

标段编号：2019-440305-70-03-103679048001

深圳市建设工程设计招标投标 文件

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

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市天华建筑设计有限公司

日期：2025年12月09日

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	建筑专业 (不包括初步设计)	11.5	19.50	224.25	地上商业业态初步设计及施工图设计单价报价上限为 79 元/m ² , 即各专业单价报价总和不可超过 79 元/m ² 。
2		结构专业		16.00	184.00	
3		给排水专业		5.00	57.50	
4		电气专业		6.00	69.00	
5		暖通专业		3.50	40.25	
6		消防		0.00	0.00	
7		人防		0.00	0.00	
8	地下商业及后勤机电初步设计及施工图设计	建筑专业 (不包括初步设计)	1.3	14.04	18.25	地下商业及后勤机电业态初步设计及施工图设计单价报价上限为 65 元/m ² , 即各专业单价报价总和不可超过 65 元/m ² 。
9		结构专业		11.52	14.98	
10		给排水专业		3.60	4.68	
11		电气专业		4.32	5.62	
12		暖通专业		2.52	3.28	
13		消防		0.00	0.00	
14		人防		0.00	0.00	
15	地上停车楼或车库初步设计	建筑专业 (不包括初步设计)	2	11.70	23.40	地上停车楼或车库业态初步设计及施工图设计单价报价
16		结构专业		9.60	19.20	

17	及施工图设计	给排水专业		3.00	6.00	上限为 42 元/m ² ，即各专业单价报价总和不可超过 42 元/m ² 。
18		电气专业		3.60	7.20	
19		暖通专业		2.10	4.20	
20		消防		0.00	0.00	
21		人防		10.00	20.00	
22	专项设计	绿色建筑及海绵城市设计	∠	∠	24.00	总价包干，报价上限 48 万
23		水土保持施工图	∠	∠	9.00	总价包干，报价上限 36 万
24		红线范围内的市政配套设计及可能的红线外与各项市政管线接口设计	∠	∠	45.00	总价包干，报价上限 50 万
25		室外总体设计（含室外管线综合）	∠	∠	29.60	总价包干，报价上限 53 万
26		竖向交通设计	∠	∠	45.00	总价包干，报价上限 50 万
27		钢结构及网架设计	11.5	5.50	63.25	单价报价上限为 7.7 元/平方米
28		BIM 正向设计	14.8	7.50	111.00	单价报价上限为 12.4 元/平方米
29		装配式设计	12.8	6.50	83.20	单价报价上限为 9.4 元/平方米
30		减震顾问	∠	∠	24.00	总价包干，报价上限 47 万
31		燃气设计	∠	∠	25.00	总价包干，报价上限 30 万
32	总报价（万元）		14.8	<div>1160.85 万元</div> <div>（小写）</div> <div>壹仟壹佰陆拾万</div> <div>零捌仟伍佰元整</div> <div>（大写）</div>		总报价为（1~31）项之和，投标上限总价 1,783 万元



			增值税税率 <u>6%</u>	
33	重大设计修改取费比例	<u>68</u> %		上限为 70%
34	设计面积增加取费比例	<u>80</u> %		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* 80 %（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* 80 %（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 %（投标人填写，上限为 70%）。不属于重大设计修改的不另行增加费用。
7. 设计费比例划分：初步设计阶段占比 20%（包括除建筑专业外其他各专业初步设计）、施工图设计阶段（含报建配合、招标配合、营销配合）占比 70%、施工配合阶段占比 10%（含验收配合）。
8. 甲方有权根据项目实际情况调整或减少乙方的设计内容，调整或减少设计内容对应的设计费用，在合同总价中进行扣除，并在结算审核时将超付金额扣回。

投标人（盖章）： 深圳市天华建筑设计有限公司



日期：2025 年 12 月 9 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1160.85 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）：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，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。A、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。B、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；C、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。D、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。E、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。

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

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

8、如果违反本投标函中任何条款,我方愿意接受:

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

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

投标人(单位公章):  深圳市天华建筑设计有限公司

投标人法定代表人签章:  叶文宇

单位地址: 广东省深圳市南山区深南大道 9966 号威盛科技大厦 16 楼&20 楼

邮政编码: 518052 电话: 0755-82571289 传真: /

2025 年 12 月 9 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
35	地上商业初步设计及施工图设计	建筑专业 (不包括初步设计)	11.5	19.50	224.25	地上商业业态初步设计及施工图设计单价报价上限为 79 元/m ² , 即各专业单价报价总和不可超过 79 元/m ² 。
36		结构专业		16.00	184.00	
37		给排水专业		5.00	57.50	
38		电气专业		6.00	69.00	
39		暖通专业		3.50	40.25	
40		消防		0.00	0.00	
41		人防		0.00	0.00	
42	地下商业及后勤机电初步设计及施工图设计	建筑专业 (不包括初步设计)	1.3	14.04	18.25	地下商业及后勤机电业态初步设计及施工图设计单价报价上限为 65 元/m ² , 即各专业单价报价总和不可超过 65 元/m ² 。
43		结构专业		11.52	14.98	
44		给排水专业		3.60	4.68	
45		电气专业		4.32	5.62	
46		暖通专业		2.52	3.28	
47		消防		0.00	0.00	
48		人防		0.00	0.00	
49	地上停车楼或车库初步设计	建筑专业 (不包括初步设计)	2	11.70	23.40	地上停车楼或车库业态初步设计及施工图设计单价报价
50		结构专业		9.60	19.20	



51	及施工图设计	给排水专业		3.00	6.00	上限为 42 元/m ² ，即各专业单价报价总和不可超过 42 元/m ² 。
52		电气专业		3.60	7.20	
53		暖通专业		2.10	4.20	
54		消防		0.00	0.00	
55		人防		10.00	20.00	
56	专项设计	绿色建筑及海绵城市设计	∠	∠	24.00	总价包干，报价上限 48 万
57		水土保持施工图	∠	∠	9.00	总价包干，报价上限 36 万
58		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	∠	∠	45.00	总价包干，报价上限 50 万
59		室外总体设计（含室外管线综合）	∠	∠	29.60	总价包干，报价上限 53 万
60		竖向交通设计	∠	∠	45.00	总价包干，报价上限 50 万
61		钢结构及网架设计	11.5	5.50	63.25	单价报价上限为 7.7 元/平方米
62		BIM 正向设计	14.8	7.50	111.00	单价报价上限为 12.4 元/平方米
63		装配式设计	12.8	6.50	83.20	单价报价上限为 9.4 元/平方米
64		减震顾问	∠	∠	24.00	总价包干，报价上限 47 万
65		燃气设计	∠	∠	25.00	总价包干，报价上限 30 万
66	总报价（万元）		14.8	<div>1160.85 万元</div> <div>（小写）</div> <div>壹仟壹佰陆拾万</div> <div>零捌仟伍佰元整</div> <div>（大写）</div>		总报价为（1~31）项之和，投标上限总价 1,783 万元



			增值税税率 <u>6%</u>	
67	重大设计修改取费比例		<u>68</u> %	上限为 70%
68	设计面积增加取费比例		<u>80</u> %	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* 80 %（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* 80 %（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 %（投标人填写，上限为 70%）。不属于重大设计修改的不另行增加费用。
7. 设计费比例划分：初步设计阶段占比 20%（包括除建筑专业外其他各专业初步设计）、施工图设计阶段（含报建配合、招标配合、营销配合）占比 70%、施工配合阶段占比 10%（含验收配合）。
8. 甲方有权根据项目实际情况调整或减少乙方的设计内容，调整或减少设计内容对应的设计费用，在合同总价中进行扣除，并在结算审核时将超付金额扣回。

投标人（盖章）： 深圳市天华建筑设计有限公司

日期：2025 年 12 月 9 日



四、投标人基本情况

企业基本情况表

企业名称	深圳市天华建筑设计有限公司	企业注册资本	500 万元
企业法定代表人姓名	叶文字	企业技术负责人姓名	伍颖梅
符合本工程设计资质类别及等级	建筑行业(建筑工程) 甲级	取得符合本工程要求的设计资质时间	2009 年 11 月 26 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	已备案	在建设主管部门信息管理系统备案总人数	127
备注	无		

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。



附件：建筑行业（建筑工程）甲级



工 程 设 计 资 质 证 书

证书编号: A144013319
有效 期: 至2029年08月28日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

企 业 名 称 : 深圳市天华建筑设计有限公司

经 济 性 质 : 有限责任公司

资 质 等 级 : 建筑行业(建筑工程)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。*****

发证机关
2024年08月28日
No.AZ 0111876

企 业 名 称	深圳市天华建筑设计有限公司		
详 细 地 址	深圳市福田区福田街道岗厦社区彩田路3069号星河世纪A栋1112		
建 立 时 间	1987年11月14日		
注 册 资 本 金	500万元人民币		
统一社会信用代码 (或营业执照注册号)	9144030019217862X9		
经 济 性 质	有限责任公司		
证 书 编 号	A144013319-6/1		
有 效 期	至2029年08月28日		
法 定 代 表 人	叶文字	职 务	总经理
单 位 负 责 人	叶文字	职 务	总经理
技 术 负 责 人	伍颖梅	职称或执业资格	建筑设计高级工程师/一级注册建筑师
备 注:	原资质证书编号: 190185 原企业名称: 深圳市华侨城天华建筑设计有限公司 原发证日期: 2009年11月26日		

业务范围

建筑行业(建筑工程)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。

发证机关
2024年08月28日
No.AF 0021680

广东政务服务网

企业与人员信息诚信申报平台

您好，深圳****司！[用户中心](#) [安全退出](#) [常见问题](#)

电话:83882112

深圳住建

建筑行业信用数据登记

企业信息

人员信息

基本信息

证件信息

任职锁定记录

任职解锁申请

建筑市场主体信用管理系统

人员信息管理

新增人员

搜索

请选择

请输入人员名称或证件号码或状态

序号	人员名称	证件号码	修改时间	状态	操作
21	王梓璇	230183199704190624	2024-03-27	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
22	陈艳	450922199608092524	2024-03-27	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
23	覃乾瑞	452701199311072118	2024-03-27	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
24	邱炉金	440281198802267012	2024-03-27	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
25	石金珠	522633199505063432	2024-03-27	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
26	钟静莲	441324199506142331	2024-03-27	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
27	林勇	360502198612233074	2024-03-27	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
28	汪述丙	420322198811042415	2024-03-27	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
29	李梅兰	441422199512251828	2024-03-27	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息
30	陈金莲	450512199703250549	2024-01-04	已提交	修改 删除 添加证件 更新人员信息

显示第 21 到第 30 条记录，总共 127 条记录 每页显示 10 条记录

« 1 2 3 4 5 »

主 办：深圳市住房和建设局 版权所有：深圳市住房和建设局

粤ICP备2023053213号 粤公网安备 44030402002800号 网站标识码: 4403000005

联系我们

热线电话: 0755-83882112

政府网站 找错



五、投标人同类业绩

投标人业绩情况表

企业名称	深圳市天华建筑设计有限公司			
序号	工程项目名称	工程规模与主要特征	建设单位	合同签订时间
1	旭辉未来时区花园项目	工程规模：13.25 万㎡； 主要特征：住宅、商业、办公；	东莞市保汇实业投资有限公司	2021 年 10 月
2	旭辉北岸时区花园项目	工程规模：38.77 万㎡； 主要特征：住宅、商业综合体、办公、地下车库；	东莞市保汇实业投资有限公司	2021 年 10 月
3	中山未来之门项目 F34、F40 地块项目	工程规模：17.62 万㎡； 主要特征：塔楼办公、独立办公、商业及办公配套	中山市深业万胜投资有限公司	2021 年 12 月
4	黄金珠宝产业链数字创新中心项目	工程规模：5.6 万㎡； 主要特征：研发用房、生产用房、食堂、宿舍及地下室；	深圳金雅福控股集团有限公司	2024 年 4 月
5	深城投中城花园二期项目	工程规模：35.37 万㎡； 主要特征：住宅、办公、公寓、集中商业、小商铺、幼儿园、公配；	深圳市深城投置业有限公司	2024 年 1 月

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



1、旭辉未来时区花园项目合同关键页（1/5）

合同编号：_____

东莞市黄江镇未来时区花园项目

设计合同（扩初及施工图）

委托方（甲方）：东莞市保汇实业投资有限公司

承接方（乙方）：深圳市天华建筑设计有限公司

二零二一年九月

1、旭辉未来时区花园项目合同关键页（2/5）

东莞市黄江镇未来时区花园项目（暂名）

规划及单体建筑设计任务书

一、项目概况及周边情况（下划线部分为示例，各地区公司可根据项目情况填写）

1.1 项目名称：东莞市黄江镇未来时区花园项目

1.2 发展商：东莞市保汇实业投资有限公司

1.3 建设地点：广东省东莞市

1.4 占地面积：19796.55 m²

1.5 建设内容：住宅、社区配套、地下车库、幼儿园等

1.6 建设周期：3 年

1.7 地质条件（根据地址勘察报告）： /

1.8 规划用途：住宅、商业、办公

1.9 使用年限：住宅 50、商业 50、办公 50 年

二、设计依据及基础资料

2.1 规划部门审批意见书——附件 A

2.2 建设部门审批意见书——附件 B

2.3 其它部门审批意见书——附件 C

2.4 国家及东莞市相关规范

2.5 基地《测绘项目技术报告书》——附件 D（暂缺）

2.6 地下水位情况——附件 E（暂缺）

2.7 地质勘探情况——附件 F（暂缺）

三、建筑技术经济指标

3.1 技术经济指标

总用地面积	经济技术指标	备注
-------	--------	----

1、旭辉未来时区花园项目合同关键页（3/5）

总建筑面积		132542.18	
地上建筑面积		89084.48	
其中	住宅建筑面积	62359.13	
	商业建筑面积	21607.34	
	其他面积	5118.00	
容积率		4.5	$1.0 \leq R \leq$
建筑密度		34.35	幼儿园绿地
绿化率		25.10	$\geq 25\%$
集中绿化率		无	
建筑层数		/	
地下总建筑面积		43457.70	
其中	建筑地下室面积	42387.50	
	架空层建筑面积	772.69	
	其它面积	297.51	连通北地块
机动车车位要求		1161	
其中	地上停车位	40	
	地下停车位	1121	
非机动车车位要求		/	
其中	地上停车面积	/	
	地下停车面积	/	

3.2 户型配置要求

3.3 配套设施要求

四、总体设计要求

1. 设计深度需符合国家建设部《建筑工程设计文件编制深度的规定》中有关的要求及甲方的其他要求
2. 设计质量需符合国家及地区相关设计法规、规范的要求
3. 设计质量及深度需满足相应阶段图纸报审通过的要求
4. 设计中的建筑、市政、水、电、燃气、电信等用量及标准应符合国家、建设部及市有关设计标准及规定

1、旭辉未来时区花园项目合同关键页（4/5）

20.2 本合同包含了合同双方关于本合同题目的全部权利、责任和义务，取代了双方以前在这个问题上表达的一切意向、理解或讨论文件；

20.3 本合同解释的先后顺序依次为合同主文、附件一《设计任务书》、其它附件。排序在后的文件如与排序在前的文件内容相冲突，以排序在前的文件为准，但本合同签订后双方对前述文件内容作出修改的，以日期在后的修改文件为准；

20.4 本合同经双方盖章后即告生效；

20.5 合同出现手写条款的，手写条款外须经双方一致盖章确认，否则无效。双方持有的经盖章确认的合同手写部分有不一致的，不一致的内容均无效，但一方证明另一方擅自修改合同的除外。

20.6 本合同如有任何变更，需采用书面形式，并经双方盖章后，方有效力；

20.7 本合同一式 8 份，甲方执 4 份，乙方执 4 份，具有同等法律效力。

21. 合同附件

附件一：设计任务书及甲方提供的相关设计资料

附件二：乙方项目成员名单及简历

附件三：廉政须知及承诺书

(以下无正文)

甲方：东莞市保汇实业投资有限公司

乙方：深圳市天华建筑设计有限公司

(盖章)

(盖章)

授权代表签字：

授权代表签字：

2021年 10月 14日

2021年 10月 14日

1、旭辉未来时区花园项目合同关键页（5/5）

附件二、乙方项目成员名单及简历

本项目中的职务	姓名	专业	职位
项目负责人	龙世德	建筑	建筑四所所长
项目经理	向晖	/	商务经理
建筑专负	雷雨	建筑	建筑四所设总
建筑执行专负	蓝春玲	建筑	建筑四所专负
结构专负	何俊	结构	结构二所所长
电气总控	金庆友	电气	机电所所长
给排水总控	陈伟鹏	给排水	给排水总工
暖通总控	关永立	暖通	暖通总工

2、旭辉北岸时区花园项目合同关键页（1/5）

合同编号：_____

东莞市黄江镇北岸时区花园项目

设计合同（扩初及施工图）及设计任务书

委托方（甲方）：东莞市保汇实业投资有限公司

承接方（乙方）：深圳市天华建筑设计有限公司

二零二一年九月

2、旭辉北岸时区花园项目合同关键页（2/5）

东莞市黄江镇北岸时区花园项目（暂名）

规划及单体建筑设计任务书

一、项目概况及周边情况（下划线部分为示例，各地区公司可根据项目情况填写）

- 1.1 项目名称：东莞市黄江镇北岸时区花园项目
- 1.2 发展商：东莞市保汇实业投资有限公司
- 1.3 建设地点：广东省东莞市
- 1.4 占地面积：56778.95 m²
- 1.5 建设内容：住宅、商业、办公、地下车库
- 1.6 建设周期：4 年
- 1.7 地质条件（根据地址勘察报告）： /
- 1.8 规划用途：住宅、商业、办公
- 1.9 使用年限：住宅 50、商业 50、办公 50 年

二、设计依据及基础资料

- 2.1 规划部门审批意见书——附件 A
- 2.2 建设部门审批意见书——附件 B
- 2.3 其它部门审批意见书——附件 C
- 2.4 国家及 东莞 市相关规范
- 2.5 基地《测绘项目技术报告书》——附件 D（暂缺）
- 2.6 地下水位情况——附件 E（暂缺）
- 2.7 地质勘探情况——附件 F（暂缺）

三、建筑技术经济指标

3.1 技术经济指标

总用地面积	经济技术指标	备注
-------	--------	----

2、旭辉北岸时区花园项目合同关键页（3/5）

总建筑面积		387712.55	
地上建筑面积		283894.75	
其中	住宅建筑面积	198726.33	
	商业建筑面积	75384.43	
	其他面积	9784.00	
容积率		5.00	
建筑密度		40.68	
绿化率		25.10	
集中绿化率		无	
建筑层数		/	
地下总建筑面积		103817.80	
其中	建筑地下室面积	95003.00	
	架空层建筑面积	3852.80	
	其它面积	4962.00	-
机动车车位要求		2960	
其中	地上停车位	142	
	地下停车位	2818	
非机动车车位要求		/	
其中	地上停车面积	/	
	地下停车面积	/	

3.2 户型配置要求

3.3 配套设施要求

四、总体设计要求

1. 设计深度需符合国家建设部《建筑工程设计文件编制深度的规定》中有关的要求及甲方的其他要求
2. 设计质量需符合国家及地区相关设计法规、规范的要求
3. 设计质量及深度需满足相应阶段图纸报审通过的要求
4. 设计中的建筑、市政、水、电、燃气、电信等用量及标准应符合国家、建设部及市有关设计标准及规定

2、旭辉北岸时区花园项目合同关键页（4/5）

18.2 甲、乙双方联系地址、电话及传真、项目负责人等如有变化，应以书面形式提前 5 个工作日通知对方。

19. 解决争议的方式

凡因本协议所引起的或与之相关的任何纷争，包括但不限于协议的存在、效力、解释、管辖、履行、终止、解除等，均提交甲方主要办事机构所在地的人民法院诉讼解决。

20. 其它

20.1 本合同用中文写成，适用于中华人民共和国法律（不包含香港、澳门和台湾地区）；

20.2 本合同包含了合同双方关于本合同主旨的全部权利、责任和义务，取代了双方以前在这个问题上表达的一切意向、理解或讨论文件；

20.3 本合同解释的先后顺序依次为合同主文、附件一《设计任务书》、其它附件。排序在后的文件如与排序在前的文件内容相冲突，以排序在前的文件为准，但本合同签订后双方对前述文件内容作出修改的，以日期在后的修改文件为准；

20.4 本合同经双方盖章后即告生效；

20.5 合同出现手写条款的，手写条款外须经双方一致盖章确认，否则无效。双方持有的经盖章确认的合同手写部分有不一致的，不一致的内容均无效，但一方证明另一方擅自修改合同的除外。

20.6 本合同如有任何变更，需采用书面形式，并经双方盖章后，方有效力；

20.7 本合同一式 8 份，甲方执 4 份，乙方执 4 份，具有同等法律效力。

21. 合同附件

附件一：设计任务书及甲方提供的相关设计资料

附件二：乙方项目成员名单及简历

附件三：廉政须知及承诺书

（以下无正文）

甲方：东莞市保汇实业投资有限公司

（盖章）

授权代表签字：_____

2021年 10月 14日

乙方：深圳市天华建筑设计有限公司

（盖章）

授权代表签字：_____

2021年 10月 14日

2、旭辉北岸时区花园项目合同关键页（5/5）

附件 J ——《旭辉成本控制要素（集团终版）》

附件 K ——《旭辉集团（事业部、城市公司）合同附图绘制及审核流程》

甲方提供的其他相关设计资料

附件二、乙方项目成员名单及简历

本项目中的职务	姓名	专业	职位
项目负责人	龙世德	建筑	建筑四所所长
项目经理	向晖	/	商务经理
建筑专负	施慧	建筑	建筑四所设总
建筑执行专负	颜宽	建筑	建筑四所资深设计师
结构专负	李少成	结构	结构一所所长
电气总控	金庆友	电气	机电所所长
给排水总控	陈伟鹏	给排水	给排水总工
暖通总控	关永立	暖通	暖通总工

3、中山未来之门项目 F34、F40 地块项目合同关键页（1/3）

vanke

中山万科未来之门 F34、F40 地块
建设工程设计

项目名称: 中山未来之门项目 F34、F40 地块
项目地点: 中山市翠亨新区
设计内容: 施工图设计
委托方(甲方): 中山市深业万胜投资有限公司
承接方(乙方): 深圳市天华建筑设计有限公司
签订日期: 2021 年 12 月 20 日

3、中山未来之门项目 F34、F40 地块项目合同关键页（2/3）

vanke

甲方：中山市深业万胜投资有限公司

乙方：深圳市天华建筑设计有限公司

第一章 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 《建设工程勘察设计管理条例》及其它有关建筑工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.3 相关建设工程审批文件。

第二章 项目概况

2.1 工程名称：中山未来之门项目 F34、F40 地块项目

2.2 项目地点：中山市翠亨新区

总用地面积约 50865.90 平方米，地上总建面约 146090.52 平方米，地下（不含人防）约 30463.80 平方米。塔楼办公及架空层约 124308.52 平米，独立办公约 18620.00 平米，商业约 1742.00 平方米，办公配套约 1420.00 平方米。

备注：以政府主管部门批准的各子项建筑面积为准。

2.3 产品类型：塔楼办公、独立办公、商业及办公配套。

第三章 设计范围

3.1 规划建筑方案设计阶段（仅配合）：

3.1.1 配合方案单位概念方案及规划方案报建图纸制作。

3.2 方案调整设计阶段（仅配合）：

3.2.1 配合方案单位方案报建的图纸制作。

3.3 扩初设计阶段：

3.3.1 规划总图设计，包括土方台地、道路及室外主要管线等。

3.3.2 完成单体建筑扩初设计、结构及设备的扩初设计。

3.3.3 向甲方提交各专业扩初条件图，供甲方审查。

3.3.4 结合甲方的开发节奏，制定较详细的设备方案（强、弱电、空调通风及水专业）。

3.4 施工图设计阶段：

3、中山未来之门项目 F34、F40 地块项目合同关键页（3/3）

vanke

- 9.8 乙方在其宣传和评优评级等专业材料中，有权使用本项目的设计资料，包括室内外的照片，但必须经甲方书面许可。如果甲方事先书面通知乙方哪些资料是保密的，乙方不能把它包括在其宣传和材料中。
- 9.9 本合同在履行过程中发生纠纷，甲方与乙方应及时协商解决。协商不成时，应向中国境内甲方所在地人民法院提起诉讼，并遵守其根据中国法律所作出的裁决。
- 9.10 本协议双方签字后，表明双方在指明的日期同意上述协议书条款。同时也表明他们双方有完全和最终权威使各自代表的一方完全遵守本协议所列条款。
- 9.11 本合同壹式肆份，甲乙双方各执贰份。本合同未尽事宜，双方可签订补充协议作为附件，补充协议与本合同具有同等法律效力。经双方协商签订的补充协议应按顺序编号，当本合同与补充协议不一致时，应按补充协议的最新约定执行。

（本页为签章页，无正文）

甲方（盖章）：中山市深业万胜投资有限公司 乙方（盖章）：深圳市天华建筑设计有限公司

法定代表人：

联系地址：

邮政编码：

联系电话：

法定代表人：叶文宇

联系地址：深圳市南山区深南大道卫生科技大厦 20 楼

邮政编码：

联系电话：

签约日期：2021 年 12 月 日

签约日期：2021 年 12 月 日

合同编号：YT-JYF 合[2024]006

建设工程设计合同

工程名称：【黄金珠宝产业链数字创新中心项目方案及施工图设计】

工程地址：【深圳市盐田后方陆域西南地区 02-04 地块，临近青蓬路、青云路，地块西侧为梧桐山东 4 号排洪渠】

发包人：【深圳金雅福控股集团有限公司】

设计人：【深圳市天华建筑设计有限公司】

设计资质证书：【建筑行业建筑工程甲级/A244072922】

签订地点：【深圳市罗湖区】

签订日期：2024年4月17日

4、黄金珠宝产业链数字创新中心项目合同关键页（2/4）

发包人：【深圳金雅福控股集团有限公司】

法定代表人：【黄仕坤】

联系人及联系方式：【周骥 13316525266】

联系地址：【广东省深圳市罗湖区深南东路 4003 号世界金融中心 A 座 29 楼】

设计人：【深圳市天华建筑设计有限公司】

法定代表人：【叶文字】

联系人及联系方式：【彭程 13421355508】

联系地址：【深圳市南山区深南大道 9966 号威盛科技大厦 20 楼】

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就黄金珠宝产业链数字创新中心项目（以下简称“本项目”）方案及施工图设计的有关事项协商达成一致意见，特签订本合同，具体如下：

一、工程概况

1.1 工程名称：黄金珠宝产业链数字创新中心项目方案及施工图设计。

1.2 工程地点：深圳市盐田后方陆域西南地区 02-04 地块，临近青蓬路、青云路，地块西侧为梧桐山东 4 号排洪渠。

1.3 本项目总规划用地面积约 13313 平方米，计容建筑面积约 33282 平方米，其中研发用房 11290 平方米，生产用房 17002 平方米，食堂 490 平方米，宿舍 4500 平方米；不计容面积（包括地下室，半地下室，架空及其他等）约 22718 平方米，建筑容积率 ≤ 2.5 ，建筑覆盖率 $\leq 50\%$ ，绿化覆盖率 $> 30\%$ ，建筑高度 ≤ 50 米。总建筑面积暂定 56000 平方米，按工程规划许可证批准的总建筑面积计算，工程规划许可证中未反应的具有实际使用功能的面积，应根据提供给发包人的最终实施版方案中统计的面积为准。

4、黄金珠宝产业链数字创新中心项目合同关键页（3/4）

1.2.2 项目定位

结合项目周边自然资源，打造深圳金雅福控股集团有限公司企业总部。

1.2.3 项目功能组成

项目业态主要由研发用房、生产用房、食堂、宿舍及地下室等建筑构成。

地上按照 4 栋塔楼设计，从北往南 1 号楼高度 47.6m，2 号楼高度 49.9m，3 号楼高度 40.0m，4 号楼高度 16.8m。以最终规划设计条件为准。

1.3 规划设计指标

1.3.1 规划指标

本项目总规划用地面积约 13313 平方米，计容建筑面积约 33282 平方米，其中研发用房 11290 平方米，生产用房 17002 平方米，食堂 490 平方米，宿舍 4500 平方米，建筑容积率 ≤ 2.5 ，建筑覆盖率 $\leq 50\%$ ，绿化覆盖率 $> 30\%$ ，建筑高度 ≤ 50 米。不计容面积（包括地下室，半地下室，架空、二次加建等）约 22718 平方米，总建筑面积暂定按 56000 平方米。按工程规划许可证批准的总建筑面积计算。工程规划许可证中未反应的具有实际使用功能的二次加建的面积，应根据提供给业主的最终实施版方案中统计的面积为准，需实施装配式和 BIM 设计。

经济技术指标表如下：

项目	计量单位	数值	备注
用地面积	m ²	13313	
容积率		≤ 2.5	
计容建筑面积	m ²	33282	
其中	研发用房	m ²	11290
	厂房	m ²	17002
	食堂	m ²	490
	宿舍	m ²	4500
			占比85%
			占比15%
建筑覆盖率		$\leq 50\%$	
绿化覆盖率		$> 30\%$	
公共开放空间	m ²	700	应设置不小于 700 平方米的公共空间
停车位		200个	充电桩配置不低于30%，同时100%预留充电桩建设安装条件

4、黄金珠宝产业链数字创新中心项目合同关键页（4/4）

附件 1：《设计任务书》

附件 2：《报价清单》

附件 3：《结构限额指标表》

附件 4：《施工图设计质量通病管理》

附件 5：《设计团队人员表》

附件 6：《履约保函》

附件 7：《相关成本报价表》

发包人(盖章)



法定代表人(签名)：



设计人(盖章)：深圳市天华建筑设计有限公司



法定代表人(签名)：叶文字



签订日期：2024年4月17日

5、深城投中城花园二期项目合同关键页（1/5）

深圳市深城投置业有限公司合同

合同编号：SZ-FD2-SJ-2024-002

深城投中城花园二期项目建设工程 设计合同

项 目 名 称：深城投中城花园二期

项目建设地点：深圳市坪山区

委 托 阶 段：初步设计、施工图设计、后期施工配合、竣工图等

合 同 编 号：SZ-FD2-SJ-2024-002

发 包 人：深圳市深城投置业有限公司

设 计 人：深圳市天华建筑设计有限公司

签 订 日 期：2024 年 01 月 11 日

5、深城投中城花园二期项目合同关键页（2/5）

深圳市深城投置业有限公司合同

合同编号：SZ-FD2-SJ-2024-002

甲方：深圳市深城投置业有限公司（以下简称甲方）

乙方：深圳市天华建筑设计有限公司（以下简称乙方）

甲方委托乙方承担深城投中城花园二期项目（以下简称项目）方案配合、初步设计、施工图设计、后期改造施工图设计、后期施工配合、竣工图设计（以下简称设计），经双方协商一致，并根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计市场管理规定》及其它有关建筑工程勘察设计的管理法规和规章、相关建设工程审批文件，签订本合同。

一、项目概况

- 1、项目名称：深城投中城花园二期项目
- 2、项目地点：深圳市坪山区
- 3、建设规模：
 - (1) 项目总占地面积 38706 平方米，规划总建筑面积约 353766 平方米，容积率 ≤ 6.7 （其中计容积率建筑面积约为 258766 m^2 ，地下室面积约为 95000 m^2 ）。
 - (2) 以上面积是规划批准指标，最终以政府主管部门批准的施工图建筑面积为准。
- 4、设计阶段
 - (1) 方案设计配合
 - (2) 扩初设计
 - (3) 施工图设计
 - (4) 报建配合
 - (5) 施工配合
 - (6) 二次精装机电设计
 - (7) 竣工图设计
 - (8) BIM 设计
 - (9) 装配式专项设计等

二、设计范围

以下列明各阶段的设计范围及深度，是本合同要求的最低范围及深度。若有遗漏，乙方应根据国家有关图纸数量和深度规范、甲方及当地报建要求予以补充，相应的费用已含在本合同包干单价中。

1、方案设计配合阶段：

配合方案设计单位完成项目方案设计及报建工作（需配合方案文本签字盖章）；

配合完成政府主管部门的方案专家会、政府设计备案招标（包括但不限于单位盖章、注册师盖章、出席专家会、出席开标讲标会等）；

5、深城投中城花园二期项目合同关键页 (3/5)

/2 建筑面积+地下室建筑面积)*对应物业类型每平方米设计费。具体设计费详见下表。

- (5) 竣工图绘制费=(计容积率建筑面积+架空层/2 建筑面积+地下室建筑面积)*对应物业类型每平方米设计费。具体设计费详见下表。
- (6) 景观水、电、结构等专业配合费=(计容积率建筑面积+架空层/2 建筑面积+地下室建筑面积)*对应物业类型每平方米设计费。具体设计费详见下表。
- (7) 地下室及人防设计 = 地下室面积*每平方米设计费。人防设计不另行计价;具体设计费详见下表。
- (8) 防雷设计费¥ 零 元(乙方免费设计)。
- (9) 其中报价清单:

一、初设、施工图、竣工图设计						
序号	工作内容	暂定工作量 (m³)	扩初及施工图 单价 (元 (m³))	竣工图单价 (元/m³)	单项总价(元)	备注
1	住宅	185,469				在同一栋建筑
2	办公	23,064				
3	公寓	2,830				
4	集中商业	12,000				集中商业和 开放式商业 街混合
5	小商铺	24,760				
6	幼儿园	4,003				
7	公配	6,640				
8	地下室	95,000				

9	小计	353,766		5,694,154.00
---	----	---------	--	--------------

注:

- 1、以上报价已包含竣工图、超限设计费及专家评审费、装配式专家评审费、防水专家评审等各项专家评审费等。
- 2、扩初和施工图设计含：建筑、结构、给排水、暖通、电气（强弱电）、燃气，以上各专业含装配式、人防、消防、总图、节能设计相关设计。
- 3、避难层和架空层费用已在规定计容面积中综合考虑费用，不再另行计算。
- 4、以上报价含配合精装修设计、幕墙、门窗、绿建、海绵城市、园林、泛光、智能化等成果审查出图以及报建报审等。
- 5、精装修预计范围：所有住宅套内+公区（住宅套内室内设计在扩初介入，贵司根据室内提资，完成施工图设计，含相关修改），商业公区，办公楼公区，部分架空层拟做公共配套空间等；

5、深城投中城花园二期项目合同关键页（4/5）

深圳市深城投置业有限公司合同

合同编号：SZ-FD2-SJ-2024-002

- 9、 本协议书双方签字后，表明双方在指明的日期同意上述协议书条款。同时也表明他们双方有完全和最终权威使各自代表的一方能完全遵守本协议所列条款。
- 10、 本合同要求甲方提供的相关资料的文件与本合同一并使用，并与本合同具有同等法律效力，如两者之间有不符之处，以本合同为准。
- 11、 本合同未尽事宜，双方可签定补充协议作为附件，补充协议与本合同具有同等法律效力。经双方协商签订的补充协议应按顺序编号，当本合同与补充协议不一致时，应按补充协议的最新约定执行。
- 12、 本合同附件与本合同具有同等法律效力。
- 13、 本合同壹式捌份，甲乙双方各执肆份。每份具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：深圳市深城投置业有限公司

乙方：深圳市天华建筑设计有限公司

法定代表人：

法定代表人：

或委托代理人：

或委托代理人：

日期：

日期：

深圳市深城投置业有限公司合同

合同编号: SZ-FD2-SJ-2024-002

附表一

深城投中城花园二期项目乙方初步设计、施工图设计人员名单

序号	姓名	专业	技术职称	本项目拟任职务
1	龙世德	建筑	一级注册建筑师	项目负责人
			高级工程师	
2	汪述丙	建筑	工程师	建筑专业负责人
3	刘畅	结构	高级工程师	结构总控
4	李少成	结构	一级注册结构工程师	结构专业负责人
			工程师	
5	杨文	结构	工程师	结构专业负责人
6	边立永	结构	高级工程师	装配式总控
7	林勇	结构	高级工程师	装配式负责人
			(装配式)	
8	陈伟鹏	给排水	注册公用设备工程师(给水排水)	给排水总控
			高级工程师	
9	葛焕楠	给排水	助理工程师	给排水专业负责人
10	关永立	暖通	注册公用设备工程师(暖通空调)	暖通负责人
			高级工程师	
11	贾长友	暖通	高级工程师	暖通专业负责人
12	金庆友	电气	高级工程师	电气总控
13	高阳	电气	工程师	电气专业负责人

六、项目负责人业绩

拟投入项目负责人基本情况表

姓名	龙世德	性别	男	出生年月	1977.12
学历	本科	学位	城市规划学士	所学专业	城市规划
职务	助理总建筑师		何专业何职称	建筑设计专业-高级工程师	
相关工作经验年限	21		执业注册资格及证书编号	国家一级注册建筑师 20203702265	
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	旭辉未来时区花园项目	东莞市保汇实业投资有限公司	2021年10月	13.25万m²	竣备中
2	旭辉北岸时区花园项目	东莞市保汇实业投资有限公司	2021年10月	38.77万m²	竣备中
3	深城投中城花园二期项目	深圳市深城投置业有限公司	2024年1月	35.37万m²	设计中

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。



1、旭辉未来时区花园项目合同关键页（1/5）

合同编号：_____

东莞市黄江镇未来时区花园项目

设计合同（扩初及施工图）

委托方（甲方）：东莞市保汇实业投资有限公司

承接方（乙方）：深圳市天华建筑设计有限公司

二零二一年九月

1、旭辉未来时区花园项目合同关键页（2/5）

东莞市黄江镇未来时区花园项目（暂名）

规划及单体建筑设计任务书

一、项目概况及周边情况（下划线部分为示例，各地区公司可根据项目情况填写）

1.1 项目名称：东莞市黄江镇未来时区花园项目

1.2 发展商：东莞市保汇实业投资有限公司

1.3 建设地点：广东省东莞市

1.4 占地面积：19796.55 m²

1.5 建设内容：住宅、社区配套、地下车库、幼儿园等

1.6 建设周期：3 年

1.7 地质条件（根据地址勘察报告）： /

1.8 规划用途：住宅、商业、办公

1.9 使用年限：住宅 50、商业 50、办公 50 年

二、设计依据及基础资料

2.1 规划部门审批意见书——附件 A

2.2 建设部门审批意见书——附件 B

2.3 其它部门审批意见书——附件 C

2.4 国家及东莞市相关规范

2.5 基地《测绘项目技术报告书》——附件 D（暂缺）

2.6 地下水位情况——附件 E（暂缺）

2.7 地质勘探情况——附件 F（暂缺）

三、建筑技术经济指标

3.1 技术经济指标

总用地面积	经济技术指标	备注
-------	--------	----

1、旭辉未来时区花园项目合同关键页（3/5）

总建筑面积		132542.18	
地上建筑面积		89084.48	
其中	住宅建筑面积	62359.13	
	商业建筑面积	21607.34	
	其他面积	5118.00	
容积率		4.5	$1.0 \leq R \leq$
建筑密度		34.35	幼儿园绿地
绿化率		25.10	$\geq 25\%$
集中绿化率		无	
建筑层数		/	
地下总建筑面积		43457.70	
其中	建筑地下室面积	42387.50	
	架空层建筑面积	772.69	
	其它面积	297.51	连通北地块
机动车车位要求		1161	
其中	地上停车位	40	
	地下停车位	1121	
非机动车车位要求		/	
其中	地上停车面积	/	
	地下停车面积	/	

3.2 户型配置要求

3.3 配套设施要求

四、总体设计要求

1. 设计深度需符合国家建设部《建筑工程设计文件编制深度的规定》中有关的要求及甲方的其他要求
2. 设计质量需符合国家及地区相关设计法规、规范的要求
3. 设计质量及深度需满足相应阶段图纸报审通过的要求
4. 设计中的建筑、市政、水、电、燃气、电信等用量及标准应符合国家、建设部及市有关设计标准及规定

1、旭辉未来时区花园项目合同关键页（4/5）

20.2 本合同包含了合同双方关于本合同题目的全部权利、责任和义务，取代了双方以前在这个问题上表达的一切意向、理解或讨论文件；

20.3 本合同解释的先后顺序依次为合同主文、附件一《设计任务书》、其它附件。排序在后的文件如与排序在前的文件内容相冲突，以排序在前的文件为准，但本合同签订后双方对前述文件内容作出修改的，以日期在后的修改文件为准；

20.4 本合同经双方盖章后即告生效；

20.5 合同出现手写条款的，手写条款外须经双方一致盖章确认，否则无效。双方持有的经盖章确认的合同手写部分有不一致的，不一致的内容均无效，但一方证明另一方擅自修改合同的除外。

20.6 本合同如有任何变更，需采用书面形式，并经双方盖章后，方有效力；

20.7 本合同一式 8 份，甲方执 4 份，乙方执 4 份，具有同等法律效力。

21. 合同附件

附件一：设计任务书及甲方提供的相关设计资料

附件二：乙方项目成员名单及简历

附件三：廉政须知及承诺书

(以下无正文)

甲方：东莞市保汇实业投资有限公司

乙方：深圳市天华建筑设计有限公司

(盖章)

(盖章)

授权代表签字：

授权代表签字：

2021年 10月 14日

2021年 10月 14日

1、旭辉未来时区花园项目合同关键页（5/5）

附件二、乙方项目成员名单及简历

本项目中的职务	姓名	专业	职位
项目负责人	龙世德	建筑	建筑四所所长
项目经理	向晖	/	商务经理
建筑专负	雷雨	建筑	建筑四所设总
建筑执行专负	蓝春玲	建筑	建筑四所专负
结构专负	何俊	结构	结构二所所长
电气总控	金庆友	电气	机电所所长
给排水总控	陈伟鹏	给排水	给排水总工
暖通总控	关永立	暖通	暖通总工

2、旭辉北岸时区花园项目合同关键页（1/5）

合同编号：_____

东莞市黄江镇北岸时区花园项目

设计合同（扩初及施工图）及设计任务书

委托方（甲方）：东莞市保汇实业投资有限公司

承接方（乙方）：深圳市天华建筑设计有限公司

二零二一年九月

2、旭辉北岸时区花园项目合同关键页（2/5）

东莞市黄江镇北岸时区花园项目（暂名）

规划及单体建筑设计任务书

一、项目概况及周边情况（下划线部分为示例，各地区公司可根据项目情况填写）

- 1.1 项目名称：东莞市黄江镇北岸时区花园项目
- 1.2 发展商：东莞市保汇实业投资有限公司
- 1.3 建设地点：广东省东莞市
- 1.4 占地面积：56778.95 m²
- 1.5 建设内容：住宅、商业、办公、地下车库
- 1.6 建设周期：4 年
- 1.7 地质条件（根据地址勘察报告）： /
- 1.8 规划用途：住宅、商业、办公
- 1.9 使用年限：住宅 50、商业 50、办公 50 年

二、设计依据及基础资料

- 2.1 规划部门审批意见书——附件 A
- 2.2 建设部门审批意见书——附件 B
- 2.3 其它部门审批意见书——附件 C
- 2.4 国家及 东莞 市相关规范
- 2.5 基地《测绘项目技术报告书》——附件 D（暂缺）
- 2.6 地下水位情况——附件 E（暂缺）
- 2.7 地质勘探情况——附件 F（暂缺）

三、建筑技术经济指标

3.1 技术经济指标

总用地面积	经济技术指标	备注
-------	--------	----

2、旭辉北岸时区花园项目合同关键页（3/5）

总建筑面积		387712.55	
地上建筑面积		283894.75	
其中	住宅建筑面积	198726.33	
	商业建筑面积	75384.43	
	其他面积	9784.00	
容积率		5.00	
建筑密度		40.68	
绿化率		25.10	
集中绿化率		无	
建筑层数		/	
地下总建筑面积		103817.80	
其中	建筑地下室面积	95003.00	
	架空层建筑面积	3852.80	
	其它面积	4962.00	-
机动车车位要求		2960	
其中	地上停车位	142	
	地下停车位	2818	
非机动车车位要求		/	
其中	地上停车面积	/	
	地下停车面积	/	

3.2 户型配置要求

3.3 配套设施要求

四、总体设计要求

1. 设计深度需符合国家建设部《建筑工程设计文件编制深度的规定》中有关的要求及甲方的其他要求
2. 设计质量需符合国家及地区相关设计法规、规范的要求
3. 设计质量及深度需满足相应阶段图纸报审通过的要求
4. 设计中的建筑、市政、水、电、燃气、电信等用量及标准应符合国家、建设部及市有关设计标准及规定

2、旭辉北岸时区花园项目合同关键页（4/5）

18.2 甲、乙双方联系地址、电话及传真、项目负责人等如有变化，应以书面形式提前5个工作日通知对方。

19. 解决争议的方式

凡因本协议所引起的或与之相关的任何纷争，包括但不限于协议的存在、效力、解释、管辖、履行、终止、解除等，均提交甲方主要办事机构所在地的人民法院诉讼解决。

20. 其它

20.1 本合同用中文写成，适用于中华人民共和国法律（不包含香港、澳门和台湾地区）；

20.2 本合同包含了合同双方关于本合同主旨的全部权利、责任和义务，取代了双方以前在这个问题上表达的一切意向、理解或讨论文件；

20.3 本合同解释的先后顺序依次为合同主文、附件一《设计任务书》、其它附件。排序在后的文件如与排序在前的文件内容相冲突，以排序在前的文件为准，但本合同签订后双方对前述文件内容作出修改的，以日期在后的修改文件为准；

20.4 本合同经双方盖章后即告生效；

20.5 合同出现手写条款的，手写条款外须经双方一致盖章确认，否则无效。双方持有的经盖章确认的合同手写部分有不一致的，不一致的内容均无效，但一方证明另一方擅自修改合同的除外。

20.6 本合同如有任何变更，需采用书面形式，并经双方盖章后，方有效力；

20.7 本合同一式 8 份，甲方执 4 份，乙方执 4 份，具有同等法律效力。

21. 合同附件

附件一：设计任务书及甲方提供的相关设计资料

附件二：乙方项目成员名单及简历

附件三：廉政须知及承诺书

（以下无正文）

甲方：东莞市保汇实业投资有限公司

（盖章）

授权代表签字：_____

2021年 10月 14日

乙方：深圳市天华建筑设计有限公司

（盖章）

授权代表签字：_____

2021年 10月 14日

2、旭辉北岸时区花园项目合同关键页（5/5）

附件 J ——《旭辉成本控制要素（集团终版）》

附件 K ——《旭辉集团（事业部、城市公司）合同附图绘制及审核流程》

甲方提供的其他相关设计资料

附件二、乙方项目成员名单及简历

本项目中的职务	姓名	专业	职位
项目负责人	龙世德	建筑	建筑四所所长
项目经理	向晖	/	商务经理
建筑专负	施慧	建筑	建筑四所设总
建筑执行专负	颜宽	建筑	建筑四所资深设计师
结构专负	李少成	结构	结构一所所长
电气总控	金庆友	电气	机电所所长
给排水总控	陈伟鹏	给排水	给排水总工
暖通总控	关永立	暖通	暖通总工

3、深城投中城花园二期项目合同关键页（1/5）

深圳市深城投置业有限公司合同

合同编号：SZ-FD2-SJ-2024-002

深城投中城花园二期项目建设工程 设计合同

项 目 名 称：深城投中城花园二期

项目建设地点：深圳市坪山区

委 托 阶 段：初步设计、施工图设计、后期施工配合、竣工图等

合 同 编 号：SZ-FD2-SJ-2024-002

发 包 人：深圳市深城投置业有限公司

设 计 人：深圳市天华建筑设计有限公司

签 订 日 期：2024 年 01 月 11 日

3、深城投中城花园二期项目合同关键页（2/5）

深圳市深城投置业有限公司合同

合同编号：SZ-FD2-SJ-2024-002

甲方：深圳市深城投置业有限公司（以下简称甲方）

乙方：深圳市天华建筑设计有限公司（以下简称乙方）

甲方委托乙方承担深城投中城花园二期项目（以下简称项目）方案配合、初步设计、施工图设计、后期改造施工图设计、后期施工配合、竣工图设计（以下简称设计），经双方协商一致，并根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计市场管理规定》及其它有关建筑工程勘察设计的管理法规和规章、相关建设工程审批文件，签订本合同。

一、项目概况

- 1、项目名称：深城投中城花园二期项目
- 2、项目地点：深圳市坪山区
- 3、建设规模：
 - (1) 项目总占地面积 38706 平方米，规划总建筑面积约 353766 平方米，容积率 ≤ 6.7 （其中计容积率建筑面积约为 258766 m^2 ，地下室面积约为 95000 m^2 ）。
 - (2) 以上面积是规划批准指标，最终以政府主管部门批准的施工图建筑面积为准。
- 4、设计阶段
 - (1) 方案设计配合
 - (2) 扩初设计
 - (3) 施工图设计
 - (4) 报建配合
 - (5) 施工配合
 - (6) 二次精装机电设计
 - (7) 竣工图设计
 - (8) BIM 设计
 - (9) 装配式专项设计等

二、设计范围

以下列明各阶段的设计范围及深度，是本合同要求的最低范围及深度。若有遗漏，乙方应根据国家有关图纸数量和深度规范、甲方及当地报建要求予以补充，相应的费用已含在本合同包干单价中。

1、方案设计配合阶段：

配合方案设计单位完成项目方案设计及报建工作（需配合方案文本签字盖章）；

配合完成政府主管部门的方案专家会、政府设计备案招标（包括但不限于单位盖章、注册师盖章、出席专家会、出席开标讲标会等）；

3、深城投中城花园二期项目合同关键页 (3/5)

/2 建筑面积+地下室建筑面积)*对应物业类型每平方米设计费。具体设计费详见下表。

- (5) 竣工图绘制费=(计容积率建筑面积+架空层/2 建筑面积+地下室建筑面积)*对应物业类型每平方米设计费。具体设计费详见下表。
- (6) 景观水、电、结构等专业配合费=(计容积率建筑面积+架空层/2 建筑面积+地下室建筑面积)*对应物业类型每平方米设计费。具体设计费详见下表。
- (7) 地下室及人防设计 = 地下室面积*每平方米设计费。人防设计不另行计价;具体设计费详见下表。
- (8) 防雷设计费¥ 零 元(乙方免费设计)。
- (9) 其中报价清单:

一、初设、施工图、竣工图设计						
序号	工作内容	暂定工作量 (m³)	扩初及施工图 单价 (元 (m³))	竣工图单价 (元/m³)	单项总价(元)	备注
1	住宅	185,469				在同一栋建筑
2	办公	23,064				
3	公寓	2,830				
4	集中商业	12,000				集中商业和 开放式商业 街混合
5	小商铺	24,760				
6	幼儿园	4,003				
7	公配	6,640				
8	地下室	95,000				

9	小计	353,766		5,694,154.00
---	----	---------	--	--------------

注:

- 1、以上报价已包含竣工图、超限设计费及专家评审费、装配式专家评审费、防水专家评审等各项专家评审费等。
- 2、扩初和施工图设计含：建筑、结构、给排水、暖通、电气（强弱电）、燃气，以上各专业含装配式、人防、消防、总图、节能设计相关设计。
- 3、避难层和架空层费用已在规定计容面积中综合考虑费用，不再另行计算。
- 4、以上报价含配合精装修设计、幕墙、门窗、绿建、海绵城市、园林、泛光、智能化等成果审查出图以及报建报审等。
- 5、精装修预计范围：所有住宅套内+公区（住宅套内室内设计在扩初介入，贵司根据室内提资，完成施工图设计，含相关修改），商业公区，办公楼公区，部分架空层拟做公共配套空间等；

3、深城投中城花园二期项目合同关键页（4/5）

深圳市深城投置业有限公司合同

合同编号: SZ-FD2-SJ-2024-002

- 9、 本协议书双方签字后，表明双方在指明的日期同意上述协议书条款。同时也表明他们双方有完全和最终权威使各自代表的一方能完全遵守本协议所列条款。
- 10、 本合同要求甲方提供的相关资料的文件与本合同一并使用，并与本合同具有同等法律效力，如两者之间有不符之处，以本合同为准。
- 11、 本合同未尽事宜，双方可签定补充协议作为附件，补充协议与本合同具有同等法律效力。经双方协商签订的补充协议应按顺序编号，当本合同与补充协议不一致时，应按补充协议的最新约定执行。
- 12、 本合同附件与本合同具有同等法律效力。
- 13、 本合同壹式捌份，甲乙双方各执肆份。每份具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：深圳市深城投置业有限公司

乙方：深圳市天华建筑设计有限公司

法定代表人：

法定代表人：

或委托代理人：

或委托代理人：

日期：

日期：

深圳市深城投置业有限公司合同 合同编号: SZ-FD2-SJ-2024-002

深城投中城花园二期项目 乙方初步设计、施工图设计人员名单

序号	姓名	专业	技术职称	本项目拟任职务
1	龙世德	建筑	一级注册建筑师	项目负责人
			高级工程师	
2	汪述丙	建筑	工程师	建筑专业负责人
3	刘畅	结构	高级工程师	结构总控
4	李少成	结构	一级注册结构工程师	结构专业负责人
			工程师	
5	杨文	结构	工程师	结构专业负责人
6	边立永	结构	高级工程师	装配式总控
7	林勇	结构	高级工程师	装配式负责人
			(装配式)	
8	陈伟鹏	给排水	注册公用设备工程师(给水排水)	给排水总控
			高级工程师	
9	葛焕楠	给排水	助理工程师	给排水专业负责人
10	关永立	暖通	注册公用设备工程师(暖通空调)	暖通负责人
			高级工程师	
11	贾长友	暖通	高级工程师	暖通专业负责人
12	金庆友	电气	高级工程师	电气总控
13	高阳	电气	工程师	电气专业负责人

使用有效期:2025年10月13日
2026年01月11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,持证人员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:龙世德
性 别:男
出生日期:1977年12月10日
注册编号:20203402265
聘用单位:深圳市天华建筑设计有限公司



注册有效期:2024年10月14日-2026年10月13日



主任
龙世德



个人签名:龙世德
签名日期:2025.10.13

发证日期:2024年10月14日

广东省职称证书

姓 名: 龙世德

身份证号: 450802197712122551



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: 2018年12月08日

评审组织: 深圳市建筑专业高级专业技术资格第四评审委员会

证书编号: 1903001020374

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>

普通高等学校
毕业证书



学生 龙世德 性别 男
1981 年 9 月 1 日生, 于 2000 年
9 月至 2004 年 6 月在本校
城市规划 专业
四年制本科学习, 修完教学计划规定
的全部课程, 成绩合格, 准予毕业。

校(院)长: 林祥棟

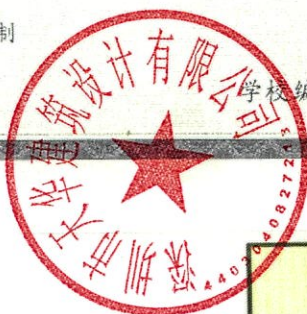
校 名: 西南科技大学

中华人民共和国教育部监制

No. 03086353

2004 年 6 月 26 日

学校编号: 106191200405000293



学士学位证书

(普通高等教育本科毕业生)

龙世德, 男,
1981年9月生。自 2000
年 9 月至 2004 年 6 月
在 西南科技大学



城市规划 专业
完成了四年制本科学习计划, 业已毕业。
经审核符合《中华人民共和国学位条例》
的规定, 授予 工学学士学位。

西南科技大学

学位评定委员会主席

林祥棟

2004年 6 月 29 日

证书编号: 106194041008

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	96,644,571.71	74.74%	35,729,219.71	117,786,736.27	-2,518,017.97	-2.14%	75,533,846.36	66.86%	15728426.56	112,118,205.24	3,467,181.73	4.59%	

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

1、2023 年审计报告-资产负债表

资产负债表			
2023年12月31日			
编制单位：深圳市天华建筑设计有限公司			
		单位：人民币元	
资 产	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	35,729,219.71	36,563,639.87
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	2	3,923,337.72	4,323,327.72
应收账款	3	27,255,610.74	37,367,116.89
应收款项融资		-	-
预付款项	4	409,929.47	401,238.03
其他应收款	5	14,747,942.77	16,942,451.39
存货		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	663,371.98
流动资产合计		82,066,040.41	96,251,145.88
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产	6	1,160,654.82	1,152,360.17
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	7	9,555,824.76	14,366,547.80
无形资产	8	1,042,224.41	1,400,465.17
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	9	1,937,808.76	2,735,654.61
递延所得税资产		882,018.55	882,018.55
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		14,578,531.30	20,537,046.30
资产总计		96,644,571.71	116,788,192.18
单位负责人：		主管会计工作负责人：	会计机构负责人：



1、2023 年审计报告-资产负债表（续）

资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：深圳市天华建筑设计有限公司



负债及所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	228,603.61
应付账款	10	42,140,766.40	45,957,519.97
预收款项		-	-
合同负债		-	-
应付职工薪酬		-	-
应交税费	11	-375,880.81	364,322.91
其他应付款	12	19,734,806.35	26,980,585.34
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		61,499,691.94	73,531,031.83
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	13	10,733,805.62	16,328,068.23
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		10,733,805.62	16,328,068.23
负债合计		72,233,497.56	89,859,100.06
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	14	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		2,500,000.00	2,500,000.00
未分配利润		16,911,074.15	19,429,092.12
所有者权益（或股东权益）合计		24,411,074.15	26,929,092.12
负债及所有者权益总计		96,644,571.71	116,788,192.18

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



1、2023 年审计报告-利润及利润分配表

利润及利润分配表

2023年度

编制单位：深圳市天华建筑设计有限公司

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	117,786,736.27	169,103,831.05
减：营业成本		82,880,041.03	119,071,744.28
税金及附加		455,448.10	932,166.85
销售费用	2	1,723,810.66	2,236,700.78
管理费用	3	23,607,394.71	33,502,830.45
研发费用	4	7,267,804.23	10,341,036.50
财务费用	5	1,140,206.80	2,605,837.3
其中：利息费用		646,434.11	1,071,517.96
利息收入		100,562.68	145,055.14
加：其他收益	6	584,894.93	2,379,879.80
投资收益（损失以“-”填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	7	-3,893,812.81	-6,330,220.03
资产减值损失（损失以“-”填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”填列）	8	78,869.17	111,038.54
二、营业利润（亏损以“-”填列）		-2,518,017.97	-3,425,818.88
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	1,115.03
三、利润总额（亏损总额以“-”填列）		-2,518,017.97	-3,426,931.91
减：所得税费用		-	4,938.00
四、净利润（净亏损以“-”填列）		-2,518,017.97	-3,431,869.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”填列）		-2,518,017.97	-3,431,869.91
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
六、综合收益总额		-2,518,017.97	-3,431,869.91
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

单位负责人:

主管会计工作负责人：

会计机构负责人:



1、2023 年审计报告-现金流量表

现金流量表	
2023年度	
编制单位：深圳市天华建筑设计有限公司	
附注	
单位：人民币元	
项 目	本期金额
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	135,365,436.60
收到的税费返还	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,194,508.62
经营活动现金流入小计	137,559,945.22
购买商品、接受劳务支付的现金	4,054,048.62
支付给职工以及为职工支付的现金	75,536,464.25
支付的各项税费	3,977,578.62
支付其他与经营活动有关的现金	52,919,500.47
经营活动现金流出小计	136,487,591.96
经营活动产生的现金流量净额	1,072,353.26
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	-
取得投资收益收到的现金	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	78,869.17
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	78,869.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,975,642.59
投资支付的现金	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-
支付其他与投资活动有关的现金	-
投资活动现金流出小计	1,975,642.59
投资活动产生的现金流量净额	-1,896,773.42
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	-
取得借款收到的现金	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-
筹资活动现金流入小计	-
偿还债务支付的现金	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-
筹资活动现金流出小计	-
筹资活动产生的现金流量净额	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-
五、现金及现金等价物净增加额	-824,420.16
加：期初现金及现金等价物余额	36,553,639.87
六、期末现金及现金等价物余额	35,729,219.71
单位负责人：	主管会计工作负责人：
	会计机构负责人：



1、2023 年审计报告-所有者权益（股东权益）增减变动表

所有者权益（股东权益）增减变动表										
编制单位：深圳市天华建筑设计有限公司		2023 年度								
项目	行次	实收资本(或股本)	其他权益工具			本年金额				
			优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额		5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,500,000.00
加：会计政策变更										19,429,092.12
前期差错更正										-
其他										-
二、本年年初余额		5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,500,000.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	-	-	-	19,429,092.12
（一）综合收益总额										-2,518,017.97
（二）所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-2,518,017.97
1.所有者投入的普通股		-								-
2.其他权益工具持有者投入资本										-
3.股份支付计入所有者权益的金额										-
4.其他										-
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积										-
2.对所有者（或股东）的分配										-
3.其他										-
（四）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）		-								-
2.盈余公积转增资本（或股本）		-								-
3.盈余公积弥补亏损										-
4.设定受益计划变动额结转留存收益										-
5.其他										-
四、本年年末余额		5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,500,000.00
单位负责人：		主管会计工作负责人：			会计机构负责人：					



1、2023 年审计报告-所有者权益（股东权益）增减变动表（续）

所有者权益（股东权益）增减变动表（续）											
编制单位：深圳市天华建筑设计有限公司		2022年度									
项目	行次	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	所有者权益合计
			优先股	永续股	其他						
一、上年年末余额		5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,500,000.00	22,860,962.03
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额		5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,500,000.00	22,860,962.03
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	-	-	-	-3,431,869.91	-3,431,869.91
（一）综合收益总额										-3,431,869.91	-3,431,869.91
（二）所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积										-	-
2.对所有者（或股东）的分配											-
3.其他											-
（四）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）		-									
2.盈余公积转增资本（或股本）		-									
3.盈余公积弥补亏损											-
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
四、本年年末余额		5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,500,000.00	19,429,092.12
单位负责人：		主管会计工作负责人：				会计机构负责人：					



2、2024 年审计报告-资产负债表

资产负债表			
编制单位：深圳市天华建筑设计有限公司		2024年12月31日	单位：人民币元
资 产	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	15,728,426.56	35,729,219.71
交易性金融资产			-
衍生金融资产			-
应收票据	2	1,340,148.59	3,923,337.72
应收账款	3	21,110,187.90	27,255,610.74
应收款项融资			-
预付款项	4	848,070.42	409,929.47
其他应收款	5	27,047,010.39	14,747,942.77
存货			-
合同资产			-
持有待售资产			-
一年内到期的非流动资产			-
其他流动资产		705,522.69	-
流动资产合计		66,779,366.55	82,066,040.41
非流动资产：			
债权投资			-
其他债权投资			-
长期应收款			-
长期股权投资			-
其他权益工具投资			-
其他非流动金融资产			-
投资性房地产			-
固定资产	6	756,677.85	1,160,654.82
在建工程			-
生产性生物资产			-
油气资产			-
使用权资产	7	5,282,774.36	9,555,824.76
无形资产	8	700,585.67	1,042,224.41
开发支出			-
商誉			-
长期待摊费用	9	1,132,423.38	1,937,808.76
递延所得税资产		882,018.55	882,018.55
其他非流动资产			-
非流动资产合计		8,754,479.81	14,578,531.30
资产总计		75,533,846.36	96,644,571.71

单位负责人：文宇

主管会计工作负责人：龙娇娇

会计机构负责人：



2、2024 年审计报告-资产负债表（续）

资产负债表（续）			
编制单位：深圳市天华建筑设计有限公司		2024年12月31日	
			单位：人民币元
负债及所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		-	-
预收款项	10	39,189,099.48	42,140,766.40
合同负债		-	-
应付职工薪酬		-	-
应交税费	11	1,999,033.00	-
其他应付款	12	145,138.71	-375,880.81
持有待售负债	13	3,962,048.47	19,734,806.35
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		-	-
非流动负债：		45,295,319.66	61,499,691.94
长期借款			
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款	14	5,210,270.77	10,733,805.62
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		5,210,270.77	10,733,805.62
所有者权益（或股东权益）：		50,505,590.43	72,233,497.56
实收资本（或股本）			
其他权益工具	15	5,000,000.00	5,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		-	-
未分配利润		2,500,000.00	2,500,000.00
所有者权益（或股东权益）合计		17,528,255.93	16,911,074.15
负债及所有者权益总计		25,028,255.93	24,411,074.15
		75,533,846.36	96,644,571.71

单位负责人

文宇

主管会计工作负责人：龙娇妍

会计机构负责人：



2、2024 年审计报告-利润及利润分配表

利润及利润分配表

2024年度

编制单位：深圳市天华建筑设计有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	112,118,205.24	117,786,736.27
减：营业成本		74,336,561.85	82,880,041.03
税金及附加		517,228.98	455,448.10
销售费用		984,893.67	1,723,810.66
管理费用	2	17,681,050.06	23,607,394.71
研发费用	3	7,412,346.25	7,267,804.23
财务费用	4	-134,121.38	1,140,206.80
其中：利息费用	5	58,041.69	646,434.11
利息收入		270,970.27	100,562.68
加：其他收益	6	50,561.56	584,894.93
投资收益（损失以“-”填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	7	-7,588,092.89	-3,893,812.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”填列）	8	16,981.35	78,869.17
加：营业外收入		3,800,695.83	-2,518,017.97
减：营业外支出		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”填列）		329,014.10	-
减：所得税费用		3,471,681.73	-2,518,017.97
四、净利润（净亏损以“-”填列）		4,500.00	-
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”填列）		3,467,181.73	-2,518,017.97
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”填列）		3,467,181.73	-2,518,017.97
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
六、综合收益总额		-	-
七、每股收益：		3,467,181.73	-2,518,017.97
（一）基本每股收益		-	-
（二）稀释每股收益		-	-

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



2、2024 年审计报告-现金流量表

现金流量表		
2024年度		
编制单位：深圳市天华建筑设计有限公司		
会企03表		
单位：人民币元		
项 目	附注	本期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		126,513,759.98
收到的税费返还		-
收到其他与经营活动有关的现金		-
经营活动现金流入小计		126,513,759.98
购买商品、接受劳务支付的现金		73,676,430.03
支付给职工以及为职工支付的现金		35,610,316.39
支付的各项税费		4,752,512.55
支付其他与经营活动有关的现金		32,407,823.77
经营活动现金流出小计		146,447,082.74
经营活动产生的现金流量净额		-19,933,322.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		-
取得投资收益收到的现金		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-5,452.09
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		-5,452.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		62,018.30
投资支付的现金		-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-
支付其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计		62,018.30
投资活动产生的现金流量净额		-67,470.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		-
取得借款收到的现金		-
收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		-
偿还债务支付的现金		-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-
支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		-
筹资活动产生的现金流量净额		-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		-20,000,793.15
加：期初现金及现金等价物余额		35,729,219.71
六、期末现金及现金等价物余额		15,728,426.56

单位负责人：

文叶

主管会计工作负责人：

龙娇娇

会计机构负责人：



2、2024 年审计报告-所有者权益（股东权益）增减变动表

所有者权益（股东权益）增减变动表

编制单位：深圳市天华建筑设计有限公司

2024年度

会企04表

单位：人民币元

项目	行次	实收资本(或股本)	其他权益工具			本年金额						所有者权益合计
			优先股	永续股	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额		5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,500,000.00	16,911,074.15	24,411,074.15
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额		5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-		0.05	0.05
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	-	-	-	2,500,000.00	16,911,074.20	24,411,074.20
（一）综合收益总额											617,181.73	617,181.73
（二）所有者投入和减少资本											3,467,181.73	3,467,181.73
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配												
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股东）的分配											-2,850,000.00	-2,850,000.00
3．其他												
（四）所有者权益内部结转											-2,850,000.00	-2,850,000.00
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．设定受益计划变动额结转留存收益												
5．其他												
四、本年年末余额		5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,500,000.00	17,528,255.93	25,028,255.93

单位负责人：文宇叶

主管会计工作负责人：龙娇娇

会计机构负责人：



2、2024 年审计报告-所有者权益（股东权益）增减变动表（续）

所有者权益（股东权益）增减变动表（续）

编制单位：深圳市天华建筑设计有限公司

2023年度

会企04表

单位：人民币元

项目	行次	上年金额										
		实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额		5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,500,000.00	19,429,092.12	26,929,092.12
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额		5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-			
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	-	-	-	2,500,000.00	19,429,092.12	26,929,092.12
（一）综合收益总额											-2,518,017.97	-2,518,017.97
（二）所有者投入和减少资本											-2,518,017.97	-2,518,017.97
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积												
2.对所有者（或股东）的分配												
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
四、本年年末余额		5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,500,000.00	16,911,074.15	24,411,074.15

单位负责人：

文宇叶

主管会计工作负责人：

龙桥

会计机构负责人：

文宇叶

