

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：华东建筑设计研究院有限公司

日期：2025年12月16日

# 深圳市建设工程设计招标 投标文件

资信标

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

投标人名称：华东建筑设计研究院有限公司

日期：2025年12月16日

# 参与本项目优势总结说明

## 一、单位优势介绍：

华东院隶属华建集团，为上海国资委国企，人员规模达 4000 人，70 年来，在全国重点区域完成了一大批各类型重大重点复杂工程，是国内顶级的大型国有建筑设计咨询龙头企业。

于 2021 年 3 月在深圳成立大湾区总部，上海深圳一体化协同，现有员工约 150 人，聚集了一批深圳属地设计人才，能更好满足业主对深圳属地化服务的需求，随时响应业主属地服务需求，进行全过程设计服务。目前该协作服务模式已试行一年有余，广受业主好评。

**深圳地铁战略合作单位：深圳地铁 TOD 预选库-居住建筑库入选单位+深圳地铁履约评价 B 级**

## 二、业绩核心优势

我司深耕商业综合体设计领域，具备丰富的同类项目实战经验，具备多个大型综合体（含商业）项目的设计工作，优选同类，大型商业 Mall 业绩，包含 bilibili 上海总部办公项目 - N6-01 地块、福州滨海未来城综合体项目、杭州江河汇城市综合体汇东区块项目、徐汇滨江复星中心、北外滩 91 街坊项目等。

## 三、团队核心优势

### 3.1 院级重大战略项目，顶级团队配置

拟派核心人员 **20 名**，其中注册工程师 **13 名**、高级工程师 **14 位**（占比达 70%），团队成员均具备深厚技术积淀与丰富商业综合体项目实战经验，可全流程严控技术标准、筑牢质量防线，为项目高品质、高标准推进提供坚实技术支撑与专业保障。

### 3.2 项目负责人优势

华东院党委副书记、总经理**牛斌先生**，担任本项目总协调人和项目负责人，其主持负责了近 **15 个商业项目**，等一系列建筑创作实践与立体复合城市设计研究。

### 3.3 属地行政领导分管和执行设总

拟派公司党总支副书记、大湾区总部总经理**陈君健先生**作为本项目大湾区总部总协调人，统筹管理整个项目团队，可协同双总部资源，能高效和有序的推进该项目落地。

公司部门总建筑师**惠天锦先生**作为本项目执行项目负责人，全面统筹项目全流程协调组织工作，其深耕**深圳区域商业项目**设计多年，具备丰富的实战经验与本地化项目落地能力，深度契合本项目设计需求。

### 3.4 建筑专业总师

设计总监、博士**周洁女士**为建筑专业总师，其具备 20 年商业设计经验，国际公司背景，凭借深厚的学术积淀与国际化设计视野，可为项目提供专业化、创新性的核心技术支撑。

### 3.5 各专业核心骨干团队

拟派团队均为我司深耕行业多年的核心技术骨干，具备丰富的**商业项目全流程落地实战经验**。核心成员均深度参与过同类商业项目设计工作，对项目设计要点、落地难点有着深刻理解。同时，我们全面配置**建筑、结构、电气、给排水、暖通、BIM** 等全专业技术力量，为项目提供全流程、全方位的技术支撑与服务保障。

## 目录

一、 投标报价 .....	4
二、 投标函 .....	7
三、 投标报价一览表 .....	13
四、 投标人基本情况 .....	16
五、 投标人同类业绩 .....	53
六、 项目负责人业绩 .....	91
七、 投标人近两年财务报表汇总表 .....	133
八、 投标人近两年财务报表 .....	134
九、 项目团队情况 .....	186

# 一、投标报价

## 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	建筑专业（不包括初步设计）	15.57	179.0550	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 <sup>2</sup> ， 即各专业单价报 价总和不可超过 79 元/m <sup>2</sup> 。
2			结构专业	15.57	179.0550	
3			给排水专业	5.77	66.3550	
4			电气专业	9.23	106.1450	
5			暖通专业	8.07	92.8050	
6			消防	1.15	13.2250	
7			人防	2.31	26.5650	
8	地下商 业及后 勤机 电初 步 设计 及施 工图 设计	1.3	建筑专业（不包括初步设计）	12.34	16.0420	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 <sup>2</sup> ， 即各 专业单价报价总 和不可超过 65 元/m <sup>2</sup> 。
9			结构专业	11.85	15.4050	
10			给排水专业	4.75	6.1750	
11			电气专业	7.12	9.2560	
12			暖通专业	6.17	8.0210	
13			消防	1.42	1.8460	
14			人防	3.80	4.9400	
15	地上停 车楼或 车库初 步 设计 及施 工图 设计	2	建筑专业（不包括初步设计）	8.28	16.5600	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 <sup>2</sup> ， 即各 专业单价报价总 和不可超过 42 元/ m <sup>2</sup> 。
16			结构专业	8.28	16.5600	
17			给排水专业	3.07	6.1400	
18			电气专业	4.91	9.8200	
19			暖通专业	4.29	8.5800	

20		消防		0.60	1.2000	
21		人防		1.23	2.4600	
22	专项设计	绿色建筑及海绵城市设计	∕	∕	35.0400	总价包干, 报价上限 48 万
23		水土保持施工图	∕	∕	26.2800	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	∕	∕	36.5000	总价包干, 报价上限 50 万
25		室外总体设计(含室外管线综合)	∕	∕	38.6900	总价包干, 报价上限 53 万
26		竖向交通设计	∕	∕	36.5000	总价包干, 报价上限 50 万
27		钢结构及网架设计	11.5	5.62	64.6300	单价报价上限为 7.7 元/平方米
28		BIM 正向设计	14.8	9.05	133.9400	单价报价上限为 12.4 元/平方米
29		装配式设计	12.8	6.86	87.8080	单价报价上限为 9.4 元/平方米
30		减震顾问	∕	∕	34.3100	总价包干, 报价上限 47 万
31		燃气设计	∕	∕	21.9000	总价包干, 报价上限 30 万
32	总报价(万元)		14.8	1301.8080 (小写) 壹仟叁佰零壹万捌仟零捌拾元整 (大写) 增值税税率 6%		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			68.00%	上限为 70%	
34	设计面积增加取费比例			83.00%	上限为 85%	

备注:

1. 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。
2. 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\* 83.00 %（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\* 83.00 %（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工的工作量超过 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\* 68.00 %（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）：华东建筑设计研究院有限公司



日期：2025 年 12 月 16 日

## 二、投标函

### 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标工作的顺利进行，加强与贵方长期友好合作，我方作为投标人，将严格执行工程建设相关法律法规，并完全理解和接受招标文件所有内容，为此郑重承诺如下：

1、经分析研究，结合我方实际情况，我单位愿以 1301.8080 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，因此造成的责任由我方承担。

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）：（投标人填写）。

（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。

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）： 华东建筑设计研究院有限公司

投标人法定代表人签章： 姚激

单位地址： 上海市汉口路151号

邮政编码： 200002 电话： 021-63217420 传真： 021-63291107

2025年12月16日



A handwritten signature in black ink, appearing to be '姚激', is written over the signature line.

## 投标函

致招标人：深圳地铁置业集团有限公司（招标人名称，招标人填写）

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（项目名称，招标人填写）招投标工作的顺利进行，加强与贵方长期友好合作，我方作为投标人，将严格执行工程建设相关法律法规，并完全理解和接受招标文件所有内容，为此郑重承诺如下：

1、经分析研究，结合我方实际情况，我单位愿以 1301.8080 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，担保公司保函、保证保险的保费是通过我单位基本账户支付，如不按上述原则提交投标担保，招标人有权取消我方的中标资格或单方面终止合同，因此造成的责任由我方承担。

4、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）：（投标人填写）

（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。

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》（投标附件 6）和《拟投入的项目组专业负责人基本情况表》（投标附件 7）。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、招标文件规定的其他主要承诺事项：

如承诺将中标金额的    % 依法分包给满足条件的中小企业等。

8、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。

9、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。

10、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（纸质文件加盖单位公章）：

华东建筑设计研究院有限公司

投标人法定代表人签章：姚激

单位地址：上海市汉口路 151 号

邮政编码：200002 电话：021-63217420 传真：021-63291107

2025 年 12 月 16 日



### 三、投标报价一览表

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	建筑专业(不包括初步设计)	15.57	179.0550	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 <sup>2</sup> ,即各专业单价报价总和不可超过79元/m <sup>2</sup> 。
2			结构专业	15.57	179.0550	
3			给排水专业	5.77	66.3550	
4			电气专业	9.23	106.1450	
5			暖通专业	8.07	92.8050	
6			消防	1.15	13.2250	
7			人防	2.31	26.5650	
8	地下商业及后勤机电初步设计及施工图设计	1.3	建筑专业(不包括初步设计)	12.34	16.0420	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 <sup>2</sup> ,即各专业单价报价总和不可超过65元/m <sup>2</sup> 。
9			结构专业	11.85	15.4050	
10			给排水专业	4.75	6.1750	
11			电气专业	7.12	9.2560	
12			暖通专业	6.17	8.0210	
13			消防	1.42	1.8460	
14			人防	3.80	4.9400	
15	地上停车楼或车库初步设计及施工图设计	2	建筑专业(不包括初步设计)	8.28	16.5600	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 <sup>2</sup> ,即各专业单价报价总和不可超过42元/m <sup>2</sup> 。
16			结构专业	8.28	16.5600	
17			给排水专业	3.07	6.1400	
18			电气专业	4.91	9.8200	
19			暖通专业	4.29	8.5800	

20		消防		0.60	1.2000	
21		人防		1.23	2.4600	
22	专项设计	绿色建筑及海绵城市设计	∕	∕	35.0400	总价包干, 报价上限 48 万
23		水土保持施工图	∕	∕	26.2800	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	∕	∕	36.5000	总价包干, 报价上限 50 万
25		室外总体设计(含室外管线综合)	∕	∕	38.6900	总价包干, 报价上限 53 万
26		竖向交通设计	∕	∕	36.5000	总价包干, 报价上限 50 万
27		钢结构及网架设计	11.5	5.62	64.6300	单价报价上限为 7.7 元/平方米
28		BIM 正向设计	14.8	9.05	133.9400	单价报价上限为 12.4 元/平方米
29		装配式设计	12.8	6.86	87.8080	单价报价上限为 9.4 元/平方米
30		减震顾问	∕	∕	34.3100	总价包干, 报价上限 47 万
31		燃气设计	∕	∕	21.9000	总价包干, 报价上限 30 万
32	总报价(万元)		14.8	1301.8080 (小写) 壹仟叁佰零壹万捌仟零捌拾元整 (大写) 增值税税率 6%		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			68.00%	上限为 70%	
34	设计面积增加取费比例			83.00%	上限为 85%	

备注:

1. 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。
2. 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\* 83.00 %（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\* 83.00 %（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工的工作量超过 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\* 68.00 %（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）：华东建筑设计研究院有限公司



日期：2025 年 12 月 16 日

## 四、投标人基本情况

### 4.1 企业基本情况表

企业名称	华东建筑设计研究院有限公司	企业注册资本	16500 万元
企业法定代表人姓名	姚激	企业技术负责人姓名	杨明
符合本工程设计资质类别及等级	建筑行业（建筑工程）专业甲级	取得符合本工程要求的设计资质时间	2010 年 04 月 20 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	是	在建设主管部门信息管理系统备案总人数	766 人
备注	<p>华东建筑设计研究院有限公司（以下简称：华东院；英文名 ECADI）最早成立于 1952 年，是新中国第一批国有大型建筑设计咨询企业之一。1999 年由华东建筑设计研究院改制成为华东建筑设计研究院有限公司，是华建集团中从事重大项目与高端创新领域的龙头设计企业。近 70 年来，凭借雄厚的技术实力和持之以恒的创新发展，华东院在高强度的国际、国内竞争中，逐步发展成为立足全国、面向国际的著名建筑设计企业。企业总人数 4515 人，在册设计人员 3838 人，海归人数 472 人，其中：管理人员 132 人，国家注册结构师 202 人，国家注册建筑师 583 人，国家注册建造师 18 人，正高级工程师 223 人，高级工程师 1083 人。</p> <p>华东院首创国内设计龙头企业双总部发展模式，2021 年在深圳成立第二总部。在集团、华东院持续不断的给予发展支持和技术赋能下，第二总部飞速发展。成立四年，属地员工规模近 150 人。</p>		

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。





## 华东建筑设计研究院有限公司

存续 (在营、开业、在册)

特种设备取证企业

发送报告

信息分享

信息打印



统一社会信用代码: 91310101132238264H

注册号:

法定代表人: 姚激

登记机关: 黄浦区市场监督管理局

成立日期: 1993年07月22日

### 基础信息

### 行政许可信息

### 行政处罚信息

### 列入经营异常名录信息

### 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

### 公告信息

#### ■ 营业执照信息

统一社会信用代码: 91310101132238264H

注册号:

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本: 16500.000000万人民币

登记机关: 黄浦区市场监督管理局

住所: 上海市汉口路151号

企业名称: 华东建筑设计研究院有限公司

法定代表人: 姚激

成立日期: 1993年07月22日

核准日期: 2025年11月14日

登记状态: 存续 (在营、开业、在册)

经营范围: 许可项目: 国土空间规划编制; 建设工程设计; 建筑智能化系统设计; 建设工程勘察; 测绘服务; 特种设备设计; 人防工程设计; 文物保护工程施工; 建设工程监理; 建设工程施工; 施工专业作业; 住宅室内装饰装修。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 规划设计管理; 专业设计服务; 工程管理服务; 咨询策划服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 旅游开发项目策划咨询; 信息技术咨询服务; 数据处理和存储支持服务; 噪声与振动控制服务; 标准化服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 文物文化遗址保护服务; 会议及展览服务; 对外承包工程; 技术进出口; 进出口代理; 货物进出口; 招投标代理服务; 工程造价咨询业务; 环保咨询服务; 安全咨询服务; 科技中介服务; 建筑废弃物再生技术研发; 新材料技术研发; 机械装备研发; 生态环境材料销售; 工业工程设计服务; 图文设计制作; 计算机软硬件及辅助设备零售; 电子产品销售; 办公服务; 办公设备租赁服务; 办公设备销售; 工业设计服务; 日用百货销售; 广告制作; 广告设计、代理; 信息系统集成服务; 软件开发; 自然科学研究和试验发展; 工程和技术研究和试验发展; 农业科学研究和试验发展; 医学研究和试验发展; 数据处理服务; 自有资金投资的资产管理服务; 平面设计; 数字内容制作服务(不含出版发行); 数字文化创意内容应用服务; 数字文化创意技术装备销售; 工艺美术品及礼仪用品制造(象牙及其制品除外)【分支机构经营】; 工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外); 艺术品代理; 组织文化艺术交流活动; 园林绿化工程施工; 工艺美术彩灯制造【分支机构经营】; 家具制造【分支机构经营】; 家具销售; 企业形象策划; 文艺创作; 城市市容管理。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

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

#### ■ 营业期限信息

营业期限自: 1993年07月22日

营业期限至:

#### ■ 股东及出资信息

序号	股东名称	股东类型	证照/证件类型	证照/证件号码	详情
1	华东建筑集团股份有限公司	企业法人	企业法人营业执照(公司)	91310000132209789U	查看

共查询到1条记录共1页

首页 \*上一页 1 下一页\* 末页

#### ■ 主要人员信息

共计 8 条信息

瞿燕 董事	王玲 董事	黄亨 董事	姚激 董事长	牛斌 董事	吴琼 董事	张俊杰 总经理	刘欣华 董事
----------	----------	----------	-----------	----------	----------	------------	-----------

### 4.1.2、资质证书

企业名称	华东建筑设计研究院有限公司		
详细地址	上海市汉口路151号		
建立时间	1993年07月22日		
注册资本金	15000万元人民币		
统一社会信用代码 (或营业执照注册号)	91310101132238264H		
经济性质	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)		
证书编号	A131004031-10/1		
有效期	至2028年12月28日		
法定代表人	姚激	职务	董事长
单位负责人	姚激	职务	董事长
技术负责人	杨明	职称或执业资格	/
备注:	2013年01月11日,“华东建筑设计研究院有限公司”承继“上海现代建筑设计(集团)有限公司”的资质。 原发证日期:2010年04月20日		

业务范围
公路行业(公路)专业乙级;市政行业(排水工程、道路工程、桥梁工程、城市隧道工程)专业甲级;建筑行业(建筑工程、人防工程)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。 *****


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

企业变更栏
注册资金(万元) 变更为: 16500万人民币

变更核准机关(章)
_____年_____月_____日
变更核准机关(章)
_____年_____月_____日

### 4.1.3、人员数量情况

广东政务服务网 | 企业与人员信息诚信申报平台

深圳住建

企业基本信息

统一社会信用代码: 91322382641  
 纳税人识别号: 91322382641  
 所属行业: 建筑业  
 注册地区: 上海市  
 注册地址: 上海市虹口区151号  
 办公地址: 上海市虹口区151号  
 法定代表人: 张亮  
 证件类型: 身份证(内地)  
 身份证号: 02143217420  
 企业地址: 企业网址  
 基本户开户名称: 中国工商银行股份有限公司上海市虹口支行  
 基本户账号: 1001254098005890219

联系人信息

经办人姓名: 张亮  
 联系人手机: 15601652300  
 联系人邮箱: kan\_zhang@ecadi.com

上传附件材料信息

序号	附件名称	文件类型	附件描述	操作	操作提示
1	营业执照	jpg png pdf docx doc	营业执照(副本)(2025年3月24日)-电子版.jpg 2025-04-07	上传	上传成功
2	公章扫描件	jpg png pdf	公章.jpg 2024-12-27	上传	上传成功
3	诚信承诺书	jpg png pdf	诚信承诺书.pdf 2024-12-27	上传	上传成功
4	公章扫描件	jpg png pdf	公章.jpg 2024-12-27	上传	上传成功
5	银行基本户开户申请材料(银行基本户开户许可证)	pdf jpg png	公司基本存款账户信息(219).pdf 2024-12-27	上传	上传成功

广东政务服务网 | 企业与人员信息诚信申报平台

深圳住建

人员信息管理

序号	人员名称	证件号码	诚信时间	状态	操作
1	张亮	436422198902103938	2025-11-27	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
2	刘凯	653101198809172010	2025-11-18	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
3	周文涛	422326198910032519	2025-11-07	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
4	王立志	310109197184244411	2025-09-03	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
5	黄晓波	350722198001264212	2025-08-03	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
6	褚宇昕	370202199507056022	2025-08-28	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
7	陈光浩	321323198908232315	2025-08-27	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
8	李瑞明	436503199307190514	2025-08-27	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
9	杨博博	370604199511210021	2025-08-27	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
10	杨博	411421199507215222	2025-08-27	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息

显示第 1 到第 10 条记录, 总共 766 条记录 每页显示 10 条 条记录

广东政务服务网 | 企业与人员信息诚信申报平台

深圳住建

企业证书信息

序号	企业证书类型	资质证书编号	发证机关	发证日期	有效期限	修改时间	状态	操作
1	工程设计	A131004031	中华人民共和国住房和城乡建设部	2024-07-24	2028-12-28	2025-04-07	已提交	修改 删除
2	工程勘察	B131004031	中华人民共和国住房和城乡建设部	2024-01-19	2029-01-19	2025-01-09	已提交	修改 删除

显示第 1 到第 2 条记录, 总共 2 条记录

#### 4.1.4、公司介绍及优势证明材料

华建集团华东建筑设计研究院有限公司（简称：华东院；英文 ECADI）最早成立于 1952 年 5 月 19 日，是新中国第一批国有大型建筑设计咨询企业之一。1999 年由华东建筑设计研究院改制成为华东建筑设计研究院有限公司，是华建集团中从事设计咨询领域的龙头企业。70 年来，华东院全力服务各个阶段的国家建设与发展，凭借雄厚的技术实力和持之以恒的创新发展，在激烈的国际、国内竞争中，成为国内领先、国际一流的工程设计咨询领军企业。

作为国家城乡建设的排头兵，华东院深耕布局重大国家战略发展区域，在上海与深圳设有总部，并在长三角、大湾区、京津冀、华中、西南、西北等全国重点区域及重要城市设立 23 个区域事业部与分公司；在海外，华东院的设计作品遍及世界七大洲的 30 余个国家和地区。

华东院致力于为城市高质量发展提供创新设计与专业咨询集成服务。秉承“中国设计、国际先进、属地赋能”的理念成功打造自主高端品牌形象。近年来，依托全过程工程咨询与项目管理、区域规划与设计总控等服务模式，华东院在空港枢纽、超高层综合体、轨交枢纽与立体城市、重点文化设施、产业园区与总部办公、会议会展综合体、城市更新与历史建筑保护、文化旅游与特色小镇、医疗与康养、高端酒店、物流园区等产品线，以及区域规划及城市设计等领域的众多国际性设计竞争中，以国际水准的设计理念创意、科学先进的品质管控体系、产业价值链的整合统筹能力、专业高效的属地服务管理，在全国重点区域完成了一大批各类型重大重点工程，包括北外滩世界会客厅、金砖国家新开发银行总部大楼、国家会展中心（上海）、港珠澳大桥珠海口岸和澳门口岸工程、虹桥综合交通枢纽、浦东国际机场航站楼和卫星厅、梅赛德斯·奔驰文化中心、天津茱莉亚音乐学院、武汉中心、中央电视台新台址、中组部办公楼、天津周大福金融中心、南京江北新区中心区金融城、江苏大剧院、三峡国家博物馆、普陀山观音文化园、无锡灵山圣境等。华东院先后获得国际、国家、建设部、省市级优秀设计奖、优秀工程奖、科技进步奖、优秀工程咨询奖等各种奖项数千项，主编、参编大量国家、地方行业工程建设标准、规范及规程。

华东院集聚了国际、国内 4000 多名优秀的专业人才，其中各类国家执业注册与高级职称人员占比超过 20%，硕博等高学历人才超过 40%，外籍员工及留学归国员工占比 15%左右，并培养了包括院士、全国工程勘察设计大师、上海市领军人才在内的众多杰出专家人才。

创新中国设计，引领美好生活。华东院将在新时代人民城市建设中，不断创新设计理念、服务模式与技术手段，推动城市高质量发展，为人民创造更美好的生活。

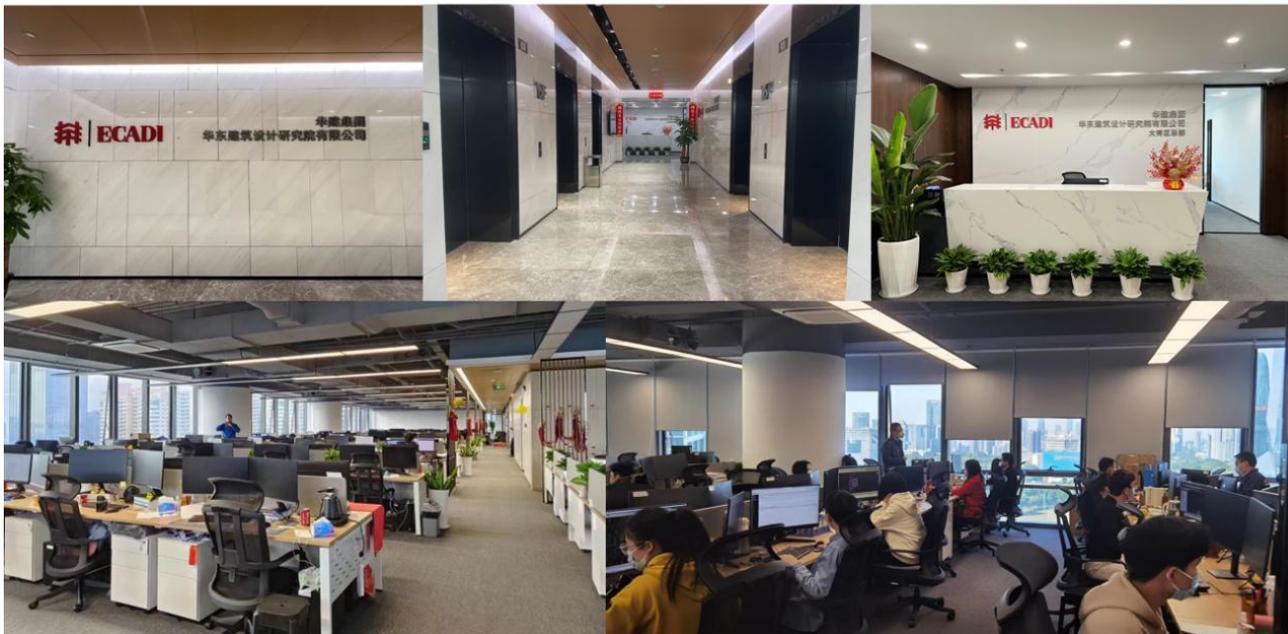


## ■ 属地化服务优势

■ **抽调精英骨干常驻深圳** 2021年3月，华东院从上海抽调关键骨干和优秀设计师长期常驻深圳，将原有深圳事业部升格为大湾区总部（第二总部）。各专业总工及骨干设计师共计20余名，自毕业在华东院工作至今，毕业院校包括清华大学、同济大学、东南大学等，注册人员12名，持有高级职称9人，中级职称2人。

■ **以项目为中心高效实现属地技术服务** 上海总部调动近20名管理和技术骨干常驻深圳，作为华东院的技术、项目管理的传承者，协调上海总院的相关设计资源，深沪两地联动，匹配深圳高端甲方需求，以项目为中心调配人力资源，满足复杂项目的技术力量需求和实现属地高效服务，确保项目设计高品质落地。

■ **组建培育强大属地技术力量** 截至目前，大湾区总部人数约200人，博士1人，硕士34人，一级注册建筑师11人，一级注册结构工程师5人，注册公用设备工程师6人，注册电气2人，高级职称14人，中级职称33人。



#### 4.1.4.1 公司组织结构及属地化服务承诺

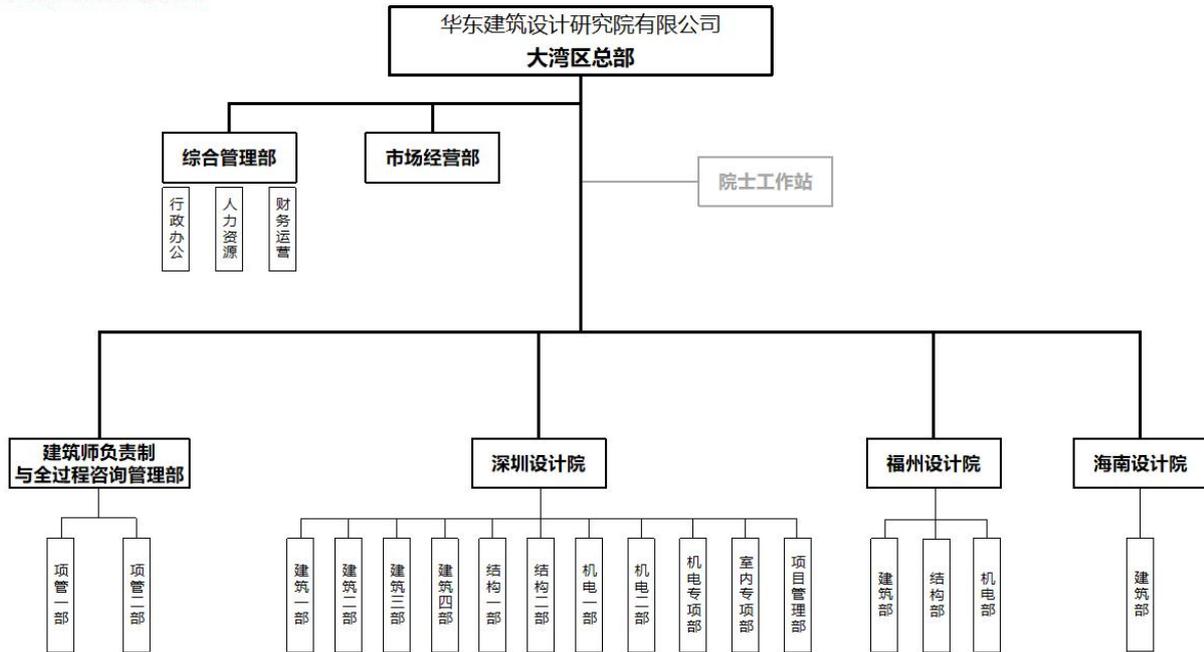
华东院总部组织关系

华东建筑设计研究院有限公司组织架构图

职能部门	党委办公室 (董事会、监事会、纪委办、党宣办、工团办、保密办)		行政办公室 (法务办、信访办、品宣办)		人力资源部 (组织部)		市场经营部		运营管理部		技术管理与发展部 (总经办、信息室、档案室)		安全管理部			
	院士工作站/大师工作室				创新研发平台				建筑事业部							
业务部门	江文成院士工作站/工作室				超高层建筑设计工程技术研究中心				结构工程技术研究中心				第一建筑设计事业部		第六建筑设计事业部	
	汪大绥大师工作室		徐维平大师工作室		上海装配式建筑技术集成工程技术研究中心				机电工程技术研究中心				第二建筑设计事业部		第七建筑设计事业部	
	和建筑设计工作室 (汪孝安大师工作室)		周建大师工作室		上海基坑工程环境安全控制工程技术研究中心				康养建筑设计研究中心				第三建筑设计事业部		第八建筑设计事业部	
	郭建祥大师工作室		包联进大师工作室		上海既有建筑功能提升工程技术研究中心				可持续发展与双碳研究中心				第四建筑设计事业部		第九建筑设计事业部	
	周建龙大师工作室		徐扬大师工作室		空港枢纽建筑设计研究中心				粒子工程建筑设计研究中心				第五建筑设计事业部		第十建筑设计事业部	
	周建龙大师工作室		徐扬大师工作室		轨交枢纽与立体城市建筑设计研究中心				数字设计中心							
	专项院	专业院		中心及平台部门		大湾区总部		属地设计院								
	空港枢纽建筑设计研究院	第一结构工程设计研究院		建筑创作中心		专项设计中心		深圳设计院		大连设计院		盐城设计院		重庆设计院		
	医疗与康养建筑设计研究院	第二结构工程设计研究院		大前期规划咨询中心		专项创新中心		福州设计院		雄安设计院		安徽设计院		成都设计院		
	文化旅游建筑设计研究院	第一机电工程设计研究院		城市更新与历史建筑保护设计中心		建筑设计项目部		海南设计院		青岛设计院		杭州设计院		云南设计院		
宜居建筑设计研究所	第二机电工程设计研究院		全过程咨询与项目管理中心		工程总承包事业部 (筹)		南宁分公司		济南设计院		西安设计院					
物流与产业园区设计研究所	第三机电工程设计研究院						东莞分公司		苏州设计院		武汉设计院		乌鲁木齐设计院			
分公司					子公司					托管公司						
上海低碳科技分院		北京分公司		天津分公司		南京分公司		长沙分公司		上海华灏建筑科技有限公司			华东建筑集团 (国际) 有限公司			

# 华东建筑设计研究院有限公司-驻深圳大湾区总部架构图

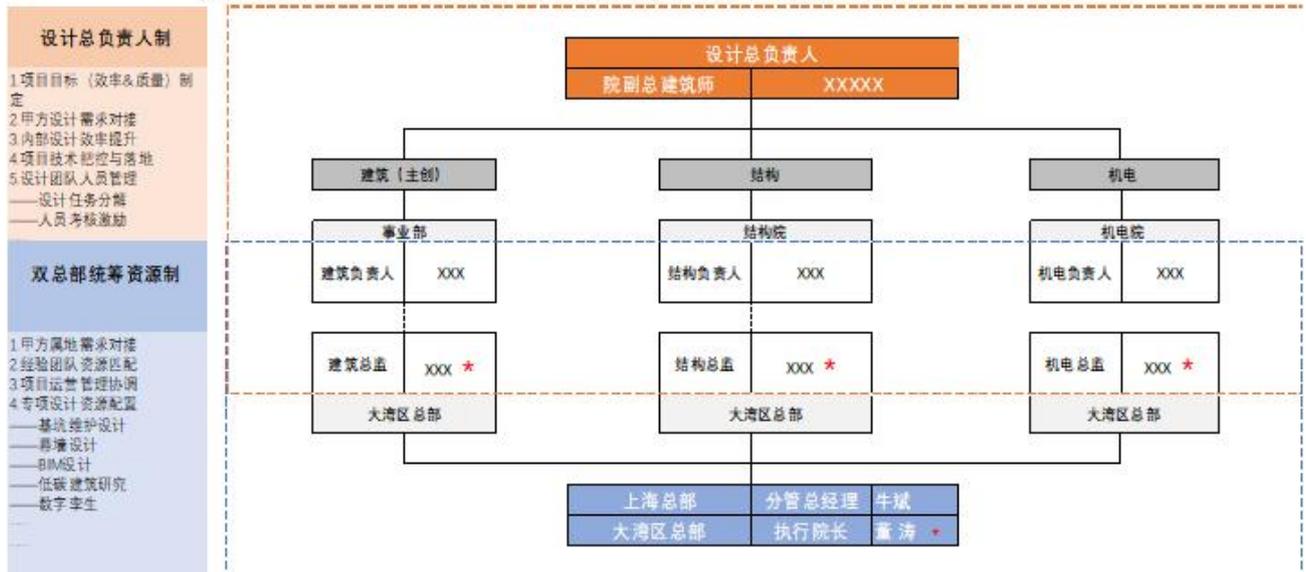
## 大湾区总部组织关系



## 上海-深圳两地合作项目设计管理模式

### 华东院上海-深圳两地合作项目设计管理模式

——以项目为中心，通过“设计总负责人制”和“双总部统筹资源制”，实现设计技术品质落地和项目管理效率提升的目标。



备注：\*为上海长期派驻深圳总部的领导及骨干人员。

## 上海深圳一体化协同



建设单位：华润代建  
合作设计：MAD  
建筑面积：18.8万平方米  
建设地点：广东深圳  
设计时间：2019年

建设单位：中信证券股份有限公司  
金石泽信投资管理有限公司  
建筑面积：38万㎡  
建设地点：深圳  
建筑高度：300米

建设单位：深圳招商房地产有限公司  
合作设计：AI SpaceFactory  
建筑面积：19.2万平方米  
建设地点：广东深圳  
建筑高度：374米

建设单位：深汕工务署  
建筑面积：45万平方米  
建设地点：广东深汕

项目	深圳湾文化广场		中信金融中心		招商太子湾大厦		深汕综合交通枢纽	
	上海	深圳	上海	深圳	上海	深圳	上海	深圳
建筑	主要承担	支撑	主要承担	主要承担	主要承担	主要承担	主要承担	主要承担
结构	主要承担	支撑	主要承担	支撑	主要承担	主要承担	支撑	主要承担
机电	主要承担	主要承担	主要承担	支撑	主要承担	主要承担	主要承担	主要承担
报批报建配合	支撑	主要承担	支撑	主要承担	支撑	主要承担	支撑	主要承担
施工配合	支撑	主要承担	支撑	主要承担	支撑	主要承担	支撑	主要承担

## 人员服务时间

我院承诺在本次项目的后续工作中，按照合同文件及业主方提出的其他要求开展设计工作并提供设计配合服务。考虑到本项目时间进度的紧迫性：

A. 将在主要设计阶段及施工招标配合阶段，根据业主方要求，派遣主要设计人员提供阶段性驻场设计服务。

(1) **设计阶段**：设计团队主要设计人及技术骨干根据项目需要原则上将服从业主方的管理和要求，随时派遣属地设计人员提供现场设计服务，并视情况增派设计力量以保证设计任务的顺利完成。

序号	人员	服务周期
1	审定人	设计重要阶段，每月一次到现场
2	专业负责人	上海技术团队每二周一次到现场 深圳技术团队根据工作需要，随时到现场
3	项目经理	根据工作需要，随时到现场

(2) **设计报审及招标配合关键阶段**：根据报批及招标进度需要，在设计报审、招标文件及工程量清单编制等关键阶段，主要设计人或技术骨干随时提供现场服务，满足招标报审等工作要求。

(3) **施工配合阶段**：根据施工现场配合需要，我院将安排专业的技术服务力量，提供施工现场服务，包括参与设计例会、专项技术方案讨论、工程例会、技术交底、现场巡视等，并服从建设方的协调管理。

B. 应结合合同文件中关于设计进度的要求提供细化版的设计工作进度，并保证工作进度应满足建设方的设计进度要求。

#### 4.1.4.2 企业综合实力展示

序号	证书名称
1	ISO 质量管理体系证书、环境管理体系证书、职业健康安全管理体系证书
2	2022-2023 年度合同信用等级 AAA 级证书
3	上海市勘察设计行业协会常务理事单位
4	2023 年中国工程设计企业 60 强排名第 6
5	2022 年美国《ENR（工程新闻纪录）》工程设计公司 150 强-全球第 51 位
6	2022 年英国《Building Design（建筑设计）》建筑设计公司 100 强-全球第 20 位
7	2020 年优秀单位
8	2020 年新开发总部银行项目-金杯团队
9	2019 年优秀勘察设计企业
10	2018 年纪念改革开放 40 周年标杆企业
11	2018 年度上海市重点工程实事立功竞赛金杯公司称号
12	2017-2018 年度上海市文明单位
13	2019 年度上海市重点工程实事立功竞赛金杯团队称号
14	2019 年度上海市重点工程实事立功竞赛优秀团队称号
15	2019 年度上海市平安示范单位
16	2025 年工程设计责任保险单



BUREAU VERITAS

Bureau Veritas Certification

# 华东建筑设计研究院有限公司

总部：中国上海市中山南路 1799 号世博滨江大厦北座

统一社会信用代码：91310101132238264H

此份为多场所证书，各分场所见证书附页

必维认证集团认证控股有限公司英国分公司  
确证上述单位的管理体系已经评审  
并确认符合下列管理体系标准全部适用条款的要求

## ISO 9001:2015

体系覆盖范围

总范围：建筑工程设计、文物保护工程勘察设计、建筑装饰工程设计、风景园林工程设计、市政工程设计、公路工程设计、城乡规划编制、工程咨询及项目管理、工程勘察（岩土工程设计）

最初认证周期起始日期：12-03-1997  
上一周期的到期日：NA  
认证/再认证审核日期：NA  
本次认证/再认证周期起始日期：30-05-2024

在证书持有者之管理体系持续符合要求的运行条件下，本证书至下述日期有效：  
10-06-2027

证书号：CN049724

版本号：No.1， 发证日期：30-05-2024

必维认证集团认证控股有限公司英国分公司  
授权代表



0008

认证机构地址：9<sup>th</sup> Floor, 66 Prescot Street, London E1 8HG, United Kingdom

当地办公室地址：必维认证（北京）有限公司，中国北京市东城区东长安街1号东方广场西一办公楼9层902室，邮编：100738

需进一步澄清本证书范围和有效状态，以及此管理体系要求的适用性，请电：+86 10 59683663

获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效。本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 (www.cnca.gov.cn) 上查询。

第1页，共2页

UKAS Certificate Template multistate rev 4.1

August 26, 2023



Bureau Veritas Certification

# 华东建筑设计研究院有限公司

## ISO 9001:2015

### 体系覆盖范围

场所名称	场所地址	场所认证范围
华东建筑设计研究院有限公司	运营地址 1: 中国上海市中山南路 1799 号世博滨江大厦北座 注册地址: 中国上海市黄浦区汉口路 151 号	建筑工程设计、建筑装饰工程设计、风景园林工程设计、城乡规划编制、文物保护工程勘察、工程咨询及项目管理
华东建筑设计研究院有限公司	运营地址 2: 中国上海市黄浦区汉口路 151 号	建筑工程设计、建筑装饰工程设计、工程咨询
华东建筑设计研究院有限公司	运营地址 3: 中国上海市龙吴路 888 号	建筑工程设计、建筑装饰工程设计、风景园林工程设计、工程咨询、市政工程设计、公路工程设计
华东建筑设计研究院有限公司	运营地址 4: 中国上海市石门二路 258 号 (上海现代建筑设计大厦南楼) 第 19 层	建筑工程设计、城乡规划编制
华东建筑设计研究院有限公司	运营地址 5: 中国上海市西藏南路 1368 号 3-4 层	建筑工程设计、工程勘察 (岩土工程设计)

证书号: CN049724

版本号: No.1, 发证日期: 30-05-2024

必维认证集团认证控股有限公司英国分公司  
授权代表



0008

认证机构地址: 5<sup>th</sup> Floor, 66 Prescott Street, London E1 8HG, United Kingdom

当地办公室地址: 必维认证 (北京) 有限公司, 中国北京市东城区东长安街 1 号东方广场西一办公楼 9 层 902 室, 邮编: 100738

需进一步澄清本证书范围和有效状态, 以及此管理体系要求的适用性, 请电: +86 10 59683663

获证组织必须定期接受监督审核并经审核合格此证书方继续有效。本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站 ([www.cnca.gov.cn](http://www.cnca.gov.cn)) 上查询。

第2页, 共2页

UKAS Certificate Template multiSite rev 4.1

August 28, 2023



**WSF**  
世标认证

# 认证证书

兹证明

注册号: 03823E510007R0L

统一社会信用代码: 91310101132238264H

## 华东建筑设计研究院有限公司

审核地址: 上海市汉口路151号; 上海市黄浦区中山南路1799号世博滨江大厦北座

注册地址: 上海市汉口路151号

环境管理体系符合

GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015

该体系覆盖范围

资质范围内建筑工程设计、人防工程设计、建筑装饰工程设计、岩土工程设计、  
风景园林工程设计、文物保护工程勘察设计、市政工程设计、城乡规划编制、  
工程咨询及项目管理所涉及的相关环境管理活动

初次发证日期: 2023年10月24日

发证日期: 2023年10月24日; 有效期至: 2026年10月23日

获证组织在证书有效期内每年至少接受一次监督审核, 并将监督审核合格标识粘贴于证书指定位置, 本证书方为有效。本证书有效状态及获证组织的服务等信息请扫描本证书左上角二维码关注“世标”微信公众号进入客户服务栏目或 [www.wsf.cn](http://www.wsf.cn) 查询。亦可登录国家认证认可监督管理委员会官方网站 ([www.cnca.gov.cn](http://www.cnca.gov.cn)) 查询。

北京世标认证中心有限公司

签发:

地址: 北京市朝阳区望京东路1号院23号楼2层  
(邮编: 101312)

世标认证  
ISO14001



中国认可  
国际互认  
管理体系  
MANAGEMENT SYSTEM  
CNAS C038-M





**WSF**  
世标认证

# 认证证书

兹证明

注册号: 03823S510008R0L  
统一社会信用代码: 91310101132238264H

## 华东建筑设计研究院有限公司

审核地址: 上海市汉口路151号; 上海市黄浦区中山南路1799号世博滨江大厦北座  
注册地址: 上海市汉口路151号

职业健康安全管理体系符合

**GB/T45001-2020/ISO45001:2018**

该体系覆盖范围

资质范围内建筑工程设计、人防工程设计、建筑装饰工程设计、岩土工程设计、  
风景园林工程设计、文物保护工程勘察设计、市政工程设计、城乡规划编制、  
工程咨询及项目管理所涉及的相关职业健康安全管理活动

初次发证日期: 2023年10月24日

发证日期: 2023年10月24日; 有效期至: 2026年10月23日

获证组织在证书有效期内每年至少接受一次监督审核, 并将监督审核合格标识粘贴于证书指定位置, 本证书方为有效。本证书有效状态及证书其他服务等信息请扫描本证书左上角二维码关注“世标”微信公众号进入客户服务栏目或 [www.wsf.cn](http://www.wsf.cn) 查询, 亦可登陆国家认证认可监督管理委员会官方网站 ([www.cnca.gov.cn](http://www.cnca.gov.cn)) 查询。

北京世标认证中心有限公司

签发:

地址: 北京市朝阳区望园东10号院23号楼2层  
(邮编: 101312)

**世标认证**  
**ISO45001**



中国认可  
国际互认  
管理体系  
MANAGEMENT SYSTEM  
CNAS C038-M







## 上海市勘察设计行业协会文件

---

### 关于华东建筑设计研究院有限公司是 上海市勘察设计行业协会常务理事单位的证明

有关单位：

华东建筑设计研究院有限公司是我协会会员，会员资格为上海市勘察设计行业协会第八届理事会常务理事单位。

特此证明！



### 2023中国工程设计企业60强

排名	公司名称	设计总营业额 (万元人民币)
1	中国电力工程顾问集团有限公司	1676484.49
2	中国石化工程建设有限公司	1503103.00
3	中国铁路设计集团有限公司	765685.77
4	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	649842.20
5	中国建设科技集团股份有限公司	627374.70
6	华东建筑集团股份有限公司	535391.35
7	华设设计集团股份有限公司	515521.79
8	中国联合工程有限公司	507360.00
9	中国天辰工程有限公司	493210.81
10	苏交科集团股份有限公司	482605.63
11	上海市政工程设计研究总院 (集团) 有限公司	444529.30
12	同济大学建筑设计研究院 (集团) 有限公司	402806.00
13	长江设计集团有限公司	372089.44
14	中铁第五勘察设计院集团有限公司	328559.42
15	中交公路规划设计院有限公司	321718.87

2022 年美国《ENR（工程新闻纪录）》工程设计公司 150 强-全球第 51 位

**ENR THE TOP 150 GLOBAL DESIGN FIRMS**

RANK 2022	RANK 2021	FIRM	FIRM TYPE	2021 REVENUE		MARKETS (% OF REVENUE)										
				TOTAL \$ MIL.	INT'L \$ MIL.	GEN. BLDG.	MANUFACTURING	POWER	WATER SUPPLY	INDUS./PETRO.	TRANSPORTATION	HAZARDOUS WASTE	TELECOM			
51	57	ARCPLUS GROUP PLC, Shanghai, China <sup>1</sup>	AE	852.6	8.8	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52	47	INTEREX-PSI, Arlington Heights, Ill., U.S.A. <sup>1</sup>	EC	850.9	371.2	22	14	1	0	1	54	7	0	0	0	
53	65	ARTELIA, Saint Omer, France <sup>2</sup>	E	819.2	341.7	36	1	8	6	5	19	24	0	1		
54	55	COM SMITH, Bolton, Mass., U.S.A. <sup>1</sup>	EC	790.5	144.2	0	0	0	32	28	0	25	14	0		
55	62	NYS GLOBAL INC., Hollywood, Fla., U.S.A. <sup>1</sup>	E	777.3	22.8	28	0	32	10	4	0	24	2	0		
56	51	BECHTEL, Reston, Va., U.S.A. <sup>1</sup>	EC	772.6	297.0	0	0	4	0	0	46	3	38	8		
57	56	JEDI GROUP, Nanjing, China <sup>1</sup>	E	769.7	196.0	0	0	0	4	0	0	96	0	0		
58	60	EXP, Chicago, Ill., U.S.A.	EA	750.0	417.7	34	1	2	4	0	5	34	1	18		
59	63	CHINA METALLURGICAL GROUP CORP., Beijing, China <sup>1</sup>	EA	741.3	23.8	25	0	2	1	3	52	12	3	8		
60	64	ROYAL HASKONINGDHV, Amersfoort, Netherlands <sup>1</sup>	E	731.7	339.1	22	1	5	14	6	2	42	1	7		
61	59	TONGJI ARCHITECTURAL DESIGN (GROUP) CO. LTD., Shanghai, China <sup>1</sup>	A	707.8	1.1	75	0	0	1	3	0	18	0	0		
62	61	TRACTEBEL, Brussels, Belgium <sup>1</sup>	E	684.4	437.2	8	0	71	0	0	5	6	5	0		
63	76	CTI ENGINEERING GROUP, Chuo-ku, Japan <sup>1</sup>	E	653.7	185.4	20	0	0	0	35	0	32	0	4		
64	69	ORIENTAL CONSULTANTS GLOBAL, Shikyo-ku, Japan <sup>1</sup>	E	638.4	224.2	3	0	0	10	3	0	67	0	0		
65	67	RICHARD BAKER INTERNATIONAL, Pittsburgh, Pa., U.S.A. <sup>1</sup>	EA	613.4	11.1	16	0	1	16	0	2	61	2	2		
66	66	GANNETT FLEMING, Camp Hill, Pa., U.S.A.	EA	605.6	30.7	9	0	2	15	0	2	64	0	0		
67	72	POWER ENGINEERS INC., Hales, Iowa, U.S.A.	E	580.6	23.6	0	0	93	0	0	7	0	0	0		
68	75	SARGENT & LUNDY, Chicago, Ill., U.S.A. <sup>1</sup>	E	565.5	71.3	0	0	83	0	0	1	0	8	0		
69	73	STV GROUP INC., New York, N.Y., U.S.A. <sup>1</sup>	EA	531.8	11.5	10	0	0	4	3	0	64	0	0		
70	-	CISPOR CORP., Wuhan, Hubei, China <sup>1</sup>	EC	525.3	42.7	2	0	35	54	2	0	7	0	0		
71	74	DOHNA ENGINEERING CO. LTD., Seoul, South Korea <sup>1</sup>	EC	520.8	162.4	12	0	31	17	15	2	18	0	0		
72	78	DEWEERRY, Fairfax, Va., U.S.A. <sup>1</sup>	EA	488.1	5.8	33	1	5	13	7	0	36	0	4		
73	81	Beca Group Ltd., Auckland, New Zealand <sup>1</sup>	EA	459.9	129.9	32	8	5	13	0	9	26	0	0		
74	79	BROWN AND CALDWELL, Walnut Creek, Calif., U.S.A. <sup>1</sup>	E	453.6	0.0	0	0	0	19	67	0	0	19	0		
75	85	SETEC, Paris, France <sup>1</sup>	E	448.7	129.1	18	6	11	1	4	0	56	0	1		
76	83	BBJ GROUP INC., Columbus, Ohio, U.S.A.	AE	442.8	211.1	65	2	0	0	4	0	11	0	0		

注：Arcplus 华建集团为 ECADI 华东院的母公司

2022 年英国《Building Design（建筑设计）》建筑设计公司 100 强-全球第 20 位

**Building Design.** Intelligence for Architects **WA100**

WA100 2022

Rank 2022	Rank 2021	Company name	Country	Architects employed	Fee income (US\$)
12	11	DLR Group	US	692	270m-279m
13	12	CannonDesign	US	670	180m-189m
14	-	Surbana Jurong	Singapore	639	100m-109m
15	51	Tianhua	China	587	400m-499m
16	14	ATP Architects Engineers	Austria	585	130m-139m
17	16	SmithGroup	US	584	210m-219m
18	18	Nihon Sekkei	Japan	560	160m-169m
19	15	Stantec	Canada	548	330m-339m
20	19	Arcplus Group	China	520	700m-799m
21	28	GMP Architekten	Germany	506	90m-99m
22	25	Foster + Partners	UK	502	240m-249m

2020 年优秀单位



2020 年新开发总部银行项目-金杯团队



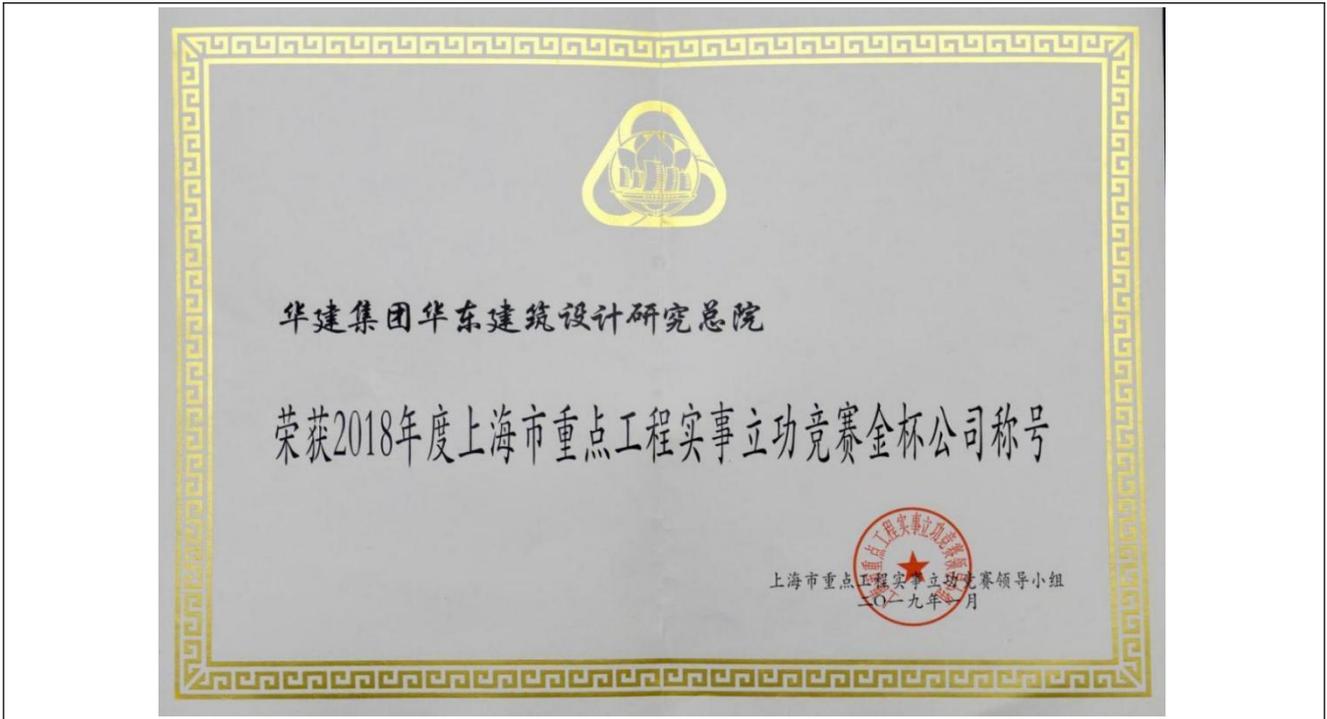
2019 年优秀勘察设计企业



2018 年纪念改革开放 40 周年标杆企业



2018 年度上海市重点工程实事立功竞赛金杯公司称号



2017-2018 年度上海市文明单位



2019 年度上海市重点工程实事立功竞赛奖杯团队称号



2019 年度上海市重点工程实事立功竞赛优秀团队称号







中国太平洋财产保险股份有限公司  
China Pacific Property Insurance Co.,Ltd.  
全国客户服务电话: 95500

## 建设工程设计责任保险（年度型）保险单

保单流水号: DZBZ24000014879061

保险单号: ASHH401ZZ924QA AAAA10

请仔细阅读本保险单, 以确保其内容与投保人的投保要求一致。

本保险合同由保险条款、投保单、保险单或其他保险凭证以及批单组成。

鉴于本保险单明细表中列明的投保人向中国太平洋财产保险股份有限公司(以下简称“保险人”)提交书面投保申请和相关资料(该投保申请及资料被视作本保险合同的有效组成部分), 保险人同意按本保险合同的约定承担保险责任。

特立本保险单为凭。



中国国际进口博览会  
指定保险服务商

中国太平洋财产保险股份有限公司



签发机构: 上海分公司

通讯地址: 上海市虹口区吴淞路400号

邮政编码: 200080

经办: (综拓) 韩雯君 联系电话: 95500

制单: 张颖岚 核保: 缪估

签发日期: 2024年11月04日

太平洋产险全国统一客户投诉电话  
95500语音提示或按#号键-3-2-4



总公司地址: 中国上海市银城中路190号

邮政编码: 200120

网址: <http://www.cpic.com.cn>

第1页/共11页



## 建设工程设计责任保险 (年度型) 保单明细表

保险单号: ASHH401ZZ924QAAAAA10

### ● 投保人信息

名称: 华东建筑设计研究院有限公司

地址: 上海市汉口路151号

### ● 被保险人信息

名称: 华东建筑设计研究院有限公司

地址: 上海市汉口路151号

### ● 营业性质

工程技术与设计服务

### ● 承保区域

中华人民共和国(港、澳、台除外)

### ● 承保基础

期内索赔制

### ● 工程信息

工程注册地址: 上海市汉口路151号

证书编号: 91310101132238264H

资质等级: 请见特约

年营业收入: 5000000000

合同编号: 无

资质类型: 请见特约

### ● 保险责任

保险期限内总累计赔偿限额为人民币 贰亿元整 (CNY200,000,000.00), 其中:

条款名称	保障项目	累计赔偿限额	每次事故赔偿限额	费率 (%)	保费
建设工程设计责任保险 (年度型) 条款	建设工程设计责任	CNY200,000,000.00	CNY100,000,000.00	2.9	CNY580,000.00

注: 每次事故: 指不论一次事故或一个事件引起的一系列事故。

### ● 免赔信息

1、每次索赔事故绝对免赔额为 CNY50,000.00元。

### ● 保险期间

共365天, 自2025年01月01日 00:00:00起至2025年12月31日 24:00:00止

### ● 保险费合计

除税金额: 人民币 伍拾肆万柒仟壹佰陆拾玖元捌角壹分 (CNY547,169.81)

税 额: 人民币 叁万贰仟捌佰叁拾元零壹角玖分 (CNY32,830.19)

总 计: 人民币 伍拾捌万元整 (CNY580,000.00)

#### 4.1.4.3 项目获奖情况

自 1977 年以来，华东院共有 1900 余项获奖，包含国家级科技进步奖（3 项）、全国土木工程学会詹天佑大奖（25 项）、国家优秀设计和国家优质工程等-国家级金银铜奖（29 项）、建设部或中国勘察设计行业协会-优秀设计奖（339 项）等。

获奖情况如下：

序号	获奖项目名称	获奖等级	颁奖单位	获奖时间
<b>国家级科技进步奖</b>				
1	软土深基坑工程安全与环境控制新技术及应用	国家科技进步奖-二等奖	中华人民共和国国务院	2013 年
2	钢-混凝土组合结构与混合结构体系关键技术及其工程应用	国家科技进步奖-二等奖	中华人民共和国国务院	2015 年
3	超高层建筑钢骨高强混凝土结构体系抗震关键技术及其应用	国家科技进步奖-二等奖	中华人民共和国国务院	2017 年
<b>全国土木工程学会詹天佑大奖</b>				
1	国家会展中心（上海）	第十四届中国土木工程詹天佑奖	中国土木工程学会；北京詹天佑土木工程科学技术发展基金会	2017 年
2	宜兴市文化中心	第十五届中国土木工程詹天佑奖	中国土木工程学会；北京詹天佑土木工程科学技术发展基金会	2018 年
3	南京牛首山文化旅游区佛顶宫工程	第十五届中国土木工程詹天佑奖	中国土木工程学会；北京詹天佑土木工程科学技术发展基金会	2018 年
4	上海北外滩白玉兰广场	第十六届中国土木工程詹天佑奖	中国土木工程学会；北京詹天佑土木工程科学技术发展基金会	2019 年

5	南京紫峰大厦	第十七届中国土木工程詹天佑奖	中国土木工程詹天佑奖	2020年
6	东方之门	第十八届中国土木工程詹天佑奖	中国土木工程学会； 北京詹天佑土木工程科学技术发展基金会	2021年
7	上海世博会博物馆	第十八届中国土木工程詹天佑奖	中国土木工程学会； 北京詹天佑土木工程科学技术发展基金会	2021年
<b>国家优秀设计和国家优质工程等-国家级金银铜奖</b>				
1	北京国家电力调度中心工程	全国第十届优秀工程设计奖-金奖	全国优秀工程勘察设计评选委员会	2002年
2	上海浦东机场工程（详细设计）	全国第十届优秀工程设计奖-金奖	全国优秀工程勘察设计评选委员会	2002年
3	上海电视台制作综合楼（上视大厦）	全国第十届优秀工程设计奖-银奖	全国优秀工程勘察设计评选委员会	2002年
4	上海大学体育中心	全国第十一届优秀工程设计奖-银奖	全国优秀工程勘察设计评选委员会	2005年
5	中联部办公楼工程	2006年度国家优质工程奖-银奖	国家工程建设质量奖审定委员会	2006年
6	天山世纪广场	2008年度国家优质工程奖-银奖	国家工程建设质量奖审定委员会	2008年
7	北京农业生态工程试验基地配套工程	2009年度国家优质工程奖-银奖	国家工程建设质量奖审定委员会	2008年
8	上海自由国际广场	2010年度国家优质工程奖-银奖	国家工程建设质量奖审定委员会	2008年
9	南汇区医疗中心一一病房楼	2009年度国家优质工程奖-银奖	国家工程建设质量奖审定委员会	2009年
10	上海市磁悬浮快速列车	全国第十一届优秀工	全国优秀工程勘察设计评	2005年

	示范运营线工程----龙 阳路车站	程设计奖-铜奖	选委员会	
<b>建设部或中国勘察设计行业协会-优秀设计奖</b>				
1	杭州萧山国际机场二期 工程 T3 航站楼	2016 年全国优秀工程 勘察设计行业奖-公共 建筑一等奖	中国勘察设计协会	2016 年
2	济南普利中心	2017 年全国优秀工程 勘察设计行业奖-公共 建筑一等奖	中国勘察设计协会	2017 年
3	华丽家族·复兴天地中心	2017 年全国优秀工程 勘察设计行业奖-公共 建筑一等奖	中国勘察设计协会	2017 年
4	广西百色干部学院	2019 年全国优秀工程 勘察设计行业奖-公共 建筑一等奖	中国勘察设计协会	2019 年
5	外滩国际金融服务中心	2019 年全国优秀工程 勘察设计行业奖-公共 建筑一等奖	中国勘察设计协会	2019 年
6	上海园林（集团）有限公 司总部办公楼	2019 年全国优秀工程 勘察设计行业奖-公共 建筑一等奖	中国勘察设计协会	2019 年
7	上海虹桥国际机场 T1 航 站楼改造及交通中心工 程	2019 年全国优秀工程 勘察设计行业奖-公共 建筑一等奖	中国勘察设计协会	2019 年
8	荔园饭店	2019 年全国优秀工程 勘察设计行业奖-公共 建筑一等奖	中国勘察设计协会	2019 年
9	上海东方明珠广播电视	全国勘察设计行业庆	中国勘察设计协会	2019 年

	塔	祝建国七十周年系列 推举活动-优秀勘察项 目		
10	中国国际进口博览会场 馆（中国国家会展中心）	全国勘察设计行业庆 祝建国七十周年系列 推举活动-优秀勘察项 目	中国勘察设计协会	2019 年
备注：以上仅为我司部分获奖项目清单				

上海北外滩白玉兰广场荣获第十六届中国土木工程詹天佑奖

南京紫峰大厦荣获第十七届中国土木工程詹天佑奖



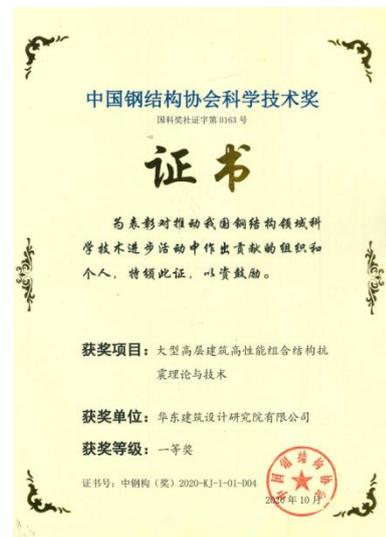
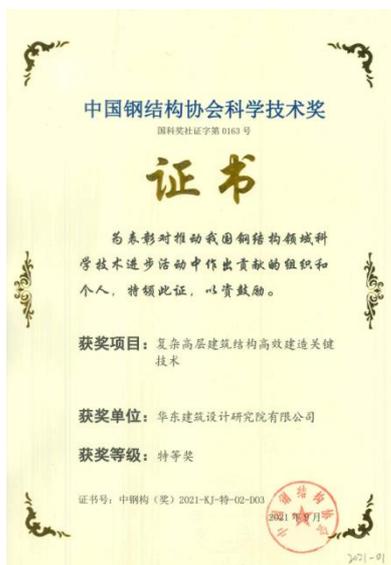
东方之门荣获第十八届中国土木工程詹天佑奖

上海世博会博物馆荣获第十八届中国土木工程詹天佑奖



复杂高层建筑结构高效建造关键技术（特等奖）-中国钢结构协会科学技术奖

大型高层建筑高性能组合结构抗震理论与技术-中国钢结构协会科学技术奖一等奖



大型交通枢纽建筑在高速列车运行影响下的振动控制关键技术研究与应用-华夏科学技术奖-一等奖

南京牛首山现代大型复杂宗教建筑关键技术研究与应用-华夏科学技术奖-二等奖

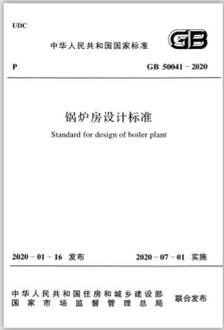
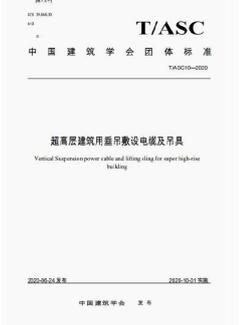


大型交通枢纽建筑在高速列车运行影响下的振动控制关键技术研究与应用-华夏科技进步奖-一等奖

软土地区超高层建筑新型桩基与深基础沉降控制关键技术及应用-华夏科技进步奖-一等奖



#### 4.1.4.4 学科类参编

序号	名称	数量（项）	图例
1	国家级标准规范和图集	60	
2	行业级标准规范	44	
3	地方标准规范	46	
4	团体标准规范	42	

5	发明专利授权	25	 <p>发明专利证书</p> <p>发明专利：一种... 发明人：... 专利权人：... 授权公告日：2014年... 专利权期限：20年</p>
6	实用新型专利授权	229	 <p>实用新型专利证书</p> <p>实用新型：... 发明人：... 专利权人：... 授权公告日：2014年... 专利权期限：10年</p>
7	外观设计专利授权	41	 <p>外观设计专利证书</p> <p>外观设计：... 设计人：... 专利权人：... 授权公告日：2014年... 专利权期限：15年</p>

4.1.4.5 2020-2022 年度深圳地铁沿线 TOD 项目建筑 A 类库供应商

# 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

## 中选通知书

致参选人：华东建筑设计研究院有限公司/株式会社日本设计

比选名称：地铁沿线 TOD 项目获取研究设计单位预选比选（2020-2022 年度）

承担内容：TOD 项目轨道物业综合开发研究

贵司于 2021 年 2 月 2 日提交了上述项目的参选文件，依照《中华人民共和国招标投标法》和地铁沿线 TOD 项目获取研究设计单位预选比选（2020-2022 年度），作为建筑 A 类参选人参选，经比选程序及评标办法，并报我公司批准，贵司的参选文件已被我公司接受，确定贵司为地铁沿线 TOD 项目获取研究设计单位预选比选（2020-2022 年度）建筑 A 类预选中選人之一。

请做好签署合同的准备。

  
深圳市地铁集团有限公司  
法定代表人（或授权代表）：

2021 年 3 月 17 日

# 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

## 中选通知书

致参选人：深圳市城市规划设计研究院股份有限公司/华东建筑设计研究院有限公司

承担项目：轨道交通五期综合开发项目规划设计研究及核心区建筑概念设计（十一）

贵公司于 2023 年 5 月 10 日提交了上述项目的参选文件。依照轨道交通五期综合开发项目规划设计研究及核心区建筑概念设计（十一）文件，经资格审查和评定标程序，并经我公司批准，贵公司的参选文件已被我公司接受，中选价为（人民币）  
小写： 确定贵公司为轨道交通五期综合开发项目规划设计研究及核心区建筑概念设计（十一）中选单位。

请做好签署合同的准备。

深圳市地铁集团有限公司

法定代表人（或授权代表）：

2023 年 5 月 17 日

## 五、投标人同类业绩

### 投标人业绩情况表

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
	企业名称	华东建筑设计研究院有限公司		
1	bilibili 上海总部办公项目-N6-01 地块施工图设计	<b>工程规模：总建筑面积：77.22 万 m<sup>2</sup>；（商业建筑面积 14.0274 万 m<sup>2</sup>）</b> <b>主要特征：</b> 地上建筑面积 359137 m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 413107 m <sup>2</sup> （办公建筑面积：289313 m <sup>2</sup> ； <b>地上商业建筑面积 33813 m<sup>2</sup>，地下商业建筑面积 106461 m<sup>2</sup>；</b> 文化建筑面积 21012 m <sup>2</sup> ；租赁住宅建筑面积 15000 m <sup>2</sup> ；地下车库建筑面积 317455 m <sup>2</sup> ）；开发方向：办公、 <b>商业</b> 、文化、租赁住房、停车、人防、设备、管理及附属用房。	上海幻岸彼成实业有限公司	2021 年 11 月 10 日
2	福州滨海未来城综合体项目 H21、H22 地块初步设计及施工图设计	<b>工程规模：总建筑面积：16.8 万 m<sup>2</sup>；</b> <b>主要特征：</b> 本项目为办公、商业综合体项目，项目功能包括 <b>集中商业</b> ，超高层办公等内容； <b>集中商业建筑面积约：8.9 万 m<sup>2</sup>，</b> 办公塔楼建筑面积：7.9 万平方米。	福州滨茂房地产有限公司	2021 年 2 月 1 日
3	杭州江河汇城市综合体汇东区块项目(简称:杭州江河汇汇东地块项目)	<b>工程规模：总建筑面积：112.62547 万 m<sup>2</sup>；</b> <b>主要特征：</b> 建筑面积指标 地下车库及设备用房：350202.82 m <sup>2</sup> ， <b>商业建筑(地上及地下)：13.66 万 m<sup>2</sup>，</b> 超高层住宅建筑(110-130 米)：135433.43 m <sup>2</sup> ，超高层办公建筑(80-130 米)：268464.00 m <sup>2</sup> ，高层康体娱乐/商业(收费参照办公)：148,752.07 m <sup>2</sup> ，SA 公寓式办公建筑(收费参照住宅)：47787.23 m <sup>2</sup> ，五星级酒店：33000.00 m <sup>2</sup> ，幼儿园&公交站：6015.00 m <sup>2</sup> 。	杭州新汇东置业有限公司	2021 年 4 月 20 日
4	徐汇滨江复星中心(暂名)	<b>工程规模：</b> 用地面积：39062 m <sup>2</sup> ， <b>总建筑面积：22.2080 万 m<sup>2</sup>；</b> <b>主要特征：</b> 建筑功能： <b>商业</b> 、办公、住宅、地库； 地上建筑面积：约 124080 m <sup>2</sup> ，其中，住宅：约 37080 m <sup>2</sup> ， <b>商办：约 8.7 万 m<sup>2</sup></b> 地下建筑面积(局部 3 层)：约 98000 m <sup>2</sup> 。	上海复滨房地产开发有限公司	2021 年 12 月 21 日

5	虹口区北外滩街道 HK321-01、HK321-02(部分 地下)(北外滩 91 街坊)项 目	<p><b>工程规模：总建筑面积为 45.39575 万 m<sup>2</sup>；（商业建筑面积 9.152 万 m<sup>2</sup>）</b></p> <p><b>主要特征：</b>地上建筑面积 350157.5 平方米，地下建筑面积 103800 平方米；商业位于地下一层、地下二层、裙房及塔楼下部又段，<b>地上商业面积：约 50000 m<sup>2</sup>，地下商业面积：约 41520 m<sup>2</sup>；</b></p> <p>代表“最高标准、最高水平”的上海北外滩核心区 91 街坊项目将以其 480 米高度成就浦西第一高楼，与陆家嘴 CBD 超高层建筑群、外滩历史建筑群交相辉映；成为上海城市形象的新名片、中国引领全球的新标杆，世界观察中国的新窗口。</p>	上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	2022 年 11 月 16 日
---	--	---	--------------------	------------------

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）。

业绩一：bilibili 上海总部办公项目-N6-01 地块施工图设计

合 ( )

PM ( )

2021 04 11 59

## 建设工程设计与咨询合同

合同名称：bilibili 上海总部办公项目-N6-01 地块施工图 设计与咨询合同

工程名称：bilibili 上海总部办公项目-N6-01 地块施工图设计

工程地点：上海市杨浦区滨江沿线

发包人（甲方）：上海幻岸彼成实业有限公司

设计人（乙方）：华东建筑设计研究院有限公司

签约日期：2021 年 月 日

签约地点：上海市

bilibili 上海总部办公项目-N6-01 地块施工图 设计与咨询合同

发包人（甲方）（全称）：上海幻岸彼成实业有限公司  
法定注册地址：上海杨浦区国定支路 26 号 3465 室  
法定代表人：郑彬炜  
纳税人识别号：91310110MA1G9B6E58  
是否为增值税一般纳税人：是 否  
地址、电话：杨浦区淞沪路 661 号创智广场 A 幢，021-25099255  
开户行及账号：招商银行自贸分行营业部

设计人（乙方）全称：华东建筑设计研究院有限公司  
法定注册地址：上海市汉口路 151 号  
法定代表人：顾伟华  
纳税人识别号：91310101132238264H  
是否为增值税一般纳税人：是 否  
地址、电话：上海市黄浦区汉口路 151 号 63217420  
开户行及账号：中国工商银行上海市现代大厦支行  
1001285429216931821

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、等价有偿、公平、诚实信用的基础上，经友好协商，就甲方委托乙方承担bilibili 上海总部办公项目-N6-01 地块施工图工程设计与咨询工作达成一致意见，特签订本合同，以资信守。

### **第一条 合同签订依据**

本合同依据下列文件签订：

- 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》。
- 2、国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。



( 本页为合同签署页 )

发包人 ( 甲方 ) :

( 盖章 ) :

法定 代表 人 :

( 或 授 权 委 托 人 ) :

签 订 时 间 : 2021 年 月 日

设计人 ( 乙方 ) :

( 盖章 ) :

法定 代表 人 :

( 或 授 权 委 托 人 ) :

签 订 时 间 : 2021 年 月 日



Handwritten signature of the designer (乙方).

Handwritten signature of the contractor (甲方).



## 附件 2：设计要点及任务说明——bilibili 上海总部办公项目施工图设计

### 一、项目基本情况

1. 项目名称：bilibili 上海总部办公项目

2. 用地条件介绍

- 1) 地理位置：bilibili 上海总部办公项目地块位于上海市杨浦区滨江沿线。
- 2) 周边道路：周边交通路网分析：项目四至为：北至杨树浦路，东至平定路，西至双阳南路，南至安阳路，；项目地块内有两条市政道路，南北向为宁武南路、东西向为阳浦路。
- 3) 公共设施：地块北侧 1.8 公里范围内地铁 12 号线隆昌路站，项目西侧 2 公里有黄浦江宁国路过江轮渡站。
- 4) 周边环境：项目北侧杨树浦路，东侧为规划商办用地，西侧为待建商办项目，项目南侧隔安浦路为黄浦江滨江绿地及亲水平台。
- 5) 地形地貌：项目用地范围内地形平坦，形态方整。
- 6) 市政条件：根据控规调整确定。
- 7) 其它

### 二、项目技术经济指标

1. 用地规划性质：
2. 地上建设用地规划性质：办公、商业、文化、租赁住房；
3. 地下建设用地规划性质：商业、停车、民防、设备、管理及附属用房。
4. 规划总用地面积：125524.40 m<sup>2</sup>。
5. 总建筑面积：77.22 万 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 359137 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 413107 m<sup>2</sup>（办公建筑面积：289313 m<sup>2</sup>，地上商业建筑面积 33813 m<sup>2</sup>，地下商业建筑面积 106461 m<sup>2</sup>；文化建筑面积 21012 m<sup>2</sup>；租赁住宅建筑面积 15000 m<sup>2</sup>；地下车库建筑面积 317455 m<sup>2</sup>）。
6. 容积率：详土地合同要求
7. 建筑密度：以最终批复的控规为准
8. 绿地率：以最终批复的控规为准
9. 其它：无

### 三、项目定位

1. 物业类型：办公、商业、文化、租赁住房

2. 功能业态要求：项目位于杨浦滨江,创建人们城市建设示范区,将打造具有全球影响力的在线新经济生态园和国际领先的在线新经济产业集聚群。办公楼标准为甲级办公楼,应具有完善的5A级智能系统标准,适合以总部为引领的大中型企业入驻;商业应集中设置高品质配套商业,积极引进首店、旗舰店等,地下商业应打造体验型特色商业,结合滨江岸线公共区域的商旅文化服务需求做好商业整体布局。

#### 四、设计基础资料:

##### 1.政府批文:

- 1)土地出让合同节选
- 2)规划图则
- 3)其它无。

##### 2.甲方要求:

- 1)开发部门要求:无;
- 2)项目策划书或营销部门要求后期提供;
- 3)甲方认可的平、立、剖面图,效果图等各类意向图或文件;
- 4)其他无。

##### 3.基础条件:

- 1)用地红线图;
- 2)基地周边路网图;
- 3)其他(附件无)。

##### 4.法规规范:

满足国家及地方现行相关法规、规范、标准。

#### 五、设计原则

本次设计任务,是在满足国家及地方标准法规的基础上,同时满足甲方提供的其他相关要求及标准;对本项目内全部建筑专业、结构专业、机电专业进行施工图设计,以及协助甲方完成内装、景观、灯光、幕墙、人防、消防、绿色建筑、海绵城市报审(提交相关计算书及资料)。

1. 满足国家建筑行业甲级设计资质要求,满足国家现行的各建筑、结构、机电、装配式等设计规范、施工验收及国家/地方法令法规等;
2. 满足甲方提出的设计标准和商业运营要求;
3. 配合甲方向政府做出方案阐述工作,完成报批文件制作并最终通过政府批准;
4. 配合甲方完成绿色建筑三星申请评审工作,提交相关计算书、图纸及相关资料;
5. 建筑总体布局、造型、色彩应注重城市设计,应充分考虑与周围地块的关系;

5、其它：如有加建的配合设计；须设计院配合完成相关设计图纸及相关专项设计单位必要的报审图图签的提供。

### 八、服务内容及工作成果

阶段	服务内容	须交付成果	对应付款节点	进度要求
第一阶段： <u>总体规划/概念设计/方案设计（配合设计顾问细化方案）（成果对应第2次付款）</u>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 确保此阶段顾问提供的设计满足当地规范要求，并配合提出适应规范的解决方案。规范内容涉及规划、消防、人防、交通、结构、节能、日照等。</li> <li>2. 确定限制条件和机遇。</li> <li>3. 对场地不同使用者所需面积和体量提出规划建议。</li> <li>4. 提出停车及人车交通方面的建议。</li> <li>5. 需要完成方案报批图，确保设计方案满足甲方要求，并满足政府方案报批的要求，直至报批通过。</li> <li>6. 参加甲方的设计协调会。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 与顾问共同完成，准备总体规划设计文件。</li> <li>2. 为确保设计满足规范而提交必要的测算报告及评估报告。</li> <li>3. 面积指标表。</li> <li>4. 提供造价估算的最新信息。</li> <li>5. 设计文本，至少应包含甲方要求的总平面图、单体平面、立面、剖面等彩图。方案设计彩色文本( A3 本册 10 本 )</li> <li>6. 各机电系统设计计算书,制冷机组、变压器等大型设备及系统的选型报告。</li> <li>7. 各机电系统原理图。</li> <li>8. 协助甲方取得方案批复成果。</li> </ol>	第 2 阶段的 50%	详见后页第九条项目进度安排时间节点要求。
第二阶段： <u>扩初设计阶段（成果对应第2次付款）</u>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 完成与方案设计顾问配合完成扩初设计平面设计，完成至能清晰表达出设计意图的设计细节图。</li> <li>2. 配合建筑设计顾问、机电顾问完成初步设计图纸。</li> <li>3. 确保扩初设计可以满足国家及上海市规范要求，并配合提出适应规范的解决方案。规范内容涉及规</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 完成平面扩初设计，并于方案设计顾问的扩初立面设计文件整合至清晰表达出扩初设计阶段的设计意图的设计细节图。</li> <li>2. 整合建筑与机电设计顾问图纸形成包含全部专业整套扩初设计图纸，并应包含</li> </ol>	第二阶段的 50%	详见后页第九条项目进度安排时间节点

	<p>划、消防、人防、交通、结构、节能等。</p> <p>3、对扩初设计在结构、机电、节能、消防等方面提供演算和相应的设计，保证设计的技术可操作性。</p> <p>4. 协调幕墙及建筑设计相关的顾问，完成幕墙划分及机电灯光等设计深化要求。</p> <p>5. 配合方案设计顾问和消防顾问在图纸上完成防火分区及疏散设计。</p> <p>6. 内部业态调整（涉及防火分区）在服务范围 10% 以内的设计调整不另行计费。</p> <p>7. 本阶段内服务范围累计 30% 调整工作量不另行计费。</p> <p>8. 店铺分拆、合并、不影响原动线的设计调整不另行计费。</p>	<p>以下设计成果：</p> <p>3. 消防计算和消防报审图。</p> <p>4. 机电系统图及主机房设备布置图。</p> <p>5. 该阶段项目全部报批图纸。</p> <p>6. 与相关设计顾问相配合，提供相应满足要求的设计及接口条件图。</p> <p>7. 消防报批图、人防报批图，交通报批图，园林绿化报批图等。</p> <p>8. 本阶段最终设计成果需提交报批蓝图 3 套，阶段性成果时用 PDF 并提供彩色打印文本 5 本；根据甲方需求提供过程版 CAD、PDF、3D 模型设计文件，最终成果提供 CAD、3D 模型、PPT 或者 PDF、JPG、视频格式文件。</p> <p>扩初设计彩色文本（A3 本册 8 本），本阶段最终成果具体图纸及文件内容包括但不限于：</p> <p>建筑平面初步设计说明。</p> <p>适当比例的 CAD 格式平面轮廓图结合方案设计顾问的立面设计图纸落位到总平面图中。</p> <p>适当比例的 CAD 格式楼层平面图及外轮廓图（与立面做法对应），含结构柱网及尺</p>	<p>点要求。</p>
--	--	--	-------------

		<p>寸。</p> <p>适当比例的 CAD 格式建筑立面图，含三道尺寸线及立面材质标注。</p> <p>将相关平面设计范围落位到适当比例的 CAD 格式建筑剖面图，含三道以上尺寸线。</p> <p>材料表及面积表（Area schedule）。</p> <p>建筑平面图(CAD 格式)。</p> <p>各层防火分区示意图（方案设计顾问提供建议，由施工图设计院定稿）</p> <p>3D 透视效果图。</p> <p>提供会议纪要。</p>		
<p><u>第三阶段：施工图设计阶段（成果对应第3次付款）</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 根据已批准的扩初设计图纸完成施工图。</li> <li>2. 完成各专业、系统的系统说明，施工平面图布置、系统图及各种机电设备明细表，设备明细表中需详细、准确的标注各设备的主要技术参数。</li> <li>3. 确保在机电管线集中的机房、吊顶内及其他部位需设计有施工指导意义的综合管网图，以避免施工工程的标高、位置冲突而导致重复施工等。</li> <li>4. 根据甲方及建筑顾问的修改意见，完成该阶段项目施工图报批文件及与绿色建筑有关的文件，以满足政府批准要求。</li> <li>5. 出席技术交底及实施讨论会议，参加设计协调会。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.提供甲方报批的施工图纸（蓝图一式 12 套及电子文档( 电子文档需要提供 DWG 和 PDF 两种规格 )光盘两份。</li> <li>2. 提供甲方需要的全套施工图纸（A3 白图，一式 12 套）。</li> <li>3. 其中机电图纸除国家制图深度要求的图纸以外还有有以下图纸及文件： <ul style="list-style-type: none"> <li>●厨房排油烟及补风系统图（要求注明每个分支的油烟和补风风量，风机编号）；</li> <li>●24 小时电脑机房冷却水系统及原理图；</li> <li>●所有系统计算书，包括设备选型计算书；</li> <li>●室外给排水总平面图；</li> </ul> </li> </ol>	<p>第三阶段的</p> <p>100%</p>	

	<p>6. 完成小租户的交房条件图，并根据甲方提出的租户变更配合修改完成变更后的小租户交房条件图，直至开业前。</p> <p>7. 完成配精装、幕墙泛光、灯光、厨房、AV&amp;IT、水景等机电施工图的制作。</p> <p>8. 审核外幕墙的提资条件是否满足机电设计要求。</p> <p>9. 与装配式设计顾问单位的配合</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●强、弱电竖井设备布置大样图</li> <li>●消防控制室大样图；</li> <li>●非精装区域吊顶设计机电管线综合图（包括车库、后勤走道、卸货平台等）；</li> <li>●精装区吊顶机电设计管线综合图；</li> <li>●卫生间各机电标准大样图；</li> <li>●建筑红线内的市政管线综合图；（各管线的平面布置，注明各管线与建筑物、构筑物的距离和管线间距，场外管线接入点的位置，管线密集的地段宜适当增加断面图，表明管线与建筑物、构筑物、绿化之间及管线之间的距离，并注明主要交叉点上下管线的标高或间距。）</li> <li>●后场运营管理办公室（商场办公室、酒店后场办公区等）、后场服务区、机电用房及管井以及后场通道等的装修、机电施工图纸；</li> </ul> <p>4. 提供商场部分小租户机电系统及末端详细配置汇总表。</p> <p>5. 各专业汇总的分层分色叠图电子版文件。（图层大致分为轴线、建筑、结构梁板、结构柱、给排水立管、给排水横管、风管等）。</p> <p>6. 提交签字确认的各审核</p>		
--	---	--	--	--

		文件。 7.与装配式设计单位的图纸文件配合。		
第四阶段 招标文件 审查及图 纸审核(成 果对应第 4 次付款)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.配合甲方审核招标全部文件及招标文件的技术图纸。</li> <li>2.配合工料测量师对项目造价进行控制和编制招标文件提供材料咨询。</li> <li>3.应配合出席有关咨询会议及设计/技术交底会议。</li> <li>4.配合招标,并提供招标所需的设计资料及技术支持。</li> <li>5.提供测量师进行施工图预算所需要的条件。</li> <li>6.协助甲方提供有关绿色建筑预认证的一切相关技术资料,协助甲方提供技术支持。</li> <li>7.以施工图为依据,制作并提供合理分数的招标图及参与必要的招标答疑文件回复,按需提供评标意见。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 针对较特殊和新颖的材料提供样品展示板。</li> <li>2. 配合专项设计单位提供招标用各机电施工图纸,包括精装、幕墙、泛光、灯光等。</li> <li>3.提供材料样板审核报告,并提出优化建议。</li> <li>4. 提供实体样板阶段审查报告,并提出优化建议和改进图纸。</li> </ol>	第四阶段 的 100%	
第五阶段 现场配合 (成果对应 第 5 次付 款)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 现场配合及时反馈提供所需信息。</li> <li>2. 负责定期现场审查,并确保施工按照设计意图和文件所进行。</li> <li>3. 及时反馈提供所需信息。</li> <li>4. 根据甲方要求,及时提供由于各种原因引起的设计变更图纸。</li> <li>5. 对施工深化设计提供审核。</li> <li>6. 根据项目需要提供现场服务。</li> <li>7. 项目竣工前6个月现场施工阶段,设计总协调人须常驻现</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.定期现场缺陷报告,并提出整改建议。</li> <li>2.提交变更图。</li> <li>3.设计变更不另行计费,除非设计变更的设计内容已经达到“附件 4 图纸修改的说明”所要求的工作量。</li> <li>4. 提供深化设计后的盖章图纸。</li> <li>5. 提供最终租户机电参数表(一次租户条件图)。</li> </ol>	第五阶段 的 60%	

	<p>场，对施工协调与管理负责，并确保施工按照设计意图和文件进行施工。</p> <p>8. 对经营方提出的与交房标准不一致的铺面、业态、机电数据等进行评估并提供经确认的数据后的全套变更图。</p>			
<p><u>第五阶段</u>  <u>供应商及</u>  <u>施工方图</u>  <u>纸的审核</u>  <u>审核(成果</u>  <u>对应5次付</u>  <u>款)</u></p>	<p>1. 审查承包商根据投标设备和现场情况提供深化施工图是否符合设计意图。并有义务指导施工单位的深化图纸满足相关规范要求。</p> <p>2. 配合工程承包单位的 BIM 技术应用。</p> <p>3. 审查现场样板房。</p> <p>4. 审查其它顾问（照明\广告\幕墙\室内\园林\标识）及厂家的图纸，对于图纸中对原设计表达不足之处提出指正。并完成配机电施工图。</p> <p>5. 在施工图阶段深化中无法实现设计概念的部分，提供修改意见图纸。</p> <p>6. 按业主要求的时间完成本项目大型设备招标后建筑、结构、机电参数调整后施工图的调整或深化设计。</p> <p>7. 审核招标全部文件及图纸。</p>	<p>1. 提供建筑施工图的审图报告。</p> <p>2. 提供对幕墙等其它设计顾问招标图的审图报告。</p> <p>3. 提供材料样板审核报告，并提出优化建议。</p> <p>4. 提供实体样板阶段审查报告，并提出优化建议和改进图纸。</p> <p>5. 提供满足功能要求的机电相关施工图。</p>	<p>第五阶段</p> <p>的</p> <p>40 %</p>	

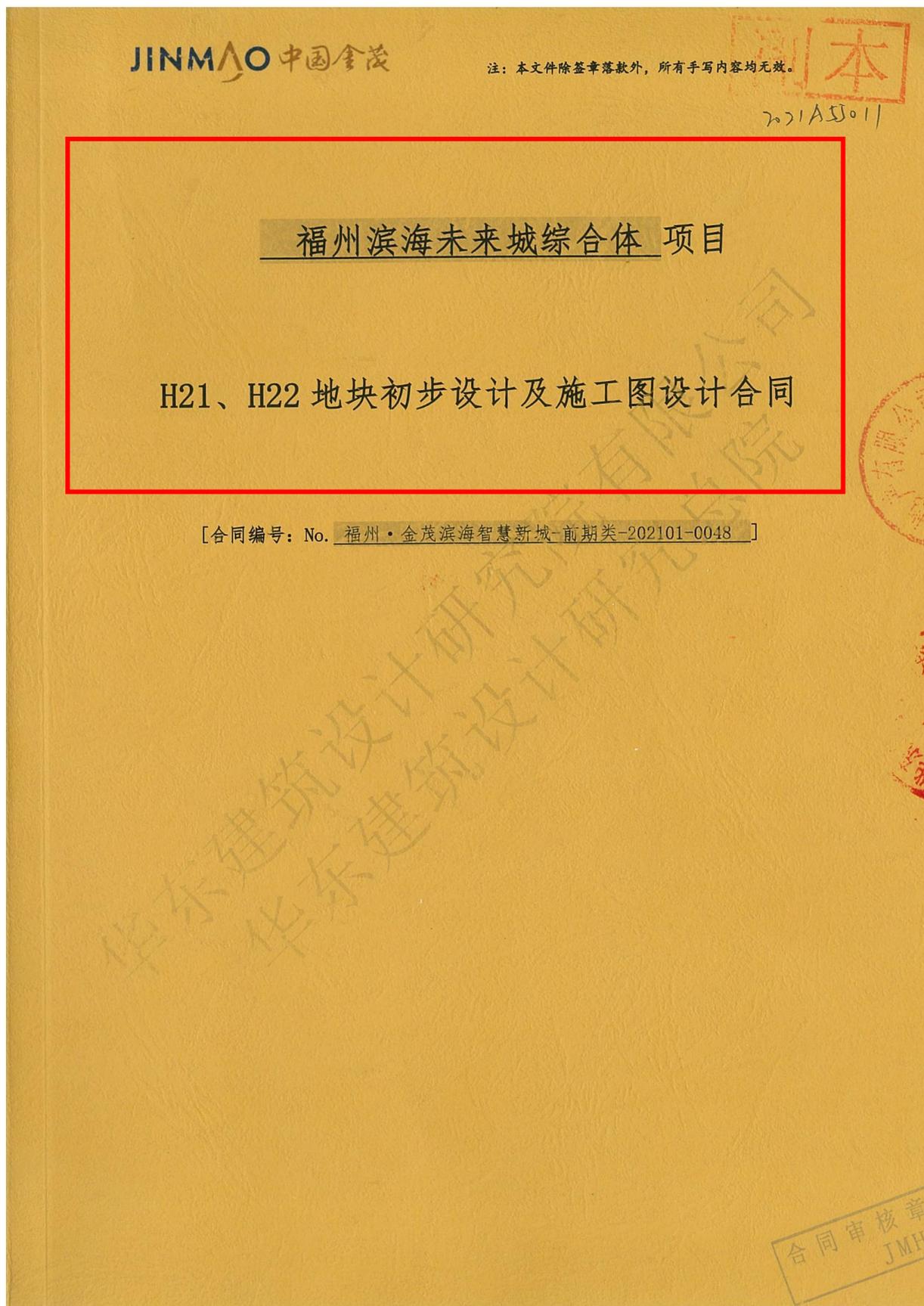
注：上表所列各阶段的设计工作，甲方有权依据项目的实际开发进度及政府审批时间，暂停或停止设计工作且无违约责任。

## 九、工作成果要求

### （一）报建阶段设计成果要求

<input checked="" type="checkbox"/> 政府报批规划方案	设计成果按地方政府规定要求（12套，规格 A3 文本）
<input type="checkbox"/> 修建性详规	设计成果按地方政府规定要求（套，规格）

业绩二：福州滨海未来城综合体项目 H21、H22 地块初步设计及施工图设计



## 初步设计及施工图设计合同

甲方：福州滨茂房地产有限公司（委托人）

乙方：华东建筑设计研究院有限公司（设计人）

甲、乙双方依照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就甲方聘请乙方为福州滨海未来城综合体项目 H21、H22 地块提供设计服务的有关事宜，经协商达成以下合同条款，以资信守。

## 1 项目概况及设计服务范围

1.1 项目名称：福州滨海未来城综合体项目 H21、H22 地块

1.2 项目地点：福州市长乐区滨海新城

1.3 项目概况：地上计容面积约 16.8 万平方米；本项目为办公、商业综合体项目，项目功能包括集中商业，超高层办公等内容

1.4 设计服务的范围主要包括但不限于项目方案阶段配合设计、项目扩初阶段配合设计、项目施工图设计、项目 BIM 设计。其中项目扩初阶段配合设计含机电扩初设计；项目施工图设计含五星级酒店、可售商业第二版施工图设计。具体服务范围、内容及时间节点详见本合同“附件 1”、“附件 2”的相关约定。乙方向甲方承诺，按照本合同的约定完成全部设计服务工作。

## 2 词语定义、适用语言和法律、法规

### 2.1 词语定义

2.1.1 “本合同”指合同正文及其附件，以及双方在本合同签署生效后达成的补充协议。本合同附件为本合同不可分割的部分，与合同正文具有同等效力。

2.1.2 “不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

2.1.3 “设计服务”指附件 1 及附件 2 中约定的设计服务内容。

(本页无正文，为签字页)

甲方：福州滨茂房地产有限公司



(盖章)

乙方：华东建筑设计研究院有限公司



(盖章)

法定代表人/授权代表：



(签字)

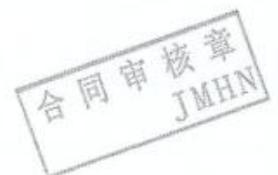
法定代表人/授权代表：

(签字)

2021年 2月 1日

2021年 2月 1日

华东建筑设计研究院有限公司  
华东建筑设计研究院



附件 2：设计任务书

# 福州滨海未来城综合体项目 H-21/H-22 地块施工图设计任务书

编辑：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_

审核：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_

批准：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_



3. 区域规划:本项目位于福州滨海新城中央商务区核心区，项目用地条件及规划方案受该区域城市设计导则及相关上位规划条件约束（详见附件“海规局地[2019]84号”）。
4. 项目分期开发计划:本地块地下空间部分受政府统一规划的地下输配环项目开发进度约束，需与之协调，地上部分拟一次性开发，不再分期。
5. 初步城市设计概念（强排方案）：根据政府对该片区的整体城市设计要求，本项目设计存在一定的约束条件，后续设计需充分考虑。

## 二、 规划设计条件

### 规划设计条件

地块名称	福州滨海未来城综合体项目 H-21/H-22 地块
用地面积	42678.7 平方米
用地性质	B1、B13、B2、B31
容积率	≤3.98
地块限高	150 米
建筑密度	≤60%
绿地率	≥10%
配建要求	详海规局地[2019]84号

备注：

本项目为输配环区域项目，地下室范围按挂牌方案配置（不在本次设计范围内）。

按最新版福州市《建筑面积计算规则》计算建筑面积。

其它上位规划及城市设计规划指标和要求。



**功能定位：**

本项目为办公、商业综合体项目，项目功能包括集中式商业，高层办公等内容。

**功能组成、设计范围：**

地块	业态	建筑面积	设计深度
H21/H22 地块	地上集中商业	地上约 8.9 万平方米	方案配合-施工图设计、BIM 设计
	办公塔楼	7.9 万平方米	方案配合-施工图设计、BIM 设计

注：上述条款为本项目初步的分配与要求，在后续设计阶段中，乙方应当配合甲方的使用需求，进行适当的功能及面积调整以反映甲方使用功能的要求。

**三、设计依据**

1. 国家与地方现行各种规范、规程及强制性条文，规划主管部门、消防、人防、交通、环境、卫生、水、电、煤气、市政等有关部门意见和要求。
2. 项目用地规划条件，注意地块周边相邻地块规划条件、城市设计等因素，在规划设计时充分考虑对本地块的影响。
3. 退线、贴线率要求详见附件；
4. 用地红线及地形图详见地块地形图；
5. 执行国家规范及相关的国家、行业、法规、标准。

**四、设计阶段及成果要求**

**4.1 项目方案阶段配合设计。**

H21/H22 地块由甲方提供建筑、结构、水、电、暖专业方案设计成果，乙方负责对方案进行进行规范性（建筑专业）和可行性（设备专业）的复核，并提供方案设计报批图纸。方案调整设计的文件及图纸得到甲方认可后，该阶段乙方需提交设计成果如下：

- (1) 总平报批文件。
- (2) 室外管线综合。
- (3) 方案报批文本。

**4.2 项目扩初阶段配合设计；**



附件 3：设计费的组价说明

工程名称：福州滨海未来城综合体项目 H21H22 施工图设计服务

序号	项目名称	建筑面积 (m2)	含增值税单价(元/m2)			含增值税合价(元)	备注
			施工图设计(A)	项目 BIM 设计(B)	小计(A+B)		
一、H-21/H-22 地块施工图设计		168000					
1	地上集中商业	89000					具体工作内容详见：福州滨海未来城综合体项目 H-21/H-22 地块施工图设计任务书
2	办公塔楼	79000					
二、H-21/H-22 地块项目机电专业扩初设计		168000	扩初设计(A)		小计(A)		
1	地上集中商业	89000					具体工作内容详见：福州滨海未来城综合体项目 H-21/H-22 地块施工图设计任务书
2	办公塔楼	79000					
三、合计(一)+ (二)							
四、不含税总价							
报价说明： 1、本合同为固定总价合同，如设计面积（单个清单项）调整幅度超出原定面积±3%以上（不含±3%），则超出部分的设计费（超出3%以外的部分）按投标单价另行计算（增加费用或减少费用）。建筑面积计算规则执行《建筑工程建筑面积计算规范》（编号为GB/T 50353-2013）。 2、以上报价包含投标人所有设计服务及配套费用（包括但不限于设计费、管理费、行政费、通讯费、工作人员的薪金、奖金、福利、交通、食宿、现场服务费、加班以及到现场人员差旅住宿费、图纸打印费、专家招待费、风险费、增值税税费等投标人为完成项目设计任务所需的一切费用）。 3、该报价包含下述工作内容：1) 项目方案阶段配合设计、2) 项目扩初阶段配合设计、3) 项目施工图设计、4) 项目 BIM 设计等工作，具体项目福州滨海未来城综合体项目 H-21/H-22 地块施工图设计任务书 4、某项目如有零星其他业态，均按相近的已报业态单价结算，不另行调整。 5、具体要求以招标文件为准。 6、本工程需提供增值税专用发票，销项税税率根据国家政策按实际调整，不含税单价固定不变。 7、请投标单位自行复核链接，确保数据链接无误。 8、以上综合单价需综合考虑现场服务（含驻场）的一切相关费用，不另行计算。							



业绩三：杭州江河汇城市综合体汇东区块项目（简称：杭州江河汇汇东地块项目）

正/副本

2021 Ff3030

杭州市江干区

杭政储出【2019】26及27号地块

杭州江河汇 汇东地块项目  
建设工程设计合同（第三阶段）

项目名称：杭州江河汇城市综合体汇东区块项目  
（简称：杭州江河汇汇东地块项目）

项目地点：杭州市江干区钱江新城

发包人：杭州新汇东置业有限公司

设计人：华东建筑设计研究院有限公司

签订时间：2021年 月 日

杭州市江干区  
杭政储出【2019】26及27号地块  
杭州江河汇 汇东地块项目  
建设工程设计合同（第三阶段）

发包人：杭州新汇东置业有限公司

设计人：华东建筑设计研究院有限公司

本合同由杭州新汇东置业有限公司与华东建筑设计研究院有限公司共同签订。

杭州新汇东置业有限公司（发包人）

法定地址：中国杭州市江干区万象城2幢3301室-01C（邮政编码：310000）

法定代表人：刘德扬（职务：法定代表人）

华东建筑设计研究院有限公司（设计人）

法定地址：中国上海市汉口路151号（邮政编码：200002）

电 话：021-63217420；传 真：021-63291107

法定代表人：顾伟华（职务：董事长）

账户名称：华东建筑设计研究院有限公司

开户银行：中国工商银行上海市现代大厦支行

银行地址：石门二路268号

帐号：1001285429216931821

## 项目概况

本设计是由杭州新汇东置业有限公司开发建设的杭州江河汇汇东地块项目。

项目用地包含汇东西区块、汇东东区块两大块：

### 1、景芳三堡单元 JG1205-06、09 综合体地块，简称：汇东西区块

总用地面积约 7.67 公顷，出让的建设用地面积 6.6007 公顷，不计入出让的城市道路用地面积约 1.07 公顷，总计容积率建筑面积 37.7479 万 $m^2$ ；其中集中商业中心地上建筑面积不低于 4 万平方米。

**JG1205-06 地块（简称：06 号地块）**用地面积 4.1939 公顷，用地性质为商业兼容娱乐康体用地（B1/B3）；地块容积率不大于 5.5，建筑密度不大于 65%，绿地率不小于 10%，建筑高度控制在 80 米以内；地块将打造集商业、娱乐康体、酒店等于一体的特色公建建筑，其中五星级酒店地上建筑面积不低于 3 万平方米。

**JG1205-09 地块（简称：09 号地块）**用地面积约 2.4068 公顷；用地性质为商业兼容商务、住宅用地（B1/B2/R21）；地块容积率不大于 6.1，建筑密度不大于 45%，绿地率不小于 25%，建筑限高为 110 米、130 米；其中，住宅建筑面积不大于 54000  $m^2$ ；此外，尚设有一个 3215  $m^2$  的 6 班幼儿园、一个 3000  $m^2$  的 2 条线路公交首末站。

### 2、景芳三堡单元 JG1205-10、11、12 综合体地块，简称：汇东东区块

总用地面积约 8.10 公顷，其中：出让的建设用地面积 7.131 公顷，不计入出让的城市道路用地面积约 0.97 公顷，总计容积率面积约 32.4294  $m^2$ ；11 号地块与 12 号地块容积率平均不大于 6.0；其中集中商业中心地上建筑面积不低于 3 万平方米。

**JG1205-10 地块（简称：10 号地块）**用地面积 1.7261 公顷，用地性质为公园绿地、广场及地下公共社会停车场；其中，地下配建商业建筑面积不大于 5000  $m^2$ 。

**JG1205-11 地块（简称 11 号地块）**用地面积 1.9704 公顷；用地性质为商业兼容商务、住宅用地（B1/B2/R21）；绿地率不小于 25%，建筑密度不大于 45%，建筑限高：110 米、130 米；将打造集商业、办公、住宅等于一体的综合体；其中，住宅建筑面积不大于 74000  $m^2$ 。

**JG1205-12 地块（简称 12 号地块）**用地面积 3.4345 公顷；用地性质为商业兼容商务商务设施用地（B1/B2）；绿地率不小于 25%，建筑密度不大于 45%，建筑限高：100 米、130 米；将打造集商业、办公等于一体的特色公建建筑。

### 3、地下部分：

项目地下建筑共布置三层，且依据规划要求汇东西区块、汇东东区块的 5 个地块连成整体统一开发；总建筑面积约为：43.97 万 m<sup>2</sup>。

B1 布置商业及后勤用房、设备用房及与地铁的联通口；各地块 B2/B3 层集中布置车库及设备用房等。

### 4、建筑面积指标：

地下车库及设备用房： 350,202.82 m<sup>2</sup>

商业建筑（地上及地下）： 136,600.15 m<sup>2</sup>

超高层住宅建筑（110-130 米）： 135,433.43 m<sup>2</sup>

超高层办公建筑（80-130 米）： 268,464.00 m<sup>2</sup>

高层康体娱乐/商业（收费参照办公）： 148,752.07 m<sup>2</sup>

SA 公寓式办公建筑（收费参照住宅）： 47,787.23 m<sup>2</sup>

五星级酒店： 33,000.00 m<sup>2</sup>

幼儿园&公交站： 6,015.00 m<sup>2</sup>

总建筑面积： 1,126,254.70 m<sup>2</sup>

### 5、分期建设与工期：

方案报审阶段，汇东地块与汇西地块、汇中公园一起报审；

报审完成后，汇东地块将分为两期实施：

一期，共 3 个地块：09 号地块、10 号地块及 11 号地块（含花园路、闻涛路）

二期，共 2 个地块：06 号地块及 12 号地块（含经二路）

一、二期开工时间差暂定为不超过 4 个月，且均预计在 2024 年 4 月 24 日前通过规划竣工验收。

计成果后 20 个工作日内审核，审核通过的，发包人应立即向设计人出具确认文件作为酬金支付依据，以及作为设计人启动下一阶段设计工作的依据；如需调整的，设计人需配合修改直至达到相应阶段的设计成果要求后，发包人出具该阶段确认文件。发包人不得违约不出具或延误出具确认文件，否则设计人提交的设计成果将被视为已通过发包人方的审核。

5.5 本酬金的支付节点及比例如以下各项所列。设计人完成下列各节点并经发包人确认后 30 天以内，发包人通过向设计人指定的中国境内银行帐户汇款的方式支付该阶段顾问服务费。

(1) 常规建筑工程项目设计 LDI 服务，总价：[REDACTED]

工作（目的及内容）	支付比例 %	各阶段之费用（万元）	各地块费用金额（万元）
(1) 本合同签订（定金）		[REDACTED]	/
(2) 完成本合同项下的建筑专业招标图		[REDACTED]	/
			地块 09 地块 10/11 地块 12 地块 06
(3) 完成本合同项下的结构专业招标图		[REDACTED]	/
			地块 09 地块 10/11 地块 12 地块 06
(4) 完成本合同项下的机电专业招标图		[REDACTED]	/
			地块 09 地块 10/11 地块 12 地块 06
(5) 施工配合阶段		[REDACTED]	/
每半年支付一次			2021.4 - 2021.9 2021.10 - 2022.3 2022.4 - 2022.9 2022.10 - 2023.3 2023.4 - 2023.9 2023.10 - 2024.4
(6) 完成竣工验收，并取得相关政府部门批复		[REDACTED]	/
(7) 24 个月保修期届满时		[REDACTED]	/
<b>小计</b>	<b>100%</b>	[REDACTED]	

(签字盖章页面)

甲方名称:

杭州新汇东置业有限公司



乙方名称:

华东建筑设计研究院有限公司



(盖章)

法人代表或授权代表

(签字)



2021年4月20日

(盖章)

法人代表或授权代表

(签字)

2021年 月 日

## 业绩四：徐汇滨江复星中心（暂名）



### 徐汇滨江复星中心（暂名）施工图合同

委托人(全称)：上海复滨房地产开发有限公司（以下简称甲方）

承接人(全称)：华东建筑设计研究院有限公司（以下简称乙方）

依照《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国招标投标法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本工程的建筑设计事项协商一致，订立本合同。

#### 第1条：工程概况

1.1 项目名称：徐汇滨江复星中心（暂名）

1.2 项目地点：上海市徐汇滨江（下图中 xh128E 地块）



1.3 建筑功能：商业、办公、住宅、地库

1.4 工程特征及附注说明：

用地面积：39062 m<sup>2</sup>

总建筑面积：约 222080 m<sup>2</sup>

地上建筑面积：约 124080 m<sup>2</sup>

其中住宅：约 37080 m<sup>2</sup> 商办：约 87000 m<sup>2</sup>

地下建筑面积（局部3层）：约98000 m<sup>2</sup>

建筑限高：商办80m；住宅80m

地块中需建设一处占地2400 m<sup>2</sup>变电站（110kv），供地块及周边用电，建筑面积约1000 m<sup>2</sup>。

#### 1.5 工程项目的设计内容：

- （一）住宅设计：配合甲方完成项目对标及设计产品配置对标、输入标准的梳理、概念设计和方案设计阶段的技术咨询，设计深化及报批文本编制并配合报建工作、全专业总体设计、全专业施工图设计；
- （二）商办设计（含地下商业部分）：配合甲方完成项目对标及设计产品配置对标、输入标准的梳理、概念设计和方案设计阶段的技术咨询，方案配合及报批文本编制并配合报建工作、全专业总体设计、全专业施工图设计；
- （三）地库设计（除地下商业部分）：全过程设计、人防平时、战时设计及平战转换设计；
- （四）海绵城市设计；
- （五）概念设计、方案设计、总体设计、施工图设计提供日照计算及分析咨询、模型，各报建阶段日照分析报告及第三方盖章报审服务；
- （六）精装二次机电整合设计；
- （七）商办部分的BIM后验证设计（土建深度碰撞和管线优化）；
- （八）精装及景观图纸审核及图签使用；
- （九）人防设计全过程设计及报规报建咨询；
- （十）配电站设计；
- （十一）泵站立面改造设计。

## 第2条：合同文件

### 2.1 组成本合同的文件包括：

- 1) 本合同文件及相关附件；
- 2) 中标通知书；（直接委托的除外）
- 3) 委托人承接人有关工程的洽商\变更等书面协议或文件；
- 4) 投标书及其附件；（直接委托的除外）
- 5) 招标文件（含总体设计及施工图设计任务书）；
- 6) 复地集团有关技术文件（产品设计导则）；
- 7) 设计服务建议书、报价书。

签章页

委托人(甲方):  
上海复滨房地产开发有限公司

(盖章)

法定代表人:(签章)

委托代理人:(签章)

地 址:

邮政编码:

电 话:

传 真:



承接人(乙方):  
华东建筑设计研究院有限公司

(盖章)

法定代表人:(签章)

委托代理人:(签章)

地 址:上海市汉口路151号

邮政编码:200002

电 话:02163217420

传 真:



合同订立时间: 2021 年 12 月 21 日

合同订立地点: 上海市

业绩五：虹口区北外滩街道 HK321-01、HK321-02(部分地下)(北外滩 91 街坊)项目

虹口区北外滩街道 HK321-01、HK321-02 (部分地下) (北外滩 91 街坊) 项目设计合同

## 虹口区北外滩街道HK321-01、HK321-02 (部分地下) (北外滩91街坊) 项目

# 设计合同

【合同编号：2022JSG003】

项目名称：虹口区北外滩街道 HK321-01、HK321-02 (部分地下) (北外滩 91 街坊) 项目

委托方 (即“甲方”)：上海上实北外滩新地标建设开发有限公司

设计方一 (即“乙方一”)：华东建筑设计研究院有限公司

设计方二 (即“乙方二”)：Kohn Pedersen Fox Associates P.C.

合同签订日期：2022年11月16日

合同签订地点：上海市虹口区

虹口区北外滩街道 HK321-01、HK321-02（部分地下）（北外滩 91 街坊）项目设计合同

委托方（甲方）：上海上实北外滩新地标建设开发有限公司

法定地址：上海市虹口区东大名路 815 号 2 幢 4 楼 B 室

设计方一（乙方一）：华东建筑设计研究院有限公司

法定地址：上海市汉口路 151 号

设计方二（乙方二）：Kohn Pedersen Fox Associates P.C.

法定地址：11 West 42nd Street, New York, NY, USA

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》及其它国家与地方法律、法规和规定，双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用原则，就本项目设计事项协商一致，订立本合同，以便共同遵守。

## 第一章 总则

### 项目概况

项目名称：虹口区北外滩街道 HK321-01、HK321-02（部分地下）（北外滩 91 街坊）项目

工程地址：北至唐山路、南至东长治路、西至高阳路（南北通道）、东至丹徒路。

用地面积：本项目地上部分规划用地面积为 12732.8 平方米，地下部分规划用地面积为 21852.4 平方米。

建筑面积：总建筑面积为 453957.5 平方米，其中地上建筑面积 350157.5 平方米，地下建筑面积 103800 平方米。

总投资额：总投资额约 193 亿元，其中建安费约 68 亿元（暂定）。

### 一、 定义与解释

在本合同中，下列词语应具有以下含义：

- (1) “适用法律”系指中华人民共和国发布并生效的具有法律效力的法律和其他法律文件；
- (2) “设计技术标准与规范”系指所有现行的中华人民共和国有关建筑工程的设计规范、规程、标准、管理办法、条例和技术标准。
- (3) “合同”、“本合同”系指双方签订的本项目设计合同(包括合同条款及合同附件)；
- (4) “甲方”系指上海上实北外滩新地标建设开发有限公司，以及他们的合法继承人和受让人，或称“委托人”；
- (5) “乙方”系指设计方一华东建筑设计研究院有限公司与设计方二 Kohn Pedersen Fox Associates P.C.的合称，以及他们的合法继承人和受让人，或合称“受托人”；
- (6) “双方”系指甲方和乙方；
- (7) “设计服务”系指乙方依据本合同要求，提供的相关设计服务；
- (8) “本项目”、“建设工程”或“本工程”系指虹口区北外滩街道 HK321-01、HK321-02（部分地下）（北外滩 91 街坊）项目；
- (9) “设计成果”或“设计文件”系指乙方因履行本合同义务，产生的设计思想与理念，完成的设计文件及伴随设计服务而形成的所有资料，其表现形式包括但不限于方案、计划、图纸、图表、分析、模型、照片、计算书、数据、说明、报告、音像资料、软件、电子邮件、电子媒体资料、实物等文件；
- (10) “技术交底”系指乙方在建设工程开工前及/或施工中，向甲方（包括其聘请的施工单位、监理单位及其代理人）说明本项目建设工程设计意图，解释建设工程设计文件，回答甲方或者相关施工单位就本项目的的设计意图及设计文件提出的技术问题，所有上述解释、回答或说明仅限本合同；
- (11) “确认”系指甲方在乙方履行本合同项下义务行为及/或乙方提交设计成果后 7 个工作日内对其是否符合本合同约定要求的审核、认可(包括书面签收乙方提交的设计成果等)。如甲方逾期既未确认又未提出书面异议，视为确认；甲方将设计成果提交政府审批后视为甲方已对设计成果的内容完全确认；甲方要求乙方进行下一阶段的设计视为已对上一阶段设计进行确认。

- (2) 设计人采用的主要技术标准；
  - (3) 本项目规划设计要求；
  - (4) 本项目设计任务书；
  - (5) 本项目选址意见书及所附红线图；
  - (6) 本项目建设地块管线图；
  - (7) 施工现场的市政设施基础资料（供水、供电、供气位置及周边道路标高）；
  - (8) 本项目的工程地质勘察报告；
  - (9) 在方案深化设计开始前，提供初勘报告；在施工图设计开始前，提供详勘报告；
  - (10) 中华人民共和国的有关国家、行业及项目所在地的地方标准及规范；
  - (11) 经中国行政主管部门批准采用的国际上同类工程的设计规范及惯例。
- 10.2 乙方须以上述文件为设计依据，并按合同的约定提供设计服务。若乙方欲作出超出设计内容或与设计依据相悖的处置时，应事先向甲方提出书面申请，在得到甲方的书面同意后方可施行。

## 十一、 设计服务内容及要求

### 11.1 乙方的设计服务内容

11.1.1 本项目为设计总承包，设计范围包括但不限于：

#### (1) 设计、专项设计、专业顾问及技术服务

建筑设计、结构设计、机电设计（包括但不限于电气设计、给排水设计、燃气设计、暖通空调设计，以及配合精装修等的二次机电设计）、结构顾问、结构专项咨询费用（抗震、地基、风洞、安评等）、抗震超限审查相关工作、满足弹塑性分析的地震波、机电顾问（含竖向交通顾问）、建筑幕墙设计（含安评、擦窗机）、幕墙光评、消防顾问、交通顾问、声学设计、艺术品顾问、提供绿色建筑三星、健康建筑三星、LEED 金级、WELL 金级、建筑节能设计、海绵城市等顾问、防汛顾问（如有）、停机坪设计、观光顾问、总图公示及数字报建、装配式设计、人防设计、BIM 设计、建筑智能化设计、景观方案至施工图设计、泛光照明设计（景观、室内及建筑外立面）、室内方案及施工图设计（重要公共区域，包括大堂，电梯厅、卫生间等；多功能中心及宴会厅及会议中心以及出租区域（样板层等））、标识标牌设计服务、阻尼器设计（如有）、卫生学评价技术顾问、节水评估报告编制及评审、防雷评估及检测、航空分析等，以及为完成本项目竣工验收及交付所需要的其他专项设计、专业顾问和技术服务等；负责编制送审设计概算，并提供相关部门审查；负责审核确认由施工单位完成的深化设计文件等。

#### (2) 提供技术规格说明书

设计单位在提交设计成果文件时应配套提供对应各专业的技术规格说明书，技术规格说明书包括技术规范、标准、施工要求、交付标准、设备参数及三个以上的品牌建议等。

#### (3) 招投标配合

配合各咨询单位进行设计方案比较、概算优化，提供与估概算相匹配材料及设备配置标准；如采用扩初招标时，按各咨询单位要求，提供节点详图、饰面做法说明、材料设备建议品牌等；于招标阶段，及时回复各咨询公司及投标单位提出的图纸疑问，负责技术标书的回标分析，编制询标问卷，并参与询标，负责编制及装订合同图纸。

如果投标人无法自行完成上述服务工作，可选择有资质的专项分包设计、专业顾问和技术咨询单位合作完成，但这些分包单位、专业顾问单位和技术咨询单位应得到招标人的书面认可，所

有的专项分包设计费、专业顾问和技术咨询服务费都包含在设计总承包费用内。

11.1.2 乙方的服务内容包括但不限于：方案设计及审定修改、方案深化设计（含设计概算）及审批修改、施工图设计及审图后修改、深化图审批、技术规格说明书编制、招标阶段的技术回标分析及询标、合同图纸编制、各阶段 BIM 设计服务、提供设计技术交底、解决施工中的设计技术问题、参加中间验收、综合竣工验收、BIM 竣工模型审核、其他 BIM 技术服务以及施工现场后续服务、附属配套工程设计，以及为完成本项目竣工验收及交付所需要的其他所有设计、专项设计、专业顾问和技术咨询服务及其审核确认。具体以设计任务书为准。

#### 11.2 服务要求

11.2.1 乙方各设计阶段须按照设计进度安排表完成相应内容。

11.2.2 乙方须配合甲方、施工总承包单位，按国家及上海市的有关规定完成本工程验收资料、竣工资料等的归档备案工作。提供归档资料的格式，要严格按照城建档案馆的要求配合提供。

11.2.3 在本工程施工阶段，乙方须按甲方要求至本工程施工现场服务，参加工程例会，不得缺席，如若缺席，甲方有权要求赔偿相应损失。乙方现场服务的办公地点由甲方配合解决。乙方现场服务人员的食宿自理，由此发生的费用由乙方承担。

11.2.4 乙方须按甲方要求，准时参加本工程的工程例会（含设计例会）、图纸技术交底会、工程验收工作会议等设计单位必须到场的相关会议。

11.2.5 乙方应全面配合本工程的招投标工作，按甲方要求，就相关图纸和技术要求等提出专业的合理化建议。

11.2.6 本工程综合竣工验收之日起 5 年内，乙方应免费妥善保存与本工程设计相关的各类文件资料。若甲方在保存年限内调用此类资料，乙方应予以配合提供。若因乙方原因，在保存年限内遗失或损坏此类资料的，乙方应承担相应责任。

11.2.7 本工程发生较大施工图设计变更时，乙方应向甲方及时提供工程造价变动分析报告（与甲方认可的建安工程预算相比）。

## 第三章 设计成果与要求

### 十二、 设计要求

12.1 乙方应按照国家法律、法规、规章、标准、规范及合同要求完成其设计服务工作。

12.2 乙方完成的方案深化设计文件应满足当地现行方案审批深度要求，并可用于编制深化设计文件的需要。

12.3 乙方完成的施工图设计文件在具体施工中应是确实可行的。

12.4 乙方在本合同签订时应向甲方提供经甲方认可的设计人员名单，未经甲方同意乙方不得擅自变更或撤换，但如设计人员离职、生病、生育、退休等不可控制的原因除外，若乙方无故更换本工程设计人员，甲方有权向乙方索赔。索赔金额为人民币 2 万元/次，甲方有权从尚未支付给乙方的设计费中扣除。

12.5 乙方全权代表应为投标项目负责人，项目负责人应全过程服务，原则不得随意变更，若发生人事变动的，应提前 10 个工作日向甲方书面申请同意，自行变更视为违约，若乙方无故更换本工程投标项目负责人，甲方有权向乙方索赔，索赔金额为人民币 5 万元/次，从甲方尚未支付给乙

【签署页】

甲方（业主）：上海上实北外滩新地标建设开发有限公司（盖章）

法人代表或授权印刷体姓名：\_\_\_\_\_

法人代表或授权代表职务：\_\_\_\_\_

法人代表或授权代表签字或盖章：\_\_\_\_\_



*[Handwritten signature]*

签约日期： 2022年11月16日

设计方一：华东建筑设计研究院有限公司

乙方一：（盖章）

法人代表或授权代表印刷体姓名：张俊杰

法人代表或授权代表职务： 总经理、首席总建筑师

法人代表或授权代表签字或盖章：\_\_\_\_\_



*[Handwritten signature]*

签约日期： 2022年11月16日

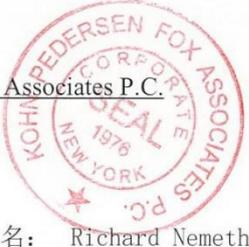
设计方二：Kohn Pedersen Fox Associates P.C.

乙方二：（盖章）

法人代表或授权代表印刷体姓名：Richard Nemeth

法人代表或授权代表职务： 副总裁

法人代表或授权代表签字或盖章：\_\_\_\_\_

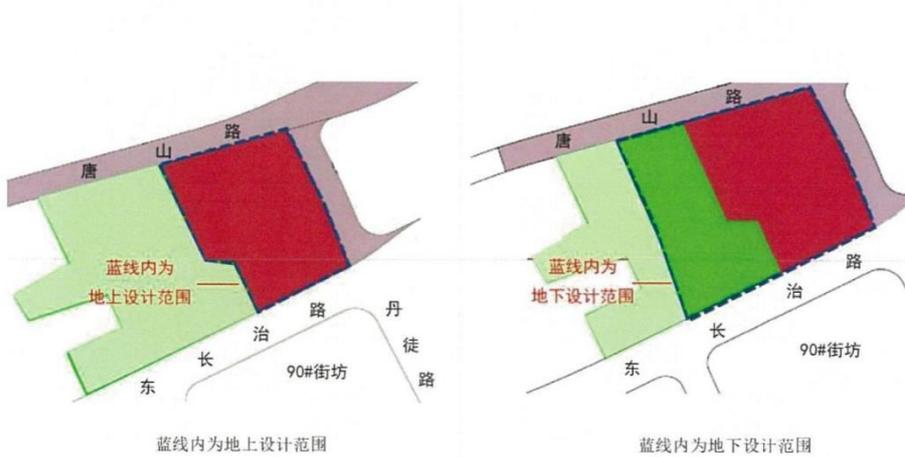


*[Handwritten signature]*

签约日期： 2022年11月16日

## 2 设计范围

本次设计范围为北外滩 91#街坊内的 hk321-01 地块整体和 hk321-02 地块的部分地下空间范围的建筑概念方案设计。设计范围详见下图蓝色虚线范围，准确范围以 CAD 为准。



91#街坊概念方案设计范围

## 3 设计依据及主要指标

### 3.1 设计依据:

1. 本设计任务书;
2. 国家及上海市相关规范;
3. 《北外滩 hk321 街坊 01、02（部分）地块出让规划、建设、运营等方面的综合约定》（详见附件 2）;
4. 虹口区北外滩地区普适图则（详见附件 3）。

### 3.2 主要指标:

	地上部分规划指标	地下部分规划指标
建设用地性质	商业（含酒店）、办公	商业（含酒店）等公共功能、停车、辅助用房及市政设施
用地面积	12,732.8M <sup>2</sup>	21,852.4M <sup>2</sup> （其中 01 地块 12,733M <sup>2</sup> ，02 地块 9,119M <sup>2</sup> ）
建筑容积率	27.5	/

虹口区北外滩街道 HK321-01、HK321-02（部分地下）（北外滩 91 街坊）项目设计合同

	地上部分规划指标	地下部分规划指标
计容面积	350,157.5M <sup>2</sup>	/
总建筑面积	除计容面积外，还应包含地上不计容面积	103,800M <sup>2</sup> ，其中商业（含酒店）面积 41,520M <sup>2</sup> ，非住宅配套停车库 ≤62,280m <sup>2</sup> 。
建筑面积比例	商业（含酒店）面积比例 ≥24%，办公面积比例 ≤76%，该比例对应地上建筑面积	/
建筑限高	≤480米（建筑高度计算按照技术规定为准）	/
地下室起止深度	/	地下空间最多可设置 5 层 标高具体数值以审定方案为准。
绿地率	≥5%	/
建筑密度	以审定方案为准	/
机动车配建标准	/	公共交通体系建成和运营后，按照不大于 0.2 车位/100 平方米（除车库外的建筑面积）标准配建，近期可合理确定停车配比。
绿建标准	绿色建筑三星、健康建筑三星、LEED 金级、WELL 金级	
退界要求	hk321-01地块与东长治路的道路红线退界不小于3米，与丹徒路边界退界不小于 3 米，与唐山路边界退界不小于 3 米，沿 hk321-02地块中央公共开放空间建筑退界不作要求。地下室退界是：东侧贴红线，南侧退地铁 15m。	
贴线要求	沿中央公共开放空间侧贴线率（含二层连廊、观景平台）不低于 70%，根据地块疏散和消防需求，贴线率调整值不超过 5%。	

3.3 参考依据：

主管部门的要求，《虹口区北外滩地区控制性详细规划附加图则公示（公众参与草案）》（详见附件 4）中对本地块的描述。

4 设计原则

设计方案需遵循以下设计原则：

4.1 形象标志性：

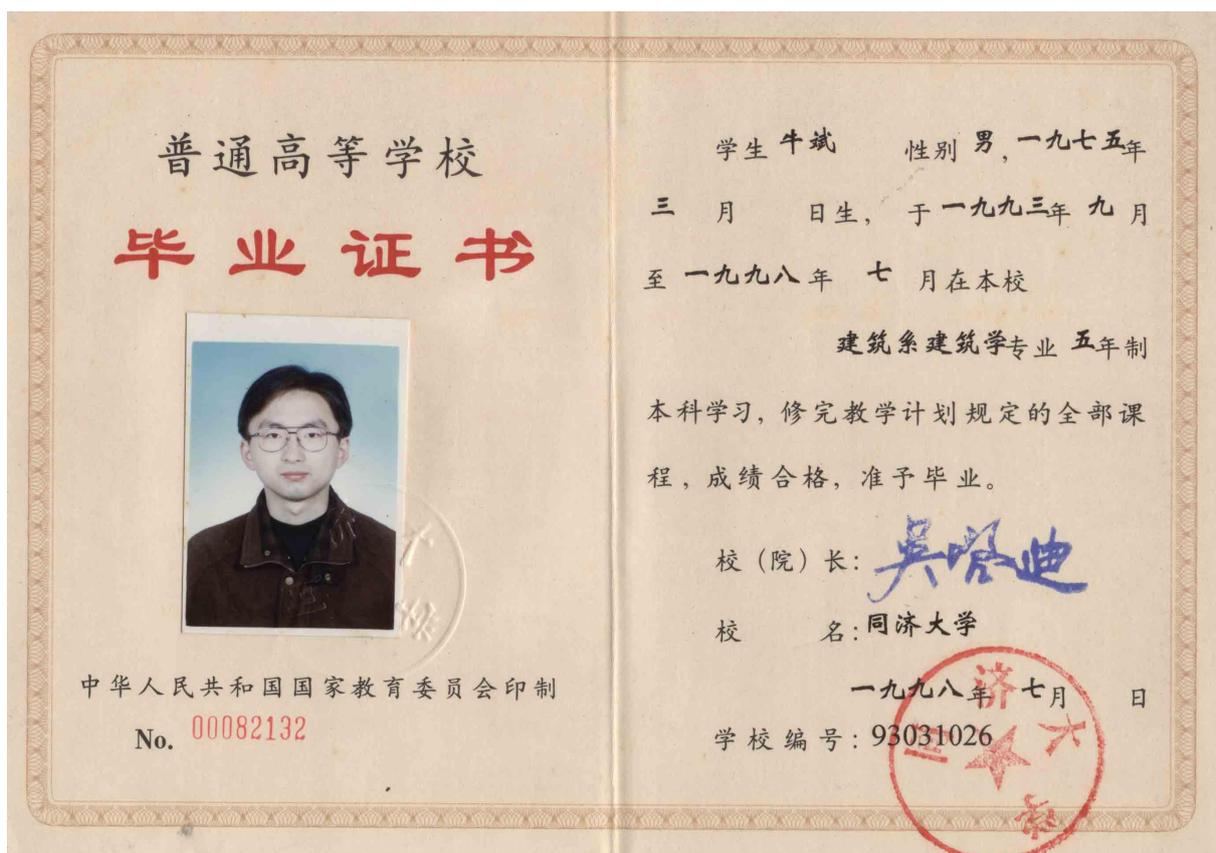
## 六、项目负责人业绩

### 拟投入项目负责人基本情况表

姓名	牛斌	性别	男	出生年月	1975年3月
学历	硕士	学位	研究生	所学专业	建筑与土木工程领域工程
职务	党委副书记、公司总经理、公司总建筑师		何专业何职称	工业与民用建筑物设计正高级工程师	
相关工作经验年限	27年		执业注册资格及证书编号	一级注册建筑师/20063101450	
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	兴源·巴黎城二区、十二区项目	青岛兴源庆瑞房地产开发有 限公司、 青岛兴源福升房地产开发有 限公司	2020年12 月26日	<b>总建筑面积：约180290 m<sup>2</sup></b> ，其中： 地上建筑面积约105290 m <sup>2</sup> 、地下建 筑面积75000 m <sup>2</sup> ，住宅85000 m <sup>2</sup> ， <b>配 套商业及物业管理14000 m<sup>2</sup></b> ，酒店宴 会厅6290 m <sup>2</sup> ， <b>地下商业20000 m<sup>2</sup></b> ， 地下车库及机房55000 m <sup>2</sup> 。	在建
2	太子湾DY01-05 地块项目	深圳市湾景置 业有限公司	2021年10 月	用地面积16030.58平方米， <b>总建筑 面积65500 m<sup>2</sup></b> ， <b>文化、商业21000 m<sup>2</sup></b> 。	在建
3	福州滨海未来 城综合体项目 H21、H22地块初 步设计及施工 图设计	福州滨茂房地 产有限公司	2021年2 月1日	<b>总建筑面积：16.8万m<sup>2</sup></b> ；本项目为办 公、商业综合体项目，项目功能包括 集中商业，超高层办公等内容； <b>集中 商业建筑面积约：8.9万平方米</b> ，办 公塔楼建筑面积：7.9万平方米。	在建
4	成都天府新区 天府总部商务 区核心区地下 空间设计与总 协调项目	成都天府招商 轨道城市发展 有限公司	2023年6 月5日	<b>总建筑面积约134万m<sup>2</sup></b> ，总建筑规模 248.8万m <sup>2</sup> ， <b>其中：商业商务约为209 万m<sup>2</sup></b> 。	在建
5	深圳湾超级总 部基地中央绿 轴及地下空间 项目概念设计 咨询	深圳市地铁集 团有限公司	2023年6 月	<b>总建筑面积：43万m<sup>2</sup></b> ， <b>地下商业文 化面积约：6万m<sup>2</sup></b> ，地下停车12.4 万m <sup>2</sup> ，公共通道及下沉广场5.6万m <sup>2</sup> 。	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。

# 毕业证



注册证

使用有效期:2025年09月01日  
-2026年02月28日



# 中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

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

姓名：牛斌

性别：男

出生日期：1975年03月23日

注册编号：20063101450

聘用单位：华东建筑设计研究院有限公司

注册有效期：2025年08月11日-2027年08月10日



主任



个人签名：

签名日期：2025.09.01

发证日期：2025年08月11日

职称证

牛斌 同志			
经 上海市正高级工程师（建设交通类）			
专业技术职务任职资格			
评审委员会评审，确认			
你具备	正高级工程师	姓 名	牛斌
任职资格。		性 别	男
		出生年月	1975.03
通过日期	2018年12月28日	专 业	工业与民用建筑物设计
编 号	18JSZG0045	工作单位	华东建筑设计研究院有限公司 华东建筑设计研究总院

业绩一：兴源·巴黎城二区、十二区项目

正本

2021/11/10

# 建设工程设计合同

(合同编号：QR02.JZ(02Q、12Q)-002)

建设工程项目名称：兴源·巴黎城二区、十二区项目

发 包 人：青岛兴源庆瑞房地产开发有限公司  
青岛兴源福升房地产开发有限公司

设 计 人：华东建筑设计研究院有限公司

签订日期：2020 年 12 月 26 日

# 建设工程设计合同

发包人：青岛兴源庆瑞房地产开发有限公司

青岛兴源福升房地产开发有限公司

地址：胶州市龙州路 777 号兴源巴黎城 3 号楼南侧商业二楼

电话：0532-86011117

传真：

设计人：华东建筑设计研究院有限公司

地址：上海市汉口路 151 号

电话：021-63217420

传真：021-63291107

发包人委托设计人承担 兴源·巴黎城二区、十二区项目(以下简称“本项目”)工程设计，为明确发包人与设计人双方的权利和义务，顺利完成相关工程的设计工作，根据中华人民共和国颁布的有关法律、法规，经双方协商一致，签订本合同并共同遵守。

## 一、项目概况

### 1.1 项目概况：

- a) 项目地点：胶州市龙州路南、温州路以西；
- b) 建筑功能：住宅、裙房配套商业及物业管理用房、酒店宴会厅、地下集中商业、地下车库及机房；
- c) 总用地面积：约 26400 m<sup>2</sup>；
- d) 总建筑面积：约 180290 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积 约 105290 m<sup>2</sup>、地下建筑面积 约 75000 m<sup>2</sup>，此处建筑面积仅为项目概述需要，不作为本合同结算依据。

◆ 48 小时内答复工程量清单编制人或投标者提出的与设计图纸相关的问题；

◆ 按设计节点引用要求，提供内外装饰物料的选型样板，在限额设计指标内，协助发包人选定主要的建筑材料、设备；

d) 设计交底：参与方案设计交底、主持施工现场的设计交底，解答与设计相关的疑问；处理施工过程中与设计有关的问题，对重大技术问题提出处理意见；

e) 配合报审：设计人应会同（或协调专业设计单位会同）发包人向当地有关管理部门和市政设施配套部门（规划、消防、环保、市政、园林、抗震、电力、煤气、通讯等）进行协调、征询意见；

f) 设计变更：按发包人的变更流程，审核承包商的施工联系单；完成设计变更并督导设计变更的实施，图纸变更以变更通知单为主；

g) 参加本工程的设备调试及整个机电系统的联动调试，并对联动性能指标提出意见；

h) 参加建设项目的质量验收（包括但不限于基础工程验收、主体工程验收、工程竣工验收）、消防验收、环保验收、人防验收、规划验收、土地验收、工程档案验收；

i) 招商配合：配合发包人的招商运营工作，对用户的室内装修、改造方案提出专业审查意见，对涉及建筑物结构安全或系统运行等事项，设计人须及时审核和回复。

j) 根据实际工程施工需要派驻现场建筑师、机电工程师代表。

2.5 设计工作不包括：室内装饰（酒店后勤区除外）、人防、智能化、厨房设备、洗衣房、基坑围护、标识设计、泛光照明、声学设计、风洞试验等专项设计。

2.6 负责具体设计内容、及其与发包人另聘的专项设计之分工界面划分。

### 三、设计要求

#### 3.1 设计成果提交数量和要求：

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1.1	方案设计文本	10	双方协商 执行 3.3 设计进度	
2.1	初步设计文本	10		
3.1	施工图设计图纸（桩基）	12		
4.1	施工图设计图纸（全部）	12		
4.2	各专业消防专篇	12		

规划、消防、环保、市政、园林、抗震、电力、供水、排水、煤气、通讯等部门)的沟通、协调,在正式提交设计文件之前,就报批中容易出现障碍或引起争议的问题须事先征询相关管理部门的意见,取得认可与支持,以确保各阶段设计文件能一次性通过政府主管部门的审批;

h) 设计人必须选派一支优秀稳定的设计队伍参加本工程的设计工作,确保各阶段设计质量。设计人选派的设计团队的人员组成如下:

专业	负责人	联系电话/电子邮箱
项目总负责人	牛斌	021-33134530-5601
总协调负责人	牛斌	021-33134530-5601
建筑专业负责人	张智民、许俊杰、张锦松、方广翔	021-33134530-5627
结构专业负责人	黄永强	021-33134530-5724
电气专业负责人	严晨	021-33134530-5750
给排水专业负责人	董浩	021-33134530-5760
弱电专业负责人	王达威	021-33134530-5756
通风、空调专业负责人	张洁	021-33134530-5747
经济专业负责人	林超	021-33134530-5600

i) 面积控制要求:

- 建筑面积计算应严格执行国家现行实施的建筑工程建筑面积计算规范、《房产测量规范》,并满足工程所在地政府规划主管部门和房地产权籍主管部门的相关规定,计算结果精确无误;
- 应准确提供分幢、分楼层、分功能、分单元的建筑面积表、项目建筑面积汇总表及详细的设计技术经济指标;
- 最终设计成果的总建筑面积计算误差控制在 $\pm 1\%$ 内;在建筑方案和施工图设计阶段,设计人应按政府部门的要求及本合同的约定提交相关的建筑面积表,必要时须提交建筑面积计算底稿以便发包人审核;
- 发包人若委托专业测量机构计算或审核总建筑面积,设计人应予以配合;
- 当设计总建筑面积计算结果与政府核定的规划指标规定的总建筑面积的差额超过 $\pm 1\%$ 时,设计人应及时向发包人反馈,并按发包人的要求调整设计图纸,以满足政府主管部门的审批要求。

3	规划文件：《建设用地规划设计条件通知书》；1: 500 现状地形图、用地红线图（加盖相关单位公章）	1		13 项提供原件，其他项提供副件或复印件。
4	与上述现状地形图，用地红线图相符的电子数据文件	1		
5	用地周边市政道路及管网图	1		
6	施工图设计任务书	1		
7	《建设工程建筑方案审查意见书》 《建筑工程规划方案审查意见书》	1		
8	《建设用地规划许可证》 《建设工程规划许可证》	1		
9	《岩土勘察报告》（需审图办通过盖章）	1		
10	道路定位坐标点及高程	1		
11	请照批复意见（或方案批复意见）	1		
12	施工图审查意见	1		
13	消防批复意见	1		
14	《建设工程施工许可证》	1		
15	工程竣工报告	1		
16	《建设工程竣工规划验收合格证》			

### 五、设计服务酬金及付款

5.1 设计人承担本合同设计服务的酬金按规划面积 180290 平方米暂定为：8000000.00 元（大写人民币捌佰万元整）。

5.2 设计服务酬金采用固定单价 44.5 元/平方米，具体见下表。建筑面积的计算标准为国家现行的《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013,设计服务酬金的结算应以当地政府规划部门最终确认的各业态建筑面积为准。

序号	建筑类型	建筑面积	设计费单价	合价	备注
		(平方米)	(元/平方米)	(元)	
1	住宅	85000			
2	配套商业及物业管理	14000			
3	酒店宴会厅	6290			
4	地下商业	20000			
5	地下车库及机房	55000			
	合计	180290		8022905	商定面积不变 总价为 800 万元

5.3 上述酬金已包含设计人完成本合同约定设计服务内容的所有费用，包括但不限于设计费（含概念方案设计、规划设计方案及单体建筑方案的设计费）、本合同约定的设计修改费、验收费、设计服务、差旅及食宿费、设计成果的制作费用、派往施工现场服务的人员费用、所有境内外税费以及依本合同由设计人完成相关设计服务所涉及、或应由设计人承担的费用。在本合同职责范围内，设计人均不得向发包人及相关承包商另计费用。

5.4 设计变更及费用补偿：发包人可在设计过程及阶段性成果审核中提出变更要求，设计人应积极配合并及时无偿修改调整。

5.5 发包人要求的图纸提供数量若超出设计任务书约定，则超出部分按成本价计取（但因设计人提供的设计文件不符合本合同第三条设计要求而进行修改所制作的图纸不另行计取任何费用）：

图纸类型	单位	成本价（元）
鸟瞰图	张	
A0	张	
A1	张	
A2	张	
A3	张	
A4	张	

(本页为合同签署页)



发包人：  
青岛兴源庆瑞房地产开发有限公司

(盖章)



(盖章)

法定代表人或授权代表：

设计人：  
华东建筑设计研究院有限公司

(盖章)



法定代表人或授权代表：

签约日期：2020年12月26日

签约日期： 年 月 日

## 业绩二：太子湾 DY01-05 地块项目

标准设计合同

建筑施工图设计及顾问服务合同 2018-01 版

# 建筑施工图设计及顾问 服务合同

工程名称：太子湾 DY01-05 地块项目

工程地点：广东省深圳市南山区蛇口区太子湾片区

合同编号：\_\_\_\_\_

### 合同信息概要：

类别	明细
项目	太子湾 DY01-05 地块项目
合同总价款	¥ _____ 元整 (大写:人民币 _____ 元整)
合同单价	(文化、商业) _____ 元/平方米 (公寓、办公) _____ 元/平方米 (地上核增(架空等)及地下核增(地下车库)) _____ 元/平方米 (历史建筑) _____ 元/平方米
甲方(发包人)	深圳市湾景置业有限公司
乙方(设计人)	华东建筑设计研究院有限公司
签订时间	2021 年 10 月 日

甲方（发包人）：深圳市湾景置业有限公司

乙方（设计人）：华东建筑设计研究院有限公司

## 第一章 合同服务内容

### 1. 设计阶段

甲方委托乙方为本项目设计单位，负责本项目的总图及单体方案设计报建阶段（含电子报建如有）、初步设计阶段（如有）、施工图设计阶段、专项设计配合及配合销售附图设计阶段的提资、施工配合阶段的设计及顾问工作。乙方按照合同条款开展工作，并对本项目其他设计方的合理要求进行配合。各阶段设计成果提交甲方 7 天后，经甲方邮件或书面确认后，各阶段设计工作才算完成，若甲方 15 天后仍未确认，则视为确认。

### 2. 设计及服务内容：

- 2.1 建筑工程设计：包括但不限于初步设计、施工图设计（包括但不限于总图、建筑、结构、给排水、暖通空调、强电、弱电智能化等建筑主体专业）。
- 2.2 专项设计：包括但不限于红线范围内的总图外线工程设计（包括室外管线、道路、场地排水及与室外环境配合完成管网衔接等）、交通设计（含配合市政交通规划、项目内部交通设计及道路开口等）、节能设计、建筑内部管线综合设计、配合电梯（含升降梯及自动扶梯）工程设计、消防工程设计、绿色建筑技术咨询设计、海绵城市设计、挡土墙设计（不超过 2 米）、钢结构设计、抗震设计、结构超限设计、通风及防排烟设计、动力系统设计、供配电设计（不含变电站设计等）、防雷设计、BIM 设计（提供地下室及上部建筑的典型楼层及管线复杂不利区域的模型，并指导管线综合设计）。
- 2.3 人防工程设计：由乙方负责按照甲方及人防管理部门的相关要求完成方案至施工图设计，并全过程配合报建、施工和验收相关工作，相关款项已包含在总价款中。如人防工程施工图由甲方委托的其他人防设计单位出图，乙方需满足甲方及人防管理部门的相关要求，配合甲方委托的人防设计单位进行人防设计相关工作，完成人防地下室的平时功能设计，相关款项已包含在总价款中。
- 2.4 各项设计配合：乙方需要做为设计总协调单位，负责配合所有第三方设计单位的专项设计，主要包括二次精装修设计（不包括二次机电设计）、景观设计、幕墙设计等，并完成这些专项设计与建筑工程设计之间的衔接设计工作。甲方将聘请有相应专项设计资质的设计单位进行专项设计，乙方有责任对专项设计提出审查意见，。乙方应与有相应设计资质的专项设计单位，共同配合甲方进行政府报批、报建方面所有的设计工作，以及专业设计公司专项设计以外的所有设计工作。乙方负责的专项设计，乙方应对专项设计的出图和设计质量负责。

#### 2.4.1 景观设计配合：

- 甲方将聘请景观设计公司进行景观的方案设计、初步设计和施工图设计,但道路、园区大门、围墙、游泳池、岗亭、变电站、垃圾收集站(房)、地下车库出入口、挡墙等和硬景的结构配合的建筑、结构、机电施工图设计内容由乙方完成;
- 2.4.2 配合红线范围内的建筑物和构筑物的雨棚、钢结构、玻璃幕墙、石材幕墙等二次深化设计单位,提供相应技术配合及相应技术预留;
- 2.4.3 某些特殊专业由甲方委托其它单位或相关专业公司设计时,乙方负责配合甲方协调合理布局及负责结构、管线综合;
- 2.5 完成上述工作中与合同范围内设计相关的,需要出具报告的编制工作。
- 2.6 配合甲方完成上述工程的招标工作,提供工程招标所需的技术要求、材料清单及说明等相关文件。
- 2.7 配合完成甲方准备在设计和政府相关部门审查或汇报中需要的所有专项咨询、专项设计、专题研究、汇报材料及专项评审(包括但不限于业主和政府相关部门要求的设计、咨询、研究和评审,报批报建所需的评审资料、会务及与政府相关部门的协调工作等)。
- 2.8
- 2.9 各阶段经济技术指标测算及复核工作。
- 2.10 配合甲方完成本项目相关设计的审查、验收工作。
- 2.11 配合完成销售合同附图绘制工作的提资。
- 2.12 配合甲方完成本项目的施工现场配合及竣工验收配合工作。
- 2.13 工程竣工后,乙方应提供设计变更单等资料,协助完成竣工图编制工作。

## 第二章 甲方权力与义务

1. 甲方对乙方的建筑设计及顾问服务在法律法规许可的范围内具有最终审批权。
2. 基础资料
  - 2.1 甲方须向乙方提供设计所需的基础资料及文件,并对其完整性、正确性及时效性负责。
  - 2.2 甲方须分阶段向乙方提供设计所需的基础资料包括:
    - 2.2.1 地块基础资料包括:现状地形图、建筑红线图、规划设计条件;
    - 2.2.2 建筑总图及竖向、管线设计所需基础资料的电子文件,包括:城市道路在该地段的有关资料,以及供电、电讯、供水、排水、雨水及燃气管等的管道接线位置和走向、标高;
    - 2.2.3 《设计任务书》
    - 2.2.4 政府有关批文;
    - 2.2.5 其他有必要的文件。

- 2.2.1 合同约定的各阶段、各专业设计费用、各项专业设计配合、施工配合费用及 BIM、海绵城市、绿建专项服务费用。
- 2.2.2 含税及随税征收的各项基金和款项，按国家和地方规定乙方应向有关政府部门缴纳的相应款项；税费因相关税收法律法规的改变而调整，合同期内若政府调整税率，双方同意不含税价不变，适用新的税率，调整含税总价。本合同适用【6%】的增值税率，发票种类为增值税专用发票。
- 2.2.3 所有按规定工作需要的支出，包括但不限于：晒图、照片、影印、长途电话、电传、邮递、速递、货运、与其他相关单位的沟通协调费、现场服务费、实施设计/成果的讲解与培训费、管理费等乙方为履行本合同义务的全部费用。
- 2.2.4 差旅费（不包括深圳以外的差旅费用。）。
- 2.2.5 其他一切与乙方服务有关的杂项支出。

### 2.3 单价取费标准及明细

序号	设计费组成	规模 (m <sup>2</sup> )	收费标准 (元/m <sup>2</sup> )	设计费 (元)	备注
1	文化、商业	21000			
2	公寓、办公	18000			
3	地上核增（架空等）及地下核增（地下车库）	19000			
4	历史建筑	7500			
合计		65500			

注：各类型建筑单体须按建筑单体类型和型号分开填写。（如低层住宅、高层住宅、公建、地下室等）

### 3. 付款程序

- 4.1 甲方支付每期款项前，乙方须按照合同约定履行完相应义务并经甲方验收合格。另，乙方须向甲方提供合法等额有效发票，否则甲方有权拒绝付款，且不承担任何法律责任。

- 4.2 新建部分甲方的付款条件、付款比例如下表所示。

编号	阶段	付款条件	付款比例 (%)
1	预付款	双方签订本合同后支付首期款，首期款计入总价款	总价款 15%
2	规划及单体方案设计批复	规划及单体方案设计完成并经甲方书面确认	总价款 10%
3	初步设计阶段	完成桩基图成果提交，且经甲方书面确认	总价款 15%

(以下无正文)



甲方(发包): 深圳市中集产城发展集团有限公司

法定代表人/授权代表: 

注册地址: \_\_\_\_\_

联系人: 黄晓龙、周富

联系地址: 深圳市南山区蛇口招商局广场 21 层

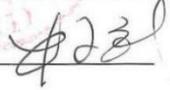
联系电话: 13164733113/15818786160

联系传真: 0755-26868181

盖章:



乙方(设计方): 华东建筑设计研究院有限公司

法定代表人/授权代表: 

注册地址: 上海市汉口路 151 号

联系人: 朱冬红

联系地址: 上海市汉口路 151 号

联系电话: 15001807447; 021-63217420

联系传真: 021-63291107

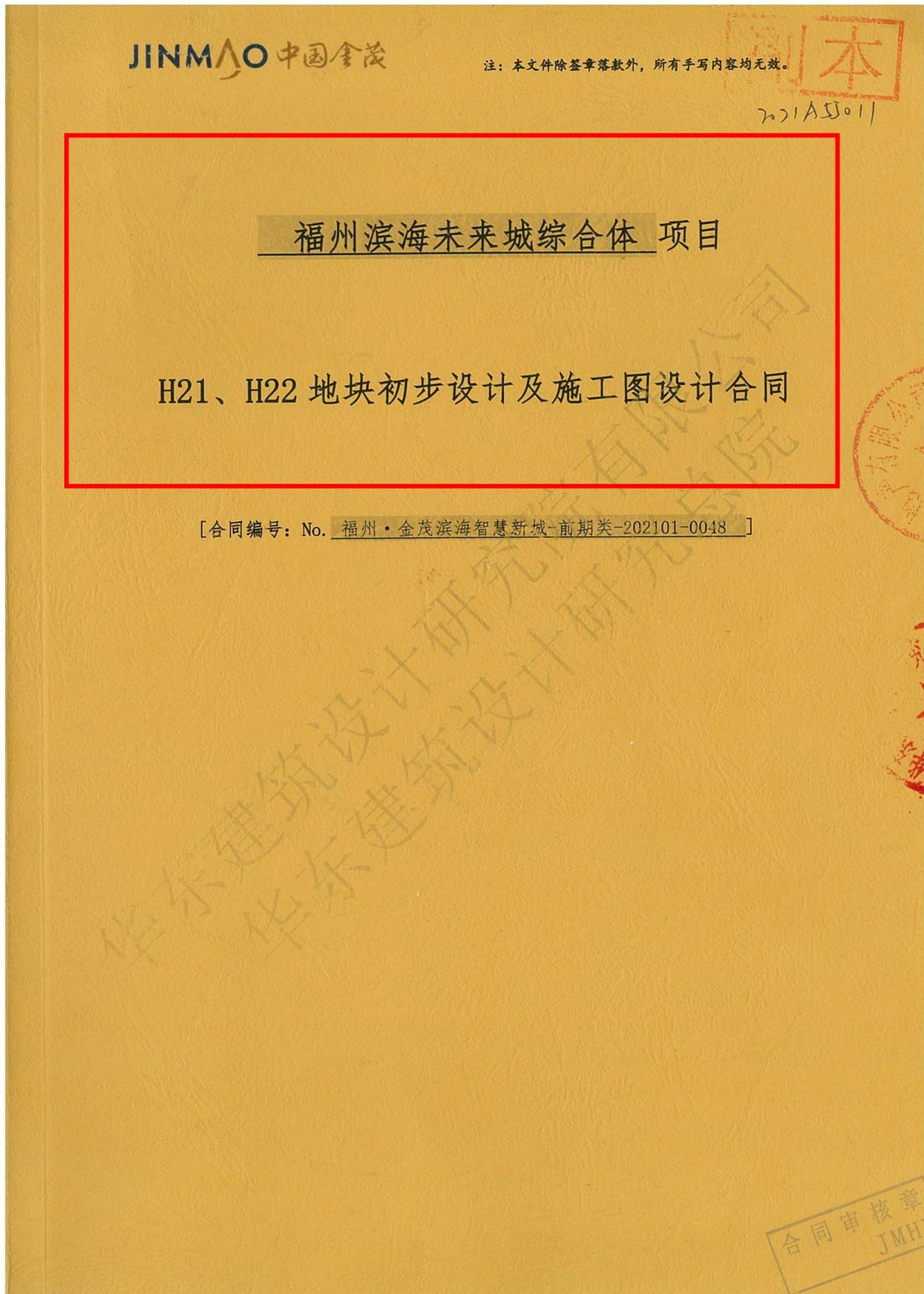
盖章:

签订日期: 2021 年      月      日

## 附件四：乙方团队成员名单、简介及工作职责

设计团队				
序号	姓名	职称	项目职责	联系方式
1	周建龙	国家勘察设计大师 院总工程师 教授级高级工程师	结构专业审定人	/
2	牛 斌	事业四部总建筑师 正高级工程师	设计总负责人	18616830369
3	孙 颖	工程师	设计副总负责人	/
4	惠天锦	高级工程师	建筑专业负责人	/
5	温宪校	助理工程师	建筑主要设计人	/
6	王瑞峰	高级工程师	结构专业负责人	13816729227
7	郁晓铭	工程师	结构专业负责人	/
8	朱 希	工程师	结构主要设计人	15000903279
9	吴少光	工程师	暖通专业负责人	15507589131
10	周 润	高级工程师	机电经理 电气专业负责人	13918282153
11	张炳伙	工程师	电气专业负责人	/
12	文德明	/	给排水专业负责人	13824369840
13	黄春玲	高级工程师	给排水专业负责人	/
14	陈劲晖	高级工程师	可持续发展团队负责人	/
15	陈 爽	高级项目经理 高级工程师	项目经理	13917770246
16	刘 威	/	项目副经理	18681255866
17	赖吉婷	工程师	项目秘书	18826504240
18	朱冬红	/	商务负责人	15001807447
19	胡雅	/	商务秘书	/

业绩三：福州滨海未来城综合体项目 H21、H22 地块初步设计及施工图设计



## 初步设计及施工图设计合同

甲方：福州滨海房地产有限公司（委托人）

乙方：华东建筑设计研究院有限公司（设计人）

甲、乙双方依照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，就甲方聘请乙方为福州滨海未来城综合体项目 H21、H22 地块提供设计服务的有关事宜，经协商达成以下合同条款，以资信守。

## 1 项目概况及设计服务范围

1.1 项目名称：福州滨海未来城综合体项目 H21、H22 地块

1.2 项目地点：福州市长乐区滨海新城

1.3 项目概况：地上计容面积约 16.8 万平方米；本项目为办公、商业综合体项目，项目功能包括集中商业，超高层办公等内容

1.4 设计服务的范围主要包括但不限于项目方案阶段配合设计、项目扩初阶段配合设计、项目施工图设计、项目 BIM 设计。其中项目扩初阶段配合设计含机电扩初设计；项目施工图设计含五星级酒店、可售商业第二版施工图设计。具体服务范围、内容及时间节点详见本合同“附件 1”、“附件 2”的相关约定。乙方向甲方承诺，按照本合同的约定完成全部设计服务工作。

## 2 词语定义、适用语言和法律、法规

### 2.1 词语定义

2.1.1 “本合同”指合同正文及其附件，以及双方在本合同签署生效后达成的补充协议。本合同附件为本合同不可分割的部分，与合同正文具有同等效力。

2.1.2 “不可抗力”是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

2.1.3 “设计服务”指附件 1 及附件 2 中约定的设计服务内容。

(本页无正文，为签字页)

甲方：福州滨茂房地产有限公司



(盖章)

乙方：华东建筑设计研究院有限公司



(盖章)

法定代表人/授权代表：



(签字)

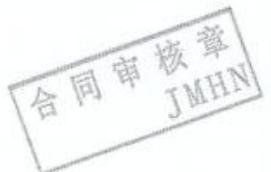
法定代表人/授权代表：

(签字)

2021年 2月 1日

2021年 2月 1日

华东建筑设计研究院有限公司  
华东建筑设计研究院



附件 2：设计任务书

# 福州滨海未来城综合体项目 H-21/H-22 地块施工图设计任务书

编辑：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_

审核：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_

批准：\_\_\_\_\_ 日期：\_\_\_\_\_



3. 区域规划:本项目位于福州滨海新城中央商务区核心区，项目用地条件及规划方案受该区域城市设计导则及相关上位规划条件约束（详见附件“海规局地[2019]84号”）。
4. 项目分期开发计划:本地块地下空间部分受政府统一规划的地下输配环项目开发进度约束，需与之协调，地上部分拟一次性开发，不再分期。
5. 初步城市设计概念（强排方案）：根据政府对该片区的整体城市设计要求，本项目设计存在一定的约束条件，后续设计需充分考虑。

## 二、 规划设计条件

### 规划设计条件

地块名称	福州滨海未来城综合体项目 H-21/H-22 地块
用地面积	42678.7 平方米
用地性质	B1、B13、B2、B31
容积率	≤3.98
地块限高	150 米
建筑密度	≤60%
绿地率	≥10%
配建要求	详海规局地[2019]84号

备注：

本项目为输配环区域项目，地下室范围按挂牌方案配置（不在本次设计范围内）。

按最新版福州市《建筑面积计算规则》计算建筑面积。

其它上位规划及城市设计规划指标和要求。



**功能定位：**

本项目为办公、商业综合体项目，项目功能包括集中式商业，高层办公等内容。

**功能组成、设计范围：**

地块	业态	建筑面积	设计深度
H21/H22 地块	地上集中商业	地上约 8.9 万平方米	方案配合-施工图设计、BIM 设计
	办公塔楼	7.9 万平方米	方案配合-施工图设计、BIM 设计

注：上述条款为本项目初步的分配与要求，在后续设计阶段中，乙方应当配合甲方的使用需求，进行适当的功能及面积调整以反映甲方使用功能的要求。

**三、设计依据**

1. 国家与地方现行各种规范、规程及强制性条文，规划主管部门、消防、人防、交通、环境、卫生、水、电、煤气、市政等有关部门意见和要求。
2. 项目用地规划条件，注意地块周边相邻地块规划条件、城市设计等因素，在规划设计时充分考虑对本地块的影响。
3. 退线、贴线率要求详见附件；
4. 用地红线及地形图详见地块地形图；
5. 执行国家规范及相关的国家、行业、法规、标准。

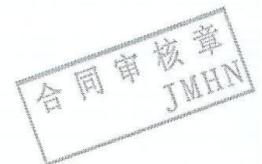
**四、设计阶段及成果要求**

**4.1 项目方案阶段配合设计。**

H21/H22 地块由甲方提供建筑、结构、水、电、暖专业方案设计成果，乙方负责对方案进行进行规范性（建筑专业）和可行性（设备专业）的复核，并提供方案设计报批图纸。方案调整设计的文件及图纸得到甲方认可后，该阶段乙方需提交设计成果如下：

- (1) 总平报批文件。
- (2) 室外管线综合。
- (3) 方案报批文本。

**4.2 项目扩初阶段配合设计；**



附件 3：设计费的组价说明

工程名称：福州滨海未来城综合体项目 H21H22 施工图设计服务

序号	项目名称	建筑面积 (m2)	含增值税单价(元/m2)			含增值税合价(元)	备注
			施工图设计(A)	项目 BIM 设计(B)	小计(A+B)		
一、H-21/H-22 地块施工图设计		168000					
1	地上集中商业	89000					具体工作内容详见：福州滨海未来城综合体项目 H-21/H-22 地块施工图设计任务书
2	办公塔楼	79000					
二、H-21/H-22 地块项目机电专业扩初设计		168000	扩初设计(A)		小计(A)		
1	地上集中商业	89000					具体工作内容详见：福州滨海未来城综合体项目 H-21/H-22 地块施工图设计任务书
2	办公塔楼	79000					
三、合计(一)+ (二)							
四、不含税总价							
报价说明： 1、本合同为固定总价合同，如设计面积（单个清单项）调整幅度超出原定面积±3%以上（不含±3%），则超出部分的设计费（超出3%以外的部分）按投标单价另行计算（增加费用或减少费用）。建筑面积计算规则执行《建筑工程建筑面积计算规范》（编号为GB/T 50353-2013）。 2、以上报价包含投标人所有设计服务及配套费用（包括但不限于设计费、管理费、行政费、通讯费、工作人员的薪金、奖金、福利、交通、食宿、现场服务费、加班以及到现场人员差旅住宿费、图纸打印费、专家招待费、风险费、增值税税费等投标人为完成项目设计任务所需的一切费用）。 3、该报价包含下述工作内容：1) 项目方案阶段配合设计、2) 项目扩初阶段配合设计、3) 项目施工图设计、4) 项目 BIM 设计等工作，具体项目福州滨海未来城综合体项目 H-21/H-22 地块施工图设计任务书 4、某项目如有零星其他业态，均按相近的已报业态单价结算，不另行调整。 5、具体要求以招标文件为准。 6、本工程需提供增值税专用发票，销项税税率根据国家政策按实际调整，不含税单价固定不变。 7、请投标单位自行复核链接，确保数据链接无误。 8、以上综合单价需综合考虑现场服务（含驻场）的一切相关费用，不另行计算。							



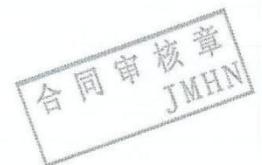
附件 5：乙方项目团队主要成员

名称	姓名	职务	注册执业资格	承担过的主要项目
一、总部人员				
项目总协调	牛斌	华东总院副院长、事业四部总经理、事业四部总建筑师	国家一级注册建筑师、注册城市规划师、教授级高级工程师	中信金融中心项目 南京江北绿地 550 项目 福州滨海新城地下空间项目 中国少年儿童科技培训基地 大连绿地中心 胶州兴源巴黎城超高层双子塔 合肥祥源城四期二项目 合肥滨湖宝能 CBD 综合体项目
院级总师	党杰	华东总院副总建筑师、院超高层专项技术委员会主任	国家一级注册建筑师、教授级高级工程师	福州新投科技大厦（一区、二区） 苏州中南中心 楚商大厦暨武汉商会总部项目 太子湾 DY03-06 地块 张江科学城 58-1 地块项目 金桥 17B-06 地块商办项目 天津周大福滨海中心 南京江北绿地 550 项目 绿地吴江苏州中心项目
二、项目组成员				
项目设计总负责人	牛斌	华东总院副院长、事业四部总经理、事业四部总建筑师	国家一级注册建筑师、注册城市规划师、教授级高级工程师	中信金融中心项目 南京江北绿地 550 项目 福州滨海新城地下空间项目 中国少年儿童科技培训基地 大连绿地中心 胶州兴源巴黎城超高层双子塔 合肥祥源城四期二项目 合肥滨湖宝能 CBD 综合体项目
项目设计副总负责人	陈君健	事业四部建筑团队总监、专业院总建筑师助理	国家一级注册建筑师、高级工程师	福州新投科技大厦（一区、二区） 福州滨海新城地下空间项目 中国少年儿童科技培训基地 大连绿地中心 合肥滨湖宝能 CBD 综合体项目 北京智能电网科技研发交流中心
建筑专业负责人	张婷婷	事业四部建筑团队主创建筑师	国家一级注册建筑师、工程师	福州滨海新城地下空间项目 中国商飞试飞中心祝桥基地



				徐泾镇徐盈路西侧地块开发项目 合肥滨湖宝能 CBD 综合体项目
结构专业审定人	傅晋申	事业四部结构团队总监、事业四部结构总工程师	国家一级注册结构工程师、教授级高级工程师	福州新投科技大厦（一区、二区） 胶州兴源巴黎城超高层双子塔 合肥祥源城四期二项目 合肥滨湖宝能 CBD 综合体项目
结构专业负责人	王宇红	事业四部结构团队副总监、主任工程师	国家一级注册结构工程师、高级工程师	福州新投科技大厦（一区、二区） 胶州兴源巴黎城超高层双子塔 合肥祥源城四期二项目 合肥滨湖宝能 CBD 综合体项目
机电经理、电气专业负责人	严晨	事业四部机电团队总监、主任工程师	国家注册电气工程师（供配电）、高级工程师	福州新投科技大厦（一区、二区） 胶州兴源巴黎城超高层双子塔 合肥祥源城四期二项目 合肥滨湖宝能 CBD 综合体项目
给水排水专业负责人	董浩	事业四部机电团队副总监、主任工程师	注册公用设备工程师（给水排水）、高级工程师	福州新投科技大厦（一区、二区） 胶州兴源巴黎城超高层双子塔 合肥祥源城四期二项目 合肥滨湖宝能 CBD 综合体项目
暖通空调专业负责人	张洁	事业四部机电团队工程师	注册公用设备工程师（暖通空调）、高级工程师	福州新投科技大厦（一区、二区） 胶州兴源巴黎城超高层双子塔 合肥祥源城四期二项目 合肥滨湖宝能 CBD 综合体项目

华东建筑设计研究院有限公司  
华东建筑设计研究院有限公司



业绩四：成都天府新区天府总部商务区核心区地下空间设计与总协调项目

编号：230561A104021

## 建设工程设计合同

工程名称：成都天府新区天府总部商务区核心区地下空间设计与总协调项目

工程地点：成都市天府新区

合同编号：CD-009.0003-SJ-01-0001

发包人：成都天府招商轨道城市发展有限公司

设计人：华东建筑设计研究院有限公司、成都市建筑设计研究院有限公司

签订日期：2023年6月5日

## 合同书

发包人：成都天府招商轨道城市发展有限公司

设计人：华东建筑设计研究院有限公司、成都市建筑设计研究院有限公司

依据中华人民共和国法律、行政法规等相关规定，经平等协商，双方同意定约如下，并共同履行：

- 一、 发包人委托设计人（设计人接受委托），负责 成都天府总部商务区西区（核心区）地下空间总协调及方案设计、初步设计、施工图设计，并按附列于本合同书的合同条件、合同特殊条件及发包人提供的设计任务书执行。
- 二、 发包人同意按合同条件规定的设计费金额支付设计费（含增值税）。发包人在付清设计人某阶段设计费（含增值税）之后，即拥有本工程该阶段的设计图纸以及设计人交付的其他文件及资料的版权、专利权、专有技术权等知识产权及使用权。但设计相关知识产权转移后，设计人在非不当披露发包人相关信息的前提下，仍享有在参与评奖、著述专业论文方面使用该设计成果的权利。
- 三、 设计人同意若因设计人自身原因造成设计进度有拖延或设计错误，而致使发包人蒙受金钱、时间或质量等损失，则设计人应向发包人作出相应的赔偿。有关赔偿条款按合同条件第七条执行。
- 四、 设计人不得将本合同赋予设计人的权利和义务转让给第三方，或由第三方继承，若因某种原因，设计人的权利和义务必须转让时，须经发包人和设计人协商一致后才能办理，统一由设计人向发包人负责，相应的费用由设计人决定并在其应得的设计费中承担，否则发包人有权随时解除本设计合同并追究设计人违约责任，设计人应赔偿发包人的损失。
- 五、 设计人应保证提交给发包人的设计成果不侵犯任何第三方知识产权、商业秘密等权益，包括但不限于专利权、商标权、著作权等。若有上述事项发生，所产生的一切纠纷由设计人负责解决，与发包人无关；发包人还有权要求设计人修改设计成果至不侵权或单方解除本设计合同，设计人应赔偿发包人因此受到的一切损失。
- 六、 设计人不得向任何第三方泄露、转让发包人提供的涉及发包人商业机密的

技术经济资料及设计基础资料等，否则，设计人将赔偿发包人因此受到的一切损失。

- 七、 合同书及附列合同条件如需增订、修删，必须由双方协商进行，经双方授权代表签字并加盖公章后生效。
- 八、 附列合同条件条款前带“[ ]”的为针对不同项目的特定条款，用“√”选择者方为本项目适用条款。
- 九、 下列文件是本合同不可分割的一部分，具有同等法律效力：1、合同条件；2、合同附件；3、设计任务书。
- 十、 本合同一式玖份，发包人持叁份，设计人各持叁份，均具有同等法律效力，经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。

发包人名称：成都天府招商轨道城市

设计人名称：华东建筑设计研究

发展有限公司

院有限公司

(盖章)

(盖章)

法定代表人：

法定代表人：

(签字)

(签字)

委托代理人：

委托代理人：

(签字)

(签字)

签订日期：2023年6月5日

签订日期：2023年6月5日

单位地址：四川省成都市高新区交子大道

单位地址：上海市黄浦区汉口路151号

233号中海国际中心C座29楼

开户银行：招商银行股份有限公司

开户银行：中国工商银行上海市现代大厦支

成都府城大道支行

行

## 建设工程设计合同

发包人：【成都天府招商轨道城市发展有限公司】

设计人：【华东建筑设计研究院有限公司、成都市建筑设计研究院有限公司】

发包人委托设计人承担【成都天府新区天府总部商务区核心区地下空间设计与总协调项目】，经双方协商一致，签订本合同。

### 第1条 合同依据

- 1.1 《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》。
- 1.2 《建设工程质量管理条例》、《建设工程勘察设计管理条例》、《建设工程勘察设计市场管理规定》。
- 1.3 《建设用地规划许可证》或《土地使用权出让合同书》。
- 1.4 国家及项目所在地有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.5 建设工程批准文件。
- 1.6 设计任务书及相关附件。

### 第2条 工程概况

- 2.1 工程名称：【成都天府新区天府总部商务区核心区地下空间设计与总协调】。
- 2.2 工程地点：【成都成都天府新区】。
- 2.3 工程性质：【地下空间】  
本工程用地面积为 1.23 平方公里，总建筑面积约 134 万 $m^2$ 。
- 2.4 与工程相关的详细经济技术指标见规划国土部门详细蓝图的审批意见、规划要点、政府有关批文和设计任务书等。

### 第3条 设计阶段及设计内容

总协调服务、方案设计、初步设计、施工图设计、招标及施工配合服务（含驻场服务、设计变更等工作）、设计各阶段报建（含数字报建、正式报批文件制作等）。

（注：①上述招标范围的方案设计工作均需要展开多方案对比，并提供专项

### 空间结构

- 一轴：天府大道城市发展空间轴
- 一廊：东西麓山绿廊
- 两核：总部经济西区中心、总部经济东区中心
- 一廊：福州路东西联络轴
- 一环：总部经济东西区联络环
- 三区：总部经济区、会展商务区、宜业活力区
- 一廊两河：天府公园、锦江、磨盘河

构建蓝绿交融、多组团集约紧凑发展的公园城市空间布局  
一轴一廊两核，一路一环连三区，一廊两河织绿网



图 3 片区空间结构

项目用地：9号地块位于总部基地核心区域，益州大道以东，宁波路以南，为中央商务区西区最高的地标建筑。场地周边拥有规划地铁线路及地下道路交通系统。

自然条件：成都属亚热带季风气候，具有春早、夏热、秋凉、冬冷的气候特点，年平均气温 16℃，年降雨量 1000 毫米左右。成都气候的一个显著特点是多云雾，日照时间短；另一个显著特点是空气潮湿，因此，夏天虽然气温不高（最高温度一般不超过 35℃），却显得闷热；冬天气温平均在 5℃ 以上，但由于阴天多，空气潮湿，却显得很阴冷。成都的雨水集中在 7、8 两个月，冬春两季干旱少雨，极少冰雪。成都极端最低气温为-5.9℃，大部分区市县出现在 12 月，少部分出现在 1 月。成都市属中亚热带湿润季风气候区，成都市常年最多风向是静风；次多风向：6、7、8 月为北风，其余各月为东北偏北风。

## 四、上位规划

### 项目背景

天府新区总部基地片区总用地面积约 123 公顷，净开发用地面积 58.6 公顷，总建筑面积 248.8 万平方米。其中，商业商务约 209 万平方米，住宅建筑约 24.9 万平方米（占比 10.0%），文化建筑约 14.9 万平方米。

天府新区总部基地片区的城市设计定位为 CBP 中央商务公园。设计理念为以人字绿廊融公园为骨架，三座地标塔相互呼应，构筑人文活力的步行者天堂，合理确定规模，统筹三生空间，强化产城融合。设计策略为塑造轨交+步行立体慢行网络；塑造商办+人文复合活力空间；塑造生态+智能低碳高效网络。

6.2 设计人委派【 】为项目负责人，项目负责人应为具备【 】年相关专业工程工作经验的合格工程师或建筑师。项目负责人负责整个设计项目的安排、执行和负责将设计意图贯彻全程设计质量、标准。

6.3 本项目的设计工作必须由项目负责人、各专业负责人主责完成，如设计人未经发包人同意更换以上人员，每更换一人，发包人有权扣除设计费总额的百分之一作为违约金，并有权解除本合同；如设计人未经发包人同意更换其他设计人员，每更换一人，发包人有权扣除设计费总额的千分之五作为违约金。

6.4 在本合同履行过程中，发包人组织召开设计会议时，设计人必须有项目负责人和专业负责人参加，设计人不得随意缺席。设计人项目负责人及各专业负责人每次会议缺席一人，发包人有权扣除设计费的千分之五作为违约金；设计人若有合理理由变动参会人员，事前应征得发包人书面同意后方可更换。对于临时、非正式方案汇报及设计方案交流工作会议，设计人应指派相应人员参加、配合，具体会议的时间及地点以发包人届时通知为准。

序号	本项目任职	姓名	模块	单位	专业	
1	设计总负责人	牛斌	总负责	华东院	建筑	
2	设计总负责人、建筑专业负责人	陈君健			建筑	
3	总控负责人	王腾	总协调	华东院	建筑	
4	副责任人	盛景超			建筑	
5	总控联系人/设计师	于嘉			建筑	
6	驻地联系人/常务项目经理	李梅			建筑	
7	负责人	陈皓		成都市院	建筑	
8	副负责人	雷学锋			建筑	
9	副负责人/消防专项负责人	韩成林			建筑	
10	交通与水安全总负责人	宋明川				
11	道路与交通专项负责人	黄昕			交通	
12	人防专项总负责人	王明				
13	人防专项负责人	周岚			人防	
14	水安全专项负责人	李果			水利	
15	主体设计负责人，项目经理	倪正心		建筑（方案）	华东院	建筑

业绩五：深圳湾超级总部基地中央绿轴及地下空间项目概念设计咨询

正本

深圳湾超级总部基地中央绿轴及地下空间  
项目概念设计咨询合同

合同编号：STZY-0530/2023

委托人：深圳市地铁集团有限公司  
咨询人：联合体牵头单位：华东建筑设计研究院有限公司  
联合体成员单位 1：AGENCE TER  
联合体成员单位 2：Lead8 Hong Kong Limited

2023 年 06 月

## 第一节 协议书

委托人（全称）：深圳市地铁集团有限公司（委托人）

咨询人（全称）：华东建筑设计研究院有限公司（联合体牵头单位） /  
AGENCE TER（联合体成员单位 1） / Lead8 Hong Kong Limited（联合  
体成员单位 2）（咨询人）

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，委托人和咨询人就深圳湾超级总部基地中央绿轴及地下空间项目概念设计咨询事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

### 一、咨询服务内容和范围

本合同范围内概念设计咨询工作

具体服务内容和范围以《任务书》的规定为准。

### 二、合同期限

以《任务书》所规定的时间或期限为准。

不随增值税率的变化进行调整)。最终结算价款以政府指定部门审核或委托人审定为准。如政府指定部门不审核的，以委托人审定结果为准。

款及其它应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务。

### 八、合同生效

本合同经双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章或合同专用章后成立并生效。

### 九、合同份数

本合同一式肆份，委托人执壹份、咨询人执叁份；副本壹拾捌份，委托人执捌份，咨询人执拾份。正本与副本具有同等法律效力。

.....

委托人(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: 深圳市福田区莲花街道福中一路1016号地铁大厦

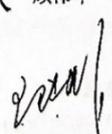
电 话: 0755-23992674 传 真: 0755-23992555

开户银行: 招商益田支行 开户全名: 深圳市地铁集团有限公司

账 号: 755904924410506 邮政编码: 518026

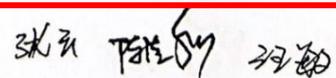
项目主管部门经办人及电话: 汪敏 0755-89987546 项目主管部门 尹敏 审核人: 

合约部门经办人及电话: 邱艳 0755-89987835 合约部门审核人: 刘天晨 

咨询人(盖章):  华东建筑设计研究院有限公司 法定代表人或授权代表: 顾伟华 

住 所: 深圳市南山科技园深铁金融科技大厦16楼

电 话: 021-63217420 传 真: 021-63291107



## 第四节 工作任务书

### 一、项目背景

按照《深圳湾超级总部基地开发建设指挥部第十五次会议纪要》及市政府办公厅《关于研究深圳湾超级总部基地规划建设有关工作的会议签报》的批示要求，由市地铁集团负责中央绿轴及地下空间一体化建设，对深超总中央绿轴项目地下空间规模及能源综合中心方案进行研究，按照相关要求及本项目需求开展相关工作。

### 二、项目基本情况

深圳湾超级总部基地地处南山区沙河街道南端，中央绿轴位于深超总片区中部区域，是片区“上山下海”城市景观轴和吸引力最集中的战略性增长地段。承载了城市公园、地下轨道交通和超大规模地下空间、公共服务、商业文化等复合性功能，力求打造全球顶级品质的超大型立体复合标杆项目。为更好助力深圳湾超级总部基地中央绿轴及地下空间项目建设，开展项目概念设计咨询。

目前相关规划中央绿轴区域占地面积 31.2 公顷，总建筑面积约 43 万平方米（具体以研究和政府审批确定），地上地下功能主要包括商业、文化、公共通道、地下道路、轨道交通、滨海大道空腔、地面景观、其他市政配套及相关设备等。其中包括一定规模地上商业（具体以研究和政府审批确定），服务驿站约 0.44 万 m<sup>2</sup>，地上变电站 1.45 万 m<sup>2</sup>；地下商业文化约 6 万 m<sup>2</sup>，地下停车 12.4 万 m<sup>2</sup>，公共通道及下沉广场 5.6 万 m<sup>2</sup>，公共设备约 1.8 万 m<sup>2</sup>，地下道路 1 万 m<sup>2</sup>，轨道交通 7.5 万 m<sup>2</sup>，集中冷站 2.1 万 m<sup>2</sup>，综合管廊长 0.78km 等（以上为暂估指标，具体以研究和政府审批确定）。

为深超总片区服务的能源综合中心位于绿轴北侧，包括变电站及冷站并附带科普教育功能，需与绿轴公园景观进行复合设计，总建筑面积暂估 3.5 万（地上变电站总面积 1.4 万，地下冷站 2.1 万平方米。）平方米。具体项目指标

(4) 考虑到地下空间功能复杂，轨道车站、市政基础设施及商业等空间相互关联性极强，一体化实施最为有利，但轨道交通远期线路规划尚不稳定，应高度重视项目建设时

序研究，包括轨道车站与地下空间一体化实施完成土建预留或分期实施的可能性。原则上远期线路及车站等可按照土建预留进行研究和实施，争取工程的主动性。

(5) 鉴于能源中心选址在绿轴最北端，作为超总片区集中供冷设施，工期最为紧迫。在设计中结合建筑功能考虑光伏技术等绿色节能措施。

为促进能源综合中心与中央绿轴景观更好衔接，并减少噪声扰民，能源综合中心东侧宜种植符合本土特点、绿化效果好的乔木植物。将能源综合中心打造成公共开放的绿色低碳科普教育基地。参考超总院士团队方案，按照集中布局，可适当优化。

#### 四、主要工作内容

##### 1. 总体要求

开展轨道交通场站以及周边地块站城一体化物业综合开发研究，分析项目及周边的场地环境、景观和空间特征，重点针对轨道交通的引入，对项目空间组织、建筑形态（城市界面、建筑高度、体量关系及地上地下衔接等）、公共空间、城市景观、交通组织和慢行系统等内容形成 TOD 物业综合开发概念设计方案，主要包括但不限于以下内容：

(1) 采用国际化先进设计理念，紧密围绕站城一体化，形成多个概念方案比选。

(2) 如涉及轨道上盖项目，需对接盖上盖下设计条件，以配合轨道交通的建设进度需要。

(3) 提出场段、站点的选址及工艺等优化建议，开展项目的地上地下空间布局、与站点周边接驳、城市交通、换乘方式、交通流线组织和竖向设计等工作。

(4) 开展空间形体组织、建筑单体概念设计、建筑功能（含配套）布局、公共空间、景观布局、地下空间利用以及设计的控制要点评估与优化等工作。

##### 2. 研究内容

轨道物业综合开发研究工作内容及深度具体包括但不限于：

(1) 综合现状分析与研判

对项目所处城市背景、场地条件、景观环境等进行综合分析与评价。

(2) 设计分析

重点针对轨道交通的引入，对方案空间组织、公共空间及景观、慢行系统、建筑形态等城市设计进行系统梳理与分析。

(3) 设计理念与构思

结合国内外先进、成功 TOD 案例以及场地自身条件、相关要求提出项目的整体设计理念，并从建筑空间形体组织（城市界面、地标、空间廊道等）、公共空间塑造、建筑业态布局模式、交通组织等方面提出相应的设计构思与策略。

(4) 概念方案设计

形成多个概念方案比选研究，按照甲方和政府部门要求的方案深化概念，完成建筑概念设计。

1) 总平面设计：对建筑的体块和布局关系、层数、主要功能、出入口，关键公共空间等要素进行合理设计，并附《开发建设用地技术经济指标一览表》。

2) 盖上盖下衔接：如涉及轨道上盖项目，需对接盖上盖下提出的如荷载、工艺设计要求、设计条件，以配合轨道交通的建设进度需要。

提出场段、站点的选址及工艺等优化建议，开展项目的地上地下空间布局、与站点周边接驳、城市交通、换乘方式、交通流线组织和竖向设计等工作。

3) 空间形体组织：研究建筑平面组合布局模式、建筑平面设计、建筑体量关系、建筑高度或层数控制、建筑退线、建筑覆盖率等。

4) 典型建筑单体设计：主要包括项目裙房、地下车库各层平面以及塔楼典型平、立面概念设计。

5) 建筑功能布局：明确各主要功能布局及体量，组织各具体使用功能（含附设公共配套设施）具体位置、功能、规模等，强化地上、地下功能组织及布局。

6) 公共空间及景观环境设计：考虑城市修补、生态修复、绿色低碳、海绵城市的发展理念，提出公共空间位置、形式，结合公共活动类型，项目空间色

彩、绿化景观、空间休闲等组织等意向。

7) 空间意向设计：对项目整体空间意向和重要节点进行必要的三维空间效果图设计与制作。

#### (5) 系统分析与说明

根据城市设计审查相关要求对概念方案的建筑空间形体组织、公共空间、建筑功能（含配套）布局、车行交通组织、慢行系统、景观环境、日照、竖向以及土石方等方面进行系统性、合理性的相关分析与说明。

#### (6) 结构及设备专业分析

涉及上盖或者站点上方预留的，需提出设备及结构预留的，需要指导概念方案可实施性，并满足相关结构规范、标准要求。设备各专业需提出与建筑、结构、道路等接口建议，明确设备房、化粪池等设备的预留布局，厘清规划市政管线走向及接入位置，提出可行方案。

#### (7) 控制要点评估与优化

根据概念建筑方案对规划初步研究确定的用地方案、开发规模、设施布局、公共空间规模与形式、建筑覆盖率、绿化覆盖率、建筑限高、停车位、地下空间利用等地块设计条件进行可行性与合理性研判，并提出相应的调整与优化建议，并考虑方案的可实施性。

#### (8) 景观概念方案设计

本次工作包含上述范围内的景观概念方案设计工作，景观概念方案设计包含且不限于：主体园建、植物概念设计，另包含且不限于以下专项设计：水景（含水景设备），运动场地设计，架空层设计（如有），户外照明设计，户外音响系统，景观标识概念设计，景观雕塑及艺术品应提供相应布置点位、设计概念及合理化建议，生态修复概念设计。

1) 项目应充分考虑上位规划对于本项目景观空间的控制及指导。

2) 需深入挖掘超总中央绿轴项目整体景观理念及特色，以“国际一流、中国特色”为主题，并植入岭南特色原元素。

3) 应遵从从整体到局部的理念考虑地上地下系统景观设计；分析整体及各地块的特点，实现规划、建筑及景观的和谐统一。

4) 应高标准打造亮点及特色景观，研究引入特色植物、艺术品。

46 张云 陈佳 501

5) 应充分分析项目档次定位及客户需求, 打造匹配市民、客户需求的特色景观。

6) 应充分考虑本项目功能业态复杂、空间形态多变、地上地下联动的特点, 做到景观概念规划不遗漏、全覆盖, 除开场地中明显的地面景观空间, 也需关注可能出现的屋顶景观、连桥/连廊景观、建筑立面景观、与地面联动的地下景观空间等。

7) 整体景观应满足政府的各项指标要求, 如绿地率、海绵城市等要求。

## 五、设计成果要求

以图文并茂形式对项目规划研究方案进行说明与展示, 成果内容及深度参照概念建筑设计要求执行。主要图纸包括但不限于以下内容:

### 1. 成果内容

#### 1) 建筑概念方案设计报告

以图文并茂形式对项目概念方案设计进行说明与展示, 成果内容及深度参照深圳详细蓝图设计要求执行, 主要图纸包括但不限于:

- 基地现状分析图
- 场地分析图
- 设计理念与案例分析
- 设计构思与推演分析图
- 总平面设计图
- 整体空间结构分析图
- 建筑群体关系分析图
- 公共空间系统分析图
- 功能业态布局分析图
- 交通组织分析图(组图, 含车行、人行、地铁站点换乘及与周边地块接驳设计、公交线路优化研以及单体内出入口、流线组织等)
- 慢行系统组织分析图
- 景观环境系统分析图
- 日照分析图
- 商业裙房主要平面示意图
- 住宅典型平面示意图(各楼栋首层及标准楼层平面图, 如有)
- 办公典型平面示意图(各楼栋首层及标准楼层平面图, 如有)
- 公寓典型平面示意图(各楼栋首层及标准楼层平面图, 如有)
- 地下空间利用分析图(地下商业、停车布局平面图, 如有)

- 竖向设计分析图、剖面图
- 主要城市界面示意图
- 整体鸟瞰效果图（含多种角度及夜景）
- 各片区或重要节点效果图（含多种角度及重要节点及内容的表达）
- 其他必要分析图及说明

#### 2) 动画多媒体

时长 8 分钟以内的多媒体文件（含动画）。主要内容包括项目定位、设计理念、设计方案、设计亮点等部分进行说明与展示。

#### 3) 项目模型

项目概念方案，按照一定比例制作的展示模型。

#### 4) 其他沟通材料

主要指为保证项目顺利推进针对村民或政府相关部门进行方案介绍与讲解的沟通材料。

### 2. 成果形式

- 1) A3 彩色文本 8 套；
- 2) PDF/PPT 演示文件；
- 3) 电子文件光盘 2 套。
- 4) 展示模型

## 六、进度要求

设计阶段	设计周期	备注
方案比选	两周进行多方案比选	
修改完善	根据会议及要求修改	
报告编制阶段	接到甲方通知启动工作，1 个月内，根据甲方要求完成	以上为中间完善及成果提交为阶段性时间要求，最终时间均以政府审查要求及甲方要求提交时间为准
每次阶段修改	按照政府要求完成修改，具体双方协商确定	
成果提交阶段	相关提出明确意见，2 周内，具体双方协商确定	

初步以两个月完成概念初步成果，后续根据按照政府及甲方要求提出修改直到政府部门或甲方满意。

李 斌 陈佳

#### 附件 4. 拟派本项目团队名单

名称	姓名	职务	职称	备注
项目负责人	牛斌	华东院副院长、 轨交枢纽与立体 城市设计专业院 院长	正高级工程师	华东院
商业主创设计师	蔡尚文	创办人兼合伙人	/	Lead8
设计总负责人 (景观)	Michel HOSSLER	agenceter 公司 创始人&首席设计 师	/	AGENCE TER
项目总负责人 (景观)	黄明莉	中国区项目负责 人	/	AGENCE TER
建筑专业负责人	陈君健	事业四部总经 理、轨交枢纽与 立体城市建筑设 计研究院院长	高级工程师	华东院
建筑专业负责人	刘祖健	设计总监	高级工程师	华东院
建筑专业负责人	惠天锦	设计总监	高级工程师	华东院
建筑专业负责人	陈柯	设计总监	工程师	华东院
建筑专业负责人	张锦松	主创建筑师	工程师	华东院
建筑专业负责人	傅君倚	团队创意总监	工程师	华东院
建筑专业负责人	倪正心	副总监	高级工程师	华东院
建筑专业(总 体)负责人	许斯力	事业四部 A7 团队 创意总监助理	工程师	华东院
专业负责人(咨 询)	唐劲冬	事业四部咨询总 监	工程师	华东院
专业负责人(轨 道)	李乐茹	事业四部建筑师	高级工程师	华东院
专业负责人	奚震宇	事业四部建筑师	/	华东院
建筑专业设计人	李沛君	建筑师	助理工程师	华东院
结构专业负责人	王瑞峰	深圳设计院院长	高级工程师	华东院
结构专业设计人	郁晓铭	执行总监	高级工程师	华东院
建筑设计师	郭芷羚	建筑设计师	/	AGENCE TER

张云 陈佳 89 118

## 七、投标人近两年财务报表汇总表

### 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	5532882090 .50 元	91.27%	1873493 50.03 元	310462461 6.43 元	2098167 19.02 元	6.76%	5686939394 .79 元	86.84%	2395785 59.74 元	2773777801. 23 元	343883848 .76 元	12.40%	

注：后附 2023、2024 年财务报表（关键页）清晰扫描件作为证明资料。

## 八、投标人近两年财务报表

### 2023 年财务报表

华东建筑设计研究院有限公司  
审计报告  
上会师报字(2024)第 4695 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国 上海

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：沪2420F9XP6Z





# 上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

## 审计报告

上会师报字(2024)第 4695 号

华东建筑设计研究院有限公司董事会：

### 一、审计意见

我们审计了华东建筑设计研究院有限公司（以下简称“华东院”）（母公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2023 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华东院（母公司）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，我们独立于华东院，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

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





## 上海会计师事务所（特殊普通合伙）

*Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)*

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

治理层负责监督华东院（母公司）的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。





## 上会会计师事务所（特殊普通合伙）

*Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)*

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华东院（母公司）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华东院（母公司）不能持续经营。

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

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

上会会计师事务所（特殊普通合伙）



中国 上海

中国注册会计师

张晓荣



中国注册会计师

管永臻



二〇二四年三月二十八日



资产负债表  
2022年12月31日

项目	年初余额	年末余额	项目	年末余额	金额单位: 人民币元
流动资产:			流动资产:		
货币资金	187,107,100.03	189,139,084.59	货币资金		
交易性金融资产			交易性金融资产		
应收账款	16,716,602.38	21,226,654.31	应收账款		
预付款项	810,921,166.02	851,397,549.93	预付款项		
其他应收款	13,291,076.69	15,488,076.28	其他应收款		
存货			存货		
合同资产			合同资产		
其他流动资产	1,987,114,097.34	1,862,708,116.29	其他流动资产		
流动资产合计	77,212,266.42	138,710,553.44	流动资产合计		
非流动资产:			非流动资产:		
长期股权投资	1,848,786,977.24	1,729,679,872.70	长期股权投资		
其他权益工具投资			其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	143,907,322.88	180,107,884.13	其他非流动金融资产		
固定资产			固定资产		
无形资产			无形资产		
开发支出			开发支出		
其他非流动资产	1,583,744.62	428,113.32	其他非流动资产		
非流动资产合计	4,484,524,233.93	4,933,543,880.01	非流动资产合计		
资产总计			资产总计		
负债:			负债:		
短期借款			短期借款		
应付账款			应付账款		
预收款项			预收款项		
合同负债			合同负债		
应付职工薪酬			应付职工薪酬		
应交税费			应交税费		
其他应付款			其他应付款		
一年内到期的非流动负债			一年内到期的非流动负债		
其他非流动负债			其他非流动负债		
负债合计			负债合计		
所有者权益:			所有者权益:		
实收资本			实收资本		
资本公积			资本公积		
盈余公积			盈余公积		
未分配利润			未分配利润		
所有者权益合计			所有者权益合计		
负债和所有者权益总计			负债和所有者权益总计		



单位负责人:   
 主管会计工作负责人:   
 财务总监: 

吴松

田定乾

会计机构负责人:

# 利润表

2023年度

项目	本年金额	上年金额	项目	本年金额	上年金额
一、营业总收入	3,104,624,616.43	3,178,290,320.53	其中：政府补助	209,365.62	84,324.88
其中：营业收入	3,104,624,616.43	3,178,290,320.53	减：营业外支出	797,695.08	366,847.30
△利息收入			四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	257,508,037.10	168,248,172.77
△保险服务收入			减：所得税费用	47,691,318.08	8,178,520.69
△手续费及佣金收入			五、净利润（净亏损以“-”号填列）	209,816,719.02	160,069,652.08
△已赚保费	2,815,941,258.82	3,013,562,019.62	(一) 按所有权归属分类		
二、营业总成本	2,177,937,848.77	2,322,352,319.66	归属于母公司所有者的净利润	209,816,719.02	160,069,652.08
其中：营业成本			*少数股东损益		
△利息支出			(二) 按经营持续性分类		
△手续费及佣金支出			持续经营净利润		
△保险服务费用			终止经营净利润	209,816,719.02	160,069,652.08
△分出保费的分摊			六、其他综合收益的税后净额		
△减：摊回保费服务费用			归属于母公司所有者的其他综合收益		
△承担赔付损失			(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
△减：分出再保险财务收益			1、重新计量设定受益计划变动额		
△退保金			2、权益法下不能转损益的其他综合收益		
△赔付支出净额			3、其他权益工具投资公允价值变动		
△提取保险责任准备金净额			4、企业自身信用风险公允价值变动		
△保单红利支出			△5、不能转损益的保险合同金融变动		
△分保费用			6、其他		
税金及附加	13,464,982.73	15,965,234.75	(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
销售费用	27,690,178.65	27,179,490.75	1、权益法下可转损益的其他综合收益		
管理费用	417,986,633.32	466,266,474.75	2、其他债权投资公允价值变动		
研发费用	165,773,419.27	162,456,937.05	*3、可供出售金融资产公允价值变动损益		
财务费用	13,088,196.08	19,341,362.66	4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
其中：利息费用	29,894,427.44	34,633,122.29	*5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
利息收入	18,395,296.21	16,217,848.54	6、其他债权投资信用减值准备		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-9,340.24	19,068.60	7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
其他			8、外币财务报表折算差额		
加：其他收益	17,229,873.40	29,827,325.62	△9、可转损益的保险合同金融变动		
投资收益	23,353,936.17	27,092,296.56	△10、可转损益的分出再保险合同金融变动		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	21,553,759.77	23,599,710.16	11、其他		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			七、综合收益总额	209,816,719.02	160,069,652.08
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			归属于母公司所有者的综合收益总额	209,816,719.02	160,069,652.08
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	50,726.46	-1,031,438.02	*归属于少数股东的综合收益总额		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-72,786,427.02	-51,876,043.64	八、每股收益		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	738,782.27	-597,491.18	基本每股收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	630,847.79	307,745.79	稀释每股收益		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	257,901,096.68	168,450,694.04	补充资料一：（由市区国资委监管的金融企业按审计后的数据填报）		
加：营业外收入	404,635.50	164,326.03	营业收入		

金额单位：人民币元



编制单位：华东建筑设计研究院有限公司

田定艳

吴琼

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

单位负责人：

*[Handwritten Signature]*



# 现金流量表

2023年度

编制单位：华东建筑设计研究院有限公司



金额单位：人民币元

项目	本年金额	上年金额	项目	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			二、投资活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,285,862,779.42	3,042,506,835.52	收回投资收到的现金		6,772,083.32
△客户存款和同业存放款项净增加额			取得投资收益收到的现金	13,214,850.60	12,337,490.40
△向中央银行借款净增加额			处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	242,575.83	
△向其他金融机构拆入资金净增加额			处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
△收到签发保险合同保费取得的现金			收到其他与投资活动有关的现金		20,000,000.00
△收到分入再保险合同保费取得的现金			投资活动现金流入小计	13,457,426.43	39,109,573.72
▲收到原保险合同保费取得的现金			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,125,522.57	42,973,484.58
▲收到再保业务现金净额			投资支付的现金		
▲保户储金及投资款净增加额			▲质押贷款净增加额		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
△收取利息、手续费及佣金的现金			支付其他与投资活动有关的现金		
△拆入资金净增加额			投资活动现金流出小计	32,125,522.57	42,973,484.58
△回购业务资金净增加额			投资活动产生的现金流量净额	-18,668,096.14	-3,863,910.86
△代理买卖证券收到的现金净额			三、筹资活动产生的现金流量：		
收到的税费返还		13,034.17	吸收投资收到的现金	20,000,000.00	100,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	78,474,763.61	149,475,625.57	*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
经营活动现金流入小计	3,364,337,543.03	3,191,995,495.26	取得借款收到的现金		100,000,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	1,150,310,212.65	981,156,661.94	收到其他与筹资活动有关的现金		
△客户贷款及垫款净增加额			筹资活动现金流入小计	20,000,000.00	200,000,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额			偿还债务支付的现金	10,000,000.00	200,000,000.00
△支付签发保险合同赔款的现金			分配股利、利润或偿付利息支付的现金	79,441,337.36	49,719,244.97
△支付分出再保险合同赔款的现金			*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
△保单质押贷款净增加额			支付其他与筹资活动有关的现金		
▲支付原保险合同赔付款项的现金			筹资活动现金流出小计	148,102,483.73	168,330,825.66
△拆出资金净增加额			筹资活动产生的现金流量净额	237,543,821.09	418,050,070.63
△支付利息、手续费及佣金的现金			四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-217,543,821.09	-218,050,070.63
▲支付保单红利的现金			五、现金及现金等价物净增加额	9,431.26	-19,068.60
支付给职工及为职工支付的现金	1,580,185,049.26	1,607,222,688.85	加：年初现金及现金等价物余额	-3,280,497.14	1,853,219.93
支付的各项税费	154,974,957.96	142,696,026.93	六、年末现金及现金等价物余额	183,340,482.39	181,487,262.46
支付其他与经营活动有关的现金	245,945,334.33	237,131,847.52			
支付其他与经营活动有关的现金	3,131,415,554.20	2,968,209,225.24			
经营活动产生的现金流量净额	232,921,988.83	223,786,270.02			

负责人：

*Handwritten signature*

**吴琼**

主管会计工作负责人：

**田定艳**



### 所有者权益变动表

2023年度

金额单位：人民币元

项目	归属于母公司所有者权益										所有者权益合计		
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		小计	少数股东权益
		优先股	永续债										
一、上年年末余额	130,000,000.00			21,171,439.61				16,006,966.21		159,584,034.45	326,732,439.27		326,732,439.27
二、本年年初余额	130,000,000.00			21,171,439.61				16,006,966.21		159,584,034.45	326,732,439.27		326,732,439.27
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	20,000,000.00			5,802,096.70				20,981,671.90		109,600,569.34	156,384,337.94		156,384,337.94
(一)综合收益总额										209,816,719.02	209,816,719.02		209,816,719.02
(二)所有者投入和减少资本	20,000,000.00			5,802,096.70							25,802,096.70		25,802,096.70
1、所有者投入的普通股	20,000,000.00												
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他				5,802,096.70									5,802,096.70
(三)专项储备提取和使用													
1、提取专项储备													
2、使用专项储备													
(四)利润分配													
1、提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
2、盈余公积补亏													
3、转作股本的盈余公积													
4、其他													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
四、本年年末余额	150,000,000.00			26,973,536.31				36,988,637.11		269,154,603.79	483,116,777.21		483,116,777.21

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

*吴琼*

吴琼

田定艳



所有者权益变动表 (续)

2023年度

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	上年金额											
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	30,000,000.00			25,023,994.33				9,006,650.30		81,059,852.73	145,090,497.36	145,090,497.36
二、本年年初余额	30,000,000.00			25,023,994.33			9,006,650.30		81,059,852.73	145,090,497.36	145,090,497.36	
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	100,000,000.00			-3,852,554.72			7,000,314.91		78,494,181.72	181,641,941.91	181,641,941.91	
(一) 综合收益总额									160,069,652.08	160,069,652.08	160,069,652.08	
(二) 所有者投入和减少资本	100,000,000.00			-3,852,554.72			-9,006,650.30		-16,832,593.51	70,208,201.47	70,208,201.47	
1、所有者投入的普通股	100,000,000.00									100,000,000.00	100,000,000.00	
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他				11,082,294.60			-9,006,650.30		-16,832,593.51	11,082,294.60	11,082,294.60	
(三) 专项储备计提和使用				-14,934,849.32						-14,934,849.32	-14,934,849.32	
1、提取专项储备												
2、使用专项储备												
(四) 利润分配												
1、提取盈余公积												
其中：法定公积金												
任意公积金												
储备基金												
企业年金基金												
专项储备												
△2、提取一般风险准备												
3、对所有者(或股东)的分配												
4、其他												
(五) 所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本(或股本)												
2、盈余公积转增资本(或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划净负债结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
四、本年年末余额	100,000,000.00			21,171,439.61			15,006,965.21		159,584,034.45	326,732,439.27	326,732,439.27	

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

*[Signature]*

吴琼

田定艳



<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023年度财务报表附注 (除特别说明外,货币单位均为人民币元)</p> <p><b>一、企业的基本情况</b></p> <p>1、注册资本、注册地、组织形式和总部地址 截至2023年12月31日止,华东建筑设计研究院有限公司(以下简称“华东院”或“本公司”)注册资本为人民币15,000万元,实收资本为人民币15,000万元,由母公司华东建筑集团股份有限公司(以下简称“华建集团”或“母公司”)100%持有,公司类型为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资),注册地址为上海市汉口路151号,法定代表人为姚熹先生,经营期限为自成立日起至不约定期限。</p> <p>2、业务性质和主要经营活动 华东院是华建集团从事设计咨询领域的龙头企业,华东院全力服务国家发展战略,秉持“高效、合作、领先、敬业、创新”的核心价值观,坚持国际先进、国内领先的发展定位,致力于为城乡高质量发展提供创新设计与咨询的属地化集成服务,经营范围为许可项目:国土空间规划编制;建设工程设计;建筑智能化系统设计;建设工程勘察;测绘服务;特种设备设计;人防工程设计;文物保护工程施工;建设工程监理;建设工程施工;施工专业作业;住宅室内装饰装修。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:规划设计管理;专业设计服务;工程管理服务;咨询策划服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);旅游开发项目策划咨询;信息技术咨询服务;数据处理和存储支持服务;噪声与振动控制服务;标准化服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;文物文化遗址保护服务;会议及展览服务;对外承包工程;技术进出口;进出口代理;货物进出口;招投标代理服务;工程造价咨询服务;环保咨询服务;安全咨询服务;科技中介服务;建筑废弃物再生技术研发;新材料技术研发;机械研发;生态环境材料销售;工业设计服务;图文设计制作;计算机软硬件及辅助设备零售;电子产品销售;办公设备租赁服务;办公设备销售;工业设计服务;日用百货销售;广告制作;广告设计、代理;信息系统集成服务;软件开发;自然科学研究和试验发展;工程和技术研究和试验发展;农业科学研究和试验发展;医学研究和试验发展;数据处理服务;自有资金投资的资产管理服务;平面设计;数字内容制作服务(不含出版发行);数字文化创意内容应用服务;数字文化创意技术装备销售;工艺美术品及礼仪用品制造(象牙及其制品除外)【分支机构经营】;工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外);艺术品代理;组织文化艺术交流活动;园林绿化工程施工;工艺美术灯制造【分支机构经营】;家具制造【分支机构经营】;家具销售;企业形象策划;文艺创作;城乡市容管理。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)</p> <p style="text-align: center;">1</p> 	<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023年度财务报表附注 (除特别说明外,货币单位均为人民币元)</p> <p>3、母公司以及集团最终控制方的名称 截至2023年12月31日止,本公司的母公司为华东建筑集团股份有限公司,最终控制方为上海市国有资产监督管理委员会。</p> <p>4、历史沿革 华东院于1993年7月22日根据上海市建设委员会沪建经(93)第0361号《关于给华东建筑设计研究院工商注册登记的函》申请办理工商注册登记手续,改制为注册资金人民币6,600万元的全民所有制企业。 根据1997年10月26日沪委发(1997)351号《中共上海市委、上海市人民政府关于同意组建上海现代建筑设计(集团)有限公司的批复》,华东建筑设计研究院和上海建筑设计研究院合并组建成立上海现代建筑设计(集团)有限公司(以下简称“现代集团”),并根据上海市国有资产监督管理委员会1998年1月5日沪国资委授(1998)1号《关于授权上海现代建筑设计(集团)有限公司统一经营上海现代建筑设计(集团)有限公司国有资产的批复》,本公司成为现代集团全资子公司。 1998年5月,本公司依据勘察设计企业财务核算要求,申请变更企业注册资金,按账面实收资本减资为人民币2,198万元,并于1998年6月25日办理工商变更登记。 1999年6月30日,经现代集团批准,根据《华东建筑设计研究院改制协议书》和新的公司章程,本公司改制为有限责任公司并更为现名,变更注册资本为人民币3,000万元,其中现代集团投资人民币1,950万元,占比65%;新增股东上海建筑技术投资发展有限公司,投资人民币1,050万元,占比35%。上述改制实收资本业经华申会计师事务所审验确认,于1999年7月16日出具华会发(99)第709号《验资报告》,本公司于1999年7月23日办理工商变更登记。 2000年11月27日,根据本公司股东会决议及2000年第013485号《上海市产权交易合同》和0000632号《上海技术产权交易所产权转让交割单》,本公司原股东上海建筑技术投资发展有限公司将其持有的本公司35%股权按基准日账面净资产比例作价人民币1,050万元转让给上海建筑设计研究院有限公司。 2007年11月18日,根据本公司股东会决议及07022027号《上海市产权交易合同》和0004259号《上海联合产权交易所产权交易凭证》,本公司原股东上海建筑设计研究院有限公司将其持有的本公司35%股权按经审计的基准日账面净资产比例作价人民币2,513.08万元转让给现代集团。 2012年12月28日,根据上海市国有资产监督管理委员会的沪国资委改革(2012)466号《关于同意上海现代建筑设计(集团)有限公司整体改制上市事宜的批复》,拟定以本公司为主体整体改制上市。上海现代建筑设计(集团)有限公司通过(2012)年29号《关于同意上海建筑设计研究院有限公司等11家公司股权无偿划转的决议》、(2012)年41号《关于同意集团业务、资质和人员转移的决议》、(2012)年42号《关于同意集团资产转让予华东院的决议》和(2013)年</p> <p style="text-align: center;">2</p> 
<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023年度财务报表附注 (除特别说明外,货币单位均为人民币元)</p> <p>01号《关于设立华东建筑设计研究院有限公司华东建筑设计研究院总院十一家分公司的决议》,完成以本公司为主体整体改制上市的主要业务及核心组织架构。 2015年8月26日,根据华东建筑集团股份有限公司(原名:上海棱光实业股份有限公司)重大资产重组及发行股份购买资产暨关联交易(草案)及华建集团与现代集团签订的《重组协议》及《重组协议之补充协议》,本公司作为置入资产整体过户至华建集团,成为华建集团法律上的全资子公司、会计上的母公司。 根据华建集团于2020年12月29日召开的第十届董事会第四次会议审议通过的《关于华建集团下属上海建筑设计研究院有限公司等5家公司股权无偿划转的决议》,同意本公司将持有的子公司上海建筑设计研究院有限公司(以下简称“上海院”)100%股权、上海现代建筑设计集团工程建设咨询有限公司(以下简称“建设咨询”)100%股权、上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司(以下简称“环境院”)51%股权、上海市水利工程设计研究院有限公司(以下简称“水利院”)100%股权、上海申元工程投资咨询有限公司(以下简称“申元咨询”)51%股权以2019年12月31日为基准日,按本公司入股投资成本无偿划转至华建集团。上述5家子公司股权无偿划转已办理工商变更登记。 根据华建集团于2022年5月26日召开的第十届董事会第二十次会议审议通过的《关于对下属华东院和上海院增资的议案》,华建集团将向本公司增资人民币12,000万元(其中人民币2,000万元的出资期限为2年,以华东院公司章程约定的具体期限为准)。截至2023年12月31日,公司已收到新增资金人民币12,000万元。 根据华建集团于2022年8月29日召开的第十届董事会第二十二次会议审议通过的《关于对下属上海申元岩土工程有限公司100%股权无偿划转的决议》,本公司将持有的上海申元岩土工程有限公司100%股权,以2021年12月31日为股权划转基准日,按本公司入股投资成本无偿划转至上海建筑设计研究院有限公司。2022年12月13日,上海申元岩土工程有限公司已办理工商变更登记。</p> <p>5、公司的分子公司情况 截至2023年12月31日,本公司下设如下38家分公司:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>华东建筑设计研究院有限公司华东建筑设计研究院总院(以下简称“华东总院”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司华东都市建筑设计研究院总院(以下简称“都市总院”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司市政工程设计院(以下简称“华东市政院”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司规划建筑设计院(以下简称“华东规划院”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司历史建筑保护设计院(以下简称“华东历史院”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司技术中心(以下简称“华东技术中心”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司海南分公司(以下简称“海南分公司”);</li> </ol> <p style="text-align: center;">3</p> 	<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023年度财务报表附注 (除特别说明外,货币单位均为人民币元)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>华东建筑设计研究院有限公司深圳分公司(以下简称“深圳分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司安徽分公司(以下简称“安徽分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司云南分公司(以下简称“云南分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司北京分公司(以下简称“北京分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司大连分公司(以下简称“大连分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司新疆分公司(以下简称“新疆分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司苏州分院(以下简称“苏州分院”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司重庆分公司(以下简称“西南中心”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司西安分公司(以下简称“西北中心”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司成都分公司(以下简称“成都分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司天津分公司(以下简称“天津分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司上海地下空间与工程设计研究院(以下简称“地下院”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司河北雄安分公司(以下简称“雄安分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司南京分公司(以下简称“南京分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司青岛分公司(以下简称“青岛分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司上海黄浦分公司(以下简称“黄浦分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司南宁分公司(以下简称“南宁分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司上海海洋工程设计研究院(以下简称“海洋院”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司青岛李沧区分公司(以下简称“李沧分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司杭州分公司(以下简称“杭州分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司武汉分公司(以下简称“武汉分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司济南分公司(以下简称“济南分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司长沙分公司(以下简称“长沙分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司盐城分公司(以下简称“盐城分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司阜阳分公司(以下简称“阜阳分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司上海低碳科技分院(以下简称“低碳科技分院”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司南京江北分公司(以下简称“南京江北分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司呼和浩特分公司(以下简称“呼和浩特分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司成都东部新区分公司(以下简称“成都分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司福州分公司(以下简称“福州分公司”);</li> <li>华东建筑设计研究院有限公司东莞分公司(以下简称“东莞分公司”);</li> </ol> <p>截至2023年12月31日,本公司下设如下2家一级子公司:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>上海华瀛建筑科技有限公司(以下简称“华瀛公司”);</li> </ol> <p style="text-align: center;">4</p> 

华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(2) 上海艺卡通投资发展有限公司 (以下简称“艺卡通公司”)

#### 6、公司持有的行业资质情况

截至 2023 年 12 月 31 日, 本公司拥有的甲级或壹级行业资质如下所示:

- ① 建筑行业 (建筑工程) 甲级资质;
- ② 市政行业 (给水工程、排水工程、道路工程、桥梁工程、城市隧道工程) 专业甲级资质;
- ③ 水利行业设计甲级资质;
- ④ 风景园林专项设计甲级资质;
- ⑤ 建筑装饰工程设计专项甲级资质;
- ⑥ 城乡规划编制甲级资质;
- ⑦ 文物保护工程勘察设计甲级资质;
- ⑧ 工程勘察专业类 (岩土工程 (勘察)) 甲级资质;
- ⑨ 工程监理 (房屋建筑工程) 甲级资质;
- ⑩ 建筑工程施工总承包一级资质;
- 建筑装饰装修工程专业承包壹级资质;
- 地基与基础工程专业承包壹级资质;
- 城市及道路照明工程专业承包壹级资质;
- 展览展示工程设计与施工一体化壹级资质。

#### 7、财务报告的批准报出

本财务报告的批准报出日为 2024 年 3 月 28 日。

### 二、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础, 以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量, 在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

#### 2、持续经营

经本公司评估, 自本报告期末起的 12 个月内, 本公司持续经营能力良好, 不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本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 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 度的经营成果和现金流量等有关信息。

5



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

### 四、重要会计政策和会计估计

#### 1、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期, 并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 3、记账本位币

人民币元。

#### 4、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物, 是指公司持有的期限短 (一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 5、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易在初始确认时, 采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日, 按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理:

① 外币货币性项目, 采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额, 计入当期损益。

② 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, 不改变其记账本位币金额; 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, 折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额, 作为公允价值变动 (含汇率变动) 处理, 并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

货币性项目, 是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。非货币性项目, 是指货币性项目以外的项目。

(3) 境外经营实体的外币财务报表的折算方法:

① 资产负债表中的资产和负债项目, 采用资产负债表日的即期汇率折算, 所有者权益项目除“未分配利润”项目外, 其他项目采用发生时的即期汇率折算;

6



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

② 利润表中的收入和费用项目, 采用交易发生日的即期汇率折算 (或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算);

③ 按照上述①、②折算产生的外币财务报表折算差额, 在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

(4) 公司对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表, 按照下列方法进行折算: 对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述, 对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述, 再按照最近资产负债表日的即期汇率进行折算。

在境外经营不再处于恶性通货膨胀经济中时, 停止重述, 按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

(5) 公司在处置境外经营时, 将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额, 自所有者权益项目转入处置当期损益; 部分处置境外经营的, 按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额, 转入处置当期损益。

### 6、金融工具

金融工具, 是指形成一方的金融资产并因此形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当公司成为金融工具合同的一方时, 确认相关的金融资产或金融负债。

#### (1) 金融资产

##### ① 分类和初始计量

公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征, 将金融资产划分为:

- 以摊余成本计量的金融资产;
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产;
- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 相关交易费用直接计入当期损益; 对于其他类别的金融资产, 相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据, 公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

##### 1) 债务工具

公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具, 分别采用以下三种方式进行计量:

7



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

<1> 以摊余成本计量:

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标, 且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致, 即在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、租赁应收款和长期应收款等。公司将自资产负债表日起一年内 (含一年) 到期的债权投资和长期应收款, 列示为一年内到期的非流动资产; 取得时期限在一年内 (含一年) 的债权投资列示为其他流动资产。

<2> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益:

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标, 且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益, 但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资, 自资产负债表日起一年内 (含一年) 到期的其他债权投资, 列示为一年内到期的非流动资产; 取得时期限在一年内 (含一年) 的其他债权投资列示为其他流动资产。

<3> 以公允价值计量且其变动计入当期损益:

公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具, 以公允价值计量且其变动计入当期损益, 列示为交易性金融资产。在初始确认时, 公司为了消除或显著减少会计错配, 将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的, 列示为其他非流动金融资产。

#### 2) 权益工具

公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益, 列示为交易性金融资产; 自资产负债表日起预期持有超过一年的, 列示为其他非流动金融资产。

此外, 公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产, 列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。该指定一经做出, 不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的, 该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资, 公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出, 且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

8



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

② 减值

公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产和财务担保合同等, 以预期信用损失为基础确认损失准备。公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息, 以发生违约的风险为权重, 计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额, 确认预期信用损失。

于每个资产负债表日, 公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的, 处于第一阶段, 公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的, 处于第二阶段, 公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后已发生信用减值的, 处于第三阶段, 公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具, 公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加, 按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具, 按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具, 按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款和合同资产, 无论是否存在重大融资成分, 公司均可以按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

1) 信用风险显著增加判断标准

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时, 公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息, 包括基于公司历史数据的定性和定量分析、外部信用评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础, 通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险, 以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量或定性标准时, 公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加:

- <1> 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例。
- <2> 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。
- <3> 上限指标为债务人合同付款(包括本金和利息)一般逾期超过 30 天, 最长不超过 90 天。

2) 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值, 公司所采用的界定标准, 与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致, 同时考虑定量、定性指标。公司评估债务人是否发生信用减值时, 主要考虑以下因素:

9



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

<1> 发行方或债务人发生重大财务困难;

<2> 债务人违反合同, 如偿付利息或本金违约或逾期等;

<3> 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑, 给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;

<4> 债务人很可能破产或进行其他财务重组;

<5> 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;

<6> 以大幅折扣购买或源生一项金融资产, 该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值, 有可能是多个事件的共同作用所致, 未必是可单独识别的事件所致。

3) 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值, 公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息, 建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下:

<1> 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在剩余存续期, 无法履行其偿付义务的可能性。公司的违约概率以历史信用损失模型结果为基础进行调整, 加入前瞻性信息, 以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率;

<2> 违约损失率是指公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期, 根据交易对手的类型、追索的方式和优先级, 以及担保品的不同, 违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比, 以未来 12 个月或整个存续期为基准进行计算;

<3> 违约风险敞口是指, 在未来 12 个月或在剩余存续期中, 在违约发生时, 公司应被偿付的金额。

4) 前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。公司通过进行历史数据分析, 识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失, 确定组合的依据如下:

组合名称	确定组合依据
应收票据-低风险组合-银行承兑汇票	未逾期的银行承兑汇票
应收账款-低风险组合-商业承兑汇票	承兑人为国有企业、非 ST 上市公司、

10



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

组合名称

通过组合依据  
信用良好且历史不存在到期未承兑情形的公司  
或存在相关担保的商业承兑汇票

应收票据-中高风险组合

除分类为低风险应收票据外的其他应收票据

应收账款-设计咨询服务组合

建筑设计业务、工程技术咨询管理与

勘察业务产生的应收账款

应收账款-工程承包业务组合

除合同中包含重大融资成分外

工程承包业务产生的应收账款

其他应收款-合并范围内关联方组合

因母公司开立集团资金池主账户实现集团内资金统筹而

对合并范围内关联方日常资金划转及零星代垫费用款项

其他应收款-押金及保证金组合

为承接和执行业务而支付的各类投标保证金、履约保证金

以及因房屋和其他资产租赁而支付的各类押金

其他应收款-员工备用金组合

经审批由员工支取的用于日常经营而动的备用金

其他应收款-账龄组合

除上述三类组合外其余因资金垫付或拆借发生的往来款

合同资产-工程承包服务组合

除合同中包含重大融资成分外工程承包业务

按合同约定结算比例产生的已完工未结算资产

<1> 对于划分为组合的应收票据, 公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

<2> 对于划分为组合的应收账款和合同资产, 公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失。

<3> 对于划分为组合的其他应收款, 公司采用三阶段模型。模型中参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

为反映金融工具的信用风险自初始确认后变化, 公司及其子公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失, 由此形成的损失准备的增加或转回金额, 应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产, 损失准备抵减该金融资产在资产负债表中所列的账面价值; 对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资, 公司及其子公司在其他综合收益中确认其损失准备, 不抵减该金融资产的账面价值。

③ 终止确认

金融资产满足下列条件之一的, 予以终止确认:

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 2) 该金融资产已转移, 且公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;

11



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

3) 该金融资产已转移, 虽然公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 但是放弃了对该金融资产的控制。

其他权益工具投资终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入留存收益; 其余金融资产终止确认时, 其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额, 计入当期损益。

④ 核销

如果公司及子公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回, 则直接核销该金融资产的账面余额。这种核销构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在公司及其子公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被核销的金额。但是, 按照公司及子公司收回到期款项的程序, 被核销的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已核销的金融资产以后又收回的, 作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

② 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外, 公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同, 以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中, 公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的, 该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时, 为了提供更相关的会计信息, 公司可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 该指定满足下列条件之一:

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略, 以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价, 并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出, 不得撤销。

公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债, 包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的, 列示为流动负债; 期限在一年以上但自资产

12



<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023 年度财务报表附注 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)</p> <p>负债表日起一年内(含一年)到期的, 列示为一年内到期的非流动负债; 其余列示为非流动负债。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时, 公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额, 计入当期损益。</p> <p>金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的, 公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。</p> <p>(3) 金融工具的公允价值确定 存在活跃市场的金融工具, 以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下, 使用不可观察输入值。</p> <p>(4) 后续计量 初始确认后, 公司对不同类别的金融资产, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。 初始确认后, 公司对不同类别的金融负债, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。 金融资产或金融负债的摊余成本, 以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定: ① 扣除已偿还的本金。 ② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。 ③ 扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。 公司按照实际利率法确认利息收入, 利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定, 但下列情况除外: 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产, 公司自初始确认起, 按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产, 公司在后续期间, 按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的, 若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值, 并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系(如债务人的信用评级被上调), 公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。</p> <p style="text-align: center;">13</p> 	<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023 年度财务报表附注 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)</p> <p>7、应收款项和合同资产</p> <p>(1) 应收票据 应收票据的预期信用损失确定方法及会计处理方法详见附注四、6、金融工具。</p> <p>(2) 应收账款 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注四、6、金融工具。</p> <p>(3) 合同资产 合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注四、6、金融工具。</p> <p>(4) 其他应收款 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注四、6、金融工具。</p> <p>8、存货</p> <p>(1) 存货的分类 存货包括库存商品、发出商品、合同履约成本等。其中“合同履约成本”详见附注四、24、合同成本。</p> <p>(2) 发出存货的计价方法 发出存货时采用按项目的个别计价法计价。</p> <p>(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法 资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量, 存货成本高于其可变现净值的, 应当计提存货跌价准备, 计入当期损益。可变现净值, 是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。</p> <p>各类存货可变现净值的确定依据如下: ① 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 在正常生产经营过程中, 以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值。 ② 需要经过加工的材料存货, 在正常生产经营过程中, 以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值。 ③ 资产负债表日, 同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的, 应当分别确定其可变现净值, 并与其相对应的成本进行比较, 分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。</p> <p style="text-align: center;">14</p> 
<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023 年度财务报表附注 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)</p> <p>存货跌价准备按单个存货项目(或存货类别)计提, 与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的, 且难以与其他项目分开计量的存货, 合并计提存货跌价准备。</p> <p>(4) 存货的盘存制度 存货的盘存制度采用永续盘存制。</p> <p>9、合同资产</p> <p>(1) 合同资产的确认方法及标准 合同资产, 指已向客户转让商品而有权收取对价的权利, 且该权利取决于时间流逝之外的其他因素, 向客户销售两项可明确区分的商品, 已交付其中一项商品而有权收取款项, 但收取该款项还取决于交付另一项商品的, 该收款权利应作为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示, 不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。</p> <p>(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法 正常履行合同形成的合同资产, 如果合同付款逾期未超过 30 日的, 判断合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间不存在差异, 不确认合同资产减值准备; 如果合同付款逾期超过(含) 30 日的, 按照该合同资产整个存续期的预期信用损失确认合同资产减值准备, 具体确定方法和会计处理方法参见附注四、6、金融工具。</p> <p>10、长期股权投资</p> <p>长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资, 以及对其合营企业的投资。</p> <p>(1) 投资成本确定 除对外合并形成的长期股权投资以外, 其他方式取得的长期股权投资, 按照下列规定确定其初始投资成本: ① 以支付现金取得的长期股权投资, 按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出; ② 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本; ③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资, 其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定; ④ 通过债务重组取得的长期股权投资, 其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。</p> <p style="text-align: center;">15</p> 	<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023 年度财务报表附注 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)</p> <p>(2) 后续计量及损益确认方法</p> <p>① 下列长期股权投资采用成本法核算: 公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。 采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为当期投资收益。</p> <p>② 对被投资单位具有共同控制(指合营企业)或重大影响的长期股权投资, 按照权益法核算。长期股权投资采用权益法核算时, 对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 不调整长期股权投资的投资成本; 对长期股权投资的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, 对长期股权投资的账面价值进行调整, 差额计入投资当期的损益。 在权益法核算时, 当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和其他综合收益的份额, 分别确认投资收益和其他综合收益, 并调整长期股权投资的账面价值。投资企业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。投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。 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, 公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的, 投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后, 恢复确认收益分享额。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 调整长期股权投资账面价值并计入所有者权益。 长期股权投资按照权益法核算在确认投资收益时, 先对被投资单位的净利润进行调整: 被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整, 再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资收益。 与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于公司的部分, 在抵销基础上确认投资收益。</p> <p>(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据 共同控制, 是指按照相关约定对某项安排所共有的控制, 并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时, 首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排, 如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动, 则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的, 不构成共同控制。判断是否存在共同控制时, 不考虑享有的保护性权利。</p> <p style="text-align: center;">16</p> 

<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023年度财务报表附注 (除特别说明外,货币单位均为人民币元)</p>																										
<p>重大影响,是指对一个企业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与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时,考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响,包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。</p>																										
<p>(4) 长期股权投资的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16、非流动非金融资产减值。</p>																										
<p>11、投资性房地产</p> <p>投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量,在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。</p>																										
<p>(1) 采用成本模式的</p> <p>对投资性房地产按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>使用寿命</th> <th>预计净残值率</th> <th>年折旧率或摊销率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>房屋及建筑物</td> <td>35年</td> <td>5%</td> <td>2.71%</td> </tr> </tbody> </table>		名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率	房屋及建筑物	35年	5%	2.71%																	
名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率																							
房屋及建筑物	35年	5%	2.71%																							
<p>(2) 投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16、非流动非金融资产减值。</p>																										
<p>12、固定资产</p> <p>(1) 固定资产确认条件</p> <p>固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的,才能予以确认:</p> <p>① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;</p> <p>② 该固定资产的成本能够可靠地计量。</p>																										
<p>(2) 各类固定资产折旧方法</p> <p>各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>类别</th> <th>折旧方法</th> <th>使用寿命</th> <th>预计净残值率</th> <th>年折旧率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>专用设备</td> <td>年限平均法</td> <td>5年</td> <td>5%</td> <td>19.00%</td> </tr> <tr> <td>运输工具</td> <td>年限平均法</td> <td>4年</td> <td>10%</td> <td>22.50%</td> </tr> <tr> <td>办公家具</td> <td>年限平均法</td> <td>5年</td> <td>5%</td> <td>19.00%</td> </tr> <tr> <td>电子设备</td> <td>年限平均法</td> <td>3年</td> <td>0.5%</td> <td>33.17%</td> </tr> </tbody> </table>		类别	折旧方法	使用寿命	预计净残值率	年折旧率	专用设备	年限平均法	5年	5%	19.00%	运输工具	年限平均法	4年	10%	22.50%	办公家具	年限平均法	5年	5%	19.00%	电子设备	年限平均法	3年	0.5%	33.17%
类别	折旧方法	使用寿命	预计净残值率	年折旧率																						
专用设备	年限平均法	5年	5%	19.00%																						
运输工具	年限平均法	4年	10%	22.50%																						
办公家具	年限平均法	5年	5%	19.00%																						
电子设备	年限平均法	3年	0.5%	33.17%																						
<p>17</p> 																										

<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023年度财务报表附注 (除特别说明外,货币单位均为人民币元)</p>			
类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率
其他设备	年限平均法	5年	5%
19.00%			
<p>(3) 固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16、非流动非金融资产减值。</p>			
<p>13、在建工程</p> <p>(1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出,该项支出包含工程物资;</p> <p>(2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。</p> <p>(3) 在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16、非流动非金融资产减值。</p>			
<p>14、使用权资产</p> <p>使用权资产类别主要包括房屋建筑物、电子设备等。</p>			
<p>(1) 使用权资产确认条件</p> <p>使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。</p>			
<p>(2) 使用权资产的初始计量</p> <p>使用权资产按照成本进行初始计量,该成本包括:</p> <p>① 租赁负债的初始计量金额;</p> <p>② 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;</p> <p>③ 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。</p>			
<p>(3) 使用权资产的后续计量</p> <p>① 采用成本模式对使用权资产进行后续计量。</p> <p>② 对使用权资产计提折旧,能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧,无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。各类使用权资产的具体折旧方法如下。</p>			
<p>18</p> 			

<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023年度财务报表附注 (除特别说明外,货币单位均为人民币元)</p>							
<p>(4) 各类使用权资产折旧方法</p> <p>本公司在确定使用权资产的折旧方法时,根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式做出决定,以直线法对使用权资产计提折旧。</p>							
<p>(5) 按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用权资产的账面价值时,如使用权资产账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,将剩余金额计入当期损益。</p>							
<p>(6) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见附注四、16、非流动非金融资产减值。</p>							
<p>15、无形资产</p> <p>(1) 无形资产,是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。</p>							
<p>(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素:</p> <p>① 运用该资产生产的产品通常的使用寿命,或可获得的类似资产使用寿命的信息;</p> <p>② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计;</p> <p>③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况;</p> <p>④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动;</p> <p>⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出,以及公司预计支付有关支出的能力;</p> <p>⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制,如特许经营期、租赁期等;</p> <p>⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。</p> <p>无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产。</p>							
<p>(3) 对于使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内按直线法摊销。公司于每年年度终了,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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的,将改变摊销期限和摊销方法。</p> <p>对于使用寿命有限的无形资产,在采用直线法计算摊销额时,各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>使用寿命</th> <th>预计净残值率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>软件</td> <td>合同规定的收益年限或法律规定的有效年限两者孰短;未规定的按4年</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		名称	使用寿命	预计净残值率	软件	合同规定的收益年限或法律规定的有效年限两者孰短;未规定的按4年	-
名称	使用寿命	预计净残值率					
软件	合同规定的收益年限或法律规定的有效年限两者孰短;未规定的按4年	-					
<p>(4) 使用寿命不确定的无形资产不进行摊销,在期末对其进行减值测试。</p>							
<p>19</p> 							

<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023年度财务报表附注 (除特别说明外,货币单位均为人民币元)</p>			
<p>(5) 内部研究开发</p> <p>① 内部研究开发项目的支出,包括研究阶段支出与开发阶段支出,其中:</p> <p>1) 研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。</p> <p>2) 开发是指在进行商业性生产或使用前,将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计,以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。</p>			
<p>② 内部研究开发项目在研究阶段的支出于发生时计入当期损益;开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:</p> <p>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;</p> <p>2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;</p> <p>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,应当证明其有用性;</p> <p>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;</p> <p>5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。</p>			
<p>(6) 无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16、非流动非金融资产减值。</p>			
<p>16、非流动非金融资产减值</p> <p>对于固定资产、使用权资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产,公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。</p> <p>减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。</p>			
<p>20</p> 			

华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

就商誉的减值测试而言, 对于因企业合并形成的商誉的账面价值, 自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组; 难以分摊至相关的资产组的, 将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合, 是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合, 且不大于本公司确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时, 如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的, 首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试, 计算可收回金额, 确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试, 比较其账面价值与可收回金额, 如可收回金额低于账面价值的, 减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值, 再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重, 按比例抵减其他各项资产的账面价值, 但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额 (如可确定的) 和该资产预计未来现金流量的现值 (如可确定的) 两者之间较高者, 同时也不低于零。

上述资产减值损失一经确认, 以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### 17. 长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销, 如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的, 则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

长期待摊费用按照直线法平均摊销, 其中房屋装修费用的摊销年限如下:

房屋装修费用	摊销年限
发生金额在 100 万元以下(含 100 万元)	直接计入当期损益
发生金额在 100 万元至 1,000 万元(含 1,000 万元)	3 年
发生金额在 1,000 万元至 8,000 万元(含 8,000 万元)	6 年
发生金额在 8,000 万元以上	10 年

#### 18. 合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前, 客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价的权利, 在客户实际支付款项与到期应付款项孰早时点, 按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示, 不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

#### 19. 职工薪酬

##### (1) 职工薪酬的范围

职工薪酬, 是指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。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。

21



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴, 职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费, 住房公积金、工会经费和职工教育经费, 短期带薪缺勤、短期利润分享计划, 非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在职工为公司提供服务的会计期间, 将实际发生的短期薪酬确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后, 提供的各种形式的报酬和福利, 短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中, 设定提存计划, 是指向独立的基金缴存固定费用后, 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。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等, 在职工提供服务的会计期间, 根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债, 并计入当期损益或相关资产成本。

于报告期末, 将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- ① 服务成本, 包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额, 包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本, 上述第①项和第②项计入当期损益; 第③项计入其他综合收益, 并且在后续会计期间不允许转回至损益, 但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下, 在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:

- 1) 修改设定受益计划时。
  - 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。
- 在设定受益计划结算时, 确认一项结算利得或损失。

##### (4) 辞退福利

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系, 或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

22



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

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: 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; 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。

##### (5) 其他长期职工福利

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的职工薪酬, 包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

企业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, 适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外, 按照设定受益计划的有关规定, 确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末, 企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- ① 服务成本。
  - ② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
  - ③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。
- 为简化相关会计处理, 上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

#### 20. 租赁负债

于租赁期开始日, 除短期租赁和低价值资产租赁外, 将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。在计算租赁付款额的现值时, 采用租赁内含利率作为折现率; 无法确定租赁内含利率的, 采用承租人增量借款利率作为折现率。按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用, 并计入当期损益, 或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益, 但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始后, 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时, 按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

#### 21. 预计负债

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。

预计负债应当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。

23



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

#### 22. 股份支付

##### (1) 股份支付的种类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付, 是指企业为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易, 这里所指的权益工具是企业自身权益工具。

以现金结算的股份支付, 是指企业为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

##### (2) 权益工具公允价值的确定方法。

本公司以发行自身权益工具实施的限制性股票激励计划, 权益工具的公允价值按该激励计划经本公司股东大会审议通过之日的收盘价确定。

##### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据。

以资产负债表日最新取得的可行权职工人数、报告年度经审计的可行权业绩指标完成情况等后续信息为可行权权益工具最佳估计的依据。

##### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

① 授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付, 在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用, 相应增加资本公积。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付, 在等待期内的每个资产负债表日, 以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础, 按照权益工具授予日的公允价值, 将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

在资产负债表日, 后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的, 进行调整, 并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

对于权益结算的股份支付, 在可行权日之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。在行权日根据行权情况, 确认股本和股本溢价, 同时结转等待期内确认的资本公积(其他资本公积)。

② 授予后立即可行权的以现金结算的股份支付, 应当在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用, 相应增加负债。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付, 在等待期内的每个资产负债表日, 对可行权情况的最佳估计为基础, 按照企业承担负债的公允价值金额, 将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

24



<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023 年度财务报表附注 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)</p> <p>在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日, 对负债的公允价值重新计量, 其变动计入当期损益。</p> <p>23、收入</p> <p>收入确认和计量所采用的会计政策</p> <p>(1) 收入确认原则</p> <p>本公司在履行了合同中的履约义务, 即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权, 是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。</p> <p>与客户之间的合同同时满足下列条件时, 在客户取得相关商品控制权时确认收入:</p> <p>① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务;</p> <p>② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务;</p> <p>③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款;</p> <p>④ 合同具有商业实质, 即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额;</p> <p>⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。</p> <p>在合同开始日对合同进行评估, 识别该合同所包含的各项履约义务, 并将交易价格按照各项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行, 还是在某一时点履行, 并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。</p> <p>满足下列条件之一的, 属于在某一时段内履行履约义务; 否则, 属于在某一时点履行履约义务:</p> <p>1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益;</p> <p>2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品;</p> <p>3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且该企业在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。</p> <p>对于在某一时段内履行的履约义务, 在该时段内按照履约进度确认收入, 履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定, 当履约进度不能合理确定时, 已经发生的成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的成本金额确认收入, 直到履约进度能够合理确定为止。</p> <p>如果不满足上述条件之一, 则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时, 应考虑下列迹象:</p> <p>&lt;1&gt; 企业就该商品享有现时收款权利, 即客户就该商品负有现时付款义务;</p> <p style="text-align: center;">25 </p>	<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023 年度财务报表附注 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)</p> <p>&lt;2&gt; 企业已将该商品的法定所有权转移给客户, 即客户已拥有该商品的法定所有权;</p> <p>&lt;3&gt; 企业已将该商品实物转移给客户, 即客户已实物占有该商品;</p> <p>&lt;4&gt; 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户, 即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬;</p> <p>&lt;5&gt; 客户已接受该商品;</p> <p>&lt;6&gt; 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。</p> <p>(2) 根据上述原则, 公司根据不同的业务类型确认收入的具体标准如下:</p> <p>① 按履约进度确认的收入</p> <p>本公司提供的建筑行业相关工程设计、工程咨询、工程勘察、工程检测等专业技术服务, 由于本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途, 且当本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的, 本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务, 按照履约进度确认收入, 履约进度不能合理确定的除外。</p> <p>本公司提供的建筑行业相关工程承包服务, 属于客户能够控制本公司履约过程中在建项目, 本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务, 按照履约进度确认收入, 履约进度不能合理确定的除外。</p> <p>本公司提供的建筑行业相关项目管理、工程监理服务, 由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益, 本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务, 按照履约进度确认收入, 履约进度不能合理确定的除外。</p> <p>本公司按照产出法确定提供服务的履约进度, 即根据合同约定履约义务的各个阶段, 在提交阶段成果并取得外部证据如客户签收证明、政府批文、第三方审验证明或其他能够证明该阶段工作已完成的合理证据时, 按照该阶段合同约定的累计收款额占合同总金额的比例, 确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时, 本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的成本金额确认收入, 直到履约进度能够合理确定为止。</p> <p>② 按时点确认的收入</p> <p>前述本公司提供的建筑行业相关工程设计、工程咨询、工程勘察、工程检测等专业技术服务, 虽然本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途, 但当合同条款不支持本公司在整个合同期间内就累计至今已完成的履约部分收取款项权利的, 属于在某一时点履行的履约义务。</p> <p style="text-align: center;">26 </p>
<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023 年度财务报表附注 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)</p> <p>上述按时点确认的收入中工程设计、工程咨询、工程勘察、工程检测等专业技术服务, 在提供的服务项目全部完成且并取得外部证据如客户签收证明、政府批文、第三方审验证明或其他能够证明该工作已完成的合理证据时, 确认项目服务收入。</p> <p>24、合同成本</p> <p>(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法</p> <p>与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。</p> <p>合同履约成本, 即为履行合同发生的成本, 不属于《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订) 之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的, 作为合同履约成本确认为一项资产:</p> <p>① 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关, 包括直接人工、直接材料、制造费用 (或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;</p> <p>② 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源;</p> <p>③ 该成本预期能够收回。</p> <p>合同取得成本, 即为取得合同发生的增量成本预期能够收回的, 作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本, 是指不取得合同就不会发生的成本 (例如: 销售佣金等)。该资产摊销期限不超过一年的, 可以在发生时计入当期损益。</p> <p>企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出 (例如: 无论是否取得合同均会发生的差旅费、投标费、为准备投标资料发生的相关费用等), 应当在发生时计入当期损益, 除非这些支出明确由客户承担。</p> <p>(2) 与合同成本有关的资产的摊销</p> <p>与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销, 计入当期损益。</p> <p>(3) 与合同成本有关的资产的减值</p> <p>在确定与合同成本有关的资产的减值时, 首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失; 然后根据其账面价值高于下列第①项减去第②项的差额的, 超出部分应当计提减值准备, 并确认为资产减值损失:</p> <p>① 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价;</p> <p>② 为转让该相关商品估计将要发生的成本。</p> <p>以前期间减值的因素之后发生变化, 使得企业上述第①项减去第②项后的差额高于该资产账面价值的, 转回原已计提的资产减值准备, 并计入当期损益, 但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。</p> <p style="text-align: center;">27 </p>	<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023 年度财务报表附注 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)</p> <p>25、政府补助</p> <p>政府补助, 是公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产, 分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。</p> <p>(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法</p> <p>与资产相关的政府补助, 是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。</p> <p>相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的, 应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。</p> <p>与公司日常活动相关的政府补助, 应当按照经济业务实质, 计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。</p> <p>(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法</p> <p>与收益相关的政府补助, 是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。</p> <p>企业对于综合性项目的政府补助, 需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分, 分别进行会计处理; 难以区分的, 应当整体归类为与收益相关的政府补助。</p> <p>与收益相关的政府补助, 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的, 取得时确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入当期损益; 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的, 直接计入当期损益。</p> <p>与公司日常活动相关的政府补助, 应当按照经济业务实质, 计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。</p> <p>企业取得政策性优惠贷款贴息的, 应当区分政府贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给企业两种情况:</p> <p>财政将贴息资金拨付给贷款银行, 由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的, 企业可以选择下列方法之一进行会计处理: 以实际收到的借款金额作为借款的入账价值, 按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。</p> <p>财政将贴息资金直接拨付给企业, 企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用。</p> <p>(3) 政府补助的确认时点</p> <p>政府补助为货币性资产的, 应当按照收到的金额计量。按照应收金额计量的政府补助, 在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认; 政府补助为非货币性资产的, 应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量。</p> <p style="text-align: center;">28 </p>

<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023 年度财务报表附注 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)</p> <p>已确认的政府补助需要返还时, 存在相关递延收益余额的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 不存在相关递延收益的, 直接计入当期损益。</p> <p>26、递延所得税资产/递延所得税负债 所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日, 分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础, 两者之间存在差异的, 确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上, 将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益), 但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。 资产负债表日, 对递延所得税资产的账面价值进行复核, 如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益, 应当减记递延所得税资产的账面价值。</p> <p>27、租赁 租赁是指让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日, 评估合同是否为租赁或包含租赁。</p> <p>① 公司作为承租人 租赁资产的类别主要为房屋建筑物、电子设备等。 1) 初始计量 在租赁期开始日, 将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产, 将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债, 短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时, 采用租赁内含利率作为折现率; 无法确定租赁内含利率的, 采用承租人增量借款利率作为折现率。 2) 后续计量 参照《企业会计准则第 4 号—固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧(详见本附注四、14、使用权资产), 能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的, 在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。 对于租赁负债, 按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用, 计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。</p>	<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023 年度财务报表附注 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)</p> <p>3) 租赁期开始日后, 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时, 本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债, 并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零, 但租赁负债仍需进一步调减的, 将剩余金额计入当期损益。</p> <p>4) 短期租赁和低价值资产租赁 对于短期租赁(在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁)和低价值资产租赁, 采取简化处理方法, 不确认使用权资产和租赁负债, 而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。</p> <p>② 公司作为出租人 在租赁开始日, 基于交易的实质, 将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。</p> <p>1) 经营租赁 采用直线法或其他系统、合理的摊销方法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额, 于实际发生时计入当期损益。 2) 融资租赁 于租赁期开始日, 确认应收融资租赁款, 并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)进行初始计量, 并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。</p> <p>28、持有待售资产 (1) 持有待售的非流动资产和处置组确认标准 公司若主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换, 下同)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的, 则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件: ① 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例, 在当前状况下即可立即出售; ② 出售极可能发生, 即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺, 预计出售将在一年内完成。</p>
<p>29</p>	<p>30</p>

<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023 年度财务报表附注 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)</p> <p>其中, 处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产, 以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的, 该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的, 无论出售后是否保留部分权益性投资, 在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时, 在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别, 在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。</p> <p>(2) 会计处理方法 初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时, 其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的, 将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组, 所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值, 再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(以下简称“持有待售准则”)的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的, 以前减记的金额应当予以恢复, 并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回, 转回金额计入当期损益, 并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值; 已抵减的商誉账面价值, 以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。 持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销, 持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。 非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时, 不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除, 并按照以下两者孰低计量: ① 划分为持有待售类别前的账面价值, 按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额; ② 可收回金额。</p> <p>五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明 1、会计政策变更 (1) 重要会计政策变更 会计政策变更的内容和原因 变更程序 受影响的报表项目名称和金额 公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定。 - 本公司执行上述政策对本年度财务报表无影响。</p>	<p>华东建筑设计研究院有限公司 2023 年度财务报表附注 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)</p> <p>(2) 其他会计政策变更 本报告期内, 本公司无需披露的其他会计政策变更。</p> <p>2、会计估计变更 本报告期内, 本公司无需披露的重要会计估计变更</p> <p>3、重要前期差错更正 本报告期内, 本公司无需披露的重要前期差错更正</p> <p>六、税项 1、主要税种及税率 税种 计税依据 税率(%) 增值税 应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算) 6.00、9.00 应纳税销售额乘以征收率(小规模纳税人) 3.00 城市维护建设税 应纳流转税额 7.00 教育费附加 应纳流转税额 5.00 企业所得税 应纳税所得额 15.00</p> <p>2、税收优惠及批文 本公司 2023 年换取由上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局共同颁发的 GR202331003515 号高新技术企业资格证书, 本报告期内企业所得税税率为 15%。</p> <p>七、财务报表主要项目附注 以下注释项目除特别注明之外, 金额单位为人民币元;“年初”指 2023 年 1 月 1 日,“年末”指 2023 年 12 月 31 日,“上年”指 2022 年度,“本年”指 2023 年度。</p> <p>1、货币资金 项目 年末余额 年初余额 库存现金 83,681.45 108,152.30 银行存款 179,159,132.20 181,498,620.57 其他货币资金 8,106,536.38 7,752,311.72 合计 187,349,350.03 189,359,084.59</p> <p>其中: 存放在境外的款项总额</p>
<p>31</p>	<p>32</p>

华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

受限制的货币资金明细如下:

项目	年末余额	年初余额
保函保证金	6,029,396.40	4,358,372.20
被冻结资金	1,259,968.38	1,660,230.00
合计	7,289,364.78	6,018,602.20

2、应收票据

(1) 应收票据

① 应收票据分类

种类	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
银行承兑汇票	6,842,000.00	-	6,842,000.00	-
商业承兑汇票	10,076,124.88	201,522.50	9,874,602.38	11,538,048.42
合计	16,918,124.88	201,522.50	16,716,602.38	21,465,395.22

② 年末无已质押的应收票据

③ 年末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

④ 年末因出票人未履约而转为应收账款的票据

种类	年末转应收账款金额
银行承兑汇票	-
商业承兑汇票	5,326,788.50
合计	5,326,788.50

(2) 应收票据坏账准备

类别	年末数			
	账面余额	比例	坏账准备	预期信用损失率
按单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	16,918,124.88	100.00%	201,522.50	1.19%
合计	16,918,124.88	100.00%	201,522.50	1.19%

33



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(续上表)

类别	年初数			
	账面余额	比例	坏账准备	预期信用损失率
按单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	21,465,395.22	100.00%	238,760.98	1.11%
合计	21,465,395.22	100.00%	238,760.98	1.11%

① 按单项计提坏账准备的应收票据

无

② 按组合计提坏账准备的应收票据

名称	年末数		
	应收票据	坏账准备	预期信用损失率
银行承兑汇票	6,842,000.00	-	-
商业承兑汇票	10,076,124.88	201,522.50	2.00%
合计	16,918,124.88	201,522.50	1.19%

③ 本期计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收票据	-	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收票据	238,760.98	25,507.32	62,745.87	-	-	201,522.50
其中:						
银行承兑汇票	-	-	-	-	-	-
商业承兑汇票	238,760.98	25,507.32	62,745.87	-	-	201,522.50
合计	238,760.98	25,507.32	62,745.87	-	-	201,522.50

本期无转回或收回金额重要的应收票据坏账准备。

34



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

3、应收账款

(3) 按账龄披露应收账款

账龄	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
6 个月以内	425,687,114.29	5,965,910.76	515,127,085.15	8,193,182.33
6 个月至 1 年	118,669,393.12	6,964,489.40	129,772,187.91	7,397,014.72
1 年以内小计	544,356,507.41	12,930,400.16	644,899,273.06	15,590,197.05
1 至 2 年	212,513,391.07	47,178,329.21	164,252,460.53	37,480,641.96
2 至 3 年	108,437,982.83	48,339,052.07	85,290,022.84	35,258,724.46
3 至 4 年	76,499,973.80	44,535,504.60	71,863,555.78	41,093,375.53
4 至 5 年	62,602,178.31	45,603,558.97	40,069,746.42	27,449,730.10
5 年以上	116,938,335.16	111,551,354.95	85,033,476.76	80,046,496.54
合计	1,121,348,368.58	310,536,199.26	1,092,308,535.30	236,919,165.44

(4) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	年末数			
	账面余额	比例	坏账准备	预期信用损失率
按单项计提坏账准备的应收账款	42,448,667.25	3.79%	35,275,256.36	83.10%
按组合计提坏账准备的应收账款	1,078,899,701.33	96.21%	275,260,942.90	25.51%
其中:				
设计咨询业务组合	1,058,877,249.02	94.43%	274,508,881.42	25.92%
工程承包业务组合	20,022,452.31	1.78%	752,062.18	3.76%
合计	1,121,348,368.58	100.00%	310,536,199.26	27.69%

(续上表)

类别	年初数			
	账面余额	比例	坏账准备	预期信用损失率
按单项计提坏账准备的应收账款	36,660,548.45	3.36%	25,657,719.80	69.99%
按组合计提坏账准备的应收账款	1,055,647,986.94	96.64%	211,261,445.64	20.01%
其中:				
设计咨询业务组合	1,003,147,647.82	91.83%	209,944,786.80	20.93%
工程承包业务组合	52,500,339.12	4.81%	1,316,658.84	2.51%
合计	1,092,308,535.30	100.00%	236,919,165.44	21.69%

35



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(5) 年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
文山市文化广电体育旅游局	10,204,242.16	8,163,393.73	80.00%	预计无法收回
武汉合富联银置业发展有限公司	7,950,000.00	7,950,000.00	100.00%	预计无法收回
华东建筑集团(国际)有限公司	5,687,515.58	5,687,515.58	100.00%	预计无法收回
上海中平哈工大企业发展有限公司	4,650,577.76	4,650,577.76	100.00%	预计无法收回
上海世茂北外滩开发建设有限公司	1,872,297.17	1,872,297.17	100.00%	预计无法收回
重庆融创华城房地产开发有限公司	1,310,083.64	1,310,083.64	100.00%	预计无法收回
其余单项金额不超过 100 万元的应收账款汇总	10,773,930.94	5,641,388.48	52.36%	按预计可回收金额与账面余额之差计提
合计	42,448,667.25	35,275,256.36	83.10%	

(6) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

① 设计咨询业务组合

账龄	年末数				年初数			
	账面余额	比例	坏账准备	预期信用损失率	账面余额	比例	坏账准备	预期信用损失率
6 个月以内	422,169,438.96	39.87%	5,917,088.24	1.40%	466,276,082.28	46.48%	7,460,417.29	1.60%
6 个月至 1 年	101,379,879.90	9.57%	5,474,513.50	5.30%	129,772,187.91	12.94%	7,397,014.72	5.71%
1 年以内小计	523,549,318.86	49.44%	11,391,601.74	2.18%	596,048,270.19	59.42%	14,857,431.99	2.49%
1 至 2 年	209,284,151.41	19.77%	43,949,671.79	20.99%	151,412,476.42	15.09%	31,796,620.05	21.00%
2 至 3 年	98,095,755.74	9.27%	38,257,544.73	38.99%	76,957,665.98	7.67%	28,474,336.41	37.00%
3 至 4 年	67,592,223.08	6.38%	37,175,722.69	54.98%	64,665,575.71	6.43%	34,272,755.13	52.86%
4 至 5 年	55,404,198.24	5.23%	38,782,938.77	69.83%	40,969,746.42	4.08%	27,449,730.10	67.00%
5 年以上	104,951,601.69	9.91%	104,951,601.70	100.00%	73,093,913.10	7.28%	73,093,913.10	100.00%
合计	1,058,877,249.02	100.00%	274,508,881.42	25.92%	1,003,147,647.82	100.00%	209,944,786.80	20.93%

② 工程承包业务组合

账龄	年末数				年初数			
	账面余额	比例	坏账准备	预期信用损失率	账面余额	比例	坏账准备	预期信用损失率
6 个月以内	3,513,008.92	17.55%	42,156.11	1.20%	48,851,002.87	93.05%	732,765.04	1.50%
6 个月至 1 年	16,509,443.39	82.45%	709,906.07	4.24%	-	-	-	-
1 年以内小计	20,022,452.31	100.00%	752,062.18	3.76%	48,851,002.87	93.05%	732,765.04	1.50%
1 至 2 年	-	-	-	-	3,449,336.25	6.95%	583,893.80	16.94%
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	20,022,452.31	100.00%	752,062.18	3.76%	52,500,339.12	100.00%	1,316,658.84	2.51%

36



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(7) 本报告期无重大收回或转回的坏账准备

(8) 本报告期无实际核销的应收账款

(9) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占总金额比例	坏账准备
上海市浦东医院(复旦大学附属浦东医院)	25,094,339.62	2.24%	351,320.75
贵州开疆房地产开发有限公司	15,359,443.39	1.37%	638,936.07
三亚崖州湾科技城开发建设有限公司	13,436,209.02	1.20%	404,726.85
中国雄安集团城市发展投资有限公司	11,721,698.12	1.04%	4579,009.44
盐城市城南新区开发建设有限公司	11,236,126.48	1.00%	1,077,921.76
合计	76,867,816.63	6.82%	7,051,918.87

(10) 由金融资产转移而终止确认的应收账款

因部分项目业主与本公司款项结算之约定, 本公司分别与保理公司签订了《公开型无追索权国内保理合同》, 根据保理合同约定, 本公司将部分项目的应收账款转让给保理公司, 并终止确认该些应收账款。2023 年因上述金融资产转移而终止确认的应收账款金额为 12,011,857.90 元, 相应由本公司承担的贴现费用为 449,841.59 元。

5、预付款项

(1) 按账龄列示

账龄	年末数			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	13,840,555.02	98.92%	-	15,828,334.19	99.82%	-
1 至 2 年	145,476.67	1.04%	-	27,659.06	0.17%	-
2 至 3 年	5,445.00	0.04%	-	2,083.00	0.01%	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	13,991,476.69	100.00%	-	15,858,076.25	100.00%	-

(2) 期末无账龄超过 1 年的大额预付款项

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占总金额比例	坏账准备
上海华康建筑科技有限公司	9,941,190.51	71.05%	-
上海复达人力资源有限公司	1,566,840.00	11.20%	-
中国太平洋财产保险股份有限公司	580,000.00	4.15%	-
西安曲江创意谷文化产业园区开发有限公司	555,496.10	3.97%	-

37



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

债务人名称	账面余额	占总金额比例	坏账准备
上海久事(集团)有限公司	446,412.40	3.12%	-
合计	13,089,939.01	93.56%	-

6、应收资金集中管理款

项目	年末余额	年初余额
资金池往来款	1,387,174,497.25	1,362,789,516.22
合计	1,387,174,497.25	1,362,789,516.22

7、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	311,427.77	308,869.77
应收股利	-	-
其他应收款	76,900,858.65	138,492,088.77
合计	77,212,286.42	138,710,958.54

(1) 应收利息

① 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
内部借款利息	-	-
华建集团资金池应收利息	311,427.77	308,869.77
合计	311,427.77	308,869.77

② 期末无逾期利息

③ 应收利息未计提坏账准备

(2) 其他应收款项

① 按账龄披露其他应收款项

账龄	年末数	年初数
6 个月以内	51,817,832.55	152,023,011.07
6 个月至 1 年	1,651,162.53	3,241,695.20
1 年以内小计	53,468,995.08	155,264,706.27
1 至 2 年	90,256,325.01	54,663,080.23
2 至 3 年	8,933,983.36	6,193,958.49
3 至 4 年	5,750,401.43	1,740,226.87
4 至 5 年	1,167,472.23	4,023,858.72

38



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

账龄	年末数	年初数
5 年以上	13,083,693.60	13,069,639.27
合计	172,660,870.71	234,555,669.85

② 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种类	年末数			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	77,627,190.36	44.96%	726,331.71	0.94%
单项计提坏账准备的其他应收款项	95,033,680.35	55.04%	95,033,680.35	100.00%
合计	172,660,870.71	100.00%	95,760,012.06	55.46%

(续上表)

种类	年初数			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	139,192,489.50	59.24%	790,400.73	0.57%
单项计提坏账准备的其他应收款项	95,762,980.35	40.76%	95,762,980.35	100.00%
合计	234,955,469.85	100.00%	96,553,381.08	41.09%

1) 单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
威尔逊公司	94,418,611.35	94,418,611.35	100%	预计无法收回
其余单项金额不超过 100 万元的其他应收款汇总	615,069.00	615,069.00	100%	预计无法收回
合计	95,033,680.35	95,033,680.35	100%	

2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

<1> 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	年末数			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
6 个月以内	12,346,493.70	95.22%	-	4,338,119.61	84.03%	-
6 个月至 1 年	20,650.79	0.16%	2,065.08	115,250.01	2.23%	11,525.00
1 年以内小计	12,367,144.49	95.38%	2,065.08	4,453,369.62	86.26%	11,525.00
1 至 2 年	-	-	-	132,314.21	2.56%	26,462.84
2 至 3 年	22,659.93	0.17%	9,063.97	59,616.23	1.15%	23,846.49
3 至 4 年	59,616.23	0.46%	41,731.36	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	517,190.47	3.99%	517,190.47	517,190.47	10.03%	517,190.47

39



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

账龄	年末数	年初数
合计	12,966,611.12	570,050.88

<2> 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	年末数				年初数			
	账面余额	计提比例	坏账准备	计提比例	账面余额	计提比例	坏账准备	计提比例
合并范围内关联方往来款	33,404,422.49	-	-	-	91,754,824.18	-	-	-
押金及保证金	28,148,534.69	0.50%	140,742.71	0.50%	38,912,646.34	0.50%	194,563.25	
员工备用金	3,107,622.06	0.50%	15,538.12	0.50%	3,362,528.45	0.50%	16,812.68	
合计	64,660,579.24	0.24%	156,280.83	0.24%	134,029,998.97	0.16%	211,375.93	

注 1: 由母公司华建集团联合合并范围内关联方所有闲置资金, 因此对合并范围内关联方组合的预期信用损失率为 0%。

注 2: 押金及保证金本公司于日常经营活动中一般存在相应负债或收取分包方相应保证金; 员工备用金一般于使用后及时进行核销; 因此该些组合预期信用损失率为 0.5%。

③ 本期计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	790,400.73	-	95,762,980.35	96,553,381.08
年初余额在本期	-	-	-	-
- 转入第二阶段	-	-	-	-
- 转入第三阶段	-	-	-	-
- 转回第二阶段	-	-	-	-
- 转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	29,804.28	-	-	29,804.28
本期转销	93,873.30	-	729,300.00	823,173.30
本期转回	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
年末余额	726,331.71	-	95,033,680.35	95,760,012.06

40



华东建筑设计研究院有限公司  
2023年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

④ 本报告期无重大收回或转回的坏账准备

⑤ 本报告期无实际核销的其他应收款项

⑥ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占总余额比例	坏账准备
Wilson&Associates,LLC	威尔逊公司债权	94,418,611.35	1至4年	54.69%	94,418,611.35
上海艺卡迪投资发展有限公司	集团内关联方往来款	21,910,000.00	3年以上	12.69%	-
华东建筑集团(国际)有限公司	集团内关联方往来款	4,114,103.61	1年以内	2.38%	-
上海房屋质量检测有限公司	集团内关联方往来款	3,311,903.53	1年以内	1.92%	-
上海现代建筑设计集团物业管理有限公司	其他往来款	2,862,881.19	1年以内	1.66%	-
合计		126,624,499.68		73.34%	94,418,611.35

⑦ 期末无由金融资产转移而终止确认的其他应收款

⑧ 期末无涉及政府补助的应收款项

8、存货

(1) 存货分类

项目	年末数		
	账面余额	合同履约成本	账面价值
设计咨询业务合同履约成本	1,844,612,597.05	-	1,844,612,597.05
工程承包业务合同履约成本	1,174,380.19	=	1,174,380.19
合计	1,845,786,977.24	=	1,845,786,977.24

(续上表)

项目	年初数		
	账面余额	合同履约成本	账面价值
设计咨询业务合同履约成本	1,729,679,872.70	-	1,729,679,872.70
工程承包业务合同履约成本	=	=	=
合计	1,729,679,872.70	=	1,729,679,872.70

注:期末无被抵押、质押等所有权受到限制的存货

41



华东建筑设计研究院有限公司  
2023年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

9、合同资产

(1) 合同资产情况

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程承包业务	146,844,411.10	2,936,888.22	143,907,522.88	183,783,524.62	3,615,670.49	180,167,854.13
组合						
合计	146,844,411.10	2,936,888.22	143,907,522.88	183,783,524.62	3,615,670.49	180,167,854.13

(2) 合同资产减值准备

项目	年初数					年末数	原因
	年初数	本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他变动		
工程承包业务	3,615,670.49	-	738,782.27	=	-	2,236,888.22	随账面余额减少而
组合							转回
合计	3,615,670.49	=	738,782.27	=	=	2,236,888.22	

10、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	1,564,897.73	69,519.44
预缴税金	418,846.69	352,993.88
合计	1,983,744.42	422,513.32

11、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初余额					本年增加	本年减少	年末余额
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年末余额			
对子公司投资	361,510,681.42	-	-	-	-	-	361,510,681.42	
对联营企业投资	148,431,221.49	21,553,759.77	11,414,674.20	158,570,307.06	-	-	158,570,307.06	
小计	509,941,902.91	21,553,759.77	11,414,674.20	528,080,988.48	-	-	528,080,988.48	
减:长期股权投资减值准备	360,000,000.00	-	-	360,000,000.00	-	-	360,000,000.00	
合计	149,941,902.91	21,553,759.77	11,414,674.20	168,080,988.48	-	-	168,080,988.48	

(2) 对子公司投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额					本年增加	本年减少	年末余额
		年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年末余额			
上海华疆建筑科技有限公司	1,510,681.42	1,510,681.42	-	-	-	-	-	1,510,681.42	
上海艺卡迪投资发展有限公司	360,000,000.00	360,000,000.00	=	=	=	=	=	360,000,000.00	
合计	361,510,681.42	361,510,681.42	=	=	=	=	=	361,510,681.42	

42



华东建筑设计研究院有限公司  
2023年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(续上表)

被投资单位	持股比例	表决权比例	期末减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利	年初余额	
						年初余额	年末余额
上海华疆建筑科技有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-	-
上海艺卡迪投资发展有限公司	100.00%	100.00%	360,000,000.00	=	=	=	=
合计			360,000,000.00	=	=	=	=

(3) 对联营企业投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动				年末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	
联营企业							
上海现代建筑	200,000.00	514,674.22	-	-	201,525.45	-	716,200.00
设计集团物业管理有限公司							
华昕设计集团	86,057,149.81	147,916,547.27	=	=	21,332,234.32	=	255,206,331.46
有限公司							
合计	86,257,149.81	148,431,221.49	=	=	21,553,759.77	=	255,206,331.46

(续上表)

被投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
上海现代建筑	-	214,674.20	-	-	501,525.47	-
设计集团物业管理有限公司						
华昕设计集团	=	11,200,000.00	=	=	158,068,781.52	=
有限公司						
合计	=	11,414,674.20	=	=	158,570,307.06	=

(4) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本年数		期初余额/上年数	
	华东建筑设计研究院有限公司	华昕设计集团有限公司	华东建筑设计研究院有限公司	华昕设计集团有限公司
流动资产	1,930,985,631.47		1,765,118,481.05	
非流动资产	66,548,140.80		60,635,042.84	
资产合计	1,997,533,772.27		1,825,753,523.89	
流动负债	1,561,715,347.07		1,426,193,078.39	

43



华东建筑设计研究院有限公司  
2023年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(续上表)

项目	期末余额/本年数		期初余额/上年数	
	华东设计集团有限公司	华昕设计集团有限公司	华东设计集团有限公司	华昕设计集团有限公司
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1,561,715,347.07	-	1,426,193,078.39	-
净资产	435,818,425.20	-	399,560,445.50	-
按持股比例计算的净资产份额	122,029,159.06	-	111,876,924.75	-
调整事项	36,039,622.53	-	36,039,622.52	-
对联营企业权益投资的账面价值	158,068,781.59	-	147,916,547.27	-
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	2,094,507,957.92	-	1,835,016,252.90	-
净利润	76,257,079.70	-	83,517,985.56	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	76,257,079.70	-	83,517,985.56	-
企业本年收到的来自联营企业的股利	11,200,000.00	-	9,800,000.00	-

(5) 不重要的联营企业的汇总信息

项目	本年数		上年数	
	本年数	上年数	本年数	上年数
联营企业:				
投资账面价值合计	501,525.47	-	514,674.22	-
下列各项按持股比例计算的合计数	-	-	-	-
净利润	201,525.45	-	214,674.20	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	201,525.45	-	214,674.20	-

(6) 期末在联营企业中权益无显著的相关风险。

(7) 期末无未纳入合并财务报表范围的结构化主体。

12、其他权益工具投资

(1) 明细情况

项目	年末数		年初数	
	年末数	年初数	年末数	年初数
宁波宁水城市建设有限责任公司5%股权投资	8,099,700.00	-	8,099,700.00	-
南京江北新区地下空间研究院有限公司5%股权投资	1,500,000.00	-	1,500,000.00	-
合计	9,599,700.00	-	9,599,700.00	-

(2) 期末无重要的其他权益工具。

44



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

13、其他非流动金融资产

项目	年末公允价值	期初公允价值
上海银行(601229) 股票 845,441 股	5,047,282.77	4,996,556.31
建研科技股份有限公司 3.12% 股权投资	5,123,053.05	5,123,053.05
合计	10,170,335.82	10,119,609.36

注: 1) 上海银行股票为上市流通股, 因管理层暂无出售计划而将其于其他非流动金融资产列示, 期末公允价值按上海证券交易所 2023 年 12 月最后一个交易日之收盘价确定。  
2) 本公司对建研科技股份有限公司 3.12% 股权投资, 因投资比例及金额均较小, 且每年收取稳定的现金分红, 因此期末公允价值以投资成本确认。

14、投资性房地产

(1) 投资性房地产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账面原值合计	3,094,714.76	-	-	3,094,714.76
其中: 房屋、建筑物	3,094,714.76	-	-	3,094,714.76
累计折旧(摊销)合计	247,332.28	83,999.36	-	331,331.64
其中: 房屋、建筑物	247,332.28	83,999.36	-	331,331.64
账面净值合计	2,847,382.48	-	-	2,763,383.12
其中: 房屋、建筑物	2,847,382.48	-	-	2,763,383.12
减值准备累计金额合计	-	-	-	-
其中: 房屋、建筑物	-	-	-	-
账面价值合计	2,847,382.48	-	-	2,763,383.12
其中: 房屋、建筑物	2,847,382.48	-	-	2,763,383.12

(2) 期末无未办妥产权证书的投资性房地产。

15、固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	44,200,376.51	47,760,036.83
固定资产清理	-	-
合计	44,200,376.51	47,760,036.83

(1) 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	141,101,497.48	13,636,734.23	5,171,521.28	149,566,710.43

45



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中: 专用设备	20,428,143.78	2,136,862.11	489,358.81	22,075,647.08
运输工具	36,132,787.94	818,420.31	1,317,658.70	35,633,549.55
办公家具	23,053,904.23	416,546.93	936,412.45	22,534,038.71
电子设备	60,226,208.26	10,215,788.04	2,438,091.32	68,013,904.98
其他设备	1,260,453.27	49,116.84	-	1,309,570.11
二、累计折旧合计	93,341,460.65	16,735,035.70	4,710,162.43	105,366,333.92
其中: 专用设备	10,488,197.69	2,263,347.24	452,170.43	12,299,374.50
运输工具	29,332,347.08	1,631,495.10	1,185,892.82	29,777,949.36
办公家具	7,884,762.97	3,662,593.69	799,755.30	10,747,601.36
电子设备	44,384,648.86	9,156,186.45	2,272,343.88	51,268,491.43
其他设备	1,251,504.05	21,413.22	-	1,272,917.27
三、减值准备合计	-	-	-	-
四、固定资产账面价值合计	47,760,036.83	-	-	44,200,376.51
其中: 专用设备	9,939,946.09	-	-	9,776,272.58
运输工具	6,800,440.86	-	-	5,855,600.19
办公家具	15,169,141.26	-	-	11,786,437.35
电子设备	15,841,539.40	-	-	16,745,413.55
其他设备	8,949.22	-	-	36,652.84

(2) 期末无暂时闲置的固定资产。

(3) 期末无未办妥产权证书的固定资产。

16、在建工程

项目	年末余额		年初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
在建工程	1,831,910.38	-	1,831,910.38	557,861.47
合计	1,831,910.38	-	1,831,910.38	557,861.47

(1) 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入	本年其他减少	年末余额
海防路 421 号 1 号楼办公场所更新改造工程	1,216,356.00	557,861.47	524,483.49	-	1,082,444.96	-
新增信息系统	2,350,000.00	-	-	-	-	1,831,910.38

46



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入	本年其他减少	年末余额
合计	3,566,356.00	557,861.47	2,356,993.87	-	1,082,444.96	1,831,910.38

(续上表)

工程名称	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化			资金来源
			累计金额	其中: 本年利息	本年利息资本化率	
海防路 421 号 1 号楼办公场所更新改造工程	88.99%	100.00%	-	-	-	自筹
新增信息系统	77.95%	85.00%	-	-	-	自筹
合计						

(2) 本年未计提在建工程减值准备

17、使用权资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面原值合计	998,207,950.82	13,084,119.85	92,241,790.43	919,050,280.24
其中: 房屋及建筑物	998,207,950.82	13,084,119.85	92,241,790.43	919,050,280.24
累计折旧合计	248,094,257.22	115,898,412.69	79,611,984.56	284,380,685.35
其中: 房屋及建筑物	248,094,257.22	115,898,412.69	79,611,984.56	284,380,685.35
使用权资产账面净值合计	750,113,693.60	-	-	634,669,594.89
其中: 房屋及建筑物	750,113,693.60	-	-	634,669,594.89
减值准备合计	-	-	-	-
其中: 房屋及建筑物	-	-	-	-
使用权资产账面价值合计	750,113,693.60	-	-	634,669,594.89
其中: 房屋及建筑物	750,113,693.60	-	-	634,669,594.89

18、无形资产

(1) 无形资产分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	39,714,719.29	2,284,964.61	1,514,775.33	40,484,908.57
其中: 软件	39,714,719.29	2,284,964.61	1,514,775.33	40,484,908.57
二、累计摊销合计	33,462,584.99	3,859,298.12	1,514,775.33	35,807,107.78
其中: 软件	33,462,584.99	3,859,298.12	1,514,775.33	35,807,107.78

47



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、减值准备合计	-	-	-	-
其中: 软件	-	-	-	-
四、无形资产账面价值合计	6,252,134.30	-	-	4,677,800.79
其中: 软件	6,252,134.30	-	-	4,677,800.79

19、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	重大变动原因
房屋装修	131,196,230.00	1,984,130.62	21,862,319.14	-	111,318,041.48	

20、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵消的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,936,888.22	440,533.23	3,675,670.49	551,350.57
信用减值准备	368,571,922.26	55,284,771.13	295,785,525.24	44,367,828.79
限制性股票公允价值变动	7,914,544.69	1,188,203.41	6,714,642.89	1,007,196.43
租赁负债	712,630,278.61	106,894,541.79	816,668,240.12	122,500,236.02
尚未支付的工资	-	-	40,033,091.30	6,004,963.70
合计	1,092,053,663.78	163,808,049.56	1,169,877,170.04	174,431,575.51

(2) 未经抵消的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他非流动金融资产公允价值变动	4,877,282.77	734,592.42	4,846,556.31	726,983.45
使用权资产	634,669,594.89	95,200,439.23	750,113,693.60	112,517,054.04
合计	639,546,877.66	95,935,031.65	755,060,249.91	113,244,037.49

(3) 以抵消后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产		递延所得税负债	
	抵销后递延所得税资产	抵销后递延所得税负债	抵销后递延所得税资产	抵销后递延所得税负债
递延所得税资产	95,200,439.23	68,607,610.53	112,517,054.04	61,914,521.47
递延所得税负债	95,200,439.23	734,592.42	112,517,054.04	726,983.45

48



华东建筑设计研究院有限公司  
2023年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	37,925,782.26	37,925,782.26

21、应付账款

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	1,983,749,361.65	1,857,583,736.95
1-2年(含2年)	144,912,713.09	285,909,769.32
2-3年(含3年)	28,802,783.35	10,908,040.95
3年以上	6,594,153.71	5,116,514.06
合计	2,164,059,011.80	2,159,518,062.18

期末无账龄超过1年的重要应付账款。

22、合同负债

项目	年末数	期初数
设计咨询业务预收款	872,702,154.86	926,047,912.10
工程承包业务预收款	1,355,986.32	-
合计	874,058,121.18	926,047,912.10

23、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	412,906,944.31	1,381,937,482.17	1,432,457,935.74	362,386,490.74
离职后福利-设定提存计划	12,676,820.76	145,316,867.65	146,985,630.10	11,008,058.31
辞退福利	-	1,437,322.64	1,437,322.64	-
合计	425,583,765.07	1,528,691,672.46	1,580,880,888.48	373,394,549.05

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	403,603,736.05	1,022,987,573.34	1,071,662,217.55	354,929,091.84
职工福利费	-40,357.91	57,891,342.19	57,741,424.28	109,560.00
社会保险费	327,326.36	87,190,647.49	87,222,630.86	295,542.99
其中: 医疗保险费	299,739.86	81,169,343.62	81,186,432.07	282,651.41
工伤保险费	7,565.30	2,148,631.48	2,148,924.61	7,272.17
生育保险费	-	3,307,700.68	3,307,700.68	-
其他社会保险	20,021.20	564,971.71	579,573.50	5,419.41
住房公积金	525.00	94,214,373.03	94,214,373.03	525.00

49



华东建筑设计研究院有限公司  
2023年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工会经费和职工教育经费	9,015,714.81	21,214,185.66	23,177,929.56	7,051,970.91
短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润分享计划	-	-	-	-
外币折算	-	98,439,360.46	98,439,360.46	-
合计	412,906,944.31	1,381,937,482.17	1,432,457,935.74	362,386,490.74

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	480,344.30	130,008,657.71	130,037,045.69	451,956.32
失业保险费	-119.34	4,106,323.64	4,092,008.61	14,155.69
企业年金缴费	12,196,595.80	11,201,886.30	12,856,575.80	10,541,906.30
合计	12,676,820.76	145,316,867.65	146,985,630.10	11,008,058.31

24、应交税费

项目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
增值税	51,539,642.31	90,564,605.08	105,116,545.17	36,987,702.22
企业所得税	830,663.58	54,323,196.54	35,246,438.22	19,907,421.70
城市维护建设税	3,624,181.19	6,528,596.37	7,131,556.58	3,021,220.98
房产税	-	62,119.85	59,014.80	3,105.05
土地使用税	-	2,576.88	2,290.56	286.32
个人所得税	8,008,954.13	57,254,918.46	56,559,079.24	8,704,793.35
教育费附加(含地方教育费附加)	3,169,669.09	4,663,283.15	5,094,808.64	2,738,143.60
其他税费	746,452.13	2,208,406.48	2,324,303.99	630,554.64
合计	67,919,569.25	215,607,702.81	211,536,037.40	71,993,227.86

25、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款项	818,409,639.05	904,056,873.25
合计	818,409,639.05	904,056,873.25

(1) 其他应付款项

① 按款项性质列示其他应付款项

项目	年末余额	年初余额
收取的押金、保证金	10,503,146.12	10,357,687.09
收取的外部单位委托科研经费结余	10,319,245.12	11,193,818.70
代扣代缴员工五险一金	6,944,561.77	6,787,978.10

50



华东建筑设计研究院有限公司  
2023年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	年末余额	年初余额
应付账款及其他应付款	3,252,799.64	10,007,868.81
总额法改净额法下代收代付项目款	42,388,334.42	69,281,029.31
暂收款及往来款	745,001,551.98	725,568,691.24
合计	818,409,639.05	904,056,873.25

② 账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
华东建筑集团股份有限公司	670,212,663.88	集团内关联方往来款

26、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的租赁负债	94,470,799.45	111,332,475.05

27、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	6,938,765.64	4,801,465.93
已背书未到期的应收票据	-	1,180,000.00
合计	6,938,765.64	5,981,465.93

28、租赁负债

项目	年末数	期初数
租赁付款额	816,314,230.80	952,352,217.82
减: 未确认的融资费用	103,683,952.19	131,140,539.30
其中: 重分类至一年内到期的非流动负债	24,470,799.45	111,332,475.05
租赁负债净额	618,159,479.16	720,879,203.47

29、预计负债

项目	年末余额	年初余额
应付退货成本	-	373,294.29

30、递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	返还	
科研经费结余	25,577,639.79	10,899,253.39	8,929,765.50	-	27,547,127.68

注: 递延收益均系本公司及子公司收到的国家和上海市各级政府单位委托用于与主业相关且日常性的未完科研经费结余, 按对应研究课题, 当期实际发生的科研费用同时列入研发费用与其他收益科目, 待研究课题委托单位验收通过后, 该课题结余科研经费一次性转入当期其他收益。

51



华东建筑设计研究院有限公司  
2023年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

31、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
华东建筑集团股份有限公	130,000,000.00	100.00	20,000,000.00	-	150,000,000.00	100%

注: 根据华东集团于2022年5月26日召开的第十届董事会第二十次会议审议通过的《关于对公司下属华东院和上海院增资的议案》, 华东集团将向本公司增资人民币12,000万元(其中人民币2,000万元的出资期限为2年, 以华东院公司章程约定的具体期限为准)。2023年, 华东集团对华东院增资2,000万元, 截至2023年12月31日, 华东院的实收资本为人民币15,000万元。

32、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本(或股本)溢价	-	3,095,794.72	-	3,095,794.72
其他资本公积	21,171,459.61	5,802,096.70	3,095,794.72	23,877,761.59
合计	21,171,459.61	8,897,891.42	3,095,794.72	26,973,556.31
其中: 母公司发行限制性股票股权激励	21,171,459.61	5,802,096.70	3,095,794.72	23,877,761.59

注1: 本公司根据华东集团2018年和2022年实施的限制性股票激励计划和相应解锁条件, 确认本期应摊销的限制性股票股权激励费用并等额计入其他资本公积5,802,096.70元。

注2: 华东集团2018年实施的限制性股票激励计划于2023年4月18日解锁流通上市, 结转公司第三个限售期在等待期内确认的其他资本公积3,095,794.72元增加资本溢价。

33、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	变动原因依据
法定盈余公积金	16,006,965.21	20,981,671.90	-	36,988,637.11	

34、未分配利润

项目	本年金额		上年金额
	年初余额	年末余额	
上年年末余额	159,554,034.45	159,554,034.45	81,059,852.73
年初调整金额	-	-	-
本年年初余额	159,554,034.45	159,554,034.45	81,059,852.73
本年增加	209,816,719.02	209,816,719.02	160,069,652.08
其中: 本年净利润转入	209,816,719.02	209,816,719.02	160,069,652.08
本年减少	100,216,469.68	100,216,469.68	81,575,470.36
其中: 本年提取盈余公积	20,981,671.90	20,981,671.90	16,006,965.21
本年分配现金股利	79,234,777.78	79,234,777.78	48,635,911.64

52



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	本年金额	上年金额
其他减少	-	16,932,593.51
本年年末余额	269,154,603.79	159,554,034.45

35、营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,098,188,610.65	2,173,485,232.35	3,173,501,751.61	2,321,625,549.10
其他业务	6,456,005.78	4,452,616.42	4,788,568.92	727,170.56
合计	3,104,644,616.43	2,177,937,848.77	3,178,290,320.53	2,322,352,719.66

主营业务分类列示:

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
工程设计	3,019,970,130.41	2,107,971,174.13	3,006,804,287.73	2,164,583,053.05
工程承包	58,066,229.69	58,066,229.69	149,771,931.80	149,771,931.80
工程技术咨询管理、勘察与检测服务	20,152,250.55	7,447,828.53	16,925,532.08	7,270,564.25
合计	3,098,188,610.65	2,173,485,232.35	3,173,501,751.61	2,321,625,549.10

36、销售费用、管理费用、财务费用、研发费用

(1) 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
薪酬类费用	21,258,378.07	20,581,945.41
营销行政费	5,320,417.59	5,417,911.57
房租物业费	573,787.91	788,814.08
广告宣传费	123,170.00	-
折旧摊销费	79,663.31	94,773.63
其他	334,761.77	226,046.06
合计	27,690,178.65	27,178,690.75

(2) 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
薪酬类费用	156,154,421.87	220,183,412.55
房租物业费	30,602,113.36	32,040,843.28
折旧摊销费	144,965,870.95	139,015,462.42
办公费用	25,787,963.28	15,895,907.97

53



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	本年发生额	上年发生额
业务招待费	13,169,029.88	10,108,933.65
交通差旅费	4,344,325.40	4,393,151.19
中介机构服务费	436,768.85	236,777.61
水电煤气费	8,452,273.27	3,157,971.27
协作咨询费	4,601,129.90	5,316,383.89
文印晒图费	1,677,313.17	1,731,445.19
广告宣传费	3,612,690.27	3,082,215.23
网络维护费	2,667,047.62	3,684,219.75
业务资料费	1,329,255.29	2,029,015.09
信息服务费	7,589,085.37	2,430,931.40
股权激励费用	5,802,096.70	11,082,294.60
其他	6,295,248.14	11,877,509.66
合计	817,386,633.32	666,266,474.75

(3) 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
人员薪酬费用	140,700,102.51	118,359,136.00
房租物业费	3,964,961.94	3,937,546.33
材料设备购置费	713,592.86	2,025,949.13
协作咨询费	1,489,818.62	1,704,084.10
折旧摊销费	8,406,123.97	18,806,997.86
交通差旅费	848,631.75	625,239.54
专家评审及测试费	1,293,831.68	1,710,222.51
业务资料费	262,094.45	404,197.57
学术交流会务费	168,588.81	184,188.20
其他相关办公费	619,065.90	7,125,266.09
科研管理费用	7,304,606.78	7,574,109.72
合计	165,773,419.27	162,456,937.05

(4) 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	29,894,427.44	34,633,122.29
其中: 租赁负债利息支出	29,887,567.86	33,549,788.96
减: 利息收入	18,395,296.21	16,217,848.54
汇兑损益	-9,340.24	19,068.60
其他	1,598,405.02	907,020.31
合计	13,088,136.08	19,341,362.66

54



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	本年发生额	上年发生额
计入递延收益的科研经费本期结转	8,929,765.50	14,591,289.98
可抵扣进项税加计抵减	6,344,094.69	11,544,893.27
个人所得税扣缴手续费返还	1,424,153.14	3,015,694.76
上海市稳岗补贴	327,516.82	675,445.61
职工教育经费补贴	491.00	-
其他	203,852.25	-
合计	17,229,873.60	20,827,323.62

38、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	21,533,759.77	23,599,710.16
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	1,800,176.40	2,344,176.40
处置其他非流动金融资产产生的投资收益	-	1,148,410.00
合计	23,333,936.17	27,092,296.56

39、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他非流动金融资产	50,726.46	-1,031,438.02
合计	50,726.46	-1,031,438.02

40、信用减值损失

项目	本期数	上年同期数
应收账款坏账损失	37,238.48	892,673.38
应收账款坏账损失	-73,617,034.52	-62,202,253.08
其他应收款坏账损失	793,369.02	9,433,334.06
其他应收款坏账损失	-	-
合计	-72,786,427.02	-51,876,045.64

41、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
合同资产减值损失	738,782.27	-597,491.18

42、资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置收益	684,781.90	307,745.79	684,781.90
处置使用权资产	-53,934.11	-	-53,934.11

55



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
合计	630,847.72	307,245.72	630,847.72

43、营业外收入

(1) 营业外收入类别

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
政府补助	209,365.62	84,324.88	209,365.62
违约金及赔款收入	193,380.50	80,001.00	193,380.50
其他	1,889.38	0.15	1,889.38
合计	404,635.50	164,326.03	404,635.50

(2) 与企业日常活动无关的政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额
上海市区政府财政扶持资金	-	84,324.88
重庆人社助企纾困补贴	207,365.62	-
成都市区政府财政补贴	2,000.00	-
合计	209,365.62	84,324.88

44、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产报废损失	122,428.38	33,405.52	122,428.38
其中: 固定资产报废损失	122,428.38	33,405.52	122,428.38
对外捐赠	220,000.00	284,000.00	220,000.00
罚款赔款支出	451,156.32	49,391.70	451,156.32
违约金支出	0.16	10.66	0.16
其他	4,110.22	39.42	4,110.22
合计	797,695.08	366,847.30	797,695.08

45、所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	37,612,124.81	19,903,188.97
递延所得税调整	-6,885,479.89	-9,309,084.30
汇算清缴差异	16,764,673.16	-2,415,583.98
合计	47,491,318.08	8,178,520.69

56



华东建筑设计研究院有限公司  
2023年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

46、租赁	
(1) 经营租赁出租人	
项目	金额
收入情况	
租赁收入	1,892,875.16
其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	-
(2) 承租人信息	
项目	金额
租赁负债的利息费用	29,687,567.86
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	7,566,582.03
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用(低价值资产的短期租赁费用除外)	96,197.87
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	-
其中:售后租回交易产生部分	-
转租使用权资产取得的收入	1,892,875.16
与租赁相关的总现金流出	155,765,263.63
售后租回交易产生的相关损益	-
售后租回交易现金流入	-
售后租回交易现金流出	-
其他	-

47、现金流量表		
(1) 按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息		
补充资料	本年发生额	上年发生额
① 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	279,816,719.02	160,069,652.08
加:资产减值损失	-738,782.27	597,491.18
信用减值损失	72,766,427.02	51,876,045.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	16,819,035.06	13,902,106.37
使用权资产折旧	115,898,412.69	122,979,084.44
无形资产摊销	3,859,298.12	4,856,920.93
长期待摊费用摊销	21,862,319.14	22,006,598.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-630,847.79	-307,745.79
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	122,428.38	33,405.52
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-50,726.46	1,031,438.02
财务费用(收益以“-”号填列)	29,885,087.20	33,568,857.56
投资损失(收益以“-”号填列)	-23,353,936.17	-27,092,296.56

57



华东建筑设计研究院有限公司  
2023年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

补充资料	本年发生额	上年发生额
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-6,693,988.86	-9,134,368.60
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	7,608.97	-154,715.70
存货的减少(增加以“-”号填列)	-116,107,104.54	-245,845,815.27
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	49,390,774.73	-153,933,599.69
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-145,753,732.11	238,270,916.81
其他	5,802,096.70	11,082,294.60
经营活动产生的现金流量净额	232,921,988.83	223,786,270.02
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
③ 现金及现金等价物净变动情况:	-	-
现金的年末余额	180,059,985.25	183,340,482.39
减:现金的年初余额	183,340,482.39	181,487,262.46
加:现金等价物的年末余额	-	-
减:现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-3,280,497.14	1,853,219.93

(2) 现金和现金等价物的构成		
项目	年末余额	年初余额
① 现金	180,059,985.25	183,340,482.39
其中:库存现金	83,681.45	108,152.30
可随时用于支付的银行存款	177,900,129.95	181,499,620.57
可随时用于支付的其他货币资金	2,076,173.85	1,735,709.52
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
② 现金等价物	-	-
其中:3个月以内到期的债券投资	-	-
③ 年末现金及现金等价物余额	180,059,985.25	183,340,482.39
其中:母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

48、外币货币性项目			
项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	680.06	7.0827	4,816.66
其中:美元	680.06	7.0827	4,816.66

58



华东建筑设计研究院有限公司  
2023年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

49、所有权和使用权受到限制的资产		
项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	6,029,396.40	保函保证金
货币资金	1,259,968.38	被冻结资金(注)

注:因项目纠纷被分包方申请财产保全而被冻结的资金,该纠纷尚在法院审理中。

八、或有事项

1、资产负债表日存在的重要或有事项  
截至2023年12月31日止,本公司有保函保证金合计6,029,396.40元,对应的项目均正常履约,违约风险较小。  
除上述事项外,截至2023年12月31日止,本公司不存在其他需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至报告日,本公司不存在需要披露的资产负债表日后重要事项。

十、关联方关系及其交易

1、母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对企业 的持股比例	母公司对企业 的表决权比例
华东建筑集团股份有限公司	上海	建筑设计	970,556,038.00	100.00%	100.00%

本公司最终控制方为上海市国有资产监督管理委员会。

2、子公司情况

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	本公司对母 子公司的持股 比例	本公司对母 子公司的表决 权比例
上海华疆建筑科技有限公司	上海	建筑设计	1,500,000.00	100.00%	100.00%
上海艺卡油投资发展有限公司	上海	实业投资	360,000,000.00	100.00%	100.00%

3、合营企业及联营企业情况

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	本公司持股 比例	本公司在被投 资单位表决权 比例
上海现代建筑设计集团物业管理 有限公司	上海	物业管理	1,000,000.00	20.00%	20.00%

59



华东建筑设计研究院有限公司  
2023年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	本公司持股 比例	本公司在被投 资单位表决权 比例
华昕设计集团有限公司	无锡	市政设计	138,000,000.00	28.00%	28.00%

4、其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
上海现代建筑设计(集团)有限公司	母公司的第二大股东
上海现代建筑设计集团置业有限公司	母公司的第二大股东之子公司
上海国盛集团资产管理有限公司	母公司的第三大股东之子公司
江西国咨工程管理有限公司	母公司的联营企业的子公司
上海房屋质量检测站有限公司	受同一母公司控制
华建数创(上海)科技有限公司	受同一母公司控制
上海现代建筑规划设计研究院有限公司	受同一母公司控制
华东建筑集团(国际)有限公司	受同一母公司控制
上海建筑设计研究院有限公司	受同一母公司控制
上海华建工程建设咨询有限公司	受同一母公司控制
上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	受同一母公司控制
上海市水利工程设计研究院有限公司	受同一母公司控制
上海中元工程投资咨询有限公司	受同一母公司控制
上海景康园林建设发展有限公司	受同一母公司控制
上海兰德公路工程造价设计有限公司	受同一母公司控制

5、关联方交易

(1) 关联方交易

① 提供劳务

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	比例	金额	比例
上海房屋质量检测站有限公司	169,811.32	0.88%	-	-
华东建筑集团(国际)有限公司	-	-	41,694.09	0.19%
华东建筑集团股份有限公司	531,435.52	2.76%	3,154,169.73	14.70%
上海华建工程建设咨询有限公司	1,171,594.58	6.09%	2,127,904.39	9.92%
上海现代建筑规划设计研究院有限公司	1,365,260.57	7.10%	1,071,872.88	5.00%
上海市水利工程设计研究院有限公司	3,569,794.18	18.57%	881,812.61	4.11%
上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	4,276,067.04	22.24%	6,180,107.33	28.80%
上海建筑设计研究院有限公司	7,871,113.78	40.94%	7,998,766.48	37.28%
华建数创(上海)科技有限公司	272,869.27	1.42%	-	-

60



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

② 接受劳务

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	比例	金额	比例
上海现代建筑设计集团物业管理有限公司	31,726,611.67	19.08%	33,296,199.80	10.70%
上海现代建筑设计集团置业有限公司	53,251.52	0.03%	-	-
上海建筑设计研究院有限公司	5,158,260.25	3.10%	-	-
上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	43,234,365.28	25.99%	105,866,061.09	34.01%
上海申元工程投资咨询有限公司	463,950.85	0.28%	9,778,626.45	3.14%
上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	7,549,479.61	4.54%	7,391,384.92	2.37%
上海兰德公路工程造价咨询有限公司	-	-	16,402,592.94	5.27%
上海申元岩土工程有限公司	56,955.04	0.03%	10,964,491.27	3.52%
上海华建工程建设咨询有限公司	623,455.89	0.37%	47,175,468.81	15.16%
华建数创(上海)科技有限公司	16,893,737.79	10.16%	25,062,963.50	8.05%
上海市水利工程设计研究院有限公司	867,861.49	0.52%	4,615,604.86	1.48%
华东建筑集团股份有限公司	6,218,937.05	3.74%	6,763,301.94	2.17%
上海房屋质量检测站有限公司	115,504.87	0.07%	250,000.00	0.08%
上海华建建筑科技有限公司	53,369,871.51	32.09%	43,696,336.32	14.04%

③ 关联租赁情况

1) 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入
华建数创(上海)科技有限公司	办公楼	1,892,875.16

2) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费
华东建筑集团股份有限公司	办公楼	6,338,506.28
上海现代建筑设计集团置业有限公司	办公楼	3,357,920.00

④ 其他关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华东建筑集团股份有限公司	资金池存款利息	17,037,286.05	15,458,993.74
上海建筑设计研究院有限公司	收取内部借款利息	-	21,619.36
华东建筑集团股份有限公司	支付内部借款利息	206,859.58	-

⑤ 关联方应收应付款项余额

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	华东建筑集团(国际)有限公司	5,687,515.58	5,687,515.58	5,687,515.58	5,687,515.58
应收账款	华东建筑集团股份有限公司	410,000.00	5,740.14	-	-

61



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	华建数创(上海)科技有限公司	2,359,267.79	33,029.74	-	-
应收账款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	2,891,311.29	1,574,126.67	2,972,556.03	1,097,077.20
应收账款	上海华建工程建设咨询有限公司	-	-	2,078,428.03	45,730.79
应收账款	上海建筑设计研究院有限公司	7,639,912.64	2,118,513.45	7,608,703.23	1,234,235.90
应收账款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	2,387,463.64	332,687.81	1,311,825.73	91,178.08
应收账款	上海市水利工程设计研究院有限公司	2,749,570.22	39,384.43	548,037.74	8,768.60
应收资金集中管理	华东建筑集团股份有限公司	1,387,174,497.25	-	1,362,789,516.22	-
预付款项	华东建筑集团股份有限公司	311,427.77	-	308,869.77	-
预付款项	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	85,099.10	-	-	-
预付款项	上海华建建筑科技有限公司	9,941,190.51	-	-	-
其他应收款	华东建筑集团股份有限公司	792,400.28	-	792,400.28	-
其他应收款	上海建筑设计研究院有限公司	2,800,000.00	-	3,954,516.09	-
其他应收款	华东建筑集团(国际)有限公司	4,114,103.61	-	4,123,672.81	-
其他应收款	上海申元岩土工程有限公司	-	-	2,000.00	-
其他应收款	华建数创(上海)科技有限公司	75,399.80	-	73,045.40	-
其他应收款	上海华建工程建设咨询有限公司	140.00	-	140.00	-
其他应收款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	-	-	60,000,000.00	-
其他应收款	上海现代建筑设计集团物业管理有限公司	2,869,881.19	-	1,818,148.27	-
其他应收款	上海现代建筑设计(集团)有限公司	1,048,174.23	2,065.08	-	-
其他应收款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	206,134.64	-	-	-
其他应收款	华昕设计集团有限公司	22,264.00	8,905.60	233,790.40	15,977.76
其他应收款	江西省咨询投资集团有限公司	-	-	3,734.40	-
其他应收款	上海房屋质量检测站有限公司	3,311,903.53	-	-	-
其他应收款	上海兰德公路工程造价咨询有限公司	1,068,633.40	-	899,049.60	-

62



华东建筑设计研究院有限公司  
2023 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海艺卡迪投资发展有限公司	21,910,000.00	-	21,910,000.00	-

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	期初余额	账面余额	期初余额
应付账款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	34,700.00	35,847.04	-	-
应付账款	上海申元工程投资咨询有限公司	511,248.60	1,401,800.00	-	-
应付账款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	37,540,798.50	8,200,597.73	-	-
应付账款	上海华建工程建设咨询有限公司	15,330,805.82	3,006,489.86	-	-
应付账款	上海申元岩土工程有限公司	113,942.10	356,257.79	-	-
应付账款	华建数创(上海)科技有限公司	241,500.00	272,000.00	-	-
应付账款	上海市水利工程设计研究院有限公司	-	151,113.70	-	-
合同负债	华东建筑集团(国际)有限公司	160,471.70	160,471.70	-	-
合同负债	上海建筑设计研究院有限公司	1,609,515.67	2,668,016.39	-	-
合同负债	上海华建工程建设咨询有限公司	480,725.76	51,909.01	-	-
合同负债	上海市水利工程设计研究院有限公司	1,645,458.77	336,159.86	-	-
合同负债	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	3,773,885.66	4,256,379.92	-	-
合同负债	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	245,283.02	-	-	-
合同负债	华东建筑集团股份有限公司	-	34,080.27	-	-
合同负债	华建数创(上海)科技有限公司	18,867.92	18,867.92	-	-
合同负债	上海现代建筑设计(集团)有限公司	131,995.28	-	-	-
其他应付款	华东建筑集团股份有限公司	680,249,922.98	695,912,136.52	-	-
其他应付款	上海现代建筑设计(集团)有限公司	23,405,167.77	30,653,010.97	-	-
其他应付款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	2,106,176.31	3,912,540.58	-	-
其他应付款	上海华建工程建设咨询有限公司	1.72	1.72	-	-
其他应付款	上海市水利工程设计研究院有限公司	66,043.93	-	-	-
其他应付款	上海建筑设计研究院有限公司	-	1,900,000.00	-	-
其他应付款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	863,714.57	19,307,600.00	-	-
其他应付款	华建数创(上海)科技有限公司	-	187,248.45	-	-
其他应付款	上海兰德公路工程造价咨询有限公司	31,536.01	31,536.01	-	-
其他应付款	上海申元岩土工程有限公司	10,578.20	10,578.20	-	-
其他应付款	上海现代建筑设计集团物业管理有限公司	863.00	863.00	-	-
其他应付款	上海现代建筑设计集团置业有限公司	4,190.54	2,323,057.80	-	-
其他应付款	上海华建建筑科技有限公司	-	316,874.05	-	-

十一、财务报表的批准

本财务报表已于 2024 年 3 月 28 日经本公司管理层批准报出。

63





# 2024 年财务报表

## 华东建筑设计研究院有限公司 审计报告 上会师报字(2025)第 6431 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国 上海

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：沪257M3TS9GA





上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

## 审计报告

上会师报字(2025)第 6431 号

华东建筑设计研究院有限公司董事会:

### 一、审计意见

我们审计了华东建筑设计研究院有限公司(以下简称“华东院”)(母公司)财务报表,包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表,2024 年度的利润表、现金流量表、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,公允反映了华东院(母公司)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,我们独立于华东院,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

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





## 上海会计师事务所（特殊普通合伙）

*Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)*

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

治理层负责监督华东院（母公司）的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。





## 上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华东院（母公司）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华东院（母公司）不能持续经营。

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

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

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师

傅韵时



中国注册会计师

陈嘉峰



二〇二五年三月二十八日



资产负债表  
2024年12月31日

编制单位: 北京普创设计研究院有限公司	项目	期末余额	年初余额	项目	期末余额	年初余额	编制单位: 北京普创设计研究院有限公司
流动资产:				流动资产:			
货币资金	157,153,160.93	239,976,595.74	5.1	货币资金	157,153,160.93	239,976,595.74	5.1
应收账款	28,727,155.14	29,797,656.04	5.2	应收账款	28,727,155.14	29,797,656.04	5.2
预付款项	839,812,168.62	84,111,713.43	5.4	预付款项	839,812,168.62	84,111,713.43	5.4
其他应收款	1,937,171,497.25	1,915,325,253.53	5.5	其他应收款	1,937,171,497.25	1,915,325,253.53	5.5
存货	1,719,268,641.42	1,843,186,977.24	5.7	存货	1,719,268,641.42	1,843,186,977.24	5.7
流动资产合计	4,651,935,625.35	4,227,467,316.84	5.9	流动资产合计	4,651,935,625.35	4,227,467,316.84	5.9
非流动资产:				非流动资产:			
固定资产	178,768,616.40	1,600,000.00	5.10	固定资产	178,768,616.40	1,600,000.00	5.10
无形资产	2,554,553.97	2,554,553.97	5.11	无形资产	2,554,553.97	2,554,553.97	5.11
长期股权投资	44,200,178.21	44,200,178.21	5.12	长期股权投资	44,200,178.21	44,200,178.21	5.12
其他权益工具投资	285,566,133.92	311,189,623.12	5.13	其他权益工具投资	285,566,133.92	311,189,623.12	5.13
其他非流动资产	603,775.69		5.14	其他非流动资产	603,775.69		5.14
非流动资产合计	1,013,264,268.19	1,668,538,135.29	5.15	非流动资产合计	1,013,264,268.19	1,668,538,135.29	5.15
资产总计	5,665,200,893.54	5,895,995,452.13		资产总计	5,665,200,893.54	5,895,995,452.13	
流动负债:				流动负债:			
应付账款	654,620,588.80	6,148,210.71	5.16	应付账款	654,620,588.80	6,148,210.71	5.16
预收款项	4,777,806.79		5.17	预收款项	4,777,806.79		5.17
合同负债	111,184,641.43	97,475,181.56	5.18	合同负债	111,184,641.43	97,475,181.56	5.18
应付职工薪酬	68,610,521.97	77,724,971.27	5.19	应付职工薪酬	68,610,521.97	77,724,971.27	5.19
应交税费	27,224.97		5.20	应交税费	27,224.97		5.20
其他应付款	1,507,597,664.97	1,693,552,115.53	5.21	其他应付款	1,507,597,664.97	1,693,552,115.53	5.21
流动负债合计	3,084,037,414.93	3,475,990,483.74		流动负债合计	3,084,037,414.93	3,475,990,483.74	
非流动负债:				非流动负债:			
长期应付款				长期应付款			
其他非流动负债				其他非流动负债			
非流动负债合计				非流动负债合计			
负债合计	3,084,037,414.93	3,475,990,483.74		负债合计	3,084,037,414.93	3,475,990,483.74	
所有者权益:				所有者权益:			
实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	5.22	实收资本	2,000,000.00	2,000,000.00	5.22
资本公积	1,000,000.00	1,000,000.00	5.23	资本公积	1,000,000.00	1,000,000.00	5.23
盈余公积	100,000.00	100,000.00	5.24	盈余公积	100,000.00	100,000.00	5.24
未分配利润	2,565,163,478.61	2,318,804,968.39	5.25	未分配利润	2,565,163,478.61	2,318,804,968.39	5.25
所有者权益合计	2,581,163,478.61	2,420,004,968.39		所有者权益合计	2,581,163,478.61	2,420,004,968.39	
负债和所有者权益总计	5,665,200,893.54	5,895,995,452.13		负债和所有者权益总计	5,665,200,893.54	5,895,995,452.13	

田定艳

张





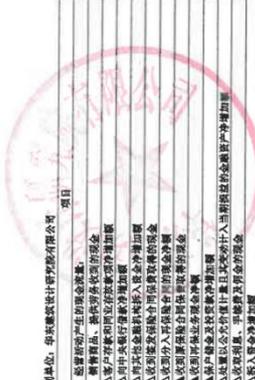
现金流量表  
2024年度

项目	本年金额	上年金额	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金	2,854,469,932.16	3,315,662,779.42		8,099,700.00	13,714,850.60
△客户存款和同业存放款项净增加额				12,027,151.79	262,575.63
△向中央银行借款净增加额				290,213.89	
△向其他金融机构拆入资金净增加额					
△收到原债权投资到期本金					
△收到其他与经营活动有关的现金					
经营活动现金流入小计				20,417,607.68	14,437,456.43
△支付购买商品和服务的款项				22,895,526.66	31,415,422.57
△支付给职工以及为职工支付的现金					
△支付的各项税费					
△支付其他与经营活动有关的现金				22,895,526.66	31,415,422.57
经营活动现金流出小计				22,895,526.66	31,415,422.57
经营活动产生的现金流量净额				-2,477,918.98	-16,977,966.14
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金				10,000,000.00	20,000,000.00
取得投资收益收到的现金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计				10,000,000.00	20,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计					
投资活动产生的现金流量净额					
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计					
偿还债务支付的现金					
分配股利、利润或偿付利息支付的现金					
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计					
筹资活动产生的现金流量净额					
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额					
年初现金及现金等价物余额					
年末现金及现金等价物余额					

田爱梅

张

田爱梅





所有者权益变动表(续)

2024年度

项目	所有者权益		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	外币折算	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	其他权益工具	其他										
一、上年年末余额	15,000,000.00				21,771,439.61				16,006,895.21		159,154,434.45	306,732,439.27		306,732,439.27
加：会计政策变更														
前期差错更正														
二、本年年初余额	15,000,000.00				21,771,439.61				16,006,895.21		159,154,434.45	306,732,439.27		306,732,439.27
三、本年年末余额	20,000,000.00				5,802,096.70				20,981,671.90		209,186,710.02	209,186,710.02		209,186,710.02
(一) 综合收益总额					5,802,096.70									
1. 所有者投入的减少资本														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					5,802,096.70							5,802,096.70		5,802,096.70
(二) 专项储备														
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
其中：法定盈余公积														
任意盈余公积														
盈余公积补亏														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(控股)的分配														
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
4.5. 其他综合收益结转留存收益														
5. 其他														
四、本年年末余额	15,000,000.00				26,573,536.31				36,988,637.11		269,154,603.79	483,116,777.21		483,116,777.21

主管会计工作负责人：

单位负责人：

会计机构负责人：

*(Handwritten signature)*

田定尧



<p>华东建筑设计研究院有限公司 2024年度财务报表附注 (除特别说明外,货币单位均为人民币元)</p> <p><b>一、企业的基本情况</b></p> <p>1、注册资本、注册地、组织形式和总部地址 截至2024年12月31日止,华东建筑设计研究院有限公司(以下简称“华东院”或“本公司”)注册资本为人民币16,500万元,实收资本为人民币16,500万元,由母公司华东建筑集团股份有限公司(以下简称“华建集团”或“母公司”)100%持有,公司类型为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资),注册地址为上海市汉口路151号,法定代表人为姚源先生,经营期限为自成立之日起至不定期期限。</p> <p>2、业务性质和主要经营活动 华东院是华建集团从事设计咨询领域的龙头企业,华东院全力服务国家发展战略,秉持“高效、合作、领先、敬业、创新”的核心价值观,坚持国际先进、国内领先的发展定位,致力于为城乡高质量发展提供创新设计与咨询的属地化集成服务。经营范围为许可项目:国土空间规划编制;建设工程设计;建筑智能化系统设计;建设工程勘察;测绘服务;特种设备设计;人防工程设计;文物保护工程施工;建设工程监理;建设工程施工;施工专业作业;住宅室内装饰装修。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:规划设计管理;专业设计服务;工程管理服务;咨询策划服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);旅游开发项目策划咨询;信息技术咨询服务;数据处理和存储支持服务;噪声与振动控制服务;标准化服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;文物文化遗址保护服务;会议及展览服务;对外承包工程;技术进出口;进出口代理;货物进出口;招投标代理服务;工程造价咨询业务;环保咨询服务;安全咨询服务;科技中介服务;建筑废弃物再生技术研发;新材料技术研发;机械电子设备研发;生态环境材料销售;工业工程设计服务;图文设计制作;计算机软硬件及辅助设备零售;电子产品销售;办公服务;办公设备租赁服务;办公设备销售;工业设计服务;日用百货销售;广告制作;广告代理;信息系统集成服务;软件开发;自然科学研究和试验发展;工程和技术研究和试验发展;农业科学研究和试验发展;医学研究和试验发展;数据处理服务;自有资金投资的资产管理服务;平面设计;数字内容制作服务(不含出版发行);数字文化创意内容应用服务;数字文化创意技术装备销售;工艺美术品及礼仪用品制造(象牙及其制品除外)【分支机构经营】;工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外);艺术品代理;组织文化艺术交流活动;园林绿化工程施工;工艺美术灯制作【分支机构经营】;家具制造【分支机构经营】;家具销售;企业形象策划;文艺创作;城乡市容管理。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)</p> <p style="text-align: center;">1</p> 	<p>华东建筑设计研究院有限公司 2024年度财务报表附注 (除特别说明外,货币单位均为人民币元)</p> <p>3、母公司以及集团最终控制方的名称 截至2024年12月31日止,本公司的母公司为华东建筑集团股份有限公司,最终控制方为上海市国有资产监督管理委员会。</p> <p>4、历史沿革 华东院于1993年7月22日根据上海市建设委员会沪建经(93)第0361号《关于给华东建筑设计研究院办理工商注册登记的函》申请办理工商注册登记,改制为注册资金人民币6,600万元的全民所有制企业。 根据1997年10月26日沪委发(1997)351号《中共上海市委、上海市人民政府关于同意组建上海现代建筑设计(集团)有限公司的批复》,华东建筑设计研究院和上海建筑设计研究院合并组建成立上海现代建筑设计(集团)有限公司(以下简称“现代集团”),并根据上海市国有资产监督管理委员会1998年1月5日沪国资委授(1998)1号《关于授权上海现代建筑设计(集团)有限公司统一经营上海现代建筑设计(集团)有限公司国有资产的批复》,本公司成为现代集团全资子公司。 1998年5月,本公司依据勘察设计企业财务接轨要求,申请变更企业注册资金,按账面实收资本减资为人民币2,198万元,并于1998年6月25日办妥工商变更登记。 1999年6月30日,经现代集团批准,根据《华东建筑设计研究院改制协议书》和新的公司章程,本公司改制为有限责任公司并更为现名,变更注册资本为人民币3,000万元,其中现代集团投资人民币1,950万元,占比65%;新增股东上海建筑技术投资发展有限公司,投资人民币1,050万元,占比35%。上述改制实收资本业经申会会计师事务所审计确认,于1999年7月16日出具申会会发(99)第709号《验资报告》,本公司于1999年7月23日办妥工商变更登记。 2000年11月27日,根据本公司股东会决议及2000年第013485号《上海市产权交易合同》和0006632号《上海技术产权交易所产权转让交割单》,本公司原股东上海建筑技术投资发展有限公司将其持有的本公司35%股权按经审计的基准日账面净资产比例作价人民币1,050万元转让给上海建筑设计研究院有限公司。 2007年11月18日,根据本公司股东会决议及07022027号《上海市产权交易合同》和004259号《上海联合产权交易所产权交易凭证》,本公司原股东上海建筑设计研究院有限公司将其持有的本公司35%股权按经审计的基准日账面净资产比例作价人民币2,513.08万元转让给现代集团。 2012年12月28日,根据上海市国有资产监督管理委员会的沪国资委改(2012)466号《关于同意上海现代建筑设计(集团)有限公司整体改制上市事宜的批复》,拟定以本公司为主体整体改制上市。上海现代建筑设计(集团)有限公司通过(2012)年29号《关于同意上海建筑设计研究院有限公司等11家公司股权无偿划转的决议》、(2012)年41号《关于同意集团业务、资质和人员转移的决议》、(2012)年42号《关于同意集团资产转让于华东院的决议》和(2013</p> <p style="text-align: center;">2</p> 
<p>华东建筑设计研究院有限公司 2024年度财务报表附注 (除特别说明外,货币单位均为人民币元)</p> <p>年)01号《关于设立华东建筑设计研究院有限公司华东建筑设计研究院等十一家分公司的决议》,完成以本公司为主体整体改制上市的主要业务及核心组织架构。 2015年8月26日,根据华东建筑集团股份有限公司(原名:上海棱光实业股份有限公司)重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易(草案)及华建集团与现代集团签订的《重组协议》及《重组协议之补充协议》,本公司作为置入资产整体过户至华建集团,成为华建集团法律上的全资子公司、会计上的母公司。 根据华建集团于2020年12月29日召开的第十届董事会第四次会议审议通过的《关于华建集团下属上海建筑设计研究院有限公司等5家公司股权无偿划转的决议》,同意本公司将持有的子公司上海建筑设计研究院有限公司(以下简称“上海院”)100%股权、上海现代建筑设计集团工程建设工程咨询有限公司(以下简称“建设咨询”)100%股权、上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司(以下简称“环境院”)51%股权、上海市水利工程设计研究院有限公司(以下简称“水利院”)100%股权、上海申元工程投资咨询有限公司(以下简称“申元咨询”)51%股权以2019年12月31日为基准日,按本公司入账投资成本无偿划转至华建集团。上述5家公司股权无偿划转已办妥工商变更登记。 根据华建集团于2022年5月26日召开的第十届董事会第二十次会议审议通过的《关于对公司下属华东院和上海院增资的议案》,华建集团将向本公司增资人民币12,000万元(其中人民币2,000万元的出资期限为2年,以华东院公司章程约定的具体期限为准)。截至2023年12月31日,公司已收到新增资金人民币12,000万元,2024年12月27日,公司通过《关于对公司下属华东院增资用于开展外地分支机构属地化建设的决定》,华建集团以现金注资的方式向华东院增资1,500万元,用于济南设计院种树计划,增资完成后华东院公司注册资本由人民币1.5亿元增加至1.65亿元。 根据华建集团于2022年8月29日召开的第十届董事会第二十二次会议审议通过的《关于对下属上海申元岩土工程有限公司100%股权无偿划转的决议》,本公司将持有的上海申元岩土工程有限公司100%股权,以2021年12月31日为股权划转基准日,按本公司入账投资成本无偿划转至上海建筑设计研究院有限公司,2022年12月13日,上海申元岩土工程有限公司已办妥工商登记变更。</p> <p>5、公司的子公司情况 截至2024年12月31日,本公司下设如下38家分公司: (1)华东建筑设计研究院有限公司华东建筑设计研究院总部(以下简称“华东总部”); (2)华东建筑设计研究院有限公司华东都市建筑设计研究院总部(以下简称“都市总部”); (3)华东建筑设计研究院有限公司市政工程设计院(以下简称“华东市政院”); (4)华东建筑设计研究院有限公司规划建筑设计院(以下简称“华东规划院”);</p> <p style="text-align: center;">3</p> 	<p>华东建筑设计研究院有限公司 2024年度财务报表附注 (除特别说明外,货币单位均为人民币元)</p> <p>(5)华东建筑设计研究院有限公司历史建筑保护设计院(以下简称“华东历保院”); (6)华东建筑设计研究院有限公司技术中心(以下简称“华东技术中心”); (7)华东建筑设计研究院有限公司海南分公司(以下简称“海南分公司”); (8)华东建筑设计研究院有限公司深圳分公司(以下简称“深圳分公司”); (9)华东建筑设计研究院有限公司安徽分公司(以下简称“安徽分公司”); (10)华东建筑设计研究院有限公司云南分公司(以下简称“云南分公司”); (11)华东建筑设计研究院有限公司北京分公司(以下简称“北京分公司”); (12)华东建筑设计研究院有限公司大连分公司(以下简称“大连分公司”); (13)华东建筑设计研究院有限公司新疆分公司(以下简称“新疆分公司”); (14)华东建筑设计研究院有限公司苏州分院(以下简称“苏州分院”); (15)华东建筑设计研究院有限公司重庆分公司(以下简称“西南中心”); (16)华东建筑设计研究院有限公司西安分公司(以下简称“西北中心”); (17)华东建筑设计研究院有限公司成都分公司(以下简称“成都分公司”); (18)华东建筑设计研究院有限公司天津分公司(以下简称“天津分公司”); (19)华东建筑设计研究院有限公司上海地下空间与工程设计研究院(以下简称“地下院”); (20)华东建筑设计研究院有限公司河北雄安分公司(以下简称“雄安分公司”); (21)华东建筑设计研究院有限公司南京分公司(以下简称“南京分公司”); (22)华东建筑设计研究院有限公司青岛分公司(以下简称“青岛分公司”); (23)华东建筑设计研究院有限公司上海黄浦分公司(以下简称“黄浦分公司”); (24)华东建筑设计研究院有限公司南宁分公司(以下简称“南宁分公司”); (25)华东建筑设计研究院有限公司上海海洋工程设计研究院(以下简称“海洋院”); (26)华东建筑设计研究院有限公司青岛李沧区分公司(以下简称“李沧分公司”); (27)华东建筑设计研究院有限公司杭州分公司(以下简称“杭州分公司”); (28)华东建筑设计研究院有限公司武汉分公司(以下简称“武汉分公司”); (29)华东建筑设计研究院有限公司济南分公司(以下简称“济南分公司”); (30)华东建筑设计研究院有限公司长沙分公司(以下简称“长沙分公司”); (31)华东建筑设计研究院有限公司盐城分公司(以下简称“盐城分公司”); (32)华东建筑设计研究院有限公司阜阳分公司(以下简称“阜阳分公司”); (33)华东建筑设计研究院有限公司上海低碳科技分院(以下简称“低碳科技分院”); (34)华东建筑设计研究院有限公司南京江北分公司(以下简称“南京江北分公司”); (35)华东建筑设计研究院有限公司成都东部新区分公司(以下简称“成都东部新区分公司”); (36)华东建筑设计研究院有限公司福州分公司(以下简称“福州分公司”); (37)华东建筑设计研究院有限公司东莞分公司(以下简称“东莞分公司”);</p> <p style="text-align: center;">4</p> 

华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(38) 华东建筑设计研究院有限公司深汕分公司(以下简称“深汕分公司”)。  
截至2024年12月31日,本公司下设如下2家一级子公司:  
(1) 上海华鑫建筑科技有限公司(以下简称“华鑫公司”);  
(2) 上海艺卡迪投资发展有限公司(以下简称“艺卡迪公司”)。

#### 6、公司持有的行业资质情况

截至2024年12月31日,本公司拥有的行业资质如下所示:

- ① 建筑行业(建筑工程)甲级资质;
- ② 建筑行业(人防工程)甲级资质;
- ③ 工程设计市政行业乙级资质;
- ④ 市政行业(给水工程、排水工程、道路工程、桥梁工程、城市隧道工程)专业甲级资质;
- ⑤ 公路行业公路专业乙级资质;
- ⑥ 风景园林设计专项甲级资质;
- ⑦ 城乡规划编制甲级资质;
- ⑧ 文物保护工程勘察设计甲级资质(古建筑、近现代重要史迹及代表性建筑);
- ⑨ 文物保护工程勘察设计乙级资质(保护规划);
- ⑩ 工程勘察(岩土工程)甲级资质;
- 11 建筑工程施工总承包一级资质;
- 12 特种设备设计许可证(压力容器设计)GC2级;
- 13 上海市房屋质量检测证书。

#### 7、财务报告的批准报出

本财务报告的批准报出日为2025年3月28日。

#### 二、财务报表的编制基础

##### 1、编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础,以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量,在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

##### 2、持续经营

经本公司评估,自本报告期末起的12个月内,本公司持续经营能力良好,不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

5



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

#### 三、遵循企业会计准则的声明

本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2024年12月31日的财务状况及2024年度的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

##### 1、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

##### 2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

##### 3、记账本位币

人民币元。

##### 4、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物,是指公司持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

##### 5、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易在初始确认时,采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日,按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理:

① 外币货币性项目,采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,计入当期损益。

② 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,不改变其记账本位币金额;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,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动(含汇率变动)处理,并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

货币性项目,是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。非货币性项目,是指货币性项目以外的项目。

6



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

#### (3) 境外经营实体的外币财务报表的折算方法:

- ① 资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算,所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算;
- ② 利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算(或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算);
- ③ 按照上述①、②折算产生的外币财务报表折算差额,在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

#### (4) 公司对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表,按照下列方法进行折算:

对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述,对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述,再按照最近资产负债表日的即期汇率进行折算。  
在境外经营不再处于恶性通货膨胀经济中时,停止重述,按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

(5) 公司在处置境外经营时,将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额,自所有者权益项目转入处置当期损益;部分处置境外经营的,按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额,转入处置当期损益。

#### 6、金融工具

金融工具,是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当公司成为金融工具合同的一方时,确认相关的金融资产或金融负债。

##### (1) 金融资产

###### ① 分类和初始计量

公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,将金融资产划分为:

- 以摊余成本计量的金融资产;
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产;
- 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产,相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据,公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

7



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

##### 1) 债务工具

公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具,分别采用以下三种方式进行计量:

###### <1> 以摊余成本计量:

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标,且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致,即在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、租赁应收款和长期应收款等。公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款,列示为一年内到期的非流动资产;取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

###### <2> 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益:

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标,且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益,但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资,自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资,列示为一年内到期的非流动资产;取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

###### <3> 以公允价值计量且其变动计入当期损益:

公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具,以公允价值计量且其变动计入当期损益,列示为交易性金融资产。在初始确认时,公司为了消除或显著减少会计错配,将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的,列示为其他非流动金融资产。

##### 2) 权益工具

公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益,列示为交易性金融资产;自资产负债表日起预期持有超过一年的,列示为其他非流动金融资产。

此外,公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益,该指定一经做出,不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的,该金融资产

8



产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。  
对于非交易性权益工具投资,公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出,且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

② 减值

公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产和财务担保合同等,以预期信用损失为基础确认损失准备。公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息,以发生违约的风险为权重,计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额,确认预期信用损失。

于每个资产负债表日,公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的,处于第一阶段,公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备;金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备;金融工具自初始确认后已经发生信用减值的,处于第三阶段,公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加,按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。  
公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具,按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具,按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款和合同资产,无论是否存在重大融资成分,公司均可以按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

1) 信用风险显著增加判断标准

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时,公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息,包括基于公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量或定性标准时,公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加:

- <1> 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例;
- <2> 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等;
- <3> 上限指标为债务人合同付款(包括本金和利息)一般逾期超过30天,最长不超过90天。



2) 已发生信用减值资产的定义  
为确定是否发生信用减值,公司所采用的界定标准,与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致,同时考虑定量、定性指标。公司评估债务人是否发生信用减值时,主要考虑以下因素:

- <1> 发行方或债务人发生重大财务困难;
- <2> 债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;
- <3> 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑,给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;
- <4> 债务人很可能破产或进行其他财务重组;
- <5> 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;
- <6> 以大幅折扣购买或源生一项金融资产,该折扣反映了发生信用损失的事实。

3) 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值,公司对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息,建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下:

- <1> 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期,无法履行其偿付义务的可能性。公司的违约概率以历史信用损失模型结果为基础进行调整,加入前瞻性信息,以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率;
- <2> 违约损失率是指公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级,以及担保品的不同,违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比,以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算;
- <3> 违约风险敞口是指,在未来12个月或在整个剩余存续期中,在违约发生时,公司应被偿付的金额。

4) 前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。公司通过进行历史数据分析,识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,公司依据信用风险特征将应收款项



划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:

组合名称	确定组合依据
应收票据-低风险组合-银行承兑汇票	未到期的银行承兑汇票
应收票据-低风险组合-商业承兑汇票	承兑人为国有企业、非ST上市公司、信用良好且历史不存在到期未承兑情形的公司
应收票据-中高风险组合	存在相关担保的商业承兑汇票
应收账款-设计咨询业务组合	除分类为低风险应收票据外的其他应收票据 建筑设计业务、工程技术咨询管理与勘察业务产生的应收账款
应收账款-工程承包业务组合	除合同中包含重大融资成分外 工程承包业务产生的应收账款
其他应收款-合并范围内关联方组合	因母公司开立集团资金池上账户实现集团内资金统筹而 对合并范围内关联方日常资金划转及零星代垫费用款项
其他应收款-押金及保证金组合	为承接和执行业务而支付的各类投标保证金、履约保证金 以及因房屋和其他资产租赁而支付的各项押金
其他应收款-员工备用金组合	经审批由员工支取的用于日常经营活动的备用金
其他应收款-离职组合	除上述三类组合外其余因资金垫付或拆借发生的往来款
合同资产-工程承包业务组合	除合同中包含重大融资成分外工程承包业务 按合同约定结算比例产生的已完工未结算资产

<1>对于划分为组合的应收票据,公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

<2>对于划分为组合的应收账款和合同资产,公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。

<3>对于划分为组合的其他应收款,公司采用三阶段模型,模型中参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

为反映金融工具的信用风险自初始确认后变化,公司及其子公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失,由此形成的损失准备的增加或转回金额,应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产,损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值;对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的股权投资,公司及其子公司在其他综合收益中确认其损失准备,不抵减该金融资产的账面价值。



③ 终止确认

金融资产满足下列条件之一的,予以终止确认:  
1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;  
2) 该金融资产已转移,且公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;  
3) 该金融资产已转移,虽然公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是放弃了对该金融资产控制。  
其他权益工具投资终止确认时,其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额,计入留存收益;其余金融资产终止确认时,其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额,计入当期损益。

④ 核销

如果公司及其子公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回,则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在公司及其子公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是,按照公司及其子公司收回到期款项的程序,被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。  
已减记的金融资产以后又收回的,作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

⑤ 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外,公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
  - ② 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
  - ③ 不属于本条第①项或第②项情形的财务担保合同,以及不属于本条第①项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中,公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。
- 在初始确认时,为了提供更相关的会计信息,公司可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,该指定满足下列条件之一:
- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
  - 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略,以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价,并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出,不得撤销。



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债,包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量,并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的,列示为流动负债;期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的,列示为一年内到期的非流动负债;其余列示为非流动负债。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

#### (3) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。在估值时,公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,使用不可观察输入值。

#### (4) 后续计量

初始确认后,公司对不同类别的金融资产,分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后,公司对不同类别的金融负债,分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本,以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定:

- ① 扣除已偿还的本金。
- ② 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。
- ③ 扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定,但下列情况除外:

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产,公司自初始确认起,按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产,公司在后续期间,按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的,若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改

13



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

善而不再存在信用减值,并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系(如债务人的信用评级被上调),公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

#### 7、应收款项和合同资产

##### (1) 应收票据

应收票据的预期信用损失确定方法及会计处理方法详见附注四、6、金融工具。

##### (2) 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注四、6、金融工具。

##### (3) 合同资产

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注四、6、金融工具。

##### (4) 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注四、6、金融工具。

#### 8、存货

##### (1) 存货的分类

存货包括库存商品、发出商品、合同履约成本等。其中“合同履约成本”详见附注四、24、合同成本。

##### (2) 发出存货的计价方法

发出存货时采用按项目的个别计价法计价。

##### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量,存货成本高于其可变现净值的,应当计提存货跌价准备,计入当期损益。可变现净值,是指在正常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

各类存货可变现净值的确定依据如下:

- ① 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,在正常生产经营过程中,以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值。
- ② 需要经过加工的材料存货,在正常生产经营过程中,以所生产的产成品的估计售价减去至完

14



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值。

③ 资产负债表日,同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的,应当分别确定其可变现净值,并与其相对应的成本进行比较,分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

存货跌价准备按单个存货项目(或存货类别)计提,与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,合并计提存货跌价准备。

#### (4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

#### 9、合同资产

##### (1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产,指已向客户转让商品而有权收取对价的权利,且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。向客户销售两项可明确区分的商品,因已交付其中一项商品而有权收取款项,但收取该款项还取决于交付另一项商品的,该收款权利应作为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

##### (2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

正常履行合同形成的合同资产,如果合同付款逾期不超过30日的,判断合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间不存在差异,不确认合同资产减值准备;如果合同付款逾期超过(含)30日的,按照该合同资产整个存续期的预期信用损失确认合同资产减值准备,具体确定方法和会计处理方法参见附注四、6、金融工具。

#### 10、长期股权投资

长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资,以及对其合营企业的投资。

##### (1) 投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外,其他方式取得的长期股权投资,按照下列规定确定其初始投资成本:

- ① 以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出;
- ② 以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本;
- ③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资,其初始投资成本应当按照《企业会计准则第7

15



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

##### 号一非货币性资产交换)确定;

④ 通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》确定。

##### (2) 后续计量及损益确认方法

###### ① 下列长期股权投资采用成本法核算:

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益。

② 对被投资单位具有共同控制(指合营企业)或重大影响的长期股权投资,按照权益法核算。长期股权投资采用权益法核算时,对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,不调整长期股权投资的投资成本;对长期股权投资的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,对长期股权投资的投资成本进行调整,差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时,当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和其他综合收益的份额,分别确认投资损益和其他综合收益,并调整长期股权投资的账面价值。投资企业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。投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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,公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的,投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配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。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时,先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整,再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于公司的部分,在抵销基础上确认投资损益。

###### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制,是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时,首先判断所有参与方或参与方

16



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

组合是否集体控制该安排,如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动,则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排,其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的,不构成共同控制。判断是否存在共同控制时,不考虑享有的保护性权利。重大影响,是指对一个企业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与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时,考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资单位的股权后产生的影响,包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

(4) 长期股权投资的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16、非流动非金融资产减值。

#### 11、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产应当按照成本进行初始计量,在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。

(1) 采用成本模式的

对投资性房地产按直线法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销:

名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋及建筑物	35年	5%	2.71%

(2) 投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16、非流动非金融资产减值。

#### 12、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的,才能予以确认:

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

17



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

#### (2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧:

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
专用设备	年限平均法	5年	5%	19.00%
运输工具	年限平均法	4年	10%	22.50%
办公家具	年限平均法	5年	5%	19.00%
电子设备	年限平均法	3年	0.5%	33.17%
其他设备	年限平均法	5年	5%	19.00%

(3) 固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16、非流动非金融资产减值。

#### 13、在建工程

(1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出,该项支出包含工程物资;

(2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

(3) 在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16、非流动非金融资产减值。

#### 14、使用权资产

使用权资产类别主要包括房屋建筑物、电子设备等。

(1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指公司作为承租人在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2) 使用权资产的初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量,该成本包括:

- ① 租赁负债的初始计量金额;
- ② 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;
- ③ 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

18



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

#### (3) 使用权资产的后续计量

① 采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

② 对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。各类使用权资产的具体折旧方法如下。

#### (4) 各类使用权资产折旧方法

本公司在确定使用权资产的折旧方法时,根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式做出决定,以直线法对使用权资产计提折旧。

(5) 按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用权资产的账面价值时,如使用权资产账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,将剩余金额计入当期损益。

(6) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见附注四、16、非流动非金融资产减值。

#### 15、无形资产

(1) 无形资产,是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量,于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素:

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息;
  - ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计;
  - ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况;
  - ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动;
  - ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出,以及公司预计支付有关支出的能力;
  - ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制,如特许使用期、租赁期等;
  - ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。
- 无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内按直线法摊销。公司于每年年度终了,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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的,将改变摊销期限和摊销方法。

19



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

对于使用寿命有限的无形资产,在采用直线法计算摊销额时,各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下:

名称	使用年限	预计净残值率
软件	合同约定的收益年限或法律规定的有效年限两者孰短;未规定的按4年	-

(4) 使用寿命不确定的无形资产不进行摊销,在期末对其进行减值测试。

#### (5) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出,包括研究阶段支出与开发阶段支出,其中:

- 1) 研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。
- 2) 开发是指在进行商业性生产或使用前,将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计,以生产出新或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

② 内部研究开发项目在研究阶段的支出于发生时计入当期损益;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,应当证明其有用性;
  - 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。
- (6) 无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16、非流动非金融资产减值。

#### 16、非流动非金融资产减值

对于固定资产、使用权资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产,公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象,如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活

20



跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

就商誉的减值测试而言,对于因企业合并形成的商誉的账面价值,自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组;难以分摊至相关的资产组的,将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合,是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合,且不大于本公司确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较其账面价值与可收回金额,如可收回金额低于账面价值的,减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值,再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值,但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额(如可确定的)和该资产预计未来现金流量的现值(如可确定的)两者之间较高者,同时也不低于零。

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### 17、长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上(不含1年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的,则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

长期待摊费用按照直线法平均摊销,其中房屋装修费用的摊销年限如下:

房屋装修费用	摊销年限
发生金额在100万元以下(含100万元)	直接计入当期损益
发生金额在100万元至1,000万元(含1,000万元)	3年
发生金额在1,000万元至8,000万元(含8,000万元)	6年
发生金额在8,000万元以上	10年

#### 18、合同负债

合同负债反映已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前,客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的,在客户实际支付款项与到期应付款



项孰早时点,按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

#### 19、职工薪酬

##### (1) 职工薪酬的范围

职工薪酬,是指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。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。

(2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴,职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费,住房公积金、工会经费和职工教育经费,短期带薪缺勤、短期利润分享计划,非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在职工为公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中,设定提存计划,是指向独立的基金缴存固定费用后,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。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间,根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

于报告期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- ① 服务成本,包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额,包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本,上述第①项和第②项计入当期损益;第③项计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。



在设定受益计划下,在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:

- 1) 修改设定受益计划时;
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时,确认一项结算利得或损失。

#### (4) 辞退福利

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

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: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;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。

#### (5) 其他长期职工福利

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬,包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

企业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,适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外,按照设定受益计划的有关规定,确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末,企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- ① 服务成本。
  - ② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
  - ③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。
- 为简化相关会计处理,上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

#### 20、租赁负债

于租赁期开始日,除短期租赁和低价值资产租赁外,将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。在计算租赁付款额的现值时,采用租赁内含利率作为折现率;无法确定租赁内含利率的,采用承租人增量借款利率作为折现率。按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益,或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益,但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始后,当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租



赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际租赁情况发生变化时,按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

#### 21、预计负债

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。

预计负债应当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。

#### 22、股份支付

##### (1) 股份支付的种类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付,是指企业为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易,这里所指的权益工具是企业自身权益工具。以现金结算的股份支付,是指企业为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

##### (2) 权益工具公允价值的确定方法。

本公司以发行自身权益工具实施的限制性股票激励计划,权益工具的公允价值按该激励计划经本公司股东大会审议通过之日的收盘价确定。

##### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据。

以资产负债表日最新取得的可行权职工人数、报告年度经审计的可行权业绩指标完成情况等后续信息为可行权权益工具最佳估计的依据。

##### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

① 授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付,在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用,相应增加资本公积。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按照权益工具授予日的公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

在资产负债表日,后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的,进行调整,并在可行



<p>华东建筑设计研究院有限公司 2024 年度财务报表附注 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)</p> <p>权日调整至实际可行权的权益工具数量。 对于权益结算的股份支付, 在可行权日之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。在行权日根据行权情况, 确认股本和股本溢价, 同时结转等待期内确认的资本公积(其他资本公积)。</p> <p>② 授予后立即可行权的以现金结算的股份支付, 应当在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用, 相应增加负债。 完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付, 在等待期内的每个资产负债表日, 对可行权情况的最佳估计为基础, 按照企业承担负债的公允价值金额, 将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。 在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日, 对负债的公允价值重新计量, 其变动计入当期损益。</p> <p>23、收入 收入确认和计量所采用的会计政策 (1) 收入确认原则 本公司在履行了合同中的履约义务, 即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权, 是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。</p> <p>与客户之间的合同同时满足下列条件时, 在客户取得相关商品控制权时确认收入: ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务; ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务; ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款; ④ 合同具有商业实质, 即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额; ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。</p> <p>在合同开始日对合同进行评估, 识别该合同所包含的各单项履约义务, 并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行, 还是在某一时点履行, 并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。</p> <p>满足下列条件之一的, 属于在某一时段内履行履约义务; 否则, 属于在某一时点履行履约义务: 1) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益;</p> <p style="text-align: center;">25</p> 	<p>华东建筑设计研究院有限公司 2024 年度财务报表附注 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)</p> <p>2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品; 3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且该企业在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。</p> <p>对于在某一时段内履行的履约义务, 在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定, 当履约进度不能合理确定时, 已经发生的成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的成本金额确认收入, 直到履约进度能够合理确定为止。</p> <p>如果不满足上述条件之一, 则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时, 应考虑下列迹象: &lt;1&gt; 企业就该商品享有现时收款权利, 即客户就该商品负有现时付款义务; &lt;2&gt; 企业已将该商品的法定所有权转移给客户, 即客户已拥有该商品的法定所有权; &lt;3&gt; 企业已将该商品实物转移给客户, 即客户已实物占有该商品; &lt;4&gt; 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户, 即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬; &lt;5&gt; 客户已接受该商品; &lt;6&gt; 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。</p> <p>(2) 根据上述原则, 公司根据不同的业务类型确认收入的具体标准如下: ① 按照履约进度确认的收入 本公司提供的建筑行业相关工程设计、工程咨询、工程勘察、工程检测等专业技术服务, 由于本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途, 且当本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的, 本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务, 按照履约进度确认收入, 履约进度不能合理确定的除外。</p> <p>本公司提供的建筑行业相关工程承包服务, 属于客户能够控制本公司履约过程中在建项目, 本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务, 按照履约进度确认收入, 履约进度不能合理确定的除外。</p> <p>本公司提供的建筑行业相关项目管理、工程监理服务, 由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益, 本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务, 按照履约进度确认收入, 履约进度不能合理确定的除外。</p> <p>本公司按照产出法确定提供服务的履约进度, 即根据合同约定履约义务的各个阶段, 在提交阶段成果并取得外部证据如客户签收证明、政府批文、第三方审验证明或其他能够证明该阶段工作已</p> <p style="text-align: center;">26</p> 
<p>华东建筑设计研究院有限公司 2024 年度财务报表附注 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)</p> <p>完成的合理证据时, 按照该阶段合同约定的累计收款额占合同总金额的比例, 确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时, 本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的成本金额确认收入, 直到履约进度能够合理确定为止。</p> <p>② 按时点确认的收入 前述本公司提供的建筑行业相关工程设计、工程咨询、工程勘察、工程检测等专业技术服务, 虽然本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途, 但当合同条款不支持本公司在整个合同期间内就累计至今已完成的履约部分收取款项权利的, 属于在某一时点履行的履约义务。</p> <p>上述按时点确认的收入中工程设计、工程咨询、工程勘察、工程检测等专业技术服务, 在提供的服务项目全部完成且并取得外部证据如客户签收证明、政府批文、第三方审验证明或其他能够证明该工作已完成的合理证据时, 确认项目服务收入。</p> <p>24、合同成本 (1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法 与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。 合同履约成本, 即为履行合同发生的成本, 不属于《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的, 作为合同履约成本确认为一项资产: ① 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关, 包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本; ② 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源; ③ 该成本预期能够收回。 合同取得成本, 即为取得合同发生的增量成本预期能够收回的, 作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本, 是指不取得合同就不会发生的成本(例如, 销售佣金等), 该资产摊销期限不超过一年的, 可以在发生时计入当期损益。 企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出(例如, 无论是否取得合同均会发生的差旅费、投标费、为准备投标资料发生的相关费用等), 应当在发生时计入当期损益, 除非这些支出明确由客户承担。</p> <p>(2) 与合同成本有关的资产的摊销 与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销, 计入当期损益。</p> <p style="text-align: center;">27</p> 	<p>华东建筑设计研究院有限公司 2024 年度财务报表附注 (除特别说明外, 货币单位均为人民币元)</p> <p>(3) 与合同成本有关的资产的减值 在确定与合同成本有关的资产的减值时, 首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失; 然后根据其账面价值高于下列第①项减去第②项的差额, 超过部分应当计提减值准备, 并确认为资产减值损失: ① 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价; ② 为转让该相关商品估计将要发生的成本。 以前期间减值的因素之后发生变化, 使得企业上述第①项减去第②项后的差额高于该资产账面价值的, 转回原已计提的资产减值准备, 并计入当期损益, 但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。</p> <p>25、政府补助 政府补助, 是指公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。 (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法 与资产相关的政府补助, 是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。 相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的, 应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。 与公司日常活动相关的政府补助, 应当按照经济业务实质, 计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。 (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法 与收益相关的政府补助, 是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。 企业对于综合性项目的政府补助, 需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分, 分别进行会计处理; 难以区分的, 应当整体归类为与收益相关的政府补助。 与收益相关的政府补助, 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的, 取得时确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入当期损益; 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的, 直接计入当期损益。 与公司日常活动相关的政府补助, 应当按照经济业务实质, 计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。 企业取得政策性优惠贷款贴息的, 应当区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直</p> <p style="text-align: center;">28</p> 

华东建筑设计研究院有限公司  
2024 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

按交付给企业两种情况:

财政将贴息资金拨付给贷款银行, 由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的, 企业可以选择下列方法之一进行会计处理: 以实际收到的借款金额作为借款的入账价值, 按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给企业, 企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

### (3) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的, 应当按照收到的金额计量。按照应收金额计量的政府补助, 在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认; 政府补助为非货币性资产的, 应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现, 其中非货币性资产按公允价值计量; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量。已确认的政府补助需要返还时, 存在相关递延收益余额的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 不存在相关递延收益的, 直接计入当期损益。

### 26、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日, 分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础, 两者之间存在差异的, 确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上, 将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益), 但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日, 对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益, 应当减记递延所得税资产的账面价值。

### 27、租赁

租赁是指让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始时, 评估合同是否为租赁或包含租赁。

#### ① 公司作为承租人

租赁资产的类别主要为房屋建筑物、电子设备等。

##### 1) 初始计量

在租赁期开始日, 将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产, 将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债, 短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时, 采用租赁内含利率作为折现率; 无法确定租赁内含利率的, 采用承租人增量借款利率作为折现率。

29



华东建筑设计研究院有限公司  
2024 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

### 2) 后续计量

参照《企业会计准则第 4 号—固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧(详见本附注四、14、使用权资产), 能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的, 在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的, 在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债, 按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用, 计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

#### 4) 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁(在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁)和低价值资产租赁, 采取简化处理方法, 不确认使用权资产和租赁负债, 而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

#### ② 公司作为出租人

在租赁开始日, 基于交易的实质, 将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

##### 1) 经营租赁

采用直线法或其他系统、合理的摊销方法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额, 于实际发生时计入当期损益。

##### 2) 融资租赁

于租赁期开始日, 确认应收融资租赁款, 并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)进行初始计量, 并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

30



华东建筑设计研究院有限公司  
2024 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

### 28、持有待售资产

#### (1) 持有待售的非流动资产和处置组确认标准

公司若主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换, 下同)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的, 则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件:

① 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例, 在当前状况下即可立即出售;

② 出售极可能发生, 即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺, 预计出售将在一年内完成。

其中, 处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产, 以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的, 该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的, 无论出售后是否保留部分权益性投资, 在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时, 在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别, 在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

#### (2) 会计处理方法

初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时, 其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的, 将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组, 所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值, 再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(以下简称“持有待售准则”)的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的, 以前减记的金额应当予以恢复, 并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回, 转回金额计入当期损益, 并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值; 已抵减的商誉账面价值, 以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销, 持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时, 不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除, 并按照以下两者孰低计量:

① 划分为持有待售类别前的账面价值, 按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额;

② 可收回金额。

31



华东建筑设计研究院有限公司  
2024 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

## 五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

### 1、会计政策变更

#### (1) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
公司自 2024 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定。	- 本公司执行上述政策对本年度财务报表无影响。	报表无影响。
公司自 2024 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定。	- 本公司执行上述政策对本年度财务报表无影响。	报表无影响。
公司自 2024 年起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定。	- 本公司执行上述政策对本年度财务报表无影响。	报表无影响。

#### (2) 其他会计政策变更

本报告期内, 本公司无需披露的其他会计政策变更。

### 2、会计估计变更

本报告期内, 本公司无需披露的重要会计估计变更

### 3、重要前期差错更正

本报告期内, 本公司无需披露的重要前期差错更正

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	6.00、9.00
城市维护建设税	应纳流转税额	3.00
教育费附加	应纳流转税额	7.00
企业所得税	应纳税所得额	5.00

### 2、税收优惠及批文

本公司于 2023 年换取由上海科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局共同颁发的 GR202331003515 号高新技术企业资格证书, 本报告期内企业所得税税率为 15%。

32



华东建筑设计研究院有限公司  
2024 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

### 七、财务报表主要项目附注

以下注释项目除特别注明之外, 金额单位为人民币元; “年初”指 2024 年 1 月 1 日, “年末”指 2024 年 12 月 31 日, “上年”指 2023 年度, “本年”指 2024 年度。

#### 1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	60,213.35	83,681.45
银行存款	232,703,151.32	179,159,132.20
其他货币资金	6,815,195.07	8,106,536.38
合计	239,578,559.74	187,949,350.03

其中: 存放在境外的款项总额

受限的货币资金明细如下:

项目	年末余额	年初余额
保函保证金	4,109,396.40	6,029,396.40
被冻结资金	1,665,247.50	1,239,968.38
合计	5,774,643.90	7,269,364.78

#### 2、应收票据

##### (1) 应收票据

###### ① 应收票据分类

种类	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
银行承兑汇票	2,413,416.24	-	2,413,416.24	6,842,000.00
商业承兑汇票	26,850,755.00	537,015.10	26,313,739.90	10,076,124.88
合计	29,264,171.24	537,015.10	28,727,156.14	16,918,124.88

###### ② 年末无已质押的应收票据

###### ③ 年末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

###### ④ 年末无因出票人未履约而转为应收账款的票据

33



华东建筑设计研究院有限公司  
2024 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

#### (2) 应收票据坏账准备

类别	年末数			预期信用损失率
	账面余额	比例	坏账准备	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	29,264,171.24	100.00%	537,015.10	1.84%
合计	29,264,171.24	100.00%	537,015.10	1.84%

(续上表)

类别	年初数			预期信用损失率
	账面余额	比例	坏账准备	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	16,918,124.88	100.00%	201,522.50	1.19%
合计	16,918,124.88	100.00%	201,522.50	1.19%

###### ① 按单项计提坏账准备的应收票据

无

###### ② 按组合计提坏账准备的应收票据

名称	年末数			预期信用损失率
	应收票据	坏账准备	计提	
银行承兑汇票	2,413,416.24	-	-	-
商业承兑汇票	26,850,755.00	537,015.10	-	2.00%
合计	29,264,171.24	537,015.10	-	1.84%

###### ③ 本期计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况			年末余额
		计提	收回或转回	核销	
单项计提预期信用损失的应收票据	-	-	-	-	-
按组合计提预期信用损失的应收票据	201,522.50	335,492.60	-	-	537,015.10

其中:

34



华东建筑设计研究院有限公司  
2024 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

类别	期初余额	本期变动情况				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
银行承兑汇票	-	-	-	-	-	-
商业承兑汇票	201,522.50	335,492.60	-	-	-	537,015.10
合计	201,522.50	335,492.60	-	-	-	537,015.10

本期无转回或收回金额重要的应收票据坏账准备。

#### 3、应收账款

##### (1) 按账龄披露应收账款

账龄	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
6 个月以内	402,784,483.37	11,173,790.86	425,687,114.29	5,963,910.76
6 个月至 1 年	118,220,961.16	9,874,781.45	118,669,393.12	6,964,489.40
1 年以内小计	521,005,444.53	21,048,572.31	544,356,507.41	12,928,400.16
1 至 2 年	174,166,642.46	45,733,187.31	212,513,391.07	47,178,329.21
2 至 3 年	151,285,811.13	63,354,790.34	108,437,982.83	48,339,052.07
3 至 4 年	70,472,567.41	43,456,650.78	76,499,973.80	44,535,504.60
4 至 5 年	64,543,125.86	43,525,674.75	62,602,178.31	45,603,558.97
5 年以上	151,883,594.50	149,499,254.38	116,938,335.16	111,051,354.95
合计	1,136,337,185.82	366,618,129.85	1,121,348,368.58	310,536,199.26

##### (2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	年末数				账面价值
	账面余额	比例	坏账准备	预期信用损失率	
按单项计提坏账准备的应收账款	39,213,908.20	3.45%	30,482,432.04	77.73%	8,731,476.16
按组合计提坏账准备的应收账款	1,097,123,277.62	96.55%	336,135,697.81	30.64%	760,987,579.88

其中:

名称	账面余额	比例	坏账准备	预期信用损失率
设计咨询业务组合	1,088,690,251.90	95.81%	334,481,852.38	30.72%
工程承包业务组合	8,433,025.79	0.74%	1,653,845.43	19.61%
合计	1,136,337,185.82	100.00%	366,618,129.85	32.26%

35



华东建筑设计研究院有限公司  
2024 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(续上表)

类别	年初数			预期信用损失率	账面价值
	账面余额	比例	坏账准备		
按单项计提坏账准备的应收账款	42,448,647.25	3.79%	35,275,256.36	83.10%	7,173,410.89
按组合计提坏账准备的应收账款	1,078,899,701.33	96.21%	275,260,943.60	25.51%	803,638,757.73

##### (3) 年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
武汉合富联银置业发展有限公司	7,950,000.00	7,950,000.00	100.00%	预计无法收回
上海中军哈工大企业发展有限公司	4,650,577.76	4,650,577.76	100.00%	预计无法收回
重庆融创华城房地产开发有限公司	1,310,083.64	1,310,083.64	100.00%	预计无法收回
文山市文化广电体育旅游局	9,626,643.39	7,701,314.71	80.00%	按预计可回收金额与账面余额之差计提
其余单项金额不超过 100 万元的应收账款汇总	15,676,603.41	8,870,455.93	56.58%	按预计可回收金额与账面余额之差计提
合计	39,213,908.20	30,482,432.04	77.73%	

##### (4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

###### ① 设计咨询业务组合

账龄	年末数			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
6 个月以内	401,446,327.00	36.89%	10,442,804.29	422,169,438.96	39.87%	5,917,088.24
6 个月至 1 年	116,351,057.48	10.69%	9,540,786.72	101,379,879.90	9.97%	5,475,515.50
1 年以内小计	517,797,384.48	47.58%	19,983,591.01	523,549,318.86	49.84%	11,392,603.74
1 至 2 年	166,472,434.44	15.29%	43,262,832.95	209,284,151.41	19.77%	43,949,671.79
2 至 3 年	147,498,508.49	13.55%	60,474,388.50	98,095,755.74	9.27%	36,257,344.73
3 至 4 年	61,041,980.64	5.61%	34,183,509.16	67,592,223.08	6.38%	37,175,722.69
4 至 5 年	54,635,465.89	5.02%	35,513,052.84	55,404,198.24	5.23%	38,782,938.77
5 年以上	141,044,477.26	12.95%	141,044,477.26	104,951,601.69	9.91%	104,951,601.70
合计	1,088,690,251.90	100.00%	334,481,852.38	1,058,877,249.02	100.00%	274,508,881.42

36



华东建筑设计研究院有限公司  
2024 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

② 工程承包业务组合

账龄	年末数			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
6 个月以内	-	-	-	3,513,008.92	17.55%	42,156.11
6 个月至 1 年	1,623,582.40	19.25%	87,673.45	16,509,443.39	82.45%	709,906.07
1 年以内小计	1,623,582.40	19.25%	87,673.45	20,022,452.31	100.00%	752,062.18
1 至 2 年	6,809,453.39	80.75%	1,546,171.98	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	8,433,035.79	100.00%	1,633,845.43	20,022,452.31	100.00%	752,062.18

(5) 本报告期无重大收回或转回的坏账准备

(6) 本报告期无实际核销的应收账款

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占总金额比例	坏账准备
上海金桥(集团)有限公司	17,827,970.68	1.57%	468,505.70
三亚崖州湾科技城开发建设有限公司	16,393,531.34	1.44%	1,628,413.18
上海浦东国际机场发展有限公司	15,654,640.41	1.38%	407,020.65
上海市浦东医院(复旦大学附属浦东医院)	14,874,528.30	1.31%	3,867,377.36
西安经济技术开发区土地储备中心	11,415,738.67	1.02%	891,809.96
合计	76,166,409.60	6.70%	7,263,126.85

(8) 由金融资产转移而终止确认的应收账款

因部分项目业主与本公司款项结算之约定, 本公司分别与保理公司签订了《公开型无追索权国内保理合同》, 根据保理合同约定, 本公司将部分项目的应收账款转让给保理公司, 并终止确认该些应收账款, 2024 年因上述金融资产转移而终止确认的应收账款金额为 25,361,509.68 元, 相应由本公司承担的贴现费用为 876,859.99 元。

4. 预付款项

(1) 按账龄列示

账龄	年末数			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	16,035,561.75	99.10%	-	13,840,555.02	98.92%	-

37



华东建筑设计研究院有限公司  
2024 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

账龄	年末数			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 至 2 年	-	0.00%	-	145,476.67	1.04%	-
2 至 3 年	145,264.58	0.90%	-	5,445.00	0.04%	-
3 年以上	445.00	0.00%	-	-	-	-
合计	16,181,371.33	100.00%	-	13,991,476.69	100.00%	-

(2) 期末无账龄超过 1 年的大额预付款项

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占总金额比例	坏账准备
上海华建建筑科技有限公司	14,618,298.63	90.34%	-
结草信息科技有限公司	452,017.09	2.79%	-
济南市勘察测绘研究院	263,185.20	1.63%	-
山东泰山工程项目管理有限公司	196,241.92	1.21%	-
诺梵(上海)系统科技股份有限公司	195,663.72	1.21%	-
合计	15,725,406.56	97.18%	-

5. 应收资金集中管理款

项目	年末余额	年初余额
资金池往来款	1,540,054,985.45	1,387,174,497.25
合计	1,540,054,985.45	1,387,174,497.25

注: 根据财会[2021]35 号, 财政部关于印发《企业会计准则解释第 15 号》的通知, 企业根据相关法规制度, 通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的, 对于成员单位归集至集团母公司账户的资金, 本期根据重要性原则和企业实际情况, 在资产负债表增设“应收资金集中管理款”项目单独列示。公司通过银行归集至集团母公司华东建筑集团股份有限公司于中国工商银行股份有限公司上海市石门二路支行开立的资金池主账户 1001285429216949067 账号内的资金期末余额为 1,540,054,985.45 元, 期初余额为 1,387,174,497.25 元, 均列示于应收资金集中管理款。

6. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	328,677.94	311,427.77
应收股利	-	-
其他应收款	71,010,579.21	76,900,858.65
合计	71,339,257.15	77,212,286.42

38



华东建筑设计研究院有限公司  
2024 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

(1) 应收利息

① 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
内部借款利息	-	-
华建集团资金池应收利息	328,677.94	311,427.77
合计	328,677.94	311,427.77

② 期末无逾期利息

③ 应收利息未计提坏账准备

(2) 其他应收款

① 按账龄披露其他应收款

账龄	年末数		年初数	
	账面余额	比例	账面余额	比例
6 个月以内	18,636,760.13	26.13%	51,817,832.55	67.13%
6 个月至 1 年	5,918,968.33	8.31%	1,651,162.53	2.15%
1 年以内小计	24,555,728.46	34.44%	53,468,995.08	70.28%
1 至 2 年	126,875,813.64	175.42%	90,256,325.01	118.45%
2 至 3 年	4,173,278.23	5.73%	8,933,983.36	11.68%
3 至 4 年	1,051,247.65	1.44%	5,750,401.43	7.54%
4 至 5 年	2,376,704.10	3.27%	1,167,472.23	1.53%
5 年以上	7,551,264.10	10.39%	13,083,693.60	17.17%
合计	166,584,036.18	228.27%	172,660,870.71	226.45%

② 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

种类	年末数				账面价值
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	71,789,424.83	43.10%	778,943.62	1.08%	71,010,579.21
单项计提坏账准备的其他应收款	95,794,611.35	56.90%	94,794,611.35	100.00%	-
合计	166,584,036.18	100.00%	95,573,554.97	57.43%	71,010,579.21

(续上表)

种类	年初数				账面价值
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	77,627,190.36	44.96%	726,331.71	0.94%	76,900,858.65
单项计提坏账准备的其他应收款	95,033,680.35	55.04%	95,033,680.35	100.00%	-
合计	172,660,870.71	100.00%	95,760,012.06	55.46%	76,900,858.65

39



华东建筑设计研究院有限公司  
2024 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

1) 单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率	计提理由
威尔逊公司	94,418,611.35	94,418,611.35	100%	预计无法收回
其余单项金额不超过 100 万元的其他应收款汇总	376,000.00	376,000.00	100%	预计无法收回
合计	94,794,611.35	94,794,611.35	100%	-

2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

<1> 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
6 个月以内	10,681,027.37	90.67%	-	12,346,493.70	95.22%	-
6 个月至 1 年	221,902.77	2.00%	22,190.28	20,650.79	0.16%	2,065.08
1 年以内小计	10,302,930.14	92.67%	22,190.28	12,367,144.49	95.38%	2,065.08
1 至 2 年	237,617.46	2.14%	47,523.49	-	-	-
2 至 3 年	-	0.00%	-	22,659.93	0.17%	9,863.97
3 至 4 年	-	0.00%	-	59,616.23	0.46%	41,731.36
4 至 5 年	-	0.00%	-	-	-	-
5 年以上	576,806.70	5.19%	576,806.70	517,190.47	3.99%	517,190.47
合计	11,117,354.30	100.00%	646,520.47	12,966,611.12	100.00%	570,050.88

<2> 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
合并范围内关联方往来款	34,207,042.45	-	-	33,404,422.49	-	-
押金及保证金	25,856,888.88	0.50%	129,284.45	28,148,534.69	0.50%	140,742.71
员工备用金	608,139.20	0.50%	3,040.70	3,107,632.06	0.50%	15,538.12
合计	60,672,070.53	0.22%	132,325.15	64,660,579.24	0.24%	156,280.83

注 1: 由母公司华建集团统一合并范围内关联方所有闲置资金, 因此对合并范围内关联方组合的预期信用损失率为 0%。

注 2: 押金及保证金本公司于日常经营活动中一般存在相应负债或收取分包方相应保证金, 员工备用金一般于用后及时行核销, 因此该些组合预期信用损失率为 0.5%。

40



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	整个存续期预期信用损失			
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	726,331.71	-	95,033,680.35	95,760,012.06
年初余额在本期	-	-	-	-
-转入第二阶段	-	-	-	-
-转入第三阶段	-	-	-	-
-转回第二阶段	-	-	-	-
-转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	88,066.78	-	-	88,066.78
本期转回	35,552.87	-	239,069.00	274,621.87
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
年末余额	778,845.62	-	94,794,611.35	95,573,456.97

④ 本报告期无重大收回或转回的坏账准备

⑤ 本报告期无实际核销的其他应收款项

⑥ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占总额比例	坏账准备
威尔逊公司	威尔逊公司债权	94,418,611.35	2至5年	56.68%	94,418,611.35
上海艺卡迪投资管理	集团内关联方往来款	21,910,000.00	1至2年	13.15%	-
华东建筑集团(国际)	其他往来款;集团内关联方往来款	4,174,103.61	6个月以内,1至2年	2.51%	-
上海现代建筑设计集团	其他往来款	2,869,881.19	6个月以内	1.72%	-
物业管理有限公司	其他往来款	2,262,816.00	2至3年	1.30%	-
设计研究院有限公司	往来款	125,640,412.15		78.62%	94,418,611.35
合计		125,640,412.15		78.62%	94,418,611.35

⑦ 期末无由金融资产转移而终止确认的其他应收款

⑧ 期末无涉及政府补助的应收款项

41



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	年末数		
	账面余额	合同履约成本	账面价值
设计咨询业务合同履约成本	1,915,059,611.20	-	1,915,059,611.20
工程承包业务合同履约成本	1,174,380.19	-	1,174,380.19
合计	1,916,233,991.39	-	1,916,233,991.39

(续上表)

项目	年初数		
	账面余额	合同履约成本	账面价值
设计咨询业务合同履约成本	1,844,612,597.05	-	1,844,612,597.05
工程承包业务合同履约成本	1,174,380.19	-	1,174,380.19
合计	1,845,786,977.24	-	1,845,786,977.24

注:期末无被抵押、质押等所有权受到限制的存货

8、合同资产

(1) 合同资产情况

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程承包业务	145,800,263.29	2,916,005.26	142,884,258.03	146,844,411.10	2,936,888.22	143,907,522.88
组合	-	-	-	-	-	-
合计	145,800,263.29	2,916,005.26	142,884,258.03	146,844,411.10	2,936,888.22	143,907,522.88

(2) 合同资产减值准备

项目	年初数	本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他变动	年末数	原因
工程承包业务	2,936,888.22	1,065.18	21,848.14	-	-	2,916,005.26	
组合	-	-	-	-	-	-	
合计	2,936,888.22	1,065.18	21,848.14	-	-	2,916,005.26	

9、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	2,150,369.88	1,564,897.73

42



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	年末余额	年初余额
预缴税金	534,276.21	418,866.69
合计	2,684,466.52	1,983,744.42

10、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	361,510,681.42	-	-	361,510,681.42
对联营企业投资	158,570,307.06	22,028,953.37	11,401,525.45	169,197,734.98
小计	520,080,988.48	22,028,953.37	11,401,525.45	530,708,416.40
减:长期股权投资减值准备	360,000,000.00	-	-	360,000,000.00
合计	160,080,988.48	22,028,953.37	11,401,525.45	170,708,416.40

(2) 对子公司投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
上海华建建筑科技有限公司	1,510,681.42	1,510,681.42	-	-	1,510,681.42
上海艺卡迪投资管理	360,000,000.00	360,000,000.00	-	-	360,000,000.00
合计	361,510,681.42	361,510,681.42	-	-	361,510,681.42

(续上表)

被投资单位	持股比例	表决权比例	期末减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
上海华建建筑科技有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-
上海艺卡迪投资管理	100.00%	100.00%	360,000,000.00	-	-
合计			360,000,000.00	-	-

(3) 对联营企业投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业						
上海现代建筑	200,000.00	501,525.47	-	-	573,350.11	-
设计集团物业管理						
有限公司	86,057,149.81	158,068,781.59	-	-	21,455,603.26	-
合计	86,257,149.81	158,570,307.06	-	-	22,028,953.37	-

43



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
联营企业					
上海现代建筑	-	-	-	873,350.13	-
设计集团物业管理					
有限公司	11,200,000.00	-	-	168,324,384.85	-
合计	11,401,525.45	-	-	169,197,734.98	-

(4) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本年数		期初余额/上年数	
	华昕设计集团有限公司	华昕设计集团有限公司	华昕设计集团有限公司	华昕设计集团有限公司
流动资产	1,957,459,903.29	-	1,930,985,631.47	-
非流动资产	62,476,487.21	-	66,548,140.80	-
资产合计	2,019,936,390.50	-	1,997,533,772.27	-
流动负债	1,547,430,625.58	-	1,561,715,347.07	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1,547,430,625.58	-	1,561,715,347.07	-
净资产	472,505,764.92	-	435,818,425.20	-
按持股比例计算的净资产份额	132,301,614.18	-	122,029,159.06	-
调整事项	36,022,770.67	-	36,039,622.53	-
对联营企业权益投资的账面价值	168,324,384.85	-	158,068,781.59	-
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	1,705,552,565.13	-	2,094,507,957.92	-
净利润	76,627,154.51	-	76,257,979.70	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	76,627,154.51	-	76,257,979.70	-
企业本年收到的来自联营企业的股利	11,200,000.00	-	11,200,000.00	-

(5) 不重要的联营企业的汇总信息

项目	年末数	上年数
联营企业:		
投资账面价值合计	873,350.13	501,525.47
下列各项按持股比例计算的合计数	-	-

44



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	本年数	上年数
净利润	573,350.11	201,525.45
其他综合收益	-	-
综合收益总额	573,350.11	201,525.45

(6) 期末在联营企业中权益无显著的相关风险。

(7) 期末无未纳入合并财务报表范围的结构化主体。

11、其他权益工具投资

(1) 明细情况

项目	年末数	年初数
宁波宁海水安城市建设有限责任公司 5%股权投资	-	8,099,700.00
南京江北新区地下空间研究院有限公司 5%股权投资	1,500,000.00	1,500,000.00
合计	1,500,000.00	9,599,700.00

(2) 期末无重要的其他权益工具。

12、其他非流动金融资产

项目	年末公允价值	期初公允价值
上海银行 (601229) 股票 845,441 股	7,735,785.15	5,047,282.77
建研科技股份有限公司 3.12%股权投资	5,123,053.05	5,123,053.05
合计	12,858,838.20	10,170,335.82

注: 1) 上海银行股票为上市流通股,因管理层暂无出售计划而将其于其他非流动金融资产列示,期末公允价值按上海证券交易所 2024 年 12 月最后一个交易日之收盘价确定。

2) 本公司对建研科技股份有限公司 3.12%股权投资,因投资比例及金额均较小,且每年收取稳定的现金分红,因此期末公允价值以投资成本确认。

13、投资性房地产

(1) 投资性房地产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账面原值合计	3,094,714.76	13,775,578.96	-	16,870,293.72
其中: 房屋、建筑物	3,094,714.76	13,775,578.96	-	16,870,293.72
累计折旧(摊销)合计	331,331.64	115,158.41	-	446,490.05
其中: 房屋、建筑物	331,331.64	115,158.41	-	446,490.05

45



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账面净值合计	2,763,383.12	-	-	16,423,803.67
其中: 房屋、建筑物	2,763,383.12	-	-	16,423,803.67
减值准备累计金额合计	-	-	-	-
其中: 房屋、建筑物	-	-	-	-
账面价值合计	2,763,383.12	-	-	16,423,803.67
其中: 房屋、建筑物	2,763,383.12	-	-	16,423,803.67

(2) 期末无未办妥产权证书的投资性房地产。

14、固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	33,503,333.88	44,200,376.51
固定资产清理	-	-
合计	33,503,333.88	44,200,376.51

(1) 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	149,566,710.43	6,256,345.53	10,530,692.96	145,292,363.00
其中: 专用设备	22,080,647.08	842,109.69	579,012.96	22,343,743.81
运输工具	35,633,549.55	429,186.10	6,295,124.78	29,767,610.87
办公家具	22,534,038.71	883,726.28	362,423.80	23,055,341.19
电子设备	68,008,904.98	4,101,323.46	3,294,131.42	68,816,097.02
其他设备	1,309,570.11	-	-	1,309,570.11
二、累计折旧合计	105,366,333.92	16,069,435.18	9,646,739.98	111,789,029.12
其中: 专用设备	12,301,333.66	2,299,024.79	549,406.55	14,050,951.90
运输工具	29,777,949.36	1,329,440.14	5,667,808.07	25,439,581.43
办公家具	10,488,788.25	3,638,728.43	300,664.47	13,826,852.21
电子设备	51,525,325.38	8,788,109.34	3,128,860.89	57,184,573.83
其他设备	1,272,917.27	14,132.48	-	1,287,049.75
三、减值准备合计	-	-	-	-
四、固定资产账面价值合计	44,200,376.51	-	-	33,503,333.88
其中: 专用设备	9,779,293.42	-	-	8,292,771.91
运输工具	5,855,600.19	-	-	4,328,029.44
办公家具	12,045,250.46	-	-	9,228,488.98
电子设备	16,483,579.60	-	-	11,611,523.19
其他设备	36,652.84	-	-	22,520.56

46



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(2) 期末无暂时闲置的固定资产。

(3) 期末无未办妥产权证书的固定资产。

15、在建工程

项目	年末余额		年初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
在建工程	503,773.58	-	1,831,910.38	-
合计	503,773.58	-	1,831,910.38	-

(1) 本年无重要在建工程项目变动。

16、使用权资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
账面原值合计	919,050,280.24	26,491,871.45	62,707,641.01	882,834,510.68
其中: 房屋及建筑物	919,050,280.24	26,491,871.45	62,707,641.01	882,834,510.68
累计折旧合计	284,380,685.35	99,590,378.52	44,209,003.69	339,762,060.18
其中: 房屋及建筑物	284,380,685.35	99,590,378.52	44,209,003.69	339,762,060.18
使用权资产账面净值合计	634,669,594.89	-	-	543,072,450.50
其中: 房屋及建筑物	634,669,594.89	-	-	543,072,450.50
减值准备合计	-	-	-	-
其中: 房屋及建筑物	-	-	-	-
使用权资产账面价值合计	634,669,594.89	-	-	543,072,450.50
其中: 房屋及建筑物	634,669,594.89	-	-	543,072,450.50

17、无形资产

(1) 无形资产分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	40,484,908.57	4,750,726.64	1,348,552.12	43,887,083.09
其中: 软件	40,484,908.57	4,750,726.64	1,348,552.12	43,887,083.09
二、累计摊销合计	35,807,107.78	2,898,778.63	967,014.03	37,738,872.38
其中: 软件	35,807,107.78	2,898,778.63	967,014.03	37,738,872.38
三、减值准备合计	-	-	-	-
其中: 软件	-	-	-	-
四、无形资产账面价值合计	4,677,800.79	-	-	6,148,210.71
其中: 软件	4,677,800.79	-	-	6,148,210.71

47



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

18、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	重大变动原因
房屋装修	111,318,041.48	3,907,129.59	17,748,962.51	-	97,476,188.56	

19、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,916,005.26	437,400.79	2,936,888.22	440,533.23
信用减值准备	424,064,904.62	63,609,735.69	363,571,952.26	53,284,771.13
限制性股票公允价值变动	9,909,351.43	1,486,399.71	7,914,544.69	1,188,203.41
租赁负债	621,604,707.03	93,240,706.05	712,830,278.61	106,894,541.79
合计	1,058,494,968.34	158,774,242.24	1,099,055,663.78	163,808,049.56

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他非流动金融资产公允价值变动	7,585,785.15	1,137,867.77	4,897,282.77	734,592.42
使用权资产	543,072,450.50	81,460,867.58	634,669,594.89	95,200,439.23
合计	550,658,235.65	82,598,735.35	639,566,877.66	95,935,031.65

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产		递延所得税负债	
	资产和负债期末互抵金额	递延所得税资产或负债	资产和负债期初互抵金额	递延所得税资产或负债
递延所得税资产	81,460,867.58	72,313,374.66	95,200,439.23	68,607,410.33
递延所得税负债	81,460,867.58	1,137,867.77	95,200,439.23	734,592.42

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	398,663,697.30	397,925,782.26

20、应付账款

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	944,850,202.12	1,983,749,361.65

48



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

账龄	年末余额	年初余额
1-2年(含2年)	593,197,284.91	144,912,713.09
2-3年(含3年)	357,734,359.95	28,802,783.35
3年以上	433,227,671.87	6,594,153.71
合计	2,329,010,218.85	2,164,059,011.80

期末无账龄超过1年的重要应付账款。

21、合同负债

项目	年末数	期初数
设计咨询业务预收款	773,137,643.72	872,702,134.86
工程承包业务预收款	343,678.52	1,355,986.32
合计	773,481,322.24	874,058,121.18

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	362,386,490.74	1,137,373,217.51	1,277,802,291.42	221,957,416.83
离职后福利-设定提存计划	11,008,058.31	131,109,994.25	133,209,364.16	8,908,688.40
辞退福利	-	3,921,144.11	3,921,144.11	-
合计	373,394,549.05	1,272,404,355.87	1,414,932,799.69	230,866,105.23

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	354,929,091.84	796,099,959.75	938,146,119.12	212,882,932.47
职工福利费	109,560.00	63,670,887.07	62,600,838.07	1,179,609.00
社会保险费	293,342.99	74,846,895.50	75,342,238.49	-
其中: 医疗保险费	282,651.41	72,240,012.57	72,522,663.98	-
工伤保险费	7,272.17	2,011,375.80	2,018,647.97	-
生育保险费	-	288,575.29	288,575.29	-
其他社会保险	5,419.41	306,931.84	312,351.25	-
住房公积金	525.00	87,270,307.72	87,270,832.72	-
工会经费和职工教育经费	7,051,970.91	19,909,284.46	19,066,380.01	7,894,875.36
短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润分享计划	-	-	-	-
外劳派遣	-	95,575,883.01	95,575,883.01	-
合计	369,386,450.74	1,137,373,217.51	1,277,802,291.42	221,957,416.83

49



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险	451,956.32	129,401,654.63	120,853,610.95	-
失业保险费	14,195.69	3,832,996.93	3,847,192.62	-
企业年金缴费	10,541,906.30	6,873,342.69	8,508,560.59	8,908,688.40
合计	11,008,058.31	131,109,994.25	133,209,364.16	8,908,688.40

23、应交税费

项目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
增值税	36,987,702.22	92,583,492.17	90,293,488.01	39,277,706.38
企业所得税	19,907,421.70	19,691,907.26	27,105,274.47	12,494,054.49
城市维护建设税	3,021,220.98	7,019,145.94	6,179,821.28	3,860,545.64
房产税	3,105.05	45,375.80	26,099.96	22,390.89
土地使用税	286.32	4,035.64	1,255.46	3,066.50
个人所得税	8,704,793.35	49,482,621.87	53,299,882.56	5,657,532.66
教育费附加(含地方教育费附加)	2,738,143.60	5,014,424.09	4,411,403.33	3,341,164.36
其他税费	630,554.64	1,621,890.31	1,756,725.80	495,719.15
合计	71,993,227.86	175,462,893.08	182,303,940.87	65,152,180.07

24、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款项	857,136,871.89	818,409,639.05
合计	857,136,871.89	818,409,639.05

(1) 其他应付款项

① 按款项性质列示其他应付款项

项目	年末余额	年初余额
收取的押金、保证金	4,291,750.73	10,503,146.12
收取的外部单位委托科研经费结余	6,779,907.11	10,319,215.12
代收代缴员工五险一金	6,432,512.03	6,944,561.77
应付报销款及其他应付费用	5,022,636.93	3,252,799.64
总额法改净额法下代收代付项目款	16,941,666.98	42,388,334.42
暂收款及往来款	817,778,398.11	745,001,531.98
合计	857,136,871.89	818,409,639.05

50



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

② 账龄超过1年的重要其他应付款项

债权人名称	年末余额	未偿还原因
华东建筑集团股份有限公司	670,212,663.88	集团内关联方往来款

25、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的租赁负债	92,715,627.17	94,470,799.45

26、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	32,108,256.93	6,938,765.64
已背书未到期的应收票据	-	-
合计	32,108,256.93	6,938,765.64

27、租赁负债

项目	年末数	期初数
租赁付款额	698,752,367.68	816,314,230.80
减: 未确认的融资费用	77,147,660.65	103,683,932.19
重分类至一年内到期的非流动负债	92,715,627.17	94,470,799.45
租赁负债净额	528,889,072.86	618,159,472.16

28、递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	其他	
科研经费结余	27,547,127.68	15,468,982.98	14,286,066.00	411,376.07	28,318,668.59

注: 递延收益均系本公司及子公司收到的国家级和上海市级政府单位委托用于与主业相关且日常性的未完科研经费结余, 按对应研究课题, 当期实际发生的科研费用同时列入研发费用与其他收益科目, 待研究课题委托单位验收通过后, 该课题结余科研经费一次性转入当期其他收益。

29、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加		本年减少		年末余额	
	投资金额	所占比例	投资金额	所占比例	投资金额	所占比例	投资金额	所占比例
华东建筑集团股份有限公司	150,000,000.00	100%	15,000,000.00	-	-	-	165,000,000.00	100%

注: 截至2024年12月31日止, 华东院注册资本为人民币16,500万元, 其中新增注册资本人民币1,500万元尚未完成工商变更登记, 实收资本为人民币16,500万元, 由华东集团100%持有。

51



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

30、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本(或股本)溢价	12,318,244.61	-	-	12,318,244.61
其他资本公积	14,655,291.70	-	2,033,353.86	12,621,937.84
合计	26,973,536.31	-	2,033,353.86	24,940,182.45
其中: 母公司发行限制性股票股权激励	14,655,291.70	-	2,033,353.86	12,621,937.84

注: 本公司根据华东集团限制性股票激励计划和相应解锁条件而相应确认本期应摊销的限制性股票股权激励费用并等额计入其他资本公积2,033,353.86元。

31、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	变动原因依据
法定盈余公积金	36,988,637.11	34,388,384.88	-	71,377,021.99	

32、未分配利润

项目	本年金额		上年金额	
	上年年末余额	年初调整金额	本年年初余额	本年增加额
上年年末余额	269,154,603.79	-	159,554,034.45	-
年初调整金额	-	-	-	-
本年年初余额	269,154,603.79	-	159,554,034.45	-
本年增加额	343,883,848.76	-	209,816,719.02	-
其中: 本年净利润转入	343,883,848.76	-	209,816,719.02	-
本年减少额	126,232,660.80	-	100,216,149.68	-
其中: 本年提取盈余公积	34,388,384.88	-	20,987,671.90	-
本年分配现金股利	91,844,275.92	-	79,234,477.78	-
其他减少	-	-	-	-
本年年末余额	486,805,791.75	-	269,154,603.79	-

33、营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,748,656,693.28	1,933,505,492.00	3,098,188,610.65	2,173,485,232.35
其他业务	5,121,107.95	2,457,204.52	6,436,005.78	4,852,616.42
合计	2,753,777,801.23	1,935,962,696.52	3,104,624,616.43	2,178,337,848.77

52



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

主营业务分类列示:

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
工程设计	2,760,441,528.82	1,928,580,569.67	3,019,970,130.41	2,107,971,174.13
工程承包	-	-	58,066,229.69	58,066,229.69
工程技术咨询管理、勘察与检测服务	8,215,164.46	4,924,922.33	20,152,750.55	7,447,828.53
合计	2,768,656,693.28	1,933,505,492.00	3,098,188,610.65	2,173,485,232.35

34、销售费用、管理费用、财务费用、研发费用

(1) 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
薪酬类费用	23,349,887.77	21,258,378.07
营销行政费	4,718,655.43	5,320,417.59
房租物业费	435,267.54	573,787.91
广告宣传费	20,816.60	123,170.00
折旧摊销费	79,639.49	79,663.31
其他	466,548.58	334,761.77
合计	29,070,615.81	27,600,178.65

(2) 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
薪酬类费用	58,516,489.45	166,816,822.84
房租物业费	26,139,349.67	30,602,113.36
折旧摊销费	117,564,269.11	144,965,870.95
办公费用	14,299,188.06	15,125,562.31
业务招待费	10,770,594.98	13,169,029.88
交通差旅费	5,540,871.78	4,344,325.40
中介机构服务费	739,900.88	436,768.85
水电煤气费	13,137,956.03	8,452,273.27
协作咨询费	5,511,387.77	4,601,129.90
文印晒图费	1,858,758.47	1,677,313.17
广告宣传费	2,691,484.70	3,612,690.27
网络维护费	1,445,203.16	2,667,047.62
业务资料费	716,153.52	1,329,255.29
信息服务费	5,397,566.26	7,589,085.37
股权激励费用	-2,033,353.86	5,802,096.70
其他	9,652,278.84	6,795,248.14
合计	271,968,098.82	417,986,633.32

55



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(3) 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
人员薪酬费用	112,300,624.64	140,700,102.51
房租物业费	2,605,275.15	3,964,961.94
材料设备购置费	1,177,664.66	713,592.86
协作咨询费	1,862,683.54	1,489,818.62
折旧摊销费	13,951,077.68	8,408,123.97
交通费旅费	1,515,527.33	848,631.75
专家评审及测试费	2,857,990.82	1,293,831.68
业务资料费	384,826.33	262,094.45
学术交流会务费	511,688.38	168,588.81
其他相关办公费	2,498,705.47	619,063.90
科研管理费用	-	7,304,606.78
合计	139,466,064.00	165,773,419.27

(4) 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	26,336,580.69	29,894,427.44
其中:租赁负债利息支出	26,205,958.61	29,687,567.86
减:利息收入	22,995,598.66	18,395,296.21
汇兑损益	136,320.24	-9,340.24
其他	1,390,583.24	1,598,405.09
合计	4,887,885.51	13,088,196.08

35、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
计入递延收益的科研经费本期结转	14,286,066.00	8,929,765.50
可抵扣进项税加计抵减	87,505.81	6,344,094.69
个人所得税手续费返还	1,157,465.51	1,424,153.14
上海市稳岗补贴	2,610,301.96	327,516.82
职工教育经费补贴	474.00	491.00
其他	40,630.77	203,892.25
合计	18,182,444.05	17,229,873.60

36、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	22,020,953.37	21,553,759.77
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	426,626.34	1,800,176.40

54



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
处置其他非流动金融资产产生的投资收益	-	-
合计	22,654,579.71	23,353,936.17

37、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他非流动金融资产	2,688,502.38	50,726.46
合计	2,688,502.38	50,726.46

38、信用减值损失

项目	本期数	上年同期数
应收票据坏账损失	-335,492.60	37,238.48
应收账款坏账损失	-56,081,929.89	-73,617,034.52
其他应收款坏账损失	186,355.09	793,369.02
合计	-56,230,867.40	-72,786,427.02

39、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
合同资产减值损失	20,882.96	738,782.27

40、资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-93,311.18	684,781.90	-93,311.18
处置使用资产	26,683.28	53,934.11	26,683.28
合计	-66,627.90	630,847.72	-66,627.90

41、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
政府补助	6,600.00	209,365.62	6,600.00
违约金及赔款收入	21,400.01	193,380.50	21,400.01
其他	7,706.39	1,892.38	7,706.39
合计	15,706.40	404,638.50	15,706.40

(2) 与企业日常活动无关的政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额
重庆市社助金纾困补贴	6,600.00	207,365.62

55



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	本年发生额	上年发生额
成都市区财政补贴	-	2,000.00
合计	6,600.00	209,365.62

42、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产报废损失	121,817.06	122,428.38	121,817.06
其中:固定资产报废损失	121,817.06	122,428.38	121,817.06
对外捐赠	263,000.00	220,000.00	263,000.00
罚款赔款支出	102,662.17	451,156.32	102,662.17
违约金支出	91,493.41	0.16	91,493.41
其他	3,914.74	-4,110.22	3,914.74
合计	582,887.38	797,695.08	582,887.38

43、所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	29,837,943.83	54,376,797.97
递延所得税调整	-4,302,488.98	-6,683,479.69
合计	25,535,454.85	47,693,318.28

44、租赁

(1) 本期无经营租赁收入、

(2) 承租人信息

项目	金额
租赁负债的利息费用	26,205,958.61
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	9,233,563.38
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用(低价值资产的短期租赁费用除外)	97,559.81
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	-
其中:售后租回交易产生部分	-
转租使用租赁资产取得的收入	-
与租赁相关的总现金流出	134,706,509.59
售后租回交易产生的相关损益	-
售后租回交易现金流入	-
售后租回交易现金流出	-
其他	-

56



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

45、现金流量表

(1) 按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
① 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	343,683,648.76	209,816,719.02
加: 资产减值损失	-20,882.96	-738,782.27
信用减值损失	56,230,867.40	72,786,427.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	16,184,593.59	16,819,035.06
使用权资产折旧	99,590,378.52	115,898,412.69
无形资产摊销	3,020,595.69	3,859,298.12
长期待摊费用摊销	17,748,982.51	21,862,319.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	66,625.90	-430,847.79
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	121,817.06	122,428.38
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-2,688,502.38	-50,726.46
财务费用(收益以“-”号填列)	26,492,900.93	29,885,087.20
投资损失(收益以“-”号填列)	-22,654,579.71	-23,353,936.17
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-8,705,744.33	-6,693,088.86
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	403,275.35	7,608.97
存货的减少(增加以“-”号填列)	-70,447,014.15	-116,107,104.54
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-174,425,140.21	49,390,774.73
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-20,510,990.94	-145,733,732.11
其他	-2,033,253.86	5,802,096.70
经营活动产生的现金流量净额	262,257,657.17	232,921,988.83
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
③ 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	233,803,915.84	180,059,985.25
减: 现金的年初余额	180,059,985.25	183,340,482.39
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	53,743,930.59	-3,280,497.14

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
① 现金	233,803,915.84	180,059,985.25
其中: 库存现金	60,213.35	83,681.43
可随时用于支付的银行存款	231,037,903.82	177,900,129.95
可随时用于支付的其他货币资金	2,705,798.67	2,076,173.85

57



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	年末余额	年初余额
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
② 现金等价物	-	-
其中: 3个月内到期的债券投资	-	-
③ 年末现金及现金等价物余额	233,803,915.84	180,059,985.25
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

46、外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	681.28	7.1884	4,897.31
其中: 美元	681.28	7.1884	4,897.31

47、所有权和使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	4,109,396.40	保函保证金
货币资金	1,665,247.50	被冻结资金
合计	5,774,643.90	

注: 地法院、项目三部等因项目纠纷被分包方申请财产保全而被冻结的资金, 该纠纷尚在法院审理中。

八、或有事项

1、资产负债表日存在的重要或有事项

截至2024年12月31日止, 本公司有保函保证金合计4,109,396.40元, 对应的项目均正常履约, 违约风险较小。

除上述事项外, 截至2024年12月31日止, 本公司不存在其他需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至报告日, 本公司不存在需要披露的资产负债表日后重要事项。

十、关联方关系及其交易

1、母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对企业持股比例	母公司对企业表决权比例
华东建筑集团股份有限公司	上海	建筑设计	970,362,838.00	100.00%	100.00%

本公司最终控制方为上海市国有资产监督管理委员会。

58



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

2、子公司情况

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	本公司对子公司持股比例	本公司对子公司表决权比例
上海华赢建筑科技有限公司	上海	建筑设计	1,500,000.00	100.00%	100.00%
上海艺卡迪投资发展有限公司	上海	实业投资	360,000,000.00	100.00%	100.00%

3、合营企业及联营企业情况

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例
上海现代建筑设计集团物业管理有限公司	上海	物业管理	1,000,000.00	20.00%	20.00%
华新设计集团有限公司	无锡	市政设计	138,000,000.00	28.00%	28.00%

4、其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
上海现代建筑设计(集团)有限公司	母公司的第二大股东
上海现代建筑设计集团置业有限公司	母公司的第二大股东的子公司
上海房屋质量检测站有限公司	受同一母公司控制
华建数创(上海)科技有限公司	受同一母公司控制
上海现代建筑规划设计研究院有限公司	受同一母公司控制
华东建筑集团(国际)有限公司	受同一母公司控制
上海建筑设计研究院有限公司	受同一母公司控制
上海华建工程建设咨询有限公司	受同一母公司控制
上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	受同一母公司控制
上海市水利工程设计研究院有限公司	受同一母公司控制
上海申元工程投资咨询有限公司	受同一母公司控制
上海景城园林建设发展有限公司	受同一母公司控制
上海三德公路工程造价设计有限公司	受同一母公司控制
上海申元岩土工程有限公司	上海院子公司
上海建筑设计研究院有限公司海南分公司	上海院分公司
上海建筑设计研究院有限公司西安分公司	上海院分公司
上海市水利工程设计研究院有限公司山东分公司	水利院分公司
上海华赢建筑科技有限公司	华东院子公司
上海艺卡迪投资发展有限公司	华东院子公司

59



华东建筑设计研究院有限公司  
2024年度财务报表附注  
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

5、关联方交易

(1) 关联方交易

① 提供劳务

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	比例	金额	比例
上海房屋质量检测站有限公司	207,547.17	0.46%	169,811.32	0.88%
华新设计集团有限公司	283,018.87	0.63%	-	-
华东建筑集团股份有限公司	1,516,851.31	3.36%	531,433.52	2.76%
上海华建工程建设咨询有限公司	336,517.27	0.76%	1,171,594.58	6.09%
上海现代建筑规划设计研究院有限公司	1,391,526.06	3.09%	1,365,260.57	7.10%
上海申元工程投资咨询有限公司	4,317,428.00	9.58%	3,569,794.18	18.57%
上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	30,362,721.29	67.36%	4,276,067.04	22.34%
上海建筑设计研究院有限公司	6,202,506.49	13.76%	7,871,113.78	40.94%
华建数创(上海)科技有限公司	-	-	272,869.27	1.42%
上海三德公路工程造价设计有限公司	456,928.30	1.01%	-	-

② 接受劳务

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	比例	金额	比例
上海现代建筑设计集团物业管理有限公司	31,376,213.23	19.36%	31,726,611.67	19.68%
上海现代建筑设计集团置业有限公司	-	-	53,251.52	0.03%
上海建筑设计研究院有限公司	6,215,787.82	3.83%	5,158,200.25	3.10%
上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	57,300,872.32	35.36%	43,234,365.28	25.99%
上海申元工程投资咨询有限公司	7,426,829.44	4.58%	463,950.85	0.28%
上海现代建筑规划设计研究院有限公司	4,190,636.06	2.59%	7,549,479.61	4.54%
上海三德公路工程造价设计有限公司	12,263,576.33	7.57%	-	-
上海申元岩土工程有限公司	6,868,180.30	4.24%	56,951.04	0.03%
上海华建工程建设咨询有限公司	19,352,246.88	11.94%	623,455.89	0.37%
华建数创(上海)科技有限公司	7,342,121.46	4.53%	16,893,737.79	10.16%
上海市水利工程设计研究院有限公司	3,297,473.77	2.03%	867,861.49	0.52%
上海市水利工程设计研究院有限公司山东分公司	452,830.19	0.28%	-	-
华东建筑集团股份有限公司	5,883,339.63	3.63%	6,218,937.05	3.74%
上海房屋质量检测站有限公司	77,830.19	0.05%	115,504.87	0.07%
上海华赢建筑科技有限公司	-	-	53,369,871.51	32.09%

60



华东建筑设计研究院有限公司  
2024 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

③ 关联租赁情况

1) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费
华东建筑集团股份有限公司	办公楼	1,859,661.30
上海现代建筑设计集团置业有限公司	办公楼	3,177,963.20

④ 其他关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
华东建筑集团股份有限公司	资金池账户存款利息	18,392,106.85	17,037,286.05
华东建筑集团股份有限公司	支付内部借款利息	150,622.08	206,859.58

⑤ 关联方应收应付款项余额

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	华东建筑集团(国际)有限公司	-	-	5,687,515.58	5,687,515.58
应收账款	华东建筑集团股份有限公司	-	-	410,000.00	5,740.14
应收账款	华建数创(上海)科技有限公司	2,354,173.46	611,687.74	2,359,267.79	33,029.74
应收账款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	1,517,386.72	513,799.94	2,891,511.29	1,574,126.67
应收账款	上海华建工程建设咨询有限公司	-	-	-	-
应收账款	上海建筑设计研究院有限公司	4,883,945.98	2,024,910.56	7,639,912.64	2,118,513.45
应收账款	上海现代建筑设计研究院有限公司	894,181.69	244,085.91	2,387,463.64	332,687.81
应收账款	上海市水利工程设计研究院有限公司	978,282.71	66,676.50	2,749,570.22	39,384.43
应收账款	上海兰谔公路工程造价设计有限公司	482,247.17	14,495.47	-	-
应收账款	上海建筑设计研究院有限公司海南分公司	1,810.02	47.06	-	-
应收资金集中管理款	华东建筑集团股份有限公司	1,540,847,385.75	-	1,387,174,497.25	-
应收利息	华东建筑集团股份有限公司	328,677.94	-	311,427.77	-
预付账款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	85,099.10	-	85,099.10	-
预付账款	上海华建建筑科技有限公司	14,618,298.63	-	9,941,190.51	-
其他应收款	华东建筑集团股份有限公司	-	-	792,400.28	-

61



华东建筑设计研究院有限公司  
2024 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海建筑设计研究院有限公司	-	-	2,800,000.00	-
其他应收款	华东建筑集团(国际)有限公司	4,174,103.61	-	4,114,103.61	-
其他应收款	上海申元岩土工程有限公司	-	-	-	-
其他应收款	华建数创(上海)科技有限公司	75,399.80	-	75,399.80	-
其他应收款	上海华建工程建设咨询有限公司	140.00	-	140.00	-
其他应收款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	203,800.00	-	-	-
其他应收款	上海现代建筑设计集团物业管理有限公司	2,869,881.19	-	2,869,881.19	-
其他应收款	上海现代建筑设计(集团)有限公司	194.43	-	1,048,174.25	2,065.08
其他应收款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	2,267,816.00	-	206,134.64	-
其他应收款	华新设计集团有限公司	-	-	22,264.00	8,905.60
其他应收款	上海市水利工程设计研究院有限公司	589,887.58	-	-	-
其他应收款	上海房屋质量检测有限公司	-	-	3,311,903.53	-
其他应收款	上海兰谔公路工程造价设计有限公司	2,153,495.16	-	1,068,633.40	-
其他应收款	上海艺卡通投资管理发展有限公司	21,910,000.00	-	21,910,000.00	-
其他应收款	上海建筑设计研究院有限公司西安分公司	2,100,000.00	-	-	-

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	35,847.04	34,700.00
应付账款	上海申元岩土投资管理有限公司	861,248.60	511,248.60
应付账款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	31,023,841.38	37,360,798.50
应付账款	上海华建工程建设咨询有限公司	35,691,339.29	15,330,805.82
应付账款	上海申元岩土工程有限公司	393,942.10	113,942.10
应付账款	华建数创(上海)科技有限公司	1,887,305.42	241,500.00
应付账款	上海市水利工程设计研究院有限公司	406,619.55	-
应付账款	上海建筑设计研究院有限公司	1,267,541.90	-
应付账款	上海景域园林建设发展有限公司	10,422.38	-
合同负债	华东建筑集团(国际)有限公司	1,211,179.25	160,471.70

62



华东建筑设计研究院有限公司  
2024 年度财务报表附注  
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
合同负债	上海建筑设计研究院有限公司	934,526.16	1,609,515.67
合同负债	上海华建工程建设咨询有限公司	197,812.78	480,725.76
合同负债	上海市水利工程设计研究院有限公司	297,572.46	1,645,458.77
合同负债	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	3,142,428.57	5,773,885.66
合同负债	上海现代建筑设计研究院有限公司	1,324,960.87	245,283.02
合同负债	华东建筑集团股份有限公司	1,520,621.75	-
合同负债	华建数创(上海)科技有限公司	132,075.47	18,867.92
合同负债	上海现代建筑设计(集团)有限公司	-	131,995.28
其他应付款	华东建筑集团股份有限公司	680,212,663.88	680,249,922.98
其他应付款	上海现代建筑设计(集团)有限公司	16,309,609.88	23,405,167.77
其他应付款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	33,909,462.60	2,106,176.31
其他应付款	上海华建工程建设咨询有限公司	21,035,449.68	1.72
其他应付款	上海市水利工程设计研究院有限公司	-	66,043.93
其他应付款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	5,300,000.00	863,714.57
其他应付款	上海兰谔公路工程造价设计有限公司	31,536.01	31,536.01
其他应付款	上海申元岩土工程有限公司	-	10,578.20
其他应付款	上海现代建筑设计集团物业管理有限公司	501,148.60	863.00
其他应付款	上海现代建筑设计集团置业有限公司	925,302.45	4,190.54
其他应付款	上海华建建筑科技有限公司	7,420.00	-

十一、财务报表的批准

本财务报表已于 2025 年 3 月 28 日经本公司管理层批准报出。

63



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 to be transferred from

德勤华建  
德勤华建会计师事务所(特殊普通合伙)  
Dentons Huajian CPAs  
1984-11-20  
310109198411000259

同意调入  
Agree to be transferred to

上海  
上海市注册会计师协会  
Shanghai Institute of CPAs

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.

证书编号: 310000120687  
No. of Certificate

授权注册协会: 上海市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 03 月 14 日  
Date of Issuance

本复印件已审核与原件一致

**营业执照**  
(副本)

统一社会信用代码: 9131010606242201L  
注册号: 6600000202411270138

名称: 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)  
类型: 特殊普通合伙企业  
经营范围: 注册会计师业务, 出具审计报告, 出具验资报告, 出具清算审计报告, 出具专项审计报告, 代理记账, 资产评估, 企业管理咨询, 税务咨询, 法律咨询服务, 其他法律、法规、国务院部门规章规定的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动

出资额: 人民币3300.0000万元整  
成立日期: 2013年12月27日  
主要经营场所: 上海市静安区威海路755号25层

登记机关: 2024年11月27日

本复印件已审核与原件一致

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

证书编号: 3100000846466  
No. of Certificate

发证日期: 2014年03月  
Date of Renewal

本复印件已审核与原件一致

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会

姓名: 陈嘉楠  
性别: 男  
出生日期: 1984-10-23  
Workplace: 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)  
身份证号码: 310109198406231018

**会计师事务所 执业证书**

名称: 上海会计师事务所 (特殊普通合伙)  
统一社会信用代码: 9131010606242201L  
经营场所: 上海市静安区威海路755号25层

批准执业日期: 1998年12月28日 (核准日期 2013年12月11日)  
批准执业文号: 沪财会〔08〕160号 (特制批文 沪财会〔2013〕71号)

本复印件已审核与原件一致

证书序号: 0001116

**说明**

- 《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。
- 《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变更。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、篡改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所被依法注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 上海市财政局  
二〇一七年一月十八日  
中华人民共和国财政部制

## 九、项目团队情况

### 一、拟派团队优势说明

#### 1. 院级重大战略项目，顶级团队配置

拟派核心人员 **20 名**，其中注册工程师 **13 名**、高级工程师 **14 位**（占比达 70%），团队成员均具备深厚技术积淀与丰富商业综合体项目实战经验，可全流程严控技术标准、筑牢质量防线，为项目高品质、高标准推进提供坚实技术支撑与专业保障。

#### 2. 项目负责人优势

华东院党委副书记、总经理**牛斌先生**，担任本项目总协调人和项目负责人，其主持负责了近 **15 个商业项目**，等一系列建筑创作实践与立体复合城市设计研究。

#### 3. 属地行政领导分管和执行设总

拟派公司党总支副书记、大湾区总部总经理**陈君健先生**作为本项目大湾区总部总协调人，统筹管理整个项目团队，可协同双总部资源，能高效和有序的推进该项目落地。

公司部门总建筑师**惠天锦**先生作为本项目执行项目负责人，全面统筹项目全流程协调组织工作，其深耕**深圳区域商业项目**设计多年，具备丰富的实战经验与本地化项目落地能力，深度契合本项目设计需求。

#### 4. 建筑专业总师

设计总监、博士**周洁**女士为建筑专业总师，其具备 20 年商业设计经验，国际公司背景，凭借深厚的学术积淀与国际化设计视野，可为项目提供专业化、创新性的核心技术支撑。

#### 5. 各专业核心骨干团队

拟派团队均为我司深耕行业多年的核心技术骨干，具备丰富的**商业项目全流程落地实战经验**。核心成员均深度参与过同类商业项目设计工作，对项目设计要点、落地难点有着深刻理解。同时，我们全面配置**建筑、结构、电气、给排水、暖通、BIM** 等全专业技术力量，为项目提供全流程、全方位的技术支撑与服务保障。

#### 6. 属地服务优势

华东院于 2021 年设立大湾区总部，现有员工 150 人，在服项目超 30 个，构建“上海-深圳”双总部协同服务模式。团队配备充足深圳本土专业人才，提供全过程属地化设计服务，保障项目沟通高效、落地顺畅。

## 二、拟投入的项目组专业负责人基本情况表

在本项目中 拟任职务	姓名	专业	执业资格/ 职称	主要简历、经验及承担过的项目
项目总协调人、项目负责人	牛斌	建筑	一级注册建筑师/正高级工程师	<p><b>主要简历、经验:</b>1998年毕业于同济大学，硕士，工作年限：27年；任职于华东建筑设计研究院有限公司党委副书记、公司总经理、公司总建筑师一职；国家一级注册建筑师、正高级工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <p>1、项目名称：兴源·巴黎城二区、十二区项目；项目性质：商业综合体；主要承担的工作：项目总负责人、总协调负责人；期限：2020年12月26日至今；总建筑面积18.029万平方米。</p> <p>2、项目名称：太子湾DY01-05地块项目；项目性质：包含教育设施和研发用房的混合用途开发项目；主要承担的工作：设计总负责人；期限：2021年至今；总建筑面积6.55万平方米。</p> <p>3、项目名称：福州滨海未来城综合体项H21、H22地块初步设计及施工图设计；项目性质：商业综合体；主要承担的工作：项目总协调、项目设计总负责人；期限：2021年2月1日至今；总建筑面积16.8万平方米。</p> <p>4、项目名称：成都天府新区天府总部商务区核心区地下空间设计与总协调项目；项目性质：地下空间规划与设计；主要承担的工作：设计总负责人；期限：2023年6月5日至今；总建筑面积134万平方米。</p> <p>5、项目名称：深圳湾超级总部基地中央绿轴及地下空间项目概念设计咨询；项目性质：集城市公园、地下轨道交通、商业文化设施、市政配套于一体的超大型立体复合开发项目；主要承担的工作：项目负责人；期限：2023年6月至今；总建筑面积43万平方米。</p>
大湾区总部总协调人	陈君健	建筑	一级注册建筑师/高级工程师	<p><b>主要简历、经验:</b>2009年毕业于南京大学，硕士，工作年限：16年；任职于华东建筑设计研究院有限公司，公司总经理助理、党总支副书记、大湾区总部总经理、部门总建筑师一职；国家一级注册建筑师、高级工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <p>1、项目名称：项目的名称：福州滨海未来城综合体项H21、H22地块初步设计及施工图设计；项目性质：商业综合体；主要承担的工作：项目设计副总负责人；期限：2021年2月1日至今；总建筑面积16.8万平方米。</p> <p>2、项目名称：滨海新城综合体项目地块一方案及初步设计项目；项目性质：商业综合体；主要承担的工作：项目设计负责人；期限：2022年至今；总建筑面积89.6万平方米。</p> <p>3、项目名称：深圳湾超级总部基地中央绿轴及地下空间项目概念设计咨询；项目性质：集城市公园、地下轨道交通、商业文化设施、市政配套于一体的超大型立体复合开发项目；主要承担的工作：大湾区总部总协调人；期限：2023年6月至今；总建筑面积43万平方米。</p> <p>4、项目名称：成都天府新区天府总部商务区核心区地下空间设计与总协调项目；项目性质：地下空间</p>

在本项目中 拟任职务	姓名	专业	执业资格/ 职称	主要简历、经验及承担过的项目
				<p>规划与设计；主要承担的工作：设计总负责人、建筑专业负责人；期限：2023年6月5日至今；总建筑面积134万平方米。</p> <p>5、项目名称：华润置地华北大区华泉万象天地 A1 地块项目；项目性质：房地产开发项目；主要承担的工作：项目设计负责人；期限：2019年至今；总建筑面积20.3万平方米。</p>
执行项目负责人	惠天锦	建筑	一级注册建筑师/高级工程师	<p><b>主要简历、经验:</b>2001年毕业于同济大学，硕士，工作年限24年；任职于华东建筑设计研究院有限公司，深圳设计院院长助理及总建筑师一职；国家一级注册建筑师、高级工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <p>1、项目名称：复地济南国际金融中心 A1 地块项目；项目性质：集办公、商业等功能于一体的地标性综合体；主要承担的工作：建筑专业负责人；期限：2018年至今；总建筑面积23.8万平方米。</p> <p>2、项目名称：中信金融中心项目建筑工程设计；项目性质：新建超高层城市综合体，包含办公、商业、酒店、文化等多种功能的综合性建筑群；主要承担的工作：建筑专业负责人；期限：2020年至今；总建筑面积38万平方米。</p> <p>3、项目的名称：徐汇滨江复星中心（暂名）；项目性质：三类住宅组团用地、商业服务业用地和商务办公用地的混合用途开发；主要承担的工作：常务设总(公建)、专业负责人；期限：2021年12月21日至今；总建筑面积：22万平方米。</p> <p>4、项目名称：太子湾 DY01-05 地块项目；项目性质：包含教育设施和研发用房的混合用途开发项目；主要承担的工作：建筑专业负责人；期限：2021年至今；总建筑面积6.55万平方米。</p> <p>5、项目名称：深圳湾超级总部基地中央绿轴及地下空间项目概念设计咨询；项目性质：集城市公园、地下轨道交通、商业文化设施、市政配套于一体的超大型立体复合开发项目；主要承担的工作：建筑专业负责人；期限：2023年6月至今；总建筑面积43万平方米。</p>
建筑专业总师	周洁	建筑	一级注册建筑师证/高级工程师	<p><b>主要简历、经验:</b>2005年毕业于同济大学，硕士，最高学历：博士；工作年限20年；任职于华东建筑设计研究院有限公司，建筑团队执行总监一职；国家一级注册建筑师、高级工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <p>1、项目名称：青城山奥特莱斯购物公园；项目性质：商业综合体项目；主要承担的工作：设计负责人；期限：2021年至今；建筑面积8.6万平方米。</p> <p>2、项目名称：成都百联奥特莱斯广场项目建筑概念设计服务；项目性质：大型持有商业建筑项目；主要承担的工作：设计负责人；期限：2025年至今；建筑面积14.4万平方米。</p> <p>3、项目的名称：宝能西上海中心项目(东区新建)；项目性质：大型城市更新型商业综合体开发项目；主要承担的工作：设计负责人；期限：2020年至今；建筑面积40.8785万平方米。</p> <p>4、项目名称：围子山东商业地块 B-1、B-2 商业项目；项目性质：集住宅、商业配套和社区服务于一体的“微型城市”项目；主要承担的工作：设计负责人；期限：2024年至今；总建筑面积16.2万平方米。</p>

在本项目中 拟任职务	姓名	专业	执业资格/ 职称	主要简历、经验及承担过的项目
				5、项目名称：上海豫园三期项目；项目性质：超级文化商业综合体；主要承担的工作：设计负责人期限：2023年至今；总建筑面积42万平方米。
建筑专业负责人	夏艺璇	建筑	一级注册建筑师证/高级工程师	<p><b>主要简历、经验:</b>2012年毕业于同济大学，硕士，工作年限13年；任职于华东建筑设计研究院有限公司，事业四部总监、主任建筑师；国家一级注册建筑师、高级工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <p>1、项目名称：清水河红岗国际创新二期05-11-02地块全过程设计项目；项目性质：研发办公及产业配套项目；主要承担的工作：建筑方案设计负责人、初步设计负责人、施工图设计负责人；期限：2025年至今；总用地面积1.2万平方米。</p> <p>2、项目名称：金桥元中心二期项目；项目性质：集办公、商业、酒店、租赁住宅和销售住宅于一体的超大型城市综合体；主要承担的工作：项目副负责人；期限：2023年至今；总建筑面积30万平方米。</p> <p>3、项目名称：17B-06地块商办项目；项目性质：集办公、商业、文化、体育等于一体的综合性商办项目；主要承担的工作：建筑专业设计师；期限：2023年-2024年；总建筑面积16.83752万平方米。</p> <p>4、项目名称：金桥美亚地块项目；项目性质：商务办公住宅用地性质的综合体项目；主要承担的工作：专业设计师；期限：2021年-2024年；总建筑面积16.18万平方米。</p> <p>5、项目名称：九水东路以南、汉川路以西、建水路以北地块项目；项目性质：产业园区；主要承担的工作：建筑专业负责人；期限：2020年-2025年；总建筑面积31.7万平方米。</p>
项目经理	陈柯	建筑	副高级工程师	<p><b>主要简历、经验:</b>2009年毕业于深圳大学，本科，工作年限16年；任职于华东建筑设计研究院有限公司，大湾区总部党支部书记、工会主席、院长助理、总监、主任建筑师；副高级工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <p>1、项目名称：深圳湖贝未来城；项目性质：综合体开发；主要承担的工作：项目负责人；期限：2022年-2025年；总建筑面积90万平方米。</p> <p>2、项目名称：深业上城（南区）建筑改造顾问服务；项目性质：集文化创意LOFT、产业研发用房、多元购物体验空间于一体的大型城市综合体项目；主要承担的工作：项目经理；期限：2011年-2019年；总建筑面积40万平方米。</p> <p>3、项目名称：深圳龙华壹城中心；项目性质：超大型城市综合体项目；主要承担的工作：项目经理；期限：2014年-2023年；总建筑面积45万平方米。</p> <p>4、项目名称：深圳华润城万象天地；项目性质：商业综合体；主要承担的工作：项目经理；期限：2013年-2017年；总建筑面积80万平方米。</p> <p>5、项目名称：深圳笋岗万象食家；项目性质：市集型购物中心；主要承担的工作：项目经理；期限：2016年-2022年；总建筑面积50万平方米。</p>

在本项目中 拟任职务	姓名	专业	执业资格/ 职称	主要简历、经验及承担过的项目
建筑专业设计师	程江	建筑	中级工程师	<p><b>主要简历、经验:</b>2012年毕业于北京航空航天大学北海学院，本科，工作年限13年；任职于华东建筑设计研究院有限公司，深圳设计院建筑三部建筑设计师；建筑设计中级工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、项目名称：深圳华润城万象天地；项目性质：商业综合体；主要承担的工作：建筑设计师；期限：2013年-2017年；总建筑面积80万平方米。</li> <li>2、项目名称：深圳笋岗万象食家；项目性质：市集型购物中心；主要承担的工作：建筑设计师；期限：2016年-2022年；总建筑面积50万平方米。</li> <li>3、项目名称：惠州金山湖万象城；项目性质：城市综合体；主要承担的工作：建筑设计师；期限：2021年-2024年；总建筑面积45万平方米。</li> <li>4、项目名称：深业上城；项目性质：集产业研发、公寓、酒店、商业于一体的城市综合体；主要承担的工作：建筑设计师；期限：2013年-2016年；总建筑面积40万平方米。</li> <li>5、项目名称：广西桂林万象城；项目性质：城市级高端商业综合体；主要承担的工作：建筑设计师；期限：2015年-2019年；总建筑面积35万平方米。</li> </ol>
结构专业总师	张耀康	结构	一级注册结构工程师/正高级工程师	<p><b>主要简历、经验:</b>2003年毕业于东南大学，硕士，工作年限22年；任职于华东建筑设计研究院有限公司，结构二院总监、公司结构总工程师；国家一级注册结构工程师、正高级工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、项目名称：上海浦东金融广场（SN1地块）；项目性质：集甲级办公楼、高端商业购物中心、交通枢纽及地铁换乘功能于一体的城市综合体项目；主要承担的工作：结构专业负责人；期限：2012年-2018年；总建筑面积40万平方米。</li> <li>2、项目名称：重庆塔；项目性质：集商业、办公、酒店及公寓等功能于一体的大型城市综合体开发项目；主要承担的工作：结构专业负责人；期限：2003年至今；总建筑面积27万平方米。</li> <li>3、项目名称：武汉融创中心K3地块；项目性质：纯商业服务设施用地；主要承担的工作：结构专业负责人；期限：2014年至今；总建筑面积46万平方米。</li> <li>4、项目名称：杨浦区平凉社区C090102单元02I8-01地块商办项目；项目性质：商业、办公混合用途开发，定位为企业总部型办公楼；主要承担的工作：结构专业负责人；期限：2020年至今；总建筑面积22万平方米。</li> <li>5、项目名称：香港新世界文化商都；项目性质：商业、办公及文化功能于一体的地标性建筑综合体项目；主要承担的工作：结构专业负责人；期限：2020年至今；总建筑面积12万平方米。</li> </ol>
结构专业负责人	郁晓铭	结构	一级注册结构工程师/高级工程师	<p><b>主要简历、经验:</b>2014年毕业于东南大学，硕士，工作年限11年；任职于华东建筑设计研究院有限公司，深圳设计院结构副工程师、总监；国家一级注册结构工程师、高级工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、项目名称：深汕综合交通枢纽；项目性质：综合交通枢纽项目；主要承担的工作：结构专业负责人；</li> </ol>

在本项目中 拟任职务	姓名	专业	执业资格/ 职称	主要简历、经验及承担过的项目
				<p>期限：2021 年至今；总建筑面积 55 万平方米。</p> <p>2、项目名称：九洲港城市客运场站 S2 地块；项目性质：综合交通枢纽及城市更新项目，主要功能涵盖客运站、商务办公、商业服务及配套设施的集成开发；主要承担的工作：结构专业负责人；期限：2021 年至今；总建筑面积 18 万平方米。</p> <p>3、项目名称：深圳腾创未来项目；项目性质：新建大型综合体；主要承担的工作：结构专业负责人；期限：2023 年至今；总建筑面 23 万平方米。</p> <p>4、项目名称：“互联网+”未来科技城 DY01-03 街坊；项目性质：研发办公；主要承担的工作：结构专业负责人；期限：2024 年至今；建筑面积 77 万平方米。</p> <p>5、项目名称：珠海横琴科学城三期标段；项目性质：生物医药产业研发园区；主要承担的工作：结构专业负责人；期限：2023 年至今；总建筑面积 75 万平方米。</p>
结构专业设计师	张灿君	结构	中级工程师	<p><b>主要简历、经验:</b>2011 年毕业于武汉科技大学城市学院，本科，工作年限 14 年，；任职于华东建筑设计研究院有限公司，深圳设计院结构一部结构工程师；建筑结构中级工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <p>1、项目名称：深圳腾创未来项目；项目性质：新建大型综合体；主要承担的工作：结构专业设计师期限：2023 年至今；总建筑面 23 万平方米。</p> <p>2、项目名称：清水河红岗国际创新二期 05-11-02 地块全过程设计项目；项目性质：研发办公及产业配套项目；主要承担的工作：结构专业技术人员；期限：2025 年至今；总用地面积 1.2 万平方米。</p> <p>3、项目名称：深圳招商银行总部大厦南地块；项目性质：包含办公、商业、酒店及文化功能的综合体；主要承担的工作：结构专业设计师；期限：2021 年-2025 年；总建筑面 24 万平方米。</p> <p>4、项目名称：昆明华润拓东商务中心项目；项目性质：集商务、购物、文化、娱乐等元素于一身的城市综合体项目；主要承担的工作：结构专业设计师；期限：2021 年至今；总建筑面 44.1 万平方米。</p> <p>5、项目名称：南昌华润万象城；项目性质：商业、商务、住宅综合开发；主要承担的工作：结构专业设计师；期限：2022 年至今；总建筑面 42 万平方米。</p>
电气专业总师	王斌	电气	注册电气工程师（供配电）/正高级工程师	<p><b>主要简历、经验:</b>2001 年毕业于重庆大学，本科，工作年限 24 年；任职于华东建筑设计研究院有限公司，机电二院党总支副书记（主持）、副院长、总监、公司电气副总工程师；注册电气工程师（供配电）、正高级工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <p>1、项目名称：金桥地铁上盖；项目性质：综合体项目；主要承担的工作：电气专业总师；期限：2024 年至今；总建筑面积 48 万平方米。</p> <p>2、项目名称：徐汇滨江 E 地块项目；项目性质：综合用地/住宅（商住综合）；主要承担的工作：电气专业负责人；期限：2024 年至今；总建筑面积 50 万平方米。</p> <p>3、项目名称：陆家嘴御桥 12A-05 地块项目；项目性质：集商业、办公及地下空间开发于一体的综合</p>

在本项目中 拟任职务	姓名	专业	执业资格/ 职称	主要简历、经验及承担过的项目
				<p>性地产项目；主要承担的工作：电气专业负责人；期限：2023年至今；总建筑面积20万平方米。</p> <p>4、项目名称：陆家嘴御桥04A-01地块项目；项目性质：集研发办公、租赁住宅及商业配套于一体的综合性科创园区项目，主要承担的工作：电气专业负责人；期限：2020年-2024年；总建筑面积26万平方米。</p> <p>5、项目名称：长沙绿地马栏山超高层；项目性质：长沙绿地马栏山超高层项目（绿地V岛）的项目性质为集文创产业、总部办公、高端商业、五星级酒店、云端观光及高端住宅于一体的综合性城市地标开发；主要承担的工作：电气专业负责人；期限：2019年至今；总建筑面积26万平方米。</p>
电气专业负责人	周润	电气	注册电气工程师（供配电）/高级工程师	<p><b>主要简历、经验：</b>2002年毕业于同济大学，本科，工作年限23年；任职于华东建筑设计研究院有限公司院长助理、团队总监；注册电气工程师（供配电）、高级工程师。</p> <p><b>承担过的项目：</b></p> <p>1、项目名称：青岛交通商务区停车场及基础设施配套项目（青岛创新创业活力区）东广场地下空间；项目性质：集立体交通、地下商业、停车场等于一体的多功能综合体；主要承担的工作：电气专业负责人；期限：2022年至今；总建筑面积18万平方米。</p> <p>2、项目名称：深圳湾文化广场；项目性质：公益性文化场馆；主要承担的工作：电气专业负责人；期限：2021年-2025年；总建筑面积18.8万平方米。</p> <p>3、项目名称：深圳湾超级总部基地片区市政交通基础设施项目；项目性质：新建；主要承担的工作：电气专业负责人；期限：2022年至今；总建筑面积30万平方米。</p> <p>4、项目名称：深圳职业技术大学深汕校区项目；项目性质：公共事业和民生项目；主要承担的工作：电气专业负责人；期限：2024年至今；总建筑面积21.3万平方米。</p> <p>5、项目名称：太子湾DY03-06地块；项目性质：新建的综合性超高层建筑开发；主要承担的工作：电气专业负责人；期限：2021年至今；总建筑面积18万平方米。</p>
电气专业设计师	余本强	电气	中级工程师	<p><b>主要简历、经验：</b>2008年毕业于天津城市建设学院，本科，工作年限：17年；任职于华东建筑设计研究院有限公司，深圳分院电气设计师，中级工程师。</p> <p><b>承担过的项目：</b></p> <p>1、项目名称：未来创新广场；项目性质：包含办公、酒店、商业及公共空间的综合性建筑群；主要承担的工作：电气专业设计师；期限：2023年至今；总建筑面积22.8万平方米。</p> <p>2、项目名称：厦门世茂2014JP04地块F1地块；项目性质：商业综合体；主要承担的工作：电气专业设计师；期限：2018年-2021年；总建筑面积10.4万平方米。</p> <p>3、项目名称：深圳职业技术大学深汕校区；项目性质：公共事业和民生项目；主要承担的工作：电气专业设计师；期限：2024年至今；总建筑面积21.88万平方米。</p> <p>4、项目名称：福州滨海未来综合体项目F18地块；项目性质：商业商务地块；主要承担的工作：电气专业设计师；期限：2022年至今；总建筑面积13万平米。</p>

在本项目中 拟任职务	姓名	专业	执业资格/ 职称	主要简历、经验及承担过的项目
				5、项目名称：新型消费电子商务总部大厦项目；项目性质：总部经济性质的综合性建筑项目；主要承担的工作：电气专业设计师；期限：2023 年至今；总建筑面积 6 万平方米。
给排水专业 总师	田钢柱	给排水	注册公用设备工程师(给排水)/高级工程师	<p><b>主要简历、经验:</b>2002 年毕业于兰州铁道学院，本科，工作年限 23 年；任职于华东建筑设计研究院有限公司团队副总监；注册公用设备工程师（给排水）、高级工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <p>1、项目名称：太子湾 DY03-06 地块；项目性质：新建的综合性超高层建筑开发；主要承担的工作：给排水专业负责人；期限：2021 年至今；建筑面积 18 万平方米。</p> <p>2、项目名称：呼和浩特新国际机场；项目性质：集国际航空枢纽、区域综合交通节点及自治区标志性工程于一体的大型基础设施项目；主要承担的工作：给排水专业负责人；期限：2021 年至今；建筑面积 65 万平方米。</p> <p>3、项目名称：龙柏社区 15-01 地块（爱琴海购物中心）；项目性质：集文化、情感、生态、摩登于一体的高端商业中心；主要承担的工作：给排水专业负责人；期限：2018 年；建筑面积 42 万平方米。</p> <p>4、项目名称：宁波栎社国际机场三期 2 号航站楼；项目性质：重要基础设施；主要承担的工作：给排水专业负责人；期限：2015 年-2019 年；建筑面积 12 万平方米。</p> <p>5、项目名称：徐汇区黄浦江南延伸段 WS3 单元 D 地块；项目性质：综合性开发项目；主要承担的工作：给排水专业负责人；期限：2022 年至今；建筑面积 77 万平方米。</p>
给排水专业 负责人	文德明	给排水	注册公用设备工程师(给排水)	<p><b>主要简历、经验:</b>1997 年毕业于太原重型机械学院，本科，工作年限：28 年；任职于华东建筑设计研究院有限公司，深圳设计院机电总监一职；国家注册给水排水工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <p>1、项目名称：大运枢纽物业开发项目；项目性质：综合体开发项目；主要承担的工作：给排水专业负责人；期限：2022 年至今；总建筑面积约 60 万平方米。</p> <p>2、项目名称：鹏瑞佛山禅城项目（商业、办公、酒店、公寓及住宅）；项目性质：超级综合体项目；主要承担的工作：给排水专业负责人；期限：2021 年至今；总建筑面积约 77 万平方米。</p> <p>3、项目名称：长沙市岳麓区桐梓路华润万象商业中心二期；项目性质：商业；主要承担的工作：给排水专业负责人；期限：2021 年至今；总建筑面积约 74.3 万平方米。</p> <p>4、项目名称：深圳湾文化广场；项目性质：公益性文化场馆；主要承担的工作：给排水专业负责人；期限：2021 年-2025 年；总建筑面积 18.2 万平方米。</p> <p>5、项目名称：深圳恒大中心；项目性质：商业综合体；主要承担的工作：给排水专业负责人；期限：2019 年至今；总建筑面积约为 28.2 万平方米。</p>

在本项目中 拟任职务	姓名	专业	执业资格/ 职称	主要简历、经验及承担过的项目
给排水专业 设计师	薛娟	给排水	高级工程师	<p><b>主要简历、经验:</b>2004年毕业于合肥工业大学，本科，工作年限17年；任职于华东建筑设计研究院有限公司，深圳设计院机电一部给排水设计师；建筑给排水高级工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <p>1、项目名称：锦绣科学园三期；项目性质：集研发、办公、商业于一体的综合性科技园区；主要承担的工作：给排水专业负责人；期限：2018年-2021年；总建筑面积27万平方米。</p> <p>2、项目名称：深圳湾科技园三区；项目性质：集研发办公、高端酒店、商业配套于一体的超高层城市综合体；主要承担的工作：给排水专业设计师；期限：2013年-2019年；总建筑面积46.7万平方米。</p> <p>3、项目名称：科兴科学园D区；项目性质：研发办公；主要承担的工作：给排水专业设计师；期限：2019年-2023年；总建筑面积63万平方米。</p> <p>4、项目名称：正通大厦；项目性质：商用大厦（写字楼）；主要承担的工作：给排水专业负责人；期限：2020年；总建筑面积21万平方米。</p> <p>5、项目名称：周和庄大厦；项目性质：超高层商用大厦（写字楼）；主要承担的工作：给排水专业负责人；期限：2019年-2024年；总建筑面积21万平方米。</p>
暖通专业总 师	董涛	暖通	注册公用设 备工程师（暖 通空调）/正 高级工程师	<p><b>主要简历、经验:</b>2005年毕业于同济大学，硕士，工作年限20年；任职于华东建筑设计研究院有限公司，副总工程师、机电二院院长；注册公用设备工程师（暖通空调）、正高级工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <p>1、项目名称：青岛交通商务区停车场及基础设施配套项目(青岛创新创业活力区)东广场地下空间；项目性质：主要承担的工作：暖通专业负责人；期限：2022年至今；建筑面积18万平方米。</p> <p>2、项目名称：深圳湾文化广场；项目性质：公益性文化场馆；主要承担的工作：暖通专业负责人；期限：2021年-2025年；建筑面积18.8万平方米。</p> <p>3、项目名称：深圳湾超级总部基地片区市政交通基础设施项目；项目性质：新建；主要承担的工作：暖通专业负责人；期限：2022年至今；建筑面积60万平方米。</p> <p>4、项目名称：深圳职业技术大学深汕校区项目；项目性质：公共事业和民生项目；主要承担的工作：暖通专业负责人；期限：2024年至今；建筑面积21.3万平方米。</p> <p>5、项目名称：“互联网+”未来科技城DY01-03街坊；项目性质：研发办公；主要承担的工作：暖通专业负责人；期限：2024年至今；建筑面积77万平方米。</p>

在本项目中 拟任职务	姓名	专业	执业资格/ 职称	主要简历、经验及承担过的项目
暖通专业负责人	吴少光	暖通	注册公用设备工程师(暖通空调)/副高级工程师	<p><b>主要简历、经验:</b>2012年毕业于华南理工大学,本科,工作年限13年;任职于华东建筑设计研究院有限公司深圳设计院执行总监、主任工程师;注册公用设备工程师(暖通空调)/副高级工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、项目名称:未来创新广场;项目性质:包含办公、酒店、商业及公共空间的综合性建筑群;主要承担的工作:暖通专业负责人;期限:2023年至今;总建筑面积22.8万平方米。</li> <li>2、项目名称:深圳湾文化广场;项目性质:公益性文化场馆;主要承担的工作:暖通专业负责人;期限:2021年-2025年;总建筑面积18.8万平方米。</li> <li>3、项目名称:“互联网+”未来科技城DY01-03街坊;项目性质:研发办公;主要承担的工作:暖通专业负责人;期限:2024年至今;建筑面积77万平方米。</li> <li>4、项目名称:音乐科技大厦(原名腾讯音乐总部大楼);项目性质:企业总部办公建筑;主要承担的工作:暖通专业负责人;期限:2023年至今;总建筑面积9.2万平方米。</li> <li>5、项目名称:九洲港城市客运场站S2地块;项目性质:综合交通枢纽及城市更新项目,主要功能涵盖客运站、商务办公、商业服务及配套设施的集成开发;主要承担的工作:暖通专业负责人;期限:2021年至今;总建筑面积18万平方米。</li> </ol>
暖通专业设计师	周文涛	暖通	中级工程师	<p><b>主要简历、经验:</b>2014年毕业于武汉科技大学,本科,工作年限11年;任职于华东建筑设计研究院有限公司深圳设计院机电一部暖通设计师;中级工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、项目名称:怀德万利商务中心、万里城市广场;项目性质:集商业、办公、公寓等功能于一体的综合性建筑项目;主要承担的工作:暖通设计师;期限:2024年至今;总建筑面积60万平方米。</li> <li>2、项目名称:万茂嘉福新天地;项目性质:大型综合体;主要承担的工作:暖通设计师;期限:2020年至今;总建筑面积26万平方米。</li> <li>3、项目名称:华润青山湖综合体项目;项目性质:集住宅、写字楼、购物中心和公寓于一体的地铁上盖城市综合体项目;主要承担的工作:暖通设计师;期限:2020年至今;总建筑面积35万平方米。</li> <li>4、项目名称:萍乡天虹创业创新基地;项目性质:综合配套产业园区;主要承担的工作:暖通设计师;期限:2017年至今;总建筑面积12万平方米。</li> <li>5、项目名称:龙岗区坪地街道冠云片区城市更新单元;项目性质:综合性开发;主要承担的工作:暖通设计师;期限:2022年-2025年;总建筑面积38万平方米。</li> </ol>

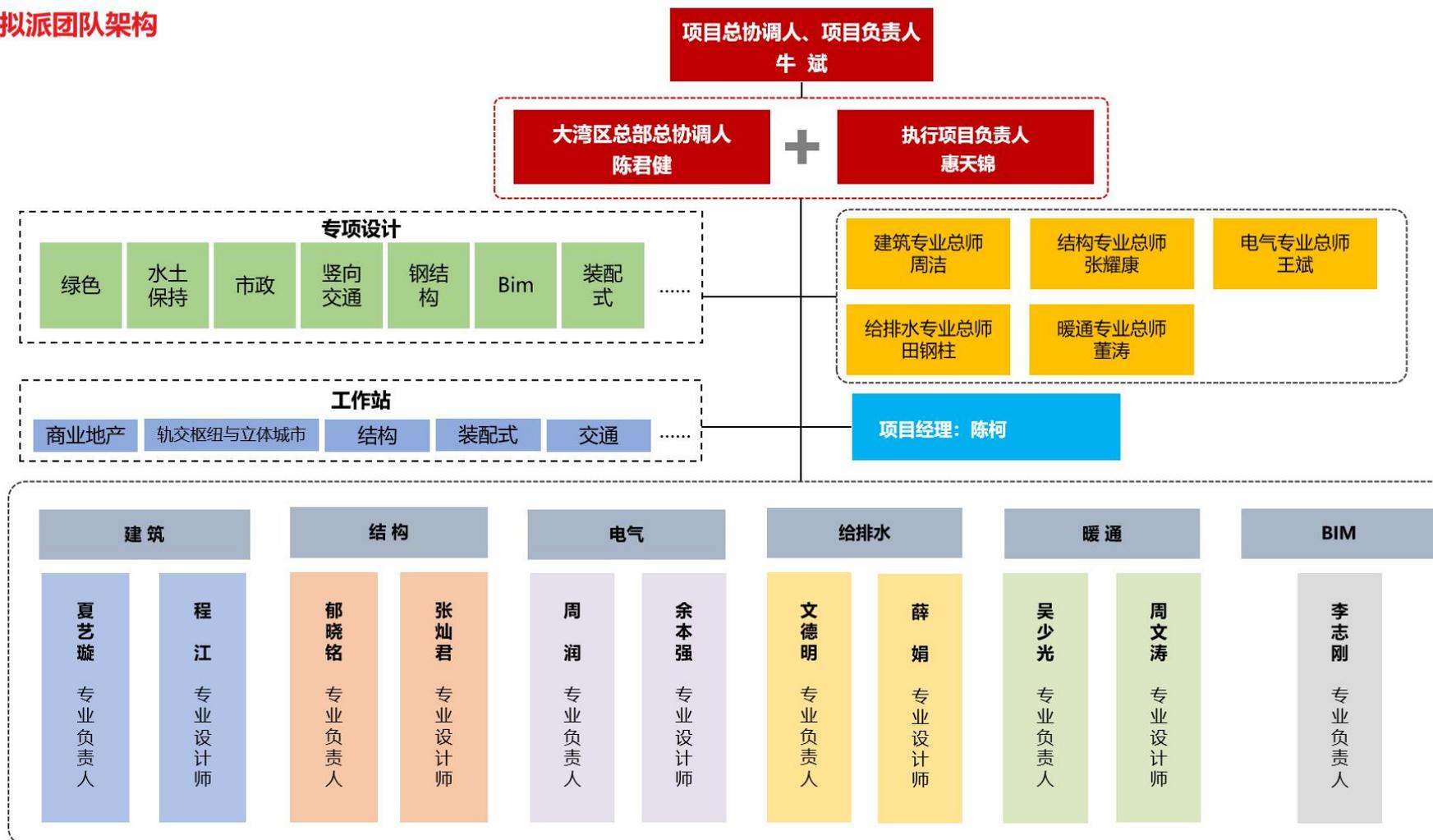
在本项目中 拟任职务	姓名	专业	执业资格/ 职称	主要简历、经验及承担过的项目
BIM 负责人	李志刚	建筑	中级工程师	<p><b>主要简历、经验:</b>2012年毕业于湖南科技大学，本科，工作年限13年；任职于华东建筑设计研究院有限公司深圳设计院建筑三部BIM设计师；中级工程师。</p> <p><b>承担过的项目:</b></p> <p>1、项目名称：安居建业龙华岳盟综合体项目；项目性质：多功能城市综合体；主要承担的工作：BIM设计师；期限：2017年至今；总建筑面积55万平方米。</p> <p>2、项目名称：上海浦东国际机场四期扩建工程航站区工程（不含站坪）；项目性质：改扩建中的新建航站楼及相关配套设施工程；主要承担的工作：BIM设计师；期限：2022年至今；总建筑面积132.8万平方米。</p> <p>3、项目名称：华为松山湖终端项目；项目性质：生产制造、研发办公及产业配套；主要承担的工作：BIM设计师；期限：2014年-2019年；总建筑面积143.6万平方米。</p> <p>4、项目名称：卓越坪山汤坑项目03 05 06地块；项目性质：集住宅、商业于一体的综合性建筑群；主要承担的工作：：BIM设计师；期限：2021年至今；总建筑面积46万平方米。</p> <p>5、项目名称：广州思科智慧城9#地块；项目性质：总部办公；主要承担的工作：BIM设计师；期限：2017年-2022年；总建筑面积15万平方米。</p>

注：1. 提供项目团队构成情况，项目团队需配备建筑、结构、机电设备等相关专业人员，同时需满足设计任务书内人员配置要求。2. 后附本项目拟投入人员相关证明资料。

补充说明如下：1) 承担过的项目请写明参与项目的名称、项目性质、主要承担的工作及期限；2) 拟任职务是指本项目分工、专业；3) 拟投入本项目成员（不含项目负责人）情况，人员结构合理，职责任务明确，提供相关人员毕业证、执业资格、技术职称等证明材料。

### 三、拟投入团队架构图

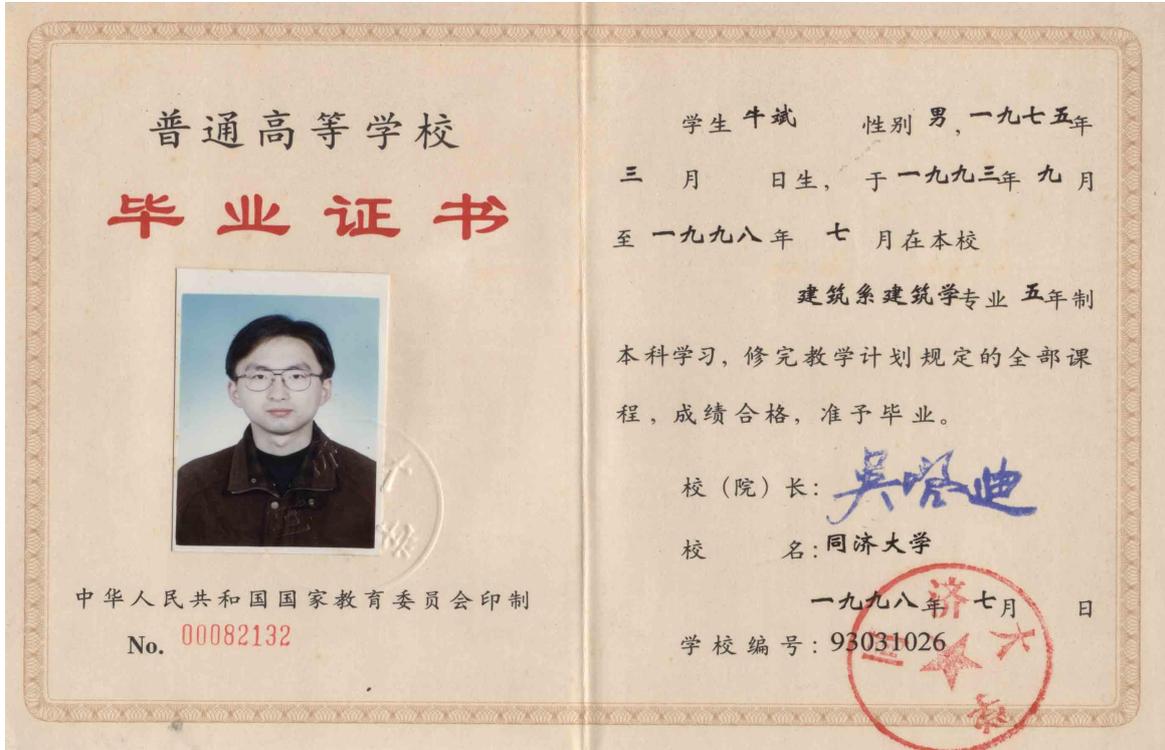
#### ■ 拟派团队架构



#### 四、拟投入团队人员证书

#### 1、项目负责人、项目总协调人——牛斌

#### 毕业证



使用有效期:2025年09月01日  
-2026年02月28日



## 中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

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

姓名：牛斌

性别：男

出生日期：1975年03月23日

注册编号：20063101450

聘用单位：华东建筑设计研究院有限公司

注册有效期：2025年08月11日-2027年08月10日



主任



个人签名：

签名日期：2025.09.01

牛斌

发证日期：2025年08月11日

# 技术职称

牛斌 同志

经 上海市正高级工程师（建设交通类）

专业技术职务任职资格

评审委员会评审，确认

你具备 正高级工程师

任职资格。

通过日期 2018年12月28日

编 号 18JSZG0045



姓 名 牛斌

性 别 男

出生年月 1975.03

专 业 工业与民用建筑物设计

工作单位 华东建筑设计研究院有限公司  
华东建筑设计研究总院

2、大湾区总部总协调人——陈君健

毕业证



使用有效期: 2025年12月02日  
-2026年05月31日



## 中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

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

姓名: 陈君健

性别: 男

出生日期: 1982年07月07日

注册编号: 20153102826

聘用单位: 华东建筑设计研究院有限公司

注册有效期: 2024年10月21日-2026年10月20日



主任



个人签名:

陈君健

签名日期: 2025.12.02

发证日期: 2024年10月21日

# 技术职称

陈君健	同志		
经	上海市工程系列规划设计专业高级		
专业技术职务任职资格			
评审委员会评审，确认			
你具备	高级工程师	姓名	陈君健
任职资格。		性 别	男
		出生年月	1982.07
通过日期	2016年12月29日	专 业	工业与民用建筑物设计
编 号	16C2050079	工作单位	华东建筑设计研究院有限公司 华东建筑设计研究总院

### 3、执行项目负责人——惠天锦

#### 毕业证



执业资格

使用有效期:2025年10月30日  
-2026年04月28日



# 中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

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

姓名：惠天锦

性别：男

出生日期：1977年12月15日

注册编号：20093101935

聘用单位：华东建筑设计研究院有限公司

注册有效期：2024年09月29日-2026年09月28日



主任



惠天锦

个人签名：

签名日期：

2025.10.30

发证日期：2024年09月29日

# 技术职称

惠天锦 同志



经上海市工程系列规划设计专业高级

专业技术职务任职资格

评审委员会评审，确认

你具备高级工程师

任职资格。

通过日期 2017年12月27日

编号 17C2050239

姓名 惠天锦

性别 男

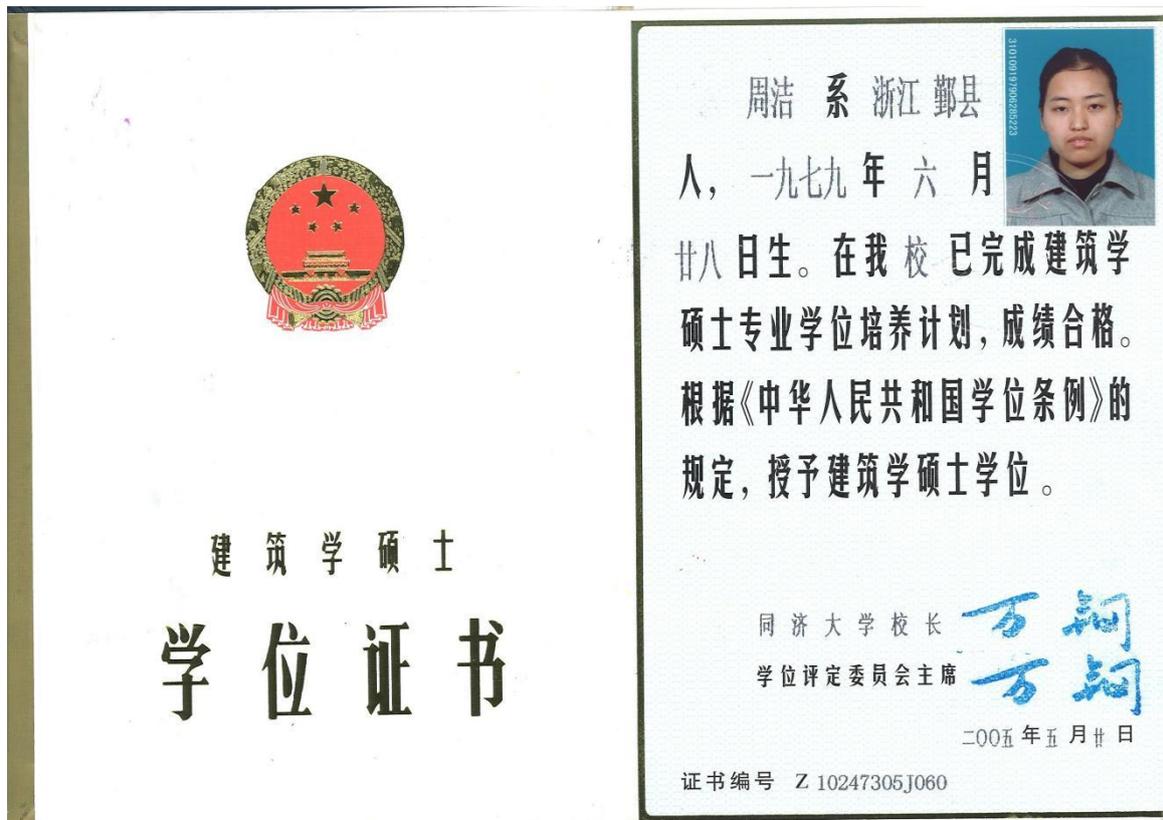
出生年月 1977.12

专业 工业与民用建筑物设计  
华东建筑设计研究院有限公司

工作单位 华东建筑设计研究总院

#### 4、建筑专业总师——周洁

#### 毕业证



执业资格

使用有效期:2025年08月26日  
-2026年02月22日



# 中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

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

姓名：周洁

性别：女

出生日期：1979年06月28日

注册编号：20093301313

聘用单位：华东建筑设计研究院有限公司

注册有效期：2024年09月20日-2026年09月19日



主任



个人签名:

签名日期:

2025. 8. 26.

发证日期：2024年09月20日

## 技术职称

周洁	同志		
经	上海市工程系列规划设计专业高级		
专业技术职务任职资格			
评审委员会评审，确认			
你具备	高级工程师	姓名	周洁
任职资格。		性别	女
		出生年月	1979.06
通过日期	2017年12月27日	专 业	工业与民用建筑物设计 华东建筑设计研究院有限公
编 号	17C2050247	工作单位	司华东建筑设计研究总院

## 5、建筑专业负责人——夏艺璇

### 毕业证



执业资格

使用有效期:2025年09月02日  
-2026年03月01日



## 中华人民共和国一级注册建筑师 注册证书

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

姓名：夏艺璇

性别：女

出生日期：1986年06月21日

注册编号：20203103657

聘用单位：华东建筑设计研究院有限公司

注册有效期：2024年05月06日-2026年05月05日



主任



夏艺璇

个人签名：

签名日期：

夏艺璇 2025.9.2

发证日期：2024年05月06日

# 上海市高级专业技术职称证书

姓 名： 夏艺璇  
性 别： 女  
出生年月： 1986-06  
证件类型： 居民身份证  
证 件 号： 410203198606210022  
工作单位： 华东建筑设计研究院有限公司华东建筑设计  
研究总院  
  
职 称 名 称： 高级工程师  
专 业 名 称： 工业与民用建筑物设计  
评 审 机 构： 上海市工程系列规划设计专业高级专业技术  
职务任职资格评审委员会2  
  
取得职称时间： 2019-12-27  
证 书 编 号： 19C2050375



请下载“上海人社”APP  
扫描二维码查询证书信息



## 6、项目经理——陈柯

### 毕业证



查询网址：<http://www.chsi.com.cn>

广东省教育厅监制

技术职称

# 广东省职称证书

姓名：陈柯

身份证号：511381198310051535



职称名称：高级工程师

专业：建筑设计

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2024年5月26日

评审组织：深圳市建筑设计专业高级职称评审委员会

证书编号：2403001183615

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年8月20日



## 7、建筑专业设计师——程江

### 毕业证



# 广东省职称证书

姓名：程江

身份证号：431102199001096391



职称名称：工程师

专业：建筑设计

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2023年04月20日

评审组织：深圳市建筑设计专业高级职称评审委员会

证书编号：2303003097894

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年06月21日



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

8、结构专业总师——张耀康

毕业证



# 执业资格

使用有效期: 2025年11月27日  
- 2026年05月26日



## 中华人民共和国一级注册结构工程师 注册执业证书

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

姓名: 张耀康

性别: 男

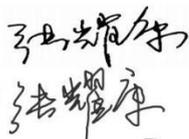
出生日期: 1978年02月13日

注册编号: S20063102421

聘用单位: 华东建筑设计研究院有限公司

注册有效期: 2025年04月23日-2028年04月22日



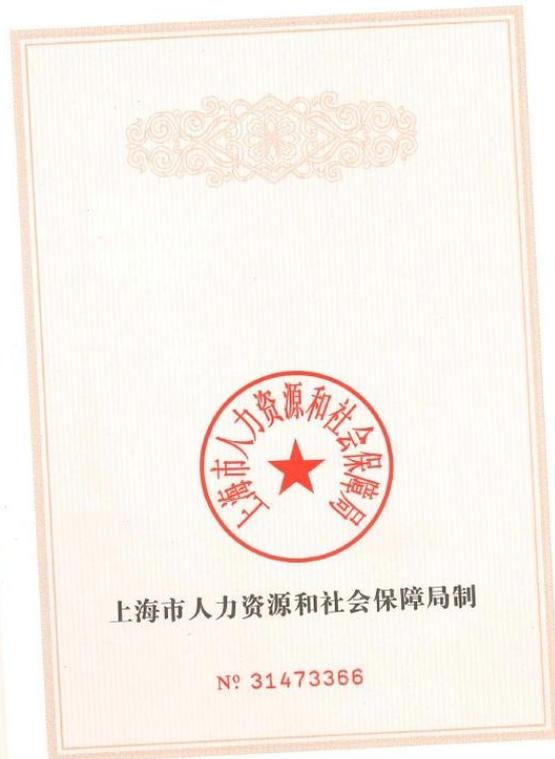
个人签名:   
签名日期: 2025.11.27



发证日期: 2025年04月23日

# 技术职称

张耀康 同志	
经上海市正高级工程师（建设交通类）	
专业技术职务任职资格	
评审委员会评审，确认	
你具备正高级工程师	姓名 张耀康
任职资格。	性别 男
	出生年月 1978.02
通过日期 2018年12月28日	专业 建筑设计
	华东建筑设计研究院有限公司
编号 18JSZG0102	工作单位 华东建筑设计研究总院



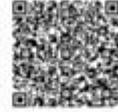
## 9、结构专业负责人——郁晓铭

### 毕业证

<b>硕士研究生</b>		 郁晓铭 110903
<b>毕业证书</b>		
研究生 <b>郁晓铭</b>	性别 <b>男</b> ,	1989 年 05 月 15 日生, 于
2011 年 08 月至	2014 年 04 月在	<b>土木工程</b>
专业学习, 学制 2.5 年, 修完硕士研究生培养计划规定的全部课程, 成绩合格, 毕业论文答辩通过, 准予毕业。		
培养单位:	<b>东南大学</b>	校 长: 
证书编号: <b>102861201402000682</b>	2014 年 04 月 20 日	
查询网址: <a href="http://www.chsi.com.cn">http://www.chsi.com.cn</a>		东南大学监制

执业资格

使用有效期: 2025年11月27日  
- 2025年12月30日



中华人民共和国一级注册结构工程师  
注册执业证书

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

姓名: 郁晓铭

性别: 男

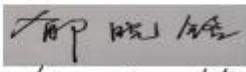
出生日期: 1989年05月15日

注册编号: S20193104033

聘用单位: 华东建筑设计研究院有限公司

注册有效期: 2022年11月09日-2025年12月31日



个人签名:   
郁晓铭  
签名日期: 2025.11.27



发证日期: 2022年11月09日

技术职称

# 上海市高级专业技术职称证书

姓 名： 郝晓铭  
性 别： 男  
出生年月： 1989-05  
证件类型： 居民身份证  
证 件 号： 320281198905154056  
工 作 单 位： 华东建筑设计研究院有限公司

职 称 名 称： 高级工程师  
专 业 名 称： 建筑结构设计  
评 审 机 构： 上海市工程系列规划设计专业高级职称评审委员会

取得职称时间： 2022-12-30  
证 书 编 号： 22GEECCL0631



请下载“上海人社”APP  
扫描二维码查询证书信息

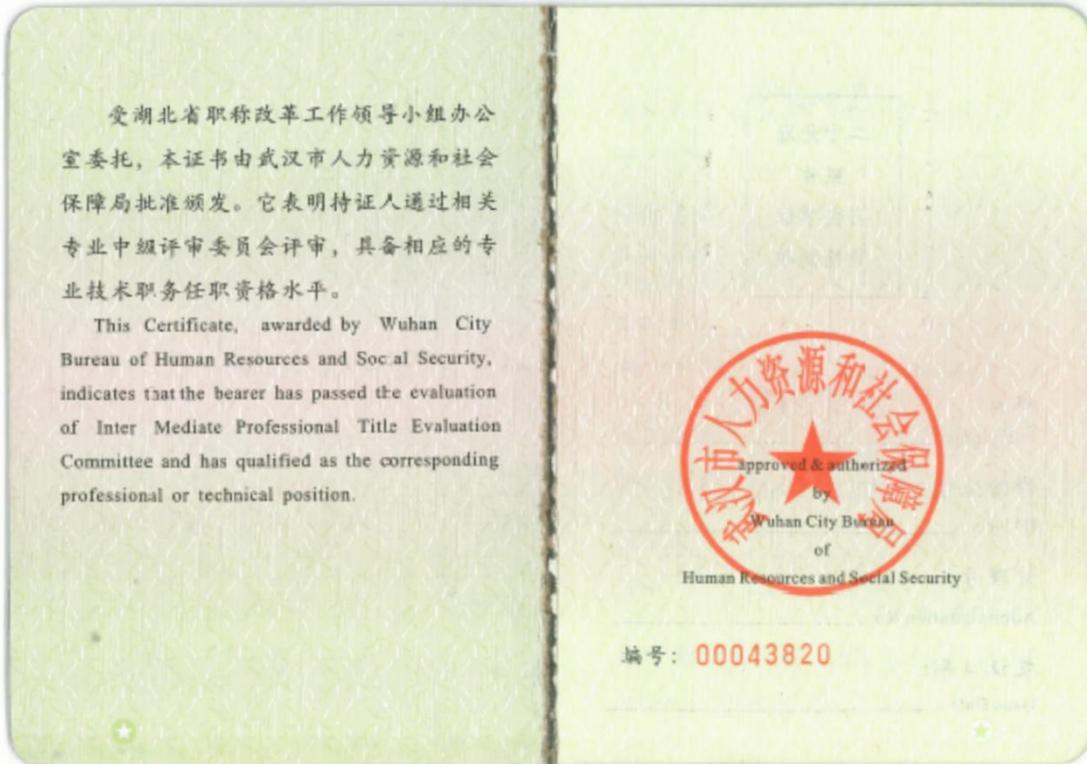


# 10、结构专业设计师——张灿君

## 毕业证

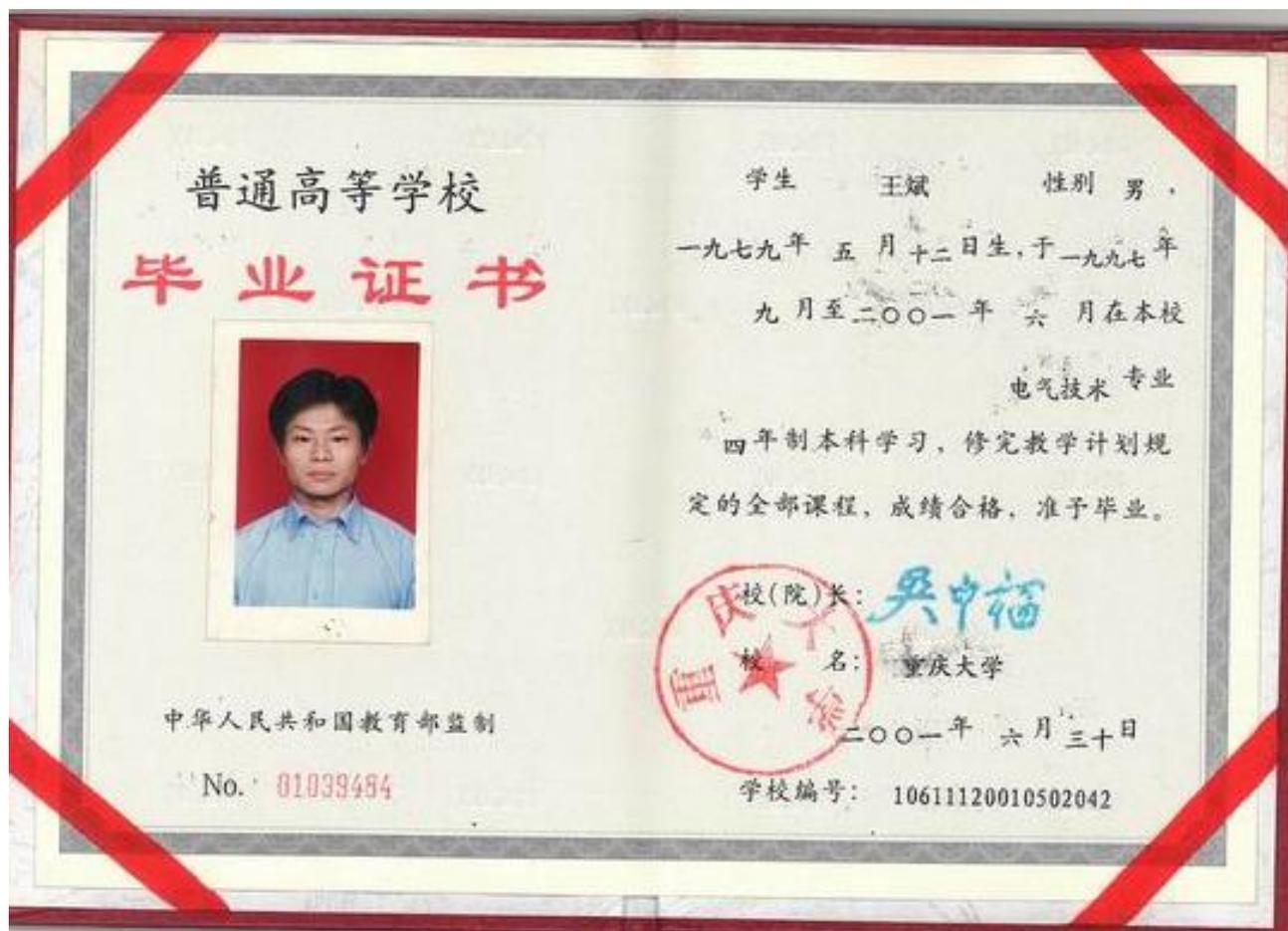


技术职称



# 11、电气专业总师——王斌

## 毕业证



执业资格

使用有效期: 2025年09月26日  
- 2026年03月25日



## 中华人民共和国注册电气工程师(供配电) 注册执业证书

本证书是中华人民共和国注册电气工程师(供配电)的执业凭证,准予持证人在执业范围和注册有效期内执业。

姓名: 王斌

性别: 男

出生日期: 1979年05月12日

注册编号: DG20103100395

聘用单位: 华东建筑设计研究院有限公司

注册有效期: 2023年04月17日-2026年06月30日



个人签名:

*Wang Bin*

签名日期:

*Wang Bin 25.9.26*

发证日期: 2023年04月17日

中华人民共和国  
住房和城乡建设部



# 上海市高级专业技术职称证书

姓 名： 王斌  
性 别： 男  
出生年月： 1979-05  
证件类型： 居民身份证  
证件号： 430202197905122017  
工作单位： 华东建筑设计研究院有限公司华东建筑设计  
研究总院  
  
职称名称： 正高级工程师  
专业名称： 建筑电气设计  
评审机构： 上海市工程系列建设交通类正高级职称评审  
委员会  
  
取得职称时间： 2020-12-29  
证书编号： 20JSZG0105



请下载“上海人社”APP  
扫描二维码查询证书信息



## 12、电气专业负责人——周润

### 毕业证



执业资格

使用有效期: 2025年11月25日  
- 2026年05月24日



中华人民共和国注册电气工程师(供配电)  
注册执业证书

本证书是中华人民共和国注册电气工程师(供配电)的执业凭证, 准予持证人在执业范围和注册有效期内执业。

姓名: 周润

性别: 男

出生日期: 1979年05月18日

注册编号: DG20153101120

聘用单位: 华东建筑设计研究院有限公司

注册有效期: 2025年04月21日-2028年04月20日



个人签名:

个人签名:

签名日期:

2025.11.25

中华人民共和国  
住房和城乡建设部



发证日期: 2025年04月21日

# 职称证

周润	同志		
经	上海市工程系列规划设计专业高级		
专业技术职务任职资格			
评审委员会评审，确认			
你具备	高级工程师	姓名	周润
任职资格。		性 别	男
		出生年月	1979.05
通过日期	2016年12月29日	专 业	建筑电气设计
编 号	16C2050382	工作单位	华东建筑设计研究院有限公司 华东建筑设计研究总院

# 13、电气专业设计师——余本强

毕业证

## 中国高等教育学历认证报告

姓 名：余本强  
性 别：男  
出生日期：1985年04月29日  
学历类别：普通  
层 次：本科  
院校名称：天津城市建设学院  
专业名称：电气工程及其自动化  
学习形式：普通全日制  
学 制：四年  
入学日期：2004年09月  
毕业日期：2008年06月  
毕 业：毕业  
证书编号：107921200805000706  
以上学历情况属实，专此认证。

报告编号：9707171

打印日期：2018-03-29



认证报告在线验证网址：  
<http://www.chsi.com.cn/xlrz/>



# 广东省职称证书

姓名：余本强

身份证号：421003198504292655



职称名称：工程师

专业：建筑电气

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2018年12月30日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第一评审委员会

证书编号：1903003024804

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2019年04月29日



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

# 14、给排水专业总师——田钢柱

毕业证



执业资格

使用有效期: 2025年09月04日  
- 2026年03月03日



**中华人民共和国注册公用设备工程师(给水排水)**  
**注册执业证书**

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

姓 名: 田钢柱

性 别: 男

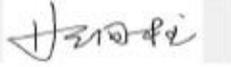
出生日期: 1979年02月03日

注册编号: CS20103100541

聘用单位: 华东建筑设计研究院有限公司

注册有效期: 2023年04月27日-2026年06月30日



个人签名: 

签名日期:   
2025.9.5

发证日期: 2023年04月27日



中华人民共和国  
住房和城乡建设部  
行政审批专用章  
(3)  
11010810900401

## 技术职称

田钢柱	同志		
经	上海市工程系列规划设计专业高		
	级专业技术职务任职资格		
评审委员会评审，确认			
你具备	高级工程师	姓名	田钢柱
任职资格。		性别	男
		出生年月	1979.02
通过日期	2012年12月27日	专 业	给排水设计
编 号	12C2050435	工作单位	华东建筑设计研究院有限公司

15、给排水专业负责人——文德明

毕业证



执业资格

使用有效期: 2025年07月29日  
- 2026年01月25日



中华人民共和国注册公用设备工程师(给水排水)  
注册执业证书

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

姓名: 文德明  
性别: 男  
出生日期: 1974年09月04日  
注册编号: CS20154500173  
聘用单位: 华东建筑设计研究院有限公司  
注册有效期: 2025年05月28日-2028年05月27日



个人签名:   
签名日期: 2025.7.29

中华人民共和国  
住房和城乡建设部  
行政审批专用章  
(3)  
1101081090045

发证日期: 2025年05月28日

# 技术职称



# 16、给排水专业设计师——薛娟

毕业证



查询网址: <http://www.chsi.com.cn>

技术职称

14



姓名: 薛娟  
Full Name

性别: 女  
Sex

身份证号码: 340621198501097269  
ID card No.

专业名称: 建筑给水排水  
Speciality

资格名称: 高级工程师  
Qualification Level

授予时间: 二〇二三年十二月二十日  
Conferment Date

编号: 20233332146  
No.

Seal of the Evaluation  
Committee of Professional Titles

发证时间: 2023年3月8日  
Issued Date



# 17、暖通专业总师——董涛

## 毕业证



执业资格

使用有效期: 2025年11月27日  
- 2026年05月26日



中华人民共和国注册公用设备工程师(暖通空调)  
注册执业证书

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

姓名: 董涛

性别: 男

出生日期: 1976年06月29日

注册编号: CN20103100268

聘用单位: 华东建筑设计研究院有限公司

注册有效期: 2023年05月10日-2026年06月30日



个人签名:

签名日期:



25.11.27

中华人民共和国  
住房和城乡建设部



发证日期: 2023年05月10日

技术职称

# 上海市正高级职称证书

姓名：董涛  
性别：男  
出生年月：1976-06  
证件类型：居民身份证  
证件号：510702197606290210  
工作单位：华东建筑设计研究院有限公司



职称名称：正高级工程师  
专业名称：暖通设计  
评审机构：上海市工程系列正高级职称评审委员会（建设交通类）  
取得职称时间：2025-01-23  
证书编号：24GEEACA0221



请下载“随申办市民云”APP  
扫描二维码查询证书信息



# 18、暖通专业负责人——吴少光

## 毕业证



查询网址：<http://www.chsi.com.cn>

15

执业资格

使用有效期: 2025年09月02日  
- 2026年03月01日



中华人民共和国注册公用设备工程师(暖通空调)  
注册执业证书

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

姓名: 吴少光

性别: 男

出生日期: 1988年11月07日

注册编号: CN20194400930

聘用单位: 华东建筑设计研究院有限公司

注册有效期: 2025年04月21日-2028年04月20日



个人签名: 吴少光  
吴少光  
签名日期: 2025.9.2

中华人民共和国  
住房和城乡建设部



发证日期: 2025年04月21日

# 广东省职称证书

姓名：吴少光

身份证号：445221198811072231



职称名称：高级工程师

专业：暖通

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2022年05月14日

评审组织：深圳市勘察设计专业高级职称评审委员会

证书编号：2203001065067

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2022年06月24日



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

# 19、暖通专业设计师——周文涛

## 毕业证



# 广东省职称证书

姓名：周文涛

身份证号：422326198910032519



职称名称：工程师

专业：暖通

级别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2020年07月05日

评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第二评审委员会

证书编号：2003003043704

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2020年10月15日



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

## 20、BIM 负责人——李志刚

### 毕业证



# 广东省职称证书

姓名：李志刚  
身份证号：430682198810186614



职称名称：工程师  
专业：建筑设计  
级别：中级  
取得方式：职称评审  
通过时间：2020年06月10日  
评审组织：深圳市建筑专业中级专业技术资格第四评审委员会

证书编号：2003003043106  
发证单位：深圳市人力资源和社会保障局  
发证时间：2020年10月15日



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