

标段编号: 2106-440307-04-01-930686041001

# 深圳市建设工程设计招标投标 文件

标段名称: 大运枢纽物业开发项目深铁阅云境广场项目酒店装饰装修  
设计

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22日

## 一、投标报价

投标报价一览表

序号	设计内容	服务内容	暂定设计面积 (m <sup>2</sup> )	专项设计及顾问分包单位名称	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	含税合计 (万元)	备注
1	方案及施工图设计	酒店面客区室内设计方案及施工图设计	29301.23	/	184.00	539.20	单价报价上限为 230.00 元/m <sup>2</sup> , 即此项总价报价上限为 674 万元
2		酒店后勤区室内设计方案及施工图设计	2400	/	80.00	19.20	单价报价上限为 100.00 元/m <sup>2</sup> , 即此项总价报价上限为 24 万
3	设计总协调与服务 (含驻场服务)	酒店室内精装修设计总协调与服务 (含驻场服务)	31701.23	/	/	48.00	总价包干, 报价上限为 60 万元
4	专项设计及顾问	酒店二次机电设计及施工图 (包括暖通、空调、给排水、强电、弱电、智能化、消防、垂直运输、配合其他顾问的服务、图纸盖章及出图等)	31701.23	/	96.00	120	总价包干, 报价上限为 120 万元
5		水疗、游泳池设计顾问	1300	/	8.80	11	总价包干, 报价上限为 11 万元
6		厨房、洗衣房设计顾问	1500	/	22.40	28	总价包干, 报价上限为 28 万元



						万元
7	酒店室内灯光设计顾问	29301.23	/	44.00	总价包干, 报价上限为 55 万元	
8	酒店二次精装消防顾问	31701.23	/	48.00	总价包干, 报价上限为 60 万元	
9	酒店影音视频和声学设计顾问	31701.23	/	20.80	总价包干, 报价上限为 26 万元	
10	酒店艺术品设计顾问	29301.23	/	36.00	总价包干, 报价上限为 45 万元	
11	酒店标识设计顾问	31701.23	/	21.60	总价包干, 报价上限为 27 万元	
合 计 (含税)			(小写): <u>904.00</u> 万元 (大写): 玖佰零肆 万元整 税率: 6%	总报价为 (1~11) 项之 和, 投标上限 总价 1130 万 元		
重大设计修改取费比例			<u>56</u> %	上限为 70%		
设计面积增加取费比例			<u>68</u> %	上限为 85%		

注:

1. 本项目酒店室内设计方案及施工图设计(含面客区、非面客区)计价方式为固定单价, 设计总协调与服务(含驻场服务)和专项设计及顾问计价方式为总价包干, 报价采用人民币含税报价, 取小数点后两位, 且四舍五入。
2. 本项目投标上限总价为 1130 万元, 各分项设有投标上限价, 投标报价不得高于各分项上限价。
3. 投标人所报的费用包括投标人在本项目设计至审批通过整个过程以及施工配合、竣工调试过程中所发生的一切费用。



4. 本报价包含设计总协调方提供的现场服务，具体为：在项目集中需求期内，将派驻至少1-2名设计师全程常驻现场，服务时长不少于12个月；同时，将根据项目实际进度，安排各专业或专项设计师提供现场支持，其在此期间每周驻场不少于2天，且累计驻场总天数不超过48天（或等效的24周）。
5. 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。
6. 本项目酒店室内设计方案及施工图设计（含面客区、非面客区）计价方式为固定单价，本项目的各项面积数据均为现阶段暂定值，后续将根据酒管公司的正式意见并依据最终审定的测绘报告进行调整，项目最终面积以实际测绘结果为准。若前述最终测绘面积较暂定面积增加10%以内（含10%），则合同价款不作调整。若最终设计面积超合同暂定面积，最终结算按设计面积\*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的10%，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\* 68 %（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\* 68 %（投标人填写，上限为85%）进行结算。结算金额以甲方审定金额为准。
7. 关于重大设计修改计费原则：项目设计各相应阶段（各期）成果获得甲方或者政府相关部门的批准后，因非乙方原因提出修改的，且相应阶段修改或返的工作量超过30%的属于重大设计调整。重大设计修改费用按以下方式计算：重大设计修改费用=实际修改工作量（包括30%修改工作量）\*对应阶段设计费占比\*对应设计项目设计费单价\* 56 %（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。各阶段设计费比例划分：方案设计阶段占比40%、施工图设计阶段占比40%（含报建配合、招标配合、营销配合）、施工配合阶段占比20%（含验收配合）。
8. 专项设计的分包工作应由中标单位总协调方牵头，经招标人、酒店管理公司同意后选择有资质的或有能力的专业设计单位来完成其中某项专项设计工作，投标单位须在投标阶段明确其拟选定的专项设计分包单位及费用，选择时可参考设计任务书内专项设计顾问推荐单位名单。招标人有权拒绝中标单位拟定的设计任务书内专项设计顾问推荐单位名单以外的设计顾问单位，中标单位不得提出异议。
9. 各专项设计工作需在甲方及酒店管理公司共同书面指令下达后启动。  
若甲方及酒店管理公司共同书面确认某一专项设计工作无需开展，则该专项设计费用从合同总价中予以扣除。若某项专项设计的设计范围或内容发生变更（例如：“影音视频和声学设计专项”变更为“影音视频专项”），则该专项设计费用应由甲乙双方根据变更后的工作范围及工作量协商确定。如双方无法就调整后的费用达成一致，甲方有权通过另行招

标的方式确定该专项设计的实施单位及价格,原合同项下对应的该笔专项设计费用从合同总价中扣除。

投标人: (盖章) 华东建筑设计研究院有限公司

法定代表人或授权代理人: (签字或盖章) 樊志伟

日期: 2025年12月22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大运枢纽物业开发项目深铁阅云境广场项目酒店装饰装修设计招投标工作的顺利进行，加强与贵方长期友好合作，我方作为投标人，将严格执行工程建设相关法律法规，并完全理解和接受招标文件所有内容，为此郑重承诺如下：

1、经分析研究，结合我方实际情况，我单位愿以总价 904.00 万元，按实际完成的、由业主审核签认的合格工程量经审计部门审计后进行计算。（投标人填写）

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

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

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

5、按规定完成设计合同中所约定如下全部内容（与招标文件中招标范围一致）：办公主塔的 36 层至 39 层、41 层至 53 层区域，其中公共区域(大堂及公区电梯厅)3,136.44 m<sup>2</sup>，康乐区 1,942.16 m<sup>2</sup>，会务区 2,092.16 m<sup>2</sup>，餐饮区 2,562.16 m<sup>2</sup>，客房区 19,568.31 m<sup>2</sup>，后勤服务区及设备用房 2,400 m<sup>2</sup>，共 31,701.23 m<sup>2</sup>。(面积数据为目前阶段面积，后续可根据酒管意见及面积测绘进行面积调整)；招标范围包括但不限于：①方案及施工图设计（含面客区和非面客区），②设计总协调与服务，③专项设计及顾问。具体范围以招标文件、设计任务书为准。

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，我方自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、若后续因不可抗力因素、重大政策调整、政府行为、或招标人的任何原因致使项目发生变化，招标人有权单方面解除部分或全部合同，合同结算费用按经招标人审定的工作量核算支付，除此之外招标人不再承担其他任何责任，投标人承诺不向招标人主张任何补偿或赔偿。

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、除非贵我双方另行协议并生效，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：

单位地址：上海市黄浦区半淞园街道中山南路 1799 号世博滨江大厦北座

邮政编码：200011 电话：021-63217420 传真：021-63217420

2025年12月22日

### 三、投标人近两年财务报表

近两年（2023、2024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	利润率	资产规模	资产负债率	货币资金	营业收入	净利润	利润率		
1	55328 8.21	91.27 %	1800 6.00	310462 .46	20981 .67	6.7 6%	568693. 92	86.84%	2338 0.39	277377 .78	34388 .38	12. 40%	/	

注：后附证明资料。

#### 四、近两年财务报表证明文件

附件 1：2023 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2420F9XP02



上会会计师事务所(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。





上会会计师事务所(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

张晓峰

中国注册会计师

管永臻



二〇二四年三月二十八日







### 利润表

2023年度

项目	本年金额	上年金额	项目	
			其中：政府补助	本年金额
一、营业收入	3,104,624,616.43	3,179,290,520.33	减：营业外支出	209,365.62
其中：营业收入	3,104,624,616.43	3,179,290,520.33	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	84,324.88
△非营业收入			47,691,318.08	365,847.30
△非营业收入			8,178,520.69	168,248,727.77
▲手续费及佣金收入			五、净利润（净亏损以“-”号填列）	160,069,652.08
△手续费及佣金收入			(一)按所有权归属分类	209,816,719.02
二、营业成本	2,815,941,258.82	3,013,362,019.62	归属于母公司所有者的净利润	209,816,719.02
△利息支出	2,177,937,848.77	2,322,352,519.66	归属于母公司所有者的净利润	160,069,652.08
△手续费及佣金支出			(二)按经营持续性分类	209,816,719.02
△保险服务费用			持续经营净利润	160,069,652.08
△分出保险费			终止经营净利润	
△减：摊回保费服务费用			六、其他综合收益的税后净额	
△减：分出保费服务费用			归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	
△承担财务损失			(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损益	
▲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、其他	
△分保费用			(二)将重分类进损益的其他综合收益	
税金及附加	13,464,982.73	15,965,234.75	1、权益法下可转损益的其他综合收益	
销售费用	27,690,178.65	27,719,490.75	2、其他权益工具投资公允价值变动	
管理费用	417,985,633.32	462,366,474.75	3、重新计量设定受益计划变动损益	
研发费用	165,773,419.27	162,456,937.05	4、金融资产公允价值变动损益	
财务费用	19,341,362.66	19,341,362.66	5、持有至到期投资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	6、其他债权投资信用减值准备	
利息收入	18,395,296.21	16,217,848.34	7、现金流量套期储备（现金流量套期储备的有效部分）	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-9,340,24	19,068,60	8、外币财务报表折算差额	
其他			9、其他	
加：其他收益			10、信用减值损失的保险合同金融变动	
投资收益（损失以“-”号填列）	17,229,873.40	29,827,325.62	11、其他	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	23,351,936.17	27,092,296.56	12、归属于少数股东的综合收益总额	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	21,555,759.77	23,995,710.16	13、基本每股收益	
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			14、稀释每股收益	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	50,726.46	-1,031,438.02	15、补充资料一：（由市国资委监制的金融企业按审计后的数据填报）	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-72,784,627.02	-51,976,045.54	209,816,719.02	160,069,652.08
信用减值损失（损失以“-”号填列）	738,782.27	-397,491.18		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	630,847.79	307,745.79		
其他（净收益以“-”号填列）	257,901,065.68	168,350,694.04		
1、营业外收入	404,635.50	164,326.03		
2、营业外支出				

会计机构负责人：

吴琼

田定地



## 现金流量表

2023年度

项目	本年金额	上年金额	项目		本年金额	上年金额
			二、投资活动产生的现金流量：	三、筹资活动产生的现金流量：		
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	3,285,862,779.42	3,042,506,835.52	收回投资收到的现金			
△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			
△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			
△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			
△收到分入再保险合同的现金净额			投资活动现金流入小计			
△收到原保险合同保单取得的现金			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
△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			
△代理买卖证券收到的现金净额			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
△收到的税费返还			支付其他与投资活动有关的现金			
△收到其他与经营活动有关的现金			投资活动现金流出小计			
经营性活动现金流入小计	3,364,337,543.03	3,191,995,495.26	取得借款收到的现金			
购买商品、接受劳务支付的现金	78,474,763.61	149,475,623.57	吸收投资收到的现金			
△客户贷款及垫款净增加额	1,150,310,212.65	981,158,661.94	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
△存放中央银行和同业款项净增加额			100,000,000.00			
△支付签发保险合同赔款的现金			100,000,000.00			
△支付出回保险合同的现金净额			100,000,000.00			
△保户质押贷款净增加额			100,000,000.00			
△支付原保险合同赔付款项的现金			100,000,000.00			
△拆出资金净增加额			100,000,000.00			
△支付利息、手续费及佣金的现金			100,000,000.00			
△支付保单红利的现金			100,000,000.00			
△支付给职工及为职工支付的现金	1,580,185,049.26	1,607,222,688.85	支付其他与筹资活动有关的现金			
△支付的各项税费	154,971,957.96	142,696,026.93	筹资活动现金流入小计			
△其他与经营活动有关的现金	245,945,334.33	237,131,847.32	筹资活动现金流出小计			
经营性活动现金流出小计	3,131,415,554.20	2,968,209,225.24	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
△生的现金流量净额	232,921,988.83	223,786,270.02	五、现金及现金等价物增加额			
			加：年初现金及现金等价物余额			
			六、年末现金及现金等价物余额			

会计机构负责人：

印定地

主管会计工作负责人：

吴林





所有者权益变动表

2023年度

项目	归属于母公司所有者权益						本年金额					
	实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△-般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	130,000,000.00			21,171,439.61			18,006,965.21		159,354,034.45	326,732,439.27		326,732,439.27
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	130,000,000.00			21,171,439.61			18,006,965.21		159,354,034.45	326,732,439.27		326,732,439.27
(一) 综合收益总额												
1. 所有者投入资本	20,000,000.00			5,802,096.70			16,006,965.21		159,354,034.45	326,732,439.27		326,732,439.27
2. 所有者投入资本的调整												
3. 其他综合收益总额	20,000,000.00			5,802,096.70			16,006,965.21		159,354,034.45	326,732,439.27		326,732,439.27
4. 其他												
(二) 分配利润												
1. 提取盈余公积												
2. 使用盈余公积												
3. 其他												
三、年初余额	130,000,000.00			21,171,439.61			18,006,965.21		159,354,034.45	326,732,439.27		326,732,439.27
四、本年年末余额	130,000,000.00			26,972,536.31			36,388,637.11		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: 

印定地





## 所有者权益变动表 (续)

2023年度

金额单位：人民币元

项目	上年金额									所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他权益工具	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	△—般风险准备	小计	
一、上年年末余额	30,000,000.00					9,006,450.30	81,056,852.73	145,090,497.36		145,090,497.36
加：会计政策变更										
年初余额										
二、本年增加金额	30,000,000.00					9,006,450.30	81,056,852.73	145,090,497.36		145,090,497.36
(一) 经营活动增加金额	30,000,000.00					9,006,450.30	81,056,852.73	145,090,497.36		145,090,497.36
(二) 所得税费用						7,000,314.91	78,464,181.72	181,641,941.91		181,641,941.91
1、所持权益工具持有者投入资本	100,000,000.00					100,000,000.00	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	100,000,000.00					100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
3、股票支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
(三) 分派股利和利润										
1、提取盈余公积										
2、对所有者(或股东)分配										
(四) 股东投入										
1、股东投入金额										
其中：接受现金股										
2、股东投入资本										
3、股东投入资本										
4、股东投入资本										
△5、盈余一般风险准备										
6、对所有者(或股东)的分配										
4、对所有者(或股东)的分配										
5、其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1、盈余公积转增资本(或股本)										
2、盈余公积弥补亏损										
3、盈余公积转增资本(或股本)										
4、盈余公积转增资本(或股本)										
5、其他综合收益结转所有者权益										
6、其他										
四、本年年末余额	100,000,000.00					16,006,456.21	169,554,034.45	326,732,439.27		326,732,439.27

会计机构负责人：人

田定德



### 一、企业的基本情况

#### 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, 法定代表人为姚澈先生, 经营期限为自成立日起至不约定期限。

#### 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; 农业科学的研究和试验发展; 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)



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、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。

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 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)1 号《关于同意集团整体改制上市的决议》, 将本公司整体改制上市。



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)

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总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 家子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。

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% 股权无偿转让的决议》, 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 日为股权转让基准日, 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。

## 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:

- (1) 华东建筑设计研究院有限公司华东建筑设计研究总院(以下简称“华东总院”);
- (2) 华东建筑设计研究院有限公司华东都市建筑设计研究总院(以下简称“都市总院”);
- (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”);
- (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”);



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)

- (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呼和浩特分公司 (以下简称“呼和浩特分公司”);  
(36) 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”);  
(37) 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”);  
(38) 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”);

截至 2023 年 12 月 31 日, 本公司下设如下 2 家一级子公司:

- (1) 上海华瀛建筑科技有限公司 (以下简称“华瀛公司”);



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 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;
- ⑪ 建筑装修装饰工程专业承包壹级资质;
- ⑫ 地基与基础工程专业承包壹级资质;
- ⑬ 城市及道路照明工程专业承包壹级资质;
- ⑭ 展览陈列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。



#### 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;



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。

#### 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。



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。  
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	未逾期的银行承兑汇票
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、



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	确定组合依据
应收票据—中高风险组合	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拨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活动的备用金
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的变化, 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;



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。

#### (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



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。

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。



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。

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 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。



(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, 按照采用权益法核算。

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。

(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。

##### (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%



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)

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率	年折旧率
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。

(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 承租人发生的初始直接费用;
- ④ 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。

(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。

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	-

(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, 以生产出新的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员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项应计入当期损益; 第③项应计入其他综合收益, 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,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。



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)

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。

### 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。

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。

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。

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;
- 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有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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。

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:

- <1> 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;



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> 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;
- <3> 企业已将该商品实物转移到客户, 即客户已实物占有该商品;
- <4> 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;
- <5> 客户已接受该商品;
- <6> 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(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。

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。

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。

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。

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。



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。

#### 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。

##### (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。

##### (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项的差额的, 超出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。



25、政府补助

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。

(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接拨付给企业两种情况:

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。



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)

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。在一项合同开始日, 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。

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。

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。



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)

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。

## 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

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。

##### 审批程序 受影响的报表项目名称和金额

- 本公司执行上述政策对本年度财务报表无影响。



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) 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
	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

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%。

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。

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

其中: 存放在境外的款项总额



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	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	6,842,000.00	-	6,842,000.00	9,527,346.80	-	9,527,346.80
商业承兑汇票	10,076,124.88	201,522.50	9,874,602.38	11,938,048.49	238,760.98	11,699,287.51
合计	16,918,124.88	201,522.50	16,716,602.38	21,465,395.29	238,760.98	21,226,634.31

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			5,326,788.30
商业承兑汇票			
合计			5,326,788.30

(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%



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	21,465,395.29	100.00%	238,760.98	1.11%
合计	21,465,395.29	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	
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	25,507.39	62,745.87	-	201,522.50
其中:					
银行承兑汇票	-	-	-	-	-
商业承兑汇票	238,760.98	25,507.39	62,745.87	-	201,522.50
合计	238,760.98	25,507.39	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。



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	5,963,910.76	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	<u>544,356,507.41</u>	<u>12,928,400.16</u>	<u>644,899,273.06</u>	<u>15,590,197.05</u>
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	41,093,375.33
4至5年	62,602,178.31	45,603,558.97	40,969,746.42	27,449,730.10
5年以上	<u>116,938,335.16</u>	<u>111,951,354.95</u>	<u>85,033,476.76</u>	<u>80,046,496.54</u>
合计	<u>1,121,348,368.58</u>	<u>310,536,199.96</u>	<u>1,092,308,535.39</u>	<u>236,919,165.44</u>

(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	账面价值
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%	7,173,410.89
按组合计提坏账准备的应收账款	<u>1,078,899,701.33</u>	<u>96.21%</u>	<u>275,260,943.60</u>	<u>25.51%</u>	<u>803,638,757.73</u>
其中:					
设计咨询业务组合	1,058,877,249.02	94.43%	274,508,881.42	25.92%	784,368,367.60
工程承包业务组合	20,022,452.31	1.78%	752,062.18	3.76%	19,270,390.13
合计	<u>1,121,348,368.58</u>	<u>100.00%</u>	<u>310,536,199.96</u>	<u>27.69%</u>	<u>810,812,168.62</u>

(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	账面价值
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%	11,002,828.65
按组合计提坏账准备的应收账款	<u>1,055,647,986.94</u>	<u>96.64%</u>	<u>211,261,445.64</u>	<u>20.01%</u>	<u>844,386,541.30</u>
其中:					
设计咨询业务组合	1,003,147,647.82	91.83%	209,944,786.80	20.93%	793,202,861.02
工程承包业务组合	52,500,339.12	4.81%	1,316,658.84	2.51%	51,183,680.28
合计	<u>1,092,308,535.39</u>	<u>100.00%</u>	<u>236,919,165.44</u>	<u>21.69%</u>	<u>855,389,369.95</u>



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
上海中军哈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	10,773,950.94	5,641,388.48	52.36%	按预计可回收金额与账面余额之差额计提
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	账面余额	比例	坏账准备
6个月以内	422,169,438.96	39.87%	5,917,088.24	466,276,082.28	46.48%	7,460,417.29
6个月至1年	101,379,879.90	9.57%	5,474,513.50	129,772,187.91	12.94%	7,397,014.72
1年内小计	523,549,318.86	49.44%	11,391,601.74	596,048,270.19	59.42%	14,857,432.01
1至2年	209,284,151.41	19.77%	43,949,671.79	151,412,476.42	15.09%	31,796,620.05
2至3年	98,095,755.74	9.27%	38,257,344.73	76,957,665.98	7.67%	28,474,336.41
3至4年	67,592,223.08	6.38%	37,175,722.69	64,665,575.71	6.45%	34,272,755.13
4至5年	55,404,198.24	5.23%	38,782,938.77	40,969,746.42	4.08%	27,449,730.10
5年以上	104,951,601.69	9.91%	104,951,601.70	73,093,913.10	7.29%	73,093,913.10
合计	1,058,877,249.02	100.00%	274,508,881.42	1,003,147,647.82	100.00%	209,944,786.80

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	48,851,002.87	93.05%	732,765.04
6个月至1年	16,509,443.39	82.45%	709,906.07	-	-	-
1年内小计	20,022,452.31	100.00%	752,062.18	48,851,002.87	93.05%	732,765.04
1至2年	-	-	-	3,649,336.25	6.95%	583,893.80
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	52,500,339.12	100.00%	1,316,658.84



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
贵州开磷房地产开发有限责任公司	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%	4,579,009.44
盐城市城南新区开发建设投资有限公司	11,236,126.48	1.00%	1,077,921.76
合计	76,847,816.63	6.85%	7,051,914.87

(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
上海华瀛建筑科技有限公司	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%	-



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	3.19%	—
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	138,402,088.77
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	4,023,857.72



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	234,955,469.85

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	账面价值
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%	76,900,858.65
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%	76,900,858.65

(续上表)

种类	年初数				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
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%	138,402,088.77
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%	138,402,088.77

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



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		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
合计	<u>12,966,611.12</u>	100.00%	<u>570,050.88</u>	<u>5,162,490.53</u>	100.00%	<u>579,024.80</u>

<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	账面余额	计提比例	坏账准备
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	38,912,646.34	0.50%	194,563.25
员工备用金	<u>3,107,622.06</u>	0.50%	<u>15,538.12</u>	<u>3,362,528.45</u>	0.50%	<u>16,812.68</u>
合计	<u>64,660,579.24</u>	0.24%	<u>156,280.83</u>	<u>134,029,998.97</u>	0.16%	<u>211,375.93</u>

注 1: 由母公司华建集团统筹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; 员工备用金一般于支用后及时进行核销; 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			整个存续期预			整个存续期预				
	期信用损失	期信用损失(未	期信用损失(已	发生信用减值)	发生信用减值)	发生信用减值)	期信用损失	期信用损失(未	期信用损失(已		
年初余额	790,400.73	-	-	95,762,980.35	-	-	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	
本期转回	93,873.30	-	-	729,300.00	-	-	729,300.00	-	-	823,173.30	
本期转销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
本期核销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
年末余额	726,331.71	-	-	95,033,680.35	-	-	95,033,680.35	-	-	95,760,012.06	



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	占总金额比例	坏账准备
Wilson&Associates,LLC	威尔逊公司债权 款	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	2,869,881.19	1年以内	1.66%	-
合计		<u>126,624,499.68</u>		<u>73.34%</u>	<u>94,418,611.35</u>

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	<u>1,174,380.19</u>	-	<u>1,174,380.19</u>
合计	<u>1,845,786,977.24</u>	-	<u>1,845,786,977.24</u>

(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	<u>1,729,679,872.70</u>	-	<u>1,729,679,872.70</u>

注: 期末无被抵押、质押等所有权受到限制的存货



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	3,675,670.49	180,107,854.13
组合						
合计	146,844,411.10	2,936,888.22	143,907,522.88	183,783,524.62	3,675,670.49	180,107,854.13

(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	3,675,670.49		= 738,782.27			= 2,936,888.22	随账面余额减少而转回
组合							
合计	3,675,670.49		= 738,782.27			= 2,936,888.22	

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
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
小计	509,941,902.91	21,553,759.77	11,414,674.20	520,080,988.48
减: 长期股权投资减值准备	360,000,000.00	-	-	360,000,000.00
合计	149,941,902.91	21,553,759.77	11,414,674.20	160,080,988.48

(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
上海华瀛建筑科技有限公司	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



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
上海华瀛建筑科技有限公司	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			
			追加投资	减少投资	权益法下确认	其他综合收益
<b>联营企业</b>						
上海现代建筑	200,000.00	514,674.22	-	-	201,525.45	-
设计集团物业 管理有限公司						
华昕设计集团 有限公司	86,057,149.81	147,916,547.27	-	-	21,352,234.32	-
合计	86,257,149.81	148,431,221.49	-	-	21,553,759.77	-

(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	计提减值准备		
<b>股利或利润</b>					
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 有限公司	-	11,200,000.00	-	158,068,781.59	-
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
	华昕设计集团有限公司	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	1,426,193,078.20	



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
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	76,257,979.70	83,517,985.56
其他综合收益	-	-
综合收益总额	76,257,979.70	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
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
宁国宁港水安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。



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



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	2,428,091.32	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	15,841,559.40			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	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	1,831,910.38	-	1,831,910.38	557,961.47	-	557,961.47
合计	1,831,910.38	-	1,831,910.38	557,961.47	-	557,961.47

(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	
						固定资产金额	金额
海防路 421 号 1	1,216,356.00	557,961.47	524,483.49	-	1,082,444.96	-	-
号楼办公场所							
更新改造工程							
新管理信息系	2,350,000.00	-	1,831,910.38	-	-	1,831,910.38	



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)

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
				固定资产金额	金额	
统						
合计	3,566,356.00	557,961.47	2,356,393.87		1,082,444.96	1,831,910.38

(续上表)

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

(2) 本年末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



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	重大波动原因
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	368,571,952.26	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	1,162,877,170.04	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
差异	4,897,282.77	734,592.42	4,846,556.31	726,983.45
其他非流动金融资产公允价值变动	634,669,594.89	95,200,439.23	750,113,693.60	112,517,054.04
使用权资产	639,566,877.66	95,935,031.65	754,960,249.91	113,244,037.49
合计				

(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	抵销后递延所 产和负债期末	递延所得税资产 和负债期初	抵销后递延所 得税资产或负 债期初余额
	产和负债期末	得税资产或负 产和负债期初	递延所得税资产或负 债期初余额	
	互抵金额	债期末余额	互抵金额	债期初余额
递延所得税资产	95,200,439.23	68,607,610.33	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



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	5,136,514.96
合计	2,164,059,011.80	2,159,538,062.18

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	872,702,134.86	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	本年增加额	本年减少额	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	295,342.99
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



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	本年增加额	本年减少额	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	-	-	-	-
外劳派遣	-	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	14,195.69
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	830,663.38	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	746,452.15	2,208,406.48	2,324,303.99	630,554.64
合计	67,919,562.25	215,607,702.81	211,534,037.20	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	904,096,873.25
合计	818,409,639.05	904,096,873.25

(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	6,787,203.10



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)

项目	年末余额	年初余额
应付报销款及其他应付费用	3,252,799.64	10,907,868.81
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	795,568,491.24
合计	818,409,639.05	904,096,873.25

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
重分类至一年内到期的非流动负债	94,470,799.45	111,332,475.05
租赁负债净额	618,159,479.16	709,879,203.47

29、预计负债

项目	年末余额	年初余额
应付退租成本		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。



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司	130,000,000.00	100.00	20,000,000.00	-	150,000,000.00	100%

注: 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)。2023年, 华建集团对华东院增资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	21,171,439.61	5,802,096.70	3,095,794.72	23,877,741.59
合计	21,171,439.61	8,897,891.42	3,095,794.72	26,973,536.31
其中: 母公司发行限制性股票股权激励	21,171,439.61	5,802,096.70	3,095,794.72	23,877,741.59

注1: 本公司根据华建集团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: 华建集团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
上年年末余额	159,554,034.45	81,059,852.73
年初调整金额	-	-
本年年初余额	159,554,034.45	81,059,852.73
本年增加额	209,816,719.02	160,069,652.08
其中: 本年净利润转入	209,816,719.02	160,069,652.08
本年减少额	100,216,149.68	81,575,470.36
其中: 本年提取盈余公积数	20,981,671.90	16,006,965.21
本年分配现金股利数	79,234,477.78	48,635,911.73



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	2,321,625,349.10
其他业务	6,436,005.78	4,452,616.42	4,788,568.92	727,170.56
合计	3,104,624,616.43	2,177,937,848.77	3,178,290,320.53	2,322,352,519.66

主营业务分类示列:

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	7,270,364.25
合计	3,098,188,610.65	2,173,485,232.35	3,173,501,751.61	2,321,625,349.10

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	296,046.06
合计	27,690,178.65	27,179,490.75

(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	15,895,000.00



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	6,795,248.14	11,877,509.66
合计	417,986,633.32	466,266,474.75

(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	8,408,123.97	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	29,687,567.86	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	1,598,405.09	907,020.31
合计	13,088,196.08	19,341,362.66



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)

37、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	8,929,765.50	14,591,289.98
可抵扣进项税加计抵减	6,344,094.69	11,544,895.27
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	17,229,873.40	29,827,325.62

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	21,553,759.77	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	23,353,936.17	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
应收票据坏账损失	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	9,433,534.06
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



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	630,847.79	307,745.79	630,847.79

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
上海市区级政府财政扶持资金	-	84,324.88
重庆人社助企纾困补贴	207,365.62	-
成都市区级财政补贴	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	-6,685,479.89	-9,309,084.30
汇算清缴差异	16,764,673.16	-2,415,583.98
合计	47,691,318.08	8,178,520.69



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	209,816,719.02	160,069,652.08
加: 资产减值损失	-738,782.27	597,491.18
信用减值损失	72,786,427.02	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



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)	-6,693,088.86	-9,154,368.60
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	181,498,620.57
可随时用于支付的其他货币资金	2,076,173.85	1,733,709.52
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



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	本公司本部对 子公司的持股 比例	本公司本部对 子公司的表决 权比例
上海华瀛建筑科技有限公司	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的子公司
上海国盛集团资产有限公司	母公司的第三大股东的子公司
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
上海申元工程投资咨询有限公司	受同一母公司控制
上海景域园林建设发展有限公司	受同一母公司控制
上海兰德公路工程咨询设计有限公司	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	531,433.52	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%	-	-



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%
上海现代建筑规划设计研究院有限公司	7,549,479.61	4.54%	7,391,384.92	2.37%
上海兰德公路工程咨询设计有限公司	-	-	16,402,592.94	5.27%
上海申元岩土工程有限公司	56,951.04	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%
上海华瀛建筑科技有限公司	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	资金池账户存款利息	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	-	-



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	上海现代建筑规划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
应收资金集中管理款	华东建筑集团股份有限公司	1,387,174,497.25	-	1,362,789,516.22	-
应收利息	华东建筑集团股份有限公司	311,427.77	-	308,869.77	-
应付账款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	85,099.10	-	-	-
应付账款	上海华瀛建筑科技有限公司	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	上海现代建筑规划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)有限公司	2,869,881.19	-	1,818,148.27	-
其他应收款	上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	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	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	上海兰德公路工程咨询设计有限公司	1,068,633.40	-	899,049.60	-



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)

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	-

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	上海现代建筑规划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	37,360,798.50	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	上海市水利工程建设研究院有限公司	-	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	上海市水利工程建设研究院有限公司	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	上海现代建筑规划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	上海市水利工程建设研究院有限公司	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	上海现代建筑规划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	上海兰德公路工程咨询设计有限公司	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	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	上海华瀛建筑科技有限公司	-	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。





姓 名 张晓荣  
性 别 男  
出生日期 1968-04-07  
工作单位 上会会计师事务所(特殊普通  
合伙) 310108196804073616  
身份证号码



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.



张晓荣的年检二维码

证书编号：310000080382  
No. of Certificate

批准注册协会：上海市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

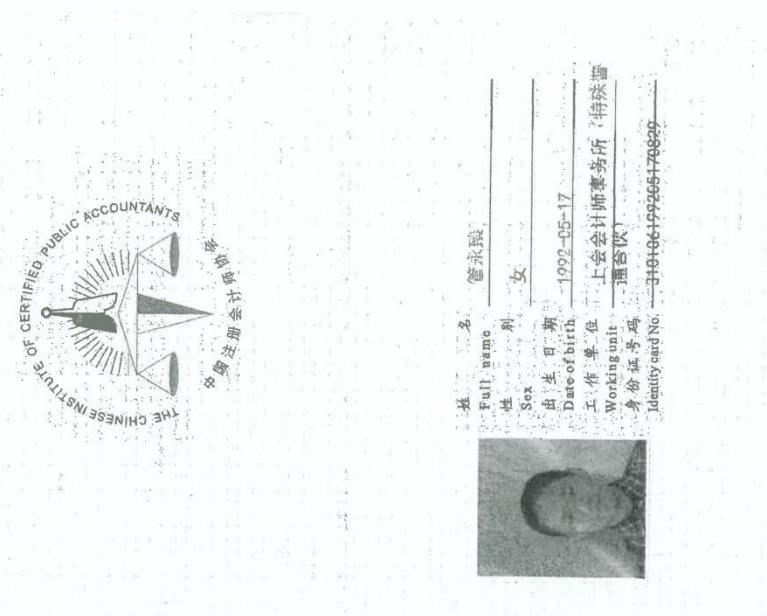
发证日期：  
Date of issuance

1997 年 07 月



本复印件已审核与原件一致





### 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：  
No. of Certificate

310000080112

批准注册协会：  
Authorized Institute of CPAs

发证日期：  
Date of Issuance

2021年 03月



本复印件已审核与原件一致



会 计 师 事 务 所  
执 业 证 书



组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000008

批准执业文号: 沪财会[98]160号 (转制批文 沪财会[2013]71号)

批准执业日期: 1998年12月28日 (转制日期 2013年12月11日)

中华人民共和国财政部

二〇一七年十二月十八日



说 明

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

证书序号: 0001116

统一社会信用代码

91310106086242261L

证书号码：06000000202311210048

# 营业执照 (副本)

名称 上会会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业  
执行事务合伙人 张雷，张晓英，取福，果平，朱青滨，杨健，江维

经营范围：审查企业会计报表，出具审计报告，验证企业资本，出具验资报告，办理企业合并、分离、清算事宜中的审计业务，出具有关报告，基本建设年度决算审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他业务。  
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额 人民币3240,0000万元整

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735号25层

登记机关

2023年11月21日

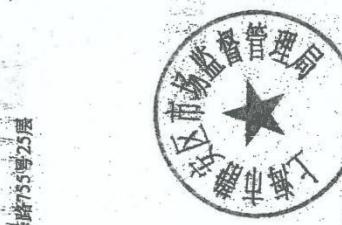
信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送年度报告。

国家市场监督管理总局监制



本复印件已审核与原件一致



附件 2：2024 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。  
报告编号：沪25243S9GA





上会会计师事务所(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。





上会会计师事务所(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

卷之三

華人社會



### 利润表

2023年度

项目	附注	年初余额	上年余额	项目	附注	年初余额	上年余额
一、营业收入				营业收入	其中：主营业务收入 △其他收入	3,162,016.43 5,104,620,616.43	2,711,277,861.23 2,771,277,861.23
△已赚保费				减：营业收入退回(以“-”号填列)			
△手续费及佣金收入				四、营业成本	营业成本(以“-”号填列)		
二、营业成本				(一) 材料	材料	532,877.38 355,410,20,161	299,465.62 257,938,377.10
△主营业务成本				(二) 劳务	劳务	21,535,45,38 343,835,349.76	77,095.08 269,165,759.02
△其他业务成本				(三) 费用	费用	343,835,349.76	269,165,759.02
△税金及附加				(四) 期间费用	期间费用	343,835,349.76	269,165,759.02
△所得税费用				(五) 营业外收入	营业外收入		
△非经常性损益				(六) 营业外支出	营业外支出		
△营业收入的分摊				扣除非经常性损益后的营业收入	扣除非经常性损益后的营业收入		
△预收款项当期未用				(一) 营业收入	营业收入		
△预付款项当期未收到				1. 周期性收款	周期性收款		
△存货当期未发出				2. 预收款项	预收款项		
△存货发出				3. 其他应收款	其他应收款		
△存货期末余额				4. 企业所得税	企业所得税		
△存货期初余额				5. 不经常性损益的营业外收入	不经常性损益的营业外收入		
△货币资金				6. 其他	其他		
货币资金				(二) 营业外收入	营业外收入		
银行存款				1. 周期性收款	周期性收款		
其他货币资金				2. 预收款项	预收款项		
货币资金				3. 其他应收款	其他应收款		
货币资金				4. 企业所得税	企业所得税		
货币资金				5. 不经常性损益的营业外收入	不经常性损益的营业外收入		
货币资金				6. 其他	其他		
三、营业税金及附加(税金及附加以“-”号填列)				(三) 营业外支出	营业外支出		
四、营业利润(营业收入减去营业成本、税金及附加、期间费用、营业外收支、营业外收支调整)				1. 周期性收款	周期性收款		
△营业利润(营业收入减去营业成本、税金及附加、期间费用、营业外收支、营业外收支调整)				2. 预收款项	预收款项		
△净利润(税金及附加以“-”号填列)				3. 其他应收款	其他应收款		
△净利润(税金及附加以“-”号填列)				4. 企业所得税	企业所得税		
△净利润(税金及附加以“-”号填列)				5. 不经常性损益的营业外收入	不经常性损益的营业外收入		
△净利润(税金及附加以“-”号填列)				6. 其他	其他		
五、营业利润				(四) 营业外收入	营业外收入		
六、营业外收入				1. 周期性收款	周期性收款		
△营业外收入				2. 预收款项	预收款项		
△营业外收入				3. 其他应收款	其他应收款		
△营业外收入				4. 企业所得税	企业所得税		
△营业外收入				5. 不经常性损益的营业外收入	不经常性损益的营业外收入		
△营业外收入				6. 其他	其他		
七、营业外支出				(五) 营业外支出	营业外支出		
△营业外支出				1. 周期性收款	周期性收款		
△营业外支出				2. 预收款项	预收款项		
△营业外支出				3. 其他应收款	其他应收款		
△营业外支出				4. 企业所得税	企业所得税		
△营业外支出				5. 不经常性损益的营业外收入	不经常性损益的营业外收入		
△营业外支出				6. 其他	其他		
八、营业利润				(六) 营业外收入	营业外收入		
九、营业外收入				1. 周期性收款	周期性收款		
△营业外收入				2. 预收款项	预收款项		
△营业外收入				3. 其他应收款	其他应收款		
△营业外收入				4. 企业所得税	企业所得税		
△营业外收入				5. 不经常性损益的营业外收入	不经常性损益的营业外收入		
△营业外收入				6. 其他	其他		
十、营业外支出				(七) 营业外支出	营业外支出		
△营业外支出				1. 周期性收款	周期性收款		
△营业外支出				2. 预收款项	预收款项		
△营业外支出				3. 其他应收款	其他应收款		
△营业外支出				4. 企业所得税	企业所得税		
△营业外支出				5. 不经常性损益的营业外收入	不经常性损益的营业外收入		
△营业外支出				6. 其他	其他		
十一、营业利润				(八) 营业外收入	营业外收入		
△营业利润				1. 周期性收款	周期性收款		
△营业利润				2. 预收款项	预收款项		
△营业利润				3. 其他应收款	其他应收款		
△营业利润				4. 企业所得税	企业所得税		
△营业利润				5. 不经常性损益的营业外收入	不经常性损益的营业外收入		
△营业利润				6. 其他	其他		
十二、利润总额				(九) 营业外支出	营业外支出		
△利润总额				1. 周期性收款	周期性收款		
△利润总额				2. 预收款项	预收款项		
△利润总额				3. 其他应收款	其他应收款		
△利润总额				4. 企业所得税	企业所得税		
△利润总额				5. 不经常性损益的营业外收入	不经常性损益的营业外收入		
△利润总额				6. 其他	其他		
十三、净利润				(十) 营业外收入	营业外收入		
△净利润				1. 周期性收款	周期性收款		
△净利润				2. 预收款项	预收款项		
△净利润				3. 其他应收款	其他应收款		
△净利润				4. 企业所得税	企业所得税		
△净利润				5. 不经常性损益的营业外收入	不经常性损益的营业外收入		
△净利润				6. 其他	其他		
十四、综合收益总额				(十一) 综合收益总额	综合收益总额		
△综合收益总额				1. 周期性收款	周期性收款		
△综合收益总额				2. 预收款项	预收款项		
△综合收益总额				3. 其他应收款	其他应收款		
△综合收益总额				4. 企业所得税	企业所得税		
△综合收益总额				5. 不经常性损益的营业外收入	不经常性损益的营业外收入		
△综合收益总额				6. 其他	其他		

会计机构负责人:

田定地

主管会计工作负责人:

王海





项目	资产总计					负债和所有者权益总计					所有者权益变动表					所有者权益变动表	
	货币资金	应收账款	预付款项	其他应收款	存货	固定资产	在建工程	无形资产	长期股权投资	长期应收款	长期借款	应付账款	应交税费	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	160,000,000.00					26,973,535.31								209,154,033.79	483,105,777.21	483,105,777.21	
加：会计政策变更																	
其他																	
二、本年年初余额	160,000,000.00					26,973,535.31								209,154,033.79	483,105,777.21	483,105,777.21	
三、本年年初余额（减少以“-”号填列）	156,000,000.00					26,973,535.31								209,154,033.79	483,105,777.21	483,105,777.21	
(一) 所得税费用	15,000,000.00					26,973,535.31								209,154,033.79	483,105,777.21	483,105,777.21	
(二) 所得税费用（减少以“-”号填列）	15,000,000.00					26,973,535.31								209,154,033.79	483,105,777.21	483,105,777.21	
2. 其他综合收益的税后净额																	
3. 营业外收入净额																	
4. 营业外支出净额																	
(三) 所得税费用抵扣																	
1. 资本公积转增资本																	
2. 资本公积减少资本																	
3. 盈余公积转增资本																	
4. 盈余公积减少资本																	
5. 其他综合收益的税后净额																	
6. 其他																	
四、本年年末余额	15,000,000.00					26,973,535.31								209,154,033.79	483,105,777.21	483,105,777.21	

合计数

人

审核

人

复核

人

签章

人

盖章



编制单位：华东建筑设计研究有限公司

所有者权益变动表（续）

2020年度

项目	上年金额						所有者权益合计
	实收资本 (或股本) 12,000,000.00	资本公积	其他权益工具	减：库存股	盈余公积	归属于母公司所有者权益	
一、上年实收资本	12,000,000.00		21,171,459.61		16,006,695.21	19,544,523.45	50,724,639.27
加：会计政策变更							50,724,639.27
盈余公积调整正							
其他							
二、年初余额	14,000,000.00		21,171,459.61		16,006,695.21	19,544,523.45	50,724,639.27
三、本年增加金额	1,000,000.00		5,000,000.70		10,000,695.34	12,572,439.27	38,672,439.27
(一) 所有者投入资本	1,000,000.00		5,000,000.70		10,000,695.34	12,572,439.27	38,672,439.27
1. 所有者投入资本	1,000,000.00		5,000,000.70		10,000,695.34	12,572,439.27	38,672,439.27
2. 所有者投入资本							
3. 股东大会批准的公开增发或							
4. 其他							
(二) 全部经营成果转入所有者权益							
1. 所有者投入资本							
2. 所有者投入资本							
3. 所有者投入资本							
4. 其他							
(三) 会计政策变更							
1. 会计政策变更							
2. 会计政策变更							
3. 会计政策变更							
4. 其他							
5. 其他							
6. 其他							
四、本年年末余额	15,000,000.00		26,171,459.31		26,006,695.21	48,516,777.31	48,516,777.31

会计机构负责人：人

田定艳



### 一、企业的基本情况

#### 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, 法定代表人为姚激先生, 经营期限为自成立日起至不约定期限。

#### 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; 农业科学的研究和试验发展; 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)



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、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。

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 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(2012



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)

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总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: 上海凌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 家子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》，华建集团以现金增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% 股权无偿转让的决议》，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。

#### 5、公司的分子公司情况

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总院(以下简称“华东总院”);
- (2) 华东建筑设计研究院有限公司华东都市建筑设计研究总院(以下简称“都市总院”);
- (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”);



- (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”);



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) 上海华瀛建筑科技有限公司(以下简称“华瀛公司”);
- (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(岩土工程设计)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(压力管道设计)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。



### 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。



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。



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。

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



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)

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 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—设计咨询业务组合	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拨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活动的备用金
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的变化, 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;
- 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。

(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。



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



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。

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



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。

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



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—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, 按照采用权益法核算。

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



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。

(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。



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。

(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 承租人发生的初始直接费用;
- ④ 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。



(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。



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	-

(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, 以生产出新的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



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)

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权利的, 在客户实际支付款项与到期应付款



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员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项应计入当期损益; 第③项应计入其他综合收益, 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。



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)

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



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。

#### 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。

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。

### 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。

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。

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。

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;



- 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有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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。

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:

- <1> 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;  
<2> 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;  
<3> 企业已将该商品实物转移到客户, 即客户已实物占有该商品;  
<4> 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;  
<5> 客户已接受该商品;  
<6> 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(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。

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。

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。

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



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)

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。

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, 属于在某一时间点履行的履约义务。

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。

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。

(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。



(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项的差额的, 超出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。

25、政府补助

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。

(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



接拨付给企业两种情况:

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。在一项合同开始日, 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。



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。



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。



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。	
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。	
公司自 2024 年起提前执行财政部颁布的《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。	

#### (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
	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

### 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%。



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	<u>239,578,559.74</u>	<u>187,349,350.03</u>

其中: 存放在境外的款项总额

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	4,109,396.40	6,029,396.40
被冻结资金	1,665,247.50	1,259,968.38
合计	<u>5,774,643.90</u>	<u>7,289,364.78</u>

**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	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	2,413,416.24	-	2,413,416.24	6,842,000.00	-	6,842,000.00
商业承兑汇票	<u>26,850,755.00</u>	<u>537,015.10</u>	<u>26,313,739.90</u>	<u>10,076,124.88</u>	<u>201,522.50</u>	<u>9,874,602.38</u>
合计	<u>29,264,171.24</u>	<u>537,015.10</u>	<u>28,727,156.14</u>	<u>16,918,124.88</u>	<u>201,522.50</u>	<u>16,716,602.38</u>

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



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			
	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	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			
	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%

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	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：					



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	
银行承兑汇票	-	-	-	-	-
商业承兑汇票	201,522.50	335,492.60	-	-	537,015.10
合计	<u>201,522.50</u>	<u>335,492.60</u>	=	=	<u>537,015.10</u>

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	<u>521,005,444.53</u>	<u>21,048,572.31</u>	<u>544,356,507.41</u>	<u>12,928,400.16</u>
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	43,456,650.76	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	154,863,594.50	149,499,254.38	116,938,335.16	111,951,354.95
合 计	<u>1,136,337,185.89</u>	<u>366,618,129.85</u>	<u>1,121,348,368.58</u>	<u>310,536,199.96</u>

#### (2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	年末数				
	账面余额	比例	坏账准备	预期信用损失率	账面价值
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	1,097,123,277.69	96.55%	336,135,697.81	30.64%	760,987,579.88
其中:					
设计咨询业务组合	1,088,690,251.90	95.81%	334,481,852.38	30.72%	754,208,399.52
工程承包业务组合	8,433,025.79	0.74%	1,653,845.43	19.61%	6,779,180.36
合计	<u>1,136,337,185.89</u>	<u>100.00%</u>	<u>366,618,129.85</u>	<u>32.26%</u>	<u>769,719,056.04</u>



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				
	账面余额	比例	坏账准备	预期信用损失率	账面价值
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%	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
其中:					
设计咨询业务组合	1,058,877,249.02	94.43%	274,508,881.42	25.92%	784,368,367.60
工程承包业务组合	20,022,452.31	1.78%	752,062.18	3.76%	19,270,390.13
合计	1,121,348,368.58	100.00%	310,536,199.96	27.69%	810,812,168.62

(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额计提
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额计提
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	401,646,327.00	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	9.57%	5,474,513.50
1 年以内小计	517,997,384.48	47.58%	19,983,591.01	523,549,318.86	49.44%	11,391,601.74
1 至 2 年	166,472,434.44	15.29%	43,282,832.95	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%	38,257,344.73
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	141,044,477.96	12.95%	141,044,477.92	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



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	<u>1,623,582.40</u>	<u>19.25%</u>	<u>87,673.45</u>	<u>20,022,452.31</u>	<u>100.00%</u>	<u>752,062.18</u>
1 至 2 年	6,809,443.39	80.75%	1,566,171.98	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	<u>8,433,025.79</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,653,845.43</u>	<u>20,022,452.31</u>	<u>100.00%</u>	<u>752,062.18</u>

(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
上海漕河泾梅陇科技发展有限公司	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	1.00%	891,809.96
合计	<u>76,166,409.40</u>	<u>6.70%</u>	<u>7,263,126.85</u>

(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%	-



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	145,364.58	0.90%	-	5,445.00	0.04%	-
3 年以上	445.00	0.00%	-	-	-	-
合计	<u>16,181,371.33</u>	<u>100.00%</u>	-	<u>13,991,476.69</u>	<u>100.00%</u>	-

(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
上海华瀛建筑科技有限公司	14,618,298.63	90.34%	-
钻罩信息科技(上海)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	<u>195,663.72</u>	<u>1.21%</u>	-
合计	<u>15,725,406.56</u>	<u>97.18%</u>	-

#### 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	<u>1,540,054,985.45</u>	<u>1,387,174,497.25</u>
合计	<u>1,540,054,985.45</u>	<u>1,387,174,497.25</u>

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	<u>71,010,579.21</u>	<u>76,900,858.65</u>
合计	<u>71,339,257.15</u>	<u>77,212,286.42</u>



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	18,636,760.13	51,817,832.55
6个月至1年	5,918,968.33	1,651,162.53
1年以内小计	24,555,728.46	53,468,995.08
1至2年	126,875,813.64	90,256,325.01
2至3年	4,173,278.23	8,933,983.36
3至4年	1,051,247.65	5,750,401.43
4至5年	2,376,704.10	1,167,472.23
5年以上	7,551,264.10	13,083,693.60
合计	166,584,036.18	172,660,870.71

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	账面价值
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	71,789,424.83	43.10%	778,845.62	1.08%	71,010,579.21
单项计提坏账准备的其他应收款项	94,794,611.35	56.90%	94,794,611.35	100.00%	-
合计	166,584,036.18	100.00%	95,573,456.97	57.37%	71,010,579.21

(续上表)

种类	年初数				
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面价值
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%	76,900,858.65
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%	76,900,858.65



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	<u>376,000.00</u>	<u>376,000.00</u>	100%	预计无法收回
合计	<u>94,794,611.35</u>	<u>94,794,611.35</u>	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	10,081,027.37	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	<u>12,367,144.49</u>	<u>95.38%</u>	<u>2,065.08</u>
1 至 2 年	237,617.46	2.14%	47,523.49	-	-	-
2 至 3 年	-	0.00%	-	22,659.93	0.17%	9,063.97
3 至 4 年	-	0.00%	-	59,616.23	0.46%	41,731.36
4 至 5 年	-	0.00%	-	-	-	-
5 年以上	<u>576,806.70</u>	5.19%	<u>576,806.70</u>	<u>517,190.47</u>	3.99%	<u>517,190.47</u>
合计	<u>11,117,354.30</u>	100.00%	<u>646,520.47</u>	<u>12,966,611.12</u>	100.00%	<u>570,050.88</u>

<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	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%	<u>3,040.70</u>	<u>3,107,622.06</u>	0.50%	<u>15,538.12</u>
合计	<u>60,672,070.53</u>	0.22%	<u>132,325.15</u>	<u>64,660,579.24</u>	0.24%	<u>156,280.83</u>

注 1: 由母公司华建集团统筹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; 员工备用金一般于支用后及时进行核销; 因此该些组合预期信用损失率为 0.5%。



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)

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			整个存续期预			整个存续期预				
	期信用损失	期信用损失(未	期信用损失(已	发生信用减值)	发生信用减值)	发生信用减值)	发生信用减值)	发生信用减值)	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	占总金额比例	坏账准备
威尔逊公司	威尔逊公司债权 款	94,418,611.35	2 至 5 年	56.68%	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	1 至 2 年	13.15%	-
华东建筑集团(国际)有限公司	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物业管理有限公司	其他往来款	2,869,881.19	6 个月以内	1.72%	-
上海现代建筑装饰环境设计研究院有限公司	集团内关联方往来款	2,267,816.00	2 至 3 年	1.36%	-
合计		125,640,412.15		75.42%	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



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)

7、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	1,915,059,611.20	-	1,915,059,611.20
工程承包业务合同履约成本	<u>1,174,380.19</u>	-	<u>1,174,380.19</u>
合计	<u>1,916,233,991.39</u>	-	<u>1,916,233,991.39</u>

(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	<u>1,174,380.19</u>	-	<u>1,174,380.19</u>
合计	<u>1,845,786,977.24</u>	-	<u>1,845,786,977.24</u>

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	<u>145,800,263.29</u>	<u>2,916,005.26</u>	<u>142,884,258.03</u>	<u>146,844,411.10</u>	<u>2,936,888.22</u>	<u>143,907,522.88</u>
组合	-	-	-	-	-	-
合计	<u>145,800,263.29</u>	<u>2,916,005.26</u>	<u>142,884,258.03</u>	<u>146,844,411.10</u>	<u>2,936,888.22</u>	<u>143,907,522.88</u>

(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	<u>2,936,888.22</u>	<u>1,065.18</u>	<u>21,948.14</u>	-	-	<u>2,916,005.26</u>	
组合	-	-	-	-	-	-	-
合计	<u>2,936,888.22</u>	<u>1,065.18</u>	<u>21,948.14</u>	-	-	<u>2,916,005.26</u>	

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



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	534,276.71	418,846.69
合计	2,684,646.59	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
上海华瀛建筑科技有限公司	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

(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
上海华瀛建筑科技有限公司	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			
			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
<b>联营企业</b>						
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						
华昕设计集团	86,057,149.81	158,068,781.59	-	-	21,455,603.26	-
有限公司						
合计	86,257,149.81	158,570,307.06	-	-	22,028,953.37	-



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)

(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	计提减值准备	其他		
	股利或利润					
<b>联营企业</b>						
上海现代建筑	-	-	-	-	873,350.13	-
设计集团物业		201,525.45				
管理有限公司						
华昕设计集团	-	11,200,000.00	-	-	168,324,384.85	-
有限公司						
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
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	本年数	上年数
<b>联营企业:</b>		
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		



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
宁国宁港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



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	<u>33,503,333.88</u>	<u>44,200,376.51</u>

(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	12,301,353.66	2,299,024.79	549,406.55	14,050,971.90
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			11,631,523.19
其他设备	36,652.84			22,520.36



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) 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	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	503,773.58		503,773.58	1,831,910.38		1,831,910.38
合计	503,773.58		503,773.58	1,831,910.38		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



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	重大波动原因
房屋装修	111,318,041.48	3,907,129.59	17,748,982.51	-	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	2,916,005.26	437,400.79	2,936,888.22	440,533.23
信用减值准备	424,064,904.62	63,609,735.69	368,571,952.26	55,284,771.13
限制性股票公允价值变动	9,909,331.43	1,486,399.71	7,914,544.69	1,188,203.41
租赁负债	621,604,707.03	93,240,706.05	712,630,278.61	106,894,541.79
合计	1,058,494,948.34	158,774,242.24	1,092,053,663.78	163,808,049.56

(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	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	抵销后递延所得税资产	递延所得税负债	抵销后递延所得税负债
	应纳税暂时性差异和负债期末	得税资产或负债期末余额	应纳税暂时性差异和负债期初	得税资产或负债期初余额
	互抵金额	负债期末余额	互抵金额	负债期初余额
递延所得税资产	81,460,867.58	77,313,374.66	95,200,439.23	68,607,610.33
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	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
		398,663,697.30		397,925,782.6

20、应付账款

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年)	944,850,902.12	1,983,749,361.65



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	<u>2,329,010,218.85</u>	<u>2,164,059,011.80</u>

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	773,137,843.72	872,702,134.86
工程承包业务预收款	<u>343,678.52</u>	<u>1,355,986.32</u>
合计	<u>773,481,522.24</u>	<u>874,058,121.18</u>

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	-	<u>3,921,144.11</u>	<u>3,921,144.11</u>	-
合计	<u>373,394,549.05</u>	<u>1,272,404,355.87</u>	<u>1,414,932,799.69</u>	<u>230,866,105.23</u>

(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	295,342.99	74,846,895.50	75,142,238.49	-
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	-	<u>95,575,883.01</u>	<u>95,575,883.01</u>	-
合计	<u>362,386,490.74</u>	<u>1,137,373,217.51</u>	<u>1,277,802,291.42</u>	<u>221,957,416.83</u>



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	120,401,654.63	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	6,875,342.69	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	26,089.96	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	52,529,882.56	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	10,319,245.12
代扣代缴员工五险一金	6,422,512.03	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	16,841,666.98	42,388,334.42
暂收款及往来款	817,778,398.11	745,001,551.98
合计	857,136,871.89	818,409,639.05



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

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	本年增加	
			年初数	减少数
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	103,683,952.19		
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	528,889,079.86	618,159,479.16		

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
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, 由华建集团 100%持有。



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: 本公司根据华建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	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: 本年提取盈余公积金	34,388,384.88	20,981,671.90
本年分配现金股利数	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	2,768,656,693.28	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	4,452,616.42
合计	2,773,777,801.23	1,935,962,696.52	3,104,624,616.43	2,177,937,848.77



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	20,152,250.55	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	466,348.98	334,761.77
合计	29,070,615.81	27,690,178.65

(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	13,157,956.03	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



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
交通差旅费	1,315,527.33	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	619,065.90
科研管理费用	-	7,304,606.78
合计	<u>139,466,064.00</u>	<u>165,773,419.27</u>

(4) 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	26,356,580.69	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	<u>4,887,885.51</u>	<u>13,088,196.08</u>

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
个人所得税扣缴手续费返还	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	203,852.25
合计	<u>18,182,444.05</u>	<u>17,229,873.40</u>

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	22,028,953.37	21,553,759.77
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	625,626.34	1,800,176.40



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)

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	<u>22,654,579.71</u>	<u>23,353,936.17</u>

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	<u>2,688,502.38</u>	<u>50,726.46</u>
合计	<u>2,688,502.38</u>	<u>50,726.46</u>

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	<u>186,555.09</u>	<u>793,369.02</u>
合计	<u>-56,230,867.40</u>	<u>-72,786,427.02</u>

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
处置使用权资产	<u>26,685.28</u>	<u>-53,934.11</u>	<u>26,685.28</u>
合计	<u>-66,625.90</u>	<u>630,847.79</u>	<u>-66,625.90</u>

41、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	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	<u>7,706.39</u>	<u>1,889.38</u>	<u>7,706.39</u>
合计	<u>35,706.40</u>	<u>404,635.50</u>	<u>35,706.40</u>

(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
重庆人社助企纾困补贴	6,600.00	207,365.62



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	本年发生额	上年发生额
成都市区级财政补贴	—	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	-8,302,488.98	-6,685,479.89
合计	21,535,454.85	47,691,318.08

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	
转租使用权资产取得的收入	
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	



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	343,883,848.76	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	-630,847.79
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)	-8,705,764.33	-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	-145,753,732.11
其他	-2,033,353.86	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		
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	233,803,915.84	180,059,985.25
可随时用于支付的其他货币资金	60,213.35	83,681.45
	231,037,903.82	177,900,129.95
	2,705,798.67	2,076,173.85



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: 地下院、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 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	970,362,838.00	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。



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	本公司本部对子公司的持股		本公司本部对子公司的表决权比例
				比例	权比例	
上海华瀛建筑科技有限公司	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		本公司在被投资单位表决权比例
				比例	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
上海景域园林建设发展有限公司	受同一母公司控制
上海兰德公路工程咨询设计有限公司	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
上海华瀛建筑科技有限公司	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



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%
华昕设计集团有限公司	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	0.75%	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%
上海市水利工程设计研究院有限公司	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	22.24%
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%
上海兰德公路工程咨询设计有限公司	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	19.08%
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%	5,158,260.25	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	4,190,656.06	2.59%	7,549,479.61	4.54%
上海兰德公路工程咨询设计有限公司	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%
上海华瀛建筑科技有限公司	-	-	53,369,871.51	32.09%



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	313,799.94	2,891,311.29	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	上海现代建筑规划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	上海兰德公路工程咨询设计有限公司	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	上海华瀛建筑科技有限公司	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	-



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	-
	司				
其他应收款	上海现代建筑规划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	华昕设计集团有限公司	-	-	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	上海房屋质量检测站有限公司	-	-	3,311,903.53	-
其他应收款	上海兰德公路工程咨询设计有限公司	2,153,495.16	-	1,068,633.40	-
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	-
其他应收款	上海建筑设计研究院有限公司	2,100,000.00	-	-	-
	西安分公司				

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	上海现代建筑规划设计研究院有限公司	35,847.04	34,700.00
应付账款	上海申元岩土工程有限公司	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



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	3,773,885.66
合同负债	上海现代建筑规划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	上海现代建筑规划设计研究院有限公司	5,300,000.00	863,714.57
其他应付款	上海兰德公路工程咨询设计有限公司	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	上海华瀛建筑科技有限公司	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。



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



12

傅韵时  
性 别  
女  
出生日期  
1984-11-30  
工作单位  
德勤华永会计师事务所 (特  
殊普通合伙)  
身份证号  
310109198411300529  
Identity card No.



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.



傅韵时的年检二维码

证书编号:  
No. of Certificate  
310000120687

批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

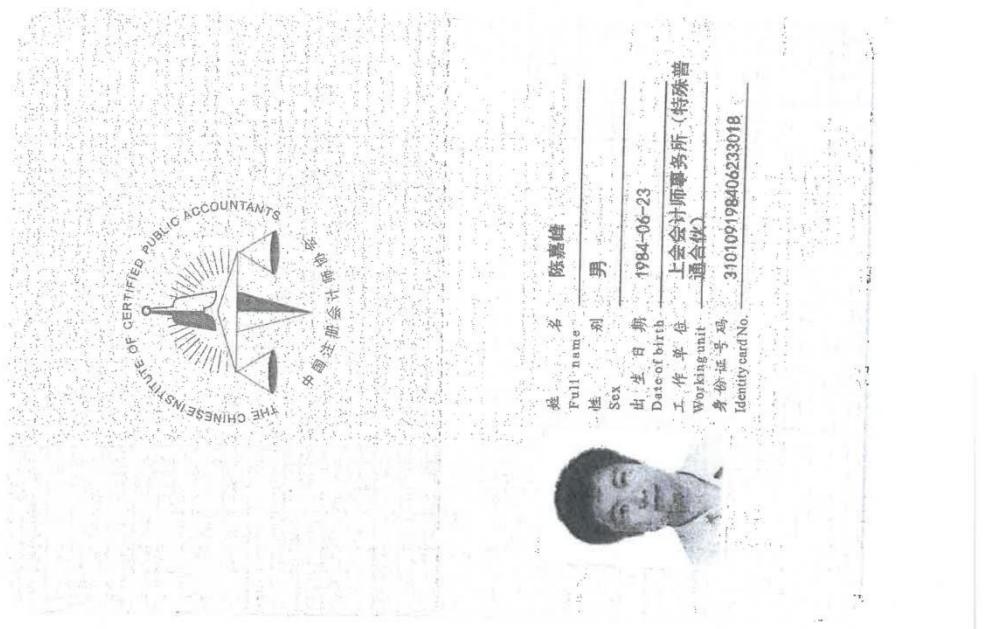
发证日期: 2019 年 03 月 14 日  
Date of Issuance



年 月  
日

本复印件已审核与原件一致





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：  
No. of Certificate

批准注册协会：上海市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2014年03月25日  
Date of Issuance



陈嘉峰的年检二维码

年 月 日

本复印件已审核与原件一致



证书序号: 00001116

明说

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



二〇一七年十二月十八日

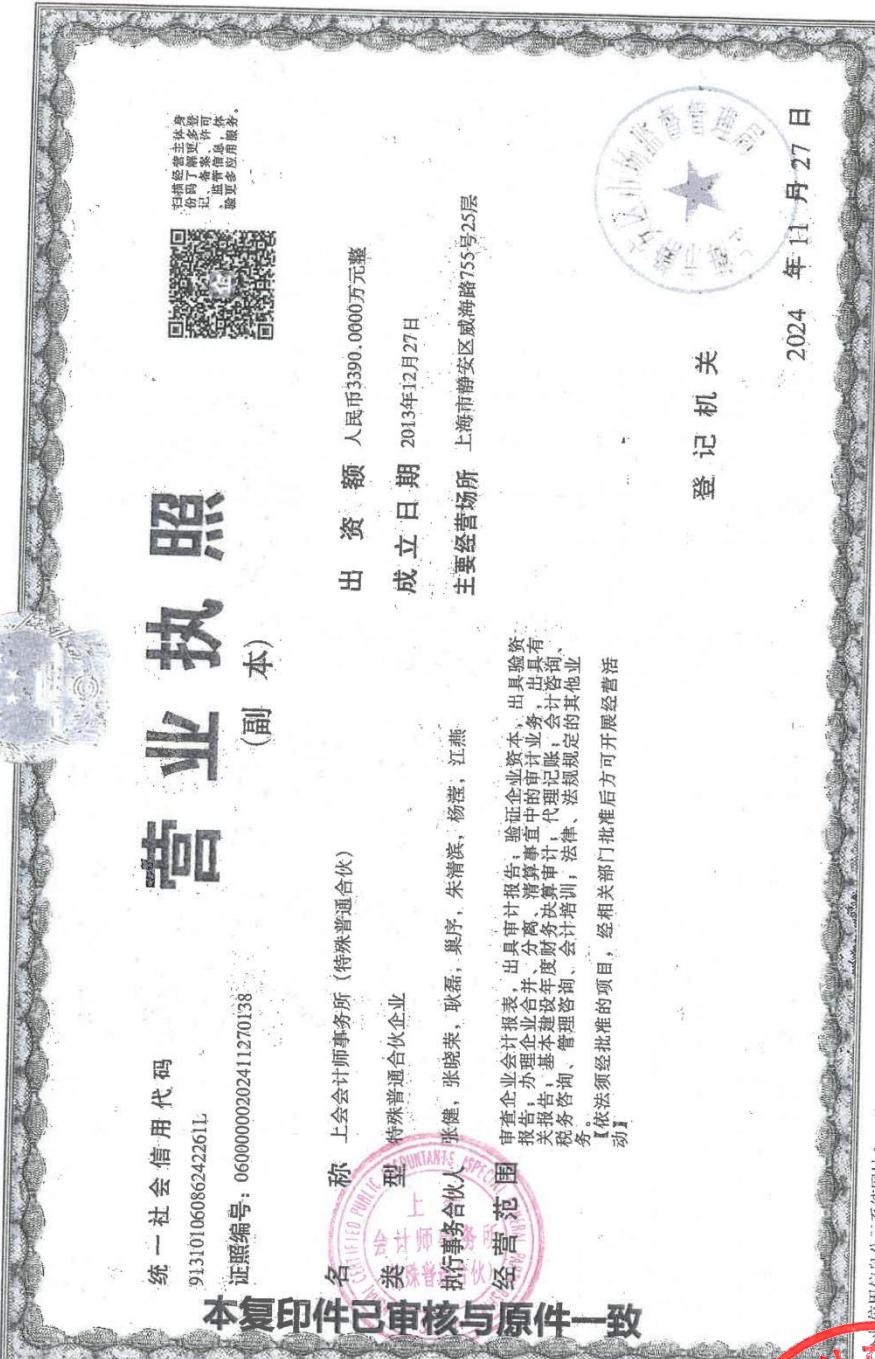
中华民国财政部制

## 特殊普通合伙制组织形式

执业证书编号: 31000008  
批准执业文号: 沪财会[98]160号 (续期执照) 有效期限: 1998年1月1日至2001年1月1日

核准开业日期：1998年12月28日 (核准日期 2013年12月11日)





## 五、方案主创设计师业绩

### 拟投入方案主创设计师基本情况表

姓名	方晴娴	性别	女	出生年月	1978.11.24
学历	本科	学位	/	所学专业	无机非金属材料工程(建筑装饰材料工程方向)
职务	方案主创		何专业何职称	建筑设计-工程师	
相关工作经验年限	23年		执业注册资格及证书编号	/	
方案主创设计师业绩情况					
序号	工程名称	建设单位	设计时间	建设规模	建成情况
1	上海国际旅游度假区北片区01-03地块新建项目	上海申北金棋置业有限公司	2024.08	13900.71 m <sup>2</sup>	/
2	稻香楼宾馆改造提升项目	安徽省稻香楼宾馆有限责任公司	2022	104250 m <sup>2</sup>	/
3	海南国宾馆装修改造项目	海南发展控股集团有限公司	2022.06	42000 m <sup>2</sup>	/
4	建水紫陶小镇五星级酒店项目	云南五龙置业开发有限公司	2021.04	30000 m <sup>2</sup>	/
5	济南南郊宾馆提升改造工程设计项目	济南南郊宾馆	2022.02	46550 m <sup>2</sup>	/

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）方案主创设计师最具代表性的同类项目设计业绩合同（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）及案例照片等证明材料原件扫描件，证明材料必须体现方案主创设计师名字，如合同无法体现方案主创设计师名字的，则须提供其他证明资料。）



①上海国际旅游度假区北片区 01-03 地块新建项目



合同编号: (2023)-GC-13-002

## 建设工程设计合同

项目名称: 上海国际旅游度假区北片区 01-03 地块新建项目

项目建设地点: 上海国际旅游度假区北片区

委托方 (甲方): 上海申北金棋置业有限公司

承接方 (乙方): 华东建筑设计研究院有限公司

签订日期: 2024 年 8 月 6 日

签订地点: 上海市浦东新区

1



## 建设工程设计合同

委托方(甲方):【上海申北金祺置业有限公司】

承接方(乙方):【华东建筑设计研究院有限公司】

甲方委托乙方承担【上海国际旅游度假区北片区 01-03 地块新建项目】项目设计工作,经双方协商一致,签订本合同。

### 第一条 合同订立依据

- 1.1 《中华人民共和国民法典》。
- 1.2 国家及上海市有关工程设计管理法规和规章。
- 1.3 建设工程批准文件。
- 1.4 本工程招标文件及招标补充文件。

### 第二条 工程项目概况及设计内容

- 2.1 工程项目的名称:【上海国际旅游度假区北片区 01-03 地块新建项目】
- 2.2 工程项目的地点:【浦东新区川沙新镇(四至范围:东至五灶港,西至 01-02 地块,南至五灶港,北至 01-05 地块)】
- 2.3 工程项目的规模:【主要建设内容为新建酒店一座,项目总建筑面积约 13900.74 平方米,其中地上面积约 7900.74 平方米,地下面积约 6000.00 平方米。】
- 2.4 工程特征及附注说明:【/】
- 2.5 工程项目的投资总额:【项目总投资 50040.60 万元】
- 2.6 工程项目的设计内容及标准:【根据甲方要求完成本项目用地范围内的所有专业设计及咨询顾问单位的统筹管理工作,包括但不限于满足上级部门审批的本工程范围内所有方案设计、初步设计(包括概算书及说明书)、施工图设计、直至施工配合阶段及竣工验收各阶段,贯穿工程建设管理全过程的设计服务工作,包括但不限于建筑设计、结构设计、机电设计、人防工程(如需)、基坑围护、精装修(含样板房)、弱电智能化、绿色建筑、海绵城市、幕墙、室外总体、景观绿化、标识标牌、BIM 等所有专业、专项设计,并对相关设计咨询顾问单位进行管理,以及相关深化图纸的审核确认工作,同时满足《BIM 技术在设计上的应用要求》。】

乙方应对技术标准作必要的分析论证,相关资料自行收集。

### 第三条 甲方提交文件

序号	资料及文件名称	份数	提交时间
1	土地出让合同	一份	合同签订后
2	控规文件和项目立项文件(如有)	各一份	合同签订后
3	建筑红线图、基准点图	各一份	合同签订后
4	设计任务书	一份	合同签订后



5	周边市政路及管网资料	一份	合同签订后
6	场地地质勘查报告	一份	扩初设计前
7	各阶段的审批文件	一份	根据项目进度提供

#### 第四条 乙方提交文件

序号	设计文件名称	阶段	份数（暂定最高份数，以实际需要提供）	提交时间
1	设计方案文本及电子版	方案设计	文本 12 套，电子档 1 套	满足政府和甲方进度要求
2	扩初文本及电子版	扩初阶段	文本 12 套，电子档 1 套	满足政府和甲方进度要求
3	施工图及电子版	施工图阶段	文本 20 套，电子档 1 套	满足政府和甲方进度要求
4	展示沙盘、动画等	/	/	满足甲方进度要求

#### 第五条 设计费用及支付方法

5.1 甲方应支付本项目估算的设计费（暂定）为【5750000】元（含税）（大写：人民币【伍佰柒拾伍万】元整），不含税设计费【5424528.3】元，增值税税率，6%，税费人民币【325471.7】元。暂按中标价签订本合同，后续按实结算，最终以审计（如有）为准。

##### 5.2 支付方法

5.2.1 本合同生效后，甲方应向乙方支付估算设计费总额的【10】%，计【57.5】万元。

5.2.2 乙方完成规划设计方案批复后，根据考核结果，甲方应向乙方支付估算设计费总额的【15】%（甲方有权根据第 5.3.1 款乙方的考核结果，扣除支付比例）。

5.2.3 乙方完成初步设计及概算并审核通过后，根据考核结果，甲方应向乙方支付估算设计费总额的【15】%（甲方有权根据第 5.3.1 款乙方的考核结果，扣除支付比例）。

5.2.4 乙方提交总体施工图设计文件并获得审图报告（如有）后，根据考核结果，甲方应向乙方支付估算设计费总额的【15】%（甲方有权根据第 5.3.1 款乙方的考核结果，扣除支付比例）。

5.2.5 乙方提交精装修施工图设计文件并获得审图报告（如有）后，根据考核结果，甲方应向乙方支付估算设计费总额的【15】%（甲方有权根据第 5.3.1 款乙方的考核结果，扣除支付比例）。

5.2.6 项目竣工验收合格后，根据考核结果，甲方向乙方支付设计费总额的【20】%（甲方有权根据第



对方后生效，合同即行终止。

#### 19.3 甲方的便利终止

19.3.1 尽管有上述第19.2款的约定，甲方仍可在任何时候出于自身的便利向乙方发出部分或全部终止合同的书面通知，该书面通知应明确终止合同是出于甲方的便利、终止合同的程度以及终止的生效日期。

19.3.2 对乙方在收到终止合同通知时已经完成的设计任务，甲方应支付相应的费用，但其前提是乙方应在收到通知后的七（7）天内向甲方提交其业已完成但尚未提交的设计成果。甲方支付的具体金额应按乙方实际完成的工作量由双方协商确定。

#### 19.4 合同提前终止后的处理

本合同按照上述19.2款或19.3款提前终止的，乙方应将已经完成的有关设计文件和资料移交给甲方，上述设计文件和资料的知识产权属于甲方所有；甲方有权将该等文件和资料作为后续工程设计及施工之参考。若甲方委托其他设计单位继续工作的，乙方应配合做好设计交接工作。

### 第二十条 联系人及通知

除非变更新的地址，与本合同有关的通知、报告等文件应以书面的方式送往以下地址：

甲方：【上海申北金棋置业有限公司】

地址：【上海市浦东新区川周公路2669号】

邮 编：【201319】

收件人：【徐浩】

电 话：【13661563369】

乙方：【华东建筑设计研究院有限公司】

地址：【上海市黄浦区汉口路151号】

邮 编：【200002】

收件人：【李小鸥】

电 话：【13816909841】

### 第二十一条 相关定义

“甲方的关联公司”：是指直接或间接地被甲方控制，直接或间接地控制甲方，或与甲方共同直接或间接地被控制的任何其他公司，但任何其他公司不应仅因为他们共同受国有资产监督部门或其政府机构控制而被解释为甲方的“关联公司”，除非该任何其他公司是在不考虑共同受国有资产监督部门控制的因素仍然属于前述定义的“关联公司”的范畴的。

“本项目”：指本合同所规定的应由乙方承担的工作任务，包括但不限于服务内容、甲方委托乙方承担的工作等。

### 第二十二条 义务继续有效



(签署页)



委托方(甲方): (盖章)  
法定代表人: (签字或盖章)

授权代表: (签字或盖章) 王强  
住 所: 浦东新区川周公路 2669 号 102 室  
邮政编码: 201319  
电 话: 20996100  
传 真: 20996100  
纳税人识别号: 91310115MACX5MJY54  
开户银行: 上海浦东发展银行空港支行  
银行账号: 98910078801300001333



承接方(乙方): (盖章)  
法定代表人: (签字或盖章)

授权代表: (签字或盖章) 陈伟  
住 所: 中山南路 1799 号  
邮政编码: 200011  
电 话: 021-63217420  
传 真: 021-63217420  
纳税人识别号: 91310101132238264H  
开户银行: 中国工商银行上海市现代大厦支行  
银行账号: 1001 2854 2921 6931 821

2024 年 8 月 6 日

2024 年 7 月 31 日



附件一：

设计人员简况表

序号	姓名	专业	性别	职称	职业资格
1	李小鸥(项目负责人)	建筑	男	高级工程师	国家一级注册建筑师
2	黄良(项目经理)	项管	男	教授级高级工程师	一级注册结构工程师
3	韩韬(建筑专业负责人)	建筑	男	高级工程师	国家一级注册建筑师
4	朱力元(建筑专业负责人)	建筑	男	高级工程师	国家一级注册建筑师
5	方晴娴(建筑专业负责人)	建筑	女	工程师	/
6	顾乐明(结构专业负责人)	结构	男	高级工程师	一级注册结构工程师
7	龚海龙(结构专业负责人)	结构	男	高级工程师	一级注册结构工程师
8	彭超(结构专业负责人)	结构	男	高级工程师	一级注册结构工程师
9	王浩(机电经理)	暖通	男	工程师	/
10	焦辉(暖通专业负责人)	暖通	男	高级工程师	注册公用设备工程师(暖通空调)
11	刘慧君(暖通专业负责人)	暖通	女	高级工程师	注册公用设备工程师(暖通空调)
12	王苗(给排水专业负责人)	给排水	女	工程师	注册公用设备工程师(给水排水)
13	刘光永(给排水专业负责人)	给排水	男	工程师	注册公用设备工程师(给水排水)
14	郁国卿(电气专业负责人)	电气	男	工程师	注册电气工程师(供配电)
15	张航(弱电专业负责人)	电气	男	/	一级注册建造师
16	余飞(BIM技术负责人)	建筑	男	高级工程师	国家一级注册建筑师
17	仲文琦(项目管理)	项管	女	/	/
18	陈劲晖(绿建负责人)	绿建	女	高级工程师	注册公用设备工程师(暖通空调)
19	孟根宝力高(幕墙项目总监)	幕墙	男	高级工程师	一级注册建造师
20	卢建华(幕墙负责人)	幕墙	男	高级工程师	一级注册建造师



②稻香楼宾馆改造提升项目



## 【稻香楼宾馆改造提升项目】

### 设计合同

发包人（全称）：安徽省稻香楼宾馆有限责任公司（简称“甲方”）

设计人（全称）：华东建筑设计研究院有限公司/建设综合勘察研究

设计院有限公司（简称“乙方”）

合同编号：2022BFQHZ00757

签订日期：2022年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订地点：安徽省合肥市



## 【稻香楼宾馆改造提升项目】

### 设计合同

发包人（全称）：安徽省稻香楼宾馆有限责任公司（简称“甲方”）

设计人（全称）：华东建筑设计研究院有限公司/建设综合勘察研究  
设计院有限公司（简称“乙方”）

合同编号：2022BFQB200757

签订日期：2022年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订地点：安徽省合肥市



## 第一节 合同协议书

发包人（全称）：安徽省稻香楼宾馆有限责任公司

设计人（全称）：华东建筑设计研究院有限公司/建设综合勘察研究设计院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

1. 工程名称：稻香楼宾馆改造提升项目。
2. 工程批准、核准或备案文号：                  。
3. 工程内容及规模：近期改造提升既有建筑 10.425 万平方米（含新建车库），改造提升景观及道路管网 24 万平方米。
4. 工程所在地详细地址：合肥市。
5. 工程投资估算：近期 8.28 亿元。
6. 工程进度安排：收到中标通知书后 25 个日历天完成方案设计，设计方案经管委会审批通过后 30 个日历天内完成施工图设计，施工图设计完成后 15 个日历天内完成施工图审查。
7. 工程主要技术标准：符合相关规范及法律法规。

### 二、工程设计范围、阶段与服务内容

1. 工程设计范围：本项目招设计总承包单位（包含与该项目的所有修规、测绘、勘察、科研、初设、施工图设计、施工配合与验收、工程质保等技术服务），包括但不限于总平面规划、建筑、结构（含深基坑支护、降排水、沉降观测设计等）、结构加固、暖通、电气、给排水、建筑物室内外装饰、配套公建室内装饰、以及室外综合配套工程设计（包括但不限于道路、景观、绿化、广场、照明显化、电气及围墙范围内的所有强电、给排水、消防等所有与该项目有关的设计内容）、智能化系统（含通信、楼宇自控、安防、停车管理、公共广播、灯光控制、综合布线、计算机网络系统程控交换系统、开闭所/变电所、外线）、绿化、人防、地下停车场、消防、杆管线、标识标牌、照明、抗震、防雷、幕墙、基坑支护、运动场地、室内二次精装设计及室内家具软装设计布置等红线范围内所有建筑物、构筑物、景观设计以及路桥、路灯、水电气热通信等所有与该项目有关的设计内容。包括但不限于与该项目有关的全部设计内容及其他根据项目需要应列入事项的设计。具体以招标人下达的设计任务书为准。



本项目包含改造提升项目和新建项目，其中新建项目的设计内容包括但不限于该项目修建性详细规划、规划方案设计、方案优化设计、初步设计（含概算编制）、施工图设计和必要的专项设计，也包括但不限于勘查（含初勘、详勘、技术资料、后期服务及补勘）、测绘、社会稳定风险专项评估、环评（按环保部门要求提供环境影响评价报告书或环境影响报告表和对环境影响报告书或环境影响报告表进行技术评估）、绿建（需提供绿色建筑设计专篇和评审报告）、水土保持报告、可行性研究报告、安评、能评、交评、职业卫生评价、卫生防疫、配合图纸送审、工程施工及验收等过程中的技术服务等工作，且满足相关部门审批需要（投标报价含各类评审费等与本项目有关的一切费用，后期不再增加费用，后期如因规划或甲方下达的设计任务书等原因导致设计任务量减少，费用相应减少，招标人不保证最小的设计任务量）。

其他：设计标准：设计成果必须符合专业设计规范及招标人要求。

2. 工程设计阶段：可行性研究（方案）、初步设计、施工图设计。

3. 工程设计服务内容：详见设计范围。

工程设计范围、阶段与服务内容详见专用合同条款附件 1。

### 三、工程设计周期

计划开始设计日期：2022 年 05 月 20 日。

计划完成设计日期：2023 年 05 月 20 日。

具体工程设计周期以专用合同条款及其附件的约定为准。

### 四、合同价格形式与签约合同价

1. 合同价格形式：详见附件6设计费明细和支付方式

2. 签约合同价为：

人民币（大写）壹仟柒佰万元整（¥ 17000000.00 元）。

### 五、发包人代表与设计人项目负责人

发包人代表：牛斌。

设计人项目负责人：陈利恒。

### 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 专用合同条款及其附件；
- (2) 通用合同条款；
- (3) 中标通知书；



(4) 投标函及其附录;

(5) 发包人要求;

(6) 技术标准;

(7) 其他合同文件。

在合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

#### 七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续，按照合同约定提供设计依据，并按合同约定的期限和方式支付合同价款。

2. 设计人承诺按照法律和技术标准规定及合同约定提供工程设计服务。

#### 八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

#### 九、签订地点

本合同在安徽省稻香楼宾馆有限责任公司签订。

#### 十、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

#### 十一、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

#### 十二、合同份数

本合同正本一式四份、副本一式七份，均具有同等法律效力，发包人执正本二份、副本三份，设计人执正本二份、副本四份。

(以下无正文)



(本页为签章页)

甲方 (签字)

组织机构代码: \_\_\_\_\_

纳税人识别码: \_\_\_\_\_

地 址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_

电 话: \_\_\_\_\_

传 真: \_\_\_\_\_

电子信箱: \_\_\_\_\_

开户银行: \_\_\_\_\_

账 号: \_\_\_\_\_

时 间: 2022 年 07 月 26 日



乙方 (签字)

组织机构代码: \_\_\_\_\_

纳税人识别码: \_\_\_\_\_

地 址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_

电 话: \_\_\_\_\_

传 真: \_\_\_\_\_

电子信箱: \_\_\_\_\_

开户银行: \_\_\_\_\_

账 号: 1001 2854 2921 6932 049

时 间: 2022 年 07 月 20 日



附件 4 :

设计人主要设计人员表

名称	姓名	职务	执业或职业资格证明	承担过的主要项目
一、总部人员				
项目主管	陈利恒	院长	一级注册建筑师	宿州丰大国际大酒店
其他人员				
二、项目组成员				
项目负责人	陈利恒	院长	一级注册建筑师	南京丰大国际酒店项目
项目经理	潘冬冬	所长	高级工程师	合肥市工人文化宫
项目经理	李亮		高级工程师	梅山饭店有限公司南楼重建项目施工图及精装修设计
建筑专业负责人	江潮	副院长	一级注册建筑师	中安创谷科技园规划设计和施工图设计
建筑专业副负责人	李小鸥		高级工程师	合肥市工人文化宫
结构专业负责人	柯春明	总工	一级注册结构工程师	合肥高新区明珠产业园三期方案及施工图设计
结构专业副负责人	张晖	副所长	高级工程师	中安创谷科技园规划设计和施工图设计
给排水专业负责人	陈新宇		注册公用设备工程师 (给水排水)	徽商银行总部基地灾备数据中心项目设计
给排水专业副负责人	梁修兵		高级工程师	中安创谷科技园规划设计和施工图设计
电气专业负责人	李玉劲		注册电气工程师(供配 电)	上海菊园新区柳湖路以东、环城路 以北地块
电气专业副负责人	张超		高级工程师	中安创谷科技园规划设计和施工图 设计
暖通专业负责人	程星灿	运营总监	注册公用设备工程师 (暖通空调)	合肥网达移动互联网产业园
暖通专业副负责人	高静		注册公用设备工程师 (暖通空调)	中安创谷科技园规划设计和施工图 设计
景观专业负责人	武鹏	景观所 所长	正高级工程师	合肥智慧产业园景观设计
概算造价专业负责	姜荻		注册造价工程师	上海青浦区夏阳街道盈港路北侧



人				地块项目 I 标段
装饰专业负责人	方晴娴		工程师	上海临港新片区105社区金融西九项目
装饰专业副负责人	王洁	室内所所长	工程师	合肥工投创新科技园室内装饰方案和施工图



定意见。

第六条 本协议有效期为甲乙双方签署之日起至合同终止。

第七条 本协议作为合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人或

授权代表：（职务）

姓名：娄俊

签字：

乙方（盖章）：

法定代表人或

授权代表：（职务）

姓名：李建川

签字：

廉政监督联系人

姓名：

签字：

电话：

地址：

日期：

廉政监督联系人

姓名：

签字：

电话：

地址：

日期：



③海南国宾馆装修改造项目



副本

GF—2015—0209

220657G431004  
合同编号：

# 建设工程设计合同

## (房屋建筑工程)

项目名称: 海南国宾馆装修改造项目

项目地点: 海口市秀英区滨海西路 111 号  
(原海南新国宾馆旧址)

合同编号: HNGBG-SJ-总-设计-2022-01

发包人: 海南发展控股置业集团有限公司

设计人: 华东建筑设计研究院有限公司

签字地点: 海南省海口市

签订日期: 2022 年 06 月 17 日

住房和城乡建设部  
国家工商行政管理总局 制定



# 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：海南发展控股集团有限公司

设计人（全称）：华东建筑设计研究院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就海南国宾馆装修改造项目工程设计及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

## 一、工程概况

1. 工程名称：海南国宾馆装修改造项目。
2. 工程地点：海口市秀英区滨海西路 111 号（原海南新国宾馆旧址）。
3. 规划占地面积：54788.02 平方米（现有土地证面积），现状总建筑面积：约 4.2 万平方米（其中地上约 3.5 万平方米，地下约 0.7 万平方米）。预估根据酒店使用要求涉及旧改及增加约 3000 平方米，总计约 4.5 万平方米。
4. 建筑功能：高端商务酒店，兼具高级别接待能力。
5. 建安工程投资估算：约 36000 万元人民币。

## 二、工程设计范围、阶段与服务内容

1. 工程设计范围：



1) 方案设计、初步设计及概算、施工图设计，以及其他与设计有关的工作。设计内容包含但不限于：现状围墙内建筑、结构加固、暖通、强弱电、给排水、内外装饰装修、智能化专项、室外、园林景观（含水系改造及红线外至西海岸线道路畅通工程接壤的绿化面积、用地南侧临市政道路的整体市政绿化改造）、室内精装（含二次水电）、基坑支护、抗震支架、室内及室外管网综合二次深化设计、消防、防雷、节水、环保、国安、充电桩、燃气、标志标识、泛光照明设计、幕墙专项设计、声学设计、灯光设计、泳池、SPA、厨房设备及洗衣房设计等相关设计内容，建设用地范围外的管线接入工程等特殊专业等。（具体以合同附件 1 及附件 2 设计任务书为准）。

2. 工程设计阶段：方案设计及报建阶段、初步设计及概算阶段、施工图设计、施工配合、竣工交付及运营支持阶段。

3. 工程设计及服务内容：

1) 工程设计，包括法律不允许分包的全部设计内容；合法分包设计内容及分包专业技术审核。

2) 酒店相关专业顾问咨询服务，包含但不限于以下工作：消防、机电、灯光、声学（含音视频）、泳池及 SPA、厨房设备及洗衣房、软装及家具顾问、艺术品、酒店陈设及部品、安防等。

3) 设计全过程管理服务。包含但不限于以下工作：

A. 提供技术最优解决方案；



### 5. 设计科研合作要求

在项目建设期间，在竣工验收备案通过前，设计人同意根据发包人要求，结合本项目实际情况，联合发包人组建科研团队共同进行科研合作，科研合作范围包括但不限于具有独创性或创新性的产品、技术、工艺、材料、设备等。科研费用不应低于【50】万元，且该费用由设计人另行承担。鼓励以项目核心内容申请专利【1】项。设计人与科研团队在国内自然科学核心期刊、国际期刊或国际会议发表论文不少于【2】篇。以项目成果为核心，申报省住建厅、科技厅的科技立项。如设计人未根据发包人要求进行科研合作或违反以上事项，发包人有权要求设计人支付不低于【50】万元违约金。（课题选择、是否申请专利、发表论文平台双方可另行协商）

### 三、工程设计周期

计划开始设计日期：2022年1月1日。

计划完成设计日期：2022年1月1日。

具体工程设计周期以专用合同条款及其附件的约定为准。

### 四、合同价格形式与签约合同价

1. 合同价格形式：总价合同

2. 签约合同价为：

总价为人民币（大写）贰仟柒佰捌拾捌万元整  
（¥ 27,880,000.00 元），其中不含税价¥ 26,301,886.79  
元，增值税¥ 1,578,113.21 元。暂定总建筑面积 45000



## 七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续，按照合同约定提供设计依据，并按合同约定的期限和方式支付合同价款。
2. 设计人承诺按照法律和技术标准规定及合同约定提供工程设计服务。

## 八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

## 九、签订地点

本合同在 海南省海口市美兰区 签订。

## 十、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

## 十一、合同生效

本合同自 双方法定代表人或授权代理人签字并加盖公章之日起 生效。

## 十二、合同份数

本合同一式陆份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，设计人执贰份。

(以下无第一部分合同协议书正文内容)





法定代表人或其委托代理人:   
(签字)

法定代表人或其委托代理人:   
(签字)

组织机构代码: \_\_\_\_\_ 组织机构代码: \_\_\_\_\_

纳税人识别码: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 纳纳税人识别码: \_\_\_\_\_

地址: 海南省海口市美兰区国兴大道 15A 全球贸易之窗 17F 地址: 上海市汉口路 151 号

邮政编码: \_\_\_\_\_ 邮政编码: 200002

法定代表人: \_\_\_\_\_ 法定代表人: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_ 委托代理人: \_\_\_\_\_

电 话: \_\_\_\_\_ 电 话: 021-33134530

传 真: \_\_\_\_\_ 传 真: 021-33134530

电子信箱: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 电子信箱: \_\_\_\_\_

开户银行: \_\_\_\_\_ 开户银行: 工商银行上海市现代大厦支行

账 号: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 账 号: 1001285429216931821

时 间: 2022 年 6 月 17 日 时 间: 2022 年 06 月 \_\_\_\_ 日



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				
项目负责人	黄秋平	院总建筑师	一级注册建筑师	新开发银行总部大楼、上海临港 G60 科创云廊二期项目、无锡凯宾斯基酒店、宜兴凯宾斯基酒店
设计副总负责人、技术负责人	刘海洋	文旅院院长助理	一级注册建筑师	无锡国宾馆、苏州国宾馆、扬州瘦西湖四季酒店、威海路 500 号城市更新项目
项目经理	张一锋	项管部副总经理	一级注册结构工程师 英国皇家特许建造师	武汉新世界酒店、北京 JW 万豪酒店、北京丽思卡尔顿酒店、深圳紫荆山庄、南宁维景国际大酒店
项目副经理	沈艳	高级工程师	项目管理专业人士资格认证 (PMP)	
二、项目组成员				
1、主体设计				
设计副总负责人、建筑专业负责人	李小鸥	高级工程师	一级注册建筑师	石家庄正太饭店、眉山岷江东湖饭店改扩建工程
建筑专业设计人	于汶卉	高级工程师	一级注册建筑师	扬州瘦西湖四季酒店、威海路 500 号城市更新项目
建筑专业设计人	徐爽	高级工程师	一级注册建筑师	武夷山悦榕庄酒店、厦门海悦山庄



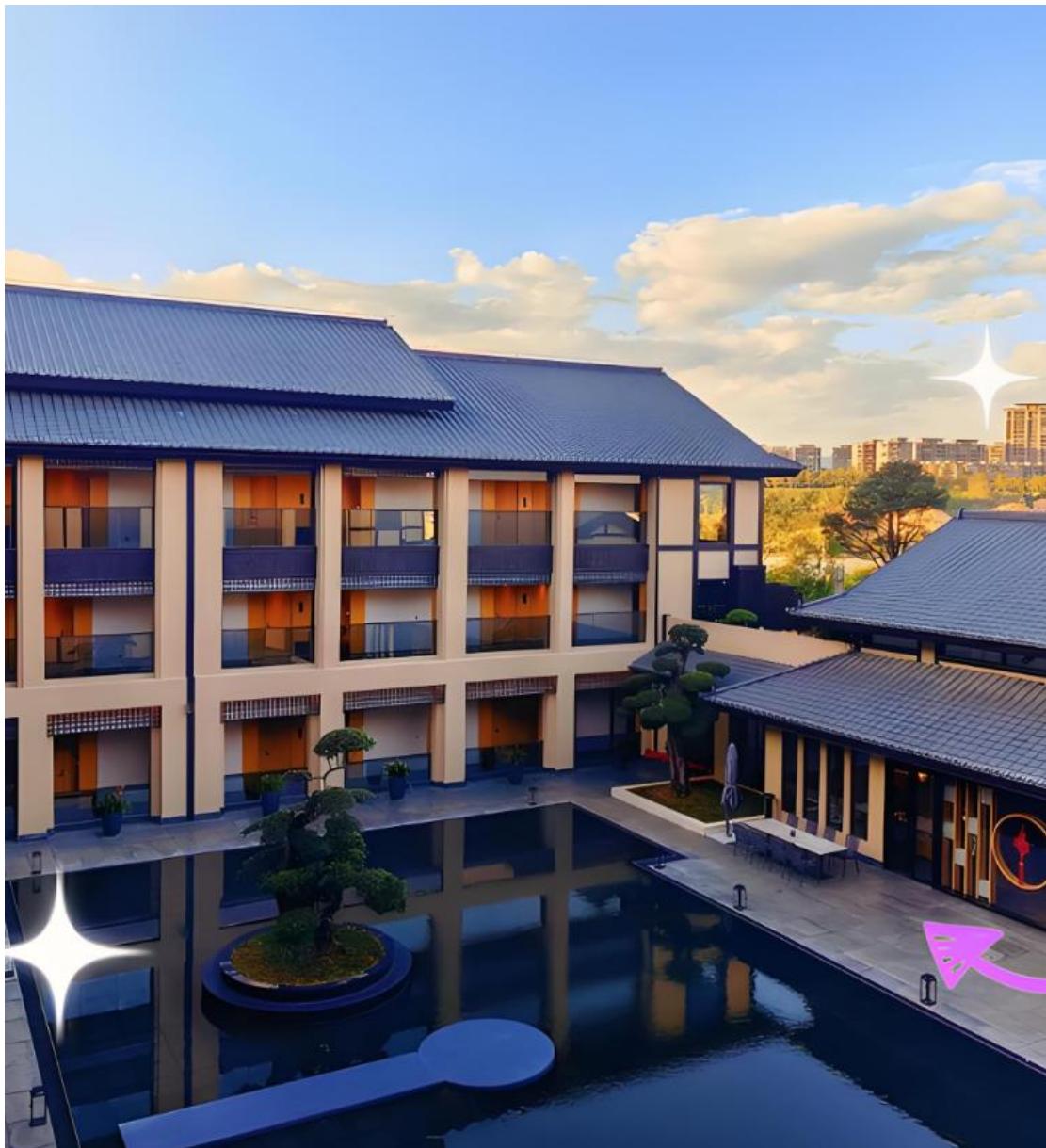
建筑专业 设计人	王克桓	工程师	/	扬州瘦西湖四季酒店、威海路 500 号城市更新项目
建筑专业 设计人	方晴娴	工程师	/	新开发银行总部大楼
结构专业 负责人	张耀康	正高级工程 师	一级注册结 构工程师	乌鲁木齐北航站区改扩 建工程航站楼、成都国金 中心
结构专业 设计人	李烨	高级工程师	一级注册结 构工程师	中国博览会会展综合体、 南京世贸中心结构咨询
结构专业 设计人	黄桥平	高级工程师	一级注册结 构工程师	浦东新区文化广播电视 中心工程、前滩中心 34 号地块
机电经 理、给排 水专业负 责人	谭奕	高级工程师	注册公用设备工程 师 (给水排水)	鲁能集团南京东路办公 楼改造、拉萨香格里拉大 酒店、迪庆香格里拉大酒 店、威海路 500 户城市更 新项目
给排水主 要设计人	秦琴	高级工程师	注册公用设备工程 师 (给水排水)	龙湖亦庄项目、上海浦江 万达广场
暖通专业 负责人	庄晓芸	高级工程师	注册公用设备工程 师 (暖通空调)	苏州苏地 2012-G82 地块 项目、虹桥商务区核心区 06 号地块
暖通主要 设计人	谈荔辰	高级工程师	注册公用设备工程 师 (暖通空调)	苏州苏地 2012-G82 地块 项目、民国首都电厂码头 遗址公园
电气专业 负责人	於红芳	高级工程师	注册电气工程师 (供 配电)	江苏大剧院、银川凯宾斯 基酒店
电气专业 设计人	金大算	高级工程师 (教授级)	注册电气工程师 (供 配电)	上海环球金融中心、合肥 恒大中心、武汉绿地中心
电气主要 设计人	顾闻	工程师	/	威海路 500 号城市更新项 目



弱电智能化专业负责人	蔡增宣	高级工程师	/	上海白玉兰广场、牛首山文化旅游区佛顶宫、佛顶塔、佛顶寺
造价专业负责人	章帆	高级工程师	注册造价工程师	上海浦东国际机场四期扩建工程航站区工程、虹桥机场 T2 指廊扩建项目



④建水紫陶小镇五星级酒店项目



# 建设工程设计合同（一）

（民用建设工程设计合同）

项目名称: 建水紫陶小镇五星级酒店项目（暂定名）

项目建设地: 云南省建水县

合同编号: \_\_\_\_\_

（由乙方编填）

设计证书等级: 建筑行业（建筑工程）甲级（资质证书编号:A231004038）

发包人（甲方）: 云南五龙置业开发有限公司

设计人（乙方）: 华东建筑设计研究院有限公司

签订日期: 2021年04月15日

中华人民共和国建设部  
国家工商行政管理局

监制

建水紫陶小镇五星级酒店项目



发包人（以下简称甲方）：云南五龙置业开发有限公司

设计人（以下简称乙方）：华东建筑设计研究院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其它法律法规之规定，遵循平等、自愿、公平和诚实守信的原则，就甲方委托乙方承担建水紫陶小镇五星级酒店项目（暂定名）设计相关事项，经双方协商一致，签订本合同。

#### 第一条 本合同依据下列文件签订

- 1.1 《中华人民共和国民法典》
- 1.2 《中华人民共和国建筑法》
- 1.3 《建设工程勘察设计管理条例》。
- 1.4 国家、云南省及项目所在地有关城市规划编制管理的法规和条例
- 1.5 国家及云南省地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.6 建设工程批准文件。
- 1.7 双方协商一致的书面意见。

#### 第二条 本合同工程设计项目的名称、地点、规模、设计内容及标准

2.1 工程项目名称：建水紫陶小镇五星级酒店项目（暂定名）

2.2 工程项目的地点：云南省建水县龙窑生态城内 JS18-39 地块，位于韩家村委会第九村民小组旁，用地面积 30382 平方米。

2.3 工程项目的规模：约 30000 平方米(暂定，以最终施工图审查通过后的面积指标为准)。

2.4 工程特征及附注说明：五星级酒店，容积率控制在 0.8~1.3 以内，建筑密度控制在 35% 以下；绿地率控制在 30% 以上；停车泊位（辆）：0.3 非/2.0/间客房。

2.5 工程项目的设计内容及标准：本工程的红线范围内的主体建筑工程设计工作内容，包括建筑、结构、电气、给排水、暖通、动力、弱电、绿建、人防工程等设计专业。设计标准参照标准五星设计，如 Hilton 逸林。

#### 第三条 甲方应向乙方提交的有关资料及文件

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	备注
----	---------	----	------	----



	本表以下空白, 无内容				

备注:

- 1) 乙方每阶段工作启动以甲方书面通知为准, 提交时间按甲方合理要求时间为准(注: 建议公司核实明确提交时间、提交方式等)。
- 2) 设计周期仅为乙方的工作时间以及甲方要求乙方非较大修改的时间, 不含政府及相关部门审核、审批的时间。
- 3) 若非乙方原因导致阶段成果未审批、审批未有结果、审批后有较大修改, 则以上设计周期以双方另行协商为准。
- 4) 服务范围包括: 方案设计、初步设计、施工图设计、设计变更、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、竣工验收及施工后续服务。
- 5) 图纸设计深度: 满足国家规定设计文件深度要求、满足施工要求以及甲方成本控制要求(成本控制要求由甲方提供)。

#### 第五条 设计费用、支付方式及结算原则

5.1 依据上述服务内容, 本合同总金额为 300 万元(大写: 人民币叁佰万元整)。合同价格为: 暂估总价, 单价闭口包干, 除本合同另有规定外, 不因任何情况而调整。

序号	分项名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计阶段及内容			单价 (元/m <sup>2</sup> )	估算设计费 (万元)
			方案设计	初步设计	施工图设计及施工配合		
1	主体建筑设计	30000	√	√	√	100	300
	合计	30000					300



甲方名称:

云南五龙置业开发有限公司

法人或代理人: (签字)

涛施  
印步

注册住所:

邮政编码:

电话:

开户银行:

银行账号:

(正文完, 以下仅为签字页)

乙方名称:

华东建筑设计研究院有限公司

(盖章)

(盖章)

法人或代理人: (签字)

邱伟

注册住所: 上海市汉口路 151 号

邮政编码: 200002

2021年 4月 25日

电话: 021-52524567

开户银行: 工商银行上海市现代大厦支行

银行账号: 1001285429216932049

共同签订日期: 年 月 日

共同签订地点:



附件 1 设计团队名单

名称	姓名	职务	注册执业资格	承担过的主要项目
<b>一、项目领导</b>				
项目总监	梁晨	总院副院长 酒店建筑设计 院院长	教授级高级工程师	三亚万豪度假酒店 南通中洋超高层酒店及配套公寓 浦江皇冠假日酒店 成都天府机场配套酒店
<b>二、项目组成员</b>				
项目负责人	刘敏华	酒店建筑设计 院副院长 副总建筑师	一级注册建筑师 高级建筑师	拉萨香格里拉大酒店 苏州晋和洲际大酒店 浦江皇冠假日酒店及配套 舟山香格里拉酒店 昆明香格里拉酒店 成都天府机场配套酒店
项目负责人 建筑方案负责人	李小鸥	建筑一部总监	一级注册建筑师 高级建筑师	北海冠岭喜来登酒店 北海涠洲岛悦春酒店 浦江皇冠假日酒店 成都天府机场配套酒店 自贡希尔顿酒店 郑州金融岛君悦酒店
建筑专业 负责人	方晴娴	建筑二部总监	工程师	迪庆香格里拉大酒店 舟山香格里拉酒店 西安金茂酒店整体更新项目
结构专业 负责人	吴亚舸	结构部总监	一级注册结构工程师 高级工程师	天津 117 超高层项目 成都天府机场配套酒店 张江国际社区人才公寓 (一期)
给水排水 专业负责人	郑海安	机电项目经理	注册公用设备工程师 高级工程师	成都天府机场配套酒店 张江国际社区人才公寓 (一期)
暖通空调 专业负责人	杨晶	暖通负责人	注册公用设备工程师 高级工程师	成都天府机场配套酒店 张江国际社区人才公寓 (一期)
建筑电气 专业负责人	周菁	电气负责人	注册电气工程师 高级工程师	成都天府机场配套酒店 张江国际社区人才公寓 (一期)



⑤济南南郊宾馆提升改造工程设计项目



2023.5.11 2024

# 建设工程设计合同

合同编号：



委托方（甲方）：济南南郊宾馆



设计方（乙方）：华东建筑设计研究院有限公司 (联合体牵头人)



苏州金螳螂园林绿化景观有限公司 (联合体成员方)

工程名称：济南南郊宾馆提升改造工程设计项目



工程地点：济南市马鞍山路 2 号



签订日期：2022 年 01 月 01 日

住房和城乡建设部  
国家工商行政管理总局

制定

2020-11-04



## 一、设计合同通用条款

参照建设部建设工程设计合同（范本）

## 二、合同条款

发包人：济南南郊宾馆

设计人：华东建筑设计研究院有限公司（联合体牵头人）

苏州金螳螂园林绿化景观有限公司（联合体成员方）

发包人委托设计人承担 济南南郊宾馆提升改造工程设计项目 工程设计，工程地点为 济南市马鞍山路 2 号，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 本合同依据下列文件签订：

1.1 《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》。

1.2 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

1.3 建设工程批准文件。

第二条 本合同设计项目的内容：名称、规模、阶段、投资及设计费等见下表。

序号	分项目名称	设计阶段及内容			估算总投资(万元)	建筑面积(㎡)	单价(元/㎡)	设计费(元)	税率%
		方案设计	初步设计	施工图设计					
1	主楼及俱乐部改造提升 室内装修设计	☒	☒	☒		46550	150	6982500	6%
2	二次机电 设计 (含室外 管网设计)	建筑室内		☒		46550	45	2094750	6%
		泛光照明	☒	☒	1宗	500000	500000	500000	6%
		景观照明	☒	☒	1宗	400000	400000	400000	6%
3	室外景观设计	☒	☒	☒		47000	45	2115000	6%
4	园区内建筑报规设计	☒				62800	15	942000	
5	建筑外观设计(集团总部 办公楼、宾馆主楼、俱乐 部、查体中心、西侧地 块公寓楼等)	☒	☒	☒		1宗	650000	650000	6%



合计: 小写: ¥13684250 元
大写: 人民币壹仟叁佰陆拾捌万肆仟贰佰伍拾元整
备注 1: 根据联合体协议约定, (联合体牵头人) 华东建筑设计研究院有限公司设计费占比 73% 即¥9977250 元 (大写玖佰玖拾柒万柒仟贰佰伍拾圆整); (联合体成员方) 苏州金螳螂园林绿化景观有限公司设计费占比 27% 即¥3707000 元 (大写叁佰柒拾万柒仟圆整)。
备注 2: 1、室内装饰设计 46550 平米, 包括客房楼及南北门厅、一、二、三餐厅、俱乐部; 2、室外景观设计 47000 平米, 包括北大楼、蓝色大厅以北区域 20000 平米, 玉带河、钓鱼池、山楂地区域 15000 平米, 中心变、俱乐部、游泳馆周边区域 12000 平米。 3、建筑报规设计用地面积 62800 平米, 包括西侧闲置地块及贵宾楼区西侧地块。

### 第三条 发包人应向设计人提交的有关资料及文件:

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	基地总平面图	1	合同签订后三日内	由甲方确认的文件
2	室外综合管线图	1	合同签订后三日内	由甲方确认的文件
3	原始建筑施工图	1	合同签订后三日内	由甲方确认的文件
4	其他专业补充	1	合同签订后三日内	由甲方确认的文件

### 第四条 设计人应向发包人交付的设计资料及文件

专业	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
主楼及俱乐部改造提升 室内装修设计	方案优化设计	ppt 电子文件演示及 A3 精装 6 套	合同签定并收到甲方全套基础资料及定金后 14 个日历天;	详见设计任务书
	扩初设计	白图 2 套	甲方以书面形式确认效果图及收到第二次费用后 62 个日历天;	详见设计任务书
	施工图设计	施工图蓝图 8 套	甲方以书面形式确认扩初设计后 14 个日历天;	详见设计任务书
	物料手册	全套物料书 4 套	甲方以书面形式确认施工图设计及收到第三次费用后 10 个日历天;	详见设计任务书
二次机电设计	建筑室内	施工图蓝图 8 套	和施工图同步	详见设计任务书
	泛光照明	施工图蓝图 8 套	和施工图同步	详见设计任务书
	景观照明	施工图蓝图 8 套	和施工图同步	详见设计任务书
室外景观设计	方案设计文件	A3 文本 6 套	合同签定并收到甲方全套基础资料及定金后 14 个日历天;	详见设计任务书



8.7 本合同发生争议，双方当事人应及时协商解决。也可由当地建设行政主管部门调解，调解不成时，任何一方可向发包人所在地人民法院起诉。

8.8 本合同一式玖份，发包人叁份，设计人（联合体牵头人）叁份，设计人（联合体成员方）叁份。

8.9 本合同经叁方签章并在发包人向设计人支付定金后生效。

8.10 本合同生效后，按规定到项目所在省级建设行政主管部门规定的审查部门备案。叁方认为必要时，到项目所在地工商行政管理部门申请鉴证。叁方履行完合同规定的义务后，本合同即行终止。

8.11 本合同未尽事宜，叁方可签订补充协议，有关协议及叁方认可的来往电报、传真、会议纪要等，均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

8.12 其它约定事项：

发包人代表： 邢伟， 电话： \_\_\_\_\_ 邮箱： \_\_\_\_\_

设计人（联合体牵头人）代表： 李大晔， 电话： \_\_\_\_\_ 邮箱： \_\_\_\_\_

设计人（联合体成员方）代表： 方晴娴， 电话： \_\_\_\_\_ 邮箱： \_\_\_\_\_

以下为签章页，无正文



发包人名称:济南南郊宾馆(盖章)



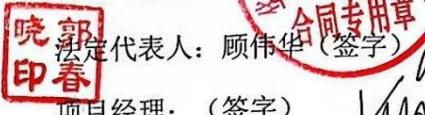
法定代表人: (签字)

邢伟

项目经理: (签字)

设计人名称: 华东建筑设计研究院有限公司

公司(联合体牵头人) (盖章)



法定代表人: 顾伟华 (签字)

项目经理: 顾伟华 (签字)

住所:

住所:

邮政编码:

邮政编码:

电话:

电话:

传真:

传真:

开户银行:

开户银行:

银行账号:

银行账号:

日期: 2022 年 月 日

日期: 2022 年 月 日

设计人名称: 苏州金螳螂园林绿化景观有限公司(联合体成员方) (盖章)



法定代表人: 张军 (签字)

项目经理: (签字)

住所:

邮政编码:

电话:

传真:

开户银行:

银行账号:

日期: 2022 年 月 日



## 六、项目负责人业绩

### 拟投入项目负责人基本情况表

姓名	李小鸥	性别	男	出生年月	1979.09.22
学历	本科	学位	/	所学专业	建筑学
职务	项目负责人		何专业何职称	工业与民用建筑物设计-高级工程师	
相关工作经验年限	22 年		执业注册资格及证书编号	一级注册建筑师 /20093101932	
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	上海国际旅游度假区北片区 01-03 地块新建项目	上海申北金棋置业有限公司	2024.08	1390 0.71 m <sup>2</sup>	/
2	稻香楼宾馆改造提升项目	安徽省稻香楼宾馆有限责任公司	2022	1042 50 m <sup>2</sup>	/
3	海南国宾馆装修改造项目	海南发展控股置业集团有限公司	2022.06	4200 0 m <sup>2</sup>	/
4	衢州客厅项目 GT-01-01a、GT-01-01c 地块工程方案和初步设计	衢州市彗城星展房地产开发有限公司	2022.05	1072 00 m <sup>2</sup>	/
5	建水紫陶小镇五星级酒店项目	云南五龙置业开发有限公司	2021.04	3000 0 m <sup>2</sup>	/

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合同（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）及案例照片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上海国际旅游度假区北片区 01-03 地块新建项目



合同编号: (2023)-GC-13-002

## 建设工程设计合同

项目名称: 上海国际旅游度假区北片区 01-03 地块新建项目

项目建设地点: 上海国际旅游度假区北片区

委托方 (甲方): 上海申北金棋置业有限公司

承接方 (乙方): 华东建筑设计研究院有限公司

签订日期: 2024 年 8 月 6 日

签订地点: 上海市浦东新区

1



## 建设工程设计合同

委托方(甲方):【上海申北金祺置业有限公司】

承接方(乙方):【华东建筑设计研究院有限公司】

甲方委托乙方承担【上海国际旅游度假区北片区 01-03 地块新建项目】项目设计工作,经双方协商一致,签订本合同。

### 第一条 合同订立依据

- 1.1 《中华人民共和国民法典》。
- 1.2 国家及上海市有关工程设计管理法规和规章。
- 1.3 建设工程批准文件。
- 1.4 本工程招标文件及招标补充文件。

### 第二条 工程项目概况及设计内容

- 2.1 工程项目的名称:【上海国际旅游度假区北片区 01-03 地块新建项目】
- 2.2 工程项目的地点:【浦东新区川沙新镇(四至范围:东至五灶港,西至 01-02 地块,南至五灶港,北至 01-05 地块)】
- 2.3 工程项目的规模:【主要建设内容为新建酒店一座,项目总建筑面积约 13900.74 平方米,其中地上面积约 7900.74 平方米,地下面积约 6000.00 平方米。】
- 2.4 工程特征及附注说明:【/】
- 2.5 工程项目的投资总额:【项目总投资 50040.60 万元】
- 2.6 工程项目的设计内容及标准:【根据甲方要求完成本项目用地范围内的所有专业设计及咨询顾问单位的统筹管理工作,包括但不限于满足上级部门审批的本工程范围内所有方案设计、初步设计(包括概算书及说明书)、施工图设计、直至施工配合阶段及竣工验收各阶段,贯穿工程建设管理全过程的设计服务工作,包括但不限于建筑设计、结构设计、机电设计、人防工程(如需)、基坑围护、精装修(含样板房)、弱电智能化、绿色建筑、海绵城市、幕墙、室外总体、景观绿化、标识标牌、BIM 等所有专业、专项设计,并对相关设计咨询顾问单位进行管理,以及相关深化图纸的审核确认工作,同时满足《BIM 技术在设计上的应用要求》。】

乙方应对技术标准作必要的分析论证,相关资料自行收集。

### 第三条 甲方提交文件

序号	资料及文件名称	份数	提交时间
1	土地出让合同	一份	合同签订后
2	控规文件和项目立项文件(如有)	各一份	合同签订后
3	建筑红线图、基准点图	各一份	合同签订后
4	设计任务书	一份	合同签订后



5	周边市政路及管网资料	一份	合同签订后
6	场地地质勘查报告	一份	扩初设计前
7	各阶段的审批文件	一份	根据项目进度提供

#### 第四条 乙方提交文件

序号	设计文件名称	阶段	份数（暂定最高份数，以实际需要提供）	提交时间
1	设计方案文本及电子版	方案设计	文本 12 套，电子档 1 套	满足政府和甲方进度要求
2	扩初文本及电子版	扩初阶段	文本 12 套，电子档 1 套	满足政府和甲方进度要求
3	施工图及电子版	施工图阶段	文本 20 套，电子档 1 套	满足政府和甲方进度要求
4	展示沙盘、动画等	/	/	满足甲方进度要求

#### 第五条 设计费用及支付方法

5.1 甲方应支付本项目估算的设计费（暂定）为【5750000】元（含税）（大写：人民币【伍佰柒拾伍万】元整），不含税设计费【5424528.3】元，增值税税率，6%，税费人民币【325471.7】元。暂按中标价签订本合同，后续按实结算，最终以审计（如有）为准。

##### 5.2 支付方法

5.2.1 本合同生效后，甲方应向乙方支付估算设计费总额的【10】%，计【57.5】万元。

5.2.2 乙方完成规划设计方案批复后，根据考核结果，甲方应向乙方支付估算设计费总额的【15】%（甲方有权根据第 5.3.1 款乙方的考核结果，扣除支付比例）。

5.2.3 乙方完成初步设计及概算并审核通过后，根据考核结果，甲方应向乙方支付估算设计费总额的【15】%（甲方有权根据第 5.3.1 款乙方的考核结果，扣除支付比例）。

5.2.4 乙方提交总体施工图设计文件并获得审图报告（如有）后，根据考核结果，甲方应向乙方支付估算设计费总额的【15】%（甲方有权根据第 5.3.1 款乙方的考核结果，扣除支付比例）。

5.2.5 乙方提交精装修施工图设计文件并获得审图报告（如有）后，根据考核结果，甲方应向乙方支付估算设计费总额的【15】%（甲方有权根据第 5.3.1 款乙方的考核结果，扣除支付比例）。

5.2.6 项目竣工验收合格后，根据考核结果，甲方向乙方支付设计费总额的【20】%（甲方有权根据第



对方后生效，合同即行终止。

#### 19.3 甲方的便利终止

19.3.1 尽管有上述第 19.2 款的约定，甲方仍可在任何时候出于自身的便利向乙方发出部分或全部终止合同的书面通知，该书面通知应明确终止合同是出于甲方的便利、终止合同的程度以及终止的生效日期。

19.3.2 对乙方在收到终止合同通知时已经完成的设计任务，甲方应支付相应的费用，但其前提是乙方应在收到通知后的七（7）天内向甲方提交其业已完成但尚未提交的设计成果。甲方支付的具体金额应按乙方实际完成的工作量由双方协商确定。

#### 19.4 合同提前终止后的处理

本合同按照上述 19.2 款或 19.3 款提前终止的，乙方应将已经完成的有关设计文件和资料移交给甲方，上述设计文件和资料的知识产权属于甲方所有；甲方有权将该等文件和资料作为后续工程设计及施工之参考。若甲方委托其他设计单位继续工作的，乙方应配合做好设计交接工作。

### 第二十条 联系人及通知

除非变更新的地址，与本合同有关的通知、报告等文件应以书面的方式送往以下地址：

甲方：【上海申北金棋置业有限公司】

地址：【上海市浦东新区川周公路 2669 号】

邮 编：【201319】

收件人：【徐浩】

电 话：【13661563369】

乙方：【华东建筑设计研究院有限公司】

地址：【上海市黄浦区汉口路 151 号】

邮 编：【200002】

收件人：【李小鸥】

电 话：【13816909841】

### 第二十一条 相关定义

“甲方的关联公司”：是指直接或间接地被甲方控制，直接或间接地控制甲方，或与甲方共同直接或间接地被控制的任何其他公司，但任何其他公司不应仅因为他们共同受国有资产监督部门或其政府机构控制而被解释为甲方的“关联公司”，除非该任何其他公司是在不考虑共同受国有资产监督部门控制的因素仍然属于前述定义的“关联公司”的范畴的。

“本项目”：指本合同所规定的应由乙方承担的工作任务，包括但不限于服务内容、甲方委托乙方承担的工作等。

### 第二十二条 义务继续有效



(签署页)



委托方(甲方): (盖章)  
法定代表人: (签字或盖章)

授权代表: (签字或盖章) 王强  
住 所: 浦东新区川周公路 2669 号 102 室  
邮政编码: 201319  
电 话: 20996100  
传 真: 20996100  
纳税人识别号: 91310115MACX5MJY54  
开户银行: 上海浦东发展银行空港支行  
银行账号: 98910078801300001333



承接方(乙方): (盖章)  
法定代表人: (签字或盖章)

授权代表: (签字或盖章) 陈伟  
住 所: 中山南路 1799 号  
邮政编码: 200011  
电 话: 021-63217420  
传 真: 021-63217420  
纳税人识别号: 91310101132238264H  
开户银行: 中国工商银行上海市现代大厦支行  
银行账号: 1001 2854 2921 6931 821

2024 年 8 月 6 日

2024 年 7 月 31 日



附件一：

设计人员简况表

序号	姓名	专业	性别	职称	职业资格
1	李小鸥(项目负责人)	建筑	男	高级工程师	国家一级注册建筑师
2	黄良(项目经理)	项管	男	教授级高级工程师	一级注册结构工程师
3	韩韬(建筑专业负责人)	建筑	男	高级工程师	国家一级注册建筑师
4	朱力元(建筑专业负责人)	建筑	男	高级工程师	国家一级注册建筑师
5	方晴娴(建筑专业负责人)	建筑	女	工程师	/
6	顾乐明(结构专业负责人)	结构	男	高级工程师	一级注册结构工程师
7	龚海龙(结构专业负责人)	结构	男	高级工程师	一级注册结构工程师
8	彭超(结构专业负责人)	结构	男	高级工程师	一级注册结构工程师
9	王浩(机电经理)	暖通	男	工程师	/
10	焦辉(暖通专业负责人)	暖通	男	高级工程师	注册公用设备工程师(暖通空调)
11	刘慧君(暖通专业负责人)	暖通	女	高级工程师	注册公用设备工程师(暖通空调)
12	王苗(给排水专业负责人)	给排水	女	工程师	注册公用设备工程师(给水排水)
13	刘光永(给排水专业负责人)	给排水	男	工程师	注册公用设备工程师(给水排水)
14	郁国卿(电气专业负责人)	电气	男	工程师	注册电气工程师(供配电)
15	张航(弱电专业负责人)	电气	男	/	一级注册建造师
16	余飞(BIM技术负责人)	建筑	男	高级工程师	国家一级注册建筑师
17	仲文琦(项目管理)	项管	女	/	/
18	陈劲晖(绿建负责人)	绿建	女	高级工程师	注册公用设备工程师(暖通空调)
19	孟根宝力高(幕墙项目总监)	幕墙	男	高级工程师	一级注册建造师
20	卢建华(幕墙负责人)	幕墙	男	高级工程师	一级注册建造师



②稻香楼宾馆改造提升项目



## 【稻香楼宾馆改造提升项目】

### 设计合同

发包人（全称）：安徽省稻香楼宾馆有限责任公司（简称“甲方”）

设计人（全称）：华东建筑设计研究院有限公司/建设综合勘察研究  
设计院有限公司（简称“乙方”）

合同编号：2022BFQHZ00757

签订日期：2022年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订地点：安徽省合肥市



## 【稻香楼宾馆改造提升项目】

### 设计合同

发包人（全称）：安徽省稻香楼宾馆有限责任公司（简称“甲方”）

设计人（全称）：华东建筑设计研究院有限公司/建设综合勘察研究  
设计院有限公司（简称“乙方”）

合同编号：2022BFQB200757

签订日期：2022年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签订地点：安徽省合肥市



## 第一节 合同协议书

发包人（全称）：安徽省稻香楼宾馆有限责任公司

设计人（全称）：华东建筑设计研究院有限公司/建设综合勘察研究设计院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

1. 工程名称：稻香楼宾馆改造提升项目。
2. 工程批准、核准或备案文号：                  。
3. 工程内容及规模：近期改造提升既有建筑 10.425 万平方米（含新建车库），改造提升景观及道路管网 24 万平方米。
4. 工程所在地详细地址：合肥市。
5. 工程投资估算：近期 8.28 亿元。
6. 工程进度安排：收到中标通知书后 25 个日历天完成方案设计，设计方案经管委会审批通过后 30 个日历天内完成施工图设计，施工图设计完成后 15 个日历天内完成施工图审查。
7. 工程主要技术标准：符合相关规范及法律法规。

### 二、工程设计范围、阶段与服务内容

1. 工程设计范围：本项目招设计总承包单位（包含与该项目的所有修规、测绘、勘察、科研、初设、施工图设计、施工配合与验收、工程质保等技术服务），包括但不限于总平面规划、建筑、结构（含深基坑支护、降排水、沉降观测设计等）、结构加固、暖通、电气、给排水、建筑物室内外装饰、配套公建室内装饰、以及室外综合配套工程设计（包括但不限于道路、景观、绿化、广场、照明显化、电气及围墙范围内的所有强电、给排水、消防等所有与该项目有关的设计内容）、智能化系统（含通信、楼宇自控、安防、停车管理、公共广播、灯光控制、综合布线、计算机网络系统程控交换系统、开闭所/变电所、外线）、绿化、人防、地下停车场、消防、杆管线、标识标牌、照明、抗震、防雷、幕墙、基坑支护、运动场地、室内二次精装设计及室内家具软装设计布置等红线范围内所有建筑物、构筑物、景观设计以及路桥、路灯、水电气热通信等所有与该项目有关的设计内容。包括但不限于与该项目有关的全部设计内容及其他根据项目需要应列入事项的设计。具体以招标人下达的设计任务书为准。



本项目包含改造提升项目和新建项目，其中新建项目的设计内容包括但不限于该项目修建性详细规划、规划方案设计、方案优化设计、初步设计（含概算编制）、施工图设计和必要的专项设计，也包括但不限于勘查（含初勘、详勘、技术资料、后期服务及补勘）、测绘、社会稳定风险专项评估、环评（按环保部门要求提供环境影响评价报告书或环境影响报告表和对环境影响报告书或环境影响报告表进行技术评估）、绿建（需提供绿色建筑设计专篇和评审报告）、水土保持报告、可行性研究报告、安评、能评、交评、职业卫生评价、卫生防疫、配合图纸送审、工程施工及验收等过程中的技术服务等工作，且满足相关部门审批需要（投标报价含各类评审费等与本项目有关的一切费用，后期不再增加费用，后期如因规划或甲方下达的设计任务书等原因导致设计任务量减少，费用相应减少，招标人不保证最小的设计任务量）。

其他：设计标准：设计成果必须符合专业设计规范及招标人要求。

2. 工程设计阶段：可行性研究（方案）、初步设计、施工图设计。

3. 工程设计服务内容：详见设计范围。

工程设计范围、阶段与服务内容详见专用合同条款附件 1。

### 三、工程设计周期

计划开始设计日期：2022 年 05 月 20 日。

计划完成设计日期：2023 年 05 月 20 日。

具体工程设计周期以专用合同条款及其附件的约定为准。

### 四、合同价格形式与签约合同价

1. 合同价格形式：详见附件6设计费明细和支付方式

2. 签约合同价为：

人民币（大写）壹仟柒佰万元整（¥ 17000000.00 元）。

### 五、发包人代表与设计人项目负责人

发包人代表：牛斌。

设计人项目负责人：陈利恒。

### 六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 专用合同条款及其附件；
- (2) 通用合同条款；
- (3) 中标通知书；



(4) 投标函及其附录;

(5) 发包人要求;

(6) 技术标准;

(7) 其他合同文件。

在合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

#### 七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续，按照合同约定提供设计依据，并按合同约定的期限和方式支付合同价款。

2. 设计人承诺按照法律和技术标准规定及合同约定提供工程设计服务。

#### 八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

#### 九、签订地点

本合同在安徽省稻香楼宾馆有限责任公司签订。

#### 十、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

#### 十一、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

#### 十二、合同份数

本合同正本一式四份、副本一式七份，均具有同等法律效力，发包人执正本二份、副本三份，设计人执正本二份、副本四份。

(以下无正文)



(本页为签章页)

甲方 (签字)

组织机构代码: \_\_\_\_\_

纳税人识别码: \_\_\_\_\_

地 址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_

电 话: \_\_\_\_\_

传 真: \_\_\_\_\_

电子信箱: \_\_\_\_\_

开户银行: \_\_\_\_\_

账 号: \_\_\_\_\_

时 间: 2021 年 07 月 26 日



乙方 (签字)

组织机构代码: \_\_\_\_\_

纳税人识别码: \_\_\_\_\_

地 址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_

电 话: \_\_\_\_\_

传 真: \_\_\_\_\_

电子信箱: \_\_\_\_\_

开户银行: \_\_\_\_\_

账 号: 1001 2854 2921 6932 049

时 间: 2021 年 07 月 20 日



附件 4 :

设计人主要设计人员表

名称	姓名	职务	执业或职业资格证明	承担过的主要项目
一、总部人员				
项目主管	陈利恒	院长	一级注册建筑师	宿州丰大国际大酒店
其他人员				
二、项目组成员				
项目负责人	陈利恒	院长	一级注册建筑师	南京丰大国际酒店项目
项目经理	潘冬冬	所长	高级工程师	合肥市工人文化宫
项目经理	李亮		高级工程师	梅山饭店有限公司南楼重建项目施工图及精装修设计
建筑专业负责人	江潮	副院长	一级注册建筑师	中安创谷科技园规划设计和施工图设计
建筑专业副负责人	李小鸥		高级工程师	合肥市工人文化宫
结构专业负责人	柯春明	总工	一级注册结构工程师	合肥高新区明珠产业园三期方案及施工图设计
结构专业副负责人	张晖	副所长	高级工程师	中安创谷科技园规划设计和施工图设计
给排水专业负责人	陈新宇		注册公用设备工程师 (给水排水)	徽商银行总部基地灾备数据中心项目设计
给排水专业副负责人	梁修兵		高级工程师	中安创谷科技园规划设计和施工图设计
电气专业负责人	李玉劲		注册电气工程师(供配 电)	上海菊园新区柳湖路以东、环城路 以北地块
电气专业副负责人	张超		高级工程师	中安创谷科技园规划设计和施工图 设计
暖通专业负责人	程星灿	运营总监	注册公用设备工程师 (暖通空调)	合肥网达移动互联网产业园
暖通专业副负责人	高静		注册公用设备工程师 (暖通空调)	中安创谷科技园规划设计和施工图 设计
景观专业负责人	武鹏	景观所 所长	正高级工程师	合肥智慧产业园景观设计
概算造价专业负责	姜荻		注册造价工程师	上海青浦区夏阳街道盈港路北侧



人				地块项目 I 标段
装饰专业负责人	方晴娴		工程师	上海临港新片区105社区金融西九项目
装饰专业副负责人	王洁	室内所所长	工程师	合肥工投创新科技园室内装饰方案和施工图



定意见。

第六条 本协议有效期为甲乙双方签署之日起至合同终止。

第七条 本协议作为合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人或

授权代表：（职务）

姓名：娄俊

签字：

乙方（盖章）：

法定代表人或

授权代表：（职务）

姓名：李建川

签字：

廉政监督联系人

姓名：

签字：

电话：

地址：

日期：

廉政监督联系人

姓名：

签字：

电话：

地址：

日期：



③海南国宾馆装修改造项目



副本

GF—2015—0209

220657G431004  
合同编号：

# 建设工程设计合同

## (房屋建筑工程)

项目名称: 海南国宾馆装修改造项目

项目地点: 海口市秀英区滨海西路 111 号  
(原海南新国宾馆旧址)

合同编号: HNGBG-SJ-总-设计-2022-01

发包人: 海南发展控股置业集团有限公司

设计人: 华东建筑设计研究院有限公司

签字地点: 海南省海口市

签订日期: 2022 年 06 月 17 日

住房和城乡建设部  
国家工商行政管理总局 制定



# 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：海南发展控股集团有限公司

设计人（全称）：华东建筑设计研究院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就海南国宾馆装修改造项目工程设计及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

## 一、工程概况

1. 工程名称：海南国宾馆装修改造项目。
2. 工程地点：海口市秀英区滨海西路 111 号（原海南新国宾馆旧址）。
3. 规划占地面积：54788.02 平方米（现有土地证面积），现状总建筑面积：约 4.2 万平方米（其中地上约 3.5 万平方米，地下约 0.7 万平方米）。预估根据酒店使用要求涉及旧改及增加约 3000 平方米，总计约 4.5 万平方米。
4. 建筑功能：高端商务酒店，兼具高级别接待能力。
5. 建安工程投资估算：约 36000 万元人民币。

## 二、工程设计范围、阶段与服务内容

1. 工程设计范围：



1) 方案设计、初步设计及概算、施工图设计，以及其他与设计有关的工作。设计内容包含但不限于：现状围墙内建筑、结构加固、暖通、强弱电、给排水、内外装饰装修、智能化专项、室外、园林景观（含水系改造及红线外至西海岸线道路畅通工程接壤的绿化面积、用地南侧临市政道路的整体市政绿化改造）、室内精装（含二次水电）、基坑支护、抗震支架、室内及室外管网综合二次深化设计、消防、防雷、节水、环保、国安、充电桩、燃气、标志标识、泛光照明设计、幕墙专项设计、声学设计、灯光设计、泳池、SPA、厨房设备及洗衣房设计等相关设计内容，建设用地范围外的管线接入工程等特殊专业等。（具体以合同附件 1 及附件 2 设计任务书为准）。

2. 工程设计阶段：方案设计及报建阶段、初步设计及概算阶段、施工图设计、施工配合、竣工交付及运营支持阶段。

3. 工程设计及服务内容：

1) 工程设计，包括法律不允许分包的全部设计内容；合法分包设计内容及分包专业技术审核。

2) 酒店相关专业顾问咨询服务，包含但不限于以下工作：消防、机电、灯光、声学（含音视频）、泳池及 SPA、厨房设备及洗衣房、软装及家具顾问、艺术品、酒店陈设及部品、安防等。

3) 设计全过程管理服务。包含但不限于以下工作：

A. 提供技术最优解决方案；



### 5. 设计科研合作要求

在项目建设期间，在竣工验收备案通过前，设计人同意根据发包人要求，结合本项目实际情况，联合发包人组建科研团队共同进行科研合作，科研合作范围包括但不限于具有独创性或创新性的产品、技术、工艺、材料、设备等。科研费用不应低于【50】万元，且该费用由设计人另行承担。鼓励以项目核心内容申请专利【1】项。设计人与科研团队在国内自然科学核心期刊、国际期刊或国际会议发表论文不少于【2】篇。以项目成果为核心，申报省住建厅、科技厅的科技立项。如设计人未根据发包人要求进行科研合作或违反以上事项，发包人有权要求设计人支付不低于【50】万元违约金。（课题选择、是否申请专利、发表论文平台双方可另行协商）

### 三、工程设计周期

计划开始设计日期：2022年1月1日。

计划完成设计日期：2022年1月1日。

具体工程设计周期以专用合同条款及其附件的约定为准。

### 四、合同价格形式与签约合同价

1. 合同价格形式：总价合同

2. 签约合同价为：

总价为人民币（大写）贰仟柒佰捌拾捌万元整  
（¥ 27,880,000.00 元），其中不含税价¥ 26,301,886.79  
元，增值税¥ 1,578,113.21 元。暂定总建筑面积 45000



## 七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续，按照合同约定提供设计依据，并按合同约定的期限和方式支付合同价款。
2. 设计人承诺按照法律和技术标准规定及合同约定提供工程设计服务。

## 八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

## 九、签订地点

本合同在 海南省海口市美兰区 签订。

## 十、补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

## 十一、合同生效

本合同自 双方法定代表人或授权代理人签字并加盖公章之日起 生效。

## 十二、合同份数

本合同一式陆份，均具有同等法律效力，发包人执肆份，设计人执贰份。

(以下无第一部分合同协议书正文内容)





法定代表人或其委托代理人:   
(签字)

法定代表人或其委托代理人:   
(签字)

组织机构代码: \_\_\_\_\_ 组织机构代码: \_\_\_\_\_

纳税人识别码: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 纳纳税人识别码: \_\_\_\_\_

地址: 海南省海口市美兰区国兴大道 15A 全球贸易之窗 17F 地址: 上海市汉口路 151 号

邮政编码: \_\_\_\_\_ 邮政编码: 200002

法定代表人: \_\_\_\_\_ 法定代表人: \_\_\_\_\_

委托代理人: \_\_\_\_\_ 委托代理人: \_\_\_\_\_

电 话: \_\_\_\_\_ 电 话: 021-33134530

传 真: \_\_\_\_\_ 传 真: 021-33134530

电子信箱: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 电子信箱: \_\_\_\_\_

开户银行: \_\_\_\_\_ 开户银行: 工商银行上海市现代大厦支行

账 号: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 账 号: 1001285429216931821

时 间: 2022 年 6 月 17 日 时 间: 2022 年 06 月 \_\_\_\_ 日



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				
项目负责人	黄秋平	院总建筑师	一级注册建筑师	新开发银行总部大楼、上海临港 G60 科创云廊二期项目、无锡凯宾斯基酒店、宜兴凯宾斯基酒店
设计副总负责人、技术负责人	刘海洋	文旅院院长助理	一级注册建筑师	无锡国宾馆、苏州国宾馆、扬州瘦西湖四季酒店、威海路 500 号城市更新项目
项目经理	张一锋	项管部副总经理	一级注册结构工程师 英国皇家特许建造师	武汉新世界酒店、北京 JW 万豪酒店、北京丽思卡尔顿酒店、深圳紫荆山庄、南宁维景国际大酒店
项目副经理	沈艳	高级工程师	项目管理专业人士资格认证 (PMP)	
二、项目组成员				
1、主体设计				
设计副总负责人、建筑专业负责人	李小鸥	高级工程师	一级注册建筑师	石家庄正太饭店、眉山岷江东湖饭店改扩建工程
建筑专业设计人	于汶卉	高级工程师	一级注册建筑师	扬州瘦西湖四季酒店、威海路 500 号城市更新项目
建筑专业设计人	徐爽	高级工程师	一级注册建筑师	武夷山悦榕庄酒店、厦门海悦山庄



建筑专业 设计人	王克桓	工程师	/	扬州瘦西湖四季酒店、威海路 500 号城市更新项目
建筑专业 设计人	方晴娴	工程师	/	新开发银行总部大楼
结构专业 负责人	张耀康	正高级工程 师	一级注册结 构工程师	乌鲁木齐北航站区改扩 建工程航站楼、成都国金 中心
结构专业 设计人	李烨	高级工程师	一级注册结 构工程师	中国博览会会展综合体、 南京世贸中心结构咨询
结构专业 设计人	黄桥平	高级工程师	一级注册结 构工程师	浦东新区文化广播电视 中心工程、前滩中心 34 号地块
机电经 理、给排 水专业负 责人	谭奕	高级工程师	注册公用设备工程 师 (给水排水)	鲁能集团南京东路办公 楼改造、拉萨香格里拉大 酒店、迪庆香格里拉大酒 店、威海路 500 户城市更 新项目
给排水主 要设计人	秦琴	高级工程师	注册公用设备工程 师 (给水排水)	龙湖亦庄项目、上海浦江 万达广场
暖通专业 负责人	庄晓芸	高级工程师	注册公用设备工程 师 (暖通空调)	苏州苏地 2012-G82 地块 项目、虹桥商务区核心区 06 号地块
暖通主要 设计人	谈荔辰	高级工程师	注册公用设备工程 师 (暖通空调)	苏州苏地 2012-G82 地块 项目、民国首都电厂码头 遗址公园
电气专业 负责人	於红芳	高级工程师	注册电气工程师 (供 配电)	江苏大剧院、银川凯宾斯 基酒店
电气专业 设计人	金大算	高级工程师 (教授级)	注册电气工程师 (供 配电)	上海环球金融中心、合肥 恒大中心、武汉绿地中心
电气主要 设计人	顾闻	工程师	/	威海路 500 号城市更新项 目



弱电智能化专业负责人	蔡增宣	高级工程师	/	上海白玉兰广场、牛首山文化旅游区佛顶宫、佛顶塔、佛顶寺
造价专业负责人	章帆	高级工程师	注册造价工程师	上海浦东国际机场四期扩建工程航站区工程、虹桥机场 T2 指廊扩建项目



④衢州客厅项目 GT-01-01a、GT-01-01c 地块工程方案和初步设计



GF-2015-0209

副本

# 建设 工 程 设 计 合 同

## (房屋建筑工程)

住房和城乡建设部  
国家工商行政管理总局 制定

二〇二二年五月



# 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：衢州市慧城星展房地产开发有限公司

设计人（全称）：华东建筑设计研究院有限公司（联合体牵头人）

浙江省建设投资集团股份有限公司（联合体成员单位）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就衢州客厅项目 GT-01-01a、GT-01-01c 地块工程设计及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

## 一、工程概况

1. 工程名称：衢州客厅项目 GT-01-01a、GT-01-01c 地块工程方案和初步设计

2. 工程地点：位于衢州市智慧新城钱江大道以南，黄山大道以东，常山路以西、智造路南北两侧

3. 工程规模：地上建筑面积约 107200 m<sup>2</sup>（包括星级酒店建筑面积约 70000 m<sup>2</sup>；会展中心建筑面积约 25000 m<sup>2</sup>；商业建筑面积约 12200 m<sup>2</sup>；地下建筑面积按方案批复）。

4. 建筑功能：五星级酒店、四星级酒店、会展中心、商业建筑

5. 投资估算：估算投资约 57034 万元

## 二、工程设计范围、阶段与服务内容

1. 工程设计范围：附件 1

2. 工程设计阶段：附件 1

3. 工程设计服务内容：附件 1

工程设计范围、阶段与服务内容详见专用合同条款附件 1。

## 三、工程设计周期

计划开始设计日期：2022 年 5 月 10 日。

计划完成设计日期：2022 年 7 月 25 日。

具体工程设计周期以专用合同条款及其附件的约定为准。

## 四、合同价格形式与签约合同价

1. 合同价格形式：固定总价合同

2. 签约暂定合同价为：

人民币（大写）伍佰柒拾玖万元整（¥ 5,790,000 元）。



五、发包人代表与设计人项目负责人

发包人代表: 舒夏育。

设计人项目负责人: 刘敏华 李小鸥。

六、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成合同文件:

- (1) 专用合同条款及其附件;
- (2) 通用合同条款;
- (3) 中标通知书(如果有);
- (4) 投标函及其附录(如果有);
- (5) 发包人要求;
- (6) 技术标准;
- (7) 发包人提供的上一阶段图纸(如果有);
- (8) 其他合同文件。

在合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

上述各项合同文件包括合同当事人就该项合同文件所作出的补充和修改,属于同一类内容的文件,应以最新签署的为准。

七、承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续,按照合同约定提供设计依据,并按合同约定的期限和方式支付合同价款。

2. 设计人承诺按照法律和技术标准规定及合同约定提供工程设计服务。

八、词语含义

本协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。

九、签订地点

本合同在浙江省衢州市签订。

十、补充协议

合同未尽事宜,合同当事人另行签订补充协议,补充协议是合同的组成部分。

十一、合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

十二、合同份数

本合同一式壹拾伍份。本合同正本一式叁份、副本一式壹拾贰份,均具有同等



法律效力,发包人执正本壹份、副本肆份,设计人执正本贰份、副本捌份。

发包人:  
衢州市慧城星展房地产开发有限公司  
(盖章)

法定代表人或其委托代理人:  
33080210047266

(签字)

组织机构代码:

纳税人识别码: 91330800MA2DL4CP9X

地址: 浙江省衢州市九华北大道 333 号 203 室  
邮政编码: 324003

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

电子信箱:

开户银行: 中国农业银行衢州分行营业部  
账 号: 19799901040020897

时 间: 2022 年 月 日

设计人(联合体成员单位):  
浙江省建设投资集团股份有限公司  
(盖章)

法定代表人或其委托代理人:  
33010610104547

(签字)

组织机构代码:

纳税人识别码: 91430000796858896G

地址: 杭州市紫霞街 155 号西溪诚品 3 号楼  
邮政编码: 310000

法定代表人:

委托代理人:

电 话: 0571-88360707

传 真:

电子信箱:

开户银行: 建行浙江省分行文晖支行  
账 号: 33050161642709000888

时 间: 2022 年 6 月 8 日

设计人(联合体牵头人):  
华东建筑设计研究院有限公司  
(盖章)

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

组织机构代码:

纳税人识别码: 91310101132238264H

地 址: 上海市汉口路 151  
邮政编码: 200002

法定代表人:

委托代理人:

电 话: 021-63217420

传 真: 021-692217420

电子信箱: lei\_sun@ecadi.com

开户银行: 中国工商银行上海市现代大厦支行  
账 号: 1001285429216932049

时 间: 2022 年 月 日

(以开具发票为准)



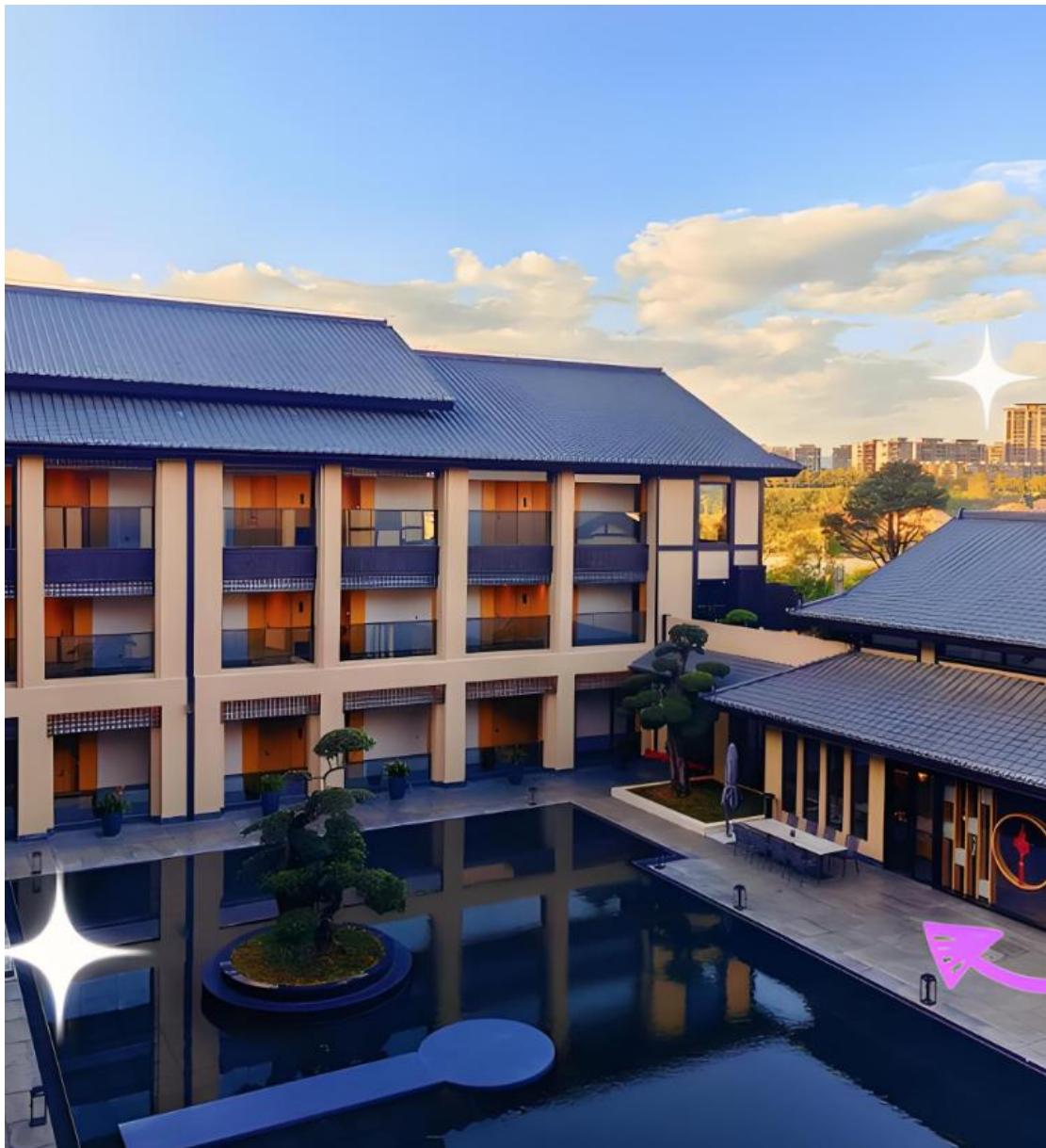
## 附件 4:

设计人主要设计人员表

名称	姓名	职务	注册执业资格或职称	承担过的主要项目
<b>一、总部人员</b>				
项目主管	刘敏华	部门总经理	一级注册建筑师 高级工程师	成都天府国际机场酒店 昆明香格里拉酒店综合发展项目 舟山香格里拉大酒店
<b>二、项目组成员</b>				
酒店板块主设计负责人				
酒店板块主设计负责人	刘敏华	部门总经理	一级注册建筑师 高级工程师	成都天府国际机场酒店 昆明香格里拉酒店综合发展项目 舟山香格里拉大酒店
酒店板块主设计负责人	李小鹏	建筑总监	一级注册建筑师 高级工程师	成都天府国际机场酒店 上海浦江镇皇冠假日酒店及配套综合项目
会展中心、商办主设计负责人	周明	建筑总监助理	一级注册建筑师 高级工程师	七宝宝龙城市广场 北海涠洲岛悦春酒店项目 北海冠岭皇冠假日酒店项目
建筑专业负责人	张笑男	高级设计师	一级注册建筑师 高级工程师	北海涠洲岛悦春酒店项目 北海冠岭皇冠假日酒店项目
建筑专业负责人	金芳芳	高级设计师	二级注册建筑师 高级工程师	昆明香格里拉酒店综合发展项目 舟山香格里拉大酒店
结构专业负责人	吴亚舸	总工程师	一级注册结构工程师 高级工程师	成都天府国际机场酒店 昆明香格里拉酒店综合发展项目 北海涠洲岛悦春酒店项目 北海冠岭皇冠假日酒店项目
结构专业负责人	斯飞	副总工程师	一级注册结构工程师 高级工程师	成都天府国际机场酒店 舟山香格里拉大酒店 上海浦江镇皇冠假日酒店及配套综合项目
给排水专业负责人	郑海安	总工程师	注册设备工程师(给水排水) 高级工程师	成都天府国际机场酒店 舟山香格里拉大酒店 上海浦江镇皇冠假日酒店及配套综合项目
给排水专业负责人	廖立征	总工程师	工程师	北海涠洲岛悦春酒店项目 北海冠岭皇冠假日酒店项目
电气专业负责人	陆萍	总工程师	高级工程师	北海涠洲岛悦春酒店项目 成都天府国际机场酒店 北海冠岭皇冠假日酒店项目
电气专业负责人	史恒韬	总工程师	高级工程师	北海涠洲岛悦春酒店项目 成都天府国际机场酒店 北海冠岭皇冠假日酒店项目
暖通专业负责人	杨晶	总工程师	注册设备工程师(供配电) 高级工程师	北海涠洲岛悦春酒店项目 成都天府国际机场酒店 北海冠岭皇冠假日酒店项目
暖通专业负责人	袁方铭	总工程师	高级工程师	北海涠洲岛悦春酒店项目 成都天府国际机场酒店 北海冠岭皇冠假日酒店项目



⑤建水紫陶小镇五星级酒店项目



# 建设工程设计合同（一）

（民用建设工程设计合同）

项目名称: 建水紫陶小镇五星级酒店项目（暂定名）

项目建设地: 云南省建水县

合同编号: \_\_\_\_\_

（由乙方编填）

设计证书等级: 建筑行业（建筑工程）甲级（资质证书编号:A231004038）

发包人（甲方）: 云南五龙置业开发有限公司

设计人（乙方）: 华东建筑设计研究院有限公司

签订日期: 2021年04月15日

中华人民共和国建设部  
国家工商行政管理局

监制

建水紫陶小镇五星级酒店项目



发包人（以下简称甲方）：云南五龙置业开发有限公司

设计人（以下简称乙方）：华东建筑设计研究院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其它法律法规之规定，遵循平等、自愿、公平和诚实守信的原则，就甲方委托乙方承担建水紫陶小镇五星级酒店项目（暂定名）设计相关事项，经双方协商一致，签订本合同。

#### 第一条 本合同依据下列文件签订

- 1.1 《中华人民共和国民法典》
- 1.2 《中华人民共和国建筑法》
- 1.3 《建设工程勘察设计管理条例》。
- 1.4 国家、云南省及项目所在地有关城市规划编制管理的法规和条例
- 1.5 国家及云南省地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。
- 1.6 建设工程批准文件。
- 1.7 双方协商一致的书面意见。

#### 第二条 本合同工程设计项目的名称、地点、规模、设计内容及标准

2.1 工程项目名称：建水紫陶小镇五星级酒店项目（暂定名）

2.2 工程项目的地点：云南省建水县龙窑生态城内 JS18-39 地块，位于韩家村委会第九村民小组旁，用地面积 30382 平方米。

2.3 工程项目的规模：约 30000 平方米(暂定，以最终施工图审查通过后的面积指标为准)。

2.4 工程特征及附注说明：五星级酒店，容积率控制在 0.8~1.3 以内，建筑密度控制在 35% 以下；绿地率控制在 30% 以上；停车泊位（辆）：0.3 非/2.0/间客房。

2.5 工程项目的设计内容及标准：本工程的红线范围内的主体建筑工程设计工作内容，包括建筑、结构、电气、给排水、暖通、动力、弱电、绿建、人防工程等设计专业。设计标准参照标准五星设计，如 Hilton 逸林。

#### 第三条 甲方应向乙方提交的有关资料及文件

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	备注
----	---------	----	------	----



	本表以下空白, 无内容				

备注:

- 1) 乙方每阶段工作启动以甲方书面通知为准, 提交时间按甲方合理要求时间为准(注: 建议公司核实明确提交时间、提交方式等)。
- 2) 设计周期仅为乙方的工作时间以及甲方要求乙方非较大修改的时间, 不含政府及相关部门审核、审批的时间。
- 3) 若非乙方原因导致阶段成果未审批、审批未有结果、审批后有较大修改, 则以上设计周期以双方另行协商为准。
- 4) 服务范围包括: 方案设计、初步设计、施工图设计、设计变更、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、竣工验收及施工后续服务。
- 5) 图纸设计深度: 满足国家规定设计文件深度要求、满足施工要求以及甲方成本控制要求(成本控制要求由甲方提供)。

#### 第五条 设计费用、支付方式及结算原则

5.1 依据上述服务内容, 本合同总金额为 300 万元(大写: 人民币叁佰万元整)。合同价格为: 暂估总价, 单价闭口包干, 除本合同另有规定外, 不因任何情况而调整。

序号	分项名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计阶段及内容			单价 (元/m <sup>2</sup> )	估算设计费 (万元)
			方案设计	初步设计	施工图设计及施工配合		
1	主体建筑设计	30000	√	√	√	100	300
	合计	30000					300



甲方名称:

云南五龙置业开发有限公司

法人或代理人: (签字)

涛施  
印步

注册住所:

邮政编码:

电话:

开户银行:

银行账号:

(正文完, 以下仅为签字页)

乙方名称:

华东建筑设计研究院有限公司

(盖章)

(盖章)

法人或代理人: (签字)

邱伟

注册住所: 上海市汉口路 151 号

邮政编码: 200002

2021年 4月 25日

电话: 021-52524567

开户银行: 工商银行上海市现代大厦支行

银行账号: 1001285429216932049

共同签订日期: 年 月 日

共同签订地点:



附件 1 设计团队名单

名称	姓名	职务	注册执业资格	承担过的主要项目
<b>一、项目领导</b>				
项目总监	梁晨	总院副院长 酒店建筑设计 院院长	教授级高级工程师	三亚万豪度假酒店 南通中洋超高层酒店及配套公寓 浦江皇冠假日酒店 成都天府机场配套酒店
<b>二、项目组成员</b>				
项目负责人	刘敏华	酒店建筑设计 院副院长 副总建筑师	一级注册建筑师 高级建筑师	拉萨香格里拉大酒店 苏州晋和洲际大酒店 浦江皇冠假日酒店及配套 舟山香格里拉酒店 昆明香格里拉酒店 成都天府机场配套酒店
项目负责人 建筑方案负责人	李小鸥	建筑一部总监	一级注册建筑师 高级建筑师	北海冠岭喜来登酒店 北海涠洲岛悦春酒店 浦江皇冠假日酒店 成都天府机场配套酒店 自贡希尔顿酒店 郑州金融岛君悦酒店
建筑专业 负责人	方晴娴	建筑二部总监	工程师	迪庆香格里拉大酒店 舟山香格里拉酒店 西安金茂酒店整体更新项目
结构专业 负责人	吴亚舸	结构部总监	一级注册结构工程师 高级工程师	天津 117 超高层项目 成都天府机场配套酒店 张江国际社区人才公寓 (一期)
给水排水 专业负责人	郑海安	机电项目经理	注册公用设备工程师 高级工程师	成都天府机场配套酒店 张江国际社区人才公寓 (一期)
暖通空调 专业负责人	杨晶	暖通负责人	注册公用设备工程师 高级工程师	成都天府机场配套酒店 张江国际社区人才公寓 (一期)
建筑电气 专业负责人	周菁	电气负责人	注册电气工程师 高级工程师	成都天府机场配套酒店 张江国际社区人才公寓 (一期)



## 七、企业同类业绩

### 企业业绩情况

企业名称	华东建筑设计研究院有限公司			
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	世贸广场二期 7、8、9 层装饰装修工程设计服务合同	改造面积 8200 m <sup>2</sup> , 装饰范围 2300 m <sup>2</sup>	上海世茂国际广场有限责任公司	2021. 05
2	嘉善宾馆迁建工程室内设计	建筑面积 95320 m <sup>2</sup>	嘉善明达置业有限公司	2019. 12
3	甘孜康定州英迪格酒店	建筑面积 45000 m <sup>2</sup>	四川尚玥矿业有限公司	2024. 09
4	海南国宾馆装修改造项目	建筑面积 42000 m <sup>2</sup>	海南发展控股置业集团有限公司	2022. 06
5	虹桥锦江大酒店装修工程	遵义南路 5 号 1 幢 1 层、5-16 层局部、17-27 层及地下室设备用房	上海中星虹达置业有限公司	2025. 08

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）最具代表性同类项目设计业绩合同（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）及案例照片等证明材料原件扫描件）。



## 一、业绩文件

### 1.企业业绩

①世贸广场二期 7、8、9 层装饰装修工程设计服务合同



正本

合同编号: SM-SHGC-2021016

2021 04 06

世茂广场二期 7、8、9 层装饰装修工程  
设计服务合同

为设计而生

工程名称: 世茂广场二期 7、8、9 层装饰装修工程  
工程地点: 上海市黄浦区南京东路 829 号  
委托方(甲方): 上海世茂国际广场有限责任公司  
受托方(乙方): 华东建筑设计研究院有限公司  
签订日期: 2021 年 5 月



## 世茂广场二期 7、8、9 层装饰装修工程

### 设计服务合同

#### 协议书

委托方上海世茂国际广场有限责任公司（以下简称“甲方”）

受托方华东建筑设计研究院有限公司（以下简称“乙方”）

鉴于：

1、乙方承诺并确认自身具备承接本合同工程相应的设计资质和设计能力，能够按照本合同的约定及甲方要求，完成设计任务。

2、经公平竞争和择优选择，甲方同意由乙方承接本合同工程设计任务。

依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》以及《建设工程勘察设计管理条例》等相关法律法规规定，就甲方委托乙方承担“世茂广场二期 7、8、9 层装饰装修工程”设计工作事宜，经甲乙双方协商一致，特列如下协议条款，以兹双方遵照执行：

#### 1、合同文件

本合同中出现的楼层名称 L6, L7, L8 层为现场楼层名称，对应图纸中楼层名称为 7, 8, 9 层，特此说明。

合同文件由以下文件组成，并按排列顺序优先解释：

- 1.1 本协议书；
- 1.2 合同条件；
- 1.3 合同附件；

#### 2、设计费用

- 2.1 本合同总价（含增值税）为人民币 2,050,000.00（大写 贰佰零伍万元整）（以下简称“合同总价”），增值税税率为 6%，不含税价为人民币 1,933,962.26 元。乙方须开具或由税务机关代开增值税专用发票，如未能开具，由此产生的损失由乙方承担。如遇国家税收政策发生变化，则甲方付款金额相应调整。调整后付款金额=[本合同约定付款金额 / (1+调整前税率)] \* (1+调整后税率)。
- 2.2 上述总价已包含因乙方收取服务费用而引起的任何中国境内税款及其他一切费用，乙方将提供中国境内合法设计费增值税发票。双方确认，本合同为总价包干，本合同约定之范围及面积即使与实际情况存在误差，合同总价亦不做调整。

#### 3、付款方式

- 3.1 设计费用以人民币为货币单位，并且有关费用不会因汇率的浮动而调整。
- 3.2 各阶段设计费用将按下列分期支付，各阶段工作成果经甲方书面确认后方可付



电话: 021-33189999  
开户行: 浦东发展银行黄浦支行  
账号: 076363-2019630565

3. 6 由于甲方与其分公司注册在上海市同一个区, 合并申报纳税, 因此本合同项下所有发票由乙方向甲方开具, 但甲方付款账户为甲方分公司, 名称为: 上海世茂国际广场有限责任公司长宁分公司, 甲方与其分公司之间因款项往来发生的纠纷与乙方无关, 甲方指定付款账户信息如下:
- 开户名称: 上海世茂国际广场有限责任公司长宁分公司  
开户银行: 兴业银行上海武宁支行  
银行账号: 216270100100106500
3. 7 甲方在收到乙方提交的各阶段设计成果文件后, 经甲方书面确认后方可请款并进入下一个阶段。甲方的书面通知会作为计付相关阶段的设计费用依据。

#### 4、其他

4. 1 本合同一式陆份, 甲方肆份, 乙方贰份, 均具有同等法律效力。
4. 2 本合同自双方盖章之日起生效, 双方履行完合同规定的义务后, 本合同即行终止。

甲方	单位名称	上海世茂国际广场有限责任公司	法定代表人:	
	详细地址	上海市黄浦区南京东路 829号	联系人:	赵盛
	开户银行	浦东发展银行黄浦支行	(单位公章)	
	账号	076363-2019630565	2021年4月29日	
	电话	021-33189999		
乙方	单位名称	华东建筑设计研究院有限公司	法定代表人:	顾伟华
	详细地址	上海市汉口路151号	联系人:	刘欣华
	开户银行	上海工商银行上海市现代大厦支行	(单位公章)	
	账号	1001285429216931821	年 月 日	
	电话	63217420		



②嘉善宾馆迁建工程室内设计



# 建设工程设计合同

(民用建设工程设计合同)

工程名称: 嘉善宾馆迁建工程室内设计

工程地点: 嘉善县

合同编号: \_\_\_\_\_

(由设计人填写) \_\_\_\_\_

设计证书等级: 甲级

发包人: 嘉善明达置业有限公司

设计人: 华东建筑设计研究院有限公司

签订日期: 2019年12月10日

中华人民共和国建设部

监制

国家工商行政管理局

0



发包人: 嘉善明达置业有限公司

设计人: 华东建筑设计研究院有限公司

发包人委托设计人承担 嘉善宾馆迁建工程室内装饰设计项目 工程设计,  
经双方协商一致, 签订本合同。

**第一条** 本合同依据下列文件签订:

1. 1 《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程勘察设计市场  
管理规定》。

1. 2 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

1. 3 建设工程批准文件。

**第二条** 本合同设计项目的内容: 名称、规模、阶段、投资、设计内容及标准。

2. 1 工程项目的名称: 嘉善宾馆迁建工程室内装饰设计项目

2. 2 工程项目的地点: 中国浙江省嘉善县

2. 3 工程项目的规模: 该项目为嘉善宾馆迁建工程项目, 位于浙江省嘉善县, 南至世纪  
大道, 西至车站南路, 北至阳光大道, 东侧为水系和生态公园。总建筑面积为地上 95320 平  
方米, 地下 46979 平方米, 其中宾馆部分 56367.36 平方米, 地上建筑面积为 37831.93 平  
方米, 地下建筑面积为 18535.43 平方米, 总建筑高度 99.95 米; 五幢公寓式酒店地上 57488 平  
方米, 地下 28444 平方米。

2. 3 工程特征说明: 商业建筑设施用地

2. 4 工程项目的设计内容及标准:

2. 5. 1 华东建筑设计研究院有限公司 (乙方) 设计服务范围: 在建筑范围内的宾馆及五  
栋公寓式酒店的电梯前室全套内装精装修概念方案设计、深化方案设计、施工图设计, 全套  
内装二次精装修机电施工图包括消防施工图及施工阶段配合工作。协调管理对接专业分包,  
如各专业分包需要统一用乙方资质报审, 需向各专业分包收取设计管理费, 费用另行协商。。  
确保所有设计的报建通过。

2. 5. 2 总包负责各分包专业设计的对接及技术处理, 并对各项专业技术审核把关。

2. 5. 3 总包配合发包方对各专业管理部门的审图工作。

2. 5. 4 本合同中不含以下工程项目的装饰设计内容:



- a) 景观绿化设计、室内外泛光照明、弱电系统深化设计（智能化设计）等专项设计；  
 b) 钢结构设计、幕墙深化设计、洗衣房、厨房、声学与音响等专业设计；政府指定专业部门的设计（变配电、煤气、污水处理等）等专项设计和服务、风洞试验、振动台试验、节点和构件试验以及本工程设计需要的相关试验。

2.5.3 设计费说明：

本嘉善宾馆迁建项目装饰设计费 450 万元为一口价。

**第三条** 发包人应向设计人提交的有关资料及文件：

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	设计任务书	1 份	合同签订后 3 天内提交	
2	土建施工图（电子档）	1 份	合同签订后 3 天内提交	与本项目现场相符的土建施工图纸。
3	建筑各相关配套给排水、电气、暖通专业施工图（电子档）	1 份	合同签订后 3 天内提交	与本项目现场相符的各相关配套专业施工图纸。
4	建筑平面中各空间的具体要求	1 份	合同签订后 3 天内提交	各空间的使用者、使用人、设备、材料及特殊要求等。

**第四条** 设计人应向发包人交付的设计资料及文件(经有关部门审查通过)：

序号	资料及文件名称	份数	提交日期	有关事宜
1	概念方案设计文件	2	双方协商确定	
2	深化方案设计文件	2	概念方案确定后 40 工作日	
4	施工图设计文件	8	深化方案确定后 70 工作日	

**第五条** 本合同设计收费为 肆佰伍拾万人民币整（450 万元人民币）。付款阶段按照项目启动设计时间支付相应节点设计费。设计费支付进度详见下表

付费次序	占总设计费%	付费额（万元）	付费时间 (由交付设计文件所决定)
第一次付费	20%	90	本合同签订后七日内



发包人名称:

设计人名称: 华东建筑设计研究院有限公司

(盖章)

(盖章)



法定代表人: (签章)

法定代表人: (签章)

委托代理人: (签章)   
住 所: 上海市恒丰路 329 号  
邮政编码: 200070

委托代理人: (签章)   
住 所: 上海市恒丰路 329 号  
邮政编码: 200070

电 话:

电 话: 021-52524567

传 真:

传 真: 021-62464000

开户银行:

开户银行: 工行银行现代大厦支行

银行帐号:

银行帐号: 1001285429216932049

建设行政主管部门备案:

鉴证意见:

(盖章)

(盖章)

备案号:

经办人:

备案日期: 年 月 日

鉴证日期: 年 月 日



③甘孜康定州英迪格酒店



241061A104053

GF-2000-0209

# 建设工程设计合同（一）

（民用建设工程设计合同）

工程名称：甘孜康定洲际英迪格酒店

工程地点：四川省甘孜州康定市

设计证书等级：建筑行业（建筑工程）甲级

发包人：四川尚玥矿业有限公司

设计人：华东建筑设计研究院有限公司

签订日期：2024年09月

中华人民共和国建设部

监制

国家工商行政管理局



发包人: 四川尚玥矿业有限公司

设计人: 华东建筑设计研究院有限公司

发包人委托设计人承担甘孜康定洲际英迪格酒店工程设计, 经双方协商一致, 签订本合同。

**第一条** 本合同依据下列文件签订:

1.1 《中华人民共和国民法典》

《中华人民共和国建筑法》

《建设工程勘察设计市场管理条例》。

1.2 国家及地方有关建设工程勘察设计管理法规和规章。

1.3 建设工程批准文件。

**第二条** 工程概况

2.1 工程名称: 甘孜康定洲际英迪格酒店

2.2 工程地点: 四川省甘孜州康定市

2.3 建筑面积: 约45000平方米 (暂估)

**第三条** 工程设计范围、阶段与服务内容

1. 工程设计阶段: 方案设计、初步设计、施工图设计。



工程设计服务内容：承担本工程方案设计、初步设计、施工图设计的建筑、结构、强电、弱电、暖通、给排水专业、综合管网及相关配套工程设计。

2. 专项设计阶段：室内装修设计、景观设计、导视标识设计、泛光照明设计、幕墙设计、弱电智能化设计、交通顾问、厨房顾问、洗衣房顾问、声学顾问（含宴会厅 AV 顾问）、泳池顾问、垃圾房顾问、温泉顾问。

3. 工程设计成果要求：常规主体设计所含的设计范围、设计内容、设计深度以及设计专业均为满足建设部《建筑设计文件编制深度规定》（2016 年版）中的相关要求，并且符合当地政府规定的各阶段建筑工程设计文件审查之深度及发包方对项目的有关要求。

### 3.1 方案深化设计阶段

(1) 根据概念方案，完成深化设计，制作符合政府部门要求的规划意见书与设计方案报批文件（文件范围以当地规划部门要求为准），协助发包人进行报批工作，澄清各审批部门问题及商讨有关可能影响项目设计的事项。

(2) 参照常规方案深度，以总体布局研究及鸟瞰形象、主要视角建筑形象及空间造型为主。主要包含：设计理念说明、规划指标、总建筑面积表、含景观概念的基地总平面、总体交通分析图（含出入口设置、人行、车行流线、货运流线）、立面图、各功能平面布置图、效果图等。

(3) 根据政府部门的审批意见在本合同服务范围内下对设计方案进行修改、调整、补充，以通过政府部门审查批准。



发包人名称:

四川尚玥矿业有限公司

(盖章)

法定代表人: (签字)

住 所:

邮政编码:

电 话:

传 真:

设计人名称:

华东建筑设计研究院有限公司

(盖章)

法定代表人: (签字)

住 所: 上海市汉口路151号

邮政编码: 200002

电 话: 021-63217420

传 真:



④海南国宾馆装修改造项目



副本

GF—2015—0209

720657G431004  
合同编号:

# 建设工程设计合同 (房屋建筑工程)

项目名称: 海南国宾馆装修改造项目

项目地点: 海口市秀英区滨海西路 111 号  
(原海南新国宾馆旧址)

合同编号: HNGBG-SJ-总-设计-2022-01

发包人: 海南发展控股置业集团有限公司

设计人: 华东建筑设计研究院有限公司

签字地点: 海南省海口市

签订日期: 2022 年 06 月 17 日

住房和城乡建设部  
国家工商行政管理总局 制定



# 第一部分 合同协议书

发包人（全称）：海南发展控股集团有限公司

设计人（全称）：华东建筑设计研究院有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就海南国宾馆装修改造项目工程设计及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

## 一、工程概况

1. 工程名称：海南国宾馆装修改造项目。

2. 工程地点：海口市秀英区滨海西路 111 号（原海南新国宾馆旧址）。

3. 规划占地面积：54788.02 平方米（现有土地证面积），现状总建筑面积：约 4.2 万平方米（其中地上约 3.5 万平方米，地下约 0.7 万平方米）。预估根据酒店使用要求涉及旧改及增加约 3000 平方米，总计约 4.5 万平方米。

4. 建筑功能：高端商务酒店，兼具高级别接待能力。

5. 建安工程投资估算：约 36000 万元人民币。

## 二、工程设计范围、阶段与服务内容

1. 工程设计范围：



1) 方案设计、初步设计及概算、施工图设计，以及其他与设计有关的工作。设计内容包含但不限于：现状围墙内建筑、结构加固、暖通、强弱电、给排水、内外装饰装修、智能化专项、室外、园林景观（含水系改造及红线外至西海岸线道路畅通工程接壤的绿化面积、用地南侧临市政道路的整体市政绿化改造）、室内精装（含二次水电）、基坑支护、抗震支架、室内及室外管网综合二次深化设计、消防、防雷、节水、环保、国安、充电桩、燃气、标志标识、泛光照明设计、幕墙专项设计、声学设计、灯光设计、泳池、SPA、厨房设备及洗衣房设计等相关设计内容，建设用地范围外的管线接入工程等特殊专业等。（具体以合同附件 1 及附件 2 设计任务书为准）。

2. 工程设计阶段：方案设计及报建阶段、初步设计及概算阶段、施工图设计、施工配合、竣工交付及运营支持阶段。

3. 工程设计及服务内容：

1) 工程设计，包括法律不允许分包的全部设计内容；合法分包设计内容及分包专业技术审核。

2) 酒店相关专业顾问咨询服务，包含但不限于以下工作：消防、机电、灯光、声学（含音视频）、泳池及 SPA、厨房设备及洗衣房、软装及家具顾问、艺术品、酒店陈设及部品、安防等。

3) 设计全过程管理服务。包含但不限于以下工作：

A. 提供技术最优解决方案；



- B. 本项目按附件 7 进行专业分包，保证各专业分包的选择、确定符合项目总体设计要求和进度要求，承担对本合同约定的所有专项设计和专业咨询顾问单位的管理、审核、协调和配合。设计人需对本合同约定的专业设计分包与设计人设计范围、工作内容、界面划分清晰，如因上述界面划分不清晰产生的设计缺失、遗漏由设计人负责完善。发包人保留按照相关规定确定相关的专项设计和专业咨询顾问单位的权利；
- C. 配合发包人完成向政府及行业主管部门的报批报建和汇报工作，并获得批准。
- D. 提交专业咨询顾问单位的咨询报告成果；如有分包应审核分包专项设计图纸及二次深化设计图纸。组织完成所有设计内容的技术交底，指导施工单位按照批准的设计文件施工，参加图纸会审。
- E. 根据发包人要求参加分部分项验收、隐蔽工程验收、中间验收、样板段验收及试运行、竣工验收。
- F. 配合发包人提供和编制施工招标及设备采购的相关技术标准，向发包人提供施工承包范围内的材料、设备、工艺的技术咨询意见，提交设备系统维护保养建议，形成《项目维保建议书》。
- G. 设计及施工期间派人员驻场，参加项目专题会、工地例会、专项协调会，相关汇报会，配合现场管理要求，配合政府审计及发包人审计管理专项工作。
4. 服务周期：从项目设计启动开始，至项目竣工交付、正式运营。



### 5. 设计科研合作要求

在项目建设期间，在竣工验收备案通过前，设计人同意根据发包人要求，结合本项目实际情况，联合发包人组建科研团队共同进行科研合作，科研合作范围包括但不限于具有独创性或创新性的产品、技术、工艺、材料、设备等。科研费用不应低于【50】万元，且该费用由设计人另行承担。鼓励以项目核心内容申请专利【1】项。设计人与科研团队在国内自然科学核心期刊、国际期刊或国际会议发表论文不少于【2】篇。以项目成果为核心，申报省住建厅、科技厅的科技立项。如设计人未根据发包人要求进行科研合作或违反以上事项，发包人有权要求设计人支付不低于【50】万元违约金。（课题选择、是否申请专利、发表论文平台双方可另行协商）

### 三、工程设计周期

计划开始设计日期：2022年1月1日。

计划完成设计日期：2022年1月1日。

具体工程设计周期以专用合同条款及其附件的约定为准。

### 四、合同价格形式与签约合同价

1. 合同价格形式：总价合同

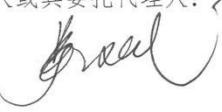
2. 签约合同价为：

总价为人民币（大写）贰仟柒佰捌拾捌万元整  
(¥ 27,880,000.00 元)，其中不含税价¥ 26,301,886.79  
元，增值税¥ 1,578,113.21 元。暂定总建筑面积 45000





法定代表人或其委托代理人:   
(签字)

法定代表人或其委托代理人:   
(签字)

组织机构代码: \_\_\_\_\_ 组织机构代码: \_\_\_\_\_

纳税人识别码: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 纳纳税人识别码: \_\_\_\_\_

地 址: 海南省海口市美兰区国兴大道 15A 全球贸易之窗 17F 地 址: 上海市汉口路 151 号

邮 邮政编码: \_\_\_\_\_ 邮政编码: \_\_\_\_\_

法 法定代表人: \_\_\_\_\_ 法定代表人: \_\_\_\_\_

委 委托代理人: \_\_\_\_\_ 委托代理人: \_\_\_\_\_

电 电 话: \_\_\_\_\_ 话: 021-33134530

传 传 真: \_\_\_\_\_ 真: 021-33134530

电子邮箱: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 电子邮箱: \_\_\_\_\_

开 开户银行: \_\_\_\_\_ 户银行: 工商银行上海市现代  
大厦支行

账 账 号: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 号: 1001285429216931821

时 时 间: 2022 年 6 月 17 日 间: 2022 年 06 月 \_\_\_\_ 日



⑤虹桥锦江大酒店装修工程



## 建设项目工程总承包合同

甲方（发包人）: 上海中星虹达置业有限公司

乙方（承包人）: 上海建工集团股份有限公司、

华东建筑设计研究院有限公司

签约时间: 2025 年 8 月 22 日

签约地点: 上海市长宁区

1



## 建设工程项目总承包合同

### 第一部分 协议书

甲方（发包人）：上海中星虹达置业有限公司

乙方（承包人）：上海建工集团股份有限公司、华东建筑设计研究院有限公司

依据我国相关法律之规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经友好协商一致，达成如下协议，以资共同遵守。

#### 第1条 工程概况

##### 1. 项目概况：

工程名称：虹桥锦江大酒店装修工程

工程地点：遵义南路 5 号 1 幢 1 层、5-16 层局部、17-27 层及地下室局部设  
备用房。

工程内容：主要为室内装修、结构、拆除、电气、弱电智能化、暖通、给排水、消防和室外附属工程等。

施工现场条件和周围环境：以现场实际情况为准。

#### 第2条 承包范围

工程承包范围：乙方受甲方委托，按照合同约定对工程建设项目的  
设计、采购、施工（含竣工试验）、试运行等实施阶段，实行全过程工程承包以及为了  
完成前述工程所需的一切工作内容。本合同约定承包范围未尽详细或合同执行过  
程中对承包范围界定产生歧义，由甲方予以明确。甲方有权对分包、供货或独立  
工程进行随时调整，乙方承诺不会因此安排而提出价款或工期之任何索赔。

承包方式：根据工程内容和承包范围包工包料、包质量、包工期、包安  
全文明、包检测验收通过。乙方承诺有能力按照甲方的要求，在本合同规定  
的时间内保质、保量地完成本项目的总包建设工程所属的上述工作。

#### 第3条 合同工期

本工程计划开工日期：2025年8月20日（具体以甲方书面通知日期为准）；

本工程计划竣工日期：2025年12月30日（具体以甲方书面确认的竣工日期  
为准）；

工期总日历天数：133日历天（工期总日历天数包括一切法定节假日和休息  
日）。工期具体要求详见专用条款。

#### 第4条 工程质量

本工程质量标准：按国家验收标准及地方验收标准达到一次性验收合格率



100%。工程质量应符合国家及地方相关工程标准（当国家和地方标准存在不一致的以较高标准为准），同时满足甲方和设计文件要求的质量标准。

#### 第5条 合同价款

本工程采用固定总价包干模式，双方确认合同包干总价（含税）为大写人民币柒仟肆佰玖拾陆万贰仟零伍拾叁元整，小写¥74,962,053元，其中设计费为2,164,000元；工程费为72,798,053元（其中：措施费为人民币6,735,805元）。合同价中不含税价为人民币68,828,714.02元，税金为人民币6,133,338.98元，设计费增值税税率为6%，工程费增值税税率为9%。所有为完成合同文件规定的工程内容的一切费用已包括在合同总价之中，该总价除因设计变更或本合同所允许的调整外，不会因为人工费、货物价格、保修、汇率或费率等一切因素的变动等任何原因而有所调整。当措施费中的某项或数项工作内容不需要乙方实施时，则甲方有权将该工作内容所对应的费用从合同价款中扣除，对此乙方无任何异议。

如果承包人在其投标报价时或本合同中提出让利，则其让利条件将贯穿于整个工程施工过程，包括变更、结算的价款。

本合同执行期间，如国家增值税税率调整，则自税率调整之日起，以本合同约定的不含税价格为基准，按新税率重新计算新的含税价。

#### 第6条 各方代表

1. 甲方代表为吴韬，甲方的所有文件经甲方代表签署并加盖甲方公章后生效。
2. 甲方委托上海浩安建设工程管理有限公司对本工程进行监理。总监理工程师为毕爱荣。监理具体行使职权的范围由甲方另行以书面形式通知给乙方，乙方必须遵守。
3. 乙方驻工地项目经理为郑毅，负责乙方在本合同中的各项工作。

#### 第7条 合同文件

本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- 1、中标通知书（若有）；
- 2、本合同协议书；
- 3、本合同专用条款；
- 4、本合同通用条款；
- 5、招标书（包括招标答疑、招标会议纪要）及其附件（若有）；
- 6、标准、规范及有关技术文件；
- 7、图纸；
- 8、投标书及其附件（若有）；



9、工程量清单和设备材料清单；

10、其他合同文件。

在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分。

合同文件解释顺序：当上述合同文件内容发生矛盾或产生不一致时，顺序在前的文件具有优先权。同一顺序的文件发生矛盾或产生不一致时，时间在后的文件具有优先权。合同解释应首先采用前述原则进行解决；仍不能解决的应优先适用对甲方有利的解释；仍不能解决的应在保证本合同工程施工正常履行的情况下，由双方在工程竣工结算时进行协商，协商不成按照合同关于争议的约定处理。

#### 第8条 承诺

1. 发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款。

2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程的设计、采购和施工等工作，确保工程质量、安全，不进行转包及违法分包，并在缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任。

#### 第9条 其他

本合同文件一式玖份，甲方执叁份，乙方执陆份。

本合同自双方签字并盖章之日起生效。

本合同于2025年【8】月【22】日签订于上海市长宁区。

（以下无正文）



(本页无正文, 为签署页)

甲方 (发包人): \_\_\_\_\_  
(盖章)  
法定代表人或授权代表:  
二洪  
地址:

邮政编码:  
电话:  
开户银行:  
银行帐号:

乙方 1 (承包人): \_\_\_\_\_  
(盖章)  
法定代表人或授权代表:  
连伟  
地址:

邮政编码:  
电话:  
开户银行:  
银行帐号:

乙方 2 (承包人): \_\_\_\_\_  
(盖章)  
法定代表人或授权代表:  
王伟  
地址:

2025年 8月 20日  
邮政编码:  
电话:  
开户银行:  
银行帐号:



## 八、企业基本情况

### 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	16500.0000 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）甲级	取得符合本工程要求的设计资质时间	有效期自 2010 年 04 月 20 日至 2028 年 12 月 28 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	1359
企业质量管理体系认证证书名称、认证单位及取得时间	1. ISO9001 质量体系证书 (1997.12.03 至 2027.10.06) 2. 环境管理体系证书 (2023.10.24 至 2026.10.23) 3. 职业健康安全管理体系证书 (2023.10.24 至 2026.10.23)		
序号	投标人获奖情况	颁发机构	颁发年度
1	济宁美术馆(优秀勘察设计奖建筑设计二等奖)	中国勘察设计协会	2023
2	天津周大福金融中心(优秀勘察设计奖建筑设计二等奖)	中国勘察设计协会	 2023
3	江苏大剧院(优秀勘察设计奖建筑设计三等奖)	中国勘察设计协会	

4	浦东国际机场三期扩 建工程卫星厅项目 (优秀勘察设计奖建 筑设计三等奖)	中国勘察设计协会	2023
5	上海嘉北郊野公园西 游客集散广场(优秀 勘察设计奖建筑设计 三等奖)	中国勘察设计协会	2023
6	济宁市文化中心(詹 天佑奖)	中国土木工程协会	2023
7	天津茉莉亚学院(詹 天佑奖)	中国土木工程协会	2023
8	普陀山观音文化园 (观音圣坛、正法讲 寺)工程(詹天佑奖)	中国土木工程协会	2023
...			
备注	/		

注: 1. 投标人(含各专项设计单位)可针对自身特色、核心特点及优势展开说明, 重点涵盖公司情况、人员数量、过往获奖成果、经营发展情况及核心业务擅长方向等, 全面展现自身综合实力。

2. 随表后附相关证明资料。



## 附件 1：三体系证书





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、文物保护工程勘察设计、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 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2页, 共2页

UKAS Certificate Template multisite rev 4.1





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后相关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.wsfi.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)查询。

北京世标认证中心有限公司

地址: 北京市顺义区空港街道12号院23号楼2层  
(北京综合保税区) 101312

签发:

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。本证书有效状态及换证后相关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或到[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: 北京市顺义区空港街道12号院23号楼2层  
(总经办综合保税区) 101312

世标认证  
ISO45001



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



## 附件二：企业获奖

奖项 1：



奖项2：



奖项3:



奖项4:



奖项 5:



奖项6:



奖项7:



奖项8:



## 九、投标报价一览表

### 投标报价一览表

序号	设计内容	服务内容	暂定设计面积 (m <sup>2</sup> )	专项设计及顾问分包单位名称	含税单价 (元/m <sup>2</sup> )	含税合计 (万元)	备注
1	方案及施工图设计	酒店面客区室内设计方案及施工图设计	29301.23	/	184.00	539.20	单价报价上限为 230.00 元/m <sup>2</sup> , 即此项总价报价上限为 674 万元
2		酒店后勤区室内设计方案及施工图设计	2400	/	80.00	19.20	单价报价上限为 100.00 元/m <sup>2</sup> , 即此项总价报价上限为 24 万
3	设计总协调与服务 (含驻场服务)	酒店室内精装修设计总协调与服务 (含驻场服务)	31701.23	/	/	48.00	总价包干, 报价上限为 60 万元
4	专项设计及顾问	酒店二次机电设计及施工图 (包括暖通、空调、给排水、强电、弱电、智能化、消防、垂直运输、配合其他顾问的服务、图纸盖章及出图等)	31701.23	/	96.00	120	总价包干, 报价上限为 120 万元
5		水疗、游泳池设计顾问	1300	/	8.80	11	总价包干, 报价上限为 11 万元
6		厨房、洗衣房设计顾问	1500	/	22.40	28	总价包干, 报价上限为 28 万元



						万元
7	酒店室内灯光设计顾问	29301.23	/	44.00	总价包干, 报价上限为 55 万元	
8	酒店二次精装消防顾问	31701.23	/	48.00	总价包干, 报价上限为 60 万元	
9	酒店影音视频和声学设计顾问	31701.23	/	20.80	总价包干, 报价上限为 26 万元	
10	酒店艺术品设计顾问	29301.23	/	36.00	总价包干, 报价上限为 45 万元	
11	酒店标识设计顾问	31701.23	/	21.60	总价包干, 报价上限为 27 万元	
合 计 (含税)			(小写): <u>904.00</u> 万元 (大写): 玖佰零肆 万元整 税率: 6%	总报价为 (1~11) 项之 和, 投标上限 总价 1130 万 元		
重大设计修改取费比例			<u>56</u> %	上限为 70%		
设计面积增加取费比例			<u>68</u> %	上限为 85%		

注:

1. 本项目酒店室内设计方案及施工图设计(含面客区、非面客区)计价方式为固定单价, 设计总协调与服务(含驻场服务)和专项设计及顾问计价方式为总价包干, 报价采用人民币含税报价, 取小数点后两位, 且四舍五入。
2. 本项目投标上限总价为 1130 万元, 各分项设有投标上限价, 投标报价不得高于各分项上限价。
3. 投标人所报的费用包括投标人在本项目设计至审批通过整个过程以及施工配合、竣工调试过程中所发生的一切费用。



4. 本报价包含设计总协调方提供的现场服务，具体为：在项目集中需求期内，将派驻至少1-2名设计师全程常驻现场，服务时长不少于12个月；同时，将根据项目实际进度，安排各专业或专项设计师提供现场支持，其在此期间每周驻场不少于2天，且累计驻场总天数不超过48天（或等效的24周）。
5. 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。
6. 本项目酒店室内设计方案及施工图设计（含面客区、非面客区）计价方式为固定单价，本项目的各项面积数据均为现阶段暂定值，后续将根据酒管公司的正式意见并依据最终审定的测绘报告进行调整，项目最终面积以实际测绘结果为准。若前述最终测绘面积较暂定面积增加10%以内（含10%），则合同价款不作调整。若最终设计面积超合同暂定面积，最终结算按设计面积\*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的10%，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\* 68 %（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\* 68 %（投标人填写，上限为85%）进行结算。结算金额以甲方审定金额为准。
7. 关于重大设计修改计费原则：项目设计各相应阶段（各期）成果获得甲方或者政府相关部门的批准后，因非乙方原因提出修改的，且相应阶段修改或返的工作量超过30%的属于重大设计调整。重大设计修改费用按以下方式计算：重大设计修改费用=实际修改工作量（包括30%修改工作量）\*对应阶段设计费占比\*对应设计项目设计费单价\* 56 %（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。各阶段设计费比例划分：方案设计阶段占比40%、施工图设计阶段占比40%（含报建配合、招标配合、营销配合）、施工配合阶段占比20%（含验收配合）。
8. 专项设计的分包工作应由中标单位总协调方牵头，经招标人、酒店管理公司同意后选择有资质的或有能力的专业设计单位来完成其中某项专项设计工作，投标单位须在投标阶段明确其拟选定的专项设计分包单位及费用，选择时可参考设计任务书内专项设计顾问推荐单位名单。招标人有权拒绝中标单位拟定的设计任务书内专项设计顾问推荐单位名单以外的设计顾问单位，中标单位不得提出异议。
9. 各专项设计工作需在甲方及酒店管理公司共同书面指令下达后启动。  
若甲方及酒店管理公司共同书面确认某一专项设计工作无需开展，则该专项设计费用从合同总价中予以扣除。若某项专项设计的设计范围或内容发生变更（例如：“影音视频和声学设计专项”变更为“影音视频专项”），则该专项设计费用应由甲乙双方根据变更后的工作范围及工作量协商确定。如双方无法就调整后的费用达成一致，甲方有权通过另行招

标的方式确定该专项设计的实施单位及价格,原合同项下对应的该笔专项设计费用从合同总价中扣除。

投标人：（盖章）中冶建筑研究总院有限公司

法定代表人或授权代理人：（签字或盖章）\_\_\_\_\_

日期: 2025年12月22日