

深圳南头直升机场迁建项目樟坑径新机场主运行区
项目管理服务 项目

投标文件

资信标书

项目编号： 4403922025071800201Y

投标人名称： 金地房地产建设管理集团有限公司

投标人代表： 孙杨

投标日期： 2025 年 8 月 18 日

目录

1、	投标函.....	- 4 -
2、	通过年审的营业执照副本（原件扫描件）	- 8 -
3、	企业资质证书（原件扫描件）	- 9 -
4、	投标人或其全资、控股子公司同类项目业绩.....	- 10 -
4.1、	投标人相关项目业绩表.....	- 10 -
4.2、	投标人业绩 1 证明文件.....	- 12 -
4.3、	投标人业绩 2 证明文件.....	- 17 -
4.4、	投标人业绩 3 证明文件.....	- 24 -
4.5、	投标人业绩 4 证明文件.....	- 29 -
4.6、	投标人业绩 5 证明文件.....	- 33 -
4.7、	投标人业绩 6 证明文件.....	- 39 -
4.8、	投标人业绩 7 证明文件.....	- 46 -
4.9、	投标人业绩 8 证明文件.....	- 54 -
4.10、	投标人业绩 9 证明文件.....	- 60 -
4.11、	投标人业绩 10 证明文件.....	- 66 -
4.12、	投标人业绩 11 证明文件.....	- 79 -
5、	项目负责人基本情况.....	- 84 -
5.1、	项目负责人基本情况.....	- 84 -
5.2、	项目负责人相关资料证明材料.....	- 86 -
5.3、	项目负责人业绩 1 证明文件.....	- 90 -
5.4、	项目负责人业绩 2 证明文件.....	- 98 -
5.5、	项目负责人业绩 3 证明文件.....	- 104 -
6、	项目管理团队.....	- 111 -
6.1、	投标人人员情况一览表.....	- 111 -
6.2、	项目负责人证明材料.....	- 114 -
6.3、	设计管理团队—设计总负责人证明材料.....	- 117 -
6.4、	设计管理团队—建筑设计负责人证明材料.....	- 118 -
6.5、	设计管理团队—结构设计负责人证明材料.....	- 119 -
6.6、	设计管理团队—综合机电设计负责人证明材料.....	- 121 -
6.7、	设计管理团队—特殊专业设计负责人证明材料.....	- 123 -
6.8、	设计管理团队—装修及景观设计负责人证明材料.....	- 124 -
6.9、	工程管理团队—工程总负责人证明材料.....	- 126 -
6.10、	工程管理团队—土建工程师证明材料.....	- 128 -
6.11、	工程管理团队—机电安装工程师证明材料.....	- 129 -
6.12、	工程管理团队—暖通工程师证明材料.....	- 131 -
6.13、	工程管理团队—给排水工程师证明材料.....	- 132 -
6.14、	工程管理团队—装修景观工程师证明材料.....	- 133 -
6.15、	工程管理团队—安全工程师证明材料.....	- 134 -
6.16、	成本、招采、合同管理团队—成本、招采、合同总负责人证明材料	- 136 -
6.17、	成本、招采、合同管理团队—土建预算负责人证明材料.....	- 137 -

6.18、成本、招采、合同管理团队—安装预算负责人证明材料.....	- 139 -
6.19、成本、招采、合同管理团队—合约成本负责人证明材料.....	- 140 -
6.20、报建负责人证书情况.....	- 141 -
6.21、资料员证书情况.....	- 143 -
7、其他.....	- 145 -
7.1 投标人情况一览表.....	- 145 -
7.2 投标人企业基本情况介绍.....	- 151 -
7.3 投标人行业地位、获奖.....	- 163 -
7.4 投标人获得的履约评价（部分）.....	- 165 -

1、 投标函

投标函

致 中国中海直有限责任公司：

根据已收到贵方的 深圳南头直升机场迁建项目樟坑径新机场主运行区项目管理服务 招标文件，我单位经考察现场和研究上述招标文件后，我方愿以招标文件前附表规定的付费方法及标准，接受贵方招标文件所提出的任务要求。

1. 我方已详细审核了全部招标文件，包括澄清、修改、补充文件（如有时）及有关附件，对招标文件的要求完全理解。

2. 我方认同招标文件规定的评审规则，遵守评标委员会的裁决结果，并且不会采取妨碍项目进展的行为。我方理解你方没有必须接受你方可能收到的最低标或任何投标的义务。

3. 我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，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，我方的投标担保将全部被没收。

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

5. 如果我方中标，我方保证按照招标文件规定的时间完成任务，并将按招标文件的规定履行合同责任和义务。

6. 如果我方中标，我方将按照投标文件承诺组建项目组，由投标文件所承诺的人员完成本项目的全部工作。如未经招标人同意更换项目组成员，招标人有权取消我单位的中标资格或单方面终止合同，由此造成的违约责任由我单位承担。

7. 如果我方中标，我方将按照招标文件中规定的金额提交经招标人认可的履约保函。

8. 我方保证投标文件内容无任何虚假。若评定标过程中查有虚假，同意作无效或废标处理，并被没收投标担保；若中标之后查有虚假，同意被废除授标并被没收投标担保。

9. 在正式合同签署并生效之前，贵方的中标通知书和本投标函将成为约束双方的合同文件的组成部分。

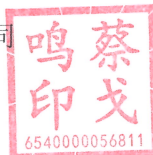


本投标函同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标人名称：金地房地产建设管理集团有限公司

法定代表人：蔡戈鸣

授权委托人：孙 杨



单位地址：深圳市南山区金地威新软件科技园 5 号楼 1-2 层 邮编：518000

联系电话：13602566177 传真：

日 期：2025 年 8 月 8 日



法定代表人身份证



授权委托人身份证



2、通过年审的营业执照副本（原件扫描件）

统一社会信用代码
91654004MA78HD6469

تجارت كىنىشكىسى

营业执照

名称 金地房地产建设管理集团有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 蔡戈鸣

经营范围 许可项目：建设工程设计；建设工程施工；房地产开发经营；建设工程勘察；建设工程监理。（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：工程管理服务；规划设计管理；招投标代理服务；工程造价咨询业务；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；企业管理咨询；财务咨询；税务服务；物业管理；房地产评估；商业综合体管理服务；咨询策划服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）。（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）

注册资本 伍仟万元整

成立日期 2019年09月16日

住所 新疆伊犁哈萨克自治州霍尔果斯市亚欧北路23号唐宫大酒店14楼1单元10层1018-1室

登记机关 霍尔果斯海关

2023年 10月 20日

国家市场监督管理总局监制

3、企业资质证书（原件扫描件）



房地产开发企业资质证书

企业名称：金地房地产建设管理集团有限公司

详细地址：新疆伊犁哈萨克自治州霍尔果斯市亚欧北路23号唐宫大酒店14楼4单元10层1018-1室

统一社会信用代码：91654004MA78HD6469 **法定代表人：**蔡戈鸣

注册资本：5000万人民币 **经济类型：**有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

证书编号：新房资【2023】2651881 **有效期：**至 2026年07月03日

资质等级：
房地产开发贰级（2023/07/03至2026/07/03）

发证机关：  2023年08月22日



证书信息通过微信搜索“新疆工程建设云”小程序扫描二维码查询

新疆住建云平台查询网址：<http://jsy.xjjs.gov.cn/>

4、投标人或其全资、控股子公司同类项目业绩

4.1、投标人相关项目业绩表



投标人相关项目业绩表

投标人：金地房地产建设管理集团有限公司

建设单位	项目名称	建设地点	建设规模	开竣工日期	合同价格（万元）	备注
深圳市福升建设开发有限公司	福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新项目市场化代建	深圳市福田区	总建筑面积281790m ² ，总投资额40亿元	开工时间：2025年3月	2511	综合体
深圳南油房地产有限公司	深圳市南山区兴海房地产项目开发管理服务	深圳市南山区	总建筑面积115861m ²	开工时间：2022年12月	32400	综合体
苏州市润坤置业有限公司	苏州相城区黄埭镇苏地 2023-WG-32 号房地产开发项目委托管理服务	苏州市相城区	总建筑面积125000m ²	开工时间：2024年8月	5850	
深圳麦克韦尔科技有限公司	思摩尔科技大厦项目项目管理服务	深圳市前海自贸区	总建筑面积91130m ²	开工时间：2024年6月	1890	超高层写字楼
佛山市南海金熙房地产开发有限公司	狮山镇红星路南侧地段地块项目开发建设服务	佛山市南海区	总建筑面积150015m ²	开工时间：2024年12月	3990.4	
中山市傲雷移	中山市翠亨新区	中山市	总建筑面积	开工时	2580	写字楼

动照明有限公司	马鞍岛傲雷集团总部及研发生产基地项目开发管理服务	翠亨新区	面积 100000 m ²	间：2023 年 8 月		
广州明日顺悦网络有限公司	天河区金融城东区 AT101817 地块诗悦总部大楼项目开发管理服务	广州市天河区	总建筑面积 68055 m ²	开工时间：2023 年 6 月	2050	超高层 写字楼
佛山虎融科技有限公司	虎牙三龙湾总部建设工程项目委托全过程项目管理	佛山市南海区	总建筑面积 131662 m ² ，总投资额 12.7 亿元	开工时间：2022 年 6 月	4566	超高层 写字楼
天津市信瑞房地产开发有限公司	大寺新家园 C、D 地块房地产项目开发委托管理	天津市西青区	总建筑面积 172869 m ²	开工时间：2024 年 6 月	6384.18	综合体
深圳湾区城市建设发展有限公司	C 塔及相邻地块项目全过程工程咨询服务	深圳市南山区	总建筑面积 440000 m ² ，总投资额 164 亿元	开工时间：2021 年 12 月	3882.332	超高层 写字楼，带 直升机 起降平台
武汉赫之拓置业发展有限公司	武汉 P(2021)102 号地块一委托管理服务	武汉市江夏区	总建筑面积 93100 m ²	开工时间：2024 年 7 月	1860	超高层 写字楼

提示：要求附项目证明材料扫描件（如合同扫描件、用户证明等）。

4.2、投标人业绩 1 证明文件

福升(合)202503-01

福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新 项目市场化代建合同

工 程 名 称: 福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新项目市场化

代建

工 程 地 点: 深圳市福田区八卦路与八卦三路交汇处西北角

合 同 编 号: 福升(合)202503-01

委 托 人: 深圳市福升建设开发有限公司

代 建 人: 金地房地产建设管理集团有限公司

签 订 日 期: 2025 年 3 月 10 日

合同协议书

项目名称：福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新项目

建设地点：深圳市福田区八卦路与八卦三路交汇处西北角

项目投资：400000 万元（最终以项目总概算为准）。

代建内容：基本服务范围投标人须提供本项目全过程开发建设服务，包括但不限于如下内容：

协助委托人审核可行性研究报告、协助委托人编制概算、协助委托人对设计及相关文件的审核，配合委托人完成职能部门的审批工作；

现场交接后全面负责项目建设期间的场地管理、安保、保洁工作、施工生产、安全文明、信访处理等各项工作，办理场地内包括但不限于路口开设、占道施工、燃气及地铁施工保护协议、临时用地申请及生活、办公区搭建、各类道路、公安监控设备、电视通讯、水电燃气、市政管网等设施设备拆除或迁移，树木砍伐或迁移等手续，开展建筑地块原有建筑物及其他经相关单位或部门审批同意的设施设备、树木等拆除（或迁移）和清理工程管理工作；

报批报建手续、勘察设计管理、工程管理、合同管理、招标及采购管理、造价管理、档案管理、现场管理、施工质量及安全管理、投保建筑/安装工程一切险及第三者责任险、竣工验收工程保修管理、竣工备案（包括但不限于燃气、竣工、消防、规划、海绵城市、供水供电、人防等工程相关所有验收工作）、保修管理，并按有关规定承担保修责任；配合工程结算和审计工作；

负责包括选房分配、协助办理不动产登记证等回迁安置工作，项目移交；协助产业用房、人才保障房、公共配套用房、配套宿舍、酒店、商业、公共配套用房等物业的移交工作等。

负责从该项目代建合同签订之日起到缺陷责任期届满的全过程代建管理工作，即前期准备阶段、项目实施准备阶段、项目实施阶段、项目竣工验收和总结评价阶段的建设管理工作、维修维保管理工作。代建单位须严格依照建设单位要求落实人员配置管理。

深圳市福田福升建设开发有限公司（委托人名称，以下简称“委托人”）为实施福田区园岭街道兄弟高登高新产业园城市更新项目（项目名称），已接受金地房地产建设管理集团有限公司（代建人名称，以下简称“代建人”）对该项目代建投标。委托人和代建人共同达成如下协议。

1. 本协议书与下列文件一起构成合同文件：

- (1) 中标通知书；
- (2) 投标函及投标函附录；
- (3) 专用合同条款；
- (4) 通用合同条款；
- (5) 描述代建项目的书面文件；
- (6) 代建管理费清单；
- (7) 代建项目建议书；
- (8) 代建项目实施计划；
- (9) 其他合同文件。

2. 上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以合同约定次序在先者为准。

3. 合同价格：人民币（大写）贰仟伍佰壹拾壹万元（¥ 2511 万元），本价格为包干价。其中不含税总价为人民币（大写）：贰仟叁佰陆拾捌万捌仟陆佰柒拾玖元贰角伍分，即¥ 23688679.25 元；税金为人民币（大写）：壹佰肆拾贰万壹仟叁佰贰拾壹元柒角伍分，即¥ 1421320.75 元；税率为 6%。其中合同价款的 10% 为代建项目履约考核费用。工程结算批复后，代建项目同时满足按代建合同约定工期完成、投资控制在总概算范围内、无安全事故发生且履约评价为优秀条件的，可全额取得履约考核费用；履约评价为合格的，可以取得履约考核费用的 80%；履约评价为不合格的，扣除全部履约考核费用。

工程结算批复后，代建项目同时满足按代建合同约定工期完成、投资控制在总概算范围内、无安全事故发生则履约评价可评为优秀条件。

4. 首席责任人：杨强；勘察设计主要责任人：郑道伟；工程主要责任人：王坤；成本招采主要责任人：陈琳。

5. 代建项目管理目标：

在符合建设项目建设程序的前提下，实现以下各项目标：

(1) 投资目标：项目可建设用地面积 18499.2 m²（含规划用地面积 16797.7m² 和移交配套用地面积 1701.5m²），平均容积率 12.6，总计容面积约 215790 m²（含 GIC 地块移交建筑

面积)，暂定总建筑面积约 281790 m²。主要包括产业研发用房建筑面积 119670 平方米（含创新型产业用房 14370 平方米）；产业配套用房建筑面积 34790 平方米（含小型商业服务设施建筑面积 1000 平方米，宿舍建筑面积 33790 平方米）；商业、办公及旅馆业建筑 51200（含酒店不低于 30000，商业文化设施不低于 2560）；公共配套设施建筑面积 5280 平方米；移交配套 4850 平方米。暂定地上核增面积 18000 m²（含架空非机动车库、架空层及避难层），地下室 48000 m²。具体以相关批复及实际方案为准。

项目总投资必须控制在总概算范围内，并形成项目投资节约额。代建人应在项目总概算批复后的 10 日内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用额不得超过总概算。委托人审核确认保证最大工程费用报告后，委托人和代建人共同签订保证最大工程费用协议，保证最大工程费用协议作为代建合同的附属协议。除因国家政策、法规调整、不可抗力等因素造成设计变更导致工程费用超支的之外，工程决算超出“保证最大工程费用”的，超出部分由代建人全额承担。

（2）质量目标：获得深圳市建设工程优质奖，竣工验收达到国家、行业及地方建设工程验收优良或以上标准，力争获得省级、国家级建筑工程奖。

（3）进度目标：不超过合同总工期，并较合同约定工期提前交付使用。

（4）安全目标：全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责，建立完善的安全、文明施工管理制度，需取得深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地。

（5）廉洁目标：严格遵守国家和省市区有关反腐倡廉规定，不发生违反有关反腐倡廉规定的事件。

（6）品质目标：代建人在选择施工等专业单位时，须选择市场头部企业、优质资源，优中选优，得到建设单位的认可。合理确定本项目的发展定位，综合考虑建筑标准及全生命周期建设运营成本。

（7）其他管理目标：

①代建项目招投标管理目标和标准：本项目所涉及的所有合同和需要招投标工作必须符合国家、广东省和深圳市有关法律、法规、规章、规范性文件的规定。

②代建项目安全管理目标和标准：代建人应全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责，建立完善的安全、文明施工管理制度，避免发生重大的安全生产事故与重大安全生产伤亡事故。代建人对本项目的安全生产负有管理责任，并与各有关施工监理单位、施工单位和其他相关合同单位共同承担发生安全事故相应的法律责任。代建人应控制专项安全管理资金的拨付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善。

③代建项目环保管理目标和标准：达到深圳经济特区《绿色建筑评价规范》要求的标准，

7. 委托人承诺按合同约定的条件、时间和方式向代建人支付合同价款。

8. 代建期限

(1) 项目前期工作期限为：代建人中标公示结束后至取得项目各分项工程(含政府要求落实的建设任务)主体工程施工许可证之日。

(2) 项目建设实施期限为：人才保障房、产业用房、商业配套、回迁房、配套等所有公共配套用房、道路等所有配套设施等一切建设内容应在取得该项目建设工程施工许可证后(如项目分期的，应在首期工程取得建设工程施工许可证后)52个月内完成项目建设并经相关行政主管部门竣工及规划验收合格、完成交付；回迁房按带装修交房考虑建设期限。

(3) 缺陷责任管理期限：自工程通过竣工验收之日2年。

9. 本协议书一式 八 份，合同双方各执四份。

10. 合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是合同文件的组成部分。

委托人：深圳市福田福升建设开发有限公司 (公章) 法定代表人/委托代理人： (签字) 2025年3月10日	代建人：金地房地产建设管理集团有限公司 (公章) 法定代表人/委托代理人： (签字) 2025年3月10日
--	--

4.3、投标人业绩 2 证明文件

企业名称变更核准通知书

(新)名称变核内字[2023]第693号

金地房地产建设管理有限公司:

你企业送审的金地房地产建设管理有限公司企业名称变更登记材料收悉。经审查,核准该企业名称变更为:金地房地产建设管理集团有限公司

(行业: 工程管理服务 代码: 7481)。

申请的经营范围:
工程管理服务

以上名称在企业登记机关核准变更登记,换发营业执照后生效。



注:1、名称变更核准的有效期为6个月,有效期满,核准的名称自动失效。
2、企业名称涉及法律、行政法规规定必须报经审批项目,未能提交审批文件的,登记机关不得以本通知书的企业名称登记。
3、企业变更登记时,登记机关应当将本通知书存入企业档案。
4、企业登记机关应在核准企业变更登记、企业集团设立(变更)登记之日起30日内,将加盖登记机关印章的《企业名称变更核准登记回执》及该企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案。企业应当在企业变更登记之日起30日内将加盖公章的企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案。未报送备案的,名称核准机关在有效期满三个月后将该名称作为未登记名称处理。

合同编号：_____

深圳市南山区兴海房地产项目

开发管理服务合同

二〇二二年五月

深圳市南山区兴海房地产项目开发管理服务合同

甲方（委托方）：深圳南油房地产有限公司

地址：深圳市南山区南油大道鸿隆大厦 12 楼

乙方（受托方）：金地房地产建设管理有限公司

地址：深圳市龙岗区雅宝路星河 WORLD 大厦 F 座 11 楼

鉴于：

1. 甲方拟获取位于深圳市南山区前海路北侧，宗地号 T102-0148、T102-0149、T101-0023 三宗地块（下称“项目地块”）的国有建设用地使用权，并以甲方作为项目地块的投资开发主体。

2. 乙方是金地集团旗下专注于房地产开发建设管理的专业性管理服务公司，依托金地集团的全国化布局以及丰富的开发经验，具备专业的技术管理团队、完善的建设标准体系和质量控制体系、优越的成本控制体系、良好的品牌信誉以及房地产延伸价值服务体系，在房地产开发建设各阶段均具有全面、专业的技术力量。

3. 甲方委托乙方对本项目开发进行全过程管理，乙方同意受此委托，通过提供高品质的专业管理服务，为甲方创造更好的效益。

有鉴于此，根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，甲乙双方本着公平、平等、诚实、信用、互利的原则，经友好协商，就甲方委托乙方提供项目开发全过程管理服务事宜达成一致，并签订本协议，以资共同遵守。

协议书

第一条 项目概况

- 1.1 项目名称：深圳南山区兴海项目（下称“项目”或“本项目”）。
- 1.2 土地性质：T102-0148、T102-0149 地块为居住用地和商业用地，T101-0023 为居住用地。
- 1.3 项目地点：深圳市南山区前海路北侧。
- 1.4 土地现状与交付情况：T102-0148、T102-0149 地块现状均为空地；T101-0023 地块现状出租用作肉菜市场（即兴海湾肉菜市场），建有临时建筑物，甲方与租户的租赁合同于 2017 年 5 月 31 日到期后未再签订租赁合同。
- 1.5 主要规划建筑指标：T102-0148 地块用地面积为 5900.48 m²，容积率≤5.1，计容总建筑面积为 30092.45 m²；T102-0149 地块用地面积为 4609.19 平方米，容积率≤5.1，计容总建筑面积为 23506.87 m²；T101-0023 地块，用地面积为 15566.57 m²，用地性质为居住用地，容积率≤4.00，计容总建筑面积为 62262.28 m²。详见地块规划设计条件书。
- 1.6 项目进展情况：项目地块待办理规划及容积率调整手续。
- 1.7 与项目有关的合同文件及审批文件：
 - 1.7.1 《深圳南油集团土地使用权转让合同书》；
 - 1.7.2 《关于深圳市南山区 T102-0148、T102-0149 及 T101-0023 地块之合作协议》；
 - 1.7.3 《土地使用权转让补充协议书》；
 - 1.7.4 《付清地价款证明书》；
 - 1.7.5 《关于深圳南油房地产有限公司改制土地资产处置方案的批复》；
 - 1.7.6 《深圳市社会投资项目备案证》。
- 1.8 项目地块涉及现状大鹏 LNG 管道现状成品油管道的高后果区，且该三宗项目地块目前处于历史用地处置阶段。

开发管理服务费用以本项目可售物业的总销售金额为计费基数，服务费费率为 2.7%。本项目可售物业的总销售金额预估为 1,200,000 万元，其中，T102-0148 地块的总销售金额预估为 30.5 亿元，T102-0149 地块的总销售金额预估为 24.5 亿元，T101-0023 地块的总销售金额预估为 65 亿元。开发管理服务费用暂定总额（含税）为 32,400 万元（其中，不含税金额为 30,566.04 万元，税额为 1,833.96 万元），其中，T102-0148 地块的开发管理服务费用暂定总额为 8235 万元；T102-0149 地块的开发管理服务费用暂定总额为 6615 万元；T101-0023 地块的开发管理服务费用暂定总额为 17550 万元。甲方若需保留部分物业的，应在本项目开始销售之前确定保留物业比例，保留可售物业及未售可售物业按照协议书第 10.2.6 款约定方式计算的视同销售金额的 2.7% 计算开发管理服务费用。如本项目实际批复的容积率高于条款披露的容积率的，且增加容积率部分为政策性住房，则该增容部分按该部分可售物业总货值*1.7% 计算开发管理服务费用，如该部分物业由政府等回购，则货值以回购价格为准。

10.2 开发管理服务费用的支付

10.2.1 本协议签订生效且甲方（含甲方关联方）收到投资方或其关联方根据《合作协议》约定发放的首笔借款之日起 3 日内，甲方应向乙方支付 400 万作为首笔开发管理服务费用，用于乙方根据项目需要逐步组建项目团队、开展前期调研、搭建项目管理系统、完善项目开发运营制度等各项前期工作。乙方收到首笔开发管理服务费用后 1 个工作日内，原路退回甲方股东于 2021 年 2 月根据与乙方签署的《合作备忘录》所支付的人民币 50 万元诚意金。在甲方通知乙方启动本项目的设计工作之日或甲方获取首个地块的《深圳市国有土地使用权出让收入缴款通知书》之日（两者以早到达者为准），甲方应一次性向乙方另行支付 400 万元开发管理服务费用，乙方收到该笔开发管理服务费用后，应当按照本协议约定标准根据项目开发阶段实际需要逐步安排项目管理团队到岗、开展项目规划设计研究、项目开发经济测算等各项前期工作；

10.2.2 除上述第 10.2.1 条约定的支付外，自本协议签订生效且甲方（含甲方关联方）收到投资方及其关联方根据《合作协议》约定发放

第三十一条 适用法律与争议解决

31.1 本协议适用中国法律（不适用香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法律）。

31.2 对因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方应通过友好协商解决。协商不成，任何一方可将争议提交本合同签订地有管辖权的人民法院诉讼解决。

（以下无正文）

【本页无正文，为双方签署页】

甲方（公章）：
地址：
法定代表人：

乙方（公章）：
地址：
法定代表人：

合同签订地：深圳市福田区
日期：2022年6月17日

4.4、投标人业绩 3 证明文件

GJHJ-2024-074

【苏州相城区黄埭镇苏地 2023-WG-32 号】房地产开发项目

委托管理服务合同

甲方（委托方）：【苏州市润坤置业有限公司】

地址：江苏省苏州市相城区黄埭镇青龙西街 14 号

乙方（受托方）：【金地房地产建设管理集团有限公司】

地址：深圳市龙岗区坂田街道雅宝路 1 号星河 world F 栋 11 层

甲方委托乙方为【苏州相城区黄埭镇苏地 2023-WG-32 号房地产开发项目（即“苏地 2023-WG-32 号地块项目”）】（简称“项目”或“本项目”）提供开发管理服务（即对项目进行开发建设管理并提供全过程管理服务）。

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，甲乙双方本着公平、平等、诚实、信用、互利的原则，经友好协商，就甲方委托乙方为项目开发建设提供全过程管理服务事宜达成一致，并签订本合同，以资共同遵守。

第一条项目概况

1. 项目名称：【苏州相城区黄埭镇苏地 2023-WG-32 号】项目（简称“项目”或“本项目”）。
2. 项目地址：位于【苏州市相城区黄埭镇方桥路西、春照路南、中市路东】。
3. 用地性质：住宅用地，土地面积【34527】m²，使用年限为 70 年，使用权人为甲方。
4. 主要规划指标：容积率【2.2】，总计容建面为【75959 m²】，总建筑面积约【12.5】万 m²，具体规划条件详见【苏地 2023-WG-32 号】建设用地规划条件。
5. 项目建设内容包括【住宅、配套商业、公共配套及其他】；
项目建设交付标准为：【六层以上（不含六层）住宅】为【精装】交付，【配套商业、公共配套及其他】为【毛坯】交付。
6. 其他：与项目有关的合同文件及审批文件：
 - （1）《国有土地使用权成交确认书》，编号为【苏地 2023-WG-32】号；
 - （2）《国有土地使用权出让合同》，编号为【3205012023CR0096】号；
 - （3）《国有土地使用权证》

第二条词语定义

1. 项目管理团队：是指由乙方组建并派驻本项目具体承担项目开发建设管理职责、履行本合同下乙方义务的管理团队。
2. 项目负责人：是指由乙方委派并作为乙方代表全面履行本合同的负责人。
3. 供应商单位：是指乙方以甲方名义通过招投标或其他合法的方式选择承担项目勘察、设计、施工、监理、咨询、顾问、材料设备供应及安装、销售代理、物业管理等工作且具备相应资质的单位。
4. 专业工作合同：指甲方与选聘的各供应商单位签订的勘察、设计、施工、监理、咨询、顾问、材料设备采购及安装、销售代理、物业服务等合同。
5. 重大设计/工程变更：是指凡涉及已经或可能造成项目总体建设规模、建设标准、使用功能及项目总体布局的改变，且导致项目投资增加超过 10 万元或项目工期延长超过 30 日的设计或工程变更。
6. 可售物业：是指本项目经政府主管部门审批许可对外销售的物业。
7. 保留物业：是指在本项目的可售物业范围内，甲方决定自留而不对外销售的物业。
8. 计划销售物业：是指本项目可售物业扣除甲方保留物业之外的计划公开对外销售的物业。
9. 项目销售总额：是指项目总货值，即项目所有可售物业的总价值（含税），包含地上所有可售物业及地下所有可售物业，已签订商品房买卖合同的，以签约销售金额为准，其他按本合同约定标准确定。

10. 集中交付：是指乙方以甲方的名义集中组织买房人收房，将本项目房屋批量交付给买房人。

11. 前期物业管理：在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，甲方作为建设单位为本项目选聘物业服务企业进行物业管理，并签订书面的物业服务合同。

12. 生产安全事故：本合同所述的生产安全事故、重大生产安全事故标准均适用《生产安全事故报告和调查处理条例》的规定。

第三条委托管理范围及期限

1. 委托管理范围

甲方委托乙方为本项目开发提供全过程管理服务，委托管理范围包括前期管理、规划设计管理、招标采购管理、工程成本管理、工程建设管理、营销监管服务、竣工验收和交付管理、工程质量保修管理及客户关系维护管理、财务和资金管理、行政管理等全过程管理工作。

2. 服务期限

本合同的委托管理服务期限为自本合同签订生效之日起至项目集中交付满6个月之日止，且服务周期不超过【36】个月；如非乙方原因导致服务周期超过【36】个月，超期服务部分的服务费由甲方另行向乙方支付，不含在本协议约定的开发管理服务费用中，具体收费标准由双方另行协商确认。如因乙方原因，服务周期超过【36】个月，超期部分的服务费由乙方自行承担。乙方需配合结算等工作也属项目管理工作内容且不额外收取服务费，不计入上述服务期。

第四条委托管理原则

1. 依约决策原则。甲方有权根据本合同约定对项目全景计划、目标成本设定、计划节点设定、年度资金计划、物业处置方案等重大事项以及其他事项进行决策，甲方享有审批权限或应由甲乙双方共同决定的事项详见本合同及附件一。

2. 全程监督原则。甲方拥有本项目开发建设的全面知情权、建议权和监督权，有权定期或不定期自行或委托第三方中介机构对项目进行审计或检查，但前述审计或检查不应妨碍项目的正常开发建设销售及乙方的委托管理。

第五条委托管理方式

1. 甲方是本项目的开发建设主体，项目开发报建、竣工验收等行政审批/许可/备案事项均以甲方名义申报/申请。

2. 甲方负责筹措项目开发建设所需的全部资金，依法享有项目投资收益并承担投资风险。

3. 乙方提供受托管理服务，承担受托管理职责，负责组建项目管理团队，在合同约定或甲方特别授权范围内代表甲方行使项目管理权。

日常管理等各项费用，均由甲方承担，不包含在乙方的服务费用中。

1. 开发管理服务费

开发管理服务费用的支付采用[费率包干形式]，由甲方支付给乙方作为乙方提供本合同项下管理服务的对价组成部分。具体标准及支付方式如下：

开发管理服务费以本项目可售物业的总销售额（即项目总货值）为计费基数，服务费费率为【3.25】%。本项目可售物业的总销售额预估为【180000】万元，开发管理服务费暂定总额（含税）为【5850】万元（其中，不含税金额为【5518.8679】万元，税额为【331.1321】万元）。甲方若需保留部分物业的，应在本项目开始销售之前确定保留物业比例，保留物业仍按本条约定的费率计算开发管理服务费。

开发管理服务费包含三项细分费用，分别是：基础管理费【1.8】%、管理服务费【0.95】%、盈利激励金【0.50】%。其中，基础管理费暂定总额（含税）为【3240】万元（其中，不含税金额为【3056.6038】万元，税额为【183.3962】万元）；管理服务费暂定总额（含税）为【1710】万元（其中，不含税金额为【1613.2075】万元，税额为【96.7925】万元）；盈利激励金暂定总额（含税）为【900】万元（其中，不含税金额为【849.0566】万元，税额为【50.9434】万元）。

(1) 基础管理费的支付

- 1) 本协议签订生效后 20 日内，甲方向乙方支付开发管理服务费暂定总额（含税）的【15%】、即【877.5】万元作为首笔基础管理费，用以乙方组建项目团队、开展前期调研、搭建项目管理系统等各项前期工作。
- 2) 除首笔基础管理费外，自本协议签订生效之日起，甲方还应按照总金额【65.625】万元/月的标准按月于每月 20 日前向乙方支付当月基础管理费，直至服务期满之日；
- 3) 在基础管理费总支付金额达到基础管理费暂定总额的 95%后暂停支付，在完成最终结算后，结清尾款。

(2) 管理服务费的支付

管理服务费由甲方按如下方式进行支付：

支付节奏	管理服务费支付节奏
1	取得规划方案批复/确认书后 10 日内，支付暂定管理服务费总额的 15%，即 256.5 万元。
2	取得施工许可证后 10 日内，支付暂定管理服务费总额的 10%，即 171 万元。
3	首批次取得预售许可证后 10 日内，支付暂定管理服务费总额的 15%，即 256.5 万元。
4	100%主体结构封顶后 10 日内，支付暂定管理服务费总额的 15%，即 256.5

(本页无正文，为双方签署页)



法定代表人或授权代表：

合同经办人：

日期：【2024】年 6 月 01 日

合同签订地：苏州市相城区黄埭镇



法定代表人或授权代表：

合同经办人：



4.5、投标人业绩 4 证明文件



GM7-2024-551

思摩尔科技大厦项目 项目管理服务合同

合同编号: MKWE-SZ-SZZD-FW-2024-015

甲方: 深圳麦克韦尔科技有限公司

乙方: 金地房地产建设管理集团有限公司

签订日期: 2024 年 6 月 20 日

思摩尔科技大厦项目 项目管理服务

委托人：深圳麦克韦尔科技有限公司（以下简称甲方）

统一社会信用代码：91440300693950518U

住所地：深圳市宝安区西乡街道固戍社区东财工业区 16 号

受托人：金地房地产建设管理集团有限公司（以下简称乙方）

统一社会信用代码：91654004MA78HD6469

住所地：新疆伊犁哈萨克自治州霍尔果斯市亚欧北路 23 号唐宫大酒店 14 楼 1 单元 10 层 1018-1 室

甲方因工程建设需要，确定由乙方为其提供思摩尔科技大厦项目项目管理服务，依据国家及行业、项目所在地政府主管部门的有关现行规定，经双方协商一致，签订本合同，供双方共同遵守执行。

第一条 项目管理服务项目概况

- 1.1 工程名称：思摩尔科技大厦项目项目管理服务。
- 1.2 建筑规模：总用地面积约 6641 m²，计容建筑面积 68465.00 m²，总建筑面积约 91130.00 m²。建筑总高度 147.65 米。
- 1.3 建筑高度：145.2 米，地上 31 层，地下 4 层。
- 1.4 项目功能：项目为自用，分设总部办公楼、休闲娱乐、配套餐饮等功能。高管办公区：4,907 平方米，标准办公层：46,111 平方米，配套功能区：16,902 平方米，地下室：22,519 平方米。
- 1.5 工程地点：广东省深圳市宝安区兴业路与香湾一路交界处。
- 1.6 项目区位：项目位于宝安区中心区的滨海商务区，毗邻前海自贸区，属于宝安区核心地段，可便捷来往于深圳核心区域（后海中心区、南山科技园、福田中心区等），区位优势突出。项目地块周

第 2 页共 19 页

边城市路网密集，分布若干城市干道。轨道交通便捷，区域开通多条地铁线路，交通条件优势明显。

第二条 项目管理服务内容

2.1 项目管理服务是指从签发中标通知书开始到项目交付完成整个项目开发过程的项目管理服务。

2.2 服务范围包括☑总体项目统筹管理、☑计划及进度管理、☑设计管理、☑质量管理、☑工程管理、☑风险管理、☑竣工验收及调试与移交管理、☑信息文档管理、☑其他服务支持、☑基建管理相关制度及工作指引的建立等。乙方在各阶段的具体服务内容详见任务书。

第三条 承包方式

3.1 本合同的承包方 驻场人员及暂定项目据实结算。

3.2 乙方应根据合同任务书的要求配置充足的人员。如在合同履行过程中，存在人员不足的情况，甲方有权要求乙方按照实际工作需要，增加人员，该费用已包含在合同总价中。如因项目进度发生变化甲方需要增减项目管理人员时，需提前 30 个日历天通知乙方。除合同另有明确约定，乙方不得要求甲方在合同金额之外支付其他费用。任务书中的人员数量为最低要求，乙方的后台支持和专家未列入，但合同总价已综合考虑及包含了前述费用。乙方的驻场人员需全职投入到本项目服务中，驻场时间需匹配项目进度需要及满足甲方要求。

3.3 本合同的酬金费用，已综合考虑并包含了乙方按本合同约定及甲方要求完成服务范围内全部工作内容和相关事项、加班费、车费、餐费、所有为甲方提供的文件资料的印刷、装订、复印费管理费、利润、税金（国家相关部门规定的税率增减变动除外）、所有保险等乙方为甲方提供服务所产生的所有费用及完全履行本服务合同义务所需的一切费用，同时亦已综合考虑合同期间货币贬值、汇率变化、工作条件恶化等社会风险和自然风险，以及合同中明示或暗示的所有风险、责任和业务费用等等因素在内。因而，除本合同已明确规定的情形外，甲乙双方均不得再作额外调增。

第四条 签约合同价款及付款方式

4.1 本合同暂定总价为：人民币（大写）：壹仟捌佰玖拾万元整，（小写）（¥18,900,000 元），

其中：不含税总价：人民币（大写）：壹仟柒佰捌拾叁万零壹佰捌拾捌元陆角捌分，（小写）（¥17830188.68 元）；

增值税费：人民币（大写）：壹佰零陆万玖仟捌佰壹拾壹元叁角贰分，（小写）（¥1069811.32 元）。

增值税税率为：6%。

合同暂定总价包含项目管理服务费、驻场人员费用。

4.2 如合同执行过程中，本工程适用的增值税税率按国家政策作出调整的，本工程不含税总价及单价维持不变。自国家执行新的增值税税率之日后开具的增值税专用发票，适用新的增值税税率，含税价款相

签字盖章页

甲方名称：深圳麦克韦尔科技有限公司 乙方名称：金地房地产建设管理集团有限公司
(盖章)

法定代表人或法人授权人：

签字：



法定代表人或法人授权人：

签字：



签订时间：2024年 6月20日 签订时间：2024年 6月20日

签订地点：深圳市宝安区

4.6、投标人业绩 5 证明文件

GHT-2028-009
JX 20241201

狮山镇红星路南侧地段地块项目

开发建设服务合同

项目编号: GZT-240592

项目名称: 狮山镇红星路南侧地段地块项目开
发建设服务

甲方: 佛山市南海金熙房地产开发有限公司

乙方: 金地房地产建设管理集团有限公司

签订日期: 2024 年 12 月

开发建设服务合同

甲方（委托方）：【佛山市南海金熙房地产开发有限公司】

地址：佛山市南海区狮山镇丽怡路16号之一

乙方（受托方）：【金地房地产建设管理集团有限公司】

统一社会信用代码：91654004MA78HD6469

法定代表人：蔡戈鸣

联系电话：0755-82669936

地址：深圳市南山区高新南九道9号金地威新软件科技园南区5号楼1-2层

甲方通过公开招标方式确定【金地房地产建设管理集团有限公司】为中标单位，为狮山镇红星路南侧地段地块项目（简称“项目”或“本项目”）提供开发建设服务（即对项目进行开发建设管理并提供代建代销服务）。

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，甲乙双方本着公平、平等、诚实、信用、互利的原则，经友好协商，就甲方委托乙方为项目开发建设提供代建代销服务并对项目进行开发建设管理事宜达成一致，并签订本合同，以资共同遵守。

第一条 项目概况

1. 项目名称：狮山镇红星路南侧地段地块项目（简称“项目”或“本项目”）。

2. 项目地址：位于【佛山市南海区狮山镇红星路南侧地段】。

3. 用地性质：城镇住宅用地兼容零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、公园与绿地，占地面积【47903.83】m²（折合约71.86亩），土地使用权期限为城镇住宅用地为70年，零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地为40年，公园与绿地为50年，使用权人为甲方。

4. 主要规划指标：详见规划条件。

第二条 词语定义

1. 项目管理团队：是指由乙方组建并派驻本项目具体承担项目开发建设管理职责、履行本合同下乙方义务的管理团队（详见附件【三】）。

2. 项目负责人：是指由乙方委派并作为乙方代表全面履行本合同的负责人。

3. 专业工作单位：是指甲方或乙方以甲方名义通过招投标或其他合法的方式选择承担项目勘察、设计、施工、监理、咨询、顾问、材料设备供应及安装、销售代理、物业管理等工作且具备相应资质的单位。

4. 专业工作合同：指甲方（甲方另行明确的除外）与选定的各专业工作单位签订的勘察、设计、施工、监理、咨询、顾问、材料设备采购及安装、销售代理、物业服务等合同。

5. 重大设计/工程变更：是指凡涉及已经或可能造成项目总体建设规模、建设标准、使用功能及项目总体布局的改变，且导致单项变更估算金额、工程变更累计金额 1000 万元（不含）以上的设计或工程变更。根据甲方变更管理制度完善变更手续。

6. 可售物业：是指本项目经政府主管部门审批许可对外销售的物业。

7. 保留物业：是指在本项目的可售物业范围内，甲方决定自留而不对外销售的物业；不包括甲方按建设用地规划条件要求而配建的社区用房、物业管理用房、配电房、开关房、垃圾用房等设施类用房。

8. 计划销售物业：是指本项目可售物业扣除甲方保留物业之外的计划公开对外销售的物业。

9. 销售率：是指本项目地上已售出物业与计划销售物业的建筑面积的比例，不包含车位、车库、储藏室等，已售出物业以签订商品房买卖合同为准。

10. 项目总货值：是指按照本合同约定的各类可售物业的含增值税销售总额，包括实际销售物业的合同销售额以及甲方保留物业和剩余物业按照以下约定方式计算所得的销售额之和。

甲方保留物业和剩余物业按本项目同类实际销售物业含税销售均价计算销售额。即：项目总货值=实际销售物业销售额+（甲方保留物业和剩余物业面积）*实际销售物业均价。

11. 项目总销售额：是指截止最终结算之日实际销售的各类可售物业的含增值税销售总额（以合同销售额为准），以及租赁物业（如人防车位）的租赁收入总额（以租赁合同额为准）。

12. 集中交付：是指乙方以甲方的名义集中组织买房人收房，将本项目房屋批量交付给买房人。

13. 前期物业管理：在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，甲方作为建设单位为本项目选聘物业服务企业进行物业管理，并签订书面的物业服务合同。

14. 生产安全事故：本合同所述的生产安全事故、重大生产安全事故标准均适用《生产安全事故报告和调查处理条例》的规定。

15. 项目管理费用暂定总额=暂定目标货值人民币【172000】万元（含税）×中标项目管理费费率。项目管理费用总额以最后结算金额为准。

16. 年度销售目标的销售管理费用=当年（自然年）销售合同签约目标金额×中标项目管理费率×60%。

17. 本项目销售周期：自本项目首次取得预售许可证次月开始，至销售目标完成之日止。销售周期自本项目首次取得预售许可证次月开始计算，最长不超过 48 个月。

第三条 委托管理范围及期限

1. 乙方应就项目开发建设为甲方提供与项目立项、定位、策划、设计管理、报建、融资配合、工程管理、招投标管理、咨询、营销、招商、交付、维保、物业管理（如有）等与项目开发建设及销售的全过程有关的一切服务，并提供品牌使用权。具体范围内容如下（包括但不限于以下内容）：

（1）前期策划及运营管理工作：进行市场调查研究，深入研究客户需求，向甲方提供项目的开发策略报告，整体规划、展示区及产品户型等设计方案建议；制订项目开发运营计划及统筹其它各类计划安排，按照书面确认的项目开发运营计划完成各项施工建设任务。

（2）前期管理工作：指定专人负责办理项目开发建设所需的所有审批和许可手续（包括但不限于规划、环保、报建、绿色建筑、节能、抗震、消防、人防、卫生、绿化、市政、防雷等相关审批，获得建设行政主管部门颁发的项目开工许可证等事宜）。

（3）招投标管理：配合甲方要求，根据中华人民共和国、广东省、佛山市、南海区和甲方关于投资项目招标管理的相关规定或要求，编制或审核工程量清单及招标控制价，通过市场化方式选择及管理各类勘察、咨询、评估、设计、施工、监理、设备材料供货单位、招标代理及工程审价等单位并进行统筹管理，做好招投标阶段的项目开发建设成本的管控。

根据《必须招标的工程项目规定》（国家发展和改革委员会令[2018]第 16 号）规定，（一）施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；（二）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；（三）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上的，属于必须招标项目（若政府有新的规定，按新规定执行），按公开招标相关流程进行招标，乙方配合实施；未达到必须公开招标的工程项目，则按乙方中标后须针对本项目重新制定相应的招标采购等内部制度执行，招标活动开展前与招标活动结束后均须报甲方备案。甲方有权要求乙方调整、修改针对本项目的内部制度，调整及修改须合法合规，乙方须配合执行。

（4）规划设计管理：根据项目类型和实际情况及相关规定以甲方的名义，选择并管理各阶段各专业规划设计、方案设计、施工图设计、设计变更、竣工图编制单位完成设计工作、图纸

等法律效力。

第三十九条 生效和文本

本合同自双方的法定代表人或授权代表签署并加盖公司公章(或合同专用章)之日起成立,自乙方按要求提交履约保证金之日起生效,至本合同约定的服务期满且双方履行完毕全部义务之日止。

本合同一式八份,双方各持有四份,每份具有同等法律效力。

(本页无正文,为双方签署页)

甲方名称(公章): 佛山市南海金熙房地产开发有限公司 地址:佛山市南海区狮山镇丽怡路16号之一	乙方名称(公章): 金地房地产建设管理集团有限公司 地址:深圳市南山区高新南九道9号金地威新 软件科技园南区5号楼1-2层
---	--

法定代表人或授权代表: 	法定代表人或授权代表: 
---	--

日期:【2024】年【12】月【6】日

附件一 项目管理费用清单

项目管理费用合同价（含税）

序号	项目名称	金额	备注
1	中标项目管理费费率（%）	2.32%	
2	项目管理费用合同价（元）	¥39,904,000.00 元 （其中：不含税金额 37,645,283.02 元，增值 税金 2,258,716.98 元）	
3	工程管 理 费 用 总 额 合 同 价（元） 	¥15,961,600.00 元	工程管 理 费 用 总 额 合 同 价 = 项 目 管 理 费 用 合 同 价 × 40%
4	销售管 理 费 用 合 同 价（元）	¥23,942,400.00 元	销 售 管 理 费 用 合 同 价 = 项 目 管 理 费 用 合 同 价 × 60%
5	税率（%）	6%	
6	税金（元）	¥2,258,716.98 元	

4.7、投标人业绩 6 证明文件

企业名称变更核准通知书

(新) 名称变核内字[2023]第693号

金地房地产建设管理有限公司：

你企业送审的金地房地产建设管理有限公司企业名称变更登记材料收悉。经审查，核准该企业名称变更为：金地房地产建设管理集团有限公司

(行业：工程管理服务 代码： 7481)。

申请的经营范围：
工程管理服务

以上名称在企业登记机关核准变更登记，换发营业执照后生效。



注：1、名称变更核准的有效期为6个月，有效期满，核准的名称自动失效。
2、企业名称涉及法律、行政法规规定必须报经审批项目，未能提交审批文件的，登记机关不得以本通知书的企业名称登记。
3、企业变更登记时，登记机关应当将本通知书存入企业档案。
4、企业登记机关应在核准企业变更登记、企业集团设立（变更）登记之日起30日内，将加盖登记机关印章的《企业名称变更核准登记回执》及该企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案。企业应当在企业变更登记之日起30日内将加盖公章的企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案。未报送备案的，名称核准机关在有效期满三个月后将该名称作为未登记名称处理。

合同编号：_____

中山市翠亨新区马鞍岛傲雷集团总部及研发生产基
地项目

开发管理服务合同

二〇二三年五月

第 1 页 共 43 页

甲方（委托方）：中山市傲雷移动照明有限公司

地址：中山市南朗街道翠亨新区香山大道 34 号 1 号楼 11 层 1120 室 A-27 卡

乙方（受托方）：金地房地产建设管理有限公司

地址：深圳市龙岗区坂田街道星河 World 大厦 F 座 11 楼

鉴于：

1. 甲方拟申请竞拍位于中山市翠亨新区马鞍岛编号为 D-96 地块的新型产业用地使用权（下称“项目地块”），并作为甲方投资开发项目地块。

2. 乙方是金地集团旗下专注于房地产开发建设管理的专业性管理服务公司，依托金地集团的全国化布局以及丰富的开发经验，具备专业的技术管理团队、完善的建设标准体系和质量控制体系、优越的成本控制体系、良好的品牌信誉以及房地产延伸价值服务体系，在房地产开发建设各阶段均具有全面、专业的技术力量。

3. 甲方委托乙方对本项目开发进行全过程管理，乙方受此委托，通过提供高品质的专业管理服务，为甲方创造更好的效益。

有鉴于此，根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，甲乙双方本着公平、平等、诚实、信用、互利的原则，经友好协商，就甲方委托乙方提供项目开发全过程管理服务事宜达成一致，并签订本合同，以资共同遵守。

合同书

第一条 项目概况

- 1.1 项目名称：傲雷集团总部及研发生产基地项目（下称“项目”或“本项目”）。
- 1.2 土地性质：M0 新型产业用地。
- 1.3 项目地点：中山市翠亨新区马鞍岛，北临和秀路，东临思洋路。
- 1.4 土地现状与交付情况：净地，土地已平整，现状未施工。
- 1.5 主要规划建筑指标：项目用地面积为 20000 平方米，容积率为 5.0，建筑密度为 40%，建筑限高 100 米。
- 1.6 项目进展情况：项目土地待出让。
- 1.7 与项目有关的合同文件及审批文件：/
- 1.8 项目交付标准：精装竣工（含公共区域精装修及户内精装修）。
- 1.9 其他：暂无。

第二条 委托管理范围及期限

- 2.1 甲方委托乙方为本项目开发提供全过程管理服务，委托管理范围包括前期管理（不含政府关系管理工作）、规划设计管理、成本及采购管理、工程建设管理、竣工验收、竣工结算和交付管理、工程质量保修管理、档案管理等与本项目开发全过程相关的管理工作，内容如下：
 - 2.1.1 前期管理工作：对项目的整体定位和运营思路和方案进行统筹规划，协助办理项目开发建设所需的审批和许可手续并提供全过程技术支持。
 - 2.1.2 规划设计管理：根据项目类型和实际情况及相关规定指导各阶段各类规划设计、施工图设计单位完成设计工作，组织进行限额设计，管理设计进度及设计成果质量，开展设计阶段的项目开发建设成本管控工作。
 - 2.1.3 成本及采购管理：制订合理的项目成本管理目标，在项目开发建设全过程中实行全面的成本管理，充分发挥乙方集采资源优势，通过市场

- 8.2 除双方另行指定及本合同另有约定外，甲方授权其代表全权行使本合同约定的甲方权利，乙方授权其代表全权行使本合同约定的乙方权利。
- 8.3 任何对本合同进行补充、变更的文件，均须由甲乙双方法定代表人签署并盖章后生效。
- 8.4 甲乙双方之间有关文件的传递、接收以及指令的发布等由各自代表签收或送达至本合同中约定的各自联系人，双方代表均不得拒绝签收，但签收不代表对文件内容的确认。
- 8.5 一方更换代表人选的，必须提前5日以书面形式加盖公司印章通知另一方。

第九条 开发管理服务费及管理奖励金

甲方委托乙方为项目开发提供全过程管理服务，应向乙方支付开发管理服务费、管理奖励金，具体详见本合同附件三《开发管理服务费及管理奖励金》。

第十条 违约责任

本合同签订后，双方均应严格履行，任何一方违反其作出的陈述和保证或违反本合同的其他约定，均视为违约，违约方应赔偿守约方的损失。

10.1 甲方的违约责任

10.1.1 甲方未按协议约定向乙方支付开发管理服务费、管理奖励金或其他费用的，每迟延一日，应按照应付未付金额万分之五的标准向乙方支付违约金，迟延超过60日的，乙方有权暂停相关工作直至甲方支付相关费用。

10.1.2 甲方或项目发生下述任一情形的，乙方有权解除本合同。乙方依合同约定或法律规定解除本合同的，已收取的全部费用不予退还，甲方应按合同约定向乙方支付欠付的各项费用（如有）及其他应结算支付的费用，相关情形包括：

10.1.2.1 项目开发建设出现重大困难的，包括但不限于以下任一情形：

（1）因资金不足、债务问题等甲方原因导致项目暂停、中止、

【本页无正文，为双方签署页】

甲方（盖章）：

地址：

法定代表人或授权代表：

合同签订地：深圳市宝安区

日期：2023年06月01日



乙方（盖章）：

地址：

法定代表人或授权代表：



附件三：开发管理服务及管理奖励金

1. 开发管理服务费

甲方委托乙方为本项目开发提供全过程管理服务，应向乙方支付服务费，服务费包括开发管理服务费和管理奖励金。为了避免异议，项目实际发生的建安成本、开发间接费、日常管理费以及附件四提示的第三方专项服务费等各项费用，均由甲方承担，不包含在乙方的服务费用中。

1.1 开发管理服务费的标准

本项目开发管理服务费固定总价（含税）为 2580.00 万元，（大写：贰仟伍佰捌拾万圆整，其中，不含税金额为 2433.96 万元，税额为 146.04 万元），根据本项目的实施进度分期支付（首笔服务费除外）。

1.2 开发管理服务费的支付

- 1.2.1 本合同签订后 15 个工作日内，甲方向乙方支付开发管理服务费总额的 10%作为首笔服务费，用以乙方组建项目团队、开展前期调研、搭建项目管理系统等各项前期工作。
- 1.2.2 项目的规划设计方案经甲乙双方决议通过后 15 个工作日内，甲方向乙方支付开发管理服务费总额的 5%；
- 1.2.3 项目取得建设工程规划许可证后 15 个工作日内，甲方向乙方支付开发管理服务费总额的 10%；
- 1.2.4 项目取得施工许可证后 15 个工作日内，甲方向乙方支付开发管理服务费暂定总额的 10%；
- 1.2.5 项目垫层工程完成后 15 个工作日内，甲方向乙方支付开发管理服务费总额的 5%；
- 1.2.6 项目形象进度达到正负零后 15 个工作日内，甲方向乙方支付开发管理服务费总额的 10%；
- 1.2.7 项目主体结构施工至一半楼层后 15 个工作日内，甲方向乙方支付开发管理服务费总额的 5%；
- 1.2.8 项目主体结构封顶后 15 个工作日内，甲方向乙方支付开发管理服

4.8、投标人业绩 7 证明文件



企业名称变更核准通知书

(新)名称变核内字[2023]第693号

金地房地产建设管理有限公司:

你企业送审的金地房地产建设管理有限公司企业名称变更登记材料收悉。经审查,核准该企业名称变更为:金地房地产建设管理集团有限公司

(行业: 工程管理服务 代码: 7481)。

申请的经营范围:
工程管理服务

以上名称在企业登记机关核准变更登记,换发营业执照后生效。



注:1、名称变更核准的有效期为6个月,有效期满,核准的名称自动失效。
2、企业名称涉及法律、行政法规规定必须报经审批项目,未能提交审批文件的,登记机关不得以本通知书的企业名称登记。
3、企业变更登记时,登记机关应当将本通知书存入企业档案。
4、企业登记机关应在核准企业变更登记、企业集团设立(变更)登记之日起30日内,将加盖登记机关印章的《企业名称变更核准登记回执》及该企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案。企业应当在企业变更登记之日起30日内将加盖公章的企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案。未报送备案的,名称核准机关在有效期满三个月后将该名称作为未登记的名义处理。

天河区金融城东区 AT101817 地块诗悦总部大楼项目

开发管理服务合同

二〇二三年四月

第 1 页 共 50 页

天河区金融城东区 AT101817 地块诗悦总部大楼项目

开发管理服务合同

甲方（委托方）：广州明日顺悦网络有限公司

法定代表人：林金城

社会统一信用代码：91440106MABXUA3N5D

公司地址：广州市天河区科韵路 36.38 号 215 房

乙方（受托方）：珠海市金地信筑房地产管理有限公司

法定代表人：蔡戈鸣

社会统一信用代码：91440400MA543FAU6T

公司地址：深圳市龙岗区坂田街道星河 World 大厦 F 座 11 楼

鉴于：

1. 甲方于【2022 年 10 月】通过【公开竞拍】方式取得位于【天河区金融城东区 AT101817 地块】（下称“目标项目”或“本项目”）国有土地使用权，并可依法进行房地产开发建设。

2. 乙方为金地集团旗下专注于房地产开发建设管理的专业性管理服务公司，依托金地集团的全国化布局以及丰富的开发经验，具备专业的技术管理团队、完善的建设标准体系和质量控制体系、优越的成本控制体系、良好的品牌信誉以及房地产延伸价值服务体系，在房地产开发建设各阶段均具有全面、专业的技术力量。

3. 甲方充分认可乙方在房地产开发建设领域的管理能力和经验，为开展本项目的开发经营工作，甲方聘请乙方作为项目管理公司，具体实施本项目的开发建设管理等工作，并向乙方支付项目管理服务费。

甲乙双方本着平等互利的原则，经过友好协商，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》等有关法律法规和技术标准，就项目开发管理相关事宜特约定如下：

1.14 日/天：是指任何一天零时至第二天零时的时间段。

1.15 工作日：是指除国家法定节假日之外的任何一天零时至第二天零时的时间段。

1.16 月：是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月相应日期前一天的时间段。

1.17 元：除非特别说明，其币种均为人民币。

1.18 不可抗力：是指合同当事人在签订合同时不能预见，在合同履行过程中不能避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、台风、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争等。

第二条 项目概况

2.1 项目名称：天河区金融城东区 AT101817 地块房地产项目

2.2 项目地点：宗地位于【天河区金融城东区】，界址点坐标最终以《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440106-2022-000026）附件之《出让宗地界址图》为准。

2.3 用地性质及土地使用年限

用地性质为商务用地 B2 兼容商业用地 B1，使用年限为 40 年。

2.4 地块面积

用地面积为 8408 m²，最终以国有土地使用证上登载的面积为准。

2.5 土地现状与交付情况

宗地按现状于本合同签订时交付予乙方进行开发建设委托管理。

2.6 主要规划建设指标

占地 8408 m²，容积率≤8.09，计容建筑面积≤68055 m²，建筑密度≤60%，绿地率≥10%，建筑高度≤162m，具体以穗规划资源业务函[2022]6232 号为准。

2.7 建设内容和建设标准

项目建设内容为商业、办公、公共配套、其他。公区精装修、其他毛坯交付。

2.8 截至本合同签订之日，甲方已取得的与本项目有关的合同文件及审批文件：

(1) 《国有土地使用权成交确认书》

(2) 《国有土地使用权出让合同》

(3) 《建设用地批准书》

(4) 《用地规划红线图》

(5) 《广东省企业立项投资项目备案证》

3.9 乙方应尽一切努力，高效又经济地按照本合同的规定及行业通常接受的技术和惯例履行服务；始终作为甲方的忠实顾问，认真、充分履行其项目管理职责。在与各参建单位的交往中自觉维护甲方的合法利益，力争使其服务的本项目管理工达到国内先进水平。

3.10 乙方在工作职责范围内，必须不折不扣履行，不得推托或耽误，不得有不履行或不完全履行职责的行为，如果因乙方不履行或不完全履行职责引起工期延误或导致发生生产安全事故及其他事故的，由乙方承担相关违约责任和后果、赔偿甲方的经济损失，并由乙方督促责任方赔偿甲方和相关方的经济损失。若乙方督促责任方赔偿甲方经济损失的，则乙方在相关责任方向甲方赔偿金额内免责。

3.11 本项目开发运营不使用“金地”品牌，甲方及本项目均不得以任何形式使用“金地”品牌，在施工现场围栏、宣传推广文件等公开资料及与第三方签订的合同等非公开资料中均不得出现“金地”“金地管理”字样。

第四条 项目管理服务期限、范围及管理目标

4.1 **项目管理服务期限：**自本合同签订之日起，至项目竣工验收合格满 2 年之日止。服务期限内须完成本项目工程综合验收合格、项目移交、取得不动产权证、竣工结算、财务决算等。乙方负责在工程缺陷责任期限届满（竣工验收合格后 2 年）前进行组织各施工单位进行保修工作。

4.2 服务范围

甲方委托乙方进行的项目管理开发工作范围涵盖本项目工程开发建设全过程的管理工作，主要包括：

4.2.1 **编制开发计划：**负责编制本项目整体开发方案及计划、年度开发计划、开发进度计划等，并依据甲方审批确认的前述计划，决定开发过程中的具体实施计划。

4.2.2 **前期管理工作：**对本项目的整体定位和运营思路、方案进行统筹规划，编制项目的工程项目代建策划书、前期策划分析报告，并在甲方的协助下负责办理项目开发建设所需的具体审批和许可手续。

4.2.3 **招标与采购管理：**在本项目建设过程中，根据甲方要求依法进行工程勘察、设计、监理、造价咨询、各项工程施工、材料设备等招标采购工作，对招标、投标、采购过程进行管理，并对招标过程和结果的合法性负责。

4.2.4 **设计管理：**根据本项目类型和实际情况出具各阶段设计任务书，并协助甲方合法选定各阶段设计单位，并负责从甲方利益最大化的角度对设计单位的成果提出优化建议，负责管

4.3.4 **安全管理目标：**乙方全面履行项目建设管理中的安全生产管理职责，避免发生较大及以上安全生产事故，确保现场安全文明施工符合国家、广东省及广州市相关规定。乙方对本项目建设期的安全生产负有管理责任，并根据相关法律规定承担因乙方管理失职导致发生安全事故时建设单位应负的相应的法律责任。

4.3.5 **档案管理目标：**乙方应在法律规定的期限内完成城建档案的存档与移交。

4.3.6 **环保管理目标：**达到项目所在地绿色建筑、环保节能标准，在项目预算范围内优先使用绿色再生建材产品。

4.3.7 **信息化管理目标：**乙方应对本项目采用 BIM 建筑信息模型、建筑工业化等新型技术进行管理，利用工程管理信息化系统，对项目的各项目标进行有效的控制。进行工程项目管理有关数据的搜集、记录、存储及过滤，把数据处理的结果提供给项目参与各方的管理成员，及时掌握项目的进展，并对项目进行跟踪和控制。

第五条 项目管理服务费及支付节点

5.1 就甲方聘请乙方完成本合同约定之开发建设管理服务，甲方应向乙方支付项目管理服务费，前述费用包含乙方为提供本项目项目管理服务可能发生的全部费用，具体包括但不限于乙方人员的工资、福利、社会保险费、住房公积金、差旅交通费、会务费、通讯费、劳动保护费、工具用具使用费、技术图书资料费、合理的利润和应缴纳的税金等费用。经本合同确认的项目管理服务费用，不因通货膨胀、人工、物价、税率、汇率、利率、管理规模等因素的变动而调整。

5.2 双方确认，本项目项目管理服务费为固定总价包干（含税）为【2050】万元（其中，不含税金额为【1933.96】万元，税额为【116.04】万元），根据本项目的实施进度分期支付，具体支付节点如下：

付款节点	付款比例	付款时间
首笔款	支付至项目管理服务费的 10%	本合同签订后 7 个工作日内支付
相关文件编制完成	支付至项目管理服务费的 15%	本合同签订且乙方进场开始工作，完成本项目代建策划书、前期策划分析报告、项目总控计划及专项控制计划等相关文件编制且经甲方审核确认合格 15 个工作日内支付
取得建设工程规划许可证	支付至项目管理服务费的 25%	达到付款节点后 15 个工作日内支付
取得建筑工程施工许可证（主体结构）	支付至项目管理服务费的 35%	达到付款节点后 15 个工作日内支付
形象进度达到正负零	支付至项目管理服务费的 55%	达到付款节点后 15 个工作日内支付

(以下为《天河区金融城东区 AT101817 地块诗悦总部大楼项目开发管理服务合同》签署处，无正文)

甲方（委托方）：（签章）



法定代表人或其授权代表（签字或盖章）：



乙方（受托方）：（签章）



法定代表人或其授权代表（签字或盖章）：



本合同签订于 2023 年 4 月 6 日

4.9、投标人业绩 8 证明文件



建设工程项目委托全过程项目管理协议

合同编号: FSHRKJ20211228029

项目名称: 虎牙三龙湾总部项目

项目地点: 佛山市南海区桂城三山新城

甲方(委托方): 佛山虎融科技有限公司

乙方(管理方): 金地精诚志工程管理有限公司

签订时间: 2021 年 12 月

签订地点: 广州市

第1条 项目概况

- 1.1. 项目名称：虎牙三龙湾总部项目（下称“本项目”或“项目”）
- 1.2. 项目地点：佛山市南海区桂城三山新城魁奇路以北、泰山路以西地段
- 1.3. 开发建设投资：暂定[127,000]万元
- 1.4. 规模及内容：规划用地总面积29258.41平方米。用地性质为B1/B2商业用地兼容商务用地，具体详见附件一：《规划条件（2020）00081号》。

规划用地指标要求

用地面积	29258.41 m²
容积率要求	≥3.0，且≤4.5
建筑密度	≤40%
绿地率	≥30%
建筑高度	≤150m (从室外地坪到建筑构架顶)
竖向界限	地上≤170 米；地下≥-20 米（桩基础除外）， (竖向界限按 1985 年国家高程基准 3.0 米为起算基点)

1.5. 项目服务周期

- 1.5.1. 项目服务周期56个月，自本协议签署后前期团队成员组建确认完成之日起（具体服务开始日期以甲方的书面通知为准）至项目竣工验收合格并取得竣工验收备案表回执，向甲方和客户（销售物业客户与代建管网客户）交付，全部项目办理完成工程整改与移交确认之日止。乙方应在项目服务周期内全面建成本项目（含精装修工程，甲方自用户内办公装修除外），通

过工程竣工验收备案、整改与交付、结算等全部工作。项目服务周期结束后，乙方应当完成移交整改、结算工作，并协助甲方办理项目的房地产初始登记手续（含销售部分）、保修、向购房客户交付等工作。如果因营销管理单位等第三方原因导致本项目发生的物业交付问题，乙方不承担责任。

1.5.2. 本协议的项目服务周期已包含本项目前期咨询、开发报建、设计、招标采购、工程建设、竣工验收、取得备案表（含精装修和代建排污管）及交付、结算等开发建设全过程完成时间。

1.5.3. 本协议的项目服务周期已综合考虑公休日、法定节假日、场地问题、交通问题、政府监管、视察及活动、夜间施工、中考或高考期间施工、非不可抗力情形的恶劣天气、新冠疫情（疫情原因导致政府要求项目停工的除外）、大型赛事等影响因素，甲乙双方均确认无论何种条件下，项目服务周期均不以该等因素发生而进行调整。

第2条 项目管理范围及内容

乙方实施本项目全过程项目管理服务范围，包括但不限于：

2.1. **开发建设管理：**乙方负责本项目范围内所有物业从项目前期策划开始至工程竣工验收合格、办理完毕竣工验收备案手续、交钥匙投入使用并完成结算审计至全部工程质量保修期满等全过程项目管理，包括但不限于产品策划和定位、前期管理、报批报建、规划设计管理、成本管理、工程管理、竣工验收和交付管理、前期物业服务督导、工程档案管理、工程结算管理、销售配合等，乙方的职责与权限具体包括：

2.1.1. **负责开发计划：**负责本项目整体开发方案及计划，并依据甲方审批确认的关键节点计划，编制开发过程中的具体实施计划。

2.1.2. **前期管理工作：**基于项目开发需求，对项目情况及项目所在地市场情况进行深入调查了解后，提供项目相关的市场研究和策划定位，在甲方提供的《项目定位报告初稿》的基础上提出项目定位建议及优化策略报告。并根据甲方需求，完成对项目的整体定位、运营思路及方案的统筹规划。

4.4.5. 在项目开发管理过程中，乙方应当履行本协议下的项目管理义务，承担相应工期、质量、安全、成本等管理责任。在对第三方合作单位管理过程中，若因第三方合作单位的履约问题对项目造成损失的，乙方应当维护甲方利益，代表甲方向第三方追索赔偿责任。

第5条 报酬及支付

5.1. 就甲方聘请乙方完成本协议约定之开发建设管理服务，甲方应向乙方支付开发项目管理服务费，该等费用包括了乙方为提供本项目开发建设管理服务而承担的日常管理费用、利润及税金。乙方在前述费用的收取前，应当向甲方提供相应的合法发票及达到对应付款节点的工作成果报告。

5.1.1. 本条所称的日常管理费用包括但不限于：乙方员工的工资奖金、福利、经济补偿金（含赔偿金）、差旅费、办公费用、管理费用、行政费用、业务招待费、车辆使用费、资本性支出（固定资产、无形资产、长期待摊费用）、项目对外有关协调费、招待费、专家论证费、会议费等费用。

5.1.2. 本条所称的乙方员工系指：实际执行本项目开发建设管理服务工作的乙方员工。

5.2. 项目管理服务费

5.2.1. 项目管理服务费包干总价金额【45,660,000】元（大写人民币【肆仟伍佰陆拾陆万】元整），发票内容：【*现代服务*工程管理服务】，税率：【6%】，不含税金额：【43,075,471.70】元（大写人民币【肆仟叁佰零柒万伍仟肆佰柒拾壹元柒角整】），增值税额：【2,584,528.30】元（大写人民币【贰佰伍拾捌万肆仟伍佰贰拾捌元叁角整】）。如因包括但不限于法律、行政法规、规章、政府政策等的修订和变化导致增值税税率调整的，则增值税税率、税额及合同价格需做相应调整，但是不含税价款不因此而调整。上述包干总价不含营销费用、及浮动激励金额，包干价部分不因项目建筑面积、规模、总投资、工期变化而变化。甲方除项目管理服务费和双方约定的奖金外，无需支付给乙方其他费用。

5.2.2. 项目管理服务费的支付方式如下（单位：人民币，万元）：

12 / 67

(本页为《建设工程项目委托全过程项目管理协议》的签署页)

甲方：(盖章)



法人代表/授权人：(签名)

乙方：(盖章)



法人代表/授权人：(签名)



签署日期：2021 年 12 月 31 日



4.10、投标人业绩 9 证明文件

GJHT-2024-216

房地产项目开发委托管理及销售 管理合同书

(大寺新家园 C、D 地块项目)

二〇二四年 5 月



房地产项目开发委托管理合同书

委 托 方：天津市信瑞房地产开发有限公司（以下简称甲方）

公司地址：天津市西青区赤龙南街亲润道 10 号亲和良园配建

法定代表人：段亚楠

受 托 方：金地房地产建设管理集团有限公司（以下简称乙方）

公司地址：深圳市龙岗区星河 WORLD F 座 11 楼金地管理

法定代表人：蔡戈鸣

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，本着诚实信用、平等、自愿、互利等原则，经友好协商，签订本合同，以资遵守。

第一部分 协议书

第一条 项目基本情况

甲方现有 D 地块项目情况如下：

1、项目地点和土地四至：宗地位于【西青区赤龙南街】，【东至梨双路，南至储祥道，西至泽福路，北至亲厚道】，界址点坐标最终以《国有建设用地使用权出让合同》附件之《出让宗地界址图》为准。

2、项目名称和用地性质：项目名称为【西青大寺新家园 D 地块项目】，用地性质为【住宅用地】。

3、土地使用权获取方式：于【2011】年【09】月通过【招拍挂】方式取得。

4、土地使用年限：住宅用地使用权年限为【70】年。

5、地块面积：宗地面积约【71573.8】平方米，项目占地 71573.8 平方米，总计容面积约 172869 平方米，以国有土地使用证上登载的面积为准。

6、土地现状与交付情况：已交付。

7、主要规划建设指标：详见地块规划设计条件书。

8、建设内容和建设标准：

项目建设内容包括【住宅、幼儿园、底商、经营性配建等】；

项目建设交付标准为：住宅为【毛坯】，其他物业为【精装修/毛坯，以实际图纸为准】。

9、与项目有关的合同文件及审批文件：

(1)《国有土地使用权证》，编号为【津(2023)西青区不动产权第 0385401 号】、【津(2023)西青区不动产权第 0385414 号】、【津(2023)西青区不动产权第 0385413 号】、【津(2023)西青区不动产权第 0385418 号】、【津(2023)西青区不动产权第 0385233 号】。

程评估飞检、提供工程管理信息化硬件、营销客服管理信息化工具、客户满意度跟踪及调研,具体供应商的选聘由甲方决策,相关费用由甲方据实向第三方支付。

第三条 委托管理范围及服务期限

1、甲方委托乙方进行 D 地块的全过程开发管理工作,乙方对管理范围内应该从事的主要管理事项在以下进行了列举:

(1) 团队管理:乙方委派符合专业、资质及数量要求的管理团队,满足本项目开发建设管理需要,并接受甲方的监督和管理。

(2) 前期管理工作:对 D 地块的运营思路和方案进行统筹规划,并负责以甲方名义办理项目开发建设所需的具体审批和许可手续(但本合同另有约定的除外)。

(3) 规划设计管理:整合管理甲方已委托部分的设计工作,组织与优化方案设计,并按照经甲方确认后的规划方案,按甲方要求完成相关审批手续,取得建设工程规划许可证。组织管理施工图设计,并按照经甲方确认后的品质标准取得施工图审查合格证。设计管理内容也包括园林景观、各专项设计和相关深化设计管理。

(4) 成本管理:制订合理的 D 地块成本管理目标(需经双方按合同约定确认),并在项目开发建设全过程中实行有效的成本管理。

(5) 工程管理:通过合同约定方式选择各类施工单位、材料设备供应单位和监理单位并进行统筹管理,对项目工程建设阶段的安全生产、质量、工期、文明施工等进行全面管理,承担相应管理责任,配合甲方对项目建设过程中出现的各类突发事件进行妥善处理。

(6) 营销管理:乙方在项目全景开发计划经甲方确认后 10 日内向甲方提交项目整体销售策略,并根据项目分期情况在每一期取得施工许可证后 10 日内向甲方提交当期销售计划,经甲方确认后予以执行,选择各类营销专业服务单位并进行统筹管理,对项目的定位(含客户研究)、策划、推广、销售过程进行全面管理。

(7) 竣工验收和交付管理:组织各类中间验收、竣工验收及备案工作,组

乙方应按照甲方公司制度要求及乙方的制度体系全面履行 D 地块项目建设管理中的安全生产管理职责，建立完善的安全、文明施工管理制度，避免发生重大的安全生产事故。乙方应协助甲方控制专项安全管理资金的支付，监督检查各施工单位建立的安全生产管理制度是否系统、完善，乙方负责监督和管理设计、施工、监理、供应等参建单位履行其安全生产职责，并承担相应管理责任。

7. 环保管理目标：

在 D 地块项目建设期间，乙方应满足国家、项目所在省市环保及现场安全文明施工的合格标准要求，完成建设工地扬尘污染防治任务。

8. 其他目标要求：

(1) 在综合治理、环境、卫生防疫、宣传教育等方面达到国家及当地的法律和法规规定标准。

(2) 开盘后 3 个月项目现金流回正（现金流回正指考虑融资情况下，此项目不再需要甲方股东额外筹集资金投入），开盘后 12 个月考虑融资情况下甲方可收回项目土地投资款 5000 万元。

第五条 代建费用

代建费用及计价方式：按费率计取，计费基数为 D 地块的总销售金额。D 地块项目代建费率为 3.0%，其中品牌使用费率为 1.4%，管理人员费率为 1.6%。预估代建费总额（含税）为 6384.18 万元（其中不含税金额 6022.81 万元，增值税金额 361.37 万元）。D 地块项目营销费率上限为 D 地块总销售额的 3.9%；甲方名下的 C 地块销售存量资产仅计取营销费，营销费率上限为 C 地块总销售额的 4.85%。营销费由甲方据实承担。

本项目中的代建费用包括“管理人员费”以及“品牌使用费”，具体取费模式及标准设定如下：

（一）代建费的定义及范畴

D 地块代建费的费率为 3.0%，其中品牌使用费率为 1.4%，管理人员费率（即下述除品牌使用费外的代建人员费等其他费用）为 1.6%，包括品牌使用费、代建人员费（含乙方委派非营销专业和 1 名营销经理的人员的工资、养老保险、医疗

(以下为签署页)

甲方：天津市信瑞房地产开发有限公司（公章）

法定代表人或授权代表（签字）：



开户银行：

账号：

电话：_____

乙方：_____（公章）

法定代表人或授权代表（签字）：



开户银行：

账号：

电话：

本合同于_____年_____月_____日签订于天津市西青区。

4.11、投标人业绩 10 证明文件

工程编号: _____

合同编号: SWFZ-2021HT-040-GC-CTA

深圳市建设工程 全过程工程咨询服务合同

工程名称: C 塔及相邻地块项目全过程工程咨询服务

工程地点: 深圳市南山区深圳湾超级总部片区

委托人: 深圳湾区城市建设发展有限公司

咨询人: 金地(集团)股份有限公司(联合体牵头单位)

广州容柏生建筑设计事务所(普通合伙)(联合体成员单位)

2020 年版

第一部分 协议书

委托人（全称）：深圳湾区城市建设发展有限公司

咨询人（全称）：金地（集团）股份有限公司（联合体牵头单位）

广州容柏生建筑设计事务所（普通合伙）（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（2019 修正）》及其他有关法律、法规与规范性文件，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本项目全过程工程咨询服务等事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、项目概况

1. 项目名称：C 塔及相邻地块项目全过程工程咨询服务

2. 项目地点：深圳市南山区深圳湾超级总部片区

3. 项目规模：C 塔及相邻地块项目“T207-0055”总用地面积：36268.61 m²，计规定容积率建筑面积 440000 m²。其中办公 291310 m²，商业 54500 m²，酒店 30000 m²，文化 44000 m²，市政交通 18000 m²，邮政支局 1500 m²，物业服务用房 690 m²（以最终批复的规划条件为准）。地下交汇多条城市及城际轨道线路，与地面建筑及交通设施共同形成片区双塔超高层地标 TOD 综合体，建筑限高 400m。

4. 项目投资估算金额：1640415 万元。

5. 资金来源：国有资本 100%。

二、全过程工程咨询服务范围

本项目全过程工程咨询服务范围为：

☒ 项目管理（必选）

☐ 投资决策综合性咨询

☐ 工程勘察

☐ 工程设计

☐ 招标采购咨询

马 16

☐ 造价咨询

☐ 工程监理

☐ 运营维护咨询

☐ BIM 咨询

☒ 其他： 技术咨询服务

具体服务内容和要求等详见附件 1（C 塔及相邻地块项目全过程工程咨询服务任务书）。

三、全过程工程咨询服务目标

咨询人必须完成以下管理目标： 详见附件 1 任务书

质量控制目标： 详见附件 1 任务书

进度控制目标： 详见附件 1 任务书

成本控制目标： 详见附件 1 任务书

其他控制目标： 详见附件 1 任务书

四、服务期限

本项目全过程工程咨询服务期限计划自 合同签订之日 始计，至 本项目（不含酒店精装修施工阶段）竣工备案完成 结束，暂定 6.5 年。

具体专业咨询服务期等详见附件 1（C 塔及相邻地块项目全过程工程咨询服务任务书）。

五、服务费用

本项目全过程工程咨询服务费用签约价为：人民币（大写） 肆仟捌佰玖拾贰万贰仟元整（¥ 48922000.00）。上述费用已包含国家规定的增值税税金，税率为： 6%。

其中：

1. 基本服务费： 人民币（大写）叁仟玖佰万元整（¥ 39000000.00）。

16

九、双方承诺

咨询人向委托人承诺,按照法律法规和技术标准以及本合同约定提供全过程工程咨询服务。

委托人向咨询人承诺,按照本合同约定派遣相应的人员,提供全过程工程咨询服务所需的资料和条件,并按本合同约定支付服务费用和其他应付款项。

十、合同订立和生效

合同订立时间: 2021 年 6 月 24 日

合同订立地点: 深圳市

十一、合同份数

本合同一式 壹拾陆 份,均具有同等法律效力,委托人执 壹拾 份,咨询人执 陆 份。委托人和咨询人约定本合同自双方签字盖章后成立并生效。



委托人: (公章)

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

24

地址: _____

邮政编码: _____

法定代表人: _____

委托代理人: _____

电话: _____

传真: _____

电子信箱: _____



咨询人: (公章) 金地(集团)股份

有限公司(联合体牵头单位)

法定代表人或其委托代理人:

(签字)

地址: 深圳市福田区深南大道 2007 号金地中心 32 层

邮政编码: 518026

法定代表人: 凌克

委托代理人: _____

电话: 0755-82039999

传真: 0755-83844555

电子信箱: _____

AD 12

C塔及相邻地块项目全过程工程咨询服务合同

委托人（甲方）：金地（集团）股份有限公司

公司地址：深圳市福田区福田街道岗厦社区深南大道2007号金地中心

受托人（乙方）：珠海市金地信筑房地产管理有限公司

公司地址：珠海市横琴新区宝华路6号105室-74527（集中办公区）

鉴于：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，甲乙双方本着公平、平等、诚实、信用、互利的原则，经友好协商，就甲方委托乙方提供工程咨询服务事宜达成一致，并签订本协议，以资共同遵守。

第一条、项目基本情况

- 1、项目名称：C塔及相邻地块项目全过程工程咨询服务
- 2、项目地点：深圳市南山区深圳湾超级总部片区
- 3、项目规模：C塔及相邻地块项目“T207-0055”总用地面积：36268.61 m²，计规定容积率建筑面积440000 m²。其中办公291310 m²，商业54500 m²，酒店30000 m²，文化44000 m²，市政交通18000 m²，邮政支局1500 m²，物业服务用房690 m²（以最终批复的规划条件为准）。地下交汇多条城市及城际轨道线路，与地面建筑及交通设施共同形成片区双塔超高层地标TOD综合体，建筑限高400m。
- 4、项目投资估算金额：1640415万元。

第二条、定义

- 1、“项目”是指本合同中所指的，双方约定由乙方提供咨询服务的工程项目。
- 2、“委托人（即甲方）”是指与受托人签订本合同的，合同中接受咨询服务的甲方。
- 3、“受托人（即乙方）”是指与委托人签订本合同的，合同中提供咨询服务的乙方。
- 4、“服务期限”是指从服务开始日期起计算的，本合同中规定的或根据合同约定修改后的完成咨询服务所需的时间。
- 5、“书面形式”是指合同书、信件和数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。
- 6、“小时或天”是指本合同中约定按小时计算时间的，从事件开始时计算（不扣除休息时间）；约定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。时限的最后一天是法定节假日的，以节假日次日为时限的最后一天。时限的最后一天的截止时间为当日24时。
- 7、“月”是指根据公历从一个月份中任何一天开始到下一个月相应日期的前一天的时间段。

第三条、全过程工程咨询工作内容

项目管理：协助并根据委托人授权进行项目总体策划管理、设计管理、进度管

理、成本管理、合同管理、风险管理、BIM管理、信息管理（含档案管理）、报批报建报竣管理、竣工验收管理、与项目建设相关的其他项目管理工作。

技术咨询：制定设计指引及设计审图要点、设计技术支持、图纸强审及精细化审查。

（一）项目管理

1、项目总体策划管理

1.1、复核项目总体策划

对项目总体策划（包括项目管理目标、工期目标、里程碑节点、品质目标、成本目标等）进行整体的、系统的评估后提出优化意见与建议，并协助委托人持续完善项目总体策划。

1.2、协助修订或编制项目管理手册

全面检视项目现有管理流程、管理办法（制度），并协助修订或编制，具体实施以实际为准）。会议纪要、函件等模板制定）

1.3、应用管理平台

应用项目数字化统筹管理平台，建立统筹协调机制，实现项目的计划管理、设计管理、物料管理、变更管理、质量管理、会议管理。确保项目按计划完成、成本可控及高质量交付。

2、设计管理

受托人应提供全过程、全方位的设计管理服务，相关咨询意见的提供应及时、迅速、准确，具有一定的预见性和前瞻性，确保技术可行、经济合理。

受托人制定设计管理工作大纲，拟定设计管理的工作目标、管理模式、管理办法等，协助委托人对设计管理工作进行整体统筹，工作内容包括但不限于：

2.1、设计进度管控

2.2、设计接口管理

2.3、设计品质管理

2.4、安全设计管理

2.5、专项设计管理

2.6、主要材料、设备管控

2.7、施工阶段的技术巡查及设计后评估

2.8、其他工作，组建项目的专家咨询平台

3、进度管理

3.1、对项目的整体计划进行总控，审核参建单位编制的总进度计划、月进度计划、周进度计划并提出意见和优化建议。

3.2、对项目的实际进度进行监督和检查，并与计划进度进行比较；针对工期延误组织分析原因，提出整改措施。

3.3、组织对参建单位每周实际进度进行检查，并与计划进度进行比较，以确定实际进度是否出现偏差。并针对工期延误组织分析原因，提出整改措施。

4、成本管理

在项目各阶段，将限额设计作为设计管理工作的依据之一，贯彻到设计管理工作中去。设计各阶段成果应满足限额指标。

负责协助委托人根据发布的目标成本进行动态成本管理，按委托人需要定期提交动态成本分析报告；根据项目开展情况提交半年度、年度成本评估总结报告。

4.1、设计阶段的成本管控

4.2、招标阶段的成本管控

4.3、施工阶段的成本管控

第十条、工程咨询服务费

一、工程咨询服务费的标准

本项目全过程工程咨询服务费用暂定为：人民币（大写）叁仟捌佰捌拾贰万叁仟叁佰贰拾元整（¥38,823,320.00），上述费用已包含国家规定的增值税税金，税率为：6%，（不含税价为¥ 36,625,773.58）。

其中：

1. 基本服务费：人民币（大写）叁仟零玖拾肆万玖仟零伍拾玖元（¥30,949,459.00）。
2. 绩效奖励金：人民币（大写）叁佰零叁万叁仟零肆拾捌元整（¥3,033,048.00）。
3. 节省投资奖励（暂列金）：按照节约额度的2%提成，节省投资奖励金额最高不超过4,840,813.00元。

二、工程咨询服务费及奖励金（如有）的支付

1、基本服务费

付款阶段	付款比例	付款条件
合同首笔款	基本服务费×10%	本合同签署生效后
进度款	基本服务费×55%按13次平均支付	服务期按6.5年，进度款分13次支付，合同签订后每满6个月支付一次
节点一：建筑方案报批完成	基本服务费×35%×20%×考核系数	规划方案设计完成，受托人完成《项目总体规划》、《设计管理流程及制度汇编》、《招标采购》、《建筑方案设计精细化审核意见》、《成本管控报告（方案阶段）》、《风险管理报告（方案阶段）》，咨询成果经委托人认可，且项目取得规划部门出具的方案审查意见书
节点二：结构超限审查完成，建筑主体初步设计完成	基本服务费×35%×20%×考核系数	结构超限审查完成，建筑主体初步设计完成，受托人完成《各专业、专项（包括建筑、结构、机电、幕墙、灯光、景观、室内、标识、门窗、栏杆、停车场等）设计指引（技术导则）》、《各专业、专项（包括建筑、结构、机电、幕墙、灯光、景观、室内、标识、门窗、栏杆、停车场等）设计技术评审要点文件》、《主体初步设计精细化审核意见》、《支护及桩基施工图审核意见》、《重大设计技术方案咨询报告》、《成本管控报告（初步设计阶段）》、《风险管理报告（初步设计阶段）》，咨询成果经委托人认可
节点三：建筑主体施工图完成且取得工程规划许可证	基本服务费×35%×30%×考核系数	建筑主体施工图设计完成，受托人完成《主体施工图强审报告》《主体施工图设计精细化审核意见》、《成本管控报告（施工图阶段）》、《风险管理报告（施工图阶段）》、《材料、设备管控报告》、《施工专项总控进度计划》，咨询成果经委托人认可，且项目取得规划部门出具

委托人/甲方 (公章) 金地集团股份有限公司

地址:



法定代表人或授权代表:



受托方/乙方 (公章) 深圳市金地信筑房地产管理有限公司

地址:



法定代表人或授权代表:

日期: 二零二一年八月三十一日

基本信息 45

司法信息

经营诊断 84

知识产权

企业发展 2

经营状况 25

序号	股东名称	持股比例	认缴出资额
1	金地房产 金地房地产建设管理集团有限公司 曾用名	股权结构 100% 持股详情	1,500万(元)

股权穿透图



企业名称变更核准通知书

(新)名称变核内字[2023]第693号

金地房地产建设管理有限公司:

你企业送审的金地房地产建设管理有限公司企业名称变更登记材料收悉。经审查,核准该企业名称变更为:金地房地产建设管理集团有限公司

(行业: 工程管理服务 代码: 7481)。

申请的经营范围:
工程管理服务

以上名称在企业登记机关核准变更登记,换发营业执照后生效。



注:1、名称变更核准的有效期为6个月,有效期满,核准的名称自动失效。
2、企业名称涉及法律、行政法规规定必须报经审批项目,未能提交审批文件的,登记机关不得以本通知书的企业名称登记。
3、企业变更登记时,登记机关应当将本通知书存入企业档案。
4、企业登记机关应在核准企业变更登记、企业集团设立(变更)登记之日起30日内,将加盖登记机关印章的《企业名称变更核准登记回执》及该企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案。企业应当在企业变更登记之日起30日内将加盖公章的企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案。未报送备案的,名称核准机关在有效期满三个月后将该名称作为未登记的名称处理。

工程编号: _____
合同编号: SWFZ-2023HT-069-GC-CTA-GC

深圳市建设工程 施工合同

工程名称: C塔及相邻地块项目土建总承包工程

工程地点: 南山区沙河街道深圳湾超级总部基地片区

白石三道与深湾公园路交汇处

发 包 人: 深圳湾区城市建设发展有限公司

承 包 人: 中国建筑第五工程局有限公司/中建五局华南建设有限公司

第一部分 协议书

发包人（全称）：深圳湾区城市建设发展有限公司

承包人（全称）：中国建筑第五工程局有限公司、中建五局华南建设有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》及其他有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，发包人和承包人就本工程施工事项协商一致，订立本合同，达成协议如下：

一、工程概况

工程名称：C塔及相邻地块项目土建总承包工程

工程地点：项目宗地号：T207-0055，该项目位于南山沙河街道深圳湾超级总部基地片区，白石三道与深湾公园路交汇处。

核准（备案）证编号：深南山发改备案【2020】0529号

工程规模及特征：本项目地块南北长约200米，东西长约180米。项目南侧为地铁9、11号线红树湾南站，西北侧毗邻地铁2号线区间。

项目总用地面积约3.63万平方米，总建筑面积约54.8万平方米，计规定容积率建筑面积44万平方米，是集办公、酒店、商业、文化、交通为一体的多业态综合体。本项目包括3层地下室、7层高层附楼及两座超高层塔楼，其中东塔70层，建筑高度393.2米，西塔63层，建筑高度329米。

资金来源：财政投入 %；国有资本 100 %；集体资本 %；民营资本 %；外商投资 %；混合经济 %；其他 %。

二、工程承包范围

C塔及相邻地块项目土建总承包工程，承包范围包括但不限于内支撑拆除工程、土石方二次开挖及回填、坑中坑支护工程（含设计）、钢筋混凝土工程、钢结构工程（制作及安装）、砌体工程和隔墙板安装工程、保温和防水工程、屋面工程、抹灰工程、装饰装修工程、人防工程（含人防机电）、门窗工程、栏杆工程、外墙涂料工程、屋顶停机坪工程、白蚁防治、室外土建工程、地铁红树湾南站改造工程、防雷及机电管线预留预埋工程（暂定正负零以下，具体以发包人范围划分为准）、二层连廊工程等发挥本工程建筑功能相关的一切工程，具体按以上相关专业的施工图纸、施工界面划分表、工程量清单及设计变更内容进行施工。同时包括对本项目的施工进度、质量、成本、安全文

八、词语含义

本协议书中有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

九、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及其它应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。

2. 承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工,确保工程质量和安全,不进行转包及违法分包,并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任,并履行本合同所约定的全部义务。

3. 发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

4. 联合体牵头单位中国建筑第五工程局有限公司承担项目牵头工作,负责该项目全部施工内容,包括安全文明施工管理工程质量及综合进度协调等全过程建设管理工作。

十、合同订立与生效

本合同订立时间:2023年11月6日;

订立地点:深圳市

发包人和承包人约定本合同自双方法人代表或授权代理人签署并加盖公章后成立。

本合同一式壹拾肆份,均具有同等法律效力,发包人执捌份,承包人执陆份。

发包人:(公章)深圳湾区城市建设发展有限公司

法定代表人或其委托代理人:
(签字)

统一社会信用代码: _____

地址:深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路18号深圳湾科技生态园12栋B3601

承包人:(公章)中国建筑第五工程局有限公司/中建五局华南建设有限公司

法定代表人或其委托代理人:
(签字)

统一社会信用代码: _____

91430000183764483Y//9144030019220674XY

地址:长沙市雨花区中意一路158号//深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区中心路3088号深圳湾1号T1-8A

4.12、投标人业绩 11 证明文件

GLHT-2024-240

武汉 P (2021) 102 号地块一委托管理服务合同

委 托 方 (甲方): 武汉赫之拓置业发展有限公司

项目管理方 (乙方): 金地房地产建设管理集团有限公司

鉴于:

乙方是专注于房地产开发建设管理的专业性管理服务公司,具备专业的技术管理团队、完善的建设标准体系和质量控制体系、优越的成本控制体系、良好的品牌信誉以及房地产延伸价值服务体系,在房地产开发建设各阶段均具有全面、专业的技术力量。甲方同意将其持有的 P (2021) 102 号地块一委托乙方进行全过程开发管理。甲乙双方在平等自愿、协商一致的基础上就相关委托管理事宜达成以下合作要点并共同遵照执行。

一、项目基本情况

1.1 项目名称: P (2021) 102 号地块一

1.2 项目地块位置: 武汉市江夏区武昌大道与红旗街交汇处东南角

1.3 《国有土地使用证/不动产权证》编号: 鄂 (2023) 武汉市江夏不动产权第 0046164 号 (见附件一)

1.4 项目地块性质: 零售商业用地、商务用地

1.5 用地面积: 58182 m², 其中地块一用地面积: 41506.67 m², 地块二用地面积: 8474.31 m², 地块三用地面积: 8200.78 m²。

1.6 计容建筑面积: 93100 m², 其中地块一计容建筑面积: 53900 m², 地块

二计容建筑面积：18500 m²，地块三计容建筑面积：20700 m²。

1.7 本次委托管理服务标的：P（2021）102 号地块一（以下简称“项目”或“本项目”）

二、委托管理服务基本原则

2.1 双方签订委托管理服务合同后,乙方本着对甲方全面负责的态度,同意接受甲方的委托并以甲方名义组织开发建设工作。乙方在双方签订的合同范围内开展的所有工作均为代理甲方行为,除法律法规及双方签订的合同明确规定外,乙方不承担其他责任,甲方的一切债权、债务及对外责任均与乙方无关。

2.2 甲方作为项目的开发建设单位,负责筹措项目开发建设所需的全部资金,拥有项目开发的监督权、建议权和知情权,以及重大事项的决策权。甲方依法享有项目的收益,承担项目风险。

2.3 乙方根据本合同的约定履行委托管理服务职责和义务,组建项目管理团队,在本合同的约定范围内代表甲方独立行使项目委托管理权,获得本合同约定的收益。

2.4 项目开发建设过程中需采用招投标流程采购专业工作单位服务的,根据招投标流程与定标单位签订的合同由甲方、乙方与定标单位签订三方合同,但合同中需约定乙方为项目管理方,受甲方委托对定标单位进行监督管理,向甲方承担委托管理服务合同约定的责任和义务。其他各类合同均由甲方作为合同主体进行签订,由乙方进行合同履行的全过程管理。本合同签订前,本项目已签订的协议,涉及项目后期开发管理工作的,由乙方进行管理。

三、委托管理服务的范围

委托管理服务范围为项目全过程开发的各项管理工作,包括但不限于:

3.1 前期管理工作：乙方负责对项目的整体定位、运营思路和方案进行统筹规划，负责主导办理项目获取《建设工程规划许可证》及本项目开发相关所需的具体审批和许可手续。乙方对项目的整体定位、运营思路和方案，需报请甲方审批。

3.2 规划设计管理：乙方根据项目类型和实际情况、成本管控需要，把控设计进度及设计成果质量，根据目标成本限额设计管理。最终设计方案及选材由甲方和乙方指定负责人双方签字确认。

3.3 项目运营管理：乙方根据项目定位和市场情况确定投资计划、开工计划和销售计划，并管控各计划节点。

3.4 成本管理：乙方制订合理的项目成本管理目标，并在项目开发建设全过程中实行有效的动态成本管理及竣工结算管理工作。

3.5 招投标管理：以符合国家招投标法律法规的方式协助甲方开展招投标相关工作。

3.6 工程管理：对施工单位、材料设备供应单位、监理单位等进行统筹管理，对项目工程建设阶段的质量、工期、安全生产、文明施工等进行全面管理，对项目建设过程中出现的各类突发事件进行妥善处理。

3.7 营销管理：对项目房产市场定位进行规划并制订销售目标和营销计划，协助甲方选择各类营销专业服务单位并进行统筹管理，对项目的策划、推广、销售过程进行全面管理，实现项目销售目标。

3.8 客户服务及房产保修管理：协助甲方设置或聘任客户服务组织，有效处理客户投诉，提升客户满意度；协助项目房产在约定的缺陷责任期内的管理对接工作。

3.9 档案管理：对项目开发建设全过程的重要档案资料进行归档保存，并根据档案管理的要求及时移交。

3.10 竣工验收和交付管理：乙方负责组织各类中间验收、竣工验收，完成竣工验收备案工作，组织实施项目房产的集中交付工作。

3.11 其他相关管理工作：根据乙方项目开发运营管理经验，进行行政后勤、公文管理、信息管理、人力资源管理等必要且合理的管理工作。

四、委托管理服务相关费用

4.1 乙方委托管理服务费：该费用指乙方为本项目提供委托管理服务所发生的费用，包括乙方人员的薪酬福利、社保费、差旅费、车辆使用费、办公费、会务费、房租水电物业费费用。但不包括：营销负责人的销售提成。乙方委托管理服务费由乙方包干使用，除本协议另有约定外，超支部分由乙方自行承担。

为了避免异议，项目实际发生的建安成本、开发间接费、营销费、财务费用等各项费用，均由甲方承担，不包含在乙方的委托管理服务费用中。

4.2 委托管理服务费用的计算标准为：

委托管理服务费以地块一总投资额为计费基数，委托管理费金额：总投资额*3%，委托管理服务费总额上限（含税）为人民币【1860】万元。最终按实际总投资额和前述取费标准结算，但不得超过委托管理服务费总额上限。

4.3 委托管理服务费的支付方式为：

4.3.1 本合同签订后，乙方组建项目团队后甲方于 30 日内支付【30】万元，项目获取《建设工程规划许可证》后 10 个工作日内，甲方向乙方支付人民币【170】万元委托管理费。

4.3.2 除首笔委托管理服务费用以外（以上 200 万元），剩余委托管理服务费用

有机组成部分，不可分割，具有同等法律效力。

10.6 本合同由本合同产生或与本合同相关的任何争议，双方应协商解决，协商不成的，双方均可向合同履行地人民法院起诉。

10.7 本合同壹式陆份，甲乙双方各执叁份，自双方签字盖章之日起生效。

(以下无正文)

甲方：

法定（授权）代表人：

联系地址：湖北省武汉市江夏区庙山办事处鄂树村德锐大厦1号楼611室

乙方：

法定（授权）代表人：

联系地址：广东深圳市龙岗区坂田街道雅宝路1号星河World F座11层

签署日期：2024年5月24日

5、项目负责人基本情况

5.1、项目负责人基本情况

项目负责人基本情况

姓名	董之纯	性别	男	年龄	40	学历	本科	职称	高级工程师/ 一级建造师、 /一级注册消防工程师
毕业院校	中国石油大学			毕业时间	2013.1.31		所学专业	土木工程	
工程建设行业工作年限	12			投标人企业工作年限	6		业务特长	具备较强的专业能力，熟悉基建项目开发建设的各个环节，管理经验丰富，具备独立的决策能力和大型基建项目综合管理能力，并且具有较强的组织协调管理能力和危机管理能力，擅长管理团队建设。	
工程建设类执业资格、专业、注册号（若有）				\					
其他岗位证				\					

主要工作经历	2019 年 1 月-2023 年 6 月，金地房地产建设管理集团有限公司工程管理中心助理总经理，储备项目总。（2019 年、2020 年连续优秀员工奖） 2023 年 6 月-2025 年 7 月，先后担任中山市翠亨新区马鞍岛傲雷集团总部及研发生产基地项目、深圳市龙岗区易冀大厦项目、狮山镇红星路南侧地段地块项目的项目总经理（项目负责人）； 2025 年 7 月-至今，金地房地产建设管理集团有限公司华南区域助理总经理，储备项目总。本项目若中标，可以立即派驻到本项目履约。
项目业绩	 1、中山市翠亨新区马鞍岛傲雷集团总部及研发生产基地项目开发管理服务（合同价：2580 万元）； 2、深圳市龙岗区易冀大厦项目全过程管理服务（合同价：880 万元）； 3、狮山镇红星路南侧地段地块项目开发建设服务（合同价：3990.4 万元）

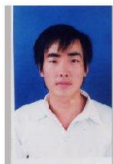
2025 年 8 月 8 日

5.2、项目负责人相关资料证明材料



中华人民共和国
专业技术人员职业资格证书
(电子证书)

一级注册消防工程师
Level 1 Certified Fire Engineer



本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、应急管理部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得一级注册消防工程师职业资格。

姓名：董之纯

证件号码：130529198510171316

性别：男

出生年月：1985年10月

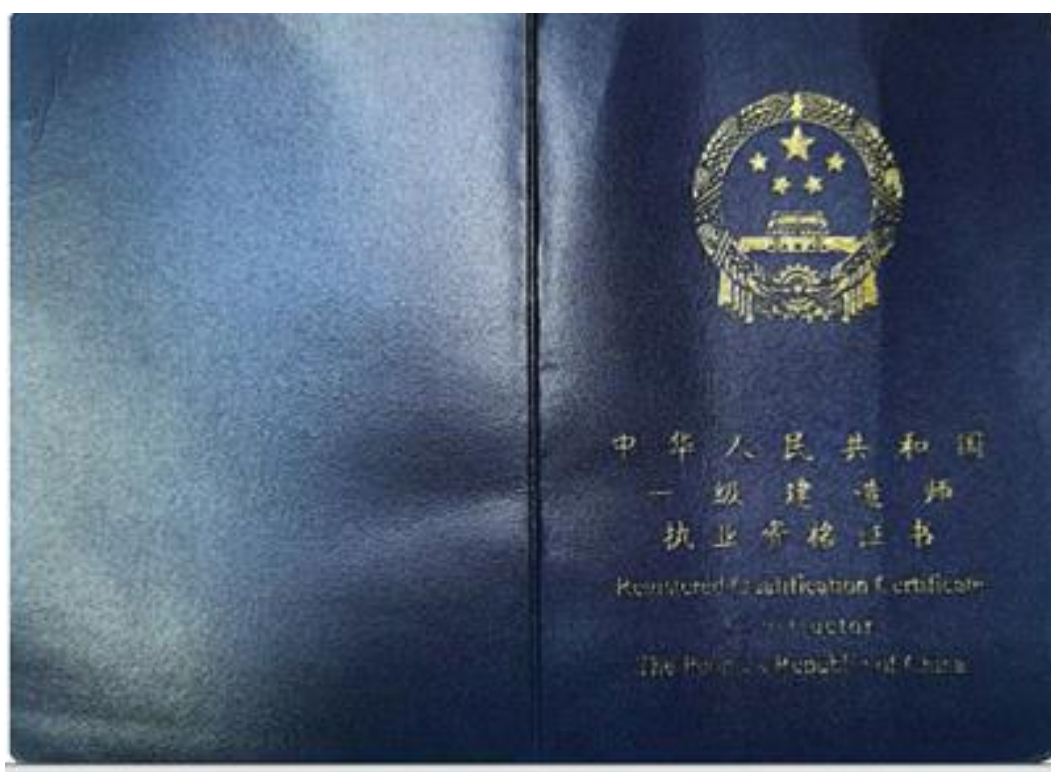
批准日期：2017年11月12日

管理号：2017042110422017110687000280



制发日期：2024年06月07日





1203366 18.5

持证人签名:
Signature of the Bearer

管理号:
File No. 2014034130342013130203006300

姓名:
Full Name 董之纯
性别:
Sex 男
出生年月:
Date of Birth 1985. 10. 17
专业类别:
Professional Type 建筑工程
批准日期:
Approval Date 2014. 09. 21

签发单位盖章:
Issued by
签发日期: 2015 年 3 月 2 日
Issued on



(四) 优秀员工奖

业务发展部：谢杰

财务管理部：王瑾

人力行政部：苏金英

运营信息部：吴庆富

设计管理部：陈树权

工程管理部：董之纯

成本管理部：孙明阳

温州瓯江口项目中心：刘鑫

温州瓯江口项目中心：金蕾芳

温州瓯江口项目中心：高纯纯

深圳深信服项目部：刘晟溢

温州瑞安南门项目部：庞建

深圳光明农场项目中心：罗桂琴

深圳光明农场项目中心：张远清

(六) 优秀员工奖

获奖对象：业务发展部 杨伟光

业务发展部 谢杰

人力行政部 陈庆钰

人力行政部 李凯稀

运营信息部 曹致翔

财务管理部 李佳琦

财务管理部 王瑾

营销客服部 谢卫明

设计管理部 王敏

工程管理部 董之纯

5.3、项目负责人业绩 1 证明文件

证明函

兹证明董之纯先生（身份证号：130529198510171316）于2023年6月至2024年2月期间，担任我司中山市翠亨新区马鞍岛傲雷集团总部及研发生产基地项目的代建项目负责人，按合同规定履行项目管理职能，统筹前期管理、规划设计管理、成本及采购管理、工程建设管理、竣工验收、竣工结算和交付管理、工程质量保修管理、档案管理等与本项目开发全过程相关的管理工作。

特此证明！

中山市傲雷移动照明有限公司

2025年8月1日



企业名称变更核准通知书

(新)名称变核内字[2023]第693号

金地房地产建设管理有限公司:

你企业送审的金地房地产建设管理有限公司企业名称变更登记材料收悉。经审查,核准该企业名称变更为:金地房地产建设管理集团有限公司

(行业: 工程管理服务 代码: 7481)。

申请的经营范围:
工程管理服务

以上名称在企业登记机关核准变更登记,换发营业执照后生效。



注:1、名称变更核准的有效期为6个月,有效期满,核准的名称自动失效。
2、企业名称涉及法律、行政法规规定必须报经审批项目,未能提交审批文件的,登记机关不得以本通知书的企业名称登记。
3、企业变更登记时,登记机关应当将本通知书存入企业档案。
4、企业登记机关应在核准企业变更登记、企业集团设立(变更)登记之日起30日内,将加盖登记机关印章的《企业名称变更核准登记回执》及该企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案。企业应当在企业变更登记之日起30日内将加盖公章的企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案。未报送备案的,名称核准机关在有效期满三个月后将该名称作为未登记的名称处理。

合同编号：_____

中山市翠亨新区马鞍岛傲雷集团总部及研发生产基
地项目

开发管理服务合同

二〇二三年五月

第 1 页 共 43 页

甲方（委托方）：中山市傲雷移动照明有限公司

地址：中山市南朗街道翠亨新区香山大道 34 号 1 号楼 11 层 1120 室 A-27 卡

乙方（受托方）：金地房地产建设管理有限公司

地址：深圳市龙岗区坂田街道星河 World 大厦 F 座 11 楼

鉴于：

1. 甲方拟申请竞拍位于中山市翠亨新区马鞍岛编号为 D-96 地块的新型产业
用地使用权（下称“项目地块”），并作为甲方投资开发项目地块。

2. 乙方是金地集团旗下专注于房地产开发建设管理的专业性管理服务公司，
依托金地集团的全国化布局以及丰富的开发经验，具备专业的技术管理团队、完
善的建设标准体系和质量控制体系、优越的成本控制体系、良好的品牌信誉以及
房地产延伸价值服务体系，在房地产开发建设各阶段均具有全面、专业的技术力
量。

3. 甲方委托乙方对本项目开发进行全过程管理，乙方受此委托，通过提供高
品质的专业管理服务，为甲方创造更好的效益。

有鉴于此，根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，甲乙双
方本着公平、平等、诚实、信用、互利的原则，经友好协商，就甲方委托乙方提
供项目开发全过程管理服务事宜达成一致，并签订本合同，以资共同遵守。

合同书

第一条 项目概况

- 1.1 项目名称：傲雷集团总部及研发生产基地项目（下称“项目”或“本项目”）。
- 1.2 土地性质：M0 新型产业用地。
- 1.3 项目地点：中山市翠亨新区马鞍岛，北临和秀路，东临思洋路。
- 1.4 土地现状与交付情况：净地，土地已平整，现状未施工。
- 1.5 主要规划建筑指标：项目用地面积为 20000 平方米，容积率为 5.0，建筑密度为 40%，建筑限高 100 米。
- 1.6 项目进展情况：项目土地待出让。
- 1.7 与项目有关的合同文件及审批文件：/
- 1.8 项目交付标准：精装竣工（含公共区域精装修及户内精装修）。
- 1.9 其他：暂无。

第二条 委托管理范围及期限

- 2.1 甲方委托乙方为本项目开发提供全过程管理服务，委托管理范围包括前期管理（不含政府关系管理工作）、规划设计管理、成本及采购管理、工程建设管理、竣工验收、竣工结算和交付管理、工程质量保修管理、档案管理等与本项目开发全过程相关的管理工作，内容如下：
 - 2.1.1 前期管理工作：对项目的整体定位和运营思路和方案进行统筹规划，协助办理项目开发建设所需的审批和许可手续并提供全过程技术支持。
 - 2.1.2 规划设计管理：根据项目类型和实际情况及相关规定指导各阶段各类规划设计、施工图设计单位完成设计工作，组织进行限额设计，管理设计进度及设计成果质量，开展设计阶段的项目开发建设成本管控工作。
 - 2.1.3 成本及采购管理：制订合理的项目成本管理目标，在项目开发建设全过程中实行全面的成本管理，充分发挥乙方集采资源优势，通过市场

- 8.2 除双方另行指定及本合同另有约定外，甲方授权其代表全权行使本合同约定的甲方权利，乙方授权其代表全权行使本合同约定的乙方权利。
- 8.3 任何对本合同进行补充、变更的文件，均须由甲乙双方法定代表人签署并盖章后生效。
- 8.4 甲乙双方之间有关文件的传递、接收以及指令的发布等由各自代表签收或送达至本合同中约定的各自联系人，双方代表均不得拒绝签收，但签收不代表对文件内容的确认。
- 8.5 一方更换代表人选的，必须提前5日以书面形式加盖公司印章通知另一方。

第九条 开发管理服务费及管理奖励金

甲方委托乙方为项目开发提供全过程管理服务，应向乙方支付开发管理服务费、管理奖励金，具体详见本合同附件三《开发管理服务费及管理奖励金》。

第十条 违约责任

本合同签订后，双方均应严格履行，任何一方违反其作出的陈述和保证或违反本合同的其他约定，均视为违约，违约方应赔偿守约方的损失。

10.1 甲方的违约责任

10.1.1 甲方未按协议约定向乙方支付开发管理服务费、管理奖励金或其他费用的，每迟延一日，应按照应付未付金额万分之五的标准向乙方支付违约金，迟延超过60日的，乙方有权暂停相关工作直至甲方支付相关费用。

10.1.2 甲方或项目发生下述任一情形的，乙方有权解除本合同。乙方依合同约定或法律规定解除本合同的，已收取的全部费用不予退还，甲方应按合同约定向乙方支付欠付的各项费用（如有）及其他应结算支付的费用，相关情形包括：

10.1.2.1 项目开发建设出现重大困难的，包括但不限于以下任一情形：

（1）因资金不足、债务问题等甲方原因导致项目暂停、中止、

【本页无正文，为双方签署页】

甲方（盖章）：

地址：

法定代表人或授权代表：

合同签订地：深圳市宝安区

日期：2023 年 06 月 01 日



乙方（盖章）：

地址：

法定代表人或授权代表：



附件三：开发管理服务及管理奖励金

1. 开发管理服务费

甲方委托乙方为本项目开发提供全过程管理服务，应向乙方支付服务费，服务费包括开发管理服务费和管理奖励金。为了避免异议，项目实际发生的建安成本、开发间接费、日常管理费以及附件四提示的第三方专项服务费等各项费用，均由甲方承担，不包含在乙方的服务费用中。

1.1 开发管理服务费的标准

本项目开发管理服务费固定总价（含税）为 2580.00 万元，（大写：贰仟伍佰捌拾万圆整，其中，不含税金额为 2433.96 万元，税额为 146.04 万元），根据本项目的实施进度分期支付（首笔服务费除外）。

1.2 开发管理服务费的支付

- 1.2.1 本合同签订后 15 个工作日内，甲方向乙方支付开发管理服务费总额的 10%作为首笔服务费，用以乙方组建项目团队、开展前期调研、搭建项目管理系统等各项前期工作。
- 1.2.2 项目的规划设计方案经甲乙双方决议通过后 15 个工作日内，甲方向乙方支付开发管理服务费总额的 5%；
- 1.2.3 项目取得建设工程规划许可证后 15 个工作日内，甲方向乙方支付开发管理服务费总额的 10%；
- 1.2.4 项目取得施工许可证后 15 个工作日内，甲方向乙方支付开发管理服务费暂定总额的 10%；
- 1.2.5 项目垫层工程完成后 15 个工作日内，甲方向乙方支付开发管理服务费总额的 5%；
- 1.2.6 项目形象进度达到正负零后 15 个工作日内，甲方向乙方支付开发管理服务费总额的 10%；
- 1.2.7 项目主体结构施工至一半楼层后 15 个工作日内，甲方向乙方支付开发管理服务费总额的 5%；
- 1.2.8 项目主体结构封顶后 15 个工作日内，甲方向乙方支付开发管理服

5.4、项目负责人业绩 2 证明文件

证明函

兹证明董之纯先生（身份证号：130529198510171316）于2024年2月至2025年2月期间，担任我司深圳市龙岗区易冀大厦项目的代建项目负责人，按合同规定履行项目管理职能，统筹前期管理、成本及采购管理、工程建设管理、竣工验收和交付管理、工程质量保修管理、档案管理等管理工作。

特此证明！



合同编号: _____

深圳市龙岗区易冀大厦项目

全过程管理服务合同



二〇二三年九月

合同书

第一条 项目概况

- 1.1 项目名称：深圳易冀大厦项目（下称“项目”或“本项目”）。
- 1.2 土地性质：M0 新型产业用地。
- 1.3 项目地点：深圳市龙岗区，坂田北片区 G03510-0064 地块。
- 1.4 土地现状与交付情况：项目已围板，土地未平整，现状存在少量树木及山丘，未施工。
- 1.5 主要规划建筑指标：项目用地面积为 7,766.62 平方米，容积率为 4.6，总建筑面积为 47,623.08 平方米，建筑高度为 91.65 米，详见地块规划设计条件书。
- 1.6 项目进展情况：项目已摘地，未开工。
- 1.7 项目建设标准：毛坯竣工、精装交付（指公共区域精装修及 10 层户内精装修）。

第二条 委托管理范围及期限

- 2.1 甲方委托乙方为本项目开发提供全过程管理服务，委托管理范围包括前期管理、成本及采购管理、工程建设管理、竣工验收和交付管理、工程质量保修管理、档案管理等管理工作，内容如下：
 - 2.1.1 前期管理工作：对项目的整体定位和运营思路和方案进行统筹规划，并提供技术支持。
 - 2.1.2 成本及采购管理：制订合理的项目成本管理目标，在项目开发建设全过程中实行全面的成本管理，充分发挥乙方战采资源优势，通过市场化方式组织开展本项目选择各类施工、服务、设备材料的供应商单位的选聘并与甲方汇报达成一致后进行统筹管理。本项目报批报建单位、工程勘察单位、设计单位、监理单位已由甲方自行招标，但乙方仍需对监理单位在施工期间的现场服务进行统筹管理并向甲方汇报。

的甲方权利，乙方授权其代表全权行使本合同约定的乙方权利。

- 8.3 任何对本合同进行补充、变更的文件，均须由甲乙双方法定代表人签署并盖章后生效。
- 8.4 甲乙双方之间有关文件的传递、接收以及指令的发布等由各自代表签收或送达至本合同中约定的各自联系人，双方代表均不得拒绝签收，但签收不代表对文件内容的确认。
- 8.5 一方更换代表人选的，必须提前 5 日以书面形式加盖公司印章通知另一方。

第九条 开发管理服务费及其他

甲方委托乙方为项目开发提供全过程管理服务，应向乙方支付开发管理服务费、管理奖励金等，具体详见本合同附件三《开发管理服务费及其他》。

第十条 违约责任

本合同签订后，双方均应严格履行，任何一方违反其作出的陈述和保证或违反本合同的其他约定，均视为违约，违约方应赔偿守约方的损失。

10.1 甲方的违约责任

- 10.1.1 甲方未按合同约定向乙方支付开发管理服务费、管理奖励金或其他费用的，每迟延一日，应按照应付未付金额万分之五的标准向乙方支付违约金，且延迟超过 15 日后乙方有权暂停各项工作直至甲方支付相关费用（除不可抗力导致甲方无法支付外）；延迟超过 60 日的，每迟延一日，应按照应付未付金额千分之一的标准向乙方支付违约金。

- 10.1.2 甲方或项目发生下述任一情形的，乙方有权解除本合同。乙方依合同约定或法律规定解除合同的，已收取的全部费用不予退还，甲方应按合同约定向乙方支付欠付的各项费用（如有）及其他应结算支付的费用，并向乙方支付违约金，标准为开发管理服务费总额减去甲方已支付部分后剩余金额的 20%（即：【开发管理服务费总额-已支付的开发管理服务费】*20%），该违约金不足弥补乙方损失的，乙方有权继续追偿。相关情形包括：

【本页无正文，为《深圳市龙岗区易冀大厦项目全过程管理服务合同》双方签署页】

甲方（盖章）：深圳易宝软件有限公司

乙方（盖章）：珠海市金地信筑房地产管理
有限公司

地址：深圳市龙岗区坂田街道岗头社区清湖
工业区宝能科技园（南区）一期 B 区 B2 栋
1501

地址：深圳市龙岗区坂田街道星河 world F
座 11 楼

法定代表人或授权代表：



法定代表人或授权代表：



合同签订地：深圳市龙岗区

日期：2023 年 9 月 28 日

附件三：开发管理服务费及其他

1.开发管理服务费

甲方委托乙方为本项目开发提供全过程管理服务，应向乙方支付服务费，服务费包括开发管理服务费和管理奖励金。为了避免异议，项目实际发生的建安成本、开发间接费、日常管理费以及附件四提示的第三方专项服务费等各项费用，均由甲方承担，不包含在乙方的服务费用中。

1.1 开发管理服务费的标准

本项目的开发管理服务费固定总价（含税）为 8,800,000 元（大写：人民币捌佰捌拾万元整），含 6% 增值税；

其中，不含税金额为 8,301,886.79 元（大写：人民币捌佰叁拾万零壹仟捌佰捌拾陆元柒角玖分），税额为 498,113.21 元（大写：人民币肆拾玖万捌仟壹佰壹拾叁元贰角壹分），根据本合同的约定分期支付。

1.2 开发管理服务费的支付

开发管理服务费的支付安排如下：

- 1.2.1. 本合同签订后 15 个工作日内，甲方向乙方支付 88 万元首笔服务费，用以乙方组建项目团队、开展前期调研、搭建项目管理系统等各项前期工作。
- 1.2.2. 项目楼栋取得施工许可证后 15 日内，甲方向乙方支付开发管理服务费总额的 5%；
- 1.2.3. 项目楼栋基坑土方开挖完成后 15 日内，甲方向乙方支付开发管理服务费总额的 10%；
- 1.2.4. 项目楼栋形象进度达到正负零后 15 日内，甲方向乙方支付开发管理服务费总额的 15%；
- 1.2.5. 项目主体结构封顶后 15 日内，甲方向乙方支付开发管理服务费总额的 25%；
- 1.2.6. 项目外立面完成后 15 日内，甲方向乙方支付开发管理服务费总额的 13%；

5.5、项目负责人业绩3证明文件

GHT-2028-009
JX 20241201

狮山镇红星路南侧地段地块项目

开发建设服务合同

项目编号: GZT-240592

项目名称: 狮山镇红星路南侧地段地块项目开
发建设服务

甲方: 佛山市南海金熙房地产开发有限公司

乙方: 金地房地产建设管理集团有限公司

签订日期: 2024 年 12 月

开发建设服务合同

甲方（委托方）：【佛山市南海金熙房地产开发有限公司】

地址：佛山市南海区狮山镇丽怡路16号之一

乙方（受托方）：【金地房地产建设管理集团有限公司】

统一社会信用代码：91654004MA78HD6469

法定代表人：蔡戈鸣

联系电话：0755-82669936

地址：深圳市南山区高新南九道9号金地威新软件科技园南区5号楼1-2层

甲方通过公开招标方式确定【金地房地产建设管理集团有限公司】为中标单位，为狮山镇红星路南侧地段地块项目（简称“项目”或“本项目”）提供开发建设服务（即对项目进行开发建设管理并提供代建代销服务）。

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，甲乙双方本着公平、平等、诚实、信用、互利的原则，经友好协商，就甲方委托乙方为项目开发建设提供代建代销服务并对项目进行开发建设管理事宜达成一致，并签订本合同，以资共同遵守。

第一条 项目概况

1. 项目名称：狮山镇红星路南侧地段地块项目（简称“项目”或“本项目”）。

2. 项目地址：位于【佛山市南海区狮山镇红星路南侧地段】。

3. 用地性质：城镇住宅用地兼容零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、公园与绿地，占地面积【47903.83】m²（折合约71.86亩），土地使用权期限为城镇住宅用地为70年，零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地为40年，公园与绿地为50年，使用权人为甲方。

4. 主要规划指标：详见规划条件。

第二条 词语定义

1. 项目管理团队：是指由乙方组建并派驻本项目具体承担项目开发建设管理职责、履行本合同下乙方义务的管理团队（详见附件【三】）。

2. 项目负责人：是指由乙方委派并作为乙方代表全面履行本合同的负责人。

3. 专业工作单位：是指甲方或乙方以甲方名义通过招投标或其他合法的方式选择承担项目勘察、设计、施工、监理、咨询、顾问、材料设备供应及安装、销售代理、物业管理等工作且具备相应资质的单位。

4. 专业工作合同：指甲方（甲方另行明确的除外）与选定的各专业工作单位签订的勘察、设计、施工、监理、咨询、顾问、材料设备采购及安装、销售代理、物业服务等合同。

5. 重大设计/工程变更：是指凡涉及已经或可能造成项目总体建设规模、建设标准、使用功能及项目总体布局的改变，且导致单项变更估算金额、工程变更累计金额 1000 万元（不含）以上的设计或工程变更。根据甲方变更管理制度完善变更手续。

6. 可售物业：是指本项目经政府主管部门审批许可对外销售的物业。

7. 保留物业：是指在本项目的可售物业范围内，甲方决定自留而不对外销售的物业；不包括甲方按建设用地规划条件要求而配建的社区用房、物业管理用房、配电房、开关房、垃圾用房等设施类用房。

8. 计划销售物业：是指本项目可售物业扣除甲方保留物业之外的计划公开对外销售的物业。

9. 销售率：是指本项目地上已售出物业与计划销售物业的建筑面积的比例，不包含车位、车库、储藏室等，已售出物业以签订商品房买卖合同为准。

10. 项目总货值：是指按照本合同约定的各类可售物业的含增值税销售总额，包括实际销售物业的合同销售额以及甲方保留物业和剩余物业按照以下约定方式计算所得的销售额之和。

甲方保留物业和剩余物业按本项目同类实际销售物业含税销售均价计算销售额。即：项目总货值=实际销售物业销售额+（甲方保留物业和剩余物业面积）*实际销售物业均价。

11. 项目总销售额：是指截止最终结算之日实际销售的各类可售物业的含增值税销售总额（以合同销售额为准），以及租赁物业（如人防车位）的租赁收入总额（以租赁合同额为准）。

12. 集中交付：是指乙方以甲方的名义集中组织买房人收房，将本项目房屋批量交付给买房人。

13. 前期物业管理：在业主、业主大会选聘物业服务企业之前，甲方作为建设单位为本项目选聘物业服务企业进行物业管理，并签订书面的物业服务合同。

14. 生产安全事故：本合同所述的生产安全事故、重大生产安全事故标准均适用《生产安全事故报告和调查处理条例》的规定。

15. 项目管理费用暂定总额=暂定目标货值人民币【172000】万元（含税）×中标项目管理费率。项目管理费用总额以最后结算金额为准。

16. 年度销售目标的销售管理费用=当年（自然年）销售合同签约目标金额×中标项目管理费率×60%。

17. 本项目销售周期：自本项目首次取得预售许可证次月开始，至销售目标完成之日止。销售周期自本项目首次取得预售许可证次月开始计算，最长不超过 48 个月。

第三条 委托管理范围及期限

1. 乙方应就项目开发建设为甲方提供与项目立项、定位、策划、设计管理、报建、融资配合、工程管理、招投标管理、咨询、营销、招商、交付、维保、物业管理（如有）等与项目开发建设及销售的全过程有关的一切服务，并提供品牌使用权。具体范围内容如下（包括但不限于以下内容）：

（1）前期策划及运营管理工作：进行市场调查研究，深入研究客户需求，向甲方提供项目的开发策略报告，整体规划、展示区及产品户型等设计方案建议；制订项目开发运营计划及统筹其它各类计划安排，按照书面确认的项目开发运营计划完成各项施工建设任务。

（2）前期管理工作：指定专人负责办理项目开发建设所需的所有审批和许可手续（包括但不限于规划、环保、报建、绿色建筑、节能、抗震、消防、人防、卫生、绿化、市政、防雷等相关审批，获得建设行政主管部门颁发的项目开工许可证等事宜）。

（3）招投标管理：配合甲方要求，根据中华人民共和国、广东省、佛山市、南海区和甲方关于投资项目招标管理的相关规定或要求，编制或审核工程量清单及招标控制价，通过市场化方式选择及管理各类勘察、咨询、评估、设计、施工、监理、设备材料供货单位、招标代理及工程审价等单位并进行统筹管理，做好招投标阶段的项目开发建设成本的管控。

根据《必须招标的工程项目规定》（国家发展和改革委员会令[2018]第 16 号）规定，（一）施工单项合同估算价在 400 万元人民币以上；（二）重要设备、材料等货物的采购，单项合同估算价在 200 万元人民币以上；（三）勘察、设计、监理等服务的采购，单项合同估算价在 100 万元人民币以上的，属于必须招标项目（若政府有新的规定，按新规定执行），按公开招标相关流程进行招标，乙方配合实施；未达到必须公开招标的工程项目，则按乙方中标后须针对本项目重新制定相应的招标采购等内部制度执行，招标活动开展前与招标活动结束后均须报甲方备案。甲方有权要求乙方调整、修改针对本项目的内部制度，调整及修改须合法合规，乙方须配合执行。

（4）规划设计管理：根据项目类型和实际情况及相关规定以甲方的名义，选择并管理各阶段各专业规划设计、方案设计、施工图设计、设计变更、竣工图编制单位完成设计工作、图纸

等法律效力。

第三十九条 生效和文本

本合同自双方的法定代表人或授权代表签署并加盖公司公章(或合同专用章)之日起成立,自乙方按要求提交履约保证金之日起生效,至本合同约定的服务期满且双方履行完毕全部义务之日止。

本合同一式八份,双方各持有四份,每份具有同等法律效力。

(本页无正文,为双方签署页)

甲方名称(公章): 佛山市南海金熙房地产开发有限公司 地址:佛山市南海区狮山镇丽怡路16号之一	乙方名称(公章): 金地房地产建设管理集团有限公司 地址:深圳市南山区高新南九道9号金地威新软件园科技园南区5号楼1-2层
---	---

法定代表人或授权代表: 	法定代表人或授权代表: 
---	--

日期:【2024】年【12】月【6】日

附件一 项目管理费用清单

项目管理费用合同价（含税）

序号	项目名称	金额	备注
1	中标项目管理费费率（%）	2.32%	
2	项目管理费用合同价（元）	¥39,904,000.00 元 （其中：不含税金额 37,645,283.02 元，增值 税金 2,258,716.98 元）	
3	工程 管理 费用总额合同价（元）	¥15,961,600.00 元	工程 管理 费 用总额合同 价=项目管 理费用合同 价×40%
4	销售管理费用合同价（元）	¥23,942,400.00 元	销售管理费 用合同价= 项目管理费 用合同价× 60%
5	税率（%）	6%	
6	税金（元）	¥2,258,716.98 元	

佛山市南海金熙房地产开发有限公司

南金熙函〔2025〕1号

佛山市南海金熙房地产开发有限公司 关于回复狮山镇红星路南侧地段地块项目 委派项目负责人及设计负责人调整的函

金地房地产建设管理集团有限公司：

来文《关于狮山镇红星路南侧地段地块项目委派项目负责人及设计负责人调整的函》（金地管理函字第【2025】002号）已收悉。经研究，现回复如下：

一、同意贵司将合同中项目负责人由彭登峰调整为董之纯、设计管理负责人由杨瑞调整为高鹏飞。

二、同意替换后的人员均按合同约定履行相关权责。

特此函告。

佛山市南海金熙房地产开发有限公司

2025年2月11日



6、项目管理团队

6.1、投标人人员情况一览表

投标人人员情况一览表

投标人：金地房地产建设管理集团有限公司

名称	姓名	职务	职称	主要简历、经验及承担过的项目
项目负责人	董之纯	项目负责人	高级工程师/一级建造师/一级注册消防工程师	1、2019 年-至今，担任金地管理公司项目总经理：中山市翠亨新区马鞍岛傲雷集团总部及研发生产基地项目、深圳市龙岗区易冀大厦项目、狮山镇红星路南侧地段地块项目； 2、2017 年-2019 年，担任碧桂园江中区域高级工程经理：珠海金湾西湖项目、珠海平沙新城项目； 3、2015 年-2017 年，担任荣盛集团廊霸公司高级工程经理：廊坊荣盛花语城。
设计管理团队	高鹏飞	设计总负责人	一级建筑师	1、C 塔及相邻地块项目全过程工程咨询服务（带直升机起降平台） 2、思摩尔科技大厦项目项目管理服务
	吴从胜	建筑设计负责人	一级建筑师	1、深圳市福田区环湾城项目； 2、福田区园岭街道兄弟高登高新产业园项目
	曾志坚	结构设计负责人	高级工程师	1、C 塔及相邻地块项目全过程工程咨询服务（带直升机起降平台） 2、福田区园岭街道兄弟高登高新产业园项目
	彭畅	综合机电设计负责人	中级工程师	1、C 塔及相邻地块项目全过程工程咨询服务（带直升机起降平台） 2、福田区园岭街道兄弟高登高新产

				业园项目
	王家华	特殊专业设计负责人	高级工程师	1、深圳市福田区环湾城项目； 2、思摩尔科技大厦项目项目管理服务
	陈海龙	装修及景观设计负责人	助理工程师	1、思摩尔科技大厦项目项目管理服务； 2、福田区园岭街道兄弟高登高新产业园项目
工程管理团队	尹长军	工程总负责人	一级建造师/中级工程师	1、思摩尔科技大厦项目项目管理服务； 2、福田区园岭街道兄弟高登高新产业园项目
	李东	土建工程师	中级工程师	1、C塔及相邻地块项目全过程工程咨询服务（带直升机起降平台） 2、思摩尔科技大厦项目项目管理服务
	秦国奎	机电安装工程师	中级工程师	1、C塔及相邻地块项目全过程工程咨询服务（带直升机起降平台） 2、福田区园岭街道兄弟高登高新产业园项目
	杨海波	暖通工程师	高级工程师	1、深圳市福田区环湾城项目； 2、思摩尔科技大厦项目项目管理服务
	黄小龙	给排水工程师	中级工程师	1、深圳市福田区环湾城项目； 2、中山市翠亨新区马鞍岛傲雷集团总部及研发生产基地项目开发管理服务
	白桦	装修景观工程师	一级建造师	1、深圳市福田区环湾城项目； 2、福田区园岭街道兄弟高登高新产业园项目
	李佳澄	安全工程师	中级工程师	1、思摩尔科技大厦项目项目管理服务； 2、福田区园岭街道兄弟高登高新产

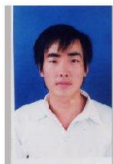
				业园项目
成本、招 采、合同管 理团队	陈琳	成本、招 采、合同总 负责人	一级造价 工程师	1、深圳市福田区环湾城项目； 2、福田区园岭街道兄弟高登高新产 业园项目
	卢庆	土建预算负 责人	一级造价 工程师	1、C塔及相邻地块项目全过程工程 咨询服务（带直升机起降平台） 2、福田区园岭街道兄弟高登高新产 业园项目
	康大桥	安装预算负 责人	二级造价 工程师	1、深圳市福田区环湾城项目； 2、思摩尔科技大厦项目项目管理服 务
	吴庆富	合约成本负 责人	中级经济 师	1、思摩尔科技大厦项目项目管理服 务； 2、中山市翠亨新区马鞍岛傲雷集团 总部及研发生产基地项目开发管理 服务
报建负责人	钟国强	报建负责人	中级经济 师	1、思摩尔科技大厦项目项目管理服 务； 2、福田区园岭街道兄弟高登高新产 业园项目
资料员	张倩	资料员	资料员合 格证	1、深圳市福田区环湾城项目； 2、福田区园岭街道兄弟高登高新产 业园项目

6.2、项目负责人证明材料



中华人民共和国
专业技术人员职业资格证书
(电子证书)

一级注册消防工程师
Level 1 Certified Fire Engineer



本证书由中华人民共和国人力资源
和社会保障部、应急管理部批准颁发，
表明持证人通过国家统一组织的考试，
取得一级注册消防工程师职业资格。

姓 名：董之纯

证件号码：130529198510171316

性 别：男

出生年月：1985年10月

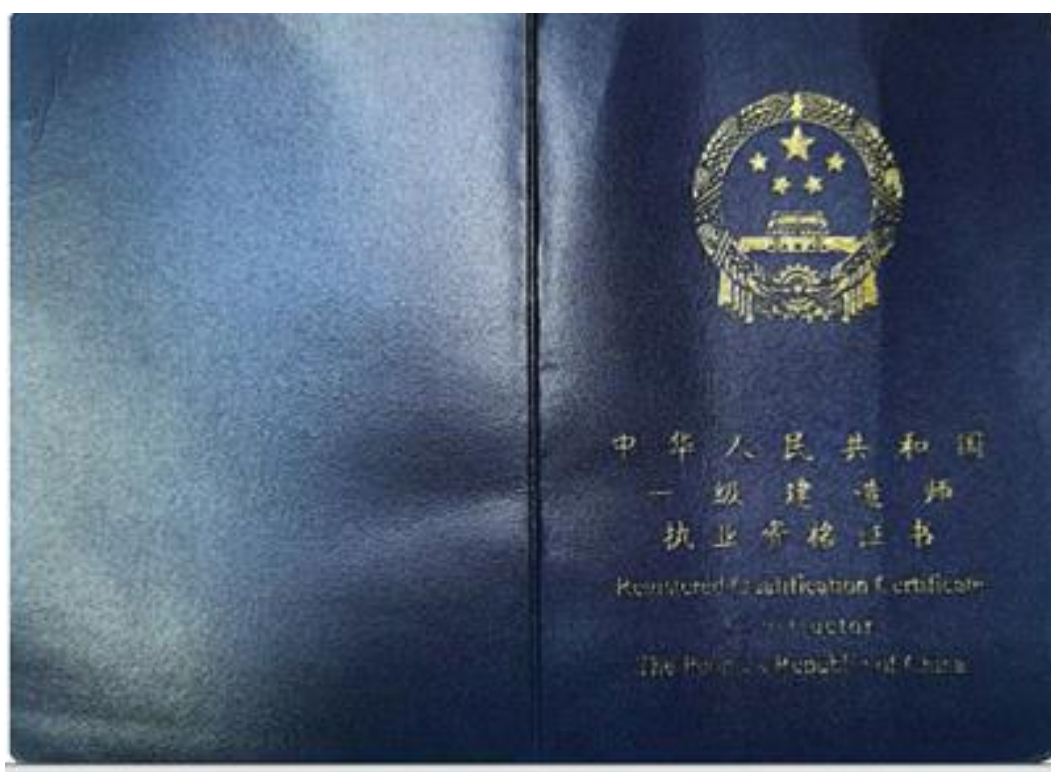
批准日期：2017年11月12日

管 理 号：2017042110422017110687000280



制发日期：2024年06月07日





1203366 18.5

持证人签名:
Signature of the Bearer

管理号:
File No. 2014034130342013130203006300

姓名: 董之纯
Full Name
性别: 男
Sex
出生年月: 1985. 10. 17
Date of Birth
专业类别: 建筑工程
Professional Type
批准日期: 2014. 09. 21
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by
签发日期: 2015 年 3 月 2 日
Issued on



6.3、设计管理团队—设计总负责人证明材料



6.4、设计管理团队—建筑设计负责人证明材料



6.5、设计管理团队—结构设计负责人证明材料



广东省职称证书

姓名：曾志坚

身份证号：430525198205107233



职称名称：高级工程师

专业：建筑结构

级别：副高

取得方式：职称评审

通过时间：2023年05月13日

评审组织：深圳市建筑学专业高级职称评审委员会

证书编号：2303001134879

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2023年07月18日



查询网址：<http://www.gdhrss.gov.cn/gdweb/zyjsrc>

6.6、设计管理团队—综合机电设计负责人证明材料





粤中取证字第 500162249429 号

彭畅 于二〇一五年

七月, 经

深圳市人力资源和社会保障局

考核认定,

具备 供热、供燃气、通风及空调
工程师

资格。特发此证

深圳市人力资源和社会保障局

发证机关:

二〇一五年九月五日



6.7、设计管理团队—特殊专业设计负责人证明材料



6.8、设计管理团队—装修及景观设计负责人证明材料



广东省职称证书

姓 名：陈海龙

身份证号：362228198904172639



职称名称：助理工程师

专 业：建筑管理

级 别：助理级

取得方式：职称评审

通过时间：2024年5月26日

评审组织：深圳市建筑管理专业高级职称评审委员会

证书编号：2403006191702

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年8月20日



6.9、工程管理团队—工程总负责人证明材料



广东省职称证书

姓 名：尹长军

身份证号：429004199008051770



职称名称：工程师

专 业：建筑管理

级 别：中级

取得方式：职称评审

通过时间：2024年5月26日

评审组织：深圳市建筑管理专业高级职称评审委员会

证书编号：2403003191266

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年8月20日



6.10、工程管理团队一—土建工程师证明材料



6.11、工程管理团队—机电安装工程师证明材料





持证人签名:

Signature of the Bearer

管理号: 10143440160
File No.:

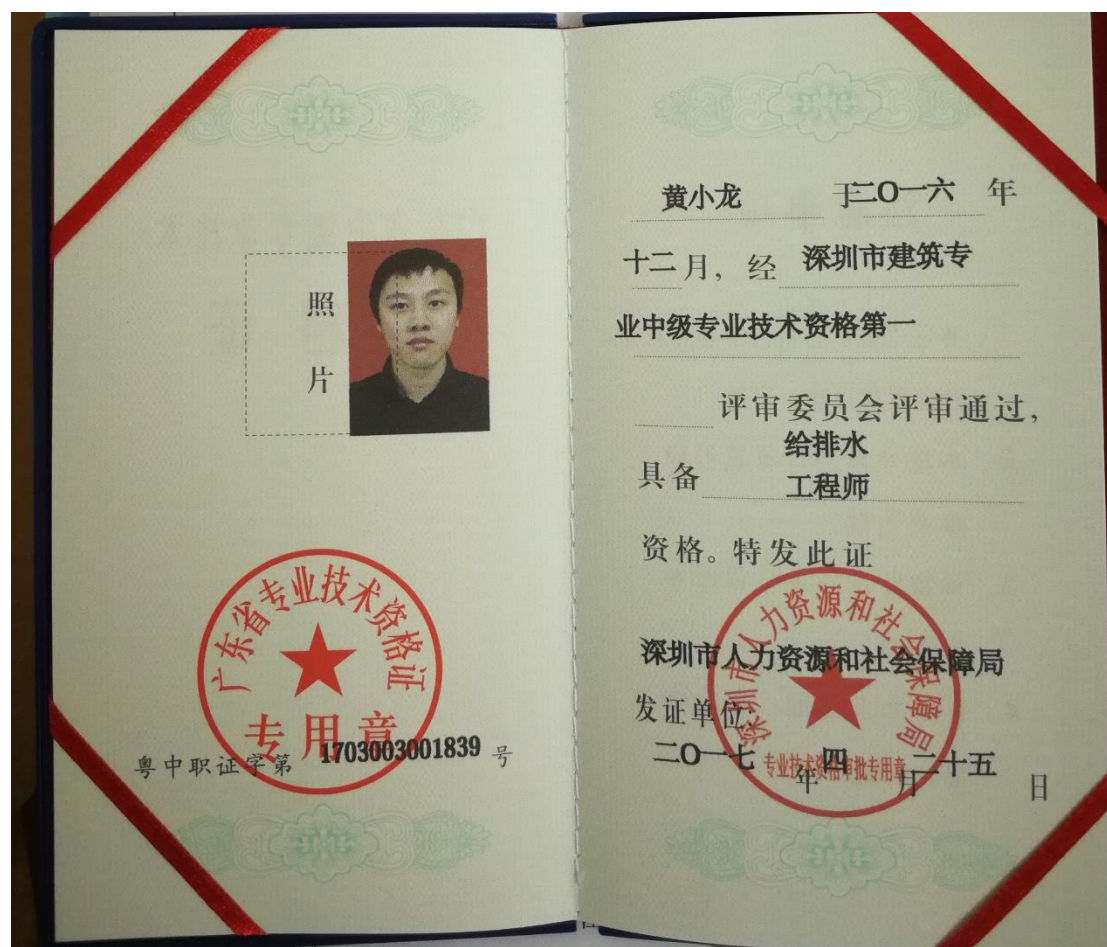
姓名: 秦国奎
Full Name
性别: 男
Sex
出生年月: 1978年04月
Date of Birth
资格名称: 系统集成项目管理工程师
Qualification
资格级别: 中 级
Qualification Level
批准日期: 2010年05月22日
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by
签发日期: 2010年 08 月 19 日
Issued on

6. 12、工程管理团队—暖通工程师证明材料



6.13、工程管理团队—给排水工程师证明材料



6.14、工程管理团队—装修景观工程师证明材料



6.15、工程管理团队—安全工程师证明材料



广东省职称证书

姓 名：李佳澄

身份证号：610104199602032110



职称名称：工程师

专 业：装配式建筑

级 别：中级

取得方式：考核认定

通过时间：2024年5月25日

评审组织：深圳市装配式建筑专业高级职称评审委员会

证书编号：2403003199350

发证单位：深圳市人力资源和社会保障局

发证时间：2024年8月20日



6.16、成本、招采、合同管理团队—成本、招采、合同总负责人证明材料



6.17、成本、招采、合同管理团队—土建预算负责人证明材料





6.18、成本、招采、合同管理团队—安装预算负责人证明材料



6.19、成本、招采、合同管理团队—合约成本负责人证明材料



6.20、报建负责人证书情况



查询网址：<http://www.chsi.com.cn>



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



经济专业技术资格

Economics Professional Qualification

本证书由中华人民共和国人力资源
和社会保障部批准颁发，表明持证人通
过国家统一组织的考试，取得相应的专
业技术资格水平。



中华人民共和国
人力资源和社会保障部



姓 名: 钟国强
证件号码: 441621199101101256
性 别: 男
出生年月: 1991年01月
级 别: 中级
专 业: 房地产经济
批准日期: 2018年11月04日
管 理 号: 201811001440000645



6.21、资料员证书情况



证书编码: 0442211400012000077

住房和城乡建设领域施工现场专业人员
职业培训合格证



姓 名: 张倩

身份证号: 431222199011161047

岗位名称: 资料员

参加住房和城乡建设领域施工现场
专业人员职业培训, 测试成绩合格。



扫码验证

培训机构: 广东省艺建联职业培训学校

发证时间: 2022年06月08日

查询地址: <http://rcgz.mohurd.gov.cn>

7、其他

7.1 投标人情况一览表

序号	项目	内容及说明	备注
二	营业执照	91654004MA78HD6469	提供复印件
	1. 注册年度及注册编号	2019 年 9 月 16 日	
	2. 注册资金（万元）	5000	
	3. 经营场所	广东省深圳市南山区高新区高新南环路金地威新软件科技园 5 号楼	
	4. 有效期	无固定期限	
三	税务登记证	三证合一 至营业执照	提供复印件
	1. 税务登记证编号		
三	其他资格（质）证书	（若有其他资质证书，可按表格格式扩展	提供复印件
	1. 证书名称	房地产开发企业资质证书	
	2. 批准单位	新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅	
	3. 等级	二级	
	4. 批准时间及编号	2023 年 11 月 22 日 新房资【2023】2651881	
	5. 有效期	2026 年 7 月 3 日	
四	其他	投标人认为需补充的其他说明	

注：在按要求填写好此表格后，各投标单位可以用其它的方式，就公司整体情况作出详细的介绍（可以提供相应文字、照片等）

(一) 营业执照

统一社会信用代码
91654004MA78HD6469

统一社会信用代码“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

营业执照

名称 金地房地产建设管理集团有限公司
类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人 蔡戈鸣
经营范围 许可项目：建设工程设计；建设工程施工；房地产开发经营；建设工程勘察；建设工程监理。（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：工程管理服务；规划设计管理；招投标代理服务；工程造价咨询业务；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；企业管理咨询；财务咨询；税务服务；物业管理；房地产评估；商业综合体管理服务；专业保洁服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）。（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）

注册资本 伍仟万元整
成立日期 2019年09月16日
住所 新疆伊犁哈萨克自治州霍尔果斯市亚欧北路23号唐宫大酒店14楼1单元10层1018-1室

登记机关
2023年 10月 20日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
国家市场监督管理总局监制

(二) 房地产开发企业资质证书


房地产开发企业资质证书

企业名称: 金地房地产建设管理集团有限公司

详细地址: 新疆伊犁哈萨克自治州霍尔果斯市亚欧北路23号唐宫大酒店14楼1单元10层1018-1室

统一社会信用代码: 91654004MA78HD6469 **法定代表人:** 蔡戈鸣

注册资本: 5000万人民币 **经济类型:** 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

证书编号: 新房资【2023】2651881 **有效期:** 至 2026年07月03日

资质等级:
房地产开发贰级 (2023/07/03至2026/07/03)



发证机关:  2023年07月22日

证书信息通过微信搜索“新疆工程建设云”小程序扫描二维码查询

新疆住建云平台查询网址: <http://jsy.xjjs.gov.cn/>

(三) 在深办公场所证明



合同编号: 【VSBP-HT-T5/036】

【金地威新软件科技园】 房屋租赁合同

甲方（出租方）：深圳威新软件科技有限公司

乙方（承租方）：金地房地产建设管理集团有限公司

金地商置集团有限公司 Gensdale Properties and Investment Corporation Limited
香港联交所上市公司 [535.HK] Listed on Hong Kong Stock Exchange [535.HK]
金地集团成员企业 Member of Gensdale Corporation

房屋租赁合同

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规，经甲乙双方友好协商，现就乙方承租甲方位于中华人民共和国【广东】省【深圳】市【南山】区【金地威新软件科技园】项目的房屋事宜，达成本合同如下，以兹双方共同遵守。

第一部分 简况表

本合同的主要商务条款如下表（以下简称“简况表”）所示。简况表、通用条款、补充条款（如有）和所有附件为本合同不可分割的组成部分。

1	甲方 (出租方)	名称：深圳威新软件科技有限公司 统一社会信用代码：91440300708439051A 法定代表人（或负责人）：刘炎平 注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）
	乙方 (承租方)	名称：金地房地产建设管理集团有限公司 统一社会信用代码/身份证号：91654004MA78HD6469 法定代表人（或负责人）：蔡戈鸣 注册地址：新疆伊犁哈萨克自治州霍尔果斯市亚欧北路23号唐宫大酒店14楼1单元10层1018-1室
2	租赁房屋	坐落 位置 地址：位于广东省深圳市南山区【高新区高新南环路】的【金地威新软件科技园】项目 楼座号：名义楼栋【5】号楼 单元：【1层101A单元及2层】，具体位置详见附件一。
		租赁 面积 即租赁房屋的建筑面积为【3,917.46】平方米，双方确认以该面积计算本合同项下所有与面积相关的费用。
3	房屋用途	【高科技】厂房，仅供办公和科研使用。
4	租赁期限	共计【36】个月（含免租期） 自【2024】年【9】月【1】日起至【2027】年【8】月【31】日止。
5	交付日	租赁房屋的交付日为【2024】年【9】月【1】日，如有变更，以甲方提前15日书面通知的交付日期为准。
6	免租期	【12】个月（计入租赁期限），即： 自【2025】年【5】月【1】日起至【2025】年【8】月【31】日止； 自【2026】年【5】月【1】日起至【2026】年【8】月【31】日止； 自【2027】年【5】月【1】日起至【2027】年【8】月【31】日止。 免租期内，乙方无需支付租金及场地使用费，但需按租赁合同约定的标准支付物业管理费、水电费及其他一切有关费用。
7	租金	除免租期外，乙方每月应支付的租金为人民币【282,057.12】元（其中不含税金额为

附件二: 租赁房屋交付标准
附件三: 乙方主体资料
附件四: 廉洁协议
附件五: 关联公司清单
(以下无附件)

双方签字盖章:

甲方: 深圳威新软件科技有限公司



法定代表人或授权代表:

签署日期: 2024 年 06 月 25 日

乙方: 金地房地产建设管理集团有限公司

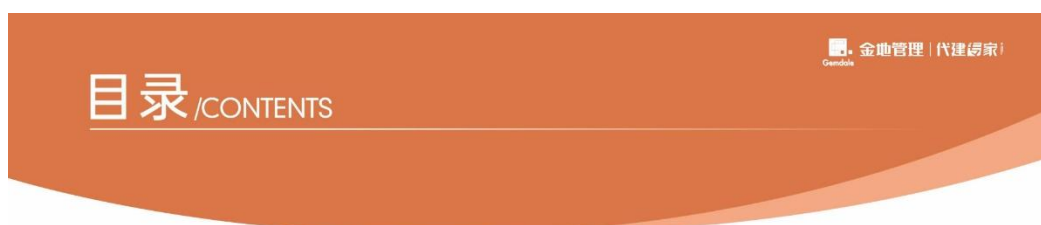


法定代表人或授权代表:



签署日期: 2024 年 6 月 25 日

7.2 投标人企业基本情况介绍



01

实力金地 品牌介绍

开 发 要 效 益 代 建 找 金 地

金地集团 科学筑家

金地集团1988年初创于中国深圳，2001年在上交所上市(600383.SH)，已发展成为一家以房地产开发为主营业务、相关多元业务全面发展的综合型上市公司，连续多年入选福布斯全球企业2000强、《财富》中国500强榜单，荣获2018年福布斯全球最佳雇主榜单中国房地产企业TOP1。

行稳致远



科学筑家



数据截至日期:2024年12月

开发要效益 代建找金地

金地集团 科学筑家

多元发展

金地集团致力于成为综合型城市服务商和产城融合新区发展商，业务涵盖房地产开发、代建产业、商用地产及产业园区开发运营、房地产金融、智慧服务、体育产业运营、家装产业、教育产业、健康产业等。



开发要效益 代建找金地

金地管理 代建专家

GEMDALE

金地管理 | 代建专家

Gemdale

金地管理是金地集团旗下专属经营代建业务的子公司，总部位于深圳，以“成就管理者，创造管理价值”为企业使命，专注于为委托方提供优质的不动产开发管理服务。

■ 四大优势 专业代建

19年代建经验

专业积淀 更懂代建

专属经营平台

专业代建 专属服务

坚持直营

直属团队 每管必优

混合所有制

国企基因 规范高效

■ 深耕广拓 布局全国

全国城市布局

超60座

管理项目数量

超279个

累计签约管理面积

超3831万㎡

住宅项目累计

签约管理面积超3204亿元

商业项目累计

签约管理面积超849亿元

政府公建项目

累计签约管理面积超784万㎡

（数据截止至2024年12月）

标红为深耕城市（有3个及以上项目）

开发更效益 代建找金地

专注代建 载誉前行

GEMDALE

金地管理 | 代建专家

Gemdale

金地管理深耕代建业务，不断强化专业能力，为委托方持续稳定的创造效益，实现多方价值共赢，取得高质量发展，综合实力稳居行业前三，赢得市场与行业的高度认可。

■ 中国房地产代建 TOP3

(连续6年)
中国房地产代建
运营优秀企业

(连续5年)
中国房地产代建
领先品牌

TOP1
2024中国代建管理
卓越表现

TOP2
2024中国代建企业
品牌价值

TOP3
2024年度影响力
代建管理企业

TOP3
2023中国房地产
企业代建综合实力

TOP3
2024中国代建管理
卓越表现

TOP3
2024中国代建
企业综合实力

TOP3
2024中国房地产政府
代建运营优秀企业

TOP3
2024政府代建建筑类
管理卓越表现

开发更效益 代建找金地

多元业务 定制服务

GEMDALE

金地管理 | 代建专家

Gemdale

金地管理依托完善的房地产开发管理体系和强大的资源整合能力，满足不同领域的委托方需求，开展商业代建、政府代建、资本代建三大代建业务，提供驻场式项目管理及非驻场式顾问咨询两类服务。

商业代建

为央企、国企、中小房企、产业企业等销售型房地产项目或持有型不动产项目提供全过程开发管理服务

政府代建

为保障房、公共建筑、产业园区、基础设施、片区开发等多类型项目提供全过程项目管理服务

资本代建

为基金、信托、AMC等金融机构提供全面、有效、可定制化的解决方案，优化项目投资回报

项目管理

为项目提供全过程或阶段性开发管理服务，包括全过程项目管理、设计管理、工程管理、营销管理、成本管理、采购管理、监管/托管服务等

顾问咨询

为项目提供全过程或阶段性顾问咨询服务，包括项目全过程咨询、定位咨询、报批报建咨询、设计咨询、工程咨询、营销咨询、成本咨询、采购咨询、投融资方案咨询和金融资源整合等

三大业务

两类服务

开发更效益 代建找金地



金地管理依托金地集团成熟产品体系，提供“峯”、“风华”、“褐石”、“名仕”、“格林”、“御”六大产品系列，满足不同消费价值观和不同家庭生命周期的购房者需求，通过灵活创新应用，为委托方提供量身定制的产品解决方案，实现项目经营价值。

▲ 标准化产品体系



开发要效益 代建找金地

住宅产品系列



— 开发要效益 代建找金地

▲ 赋能开发 管理创效

金地管理将“价值创造”融入到品牌基因,以核心优势赋能土地开发,为委托方在品牌、体系、资本、资源、团队五个方面进行赋能;以专业管理创造增值效益,在设计、品质、进度、合规、成本以及营销六个方面为委托方创造效益。



— 开发要效益 代建找金地



开发 效益 代 建 找 金 地

 金地管理 | 代建专家



 金地管理 | 代建专家







GeMOA 1.0

经典案例 价值兑现

金地管理 | 代建专家

GeMOA 1.0

▲ 北海·金地山海观 | 北海城市综合体项目，北海经典之作

▲ 南宁·金地国际城 | 南宁国际新城综合体项目

▲ 深圳·金地大都会 | 深圳城市综合体项目

▲ 深圳·金地国际城 | 深圳城市综合体项目

▲ 深圳·金地国际城 | 深圳城市综合体项目

▲ 深圳·金地国际城 | 深圳城市综合体项目

▲ 深圳·金地国际城 | 深圳城市综合体项目

▲ 深圳·金地国际城 | 深圳城市综合体项目

▲ 深圳·金地国际城 | 深圳城市综合体项目

▲ 深圳·金地国际城 | 深圳城市综合体项目

▲ 深圳·金地国际城 | 深圳城市综合体项目

▲ 深圳·金地国际城 | 深圳城市综合体项目

▲ 深圳·金地国际城 | 深圳城市综合体项目

▲ 深圳·金地国际城 | 深圳城市综合体项目

▲ 深圳·金地国际城 | 深圳城市综合体项目

▲ 深圳·金地国际城 | 深圳城市综合体项目

开发更高效 代建找金地

GeMOA 1.0

商住领域

金地管理 | 代建专家

GeMOA 1.0

深圳·金地国际城

两开两整，深圳标杆标杆人居

① 一期开盘当天629套房源全部售罄，销售金额达35亿

② 二期开盘当天629套房源全部售罄，销售金额达35亿

③ 三期开盘当天629套房源全部售罄，销售金额达35亿

④ 四期开盘当天629套房源全部售罄，销售金额达35亿

深圳·金地国际城

两开两整，深圳标杆标杆人居

① 一期开盘当天629套房源全部售罄，销售金额达35亿

② 二期开盘当天629套房源全部售罄，销售金额达35亿

③ 三期开盘当天629套房源全部售罄，销售金额达35亿

④ 四期开盘当天629套房源全部售罄，销售金额达35亿

深圳·金地国际城

两开两整，深圳标杆标杆人居

① 一期开盘当天629套房源全部售罄，销售金额达35亿

② 二期开盘当天629套房源全部售罄，销售金额达35亿

③ 三期开盘当天629套房源全部售罄，销售金额达35亿

④ 四期开盘当天629套房源全部售罄，销售金额达35亿

深圳·金地国际城

两开两整，深圳标杆标杆人居

① 一期开盘当天629套房源全部售罄，销售金额达35亿

② 二期开盘当天629套房源全部售罄，销售金额达35亿

③ 三期开盘当天629套房源全部售罄，销售金额达35亿

④ 四期开盘当天629套房源全部售罄，销售金额达35亿

开发更高效 代建找金地

GeMOA 1.0

商办领域

金地管理 | 代建专家

GeMOA 1.0

深圳湾超级总部基地 C塔

湾区“巅峰之作”

标杆性全球 500 强总部服务中心

① 深圳湾超级总部基地 C塔，是深圳湾超级总部基地的重要组成部分

② 深圳湾超级总部基地 C塔，是深圳湾超级总部基地的重要组成部分

③ 深圳湾超级总部基地 C塔，是深圳湾超级总部基地的重要组成部分

④ 深圳湾超级总部基地 C塔，是深圳湾超级总部基地的重要组成部分

佛山·虎牙三龙湾总部

广佛新名片--大湾区中心

TOD·全球科技创新平台

① 佛山·虎牙三龙湾总部，是广佛新名片的重要组成部分

② 佛山·虎牙三龙湾总部，是广佛新名片的重要组成部分

③ 佛山·虎牙三龙湾总部，是广佛新名片的重要组成部分

④ 佛山·虎牙三龙湾总部，是广佛新名片的重要组成部分

广州·新华保险大厦

金融城品质典范经典

① 广州·新华保险大厦，是金融城品质典范的重要组成部分

② 广州·新华保险大厦，是金融城品质典范的重要组成部分

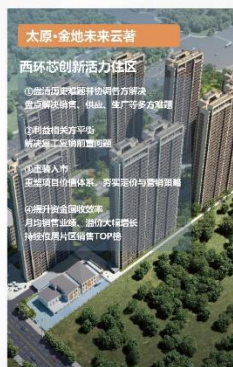
③ 广州·新华保险大厦，是金融城品质典范的重要组成部分

④ 广州·新华保险大厦，是金融城品质典范的重要组成部分

开发更高效 代建找金地

资本代建领域

金地管理 | 代建专家



开发更高效 代建找金地

政府代建领域

金地管理 | 代建专家



开发更高效 代建找金地

7.3 投标人行业地位、获奖

金地管理专注于代建运营，常年占据代建行业各类榜单 TOP3，是全国仅有的两家连续多年获得“中国房地产代建运营优秀企业”的单位。

中指信息研究院/中国房地产TOP10研究组

2024 代建运营优秀企业TOP3

2024 政府代建运营优秀企业TOP3

2023 中国房地产代建领先品牌TOP3

亿翰智库

2024 中国代建服务商综合实力TOP3

2024 政府代建优秀企业

2024 城市更新代建优秀企业

观点指数研究院

2024 商办代建管理卓越表现TOP1

2024 房地产代建管理卓越表现TOP3

2023 度影响力房地产代建管理企业

中国房地产协会/上海易居房地产研究院

2023 中国房地产企业代建综合能力TOP3

2023 房地产开发企业代建地产TOP3

2023 房地产开发企业品牌价值代建TOP3

2023 中国房地产优秀政府代建、资本代建企业

中国房地产报社/中国城市与区域治理研究院

2023年 中国房地产企业代建业务综合实力TOP2

2023年 中国房地产代建企业品牌 TOP3



7.4 投标人获得的履约评价（部分）

企业名称变更核准通知书

（新）名称变核内字〔2023〕第693号

金地房地产建设管理有限公司：

你企业送审的金地房地产建设管理有限公司企业名称变更登记材料收悉。经审查，核准该企业名称变更为：金地房地产建设管理集团有限公司

（行业：工程管理服务 代码： 7481 ）。

申请的经营范围：
工程管理服务

以上名称在企业登记机关核准变更登记，换发营业执照后生效。



注：1、名称变更核准的有效期为6个月，有效期满，核准的名称自动失效。
2、企业名称涉及法律、行政法规规定必须报经审批项目，未能提交审批文件的，登记机关不得以本通知书的企业名称登记。
3、企业变更登记时，登记机关应当将本通知书存入企业档案。
4、企业登记机关应在核准企业变更登记、企业集团设立（变更）登记之日起30日内，将加盖登记机关印章的《企业名称变更核准登记回执》及该企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案。企业应当在企业变更登记之日起30日内将加盖公章的企业营业执照复印件报送企业名称核准机关备案。未报送备案的，名称核准机关在有效期满三个月后将该名称作为未登记名称处理。

广东永昶投资发展有限公司

表 扬 信

致金地房地产建设管理有限公司：

贵司承接我司的惠州永泰嘉苑项目自2022年10月启动以来，通过贵我双方的精诚合作、攻坚克难，取得了阶段性的成绩，其中工程管理方面亮点和成绩较为突出，亦充分体现了金地管理的专业能力和职业素养。

项目品牌宣传通过项目整体的推进及工程团队进驻后一系列综合管理动作的运用，目前项目整体企稳向好，得到了项目总分包、监理等各参建单位的较高评价。在大亚湾质监、安监、综合执法、环保、建管科等政府主管部门高频次的例行巡查中，得到了较多正面表扬。在2023年10月16日广东省住建厅组织的省检中，得到与会省巡查组、惠州市住建局、大亚湾开发区城建局各级领导的高度认可。

目前国内房地产市场持续低迷，优秀的产品品质及品牌美誉度在产品溢价方面显得尤头重要。在此，我司对贵司和项目工程团队的工作给予高度的肯定和表扬，感谢金地管理团队在工作中体现出的优异的专业素质和职业精神，希望在后续工作中项目团队继续发挥专业优势，取得更加突出业绩。

广东永昶投资发展有限公司

2023年11月18日

中山市傲雷移动照明有限公司

表 扬 信

金地房地产建设管理有限公司：

得益于贵司对傲雷集团总部及研发生产基地项目的高度重视，自2023年5月代建合同签订以来，贵司组建了一支专业、负责任的团队，高效、优质地完成了项目土地获取、方案设计、规划报建、总包招标等重大工作成果。赢得了我司及属地政府、各合作方的高度认可。

团队成绩的取得来自于每个个体的努力，面对项目前期复杂紧张的设计及招采工作，贵司项目部富有团队荣誉感及凝聚力，做到了团结一致攻坚克难。

在此，我司对贵司傲雷集团总部及研发生产基地项目中心管理团队在项目前期阶段工作中的表现及大力支持表示诚挚的感谢。希望后续工作中贵司项目管理团队能继续发挥各专业的优势，秉持优良的工作作风及服务理念，创造更加突出的业绩，祝愿我们在今后的工作中精诚合作，共铸辉煌！

顺颂商祺！

中山市傲雷移动照明有限公司

2023年10月25日



太原新城晋悦房地产开发有限公司

表 扬 信

致:金地房地产建设管理集团有限公司

太原敦化南路项目一期已于2024年4月25日圆满完成集中交付工作,截止4月底集中交付率达到85%以上,累计到访交付率高达100%交付现场平稳有序,业主口碑良好。交付工作成绩斐然,对此我司深表感谢!

在设计和招采工作中,项目团队尽心尽力,制定详细的工作计划,细致梳理项目设计图纸,减少无效成本,为成本管控和竣工备案打下了坚实基础。在项目施工阶段,项目团队精心策划、狠抓落实,对施工材料、机械、工人等资源投入进行全程跟踪管理,并对潜在的施工风险制定紧急预案。

太原敦化南路项目团队圆满完成了项目一期的交付任务,我司对金地管理公司的倾力支持表示感谢,对项目团队的高标准服务予以表扬!期望项目团队继续保持工作热情,发挥专业特长优势,再接再厉取得更为优异的成绩!

太原新城晋悦房地产开发有限公司

2024年4月30日

