当期投资收益，确认的投资收益，仅限于被投资单位接收后产生的累计净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款的差额，计入当期损益。

3. 共同控制、重大影响的判断

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 长期股权投资减值准备的确认标准及计提方法

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

按个别投资项目成本与可收回金额孰低计提。

（九）固定资产

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

1. 固定资产计价

固定资产按实际成本计价。

2. 固定资产折旧方法

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

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

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

3. 固定资产后续支出

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

4. 固定资产减值准备

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额

低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。

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

固定资产减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

（十）在建工程

1. 在建工程计价

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

2. 在建工程减值准备

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

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

在建工程减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

（十一）无形资产

1. 无形资产的确认和初始计价

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

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

2. 无形资产的摊销

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

3. 无形资产减值准备

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

减值迹象主要包括：（1）已被其他新技术等所替代；（2）市价在当前大幅下降，预期不会恢复；（3）已超过法律保护期限；（4）其他足以证明实质上已经发生了减值的情形。无形资产减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

4. 研究阶段和开发阶段的划分

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十二）长期待摊费用

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

（十三）职工薪酬

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

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

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

3. 辞退福利

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

4. 其他长期职工福利

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

（十四）预计负债的确认标准和计量方法

1. 预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

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

2. 预计负债的计量方法

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

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

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

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（十五）收入确认原则

（1）销售商品

本公司销售商品同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售收入：(1) 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入企业；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠的计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(2) 提供劳务

在资产负债表日提供了劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确定提供劳务收入。本公司根据已完工的测量提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供了劳务交易的结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确定提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

(十六) 所得税

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款递减的应纳税所得额为限。

资产的负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正及其他事项调整的说明

本年度未发生会计政策与会计估计的变更，不存在重大的应披露而未披露的会计差错。

六、税项

本公司适用的主要税（费）种类与税（费）率：

序号	税 种	税（费）率	说 明
1	增值税	6%	按应税收入计缴
2	城市维护建设税	7%	按应缴纳的流转税额计缴
3	教育费附加	3%	按应缴纳的流转税额计缴

4	地方教育附加	2%	按应缴纳的流转税额计缴
5	企业所得税	25%	按应纳税所得额计缴

七、会计报表重要项目的说明

1. 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
现金	61,266.33	85,799.42
银行存款	76,114,652.07	100,942,684.16
其他货币资金	4,689,580.19	1,655,398.40
合计	80,865,498.59	102,683,881.98

2. 应收账款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	10,856,191.14	40.17%	17,864,797.82	57.10%
1-2年	3,217,618.07	11.91%	13,423,151.18	42.90%
2-3年	12,948,677.03	47.92%		
账面余额合计	27,022,486.24	100.00%	31,287,949.00	100.00%

(2) 期末应收账款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
深圳市恒明置业发展有限公司	2,966,008.93	10.98%
株洲市清水塘投资集团有限公司	2,561,046.00	9.48%
成都市兴锦白鹭湾建设开发有限公司	1,651,375.00	6.11%
惠州吉堡湾婚庆文化产业园有限公司	1,040,485.80	3.85%
深圳市特发小梅沙投资发展有限公司	987,500.00	3.65%

3. 预付账款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	3,120,745.59	63.59%	1,839,236.25	51.72%
1-2年	165,138.24	3.36%	1,717,187.50	48.28%
2-3年	1,622,028.80	33.05%		
账面余额合计	4,907,912.63	100.00%	3,556,423.75	100.00%

(2) 期末预付账款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
深圳市欧博设计有限公司	1,700,000.00	34.64%
深圳市华侨城兴侨实业发展有限公司	1,327,680.00	27.05%
深圳交易集团有限公司	432,463.00	8.81%
深圳华侨城水电有限公司	342,536.81	6.98%

深圳市中世恒贸易有限责任公司	138,480.00	2.82%
----------------	------------	-------

4. 其他应收款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	296,684.02	91.37%	494,911.60	60.78%
1-2年	10,163.73	3.13%	319,370.00	39.22%
2-3年	17,870.00	5.50%		
账面余额合计	324,717.75	100.00%	814,281.60	100.00%

(2) 期末其他应收款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
张晓冬	61,657.16	18.99%
李龙娇	50,040.22	15.41%
周思余	47,000.00	14.47%
詹炳晖	27,500.00	8.47%
刘仕润	21,000.00	6.47%

5. 合同资产

项目	期末余额	上年年末余额
合同资产		16,740,000.00
合计		16,740,000.00

6. 固定资产

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原值合计	32,573,471.08	2,471,228.64		35,044,699.72
房屋建筑物	15,172,501.30	1,933,506.59		17,106,007.89
运输工具	3,684,152.01			3,684,152.01
电子设备	12,703,535.01	537,722.05		13,241,257.06
工具器具家具	1,013,282.76			1,013,282.76
二、累计折旧合计	17,073,175.30	1,833,488.41		18,906,663.71
房屋建筑物	3,278,016.60	475,896.94		3,753,913.54
运输工具	2,828,640.06	166,743.36		2,995,383.42
电子设备	10,000,382.46	1,190,848.11		11,191,230.57
工具器具家具	966,136.18			966,136.18
三、账面价值合计	15,500,295.78	2,471,228.64	1,833,488.41	16,138,036.01
房屋建筑物	11,894,484.70	1,933,506.59	475,896.94	13,352,094.35
运输工具	855,511.95		166,743.36	688,768.59
电子设备	2,703,152.55	537,722.05	1,190,848.11	2,050,026.49
工具器具家具	47,146.58			47,146.58

7. 无形资产

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
----	--------	-------	-------	------

一、原值合计	11,825,100.76	1,517,952.60		13,343,053.36
软件	11,825,100.76	1,517,952.60		13,343,053.36
二、累计摊销合计	8,331,510.02	3,042,665.42		11,374,175.44
软件	8,331,510.02	3,042,665.42		11,374,175.44
三、账面价值合计	3,493,590.74	1,517,952.60	3,042,665.42	1,968,877.92
软件	3,493,590.74	1,517,952.60	3,042,665.42	1,968,877.92

8. 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他长期待摊费用	1,864,642.61	1,460,464.29	2,001,352.90	1,323,754.00
合计	1,864,642.61	1,460,464.29	2,001,352.90	1,323,754.00

9. 短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
短期借款		2,686,937.50
合计		2,686,937.50

10. 应付账款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	3,346,102.68	36.35%	31,873,423.34	84.47%
1-2年	241,266.00	2.62%	5,861,438.79	15.53%
2-3年	5,618,934.08	61.03%		
合计	9,206,302.76	100.00%	37,734,862.13	100.00%

(2) 期末应付账款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
法国欧博建筑与城市规划设计公司深圳代表处	4,650,000.00	50.51%
深圳翰博设计股份有限公司	1,110,984.00	12.07%
中研(深圳)建设科技有限公司	450,000.00	4.89%
羿天设计集团有限责任公司	359,100.00	3.90%
泛亚景观设计(上海)有限公司广州分公司	300,000.00	3.26%

11. 预收账款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	307,440.00	6.02%	802,440.00	15.00%
1-2年	495,000.00	9.69%	4,546,226.42	85.00%
2-3年	4,306,226.42	84.29%		
合计	5,108,666.42	100.00%	5,348,666.42	100.00%

(2) 期末预收账款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
南京溧水区华夏幸福产业小镇投资有限公司	2,100,000.00	41.11%

南京华侨城实业发展有限公司	1,156,226.42	22.63%
南京空港会展投资管理有限公司	1,050,000.00	20.55%
兰州润和置地有限公司	495,000.00	9.69%
贵阳缤纷花园酒店有限责任公司	307,440.00	6.02%

12. 应付职工薪酬

项目	上年年末余额	本年增加额	本年支付额	期末余额
职工工资	24,000,000.00	75,609,039.45	99,609,039.45	
合计	24,000,000.00	75,609,039.45	99,609,039.45	

13. 应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
应交个人所得税	631,686.66	604,827.89
应交增值税	-453,661.74	908,027.81
应交所得税		389,682.41
应交城市维护建设税		58,973.85
应交教育费附加		25,274.51
应交地方教育费附加		16,849.67
合计	178,024.92	2,003,636.14

14. 其他应付款

(1) 账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	72,842.00	90.96%	25,862.18	94.17%
1-2年	7,238.70	9.04%	1,600.00	5.83%
合计	80,080.70	100.00%	27,462.18	100.00%

(2) 期末其他应付款金额较大的单位如下:

单位名称	期末余额	比例
蔡昂	11,784.90	14.72%
吴军	7,613.82	9.51%
李彦均	7,392.06	9.23%
王悦人	7,285.35	9.10%
何哲宇	7,238.70	9.04%

15. 实收资本

股东名称	上年年末余额	本期增减变动	期末余额	比例
何伟	1,800,000.00		1,800,000.00	60.00%
邓张波	1,200,000.00		1,200,000.00	40.00%
合计	3,000,000.00		3,000,000.00	100.00%

16. 盈余公积

项目	上年年末余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
盈余公积	1,500,000.00			1,500,000.00
公益金	211,821.24			211,821.24

任意盈余公积	38,870.07			38,870.07
合计	1,750,691.31			1,750,691.31

17. 未分配利润

项目	本期金额
年初余额	99,388,809.78
加：本期净利润	18,229,007.25
减：利润分配	4,390,300.00
其中：对所有者（股东）的分配	4,390,300.00
年末余额	113,227,517.03

18. 营业收入

项目	本期金额	上期金额
1. 主营业务收入	152,356,744.39	239,588,512.21
2. 其他业务收入	823,657.13	292,800.00
合计	153,180,401.52	239,881,312.21

19. 营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务成本	78,860,944.71	144,144,116.49
合计	78,860,944.71	144,144,116.49

20. 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
其它税金	592,642.45	10,489.23
城建税	457,852.89	652,012.87
教育费附加	327,037.77	465,723.49
房产税	219,548.72	12,915.00
印花税	3,498.76	
土地使用税	2,352.79	540.00
合计	1,602,933.38	1,141,680.59

21. 销售费用

项目	本期金额	上期金额
工资薪金	1,908,422.21	5,496,184.79
差旅费	153,930.12	52,271.20
社保费	147,915.64	157,597.62
业务招待费	113,803.79	176,867.80
住房公积金	54,280.00	56,280.00
其他	9,774.49	4,679.62
合计	2,388,126.25	5,943,881.03

22. 管理费用(含研发费用)

项目	本期金额	上期金额

研究开发费	18,723,774.96	23,733,378.53
房屋物业费	10,465,319.41	10,583,811.77
外包成本	6,448,923.15	7,578,221.64
工资薪金	5,311,319.55	11,838,501.59
折旧费	3,976,841.91	3,189,488.11
办公费	3,856,945.46	3,248,424.68
福利费	1,872,592.35	2,495,896.90
活动费	1,333,770.15	1,499,625.56
广告费	652,054.46	1,179,294.40
社保费	580,388.20	471,400.27
职工教育经费	409,794.15	36,436.46
办公用品	354,780.27	
住房公积金	166,320.00	153,120.00
差旅费	117,427.52	146,292.93
业务招待费	63,802.20	70,927.00
合计	54,334,053.74	66,224,819.84

其中：研发费用

项目	本期金额	上期金额
工资薪金支出	15,243,374.86	19,104,727.09
各类基本社会保障性缴款	1,254,180.28	1,490,001.12
直接投入	1,221,577.49	1,437,228.16
无形资产摊销	559,000.27	1,011,131.04
固定资产折旧	340,311.65	374,554.69
其他费用	105,330.41	111,852.93
外委费用		203,883.50
合计	18,723,774.96	23,733,378.53

23. 财务费用

项目	本期金额	上期金额
金融机构贷款利息支出	30,162.50	277,725.00
减：利息收入	52,440.00	56,665.67
金融手续费	26,718.75	22,332.62
其他	152,161.08	456,425.95
合计	156,602.33	699,817.90

24. 投资收益

项目	本期金额	上期金额
短期投资	1,637,085.67	926,488.78
合计	1,637,085.67	926,488.78

25. 其他收益

项目	本期金额	上期金额
其他收益	1,394,243.59	2,748,164.82

合计	1,394,243.59	2,748,164.82
----	--------------	--------------

26. 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
其他收入	20,952.50	0.83
违约金收入	5,000.00	
合计	25,952.50	0.83

27. 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
税收滞纳金	14,182.60	382,042.40
处置固定资产净损失		14,471.69
其他		54,317.43
合计	14,182.60	450,831.52

28. 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
所得税费用	651,833.02	1,496,971.40
合计	651,833.02	1,496,971.40

八、其他重要事项说明

1. 或有事项

本公司无重大未决诉讼或仲裁事项，未为任何单位提供对外担保，未将本公司任何资产予以抵押或质押借款，无任何应披露而未披露的或有负债。

2. 期后事项

截至本财务报告批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

3. 承诺事项

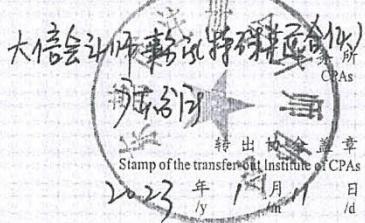
本公司无应披露的承诺事项。



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

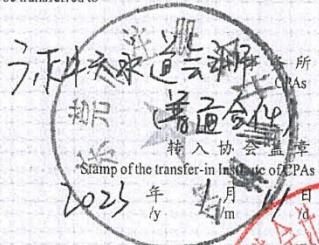
同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



姓 名: 王玉波
性 别: 女
出生日期: 1982-01-03
工作单位: 大信会计师事务所
身份证号码: 460027198201037021

证书编号: 110101410984
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021年07月13日
Date of Issuance: 2021/07/13

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



王玉波年检二维码

年 月 日
/y /m /d

5



证书序号：0013188

说 明

会 计 师 事 务 所
执 业 证 书



名 称： 广东中天永道会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人： 钟旭彬
主任会计师：
经营场所： 广东省东莞市南城街道东莞大道南城段
428 号寰宇汇金中心 5 栋 1701 室

组织形式： 普通合伙
执业证书编号： 44190073
批准执业文号： 粤财会(2013)61号
批准执业日期： 2013年12月3日

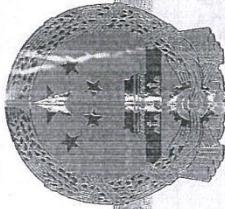
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

2021 年 12 月 4 日

中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码
91441900086799879Q

名 称 广东中天永道会计师事务所(普通合伙)
类 型 普通合伙企业

执行事务合伙人 钟旭彬

经营范 围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；承办会计咨询、会计服务业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



成 立 日 期 2013年12月19日
合 伙 期 限 长期
主 营 场 所 广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心5栋1701室

扫描二维码登录
国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、备案、许可、监
管信息



2021
年 10 月 28 日

登 记 机 关

请于每年6月30日前报送年度报告，逾期将受到信用惩戒和处罚。
途径：登陆企业信用信息公示系统，或“东莞市场监管”微信公众号。

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

国家市场监督管理总局监制

2024 年

報告書

REPORT



广东中天永道会计师事务所
GUANGDONG ZHONGTIAN YONGDAO CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

电话: 0769-23305180 传真: 0769-89182869
地址: 东莞市南城区寰宇汇金中心 (UCC) 5栋1701-1702室

深圳市欧博工程设计顾问有限公司

二〇二四年度审计报告

目 录

页 次

- 审计报告 第1—2页
- 财务报表 第3—7页
- 财务报表附注 第8—21页
- 会计师事务所营业执照、资格证书





广东中天永道会计师事务所

Guangdong Zhongtian Yongdao Certified Public Accountants

地址：东莞市南城区寰宇汇金中心 5 栋 1701-1702 室

电话：(0769) 23305180

审计报告

中天永道审字（2025）第 1117 号

深圳市欧博工程设计顾问有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市欧博工程设计顾问有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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





广东中天永道会计师事务所

Guangdong Zhongtian Yongdao Certified Public Accountants

地址：东莞市南城区寰宇汇金中心 5 栋 1701-1702 室

电话：(0769) 23305180

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

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



地址：中国·东莞

中国注册会计师：
2/3/11
1101011310584



中国注册会计师：



电话：0769-23305180

二〇二五年四月二十一日



资产负债表

2024年12月31日

会企 01 表
单位：元

编制单位：深圳市欧诚工程设计顾问有限公司

资产	行次	期末余额	上年年末余额	负债和所有者权益(或股东权益)	行次	期末余额	上年年末余额
流动资产：	40			流动负债：	40		
货币资金	2	63,314,253.56	80,865,498.59	短期借款	41	2,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	42		
衍生金融资产	4			衍生金融负债	43		
应收票据	5			应付票据	44		
应收账款	6	33,562,355.72	27,022,486.24	应付账款	45	5,828,468.20	9,206,302.76
预付款项	7	3,884,880.11	4,907,912.63	预收款项	46	4,742,400.87	5,108,666.42
其他应收款	8	553,058.04	324,717.75	应付职工薪酬	47		
存货	9			应交税费	48	4,288,046.68	178,024.92
持有待售资产	10			其他应付款	49	115,970.18	80,080.70
一年内到期的非流动资产	11			持有待售负债	50		
其他流动资产	12			一年内到期的非流动负债	51		
流动资产合计	13	101,314,547.43	113,120,615.21	其他流动负债	52		
非流动资产：	14			流动负债合计	53	16,974,885.93	14,573,074.80
可供出售金融资产	15			非流动负债：	54		
持有至到期投资	16			长期借款	55		
长期应收款	17			应付债券	56		
长期股权投资	18			其中：优先股	57		
投资性房地产	19			永续债	58		
固定资产	20	14,843,763.94	16,138,036.01	长期应付款	59		
在建工程	21			预计负债	60		
生产性生物资产	22			递延收益	61		
油气资产	23			递延所得税负债	62		
无形资产	24	1,029,673.05	1,968,877.92	其他非流动负债	63		
开发支出	25			非流动负债合计	64		
商誉	26			负债合计	65	16,974,885.93	14,573,074.80
长期待摊费用	27	339,696.00	1,323,754.00	所有者权益(或股东权益)：	66		
递延所得税资产	28			实收资本(或股本)	67	3,000,000.00	3,000,000.00
其他非流动资产	29			其他权益工具	68		
非流动资产合计	30	16,213,132.99	19,430,667.93	其中：优先股	69		
	31			永续债	70		
	32			资本公积	71		
	33			减：库存股	72		
	34			其他综合收益	73		
	35			专项储备	74		
	36			盈余公积	75	1,750,691.31	1,750,691.31
	37			未分配利润	76	95,802,103.18	113,227,517.03
	38			所有者权益(或股东权益)合计	77	100,552,794.49	117,978,208.34
资产总计	39	117,527,680.42	132,551,283.14	负债和所有者权益(或股东权益)总计	78	117,527,680.42	132,551,283.14

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

- 3 -



利润表

2024年度

会企 02 表
单位：元

编制单位：深圳市欣博工程设计顾问有限公司

项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	129,334,904.94	153,180,401.52
减：营业成本	2	80,737,936.46	78,860,944.71
税金及附加	3	671,979.34	1,602,933.38
销售费用	4	3,204,644.45	2,388,126.25
管理费用	5	35,435,265.88	35,610,278.78
研发费用	6	8,325,046.47	18,723,774.96
财务费用	7	419,301.59	156,602.33
其中：利息费用	8	10,068.34	30,162.50
利息收入	9	32,306.83	52,440.00
加：其他收益	10	642,205.03	1,394,243.59
投资收益（损失以“-”号填列）	11	1,674,645.84	1,637,085.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	13		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	14		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	15		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	16	2,857,578.72	18,869,070.37
加：营业外收入	17	231,805.23	25,952.50
减：营业外支出	18	460,416.65	14,182.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	19	2,628,967.30	18,880,840.27
减：所得税费用	20		651,833.02
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	21	2,628,967.30	18,229,007.25
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	22	2,628,967.30	18,229,007.25
(二)终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	23		
五、其他综合收益的税后净额	24		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	25		
1.重新计量设定受益计划变动额	26		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	27		
	28		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	29		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	30		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	31		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	32		
4.现金流量套期损益的有效部分	33		
5.外币财务报表折算差额	34		
	35		
六、综合收益总额	36	2,628,967.30	18,229,007.25
七、每股收益	37		
(一)基本每股收益	38		
(二)稀释每股收益	39		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

- 4 -



现金流量表

2024年度

编制单位:深圳市欧博通建设工程设计顾问有限公司

会企 03 表
单位: 元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	130,199,521.80	184,100,096.70
收到的税费返还	3		1,394,243.59
收到其他与经营活动有关的现金	4	715,401.59	620,574.87
经营活动现金流入小计	5	130,914,923.39	186,114,915.16
购买商品、接受劳务支付的现金	6	33,489,455.46	60,222,705.84
支付给职工以及为职工支付的现金	7	75,378,075.62	103,390,824.74
支付的各项税费	8	2,156,817.20	9,759,285.80
支付其他与经营活动有关的现金	9	16,958,439.42	23,640,522.31
经营活动现金流出小计	10	127,982,787.70	197,013,338.69
经营活动产生的现金流量净额	11	2,932,135.69	-10,898,423.53
二、投资活动产生的现金流量:	12		
收回投资收到的现金	13		
取得投资收益收到的现金	14	1,674,645.84	1,637,085.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	416,804.70	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18	2,091,450.54	1,637,085.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	4,564,762.92	5,449,645.53
投资支付的现金	20		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付其他与投资活动有关的现金	22		
投资活动现金流出小计	23	4,564,762.92	5,449,645.53
投资活动产生的现金流量净额	24	-2,473,312.38	-3,812,559.86
三、筹资活动产生的现金流量:	25		
吸收投资收到的现金	26		
取得借款收到的现金	27	2,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	28		
筹资活动现金流入小计	29	2,000,000.00	
偿还债务支付的现金	30		2,686,937.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	20,010,068.34	4,420,462.50
支付其他与筹资活动有关的现金	32		
筹资活动现金流出小计	33	20,010,068.34	7,107,400.00
筹资活动产生的现金流量净额	34	-18,010,068.34	-7,107,400.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	-17,551,245.03	-21,818,383.39
加: 期初现金及现金等价物余额	37	80,865,498.59	102,683,881.98
六、期末现金及现金等价物余额	38	63,314,253.56	80,865,498.59

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





所有者权益变动表

2024年度

编制单位:深圳市欧尚设计顾问有限公司

04表
三津金: 元

项目	行次	本年金额						所有者权益合计
		实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年末余额	1	3,000,000.00						1,750,691.31
加:会计政策变更	2							117,978,208.34
前期差错更正	3							
其他	4							-54,381.15
二、本年年初余额	5	3,000,000.00						113,173,135.88
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6							-17,371,032.70
(一)综合收益总额	7							2,628,967.30
(二)所有者投入和减少资本	8							
1.所有者投入的普通股	9							
2.其他权益工具持有者投入资本	10							
3.股份支付计入所有者权益的金额	11							
4.其他	12							
(三)利润分配	13							-20,000,000.00
1.提取盈余公积	14							
2.对所有者(股东)的分配	15							-20,000,000.00
3.其他	16							
(四)所有者内部结构变动	17							
1.资本公积转增资本(或股本)	18							
2.盈余公积转增资本(或股本)	19							
3.盈余公积弥补亏损	20							
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21							
5.其他	22							
四、本年末余额	23	3,000,000.00						1,750,691.31

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





所有者权益变动表（续）

2024年度

编印单位：深圳市欧博工程设计有限公司

会企 04表
单位：元

项目	行次	上年金额					未分配利润	所有者权益合计
		实收资本(或股本)	其他权益工具	优先股	永续债	其他		
一、上年末余额	1	3,000,000.00					1750,691.31	99,388,809.78
加：会计政策变更	2							104,139,501.09
前期差错更正	3							
其他	4							
二、本年年初余额	5	3,000,000.00					1,750,691.31	99,388,809.78
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6						13,838,707.25	13,838,707.25
(一)综合收益总额	7							18,229,007.25
(二)所有者投入和减少资本	8							
1.所有者投入的普通股	9							
2.其他权益工具持有者投入资本	10							
3.股份支付计入所有者的权益的金额	11							
4.其他	12							
(三)利润分配	13							
1.提取盈余公积	14						-4,390,300.00	-4,390,300.00
2.对所有者的分配	15						-4,390,300.00	-4,390,300.00
3.其他	16							
(四)所有者内部结转	17							
1.盈余公积转增资本(或股本)	18							
2.盈余公积弥补亏损	19							
3.盈余公积转补亏损	20							
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21							
5.其他	22							
四、本年末余额	23	3,000,000.00					1,750,691.31	113,227,510.3

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳市欧博工程设计顾问有限公司

2024 年度财务报表附注

(除特别标明, 货币单位为人民币元)

一、企业基本情况

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

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

3. 本公司经营地址: 深圳市南山区粤海街道高新区社区高新南九道 55 号微软科通大厦 16A。

二、财务报表的编制基础和持续经营

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

本公司已评价自报告期末起至少 12 个月的持续经营能力, 本公司管理层相信本公司能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此, 本公司以持续经营为基础编制截至 2024 年 12 月 31 日止的财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计年度

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司采用借贷记账法, 以权责发生制为记账基础, 以历史成本计量为主。以公允价值



计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可回收金额与现值孰高计量；盈盘资产等按重置成本计量。本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

（四）外币业务的核算方法及折算方法

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

（五）现金及现金等价物

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

（六）应收款项

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

应收款项坏账准备的确认标准：

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

坏账准备的计提方法和标准：

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

（七）存货

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

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，其确认标准为：中期期末或年度终了，由于存



货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本不可收回的部分，计提存货跌价准备；存货跌价准备按单个存货项目的账面价值高于其可变现净值的差额计提；可变现净值是指企业在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的费用后的价值。

（八）长期股权投资

1. 长期股权投资初始成本的计价

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

2. 长期股权投资核算及收益确认

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

采用成本法核算的单位，在被投资单位宣告分派利润或现金股利时，确认当期投资收益，确认的投资收益，仅限于被投资单位接收后产生的累计净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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



处置长期股权投资，其账面价值与实际取得的价款的差额，计入当期损益。

3. 共同控制、重大影响的判断

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 长期股权投资减值准备的确认标准及计提方法

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

按个别投资项目成本与可收回金额孰低计提。

（九）固定资产

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

1. 固定资产计价

固定资产按实际成本计价。

2. 固定资产折旧方法

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

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

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

3. 固定资产后续支出

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

4. 固定资产减值准备

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额



低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。

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

固定资产减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

（十）在建工程

1. 在建工程计价

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

2. 在建工程减值准备

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

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

在建工程减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

（十一）无形资产

1. 无形资产的确认和初始计价

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

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

2. 无形资产的摊销

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

3. 无形资产减值准备

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



减值迹象主要包括：（1）已被其他新技术等所替代；（2）市价在当前大幅下降，预期不会恢复；（3）已超过法律保护期限；（4）其他足以证明实质上已经发生了减值的情形。无形资产减值损失已经确认，在以后会计期间不予转回。

4. 研究阶段和开发阶段的划分

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十二）长期待摊费用

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

（十三）职工薪酬

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

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

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

3. 辞退福利

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



4. 其他长期职工福利

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

（十四）预计负债的确认标准和计量方法

1. 预计负债的确认标准

本公司规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

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

2. 预计负债的计量方法

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

(1) 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

(2) 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（十五）收入确认原则

（1）销售商品

本公司销售商品同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售收入：(1) 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入企业；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠的计量。



合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(2) 提供劳务

在资产负债表日提供了劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确定提供劳务收入。本公司根据已完工的测量提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供了劳务交易的结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确定提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

(十六) 所得税

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款递减的应纳税所得额为限。

在资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正及其他事项调整的说明

本年度未发生会计政策与会计估计的变更，不存在重大的应披露而未披露的会计差错。

六、税项

本公司适用的主要税（费）种类与税（费）率：

序号	税 种	税（费）率	说 明
1	增值税	6%	按应税收入计缴
2	城市维护建设税	7%	按应缴纳的流转税额计缴
3	教育费附加	3%	按应缴纳的流转税额计缴



4	地方教育附加	2%	按应缴纳的流转税额计缴
5	企业所得税	25%	按应纳税所得额计缴

七、会计报表重要项目的说明

1. 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
现金	95,248.33	61,266.33
银行存款	57,957,485.29	76,114,652.07
其他货币资金	5,261,519.94	4,689,580.19
合计	63,314,253.56	80,865,498.59

2. 应收账款

账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	17,326,228.47	51.62%	10,856,191.14	40.17%
1-2年	2,856,250.00	8.51%	3,217,618.07	11.91%
2-3年	3,117,618.07	9.29%	12,948,677.03	47.92%
3年以上	10,262,259.18	30.58%		
账面余额合计	33,562,355.72	100.00%	27,022,486.24	100.00%

3. 预付账款

账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	3,500,141.93	90.10%	3,120,745.59	63.59%
1-2年	100,389.38	2.58%	165,138.24	3.36%
2-3年			1,622,028.80	33.05%
3年以上	284,348.80	7.32%		
账面余额合计	3,884,880.11	100.00%	4,907,912.63	100.00%

4. 其他应收款

账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	523,124.31	94.59%	296,684.02	91.37%
1-2年	5,500.00	0.99%	10,163.73	3.13%
2-3年	10,163.73	1.84%	17,870.00	5.50%
3年以上	14,270.00	2.58%		
账面余额合计	553,058.04	100.00%	324,717.75	100.00%

5. 固定资产

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原值合计	35,044,699.72	387,517.22	6,586,230.22	28,845,986.72



房屋建筑物	17,106,007.89			17,106,007.89
运输工具	3,684,152.01	248,000.00	2,138,127.00	1,794,025.01
电子设备	13,241,257.06	128,414.61	4,350,336.22	9,019,335.45
工具器具家具	1,013,282.76	11,102.61	97,767.00	926,618.37
二、累计折旧合计	18,906,663.71	1,345,377.47	6,249,818.40	14,002,222.78
房屋建筑物	3,753,913.54	91,841.52		3,845,755.06
运输工具	2,995,383.42	144,646.21	2,050,220.65	1,089,808.98
电子设备	11,191,230.57	1,106,825.14	4,104,943.05	8,193,112.66
工具器具家具	966,136.18	2,064.60	94,654.70	873,546.08
三、账面价值合计	16,138,036.01	387,517.22	1,681,789.29	14,843,763.94
房屋建筑物	13,352,094.35		91,841.52	13,260,252.83
运输工具	688,768.59	248,000.00	232,552.56	704,216.03
电子设备	2,050,026.49	128,414.61	1,352,218.31	826,222.79
工具器具家具	47,146.58	11,102.61	5,176.90	53,072.29

6. 无形资产

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原值合计	13,343,053.36	912,346.52		14,255,399.88
软件	13,343,053.36	912,346.52		14,255,399.88
二、累计摊销合计	11,374,175.44	1,851,551.39		13,225,726.83
软件	11,374,175.44	1,851,551.39		13,225,726.83
三、账面价值合计	1,968,877.92	912,346.52	1,851,551.39	1,029,673.05
软件	1,968,877.92	912,346.52	1,851,551.39	1,029,673.05

7. 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他长期待摊费用	1,323,754.00	3,264,899.18	4,248,957.18	339,696.00
合计	1,323,754.00	3,264,899.18	4,248,957.18	339,696.00

8. 短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
华夏银行	1,000,000.00	
招商银行	1,000,000.00	
合计	2,000,000.00	

9. 应付账款

账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	2,840,897.00	48.74%	3,346,102.68	36.35%
1-2年	456,388.00	7.83%	241,266.00	2.62%
2-3年	199,832.00	3.43%	5,618,934.08	61.03%
3年以上	2,331,351.20	40.00%		



合计	5, 828, 468. 20	100. 00%	9, 206, 302. 76	100. 00%
----	-----------------	----------	-----------------	----------

10. 预收账款

账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	1, 097, 400. 87	23. 14%	307, 440. 00	6. 02%
1-2年			495, 000. 00	9. 69%
2-3年	495, 000. 00	10. 44%	4, 306, 226. 42	84. 29%
3年以上	3, 150, 000. 00	66. 42%		
合计	4, 742, 400. 87	100. 00%	5, 108, 666. 42	100. 00%

11. 应付职工薪酬

项目	上年年末余额	本年增加额	本年支付额	期末余额
职工工资		73, 833, 809. 08	73, 833, 809. 08	
合计		73, 833, 809. 08	73, 833, 809. 08	

12. 应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
个人所得税	4, 277, 580. 42	631, 686. 66
增值税	9, 344. 87	-453, 661. 74
城市维护建设税	654. 14	
教育费附加	280. 35	
地方教育费附加	186. 90	
合计	4, 288, 046. 68	178, 024. 92

13. 其他应付款

账龄分析

账龄	期末余额	比例	上年年末余额	比例
1年以内	44, 682. 94	38. 53%	72, 842. 00	90. 96%
1-2年	64, 048. 54	55. 23%	7, 238. 70	9. 04%
2-3年	7, 238. 70	6. 24%		
合计	115, 970. 18	100. 00%	80, 080. 70	100. 00%

14. 实收资本

股东名称	上年年末余额	本期增减变动	期末余额	比例
何伟	1, 800, 000. 00		1, 800, 000. 00	60. 00%
邓张波	1, 200, 000. 00		1, 200, 000. 00	40. 00%
合计	3, 000, 000. 00		3, 000, 000. 00	100. 00%

15. 盈余公积

项目	上年年末余额	本年增加额	本年减少额	期末余额
盈余公积	1, 500, 000. 00			1, 500, 000. 00
公益金	211, 821. 24			211, 821. 24
任意盈余公积	38, 870. 07			38, 870. 07
合计	1, 750, 691. 31			1, 750, 691. 31



16. 未分配利润

项目	本期金额
年初余额	113,227,517.03
加：以前年度追溯调整	-54,381.15
加：本期净利润	2,628,967.30
减：利润分配	20,000,000.00
其中：对所有者（股东）的分配	20,000,000.00
年末余额	95,802,103.18

17. 营业收入

项目	本期金额	上期金额
1. 主营业务收入	128,245,181.88	152,356,744.39
2. 其他业务收入	1,089,720.16	823,657.13
合计	129,334,902.04	153,180,401.52

18. 营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务成本	80,737,936.46	78,860,944.71
合计	80,737,936.46	78,860,944.71

19. 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	360,029.37	457,852.89
教育费附加	154,276.88	327,037.77
地方教育附加	102,851.26	
印花税	36,850.06	3,498.76
房产税	17,220.00	219,548.72
土地使用税	751.77	2,352.79
其他		592,642.45
合计	671,979.34	1,602,933.38

20. 销售费用

项目	本期金额	上期金额
工资薪金	2,776,113.54	1,908,422.21
业务招待费	138,111.75	113,803.79
差旅费	130,044.76	153,930.12
社保费	120,146.35	147,915.64
住房公积金	26,225.00	54,280.00
其他	14,003.05	9,774.49
合计	3,204,644.45	2,388,126.25

21. 管理费用

项目	本期金额	上期金额



工资薪金	9,511,259.91	5,311,319.55
房屋物业费	7,577,428.32	10,465,319.41
外包成本	6,557,508.59	6,448,923.15
福利费	3,288,832.08	1,872,592.35
折旧费	2,948,217.70	3,976,841.91
办公费	2,623,062.01	3,856,945.46
活动费	1,068,118.33	1,333,770.15
社保费	662,251.81	580,388.20
广告费	414,606.29	652,054.46
差旅费	290,560.93	117,427.52
办公用品	159,912.57	354,780.27
住房公积金	138,659.00	166,320.00
税金	106,690.24	
业务招待费	77,334.29	63,802.20
职工教育经费	10,823.81	409,794.15
合计	35,435,265.88	35,610,278.78

22. 研发费用

项目	本期金额	上期金额
工资薪金支出	6,347,328.27	15,243,374.86
直接投入	651,544.52	
各类基本社会保障性缴款	579,607.64	1,254,180.28
无形资产摊销	310,667.94	559,000.27
固定资产折旧	268,982.36	340,311.65
住房公积金	137,650.00	
其他费用	29,265.74	1,326,907.90
合计	8,325,046.47	18,723,774.96

23. 财务费用

项目	本期金额	上期金额
金融机构贷款利息支出	10,068.34	30,162.50
减：利息收入	32,306.83	52,440.00
金融手续费	16,320.41	26,718.75
其他	425,219.67	152,161.08
合计	419,301.59	156,602.33

24. 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补贴	642,205.03	1,394,243.59
合计	642,205.03	1,394,243.59

25. 投资收益

项目	本期金额	上期金额
投资收益	1,674,645.84	1,637,085.67



合计	1, 674, 645. 84	1, 637, 085. 67
26. 营业外收入		
项目	本期金额	上期金额
处置固定资产净收益	226, 804. 98	
其他	5, 000. 25	25, 952. 50
合计	231, 805. 23	25, 952. 50
27. 营业外支出		
项目	本期金额	上期金额
税收滞纳金	279, 978. 34	14, 182. 60
处置固定资产净损失	146, 412. 10	
其他	34, 026. 21	
合计	460, 416. 65	14, 182. 60
28. 所得税费用		
项目	本期金额	上期金额
所得税费用		651, 833. 02
合计		651, 833. 02

八、其他重要事项说明

1. 或有事项

本公司无重大未决诉讼或仲裁事项，未为任何单位提供对外担保，未将本公司任何资产予以抵押或质押借款，无任何应披露而未披露的或有负债。

2. 期后事项

截至本财务报告批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

3. 承诺事项

本公司无应披露的承诺事项。

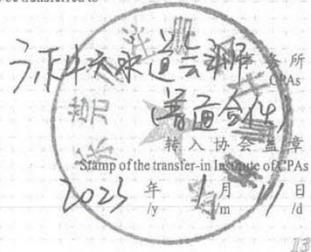


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓 名	王玉波
性 别	男
出生日期	1982-01-03
工 作 单 位	大信会计师事务所(特殊普通合伙)
身 份 证 号 码	44010719820103002X

证书编号:
No. of Certificate

110101410984

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2021年 07月 13日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

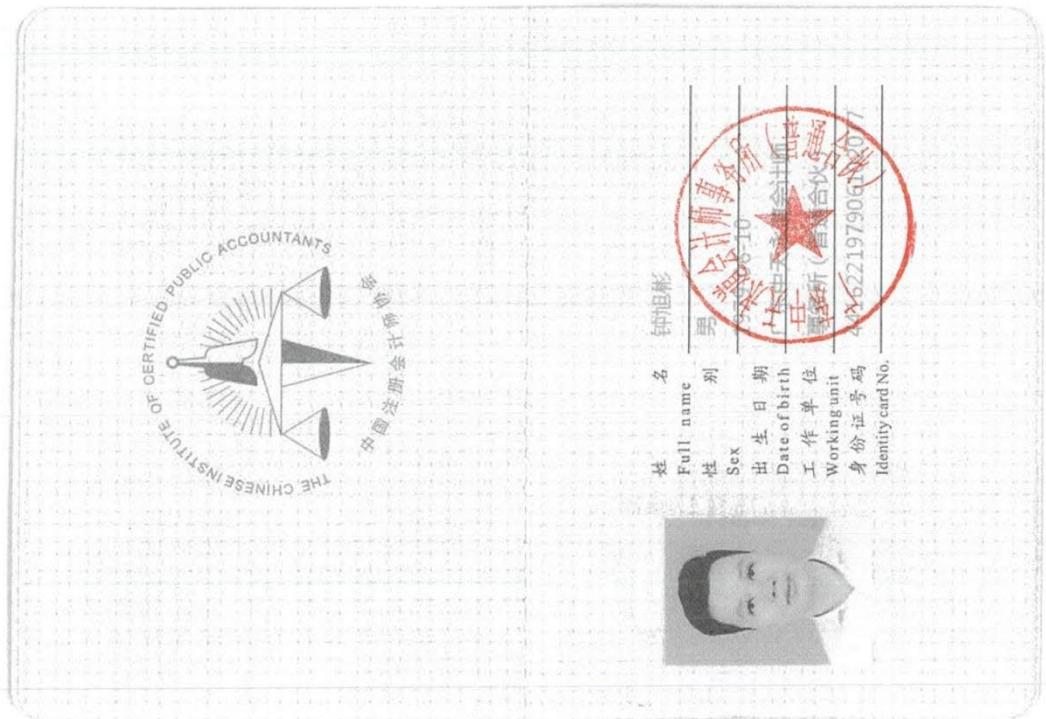
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



王玉波年检二维码

年 月 日
/y /m /d

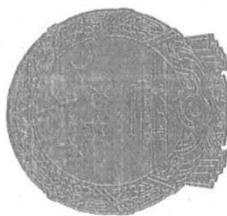
5



证书序号: 0013188

说 明

会 计 师 事 务 所 执 业 证 书



名 称： 广东中天永道会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人： 钟旭彬
主任会计师：
经营场所： 广东省东莞市南城街道东莞大道南城段
428号寰宇汇金中心3栋1701室

组织形式： 普通合伙
执业证书编号： 44190073
批准执业文号： 粤财会（2013）61号
批准执业日期： 2013年12月3日

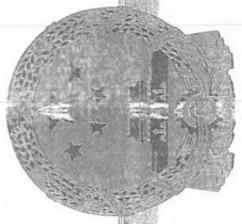
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

2021 年 12 月 14 日

中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码
91441900086799879Q

名 称 广东中天永道会计师事务所（普通合伙）

类 型 普通合伙企业

执行事务合伙人 钟旭彬

经 营 范 围 审查企业财务报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理会计并立、清算事宜中的审计业务；承办会计咨询、会计服务；法律、法规规定的其他审计业务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成 立 日 期 2013年12月19日

合 伙 期 限 长期

主要经营场所 广东省东莞市南城街道东莞大道南城段428号寰宇汇金中心5栋1701室



扫描二维码登录
国家企业信用信息公示系统
了解更多信息
登记、备案、许可、监
管信息



2021

登记机关

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

请于每年6月30日前报送年度报告，逾期将受到信用惩戒和处罚。
途径：登陆企业信用信息公示系统，或“东莞市场监管”微信公众号。