

标段编号：2502-440305-04-01-902856005001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：深业世纪山谷花园（二期）3A栋升级改造工程-709复式样
板房精装修工程

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市朋云装饰工程有限公司

日期：2026年06月22日

第一章 企业基础信息情况

1.1 企业基础信息情况表

注册信息	公司法人	伍鹏云	联系方式	13927488406		
	成立日期	2015年8月3日	注册资金 (万元)	3000万元人民币		
	社会统一信用代 码	9144030034977 7840W	开具增值税 发票税率	9%		
企业性质	民营企业					
投标员信息	投标员姓名：朱汉炯 投标员联系手机号码：15814595652 投标员联系邮箱：1228047769@qq.com					
企业近三年财务状况						
序号	数据名称	单位	2023年 度	2024年度	2025年 度	三年均值
1	资产负债表					
1.1	负债合计	元	150686327. 30	136449231.86	144765928. 4	143967162.52
1.2	资产合计	元	180187156. 63	173836453.09	182324766. 10	178782791.94
1.3	资产负债率	%	84%	78%	79%	81%
2	利润表					
2.1	利润总额	元	2471541.4	2221772.47	1930270.50	2207861.46
2.2	营业收入	元	255005319. 52	219836,542.2 9	193292,501 .33	222711454.38
2.3	利润率	%	0.97%	1.01%	1.00%	0.99%
3	现金流量表					
3.1	期末现金及现 金等价物余额	元	1,479,954. 29	6,502,317.49	3,607,120. .43	3863130.74

十二、投标人在投标过程中的联系人（与电子招投标系统填报的人员一致）
须提供近一年在本企业的社保缴纳证明并附在资信标中。

投标联系人朱汉炯社保缴纳证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：朱汉炯 社保电脑号：647030178 身份证号码：445122199510025912 计算单位：元
参保单位名称：深圳市朋云装饰工程有限公司 单位编号：20112955

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险	
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2026	05	20112955	4775.0	764.0	382.0	2	6727	100.91	33.64	1	6727	33.64	2520	20.16	5.04
合计			764.0	382.0			100.91	33.64			33.64		20.16	5.04	

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927ccdb8979076 ）核查，验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称：
单位编号 20112955 单位名称 深圳市朋云装饰工程有限公司



第二章 企业同类工程业绩情况

序号	建设单位	项目名称	业态 (住宅/ 公寓)	合同金额 (万元)	合同签订日期或竣工验收日期	施工内容是否包含木饰面(墙板)/不锈钢(至少包含1项)及墙布/扞皮(至少包含1项)	备注
1	广州保鸿置业有限公司	广州市天河区临江大道项目首开标段装修工程	住宅	3959万元	合同签订日期: 2024年6月15日	不锈钢+墙布	完工
2	广州福兴房地产开发有限公司	广州市洗村项目融资区305地块住宅前期(标段一)精装修工程	住宅	2470万元	合同签订日期: 2026年4月15日	不锈钢+墙布	在建
3	佛山市南海区大沥镇利创天瓚地产发展有限公司	佛山市保利天瓚项目A地块6杨290户型及公区精装修工程	住宅	1431万元	合同签订日期: 2025年4月25日	木饰面+不锈钢+墙布	完工
4	广州置本产业运营管理有限公司	广州树根互联大厦125塔楼31F西北向(MKD)样板房装修工程	住宅	439万元	合同签订日期: 2025年2月15日	不锈钢+墙布+扞布	完工
5	中海保利达地产(佛山)有限公司	中海天誉府项目首开区精装修工程	住宅	228万元	合同签订日期: 2023年7月15日	不锈钢+墙布	完工

第一部分 协议书

甲方（发包人）：广州保鸿置业有限公司

乙方（承包人）：深圳市朋云装饰工程有限公司

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》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本房屋建筑修缮及装修工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1、工程名称：广州市天河区临江大道项目首开标段精装修工程

2、工程地点：广州市天河区临江大道北侧 AT080722 地块项目

3、工程内容：广州市天河区临江大道项目首开标段室内精装修工程，施工范围面积约 3000 平方，分为首层室内面积约 2500 平方及夹层室内面积约 500 平方。具体施工内容：（1）

会所装修工程及相关配套专业工程；详见《精装修工程招标界面划分表》。

二、工程承包范围及方式

1、承包范围：施工范围面积约 3000 平方，分为首层室内面积约 2500 平方及夹层室内面积约 500 平方。界面划分详见附件 18；

2、承包方式：采取包工、包料（除甲方负责直接供货的材料）、包质量、包工期、包安全、包文明施工、包检验检测、包验收，包成品保护、包赶工措施、包冬季施工措施、包材料运输及甲供材的二次搬运、包保洁以及包括节能验收相关检测（如照度检测等）等承包方式。

3、施工标准：装饰工程施工及竣工验收中应遵循国家或行业颁布的现行相关规程、规范，主要有：（1）《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2018；（2）《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013；（3）《高级建筑装饰工程质量检验评定标准》

DBJ01-27-96; (4)《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2020; (5)《建筑地面工程施工质量验收规范》GB50209-2010; (6)《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2011; (7)《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002; (8)《室内装饰装修材料人造板及其制品甲醛释放限量》GB18580-2001; (9)《室内装饰装修材料溶剂型木器涂料中有害物质限量》GB18581-2009; (10)《室内装饰装修材料内墙涂料中有害物质限量》GB18582-2008; (11)《室内装饰装修材料胶粘剂中有害物质限量》GB18583-2008; (12)《室内装饰装修材料木家具中有害物质限量》GB18584-2001; (13)《建筑材料放射性核素限量》GB6566-2010; (14)《关于实施室内装饰装修材料有害物质限量10项强制性国家标准的通知》(国质检标函【2002】392号)。

其他约定的施工标准：确保一次验收合格，质量达到优良

三、合同工期

合同工期总日历天数：117日历天

暂定开工日期：以甲方书面通知为准；竣工日期：以甲方书面通知为准。实际开工日期以甲方发出的开工令为准，竣工日期按合同工期推算。

四、质量标准

质量标准的评定以国家或行业的质量检验评定标准为依据。乙方应当严格按照图纸、设计文件和设计说明以及相关施工技术规范 and 操作规程进行施工，按国家和本地区规定做好试件和材料的试验，确保工程质量。

其他约定的工程质量标准：与招标须知一致

五、合同价款

本合同附件的清单价格、条款中未特别说明的金额或价款均为现金支付的价格；

5.1 采取现金支付的固定总价（含税价）：人民币(大写)：叁仟玖佰伍拾玖万柒仟玖佰肆拾伍元玖角贰分，小写：39,597,945.92；税额：人民币(大写)：叁佰贰拾陆万玖仟伍佰伍拾伍元壹角柒分，小写：3,269,555.17；不含税价：人民币(大写)：叁仟陆佰叁拾贰万捌仟叁佰玖拾元柒角伍分，小写：36,328,390.75元。上述工程款不包括甲方负责直接供货的材料、设备费用。如无特别指明，本合同所涉及的货币单位均为人民币元。

现金支付价为非现金支付价给予95折优惠后的价格。

5.2 采取非现金支付（定义见 5.3）的暂定总价（含税价）：人民币(大写)：肆仟壹佰陆拾捌万贰仟零肆拾捌元叁角肆分，小写：41,682,048.34；税额：人民币(大写)：叁佰肆拾肆万壹仟陆佰叁拾柒元零角贰分，小写：3,441,637.02；不含税价：人民币(大写)：叁仟捌佰贰拾肆万零肆佰壹拾壹元叁角贰分，小写：38,240,411.32。上述工程款不包括甲方负责直接供货的材料、设备费用。如无特别指明，本合同所涉及的货币单位均为人民币元。

5.3. 双方同意，甲方有权选择非现金支付或现金支付方式进行合同价款支付，采取非现金支付的情况下，最长账期不超过一年。为免歧义，非现金支付方式指包括但不限于商业承兑汇票、供应链保理、代付款、信用证等有账期的合同价款支付方式。若甲方选择非现金方式支付，在实际结算时，甲方有权按照所选择的具体非现金支付形式、实际账期等与付款方式选择相关的变动因素调整第 5.2 款所述之非现金支付合同总价（“账期因素调整”），尽管有前述约定，基于账期因素调整后的非现金支付合同结算总价不应低于第 5.1 款所述之现金支付合同总价，但若因同时适用【合同】项下约定的其他合同总价变动因素而导致调整后的非现金支付合同结算总价低于第 5.1 款所述之现金支付合同总价的，不受此限制。

5.4. 乙方承诺不得将本协议以及各相关分包合同以任何方式进行融资（包括但不限于担保、抵押、质押），否则甲方有权向乙方收取涉及金额的 5%，作为违约金，并取消乙方日后合作资格。

六、定义

本合同中有关词语含义与本合同第二部分《合同条款》分别赋予它们的定义相同。

七、承诺

1、乙方向甲方承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

2、甲方向乙方承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应支付的款项。

八、合同生效与终止

1、合同订立时间：2025-6

2、双方约定本合同自双方签字盖章之日起生效。

3、甲方、乙方完成包括工程移交与竣工验收结算、保修期满、乙方解决全部保修问题等合同全部义务后，本合同即告终止。

4、合同的权利义务终止后，甲乙双方应当遵循诚实信用原则，履行通知、协助、保密等义务。

九、其他约定

∕

(此页

甲方
广州
地址
广州

法定
签字
经办

联系
电子
传真

开户
西
银行
360

税号
914

保科发展控股
(此页无合同正文)

保科发展控股

保科发展控股

保科发展控股

保科发展控股

保科发展控股

保科发展控股


甲方(盖章):
广州保鸿置业有限公司
地址:
广州市天河区黄埔大道中 280 号三层

保科发展控股

保科发展控股

乙方(盖章):
深圳市朋云装饰工程有限公司
地址:
深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路
126 号卓越梅林中心广场(南区)卓悦汇
41706

保科发展控股

法定代表人:
签约代表(签字):


经办人: 周鹏

联系电话: 13928425990


电子邮件: /

传真: /

开户行: 中国工商银行股份有限公司广州西华路支行

银行账号:
3602004509201591459

税务登记号:
91440106MA9YFBPX5N

法定代表人:
签约代表(签字):


经办人: 陈永萍

联系电话: 15507397876

电子邮件: 764013328@qq.com

传真: /

开户行: 中国建设银行股份有限公司深圳益田支行

银行账号:
4420101090005252414

税务登记号:
91440300349777840W

保科发展控股

保科发展控股

保科发展控股

中标通知书

深圳市朋云装饰工程有限公司：

经我司招投标评审，确定广州市天河区临江大道项目首开标段装修工程由贵司中标，暂定签约金额为币 39,597,945.92 元。希望贵司遵照招标文件的要求及招标结果，积极配合，与我司共同完成此项目。

请贵司在收到中标通知书 2 天内与我司联系，确保按时签订广州市天河区临江大道项目首开标段装修工程合作协议，否则我司将按招标文件的规定取消贵司的中标资格，并保留依法追究贵司相应经济与法律责任的权利。



2025 年 5 月 28 日

2. 广州市天河区洗村项目融资区305地块前期装饰装修工程

**广州市洗村项目融资区305
地块住宅前期(标段一)
精装修工程承包合同**

**上
册**



第一部分：合同协议书

甲方（发包方）：广州福兴房地产开发有限公司

乙方（承包方）：深圳市朋云装饰工程有限公司

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》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本房屋建筑修缮及装修工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

1.1 工程名称：广州市洗村项目融资区 305 地块住宅前期（标段一）精装修工程

1.2 工程地点：广州市天河区洗村

1.3 工程内容：洗村融资区 305 地块住宅前期（标段一）范围精装修工程

二、工程承包范围及方式

2.1 承包范围：

（1）住宅前期（标段一）范围装修工程，含隔墙、强弱电、给排水、智能化、智能家居系统、UPS 系统、智能调光照明（电箱及进出线）、空调、电梯、电梯轿厢装修、新风系统、影音设备、门窗、洁具、灯具、DFC 模型深化、信号覆盖系统等所有甲方下发图纸所包含的内容，不含四层公区过道装修工程；（2）住宅样板房（270A 户型）装修工程，含隔墙、强弱电、给排水、空调、新风系统、智能化、智能家居系统、门窗、洁具、灯具、厨具、DFC 模型深化、等所有甲方下发图纸所包含的内容。详见招标须知《精装修工程招标概述表》。（3）信号覆盖系统的设计、包工包料施工及引进电信、移动及联通等运营商开通信号也包含在本次招标范围内，确保各楼层手机信号正常。具体范围详见招标图纸。界面划分详见附件。

2.2 承包方式：

采取包工、包料（除甲方负责直接供货的材料）、包质量、包工期、包安全、包文明施工、包检验检测、包验收，包成品保护、包赶工措施、包冬季施工措施、

包材料运输及甲供材的二次搬运、包保洁以及/等承包方式。

2.3 施工标准：

装饰工程施工及竣工验收中应遵循国家或行业颁布的现行相关规程、规范，主要有：

- (1) 《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2018；
- (2) 《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2023；
- (3) 《高级建筑装饰工程质量检验评定标准》DBJ01-27-2003；
- (4) 《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2020；
- (5) 《建筑地面工程施工质量验收规范》GB50209-2021；
- (6) 《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2015；
- (7) 《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002；
- (8) 《室内装饰装修材料人造板及其制品甲醛释放量》GB18580-2025
- (9) 《室内装饰装修材料溶剂型木器涂料中有害物质限量》GB18581-2020；
- (10) 《室内装饰装修材料内墙涂料中有害物质限量》GB18582-2020；
- (11) 《室内装饰装修材料胶粘剂中有害物质限量》GB18583-2008；
- (12) 《室内装饰装修材料木家具中有害物质限量》GB18584-2024；
- (13) 《建筑材料放射性核素限量》GB6566-2010；
- (14) 《关于实施室内装饰装修材料有害物质限量 10 项强制性国家标准的通知》（国质检标函【2002】392 号）。

2.4 其他约定的施工标准： /

三、 合同工期与工期延误

3.1 合同工期

合同工期总日历天数：80天

暂定开工日期：2026 年 4 月 13 日；竣工日期：2026 年 7 月 1 日。实际开工日期

险责任、建安税金等所有直接、间接费等费用。

- (2) 所有材料、设备均由乙方负责送检，所需费用乙方负责。
- (3) 在报建、施工及验收过程中，涉及装修方面的与地方部门发生的关于报建、施工许可、产品准用及竣工验收等相关费用及相关协调由乙方负责。

10.4 工程变更及合同外工程产生的费用，按以下方式结算：

- (1) 合同中已有适用于变更工程的价格，按合同已有的价格变更合同价款；
- (2) 合同中只有类似于变更工程的价格，可以参照类似价格变更合同价款；
- (3) 合同中没有适用于或类似于变更工程的价格，详见合同清单约定；合同清单若无约定，则由乙方提出，并经甲方审核同意后执行；
- (4) 其他方式：/

10.5 采取现金支付的固定总价金额（含税价）：人民币（大写）：贰仟肆佰柒拾万零贰仟柒佰零壹元捌角捌分，小写：24,702,701.88元。其中，税额：人民币（大写）：贰佰零叁万玖仟陆佰柒拾贰元陆角叁分，小写：2,039,672.63元；不含税价：人民币（大写）：贰仟贰佰陆拾陆万叁仟零贰拾玖元贰角伍分，小写：22,663,029.25元。上述工程款不包括甲方负责直接供货的材料、设备。

现金支付价为非现金支付价给予一定优惠后的价格。

10.6 采取非现金支付（定义见 10.7）的暂定总价（含税价）：人民币（大写）：贰仟陆佰万零贰仟捌佰肆拾肆元零捌分，小写：26,002,844.08元。其中，税额：人民币（大写）：贰佰壹拾肆万柒仟零贰拾叁元捌角贰分，小写：2,147,023.823元；不含税价：人民币（大写）：贰仟叁佰捌拾伍万伍仟捌佰贰拾元贰角陆分，小写：23,855,820.26元。上述工程款不包括甲方负责直接供货的材料、设备费用。如无特别指明，本合同所涉及的货币单位均为人民币元。

10.7 双方同意，甲方有权选择非现金支付或现金支付方式进行合同价款支付，采取非现金支付的情况下，最长付款周期不超过一年。为免歧义，非现金支付方式指包括但不限于商业承兑汇票、供应链保理、代付款、信用证等有付款周期的合同价款支付方式。若甲方选择非现金方式支付，在实际结算时，甲方有权按照所选择的具体非现金支付形式、实际付款周期等与付款方式选择相关的变动因素调整第

(本页为合同签署页)

甲方 (盖章):

广州福兴房地产开发有限公司

地址:

广州市天河区金穗路 72 号 201 房

法定代表人:

签约代表(签字):

经办人: 赖今晖

联系电话: 18217738368

传真: /

开户行: /

银行账号:

/

签约日期: 2026-4

乙方 (盖章):

深圳市朋云装饰工程有限公司

地址:

深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 126 号

卓越梅林中心广场 (南区) 卓悦汇 A1706

法定代表人:

签约代表(签字):

经办人: 曹建成

联系电话: 13343431898

传真: /

开户行: 中国建设银行股份有限公司深圳

红树湾支行

银行账号:

44201010900052524414

签约日期: 2026-4

中标通知书

深圳市朋云装饰工程有限公司:

经我司招投标评审,确定广州市天河区洗村项目融资区 305 地块前期装修工程由贵司中标,中标总金额为 24,702,701.88 元,希望贵司遵照招标文件的要求及招标结果,积极配合,与我司共同完成此项目。

请贵司在收到中标通知书 2 天内与我司联系,确保按时签订广州市天河区洗村项目融资区 305 地块前期装修工程合作协议,否则我司将按招标文件的规定取消贵司的中标资格,并保留依法追究贵司相应经济与法律责任的权利。

广州福兴房地产开发有限公司

2026 年 4 月 13 日



3. 广东省佛山市保利天璚项目A地块6栋290户型及公区精装修工程

QG-2024-Polj-Version

佛山市保利天璚项目A地块6栋290户型 及公区 精装修工程承包合同

工程名称：佛山市保利天璚项目A地块6栋290户型
及公区精装修工程

工程地点：佛山市南海区大沥镇佛山水道以北、陆边涌西侧

甲方（发包人）：佛山市南海区大沥镇利创天璚地
产发展有限公司

乙方（承包人）：深圳市朋云装饰工程有限公司

合同编号：佛山市南海区大沥镇南海之眼4-D、
5-A地块-工程施工类-精装工程类-2025-0029

第一部分 协议书

甲方（发包人）：佛山市南海区大沥镇利创天瓚地产发展有限公司

乙方（承包人）：深圳市朋云装饰工程有限公司

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》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本房屋建筑修缮及装修工程施工事项协商一致，订立本合同。

一、工程概况

- 1、工程名称：佛山市保利天瓚项目A地块6栋290户型及公区精装修工程
- 2、工程地点：佛山市南海区大沥镇佛山水道以北、陆边涌西侧
- 3、工程内容：6栋290户型及公区精装修工程

二、工程承包范围及方式

1、承包范围：6栋标准层公区及样板房、6/7栋首层大堂、架空层。界面划分详见附件18：

2、承包方式：采取包工、包料（除甲方负责直接供货的材料）、包质量、包工期、包安全、包文明施工、包检验检测、包验收，包成品保护、包赶工措施、包冬季施工措施、包材料运输及甲供材的二次搬运、包保洁以及 等承包方式。

3、施工标准：装饰工程施工及竣工验收中应遵循国家或行业颁布的现行相关规程、规范，主要有：(1)《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2018；(2)《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300-2013；(3)《高级建筑装饰工程质量检验评定标准》DBJ01-27-96；(4)《民用建筑工程室内环境污染控制规范》GB50325-2020；(5)《建筑地面工程施工质量验收规范》GB50209-2010；(6)《建筑电气工程施工质量验收规范》GB50303-2011；(7)《建筑给水排水及采暖工程施工质量验收规范》GB50242-2002；(8)《室内装饰装修材料人造板及其制品甲醛释放限量》GB18580-2001；(9)《室内装饰装修材料溶剂型木器涂料中有害物质限量》GB18581-2009；(10)《室内装饰装修材料内墙涂料中有害物质限量》GB18582-2008；(11)《室内装饰装修材料胶粘剂中有害物质限

量》GB18583—2008；(12)《室内装饰装修材料木家具中有害物质限量》GB18584—2001；
(13)《建筑材料放射性核素限量》GB6566-2010；(14)《关于实施室内装饰装修材料有害物质限量10项强制性国家标准的通知》(国质检标函【2002】392号)。

其他约定的施工标准：/

三、合同工期

合同工期总日历天数：60

暂定开工日期：2025/4/26；竣工日期：2025/6/24。实际开工日期以甲方发出的开工令为准，竣工日期按合同工期推算。

四、质量标准

质量标准的评定以国家或行业的质量检验评定标准为依据。乙方应当严格按照图纸、设计文件和设计说明以及相关施工技术规范和操作规程进行施工，按国家和本地区规定做好试件和材料的试验，确保工程质量。

其他约定的工程质量标准：/

五、合同价款

本合同附件的清单价格、条款中未特别说明的金额或价款均为现金支付的价格；

5.1 采取现金支付的固定总价(含税价)：人民币(大写)：壹仟肆佰叁拾壹万柒仟贰佰壹拾玖元捌角叁分，小写：14,317,219.83元；税额：人民币(大写)：壹佰壹拾捌万贰仟壹佰伍拾伍元柒角柒分，小写：1,182,155.77元；不含税价：人民币(大写)：壹仟叁佰壹拾叁万伍仟零陆拾肆元零角陆分，小写：13,135,064.06元。上述工程款不包括甲方负责直接供货的材料、设备费用。如无特别指明，本合同所涉及的货币单位均为人民币元。

现金支付价为非现金支付价给予95折优惠后的价格。

5.2 采取非现金支付(定义见5.3)的暂定总价(含税价)：人民币(大写)：壹仟伍佰零柒万零柒佰伍拾柒元柒角壹分，小写：15,070,757.71元；税额：人民币(大写)：壹佰贰拾肆万肆仟叁佰柒拾肆元肆角玖分，小写：1,244,374.49元；不含税价：人民币(大写)：

壹仟叁佰捌拾贰万陆仟叁佰捌拾叁元贰角贰分，小写：13,826,383.22元。上述工程款不包括甲方负责直接供货的材料、设备费用。如无特别指明，本合同所涉及的货币单位均为人民币元。

5.3 双方同意，甲方有权选择非现金支付或现金支付方式进行合同价款支付，采取非现金支付的情况下，最长账期不超过一年。为免歧义，非现金支付方式指包括但不限于商业承兑汇票、供应链保理、代付款、信用证等有账期的合同价款支付方式。若甲方选择非现金方式支付，在实际结算时，甲方有权按照所选择的具体非现金支付形式、实际账期等与付款方式选择相关的变动因素调整第5.2款所述之非现金支付合同总价（“账期因素调整”），尽管有前述约定，基于账期因素调整后的非现金支付合同结算总价不应低于第5.1款所述之现金支付合同总价，但若因同时适用【合同】项下约定的其他合同总价变动因素而导致调整后的非现金支付合同结算总价低于第5.1款所述之现金支付合同总价的，不受此限制。

5.4 乙方承诺不得将本协议以及各相关分包合同以任何方式进行融资（包括但不限于担保、抵押、质押），否则甲方有权向乙方收取该金额的5%，作为违约金，并取消乙方日后合作资格。

六、定义

本合同中有关词语含义与本合同第二部分《合同条款》分别赋予它们的定义相同。

七、承诺

- 1、乙方向甲方承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。
- 2、甲方向乙方承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应支付的款项。

八、合同生效与终止

(此页无合同正文)

甲方(盖章):

佛山市南海区大沥镇利创天瓚地产
发展有限公司

地址:

佛山市南海区桂城街道红湖西路 20 号保利洲
际酒店 14 楼

法定代表人:

签约代表(签字):

经办人: 雷辉、王惜贤

联系电话: 0757-81066000

电子邮件:

传真:

开户行:

银行账号:

税务登记号:

91440605MAD6TMK60C

乙方(盖章):

深圳市朋云装饰工程有限公司

地址:

广东省深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路
126 号卓越梅林中心广场(南区)卓悦汇 A1706
室

法定代表人: 伍鹏云

签约代表(签字):

经办人: 黄小文

联系电话: 18975427001

电子邮件: 502692358@qq.com

传真: 0755-83939480

开户行: 中国建设银行深圳益田支行

银行账号:

44201010900052524414

税务登记号:

91440300349777840W

中标通知书

深圳市朋云装饰工程有限公司:

经我司招投标评审,确定佛山市保利天璿项目A地块6栋290户型及公区精装修工程由贵司中标,希望贵司遵照招标文件的要求及中标结果,积极配合,与我司共同完成此项目。

请贵司在收到中标通知书后2天内与我司联系,确保及时签订《招标文件中的佛山市保利天璿项目A地块6栋290户型及公区精装修工程》(简称“合同”)。

本中标通知书送达之日起30日内,贵司无正当理由不与我司签订合同,或在签订合同时向我司提出中标内容以外的条件,我司有权取消贵司中标资格,并没收贵司投标保证金,如我司因此遭受损失的,我司保留依法追究贵司相应经济与法律责任的权利。

本中标通知书不作为贵司进场施工的依据,开工时间以我司签发的《进场通知单》为准。

佛山市南海区大沥镇利创天璿地产发展有限公司

有限公司 白



附表二

佛山市保利天璚项目 A 地块 6 栋 290 户型及公区精装



修工程

工程完工凭证

工程名称	佛山市保利天璚项目 A 地块 6 栋 290 户型及公区精装修工程	工程地点	佛山市南海区大沥镇沥山水道以北、陆边涌西侧
合同编号	佛山市南海区大沥镇南海之眼 4-D、5-A 地块-工程施工类-精装修类-2025-0029	合同名称	佛山市保利天璚项目 A 地块 6 栋 290 户型及公区精装修工程承包合同
移交时间	年 月 日	移交批次	(总批次)
移交范围		移交部位	
验收意见			
建设单位验收意见： <div style="text-align: center;">  项目负责人：  日期： </div>			
联合验收小组成员			
施工单位 (签名/盖章)： 	监理公司 (签名/盖章)： 		
接收公司 (签名/盖章)： 	建设单位 (签名/盖章)： 		

工程竣工验收证明书

项目名称：佛山市保利天璠项目 A 地块 6 栋 290 户型及公区精装修工程

合同名称	佛山市保利天璠项目 A 地块 6 栋 290 户型及公区精装修工程承包合同		
施工单位	深圳朋云装饰工程有限公司		
合同造价	14,317,219.83		
工程开工日期	年 月 日	工程完工日期	年 月 日
移交内容及范围	<p>已完成工程项目：地面工程、隔墙工程、抹灰工程、门窗工程、吊顶工程、饰面板（砖）工程、涂饰工程、细部工程、电气照明等工程已按合同及图纸要求全部完成。</p> <p>以上工程已按合同及相关规范要求全部施工完成，符合验收及使用功能。</p>		
工程交付验收意见			
施工单位	监理单位		
经办人：  负责人： 年 月 日	经办人：  负责人：  佛山保利天璠公馆项目监理部 年 月 日		
建设单位	经办人：  负责人： 年 月 日		
接收公司	经办人：  负责人：  年 月 日		

佛山市保利天璜项目 A 地块 6 栋 290 户型及公区精装修工程

工程联合验收移交表

工程项目:	佛山市保利天璜项目 A 地块 6 栋 290 户型及公区精装修工程		
验收日期:			
施工单位意见:	已完成工程项目: 地面工程、抹灰工程、门窗工程、吊顶工程、饰面工程、玻璃工程、柜体家具工程、涂饰工程、细部工程、电气照明工程、五金安装、智能化设备整改等工程已按合同及图纸要求全部完成。 以上工程已按合同、图纸及相关要求全部施工完成, 质量合格, 满足合同要求, 符合验收及使用功能。 施工单位负责人:		
接收单位意见:	此次为施工单位向开发商移交, 物业仅负责验收, 不承担移交物品所产生的一切责任及费用。 接收单位负责人:	监理单位意见: 同意移交。 监理单位负责人:	
建设单位 (项目部) 意见:	同意接收移交。 建设单位负责人:		
维保相关人员联系名单			
单位	联系人	联系电话	备注
业主		13825581154	
接收单位		1342802513	
施工单位	项目负责人:		
	各专业负责人:		

表格说明:

- 1、验收日期: 所有问题整改完成后的日期, 质保期从此日期起算;
- 2、施工单位意见: 应对验收过程中提出的所有问题 (应以清单形式说明) 逐项进行回复;
- 3、验收过程需施工单位、物业公司、华南公司工程部及工程所属项目部人员参加;
- 4、此表格作为竣工结算的资料之一 (竣工资料未齐全, 不予进行竣工结算办理);
- 5、施工单位维保联系人: 应包括项目维保总负责人及各专业相关维保人员, 人员变更需经建设单位同意;

4. 广州树根互联大厦125塔楼31F西北向（MKD）样板房装修工程

合同编号：G500(519549)20250212-00365 A

广州树根互联大厦 125 塔楼 31F 西北向
(MKD) 样板房装修工程



施
工
合
同



业 主： 广州置本产业运营管理有限公司

承 包 人： 深圳市朋云装饰工程有限公司

日 期： 2025 年 2 月 15 日

签约地点： 湖南省长沙县

广州树根互联大厦 125 塔楼 31F 西北向 (MKD) 样板房装修工程 合同协议书

本合同协议书由以下各方当事人于 2024 年 2 月 15 日于中国湖南省长沙市订立。

广州置本产业运营管理有限公司 (下文简称“业主”), 系一家根据中国法律注册成立的有限责任公司, 其注册地址为中国 广州市海珠区南洲路 183 号 201 室 F49 (仅限办公);

深圳市朋云装饰工程有限公司 (下文简称“承包人”), 系一家根据中国法律注册成立的有限责任公司, 其注册地址为中国 深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 126 号卓越梅林中心广场 (南区) 卓悦汇 A1706。

鉴于:

A、业主 广州置本产业运营管理有限公司 已取得政府批准发展 广州树根互联大厦 项目 (以下简称“本项目”);

B、业主已对 广州树根互联大厦 125 塔楼 31F 西北向 (MKD) 样板房装修工程 (以下简称“本工程”) 进行了招标。

C、承包人完全接受招标文件的规定, 已经提供给业主一份附有全部投标报价的工程量清单和技术标, 并就承包合同总价与业主进行友好协商, 达成一致意见。

现业主及承包人双方依照《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》及有关法律、行政法规、为明确双方的权利、责任和义务, 本着平等、自愿、公平和诚实信用的原则, 双方就 广州树根互联大厦 125 塔楼 31F 西北向 (MKD) 样板房装修工程 施工事项经协商一致, 兹订本立协议 (以下简称“本合同”):

1. 本工程承包范围及内容:

1.1 本工程承包范围及内容包括但不限于:

1.1.1 拆除工程: 包括打凿地面; 拆除与本次装修施工平面图不符的墙体 (如有); 原拆除余留的建筑垃圾及本次拆除所产生的建筑垃圾的清理及外运至政府指定地点 (如有)。

1.2.4 外立面装饰工程和幕墙（铝合金门窗）工程。

1.3 业主以书面通知形式要求增加（或调整）实施合同工程范围的变更内容或增加的工程（包括因设计变更而发生的增加项目），均被视作本工程范围内的工程内容，承包人不得拒绝，且必须在通知规定的合理期限内完成工程内容，而此等增加的工程的计价依本合同的有关约定进行，承包人承诺不会以现场条件不具备或价格未审定等原因为理由停止施工或拒不执行业主指令；当承包人违背此承诺时，业主有权另行委托其他单位完成，并按其他单位实际完成工程造价加 20%管理费从承包人工程款中扣除作为违约金，由此造成的工期延误责任也由承包人承担。

1.4 本工程承包人需负责本工程的装修总承包管理工作，装修总承包管理范围包括本工程承包范围内的室内装修工程及相关分包工程、供货工程、安装工程，以及其它业主指定专业分包工程（如软装供货及安装）等，所涉及费用在措施费中已综合考虑，业主无需另行支付任何费用。

2. 合同总价：

2.1 合同金额：【 A 】

A. 固定总价合同：合同含税总金额人民币大写：**肆佰叁拾玖万叁仟肆佰玖拾玖元贰角** (RMB4,393,499.20 元)，其中，不含增值税合同金额人民币大写：**肆佰零叁万零柒佰叁拾叁元贰角壹分** (RMB4,030,733.21 元)，合同增值税金额人民币大写：**叁拾陆万贰仟柒佰陆拾伍元玖角玖分** (RMB362,765.99 元)，增值税采用【A】计税方式（A、一般计税/B、简易计税）（增值税税率 9%，如遇国家政策统一调整增值税税率，本合同不含税价格保持不变，增值税则按国家税收政策规定的税率调整时间执行最新的税率，含税价按税率调整之后的增值税税额进行相应的调整）。

本合同为经业主与承包人确认的施工图纸范围内总价包干，合同总价包括但不限于：人工费、材料费（含损耗）、深化设计费、机械使用费、管理费、利润、政策性文件规定费用、技术措施费、安全文明施工费、成品保护费、不可预见费、综合费、机械及进退场费、现场运输及转运（含二次转运）、保管及成品保护费、材料（含业主代供应材料）检测检验费用、税金等所有直接费、间接费费用，亦已包含保修期服务费、知识产权费、劳动社保基金、工程开工至竣工验收备案等一切批准、许可手续的费用、必须的加班费、赶工措施费（包括因工期紧张，乙方需考虑全天候施工的措施费，不得因天气原因而停止施工，不可抗力除外）、保险、利润、国家及地方政府各种税收及收费（包括可能的变更和浮动）、不可预期的市场价格的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策发生改变等承包人完成本合同义务所需全部费用，以及包施工、包工期、包质量、包安全、包测试、包

证金，如承包人缴纳的安全文明保证金不足以抵扣安全文明罚款时，承包人单位须一次性补齐；否则，业主有权在任何款项中代扣代缴。单项专业分包合同安全文明施工保证金不应超过该专业分包合同额的 0.5%且总额不超 20000 元；水电费用已含在合同价款内。

2.6 关于工程量清单中工程量的说明：【 A 】

A. 固定总价合同：承包人报价时以图纸、技术要求、合同条款、现场条件、施工组织设计、答疑澄清文件等为依据，已将施工范围内工程量和工程项目充分核实清楚。如无设计图纸变更，工程量清单漏项或合同范围内承包人实际施工工程量比合同附件工程量多时，视为未报价部分已包括在工程量清单的其它项目报价内，业主与承包人双方约定为均不予调整合同价款；承包人实际施工工程量比合同附件工程量少时，业主将予以扣除。承包人需完成合同图纸的二次深化设计工作，并取得业主的认可；深化设计后经业主确认的施工图对比招标图纸的变化，不视为本合同项下的设计变更或签证，无论清单是否反映，该等差异均已在报价中予以考虑。对施工图纸的局部深化设计及完善不取费，经深化或完善后的做法和深化设计须经业主确认后方可实施。施工过程中承包人因图纸理解错误所引起的费用增加，业主一律不承担，由承包人自行承担，不得视为工程变更或洽商。

B. 固定单价合同：固定单价合同中，无论最终确定的工程量与原暂定数量存在任何差别，合同工期及合同单价均不会做任何调整。

2.7 合同价款内容还包含招标答疑、合同签订前各方关于合同条件及合同价格谈判内容，具体详本合同附件。

2.8 履约担保：本工程承包人须在和业主签订本工程合同后的 14 天内，向业主提交履约担保，履约担保方式分支付履约保证金或履约保函，所需的费用由承包人自行负责。履约担保金额为合同固定总价的 10%。承包人选择以下【B】方式提供履约担保。

A. 采用履约保证金方式，按业主指定的银行账号汇入。

账户名称：广州置本产业运营管理有限公司

纳税人识别号：91440101MA5AU4WY1D

开户行：中国建设银行股份有限公司广州琶洲创新支行

银行账号：44050111278200000139

地址：广州市海珠区南洲路 183 号 201 室 F49（仅限办公）

电话：020-31954809

B. 采用履约保函方式：履约保函性质为见索即付；履约保函开具机构，应为符合业主要求的大型股份制银行（含三湘银行及三一融资担保有限公司）。

本合同各方已详读、完全理解并一致同意本合同全部条款，以下签章作实：

业主：广州置本产业运营管理有限公司（盖章）
税号：91440101MA5AU4WY1D



承包人：深圳市朋云装饰工程有限公司（盖章）
税号：91440300349777840W



签署日期：2025 年 2 月 15 日

装饰

合同

运

合同

三一集团管理制度	基建项目内部竣工验收管理制度				
ZD/JJ (ZS) 006-2020	版本	V8	实施日期	2021年1月1日	第7页/共15页

附件 1:

工程竣工验收报告

(建筑工程)

工程名称: 广州树根互联大厦 125 塔楼 31F 西北向 (MKD) 样板房
装修工程

验收日期: 2026 年 1 月 27 日

建设单位(盖章): 广州置本产业运营管理有限公司

三一集团管理制度		基建项目内部竣工验收管理制度			
ZD/JJ(ZS) 006-2020	版本	V8	实施日期	2021年1月1日	第6页/共14页

填写说明

- 1、工程竣工验收报告由施工单位负责填写。
- 2、填写要求内容认真，语言简练，字迹清楚。
- 4、工程竣工验收报告一式三份，项目部公司、施工单位、相关单位各持一份。


基建工程竣工验收报告（内部表）

项目名称	广州树根互联大厦 125 塔楼 31F 西北向 (MKD) 样板房装修工程	投资规模	4393499.20 元
项目地点	广州树根互联大厦 125 塔楼 31F	验收时间	2021年1月27日
工程概况	31F 西北向 (MKD) 样板房室内 430 户型		
验收内容	建筑装饰装修工程、建筑给水排水及供暖、建筑电气、通风与空调、自动喷水灭火系统		
施工单位验收意见	预验收问题已整改，自检合格		
监理公司验收意见	除用顶外，同意验收		
项目公司验收意见	1. 入户门油漆不纳入验收 2. 西厨透光石不纳入验收 3. 客厅木地板与石材铜条不纳入验收 4. 铜条整改会损坏木地板 11m ² ，木地板 11m ² 5. 卫生间两个 0.24m ² 空鼓，不予支付 (需对纹报)		
需求部门	 李  华俊新		
项目总经理	 李 2021.2.2		
领导审批			
事业部或职能总部一级部门负责人 (或授权领导)			

三一集团管理制度		基建项目内部竣工验收管理制度			
ZD/JJ (ZS) 006-2020	版本	V8	实施日期	2021年1月1日	第6页/共14页

附件 2:

项目交接表

项 目 名 称	广州树根互联大厦 125 塔楼 31F 西北向 (MKD) 样板房装修工程	投 资 规 模	4393499.20 元
项 目 地 点	广州树根互联大厦 125 塔楼 31F	验 收 时 间	2026 年 1 月 26 日
工 程 概 况	31F 西北向 (MKD) 样板房室内 430 户型		
交 接 内 容	31F 西北向 (MKD) 样板房室内 430 户型装修、电气、给排水、通风与空调、消防		
交 付 部 门 见 意	已完成合同内施工内容及签证内容, 预验收问题已完成整改, 自检合格		
	交付人 (工程经理): 		
接 收 部 门 见 意	项目总经理: 		
	接收人 (使用部门):		
备 注	接收部门负责人:		

5. 中海山语湖天誉府项目首开区精装修工程

正本

中海山语湖天誉府项目
首开区精装修工程

合同文件

发 包 人：中海保利达地产（佛山）有限公司

分 包 人：深圳市朋云装饰工程有限公司

2023年7月

合同编号：

合同协议书

本合同由

发 包 人：中海保利达地产（佛山）有限公司

承 包 人：深圳市朋云装饰工程有限公司

于 2023 年 8 月在佛山签订。

鉴于：

1. 发包人愿将名称为中海天誉府项目首开区精装修工程交由承包人实施，并已接受了承包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付以及修复其中任何的缺陷并完成竣工备案及验收所收取的下列报酬金额。
2. 承包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与发包人及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满竣工。
3. 若承包人为中海企业发展集团有限公司战略合作商，且本合同为双方签署的《中海企业发展集团有限公司战略合作框架协议》（以下简称“战略协议”）战略协议期内新中标合同或战略协议约定范围内的在施合同，则战略协议适用于本合同。

兹订立协议如下：

1 工程概况

- 1.1 工程名称：中海天誉府项目首开区精装修工程
- 1.2 工程地点：佛山市南海区里水
- 1.3 工程内容：首开区装修工程。
- 1.4 工程承包范围：具体承包范围详见附件《承包范围》。

2 工程价款

- 2.1 计价方式：本合同为 固定总价合同 固定单价合同。
- 2.2 合同价款：本工程合同含税总价为人民币(大写)贰佰贰拾捌万壹仟陆佰贰拾柒元肆角叁分(¥2,281,627.43)，其中不含税总价为人民币(大写)贰佰零玖万叁仟贰佰叁拾陆元壹角柒分(¥2,093,236.17)，增值税税金为人民币(大写)壹拾捌万捌仟叁佰玖拾壹元贰角陆分(¥188,391.26)，适用税率为 9%。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。
 本合同总价包干 本合同总价由包干部分总价以及暂定工程部分总价组成，其中包干总价为人民币(大写)贰佰贰拾捌万壹仟陆佰贰拾柒元肆角叁分(¥2,281,627.43)，暂定工程

金额为人民币(大写) 零元 (¥ 0.00)。除钢筋材料价格和混凝土材料价格外,任何项目单价均为包干,材料调差详见调差办法。单价视为已包含了所有人工费、材料费、机械费、工具费、检测试验费、施工管理费、公司管理费、保险、规费、利润、国家及地方政府税收及收费,预期的市场价格的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策的改变引起的费用;在限定的工期内完成施工项目及整项工程并达到合同规定的质量标准所需要的费用;隐含的为完成该项目而必须发生的费用。承包人确认上述单价不会因人工、物价、费率或汇率之升降或任何调价文件之要求而调整,该单价将作为日后计算变更工程的计算依据。如合同中没有适用或类似于变更工程的单价,由双方根据当时的市场价格协商确定。若因国家政策原因导致增值税率调整,应根据最新的税率对未支付合同价款进行调整,最终适用税率以国家政策公布的适用税率为准,调整后含税价格=原合同含税价格/(1+原合同增值税率) * (1+调整后增值税率)。

2.3 未经发包人书面同意,承包人不得以任何形式将本合同项下权利(包括但不限于工程款债权)全部或部分转让给第三人,或者以本合同项下权利向第三方提供担保;如承包人违约转让或提供担保,需向发包人支付违约金[本合同总金额的 3%],就本协议承包人应履行的相关义务,受让人需无条件履行,发包人有权依据本协议向受让方进行主张和抗辩;对于该笔违约金,发包人有权从待付工程款中直接扣除而无需通知承包人,或通过兑付保函的形式直接受偿。

3.4

3.5

3.6

3 付款方法

3.1 分包人在签订合同前向发包人提供合同总金额 0% 的履约保函,或者缴纳人民币 / 万元的履约保证金,提供的保函或保证金的存续期截止日须约定至合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成完工验收之日。

3.7

3.2 本工程预付款为合同总金额的 20 %,在合同签订后且承包人提供银行开具的预付款保函后支付,该预付款将在第 1—2 次付款中等额扣回。

3.8

3.3 进度款支付频率:本工程选用 A 类付款:

3.9

A类—按节点付款

承包人在完成相应节点工程且达到合同约定的质量标准后,提交付款申请书(含相关节点工期及质量标准证明材料)交发包人审批。对于1个月中完成多个付款节点的,应将多个付款节点合并进行申请,两次付款申请的间隔期未达到1个月时,应延至下一节点完成后一并申请支付。相关节点对应合同金额详见附表。

期数	节点工程内容	最迟完成时间	对应合同金额		
			实体工程	开办费	合计
1	样板房天花、背景墙造型,油漆,墙地砖铺贴完成	2023/7/30	497,242.06	197,798.75	695,040.80
2	展示范围全部硬装完成,保洁完成,达到开放条件	2023/8/31	1,409,385.37	177,201.25	1,586,586.63
合计			1,906,627.43	375,000.00	2,281,627.43

3.10

3.11若

签署页:

发包人: 中海保利达地产(佛山)有限公司
(盖章)



法定代表人(负责人)或授权代表

(签字):

郭良栋

姓名与职位(打印): 郭良栋/总经理

承包人: 深圳市朋云装饰工程有限公司
(盖章)



法定代表人(负责人)或授权代表

(签字):

伍鹏云

姓名与职位(打印): 伍鹏云/总经理

地址: 广东省佛山市南海区里水镇和顺美景大道

组织机构代码证号:

91440605794666153E

地址: 深圳市福田区梅林街道梅都社
区中康路 126 号卓越梅林中心广场(南
区)卓悦汇 A1706

统一社会信用代码:

9144030034977840W

邮编: 518049

联系人: 陈永荏

电话: 15507597876

Email: 764013328@qq.com

*授权委托书附后(如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书)。

本
发
承
于
鉴
1.
2.
3.
兹
1
1.1
1.2
1.3
1.4
2
2.1
2.2
(
(
区
位



SYH/CB2/2023/026

开工令

致：深圳市朋云装饰工程有限公司

贵司承接的山语湖天誉府项目首开区精装修工程，现场已具备施工条件，请贵司立即组织人员、材料、机械设备进场开始施工，工期从2023年7月18日起算。

请贵司妥善组织，合理安排，在合同约定工期之前提前完成相应的施工任务。

此令，顺祝业安！

中海保利达地产（佛山）有限公司

山语湖项目部 唐利凯 工程经理

二〇二三年七月十八日



 **中海地产**

始创于1979·共创美好生活

中标通知书

深圳市朋云装饰工程有限公司：

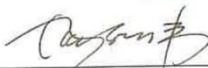
经过慎重研究，决定接受你公司最后一次报价，人民币贰佰贰拾捌万壹仟陆佰贰拾柒元肆角叁分(¥2,281,627.43)，成为中海天誉府项目首开区精装修工程中标人，特此确认！

本合同中任何项目单价均为包干，除按分包合同文件的规定作出调整后，不会因为人工费、货物价格或费率的变动等任何原因而有所调整。

我们认为你公司已清楚知晓中海对品质的执着追求；不允许所谓优化更改材料和设计，认真履约。基于该项目工期紧的要求，希望迅速深化节点，完成样板及试验，着手全方位采购，力争提前进场，以全面配合整体项目的进度需要！

期盼双方合作愉快！


中海地产（佛山）有限公司
合约管理部



杨升伟 副总经理

二〇二三年七月十四日

工程完工申报表

版次: 20240527

序号: 第 页 共 页

项目名称: 中海天誉府项目
中海天誉府项目首开区精
修工程

单位名称: 深圳市朋云装饰工程有限公司

合同名称: 装修工程

合同编号: FUOSYH26/HTG/037

致: 中海保利达地产(佛山)有限公司

我司于 2025 年 1 月 日, 按合同约定完成实体工程及竣工图、竣工资料的移交, 现申报工程完工, 请审核。

申请单位: 深圳市朋云装饰工程有限公司

负责人签章: [Signature]

验收审批意见

监理单位

工程质量状况评价: 合格

项目总监理工程师: [Signature]

项目部

- 1. 按图纸及合同要求完成施工: 是、否
- 2. 质量及工期是否满足要求: 是、否
- 2. 是否存在未施工应扣减内容: 是、否
- 3. 是否仍存在乙方索赔、被代工内容、奖罚款函未下发情况: 是、否
- 4. 是否同意合约管理部推进结算: 是、否

同意完工申报, 完工日期自 2025 年 5 月 12 日起算。

项目工程经理: [Signature] 项目总监: [Signature]

工程部

- 1. 按图纸及合同要求完成施工: 是、否
- 2. 质量及工期是否满足要求: 是、否
- 2. 是否存在未施工应扣减内容: 是、否
- 3. 是否仍存在乙方索赔、被代工内容、奖罚款函未下发情况: 是、否
- 4. 是否同意合约管理部推进结算: 是、否

工程经办人: [Signature] 工程部负责人:

设计部

- 1. 按图纸完成施工: 是、否
- 2. 仍存在未发变更: 是、否
- 3. 完工质量是否满足效果需求: 是、否
- 4. 同意合约管理部推进结算: 是、否

项目设计经理: [Signature] 设计部负责人:

合约部

- 合同约定工程量已全部完工。
- 存在如下未完项: _____

项目合约经理: 合约部负责人:

注: 1、本表一式二份, 审批后由申请单位中海项目部各保存1份。
2、本审批表只证明竣工验收阶段工程质量合乎要求, 若之后发生质量问题, 业主仍有权追究承建商的责任。

分包工程竣工验收申请表

项目名称: 中海天誉府项目
 施工单位: 深圳市朋云装饰工程有限公司 (章) 验收日期: 2025年1月 号

分包工程	山语湖 C6 高层首开区装饰工程	完工日期	2025年1月 号
合同金额	2281627.43元	开工日期	2023年7月18
合同范围内/ 设计指令 取消的工作 内容	(如空位不够填写, 可另附页)		
分包工程 完成程度	<input type="checkbox"/> 全部完成。 <input type="checkbox"/> 阶段完成: _____		
技术资料 审核情况	监理审核日期: _____ 审核结果: <input checked="" type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 正在整改		
项目部 审核意见	该分包工程具备验收条件, 兹定于_____年____月____日____时 组织验收, 请届时派员参加。 工程经理: <u>王泽华</u> 日期: <u>2025.5.12</u> 抄报: 项目主管领导 抄送: 工程管理部/合约管理部/设计管理部 (如有需要) 监理单位 施工单位		
	本分包工程不具备验收条件, 原因如下: 请施工单位于_____天完成整改后再行申请。 工程经理: _____ 日期: _____		

分包工程竣工技术资料审核表

FZ02-07

项目名称: 中海天誉府项目
施工单位: 深圳市朋云装饰工程有限公司 (章) 申请日期: 2025年1月 号


分包工程	山语湖C6高层首开区装饰工程	完工日期	2025年1月 号
送审资料 明细			
监理公司 审核意见	<input checked="" type="checkbox"/> 符合规范要求。 <input type="checkbox"/> 需要整改: 1. 2. 3.		
总监: <u>[Signature]</u>		日期: <u>2025.5.12</u>	
监理单位 (章)			
施工单位签收: <u>[Signature]</u>	日期:		

分包工程竣工证明书

FZ02-01

工程名称	中海天誉府项目		
建设单位	中海保利达地产(佛山)有限公司	开工日期	2023年7月18号
设计单位		竣工日期	2025年1月号
施工单位	深圳市朋云装饰工程有限公司	合同工期	
合同造价	2281627.43元	实际工期	
承建项目名称	实际完成情况		
中海天誉府项目	已完工		
兹证明该项分包工程已通过竣工验收, 保修期自 2025 年 1 月 __ 日起计, 至 2027 年 1 月 __ 日结束。			

中海保利达地产(佛山)有限公司工程管理部



_____年____月____日





使用有效期：2026年05月
13日-2026年11月09日

中华人民共和国二级建造师注册证书

姓名：余斌

性别：男



出生日期：1992-02-24

注册编号：粤2442022202220696

聘用企业：深圳市朋云装饰工程有限公司

注册专业：建筑工程（有效期：2025-10-26至2028-10-26）



个人签名：余斌
签名日期：2026.6.22



广东省
住房和城乡建设厅
执业资格注册专用章
签发日期：2025年10月21日

建筑施工企业项目负责人 安全生产考核合格证书

编号: 粤建安B(2023)0005984

姓名: 余斌

性别: 男

出生年月: 1992年02月24日

企业名称: 深圳市朋云装饰工程有限公司

职务: 项目负责人(项目经理)

初次领证日期: 2023年04月03日

有效期: 2026年03月19日 至 2029年04月02日



发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2026年03月19日



姓名 余斌
性别 男 民族 汉
出生 1992年2月24日
住址 广东省深圳市龙岗区嘉平大街31号龙岭山庄3栋D座611房
公民身份号码 362532199202245317




中华人民共和国
居民身份证




签发机关 深圳市公安局龙岗分局
有效期限 2018.04.10-2038.04.10

普通高等学校

毕业证书



学生 余斌 性别 男，一九九二年二月二十四日生，于二〇一〇年九月至二〇一三年七月在本校 建筑工程管理专业 三年制 专 科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：  校(院)长： 甘筱青

证书编号：118431201306006235 二〇一三年七月十日

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

3.2 提供拟派项目经理近2年由投标人缴纳的社保连续缴交证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：余斌 社保电话号：636042779 身份证号码：362532199202245317 页码：1
 参保单位名称：深圳市朋云装饰工程有限公司 单位编号：20112955 计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险			
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	基数	单位交	个人交
2022	07	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	7778	466.68	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2022	08	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	7778	466.68	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2022	09	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	7778	466.68	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2022	10	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2022	11	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2022	12	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	10.62	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2023	01	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2023	02	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2023	03	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2023	04	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	6.23	2360	16.52	7.08
2023	05	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	7.79	2360	16.52	7.08
2023	06	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	7.79	2360	16.52	7.08
2023	07	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	7.79	2360	16.52	7.08
2023	08	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	7.79	2360	16.52	7.08
2023	09	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	7778	482.24	155.56	1	2360	11.8	2360	7.79	2360	16.52	7.08
2023	10	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2360	7.79	2360	16.52	7.08
2023	11	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2360	7.79	2360	16.52	7.08
2023	12	20112955	2360.0	354.0	188.8	1	6123	367.38	122.46	1	6123	30.62	2360	7.79	2360	16.52	7.08
2024	01	20112955	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	7.79	2360	18.88	4.72
2024	02	20112955	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	7.79	2360	18.88	4.72
2024	03	20112955	3523.0	528.45	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	04	20112955	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	05	20112955	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	06	20112955	3523.0	563.68	281.84	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	15.58	2360	18.88	4.72
2024	07	20112955	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	08	20112955	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	09	20112955	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	10	20112955	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	11	20112955	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2024	12	20112955	4492.0	718.72	359.36	1	6475	323.75	129.5	1	6475	32.38	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2025	01	20112955	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2025	02	20112955	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2360	21.24	2360	18.88	4.72
2025	03	20112955	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	04	20112955	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	05	20112955	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	06	20112955	4492.0	763.64	359.36	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	07	20112955	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	08	20112955	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	09	20112955	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	10	20112955	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	11	20112955	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2025	12	20112955	4775.0	811.75	382.0	1	6733	336.65	134.66	1	6733	33.67	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2026	01	20112955	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2026	02	20112955	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2026	03	20112955	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2026	04	20112955	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	22.68	2520	20.16	5.04
2026	05	20112955	4775.0	811.75	382.0	1	6727	403.62	134.54	1	6727	33.64	2520	22.68	2520	20.16	5.04
合计			27471.8	13603.76				18231.96	6543.4				1222.58			712.08	269.12



备注：
 1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
 网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927ccdb569e99b ）核查，验证码有效期三个月。
 2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。
 3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），
 “6”为统筹医疗保险。
 4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的
 缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
 5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
 6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。
 7. 单位编号对应的单位名称：
 单位编号 20112955 单位名称 深圳市朋云装饰工程有限公司



正本

中海海珠区观雪府项目
1#楼户内及公区装饰工程

合同文件

发 包 人：广州中海盛安房地产开发有限公司

分 包 人：深圳市朋云装饰工程有限公司

2021年12月

编号：CANNZL01/HTG/033

正本

中海海珠区观雲府项目
1#楼户内及公区装饰工程

合同文件

发包人：广州海盛安房地产开发有限公司

分包人：深圳市朋云装饰工程有限公司

2021年12月

编号：CANNZL01/HTG/033

分包合同协议书

本合同由

发 包 人：广州中海盛安房地产开发有限公司

分 包 人：深圳市朋云装饰工程有限公司

于 2021 年 12 月 日在 广州 签订。

鉴于：

1. 发包人愿将名称为中海观雲府项目 1#楼户内及公区装饰工程交由分包人实施，并已接受了分包人提出为进行本工程的施工、竣工、交付以及修复其中任何的缺陷并完成竣工备案及验收所收取的下列报酬金额。
2. 分包人同意按照下文约定的合同文件的要求履行其合同责任和义务，并保证以诚信、敬业和积极的态度与发包人及本工程涉及的任何第三方保持充分有效的合作，进而保证本工程的圆满竣工。
3. 若分包人为有效的中海地产集团有限公司 2021 年度战略合作商，且本合同为双方签署的《中海地产集团有限公司战略合作框架协议》（以下简称“战略协议”）战略协议期内新中标合同或战略协议约定范围内的在施合同，则战略协议约定的权利与义务适用于本合同，其中战略协议“4.1 款预付款保函”、“4.2 款过程付款比例”、“4.3 款额外奖励”具体按本协议“3 付款方法”执行。

兹订立协议如下：

1 工程概况

- 1.1 工程名称：中海观雲府项目 1#楼户内及公区装饰工程
- 1.2 工程地点：广州市海珠区
- 1.3 工程内容：项目可建设用地 18,358 m²，总建筑面积 160,242m²，拟建 3 栋 57 层超高层住宅（3 层地下室）+1 栋 6F 教育配套+商业。
- 1.4 工程承包范围：本次招标范围为中海观雲府项目 1#楼户内及公区装饰工程。包括：1#楼户内及公区的地面、墙面、天花、涂料等装饰工程。工作内容包括按合同规定完成施工图纸、工程规范、工程量清单中所包含的全部精装修、半成品及成品保护、验收、开荒、移交等全部工作内容。具体承包范围详见附件《承包范围》。

2 工程价款

- 2.1 计价方式：本合同为 固定总价合同 固定单价合同。

2.2 合同价款：本工程合同含税总价为人民币 贰仟玖佰玖拾玖万捌仟柒佰贰拾元捌角叁分 (¥29,998,720.83)，其中增值税税金为人民币 贰佰陆拾玖万玖仟捌佰捌拾肆元捌角柒分 (¥ 2,699,884.87)，适用税率为 9%。合同协议书的合同总价和单价均指包含增值税的价格。本合同总价包干本合同总价由包干部分总价以及暂定工程部分总价组成，其中包干总价为人民币 贰仟玖佰玖拾玖万捌仟柒佰贰拾元捌角叁分 (¥29,998,720.83)，暂定工程金额为人民币 零元整 (¥ 0.00)。除钢筋材料价格混凝土材料价格外，任何项目单价均为包干，材料调差详见调差办法。单价视为已包含了所有人工费、材料费、机械费、工具费、检测试验费、施工管理费、公司管理费、保险、规费、利润、国家及地方政府税收及收费，预期的市场价格的涨跌、汇率的变动、国家与地方政府政策的改变引起的费用；在限定的工期内完成施工项目及整项工程并达到合同规定的质量标准所需要的费用；隐含的为完成该项目而必须发生的费用。承包人确认上述单价不会因人工、物价、费率或汇率之升降或任何调价文件之要求而调整，该单价将作为日后计算变更工程的计算依据。如合同中没有适用或类似于变更工程的单价，由双方根据当时的市场价格协商确定。若因国家政策原因导致增值税率调整，应根据最新的税率对未支付合同价款进行调整，最终适用税率以国家政策公布的适用税率为准，调整后含税价格=原合同含税价格/(1+原合同增值税率) * (1+调整后增值税率)。

3 付款方式

3.1 分包人在签订合同前向发包人提供合同总金额 10%的履约保函，或者缴纳人民币同等金额万元的履约保证金，提供的保函或保证金的存续期截止日须约定至合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成完工验收之日。

3.2 本工程预付款为合同总金额的 0%，在合同签订后且分包人提供银行开具的预付款保函后支付，该预付款将在第 1—1 次付款中等额扣回。

3.3 进度款支付频率：本工程选用 A 类付款：

A类—按节点付款

a. 分包人在完成相应节点工程且达到合同约定的质量标准后，提交付款申请书（含相关节点工期及质量标准证明材料）交发包人审批。对于1个月中完成多个付款节点的，应将多个付款节点合并进行申请，两次付款申请的间隔期未达到1个月时，应延至下一节点完成后一并申请支付。相关节点对应合同金额如下（单位：人民币元）：

期数	节点工程内容	最迟完成时间	对应合同金额		
			实体工程	开办费	合计
1	施工样板层完成，墙地砖完成至3层，天花基层完成至7层	2022年2月28日	995,922.95	125,126.68	1,121,049.63
2	墙地砖完成至9层，天花基层完成至15层，封板完成至7层，腻子完成至7层	2022年3月30日	2,007,759.47	226,949.15	2,234,708.62
3	墙地砖完成至15层，天花基层完成至20层，封板至9层，腻子完成至7层	2022年4月30日	1,418,983.01	167,699.78	1,586,682.79

4	墙地砖完成至 25 层,天花基层完成至 30 层,封板至 18 层,腻子完成至 15 层	2022 年 5 月 30 日	2,919,780.68	318,727.07	3,238,507.75
5	墙地砖完成至 35 层,天花基层完成至 40 层,封板完成共 28 层,腻子完成至 25 层	2022 年 7 月 30 日	3,007,908.28	327,595.47	3,335,503.75
6	墙地砖完成至 41 层,天花基层完成至 46 层,封板完成共 34 层,腻子完成至 31 层	2022 年 8 月 30 日	1,795,693.57	205,608.67	2,001,302.24
7	墙地砖完成至 50 层,天花基层完成至 55 层,封板完成共 43 层,腻子完成至 40 层	2022 年 9 月 30 日	2,704,854.60	297,098.77	3,001,953.37
8	墙地砖完成至 57 层,天花基层全部完成,封板完成共 50 层,腻子完成至 47 层	2022 年 10 月 30 日	1,725,953.19	198,590.60	1,924,543.79
9	墙地砖、天花基层、封板及腻子全部完成	2022 年 11 月 30 日	493,547.42	74,571.95	568,119.37
10	底漆全部完成,地下室及大堂天花封板完成,地下室及大堂墙地砖完成	2022 年 12 月 30 日	1,543,234.10	180,203.33	1,723,437.43
11	一遍面漆完成,灯具、开关、面板安装完成	2023 年 3 月 30 日	1,980,974.19	224,253.71	2,205,227.90
12	所有验收前精装内容完成,并完成验收前开荒,完成竣工备案	2023 年 6 月 30 日	1,967,195.19	222,867.11	2,190,062.30
13	验收后施工完成 15 层	2023 年 10 月 30 日	1,141,206.35	139,746.74	1,280,953.09
14	验收后施工完成 25 层	2023 年 11 月 30 日	753,261.40	100,707.32	853,968.72
15	验收后施工完成 35 层	2023 年 12 月 30 日	753,261.40	100,707.32	853,968.72
16	验收后施工完成 45 层	2024 年 2 月 28 日	753,261.40	100,707.32	853,968.72
17	验收后施工全部完成并完成内部查验销项	2024 年 4 月 30 日	908,439.47	116,323.17	1,024,762.64
合计			26,871,236.73	3,127,484.10	29,998,720.83

合同总价中暂定工程金额为 0.00 元,未包含在上述节点对应合同金额中,待实际发生后确认已完合同金额,于最近一次节点付款合并支付。

b. 开办费按实际发生金额计算已完合同金额。

B类—按周期付款

付款周期为1个月，分包人于付款周期中的次月25日提交已完工程的付款申请书交发包人审批。已完工程计算方法如下：

- a. 实体工程按照已完工程量及合同单价计算已完合同金额。
- b. 开办费按照实体工程完成进度计算已完合同金额。
- c. 合同总价中暂定工程金额为 0.00 元，未包含在上述周期对应合同金额中，待实际发生后书面确认，于最近一次付款合并支付。

3.4 进度款支付金额：发包人按照各阶段已完合同价款的 **80%**（若分包人为有效期内的战略合作且本合同在战略协议适用范围内，当分包人选用战略团队承接本工程时，则此比例提升至 **85%**）向分包人支付进度款。

3.5 分包人及指定供应商甲供材发生超供的，超供部分将按照附件《甲供物资管理工作程序》规定计算超供扣款，从最近一期进度款中扣除。

3.6 合同范围内项目首批次集中入伙且完成入伙问题集中整改后，支付至已完合同价款的 **90%**。

3.7 竣工结算价款的支付：

双方达成结算协议且所有工程遗留问题及售后维修问题CRM系统销项率达到**98%**后，支付至结算总价的**100%**，但须扣留结算总价的**5%**和额外**10**万元防水保修金作为保修金。

3.8 结算早于入伙的情况：

若在达到本协议**3.8**条约定的竣工结算支付条件时，本协议**3.7**条约定的集中入伙支付条件尚未达到，则支付至结算总价的**100%**，扣留结算总价的**5%**和额外**10**万元防水保修金作为保修金，同时须额外扣留结算总价的**5%**作为入伙保留金，入伙保留金在达到集中入伙支付条件后支付。

3.9 保修金的支付

保修金按照附件《工程质量保修协议》的约定支付。

3.10 付款程序：

- a. 发包人应在分包人具备合格的付款资料（节点工期证明、质量合格证明、其他扣款及违约事项说明等）及符合发包人要求的发票等资料并审核完成且在分包人正式提交付款申请后在合同规定时间内予以支付。
- b. 发包人付款前，分包人需提供与当期已完合同价款全额对应的（甲供材超供扣款部分可不开发票）满足工程所在地税务机关要求的增值税专用发票，若分包人未开具增值税专用发票或开具的专用发票税率低于本协议第一条约定的税率，导致发包人不能抵扣或少抵扣进项税款的，或分包人开具的增值税专用发票无效，导致发包人被税务机关依法追缴税款以及处以罚款的，分包人须对发包人的一切直接和间接经济损失予以全额补偿。若分包人开具的增值税发票税率高于本协议第一条约定的税率，分包人因此多支付的税金，发包人不予任何补偿。若本工程所在项目采用简易计税模式，则提供增值税发票即可。

3.11 发包人对按合同约定留取的保修金以及未到期合同价款，均无投资及增值义务，该类款

包人

项将按合同约定的时间及方式无息支付。

3.12 若分包人为有效期内的战略合作商且本合同在战略协议适用范围内，发包人可以与本合同含税总价的 5% 作为额外奖励，奖励的审批和支付条件详见双方签署的战略协议。

际发

4 工程工期

战略
此比

4.1 本工程合同工期为 887 个日历天，开工日期自 2021 年 12 月 15 日起计，具体开工时间以发包人书面通知为准，实际竣工日期以合同范围内全部建筑单体竣工验收合格、取得工程竣工验收备案单并完成完工验收之日为准，分包人须根据发包人进度要求进行施工，具体节点工期约定如下：

程序》

关键节点名称	最迟完成时间	备注
进场交底	2021 年 12 月 15 日	
图纸会审	2021 年 12 月 25 日	
材料封样	2021 年 12 月 30 日	
工序样板及施工样板层	2022 年 2 月 28 日	
公区及户内所有湿作业施工完成	2022 年 12 月 30 日	
天花吊顶完成	2022 年 12 月 30 日	
腻子打磨及底漆完成	2023 年 2 月 28 日	
木地板、户内门、入户门安装完成	2023 年 3 月 20 日	
消防验收	2023 年 4 月 30 日	
精装修工程大面完成	2023 年 3 月 30 日	
竣工备案	2023 年 6 月 30 日	
涂饰面修补完成，二遍面漆完成	2024 年 3 月 30 日	2023 年 8 月 30 日确权完成后开始加改建
面板、洁具、五金安装完成	2024 年 3 月 30 日	
开荒保洁及查验销项完成	2024 年 5 月 10 日	
交付评估	2024 年 5 月 20 日	暂定
业主开放日	2024 年 6 月 20 日	暂定
集中交付	2024 年 7 月 20 日	暂定

款的

支

条件

合作伙

及

付

分

值

能

务

予

包

，

款

4.2 本工程工期逾期赔偿约定如下：

4.2.1 消防验收、分户验收、竣工验收、入伙交楼及总工期的逾期，逾期赔偿为每项人民币 100,000 元；若延误时间超过5天的，在上述罚款的基础上，每滞后5天，则追加罚款 100,000 元。

4.2.2 各节点工期逾期，逾期赔偿率为每日历天人民币 1,000 元。

4.2.3 赔偿额由发包人在应付分包人的工程款项中扣除。

4.2.4 在节点工期逾期，但总工期符合要求的情况下，上述节点工期逾期的违约金发包人仍不予免除。

5 工程质量及安全文明施工

5.1 本工程要求质量为 合格。

5.2 本工程质量、安全、满意度目标：

- (1) 交付评估：交付评估成绩不得低于 82（以实际获取红星的分分数线为准）且取得红色中海星；
- (2) 在集团、区域、地区各层级的综合评估检查中，须列全集团受检标段的前 30%，且获得不少于一次红色中海星；
- (3) 交付公共区域观感质量：≥80 分；
- (4) 物业承接查验销项率：入伙前≥98%；
- (5) 集中交付户均问题数：毛坯≤1 条/户，精装≤3 条/户；
- (6) 入伙三个月内的维修指标：销项率≥95%、销项及时率≥95%；
- (7) 入伙三个月至一年内的维修指标：销项率≥98%、销项及时率≥98%；
- (8) 入伙一年内的户均问题数：毛坯≤2 条/户，精装≤6 条/户；
- (9) 入伙一年内户均渗漏数：≤0.10 条/户；
- (10) 材料抽检：100%合格；
- (11) 安全目标：无死亡、无受伤；
- (12) 负面报道、维修群诉：无。

5.3 本工程质量、安全、满意度及评优未达目标相关处罚约定如下：

5.3.1 质量、安全、满意度处罚：

- a. 交付评估：低于合格线 x 分，对总包单位（精装修单位）处以 x*10 万；
- b. 交付公共区域观感质量：低于合格线 x 分，公区精装修单位处以罚款人民币 x*3 万元；
- c. 物业承接查验销项率：责任单位处以 5 千-5 万元不等的罚款；
- d. 入伙三个月内/入伙三个月至一年内的维修指标：低于合格线 x%，第一个月对相关责任单位处以罚款人民币 x*2 万元，第二个月对相关责任单位处以罚款人民币 x*4 万元，第三个月对相关责任单位处以罚款人民币 x*8 万元，依次类推；
- e. 集中交付/入伙一年内的户均问题数：超出的户均问题数，对总包单位（精装修单位）处以每条一千人民币进行罚款；
- f. 材料抽检：对供货单位处以合同额 5% 的罚款，由此造成的一切拆改损失由供货单位承

担；

- g. 安全目标/负面报道及维修群诉：视安全事故情况，对责任单位制定详细的处罚规则；
- h. 因精装单位现场管理不到位，导致与施工现场无关人员在非“工地开放日”进入工地，并将照片等影像资料上传至公共社交或媒体，对我司产生负面影响，发包人有权处以人民币 5 万元/次以上的罚款。

5.3.2 其他罚款详见“专用条款（分包合同条件）附件—工程规范”中说明；

5.3.3 相关罚款由发包人在应付分包人的工程款项中扣除。

5.3.4 奖励金额详见合同附件《广州公司工程管理行为奖罚制度（精装修）》。

6 质量保修

本工程质量保修事宜详见《工程质量保修协议》约定。

7 分包人项目经理及代表

项目经理及相关人员详见附件《分包人人员及联系方式清单》。

上述人员从事的与本工程相关的一切行为分包人予以认可并承担法律责任，上述人员非经发包人书面同意不得擅自变更，否则分包人按每人每次 50,000 元（项目经理）、10,000 元（其他管理人员）向发包人支付违约金。

8 图纸要求

发包人应在工程开工前 5 日历天向分包人提供 2 套图纸。本工程竣工后，分包人应按要求向发包人提供 5 套满足要求的竣工图纸和技术资料。

9 本合同文件由以下几部分组成，各组成部分能够互相解释，互为补充与说明。其组成和解释如下：

- (1) 合同协议书；
- (2) 中标通知书；
- (3) 招投标期间往来文件；
- (4) 分包合同条件；
- (5) 合同专用条款附件（包括：承包范围、开办费、工程规范、工程质量保修协议、廉洁协议书、承包人人及联系方式清单、材料设备供应商货款支付承诺函、施工人工工资支付承诺函等）；
- (6) 合同图纸目录及合同图纸；
- (7) 工程量计算规则及单价说明；
- (8) 工程量清单；
- (9) 其他（包括：工程指令管理工作程序、合同结算管理工作程序、甲供物资管理工作

程序、指定分包合同条件、指定供应商物资采购合同条件等)

如合同文件各部分条款之间不一致,应按上述文件的顺序作优先解释(而在同一文件内有不清楚或矛盾时,以日期较后者作优先解释)。如依照上述文件无法作出合理的、合乎逻辑的解释,在不影响工程进度的情况下,由双方协商解决。协商不成的,按合同规定的争议解决方式处理。

10 发包人认可下列基本信息为增值税开票信息:

企业名称	广州中海盛安房地产开发有限公司
纳税人识别号	91440101MA5D11QM16
地址(营业执照上的注册地址或在主管税务机关备案的地址)	广州市海珠区大干围西侧地块
电话号码	020-87320688
开户行名称(开户许可证上的开户银行,须与主管税务机关备案的开户行一致)	中行锦城大厦支行
银行账户(开户许可证上的银行账号,须与主管税务机关备案的银行账户一致)	652272478157

11 分包人认可下列银行账户信息为收款账户:

开户银行: 中国建设银行股份有限公司深圳益田支行

户 名: 深圳市朋云装饰工程有限公司

开户账号: 44201010900052524414

分包人应对上述账户信息之准确性负责,如上述账户信息变更分包人须立即书面通知发包人并提供变更后的账户信息;任何因账户信息有误或账户信息变更而未及时通知发包人所造成之损失(无论是发包人损失或分包人自己的损失)均由分包人承担全部责任。

12 争议解决方式

本合同签订和履行过程中产生的任何争议,双方应友好协商解决。协商不成的,双方同意向中国国际经济贸易仲裁委员会华南分会申请仲裁。

13 合同生效

本合同自发包人、分包人双方签字并盖章后生效。

14 合同份数

本合同正本一式两份,发包人、分包人各执一份;副本三份,发包人两份,分包人一份,具有同等法律效力。

签署页:

发包人: 广州中海盛安房地产开发有限公司
公司

(盖章)

法定代表人(负责人)或授权代表

(签字):

姓名与职位: 刘显勇 董事长

分包人: 深圳市朋云装饰工程有限公司
司

(盖章)

法定代表人(负责人)或授权代表

(签字):

姓名与职位: 伍鹏云 总经理

地址: 广州市越秀区东风东路 850 号锦
城大厦 25 楼

统一社会信用代码:

91440101MA5D11QM16

地址: 深圳市福田区梅林街道梅都社
区中康路 128 号卓越梅林中心广场(北
区) 3 号楼 1102

统一社会信用代码:

91440300349777840W

邮编: 5018049

联系人: 陈永莊

电话: 15507597876

Email: 15507597876@qq.com

*授权委托书附后(如是法定代表人授权代表签署则须授权委托书)。

表 3：分包工程竣工验收申请表

项目名称：中海观棠府项目

分包单位：深圳市朋云装饰工程有限公司（章） 申请日期：2024年10月22日

分包工程	中海海珠区观棠府项目1#楼 户内及公区装饰工程	完工日期	2023年10月30
合同金额	29,998,720.83	开工日期	2021年12月15日
合同范围内/ 设计指令 取消的工作 内容	装饰工程、天花吊顶、乳胶漆涂料、水电穿线、开关插座安装、五金洁具安装、灯具安装、不锈钢制品、墙地面砖、石材、地面自流平、成品岛台、填缝、美缝、保洁 (如空位不够填写, 可另附页)		
分包工程 完成程度	<input checked="" type="checkbox"/> 全部完成。 <input type="checkbox"/> 阶段完成: _____		
技术资料 审核情况	提交日期: _____ 审核结果: <input type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 正在整改		
项目部 审核意见	<p>该分包工程具备验收条件, 兹定于 <u>2024</u> 年 <u>11</u> 月 <u>30</u> 日 _____ 时组织验收, 请届时派员参加。</p> <p>项目负责人: <u>[Signature]</u> 日期: _____</p> <p>抄报: 公司领导 抄送: 项目事务部/合约管理部/设计管理部/客户关系部 /监理部/施工单位</p>		
	<p>本分包工程不具备验收条件, 原因如下:</p> <p>请施工单位于 _____ 天完成整改后再行申请。</p> <p>项目负责人: _____ 日期: _____</p>		



表 4：分包工程竣工验收记录

项目名称：中海观棠府项目 分包工程：中海海珠区观棠府项目1#楼户内及公区装饰工程

施工单位：深圳市朋云装饰工程有限公司 验收日期：2024年10月22日

验收记录	未完成的工作内容：无			
	需要整改的事项：无			
	工期履约： <input type="checkbox"/> 按时完工。 <input type="checkbox"/> 有延误，但未对项目总工期和其他分包工程工期产生影响。 <input type="checkbox"/> 有延误，导致：项目总工期延误_____天。 _____ 分包工程延误_____天。 _____ 分包工程延误_____天。			
	质量履约： <input type="checkbox"/> 达到或超过合同质量标准。 <input checked="" type="checkbox"/> 基本达到合同质量标准。 <input type="checkbox"/> 未达到合同质量标准，但可接受。 <input checked="" type="checkbox"/> 同意验收。 <input type="checkbox"/> 完成遗漏工作和整改事项后再申请验收。			
监理部 验收意见	总监（代表）： <u>[Signature]</u> 日期：_____			
项目部 验收意见	<input checked="" type="checkbox"/> 同意验收。 <input type="checkbox"/> 完成遗漏工作和整改事项后再申请验收。 主管工程师： <u>[Signature]</u> 项目负责人： <u>[Signature]</u> 日期：_____			
其他部门 验收意见	部门	人员	代表签名	日期
<input type="checkbox"/> 同意验收 <input type="checkbox"/> 不同意验收	设计管理部		<u>[Signature]</u>	
<input checked="" type="checkbox"/> 同意验收 <input type="checkbox"/> 不同意验收	客服管理部		<u>[Signature]</u>	
<input type="checkbox"/> 同意验收 <input type="checkbox"/> 不同意验收	物业公司		<u>[Signature]</u>	
<input checked="" type="checkbox"/> 同意验收 <input type="checkbox"/> 不同意验收	合约管理部		<u>[Signature]</u>	
<input type="checkbox"/> 同意验收 <input type="checkbox"/> 不同意验收	工程管理部		<u>[Signature]</u>	





分包工程竣工证明书

工程名称	中海海珠区观雲府项目 1#楼户内及公区装饰工程		
建设单位	广州盛安房地产开发有限公司	开工日期	2021 年 12 月 15 日
设计单位	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	竣工日期	2023 年 10 月 30 日
分包单位	深圳市朋云装饰工程有限公司	合同工期	887 天
合同造价	29,998,720.83	实际工期	963 天
承建项目名称		实际完成情况	
中海海珠区观雲府项目 1#楼户内及公区装饰工程		完成	
兹证明该项分包工程已通过竣工验收，自 2024 年 10 月 30 日起该项分包工程进入保修期。保修责任和年限按照国家相关规定及合同要求。			

广州盛安房地产开发有限公司
工程管理部
年 月 日



第四章 建设工程不转包不挂靠承诺书

建设项目名称	深业世纪山谷花园（二期）3A栋升级改造工程-709复式样板房精装修工程		
招标人	深业沙河世纪山谷（深圳）投资有限公司		
投标人	深圳市朋云装饰工程有限公司		
工程详细地址	深圳市南山区沙河东路与新塘街交界东南角		
不转包挂靠的承诺	<p>我司承诺：我司严格遵守《深圳市制止建设工程转包、违法分包及挂靠规定》（市政府令[第104号]）及住建部《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法的通知》（建市规〔2019〕1号）（上述办法及规定如有更新，则以更新后的办法及规定为准），本工程不得转包、挂靠、违法分包。若我司存在上述违法行为，招标人有权取消我司的中标资格或单方面解除合同。</p>		
投标单位盖章	单位（公章）：深圳市朋云装饰工程有限公司 时间：2026.6.21		
投标单位董事长//法定代表人签章	<p>本人作为投标单位的董事长/法定代表人郑重声明，本人已对本单位的上述承诺进行核实，本人确保该承诺真实、有效，如有虚假，本人愿意承担一切法律责任。</p> <p> 董事长：  时间：2026年6月21日 法定代表人：  时间：2026年6月21日 </p>		

注：

- (1) 此表必须由投标单位的董事长和法定代表人共同签署，如董事长和法定代表人为同一人情况以及暂无董事长则只需法定代表人签署；
- (2) 投标单位的董事长和法定代表人应按相关规定在工商行政主管部门登记备案。

第五章 独立承诺函

致：深业沙河世纪山谷（深圳）投资有限公司（招标人名称）

我方已详细阅读了关于深业世纪山谷花园（二期）3A栋升级改造工程-

709复式样板房精装修工程（下称“本工程”）的招标文件及相关附件，完全知悉并理解其中内容，自愿参与本次投标，并在投标时中标后签订本工程合同时就有有关事项向招标人郑重承诺如下：

1. 按照与本工程有关的法律法规或规范性文件的规定、合同的约定承担本工程的实施，确保工程质量和安全，并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任，并履行合同所约定的全部义务。

2. 参与本工程投标、签订本工程合同并承诺全面履行合同是我方真实意思表示。我方承诺不存在任何工程挂靠关系和挂靠行为，不进行任何违法分包和转包，也不存在我方之外的任何实际施工人。

3. 我方实际派驻施工现场的项目管理团队与投标文件中拟派的项目管理团队保持一致，且承诺项目管理团队中的项目经理（必选项）+技术负责人/执行经理（可选项，其中任意1个岗位）+生产经理/商务经理/深化设计师/材料员/精装施工员（可选项，其中任意3个岗位），以上至少5个岗位的管理人员须做过与本工程精装修标准可对标（包括但不限于项目业态、精装修单方造价、项目定位等）的市场地产开发项目。

4. 在中标签订合同后，派驻本工程施工现场的项目负责人、技术负责人、质量管理负责人、安全管理负责人及其他管理人员（合称“管理人员”），均为我方正式员工。我方对前述管理人员的行为负责。

5. 关于工人工资等专款专用使用情况，我方将定期每3个月向招标人书面汇报。

6. 由我方负责采购的建筑材料、构配件或租赁的施工机械设备等均由我方负责采购、租赁并承诺随时按照招标人要求提供相关证明。

7. 我方若违反上述承诺，不论合同在诉讼或仲裁程序中是否被认定无效，由此引发的一切法律责任均由我方单方承担。我方仍将按照合同约定向招标人支付各项违约金，并赔偿招标人全部损失，包括实际损失、预期利益及追索损失产生的所有花费（包括但不限于罚款、赔偿金、违约金、商誉减损以及为维

权支付的律师费、诉讼/仲裁费、公证费、检测费、鉴定费等)；同时对被认定的实际施工人的行为和工作成果向招标人承担连带责任。

8. 因本函而起或与本函有关的争议，双方应提交【工程所在地人民法院】进行争议解决。

9. 招标人已对上述内容进行了说明与提示，我方完全理解上述承诺的内容，并清楚上述承诺是招标人授予中标通知书并签订合同的前提条件和关键因素，在我方出具本函后持续有效并对我方有约束力。

10. 我方确认，本函系独立于本工程合同的独立承诺，本函所述承诺不可撤销。

投标单位名称：深圳市册云装饰工程有限公司（签章）

法定代表人（授权代表人）：

地址：深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路126号卓越梅林中心广场（南区）卓悦汇A1706

日期：2026年6月22日



注：由授权代表人签署的，需附法定代表人签署的授权委托书。