

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: 4403922025071800201Y001

投标人名称: 中海企业发展集团有限公司

投标人代表: 王芸芸 

日 期: 2025 年 08 月 08 日

目录

一、	投标函	4
二、	投标担保凭证扫描件	6
三、	通过年审的营业执照副本（原件扫描件）	6
四、	企业资质证书（原件扫描件）	7
五、	投标人或其全资、控股子公司同类项目业绩	8
1.	投标人相关项目业绩表	8
2.	东莞市高水平理工科大学国际合作创新区项目代建服务	10
3.	桂湾府项目	17
4.	深圳市社会福利救助综合服务中心	22
5.	前湾府项目	29
6.	深港科技创新生态谷（一期）	34
7.	北京商务中心（CBD）核心区Z5地块	45
8.	北京商务中心区（CBD）核心区Z9地块项目	52
9.	粤港澳青年创业区项目	60
10.	香港城市大学（东莞）项目一期	65
11.	昆山市高新区前进路南、江浦路西地块项目	76
12.	江门农村商业银行股份有限公司新总部大楼建设项目	83
13.	深圳市民政康复医院	91
14.	雄安市民服务中心	97
15.	深圳当代艺术与城市规划馆	103
六、	项目负责人基本情况	109
1.	简历表	109
2.	业绩证明文件	111
3.	学历证书	137
4.	职称证书	137
5.	职务证明	138
七、	项目管理团队	139

1. 投标人人员情况一览表	139
2. 设计负责人 莫善晖	142
3. 建筑师 常亮	146
4. 室内设计师 杨树源	148
5. 景观设计师 危婷	151
6. 成本负责人 刘璐	154
7. 合约成本工程师 黄圣	156
8. 安装专业预算工程 殷宇航	158
9. 土建专业预算工程师 谢佳沛	160
10. 技术总工 王亚斌	163
11. 室内装修管理工程师 韩金成	165
12. 电专业工程师 孟志鹏	168
13. 安全管理员 侯东爱	170
14. 机电工程师 赵东民	174
15. 土建工程师 沙西南	176
16. 水专业工程师 吕玉宝	178
17. 报建员 焦学武	180
18. 项目秘书 (档案管理员) 张秋媛	182
八、 其他 (投标人认为有关证明自身实力的材料, 比如: 行业地位、 获奖等)	184
1. 投标人情况介绍	184
2. 代建项目获奖-国家级、 省市级奖项	209
3. 自主开发项目-国家级质量奖项获奖	264
4. 公司评级及荣誉获奖	272
5. 中海优势	282
6. 项目履约屡获好评	303

一、 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限内有效，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: 中海企业发展集团有限公司

法定代表人: 张智超

授权委托人: 王芸芸

单位地址: 深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路11号汇通大厦10层

邮编: 518000

联系电话: 18529129396 传真: 0755-82826666

日 期: 2025 年 08 月 08 日

二、 投标担保凭证扫描件

 中国建设银行 China Construction Bank	客户回单	No.
日期: 2025年08月04日		
汇款方式: 普通	币种:	凭证号码: 1050953010965111
流水号: 1030022011754271862777060	凭证种类:	收款人全称: 中信国际招标有限公司深圳分公司
汇款人全称: 中海企业发展集团有限公司	收款人账号: 7441010182600192391	汇入行名称: 中信银行深圳分行营业部
汇款人账号: 44201507300051400611	金额 (大写): 人民币壹拾万元整	金额 (小写): ¥100,000.00
汇出行名称: 中国建设银行股份有限公司深圳罗湖支行	结算方式:	支付密码:
汇款合约编号: 03305242508042402929776	附加信息及用途: 南头直升机场迁建项目投标保证金	
附言: 南头直升机场迁建项目投标保证金		
会计主管:	授权:	复核:
		录入: 07975567



三、 通过年审的营业执照副本 (原件扫描件)



四、企业资质证书（原件扫描件）



五、投标人或其全资、控股子公司同类项目业绩

1. 投标人相关项目业绩表

投标人相关项目业绩表

投标人: 中海企业发展集团有限公司

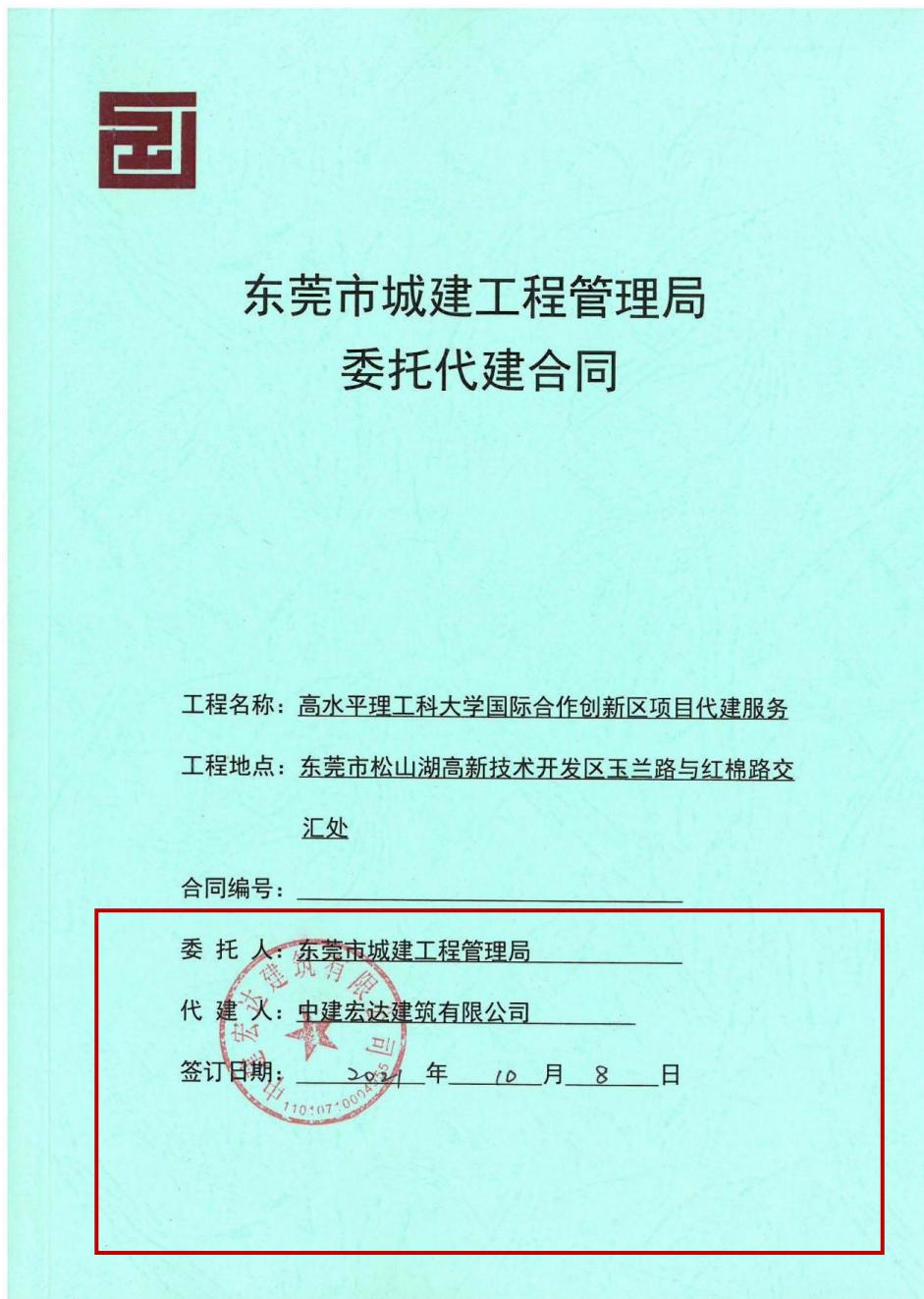
建设单位	项目名称	建设地点	建设规模	开竣工日期	合同价格(万元)	备注
东莞市城建工程管理局	东莞高水平理工科大学国际合作创新区项目代建服务	东莞松山湖	23.3 万 m ²	开工时间 2022 年 8 月 在建	1792	
东莞市桂湾房地产开发有限公司	桂湾府项目	东莞市	21.2 万 m ²	开工时间 2021 年 9 月 竣工时间 2024 年 9 月	2624.76	
深圳市民政局/深圳市土地投资开发中心	深圳市社会福利救助综合服务中心	深圳龙岗	20.7 万 m ²	开工时间 2022 年 1 月 在建	3557	
东莞市前湾房地产开发有限公司	前湾府项目	东莞市	19.4 万 m ²	开工时间 2021 年 12 月 竣工时间 2024 年 12 月	2390.8	
前海科创投控股有限公司	深港科技创新生态谷(一期)	深圳前海	18 万 m ²	开工时间 2020 年 12 月 在建	4300	
北京安和嘉邦房地产有限责任公司	北京商务中心(CBD)核心区 Z5 地块	北京市	16.7 万 m ²	开工时间: 2024 年 12 月 在建	4793.08	
北京安德力房地产有限责任公司	北京商务中心区(CBD)核心区 Z9 地块项目	北京市	16 万 m ²	开工时间 2025 年 2 月 在建	4517.22	
前海科创投控股有限公司	粤港澳青年创业区项目	深圳前海	14.5 万 m ²	开工时间 2020 年 3 月 竣工时间 2023 年 9 月	3500	
东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会	香港城市大学(东莞)项目一期	东莞松山湖	14.5 万 m ²	开工时间 2021 年 4 月 竣工时间 2023 年 8 月	2100	
昆山凯润置业有限公司	昆山市高新区前进路南、江浦路西地块项目	苏州昆山	14.4 万 m ²	开工时间 2023 年 4 月 在建	7982	

江门农村商业银行股份有限公司	江门农村商业银行股份有限公司新总部大楼建设项目	江门市	12 万 m ²	开工时间 2021 年 3 月 竣工时间 2024 年 5 月	2793.6	
深圳市民政局/深圳市土地投资开发中心	深圳市民政康复医院	深圳福田	10.8 万 m ²	开工时间 2022 年 12 月 在建	2875	
中国雄安建设投资集团有限公司	雄安市民中心	雄安	8 万 m ²	开工时间 2017 年 12 月 竣工时间 2018 年 3 月	/	
深圳市文体旅游局/深圳市规划和国土委员会	深圳市当代艺术与城市规划馆	深圳福田	8.9 万 m ²	开工时间 2013 年 4 月 竣工时间 2016 年 8 月	/	

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）。

2. 东莞市高水平理工科大学国际合作创新区项目代建服务

(1) 代建合同



合同协议书

委托人: 东莞市城建工程管理局

代建人: 中建宏达建筑有限公司

东莞市城建工程管理局 (以下简称“委托人”) 为实施 高水平理工科大学国际合作创新区项目代建服务，委托 中建宏达建筑有限公司 (以下简称“代建人”) 承担该项目的代建工作。根据《中华人民共和国民法总则》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《东莞市财政投资项目代建制管理办法(试行)》及其它法律法规和规范性文件，为保证代建工作的顺利实施，委托人和代建人共同达成如下协议。

一、 项目概况

(一) 项目名称: 高水平理工科大学国际合作创新区项目代建服务。

(二) 建设规模及内容: 建设内容为以“科教融合示范区”、“新工科教育引领区”、“国际高端人才培育区”具体承载，包括智能制造研发中心、粤港澳台合作研究中心、分析测试中心、国际科技创新及技术应用转化中心、学生创新中心、新工科教育大楼、新工科综合实验大楼、研究生院、博士后宿舍、国际专家宿舍、地下室等，总建筑面积为 233500 平方米，投资匡算 16.6 亿元(项目建设规模和投资规模最终以批复可研报告及项目概算为准)。

(三) 项目建设地点: 东莞市松山湖高新技术开发区玉兰路与红棉路交汇处。

(四) 项目使用单位: 东莞理工学院。

(五) 投资估算(或匡算)金额: 人民币(大写) 壹拾陆亿陆仟万 (¥1660000000.00元)。代建人应在概算审定且全部设计文件完成后的7 天内提交保证最大工程费用报告，保证最大工程费用金额控制在批复概算的100% 以内。保证最大工程费用报告经委托人批准后，委托人和代建人签订保证最大工程费用协议，保证最大工程费用协议是合同文件的组成部分。

二、 代建管理工作主要内容

从签订代建合同直至项目缺陷责任管理期结束、办理完成资产移交和档案移交手续之日止的建设实施阶段代建管理工作。本项目代建人的管理工作包括但不限于以下内容:

(一) 协助办理东莞市及相关规定所要求的项目前期所有报批报建工作，直至取得工程

合法实施所需的各项政府批准文件。

（二）协助招标人办理项目用地、规划的相关报建报批手续。

（三）负责开展工程监理和其他服务类、工程施工、设备材料的招标采购工作，并将招标投标情况和中标通知书报招标人备案。

（四）负责工程相关合同的洽谈与签订，合同签订后报招标人备案。代建人与参建单位签订的各类合同，原则上需以招标人现行同类工程合同为范本，并且相关计费标准、结算原则、资金支付等条款应按招标人现有规定执行。

（五）代建合同签订后 1 个月内，代建人负责在东莞市辖区内的银行开设代建工程资金监管帐户，监管银行由代建人与招标人协商确定，并由招标人、银行、代建人签订三方监管协议。

（六）代建人在每个月最后一个工作日以书面的形式向招标人报告项目建设情况，内容包括但不限于以下内容：本月的质量、进度、投资、安全生产文明施工、廉政控制和招标采购、合同、信息管理等情况，下月工作计划以及需招标人协调的事项。

（七）负责按照《基本建设财务规则》（财政部令[2016]81 号）、《基本建设项目建设财务决算管理暂行办法》（财建[2016]503 号）等有关规定做好代建项目的成本核算工作；每月 10 日前向招标人报送工程会计报表。

（八）负责组织工程中间调试运行、验收、竣（交）工验收及工程移交，在缺陷责任管理期间内行使建设单位的相关权责。

（九）在工程移交时，代建人应同时提交 20 本足够详细的《工程使用和维修手册》，并在工程移交后 6 个月内，提交 50 本工程画册，以及时长不短于 20 分钟（包含项目实施重要事项、隐蔽工程施工、主体工程施工等内容）的影像资料一套。

（十）负责预算、最高限价、变更、结算的编审工作，编制概算报东莞市发改局审批，编制招标预算报招标人审批，编制项目结算文件、竣工财务决算报东莞市财政局审批，并按程序办理资产移交手续。协助招标人完成项目审计工作等。

（十一）负责按东莞市城建档案馆要求汇编完整的档案资料，报东莞市城建档案馆备案，并移交招标人和使用单位各一份。

（十二）协助招标人开展代建项目的绩效评价及后评价工作。

（十三）代建合同约定的其他事项。

三、工程功能要求：详见项目需求书（或竞争性谈判文件）。

以上为暂定日期，具体以工程进度开展情况为准。

七、 缺陷责任管理期限

项目移交前，由代建人按照《建设工程质量管理条例》的相关规定，分别与施工单位、设备供应商等各承包人签订项目保修服务协议。

自工程实际竣工日期起计算，本项目缺陷责任管理期为 2 年（其中：屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为 5 年）。缺陷责任期应与缺陷责任管理期限一致。在缺陷责任期管理内，代建人应每年组织相关质量保修单位对项目进行至少一次的质量回访。

八、 代建管理费

代建管理费总额暂定为人民币（大写）壹仟柒佰玖拾贰万整（¥17920000.00元）。

最终代建管理费以本项目工程概算（不含代建管理费）为计费基数，按《东莞市财政投资社会代建项目代建管理费总额控制数费率计提办法》规定的特殊类项目取费标准的 70% 执行，且代建管理费结算价（不含奖励金）不得超过东莞市发展和改革局批复概算中的代建管理费（不含奖励金）。奖励金按《东莞市财政投资建设项目代建制管理办法（试行）》（东府办〔2018〕91 号）执行。

九、 委托人直接拨付至代建人监管银行账户的款项，由代建人向委托人开具等额数量的发票。代建人因与参建单位行业属性不同存在税率差异，要求委托人将款项直接拨付至参建单位的银行账户的，代建人需与参建单位及委托人签订三方协议，并以公函形式将参建单位银行账户向委托人备案。款项支付前，代建人需向委托人提交由参建单位开具的抬头为委托人的等额数量的发票。每月委托人复印直接支付银行回单交代建人，代建人凭银行回单及发票复印件入工程成本。

十、 代建人在代建项目的管理过程中，必须按照国家、省、市规定的基本建设程序和代建项目建设基本流程开展工作，项目实施全过程中的招标投标、监理、施工、工程验收、资产移交等在符合国家、省、市等相关专业规范和行业管理规定的同时，受本合同及合同附件的约束。

十一、 合同附件及适用顺序

本合同的附件由以下文件组成：

（1）中标通知书；

- (2) 响应文件;
- (3) 竞争性谈判文件;
- (4) 项目需求书;
- (5) 补充条款;
- (6) 专用合同条款;
- (7) 通用合同条款;
- (8) 保证最大工程费用协议书;
- (9) 代建工程资金监管协议;
- (10) 廉政协议;
- (11) 其他合同文件。

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。

十二、本协议书一式 捌 份，合同双方各执 肆 份，各份均具同等效力。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：东莞市城建工程管理局（盖单位章） 代建人：中建宏达建筑有限公司（盖单位章）

法定代表人或
其委托代理人：（签字）

朱默河

法定代表人或
其委托代理人：（签字）

郭之磊

开户银行：中国银行深圳中建大厦支行

开户名称：中建宏达建筑有限公司

开户账号：770573394951

2021年10月8日签于东莞

(2) 股权证明

中建宏达建筑有限公司为中海企业发展集团有限公司 100%全资子公司。

2025/4/9 15:12

国家企业信用信息公示系统

首页 企业信息填报 信息公告 重点领域企业 导航 18529...

国家企业信用信息公示系统

National Enterprise Credit Information Publicity System

中建宏达建筑有限公司 存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 91110000101732075E

注册号: 91110000101732075E

法定代表人: 郭磊

登记机关: 北京市朝阳区市场监督管理局

成立日期: 1993年02月19日

发送报告 信息分享 信息打印

基础信息 行政许可信息 行政处罚信息 列入经营异常名录信息 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 公告信息

■ 营业执照信息

统一社会信用代码: 91110000101732075E 企业名称: 中建宏达建筑有限公司
注册号: 91110000101732075E 法定代表人: 郭磊
类型: 有限责任公司(法人独资) 成立日期: 1993年02月19日
注册资本: 34245.000000万人民币 核准日期: 2024年06月28日
登记机关: 北京市朝阳区市场监督管理局 登记状态: 存续 (在营、开业、在册)
住所: 北京市朝阳区麦子店街37号北京盛福大厦12层
经营范围: 施工总承包; 承包境外工程和境内国际招标工程; 承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目; 上述境外工程所需的设备、材料出口; 对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员; 承担环境保护工程; 建筑工程咨询及管理(包括规划、勘察、设计及施工); 装饰工程; 销售、试验、生产建筑材料; 采购建筑工程机械及配件; 劳务服务; 机电设备安装(含楼宇自控系统)。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动; 依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
提示: 根据《市场主体登记管理条例》及其实施细则,按照《市场监管总局办公厅关于调整营业执照照面事项的通知》要求,国家企业信用信息公示系统将营业执照照面公示内容作相应调整,详见https://www.samr.gov.cn/zw/zfxgk/fdzdgknr/djzcj/art/2023/art_9c67139da37a46fc8955d42d130947b2.html

■ 营业期限信息

营业期限自: 2007年12月10日 营业期限至: 2057年12月09日

■ 股东及出资信息

序号	股东名称	股东类型	证照/证件类型	证照/证件号码	详情
1	深圳市海嘉投资有限公司	企业法人	企业法人营业执照(公司)	91440300085942741H	

共查询到 1 条记录 共 1 页 首页 上一页 1 下一页 末页

■ 主要人员信息

安悦东 经理 肖波 董事 肖波 财务负责人 王凡 监事 郭磊 董事长 安悦东 董事

共计 6 条信息

■ 分支机构信息

中建宏达建筑有限公司苏州分公司
统一社会信用代码: 91320594MA1WL BRA6M
登记机关: 北京市工商行政管理局朝阳分局

中建宏达建筑有限公司济南分公司
统一社会信用代码: 91370112MA3M8NTU9A
登记机关: 北京市工商行政管理局朝阳分局

共计 2 条

■ “多证合一” 信息公示

提示: 该企业下列证照事项通过“多证合一”已整合至该企业营业执照

关注 订阅 异议 返回



国家企业信用信息公示系统

National Enterprise Credit Information Publicity System

企业信用信息
经营异常名录
严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号

深圳市海嘉投资有限公司 存续 (在营、开业、在册)

统一社会信用代码: 91440300085942741H

注册号: 91440300085942741H

法定代表人: 李英军

登记机关: 深圳市市场监督管理局

成立日期: 2013年12月24日

发送报告

信息分享

信息打印

基础信息
行政许可信息
行政处罚信息
列入经营异常名录信息
列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息
公告信息

■ 营业执照信息

统一社会信用代码: 91440300085942741H

注册号: 91440300085942741H

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

注册资本: 100000.00000万人民币

登记机关: 深圳市市场监督管理局

住所: 深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路11号汇通大厦10层

经营范围: 房地产营销策划; 房地产经纪; 房地产信息咨询; 房地产投资 (不含限制项目); 房地产投资咨询。(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) ^ 房地产开发经营。(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)

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

■ 营业期限信息

营业期限自: 2013年12月24日

营业期限至: 2033年12月23日

■ 股东及出资信息

序号	股东名称	股东类型	证照/证件类型	证照/证件号码	详情
1	中海企业发展集团有限公司	法人股东	非公示项	非公示项	

共查询到 1 条记录 共 1 页
首页
上一页
下一页
末页

■ 主要人员信息

李英军
董事长

曹文杨
监事

李英军
总经理

郭光辉
董事

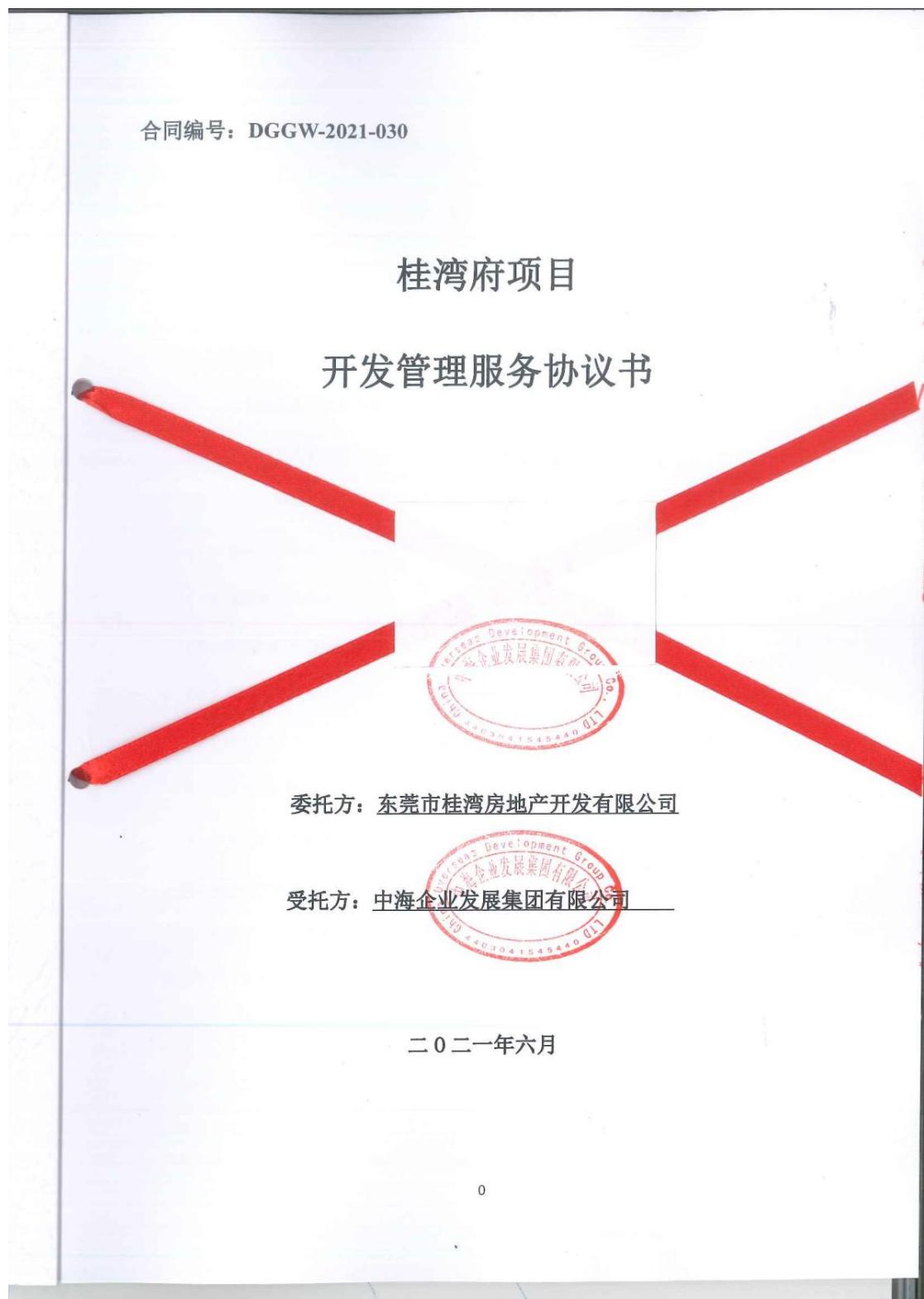
郭磊
董事

关注
 订阅

■ 分支机构信息

暂无分支机构信息

3. 桂湾府项目



桂湾府项目

第一部分 开发管理服务协议书

委托方: 东莞市桂湾房地产开发有限公司

受托方: 中海企业发展集团有限公司

本合同依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》以及国家、项目所在地有关法律、法规、规章,为保证项目顺利实施,充分发挥项目投资效益,遵循平等、自愿和诚实信用的原则,经委托方和受托方友好协商一致,按本协议约定完成桂湾府项目开发管理服务工作等事宜,签订本协议。

一、项目概况

- (一) 项目名称: 桂湾府项目开发管理服务
- (二) 项目总投资: 约 20.6 亿元。建筑安装工程费(暂估)约 180,418 万元,其中桂湾府项目(暂估)约 94,416 万元。
- (三) 建设地点: 广东省东莞市塘厦镇科苑大道与曲水路交汇处西南面
- (四) 建设规模:
桂湾府项目建设用地面积约 4.6 万 m², 计容建筑面积约 13.9 万 m², 总建筑面积约 21.2 万 m², 容积率为 3.0, 可售住宅约 10.8 万 m², 商面积约 2600 m², 配建人才住房约 2.6 万 m², 公共配套约 1980 m²。

二、项目管理范围和工作内容

(一) 开发管理服务期:
从开发管理服务合同签订之日起至本项目整体工程全部竣工验收合格并取得竣工验收备案回执且按约定完成交付予委托方(含精装修(若有))之日起满两年结束。

(一) 开发管理范围:
包括前期准备阶段、项目实施准备阶段、项目实施阶段、项目竣工验收、

项目保修阶段服务的开发管理工作以及委托方要求的有关项目建设的其他工作。

工作包括但不限于以下内容：建设过程中须办理的报批报建相关手续、设计管理、工程管理（品质、进度、安全、成本控制等）、招标采购管理、合同管理、产权登记及移交、结（决）算管理、工程保修、资料整理及归档移交等全部管理工作。主要具体内容包括：

- (1) 制定建设计划，做好项目总进度及关键节点工期的控制；
- (2) 根据委托方要求，办理项目报建、报批手续；
- (3) 根据委托方要求，开展项目设计管理工作；
- (4) 依法合规开展项目工程采购管理工作，协助委托方签订相关合同，如委托方已实施的招标项目或已完成签订的专项合同，将以补充合同形式约定明确受托方相关管理责任及义务；
- (5) 在实施过程中开展项目建设全面管理工作，包括：项目品质、开发进度、成本投资、风险控制、安全文明施工、环保等各方面；
- (6) 严控目标成本，确保工程开支不超过委托方审批同意的投资限额，并积极实现成本优化；
- (7) 组织工程竣工验收与移交；
- (8) 整理资料档案并完整移交档案管理部门和委托方；
- (9) 完成本项目的概算（预算）、结算，配合委托方决算审计；
- (10) 其他委托方为保证项目成功实施要求受托方进行的相关工作；
- (11) 目前委托人已完成 建筑方案及施工图设计招标（建筑设计方案已基本稳定）、场地土方平整招标、不动产权证书办理、建设用地规划许可证办理、地质初勘报告取得、水保批复等工作。

（1）项目前期准备阶段

1. 受托方制定包括但不限于如下《项目开发管理总控计划》、《项目重大事项规划》、《工程开发管理制度》、《项目工程管理手册》、《项目设计管理手册》、《项目成本管理手册》、《资金使用专项计划》、《项目管理应急处理预案》等根据委托方要求制定的目标管理体系及各专业管理流程、考核程序、各参与方主要职责与

结算拨付。未征得有关方面同意，不得泄露与本项目有关的保密资料，否则，因受托方原因造成的泄露，受托方应承担相应的损失。

(9) 形象管理目标要求

做好开发管理项目管理全过程安全文明生产管理，在加强施工现场安全标准化管理的基础上，大力提高项目安全、质量、总体开发管理的形象，创造良好建设环境和管理氛围，同时，须做好满足项目质量要求所需相关形象资料管理，以及项目社会风险（包括社会声誉）有效管控及责任承担，切实维护委托方的社会声誉和项目开发管理对外形象，杜绝一切可能损害委托方利益或对本项目造成不良影响的行为，确保项目安全的顺利进行。

四、开发管理服务费用

(1) 开发管理服务费用

开发管理服务费暂定（含税）为人民币 2624.7648 万元，（大写：贰仟陆佰贰拾肆万柒仟陆佰肆拾捌元）。中标费率为 2.78 %。其中，合同不含税价为人民币 2476.1932 万元（大写：贰仟肆佰柒拾陆万壹仟玖佰叁拾贰元）；增值税率 6 %，增值税额为人民币 148.5716 万元（大写：壹佰肆拾捌万伍仟柒佰壹拾陆元）。本合同约定的价格为含增值税价格，不含税价不随增值税率变化而变化，如履行期间国家政策公布新适用增值税率，则增值税率、增值税额也作相应调整，即依据纳税义务期间适用税率变动相应调整增值税额。

开发管理服务费由基本费用和履约评价费用两部分组成，其中 90% 为基本费用，10% 为履约评价费用。

开发管理服务费为固定费用，除项目精装修取消（暂定套内精装标准 1200 元/平米）外，其他情况均不做调整。

委托人审定完成项目方案版目标成本后，双方签订补充协议更新合同价款，作为支付开发管理服务费用的依据。补充协议合同价款=审定的方案版目标成本中建筑工程费 × 开发管理服务费中标费率。



委托方: (签章)

法定代表人或授权委托方(签字):

地址:

邮编:

电话:

日期: 2021年 7月 6日



受托方: (签章)

法定代表人或授权委托方(签字):

地址:

邮编:

电话:

日期: 年 月 日

4. 深圳市社会福利救助综合服务中心

合同编号: D-FJ-DJ-202009-1



深圳市社会福利救助综合服务中心项目 市场化代建合同

项目名称: 深圳市社会福利救助综合服务中心

委托人 1: 深圳市民政局

委托人 2: 深圳市土地投资开发中心

代建人: 中海企业发展集团有限公司

日 期: 2020年11月19日



第一部分 合同协议书

委托人 1: 深圳市民政局

委托人 2: 深圳市土地投资开发中心

代建人: 中海企业发展集团有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标（或遴选）文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，三方就本工程项目代建事项协商一致，订立本协议。

一、项目概况

项目名称: 深圳市社会福利救助综合服务中心

项目地点: 深圳市龙岗区

项目总投资: 141100 万元

项目建筑面积: 207544 平方米

资金来源: 100%财政资金

二、项目代建工作范围及内容:

1、代建阶段

本次代建招标工程项目实行全过程代建，自代建合同生效之日起至代建范围内的质量缺陷责任期结束且项目决算工程完成，包括但不限于项目策划、决策阶段、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、规划验收、保修阶段和总结评价阶段，建设单位权责范围内的所有工作，由代建人承担全过程项目建设管理工作。

2、代建工作范围

根据委托单位提出的代建项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度

等要求，负责该工程代建合同签订之日起至办理完成项目移交手续且本项目决算工程完成的全部工程建设管理工作和后续的保修阶段，包括但不限于本项目策划、决策阶段、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、规划验收、保修阶段和总结评价阶段的建设管理工作以及相关税费缴纳和委托人要求承办的其他工作。建设工程必须办理的规划许可证、建筑许可证、消防许可证、开工许可证及其他各种相关手续；负责对勘察、设计、施工、采购、监理、造价咨询等单位的招标（委托人已经完成的除外）及服务过程管理；组织竣工验收、交付、结算审计、办理产权登记、运营交接、保修、工程档案移交等全部工作以及双方约定的其它工作内容并履行建设工程五方责任主体中建设单位的职责。代建范围最终以委托人确认为准。

三、合同工期

开工日期：2021年03月30日（暂定概算批复半年内）

竣工日期：2024年09月30日（暂定概算批复三年半内）

移交日期：2025年03月30日（暂定）

自签订合同至项目移交，总日历天数：暂定1642日历天

四、工程质量标准

满足国家、行业及地方建设工程验收合格标准，符合委托人标准的合格工程。

质量目标：合格。

五、代建管理费及支付方式

·暂定代建管理费为：人民币叁仟伍佰伍拾柒万元整（小写为：RMB3557万元整）

代建管理费分基本酬金（占 85%）、绩效酬金（占 15%）两部分。

1) 基本酬金：签订代建合同且前期资金下达后，代建人申请支付至合同暂定价基本酬金的 15%；取得用地规划许可证后支付至合同暂定价基本酬金的 20%；项目完成施工图设计、报批并进场施工，支付至合同暂定价基本酬金的 30%；项目形象进度 50% 时，支付至合同暂定价基本酬金的 40%；项目形象进度 80% 时，支付至合同暂定价基本酬金的 60%，项目完工时，支付至合同暂定价基本酬金的

85%。

2) 绩效酬金根据履约评价结果支付：委托人每季度对代建人的履约进行评价，评分采用百分制，履约评价结果分为优秀（评分≥90 分）、良好（80 分≤评分<90 分）、中等（70 分≤评分<80 分）、合格（60 分≤评分<70 分）、不合格（评分<60 分）五个等级。

委托人根据履约评价结果支付绩效酬金：履约评价结果为优秀的，获得该季度全部的绩效酬金；履约评价结果为良好的，获得该季度绩效酬金的 80%；履约评价结果为中等的，获得该季度绩效酬金的 70%；履约评价结果为合格的，获得该季度绩效酬金的 60%；履约评价结果为不合格的，该季度绩效酬金为 0%。

扣减的绩效酬金在结算时不再补发。履约评价不合格的代建人及其项目总负责人，委托人有权记录不良行为，同时通报建设行政主管部门。

在概算批复后，如项目代建合同暂定价超过概算批复的代建管理费，为避免超付，委托人将在支付时进行调整。

六、奖励金支付条件及方式

本项目不设奖励金。

七、各方承诺

1. 委托人向代建人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务；
2. 代建人向委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务，并履行本合同所约定的全部义务。

八、组成合同的文件

组成合同的文件包括：

1. 本合同签订后，三方认可的补充协议；
2. 本合同第一部分的《合同协议书》；
3. 中标通知书；
4. 本合同第三部分的《专用合同条款》；
5. 本合同第二部分的《通用合同条款》；

6. 项目代建遴选文件;
7. 代建人预选招标文件及答疑补遗文件;
8. 代建人预选招标投标文件;
9. 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
10. 三方认为应作为合同构成的其他文件。

构成本合同的文件为一个整体，应彼此对照理解。若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。除专用条款另有约定的外。

九、合同份数

本合同一式 24 份，委托人1执 8 份，委托人2执 8 份，代建人执 8 份，具有同等法律效力。

十、合同生效

合同订立时间： 2020 年 11 月 19 日

合同订立地点： 深圳市

本合同经三方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

（本页内容完）

(签字盖章页，本页无正文)

委托人1: (公章) 深圳市民政局

住 所:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

委托人2: (公章) 深圳市土地投资开发中心

住 所:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

代 建 人: (公章) 中海企业发展集团有限公司

住 所: 深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路2号豪威科技大学
厦1401

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

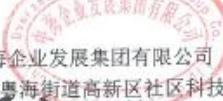
开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

高冲

许智超



5. 前湾府项目

合同编号: DGQW-2021-015

前湾府项目

开发管理服务协议书



委托方：东莞市前湾房地产开发有限公司



受托方：中海企业发展集团有限公司

二〇二一年六月

前湾府项目

第一部分 开发管理服务协议书

委托方: 东莞市前湾房地产开发有限公司

受托方: 中海企业发展集团有限公司

本合同依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》以及国家、项目所在地有关法律、法规、规章,为保证项目顺利实施,充分发挥项目投资效益,遵循平等、自愿和诚实信用的原则,经委托方和受托方友好协商一致,按本协议约定完成前湾府项目开发管理服务工作等事宜,签订本协议。

一、项目概况

(一) 项目名称: 前湾府项目开发管理服务

(二) 项目总投资: 约 20.6 亿元。建筑安装工程费(暂估)约 180,418 万元,其中前湾府项目(暂估)约 86,002 万元。

(三) 建设地点: 广东省东莞市塘厦镇科苑大道与曲水路交汇处西南面

(四) 建设规模:

前湾府项目建设用地面积约 4.3 万 m^2 ,计容建筑面积约 13.1 万 m^2 ,总建筑面积约 19.4 万 m^2 ,容积率为 3.0,可售住宅约 9.8 万 m^2 ,商业约 1840 万 m^2 ,配建人才住房约 2.5 万 m^2 ,公共配套约 9350 万 m^2 。

二、项目管理范围和工作内容

(一) 开发管理服务期:

从开发管理服务合同签订之日起至本项目整体工程全部竣工验收合格并取得竣工验收备案回执且按约定完成交付予委托方(含精装修(若有))之日起满两年结束。具体开发管理服务工作起始时间以委托人发出的书面指令为准。

(一) 开发管理范围:

包括前期准备阶段、项目实施准备阶段、项目实施阶段、项目竣工验收、

项目保修阶段服务的开发管理工作以及委托方要求的有关项目建设的其他工作。

工作包括但不限于以下内容：建设工作中须办理的报批报建相关手续、设计管理、工程管理（品质、进度、安全、成本控制等）、招标采购管理、合同管理、产权登记及移交、结（决）算管理、工程保修、资料整理及归档移交等全部管理工作。主要具体内容包括：

- (1) 制定建设计划，做好项目总进度及关键节点工期的控制；
- (2) 根据委托方要求，办理项目报建、报批手续；
- (3) 根据委托方要求，开展项目设计管理工作；
- (4) 依法合规开展项目工程采购管理工作，协助委托方签订相关合同，如委托方已实施的招标项目或已完成签订的专项合同，将以补充合同形式约定明确受托方相关管理责任及义务；
- (5) 在实施过程中开展项目建设全面管理工作，包括：项目品质、开发进度、成本投资、风险控制、安全文明施工、环保等各方面；
- (6) 严控目标成本，确保工程开支不超过委托方审批同意的投资限额，并积极实现成本优化；
- (7) 组织工程竣工验收与移交；
- (8) 整理资料档案并完整移交档案管理部门和委托方；
- (9) 完成本项目的概算（预算）、结算，配合委托方决算审计；
- (10) 其他委托方为保证项目成功实施要求受托方进行的相关工作；
- (11) 目前委托人已完成 建筑方案及施工图设计招标（建筑设计方案已基本稳定）、场地土方平整招标、不动产权证书办理、建设用地规划许可证办理、地质初勘报告取得、水保批复等工作。

(1) 项目前期准备阶段

1. 受托方制定包括但不限于如下《项目开发管理总控计划》、《项目重大事项规划》、《工程开发管理制度》、《项目工程管理手册》、《项目设计管理手册》、《项目成本管理手册》、《资金使用专项计划》、《项目管理应急处理预案》等根据委托方要求制定的目标管理体系及各专业管理流程、考核程序、各参与方主要职责与

结算拨付。未征得有关方面同意，不得泄露与本项目有关的保密资料，否则，因受托方原因造成的泄露，受托方应承担相应的损失。

(9) 形象管理目标要求

做好开发管理项目管理全过程安全文明生产管理，在加强施工现场安全标准化管理的基础上，大力提高项目安全、质量、总体开发管理的形象，创造良好建设环境和管理氛围，同时，须做好满足项目质量要求所需相关形象资料管理，以及项目社会风险（包括社会声誉）有效管控及责任承担，切实维护委托方的社会声誉和项目开发管理对外形象，杜绝一切可能损害委托方利益或对本项目造成不良影响的行为，确保项目安全的顺利进行。

四、开发管理服务费用

(1) 开发管理服务费用

开发管理服务费暂定（含税）为人民币 2390.8556 万元，（大写：贰仟叁佰玖拾万零捌仟伍佰伍拾陆元）。中标费率为 2.78%。其中，合同不含税价为人民币 2255.5242 万元（大写：贰仟贰佰伍拾伍万伍仟贰佰肆拾贰元）；增值税率 6%，增值税额为人民币 135.3314 万元（大写：壹佰叁拾伍万叁仟叁佰壹拾肆元）。本合同约定的价格为含增值税价格，不含税价不随增值税率变化而变化，如履行期间国家政策公布新适用增值税率，则增值税率、增值税额也作相应调整，即依据纳税义务期间适用税率变动相应调整增值税额。

开发管理服务费由基本费用和履约评价费用两部分组成，其中 90% 为基本费用，10% 为履约评价费用。

开发管理服务费为固定费用，除项目精装修取消（暂定套内精装标准 1200 元/平米）外，其他情况均不做调整。

委托人审定完成项目方案版目标成本后，双方签订补充协议更新合同价款，作为支付开发管理服务费用的依据。补充协议合同价款=审定的方案版目标成本

条件。

九、受托方承诺，遵守本合同中的各项约定，按照开发管理工作范围和内容，承担开发管理任务，受托方对项目工期、造价、质量、安全承担全部责任。

十、本合同一式拾贰份，具有同等法律效力，双方各执陆份。

合同签署页：

委托方：（签章）

法定代表人或授权委托方（签字）：

地址：

邮编：

电话：

日期：2021年7月6日

受托方：（签章）

法定代表人或授权委托方（签字）：

地址：

邮编：

电话：

日期：2021年月日

6. 深港科技创新生态谷（一期）

合同编号: QHKT(HT)2020289

深港科技创新生态谷（一期） 项目代建合同

委托人: 前海科创投控股有限公司
代建人: 中海企业发展集团有限公司

2020年10月

第一部分 代建合同协议书

项目名称: 深港科技创新生态谷（一期）项目代建

项目委托人: 前海科创投控股有限公司

项目代建人: 中海企业发展集团有限公司

本合同各方遵循自愿、平等和诚实信用原则,根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等国家法律、法规,就代建人按照本合同约定完成深港科技创新生态谷（一期）项目代建工作等事宜,友好协商一致,签订本合同。

一、项目概况

（一）项目名称：深港科技创新生态谷（一期）项目代建

（二）项目总投资：180803万元（以批准的投资概算或经批准的调整投资额为准，含建安工程费用、其他工程建设费、代建管理费及相关规费等）。

（三）建设地点：深圳前海合作区

（四）建设规模：项目建设用地面积约20975.2平方米，规定建筑面积约14.8万平方米，总建筑面积约13万平方米（最终以政府批准文件为准）。

（五）建设内容：代建人按委托人提出的项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度、安全等要求，负责该项目代建合同签订之日起至移交给委托人使用前的全部工程建设管理工作。即本项目策划、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、项目保修阶段服务和总结评价阶段的建设管理工作以及相关税费缴纳和委托人要求的有关项目建设的其他工作。

主要工作内容包括但不限于：环评、水保、勘察测量等项目前期工作及后续事宜、建设过程中必须办理的相关手续、设计管理、工程管理（对工程质量、进度、安全、投资控制等）、内外协调、招标管理、采购管理、合同管理、咨询、装修、工程验收、竣工验收、交付、产证办理及移交、结（决）算管理、工程保修、资料整理、归档及移交等全部工作。

主要具体内容包括：

（1）根据项目要求，办理工程报建、报批工作；

（2）制定建设计划，做好主要节点工期的控制；

(3) 根据委托人要求，负责项目设计招标采购（或设计竞赛），开展设计管理工作；

(4) 依法招标或其他方式选择设计、施工、监理、咨询、检测、监测、以及认为需要的其他专业团队等单位，代建人以自己名义与上述单位签订合同；

(5) 在实施过程中进行全面管理工作，包括：质量、安全、进度、投资、风险、安全文明施工、环保等；

(6) 及时与委托人沟通，确保工程开支不超过委托人决策批复或委托人上级主管部门审批同意的投资限额；

(7) 组织工程验收和移交，并办理备案、产权登记等；

(8) 根据档案管理的有关规定，档案管理工作须满足深圳市、区档案馆及委托人各类相关资料归档的要求，整理并分别完整移交市档案馆和委托人，取得相应的移交证明书。

(9) 为保证工程的顺利进行，应同相关部门、单位沟通，取得相关部门单位的同意；

(10) 负责配合完成本项目与相关政府部门的结（决）算审计工作；

(11) 委托人为项目顺利推进要求代建人进行的其他相关工作。

(六) 服务时间：从代建合同签订之日起至项目通过工程综合竣工验收、已移交给委托人，办理产权登记，并至质保期结束。

质量保修期按国务院颁布的《建设工程质量管理条例》及深圳市颁布的《深圳市建设工程质量管理条例》规定的质量保修年限标准执行，两者规定不一致的，以质量保修年限较高者为准。缺陷责任期为2年，从工程通过竣工验收之日起计。

委托人在本项目质量缺陷责任期满之后60天内将质量保修金一次性无息拨付给代建人，但并不免除代建人在质量保修期内的质量保修责任。

代建服务期满，如合同约定的代建服务内容未完成的（包括但不限于项目竣工结算的管理工作、质量保修期内的保修管理工作（如防水、地基基础与主体结构等质量保修期较长的工程）等），代建人应继续履行合同义务，代建人无权因此要求增加代建管理费。

二、代建项目管理范围和内容

(一) 项目前期准备阶段

1. 代建人应制定《项目管理计划》、《项目重大事项规划》、《资金使用专项计划》、《项目管理应急处理预案》、《工程代建管理制度》、《项目质量目标管理体系及执行细则》等目标体系及管理考核程序、各参与方主要职责、项目建设工作流程、报批报建流程、有关专项管控程序、项目合同体系及界面划分和建设组织大纲，严格落实代建工程管理制度、会议制度、工程付款制度、签证变更管理制度、工程文档资料管理、考勤制度（含代

建人、监理单位、施工单位等部门）、考核制度（含代建人、监理单位、施工单位等部门）、工作汇报制度等，应按照上述计划、规划、制度及大纲开展代建项目管理工作，组织工程建设实施，切实保障工程质量、进度和安全，并严格控制工程造价，确保工程项目如期开工并按期交付使用。

2. 代建人承担项目建设期代建职责范围内的所有责任和风险，组织项目现场管理部，选派适应项目建设管理要求的专业人员进行驻场管理，并提出完善的各项考核指标及要求。严格按照工程规范管理的有关规定，执行项目合同、项目设计、质量标准、建设工期及投资要求，严格按照项目质量标准要求和最大满足项目使用需求完成项目建设。进行有效的代建项目管理，必须按照最终审批的建筑设计方案、装修方案和批准的建设规模、标准、投资，组织设计管理及相关工作，严格控制项目概算。未经批准，不得擅自改变项目的建设规模、建设标准、建设内容及建设总投资。

3. 代建人按照中国现行建设管理条例和施工规范对本工程项目实施建设管理，并接受深圳市建设行政主管部门及政府其他有关部门的监督，对工程质量、进度、成本、安全、合同、环保等进行统一的管理和控制，确保实现项目建设管理控制目标，为委托人提供符合合同约定的工程产品。

4. 代建人须组建项目代建管理组织架构，对派驻施工现场的管理人员（项目经理、工程技术人员）进行授权，并就授权事项向委托人提供备案。

5. 代建人负责开展概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计及其他专项设计的组织、协调、管理，对设计质量进行跟踪监督管理，包括设计任务的提出、设计质量（含高标准品质）的制定及过程管理、设计进度、设计文件的提交与报批、设计文件的成果验收及施工图的签发、前期工作的移交等，并提供合理性专业意见，包括但不限于：

（1）负责项目建筑设计及其各专项设计招标、合同谈判及签署等工作。

（2）负责项目建筑及其他专项设计管理工作。

（3）负责审核项目建筑及其他专项设计成果文件，对设计过程中可能出现的疏漏缺陷或资料提供不全等问题，应及时提出建议或核实确定。

（4）负责把控设计成果质量、控制设计变更并开展限额设计及设计优化管理工作，以批准的总概算作为项目总投资控制目标，检查设计各阶段造价成果文件的错漏碰缺，做好项目设计精细化管理，狠抓设计质量，提升设计品质，保证设计准确、完整地满足本项目使用及功能需求。

（5）代建人负责组织专家对设计各阶段需要的专业论证，负责设计优化和报批，确

保设计按批准的建设规模、功能、标准和工期顺利实施。

(6) 代建人负责组织实施方案设计、初步设计、施工图设计、竣工图等设计成果文件的编制及验收，并报深圳市、前海管理局有关主管部门审批。对于各设计单位提交的设计成果，双方共同参与评审，由代建人组织编制设计成果评审方案及细则，代建人应保证本项目设计质量符合国家、广东省、深圳市相应规范。

(7) 代建人负责联络、协调设计单位、设计咨询和施工图审查单位。负责项目红线内外所有列入项目投资范围内公用工程项目设计的组织、联络和协调工作。负责组织设计单位协调项目与市政规划、当地区域规划的关系。

(8) 代建人负责组织设计会审及项目建设过程中的设计施工交底和技术协调。

(9) 代建人负责与市区供电相关单位沟通、协调、实施项目内变电站前期布局研究、消防、设计、验收、移交等事宜。

(10) 代建人负责与前海管理局、交委、巴士集团、投控公司等相关单位沟通、协调，实施项目内公交首末站前期布局、交通进出口审批、设计等事宜。

(11) 负责开展项目交通相关设计及影响评价等工作。

(12) 本项目其他设计工作。

为保障效率，委托人应在代建人提出书面工作方案后【10】天内予以审核，并及时提出建议与意见。针对建筑设计及专项设计中存在疏漏缺陷，代建人审核时未发现而导致工程变更、质量缺陷等问题，均由代建人承担由此发生的一切费用和责任。

6. 委托人应在本合同签署后【15】日内，向代建人移交本项目前期工作的资料，代建人应在收到上述资料之日起【15】日内，对存在的问题提出意见并与委托人洽商处理，代建人未在上述期限提出意见的，不得再以本合同签署前已进行的工作存在问题为由要求增加服务费用和（或）延长代建工程工期。

7. 代建人负责办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等相关用地手续；负责办理建设、规划、国土、城管、地铁保护、消防、人防、水保、排水、排污、供水、供电、燃气、交通、防雷、地震、节能、电信、园林、绿化和市政等与本项目相关的行政类或公用事业类审查、报批、报建等手续并负责取得相关批文、证照（最终审批事项内容以相关政府部门要求为准）。与本项目有关的报批报建手续由代建人承担全部责任，委托人有协助义务。

8. 代建人负责组织实施、配合各类管线的调查、核实、搬迁和保护工作，包括建筑红线图以外的“三通”和红线以内的场地平整，提供水源、电源、市政管网的联结，并能满足

足施工需要。

9. 代建人负责调查和考察工程的地质、水文与气象等现场条件及周围环境、材料场地范围、进入现场方法以及可能需要的临时占地、设施等方面的情况，以及当前正在进行中的工程/工作、位置、通路、通讯手段、存储、施工场地以及任何临近或邻接现场的私有或公有财产，根据这些因素对工程的影响和可能产生的风险、意外事故、不可预见损失以及其他情况进行充分的考虑并做好积极的防范措施以确保各项工程的顺利进行。

上述情况包括但不限于：（1）施工场地位于地铁周边，施工（包括但不限于外运土方、勘探、桩基等）受限制；（2）施工场地狭小，场地红线内没有临时施工、材料堆放、加工及办公场地，可能导致设备材料、成品、半成品的二次或多次搬运；（3）降水等对施工及场地周围地下管线及已建构建筑物的影响；（4）本工程所处地区的土壤地质条件、气候条件及可能发生的台风、暴雨等气象灾害对工程的影响；（5）施工场地位临近沿江高速，施工（包括但不限于外运土方、勘探、桩基等）受限制；（6）项目场地内存在大量堆土，需提前清理及注意地块周边堆土塌方、滑坡及水土流失问题；（7）本工程周边停车及交通复杂，施工场地进出设置需考虑交通问题；（8）项目需配建220KV的变电站，变电站暂定采用嵌入式附建，与供电、消防部门沟通协调变电站布局、设计及消防审批，可能对项目造成影响。

代建人确认已经充分了解熟悉上述情况，并从目标成本和合同工期的可行性方面做了适当和充分的考虑。代建人提交投标函即视为其对工程现场和周边环境的勘察是充分的，同时，已经充分考虑前述因素对工程的影响。代建人无权以对上述事项了解不够充分为由向委托人提出调整目标成本、合同工期、代建管理费等要求。

10. 代建人负责办理为实施本项目而需要的一切临时占用土地，包括施工所用的临时支线、便道、便桥和现场的临时出入通道，以及生产、生活等临时设施用地等，负责办理红线外临时用地及临时占用道路许可证。

（二）项目实施准备阶段

1. 代建人负责办理地铁保护、质监、安监、施工许可、电力设施等相关施工报建手续，委托第三方监测单位对周边地铁、桥梁等建筑实施必要施工监测，并负责施工前期的协调工作。

2. 代建人应负责规划项目承发包的结构（包括但不限于总承包工程、独立承包工程、独立供应项目、暂估价专业分包工程、暂估价专项供应项目的范围设置），严格依据国家、广东省、深圳市招投标有关法律、法规及规章制度的要求及项目建设标准，组织本项目

(8) 自本项目竣工验收合格之日起【6】个月内, 将完整的工程档案资料移交至委托人或深圳市城建档案馆(如需)。

(9) 其他信息及档案管理工作。

(10) 代建人应建立完整的项目建设档案, 在代建项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料向委托人和有关部门移交, 凭相关工程档案移交签字单方可办理结算拨付。未征得有关方面同意, 不得泄露与本项目有关的保密资料, 否则, 因代建人原因造成的泄露, 代建人应承担相应的损失, 并按照项目代建管理费中标价的10%支付违约金。

(八) 形象管理目标要求

做好代建项目管理全过程安全文明生产管理, 在加强施工现场安全标准化管理的基础上, 大力提高项目安全、质量、总体建设管理的形象, 创造良好建设环境和管理氛围, 同时, 需做好满足项目“鲁班奖”质量要求所需相关形象资料管理, 以及项目社会风险(包括社会声誉)有效管控及责任承担, 切实维护委托人的社会声誉和代建项目建设管理对外形象, 杜绝一切可能损害委托人利益或对本项目造成不良影响的行为, 确保项目安全的顺利进行。

四、工程成本和费用、代建管理费及其他费用

(一) 工程成本和费用支付

1. 在本合同签订后概算批复前, 代建人每月可根据设计采购、场地清理、基坑与支护等相关合同等相关材料向委托人提交设计、场地清理、基坑与支护等工程款项付款申请, 开具等额有效增值税专用发票及预付款保函等, 经造价咨询机构及委托人审核后向代建人支付设计、场地清理等工程款。

2. 代建人在向委托人申请工程建设相关预付款时, 应提交合法有效的施工总承包合同、专业合同作为凭证, 并开具等额有效增值税发票及预付款保函。经造价咨询机构及委托人审核后, 向代建人支付相应合同中明确的预付款金额, 代建人开具与支付金额等额的预付款保函。

3. 项目各专业工作单位按相关合同的约定、工程管理程序规定及工程的实际进度情况, 向代建人申请支付进度款, 经代建人审核确认其质量和进度情况后, 再由代建人依据各专业合同实际执行情况和相关资料向委托人提交相关工程进度资料和工程进度款支付申请, 经委托人审核确认后按照本合同要求支付给代建人, 代建人收到工程进度款后应立即向各专业工作单位支付工程建设费。代建人的工程类建设资金使用须有监理单位的进度审批。

4. 代建人每月 10 号向委托方报送后三个月的滚动资金计划, 委托人根据审核通过的资金计划按月准备资金。

5. 代建人每月应向委托人报送工程建设费支付情况, 并向委托人提交每月工程建设费支付凭证资料审阅。

6. 委托人向代建人支付上述每一笔款项之前, 代建人应向委托方开具同等金额的合法且符合委托人财务要求的增值税专用发票。同时, 代建人应提供前一次进度款转账至各专业工作单位的银行凭证至委托人财务部门审核, 如出现代建人未按期支付给各专业单位情况, 委托人将责令代建人整改, 并有权在当次进度支付款时扣除代建人未按期支付金额部分, 直至代建人按期支付完成。

7. 每月进度款按项目实际完成工程价款的 80%支付, 竣工结算金额以经政府相关部门的审定结果为准, 完成资产移交, 如果审定价小于双方约定的目标成本款项, 则以审定结果的款项作为结算款, 付至审定价的 97%; 如果审定结果的款项大于双方约定的目标成本的款项, 则以双方约定的目标成本款项作为结算款, 付至双方约定的目标成本额的 97%, 余款 3%竣工验收交付之日起满 2 年后支付。

8. 代建人开具的工程款增值税专用发票统一按以下税率提供:

①工程施工款增值税专用发票税率按 9%开具;

②设计、监理、咨询等服务类增值税专用发票税率暂定按 6%开具。

因国家税收政策发生变化导致本合同的税金发生调整的, 按照相关税收政策的要求执行。

工程预付款扣回的起扣点: 完成代建单位与各施工、专业单位签约合同价的 30%起扣(含预付款)。

工程预付款扣回比例: 完成代建单位与各施工、专业单位签约合同价的 80%前全部扣回(含预付款)

(二) 代建费的计算方法

代建费包括代建管理费及奖罚金, 代建人将收取项目代建管理费作为代建工作的报酬。本项目代建管理费用取费基数为代建人管理服务范围内的所有费用, 主要依据《深圳市建筑及市政工程概算编制规程(2017)》中的分类, 包括工程费用(建筑工程费、安装工程费、设备购置费)、工程建设其他费用中的: 场地准备及建设单位临时设施费、环境影响评价费、研究试验费、勘察设计费、勘察设计文件审查费、工程招标服务费、工程建设监理费、工程保险费、造价咨询费、联合试运转费、生产准备及开办费、引进技术和进

口设备的其他费用、余泥渣土弃置费、其他。代建人管理服务范围以外的费用均不纳入（不限于：地价、代建费及奖金、建设单位管理费、前期策划、概念方案咨询费等已完成工作的费用、建设费用贷款利息、建设工程主管部门对项目实施过程中违规或其他处罚金额、招标人聘请的增强招标人监督的第三方咨询单位（造价顾问、审计顾问等）、招标人聘请的第三方决算造价复核单位费用、项目对代建单位的奖励和处罚费用等）”。

代建管理费为：本项目代建管理费用取费基数的结算价×【代建管理费收费费率】。

代建管理费用取费基数暂为 180803 万元，代建管理费收费费率按投标报的代建管理费率计算，代建费率为 2.37827%。

最终以实际结算额（代建管理服务范围所产生的费用）结算，但如实际结算额超过双方确认的控制目标成本，则代建费以控制目标成本×【代建管理费收费费率】为准，且委托人有权将代建人应承担的违约责任、赔偿金从代建管理费中扣除。结算价以政府相关部门审定价为准。

按前述约定计算并支付的代建管理费已经包含了代建人完成本合同规定的所有工程代建管理服务内容应得的全部费用和报酬，包括但不限于：代建人全部的劳务费用（含薪金、奖金、各类津贴、福利和加班费等）、专业工作单位的招标组织费用、启动费、咨询费、翻译费、培训指导费、通讯费用、办公用品费用、打印复印费用、邮寄快递费用、交通食宿等差旅费用、现场服务（包括但不限于组织及参加中间验收、竣工验收等服务）费用、驻场费用、知识产权费、保险费、对专业工作单位的管理配合协调费、政府手续报审报批服务费（不含政府部门收取的费用）、企业管理费、利润、规费、税金、风险费以及其他按时按质完成合同规定工作的所有直接和间接费用。除非合同另有明确规定或双方另行通过补充协议达成一致，上述代建费率不做任何调整。

代建人在项目现场办公的办公场地、桌椅、相应的办公用水、用气、网络、办公用品费用，该部分费用由代建人自行负责提供。

如果因委托人调整代建管理服务范围而造成代建人工作量的减少，委托人有权按照本合同约定的费用标准和计费依据，扣除相应的服务费用。

在代建过程委托人可能存在工程建设款延期支付等问题，代建人不能由于资金问题导致工程质量的降低、工期拖延、以及所引起的索赔。

（三）代建管理费的支付

1. 代建管理费取费基数暂定为 180803 万元，2020 年 12 月 31 日前开工，工期为 1188 天。在本合同签订且代建人已提供符合本合同要求的履约保函后，工程的代建管理费按以

定，应以委托人的澄清或说明为准，上述澄清或说明不应被视为变更。

(3) 代建人在投标期间提交的资料中任何与招标文件内容不符的自拟条件和说明，除在合同协议书中被委托人所接受的以外均属无效。同时，代建人在投标期间提交的技术部分，如项目进度计划、质量标准、管理人员配置等，是代建人对委托人的单方承诺，委托人有权要求代建人根据合同文件的要求及项目实际需要进行修改，且须经委托人审核批准后方可实施。

七、本合同中的有关词语含义与本合同通用合同条款中赋予它们的定义相同。

八、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建人提供项目建设的必要条件。

九、代建人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务，代建人对项目工期、造价、质量、安全承担全部责任。

十、本合同一式拾贰份，具有同等法律效力，双方各执陆份。

(以下无正文)

委托人：前海科创投控股有限公司（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市前海合作区梦海大道 4008 号前海深港创新中心 A 组团 4F

邮编：

电话：

代建人：中海企业发展集团有限公司（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南路 2 号豪威科技大厦 1401

邮编：

电话：

本合同签于 年 月 日

**深圳市
建设工程规划许可证**

深前海建许字 OH-2023-0016 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城市规划要求，准予建设。

特发此证

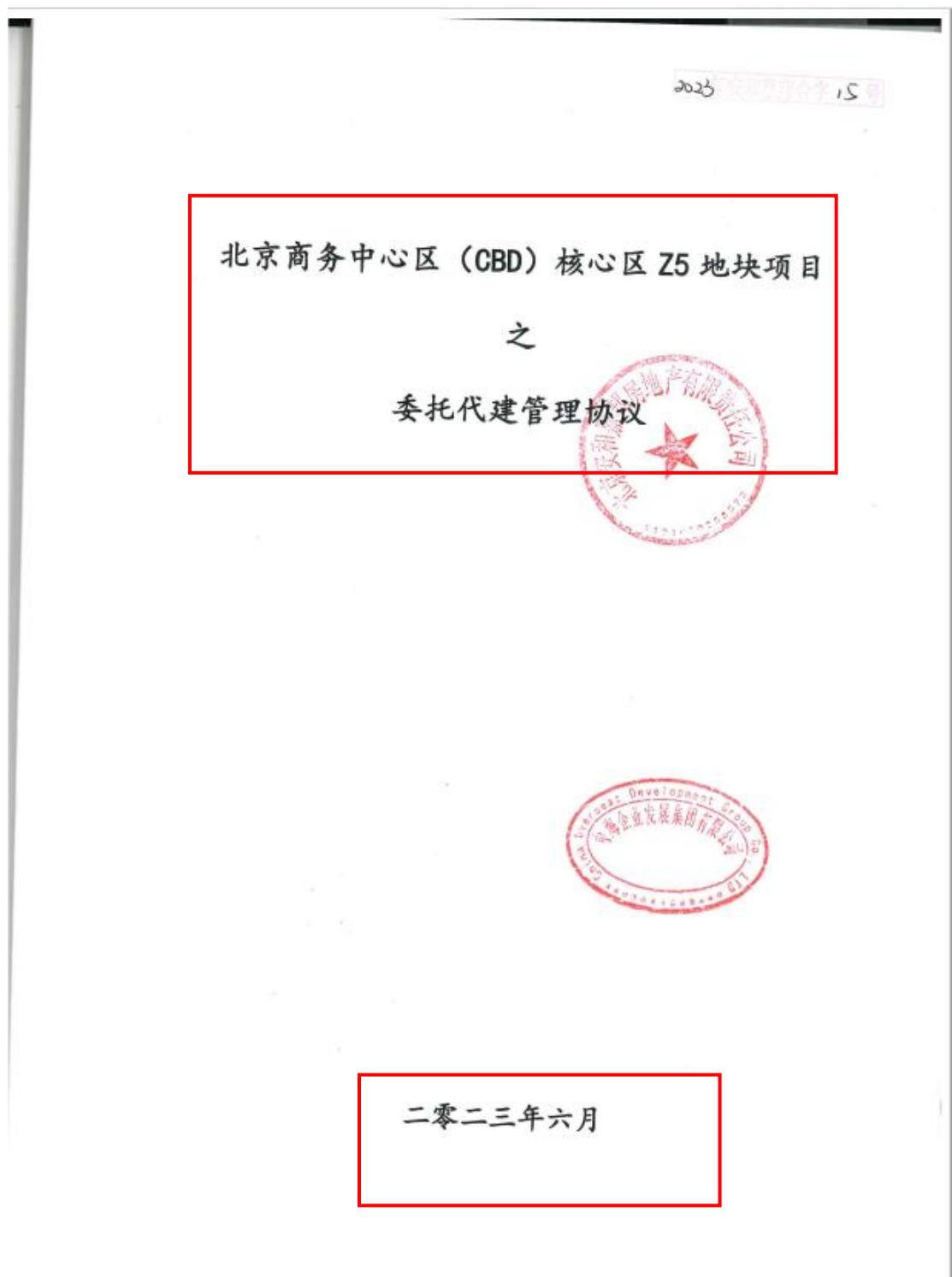


项目编号：QH_2023S142

重要提示	<p>1. 本建设工程必须按我局批准的设计文件进行施工，施工场地内如遇有测量标志或电缆、煤气管道等市政设施，必须报告主管机关处理。 2. 基础放线后经我局验线，符合要求方可继续施工。 3. 本证自核发之日起壹年内未开工者，即自动作废，有效期至 2024 年 07 月 20 日；因特殊情况需要延期开工，须经核发机关批准。 4. 本证是建设工程符合城市规划要求的法律凭证，应妥善保管，并按规定归档。 5. 本证附件与本证具有同等法律效力。</p>					

用地单位	深圳市前海服务集团有限公司			
项目名称	前海深港青年梦工场南区	用地位置	深圳市南山区前海深港合作区梦工场南区梦工场及配套设施	
宗地编码	4403052010036800091	宗地号	T102-0310	
土地使用权出让合同书	深前海地合字(2019)0015号	土地预审文件文号		
建设用地规划许可证/规划要点函号		QH-2020-0001		
分期建设项目建设项目名称	无	选址意见书		
总建筑面积 m ²	计税地面积平 方米	建筑覆盖率 (一/二级)	绿化覆盖率 %	建筑限高 层高 层数 (地上/下)
20997.64	148000.00	61.30/	175.90	27.0 1 0/76 283/197
本期建筑总面积及分摊		建筑功能	地面	地下
		研发用房	100305.47	1379.9 109755.37
		商业建筑	7655.61	0 7655.61 城市公共设施
		宿舍建筑	19912.91	0 19912.91 绿化休闲
		公文商务用房	2060.35	0 2060.35 独楼
		物业服务用房	226.69	0 226.69 消防避难空间
		变电站	5005.36	0 5005.36
		合计	144227.39	1379.9 145707.39 合计 10636.97
		商业	229.63	0 229.63
		变电站	1963.00	0 1963.00
		合计	2292.71	0 2292.71
不计容积率 建筑面		附属公用设施用房	50665.55	
		地下核增 建筑面	城市公共通道	1055.12
			合计	51380.67
附件	1. 总平面图；2. 各层建筑平面图（包括地下室、屋面平面）；3. 各向立面图；4. 剖面图；5. 增建建筑面积专篇；			
备注	<p>1. 本项目沿入轨深 5 号线安全保护区，应做好相关建设预留工作，严格按照地铁安全保护区相关规定和市地铁集团意见开展建设工作。 2. 项目开挖路口方案须另文申报。 3. 项目海绵城市建设符合《前海合作区海绵城市建设详细规划》管控指标要求，项目完成年径流总量控制率 ≥ 65%。 4. 用地单位应将本《建设工程规划许可证》（复印件）及审定的总平面图（复印件）在该用地现场对外开放，置张贴公示。</p>			
验线记录				

7. 北京商务中心（CBD）核心区 Z5 地块



北京商务中心区 (CBD) 核心区 Z5 地块项目

之

委托代建管理协议



二零二三年六月

北京商务中心区（CBD）核心区Z5地块项目
之
委托代建管理协议

本《北京商务中心区（CBD）核心区Z5地块项目之委托代建管理协议》（以下简称“本协议”）由以下双方于2023年6月【 】日（“签署日”）在中国北京市朝阳区签署：

甲方（委托方）：北京安和嘉邦房地产有限责任公司
住所：北京市朝阳区建国门外大街6号11层1101内102室
法定代表人：梁昌斌

乙方（受托方）：中海企业发展集团有限公司
住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路11号汇通大厦10层
法定代表人：张智超

（在本协议中，甲方和乙方单独称为“一方”，合称为“双方”）

鉴于：

1. 甲方拟开发建设其持有的北京商务中心区（CBD）核心区Z5地块，该地块位于北京市国贸桥东北角、建国门外大街北侧，总建设用地面积约9,578平方米，总建筑面积167,197.5平方米。甲方拟在该地块上开发建设房地产项目，并聘选专业的代建单位负责全过程代建管理。
2. 甲方组织了针对北京商务中心区（CBD）核心区Z5地块代建管理服务的竞争性谈判。乙方受邀参与竞争性谈判，并根据竞争性谈判邀请函文件、澄清及答疑文件提交的正式响应文件，经评审排名前列。
3. 甲方（作为委托方）同意委托乙方（作为受托方）提供房地产开发全过程代建管理服务，具体服务事项以协议约定为准，乙方同意按照本协议约定接受甲方的委托。

综上，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲方与乙方在平等、自愿和诚实守信的基础上，经友好协商达成如下协议，以资共同信守。

(9) 如果本协议附件中载明的定义与任何本协议条款或任何其他附件中载明的定义之间存在任何不一致，则为解释该等附件之目的，以该等附件中载明的定义为准。

第2条 本项目基本情况

2.1 委托代建管理的范围

本协议项下委托代建管理的范围为本项目所述之全部范围，即本协议约定的北京商务中心区(CBD)核心区Z5地块地上及地下建设工程全部范围(目标地块具体情形详见本协议附件九)。

本项目定位为国际金融属性、科技创新型的国际超甲级写字楼，着力打造首都智能化国际金融新地标，东三环国际金融新门户。

2.2 根据本项目多规合一初审意见函、多规合一会商意见等相关文件，本项目规划建设指标情况如下：

本项目东至Z6项目，南至规划景辉南街，西至东三环辅路，北至Z3项目。本项目总建设用地面积约9,578平方米，总建筑面积167,197.5平方米，建筑最高点高度160米，用地性质为商业金融用地。

2.3 依据《建设工程规划许可证》，乙方应按照以下方案开展本项目的开发建设管理工作（下表合称“经济技术指标”）。

本项目规划总建筑面积167,197.5平方米，地上33层合计120,000.0平方米，地下5层（局部6层）合计47,197.5平方米，详见下表。

单位：平方米 (m²)

项目概况		经营业态面积指标				非经营业态面积指标	
		写字楼	地上商业	地下商业 (含员工餐厅)	普通地库	人防地库	非机动车库、设备及物业用房等 (地下)
总建筑面积	167,197.5	114,534.7	5,465.3	9,921.2	13,077.0	13,316.0	10,883.3
地上建筑面积	120,000.0	114,534.7	5,465.3	—	—	—	—
地下建筑面积	47,197.5	—	—	9,921.2	13,077.0	13,316.0	10,883.3

2.4 建设配置标准

本项目建设配置标准见附件三。本项目建设过程中，如对本协议附件三所列配置标准实施调整的，应取得甲方同意方可执行。如因此导致成本增加

或工期延误的，双方应同步调整目标成本、目标工期。

2.5 本项目前期情况及工作衔接

- 2.5.1 乙方已经充分知悉本项目前期工作和当前建设情况，并应按照甲方要求无条件接管本项目建设管理。除本协议另有约定外，乙方不得以任何理由拒绝接管。
- 2.5.2 本协议生效后[7]日内，乙方应基于其专业性尽可能全面的列举需进行移交的事项，并向甲方提交完整的资料移交清单，甲方在收到资料移交清单后，应按资料移交清单的列举事项向乙方移交全部已知信息或授权乙方进行信息收集。
- 2.5.3 本协议生效后[28]日内，经双方协商确认，乙方和甲方应就乙方提出的资料移交清单列举的前期资料和相关工作的交接签署交接确认单，并视为甲方完成交接。
- 2.5.4 就甲方在本协议生效前已签署的相关项目合同、备忘录或发出的通知等，乙方应进行统一梳理，结合相对方的资质情况、履约能力、合同进展现状，对该等文件是否继续履行提出处理建议并报甲方审批后实施，若由此产生的解约费用已包含在目标成本范围内。乙方应自本协议第2.5.3条约定的交接确认单签署后[14]日内按甲方要求与继续履约的专业工作单位完成工作交接并签署交接确认文件。

第3条 委托代建管理服务

3.1 代建管理服务范围

乙方代建管理服务，包括前期管理（含开发报建工作）、规划设计管理、开发成本管理、工程建设管理、竣工验收、交付管理、物业服务督导、项目开发配套服务（含保修管理、档案管理、人力资源管理、行政管理、前期物业和后期不动产权证手续的协助办理）等，具体包括：

3.1.1 前期管理

- (1) 乙方应对本项目的整体定位、开发思路和方案进行统筹规划，在对本项目情况进行充分的调查了解并与甲方充分沟通后提出总体开发计划。
- (2) 乙方负责以甲方名义办理项目开发所需的各项审批手续，包括但不限于施工图审查、施工许可、临时水电、临时给排水以及防雷、消防、人防、交

6.1 代建费及其支付

6.1.1 代建费总额：代建费总额（含税）=四项费用（以“四项成本报价单”合计金额扣除截至 2022 年底 12 月底累计合同付款金额为准）*2.93%，具体金额为 [4,793.08] 万元。若经甲方审批后的目标成本有所调整的，则应以更新后的目标成本为计算基数计算代建费。

6.1.2 代建费支付安排：

- (1) 预付款：本协议项下代建费预付款为 [500.00] 万元，由甲方在收到乙方提交的履约保函之日起 [15] 个工作日内支付，并在本条第（2）款约定的第①~⑤五个代建费支付节点等额冲抵当期应付代建费。
- (2) 代建费支付节点和比例

本项目满足以下节点条件并收到合格请款资料后 [15] 日内，由甲方按以下比例进行支付：

- ① 本项目取得施工许可证后支付代建费的 10%;
- ② 本项目桩基施工完成且检测合格后支付代建费的 10%;
- ③ 本项目塔楼达正负零之后支付代建费的 10%;
- ④ 本项目地上主体结构工程完成 1/3 楼层后支付代建费的 10%;
- ⑤ 本项目地上主体结构工程完成 2/3 楼层后支付代建费的 10%;
- ⑥ 本项目主体结构封顶后支付代建费的 10%;
- ⑦ 本项目幕墙完工后支付代建费的 10%;
- ⑧ 本项目全部室内装修完工后支付代建费的 10%;
- ⑨ 本项目完成竣工备案后支付代建费的 10%;
- ⑩ 本项目工程竣工结算完成且代建费及正负项激励结算完成后，支付至结算金额的 95%;
- ⑪ 代建管理服务期限届满后 [30] 日内，无息支付剩余款项。

6.2 管理人员工资及其他经营日常管理费及其支付

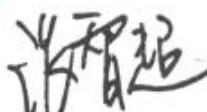
6.2.1 自本协议生效之日起至代建管理服务期限届满之日止，乙方管理人员工资及其他经营日常管理费固定总额为 [941.25] 万元（含税），不含甲方经营管

（本页无正文，系《北京商务中心区（CBD）核心区 Z5 地块项目之委托代建管理合同》之签署页）

甲方（公章）：北京安和嘉邦房地产有限责任公司

法定代表人或授权代表（签署）：
日期：2026.7.1 李昌斌

乙方（公章）：中海企业发展集团有限公司

法定代表人或授权代表（签署）：
日期：

8. 北京商务中心区 (CBD) 核心区 Z9 地块项目

2024年安德力合字 7号

北京商务中心区 (CBD) 核心区 Z9 地块项目

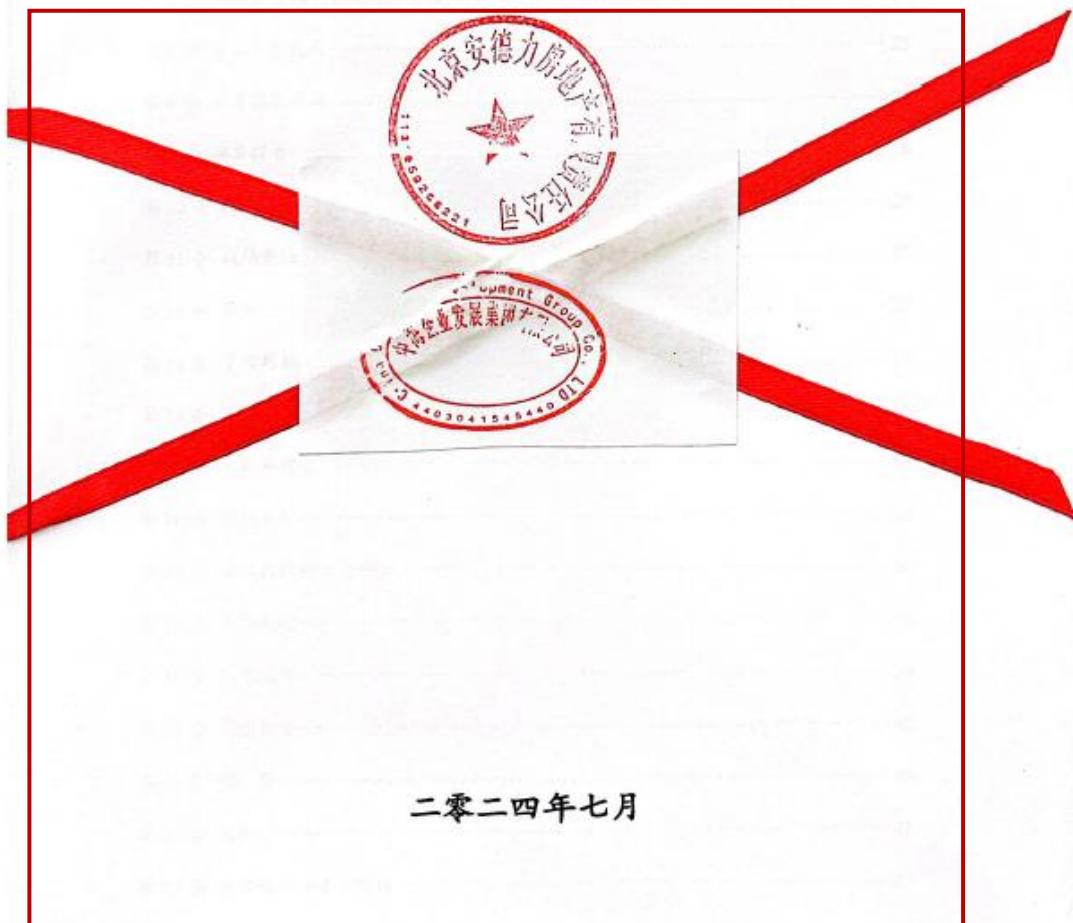
之

委托代建管理协议



二零二四年七月

北京商务中心区 (CBD) 核心区 Z9 地块项目
之
委托代建管理协议



北京商务中心区（CBD）核心区Z9地块项目
之
委托代建管理协议

本《北京商务中心区（CBD）核心区Z9地块项目之委托代建管理协议》（以下简称“本协议”）由以下双方于2024年7月【3/】日（“签订之日”）在中国北京市朝阳区签署：

甲方（委托方）：北京安德力房地产有限责任公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街6号18层1802室内103室

法定代表人：栗昌斌

乙方（受托方）：中海企业发展集团有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路11号汇通大厦10层

法定代表人：张智超

（在本协议中，甲方和乙方单独称为“一方”，合称为“双方”）

鉴于：

- 甲方拟开发建设其持有的北京商务中心区（CBD）核心区Z9地块，该地块位于北京市朝阳区建国道与针织路交口西北角，总建设用地面积7411平方米，总建筑面积约16万平方米。甲方拟在该地块上开发建设房地产项目，并聘请专业的代建单位负责全过程代建管理。
- 甲方组织了针对北京商务中心区（CBD）核心区Z9地块代建管理服务的竞争性谈判。乙方受邀参与竞争性谈判，并根据竞争性谈判邀请函文件、澄清及答疑文件提交的正式响应文件，经评审排名前列。
- 甲方（作为委托方）同意由乙方（作为受托方）提供房地产开发全过程代建

(7) 本协议中的“年”、“月”、“日”均指公历的该年、该月和该日，且“日”是指当日的 0 点至 24 点。本协议中的“元”为人民币单位；

(8) “以上”、“以下”、“以内”、“内”、“不低于”均含本数，“超过”、“以外”均不含本数；

(9) 如果本协议附件中载明的定义与任何本协议条款或任何其他附件中载明的定义之间存在任何不一致，则为解释该等附件之目的，以该等附件中载明的定义为准。

第2条 本项目基本情况

2.1 委托代建管理的范围

本协议项下委托代建管理的范围为本项目所述之全部范围，即本协议约定的北京商务中心区(CBD)核心区 Z9 地块地上及地下建设工程全部范围（目标地块具体情形详见本协议附件九《拟建建筑物平面位置图》）。

项目定位为“长安街沿线新地标、金融总部新典范”的国际超甲级写字楼。

2.2 本项目规划建设指标情况如下（具体以工程规划许可证为准）：

本项目东邻针织路，南至建国路辅路，西与 Z8 地块接壤，北至景辉南街。本项目总建设用地面积 7411 平方米，用地性质为商业金融用地；总建筑面积约 16 万平方米，建筑最高点高度 160 米。

2.3 本项目现阶段暂定的“经济技术指标”如下：

本项目规划总建筑面积约 16 万平方米，地上 33 层合计约 12 万平方米，地下 5 层（局部 6 层）合计约 4 万平方米，暂定的指标详见下表（具体数值以方案确定后主管部门批复意见为准）。

单位：平方米 (m²)

项目概况		经营业态面积指标				非经营业态面积指标	
		写字楼	地上商业	地下商业（含员工餐厅）	普通地库	人防地库	非机动车库、设备及物业用房等（地下）
总建筑面积	161,500	117,285	2,715	5,000	9,800	13,200	13,500
地上建筑面积	120,000	117,285	2,715	—	—	—	—
地下建筑面积	41,500	—	—	5,000	9,800	13,200	13,500

2.4 建设配置标准

本项目建设配置标准见附件三。本项目建设过程中，如对本协议附件三所列配置标准实施调整的，应取得甲方书面同意方可执行。如因此导致成本增加或工期延误的，双方应同步调整目标成本、目标工期。

2.5 本项目前期情况及工作衔接

- 2.5.1 乙方已经充分知悉本项目前期工作和当前建设情况，并应按照甲方要求无条件按现状接管本项目建设管理。除本协议另有约定外，乙方不得以任何理由拒绝接管。
- 2.5.2 本协议生效后[7]日内，乙方应基于其专业性尽可能全面的列举需进行移交的事项，并向甲方提交完整的资料移交清单，甲方在收到资料移交清单后，应按资料移交清单的列举事项向乙方移交全部已知信息或授权乙方进行信息收集。
- 2.5.3 本协议生效后[15]日内，经双方协商确认，乙方和甲方应就乙方提出的资料移交清单列举的前期资料和相关工作的交接签署交接确认单，并视为甲方完成交接。
- 2.5.4 就甲方在本协议生效前已签署的相关项目合同、备忘录或发出的通知等，乙方应进行统一梳理，结合相对方的资质情况、履约能力、合同进展现状，对该等文件是否继续履行提出处理意见报送甲方后，并在甲方的配合下完成相关项目合同的解约工作，由此产生的解约费用纳入目标成本范围内。

第3条 委托代建管理服务

3.1 代建管理服务范围

提供本项目房地产开发全过程项目管理服务，涵盖从本协议签订开始至代建管理服务期限届满期间的全部工作，包括但不限于代建品牌输出与使用、开发建设全过程项目管理服务、前期开发管理（含开发报建工作）、规划设计管理、开发成本管理、工程建设管理、竣工验收、交付管理、物业服务督导）、项目开发配套服务（含保修管理、档案管理、代建团队人力资源管理、行政管理、物业和后期不动产权证手续办理等）等。具体服务内容包括但不限于：

3.1.1 前期管理

5.2 负向激励

5.2.1 成本负向激励：项目竣工结算后，本项目开发建设结算成本高于目标成本的，乙方承担实际结算成本超出目标成本部分的[50%]作为负向激励。

5.2.2 工期负向激励：乙方不能按照本协议约定开发周期完成竣工备案的，每延迟一天按乙方最终报价文件中代建管理服务费总额的[0.1%]扣减应付乙方费用作为乙方的负向激励，但因不可抗力原因造成的延误除外。

5.2.3 各项负向激励优先以乙方所获得的正向激励（如有）冲抵，如有不足，则以未支付代建管理服务费充抵，如仍有不足，则甲方有权向乙方另行追偿。上述成本和工期负向激励累计上限为本协议第6条约定代建管理服务费总额，但本协议第4.1.3条约定的不计入项目开发建设结算成本的事项以及本协议项下其他乙方违约及赔偿责任不受上述最高限额的限制。

第6条 代建管理服务费及支付安排

就本协议项下的代建管理事项，甲方应向乙方支付代建费、管理人员工资及其他经营日常管理费（代建管理服务费详见附件十一）：

6.1 代建费及其支付

6.1.1 代建费总额：代建费总额（含税）=四项费用（以“四项成本报价单”合计金额扣除截至2024年3月底累计合同付款金额为准）*1.08%，具体金额为[1,649.92]万元。若经甲方审批后的目标成本有所调整的，则应以更新后的目标成本为计算基数计算代建费。

6.1.2 代建费支付安排：

(1) 预付款：本协议项下代建费预付款为[200.00]万元，由甲方在收到乙方提交的履约保函之日起[15]个工作日内支付，并在本条第(2)款约定的第①~⑤五个代建费支付节点等额冲抵当期应付代建费。

(2) 代建费支付节点和比例

本项目满足以下节点条件并收到符合要求的请款资料后[15]日内，由甲方按以下比例进行支付：

① 本项目整体方案设计经甲方审批后支付代建费的5%；
② 本项目土护降开工后支付代建费的5%；

- ③ 本项目取得工程规划许可证后支付代建费的 10%;
- ④ 本项目取得整体施工许可证之后支付代建费的 5%;
- ⑤ 本项目-24 米土石方工程施工完成且验收合格后支付代建费的 10%;
- ⑥ 本项目塔楼达正负零之后支付代建费的 10%;
- ⑦ 本项目地上主体结构工程完成第一个避难设备层后支付代建费的 10%;
- ⑧ 本项目主体结构封顶后支付代建费的 10%;
- ⑨ 本项目幕墙完工后支付代建费的 15%;
- ⑩ 本项目完成竣工备案后支付代建费的 10%;
- ⑪ 本项目工程竣工结算完成且代建费及正负项激励结算完成后, 支付至结算金额的 95%;
- ⑫ 代建管理服务期限届满后 [30] 日内, 无息支付剩余代建费。

6.2 管理人员工资及其他经营日常管理费及其支付

- 6.2.1 自本协议生效之日起至代建管理服务期限届满之日起, 乙方管理人人员工资及其他经营日常管理费固定总额为 [2,867.30] 万元 (含税), 不含甲方经营管理团队中的人员费用以及因甲方原因导致工期延长的期间所对应的乙方管理人人员工资及其他经营日常管理费, 因乙方原因导致本项目工期延长的, 乙方管理人人员工资及其他经营日常管理费亦不作调整。
- 6.2.2 自本协议生效之日起至本项目竣工备案之日的期间, 甲方按 [637,177.78] 元/月 (按 6.2.1 条约定的固定总额/45 个月计算) 向乙方支付管理人人员工资及其他经营日常管理费, 并于次月完成支付。若发生因乙方原因导致本项目工期延长的, 甲方有权依据本协议第 4.2.2 条和 6.2.1 条的约定停止支付管理人人员工资及其他经营日常管理费或要求乙方进行返还。
- 6.2.3 代建管理服务期限内, 根据项目需要, 乙方需委派 2-3 名具有相关资格的人员到甲方公司入职, 负责本项目管理的相关工作。乙方委派人员在工作中发生过失, 由乙方全权负责处理并承担其造成的损失。甲方负责按照乙方给定数值每月支付乙方委派人员工资、社保、公积金等, 并相应从应付乙方的代建管理人人员工资中扣除。相应的, 乙方每月按照扣除后的金额开

(本页无正文，系《北京商务中心区（CBD）核心区 Z9 地块项目之委托代建管理协议》之签署页)

甲方（公章）：北京安德力房地产有限责任公司

法定代表人或授权代表（签署）：



秦昌斌

2014.7.31

乙方（公章）：中海企业发展集团有限公司

法定代表人或授权代表（签署）：



9. 粤港澳青年创业区项目

合同编号: QHKCT(HT)2020029

粤港澳青年创业区项目代建合同

委托人: 前海科创投控股有限公司

代建人: 中海企业发展集团有限公司

2020 年 2 月

第一部分 代建合同协议书

项目名称：粤港澳青年创业区项目代建

项目委托人：前海科创投控股有限公司

项目代建人：中海企业发展集团有限公司

本合同各方遵循自愿、平等和诚实信用原则，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等国家法律、法规，就代建人按照本合同约定完成粤港澳青年创业区项目代建工作等事宜，友好协商一致，签订本合同。

一、项目概况

(一) 项目名称：粤港澳青年创业区项目代建

(二) 项目总投资：139585 万元（以批准的投资概算或经批准的调整投资额为准，含土地、建安工程费用、代建管理费及相关规费等）。

(三) 建设地点：深圳前海合作区

(四) 建设规模：项目建设用地面积约 9 万平方米，总建筑面积约 14.5 万平方米，规定建筑面积约 11.19 万平方米，预计 2021 年底完工。

(五) 建设内容：代建人按委托人提出的项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度、安全等要求，负责该工程代建合同签订之日起至移交给委托人使用前的全部工程建设管理工作。即本项目策划、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、项目保修阶段服务和总结评价阶段的建设管理工作以及相关税费缴纳和委托人要求的有关项目建设的其他工作。

主要工作内容包括但不限于：环评、水保、勘察测量等项目前期工作及后续事宜、建设工程中必须办理的相关手续、设计管理、工程管理（对工程质量、进度、安全、投资控制等）、内外协调、招标管理、采购管理、合同管理、咨询、工程验收、竣工验收、交付、产证办理（如有）、结（决）算管理、工程保修、资料整理、归档及移交等全部工作。具体内容包括：

(1) 根据项目要求，办理工程报建、报批工作；

5. 委托人向代建人支付上述每一笔款项之前，代建人应向委托方开具同等金额的合法且符合委托人财务要求的增值税专用发票。同时，代建人应提供前一次进度款转账至各专业工作单位的银行凭证至委托人财务部门审核，如出现代建人未按期支付给各专业单位情况，委托人将责令代建人整改，并有权在当次进度支付款时扣除代建人未按期支付金额部分，直至代建人按期支付完成。工程款每月按项目进度款的 80% 支付。

6. 结算审定后，完成资产移交，如果审定价小于概算批复款项，则以审定的款项作为结算款，付至审定价的 97%；如果审定的款项大于概算批复的款项，则以概算批复款项作为结算款，付至概算批复额的 97%，余款 3%竣工验收交付之日起满 2 年后支付。

7. 代建人开具的工程款增值税专用发票统一按以下税率提供：

- ①工程施工款增值税专用发票税率按 9% 开具；
- ②设计、监理、咨询等服务类增值税专用发票税率暂定按 6% 开具。

因国家税收政策发生变化导致本合同的税金发生调整的，按照相关税收政策的要求执行。

工程预付款扣回的起扣点：完成签约合同价的 30% 起扣（含预付款）。

工程预付款扣回比例：分五次扣回，完成签约合同价的 80% 前全部扣回（含预付款）

（二）代建费的计算方法

代建费包括代建管理费及奖罚金，代建人将收取项目代建管理费作为代建工作的报酬。本项目代建管理费用取费基数为代建人管理服务范围内的所有费用，主要依据《深圳市建筑及市政工程概算编制规程（2017）》中的分类，包括工程费用（建筑工程费、安装工程费、设备购置费）、工程建设其他费用中的：场地准备及建设单位临时设施费、环境影响评价费、研究试验费、勘察设计费、勘察设计文件审查费、工程招标服务费、工程建设监理费、工程保险费、工程造价咨询费、联合试运转费、生产准备及开办费、引进技术和进口设备的其他费用、余泥渣土弃置费、其他。代建人管理服务范围以外的费用均不纳入（不限于：地价、代建费用、建设单位管理费、前期策划已完成工作的费用、建设费用贷款利息、建设工程主管部门对项目实施过程中违规或其他处罚、招标人聘请的增强招标人监督的第三方咨询单位、招标人聘请的第三方决算造价复核单位费用、项目对代建单位的奖励和处罚费用等）

代建管理费为：本项目代建管理费用取费基数的结算价 ×【代建管理费收费费率】。代建管理费用取费基数暂为 139585 万元，代建管理费收费费率参考《南山区政府投资项目代建制管理办法》（深南府办规〔2018〕7 号）中“政府投资代建项目代建管理费总

额控制数费率表”进行投标报代建管理费率，本次投标【代建管理费收费费率】为下表。

序号	内 容	费率(%)	取费基数档次(万元)	投标价格(万元)	备注 (以下费率空格也一并填写)
1	代建管理费	3	50000	1500	1、如代建管理费用取费基数于
		2.5	100000	1250	100001-200000万元档次，费率
		1.894657	139585	750	(1.894657%) 2、如代建管理费用取费基数于
2	合计投标总价(万元)			3500	200001-300000万元档次，费率
					(1.5%)

最终以实际结算额（代建管理服务范围所产生的费用）结算，但如实际结算额超过双方确认的目标成本，则代建费以目标成本×【代建管理费收费费率】为准，且委托人有权将代建人应承担的违约责任、赔偿金从代建管理费中扣除。结算价以政府相关部门审定价为准。

政府投资代建项目代建管理费总额控制数费率表

(单位：万元)

工程总概算	费率(%)	算例	
		工程总概算	代建管理费
50000 以下	3	50000	$50000 \times 3\% = 1500$
50001-100000	2.5	100000	$1500 + (100000 - 50000) \times 2.5\% = 2750$
100001-200000	2	200000	$2750 + (200000 - 100000) \times 2\% = 4750$
200000 以上	1.5	300000	$4750 + (300000 - 200000) \times 1.5\% = 6250$
其他特殊项目	一事一议	——	如费率超出本表范围，由委托单位提出并报区政府审定。

备注：计算例中括号内第一个数为工程总概算分档的变动数，即设一项目工程总概算为 X，代建管理范围所发生的费用实际结算价为 Y，若 $50001 \leq X \leq 100000$ ，则项目代建管理费为 $1500 + (Y - 50000) \times 2.5\%$ ，以此类推。

按前述约定计算并支付的代建管理费已经包含了代建人完成本合同规定的所有工

关于合同解释顺序，进一步约定如下：

- (1) 对于同一解释顺序合同文件，以其最新版本或最新颁发者为准。
- (2) 如果在不同的合同文件之间、同一个合同文件的不同部分之间或任何合同本身出现模糊、矛盾或不一致之处，且根据上述解释顺序仍不足以澄清的，除非本合同另有约定，应以委托人的澄清或说明为准，上述澄清或说明不应被视为变更。
- (3) 代建人在投标期间提交的资料中任何与招标文件内容不符的自拟条件和说明，除在合同协议书中被委托人所接受的以外均属无效。同时，代建人在投标期间提交的技术部分，如项目进度计划、质量标准、管理人员配置等，是代建人对委托人的单方承诺，委托人有权要求代建人根据合同文件的要求及项目实际需要进行修改，且须经委托人审核批准后方可实施。

七、本合同中的有关词语含义与本合同通用合同条款中赋予它们的定义相同。

八、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建人提供项目建设的必要条件。

九、代建人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务，代建人对项目工期、造价、质量、安全承担全部责任。

十、本合同一式三份，具有同等法律效力，双方各执一份。

(以下无正文)

委托人：前海科创投控股有限公司（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市前海合作区梦海大道 4008 号前海深港创新中心 A 组团 4F

邮编：

电话：



代建人：中海企业发展集团有限公司（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路 2 号豪威科技大厦 1401

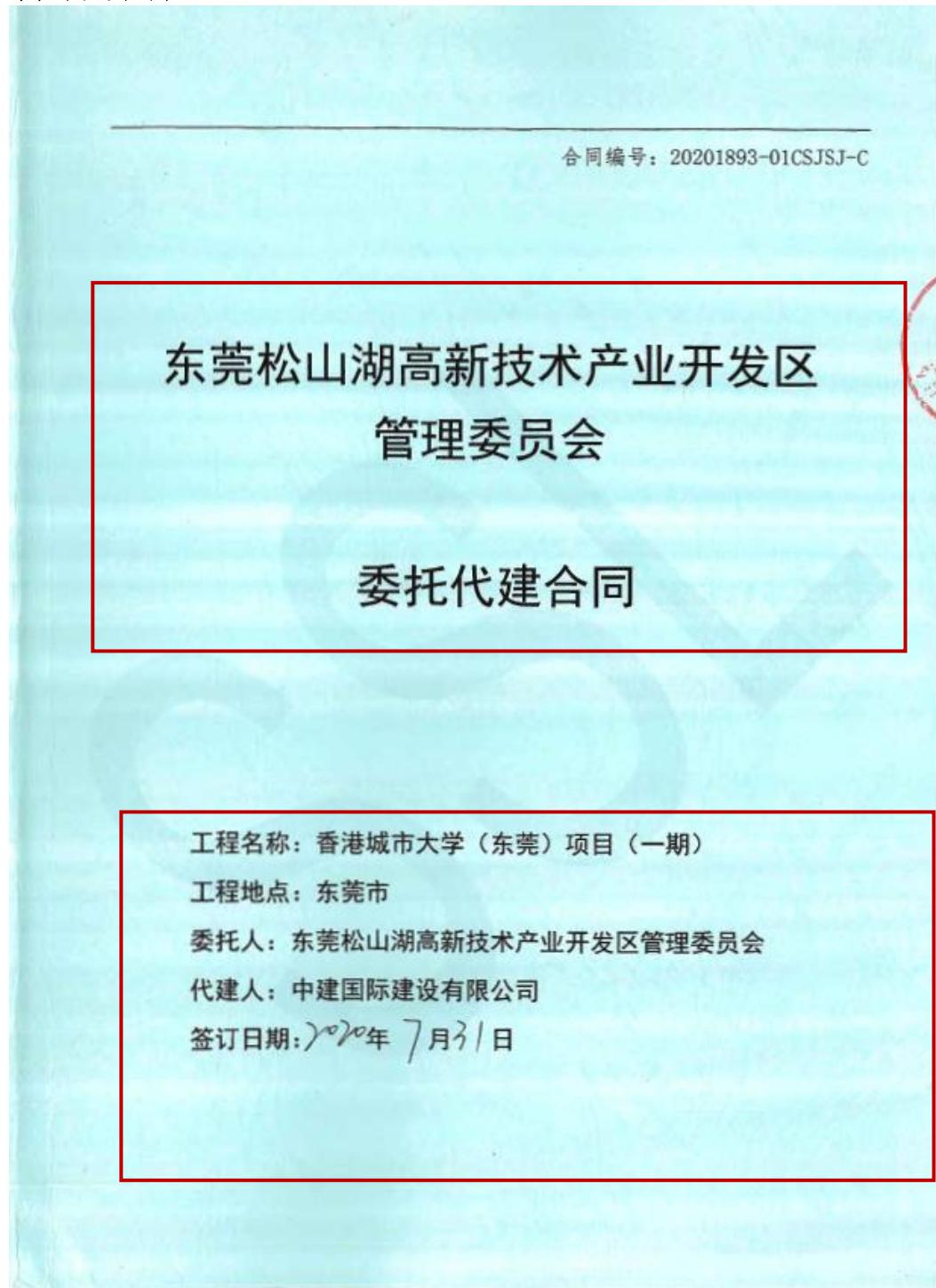
邮编：

电话：

本合同签于 2020 年 2 月 12 日

10. 香港城市大学（东莞）项目一期

(1) 代建合同



合同协议书

委托人: 东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会

代建人: 中建国际建设有限公司

东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会 (以下简称“委托人”) 为实施 香港城市大学(东莞)项目(一期), 委托 (以下简称“代建人”) 承担该项目的代建工作。根据《中华人民共和国民法总则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》、《东莞市财政投资项目代建制管理办法(试行)》及其它法律法规和规范性文件, 为保证代建工作的顺利实施, 委托人和代建人共同达成如下协议。

一、项目概况

(一) 项目名称: 香港城市大学(东莞)项目(一期)。

(二) 建设规模及内容: 香港城市大学(东莞)项目招生规模暂定6000人, 建设目标为国际性一流水平的大学。校区总用地面积523亩, 总建筑面积30万平方米, 分为两期进行规划, 其中一期用地面积161.5亩, 二期用地面积361.5亩, 一期暂定总建筑面积为145700平方米。 (以上工程规模仅为暂定, 最终以立项批复为准)

(三) 项目建设地点: 东莞市大朗镇屏山村, 莞深高速南侧。

(四) 项目使用单位: 香港城市大学(东莞)。

(五) 投资估算(或匡算)金额: 总投资为人民币(大写)贰拾壹亿元整, (人民币(小写)2,100,000,000.00元, 其中本次一期投资暂定为人民币(大写)壹拾贰亿元整, 人民币(小写): 1,200,000,000.00元。

代建人保证最大工程费用金额控制在批复概算的 99% 以内。代建人应在概算审定且全部设计文件完成后的 5 天内提交保证最大工程费用报告, 经委托人批

准后，代建人应与委托人签订《保证最大工程费用协议书》，明确约定工程决算超出保证最大工程费用金额的，超出部分由代建人承担；工程决算（不含奖励金）未超出保证最大工程费用金额时，代建人可按《保证最大工程费用协议书》约定获得奖励金。

二、代建管理工作主要内容

代建人承担香港城市大学（东莞）项目（一期）从签订委托代建合同日起，项目建设完成并办理完成资产移交和档案移交手续，直至项目缺陷责任管理期结束之日止的全过程代建管理工作。包括但不限于以下内容：

- （一）负责代建项目全过程管理，对代建项目的投资、工期、质量和安全管理负责。
- （二）负责办理项目实施过程中用地、规划、建设、环评、土壤污染调查、水保和消防等相关报建报批手续，其中土壤污染调查工作应涵盖一、二期地块。
- （三）主动联系并协助土地整备相关部门开展土地整备工作。
- （四）负责组织代建项目向政府部门报建报批相关文件的编制，其中项目建议书、可行性研究报告、设计方案、概算、预算（招标控制价）、保证最大工程费用报告文件需经委托人书面确认后方可申报，其余文件可直接申报。
- （五）负责开展工程勘察、设计和其他服务类、工程施工、设备材料的招标采购工作，并将招标投标情况和中标通知书报委托人备案。
- （六）负责工程相关合同的洽谈与签订，合同签订后两个工作日内报委托人备案。
- （七）代建人在每个月最后一个工作日以书面的形式向委托人报告项目建设情况，内容包括但不限于以下内容：本月的质量、进度、投资、安全生产文

明施工、廉政控制和招标采购、合同、信息管理等情况，下月工作计划以及需委托人协调的事项。

（八）负责组织工程中间验收、竣（交）工验收及工程移交，在缺陷责任管理期内行使建设单位的相关权责。

（九）在工程移交时，代建人应同时提交 20 本足够详细的《工程使用和维修手册》，并在工程移交后 6 个月内，提交 50 本工程画册，以及时长不短于 20 分钟，包含项目实施重要事项、隐蔽工程施工、主体工程施工等内容的影像资料一套。

（十）负责组织预算、招标控制价、变更、结算的编审工作，编制概算报东莞市发改局审批，编制招标预算及招标控制价报委托人送东莞市财政局松山湖分局审批，编制竣工财务决算报东莞市财政局松山湖分局审批，并按程序办理资产移交手续。

（十一）负责按东莞市城建档案馆要求汇编完整的档案资料，报东莞市城建档案馆备案，并移交委托人和使用单位各一份。

（十二）负责办理竣（交）工备案凭证、产权证明。

（十三）负责配合审计，协助委托人开展代建项目的绩效评价及后评价工作。

（十四）配合工程潜在质量缺陷保险单位（简称“IDI”）和工程质量安全风险管理机构（简称“TIS”）开展质量监督检查工作，对 TIS 机构提出的工程质量问题，应及时责成相关责任方进行整改。IDI 及 TIS 相关费用在工程概算中列支。**（本项目不适用）**

（十五）第三方工程质量安全评估：本项目邀请/对项目的质量进行实测实量，对工地现场管理行为进行评估，对第三方提出的工程质量及工地现场管理

问题，应及时责成相关责任方进行整改。第三方工程质量安全评估相关费用在工程概算中列支。**(本项目不适用)**

(十六) 代建人具有资质，可以承担以下代建项目咨询服务工作，另行签订相关咨询服务合同：(如适用，否则应备注“本条不适用”)

1、具备资质，承担本项目业务。

三、工程功能要求：详见项目需求书(或招标文件)。

四、代建项目管理目标

(一) **工程质量目标：**确保东莞市建设工程优质奖、广东省建设工程优质奖、金匠奖或以上。

(如有创优要求，优质工程费由代建人自行考虑，不在概算中计列。)

(二) **投资控制目标：**确保投资控制在保证最大工程费用之内。

(三) **工期管理目标：**2022年9月完成该项目的全部竣工验收并交付使用。

(四) **安全管理目标：**确保不发生一般及以上安全事故，获评广东省安全生产文明施工示范工地。

(五) **环保管理目标**

达到《广东省绿色建筑评价标识》二星级或以上，优先使用绿色再生建材产品。

(六) **反腐倡廉目标：**严格遵守国家和省市区有关反腐倡廉规定。

五、项目管理主要负责人 (以项目实际情况为准)

首席责任人：王宏涛；

技术负责人：李光哲；

勘察责任人：范彪；

设计责任人：莫善晖；

造价责任人: 牟如宝;

招标采购责任人: 张敏;

施工管理责任人: 何滢。

六、代建工作进度计划及期限要求

- (一) 代建合同签订后 10 个工作日内向委托人提交《项目代建管理大纲》。
- (二) 代建项目设计工作完成时间: 2020 年 10 月。
- (三) 代建项目动工时间: 2020 年 12 月。
- (四) 项目主体封顶时间: 2021 年 12 月。
- (五) 代建项目完工并移交使用时间: 2022 年 9 月。
- (六) 代建项目竣工验收时间: 2022 年 9 月。
- (七) 完成备案时间: 2023 年 2 月。
- (八) 代建项目竣工财务决算提交时间: 2023 年 4 月。
- (九) 代建项目资产移交时间: 2023 年 5 月。
- (十) 其他节点工期: 立项批复时间: 2020 年 6 月; 征地拆迁工作完成时间: 2020 年 6 月; 供地手续完成时间: 2020 年 12 月。

七、缺陷责任管理期限

项目移交前,由代建人按照《建设工程质量管理条例》的相关规定,分别与施工单位、设备供应商等各承包人签订项目保修服务协议。

自工程实际竣工日期起计算,本项目缺陷责任管理期为 2 年。(其中:屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏为 5 年)。缺陷责任期应与缺陷责任管理期限一致。在缺陷责任期管理内,代建人应每年组织相关质量保修单位对项目进行至少一次的质量回访。(以提交回访报告为准)

八、代建管理费

代建管理费（不含奖励金）暂定为人民币（大写）：贰仟壹佰万元整，人民币（小写）：21,000,000.00元，以东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会按程序报东莞市发改局办理项目立项手续并批复工程概算后，再由东莞松山湖高新技术产业开发区管理委员会以工程批复概算（一期）为基数，最终按《东莞市财政投资社会代建项目代建管理费总额控制数费率计提办法》以及东莞市相关职能部门核实的相应项目类别计费标准进行核定。

九、代建人在代建项目的管理过程中，必须按照国家、省、市规定的基本建设程序和代建项目建设基本流程开展工作，项目实施全过程中的招标投标、投资咨询、勘察设计、监理、施工、工程验收、资产移交等在符合国家、省、市等相关专业规范和行业管理规定的同时，受本合同及合同附件的约束。

十、委托代建合同的组成部分及解释顺序：

下列文件应被认为是组成委托代建合同的一部分，并应被作为其一部分进行阅读和理解。一旦其内容和条款混淆不清或发生冲突，按如下次序解释，即：本合同的附件由以下文件组成：

- (1) 在委托代建合同履行中双方签署的补充协议与修正文件；
- (2) 本合同协议书；
- (3) 保证最大工程费用协议书；
- (4) 廉政协议；
- (5) 补充条款；
- (6) 专用合同条款；
- (7) 通用合同条款；
- (8) 项目需求书；
- (9) 中标通知书或委托书；

(10) 招标文件;

(11) 投标文件;

(12) 其他合同文件。

十一、本协议书一式 拾伍 份，委托人执 柒 份，代建人执 陆 份，招标代理 贰 份，合同均具同等效力。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：（盖单位章）

法定代表人或

其委托代理人：（签字）



代建人：（盖单位章）

法定代表人或

其委托代理人：（签字）



账户名称：中建国际建设有限公司

账号：11001042100056000182

开户银行：中国建设银行北京电子城科技

园区支行

签订日期：_____年_____月_____日签于东莞松山湖

名称变更通知

中建国际建设有限公司:

中建国际建设有限公司于2021年6月2日经我局核准，
名称变更为中建宏达建筑有限公司。

特此通知



(2) 股权证明

中建宏达建筑有限公司为中海企业发展集团有限公司 100%全资子公司。



国家企业信用信息公示系统

National Enterprise Credit Information Publicity System

企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号



中建宏达建筑有限公司 存续（在营、开业、在册）

统一社会信用代码：91110000101732075E

注册号：

法定代表人：郭磊

登记机关：北京市朝阳区市场监督管理局

成立日期：1993年02月19日

发送报告 | 信息分享 | 信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单（黑名单）信息 | 公告信息

■ 营业执照信息

· 统一社会信用代码：91110000101732075E	· 企业名称：中建宏达建筑有限公司
· 注册号：	· 法定代表人：郭磊
· 类型：有限责任公司(法人独资)	· 成立日期：1993年02月19日
· 注册资本：34245.000000万人民币	· 核准日期：2024年06月28日
· 登记机关：北京市朝阳区市场监督管理局	· 登记状态：存续（在营、开业、在册）
· 住所：北京市朝阳区麦子店街37号北京盛福大厦12层	
· 经营范围：施工总承包；承包境外工程和境内国际招标工程；承包上述境外工程的勘测、咨询、设计和监理项目；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；承担环境保护工程；建筑工程咨询及管理（包括规划、勘察、设计及施工）；装饰工程；销售、试验、生产建筑材料；采购建筑工程机械及配件；劳务服务；机电设备安装（含楼宇自控系统）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	

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

■ 营业期限信息

· 营业期限自：2007年12月10日	· 营业期限至：2057年12月09日
---------------------	---------------------

■ 股东及出资信息

序号	股东名称	股东类型	证照/证件类型	证照/证件号码	详情
1	深圳市海嘉投资有限公司	企业法人	企业法人营业执照(公司)	91440300085942741H	

共查询到 1 条记录 共 1 页

首页 | <上一页 | 1 | 下一页 | 末页

■ 主要人员信息

安悦东 经理	肖波 董事	肖波 财务负责人	王凡 监事	郭磊 董事长	安悦东 董事
-----------	----------	-------------	----------	-----------	-----------

共计 6 条信息

■ 分支机构信息

中建宏达建筑有限公司苏州分公司 · 统一社会信用代码：91320594MA1WLBR46M · 登记机关：北京市工商行政管理局朝阳分局	中建宏达建筑有限公司济南分公司 · 统一社会信用代码：91370112MA3M8NTU9A · 登记机关：北京市工商行政管理局朝阳分局
---	---

共计 2 条

■ “多证合一” 信息公示

提示：该企业下列证照事项通过“多证合一”已整合至该企业营业执照

74



国家企业信用信息公示系统

National Enterprise Credit Information Publicity System

企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号



深圳市海嘉投资有限公司

存续 (在营、开业、在册)



统一社会信用代码: 91440300085942741H

注册号:

法定代表人: 李英军

登记机关: 深圳市市场监督管理局

成立日期: 2013年12月24日

发送报告

信息分享

信息打印

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | 公告信息

营业执照信息

- 统一社会信用代码: 91440300085942741H
- 注册号:
- 类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
- 注册资本: 100000.00000万人民币
- 登记机关: 深圳市市场监督管理局
- 住所: 深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路11号汇通大厦10层
- 经营范围: 房地产营销策划; 房地产经纪; 房地产信息咨询; 房地产投资 (不含限制项目); 房地产投资咨询。(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) ^房地产开发经营。(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)

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

营业期限信息

· 营业期限自: 2013年12月24日 · 营业期限至: 2033年12月23日

股东及出资信息

序号	股东名称	股东类型	证照/证件类型	证照/证件号码	详情
1	中海企业发展集团有限公司	法人股东	非公示项	非公示项	

共查询到 1 条记录 共 1 页

首页 | 上一页 | 下一页 | 末页

共计 5 条信息

主要人员信息

李英军 董事长	曹文杨 监事	李英军 总经理	郭光辉 董事	郭磊 董事
------------	-----------	------------	-----------	----------

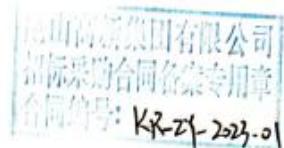
分支机构信息

暂无分支机构信息



11. 昆山市高新区前进路南、江浦路西地块项目

合同编号：



昆山市高新区前进路南、江浦路西地块 项目

开发管理服务合同



二〇二三年三月

昆山市高新区前进路南、江浦路西地块项目
开发管理服务合同书

甲方（委托方）：昆山凯润置业有限公司

公司地址：昆山市虹桥路 258 号

法定代表人：杨宏亮

乙方（受托方）：中海企业发展集团有限公司

公司地址：

法定代表人：



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本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。

第 2 页

协议书

第一条 项目概况

1.1 项目地点和土地四至：宗地位于【昆山市高新区】，四至为【东至江浦路、南至规划道路、西至规划道路、北至前进路】，界址点坐标见《国有土地使用权出让合同》附件《出让宗地界址图》。

1.2 项目名称和用地性质：项目名称为【前进路南侧、江浦路西侧地块项目（暂名）】，用地性质为【商住用地】。

1.3 土地使用权获取方式：于【2021年8月】通过【挂牌出让】方式取得。

1.4 土地使用年限：其中，住宅出让年限为【70】年，商业出让年限为【40】年。

1.5 地块面积：宗地面积【34475.2】平方米，其中建设用地面积【34475.2】平方米。

1.6 土地现状与交付情况：【净地】【土地平整】【已交付】。

1.7 主要规划建设指标：

本项目容积率为【2.5-4.2】，建筑密度为【≤30%】，绿地率为【≥25%】（详见地块规划设计条件书）。规划计容总建筑面积约【144795.84】平方米，其中规划住宅【57795.84】平方米，商业及配套用房【7000】平方米，办公物业【80000】平方米（最终以规划部门核准的指标为准）。

1.8 建设内容和建设标准：

项目建设内容包括【住宅、商业、办公、配套用房】：

项目建设交付标准为：住宅为【精装修】，【精装价格标准】不低于1500元/㎡，商业为【毛坯】，办公物业为【毛坯】。

1.9 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 \ 号；

(2) 《国有土地使用权出让合同》，编号为 3205832021CR0058 号；

(3) 项目用地监管协议、补充协议等。

1.10 项目进展情况：

(1) 签订国有建设用地使用权出让合同及土地使用权出让协议变更协议情况：本项目土地出让合同约定的动工期限为【2022】年【8】月，竣工期限为【2025】年【8】月。

(2) 工程进度情况：未开工。

(3) 销售情况：未进行销售。

1.11 其他：

(1) 市政条件：水电燃气管网等大市政基础配套接驳情况：西侧规划道路未施工。

(2) 项目逾期开工，项目土地开竣工时间是否延期（土地合同履约情况）。

(3) 用地条件的特别限制：

① 住宅建筑要求全装修 100%，装修成本不低于 1500 元/平方米；

② 地块需额外缴纳 2 个班幼儿园配套建设费用；

③ 配建南侧市政道路，红线宽度不小于 15 米，长度约 255 米，道路工程须在首期住宅竣工验收前通过验收；

④ 地块内须建设地上总计容面积不少于 87000 ㎡商业、办公及相关配套用房（其中商业及配套用房地上计容面积不少于 7000 ㎡），商业及配套建筑须全部自持，办公建筑可分层销售，商办集中布置于地块北侧。

⑤ 住宅建筑外立面须公建化处理，南北阳台均须统一封闭，外墙干挂高档石材不低于 3 层，不得外露空调机位。

⑥ 建议车位配比不低于 1:1.5，地上仅可设置访客车位。

第二条 委托管理范围及期限

2.1 委托管理范围

2.1.1 住宅部分

甲方委托项乙方进行项目的全过程开发管理工作，为本项目提供从前期定位阶段至项目交付的房地产项目开发建设全流程委托开发管理，包括项目工程建设管理、营销策划管理、客服管理、资金支付管理。内容如下：

(1) 项目工程建设管理：项目产品定位、设计管理、报批报建、工程管理（品质、进度、安全等）、成本管理、招标采购管理、项目竣工验收、产权初始登记、结（决）算管理、工程保修（2年质保期内）、资料整理及归档移交等工程建设管理工作。主要具体内容：

①前期管理工作：对项目的开发思路和方案进行统筹规划，并协助委托方办理项目开发建设所需的具体审批和许可手续。

②规划设计管理：进行项目产品定位，进行项目全程设计管理，把控设计进度及设计成果质量。

③成本策划及管理：制订合理的项目成本管理目标（需经甲乙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。

④工程管理：开展项目建设全面管理工作，包括：项目品质、开发进度、成本投资、风险控制、安全文明施工、环保等各方面，管理监理、总包、专业分包单位按计划完成生产建设。

⑤竣工后验收和交付管理：组织各类中间验收、竣工验收，以委托方名义完成竣工验收备案工作，组织实施项目集中交付工作。

⑥档案管理：进行项目工程建设信息管理、档案管理工作。

(2) 营销策划管理：提供项目营销策划管理工作，负责项目营销策略拟定，铺排重要节点和计划，并统筹项目策划板块工作，包含前期定位、价值策划，审核把关输出成果。为委托人管理销售单位完成销售动作、实现销售成果、及时回款提供专业建议。

(3) 客服管理：开展前期风险项目风险识别与客服审图，审核宣传物料与营销话术，梳理示范区和样板房（如有）与大区差异。协助委托方选聘任物业和第三方客服单位（如需），指导物业和客服单位开展工作。

(4) 资金支付管理：负责项目的建设资金管理监督、对外付款审核，编制月度和年度资金支付计划。

2.1.2 商业、办公部分

乙方按甲方提出的项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度、安全等要求，负责该项目合同签订之日起至移交给委托方使用前的全部工程建设管理工作。即本项目策划、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、项目保修阶段服务和总结评价阶段的建设管理工作以及委托方要求的有关项目建设的其他工作。

工作包括但不限于以下内容：建设过程中须办理的报批报建相关手续、设计管理、工程管理（品质、进度、安全、成本控制等）、招标采购管理、合同管理、产权初始登记、结（决）算管理、工程保修、资料整理及归档移交等工程建设管理工作。主要具体内容：

(1) 设计管理：在委托方商业定位基础上管理设计单位开展设计工作，包括建筑方案、初设、施工图、幕墙等各专项及配合招商需求进行二次深化设计。

(2) 成本管理：测算项目全口径成本，建立并及时更新成本台账，及时提出成本预警。

(3) 报建管理：完成各政府机关、行委托方管部门的审批、验收。

(4) 工程管理：开展项目建设全面管理工作，包括：项目品质、开发进度、成本投资、风险控制、安全文明施工、环保等各方面，管理监理、总包、专业分包单位按计划完成生产建设。

(5) 协助二次装修管理：项目竣工交付后，在项目管理服务期内，协助委托方、物业公司，开展租户二次装修的协调管理工作。

5.2 经高层协商仍未能达成一致的，则对决议事项中涉及或影响乙方品牌、乙方服务费、服务期限等的事项，以乙方意见为准，其他事项以甲方意见为准。

5.3 在协商解决过程中，双方均应确保：

5.3.1 本协议及专业工作合同继续履行，不得影响项目的开发周期。

5.3.2 不得影响按照已批准的最新年度经营计划对项目进行开发管理，及按已经批准的销售计划对外销售房产。

第六条 项目管理团队

6.1 乙方组建项目管理团队负责本项目的开发建设管理，以甲方名义对外开展工作：

6.1.1 本项目管理采用项目总监负责制，乙方指定的项目负责人作为项目总监，负责受托管理范围内项目的全流程管理，对乙方项目管理团队、甲方委派人员及其他项目人员（如有）进行统一管理。

6.1.2 乙方项目管理团队包括项目总监、设计经理、工程经理、销售经理、成本合约经理和报建经理以及其他专业管理人员。具体团队人数及专业以实际需要为准。乙方管理团队的人员薪酬、办公和生活的费用均已包含在项目管理费用中。

6.1.3 乙方根据项目开发进度及需求对项目管理团队实施动态管理，统筹安排其项目管理团队逐步到岗，具体到岗日期及服务周期由乙方根据项目实际情况予以安排。

6.1.4 乙方项目管理团队应具备相应岗位要求的工作经验和专业技能，能够按本协议约定行使职责。

6.2 甲乙双方同意以各项管理制度作为项目开发建设管理的基础依据。为充分发挥乙方的管理及专业经验、优势，甲乙双方同意项目规划设计管理、工程营造管理、工程成本管理、营销策划管理、档案管理等参照乙方现有管理制度执行。

6.3 甲方负责管理本项目账户及公章等相关文件，也可根据项目需要由乙方人员参与管理，乙方委派人员需遵守执行项目账户及公章管理各项制度。

第七条 开发管理服务费

委托方委托项目管理方为本项目开发提供全过程管理服务，应向项目管理方支付服务费，服务费包括基本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、营销费以及项目相关第三方专项服务费等各项费用，均由委托方承担，均不包含在项目管理方的服务费用中。

本项目服务费由基本管理服务费和管理奖励金两部分组成，其中基本管理服务费【7982】万元，基本管理服务费和管理奖励金合计不超过10000万元（如结算金额超过10000万元，也按照10000万元支付）。具体组成如下：

7.1 基本管理服务费用

7.1.1 双方同意在委托乙方管理上述项目过程中，按照以下约定向乙方支付项目基本管理服务费用，如项目分成多个分期开发，基本管理服务费用的支付以项目分期为单位进行。各分期的面积以施工许可证所批准的面积为准：

7.1.2 基本管理服务费

(1) 对外销售的物业

基本管理服务费：以本项目可售物业为住宅，预估5.78万m²，基本管理服务费用按总销售额的【2.95】%（含品牌使用费）计取。

(2) 委托方保留的可售物业

物业类型为【写字楼】，面积为【8 万m²】，基本管理服务费用按实际发生建安成本的【2.95】%计取。

(3) 持有经营性物业

项目持有性商业规划建筑面积约 7000 m²，该部分物业的基本管理服务费用按照实际发生建安成本的【2.95】%计取。

7.2 为免疑义，本协议所述的销售金额、销售价格均指含税销售额、含税销售价格。对于由甲方或他方(例如司法机关、政府机关等)采取以房抵债、以房抵款(工程款等任何欠款)、股东分红、以项目房屋进行回迁安置等方式而处分的销售计划内的房屋、车位(含车位使用权)、车库(含车库使用权)等，亦视为实现销售，相应价款也计入总销售额并计取乙方开发管理服务费等各项费用。该等方式下相应房屋、车位、车库的销售价格，按此前六个月本项目同类物业销售均价计算销售金额。

7.3 委托方保留可售物业和持有经营性物业如因甲方原因少建或者缓建，则按照本合同约定的建设期间实际发生的建安成本结算基本建设服务费；少建或缓建部分不计入本协议项下项目基本管理服务费基数。

7.4 费用支付

7.4.1 预付款

为确保整个委托项目的履行，委托方同意向代建方支付预估基本管理服务费总额的 10%【798.2】万元作为合同预付款，该预付款在开盘后住宅每季度支付的基本管理服务费用的 30%中抵扣，直至抵扣完毕。

7.4.2 基本管理服务费支付

(1) 对外销售的物业基本管理服务费支付

基本管理服务费用分建设管理进度款与销售管理进度款两部分，具体节点及比如下：

A.建设管理进度款(基本管理服务费的 35%)：

1) 取得建设工程规划许可证后 10 个工作日内，支付预估基本管理服务费用的 5%；

2) 取得施工许可证后 10 个工作日内，支付预估基本管理服务费用的 5%；

3) 展示区达到对外开放条件，支付预估基本管理服务费用的 5%；

4) 取得预售许可证，支付预估基本管理服务费用的 5%；

5) 主体结构封顶后 10 个工作日内，支付预估基本管理服务费用的 10%；

6) 该部分物业竣工验收并取得验收备案表后 10 个工作日内，支付预估基本管理服务费用的 5%。

B.销售管理进度款(基本管理服务费的 60%)：销售管理进度款占基本管理服务费的 60%，自项目首期开盘之日起，每季度(每年的 3 月 30 日、6 月 30 日、9 月 30 日、12 月 30 日前)支付预估基本管理费的 8%，支付完预估销售管理进度款为止。

C.项目集中交付之日起 15 天内双方按照所有合同销售金额(包括住宅、车位、商铺、库房等)所对应的基本管理服务费用进行确认结算，本项目若分期开发，则以各期集中交付日期 15 天内单独进行结算。委托方剩余可售物业均按结算前六个月本项目同类物业销售均价计算销售金额，计入已实现销售额且视同销售金额已全部回笼，并据此结算基本管理服务费。委托方应在每一期结算完成后 15 天内向代建方付至当期基本管理服务费的 98%，结算价的 2%作为工程质量保修期保证金，质保期满后委托方将结算价 2%的保修期保证金支付给受托方。

(2) 委托方保留的可售物业(办公部分)基本管理服务费支付

该部分物业基本管理服务费用支付节点及比如下：

1) 获得施工许可证后 10 个工作日内，支付预估基本管理服务费用的 10%；

2) 主体建筑工程至±0.00 后 10 个工作日内，支付预估基本管理服务费用的 15%；

励金，即：里程碑进度奖励金=里程碑节点提前天数×2万元/天。在里程碑目标进度完成后进行确认，确认后的15日内支付给乙方。

8.2.2 项目实际进度较项目里程碑节点目标每延迟1天，乙方支付甲方5万元工期进度延误费，即：里程碑进度罚金=里程碑节点延迟天数×5万元/天。在里程碑目标进度完成后进行确认，确认后甲方从乙方当期服务管理费中扣除。

8.2.3 非甲方原因造成的工期延误，延误超过60天及以上的，除逾期付款违约金外，甲方还有权按约定行使解约权。

8.3 工程质量奖励金

8.3.1 本项目若获得获得省级优质工程奖项，奖励金为25万元；获得国家优质工程奖项，奖励金为50万元。

8.3.2 同一级别奖项（市、省、国家级）的奖励不重复计算；不同级别的奖项不重复计算奖励，以最高的奖励标准支付。

8.3.3 工程质量奖励金应在项目获得相应奖项后的15日内一次性支付给乙方。

第九条 品牌许可事宜

本项目开发运营使用品牌，甲方应与乙方指定关联方签订《商标许可使用合同》，按本协议及《商标许可使用合同》约定的范围、期限、方式使用许可商标。

第十条 完整合同

本协议的协议书、具体合同条款、附件、附录等构成本协议不可分割的一部分，对甲乙双方均具有约束力。本协议中的有关词语含义与具体合同条款赋予它们的定义相同。

本协议之前一切口头、书面或其它形式的建议、声明、保证、备忘录、意向书、协议、合同或承诺等与本协议不一致的，均以本协议为准。

本协议未尽事宜由甲乙双方另行协商并签订补充协议。

第十一条 其他事项

11.1 甲方在签署本合同前，已就本合同的签订和履行取得其股东会充分、有效的授权和许可，详见本合同附件一《股东会决议》。

11.2 本协议自双方的法定代表人签署并加盖公司公章之日起生效，至本协议约定的服务期满且甲方向乙方付清开发管理服务费等全部费用之日止。

11.3 本协议一式【12】份，双方各持有【6】份，每份具有同等法律效力。

甲方（公章）：



乙方（公章）：



地址：

地址：

法定代表人或授权委托人：

法定代表人或授权委托人：

电话：

电话：

许智超

12. 江门农村商业银行股份有限公司新总部大楼建设项目

江门农村商业银行股份有限公司
新总部大楼建设项目

代建合同



合同编号:

委托人: 江门农村商业银行股份有限公司

代建人: 中海企业发展集团有限公司

签约时间: 2021 年 1 月 14 日

江门农村商业银行股份有限公司新总部大楼建设项目

代建合同

委托人：江门农村商业银行股份有限公司
住所：江门市新会区中心南路 30 号（信合大厦）
代建人：中海企业发展集团有限公司
住所：深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

本合同双方遵循自愿、平等和诚实信用原则，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》等国家法律、法规，就代建人按照本合同约定完成江门农村商业银行股份有限公司新总部大楼建设项目代建工作等事宜，友好协商一致，签订本合同。

第一条 词语定义、适用的法律法规、语言

- 1.1 在本合同中，除非根据上下文应另作解释，下列术语应具有如下含义：
 - 1.1.1 “项目”：指江门农村商业银行股份有限公司新总部大楼建设项目。
 - 1.1.2 “工程”：指代建人根据本合同约定，负责完成项目建设前期工作、勘察、设计、监理、采购、施工（土建工程、安装工程、配套工程等）、竣工验收、保修并交付委托人使用的永久性工程（含供电专线工程），又称建设工程。
 - 1.1.3 “委托人”：指负责项目投资、提出使用功能需求、在项目竣工验收合格后接收项目并对项目享有所有权的单位，在本合同中指江门农村商业银行股份有限公司及其合法继承人。
 - 1.1.4 “代建人”：指按照委托人提出的项目使用需求意见和本合同的约定，承担建设工程项目代建工作及其责任的一方，在本合同中指 xx 公司及其合法继承人。
 - 1.1.5 “第三方”：指除委托人、代建人以外，与工程项目建设有关的其他单位。

第 2 页 共 53 页

的对其所作的修订和补充。

1.3 本合同适用的法律是指中华人民共和国（基于本合同目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）的法律、行政法规以及部门规章和广东省、江门市的地方性法规、地方政府规章。

1.4 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

第二条 合同文件及解释顺序

2.1 以下文件是本合同的组成部分，且每一份文件都应作为合同的不可分割的一部分，并按照如下顺序解释，依次以排在前面的为准：

- (1) 代建合同；
- (2) 中标通知书；
- (3) 招标文件及答疑、补充与澄清文件；
- (4) 投标文件及其附件（含投标文件澄清等，若代建人在投标文件承诺的标准、要求严于招标文件的，则该部分严于招标文件的承诺优先于招标文件，即该部分严于招标文件的承诺按投标文件的标准、要求执行）；
- (5) 标准、规范及有关技术文件。

2.2 一旦上述合同文件之间出现意思含混或矛盾之处，则以上述优先顺序作出解释，即：如顺序在前的合同文件中没有规定，则双方按照顺序在后的相关文件约定或者规定执行；如前后文件约定或者规定内容互相矛盾时，按照顺序在前的文件约定或者规定执行。

合同履行过程中形成的、经双方盖章确认的有关工程的洽商、变更、补充协议等是本合同的组成文件，当此等文件与上述合同文件不一致时，以签署时间在后的文件为准。

第三条 项目概况

3.1 项目名称：江门农村商业银行股份有限公司新总部大楼项目。

3.2 项目地点： 江门市新会区会城街道今洲路与启超大道交界西南侧地块

3.3 项目规模： 本新建项目大楼为江门农村商业银行股份有限公司新总部办公大楼，占地面积为 19501 平方米，拟总建筑面积 120750 平方米，拟地上计容建筑面积为 87750 平方米，拟地下不计容建筑面积为 33000 平方米。主要建设内容包括：新总部办公大楼、商务裙楼、地下室工程、人防工程、室外配套基础设施工程等。

3.4 项目建设用地规划指标要求：

规划用地面积：38244 平方米（约 57.36 亩），建设用地面积：19501 平方米（约 29.25 亩）；

计算容积率总建筑面积：68524-87750 平方米，建筑密度≤60%，绿地率≥20%；

公共设施配套建设：（1）垃圾收集点：建筑面积不少于 20 平方米；（2）公共厕所：建筑面积不少于 80 平方米；（3）警务室：建筑面积不少于 20 平方米；

配建停车位要求：按每 100 平方米建筑面积配建 1 个标准小汽车停车位。

3.4.1 容积率：3.5-4.5

3.4.2 覆盖率：/

3.5 项目定位：金融总部、定制式、可持续发展、甲级写字楼物业

3.6 地块性质：商务用地（B2）、兼容行政办公用地（A1）

3.7 项目总投资：本项目总投资额估算约为人民币 60078.36 万元（不含土地使用权出让金、代建服务费、律师顾问费用、全过程审计费用、室内二次装修费用、预备费）。项目总投资包括江门农村商业银行股份有限公司新总部大楼工程（包括但不限土建工程、配套工程等所有工程）的工程费用、工程建设其他费用，上述工程建设其他费用中不包含本项目代建服务费。

3.8 项目前期工作情况：

3.8.1 本项目已由工程所在地投资主管部门批准建设，项目业主为委托人，建设资金来源为自筹。本项目已进入方案设计阶段。截至本代建服务招标文件发出之日，已确定勘察设计单位和招标代理机构。

3.8.2 需要委托人、代建人、第三方重新签订补充协议的服务如下：

序号	合同内容	合同相对方	合同执行情况	签约合同价
1	招标代理			
2	建筑勘察设计			

第四条 委托人项目使用需求

4.1 委托人的项目使用需求依据委托人发出的相关书面资料，包括：

- (1) 附件五：江门农村商业银行股份有限公司新总部大楼功能需求与标准；
- (2) 其他委托人提出的需求。

第五条 代建人服务范围和代建管理目标

5.1 代建人服务范围

本项目工程建设全过程代建，在代建服务期限内，本项目建设过程所涉其余全部工作内容均属于委托代建管理范围，由代建人代行建设单位职责管理本项目建设，从工程质量、进度、投资、安全、环保等方面进行全过程管理，包括但不限于：市场调研、项目前期工作、政府手续报批、设计管理、工程管理协调、合同管理、招标及采购管理、造价管理、档案管理、现场管理、施工安全管理、竣工验收、竣工备案、工程保修、房地产证办理等，不含室内二次装修内容。（项目现状：进入方案设计阶段，已确定勘察设计单位和招标代理机构，其他所有关于向政府主管部门报批及参建单位选取的相关前期工作均未开始）

5.2 项目进度目标

项目建设期总体控制目标为：代建人应自取得施工许可证日期起【50】个月内完成江门农村商业银行股份有限公司新总部大楼工程竣工验收合格并取得《竣工验收备案表》，达到本合同约定的交付条件，交付给委托人使用（实际完成日期以交接确认单中注明的日期为准），并竣工决算完成。

项目建设节点工期控制目标为：代建人应达到附件六约定的建设节点工期。

保函续期次数不限，保函续期的相关费用由代建人自行承担。经委托人同意，代建人提交由支行出具保函的，在提交保函的同时，须同时出具授权书原件，否则委托人有权不予接受。如代建人拒绝续期或未能在保函到期前 14 日之前成功续期的，则委托人有权提取该银行保函项下的全部担保金额。

12.3 若代建人违约，委托人可依据本合同的约定从履约保证金中抵扣或履约保函中提取违约金、赔偿金或补偿金。委托人行使提取履约保证金的权利不影响委托人行使本合同项下的其他权利，也不免除或减轻代建人因不履行合同义务而对委托人所负的任何进一步的责任和义务。当代建人需承担的违约金及造成委托人的损失数额超出履约担保金额时，委托人有权就超出数额向代建人追偿。

12.4 如果委托人根据本合同的约定在履约担保中抵扣了相应的违约金、赔偿金或补偿金，代建人应在收到委托人通知后 30 日内补足履约担保数额。如果代建人未在指定的日期内向委托人补足履约担保，则委托人可解除本代建合同，并可要求代建人按代建服务费暂定总额的 20% 向委托人支付违约金，由此对委托人造成的其他损失，代建人应予以赔偿。

第十三条 代建服务费及支付方式

13.1 代建服务费

代建服务费签约合同暂定总价为人民币 27936437.40 元，中标费率为 4.65%，
签约合同暂定总价=项目总投资估算×中标费率。

代建服务费不因代建服务期限的变化而调整。

本项目代建服务费结算总价按照项目实际总投资（不含土地使用权出让金、代建服务费、律师顾问费用、全过程审计费用、室内二次装修费用、预备费）
×中标费率的方式计算。代建服务费已经包括代建人完成本项目代建工作所需要的人员工资、管理费用、劳动保障费用、办公工具费用、业务费、利润和税金等全部成本或费用。

13.2 本项目竣工验收合格后，委托人和代建人一致同意下列方式进行工程费用最终结算：

式作出放弃。任何一方未坚持严格履行本合同中的任何条款，或未行使其本合同中规定的任何权利，均不应被视为对任何上述条款的放弃或对今后行使任何上述权利的放弃，单一的或部分的行使其本合同中规定的任何权利，不排除对任何权利的其它行使或进一步行使。

22.3 本合同各标题仅为方便起见而加入，不能用于解释本合同效力或任何条款。

22.4 合同的任何一部分若出现字或字符错排、增添、遗漏或文字矛盾或歧义，均不应改变合同作为一个整体所本应赋予它的含义。

22.5 如果本合同任何条款被认定为无效或不可强制执行，除非该无效或不可强制执行在实质上违反了本合同的基本意向或本合同其余部分的意义，该无效或不可强制执行不得以任何方式影响本合同任何其它条款的有效或可强制执行，但已被认定无效或不可强制执行的条款构成其不可分割的一部分或不能与其明确分离的除外。该无效或不可强制执行条款视为按法律许可的最低限度被重新订立并生效，双方亦可协商以订立新条款取代该失效条款。

22.6 因履行本合同发生的任何争议，应协商解决；协商不成的，可向项目所在地人民法院起诉。

22.7 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决，均适用本合同 1.3 条款约定的适用法律。

22.8 本合同附件为本合同组成部分。合同未尽事宜，委托人和代建人双方另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

22.9 本合同正本一式 15 份，委托人 10 份（含送有关部门备案），代建人 5 份。本合同经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章后生效。

22.10 本合同于 年 月 日订立于江门市新会区。

（以下无正文）



电 话: 13827030171

开户银行: 江门农村商业银行

银行账号: 80020000012717254

代建人: (盖章)

法定代表人: 张智超

委托代理人:

联系人: 艾明杨 

电 话: 13820620474

开户银行: 中国建设银行深圳罗湖支行

银行账号: 44201507300051400611

13. 深圳市民政康复医院

合同编号: 深-KF-DJ-202009-1

深圳市民政康复医院项目 市场化代建合同



项目名称: 深圳市民政康复医院
委托人 1: 深圳市民政局
委托人 2: 深圳市土地投资开发中心
代建人: 中海企业发展集团有限公司
日期: 2020年11月24日

第一部分 合同协议书

委托人 1: 深圳市民政局

委托人 2: 深圳市土地投资开发中心

代建人: 中海企业发展集团有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标（或遴选）文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，三方就本工程项目代建事项协商一致，订立本协议。

一、项目概况

项目名称: 深圳市民政康复医院

项目地点: 深圳市民政康复医院 A 院区扩建工程位于福田区；深圳市民政康复医院 B 院区建设工程位于龙华区。

项目总投资: 深圳市民政康复医院 A 院区扩建工程及深圳市民政康复医院 B 院区建设工程暂定总投资 107000 万元。

项目建筑面积: 深圳市民政康复医院 A 院区扩建工程 45000 平方米；深圳市民政康复医院 B 院区建设工程 55810 平方米。

资金来源: 100%财政资金

二、项目代建工作范围及内容:

1、代建阶段

本次代建招标工程项目实行全过程代建，自代建合同生效之日起至代建范围内的质量缺陷责任期结束且项目决算工程完成，包括但不限于项目策划、决策阶段、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、规划验收、保修阶段和总结评价阶段，建设单位权责范围内的所有工作，由代建人承担全过程项目建设管理工作。

2、代建工作范围

根据委托单位提出的代建项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度等要求，负责该工程代建合同签订之日起至办理完成项目移交手续且本项目决算工程完成的全部工程建设管理工作和后续的保修阶段，包括但不限于本项目策划、决策阶段、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、规划验收、保修阶段和总结评价阶段的建设管理工作以及相关税费缴纳和委托人要求承办的其他工作。建设工程必须办理的规划许可证、建筑许可证、消防许可证、开工许可证及其他各种相关手续；负责对勘察、设计、施工、采购、监理、造价咨询等单位的招标（委托人已经完成的除外）及服务过程管理；组织竣工验收、交付、结算审计、办理产权登记、运营交接、保修、工程档案移交等全部工作以及双方约定的其它工作内容并履行建设工程五方责任主体中建设单位的职责。代建范围最终以委托人确认为准。

三、合同工期

开工日期：2021年05月30日（暂定概算批复半年内）

竣工日期：2024年05月30日（暂定概算批复三年内）

移交日期：2024年11月30日（暂定）

自签订合同至项目移交，总日历天数：暂定1461日历天

四、工程质量标准

满足国家、行业及地方建设工程验收合格标准，符合委托人标准的合格工程。

质量目标：合格。

五、代建管理费及支付方式

暂定代建管理费为：人民币贰仟捌佰柒拾伍万元整（小写为：RMB2875万元整）

代建管理费分基本酬金（占85%）、绩效酬金（占15%）两部分。

- 1) 基本酬金：签订代建合同且前期资金下达后，代建人申请支付至合同暂定价基本酬金的15%；取得用地规划许可证后支付至合同暂定价基本酬金的20%；项目完成施工图设计、报批并进场施工，支付至合同暂定价基本酬金的30%；项目形象进度50%时，支付至合同暂定价基本酬金的40%；项目形象进度80%时，支付至合同暂定价基本酬金的60%，项目完工时，支付至合同暂定价基本酬金的85%；
- 2) 绩效酬金根据履约评价结果支付：委托人每季度对代建人的履约进行评价，评分

采用百分制。履约评价结果分为优秀（评分 ≥ 90 分）、良好（80分 \leq 评分 <90 分）、中等（70分 \leq 评分 <80 分）、合格（60分 \leq 评分 <70 分）、不合格（评分 <60 分）五个等级。

委托人根据履约评价结果，支付代建人的绩效酬金。履约评价结果为优秀的，获得该季度全部的绩效酬金；履约评价结果为良好的，获得该季度绩效酬金的80%；履约评价结果为中等的，获得该季度绩效酬金的70%；履约评价结果为合格的，获得该季度绩效酬金的60%；履约评价结果为不合格的，该季度绩效酬金为0%；

扣减的绩效酬金在结算时不再补发。履约评价不合格的响应人及其项目总负责人，委托人有权记录不良行为，同时通报建设行政主管部门。

在概算批复后如项目代建合同暂定价超过概算批复的代建管理费，为避免超付，委托人将在支付时进行调整。

六、奖励金支付条件及方式

本项目不设奖励金。

七、各方承诺

1. 委托人向代建人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务；
2. 代建人向委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务，并履行本合同所约定的全部义务。

八、组成合同的文件

组成合同的文件包括：

1. 本合同签订后，三方认可的补充协议；
2. 本合同第一部分的《合同协议书》；
3. 中标通知书；
4. 本合同第三部分的《专用合同条款》；
5. 本合同第二部分的《通用合同条款》；
6. 项目代建遴选文件；
7. 代建人预选招标文件及答疑补遗文件；
8. 代建人预选招标投标文件；

9. 现行的标准、规范、规定及有关技术文件；
10. 三方认为应作为合同构成的其他文件。

构成本合同的文件为一个整体，应彼此对照理解。若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。除专用条款另有约定的外。

九、合同份数

本合同一式 24 份，委托人 1 执 8 份，委托人 2 执 8 份，代建人执 8 份，具有同等法律效力。

十、合同生效

合同订立时间： 2020 年 11 月 24 日

合同订立地点： 深圳市

本合同经三方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

（本页内容完）

(签字盖章页，本页无正文)

委托人1: (公章) 深圳市民政局

住 所:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

委托人2: (公章) 深圳市土地投资开发中心

住 所:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

代 建 人: (公章) 中海企业发展集团有限公司

住 所: 深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路2号豪威科技大厦1401

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

14. 雄安市民服务中心

雄安市民服务中心项目投资人合同协议书

甲方：中国雄安建设投资集团有限公司
乙方：中建三局集团有限公司
中海地产集团有限公司
中国中建设设计集团有限公司
中建投资基金管理（北京）有限公司

雄安市民服务中心项目投资人合同协议书



第二条 协议背景和目的

2.1 协议背景

为推动雄安新区的建设，需要建设一个体现创新、协调、绿色、开放、共享等发展理念，体现简约美、朴素美，做到临时性与高效性的结合，实现集会议、办公、展示、住宿功能合一的雄安市民服务中心。

2.2 协议目的

本协议目的在于采用投资、施工、运营和基金管理一体化方式，为甲方提供一个满足会议、办公、展示、住宿等功能需求，持续、稳定、优质、高效服务要求的综合服务区。甲方通过公开招标方式选择具有专业投资、建设、运营能力和基金管理能力的投资人，与之共同发起设立基金并负责基金的管理；基金与中选投资人共同出资设立项目公司，在项目公司成立后，乙方承担本项目的施工、运营，并与项目公司签订相应合同，违反法律法规规定的除外。项目公司按照甲方要求在合作期限内负责项目的投资、建设、运营、移交；项目公司在合作期限内享有项目的经营收益权，并通过收取租金收入、配套服务收入等其他收入获得合理回报；基金通过对项目公司的投资，除投资本项目外，将符合雄安新区产业规划和发展方向的创新型企业引入雄安市民服务中心，获得合理的回报；合作期限届满后，将本项目全部资产和权益无偿移交给甲方。

第三条 协议的主体

3.1 甲方承诺拥有完整的履行本协议权利和义务的主体资格，享有本项目范围内的投资、建设、运营的权利。

3.2 乙方承诺拥有完整的履行本协议权利和义务的主体资格，且在本协议合作期限内应保持其主体资格和相应能力。

第四条 声明和保证

4.1 甲方的声明和保证

甲方保证，甲方以下声明和保证均为真实、完整、准确、有效的：

- (1) 甲方已充分理解本协议的背景和目的，具有签署和履行本协议的资格和能力；
- (2) 甲方有权向项目公司授予本项目投资、建设、运营、移交的权利；
- (3) 合作期限内，甲方将在符合法律法规的条件下协调乙方、项目公司与相关部门的关系；
- (4) 甲方保证严格按照本协议约定履行义务。

4.2 乙方的声明和保证

乙方确认，乙方以下声明和保证均为真实、完整、准确、有效的：

- (1) 乙方已充分理解本协议的背景和目的；
- (2) 乙方是根据中华人民共和国法律合法成立和有效存续的公司，具有签署和履行本协议及与本协议有关的其他文件和融资文件的资格和能力；

方和政府审定的设计方案为准，项目总投资约 8.0 亿元，具体工程名称、主要建设内容和规模见附件【1】《项目需求》。

第七条 合作方式

7.1 合作方式

7.1.1 本项目采用投资、施工、运营和基金管理一体化方式，由甲方通过公开招标确定具备投资能力、相应施工资质、运营能力和基金管理能力的乙方，并与甲方共同出资设立基金并负责基金的管理。乙方与基金共同成立项目公司，在项目公司成立后，乙方承担本项目的投资、施工、运营，并与项目公司签订相应合同，违反法律法规规定的除外。

7.1.2 项目公司在合作期限内享有项目的经营收益权，并通过获得租金收入、配套服务收入等其他收入获得合理回报，基金通过对项目公司的投资，除投资本项目外，将符合雄安新区产业规划和发展方向的创新型企业引入雄安市民服务中心，获得合理的回报，合作期限届满后，经评估后，项目公司向甲方无偿移交项目全部资产和权益。基金的退出方式包括但不限于股权转让、分红结清、项目清算等。

基金的合理收益分配应当视为已经包含在租金收入中，基金的具体收益分配方式、周期等由协议各方依法协商确定。

7.1.3 乙方，以及乙方联合体各方成员，对本项目的投资、建设、运营与移交事项以及与本协议相关之全部事项，承担连带责任。

7.2 合作内容

7.2.1 甲方与乙方出资设立基金

(1) 甲方与乙方共同出资设立基金，甲方与乙方作为基金的合伙人认缴出资总额暂定 8 亿元，各自出资 50%，基金分期募集，合作期为 10 年；基金首期募集额为 2 亿元，乙方应在本协议生效后【10】日内实缴出资 1 亿元。

(2) 基金管理由乙方中具有基金管理资质和能力的单位负责，每年的基金管理费为 0。

(3) 基金设投资决策委员会，为基金的最高投资决策机构，所有重大投资事项，均需投资决策委员会做出批准的决议后方可实施。投资决策委员会由【5】名委员组成，其中：甲方委派【3】名、乙方委派【2】名。基金存续期间，每名委员享有一票表决权，投资决策委员会对相关事项作出决议须经全体委员【50%】同意方为有效。基金的其他相关事项，由基金合伙协议约定。

(4) 合作期限内，基金除本协议约定的其他义务和投资本项目外，还应负责将符合雄安新区产业规划和发展方向的创新型企业引入雄安市民服务中心。

(5) 甲方与乙方设立基金的其他事项，由基金合伙协议约定。

7.2.2 基金与乙方出资设立项目公司

(1) 基金成立后【14】日内应与乙方共同出资成立项目公司；

甲方：中国雄安建设投资集团有限公司
法定代表人或授权代表（签字）：



（盖章）



乙方 1：中建三局集团有限公司
法定代表人或授权代表（签字）：



（盖章）



乙方 2：中海地产集团有限公司
法定代表人或授权代表（签字）：

孙力国

（盖章）



乙方 3：中国中建设设计集团有限公司
法定代表人或授权代表（签字）：



（盖章）



乙方 4：中建投资基金管理（北京）有限公司
法定代表人或授权代表（签字）：



（盖章）



关于中海地产集团有限公司更名为中海企业发展集团有限公司的情况说明

我司于 2019 年 10 月 21 日，在深圳市市场监督管理局由“中海地产集团有限公司”更名为“中海企业发展集团有限公司”，详见变更（备案）通知书。

涉及原中海地产集团有限公司的相关内容为中海企业发展集团有限公司所有。

变更（备案）通知书

21903665423

中海企业发展集团有限公司：

我局已于二〇一九年十月二十一日对你企业申请的（名称）变更予以核准；对你企业的（升级换照、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

升级换照：

章程备案

变更前名称：中海地产集团有限公司

变更后名称：中海企业发展集团有限公司

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



15. 深圳当代艺术与城市规划馆

深圳当代艺术馆与城市规划展览馆

委托运营管理合同

深圳市文体旅游局
深圳市规划和国土资源委员会
二〇一三年一月

前言

为推进深圳文化事业发展，建设国际一流的深圳当代艺术馆和深圳城市规划展览馆（以下简称两馆，并分别简称“当代艺术馆”、“规划展览馆”），建立与国际接轨的管理体制和运作模式，打造文化领域的“深圳质量”，根据有关法律、法规和规章，经深圳市人民政府（以下简称市政府）批准，宝安尖岗山 A122-0341 宗地土地使用权出让与两馆建设和运营管理权一并公开招标（以下简称捆绑招标），并通过在上述宗地评估地价基础上扣减二十四亿六千万（24.6 亿）元人民币的方式支持两馆建设和运营管理。经公开招标，中海地产集团有限公司获深圳市规划和国土资源委员会、深圳市文体旅游局颁发的《中标通知书》（深地交〔2012〕42 号），依法取得中标资格。

经市政府授权，由：

深圳市文体旅游局，住所：深圳市福田区福中三路市民中心 C 区，
法定代表人：陈威，职务：局长；
深圳市规划和国土资源委员会，住所：深圳市福田区红荔西路
8007 号，法定代表人：王幼鹏，职务：主任；
(以上深圳市文体旅游局与深圳市规划和国土资源委员会简称
“甲方”；也分别简称“文体旅游局”、“规划国土委”)

与

中海地产集团有限公司 (下称“乙方”或“受托人”),
住所: 深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼, 注册号:
440301501130719, 法定代表人: 郝建民, 职务: 董事长,
国籍: 中国。

于_____年_____月_____日在中国广东省深圳市签署本合同。

鉴于:

1、两馆土地及其附着物使用权和所有权属于市政府, 文体旅游局、规划国土委经市政府委托, 行使两馆业主的权利, 拥有签署和履行本合同的充分授权;

2、甲方同意乙方受让宝安尖岗山 A122-0341 宗地土地使用权并
将两馆委托给乙方运营管理的前提是乙方已作出如下承诺:

(1) 投入总额不少于二十八亿六千万 (28.6 亿) 元人民币用于
两馆建设和运营管理, 包括: 两馆建设投入资金不少于十五亿六千
万 (15.6 亿) 元人民币; 与两馆布展相关联的二次装修和初次布展
费用不少于三亿 (3 亿) 元人民币; 二十 (20) 年两馆受托运营管理
期内, 将承担两馆全部运营费用, 且每年投入两馆不少于五千万
(5000 万, 其中约 1500 万元可从 3 亿元共管账户中列支) 元人民币
或总投入不少于十亿 (10 亿, 含 3 亿元共管账户资金) 元人民币,

用于两馆基本运营费用；

(2) 保证按双方确定的两馆功能定位和运营模式运营和管理两馆；

(3) 受托运营期满将向甲方无偿交还两馆所有财产及运营管理权。

本着平等、友好、诚信的原则，甲乙双方经充分协商，达成如下合同条款，以资共同遵守。

第一条 功能定位和目标

两馆定位与功能概述：两馆为公益性、学术型、服务性非营利机构，是文化传播、传承与建设的重要载体，作为重要的公共文化资源，将发挥其引领社会发展、建设高度精神文明的社会教育功能。

(一) 深圳当代艺术馆

当代艺术馆充分吸纳社会各种资源参与管理运营，着力培育、整合全国当代艺术生态，汇聚世界艺术人才和资源，是以当代艺术的展示、收藏、研究、推广、教育为主要功能，向社会开放的大型公益性艺术机构。

1、功能定位

当代艺术馆为展示中国当代艺术的窗口，进行国际当代艺术交流、推动中国当代艺术与国际当代艺术互动的平台，进行当代艺术理论、历史和批评的学术研究基地，面向公众进行审美教育、丰富市民多方面文化需求的场所，收藏当代艺术精品、推动当代艺术发

签署页

(本页无正文, 为深圳市文体旅游局、深圳市规划国土委员会
与

中海地产集团有限公司 关于《深圳当代艺术馆与城市规划展览
馆委托运营管理合同》签署页)

甲方 (盖章): 深圳市文体旅游局

住所: 深圳市福田区福中三路市民中心 C 区

法定代表人 (签字): 陈东升

签订时间: 2013 年 2 月 25 日

(盖章): 深圳市规划和国土资源委员会

住所: 深圳市福田区红荔西路 8007 号

法定代表人 (签字): 张国华

签订时间: 2013 年 1 月 28 日

乙方 (盖章): 中海地产集团有限公司

住所: 深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

法定代表人 (签字): 郭建文

签订时间: 年 月 日

关于中海地产集团有限公司更名为中海企业发展集团有限公司的情况说明

我司于 2019 年 10 月 21 日，在深圳市市场监督管理局由“中海地产集团有限公司”更名为“中海企业发展集团有限公司”，详见变更（备案）通知书。

涉及原中海地产集团有限公司的相关内容为中海企业发展集团有限公司所有。

变更（备案）通知书

21903665423

中海企业发展集团有限公司：

我局已于二〇一九年十月二十一日对你企业申请的（名称）变更予以核准；对你企业的（升级换照、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

升级换照：

章程备案

变更前名称：中海地产集团有限公司

变更后名称：中海企业发展集团有限公司

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



六、 项目负责人基本情况

1. 简历表

简历表									
姓名	王更	性 别	男	出生年月	1982. 10				
学历	本科	专业技术任职资格		高级工程师					
毕业学校及专业	沈阳建筑大学 土木工程	执业资格证		一级建造师					
现任职务	项目总监	从事相关工作年限		20 年					
相关专业证书	高级工程师、一级注册建造师								
从事相关工作的工作经历	<p>2019 年 11-至今:中海发展，担任职务：项目总监，作为项目负责人全面统筹代建项目设计、招标、工程、成本等工作，实现代建合同良好履约，获得业主好评，主要参与项目：</p> <p>1、江门农商行新总部大厦：办公，总建面 12 万 m².</p> <p>2、广州农行大厦：办公，总建面 11 万 m²。</p> <p>3、宝安截流河项目：总建筑面积 5.7 万 m²，保障房。</p> <p>4、深圳市福田区公办幼儿园项目：含 10 个幼儿园，总建筑面积 4 万 m²，总投资 3 亿元，1 年时间完成项目的立项和交付工作。</p> <p>2014 年 08 月-2019 年 10 月:天津天华置业有限公司，担任职务：工程部副部长，主要工作内容：全面负责项目开发管理、统筹协调项目设计、监理、施工的管理工作，良好实现考核目标。主要项目：</p> <p>北辰区高峰路（二建材料厂）一期地块项目：包含了 30 栋住宅楼，9 个配套公建，1 所小学及 1 栋商业综合楼。占地面积为 14.6 万平方米，总建筑面积为 40 万平方米。</p> <p>2013 年 11 月-2014 年 07 月:天津八里洲碧桂园房地产开发有限公司 担任职务：土建主管，主要工作内容：</p> <p>担任八里洲碧桂园十一标段的土建主管，建筑面积 74574 m²，包含 6 栋住宅楼，负责项目的土建专业的开发和管理工作，控制项目整体质量，实现完美交付。</p>								

2011 年 04 月 -2013 年 10 月：天津天房建设有限公司 担任职务：项目经理，主要工作内容：

担任大寺新家园公共租赁住房项目 A 地块项目的项目经理，建筑面积 19.3 万 m²，包含 31 栋住宅楼，对工程的质量、安全、进度、造价等进行全面把控，并取得了结构海河杯、市级文明工地、市级观摩工地等。

2005 年 07 月 -2011 年 03 月：天津第四市政建筑工程有限公司 担任职务：技术负责人，主要工作内容：主要参与了人行天桥、污水处理厂、子牙产业园区厂房建设，在施工期间主要担任资料员、施工员、项目总工等项目质量管理工作。

2. 业绩证明文件

2.1. 江门农村商业银行股份有限公司新总部大楼建设项目

(1) 代建合同

江门农村商业银行股份有限公司 新总部大楼建设项目

代建合同

合同编号:



委托人: 江门农村商业银行股份有限公司

代建人: 中海企业发展集团有限公司

签约时间: 2021 年 1 月 14 日

的对其所作的修订和补充。

1.3 本合同适用的法律是指中华人民共和国（基于本合同目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）的法律、行政法规以及部门规章和广东省、江门市的地方性法规、地方政府规章。

1.4 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

第二条 合同文件及解释顺序

2.1 以下文件是本合同的组成部分，且每一份文件都应作为合同的不可分割的一部分，并按照如下顺序解释，依次以排在前面的为准：

- (1) 代建合同；
- (2) 中标通知书；
- (3) 招标文件及答疑、补充与澄清文件；
- (4) 投标文件及其附件（含投标文件澄清等，若代建人在投标文件承诺的标准、要求严于招标文件的，则该部分严于招标文件的承诺优先于招标文件，即该部分严于招标文件的承诺按投标文件的标准、要求执行）；
- (5) 标准、规范及有关技术文件。

2.2 一旦上述合同文件之间出现意思含混或矛盾之处，则以上述优先顺序作出解释，即：如顺序在前的合同文件中没有规定，则双方按照顺序在后的相关文件约定或者规定执行；如前后文件约定或者规定内容互相矛盾时，按照顺序在前的文件约定或者规定执行。

合同履行过程中形成的、经双方盖章确认的有关工程的洽商、变更、补充协议等是本合同的组成文件，当此等文件与上述合同文件不一致时，以签署时间在后的文件为准。

第三条 项目概况

3.1 项目名称：江门农村商业银行股份有限公司新总部大楼项目。

3.2 项目地点：江门市新会区会城街道今洲路与启超大道交界西南侧地块

3.3 项目规模： 本新建项目大楼为江门农村商业银行股份有限公司新总部办公大楼，占地面积为 19501 平方米，拟总建筑面积 120750 平方米，拟地上计容建筑面积为 87750 平方米，拟地下不计容建筑面积为 33000 平方米。主要建设内容包括：新总部办公大楼、商务裙楼、地下室工程、人防工程、室外配套设施工程等。

3.4 项目建设用地规划指标要求：

规划用地面积：38244 平方米（约 57.36 亩），建设用地面积：19501 平方米（约 29.25 亩）；

计算容积率总建筑面积：68524-87750 平方米，建筑密度≤60%，绿地率≥20%；

公共设施配套建设：（1）垃圾收集点：建筑面积不少于 20 平方米；（2）公共厕所：建筑面积不少于 80 平方米；（3）警务室：建筑面积不少于 20 平方米；

配建停车位要求：按每 100 平方米建筑面积配建 1 个标准小汽车停车位。

3.4.1 容积率：3.5-4.5

3.4.2 覆盖率：/

3.5 项目定位：金融总部、定制式、可持续发展、甲级写字楼物业

3.6 地块性质：商务用地（B2）、兼容行政办公用地（A1）

3.7 项目总投资：本项目总投资额估算约为人民币 60078.36 万元（不含土地使用权出让金、代建服务费、律师顾问费用、全过程审计费用、室内二次装修费用、预备费）。项目总投资包括江门农村商业银行股份有限公司新总部大楼工程（包括但不限土建工程、配套工程等所有工程）的工程费用、工程建设其他费用，上述工程建设其他费用中不包含本项目代建服务费。

3.8 项目前期工作情况：

3.8.1 本项目已由工程所在地投资主管部门批准建设，项目业主为委托人，建设资金来源为自筹。本项目已进入方案设计阶段。截至本代建服务招标文件发出之日，已确定勘察设计单位和招标代理机构。

3.8.2 需要委托人、代建人、第三方重新签订补充协议的服务如下：

序号	合同内容	合同相对方	合同执行情况	签约合同价
1	招标代理			
2	建筑勘察设计			

第四条 委托人项目使用需求

4.1 委托人的项目使用需求依据委托人发出的相关书面资料，包括：

- (1) 附件五：江门农村商业银行股份有限公司新总部大楼功能需求与标准；
- (2) 其他委托人提出的需求。

第五条 代建人服务范围和代建管理目标

5.1 代建人服务范围

本项目工程建设全过程代建，在代建服务期限内，本项目建设过程所涉其余全部工作内容均属于委托代建管理范围，由代建人代行建设单位职责管理本项目建设，从工程质量、进度、投资、安全、环保等方面进行全过程管理，包括但不限于：市场调研、项目前期工作、政府手续报批、设计管理、工程管理协调、合同管理、招标及采购管理、造价管理、档案管理、现场管理、施工安全管理、竣工验收、竣工备案、工程保修、房地产证办理等，不含室内二次装修内容。（项目现状：进入方案设计阶段，已确定勘察设计单位和招标代理机构，其他所有关于向政府主管部门报批及参建单位选取的相关前期工作均未开始）

5.2 项目进度目标

项目建设期总体控制目标为：代建人应自取得施工许可证日期起【50】个月内完成江门农村商业银行股份有限公司新总部大楼工程竣工验收合格并取得《竣工验收备案表》，达到本合同约定的交付条件，交付给委托人使用（实际完成日期以交接确认单中注明的日期为准），并竣工决算完成。

项目建设节点工期控制目标为：代建人应达到附件六约定的建设节点工期。

保函续期次数不限，保函续期的相关费用由代建人自行承担。经委托人同意，代建人提交由支行出具保函的，在提交保函的同时，须同时出具授权书原件，否则委托人有权不予接受。如代建人拒绝续期或未能在保函到期前 14 日之前成功续期的，则委托人有权提取该银行保函项下的全部担保金额。

12.3 若代建人违约，委托人可依据本合同的约定从履约保证金中抵扣或履约保函中提取违约金、赔偿金或补偿金。委托人行使提取履约保证金的权利不影响委托人行使本合同项下的其他权利，也不免除或减轻代建人因不履行合同义务而对委托人所负的任何进一步的责任和义务。当代建人需承担的违约金及造成委托人的损失数额超出履约担保金额时，委托人有权就超出数额向代建人追偿。

12.4 如果委托人根据本合同的约定在履约担保中抵扣了相应的违约金、赔偿金或补偿金，代建人应在收到委托人通知后 30 日内补足履约担保数额。如果代建人未在指定的日期内向委托人补足履约担保，则委托人可解除本代建合同，并可要求代建人按代建服务费暂定总额的 20%向委托人支付违约金，由此对委托人造成的其他损失，代建人应予以赔偿。

第十三条 代建服务费及支付方式

13.1 代建服务费

代建服务费签约合同暂定总价为人民币 27936437.40 元，中标费率为 4.65%，
签约合同暂定总价=项目总投资估算×中标费率。

代建服务费不因代建服务期限的变化而调整。

本项目代建服务费结算总价按照项目实际总投资（不含土地使用权出让金、代建服务费、律师顾问费用、全过程审计费用、室内二次装修费用、预备费）
×中标费率的方式计算。代建服务费已经包括代建人完成本项目代建工作所需要的人員工资、管理费用、劳动保障费用、办公工具费用、业务费、利润和税金等全部成本或费用。

13.2 本项目竣工验收合格后，委托人和代建人一致同意下列方式进行工程费用最终结算：

13.2.1 本项目工程费用的结算需经委托人审核，以委托人审定的金额为准，但确定是否达到投资控制目标时所采用的工程费用结算金额，以委托人审定金额中的建筑工程费用与设备购置费为准，不扣除委托人审定金额中的违约金；

13.2.2 若代建项目的工程费用或成本超过投资控制目标，项目成本的超支金额超出投资控制目标的 1%，代建人应支付相当于代建服务费签约合同暂定总价 2%的违约金，即违约金=超支金额÷投资控制目标（施工图预算编制完成后确定）×2×代建服务费签约合同暂定总价；该项违约金最高不超过代建服务费签约合同暂定总价的 100%。

13.3 在代建业务范围内，如需聘用专家咨询或协助，其费用均由代建人承担。

13.4 代建人因收取代建服务费所发生的一切税费，由代建人自行承担。

13.5 代建服务费的支付

13.5.1 代建服务费按照本合同附件三《江门农村商业银行股份有限公司新总部大楼工程代建服务费支付进度表》约定支付。

13.5.2 代建服务费支付程序按照委托人财务审批规定办理。

13.5.3 代建人收取代建服务费时应当向委托人出具税务部门认可的增值税专用发票。

13.5.4 如果委托人对代建人提交的代建服务费支付申请提出异议，应当向代建人发出表示异议的通知，但委托人不得拖延其他无异议的支付申请。

第十四条 项目目标控制奖励

14.1 节余奖

14.1.1 代建人应在项目初步设计、施工图设计、项目实施阶段对项目进行设计优化，控制工程造价，实现建设工程概算不超过建设工程投资估算，建设工程预算不超过建设工程概算，建设工程竣工结算总价款不超过建设工程预算。

14.1.2 代建人应严格项目管理，节约投资成本。在代建人全面履行合同约定的代建义务，项目满足委托人提出的项目使用需求，工程质量符合本

式作出放弃。任何一方未坚持严格履行本合同中的任何条款，或未行使其本合同中规定的任何权利，均不应被视为对任何上述条款的放弃或对今后行使任何上述权利的放弃，单一的或部分的行使其本合同中规定的任何权利，不排除对任何权利的其它行使或进一步行使。

22.3 本合同各标题仅为方便起见而加入，不能用于解释本合同效力或任何条款。

22.4 合同的任何一部分若出现字或字符错排、增添、遗漏或文字矛盾或歧义，均不应改变合同作为一个整体所本应赋予它的含义。

22.5 如果本合同任何条款被认定为无效或不可强制执行，除非该无效或不可强制执行在实质上违反了本合同的基本意向或本合同其余部分的意义，该无效或不可强制执行不得以任何方式影响本合同任何其它条款的有效或可强制执行，但已被认定无效或不可强制执行的条款构成其不可分割的一部分或不能与其明确分离的除外。该无效或不可强制执行条款视为按法律许可的最低限度被重新订立并生效，双方亦可协商以订立新条款取代该失效条款。

22.6 因履行本合同发生的任何争议，应协商解决；协商不成的，可向项目所在地人民法院起诉。

22.7 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决，均适用本合同 1.3 条款约定的适用法律。

22.8 本合同附件为本合同组成部分。合同未尽事宜，委托人和代建人双方另行签订补充协议。补充协议是合同的组成部分。

22.9 本合同正本一式 15 份，委托人 10 份（含送有关部门备案），代建人 5 份。本合同经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章后生效。

22.10 本合同于 年 月 日订立于江门市新会区。

（以下无正文）



委托人：(签章)

法定代表人：杨代平

委托代理人：

联系人：许健强

电 话: 13827030171

开 户 银 行: 江门农村商业银行

银 行 账 号: 80020000012717254

代建人: (盖章)

法 定 代 表 人: 张智超

委 托 代 理 人:

联 系 人: 艾明杨 

电 话: 13820620474

开 户 银 行: 中国建设银行深圳罗湖支行

银 行 账 号: 44201507300051400611

第 43 页 共 53 页

(2) 中标通知书

中 标 通 知 书

中海企业发展集团有限公司：

江门农村商业银行股份有限公司新总部大楼建设项目代建服务，以公开招标方式进行招标，于 2020 年 12 月 10 日进行开评标，已完成评标工作并对中标结果进行公示，公示期内无异议，现确定你单位为中标人。

中标下浮率：4.65%

项目负责人：王更

质量要求：合格，且符合合同条款的约定

服务期限：本项目的代建服务期限从代建合同签订之日起，至项目通过工程综合验收合格、完成项目竣工备案、项目移交和房地产证办理、竣工结算、财务决算、审计完毕，且工程缺陷责任期满之日起止。

请你方在接到本通知书后按招标文件第二章“投标人须知”第 7.6.1 款规定向招标人提交履约担保，并须在 2021 年 1 月 10 日前与招标人签订合同。

特此通知。

招标人：

江门农村商业银行股份有限公司

(盖章)

法定代表人或委托代理人：

(签字或盖章)

2021 年 1 月 6 日

招标代理机构：

广州宏达工程顾问集团有限公司

(盖章)

法定代表人或委托代理人：

(签字或盖章)

2021 年 1 月 6 日

2.2. 广州农行大厦项目

(1) 代建合同

广州农行大厦项目 代建合同

项目名称: 广州农行大厦项目

项目地点: 广东省广州市天河区国际金融城起步区 AT090943 地块

合同编号: A440000035F22010002/1-001

业 主 1: 中国农业银行股份有限公司广州分行

业 主 2: 广州天河瑞盈投资有限公司

代 建 人: 中海企业发展集团有限公司

签订日期: 2022 年 4 月 8 日

广州农行大厦项目

代建合同

业主(全称):

中国农业银行股份有限公司广州分行(以下简称“业主1”)

广州天河瑞盈投资有限公司(以下简称“业主2”)

(以下除特别说明外,业主1和业主2合称为业主。)

代建人(全称):

中海企业发展集团有限公司(以下简称“代建人”)

本合同双方遵循自愿、平等和诚实信用原则,根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等国家法律、法规,就代建人按照本合同约定完成广州农行大厦项目代建工作等事宜,经友好协商一致,签订本合同。

第一部分 合同条款

第1条 词语定义

在本合同中,除非根据上下文应另作解释,下列术语应具有如下含义:

1.1 “项目”或“本项目”、“本工程项目”:指广州农行大厦项目。

1.2 “项目第一部分”、“项目第二部分”、“项目第三部分”:指本项目的三个建设部分(业主可根据项目实施过程中的具体情况进行调整),其中:

“项目第一部分”:基础工程、主体建筑(含地下室)工程、公共区域装修工程,其中公共区域装修包括首层大堂(不含业主1内部使用场所)、地下负一层(不含业主1内部使用场所)及负二、负三、负四层、地下空间与项目地块红线内连接部分、连廊、骑楼、避难层、楼顶天面、梯屋及其他各楼层的电梯厅及前室、楼梯间、管道井、公共卫生间、茶水间、公共管理用房、设备

第2条 项目概况

2.1 项目名称：广州农行大厦项目。

2.2 建设单位：中国农业银行股份有限公司广州分行、广州天河瑞盈投资有限公司。

2.3 项目地点：广东省广州市天河区国际金融城起步区 AT090943 地块，南临一融路东段，东临绿融路。

2.4 项目主要用途：商务办公。

2.5 规模面积：项目占地面积 8897.96 平方米，总高度约 140 米，总建筑面积约 111025 平方米（计容建筑面积约 83093 平方米），初步规划为地下 4 层，地上 30 层（其中裙楼 5 层）的甲级商务办公楼，与周边的新华保险大厦、保利南方财经大厦之间分别规划有连廊相连。

2.6 项目现状：本项目目前已取得《广东省企业投资项目备案证》、《不动产权证书》（土地证）、《建设用地规划许可证》，土地已交付业主，勘察设计单位招标采购已完成，已完成部分基坑支护及土石方工程施工（现地块已开挖至约-5 米标高）。

2.7 项目建设内容及标准：详见附件 1。

第3条 适用法律、语言、计量单位

3.1 本合同适用中华人民共和国法律、行政法规，以及部门规章和项目所在地的省、市、地方性法规、地方政府规章，包括以后随时对其所作的修订和补充。

3.2 本合同文件使用汉语语言文字书写、解释和说明。

3.3 本合同计量单位如无特别说明，应按照本合同第 1 条相关约定理解。

第4条 合同文件及解释顺序

4.1 组成本合同的文件及其解释顺序如下：

- (1) 合同条款；
- (2) 合同附件；
- (3) 中标通知书；
- (4) 投标函及投标函附录（若有）；

量保修管理工作未完成等），代建人应继续履行合同义务直至完成全部代建工作，代建人不得因此要求增加任何费用或提出其他要求。

5.3 代建工作范围和内容包括但不限于以下内容（业主应提供必要的协助）：

项目建设全过程管理。对项目质量、安全、工期、投资、合同、信息等进行管理、控制并承担责任。包括但不限于以下内容：

（1）按照业主要求，以业主和/或代建单位名义办理项目有关规划、勘察设计、施工、排水排污、消防、供电、供水、供气、人防、节能环保、劳动安全、卫生防疫、验收保修等各类相关审查和申报审批的手续；

（2）按照国家、广东省、广州市有关招标、投标法律法规，组织室内装修工程设计、工程监理、工程造价、施工和材料设备等的招标采购工作；

（3）对设计工作进行管理，组织设计优化、设计报批、设计施工交底、重大设计变更审查申报等；

（4）对项目工期进行管理，编制项目进度总体计划、实施方案和控制措施，并组织设计单位、各参建单位按计划建成项目；

（5）对项目质量进行管理，建立质量保证体系，对质量事故原因、责任进行核查和组织处理，督促监理单位履职，组织项目初步验收和竣工验收；

（6）对项目投资进行管理，编制项目总体投资计划、各分项投资计划并进行控制，对重大投资变更进行审查申报，对资金支付进行审查申请，组织工程结算、决算；代建人理解并接受，造价控制是本项目投资管理最重要的内容，代建人应采取有效措施（如优化设计、合理化建议等），严格按业主的要求对专业工作单位的索赔进行认真负责的审核，并提出专业的意见或建议，保证实现业主要求的造价控制目标；

（7）对工程安全、文明施工、合同、档案、信息进行管理，对项目开发建设全过程的文件及档案资料进行保存及分类归档，并根据相关档案管理的要求及时移交；

（8）接受并配合业主委托的第三方单位的监督；

（9）组织项目专业验收、总体竣工验收，解决各类验收问题和责任缺陷期内的质量问题，协助业主办理产权证明，做好项目移交手续。

(10) 负责未在本合同中明确列举但属于为完成本项目代建职责所需的其他工作（包括但不限于隐含的或附带的工作），所需费用已包含在代建费中，代建人不再向业主主张增加代建费。

(11) 上述条款所约定的未尽事宜按照附件 9《代建工作范围和内容》执行。

第 6 条 代建工作目标

6.1 项目建设工期目标

6.1.1 本项目总工期目标【（不超过）36】个月（最终工期以中标结果为准），自本项目签发开工令之日起算至本项目整体通过竣工联合验收并交付业主使用之日止。

6.1.2 本项目代建还应满足以下关键节点的工期目标：

【本项目签发开工令正式开工】并经业主确认，不晚于【本代建招标项目的中标通知书发出】之日起【3】个月；

【完成±0.000m（含）以下结构】并经业主确认，不晚于【本代建招标项目的中标通知书发出】之日起【19】个月；

【主体结构封顶】并经业主确认，不晚于【本代建招标项目的中标通知书发出】之日起【28】个月；

【主体结构验收合格】并经业主确认，不晚于【本代建招标项目的中标通知书发出】之日起【31】个月；

【项目第一部分竣工验收合格】并经业主确认，不晚于【本代建招标项目的中标通知书发出】之日起【38】个月；

【项目第二、三部分竣工验收合格】并经业主确认，不晚于【本代建招标项目的中标通知书发出】之日起【38】个月；

【项目整体竣工联合验收合格】并经业主确认，不晚于【本代建招标项目的中标通知书发出】之日起【39】个月。

6.1.3 上述合同工期（包括总工期目标和关键节点工期目标）均包含法定节假日在内，已充分考虑了以下因素对工期的影响：1) 社会条件因素，包括法律变化、政府禁令（如禁止夜间施工、因环境治理要求停工等）、两会、高

过前述预备费人民币【4093.18 万元】的，则代建人应在报业主批准并使用完前述预备费金额后，就超过预备费金额的部分，向业主报送并申请目标成本上调。

代建人应在上述情形发生后【28】日内，向业主报送申请调整目标成本的文件（附调整原因，充分说明相关情形对目标成本的影响），并在相关工作完成或相关情形的影响结束后【14】日内提交正式的调整目标成本的文件。代建人未按约定期限报送申请文件的，视为代建人放弃要求调整目标成本的权利，业主有权根据实际情况自行决定是否调整目标成本及具体调整金额。

因代建人原因或责任导致工程建设成本增加的，目标成本不予调整。

6.4.5 未实现项目建设投资目标的违约责任

如果实际工程建设成本金额超出约定的目标成本（目标成本按照合同约定调整的，即为调整后的目标成本）的，代建人应全额承担超出部分的费用。

6.6.6 实现建设投资目标的奖励机制

本项目中除本代建合同外的其他合同均完成结算，经业主审批确认的需由业主最终承担的项目工程建设成本少于目标成本的，视为节余资金，可计提投资控制奖励。投资控制奖励不超过节余资金的 10%，具体由业主视项目情况确定。

前述奖励金额均为含增值税结算金额，代建人知晓并确认，下述任一工作目标未能达成，则代建人无权获得前述奖励，代建人已经获取的前述奖励金额应全部返还业主：

- (1) 总工期目标；
- (2) 项目安全文明建设目标；
- (3) 项目建设质量目标；
- (4) 项目建设投资目标。

前述奖励金额中不包括由业主另行承担的向专业工作单位支付的相关奖励金额，需由业主另行承担的向专业工作单位支付的相关奖励金额，应经过业主审批确认，并已经包括在目标成本内。

第 7 条 代建费及建设资金

项目第一部分代建费及建设资金，由业主 1 和业主 2 按各自份额承担，即由业主 1 承担代建费和建设资金的 74.63%，由业主 2 承担代建费和建设资金的 25.37%（若业主 1 和业主 2 上述承担代建费和建设资金的分摊比例有调整，各方将签订具体补充协议就调整的具体比例及调整前后承担的代建费和建设资金的处理方案进行明确）。该阶段每笔代建费和建设资金在支付前，代建人或专业工作单位须按各自支付金额分别向业主 1 和业主 2 提交等额有效的增值税专用发票。

项目第二部分代建费及建设资金，由业主 1 全部承担，该阶段每笔代建费和建设资金在支付前，代建人或专业工作单位须向业主 1 提交等额有效的增值税专用发票。

项目第三部分代建费及建设资金，由业主 2 全部承担，该阶段每笔代建费和建设资金在支付前，代建人或专业工作单位须向业主 2 提交等额有效的增值税专用发票。

7.1 代建费的金额及支付方式

7.1.1 双方确认，代建费用根据关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504 号）文规定的项目建设管理费计算方法计取，按业主批准的目标成本为项目代建费计费基数，并按项目中标下浮率【4.52%】计算，最终以业主或其授权单位审定的结算价为准。

代建费暂定价：代建费按关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504 号）文规定的项目建设管理费计算方法计取，暂定价计费基数暂定为本协议第 6.4.1 条目标成本金额，由此计算得出的代建费再乘以（1-中标下浮率）作为本合同代建费暂定价。具体计算方式详见合同附件 2 代建费明细。

根据以上计取方式计算的代建费总额暂定为不含可抵扣增值税 8,570,189.32 元（大写：捌佰伍拾柒万零壹佰捌拾玖元叁角贰分），增值税税率 6%，含增值税 9,084,400.68 元（大写：玖佰零捌万肆仟肆佰元陆角捌分）。

其中：

暂定项目第一部分代建费计费基数（项目第一部分目标成本）为
¥ 851,701,200.00 元（人民币 捌亿伍仟壹佰柒拾万壹仟贰佰元整），则项

目第一部分代建费暂定为不含可抵扣增值税 7,707,813.96 元，增值税税率 6 %，含增值税 8,170,282.80 元。

暂定项目第二部分代建费计费基数（项目第二部分目标成本）为 ¥ 91,840,000.00 元（人民币 玖仟壹佰捌拾肆万元整），则项目第二部分代建费暂定为不含可抵扣增值税 831,153.40 元，增值税税率 6 %，含增值税 881,022.60 元。

暂定项目第三部分代建费计费基数（项目第三部分目标成本）为 ¥ 3,450,000.00 元（人民币 叁佰肆拾伍万元整），则项目第三部分代建费暂定为不含可抵扣增值税 31,221.96 元，增值税税率 6 %，含增值税 33,095.28 元。

代建费结算：在除本合同外的本项目其他合同全部结算完成后，双方进行代建费的结算。代建费按关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504号）文规定的项目建设管理费计算方法计取，由此计算得出的金额再乘以（1-中标下浮率）作为本合同代建费结算价。其中计费基数的选取遵循以下规则：

（1）代建费结算时，实际工程建设成本小于等于 94699.12 万元时，代建费结算计费基数取 94699.12 万元。

（2）代建费结算时，实际工程建设成本大于 94699.12 万元且未超出调整后的目标成本（目标成本按照合同约定调整的，即为调整后的目标成本）的，代建费结算计费基数=实际工程建设成本（剔除代建费）+代建费暂定价。

双方确认，前述计费方式不得因任何原因调整。

代建人确认，其应按照本合同约定进行代建工作，对包括勘察设计单位等与业主签署相关专业合同在内的全部专业工作单位及其工作进行管理，不得以代建费计费基数中不含相关费用为由，拒绝对相关专业工作单位及其工作进行管理或主张减免其责任，也不得以其对相关专业工作单位及其工作进行管理为由要求增加代建费或在代建费计费基数中增加相关费用。

前述代建费金额为业主因代建人完成本合同项下的代建工作而需要向代建人支付的全部费用和报酬（不包括合同 7.2 条约定的代建奖励金），包括但不限于代建人进行代建工作所需要的费用和通讯费用、办公费用（包括但不限于

(2) 中标通知书

中 标 通 知 书

广州公资交(建设)字[2021]第[07711]号

中海企业发展集团有限公司：

经评标委员会推荐，招标人确定你单位为广州农行大厦项目代建的中标单位，承包内容为招标文件所规定的发包内容，下浮率：4.52%，中标价：人民币（大写）捌佰伍拾柒万零壹佰捌拾玖元叁角贰分（¥857,018932 万元，不含可抵扣增值税）。

其中：

项目负责人姓名：王更



招标人（盖章）



法定代表人或其委托代理签章：



招标代理机构（盖章）

法定代表人或其委托代理签章：



2022年3月10日

2022年3月10日



日期：2022-03-10

广州公共资源交易中心

交易确认章

见证（盖章）



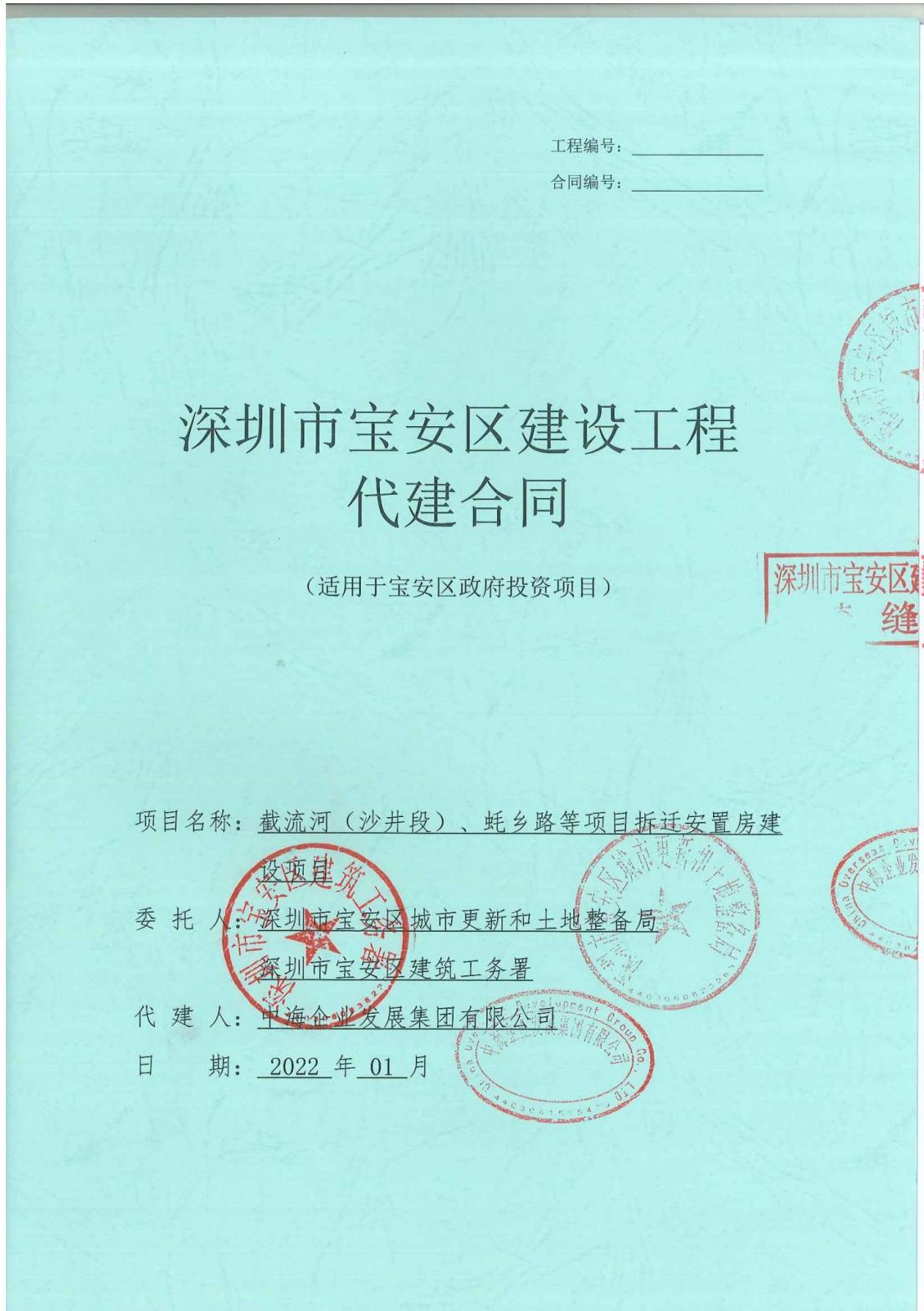
广州公共资源交易中心

服务热线：020-32004400 32004401
传真：020-32004402 32004403
网址：www.gdgz交易中心.com



2.3. 截流河（沙井段）、蚝乡路等项目拆迁安置房建设项目

(1) 代建合同



第一部分 协议书

项目委托人: 深圳市宝安区城市更新和土地整备局(项目单位,以下简称区城市更新和土地整备局)

深圳市宝安区建筑工务署(项目建设单位,以下简称区工务署)

项目代建人: 中海企业发展集团有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国招标投标法》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例》等有关法律法规和《宝安区政府投资项目管理办法》、《宝安区政府投资项目代建制管理办法》等相关规定,为保证政府投资建设代建项目的顺利实施,充分发挥政府投资效益,严格控制投资概算,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,经委托人、代建人三方协商同意,签订本合同。

一、项目概况

项目名称: 截流河(沙井段)、蚝乡路等项目拆迁安置房建设项目

(一) 项目总投资

项目投资匡算暂定为 57400.36 万元。本项目投资规模最终以区发改局批复的项目概算为准,资金来源为区政府投资。

(二) 建设地点

宝安新桥街道新桥社区新和大道南侧。

(三) 建设规模

按项目用地面积 8112 m²,总建筑面积 56754m²,其中:项目暂定用地面积 8112 m²,建设总面积为 56754 m²;最终建设规模以国土规划和自然资源管理部门的批复为准。

(四) 建设内容

包括但不限于住宅、社区健康服务中心、公交首末站、商业服务用房、垃圾收集点、地下停车场、设备用房等。

(五) 质量标准

达到国家现行建筑工程质量验收规范的合格要求。

(六) 质量目标

达到或高于市级优质工程要求。

二、项目服务期要求

项目实行全过程代建,由代建人负责项目的可行性研究、勘察、设计、施工、监理、竣工验收、

移交、产权办理至质量（缺陷）责任期结束、竣工决算审计、资产移交等有关工作的组织、实施和管理，及代建全过程所有报审报批手续。（其中工程概算编制、预算编制由区城市更新和土地整备局负责；变更预算、结算的审核由区建筑工务署负责）。服务时间从代建合同签订生效之日起至合同约定的所有工作内容实施完毕之日止（其中委托方已完成的工作除外）。

（一）项目总工期自代建单位中标通知发出之日起至 2024 年 6 月 24 日前完成项目竣工验收。

其中：前期阶段计划自 2021 年 12 月 5 日至 2022 年 6 月 24 日（暂定）；施工阶段计划自 2022 年 6 月 24 日至 2024 年 6 月 24 日。

（二）缺陷责任管理期限：自工程实际竣工日期起计算，为 2 年（实际竣工日期以工程接收证书中载明的日期为准）。

三、代建项目管理范围和内容

代建人根据本项目的体量、复杂情况和工期紧等实际情况，经项目单位和项目建设单位确认后组建本项目管理团队，以保证代建管理工作的顺利开展。项目单位和项目建设单位监督检查代建项目管理人员的配备情况。代建人承担本项目投资、质量、安全的主体责任并对工程质量终身负责。代建人负责以下工作：

代建单位需组建专门的项目管理团队，根据现场进度需要原则上项目常驻管理团队人员不少于 5 人，管理团队人员不少于 12 人。其中：

1、项目负责人必须是具有 8 年以上项目管理经验的建筑相关专业全日制大学本科及以上学历人员且具有工程建设类注册执业资格或高级工程师职称，负责项目的全过程管理，不得兼任其他项目并提供驻场服务。

2、设计管理负责人为建筑相关专业，具备高级工程师职称或国家注册执业资格，具有 10 年设计管理工作经验；造价管理负责人为一级注册造价工程师，具有 5 年造价管理工作经验。

3、主要专业如土木工程、机电安装、装饰装修、给排水、暖通、智能化等专业负责人按项目进展需要配备齐全，主要专业负责人须具备中级或以上专业技术资格或注册执业资格、具备相关专业工作经验 10 年以上。

4、项目全过程必须配备 1 名资料员，作为项目工程档案资料的直接责任人；在项目施工阶段，必须配备 1 名工程质量负责人和 1 名安全生产负责人作为此项目质量、安全的直接责任人，工程质量负责人和安全生产负责人应具有全日制大学本科或以上学历、取得中级或以上专业技术职称且具有 5 年或以上工程质量、安全管理经验。资料员、质量和安全生产负责人不得兼任其他项目并提供驻场服务。

5、代建单位的各专业部门为本项目提供技术支持和把关。在代建合同中应明确实际参与代建项

委托人（项目单位）：深圳市宝安区城市更新和土地整备局（公章）

法定代表人（签字）：

或授权委托人（签字）：

地址：深圳市宝安区宝民一路2号
电话： 

开户银行：

银行账号：

统一社会信用代码：

合同经办人（签字）：

委托人（项目建设单位）：深圳市宝安区建筑工务署（公章）

法定代表人（签字）：

或授权委托人（签字）：

地址：深圳市宝安区广场大厦三楼

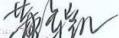
电话：0755-27781013

开户银行：招商银行宝安支行

银行账号：755914692910808

统一社会信用代码：124403064557544666

合同经办人（签字）：

盖章经办人（签字）：

代建人：中海企业发展集团有限公司

法定代表人（签字）：

或授权委托人（签字）：

地址：深圳市福田区深南中路1093号中信大厦1106室

电话：0755-83826019

开户名称：中建宏达建筑有限公司

开户银行：中国银行深圳中建大厦支行

银行账号：770573394951

统一社会信用代码：91110000101732075E

(2) 项目负责人证明文件

深圳市宝安区建筑工务署 会议纪要

深宝工务办公会纪〔2023〕19号

署长办公会议纪要

(之一)

2023年7月4日下午，文靖署长在3楼第二会议室主持召开了2023年第19次署长办公会议。纪要如下：

一、会议套开2023年6月安全生产与文明施工月度形势分析会，并听取了技术部关于我署在建工地安全生产汇报。（会议纪要另发）

二、会议审议并原则通过了办公室《关于提请署长办公会议审议<宝安区建筑工务署涉密人员脱密期管理工作制度（送审稿）>的请示》。会议议定，原则同意《宝安区建筑工务署涉密人员脱密期管理工作制度（送审稿）》的主要内容。请办公室按程序提请署党组会议审定。

三、会议审定并原则通过了技术部《关于提请署长办公会议审定优化调整建设工程承包商履约评价工作指引的请示》。会议指出，

五、会议审定并原则通过了建筑工程四部《关于提请署长办公会议审定截流河（沙井段）、蚝香路等项目拆迁安置房建设项目代建单位更换管理人员的请示》。会议指出，自项目开工以来，原项目经理和安全负责人 [REDACTED]

[REDACTED] 会议议定，原则同意将项目经理傅强更换为王更，将安全负责人刘云美更换为刘畅，并按合同相关条款要求代建单位支付违约金 15 万元。

请建筑工程四部按程序开展下一步工作。

六、会议审定并原则通过了建筑工程五部《关于提请署长办公会议审定深圳“互联网+”未来科技城经二路（纬一路-纬六路）新建工程（一期）更换项目经理的请示》。会议指出，原投标派驻项目经理履职不到位，导致现场质量、安全管理松散，我署有权根据合同约定要求施工单位更换项目经理。会议议定，原则同意更换樊玉冰为项目经理，并根据合同约定要求施工单位支付违约金 50 万元，同时给予施工单位 2023 年第二季度履约评价不合格。

请建筑工程五部按程序开展下一步工作。

七、会议审议并通过了建筑工程五部《关于提请署长办公会审议 107 国道宝安段市政化改造工程（先行实施段）工程检测单位委托事宜的请示》。会议指出，据《市住建局关于政府国有房屋安全和工程质量检测鉴定委托有关问题的批复》（深建市场〔2022〕8 号）文件，凡深圳市房屋安全和工程质量检测鉴定中心具有资质开展的工程质量检测、检验、监测、鉴定及其他业务，政府和国有企业投资项目的相关单位可以不经招标投标而直接委托该中心完成。结合

主 持: 文 靖
出 席: 陈晓华 车勇成 曾伟波
列席第一至五议题: 冯 强
全程列席: 周薇薇 童立里 黄 卉 李秀国
廖彩萍 岑广明 卢晓阳 邓青山
姚 蓝 张燕文 成 璇 梁旭辉
周华东 赖 翱 安士龙 刘柏湖
肖逸昀

公开文式: 不公开

抄 送: 锦锦同志, 区委组织部, 宝安区纪委监委派驻第三纪检监察组。

深圳市宝安区建筑工务署办公室 2023年7月18日印发

(印4份)

3. 学历证书



4. 职称证书



5. 职务证明

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20 年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14 年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19 年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18 年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12 年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9 年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18 年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11 年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9 年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22 年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21 年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18 年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11 年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7 年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29 年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21 年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15 年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9 年	/	项目助理

中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

七、项目管理团队

1. 投标人人员情况一览表


投标人情况一览表
中海企业发展集团有限公司

名称	在本项目中拟任职务	姓名	职务	职称	主要简历、经验及承担过的项目
项目负责人	项目负责人	王更	项目总监	高级工程师	<p>项目负责人：</p> <p>1、江门农商行新总部大厦：办公，总建面 12 万 m²。</p> <p>2、广州农行大厦：办公，总建面 11 万 m²。</p> <p>3、宝安截流河项目：总建筑面积 5.7 万 m²，保障房。</p> <p>4、深圳市福田区公办幼儿园项目：含 10 个幼儿园，总建筑面积 4 万 m²，总投资 3 亿元，1 年时间完成项目的立项和交付工作。</p> <p>工程部副部长：北辰区高峰路（二建材料厂）一期地块：含住宅楼、商业，总建面 40 万平方米。</p>
设计管理团队	设计负责人	莫善晖	建筑设计副主任	高级工程师	<p>1、设计负责人：深圳市社会福利救助综合服务中心代建，21.4 万 m²。</p> <p>2、设计负责人：中国人寿国寿嘉园·厦门乐境项目，14.5 万 m²。</p> <p>3、设计负责人：深圳市民政康复医院，9.7 万 m²。</p>
	建筑师	常亮	高级建筑设计主管	高级工程师	<p>1、建筑设计负责人：东莞高水平理工科大学国际合作创新区项目，23.3 万 m²</p> <p>2、建筑设计负责人：香港城市大学（东莞）项目一期，14.8 万 m²</p>
	室内设计师	杨树源	高级设计主管	高级工程师	<p>1、设计负责人：东莞高水平理工科大学国际合作创新区项目，23.3 万 m²</p> <p>2、设计工程师：香港城市大学（东莞）项目一期，14.8 万 m²</p> <p>3、设计负责人：东莞松山湖中心医院，2.6 万 m²，含直升机坪</p>
	景观设计师	危婷	高级景观主管	中级职称	<p>1、景观设计师：粤港澳青年创业区项目，14.4 万 m²</p> <p>2、景观设计师：深港科技创新生态谷（一期），办公，18 万 m²</p> <p>3、景观设计师：深圳市社会福利救助综合服务中心代建，20.9 万 m²</p>

成本、招采、合同管理团队	成本负责人	刘璐	成本经理	中级职称 (一级造价师)	1、成本负责人：商务中心区（CBD）核心区Z9地块项目，16万m ² 2、安装成本经理：海口超高层建设项目海口中海国际中心项目，总建筑面积约12.7万m ²
	土建专业预算工程师	谢佳沛	高级土建合约主管	初级职称	1、土建成本工程师：东莞高水平理工科大学国际合作创新区项目，23.3万m ² 2、土建成本工程师：东莞松山湖中心医院，2.6万m ² ，含直升机坪
	安装专业预算工程	殷宇航	高级安装合约主管	/	1、安装成本工程师：东莞高水平理工科大学国际合作创新区项目，23.3万m ² 2、安装成本工程师：香港城市大学（东莞）项目一期，14.8万m ²
	合约成本工程师	黄圣	高级招采主管	/	1、成本合约工程师：深圳市社会福利救助综合服务中心代建，21.4万m ² 2、成本合约工程师：深圳市民政康复医院，9.7万m ²
工程管理团队	技术总工	王亚斌	工程经理	高级工程师	1、技术负责人：上海红旗村公建项目，总建筑面积约58.3万m ² ，高层办公及商业综合体，办公楼建筑高度230米 2、机电主任工程师：中央电视台新台址，鲁班奖
	土建工程师	沙西南	高级土建主管	中级职称	1、土建经理：广州澳门国际银行总部办公大楼，总建筑面积约7.6万m ² 2、土建工程师：广州农行大厦，11万m ²
	水专业工程师	吕玉宝	高级安装主管	中级职称	1、给排水工程师：海口超高层建设项目海口中海国际中心项目，总建筑面积约12.7万m ² 2、给排水工程师：深圳市民政康复医院，10.8万m ²
	电专业工程师	孟志鹏	高级安装主管	/	1、电气工程师：深圳市社会福利救助综合服务中心代建，21.4万m ² 2、电气工程师：粤港澳青年创业区项目，14.4万m ²
	机电工程师	赵东民	高级机电主管	中级职称	1、机电工程师：东莞高水平理工科大学国际合作创新区项目，23.3万m ² 。 2、电气工程师：香港城市大学（东莞）项目一期，14.4万m ²
	室内装修管理工程师	韩金成	高级精装主管	高级工程师	1、精装负责人：北京中海金融中心，总建筑面积约36.7万m ² 2、精装负责人：深圳市民政康复医院，10.8万m ²
	安全管理员	侯东爱	高级安全主管	中级职称	1、安全工程师：中国人寿国寿嘉园·厦门乐境项目，14.5万m ² 2、安全工程师：粤港澳青年创业区项目，14.4万m ²
	报建员	焦学武	高级主管	/	1、报建工程师：深圳市社会福利救助综合服务中心代建，21.4万m ²

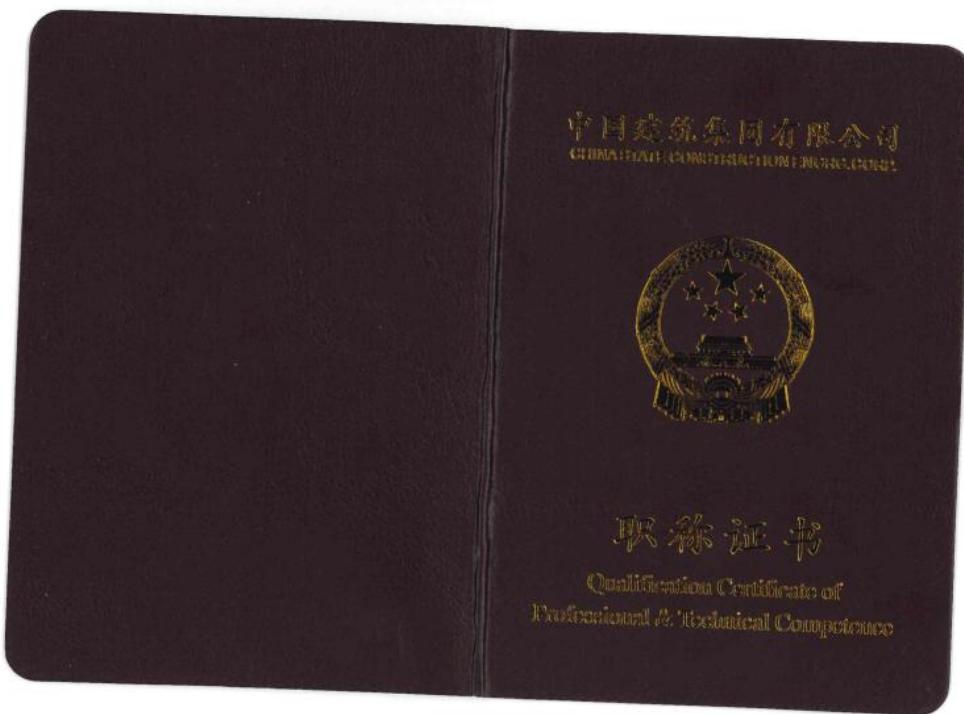
				2、报建工程师：深圳市民政康复医院，10.8 万 m ²
项目秘书（档案管理员）	张秋媛	项目助理	/	1、项目文员：北京中海金融中心，总建筑面积约 36.7 万 m ² 2、项目文员：深圳市民政康复医院，10.8 万 m ²

2. 设计负责人 莫善晖

2.1. 毕业证



2.2. 职称证



姓 名	莫善晖
Name	
性 别	男
Sex	
出生日期	1987 年 10 月
Date of Birth	
专 业	建筑学
Specialty	
职 称	高级工程师
Professional Title	
证书编号	(2023)11280123
Certificate No.	

职称评审委员会(章)
Appraising and Approval Committee for
Professional & Technical Competence

评审委员会

发证单位:
Issued by _____

2024 年 06 月 21 日

2.3. 执业资格证



2.4. 职务

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9年	/	项目助理

中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

3. 建筑师 常亮

3.1. 毕业证



3.2. 职称证



3.3. 职务

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9年	/	项目助理

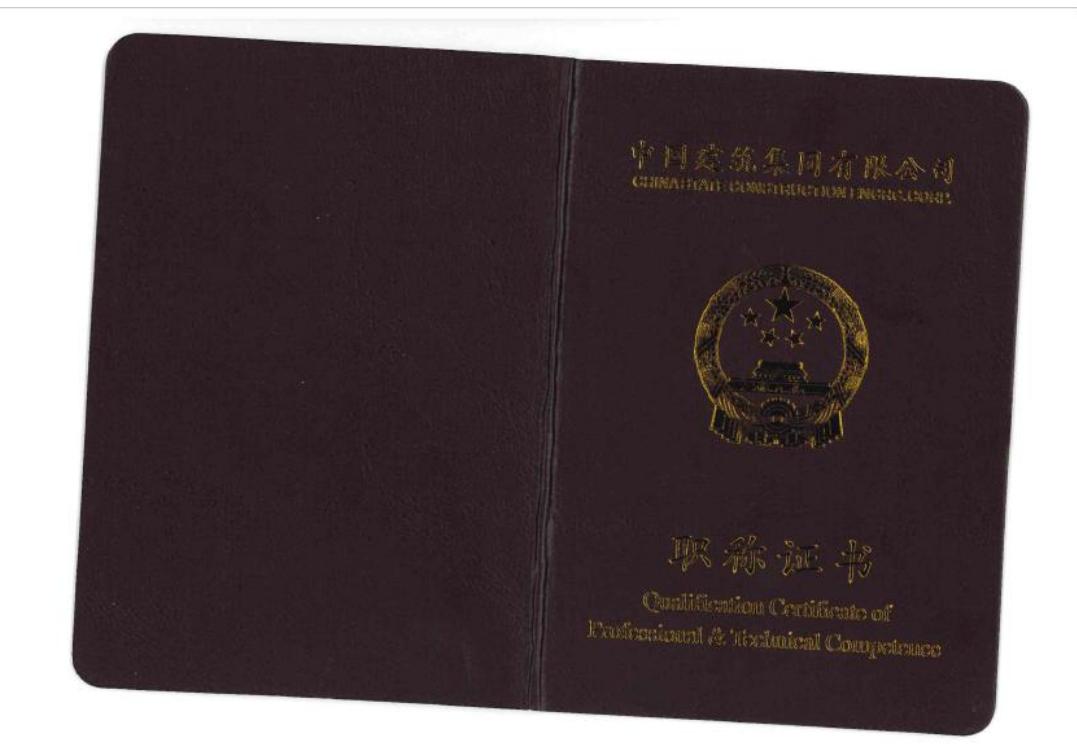
中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

4. 室内设计师 杨树源

4. 1. 毕业证



4.2. 职称证



姓 名	杨树源	
Name		
性 别	男	
Sex		
出生日期	1985 年 12 月	
Date of Birth		
专 业	项目管理	
Specialty		
职 称	高级工程师	
Professional Title		
证书编号	(2023)11280105	
Certificate No.		

职称评审委员会(章)
Appraising and Approval Committee for
Professional & Technical Competence

发证单位:
Issued by

2024 年 06 月 21 日

4.3. 职务

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9年	/	项目助理

中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

5. 景观设计师 危婷

5.1. 毕业证



5.2. 职称证



5.3. 职务

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9年	/	项目助理

中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

6. 成本负责人 刘璐

6.1. 毕业证



6.2. 职称证、执业资格证



6.3. 职务

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9年	/	项目助理

中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

7. 合约成本工程师黄圣

7.1. 毕业证



7.2. 职务

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9年	/	项目助理

中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

8. 安装专业预算工程 殷宇航

8.1. 毕业证



8.2. 职务

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9年	/	项目助理

中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

9. 土建专业预算工程师 谢佳沛

9.1. 毕业证



9.2. 职称证



9.3. 职务

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9年	/	项目助理

中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

10. 技术总工 王亚斌

10.1. 毕业证



10.1. 职称证



10.2. 职务

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9年	/	项目助理

中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

11. 室内装修管理工程师 韩金成

11.1. 毕业证



11.2. 职称证



11.3. 职务

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9年	/	项目助理

中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

12. 电专业工程师 孟志鹏

12.1. 毕业证



12.2. 职务

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9年	/	项目助理

中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

13. 安全管理员侯东爱

13.1. 毕业证

(1) 户籍证明

户籍注销证明

户别	家庭户	与户主关系	户主	
姓名	杨红强	曾用名		
性别	男	出生日期	1978年02月02日	
民族	汉族	公民身份证号码	210104197802023733	
婚姻状况	已婚	籍贯	山东省菏泽市	
职业	工作人员	文化程度	大学专科和专科学校	
服务处所	二十冶第二建筑工程公司			
住址	河北省沙河市迎新大街29号村95栋20号			
注销日期	2018年01月08日	注销原因	消除重复人口	
备注	<p>经公安人口信息图像比对，杨红强(210104197802023733) 与侯东爱(372928197410188515)照片一致，同为一人。 经本人同意申请删除杨红强户口。</p> <p style="text-align: right;">涂改或是复印无效。 派出所(户口专用章)</p>			

(2) 毕业证、学位证



13.2. 职称证



13.3. 职务

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9年	/	项目助理

中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

14. 机电工程师赵东民

14.1. 毕业证



14.2. 职称证



14.3. 职务

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9年	/	项目助理

中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

15. 土建工程师沙西南

15.1. 毕业证



15.2. 职称证



15.3. 职务

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9年	/	项目助理

中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

16. 水专业工程师 吕玉宝

16.1. 毕业证



16.2. 职称证



16.3. 职务

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9年	/	项目助理

中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

17. 报建员 焦学武

17.1. 毕业证



17.2. 职务

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9年	/	项目助理

中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

18. 项目秘书（档案管理员） 张秋媛

18.1. 毕业证



18.2. 职务

关于拟派团队成员职务证明

针对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，我司组建高素质、专业化服务团队，特此证明团队成员任职职务情况。

序号	姓名	性别	出生年月	学历	工作经验年限	职称	公司职务
1	王更	男	1982.10	本科	20年	高级工程师	项目总监
2	莫善晖	男	1987.10	本科	14年	高级工程师	建筑设计副主任
3	常亮	男	1982.04	本科	19年	高级工程师	高级建筑设计主管
4	杨树源	男	1985.12	本科	18年	高级工程师	高级设计主管
5	危婷	女	1987.12	硕士	12年	中级职称	高级景观主管
6	刘璐	女	1993.03	本科	9年	中级职称（一级造价师）	成本经理
7	黄圣	男	1984.08	本科	18年	/	高级招采主管
8	殷宇航	男	1991.07	本科	11年	/	高级安装合约主管
9	谢佳沛	男	1992.04	专科	9年	初级职称	高级土建合约主管
10	王亚斌	男	1968.10	专科	22年	高级工程师	工程经理
11	韩金成	男	1980.02	本科	21年	高级工程师	高级精装主管
12	孟志鹏	男	1981.07	硕士	18年	/	高级安装主管
13	侯东爱	男	1974.10	硕士	11年	中级职称	高级安全主管
14	赵东民	男	1995.06	本科	7年	中级职称	高级机电主管
15	沙西南	男	1975.09	专科	29年	中级职称	高级土建主管
16	吕玉宝	男	1983.08	专科	21年	中级职称	高级安装主管
17	焦学武	男	1986.08	本科	15年	/	高级主管
18	张秋媛	女	1995.10	本科	9年	/	项目助理

中海企业发展集团有限公司
2025年8月8日

八、 其他（投标人认为有关证明自身实力的材料，比如：行业地位、获奖等）

1. 投标人情况介绍

1.1. 投标人情况一览表

序号	项目	内容及说明	备注
一	营业执照	中海企业发展集团有限公司	提供复印件
	1.注册年度及注册编号	注册年度：1988 年 工商注册号 440301501130719 统一信用代码： 914403006188329255	
	2.注册资金（万元）	2,000,000	
	3.经营场所	深圳市南山区粤海街道海珠社区文心五路 11 号汇通大厦 10 层	
	4.有效期	1988-09-07 至无固定期限	
二	税务登记证	营业执照副本	提供复印件
	1.税务登记证编号	914403006188329255	
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	中华人民共和国住房和城乡建设部	
	3.等级	壹级	
	4.批准时间及编号	批准时间 2025 年 2 月 6 日 编号：建开企（2003）397 号	
	5.有效期	2027 年 12 月 31 日	
四	其他	投标人认为需补充的其他说明	
	公司经营情况	公司拥有 46 年房地产开发与不动产运营管理经验，业务遍布港澳及内地 80 余个城市及美国、英国、澳大利亚、新加坡等多个国家和地区。 2024 年，公司总资产达人民币 9086 亿元，净资产达人民币 4018	纳税证明、财务报表

	亿元；实现销售合约额 3106.9 亿元，权益销售金额行业第一；净利润 157.2 亿元，盈利能力行业领先。	

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），包含但不限于以下内容：

1. 2. 营业执照、税务登记证



1. 3. 企业资质



1.4. 财务状况、企业纳税情况

1.4.1. 2024年纳税证明

纳税证明

深税纳证〔2025〕57404号

中海企业发展集团有限公司(统一社会信用代码:914403006188329255)在2024年1月1日至2024年12月31日期间(税款缴纳时间)在我局纳税记录如下:

一、已缴税费情况:

单位: 元

序号	税种	自缴税费	代扣(收)代缴税费
1	城镇土地使用税	26,727.12	0
2	城市维护建设税	6,382,395.13	0
3	企业所得税	-25,533,630.56	0
4	印花税	970,219.95	0
5	教育费附加	2,735,312.18	0
6	增值税	91,177,073.36	0
7	契税	76,058.61	0
8	地方教育附加	1,823,541.46	0
9	国有土地使用权出让收入	4,628,000,000	0
10	残疾人就业保障金	90,205.8	0
11	其他收入	2,051,499.03	0
合计		4,707,799,402.08	0
其中, 自缴税款		73,098,843.61	

以上自缴税费, 按所属期统计如下: 2023年-18,258,676.42元, 2024年4,726,058,078.5元。

二、已退税费情况

(一) 出口货物增值税“免抵”税额调库0元(零圆整), 未包含在上表的“自缴税费”中。

(二) 除出口退税以外的各类退税费27,827,275.73元(贰仟柒佰捌拾贰万柒仟贰佰柒拾伍圆柒角叁分), 已在上表的“自缴税费”中扣减。

三、欠缴税费情况

截至2025年1月13日, 欠缴税费0元(零圆整)。

特此证明。

网站查询: shenzhen.chinatax.gov.cn 咨询电话: 0755-12366

文书凭证序号: 522501134754553928



1. 4. 2. 2024 年企业营业收入财务报表

中海企业发展集团有限公司

审计报告及财务报表

2024 年度

信会师报字[2025]第 ZI20430 号



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P25W368GTVV





审计报告

信会师报字[2025]第 ZI20430 号

中海企业发展集团有限公司：

一、 审计意见

我们审计了中海企业发展集团有限公司（以下简称中海企业发展集团公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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，公允反映了中海企业发展集团公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司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，我们独立于中海企业发展集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

审计报告 第 1 页



在编制财务报表时，管理层负责评估中海企业发展集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中海企业发展集团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：

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中海企业发展集团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中海企业发展集团公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。

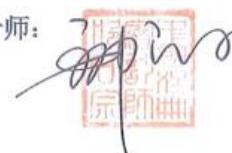




(六)就中海企业发展集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。



中国注册会计师：



中国•上海

2025年4月25日

审计报告 第3页





中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表
2024年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注八	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	91,102,260,767.96	80,978,505,305.00
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	(二)	2,543,343.13	
应收账款	(三)	3,202,249,834.39	5,067,630,193.50
应收款项融资			
预付款项	(四)	680,395,784.85	696,699,622.79
应收资金集中管理款			
其他应收款	(五)	66,551,338,460.25	71,380,159,636.34
其中: 应收股利		37,597,220.68	37,597,220.68
存货	(六)	291,451,390,683.41	307,882,448,355.79
合同资产	(七)	16,132,618.47	18,872,981.46
待售资产			
一年内到期的非流动资产	(八)	1,780,195,117.48	2,355,670,421.88
其他流动资产	(九)	19,635,926,783.51	18,926,047,943.59
流动资产合计		474,422,433,393.45	487,306,034,460.35
非流动资产:			
债权投资	(十)	5,826,960,553.81	6,800,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款	(十一)	1,495,548,226.69	3,451,707,512.87
长期股权投资	(十二)	10,749,239,315.83	12,396,353,099.26
其他权益工具投资	(十三)	30,019,700.00	30,019,700.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十四)	113,486,058,340.21	113,435,337,734.36
固定资产	(十五)	1,586,809,734.56	933,992,242.83
其中: 固定资产原价		1,792,823,733.63	1,075,675,630.33
累计折旧		206,013,999.07	141,683,387.50
固定资产减值准备			
在建工程	(十六)		330,275.23
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十七)	627,020,923.55	665,594,533.98
无形资产	(十八)	61,412,617.44	74,982,457.55
开发支出	(十九)	53,840,721.63	38,851,491.15
商誉			
长期待摊费用	(二十)	156,917,049.71	135,080,578.73
递延所得税资产	(二十一)	4,318,039,301.55	4,387,356,045.29
其他非流动资产	(二十二)	51,463,141.37	61,436,559.22
其中: 特准储备物资			
非流动资产合计		138,443,329,626.35	142,411,042,230.47
资产总计		612,865,763,019.80	629,717,076,690.82

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。下同。

企业法定代表人: 主管会计工作负责人:

洪海君

郭忠海 刘伟





中海企业发展集团有限公司
合并资产负债表 (续)
2024年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注八	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款	(二十三)	4,190,369,794.21	1,763,151,982.95
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(二十四)	35,020,541,857.52	59,029,336,493.65
预收款项	(二十五)	214,107,398.93	192,854,925.60
合同负债	(二十六)	79,958,863,880.75	80,333,697,360.50
应付职工薪酬	(二十七)	8,564,892.78	19,295,749.73
应交税费	(二十八)	6,223,259,663.70	8,074,893,605.60
其他应付款	(二十九)	111,321,920,780.01	118,993,105,377.27
其中: 应付股利		764,729,231.02	799,829,231.02
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(三十)	19,858,369,783.28	24,166,493,895.46
其他流动负债	(三十一)	7,337,449,652.51	8,965,731,065.97
流动负债合计		264,133,447,703.69	301,538,560,456.73
非流动负债:			
长期借款	(三十二)	47,983,458,364.37	40,119,850,453.51
应付债券	(三十三)	33,200,000,000.00	35,977,610,994.22
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	(三十四)	711,510,860.62	727,914,776.18
长期应付款	(三十五)	3,449,692,408.68	2,316,245,515.12
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	(三十六)	888,585.61	
递延所得税负债	(二十一)	13,209,787,145.36	13,109,785,767.77
其他非流动负债			
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		98,555,337,364.64	92,251,407,506.80
负债合计		362,688,785,068.33	393,789,967,963.53
所有者权益:			
实收资本	(三十七)	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
国家资本			
国有法人资本	(三十七)	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本净额	(三十七)	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	(三十八)	564,712,661.03	1,365,668,915.20
减: 库存股			
其他综合收益		13,800,141,113.58	13,767,484,736.20
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	(三十九)	6,016,046,537.59	5,774,810,394.26
其中: 法定公积金		6,016,046,537.59	5,774,810,394.26
任意公积金			
未分配利润	(四十)	193,254,866,160.26	179,638,702,437.00
归属于母公司所有者权益合计		233,635,766,472.45	220,546,666,482.66
少数股东权益		16,541,211,479.02	15,380,442,344.63
所有者权益合计		250,176,977,951.47	235,927,108,727.29
负债和所有者权益总计		612,865,763,019.80	629,717,076,690.82

企业法定代表人: 许智超 主管会计工作负责人: 郭建新 会计机构负责人: 刘萍

报表 第 2 页





中海企业发展集团有限公司
合并利润表
2024年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注八	本期金额	上期金额
一、营业收入		134,078,688,262.54	141,627,976,768.26
其中：营业收入	(四十一)	134,078,688,262.54	141,627,976,768.26
二、营业总成本		113,857,879,555.66	119,910,662,356.05
其中：营业成本	(四十一)	107,136,844,747.43	112,484,083,933.92
税金及附加		2,477,891,601.97	3,133,478,801.96
销售费用	(四十二)	3,008,779,592.54	2,916,738,020.53
管理费用	(四十二)	1,084,373,885.92	1,186,315,537.47
研发费用	(四十二)	35,732,965.33	42,355,961.17
财务费用	(四十二)	114,256,762.47	147,690,260.00
其中：利息费用		1,023,817,897.45	1,596,347,351.24
利息收入		938,184,500.00	1,502,641,053.97
其他			
加：其他收益	(四十三)	42,197,683.11	52,394,459.26
投资收益（损失以“-”号填列）	(四十四)	1,590,488,736.61	721,334,878.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		451,233,083.11	94,851,597.87
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(四十五)	-57,358,760.60	3,429,477,290.51
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(四十六)	-516,337,532.04	-3,227,522.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(四十七)	-584,694,262.16	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(四十八)	5,956.50	12,193,732.72
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		20,694,910,528.30	25,929,487,251.31
加：营业外收入	(四十九)	103,379,292.63	123,455,013.41
减：营业外支出	(五十)	19,422,607.34	66,269,283.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		20,778,867,213.59	25,986,672,981.11
减：所得税费用	(五十一)	5,041,656,927.69	6,145,077,780.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,737,210,285.90	19,841,595,200.37
(一)按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		13,857,399,866.59	19,024,734,866.87
少数股东损益		1,879,810,419.31	816,860,333.50
(二)按经营持续性分类：			
持续经营净利润		15,737,210,285.90	19,841,595,200.37
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		32,656,377.38	31,964,300.52
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		32,656,377.38	31,964,300.52
(一)不重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		32,656,377.38	31,964,300.52
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额		39,194,922.98	32,252,630.39
7.其他		-6,538,545.60	-288,329.87
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		15,769,866,663.28	19,873,559,500.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		13,890,036,243.97	19,056,699,167.39
归属于少数股东的综合收益总额		1,879,810,419.31	816,860,333.50

本期发生同一控制下企业合并的, 被合并方在合并前实现的净利润为: 65,752,460.41 元, 上期被合并方实现的净利润为:

76,115,723.84 元。

企业法定代表人:

肖智超

主管会计工作负责人:

郭忠伟 3115

会计机构负责人:

报表 第 5 页



中海企业发展集团有限公司
合并所有者权益变动表

2024年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)



项目	归属于母公司所有者权益						本年金额		
	实收资本	资本公积	其他权益工具	盈余公积	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	20,000,000,000.00	1,365,068,915.20		13,767,484,736.20	5,774,810,394.26	176,638,702,437.00	15,310,442,244.63	215,927,103,727.29	
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	20,000,000,000.00	1,365,068,915.20		13,767,484,736.20	5,774,810,394.26	176,638,702,437.00	15,310,442,244.63	215,927,103,727.29	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-800,954,254.18	32,658,377.38		241,236,143.33	13,616,631,723.26	13,089,699,989.79	1,160,669,234.39	14,269,869,234.18	
(一) 资本公积									
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入的资本	-800,954,254.18							13,890,056,243.97	
2. 股东投入资本								-800,954,254.18	
3. 股东所持普通股股份的变动								180,380,000.00	
4. 其他	-800,954,254.18							-800,954,254.18	
(三) 专项储备								-231,000,321.39	
1. 职工奖励及福利								-1,021,964,575.57	
2. 财产物资准备									
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
其中：法定盈余公积									
2. 对股东的分配									
3. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 资本公积转增资本									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
四、本年年末余额	20,000,000,000.00	564,712,661.02		13,800,141,113.58	6,016,046,537.59	191,254,866,160.26	213,635,766,472.45	250,176,977,451.47	

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

郭文进



报表 第9页



中海企业发展集团有限公司
合并所有者权益变动表 (续)
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	归属于母公司所有者权益变动						归属于母公司 净利润	少数股东权益 增加额	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计			
一、上年年末余额	20,000,000,000.00	603,100,156.78	13,735,520,435.68	5,408,011,539.44	160,914,420,303.68	260,638,252,455.98	12,662,178,500.88	213,220,431,046.86	
加：会计政策变更									
同一控制下企业合并									
二、本年年初余额	20,000,000,000.00	765,368,758.42	13,735,520,435.68	5,408,011,539.44	160,914,420,303.68	260,638,252,455.98	12,662,178,500.88	213,220,431,046.86	
三、本年筹资活动现金流量 (减少以“-”号填列)	20,000,000,000.00	1,461,668,911.20	-	31,964,300.52	346,798,834.42	18,657,530,032.45	19,056,699,673.39	2,718,265,653.75	21,749,956,321.14
(一) 现金的流入									
(二) 所有者投入资本									
1. 所有者投入资本									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 贷款支付的计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三) 现金的流出									
1. 投资支付的现金									
2. 购买子公司支付的现金									
3. 其他									
四、本年年末余额	20,000,000,000.00	1,365,668,911.20	13,767,484,736.20	5,774,810,334.26	178,638,703,437.00	230,246,666,482.66	15,310,343,244.63	235,927,108,727.29	

主管会计工作负责人：

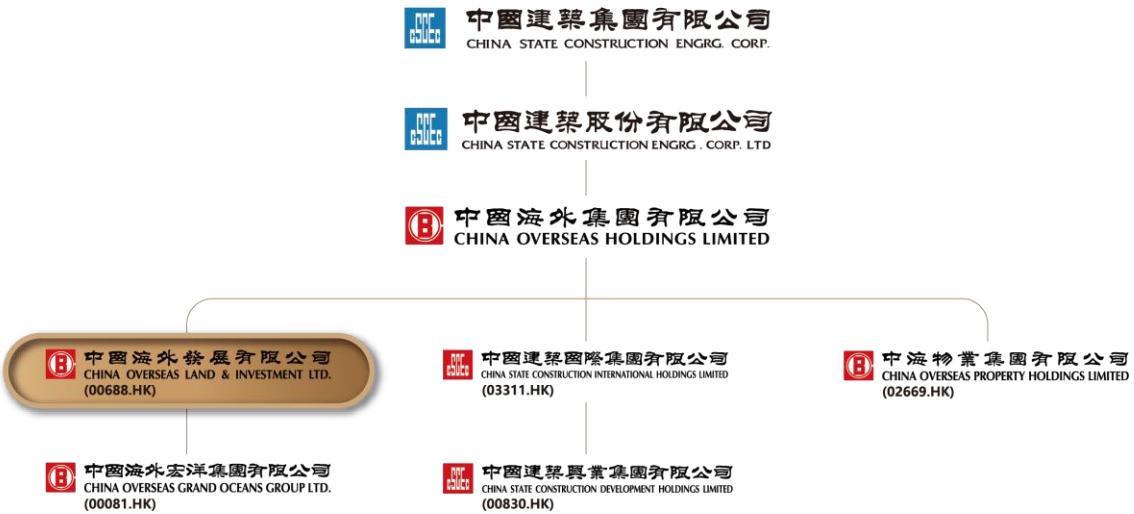
会计机构负责人：



1.5. 企业基本情况介绍

(投标人认为应补充提供的其他文件资料或说明)

中海企业发展集团有限公司（以下简称“公司”）隶属于中国建筑集团有限公司，1979 年创立于香港，1992 年在香港联交所上市（股票代码：00688.HK，简称“中国海外发展”），2007 年入选恒生指数成份股。



公司拥有 46 年房地产开发与不动产运营管理经验，业务遍布港澳及内地 80 余个城市及美国、英国、澳大利亚、新加坡等多个国家和地区。2024 年，公司总资产达人民币 9086 亿元，净资产达人民币 4018 亿元；实现销售合约额 3106.9 亿元，**权益销售金额行业第一**；净利润 157.2 亿元，盈利能力行业领先。

公司连续 21 年获可持续蓝筹地产企业、中国房地产行业领导品牌。三大国际评级机构给予公司行业领先的信用评级。公司具备行业领先的设计、开发、建造、运营、物业服务等全产业链整合联动能力，是中国内地最大的写字楼发展运营商，旗下华艺设计位列全国百强设计院，中海管理拥有建筑承包特级资质。46 年发展，公司建立起“不动产开发”“经营性业务”“生态型业务”三大产业群。



中海地产是中国建筑旗下地产业务旗舰平台，中国建筑为国资委下属首批央企成员，资金稳健，实力雄厚。中海地产拥有 46 年房地产开发经验，全国开发住宅 1900 余个；



中海地产是2024年中国房地产权益销售额第一名，拥有总资产9086亿元，净资产4018亿元，三大机构信用评级行业领先！



中海地产拥有行业内最低区间的资产负债率和业界领先的利润创造能力！
两费及融资成本均位于业界最低区间！



中海地产拥有全产业链开发生态及完整布局，可提供业界具有领先竞争力的开发管理体系！





主营业务 | 不动产开发

南京·中海左岸澜庭

成都·中海天府里

昆明·中海寰宇天下

大连·万锦公馆

济南·中海华山

主营业务 | 不动产开发

宁波·中海九塘

南昌·中海湖心半岛

珠海·中海十里观澜

北京·中海望京府

广州·中海学仕里

主营业务 | 不动产开发

苏州·中海上华琚

杭州·中海望庐

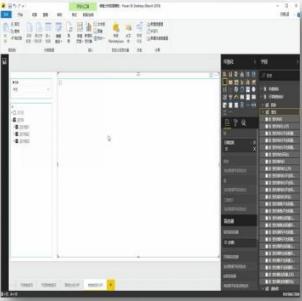
杭州·中海黄龙云起

济南·中海玖嶺南山

长沙·中海尚江府


主营业务 | 不动产开发

核心能力: 数字化管理体系 BI大数据自助分析平台: 覆盖公司经营情况, 营销、成本、运营、客服、人力、财务等各专业数据分析。


主营业务 | 不动产开发

核心能力:
绿色健康、智能化、工业化产品体系

参编国家标准编制:
《智慧小区建设规范》《智慧建筑设计标准》

华为智能家居领域唯一深度合作地产企业,
携手落地**全球首个5G社区**中海臻如府。

室内五大系统
智慧生活系统






主营业务 | 经营性业务

中海系甲级写字楼

中国内地最大单一业权写字楼发展与运营商, 持有运营**58栋**甲级写字楼。
《财富》世界500强中**260余家**企业入驻中海系写字楼。参与《商务楼宇等级划分要求》国家标准编制。

产品线:









主营业务 | 经营性业务

北京中海广场

位于北京CBD核心地段，紧邻长安街与国贸中心。丰田、迪士尼、欧姆龙在内的数十家世界500强的长期入驻，宁德时代、印象笔记等独角兽企业落户。



主营业务 | 经营性业务

北京·中海国际中心



沈阳·中海国际中心



苏州·中海财富中心



上海·中建大厦



上海·中海国际中心



北京·中海大厦



主营业务 | 经营性业务

在伦敦金融城，持有并运营多座百年标杆性商厦。

伦敦 50 Victoria Embankment



伦敦 Finsbury Circus



伦敦 61 Aldwych




主营业务 | **经营性业务**

购物中心

在营**28家**综合性购物中心，
布局于北京、上海、成都、济南、珠海等地

产品线：
  



上海环宇城MAX



上海环宇荟



珠海环宇荟



北京环宇荟


主营业务 | **经营性业务**

长租公寓 创立**海堂**、**友里**长租公寓品牌。
布局北京、上海、深圳、苏州、成都、
杭州等**11座**城市。



苏州工业园



上海西环中心


主营业务 | **经营性业务**

星级酒店

拥有**13家**星级酒店，
分布于北京、深圳、雄安、珠海、
海南、澳门等地。

产品线：
  



珠海·中海铂尔曼酒店



澳门·中海雅诗阁酒店



北京·国泰酒店



主营业务 | 经营性业务

产业园区

在天津、合肥运营管理规模超**40万m²**的仓储物流基地，
构筑辐射全国的物流服务网络。



主营业务 | 经营性业务

产业园区

在天津、合肥运营管理规模超**40万m²**的仓储物流基地，
构筑辐射全国的物流服务网络。



主营业务 | 生态型业务



行业供应链管理



数字科技研发与投资



工程代建



建筑设计



新型建材生产制造



中海教育




主营业务 | 生态型业务

中海教育

核心理念：教育无限可能

持有并运营K12学校、品质幼儿园、中海学堂以及羽毛球营地、高尔夫营地、海南中海PEPA探索学院等营地项目，布局于深圳、东莞、青岛、济南、佛山、大连等地



大连·中海学堂



青岛·中海学堂



东莞·中海可研幼儿园



海南万宁神州半岛户外帆船营地



东莞·朝天实验小学



东莞·南开实验学校

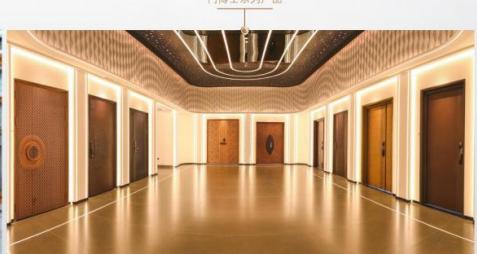

主营业务 | 生态型业务

新型建材生产制造

天山建材：
研发“门博士”系列高级防火门、入户门，在铸铝门生产制造领域拥有151项设计专利。



安徽海龙工业成品



门博士系列产品

企业公民

CORPORATE CITIZEN

恒生可持续发展企业指数

恒生ESG50指数

捐建16所中海希望小学



公司具备行业领先的设计、开发、建造、运营、物业服务等全产业链整合联动能力，是中国内地最大的写字楼发展运营商，旗下华艺设计位列全国百强设计院，中建宏达拥有建筑承包特级资质。历经 40 多年的发展，公司建立起“不动产开发”“城市运营”“创新业务”三大产业群。中海旗下拥有 15 家星级酒店，分布于北京、深圳、济南、福州、珠海、海南、澳门等地。在海南万宁、江西九江、安徽黄山等知名风景名胜区投资发展多处旅游休闲度假产业项目。

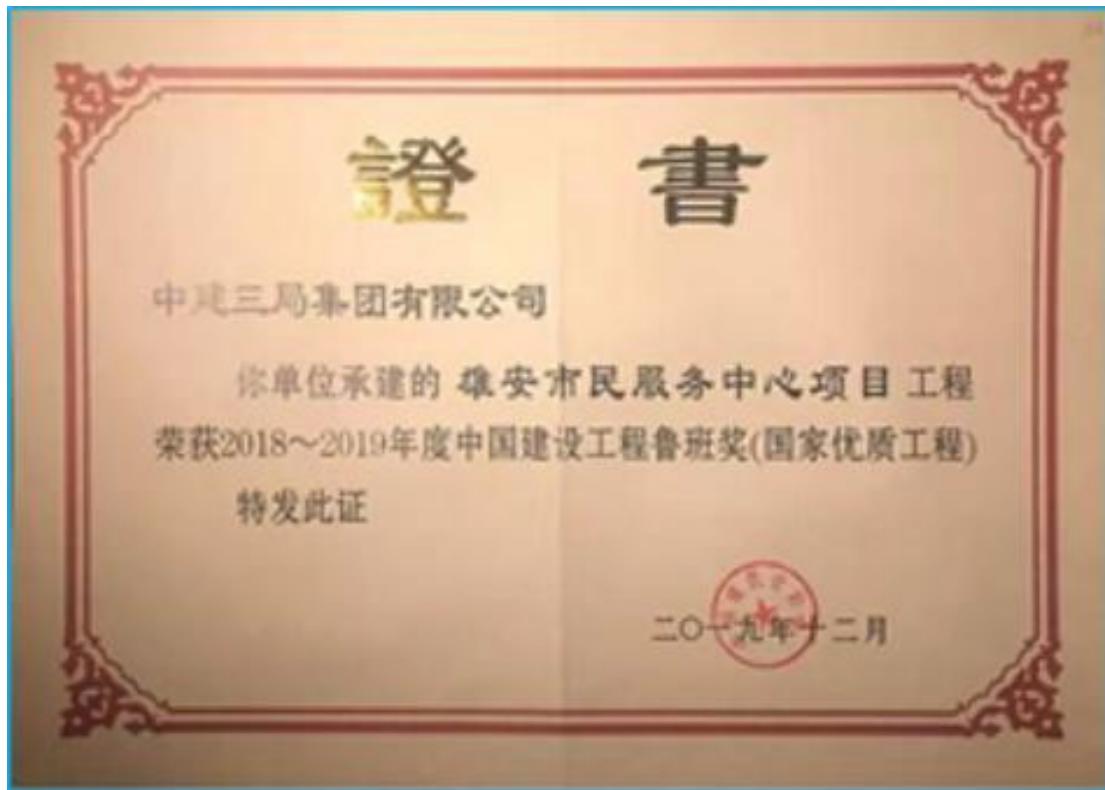
中海代建业务目前覆盖京津冀、长三角、粤港澳大湾区等经济活跃地区，能够提供涵盖住宅、办公、教育、医疗、康养、城市更新等多个业态的代建服务。中海代建秉承“过程精品、楼楼精品”的产品责任理念，高性价比、高品质的产品与服务，房地产开发全价值链精细管控，既具有稳健的经营策略和严格的管理体系，又可快速响应市场变化，不断推出符合市场需求的产品和服务，满足客户多元化需求。凭借中海地产成熟的全产业链能力，中海可为客户提供可研咨询、前期策划、规划设计、招标采购、施工管理、招商运营、销售租赁等一站式解决方案。



2. 代建项目获奖-国家级、省市级奖项

2.1. 鲁班奖-雄安市民中心项目

2.1.1. 获奖证书



2.1.2. 雄安市民服务中心合同

雄安市民服务中心项目投资人协议书

甲方：中国雄安建设投资集团有限公司
乙方：中建三局集团有限公司
中海地产集团有限公司
中国中建设计集团有限公司
中建投资基金管理（北京）有限公司

雄安市民服务中心项目投资人合同协议书



1

第二条 协议背景和目的

2.1 协议背景

为推动雄安新区的建设，需要建设一个体现创新、协调、绿色、开放、共享等发展理念，体现简约美、朴素美，做到临时性与高效性的结合，实现集会议、办公、展示、住宿功能合一的雄安市民服务中心。

2.2 协议目的

本协议目的在于采用投资、施工、运营和基金管理一体化方式，为甲方提供一个满足会议、办公、展示、住宿等功能需求，持续、稳定、优质、高效服务要求的综合服务区。甲方通过公开招标方式选择具有专业投资、建设、运营能力和基金管理能力的投资人，与之共同发起设立基金并负责基金的管理；基金与中选投资人共同出资设立项目公司，在项目公司成立后，乙方承担本项目的施工、运营，并与项目公司签订相应合同，违反法律法规规定的除外。项目公司按照甲方要求在合作期限内负责项目的投资、建设、运营、移交；项目公司在合作期限内享有项目的经营收益权，并通过收取租金收入、配套服务收入等其他收入获得合理回报；基金通过对项目公司的投资，除投资本项目外，将符合雄安新区产业规划和发展方向的创新型企业引入雄安市民服务中心，获得合理的回报；合作期限届满后，将本项目全部资产和权益无偿移交给甲方。

第三条 协议的主体

3.1 甲方承诺拥有完整的履行本协议权利和义务的主体资格，享有本项目范围内的投资、建设、运营的权利。

3.2 乙方承诺拥有完整的履行本协议权利和义务的主体资格，且在本协议合作期限内应保持其主体资格和相应能力。

第四条 声明和保证

4.1 甲方的声明和保证

甲方保证，甲方以下声明和保证均为真实、完整、准确、有效的：

- (1) 甲方已充分理解本协议的背景和目的，具有签署和履行本协议的资格和能力；
- (2) 甲方有权向项目公司授予本项目投资、建设、运营、移交的权利；
- (3) 合作期限内，甲方将在符合法律法规的条件下协调乙方、项目公司与相关部门的关系；
- (4) 甲方保证严格按照本协议约定履行义务。

4.2 乙方的声明和保证

乙方确认，乙方以下声明和保证均为真实、完整、准确、有效的：

- (1) 乙方已充分理解本协议的背景和目的；
- (2) 乙方是根据中华人民共和国法律合法成立和有效存续的公司，具有签署和履行本协议及与本协议有关的其他文件和融资文件的资格和能力；

方和政府审定的设计方案为准，项目总投资约 8.0 亿元，具体工程名称、主要建设内容和规模见附件【1】《项目需求》。

第七条 合作方式

7.1 合作方式

7.1.1 本项目采用投资、施工、运营和基金管理一体化方式，由甲方通过公开招标确定具备投资能力、相应施工资质、运营能力和基金管理能力的乙方，并与甲方共同出资设立基金并负责基金的管理。乙方与基金共同成立项目公司，在项目公司成立后，乙方承担本项目的投资、施工、运营，并与项目公司签订相应合同，违反法律法规规定的除外。

7.1.2 项目公司在合作期限内享有项目的经营收益权，并通过获得租金收入、配套服务收入等其他收入获得合理回报，基金通过对项目公司的投资，除投资本项目外，将符合雄安新区产业规划和发展方向的创新型企业引入雄安市民服务中心，获得合理的回报，合作期限届满后，经评估后，项目公司向甲方无偿移交项目全部资产和权益。基金的退出方式包括但不限于股权转让、分红结清、项目清算等。

基金的合理收益分配应当视为已经包含在租金收入中，基金的具体收益分配方式、周期等由协议各方依法协商确定。

7.1.3 乙方，以及乙方联合体各方成员，对本项目的投资、建设、运营与移交事项以及与本协议相关之全部事项，承担连带责任。

7.2 合作内容

7.2.1 甲方与乙方出资设立基金

(1) 甲方与乙方共同出资设立基金，甲方与乙方作为基金的合伙人认缴出资总额暂定 8 亿元，各自出资 50%，基金分期募集，合作期为 10 年；基金首期募集额为 2 亿元，乙方应在本协议生效后【10】日内实缴出资 1 亿元。

(2) 基金管理由乙方中具有基金管理资质和能力的单位负责，每年的基金管理费为 0。

(3) 基金设投资决策委员会，为基金的最高投资决策机构，所有重大投资事项，均需投资决策委员会做出批准的决议后方可实施。投资决策委员会由【5】名委员组成，其中：甲方委派【3】名、乙方委派【2】名。基金存续期间，每名委员享有一票表决权，投资决策委员会对相关事项作出决议须经全体委员【50%】同意方为有效。基金的其他相关事项，由基金合伙协议约定。

(4) 合作期限内，基金除本协议约定的其他义务和投资本项目外，还应负责将符合雄安新区产业规划和发展方向的创新型企业引入雄安市民服务中心。

(5) 甲方与乙方设立基金的其他事项，由基金合伙协议约定。

7.2.2 基金与乙方出资设立项目公司

(1) 基金成立后【14】日内应与乙方共同出资成立项目公司；

甲方：中国雄安建设投资集团有限公司
法定代表人或授权代表（签字）：



（盖章）



乙方 1：中建三局集团有限公司
法定代表人或授权代表（签字）：



（盖章）



乙方 2：中海地产集团有限公司
法定代表人或授权代表（签字）：

王健

（盖章）



乙方 3：中国中建设设计集团有限公司
法定代表人或授权代表（签字）：



（盖章）



乙方 4：中建投资基金管理（北京）有限公司
法定代表人或授权代表（签字）：



（盖章）



关于中海地产集团有限公司更名为中海企业发展集团有限公司的情况说明

我司于 2019 年 10 月 21 日，在深圳市市场监督管理局由“中海地产集团有限公司”更名为“中海企业发展集团有限公司”，详见变更（备案）通知书。

涉及原中海地产集团有限公司的相关内容为中海企业发展集团有限公司所有。

变更（备案）通知书

21903665423

中海企业发展集团有限公司：

我局已于二〇一九年十月二十一日对你企业申请的（名称）变更予以核准；对你企业的（升级换照、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

升级换照：

章程备案

变更前名称：中海地产集团有限公司

变更后名称：中海企业发展集团有限公司

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



2.2. 鲁班奖-深圳市当代艺术与城市规划展览馆

2.2.1. 获奖证书



2.2.2. 深圳当代艺术与城市规划馆合同

深圳当代艺术馆与城市规划展览馆

委托运营管理合同

深圳市文体旅游局

深圳市规划和国土资源委员会

二〇一三年一月

前 言

为推进深圳文化事业发展，建设国际一流的深圳当代艺术馆和深圳城市规划展览馆（以下简称两馆，并分别简称“当代艺术馆”、“规划展览馆”），建立与国际接轨的管理体制和运作模式，打造文化领域的“深圳质量”，根据有关法律、法规和规章，经深圳市人民政府（以下简称市政府）批准，宝安尖岗山 A122-0341 宗地土地使用权出让与两馆建设和运营管理权一并公开招标（以下简称捆绑招标），并通过在上述宗地评估地价基础上扣减二十四亿六千万（24.6 亿）元人民币的方式支持两馆建设和运营管理。经公开招标，中海地产集团有限公司获深圳市规划和国土资源委员会、深圳市文体旅游局颁发的《中标通知书》（深地交〔2012〕42 号），依法取得中标资格。

经市政府授权，由：

深圳市文体旅游局，住所：深圳市福田区福中三路市民中心 C 区，
法定代表人：陈威，职务：局长；
深圳市规划和国土资源委员会，住所：深圳市福田区红荔西路
8007 号，法定代表人：王幼鹏，职务：主任；
(以上深圳市文体旅游局与深圳市规划和国土资源委员会简称
“甲方”；也分别简称“文体旅游局”、“规划国土委”)

与

中海地产集团有限公司 (下称“乙方”或“受托人”),
住所: 深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼, 注册号:
440301501130719, 法定代表人: 郝建民, 职务: 董事长,
国籍: 中国。

于_____年_____月_____日在中国广东省深圳市签署本合同。

鉴于:

1、两馆土地及其附着物使用权和所有权属于市政府, 文体旅游局、规划国土委经市政府委托, 行使两馆业主的权利, 拥有签署和履行本合同的充分授权;

2、甲方同意乙方受让宝安尖岗山 A122-0341 宗地土地使用权并
将两馆委托给乙方运营管理的前提是乙方已作出如下承诺:

(1) 投入总额不少于二十八亿六千万 (28.6 亿) 元人民币用于
两馆建设和运营管理, 包括: 两馆建设投入资金不少于十五亿六千
万 (15.6 亿) 元人民币; 与两馆布展相关联的二次装修和初次布展
费用不少于三亿 (3 亿) 元人民币; 二十 (20) 年两馆受托运营管理
期内, 将承担两馆全部运营费用, 且每年投入两馆不少于五千万
(5000 万, 其中约 1500 万元可从 3 亿元共管账户中列支) 元人民币
或总投入不少于十亿 (10 亿, 含 3 亿元共管账户资金) 元人民币,

用于两馆基本运营费用；

(2) 保证按双方确定的两馆功能定位和运营模式运营和管理两馆；

(3) 受托运营期满将向甲方无偿交还两馆所有财产及运营管理权。

本着平等、友好、诚信的原则，甲乙双方经充分协商，达成如下合同条款，以资共同遵守。

第一条 功能定位和目标

两馆定位与功能概述：两馆为公益性、学术型、服务性非营利机构，是文化传播、传承与建设的重要载体，作为重要的公共文化资源，将发挥其引领社会发展、建设高度精神文明的社会教育功能。

(一) 深圳当代艺术馆

当代艺术馆充分吸纳社会各种资源参与管理运营，着力培育、整合全国当代艺术生态，汇聚世界艺术人才和资源，是以当代艺术的展示、收藏、研究、推广、教育为主要功能，向社会开放的大型公益性艺术机构。

1、功能定位

当代艺术馆为展示中国当代艺术的窗口，进行国际当代艺术交流、推动中国当代艺术与国际当代艺术互动的平台，进行当代艺术理论、历史和批评的学术研究基地，面向公众进行审美教育、丰富市民多方面文化需求的场所，收藏当代艺术精品、推动当代艺术发

展的重地。

2、展览要求和目标

当代艺术馆所办展览应展示国内外高水平的当代艺术作品。项目展览按本馆运营管理模式和程序确定。当代艺术馆成立 5 至 10 年内，应成为在国际具有重要影响力的当代艺术机构。

3、学术、收藏和教育功能及目标

当代艺术馆将运营为有鲜明学术形象并具有国际学术水平，持续保持公众艺术教育功能，拥有丰富馆藏艺术精品的重要场所。

（二）深圳城市规划展览馆

1、功能定位

规划展览馆为向社会开放的公益性展馆，是连结城市过去、现在和未来的载体，是展示深圳规划和发展历程的窗口，是城市规划学术交流的平台。

2、展览、学术研究要求和目标

（1）展览内容由规划国土委或学术委员会提供主题。
（2）运营管理应满足平时每天接待 2000 人次、节假日和高峰期每天接待 5000 人次参观的标准和要求。

第二条 运营基本模式

1、建立理事会，作为两馆运营管理的最高决策机构。

（1）理事会决定以下重大事项：制定和修改理事会章程、两馆章程、学术委员会章程；审定两馆机构设置方案、运营资金筹措和

的两馆专项发展资金按以下办法处理：

(1) 乙方中标后将以上三亿（3亿）元人民币直接转入由乙方开立并与文体旅游局共同监管的银行账户，按双方签署的监管协议执行。上述工作应在签署土地使用权出让合同前或土地使用权出让合同生效前完成；

(2) 以上专项资金在两馆理事会成立后转入理事会指定的银行帐户。

6、乙方负责完成与两馆布展相关联的二次装修及布展方案设计工作，经甲方批准后负责实施，投入资金应不少于三亿（3亿）元人民币。

7、其他应在开馆营运前完成的事项。

第五条 运营管理标准

1、乙方自受托运营两馆始5至10年内，通过专业化、现代化的运营方式，打造两馆的国际品牌，使两馆成为在国际具有重要影响力的当代艺术机构和规划展览机构，逐渐实现其自我平衡、自我发展。

2、两馆运营管理的执行标准，可由两馆理事会根据国内和国际标准确定。

第六条 各方权利义务

(一) 甲方权利义务

1、两馆理事会章程的制定及其修改应经甲方批准。
2、甲方有权对乙方运营管理情况进行定期评估。如评估结果未达到预定目标，甲方有权要求乙方进行整改，并有权要求乙方追加投入两馆运营资金，以保障两馆达到运营目标。

3、在乙方正常运营管理过程中，甲方予以必要的支持和协助，为两馆创造宽松的运营环境。

（二）乙方权利义务

1、乙方有权在不违反两馆功能定位和运营模式等约定基础上，依法运营和管理两馆，积极筹措运营资金，提高两馆品牌价值。

2、乙方对运营管理之标的物，有以下责任和义务：

（1）依据《物业管理条例》及相关法规，对本合同标的物有保管、运营、管理、检查、维修、保养，保证标的物安全、完好之义务；

（2）乙方应保证两馆按国际惯例向社会开放，每周开馆 6 天，每天开馆 8 小时。

3、乙方在允许的范围内通过运营两馆获得的各项收益，包括但不限于运营两馆无形资产所取得收益应全部用于两馆的运营管理。

4、未经甲方书面同意并经政府有关部门批准，乙方不得在两馆用地红线范围内拆除、添附或新增建筑物或构筑物，不得改变两馆建筑物、构筑物主体结构及使用功能。

6、本合同期内，不得利用两馆进行违法活动或进行有损于两馆公益性艺术机构定位和形象的其他活动。

7、本合同期内，乙方应遵守国家有关劳动及社会保障法律法规，保障两馆员工合法权益，妥善解决可能发生的劳资纠纷及因两馆营运而引起的信访维稳事件、群体性事件等对社会秩序和社会稳定造成重大负面影响的各种事件。

第七条 运营管理费用

1、两馆运营资金由乙方投入资金、社会各界和海内外赞助及捐赠资金、运营取得资金收入等组成。

(1) 乙方投入资金：乙方承诺除本合同第四条第5款约定的（监管）三亿（3亿）元人民币专项资金外，乙方每年另投入两馆不少于三千五百万（3500万）元人民币运营资金，用于两馆运营管理费用及展览等活动，如以上运营资金不足时，乙方将追加投入资金，以保证两馆正常运营。

(2) 社会各界和海内外赞助、捐赠，将全部用于两馆运营。其中，赞助和捐赠中指明收藏用途的，必须用于收藏艺术品，不得挪作其他任何用途；直接赞助/或捐赠为艺术品的，必须由当代艺术馆收藏，除非馆长申请并将该艺术品提交学术委员会表决同意不收藏。

(3) 运营期内，两馆纳入政府有关展览（展会）采购名单，可参与政府采购，获得部分项目展览权并收取相关费用。

2、两馆运营费用（支出）指两馆独立核算的所有财务支出总额，包括但不限于：两馆开办、设立登记、筹备、聘用运营管理团队或员工工资薪金、社会保险、物业管理、举办展览、收藏专项费用、学术研究项目费用、更新改造费用等两馆所有费用（支出）。

3、运营管理期间的税费由两馆根据国家法律规定缴纳。

第八条 财务管理

1、受托运营期间，两馆的财务管理适用我国会计、审计和有关公益性组织法律法规以及规章制度的规定，实行独立核算。

2、受托运营期内，两馆应建立资产折旧制度，计提和使用相关折旧资金，该制度应由理事会批准后执行。

3、财务负责人由理事会任命，对理事会负责。

4、理事会有权依法对乙方受托运营管理期间的财务管理进行监

签署页

(本页无正文, 为深圳市文体旅游局、深圳市规划国土委员会
与

中海地产集团有限公司 关于《深圳当代艺术馆与城市规划展览
馆委托运营管理合同》签署页)

甲方 (盖章): 深圳市文体旅游局

住所: 深圳市福田区福中三路市民中心 C 区

法定代表人 (签字): 陈东升

签订时间: 2013 年 2 月 25 日

(盖章): 深圳市规划和国土资源委员会

住所: 深圳市福田区红荔西路 8007 号

法定代表人 (签字): 张国华

签订时间: 2013 年 1 月 28 日

乙方 (盖章): 中海地产集团有限公司

住所: 深圳市福田区福华路 399 号中海大厦十二楼

法定代表人 (签字): 郭建文

签订时间: 年 月 日

关于中海地产集团有限公司更名为中海企业发展集团有限公司的情况说明

我司于 2019 年 10 月 21 日，在深圳市市场监督管理局由“中海地产集团有限公司”更名为“中海企业发展集团有限公司”，详见变更（备案）通知书。

涉及原中海地产集团有限公司的相关内容为中海企业发展集团有限公司所有。

变更（备案）通知书

21903665423

中海企业发展集团有限公司：

我局已于二〇一九年十月二十一日对你企业申请的（名称）变更予以核准；对你企业的（升级换照、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

升级换照：

章程备案

变更前名称：中海地产集团有限公司

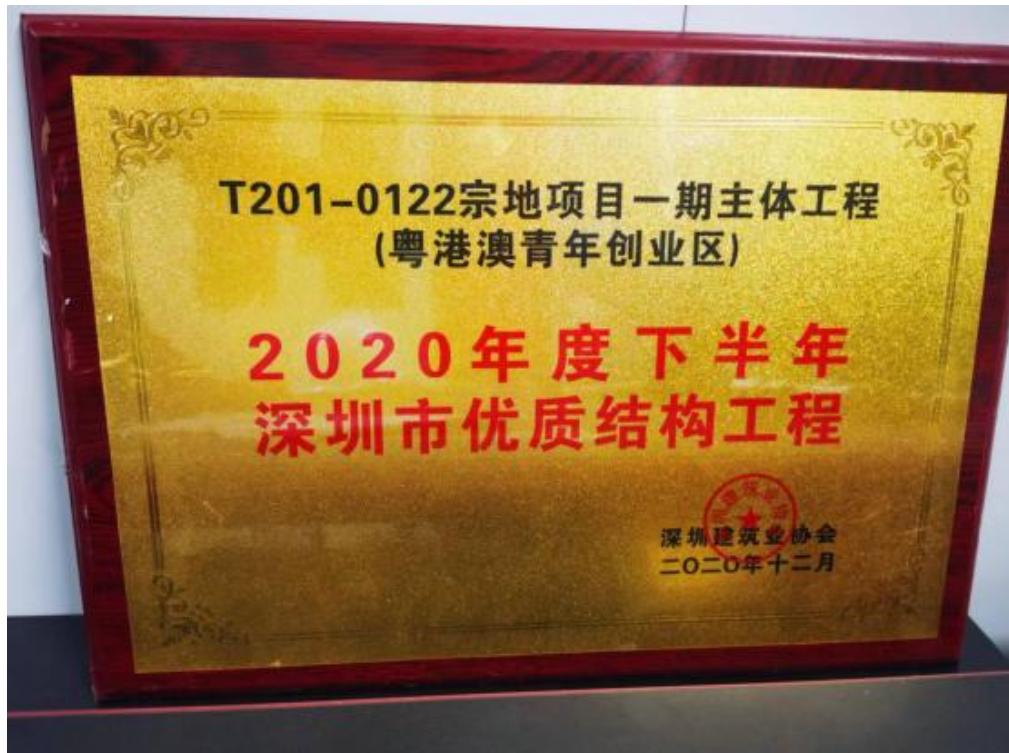
变更后名称：中海企业发展集团有限公司

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



2.3. 粤港澳青年创业区项目代建-深圳市优质建筑工程奖、深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地

2.3.1. 深圳市优质建筑工程奖



关于2020年度下半年深圳市优质建筑工程奖的表彰决定

信息来源： 信息提供日期：2021-01-19 浏览：3187

深建协字〔2021〕15号

关于2020年度下半年深圳市优质建筑工程奖的表彰决定

各有关单位：

根据深圳建筑业协会《深圳市建设工程优质奖评选工作办法》，我会开展了2020年度下半年深圳市优质建筑工程的评选活动。专家组对各企业申报项目进行了中间检查、验收、推荐，经深圳建筑业协会工程质量工作委员会审定并面向社会完成公示，共有87个项目被评为2020年度下半年深圳市优质建筑工程，现公布获奖名单（见附件），并予以表彰。

附件：[2020年度下半年深圳市优质建筑工程奖名单.pdf](#)



2020年度下半年深圳市优质结构工程奖名单							
房建工程							
序号	工程名称	施工单位	项目经理	桩基单位/劳务单位	监理单位	项目总监	建筑面积(㎡)
宝安区							
1	宝安中心区演艺中心(不含桩基)	中建三局集团有限公司	刘文	/	深圳市合创建设工程顾问有限公司	胡明勃	35042
2	滨海欢乐园(不含桩基)	中建三局集团有限公司	邢乐平	/	深圳市合创建设工程顾问有限公司	胡明勃	32098
3	会展湾水岸广场A、B区主体工程	泰兴一建设集团有限公司	张明伟	深圳市专业基础工程有限公司/深圳市坤泰建筑劳务有限公司	深圳市中深建设监理有限公司	潘上行	223915
4	九维广场(不含桩基),来仪美寓(不含桩基)	深圳泛华工程集团有限公司	苏长财	/	深圳市建力建设监理有限公司	宣士龙	213559
5	启航小学	深圳市建筑工程股份有限公司	黄彩辉	/	深圳市祺骏建设工程顾问有限公司	李梦华	29646
6	深圳国际会展中心(一期)施工总承包工程	中国建筑股份有限公司	史如明	广东潮通建筑总承包工程有限公司/深圳市工勘岩土集团有限公司	广州珠江工程建设监理公司	温有希	1580000
7	深圳市宝安区人民检察院综合业务大楼项目施工总承包工程	深圳市鹏润达市政工程有限公司	杨华盛	/	深圳市京圳工程咨询有限公司	张志涛	27786
8	石岩艾美特工业区城市更新项目总承包工程	中国建筑一局(集团)有限公司	吕可	/	深圳现代建设监理有限公司	刘同震	164226
9	誉珑荟庭	深圳市建工集团股份有限公司	李林	/	深圳市中行建设工程顾问有限公司	程传信	100489
大鹏新区							
1	佳兆业金沙湾领海公寓主体建筑工程	中国建筑第四工程局有限公司	郭德义	/	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	刘志明	109868

5	库坑中学主体工程	中建四局第五建筑工程有限公司	唐城	/	深圳市中行建设工程顾问有限公司	崔哲平	58125
6	龙光玖悦台一期主体工程	深圳市嘉盛建筑工程有限公司	罗一鸣	/	深圳现代建设监理有限公司	邓思琼	101509
罗湖区							
1	广田大厦主体工程	广田建设工程有限公司	何维	/	上海市建设工程监理咨询有限公司	段炼	73472
2	深圳中学(泥岗校区)建设工程项目施工总承包	中国华西企业有限公司	冯太平	/	深圳市东部建设监理有限责任公司	李耀辉	163772
3	智丰大厦主体施工总承包工程	中国十九冶集团有限公司	韩雪	/	深圳市招商工程项目管理有限公司	何清	71320
4	中冠珠宝创新大厦(桩基础及主体工程)	中国建筑第二工程局有限公司	肖琴	/	深圳科宇工程顾问有限公司	肖功生	59747
南山区							
1	T201-0122宗地项目一期主体工程	中建三局第二建设工程有限责任公司	周始全	/	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	张畅泳	90125
2	传音大厦	深圳市中建大康建筑工程有限公司	张正雷	/	深圳科宇工程顾问有限公司	胡新富	77297
3	冠洋金融中心二、三期工程	中国华西企业有限公司	任鹏程	/	深圳市建力建设监理有限公司	李绍军	417175
4	红土创新广场施工总承包工程	中建三局集团有限公司	张雷	深圳市工勘岩土集团有限公司	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	覃士俭	169364
5	金众麒麟公馆一期、二期总承包工程	深圳市建工集团股份有限公司	舒孝洪	/	深圳市金钢建设监理有限公司	陈磊	148861
6	民生互联网大厦总承包工程	中国建筑第五工程局有限公司	陈应斌	广东耀南建筑工程有限公司	深圳市合创建设工程顾问有限公司	朱亚飞	256310
7	前海嘉里商务中心项目(宗地T102-0260)总承包工程——二标段(酒店)	中国建筑第五工程局有限公司	吴和坤	上海市基础工程集团有限公司	深圳华西建设工程管理有限公司	梁榕家	57001
8	前海十单元学校(一期)主体工程	中国建筑一局(集团)有限公司	田辉剑	/	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	陈鹏	61924

2.3.2. 深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地



关于2020年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖的表彰决定

信息来源： 信息提供日期：2020-10-21 浏览：5002

关于2020年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖的表彰决定

各有关单位：

根据《深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地评选办法》，我会组织了2020年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地的检查评比工作。经过对企业申报的203个项目的初审，专家组现场检查、复查，深圳建筑业协会安全生产与文明施工优良工地工作委员会审定，共有169个项目被评为2020年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地奖。

已通过互联网面向社会进行了公示，现公布名单，予以表彰。

附件：2020年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地表彰名单.xlsx



2020年度下半年深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地表彰名单							
房建工程							
序号	工程名称	结构施工单位	项目经理	参建单位	监理单位	总监	建筑面积 (m ²)
宝安区							
1	宝安38区新乐花园棚户区改造项目	中建三局第一建设工程有限责任公司	殷云楼	/	中咨工程管理咨询有限公司	龚先进	167000
2	宝安区养老院建设工程	深圳中铁二局工程有限公司	冀鸿飞	/	深圳市甘泉建设监理有限公司	孙清江	67119
3	宝安中学集团外国语学校整体改造提升工程	中国建筑第八工程局有限公司	曹雨	/	江苏建科工程咨询有限公司	张雷	70438
4	宝城39区九年一贯制学校建设工程项目	中国建筑一局(集团)有限公司	胡志军	/	深圳市建艺国际工程顾问有限公司	夏志成	53922
5	会展湾云岸广场	江苏省江建集团有限公司	童苏杨	/	深圳市中深建设监理有限公司	刘洪斌	127805
6	佳华领创广场主体工程	中建二局第四建筑工程有限公司	薛林	/	深圳市峻迪建设监理有限公司	张华	129907
7	江碧环保科技创新产业大楼	中国一冶集团有限公司	王芝君	/	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	张锐	138171
8	联投东方世家花园(不含桩基)	中建二局第二建筑工程有限公司	李斌	/	深圳市赛格监理有限公司	黄文尚	92308
9	南航机库维修中心主体工程施工总承包	深圳市广胜达建设有限公司	顾元华	/	深圳市建控地盘监理有限公司	王维平	53829
10	仁恒缤纷荟、世纪荟大厦(不含桩基)	中国华西企业有限公司	蒋国胜	/	中海监理有限公司	尹斌	91402
11	仁恒乐都荟、新都荟大厦(不含桩基)	中国华西企业有限公司	席宗君	/	中海监理有限公司	牛建武	76702
12	深圳外国语学校宝安学校	中建五局华南建设有限公司	李建文	/	深圳市英来建设监理有限公司	魏力开	68707
13	深圳外国语学校宝安学校(小学部)	中建五局华南建设有限公司	李桥平	/	深圳市英来建设监理有限公司	魏力开	38684
14	万丰海岸城臻园、万丰海岸大厦(不含桩基)	中建五局华南建设有限公司	侯建柱	/	深圳市峻迪建设监理有限公司	曾惟	430236
15	卫星通信运营大厦项目施工总承包工程	中建三局第一建设工程有限责任公司	曹侠	/	上海市建设咨询监理有限公司	吴连保	106992
16	西乡实验学校建设工程	深圳市越众(集团)股份有限公司	潘先智	/	深圳市昊源建设监理有限公司	张振平	52024

罗湖区							
1	翠湖大厦	深圳博建智慧建造科技有限公司	吴铁男	/	深圳科宇工程顾问有限公司	乐志虹	52955
2	华润笋岗万象广场(07-01)东区总承包工程	中建三局第二建设工程有限责任公司	卫洋洲	/	深圳现代建设监理有限公司	孙灏	82163
3	黄贝中学新建工程	中电建建筑集团有限公司	李昕彦	/	深圳市合创建设工程顾问有限公司	周鹏忠	43051
4	缙山府一期	浙江同凯建设有限公司	周焕游	/	深圳市邦迪工程顾问有限公司	彭千红	85822
5	罗湖“二线插花地”棚户区改造项目施工总承包V标01-05地块主体工程	上海宝冶集团有限公司	邹小谦	/	上海建科工程咨询有限公司	谢志	129692
6	罗湖“二线插花地”棚户区改造项目施工总承包II标木棉岭片区01-05地块主体工程	中建三局集团有限公司	闫兵	/	上海建科工程咨询有限公司	刘竹林	115985
7	罗湖“二线插花地”棚户区改造项目施工总承包II标木棉岭片区01-06地块主体工程	中建三局集团有限公司	闫兵	/	上海建科工程咨询有限公司	刘竹林	11565
8	银湖二小(未来学校)新工程项目施工总承包工程	中建四局第五建筑工程有限公司	唐子灵	广东联富建设工程有限公司	深圳市甘泉建设监理有限公司	张澍	42632
9	宇宏大厦	中国建筑一局(集团)有限公司	臧电扩	/	深圳市银建安工程项目管理有限公司	徐煌	91066
10	悦彩城(北地块)建筑施工总承包工程	中国建筑第八工程局有限公司	陈阳	/	深圳市中行建设工程顾问有限公司	杨从盛	221785

南山区							
1	T201-0122宗地项目一期主体工程(粤港澳青年创业区)	中建三局第二建设工程有限责任公司	周始全	/	深圳市恒浩建工程项目管理有限公司	张畅泳	90125
2	安托山停车场综合上盖项目施工总承包二标(2#地块2、3栋及2#地块地下室)	中建二局第三建筑工程有限公司	李炜	/	深圳市邦迪工程顾问有限公司	王艳刚	92349
3	安托山停车场综合上盖项目施工总承包一标工程	中建二局第一建筑工程有限公司	姜志强	/	深圳市邦迪工程顾问有限公司	王艳刚	127016
4	赤湾地铁站城市综合体项目	中建三局第二建设工程有限责任公司	瞿超	/	重庆联盛建设项目建设管理有限公司	顾怀忠	296543
5	汇城茗院主体工程	中建三局第一建设工程有限责任公司	彭展彬	/	深圳市鼎成国际建设工程管理有限公司	张海军	94717
6	玖裕茗院项目主体工程	泰兴一建建设集团有限公司	谢华伟	/	深圳市鼎成国际建设工程管理有限公司	陈斌	81699
7	南山供电营业中心招拍挂地块	深圳市越众(集团)股份有限公司	邵伟	/	中咨工程管理咨询有限公司	汪玉峰	22028

2.3.3. 粤港澳青年创业区项目代建合同

合同编号: QHKCT(HT)2020029

粤港澳青年创业区项目代建合同

委托人: 前海科创投控股有限公司

代建人: 中海企业发展集团有限公司

2020 年 2 月

第一部分 代建合同协议书

项目名称：粤港澳青年创业区项目代建

项目委托人：前海科创投控股有限公司

项目代建人：中海企业发展集团有限公司

本合同各方遵循自愿、平等和诚实信用原则，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等国家法律、法规，就代建人按照本合同约定完成粤港澳青年创业区项目代建工作等事宜，友好协商一致，签订本合同。

一、项目概况

(一) 项目名称：粤港澳青年创业区项目代建

(二) 项目总投资：139585 万元（以批准的投资概算或经批准的调整投资额为准，含土地、建安工程费用、代建管理费及相关规费等）。

(三) 建设地点：深圳前海合作区

(四) 建设规模：项目建设用地面积约 9 万平方米，总建筑面积约 14.5 万平方米，规定建筑面积约 11.19 万平方米，预计 2021 年底完工。

(五) 建设内容：代建人按委托人提出的项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度、安全等要求，负责该工程代建合同签订之日起至移交给委托人使用前的全部工程建设管理工作。即本项目策划、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、项目保修阶段服务和总结评价阶段的建设管理工作以及相关税费缴纳和委托人要求的有关项目建设的其他工作。

主要工作内容包括但不限于：环评、水保、勘察测量等项目前期工作及后续事宜、建设工程中必须办理的相关手续、设计管理、工程管理（对工程质量、进度、安全、投资控制等）、内外协调、招标管理、采购管理、合同管理、咨询、工程验收、竣工验收、交付、产证办理（如有）、结（决）算管理、工程保修、资料整理、归档及移交等全部工作。具体内容包括：

(1) 根据项目要求，办理工程报建、报批工作；

- (2) 制定建设计划，做好主要节点工期的控制；
- (3) 根据委托人要求，负责项目设计招标、开展设计管理工作；
- (4) 依法招标或选择设计、施工、监理、咨询、检测、监测，以及认为需要的其他专业团队等单位，代建人以自己名义与上述单位签订合同；
- (5) 在实施过程中进行全面管理工作，包括：质量、安全、进度、投资、风险、安全文明施工、环保等；
- (6) 及时与委托人沟通，确保工程开支不超过委托人上级主管单位审批同意的投资限额；
- (7) 组织工程验收和移交，并办理备案等；
- (8) 根据档案管理的有关规定，须满足深圳市、区档案馆及委托人各类相关资料归档的要求，整理并分别完整移交市档案馆和委托人，取得相应的移交证明书。
- (9) 为保证工程的顺利进行，应同相关部门单位沟通，取得相关部门单位的同意；
- (10) 负责本项目与造价管理部门的结（决）算审计工作；
- (11) 委托人为项目顺利推进要求代建人进行的其他相关工作。

(六) 服务时间：从代建合同签订之日起至项目通过工程综合竣工验收、已移交给委托人，并至质保期结束。

质量保修期不低于国务院颁布的《建设工程质量管理条例》及深圳市颁布的《深圳市工程质量管理条例》规定的最低质量保修年限标准执行，两者规定不一致的，以质量保修年限较高者为准。委托人在工程竣工验收合格满2年后30天内将质量保修金一次性无息拨付给代建人，但并不免除代建人在质量保修期内的质量保修责任。

代建服务期满，如合同约定的代建服务内容未完成的（包括但不限于项目竣工结算的管理工作、质量保修期内的保修管理工作（如防水、地基基础与主体结构等质量保修期较长的工程）等），代建人应继续履行合同义务，代建人无权因此要求增加代建管理费。

二、代建项目管理范围和内容

(一) 项目前期准备阶段

1. 代建人制定《项目管理计划》、《项目重大事项规划》、《资金使用专项计划》、《项目管理应急处理预案》、《工程代建管理制度》、《项目质量目标管理体系及执行细则》、目标体系及管理考核程序、各参与方主要职责、项目建设工作流程、报批报建流程、有关专项管控程序、项目合同体系及界面划分和建设组织大纲，严格落实代建工程管理制度。

度、会议制度、工程付款制度、签证变更管理制度、工程文档资料管理、考勤制度（含代建人、监理单位、施工单位等部门）、考核制度（含代建人、监理单位、施工单位等部门）、工作汇报制度等，应按照上述计划、规划、制度及大纲开展代建项目管理工作，组织工程建设实施，切实保障工程质量、进度和安全，并严格控制工程造价，确保工程项目如期开工并按期交付使用。

2. 代建人承担项目建设期代建人的所有责任和风险，组织项目现场管理部，选派适应项目建设管理要求的专业人员进行驻场管理，并提出完善的各项考核指标及要求。严格按照工程规范管理的有关规定，执行项目合同、项目设计、质量标准、建设工期及投资要求，严格按照项目质量标准要求和最大满足项目使用需求完成项目建设。进行有效的代建项目管理，必须按照最终审批的建筑设计方案、装修方案和批准的建设规模、标准、投资组织设计管理及相关工作，严格控制项目概算。未经批准，不得擅自改变项目的建设规模、建设标准、建设内容及建设总投资。

3. 代建人按照中国现行建筑管理条例和施工规范对本工程项目实施建设管理，并接受深圳市建设行政主管部门及政府其他有关部门的监督，对工程质量、进度、成本、安全、合同、环保等进行统一的管理和控制，确保实现项目建设管理控制目标，为委托人提供符合合同约定的工程产品。

4. 代建人应对派驻施工现场的管理人员（项目经理、工程技术人员）进行授权，并就授权事项向委托人提供备案。

5. 代建人负责协助委托人开展概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计及其他专项设计的组织、协调、管理。对设计质量进行跟踪监督管理，包括设计任务的提出、设计质量（含高标准品质）的制定及过程管理、设计进度、设计文件的提交与报批、设计文件的成果验收及施工图的签发、前期工作的移交等，并提供合理性专业意见，包括但不限于：

（1）负责项目建筑设计及其各专项设计招标、合同谈判及签署等工作。

（2）负责项目建筑及其他专项设计管理工作。

（3）负责审核项目建筑及其他专项设计成果文件，对设计过程中可能出现的疏漏缺陷或资料提供不全等问题，应及时提出建议或核实确定。

（4）负责把控设计成果质量、控制设计变更并开展限额设计及设计优化管理工作，以批准的设计总概算作为项目的投资控制目标，检查设计各阶段造价成果文件的错漏碰缺，做好项目设计精细化管理，狠抓设计质量，提升设计品质，保证设计准确、完整地

满足本项目使用及功能需求。

(5) 代建人负责组织专家对设计各阶段需要的专业论证，负责设计优化和报批，确保设计按批准的建设规模、功能、标准和工期顺利实施。

(6) 代建人负责组织实施方案设计、初步设计、施工图设计、竣工图等设计成果文件的编制及验收，并报深圳市、前海管理局有关主管部门审批。对于各设计单位提交的设计成果，双方共同参与评审，由代建人组织编制设计成果评审方案及细则，代建人应保证本项目设计质量符合国家、广东省、深圳市相应规范。

(7) 代建人负责联络、协调设计单位、设计咨询和施工图审查单位。负责项目红线内外所有列入项目投资范围内公用工程项目建设的组织、联络和协调工作。负责组织设计单位协调项目与市政规划、当地区域规划的关系。

(8) 代建人负责组织设计会审及项目建设过程中的设计施工交底和技术协调。

(9) 本项目其他设计工作。

为保障效率，委托人应在代建人提出书面工作方案后【10】天内予以审核，并及时提出建议与意见。针对建筑设计及专项设计中存在疏漏缺陷，代建人审核时未发现而导致工程变更、质量缺陷等问题，均由代建人承担由此发生的一切费用和责任。

6. 委托人应在本合同签署后【15】日内，向代建人移交本项目前期工作的资料，代建人应在收到上述资料之日起【15】日内，对存在的问题提出意见并与委托人洽商处理，代建人未在上述期限提出意见的，不得再以本合同签署前已进行的工作存在问题为由要求增加服务费用和（或）延长代建工程工期。

7. 代建人负责办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等相关用地手续；负责办理建设、规划、国土、城管、地铁保护、消防、人防、水保、排水、排污、供水、供电、燃气、交通、防雷、地震、节能、电信、园林、绿化和市政等与本项目相关的行政类或公用事业类审查、报批、报建等手续并负责取得相关批文、证照（最终审批事项内容以相关政府部门要求为准）。与本项目有关的报批报建手续由代建人承担全部责任，委托人有协助义务。

8. 代建人负责组织实施、配合各类管线的调查、核实、搬迁和保护工作。包括建筑红线图以外的“三通”和红线以内的场地平整，提供水源、电源、市政管网的联结，并能满足施工需要。

9. 代建人负责调查和考察工程的地质、水文与气象等现场条件及周围环境、材料场地范围、进入现场方法以及可能需要的临时占地、设施等方面的情况，以及当前正在进

(7) 负责本项目所有竣工资料的收集、整理、汇编，并负责通过档案资料的竣工验收。

(8) 自本项目竣工验收合格之日起【6】个月内，将完整的工程档案资料移交至委托人或深圳市城建档案馆（如需）。

(9) 其他信息及档案管理工作。

(10) 代建人应建立完整的项目建设档案。在代建项目完成后将工程档案、财务档案及相关资料向委托人和有关部门移交，凭相关工程档案移交签字单方可办理结算拨付。未征得有关方面同意，不得泄露与本工程有关的保密资料，否则，因代建人原因造成的泄露，代建人应承担相应的损失，并按照项目总投资额的 2% 支付违约金。

（八）形象管理目标要求

做好代建项目管理全过程安全文明生产管理，在加强施工现场安全标准化管理的基础上，大力提高项目安全、质量、总体建设管理的形象，创造良好建设环境和管理氛围，同时，须做好满足项目“鲁班奖”质量要求所需相关形象资料管理，以及项目社会风险（包括社会声誉）有效管控及责任承担，切实维护委托人的社会声誉和代建项目建设管理对外形象，杜绝一切可能损害委托人利益或对本项目造成不良影响的行为，确保项目安全的顺利进行。

四、工程成本和费用、代建管理费及其他费用

（一）工程成本和费用支付

1. 在本合同签订和项目概算批复后，代建人向委托人提交工程建设预付款申请，等额有效增值税专用发票及预付款保函，委托人向代建人支付项目工程概算中代建费用取费基数的 10% 作为工程预付款，开具的预付款保函为项目代建费用取费基数的 10%。

2. 项目各专业工作单位按相关合同的约定，工程管理程序规定及工程的实际进度情况，经代建人审核其质量和进度情况后，向委托人提交相关工程进度资料和工程进度款支付申请，经委托人审核确认后按照本合同要求支付给代建人，代建人收到工程进度款后应立即向各专业工作单位支付工程建设费。代建人的工程类建设资金使用须有监理单位的进度审批。

3. 代建人每月 10 号向委托方报送后三个月的滚动资金计划，委托人根据审核通过的资金计划按月准备资金。

4. 代建人每月应向委托人报送工程建设费支付情况，并向委托人提交每月工程建设费支付凭证资料审阅。

5. 委托人向代建人支付上述每一笔款项之前，代建人应向委托方开具同等金额的合法且符合委托人财务要求的增值税专用发票。同时，代建人应提供前一次进度款转账至各专业工作单位的银行凭证至委托人财务部门审核，如出现代建人未按期支付给各专业单位情况，委托人将责令代建人整改，并有权在当次进度支付款时扣除代建人未按期支付金额部分，直至代建人按期支付完成。工程款每月按项目进度款的 80% 支付。

6. 结算审定后，完成资产移交，如果审定价小于概算批复款项，则以审定的款项作为结算款，付至审定价的 97%；如果审定的款项大于概算批复的款项，则以概算批复款项作为结算款，付至概算批复额的 97%，余款 3%竣工验收交付之日起满 2 年后支付。

7. 代建人开具的工程款增值税专用发票统一按以下税率提供：

- ①工程施工款增值税专用发票税率按 9% 开具；
- ②设计、监理、咨询等服务类增值税专用发票税率暂定按 6% 开具。

因国家税收政策发生变化导致本合同的税金发生调整的，按照相关税收政策的要求执行。

工程预付款扣回的起扣点：完成签约合同价的 30% 起扣（含预付款）。

工程预付款扣回比例：分五次扣回，完成签约合同价的 80% 前全部扣回（含预付款）

（二）代建费的计算方法

代建费包括代建管理费及奖罚金，代建人将收取项目代建管理费作为代建工作的报酬。本项目代建管理费用取费基数为代建人管理服务范围内的所有费用，主要依据《深圳市建筑及市政工程概算编制规程（2017）》中的分类，包括工程费用（建筑工程费、安装工程费、设备购置费）、工程建设其他费用中的：场地准备及建设单位临时设施费、环境影响评价费、研究试验费、勘察设计费、勘察设计文件审查费、工程招标服务费、工程建设监理费、工程保险费、工程造价咨询费、联合试运转费、生产准备及开办费、引进技术和进口设备的其他费用、余泥渣土弃置费、其他。代建人管理服务范围以外的费用均不纳入（不限于：地价、代建费用、建设单位管理费、前期策划已完成工作的费用、建设费用贷款利息、建设工程主管部门对项目实施过程中违规或其他处罚、招标人聘请的增强招标人监督的第三方咨询单位、招标人聘请的第三方决算造价复核单位费用、项目对代建单位的奖励和处罚费用等）

代建管理费为：本项目代建管理费用取费基数的结算价 ×【代建管理费收费费率】。代建管理费用取费基数暂为 139585 万元，代建管理费收费费率参考《南山区政府投资项目代建制管理办法》（深南府办规〔2018〕7 号）中“政府投资代建项目代建管理费总

额控制数费率表”进行投标报代建管理费率，本次投标【代建管理费收费费率】为下表。

序号	内 容	费率(%)	取费基数档次(万元)	投标价格(万元)	备注 (以下费率空格也一并填写)
1	代建管理费	3	50000	1500	1、如代建管理费用取费基数于 100001-200000 万元 档次，费率 为 (<u>1.894657%</u>) 2、如代建管理费用取 费基数于 200001-300000 万元 档次，费率 为 (<u>1.5</u> %)
		2.5	100000	1250	
		1.894657	139585	750	
2	合计投标总价 (万元)			3500	

最终以实际结算额（代建管理服务范围所产生的费用）结算，但如实际结算额超过双方确认的目标成本，则代建费以目标成本×【代建管理费收费费率】为准，且委托人有权将代建人应承担的违约责任、赔偿金从代建管理费中扣除。结算价以政府相关部门审定价为准。

政府投资项目代建管理费总额控制数费率表

(单位：万元)

工程总概算	费率(%)	算例	
		工程总概算	代建管理费
50000 以下	3	50000	50000×3%=1500
50001-100000	2.5	100000	1500+(100000-50000)×2.5%=2750
100001-200000	2	200000	2750+(200000-100000)×2%=4750
200000 以上	1.5	300000	4750+(300000-200000)×1.5%=6250
其他特殊项目	一事一议	——	如费率超出本表范围，由委托单位提出并报区政府审定。

备注：计算例中括号内第一个数为工程总概算分档的变动数，即设一项目工程总概算为 X，代建管理范围所发生的费用实际结算价为 Y，若 $50001 \leq X \leq 100000$ ，则项目代建管理费为 $1500+(Y-50000) \times 2.5\%$ ，以此类推。

按前述约定计算并支付的代建管理费已经包含了代建人完成本合同规定的所有工

程代建管理服务内容应得的全部费用和报酬，包括但不限于：代建人全部的劳务费用（含薪金、奖金、各类津贴、福利和加班费等）、专业工作单位的招标组织费用、启动费、咨询费、翻译费、培训指导费、通讯费用、办公用品费用、打印复印费用、邮寄快递费用、交通食宿等差旅费用、现场服务（包括但不限于组织及参加中间验收、竣工验收等服务）费用、驻场费用、知识产权费、保险费、对专业工作单位的管理配合协调费、政府手续报审报批服务费（不含政府部门收取的费用）、企业管理费、利润、规费、税金、风险费以及其他按时按质完成合同规定工作的所有直接和间接费用。除非合同另有明确约定或双方另行通过补充协议达成一致，上述代建费率不做任何调整。

代建人在项目现场办公的办公场地、桌椅、相应的办公用水、用电、网络、办公用品费用，该部分费用由代建人自行负责提供。

如果因委托人调整代建管理服务范围而造成代建人工作量的减少，委托人有权按照本合同约定的费用标准和计费依据，扣除相应的服务费用。

在代建过程委托人可能存在工程建设款延期支付等问题，代建人不能由于资金问题导致工程质量的降低、工期拖延、以及所引起的索赔。

（三）代建管理费的支付

1. 代建管理费取费基础暂定为139585万元，2020年12月底完成项目一期建设，2021年12月底完成项目二期建设。在本合同签订且代建人已提供符合本合同要求的履约保函后，工程的代建管理费按以下约定支付：

- (1) 在本合同签订且代建人已提供履约保函后的15个工作日内，委托人支付代建管理费的10%;
- (2) 一期桩基、平台结构工程完成后15个工作日内支付至代建管理费的20%;
- (3) 项目标志性建筑、部分建筑（8月26日重要参观节点要求）完工后15个工作日内支付至代建管理费的30%;
- (4) 一期工程量主体完工后15个工作日内支付至代建管理费的40%;
- (5) 一期工程量竣工验收后15个工作日内支付至代建管理费的50%;
- (7) 二期桩基、平台结构工程完成后15个工作日内支付至代建管理费的60%;
- (8) 二期工程量主体完工后15个工作日内支付至代建管理费的70%;
- (9) 项目整体竣工验收后15个工作日内支付至代建管理费的80%;
- (10) 项目结算后15个工作日内支付至代建管理费的97%;

余款在竣工验收交付之日起计满2年后一个月内付清。

关于合同解释顺序，进一步约定如下：

- (1) 对于同一解释顺序合同文件，以其最新版本或最新颁发者为准。
- (2) 如果在不同的合同文件之间、同一个合同文件的不同部分之间或任何合同本身出现模糊、矛盾或不一致之处，且根据上述解释顺序仍不足以澄清的，除非本合同另有约定，应以委托人的澄清或说明为准，上述澄清或说明不应被视为变更。
- (3) 代建人在投标期间提交的资料中任何与招标文件内容不符的自拟条件和说明，除在合同协议书中被委托人所接受的以外均属无效。同时，代建人在投标期间提交的技术部分，如项目进度计划、质量标准、管理人员配置等，是代建人对委托人的单方承诺，委托人有权要求代建人根据合同文件的要求及项目实际需要进行修改，且须经委托人审核批准后方可实施。

七、本合同中的有关词语含义与本合同通用合同条款中赋予它们的定义相同。

八、委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，为代建人提供项目建设的必要条件。

九、代建人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务，代建人对项目工期、造价、质量、安全承担全部责任。

十、本合同一式三份，具有同等法律效力，双方各执一份。

(以下无正文)

委托人：前海科创投控股有限公司（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市前海合作区梦海大道 4008 号前海深港创新中心 A 组团 4F

邮编：

电话：



代建人：中海企业发展集团有限公司（签章）

法定代表人或授权委托人（签字）：

地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路 2 号豪威科技大厦 1401

邮编：

电话：

本合同签于 2020 年 2 月 12 日

深圳市
建设工程规划许可证

深前海建许 QH-2022-0004 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳市城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合城市规划要求，准予建设。

特发此证

二〇二二年三月十六日

项目编号：QH2014S011



用地单位：深圳市前海深港现代服务业合作区管理局有限公司
 项目名称：前海深港青年梦工场北区
 用地位置：梦海大道和桂湾三路交叉口东侧
 宗地编码：440305201001G00074
 宗地号：T201-0122
 土地使用权出让合同书：深前海地字第（2019）002号
 土地预审文件号：QH-2019-0038
 建设用地规划许可证/规划要点函号：QH-2019-0038
 分期建设项目子项名称：前海深港青年梦工场北区项目（二期）
 设计文件单位：香港华艺设计顾问（深圳）有限公司
 设计文件编号：20200025
 出图时间：2021年08月23日

建筑覆盖率（一 /二级）	绿化 覆盖率	绿地面积/折 算绿地面积	建筑最高 高度 n (地上/下)	最大层数	建筑基底面 积	机动车停 车位		非机动车 停车位	
						栋数	(地上/下)	(地上/下)	(地上/下)
/	/	23.85	6/0	8	160/0	0/0			

本期建筑面积及分配	建筑功能	预定		现减		合计	
		预定	现减	预定	现减	预定	现减
45310m ²							
计容积率 总建筑面积 52429.83 m ²	地上 容积率 建筑面 积	新医产业建筑（也 称研发用房或新型 产业厂房）	32253.97	0	32253.97		
	地上核增 建筑面 积	研发配套用房	10306.03	0	10306.03		
不计容积 率建筑面 积	总计	2750	0	2750			
	地下 容积率 建筑面 积	总计	45310	0	45310		
	合计						0

附件
 1.总平面图；2.各层建筑平面图（包括地下室、屋面平顶）；3.各向立面图；4.剖面图；5.核增建筑面积极算表；

备注
 1. T201-0122宗地项目分阶段开发建设，本次核增为该项目二期，计容总建筑面积45310平方米，其中研发用房32253.97平方米，研发配套用房10306.03平方米，其他配套服务设施2750平方米（含会堂2050平方米、健身房700平方米）。
 2. 施工单位应持该项目建设工程规划许可证（复印件）及审定的总平面（复印件）在该用地现场对开放位置张贴公示。

验线记录
 1.本建设工程必须按我局核发的该文件进行施工。施工场地内如遇有测量标志或电缆、煤气管道等
等障碍物，必须报告并由有关机关处理。
 2.核增建筑容积率部分在取得部门验线后，符合要求方可继续施工。
 3.本证自核发之日起壹年内未开工，即自动失效，有效期至二〇二三年三月十五日；如因特殊原因
需要延期开工，须经核发机关批准。
 4.本证在施工期间不得转让，如需变更，应重新报批。
 5.本证附件与本证具有同等法律效力。

2.4. 深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地-深圳市社会福利救助综合服务中心代建项目

2.4.1. 荣奖证书



2.4.2. 深圳市社会福利救助综合服务中心合同

合同编号: D-FJ-DJ-202009-1



深圳市社会福利救助综合服务中心项目 市场化代建合同

项目名称: 深圳市社会福利救助综合服务中心

委托人 1: 深圳市民政局

委托人 2: 深圳市土地投资开发中心

代建人: 中海企业发展集团有限公司

日 期: 2020年11月19日



第一部分 合同协议书

委托人 1: 深圳市民政局

委托人 2: 深圳市土地投资开发中心

代建人: 中海企业发展集团有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、法规、规章，并结合深圳市有关规定及本工程的招标（或遴选）文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，三方就本工程项目代建事项协商一致，订立本协议。

一、项目概况

项目名称: 深圳市社会福利救助综合服务中心

项目地点: 深圳市龙岗区

项目总投资: 141100 万元

项目建筑面积: 207544 平方米

资金来源: 100%财政资金

二、项目代建工作范围及内容:

1、代建阶段

本次代建招标工程项目实行全过程代建，自代建合同生效之日起至代建范围内的质量缺陷责任期结束且项目决算工程完成，包括但不限于项目策划、决策阶段、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、规划验收、保修阶段和总结评价阶段，建设单位权责范围内的所有工作，由代建人承担全过程项目建设管理工作。

2、代建工作范围

根据委托单位提出的代建项目投资控制、规模、标准、功能、质量、进度

等要求，负责该工程代建合同签订之日起至办理完成项目移交手续且本项目决算工程完成的全部工程建设管理工作和后续的保修阶段，包括但不限于本项目策划、决策阶段、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、规划验收、保修阶段和总结评价阶段的建设管理工作以及相关税费缴纳和委托人要求承办的其他工作。建设工程必须办理的规划许可证、建筑许可证、消防许可证、开工许可证及其他各种相关手续；负责对勘察、设计、施工、采购、监理、造价咨询等单位的招标（委托人已经完成的除外）及服务过程管理；组织竣工验收、交付、结算审计、办理产权登记、运营交接、保修、工程档案移交等全部工作以及双方约定的其它工作内容并履行建设工程五方责任主体中建设单位的职责。代建范围最终以委托人确认为准。

三、合同工期

开工日期：2021年03月30日（暂定概算批复半年内）

竣工日期：2024年09月30日（暂定概算批复三年半内）

移交日期：2025年03月30日（暂定）

自签订合同至项目移交，总日历天数：暂定1642日历天

四、工程质量标准

满足国家、行业及地方建设工程验收合格标准，符合委托人标准的合格工程。

质量目标：合格。

五、代建管理费及支付方式

·暂定代建管理费为：人民币叁仟伍佰伍拾柒万元整（小写为：RMB3557万元整）

代建管理费分基本酬金（占 85%）、绩效酬金（占 15%）两部分。

1) 基本酬金：签订代建合同且前期资金下达后，代建人申请支付至合同暂定价基本酬金的 15%；取得用地规划许可证后支付至合同暂定价基本酬金的 20%；项目完成施工图设计、报批并进场施工，支付至合同暂定价基本酬金的 30%；项目形象进度 50% 时，支付至合同暂定价基本酬金的 40%；项目形象进度 80% 时，支付至合同暂定价基本酬金的 60%，项目完工时，支付至合同暂定价基本酬金的

85%。

2) 绩效酬金根据履约评价结果支付：委托人每季度对代建人的履约进行评价，评分采用百分制，履约评价结果分为优秀（评分≥90 分）、良好（80 分≤评分<90 分）、中等（70 分≤评分<80 分）、合格（60 分≤评分<70 分）、不合格（评分<60 分）五个等级。

委托人根据履约评价结果支付绩效酬金：履约评价结果为优秀的，获得该季度全部的绩效酬金；履约评价结果为良好的，获得该季度绩效酬金的 80%；履约评价结果为中等的，获得该季度绩效酬金的 70%；履约评价结果为合格的，获得该季度绩效酬金的 60%；履约评价结果为不合格的，该季度绩效酬金为 0%。

扣减的绩效酬金在结算时不再补发。履约评价不合格的代建人及其项目总负责人，委托人有权记录不良行为，同时通报建设行政主管部门。

在概算批复后，如项目代建合同暂定价超过概算批复的代建管理费，为避免超付，委托人将在支付时进行调整。

六、奖励金支付条件及方式

本项目不设奖励金。

七、各方承诺

1. 委托人向代建人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项，并履行本合同所约定的全部义务；
2. 代建人向委托人承诺，遵守本合同中的各项约定，按照代建工作范围和内容，承担代建任务，并履行本合同所约定的全部义务。

八、组成合同的文件

组成合同的文件包括：

1. 本合同签订后，三方认可的补充协议；
2. 本合同第一部分的《合同协议书》；
3. 中标通知书；
4. 本合同第三部分的《专用合同条款》；
5. 本合同第二部分的《通用合同条款》；

6. 项目代建遴选文件;
7. 代建人预选招标文件及答疑补遗文件;
8. 代建人预选招标投标文件;
9. 现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
10. 三方认为应作为合同构成的其他文件。

构成本合同的文件为一个整体，应彼此对照理解。若存在歧义或不一致时，则按上述排列次序进行解释。除专用条款另有约定的外。

九、合同份数

本合同一式 24 份，委托人1执 8 份，委托人2执 8 份，代建人执 8 份，具有同等法律效力。

十、合同生效

合同订立时间： 2020 年 11 月 19 日

合同订立地点： 深圳市

本合同经三方法定代表人或其委托代理人签署并加盖公章后生效。

（本页内容完）

(签字盖章页，本页无正文)

委托人1: (公章) 深圳市民政局

住 所:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

委托人2: (公章) 深圳市土地投资开发中心

住 所:

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:

代 建 人: (公章) 中海企业发展集团有限公司

住 所: 深圳市南山区粤海街道高新区社区科技南八路2号豪威科技大学
厦1401

法定代表人:

委托代理人:

电 话:

传 真:

开 户 银 行:

账 号:

邮 政 编 码:



2.5. 深圳市深圳市建设工程安全生产与文明施工优良工地-活力城村行动第一批次示范项目-布吉街道桔子坑村施工工程



合同编号:

活力城村行动第一批次示范项目--
布吉街道桔子坑村代建合同



委托人: 深圳市龙岗区城市管理和综合执法局

代建人: 中海企业发展集团有限公司

代建协议书

项目名称: 活力城村行动第一批次示范项目—布吉街道桔子坑村代建项目

项目委托人: 深圳市龙岗区城市管理综合执法局

项目代建人: 中海企业发展集团有限公司

现甲方通过公开招标程序选定【中海企业发展集团有限公司//深圳市智慧文博运营管理有限公司】作为活力城村行动第一批次示范项目—布吉街道桔子坑村代建+运营项目的中标人,根据《活力城村行动第一批次示范项目—布吉街道桔子坑村代建+运营合作协议》《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律法规,为保证政府投资建设代建项目的顺利实施,充分发挥政府投资效益,严格控制投资概算,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,经委托人、代建人双方就活力城村行动第一批次示范项目—布吉街道桔子坑村代建事宜协商一致,签订本合同。

一、项目概况

项目名称: 活力城村行动第一批次示范项目—布吉街道桔子坑村代建项目

项目总投资: 工程总投资估算 14197.16 万元, 具体以图纸完成后报区发改局批复的概算金额为准。

建设地点: 深圳市龙岗区布吉街道。

建设内容: 燃气改造、三线下地、品质提升等, 具体以图纸完成后报区发改局批复的初步设计文件为准。

建设标准: 工程质量符合深圳市现行行业验收的标准合格规范, 争取创优。

二、项目工期要求

代建总工期自代建合同生效之日起至代建范围内的质量缺陷责任期结束且项目决算完成之日止, 其中自代建合同生效之日起至代建工程通过竣工验收不超过 365 日历天。

如因用地审批, 规划选址等问题导致施工阶段工期延长, 须经委托人审核

(以下无正文)

委托人: (公章)

法定代表人或授权委托人 (签章): 8012

代建人: (公章)

法定代表人或授权委托人 (签章):

银行支行:

银行账号:

签订日期: 2022.5.23

合同签订地点: 广东省深圳市龙岗区

2.6. 东莞市房屋市政工程安全生产文明施工示范工地-桂湾府项目

4



合同编号: DGGW-2021-030

桂湾府项目

开发管理服务协议书



委托方: 东莞市桂湾房地产开发有限公司

受托方: 中海企业发展集团有限公司

二〇二一年六月

0

桂湾府项目

第一部分 开发管理服务协议书

委托方: 东莞市桂湾房地产开发有限公司

受托方: 中海企业发展集团有限公司

本合同依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》以及国家、项目所在地有关法律、法规、规章,为保证项目顺利实施,充分发挥项目投资效益,遵循平等、自愿和诚实信用的原则,经委托方和受托方友好协商一致,按本协议约定完成桂湾府项目开发管理服务工作等事宜,签订本协议。

一、项目概况

(一) 项目名称: 桂湾府项目开发管理服务

(二) 项目总投资: 约 20.6 亿元。建筑安装工程费(暂估)约 180,418 万元,其中桂湾府项目(暂估)约 94,416 万元。

(三) 建设地点: 广东省东莞市塘厦镇科苑大道与曲水路交汇处西南面

(四) 建设规模:

桂湾府项目建设用地面积约 4.6 万 m², 计容建筑面积约 13.9 万 m², 总建筑面积约 21.2 万 m², 容积率为 3.0, 可售住宅约 10.8 万 m², 商面积约 2600 m², 配建人才住房约 2.6 万 m², 公共配套约 1980 m²。

二、项目管理范围和工作内容

(一) 开发管理服务期:

从开发管理服务合同签订之日起至本项目整体工程全部竣工验收合格并取得竣工验收备案回执且按约定完成交付予委托方(含精装修(若有))之日起满两年结束。

(一) 开发管理范围:

包括前期准备阶段、项目实施准备阶段、项目实施阶段、项目竣工验收、

项目保修阶段服务的开发管理工作以及委托方要求的有关项目建设的其他工作。

工作包括但不限于以下内容：建设过程中须办理的报批报建相关手续、设计管理、工程管理（品质、进度、安全、成本控制等）、招标采购管理、合同管理、产权登记及移交、结（决）算管理、工程保修、资料整理及归档移交等全部管理工作。主要具体内容包括：

- (1) 制定建设计划，做好项目总进度及关键节点工期的控制；
- (2) 根据委托方要求，办理项目报建、报批手续；
- (3) 根据委托方要求，开展项目设计管理工作；
- (4) 依法合规开展项目工程采购管理工作，协助委托方签订相关合同，如委托方已实施的招标项目或已完成签订的专项合同，将以补充合同形式约定明确受托方相关管理责任及义务；
- (5) 在实施过程中开展项目建设全面管理工作，包括：项目品质、开发进度、成本投资、风险控制、安全文明施工、环保等各方面；
- (6) 严控目标成本，确保工程开支不超过委托方审批同意的投资限额，并积极实现成本优化；
- (7) 组织工程竣工验收与移交；
- (8) 整理资料档案并完整移交档案管理部门和委托方；
- (9) 完成本项目的概算（预算）、结算，配合委托方决算审计；
- (10) 其他委托方为保证项目成功实施要求受托方进行的相关工作；
- (11) 目前委托人已完成 建筑方案及施工图设计招标（建筑设计方案已基本稳定）、场地土方平整招标、不动产权证书办理、建设用地规划许可证办理、地质初勘报告取得、水保批复等工作。

（1）项目前期准备阶段

1. 受托方制定包括但不限于如下《项目开发管理总控计划》、《项目重大事项规划》、《工程开发管理制度》、《项目工程管理手册》、《项目设计管理手册》、《项目成本管理手册》、《资金使用专项计划》、《项目管理应急处理预案》等根据委托方要求制定的目标管理体系及各专业管理流程、考核程序、各参与方主要职责与

结算拨付。未征得有关方面同意，不得泄露与本项目有关的保密资料，否则，因受托方原因造成的泄露，受托方应承担相应的损失。

(9) 形象管理目标要求

做好开发管理项目管理全过程安全文明生产管理，在加强施工现场安全标准化管理的基础上，大力提高项目安全、质量、总体开发管理的形象，创造良好建设环境和管理氛围，同时，须做好满足项目质量要求所需相关形象资料管理，以及项目社会风险（包括社会声誉）有效管控及责任承担，切实维护委托方的社会声誉和项目开发管理对外形象，杜绝一切可能损害委托方利益或对本项目造成不良影响的行为，确保项目安全的顺利进行。

四、开发管理服务费用

(1) 开发管理服务费用

开发管理服务费暂定（含税）为人民币 2624.7648 万元，（大写：贰仟陆佰贰拾肆万柒仟陆佰肆拾捌元）。中标费率为 2.78 %。其中，合同不含税价为人民币 2476.1932 万元（大写：贰仟肆佰柒拾陆万壹仟玖佰叁拾贰元）；增值税率 6 %，增值税额为人民币 148.5716 万元（大写：壹佰肆拾捌万伍仟柒佰壹拾陆元）。本合同约定的价格为含增值税价格，不含税价不随增值税率变化而变化，如履行期间国家政策公布新适用增值税率，则增值税率、增值税额也作相应调整，即依据纳税义务期间适用税率变动相应调整增值税额。

开发管理服务费由基本费用和履约评价费用两部分组成，其中 90% 为基本费用，10% 为履约评价费用。

开发管理服务费为固定费用，除项目精装修取消（暂定套内精装标准 1200 元/平米）外，其他情况均不做调整。

委托人审定完成项目方案版目标成本后，双方签订补充协议更新合同价款，作为支付开发管理服务费用的依据。补充协议合同价款=审定的方案版目标成本中建筑工程费 × 开发管理服务费中标费率。



委托方: (签章)

法定代表人或授权委托方(签字):

地址:

邮编:

电话:

日期: 2021年 7月 6日



受托方: (签章)

法定代表人或授权委托方(签字):

地址:

邮编:

电话:

日期: 年 月 日

2.7. 东莞市房屋市政工程安全生产文明施工示范工地-前湾府项目



合同编号: DGQW-2021-015

前湾府项目
开发管理服务协议书



委托方: 东莞市前湾房地产开发有限公司

受托方: 中海企业发展集团有限公司

二〇二一年六月

合同编号: DGQW-2021-015

前湾府项目

开发管理服务协议书



委托方: 东莞市前湾房地产开发有限公司

受托方: 中海企业发展集团有限公司

二〇二一年六月

前湾府项目

第一部分 开发管理服务协议书

委托方: 东莞市前湾房地产开发有限公司

受托方: 中海企业发展集团有限公司

本合同依照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》以及国家、项目所在地有关法律、法规、规章,为保证项目顺利实施,充分发挥项目投资效益,遵循平等、自愿和诚实信用的原则,经委托方和受托方友好协商一致,按本协议约定完成前湾府项目开发管理服务工作等事宜,签订本协议。

一、项目概况

(一) 项目名称: 前湾府项目开发管理服务

(二) 项目总投资: 约 20.6 亿元。建筑安装工程费(暂估)约 180,418 万元,其中前湾府项目(暂估)约 86,002 万元。

(三) 建设地点: 广东省东莞市塘厦镇科苑大道与曲水路交汇处西南面

(四) 建设规模:

前湾府项目建设用地面积约 4.3 万 m^2 ,计容建筑面积约 13.1 万 m^2 ,总建筑面积约 19.4 万 m^2 ,容积率为 3.0,可售住宅约 9.8 万 m^2 ,商业约 1840 万 m^2 ,配建人才住房约 2.5 万 m^2 ,公共配套约 9350 万 m^2 。

二、项目管理范围和工作内容

(一) 开发管理服务期:

从开发管理服务合同签订之日起至本项目整体工程全部竣工验收合格并取得竣工验收备案回执且按约定完成交付予委托方(含精装修(若有))之日起满两年结束。具体开发管理服务工作起始时间以委托人发出的书面指令为准。

(一) 开发管理范围:

包括前期准备阶段、项目实施准备阶段、项目实施阶段、项目竣工验收、

条件。

九、受托方承诺,遵守本合同中的各项约定,按照开发管理工作范围和内容,承担开发管理任务,受托方对项目工期、造价、质量、安全承担全部责任。

十、本合同一式拾贰份,具有同等法律效力,双方各执陆份。

合同签署页:

委托方: (签章)

法定代表人或授权委托方 (签字): 

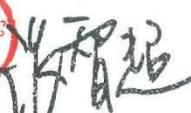
地址:

邮编:

电话:

日期: 2021年 7月 6日

受托方: (签章)

法定代表人或授权委托方 (签字): 

地址:

邮编:

电话:

日期: 2021年 月 日

3. 自主开发项目-国家级质量奖项获奖

3.1. 获奖荣誉目录

序号	分类	获奖日期	奖项名称	项目名称
			中文	
1	詹天佑奖	2005年9月	2005 詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	中海名都花园
2	詹天佑奖	2006年9月	2006 詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	成都中海名城
3	詹天佑奖	2006年9月	2006 詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	广州中海蓝湾
4	詹天佑奖	2007年8月	2007 詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	北京中海安德鲁斯庄园
5	詹天佑奖	2007年8月	2007 詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	上海海悦花园
6	詹天佑奖	2007年8月	2007 詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	深圳中海阳光棕榈园
7	詹天佑奖	2007年8月	2007 詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	中海月朗苑
8	詹天佑奖	2007年8月	2007 詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	中海大山地
9	詹天佑奖	2008年10月	2008 詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	成都中海格林威治城
10	詹天佑奖	2008年10月	2008 詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	广州中海观园国际
11	詹天佑奖	2008年10月	2008 詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	深圳中海半山溪谷
12	詹天佑奖	2008年10月	2008 詹天佑大奖住宅小区优秀规划奖	深圳中海西岸华府
13	詹天佑奖	2009年10月	2009 中国土木工程詹天佑奖住宅小区优秀科技奖	成都中海国际社区蓝岸
14	詹天佑奖	2009年10月	2009 詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	佛山中海金沙湾
15	詹天佑奖	2009年10月	2009 詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	苏州中海御湖熙岸
16	詹天佑奖	2009年10月	2009 詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	西安中海华庭
17	詹天佑奖	2009年10月	2009 詹天佑大奖住宅小区优秀科技奖	长春中海国际社区

18	詹天佑奖	2009 年 10 月	2009 詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	长春中海南湖 1 号
19	詹天佑奖	2010 年 10 月	2010 中国土木工程詹天佑奖住宅小区优秀规划奖	北京中海城 R6R7 项目
20	詹天佑奖	2010 年 10 月	2010 中国土木工程詹天佑奖住宅小区优秀建筑奖	成都中海龙湾半岛
21	詹天佑奖	2010 年 10 月	2010 中国土木工程詹天佑奖住宅小区优秀科技奖	广州中海璟晖华庭
22	詹天佑奖	2010 年 10 月	2010 詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	杭州中海钱塘山水
23	詹天佑奖	2010 年 10 月	2010 中国土木工程詹天佑奖住宅小区优秀规划奖	深圳-中海康城花园
24	詹天佑奖	2010 年 10 月	2010 詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	苏州中海胥江府
25	詹天佑奖	2010 年 10 月	2010 中国土木工程詹天佑奖住宅小区优秀环境奖	中山中海翠林兰溪园
26	詹天佑奖	2011 年 11 月	2011 中国土木工程詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	北京中海紫御公馆
27	詹天佑奖	2011 年 11 月	2011 中国土木工程詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	成都中海兰亭
28	詹天佑奖	2011 年 11 月	2011 中国土木工程詹天佑大奖住宅小区优秀科技奖	佛山中海文华熙岸
29	詹天佑奖	2011 年 11 月	2011 中国土木工程詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	杭州中海金溪园
30	詹天佑奖	2011 年 11 月	2011 中国土木工程詹天佑大奖住宅优秀建筑奖	呼和浩特中海锦绣城
31	詹天佑奖	2011 年 11 月	2011 中国土木工程詹天佑大奖住宅优秀规划奖	青岛中海熙岸
32	詹天佑奖	2011 年 11 月	2011 中国土木工程詹天佑大奖优秀住宅小区金奖	深圳中海塞纳时光

33	詹天佑奖	2011 年 11 月	2011 中国土木工程 詹天佑大奖住宅优 秀建筑奖	沈阳中海国际社区
34	詹天佑奖	2013 年 6 月	2013 中国土木工程 詹天佑大奖优秀住 宅小区金奖	
35	詹天佑奖	2013 年 6 月	2013 中国土木工程 詹天佑大奖优秀住 宅小区金奖	中海·尚湖世家 (东区)
36	詹天佑奖	2013 年 6 月	2013 中国土木工程 詹天佑大奖优秀住 宅小区金奖	中海雍城世家
37	詹天佑奖	2021 年 11 月	2021 中国土木工程 詹天佑大奖优秀住 宅小区金奖	宁波九塘酌月台
38	詹天佑奖	2022 年 11 月	2022 中国土木工程 詹天佑大奖优秀住 宅小区金奖	华山东片区五地块 房地产开发项目 (一期)
39	鲁班奖	2011 年 11 月	2011 中国建设工程 鲁班奖 (国家优质 工程)	中海大厦

3. 2. 詹天佑获奖证明 (部分)

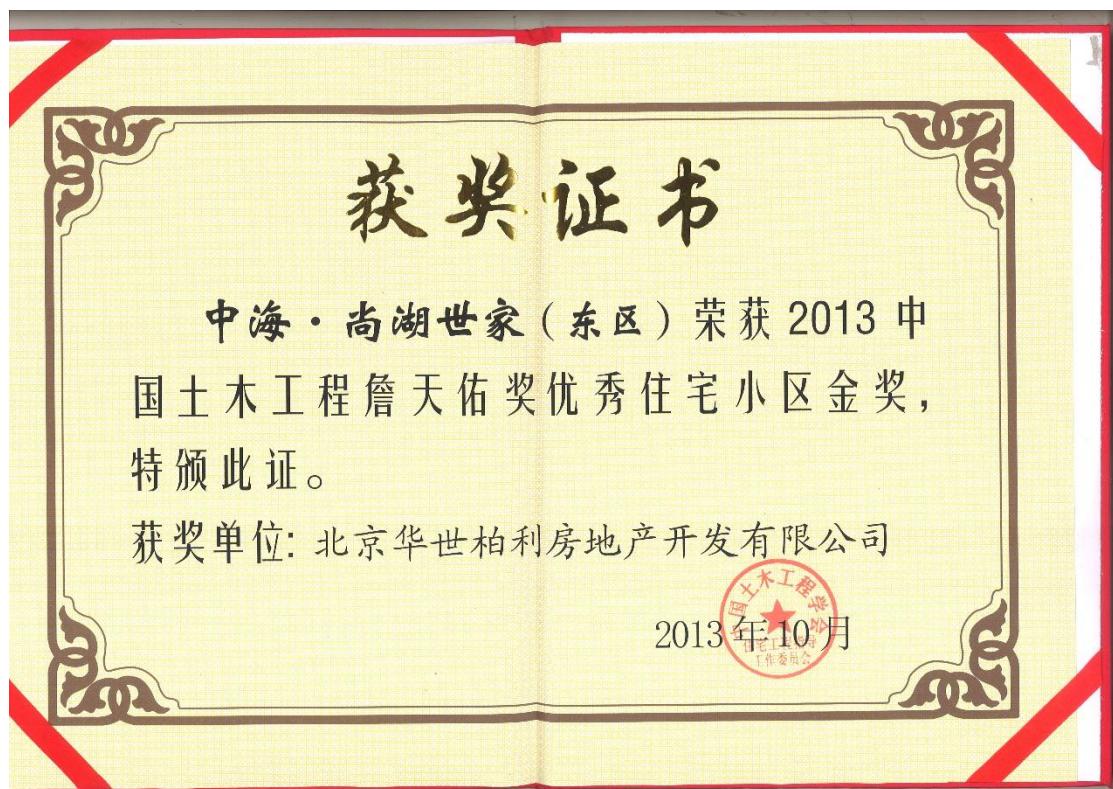
2021 年



2022 年



2013 年



荣誉证书

苏州【中海·海悦花园一区】荣获
2013 中国土木工程詹天佑奖住宅小区
表彰项目，特颁此证。

获奖单位：中海发展（苏州）有限公司

2013年10月







3. 3. 鲁班奖获奖证明



4. 公司评级及荣誉获奖

公司连续 21 年获可持续蓝筹地产企业、中国房地产行业领导品牌。三大国际评级机构给予公司的信用评级分别是：惠誉 A-、标准普尔 A-，穆迪 Baa2，信用评级保持行业领先 ss。

4.1. 获奖目录

序号	获奖日期	奖项名称
		中文
1	2004 年 11 月	中国房地产行业领导品牌
2	2005 年 9 月	2005 中国房地产行业领导公司品牌
3	2006 年 9 月	2006 中国房地产行业领导公司品牌
4	2008 年 9 月	2008 中国房地产行业领导品牌
5	2009 年 9 月	2009 中国房地产行业领导品牌
6	2010 年 10 月	2010 中国房地产行业领导品牌
7	2011 年 9 月	2011 中国房地产行业领导品牌
8	2012 年 9 月	2012 中国房地产行业领导品牌
9	2013 年 9 月	2013 中国房地产行业领导品牌
10	2013 年 9 月	2013 中国房地产行业领导品牌
11	2014 年 9 月	2014 中国房地产行业领导品牌
15	2015 年 9 月	2015 中国房地产行业领导品牌
16	2016 年 9 月	2016 中国房地产行业领导品牌
17	2016 年 9 月	2016 中国房地产住宅项目品牌价值 TOP10
18	2017 年 9 月	2017 中国房地产行业领导品牌
20	2018 年 9 月	2018 中国房地产行业领导品牌
22	2019 年 9 月	2019 中国房地产行业领导品牌
25	2019 年 9 月	2019 中国房地产开发企业品牌价值 10 强第一
26	2020 年 9 月	2020 中国房地产行业领导品牌
27	2021 年 9 月	2021 中国房地产行业领导品牌
28	2022 年 9 月	2022 中国房地产行业领导品牌
29	2023 年 9 月	2023 中国房地产行业领导品牌
30	2024 年 9 月	2024 中国房地产行业领导品牌
31	2016 年 5 月	2016 中国大陆在港上市房地产公司财富创造能力 TOP10
32	2016 年 5 月	2016 中国大陆在港上市房地产公司财富稳健 TOP10
33	2016 年 5 月	2016 中国大陆在港上市房地产公司投资价值 TOP10
34	2016 年 5 月	2016 值得资本市场关注的房地产公司
35	2016 年 5 月	2016 中国大陆在港上市房地产公司综合实力 TOP10

36	2016 年 3 月	2016 中国房地产百强企业
37	2016 年 3 月	2016 中国房地产百强企业——规模性 TOP10
38	2016 年 3 月	2016 中国房地产百强企业——稳健性 TOP10
39	2016 年 3 月	2016 中国房地产百强企业——盈利性 TOP10
40	2016 年 3 月	2016 中国房地产百强企业——综合实力 TOP10
41	2017 年 5 月	2017 中国大陆在港上市房地产公司优秀企业
42	2017 年 3 月	2017 中国房地产上市企业 30 强第一名
43	2019 年 9 月	2019 中国房企绿色信用指数 TOP50
44	2007 年	2007 中国蓝筹地产企业
45	2013 年	2013 年度第十届中国蓝筹地产获奖企业
46	2014 年 6 月	2014 年度第十一届中国蓝筹地产获奖企业
47	2015 年	2015 年度第十二届中国蓝筹地产获奖企业
48	2016 年	第十三届（2016）中国蓝筹地产获奖企业
49	2017 年	第十四届（2017）中国蓝筹地产获奖企业
50	2014 年	香港蓝筹房地产企业-2014 中国杰出房地产商
51	2017 年	2017 优质中国房地产企业大奖

关于中海地产集团有限公司更名为中海企业发展集团有限公司的情况说明

我司于 2019 年 10 月 21 日，在深圳市市场监督管理局由“中海地产集团有限公司”更名为“中海企业发展集团有限公司”，详见变更（备案）通知书。

涉及原中海地产集团有限公司的相关内容为中海企业发展集团有限公司所有。

变更（备案）通知书

21903665423

中海企业发展集团有限公司：

我局已于二〇一九年十月二十一日对你企业申请的（名称）变更予以核准；对你企业的（升级换照、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

升级换照：

章程备案

变更前名称：中海地产集团有限公司

变更后名称：中海企业发展集团有限公司

税务部门重要提示：如您在税务局使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原税务局主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。



4.2. 获奖证明



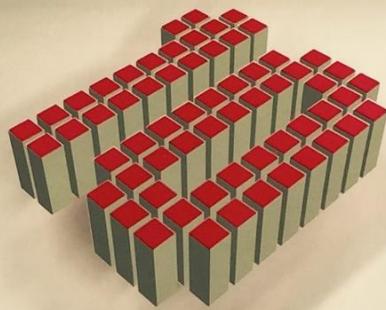




中国房地产行业领导品牌价值奖



中国蓝筹地产



TOP TEN
DEVELOPERS 2016
HONG KONG

Congratulations

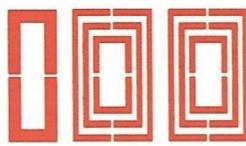
China Overseas Land & Investment Ltd.

BCI ASIA



 NEWFORMA

BCI ASIA 香港「十大杰出地产发展商」



Ranking of China's 100 Best Real Estate Enterprises

中国房地产卓越100榜

2017 中国房地产卓越 100 榜

中海地产集团有限公司

关键的时候总是需要伟大的企业走在前面为行业指引新的方向，关键的时候需要更多的传承与创新。于是，我们盘点这一年房地产界最具有代表性的企业表现，寻找在这一年，堪称伟大的 (Great) 的房地产企业；寻找在这一年，勇于追求光荣 (Glory) 的房地产企业；寻找那些跻身中国最优秀行列的地产企业群体 (Group) 。

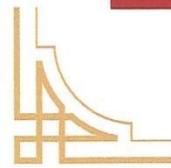
A critical moment always needs great enterprises to guide a new way for the industry. A critical moment needs more heritage and innovation. We summarize the performance of the most representative enterprises in China's real estate industry this year to seek the great enterprises, the enterprises brave in pursuing glory and the group among China's most excellent enterprises this year.



Secretary General

秘书长

2017-03



中国房地产卓越 100 榜 TOP10



中国绿色建筑TOP排行榜

— 2018年度商业地产绿色运营竞争力10强企业

中海地产

中国房地报社 中国房地产网 中房智库-中国房地产研究院
CIHAF中国住交会组委会 中国绿色建筑产业发展联盟
2019年1月7日

商业地产绿色运营竞争力 10 强企业



“中国房企绿色信用指数 TOP50” AAA 级

5. 中海优势

中海提供一揽子全过程代建咨询及管理解决方案！



中海作为中国建筑旗下上市公司，拥有正牌央企背景及稳健资金，公司经营活动接受国家审计及国资委直接管辖，确保经营活动合法合规，最大优势稳健可靠！





中海品牌在中国房地产业品牌价值连续 14 年蝉联第一！

品牌价值排行



■ 2024年，中海地产以815亿元的品牌价值，
蝉联国内地产行业品牌价值第1位。

品牌价值
815 亿元

连续居首
14 年

企业名称	品牌价值（亿元）	2024年排名	2023年排名	2022年排名
中海	815	1	1	1
保利发展	612	2	4	3
华润	581	3	3	4
万科	563	4	2	2
龙湖	435	5	6	7
招商蛇口	430	6	5	6
绿城	369	7	7	11
建发	311	8	9	13
金茂	302	9	8	9
越秀	276	10	13	16

数据来源：中国房地产业协会、易居研究院、克而瑞



中海地产 46 年逾 1900 个项目的成本数据库，采用港式市场模式，沉淀真实市场数据，**成本管控能力业界第一！**





共享中海地产丰富的绿建设设计经验, ESG 评级为业界最高(AA 级),
绿色发展能力业界领先!

标杆实践案例

中国海外大厦 (中海地产总部)

■ 建设目标

国内 **首个5A级**近零能耗高层写字楼

国内 **首个5A级**运营阶段零碳建筑高层写字楼

■ 认证

已获得中国建筑节能协会颁发的“近零能耗建筑”设计认证

已获得“绿色建筑三星”、“健康建筑三星”、“LEED 金级”、“WELL金级”等
预认证



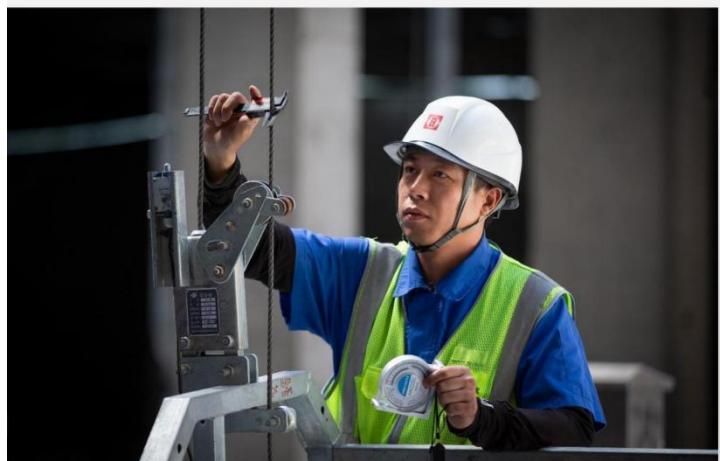


中海地产丰富的安全管理经验，全周期 HSE 管理，安全管理能力
业界领先！

“1+4+9” 全周期HSE管理

 中海管理

- 1张工作清单、4项重点指标、9项关键动作管理行活覆盖全周期HSE管理



■ 安全管理行活清单

明确招采、履约两大阶段全周期HSE安全管理重点，达成杜绝安全事故、化解重大风险、减少安全隐患的工作目标。

■ 安全管理重点指标

强底线意识
压安全责任
防风险隐患
提本质安全

■ 安全管理关键行活

制度+培训+监督+排查+治理+文明+科技+
应急+文化

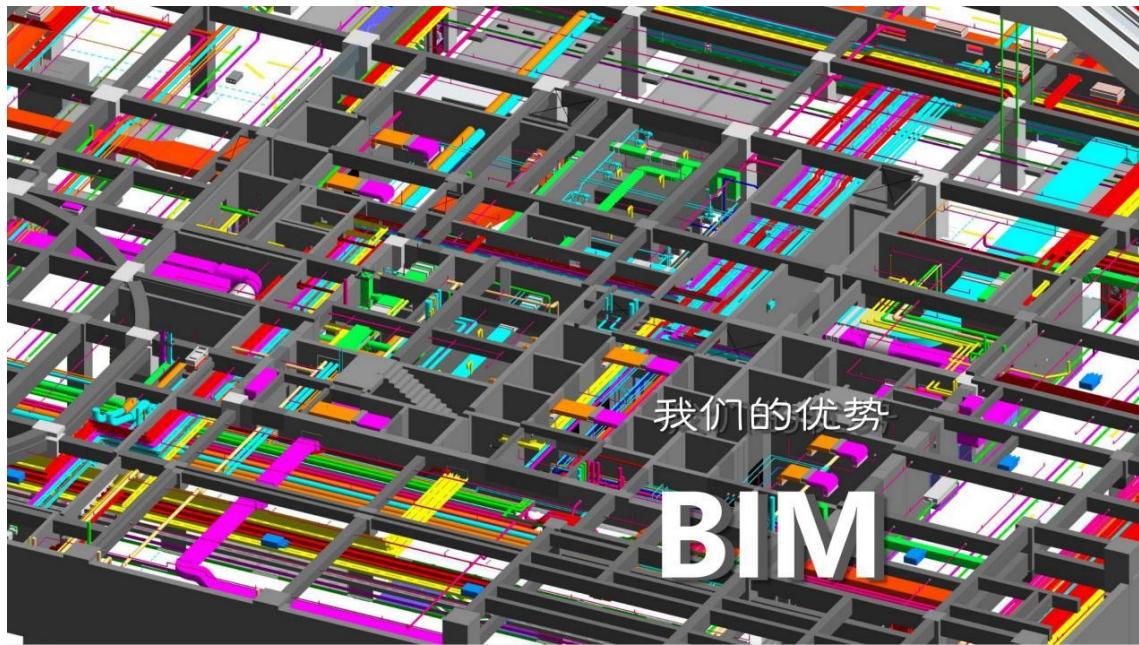


中海地产旗下供应链品牌，打包全国 3000 多亿/年的开发需求，
材料议价能力业界领先！

全品类供应链平台

中海管理

■ 依托中海地产每年超过200亿元的采购额，构建“领潮供应链”强大的专业优势。	■ 供应品类覆盖：办公用房建筑、商业建筑、公共建筑、工业建筑、住宅房屋建筑、铁路、道路、隧道、桥梁等领域。		
■ 采购品大牌	品类大项 76 个	SKU 10 万+	平均折扣 10%
■ 采购范围广	行业龙头 战略供应商 200 余个	战略客户 100 余个	业态覆盖 14 个
■ 议价能力强			



中海拥有自管 BIM 中心，集约设计及价值创造能力业界领先！



城市更新-城市运营产业群

中海管理

上海建国东路项目

黄浦核心区域，

是黄浦最大的成片旧里区域，投资额近600亿元。

约8500户、约4万人口搬迁，

住宅、产业、商业综合开发，

将解决上海上万个“手拎马桶”痛点问题。

保护修缮巴金故居、上海美术专科学校旧址等13处文保建筑，

保护城市肌理、传承历史文脉。



5.1. 项目案例

中海业绩丰富，尤其在大型综合项目及多业态复杂项目！

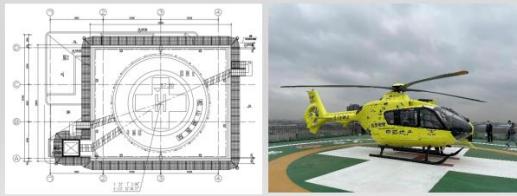
东莞市松山湖中心医院

中海管理



■ 项目设计停机坪外型25.0m*20.6m 的方形，适用于全尺寸少于 17m、最大起飞重量小于 8t 的中、轻型直升机使用。

■ 位于东莞市松山湖中心医院心血管病诊疗中心大楼 1 号诊疗中心大楼，主要用于医疗救助，并配合当地紧急消防、救援救灾等用途。





【香港国际机场】

- 由中国海外集团建设
- 位于香港新界大屿山赤鱲角
- 4F级国际民用国际机场
- 建筑面积约85万平方米（含T1、T2、卫星厅和海天客运码头）
- 两条跑道，跑道长度为3800米
- 停机位182个

- 1993年12月动工，一期1998年7月建成并投入使用，二期2007年2月建成并投入使用。
- 内设登机柜位、接机区及香港机场购物廊，机场客运廊（即登机闸1-80 及511-530）、指示牌、3千米长的自动行人扶手电梯、无人驾驶铁路等，接驳海路的海天客运码头，是链接接通海、陆、空的交通枢纽。

/ 深圳市社会福利救助综合服务中心

- 医疗类重点民生工程，7项复杂子功能综合排布，涉及7个使用单位、2个业主方
- 体现了对多使用方项目的综合协调能力



香港城市大学（东莞）一期

中海管理

总建筑面积

14.5 万平米

- 建设粤港澳大湾区、推动内地与港澳教育融合发展的重大举措
- 积极探索粤港合作办学模式，为内地引进国际化高端人才



深圳福田公办幼儿园（10所）

中海管理



总建筑面积

3.1 万平米

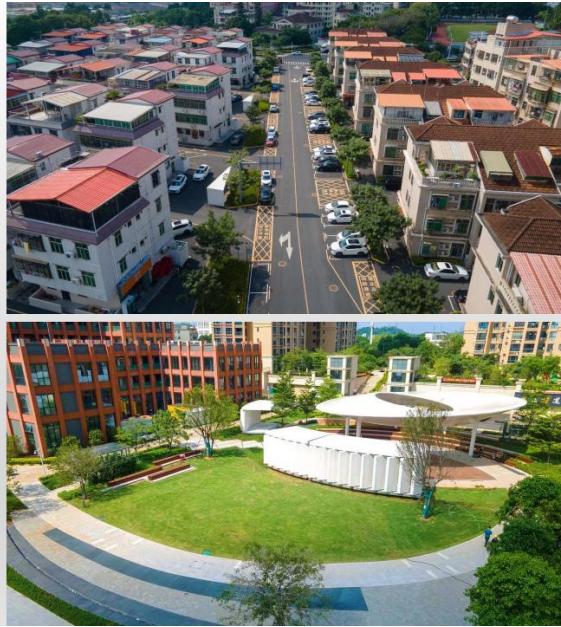
- 践行央企责任，短短**10**个月内为福田区政府建设了**10**所幼儿园，解决了政府的燃眉之急。

城中村改造

深圳龙岗山厦新村、桔子坑村

改造面积	涉及房屋	惠及人口
25.8 万平米	495 栋	1.4 万人

- 包括基础设施提升和环境综合美化两方面。
- 项目为非封闭式现场，场地条件复杂，改造内容多，协调事项多，工期紧，作业面分散。
- 采用了线性管理+跳板式施工方式，最大限度减少施工对村民出行的影响。
- 从开工到竣工仅用时1年左右。



医疗项目

松山湖社区卫生服务中心
4.83万平米
在建



深圳民政康复中心
4.5万平米
在建



东莞水乡医院
5.4万平米
在建



东莞心血管病诊疗中心
2.74万平米
交付



东莞中医院国医馆
1.79万平米
交付



办公项目



住宅项目



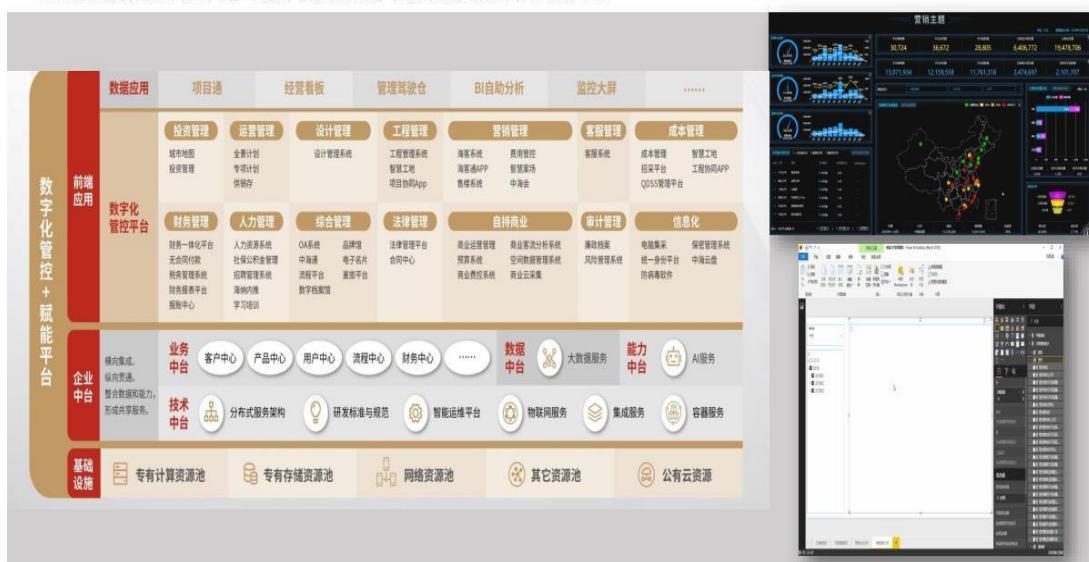


5.2. 项目管控优势，为项目建设提质增效

(1) 中海已构建了引领行业的房地产开发全生命周期数字化管控平台，自主研发并应用了涵盖城市投资地图、项目全景计划、三级客储、供销存、弹性成本适配、设计标准可视化体系、智慧工地、物质采集等 80 余个信息化系统，支撑项目日常经营管理与运营。融合企业内外“大数据”实现了全周期业务量化管控、精准施策，不断提升管控效率，强化项目精细化管理优势。中海大运营体系全景管控，项目快速启动、快速开盘、供销适配、精准供应、合理分期、弹性运营，提升经营效率，实现项目经营目标。

数字化管理体系赋能精益管理，项目开发提质增效

全生命周期数字化管控平台，80余个信息化系统，支撑项目日常经营管理与运营。

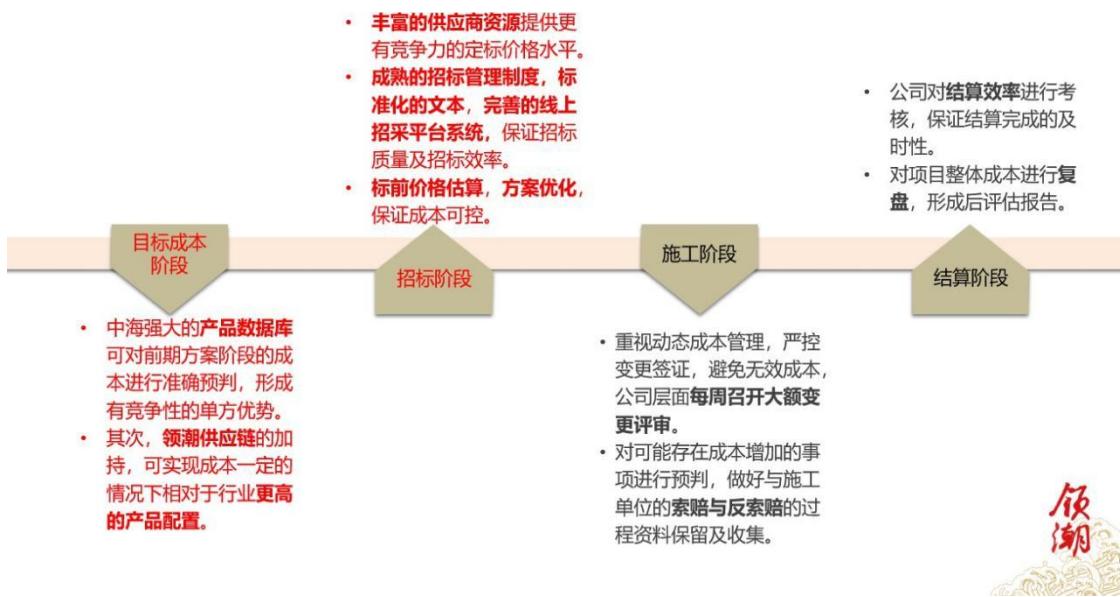


(2) 成本管控优势

中海大数据自助分析平台覆盖公司经营情况，营销、成本、运营、客服、人力、财务等各专业数据分析，匹配“利润王”水准的成本控制能力，与 40 年大数据支撑，精准把握成本刻度，从项目前策-中控-后评全过程进行成本把控，实现项目成本效益最大化。



设计和成本的各个环节均有经验丰富的专家把控，同时有完善的管理制度保障。



全行业议价能力最强的集采供应平台——领潮供应，领潮供应链成立于 2020 年 8 月，注册资本 100000 万元，全称深圳领潮供应链管理有限公司(以下简称“领潮”)，领潮整合中海多年建材采购管理经验和资源，赋能行业、建立公开透明、优质低价、便捷高效的建材交易平台。领潮供应链具体介绍如下：



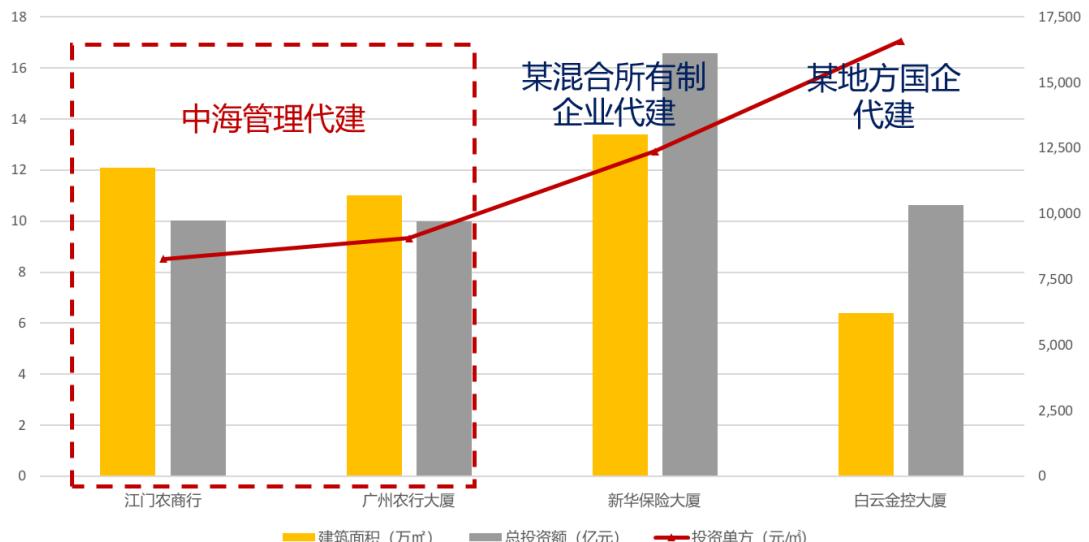
集中采购供应商名录（部分）



5.3. 匹配“利润王”水准的成本控制能力，行业领先的成本管理优势

我司在代建项目成本方面管理优势巨大，代建的所有项目均未出现成本超支。依托中海地产成熟的产品标准体系、成本标准刻度，给业主提供专业的建议、帮助业主打造好产品。

品质要求相近的情况下，单方投资水平较其他单位代建的项目低25%以上：



在品质要求相近的情况下，单方投资水平较其他单位代建的项目低25%以上，帮助业主大幅度降低成本。

5.4. 全产业链资源整合能力



6

中国海外集团有限公司 4大类、16项业务领域、18家业务平台、全产业链城市运营体系

业务类别	细分领域	经营地域	运作平台
投资开发	商品住宅开发	内地、港澳及海外	中海地产
	持有型商业地产开发	内地、港澳及海外	中海地产
	城市更新与区域综合开发	内地	中海地产
	基础设施投资	内地	中国建筑国际投资有限公司
设计建造	规划与建筑设计	内地	华艺设计顾问有限公司
	工程代建管理	内地	中建国际建设有限公司
	工程建设与施工总承包	内地	中建国际建设有限公司、深圳中海建筑有限公司
		港澳及海外	中国建筑国际集团有限公司
	医疗建设	港澳	中建国际医疗产业发展有限公司
服务运营	工程监理	内地	中海监理有限公司
	物业管理	内地、港澳	中海物业
	公建运营	内地、港澳及海外	中海商业
	教育产业	内地	中海教育
产业导入	康养产业	内地	中海养老
	金融	内地	安徽国元信托、天津北方国际信托
	仓储物流	内地	天津中海物流产业园、中海物流
	建材生产	内地、港澳及海外	远东环球集团有限公司（幕墙）、海龙建筑制品（装配式构件）、天山门业（入户门）、天富软管（金属软管） ⁷

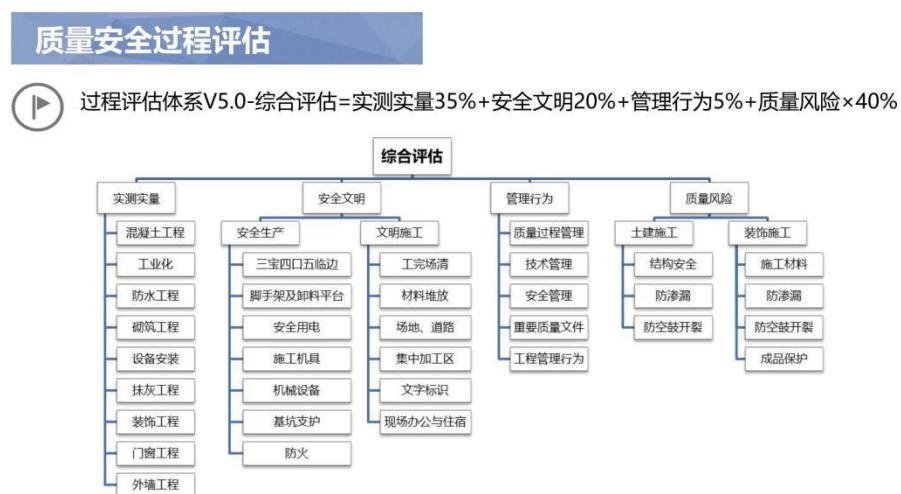
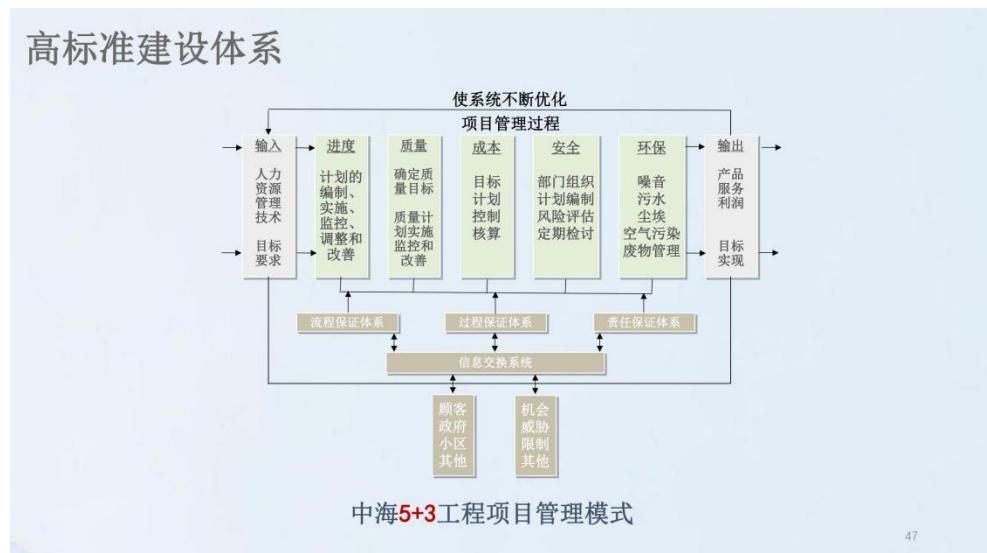


5.5. 系统化建设运营体系





5.6. 高标准建设管理体系



5.7. 高性价比集采体系

精心选材

- 拥有成熟的集中采购体系，掌握极强的议价能力，可实现材料采购的“物美价廉”。
- 2018年度集采金额超过60亿元。
- 建立了“集团集采-区域集采-地区集采”三级集中采购体系。

集团集采	全国性供应商，总对总、深层次、广维度、全方位的战略合作，以物资、设备集中采购为主。
区域集采	区域性供应商，是集团集采的有效补充和前瞻试点。
地区集采	地区性供应商，以服务类集中采购为主。



集采品类

涵盖3大类、70个子项的集采目录

土建类	精装类	机电类
铝塑门窗五金件 塑钢型材 铝合金型材 地坪漆 防水材料 外墙涂料 保温装饰板 内墙涂料 游乐设施 外墙砖 劈开砖 管材管件 阀门 木地板 网络地板 工程保险	橱柜 室内门 入户门 铝板入户门 电子锁 机械锁 洁具龙头 卫浴小五金 高档水槽 厨房电器 高档厨电 高端龙头 热水器 室内灯具 墙地砖 天然石材	电线电缆 新风系统 配电箱/母线变压器 柴油发电机 太阳能热水器 开关插座 空调 电梯 水泵 可视对讲 监控设备 停车场系统 冷水机组 速通门 净水设备 垃圾处理器

集中采购供应商名录（部分）



通力电梯

Panasonic

松下空调
松下新风系统
松下浴霸

ABB

ABB开关
ABB可视对讲
ABB户内配电箱

SIEMENS

博世西门子厨房电器
西门子母线变压器



上海三菱电梯

Midea

美的空调
美的厨房电器
美的电热水器



3M净水器

Haier

海尔新风系统

Rinnai

林内燃气热水器

A.O.SMITH

A.O.史密斯电热水器

雷士照明

雷士室内灯具

DAIKIN

大金空调

DURAVIT
杜拉维特洁具

KOHLER
科勒洁具

TOTO
TOTO洁具

FRANKE
法兰卡水槽

九牧
九牧卫浴小五金

太平洋保险
太平洋工程保险

立邦
立邦涂料
立邦保温装饰板

东方雨虹
东方雨虹防水材料

SKSHU
三棵树地坪漆
三棵树涂料

CARPOLY
嘉宝莉地坪漆

圣象
圣象地板

MONIER
曼宁家层面系统

6. 项目履约屡获好评

6.1. 表扬信-坂田街道道路品质提升工程

深圳市龙岗区城市管理和综合执法局

表 扬 信

中海企业发展集团有限公司：

由我局负责建设的坂田街道道路品质提升工程为市对区重点考核项目，贵司自 2021 年 9 月 14 日被确定为“坂田街道道路品质提升工程”项目代建单位以来，代建项目管理团队积极主动协调解决项目推进过程中存在的问题，快速响应、以良好的服务态度和专业的服务水平推进项目建设，并于 12 月 23 日顺利迎接了市城管局现场检查，体现了央企的担当和作为，我局对此予以肯定和感谢！

望贵司代建项目团队在后续的工作中能够进一步发扬埋头苦干、敢闯敢试的特区精神，为项目建设提质提效。



6.2. 感谢信-深圳市社会福利救助综合服务中心

深 市 民 政 局

感谢信

中海企业发展集团有限公司：

由我局负责建设的民政“9+3”基础设施项目，是我市首批市场化代建试点项目。贵公司自2019年10月被确定为“市社会福利救助综合服务中心”、“市民政康复中心”项目代建单位以来，代建项目管理团队能积极主动组织资源，协调解决管理与技术难题，以良好的服务态度和专业的服务水平推进项目前期工作，体现了央企的担当和作为，我局对此予以肯定和感谢！

望贵公司代建项目团队在项目实施工作中能继续响应市委市政府领导号召，发扬敢闯敢试、埋头苦干的特区精神，为民政“9+3”项目建设提质提效，打造中国特色社会主义先行示范区民生标杆项目做出更大的贡献！



6.3. 表扬信-东莞市中医院国医馆项目

东 莞 市 中 医 院

表扬信

中海企业发展集团有限公司：

贵司代建的东莞市中医院国医馆项目，自开工建设至今，贵司高度重视及配合，在杨树源同志带领的中海代建中建宏达东莞代建团队管理下，秉承着“客户为本，品质保障、创造价值”的核心价值观，始终保持和我院站在同一战线上，精诚合作。项目开工至今，由于项目的性质和特殊的地理位置，项目在工期紧张，周边环境敏感复杂，环保管控压力下，代建团队能够战既无休，迎难而上，积极协调相关各方，攻坚克难，确保项目顺利开展，历经短短半年时间，项目即将主体封顶。展现出贵司的专业和担当，代建团队的高效执行力、过硬技术水平和强责任心。

我院向贵司及代建团队的辛勤努力表示衷心的感谢和敬意，同时对做出的阶段性工作成绩给予肯定，予以表扬。

国医馆项目定位高，受政府高度重视和社会各界关注，希望贵司及代建团队在后续工作中能够再接再厉，抓安全，重质量，保节点，确保项目按时圆满完成。

最后祝贵司建设事业蒸蒸日上，愿双方持续合作，共创双赢。



6. 4. 表扬信-东莞市松山湖中心医院心血管病诊疗中心大楼项目

东莞市松山湖中心医院

表扬信

中海企业发展集团有限公司：

今年以来，贵司代建的东莞市松山湖中心医院心血管病诊疗中心大楼项目进入了实施阶段。杨树源经理带领的中海代建中建宏达东莞代建团队技术业务水平过硬、工作责任心强，具有较强的沟通协调能力，对项目管理过程中能与医院积极配合。具有较强的抗压能力。各管理人员能够很好的配合工作，充分体现了贵公司的技术与管理水平。

至此，我院对于该项目代建单位全体管理人员的工作成绩给予肯定，并予以表扬。希望该项目代建单位全体管理人员在后续工作中能够再接再厉，在繁杂的工作中保持清晰地思路严格执行各项规定，使得各项工作达到预期目标，圆满完成委托的代建任务。

在此，我院更对关心、支持本项目的代建单位领导表示由衷感谢。



6.5. 表扬信-香港城市大学（东莞）项目（一期）项目

东莞市大学筹建办公室

表扬信

中海企业发展集团有限公司：

今年以来，贵司代建的香港城市大学（东莞）项目（一期）进入了项目实施阶段，杨树源同志带领的中海代建中建宏达东莞代建团队克服困难，按既定目标完成了香港城市大学（东莞）项目（一期）项目的设计、边坡支护工程施工、施工总承包招标等工作。

在方案推进过程中，贵司代建团队提出了诸多专业建议，对项目推进起到了实质作用。团队具有较强的沟通协调能力以及抗压能力、技术业务水平过硬、工作责任心强，执行力强。贵司善于倾听各参建管理单位意见，给各参建管理单位留下了良好印象。这体现了贵司作为央企的责任担当，体现了贵司员工的良好风貌和过硬的专业素质。

经我办研究，特向贵司提出表扬。希望贵司在项目后续实施过程中再接再厉、团结协作、保质保量，确保项目按期完工。向一直支持和关心贵司的参建管理单位交一份满意答卷。

在此，我办更对贵司关心、支持本项目的代建单位领导表示由衷感谢。

特此表扬。



6. 6. 表扬信-高水平理工科大学国际合作创新区项目

东 莞 理 工 学 院 国 际 合 作 创 新 区 建 设 办 公 室

表 扬 信

中海企业发展集团有限公司：

自贵公司代建的高水平理工科大学国际合作创新区项目（简称“新区项目”）介入项目前期工作以来，杨树源先生带领的中海代建中建宏达东莞团队，克服疫情困难，驻派工作人员积极提前介入，协助我校就设计、勘察、提前动工等工作进行统筹管理，确保新区项目按计划目标有序推进。

在合作过程中，贵司代建团队不仅提出了诸多对项目推进起到实质作用的宝贵建议，同时能够听取并协调好各参建管理单位的意见，积极配合各方工作，给各参建管理单位留下了良好的印象。体现了贵司作为央企的责任担当，也展示了贵司员工的良好风貌和过硬的专业素质。

在此，我校新区办对贵司在新区项目建设过程中的辛勤努力、积极贡献表示充分肯定，希望中建宏达东莞代建团队再接再厉，再创佳绩，最后祝贵公司事业蒸蒸日上，愿双方合作愉快！

特此致谢！



6.7. 表扬信-桂湾府项目

