河套科创中心项目物业管理服务 项目

投标文件

资信标书

项目编号：44039220260430001

投标人名称：深圳万物商企物业服务有限公司

投标人代表：韩庆霏

投标日期：2026 年 5 月 21 日

一、投标人同类项目业绩

投标人同类项目业绩表

内容：提供近 5 年（2021 年 4 月 1 日至今，时间以合同载明的服务期限为准）投标人提供服务的最具代表性的同类园区项目物业管理服务业绩，优先提供与本项目业态相近体量相当的业绩（不超过 5 项，提供业绩超出 5 项的，招标人只认可《投标人同类项目业绩表》的前 5 项）。

序号	项目名称	物业特征	合同额	合同甲方	合同签订时间
1	海康威视武汉智慧产业园一期	项目地点：武汉市江夏区纸坊街青龙路南侧 物业类型：产业园 物业规模:330000 平方米	2438.59 万元	武汉皓榕科技有限公司	2023 年 9 月 8 日、2025 年 8 月 28 日
2	五象投资创新型信息产业基地三期	项目地点：广西壮族自治区南宁市良庆区良庆镇金良路 物业类型：产业园 物业规模：301184.58 平方米	3046.62 万元	南宁象欣科技投资有限公司	2025 年 7 月 15 日
3	南中轴国际文化科技园	项目地点：北京市丰台区南苑路 15 号 物业类型：产业园（办公、商业、公寓等） 物业规模：195404.83 平方米	5031.85 万元	南中轴（北京）国际文化科技发展有限公司	2023 年 8 月 1 日、2024 年 7 月 22 日、2025 年 7 月 28 日
4	爱尔国际眼健康科	项目地点：湖南省长沙市	862.5 万	湖南爱尔	2023 年 3 月

序号	项目名称	物业特征	合同额	合同甲方	合同签订时间
	技产业园一期	泉水路 99 号 物业类型：产业园 物业规模：106722.11 平方米	元	东方眼谷产业投资有限公司（曾用名“湖南爱尔国际医疗健康产业城有限公司“）	10 日、2023 年 9 月 28 日、2025 年 3 月 11 日、2025 年 6 月 10 日
5	中车时代电工株洲总部园区	项目地点：湖南省株洲市天元区隆兴路 268 号 物业类型：产业园 物业规模:150000 平方米	385.70 万元	中车时代电动汽车股份有限公司	2024 年 1 月 26 日、2025 年 1 月 28 日

证明材料：合同关键页（包括：合同封面、项目规模页、合同金额页、合同签订时间页和甲乙双方盖章页等）；建设单位或合同甲方履约评价。

填表要求：项目名称：填写合同载明的项目名称。

物业特征：按照项目地点、物业类型、物业规模等分别描述。

合同金额：填写合同载明的合同额，如签订补充协议可填写多份合同累加总额并须按要求提供所有补充协议。

合同甲方：填写合同载明的甲方单位。

合同签订时间：填写合同载明的签订时间。

（一）海康威视武汉智慧产业园一期

1、合同关键页

（1）服务期限：2023 年 9 月 14 日-2025 年 9 月 14 日

海康威视园区物业管理合同

合同签订地：杭州市滨江区

合同编号：【C20230801003/XZCGHT20230807_10】

合同签订日期：2023 年【9】月【8】日

甲方： 武汉皓榕科技有限公司
联系人： 黄文怡
联系地址： 武汉市江夏区纸坊街文化路 12 号 5 楼
联系电话： 17280727833

乙方： 深圳万物商企物业服务有限公司
联系人： 张霖
联系地址： 深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层
联系电话：

依据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》以及国家相关法律法规在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方经过友好协商，就甲方的物业管理需求与乙方承接物业管理事宜，含工程运维服务、安全保卫、卫生保洁、客户服务、绿化养护等全物业管理事宜（具体物业管理内容以下文约定为准）达成本物业管理协议（以下简称“本合同”），由双方共同遵守。

本合同适用于甲方关联公司和甲方分支机构。为明确定义，“关联公司”是指甲方直接或者间接控制的，直接或者间接控制甲方的，或者与甲方为另一法人或者组织共同控制的法人或者组织。“控制”是指拥有该法人或者组织 50%及以上的股权，或者未达到 50%以上的股权，但能通过协议或者其他方式对该法人或者组织的决策产生重大影响。甲方的各关联公司和甲方分支机构有权依据本合同单独委托乙方进行物业管理服务，并单独进行结算。甲方及其关联公司/分支机构与乙方的物业管理服务关系，受本合同约束。

一、物业管理内容及服务标准

1. 物业基本情况：

物业名称：【海康威视武汉智慧产业园一期物业管理】（以下简称“本项目”）

管理内容：【工程运维服务、安全保卫、卫生保洁、客户服务】

物业地址：【武汉市江夏区纸坊街青龙路南侧】

总建筑面积：【33 万】平方米

绿地面积：【/】平方米。

二、承包方式

经过双方同意，由乙方自行提供人员为甲方提供各项物业管理。双方的承包方式采用全包的方式，由乙方包人工、加班费、伙食住宿、统一服饰、社保福利、保险、办公用品、清洁工具、清洁耗材、疫情防控

用品、税金、管理费以及其他各项物业管理工作和服务人员所需使用的设备/工具/耗材等的费用，具体详见附件【附件五、附件六、附件八】。

三、各物业模块委托管理服务内容。详见附件【附件六】。

四、合同期限

本合同有效期：甲方委托乙方进行物业管理的期限自乙方正式入场之日起 1 年。合同第一年服务结束前 90 天，视双方合作情况及每月考核结果甲方有权决定乙方是否通过考核，以甲方书面意见为准。如考核不通过，本合同物业管理期限满一年，则合同自动终止；如通过考核，本合同继续有效直至乙方正式入场提供物业服务满两年之日止。

如甲方书面同意合同有效期自动延长，但乙方拒绝履行本条约定的，乙方同意按照本合同总额的 10%补偿甲方的损失，且乙方同意甲方在应向乙方支付的费用中直接扣除。

任何一个物业管理模块连续两个月月度考核不合格，甲方有权解除合同而不被视为违约行为。如本合同有效期届满前【90】天，甲乙双方未能就续约事宜达成一致的，则双方进入合同终止前“【90】天的撤场交接期”，乙方应当积极配合甲方及甲方指定的第三方进行物业管理工作交接。

五、物业管理服务费用、合同金额及支付方式。

1. 合同金额：甲方每月依据各个物业管理模块现场实际服务岗位对应的人员数量向乙方支付业务物业管理费用，但该费用最多不超过甲方书面确认的岗位需求对应的金额。如乙方提供的服务人员数量少于甲方书面确认的需求，乙方应按照甲方需求对应物业管理人员月度费用总额的 20%向甲方支付违约金。若有超过合同外的服务需求，双方可另行书面约定服务费用结算方式。

如岗位服务时间不满一个自然月，则按照当月实际服务天数（不满一天按半天计算）折算服务费用（人员(岗位)单价/应服务天数*实际服务天数),应服务天数与实际服务天数的计算不含法定和约定的节假日(甲方要求需服务的除外)，具体费用以经甲方书面确认的物业管理服务时间和人员数量进行计算。甲方给予全年应服务天数，以邮件形式通知。

2. 支付方式：费用按月结算，依据现场实际服务岗位、服务人数、服务时间等，乙方整理月度费用结算清单，经甲方审核确认后邮件告知乙方开票金额，乙方向甲方开具等额税率为【6】%的物业管理费增值税专用发票（后期开票税率随国家政策进行相应调整，未税价不变，调整含税价），甲方于收到合法有效的发票之日起 20 个工作日内，将应付上月之物业管理费以银行电汇形式支付乙方。

如乙方迟延提供或不能提供上述合法有效的发票，则甲方有权因此合理推迟付款而不承担逾期付款的违约责任，由此引起全部损失由乙方承担。

3. 如乙方提供发票经证实为假发票，甲方有权扣除发票金额的 50%作为乙方不诚信违约金，且有权要求乙方承担甲方可能承担的全部罚款和损失。同时，因乙方该违法行为造成的付款延迟，不属于甲方违约行为，甲方无需承担任何责任。

4、因本合同而引起的任何争议，由双方协商解决，如协商不成，双方同意将向甲方所在地人民法院提起诉讼。

5、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，均具有同等法律效力。本合同未尽事宜或需要增加增值服务等，双方另行协商后书面确定。

6、本合同自双方盖章之日起生效。

十二、附件

附件 1：《供应商诚信廉洁协议》

附件 2：《保密协议》

附件 3：《供应商企业社会责任承诺》

附件 4：《相关方安全、环境与职业健康协议书》

附件 5：《岗位综合人工费用表》

附件 6：《海康威视-武汉基地物业-岗位编制需求》

附件 7：《月度考核表》

附件 8：《乙供清单》

附件 9：《园区管理规范》

甲方（盖章）：	乙方（盖章）：
授权代表（签字）：	授权代表（签字）：
联系地址：	联系地址：
联系方式：	联系方式：
时间：2023.9.8	时间：

附件五 岗位综合人工费用表

序号	部门	岗位	岗	岗位月工作小时 ___天 * ___小时	上班时间	2023 年度-2024 年度		2024 年度-2025 年度		加时服务费(法定节假日加时服务费是日常服务费 3 倍，非法定节假日服务费是 1 倍)		备注
						综合人工费用(元 / 月·岗)	月总费用	综合人工费用(元/月·岗)	月总费用	普通时间，含周末（元/小时）	法定节假日（元/小时）	
1	工程（23 岗）	工程维修主管	1	做六休一*8h	8:30—11:30 12:30—17:30							需甲方面试后上岗
2		高配运行班长	1	做六休一*8h	8:30—11:30 12:30—17:30							
3		维修班长（兼修理工）	1	做六休一*8h	8:30—11:30 12:30—17:30							
4		高配值班员	5	8 小时*3 班	白班 8:00--16:00 中班 16:00--24:00 夜班 0:00-- 8:00							本岗位 24H 在岗
5		综合维修工	10	做六休一*8h	白班							

					8:30—11:30 12:30—17:30							
6			2		白班 8：30—11：30 12：30—17：30 晚班 14:30-17:00, 17:30-23:00							宿舍维修，白/晚班倒
7		弱电维修	2	做六休一*8h	白班 8：30—11：30 12：30—17：30 晚班 14:30-17:00, 17:30-23:00							
8		仓管（兼行政）	1	做六休一*8h	8:30—11:30 12:30—17:30							
9	安保 （51.5岗）	安保主管	1	做六休一*8h （法定节假日的加时服务费已包含在综合人工费用中，甲方不再另行支付）	8:00-17:00							重要岗位（主管，班长，消控室值班员）缴纳的社保为武汉本地社保。需甲方面试后上岗
10		消防主管	1	做六休一*8h （法定节假日的加时服务费	8:00-17:00							需甲方面试后上岗

深港科创 万物聚行

				已包含在综合人工费用中，甲方不再另行支付）								
11		消控岗	6	7*24h（法定节假日的加时服务费已包含在综合人工费用中，甲方不再另行支付）								保证每人每月有4天的休息时间
12		巡逻岗（含3班长）	21	7*24h（法定节假日的加时服务费已包含在综合人工费用中，甲方不再另行支付）								保证每人每月有4天的休息时间
13		接待门岗	1.5	做六休一*12h（法定节假日的加时服务费已包含在综合人工费用中，甲方不再另行支付）								保证每人每月有4天的休息时间
14		门岗	21	7*24h（法定节假日的加时服务费已包含在综合人工费用中，甲方不再另行支付）								门岗部分根据实际情况上岗，费用按照实际结算，保证每人每月有4天的休息时间

15	保洁 （52 岗）	保洁主管	1	做六休一*8h （法定节假日的加时服务费 已包含在综合人工费用中， 甲方不再另行支付）	8:00~11:30 13:00~17:30		需甲方面试 后上岗
16		保洁领班	1	做六休一*8h （法定节假日的加时服务费 已包含在综合人工费用中， 甲方不再另行支付）	7:00~11:00 13:30~17:30		需甲方面试 后上岗
17		宿舍周转房保洁员	1	做六休一*8h （法定节假日的加时服务费 已包含在综合人工费用中， 甲方不再另行支付）	7:00~11:00 13:30~17:30		
18		办公区保洁员	3	做六休一*8h （法定节假日的加时服务费 已包含在综合人工费用中， 甲方不再另行支付）	7:00~11:00 13:30~17:30		
19		活动中心保洁员	1	做六休一*8h （法定节假日的加时服务费 已包含在综合人工费用中， 甲方不再另行支付）	7:00~11:00 13:30~17:30		

深港科创 | 万物聚行 CUSHMAN & WAKEFIELD HANKE SERVICE

20		外围保洁员	2	做六休一*8h （法定节假日的加时服务费 已包含在综合人工费用中， 甲方不再另行支付）	7:00~11:00 13:30~17:30		
21		地库保洁员	1	做六休一*8h （法定节假日的加时服务费 已包含在综合人工费用中， 甲方不再另行支付）	7:00~11:00 13:30~17:30		
22		垃圾清运	1	做六休一*8h （法定节假日的加时服务费 已包含在综合人工费用中， 甲方不再另行支付）	7:00~11:00 13:30~17:30		
23		仓库区室内混合保洁	5	做六休一*8h （法定节假日的加时服务费 已包含在综合人工费用中， 甲方不再另行支付）	7:00~11:00 13:30~17:30		
24		卫生间+茶水间保洁	16	做六休一*8h （法定节假日的加时服务费 已包含在综合人工费用中， 甲方不再另行支付）	7:00~11:00 13:30~17:30		

深港科创 | 万物聚行 CUSHMAN & WAKEFIELD HANKE SERVICE

25		楼梯+更衣室保洁	1	做六休一*8h （法定节假日的加时服务费已包含在综合人工费用中，甲方不再另行支付）	7:00~11:00 13:30~17:30		
26		生产区大通道洗地	3	做六休一*8h （法定节假日的加时服务费已包含在综合人工费用中，甲方不再另行支付）	7:00~11:00 13:30~17:30		/
27		技工	3	做六休一*8h （法定节假日的加时服务费已包含在综合人工费用中，甲方不再另行支付）	7:00~11:00 13:30~17:30		
28		中班保洁	13	做六休一*2.5h （法定节假日的加时服务费已包含在综合人工费用中，甲方不再另行支付）	18:00~20:30		
29	宿管 （7岗）	宿管班长 （兼宿管文员）	1	做六休一*8h （法定节假日的加时服务费已包含在综合人工费用中，甲方不再另行支付）	一、班次： 8:00-12:00， 13:00-17:00 二、享受法定节假日休息。		需甲方面试后上岗

深港科创 | 万物聚行 CUSHMAN & WAKEFIELD HANKE SERVICE

					三、甲方有要求时，应配合响应，无偿在法定节假日值班。							
30		宿管	6	7*24h （法定节假日的加时服务费已包含在综合人工费用中，甲方不再另行支付）	一、班次： 07:00-15:00 2人 15:00-23:00 3人 23:00-07:00 1人 二、周末、法定节假日均需安排人员值守。							
31	会务(1岗)	前台文员	1	做六休一*8h （法定节假日的加时服务费已包含在综合人工费用中，甲方不再另行支付）	一、班次： 8:00-12:00， 13:00-17:00 二、享受法定节假日休息。 三、甲方有要求时，应配合响应，无偿在法定节假日值班。							需甲方面试后上岗
月总费用合计			134.5									
年度合计												

编号：FVSCW-QW-20230905-000352-01
第16页 共69页

深港科创 | 万物聚行 CUSHMAN & WAKEFIELD HANKE SERVICE

两年合计				16449163.08				

备注：

1. 具体岗位数可根据甲方实际需求进行变更，以上价格包含管理酬金及税金；

2. 综合人工费用包含行政办公、岗位工具设备、乙供耗材等开办物资等费用；物业人员需保管甲方工具，若遗失需按照甲方采购价赔偿；

3. 所有岗位员工服装乙方提供，甲方挑选样式；服装要符合岗位特性要求，每位员工一年两季不同服装且有换洗服装；

4. 乙方办公所用家具、电脑及相关办公用品等均由乙方提供。

附件六 海康威视-武汉基地物业-岗位编制需求

序号	部门	岗位	岗	岗位月工作小时 ___天 * ___小时	上班时间	任职资格	持证要求	具体职责	备注

(2) 服务期限：2025 年 9 月 15 日-2026 年 9 月 14 日

海康威视武汉生产基地一期物业管理合同

合同编号：【C20250813005】

合同签订日期：【2025】年【8】月【28】日

甲方：武汉皓格科技有限公司
联系人：高宇
联系地址：湖北省武汉市江夏区纸坊街道格成街 1 号
联系电话：15943804390

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司
联系人：王海虎
联系地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805
联系电话：13810755404

依据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》以及国家相关法律法规在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方经过友好协商，就甲方的物业管理需求与乙方承接物业管理事宜（含工程运维服务，秩序安全，环境保洁，会务接待、宿舍管理，绿化养护（包干）等全物业管理事宜，具体物业管理内容以下文约定为准），达成本物业管理合同（以下简称“本合同”），由双方共同遵守。

本合同适用于甲方关联公司和甲方分支机构。为明确定义，“关联公司”是指甲方直接或者间接控制的，直接或者间接控制甲方的，或者与甲方为另一法人或者组织共同控制的法人或者组织。“控制”是指拥有该法人或者组织 50%及以上的股权，或者未达到 50%以上的股权，但能通过协议或者其他方式对该法人或者组织的决策产生重大影响。甲方的各关联公司和甲方分支机构有权依据本合同单独委托乙方进行物业管理服务，并单独进行结算；委托开始后甲方及其关联公司/分支机构与乙方的物业管理服务关系，受本合同约束。

一、物业管理内容及服务标准

1. 物业基本情况：

物业名称：【海康威视武汉生产基地一期】（以下简称“本项目”）

管理内容：【工程运维服务，秩序安全，环境保洁，会务接待、宿舍管理，绿化养护（包干）】

物业地址：【湖北省武汉市江夏区纸坊街道格成街 1 号】

总建筑面积：约【330000】平方米

绿地面积：约【38803】平方米。

二、承包方式

1. 经过双方同意，由乙方自行提供人员为甲方提供各项物业管理服务。双方的承包方式采用全包的方式，由乙方包人工、伙食住宿、统一服饰、社保福利、保险、办公用品、清洁工具、清洁耗材、疫情防控用

品、税金、管理费以及其他各项物业管理工作和服务人员所需使用的设备/工具/耗材等的费用，具体详见【附件 5、附件 8】；

2. 各模块管理岗位（安全主管兼项目经理、消防主管、保洁主管、保洁领班）、工程运维整个模块、安保消控岗、前台、接待、宿管班长要求自持，其他人员接受自持或劳务派遣。（自持：投标公司及其分公司或全资子公司的员工算自持，控股公司不算）；

3. 所有服务人员均不接受转包或者分包。

三、各物业模块委托管理服务内容：详见【附件 6、附件 7】。

四、服务期限

物业管理服务期限从【2025】年【9】月【15】日起至【2026】年【9】月【14】日止。

物业管理服务期第一年结束前 90 天，甲方有权视双方合作情况及每月考核结果决定乙方是否通过考核，以甲方书面意见为准。如考核不通过，本合同物业管理服务期限满【1】年则自动终止；如通过考核，本合同本合同物业服务管理期限延长 2 年至 2028 年 9 月 14 日。再次考核通过可再自动延续 1 年，至多续展 2 次，最晚不超过 2030 年 9 月 14 日。

如本合同物业服务管理期限按前款约定延长，但乙方拒绝延长或者实际服务期限未届满的，乙方同意按照本合同总额的 20%补偿甲方的损失，且乙方同意甲方可在应向乙方支付的费用中直接扣除。

任何一个物业管理模块连续两个月月度考核不合格，甲方有权解除本合同而不被视为违约行为。

如本合同物业管理服务期限届满前【90】天，甲乙双方未能就继续提供物业管理服务事宜达成一致的，则双方进入服务终止前“【90】天的撤场交接期”，乙方应当积极配合甲方及甲方指定的第三方进行物业管理工作交接。

五、物业管理服务费用

1. 合同金额：甲方每月依据各个物业管理模块现场实际服务需求对应的人员数量向乙方支付业务物业管理费用，但该费用最多不超过甲方书面确认的服务需求对应的金额。若有超过合同外的服务需求，双方可另行书面约定服务费用结算方式。

如岗位服务时间不满一个自然月，则按照当月实际服务天数（不满一天按半天计算）折算服务费用（对应服务单价/应服务天数*实际服务天数），应服务天数与实际服务天数的计算不含法定和约定的节假日（甲方要求需服务的除外），具体费用以经甲方书面确认的物业管理服务时间和人员数量进行计算。每年甲方给予全年应服务天数，以邮件形式通知。

2. 支付方式：费用按月结算，依据现场实际服务需求、服务人数、服务时间等，乙方整理月度费用结算清单，经甲方审核确认后邮件告知乙方开票金额，乙方向甲方及其关联方开具等额税率为【6】%的物业管理费增值税专用发票（后期开票税率随国家政策进行相应调整，未税价不变，调整含税价），甲方及其关联方

附件 4：《相关方安全、环境与职业健康协议书》

附件 5：《海康威视武汉基地一期物业服务费用表》

附件 6：《海康威视武汉基地一期物业服务需求表》

附件 7：《海康威视武汉基地一期考核表》

附件 8：《海康威视武汉基地一期乙供清单》

附件 9：《海康威视武汉基地一期管理规范》

甲方（盖章）：

授权代表（签字）：高宇

联系地址：湖北省武汉市江夏区纸坊街道格成街 1 号

联系方式：

时间：2025.8.28

乙方（盖章）：

授权代表（签字）：

联系地址：

联系方式：

时间：2025.8.28

深圳万物商企物业服务有限公司

附件 5：

海康威视武汉基地一期物业服务费用表

序号	项目	服务周期	税率	合计总费用（含税）
1	物业岗位费	2025 年度-2030 年度	物业岗位费税率：6%（专票） 绿化养护税率：6%（专票） 园区保险费税率：6%（专票） 25 吨曲臂车/吊机租赁税率：13%（专票） 绿化工程改造框架税率：9%（专票）	38264088
2	绿化养护费			1398689
3	园区保险费用			21000
4	五年合计			39683777

武汉基地物业服务分项报价明细

序号	物业服务项目	物业服务内容	岗	物业服务时长	物业服务时间	2025 年度 - 2026 年度（2025.9.15 - 2026.9.14）		2026 年度 - 2027 年度（2026.9.15 - 2027.9.14）		2027 年度 - 2028 年度（2027.9.15 - 2028.9.14）		2028 年度 - 2029 年度（2028.9.15 - 2029.9.14）		2029 年度 - 2030 年度（2029.9.15 - 2030.9.14）		加时服务费（法定节假日加时服务费是日常服务费用的 3 倍，非法定节假日加时服务费是 1 倍）		备注
				天 * 小时		物业服务费用（元/月·岗）	月总费用	物业服务费用（元/月·岗）	月总费用	物业服务费用（元/月·岗）	月总费用	物业服务费用（元/月·岗）	月总费用	物业服务费用（元/月·岗）	月总费用	普通时间，含周末（元/小时）	法定节假日（元/小时）	

合同专用章

2、合同甲方履约评价

业主证明		
项目名称	海康威视武汉智慧产业园一期物业管理	
项目参数	总建筑面积（㎡）	33 万平方米
	写字楼建筑面积（㎡）	/
	商业建筑面积（㎡）	/
	公寓建筑面积（㎡）	/
	酒店建筑面积（㎡）	/
	建筑高度（m）	/
项目业态	全包干	
项目地址	武汉市江夏区纸坊街青龙路南侧	
服务单位	深圳万物商企物业服务有限公司	
服务时间	2023 年 9 月 14 日至今	
服务内容	安全保卫、卫生保洁、客户服务、绿化养护等 物业服务	
客户满意度评价	优	

贵司自 2023 年 9 月 14 日进场以来，在本项目的管理架构合理，运行平稳高效，制度执行到位，履行情况良好。综合评价：优。

业主单位（盖章）

2025年11月25日

（二）五象投资创新型信息产业基地三期

1、合同关键页

合同编号：_____

专项服务合同书

甲方：南宁象欣科技投资有限公司

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

1

专项服务合同书

甲方：南宁象欣科技投资有限公司

法定代表人：周杰

住所地：中国（广西）自由贸易试验区南宁片区云英路 8 号五象总部大厦 A 座 34 层

联系电话：0771-4929658

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人：聂金伟

住所地：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

联系电话：0755-82360011

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》的有关规定，甲、乙双方经友好协商，就五象投资创新型信息产业基地三期项目之物业保安，工程，环境专项外包服务，为明确双方权利义务，特制定以下条款。

第一章 物业服务内容与服务标准

第一条 一般责任

在服务期限内，乙方应以正确有效、务实的方式，依据合同和条款进行履约。

第二条 服务内容

乙方于进场服务起负责本项目的安全管理，工程服务，清洁卫生包括如下内容：

1、根据本项目的交付时间进度乙方安排各岗位人员，特别是工程经理以及各工种技工提前进场参与现场工作，以熟悉各类设备和设施；

2、乙方应配合甲方负责本项目公共区域的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件三）；

3、乙方应配合甲方完成公用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾收集、清运及雨、污水管道疏通、控制虫害。以使本项目公共区域始终保持其良好的卫生条件和环境形象；

4、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；确保本项目内所属范围内所有公共地方、通道、出入口的畅通无阻；

5、装饰装修管理服务；

6、其他服务：/

第三条 乙方提供的物业服务以约定的质量标准为准（物业服务质量标准见附件四和五）。

第四条 乙方服务内容不含物业使用人租用部分的维修养护、家政服务以及甲方、物业使用人车辆等特定财产的保管服务及代泊车服务，但物业使用人与乙方协商一致另有约定的除外。

第二章 合同时效

第五条 本合同期限自乙方实际进场服务之日起算，为期【3】年，预计进场时间为【 2025 】年【 7 】月【 15 】日，实际进场时间以甲方通知为准，甲方需提前 15 天通知乙方进场时间。

本合同期限届满三个月前，如甲方未提出书面撤场通知，双方经协商一致后，重新签订合同。

本合同任何一方依据法规及合同约定决定提前终止、解除本合同或合同到期不再续签的，均应当至少提前 3 个月书面通知对方。

第四章 权利与义务

第六条 甲方权利义务：

1、 甲方对服务项目的质量进行监督甲方根据考核标准对项目的现场工作进行监督检查并书面向乙方进行通报。

2、 甲方制定本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的规章制度（详见附件四：物业服务质量标准要求）。甲方监督乙方落实以上规章制度。乙方可在甲方的授权下采取规劝、发出书面整改通知、上报政府主管部门等必要措施，制止任何妨害专项服务与管理的行为。

3、按照本合同约定，甲方及时按照双方确认的费用向乙方支付服务费。

第七条 乙方权利义务：

1、 劝阻、制止任何人对本项目的任何公共部份进行改造、损坏的行为，并依法上报行政主管部门。

2、 编订所有本项目机电设备之保养维修计划，消防安全培训计划，项目环境卫生清洁计划，并按计划执行工作。

3、负责实施机电设备保养维修计划，配合参加机电设备的保养维修以及验收工作。

4、乙方按照甲方选定的专业服务机构，配合完成保养维修本项目内的大型公共设施和设备，包括供电系统、电梯系统、暖通空调系统、水泵、下水道、污水处理、电缆等，使其保持良好的运作状态。

第五章 服务费用

第八条 1、乙方应按其服务的物业建筑面积、按以下标准核算服务费。

其中（1）、工业厂房： 2.81 元/月*平方米；

（2）、停车场： 2.81 元/月*平方米；

子邮件的方式发到该方下列地址。通知如果是以专人递送发出的，则以于设定为通知的地址在接收或拒收之日为有效送达日。通知如果是以电子邮件发出的，则以发出日为有效送达日。通知如果是以快递服务发出的，则以发出日为提交日，以收件人（或指定方，如前台）签收日为有效送达日。

通知的目的，各方的联系方式如下：

(1) 若发给甲方：

联系人：胡石磊

通信地址：中国（广西）自由贸易试验区南宁片区云英路 8 号五象总部大厦 A 座 34 层

电话： 0771-4929658

邮编： 530200

(2) 若发给乙方：

联系人：青娇

通信地址：中国(广西)自由贸易试验区南宁片区宋厢路 15 号兴业银行大厦 12 层

电话：0771-2805688

邮编：530200

以上信息如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方。

第二十六条 本合同正本连同附件共 19 页，一式 肆 份，甲、乙双方各执 贰 份。本合同自双方法定代表人签字（或盖章）并盖公司公章之日起生效。

甲方：南宁象欣科技投资有限公司

法定代表人（盖章）：

日期：2015 年 7 月 15 日

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人（盖章）：

日期：2015 年 7 月 15 日

附件： 一、规划平面图

二、物业基本数据

三、物业共用部位及共用设施设备明细

四、服务质量标准

五、乙方服务质量考核明细

附件二：物业基本数据

物业基本数据

项目		数据（面积）
项目总用地面积		86234 ㎡
项目总建筑面积		301184.58 ㎡
地上总建筑面积		258598.50 ㎡
其中	工业厂房面积	258582.47 ㎡
	其他建筑面积（门卫室）	16 ㎡
地下总建筑面积（停车场）		42586.08 ㎡
建筑物栋数		11
容积率		3.00
绿化率		15.3%
地上车位数		141
地下车位数		1170

注：以上物业构成的数量、状态等，以甲方实际移交给乙方的为准。

附件三：物业共用部位及共用设施设备明细

物业共用部位及共用设施设备明细

注：

物业管理区域内房屋建筑本体之外的共用设施设备情况	园区车辆出入口	4个	人行出入口	2 个	
	道路	/ ㎡	车行道	/ ㎡	
	绿化面积	13209 ㎡	园林建筑小品	/ 座	
	污水管长	/ m	污水检查井	/ 座	
	雨水管长	/ m	雨水检查井	/ 座	
	雨水进水井	/ m	化粪池	/ 座	
	路灯	/ 个	地灯	/ 个	
	草坪灯	/ 个	其他照明设施	/ 个	
	垃圾箱	/ 个	垃圾房建筑面积	/ ㎡	
	体育设施	/			
	儿童娱乐设施	/			
	休闲设施	/			
房屋建筑本体共有部分及本体共用设施设备	电梯	数量	/	功率	/
		品牌型号	/	启用时间	/
	配电房变压器	数量	/	容量	/
		品牌型号	/	启用时间	/
	发电机组	功率	/	品牌型号	/
		启用时间	/		
	生活	/	消防水池	/	消防水箱 /

	蓄水池					
	生活水泵	/	功率	/	启用时间	/
	消防水泵	/			启用时间	/
	排污水泵	/	功率	/	启用时间	/
	消防系统情况		/			
	人防设施设备情况		/			
	智能化安防系统情况		/			
	其他设施设备情况		/			

11

附件四：物业服务质量标准要求

一、物业共用部位、共用设施设备的日常运行、保养和维修服务

服务内容	运行、保养、维修服务要求
门窗	每周对玻璃、五金配件、门、窗等巡查维护一次。
楼内墙面	每月对墙表面，墙面砖、地坪、地砖巡查维护一次。
屋顶、管道、排水沟	每月对屋面排水沟、室内室外排水管道巡查维护一次，发现有防水层气鼓、碎裂、隔热板有断裂、缺损的，应在规定时间内安排专项修理。
道路、广场、地下车库	每周对路面，窨井及窨井盖、积水井及积水井盖巡查维护一次。发现损坏应在规定时间内修复。
安全、引导标志	大堂应有办公楼示意图、单元标牌及司牌；楼层电梯厅、地下车库、消防通道应设有路标及安全指示牌；危险、隐患部位设置安全防范警示标志或维护设施，每月对所有标志、指示牌及维护设施巡查维护一次。
卫生间、茶水间	每天对水龙头、便池、地漏巡查维护一次。保持管道畅通与安全使用，发现损坏应及时修复。
电梯厅	每日对设备设施、电梯按钮、标示巡查维护一次，发现损坏立即修复。
避难层、平台	每月对避难设施巡查维护一次，发现损坏立即修复。
绿地、花台	每月对龙头、水管、花坛巡查维护一次，发现损坏立即修复。
给排水系统	（1）应定期对给排水系统进行维护、润滑； （2）每周检查一次污水泵、提升泵、排水泵、阀门等，曝气风机、排水系统通畅；定期对污水处理系统全面维护保养,作业人员应有相应的职业资格； （3）每季对楼宇排水总管进行检查，定期对水泵、管道进行除锈油漆； （4）定期对水泵、水质处理和消毒装置及设备控制柜进行保养； （5）如遇供水单位限水、停水，应以公告形式通知办公楼内各用户
公共照明	（1）每天一次巡检路灯、大堂、电梯厅、楼道等公共部位照明，如有缺损，应更换； （2）每月一次对泛光照明灯具、霓虹灯、大堂吊灯外观进行检查，如有缺损，应更换；

	（3）每天一次巡检公共电器柜电器设备，遇有故障，应及时处置。
空调系统	每月例行检修：清洗通风过滤网一次；电机和风扇轴承每月润滑一次，检查运行时有无异响；检查机柜内有无积水，如有则排堵疏流、安放药剂。在检修时，检查表冷器，如必要则进行水清洗；另外每次清洗过滤网时，对过滤网严重破损状况及时修理或更换。
避雷设施	（1）每年检查一次办公楼重要机房的设备防静电地板的接地，并对办公楼的各楼层的钢窗、钢结构进行外观检查。 （2）每半年一次检查避雷装置。
消防设备、设施	（1）消防泵每月启动一次并作记录，每年保养一次，保证其运行正常；消防栓每月巡查一次。 （2）每周检查火警功能、报警功能是否正常。 （3）每年试验一次探测器，并对全部控制装置进行一次试验，火灾探测器投入运行二年后，应每隔三年全部清洗一次，不合格的应当向业委会提出调换建议。 （4）每半年检查一次消防水带、阀杆处加注润滑油并作一次放水检查；每月检查一次灭火器，临近失效立即更新或充压。 （5）每年应进行一次消防联动，检测各类消防系统各类运行参数和状况并作记录
门禁系统	工作站工作正常、整洁；服务器工作正常、整洁；每周对读卡机指示、电子门锁巡查维护一次，遇有故障，应及时处置。
对讲系统	基站线路无损、工作正常、整洁；天线安装牢固、工作正常。
视频监控系统系统	每月进行一次调试与保养，遇有故障，应及时处置。
车库管理系统	服务器工作正常、整洁；栅栏机安装牢固、工作正常；收费站工作正常、整洁
电梯	（1）保证客用电梯 24 小时运行。轿厢内、外按钮、灯具等配件保持完好，轿厢整洁。 （2）电梯应经有资质的检测机构检验合格，应由专业资质维修保养单位进行定期保养，每年进行安全检测并持有有效的《安全使用许可证》，在有效期内安全运行。 （3）应有专业人员对电梯保养进行监督，并对电梯运行进行管理，并应做好日常

	电梯运行的巡检与记录. （4）电梯发生故障，应及时修理。

二、公共区域绿化养护服务（含规划红线内公共绿地）

项　目	服务要求
总要求	按一级绿化养护标准达到绿地或花坛内各类乔、灌、草等绿化存活率。绿地设施及硬质景观保持常年完好。
修剪	年普修 8 遍以上，草屑即时清，切边整理 3 次以上，草坪常年保持平整、边缘清晰，平均草高度不应超过 9cm。
灌溉	按季节特点，每月对草地进行有效灌溉，用覆沙保持调整，保持地形平整，排水流畅。
中耕除草、松土	年中耕除草、疏松表土 10 次以上。
施肥	按植物品种、生长、土壤状况，适时、适量施肥。年普施基肥不少于 1 遍，花灌木追复合肥 2 遍。
病虫害防治	预防为主，生态治理。
扶正、加固	按规范做好综合防护措施，及时扶正加固。

三、物业公共区域的清洁卫生服务

项目	服务要求
走廊、门厅、大堂、电梯厅、楼梯或消防梯地面	每日清洁一次地表面、接缝、角落、边线、门框、窗框、窗台、金属件、旋转门、门中轴、门框、门边缝、旋转门空调出风口、门把手等部位，并定时消毒。
楼梯扶手、栏杆、窗台、指示牌	每日清洁一次窗框、窗台、金属件、指示牌、广告牌。
消防栓、消防箱、	每周清洁一次报警器、火警通讯电话插座、灭火器、喷淋盖、烟感器、喇叭、监

公共设施	控摄像头、门警器、消防栓。
天花板、风口、公共灯具内或外	每月清洁二次。
走廊、楼梯窗玻璃、大堂门厅、电梯厅玻璃	每日清洁一次。
平台、屋顶	每月清洁一次。
服务功能性用房（如会议室、接待室、茶水间）	每日清洁一次热水炉、不锈钢台面、不锈钢、落水口、冷、热水笼头。定期向下水道滴入消毒液。
公共卫生间	每 1 小时巡查一次公共卫生间，每 2 小时对公共卫生间清洁一次，坐厕内、小便池内刷洗干净、喷洒消毒。
地下车库	每日循环清洁。
垃圾收集	每日收集垃圾二次。
电梯轿厢	每日清洁一次。
广场、停车场、绿地、花台、明沟	每日循环清洁。
设备机房、管道	每周巡查清扫一次。
外墙	每季度巡视。
垃圾房	垃圾房封闭式专人管理，循环保洁，定时消毒。
烟灰缸、垃圾桶	每日循环清洁。
消杀灭害	对通风口、明沟、垃圾房喷洒药水，安排灭蟑螂、老鼠。
电器设施	每周清洁一次。

四、公共区域秩序的维护服务

内容	服务要求

人员要求	（1）专职保安人员，以中青年为主，身体健康，形象良好，工作认真负责并定期接受培训。 （2）能处理和应对项目公共秩序维护工作。 （3）上岗时佩带统一标志，穿戴统一制服（精致），装备佩戴规范，仪容仪表规范整齐。 （4）配备对讲装置和其他必备的安全护卫器械。
巡逻岗	（1）秩序维护员按指定的时间和路线每三小时巡查一次，重点部位（项目道路、出入口、楼层和地下车库）应设巡更点。 （2） 每年应组织不少于 1 次的突发公共事件应急演习。
技防设施和救助（监控岗）	（1）项目设有监控中心，应具备录像监控（监控点至少覆盖进出口、主要道路出入口）、技防设施等，24 小时开通，并有人驻守，注视各设备所传达的信息。 （2）监控中心收到火情、险情及其他异常情况报警信号后，应及时报警，并安排保安人员及时赶到现场进行前期处理。 （3）监控的录入资料应至少保持 30 天，有特殊要求的参照相关规定或行业标准执行。 （4）保障治安电话畅通，接听及时。
车辆管理	（1）地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指示牌和地标。 （2）有专职人员 24 小时巡视和协助停车事宜。 （3）收费管理的车库应 24 小时有专人管理，车库内配置道闸和录像监视，地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指示牌和地标，照明、消防器械配置齐全，车库场地时时清洁。 （4）车库内配置道闸和监视系统，地面、墙面按车辆道路行驶要求设立指示牌和地标，配置照明、消防器械。

2、合同甲方履约评价

业主证明		
项目名称	五象投资创新型信息产业基地三期	
项目参数	总建筑面积（㎡）	301184.58
	写字楼建筑面积（㎡）	/
	商业建筑面积（㎡）	/
	公寓建筑面积（㎡）	/
	酒店建筑面积（㎡）	/
	建筑高度（m）	56.4
项目业态	产业园	
项目地址	广西南宁市金良路 9 号	
服务单位	深圳万物商企物业服务有限公司	
服务时间	2025 年 9 月 1 日- 2028 年 8 月 31 日	
服务内容	项目的安全管理、工程服务及清洁卫生服务	
客户满意度评价	满意	
贵司自 2025 年 9 月 1 日进场以来，展现了卓越的物业管理与综合服务能力，提供了完善的一体化解决方案，服务评价满意。 业主单位（盖章） 2025 年 11 月 28 日		

（三）南中轴国际文化科技园

1、合同关键页

（1）服务期限：2023 年 8 月 1 日-2024 年 7 月 31 日

合同编号：【南中轴合　字 2023-　号】

南中轴国际文化科技园
物业管理服务
委托协议

委托人：南中轴(北京)国际文化科技发展有限公司

受托人：深圳万物商企物业服务有限公司

二〇二三 年 六 月

物业管理服务委托协议

委托人（全称）：南中轴(北京)国际文化科技发展有限公司（或称“甲方”）

受托人（全称）：深圳万物商企物业服务有限公司（或称“乙方”）

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国消费者权益保护法》、《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》等有关法律、法规和规章的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就甲方委托乙方对南中轴国际文化科技园提供物业服务的有关事宜，协商订立本协议。

第一章 物业项目基本情况

第一条 本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：南中轴国际文化科技园物业管理服务。

类型：建筑功能为办公、商业、公寓等。

坐落位置：北京市丰台区南苑路 15 号。

规划建筑面积：195404.83 平方米。其中：地上 135688.81 平方米，地下 59716.02 平方米（各楼栋详细建筑面积及建筑功能详见《建设工程规划许可证》（2022 规自（丰）建字 0028 号））

第二条 物业管理区域四至：东至南苑路；西至海户东路；南至西罗园南里及凉水河；北至丰海南街。

规划平面图和物业管理区域内的物业构成明细分别详见附件一、二，物业共用部位及共用设备设施明细分别详见附件三、四。

第三条 甲方无偿提供物业服务用房，该物业用房位南 1 楼地下 1 层，建筑面积不超过 1000 平方米。物业服务用房主要用于物业服务企业客服接待、项目档案资料保存、工具物料存放、人员值班备勤、办公用房等。

第二章 物业服务内容、服务标准

第四条 乙方按照本合同、投标文件、招标文件中约定的物业服务标准提供服务，详细的服务范围、内容和标准见附件五《物业服务内容及服务标准》。

第五条 甲方依据附件六《考核评分细则》对乙方物业服务工作进行月度考核及年度

考核。物业管理服务要达到的指标包括：

（1）相关岗位人员持证上岗 100%；

（2）房屋及公共设施完好率达到 100%；

（3）消防设施设备完好率达到 100%；

（4）维修及时率 98%，返修率小于 1%；

（5）有效投诉小于 1%，处理率 100%；

（6）合同履约率 100%；

（7）各类档案完备率 100%；

（8）一次提交的财务数据或其他统计数据准确率 99%以上，经一次更正修改后准确率 100%；

（9）杜绝火灾责任事故及其他安全生产事故，杜绝重大盗窃及刑事案件，发生率 0%；

（10）协助甲方催款，物业费、水电费等相关费用收取比例不低于 98%；

（11）根据物业管理工作的需要双方协商补充的其他指标。

第六条 乙方服务内容不含对物业专有部分提供维修养护或其他特约服务，如需乙方提供，甲方应与乙方签订服务协议，约定服务事项、标准及费用等。

第七条 物业管理服务的费用=成本+酬金+税金

第三章 协议期间

第八条 委托物业服务期限

1. 物业委托合同的有效期为三年，自签约之日起算，一年一签。即从本合同签订之日起每满 1 年，甲方可根据乙方提供的物业管理服务的质量、满意程度以及甲方实际运营项目的需求等，在本合同附件七《物业管理服务费明细表》价格基础上，甲、乙双方协商一致后就合同期限内后续合作事宜签订补充协议。
2. 在合同服务期限内，当项目整体出租率（即入住率）达到 85%后，甲方有权将合作模式由酬金制转为包干制，可参照附件七《物业管理服务费明细表》制定具体费用标准，甲、乙双方协商一致后签订补充协议。

第九条 本协议任何一方依据法规及协议约定决定提前终止、解除本协议的，均应当至少提前 3 个月书面通知对方。

第十条 本协议终止（含一方违约导致合同提前终止）时，乙方必须向甲方移交由甲

服务费之依据。如乙方编制的方案未经甲方同意或未按照甲方确认方案执行等所引发的一切责任及损失由乙方全部承担。

14、乙方承诺无条件配合甲方申报项目运营阶段的绿建认证。

15、乙方承诺应针对本项目运营期各项能源节能管理需求，制定节能专项管理服务方案，得到甲方书面确认后实施，每月对能源消耗进行记录、统计、分析，并建立动态监督管理措施。项目进入稳定运营期后，针对乙方在节能方面所做出的贡献可给予奖励，甲、乙双方协商一致后另行补充约定。

16、本园区用于固定租赁的人防车位、产权车位、地上临时车位的车位管理费用，甲方委托第三方运营单位管理并收费，但地上地下车位区域的保洁、安保巡视、简单维修等事宜由乙方负责。

17、有关法律、法规、规章规定的乙方其他权利义务。

第五章　物业管理服务费

第十三条　本物业管理区域物业服务收费实行【成本+酬金+税金】方式。

第十四条　本项目物业管理服务费每年度合同含税总价金额（大写）：（人民币）壹仟陆佰柒拾柒万贰仟捌佰叁拾玖元捌角叁分，（小写）¥16,772,839.83元。

其中：合同总价除税金额¥15,823,433.80元，税金¥949,406.03元，税率6%。

1、合同总价包括：人员工资及福利相关费、能源费、办公费、设备维护费、清洁服务费、绿化美化服务、公共秩序维护费、设备工具折旧费、地下车库服务费（保洁、安保巡视、简单维修等成本）、一切财产险、公众责任险、税金、乙方酬金，并考虑一定的不可预见费等。

2、根据物业管理服务费分项明细（详见附件七《物业管理服务费明细表》），各分项单价在合同履行过程中是固定不变的，不得以任何理由予以变更，并已综合考虑涉及物业管理服务之物料、设备、机械/消耗材料、人力资源等价格上涨等因素导致物业管理服务费增加的风险。

3、物业管理服务费主要用于以下开支：

（1）管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（接上页，合同签订页，无正文）

委托人：南中轴（北京）国际文化科技发展有限公司（盖章）

法定代表人
或其委托代理人(签字或盖章)：

纳税人识别码：91110106MA04EK482J

地　址：北京市丰台区果园 8 号楼 6 层 601-08

邮政编码：100068

电　话：010-87945278

开户银行：中国建设银行北京丰台支行

账　号：11050165360009066666

时　间：2023 年 8 月 1 日

受托人：深圳万物商企物业服务有限公司（盖章）

法定代表人
或其委托代理人(签字或盖章)：

纳税人识别码：91440300715228295H

地　址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

邮政编码：518000

电　话：0755-81901333

开户银行：招商银行深圳分行安联支行

账　号：755914470610801

时　间：2023 年 8 月 1 日

附件五：物业管理服务内容和及标准

(一)、客户服务及基本要求(包含但不限于)

1.客户服务

1.1 设置客户服务中心，配置办公家具、电话、传真机、复印机、电脑、打印机、网络等办公设备（招标人不提供开办费，开办费用由中标人承担，不列入物业管理费报价中)。

1.2 公示物业服务企业相关证书、项目负责人及主要服务人员照片，物业服务事项、服务标准、收费项目、收费标准等相关信息。提供特约服务的，公示特约服务项目及服务标准、收费标准。

1.3 建立健全客户档案，并根据实际情况进行调整、更新，确保档案的准确性。

1.4 客户服务中心工作时间：工作日及节假日不少于 8 小时，其他时间设置值班人员。

1.5 设置并公示 24 小时服务电话，接受客户报修、求助、建议、问询、质疑、投诉等各类信息的收集和反馈，并及时处理，建立回访制度和回访记录。

1.6 整理园区运行需要的各类资质、许可、证明、年检等台账，负责办理或提醒相关方办理。

（二)、设备设施管理（包含但不限于）

1. 共用部位及共用设施设备运行、维修养护

1.1 综合管理。

1.1.1 建立房屋及共用设施设备的基础档案。

1.1.2 运行、检查、维修养护记录应每月归档。

1.1.3 组织实施房屋使用安全、主体结构情况评估检查。

1.1.4 共用部位检查中发现的问题，应按照责任范围编制修缮计划，并按计划组织修缮；共用设施设备运行中出现的故障及检查中发现的问题，应即时组织修复。

1.1.5 每年 10 月 15 日前提交下一年度维修养护计划。

1.1.6 特种设备按照有关规定运行、维修养护和定期检测。

1.1.7 雷电、强降水、大风、沙尘暴等极端天气前后进行检查并落实防范措施。

1.2 设备机房

1.2.1 每月清洁 1 次，室内无杂物。

1.2.2 设置挡鼠板、鼠药盒或粘鼠板。

1.2.3 在明显易取位置配备消防器材，每月检查 1 次消防器材，确保完好有效。

1.2.4 设施设备标志、标牌齐全。

1.2.5 在显著位置张贴或悬挂相关制度、证书。

1.2.6 交接班记录、工作日志等齐全、完整。

1.3 共用部位

1.3.1 房屋结构

每季度检查 1 次梁、板、柱等结构构件，外观出现变形、开裂等现象时，应申请房屋安全鉴定，同时采取必要的防护措施。按鉴定结果组织修缮。

1.3.2 建筑部件

1.3.2.1 每季度检查 1 次外墙贴饰面或抹灰、屋檐、阳台、雨罩、空调室外机支撑构件等。

1.3.2.2 每 2 周巡查 1 次共用部位的门、窗、玻璃等。

1.3.2.3 每 2 月检查 1 次共用部位的室内地面、墙面、天棚；室外屋面、散水等。

1.3.2.4 每年上汛前和强降雨后检查屋面防水和雨漏管等。

1.4 附属构筑物

1.4.1 每 2 周巡查 1 次道路、场地、阶梯及扶手、侧石、管井、沟渠等。

1.4.2 每 2 月检查 1 次化粪池、雨水、污水管井等。

1.4.3 每 2 周巡查 1 次大门、围墙、围栏等。

1.4.4 每 2 周巡查 1 次休闲椅、凉亭、雕塑、景观小品等。

1.4.5 每年检测 1 次防雷装置。

1.5 空调系统

1.5.1 运行前对冷水机组、循环水泵、冷却塔、风机、风机盘管、水处理等设施设备进行系统性检查。

1.5.2 运行期间每日巡视 1 次空调系统，保证室内温度符合相关规定。

1.5.3 制定节能措施，每月对能源消耗进行统计、分析。

1.5.4 每年检查 1 次管道、阀门并除锈。

1.5.5 每年检验 1 次压力容器、仪表及冷却塔噪声。

1.5.6 每年清洗消毒 1 次新风机、空气处理机滤网、表冷器、箱体等；每年清洗消毒 2 次风机盘管滤网；每两年清洗消毒 1 次风管。

1.5.7 每年对空调系统进行 1 次整体性维修养护。

1.6 二次供水设施

1.6.1 按照卫生防疫部门的要求使用消毒设备，水箱按规定清洗消毒、水质化验，水质符合国家生活饮用水卫生标准。

1.6.2 每日巡视 2 次水箱间、水泵房，检查设备运行状况。

1.6.3 每 2 月切换 1 次备用水泵。

1.6.4 每季度检查 1 次水泵润滑情况，补充或更换润滑剂；每年养护 1 次水泵。

1.6.5 每年对供水管道、阀门等进行除锈、刷漆，每年入冬前对暴露管道进行防冻处理。

1.6.6 水箱、蓄水池盖板应保持完好并加锁，钥匙由专人保管；溢流管口、透气口应安装金属防护网并保持完好。

1.7 排水系统

1.7.1 排水设施

每年上汛前对雨、污水井、屋面雨水口等设施进行检查，组织清理、疏通。每次降雨前后对主要排水口、管井进行检查。

1.7.2 污水泵

汛期每日巡视 2 次，平时每周巡视 1 次，检查设备运行状态；每周进行 1 次手动启动测试；每季度养护 1 次。

1.7.3 化粪池

每 2 个月检查 1 次化粪池；组织安排清掏。

1.8 照明和电气设备

1.8.1 楼内照明：每日巡视 1 次，一般故障 8 小时内修复；其他复杂故障 2 日内修复。

1.8.2 楼外照明：每周巡视 3 次；一般故障 1 日内修复；其他复杂故障 5 日内修复；每 2 周调整 1 次时间控制器。

1.8.3 应急照明：每日巡视 1 次，发现故障，即时修复。

1.8.4 高低压柜：每日巡视 2 次设备运行状况；每半年养护 1 次，养护内容包括紧固、检测、清扫；每年检查 1 次电气安全；每半年检测 1 次接地电阻（含短路等情况）；每年校验 1 次仪表。

1.8.5 低压配电箱和低压线路：每月巡视 2 次设备运行状况；每年养护 1 次，养护内容包括紧固、检测、清扫；每半年切换 1 次双路互投开关。

1.8.6 控制柜：每周巡视 1 次设备运行状况；每年养护 2 次，养护内容包括紧固、检测、调试、清扫；每半年校正 1 次各种电器元件或控制设备的设定值；每年检查 1 次远控装置。

1.8.7 配电室、楼层配电间：防小动物措施完备；穿墙线槽周边封堵严密；锁具完好；

电缆进出线和开关标志清晰、准确。

1.9 安全防范系统

1.9.1 报警控制管理主机：每日巡查 1 次，检查设备运行状态；每周表面清洁 1 次；每年内部除尘 1 次。

1.9.2 对讲门口机：每 2 周检查 1 次按键、显示屏等；每 2 周表面清洁 1 次；每半年内部除尘 1 次。

1.9.3 网络控制箱：每季度检查 1 次外观、接线；每季度表面清洁 1 次；每半年内部除尘 1 次。

1.9.4 图像采集设备：每日检查 2 次监视画面、录像功能；每 2 周表面清洁 1 次；每半年内部除尘 1 次。

1.9.5 摄像机：每月检查 1 次聚焦、红外夜视、接线、防水状况等，进行相应的调试；每月镜头表面清洁 1 次；每年防护罩内部除尘 1 次。

1.9.6 解码器：每季度检查 1 次防雨罩、接线等，进行相应的调试；每季度表面清洁 1 次；每年内部除尘 1 次。

1.9.7 云台：每月检查 1 次运转、接线，进行清晰度调校；每季度表面清洁 1 次；每年转动部位上润滑油 1 次。

1.10 电梯

1.10.1 电梯在投入使用前或者投入使用后 30 日内，应向相关行政主管部门办理使用登记。登记标志应置于或附着于电梯的显著位置。

1.10.2 在电梯安全检验合格有效期届满前 1 个月，应向电梯检验检测机构提出定期检验申请。

1.10.3 日常维护保养和定期检查中发现的问题应及时排除；电梯的安全附件、安全保护装置、测量调控装置及有关附属仪器仪表应每年进行校验、检修。

1.10.4 应与有资质的电梯制造、安装、改造、维修单位签订电梯维保合同，约定维护保养的内容、要求、频次、期限以及双方的权利、义务与责任。对专项服务企业的维修保养工作进行监督，对专项服务企业定期检修计划的落实情况进行监督。

1.10.5 配备电梯安全管理人员。定期对电梯安全管理人员进行特种设备安全培训，保证其具备必要的安全知识。

1.10.6 制定电梯应急救援预案并定期演练。发生电梯困人或其它重大事件时，应立即启动事故应急预案，组织救援，并及时向相关行政主管部门报告。物业服务人员应在 10 分

钟内到达现场，专业维修人员应在 30 分钟内到达现场。

1.11 消防设施设备维修养护

1.11.1 火灾自动报警系统。

1.11.1.1 火灾报警控制器、联动控制设备每日巡查 1 次设备运行情况，保证 24 小时连续正常运行；每月检查测试 1 次报警控制器、联动控制设备的报警、联动控制、显示、打印等功能；每月机柜内部除尘 1 次。

1.11.1.2 火灾报警探测器、手动报警按钮、警报装置每月抽查测试 1 次火灾报警探测器、手动报警按钮、警报装置的报警、警报功能；探测器投入运行 2 年后，每 3 年由专业清洗单位清洗 1 次。

1.11.1.3 备用电源每月检测切换 1 次主、备电源；每季度备用电源、蓄电池充放电试验和表面除尘 1 次。

1.11.2 消防广播系统

每月检查测试 1 次消防专用电话、重要场所的对讲电话、对讲电话主机、播音设备、扩音器、扬声器的联动、强制切换功能，并测试音量；每季度机柜清扫 1 次；每年机柜内设备除尘 1 次。

1.11.3 防排烟系统

每月检查测试 1 次防排烟风机、排烟阀的联动功能，核对风速。

1.11.4 防火分隔设施

每月抽查测试 1 次防火门的启闭功能、防火卷帘的手动和自动控制功能、电动防火阀的联动关闭功能；每年在防火卷帘门的电机转动、齿轮链条传动部位补充 1 次润滑油，电控箱内部除尘 1 次；每年维修养护 2 次防火门附件，在门的转动部位补充 1 次润滑油。

1.11.5 水灭火系统

消防泵、喷淋泵每月盘车 1 次，每季度检查 1 次润滑情况；每年养护 1 次室内、外消火栓。

1.11.6 应急照明、疏散指示标志

每月测试切断正常供电 1 次，测量 1 次照度和供电时间。

1.11.7 消防电梯

每月检查测试 1 次按钮迫降和联动控制功能，轿箱内消防电话。

1.11.8 灭火器

每周巡查 1 次灭火器数量、位置情况，每月检查核对 1 次灭火器选型、压力和有效期，

保证处于完好状态。

1.12 其他设备

1.12.1 负责燃气主管道的日常管理，每月 1 次进行燃气管道的巡检，每月 2 次进行燃气漏气报警巡检。

1.12.2 配合监管部门对燃气系统进行管理、巡检。

1.12.3 监督燃气使用人对燃气的管理。

1.12.4 雨水调节池、污水处理站等设备设施应按照技术标准或甲方要求进行定期巡检、维保和养护。

1.12.5 定期或按照需要对厨房设备进行检查、养护、维修。

1.12.6 上述未详列的强电、弱电、消防等系统或设备按照产品技术要求或参照本文件中类似系统的管理要求进行。

（三）、保安服务范围及内容：（包含但不限于）

1.工作任务

1.1 在招标人的指导下，负责招标人所管物业项目的治安保卫、消防安全、车辆管理等工作；维护招标人所有客户、顾客等人身财产的安全，确保招标人的经营活动正常运行。

2.工作内容

2.1 保护所管物业项目、客户、从业人员和相关人员的人身、财产安全；保护好物业财产和财务安全。

2.2 制定物业有关安全的各项规章制度和安全保卫计划，做好安全防范工作。防止刑事案件、治安事件以及灾害事故的发生，为物业提供一个良好的安全经营工作环境。

2.3 负责管理区域内的消防安全管理工作。

2.4 负责管理区域外围交通疏导工作；指挥车辆按规定进出管理区域；指导车辆按规定停放在地下停车场或地面停车位；对运送货物车辆的停放、装卸货物等实施管理；对非机动车辆停放负责管理。

2.5 对管理区域外围的治安状况、环境秩序负责。

2.6 负责清理在外围兜售商品、盗版软件及黑车、黑摩的等无照商贩及闲杂人员；对在管理区域周围坐卧的顾客、行人等负责劝阻疏导。

2.7 完成招标人指派的其他临时工作。

（四）、安全事务管理

1.总体要求

1.1 建立安全生产工作制度。订立安全标准，完善操作规范，制定每年度安全计划、物业员工的安全培训计划及各类安全档案，制定各种突发情况（防汛、防暴等）的应急预案，明确岗位责任，形成责任落实机制。

1.2 加强安全生产监管队伍建设，物业公司项目经理对合同范围内的安全生产工作总负责。

1.3 加强安全生产宣传教育、日常演练、应急演练，增强全员安全生产意识、规范操作能力和应急处置能力。

1.4 建立日常安全巡查制度和安全生产大检查工作机制，加强经常性的安全巡查，实行阶段性的安全大检查，排查和消除隐患。

1.5 建立物业的安全隐患台账，对安全隐患台账所列隐患定期检查并监督完成整改，并按照政府相关部门要求上报安全隐患自查报告。

2. 具体要求（包含但不限于）

2.1 消防安全防范

2.1.1 综合管理

2.1.1.1 建立、落实消防安全责任制，设消防安全负责人，逐级逐岗明确消防安全职责。

2.1.1.2 成立义务消防队，配备必要的消防器材，相关人员掌握消防基本知识和技能；每年组织不少于 1 次员工、业主或使用人参加的消防演练。

2.1.1.3 设置消防安全宣传专栏，组织开展经常性的消防安全宣传教育；每年对员工进行 2 次消防安全培训。

2.1.1.4 每日防火巡查 1 次，每月防火检查 1 次，按照规定每年检测 1 次建筑消防设施；保障疏散通道、安全出口、消防车通道和消防设施、器材符合消防安全要求。

2.1.1.5 发现消防安全违法行为和火灾隐患，立即纠正、排除；无法立即纠正、排除的，应向公安机关、消防机构报告。

2.1.1.6 消防控制室设专人 24 小时值班，每班 2 人，及时处理各类报警、故障信息。

2.1.1.7 发生火情立即报警，组织扑救初起火灾，疏散遇险人员，协助配合公安机关、消防机构工作。

2.2 公共秩序维护（参见本招标文件中“保安服务范围及内容”）

2.3 环境安全管理

2.3.1 主要指对“三废”，即废水、废气和固体废弃物的安全管理，按招标人要求组织相关监测工作，配合政府相关部门检查工作。其他工作安排参照 2.1 消防安全防范工作的具

体要求执行。

（五）绿化养护（包含但不限于）

执行北京市城镇绿地养护管理规范 DB11/T213-2014 等相关法律法规及行业标准，达到一级等级要求。

（六）环境卫生（包含但不限于）

1.职责

1.1 保洁员按各自岗位工作要求负责实施日常清洁工作。

1.2 管理员负责对清洁工作进行作业指导、日常巡查。

1.3 保洁员负责大厦外围、楼层及车库的消杀工作。

1.4 管理处主管每周不定期对清洁工作进行检查。

2. 内容

2.1 地面清洁

2.1.1 每天对地面保洁，及时清扫地面纸屑、果皮、烟头、积水等。

2.1.2 要求达到地面无杂物、垃圾、积水，道路干净、无杂草，卫生桶周围目视干净。

2.1.3 每月一次清扫车库管网、天花板的灰尘，蜘蛛网等。

2.2 大堂及楼层清洁

2.2.1 每日将楼层垃圾清运后，对大堂进行推尘。

2.2.2 每日对大堂内公共设施进行擦抹。

2.2.3 每周对墙面上设施和防火门进行擦洗。

2.2.4 定期清扫梯道。

2.2.5 及时对各楼层内立式烟灰筒进行清洁，保持洁净。

2.2.6 要求达到大堂通道干净，无污迹，有光泽；楼梯台阶面干净，无杂物、污渍。

2.2.7 对梯道内占道堆放的垃圾杂物及时清理必要时报告管理处处理。

2.2.8 每月清洁一次屋面，每月清洁二次雨棚。

2.2.9 每月至少擦洗一次梯道口的防盗门。

2.3 电梯清洁

2.3.1 每日对电梯轿厢、厅门进行清洁处理，保持洁净。

2.3.2 要求达到目视电梯轿厢地面无砂粒、无杂物、无灰尘。

2.4 各个部位清洗

2.4.1 每天清倒垃圾,垃圾桶目视干净。

2.4.2 公共广场定期冲洗。

2.5 洗手间的清洁

2.5.1 早上、下午上班前，对洗手间清洁一遍。

2.5.2 清洁标准要求达到眼看地面、墙壁干净，便器洁净，室内无异味。

2.5.3 使用化学清洁剂时应特别留意，避免损坏地面、设备及人员。

2.6 不锈钢设施与喷水池的清洁

2.6.1 用干毛巾抹净不锈钢表面。

2.6.2 置少许不锈钢清洁剂原液于毛巾上，对不锈钢表面进行均匀、全面的拭抹。

2.6.3 清洁电梯厅门内外不锈钢表面时应防止厅门开关造成的意外，上不锈钢清洁剂时要适量。

2.6.4 要求达到目视表面无污渍，无锈迹，光泽明亮。

2.6.5 每日收集一次喷水池内的杂物。

2.6.6 定期刷洗喷水池，并更换池水。

2.7 玻璃（幕墙）的清洁

2.7.1 用玻璃刮刀铲除玻璃（幕墙）上的污迹。

2.7.2 将毛巾放入兑有清洁剂的清水中，保留毛巾中水分少许，对玻璃（幕墙）进行清洗，擦拭时用力要均匀。

2.7.3 清洗完毕后，用玻璃刮刀均匀刮除玻璃上的水分，并同时用毛巾抹干净刀上的水分。

2.7.4 当刮干净玻璃（幕墙）上的水分后，再用干毛巾将玻璃（幕墙）边角上的水抹干。

2.7.5 在刮镀膜玻璃时注意操作，防止刮刀刮花玻璃。5.7.6 要求达到目视干净，无污迹。

2.8 消杀工作

2.8.1 按规定定期对所辖小区/大厦及周边环境进行对蚊蝇、老鼠、蟑螂等害虫的消杀工作，并将活动记录下。

2.8.2 放置消杀药剂时应提前通知业主药剂的投放时间，投放区域，并提醒业主注意看管好小孩，避免直接接触，允许的情况下应在放置地点做好警示标志。

2.9 绿化保洁

2.9.1 室外绿化清除草地内石块、纸屑、垃圾等杂物，维护草地的整洁卫生，每周两次。室内盆栽清洗植物叶面及套桶、底碟，保持植物整洁卫生，每月二次。

2.10 清洁工作日检

2.10.1 保洁员根据“每日清洁操作细则要求”完成日常保洁工作，由管理员进行巡视检查，确定保洁员按质按量完成保洁工作，并记录于《巡检日报表》中。

2.10.2 管理员发现工作不合格，应发出《卫生保洁返工单》，责令保洁员重新清洁打扫，检查合格后在《卫生保洁返工单》上签名确认。

2.11 清洁工作周检

2.11.1 管理处主管每周应对管理区域卫生工作进行检查，并将检查结果及整改意见记录于《巡检日报表》。

2.11.2 检查完毕，由管理员负责将检查情况告知相关责任人。需要整改的，应发出《卫生保洁返工单》并对整改情况进行跟踪确认。

2.12 垃圾分类

2.12.1 设置垃圾分类需要的设施，按照政府要求进行各项垃圾分类工作。

2.12.2 定期进行垃圾分类的宣传、引导、培训工作。

（七）装饰装修管理（包含但不限于）

1.建立装饰装修管理服务制度。

2.建立装饰装修管理档案。

3.受理业主或使用人的装饰装修申报登记，与业主或使用人、装饰装修企业签订室内装饰装修管理服务协议，告知业主或使用人在装饰装修工程中的禁止行为和注意事项。

4.装饰装修期间每日巡查现场不少于 2 次，发现业主或使用人未申报登记或者有违法违规行为的，应立即劝阻；拒不改正的，报告相关行政主管部门及业主、业主委员会，并在物业管理区域内公示。

5.装饰装修结束后进行检查，对违反室内装饰装修管理服务协议的当事人按照约定处理。

6.委托清运装修垃圾的，应在指定地点临时堆放，采取围挡、遮盖措施，在 2 日内清运。自行清运装修垃圾的，应采用袋装运输或密闭运输的方式，在 2 日内清运。

7.装修管理相关费用的标准由中标单位结合市场情况，制定收取装修管理相关费用标准，经过招标人确认后执行（收取管理费用不包含招标人委托的施工）。

（八）档案管理（包含但不限于）

1.资料的归档管理

1.1 在物业管理中可实行原始资料和计算机档案管理双轨制，并尽可能将其转化为计算机磁盘储存形式以便于查找。同时运用录像、录音、照片、表格、图片等多种形式保存，使

其具体化、形象化。

1.2 工作范围内的资产、设备、信息、台账等档案应详细、完备、真实、有序保存。这些档案应按授权级别检索并严格控制借阅。

1.3 档案管理人员应编制统一的档案分类说明书和档案总目录，并进行科学合理的分类存档。

1.4 档案室应保持干燥、通风、清洁，注意防盗，并确保储存地点符台防火、防虫、防鼠、防潮等要求。

2. 档案的使用

2.1 利用计算机网络技术，并采用先进检索软件，充分发挥档案资料的作用。

2.2 对借阅原始资料的使用者，按档案的不同密级，在机关负责人批准后借阅，并应办理借阅手续。

3. 其他关于物业档案的管理办法参照招标人的《物业管理规范》执行。

3. 有较完善的物业管理档案制度，档案内容至少应包括：

3.1 物业竣工验收及承接验收档案。

3.2 设备资产台帐和管理维修档案。

3.3 顾客资料档案。

3.4 物业服务日常管理档案。

3.5 负责区域内的巡抄档案（至少 2 个月一次，需要对现场计量设备拍摄照片并记录数据）。

3.6 装修施工管理档案。

3.7 档案应包括纸质、电子等多种形式，一一对应。

(2) 服务期限：2024 年 8 月 1 日-2025 年 7 月 31 日

南中轴国际文化科技园区物业管理服务委托协议
补充协议

甲方（全称）：南中轴(北京)国际文化科技发展有限公司

乙方（全称）：深圳万物商企物业服务有限公司

鉴于甲乙双方于 2023 年 8 月 1 日签订《南中轴国际文化科技园区物业管理服务委托协议》（以下简称“原合同”），现甲乙双方本着互利互惠的原则，经友好协商，在原合同基础上有效期进行延长，特订立本补充协议。

第一条 补充事项

1.1 本补充协议是对原合同的补充和修改，如有与“原合同”不一致之处，以本补充协议为准。

1.2 按“原合同”第三章第八条规定“原合同”有效期为三年，一年一签。即从“原合同”签订之日起每满 1 年，甲方可根据乙方提供的物业管理服务的质量、满意程度以及甲方实际运营项目的需求等，协商一致后就合同期限内后续合作事宜签订补充协议。现经甲乙双方友好协商，乙方应按照原合同约定的服务标准和质量要求，继续为甲方提供物业管理服务。补充协议签署起止日期：自 2024 年 8 月 1 日起至 2025 年 7 月 31 日止。

1.3 除本补充协议约定的有效期延长外，原合同的其他条款均保持不变，继续有效。

第二条 其他条款

2.1 本补充协议自双方签字（或盖章）之日起生效，与原合同具有同等法律效力。本补充协议未尽事宜，仍适用原合同的相关规定。补充协议一式肆份，甲乙双方各执贰份。

盖章页以下无正文

甲方：南中轴（北京）国际文化科技发展有限公司

代表（签名）：

日期：2024年 7 月 22日

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

代表（签名）：

日期：2024年 7 月 22日

(3) 服务期限：2025 年 8 月 1 日-2026 年 7 月 31 日

南中轴国际文化科技园区物业管理服务委托协议
补充协议

甲方（全称）：南中轴(北京)国际文化科技发展有限公司

乙方（全称）：深圳万物商企物业服务有限公司

鉴于甲乙双方于 2023 年 8 月 1 日签订《南中轴国际文化科技园区物业管理服务委托协议》（以下简称“原合同”），现甲乙双方本着互利互惠的原则，经友好协商，在原合同基础上有效期进行延长，特订立本补充协议。

第一条 补充事项

1.1 本补充协议是对原合同的补充和修改，如有与“原合同”不一致之处，以本补充协议为准。

1.2 按“原合同”第三章第八条规定“原合同”有效期为三年，一年一签。即从“原合同”签订之日起每满 1 年，甲方可根据乙方提供的物业管理服务的质量、满意程度以及甲方实际运营项目的需求等，协商一致后就合同期限内后续合作事宜签订补充协议。现经甲乙双方友好协商，乙方应按照原合同约定的服务标准和质量要求，继续为甲方提供物业管理服务。补充协议签署起止日期：自 2025 年 8 月 1 日起至 2026 年 7 月 31 日止。

1.3 除本补充协议约定的有效期延长外，原合同的其他条款均保持不变，继续有效。

第二条 其他条款

2.1 本补充协议自双方签字（或盖章）之日起生效，与原合同具有同等法律效力。本补充协议未尽事宜，仍适用原合同的相关规定。补充协议一式肆份，甲乙双方各执贰份。

盖章页以下无正文

甲方：南中轴（北京）国际文化科技发展有限公司

代表（签名）：

日期：2025 年 7 月 28 日

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

代表（签名）：

日期：2025 年 7 月 28 日

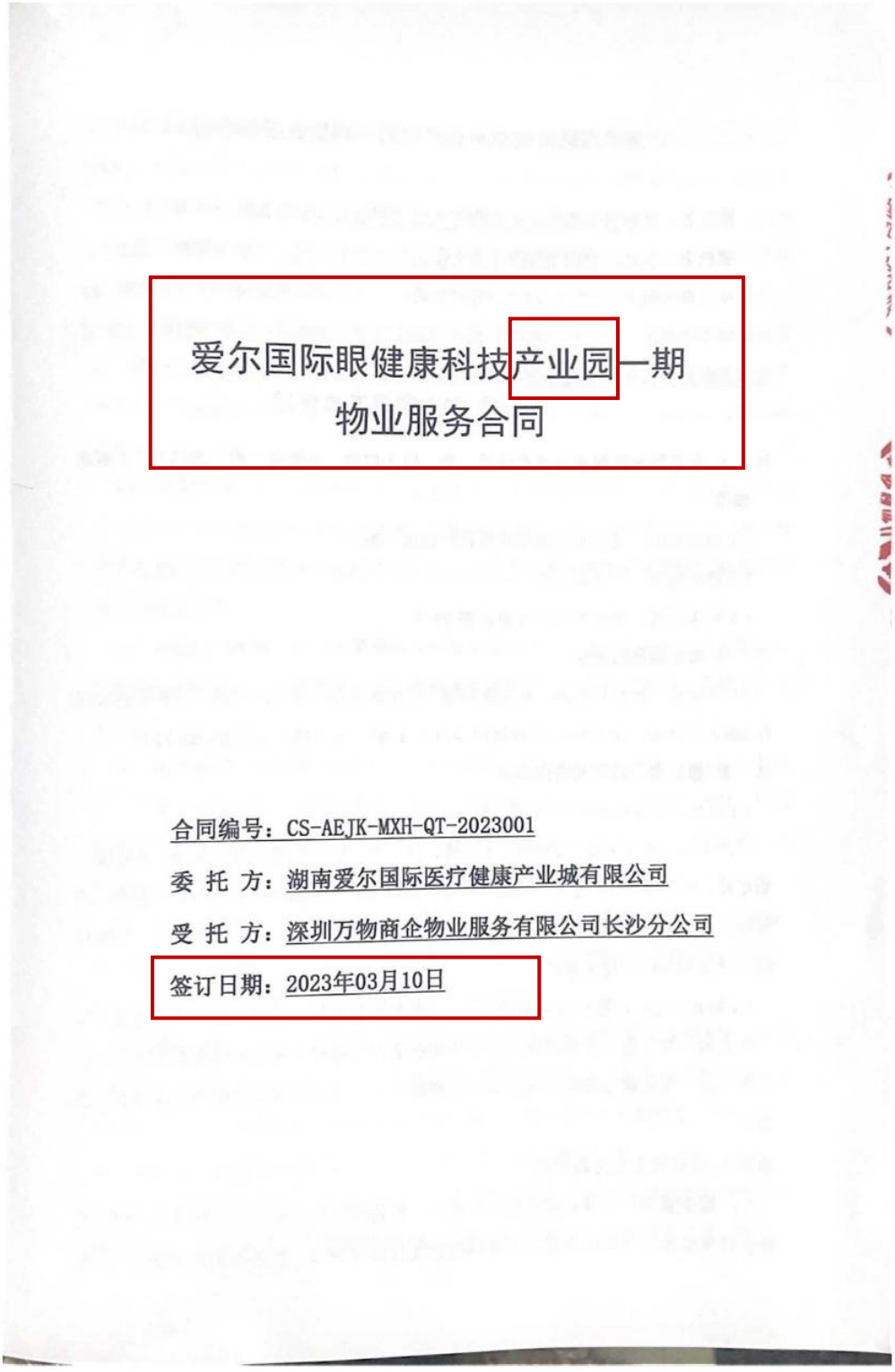
2、合同甲方履约评价

业主证明		
项目名称	南中轴国际文化科技园项目	
项目参数	总建筑面积（㎡）	195404.83
	写字楼建筑面积（㎡）	157650.83
	商业建筑面积（㎡）	20000
	公寓建筑面积（㎡）	17754
	酒店建筑面积（㎡）	/
	建筑高度（m）	33.04
项目业态	产业园区	
项目地址	北京市丰台区南苑路 15 号	
服务单位	深圳万物商企物业服务有限公司	
服务时间	2023 年 6 月 12 日- 2026 年 7 月 31 日	
服务内容	客户服务，设备设施管理，保安服务，安全事务管理，绿化养护，环境卫生，装饰装修管理，档案管理。	
客户满意度评价	满意	
贵司自 2023 年 7 月进场以来，服务团队专业高效、响应及时，在日常服务中展现出高度的责任心和出色的解决问题的能力，提供了优质的服务体验，服务评价满意。 业主单位（盖章） 2025 年 11 月 26 日		

（四）爱尔国际眼健康科技产业园一期

1、合同关键页

（1）服务期限：2023 年 8 月 1 日-2024 年 7 月 31 日



爱尔国际眼健康科技产业园一期
物业服务合同

合同编号：CS-AEJK-MXH-QT-2023001

委 托 方：湖南爱尔国际医疗健康产业城有限公司

受 托 方：深圳万物商企物业服务有限公司长沙分公司

签订日期：2023年03月10日

爱尔国际眼健康科技产业园一期物业服务合同

委托方：湖南爱尔国际医疗健康产业城有限公司（以下简称“甲方”）

受托方：深圳万物商企物业服务有限公司长沙分公司（以下简称“乙方”）

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规和规章的规定，在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就甲方选聘乙方对爱尔国际眼健康科技产业园一期提供物业服务的相关事宜，协商订立本合同。

第一章 物业项目基本情况

第一条 **爱尔国际眼健康科技产业园一期（以下简称“本物业”或“本项目”）基本情况**

1.1 物业名称：爱尔国际眼健康科技产业园一期。

1.2 物业类型：产业园区等。

1.3 座落位置：湖南省长沙市泉水路 99 号。

第二条 **物业四至与面积**

2.1 本物业：北至泉水路，南至油松路，西至听雨路，冬至映日路。一期总建筑面积 106722.11 ㎡，其中地上建筑面积 47137.3 ㎡；地下建筑面积 59585.31 ㎡。

第三条 **物业服务范围及特别约定**

3.1 本物业服务范围包括但不限于：

产业园一期 1 号栋、2 号栋、3 号栋，含屋面、室内全部区域、外墙；产业园一期裙楼、地下室（含食堂）、场地内广场、园林景观及道路等所有区域；产业园一期范围内的设施设备管理、安全管理、秩序管理、清洁服务、绿化养护服务、绿植租摆。详见附件招标技术要求。

3.2 特别约定：在物业服务期限内，乙方有权优先承包产业园一期内地下室食堂承（产业园一期暂定不开办食堂，如甲方需在本合同履行期限内开办食堂，乙方有权优先承包（优先承包期限仅限于本合同期限内），相关承包费用由甲乙双方另行协商）。

第四条 **本合同主要内容概述**

4.1 **财务管理：**本项目涉及的所有收入，均缴纳至甲方账户；所有本合同约定的物业管理服务支出均由甲方按本合同约定支付给乙方后，从乙方账户支出。乙方按

2

照预算管理的规定提交年度预算，以两个月为周期，提交下一周期内的详细各月度预算；各预算科目的预算金额不得超过附件 1 预算费用金额上限指标要求（除开办费外，均按月均摊），各科目上限指标不得调剂使用。月度预算执行至月底前，乙方应在每月 25 日前向甲方书面提交一次结算审批，根据结算审批结果，甲方将当月结算的应付金额转账至乙方账户，乙方应及时完成支付，不得挪用、克扣及拖延支付。

4.2 **采购管理：**所有采购均在甲方审批的预算内执行，除甲方另行提出书面要求外，物资或专项服务采购均执行乙方深圳万物商企物业服务有限公司总公司（以下简称“万物物业总公司”）采购管理制度，由乙方执行集采或招标、询价比选的具体工作。

4.3 **资产管理：**乙方制定物业资产管理制度、仓库管理办法并交甲方备案。甲方提供的资产及设施设备所有权归甲方，为履行本合同由甲方拨付费用经乙方购置的所有设施设备等物资的所有权归甲方，乙方在本合同履行期限内享有使用权并附有保管及维护义务。

4.4 **高层对话机制：**乙方负责确保万物物业总公司高层领导与甲方公司领导建立定期对话沟通机制，形成季度、半年度现场会议机制，协助项目高质量开展物业工作。

4.5 **重大问题一票否决：**如因乙方原因造成重大损失（损失金额达到 10 万元及以上），或发生其他重大影响的事件，如举行重大活动时停电、在本物业内发生任何人身重伤或死亡的安全事故等，乙方除承担相关赔偿责任外，还应按合同金额（人民币 48 万元）的 20%承担违约金，甲方有权单方随时解除合同且不需承担任何责任。

4.6 **审计监督：**甲方物业管理负责人和经甲方领导授权的临时审计小组可以定期、不定期对乙方进行巡查和审计，有权对包括但不限于内控管理制度完整性和有效性、现场管理质量、采购管理的规范性等进行审核与评价。

4.7 **履约评价：**由甲方物业管理负责人牵头组织各承租单位进行履约评价，经甲方确认的乙方最终评价得分，乙方不得以任何理由提出异议（乙方确能出具扣分不实资料且甲方认可的除外）。根据考评情况，奖罚分明，连续 2 次考评低于 70 分的，或一年内累计 3 次得分均低于 70 分的，甲方有权随时解除合同。

4.8 **交接管理：**无论本合同以何种方式终止或解除，乙方应确保本物业所有公共设施设备的完好，须向甲方完整移交物业管理期间所形成的全部档案文件、物资；

交接阶段，乙方在保证本项目平稳运行的前提下，有义务保障本项目乙方物业服务中心管理团队成建制留下，且不得要求甲方另行支付任何费用。

第二章 物业服务目标、质量标准及内容

第五条 **物业服务目标及质量标准**

5.1 物业服务目标：乙方提供三星级的全方位物业管理服务，全力为业主和租户创造价值，确保大楼人员财产安全、人流物流车流有序、公共设施设备运行良好、环境清洁卫生、管理制度体系健全、运管成本可控、物业保值增值，致力打造成物业服务标杆项目。

5.2 物业服务质量标准：按照《湖南省办公类物业项目物业服务导则》三星级标准（以下简称“三星级标准”）执行。特别约定：如本合同约定服务标准超出或高于三星级标准则以合同约定为准，但最低不得低于三星级标准履行本合同具体服务质量标准详见附件。

第六条 **物业服务主要内容包括但不限于以下范围**

6.1 内部管理：在乙方管理体系基础上，根据本项目特点建立健全本项目各类型物业管理制度；保管相关的工程图纸、竣工验收资料，制定档案管理制度；做好物业人员着装、行为规范管理；建立报修管理、客户投诉处理机制；制定租户管理、装修管理制度；制定仓库管理制度，物资申请、采购、验收、付款、领用均严格按制度流程操作，针对本物业各种服务类型分别制订物业服务工作计划及实施方案。

6.2 业主客情维护：定期及不定期开展客户满意度调查、针对物业服务中的问题定期出具书面分析报告、及时书面反馈整改措施；接受甲方监督，定期与甲方召开专题工作会会议，限期解决物业管理活动中的重大问题；重大节假日氛围布置。

6.3 设施设备管理：制定设施设备管理制度、设备运行及维修保养作业规程，设备突发事故应急处理流程及预案等文件；对房屋建筑本体、供配电、给排水、电梯、监控系统、门禁系统、停车场管理系统、消防系统、防雷接地系统、中央空调系统、新风系统等，做好运行巡视检查、维修、保养工作；负责水、电管理，处理应急停水、停电等工作，确保所有设施设备的正常运行。同时需编制节能减排制度，制定项目年度能耗财务预算目标及建立考核激励机制。

6.4 安全管理：建立健全外来人员进出登记管理、交接班、物品放行管理等门岗制

度，记录规范、详实；做好安全巡查及管理、紧急突发事件预案及处置等安全管理工作；监控室 24 小时专人值守，发现突发情况及时处置。

6.5 消防管理：乙方为消防安全责任人，贯彻执行消防法规和上级有关指示、规定，向上一级防火安全责任人负责；组织义务消防队，制定针对消防设施及消防通道的日常检查、维护保养、联动测试、消防演习等制度及工作计划，编制各项应急预案；落实消防制度及安全操作规程，及时发现、整改消防问题、火险隐患，保存完整记录和档案。如发生火灾时，应及时向消防部门及业主及租户报告火警及火情，有效组织本物业内全体人员有序疏散撤离、做好火灾现场控制及隔离，高效及时配合消防部门扑灭火灾，积极配合消防部门查明火灾原因，承担相关责任。

6.6 秩序管理：制定详细的安全巡查方案，做好巡逻记录；及时疏导各出入口的车流、人流，确保节假日、上下班及本物业范围内活动期限等高峰期不出现拥堵现象、车辆有序停放；通过专人司梯、有序引导等方式，做好早高峰、晚高峰的电梯乘梯管理；做好秩序维护，发生突发情况高效处置。

6.7 清洁服务：制定清洁管理制度、卫生设施维护保养办法、消杀管理制度及防疫应急预案、医院医疗垃圾处理专项管理制度、保洁作业计划等。做好楼内全区域的日常保洁、高位保洁、外围保洁、石材养护、卫生消杀等清洁服务，垃圾收集并及时转运。

6.8 绿化养护：制定绿化养护管理制度，安排专人进行绿化养护管理，建立绿植台账，做好绿植浇水、施肥、修剪造型、清除杂草、病虫害消杀、补植工作，对于特殊、贵重花木制定专人负责养护。

6.9 前台接待：负责大堂前台接待及服务工作，来访客人的询问、接待、登记、预约和指引工作；做好各出、入口的疫情防控及指引工作；负责报刊杂志发放、邮件收发、快递存取等便民服务以及各种紧急突发事件的协调及处置等。

6.10 公共关系维护：开发建立与消防、交警、街道、城管、市政等所有相关政府职能部门的良好关系，做好日常维护，营造良好政商环境，争取政府优惠政策，获得政府职能部门对重大活动或临时紧急事项的支持，确保物业高效运营。

6.11 重大活动管理：负责制定各类型活动应急预案；根据甲方需求，负责灵活调动一切资源，配合甲方做好重大活动管理，做好各种紧急突发事件的处置工作。

第七条 **合同金额**

7.1 本合同采用酬金制模式，含税合同金额为人民币肆拾捌万元整（¥：480,000.00），其中不含税金额 452，830.2 元，税金 27，169.8 元（增值税专用发票，税率 6%）。合同金额用于甲方支付给乙方物业管理酬金，每月含税固定酬金为人民币贰万元整（¥：20,000.00），合同服务期限 24 个月（含前期筹备期）。

7.2 乙方派驻至本项目的所有物业人员（非临时）月度人工费不得超过合同附件约定的物业岗位人工单价表中的价格。物业岗位人工单价中的含税月薪包含全部用人成本，包括但不限于：人员基本工资、绩效工资、加班费、社保、公积金、商业保险、餐补、税金、奖金、交通费、员工关怀、通讯补贴、防暑补贴等。

7.3 乙方在月度结算审批中，按月提交月度工资表及考勤表经甲方审批确认后，乙方须按实及时支付至员工本人账户并向甲方提供转账凭证；其他除工资发放表之外的员工福利津贴包括但不限于奖金、员工关怀、交通费、通讯费、防暑补贴等作为专项费用书面报甲方审批后，直接支付给员工本人账户并向甲方提供转账凭证。所有人力和物资开支只能专用于本项目物业管理，不得挪作他用，不得变相克扣员工工资及福利待遇，乙方提交的员工考勤表不得出现多报、瞒报等情形，如果发生违约行为，甲方有权乙方双倍返还多报、瞒报的工资及福利待遇，并有权解除本合同且不承担任何违约责任。

7.4 乙方按照精简高效的原则根据附件物业管理编制表配置本项目专职物业人员，不得随意调换，如要调换应向甲方说明原因并经甲方书面同意后方可调换。所有新进人员必须符合岗位要求并事前向甲方报备，经甲方书面同意后才能上岗。如本物业乙方人员在离职后一年内又入职乙方、万物物业总公司及任何分子公司即视为本条乙方随意调换人员行为，甲方有权依据本合同约定对乙方主张违约责任。

7.5 本合同的所有款项支付前，乙方均须按要求提供等额增值税专用发票。在服务过程中，如国家政策对增值税税率进行调整，双方同意在不含税金额不变基础上调整相应税金及开票金额。乙方未依约提供发票的，甲方有权迟延支付相关费用，由此给乙方造成的损失，由乙方自行承担。如因此造成甲方损失，有乙方承担责任。

第八条 **付款方式**

8.1 酬金支付方式为银行转账方式，每两个合同月度为一个支付周期，甲方在每一个周期满后的七个工作日内向乙方支付该周期的管理酬金，具体支付金额与考核评

拒不移交资料的，甲方有权追究乙方的违约责任并要求乙方赔偿因此而给甲方造成的直接经济损失。

19.2 合同终止或合同期满之日起算交接期，物业交接期为 60 天，交接期内甲方不支付乙方管理酬金，但仍需按实向乙方支付该交接期间的人员相关费用（包括但不限于人员工资、福利补贴等，单价必须在合同约定的各岗位人工单价以内），据实结算。若实际交接期超过 60 天，或甲方要求乙方另行延长服务时间的，应按本合同约定的管理酬金每月单价和实际服务天数折算后向乙方支付相应的管理酬金。如交接期乙方仍继续提供管理服务，应正常支付管理酬金。

19.3 无论本合同以何种方式终止，乙方均应确保所有公共设施设备的完好，须向甲方完整移交物业管理期间所形成的全部档案文件、物资。

19.4 无论本合同以何种方式终止，乙方均应鼓励本项目物业服务中心管理团队成建制留任。

第九章 其他

第二十条 **物业服务期限**

20.1 本合同服务期限为 2 年，自 2023 年 03 月 10 日至 2025 年 03 月 09 日止。甲乙任何一方如有意在本合同期限届满后续约的，应当在期满 2 个月前与对方开展磋商，并另行签订合同。

第二十一条 **考核评定责任**

21.1 根据附件履约评价表，由甲方物业管理负责人牵头组织各承租单位为单元进行评分，各承租单位的评分按所承租面积的占比核算后，作为考评得分，确定考评等级。考评等级按如下标准划分：

A 级（优秀）：≥90 分；

B 级（良好）：80 分≤得分＜90 分；

C 级（合格）：70 分≤得分＜80 分；

D 级（不合格）：＜70 分。

21.2 考核结果对应酬金支付比例如下表，最低酬金支付金额为 0 元：

考核得分（A）	单分激励百分比（%）	对应酬金支付比例（%）
A＞95 分	2	1+（A-90）*2%
90＜A≤95	1	1+（A-90）*1%

附件 3：物业管理编制及团队成员表

附件 4：物业服务质量标准（技术要求）

附件 5：履约评价表

附件 6：物业岗位人员任职要求

甲方：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

2023.3.10

地　址：_____

邮政编码：_____

电　话：_____

电子信箱：_____

乙方：（公章）

法定代表人或其委托代理人：

（签字）

2023.3.10

地　址：_____

邮政编码：_____

电　话：_____

电子信箱：_____

爱尔国际眼健康科技产业园一期物业服务合同

补充协议

协议编号：CS-AEJK-MXH-QT-2023001-B01

委托方：湖南爱尔国际医疗健康产业城有限公司**（以下简称“甲方”）**

受托方：深圳万物商企物业服务有限公司长沙分公司 **（以下简称“乙方”）**

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规规定，结合本项目具体情况，甲乙双方经共同协商，就双方于 2023 年 3 月 10 日签订的《爱尔国际眼健康科技产业园一期物业服务合同》（合同编号：CS-AEJK-MXH-QT-2023001，以下简称“主合同”）的基础上达成如下补充协议，供双方共同遵守：

一、鉴于爱尔国际眼健康科技产业园一期（以下简称“本物业”或“本项目”）的实际情况，甲乙双方根据本物业物业服务的实际需求，从主合同服务期限开始之日起，甲乙双方从节约人工成本的考虑对派驻至本项目的所有物业人员（非临时）职位及人数做出动态调整，即乙方从专业角度在确保物业服务品质的前提下，根据本物业实际物业使用情况及交付情况等提出岗位需求，并报甲方同意后执行。

二、根据本物业的实际情况，本补充协议签订时，乙方实际派驻至本项目的物业人员（非临时）已达 17 人（具体每月乙方派驻人员以甲方核准认可的为准）。考虑到原合同附件 2、附件 3 中设置的本物业岗位职位及人数上限 44 人已与本项目的实际情况相差较大，甲乙双方同意，从本合同生效之日起，主合同附件 2、附件 3 中岗位及人数上限从原 44 人变更至 23 人。同时，对应的人员工资总计上限从原 513.72 万元变更为 328.28 万元（具体详见本合同附件）。

三、甲方考虑到乙方派驻至本项目的物业人员（非临时）通过提升物业服务效能，用最优化的人员实现了主合同的物业服务品质。为提高乙方派驻本项目的物业人员（非临时）工作积极性，甲方同意对本物业项目经理等五人的含税月薪进行调整，同时上述五人的工资上限也同时进行调整，从原 38100 元/月提升 10000 元至 48100 元/月（具体详见本合同附件）。另外，秩序队员及中控室队员由主合同设计的固定 8 小时制三班倒工作制，调整为 8 小时制两班加加班制，但乙方需确保工作时长需满本足物业实际物业服务标准及现场服务需求，由此产生的加班费由乙方根据实际情况审报后经甲方审核。

如岗位任职人员发生变化，则对应岗位薪资执行原合同月薪上限（具体详见本合同附件）。

四、如因本项目后期物业管理发生重大变化，乙方根据本物业实际物业服务需求，如需要调整岗位及人数上限的，由乙方提前向甲方提出书面报告，说明理由、依据及相关调整岗位及人数具体要求等，经甲方审核并书面确认后执行。双方可不再就此另行签订补充协议。

五、深圳万物商企物业服务限公司长沙分公司账户信息更新如下：

账户名：深圳万物商企物业服务有限公司长沙分公司

账号：731907045310558

开户行：招商银行股份有限公司长沙雨花亭支行

联行号：308551024150

六、由于上述变更及调整，导致甲乙双方就此前的已产生的物业管理酬金及乙方派驻本项目的物业人员（非临时）工资等费用，暂未结算。双方同意互不追究对方任何责任及损失。

七、本补充协议为主合同之有效组成部分，与主合同具有同等法律效力。双方同意，“主合同”约定与本补充协议约定不一致的，以本补充协议为准，其它本补充协议未提及事宜，按“主合同”执行。

八、本补充协议一式捌份，甲方执陆份、乙方执贰份，经双方签字并盖章之日起生效。

九、本协议附件组成，以下附件作为本协议的组成部分，对双方具有约束力，双方应严格执行：

以下无正文

甲方：

（盖章）

法定代表人/授权代表：

（签章）

年 月 日

乙方：

（盖章）

法定代表人/授权代表：

（签章）

2023年 9月 28日

（2）服务期限：2025 年 3 月 10 日-2025 年 6 月 9 日

爱尔国际眼健康科技产业园项目一期物业服务合同补充协议二

协议编号：CS-AEJK-MXH-QT-2023001-B02

委 托 方：湖南爱尔东方眼谷产业投资有限公司 （以下简称“甲方”）

受 托 方：深圳万物商企物业服务有限公司长沙分公司 （以下简称“乙方”）

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规规定，结合本工程具体情况，甲乙双方经共同协商，在双方签订的《爱尔国际眼健康科技产业园项目一期物业服务合同》（合同编号：CS-AEJK-MXH-QT-2023001，以下简称“主合同”）的基础上达成如下补充协议，供双方共同遵守：

一、 本补充协议增加的承包范围为：与主合同一致。

二、 乙方工作成果质量验收要求：与主合同一致。

三、 物业服务期限：双方同意将主合同服务期限延长三个月，自 2025 年 3 月 10 日起至 2025 年 6 月 9 日止。若承接本项目物业服务的新公司在此截止日期之前提前成立，则本协议在新公司成立之日自动终止。

四、 本补充协议价款：与主合同一致。

五、 付款方式：与主合同一致。

六、 本补充协议为主合同之有效组成部分，与主合同具有同等法律效力。双方同意，“主合同”约定与本补充协议约定不一致的，以本补充协议为准，其它本补充协议未提及事宜，按“主合同”执行。

七、 本补充协议一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份，经双方代表签字并公司盖章之日起生效。

以下无正文

甲方：

（盖章）

法定代表人/授权代表：

（签章）

2025 年 3 月 11 日

乙方：

（盖章）

法定代表人/授权代表：

（签章）

2025 年 3 月 11 日

第 1 页 共 2 页

编号：FVSCW-QW-20230317-000209-B09

第1页 共2页

(3) 服务期限：2025 年 6 月 10 日-2025 年 9 月 9 日

爱尔国际眼健康科技产业园项目一期物业服务合同补充协议三

协议编号：CS-AEJK-MXH-QT-20230001-B03

委 托 方：湖南爱尔东方眼谷产业投资有限公司 （以下简称“甲方”）

受 托 方：深圳万物商企物业服务有限公司长沙分公司 （以下简称“乙方”）

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规规定，结合本工程具体情况，甲乙双方经共同协商，在双方签订的《爱尔国际眼健康科技产业园项目一期物业服务合同》（合同编号：CS-AEJK-MXH-QT-2023001，以下简称“主合同”）的基础上达成如下补充协议，供双方共同遵守：

一、 本补充协议增加的承包范围为：与主合同一致。

二、 乙方工作成果质量验收要求：与主合同一致。

三、 物业服务期限：双方同意将主合同服务期限在补充协议二基础上再延长三个月，自 2025 年 6 月 10 日起至 2025 年 9 月 9 日止。若承接本项目物业服务的新公司在此截止日期之前提前成立，则本协议在新公司成立之日自动终止。

四、 本补充协议价款：与主合同一致。

五、 付款方式：与主合同一致。

六、 本补充协议为主合同之有效组成部分，与主合同具有同等法律效力。双方同意，“主合同”约定与本补充协议约定不一致的，以本补充协议为准，其它本补充协议未提及事宜，按“主合同”执行。

七、 本补充协议一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份，经双方代表签字并公司盖章之日起生效。

以下无正文

甲方：

（盖章）

法定代表人/授权代表：

（签章）

2025 年 6 月 10 日

乙方：

（盖章）

法定代表人/授权代表：

（签章）

2025 年 6 月 10 日

编号：FVSCW-QW-20230317-000209-B11

第1页 共2页

2、合同甲方履约评价

项目名称	爱尔国际眼健康科技产业园项目
主送单位	深圳万物商企物业服务有限公司长沙分公司
主　　题	关于爱尔国际眼健康科技产业园项目年度优秀供应商的函

致：深圳万物商企物业服务有限公司长沙分公司

贵司为我司爱尔国际眼健康科技产业园项目物业服务单位，自进驻起，积极进行承接查验、接管运营，为入园企业开展各类体验式活动和配套服务，有效保障项目的顺利运营和客户满意度，尤其是在能耗管控、设备设施管理、接待与服务方面表现突出，对贵司服务表示满意和认可，为本年度优秀供应商，望再接再厉，为项目品质运营提供强有力的支持和卓越的服务。

湖南爱尔国际医疗健康产业城有限公司

2023 年 12 月 19 日

（五）中车时代电工株洲总部园区

1、合同关键页

（1）服务期限：2024 年 1 月 28 日-2025 年 1 月 27 日

株洲总部园区物业服务委托合同

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委 托 方：中车时代电动汽车股份有限公司 （以下简称甲方）

受 托 方：深圳万物商企物业服务有限公司 （以下简称乙方）

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将中车时代电动汽车股份有限公司（株洲本部）的物业管理委托于乙方管理，订立本合同。

第二条 基本情况

1、乙方派遣项目经理、安防、保洁、办公辅助和前台，在园区从事安防、保洁、会议接待服务工作。

2、负责提供园区植物摆放、国家重大节假日园区氛围营造和卫生间日常用品。

第三条 乙方提供服务的受益人为甲方，甲方对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

第四条 委托管理事项

1、**保洁工作**：负责园区、办公楼、生产区通道等处保洁工作。

2、**办公辅助**：负责办公室日常事务、前台来访接待、会议接待等工作。

3、**安保工作**：负责园区门岗、巡逻等 24 小时治安秩序，人员物资进出及安全保卫管理工作。

4、**植物租摆**：严格按照物业管理要求对办公环境绿化开展工作。

5、**易耗品**：负责采购、提供卫生间日常用品、保洁工具等耗材和易耗品。

第五条 服务要求

符合国家、株洲市相关技术标准、规范、规程要求，且满足甲方的物业管理要求。

1、服务时间：

（1）保洁工作：周一至周五 07:00-11:00，13:40-17:40，中午 11：00-13：40 安排值班保洁；休息日每日安排值班保洁。

（2）办公辅助：周一至周五 8:30-12:00，13:30-17:30。

（3）安保工作:全天 24 小时安保服务。

注：如遇甲方工作时间调整，乙方应同步调整。

2、服务区域：株洲本部。

3、株洲本部服务人员配置：项目经理 1 人、事务助理 1 人，办公辅助 2 人、前台 1 人、会议服务员 1 人、保洁 16 人、保安队长 1 人、保安队员 22 人，共 45 人。

4、常德公司园区现有配置人数:项目经理 1 人、保安队长 1 人、主管 1 人，宿舍领班 1 人、宿舍前台 2 人、讲解员 1 人、办公室前台 1 人、维修人员 1 人、保洁 19 人、保安 36 人，共 64 人。

注：乙方人员条件应满足招标书要求，如遇株洲本部园区部分办公场地搬迁，乙方工作人员应服从甲方的工作调配，如现有人员配置不变，则不增加额外的费用，如需增加或减少相关工作人员，则双方另行签订补充协议。

第六条 服务质量

1.保洁工作、办公辅助

① 根据各办公场所的使用功能和要求，配置适合的岗位，建立管理制度和流程。根据服务标准每月自检不少于 4 次，检查情况和整改措施落实汇总后提交给主管部门；

② 前台来访人员登记，电话接听、客户接待等；

③ 负责咖啡厅日常服务及管理（咖啡、茶水等原材料和器具由甲方提供）；

④ 会议服务。基本要求：会前协助布置会场，桌椅摆放（同楼内调整）、准备茶水、桌签，会中添水，会后半小时内完成会场清理，桌椅归位摆放整齐，清洗茶具，关闭空调、电灯、门、窗等；

⑤ 配有固定投影仪、音响等设备的会议室，要求会前对相关会议设施进行检查，会中观察设施运行情况，会后检查设备并及时关闭。会议室设备设施每月检查一次，建立检查台帐，平时发现问题及时向主管部门汇报；

⑥ 非正常工作时间提供会议服务等事项按照《物业服务申请表》审批情况执行，协助重要会议、商务活动主办方提供额外物业服务内容（如：礼仪服务、鲜花布置），所发

5. 安防、消防监控、公共秩序维护和车辆管理

公共秩序的维护管理为委托管理服务范围内的安全消防服务，乙方设立专业安全消防人员（安保人员需取得保安员证）为园区提供全年 365 天，全天 24 小时不间断的安全消防监控服务。安保人员应配备足额的对讲机、防爆盾牌、警棍等安全防护装备。

（1）出入管理：严格执行园区人员、物品、车辆出入管理制度，制止无有效证件又不办理相关手续的人员及车辆进入园区，禁止手续不全的物资进出公司，懂得礼仪知识，讲究文明礼貌。

（2）安全巡视：每日每 2 小时巡视一次，检查园区整体安全状况；休息日和节假日期间每日不低于 6 次巡视，检查各楼层电器是否关闭，园区有无异常情况，对于安全隐患区域设立警示标识。各巡视点不得漏巡，有巡视记录，确保园区要害部位的安全，园区无失窃等治安案件和其它危及人身安全的事故隐患。

（3）消防监控：每天安排专人（双人双班且需持有中级消防设施操作员证、监控操作证）消防监控值班和做好值班记录，每月对消防设备设施（含园区外围、单车棚、办公楼的消防器材）进行检查并做记录，发现火灾事故或隐患，及时处理并上报主管部门。保证消防设备始终处于良好状态，园区内无火灾事故隐患。

（4）安全防范：严防刑事案件和治安事件的发生，随时主动处理紧急情况和制止突发事件。经常与主管部门联系，取得对园区安全消防工作的指导与支持。实行安全消防岗位责任制，维护工作秩序，确保正常办公。

（5）车辆管理：负责园区车辆停放管理，按规定停车区域引导车辆有序停放，严防交通事故等情况的发生。

（6）建立本项目的安保管理制度和流程，每月自检不少于 4 次，检查情况和整措施落实汇总后提交给主管部门。

第七条 其它委托事项：

1. 乙方接受甲方委托，提供非本合同约定的服务事项，双方协商签订补充协议，按其约定执行。

2. 投标文件作为该合同的补充说明。

第三章 委托管理期限

第八条 除非甲方或乙方提早终止本协议，本物业委托期限 12 个月（自 2024 年 1 月 28

日起至 2025 年 1 月 27 日止）。在合同有效期内，若甲方或乙方发生重组或更名，则将相关证明作为附件，并经双方协商一致可适当修改本合同部分条款作为补充协议，该合同继续有效，直至合同期满。

第四章 物业管理服务费用与支付方式

第九条 物业管理服务费：

1、株洲本部本合同期限为一年，金额为：大写 壹佰柒拾陆万零贰拾叁元零柒分整（小写：¥1760023.07 元），包含员工工资、耗材和易耗品费、植物租摆费、税费等。加班及额外物业服务内容所发生的费用另行结算。

2、支付方式：按季度支付物业管理服务费用，每季度暂定支付 440005.774 元（根据每季度考核合格率的标准核减）。每季度结算和考核挂钩，考核细则详见附件。考核结果由甲、乙双方授权代表进行书面签字认可后生效执行。乙方根据考核结果开具增值税专用发票，甲方收到发票的 60 个工作日按现金或票据方式支付。

3、乙方收款账户名称：深圳万物商企物业服务有限公司

开户行：招商银行深圳分行安联支行

帐号：755914470610801

4、有偿服务项目收费标准

4.1 应甲方要求发生的人员加班费用，按照以下加班小时工资标准收取：工作日 19 元/小时·人，休息日假日 38 元/小时·人，国家法定节日 57 元/小时·人。发生的加班费用以签服务单方式次月结算。

4.2 应甲方要求提供会议礼仪服务，收费标准：80 元/次·人，每次不超过 4 小时，超过 4 小时按两次计算。

第五章 双方权利义务

第十条 甲方权利义务：

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益；

2、制定物业使用规定并监督物业使用人遵守公约；

3、审定乙方拟定的管理服务方案；检查监督乙方管理服务方案的实施及制度的执行情况；

4、审定乙方提出的管理服务年度计划；

整改的，甲方有权终止合同。

第十三条 甲乙任一方无正当理由提前终止合同的，按照合同法责任方向对方支付合同总金额 5%的违约金。

第七章 附 则

第十四条 自本合同签订之日起 30 天内，根据甲方委托管理事项，双方办理完交接验收手续。

第十五条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第十六条 本合同的附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第十七条 本合同执行期间，遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十八条 本合同在履行中发生争议，双方协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，提请甲方所在地人民法院办理。

第十九条 合同期满本合同自然终止。双方续订合同，应在该合同期满前 30 天向对方提出书面意见。

第二十条 本合同签字盖章后生效。本合同一式贰份，甲乙双方各壹份，具有同等法律效力。

第二十一条 未尽事宜，双方协商处理。

甲方签章：

代 表：

日 期：2024.1.26

乙方签章：

代 表：

日 期：

（2）服务期限：2025 年 1 月 28 日-2026 年 1 月 27 日

株洲总部园区及双碳大厦物业服务委托合同

FVSCW-QW-20250320-24501255-01

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委 托 方：中车时代电动汽车股份有限公司 （以下简称甲方）

受 托 方：深圳万物商企物业服务有限公司长沙分公司 （以下简称乙方）

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将中车时代电动汽车股份有限公司（株洲本部园区、双碳大厦 B 座 3、6-15 层）的物业管理委托于乙方管理，订立本合同。

第二条 基本情况

1、乙方派遣项目经理、安防、保洁、办公辅助和前台，在园区从事安防、保洁、会议接待服务工作。

2、负责提供园区植物摆放、国家重大节假日园区氛围营造和卫生间日常用品。

第三条 乙方提供服务的受益人为甲方，甲方对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

第四条 委托管理事项

1、**保洁工作**：负责园区、办公楼、生产区通道等处保洁工作。

2、**办公辅助**：负责办公室日常事务、前台来访接待、会议接待等工作。

3、**安保工作**：负责园区门岗、巡逻等 24 小时治安秩序，人员物资进出及安全保卫管理工作。

4、**易耗品**：负责采购、提供卫生间日常用品、保洁工具等耗材和易耗品（视实际情况为甲方添置易耗品，为甲方提供优质服务补充棉签、牙线等）。

第五条 服务要求

符合国家、株洲市相关技术标准、规范、规程要求，且满足甲方的物业管理要求。

1、服务时间：

（1）保洁工作：周一至周五 07:00-11:00，13:30-17:30，中午 11：00-13：30 安排值班保洁；休息日每日安排值班保洁。

（2）办公辅助：周一至周五 8:30-12:00，13:30-17:30。

（3）安保工作:全天 24 小时安保服务。

注：如遇甲方工作时间调整，乙方应同步调整。

2、服务区域：株洲本部园区、双碳大厦 B 座 3、6-15 层。

3、株洲本部服务人员配置：项目经理 1 人、事务助理 1 人，前台 4 人、会议服务员 2 人、保洁 16 人、保安队员 15 人，共 39 人。

注：乙方人员条件应满足招标书要求，株洲本部园区北门关闭，保安值班班次为两班。

第六条 服务质量

1.保洁工作、办公辅助

① 根据各办公场所的使用功能和要求，配置适合的岗位，建立管理制度和流程。根据服务标准每月自检不少于 4 次，检查情况和整改措施落实汇总后提交给主管部门；

② 前台来访人员登记，电话接听、客户接待等；

③ 负责咖啡厅日常服务及管理（咖啡、茶水等原材料和器具由甲方提供）；

④ 会议服务。基本要求：会前协助布置会场，桌椅摆放（同楼内调整）、准备茶水、桌签，会中添水，会后半小时内完成会场清理，桌椅归位摆放整齐，清洗茶具，关闭空调、电灯、门、窗等；

⑤ 配有固定投影仪、音响等设备的会议室，要求会前对相关会议设施进行检查，会中观察设施运行情况，会后检查设备并及时关闭。会议室设备设施每月检查一次，建立检查台帐，平时发现问题及时向主管部门汇报；

⑥ 非正常工作时间提供会议服务等事项按照《物业服务申请表》审批情况执行，协助重要会议、商务活动主办方提供额外物业服务内容（如：礼仪服务、鲜花布置），所发生的费用由甲方负责支付。

⑦ 实行标准化的清扫保洁，确保服务区域无杂物、无尘挂、无污渍，保持干净整洁。

⑧ 卫生间每小时巡视一次，及时更换垃圾袋，补充洗手液、擦手纸、厕纸、香薰等保持便池、洗手台，地面、墙面等的清洁，无异味；

⑨ 定期做好除“四害”管理和卫生消毒。每季度将园区车间区域、办公楼、垃圾站、食堂、综合绿化区域进行灭鼠、白蚁消杀、灭蝇等治理工作。露天环境采取白天喷杀，室内环境或公共区域晚上喷杀，应避开工作高峰期。乙方所使用的药物不污染环境，对人体无害无味，科学合理的手段防治和消毒，不使用国家禁用药品，达到全国爱卫会规定的标准。

⑩ 室外保洁：建立本项目的室外保洁管理制度和流程，现场 6S 管理及明确规定相关的作业时间和行为规范，每月自检不少于 4 次，检查情况和整改措施落实汇总后提交给主管部门；

配合完成常态化疫情防控管理要求，做好定期消杀工作。

以上具体工作要求按照《物业服务考核细则》执行。

2. 株洲本部园区、双碳大厦植物租摆

①本部园区、双碳大厦的年度绿植数量≥230 盆，乙方提供的绿植规格及数量必须满足甲方的要求。

②安排专业人员实施绿植养护，每周不少于 2 次养护。

深圳万物商业物业服务有限公司

③花卉根据品种和生长情况及时更换。

④建立绿植租摆数量和养护记录台账。

⑤本着节约的原则，应采购易养护、易存活的绿植，如需专业养护的绿植，需经甲方同意后方可以租摆的形式摆放。

3. 节日氛围营造

乙方负责本部园区、双碳大厦节日氛围营造，如园区绿化挂小灯笼、贴对联、贴福、LED彩灯等，办公区域结合实际情况布置节日氛围营造。

3. 易耗品

规范易耗品的管理，确保耗材和易耗品的购入、验收、领用工作的有序运行；建立耗材和易耗品出入库台账；定期巡视责任区域，及时更换、补充易耗品。

4. 安防、消防监控、公共秩序维护和车辆管理

公共秩序的维护管理为委托管理服务范围内的安全消防服务，乙方设立专业安全消防人员（安保人员需取得保安员证）为园区提供全年 365 天，全天 24 小时不间断的安全消防监控服务。安保人员应配备足额的对讲机、防爆盾牌、警棍等安全防护装备。

（1）出入管理：严格执行园区人员、物品、车辆出入管理制度，制止无有效证件又不办理相关手续的人员及车辆进入园区，禁止手续不全的物资进出公司，懂得礼仪知识，讲究文明礼貌。

（2）安全巡视：每日每 2 小时巡视一次，检查园区整体安全状况；休息日和节假日期间每日不低于 6 次巡视，检查各楼层电器是否关闭，园区有无异常情况，对于安全隐患区域设立警示标识。各巡视点不得漏巡，有巡视记录，确保园区要害部位的安全，园区无失窃等治安案件和其它危及人身安全的事故隐患。

（3）消防监控：每天安排专人（双人双班且需持有中级消防设施操作员证、监控操作证）消防监控值班和做好值班记录，每月对消防设备设施（含园区外围、单车棚、办公楼

的消防器材）进行检查并做记录，发现火灾事故或隐患，及时处理并上报主管部门。保证消防设备始终处于良好状态，园区内无火灾事故隐患。

（4）安全防范：严防刑事案件和治安事件的发生，随时主动处理紧急情况和制止突发事件。经常与主管部门联系，取得对园区安全消防工作的指导与支持。实行安全消防岗位责任制，维护工作秩序，确保正常办公。

（5）车辆管理：负责园区车辆停放管理，按规定停车区域引导车辆有序停放，严防交通事故等情况的发生。

（6）建立本项目的安保管理制度和流程，每月自检不少于 **4** 次，检查情况和整措施落实汇总后提交给主管部门。

第七条 其它委托事项：

1. 乙方接受甲方委托，提供非本合同约定的服务事项，双方协商签订补充协议，按其约定执行。

2. 投标文件作为该合同的补充说明。

第三章 委托管理期限

第八条 除非甲方或乙方提早终止本协议，本物业委托期限 12 个月（自 2025 年 1 月 28 日起至 2026 年 1 月 27 日止）。在合同有效期内，若甲方或乙方发生重组或更名，则将相关证明作为附件，并经双方协商一致可适当修改本合同部分条款作为补充协议，该合同继续有效，直至合同期满。

第四章 物业管理服务费用与支付方式

第九条 物业管理服务费：

1、株洲本部本合同期限为一年，金额为：大写 贰佰零玖万柒仟零拾玖元零柒分整（小写：¥2097019.07 元），包含员工工资、耗材和易耗品费、植物租摆费、税费等。加班及额外物业服务内容所发生的费用另行结算。

甲方签章：

代　表：

日　期：2025.1.28

乙方签章：

代　表：

日　期：2025.1.28

2、合同甲方履约评价

业主证明		
项目名称	株洲中车时代电动产业园	
项目参数	总建筑面积（㎡）	15 万
项目业态	产业园	
项目地址	湖南省株洲市天元区隆兴路 268 号	
服务单位	深圳万物商企物业服务有限公司长沙分公司	
服务时间	2024 年 1 月 27 日- 2026 年 1 月 26 日	
服务内容	全委物业服务	
客户满意度评价	优	

贵司自 2024 年 1 月 27 日进场以来，在本项目的管理架构合理，运行平稳高效，制度执行到位，履行情况良好。综合评价：优。

业主单位（盖章）

2024 年 11 月 28 日

二、投标人项目总经理同类项目业绩

投标人项目总经理同类项目业绩表

内容：提供近 5 年（2021 年 4 月 1 日至今，时间以合同载明的服务期限为准）提供服务的最具代表性的担任项目总经理的同类园区项目物业管理服务业绩，优先提供与本项目业态相近体量相当的业绩（不超过 1 项，提供业绩超出 1 项的，招标人只认可《投标人项目总经理同类项目业绩表》的第 1 项）。

项目总经理姓名		王婉静			
学历和专业		硕士研究生、房地产与旅游资产管理专业			
年龄		33 岁			
注册资格		全国物业管理企业经理证、全国物业项目经理证			
职称		全国物业管理企业经理、全国物业项目经理			
序号	项目名称	物业特征	合同额	合同甲方	合同签订时间
1	深圳万致天地商业中心	项目地点：深圳市龙岗区坂田街道坂雪岗大道与布龙路交汇处西北侧 物业类型：产业园区 物业规模：48 万平方米	4457.87 万元	深圳市万畅房地产开发有限公司	2024 年 11 月 26 日

证明材料：项目总经理毕业证学位证、执业资格证、职称证、合同关键页（包括：合同封面、项目规模页、合同金额页、合同签订时间页和甲乙双方盖章页等）；项目总经理任职证明材料；建设单位或合同甲方履约评价。

填表要求：项目名称：填写合同载明的项目名称。

物业特征：按照项目地点、物业类型、物业规模等分别描述。

合同金额：填写合同载明的合同额，如签订补充协议可填写多份合同累加总额并须按要求提供所有补充协议。

合同甲方：填写合同载明的甲方单位。

合同签订时间：填写合同载明的签订时间。

（一）毕业证、学位证、身份证

（1）毕业证、学位证

学历：硕士研究生，专业：房地产与旅游资产管理专业

The Chinese University of Hong Kong

香港中文大學

Certifies that

WANG, Wanjing

has completed a programme in

Master of Science

in Management of Real Estate and Hospitality Assets

and satisfied the examiners

and has been admitted to the Degree of

Master of Science

dated 16 November 2017

Chancellor

Vice-Chancellor

Registrar

公元二零一七年十一月十六日

教務長 余蕙卿

校長 沈祖堯

監督 林鄭月娥

此證 本大學研究院學生 王婉靜 修畢房地產及旅遊資產管理學碩士課程 成績及格照章授予理學碩士學位

2017231367

教育部留学服务中心
Chinese Service Center for Scholarly Exchange

香港、澳门特别行政区
学历学位认证书

教留服认香港[2018]07196号

王婉静，女，中国国籍，出生于1993年10月11日。

王婉静在香港中文大学（The Chinese University of Hong Kong）学习房地产与旅游资产管理专业，于2017年11月获得该校颁发的理学硕士学位证书。

经核查，香港中文大学系中国香港特别行政区正规高等学校。王婉静所获硕士学位证书表明其具有相应的学历。

教育部留学服务中心
港澳台地区学历学位认证办公室
二〇一八年六月二十八日

注：本认证书仅对国（境）外教育机构颁发学历学位（文凭）证书的合法性，真实性及层次进行评估认证，详见《教育部留学服务中心国（境）外学历学位认证评估办法》。

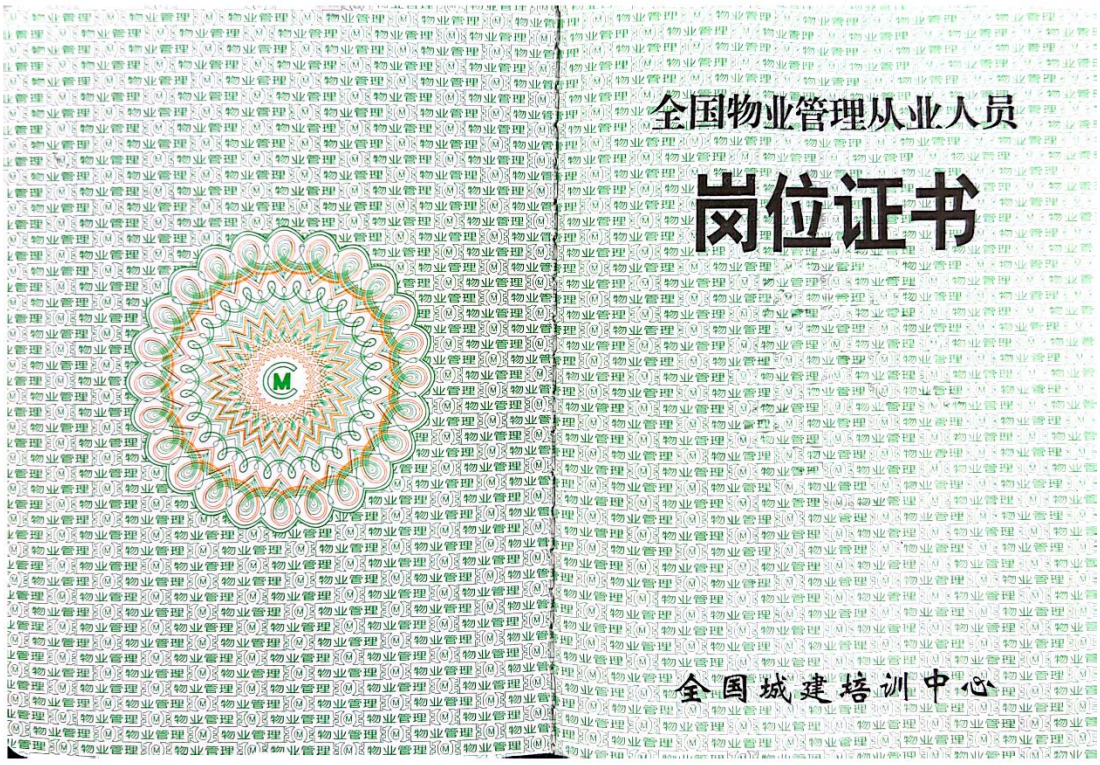
留学 e 网通服务（https://zwfw.cscse.edu.cn/）查询截图

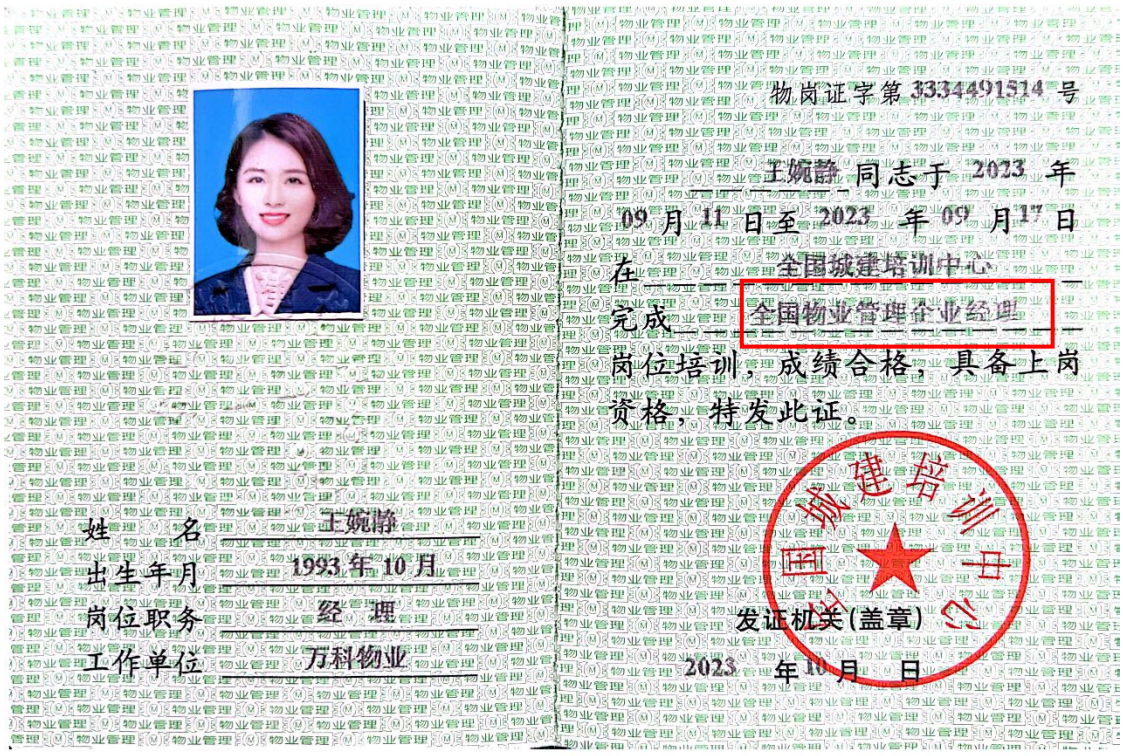
（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 深圳市公安局福田分局
有效期限 2019.06.28-2029.06.28
姓名 王婉静
性别 女 民族 汉
出生 1993 年 10 月 11 日
住址 广东省深圳市福田区金田路1001号金港豪庭F座22H
公民身份号码 440301199310111327

（二）执业资格证、职称证

1、全国物业管理企业经理证





物岗证字第 3334491514 号

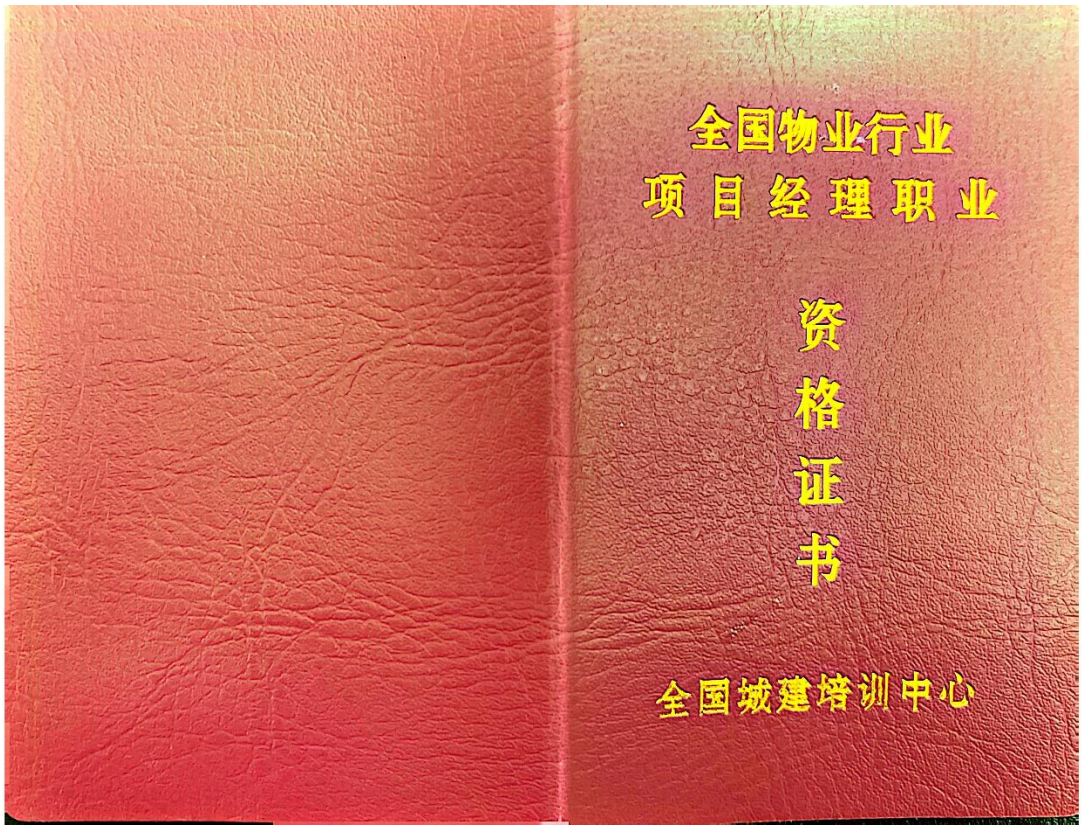
王婉静 同志于 2023 年 09 月 11 日至 2023 年 09 月 17 日在 全国城建培训中心 完成 全国物业管理企业经理 岗位培训，成绩合格，具备上岗资格，特发此证。

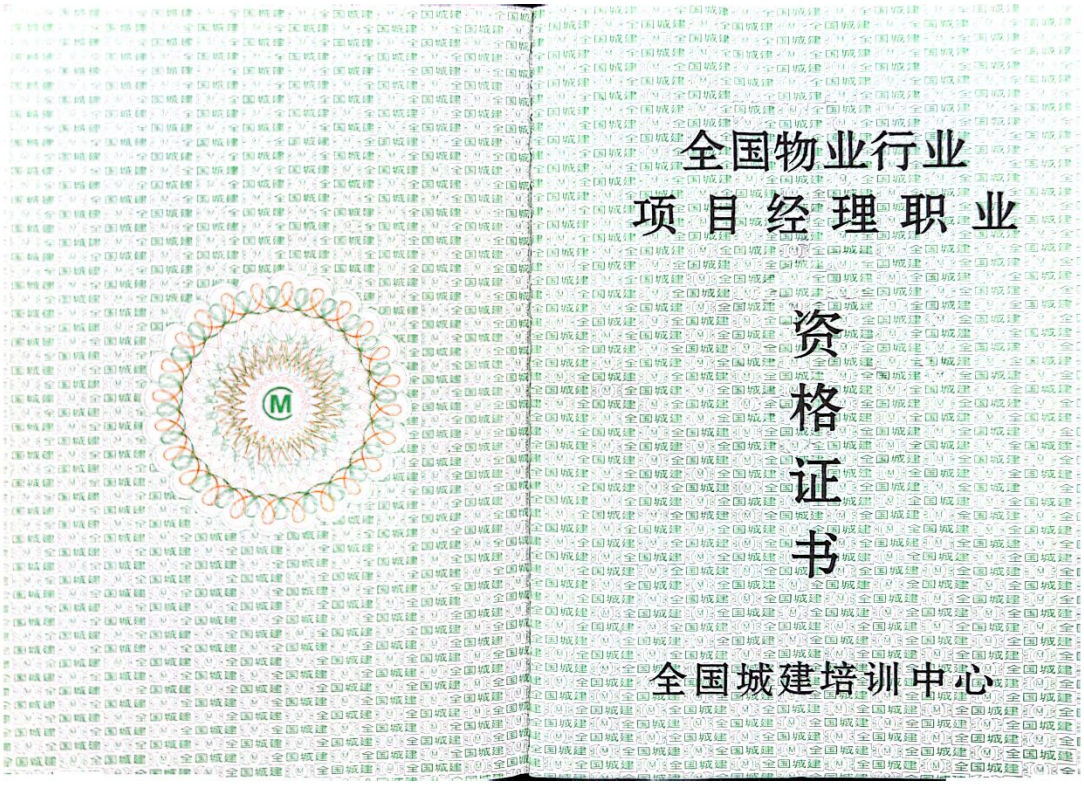
姓　　名　王婉静
出生年月　1993 年 10 月
岗位职务　经　理
工作单位　万科物业

发证机关(盖章)
2023 年 10 月 日

全国城建培训中心（https://www.cjpx.com.cn/cert.html）查询截图

2、全国物业项目经理证





城培证（项）字第 cj202362166 号

王婉静 同志于2023 年 09 月 11 日至 2023 年 09 月 17 日在全国城建培训中心完成全国物业项目经理岗位培训，经考试，成绩合格，特发此证。

姓　　名：王婉静

性　　别：女

出生年月：1993 年 10 月

岗位职务：项目经理

工作单位：万科物业

发证机关（盖章）

2023 年 10 月 日

全国城建培训中心（https://www.cjpx.com.cn/cert.html）查询截图

（三）业绩：合同关键页（包括：合同封面、项目规模页、合同金额页、合同签订时间页和甲乙双方盖章页等）

合同编号：_____

前期物业服务合同

甲方： 深圳市万畅房地产开发有限公司

乙方： 深圳万物商企物业服务有限公司

1

前期物业服务合同

甲方：深圳市万畅房地产开发有限公司

法定代表人：田杰

住所地：深圳市盐田区梅沙街道大梅沙社区环梅路33号万科国际会议中心西208

联系电话：0755-22186000

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人：余小原

住所地：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805

联系电话：0755-81901333

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和相关法律、法规和规章，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对万致天地商业中心项目（“**本项目**”）提供前期物业服务事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况：

物业名称（政府核准名称）：万致天地商业中心；

物业类型：办公、公寓、商业；

坐落位置：龙岗区坂田街道坂雪岗大道与布龙路交汇处西北侧；

建筑高度：206.43米；

总建筑面积：488141.90平方米（栋、单元号见附件一）；

物业管理区域：

东至：城市主干道坂雪岗大道；

南至：城市主干道布龙路；

西至：东坡路；

北至：坂锦路（临云里智能园）；

（规划平面图见附件一，物业基本数据见附件二）。

第一章 物业服务内容与服务标准

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件三）；

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件三）；

3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾收集、清运及雨、污水管道疏通；

4、公共绿化养护和管理；

5、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

6、 装饰装修管理服务；

7、 物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。向乙方报修的，相关维修费用由业主、物业使用人确认后，乙方予以维修。

在本物业交付业主前，若甲方需乙方提供筹备期物业服务，则服务内容及收费方式双方另行协商签订补充协议。

乙方在本项目取得竣工验收备案后提供的前期物业服务以约定的质量标准为准（前期物业服务质量标准见附件四）且乙方在本合同项下提供服务应符合专业、谨慎的物业管理人不时向类似规模、类型、用途和区域市场具可比性物业提供的物业管理服务标准。

第四条 乙方服务内容不含业主专有部分的维修养护、家政服务、业主或物业使用人车辆等特定财产的保管服务及车辆代泊车服务，但业主与乙方协商一致另有约定的除外。

第二章 合同时效

第五条 本合同期限为期 二 年，自 2024 年 10 月 26 日起，至 2026 年 10 月 25 日止，但是：

1、合同期内，本物业业主委员会代表全体业主与乙方或其他物业服务企业签订新的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

2、 如合同到期，未出现上述 1 之情形，则当同时具备以下两个条件时，本合同继续有效：

A. 乙方同意继续履行本合同；

B. 未依法经业主表决形成续聘或解聘乙方的决议并签订新的物业服务合同。

3、项目各单元/楼栋启费时间以交付通知书为准。

第六条 本合同任何一方依据法规及合同约定决定提前终止、解除本合同或合同到期不再续签的，均应当至少提前 3 个月书面通知对方。

第七条 乙方不再为本物业管理区域提供物业服务的，乙方应将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交，并与业主共同做好因物业服务而发生的相关债权债务的处理，包括物业服务费用的清算、乙方为物业服务而对外签订的各种协议的处理等。

4、按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。

5、需要占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地，及占用共用部位、共用设施设备的，应事先征得业主委员会（未成立的除外）和乙方的同意，并在约定期限内恢复原状。造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

6、业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知并与物业服务企业签署装修管理服务协议（委托区域除外），并不得违反相关法律法规、本物业装修管理规定及装饰装修禁止行为与注意事项。

7、对物业维护保养、清洁卫生等工作提供通行和工作便利，如因不配合工作给乙方或他人造成损害的，应承担赔偿责任。

8、甲方、业主、物业使用人应遵守消防有关法律法规，不得堆放易燃、易爆物品；不得违规使用电器、燃气等设备；不得占用或封闭消防应急疏散通道、占用消防登高面；不得损坏消防设施设备。因甲方、业主、物业使用人违反前述约定导致乙方受到任何行政处罚或产生任何损失的，甲方、业主、物业使用人应向乙方赔偿。因甲方、业主、物业使用人违反法律法规、本合同及管理规约约定，或自身疏忽导致火灾发生，应自行承担相关责任。如造成第三人的人身、财产受到损害的，甲方、业主、物业使用人应当承担全部责任，乙方承担了补充责任的，有权向甲方、业主、物业使用人追偿。

9、其他权利义务：业主享有和承担法律、法规、规章及本物业管理区域临时管理规约等物业管理制度规定的其他权利义务。

第四章　物业服务费用

第十一条　本物业管理区域**物业服务收费实行包干制**，盈亏均由物业服务企业享有或承担。在业主共有物业经营收益按以下第十三、第十四条约定分配的基础上，业主应按其拥有物业的建筑面积（以不动产权证所载数据为准，不动产权证获取前以测绘报告数据为准）、按以下标准交纳物业服务费：

1、1栋一单元办公：12.98 元/月*平方米；空调维护费：1.5 元/月*平方米（具体维护标准参见附件六）；

2、1栋二单元办公：2.10 元/月*平方米；（按照管理界面切割，此费用仅为B栋应当分摊的本项目共用设备设施维护、能耗和人工成本的费用。B栋专属供水、供电等设备设施和楼内相关设备设施由业主自行管理和维护，相关能耗费用均由业主自行承担）；

3、1栋三单元公寓：6.18 元/月*平方米；

4、1栋四单元公寓：6.18 元/月*平方米；

6

5、1 栋商业物业： 0.70 元/月*平方米；

6、 1 栋返迁商业： 10.5 元/月*平方米；

7、各类车位物业服务费标准：见附件五

上述物业服务费不含本物业管理区域内供电部门收取的基本电费和独立商户内部电梯运营及维护费用、中央空调费等，独立商户内部电梯运营及维护费用，由商户自行承担。

基本电费由物业产权人或使用者按建筑面积或用电量分摊收取。

根据增值税价税分离的政策，上述标准的物业服务费为含税价，业主应交纳含税价的物业服务费，计算标准为：应付的物业服务费=不含税价的物业服务费×（1+增值税及附加税税率）。

物业增值服务由双方另行签订《增值服务协议》予以约定。

依法将单元设计用途变更为其他用途的，根据变更后的物业性质需要改变物业服务费的收费标准的，应当经过法定程序对该事项进行重新约定。

物业服务费由物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润构成，物业服务成本主要用于以下开支：

1、 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

2、 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

3、 物业管理区域清洁卫生费用；

4、 物业管理区域绿化养护费用；

5、 物业管理区域秩序维护费用；

6、 办公费用；

7、 物业服务企业固定资产折旧；

8、 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

9、 法定税费；

10、 因政府部门要求而产生的费用，如重大公共卫生事件防控等。

第十二条 乙方可以根据物价上涨、服务成本上升等情况，要求提高物业服务费用的收费标准. 并依法提请业主表决。

第十三条 物业服务费应当从开发商通知的收房期限届满之日或开发商交付物业买受人之日起计收。物业服务费用按月交纳，业主或物业使用人应在每月 25 日前交纳下期物业服务费用，在所交月份的 15 日及以后交纳的视为逾期交纳，业主逾期交纳物业服务费及其他费用的，每逾期一日应按欠费总额的万分之五向乙方支付违约金。乙方收到业主交纳的物业费（含预收物业费）应开具全额收据，并按业主当月应交纳的物业费金额向其开具增值税发票（发票抬头应为业主或物业使

第四十条 本合同项下要求或发出的所有通知和其他通信应通过专人递送、商业快递服务或电子邮件的方式发到该方下列地址。通知如果是以专人递送发出的，则以于设定为通知的地址在接收或拒收之日为有效送达日。通知如果是以电子邮件发出的，则以发出日为有效送达日。通知如果是以快递服务发出的，则以发出日为提交日，以收件人（或指定方，如前台）签收日为有效送达日。为通知的目的，各方的联系方式如下：

(1) 若发给甲方：

联系人：田杰

通信地址：深圳市盐田区梅沙街道大梅沙社区环梅路 33 号万科国际会议中心西 208

电话： 0755-22186000

(2) 若发给乙方：

联系人：余小原

通信地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

电话：0755-81901333

以上信息如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方。

其中任何业主或物业使用人的联系方式为：已办理房屋交付手续的业主，以本物业管理区域内已交付房屋为收件地址；未办理房屋交付手续的业主，则以买卖合同上载明的通信地址为联络地址；如果业主与乙方另有约定通信地址的，则以业主发出的最后一份通知约定为准。

第四十一条 本合同正本连同附件共 23 页，一式 肆 份，甲、乙双方各执 壹 份，主管部门备案 贰 份。本合同自双方签字盖章之日起生效。

特别提示：

本合同在双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订，对涉及免除或者限制物业服务企业责任的条款，采用黑色、加粗、加大号字体、加下划线的方式特别提醒甲方和购房人（业主）注意，且提供合同的一方已向甲方和购房人（业主）作过特别沟通、说明及解释，甲方和购房人（业主）表示理解和同意。

甲方：深圳市万畅房地产开发有限公司（盖章）

田杰之印

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司（盖章）

12

法定代表人或授权代表：_____ 法定代表人或授权代表代表：_____

2024年11月26日 _____年_____月_____日

附件：一、规划平面图

二、物业基本数据

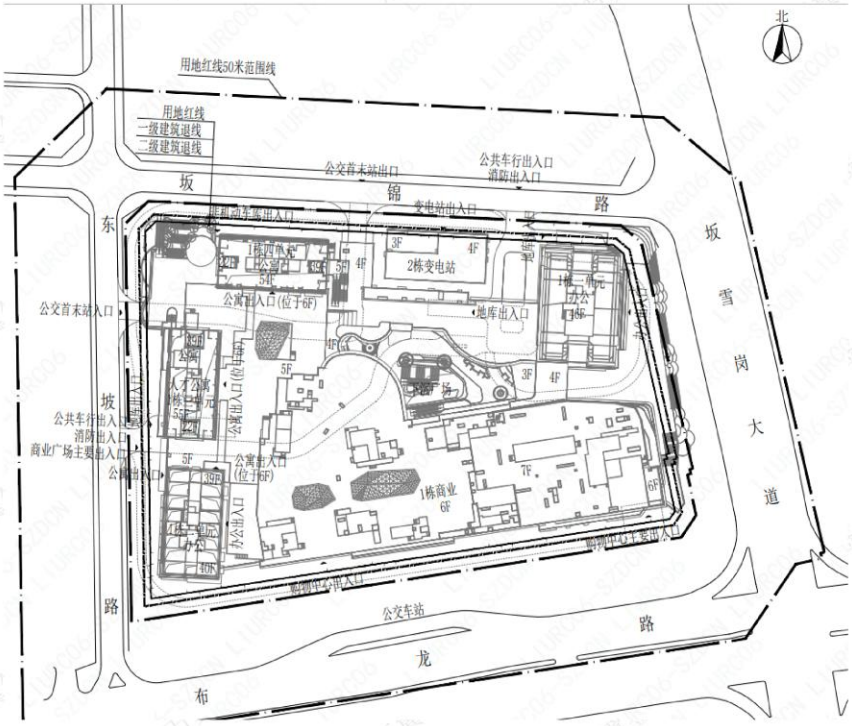
三、物业共用部位及共用设施设备明细

四、 前期物业服务质量标准（1 栋一、三、四单元）

五、 各类车位物业服务费标准

六、1 栋一单元空调维护标准

附件一：规划平面图（含栋、单元编号）



注：规划如有变更，以政府主管部门最终审批的为准

附件二：物业基本数据

第一部分 物业基本数据

(物业基本数据以不动产权证所载数据为准，不动产权证获取前以测绘报告数据为准）)

项目		数据（面积）
项目总用地面积		41039.85
项目总建筑面积		488377.19
地上总建筑面积		353047.32
其中	办公建筑面积	119624.44
	1栋1单元办公楼面积	76501.01
	1栋二单元办公面积	39477.3
	1栋商业建筑面积	94073.8
	公寓式办公建筑（商务公寓）	96126.29
	1栋三单元公寓面积	48420.45
	1栋四单元公寓面积	47705.06
	办公多功能厅	3297.28
	其他建筑面积	43222.79
地下总建筑面积		135329.87
其中	1栋商业	9859.37
	共用车库建筑面积	105054.1
	其他建筑面积	20416.4
建筑覆盖率（一级）		65%
容积率		8.86
地上车位数		0（机动车停车位）
地下车位数		2816（机动车停车位）

注：以上物业构成的数量、状态等，以甲方实际移交给乙方的为准。

（四）项目总经理任职证明材料；建设单位或合同甲方履约评价

深圳市住房和建设局物业项目查询

任职证明及履约评价函

兹证明，姓名：王婉静，身份证：440301199310111327，性别：女，于2024年12月2026年1月期间，服务于深圳万物商企物业服务有限公司，服务项目：深圳万致天地商业中心项目（服务项目建筑面积：48万平方米、项目业态：产业园区【含办公、公寓、商业等】），担任项目总经理岗位。

证明如下：

1、负责深圳万致天地商业中心项目的物业服务工作，具有园区物业服务工作经验。

2、服务期间与业主单位配合融洽，给予履约评价为“优秀”。

特此证明！

证明人：深圳市万畅房地产开发有限公司

日期：2026年5月15日

（五）近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：王婉静　　社保电脑号：500282707　　身份证号码：440301199310111327　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计数单位：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
2026	02	261300		2805.0	1320.0	1		990.0	330.0	1		82.5		66.0		132.0	33.0
2026	03	261300		2805.0	1320.0	1		990.0	330.0	1		82.5		66.0		132.0	33.0
2026	04	261300		2805.0	1320.0	1		990.0	330.0	1		82.5		66.0		132.0	33.0
合计				8415.0	3960.0			2970.0	990.0			247.5		198.0		396.0	99.0

社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe394b357 ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2026年3月18日

社保费缴纳清单 证明专用章

三、投标人拟派团队

项目管理团队一览表

内容：提供不低于招标文件要求的项目管理团队，具体要求详见招标文件第三章。

编号	姓名	在本项目中担任的职务	执业资格及职称	学历及学位	从事本类项目工作年限
1	王婉静 (33 岁)	项目总经理	全国物业管理企业经理证、全国物业项目经理证	硕士研究生学历、硕士学位	**5 年** 自 2019 年 1 月至 2020 年 03 月，在 东莞万科中心（业态：综合园区，总建筑面积：27 万平方米）物业管理服务项目 服务期间，担任 项目物业负责人 岗位； 自 2022 年 04 月至 2024 年 11 月，在 深圳万科云城（一期、六期）（业态：综合园区，总建筑面积：28.8 万平方米）物业管理服务项目 服务期间，担任 项目物业负责人 岗位； 自 2024 年 12 月至 2026 年 01 月，在 深圳万致天地商业中心（业态：产业园区，总建面：48 万平方米）物业管理服务项目 服务期间，担任 项目总经理 岗位。

2	卢易秋 (29 岁)	人事行政主管	\	本科学历、 学士学位	**3 年** 自 2022 年 11 月至 2023 年 09 月，在 深圳和中心物业管理服务项目服务期间，担任 人事行政主管 岗位； 自 2023 年 10 月至 2025 年 12 月，在 深圳万科龙岗云中心物业管理服务项目服务期间，担任 人事行政主管 岗位。
3	郑宗灿 (31 岁)	财务专员	会计从业资格证/初级会计职称（会计专业） “初级”	本科学历、 学士学位	**3.5 年** 自 2022 年 11 月至 2022 年 12 月，在 深圳高科工业园物业管理服务项目 服务期间，担任 物业出纳 岗位； 自 2023 年 01 月至 2025 年 05 月，在 深圳万科龙岗云中心物业管理服务项目服务期间，担任 物业出纳 岗位； 自 2025 年 06 月至 2026 年 05 月，在 深圳万物商企物业服务有限公司本部 ，担任 物业财务主管 岗位。
4	张舟 (41 岁)	工程部经理	中级工程师技术职称（机	本科学历、 学士学位	**15 年**

			械专业) “中级”		自 2008 年 08 月至 2010 年 07 月，在 中国化学工程建设有限公司第九分公司 ，担任 安装工程师 岗位； 自 2010 年 12 月至 2018 年 06 月，在 辽宁兴隆大家庭商业集团 ，担任 暖通经理 岗位； 自 2018 年 07 月至 2019 年 02 月，在 沈阳龙之梦置业有限公司 ，担任 总务工程经理 岗位； 自 2019 年 04 月至 2024 年 06 月，在 沈阳城开中心 (业态：综合园区，总建筑面积：22.85 万平方米) 物业管理服务项目 服务期间 ，担任 物业工程负责人 岗位。
5	陈新鹏 (36 岁)	运行班长	低压电工证、制冷与空调设备安装修理作业证	中专学历	**6 年** 自 2019 年 09 月至 2021 年 08 月，在 深圳市实正共盈投资控股有限公司 ，担任 工程师 岗位； 自 2021 年 09 月至 2026 年 05 月，在 深圳万

					科滨海云中心 (业态: 写字楼) 物业管理服务项目 服务期间 ，担任 物业工程主管 岗位。
6	李会钰 (22 岁)	运行技工	低压电工证	高中学历	**3 年** 自 2022 年 08 月至 2024 年 12 月，在 兰州西园物业管理有限公司 ，担任 物业电工 岗位； 自 2025 年 07 月至 2026 年 05 月，在 深圳万科滨海云中心 (业态: 写字楼) 物业管理服务项目 服务期间 ，担任 技术员/运行技工 岗位。
7	张俊锋 (33 岁)	维修班长	低压电工证、特征设备安全管理员证 (A 证)	大专学历	**5.5 年** 自 2020 年 12 月至 2022 年 04 月，在 深圳中意智慧中心 (业态: 写字楼) 物业管理服务项目 服务期间 ，担任 物业维修班长 岗位； 自 2022 年 05 月至 2026 年 05 月，在 深圳万科滨海云中心 (业态: 写字楼) 物业管理服务项目 服务期间 ，担任 物业维修班长 岗位。

8	林晓明 (37 岁)	维修技工	低压电工证	大专学历	**1 年** 自 2025 年 04 月至 2026 年 05 月，在 深圳龙华云中心 (业态: 写字楼) 物业管理服务项目 服务期间，担任 技术员/维修技工 岗位。
9	王易飞 (35 岁)	安全经理	全国物业项目经理证、深圳市非高危生产经营单位主要负责人证	本科学历、学士学位	**5.5 年** 自 2021 年 01 月至 2026 年 01 月，在 东莞万科中心 (业态: 综合园区，总建筑面积: 27 万平方米) 物业管理服务项目 服务期间，担任 安全负责人/安全经理 岗位; 自 2026 年 02 月至 2026 年 05 月，在 深圳龙华云中心 (业态: 写字楼) 物业管理服务项目 服务期间，担任 项目经理 岗位。
10	韩庆霏 (34 岁)	客服经理	全国物业项目经理证	硕士研究生学历、硕士学位	**3 年** 自 2022 年 10 月至 2024 年 12 月，在 上海七宝万新国际中心 (业态: 综合园区 (含商业、住宅及办公))，总建筑面积: 25.20 万平方米) 物业管理服务

					项目 服务期间，担任 客服经理岗位； 自 2025 年 4 月至 2026 年 05 月，在 深圳万致天地商业中心（业态：产业园区，总建面：48 万平方米）物业管理服务项目 服务期间，担任 客服经理 岗位。
11	程柳静 (31 岁)	客服主管	\	大专学历	**5.5 年** 自 2020 年 10 月至 2022 年 06 月，在 深圳梅林万科中心 (业态：写字楼) 物业管理服务项目 服务期间，担任 客服主管 岗位； 自 2022 年 07 月至 2025 年 12 月，在 深圳万科龙岗云中心 (业态：写字楼) 物业管理服务项目 服务期间，担任客服主管 岗位； 自 2026 年 01 月至 2026 年 05 月，在 深圳滨海云中心 (业态：写字楼) 物业管理服务项目 服务期间，担任 客服主管 岗位。
12	徐松楠	工程主管	高级工程师	本科学历、	**5 年**

	(42 岁)		技术职称（建筑设计专业）、“高级（副高级）”	学士学位	自 2021 年 04 月至 2022 年 08 月，在 深圳万物商企物业服务有限公司-运营支持中心/产品服务中心 ，担任 物业前介项目工程专家/物业工程专业总监 岗位。 自 2022 年 09 月至 2026 年 05 月，在 深圳万物商企物业服务有限公司-产品服务中心/南部业务运营 COE 组 ，担任 物业建筑工程专家/物业工程专业总监 岗位。
13	田威 (32 岁)	消防主管	消防退伍军人证、消防设施操作员（中级）证	\	**5 年** 自 2021 年 01 月至 2022 年 08 月，在 深圳壹海城物业管理服务项目 服务期间，担任 消防监控 岗位； 自 2022 年 09 月至 2025 年 08 月，在 深圳壹海城物业管理服务项目 服务期间，担任 消防主管 岗位； 自 2025 年 09 月至 2025 年 12 月，在 深圳万科龙岗云中心物业管理服务项目 服务期间，担任 消防主管 岗位。

14	魏泽彬 (36 岁)	消防监控岗	消防设施操作员证（中级）、保安员证	大专学历	**2.5 年** 自 2023 年 09 月至 2025 年 06 月，在 深圳信城缙悦城物业管理服务项目 服务期间，担任 安全主管 岗位； 自 2025 年 07 月至 2026 年 05 月，在 深圳御成府物业管理服务项目 服务期间，担任 安全班长/消防监控 岗位。
15	王法恒 (39 岁)	安全主管	保安员证、深圳市非高危生产经营单位主要负责人证书、消防设施操作员证(中级)、退伍军人证	大专学历	**5.5 年** 自 2020 年 07 月至 2021 年 04 月，在 深圳外国语学校龙岗国际学校物业管理服务项目 服务期间，担任 安全主管 岗位； 自 2021 年 05 月至 2026 年 05 月，在 深圳星火online物业管理服务项目 服务期间，担任 安全主管 岗位。
16	李根 (31 岁)	礼宾形象岗	退伍军人证	大专学历	**1 年** 自 2025 年 03 月至 2026 年 05 月，在 深圳星火online物业管理服务项目 服务期间，担任 前台礼宾形象 岗位。

17	李彦和 (30 岁)	保安员	保安员证	大专学历	**4 年** 自 2022 年 03 月至 2024 年 12 月，在 深圳万科中心物业管理服务项目 服务期间，担任 保安员 岗位； 自 2025 年 01 月至 2026 年 05 月，在 深圳星火 online 物业管理服务项目 服务期间，担任 保安员/安全员 岗位。
18	崔佳敏 (25 岁)	客服前台	\	大专学历	**2 年** 自 2024 年 03 月至 2026 年 05 月，在 深圳万科滨海云中心物业管理服务项目 服务期间，担任 前台接待 岗位。
19	李梦桐 (26 岁)	会务接待（讲解）	普通话二级甲等证书	硕士研究生学历、硕士学位	**2 年** 自 2022 年 06 月至 2023 年 05 月，在 深圳万科滨海云中心物业管理服务项目 服务期间，担任 会务接待 岗位； 自 2025 年 04 月至 2025 年 06 月，在 深圳科学技术馆物业管理服务项目 服务期间，担任 展厅辅导员/讲解岗位 岗位；

					自 2025 年 07 月至 2026 年 05 月，在 深圳万科滨海云中心物业管理服务项目 服务期间，担任 接待讲解员 岗位。
20	乔蕾 (40 岁)	环境经理	\	本科学历、学士学位	**5.5 年** 自 2020 年 11 月至 2023 年 02 月，在 深圳万科天誉中央广场物业管理服务项目 服务期间，担任 环境经理 岗位；自 2023 年 03 月至 2026 年 05 月，在 东莞万科中心 (业态：综合园区，总建筑面积：27 万平方米) 物业管理服务项目 服务期间，担任 环境经理 岗位。
21	毛美芳 (28 岁)	环境主管	\	大专学历	**3 年** 自 2023 年 01 月至 2025 年 12 月，在 深圳万科龙岗云中心 (业态：写字楼) 物业管理服务项目 服务期间，担任 环境主管 岗位。
22	翁庆浩 (27 岁)	绿化主管	\	本科学历、学士学位	**3.5 年** 自 2022 年 08 月至 2024 年 04 月，在 珠海正

					方公共资源运营有限公司，担任园区环境/绿化主管岗位； 自 2024 年 05 月至 2026 年 05 月，在 深圳星火 online（业态：产业园）物业管理服务项目 服务期间，担任 绿化主管 岗位。
23	王少琪 (29 岁)	保洁员	\	专科学历	**3.5 年** 自 2022 年 10 月至 2026 年 05 月，在 深圳万科滨海云中心 (业态: 写字楼) 物业管理服务项目 服务期间，担任 环境/保洁员 岗位。
……					

证明材料：专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查），毕业证，学位证，身份证，近 3 个月社保证明复印件等；团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）。

填表要求：在本项目中担任的职务（根据实际填写）。

执业资格：填写注册执业资格及所对应专业；

职称：填写“初级”，“中级”，“高级”，“教高”等。

在本单位从事本类项目工作年限：填写人员在本单位入职后，从事与项目中担任职务同类的工作年限。

如无对应项的填“/”。

（一）项目总经理：王婉静（33 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证、学位证

学历：硕士研究生，专业：房地产与旅游资产管理专业

The Chinese University of Hong Kong

香港中文大學

Certifies that

WANG, Wanjing

has completed a programme in

Master of Science

in Management of Real Estate and Hospitality Assets

and satisfied the examiners

and has been admitted to the Degree of

Master of Science

dated 16 November 2017

Chancellor

Vice-Chancellor

Registrar

公元二零一七年十一月十六日

教務長 余蕙卿

校長 沈祖堯

監督 林鄭月娥

此證 本大學研究院學生 王婉靜 修畢 房地產及旅遊資產管理學碩士課程 成績及格照章授予理學碩士學位

2017231367

教育部留学服务中心
Chinese Service Center for Scholarly Exchange

香港、澳门特别行政区
学历学位认证书

教留服认香港[2018]07196号

王婉静，女，中国国籍，出生于1993年10月11日。

王婉静在香港中文大学（The Chinese University of Hong Kong）学习房地产与旅游资产管理专业，于2017年11月获得该校颁发的理学硕士学位证书。

经核查，香港中文大学系中国香港特别行政区正规高等学校。王婉静所获硕士学位证书表明其具有相应的学历。

教育部留学服务中心
港澳台地区学历学位认证办公室
二〇一八年六月二十八日

注：本认证书仅对国（境）外教育机构颁发学历学位（文凭）证书的合法性，真实性及层次进行评估认证，详见《教育部留学服务中心国（境）外学历学位认证评估办法》。

留学 e 网通服务（https://zwfw.cscse.edu.cn/）查询截图

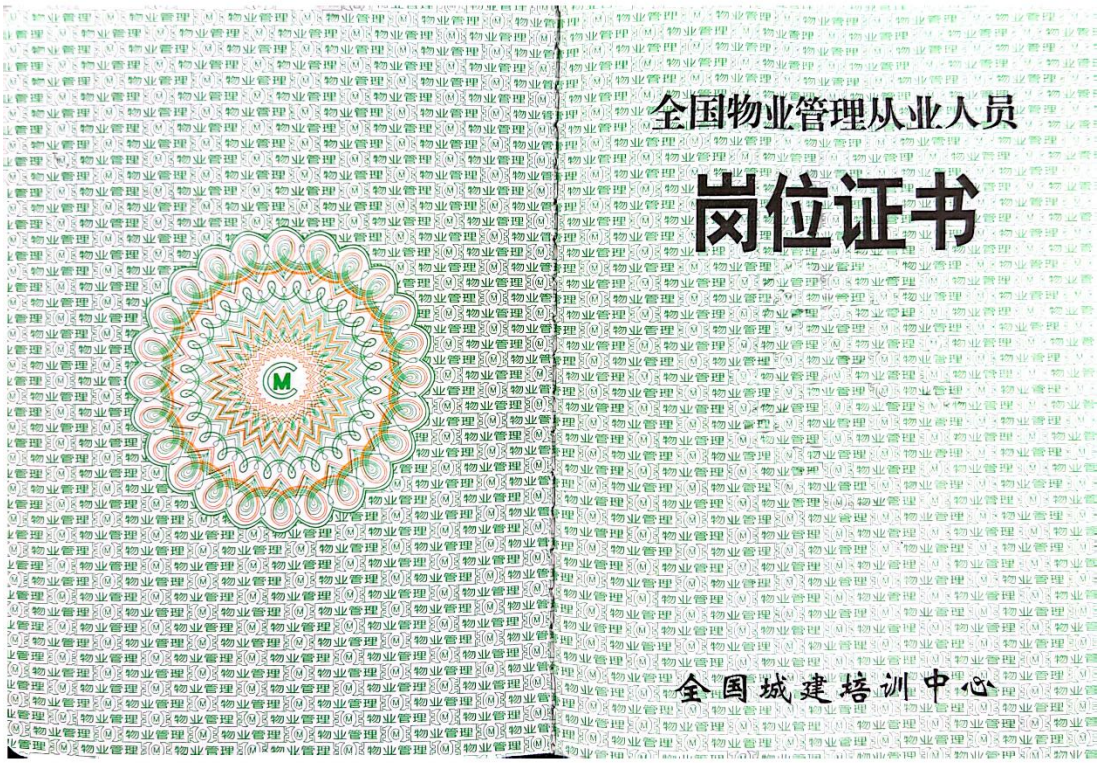
（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 深圳市公安局福田分局
有效期限 2019.06.28-2029.06.28

姓名 王婉静
性别 女 民族 汉
出生 1993 年 10 月 11 日
住址 广东省深圳市福田区金田路1001号金港豪庭F座22H
公民身份号码 440301199310111327

2、专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查）

（1）全国物业管理企业经理证



物岗证字第 3334491514 号

姓　　名　王婉静

出生年月　1993 年 10 月

岗位职务　经　理

工作单位　万科物业

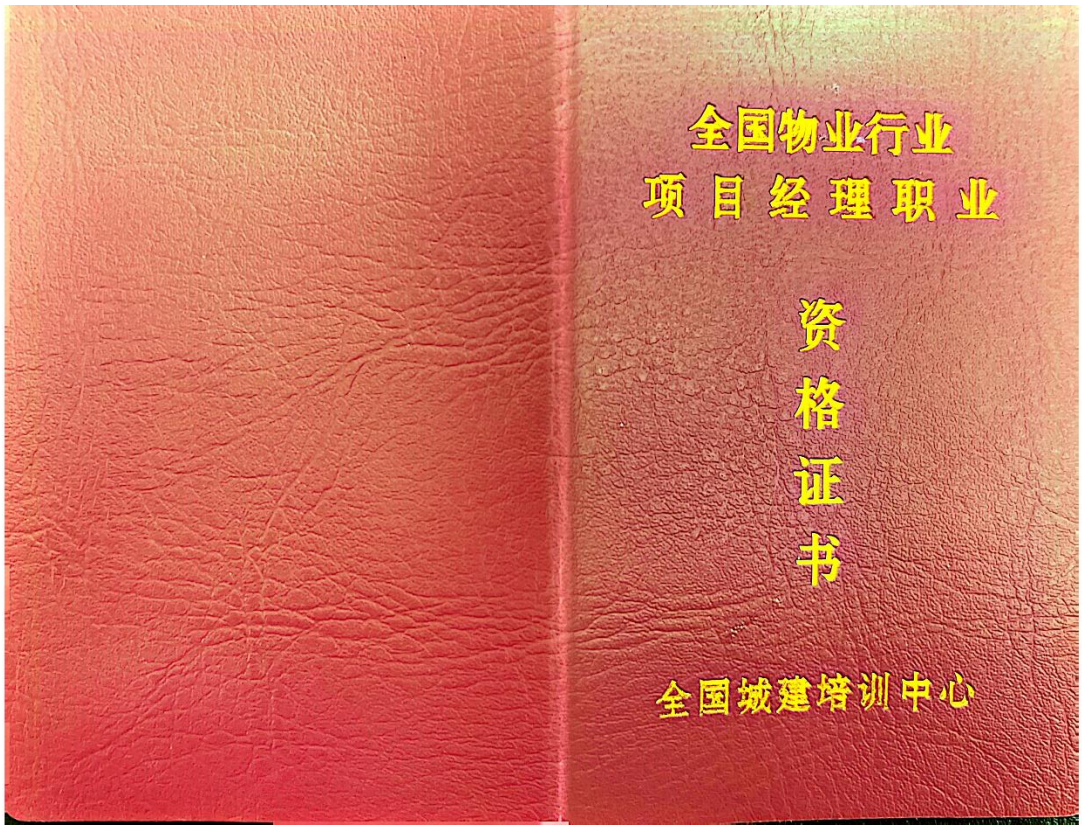
王婉静 同志于 2023 年 09 月 11 日至 2023 年 09 月 17 日在 全国城建培训中心 完成 全国物业管理企业经理 岗位培训，成绩合格，具备上岗资格，特发此证。

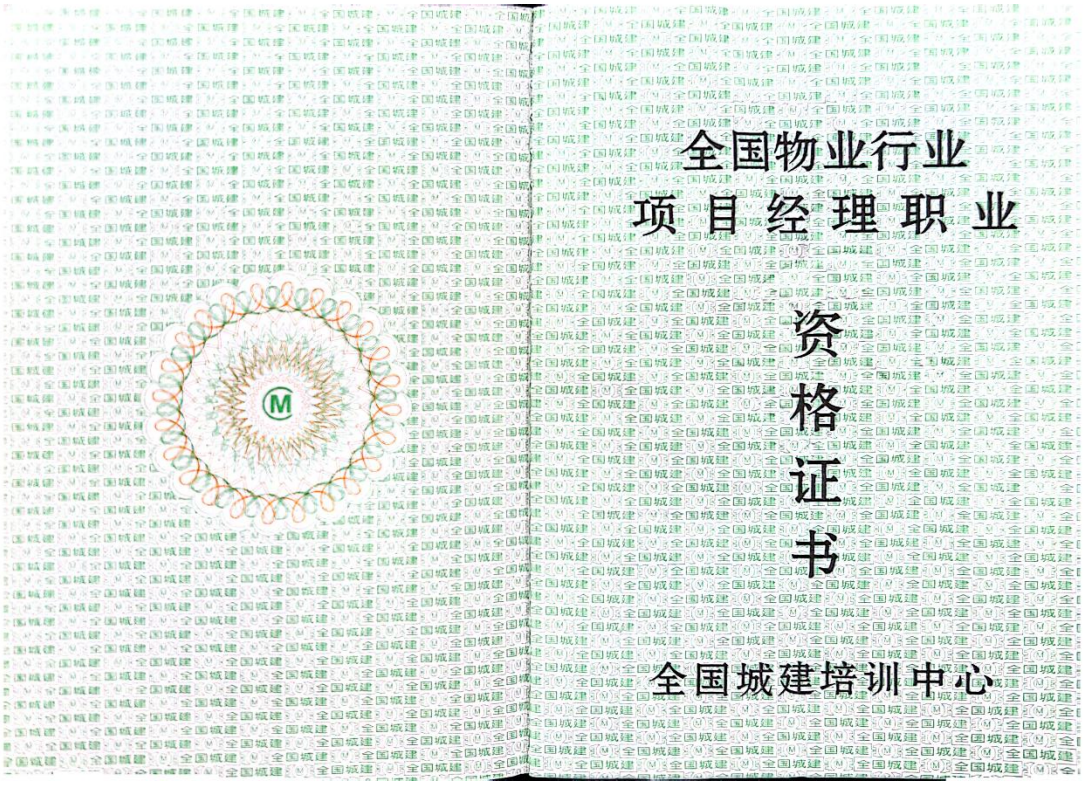
发证机关(盖章)

2023 年 10 月 日

全国城建培训中心（https://www.cjpx.com.cn/cert.html）查询截图

（2）全国物业项目经理证





城培证（项）字第 cj202362166 号

王婉静 同志于 2023 年 09 月 11 日至 2023 年 09 月 17 日在全国城建培训中心完成全国物业项目经理岗位培训，经考试，成绩合格，特发此证。

姓　　名：王婉静

性　　别：女

出生年月：1993 年 10 月

岗位职务：项目经理

工作单位：万科物业

发证机关（盖章）

2023 年 10 月 日

全国城建培训中心（https://www.cjpx.com.cn/cert.html）查询截图

3、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：王婉静　　社保电脑号：500282707　　身份证号码：440301199310111327　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计费单位：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
2026	02	261300		2805.0	1320.0	1		990.0	330.0	1		82.5		66.0		132.0	33.0
2026	03	261300		2805.0	1320.0	1		990.0	330.0	1		82.5		66.0		132.0	33.0
2026	04	261300		2805.0	1320.0	1		990.0	330.0	1		82.5		66.0		132.0	33.0
合计				8415.0	3960.0			2970.0	990.0			247.5		198.0		396.0	99.0

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe394b357 ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

打印日期：2026年3月18日

4、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 王婉静 同志（身份证号：440301199310111327 ），曾担任岗位如下：

自 2019 年 1 月至 2020 年 03 月，在 东莞万科中心（业态：综合园区，总建筑面积：27 万平方米）物业管理服务项目 服务期间，担任 项目物业负责人 岗位；

自 2022 年 04 月至 2024 年 11 月，在 深圳万科云城（一期、六期）（业态：综合园区，总建筑面积：28.8 万平方米）物业管理服务项目 服务期间，担任 项目物业负责人 岗位；

自 2024 年 12 月至 2026 年 01 月，在 深圳万致天地商业中心（业态：产业园区，总建面：48 万平方米）物业管理服务项目 服务期间，担任 项目总经理 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

深圳市住房和建设局物业项目查询

任职证明及履约评价函

兹证明，姓名：王婉静，身份证：440301199310111327，性别：女，于2024年12月2026年1月期间，服务于深圳万物商企物业服务有限公司，服务项目：深圳万致天地商业中心项目（服务项目建筑面积：48万平方米、项目业态：产业园区【含办公、公寓、商业等】），担任项目总经理岗位。

证明如下：

1、负责深圳万致天地商业中心项目的物业服务工作，具有园区物业服务工作经验。

2、服务期间与业主单位配合融洽，给予履约评价为“优秀”。

特此证明！

证明人：深圳市万畅房地产开发有限公司

日期：2026年5月15日

（2）物业服务合同关键页

①东莞万科中心

DG-QH-(002836)

前期物业服务合同

项目名称：万科中心

项目座落地址：东莞市莞城区旗峰路 200 号

委托方：东莞市万汇房地产开发有限公司

受托方：深圳万物商企物业服务有限公司

签订日期：2019.6.20

2019年6月04日

东莞市住房和城乡建设局　印制

1

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况：

物业名称万科中心 ；

座落位置东莞市莞城区旗峰路 200 号；

建筑面积 273379.731 ㎡ ；

物业管理区域四至：

东至：丽峰路；

南至：旗峰路；

西至：东城西路；

北至：美峰路。

物业服务用房坐落位置：万科中心 1 号楼一层大堂和 5 号楼 110 号；

物业服务用房面积：300 平方米。

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

物业交付前

1、本合同签订生效后，乙方应前期介入，对工程进行适时跟踪，乙方提出的合理意见，甲方应及时进行解决；

2、甲方在施工过程中如与原设计有变动的，应及时告知

3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

5、非乙方主观过错导致业主人身财产受到损失的 。

第九章 其他事项

第三十二条 本合同期限自 2018 年 12 月 30 日起至 2023 年 12 月 29 日止。但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自行终止。

第三十三条 本物业服务合同期限届满三个月前，建设单位应当依法通过招投标选聘物业服务企业。

第三十四条 物业服务企业退出时，乙方应将《广东省物业管理条例》第五十一条规定的资料和财务移交给业主委员会，业主委员会尚未成立的，移交给物业所在地村（居）委会代管。

第三十五条 甲方对业主作出欺骗性宣传或不切实际的承诺，后果由甲方承担。

第三十六条 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当将本合同作为附件。

第三十七条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进

行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第三十八条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与合同具有同等法律效力。

第三十九条 双方签订合同须报东莞市住房和城乡建设局和镇（街）房管所备案。本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

第四十条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 1 种方式处理：

1、向人民法院提起诉讼；

第四十一条 本合同一式 肆 份，甲、乙双方各执 壹 份，报东莞市住房和城乡建设局和镇（街）房管所各一份（备案）。

第四十二条 本项目甲、乙双方前期物业管理招标文件和前期物业管理投标书，为本合同的附件，具有同等法律效力。

甲方（签章）　　乙方（签章）

法定代表人　　法定代表人

2019年4月20日　　2019年4月20日

附件五

前期物业服务收费补充协议

物业服务费用

第一条 本物业管理区域物业服务收费选择以下 1 种方式：

1、包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的法定产权建筑面积（已办理房产证的，以房地产证记载的建筑面积为准。房产证未记载建筑面积或未办理房产证的，以物业买卖合同中约定的建筑面积为准）交纳，包干使用，盈余或亏损均由乙方享有或承担。具体预收标准如下：

多层住宅：/ 元/月.平方米；

住宅（带电梯）：/ 元/月.平方米；

别墅：/ 元/月.平方米；（低层住宅，指地面建筑层数小于或等于 3 层的住宅）；

1#楼写字楼：10 元/月.平方米；

2#楼写字楼：4.5 元/月.平方米；

4-7#楼办公楼：3.48 元/月.平方米；

1、2、3、4、5、6、7#楼商业：6.5 元/月.平方米；

8#楼商业楼：35 元/月.平方米；

物业服务费用主要用于以下开支：

②深圳万致天地商业中心

合同编号：_____

前期物业服务合同

甲方： 深圳市万畅房地产开发有限公司

乙方： 深圳万物商企物业服务有限公司

前期物业服务合同

甲方：深圳市万畅房地产开发有限公司

法定代表人：田杰

住所地：深圳市盐田区梅沙街道大梅沙社区环梅路33号万科国际会议中心西208

联系电话：0755-22186000

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人：余小原

住所地：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805

联系电话：0755-81901333

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和相关法律、法规和规章，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对万致天地商业中心项目（“**本项目**”）提供前期物业服务事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况：

物业名称（政府核准名称）：万致天地商业中心；

物业类型：办公、公寓、商业；

坐落位置：龙岗区坂田街道坂雪岗大道与布龙路交汇处西北侧；

建筑高度：206.43米；

总建筑面积：488141.90平方米（栋、单元号见附件一）；

物业管理区域：

东至：城市主干道坂雪岗大道；

南至：城市主干道布龙路；

西至：东坡路；

北至：坂锦路（临云里智能园）；

（规划平面图见附件一，物业基本数据见附件二）。

第一章 物业服务内容与服务标准

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件三）；

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件三）；

3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾收集、清运及雨、污水管道疏通；

4、公共绿化养护和管理；

5、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

6、 装饰装修管理服务；

7、 物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。向乙方报修的，相关维修费用由业主、物业使用人确认后，乙方予以维修。

在本物业交付业主前，若甲方需乙方提供筹备期物业服务，则服务内容及收费方式双方另行协商签订补充协议。

乙方在本项目取得竣工验收备案后提供的前期物业服务以约定的质量标准为准（前期物业服务质量标准见附件四）且乙方在本合同项下提供服务应符合专业、谨慎的物业管理人不时向类似规模、类型、用途和区域市场具可比性物业提供的物业管理服务标准。

第四条 乙方服务内容不含业主专有部分的维修养护、家政服务、业主或物业使用人车辆等特定财产的保管服务及车辆代泊车服务，但业主与乙方协商一致另有约定的除外。

第二章 合同时效

第五条 本合同期限为期 二 年，自 2024 年 10 月 26 日起，至 2026 年 10 月 25 日止，但是：

1、合同期内，本物业业主委员会代表全体业主与乙方或其他物业服务企业签订新的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

2、 如合同到期，未出现上述 1 之情形，则当同时具备以下两个条件时，本合同继续有效：

A. 乙方同意继续履行本合同；

B. 未依法经业主表决形成续聘或解聘乙方的决议并签订新的物业服务合同。

3、项目各单元/楼栋启费时间以交付通知书为准。

第六条 本合同任何一方依据法规及合同约定决定提前终止、解除本合同或合同到期不再续签的，均应当至少提前 3 个月书面通知对方。

第七条 乙方不再为本物业管理区域提供物业服务的，乙方应将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交，并与业主共同做好因物业服务而发生的相关债权债务的处理，包括物业服务费用的清算、乙方为物业服务而对外签订的各种协议的处理等。

4、按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。

5、需要占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地，及占用共用部位、共用设施设备的，应事先征得业主委员会（未成立的除外）和乙方的同意，并在约定期限内恢复原状。造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

6、业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知并与物业服务企业签署装修管理服务协议（委托区域除外），并不得违反相关法律法规、本物业装修管理规定及装饰装修禁止行为与注意事项。

7、对物业维护保养、清洁卫生等工作提供通行和工作便利，如因不配合工作给乙方或他人造成损害的，应承担赔偿责任。

8、甲方、业主、物业使用人应遵守消防有关法律法规，不得堆放易燃、易爆物品；不得违规使用电器、燃气等设备；不得占用或封闭消防应急疏散通道、占用消防登高面；不得损坏消防设施设备。因甲方、业主、物业使用人违反前述约定导致乙方受到任何行政处罚或产生任何损失的，甲方、业主、物业使用人应向乙方赔偿。因甲方、业主、物业使用人违反法律法规、本合同及管理规约约定，或自身疏忽导致火灾发生，应自行承担相关责任。如造成第三人的人身、财产受到损害的，甲方、业主、物业使用人应当承担全部责任，乙方承担了补充责任的，有权向甲方、业主、物业使用人追偿。

9、其他权利义务：业主享有和承担法律、法规、规章及本物业管理区域临时管理规约等物业管理制度规定的其他权利义务。

第四章　物业服务费用

第十一条　本物业管理区域**物业服务收费实行包干制**，盈亏均由物业服务企业享有或承担。在业主共有物业经营收益按以下第十三、第十四条约定分配的基础上，业主应按其拥有物业的建筑面积（以不动产权证所载数据为准，不动产权证获取前以测绘报告数据为准）、按以下标准交纳物业服务费：

1、1栋一单元办公：12.98 元/月*平方米；空调维护费：1.5 元/月*平方米（具体维护标准参见附件六）；

2、1栋二单元办公：2.10 元/月*平方米；（按照管理界面切割，此费用仅为B栋应当分摊的本项目共用设备设施维护、能耗和人工成本的费用。B栋专属供水、供电等设备设施和楼内相关设备设施由业主自行管理和维护，相关能耗费用均由业主自行承担）；

3、1栋三单元公寓：6.18 元/月*平方米；

4、1栋四单元公寓：6.18 元/月*平方米；

6

5、1 栋商业物业： 0.70 元/月*平方米；

6、 1 栋返迁商业： 10.5 元/月*平方米；

7、各类车位物业服务费标准：见附件五

上述物业服务费不含本物业管理区域内供电部门收取的基本电费和独立商户内部电梯运营及维护费用、中央空调费等，独立商户内部电梯运营及维护费用，由商户自行承担。

基本电费由物业产权人或使用者按建筑面积或用电量分摊收取。

根据增值税价税分离的政策，上述标准的物业服务费为含税价，业主应交纳含税价的物业服务费，计算标准为：应付的物业服务费=不含税价的物业服务费×（1+增值税及附加税税率）。

物业增值服务由双方另行签订《增值服务协议》予以约定。

依法将单元设计用途变更为其他用途的，根据变更后的物业性质需要改变物业服务费的收费标准的，应当经过法定程序对该事项进行重新约定。

物业服务费由物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润构成，物业服务成本主要用于以下开支：

1、 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

2、 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

3、 物业管理区域清洁卫生费用；

4、 物业管理区域绿化养护费用；

5、 物业管理区域秩序维护费用；

6、 办公费用；

7、 物业服务企业固定资产折旧；

8、 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

9、 法定税费；

10、 因政府部门要求而产生的费用，如重大公共卫生事件防控等。

第十二条 乙方可以根据物价上涨、服务成本上升等情况，要求提高物业服务费用的收费标准. 并依法提请业主表决。

第十三条 物业服务费应当从开发商通知的收房期限届满之日或开发商交付物业买受人之日起计收。物业服务费用按月交纳，业主或物业使用人应在每月 25 日前交纳下期物业服务费用，在所交月份的 15 日及以后交纳的视为逾期交纳，业主逾期交纳物业服务费及其他费用的，每逾期一日应按欠费总额的万分之五向乙方支付违约金。乙方收到业主交纳的物业费（含预收物业费）应开具全额收据，并按业主当月应交纳的物业费金额向其开具增值税发票（发票抬头应为业主或物业使

第四十条 本合同项下要求或发出的所有通知和其他通信应通过专人递送、商业快递服务或电子邮件的方式发到该方下列地址。通知如果是以专人递送发出的，则以于设定为通知的地址在接收或拒收之日为有效送达日。通知如果是以电子邮件发出的，则以发出日为有效送达日。通知如果是以快递服务发出的，则以发出日为提交日，以收件人（或指定方，如前台）签收日为有效送达日。为通知的目的，各方的联系方式如下：

(1) 若发给甲方：

联系人：田杰

通信地址：深圳市盐田区梅沙街道大梅沙社区环梅路 33 号万科国际会议中心西 208

电话： 0755-22186000

(2) 若发给乙方：

联系人：余小原

通信地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

电话：0755-81901333

以上信息如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方。

其中任何业主或物业使用人的联系方式为：已办理房屋交付手续的业主，以本物业管理区域内已交付房屋为收件地址；未办理房屋交付手续的业主，则以买卖合同上载明的通信地址为联络地址；如果业主与乙方另有约定通信地址的，则以业主发出的最后一份通知约定为准。

第四十一条 本合同正本连同附件共 23 页，一式 肆 份，甲、乙双方各执 壹 份，主管部门备案 贰 份。本合同自双方签字盖章之日起生效。

特别提示：

本合同在双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订，对涉及免除或者限制物业服务企业责任的条款，采用黑色、加粗、加大号字体、加下划线的方式特别提醒甲方和购房人（业主）注意，且提供合同的一方已向甲方和购房人（业主）作过特别沟通、说明及解释，甲方和购房人（业主）表示理解和同意。

甲方：深圳市万畅房地产开发有限公司（盖章）

田杰之印

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司（盖章）

余小原印

法定代表人或授权代表：_____ 法定代表人或授权代表代表：_____

2024年11月26日 _____年_____月_____日

附件：一、规划平面图

二、物业基本数据

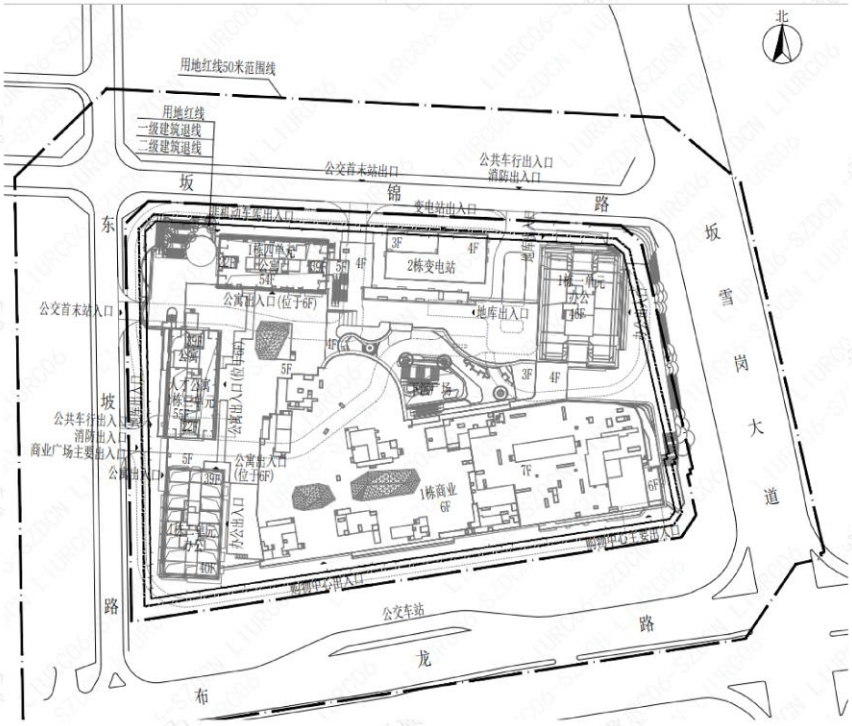
三、物业共用部位及共用设施设备明细

四、 前期物业服务质量标准（1 栋一、三、四单元）

五、 各类车位物业服务费标准

六、1 栋一单元空调维护标准

附件一：规划平面图（含栋、单元编号）



注：规划如有变更，以政府主管部门最终审批的为准

（二）人事行政主管：卢易秋（29 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证、学位证

学历：大学本科，专业：工商管理专业

普通高等学校

毕业证书

学生 卢易秋 性别 女，一九九七年 十 月 九 日生，于二〇一五年 九 月至二〇一九年 六 月在本校 工商管理 专业 四 年制 本 科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：南宁学院 校（院）长：

证书编号：115491201905000429 二〇一九年 六 月三十 日

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

学士学位证书

卢易秋，女，1997年10月9日生。在南宁学院工商管理专业完成了本科学习计划，业已毕业，经审核符合《中华人民共和国学位条例》的规定，授予管理学学士学位。

校长

南宁学院

学位评定委员会主席

二〇一九年六月三十日

证书编号：1154942019100397

（普通高等教育本科毕业生）

学信网（www.chsi.com.cn）查询截图

中国高等教育学生信息网（学信网）
教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

首页 学籍查询 学历查询 学位查询 在线验证 出国教育背景信息服务 图像校对 学信档案 高考 研招 港澳台招生 征兵 就业 学职平台

中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

姓名：卢易秋　　性别：女

出生日期：1997年10月09日　　入学日期：2015年09月01日

毕（结）业日期：2019年06月30日　　学校名称：南宁学院

专业：工商管理　　学历类别：普通高等教育

学制：4　　学习形式：普通全日制

层次：本科　　毕（结）业：毕业

校（院）长姓名：赖每　　证书编号：115491201905000429

网站提醒

谨防学历售假骗局

政策及常识

高等学校学生学籍学历电子注册办法

学历电子注册工作流程

高校学生获得学籍及毕业证书政策

学历相关知识

常见问题

声明

1、未经学历信息权属人同意，不得将本材料用于违背权属人意愿之用途。学历信息内容标注"*"号，表示该项内容不详。学历信息如有修改，请以网站在线查询内容为准。

2、学历证书查询结果仅供查询人使用，不具有再验证功能。如需向第三方提供学历信息，建议使用具有验证功能的学历证书电子注册备案表。

中心简介 网站简介 版权声明 网站宣传 联系我们 招聘信息 帮助中心 学信十周年 大事记

客服热线：010-67410388　　主办单位：教育部学生服务与素质发展中心　　京ICP备19004913号-1

客服邮箱：kefu@chsi.com.cn　　Copyright © 2003-2026 学信网 All Rights Reserved　　京公网安备11010202009747号

（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
仅用于投标使用
CIEMFAT GIHGVANH
签发机关 柳州市公安局城中分局
MIZYAUQ GEIZHANH
有效期限 2026.03.30-2046.03.30

仅用于投标使用
SINGQMINGZ
姓名 卢易秋
SINGQBIED MINZCUZ
性别 女 民族 壮
SENG NIENZ NYIED HAUH
出生 1997 年 10 月 9 日
DIEGYOUQ
住址 广西柳州市城中区河东村
新村屯三区27号
GUNGHMINZ SINHFWN HAUMAJ
公民身份号码 450211199710091328

2、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：卢易秋　　社保电脑号：813036688　　身份证号码：450211199710091328　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计费单位：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
2026	02	261300		1056.0	528.0	1		403.62	134.54	1		33.64		26.4		52.8	13.2
2026	03	261300		1056.0	528.0	1		403.62	134.54	1		33.64		26.4		52.8	13.2
2026	04	261300		1056.0	528.0	1		403.62	134.54	1		33.64		26.4		52.8	13.2
合计				3168.0	1584.0			1210.86	403.62			100.92		79.2		158.4	39.6

社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe393e52p ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2026年3月18日

社保费缴纳清单 证明专用章

3、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 卢易秋 同志（身份证号：450211199710091328 ），曾担任岗位如下：

自 2022 年 11 月至 2023 年 09 月，在 深圳和中心物业管理服务项目 服务期间，担任 人事行政主管 岗位；

自 2023 年 10 月至 2025 年 12 月，在 深圳万科龙岗云中心物业管理服务项目 服务期间，担任 人事行政主管 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①深圳和中心

和中心物业管理服务合同

FVSCW-QW-20211018-000209-01

甲方：深圳和地地产有限公司

地址：深圳市龙岗区宝龙街道龙东社区深汕路（龙岗段）292号银龙工业区A区葛拉玛综合楼101

联系人：_____ 电话：_____

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：广东省深圳市福田区梅林街道梅林路63号梅林万科中心第三层

联系人：_____ 电话：_____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国合同法》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳和地地产有限公司委托实施物业管理的和中心，由乙方提供物业服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

1. 甲方为项目的物业服务委托方。

2. 项目名称：和中心；

物业类型：写字楼、裙楼商业；

座落位置：深圳市龙岗区龙城街道盛龙路与碧新路交叉路口南；

服务范围：和中心办公楼（不含地下停车场、裙楼商业）；

建筑面积：42265.44万㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业：约30997.09㎡（不含地下车库、裙楼商业），以《深圳市房屋建筑面积测绘报告》内办公用途总建筑面积为准，本合同内所有租赁面积均指上述写字楼物业面积。

裙楼商业\㎡（不含地下车库）。

地下车库\㎡，车位264个。

第二章 物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台及其他方式提供的专项物业管理服务，服务内容如下：

1. 在甲方的指导、协助下与本大厦法定备案的物业服务企业明确物业服务的边界，明确物业服务的具体区域。

2. 在甲方的指导下，与本大厦法定备案的物业服务企业明确公共区域和专属区域水电费、物业服务费的结算日期、方式、单价；

3. 物业的前期介入及承接查验；

4. 服务费用、租户水电费、物业租金的催收、结算；

5. 空置物业的管理服务；

6. 房屋建筑本体、物业楼内共用部位与共用设施设备管理服务；

7. 公共秩序维护服务；

8. 保洁服务；

9. 绿化养护服务；

10. 客户服务；

11. 特约服务；

12. 装修管理；

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2021 年 10 月 1 日起至 2023 年 9 月 30 日止。合同期限为贰年，在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签贰年，双方另行签署续签协议。

2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。

3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。

4. 其他涉及该项目的特殊约定：\

第四章 甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。

2. 有权监督乙方制定适用本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序和环境卫生维护、客户服务、特约物业服务等专项服务方面的规章制度。

3. 有权监督乙方建立物业管理档案资料并妥善保管和使用。

4. 有权审核乙方工作计划，提出整改措施，并督促、检查落实情况。

5. 有权监督乙方在物业管理区域内的专项服务业务达到《 管理服务协议 》约定的服务标准。

以下无正文

甲方（签章）：

法定代表人：

年　月　日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

年　月

附件

附件 1《履约评价表》

附件 2《物业服务标准》

附件 3《人员配备标准》

附件 4《项目架构图》

附件 5《和中心物业费汇总表》

附件 6《开办费》

附件 5：费用测算表

序号	项目	前期介入	入住率 1%-30%	入住率 30%-50%	入住率 50%-80%	入住率 80%-100%	备注
1	薪资与福利						根据项目客户入住比例进行计算
2	设施设备维保						
3	清洁环境费						根据项目客户入住比例进行计算
4	行政费用						根据项目客户入住比例进行计算
5	保险费						
6	公共能耗费						公共能耗主要是电费、水费
6	开办费						含办公设备、工具、安防器材
小计							
7	企业利润						出租租赁面积小于80%，每月饷金 20000元
小计							
8	税金及附加费用						综合税率 6%计算
总成本合计		239, 081. 8	2, 868, 981. 0	306, 589. 2	3, 679, 070. 9	343, 903. 7	4, 126, 844. 2	359, 412. 0	4, 312, 944. 5	377, 764. 4	4, 533, 173. 4	

②深圳万科龙岗云中心

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市万科产业地产运营管理有限公司

地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 63 号前海企业公馆 01 栋 A 单元一层 01 号

联系人：高骏　　电话：0755-22186000

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市万科产业地产运营管理有限公司(运营方-产域)实施物业管理的万科龙岗云中心（深圳万科时代广场 3 栋 B 座）（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【资产方/或委托运营方】。

2. 项目名称：万科龙岗云中心；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市龙岗区龙城大道 83 号；

服务范围：万科龙岗云中心；

建筑面积：111673.96 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 109485.83 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 2188.13 ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

1

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务及公寓负责的停车场范围）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。
2. 有权监督乙方制定适用本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序和环境卫生维护、客户服务、特约物业服务等专项服务方面的规章制度。

限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。

9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 5,350,731.31 元，每月暂计为人民币 445,894.28 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金比例范围），管理酬金比例选择以项目当月平均出租率为依据，当月平均出租率等于当月每日出租面积加总除以项目按日总可租赁面积加总（出租面积定义以甲方统一定义为准，已签约且缴纳首期款且达到出租日）。具体管理酬金的比例依据为：

- 项目当月平均出租率 85%（含本数）以下的，按 3.5%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 85%-90%（含本数）的，按 4%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 90.01%-95%（含本数）的，按 5%管理酬金计算；

甲方（签章）：

法定代表人：

2023年06月26日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

年　月

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市万科产业地产运营管理有限公司

地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 63 号前海企业公馆 01 栋 A 单元一层 01 号

联系人：梁少凡　　电话：0755-22186000

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：余小原　　电话：0755-82360011

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市万科产业地产运营管理有限公司（运营方-产城）实施物业管理的万科龙岗云中心（深圳万科时代广场 3 栋 B 座）（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【委托运营方】。

2. 项目名称：万科龙岗云中心；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市龙岗区龙城大道 85 号；

服务范围：万科龙岗云中心；

建筑面积：111673.96 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 109485.83 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 2188.13 ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。

8. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。
9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。
10. 在合同期限内，针对客服主管、安全主管、环境主管、工程主管等岗位结算单价 2024 年较 2023 年增加部分按相应比例增加到以上岗位相应人员的薪酬福利内，如原岗位人员薪酬福利待遇已超过去年合同相应岗位单价，则该条不适用。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 5,956,241.89 元，每月暂计为人民币 496,353.49 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。
2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金

并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。

4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。

5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力

以下无正文

甲方（签章）：

法定代表人：

2023年12月28日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

2023年12月27日

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市万科产业发展有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区梅林路63号万科大厦一单元101

联系人：章庆永　　电话：13823732236

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805

联系人：聂金伟　　电话：0755-22198608

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市万科产业发展有限公司（运营方-产城）实施物业管理的万科龙岗云中心（深圳万科时代广场 3 栋 B 座）（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【委托运营方】。

2. 项目名称：万科龙岗云中心；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市龙岗区龙城大道 85 号；

服务范围：万科龙岗云中心；

建筑面积：111673.96 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 109485.83 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 2188.13 ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。
2. 有权监督乙方制定适用本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序和

管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。

9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 5,039,435.43 元，每月暂计为人民币 419,952.95 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳卢城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金比例范围），管理酬金比例选择以项目当月平均出租率为依据，当月平均出租率等于当月每日出租面积加总除以项目按日总可租赁面积加总（出租面积定义以甲方统一定义为准，已签约且缴纳首期款且达到出租日）。具体管理酬金的比例依据为：

◆ 项目当月平均出租率 85%（含本数）以下的，按 3.5%管理酬金计算；

4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。

5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

以下无正文

甲方（签章）：

法定代表人：

年 月 日

2025年02月14日

乙方甲方（签章）

法定代表人：

年

（三）财务专员：郑宗灿（31 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证、学位证

学历：大学本科，专业：会计学专业

普通高等学校

毕业证书

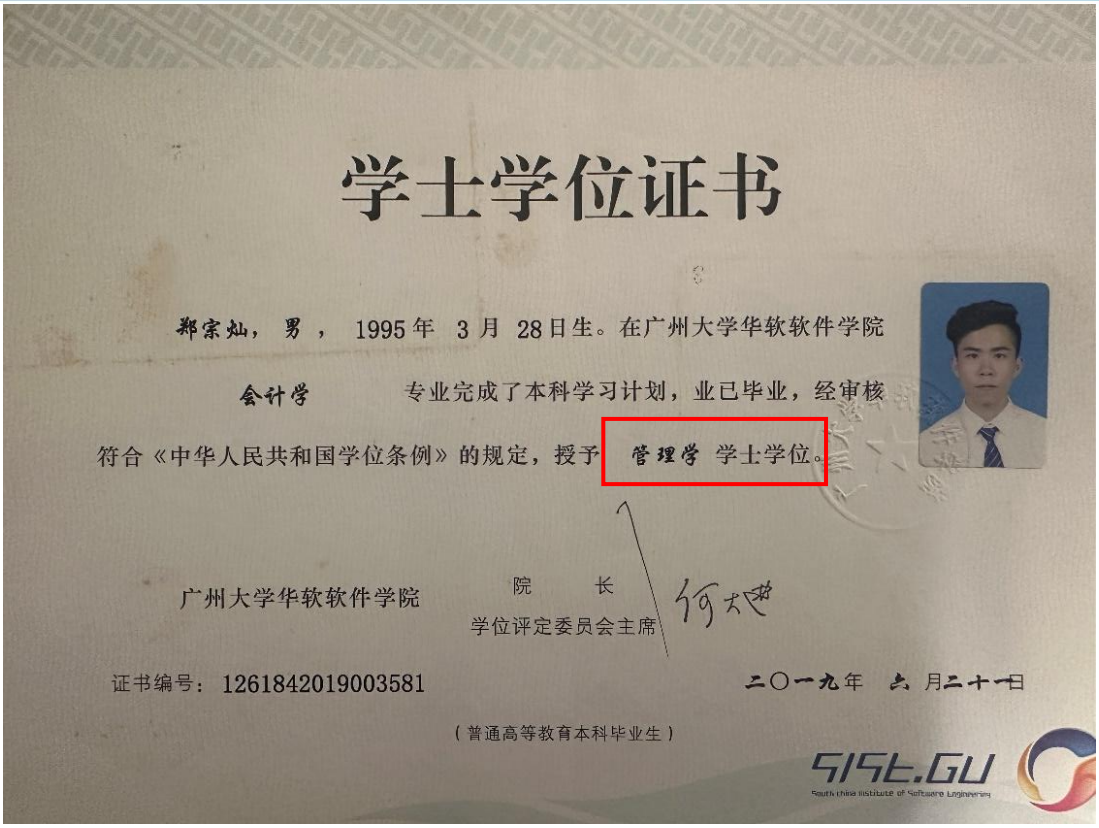
学生 郑宗灿 性别 男 ，一九九五 年 三 月 二十八日生，于二〇一五 年 九 月至二〇一九年 六 月 在本学院 会计学 专业 四 年制 本 科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校名：广州大学华软软件学院 院长：何大

证书编号：126181201905001123

二〇一九 年 六 月二十 日

查询网址：http://www.chsi.com.cn



学士学位证书

郑宗灿，男，1995年3月28日生。在广州大学华软软件学院会计学专业完成了本科学习计划，业已毕业，经审核符合《中华人民共和国学位条例》的规定，授予管理学学士学位。

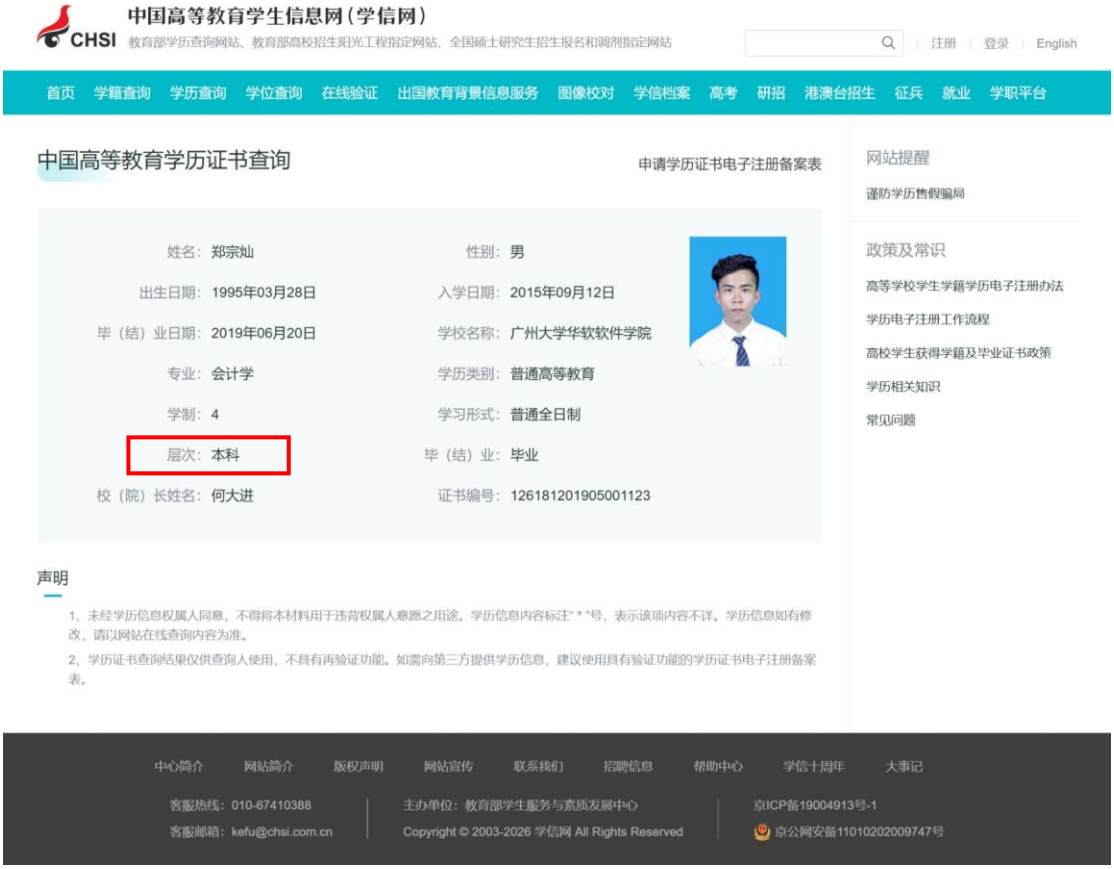
广州大学华软软件学院　院长　何大进　学位评定委员会主席

证书编号：1261842019003581　二〇一九年六月二十一日

（普通高等教育本科毕业生）

SISE.GU South China Institute of Software Engineering

学信网（www.chsi.com.cn）查询截图



中国高等教育学生信息网（学信网）

CHSI 教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

首页 学籍查询 学历查询 学位查询 在线验证 出国教育背景信息服务 图像校对 学信档案 高考 研招 港澳台招生 征兵 就业 学职平台

中国高等教育学历证书查询　申请学历证书电子注册备案表

姓名：郑宗灿　性别：男

出生日期：1995年03月28日　入学日期：2015年09月12日

毕（结）业日期：2019年06月20日　学校名称：广州大学华软软件学院

专业：会计学　学历类别：普通高等教育

学制：4　学习形式：普通全日制

层次：本科　毕（结）业：毕业

校（院）长姓名：何大进　证书编号：126181201905001123

网站提醒

谨防学历售假骗局

政策及常识

高等学校学生学籍学历电子注册办法

学历电子注册工作流程

高校学生获得学籍及毕业证书政策

学历相关知识

常见问题

声明

1、未经学历信息权属人同意，不得将本材料用于违背权属人意愿之用途。学历信息内容标注"*"号，表示该项内容不详。学历信息如有修改，请以网站在线查询内容为准。

2、学历证书查询结果仅供查询人使用，不具有再验证功能。如需向第三方提供学历信息，建议使用具有验证功能的学历证书电子注册备案表。

中心简介 网站简介 版权声明 网站宣传 联系我们 招聘信息 帮助中心 学信十周年 大事记

客服热线：010-67410388　主办单位：教育部学生服务与素质发展中心　京ICP备19004913号-1

客服邮箱：kefu@chsi.com.cn　Copyright © 2003-2026 学信网 All Rights Reserved　京公网安备11010202009747号

(2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 汕头市公安局潮阳分局
有效期限 2018.03.29-2028.03.29

姓名 郑宗灿
性别 男 民族 汉
出生 1995 年 3 月 28 日
住址 广东省汕头市潮阳区文光街道平东民安路17号104户
公民身份号码 440582199503280038

2、专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查）

（1）会计从业资格证/初级会计职称

全国人力资源和社会保障政务服务平台网站查询截图

(查询网站：https://www.12333.gov.cn/)

3、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：郑宗灿　　社保电脑号：802300499　　身份证号码：440582199503280038　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计账单位：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
2026	02	261300		1305.6	652.8	1		489.6	163.2	1		40.8		32.64		65.28	16.32
2026	03	261300		1305.6	652.8	1		489.6	163.2	1		40.8		32.64		65.28	16.32
2026	04	261300		1305.6	652.8	1		489.6	163.2	1		40.8		32.64		65.28	16.32
合计				3916.8	1958.4			1468.8	489.6			122.4		97.92		195.84	48.96

社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe394b16s ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2026年3月18日

社保费缴纳清单 证明专用章

4、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 郑宗灿 同志（身份证号：440582199503280038 ），曾担任岗位如下：

自 2022 年 11 月至 2022 年 12 月，在 深圳高科工业园物业管理服务项目 服务期间，担任 物业出纳 岗位；

自 2023 年 01 月至 2025 年 05 月，在 深圳万科龙岗云中心物业管理服务项目 服务期间，担任 物业出纳 岗位；

自 2025 年 06 月至 2026 年 05 月，在 深圳万物商企物业服务有限公司本部 ，担任 物业财务主管 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①深圳高科工业园

合同编号：GK20220001

FVSCW-QW-20220527-000078-01

深圳市宝安区高科工业园物业服务合同

甲方：深圳市时运佳物业管理有限公司

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

深圳万物商企物业服务有限公司

甲方： 深圳市时运佳物业管理有限公司

统一信用代码： 91440300MA5HBLCN36

地址：深圳市宝安区石岩街道石龙社区德政路 1 号森海诺科创大厦三层

法定代表人：刘建宏

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

统一信用代码：91440300715228295H

地址： 深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

法定代表人：叶世源

1 合同当事人

深圳市宝安区高科工业园物业服务委托合同（“本合同”）由下列双方当事人在深圳市签订：

1.1 甲方：深圳市时运佳物业管理有限公司是深圳市宝安区高科工业园物业运营方，依法有权行使物业服务企业选聘权并签署本合同，行使及维护其合法权利；

1.2 乙方：深圳万物商企物业服务有限公司是依法成立的、具有物业服务资格的专业物业服务公司；

1.3 乙方获得甲方对于深圳市宝安区高科工业园物业服务项目的委任。

为明确甲、乙双方的权利义务，根据有关法律、法规和招、投标文件的规定，在自

愿、平等、协商一致的基础上，甲、乙双方就对深圳市宝安区高科工业园实行全面专业化、一体化的物业服务，订立本合同，以资共同信守。

2 定义

在本合同中，除非另有规定或需另外解释，以下划线词语在使用时具有下文所规定的含义：

2.1 深圳市宝安区高科工业园，指由甲方依法受托服务的位于宗地号A724-0016的规划红线范围内的物业项目（“本项目”），包括所有地上、地下建筑物、构筑物；

2.2 物业使用人，指甲方拥有物业的承租人、借用人、代管人、雇员及甲方许可进入或使用其房产的其它受许可的人员；

2.3 开办物资，指甲方为保证乙方正常开展物业管理工作所提供或委托乙方购买的各类开办物资。

2.4 深圳市宝安区高科工业园物业服务中心，指为甲方所属的物业管理及服务机构。

2.5 “一方”：指甲方或乙方的任何一方合同当事人的单称。

2.6 “双方”或“各方”：指甲方和乙方的合称。

3 物业情况

3.1 物业基本情况

物业名称：深圳市宝安区高科工业园

座落位置：深圳市宝安区高科工业园

占地面积：46,446.49平方米；

建筑面积：共139,401.12平方米；其中：

厂　　房：约121,326.97平方米；

宿　　舍：约18,059.09平方米；

地下车库：约4721平方米；

绿 化 率：约11%；

（3） 负责对园区的通道、停车场及设施的经营管理，交通、车辆（机动车和非机动车）行驶及停泊秩序的管理。

（4） 负责针对建筑及其设备设施的安全管理、产权人和物业使用人的人身安全、财产安全管理，制定并落实防火防盗等安全措施以及相应紧急预案。

（5） 负责疫情防控等综合安全管理。

（6） 负责安全生产管理工作，按照政府相关安全监督部门、应急管理及有关法律法规的要求，编制应急管理预案、安全生产制度、安全生产监督制度、张贴应急管理和生产安全数据、定期培训、定期排查安全隐患、梳理排查工作。

（7） 编制安全生产承诺承责文件，并负责通知所有物业使用人的公司签署后，收回正本给甲方存档。

4.4 **综合服务**

（1） 根据甲方要求，负责向物业使用人通知缴纳物业服务费用以及政府规定的各项费用。

（2） 负责服务品质管理工作，适应和满足持续增长的服务需求，配合甲方要求定期开展物业服务满意度调查。

（3） 做好物业管理项目相关的信息和资料管理，定期向甲方同步和提交相关数据和资料信息。包括但不限于建筑和设备的维修保养和运行维护信息、物业管理项目相关的财务信息和人力资源信息、物业管理项目相关的使用人信息和资料。

（4） 配合甲方建筑项目的改造提升工作。

（5） 配合甲方与政府相关部门之联系，取得对甲方和物业管理项目的及时有效支持。

（6） 经甲方分项审批同意后，协助开展持续服务创新及多种经营服务（包括但不限于广告位出租、快递柜及充电宝柜运营管理、租户户内保洁及维修服务、代订饮用水等）。

（7） 按照甲方要求进行日常接待来访、问询服务、指引服务、电话诉求及热线服务、物业服务现场调度服务等工作。

（8） 联同甲方开展社区文化建设，定期组织落实社区文化活动。

5 委托管理期限

5.1 甲方委托乙方管理的期限自 2022 年 6 月 15 日至 2024 年 6 月 14 日

止。

5.2 上述委托管理期限届满前 60 天，甲方视运营情况及乙方物业服务质量综合决定是否续签物业服务合同。如甲方不继续委托乙方进行服务，应在委托管理期限届满前 30 天以书面形式通知乙方。乙方应在合同届满前 15 日内准备物业交接的所有资料，并于届满后 15 日内退出物业管理，同时交还物业管理用房及所有资料。

6 物业管理费用

6.1 物业管理服务费

6.1.1 甲方委托乙方为深圳市宝安区高科工业园提供物业管理（工程、清洁、秩序维护、应急管理、安全生产工作管理及综合服务）服务，甲方向乙方支付物业管理服务费。物业管理服务费采用包干制的计费方式（人工包干+6%企业利润+6%税费）。收费方式如下：

- 前期服务（即 2022 年 6 月 15 日至 2022 年 8 月 14 日，共 2 个月）的物业管理服务费收取以当月上岗人员实际开支（人工包干+6%企业利润+6%税费）为准。
- 正式运营期服务（即 2022 年 8 月 15 日至 2024 年 6 月 14 日，共 22 个月）的物业管理服务费收取以每月“人工包干+企业利润+税费”包干总价为¥307,750.02 元（大写：叁拾万柒仟柒佰伍拾元零贰分，已含税及企业利润）为计算基准，本合同有效期内服务报价不变。物业管理服务费明细见附件一《深圳市宝安区高科工业园物业服务费用报价》。该阶段内物业管理服务费总价为¥6,770,500.40 元（大写：陆佰柒拾柒万零伍佰元肆角，已含税及企业利润）。以上费用未包括临时应急需求岗位、临时加班费用、外委工程维保费用、零星工程招投标及验收协助费用。

6.1.2 乙方承诺，首二年合同期内，在各岗位服务人员、人数、岗位职责不作调整的情况下，年度服务费用不变。如双方于第三年续签合作协议，双方可商议在年度服务费用总数不变的情况下，适量缩减服务人员数

同，且无须承担任何法律责任：

16.19.1 控制权发生变化的；

16.19.2 依法被宣告破产的；

16.19.3 依据法律规定，一方主体灭失或即将灭失的。

16.20 一旦合同因故终止或解除，乙方应立即向甲方提供所有资料并提供所有必要协助，以使甲方或其指定人员能适时有序地接管所有职能、职责和责任。

16.21 合同附件。本合同各方同意所有附件是合同不可分割的一部分，与合同正文具有同等效力。若附件与合同正文有任何不一致，以合同正文为准。

16.22 合同持有。本合同一共五份，由甲、乙双方各持两份，物业管理行政主管部门备案一份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：
深圳市时运佳物业管理有限公司

法定代表人（签字）：
或授权代表（签字）：

2022 年 5 月 25 日

乙方（盖章）：
深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人（签字）：
或授权代表（签字）：

2022 年 5 月 25 日

深圳万物商企物业服务有限公司

②深圳万科龙岗云中心

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市万科产业地产运营管理有限公司

地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 63 号前海企业公馆 01 栋 A 单元一层 01 号

联系人：高骏　　电话：0755-22186000

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市万科产业地产运营管理有限公司(运营方-产域)实施物业管理的万科龙岗云中心（深圳万科时代广场 3 栋 B 座）（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【资产方/或委托运营方】。

2. 项目名称：万科龙岗云中心；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市龙岗区龙城大道 83 号；

服务范围：万科龙岗云中心；

建筑面积：111673.96 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 109485.83 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 2188.13 ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

1

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务及公寓负责的停车场范围）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。
2. 有权监督乙方制定适用本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序和环境卫生维护、客户服务、特约物业服务等专项服务方面的规章制度。

限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。

9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 5,350,731.31 元，每月暂计为人民币 445,894.28 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金比例范围），管理酬金比例选择以项目当月平均出租率为依据，当月平均出租率等于当月每日出租面积加总除以项目按日总可租赁面积加总（出租面积定义以甲方统一定义为准，已签约且缴纳首期款且达到出租日）。具体管理酬金的比例依据为：

- 项目当月平均出租率 85%（含本数）以下的，按 3.5%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 85%-90%（含本数）的，按 4%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 90.01%-95%（含本数）的，按 5%管理酬金计算；

甲方（签章）：

法定代表人：

2023年06月26日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

年　月

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市万科产业地产运营管理有限公司

地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 63 号前海企业公馆 01 栋 A 单元一层 01 号

联系人：梁少凡　　电话：0755-22186000

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：余小原　　电话：0755-82360011

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市万科产业地产运营管理有限公司（运营方-产城）实施物业管理的万科龙岗云中心（深圳万科时代广场 3 栋 B 座）（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【委托运营方】。

2. 项目名称：万科龙岗云中心；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市龙岗区龙城大道 85 号；

服务范围：万科龙岗云中心；

建筑面积：111673.96 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 109485.83 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 2188.13 ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。

8. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。
9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。
10. 在合同期限内，针对客服主管、安全主管、环境主管、工程主管等岗位结算单价 2024 年较 2023 年增加部分按相应比例增加到以上岗位相应人员的薪酬福利内，如原岗位人员薪酬福利待遇已超过去年合同相应岗位单价，则该条不适用。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 5,956,241.89 元，每月暂计为人民币 496,353.49 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。
2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金

并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。

4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。

5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力

以下无正文

甲方（签章）：

法定代表人：

2023年12月28日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

2023年12月27日

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市万科产业发展有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区梅林路63号万科大厦一单元101

联系人：章庆永　　电话：13823732236

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805

联系人：聂金伟　　电话：0755-22198608

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市万科产业发展有限公司（运营方-产城）实施物业管理的万科龙岗云中心（深圳万科时代广场3栋B座）（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【委托运营方】。

2. 项目名称：万科龙岗云中心；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市龙岗区龙城大道85号；

服务范围：万科龙岗云中心；

建筑面积：111673.96 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 109485.83 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 2188.13 ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。
2. 有权监督乙方制定适用本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序和

管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。

9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 5,039,435.43 元，每月暂计为人民币 419,952.95 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳卢城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金比例范围），管理酬金比例选择以项目当月平均出租率为依据，当月平均出租率等于当月每日出租面积加总除以项目按日总可租赁面积加总（出租面积定义以甲方统一定义为准，已签约且缴纳首期款且达到出租日）。具体管理酬金的比例依据为：

◆ 项目当月平均出租率 85%（含本数）以下的，按 3.5%管理酬金计算；

4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。

5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

以下无正文

甲方（签章）：

法定代表人：

年 月 日

2025年02月14日

乙方甲方（签章）

法定代表人：

年

（四）工程部经理：张舟（41 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证、学位证

学历：大学本科，专业：机械设计制造及自动化专业（工程类相关专业）

普通高等学校

毕业证书

学生 张舟 性别男 ，一九八五 年十一 月 十七 日生，于二〇〇四 年 九 月至二〇〇八 年 七 月在本校 机械设计制造及其自动化 专业 肆 年制本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：辽东学院 校（院）长：李华

证书编号:117791200805000729 二〇〇八 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

学士学位证书

张舟 ，男 ，1985 年 11 月17 日生。在 辽东学院 机械设计制造及其自动化 专业完成了本科学习计划，业已毕业，经审核符合《中华人民共和国学位条例》的规定，授予 工学 学士学位。

辽东学院 院 长 李华 学位评定委员会主席

证书编号：117942008000704 二〇〇八 年 七 月 十 日

（普通高等教育本科毕业生）

学信网（www.chsi.com.cn）查询截图

中国高等教育学生信息网（学信网）
教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

首页 学籍查询 学历查询 学位查询 在线验证 出国教育背景信息服务 图像校对 学信档案 高考 研招 港澳台招生 征兵 就业 学职平台

中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

姓名：张舟　　性别：男

出生日期：1985年11月17日　　入学日期：2004年09月01日

毕（结）业日期：2008年07月10日　　学校名称：辽东学院

专业：机械设计制造及其自动化　　学历类别：普通高等教育

学制：4　　学习形式：普通全日制

层次：本科　　毕（结）业：毕业

校（院）长姓名：*　　证书编号：117791200805000729

网站提醒

谨防学历售假骗局

政策及常识

高等学校学生学籍学历电子注册办法

学历电子注册工作流程

高校学生获得学籍及毕业证书政策

学历相关知识

常见问题

声明

1、未经学历信息权属人同意，不得将本材料用于违背权属人意愿之用途。学历信息内容标注"*"号，表示该项内容不详。学历信息如有修改，请以网站在线查询内容为准。

2、学历证书查询结果仅供查询人使用，不具有再验证功能。如需向第三方提供学历信息，建议使用具有验证功能的学历证书电子注册备案表。

中心简介 网站简介 版权声明 网站宣传 联系我们 招聘信息 帮助中心 学信十周年 大事记

客服热线：010-67410388　　主办单位：教育部学生服务与素质发展中心　　京ICP备19004913号-1

客服邮箱：kefu@chsi.com.cn　　Copyright © 2003-2026 学信网 All Rights Reserved　　京公网安备11010202009747号

（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 盘锦市公安局双台子分局
有效期限 2016.10.03-2036.10.03

姓名 张舟
性别 男 民族 汉
出生 1985 年 11 月 17 日
住址 辽宁省盘锦市双台子区辽河街道庆华社区九化生活区南3幢2单元101室
公民身份号码 211102198511171151X

2、专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查）

（1）中级工程师技术职称

全国人力资源和社会保障政务服务平台网站查询截图

（查询网站：https://www.12333.gov.cn/）

3、近 3 个月社保证明复印件

您可以使用手机扫描二维码或访问网站hhttps://ggfw.lnrc.com.cn/form/验证此单据真伪，验证号码91b9545a629049bd8167b58ad10ccc51

辽宁省社会保险个人参保证明

张舟（社保编码：2101061764442，证件号码：21110219851117151X）企业职工基本养老保险(正常参保)、工伤保险(正常参保)。

打印时间：2026年5月18日　　社保经办机构（盖章）

全部参保情况

	起止年月	参保地	单位名称	实际缴费月数
养老保险	202602-202605	浑南区	深圳万物商企物业服务有限公司沈阳分公司	4
	小　计			4
工伤保险	起止年月	参保地	单位名称	实际缴费月数
	202602-202605	浑南区	深圳万物商企物业服务有限公司沈阳分公司	4
	小　计			4
失业保险	起止年月	参保地	单位名称	实际缴费月数
	202602-202605	浑南区	深圳万物商企物业服务有限公司沈阳分公司	4
	小　计			4

备注：

1.本证明信息为打印时当前参保情况。今后发生变更的，以变更后的信息为准。

2.本参保证明已签署经国家电子政务外网辽宁省电子认证注册的机构认证的电子印章，社保经办机构不再另行签章。

3.本参保证明最终解释权由参保地社保经办机构所有。

4.本参保证明请妥善保管，因保管不当等原因造成信息泄露等情况，由个人承担。

4、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司沈阳分公司 的 张舟 同志（身份证号：211102198511171151X ），曾担任岗位如下：

自 2008 年 08 月至 2010 年 07 月，在 中国化学工程建设有限公司第九分公司 ，担任 安装工程师 岗位；

自 2010 年 12 月至 2018 年 06 月，在 辽宁兴隆大家庭商业集团 ，担任 暖通经理 岗位；

自 2018 年 07 月至 2019 年 02 月，在 沈阳龙之梦置业有限公司 ，担任 总务工程经理 岗位；

自 2019 年 04 月至 2024 年 06 月，在 沈阳城开中心（业态：综合园区，总建筑面积：22.85 万平方米）物业管理服务项目 服务期间 ，担任 物业工程负责人 岗位。

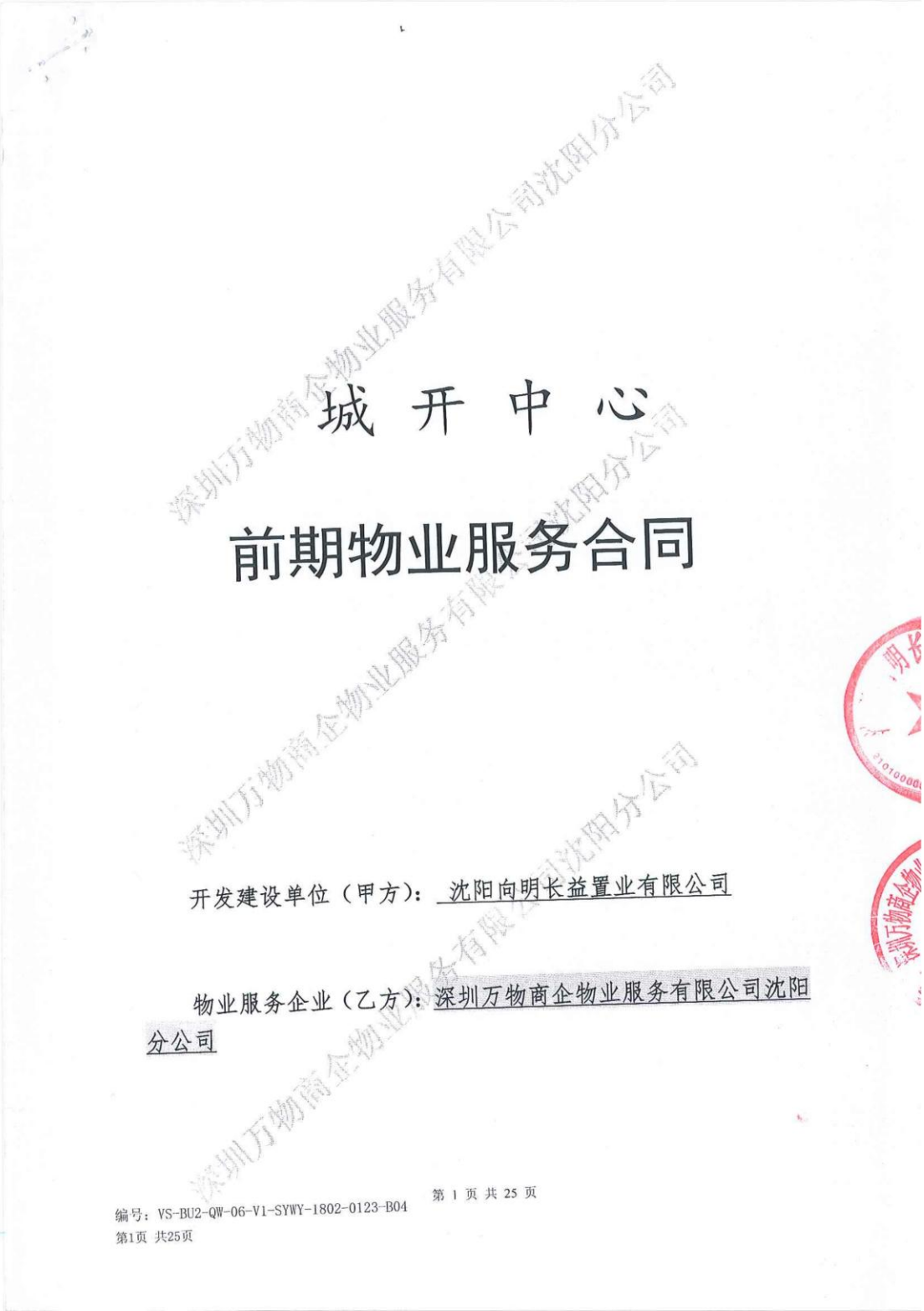
特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①沈阳城开中心



城 开 中 心

前期物业服务合同

开发建设单位（甲方）：沈阳向明长益置业有限公司

物业服务企业（乙方）：深圳万物商企物业服务有限公司沈阳分公司

编号：VS-BU2-QW-06-V1-SYWY-1802-0123-B04

第1页 共25页

第 1 页 共 25 页

前期物业服务合同

甲方：沈阳向明长益置业有限公司

代表人：钟涛

营业执照号：210100400003294

住所地：沈阳市和平区中华路69-1号　　邮编：110000

联系电话：024-31370500

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司沈阳分公司

代表人：张会

营业执照号：91210114769568586K

住所地：辽宁省沈阳市浑南区天坛南街8-2号C4 3-4楼　　邮政编码：110021

联系电话：024-31377003

根据《物业管理条例》和相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对城开中心（物业名称）提供前期物业服务事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况：

物业名称【(地名核准名称)】【(暂定名)】 城开中心：[redacted]

占地面积：22651.3平方米；　　建筑面积：228,577.97平方米；

[redacted]

第一章 物业服务内容与服务标准

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件三）；

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件三）；

3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾收集、清运及雨、污水管道疏通；

4、公共绿化养护和管理；

5、车辆停放服务；

6、公共秩序维护、安全防范等事项管理；

7、装饰装修管理服务；

8、物业档案资料管理；

9、本合同第三条约定的特约服务。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，甲方、业主使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。向乙方报修的，相关维修费用由接受服务方承担。

第四条 乙方提供的前期物业服务以约定的质量标准为准（前期物业服务质量标准见附件四）。

第五条 乙方服务内容不含甲方、业主、物业使用人车辆等特定财产的保管服务，但甲方、业主、物业使用人与乙方协商一致另有约定的除外。

第二章 合同时效

第六条 本合同期限自 2018 年 11 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日。

甲乙双方同意，若本合同委托期限届满后双方同意续签的，应当在本合同委托期限届满前三个月内完成合同续签事宜。

第七条 本合同任何一方依据法规及合同约定决定提前终止、解除本合同或合同到期不再续签的，均应当至少提前 3 个月书面通知对方。

第八条 本合同终止后，乙方应将物业服务用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交，并与业主共同做好因物业服务而发生的相关债权债务的处理，包括物业服务费用的清算、乙方为物业服务而对外签订的各种协议的处理等；就乙方为物业服务而对外签订的各种协议，业主或业主重新选聘的物业服务企业有权决定是否与该等协议的相对方继续合作，如继续合作的，将重新签订相关协议。

第三章 权利与义务

第九条 甲方的权利义务

5、需要占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地，及占用共用部位、共用设施设备的，应事先征得业主委员会（未成立的除外）和乙方的同意，并在约定期限内恢复原状。造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

6、业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知并与物业服务企业签署装修管理服务协议，并不得违反相关法律法规、本物业装修管理规定及装饰装修禁止行为与注意事项。

7、对物业维护保养、清洁卫生等工作提供通行和工作便利，如因不配合工作给乙方或他人造成损害的，应承担赔偿责任。

第四章 物业服务用房

第十二条 甲方向乙方提供项目总建筑面积 688 平方米的管理用房。物业服务用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，未经业主同意不得改变其用途。

第十三条 甲方应按甲乙双方共同确认的方案对物业管理用房（含服务中心客服前台）进行装修并符合本物业档次；生活用房要求水电到位，地面铺设瓷砖，天花墙面四白落地；卫生间装修到位，能满足基本生活需求。

第十四条 本合同终止后，乙方应将物业服务用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交。

第五章 物业服务费用

第十五条 本物业管理区域物业服务收费实行包干制，在业主共有物业经营收益按以下第二十五条约定分配的基础上，业主应按其拥有物业的建筑面积、按以下标准交纳物业服务费（该物业费已经包含相关税费。）：

写字间：26 元/月.平方米（含制冷费，制冷期 6 月-9 月，根据天气情况调整）

公寓：5 元/月.平方米；

SOHO：5 元/月.平方米；

地上商业：18 元/月.平方米；

地下商业：20 元/月.平方米；

制冷期空调开放时间如下：

写字楼：周一至周五 8:30—18:30（在此时间段之外，若物业使用人另有空调使用需求，按照：白天空调加时 539 元/小时 ；夜间空调加时 616 元/小时。注：超时空调加时费每超过 1500 平

（业主）表示理解和同意。

甲方签章：_____　　乙方签章：_____

代表人：_____　　代表人：_____

_____年_____月_____日　　2018年9月11日

附件：一、规划平面图
二、物业构成明细
三、物业共用部位及共用设施设备明细
四、前期物业服务质量标准
五、各类停车位收费标准
六、物业承接查验协议

深圳万物商企物业服务有限公司沈阳分公司

FVSCW-QW-20210826-000053-01

城 开 中 心

前期物业服务合同

开发建设单位（甲方）：沈阳向明长益置业有限公司

物业服务企业（乙方）：深圳万物商企物业服务有限公司沈阳分公司

前期物业服务合同

编号：FVSCW-QW-20210826-000053-01
第1页 共25页

甲方：沈阳向明长益置业有限公司

代表人：杨征帆

统一社会信用代码：91210100793188540R

住所地：沈阳市和平区天津南街46号　　邮编：110000

联系电话：024-67919211

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司沈阳分公司

代表人：吕洋

统一社会信用代码：91210114769568686K

住所地：辽宁省沈阳市浑南区天坛南街8-2号C4 3-4楼　　邮政编码：110021

联系电话：024-31377026

根据《物业管理条例》和相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对城开中心（物业名称）提供前期物业服务事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况：

物业名称【(地名核准名称)】【(暂定名)】城开中心；[redacted]

占地面积：22651.3平方米；　建筑面积：228,577.97平方米；[redacted]

第一章 物业服务内容与服务标准

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件三）；

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件三）；

3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾收集、清运及雨、污水管道疏通；

4、公共绿化养护和管理；

5、车辆停放服务；

6、公共秩序维护、安全防范等事项管理；

7、装饰装修管理服务；

8、物业档案资料管理；

9、本合同第三条约定的特约服务。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，甲方、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。向乙方报修的，相关维修费用由接受服务方承担。

第四条　乙方提供的前期物业服务以约定的质量标准为准（前期物业服务质量标准见附件四），

第五条　乙方服务内容不含甲方、业主、物业使用人车辆等特定财产的保管服务，但甲方、业主、物业使用人与乙方协商一致另有约定的除外。

第二章　合同时效

第六条　本合同期限自 2021 年 9 月 1 日至 2024 年 8 月 31 日。如本合同有效期内，首次业主大会成立，业主大会另行选聘物业服务企业的，则本合同自业主委员与业主大会选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效之日提前终止。

甲乙双方同意，若本合同委托期限届满后双方同意续签的，应当在本合同委托期限届满前三个月内完成合同续签事宜。

第七条　本合同甲方依据法规及合同约定决定提前终止、解除本合同或合同到期不再续签的，应当至少提前 2 个月书面通知对方。乙方依据法规及合同约定决定提前终止、解除本合同或合同到期不再续签的，应当至少提前 3 个月书面通知甲方。

第八条　本合同终止后，乙方应将物业服务用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交，并与业主共同做好因物业服务而发生的相关债权债务的处理，包括物业服务费用的清算、乙方为物业服务而对外签订的各种协议的处理等；就乙方为物业服务而对外签订的各种协议，业主或业主重新选聘的物业服务企业有权决定是否与该等协议的相对方继续合作，如继续合作的，将重新签订相关协议。

第三章　权利与义务

第九条　甲方的权利义务

1、乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备进行查验，查验中双方确认的问题应作好书面记录，甲方承诺在合理期限内予以解决。

2、按照法规规定和合同约定的保修期限和保修范围承担本物业保修责任。

3、因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应提前告知征得业主委员会同意，业主委员会未成立的，与乙方共同协调处理。施工过程中尽可能减少对业主的影响，并在合理期限内恢复原状。

4、审定乙方制定的物业管理服务工作计划，检查监督乙方物业管理服务的实施情况，签收乙方提供之物业管理工作报告、管理制度、管理建议等文件。对于甲方的合理意见，乙方应立即接纳并在 5 日内改正。如在合理期限内未改正的，甲方有权责令乙方对有关责任人进行处分并追究乙方违

第四章 物业服务用房

第十二条 甲方向乙方提供项目总建筑面积 688 平方米的管理用房。物业服务用房属全体业主所有，乙方在本合同期限内无偿使用，未经业主同意不得改变其用途。

第十三条 甲方应按甲乙双方共同确认的方案对物业管理用房（含服务中心客服前台）进行装修并符合本物业档次：生活用房要求水电到位，地面铺设瓷砖，天花墙面四白落地；卫生间装修到位，能满足基本生活需求。

第十四条 本合同终止后，乙方应将物业服务用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交。

第五章 物业服务费用

第十五条 本物业管理区域物业服务收费实行包干制，在业主共有物业经营收益按以下第十九条约定分配的基础上，业主应按以下标准交纳物业服务费(该物业费已经包含相关税费。)：

写字间：23 元/月.平方米（含制冷费，制冷期 6 月-9 月，根据天气情况调整；含采暖费，采暖期 11 月到第二年 3 月底）(建筑面积)

公寓：5 元/月.平方米；(建筑面积)

SOHO：5 元/月.平方米；(建筑面积)

地上商业：30 元/月.平方米；(租赁面积)

地下商业：30 元/月.平方米；(租赁面积，含制冷费，制冷期 6 月-9 月，根据天气情况调整；含采暖费，采暖期 11 月到第二年 3 月底)

制冷期空调开放时间如下：

周一至周五 8:30—18:30（在此时间段之外，若物业使用人另有空调使用需求，按照：空调加时 500 平以下 0.4 元/小时/平 ；500 平以上 0.3 元/小时/平。注：后期如有设备功率变动，经甲乙双方协商一致后可随时调整数据。）

业主依法将自己所有物业变更为其他用途的，应根据变更后的物业性质的收费标准交纳物业服务费。

物业服务费由物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润构成。

物业服务成本主要用于以下开支：

1、 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

2、 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

3、 物业管理区域清洁卫生费用；

4、 物业管理区域绿化养护费用；

2、【向物业所在地人民法院提起诉讼】

第四十一条　双方的联络方式以其电话、传真、微信、短信、邮件、通信地址为准。双方保证对所提供资料的真实性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方。其中任何业主或物业使用人的联系方式为：已办理房屋交付手续的业主，以本物业管理区域内已交付房屋为收件地址；未办理房屋交付手续的业主，则以买卖合同上载明的通信地址为联络地址；如果业主与乙方另有约定通信地址的，则以业主发出的最后一份通知约定为准。

第四十二条　本合同正本连同附件共 24 页，一式 五 份，甲、乙双方各执 二 份，主管部门备案 一 份。本合同自双方签字盖章之日起生效。

特别提示：

本合同在双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订，对涉及免除或者限制物业服务企业责任的条款，采用黑色、加粗、加大号字体、加下划线的方式特别提醒购房人（业主）注意，且提供合同的一方已向购房人（业主）作过特别沟通、说明及解释，购房人（业主）表示理解和同意。

甲方签章：　　乙方签章：

代表人：　　代表人：

2021 年 8 月 30 日　　2021 年 8 月 30 日

城开中心前期物业服务合同
续期协议

本协议双方当事人：

【开发建设单位】

甲方：沈阳向明长益置业有限公司

地址： 沈阳市和平区天津南街 46 号城开中心 T3 办公楼 24F

法定代表人：俞伟

联系电话：024-23986666

【物业服务企业】

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司沈阳分公司

地址：宁省沈阳市浑南区天坛南街 8-2 号 C4 3-4 楼

法定代表人：吕洋

联系电话：024-31377026

鉴于：

1、甲乙双方于 2021 年 8 月 30 日签订了《城开中心项目前期物业服务合同》（下称“合同”），合同项下乙方服务期为 3 年，自 2021 年 9 月 1 日至 2024 年 8 月 31 日。

2、现服务期临近届满，城开中心项目业主大会未正式成立并选聘新物业服务企业，项目需要物业服务企业提供物业服务。

考虑项目实际需要，根据相关法律法规规定，甲乙双方经友好协商一致，就合同续期事宜达成协议如下，以兹共同遵守。

1、合同项下乙方服务期延长至 2025 年 12 月 31 日，其中 2024 年 9 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日为续期服务期。续期服务期内合同继续履行。

2、续期服务期内，合同约定条款不变，仍按照合同约定执行。

3、如合同有效期内，业主大会成立，业主大会另行选聘物业服务企业的，则合同自业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效之日提前终止。

4、除本协议内容外，合同其他内容均不作调整。本协议未尽事宜均按照合同约定执行。

5、本协议书经甲乙双方签字或盖章后生效。

6、本协议书一式陆份，甲方执三份，乙方执三份，均具同等法律效力。

（以下无正文）

附件：乙方营业执照及法定代表人身份证明

甲方：沈阳向明长益置业有限公司

代表（签名）：

签订日期：2024年8月15日

乙方：

代表（签名）：

签订日期：2024年8月15日

城开中心前期物业服务合同
续期协议

本协议双方当事人：

【开发建设单位】

甲方：沈阳向明长益置业有限公司

地址： 沈阳市和平区天津南街 46 号城开中心 T3 办公楼 24F

法定代表人：俞伟

联系电话：024-23986666

【物业服务企业】

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司沈阳分公司

地址：辽宁省沈阳市浑南区天坛南街 8-2 号 C4 3-4 楼

法定代表人：吕洋

联系电话：024-31377026

鉴于：

1、甲方系城开中心项目（下称“项目”）中写字间、商业及地下建筑的产权人和 SOHO、公寓中由甲方所有的房源的产权人。

2、乙方系项目物业服务企业。

3、甲乙双方于 2021 年 8 月 30 日签订了《城开中心项目前期物业服务合同》（下称“合同”），合同项下乙方服务期为 3 年，自 2021 年 9 月 1 日至 2024 年 8 月 31 日。前述服务期届满后，项目业主大会未正式成立并选聘新物业服务企业，项目需要物业服务企业提供物业服务，甲乙双方确认乙方于 2024 年 9 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间继续根据合同约定为项目甲方产权区域提供物业服务。

4、现乙方服务期又将届满，项目业主大会仍未就物业服务企业续期或解聘另行选聘达成有效决议。

考虑项目实际需要，根据相关法律法规规定，甲乙双方经友好协商一致，就乙方继续为项目甲方产权区域提供物业服务事宜达成协议如下，以兹共同遵守。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

1、2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日期间，乙方继续按照合同约定为项目甲方产权区域（即写字间、商业及地下建筑和 SOHO、公寓中由甲方所有的房源）提供物业服务。

2、前述服务期内，合同约定条款不变，仍按照合同约定执行。

3、如前述服务期内，项目业主大会另行选聘物业服务企业的，则本续期协议及相关补充协议与合同自业主委员会与业主大会选聘的物业服务企业签订的物业服务合同生效之日提前终止。

4、除本协议内容外，合同其他内容均不作调整。本协议未尽事宜均按照合同约定执行。

5、本协议书经甲乙双方签字或盖章后生效。

6、本协议书一式陆份，甲方执三份，乙方执三份，均具同等法律效力。

（以下无正文）

附件：乙方营业执照及法定代表人身份证明

甲方：沈阳向明长益置业有限公司

代表（签名）：

签订日期：2025 年 12 月 23 日

乙方：

代表（签名）：

签订日期：2025 年 12 月 23 日

CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

（五）运行班长：陈新鹏（36 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证

学历：中专，专业：电子技术专业（工程类相关专业）

（2）身份证

2、专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查）

（1）低压电工证

中华人民共和国应急管理部（https://cx.mem.gov.cn/）查询截图

中华人民共和国应急管理部
Ministry of Emergency Management of the People's Republic of China
特种作业操作证及安全生产知识和管理能力考核合格信息查询平台

首页 > 特种作业操作证查询 > 查询结果

打印本页 返回

特 证书信息

最新证书信息

姓名	陈新鹏	初领日期	2019-12-17
性别	男	应复审日期	2029-02-09
作业类别	电工作业	有效期开始日期	2026-02-10
操作项目	电力电缆作业	有效期结束日期	2032-02-09
签发机关	深圳市应急管理局	实际复审日期	
备注：本证书应于2029-02-09前进行复审			

姓名	陈新鹏	初领日期	2011-09-17
性别	男	应复审日期	2029-11-16
作业类别	电工作业	有效期开始日期	2023-11-17
操作项目	低压电工作业	有效期结束日期	2029-11-16
签发机关	深圳市应急管理局	实际复审日期	
备注：本证书已于2023-11-21经深圳市应急管理局同意延长复审时间。请于2029-11-16前进行延期换证。			

姓名	陈新鹏	初领日期	2012-08-26
性别	男	应复审日期	2027-10-26
作业类别	制冷与空调作业	有效期开始日期	2021-10-27
操作项目	制冷与空调设备安装修理作业	有效期结束日期	2027-10-26
签发机关	深圳市应急管理局	实际复审日期	
备注：本证书已于2023-11-21经深圳市应急管理局同意延长复审时间。请于2027-10-26前进行延期换证。			

（2）制冷与空调设备安装修理作业证

中华人民共和国应急管理部（https://cx.mem.gov.cn/）查询截图

中华人民共和国应急管理部
Ministry of Emergency Management of the People's Republic of China
特种作业操作证及安全生产知识和管理能力考核合格信息查询平台

首页 > 特种作业操作证查询 > 查询结果

打印本页 返回

特 证书信息

最新证书信息

姓名	陈新鹏	初领日期	2019-12-17
性别	男	应复审日期	2029-02-09
作业类别	电工作业	有效期开始日期	2026-02-10
操作项目	电力电缆作业	有效期结束日期	2032-02-09
签发机关	深圳市应急管理局	实际复审日期	
备注：本证书应于2029-02-09前进行复审			

姓名	陈新鹏	初领日期	2011-09-17
性别	男	应复审日期	2029-11-16
作业类别	电工作业	有效期开始日期	2023-11-17
操作项目	低压电工作业	有效期结束日期	2029-11-16
签发机关	深圳市应急管理局	实际复审日期	
备注：本证书已于2023-11-21经深圳市应急管理局同意延长复审时间。请于2029-11-16前进行延期换证。			

姓名	陈新鹏	初领日期	2012-08-26
性别	男	应复审日期	2027-10-26
作业类别	制冷与空调作业	有效期开始日期	2021-10-27
操作项目	制冷与空调设备安装修理作业	有效期结束日期	2027-10-26
签发机关	深圳市应急管理局	实际复审日期	
备注：本证书已于2023-11-21经深圳市应急管理局同意延长复审时间。请于2027-10-26前进行延期换证。			

3、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：陈新鹏　　社保电脑号：632230094　　身份证号码：445224199001220312　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计费单位：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
2026	02	261300		1296.0	648.0	1		486.0	162.0	1		40.5		32.4		64.8	16.2
2026	03	261300		1296.0	648.0	1		486.0	162.0	1		40.5		32.4		64.8	16.2
2026	04	261300		1296.0	648.0	1		486.0	162.0	1		40.5		32.4		64.8	16.2
合计				3888.0	1944.0			1458.0	486.0			121.5		97.2		194.4	48.6

社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe39404f8 ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2026年3月18日

社保费缴纳清单 证明专用章

4、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 陈新鹏 同志（身份证号：445224199001220312），曾担任岗位如下：

自 2019 年 09 月至 2021 年 08 月，在 深圳市实正共盈投资控股有限公司，担任 工程师 岗位；

自 2021 年 09 月至 2026 年 05 月，在 深圳万科滨海云中心（业态：写字楼）物业管理服务项目 服务期间，担任 物业工程主管 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①深圳万科滨海云中心

17286855

物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：钟浩源　　电话：0755 8254 4056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

丙方：深圳市万科商业物业管理有限公司

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城龙翔大道 7188 号

联系人：姜浩　　电话：0755-22186000

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，三方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方和丙方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 76,089.13 ㎡（不含地下车库）

商业物业 4,905.53 ㎡；

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

1 / 60

第二章　物业管理服务内容

甲方委托丙方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用酬金模式，由乙方向甲方和丙方申报预算，预算经甲方和丙方同意后方可执行。在物业管理区域内，丙方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方和丙方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2020 年 11 月 24 日起至 2021 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，各方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，各方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。（注：因有关写字楼物业的前一份服务协议的期限为至 2021 年 3 月 31 日，故本协议有关于写字楼物业的服务期限及结算起算日期实际应为 2021 年 4 月 1 日开始计算，而商业物业的服务期限及结算起算日仍为 2020 年 11 月 24 日）。
2. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
3. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲、丙方的权利义务

1. 甲、丙方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 客服与主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经丙方确认。在合同期内，乙方和

知丙方。丙方有权对一些不良操作、不称职或屡犯管理制度的人员要求乙方在 15 天内撤换，且乙方须于丙方指定的期限内完成人员交替。丙方的撤换要求应合理、有据。

5. 在合同期内，乙方服务人员如有岗位的变动，须提前一个月书面通知丙方，乙、丙双方协商确认后方可进行，丙方在收到乙方服务人员岗位变动的正式文件之后进行费用确认。

6. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则丙方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。

7. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至丙方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、丙方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　费用预算与结算

1. 本项目“专项服务费”由专项物业服务费用、专项开支、管理酬金三类组成，其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。

2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：

（1）人工费用按“据实结算+管理酬金”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+管理酬金”方式结算。

（2）零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，由丙方自行购买。

3. 专项物业服务费用组成：

（1）人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训、员工活动、共享中心服务费等费用。实行岗位人工单价包干按实际人数结算**（见附件四）**，即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有产办转编人员和新入职人员的报价，原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。

（2）特约服务费：合同期限内，若甲方和丙方因开展活动推广、外事接待管理等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照派驻人员的工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方和丙方确认的需求为准，并与每月服务费一同据实结算。

（3）环境类外包费用：包含日常清洁、绿化租摆、绿化养护、深度清洁、生活垃圾清

第十二章 其他事项

1. 其他未尽事宜，由甲乙丙三方协商解决，并可另行签订补充协议。
2. 本合同的附表及附件是本合同的组成部分。如本合同其它条款与附表的有关内容不一致，以附表的约定为准。本合同未尽事宜，三方经协商可另行订立补充协议。
3. 甲、乙、丙三方确认：本协议及其全部条款是甲、乙、丙三方经充分协商、意思表示一致的结果，无论是由何方先行起草或提出，均不属于格式条款。甲、乙、丙三方均已逐字逐句仔细阅读并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙、丙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。
4. 本合同自甲、乙、丙三方签署之日起生效。
5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙丙三方盖章签字生效；甲乙丙三方各执贰份，并具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：

法定代表人：

年 月 日

乙方：

法定代表人：

年 月 日

丙方：

法定代表人：

年 月 日

物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：钟浩源　　电话：0755 8254 4056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

丙方：深圳市万科商业物业管理有限公司

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城龙翔大道 7188 号

联系人：姜浩　　电话：0755-22186000

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，三方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方和丙方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 76,089.13 ㎡（不含地下车库）

商业物业 4,905.53 ㎡；

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

甲方委托丙方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用酬金模式，由乙方向甲方和丙方申报预算，预算经甲方和丙方同意后方可执行。在物业管理区域内，丙方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方和丙方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 3 月 31 日止。
2. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
3. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲、丙方的权利义务

1. 甲、丙方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经丙方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）的保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经丙方项目运营负责人或

稳交接和过渡并应尽可能避免因物业移交而给项目现场运营和管理造成影响。

第六章 人员管理

1. 甲方、丙方有权依据项目实际情况调整组织架构及岗位编制，提前一个月与乙方协商并达成一致。
2. 乙方应聘用足够数量及符合法定资质的员工以提供物业服务，并自行负责管理和协调乙方员工的所有雇用条款和条件、监督等相关劳动事宜。甲方或甲方授权丙方对于乙方员工的任职资格拥有一票否决权，对乙方员工的岗位异动拥有确认权。
3. 合同期限内，乙方应确保乙方员工以业界具有足够经验及资质的专业人士所应履行的标准高效、尽职地提供该员工应当提供的各项服务。
4. 在合同期内，乙方如需更换客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知丙方。丙方有权对一些不良操作、不称职或屡犯管理制度的人员要求乙方在 15 天内撤换，且乙方须于丙方指定的期限内完成人员交替。丙方的撤换要求应合理、有据。
5. 在合同期内，乙方的工作人员晋升必须经过丙方项目总经理书面评审且得到甲方同意，同时晋升试用期按原费用标准结算，转正后首个自然年的工资差额不计管理酬金。
6. 在合同期内，乙方服务人员如有岗位的变动，须提前一个月书面通知丙方，乙、丙双方协商确认后方可进行，丙方在收到乙方服务人员岗位变动的正式文件之后进行费用确认。
7. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则丙方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员并告知甲方，乙方应遵照执行。
8. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至丙方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、丙方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章 费用预算与结算

1. 本项目“专项服务费”由专项物业服务费用、专项开支、管理酬金三类组成，其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。

2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：

甲方：

法定代表人：

年　月　日

乙方：

法定代表人：

年　月　日

丙方：

法定代表人：

年　月　日

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：钟浩源　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

丙方：深圳市万汇云经营管理有限公司

地址：深圳市南山区西丽街道西丽社区兴科路万科云城设计公社 B 区 B108-110

联系人：曾庆华　　电话：13510388850

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，三方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方和丙方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

甲方委托丙方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方和丙方申报预算，预算经甲方和丙方同意后方可执行。在物业管理区域内，丙方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方和丙方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2022 年 4 月 1 日起至 2022 年 9 月 30 日止。
2. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
3. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲、丙方的权利义务

1. 甲、丙方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经丙方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共

相关费用及收支账目和法律、法规规定的其他必须移交的资料，乙方应保证项目物业平稳交接和过渡并应尽可能避免因物业移交而给项目现场运营和管理造成影响。

第六章 人员管理

1. 甲方、丙方有权依据项目实际情况调整组织架构及岗位编制，提前一个月与乙方协商并达成一致。
2. 乙方应聘用足够数量及符合法定资质的员工以提供物业服务，并自行负责管理和协调乙方员工的所有雇用条款和条件、监督等相关劳动事宜。甲方或甲方授权丙方对于乙方员工的任职资格拥有一票否决权，对乙方员工的岗位异动拥有确认权。
3. 合同期限内，乙方应确保乙方员工以业界具有足够经验及资质的专业人士所应履行的标准高效、尽职地提供该员工应当提供的各项服务。
4. 在合同期内，乙方如需更换客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知丙方。丙方有权对一些不良操作、不称职或屡犯管理制度的人员要求乙方在 15 天内撤换，且乙方须于丙方指定的期限内完成人员交替。丙方的撤换要求应合理、有据。
5. 在合同期内，乙方的工作人员晋升必须经过丙方项目总经理书面评审且得到甲方同意，同时晋升试用期按原费用标准结算，转正后首个自然年的工资差额不计公司利润。
6. 在合同期内，乙方服务人员如有岗位的变动，须提前一个月书面通知丙方，乙、丙双方协商确认后方可进行，丙方在收到乙方服务人员岗位变动的正式文件之后进行费用确认。
7. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则丙方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员并告知甲方，乙方应遵照执行。
8. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至丙方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、丙方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章 费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计为人民币 7595339.10 元，每月暂计为人民币 1265889.85 元。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。
2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：

第十二章 其他事项

1. 其他未尽事宜，由甲乙丙三方协商解决，并可另行签订补充协议。
2. 本合同的附表及附件是本合同的组成部分。如本合同其它条款与附表的有关内容不一致，以附表的约定为准。本合同未尽事宜，三方经协商可另行订立补充协议。
3. 甲、乙、丙三方确认：本协议及其全部条款是甲、乙、丙三方经充分协商、意思表示一致的结果，无论是由何方先行起草或提出，均不属于格式条款。甲、乙、丙三方均已逐字逐句仔细阅读并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙、丙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。
4. 本合同自甲、乙、丙三方签署之日起生效。
5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙丙三方盖章签字生效；甲乙丙三方各执贰份，并具有同等法律效力。

甲方：深圳创富科技（深圳）有限公司

法定代表人：张康

2022年 5月 26日

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人：叶世源

2022 年 5 月 26日

丙方：深圳市万汇云经营管理有限公司

法定代表人：段三文

2022 年 5月26日

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：钟浩源　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

丙方：深圳市万汇云经营管理有限公司

地址：深圳市南山区西丽街道西丽社区兴科路万科云城设计公社 B 区 B108-110

联系人：曾丽萍　　电话：13828793072

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，三方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方和丙方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

甲方委托丙方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方和丙方申报预算，预算经甲方和丙方同意后方可执行。在物业管理区域内，丙方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方和丙方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2022 年 10 月 1 日起至 2023 年 9 月 30 日止。
2. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
3. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲、丙方的权利义务

1. 甲、丙方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经丙方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录

第七章　费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计为人民币 14,442,680.47 元，每月暂计为人民币 1,203,556.71 元。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。
2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：
   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。
   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，由丙方自行购买。
3. 专项物业服务费用组成：
   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方和丙方审批同意后据实结算。
   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算**（见附件四）**，即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方及丙方审批同意后，按照新标准执行。
   3) 特约服务费：合同期限内，若甲方和丙方因开展活动推广、外事接待管理等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照派驻人员的工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方和丙方确认的需求为准，并与每月服务费一同据实结算。
   4) 环境类外包费用：包含日常清洁、绿化租摆、绿化养护、深度清洁、生活垃圾清运、建筑垃圾清运、四害消杀、白蚁消杀、石材养护、香氛系统费用等各类服务外包合同产生的费用。此类费用依据外包合同费用结算。乙方对环境外包服务在每年更替供方的同时，需重新与供方书面明确各区域服务频次及质量标准，同时适当淘汰年龄较大的员工，以保证服务区域的品质标准。如因乙方原因造成服务品质下降，甲方及丙方有权扣除乙方相关服务费用。
   5) 安全秩序类外包费用：包含安保服务等外包合同产生的费用。此类费用依据外包合同费用结算。
   6) 楼宇设施类维保费用：包含电梯维保费、消防维保费、空调维保费、空调水处理费、化粪池清掏费、生活水池清洗费、弱电系统维保费、发电机维保费、各类专项检测费等各类服务外包合同产生的费用。此类费用依据外包合同费用结算。

甲方：

法定代表人：

2022 年 12 月 21 日

乙方：

法定代表人：

2022 年 12 月 21 日

丙方：

法定代表人：

2022 年 12 月 21 日

段三文

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：朱瑜　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：余小原　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2023 年 10 月 1 日起至 2024 年 9 月 30 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）的保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

同提前解除之日后 7 日内向甲方或者甲方授权新聘的物业服务企业移交物业管理所需相关资料、物业管理用房、公共收入积累形成的资产、预收物业服务相关费用及收支账目和法律、法规规定的其他必须移交的资料，乙方应保证项目物业平稳交接和过渡并应尽可能避免因物业移交而给项目现场运营和管理造成影响。

第六章 人员管理

1. 甲方有权依据项目实际情况调整组织架构及岗位编制，提前一个月与乙方协商并达成一致。
2. 乙方应聘用足够数量及符合法定资质的员工以提供物业服务，并自行负责管理和协调乙方员工的所有雇用条款和条件、监督等相关劳动事宜。甲方对于乙方员工的任职资格拥有一票否决权，对乙方员工的岗位异动拥有确认权。
3. 合同期限内，乙方应确保乙方员工以业界具有足够经验及资质的专业人士所应履行的标准高效、尽职地提供该员工应当提供的各项服务。
4. 在合同期内，乙方如需更换客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知甲方。甲方有权对一些不良操作、不称职或屡犯管理制度的人员要求乙方在 15 天内撤换，且乙方须于甲方指定的期限内完成人员交替。甲方的撤换要求应合理、有据。
5. 在合同期内，乙方的工作人员晋升必须经过甲方项目总经理书面评审且得到甲方同意，同时晋升试用期按原费用标准结算，转正后首个自然年的工资差额不计公司利润。
6. 在合同期内，乙方服务人员如有岗位的变动，须提前一个月书面通知甲方，甲、乙双方协商确认后方可进行，在收到乙方服务人员岗位变动的正式文件之后进行费用确认。
7. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。
8. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章 费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、

税金等费用。总金额暂计含税金额 13,778,176.09 元/年，不含税金额 12,998,279.33 元/年；每月含税金额 1,148,181.34 元，不含税金额 1,083,189.94 元。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。

2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：
   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。
   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。
3. 专项物业服务费用组成：
   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。
   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算（**见附件四**），即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。
   3) 特约服务费：合同期限内，若甲方因开展活动推广、外事接待管理等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照派驻人员的工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准，并与每月服务费一同据实结算。
   4) 环境类外包费用：包含日常清洁、绿化租摆、绿化养护、深度清洁、生活垃圾清运、建筑垃圾清运、四害消杀、白蚁消杀、石材养护、香氛系统费用等各类服务外包合同产生的费用。此类费用依据外包合同费用结算。乙方对环境外包服务在每年更替供方的同时，需重新与供方书面明确各区域服务频次及质量标准，同时适当淘汰年龄较大的员工，以保证服务区域的品质标准。如因乙方原因造成服务品质下降，甲方有权扣除乙方相关服务费用。为了鼓励和促进外包保洁员工作技能和作业效率提升，双方约定在保洁员工队伍当中培养环境班长，并按照工作效能对环境班长给予奖励 1000 元。奖励费用与清洁服务费一并结算，乙方需承诺所有奖励费用按实支付给外包员工，不允许节流。
   5) 安全秩序类外包费用：包含安保服务等外包合同产生的费用。此类费用依据外包合

合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。

4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。

5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

（以下无正文，为《物业管理专项服务协议》之签署页）

甲方：

法定代表人：

年 月 日

乙方：

法定代表人：

年 月 日

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路3号滨海云中心 FVSCW-QW-20241204-57801583-01

联系人：朱瑜 电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路63号梅林万科中心第三层

联系人：余小原 电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章 服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章 物业管理服务内容

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2024 年 10 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）、保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计含税金额 13,480,261.156 元/年，每月含税金额 898,684.08 元。。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。
2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：
   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。
   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。
3. 专项物业服务费用组成：
   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。各方确认，甲方承担的人工费用不包含任何乙方员工的遣散成本。
   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算（**见附件四**），即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。
   3) 人员编制根据项目出租率调整，出租率统计标准：①有房产证的面积才可计入出租率；②客户签订租赁合同已起租但未入驻或未进场装修不计入出租率，如新客户业态为酒店等现场属客户自行管理，该部分面积不计入出租率；③当月出租率提升或下降，人员编制从下月开始调整。调整规则如下（详情请见附件三）：

A、70%<当月出租率<80%，物业编制人数为 66 名；

B、当月出租率=70%，物业编制人数为 65 名；

C、60%<当月出租率<70%，物业编制人数为 64 名；

D、50%<当月出租率≤60%，物业编制人数为 62 名；

E、当月出租率≤50%，物业编制人数为 60 名；

日（以传真机自动印出的成功发送确认便条为凭）视为收件日期；当面签收的以签收日为准。至于邮寄方式中，装有通知的信封应如前述充分证实有正确的地址、足够的邮资及适当的邮寄程序。

第十二章 其他事项

1. 其他未尽事宜，由甲乙双方协商解决，并可另行签订补充协议。
2. 本合同的附表及附件是本合同的组成部分。如本合同其它条款与附表的有关内容不一致，以附表的约定为准。本合同未尽事宜，双方经协商可另行订立补充协议。
3. 甲、乙双方确认：本协议及其全部条款是甲、乙双方经充分协商、意思表示一致的结果，无论是由何方先行起草或提出，均不属于格式条款。甲、乙双方均已逐字逐句仔细阅读并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。
4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。
5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

甲方：

法定代表人：

年 月 日

乙方：

法定代表人：

2024年12月6日

深圳万物商谷物业服务有限公司

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：许曝瀚　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

联系人：聂金伟　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）、保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计含税金额 13,480,261.156 元/年，每月含税金额 898,684.08 元。。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。

2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：

   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。

   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。

3. 专项物业服务费用组成：

   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。各方确认，甲方承担的人工费用不包含任何乙方员工的遣散成本。

   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算**（见附件四）**，即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。

   3) 人员编制根据项目出租率调整，出租率统计标准：①有房产证的面积才可计入出租率；②客户签订租赁合同已起租但未入驻或未进场装修不计入出租率，如新客户业态为酒店等现场属客户自行管理，该部分面积不计入出租率；③当月出租率提升或下降，人员编制从下月开始调整。调整规则如下（详情请见附件三）：

   A、50%≤当月出租率<70%，物业编制人数为 53.5 名；

   B、70%≤当月出租率，物业编制人数为 57.5 名；

   4) 为确保持续提供高品质的物业服务，在出租率增长期间，乙方有权根据现场运营实际需求申请增加人员编制。乙方应通过电子邮件或书面函件向甲方提交增编申请，该申请一经甲方确认，即视为本合同编制及费用的有效补充，双方应据此执行。

甲方：

法定代表人：

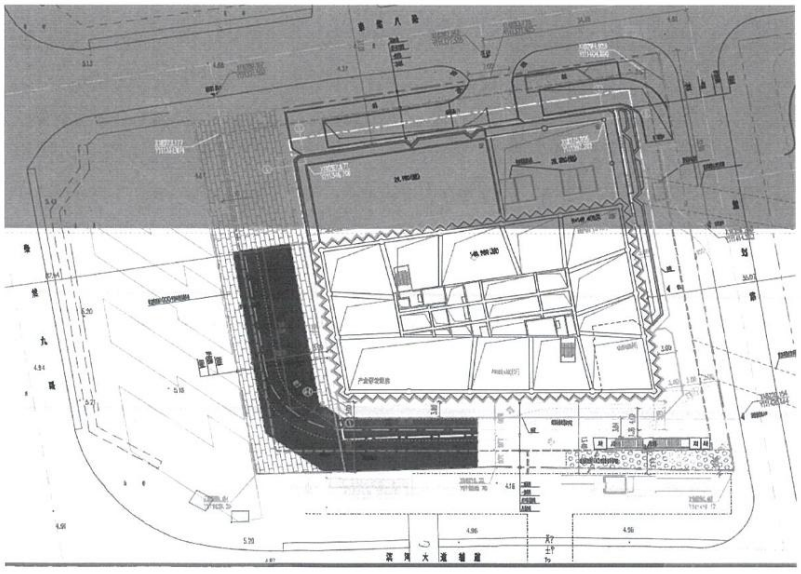
2026 年 3 月 6 日

乙方：

法定代表人：

2026 年 3 月 6 日

附件一：《物业管理红线范围图示》

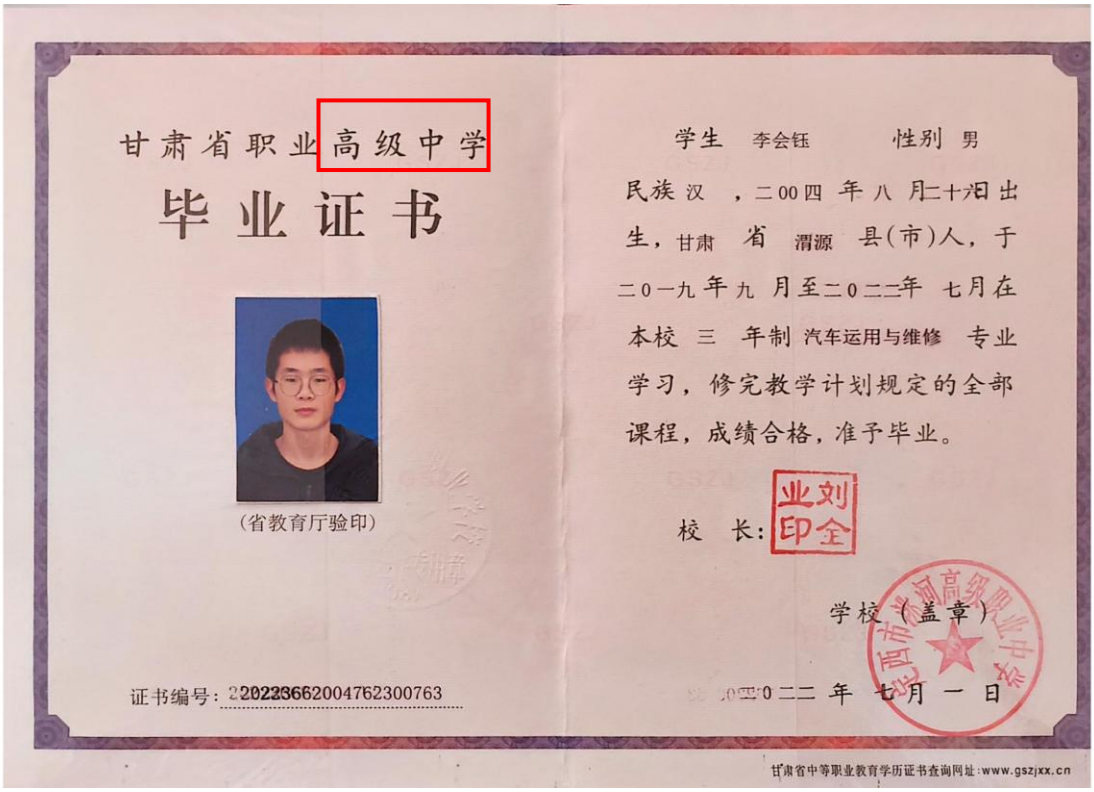


（六）运行技工：李会钰（22 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证

学历：高中，专业：汽车运用与维修专业（工程类相关专业）



甘肃省职业高级中学

毕业证书

学生 李会钰 性别 男

民族 汉 ，二00四 年 八 月二十六日 出生，甘肃 省 渭源 县(市)人，于二0一九 年 九 月至二0二二年 七月在本校 三 年制 汽车运用与维修 专业学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 长：刘业金印

学校（盖章）

二0二二 年 七月 一 日

证书编号：[illegible]62004762300763

（省教育厅验印）

甘肃省中等职业教育学历证书查询网址：www.gszjxx.cn

（2）身份证

中华人民共和国

居民身份证

签发机关 渭源县公安局

有效期限 2023.07.19-2033.07.19

姓名 李会钰

性别 男 民族 汉

出生 2004 年 8 月 26 日

住址 甘肃省渭源县会川镇南沟村南沟社

公民身份号码 622426200408266718

2、专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查）

（1）低压电工证

中华人民共和国应急管理部（https://cx.mem.gov.cn/）查询截图

3、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李会钰　　社保电脑号：817879735　　身份证号码：622426200408266718　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计账单位：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
2026	02	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	03	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	04	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
合计				2292.0	1146.0			302.73	100.92			100.92		30.24		60.48	15.12

社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe393d1f2 ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2026年3月18日

社保费缴纳清单 证明专用章

4、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 李会钰 同志（身份证号：622426200408266718 ），曾担任岗位如下：

自 2022 年 08 月至 2024 年 12 月，在 兰州西园物业管理有限公司 ，担任 物业电工 岗位；

自 2025 年 07 月至 2026 年 05 月，在 深圳万科滨海云中心（业态：写字楼）物业管理服务项目 服务期间 ，担任 技术员/运行技工 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①深圳万科滨海云中心

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心 FVSCW-QW-20241204-57801583-01

联系人：朱瑜　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：余小原　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

1 / 60

编号：FVSCW-QW-20241204-57801583-01

第1页 共60页

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2024 年 10 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）、保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计含税金额 13,480,261.156 元/年，每月含税金额 898,684.08 元。。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。
2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：
   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。
   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。
3. 专项物业服务费用组成：
   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。各方确认，甲方承担的人工费用不包含任何乙方员工的遣散成本。
   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算（**见附件四**），即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。
   3) 人员编制根据项目出租率调整，出租率统计标准：①有房产证的面积才可计入出租率；②客户签订租赁合同已起租但未入驻或未进场装修不计入出租率，如新客户业态为酒店等现场属客户自行管理，该部分面积不计入出租率；③当月出租率提升或下降，人员编制从下月开始调整。调整规则如下（详情请见附件三）：

A、70%<当月出租率<80%，物业编制人数为 66 名；

B、当月出租率=70%，物业编制人数为 65 名；

C、60%<当月出租率<70%，物业编制人数为 64 名；

D、50%<当月出租率≤60%，物业编制人数为 62 名；

E、当月出租率≤50%，物业编制人数为 60 名；

日（以传真机自动印出的成功发送确认便条为凭）视为收件日期；当面签收的以签收日为准。至于邮寄方式中，装有通知的信封应如前述充分证实有正确的地址、足够的邮资及适当的邮寄程序。

第十二章 其他事项

1. 其他未尽事宜，由甲乙双方协商解决，并可另行签订补充协议。
2. 本合同的附表及附件是本合同的组成部分。如本合同其它条款与附表的有关内容不一致，以附表的约定为准。本合同未尽事宜，双方经协商可另行订立补充协议。
3. 甲、乙双方确认：本协议及其全部条款是甲、乙双方经充分协商、意思表示一致的结果，无论是由何方先行起草或提出，均不属于格式条款。甲、乙双方均已逐字逐句仔细阅读并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。
4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。
5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

甲方：

法定代表人：

年 月 日

乙方：

法定代表人：

2024年12月6日

深圳万物商谷物业服务有限公司

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：许曰瀚　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

联系人：聂金伟　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）、保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计含税金额 13,480,261.156 元/年，每月含税金额 898,684.08 元。。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。
2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：
   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。
   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。
3. 专项物业服务费用组成：
   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。各方确认，甲方承担的人工费用不包含任何乙方员工的遣散成本。
   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算**（见附件四）**，即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。
   3) 人员编制根据项目出租率调整，出租率统计标准：①有房产证的面积才可计入出租率；②客户签订租赁合同已起租但未入驻或未进场装修不计入出租率，如新客户业态为酒店等现场属客户自行管理，该部分面积不计入出租率；③当月出租率提升或下降，人员编制从下月开始调整。调整规则如下（详情请见附件三）：

   A、50%≤当月出租率<70%，物业编制人数为 53.5 名；

   B、70%≤当月出租率，物业编制人数为 57.5 名；

   4) 为确保持续提供高品质的物业服务，在出租率增长期间，乙方有权根据现场运营实际需求申请增加人员编制。乙方应通过电子邮件或书面函件向甲方提交增编申请，该申请一经甲方确认，即视为本合同编制及费用的有效补充，双方应据此执行。

甲方：

法定代表人：

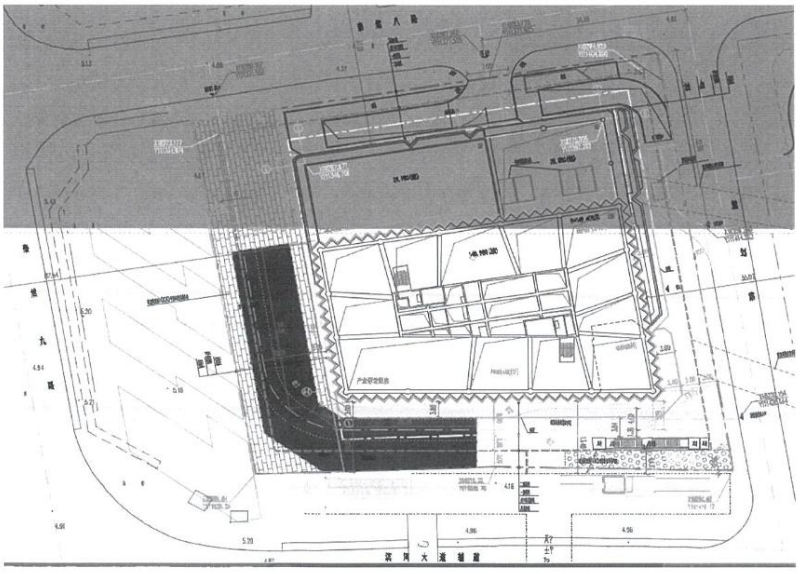
2026 年 3 月 6 日

乙方：

法定代表人：

2026 年 3 月 6 日

附件一：《物业管理红线范围图示》



（七）维修班长：张俊锋（33 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证

学历：大专，专业：机电一体化技术专业（工程类相关专业）

学信网（www.chsi.com.cn）查询截图

（2）身份证

此件由五华县公安局提供，仅供办理政务服务事项时使用，有效期至2042.04.16
持证人本人签证
2022年05月24日

2、专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查）

（1）低压电工证

备注：本证书已于2024-06-05在深圳市应急管理局完成复审。请于2027-04-25前进行延期换证。

中华人民共和国应急管理部（https://cx.mem.gov.cn/）查询截图

中华人民共和国应急管理部
Ministry of Emergency Management of the People's Republic of China
特种作业操作证及安全生产知识和管理能力考核合格信息查询平台

首页 > 特种作业操作证查询 > 查询结果

打印本页 返回

特 证书信息

最新证书信息

姓名	张俊锋	初领日期	2012-05-22
性别	男	应复审日期	2024-04-25
作业类别	电工作业	有效期开始日期	2021-04-26
操作项目	低压电工作业	有效期结束日期	2027-04-25
签发机关	深圳市应急管理局	实际复审日期	2024-06-05

备注：本证书已于2024-06-05在深圳市应急管理局完成复审。请于2027-04-25前进行延期换证。

姓名	张俊锋	初领日期	2012-05-22
性别	男	应复审日期	2024-04-25
作业类别	电工作业	有效期开始日期	2021-04-26
操作项目	低压电工作业	有效期结束日期	2027-04-25
签发机关	深圳市应急管理局	实际复审日期	

历史数据

姓名	张俊锋	初领日期	2012-05-22
性别	男	应复审日期	2021-04-28
作业类别	电工作业	有效期开始日期	2018-04-28
操作项目	低压电工作业	有效期结束日期	2024-04-28
发证机关	梅州市安全生产监督管理局	实际复审日期	

姓名	张俊锋	初领日期	2012-05-22
性别	男	应复审日期	2015-05-22
作业类别	电工作业	有效期开始日期	2012-05-22
操作项目	低压电工作业	有效期结束日期	2018-05-22
发证机关	梅州市安全生产监督管理局	实际复审日期	

以上信息仅供参考，如有疑问，请联系报名考试的考试机构或发证部门进行咨询。

主办单位：中华人民共和国应急管理部
承办单位：应急管理部干部培训学院（应急管理部党校） 010-64462070
技术支持：0531-85105831 0371-65359460
网站标识码bm34000001
京ICP备18056520号-2
京公网安备11040102700086号
政府网站找错

（2）特征设备安全管理员证（A 证）

特种设备安全管理和作业人员电子证书

姓　　名：张俊锋

证件编号：441424199312314014

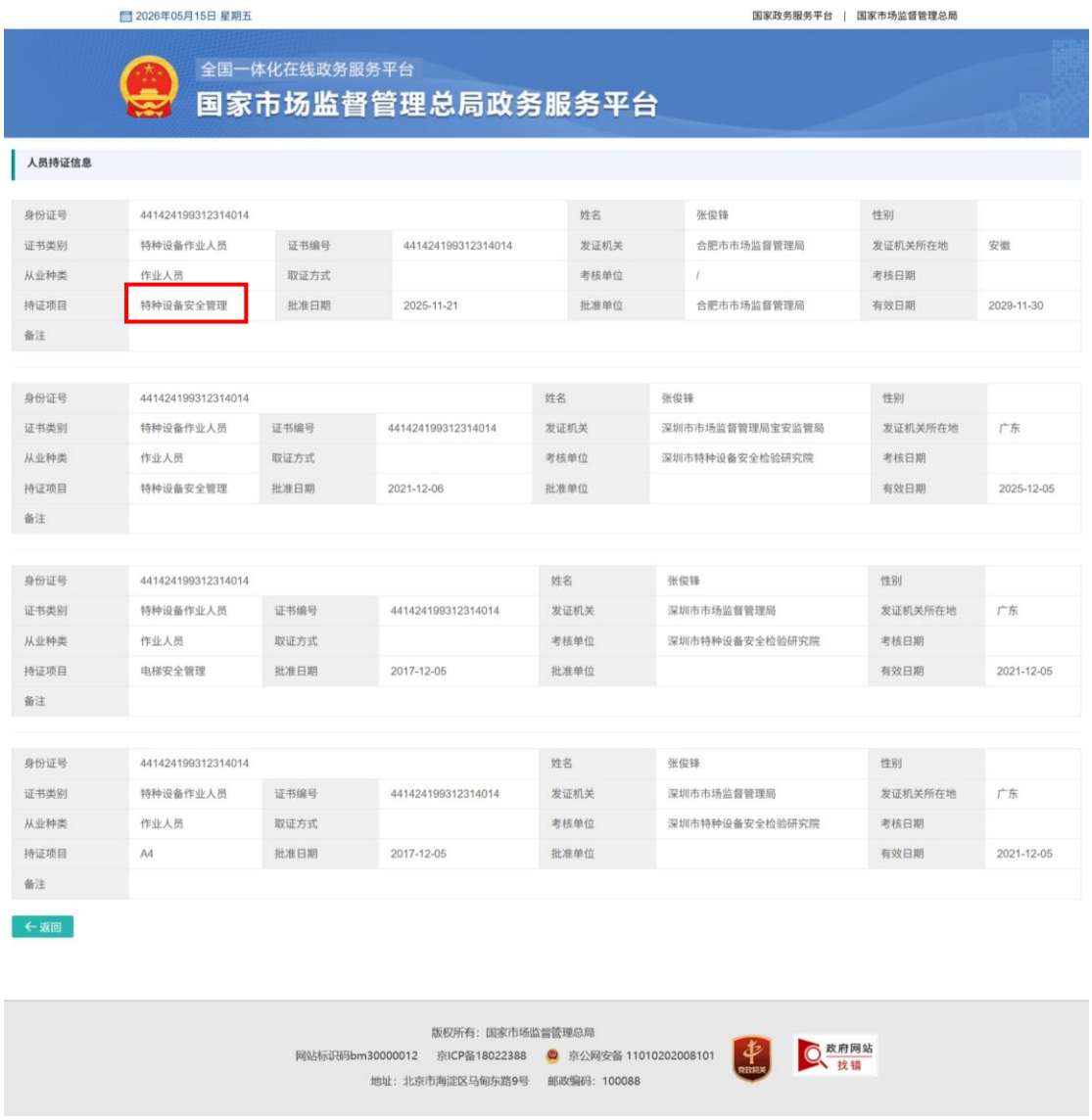
作业项目	项目代号	有效期	发证（复审）机关
特种设备安全管理	A	2029-11	复审

合肥市市场监督管理局

注：扫描二维码可查看证书详细信息和附加信息。

全国特种设备公示信息查询平台（https://cnse.samr.gov.cn/info-pub/pub）

查询截图



2026年05月15日 星期五　　国家政务服务平台 | 国家市场监督管理总局

全国一体化在线政务服务平台

国家市场监督管理总局政务服务平台

人员持证信息

身份证号	441424199312314014			姓名	张俊锋	性别	
证书类别	特种设备作业人员	证书编号	441424199312314014	发证机关	合肥市市场监督管理局	发证机关所在地	安徽
从业种类	作业人员	取证方式		考核单位	/	考核日期	
持证项目	特种设备安全管理	批准日期	2025-11-21	批准单位	合肥市市场监督管理局	有效日期	2029-11-30
备注							

身份证号	441424199312314014			姓名	张俊锋	性别	
证书类别	特种设备作业人员	证书编号	441424199312314014	发证机关	深圳市市场监督管理局宝安监管局	发证机关所在地	广东
从业种类	作业人员	取证方式		考核单位	深圳市特种设备安全检验研究院	考核日期	
持证项目	特种设备安全管理	批准日期	2021-12-06	批准单位		有效日期	2025-12-05
备注							

身份证号	441424199312314014			姓名	张俊锋	性别	
证书类别	特种设备作业人员	证书编号	441424199312314014	发证机关	深圳市市场监督管理局	发证机关所在地	广东
从业种类	作业人员	取证方式		考核单位	深圳市特种设备安全检验研究院	考核日期	
持证项目	电梯安全管理	批准日期	2017-12-05	批准单位		有效日期	2021-12-05
备注							

身份证号	441424199312314014			姓名	张俊锋	性别	
证书类别	特种设备作业人员	证书编号	441424199312314014	发证机关	深圳市市场监督管理局	发证机关所在地	广东
从业种类	作业人员	取证方式		考核单位	深圳市特种设备安全检验研究院	考核日期	
持证项目	A4	批准日期	2017-12-05	批准单位		有效日期	2021-12-05
备注							

← 返回

版权所有：国家市场监督管理总局
网站标识码bm30000012　京ICP备18022388　京公网安备 11010202008101
地址：北京市海淀区马甸东路9号　邮政编码：100088

3、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：张俊锋　　社保电脑号：639322674　　身份证号码：441424199312314014　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计账单位：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
2026	02	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	03	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	04	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
合计				2292.0	1146.0			302.73	100.92			100.92		30.24		60.48	15.12

社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe394961t ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2026年3月18日

社保费缴纳清单 证明专用章

4、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 张俊锋 同志（身份证号：441424199312314014 ），曾担任岗位如下：

自 2020 年 12 月至 2022 年 04 月，在 深圳中意智慧中心（业态：写字楼）物业管理服务项目 服务期间，担任 物业维修班长 岗位；

自 2022 年 05 月至 2026 年 05 月，在 深圳万科滨海云中心（业态：写字楼）物业管理服务项目 服务期间，担任 物业维修班长 岗位。

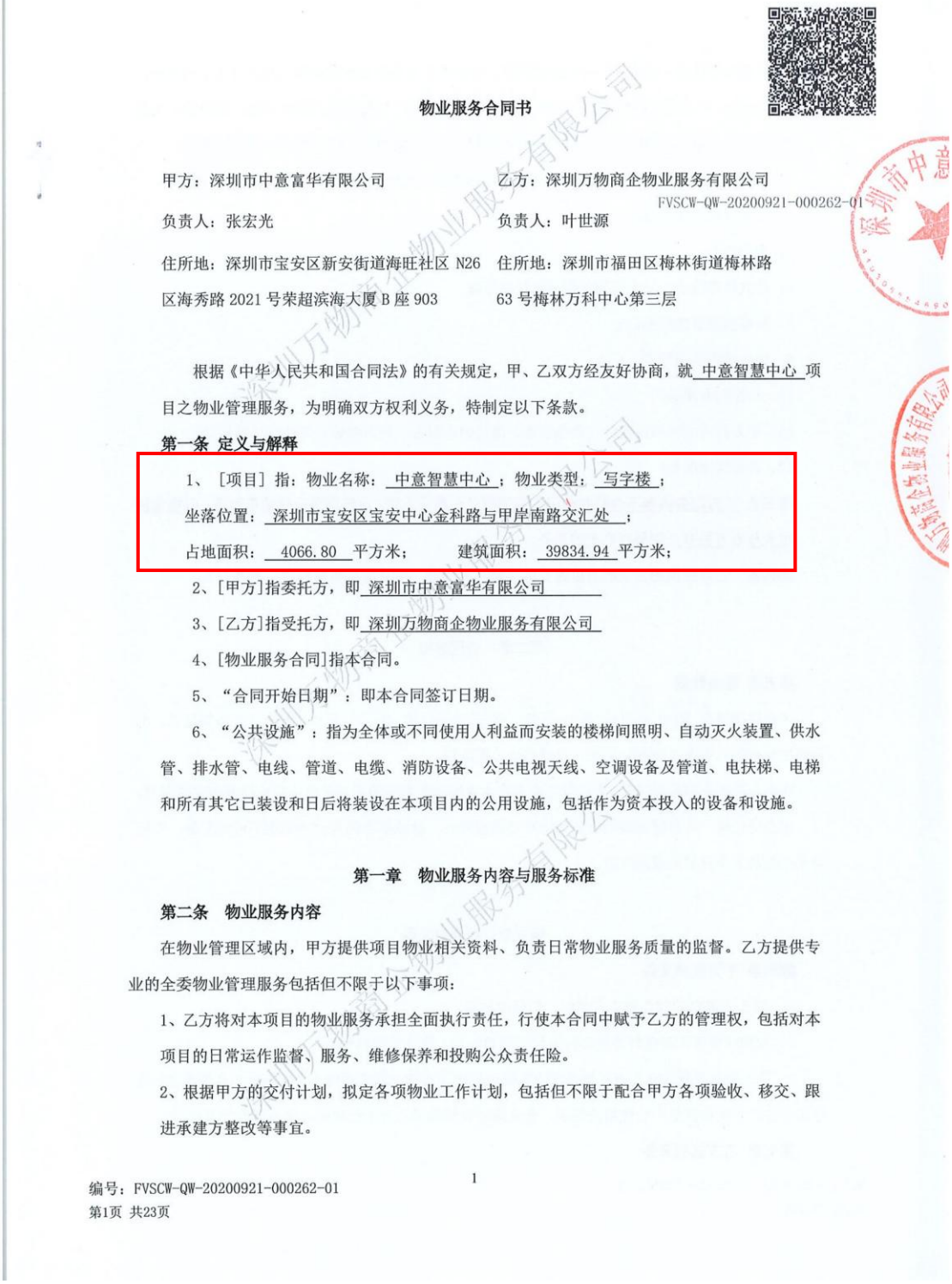
特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①深圳中意智慧中心



物业服务合同书

甲方：深圳市中意富华有限公司　　乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

FVSCW-QW-20200921-000262-01

负责人：张宏光　　负责人：叶世源

住所地：深圳市宝安区新安街道海旺社区 N26 区海秀路 2021 号荣超滨海大厦 B 座 903　　住所地：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，甲、乙双方经友好协商，就 中意智慧中心 项目之物业管理服务，为明确双方权利义务，特制定以下条款。

第一条 定义与解释

1、［项目］指：物业名称： 中意智慧中心 ；物业类型： 写字楼 ；

坐落位置： 深圳市宝安区宝安中心金科路与甲岸南路交汇处 ；

占地面积： 4066.80 平方米；　　建筑面积： 39834.94 平方米；

2、[甲方]指委托方，即 深圳市中意富华有限公司

3、[乙方]指受托方，即 深圳万物商企物业服务有限公司

4、[物业服务合同]指本合同。

5、“合同开始日期”：即本合同签订日期。

6、“公共设施”：指为全体或不同使用人利益而安装的楼梯间照明、自动灭火装置、供水管、排水管、电线、管道、电缆、消防设备、公共电视天线、空调设备及管道、电扶梯、电梯和所有其它已装设和日后将装设在本项目内的公用设施，包括作为资本投入的设备和设施。

第一章　物业服务内容与服务标准

第二条　物业服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业相关资料、负责日常物业服务质量的监督。乙方提供专业的全委物业管理服务包括但不限于以下事项：

1、乙方将对本项目的物业服务承担全面执行责任，行使本合同中赋予乙方的管理权，包括对本项目的日常运作监督、服务、维修保养和投购公众责任险。

2、根据甲方的交付计划，拟定各项物业工作计划，包括但不限于配合甲方各项验收、移交、跟进承建方整改等事宜。

1

编号：FVSCW-QW-20200921-000262-01
第1页 共23页

3、本项目的供电、给排水、公共区域照明、电梯等公共设施设备以及所有消防设备系统的维护保养工作。对于有政府相关规定由相关部门负责的设备，如变压器及相关开关、保护等电气装置和仪表、电讯以及电梯系统等，其控制和维护乙方应当为相关部门维护管理提供便利。

4、物业公用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾收集、清运及雨、污水管道疏通、控制虫害。

5、公共绿化养护和管理。

6、客户服务。

7、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理。

8、装饰装修管理服务。

9、物业档案资料管理。

10、车位物业服务。

11、甲方自用层区域内前台、会务服务、清洁消杀服务、日常维修、其他临时性协助。

12、其他物业服务：/

第三条 乙方服务内容不含物业使用人租用部分的维修养护、家政服务及代泊车服务，但物业使用人与乙方协商一致另有约定的除外。

第四条 乙方提供的物业服务以约定的质量标准为准（物业服务质量标准见附件一）。

第二章 合同时效

第五条 服务期限

本合同期限自 2020 年 11 月 1 日起，至 2023 年 10 月 31 日止。若出现筹备期延长，主合同生效时间以甲方书面通知为准，合同终止日期顺延。

在本合同委托期限届满后，甲乙双方应当在本合同委托期届满前三个月内完成续签事宜的磋商。

本合同任何一方依据法规及合同约定决定提前终止、解除本合同或合同到期不再续签的，均应当至少提前 3 个月书面通知对方。

第三章 权利与义务

第六条 甲方权利义务

1、对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利。

2、对物业使用人对任何公共部位进行损坏的行为，进行劝阻和制止。

3、甲方按有关规定向乙方无偿提供物业管理用房并对物业管理用房（含服务中心客服前台）进行装修并达到物业服务中心使用的要求。在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

第七条 乙方权利义务

1、劝阻、制止任何人对本项目的任何公共部份进行改造、损坏的行为，并依法上报行政主管部门。

2、为了能更好的提供本合同约定的物业服务，乙方须及时与甲方磋商以配合本项目的运作、维修、服务等的合理需要，对本项目服务流程进行修改或补充。

3、乙方监督物业使用人遵守并执行本项目合同的条款，并对任何违反上述管理规定的行为有权采取一切合法合理措施予以制止。

4、有权基于甲方授权对未能遵照管理规定按时交付各项费用的物业使用人决定是否在其未纠正之前停止其对各项服务及设施的使用。

5、本项目日常服务中需与有关政府部门、公共事业管理部门等进行沟通协调的事项，乙方应按照甲方指示或授权进行处理且相应事项及结果及时与甲方进行沟通并同步。

6、处理日常物业服务中的突发事件以及一切乙方认为必要的事项。

7、编订所有本项目机电设备之保养维修计划。

8、负责实施机电设备保养维修计划，参加并监查所有机电设备的保养维修以及验收工作。

9、编订日常物业服务必须的各项规章制度、工作计划以及月度工作报告。

10、乙方有权挑选合适的专业服务机构，负责保养维修本项目内的大型公共设施和设备，包括供电系统、电梯系统、暖通空调系统、水泵、水箱、下水道、污水处理、电缆等，使其保持良好的运作状态。

对于本合同约定的乙方责任，若相应公共设施与设备是按照政府相关管理部门要求需由专业资质机构进行维保的由乙方进行委外聘请专业服务机构。由于乙方委外聘请的专业服务机构的疏忽和错误使用和保养维修，以及其它非乙方自身原因造成的损坏，乙方承担连带责任。

第四章　物业服务费用

第八条 本物业区域物业服务的收费方式为：包干制

1、中意智慧中心月度物业服务费为人民币 565,808.37 元（大写:人民币伍拾陆万伍仟捌佰零捌元叁角柒分），年度物业服务费为人民币 6,789,700.44 元（大写：人民币陆佰柒拾捌万玖仟柒佰元肆角肆分）。

2、其中费用包括本项目甲方自用办公层区域月度物业服务费为人民币 45,071.52 元（大写:人民币肆万伍仟零柒拾壹元伍角贰分），年度物业服务费为人民币 540,858.24 元（大写:人民币伍拾肆万零捌佰伍拾捌元贰角肆分）。本项目公共区域月度物业服务费为人民币 520,736.85 元（大写:人民币伍拾贰万零柒佰叁拾陆元捌角伍分）年度物业服务费为人民币 6,248,842.20 元（大写:人民币陆佰贰拾肆万捌仟捌佰肆拾贰元贰角）。

第八章 附则

第二十条 本合同的附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第二十一条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以补充协议为准。

第十八条 本合同及其附件、补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行，除非双方当事人另行约定的，其他标准（包括非法律规定的强制性标准、地方行业标准等）均不作为双方权利义务的依据。

第二十二条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，任何一方不承担违约责任，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十三条 本合同在履行中发生争议，双方可以通过协商和解、向有关行政部门依法申请调解，或按以下方式解决：

向物业所在地人民法院提起诉讼。

第二十四条 双方的联络方式以其电话、传真、通信地址为准。双方保证对所提供资料的真实性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方。其中任何物业使用人的联系方式为：以本物业管理区域内已租用房屋为收件地址；如果物业使用人与乙方另有约定通信地址的，则以物业使用人发出的最后一份通知约定为准。

第二十五条 本合同一式 肆 份，甲、乙双方各执 贰 份。本合同自双方签字盖章之日起生效。

特别提示：

本合同在双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订，对涉及免除或者限制物业服务企业责任的条款，采用黑色、加粗、加大号字体、加下划线的方式特别提醒物业使用人注意，且提供合同的一方已向物业使用人作过特别沟通、说明及解释，物业使用人表示理解和同意。

甲方：深圳市中意富华有限公司　　乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

代表人：　　代表人：

②深圳万科滨海云中心

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：钟浩源　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

丙方：深圳市万汇云经营管理有限公司

地址：深圳市南山区西丽街道西丽社区兴科路万科云城设计公社 B 区 B108-110

联系人：曾庆华　　电话：13510388850

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，三方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方和丙方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

1 / 55

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

甲方委托丙方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方和丙方申报预算，预算经甲方和丙方同意后方可执行。在物业管理区域内，丙方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方和丙方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2022 年 4 月 1 日起至 2022 年 9 月 30 日止。
2. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
3. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲、丙方的权利义务

1. 甲、丙方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经丙方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共

相关费用及收支账目和法律、法规规定的其他必须移交的资料，乙方应保证项目物业平稳交接和过渡并应尽可能避免因物业移交而给项目现场运营和管理造成影响。

第六章 人员管理

1. 甲方、丙方有权依据项目实际情况调整组织架构及岗位编制，提前一个月与乙方协商并达成一致。
2. 乙方应聘用足够数量及符合法定资质的员工以提供物业服务，并自行负责管理和协调乙方员工的所有雇用条款和条件、监督等相关劳动事宜。甲方或甲方授权丙方对于乙方员工的任职资格拥有一票否决权，对乙方员工的岗位异动拥有确认权。
3. 合同期限内，乙方应确保乙方员工以业界具有足够经验及资质的专业人士所应履行的标准高效、尽职地提供该员工应当提供的各项服务。
4. 在合同期内，乙方如需更换客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知丙方。丙方有权对一些不良操作、不称职或屡犯管理制度的人员要求乙方在 15 天内撤换，且乙方须于丙方指定的期限内完成人员交替。丙方的撤换要求应合理、有据。
5. 在合同期内，乙方的工作人员晋升必须经过丙方项目总经理书面评审且得到甲方同意，同时晋升试用期按原费用标准结算，转正后首个自然年的工资差额不计公司利润。
6. 在合同期内，乙方服务人员如有岗位的变动，须提前一个月书面通知丙方，乙、丙双方协商确认后方可进行，丙方在收到乙方服务人员岗位变动的正式文件之后进行费用确认。
7. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则丙方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员并告知甲方，乙方应遵照执行。
8. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至丙方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、丙方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章 费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计为人民币 7595339.10 元，每月暂计为人民币 1265889.85 元。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。
2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：

第十二章 其他事项

1. 其他未尽事宜，由甲乙丙三方协商解决，并可另行签订补充协议。
2. 本合同的附表及附件是本合同的组成部分。如本合同其它条款与附表的有关内容不一致，以附表的约定为准。本合同未尽事宜，三方经协商可另行订立补充协议。
3. 甲、乙、丙三方确认：本协议及其全部条款是甲、乙、丙三方经充分协商、意思表示一致的结果，无论是由何方先行起草或提出，均不属于格式条款。甲、乙、丙三方均已逐字逐句仔细阅读并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙、丙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。
4. 本合同自甲、乙、丙三方签署之日起生效。
5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙丙三方盖章签字生效；甲乙丙三方各执贰份，并具有同等法律效力。

甲方：深圳创富科技（深圳）有限公司

法定代表人：张康

2022年 5月26日

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人：叶世源

2022 年 5 月 26日

丙方：深圳市万汇云经营管理有限公司

法定代表人：段三文

2022 年 5月26日

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：钟浩源　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

丙方：深圳市万汇云经营管理有限公司

地址：深圳市南山区西丽街道西丽社区兴科路万科云城设计公社 B 区 B108-110

联系人：曾丽萍　　电话：13828793072

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，三方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方和丙方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

甲方委托丙方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方和丙方申报预算，预算经甲方和丙方同意后方可执行。在物业管理区域内，丙方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方和丙方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2022 年 10 月 1 日起至 2023 年 9 月 30 日止。
2. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
3. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲、丙方的权利义务

1. 甲、丙方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经丙方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录

第七章　费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计为人民币 14,442,680.47 元，每月暂计为人民币 1,203,556.71 元。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。
2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：
   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。
   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，由丙方自行购买。
3. 专项物业服务费用组成：
   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方和丙方审批同意后据实结算。
   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算**（见附件四）**，即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方及丙方审批同意后，按照新标准执行。
   3) 特约服务费：合同期限内，若甲方和丙方因开展活动推广、外事接待管理等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照派驻人员的工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方和丙方确认的需求为准，并与每月服务费一同据实结算。
   4) 环境类外包费用：包含日常清洁、绿化租摆、绿化养护、深度清洁、生活垃圾清运、建筑垃圾清运、四害消杀、白蚁消杀、石材养护、香氛系统费用等各类服务外包合同产生的费用。此类费用依据外包合同费用结算。乙方对环境外包服务在每年更替供方的同时，需重新与供方书面明确各区域服务频次及质量标准，同时适当淘汰年龄较大的员工，以保证服务区域的品质标准。如因乙方原因造成服务品质下降，甲方及丙方有权扣除乙方相关服务费用。
   5) 安全秩序类外包费用：包含安保服务等外包合同产生的费用。此类费用依据外包合同费用结算。
   6) 楼宇设施类维保费用：包含电梯维保费、消防维保费、空调维保费、空调水处理费、化粪池清掏费、生活水池清洗费、弱电系统维保费、发电机维保费、各类专项检测费等各类服务外包合同产生的费用。此类费用依据外包合同费用结算。

甲方：

法定代表人：

2022 年 12 月 21 日

乙方：

法定代表人：

2022 年 12 月 21 日

丙方：

法定代表人：

2022 年 12 月 21 日

段三文

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：朱瑜　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：余小原　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2023 年 10 月 1 日起至 2024 年 9 月 30 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）的保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

同提前解除之日后 7 日内向甲方或者甲方授权新聘的物业服务企业移交物业管理所需相关资料、物业管理用房、公共收入积累形成的资产、预收物业服务相关费用及收支账目和法律、法规规定的其他必须移交的资料，乙方应保证项目物业平稳交接和过渡并应尽可能避免因物业移交而给项目现场运营和管理造成影响。

第六章 人员管理

1. 甲方有权依据项目实际情况调整组织架构及岗位编制，提前一个月与乙方协商并达成一致。
2. 乙方应聘用足够数量及符合法定资质的员工以提供物业服务，并自行负责管理和协调乙方员工的所有雇用条款和条件、监督等相关劳动事宜。甲方对于乙方员工的任职资格拥有一票否决权，对乙方员工的岗位异动拥有确认权。
3. 合同期限内，乙方应确保乙方员工以业界具有足够经验及资质的专业人士所应履行的标准高效、尽职地提供该员工应当提供的各项服务。
4. 在合同期内，乙方如需更换客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知甲方。甲方有权对一些不良操作、不称职或屡犯管理制度的人员要求乙方在 15 天内撤换，且乙方须于甲方指定的期限内完成人员交替。甲方的撤换要求应合理、有据。
5. 在合同期内，乙方的工作人员晋升必须经过甲方项目总经理书面评审且得到甲方同意，同时晋升试用期按原费用标准结算，转正后首个自然年的工资差额不计公司利润。
6. 在合同期内，乙方服务人员如有岗位的变动，须提前一个月书面通知甲方，甲、乙双方协商确认后方可进行，在收到乙方服务人员岗位变动的正式文件之后进行费用确认。
7. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。
8. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章 费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、

税金等费用。总金额暂计含税金额 13,778,176.09 元/年，不含税金额 12,998,279.33 元/年；每月含税金额 1,148,181.34 元，不含税金额 1,083,189.94 元。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。

2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：
   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。
   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。
3. 专项物业服务费用组成：
   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。
   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算（**见附件四**），即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。
   3) 特约服务费：合同期限内，若甲方因开展活动推广、外事接待管理等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照派驻人员的工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准，并与每月服务费一同据实结算。
   4) 环境类外包费用：包含日常清洁、绿化租摆、绿化养护、深度清洁、生活垃圾清运、建筑垃圾清运、四害消杀、白蚁消杀、石材养护、香氛系统费用等各类服务外包合同产生的费用。此类费用依据外包合同费用结算。乙方对环境外包服务在每年更替供方的同时，需重新与供方书面明确各区域服务频次及质量标准，同时适当淘汰年龄较大的员工，以保证服务区域的品质标准。如因乙方原因造成服务品质下降，甲方有权扣除乙方相关服务费用。为了鼓励和促进外包保洁员工作技能和作业效率提升，双方约定在保洁员工队伍当中培养环境班长，并按照工作效能对环境班长给予奖励 1000 元。奖励费用与清洁服务费一并结算，乙方需承诺所有奖励费用按实支付给外包员工，不允许节流。
   5) 安全秩序类外包费用：包含安保服务等外包合同产生的费用。此类费用依据外包合

合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。

4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。

5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

（以下无正文，为《物业管理专项服务协议》之签署页）

甲方：

法定代表人：

年 月 日

乙方：

法定代表人：

年 月 日

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路3号滨海云中心 FVSCW-QW-20241204-57801583-01

联系人：朱瑜　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路63号梅林万科中心第三层

联系人：余小原　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2024 年 10 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）、保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计含税金额 13,480,261.156 元/年，每月含税金额 898,684.08 元。。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。
2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：
   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。
   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。
3. 专项物业服务费用组成：
   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。各方确认，甲方承担的人工费用不包含任何乙方员工的遣散成本。
   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算（**见附件四**），即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。
   3) 人员编制根据项目出租率调整，出租率统计标准：①有房产证的面积才可计入出租率；②客户签订租赁合同已起租但未入驻或未进场装修不计入出租率，如新客户业态为酒店等现场属客户自行管理，该部分面积不计入出租率；③当月出租率提升或下降，人员编制从下月开始调整。调整规则如下（详情请见附件三）：

A、70%<当月出租率<80%，物业编制人数为 66 名；

B、当月出租率=70%，物业编制人数为 65 名；

C、60%<当月出租率<70%，物业编制人数为 64 名；

D、50%<当月出租率≤60%，物业编制人数为 62 名；

E、当月出租率≤50%，物业编制人数为 60 名；

日（以传真机自动印出的成功发送确认便条为凭）视为收件日期；当面签收的以签收日为准。至于邮寄方式中，装有通知的信封应如前述充分证实有正确的地址、足够的邮资及适当的邮寄程序。

第十二章 其他事项

1. 其他未尽事宜，由甲乙双方协商解决，并可另行签订补充协议。
2. 本合同的附表及附件是本合同的组成部分。如本合同其它条款与附表的有关内容不一致，以附表的约定为准。本合同未尽事宜，双方经协商可另行订立补充协议。
3. 甲、乙双方确认：本协议及其全部条款是甲、乙双方经充分协商、意思表示一致的结果，无论是由何方先行起草或提出，均不属于格式条款。甲、乙双方均已逐字逐句仔细阅读并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。
4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。
5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

甲方：

法定代表人：

年 月 日

乙方：

法定代表人：

2024年12月6日

深圳万物商谷物业服务有限公司

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：许曝瀚　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

联系人：聂金伟　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）、保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计含税金额 13,480,261.156 元/年，每月含税金额 898,684.08 元。。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。

2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：

   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。

   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。

3. 专项物业服务费用组成：

   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。各方确认，甲方承担的人工费用不包含任何乙方员工的遣散成本。

   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算**（见附件四）**，即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。

   3) 人员编制根据项目出租率调整，出租率统计标准：①有房产证的面积才可计入出租率；②客户签订租赁合同已起租但未入驻或未进场装修不计入出租率，如新客户业态为酒店等现场属客户自行管理，该部分面积不计入出租率；③当月出租率提升或下降，人员编制从下月开始调整。调整规则如下（详情请见附件三）：

   A、50%≤当月出租率<70%，物业编制人数为 53.5 名；

   B、70%≤当月出租率，物业编制人数为 57.5 名；

   4) 为确保持续提供高品质的物业服务，在出租率增长期间，乙方有权根据现场运营实际需求申请增加人员编制。乙方应通过电子邮件或书面函件向甲方提交增编申请，该申请一经甲方确认，即视为本合同编制及费用的有效补充，双方应据此执行。

甲方：

法定代表人：

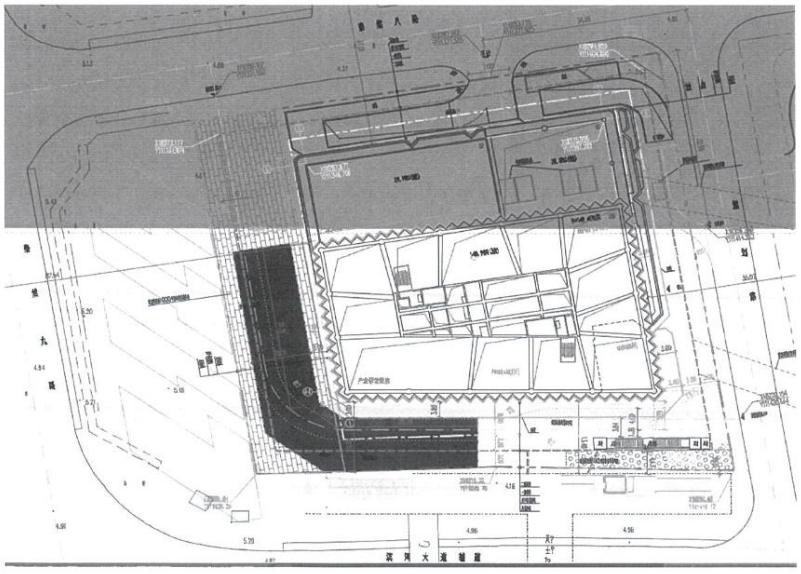
2026 年 3 月 6 日

乙方：

法定代表人：

2026 年 3 月 6 日

附件一：《物业管理红线范围图示》



（八）维修技工：林晓明（37 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证

学历：大专，专业：建筑工程管理专业（工程类相关专业）

学信网（www.chsi.com.cn）查询截图

中国高等教育学生信息网（学信网）
CHSI 教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

首页 学籍查询 学历查询 学位查询 在线验证 出国教育背景信息服务 图像校对 学信档案 高考 研招 港澳台招生 征兵 就业 学职平台

中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

姓名：林晓明　　性别：男

出生日期：1989年07月29日　　入学日期：2022年03月01日

毕（结）业日期：2024年07月10日　　学校名称：广东开放大学

专业：建设工程管理　　学历类别：开放教育

学制：2　　学习形式：开放教育

层次：专科　　毕（结）业：毕业

校（院）长姓名：刘文清　　证书编号：513158202406752970

网站提醒

谨防学历售假骗局

政策及常识

高等学校学生学籍学历电子注册办法

学历电子注册工作流程

高校学生获得学籍及毕业证书政策

学历相关知识

常见问题

声明

1、未经学历信息权属人同意，不得将本材料用于违背权属人意愿之用途。学历信息内容标注"*"号，表示该项内容不详。学历信息如有修改，请以网站在线查询内容为准。

2、学历证书查询结果仅供查询人使用，不具有再验证功能。如需向第三方提供学历信息，建议使用具有验证功能的学历证书电子注册备案表。

中心简介 网站简介 版权声明 网站宣传 联系我们 招聘信息 帮助中心 学信十周年 大事记

客服热线：010-67410388
客服邮箱：kefu@chsi.com.cn

主办单位：教育部学生服务与素质发展中心
Copyright © 2003-2026 学信网 All Rights Reserved

京ICP备19004913号-1
京公网安备11010202009747号

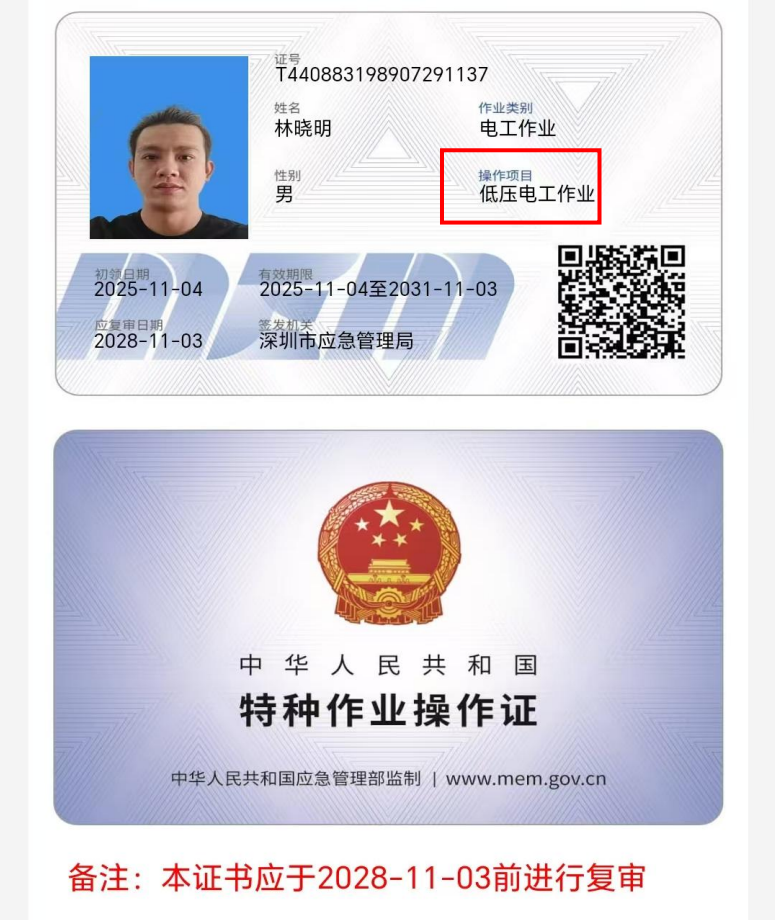
（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 吴川市公安局
有效期限 2016.05.20-2036.05.20

姓名 林晓明
性别 男 民族 汉
出生 1989 年 7 月 29 日
住址 广东省吴川市长岐镇顿流村15号
公民身份号码 440883198907291137

2、专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查）

（1）低压电工证



中华人民共和国应急管理部（https://cx.mem.gov.cn/）查询截图

3、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：林晓明　　社保电脑号：809033957　　身份证号码：440883198907291137　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计费单位：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
2026	02	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	03	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	04	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
合计				2292.0	1146.0			302.73	100.92			100.92		30.24		60.48	15.12

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe394a011 ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

打印日期：2026年3月18日

4、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 林晓明 同志（身份证号：440883198907291137 ），曾担任岗位如下：

自 2025 年 04 月至 2026 年 05 月，在 深圳龙华云中心（业态：写字楼）物业管理服务项目 服务期间 ，担任 技术员/维修技工 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①深圳龙华云中心

合同编号：_____

前期物业服务合同
（含过渡期服务）

甲方： 深圳市深国际联合置地有限公司

乙方： 深圳万物商企物业服务有限公司

合同专用章

1

前期物业服务合同(含过渡期服务)

甲方：深圳市深国际联合置地有限公司

法定代表人：宫有风

地址：深圳市龙华区民治街道民泰社区民治路西侧锦尚商业楼 102

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人：余小原

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和相关法律、法规和规章，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对 龙华云中心 项目（“**本项目**”）提供前期物业服务（含过渡期服务）事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况：

物业名称（政府核准名称）：龙华云中心；

物业类型：办公；

坐落位置：深圳龙华区民治大道与民乐路交叉路口；

建筑高度：200 米；

总建筑面积/可收费面积：79929.61 平方米；

第一章 物业服务内容与服务标准

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1、楼内共用部位的维修、养护和管理；

2、楼内共用设施设备的运行、维修、养护和管理；

3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾收集、清运及雨、污水管道疏通；

4、楼内公区秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

6、 装饰装修管理服务；

7、 物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。向乙方报修的，相关维修费用由业主、物业使用人确认后，乙方予以维修。

在本物业交付业主前，若甲方需乙方提供筹备期物业服务，则服务内容及收费方式双方另行协商签订补充协议。

乙方在本项目取得竣工验收备案后提供的前期物业服务以约定的质量标准为准（前期物业服务质量标准见附件一）且乙方在本合同项下提供服务应符合专业、谨慎的物业管理人不时向类似规模、类型、用途和区域市场具可比性物业提供的物业管理服务标准。

第四条　乙方服务内容不含业主专有部分的维修养护、入户保洁服务、业主或物业使用人车辆等特定财产的保管服务等，但业主与乙方协商一致另有约定的除外。

第二章　合同时效

第五条　本合同渡期期服务期限为期 3 个月，自　2025　年 1 月 21　日起，至 2025 年　4 月 20　日止；运营期服务期限为期二 年，自 2025 年 4 月 21 日起，至 2027 年 4 月 20 日止。

1、上述过渡期物业服务期限届满，过渡期服务自动终止。甲乙双方任一方决定延期或提前结束过渡期服务，应提前 15 天与对方协商，并签订书面补充协议，或进入本合同运营期服务后如运营期服务有变更的，双方应另行签订书面协议确认运营期物业服务费用。

2、 如合同到期，未出现上述 1 之情形，则当同时具备以下两个条件时，本合同继续有效：

A. 乙方同意继续履行本合同；

B. 未依法经业主表决形成续聘或解聘乙方的决议并签订新的物业服务合同。

3、项目各单元启费时间以交付通知书为准。

第六条　本合同进入运营期后，任何一方依据法规及合同约定决定提前终止、解除本合同或合同到期不再续签的，均应当至少提前 3 个月书面通知对方。

第七条　乙方不再为本物业管理区域提供物业服务的，乙方应将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交，并与业主共同做好因物业服务而发生的相关债权债务的处理，包括物业服务费用的清算、乙方为物业服务而对外签订的各种协议的处理等。

第三章　权利与义务

第八条　甲方的权利义务

1、乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

3

备。因甲方、业主、物业使用人违反前述约定导致乙方受到任何行政处罚或产生任何损失的，甲方、业主、物业使用人应向乙方赔偿。因甲方、业主、物业使用人违反法律法规、本合同及管理规约约定，或自身疏忽导致火灾发生，应自行承担相关责任。如造成第三人的人身、财产受到损害的，甲方、业主、物业使用人应当承担全部责任，乙方承担了补充责任的，有权向甲方、业主、物业使用人追偿。

9、其他权利义务：业主享有和承担法律、法规、规章及本物业管理区域临时管理规约等物业管理制度规定的其他权利义务。

第四章　物业服务费用

第十一条　本物业管理区域**物业服务收费实行包干制**，盈亏均由物业服务企业享有或承担。在业主共有物业经营收益按以下第十三、第十四条约定分配的基础上，业主应按其拥有物业的建筑面积（以不动产权证所载数据为准，不动产权证获取前以测绘报告数据为准）、按以下标准交纳物业服务费：

1、 过渡期服务内容及服务费用另行约定，（详见附件一）

2、 运营期物业费为：单平物业费为【13.79】元/月*平方米；空调维护费：【1.53】元/月*平方米。

上述物业服务费不含本物业管理区域内供电部门收取的基本电费，基本电费由物业产权人或使用者按建筑面积或用电量分摊收取。

根据增值税价税分离的政策，上述标准的物业服务费为含税价，业主应交纳含税价的物业服务费，计算标准为：应付的物业服务费=不含税价的物业服务费×（1+增值税及附加税税率）。

物业增值服务由双方另行签订《增值服务协议》予以约定。

依法将单元设计用途变更为其他用途的，根据变更后的物业性质需要改变物业服务费的收费标准的，应当经过法定程序对该事项进行重新约定。

运营期物业服务费由物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润构成，物业服务成本主要用于以下开支：

（1）　管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）　物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）　物业管理区域清洁卫生费用；

（4）　物业管理区域绿化养护费用；

（5）　物业管理区域秩序维护费用；

特别提示：

本合同在双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订，对涉及免除或者限制物业服务企业责任的条款，采用黑色、加粗、加大号字体、加下划线的方式特别提醒甲方和购房人（业主）注意，且提供合同的一方已向甲方和购房人（业主）作过特别沟通、说明及解释，甲方和购房人（业主）表示理解和同意。

甲方：深圳市深国际联合置地有限公司（盖章）　乙方：深圳万物商企物业服务有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表：　法定代表人或授权代表代表：

2025 年 2 月 1 日　2025 年 2 月 1 日

（九）安全经理：王易飞（35 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证、学位证

学历：大学本科，专业： 国际经济与贸易专业

普通高等学校

毕业证书

学生 王易飞 性别 男 ，一九九一 年 二 月二十二日生，于 二〇〇八 年 九 月至二〇一二年 七 月在本校 国际经济与贸易 专业 四 年制 本 科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：河南农业大学华豫学院 校（院）长：王锡仲印

证书编号：14003120120500512 二〇一二 年 七 月 一 日

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

学 士 学 位 证 书

王易飞，男，1991 年 2 月 22 日生。在河南农业大学华豫学院国际经济与贸易专业完成了本科学习计划，业已毕业，经审核符合《中华人民共和国学位条例》的规定，授予经济学学士学位。

院 长

河南农业大学华豫学院

学位评定委员会主席

证书编号：140034201200052?

二〇一二年 五 月 二十八日

（普通高等教育本科毕业生）

学信网（www.chsi.com.cn）查询截图

中国高等教育学生信息网（学信网）

教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

首页 学籍查询 学历查询 学位查询 在线验证 出国教育背景信息服务 图像校对 学信档案 高考 研招 港澳台招生 征兵 就业 学职平台

中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

姓名：王易飞　　性别：男

出生日期：1991年02月22日　　入学日期：2008年09月01日

毕（结）业日期：2012年07月01日　　学校名称：河南农业大学华豫学院

专业：国际经济与贸易　　学历类别：普通高等教育

学制：4　　学习形式：普通全日制

层次：本科　　毕（结）业：毕业

校（院）长姓名：*　　证书编号：140031201205000512

网站提醒

谨防学历售假骗局

政策及常识

高等学校学生学籍学历电子注册办法

学历电子注册工作流程

高校学生获得学籍及毕业证书政策

学历相关知识

常见问题

声明

1、未经学历信息权属人同意，不得将本材料用于违背权属人意愿之用途。学历信息内容标注"*"号，表示该项内容不详。学历信息如有修改，请以网站在线查询内容为准。

2、学历证书查询结果仅供查询人使用，不具有再验证功能。如需向第三方提供学历信息，建议使用具有验证功能的学历证书电子注册备案表。

中心简介 网站简介 版权声明 网站宣传 联系我们 招聘信息 帮助中心 学信十周年 大事记

客服热线：010-67410388　　主办单位：教育部学生服务与素质发展中心　　京ICP备19004913号-1

客服邮箱：kefu@chsi.com.cn　　Copyright © 2003-2026 学信网 All Rights Reserved　　京公网安备11010202009747号

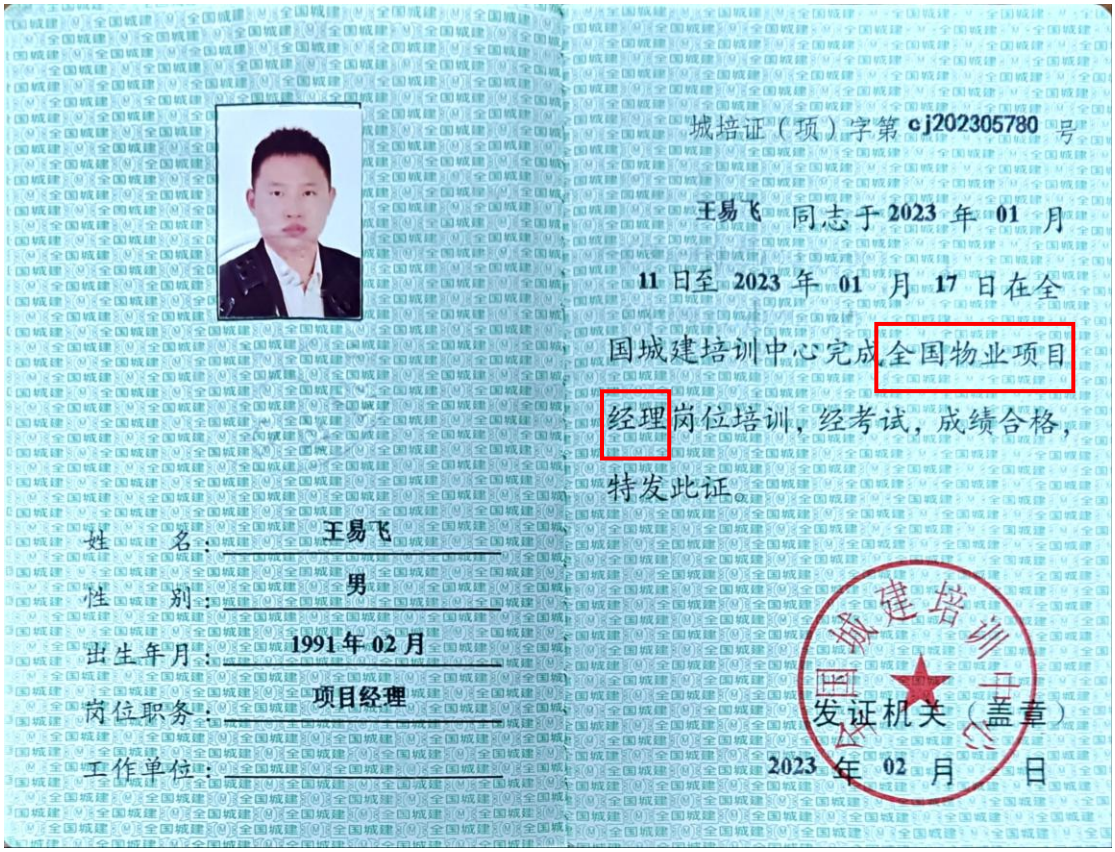
（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 上蔡县公安局
有效期限 2021.07.21-2041.07.21

姓名 王易飞
性别 男 民族 汉
出生 1991 年 2 月 22 日
住址 河南省上蔡县西洪乡曹王村十三组
公民身份号码 412825199102225316

2、专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查）

（1）全国物业项目经理证



城培证（项）字第 cj202305780 号

王易飞 同志于 2023 年 01 月 11 日至 2023 年 01 月 17 日在全国城建培训中心完成全国物业项目经理岗位培训，经考试，成绩合格，特发此证。

姓　　名：王易飞

性　　别：男

出生年月：1991 年 02 月

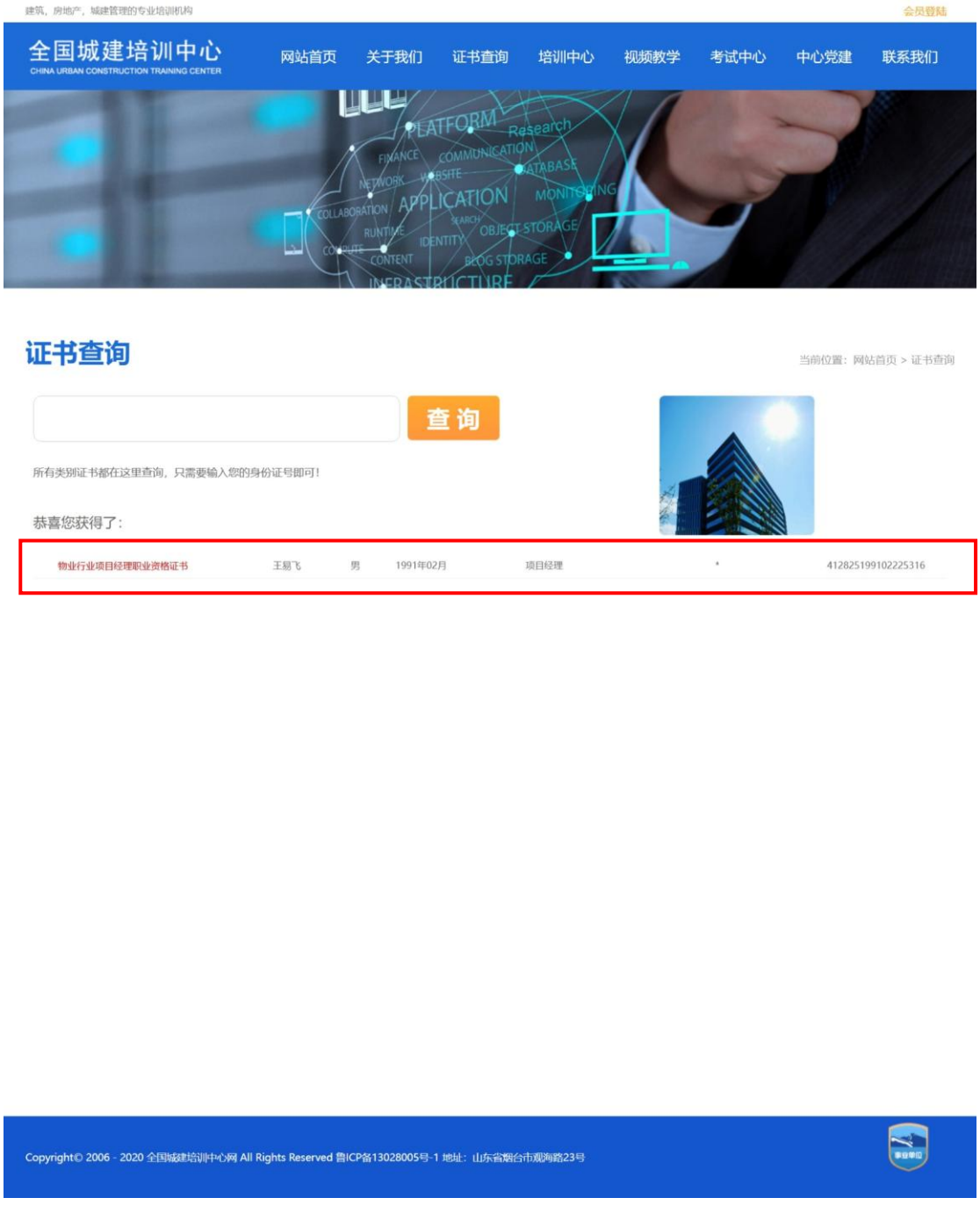
岗位职务：项目经理

工作单位：

发证机关（盖章）

2023 年 02 月 日

全国城建培训中心（https://www.cjpx.com.cn/cert.html）查询截图



（2）深圳市非高危生产经营单位主要负责人证

深圳市安全生产知识和管理能力考核

合格证

证　　号：412825199102225316

姓名　　：王易飞

性别　　：男

行业类别：非高危生产经营单位

考核类别：主要负责人

初领日期：2024年06月17日

有效期限：2024年06月17日至2027年06月17日

领证方式：考核合格发证

发证机关：深圳市应急管理局

发证时间：2024年06月17日

查询网址：http://yjgl.sz.gov.cn

深圳市应急管理局（https://ksfw.yjgl.sz.gov.cn/xxfww/home）查询截图

3、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：王易飞　　社保电脑号：631669819　　身份证号码：412825199102225316　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计账单位：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
2026	02	261300		2640.0	1320.0	1		990.0	330.0	1		82.5		66.0		132.0	33.0
2026	03	261300		2640.0	1320.0	1		990.0	330.0	1		82.5		66.0		132.0	33.0
2026	04	261300		2640.0	1320.0	1		990.0	330.0	1		82.5		66.0		132.0	33.0
合计				7920.0	3960.0			2970.0	990.0			247.5		198.0		396.0	99.0

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe394e411 ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

打印日期：2026年3月18日

4、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 王易飞 同志（身份证号：412825199102225316 ），曾担任岗位如下：

自 2021 年 01 月至 2026 年 01 月，在 东莞万科中心（业态：综合园区，总建筑面积：27 万平方米）物业管理服务项目 服务期间，担任 安全负责人/安全经理 岗位；

自 2026 年 02 月至 2026 年 05 月，在 深圳龙华云中心（业态：写字楼）物业管理服务项目 服务期间，担任 项目经理 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①东莞万科中心

DG-QH-(002836)

前期物业服务合同

项目名称：万科中心

项目座落地址：东莞市莞城区旗峰路200号

委托方：东莞市万汇房地产开发有限公司

受托方：深圳万物商企物业服务有限公司

签订日期：2019.6.20

2019年6月04日

东莞市住房和城乡建设局　印制

1

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况：

物业名称万科中心 ；

座落位置东莞市莞城区旗峰路 200 号；

建筑面积 273379.731 ㎡ ；

物业管理区域四至：

东至：丽峰路；

南至：旗峰路；

西至：东城西路；

北至：美峰路。

物业服务用房坐落位置：万科中心 1 号楼一层大堂和 5 号楼 110 号；

物业服务用房面积：300 平方米。

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

物业交付前

1、本合同签订生效后，乙方应前期介入，对工程进行适时跟踪，乙方提出的合理意见，甲方应及时进行解决；

2、甲方在施工过程中如与原设计有变动的，应及时告知

3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

5、非乙方主观过错导致业主人身财产受到损失的 。

第九章 其他事项

第三十二条 本合同期限自 2018 年 12 月 30 日起至 2023 年 12 月 29 日止。但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自行终止。

第三十三条 本物业服务合同期限届满三个月前，建设单位应当依法通过招投标选聘物业服务企业。

第三十四条 物业服务企业退出时，乙方应将《广东省物业管理条例》第五十一条规定的资料和财务移交给业主委员会，业主委员会尚未成立的，移交给物业所在地村（居）委会代管。

第三十五条 甲方对业主作出欺骗性宣传或不切实际的承诺，后果由甲方承担。

第三十六条 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当将本合同作为附件。

第三十七条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进

行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第三十八条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与合同具有同等法律效力。

第三十九条 双方签订合同须报东莞市住房和城乡建设局和镇（街）房管所备案。本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

第四十条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 1 种方式处理：

1、向人民法院提起诉讼；

第四十一条 本合同一式 肆 份，甲、乙双方各执 壹 份，报东莞市住房和城乡建设局和镇（街）房管所各一份（备案）。

第四十二条 本项目甲、乙双方前期物业管理招标文件和前期物业管理投标书，为本合同的附件，具有同等法律效力。

甲方（签章）　　乙方（签章）

法定代表人　　法定代表人

2019年4月20日　　2019年4月20日

附件五

前期物业服务收费补充协议

物业服务费用

第一条 本物业管理区域物业服务收费选择以下 1 种方式：

1、包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的法定产权建筑面积（已办理房产证的，以房地产证记载的建筑面积为准。房产证未记载建筑面积或未办理房产证的，以物业买卖合同中约定的建筑面积为准）交纳，包干使用，盈余或亏损均由乙方享有或承担。具体预收标准如下：

多层住宅： / 元/月.平方米；

住宅（带电梯）： / 元/月.平方米；

别墅： / 元/月.平方米；（低层住宅，指地面建筑层数小于或等于 3 层的住宅）；

1#楼写字楼： 10 元/月.平方米；

2#楼写字楼： 4.5 元/月.平方米；

4-7#楼办公楼： 3.48 元/月.平方米；

1、2、3、4、5、6、7#楼商业： 6.5 元/月.平方米；

8#楼商业楼： 35 元/月.平方米；

物业服务费用主要用于以下开支：

②深圳龙华云中心

合同编号：_____

前期物业服务合同
（含过渡期服务）

甲方： 深圳市深国际联合置地有限公司

乙方： 深圳万物商企物业服务有限公司

前期物业服务合同(含过渡期服务)

甲方：深圳市深国际联合置地有限公司

法定代表人：宫有风

地址：深圳市龙华区民治街道民泰社区民治路西侧锦尚商业楼 102

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人：余小原

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和相关法律、法规和规章，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对 龙华云中心 项目（“**本项目**”）提供前期物业服务（含过渡期服务）事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况：

物业名称（政府核准名称）：龙华云中心；

物业类型：办公；

坐落位置：深圳龙华区民治大道与民乐路交叉路口；

建筑高度：200 米；

总建筑面积/可收费面积：79929.61 平方米；

第一章 物业服务内容与服务标准

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1、楼内共用部位的维修、养护和管理；

2、楼内共用设施设备的运行、维修、养护和管理；

3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾收集、清运及雨、污水管道疏通；

4、楼内公区秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

6、 装饰装修管理服务；

7、 物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。向乙方报修的，相关维修费用由业主、物业使用人确认后，乙方予以维修。

在本物业交付业主前，若甲方需乙方提供筹备期物业服务，则服务内容及收费方式双方另行协商签订补充协议。

乙方在本项目取得竣工验收备案后提供的前期物业服务以约定的质量标准为准（前期物业服务质量标准见附件一）且乙方在本合同项下提供服务应符合专业、谨慎的物业管理人不时向类似规模、类型、用途和区域市场具可比性物业提供的物业管理服务标准。

第四条　乙方服务内容不含业主专有部分的维修养护、入户保洁服务、业主或物业使用人车辆等特定财产的保管服务等，但业主与乙方协商一致另有约定的除外。

第二章　合同时效

第五条　本合同渡期期服务期限为期 3 个月，自　2025　年 1 月 21　日起，至 2025 年　4 月 20　日止；运营期服务期限为期二 年，自 2025 年 4 月 21 日起，至 2027 年 4 月 20 日止。

1、上述过渡期物业服务期限届满，过渡期服务自动终止。甲乙双方任一方决定延期或提前结束过渡期服务，应提前 15 天与对方协商，并签订书面补充协议，或进入本合同运营期服务后如运营期服务有变更的，双方应另行签订书面协议确认运营期物业服务费用。

2、 如合同到期，未出现上述 1 之情形，则当同时具备以下两个条件时，本合同继续有效：

A. 乙方同意继续履行本合同；

B. 未依法经业主表决形成续聘或解聘乙方的决议并签订新的物业服务合同。

3、项目各单元启费时间以交付通知书为准。

第六条　本合同进入运营期后，任何一方依据法规及合同约定决定提前终止、解除本合同或合同到期不再续签的，均应当至少提前 3 个月书面通知对方。

第七条　乙方不再为本物业管理区域提供物业服务的，乙方应将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交，并与业主共同做好因物业服务而发生的相关债权债务的处理，包括物业服务费用的清算、乙方为物业服务而对外签订的各种协议的处理等。

第三章　权利与义务

第八条　甲方的权利义务

1、乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

3

备。因甲方、业主、物业使用人违反前述约定导致乙方受到任何行政处罚或产生任何损失的，甲方、业主、物业使用人应向乙方赔偿。因甲方、业主、物业使用人违反法律法规、本合同及管理规约约定，或自身疏忽导致火灾发生，应自行承担相关责任。如造成第三人的人身、财产受到损害的，甲方、业主、物业使用人应当承担全部责任，乙方承担了补充责任的，有权向甲方、业主、物业使用人追偿。

9、其他权利义务：业主享有和承担法律、法规、规章及本物业管理区域临时管理规约等物业管理制度规定的其他权利义务。

第四章　物业服务费用

第十一条　本物业管理区域**物业服务收费实行包干制**，盈亏均由物业服务企业享有或承担。在业主共有物业经营收益按以下第十三、第十四条约定分配的基础上，业主应按其拥有物业的建筑面积（以不动产权证所载数据为准，不动产权证获取前以测绘报告数据为准）、按以下标准交纳物业服务费：

1、 过渡期服务内容及服务费用另行约定，（详见附件一）

2、 运营期物业费为：单平物业费为【13.79】元/月*平方米；空调维护费：【1.53】元/月*平方米。

上述物业服务费不含本物业管理区域内供电部门收取的基本电费，基本电费由物业产权人或使用者按建筑面积或用电量分摊收取。

根据增值税价税分离的政策，上述标准的物业服务费为含税价，业主应交纳含税价的物业服务费，计算标准为：应付的物业服务费=不含税价的物业服务费×（1+增值税及附加税税率）。

物业增值服务由双方另行签订《增值服务协议》予以约定。

依法将单元设计用途变更为其他用途的，根据变更后的物业性质需要改变物业服务费的收费标准的，应当经过法定程序对该事项进行重新约定。

运营期物业服务费由物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润构成，物业服务成本主要用于以下开支：

（1）　管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

（2）　物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

（3）　物业管理区域清洁卫生费用；

（4）　物业管理区域绿化养护费用；

（5）　物业管理区域秩序维护费用；

特别提示：

本合同在双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订，对涉及免除或者限制物业服务企业责任的条款，采用黑色、加粗、加大号字体、加下划线的方式特别提醒甲方和购房人（业主）注意，且提供合同的一方已向甲方和购房人（业主）作过特别沟通、说明及解释，甲方和购房人（业主）表示理解和同意。

甲方：深圳市深国际联合置地有限公司（盖章）　乙方：深圳万物商企物业服务有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表：　法定代表人或授权代表代表：

2025 年 2 月 1 日　2025 年 2 月 1 日

（十）客服经理：韩庆霏（34 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证、学位证

学历：硕士研究生，专业：商务与管理专业

Aston University

It is hereby certified that

Qingfei Han

having successfully completed a programme of study in

Business and Management

was on 1 December 2015
awarded the Degree of

Master of Science
with Merit

and was admitted to the degree at a Congregation held
on 22 March 2016

Aston University

Vice-Chancellor

00001334

教育部留学服务中心
Chinese Service Center for Scholarly Exchange

国外学历学位认证书

教留服认英[2016]19273号

韩庆霏，女，中国国籍，1992年9月3日生于吉林省。

韩庆霏2014年9月起在英国阿斯顿大学（Aston University）学习商务与管理专业，成绩合格，于2016年3月获得该校颁发的理学硕士学位证书。

经核查，阿斯顿大学系英国正规高等学校，该校设有商务与管理专业。韩庆霏所获硕士学位证书表明其具有相应的学历。

教育部留学服务中心
二〇一六年四月十一日
国外学历学位认证专用章

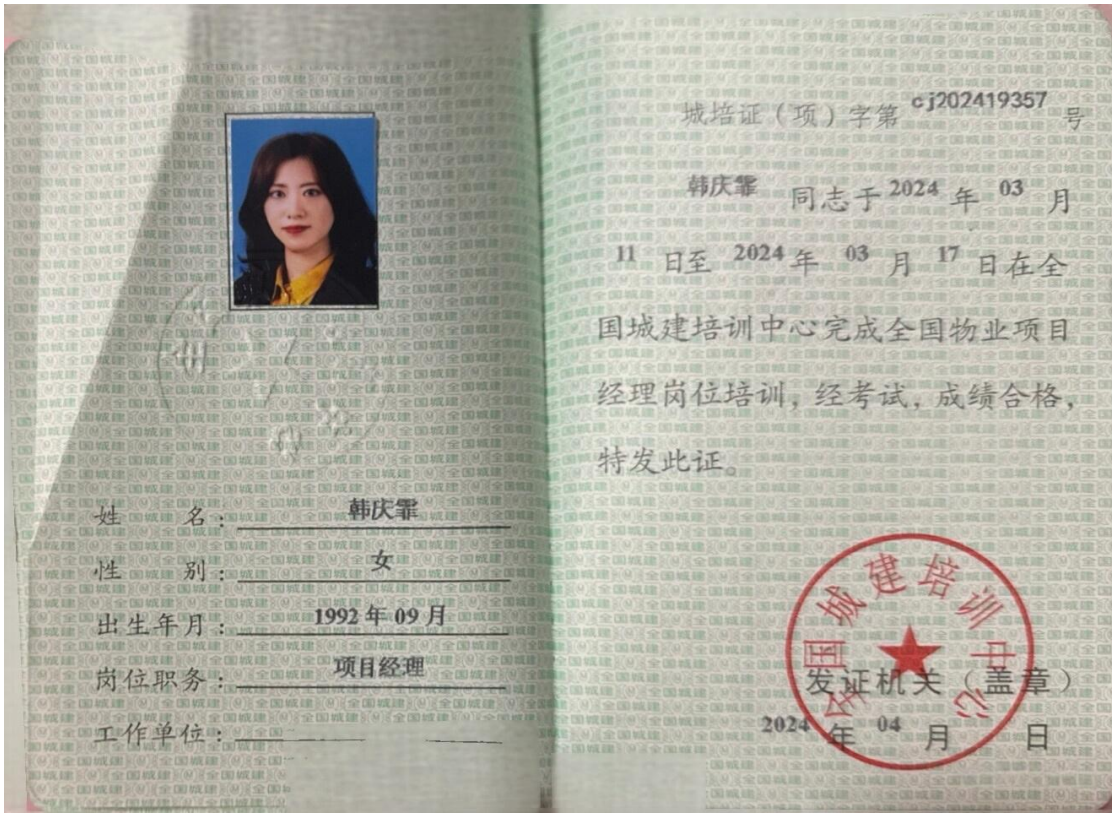
留学 e 网通服务（https://zwfw.cscse.edu.cn/）查询截图

（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 深圳市公安局福田分局
有效期限 2018.05.18-2028.05.18
姓名 韩庆霏
性别 女 民族 汉
出生 1992 年 9 月 3 日
住址 广东省深圳市福田区深南中路新城大厦西座501
公民身份号码 220502199209031046

2、专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查）

（1）全国物业项目经理证



城培证（项）字第 cj202419357 号

韩庆霏 同志于 2024 年 03 月 11 日至 2024 年 03 月 17 日在全国城建培训中心完成全国物业项目经理岗位培训，经考试，成绩合格，特发此证。

姓　　名：韩庆霏

性　　别：女

出生年月：1992 年 09 月

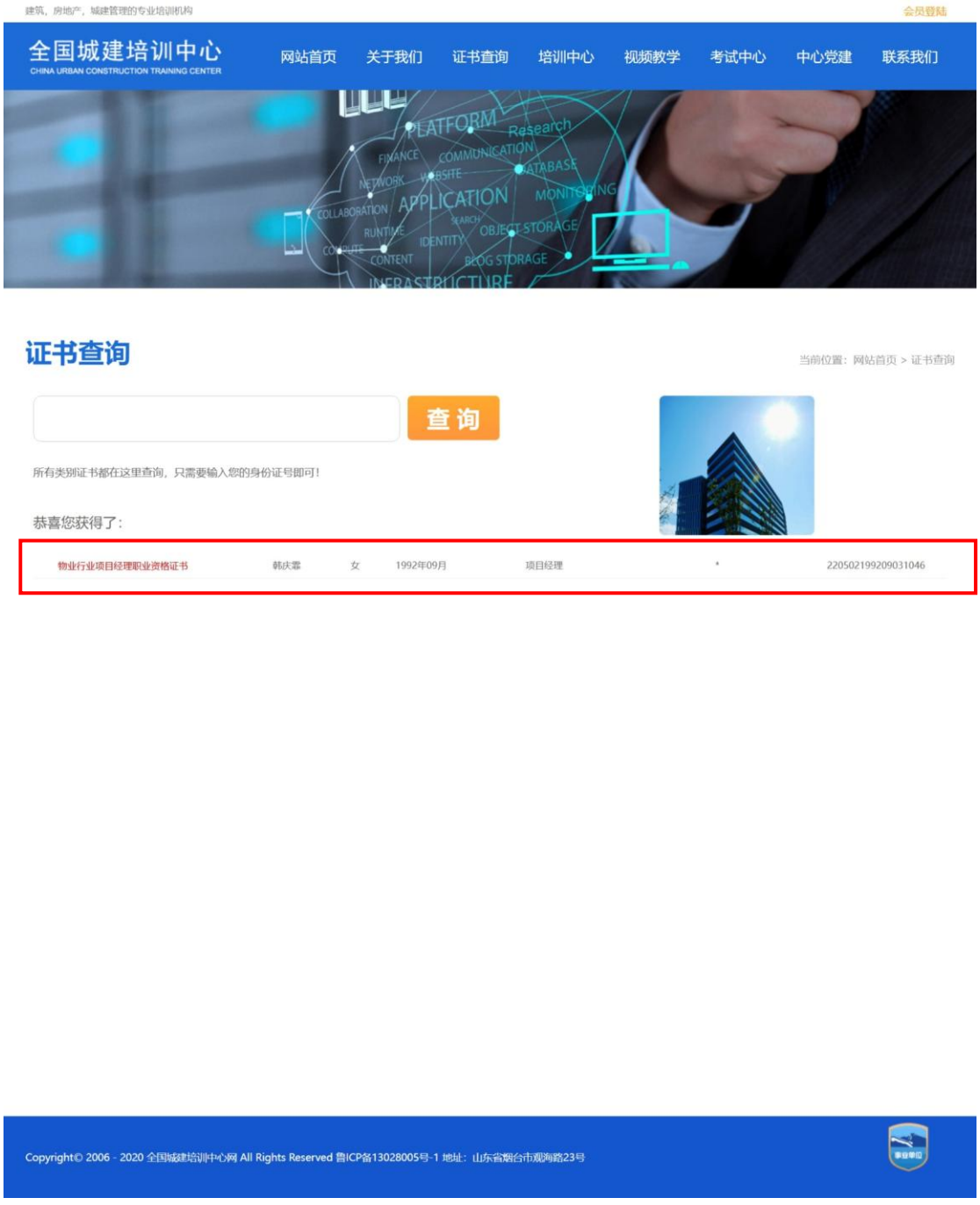
岗位职务：项目经理

工作单位：

发证机关（盖章）

2024 年 04 月 日

全国城建培训中心（https://www.cjpx.com.cn/cert.html）查询截图



3、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：韩庆霏　　社保电脑号：649123562　　身份证号码：220502199209031046　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计账单位：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
2026	02	261300		2805.0	1320.0	1		990.0	330.0	1		82.5		66.0		132.0	33.0
2026	03	261300		2805.0	1320.0	1		990.0	330.0	1		82.5		66.0		132.0	33.0
2026	04	261300		2805.0	1320.0	1		990.0	330.0	1		82.5		66.0		132.0	33.0
合计				8415.0	3960.0			2970.0	990.0			247.5		198.0		396.0	99.0

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe3951acv ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

打印日期：2026年3月18日

4、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 韩庆霏 同志（身份证号：220502199209031046 ），曾担任岗位如下：

自 2022 年 10 月至 2024 年 12 月，在 上海七宝万新国际中心(业态：综合园区（含商业、住宅及办公），总建筑面积：25.20 万平方米）物业管理服务项目 服务期间，担任 客服经理 岗位；

自 2025 年 4 月至 2026 年 05 月，在 深圳万致天地商业中心（业态：产业园区，总建面：48 万平方米）物业管理服务项目 服务期间，担任 客服经理 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①上海七宝万新国际中心

上海七宝万新国际中心

前期物业服务合同

（2019 版）

开发建设单位（甲方）：上海东苑美墅置业有限公司

物业服务企业（乙方）：深圳万物商企物业服务有限公司上海分公司

编号：VS-BU2-QW-06-V1-SZSQ-1906-0011-B02

第1页 共18页

前期物业服务合同

甲方：上海东苑美墅置业有限公司

代表人：孙嘉

营业执照号：310000400279218（闵行）

住所地：上海市闵行区中春路 8988 弄 21 号　　邮编：201101

联系电话：24088888

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司上海分公司

代表人：钱滨强

营业执照号：91310112MA1GC3ME1B

资质等级：一级　　证书编号：（建）1030055

住所地：上海市闵行区沪松公路 450 号 1 幢 2 层 U204 室　　邮政编码：201103

联系电话：62786600

根据《物业管理条例》和相关法律、法规，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对上海七宝万新国际中心项目提供前期物业服务事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况：

物业名称（地名核准名称）：上海七宝万新国际中心；物业类型：商业、住宅及办公；

坐落位置：新龙路 1277、1281、1285、1289、1325、1353、1373 号；新龙路 1333 龙 1-63 号（单号）；

占地面积：90945.6 平方米；　　建筑面积：252080.87 平方米；

物业管理区域四至：东至中春路、南至沪松公路（不含 19_06 地块）、西至姚浜竖河（不含 19-01、02、03 地块、姚浜竖河）、北至新龙路；

（规划平面图见附件一，物业基本数据见附件二）。

第一章 物业服务内容与服务标准

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件三）；

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件三）；

3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾收集、清运及雨、污水管道疏通；

4、公共绿化养护和管理；

5、车位停放服务；

6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

7、装饰装修管理服务；

8、物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行

维修。向乙方报修的，相关维修费用由业主、物业使用人确认后，乙方予以维修。

第四条　乙方提供的前期物业服务以约定的质量标准为准（前期物业服务质量标准见附件三）。

第五条　乙方服务内容不含业主专有部分的维修养护、家政服务、业主或物业使用人车辆等特定财产的保管服务及车辆停放服务，但业主与乙方协商一致另有约定的除外。

第二章　合同时效

第六条　本合同期限为期　贰　年，自 2019 年 1 月 1 日起，至 2020 年 12 月 31 日止，但是：

1、合同期内，本物业业主委员会代表全体业主与乙方或其他物业服务企业签订新的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

2、如合同到期，未出现上述 1 之情形，则当同时具备以下两个条件时，本合同继续有效：

A. 乙方同意继续履行本合同；

B. 未依法经专有部分占建筑物总面积过半数的业主且占总人数过半数的业主同意形成续聘或解聘乙方的决议并签订新的物业服务合同。

第七条　本合同任何一方依据法规及合同约定决定提前终止、解除本合同或合同到期不再续签的，均应当至少提前 3 个月书面通知对方。

第八条　本合同终止后，乙方应将物业服务用房、物业管理相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交，并与业主共同做好因物业服务而发生的相关债权债务的处理，包括物业服务费用的清算、乙方为物业服务而对外签订的各种协议的处理等；乙方为物业服务而对外签订的各种协议，由业主或业主重新选聘的物业服务企业自行与协议对方协商确定是否履行以及具体履行方式。

第三章　权利与义务

第九条　甲方的权利义务

1、乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

A. 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

B. 共用设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

C. 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

D. 物业管理所必需的其它资料。

2、乙方承接物业时，甲方应配合乙方对物业共用部位、共用设施设备全部进行查验，查验中双方确认的问题应作好书面记录，甲方承诺在合理期限内予以解决。

3、按照法规规定和合同约定的保修期限和保修范围承担本物业保修责任。

4、因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得业主委员会同意，业主委员会未成立的，应征得乙方同意。施工过程中尽可能减少对业主的影响，并在合理期限内恢复原状。

5、甲方按有关规定向乙方无偿提供建筑面积 504.3 平方米的物业管理用房并对物业管理用房（含服务中心客服前台）进行装修并符合本物业档次。物业管理用房分别位于 新龙路 1333 弄 30 幢 66 号 207 物业管理用房（建筑面积： 504.3 平方米）在合同履行期间供乙方无偿使用，但不得改变其用途。

第十条　乙方的权利义务

第十二条 本本物业管理区域**物业服务收费实行包干制**，盈亏均由物业服务企业享有或承担。在业主共有物业经营收益按以下第二十二条约定分配的基础上，业主应按其拥有物业的建筑面积、按以下标准交纳物业服务费：

办公楼（loft 类型、1-4 幢）：4.8 元/月*平方米；

办公楼（多层及高层标准类型、10 幢、16 幢、23 幢、24-31 幢）：16.8 元/月*平方米；

办公楼（豪华类型、9 幢）：18 元/月*平方米；

双、三拼办公楼（独栋别墅、5-8 幢、11-15 幢、17-22 幢）：12 元/月*平方米

商业（商铺）：12 元/月*平方米；

健身会所：5 元/月*平方米；

配套食堂：3.5 元/月*平方米；

配套儿童娱乐：5 元/月*平方米；

依法将单元设计用途变更为其他用途的，应根据变更后物业性质的收费标准交纳物业服务费用。

物业服务费由物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润构成，物业服务成本主要用于以下开支：

1、 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

2、 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

3、 物业管理区域清洁卫生费用；

4、 物业管理区域绿化养护费用；

5、 物业管理区域秩序维护费用；

6、 办公费用；

7、 物业服务企业固定资产折旧；

8、 物业共用部位、共用设施设备等业主共有财产的保险费用及公众责任保险费用；

9、 法定税费；

10、 经业主同意的其它费用。

11、 物业管理企业的合理收入；

业主或物业使用人须按公共事业单位或乙方制定期限和方式支付或清偿显示与业主或物业使用人独立仪表的水、电、燃气、通讯、网络等公共事业及该房屋内使用的设施设备的费用。

业主自用部位内电、燃气、通讯、网络等公共事业费用由业主或物业使用人直接支付给相关公共事业单位或服务供应商；如公共事业单位未直接抄表到户的则由乙方代收代付，收费标准以国家公布的相应收费标准执行，乙方开具相应收据。代收代付费用以每户单独电表计量每月结算的方式由管理方参照当时政府公布的相应价格代收代付，乙方在交付时按 50 元/平方米向代收代付用户预收能耗费押金，该押金在业主、承租人、使用人转让该物业的合约生效、租赁或使用合约终止或解除及与发展商、管理人之间的账款结清后，全额无息予以返还。因乙方已于费用发生当月垫付了相关费用，用户须于收到乙方缴费通知单 10 日内向乙方交清相关费用，逾期未交纳相关费用的，乙方从逾期之日起每日按欠费总共的 3‰计收违约金。若预收能耗费不足以抵偿拖欠费用的，乙方可对欠费用户停止相应的能耗供应。

用人的联系方式为：已办理房屋交付手续的业主，以本物业管理区域内已交付房屋为收件地址；未办理房屋交付手续的业主，则以买卖合同上载明的通信地址为联络地址；如果业主与乙方另有约定通信地址的，则以业主发出的最后一份通知约定为准。

第三十七条 本合同正本连同附件共拾捌页，一式陆份，甲、乙双方各执贰 份，主管部门备案 贰 份。本合同自双方签字盖章之日起生效。

特别提示：

本合同在双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订，对涉及免除或者限制物业服务企业责任的条款，采用黑色、加粗、加大号字体、加下划线的方式特别提醒购房人（业主）注意，且提供合同的一方已向购房人（业主）作过特别沟通、说明及解释，购房人（业主）表示理解和同意。

甲方（签章）：上海东苑美墅置业有限公司

代表人：

2019 年 1 月 1 日

乙方（签章）：深圳万物商企物业服务有限公司上海分公司

代表人：

2019 年 1 月 1 日

附件： 一、规划平面图

二、物业基本数据

三、前期物业服务质量标准

2019-07-17

附件一：规划平面图

②深圳万致天地商业中心

合同编号：_____

前期物业服务合同

甲方： 深圳市万畅房地产开发有限公司

乙方： 深圳万物商企物业服务有限公司

1

前期物业服务合同

甲方：深圳市万畅房地产开发有限公司

法定代表人：田杰

住所地：深圳市盐田区梅沙街道大梅沙社区环梅路 33 号万科国际会议中心西 208

联系电话：0755-22186000

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人：余小原

住所地：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

联系电话：0755-81901333

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和相关法律、法规和规章，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对 万致天地商业中心 项目（“**本项目**”）提供前期物业服务事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况：

物业名称（政府核准名称）：万致天地商业中心；

物业类型：办公、公寓、商业；

坐落位置：龙岗区坂田街道坂雪岗大道与布龙路交汇处西北侧；

建筑高度：206.43 米；

总建筑面积：488141.90 平方米（栋、单元号见附件一）；

物业管理区域：

东至：城市主干道坂雪岗大道；

南至：城市主干道布龙路；

西至：东坡路；

北至：坂锦路（临云里智能园）；

（规划平面图见附件一，物业基本数据见附件二）。

第一章 物业服务内容与服务标准

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

1、物业共用部位的维修、养护和管理（物业共用部位明细见附件三）；

2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理（物业共用设施设备明细见附件三）；

3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾收集、清运及雨、污水管道疏通；

4、公共绿化养护和管理；

5、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；

6、 装饰装修管理服务；

7、 物业档案资料管理。

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的其他服务包括以下事项：

物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时，业主、物业使用人可以向乙方报修，也可以自行维修。向乙方报修的，相关维修费用由业主、物业使用人确认后，乙方予以维修。

在本物业交付业主前，若甲方需乙方提供筹备期物业服务，则服务内容及收费方式双方另行协商签订补充协议。

乙方在本项目取得竣工验收备案后提供的前期物业服务以约定的质量标准为准（前期物业服务质量标准见附件四）且乙方在本合同项下提供服务应符合专业、谨慎的物业管理人不时向类似规模、类型、用途和区域市场具可比性物业提供的物业管理服务标准。

第四条 乙方服务内容不含业主专有部分的维修养护、家政服务、业主或物业使用人车辆等特定财产的保管服务及车辆代泊车服务，但业主与乙方协商一致另有约定的除外。

第二章 合同时效

第五条 本合同期限为期 二 年，自 2024 年 10 月 26 日起，至 2026 年 10 月 25 日止，但是：

1、合同期内，本物业业主委员会代表全体业主与乙方或其他物业服务企业签订新的物业服务合同生效时，本合同自动终止。

2、 如合同到期，未出现上述 1 之情形，则当同时具备以下两个条件时，本合同继续有效：

A. 乙方同意继续履行本合同；

B. 未依法经业主表决形成续聘或解聘乙方的决议并签订新的物业服务合同。

3、项目各单元/楼栋启费时间以交付通知书为准。

第六条 本合同任何一方依据法规及合同约定决定提前终止、解除本合同或合同到期不再续签的，均应当至少提前 3 个月书面通知对方。

第七条 乙方不再为本物业管理区域提供物业服务的，乙方应将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等属于全体业主所有的财物及时完整地移交，并与业主共同做好因物业服务而发生的相关债权债务的处理，包括物业服务费用的清算、乙方为物业服务而对外签订的各种协议的处理等。

4、按照相关规定交存、使用和续交专项维修资金。

5、需要占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地，及占用共用部位、共用设施设备的，应事先征得业主委员会（未成立的除外）和乙方的同意，并在约定期限内恢复原状。造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

6、业主需要装饰装修房屋的，应当事先告知并与物业服务企业签署装修管理服务协议（委托区域除外），并不得违反相关法律法规、本物业装修管理规定及装饰装修禁止行为与注意事项。

7、对物业维护保养、清洁卫生等工作提供通行和工作便利，如因不配合工作给乙方或他人造成损害的，应承担赔偿责任。

8、甲方、业主、物业使用人应遵守消防有关法律法规，不得堆放易燃、易爆物品；不得违规使用电器、燃气等设备；不得占用或封闭消防应急疏散通道、占用消防登高面；不得损坏消防设施设备。因甲方、业主、物业使用人违反前述约定导致乙方受到任何行政处罚或产生任何损失的，甲方、业主、物业使用人应向乙方赔偿。因甲方、业主、物业使用人违反法律法规、本合同及管理规约约定，或自身疏忽导致火灾发生，应自行承担相关责任。如造成第三人的人身、财产受到损害的，甲方、业主、物业使用人应当承担全部责任，乙方承担了补充责任的，有权向甲方、业主、物业使用人追偿。

9、其他权利义务：业主享有和承担法律、法规、规章及本物业管理区域临时管理规约等物业管理制度规定的其他权利义务。

第四章　物业服务费用

第十一条　本物业管理区域**物业服务收费实行包干制**，盈亏均由物业服务企业享有或承担。在业主共有物业经营收益按以下第十三、第十四条约定分配的基础上，业主应按其拥有物业的建筑面积（以不动产权证所载数据为准，不动产权证获取前以测绘报告数据为准）、按以下标准交纳物业服务费：

1、1栋一单元办公：12.98 元/月*平方米；空调维护费：1.5 元/月*平方米（具体维护标准参见附件六）；

2、1栋二单元办公：2.10 元/月*平方米；（按照管理界面切割，此费用仅为B栋应当分摊的本项目共用设备设施维护、能耗和人工成本的费用。B栋专属供水、供电等设备设施和楼内相关设备设施由业主自行管理和维护，相关能耗费用均由业主自行承担）；

3、1栋三单元公寓：6.18 元/月*平方米；

4、1栋四单元公寓：6.18 元/月*平方米；

6

5、1 栋商业物业： 0.70 元/月*平方米；

6、 1 栋返迁商业： 10.5 元/月*平方米；

7、各类车位物业服务费标准：见附件五

上述物业服务费不含本物业管理区域内供电部门收取的基本电费和独立商户内部电梯运营及维护费用、中央空调费等，独立商户内部电梯运营及维护费用，由商户自行承担。

基本电费由物业产权人或使用者按建筑面积或用电量分摊收取。

根据增值税价税分离的政策，上述标准的物业服务费为含税价，业主应交纳含税价的物业服务费，计算标准为：应付的物业服务费=不含税价的物业服务费×（1+增值税及附加税税率）。

物业增值服务由双方另行签订《增值服务协议》予以约定。

依法将单元设计用途变更为其他用途的，根据变更后的物业性质需要改变物业服务费的收费标准的，应当经过法定程序对该事项进行重新约定。

物业服务费由物业服务成本、法定税费和物业服务企业的利润构成，物业服务成本主要用于以下开支：

1、 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；

2、 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用；

3、 物业管理区域清洁卫生费用；

4、 物业管理区域绿化养护费用；

5、 物业管理区域秩序维护费用；

6、 办公费用；

7、 物业服务企业固定资产折旧；

8、 物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险费用；

9、 法定税费；

10、 因政府部门要求而产生的费用，如重大公共卫生事件防控等。

第十二条 乙方可以根据物价上涨、服务成本上升等情况，要求提高物业服务费用的收费标准. 并依法提请业主表决。

第十三条 物业服务费应当从开发商通知的收房期限届满之日或开发商交付物业买受人之日起计收。物业服务费用按月交纳，业主或物业使用人应在每月 25 日前交纳下期物业服务费用，在所交月份的 15 日及以后交纳的视为逾期交纳，业主逾期交纳物业服务费及其他费用的，每逾期一日应按欠费总额的万分之五向乙方支付违约金。乙方收到业主交纳的物业费（含预收物业费）应开具全额收据，并按业主当月应交纳的物业费金额向其开具增值税发票（发票抬头应为业主或物业使

第四十条 本合同项下要求或发出的所有通知和其他通信应通过专人递送、商业快递服务或电子邮件的方式发到该方下列地址。通知如果是以专人递送发出的，则以于设定为通知的地址在接收或拒收之日为有效送达日。通知如果是以电子邮件发出的，则以发出日为有效送达日。通知如果是以快递服务发出的，则以发出日为提交日，以收件人（或指定方，如前台）签收日为有效送达日。为通知的目的，各方的联系方式如下：

(1) 若发给甲方：

联系人：田杰

通信地址：深圳市盐田区梅沙街道大梅沙社区环梅路 33 号万科国际会议中心西 208

电话： 0755-22186000

(2) 若发给乙方：

联系人：余小原

通信地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

电话：0755-81901333

以上信息如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方。

其中任何业主或物业使用人的联系方式为：已办理房屋交付手续的业主，以本物业管理区域内已交付房屋为收件地址；未办理房屋交付手续的业主，则以买卖合同上载明的通信地址为联络地址；如果业主与乙方另有约定通信地址的，则以业主发出的最后一份通知约定为准。

第四十一条 本合同正本连同附件共 23 页，一式 肆 份，甲、乙双方各执 壹 份，主管部门备案 贰 份。本合同自双方签字盖章之日起生效。

特别提示：

本合同在双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订，对涉及免除或者限制物业服务企业责任的条款，采用黑色、加粗、加大号字体、加下划线的方式特别提醒甲方和购房人（业主）注意，且提供合同的一方已向甲方和购房人（业主）作过特别沟通、说明及解释，甲方和购房人（业主）表示理解和同意。

甲方：深圳市万畅房地产开发有限公司（盖章）

田杰之印

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司（盖章）

12

余小原印

法定代表人或授权代表：_____ 法定代表人或授权代表代表：_____

2024年11月26日 日 _____年_____月_____日

附件： 一、规划平面图

二、物业基本数据

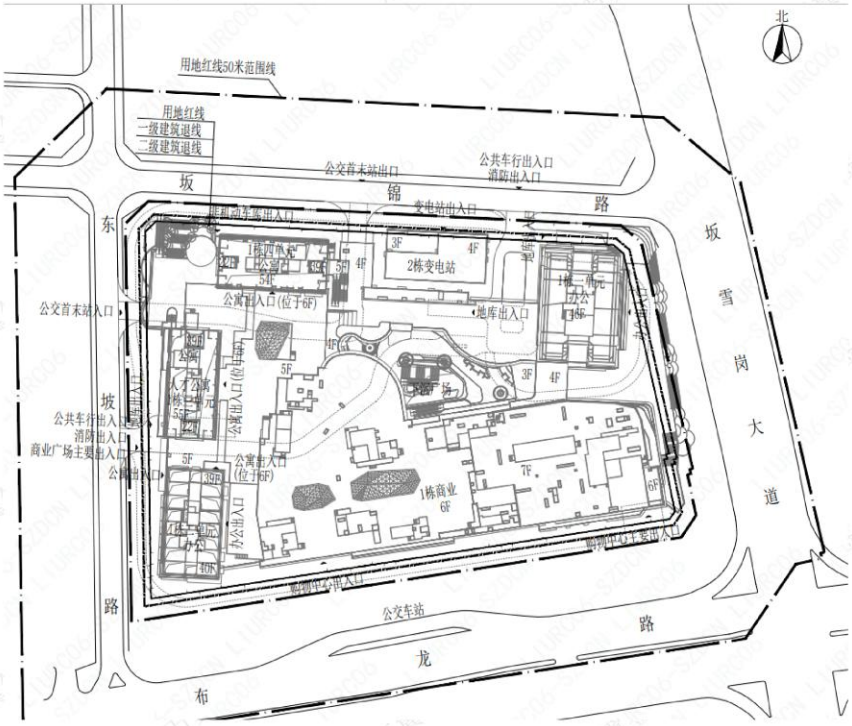
三、物业共用部位及共用设施设备明细

四、 前期物业服务质量标准（1 栋一、三、四单元）

五、 各类车位物业服务费标准

六、1 栋一单元空调维护标准

附件一：规划平面图（含栋、单元编号）



注：规划如有变更，以政府主管部门最终审批的为准

（十一）客服主管：程柳静（31 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证

学历：大专，专业：酒店管理专业

普通高等学校

毕业证书

学生 程柳静 性别 女 ，一九九五 年 十一 月 二十八 日生，于 二〇一三 年 九 月至 二〇一六 年 七 月在本校 酒店管理 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：郑州旅游职业学院 校（院）长：

证书编号：137911201606000825 二〇一六 年 七 月 一 日

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

学信网（www.chsi.com.cn）查询截图

（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 郑州市公安局二七分局
有效期限 2018.09.18-2028.09.18

姓名 程柳静
性别 女 民族 汉
出生 1995 年 11 月 28 日
住址 郑州市二七区二马路 7 9
号院饮马池社区 1 号
公民身份号码 411122199511284028

2、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：程柳静　　社保电脑号：802460475　　身份证号码：411122199511284028　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计账单位：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	个人交
2026	02	261300		1479.36	739.68	1		554.76	184.92	1		46.23		36.98		18.49
2026	03	261300		1479.36	739.68	1		554.76	184.92	1		46.23		36.98		18.49
2026	04	261300		1479.36	739.68	1		554.76	184.92	1		46.23		36.98		18.49
合计				4438.08	2219.04			1664.28	554.76			138.69		110.94		55.47

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe394ec06 ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

打印日期：2026年3月18日

3、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 程柳静 同志（身份证号：411122199511284028），曾担任岗位如下：

自 2020 年 10 月至 2022 年 06 月，在 深圳梅林万科中心（业态：写字楼）物业管理服务项目 服务期间，担任 客服主管 岗位；

自 2022 年 07 月至 2025 年 12 月，在 深圳万科龙岗云中心（业态：写字楼）物业管理服务项目 服务期间，担任 客服主管 岗位；

自 2026 年 01 月至 2026 年 05 月，在 深圳滨海云中心（业态：写字楼）物业管理服务项目 服务期间，担任 客服主管 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①深圳万科龙岗云中心

物业管理专项服务协议

甲方：深圳市万科产业地产运营管理有限公司

地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 63 号前海企业公馆 01 栋 A 单元一层 01 号

联系人：高骏　　电话：0755-22186000

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，三方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的万科龙岗云中心（龙岗时代广场）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：万科龙岗云中心；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市龙岗区龙城大道 83 号；

服务范围：万科龙岗云中心；

建筑面积：111673.96 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 109485.83 ㎡（不含地下车库）

商业物业 2188.13 ㎡；

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作实行专项服务，采用“专项服务费+管理酬金”模式，由乙方提供专项服务，向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨

询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，各方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，各方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方的权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）的保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或项目总经理确认通过后方可入职。保安、保洁人员

一致。

2. 乙方应聘用足够数量及符合法定资质的员工以提供物业服务，并自行负责管理和协调乙方员工的所有雇用条款和条件、监督等相关劳动事宜。甲方或甲方授权甲方对于乙方员工的任职资格拥有一票否决权，对乙方员工的岗位异动拥有确认权。
3. 合同期限内，乙方应确保乙方员工以业界具有足够经验及资质的专业人士所应履行的标准高效、尽职地提供该员工应当提供的各项服务。
4. 在合同期内，乙方如需更换客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知甲方。甲方有权对一些不良操作、不称职或屡犯管理制度的人员要求乙方在 15 天内撤换，且乙方须于甲方指定的期限内完成人员交替。甲方的撤换要求应合理、有据。
5. 在合同期内，乙方的工作人员晋升必须经过甲方项目总经理书面评审同意，同时晋升试用期按原费用标准结算，转正后首个自然年的工资差额不计管理酬金。
6. 在合同期内，乙方服务人员如有岗位的变动，须提前一个月书面通知甲方，甲、乙双方协商确认后方可进行，甲方在收到乙方服务人员岗位变动的正式文件之后进行费用确认。
7. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。
8. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　费用预算与结算

1. 本项目“专项服务费”由专项物业服务费用、专项开支、管理酬金三类组成，其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。

2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：

（1）人工费用按“据实结算+管理酬金”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+管理酬金”方式结算。

（2）零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，由甲方自行购

第十二章 其他事项

1. 其他未尽事宜，由甲乙双方协商解决，并可另行签订补充协议。
2. 本合同的附表及附件是本合同的组成部分。如本合同其它条款与附表的有关内容不一致，以附表的约定为准。本合同未尽事宜，双方经协商可另行订立补充协议。
3. 甲、乙双方确认：本协议及其全部条款是甲、乙双方经充分协商、意思表示一致的结果，无论是由何方先行起草或提出，均不属于格式条款。甲、乙双方均已逐字逐句仔细阅读并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。
4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。
5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方： 深圳市万科产业地产运营管理有限公司

法定代表人： 高骏之印

年 月 日

乙方： 深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人： 叶世源印

年 月 日

2022年04月21日

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市万科产业地产运营管理有限公司

地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 63 号前海企业公馆 01 栋 A 单元一层 01 号

联系人：高骏　　电话：0755-22186000

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市万科产业地产运营管理有限公司(运营方-产域)实施物业管理的万科龙岗云中心（深圳万科时代广场 3 栋 B 座）（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【资产方/或委托运营方】。

2. 项目名称：万科龙岗云中心；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市龙岗区龙城大道 83 号；

服务范围：万科龙岗云中心；

建筑面积：111673.96 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 109485.83 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 2188.13 ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务及公寓负责的停车场范围）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。
2. 有权监督乙方制定适用本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序和环境卫生维护、客户服务、特约物业服务等专项服务方面的规章制度。

限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。

9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 5,350,731.31 元，每月暂计为人民币 445,894.28 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金比例范围），管理酬金比例选择以项目当月平均出租率为依据，当月平均出租率等于当月每日出租面积加总除以项目按日总可租赁面积加总（出租面积定义以甲方统一定义为准，已签约且缴纳首期款且达到出租日）。具体管理酬金的比例依据为：

- 项目当月平均出租率 85%（含本数）以下的，按 3.5%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 85%-90%（含本数）的，按 4%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 90.01%-95%（含本数）的，按 5%管理酬金计算；

甲方（签章）：

法定代表人：

2023年06月26日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

年　月

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市万科产业地产运营管理有限公司

地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 63 号前海企业公馆 01 栋 A 单元一层 01 号

联系人：梁少凡　　电话：0755-22186000

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：余小原　　电话：0755-82360011

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市万科产业地产运营管理有限公司（运营方-产城）实施物业管理的万科龙岗云中心（深圳万科时代广场 3 栋 B 座）（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【委托运营方】。

2. 项目名称：万科龙岗云中心；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市龙岗区龙城大道 85 号；

服务范围：万科龙岗云中心；

建筑面积：111673.96 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 109485.83 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 2188.13 ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。

8. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。
9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。
10. 在合同期限内，针对客服主管、安全主管、环境主管、工程主管等岗位结算单价 2024 年较 2023 年增加部分按相应比例增加到以上岗位相应人员的薪酬福利内，如原岗位人员薪酬福利待遇已超过去年合同相应岗位单价，则该条不适用。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 5,956,241.89 元，每月暂计为人民币 496,353.49 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。
2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金

并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。

4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。

5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力

以下无正文

甲方（签章）：

法定代表人：

2023年12月28日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

2023年12月27日

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市万科产业发展有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区梅林路63号万科大厦一单元101

联系人：章庆永　　电话：13823732236

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805

联系人：聂金伟　　电话：0755-22198608

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市万科产业发展有限公司（运营方-产城）实施物业管理的万科龙岗云中心（深圳万科时代广场3栋B座）（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【委托运营方】。

2. 项目名称：万科龙岗云中心；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市龙岗区龙城大道85号；

服务范围：万科龙岗云中心；

建筑面积：111673.96 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 109485.83 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 2188.13 ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。
2. 有权监督乙方制定适用本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序和

管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。

9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 5,039,435.43 元，每月暂计为人民币 419,952.95 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳卢城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金比例范围），管理酬金比例选择以项目当月平均出租率为依据，当月平均出租率等于当月每日出租面积加总除以项目按日总可租赁面积加总（出租面积定义以甲方统一定义为准，已签约且缴纳首期款且达到出租日）。具体管理酬金的比例依据为：

◆ 项目当月平均出租率 85%（含本数）以下的，按 3.5%管理酬金计算；

4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。

5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

以下无正文

甲方（签章）：

法定代表人：

年 月 日

2025年02月14日

乙方甲方（签章）

法定代表人：

年

②深圳万科滨海云中心

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：许曝瀚　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

联系人：聂金伟　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）、保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计含税金额 13,480,261.156 元/年，每月含税金额 898,684.08 元。。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。

2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：

   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。

   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。

3. 专项物业服务费用组成：

   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。各方确认，甲方承担的人工费用不包含任何乙方员工的遣散成本。

   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算**（见附件四）**，即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。

   3) 人员编制根据项目出租率调整，出租率统计标准：①有房产证的面积才可计入出租率；②客户签订租赁合同已起租但未入驻或未进场装修不计入出租率，如新客户业态为酒店等现场属客户自行管理，该部分面积不计入出租率；③当月出租率提升或下降，人员编制从下月开始调整。调整规则如下（详情请见附件三）：

   A、50%≤当月出租率<70%，物业编制人数为 53.5 名；

   B、70%≤当月出租率，物业编制人数为 57.5 名；

   4) 为确保持续提供高品质的物业服务，在出租率增长期间，乙方有权根据现场运营实际需求申请增加人员编制。乙方应通过电子邮件或书面函件向甲方提交增编申请，该申请一经甲方确认，即视为本合同编制及费用的有效补充，双方应据此执行。

甲方：

法定代表人：

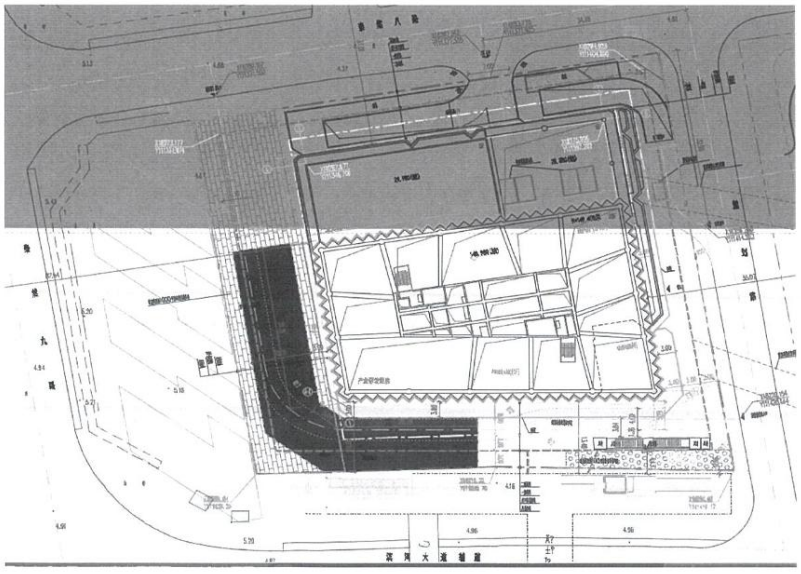
2026 年 3 月 6 日

乙方：

法定代表人：

2026 年 3 月 6 日

附件一：《物业管理红线范围图示》



（十二）工程主管：徐松楠（42 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证、学位证

学历：本科，专业：土木工程专业

普通高等学校

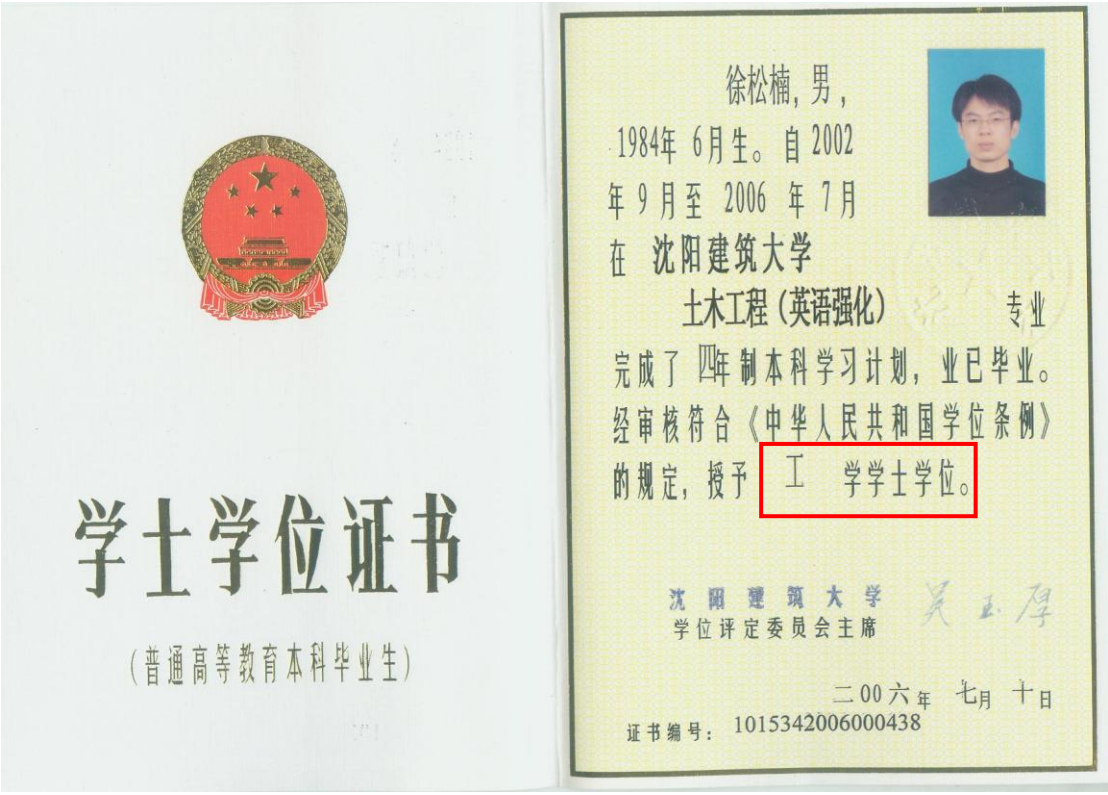
毕业证书

学生 徐松楠 性别男 ，一九八四 年 六 月 二十 日生，于二〇〇二 年 九 月至二〇〇六 年 七 月在本校 土木工程（英语强化） 专业 肆 年制本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：沈阳建筑大学 校（院）长：吴玉厚

证书编号：101531200605000490 二〇〇六 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



学士学位证书

（普通高等教育本科毕业生）

徐松楠，男，1984年 6月生。自 2002 年 9 月至 2006 年 7 月 在 沈阳建筑大学 土木工程（英语强化） 专业 完成了 四年 制本科学习计划，业已毕业。经审核符合《中华人民共和国学位条例》的规定，授予 工 学学士学位。

沈阳建筑大学 学位评定委员会主席 吴玉厚

二00六年 七月 十日

证书编号： 1015342006000438

学信网（www.chsi.com.cn）查询截图

中国高等教育学生信息网（学信网）
教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

首页 学籍查询 学历查询 学位查询 在线验证 出国教育背景信息服务 图像校对 学信档案 高考 研招 港澳台招生 征兵 就业 学职平台

中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

姓名：徐松楠　　性别：男

出生日期：1984年06月20日　　入学日期：2002年09月01日

毕（结）业日期：2006年07月10日　　学校名称：沈阳建筑大学

专业：土木工程(英语强化)　　学历类别：普通高等教育

学制：*　　学习形式：普通全日制

层次：本科　　毕（结）业：毕业

校（院）长姓名：*　　证书编号：101531200605000490

网站提醒

谨防学历售假骗局

政策及常识

高等学校学生学籍学历电子注册办法

学历电子注册工作流程

高校学生获得学籍及毕业证书政策

学历相关知识

常见问题

声明

1、未经学历信息权属人同意，不得将本材料用于违背权属人意愿之用途。学历信息内容标注"*"号，表示该项内容不详。学历信息如有修改，请以网站在线查询内容为准。

2、学历证书查询结果仅供查询人使用，不具有再验证功能。如需向第三方提供学历信息，建议使用具有验证功能的学历证书电子注册备案表。

中心简介 网站简介 版权声明 网站宣传 联系我们 招聘信息 帮助中心 学信十周年 大事记

客服热线：010-67410388　　主办单位：教育部学生服务与素质发展中心　　京ICP备19004913号-1

客服邮箱：kefu@chsi.com.cn　　Copyright © 2003-2026 学信网 All Rights Reserved　　京公网安备11010202009747号

（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 大连市公安局甘井子分局
有效期限 2014.05.13-2034.05.13

姓名 徐松楠
性别 男 民族 汉
出生 1984 年 6 月 20 日
住址 辽宁省大连市甘井子区凌工路2号
公民身份号码 210321198406200410

2、专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查）

（1）高级工程师技术职称

辽 宁 省
LIAONING PROVINCE
高 级
SENIOR
专业技术职称证书
PROFESSIONAL CERTIFICATE
OF SPECIALITY AND TECHNOLOGY

（加盖审批部门钢印有效）

姓 名 Name 徐松楠
性 别 Sex 男
出生年月 Date of Birth 1984-06-20
工作单位 Establishment 沈阳理工大学土木建筑设计研究院有限公司

专业名称 Profession Series 建筑设计
资格名称 Post Qualification 高级工程师
授予时间 Conferment Date 2018-7-6
发证机关 Issued by 辽宁省人力资源和社会保障厅

证书管理号：201702004020244

全国人力资源和社会保障政务服务平台网站查询截图

(查询网站：https://www.12333.gov.cn/)

3、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：徐松楠　　社保电脑号：809077383　　身份证号码：210321198406200410　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计数单位：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
2026	02	261300		4683.33	2203.92	1		2017.98	672.66	1		168.17		136.0		272.0	68.0
2026	03	261300		4683.33	2203.92	1		2017.98	672.66	1		168.17		136.0		272.0	68.0
2026	04	261300		4683.33	2203.92	1		2017.98	672.66	1		168.17		136.0		272.0	68.0
合计				14049.99	6611.76			6053.94	2017.98			504.51		408.0		816.0	204.0

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe39533c7 ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

打印日期：2026年3月18日

4、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 徐松楠 同志（身份证号：210321198406200410），曾担任岗位如下：

自 2021 年 04 月至 2022 年 08 月，在 深圳万物商企物业服务有限公司-运营支持中心/产品服务中心，担任 物业前介项目工程专家/物业工程专业总监 岗位。

自 2022 年 09 月至 2026 年 05 月，在 深圳万物商企物业服务有限公司-产品服务中心/南部业务运营 COE 组，担任 物业建筑工程专家/物业工程专业总监 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（十三）消防主管：田威（32 岁）

1、消防退伍军人，身份证

（1）消防退伍军人证

服役部队：中国人民武装警察部队邯郸市消防支队

（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 荆门市公安局屈家岭分局
有效期限 2022.05.18-2042.05.18

姓名 田威
性别 男 民族 汉
出生 1994 年 9 月 28 日
住址 湖北省荆门市东宝区屈家岭管理区何集分场街道西区140
公民身份号码 420821199409284315

2、专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查）

（1）消防设施操作员（中级）证

技能人才评价证书全国联网查询（https://www.osta.org.cn/index.html）查询截图

3、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：田威　　社保电脑号：649698752　　身份证号码：420821199409284315　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计账单位：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
2026	02	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	03	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	04	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
合计				2292.0	1146.0			302.73	100.92			100.92		30.24		60.48	15.12

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe394d07y ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

打印日期：2026年3月18日

4、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 田威 同志（身份证号：420821199409284315），曾担任岗位如下：

自 2021 年 01 月至 2022 年 08 月，在 深圳壹海城物业管理服务项目 服务期间，担任 消防监控 岗位；

自 2022 年 09 月至 2025 年 08 月，在 深圳壹海城物业管理服务项目 服务期间，担任 消防主管 岗位；

自 2025 年 09 月至 2025 年 12 月，在 深圳万科龙岗云中心物业管理服务项目 服务期间，担任 消防主管 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①深圳万科龙岗云中心

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市万科产业发展有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区梅林路63号万科大厦一单元101

联系人：辜庆永　　电话：13823732236

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805

联系人：聂金伟　　电话：0755-22198608

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市万科产业发展有限公司（运营方-产城）实施物业管理的万科龙岗云中心（深圳万科时代广场 3 栋 B 座）（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【委托运营方】。

2. 项目名称：万科龙岗云中心；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市龙岗区龙城大道 85 号；

服务范围：万科龙岗云中心；

建筑面积：111673.96 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 109485.83 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 2188.13 ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

1

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。
2. 有权监督乙方制定适用本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序和

管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。

9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 5,039,435.43 元，每月暂计为人民币 419,952.95 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳卢城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金比例范围），管理酬金比例选择以项目当月平均出租率为依据，当月平均出租率等于当月每日出租面积加总除以项目按日总可租赁面积加总（出租面积定义以甲方统一定义为准，已签约且缴纳首期款且达到出租日）。具体管理酬金的比例依据为：

◆ 项目当月平均出租率 85%（含本数）以下的，按 3.5%管理酬金计算；

4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。

5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

以下无正文

甲方（签章）：

法定代表人：

年 月 日

2025年02月14日

乙方甲方（签章）

法定代表人：

年

14

（十四）消防监控岗：魏泽彬（36 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证

学历：大专，专业：工商企业管理专业

成人高等教育

毕业证书

学生 魏泽彬 性别 男，一九九〇 年 十 月 二十三日生，于 二〇二〇年 三 月至 二〇二二 年 七 月在本校 工商企业管理 专业 业余 学习，修完 专 科教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：广东文理职业学院 校（院）长：

批准文号：粤府函[2012]11号

证书编号：141265202206200625

二〇二二 年 七 月 二十八日

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

学信网（www.chsi.com.cn）查询截图

（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 麻城市公安局
有效期限 2017.05.08-2037.05.08

姓名 魏泽彬
性别 男 民族 汉
出生 1990 年 10 月 23 日
住址 湖北省麻城市福田河镇小界岭村九组朱金冲垸2号
公民身份号码 421181199010237014

2、专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查）

（1）消防设施操作员证（中级）

技能人才评价证书全国联网查询（https://www.osta.org.cn/index.html）查询截图

（2）无违法犯罪记录证明

无犯罪记录证明

深公龙岗（刑）证字〔2025〕241004号

经查，被查询人：魏泽彬，国籍：中国，证件名称：公民身份证，证件号码：421181199010237014，在1990年10月23日至2025年6月24日期间，未发现有犯罪记录。

深圳市公安局龙岗分局

2025年6月30日

使用公安一网通办APP扫码
查询办理进度
核验证明信息

020144030720250630110957554695 20

注：1、此证明书只反映出具证明时信息查询平台内的犯罪记录信息情况。

2、如未注明查询时间范围，即查询全时段信息。

3、此证明书自开具之日起3个月内有效。

（3）保安员证

3、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：魏泽彬　　社保电脑号：620687588　　身份证号码：421181199010237014　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计费单位：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
2026	02	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	03	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	04	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
合计				2292.0	1146.0			302.73	100.92			100.92		30.24		60.48	15.12

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe394cb89 ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

打印日期：2026年3月18日

4、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 魏泽彬 同志（身份证号：421181199010237014 ），曾担任岗位如下：

自 2023 年 09 月至 2025 年 06 月，在 深圳信城缙悦城物业管理服务项目 服务期间，担任 安全主管 岗位；

自 2025 年 07 月至 2026 年 05 月，在 深圳御成府物业管理服务项目 服务期间，担任 安全班长/消防监控 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①深圳御成府

合同编号：

御成府项目

物业服务专业外包合同

委托方（甲方）：深圳奥康德物业有限公司

受托方（乙方）：深圳万物商企物业服务有限公司

第一部分：合同当事人及项目情况

甲方：深圳奥康德物业有限公司

法定代表人：张剑朋

住所地：深圳市罗湖区梅园路笋岗商业仓库区西大门

联系电话：0755-82442936

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人：余小原

住所地：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，甲、乙双方经友好协商，就御成府项目之部分物业管理服务，为明确双方的权利义务，特制定以下条款。

[项目]指：御成府项目

物业类型：公寓及商业配套

坐落位置：深圳市南山区学府路以南

建筑面积：总建筑面积 55340.77 平方米，可计容建筑面积为 38734.56 平方米；

[甲方]指委托方，即深圳奥康德物业有限公司

[乙方]指受托方——物业服务企业，即深圳万物商企物业服务有限公司

域内业主每月可依据《深圳市住宅小区业主满意度评价管理暂行办法》的规定对乙方当月物业管理服务进行业主满意度评价。

2. 本物业管理区域物业服务实行项目负责人制度。乙方暂定指定_____为本物业管理区域的项目负责人，负责本物业管理区域的整体运营和管理。乙方如更换项目负责人，应当及时按照相关法规规定予以公示。

3.物业服务各岗位职责明细（见附件二《物业服务各岗位职责明细》）。

第二章：物业服务合同期限

第四条 甲方委托乙方进行部分物业服务，物业服务期限暂定自 2024 年 08 月 15 日至 2027 年 08 月 14 日止，首期合作年限 3 年。具体服务期限起算日期以甲方书面通知时间为准。若本合同委托期限届满后双方同意续签的，应当在本合同委托期限届满前 2 个月内完成续签事宜的磋商。

第五条 本合同任何一方依据法规及合同约定决定提前终止、解除本合同或合同到期不再续签的，均应当至少提前 3 个月书面通知对方。

第三章：权利与义务

第六条 甲方权利义务

1.甲方有权审定乙方编制的年度物业工作计划、物业管理制度、服务方案、人员编制，明确物业服务质量目标，监督乙方物业服务工作。

2.甲方有权对乙方提供的物业服务进行建议、督促及品质监督，根据双方约定的物业服务质量考核进行定期考核，对于不合格项有权要求乙方限期整改。

3.在保修期内出现的未按规定保修项目的各类设施设备问题，甲方应指定专人负责处理、受理；保修期外，如存在设施、设备本身的质量问题，单次维修费用（含）200 元以内的，由乙方承担（费用由甲方依据项目物业服务测算表按月支付）；单次维修费用 200 元以上的，甲方可自行维修或委托乙方维修，费用由甲方承担。

4.合同期内，甲方可在御成府的宣传资料中，使用乙方的名称、标识、文字和图案，用于甲方项目介绍使用，声明御成府由乙方提供部分物业管理服务。乙方可书面通知甲方使用中存在不合理的内容，经由双方协商甲方再按照协商结果执行。

5.为保证顺利接管物业及运营，甲方应及时向乙方提供非本项目服务费用内所约定

第三部分：附则

本合同的附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以补充协议为准。

本合同及其附件、补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规执行。

本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，任何一方不承担违约责任，双方应按有关法律规定及时协商处理。

本合同在履行中发生争议，双方应通过协商解决；协商解决不成立的，任何一方均有权向物业所在地人民法院提起诉讼。

双方的联络方式以其电话、传真、通信地址为准。双方保证对所提供资料的真实性负责。一方联络方式如有变更，应在变更后五日内以书面形式通知对方。其中任何物业使用人的联系方式为：以本物业管理区域内已租用房屋为收件地址；如果物业使用人与乙方另有约定通信地址的，则以物业使用人发出的最后一份通知约定为准。

本合同正本连同附件共 43 页，一式 肆 份，甲、乙双方各执 贰 份，本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：深圳奥康德物业有限公司

法定代表人（授权委托人）：张剑朋

日期：

乙方（盖章）：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人（授权委托人）：余小原

日期：

附件四：专项服务

总建面 55340.77 ㎡，其中公寓 37000 ㎡、商业 1800 ㎡、停车场 11146.9 ㎡						
序号	服务内容	报价单位	数量/面积	建议频次	价格/单价	备注
1	精开荒	元/平方米				
2	粗开荒	元/平方米				
3	空气治理（除甲醛）	元/平方米				
4	白蚁防治消杀	元/平方米				
5	石材翻新保养	元/平方米				

附件五：御成府项目物业服务测算表

御成府项目物业服务费报价汇总

序号	类别	月费用	年费用	说明
1	人工费用			
2	行政办公费			
3	设施运行维保费			
4	清洁费			
5	其他费用			
6	保险费			
小计：				
管理酬金：				
法定税费：				
总成本合计：				

2. 本合同年度物业服务费用 4,236,133.48 元（含管理酬金及法定税费），月度物业费用 353,011.12 元（含管理酬金及法定税费）

（十五）安全主管：王法恒（39 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证

学历：大专，专业：法学专业

军队院校成人高等教育

毕业证书

学员　王法恒　，性别 男　，一九八七 年 十　月十二 日生，于二〇〇八 年 九 月至 〇一一年 六 月在本院（校）　法　学　专业学习，修完 三 年制　专 科教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

院（校）名：武警指挥学院

院（校）长：

政治委员：

证书编号：902015201106402301

二〇一一 年 六 月三十 日

学信网（www.chsi.com.cn）查询截图

中国高等教育学历认证报告

姓　　名：王法恒　　报告编号：11802280

性　　别：男　　打印日期：2022-07-13

出生日期：1987年10月12日

学历类别：成人

层　　次：专科

院校名称：中国人民武装警察部队指挥学院

专业名称：法学

学　　制：三年

入学日期：2008年09月

毕业日期：2011年06月

毕 结 业：毕业

证书编号：902015201106402301

以上学历情况属实，专此认证。

认证报告在线验证网址：
http://www.chsi.com.cn/xlrz/

教育部学生服务与素质发展中心

（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 长岭县公安局
有效期限 2014.04.16-2034.04.16

姓名 王法恒
性别 男 民族 汉
出生 1987 年 10 月 14 日
住址 吉林省长岭县利发盛镇胜
利村前尹家店屯
公民身份号码 220722198710143254

2、专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查）

（1）保安员证

保安员证

姓　名:王法恒

性　别:男

编　号:粤032021038300

发证机关:广东省公安厅　　发证日期:2022.01.02

注意事项

一、本证系保安员依法开展保安服务的有效证件，不得涂改、转让和出借。如有遗失、损毁的，应立即向服务地设区市公安机关申请补发。

二、保安员在开展保安服务时应佩戴此证。

三、保安员有违反法律法规行为的，公安机关依法吊销此证。

广东省公安厅监制

（2）深圳市非高危生产经营单位主要负责人证书

深圳市非高危生产经营单位主要负责人和分管安全生产负责人考试

合格证

证　　号：220722198710143254

姓　　名：王法恒

性　　别：男

行业领域：非高危生产经营单位

考核类别：主要负责人

初领日期：2024年08月24日

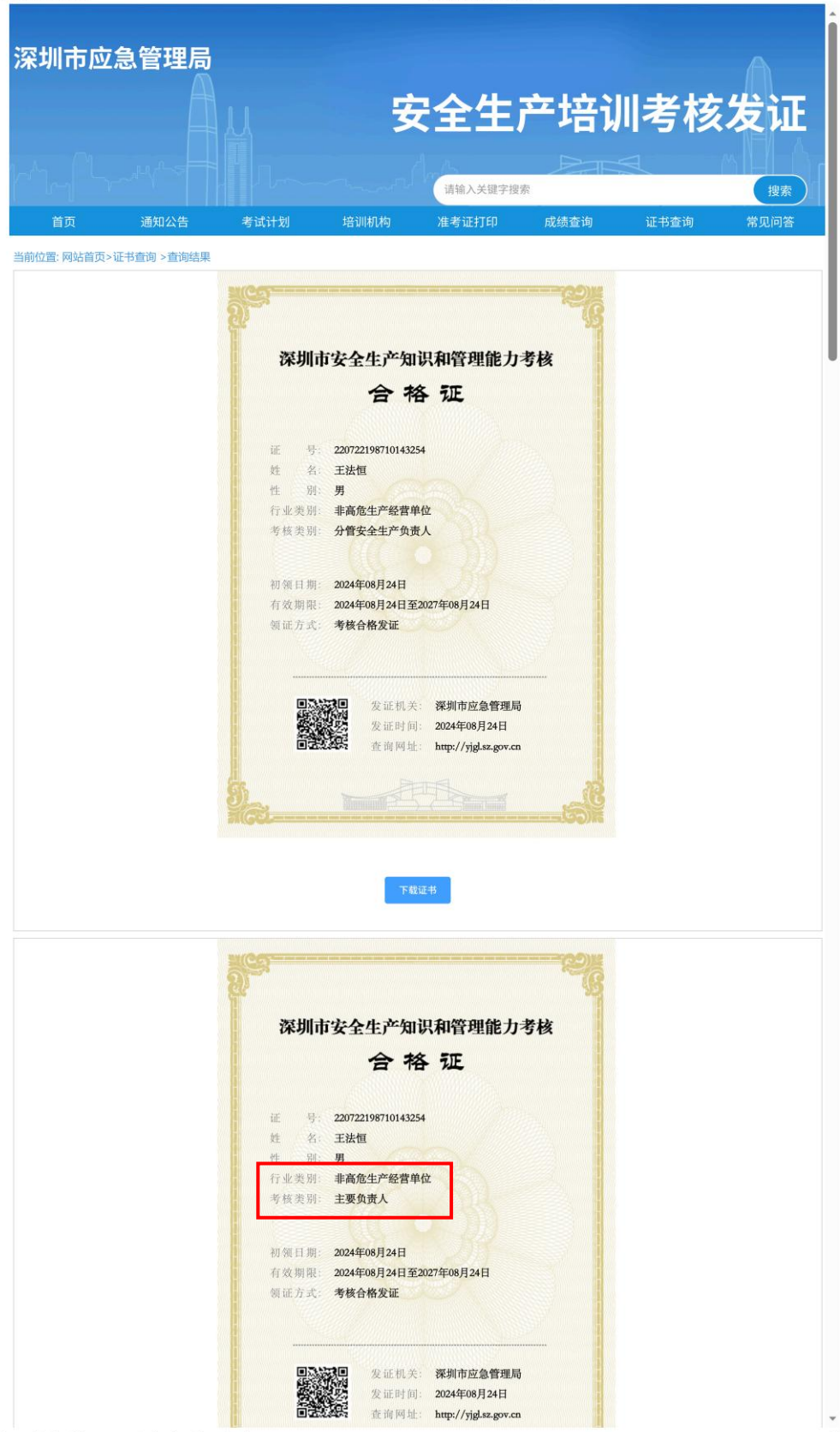
有效期限：2024年08月24日至2027年08月24日

领证方式：考核合格发证

发证机关：深圳市应急管理局

发证时间：2024年08月24日

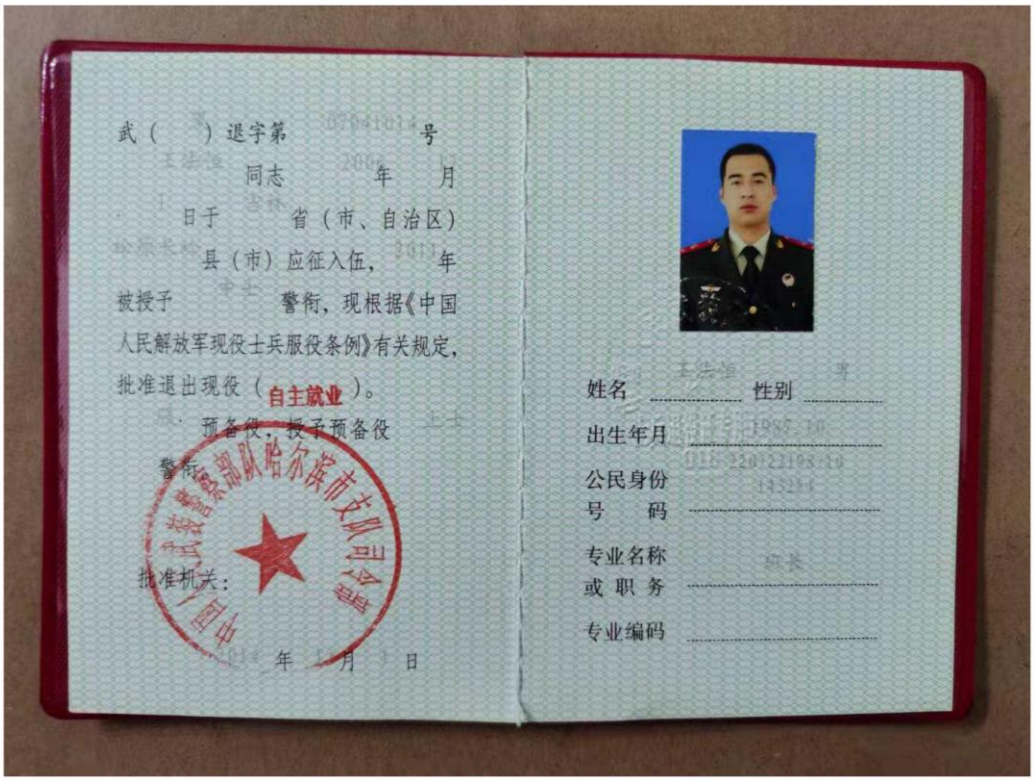
深圳市应急管理局（https://ksfw.yjgl.sz.gov.cn/xxfww/home）查询截图



（3）消防设施操作员证（中级）

技能人才评价证书全国联网查询（https://www.osta.org.cn/index.html）查询截图

(4) 退伍军人证


武（ ）退字第 号
同志 年 月
日于 省（市、自治区）
县（市）应征入伍， 年
被授予 警衔，现根据《中国
人民解放军现役士兵服役条例》有关规定，
批准退出现役（自主就业）。
预备役，授予预备役
警衔
批准机关：
年 月 日
姓名 性别
出生年月
公民身份
号 码
专业名称
或 职 务
专业编码

3、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：王法恒　　社保电脑号：644308505　　身份证号码：220722198710143254　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计费单位：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
2026	02	261300		1676.16	838.08	1		628.56	209.52	1		52.38		11.9		83.81	20.95
2026	03	261300		1676.16	838.08	1		628.56	209.52	1		52.38		11.9		83.81	20.95
2026	04	261300		1676.16	838.08	1		628.56	209.52	1		52.38		11.9		83.81	20.95
合计				5028.48	2514.24			1885.68	628.56			157.14		35.7		251.43	62.85

社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe3950ff3 ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2026年3月18日

社保费缴纳清单 证明专用章

4、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 王法恒 同志（身份证号：220722198710143254），曾担任岗位如下：

自 2020 年 07 月至 2021 年 04 月，在 深圳外国语学校龙岗国际学校物业管理服务项目 服务期间，担任 安全主管 岗位；

自 2021 年 05 月至 2026 年 05 月，在 深圳星火 online 物业管理服务项目 服务期间，担任 安全主管 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①深圳星火 online

【使用说明：本《物业管理专项服务合同》模板适用于深圳产城项目与万物商企物业合作委托。合同中的相关信息请根据项目具体情况进行调整、补充。合同根据项目具体情况调整后不适用的情形、“填写说明”，建议作相应删除或调整。】

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市星火文化产业运营管理有限公司

地址：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号

联系人：张海涛　　电话：0755-22186000

乙方：**深圳万物商企物业服务有限公司**

地址：**深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层**

联系人：**叶世源**　　电话：**0755-22198608**

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市万科前海公馆建设管理股份有限公司（运营方-产城）实施物业管理的深圳前海企业公馆（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的资产方。

【填写说明：根据实际项目情况选择调整或适用】

2. 项目名称：深圳万科星火 ONLINE；

物业类型：产业园；

座位位置：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号；

服务范围：深圳星火 ONLINE；

建筑面积：53759 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 53759 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 / ㎡（不含地下车库）。

1

地下车库____/_____㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：_____。

【填写说明：根据实际项目情况适用或调整物业服务范围】

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2021 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

拥有一票否决权，对乙方员工的岗位异动拥有确认权。

3. 合同期限内，若甲方因开展活动推广、外事接待管理等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照派驻人员的工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。乙方应确保乙方员工以业界具有足够经验及资质的专业人士所应履行的标准高效、尽职地提供该员工应当提供的各项服务。

4. 在合同期内，乙方如需更换客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知甲方。甲方有权对一些不良操作、不称职或屡犯管理制度的人员要求乙方在 15 天内撤换，且乙方须于甲方指定的期限内完成人员交替。甲方的撤换要求应合理、有据。

5. 在合同期内，乙方服务人员如有岗位的变动，须提前一个月书面通知甲方，双方协商确认后方可进行，甲方在收到乙方服务人员岗位变动的正式文件之后再进行费用确认。

6. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。

7. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用，总金额暂计为人民币 5,503,441.78 元，每月暂计为人民币 458,620.15 元。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

至于邮寄方式中，装有通知的信封应如前述充分证实有正确的地址、足够的邮资及适当的邮寄程序。

第十二章 其他事项

1. 其他未尽事宜，由甲乙双方协商解决，并可另行签订补充协议。
2. 本合同的附表及附件是本合同的组成部分。如本合同其它条款与附表的有关内容不一致，以附表的约定为准。本合同未尽事宜，双方经协商可另行订立补充协议。
3. 甲、乙双方确认：本协议及其全部条款是甲、乙双方经充分协商、意思表示一致的结果，无论是由何方先行起草或提出，均不属于格式条款。甲、乙双方均已逐字逐句仔细阅读并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。
4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。
5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

以下无正文

甲方（签章）：

法定代表人：

2021年03月23日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

2021年03月17日

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市星火文化产业运营管理有限公司

地址：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号

联系人：李倬　　电话：0755-22186000

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-22198608

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市星火文化产业运营管理有限公司（运营方-产城）实施物业管理的万科星火 ONLINE（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的资产方。

【填写说明：根据实际项目情况选择调整或适用】

2. 项目名称：深圳万科星火 ONLINE；

物业类型：产业园；

座位位置：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号；

服务范围：深圳万科星火 ONLINE；

建筑面积：53759 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 53759 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 / ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：_____。

【填写说明：根据实际项目情况适用或调整物业服务范围】

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。

户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用，总金额暂计为人民币 6,333,893.97 元，每月暂计为人民币 527,824.5 元。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用具体组成如下：

1) 环境类外包费用：包含日常清洁、绿化租摆、绿化养护、深度清洁、生活垃圾清运、建筑垃圾清运、四害消杀、白蚁消杀、石材养护、香氛系统费用等各类服务外包合同产生的费用。 乙方对保洁服务在每年更替供方的同时，需重新与供方书面明确各清洁区域清洁频次及质量标准，同时适当淘汰年龄较大的员工，以保证清洁区域的服务品质。如因乙方原因造成服务品质下降，甲方有权扣除乙方相关服务费用。

2) 安保类外包费用：包含公共秩序维护、管理费用等各类安保服务外包合同产生的费用。

3) 楼宇设施类外包费用：包含电梯维保费、消防维保费、空调维保费、空调水处理费、化粪池清掏费、生活水池清洗费、弱电系统维保费、发电机维保费、各类专项检测费等各类服务外包合同产生的费用。

4) 零星工程改造：

项目涉及单次金额大于人民币【1000】元零星改造、小型工程、中修或大修等，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。甲方在采购过程中在同等条件下可优先选择乙方。在维修或施工过程中，乙方需协助甲方进行现场管控和验收。单次金额小于等于【1000】元的小型维修，由乙方负责及实施，并

同并遵照执行。甲、乙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。

4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。

5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

以下无正文

甲方（签章）：

法定代表人：

年 月 日

2022年03月11日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

年 月

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市星火文化产业运营管理有限公司

地址：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号

联系人：余晓华　　电话：0755-66833458

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-22198608

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市星火文化产业运营管理有限公司（运营方-产城）实施物业管理的万科星火 ONLINE（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【资产方】。

【填写说明：根据实际项目情况选择调整或适用】

2. 项目名称：深圳万科星火 ONLINE；

物业类型：产业园；

座位位置：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号；

服务范围：深圳万科星火 ONLINE；

建筑面积：53759 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 53759 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 / ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：_____。

【填写说明：根据实际项目情况适用或调整物业服务范围】

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。
2. 有权监督乙方制定适用本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序和环境卫生维护、客户服务、特约物业服务等专项服务方面的规章制度。

限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。

10. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 3256974.68 元，每月暂计为人民币 271414.56 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金比例范围），管理酬金比例选择以项目当月平均出租率为依据，当月平均出租率等于当月每日出租面积加总除以项目按日总可租赁面积加总（出租面积定义以甲方统一定义为准，已签约且缴纳首期款且达到出租日）。具体管理酬金的比例依据为：

- 项目当月平均**出租率 85%**（含本数）**以下**的，**按 3.5%管理酬金计算；**
- **项目当月平均出租率 85%-90%**（含本数）的，**按 4%管理酬金计算；**
- 项目当月平均**出租率 90.01%-95%**（含本数）的，**按 5%管理酬金计算；**

甲方（签章）：

法定代表人：

2023年06月19日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

年　月

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市星火文化产业运营管理有限公司

地址：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号

联系人：余晓华　　电话：0755-66833458

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：余小原　　电话：0755-22198608

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市星火文化产业运营管理有限公司（运营方-产域）实施物业管理的万科星火 ONLINE（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【资产方/或委托运营方】。

【填写说明：根据实际项目情况选择调整或适用】

2. 项目名称：深圳万科星火 ONLINE；

物业类型：产业园；

座位位置：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号；

服务范围：深圳万科星火 ONLINE；

建筑面积：53759 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 53759 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 / ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：_____。

【填写说明：根据实际项目情况适用或调整物业服务范围】

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。
2. 有权监督乙方制定适用本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序和环境卫生维护、客户服务、特约物业服务等专项服务方面的规章制度。

限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。

9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 1,939,928.85 元，每月暂计为人民币 215,547.65 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金比例范围），管理酬金比例选择以项目当月平均出租率为依据，当月平均出租率等于当月每日出租面积加总除以项目按日总可租赁面积加总（出租面积定义以甲方统一定义为准，已签约且缴纳首期款且达到出租日）。具体管理酬金的比例依据为：

- 项目当月平均出租率 85%（含本数）以下的，按 3.5%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 85%-90%（含本数）的，按 4%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 90.01%-95%（含本数）的，按 5%管理酬金计算；

法律效力

以下无正文

甲方（签章）：

法定代表人：

2023年12月29日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

年 月

2023年12月29日

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市星火文化产业运营管理有限公司

地址：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号

联系人：余晓华　　电话：0755-66833458

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

联系人：余小原　　电话：0755-82360011

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市星火文化产业运营管理有限公司（运营方-产城）实施物业管理的万科星火 ONLINE（项目名称），由乙方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【资产方/或委托运营方】。

2. 项目名称：深圳万科星火 ONLINE；

物业类型：产业园；

座位位置：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号；

服务范围：深圳万科星火 ONLINE；

建筑面积：53759 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 53759 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 / ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：_____无_____。

第三章 合同期限

1. 本合同期限自__2025__年_1_月_1_日起至__2025__年_12_月31日止。在本合同期满前2个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为2026年1月1日至2026年12月31日。
2. 合同期满前2个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。
2. 有权监督乙方制定适用本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序和环境卫生维护、客户服务、特约物业服务等专项服务方面的规章制度。
3. 有权监督乙方建立物业管理档案资料并妥善保管和使用。
4. 有权审核乙方月度工作计划及每月物业管理成本费用支出，有权对物业管理各项工作及

9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 3,258,485.57 元，每月暂计为人民币 271,540.46 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金比例范围），管理酬金比例选择以项目当月平均出租率为依据，当月平均出租率等于当月每日出租面积加总除以项目按日总可租赁面积加总（出租面积定义以甲方统一定义为准，已签约且缴纳首期款且达到出租日）。具体管理酬金的比例依据为：

- 项目当月平均出租率 85%（含本数）以下的，按 3.5%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 85%-90%（含本数）的，按 4%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 90.01%-95%（含本数）的，按 5%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 95.01%以上的，按 6%管理酬金计算。

乙方开具给甲方的增值税专用发票税率为 6%。具体结算公式如下：

甲方（签章）：

法定代表人：

年 月 日

2025年02月25日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

年 月

2025年02月20日

万科【深圳】公司【星火ONLINE】项目

物业服务委托合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方):

甲方：深圳市星火文化产业运营管理有限公司

法定代表人： 杨轶

联系电话： 0755-66833458

地　　址： 深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号

统一社会信用代码：91440300618906357L

受委托方（以下简称乙方）：

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人：聂金伟

联系电话：0755-82360011

地　　址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

统一社会信用代码：91440300715228295H

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《 深圳 市物业管理办法/条例》等有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方聘请乙方为“【深圳万科星火 ONLINE 项目】”（以下简称“本项目”）提供物业管理服务，订立本合同。

第二条 物业管理区域基本情况

本合同为甲方与乙方就甲方所管理的【深圳万科星火 ONLINE 项目】的物业管理委托服务工作所签署的物业管理服务委托合同,甲方委托乙方就甲方的【深圳万科星火 ONLINE 项目】提供物业管理服务。

1.[项目] 指：【深圳万科星火 ONLINE】；

2.物业类型：产业园；

坐落位置：【深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号】；

物业状况：已建成运营；

占地面积：【80898】㎡平方米；建筑面积：【53759】平方米；扣除甲方已出售面积后（如有）实际可租赁面积为 47918.77 平方米；

物业管理区域至：【深圳万科星火 ONLINE 一期红线范围，及二期室内停车场服务】。

第五条 物业服务期限

1. 本合同有效期自 2026 年 1 月 1 日零时起至 2026 年 12 月 31 日 24 时止，为期 12 个月。

2. 本合同周期采用“1+1”模式，第一年度考核达标，且双方无异议后可续签一年。合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商（针对物业管理方案及价格市场竞争性进行检视）。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。

3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日当天内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域，且保证按国家规范要求移交项目资料。

4. 本合同期满后，如甲、乙双方决定不再合作或双方未就物业服务协议续约达成一致的，则物业合同期满自动终止，双方应当共同做好债权、债务的处理，包括物业服务费用的结算，对外签订的各种协议的执行等；乙方应当协助甲方做好物业服务的交替与善后的工作。

第三章 本项目物业服务内容

第六条 本项目物业具体服务内容以甲方书面审核通过的《项目物业服务方案》为准，详见附件一，如有现场人员的调整（包含增加/减少）都需甲方书面确认后方可实施。

第七条 乙方按本合同要求负责本项目的物业管理服务，服务内容包括物业统筹通用、工程管理、保安及秩序维护、环境服务和客户服务，以及根据甲方要求及授权提供的其他管理服务等。

第八条 关于灵石服务：双方同意在本合同履约期内，基于“平等自愿、共建共赢”的原则建立意向合作关系，为推动项目持续升级管理水平和稳步提升服务品质，预留乙方将优先获得灵石产品组合服务以及乙方新品在业务场景中的落地与完善的框架内容，同时甲方作为合作伙伴，将优先获得产品使用并享有专属部署与服务支持，通过深入应用和价值验证，共同打磨智能物业运维模式，目标是提升不动产保值增值、运营管理降本增效。具体的落地细则，如项目需要另行签订协议约定。

第四章 本项目物业服务质量与执行要求

第九条 本项目具体服务质量与执行要求详见附件二-附件三。

第十条 关于物业第三方分包要求。

1. 甲方享有本合同服务项目的分包决策权，可根据服务实际需求，择优选择具备相应资质、信誉良好的第三方服务商实施分包，且分包合同不得与本合同发生抵触。乙方承担分包单位的合同履约监督义务，甲方对外分包服务品质评价直接在物业服务考核

2）固定为：__/___元/月，此费用包含税金等其他全部费用。

3. 乙方月度合同费用包括人工费用、物业管理服务费、税金等费用，总含税金额暂计为人民币 3,258,485.64 元，不含税金额暂计为 3,074,043.06 元，每月暂计含税金额为人民币 271,540.47 元，不含税金额暂计为 256,170.26 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

乙方开具给甲方的增值税专用发票税率为6%。具体结算公式如下：

（1）甲方应向乙方支付的月度物业管理服务费总额=【物业管理费不含税金额】×【100%+X%（月度物业管理服务费）+6%（增值税金）】+【（物业管理费不含税金额）×6%-进项税金额】×12%）。

（2）“物业管理不含税金额”= 【每月实际在职的物业服务人工费用的不含税金额+专项开支不含税金额】

（3）“进项税金额”系指乙方因提供专项物业服务及专项开支（如有）所支出所有相关费用或成本时，所取得的全部相关增值税专用发票记载可抵扣的实际增值税税额，简称为进项税金额。

4. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件八列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照双方事先确认的标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

第十三条 支付方式

本项目费用按月度进行支付，具体如下：

1.物业管理费：

乙方在每月 5 日之前向甲方提报上月实际支出的物业管理费用金额报表以及甲方要求足以支撑该报表的单据，包括但不限于出勤记录、发票、付款记录等。经甲方逐项审核并书面审批同意后，乙方开具等额的合法有效增值税专用发票，甲方于收到发票后 30 个自然日内支付。

2.物业管理服务费：

无需就此类陈述性使用另行支付费用或取得单独许可，但使用方式不应使第三方误认为甲方与乙方存在合资、合伙或代理等超出本合同约定范围的关系。

2. 合同终止后的品牌澄清义务：本合同终止后，甲方及其关联方应立即停止在任何新的宣传材料、招标文件等中使用乙方品牌标识。对于在合同终止前已合法制作并公开的、包含乙方品牌标识的既有材料（如项目介绍手册、已签订的租约附件等），甲方可在该等材料的原有用途和范围内继续使用，但应在合理可行的情况下予以更新或添加“原物业服务商”等澄清说明。

第二十六条 除非经对方同意，双方不得在本合同生效期内以及其后的一年内聘用对方所聘用的员工。

第二十七条 修改：本合同的条件、承诺、协议和条款，需经双方签署书面文件方可放弃、修改或变更。

第二十八条 适用法律：本合同的效力、解释、履行应受中华人民共和国的法律管辖。

第二十九条 甲、乙双方应严格遵守合同之附件

第三十条 本合同的所有附件是本合同不可分割的组成部分（包括但不限于附件列表之内容），与本合同具有同等法律效力，本合同和附件定义的所有名词在本合同和其附件中具有相同的意义。如附件内容与本合同有冲突时，以本合同为准。

第三十一条 文字：本合同及其附件以中文写成，由双方签署。

第三十二条 双方要对本合同的条款进行补充时，应以书面形式订立补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

本合同及附件和补充协议未规定事项，均遵守中华人民共和国法律法规执行。

本合同执行期间，如遇不可抗力致使本合同无法履行时，双方应按照有关法律及时协商处理。

本合同未尽事宜甲乙双方将再行协商。

本合同由双方法定代表人或授权代表（须附授权书）在 物业服务委托合同 签署，自签署盖章之日起生效，本合同一式肆份，双方各执两份，具有同等法律效力。本合同格式文本由甲乙双方协商确定。

甲方：

法定代表人或授权代表：

乙方：

法定代表人或授权代表：

公司盖章

年 2026年04月30日 日

公司盖章

年 月 日

2026年04月30日

附件：

附件一、《项目物业服务方案》

附件二、《业务场景清单明细》

附件三、《考核标准明细表》

附件四、《分包名录》

附件五、《成本清单》

附件六、《安全生产协议》

附件七、《阳光合作协议》

附件八、《物业服务人工价格确认表》

（十六）礼宾形象岗：李根（31 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证

学历：大专，专业：计算机应用技术专业

普通高等学校

毕业证书

学生李根 性别 男，一九九五年 四 月 二十二 日生，于 二〇二二年 三月至二〇二五年 一 月在本校 计算机应用技术专业 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：四川文化传媒职业学院 校（院）长：

二〇二五 年 一 月 三十 日

书编号：140041202506100296

学信网（www.chsi.com.cn）查询截图

(2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 西充县公安局
有效期限 2021.04.01-2031.04.01

姓名 李根
性别 男 民族 汉
出生 1995 年 4 月 22 日
住址 四川省西充县义兴镇荣兴
大道一段10号
公民身份号码 511325199504222412

2、专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查）

（1）退伍军人证

武（豫）退字第184845号

李根 同志 二〇一二 年十二月一日于四川省（市、自治区）南充市西充县（市）应征入伍，二〇一四年被授予下士警衔，现根据《中国人民解放军现役士兵服役条例》有关规定，批准退出现役（自主就业。

服预备役，授予预备役中士警衔。

批准机关：

二〇一七年十二月一日

姓名 李根 性别 男

出生年月

公民身份号码

专业名称或职务

专业编码

（2）无违法犯罪记录

无犯罪记录证明

西公（义兴）证字〔2026〕9436 号

经查，被查询人：李根 ，国籍：中国 ，证件名称：居民身份证 ，证件号码：511325199504222412 ，（在1995 年 04 月 22 日 至2026 年 05 月 14 日 期间），未发现有犯罪记录。

使用公安一网通办APP扫码
查询办理进度
核验证明信息

西充县公安局义兴派出所
二〇二六年五月十四日

020151132520260514102032626912 90

注：1 、此证明书只反映出具证明时信息查询平台内的犯罪记录信息情况。

2 、如未注明查询时间范围，即查询全时段信息。

3 、此证明书自开具之日起 3 个月内有效。

4 、本证明不作为诉讼证据使用。

3、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李根　　社保电脑号：814265599　　身份证号码：511325199504222412　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计账单位：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
2026	02	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	03	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	04	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
合计				2292.0	1146.0			302.73	100.92			100.92		30.24		60.48	15.12

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe393e0fh ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

打印日期：2026年3月18日

4、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 李根 同志（身份证号：511325199504222412），曾担任岗位如下：

自 2025 年 03 月至 2026 年 05 月，在 深圳星火 online 物业管理服务项目 服务期间，担任 前台礼宾形象 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①深圳星火 online

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市星火文化产业运营管理有限公司

地址：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号

联系人：余晓华　　电话：0755-66833458

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

联系人：余小原　　电话：0755-82360011

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市星火文化产业运营管理有限公司（运营方-产城）实施物业管理的万科星火 ONLINE（项目名称），由乙方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【资产方/或委托运营方】。

2. 项目名称：深圳万科星火 ONLINE；
物业类型：产业园；
座位位置：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号；
服务范围：深圳万科星火 ONLINE；
建筑面积：53759 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）
其中：写字楼物业 53759 ㎡（不含地下车库），
裙楼商业 / ㎡（不含地下车库）。
地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

1

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：_____无_____。

第三章 合同期限

1. 本合同期限自__2025__年_1_月_1_日起至__2025__年_12_月31日止。在本合同期满前2个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为2026年1月1日至2026年12月31日。
2. 合同期满前2个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。
2. 有权监督乙方制定适用本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序和环境卫生维护、客户服务、特约物业服务等专项服务方面的规章制度。
3. 有权监督乙方建立物业管理档案资料并妥善保管和使用。
4. 有权审核乙方月度工作计划及每月物业管理成本费用支出，有权对物业管理各项工作及

9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 3,258,485.57 元，每月暂计为人民币 271,540.46 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金比例范围），管理酬金比例选择以项目当月平均出租率为依据，当月平均出租率等于当月每日出租面积加总除以项目按日总可租赁面积加总（出租面积定义以甲方统一定义为准，已签约且缴纳首期款且达到出租日）。具体管理酬金的比例依据为：

- 项目当月平均出租率 85%（含本数）以下的，按 3.5%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 85%-90%（含本数）的，按 4%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 90.01%-95%（含本数）的，按 5%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 95.01%以上的，按 6%管理酬金计算。

乙方开具给甲方的增值税专用发票税率为 6%。具体结算公式如下：

甲方（签章）：

法定代表人：

年 月 日

2025年02月25日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

年 月

2025年02月20日

万科【深圳】公司【星火ONLINE】项目

物业服务委托合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方):

甲方：深圳市星火文化产业运营管理有限公司

法定代表人： 杨轶

联系电话： 0755-66833458

地　　址： 深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号

统一社会信用代码：91440300618906357L

受委托方（以下简称乙方）：

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人：聂金伟

联系电话：0755-82360011

地　　址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

统一社会信用代码：91440300715228295H

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《 深圳 市物业管理办法/条例》等有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方聘请乙方为“【深圳万科星火 ONLINE 项目】”（以下简称“本项目”）提供物业管理服务，订立本合同。

第二条 物业管理区域基本情况

本合同为甲方与乙方就甲方所管理的【深圳万科星火 ONLINE 项目】的物业管理委托服务工作所签署的物业管理服务委托合同,甲方委托乙方就甲方的【深圳万科星火 ONLINE 项目】提供物业管理服务。

1.[项目] 指：【深圳万科星火 ONLINE】；

2.物业类型：产业园；

坐落位置：【深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号】；

物业状况：已建成运营；

占地面积：【80898】㎡平方米；建筑面积：【53759】平方米；扣除甲方已出售面积后（如有）实际可租赁面积为 47918.77 平方米；

物业管理区域至：【深圳万科星火 ONLINE 一期红线范围，及二期室内停车场服务】。

第五条 物业服务期限

1. 本合同有效期自 2026 年 1 月 1 日零时起至 2026 年 12 月 31 日 24 时止，为期 12 个月。

2. 本合同周期采用“1+1”模式，第一年度考核达标，且双方无异议后可续签一年。合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商（针对物业管理方案及价格市场竞争性进行检视）。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。

3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日当天内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域，且保证按国家规范要求移交项目资料。

4. 本合同期满后，如甲、乙双方决定不再合作或双方未就物业服务协议续约达成一致的，则物业合同期满自动终止，双方应当共同做好债权、债务的处理，包括物业服务费用的结算，对外签订的各种协议的执行等；乙方应当协助甲方做好物业服务的交替与善后的工作。

第三章 本项目物业服务内容

第六条 本项目物业具体服务内容以甲方书面审核通过的《项目物业服务方案》为准，详见附件一，如有现场人员的调整（包含增加/减少）都需甲方书面确认后方可实施。

第七条 乙方按本合同要求负责本项目的物业管理服务，服务内容包括物业统筹通用、工程管理、保安及秩序维护、环境服务和客户服务，以及根据甲方要求及授权提供的其他管理服务等。

第八条 关于灵石服务：双方同意在本合同履约期内，基于“平等自愿、共建共赢”的原则建立意向合作关系，为推动项目持续升级管理水平和稳步提升服务品质，预留乙方将优先获得灵石产品组合服务以及乙方新品在业务场景中的落地与完善的框架内容，同时甲方作为合作伙伴，将优先获得产品使用并享有专属部署与服务支持，通过深入应用和价值验证，共同打磨智能物业运维模式，目标是提升不动产保值增值、运营管理降本增效。具体的落地细则，如项目需要另行签订协议约定。

第四章 本项目物业服务质量与执行要求

第九条 本项目具体服务质量与执行要求详见附件二-附件三。

第十条 关于物业第三方分包要求。

1. 甲方享有本合同服务项目的分包决策权，可根据服务实际需求，择优选择具备相应资质、信誉良好的第三方服务商实施分包，且分包合同不得与本合同发生抵触。乙方承担分包单位的合同履约监督义务，甲方对外分包服务品质评价直接在物业服务考核

2）固定为：__/___元/月，此费用包含税金等其他全部费用。

3. 乙方月度合同费用包括人工费用、物业管理服务费、税金等费用，总含税金额暂计为人民币 3,258,485.64 元，不含税金额暂计为 3,074,043.06 元，每月暂计含税金额为人民币 271,540.47 元，不含税金额暂计为 256,170.26 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

乙方开具给甲方的增值税专用发票税率为6%。具体结算公式如下：

（1）甲方应向乙方支付的月度物业管理服务费总额=【物业管理费不含税金额】×【100%+X%（月度物业管理服务费）+6%（增值税金）】+【（物业管理费不含税金额）×6%-进项税金额】×12%）。

（2）“物业管理不含税金额”= 【每月实际在职的物业服务人工费用的不含税金额+专项开支不含税金额】

（3）“进项税金额”系指乙方因提供专项物业服务及专项开支（如有）所支出所有相关费用或成本时，所取得的全部相关增值税专用发票记载可抵扣的实际增值税税额，简称为进项税金额。

4. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件八列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照双方事先确认的标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

第十三条 支付方式

本项目费用按月度进行支付，具体如下：

1.物业管理费：

乙方在每月 5 日之前向甲方提报上月实际支出的物业管理费用金额报表以及甲方要求足以支撑该报表的单据，包括但不限于出勤记录、发票、付款记录等。经甲方逐项审核并书面审批同意后，乙方开具等额的合法有效增值税专用发票，甲方于收到发票后 30 个自然日内支付。

2.物业管理服务费：

无需就此类陈述性使用另行支付费用或取得单独许可，但使用方式不应使第三方误认为甲方与乙方存在合资、合伙或代理等超出本合同约定范围的关系。

2. 合同终止后的品牌澄清义务：本合同终止后，甲方及其关联方应立即停止在任何新的宣传材料、招标文件等中使用乙方品牌标识。对于在合同终止前已合法制作并公开的、包含乙方品牌标识的既有材料（如项目介绍手册、已签订的租约附件等），甲方可在该等材料的原有用途和范围内继续使用，但应在合理可行的情况下予以更新或添加“原物业服务商”等澄清说明。

第二十六条 除非经对方同意，双方不得在本合同生效期内以及其后的一年内聘用对方所聘用的员工。

第二十七条 修改：本合同的条件、承诺、协议和条款，需经双方签署书面文件方可放弃、修改或变更。

第二十八条 适用法律：本合同的效力、解释、履行应受中华人民共和国的法律管辖。

第二十九条 甲、乙双方应严格遵守合同之附件

第三十条 本合同的所有附件是本合同不可分割的组成部分（包括但不限于附件列表之内容），与本合同具有同等法律效力，本合同和附件定义的所有名词在本合同和其附件中具有相同的意义。如附件内容与本合同有冲突时，以本合同为准。

第三十一条 文字：本合同及其附件以中文写成，由双方签署。

第三十二条 双方要对本合同的条款进行补充时，应以书面形式订立补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

本合同及附件和补充协议未规定事项，均遵守中华人民共和国法律法规执行。

本合同执行期间，如遇不可抗力致使本合同无法履行时，双方应按照有关法律及时协商处理。

本合同未尽事宜甲乙双方将再行协商。

本合同由双方法定代表人或授权代表（须附授权书）在 物业服务委托合同 签署，自签署盖章之日起生效，本合同一式肆份，双方各执两份，具有同等法律效力。本合同格式文本由甲乙双方协商确定。

甲方：

法定代表人或授权代表：

之杨印轶

乙方：

法定代表人或授权代表：

公司盖章

年 2026年04月30日 日

公司盖章

年 月 日

2026年04月30日

附件：

附件一、《项目物业服务方案》

附件二、《业务场景清单明细》

附件三、《考核标准明细表》

附件四、《分包名录》

附件五、《成本清单》

附件六、《安全生产协议》

附件七、《阳光合作协议》

附件八、《物业服务人工价格确认表》

（十七）保安员：李彦和（30 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证

学历：大专，专业：经济管理专业

普通高等学校

毕业证书

学生 李彦和 性别 男，一九九六 年 四 月 二十八 日生，于 二〇一七 年三月至二〇二〇 年六月在本校 网络教育 经济管理 专业 2.5 年制 专科 学习，取得培养方案规定的全部学分，准予毕业。

电子科技大学 校 长:

证书编号: 106147202006326274 二〇二〇年 六 月 三十 日

查询 http://www.chsi.com.cn

学信网（www.chsi.com.cn）查询截图

（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 深圳市公安局罗湖分局
有效期限 2023.11.03-2043.11.03

姓名 李彦和
性别 男 民族 汉
出生 1996 年 4 月 28 日
住址 广东省深圳市罗湖区金碧路58号碧清园1栋2-802
公民身份号码 321001199604280318

2、专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查）

（1）保安员证

3、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李彦和　　社保电脑号：500752100　　身份证号码：321001199604280318　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计费单位：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
2026	02	261300		811.75	382.0	1		403.62	134.54	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	03	261300		811.75	382.0	1		403.62	134.54	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	04	261300		811.75	382.0	1		403.62	134.54	1		33.64		10.08		20.16	5.04
合计				2435.25	1146.0			1210.86	403.62			100.92		30.24		60.48	15.12

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe394fff9 ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

打印日期：2026年3月18日

4、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 李彦和 同志（身份证号：321001199604280318 ），曾担任岗位如下：

自 2022 年 03 月至 2024 年 12 月，在 深圳万科中心物业管理服务项目 服务期间，担任 保安员 岗位；

自 2025 年 01 月至 2026 年 05 月，在 深圳星火 online 物业管理服务项目 服务期间，担任 保安员/安全员 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①深圳星火 online

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市星火文化产业运营管理有限公司

地址：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号

联系人：余晓华　　电话：0755-66833458

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

联系人：余小原　　电话：0755-82360011

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市星火文化产业运营管理有限公司（运营方-产城）实施物业管理的万科星火 ONLINE（项目名称），由乙方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【资产方/或委托运营方】。

2. 项目名称：深圳万科星火 ONLINE；

物业类型：产业园；

座位位置：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号；

服务范围：深圳万科星火 ONLINE；

建筑面积：53759 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 53759 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 / ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

1

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：_____无_____。

第三章 合同期限

1. 本合同期限自__2025__年_1_月_1_日起至__2025__年_12_月31日止。在本合同期满前2个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为2026年1月1日至2026年12月31日。
2. 合同期满前2个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。
2. 有权监督乙方制定适用本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序和环境卫生维护、客户服务、特约物业服务等专项服务方面的规章制度。
3. 有权监督乙方建立物业管理档案资料并妥善保管和使用。
4. 有权审核乙方月度工作计划及每月物业管理成本费用支出，有权对物业管理各项工作及

9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 3,258,485.57 元，每月暂计为人民币 271,540.46 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金比例范围），管理酬金比例选择以项目当月平均出租率为依据，当月平均出租率等于当月每日出租面积加总除以项目按日总可租赁面积加总（出租面积定义以甲方统一定义为准，已签约且缴纳首期款且达到出租日）。具体管理酬金的比例依据为：

- 项目当月平均出租率 85%（含本数）以下的，按 3.5%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 85%-90%（含本数）的，按 4%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 90.01%-95%（含本数）的，按 5%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 95.01%以上的，按 6%管理酬金计算。

乙方开具给甲方的增值税专用发票税率为 6%。具体结算公式如下：

甲方（签章）：

法定代表人：

年 月 日

2025年02月25日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

年 月

2025年02月20日

万科【深圳】公司【星火ONLINE】项目

物业服务委托合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方):

甲方：深圳市星火文化产业运营管理有限公司

法定代表人： 杨轶

联系电话： 0755-66833458

地　　址： 深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号

统一社会信用代码：91440300618906357L

受委托方（以下简称乙方）：

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人：聂金伟

联系电话：0755-82360011

地　　址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

统一社会信用代码：91440300715228295H

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《 深圳 市物业管理办法/条例》等有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方聘请乙方为“【深圳万科星火 ONLINE 项目】”（以下简称“本项目”）提供物业管理服务，订立本合同。

第二条 物业管理区域基本情况

本合同为甲方与乙方就甲方所管理的【深圳万科星火 ONLINE 项目】的物业管理委托服务工作所签署的物业管理服务委托合同,甲方委托乙方就甲方的【深圳万科星火 ONLINE 项目】提供物业管理服务。

1.[项目] 指：【深圳万科星火 ONLINE】；

2.物业类型：产业园；

坐落位置：【深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号】；

物业状况：已建成运营；

占地面积：【80898】㎡平方米；建筑面积：【53759】平方米；扣除甲方已出售面积后（如有）实际可租赁面积为 47918.77 平方米；

物业管理区域至：【深圳万科星火 ONLINE 一期红线范围，及二期室内停车场服务】。

第五条 物业服务期限

1. 本合同有效期自 2026 年 1 月 1 日零时起至 2026 年 12 月 31 日 24 时止，为期 12 个月。

2. 本合同周期采用“1+1”模式，第一年度考核达标，且双方无异议后可续签一年。合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商（针对物业管理方案及价格市场竞争性进行检视）。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。

3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日当天内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域，且保证按国家规范要求移交项目资料。

4. 本合同期满后，如甲、乙双方决定不再合作或双方未就物业服务协议续约达成一致的，则物业合同期满自动终止，双方应当共同做好债权、债务的处理，包括物业服务费用的结算，对外签订的各种协议的执行等；乙方应当协助甲方做好物业服务的交替与善后的工作。

第三章 本项目物业服务内容

第六条 本项目物业具体服务内容以甲方书面审核通过的《项目物业服务方案》为准，详见附件一，如有现场人员的调整（包含增加/减少）都需甲方书面确认后方可实施。

第七条 乙方按本合同要求负责本项目的物业管理服务，服务内容包括物业统筹通用、工程管理、保安及秩序维护、环境服务和客户服务，以及根据甲方要求及授权提供的其他管理服务等。

第八条 关于灵石服务：双方同意在本合同履约期内，基于“平等自愿、共建共赢”的原则建立意向合作关系，为推动项目持续升级管理水平和稳步提升服务品质，预留乙方将优先获得灵石产品组合服务以及乙方新品在业务场景中的落地与完善的框架内容，同时甲方作为合作伙伴，将优先获得产品使用并享有专属部署与服务支持，通过深入应用和价值验证，共同打磨智能物业运维模式，目标是提升不动产保值增值、运营管理降本增效。具体的落地细则，如项目需要另行签订协议约定。

第四章 本项目物业服务质量与执行要求

第九条 本项目具体服务质量与执行要求详见附件二-附件三。

第十条 关于物业第三方分包要求。

1. 甲方享有本合同服务项目的分包决策权，可根据服务实际需求，择优选择具备相应资质、信誉良好的第三方服务商实施分包，且分包合同不得与本合同发生抵触。乙方承担分包单位的合同履约监督义务，甲方对外分包服务品质评价直接在物业服务考核

2）固定为：__/___元/月，此费用包含税金等其他全部费用。

3. 乙方月度合同费用包括人工费用、物业管理服务费、税金等费用，总含税金额暂计为人民币 3,258,485.64 元，不含税金额暂计为 3,074,043.06 元，每月暂计含税金额为人民币 271,540.47 元，不含税金额暂计为 256,170.26 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

乙方开具给甲方的增值税专用发票税率为 6%。具体结算公式如下：

（1）甲方应向乙方支付的月度物业管理服务费总额=【物业管理费不含税金额】×【100%+X%（月度物业管理服务费）+6%（增值税金）】+【（物业管理费不含税金额）×6%-进项税金额】×12%）。

（2）“物业管理不含税金额”= 【每月实际在职的物业服务人工费用的不含税金额+专项开支不含税金额】

（3）“进项税金额”系指乙方因提供专项物业服务及专项开支（如有）所支出所有相关费用或成本时，所取得的全部相关增值税专用发票记载可抵扣的实际增值税税额，简称为进项税金额。

4. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件八列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照双方事先确认的标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

第十三条 支付方式

本项目费用按月度进行支付，具体如下：

1.物业管理费：

乙方在每月 5 日之前向甲方提报上月实际支出的物业管理费用金额报表以及甲方要求足以支撑该报表的单据，包括但不限于出勤记录、发票、付款记录等。经甲方逐项审核并书面审批同意后，乙方开具等额的合法有效增值税专用发票，甲方于收到发票后 30 个自然日内支付。

2.物业管理服务费：

无需就此类陈述性使用另行支付费用或取得单独许可，但使用方式不应使第三方误认为甲方与乙方存在合资、合伙或代理等超出本合同约定范围的关系。

2. 合同终止后的品牌澄清义务：本合同终止后，甲方及其关联方应立即停止在任何新的宣传材料、招标文件等中使用乙方品牌标识。对于在合同终止前已合法制作并公开的、包含乙方品牌标识的既有材料（如项目介绍手册、已签订的租约附件等），甲方可在该等材料的原有用途和范围内继续使用，但应在合理可行的情况下予以更新或添加“原物业服务商”等澄清说明。

第二十六条 除非经对方同意，双方不得在本合同生效期内以及其后的一年内聘用对方所聘用的员工。

第二十七条 修改：本合同的条件、承诺、协议和条款，需经双方签署书面文件方可放弃、修改或变更。

第二十八条 适用法律：本合同的效力、解释、履行应受中华人民共和国的法律管辖。

第二十九条 甲、乙双方应严格遵守合同之附件

第三十条 本合同的所有附件是本合同不可分割的组成部分（包括但不限于附件列表之内容），与本合同具有同等法律效力，本合同和附件定义的所有名词在本合同和其附件中具有相同的意义。如附件内容与本合同有冲突时，以本合同为准。

第三十一条 文字：本合同及其附件以中文写成，由双方签署。

第三十二条 双方要对本合同的条款进行补充时，应以书面形式订立补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

本合同及附件和补充协议未规定事项，均遵守中华人民共和国法律法规执行。

本合同执行期间，如遇不可抗力致使本合同无法履行时，双方应按照有关法律及时协商处理。

本合同未尽事宜甲乙双方将再行协商。

本合同由双方法定代表人或授权代表（须附授权书）在 物业服务委托合同 签署，自签署盖章之日起生效，本合同一式肆份，双方各执两份，具有同等法律效力。本合同格式文本由甲乙双方协商确定。

甲方：

法定代表人或授权代表：

乙方：

法定代表人或授权代表：

公司盖章

年 2026年04月30日 日

公司盖章

年 月 日

2026年04月30日

附件：

附件一、《项目物业服务方案》

附件二、《业务场景清单明细》

附件三、《考核标准明细表》

附件四、《分包名录》

附件五、《成本清单》

附件六、《安全生产协议》

附件七、《阳光合作协议》

附件八、《物业服务人工价格确认表》

（十八）客服前台：崔佳敏（25 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证

学历：大专，专业：物流管理

普通高等学校

毕业证书

学生 崔佳敏 性别女，二〇〇一 年 六 月 八 日生，于二〇一九 年 九 月至二〇二二 年 七 月在本校 物流管理 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：郑州旅游职业学院

校（院）长：文广轩

二〇二二 年 七 月 一 日

证书编号：137911202206000723

学信网（www.chsi.com.cn）查询截图

（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 新乡县公安局
有效期限 2023.10.19-2033.10.19

姓名 崔佳敏
性别 女 民族 汉
出生 2001 年 6 月 8 日
住址 河南省新乡县大召营镇文
营村169号
公民身份号码 410721200106081527

2、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：崔佳敏　　社保电脑号：814811201　　身份证号码：410721200106081527　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计费单位：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
2026	02	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	03	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	04	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
合计				2292.0	1146.0			302.73	100.92			100.92		30.24		60.48	15.12

社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe394f654 ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2026年3月18日

社保费缴纳清单 证明专用章

3、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 崔佳敏 同志（身份证号：410721200106081527），曾担任岗位如下：

自 2024 年 03 月至 2026 年 05 月，在 深圳万科滨海云中心物业管理服务项目 服务期间，担任 前台接待 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①深圳万科滨海云中心

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：朱瑜　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：余小原　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

1 / 59

第1页 共59页

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2023 年 10 月 1 日起至 2024 年 9 月 30 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）的保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

同提前解除之日后 7 日内向甲方或者甲方授权新聘的物业服务企业移交物业管理所需相关资料、物业管理用房、公共收入积累形成的资产、预收物业服务相关费用及收支账目和法律、法规规定的其他必须移交的资料，乙方应保证项目物业平稳交接和过渡并应尽可能避免因物业移交而给项目现场运营和管理造成影响。

第六章 人员管理

1. 甲方有权依据项目实际情况调整组织架构及岗位编制，提前一个月与乙方协商并达成一致。
2. 乙方应聘用足够数量及符合法定资质的员工以提供物业服务，并自行负责管理和协调乙方员工的所有雇用条款和条件、监督等相关劳动事宜。甲方对于乙方员工的任职资格拥有一票否决权，对乙方员工的岗位异动拥有确认权。
3. 合同期限内，乙方应确保乙方员工以业界具有足够经验及资质的专业人士所应履行的标准高效、尽职地提供该员工应当提供的各项服务。
4. 在合同期内，乙方如需更换客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知甲方。甲方有权对一些不良操作、不称职或屡犯管理制度的人员要求乙方在 15 天内撤换，且乙方须于甲方指定的期限内完成人员交替。甲方的撤换要求应合理、有据。
5. 在合同期内，乙方的工作人员晋升必须经过甲方项目总经理书面评审且得到甲方同意，同时晋升试用期按原费用标准结算，转正后首个自然年的工资差额不计公司利润。
6. 在合同期内，乙方服务人员如有岗位的变动，须提前一个月书面通知甲方，甲、乙双方协商确认后方可进行，在收到乙方服务人员岗位变动的正式文件之后进行费用确认。
7. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。
8. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章 费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、

税金等费用。总金额暂计含税金额 13,778,176.09 元/年，不含税金额 12,998,279.33 元/年；每月含税金额 1,148,181.34 元，不含税金额 1,083,189.94 元。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。

2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：
   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。
   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。
3. 专项物业服务费用组成：
   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。
   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算（**见附件四**），即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。
   3) 特约服务费：合同期限内，若甲方因开展活动推广、外事接待管理等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照派驻人员的工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准，并与每月服务费一同据实结算。
   4) 环境类外包费用：包含日常清洁、绿化租摆、绿化养护、深度清洁、生活垃圾清运、建筑垃圾清运、四害消杀、白蚁消杀、石材养护、香氛系统费用等各类服务外包合同产生的费用。此类费用依据外包合同费用结算。乙方对环境外包服务在每年更替供方的同时，需重新与供方书面明确各区域服务频次及质量标准，同时适当淘汰年龄较大的员工，以保证服务区域的品质标准。如因乙方原因造成服务品质下降，甲方有权扣除乙方相关服务费用。为了鼓励和促进外包保洁员工作技能和作业效率提升，双方约定在保洁员工队伍当中培养环境班长，并按照工作效能对环境班长给予奖励 1000 元。奖励费用与清洁服务费一并结算，乙方需承诺所有奖励费用按实支付给外包员工，不允许节流。
   5) 安全秩序类外包费用：包含安保服务等外包合同产生的费用。此类费用依据外包合

合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。

4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。

5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

（以下无正文，为《物业管理专项服务协议》之签署页）

甲方：

法定代表人：

年 月 日

乙方：

法定代表人：

年 月 日

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路3号滨海云中心 FVSCW-QW-20241204-57801583-01

联系人：朱瑜 电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路63号梅林万科中心第三层

联系人：余小原 电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章 服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章 物业管理服务内容

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2024 年 10 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）、保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计含税金额 13,480,261.156 元/年，每月含税金额 898,684.08 元。。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。
2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：
   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。
   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。
3. 专项物业服务费用组成：
   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。各方确认，甲方承担的人工费用不包含任何乙方员工的遣散成本。
   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算（**见附件四**），即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。
   3) 人员编制根据项目出租率调整，出租率统计标准：①有房产证的面积才可计入出租率；②客户签订租赁合同已起租但未入驻或未进场装修不计入出租率，如新客户业态为酒店等现场属客户自行管理，该部分面积不计入出租率；③当月出租率提升或下降，人员编制从下月开始调整。调整规则如下（详情请见附件三）：

A、70%<当月出租率<80%，物业编制人数为 66 名；

B、当月出租率=70%，物业编制人数为 65 名；

C、60%<当月出租率<70%，物业编制人数为 64 名；

D、50%<当月出租率≤60%，物业编制人数为 62 名；

E、当月出租率≤50%，物业编制人数为 60 名；

日（以传真机自动印出的成功发送确认便条为凭）视为收件日期；当面签收的以签收日为准。至于邮寄方式中，装有通知的信封应如前述充分证实有正确的地址、足够的邮资及适当的邮寄程序。

第十二章 其他事项

1. 其他未尽事宜，由甲乙双方协商解决，并可另行签订补充协议。
2. 本合同的附表及附件是本合同的组成部分。如本合同其它条款与附表的有关内容不一致，以附表的约定为准。本合同未尽事宜，双方经协商可另行订立补充协议。
3. 甲、乙双方确认：本协议及其全部条款是甲、乙双方经充分协商、意思表示一致的结果，无论是由何方先行起草或提出，均不属于格式条款。甲、乙双方均已逐字逐句仔细阅读并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。
4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。
5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

甲方：

法定代表人：

年 月 日

乙方：

法定代表人：

2024年12月6日

深圳万物商谷物业服务有限公司

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：许曝瀚　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

联系人：聂金伟　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）、保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计含税金额 13,480,261.156 元/年，每月含税金额 898,684.08 元。。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。

2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：

   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。

   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。

3. 专项物业服务费用组成：

   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。各方确认，甲方承担的人工费用不包含任何乙方员工的遣散成本。

   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算**（见附件四）**，即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。

   3) 人员编制根据项目出租率调整，出租率统计标准：①有房产证的面积才可计入出租率；②客户签订租赁合同已起租但未入驻或未进场装修不计入出租率，如新客户业态为酒店等现场属客户自行管理，该部分面积不计入出租率；③当月出租率提升或下降，人员编制从下月开始调整。调整规则如下（详情请见附件三）：

   A、50%≤当月出租率<70%，物业编制人数为 53.5 名；

   B、70%≤当月出租率，物业编制人数为 57.5 名；

   4) 为确保持续提供高品质的物业服务，在出租率增长期间，乙方有权根据现场运营实际需求申请增加人员编制。乙方应通过电子邮件或书面函件向甲方提交增编申请，该申请一经甲方确认，即视为本合同编制及费用的有效补充，双方应据此执行。

甲方：

法定代表人：

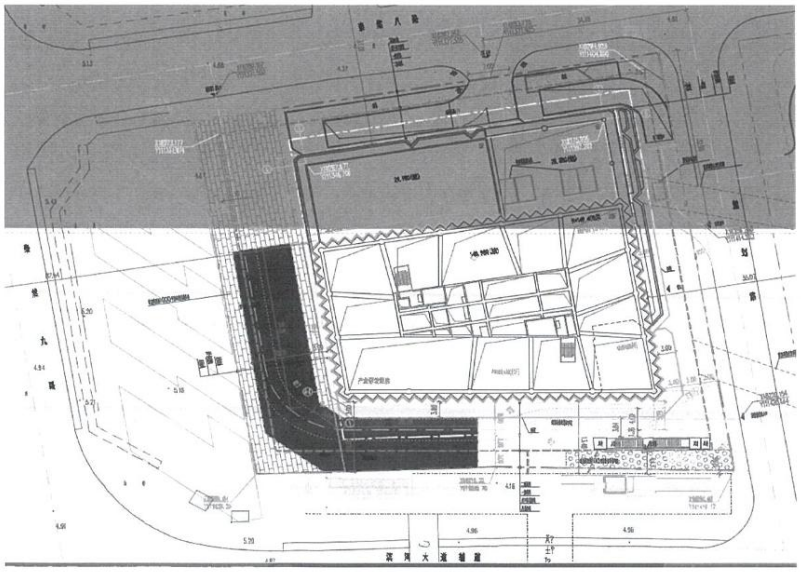
2026 年 3 月 6 日

乙方：

法定代表人：

2026 年 3 月 6 日

附件一：《物业管理红线范围图示》



（十九）会务接待（讲解）：李梦桐（26 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证、学位证

学历：硕士研究生，专业：工商管理专业

Sogang University

The Trustees and Faculty of the
Graduate School of Business
by virtue of the Authority vested in them have conferred upon

LI MENGTONG

M.B.A., Master of Business Administration

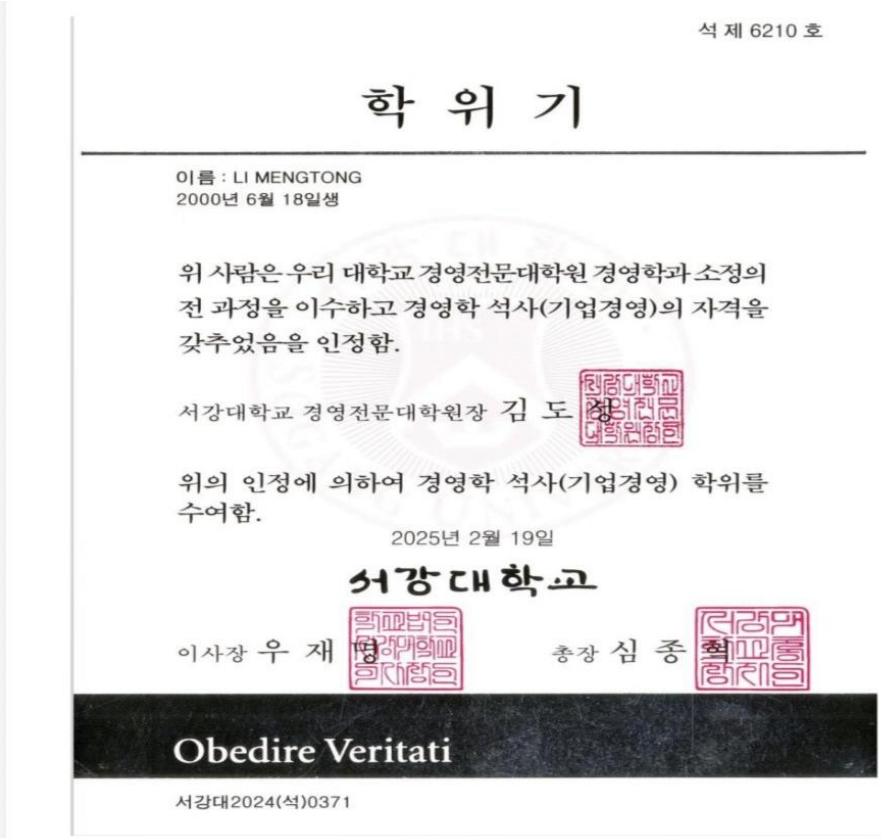
in recognition of the fulfillment of the requirements for this degree
with all the rights, privileges, honors, and responsibilities thereunto appertaining.
In witness whereof, this diploma is given in Seoul, Korea,

February 19, 2025

Jae-myung Woo, SJ
Chairman of the Board of Trustees

Luke Shim
President of the University

Kim Seoung
Dean of the Graduate School



석 제 6210 호

학 위 기

이름 : LI MENGTONG
2000년 6월 18일생

위 사람은 우리 대학교 경영전문대학원 경영학과 소정의 전 과정을 이수하고 경영학 석사(기업경영)의 자격을 갖추었음을 인정함.

서강대학교 경영전문대학원장 김 도 정

위의 인정에 의하여 경영학 석사(기업경영) 학위를 수여함.

2025년 2월 19일

서강대학교

이사장 우 재 명 총장 심 종 혁

Obedire Veritati

서강대2024(석)0371

教育部留学服务中心
Chinese Service Center for Scholarly Exchange

国外学历学位认证书

编号：120250090795

李梦桐，女，中国国籍，出生于2000年6月18日。

李梦桐在韩国西江大学(서강대학교)学习，于2025年2月获得该校授予的工商管理硕士学位，专业领域为企业管理。

经核查，西江大学系韩国正规高等学校。李梦桐所获工商管理硕士学位表明其具有相应的学历。

教育部留学服务中心
国外学历学位认证专用章

教育部留学服务中心

二〇二五年二月十二日

注：
1、本认证结果系根据《国（境）外学历学位认证办法》出具。
2、本认证结果中的个人信息系从申请者提供的个人有效身份证件中提取。
3、由于各国（地区）教育制度的差异，认证结果中对申请者专业领域的表述可能与我国《学位授予和人才培养学科目录》及《普通高等学校本科专业目录》等存在差异。

CSCSE电子证照库
zzhy.cscse.edu.cn

查询网址：www.cscse.edu.cn

留学 e 网通服务（https://zwfw.cscse.edu.cn/）查询截图

（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 萧县公安局
有效期限 2023.04.25-2033.04.25

姓名 李梦桐
性别 女 民族 汉
出生 2000 年 6 月 18 日
住址 安徽省萧县酒店镇邓楼行政村吴庄自然村55号
公民身份号码 341322200006184024

2、专业证件（相关证书复印件及查询截图，原件备查）

（1）普通话二级甲等证书

国家普通话水平测试网（http://www.cltt.org/）查询截图

3、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：李梦桐　　社保电脑号：817146146　　身份证号码：341322200006184024　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计数单位：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
2026	02	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	03	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08		20.16	5.04
2026	04	261300		764.0	382.0	1		403.62	134.54	1		33.64		10.08		20.16	5.04
合计				2292.0	1146.0			605.44	201.82			100.92		30.24		60.48	15.12

社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe394f978 ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2026年3月18日

社保费缴纳清单 证明专用章

4、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 李梦桐 同志（身份证号：341322200006184024），曾担任岗位如下：

自 2022 年 06 月至 2023 年 05 月,在 深圳万科滨海云中心物业管理服务项目 服务期间，担任 会务接待 岗位；

自 2025 年 04 月至 2025 年 06 月，在 深圳科学技术馆物业管理服务项目 服务期间，担任 展厅辅导员/讲解岗位 岗位；

自 2025 年 07 月至 2026 年 05 月，在 深圳万科滨海云中心物业管理服务项目 服务期间，担任 接待讲解员 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①深圳万科滨海云中心

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：钟浩源　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

丙方：深圳市万汇云经营管理有限公司

地址：深圳市南山区西丽街道西丽社区兴科路万科云城设计公社 B 区 B108-110

联系人：曾庆华　　电话：13510388850

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，三方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方和丙方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

1 / 55

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

甲方委托丙方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方和丙方申报预算，预算经甲方和丙方同意后方可执行。在物业管理区域内，丙方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方和丙方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2022 年 4 月 1 日起至 2022 年 9 月 30 日止。
2. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
3. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲、丙方的权利义务

1. 甲、丙方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经丙方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共

相关费用及收支账目和法律、法规规定的其他必须移交的资料，乙方应保证项目物业平稳交接和过渡并应尽可能避免因物业移交而给项目现场运营和管理造成影响。

第六章 人员管理

1. 甲方、丙方有权依据项目实际情况调整组织架构及岗位编制，提前一个月与乙方协商并达成一致。
2. 乙方应聘用足够数量及符合法定资质的员工以提供物业服务，并自行负责管理和协调乙方员工的所有雇用条款和条件、监督等相关劳动事宜。甲方或甲方授权丙方对于乙方员工的任职资格拥有一票否决权，对乙方员工的岗位异动拥有确认权。
3. 合同期限内，乙方应确保乙方员工以业界具有足够经验及资质的专业人士所应履行的标准高效、尽职地提供该员工应当提供的各项服务。
4. 在合同期内，乙方如需更换客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知丙方。丙方有权对一些不良操作、不称职或屡犯管理制度的人员要求乙方在 15 天内撤换，且乙方须于丙方指定的期限内完成人员交替。丙方的撤换要求应合理、有据。
5. 在合同期内，乙方的工作人员晋升必须经过丙方项目总经理书面评审且得到甲方同意，同时晋升试用期按原费用标准结算，转正后首个自然年的工资差额不计公司利润。
6. 在合同期内，乙方服务人员如有岗位的变动，须提前一个月书面通知丙方，乙、丙双方协商确认后方可进行，丙方在收到乙方服务人员岗位变动的正式文件之后进行费用确认。
7. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则丙方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员并告知甲方，乙方应遵照执行。
8. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至丙方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、丙方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章 费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计为人民币 7595339.10 元，每月暂计为人民币 1265889.85 元。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。
2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：

第十二章 其他事项

1. 其他未尽事宜，由甲乙丙三方协商解决，并可另行签订补充协议。
2. 本合同的附表及附件是本合同的组成部分。如本合同其它条款与附表的有关内容不一致，以附表的约定为准。本合同未尽事宜，三方经协商可另行订立补充协议。
3. 甲、乙、丙三方确认：本协议及其全部条款是甲、乙、丙三方经充分协商、意思表示一致的结果，无论是由何方先行起草或提出，均不属于格式条款。甲、乙、丙三方均已逐字逐句仔细阅读并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙、丙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。
4. 本合同自甲、乙、丙三方签署之日起生效。
5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙丙三方盖章签字生效；甲乙丙三方各执贰份，并具有同等法律效力。

甲方：深圳创富科技（深圳）有限公司

法定代表人：张康

2022年 5月 26日

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人：叶世源

2022 年 5 月 26日

丙方：深圳市万汇云经营管理有限公司

法定代表人：段三文

2022 年 5月 26日

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：钟浩源　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

丙方：深圳市万汇云经营管理有限公司

地址：深圳市南山区西丽街道西丽社区兴科路万科云城设计公社 B 区 B108-110

联系人：曾丽萍　　电话：13828793072

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，三方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方和丙方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

甲方委托丙方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方和丙方申报预算，预算经甲方和丙方同意后方可执行。在物业管理区域内，丙方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方和丙方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2022 年 10 月 1 日起至 2023 年 9 月 30 日止。
2. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
3. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲、丙方的权利义务

1. 甲、丙方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经丙方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录

第七章　费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计为人民币 14,442,680.47 元，每月暂计为人民币 1,203,556.71 元。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。
2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：
   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。
   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，由丙方自行购买。
3. 专项物业服务费用组成：
   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方和丙方审批同意后据实结算。
   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算**（见附件四）**，即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方及丙方审批同意后，按照新标准执行。
   3) 特约服务费：合同期限内，若甲方和丙方因开展活动推广、外事接待管理等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照派驻人员的工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方和丙方确认的需求为准，并与每月服务费一同据实结算。
   4) 环境类外包费用：包含日常清洁、绿化租摆、绿化养护、深度清洁、生活垃圾清运、建筑垃圾清运、四害消杀、白蚁消杀、石材养护、香氛系统费用等各类服务外包合同产生的费用。此类费用依据外包合同费用结算。乙方对环境外包服务在每年更替供方的同时，需重新与供方书面明确各区域服务频次及质量标准，同时适当淘汰年龄较大的员工，以保证服务区域的品质标准。如因乙方原因造成服务品质下降，甲方及丙方有权扣除乙方相关服务费用。
   5) 安全秩序类外包费用：包含安保服务等外包合同产生的费用。此类费用依据外包合同费用结算。
   6) 楼宇设施类维保费用：包含电梯维保费、消防维保费、空调维保费、空调水处理费、化粪池清掏费、生活水池清洗费、弱电系统维保费、发电机维保费、各类专项检测费等各类服务外包合同产生的费用。此类费用依据外包合同费用结算。

甲方：

法定代表人：

2022 年 12 月 21 日

乙方：

法定代表人：

2022 年 12 月 21 日

丙方：

法定代表人：

2022 年 12 月 21 日

段玉文

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：朱瑜　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：余小原　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2023 年 10 月 1 日起至 2024 年 9 月 30 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）的保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

同提前解除之日后 7 日内向甲方或者甲方授权新聘的物业服务企业移交物业管理所需相关资料、物业管理用房、公共收入积累形成的资产、预收物业服务相关费用及收支账目和法律、法规规定的其他必须移交的资料，乙方应保证项目物业平稳交接和过渡并应尽可能避免因物业移交而给项目现场运营和管理造成影响。

第六章 人员管理

1. 甲方有权依据项目实际情况调整组织架构及岗位编制，提前一个月与乙方协商并达成一致。
2. 乙方应聘用足够数量及符合法定资质的员工以提供物业服务，并自行负责管理和协调乙方员工的所有雇用条款和条件、监督等相关劳动事宜。甲方对于乙方员工的任职资格拥有一票否决权，对乙方员工的岗位异动拥有确认权。
3. 合同期限内，乙方应确保乙方员工以业界具有足够经验及资质的专业人士所应履行的标准高效、尽职地提供该员工应当提供的各项服务。
4. 在合同期内，乙方如需更换客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知甲方。甲方有权对一些不良操作、不称职或屡犯管理制度的人员要求乙方在 15 天内撤换，且乙方须于甲方指定的期限内完成人员交替。甲方的撤换要求应合理、有据。
5. 在合同期内，乙方的工作人员晋升必须经过甲方项目总经理书面评审且得到甲方同意，同时晋升试用期按原费用标准结算，转正后首个自然年的工资差额不计公司利润。
6. 在合同期内，乙方服务人员如有岗位的变动，须提前一个月书面通知甲方，甲、乙双方协商确认后方可进行，在收到乙方服务人员岗位变动的正式文件之后进行费用确认。
7. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。
8. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章 费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、

税金等费用。总金额暂计含税金额 13,778,176.09 元/年，不含税金额 12,998,279.33 元/年；每月含税金额 1,148,181.34 元，不含税金额 1,083,189.94 元。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。

2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：
   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。
   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。
3. 专项物业服务费用组成：
   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。
   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算（**见附件四**），即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。
   3) 特约服务费：合同期限内，若甲方因开展活动推广、外事接待管理等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照派驻人员的工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准，并与每月服务费一同据实结算。
   4) 环境类外包费用：包含日常清洁、绿化租摆、绿化养护、深度清洁、生活垃圾清运、建筑垃圾清运、四害消杀、白蚁消杀、石材养护、香氛系统费用等各类服务外包合同产生的费用。此类费用依据外包合同费用结算。乙方对环境外包服务在每年更替供方的同时，需重新与供方书面明确各区域服务频次及质量标准，同时适当淘汰年龄较大的员工，以保证服务区域的品质标准。如因乙方原因造成服务品质下降，甲方有权扣除乙方相关服务费用。为了鼓励和促进外包保洁员工作技能和作业效率提升，双方约定在保洁员工队伍当中培养环境班长，并按照工作效能对环境班长给予奖励 1000 元。奖励费用与清洁服务费一并结算，乙方需承诺所有奖励费用按实支付给外包员工，不允许节流。
   5) 安全秩序类外包费用：包含安保服务等外包合同产生的费用。此类费用依据外包合

合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。

4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。

5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

（以下无正文，为《物业管理专项服务协议》之签署页）

甲方：

法定代表人：

年 月 日

乙方：

法定代表人：

年 月 日

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心 FVSCW-QW-20241204-57801583-01

联系人：朱瑜　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：余小原　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2024 年 10 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）、保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计含税金额 13,480,261.156 元/年，每月含税金额 898,684.08 元。。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。
2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：
   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。
   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。
3. 专项物业服务费用组成：
   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。各方确认，甲方承担的人工费用不包含任何乙方员工的遣散成本。
   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算（**见附件四**），即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。
   3) 人员编制根据项目出租率调整，出租率统计标准：①有房产证的面积才可计入出租率；②客户签订租赁合同已起租但未入驻或未进场装修不计入出租率，如新客户业态为酒店等现场属客户自行管理，该部分面积不计入出租率；③当月出租率提升或下降，人员编制从下月开始调整。调整规则如下（详情请见附件三）：

A、70%<当月出租率<80%，物业编制人数为 66 名；

B、当月出租率=70%，物业编制人数为 65 名；

C、60%<当月出租率<70%，物业编制人数为 64 名；

D、50%<当月出租率≤60%，物业编制人数为 62 名；

E、当月出租率≤50%，物业编制人数为 60 名；

日（以传真机自动印出的成功发送确认便条为凭）视为收件日期；当面签收的以签收日为准。至于邮寄方式中，装有通知的信封应如前述充分证实有正确的地址、足够的邮资及适当的邮寄程序。

第十二章 其他事项

1. 其他未尽事宜，由甲乙双方协商解决，并可另行签订补充协议。
2. 本合同的附表及附件是本合同的组成部分。如本合同其它条款与附表的有关内容不一致，以附表的约定为准。本合同未尽事宜，双方经协商可另行订立补充协议。
3. 甲、乙双方确认：本协议及其全部条款是甲、乙双方经充分协商、意思表示一致的结果，无论是由何方先行起草或提出，均不属于格式条款。甲、乙双方均已逐字逐句仔细阅读并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。
4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。
5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

甲方：

法定代表人：

年 月 日

乙方：

法定代表人：

2024年12月6日

深圳市物商合物业服务有限公司

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：许曝瀚　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

联系人：聂金伟　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）、保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计含税金额 13,480,261.156 元/年，每月含税金额 898,684.08 元。。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。

2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：

   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。

   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。

3. 专项物业服务费用组成：

   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。各方确认，甲方承担的人工费用不包含任何乙方员工的遣散成本。

   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算**（见附件四）**，即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。

   3) 人员编制根据项目出租率调整，出租率统计标准：①有房产证的面积才可计入出租率；②客户签订租赁合同已起租但未入驻或未进场装修不计入出租率，如新客户业态为酒店等现场属客户自行管理，该部分面积不计入出租率；③当月出租率提升或下降，人员编制从下月开始调整。调整规则如下（详情请见附件三）：

   A、50%≤当月出租率<70%，物业编制人数为 53.5 名；

   B、70%≤当月出租率，物业编制人数为 57.5 名；

   4) 为确保持续提供高品质的物业服务，在出租率增长期间，乙方有权根据现场运营实际需求申请增加人员编制。乙方应通过电子邮件或书面函件向甲方提交增编申请，该申请一经甲方确认，即视为本合同编制及费用的有效补充，双方应据此执行。

甲方：

法定代表人：

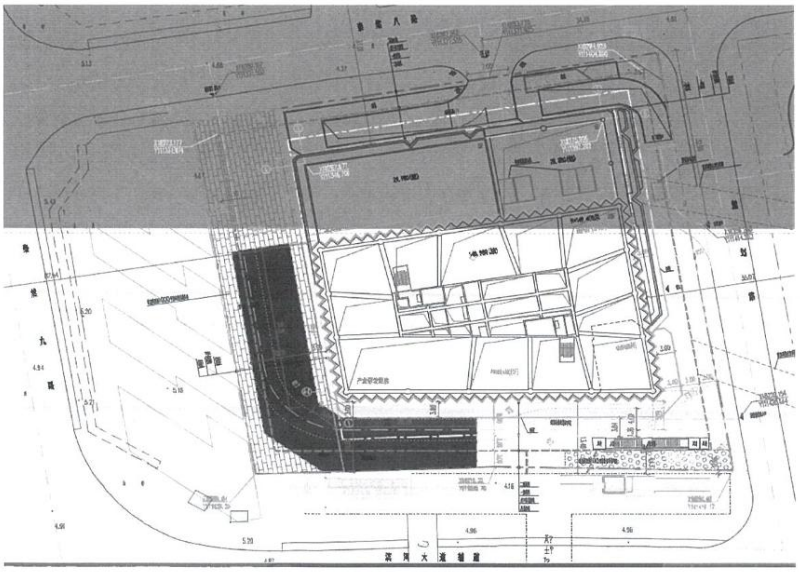
2026 年 3 月 6 日

乙方：

法定代表人：

2026 年 3 月 6 日

附件一：《物业管理红线范围图示》



（二十）环境经理：乔蕾（40 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证、学位证

学历：大学本科，专业：俄语

普通高等学校

毕业证书

学生 乔蕾 性别女，一九八六年 一 月 三十日生，于二〇〇五年九月至二〇〇九年 七 月在本校 俄语 专业四年制 本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校 名：齐齐哈尔大学 校（院）长：

证书编号：102321200905003348 二〇〇九 年 七 月 二 日

查询网址：http://www.chsi.com.cn 中华人民共和国教育部监制

学 士 学 位 证 书

乔蕾 ，女， 1986年 1 月 30日生。在 齐齐哈尔大学 俄语 专业完成了本科学习计划，业已毕业，经审核符合《中华人民共和国学位条例》的规定，授予 文学 学士学位。

校 长

齐齐哈尔大学

学位评定委员会主席

证书编号： 1023242009003338

二〇〇九 年 七 月 二 日

（普通高等教育本科毕业生）

学信网（www.chsi.com.cn）查询截图

中国高等教育学生信息网（学信网）

CHSI 教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

首页 学籍查询 学历查询 学位查询 在线验证 出国教育背景信息服务 图像校对 学信档案 高考 研招 港澳台招生 征兵 就业 学职平台

中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

姓名：乔蕾 性别：女

出生日期：1986年01月30日 入学日期：2005年09月01日

毕（结）业日期：2009年07月02日 学校名称：齐齐哈尔大学

专业：俄语 学历类别：普通高等教育

学制：4 学习形式：普通全日制

层次：本科 毕（结）业：毕业

校（院）长姓名：* 证书编号：102321200905003348

网站提醒

谨防学历售假骗局

政策及常识

高等学校学生学籍学历电子注册办法

学历电子注册工作流程

高校学生获得学籍及毕业证书政策

学历相关知识

常见问题

声明

1、未经学历信息权属人同意，不得将本材料用于违背权属人意愿之用途。学历信息内容标注"*"号，表示该项内容不详。学历信息如有修改，请以网站在线查询内容为准。

2、学历证书查询结果仅供查询人使用，不具有再验证功能。如需向第三方提供学历信息，建议使用具有验证功能的学历证书电子注册备案表。

中心简介 网站简介 版权声明 网站宣传 联系我们 招聘信息 帮助中心 学信十周年 大事记

客服热线：010-67410388 主办单位：教育部学生服务与素质发展中心 京ICP备19004913号-1

客服邮箱：kefu@chsi.com.cn Copyright © 2003-2026 学信网 All Rights Reserved 京公网安备11010202009747号

(2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 深圳市公安局南山分局
有效期限 2021.08.17-2041.08.17

姓名 乔蕾
性别 女 民族 汉
出生 1986 年 1 月 30 日
住址 广东省深圳市南山区南海大道2710号保利城花园写字楼1406
公民身份号码 230104198601300421

2、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：乔蕾　　社保电脑号：807528578　　身份证号码：230104198601300421　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计数单位：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
2026	02	261300		1725.5	812.0	1		609.0	203.0	1		50.75		40.6		81.2	20.3
2026	03	261300		1725.5	812.0	1		609.0	203.0	1		50.75		40.6		81.2	20.3
2026	04	261300		1725.5	812.0	1		609.0	203.0	1		50.75		40.6		81.2	20.3
合计				5176.5	2436.0			1827.0	609.0			152.25		121.8		243.6	60.9

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe39504f6 ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

打印日期：2026年3月18日

3、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 乔蕾 同志（身份证号：230104198601300421），曾担任岗位如下：

自 2020 年 11 月至 2023 年 02 月，在 深圳万科天誉中央广场物业管理服务项目 服务期间，担任 环境经理 岗位；

自 2023 年 03 月至 2026 年 05 月，在 东莞万科中心（业态：综合园区，总建筑面积：27 万平方米）物业管理服务项目 服务期间，担任 环境经理 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①东莞万科中心

DG-QH-(002836)

前期物业服务合同

项目名称：万科中心

项目座落地址：东莞市莞城区旗峰路 200 号

委托方：东莞市万汇房地产开发有限公司

受托方：深圳万物商企物业服务有限公司

签订日期：2019.6.20

2019年6月04日

东莞市住房和城乡建设局　印制

1

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况：

物业名称万科中心 ；

座落位置东莞市莞城区旗峰路 200 号；

建筑面积 273379.731 ㎡ ；

物业管理区域四至：

东至：丽峰路；

南至：旗峰路；

西至：东城西路；

北至：美峰路。

物业服务用房坐落位置：万科中心 1 号楼一层大堂和 5 号楼 110 号；

物业服务用房面积：300 平方米。

第二章 服务内容与质量

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的前期物业管理服务包括以下内容：

物业交付前

1、本合同签订生效后，乙方应前期介入，对工程进行适时跟踪，乙方提出的合理意见，甲方应及时进行解决；

2、甲方在施工过程中如与原设计有变动的，应及时告知

3、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知业主和物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

4、因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

5、非乙方主观过错导致业主人身财产受到损失的 。

第九章 其他事项

第三十二条 本合同期限自 2018 年 12 月 30 日起至 2023 年 12 月 29 日止。但在本合同期限内，业主委员会代表全体业主与物业服务企业签订的物业服务合同生效时，本合同自行终止。

第三十三条 本物业服务合同期限届满三个月前，建设单位应当依法通过招投标选聘物业服务企业。

第三十四条 物业服务企业退出时，乙方应将《广东省物业管理条例》第五十一条规定的资料和财务移交给业主委员会，业主委员会尚未成立的，移交给物业所在地村（居）委会代管。

第三十五条 甲方对业主作出欺骗性宣传或不切实际的承诺，后果由甲方承担。

第三十六条 甲方与物业买受人签订的物业买卖合同，应当将本合同作为附件。

第三十七条 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进

行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。

第三十八条 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与合同具有同等法律效力。

第三十九条 双方签订合同须报东莞市住房和城乡建设局和镇（街）房管所备案。本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

第四十条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第 1 种方式处理：

1、向人民法院提起诉讼；

第四十一条 本合同一式 肆 份，甲、乙双方各执 壹 份，报东莞市住房和城乡建设局和镇（街）房管所各一份（备案）。

第四十二条 本项目甲、乙双方前期物业管理招标文件和前期物业管理投标书，为本合同的附件，具有同等法律效力。

甲方（签章）　　乙方（签章）

法定代表人　　法定代表人

2019 年 4 月 20 日　　2019 年 4 月 20 日

附件五

前期物业服务收费补充协议

物业服务费用

第一条 本物业管理区域物业服务收费选择以下 1 种方式：

1、包干制

物业服务费用由业主按其拥有物业的法定产权建筑面积（已办理房产证的，以房地产证记载的建筑面积为准。房产证未记载建筑面积或未办理房产证的，以物业买卖合同中约定的建筑面积为准）交纳，包干使用，盈余或亏损均由乙方享有或承担。具体预收标准如下：

多层住宅： / 元/月.平方米；

住宅（带电梯）： / 元/月.平方米；

别墅： / 元/月.平方米；（低层住宅，指地面建筑层数小于或等于 3 层的住宅）；

1#楼写字楼： 10 元/月.平方米；

2#楼写字楼： 4.5 元/月.平方米；

4-7#楼办公楼： 3.48 元/月.平方米；

1、2、3、4、5、6、7#楼商业： 6.5 元/月.平方米；

8#楼商业楼： 35 元/月.平方米；

物业服务费用主要用于以下开支：

（二十一）环境主管：毛美芳（28 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证

学历：大专，专业：环境艺术设计专业

普通高等学校

毕业证书

学生 毛美芳 性别 女，一九九八年 八 月 十四 日生，于二〇一六年 九 月至二〇一九年 六 月在本校 环境艺术设计 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：

证书编号：130311201906002400

二〇一九 年 六 月 二十 日

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

学信网（www.chsi.com.cn）查询截图

中国高等教育学生信息网（学信网）
CHSI 教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

首页 学籍查询 学历查询 学位查询 在线验证 出国教育背景信息服务 图像校对 学信档案 高考 研招 港澳台招生 征兵 就业 学职平台

中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

姓名：毛美芳　　性别：女

出生日期：1998年08月14日　　入学日期：2016年09月01日

毕（结）业日期：2019年06月20日　　学校名称：长沙环境保护职业技术学院

专业：环境艺术设计　　学历类别：普通高等教育

学制：3　　学习形式：普通全日制

层次：专科　　毕（结）业：毕业

校（院）长姓名：刘益贵　　证书编号：130311201906002400

网站提醒

谨防学历售假骗局

政策及常识

高等学校学生学籍学历电子注册办法

学历电子注册工作流程

高校学生获得学籍及毕业证书政策

学历相关知识

常见问题

声明

1、未经学历信息权属人同意，不得将本材料用于违背权属人意愿之用途。学历信息内容标注"*"号，表示该项内容不详。学历信息如有修改，请以网站在线查询内容为准。

2、学历证书查询结果仅供查询人使用，不具有再验证功能。如需向第三方提供学历信息，建议使用具有验证功能的学历证书电子注册备案表。

中心简介 网站简介 版权声明 网站宣传 联系我们 招聘信息 帮助中心 学信十周年 大事记

客服热线：010-67410388　　主办单位：教育部学生服务与素质发展中心　　京ICP备19004913号-1

客服邮箱：kefu@chsi.com.cn　　Copyright © 2003-2026 学信网 All Rights Reserved　　京公网安备11010202009747号

（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 双峰县公安局
有效期限 2018.08.20-2028.08.20

姓名 毛美芳
性别 女 民族 汉
出生 1998 年 8 月 14 日
住址 湖南省双峰县洪山殿镇新湖村修嫁村民组
公民身份号码 432522199808147004

2、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：毛美芳　　社保电脑号：807511307　　身份证号码：432522199808147004　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计费单位：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
2026	02	261300		1040.0	520.0	1		403.62	134.54	1		33.64		26.0		52.0	13.0
2026	03	261300		1040.0	520.0	1		403.62	134.54	1		33.64		26.0		52.0	13.0
2026	04	261300		1040.0	520.0	1		403.62	134.54	1		33.64		26.0		52.0	13.0
合计				3120.0	1560.0			1210.86	403.62			100.92		78.0		156.0	39.0

社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe394bcey ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局

打印日期：2026年3月18日

社保费缴纳清单 证明专用章

3、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 毛美芳 同志（身份证号：432522199808147004 ），曾担任岗位如下：

自 2023 年 01 月至 2025 年 12 月，在 深圳万科龙岗云中心（业态：写字楼）物业管理服务项目 服务期间，担任 环境主管 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①深圳万科龙岗云中心

物业管理专项服务协议

甲方：深圳市万科产业地产运营管理有限公司

地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 63 号前海企业公馆 01 栋 A 单元一层 01 号

联系人：高骏　　电话：0755-22186000

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，三方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的万科龙岗云中心（龙岗时代广场）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：万科龙岗云中心；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市龙岗区龙城大道 83 号；

服务范围：万科龙岗云中心；

建筑面积：111673.96 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 109485.83 ㎡（不含地下车库）

商业物业 2188.13 ㎡；

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作实行专项服务，采用“专项服务费+管理酬金”模式，由乙方提供专项服务，向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨

1 / 70

询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，各方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，各方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方的权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）的保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或项目总经理确认通过后方可入职。保安、保洁人员

一致。

2. 乙方应聘用足够数量及符合法定资质的员工以提供物业服务，并自行负责管理和协调乙方员工的所有雇用条款和条件、监督等相关劳动事宜。甲方或甲方授权甲方对于乙方员工的任职资格拥有一票否决权，对乙方员工的岗位异动拥有确认权。
3. 合同期限内，乙方应确保乙方员工以业界具有足够经验及资质的专业人士所应履行的标准高效、尽职地提供该员工应当提供的各项服务。
4. 在合同期内，乙方如需更换客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知甲方。甲方有权对一些不良操作、不称职或屡犯管理制度的人员要求乙方在 15 天内撤换，且乙方须于甲方指定的期限内完成人员交替。甲方的撤换要求应合理、有据。
5. 在合同期内，乙方的工作人员晋升必须经过甲方项目总经理书面评审同意，同时晋升试用期按原费用标准结算，转正后首个自然年的工资差额不计管理酬金。
6. 在合同期内，乙方服务人员如有岗位的变动，须提前一个月书面通知甲方，甲、乙双方协商确认后方可进行，甲方在收到乙方服务人员岗位变动的正式文件之后进行费用确认。
7. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。
8. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　费用预算与结算

1. 本项目“专项服务费”由专项物业服务费用、专项开支、管理酬金三类组成，其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。

2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：

（1）人工费用按“据实结算+管理酬金”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+管理酬金”方式结算。

（2）零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，由甲方自行购

第十二章 其他事项

1. 其他未尽事宜，由甲乙双方协商解决，并可另行签订补充协议。
2. 本合同的附表及附件是本合同的组成部分。如本合同其它条款与附表的有关内容不一致，以附表的约定为准。本合同未尽事宜，双方经协商可另行订立补充协议。
3. 甲、乙双方确认：本协议及其全部条款是甲、乙双方经充分协商、意思表示一致的结果，无论是由何方先行起草或提出，均不属于格式条款。甲、乙双方均已逐字逐句仔细阅读并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。
4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。
5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方： 深圳市万科产业地产运营管理有限公司

法定代表人： 高骏之印

年 月 日

乙方： 深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人： 叶世源印

年 月 日

2022年04月21日

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市万科产业地产运营管理有限公司

地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 63 号前海企业公馆 01 栋 A 单元一层 01 号

联系人：高骏　　电话：0755-22186000

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市万科产业地产运营管理有限公司(运营方-产域)实施物业管理的万科龙岗云中心（深圳万科时代广场 3 栋 B 座）（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【资产方/或委托运营方】。

2. 项目名称：万科龙岗云中心；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市龙岗区龙城大道 83 号；

服务范围：万科龙岗云中心；

建筑面积：111673.96 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 109485.83 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 2188.13 ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务及公寓负责的停车场范围）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。
2. 有权监督乙方制定适用本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序和环境卫生维护、客户服务、特约物业服务等专项服务方面的规章制度。

限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。

9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 5,350,731.31 元，每月暂计为人民币 445,894.28 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金比例范围），管理酬金比例选择以项目当月平均出租率为依据，当月平均出租率等于当月每日出租面积加总除以项目按日总可租赁面积加总（出租面积定义以甲方统一定义为准，已签约且缴纳首期款且达到出租日）。具体管理酬金的比例依据为：

- 项目当月平均出租率 85%（含本数）以下的，按 3.5%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 85%-90%（含本数）的，按 4%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 90.01%-95%（含本数）的，按 5%管理酬金计算；

甲方（签章）：

法定代表人：

2023年06月26日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

年　月

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市万科产业地产运营管理有限公司

地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 63 号前海企业公馆 01 栋 A 单元一层 01 号

联系人：梁少凡　　电话：0755-22186000

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：余小原　　电话：0755-82360011

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市万科产业地产运营管理有限公司（运营方-产城）实施物业管理的万科龙岗云中心（深圳万科时代广场 3 栋 B 座）（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【委托运营方】。

2. 项目名称：万科龙岗云中心；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市龙岗区龙城大道 85 号；

服务范围：万科龙岗云中心；

建筑面积：111673.96 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 109485.83 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 2188.13 ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。

8. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。
9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。
10. 在合同期限内，针对客服主管、安全主管、环境主管、工程主管等岗位结算单价 2024 年较 2023 年增加部分按相应比例增加到以上岗位相应人员的薪酬福利内，如原岗位人员薪酬福利待遇已超过去年合同相应岗位单价，则该条不适用。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 5,956,241.89 元，每月暂计为人民币 496,353.49 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。
2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金

并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。

4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。

5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力

以下无正文

甲方（签章）：

法定代表人：

2023年12月28日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

2023年12月27日

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市万科产业发展有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区梅林路63号万科大厦一单元101

联系人：章庆永　　电话：13823732236

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805

联系人：聂金伟　　电话：0755-22198608

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市万科产业发展有限公司（运营方-产城）实施物业管理的万科龙岗云中心（深圳万科时代广场3栋B座）（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【委托运营方】。

2. 项目名称：万科龙岗云中心；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市龙岗区龙城大道85号；

服务范围：万科龙岗云中心；

建筑面积：111673.96 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业109485.83 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业2188.13 ㎡（不含地下车库）。

地下车库/ ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。
2. 有权监督乙方制定适用本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序和

管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。

9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 5,039,435.43 元，每月暂计为人民币 419,952.95 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳卢城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金比例范围），管理酬金比例选择以项目当月平均出租率为依据，当月平均出租率等于当月每日出租面积加总除以项目按日总可租赁面积加总（出租面积定义以甲方统一定义为准，已签约且缴纳首期款且达到出租日）。具体管理酬金的比例依据为：

◆ 项目当月平均出租率 85%（含本数）以下的，按 3.5%管理酬金计算；

4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。

5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

以下无正文

甲方（签章）：

法定代表人：

年 月 日

2025年02月14日

乙方甲方（签章）

法定代表人：

年

14

（二十二）绿化主管：翁庆浩（27 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证、学位证

学历：本科，专业：园林专业

广东海洋大学
GUANGDONG OCEAN UNIVERSITY

毕业证书

翁庆浩，男，一九九九年七月十六日生，于二〇一八年九月至二〇二二年六月在本校园林专业四年全日制本科学习，修完教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

校长

证书编号：105661202205000431

二〇二二年六月二十九日

广东海洋大学
GUANGDONG OCEAN UNIVERSITY

学士学位证书

翁庆浩，男，1999 年 7 月 16 日生，在本校园林专业完成了本科学习计划，业已毕业，经审核符合《中华人民共和国学位条例》的规定，授予农学学士学位。

广东海洋大学　　校长 潘新祥

证书编号 10566420220000431　　二〇二二年六月二十九日

普通高等教育本科毕业生

学信网（www.chsi.com.cn）查询截图

中国高等教育学生信息网（学信网）
CHSI 教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

首页 学籍查询 学历查询 学位查询 在线验证 出国教育背景信息服务 图像校对 学信档案 高考 研招 港澳台招生 征兵 就业 学职平台

中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

姓名：翁庆浩　　性别：男
出生日期：1999年07月16日　　入学日期：2018年09月13日
毕（结）业日期：2022年06月29日　　学校名称：广东海洋大学
专业：园林　　学历类别：普通高等教育
学制：4　　学习形式：普通全日制
层次：本科　　毕（结）业：毕业
校（院）长姓名：潘新祥　　证书编号：105661202205000431

网站提醒
谨防学历售假骗局

政策及常识
高等学校学生学籍学历电子注册办法
学历电子注册工作流程
高校学生获得学籍及毕业证书政策
学历相关知识
常见问题

声明

1、未经学历信息权属人同意，不得将本材料用于违背权属人意愿之用途。学历信息内容标注"*"号，表示该项内容不详。学历信息如有修改，请以网站在线查询内容为准。

2、学历证书查询结果仅供查询人使用，不具有再验证功能。如需向第三方提供学历信息，建议使用具有验证功能的学历证书电子注册备案表。

中心简介 网站简介 版权声明 网站宣传 联系我们 招聘信息 帮助中心 学信十周年 大事记

客服热线：010-67410388　　主办单位：教育部学生服务与素质发展中心　　京ICP备19004913号-1
客服邮箱：kefu@chsi.com.cn　　Copyright © 2003-2026 学信网 All Rights Reserved　　京公网安备11010202009747号

（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 陆丰市公安局
有效期限 2020.01.13-2030.01.13

姓名 翁庆浩
性别 男 民族 汉
出生 1999 年 7 月 16 日
住址 广东省陆丰市碣北镇桂林村委会桂林二村新区十巷2号
公民身份号码 441581199907162737

2、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：翁庆浩　　社保电脑号：815262751　　身份证号码：441581199907162737　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计费单位：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
2026	02	261300		960.0	480.0	1		403.62	134.54	1		33.64		24.0		48.0	12.0
2026	03	261300		960.0	480.0	1		403.62	134.54	1		33.64		24.0		48.0	12.0
2026	04	261300		960.0	480.0	1		403.62	134.54	1		33.64		24.0		48.0	12.0
合计				2880.0	1440.0			1210.86	403.62			100.92		72.0		144.0	36.0

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe3948f9x ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

打印日期：2026年3月18日

3、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 翁庆浩 同志（身份证号：441581199907162737），曾担任岗位如下：

自 2022 年 08 月至 2024 年 04 月，在 珠海正方公共资源运营有限公司，担任 园区环境/绿化主管 岗位；

自 2024 年 05 月至 2026 年 05 月，在 深圳星火 online（业态：产业园）物业管理服务项目 服务期间，担任 绿化主管 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①深圳星火 online

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市星火文化产业运营管理有限公司

地址：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号

联系人：余晓华　　电话：0755-66833458

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：余小原　　电话：0755-22198608

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市星火文化产业运营管理有限公司（运营方-产城）实施物业管理的万科星火 ONLINE（项目名称），由方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【资产方/或委托运营方】。

【填写说明：根据实际项目情况选择调整或适用】

2. 项目名称：深圳万科星火 ONLINE；

物业类型：产业园；

座位位置：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号；

服务范围：深圳万科星火 ONLINE；

建筑面积：53759 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 53759 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 / ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

1

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：_____。

【填写说明：根据实际项目情况适用或调整物业服务范围】

第三章 合同期限

1. 本合同期限自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止。在本合同期满前 2 个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。
2. 合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。
2. 有权监督乙方制定适用本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序和环境卫生维护、客户服务、特约物业服务等专项服务方面的规章制度。

限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。

9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 1,939,928.85 元，每月暂计为人民币 215，547.65 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金比例范围），管理酬金比例选择以项目当月平均出租率为依据，当月平均出租率等于当月每日出租面积加总除以项目按日总可租赁面积加总（出租面积定义以甲方统一定义为准，已签约且缴纳首期款且达到出租日）。具体管理酬金的比例依据为：

- 项目当月平均出租率 85%（含本数）以下的，按 3.5%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 85%-90%（含本数）的，按 4%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 90.01%-95%（含本数）的，按 5%管理酬金计算；

法律效力

以下无正文

甲方（签章）：

法定代表人：

2023年12月29日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

年 月

2023年12月29日

物业管理专项服务合同

甲方：深圳市星火文化产业运营管理有限公司

地址：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号

联系人：余晓华　　电话：0755-66833458

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

联系人：余小原　　电话：0755-82360011

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，甲乙双方在自愿、平等协商一致的基础上，就深圳市星火文化产业运营管理有限公司（运营方-产城）实施物业管理的万科星火 ONLINE（项目名称），由乙方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　物业基本情况

1. 甲方为项目的【资产方/或委托运营方】。

2. 项目名称：深圳万科星火 ONLINE；

物业类型：产业园；

座位位置：深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号；

服务范围：深圳万科星火 ONLINE；

建筑面积：53759 ㎡。（最终面积以该地块不动产权证数据为准）

其中：写字楼物业 53759 ㎡（不含地下车库），

裙楼商业 / ㎡（不含地下车库）。

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

在物业管理区域内，甲方提供项目物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督。乙方运用物业平台提供的专项物业管理服务包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；
9. 其他涉及该项目的物业管理服务事项：_____无_____。

第三章 合同期限

1. 本合同期限自__2025__年_1_月_1_日起至__2025__年_12_月31日止。在本合同期满前2个月，双方如对于合同续签事宜没有异议，则本合同续签壹年，双方另行签署续签相应协议，续签合同期限为2026年1月1日至2026年12月31日。
2. 合同期满前2个月，双方就合同续签事宜沟通协商。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。
3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
4. 其他涉及该项目的特殊约定。

第四章　甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供物业专项服务。
2. 有权监督乙方制定适用本物业管理区域内共用部位和共用设施设备的维护、公共秩序和环境卫生维护、客户服务、特约物业服务等专项服务方面的规章制度。
3. 有权监督乙方建立物业管理档案资料并妥善保管和使用。
4. 有权审核乙方月度工作计划及每月物业管理成本费用支出，有权对物业管理各项工作及

9. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　物业服务费用及付款

1. 本项目实行人员/岗位包干制，乙方月度物业管理费用包括人工费用、管理酬金、税金等费用，总金额暂计为人民币 3,258,485.57 元，每月暂计为人民币 271,540.46 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

2. 人工费用组成：

物业编制人员费用：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、培训费、员工活动费、员工关怀费、服装费用、共享中心服务费等费用。根据项目运营情况，如需调整人员编制，须甲乙双方达成一致后，方可进行增/减编，按增/减编后的编制人数进行结算。双方根据每月实际在编人员的数量及单价结算当月人工费用。详见附件四物业服务人工价格确认表。

3. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照乙方的最新发文借调标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

4. 管理酬金：

甲方向乙方支付的月度物业管理费为人工费用的不含税支出总和的 3.5-6%（管理酬金比例范围），管理酬金比例选择以项目当月平均出租率为依据，当月平均出租率等于当月每日出租面积加总除以项目按日总可租赁面积加总（出租面积定义以甲方统一定义为准，已签约且缴纳首期款且达到出租日）。具体管理酬金的比例依据为：

- 项目当月平均出租率 85%（含本数）以下的，按 3.5%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 85%-90%（含本数）的，按 4%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 90.01%-95%（含本数）的，按 5%管理酬金计算；
- 项目当月平均出租率 95.01%以上的，按 6%管理酬金计算。

乙方开具给甲方的增值税专用发票税率为 6%。具体结算公式如下：

甲方（签章）：

法定代表人：

年 月 日

2025年02月25日

乙方甲方（签章）：

法定代表人：

年 月

2025年02月20日

万科【深圳】公司【星火ONLINE】项目

物业服务委托合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方(以下简称甲方):

甲方：深圳市星火文化产业运营管理有限公司

法定代表人： 杨轶

联系电话： 0755-66833458

地　　址： 深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号

统一社会信用代码：91440300618906357L

受委托方（以下简称乙方）：

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人：聂金伟

联系电话：0755-82360011

地　　址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

统一社会信用代码：91440300715228295H

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《 深圳 市物业管理办法/条例》等有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方聘请乙方为“【深圳万科星火 ONLINE 项目】”（以下简称“本项目”）提供物业管理服务，订立本合同。

第二条 物业管理区域基本情况

本合同为甲方与乙方就甲方所管理的【深圳万科星火 ONLINE 项目】的物业管理委托服务工作所签署的物业管理服务委托合同,甲方委托乙方就甲方的【深圳万科星火 ONLINE 项目】提供物业管理服务。

1.[项目] 指：【深圳万科星火 ONLINE】；

2.物业类型：产业园；

坐落位置：【深圳市龙岗区坂田街道五和南路 2 号】；

物业状况：已建成运营；

占地面积：【80898】㎡平方米；建筑面积：【53759】平方米；扣除甲方已出售面积后（如有）实际可租赁面积为 47918.77 平方米；

物业管理区域至：【深圳万科星火 ONLINE 一期红线范围，及二期室内停车场服务】。

第五条 物业服务期限

1. 本合同有效期自 2026 年 1 月 1 日零时起至 2026 年 12 月 31 日 24 时止，为期 12 个月。

2. 本合同周期采用“1+1”模式，第一年度考核达标，且双方无异议后可续签一年。合同期满前 2 个月，双方就合同续签事宜沟通协商（针对物业管理方案及价格市场竞争性进行检视）。一方不再续订合同的，应书面（含邮件）通知对方。

3. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日当天内或双方协商确定的期限内退出该物业管理区域，且保证按国家规范要求移交项目资料。

4. 本合同期满后，如甲、乙双方决定不再合作或双方未就物业服务协议续约达成一致的，则物业合同期满自动终止，双方应当共同做好债权、债务的处理，包括物业服务费用的结算，对外签订的各种协议的执行等；乙方应当协助甲方做好物业服务的交替与善后的工作。

第三章 本项目物业服务内容

第六条 本项目物业具体服务内容以甲方书面审核通过的《项目物业服务方案》为准，详见附件一，如有现场人员的调整（包含增加/减少）都需甲方书面确认后方可实施。

第七条 乙方按本合同要求负责本项目的物业管理服务，服务内容包括物业统筹通用、工程管理、保安及秩序维护、环境服务和客户服务，以及根据甲方要求及授权提供的其他管理服务等。

第八条 关于灵石服务：双方同意在本合同履约期内，基于“平等自愿、共建共赢”的原则建立意向合作关系，为推动项目持续升级管理水平和稳步提升服务品质，预留乙方将优先获得灵石产品组合服务以及乙方新品在业务场景中的落地与完善的框架内容，同时甲方作为合作伙伴，将优先获得产品使用并享有专属部署与服务支持，通过深入应用和价值验证，共同打磨智能物业运维模式，目标是提升不动产保值增值、运营管理降本增效。具体的落地细则，如项目需要另行签订协议约定。

第四章 本项目物业服务质量与执行要求

第九条 本项目具体服务质量与执行要求详见附件二-附件三。

第十条 关于物业第三方分包要求。

1. 甲方享有本合同服务项目的分包决策权，可根据服务实际需求，择优选择具备相应资质、信誉良好的第三方服务商实施分包，且分包合同不得与本合同发生抵触。乙方承担分包单位的合同履约监督义务，甲方对外分包服务品质评价直接在物业服务考核

2）固定为：__/___元/月，此费用包含税金等其他全部费用。

3. 乙方月度合同费用包括人工费用、物业管理服务费、税金等费用，总含税金额暂计为人民币 3,258,485.64 元，不含税金额暂计为 3,074,043.06 元，每月暂计含税金额为人民币 271,540.47 元，不含税金额暂计为 256,170.26 元，具体以甲方据实结算最终确认的金额为准。

乙方开具给甲方的增值税专用发票税率为6%。具体结算公式如下：

（1）甲方应向乙方支付的月度物业管理服务费总额=【物业管理费不含税金额】×【100%+X%（月度物业管理服务费）+6%（增值税金）】+【（物业管理费不含税金额）×6%-进项税金额】×12%）。

（2）“物业管理不含税金额”= 【每月实际在职的物业服务人工费用的不含税金额+专项开支不含税金额】

（3）“进项税金额”系指乙方因提供专项物业服务及专项开支（如有）所支出所有相关费用或成本时，所取得的全部相关增值税专用发票记载可抵扣的实际增值税税额，简称为进项税金额。

4. 专项开支费用（如有发生）具体组成如下：

其他专项工作支持：若甲方因其他专项工作支持等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照员工工资（工资定义详见附件八列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准。若发生人员借调，按照双方事先确认的标准作为特约服务费标准额外支付费用，并与每月服务费一同据实结算。

特别说明：在借调情况下，乙方不另外收取管理酬金，若借调人员来自深圳产城其他项目，借调费用与人工费用不得重复结算。

第十三条 支付方式

本项目费用按月度进行支付，具体如下：

1.物业管理费：

乙方在每月 5 日之前向甲方提报上月实际支出的物业管理费用金额报表以及甲方要求足以支撑该报表的单据，包括但不限于出勤记录、发票、付款记录等。经甲方逐项审核并书面审批同意后，乙方开具等额的合法有效增值税专用发票，甲方于收到发票后 30 个自然日内支付。

2.物业管理服务费：

无需就此类陈述性使用另行支付费用或取得单独许可，但使用方式不应使第三方误认为甲方与乙方存在合资、合伙或代理等超出本合同约定范围的关系。

2. 合同终止后的品牌澄清义务：本合同终止后，甲方及其关联方应立即停止在任何新的宣传材料、招标文件等中使用乙方品牌标识。对于在合同终止前已合法制作并公开的、包含乙方品牌标识的既有材料（如项目介绍手册、已签订的租约附件等），甲方可在该等材料的原有用途和范围内继续使用，但应在合理可行的情况下予以更新或添加“原物业服务商”等澄清说明。

第二十六条 除非经对方同意，双方不得在本合同生效期内以及其后的一年内聘用对方所聘用的员工。

第二十七条 修改：本合同的条件、承诺、协议和条款，需经双方签署书面文件方可放弃、修改或变更。

第二十八条 适用法律：本合同的效力、解释、履行应受中华人民共和国的法律管辖。

第二十九条 甲、乙双方应严格遵守合同之附件

第三十条 本合同的所有附件是本合同不可分割的组成部分（包括但不限于附件列表之内容），与本合同具有同等法律效力，本合同和附件定义的所有名词在本合同和其附件中具有相同的意义。如附件内容与本合同有冲突时，以本合同为准。

第三十一条 文字：本合同及其附件以中文写成，由双方签署。

第三十二条 双方要对本合同的条款进行补充时，应以书面形式订立补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

本合同及附件和补充协议未规定事项，均遵守中华人民共和国法律法规执行。

本合同执行期间，如遇不可抗力致使本合同无法履行时，双方应按照有关法律及时协商处理。

本合同未尽事宜甲乙双方将再行协商。

本合同由双方法定代表人或授权代表（须附授权书）在 物业服务委托合同 签署，自签署盖章之日起生效，本合同一式肆份，双方各执两份，具有同等法律效力。本合同格式文本由甲乙双方协商确定。

甲方：

法定代表人或授权代表：

乙方：

法定代表人或授权代表：

公司盖章

年 2026年04月30日 日

公司盖章

年 月 日

2026年04月30日

附件：

附件一、《项目物业服务方案》

附件二、《业务场景清单明细》

附件三、《考核标准明细表》

附件四、《分包名录》

附件五、《成本清单》

附件六、《安全生产协议》

附件七、《阳光合作协议》

附件八、《物业服务人工价格确认表》

（二十三）保洁员：王少琪（29 岁）

1、毕业证，学位证，身份证

（1）毕业证

学历：大专，专业：工商企业管理专业

广东开放大学
GUANGDONG OPEN UNIVERSITY

毕 业 证 书

学生　王少琪　性别 女 ,一九九七 年 五 月二十七日生，于

二〇二三 年 七 月在本校修完　专　科　工商企业管理

专业教学计划规定的全部课程，成绩合格，准予毕业。

学　校：广东开放大学　校　长：

证书编号：513158202306728740　二〇二三 年 七 月 十 日

NO. 20230727495　中华人民共和国教育部学历证书查询网址：http://www.chs

学信网（www.chsi.com.cn）查询截图

中国高等教育学生信息网（学信网）
CHSI 教育部学历查询网站、教育部高校招生阳光工程指定网站、全国硕士研究生招生报名和调剂指定网站

注册 | 登录 | English

首页 学籍查询 学历查询 学位查询 在线验证 出国教育背景信息服务 图像校对 学信档案 高考 研招 港澳台招生 征兵 就业 学职平台

中国高等教育学历证书查询

申请学历证书电子注册备案表

姓名：	王少琪	性别：	女
出生日期：	1997年05月27日	入学日期：	2021年03月01日
毕（结）业日期：	2023年07月10日	学校名称：	广东开放大学
专业：	工商企业管理	学历类别：	开放教育
学制：	2	学习形式：	开放教育
层次：	专科	毕（结）业：	毕业
校（院）长姓名：	刘文清	证书编号：	513158202306728740

网站提醒
谨防学历售假骗局

政策及常识
高等学校学生学籍学历电子注册办法
学历电子注册工作流程
高校学生获得学籍及毕业证书政策
学历相关知识
常见问题

声明

1、未经学历信息权属人同意，不得将本材料用于违背权属人意愿之用途。学历信息内容标注"*"号，表示该项内容不详。学历信息如有修改，请以网站在线查询内容为准。

2、学历证书查询结果仅供查询人使用，不具有再验证功能。如需向第三方提供学历信息，建议使用具有验证功能的学历证书电子注册备案表。

中心简介 网站简介 版权声明 网站宣传 联系我们 招聘信息 帮助中心 学信十周年 大事记

客服热线：010-67410388
客服邮箱：kefu@chsi.com.cn

主办单位：教育部学生服务与素质发展中心
Copyright © 2003-2026 学信网 All Rights Reserved

京ICP备19004913号-1
京公网安备11010202009747号

（2）身份证

中华人民共和国
居民身份证
签发机关 惠来县公安局
有效期限 2024.07.26 —2044.07.26

姓名 王少琪
性别 女 民族 汉
出生 1997年 5 月 27 日
住址 广东省惠来县仙庵镇华清管区新厝南三直巷9号新厝南三直巷
公民身份号码 445224199705270027

2、近 3 个月社保证明复印件

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：王少琪　　社保电脑号：804495291　　身份证号码：445224199705270027　　页码：1

参保单位名称：深圳万物商企物业服务有限公司　　单位编号：261300　　计费单位：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
2026	02	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08	2520	20.16	5.04
2026	03	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08	2520	20.16	5.04
2026	04	261300		764.0	382.0	2		100.91	33.64	1		33.64		10.08	2520	20.16	5.04
合计				2292.0	1146.0			302.73	100.92			100.92		30.24		60.48	15.12

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

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/，输入下列验真码（ 33927b5fe393f416 ）核查，验真码有效期三个月。

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	单位名称
261300	深圳万物商企物业服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局 社保费缴纳清单 证明专用章

打印日期：2026年3月18日

3、团队成员服务经验证明材料（投标单位自行说明）

（1）工作经验证明

工作经验证明

兹证明：深圳万物商企物业服务有限公司 的 王少琪 同志（身份证号：445224199705270027 ），曾担任岗位如下：

自 2022 年 10 月至 2026 年 05 月，在 深圳万科滨海云中心（业态：写字楼）物业管理服务项目 服务期间，担任 环境/保洁员 岗位。

特此证明。

证明单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

日期：2026 年 5 月 19 日

（2）物业服务合同关键页

①深圳万科滨海云中心

物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：钟浩源　　电话：0755 8254 4056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

丙方：深圳市万科商业物业管理有限公司

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城龙翔大道 7188 号

联系人：姜浩　　电话：0755-22186000

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，三方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方和丙方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 76,089.13 ㎡（不含地下车库）

商业物业 4,905.53 ㎡；

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

1 / 90

第二章　物业管理服务内容

甲方委托丙方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用酬金模式，由乙方向甲方和丙方申报预算，预算经甲方和丙方同意后方可执行。在物业管理区域内，丙方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方和丙方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 3 月 31 日止。
2. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
3. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲、丙方的权利义务

1. 甲、丙方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经丙方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）的保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经丙方项目运营负责人或

稳交接和过渡并应尽可能避免因物业移交而给项目现场运营和管理造成影响。

第六章 人员管理

1. 甲方、丙方有权依据项目实际情况调整组织架构及岗位编制，提前一个月与乙方协商并达成一致。
2. 乙方应聘用足够数量及符合法定资质的员工以提供物业服务，并自行负责管理和协调乙方员工的所有雇用条款和条件、监督等相关劳动事宜。甲方或甲方授权丙方对于乙方员工的任职资格拥有一票否决权，对乙方员工的岗位异动拥有确认权。
3. 合同期限内，乙方应确保乙方员工以业界具有足够经验及资质的专业人士所应履行的标准高效、尽职地提供该员工应当提供的各项服务。
4. 在合同期内，乙方如需更换客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知丙方。丙方有权对一些不良操作、不称职或屡犯管理制度的人员要求乙方在 15 天内撤换，且乙方须于丙方指定的期限内完成人员交替。丙方的撤换要求应合理、有据。
5. 在合同期内，乙方的工作人员晋升必须经过丙方项目总经理书面评审且得到甲方同意，同时晋升试用期按原费用标准结算，转正后首个自然年的工资差额不计管理酬金。
6. 在合同期内，乙方服务人员如有岗位的变动，须提前一个月书面通知丙方，乙、丙双方协商确认后方可进行，丙方在收到乙方服务人员岗位变动的正式文件之后进行费用确认。
7. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则丙方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员并告知甲方，乙方应遵照执行。
8. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至丙方招商人员；不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、丙方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章 费用预算与结算

1. 本项目“专项服务费”由专项物业服务费用、专项开支、管理酬金三类组成，其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。

2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：

甲方：

法定代表人：

年　月　日

乙方：

法定代表人：

年　月　日

丙方：

法定代表人：

年　月　日

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：钟浩源　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

丙方：深圳市万汇云经营管理有限公司

地址：深圳市南山区西丽街道西丽社区兴科路万科云城设计公社 B 区 B108-110

联系人：曾庆华　　电话：13510388850

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，三方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方和丙方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

甲方委托丙方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方和丙方申报预算，预算经甲方和丙方同意后方可执行。在物业管理区域内，丙方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方和丙方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2022 年 4 月 1 日起至 2022 年 9 月 30 日止。
2. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
3. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲、丙方的权利义务

1. 甲、丙方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经丙方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共

相关费用及收支账目和法律、法规规定的其他必须移交的资料，乙方应保证项目物业平稳交接和过渡并应尽可能避免因物业移交而给项目现场运营和管理造成影响。

第六章 人员管理

1. 甲方、丙方有权依据项目实际情况调整组织架构及岗位编制，提前一个月与乙方协商并达成一致。
2. 乙方应聘用足够数量及符合法定资质的员工以提供物业服务，并自行负责管理和协调乙方员工的所有雇用条款和条件、监督等相关劳动事宜。甲方或甲方授权丙方对于乙方员工的任职资格拥有一票否决权，对乙方员工的岗位异动拥有确认权。
3. 合同期限内，乙方应确保乙方员工以业界具有足够经验及资质的专业人士所应履行的标准高效、尽职地提供该员工应当提供的各项服务。
4. 在合同期内，乙方如需更换客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知丙方。丙方有权对一些不良操作、不称职或屡犯管理制度的人员要求乙方在 15 天内撤换，且乙方须于丙方指定的期限内完成人员交替。丙方的撤换要求应合理、有据。
5. 在合同期内，乙方的工作人员晋升必须经过丙方项目总经理书面评审且得到甲方同意，同时晋升试用期按原费用标准结算，转正后首个自然年的工资差额不计公司利润。
6. 在合同期内，乙方服务人员如有岗位的变动，须提前一个月书面通知丙方，乙、丙双方协商确认后方可进行，丙方在收到乙方服务人员岗位变动的正式文件之后进行费用确认。
7. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则丙方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员并告知甲方，乙方应遵照执行。
8. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至丙方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、丙方权益等万科集团规定的红线问题。

第七章 费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计为人民币 7595339.10 元，每月暂计为人民币 1265889.85 元。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。
2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：

第十二章 其他事项

1. 其他未尽事宜，由甲乙丙三方协商解决，并可另行签订补充协议。
2. 本合同的附表及附件是本合同的组成部分。如本合同其它条款与附表的有关内容不一致，以附表的约定为准。本合同未尽事宜，三方经协商可另行订立补充协议。
3. 甲、乙、丙三方确认：本协议及其全部条款是甲、乙、丙三方经充分协商、意思表示一致的结果，无论是由何方先行起草或提出，均不属于格式条款。甲、乙、丙三方均已逐字逐句仔细阅读并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙、丙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。
4. 本合同自甲、乙、丙三方签署之日起生效。
5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙丙三方盖章签字生效；甲乙丙三方各执贰份，并具有同等法律效力。

甲方：深圳创富科技（深圳）有限公司

法定代表人：张康

2022年 5月 26日

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人：叶世源

2022 年 5 月 26日

丙方：深圳市万汇云经营管理有限公司

法定代表人：段三文

2022 年 5月 26日

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：钟浩源　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

丙方：深圳市万汇云经营管理有限公司

地址：深圳市南山区西丽街道西丽社区兴科路万科云城设计公社 B 区 B108-110

联系人：曾丽萍　　电话：13828793072

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，三方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方和丙方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

甲方委托丙方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方和丙方申报预算，预算经甲方和丙方同意后方可执行。在物业管理区域内，丙方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方和丙方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2022 年 10 月 1 日起至 2023 年 9 月 30 日止。
2. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
3. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲、丙方的权利义务

1. 甲、丙方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经丙方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录

第七章　费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计为人民币 14,442,680.47 元，每月暂计为人民币 1,203,556.71 元。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。
2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：
   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。
   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，由丙方自行购买。
3. 专项物业服务费用组成：
   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、加班费、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方和丙方审批同意后据实结算。
   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算**（见附件四）**，即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方及丙方审批同意后，按照新标准执行。
   3) 特约服务费：合同期限内，若甲方和丙方因开展活动推广、外事接待管理等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照派驻人员的工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方和丙方确认的需求为准，并与每月服务费一同据实结算。
   4) 环境类外包费用：包含日常清洁、绿化租摆、绿化养护、深度清洁、生活垃圾清运、建筑垃圾清运、四害消杀、白蚁消杀、石材养护、香氛系统费用等各类服务外包合同产生的费用。此类费用依据外包合同费用结算。乙方对环境外包服务在每年更替供方的同时，需重新与供方书面明确各区域服务频次及质量标准，同时适当淘汰年龄较大的员工，以保证服务区域的品质标准。如因乙方原因造成服务品质下降，甲方及丙方有权扣除乙方相关服务费用。
   5) 安全秩序类外包费用：包含安保服务等外包合同产生的费用。此类费用依据外包合同费用结算。
   6) 楼宇设施类维保费用：包含电梯维保费、消防维保费、空调维保费、空调水处理费、化粪池清掏费、生活水池清洗费、弱电系统维保费、发电机维保费、各类专项检测费等各类服务外包合同产生的费用。此类费用依据外包合同费用结算。

甲方：

法定代表人：

2022 年 12 月 21 日

乙方：

法定代表人：

2022 年 12 月 21 日

丙方：

法定代表人：

2022 年 12 月 21 日

段三文

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：朱瑜　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：余小原　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2023 年 10 月 1 日起至 2024 年 9 月 30 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）的保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

同提前解除之日后 7 日内向甲方或者甲方授权新聘的物业服务企业移交物业管理所需相关资料、物业管理用房、公共收入积累形成的资产、预收物业服务相关费用及收支账目和法律、法规规定的其他必须移交的资料，乙方应保证项目物业平稳交接和过渡并应尽可能避免因物业移交而给项目现场运营和管理造成影响。

第六章 人员管理

1. 甲方有权依据项目实际情况调整组织架构及岗位编制，提前一个月与乙方协商并达成一致。
2. 乙方应聘用足够数量及符合法定资质的员工以提供物业服务，并自行负责管理和协调乙方员工的所有雇用条款和条件、监督等相关劳动事宜。甲方对于乙方员工的任职资格拥有一票否决权，对乙方员工的岗位异动拥有确认权。
3. 合同期限内，乙方应确保乙方员工以业界具有足够经验及资质的专业人士所应履行的标准高效、尽职地提供该员工应当提供的各项服务。
4. 在合同期内，乙方如需更换客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知甲方。甲方有权对一些不良操作、不称职或屡犯管理制度的人员要求乙方在 15 天内撤换，且乙方须于甲方指定的期限内完成人员交替。甲方的撤换要求应合理、有据。
5. 在合同期内，乙方的工作人员晋升必须经过甲方项目总经理书面评审且得到甲方同意，同时晋升试用期按原费用标准结算，转正后首个自然年的工资差额不计公司利润。
6. 在合同期内，乙方服务人员如有岗位的变动，须提前一个月书面通知甲方，甲、乙双方协商确认后方可进行，在收到乙方服务人员岗位变动的正式文件之后进行费用确认。
7. 乙方应聘用合格且具备相关从业岗位所需的上岗证、执业证的员工，以维持物业有效的管理，上岗证及执业证需按照行业及政府相关部门的管理规定执行并保证在外包服务期限内持续有效。如因乙方配置无证上岗的员工而影响项目服务工作开展或者导致客户投诉的，则甲方有权要求乙方辞退要求不符合约定的人员，乙方应遵照执行。
8. 关于项目意向租赁客户咨询项目信息时，项目内服务人员均需予以高度配合并及时将客户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章 费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、

税金等费用。总金额暂计含税金额 13,778,176.09 元/年，不含税金额 12,998,279.33 元/年；每月含税金额 1,148,181.34 元，不含税金额 1,083,189.94 元。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。

2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：
   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。
   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。
3. 专项物业服务费用组成：
   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。
   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算（**见附件四**），即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。
   3) 特约服务费：合同期限内，若甲方因开展活动推广、外事接待管理等原因需要乙方额外提供专项服务的，按照派驻人员的工资（工资定义详见附件四列表）/21.75/8=人工工时单价作为特约服务费计算标准支付费用，具体以甲方确认的需求为准，并与每月服务费一同据实结算。
   4) 环境类外包费用：包含日常清洁、绿化租摆、绿化养护、深度清洁、生活垃圾清运、建筑垃圾清运、四害消杀、白蚁消杀、石材养护、香氛系统费用等各类服务外包合同产生的费用。此类费用依据外包合同费用结算。乙方对环境外包服务在每年更替供方的同时，需重新与供方书面明确各区域服务频次及质量标准，同时适当淘汰年龄较大的员工，以保证服务区域的品质标准。如因乙方原因造成服务品质下降，甲方有权扣除乙方相关服务费用。为了鼓励和促进外包保洁员工作技能和作业效率提升，双方约定在保洁员工队伍当中培养环境班长，并按照工作效能对环境班长给予奖励 1000 元。奖励费用与清洁服务费一并结算，乙方需承诺所有奖励费用按实支付给外包员工，不允许节流。
   5) 安全秩序类外包费用：包含安保服务等外包合同产生的费用。此类费用依据外包合

合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。

4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。

5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

（以下无正文，为《物业管理专项服务协议》之签署页）

甲方：

法定代表人：

年 月 日

乙方：

法定代表人：

年 月 日

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路3号滨海云中心 FVSCW-QW-20241204-57801583-01

联系人：朱瑜　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路63号梅林万科中心第三层

联系人：余小原　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2024 年 10 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）、保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计含税金额 13,480,261.156 元/年，每月含税金额 898,684.08 元。。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。

2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：
   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。
   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。

3. 专项物业服务费用组成：
   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。各方确认，甲方承担的人工费用不包含任何乙方员工的遣散成本。
   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算（**见附件四**），即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。
   3) 人员编制根据项目出租率调整，出租率统计标准：①有房产证的面积才可计入出租率；②客户签订租赁合同已起租但未入驻或未进场装修不计入出租率，如新客户业态为酒店等现场属客户自行管理，该部分面积不计入出租率；③当月出租率提升或下降，人员编制从下月开始调整。调整规则如下（详情请见附件三）：

A、70%<当月出租率<80%，物业编制人数为 66 名；

B、当月出租率=70%，物业编制人数为 65 名；

C、60%<当月出租率<70%，物业编制人数为 64 名；

D、50%<当月出租率≤60%，物业编制人数为 62 名；

E、当月出租率≤50%，物业编制人数为 60 名；

日（以传真机自动印出的成功发送确认便条为凭）视为收件日期；当面签收的以签收日为准。至于邮寄方式中，装有通知的信封应如前述充分证实有正确的地址、足够的邮资及适当的邮寄程序。

第十二章 其他事项

1. 其他未尽事宜，由甲乙双方协商解决，并可另行签订补充协议。
2. 本合同的附表及附件是本合同的组成部分。如本合同其它条款与附表的有关内容不一致，以附表的约定为准。本合同未尽事宜，双方经协商可另行订立补充协议。
3. 甲、乙双方确认：本协议及其全部条款是甲、乙双方经充分协商、意思表示一致的结果，无论是由何方先行起草或提出，均不属于格式条款。甲、乙双方均已逐字逐句仔细阅读并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同，或对于本合同中的条款存在含义模糊的情形主张按照不利于起草者的原则或角度进行解释。
4. 本合同自甲、乙双方签署之日起生效。
5. 本协议一式肆份，本协议自甲乙双方盖章签字生效；甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。

甲方：

法定代表人：

年 月 日

乙方：

法定代表人：

2024年12月6日

深圳市物商合物业服务有限公司

滨海云中心物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：许曝瀚　　电话：0755-82544056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805

联系人：聂金伟　　电话：0755-83901333

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，双方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 61733.63 ㎡；

商业物业 4735.78 ㎡；

核心筒设备房 4604.67 ㎡；

地下车库 9920.58 ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

第二章　物业管理服务内容

由甲方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用包干模式，由乙方向甲方申报预算，预算经甲方同意后方可执行。在物业管理区域内，甲方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。合同期满不再续订，或者本合同因任何原因提前终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
2. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲方权利义务

1. 甲方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经甲方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）、保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经甲方项目运营负责人或

户转至甲方招商人员，不得出现将意向客户推介至其他项目或其他中介机构等侵害甲方、权益等万科集团规定的红线问题。

第七章　费用预算与结算

1. 本项目实行包干制，物业服务费用包括人工费用、专项开支、物料采购费、公司利润、税金等费用。总金额暂计含税金额 13,480,261.156 元/年，每月含税金额 898,684.08 元。。其中，专项物业服务费包括：人工费、环境类外包费、安全秩序类外包费、楼宇设施类外包费、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费。

2. 专项物业服务费由甲乙双方协商本项目两种结算方式：

   1) 人工费用按“据实结算+公司利润”方式结算。环境类外包费用、安全秩序类外包费用、楼宇设施类维保费用、保安/保洁/工程/客服等现场物料、耗品及备件费用采取合同约定金额“不含税支出（定义见下文）+公司利润”方式结算。

   2) 零星工程、公共保险费用、税费、专项开支根据乙方采购计划，涉及单次金额大于人民币【1000】元，由乙方提出申请和工程计划、费用预算报价，甲方审批后，由甲方单独购买及实施。

3. 专项物业服务费用组成：

   1) 人工费：岗位人工单价包含项目派驻人员的薪资、社保公积金、各类福利津贴、员工活动等费用。额外产生的加班费、招聘费、培训费和差旅费等，需经甲方审批同意后据实结算。各方确认，甲方承担的人工费用不包含任何乙方员工的遣散成本。

   2) 实行岗位人工单价包干按实际人数结算**（见附件四）**，即人工费=各岗位人工单价*岗位人数（注：附件四的人工报价仅适用于现有人员的报价）。原有人员的岗位晋升和岗位人数以实际与甲方确认的报价和编制（书面/邮件）为准）。根据万物梁行调薪规则，每年在规定的额度内根据员工的表现对员工进行调薪计划上报，每季度可上报一次，乙方需报甲方审批同意后，按照新标准执行。

   3) 人员编制根据项目出租率调整，出租率统计标准：①有房产证的面积才可计入出租率；②客户签订租赁合同已起租但未入驻或未进场装修不计入出租率，如新客户业态为酒店等现场属客户自行管理，该部分面积不计入出租率；③当月出租率提升或下降，人员编制从下月开始调整。调整规则如下（详情请见附件三）：

   A、50%≤当月出租率<70%，物业编制人数为 53.5 名；

   B、70%≤当月出租率，物业编制人数为 57.5 名；

   4) 为确保持续提供高品质的物业服务，在出租率增长期间，乙方有权根据现场运营实际需求申请增加人员编制。乙方应通过电子邮件或书面函件向甲方提交增编申请，该申请一经甲方确认，即视为本合同编制及费用的有效补充，双方应据此执行。

甲方：

法定代表人：

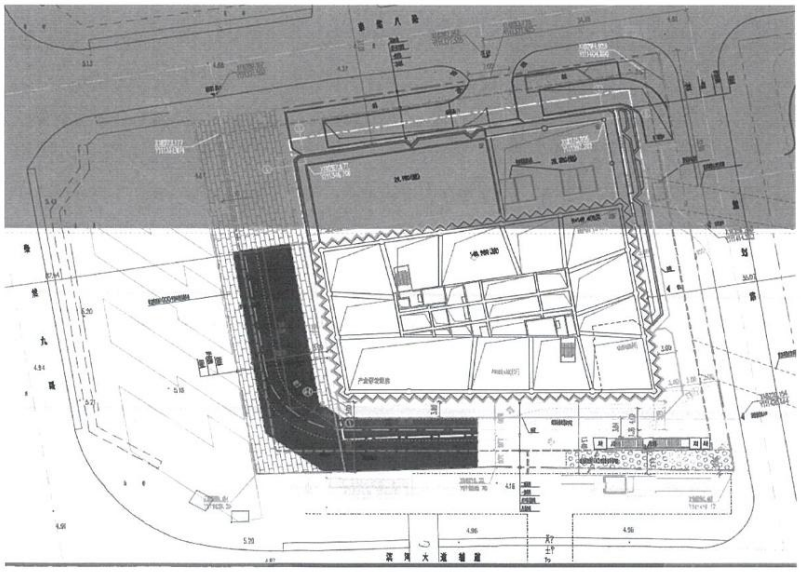
2026 年 3 月 6 日

乙方：

法定代表人：

2026 年 3 月 6 日

附件一：《物业管理红线范围图示》



四、投标人企业基本情况

企业基本情况一览表

内容：投标人企业注册资本金、人员数量、专业技术人员规模、营业额和纳税情况等。

企业名称	深圳万物商企物业服务有限公司	企业曾用名（如有）	深圳市万科美佳物业服务有限公司、美佳物业管理（深圳）有限公司、绿色馨家园物业管理（深圳）有限公司
统一社会信用代码	91440300715228295H		
法定代表人	聂金伟	联系方式	0755-22198435
核心竞争力描述	1、强大的品牌影响力、资源禀赋，独一无二的优势 始终坚持以客户为中心，跟随市场趋势和客户需求，打造专业服务能力。继承了全球视野与国际服务标准的同时，也传承了中国市场强大的资源网络覆盖、高效的响应能力以及出色交付的能力。 2、深耕本土的资源优势，为客户提供建筑全生命周期、业务全场景的 PFM 服务，致力于帮助客户全国业务一体化快速落地，为客户搭建国内国际双向一体化桥梁 顺应时代的发展、响应客户需求，为客户提供全场景、全生命周期的 PFM 服务。为客户提供商业不动产项目从开发阶段的定位顾问、设计装修与开发管理，到运营阶段的招商租赁、运营管理，再到估价咨询、投资买卖，提供覆盖“投-融-管-退”的资产全生命周期的服务。 3、拥有超高层专家委员会，专责团队服务超高层商业楼宇，在管全国百座以上的超高层项目 超高层建筑具有建设成本高、建设周期长、设备庞大且复杂、涵盖		

	业态多、容纳人数多，专项服务难等特点。公司拥有众多行业顶尖的超高层建筑专业人才，从战略层面出发，站在使用者优先的角度，为超高层建筑提供全生命周期物业管理服务。 4、领先人才梯队，助推品质提升 已完成商企服务全面人才发展、供应体系部署，可实现关键人才的高效适配、基础岗位的批量供应，已搭建客户满意的项目团队、行业领先的专家队伍，支持全国范围内各类项目的敏捷交付与品质运营。 鼓励员工勇于创新，在内部推行的“海豚行动”鼓励员工的机制已经运行了多年。海豚文化是激发全体合伙人推动业务一线开拓创新、发挥主动创造性的重要力量。海豚行动自 2011 年启动以来，为员工提供了展现才华的平台，也为公司沉淀了大量宝贵的实践。为利用好全体员工的智慧，激发员工的创新意识与参与意识，通过“海豚行动”，员工可以把自己的意见、创意、发明反馈给公司，一经采用，可获得相应奖励；如果有令人拍案叫绝的创意方案，公司管理层可以直接爆灯。 5、科技赋能，数字化驱动服务升级 公司智能化平台融合了国际领先的信息维护管理系统以及公司专家资源技术支持，为客户的商业写字楼、商业综合体、企业设施设备、园区等商用不动产提供全生命周期智能化解决方案。
经营范围	一般经营项目是：会议及展览服务；物业管理；家政服务；住房租赁；非居住房地产租赁；安全技术防范系统设计施工服务；住宅水电安装维护服务；安全系统监控服务；人工智能通用应用系统；信息系统运行维护服务；计算机系统服务；专业设计服务；园林绿化工程施工；酒店管理；日用百货销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告发布；广告制作；广告设计、代理；票务代理服务；工艺美术品及收藏品批发（象

<table>
<tr><td></td><td colspan="5">牙及其制品除外）；服装服饰零售；鞋帽零售；计算机及通讯设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；环境应急治理服务；装卸搬运；包装服务；小微型客车租赁经营服务；停车场服务；食品销售（仅销售预包装食品）；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；居民日常生活服务；建筑物清洁服务；软件开发；软件销售；互联网数据服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售。（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），许可经营项目是：建筑智能化系统设计；住宅室内装饰装修；道路旅客运输经营；城市公共交通；高危险性体育运动（游泳）；劳务派遣服务；餐饮服务；住宿服务；城市生活垃圾经营性服务；职业中介活动。（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）</td></tr>
<tr><td>专业技术人员规模</td><td colspan="5">共 1395 人，涉及专业包括：
1、 工程 专业 136 人；2、 建筑 专业 37 人；3、 环境园林 专业 35 人；4、 计算机 专业 77 人；5、 人力 专业 63 人；6、 财务 专业 57 人；7、 工商管理 专业 400 人；8、 旅游 专业 40 人；9、 设计 专业 68 人；10、 电气 专业 57 人；11、 商务 专业 49 人；12、 综合行政 专业 376 人</td></tr>
<tr><td rowspan="4">营业收入（万元）</td><td>2023 年</td><td>388688.49 万元</td><td rowspan="4">纳税额（万元）</td><td>2023 年</td><td>2509.98 万元</td></tr>
<tr><td>2024 年</td><td>435680.08 万元</td><td>2024 年</td><td>3570.23 万元</td></tr>
<tr><td>2025 年</td><td>448089.07 万元</td><td>2025 年</td><td>4879.91 万元</td></tr>
<tr><td>合计：</td><td>1272457.64 万</td><td>合计：</td><td>10960.12 万元</td></tr>
</table>

		元			
企业认证情况	1.质量管理体系； 2.环境管理体系； 3.职业健康与安全管理体系； 4.能源管理体系； 5.LEED（能源与环境设计先锋）； 6.物业服务企业一级资质。				
投标人提供近5年最具代表性的同类园区项目物业管理服务业绩	1.项目名称：海康威视武汉智慧产业园一期+项目规模：330000 平方米+金额：2438.59 万元+合同签订时间：2023 年 9 月 8 日、2025 年 8 月 28 日； 2. 项目名称：五象投资创新型信息产业基地三期+项目规模：301184.58 平方米+金额：3046.62 万元+合同签订时间：2025 年 7 月 15 日； 3. 项目名称：南中轴国际文化科技园+项目规模：195404.83 平方米+金额：5031.85 万元+合同签订时间：2023 年 8 月 1 日、2024 年 7 月 22 日、2025 年 7 月 28 日； 4. 项目名称：爱尔国际眼健康科技产业园一期+项目规模：106722.11 平方米+金额：862.5 万元+合同签订时间：2023 年 3 月 10 日、2023 年 9 月 28 日、2025 年 3 月 11 日、2025 年 6 月 10 日； 5. 项目名称：中车时代电工株洲总部园区+项目规模：150000 平方米+金额：385.70 万元+合同签订时间：2024 年 1 月 26 日、2025 年 1 月 28 日；				
投标人提供服务的最具代表性的担任项目总经理的同类	1.项目名称：深圳万致天地商业中心+项目规模：48 万平方米+金额：4457.87 万元+合同签订时间：2024 年 11 月 26 日；				

园区项目物业管理服务业绩	
其他	无

证明材料：企业营业执照，投标人 2023、2024、2025 年纳税证明，2023、2024、2025 年财务审计报告等。

填表要求：主项资质：填写由各部委颁发的有效的企业资质；

企业员工数：填写与企业签订正式劳动合同在本企业缴纳社保的正式员工；

专业技术人员：提供具备注册执业资格人员的数量及专业构成，专业填写注册执业资格所对应专业；

营业收入：以万元为单位，精确到小数点后两位；

纳税额：填写完整年度纳税总额，以万元为单位，精确到小数点后两位；

企业认证情况：填写企业取得质量管理体系、环境管理体系、 职业健康与安全管理体系、能源管理体系、LEED（能源与环境设计先锋）等认证情况等。

其他。

（一）企业营业执照

统一社会信用代码
91440300715228295H

营业执照

名　　称　深圳万物商企物业服务有限公司
类　　型　有限责任公司（港澳台法人独资）
成立日期　1999年10月10日
法定代表人　聂金伟
住　　所　深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋1501

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局
2026年04月14日

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

统一社会信用代码
91440300715228295H

营业执照
（副本）

名　　称　深圳万物商企物业服务有限公司
类　　型　有限责任公司（港澳台法人独资）
成立日期　1999年10月10日
法定代表人　聂金伟
住　　所　深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋1501

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局
2026年04月14日

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

营业执照通过年审证明材料：

提供深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询截图

查询网址：https://amr.sz.gov.cn/outer/entSelect/gs.html

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单（网上公开）

深圳万物商企物业服务有限公司的基本信息

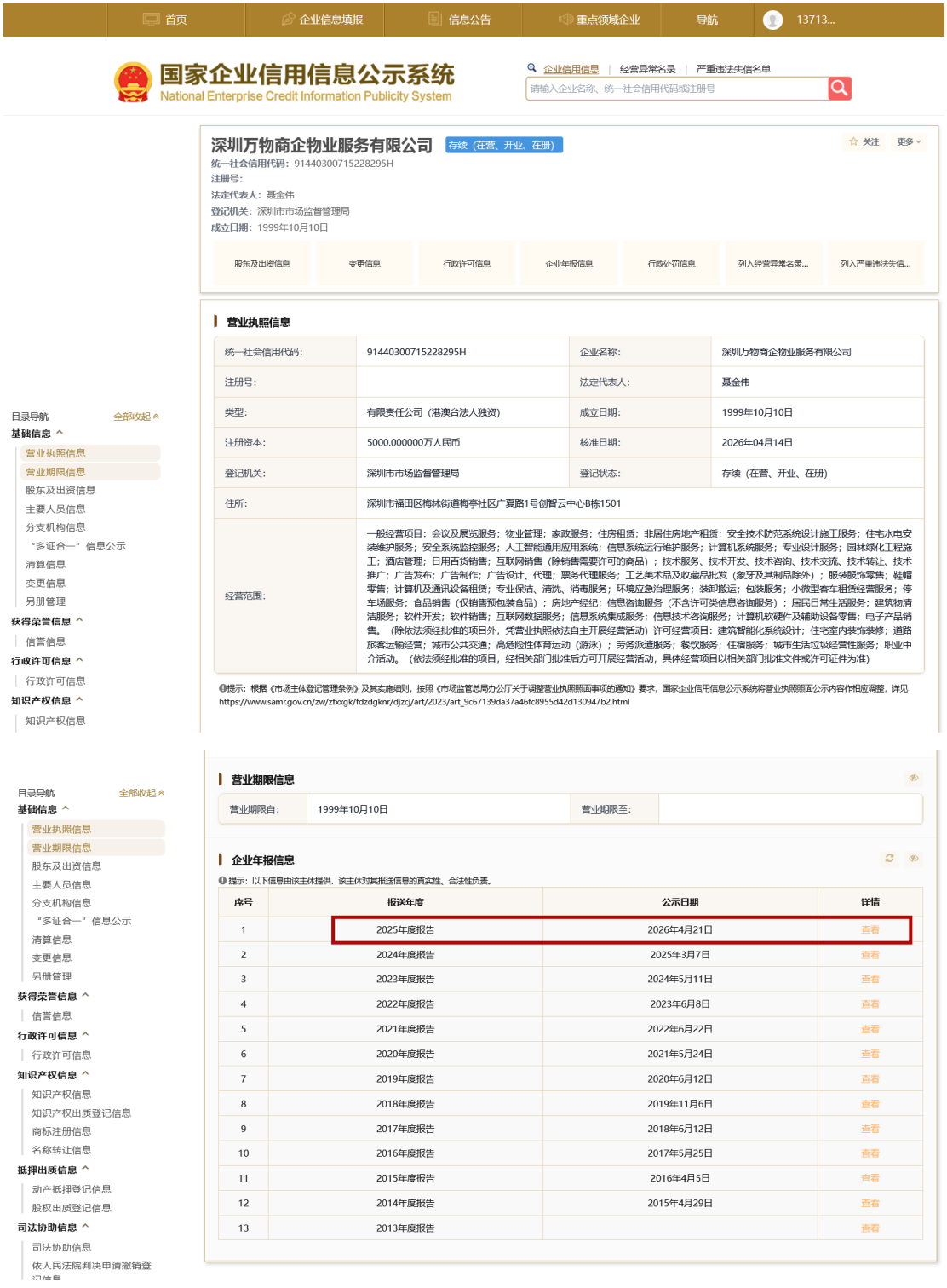
统一社会信用代码:	91440300715228295H
注册号:	440301503292837
商事主体名称:	深圳万物商企物业服务有限公司
住所:	深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋1501
法定代表人:	聂金伟
认缴注册资本:	人民币 5000万元
经济性质:	有限责任公司（港澳台法人独资）
成立日期:	1999-10-10
营业期限:	永续经营
核准日期:	2026-04-14
年报情况:	2013年报已公示、 2014年报已公示、 2015年报已公示、 2016年报已公示、 2017年报已公示、 2018年报已公示、 2019年报已公示、 2020年报已公示、 2021年报已公示、 2022年报已公示、 2023年报已公示、 2024年报已公示、 2025年报已公示
主体状态:	存续（在营、开业、在册）
分支机构:	深圳万物商企物业服务有限公司望城分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司包头分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司无锡分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司浒墅关分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司长沙分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司临沂分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司阳江市分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司江门分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司济南分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司青岛分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司呼和浩特分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司烟台分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司淄博分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司衡阳分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司合肥分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司东莞分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司马鞍山分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司洛阳分公司(其他),深圳万物商企物业服务有限公司揭阳分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司贵阳分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司潍坊分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司天津分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司清远分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司绍兴分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司宁波分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司温州分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司杭州分公司(开业（存续）)
备注:	

打印时间： 2026年05月11日12:51:25

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

提供国家企业信用信息公示系统查询截图

查询网址：https://www.gsxt.gov.cn/corp-query-homepage.html



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

- 基本信息
- 网站或网店信息
- 股东及出资信息
- 对外投资信息
- 企业资产状况信息
- 对外提供保证担保信息
- 股权变更信息
- 逾期尚未支付合同情况
- 社保信息
- 修改信息

2025年度报告

0条修改记录

企业年报信息由该企业提供，企业对其年报信息的真实性、合法性负责

填报时间:2026年04月21日

基本信息

统一社会信用代码/注册号： 91440300715228295H

企业名称： 深圳万物商企物业服务有限公司

企业通信地址： 深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋1501

邮政编码： 518000

企业联系电话： 075581901333

企业电子邮箱： loujj02@vs-cushwake.com

从业人数： 企业选择不公示

其中女性从业人数： 企业选择不公示

企业经营状态： 开业

企业控股情况： 企业选择不公示

是否有投资信息或购买其他公司股权：

是否有网站或网店：

是否有对外提供担保信息： 否

有限责任公司本年度是否发生股东股权转让：

企业主营业务活动： 一般经营项目是：会议及展览服务；物业管理；家政服务；住房租赁；非居住房地产租赁；安全技术防范系统设计施工服务；住宅水电安装维护服务；安全系统监控服务；人工智能通用应用系统；信息系统运行维护服务；计算机系统服务；专业设计服务；园林绿化工程施工；酒店管理；日用百货销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告发布；广告制作；广告设计、代理；票务代理服务；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；服装服饰零售；鞋帽零售；计算机及通讯设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；环境应急治理服务；装卸搬运；包装服务；小微型客车租赁经营服务；停车场服务；食品销售（仅销售预包装食品）；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；居民日常生活服务；建筑物清洁服务；软件开发；软件销售；互联网数据服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售。（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），许可经营项目是：建筑智能化系统设计；住宅室内装饰装修；道路旅客运输经营；城市公共交通；高危险性体育运动（游泳）；劳务派遣服务；餐饮服务；住宿服务；城市生活垃圾经营性服务；职业中介活动。（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）

（二）2023、2024、2025 年纳税证明

国家税务总局深圳市税务局 2026 年 3 月 1 日起已经实行《税收完税证明（文书式）》替代《纳税证明》

（公告查询网址：

https://shenzhen.chinatax.gov.cn/sztax/xxgk/tzgg/202602/14c0c0a3ccf947cb9218969567f587e0.shtml）

2026/4/14 18:55 国家税务总局深圳市税务局关于《税收完税证明（文书式）》替代《纳税证明》的通告

简体 | 繁体 | 无障碍浏览 国家税务总局 | 深圳政府在线

国家税务总局深圳市税务局 Shenzhen Tax Service, State Taxation Administration

手机端 抖音 微博 微信

请输入关键词 搜索

本站热词：减税降费 个税 小微企业 增值税 发票

首页 信息公开 新闻动态 政策文件 纳税服务 互动交流

首页 > 信息公开 > 通知公告

国家税务总局深圳市税务局关于《税收完税证明（文书式）》替代《纳税证明》的通告

发布时间：2026-02-13 16:47:29 来源：国家税务总局深圳市税务局 字号：[大] [中] [小] 打印本页 正文下载 分享到：

为进一步规范税收证明类凭证管理，国家税务总局深圳市税务局将于3月1日起，使用全国统一的《税收完税证明（文书式）》替代《纳税证明》。届时《纳税证明》开具功能将停用，纳税人可通过电子税务局或前往办税服务厅开具《税收完税证明（文书式）》，具体式样及电子税务局开具指引请见附件。

特此通告。

附件1《税收完税证明（文书式）》式样

附件2《税收完税证明（文书式）》电子税务局开具指引

国家税务总局深圳市税务局

2026年2月12日

扫一扫在手机打开当前页

联系我们 | 网站地图 | 网站管理

版权所有©国家税务总局深圳市税务局 网站标识码bm29360001

粤ICP备11010473号 粤公网安备44030402002874号

主办单位：国家税务总局深圳市税务局 地址：广东省深圳市福田区沙嘴路38号税务综合大楼

https://shenzhen.chinatax.gov.cn/sztax/xxgk/tzgg/202602/14c0c0a3ccf947cb9218969567f587e0.shtml 1/1

1、2023 年纳税证明

中华人民共和国
税收完税证明

26(0512)95 证明 00004217

税务机关	国家税务总局深圳市福田区税务局	填发日期	2026-05-12
纳税人名称	深圳万物商企物业服务有限公司	纳税人识别号	91440300715228295H

税种	税款所属时期	入（退）库日期	实缴（退）金额
增值税	2023-01-01 至 2023-01-31	2023-06-08	¥-1834.49
增值税	2023-01-01 至 2023-11-30	2023-12-13	¥9097048.33
企业所得税(滞纳金)	2023-01-01 至 2023-12-31	2025-11-11	¥8126.07
企业所得税	2023-01-01 至 2023-12-31	2025-11-11	¥14808103.90
城市维护建设税	2023-01-01 至 2023-02-28	2023-06-08	¥-1392.66
城市维护建设税	2023-01-01 至 2023-11-30	2023-12-13	¥668140.14
印花税(滞纳金)	2023-01-31 至 2023-01-31	2025-12-01	¥10656.63
印花税	2023-01-31 至 2023-12-31	2025-12-01	¥34685.98
教育费附加	2023-01-01 至 2023-02-28	2023-06-08	¥-596.85
教育费附加	2023-01-01 至 2023-11-30	2023-12-13	¥286345.78
地方教育附加	2023-01-01 至 2023-02-28	2023-06-08	¥-397.90
地方教育附加	2023-01-01 至 2023-11-30	2023-12-13	¥190897.18
金额合计（大写）	贰仟伍佰零玖万玖仟柒佰捌拾贰元壹角壹分		¥25099782.11

妥善保管

手写无效

备注

税务机关
（盖章）

国家税务总局深圳市福田区税务局

填票人 电子税务局

第 1 页，总共 1 页

本凭证不作纳税人记账、抵扣凭证

2、2024 年纳税证明

中 华 人 民 共 和 国
税 收 完 税 证 明

26(0512)95 证明 00004221

税务机关	国家税务总局深圳市福田区税务局	填发日期	2026-05-12
纳税人名称	深圳万物商企物业服务有限公司	纳税人识别号	91440300715228295H

税种	税款所属时期	入（退）库日期	实缴（退）金额
增值税	2024-01-01 至 2024-12-31	2025-01-14	¥21351691.74
增值税(滞纳金)	2024-08-01 至 2024-08-31	2024-09-26	¥15.75
企业所得税(滞纳金)	2024-01-01 至 2024-12-31	2025-11-11	¥514.77
企业所得税	2024-01-01 至 2024-12-31	2025-11-11	¥11680765.51
城市维护建设税	2024-01-01 至 2024-12-31	2025-01-14	¥1519650.42
印花税	2024-04-16 至 2024-10-22	2024-10-23	¥10218.37
教育费附加	2024-01-01 至 2024-12-31	2025-01-14	¥651278.75
地方教育附加	2024-01-01 至 2024-12-31	2025-01-14	¥434185.83
残疾人就业保障金	2024-01-01 至 2024-12-31	2025-12-15	¥53943.16

妥善保管

手写无效

金额合计（大写）	叁仟伍佰柒拾万零贰仟贰佰陆拾肆元叁角	¥35702264.30

备 注

税务机关
（盖章）

国家税务总局深圳市福田区税务局

填票人 电子税务局

第 1 页，总共 1 页

本凭证不作纳税人记账、抵扣凭证

3、2025 年纳税证明

中华人民共和国
税收完税证明

26(0512)95 证明 00004227

税务机关	国家税务总局深圳市福田区税务局	填发日期	2026-05-12
纳税人名称	深圳万物商企物业服务有限公司	纳税人识别号	91440300715228295H

税种	税款所属时期	入（退）库日期	实缴（退）金额
增值税	2025-01-01 至 2025-11-30	2025-12-15	¥24297303.10
企业所得税	2025-04-01 至 2025-12-31	2026-01-20	¥21477165.00
企业所得税(滞纳金)	2025-07-01 至 2025-09-30	2025-11-03	¥7.16
城市维护建设税	2025-01-01 至 2025-11-30	2025-12-15	¥1716662.73
印花税	2025-01-13 至 2025-12-31	2026-01-21	¥81740.74
教育费附加	2025-01-01 至 2025-11-30	2025-12-15	¥735712.59
地方教育附加	2025-01-01 至 2025-11-30	2025-12-15	¥490475.05

妥善保管

手写无效

金额合计（大写）	肆仟捌佰柒拾玖万玖仟零陆拾陆元叁角柒分	¥48799066.37

备注

税务机关
（盖章）

国家税务总局深圳市福田区税务局

填票人 电子税务局

第 1 页，总共 1 页

本凭证不作纳税人记账、抵扣凭证

（三）2023、2024、2025 年财务审计报告

1、2023 年财务审计报告

深圳万物商企物业服务有限公司

已审财务报表

2023年度

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：湘244BT89VKZ

深圳万物商企物业服务有限公司

目 录

		页 次
一、	审计报告	1 - 3
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	4 - 5
	合并利润表	6
	合并所有者权益变动表	7 - 8
	合并现金流量表	9 - 10
	公司资产负债表	11 - 12
	公司利润表	13
	公司所有者权益变动表	14
	公司现金流量表	15 - 16
	财务报表附注	17 - 54

EY安永

Ernst & Young Hua Ming LLP
Changsha Branch
Unit 2501, 25/F, Block C
Kailin Commercial Center
53 Binjiang Road, Yuelu District
Changsha, China 410006

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
长沙分所
中国长沙市岳麓区滨江路 53 号
楷林商务中心 C 座 25 楼 2501 单元
邮政编码: 410006

Tel 电话: +86 731 8973 7800
Fax 传真: +86 731 8973 7838
ey.com

审计报告

安永华明（2024）审字第70011136_P01号
深圳万物商企物业服务有限公司

深圳万物商企物业服务有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了深圳万物商企物业服务有限公司的财务报表，包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表，2023年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的深圳万物商企物业服务有限公司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，公允反映了深圳万物商企物业服务有限公司2023年12月31日的合并及公司财务状况以及2023年度的合并及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，我们独立于深圳万物商企物业服务有限公司，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

深圳万物商企物业服务有限公司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。

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳万物商企物业服务有限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。

治理层负责监督深圳万物商企物业服务有限公司的财务报告过程。

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY安永

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70011136_P01号
深圳万物商企物业服务有限公司

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对深圳万物商企物业服务有限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深圳万物商企物业服务有限公司不能持续经营。
（5）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。
（6）就深圳万物商企物业服务有限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。

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY安永

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第70011136_P01号
深圳万物商企物业服务有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

中国注册会计师：王士杰

中国注册会计师：刘玉琴

中国 长沙

2024 年 3 月 29 日

本分所已获安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）总所授权执行业务

A member firm of Ernst & Young Global Limited

深圳万物商企物业服务有限公司
合并资产负债表
2023年12月31日 **人民币元**

资产	附注六	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金	1	1,756,409,793	1,167,410,004
应收票据		438,000	-
应收账款	2	647,240,092	451,490,837
预付款项	3	36,177,488	33,198,414
其他应收款	4	443,317,516	635,490,918
存货		113,171	113,171
其他流动资产	5	55,362,078	50,136,345
流动资产合计		2,939,058,138	2,337,839,689
非流动资产			
长期股权投资	6	4,014,768	-
固定资产	7	6,969,748	8,203,693
使用权资产	9	20,049,126	20,764,588
无形资产		189,389,180	213,323,769
长期待摊费用	8	13,506,738	18,051,838
其他非流动资产		342,857	-
非流动资产合计		234,272,417	260,343,888
资产总计		3,173,330,555	2,598,183,577

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
合并资产负债表（续）
2023年12月31日　　人民币元

负债和所有者权益	附注六	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债			
应付账款		867,826,396	642,075,349
合同负债	10	125,023,518	84,586,656
应付职工薪酬	11	269,192,118	248,709,105
应交税费	12	30,515,950	61,802,579
其他应付款		1,400,433,343	1,168,759,468
一年内到期的非流动负债		11,370,927	12,512,981
其他流动负债		14,444,565	8,288,969
流动负债合计		2,718,806,817	2,226,735,107
非流动负债			
租赁负债	13	9,357,796	10,169,428
长期应付款	14	27,672,526	19,399,585
预计负债	15	-	115,608
非流动负债合计		37,030,322	29,684,621
负债合计		2,755,837,139	2,256,419,728
所有者权益			
实收资本	16	11,580,000	11,580,000
盈余公积	17	5,790,000	5,790,000
未分配利润	18	328,895,135	257,311,556
归属于母公司所有者权益合计		346,265,135	274,681,556
少数股东权益		71,228,281	67,082,293
所有者权益合计		417,493,416	341,763,849
负债和所有者权益总计		3,173,330,555	2,598,183,577

财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
合并利润表
2023年12月31日 **人民币元**

	附注六	2023年	2022年
营业收入	19	3,886,884,858	3,324,551,676
减：营业成本		3,459,305,182	2,881,420,845
税金及附加		17,280,149	12,314,274
销售费用		42,375,238	51,600,236
管理费用		273,852,607	238,507,051
财务费用	20	92,659	7,330,212
其中：利息费用	20	828,336	8,352,927
利息收入	20	2,255,758	3,864,350
加：其他收益	21	9,721,967	12,513,515
投资收益	22	7,836,236	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	22	4,494,167	-
信用减值损失	23	(11,293,236)	(16,565,126)
资产处置收益		1,776	597
营业利润		100,245,766	129,328,044
加：营业外收入	24	6,591,015	10,015,671
减：营业外支出	25	2,415,798	(3,511,852)
利润总额		104,420,983	142,855,567
减：所得税费用	26	29,689,416	47,826,057
净利润		74,731,567	95,029,510
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		71,583,579	89,856,801
少数股东损益		3,147,988	5,172,709

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
合并所有者权益变动表
2023年12月31日 **人民币元**

2023年度

	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、 本年年初余额	11,580,000	-	5,790,000	257,311,556	274,681,556	67,082,293	341,763,849
二、 本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	71,583,579	71,583,579	3,147,988	74,731,567
(二) 所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	998,000	998,000
三、 本年年末余额	11,580,000	-	5,790,000	328,895,135	346,265,135	71,228,281	417,493,416

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2023年12月31日 **人民币元**

2022年度

	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、 本年年初余额	11,580,000	-	5,790,000	149,270,955	166,640,955	12,972,384	179,613,339
二、 本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	89,856,801	89,856,801	5,172,709	95,029,510
(二) 所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	48,937,200	48,937,200
(三) 利润分配							
1.对所有者的分配	-	-	-	18,183,800	18,183,800	-	18,183,800
三、 本年年末余额	11,580,000	-	5,790,000	257,311,556	274,681,556	67,082,293	341,763,849

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
合并现金流量表
2023年12月31日 人民币元

	附注六	2023年	2022年
一、 经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,970,140,856	3,418,166,082
收到其他与经营活动有关的现金		433,978,903	444,969,468
经营活动现金流入小计		4,404,119,759	3,863,135,550
购买商品、接受劳务支付的现金		1,956,561,392	1,560,340,531
支付给职工以及为职工支付的现金		1,498,347,898	1,363,366,944
支付的各项税费		169,803,974	133,889,839
支付其他与经营活动有关的现金		158,935,584	317,843,856
经营活动现金流出小计		3,783,648,848	3,375,441,170
经营活动产生的现金流量净额	27	620,470,911	487,694,380
二、 投资活动使用的现金流量：			
取得投资收益收到的现金		3,029,399	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,014,400	6,573,712
投资活动现金流入小计		4,043,799	6,573,712
购建固定资产和其他长期资产支付的现金		17,174,829	220,882,104
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,550,000	-
投资活动现金流出小计		19,724,829	220,882,104
投资活动使用的现金流量净额		(15,681,030)	(214,308,392)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
合并现金流量表（续）
2023年12月31日 **人民币元**

	附注六	2023年	2022年
三、 筹资活动使用的现金流量：			
吸收投资收到的现金		998,000	2,937,200
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		998,000	2,937,200
筹资活动现金流入小计		998,000	2,937,200
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	7,167,827
支付其他与筹资活动有关的现金		16,464,824	13,162,177
筹资活动现金流出小计		16,464,824	20,330,004
筹资活动使用的现金流量净额		(15,466,824)	(17,392,804)
四、 现金及现金等价物净增加额	28	589,323,057	255,993,184
加：年初现金及现金等价物余额	28	1,160,487,830	904,494,646
五、 年末现金及现金等价物余额	28	1,749,810,887	1,160,487,830

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
资产负债表
2023年12月31日 **人民币元**

资产	附注六	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金	1	1,358,539,324	928,797,588
应收票据		438,000	-
应收账款		585,134,913	408,186,609
预付款项		32,059,131	25,078,313
其他应收款		819,133,771	554,394,873
其他流动资产	5	50,327,375	43,434,037
流动资产合计		2,845,632,514	1,959,891,420
非流动资产			
长期股权投资		4,014,768	600,000
固定资产		6,016,353	6,909,119
使用权资产		17,269,598	20,116,987
长期待摊费用		12,181,301	16,882,856
非流动资产合计		39,482,020	44,508,962
资产总计		2,885,114,534	2,004,400,382

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
资产负债表（续）
2023年12月31日 **人民币元**

负债和所有者权益	附注六	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债			
应付账款		845,141,080	628,959,111
合同负债		109,488,333	69,248,193
应付职工薪酬		254,738,929	231,956,357
应交税费	12	32,253,460	50,946,077
其他应付款		1,220,725,001	682,787,791
一年内到期的非流动负债		10,509,303	12,234,686
其他流动负债		13,844,700	8,201,917
流动负债合计		2,486,700,806	1,684,334,132
非流动负债			
租赁负债		7,213,318	9,744,202
长期应付款		24,423,910	17,778,853
预计负债		-	115,608
非流动负债合计		31,637,228	27,638,663
负债合计		2,518,338,034	1,711,972,795
所有者权益			
实收资本		11,580,000	11,580,000
资本公积		24,540	24,540
盈余公积		5,790,000	5,790,000
未分配利润	18	349,381,960	275,033,047
所有者权益合计		366,776,500	292,427,587
负债和所有者权益总计		2,885,114,534	2,004,400,382

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
利润表
2023年度 **人民币元**

	附注六	2023年	2022年
营业收入	19	3,719,604,739	3,160,258,476
减：营业成本		3,302,894,726	2,732,486,020
税金及附加		16,455,896	11,329,727
销售费用		42,226,143	50,891,963
管理费用		267,965,223	230,779,162
财务费用	20	416,213	620,663
其中：利息费用	20	738,738	1,134,220
利息收入	20	1,576,631	2,029,621
加：其他收益		9,272,898	11,697,038
投资收益	22	8,778,479	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	22	4,494,167	-
信用减值损失	23	(8,578,037)	(14,868,980)
资产处置收益		1,776	597
营业利润		99,121,654	130,979,596
加：营业外收入		5,734,555	7,875,359
减：营业外支出		2,361,585	(3,288,785)
利润总额		102,494,624	142,143,740
减：所得税费用	26	28,145,711	40,434,511
净利润		74,348,913	101,709,229

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
所有者权益变动表
2023年度 **人民币元**

2023年度

	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	11,580,000	24,540	5,790,000	275,033,047	292,427,587
二、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	74,348,913	74,348,913
三、本年年末余额	11,580,000	24,540	5,790,000	349,381,960	366,776,500

2022年度

	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	11,580,000	24,540	5,790,000	155,140,018	172,534,558
二、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	101,709,229	101,709,229
(二) 利润分配					
1.对所有者的分配	-	-	-	18,183,800	18,183,800
三、本年年末余额	11,580,000	24,540	5,790,000	275,033,047	292,427,587

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表
2023年度 **人民币元**

		附注六	2023年	2022年
一、	经营活动产生的现金流量：			
	销售商品、提供劳务收到的现金		3,813,453,425	3,274,004,659
	收到其他与经营活动有关的现金		278,378,620	179,156,697
	经营活动现金流入小计		4,091,832,045	3,453,161,356
	购买商品、接受劳务支付的现金		1,903,283,770	1,507,080,436
	支付给职工以及为职工支付的现金		1,424,719,576	1,302,153,943
	支付的各项税费		151,174,884	123,249,392
	支付其他与经营活动有关的现金		152,012,620	263,580,511
	经营活动现金流出小计		3,631,190,850	3,196,064,282
	经营活动产生的现金流量净额	27	460,641,195	257,097,074
二、	投资活动使用的现金流量：			
	取得投资收益收到的现金		3,029,399	-
	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		456,628	5,898,843
	投资活动现金流入小计		3,486,027	5,898,843
	购建固定资产和其他长期资产支付的现金		15,982,767	33,137,067
	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,550,000	-
	投资活动现金流出小计		18,532,767	33,137,067
	投资活动使用的现金流量净额		(15,046,740)	(27,238,224)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2023年度 **人民币元**

		附注六	2023年	2022年
三、	筹资活动使用的现金流量：			
	支付其他与筹资活动有关的现金		15,857,477	12,743,900
	筹资活动现金流出小计		15,857,477	12,743,900
	筹资活动使用的现金流量净额		(15,857,477)	(12,743,900)
四、	现金及现金等价物净增加额	28	429,736,978	217,114,950
	加：年初现金及现金等价物余额		922,203,440	705,088,490
五、	年末现金及现金等价物余额	28	1,351,940,418	922,203,440

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
财务报表附注
2023年度 **人民币元**

一、 基本情况

深圳万物商企物业服务有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国深圳市注册的有限责任公司，于1999年10月10日成立，企业统一社会信用代码为91440300715228295H，营业期限为2029年10月10日，本公司设立时注册资本人民币11,580,000元。本公司位于深圳市福田区梅林街道梅林路63号梅林万科中心第三层。

2019年9月28日，根据股东会决议和修改后的合同、章程规定，深圳市誉鹰物业服务有限公司将其持有的本公司35%股权转让给Rugby Dragons (HK) Limited（2021年3月16日更名为CWVS Investment (Dragons) Limited，中文名称为万物梁行投资（云龙）有限公司，以下简称“CWVS”）。2019年10月15日，本公司完成工商变更登记手续，变更登记为有限责任公司（台港澳与境内合资）。

2020年1月6日，根据股东会决议和转让协议、章程规定，CWVS受让深圳市誉鹰物业服务有限公司所持的本公司剩余的65%股权。至此，CWVS对本公司持有100%股权。

本公司及子公司（“本集团”）主要从事物业管理服务，机动车公共停车场服务。

本公司经营范围为：物业服务；家政服务；自有房屋租赁；技术防范工程设计、上门安装、上门维修；防盗报警系统、安全防范电视监控系统、楼寓防盗电子对讲系统、门禁系统、巡更系统工程、停车场管理系统工程设计、上门安装、上门维修；园林绿化工程；为酒店提供管理服务；日用百货的销售；依托第三方平台开展日用百货的销售；网络技术咨询；从事广告业务；文化活动策划、票务代售；建筑装饰装修工程；工艺美术品（不含象牙及其制品）、收藏品（不含文物）、服装、鞋帽、文具用品、体育用品、文化用品、电子产品的销售；计算机及通讯设备租赁；地毯上门清洗、石材上门养护、除“四害”消毒杀虫服务；会议及展览服务；空气检测；室内环境治理；装卸搬运；包装服务；汽车客运服务；汽车租赁。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：机动车停放服务；泳池服务；劳务派遣；预包装食品的零售；从事自有物业管理范围内的二次供水设施清洗消毒服务；房地产经纪、咨询服务；餐饮服务；停车场经营。

本集团的母公司为万物梁行投资（云龙）有限公司，最终母公司为万科企业股份有限公司。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

二、 财务报表的编制基础（续）

遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

三、 重要会计政策和会计估计

本公司及本集团2023年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

3. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

3. 企业合并（续）

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

4. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计期间和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

5. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1） 收取金融资产现金流量的权利届满；
（2） 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在"过手协议"下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融工具分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

三、 重要会计政策和会计估计（续）

6. 金融工具（续）

以摊余成本计量的债务工具投资
金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、其他应收款等。

当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

其他金融负债
对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

关于本集团对预期信用损失计量的假设等披露参见附注七、2。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

6. 金融工具（续）

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

7. 存货

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货，采用个别计价法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，产成品按单个存货项目计提。

8. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 长期股权投资（续）

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按相应的比例转入当期损益。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

9. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
电子设备	5年	4%	19.20%
机器设备	5年	4%	19.20%
运输工具	5年	4%	19.20%
其他设备	5年	4%	19.20%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

10. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
装修支出	2-5年
维修改造支出	2-5年
服装费及标识	2年
其他	1-5年

11. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

11. 资产减值（续）

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

12. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

离职后福利（设定提存计划）

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

13. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

（1） 该义务是本集团承担的现时义务；
（2） 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
（3） 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

14. 与客户之间的合同产生的收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

销售商品合同

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以履行每一单项履约义务时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

提供劳务合同

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含物业管理、增值服务、资产经营、开发商服务履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

15. 合同资产与合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

合同资产

合同资产是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、6。

合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

16. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

17. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：

（1） 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
（2） 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

（1） 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
（2） 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

17. 所得税（续）

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

18. 租赁

租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

（1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
（2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

作为承租人

使用权资产
本集团使用权资产类别主要包括房屋建筑物、机器设备、运输工具、其他设备。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

18. 租赁（续）

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

租赁负债
在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（短期租赁和低价值资产租赁除外）。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

租赁变更
租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

（1）该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的本集团增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：

三、 重要会计政策和会计估计（续）

18. 租赁（续）

（1）租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团调减使用权资产的账面价值，以反映租赁的部分终止或完全终止，部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
（2）其他租赁变更，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

短期租赁和低价值资产租赁
本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产低的租赁认定为低价值资产租赁。本集团转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

作为经营租赁出租人
经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，在实际发生时计入当期损益。

19. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

业务模式
金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式是否仍然可能是以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售进行分析，出售是否偶然或出售价值是否非常小都需要运用判断。

合同现金流量特征
金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评

三、 重要会计政策和会计估计（续）

19. 重大会计判断和估计（续）

合同现金流量特征（续）
估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具减值
本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）
本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

递延所得税资产
在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

四、 税项

1. 主要税种及税率

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

企业所得税	–	按应纳税所得额的25%。
增值税	–	一般纳税人提供物业服务收入按6%的税率计算销项税；并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；部分分公司为小规模纳税人，适用3%及5%的征收率。 《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（2023年第1号）明确自2023年1月1日至2023年12月31日，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳税额（以下称加计抵减政策）。
城市建设维护税	–	按实际缴纳的流转税的7%或5%计缴。

五、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

本公司子公司的情况如下：

公司全称	经营地/注册地	业务性质	注册资本(万元)	表决权 直接	表决权 间接	表决权 比例(%)	备注
南京万梁云谷物业服务有限公司	南京	物业服务	300	-	65	65	注1
物链慧智（上海）能源科技有限公司	上海	物联网	1,000	-	70	70	注1
海南万物梁行物业服务有限公司	三亚	物业服务	500	-	100	100	注1
西安万物力投物业服务有限公司	西安	物业服务	300	-	51	51	注1
深圳市万蜂荟科技有限公司	深圳	零售	500	-	100	100	注1
西安万物梁行物业服务有限公司	西安	物业服务	10	-	100	100	注1
上海华之万梁物业服务有限公司	上海	物业服务	300	-	51	51	注1

注1：2023年新设成立子公司。
注2：上海深万北戴建筑工程有限公司于2023年出售。

除新增及出售子公司外，合并财务报表范围与上年度一致。

六、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	本集团		本公司	
	2023年	2022年	2023年	2022年
现金	820,188	610,850	454,241	417,604
银行存款	388,275,256	48,281,781	356,986,314	25,760,053
其他货币资金（注）	1,367,314,349	1,118,517,373	1,001,098,769	902,619,931
合计	1,756,409,793	1,167,410,004	1,358,539,324	928,797,588

注：2023年起其他货币资金为本集团存放在万物云空间科技服务股份有限公司资金结算中心的货币资金（见附注八、6）和物业管理项目代管基金（见附注六、14）。于2023年12月31日存放在万物云空间科技服务股份有限公司资金结算中心的货币资金为人民币1,339,641,823元（2022年12月31日存放在万物云空间科技服务股份有限公司资金结算中心的货币资金为人民币1,099,117,787元）；本集团接受业主委员会或者物业产权人、使用人委托代管的房屋共用部位维修基金和共用设施设备维修基金等为人民币27,672,526元（2022年12月31日：人民币19,399,585元），其中使用受限制的资金为人民币6,598,906元（2022年12月31日：人民币3,589,222元）。于2023年12月31日银行存款中无对使用有限制的资金（2022年12月31日：人民币3,352,952元）。

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	本集团	
	2023年	2022年
1年以内	626,336,413	452,855,567
1年至2年	34,601,502	16,123,989
2年至3年	5,429,593	1,928,928
3年以上	785,065	475,396
	667,152,573	471,383,880
减：坏账准备	19,912,481	19,893,043
合计	647,240,092	451,490,837

应收账款坏账准备的变动如下：

本集团

	年初余额	本年计提	年末余额
2023年	19,893,043	19,438	19,912,481

应收账款分类披露：

本集团

	2023年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款				
组合1	177,913,751	26.67	-	-
组合2	7,528,489	1.13	7,528,489	100.00
组合3	481,710,333	72.20	12,383,992	2.57
合计	667,152,573	100.00	19,912,481	2.98

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

	2022年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款				
组合1	106,084,842	22.50	-	-
组合2	11,567,112	2.45	11,567,112	100.00
组合3	353,731,926	75.05	8,325,931	2.35
合计	471,383,880	100.00	19,893,043	4.22

组合1中应收万科集团款项不计提坏账准备。
组合2为对个别客户单独计提的坏账准备。
组合3中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

本集团应收账款分账龄的预期信用损失情况如下：

	2023年			2022年		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失
1年以内	448,422,663	1.48	6,644,822	335,679,009	1.68	5,639,407
1年至2年	27,594,482	11.57	3,191,755	16,123,989	12.27	1,978,414
2年至3年	5,429,593	42.33	2,298,487	1,928,928	37.00	708,110
3年以上	263,595	94.44	248,928	-	-	-
合计	481,710,333		12,383,992	353,731,926		8,325,931

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	本集团	
	2023年	2022年
1年以内	33,072,688	33,036,186
1年至2年	2,991,244	133,171
2至3年	87,774	29,057
3年以上	25,782	-
合计	36,177,488	33,198,414

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	本集团	
	2023年	2022年
1年以内	446,135,643	638,411,180
1至2年	42,782,956	64,709,882
2至3年	34,478,037	2,064,808
3年以上	38,297,958	37,408,328
	561,694,594	742,594,198
减：其他应收款坏账准备	118,377,078	107,103,280
合计	443,317,516	635,490,918

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

本集团

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产 (整个存续期预期信用损失)	合计
2023年1月1日余额	1,677,918	1,809,530	103,615,832	107,103,280
本年计提	144,456	4,861,503	6,267,839	11,273,798
2023年12月31日余额	1,822,374	6,671,033	109,883,671	118,377,078

5. 其他流动资产

	本集团		本公司	
	2023年	2022年	2023年	2022年
预缴税金	55,362,078	50,136,345	50,327,375	43,434,037

注：按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》的规定，对于增值税待抵扣金额等，根据其流动性，在本科目进行列示。

6. 长期股权投资

本集团

	2023年	2022年
合营企业		
杭州万物风和物业服务有限公司	4,014,768	-

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 固定资产

本集团

	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
原价					
年初余额	1,759,178	524,296	6,780,291	5,007,242	14,071,007
购置	175,396	89,483	805,882	288,177	1,358,938
出售及报废	(16,159)	-	(69,282)	(193,079)	(278,520)
年末余额	1,918,415	613,779	7,516,891	5,102,340	15,151,425
累计折旧					
年初余额	844,272	275,180	2,936,437	1,811,425	5,867,314
计提	264,829	62,035	1,235,043	904,021	2,465,928
转销	(259)	-	(17,587)	(133,719)	(151,565)
年末余额	1,108,842	337,215	4,153,893	2,581,727	8,181,677
账面价值					
年末	809,573	276,564	3,362,998	2,520,613	6,969,748
年初	914,906	249,116	3,843,854	3,195,817	8,203,693

8. 长期待摊费用

	本集团	
	2023年	2022年
装修支出	229,007	1,807,704
维修改造支出	12,550,689	13,699,568
服装费及标识	-	1,145,362
其他	727,042	1,399,204
合计	13,506,738	18,051,838

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 使用权资产

本集团

	房屋及建筑物
成本	
年初余额	47,021,538
增加	13,702,438
处置	(1,642,349)
年末余额	59,081,627
累计折旧	
年初余额	26,256,950
计提	14,398,265
转销	(1,622,714)
年末余额	39,032,501
账面价值	
年末	20,049,126
年初	20,764,588

10. 合同负债

	本集团	
	2023年	2022年
管理费预收款	120,102,752	83,726,204
其他预收款	4,920,766	860,452
合计	125,023,518	84,586,656

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 应付职工薪酬

本集团

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	216,482,205	1,169,589,077	(1,152,543,632)	233,527,650
职工福利	5,379,806	85,689,150	(84,751,417)	6,317,539
社会保险费	6,829,046	74,754,305	(73,796,543)	7,786,808
其中：医疗保险费	6,150,839	67,293,229	(66,402,830)	7,041,238
工伤保险费	281,810	4,242,109	(4,214,164)	309,755
生育保险费	396,397	3,218,967	(3,179,549)	435,815
住房公积金	4,377,047	39,649,694	(39,363,545)	4,663,196
工会经费和职工教育经费	534,067	3,950,808	(3,209,842)	1,275,033
辞退福利	557,047	8,321,600	(8,465,405)	413,242
	234,159,218	1,381,954,634	(1,362,130,384)	253,983,468
设定提存计划	14,549,887	138,513,011	(137,854,248)	15,208,650
其中：基本养老保险	14,091,431	133,984,793	(133,418,951)	14,657,273
失业保险费	458,456	4,528,218	(4,435,297)	551,377
合计	248,709,105	1,520,467,645	(1,499,984,632)	269,192,118

12. 应交税费

	本集团		本公司	
	2023年	2022年	2023年	2022年
企业所得税	23,549,723	52,220,443	25,954,940	46,582,018
增值税	763,026	4,827,824	470,153	11,472
个人所得税	5,494,291	3,857,556	5,211,127	3,813,818
城市建设维护税	401,901	473,723	348,427	275,172
教育费附加	287,286	351,321	249,090	196,551
房产税	19,703	23,302	19,703	23,302
其他	20	48,410	20	43,744
合计	30,515,950	61,802,579	32,253,460	50,946,077

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 租赁负债

	本集团	
	2023年	2022年
长期租赁负债	20,728,723	22,682,409
减：一年内到期的租赁负债	11,370,927	12,512,981
合计	9,357,796	10,169,428

14. 长期应付款

	本集团	
	2023年	2022年
专项应付款	27,672,526	19,399,585

注：专项应付款是企业接受业主委员会或者物业产权人、使用人委托代管的房屋共用部位维修基金和共用设施设备维修基金等，主要反映维修基金筹集、使用和结余情况。

15. 预计负债

本集团

2023年

	年初数	本年减少	年末数
未决诉讼	115,608	(115,608)	-

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 实收资本

	2023年		2022年	
	人民币	比例	人民币	比例
万物梁行投资（云龙）有限公司	11,580,000	100%	11,580,000	100%

17. 盈余公积

本集团

2023年

	年初及年末余额
法定盈余公积	5,790,000

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加实收资本。

18. 未分配利润

	本集团		本公司	
	2023年	2022年	2023年	2022年
年初未分配利润	257,311,556	149,270,955	275,033,047	155,140,018
归属于母公司所有者的净利润	71,583,579	89,856,801	74,348,913	101,709,229
减：对所有者的分配	-	(18,183,800)	-	(18,183,800)
年末未分配利润	328,895,135	257,311,556	349,381,960	275,033,047

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 营业收入

	本集团		本公司	
	2023年	2022年	2023年	2022年
营业收入	3,886,884,858	3,324,551,676	3,719,604,739	3,160,258,476

营业收入列示如下：

	本集团		本公司	
	2023年	2022年	2023年	2022年
与客户之间的合同产生的收入	3,886,884,858	3,324,551,676	3,719,604,739	3,160,258,476

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

	本集团		本公司	
	2023年	2022年	2023年	2022年
收入确认时间				
在某一时点确认收入	2,549,299	575,929	2,857,868	574,268
在某一时段内确认收入	3,884,335,559	3,323,975,747	3,716,746,871	3,159,684,208
合计	3,886,884,858	3,324,551,676	3,719,604,739	3,160,258,476

20. 财务费用

本集团

	2023年	2022年
利息支出	828,336	8,352,927
减：利息收入	2,255,758	3,864,350
其他	1,520,081	2,841,635
合计	92,659	7,330,212

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

20. 财务费用（续）

本公司

	2023年	2022年
利息支出	738,738	1,134,220
减：利息收入	1,576,631	2,029,621
其他	1,254,106	1,516,064
合计	416,213	620,663

21. 其他收益

与日常活动相关的政府补助如下：

本集团

	2023年	2022年
与收益相关的政府补助：		
增值税加计抵减收益（注）	9,283,327	12,258,010
其他政府补助	438,640	255,505
合计	9,721,967	12,513,515

注：《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（2023年第1号）明确自2023年1月1日至2023年12月31日，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳税额。

22. 投资收益

	本集团	本公司
	2023年	2023年
按权益法核算的长期股权投资收益	4,494,167	4,494,167
处置长期股权投资损益	3,342,069	4,284,312
合计	7,836,236	8,778,479

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 信用减值损失

	本集团		本公司	
	2023年	2022年	2023年	2022年
应收账款坏账损失	(19,438)	(8,842,502)	2,175,783	(8,130,461)
其他应收款坏账损失	(11,273,798)	(7,722,624)	(10,753,820)	(6,738,519)
合计	(11,293,236)	(16,565,126)	(8,578,037)	(14,868,980)

24. 营业外收入

	本集团	
	2023年	2022年
与日常活动无关的政府补助	5,857,078	7,760,452
其他	733,937	2,255,219
合计	6,591,015	10,015,671

25. 营业外支出

	本集团	
	2023年	2022年
非流动资产毁损报废损失	12,379	13,755
罚款支出	28,452	35,543
诉讼损失	2,369,767	(3,900,092)
其他	5,200	338,942
合计	2,415,798	(3,511,852)

26. 所得税费用

	本集团		本公司	
	2023年	2022年	2023年	2022年
当期所得税费用	29,689,416	47,826,057	28,145,711	40,434,511

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

26. 所得税费用（续）

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	本集团		本公司	
	2023年	2022年	2023年	2022年
利润总额	104,420,983	142,855,567	102,494,624	142,143,740
按法定税率计算的所得税费用	26,105,246	35,713,892	25,623,656	35,535,935
对以前期间当期所得税的调整	-	190,745	-	190,745
归属于合营企业和联营企业的损益	(1,123,542)	-	(1,123,542)	-
不可抵扣的费用和损失	4,056,605	8,236,850	3,948,910	2,792,895
利用以前年度可抵扣亏损或可抵扣暂时性差异	(400,530)	(234,731)	(303,313)	-
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	1,051,637	3,919,301	-	1,914,936
按实际税率计算的税项费用	29,689,416	47,826,057	28,145,711	40,434,511

27. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

27. 经营活动现金流量（续）

本集团

	2023年	2022年
净利润	74,731,567	95,029,510
加：信用减值损失	11,293,236	16,565,126
固定资产折旧	2,465,928	2,267,736
使用权资产折旧	14,398,265	12,160,946
无形资产摊销	23,429,589	21,537,124
长期待摊费用摊销	19,462,944	24,032,039
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(1,776)	(597)
固定资产/使用权资产报废损失	12,379	13,755
财务费用	828,336	8,352,927
投资收益	(7,836,236)	-
存货的增加	-	(57,381)
经营性应收项目的增加	(20,007,683)	(372,657,177)
经营性应付项目的增加	501,694,362	680,450,372
经营活动产生的现金流量净额	620,470,911	487,694,380

本公司

	2023年	2022年
净利润	74,348,913	101,709,229
加：信用减值损失	8,578,037	14,868,980
固定资产折旧	2,150,930	1,875,429
使用权资产折旧	13,709,861	11,728,000
长期待摊费用摊销	18,971,305	27,202,604
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(1,776)	(597)
固定资产报废损失	-	5,326
财务费用	738,738	1,134,220
投资收益	(8,778,479)	-
经营性应收项目的增加	(459,693,083)	(279,896,122)
经营性应付项目的增加	810,616,749	378,470,005
经营活动产生的现金流量净额	460,641,195	257,097,074

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 现金及现金等价物

	本集团		本公司	
	2023年	2022年	2023年	2022年
现金				
其中：库存现金	820,188	610,850	454,241	417,604
可随时用于支付的银行存款	388,275,256	44,948,829	356,986,314	22,428,601
可用于随时支付的其他货币资金	1,360,715,443	1,114,928,151	994,499,863	899,357,235
年末现金及现金等价物余额	1,749,810,887	1,160,487,830	1,351,940,418	922,203,440

	本集团		本公司	
	2023年	2022年	2023年	2022年
现金的年末余额	1,749,810,887	1,160,487,830	1,351,940,418	922,203,440
减：现金的年初余额	1,160,487,830	904,494,646	922,203,440	705,088,490
现金及现金等价物净增加额	589,323,057	255,993,184	429,736,978	217,114,950

七、 金融工具及其风险

1. 金融工具分类

于 2023 年 12 月 31 日，本集团以摊余成本计量的金融资产合计 2,846,967,401 元（2022 年 12 月 31 日：2,254,391,759 元），主要列示于货币资金和应收账款和其他应收款；以摊余成本计量的金融负债合计 2,316,660,988 元（2022 年 12 月 31 日：1,852,916,811 元），主要列示于应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债和长期应付款。

七、 金融工具及其风险（续）

2. 金融工具风险

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

按照本集团的政策，需在接受新客户时评价信用风险，并对单个客户信用风险敞口设定限额。在本集团内不存在重大信用风险集中。

本集团各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面价值。

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

（1） 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以预期信用损失模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
（2） 违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；
（3） 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

于2023年12月31日及2022年12月31日，本集团无信用风险显著增加的情况。

流动性风险

本集团的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

七、 金融工具及其风险（续）

2. 金融工具风险（续）

本集团

2023年

	1年以内	1至5年	合计
应付账款	867,826,396	-	867,826,396
其他应付款	1,400,433,343	-	1,400,433,343
一年内到期的非流动负债	11,370,927	-	11,370,927
租赁负债	-	9,357,796	9,357,796
长期应付款	-	27,672,526	27,672,526
合计	2,279,630,666	37,030,322	2,316,660,988

2022年

	1年以内	1至5年	合计
应付账款	642,075,349	-	642,075,349
其他应付款	1,168,759,468	-	1,168,759,468
一年内到期的非流动负债	12,512,981	-	12,512,981
租赁负债	-	10,169,428	10,169,428
长期应付款	-	19,399,585	19,399,585
合计	1,823,347,798	29,569,013	1,852,916,811

八、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

下列各方构成本公司的关联方：

（1） 本公司的母公司；
（2） 本公司的子公司；
（3） 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
（4） 对本公司实施共同控制的投资方；
（5） 对本公司施加重大影响的投资方；
（6） 本公司的合营企业；
（7） 本公司的联营企业；
（8） 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；

八、 关联方关系及其交易（续）

1. 关联方的认定标准（续）

下列各方构成本公司的关联方：（续）

（9） 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
（10） 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
（11） 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
（12）对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
（13）对本公司施加重大影响的企业的合营企业。

2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例	对本公司表决权比例	注册资本(万美元)
万物梁行投资（云龙）有限公司	香港	实业投资	100%	100%	6,171

本公司的最终控制方为万科企业股份有限公司。

本公司的子公司详见附注五、1。

3. 其他关联方

	关联方关系
万物云集团下的公司	注1 同受最终控制方控制的公司
万科集团下的公司	注2 同受最终控制方控制的公司
戴德梁行集团下的公司	注3 对本公司施加重大影响的投资方及其子公司
万御安防及其子公司	注4 本公司所属企业集团的其他成员单位的联营企业
万净及其子公司	注5 本公司所属企业集团的其他成员单位的联营企业

注1：万物云集团下的公司是指万物云空间科技服务股份有限公司及其子公司。

注2：万科集团下的公司是指万科企业股份有限公司及其子公司（除万物云集团下的公司）。

注3：戴德梁行集团下的公司是指Cushman & Wakefield PLC及其子公司。

注4：万御安防及其子公司是指深圳市万御安防服务科技有限公司及其子公司。

注5：万净及其子公司是指海南万净环卫科技服务有限公司及其子公司。

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易

（1） 向关联方提供劳务

	2023年	2022年
万物云集团下的公司	725,505,085	819,249,840
万科集团下的公司	854,277,079	822,664,406
万御安防及其子公司	792,359	2,510,756
万净及其子公司	279,358	-

以上关联交易的价格由交易双方协商决定。

（2） 向关联方采购劳务

	2023年	2022年
万御安防及其子公司	324,198,685	338,517,582
万物云集团下的公司	290,635,867	229,235,329
戴德梁行集团下的公司	34,635,464	31,346,157
万科集团下的公司	1,240,792	302,570

以上关联交易的价格由交易双方协商决定。

5. 关联方应收应付款项余额

（1） 应收账款

	2023年	2022年
万科集团下的公司	177,913,750	106,084,842

应收关联方款项均无抵押、且无固定还款期。

八、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额（续）

（2） 应付账款

	2023年	2022年
万科集团下的公司	1,186,595	833,611
万御安防及其子公司	192,156,229	208,977,648
万净及其子公司	303,108	-

应付关联方款项均无抵押、且无固定还款期。

（3） 其他应收款

	2023年	2022年
万物云集团下的公司	325,756,108	535,527,934

其他应收关联方款项均无抵押、且无固定还款期。

（4） 其他应付款

	2023年	2022年
万物云集团下的公司	1,178,223,012	969,546,724

6. 本集团存放关联方的货币资金

	2023年	2022年
万物云空间科技服务股份有限公司(注)	1,339,641,823	1,099,117,787

注：2021年起本集团存放于关联方的货币资金存放于万物云空间科技服务股份有限公司下属资金结算中心。

九、 租赁

1. 作为承租人

	2023年	2022年
租赁负债利息费用	828,336	1,185,100
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用	31,397,802	33,798,846
与租赁相关的总现金流出	16,464,824	13,162,177

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、办公及其他用品，租赁期通常为1-5年。

未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出

已承诺但尚未开始的租赁

本集团已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

	2023年	2022年
1年以内（含1年）	11,555,068	13,186,485
1年至2年（含2年）	6,072,454	7,145,836
2年至3年（含3年）	3,060,720	1,663,321
3年以上	507,711	1,682,529
合计	21,195,953	23,678,171

十、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2024年3月29日决议批准。

统一社会信用代码

91430100338392128G

营业执照

（副 本） 副本编号：3 - 1

名 称 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

类 型 港、澳、台投资合伙企业分支机构

经营范围 许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；物联网技术服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人 谢枫

成立日期 2015年05月20日

经营场所 湖南省长沙市岳麓区滨江路53号楷林商务中心C座25楼2501-2503、2510-2512 号房屋

登记机关 长沙市市场监督管理局

2023 年 3 月 14 日

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多登记、备案、许可、监管信息。

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

营业执照复印件专用

深港科创 万物聚行

证书序号：5003023

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

负 责 人：谢枫

经营场所：湖南省长沙市岳麓区滨江路53号楷林商务中心C座25楼2501 - 2503 、 2510 - 2512号房屋

分所执业证书编号：110002434301

批准执业文号：湘财会函〔2015〕8号

批准执业日期：2015年06月08日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门批准，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖南省财政厅

二〇二〇年 十 月二十三日

中华人民共和国财政部制

非业务报告专用

姓名 Full name 王士杰
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1983-01-21
工作单位 Working unit 安永华明会计师事务所 深圳分所
身份证号码 Identity card No. 330103198301210739

证书编号: No. of Certificate 110002433[illegible]8
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 深圳市注册会[illegible]协会
发证日期: Date of Issuance [illegible]

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

深圳市注册会计师协会 2015.3.18 年度任职资格检查合格专用章

深圳市注册会计师协会 2015.5.27 年度任职资格检查合格专用章

深圳市注册会计师协会 2015年9月29日 年度注册

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015 年 9 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015 年 9 月 30 日

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

11

专业业务报告专用

姓名 Full name 刘玉琴

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-05-25

工作单位 Working unit 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

身份证号码 Identity card No. 430426199005255165

证书编号：No. of Certificate 110002431167

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 湖南省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 2017 年/y 08 月/m 01 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

湖南省注册会计师协会 2019.4.16 合格专用章

2021年度任职资格检查合格专用章

湖南省注册会计师协会 2018年 年度任职资格检查合格专用章 日/d

专业务报告专用

2、2024 年财务审计报告

深圳万物商企物业服务有限公司

已审财务报表

2024年度

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：湘25AZR61W79

深圳万物商企物业服务有限公司

目 录

		页 次
一、	审计报告	1 - 3
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	4 - 5
	合并利润表	6
	合并所有者权益变动表	7 - 8
	合并现金流量表	9 - 10
	公司资产负债表	11 - 12
	公司利润表	13
	公司所有者权益变动表	14
	公司现金流量表	15 - 16
	财务报表附注	17 - 58

EY安永

Ernst & Young Hua Ming LLP
Changsha Branch
Unit 2501, 25/F, Block C
Kailin Commercial Center
53 Binjiang Road, Yuelu District
Changsha, China 410006

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
长沙分所
中国长沙市岳麓区滨江路 53 号
楷林商务中心 C 座 25 楼 2501 单元
邮政编码: 410006

Tel 电话: +86 731 8973 7800
Fax 传真: +86 731 8973 7838
ey.com

审计报告

安永华明（2025）审字第70066797_P01号
深圳万物商企物业服务有限公司

深圳万物商企物业服务有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了深圳万物商企物业服务有限公司的财务报表，包括2024年12月31日的合并及公司资产负债表，2024年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的深圳万物商企物业服务有限公司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，公允反映了深圳万物商企物业服务有限公司2024年12月31日的合并及公司财务状况以及2024年度的合并及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，我们独立于深圳万物商企物业服务有限公司，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

深圳万物商企物业服务有限公司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。

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳万物商企物业服务有限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。

治理层负责监督深圳万物商企物业服务有限公司的财务报告过程。

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY安永

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4） 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对深圳万物商企物业服务有限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深圳万物商企物业服务有限公司不能持续经营。

（5） 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。

（6） 就深圳万物商企物业服务有限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。

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY安永

审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70066797_P01号
深圳万物商企物业服务有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所　　中国注册会计师：王士杰

中国注册会计师：马　婧

中国　长沙　　2025 年 3 月 31 日

A member firm of Ernst & Young Global Limited

深圳万物商企物业服务有限公司
合并资产负债表
2024年12月31日 **人民币元**

资产	附注六	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金	1	1,979,794,144	1,756,409,793
应收票据		-	438,000
应收账款	2	742,201,947	647,240,092
预付款项	3	40,856,875	36,177,488
其他应收款	4	530,239,466	443,317,516
存货		55,794	113,171
其他流动资产	5	62,602,889	55,362,078
流动资产合计		3,355,751,115	2,939,058,138
非流动资产			
长期股权投资	6	4,911,067	4,014,768
投资性房地产	7	34,136,608	-
固定资产	8	10,338,171	6,969,748
使用权资产	10	9,008,688	20,049,126
无形资产		165,975,517	189,389,180
长期待摊费用	9	13,097,420	13,506,738
递延所得税资产	11	2,171,681	-
其他非流动资产		-	342,857
非流动资产合计		239,639,152	234,272,417
资产总计		3,595,390,267	3,173,330,555

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
合并资产负债表（续）
2024年12月31日 **人民币元**

负债和所有者权益	附注六	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
应付账款		1,119,921,113	867,826,396
合同负债	12	106,896,552	125,023,518
应付职工薪酬	13	232,811,781	269,192,118
应交税费	14	44,709,750	30,515,950
其他应付款		1,580,226,344	1,400,433,343
一年内到期的非流动负债		4,736,332	11,370,927
其他流动负债		13,749,711	14,444,565
流动负债合计		3,103,051,583	2,718,806,817
非流动负债			
租赁负债	15	4,410,214	9,357,796
长期应付款	16	38,744,428	27,672,526
预计负债	17	2,670,139	-
非流动负债合计		45,824,781	37,030,322
负债合计		3,148,876,364	2,755,837,139
所有者权益			
实收资本	18	11,580,000	11,580,000
盈余公积	19	9,777,861	5,790,000
未分配利润	20	351,628,689	328,895,135
归属于母公司所有者权益合计		372,986,550	346,265,135
少数股东权益		73,527,353	71,228,281
所有者权益合计		446,513,903	417,493,416
负债和所有者权益总计		3,595,390,267	3,173,330,555

财务报表由以下人士签署：

法定代表人：金双伟　主管会计工作负责人：　会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
合并利润表
2024年12月31日 **人民币元**

	附注六	2024年	2023年
营业收入	21	4,356,800,832	3,886,884,858
减：营业成本		3,942,251,366	3,459,305,182
税金及附加		19,273,454	17,280,149
销售费用		64,328,028	42,375,238
管理费用		238,793,405	273,852,607
财务费用	22	(340,914)	92,659
其中：利息费用	22	511,051	828,336
利息收入	22	2,593,497	2,255,758
加：其他收益	23	738,999	9,721,967
投资收益	24	1,247,688	7,836,236
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	24	1,065,299	4,494,167
信用减值损失	25	(46,858,803)	(11,293,236)
资产处置收益		(156,129)	1,776
营业利润		47,467,248	100,245,766
加：营业外收入	26	8,558,194	6,591,015
减：营业外支出	27	5,756,384	2,415,798
利润总额		50,269,058	104,420,983
减：所得税费用	28	23,313,571	29,689,416
净利润		26,955,487	74,731,567
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		26,721,415	71,583,579
少数股东损益		234,072	3,147,988

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
合并所有者权益变动表
2024年12月31日

人民币元

2024年度

	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额	11,580,000	-	5,790,000	328,895,135	346,265,135	71,228,281	417,493,416
二、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	26,721,415	26,721,415	234,072	26,955,487
(二) 所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	2,065,000	2,065,000
(三) 利润分配							
1.提取盈余公积	-	-	3,987,861	(3,987,861)	-	-	-
三、本年年末余额	11,580,000	-	9,777,861	351,628,689	372,986,550	73,527,353	446,513,903

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2024年12月31日

人民币元

2023年度

	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额	11,580,000	-	5,790,000	257,311,556	274,681,556	67,082,293	341,763,849
二、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额	-	-	-	71,583,579	71,583,579	3,147,988	74,731,567
(二) 所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	998,000	998,000
三、本年年末余额	11,580,000	-	5,790,000	328,895,135	346,265,135	71,228,281	417,493,416

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
合并现金流量表
2024年12月31日 **人民币元**

	附注六	2024年	2023年
一、 经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,431,978,743	3,970,140,856
收到其他与经营活动有关的现金		202,720,725	433,978,903
经营活动现金流入小计		4,634,699,468	4,404,119,759
购买商品、接受劳务支付的现金		2,344,725,272	1,956,561,392
支付给职工以及为职工支付的现金		1,629,218,437	1,498,347,898
支付的各项税费		135,396,860	169,803,974
支付其他与经营活动有关的现金		277,162,521	158,935,584
经营活动现金流出小计		4,386,503,090	3,783,648,848
经营活动产生的现金流量净额	29	248,196,378	620,470,911
二、 投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金		1,151,389	3,029,399
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		23,645	1,014,400
投资活动现金流入小计		1,175,034	4,043,799
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,748,328	17,174,829
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		800,000	2,550,000
投资活动现金流出小计		20,548,328	19,724,829
投资活动产生的现金流量净额		(19,373,294)	(15,681,030)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
合并现金流量表（续）
2024年12月31日 **人民币元**

	附注六	2024年	2023年
三、 筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,065,000	998,000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,065,000	998,000
筹资活动现金流入小计		2,065,000	998,000
支付其他与筹资活动有关的现金		11,064,417	16,464,824
筹资活动现金流出小计		11,064,417	16,464,824
筹资活动产生的现金流量净额		(8,999,417)	(15,466,824)
四、 现金及现金等价物净增加额	29	219,823,667	589,323,057
加：年初现金及现金等价物余额	29	1,749,810,887	1,160,487,830
五、 年末现金及现金等价物余额	30	1,969,634,554	1,749,810,887

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
资产负债表
2024年12月31日 **人民币元**

资产	附注九	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金	1	1,410,404,967	1,358,539,324
应收票据		-	438,000
应收账款		702,979,556	585,134,913
预付款项		39,391,880	32,059,131
其他应收款		988,265,104	819,133,771
其他流动资产	2	50,824,364	50,327,375
流动资产合计		3,191,865,871	2,845,632,514
非流动资产			
长期股权投资		4,711,067	4,014,768
投资性房地产		11,181,880	-
固定资产		9,454,101	6,016,353
使用权资产		6,983,866	17,269,598
无形资产		20,000	-
长期待摊费用		11,195,031	12,181,301
非流动资产合计		43,545,945	39,482,020
资产总计		3,235,411,816	2,885,114,534

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
资产负债表（续）
2024年12月31日 **人民币元**

负债和所有者权益	附注九	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
应付账款		1,082,571,830	845,141,080
合同负债		90,928,803	109,488,333
应付职工薪酬		218,631,117	254,738,929
应交税费	3	44,135,218	32,253,460
其他应付款		1,339,197,061	1,220,725,001
一年内到期的非流动负债		3,950,797	10,509,303
其他流动负债		13,198,437	13,844,700
流动负债合计		2,792,613,263	2,486,700,806
非流动负债			
租赁负债		3,233,082	7,213,318
长期应付款		30,240,226	24,423,910
预计负债		2,670,139	-
非流动负债合计		36,143,447	31,637,228
负债合计		2,828,756,710	2,518,338,034
所有者权益			
实收资本		11,580,000	11,580,000
资本公积		24,540	24,540
盈余公积		9,777,861	5,790,000
未分配利润	4	385,272,705	349,381,960
所有者权益合计		406,655,106	366,776,500
负债和所有者权益总计		3,235,411,816	2,885,114,534

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
利润表
2024年度

人民币元

	附注九	2024年	2023年
营业收入	5	4,170,260,098	3,719,604,739
减：营业成本		3,764,735,270	3,302,894,726
税金及附加		18,466,902	16,455,896
销售费用		63,176,022	42,226,143
管理费用		233,323,505	267,965,223
财务费用	6	238,691	416,213
其中：利息费用	6	432,608	738,738
利息收入	6	1,675,281	1,576,631
加：其他收益		1,257,237	9,272,898
投资收益	7	1,246,132	8,778,479
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7	1,065,299	4,494,167
信用减值损失	8	(29,163,619)	(8,578,037)
资产处置收益		(111,032)	1,776
营业利润		63,548,426	99,121,654
加：营业外收入		8,113,740	5,734,555
减：营业外支出		5,425,438	2,361,585
利润总额		66,236,728	102,494,624
减：所得税费用	9	26,358,122	28,145,711
净利润		39,878,606	74,348,913

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
所有者权益变动表
2024年度

人民币元

2024年度

	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	11,580,000	24,540	5,790,000	349,381,960	366,776,500
二、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	39,878,606	39,878,606
(二) 利润分配					
1.提取盈余公积	-	-	3,987,861	(3,987,861)	-
三、本年年末余额	11,580,000	24,540	9,777,861	385,272,705	406,655,106

2023年度

	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	11,580,000	24,540	5,790,000	275,033,047	292,427,587
二、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额	-	-	-	74,348,913	74,348,913
三、本年年末余额	11,580,000	24,540	5,790,000	349,381,960	366,776,500

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表
2024年度

人民币元

	附注九	2024年	2023年
一、 经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,249,021,496	3,813,453,425
收到其他与经营活动有关的现金		133,023,283	278,378,620
经营活动现金流入小计		4,382,044,779	4,091,832,045
购买商品、接受劳务支付的现金		2,263,346,730	1,903,283,770
支付给职工以及为职工支付的现金		1,566,458,070	1,424,719,576
支付的各项税费		125,733,999	151,174,884
支付其他与经营活动有关的现金		350,552,110	152,012,620
经营活动现金流出小计		4,306,090,909	3,631,190,850
经营活动产生的现金流量净额	10	75,953,870	460,641,195
二、 投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金		1,149,833	3,029,399
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		(26,996)	456,628
投资活动现金流入小计		1,122,837	3,486,027
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,209,108	15,982,767
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		600,000	2,550,000
投资活动现金流出小计		18,809,108	18,532,767
投资活动产生的现金流量净额		(17,686,271)	(15,046,740)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

		附注九	2024年	2023年
三、	筹资活动产生的现金流量：			
	支付其他与筹资活动有关的现金		9,962,582	15,857,477
	筹资活动现金流出小计		9,962,582	15,857,477
	筹资活动产生的现金流量净额		(9,962,582)	(15,857,477)
四、	现金及现金等价物净增加额	11	48,305,017	429,736,978
	加：年初现金及现金等价物余额	11	1,351,940,418	922,203,440
五、	年末现金及现金等价物余额	12	1,400,245,435	1,351,940,418

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
财务报表附注
2024年度 **人民币元**

一、 基本情况

深圳万物商企物业服务有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国深圳市注册的有限责任公司，于1999年10月10日成立，企业统一社会信用代码为91440300715228295H，营业期限为无固定期限，本公司设立时注册资本人民币11,580,000元，2024年变更注册资本为人民币50,000,000元。本公司位于深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805。

2019年9月28日，根据股东会决议和修改后的合同、章程规定，深圳市誉鹰物业服务有限公司将其持有的本公司35%股权转让给Rugby Dragons (HK) Limited（2021年3月16日更名为CWVS Investment (Dragons) Limited，中文名称为万物梁行投资（云龙）有限公司，以下简称“CWVS”）。2019年10月15日，本公司完成工商变更登记手续，变更登记为有限责任公司（台港澳与境内合资）。

2020年1月6日，根据股东会决议和转让协议、章程规定，CWVS受让深圳市誉鹰物业服务有限公司所持的本公司剩余的65%股权。至此，CWVS对本公司持有100%股权。

本公司及子公司（“本集团”）主要从事物业管理服务，机动车公共停车场服务。

本公司经营范围为：物业服务；家政服务；自有房屋租赁；技术防范工程设计、上门安装、上门维修；防盗报警系统、安全防范电视监控系统、楼寓防盗电子对讲系统、门禁系统、巡更系统工程、停车场管理系统工程设计、上门安装、上门维修；园林绿化工程；为酒店提供管理服务；日用百货的销售；依托第三方平台开展日用百货的销售；网络技术咨询；从事广告业务；文化活动策划、票务代售；建筑装饰装修工程；工艺美术品（不含象牙及其制品）、收藏品（不含文物）、服装、鞋帽、文具用品、体育用品、文化用品、电子产品的销售；计算机及通讯设备租赁；地毯上门清洗、石材上门养护、除“四害”消毒杀虫服务；会议及展览服务；空气检测；室内环境治理；装卸搬运；包装服务；汽车客运服务；汽车租赁。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：机动车停放服务；泳池服务；劳务派遣；预包装食品的零售；从事自有物业管理范围内的二次供水设施清洗消毒服务；房地产经纪、咨询服务；餐饮服务；停车场经营。

本集团的母公司为万物梁行投资（云龙）有限公司，最终母公司为万科企业股份有限公司。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

二、 财务报表的编制基础（续）

遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果和现金流量。

三、 重要会计政策和会计估计

本公司及本集团2024年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

3. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

三、 重要会计政策和会计估计（续）

3. 企业合并（续）

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

4. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计期间和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

5. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

（1） 收取金融资产现金流量的权利届满；
（2） 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融工具分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

三、 重要会计政策和会计估计（续）

6. 金融工具（续）

金融工具分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资
金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、其他应收款等。

当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

其他金融负债
对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

6. 金融工具（续）

金融工具减值（续）

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

关于本集团对预期信用损失计量的假设等披露参见附注七、2。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

7. 存货

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货，采用个别计价法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

三、 重要会计政策和会计估计（续）

7. 存货（续）

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，产成品按单个存货项目计提。

8. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 长期股权投资（续）

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按相应的比例转入当期损益。

9. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，投资性房地产的折旧采用年限平均法计提，各类投资性房地产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	70年	0%	1.43%

10. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

三、 重要会计政策和会计估计（续）

10. 固定资产（续）

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	30年-70年	0%-4%	1.43%-3.20%
电子设备	5年	4%	19.20%
机器设备	5年	4%	19.20%
运输工具	5年	4%	19.20%
其他设备	5年	4%	19.20%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

11. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
装修支出	2-5年
维修改造支出	2-5年
其他	1-5年

12. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

三、 重要会计政策和会计估计（续）

13. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

离职后福利（设定提存计划）

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

14. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

（1） 该义务是本集团承担的现时义务；
（2） 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
（3） 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

15. 与客户之间的合同产生的收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

销售商品合同

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以履行每一单项履约义务时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

提供劳务合同

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含物业管理、增值服务、资产经营、开发商服务履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

16. 合同资产与合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

合同资产

在客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素），确认为合同资产；后续取得无条件收款权时，转为应收款项。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、6。

合同负债

在向客户转让商品或服务之前，已收客户对价或取得无条件收取对价权利而应向客户转让商品或服务的义务，确认为合同负债。

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

三、 重要会计政策和会计估计（续）

17. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

18. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：

（1） 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
（2） 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

（1） 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
（2） 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

18. 所得税（续）

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

19. 租赁

租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

（1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
（2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

作为承租人

本集团使用权资产类别主要包括房屋建筑物、机器设备、运输工具、其他设备。

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

三、 重要会计政策和会计估计（续）

19. 租赁（续）

作为承租人（续）

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（短期租赁和低价值资产租赁除外）。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

（1）该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的本集团增量借款利率作为折现率。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

19. 租赁（续）

作为承租人（续）

就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：

（1）租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团调减使用权资产的账面价值，以反映租赁的部分终止或完全终止，部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
（2）其他租赁变更，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产低的租赁认定为低价值资产租赁。本集团转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，在实际发生时计入当期损益。

20. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

业务模式
金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式是否仍然可能是以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售进行分析，出售是否偶然或出售价值是否非常小都需要运用判断。

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

三、 重要会计政策和会计估计（续）

20. 重大会计判断和估计（续）

合同现金流量特征（续）

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评

估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具减值
本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）
本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

递延所得税资产
在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

四、 税项

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

企业所得税	按应纳税所得额的25%。
增值税	一般纳税人提供物业服务收入按6%的税率计算销项税；并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；部分分公司为小规模纳税人，适用3%及5%的征收率。
城市建设维护税	按实际缴纳的流转税的7%或5%计缴。

五、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

本公司子公司的情况如下：

公司全称	经营地/注册地	业务性质	注册资本(万元)	表决权直接	表决权间接	表决权比例(%)	备注
深圳市万物食家餐饮服务有限公司	深圳	餐饮服务	500	-	100	100	注1
连云港万物农商物业服务有限公司	连云港	物业服务	200	-	51	51	注1
苏州浒墅关万梁物业服务有限公司	苏州	物业服务	300	-	65	65	注1
大连万众智行物业服务有限公司	大连	物业服务	300	-	51	51	注1
深圳万梁空间工程有限公司	深圳	工程管理	2,000	-	100	100	注2

注1：2024年新设成立子公司。
注2：深圳万梁空间工程有限公司于2024年收购。

除新增及收购子公司外，合并财务报表范围与上年度一致。

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

六、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2024年	2023年
现金	128,940	820,188
银行存款	134,699,480	388,275,256
其他货币资金（注）	1,844,965,724	1,367,314,349
合计	1,979,794,144	1,756,409,793

注：2024年其他货币资金为本集团存放在万物云空间科技服务股份有限公司资金结算中心的货币资金（见附注八、6）和物业管理项目代管基金（见附注六、16）。于2024年12月31日存放在万物云空间科技服务股份有限公司资金结算中心的货币资金为人民币1,806,221,296元（2023年12月31日存放在万物云空间科技服务股份有限公司资金结算中心的货币资金为人民币1,339,641,823元）；本集团接受业主委员会或者物业产权人、使用人委托代管的房屋共用部位维修基金和共用设施设备维修基金等为人民币38,744,428元（2023年12月31日：人民币27,672,526元），其中使用受限制的资金为人民币8,341,581元（2023年12月31日：人民币6,598,906元）。于2024年12月31日银行存款中对使用有限制的资金为人民币1,818,009元（2023年12月31日：无）。

2. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	2024年	2023年
1年以内	731,942,273	626,336,413
1年至2年	41,139,515	34,601,502
2年至3年	25,525,090	5,429,593
3年以上	2,598,263	785,065
	801,205,141	667,152,573
减：坏账准备	59,003,194	19,912,481
合计	742,201,947	647,240,092

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	年末余额
2024年	19,912,481	39,090,713	59,003,194

应收账款分类披露：

	2024年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款				
组合1	314,762,238	39.29	46,376,756	14.73
组合2	486,442,903	60.71	12,626,438	2.60
合计	801,205,141	100.00	59,003,194	7.36

组合1中对应收万科集团款项及个别客户单独计提坏账准备。
组合2中按账龄分析法计提坏账准备，见本集团应收账款分账龄的预期信用损失情况。

	2023年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款				
组合1	177,913,751	26.67	-	-
组合2	7,528,489	1.13	7,528,489	100.00
组合3	481,710,333	72.20	12,383,992	2.57
合计	667,152,573	100.00	19,912,481	2.98

组合1中应收万科集团款项不计提坏账准备。
组合2为对个别客户单独计提的坏账准备。
组合3中按账龄分析法计提坏账准备，见本集团应收账款分账龄的预期信用损失情况。

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

本集团应收账款分账龄的预期信用损失情况如下：

	2024年			2023年		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失
1年以内	450,259,395	1.20	5,409,461	448,422,663	1.48	6,644,822
1年至2年	30,052,785	14.17	4,258,225	27,594,482	11.57	3,191,755
2年至3年	5,236,878	39.77	2,082,907	5,429,593	42.33	2,298,487
3年以上	893,845	97.99	875,845	263,595	94.44	248,928
合计	486,442,903		12,626,438	481,710,333		12,383,992

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2024年	2023年
1年以内	40,664,108	33,072,688
1年至2年	(91,706)	2,991,244
2至3年	270,177	87,774
3年以上	14,296	25,782
合计	40,856,875	36,177,488

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2024年	2023年
1年以内	569,275,621	446,135,643
1至2年	37,845,563	42,782,956
2至3年	8,699,132	34,478,037
3年以上	40,564,318	38,297,958
	656,384,634	561,694,594
减：其他应收款坏账准备	126,145,168	118,377,078
合计	530,239,466	443,317,516

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失 （未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失 （已发生信用减值）	合计
年初余额	1,822,374	6,671,033	109,883,671	118,377,078
本年计提	4,465	-	8,863,033	8,867,498
本年转回	-	(1,099,408)	-	(1,099,408)
年末余额	1,826,839	5,571,625	118,746,704	126,145,168

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他流动资产

	2024年	2023年
预缴税金	62,602,889	55,362,078

注：按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》的规定，对于增值税待抵扣金额等，根据其流动性，在本科目进行列示。

6. 长期股权投资

	2024年	2023年
合营企业		
杭州万物风和物业服务有限公司	4,111,067	4,014,768
杭州天元万物综合服务有限公司	800,000	-
合计	4,911,067	4,014,768

7. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

	房屋及建筑物
原价	
年初余额	-
购置	34,136,608
年末余额	34,136,608
累计折旧和摊销	
年初及年末余额	-
账面价值	
年末	34,136,608
年初	-

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 固定资产

	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
原价						
年初余额	-	1,918,415	613,779	7,516,891	5,102,340	15,151,425
购置	4,542,751	422,294	369,403	339,231	576,815	6,250,494
出售及报废	-	(59,962)	(94,681)	(205,463)	-	(360,106)
年末余额	4,542,751	2,280,747	888,501	7,650,659	5,679,155	21,041,813
累计折旧						
年初余额	-	1,108,842	337,215	4,153,893	2,581,727	8,181,677
计提	121,140	301,957	79,433	1,243,427	934,082	2,680,039
转销	-	14,346	(23,543)	(148,877)	-	(158,074)
年末余额	121,140	1,425,145	393,105	5,248,443	3,515,809	10,703,642
账面价值						
年末	4,421,611	855,602	495,396	2,402,216	2,163,346	10,338,171
年初	-	809,573	276,564	3,362,998	2,520,613	6,969,748

9. 长期待摊费用

	2024年	2023年
装修支出	88,277	229,007
维修改造支出	11,136,640	12,550,689
其他	1,872,503	727,042
合计	13,097,420	13,506,738

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 使用权资产

	房屋及建筑物
成本	
年初余额	59,081,627
增加	5,579,076
处置	(47,117,623)
年末余额	17,543,080
累计折旧	
年初余额	39,032,501
计提	10,011,627
转销	(40,509,736)
年末余额	8,534,392
账面价值	
年末	9,008,688
年初	20,049,126

11. 递延所得税资产

	2024年	2023年
坏账准备	2,171,681	-

12. 合同负债

	2024年	2023年
管理费预收款	105,056,187	120,102,752
其他预收款	1,840,365	4,920,766
合计	106,896,552	125,023,518

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 应付职工薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	233,527,650	1,193,502,954	1,230,329,592	196,701,012
职工福利	6,317,539	92,034,655	93,259,126	5,093,068
社会保险费	7,786,808	79,679,096	79,898,980	7,566,924
其中：医疗保险费	7,041,238	71,591,456	71,911,071	6,721,623
工伤保险费	309,755	4,396,189	4,317,531	388,413
生育保险费	435,815	3,691,451	3,670,378	456,888
住房公积金	4,663,196	42,055,277	42,121,102	4,597,371
工会经费和职工教育经费	1,275,033	3,682,717	4,459,380	498,370
辞退福利	413,242	20,437,825	18,511,069	2,339,998
其他	-	1,943,580	1,943,580	-
	253,983,468	1,433,336,104	1,470,522,829	216,796,743
设定提存计划	15,208,650	160,771,433	159,965,045	16,015,038
其中：基本养老保险	14,657,273	154,989,018	154,243,243	15,403,048
失业保险费	551,377	5,782,415	5,721,802	611,990
合计	269,192,118	1,594,107,537	1,630,487,874	232,811,781

14. 应交税费

	2024年	2023年
企业所得税	35,590,553	23,549,723
增值税	725,333	763,026
个人所得税	6,763,729	5,494,291
城市建设维护税	931,085	401,901
教育费附加	407,150	287,286
房产税	20,278	19,703
其他	271,622	20
合计	44,709,750	30,515,950

15. 租赁负债

	2024年	2023年
长期租赁负债	9,146,546	20,728,723
减：一年内到期的租赁负债	4,736,332	11,370,927
合计	4,410,214	9,357,796

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 长期应付款

	2024年	2023年
专项应付款	38,744,428	27,672,526

注：专项应付款是企业接受业主委员会或者物业产权人、使用人委托代管的房屋共用部位维修基金和共用设施设备维修基金等，主要反映维修基金筹集、使用和结余情况。

17. 预计负债

	年初余额	本年增加	年末余额
未决诉讼	-	2,670,139	2,670,139

18. 实收资本

	2024年		2023年	
	人民币	比例	人民币	比例
万物梁行投资（云龙）有限公司	11,580,000	100%	11,580,000	100%

19. 盈余公积

	年初余额	本年增加	年末余额
法定盈余公积	5,790,000	3,987,861	9,777,861

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

20. 未分配利润

	2024年	2023年
年初未分配利润	328,895,135	257,311,556
归属于母公司所有者的净利润	26,721,415	71,583,579
减：提取盈余公积	3,987,861	-
年末未分配利润	351,628,689	328,895,135

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 营业收入

	2024年	2023年
营业收入	4,356,800,832	3,886,884,858

营业收入列示如下：

	2024年	2023年
与客户之间的合同产生的收入	4,356,800,832	3,886,884,858

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

	2024年	2023年
收入确认时间		
在某一时点确认收入	3,881,517	2,549,299
在某一时段内确认收入	4,352,919,315	3,884,335,559
合计	4,356,800,832	3,886,884,858

22. 财务费用

	2024年	2023年
利息支出	511,051	828,336
减：利息收入	2,593,497	2,255,758
其他	1,741,532	1,520,081
合计	(340,914)	92,659

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 其他收益

与日常活动相关的政府补助如下：

	2024年	2023年
与收益相关的政府补助：		
增值税加计抵减收益	34,867	9,283,327
其他政府补助	704,132	438,640
合计	738,999	9,721,967

24. 投资收益

	2024年	2023年
按权益法核算的长期股权投资收益	1,065,299	4,494,167
持有其他金融产品的投资收益	182,389	-
处置长期股权投资损益	-	3,342,069
合计	1,247,688	7,836,236

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 信用减值损失

	2024年	2023年
应收账款坏账损失	(39,090,713)	(19,438)
其他应收款坏账损失	(7,768,090)	(11,273,798)
合计	(46,858,803)	(11,293,236)

26. 营业外收入

	2024年	2023年
与日常活动无关的政府补助	7,826,788	5,857,078
其他	731,406	733,937
合计	8,558,194	6,591,015

27. 营业外支出

	2024年	2023年
非流动资产毁损报废损失	22,258	12,379
罚款支出	828,783	28,452
诉讼损失	4,892,143	2,369,767
其他	13,200	5,200
合计	5,756,384	2,415,798

28. 所得税费用

	2024年	2023年
当期所得税费用	25,485,252	29,689,416
递延所得税费用	(2,171,681)	-
合计	23,313,571	29,689,416

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 所得税费用（续）

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2024年	2023年
利润总额	50,269,058	104,420,983
按法定税率计算的所得税费用	12,567,265	26,105,246
归属于合营企业和联营企业的损益	(266,325)	(1,123,542)
不可抵扣的费用和损失	6,230,016	4,056,605
利用以前年度可抵扣亏损或可抵扣暂时性差异	(1,951,416)	(400,530)
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	6,734,031	1,051,637
按实际税率计算的税项费用	23,313,571	29,689,416

29. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2024年	2023年
净利润	26,955,487	74,731,567
加：信用减值损失	46,858,803	11,293,236
固定资产折旧	2,680,039	2,465,928
使用权资产折旧	10,011,627	14,398,265
无形资产摊销	23,433,663	23,429,589
长期待摊费用摊销	13,887,153	19,462,944
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失/（收益）	156,129	(1,776)
固定资产/使用权资产报废损失	22,258	12,379
财务费用	511,051	828,336
投资收益	(1,247,688)	(7,836,236)
存货的减少	57,377	-
经营性应收项目的增加	(276,190,238)	(20,007,683)
经营性应付项目的增加	401,060,717	501,694,362
经营活动产生的现金流量净额	248,196,378	620,470,911

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 人民币元

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

30. 现金及现金等价物净变动

	2024年	2023年
现金的年末余额	1,969,634,554	1,749,810,887
减：现金的年初余额	1,749,810,887	1,160,487,830
现金及现金等价物净增加额	219,823,667	589,323,057

31. 现金及现金等价物

	2024年	2023年
现金		
其中：库存现金	128,940	820,188
可随时用于支付的银行存款	132,881,471	388,275,256
可随时用于支付的其他货币资金	1,836,624,143	1,360,715,443
年末现金及现金等价物余额	1,969,634,554	1,749,810,887
其中：公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	1,818,009	-

32. 租赁

（1） 作为承租人

	2024年	2023年
租赁负债利息费用	511,051	828,336
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用	36,666,270	31,397,802
与租赁相关的总现金流出	11,064,417	16,464,824

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、办公及其他用品，租赁期通常为1-5年。

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 租赁（续）

（1） 作为承租人（续）

已承诺但尚未开始的租赁
本集团已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

	2024年	2023年
1年以内（含1年）	4,964,310	11,555,068
1年至2年（含2年）	3,373,801	6,072,454
2年至3年（含3年）	1,145,972	3,060,720
3年以上	-	507,711
合计	9,484,083	21,195,953

七、 金融工具及其风险

1. 金融工具风险

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

（1） 信用风险

按照本集团的政策，需在接受新客户时评价信用风险，并对单个客户信用风险敞口设定限额。在本集团内不存在重大信用风险集中。

本集团各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面价值。

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

（1） 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以预期信用损失模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
（2） 违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；
（3） 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

于2024年12月31日及2023年12月31日，本集团无信用风险显著增加的情况。

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

七、 金融工具及其风险（续）

1. 金融工具风险（续）

（2） 流动性风险

本集团的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2024年

	1年以内	1至5年	合计
应付账款	1,119,921,113	-	1,119,921,113
其他应付款	1,580,226,344	-	1,580,226,344
一年内到期的非流动负债	4,736,332	-	4,736,332
租赁负债	-	4,410,214	4,410,214
长期应付款	-	38,744,428	38,744,428
合计	2,704,883,789	43,154,642	2,748,038,431

2023年

	1年以内	1至5年	合计
应付账款	867,826,396	-	867,826,396
其他应付款	1,400,433,343	-	1,400,433,343
一年内到期的非流动负债	11,370,927	-	11,370,927
租赁负债	-	9,357,796	9,357,796
长期应付款	-	27,672,526	27,672,526
合计	2,279,630,666	37,030,322	2,316,660,988

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

八、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

下列各方构成本公司的关联方：

（1） 本公司的母公司；
（2） 本公司的子公司；
（3） 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
（4） 对本公司实施共同控制的投资方；
（5） 对本公司施加重大影响的投资方；
（6） 本公司的合营企业；
（7） 本公司的联营企业；
（8） 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
（9） 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
（10） 对本公司施加重大影响的企业的合营企业；
（11） 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
（12） 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
（13） 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业（同受一方重大影响不构成关联方）；

2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例	对本公司表决权比例	注册资本(万美元)
万物梁行投资（云龙）有限公司	香港	实业投资	100%	100%	6,171

本公司的最终控制方为万科企业股份有限公司。

本公司的子公司详见附注五、1。

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

八、 关联方关系及其交易(续)

3. 其他关联方

		关联方关系
万物云集团下的公司	注1	同受最终控制方控制的公司
万科集团下的公司	注2	同受最终控制方控制的公司
戴德梁行集团下的公司	注3	对本公司施加重大影响的投资方及其子公司
万御安防及其子公司	注4	本公司所属企业集团的其他成员单位的联营企业
万净及其子公司	注5	本公司所属企业集团的其他成员单位的联营企业

注1：万物云集团下的公司是指万物云空间科技服务股份有限公司及其子公司。

注2：万科集团下的公司是指万科企业股份有限公司及其子公司（除万物云集团下的公司）。

注3：戴德梁行集团下的公司是指Cushman & Wakefield PLC及其子公司。

注4：万御安防及其子公司是指深圳市万御安防服务科技有限公司及其子公司。

注5：万净及其子公司是指海南万净环卫科技服务有限公司及其子公司。

4. 关联方交易

向关联方提供劳务

	2024年	2023年
万物云集团下的公司	579,538,934	725,505,085
万科集团下的公司	1,024,521,418	854,277,079
万御安防及其子公司	838,100	792,359
万净及其子公司	-	279,358

以上关联交易的价格由交易双方协商决定。

向关联方采购劳务

	2024年	2023年
万御安防及其子公司	302,130,572	324,198,685
万净及其子公司	389,473	-
万物云集团下的公司	328,937,134	290,635,867
戴德梁行集团下的公司	41,344,599	34,635,464
万科集团下的公司	895,342	1,240,792

以上关联交易的价格由交易双方协商决定。

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

八、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额

应收款项

	关联方	2024年 账面余额	2023年 账面余额
应收账款	万科集团下的公司	384,571,516	177,913,750
其他应收款	万物云集团下的公司	414,521,615	325,756,108

应收关联方款项均无抵押、且无固定还款期。

应付款项

	关联方	2024年	2023年
应付账款	万科集团下的公司	205,200	1,186,595
应付账款	万御安防及其子公司	220,644,523	192,156,229
应付账款	万净及其子公司	653,195	303,108
其他应付款	万物云集团下的公司	1,295,266,105	1,178,223,012

应付关联方款项均无抵押、且无固定还款期。

6. 本集团存放关联方的货币资金

	2024年	2023年
万物云空间科技服务股份有限公司(注)	1,806,221,296	1,339,641,823

注：2021年起本集团存放于关联方的货币资金存放于万物云空间科技服务股份有限公司下属资金结算中心。

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

九、 公司财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2024 年	2023 年
现金	124,290	454,241
银行存款	92,308,088	356,986,314
其他货币资金	1,317,972,589	1,001,098,769
合计	1,410,404,967	1,358,539,324

注：2024年其他货币资金为本集团存放在万物云空间科技服务股份有限公司资金结算中心的货币资金和物业管理项目代管基金。于2024年12月31日存放在万物云空间科技服务股份有限公司资金结算中心的货币资金为人民币1,287,732,362元（2023年12月31日存放在万物云空间科技服务股份有限公司资金结算中心的货币资金为人民币976,674,859元）；本集团接受业主委员会或者物业产权人、使用人委托代管的房屋共用部位维修基金和共用设施设备维修基金等为人民币30,240,226元（2023年12月31日：人民币24,423,910元），其中使用受限制的资金为人民币8,341,523元（2023年12月31日：人民币6,598,906元）。于2024年12月31日银行存款中对使用有限制的资金为人民币1,818,009元（2023年12月31日：无）。

2. 其他流动资产

	2024 年	2023 年
预缴税金	50,824,364	50,327,375

3. 应交税费

	2024 年	2023 年
企业所得税	35,923,918	25,954,940
增值税	324,294	470,153
个人所得税	6,482,510	5,211,127
城市建设维护税	801,231	348,427
教育费附加	349,679	249,090
房产税	20,278	19,703
其他	233,308	20
合计	44,135,218	32,253,460

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

九、 公司财务报表主要项目注释（续）

4. 未分配利润

	2024 年	2023 年
年初未分配利润	349,381,960	275,033,047
净利润	39,878,606	74,348,913
减：提取盈余公积	3,987,861	-
年末未分配利润	385,272,705	349,381,960

5. 营业收入

	2024 年	2023 年
营业收入	4,170,260,098	3,719,604,739

营业收入列示如下：

	2024 年	2023 年
与客户之间的合同产生的收入	4,170,260,098	3,719,604,739

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

	2024年	2023年
收入确认时间		
在某一时点确认收入	3,676,063	2,857,868
在某一时段内确认收入	4,166,584,035	3,716,746,871
合计	4,170,260,098	3,719,604,739

6. 财务费用

	2024年	2023年
利息支出	432,608	738,738
减：利息收入	1,675,281	1,576,631
其他	1,481,364	1,254,106
合计	238,691	416,213

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

九、 公司财务报表主要项目注释（续）

7. 投资收益

	2024年	2023年
按权益法核算的长期股权投资收益	1,065,299	4,494,167
持有其他金融产品的投资收益	180,833	-
处置长期股权投资损益	-	4,284,312
合计	1,246,132	8,778,479

8. 信用减值损失

	2024年	2023年
应收账款坏账损失	(23,659,892)	2,175,783
其他应收款坏账损失	(5,503,727)	(10,753,820)
合计	(29,163,619)	(8,578,037)

9. 所得税费用

	2024年	2023年
当期所得税费用	26,358,122	28,145,711

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2024年	2023年
利润总额	66,236,728	102,494,624
按法定税率计算的所得税费用	16,559,182	25,623,656
归属于合营企业和联营企业的损益	(266,325)	(1,123,542)
不可抵扣的费用和损失	3,979,380	3,948,910
利用以前年度可抵扣亏损或可抵扣暂时性差异	-	(303,313)
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	6,085,885	-
按实际税率计算的税项费用	26,358,122	28,145,711

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

九、 公司财务报表主要项目注释（续）

10. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2024年	2023年
净利润	39,878,606	74,348,913
加：信用减值损失	29,163,619	8,578,037
固定资产折旧	2,444,715	2,150,930
使用权资产折旧	9,276,963	13,709,861
长期待摊费用摊销	13,186,621	18,971,305
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	111,032	(1,776)
固定资产报废损失	22,258	-
财务费用	432,608	738,738
投资收益	(1,246,132)	(8,778,479)
经营性应收项目的增加	(334,713,214)	(459,693,083)
经营性应付项目的增加	317,396,794	810,616,749
经营活动产生的现金流量净额	75,953,870	460,641,195

11. 现金及现金等价物净变动

	2024年	2023年
现金的年末余额	1,400,245,435	1,351,940,418
减：现金的年初余额	1,351,940,418	922,203,440
现金及现金等价物净增加额	48,305,017	429,736,978

12. 现金及现金等价物

	2024年	2023年
现金		
其中：库存现金	124,290	454,241
可随时用于支付的银行存款	90,490,079	356,986,314
可用于随时支付的其他货币资金	1,309,631,066	994,499,863
年末现金及现金等价物余额	1,400,245,435	1,351,940,418
其中：公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	1,818,009	-

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2024年度 **人民币元**

十、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2025年3月31日决议批准。

统一社会信用代码

91430100338392128 6

营业执照

（副 本）

副本编号：3 - 1

名　　称　安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

类　　型　港、澳、台投资合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；物联网技术服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　谢枫

成立日期　2015年05月20日

经营场所　湖南省长沙市岳麓区滨江路53号楷林商务中心C座25楼2501-2503、2510-2512 号房屋

登记机关　市场监督管理局

2023 年 3 月 14 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

营业执照 仅供业务报告专用

深港科创 万物聚行

证书序号：5003023

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

负 责 人：谢枫

经营场所：湖南省长沙市岳麓区滨江路53号楷林商务中心C座25楼2501 - 2503 、 2510 - 2512号房屋

分所执业证书编号：110002434301

批准执业文号：湘财会函〔2015〕8号

批准执业日期：2015年06月08日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门批准，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖南省财政厅

二〇二〇年 十 月二十三日

中华人民共和国财政部制

执业业务报告专用

深港科创 | 万物聚行

姓名 Full name 王士杰
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1983-01-21
工作单位 Working unit 安永华明会计师事务所 深圳分所
身份证号码 Identity card No. 330103198301210739
ERNST & YOUNG HUA MING LLP CHANGSHA BRANCH

证书编号: No. of Certificate
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs
发证日期: Date of Issuance
年度检验登记 Annual Renewal Registration
证书经检查合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2016.3.18
2016.5.27
年度注册

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015 年 9 月 30 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 9 月 30 日

专业业务报告专用

姓名 马婧
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1984-07-06
Date of birth
工作单位 安永华明会计师事务所深圳分所
Working unit
身份证号码 420606198407060042
Identity card No.
ERNST & YOUNG HUA MING LLP CHANGSHA BRANCH
年度检验登记
Annual Renewal Registration
2014.7.28
证书编号: 110002433761
No. of Certificate
批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 二〇一一年 九月
Date of Issuance
2015 年 6 月 28 日
4
5
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2018.4.30
2015 年 6 月 15 日
年度检验登记
Annual Renewal Registration
有效一年。
马婧 110002433761
中国注册会计师协会
2015 年 7 月 30 日
6
7

专业业务报告专用

3、2025 年财务审计报告

深圳万物商企物业服务有限公司

已审财务报表

2025年度

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：湘B26ZSBWVXJM

深圳万物商企物业服务有限公司

目 录

		页 次
一、	审计报告	1 - 3
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	4 - 5
	合并利润表	6
	合并所有者权益变动表	7 - 8
	合并现金流量表	9 - 10
	公司资产负债表	11 - 12
	公司利润表	13
	公司所有者权益变动表	14
	公司现金流量表	15 - 16
	财务报表附注	17 - 58

EY安永

Ernst & Young Hua Ming LLP
Changsha Branch
Unit 2501, 25/F, Block C
Kailin Commercial Center
53 Binjiang Road, Yuelu District
Changsha, China 410006

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
长沙分所
中国长沙市岳麓区滨江路 53 号
楷林商务中心 C 座 25 楼 2501 单元
邮政编码: 410006

Tel 电话: +86 731 8973 7800
Fax 传真: +86 731 8973 7838
ey.com

审计报告

安永华明（2026）审字第70066797_P01号
深圳万物商企物业服务有限公司

深圳万物商企物业服务有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了深圳万物商企物业服务有限公司的财务报表，包括2025年12月31日的合并及公司资产负债表，2025年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的深圳万物商企物业服务有限公司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，公允反映了深圳万物商企物业服务有限公司2025年12月31日的合并及公司财务状况以及2025年度的合并及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《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于深圳万物商企物业服务有限公司，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

深圳万物商企物业服务有限公司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。

在编制财务报表时，管理层负责评估深圳万物商企物业服务有限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。

治理层负责监督深圳万物商企物业服务有限公司的财务报告过程。

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY安永

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70066797_P01号
深圳万物商企物业服务有限公司

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1） 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
（2） 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
（3） 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
（4） 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对深圳万物商企物业服务有限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深圳万物商企物业服务有限公司不能持续经营。
（5） 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。
（6） 就深圳万物商企物业服务有限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。

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY安永

审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70066797_P01号
深圳万物商企物业服务有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

中国注册会计师：王士杰

中国注册会计师：刘玉琴

中国 长沙

2026年3月31日

A member firm of Ernst & Young Global Limited

深圳万物商企物业服务有限公司
合并资产负债表
2025年12月31日 **人民币元**

资产	附注六	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产			
货币资金	1	1,640,417,758	1,979,794,144
应收票据		354,956	-
应收账款	2	781,926,276	742,201,947
预付款项	3	46,037,472	40,856,875
其他应收款	4	567,800,100	530,239,466
存货		95,906	55,794
其他流动资产	5	72,279,260	62,602,889
流动资产合计		3,108,911,728	3,355,751,115
非流动资产			
长期股权投资	6	5,146,518	4,911,067
投资性房地产	7	56,285,854	34,136,608
固定资产	8	5,338,253	10,338,171
使用权资产	10	6,082,125	9,008,688
无形资产		142,541,483	165,975,517
长期待摊费用	9	17,962,999	13,097,420
递延所得税资产	11	6,117,124	2,171,684
其他非流动资产		33,166,487	-
非流动资产合计		272,640,843	239,639,152
资产总计		3,381,552,571	3,595,390,267

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
合并资产负债表（续）
2025年12月31日 **人民币元**

负债和所有者权益	附注六	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债			
应付账款		1,117,431,887	1,119,921,113
合同负债	12	101,486,673	106,896,552
应付职工薪酬	13	235,320,295	232,811,781
应交税费	14	80,583,139	44,709,750
其他应付款		1,285,125,925	1,580,226,344
一年内到期的非流动负债		4,310,117	4,736,332
其他流动负债		9,478,967	13,749,711
流动负债合计		2,833,737,003	3,103,051,583
非流动负债			
租赁负债	15	1,769,945	4,410,214
长期应付款	16	37,374,741	38,744,428
预计负债	17	3,005,804	2,670,139
非流动负债合计		42,150,490	45,824,781
负债合计		2,875,887,493	3,148,876,364
所有者权益			
实收资本	18	11,580,000	11,580,000
盈余公积	19	17,696,369	9,777,861
未分配利润	20	399,621,708	351,628,689
归属于母公司所有者权益合计		428,898,077	372,986,550
少数股东权益		76,767,001	73,527,353
所有者权益合计		505,665,078	446,513,903
负债和所有者权益总计		3,381,552,571	3,595,390,267

财务报表由以下人士签署：

法定代表人：金双伟　主管会计工作负责人：　会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
合并利润表
2025年12月31日 **人民币元**

	附注六	2025年	2024年
营业收入	21	4,480,890,712	4,356,800,832
减：营业成本		3,967,149,492	3,942,251,366
税金及附加		16,275,983	19,273,454
销售费用		56,400,827	64,328,028
管理费用		242,669,586	238,793,405
财务费用	22	919,832	(340,914)
其中：利息费用	22	273,961	511,051
利息收入	22	1,828,687	2,593,497
加：其他收益	23	626,221	738,999
投资收益	24	1,169,343	1,247,688
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	24	1,169,343	1,065,299
信用减值损失	25	(85,828,166)	(46,858,803)
资产处置收益		467,084	(156,129)
营业利润		113,909,474	47,467,248
加：营业外收入	26	6,894,681	8,558,194
减：营业外支出	27	2,352,123	5,756,384
利润总额		118,452,032	50,269,058
减：所得税费用	28	59,109,374	23,313,571
净利润		59,342,658	26,955,487
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		55,911,527	26,721,415
少数股东损益		3,431,131	234,072

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
合并所有者权益变动表
2025年12月31日

人民币元

2025年度

	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	盈余公积	未分配利润	小计		
一、 本年年初余额	11,580,000	9,777,861	351,628,689	372,986,550	73,527,353	446,513,903
二、 本年增减变动金额						
（一） 综合收益总额	-	-	55,911,527	55,911,527	3,431,131	59,342,658
（二）所有者投入和减少资本						
（三） 利润分配						
1.提取盈余公积	-	7,918,508	(7,918,508)	-	-	
2.对所有者的分配	-	-	-	-	(191,483)	(191,483)
三、 本年年末余额	11,580,000	17,696,369	399,621,708	428,898,077	76,767,001	505,665,078

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2025年12月31日

人民币元

2024年度

	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额	11,580,000	5,790,000	328,895,135	346,265,135	71,228,281	417,493,416
二、本年增减变动金额						
（一）综合收益总额	-	-	26,721,415	26,721,415	234,072	26,955,487
（二） 所有者投入和减少资本						
1.所有者投入资本	-	-	-	-	2,065,000	2,065,000
（三） 利润分配						
1.提取盈余公积	-	3,987,861	(3,987,861)	-		
三、本年年末余额	11,580,000	9,777,861	351,628,689	372,986,550	73,527,353	446,513,903

深圳万物商企物业服务有限公司 4403042805392

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深港科创 | 万物聚行 CUSTMAN & WANFIELD WANKE SERVICE

深圳万物商企物业服务有限公司
合并现金流量表
2025年12月31日 人民币元

	附注六	2025年	2024年
一、 经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,570,133,976	4,431,978,743
收到其他与经营活动有关的现金		7,979,902	202,720,725
经营活动现金流入小计		4,578,113,878	4,634,699,468
购买商品、接受劳务支付的现金		2,665,361,439	2,344,725,272
支付给职工以及为职工支付的现金		1,564,902,676	1,629,218,437
支付的各项税费		159,195,828	135,396,860
支付其他与经营活动有关的现金		550,744,948	277,162,521
经营活动现金流出小计		4,940,204,891	4,386,503,090
经营活动产生的现金流量净额	29	(362,091,013)	248,196,378
二、 投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金		933,892	1,151,389
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,815,838	23,645
投资活动现金流入小计		5,749,730	1,175,034
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,644,621	19,748,328
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	800,000
投资活动现金流出小计		18,644,621	20,548,328
投资活动产生的现金流量净额		(12,894,891)	(19,373,294)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
合并现金流量表（续）
2025年12月31日 **人民币元**

		附注六	2025年	2024年
三、	筹资活动产生的现金流量：			
	吸收投资收到的现金		-	2,065,000
	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	2,065,000
	筹资活动现金流入小计		-	2,065,000
	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		192,185	-
	支付其他与筹资活动有关的现金		5,648,260	11,064,417
	筹资活动现金流出小计		5,840,445	11,064,417
	筹资活动产生的现金流量净额		(5,840,445)	(8,999,417)
四、	现金及现金等价物净（减少）/增加额	30	(380,826,349)	219,823,667
	加：年初现金及现金等价物余额	30	1,969,634,554	1,749,810,887
五、	年末现金及现金等价物余额	31	1,588,808,205	1,969,634,554

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
资产负债表
2025年12月31日 **人民币元**

资产	附注九	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产			
货币资金	1	1,394,668,096	1,410,404,967
应收票据		354,956	-
应收账款		746,986,653	702,979,556
预付款项		43,058,930	39,391,880
其他应收款		788,547,019	988,265,104
存货		40,115	-
其他流动资产	2	52,080,275	50,824,364
流动资产合计		3,025,736,044	3,191,865,871
非流动资产			
长期股权投资		4,419,982	4,711,067
投资性房地产		31,299,393	11,181,880
固定资产		4,603,973	9,454,101
使用权资产		4,859,981	6,983,866
无形资产		20,000	20,000
长期待摊费用		15,828,148	11,195,031
其他非流动资产		33,166,487	-
非流动资产合计		94,197,964	43,545,945
资产总计		3,119,934,008	3,235,411,816

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
资产负债表（续）
2025年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注九	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债			
应付账款		1,062,728,298	1,082,571,830
合同负债		86,312,576	90,928,803
应付职工薪酬		222,768,806	218,631,117
应交税费	3	79,216,375	44,135,218
其他应付款		1,134,909,123	1,339,197,061
一年内到期的非流动负债		3,679,805	3,950,797
其他流动负债		8,840,648	13,198,437
流动负债合计		2,598,455,631	2,792,613,263
非流动负债			
租赁负债		1,272,853	3,233,082
长期应付款		31,359,532	30,240,226
预计负债		3,005,804	2,670,139
非流动负债合计		35,638,189	36,143,447
负债合计		2,634,093,820	2,828,756,710
所有者权益			
实收资本		11,580,000	11,580,000
资本公积		24,540	24,540
盈余公积		17,696,369	9,777,861
未分配利润	4	456,539,279	385,272,705
所有者权益合计		485,840,188	406,655,106
负债和所有者权益总计		3,119,934,008	3,235,411,816

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
利润表
2025年度 **人民币元**

	附注九	2025年	2024年
营业收入	5	4,246,279,465	4,170,260,098
减：营业成本		3,727,417,469	3,764,735,270
税金及附加		15,364,873	18,466,902
销售费用		55,719,431	63,176,022
管理费用		238,316,105	233,323,505
财务费用	6	662,116	238,691
其中：利息费用	6	222,659	432,608
利息收入	6	1,154,495	1,675,281
加：其他收益		582,350	1,257,237
投资收益	7	642,807	1,246,132
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7	642,807	1,065,299
信用减值损失	8	(71,082,257)	(29,163,619)
资产处置收益		467,084	(111,032)
营业利润		139,409,455	63,548,426
加：营业外收入		6,219,747	8,113,740
减：营业外支出		1,745,219	5,425,438
利润总额		143,883,983	66,236,728
减：所得税费用	9	64,698,901	26,358,122
净利润		79,185,082	39,878,606

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
所有者权益变动表
2025年度

人民币元

2025年度

	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	11,580,000	24,540	9,777,861	385,272,705	406,655,106
二、本年增减变动金额					
（一） 综合收益总额	-	-	-	79,185,082	79,185,082
（二） 利润分配					
1.提取盈余公积	-	-	7,918,508	(7,918,508)	-
三、本年年末余额	11,580,000	24,540	17,696,369	456,539,279	485,840,188

2024年度

	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、本年年初余额	11,580,000	24,540	5,790,000	349,381,960	366,776,500
二、本年增减变动金额					
（一） 综合收益总额	-	-	-	39,878,606	39,878,606
（二） 利润分配					
1.提取盈余公积	-	-	3,987,861	(3,987,861)	-
三、本年年末余额	11,580,000	24,540	9,777,861	385,272,705	406,655,106

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表
2025年度 **人民币元**

	附注九	2025年	2024年
一、 经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,334,667,216	4,249,021,496
收到其他与经营活动有关的现金		546,385	133,023,283
经营活动现金流入小计		4,335,213,601	4,382,044,779
购买商品、接受劳务支付的现金		2,514,540,878	2,263,346,730
支付给职工以及为职工支付的现金		1,508,239,665	1,566,458,070
支付的各项税费		144,084,295	125,733,999
支付其他与经营活动有关的现金		193,351,637	350,552,110
经营活动现金流出小计		4,360,216,475	4,306,090,909
经营活动产生的现金流量净额	10	(25,002,874)	75,953,870
二、 投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金		933,892	1,149,833
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,783,850	(26,996)
投资活动现金流入小计		5,717,742	1,122,837
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,267,613	18,209,108
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	600,000
投资活动现金流出小计		17,267,613	18,809,108
投资活动产生的现金流量净额		(11,549,871)	(17,686,271)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

15

深圳万物商企物业服务有限公司
现金流量表（续）
2025年度

人民币元

		附注九	2025年	2024年
三、	筹资活动产生的现金流量：			
	支付其他与筹资活动有关的现金		5,301,473	9,962,582
	筹资活动现金流出小计		5,301,473	9,962,582
	筹资活动产生的现金流量净额		(5,301,473)	(9,962,582)
四、	现金及现金等价物净（减少）/增加额	11	(41,854,218)	48,305,017
	加：年初现金及现金等价物余额	11	1,400,245,435	1,351,940,418
五、	年末现金及现金等价物余额	12	1,358,391,217	1,400,245,435

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

深圳万物商企物业服务有限公司
财务报表附注
2025年度 **人民币元**

一、 基本情况

深圳万物商企物业服务有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国深圳市注册的有限责任公司，于1999年10月10日成立，企业统一社会信用代码为91440300715228295H，营业期限为无固定期限，本公司设立时注册资本人民币11,580,000元，2024年变更注册资本为人民币50,000,000元。本公司位于深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805。

2019年9月28日，根据股东会决议和修改后的合同、章程规定，深圳市誉鹰物业服务有限公司将其持有的本公司35%股权转让给Rugby Dragons (HK) Limited（2021年3月16日更名为CWVS Investment (Dragons) Limited，中文名称为万物梁行投资（云龙）有限公司，以下简称“CWVS”）。2019年10月15日，本公司完成工商变更登记手续，变更登记为有限责任公司（台港澳与境内合资）。

2020年1月6日，根据股东会决议和转让协议、章程规定，CWVS受让深圳市誉鹰物业服务有限公司所持的本公司剩余的65%股权。至此，CWVS对本公司持有100%股权。

本公司及子公司（“本集团”）主要从事物业管理服务，机动车公共停车场服务。

本公司经营范围为：物业服务；家政服务；自有房屋租赁；技术防范工程设计、上门安装、上门维修；防盗报警系统、安全防范电视监控系统、楼寓防盗电子对讲系统、门禁系统、巡更系统工程、停车场管理系统工程设计、上门安装、上门维修；园林绿化工程；为酒店提供管理服务；日用百货的销售；依托第三方平台开展日用百货的销售；网络技术咨询；从事广告业务；文化活动策划、票务代售；建筑装饰装修工程；工艺美术品（不含象牙及其制品）、收藏品（不含文物）、服装、鞋帽、文具用品、体育用品、文化用品、电子产品的销售；计算机及通讯设备租赁；地毯上门清洗、石材上门养护、除“四害”消毒杀虫服务；会议及展览服务；空气检测；室内环境治理；装卸搬运；包装服务；汽车客运服务；汽车租赁。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：机动车停放服务；泳池服务；劳务派遣；预包装食品的零售；从事自有物业管理范围内的二次供水设施清洗消毒服务；房地产经纪、咨询服务；餐饮服务；停车场经营。

本集团的母公司为万物梁行投资（云龙）有限公司，最终母公司为万科企业股份有限公司。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

二、 财务报表的编制基础（续）

遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2025年12月31日的财务状况以及2025年度的经营成果和现金流量。

三、 重要会计政策和会计估计

本公司及本集团2025年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

3. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

3. 企业合并（续）

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

4. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计期间和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

5. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6. 金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即将之前确认的金融资产从资产负债表中予以转出：

（1） 收取金融资产现金流量的权利届满；
（2） 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融工具分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

6. 金融工具（续）

金融工具分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资
金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、其他应收款等。

当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

其他金融负债
对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

6. 金融工具（续）

金融工具减值（续）

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

关于本集团对预期信用损失计量的假设等披露参见附注七、1。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

7. 存货

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货，采用个别计价法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

7. 存货（续）

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，产成品按单个存货项目计提。

8. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

8. 长期股权投资（续）

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按相应的比例转入当期损益。

9. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，投资性房地产的折旧采用年限平均法计提，各类投资性房地产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	按产权适用的剩余年限或使用权协议中规定的剩余使用期限进行折旧	0%	1.48%-5.41%

10. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

10. 固定资产（续）

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	30年-70年	0%-4%	1.43%-3.20%
机器设备	5年	4%	19.20%
运输工具	5年	4%	19.20%
电子设备	5年	4%	19.20%
其他设备	5年	4%	19.20%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

11. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
装修支出	2-5年
维修改造支出	2-5年
其他	1-5年

12. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

13. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

离职后福利（设定提存计划）

本公司的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

14. 预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

（1） 该义务是本集团承担的现时义务；
（2） 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
（3） 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

15. 与客户之间的合同产生的收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

销售商品合同

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以履行每一单项履约义务时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

提供劳务合同

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含物业管理、增值服务、资产经营、开发商服务履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

16. 合同资产与合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

合同资产

在客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素），确认为合同资产；后续取得无条件收款权时，转为应收款项。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、6。

合同负债

在向客户转让商品或服务之前，已收客户对价或取得无条件收取对价权利而应向客户转让商品或服务的义务，确认为合同负债。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

17. 政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

18. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债。除非：

（1）应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

（1）可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
（2） 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

18. 所得税（续）

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

19. 租赁

租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

（1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
（2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

作为承租人

本集团使用权资产类别主要包括房屋建筑物、机器设备、运输工具、其他设备。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

19. 租赁（续）

作为承租人（续）

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（短期租赁和低价值资产租赁除外）。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

（1）该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的本集团增量借款利率作为折现率。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

19. 租赁（续）

作为承租人（续）

就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：

（1）租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团调减使用权资产的账面价值，以反映租赁的部分终止或完全终止，部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
（2）其他租赁变更，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产低的租赁认定为低价值资产租赁。本集团转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，在实际发生时计入当期损益。

20. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

业务模式
金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式是否仍然可能是以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售进行分析，出售是否偶然或出售价值是否非常小都需要运用判断。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

20. 重大会计判断和估计（续）

合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评

估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

金融工具减值
本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）
本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

递延所得税资产
在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

四、 税项

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

企业所得税	-按应纳税所得额的25%。
增值税	一般纳税人提供物业服务收入按6%的税率计算销项税；并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；部分分公司为小规模纳-税人，适用3%及5%的征收率。
城市建设维护税	-按实际缴纳的流转税的7%或5%计缴。

五、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

本公司子公司的情况如下：

公司全称	经营地/注册地	业务性质	注册资本（万元）	表决权比例（%）			
				直接	间接	比例(%)	备注
青岛万物商企物业服务有限公司	深圳	物业服务	100	100	-	100	注1

注1：2025年新设成立子公司。

除新增及收购子公司外，合并财务报表范围与上年度一致。

六、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2025年	2024年
现金	118,117	128,940
银行存款	123,650,063	134,699,480
其他货币资金（注）	1,516,649,578	1,844,965,724
合计	1,640,417,758	1,979,794,144

注：2025年其他货币资金为本集团存放在万物云空间科技服务股份有限公司资金结算中心的货币资金（见附注八、6）和物业管理项目代管基金（见附注六、16）。于2025年12月31日存放在万物云空间科技服务股份有限公司资金结算中心的货币资金为人民币1,464,052,034元（2024年12月31日存放在万物云空间科技服务股份有限公司资金结算中心的货币资金为人民币1,806,221,296元）；本集团接受业主委员会或者物业产权人、使用人委托代管的房屋共用部位维修基金和共用设施设备维修基金等为人民币37,374,741元（2024年12月31日：人民币38,744,428元），其中使用受限制的资金为人民币16,980,907元（2024年12月31日：人民币8,341,581元）。本集团存在由业主委员会或物业产权人/使用人共同管理的账户资金余额人民币15,222,803元。于2025年12月31日银行存款中对使用有限制的资金为人民币19,405,843元（2024年12月31日：人民币1,818,009元）。

2. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	2025年	2024年
1年以内	841,716,925	731,942,273
1年至2年	42,608,616	41,139,515
2年至3年	15,391,397	25,525,090
3年以上	15,747,070	2,598,263
	915,464,008	801,205,141
减：坏账准备	133,537,732	59,003,194
合计	781,926,276	742,201,947

深圳万物商企物业服务有限公司
财务报表附注（续）
2025年度 **人民币元**

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	年末余额
2025年	59,003,194	74,534,538	133,537,732

应收账款分类披露：

	2025年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款				
组合1	287,875,768	31.45	114,653,967	39.83
组合2	627,588,240	68.55	18,883,765	3.01
合计	915,464,008	100.00	133,537,732	14.59

组合1中对应收万科集团款项及个别客户单独计提坏账准备。
组合2中按账龄分析法计提坏账准备，见本集团应收账款分账龄的预期信用损失情况。

	2024年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款				
组合1	314,762,238	39.29	46,376,756	14.73
组合2	486,442,903	60.71	12,626,438	2.60
合计	801,205,141	100.00	59,003,194	7.36

组合1中对应收万科集团款项及个别客户单独计提坏账准备。
组合2中按账龄分析法计提坏账准备，见本集团应收账款分账龄的预期信用损失情况。

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

本集团应收账款分账龄的预期信用损失情况如下：

	2025年			2024年		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失
1年以内	590,823,825	1.54	9,074,774	450,259,395	1.20	5,409,461
1年至2年	23,077,276	16.14	3,725,648	30,052,785	14.17	4,258,225
2年至3年	12,889,358	42.16	5,434,167	5,236,878	39.77	2,082,907
3年以上	797,781	81.37	649,176	893,845	97.99	875,845
合计	627,588,240		18,883,765	486,442,903		12,626,438

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2025年	2024年
1年以内	38,946,999	38,621,069
1年至2年	4,859,410	1,951,333
2年至3年	1,951,333	270,177
3年以上	279,730	14,296
合计	46,037,472	40,856,875

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2025年	2024年
1年以内	529,585,015	569,275,621
1年至2年	100,684,430	37,845,563
2年至3年	28,862,497	8,699,132
3年以上	46,106,954	40,564,318
	705,238,896	656,384,634
减：其他应收款坏账准备	137,438,796	126,145,168
合计	567,800,100	530,239,466

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
年初余额	1,826,839	5,571,625	118,746,704	126,145,168
本年计提	912,366	274,058	10,107,204	11,293,628
本年转回	-	-	-	-
年末余额	2,739,205	5,845,683	128,853,908	137,438,796

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他流动资产

	2025年	2024年
预缴税金（注）	72,279,260	62,602,889

注：按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》的规定，对于增值税待抵扣金额等，根据其流动性，在本科目进行列示。

6. 长期股权投资

	2025年	2024年
合营企业		
杭州万物风和物业服务有限公司	3,819,982	4,111,067
杭州天元万物综合服务有限公司	1,326,536	800,000
合计	5,146,518	4,911,067

7. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

	房屋及建筑物
原价	
年初余额	34,136,608
购置	23,831,637
年末余额	57,968,245
年初余额	-
累计折旧和摊销	1,682,391
年末余额	1,682,391
账面价值	
年末	56,285,854
年初	34,136,608

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 固定资产

	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
原价						
年初余额	4,542,751	2,280,747	888,501	7,650,659	5,679,155	21,041,813
购置	-	247,629	229,350	951,630	495,511	1,924,120
出售及报废	(4,542,751)	(22,035)	(250,000)	(61,350)	(42,662)	(4,918,798)
年末余额	-	2,506,341	867,851	8,540,939	6,132,004	18,047,135
累计折旧						
年初余额	121,140	1,425,145	393,105	5,248,443	3,515,809	10,703,642
计提	138,556	289,715	132,451	1,175,318	821,049	2,557,089
转销	(259,696)	26,490	(244,520)	(42,642)	(31,481)	(551,849)
年末余额	-	1,741,350	281,036	6,381,119	4,305,377	12,708,882
账面价值						
年末	-	764,991	586,815	2,159,820	1,826,627	5,338,253
年初	4,421,611	855,602	495,396	2,402,216	2,163,346	10,338,171

9. 长期待摊费用

	2025年	2024年
装修支出	68,946	88,277
维修改造支出	15,718,335	11,136,640
服装费	66,742	-
其他	2,108,976	1,872,503
合计	17,962,999	13,097,420

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 使用权资产

	房屋及建筑物
成本	
年初余额	17,543,080
增加	2,849,449
处置	(3,867,318)
年末余额	16,525,211
累计折旧	
年初余额	8,534,392
计提	5,235,080
转销	(3,326,386)
年末余额	10,443,086
账面价值	
年末	6,082,125
年初	9,008,688

11. 递延所得税资产

	2025年	2024年
坏账准备	6,117,124	2,171,681

12. 合同负债

	2025年	2024年
管理费预收款	98,738,243	105,056,187
其他预收款	2,748,430	1,840,365
合计	101,486,673	106,896,552

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 应付职工薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	196,701,012	1,178,901,877	1,177,004,069	198,598,820
职工福利	5,093,068	92,510,762	92,434,488	5,169,342
社会保险费	7,566,924	80,002,372	79,446,386	8,122,910
其中：医疗保险费	6,721,623	74,423,455	73,957,474	7,187,604
工伤保险费	388,413	3,000,862	2,947,187	442,088
生育保险费	456,888	2,578,055	2,541,725	493,218
住房公积金	4,597,371	42,494,994	42,269,452	4,822,913
工会经费和职工教育经费	498,370	3,639,475	3,581,901	555,944
辞退福利	2,339,998	11,073,328	12,670,386	742,940
	216,796,743	1,408,622,808	1,407,406,682	218,012,869
设定提存计划	16,015,038	163,258,397	161,966,009	17,307,426
其中：基本养老保险	15,403,048	159,410,645	158,154,774	16,658,919
失业保险费	611,990	3,847,752	3,811,235	648,507
合计	232,811,781	1,571,881,205	1,569,372,691	235,320,295

14. 应交税费

	2025年	2024年
企业所得税	68,497,960	35,590,553
增值税	-	725,333
个人所得税	11,233,744	6,763,729
城市建设维护税	476,536	931,085
教育费附加	209,659	407,150
房产税	22,093	20,278
其他	143,147	271,622
合计	80,583,139	44,709,750

15. 租赁负债

	2025年	2024年
长期租赁负债	6,080,062	9,146,546
减：一年内到期的租赁负债	4,310,117	4,736,332
合计	1,769,945	4,410,214

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 长期应付款

	2025年	2024年
专项应付款（注）	37,374,741	38,744,428

注：专项应付款是企业接受业主委员会或者物业产权人、使用人委托代管的房屋共用部位维修基金和共用设施设备维修基金等，主要反映维修基金筹集、使用和结余情况。

17. 预计负债

	年初余额	本年增加	年末余额
未决诉讼	2,670,139	335,665	3,005,804

18. 实收资本

	2025年		2024年	
	人民币	比例	人民币	比例
万物梁行投资（云龙）有限公司	11,580,000	100%	11,580,000	100%

19. 盈余公积

	年初余额	本年增加	年末余额
法定盈余公积	9,777,861	7,918,508	17,696,369

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

20. 未分配利润

	2025年	2024年
年初未分配利润	351,628,689	328,895,135
归属于母公司所有者的净利润	55,911,527	26,721,415
减：提取盈余公积	7,918,508	3,987,861
年末未分配利润	399,621,708	351,628,689

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 营业收入

	2025年	2024年
营业收入	4,480,890,712	4,356,800,832

营业收入列示如下：

	2025年	2024年
与客户之间的合同产生的收入	4,480,890,712	4,356,800,832

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

	2025年	2024年
收入确认时间		
在某一时点确认收入	317,567	3,881,517
在某一时段内确认收入	4,480,573,145	4,352,919,315
合计	4,480,890,712	4,356,800,832

22. 财务费用

	2025年	2024年
利息费用	273,961	511,051
减：利息收入	1,828,687	2,593,497
其他	2,474,558	1,741,532
合计	919,832	(340,914)

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 其他收益

与日常活动相关的政府补助如下：

	2025年	2024年
与收益相关的政府补助：		
增值税加计抵减收益	-	34,867
其他政府补助	626,221	704,132
合计	626,221	738,999

24. 投资收益

	2025年	2024年
按权益法核算的长期股权投资收益	1,169,343	1,065,299
持有其他金融产品的投资收益	-	182,389
合计	1,169,343	1,247,688

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 信用减值损失

	2025年	2024年
应收账款坏账损失	(74,534,538)	(39,090,713)
其他应收款坏账损失	(11,293,628)	(7,768,090)
合计	(85,828,166)	(46,858,803)

26. 营业外收入

	2025年	2024年
与日常活动无关的政府补助	6,072,665	7,826,788
其他	822,016	731,406
合计	6,894,681	8,558,194

27. 营业外支出

	2025年	2024年
非流动资产毁损报废损失	18,195	22,258
罚款支出	180,014	828,783
诉讼损失	2,123,914	4,892,143
其他	30,000	13,200
合计	2,352,123	5,756,384

28. 所得税费用

	2025年	2024年
当期所得税费用	63,054,817	25,485,252
递延所得税费用	(3,945,443)	(2,171,681)
合计	59,109,374	23,313,571

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 所得税费用（续）

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2025年	2024年
利润总额	118,452,032	50,269,058
按法定税率计算的所得税费用	29,613,008	12,567,265
归属于合营企业和联营企业的损益	(292,336)	(266,325)
不可抵扣的费用和损失	6,720,260	6,230,016
利用以前年度可抵扣亏损或可抵扣暂时性差异	(491,601)	(1,951,416)
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	23,560,043	6,734,031
按实际税率计算的税项费用	59,109,374	23,313,571

29. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2025年	2024年
净利润	59,342,658	26,955,487
加：信用减值损失	85,828,166	46,858,803
固定资产折旧	2,557,089	2,680,039
使用权资产折旧	5,235,080	10,011,627
无形资产摊销	23,434,034	23,433,663
长期待摊费用摊销	11,854,922	13,887,153
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失/（收益）	(467,084)	156,129
固定资产/使用权资产报废损失	18,195	22,258
财务费用	273,961	511,051
投资收益	(1,169,343)	(1,247,688)
存货的(增加)/减少	(40,112)	57,377
递延所得税资产的增加	(3,945,443)	(2,171,681)
经营性应收项目的增加	(233,640,785)	(274,018,557)
经营性应付项目的（减少）/增加	(311,372,351)	401,060,717
经营活动产生的现金流量净额	(362,091,013)	248,196,378

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

30. 现金及现金等价物净变动

	2025年	2024年
现金的年末余额	1,588,808,205	1,969,634,554
减：现金的年初余额	1,969,634,554	1,749,810,887
现金及现金等价物净（减少）/增加额	(380,826,349)	219,823,667

31. 现金及现金等价物

	2025年	2024年
现金		
其中：库存现金	118,117	128,940
可随时用于支付的银行存款	104,244,220	132,881,471
可随时用于支付的其他货币资金	1,484,445,868	1,836,624,143
年末现金及现金等价物余额	1,588,808,205	1,969,634,554
其中：公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	51,609,553	1,818,009

32. 租赁

（1） 作为承租人

	2025年	2024年
租赁负债利息费用	273,259	511,051
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用	36,106,954	36,666,270
与租赁相关的总现金流出	5,648,260	11,064,417

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物、办公及其他用品，租赁期通常为1-5年。

六、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 租赁（续）

（1） 作为承租人（续）

已承诺但尚未开始的租赁
本集团已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

	2025年	2024年
1年以内（含1年）	4,443,907	4,964,310
1年至2年（含2年）	1,701,736	3,373,801
2年至3年（含3年）	94,432	1,145,972
合计	6,240,075	9,484,083

七、 金融工具及其风险

1. 金融工具风险

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险及流动性风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

（1） 信用风险

按照本集团的政策，需在接受新客户时评价信用风险，并对单个客户信用风险敞口设定限额。在本集团内不存在重大信用风险集中。

本集团各项金融资产的最大信用风险敞口等于其账面价值。

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

（1）违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以预期信用损失模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
（2）违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；
（3）违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团无信用风险显著增加的情况。

七、 金融工具及其风险（续）

1. 金融工具风险（续）

（2） 流动性风险

本集团的目标是保持充足的资金和信用额度以满足流动性要求。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2025年

	1年以内	1至5年	合计
应付账款	1,117,431,887	-	1,117,431,887
其他应付款	1,285,125,925	-	1,285,125,925
一年内到期的非流动负债	4,310,117	-	4,310,117
租赁负债	-	1,769,945	1,769,945
长期应付款	-	37,374,741	37,374,741
合计	2,406,867,929	39,144,686	2,446,012,615

2024年

	1年以内	1至5年	合计
应付账款	1,119,921,113	-	1,119,921,113
其他应付款	1,580,226,344	-	1,580,226,344
一年内到期的非流动负债	4,736,332	-	4,736,332
租赁负债	-	4,410,214	4,410,214
长期应付款	-	38,744,428	38,744,428
合计	2,704,883,789	43,154,642	2,748,038,431

八、 关联方关系及其交易

1. 关联方的认定标准

下列各方构成本公司的关联方：

（1） 本公司的母公司；
（2） 本公司的子公司；
（3） 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
（4） 对本公司实施共同控制的投资方；
（5） 对本公司施加重大影响的投资方；
（6） 本公司的合营企业；
（7） 本公司的联营企业；
（8） 本公司所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；
（9） 对本公司实施共同控制的企业的合营企业或联营企业；
（10） 对本公司施加重大影响的企业的合营企业；
（11） 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
（12） 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
（13） 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业（同受一方重大影响不构成关联方）。

2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例	对本公司表决权比例	注册资本(万美元)
万物梁行投资（云龙）有限公司	香港	实业投资	100%	100%	6,171

本公司的最终控制方为万科企业股份有限公司。

本公司的子公司详见附注五、1。

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 其他关联方

		关联方关系
万物云集团下的公司	注1	同受最终控制方控制的公司
万科集团下的公司	注2	同受最终控制方控制的公司
戴德梁行集团下的公司	注3	对本公司施加重大影响的投资方及其子公司
万御安防及其子公司	注4	本公司所属企业集团的其他成员单位的联营企业
万净及其子公司	注5	本公司所属企业集团的其他成员单位的联营企业

注1：万物云集团下的公司是指万物云空间科技服务股份有限公司及其子公司。

注2：万科集团下的公司是指万科企业股份有限公司及其子公司（除万物云集团下的公司）。

注3：戴德梁行集团下的公司是指Cushman & Wakefield PLC及其子公司。

注4：万御安防及其子公司是指深圳市万御安防服务科技有限公司及其子公司。

注5：万净及其子公司是指海南万净环卫科技服务有限公司及其子公司。

4. 关联方交易

向关联方提供劳务

	2025年	2024年
万物云集团下的公司	378,579,274	579,538,934
万科集团下的公司	774,366,404	1,024,521,418
万御安防及其子公司	934,093	838,100

以上关联交易的价格由交易双方协商决定。

向关联方采购劳务

	2025年	2024年
万御安防及其子公司	260,942,222	302,130,572
万净及其子公司	570,603	389,473
万物云集团下的公司	325,990,756	328,937,134
戴德梁行集团下的公司	42,135,482	41,344,599
万科集团下的公司	8,917,289	895,342

以上关联交易的价格由交易双方协商决定。

深圳万物商企物业服务有限公司
财务报表附注（续）
2025年度 **人民币元**

八、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收应付款项余额

应收款项

	关联方	2025年	2024年
应收账款	万科集团下的公司	334,754,798	384,571,516
其他应收款	万物云集团下的公司	408,709,782	414,521,615

应收关联方款项均无抵押、且无固定还款期。

应付款项

	关联方	2025年	2024年
应付账款	万科集团下的公司	1,465,279	205,200
应付账款	万御安防及其子公司	118,819,965	220,644,523
应付账款	万净及其子公司	1,171,878	653,195
其他应付款	万物云集团下的公司	1,004,537,087	1,295,266,105

应付关联方款项均无抵押、且无固定还款期。

6. 本集团存放关联方的货币资金

	2025年	2024年
万物云空间科技服务股份有限公司（注）	1,464,052,034	1,806,221,296

注：2021年起本集团存放于关联方的货币资金存放于万物云空间科技服务股份有限公司下属资金结算中心。

九、 公司财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2025年	2024年
现金	107,037	124,290
银行存款	79,152,219	92,308,088
其他货币资金（注）	1,315,408,840	1,317,972,589
合计	1,394,668,096	1,410,404,967

注：2025年其他货币资金为本集团存放在万物云空间科技服务股份有限公司资金结算中心的货币资金和物业管理项目代管基金。于2025年12月31日存放在万物云空间科技服务股份有限公司资金结算中心的货币资金为人民币1,284,049,308元（2024年12月31日存放在万物云空间科技服务股份有限公司资金结算中心的货币资金为人民币1,287,732,362元）；本集团接受业主委员会或者物业产权人、使用人委托代管的房屋共用部位维修基金和共用设施设备维修基金等为人民币31,359,532元（2024年12月31日：人民币30,240,226元），其中使用受限制的资金为人民币16,871,036元（2024年12月31日：人民币8,341,523元）。于2025年12月31日银行存款中对使用有限制的资金为人民币19,405,843元（2024年12月31日：人民币1,818,009元）。

2. 其他流动资产

	2025年	2024年
预缴税金	52,080,275	50,824,364

3. 应交税费

	2025年	2024年
企业所得税	70,424,043	35,923,918
增值税	1,494,498	324,294
个人所得税	6,581,982	6,482,510
城市建设维护税	400,799	801,231
教育费附加	177,103	349,679
房产税	19,693	20,278
其他	118,257	233,308
合计	79,216,375	44,135,218

九、 公司财务报表主要项目注释（续）

4. 未分配利润

	2025年	2024年
年初未分配利润	385,272,705	349,381,960
净利润	79,185,082	39,878,606
减：提取盈余公积	7,918,508	3,987,861
年末未分配利润	456,539,279	385,272,705

5. 营业收入

	2025年	2024年
营业收入	4,246,279,465	4,170,260,098

营业收入列示如下：

	2025年	2024年
与客户之间的合同产生的收入	4,246,279,465	4,170,260,098

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

	2025年	2024年
收入确认时间		
在某一时点确认收入	317,567	3,676,063
在某一时段内确认收入	4,245,961,898	4,166,584,035
合计	4,246,279,465	4,170,260,098

6. 财务费用

	2025年	2024年
利息费用	222,659	432,608
减：利息收入	1,154,495	1,675,281
其他	1,593,952	1,481,364
合计	662,116	238,691

深圳万物商企物业服务有限公司
财务报表附注（续）
2025年度 **人民币元**

九、 公司财务报表主要项目注释（续）

7. 投资收益

	2025年	2024年
按权益法核算的长期股权投资收益	642,807	1,065,299
持有其他金融产品的投资收益	-	180,833
合计	642,807	1,246,132

8. 信用减值损失

	2025年	2024年
应收账款坏账损失	(59,768,947)	(23,659,892)
其他应收款坏账损失	(11,313,310)	(5,503,727)
合计	(71,082,257)	(29,163,619)

9. 所得税费用

	2025年	2024年
当期所得税费用	64,698,901	26,358,122

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2025年	2024年
利润总额	143,883,983	66,236,728
按法定税率计算的所得税费用	35,970,996	16,559,182
归属于合营企业和联营企业的损益	(160,702)	(266,325)
不可抵扣的费用和损失	6,492,833	3,979,380
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	22,395,774	6,085,885
按实际税率计算的税项费用	64,698,901	26,358,122

九、 公司财务报表主要项目注释（续）

10. 经营活动现金流量

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2025年	2024年
净利润	79,185,082	39,878,606
加：信用减值损失	71,082,257	29,163,619
固定资产折旧	2,332,178	2,444,715
使用权资产折旧	4,971,478	9,276,963
长期待摊费用摊销	10,822,965	13,186,621
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(467,084)	111,032
固定资产报废损失	12,715	22,258
财务费用	222,659	432,608
投资收益	(642,807)	(1,246,132)
存货的增加	(40,115)	-
经营性应收项目的减少/(增加)	26,066,815	(334,713,214)
经营性应付项目的增加/(减少)	(218,549,017)	317,396,794
经营活动产生的现金流量净额	(25,002,874)	75,953,870

11. 现金及现金等价物净变动

	2025年	2024年
现金的年末余额	1,358,391,217	1,400,245,435
减：现金的年初余额	1,400,245,435	1,351,940,418
现金及现金等价物净（减少）/增加额	(41,854,218)	48,305,017

深圳万物商企物业服务有限公司
财务报表附注（续）
2025年度 **人民币元**

九、 公司财务报表主要项目注释（续）

12. 现金及现金等价物

	2025年	2024年
现金		
其中：库存现金	107,037	124,290
可随时用于支付的银行存款	59,746,376	90,490,079
可用于随时支付的其他货币资金	1,298,537,804	1,309,631,066
年末现金及现金等价物余额	1,358,391,217	1,400,245,435
其中：公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	36,276,879	1,818,009

十、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2026年3月31日决议批准。

统一社会信用代码

91430100338392128 6

营业执照

（副 本）

副本编号：3 - 1

名　　称　安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

类　　型　港、澳、台投资合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；物联网技术服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　谢枫

成立日期　2015年05月20日

经营场所　湖南省长沙市岳麓区滨江路53号楷林商务中心C座25楼2501-2503、2510-2512 号房屋

登记机关　国家市场监督管理总局

2023 年 3 月 14 日

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统，了解更多登记、备案、许可、监管信息。

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

营业执照 仅供业务报告专用

深港科创 | 万物聚行

证书序号：5003023

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

负 责 人：谢枫

经营场所：湖南省长沙市岳麓区滨江路53号楷林商务中心C座25楼2501 - 2503 、 2510 - 2512号房屋

分所执业证书编号：110002434301

批准执业文号：湘财会函〔2015〕8号

批准执业日期：2015年06月08日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门批准，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖南省财政厅

二〇二〇年 十 月二十三日

中华人民共和国财政部制

非业务报告专用

姓名 Full name 王士杰
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1983-01-21
工作单位 Working unit 安永华明会计师事务所深圳分所
身份证件号码 Identity card No. 330103198301210739

ERNST & YOUNG HUA MING LLP CHANGSHA BRANCH

证书编号: No. of Certificate 110002433[illegible]8
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 深圳市注册会计师协会
发证日期: Date of Issuance [illegible]

年度检验登记 Annual Renewal Registration
证书经检查合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2016.3.18
2017.3.10
2017.5.27

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from
安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所
转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015 年 9 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 9 月 30 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所 CPAs
转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs
转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日

专业业务报告专用

姓名 Full name 刘玉琴

性别 Sex 女

出生日期 Date of Birth 1990-05-25

工作单位 Working Unit 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

身份证号码 Identity card No. 430426199005255165

证书编号：No. of Certificate 110002431167

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 湖南省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 2017 年/y 08 月/m 01 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

湖南省注册会计师协会 2019.4.16 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2021年度任职资格检查 合格专用章

湖南省注册会计师协会 2018年 3月 16日 年度任职资格检查 合格专用章

专业务报告专用

（四）由各部委颁发的有效的企业资质

1、质量管理体系

（1）有效的认证证书扫描件

深圳市环通认证中心有限公司

质量管理体系认证证书

编号：02425Q32010991R1M

兹证明

深圳万物商企物业服务有限公司

（统一社会信用代码：91440300715228295H）

（注册地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805）

（通讯/经营地址：中国广东省深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 15-16 楼）

（其它场所请见证书附件）

质量管理体系符合标准：

GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015

质量管理体系覆盖范围：

物业管理服务

发证日期：2025-07-07

证书有效期至：2028-07-06

初始获证日期：2022-07-11

（本证书有效期内每年需进行监督审核，证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。）

机构印章：

签发（主任）：

第一次监督 合格标志加贴处

第二次监督 合格标志加贴处

中国认可 国际互认 管理体系 MANAGEMENT SYSTEM CNAS C024-M

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网（www.ucccert.com），或国家认证认可监督管理委员会官网（www.cnca.gov.cn）查询

认证机构联络电话：(+86 755)83355888　地址：深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601

The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)

UCC telephone number: (+86 755)83355888

Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China

（2）全国认证认可信息公共服务平台（http://cx.cnca.cn/）的证书查询记录

全国认证认可信息公共服务平台

声明: 认证结果信息由颁发证书的认证机构提供，数据的真实性、准确性由认证机构负责，如有疑问请联系认证机构，如需投诉或举报请联系国家市场监管总局。

证书信息

- **证书编号** 02425Q32010991R1M
- **证书状态** 有效
- **颁证日期** 2025-07-07
- **证书到期日期** 2028-07-06
- **初次获证日期** 2022-07-11
- **信息上报日期** 2025-07-09
- **监督次数** 0
- **再认证次数** 1
- **认证项目** 质量管理体系认证（ISO9001）
- **认证依据** GB/T 19001-2016/ISO 9001:2015
- **认证覆盖的业务范围** 物业管理服务
- **是否覆盖多场所** 是
- **认证覆盖的场所名称及地址** 注册地址:深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805；通讯/经营地址:中国广东省深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋15-16楼；滨海云中心:中国深圳市福田区泰然八路3号滨海云中心；深圳万物商企物业服务有限公司济南分公司:山东省济南市历下区草山岭南路 975号济南万科中心A座 409室；深圳万物商企物业服务有限公司青岛分公司/北京万物商企物业服务有限公司青岛分公司:山东省青岛市城阳区长城路 89号国家广告产业园 22号楼5层；戴德梁行（广州）物业管理有限公司:中国广州市番禺区石壁街道韦海路220号世博汇6号楼501房；凤凰中心:北京市朝阳区朝阳公园南路3号凤凰中心；北京万物商企物业服务有限公司:北京市朝阳区大屯街道北苑路58号航空科技大厦8层；北京戴德梁行物业管理有限公司:北京市朝阳区北苑路58号楼8层802房间；戴德梁行物业咨询（上海）有限公司:上海市徐汇区沪闵路9233号徐汇万科中心T3幢10楼；梅林万科大厦:深圳市福田区梅林路63号万科大厦
- **证书使用的认可标识** CNAS
- **证书附件下载**
- **换证日期** 2025-07-07

获证组织基本信息

- **组织名称** 深圳万物商企物业服务有限公司
- **统一社会信用代码/组织机构代码** 91440300715228295H
- **所在国别地区** 中国 广东省
- **本证书体系覆盖人数** 306
- **组织地址** 注册地址:深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805；通讯/经营地址:中国广东省深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋15-16楼；滨海云中心:中国深圳市福田区泰然八路3号滨海云中心

发证机构信息

- **机构名称** 深圳市环通认证中心有限公司
- **机构批准号** CNCA-R-2002-024
- **有效期** 2030-12-10
- **机构状态** 有效
- **网址** www.ucccert.com
- **地址** 香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601
- **业务范围** **服务认证**
  - 批发业和零售业服务
  - 邮政和速递服务
  - 不动产服务
  - 支持性服务
  - 污水和垃圾处置、公共卫生及其他环境保护服务
  - 娱乐、文化和体育服务

证书变化历史轨迹

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
1	再认证审核	换证日期：2025-07-07；	2025-06-25 -- 2025-07-04	汤安乐（2022-N1QMS-4086095，审核员，再认证二阶段） 覃宇（2022-N1QMS-3094666，审核员，再认证二阶段） 董秀琴（2022-N1QMS-4065177，审核员，再认证二阶段） 周小园（2023-N1QMS-3049703，审核员，再认证二阶段） 黄琪（2023-N1QMS-3079266，审核员，再认证二阶段） 臧冬霞（2023-N1QMS-5024040，审核员，再认证二阶段） 唐艺维（2024-N1QMS-1354608，审核员，再认证二阶段） 李华（2024-N1QMS-4049490，审核员，再认证二阶段） 李季（2024-N1QMS-5037361，审核员，再认证二阶段） 葛鉴光（2024-N1QMS-5069271，审核员，再认证二阶段） 潘彤能（2024-N1QMS-5099019，审核员，再认证二阶段） 高志玲（2024-N1QMS-6088064，审核员，再认证二阶段） 唐志忠（2024-N1QMS-7034195，审核员，再认证二阶段） 刘正春（2025-N1QMS-6033978，审核员，再认证二阶段） 何职来（2025-N0QMS-1425434，实习审核员，再认证二阶段）	2025-07-09	

国家认监委微信

版权所有：国家市场监督管理总局 地址：北京市海淀区马甸东路9号 邮编：100088
技术支持：北京中认网信息技术有限公司 热线电话：010-56738610 服务邮箱：servicerjw@samr.gov.cn
京ICP备09062530号-3
京公网安备 11010502035380号 (https://www.beian.gov.cn/portal/registerSystemInfo?recordcode=11010502035380)

(https://bszs.conac.cn/sitename?site_code=bm
method=show&id=8974CA8FB0

政府网找错

在线客服

2、环境管理体系

（1）有效的认证证书扫描件

深圳市环通认证中心有限公司

环境管理体系认证证书

编号：02425E32010657R1M

兹证明

深圳万物商企物业服务有限公司

（统一社会信用代码：91440300715228295H）

（注册地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805）

（通讯/经营地址：中国广东省深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 15-16 楼）

（其它场所请见证书附件）

环境管理体系符合标准：

GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015

环境管理体系覆盖范围：

物业管理服务及相关管理活动

发证日期：2025-07-07

证书有效期至：2028-07-06

初始获证日期：2022-07-11

（本证书有效期内每年需进行监督审核，证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。）

机构印章：

签发（主任）：

第一次监督合格标志加贴处

第二次监督合格标志加贴处

中国认可 国际互认 管理体系 MANAGEMENT SYSTEM CNAS C024-M

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网（www.ucccert.com），或国家认证认可监督管理委员会官网（www.cnca.gov.cn）查询

认证机构联络电话：(+86 755)83355888　地址：深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601

The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)

UCC telephone number: (+86 755)83355888

Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China

（2）全国认证认可信息公共服务平台（http://cx.cnca.cn/）的证书查询记录

2026/5/12 11:05 cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipDetail?rzjgId=CNCA-R-2002-024&certNumber=02425E32010657R1M&showtemp=1&etIId=&l…
建议使用谷歌浏览器、火狐浏览器、360浏览器（极速模式）、IE9+（非兼容性视

全国认证认可信息公共服务平台

声明: 认证结果信息由颁发证书的认证机构提供，数据的真实性、准确性由认证机构负责，如有疑问请联系认证机构，如需投诉或举报请联系国家市场监管总局。

证书信息

- **证书编号** 02425E32010657R1M
- **证书状态** 有效
- **颁证日期** 2025-07-07
- **证书到期日期** 2028-07-06
- **初次获证日期** 2022-07-11
- **信息上报日期** 2025-07-09
- **监督次数** 0
- **再认证次数** 1
- **认证项目** 环境管理体系认证
- **认证依据** GB/T 24001-2016/ISO 14001:2015
- **认证覆盖的业务范围** 物业管理服务及相关管理活动
- **是否覆盖多场所** 是
- **认证覆盖的场所名称及地址** 注册地址:深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805；通讯/经营地址:中国广东省深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋15-16楼；滨海云中心:中国深圳市福田区泰然八路3号滨海云中心；深圳万物商企物业服务有限公司济南分公司:山东省济南市历下区草山岭南路 975号济南万科中心A座 409室；深圳万物商企物业服务有限公司青岛分公司/北京万物商企物业服务有限公司青岛分公司:山东省青岛市城阳区长城路 89号国家广告产业园 22号楼5层；戴德梁行（广州）物业管理有限公司:中国广州市番禺区石壁街道韦海路220号世博汇6号楼501房；凤凰中心:北京市朝阳区朝阳公园南路3号凤凰中心；北京万物商企物业服务有限公司:北京市朝阳区大屯街道北苑路58号航空科技大厦8层；北京戴德梁行物业管理有限公司:北京市朝阳区北苑路58号楼8层802房间；戴德梁行物业咨询（上海）有限公司:上海市徐汇区沪闵路9233号徐汇万科中心T3幢10楼；梅林万科大厦:深圳市福田区梅林路63号万科大厦
- **证书使用的认可标识** CNAS
- **证书附件下载**
- **换证日期** 2025-07-07

获证组织基本信息

- **组织名称** 深圳万物商企物业服务有限公司
- **统一社会信用代码/组织机构代码** 91440300715228295H
- **所在国别地区** 中国 广东省
- **本证书体系覆盖人数** 306
- **组织地址** 注册地址:深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805；通讯/经营地址:中国广东省深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋15-16楼；滨海云中心:中国深圳市福田区泰然八路3号滨海云中心

发证机构信息

- **机构名称** 深圳市环通认证中心有限公司
- **机构批准号** CNCA-R-2002-024
- **有效期** 2030-12-10
- **机构状态** 有效
- **网址** www.ucccert.com
- **地址** 香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601
- **业务范围** **服务认证**
  - 批发业和零售业服务
  - 邮政和速递服务
  - 不动产服务
  - 支持性服务
  - 污水和垃圾处置、公共卫生及其他环境保护服务
  - 娱乐、文化和体育服务

打印 在线客服

证书变化历史轨迹

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
1	再认证审核	换证日期：2025-07-07；	2025-06-25 -- 2025-07-04	汤安乐（2022-N1EMS-4086095，审核员，再认证二阶段） 臧冬霞（2022-N1EMS-2024040，审核员，再认证二阶段） 唐志忠（2022-N1EMS-5034195，审核员，再认证二阶段） 高志玲（2022-N1EMS-5088064，审核员，再认证二阶段） 葛鉴光（2022-N1EMS-7069271，审核员，再认证二阶段） 董秀琴（2023-N1EMS-4065177，审核员，再认证二阶段） 李华（2024-N1EMS-1049490，审核员，再认证二阶段） 周小园（2024-N1EMS-4049703，审核员，再认证二阶段） 刘正春（2024-N1EMS-5033978，审核员，再认证二阶段） 黄琪（2024-N1EMS-5079266，审核员，再认证二阶段） 覃宇（2024-N1EMS-5094666，审核员，再认证二阶段） 李季（2024-N1EMS-6037361，审核员，再认证二阶段） 唐艺维（2025-N1EMS-1354608，审核员，再认证二阶段） 潘彤能（2025-N1EMS-5099019，审核员，再认证二阶段） 何职来（2025-N0EMS-1425434，实习审核员，再认证二阶段）	2025-07-09	

国家认监委微信

版权所有：国家市场监督管理总局 地址：北京市海淀区马甸东路9号 邮编：100088
技术支持：北京中认网信息技术有限公司 热线电话：010-56738610 服务邮箱：servicerjw@samr.gov.cn
京ICP备09062530号-3
京公网安备 11010502035380号 (https://www.beian.gov.cn/portal/registerSystemInfo?recordcode=11010502035380)

党政机关 (https://bszs.conac.cn/sitename?site_code=bm&method=show&id=8974CA8FB0

政府网找错 (https://zfwzgl

在线客服

3、职业健康与安全管理体系

（1）有效的认证证书扫描件

深圳市环通认证中心有限公司

职业健康安全管理体系认证证书

编号：02425S32010598R1M

兹证明

深圳万物商企物业服务有限公司

（统一社会信用代码：91440300715228295H）

（注册地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805）

（通讯/经营地址：中国广东省深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 15-16 楼）

（其它场所请见证书附件）

职业健康安全管理体系符合标准：

GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018

职业健康安全管理体系覆盖范围：

物业管理服务及相关管理活动

发证日期：2025-07-07

证书有效期至：2028-07-06

初始获证日期：2022-07-11

（本证书有效期内每年需进行监督审核，证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。）

机构印章：

签发（主任）：

第一次监督合格标志加贴处

第二次监督合格标志加贴处

中国认可 国际互认 管理体系 MANAGEMENT SYSTEM CNAS C024-M

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网（www.ucccert.com），或国家认证认可监督管理委员会官网（www.cnca.gov.cn）查询

认证机构联络电话：(+86 755)83355888　地址：深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601

The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)

UCC telephone number: (+86 755)83355888

Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China

（2）全国认证认可信息公共服务平台（http://cx.cnca.cn/）的证书查询记录

2026/5/12 11:06 cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipDetail?rzjgId=CNCA-R-2002-024&certNumber=02425S32010598R1M&showtemp=1&etIId=&l…
建议使用谷歌浏览器、火狐浏览器、360浏览器（极速模式）、IE9+（非兼容性视

全国认证认可信息公共服务平台

声明: 认证结果信息由颁发证书的认证机构提供，数据的真实性、准确性由认证机构负责，如有疑问请联系认证机构，如需投诉或举报请联系国家市场监管总局。

证书信息

- **证书编号** 02425S32010598R1M
- **证书状态** 有效
- **颁证日期** 2025-07-07
- **证书到期日期** 2028-07-06
- **初次获证日期** 2022-07-11
- **信息上报日期** 2025-07-09
- **监督次数** 0
- **再认证次数** 1
- **认证项目** 中国职业健康安全管理体系认证
- **认证依据** GB/T 45001-2020/ISO 45001:2018
- **认证覆盖的业务范围** 物业管理服务及相关管理活动
- **是否覆盖多场所** 是
- **认证覆盖的场所名称及地址** 注册地址:深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805；通讯/经营地址:中国广东省深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋15-16楼；滨海云中心:中国深圳市福田区泰然八路3号滨海云中心；深圳万物商企物业服务有限公司济南分公司:山东省济南市历下区草山岭南路 975号济南万科中心A座 409室；深圳万物商企物业服务有限公司青岛分公司/北京万物商企物业服务有限公司青岛分公司:山东省青岛市城阳区长城路 89号国家广告产业园 22号楼5层；戴德梁行（广州）物业管理有限公司:中国广州市番禺区石壁街道韦海路220号世博汇6号楼501房；凤凰中心:北京市朝阳区朝阳公园南路3号凤凰中心；北京万物商企物业服务有限公司:北京市朝阳区大屯街道北苑路58号航空科技大厦8层；北京戴德梁行物业管理有限公司:北京市朝阳区北苑路58号楼8层802房间；戴德梁行物业咨询（上海）有限公司:上海市徐汇区沪闵路9233号徐汇万科中心T3幢10楼；梅林万科大厦:深圳市福田区梅林路63号万科大厦
- **证书使用的认可标识** CNAS
- **证书附件下载**
- **换证日期** 2025-07-07

获证组织基本信息

- **组织名称** 深圳万物商企物业服务有限公司
- **统一社会信用代码/组织机构代码** 91440300715228295H
- **所在国别地区** 中国 广东省
- **本证书体系覆盖人数** 306
- **组织地址** 注册地址:深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805；通讯/经营地址:中国广东省深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋15-16楼；滨海云中心:中国深圳市福田区泰然八路3号滨海云中心

发证机构信息

- **机构名称** 深圳市环通认证中心有限公司
- **机构批准号** CNCA-R-2002-024
- **有效期** 2030-12-10
- **机构状态** 有效
- **网址** www.ucccert.com
- **地址** 香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601
- **业务范围** **服务认证**
  - 批发业和零售业服务
  - 邮政和速递服务
  - 不动产服务
  - 支持性服务
  - 污水和垃圾处置、公共卫生及其他环境保护服务
  - 娱乐、文化和体育服务

打印 在线客服

证书变化历史轨迹

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
1	再认证审核	换证日期：2025-07-07；	2025-06-25 -- 2025-07-04	汤安乐（2023-N1OHSMS-4086095，审核员，再认证二阶段） 刘正春（2022-N1OHSMS-4033978，审核员，再认证二阶段） 葛鉴光（2022-N1OHSMS-6069271，审核员，再认证二阶段） 臧冬霞（2023-N1OHSMS-2024040，审核员，再认证二阶段） 董秀琴（2023-N1OHSMS-4065177，审核员，再认证二阶段） 李华（2024-N1OHSMS-1049490，审核员，再认证二阶段） 周小园（2024-N1OHSMS-4049703，审核员，再认证二阶段） 唐志忠（2024-N1OHSMS-5034195，审核员，再认证二阶段） 黄琪（2024-N1OHSMS-5079266，审核员，再认证二阶段） 高志玲（2024-N1OHSMS-5088064，审核员，再认证二阶段） 覃宇（2024-N1OHSMS-5094666，审核员，再认证二阶段） 李季（2024-N1OHSMS-6037361，审核员，再认证二阶段） 唐艺维（2025-N1OHSMS-1354608，审核员，再认证二阶段） 潘彤能（2025-N1OHSMS-5099019，审核员，再认证二阶段） 何职来（2025-N0OHSMS-1425434，实习审核员，再认证二阶段）	2025-07-09	

国家认监委微信

版权所有：国家市场监督管理总局 地址：北京市海淀区马甸东路9号 邮编：100088
技术支持：北京中认网信息技术有限公司 热线电话：010-56738610 服务邮箱：servicerjw@samr.gov.cn
京ICP备09062530号-3
京公网安备 11010502035380号 (https://www.beian.gov.cn/portal/registerSystemInfo?recordcode=11010502035380)

党政机关 (https://bszs.conac.cn/sitename?site_code=bm&method=show&id=8974CA8FB0

政府网找错 (https://zfwzgl

在线客服

4、能源管理体系

（1）有效的认证证书扫描件

深圳市环通认证中心有限公司

能源管理体系认证证书

编号：UCC25EN32010027R1M

兹证明

深圳万物商企物业服务有限公司

（统一社会信用代码：91440300715228295H）

（注册地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 805）

（通讯/经营地址：中国广东省深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 15-16 楼）

（其它场所请见证书附件）

能源管理体系符合标准：

GB/T23331-2020/ISO50001:2018《能源管理体系 -- 要求及使用指南》及 RB/T 107-2013《能源管理体系 公共建筑管理组织企业认证要求》

能源管理体系范围和边界：

物业管理服务所涉及的能源管理活动

（获证组织能源绩效见标有相同证书编号的证书附页，证书附页是本证书的组成部分）

发证日期：2025-06-05

证书有效期至：2028-06-04

初始获证日期：2022-06-09

（本证书有效期内每年需进行监督审核，证书是否继续有效以是否加贴监督合格标志为准。）

机构印章：

签发（主任）：

第一次监督 合格标志加贴处

第二次监督 合格标志加贴处

ENERGY ASSURED FIRM ISO 50001 UCC

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网（www.ucccert.com），或国家认证认可监督管理委员会官网（www.cnca.gov.cn）查询

认证机构联络电话：(+86 755)83355888　地址：深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601

The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)

UCC telephone number: (+86 755)83355888

Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China

深圳市环通认证中心有限公司

能源管理体系认证证书附件

编号：UCC25EN32010027R1M

此附件所列场所属于**深圳万物商企物业服务有限公司**的认证范围

经认证的活动由下表所列场所实施：

场所名称	场所地址	涉及产品/过程/活动
经营场所	中国广东省深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 15-16 楼	位于中国广东省深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 15-16 楼物业管理服务所涉及的能源管理活动
深圳国际创新谷一期服务中心	深圳市南山区西丽街道打石一路深圳国际创新谷一期 1、2 栋	位于深圳市南山区西丽街道打石一路深圳国际创新谷一期 1、2 栋物业管理服务所涉及的能源管理活动
望京诚盈中心	北京市朝阳区广顺北大街与来广营西路交叉路口 160 号	位于北京市朝阳区广顺北大街与来广营西路交叉路口 160 号物业管理服务所涉及的能源管理活动
北京戴德梁行物业管理有限公司	北京市朝阳区北苑路 58 号楼 8 层 802 房间	位于北京市朝阳区北苑路 58 号楼 8 层 802 房间办公管理活动所涉及的能源管理活动

（此证书附件仅在与证书主页共同使用时方才有效）

第 1 页/共 1 页

机构印章：

签发(主任)：

证书查询方式：可通过深圳市环通认证中心有限公司官网（www.ucccert.com），或国家认证认可监督管理委员会官网（www.cnca.gov.cn）查询
认证机构联络电话：(+86 755)83355888　地址：深圳市福田区香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601
The most recent information and status of the certificate are available from the UCC website(www.ucccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
UCC telephone number: (+86 755)83355888
Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China

环通认证中心有限公司

能源管理体系认证证书

编号：UCC25EN32010027R1M

附　页

能源绩效及能源管理体系边界：

统计报告期：2024 年 1-12 月 综合能耗：2422.76 tce			
场所名称	综合能耗	能源绩效	能源管理体系边界
深圳万物商企物业服务有限公司	8.28 tce	29.48 kWh/m²	位于中国广东省深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 15-16 楼的物业管理服务所涉及的能源管理活动
深圳国际创新谷一期服务中心	798.59 tce	80.3 kWh/m²	位于深圳市南山区西丽街道打石一路深圳国际创新谷一期 1、2 栋的物业管理服务所涉及的能源管理活动
北京戴德梁行物业管理有限公司	4.59 tce	27.75 kWh/m²	位于北京市朝阳区北苑路 58 号楼 8 层 802 房间的办公管理活动所涉及的能源管理活动
望京诚盈中心	1611.13 tce	11.40 kgce/m²	位于北京市朝阳区广顺北大街与来广营西路交叉路口 160 号的物业管理服务所涉及的能源管理活动

机构印章：

深圳市环通认证中心有限公司

ENERGY ASSURED FIRM ISO 50001 UCC

（2）全国认证认可信息公共服务平台（http://cx.cnca.cn/）的证书查询记录

2026/5/12 11:06 cx.cnca.cn/CertECloud/result/skipDetail?rzjgId=CNCA-R-2002-024&certNumber=UCC25EN32010027R1M&showtemp=1&etlId…
建议使用谷歌浏览器、火狐浏览器、360浏览器（极速模式）、IE9+（非兼容性视

全国认证认可信息公共服务平台

声明: 认证结果信息由颁发证书的认证机构提供，数据的真实性、准确性由认证机构负责，如有疑问请联系认证机构，如需投诉或举报请联系国家市场监管总局。

证书信息

- **证书编号** UCC25EN32010027R1M
- **证书状态** 有效
- **颁证日期** 2025-06-05
- **证书到期日期** 2028-06-04
- **初次获证日期** 2022-06-09
- **信息上报日期** 2025-06-09
- **监督次数** 0
- **再认证次数** 1
- **认证项目** 能源管理体系认证
- **认证依据** GB/T23331-2020/ISO 50001:2018
- **认证覆盖的业务范围** 物业管理服务所涉及的能源管理活动
- **是否覆盖多场所** 是
- **认证覆盖的场所名称及地址** 注册地址:深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805；通讯/经营地址:中国广东省深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋15-16楼；深圳国际创新谷一期服务中心:深圳市南山区西丽街道打石一路深圳国际创新谷一期1、2栋；望京诚盈中心:北京市朝阳区广顺北大街与来广营西路交叉路口160号；北京戴德梁行物业管理有限公司:北京市朝阳区北苑路58号楼8层802房间
- **证书使用的认可标识**
- **证书附件下载**
- **获证组织能源管理体系边界** 位于深圳市南山区西丽街道打石一路深圳国际创新谷一期1、2栋的物业管理服务所涉及的能源管理活动位于北京市朝阳区广顺北大街与来广营西路交叉路口160号的物业管理服务所涉及的能源管理活动无位于北京市朝阳区北苑路58号楼8层802房间的办公管理活动所涉及的能源管理活动位于中国广东省深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋15-16楼的物业管理服务所涉及的能源管理活动
- **换证日期** 2025-06-05

获证组织基本信息

- **组织名称** 深圳万物商企物业服务有限公司
- **统一社会信用代码/组织机构代码** 914403007152282 95H
- **所在国别地区** 中国 广东省
- **本证书体系覆盖人数** 132
- **组织地址** 注册地址:深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805；通讯/经营地址:中国广东省深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋15-16楼；深圳国际创新谷一期服务中心:深圳市南山区西丽街道打石一路深圳国际创新谷一期1、2栋

发证机构信息

- **机构名称** 深圳市环通认证中心有限公司
- **机构批准号** CNCA-R-2002-024
- **有效期** 2030-12-10
- **机构状态** 有效
- **网址** www.ucccert.com
- **地址** 香蜜湖街道香安社区安托山七路1号裕和大厦601
- **业务范围** 服务认证
  - 批发业和零售业服务
  - 邮政和速递服务
  - 不动产服务
  - 支持性服务
  - 污水和垃圾处置、公共卫生及其他环境保护服务
  - 娱乐、文化和体育服务

在线客服

证书变化历史轨迹

序号	认证活动	概要描述	发生日期	审核组	上报日期	数据修改声明
1	再认证审核	换证日期：2025-06-05；	2025-05-28 -- 2025-05-30	杨志辉（2023-N1EnMS-3065334，审核员，再认证二阶段） 曲敬仪（2023-N1EnMS-4011964，审核员，再认证二阶段） 白宇（2023-N1EnMS-4038821，审核员，再认证二阶段） 黄琪（2023-N1EnMS-4079266，审核员，再认证二阶段） 程烁（2025-N1EnMS-1416371，审核员，再认证二阶段）	2025-06-09	

国家认监委微信

版权所有：国家市场监督管理总局 地址：北京市海淀区马甸东路9号 邮编：100088
技术支持：北京中认网信息技术有限公司 热线电话：010-56738610 服务邮箱：servicerjw@samr.gov.cn
京ICP备09062530号-3
京公网安备 11010502035380号 (https://www.beian.gov.cn/portal/registerSystemInfo?recordcode=11010502035380)

党政机关

政府网找错
(https://zfwzgl
(https://bszs.conac.cn/sitename
site_code=bm
method=show&id=8874CA8FBC

5、LEED（能源与环境设计先锋）

（1）有效的认证证书扫描件

LEED PLATINUM

BINHAI CLOUD CENTER

Shenzhen, China

HAS FULFILLED THE REQUIREMENTS OF THE LEED GREEN BUILDING RATING SYSTEM CERTIFICATION ESTABLISHED BY THE U.S. GREEN BUILDING COUNCIL AND VERIFIED BY GREEN BUSINESS CERTIFICATION INC.

v4.1

OPERATIONS AND MAINTENANCE: EXISTING BUILDINGS

PLATINUM

February 2022

MAHESH RAMANUJAM, PRESIDENT & CEO, U.S. GREEN BUILDING COUNCIL, PRESIDENT & CEO, GREEN BUSINESS CERTIFICATION INC.

（2）在管合同关键页

物业管理专项服务协议

甲方：捷荣创富科技（深圳）有限公司

地址：深圳市福田区车公庙泰然八路 3 号滨海云中心

联系人：钟浩源　　电话：0755 8254 4056

乙方：深圳万物商企物业服务有限公司

地址：深圳市福田区梅林街道梅林路 63 号梅林万科中心第三层

联系人：叶世源　　电话：0755-83901333

丙方：深圳市万科商业物业管理有限公司

地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城龙翔大道 7188 号

联系人：姜浩　　电话：0755-22186000

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及其实施细则等国家、地方有关法律、法规和规章，经友好协商，三方在自愿、平等协商一致的基础上，委托乙方实施物业管理的深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）（项目名称），由乙方向甲方和丙方提供物业服务专项服务及相关协助事宜，订立本合同。

第一章　服务项目物业基本情况

项目名称：深圳万科滨海云中心（万科滨海置地大厦）；

物业类型：写字楼和商业；

座位位置：深圳市福田区福田区车公庙泰然八路；

服务范围：万科滨海置地大厦；

建筑面积：80,994.66 ㎡（最终面积以该地块不动产权证数据为准）。

其中：写字楼物业 76,089.13 ㎡（不含地下车库）

商业物业 4,905.53 ㎡；

地下车库 / ㎡。

具体物业管理区域详见附件一《物业管理红线范围图示》。

1 / 90

第二章　物业管理服务内容

甲方委托丙方对该项目进行运营管理，项目收益归甲方所有。本协议项下合作采用酬金模式，由乙方向甲方和丙方申报预算，预算经甲方和丙方同意后方可执行。在物业管理区域内，丙方负责对乙方物业管理相关资料、管理技术咨询指导、日常物业服务质量的监督，乙方运用物业平台及系统协助甲方和丙方并为项目提供专项物业管理服务，包括但不限于以下事项：

1. 房屋建筑本体、物业共用部位与共用设施设备管理服务；
2. 公共秩序维护服务；
3. 保洁服务；
4. 绿化养护服务；
5. 客户服务；
6. 特约服务；
7. 装修管理；
8. 停车场管理服务（不含车辆保管服务）；

其他涉及该项目的物业管理服务事项：商业活动支持；商业承接查验工作、保修工作跟进。

第三章　合同期限

1. 本合同期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 3 月 31 日止。
2. 合同期满不再续订，或者本合同因任何原因终止的，乙方在合同终止之日起七个工作日内或各方协商确定的期限内退出该物业管理区域。
3. 其他涉及该项目的特殊约定：如遇深圳市最低工资标准政府有调整，则下一年度合同期内本合同的人工成本调整幅度与深圳市最低工资标准调整幅度一致。

第四章　甲、丙方的权利义务

1. 甲、丙方根据有关法律、法规及本合同的约定监督乙方提供专项物业管理服务。
2. 项目客服与主管级（含）以上管理人员、项目中后台人员（财务、行政）的招聘、录用前需经丙方项目运营负责人或项目总经理确认，主管级（含）以上管理人员的招聘、录用前需经甲方代表确认。在合同期内，乙方如需更换项目中后台人员、项目客服与主管级（含）以上的管理人员，须提前一个月书面通知对方，双方协商确认后方可进行。对于大堂、门厅、前台等主要岗位（主要岗位位置由物业经理与运营负责人或项目经理共同确认）的保安、保洁人员的年龄、身高、形象标准录用前须经丙方项目运营负责人或

甲方：

法定代表人：

年　月　日

乙方：

法定代表人：

年　月　日

丙方：

法定代表人：

年　月　日

6、物业服务企业一级资质

中华人民共和国物业服务企业

资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE

FOR PROPERTY MANAGEMENT ENTERPRISE IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

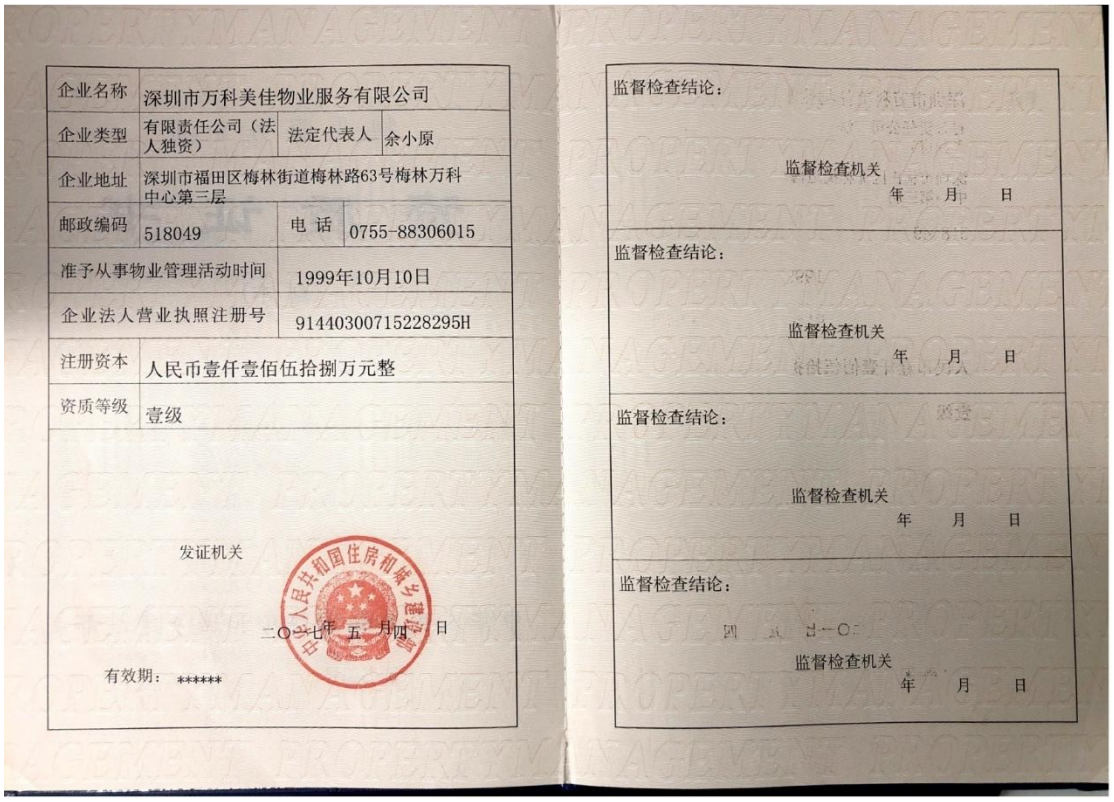
中华人民共和国住房和城乡建设部制

企业名称	深圳市万科美佳物业服务有限公司
法定代表人	余小原
注册资本	人民币壹仟壹佰伍拾捌万元整
企业类型	有限责任公司（法人独资）
证书编号	106091
资质等级	壹级

发证机关

二〇一七年五月四日

有效期：******



企业名称	深圳市万科美佳物业服务有限公司		
企业类型	有限责任公司（法人独资）	法定代表人	余小原
企业地址	深圳市福田区梅林街道梅林路63号梅林万科中心第三层		
邮政编码	518049	电话	0755-88306015
准予从事物业管理活动时间	1999年10月10日		
企业法人营业执照注册号	91440300715228295H		
注册资本	人民币壹仟壹佰伍拾捌万元整		
资质等级	壹级		

发证机关

二〇一七年五月四日

有效期：******

监督检查结论：

监督检查机关

年 月 日

监督检查结论：

监督检查机关

年 月 日

监督检查结论：

监督检查机关

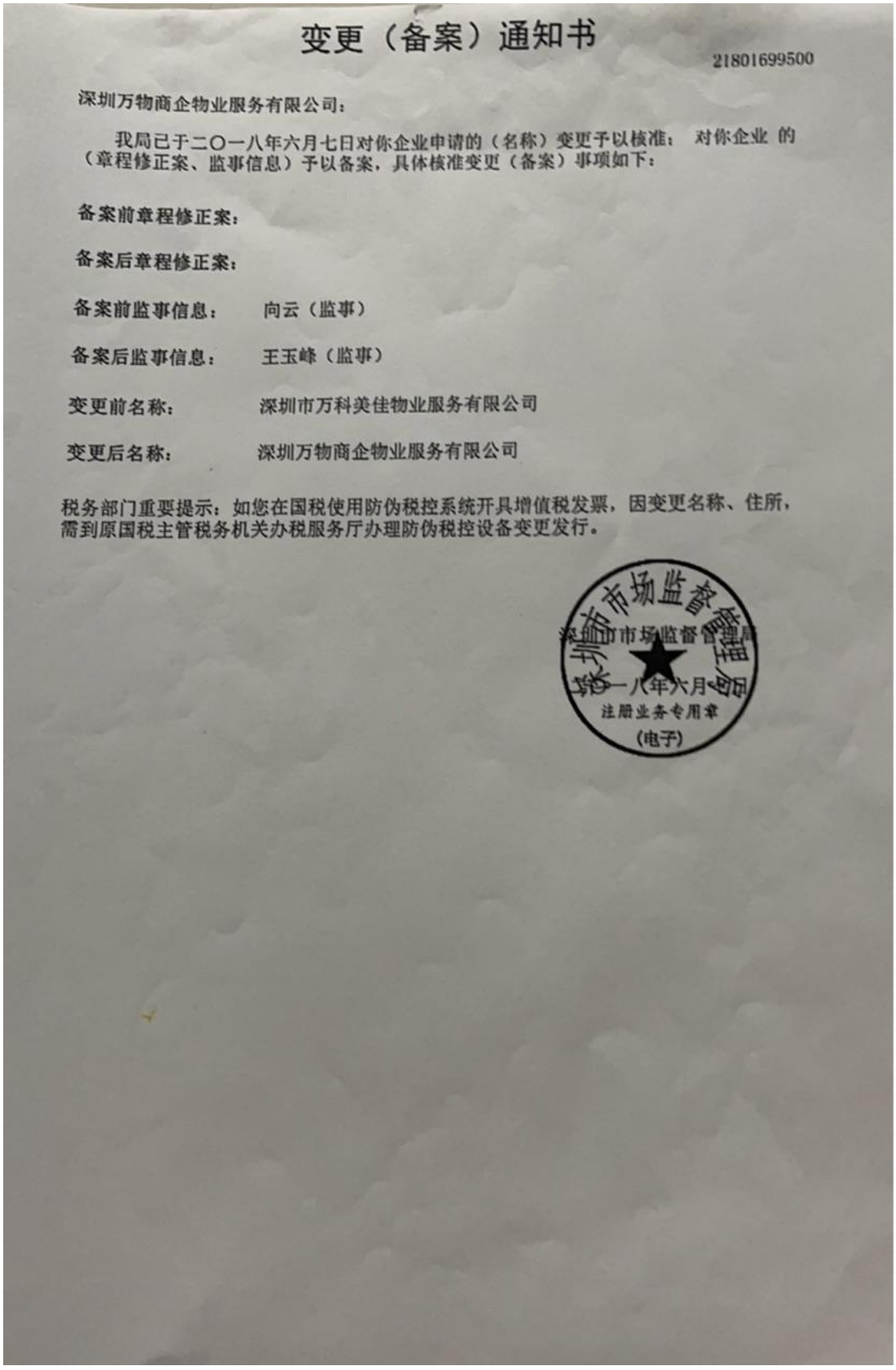
年 月 日

监督检查结论：

监督检查机关

年 月 日

公司名称/法定代表人/注册地址/注册资本变更备案证明：



变更（备案）通知书

21801699500

深圳万物商企物业服务有限公司：

我局已于二〇一八年六月七日对你企业申请的（名称）变更予以核准；对你企业 的（章程修正案、监事信息）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程修正案：

备案后章程修正案：

备案前监事信息：　向云（监事）

备案后监事信息：　王玉峰（监事）

变更前名称：　深圳市万科美佳物业服务有限公司

变更后名称：　深圳万物商企物业服务有限公司

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

深圳市市场监督管理局

二〇一八年六月七日

注册业务专用章

（电子）

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳万物商企物业服务有限公司 2018年06月07日 的变更信息

变更前名称 变更后名称	深圳市万科美佳物业服务有限公司 深圳万物商企物业服务有限公司
变更前成员	向云(监事)
变更后成员	王玉峰(监事)

打印时间： 2025年12月12日14:3:43

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳万物商企物业服务有限公司 2020年03月20日 的变更信息

变更前负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等）	余小原
变更后负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等）	叶世源
变更前成员	何曙华(董事),张跃敏(董事),余小原(董事长),陈亚光(董事),余小原(总经理),莫凡(董事)
变更后成员	NATHANIEL BEAU ROBINSON(董事),赵幸(董事),叶世源(总经理),周哲(董事),赵锦权(董事),莫凡(董事长)
变更前指定联系人	刘娇
变更后指定联系人	李勇

打印时间： 2026年05月11日13:2:26

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳万物商企物业服务有限公司 2022年08月02日 的变更信息

变更前投资人（包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等）	Rugby Dragons (HK) Limited 1158.0 （万元）
变更后投资人（包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等）	CWVS Investment (Dragons) Limited 5000.0 （万元）
变更前注册资本(万元)	1158 人民币
变更后注册资本(万元)	5000 人民币
变更前投资总额(万元)	1654
变更后投资总额(万元)	5000
变更前成员	莫凡(董事),周哲(董事)
变更后成员	莫凡(董事),余小原(董事)

打印时间： 2026年05月11日13:3:50

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳万物商企物业服务有限公司 2023年08月08日 的变更信息

变更前负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等）	叶世源
变更后负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等）	余小原
变更前成员	叶世源(总经理),叶世源(董事长),余小原(董事),莫凡(董事)
变更后成员	余小原(总经理),余小原(董事长),李庆平(董事),莫凡(董事)

打印时间： 2026年05月11日13:4:19

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳万物商企物业服务有限公司 2025年03月27日 的变更信息

变更前负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等）	余小原
变更后负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等）	聂金伟
变更前成员	余小原(董事长),余小原(总经理)
变更后成员	聂金伟(董事长),聂金伟(经理)

打印时间： 2026年05月11日13:5:0

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳万物商企物业服务有限公司 2024年08月09日 的变更信息

变更前地址	深圳市福田区梅林街道梅林路63号梅林万科中心第三层
变更后地址	深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805

打印时间： 2026年05月11日13:6:34

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳万物商企物业服务有限公司 2026年04月14日 的变更信息

变更前地址	深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805
变更后地址	深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋1501
变更前指定联系人	李勇
变更后指定联系人	任彦怡
变更前一般经营项目	物业管理；家政服务；住房租赁；非居住房地产租赁；安全技术防范系统设计施工服务；住宅水电安装维护服务；安全系统监控服务；人工智能通用应用系统；信息系统运行维护服务；计算机系统服务；专业设计服务；园林绿化工程施工；酒店管理；日用百货销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告发布；广告制作；广告设计、代理；票务代理服务；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；服装服饰零售；鞋帽零售；计算机及通讯设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；会议及展览服务；环境应急治理服务；装卸搬运；包装服务；小微型客车租赁经营服务；停车场服务；食品销售（仅销售预包装食品）；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；居民日常生活服务。（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）
变更后一般经营项目	会议及展览服务；物业管理；家政服务；住房租赁；非居住房地产租赁；安全技术防范系统设计施工服务；住宅水电安装维护服务；安全系统监控服务；人工智能通用应用系统；信息系统运行维护服务；计算机系统服务；专业设计服务；园林绿化工程施工；酒店管理；日用百货销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告发布；广告制作；广告设计、代理；票务代理服务；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；服装服饰零售；鞋帽零售；计算机及通讯设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；环境应急治理服务；装卸搬运；包装服务；小微型客车租赁经营服务；停车场服务；食品销售（仅销售预包装食品）；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；居民日常生活服务；建筑物清洁服务；软件开发；软件销售；互联网数据服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售。（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）
变更前章程或章程修正案通过日期	2025-03-26
变更后章程或章程修正案通过日期	2026-03-19
变更前许可信息	旅馆业特种行业许可证(),工程设计资质证书(),人民防空工程建设设计资质证书（乙级资质）(),卫生许可证(),人民防空工程建设设计资质证书（甲级资质）(),工程设计资质证书(),劳务派遣单位设立分公司备案文件(),食品经营许可证(),经营高危险性体育项目许可证(),工程设计资质证书(),建筑业企业资质证书(),工程设计资质证书(),道路运输经营许可证(),劳务派遣经营许可证()
变更后许可信息	人力资源服务许可证(),工程设计资质证书(),旅馆业特种行业许可证(),经营高危险性体育项目许可证(),工程设计资质证书(),设立中外合资（合作）职业中介机构许可批准文件(),劳务派遣单位设立分公司备案文件(),食品经营许可证(),工程设计资质证书(),设立职业中介机构许可批准文件(),建筑业企业资质证书(),劳务派遣经营许可证(),设立人才中介服务机构及其业务范围审批文件(),道路运输经营许可证(),卫生许可证(),从事生活垃圾（含粪便）经营性清扫、收集、运输、处理服务许可证()
变更前许可经营	建筑智能化系统设计；住宅室内装饰装修；道路旅客运输经营；城市公共交通；高危险性体育运动（游泳）；劳务派遣服务；餐饮服务；保安服务；住宿服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
变更后许可经营	建筑智能化系统设计；住宅室内装饰装修；道路旅客运输经营；城市公共交通；高危险性体育运动（游泳）；劳务派遣服务；餐饮服务；住宿服务；城市生活垃圾经营性服务；职业中介活动。（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）

打印时间： 2026年05月11日13:5:23

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

五、承诺书、告知书等

5.1、不转包挂靠承诺书、拟投入项目管理班子人员不得更换承诺书

项目名称	河套科创中心项目物业管理服务
招标人	深圳深港科技创新合作区发展有限公司
投标人	深圳万物商企物业服务有限公司
项目详细地址	河套科创中心项目位于深圳市河套深港科技创新合作区深方园区西翼福田保税区河套科创中心
不转包挂靠的承诺	我司承诺：我司严格遵守招标文件及合同要求，不转包、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。
拟投入项目管理班子人员不得更换承诺	我司承诺：除劳动合同到期或个人辞职因素外，在无合理情况下，不更换该项目重要岗位（主管及以上）人员。如确需变动，须提前 1 个月告知甲方并按原岗位要求补充相应人员。项目总经理应为项目第一负责人，全权负责项目管理，对项目所有人员具有考核及管理权限，包括拒绝和撤换不符合项目管理要求的人员的权限。
投标单位盖章	单位（公章）：深圳万物商企物业服务有限公司　时间：2026 年 5 月 21 日
投标单位董事长//法定代表人签章	本人作为投标单位的董事长//法定代表人郑重申明，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。 董事长：聂金伟 法定代表人：聂金伟

5.2 告知书

敬启者：

为共同维护健康阳光的商业生态，坚决抵制任何形式的商业贿赂与不正当利益交换，我司严禁员工索取或收受任何不正当利益的行为，包括但不限于：

违规收受任何形式的礼品、礼金或谋求特殊待遇；接受可能影响业务公正性的宴请；转嫁、报销应由个人承担的费用；借“咨询费”“劳务费”“喝茶费”等名义收受不正当酬金。

敬请高度关注：任何违反廉洁纪律的行为，都将给彼此带来直接的商业风险与法律后果。如发现我司员工存在上述违规行为，请认识到其欺诈性质，予以严正拒绝，并通过以下渠道反馈我司，我司将严格保密。

受理电话：0755-88899112

受理邮箱：sgkcxf@sh-stic.com

我司坚信，通过彼此坦诚沟通、相互监督，必将实现合作价值的最大化。

衷心感谢您的支持与协助！

深圳深港科技创新合作区发展有限公司

签收回执

已收悉贵司《告知书》，我们将共同维护健康阳光的商业生态。

受告知人（加盖公章）：深圳万物商企物业服务有限公司

签收人（法定代表人或财务总监签字）：

2026 年 5 月 21 日

备注：

1. 受告知人为法人主体的，优先由法定代表人或财务总监签收、加盖公章。

2. 请投标人将签字、盖章的完整回执（包括《告知书》）扫描件放入资信标中。

5.3 投标人控股及管理关系情况申报表

致：深圳深港科技创新合作区发展有限公司（招标人）

我方参加 河套科创中心项目物业管理服务 的投标，根据法律法规维护投标公正性的相关规定，特就本单位控股及管理关系情况申报如下，并承担申报不实的责任。

申报人名称	深圳万物商企物业服务有限公司	
法定代表人/单位负责人	姓　名	聂金伟
	身份证号	420111196804115517
控股股东/投资人名称及出资比例	控股股东：CWVS Investment (Dragons) Limited （中文：万物梁行投资（云龙）有限公司） 出资比例：100%	
非控股股东/投资人名称及出资比例	非控股股东/投资人名称：无 出资比例：0%	
管理关系单位名称	管理关系单位名称	无
	被管理关系单位名称	深圳万物商企物业服务有限公司通安分公司、深圳万物商企物业服务有限公司清远分公司、深圳万物商企物业服务有限公司潍坊分公司、深圳万物商企物业服务有限公司昆山分公司、深圳万物商企物业服务有限公司洛阳分公司、深圳万物商企物业服务有限公司衡阳分公司、深圳万物商企物业服务有限公司南京开发区分公司、深圳万物商企物业服务有限公司呼和浩特分公司、深圳万

		物商企物业服务有限公司连云港分公司、深圳万物商企物业服务有限公司湖北分公司、深圳万物商企物业服务有限公司汕头市分公司、深圳万物商企物业服务有限公司揭阳分公司、深圳万物商企物业服务有限公司南京江北分公司、深圳万物商企物业服务有限公司浒墅关分公司、深圳万物商企物业服务有限公司包头分公司、深圳万物商企物业服务有限公司岳阳分公司、深圳万物商企物业服务有限公司廊坊分公司、深圳万物商企物业服务有限公司江门分公司、深圳万物商企物业服务有限公司嘉兴分公司、深圳万物商企物业服务有限公司德阳分公司、深圳万物商企物业服务有限公司海南分公司、深圳万物商企物业服务有限公司阳江市分公司、深圳万物商企物业服务有限公司临沂分公司、深圳万物商企物业服务有限公司黄山分公司、深圳万物商企物业服务有限公司绍兴分公司、深圳万物商企

		物业服务有限公司苏州高新区分公司、深圳万物商企物业服务有限公司顺德第一分公司、深圳万物商企物业服务有限公司靖江分公司、深圳万物商企物业服务有限公司泉州分公司、深圳万物商企物业服务有限公司太原分公司、深圳万物商企物业服务有限公司惠州分公司、深圳万物商企物业服务有限公司石家庄分公司、深圳万物商企物业服务有限公司澄江分公司、深圳万物商企物业服务有限公司西双版纳分公司、深圳万物商企物业服务有限公司盐城分公司、深圳万物商企物业服务有限公司常熟分公司、深圳万物商企物业服务有限公司江阴分公司、深圳万物商企物业服务有限公司望城分公司、深圳万物商企物业服务有限公司南通分公司、深圳万物商企物业服务有限公司马鞍山分公司、深圳万物商企物业服务有限公司南海分公司、深圳万物商企物业服务有限公司温州分公司、深圳万物商

		企物业服务有限公司西昌分公司、深圳万物商企物业服务有限公司常州分公司、深圳万物商企物业服务有限公司新疆分公司、深圳万物商企物业服务有限公司重庆分公司、深圳万物商企物业服务有限公司哈尔滨分公司、深圳万物商企物业服务有限公司烟台分公司、深圳万物商企物业服务有限公司晋中分公司、深圳万物商企物业服务有限公司天津分公司、深圳万物商企物业服务有限公司顺德分公司、深圳万物商企物业服务有限公司昆明分公司、深圳万物商企物业服务有限公司南昌分公司、深圳万物商企物业服务有限公司无锡分公司、深圳万物商企物业服务有限公司中山分公司、深圳万物商企物业服务有限公司贵阳分公司、深圳万物商企物业服务有限公司禅城分公司、深圳万物商企物业服务有限公司宁波分公司、深圳万物商企物业服务有限公司珠海分公司、深圳万物商企物业服务有限

		公司淄博分公司、深圳万物商企物业服务有限公司徐州分公司、深圳万物商企物业服务有限公司郑州分公司、深圳万物商企物业服务有限公司福州分公司、深圳万物商企物业服务有限公司济南分公司、深圳万物商企物业服务有限公司镇江分公司、深圳万物商企物业服务有限公司成都分公司、深圳万物商企物业服务有限公司扬州分公司、深圳万物商企物业服务有限公司西安分公司、深圳万物商企物业服务有限公司上海分公司、深圳万物商企物业服务有限公司杭州分公司、深圳万物商企物业服务有限公司苏州分公司、深圳万物商企物业服务有限公司广州分公司、深圳万物商企物业服务有限公司合肥分公司、深圳万物商企物业服务有限公司青岛分公司、深圳万物商企物业服务有限公司长沙分公司、深圳万物商企物业服务有限公司南京分公司、深圳万物商企物业服务有限公司长春分公司、深圳

		万物商企物业服务有限公司南宁分公司、深圳万物商企物业服务有限公司西咸新区分公司、深圳万物商企物业服务有限公司佛山分公司、深圳万物商企物业服务有限公司大连分公司、深圳万物商企物业服务有限公司北京分公司、深圳万物商企物业服务有限公司武汉分公司、深圳万物商企物业服务有限公司东莞分公司、深圳万物商企物业服务有限公司沈阳分公司、深圳万物商企物业服务有限公司厦门分公司
备注	无	

注：1、控股股东/投资人是指出资比例在50%以上，或者出资比例不足50%，但享有公司股东会/董事会控制权的投资方（含单位或者个人）。

2、管理关系单位是指与不具有出资持股关系的其他单位之间存在管理与被管理关系的单位。

3、如为联合体投标，提供联合体各方均须提供控股及管理关系情况申报表。

4、如未有相关情况，请在相应栏填写“无”。

5、本表编入资信标书中，同时提供工商部门网站股东控股情况查询截图。

投标人：深圳万物商企物业服务有限公司（盖公章）

法定代表人或其委托代理人：_____（签字或盖章）

2026 年 5 月 21 日

工商部门网站股东控股情况查询截图

打印　关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳万物商企物业服务有限公司股东信息

股东名称	出资额(万元)	股东属性	股东类别
CWVS Investment (Dragons) Limited	5000	其他投资者	企业法人

打印时间：2026年05月12日12:7:41

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

企查查 Qcc.com 缔造有远见的商业传奇 全国企业信用查询系统　萬物梁行投資（雲龍）有限公司　查一下　应用　企业套餐　92　开通会员

萬物梁行投資（雲龍）有限公司 仍注册

CWVS Investment (Dragons) Limited

曾用名　中国香港

笔记　关注

2026-04更新

商业登记号码：70681121　成立日期：2019-05-07

企查查编码：QHKUA907KJ　办事处地址：25A, UNITED CENTRE, 95 QUEENSWAY, ADMIRALTY, HONG KONG

六、投标函

投标函

致 深圳深港科技创新合作区发展有限公司 （招标人）：

根据已收到贵方的 河套科创中心项目物业管理服务 （招标项目名称） 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，银行保函是由我单位基本账户开户银行所在网点或其上级银行机构出具，担保公司保函、保证保险的保费是通过我单位基本账户支付，如不按上述原则提交投标担保，招标人有权取消我单位的中标资格或单方面终止合同，因此造成的责任由我单位承担。

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

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

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

8.我方保证投标文件内容无任何虚假。若评定标过程中查有虚假，同意作无效或废标

处理，并被没收投标担保；若中标之后查有虚假，同意被废除授标并被没收投标担保。

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

本投标函同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标人名称：深圳万物商企物业服务有限公司

法定代表人：聂金伟

授权委托人：韩庆霏

单位地址：深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路 1 号创智云中心 B 栋 1501

邮编：518000

联系电话：13670105582 传真：0755-83901333

日　　期：2026 年 5 月 21 日

法定代表人证明书

投标人名称：深圳万物商企物业服务有限公司

成立时间：1999 年 10 月 10 日

姓名：聂金伟 性别：男 年龄：58 职务：总经理

系 深圳万物商企物业服务有限公司 （投标人名称）的法定代表人。

特此证明。

附：法定代表人身份证复印件（需同时提供正面及背面）：

投标人名称：深圳万物商企物业服务有限公司 （盖章）

法定代表人（签名或盖章）：

日期：2026 年 5 月 21 日

法人授权委托书

本人 聂金伟 （姓名）系 深圳万物商企物业服务有限公司 （投标人名称）的法定代表人，现授权委托 韩庆霏 （姓名）为我公司办理 河套科创中心项目物业管理服务 （项目名称）项目的 投标报名、投标相关工作以及全权处理与此有关的一切事项 ，受托人有权代理委托人提供相关文件资料，签署有关文件资料以完成相关手续，受托人无转委托权，特此委托。

受托人：韩庆霏　　性别：女　　年龄：33

联系电话：0755-83901333　　手机：13670105582

身份证号码：220502199209031046

附：授权委托人身份证复印件（需同时提供正面及背面）：

投标人名称：深圳万物商企物业服务有限公司（盖章）

法定代表人：聂金伟（签字或盖章）

委托代理人：韩庆霏（签字）

日期：2026 年 5 月 21 日

七、联合体共同投标协议

联合体共同投标协议

致_____（招标人）_____：

我方决定组成联合体共同参加（项目名称） 项目的投标，若中标，联合体各成员向招标人承担连带责任。我方授权委托本协议牵头人，代表所有联合体成员参加投标、提交投标文件，以及与招标人签订合同，负责整个合同实施阶段的协调工作。

本投标协议同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标牵头人（盖章）：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

授权委托人（签字或盖章）：_____

单位地址：_____ 邮编：_____

联系电话：_____ 传真：_____

分工内容：_____

联合体成员（盖章）：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

授权委托人（签字或盖章）：_____

单位地址：_____ 邮编：_____

联系电话：_____ 传真：_____

分工内容：_____

联合体成员（盖章）：_____

法定代表人（签字或盖章）：_____

授权委托人（签字或盖章）：_____

单位地址：_____ 邮编：_____

联系电话：_____ 传真：_____

分工内容：_____

签订日期：　　年　　月　　日

说明：我司非联合体投标，故本条款不适用。

八、投标保函

投标保函

保函编号：_____

致_____（下称受益人）：

鉴于_____（下称被保证人）将参加贵方标段编号为_____的_____项目的投标，我方接受被保证人的委托，在此向受益人提供不可撤销的投标保证：

一、本保证担保的担保金额为_____（币种）_____元（小写）_____（大写）。

二、本保证担保的保证期间为该项目的投标有效期或延长的投标有效期后 28 日（含 28 日），延长投标有效期无须通知我方。

三、在本保证担保的保证期间内，如果被保证人出现下列情形之一，受益人可以向我方提起索赔：

1.被保证人在招标文件规定的投标有效期内撤回其投标；

2.被保证人在投标有效期内收到受益人发出的中标通知书后，不能或拒绝按招标文件的要求签署合同；

3.被保证人在投标有效期内收到受益人发出的中标通知书后，不能或拒绝按招标文件的规定提交履约担保。

四、在本保证担保的保证期间内，我方收到受益人经法定代表人或其授权委托代理人签字并加盖公章的书面索赔通知后，将不争辩、不挑剔、不可撤销地立即向受益人支付本保证担保的担保金额。

五、受益人的索赔通知应当说明索赔理由，并必须在本保证担保的保证期间内以专人送达或邮寄送达的方式送达我方。

六、本保证担保项下的权利不得转让。

七、本保证担保的保证期间届满，或我方已向受益人支付本保证担保的担保金额，我方

的保证责任免除。

八、本保证担保适用中华人民共和国法律。

九、本保证担保以中文文本为准，涂改无效。

保证人（盖章）：_____

法定代表人或其授权委托代理人（签字或盖章）：_____

单位地址：_____

邮政编码：_____电话：_____传真：_____

日期：_____年_____月_____日

（本保函失效后，请将原件退回我方注销）

注：如果投标人不采用以上投标保函格式，拟采用的投标保函格式须经招标人确认。

说明：本项目无需提供投标担保，故本条款不适用。

九、投标保证保险保险凭证

投标保证保险保险凭证

编号：

_____（招标人）：

鉴于_____（以下简称投标人）参加 XXX 项目投标（标段编号：XXXX），应投标人申请，根据招标文件，我方愿就投标人履行招标文件约定的义务以保证保险的方式向贵方提供如下保险服务：

一、保险的范围及保险金额

我方在投标人发生以下情形时承担保险责任：

1.投标人在招标文件规定的投标有效期内未经贵方许可撤回投标文件；

2.投标人中标后因自身原因未在招标文件规定的时间内与贵方签订合同；

3.投标人中标后未按照招标文件的规定提供履约保证；

4.招标文件规定的投标人应支付投标保证金的其他情形。

本保证保险的保证期间为该项目的投标有效期（或延长的投标有效期）后 28 日历天（含 28 日），延长投标有效期无须通知我方。我方保证的金额为人民币_____元（大写：_____）。

二、代偿的安排

贵方要求我方承担保险责任的，应向我方发出书面索赔通知。索赔通知应写明要求索赔的金额，支付款项应到达的银行账号，并附投标人违约造成贵方损失情况的证明材料。

我方收到贵方的书面索赔通知及相应证明材料后，在 10 个工作日内进行核定并按照本保险凭证的承诺承担保险责任。

三、保险凭证的生效

本保险凭证自我方法定代表人（或其授权代理人）签字或加盖公章之日起生效。

附：《中国 XXX 财产保险股份有限公司投标保证保险(2016 版)条款》及保单

保险人：_____（盖章）

法定代表人或授权代理人：_____

年　月　日

说明：本项目无需提供投标担保，故本条款不适用。

十、建设工程合同履约保证保险保险凭证

建设工程合同履约保证保险保险凭证

编号:

致:_____（招标人名称）：

鉴于_____（下称被保证人）已与贵方签订了工程编号为_____的_____工程的合同，工期自_____至_____。我方已接受被保证人的请求，并出具《建设工程合同履约保证保险》保险单。

一、保证保险金额

我方承担的履约保证保险的保险金额（最高限额）为人民币（大写）_____元（¥_____）。

二、保证保险的责任范围

在保险期间内，被保证人因自身原因未按照与招标人（被保险人）签订的《建设工程合同》（合同编号_____）履行相关义务，导致工期延误或服务质量不符合建设工程合同要求，给被保险人造成损失的，被保险人可向保险人提出索赔，保险人按照保险合同的约定承担损失赔偿责任。

三、代偿的安排

贵方要求我方承担保证保险责任的，应向我方发出书面索赔通知。索赔通知应写明要求索赔的金额，支付款项应到达的银行账号，并附被保证人违约造成贵方损失情况的证明材料。

我方收到贵方的书面索赔通知及相应证明材料后，在 10 个工作日内进行核定并按照保险合同约定承担保证保险责任。

四、生效时间

本保险凭证自我方法定代表人（或其授权代理人）签字并加盖保险承保专用章之日起生效。

附：《XXX 保险有限公司建设工程合同履约保证保险（X 款）条款》及保单

保险人：（盖章）

法定代表人或授权代理人：_____

年　月　日

说明：本项目无需提供投标担保，故本条款不适用。

十一、中小企业声明函

中小企业声明函

本企业（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）招标投标活动，工程服务全部由符合政策要求的中小企业承接。相关企业（含联合体中的中小企业）的具体情况如下：

XX 企业从业人员___人，营业收入为___万元，资产总额为___万元，根据《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300 号）的划分标准，属于____（本招标项目所属行业） 行业的（中型企业、小型企业、微型企业）。

……

以上企业不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

注： 从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。招标人同等条件下优先选择符合条件的中小企业中标的，投标人属于招标项目所属行业的中小企业且提供声明函后，方可适用该条款。

说明：我司非中小企业，故本条款不适用。

十二、经年检的营业执照副本

经年检的营业执照副本

（扫描件）

统一社会信用代码
91440300715228295H

营业执照

（副 本）

名　　称　深圳万物商企物业服务有限公司

类　　型　有限责任公司（港澳台法人独资）

成立日期　1999年10月10日

法定代表人　聂金伟

住　　所　深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋1501

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局

2026 年 04 月 14 日

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

营业执照通过年审证明材料：

提供深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询截图

查询网址：https://amr.sz.gov.cn/outer/entSelect/gs.html

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单（网上公开）

深圳万物商企物业服务有限公司的基本信息

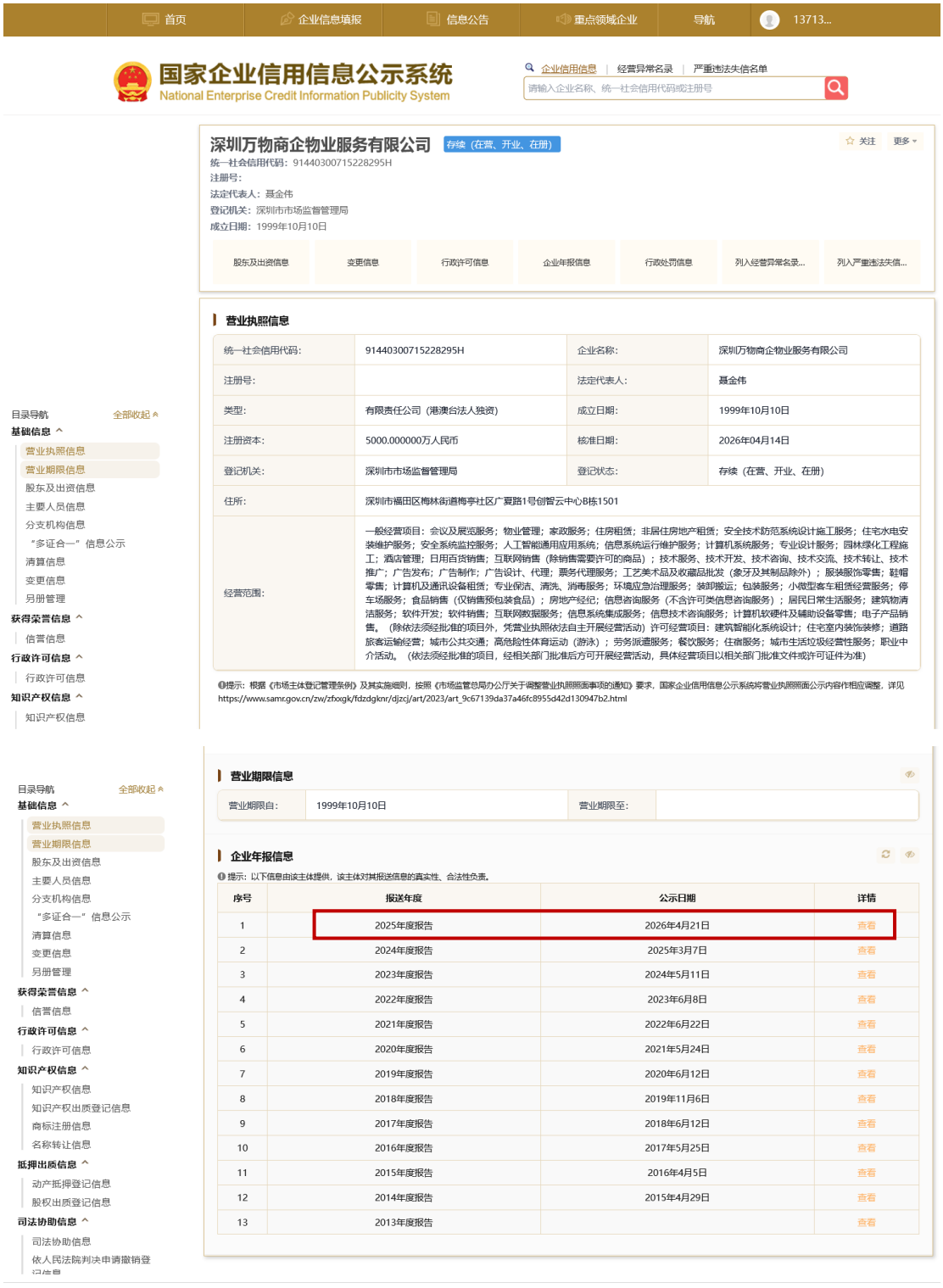
统一社会信用代码:	91440300715228295H
注册号:	440301503292837
商事主体名称:	深圳万物商企物业服务有限公司
住所:	深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋1501
法定代表人:	聂金伟
认缴注册资本:	人民币 5000万元
经济性质:	有限责任公司（港澳台法人独资）
成立日期:	1999-10-10
营业期限:	永续经营
核准日期:	2026-04-14
年报情况:	2013年报已公示、 2014年报已公示、 2015年报已公示、 2016年报已公示、 2017年报已公示、 2018年报已公示、 2019年报已公示、 2020年报已公示、 2021年报已公示、 2022年报已公示、 2023年报已公示、 2024年报已公示、 2025年报已公示
主体状态:	存续（在营、开业、在册）
分支机构:	深圳万物商企物业服务有限公司望城分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司包头分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司无锡分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司浒墅关分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司长沙分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司临沂分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司阳江市分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司江门分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司济南分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司青岛分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司呼和浩特分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司烟台分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司淄博分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司衡阳分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司合肥分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司东莞分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司马鞍山分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司洛阳分公司(其他),深圳万物商企物业服务有限公司揭阳分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司贵阳分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司潍坊分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司天津分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司清远分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司绍兴分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司宁波分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司温州分公司(开业（存续）),深圳万物商企物业服务有限公司杭州分公司(开业（存续）)
备注:	

打印时间： 2026年05月11日12:51:25

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

提供国家企业信用信息公示系统查询截图

查询网址：https://www.gsxt.gov.cn/corp-query-homepage.html



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

- 基本信息
- 网站或网店信息
- 股东及出资信息
- 对外投资信息
- 企业资产状况信息
- 对外提供保证担保信息
- 股权变更信息
- 逾期尚未支付合同情况
- 社保信息
- 修改信息

2025年度报告

0条修改记录

企业年报信息由该企业提供，企业对其年报信息的真实性、合法性负责

填报时间:2026年04月21日

基本信息

统一社会信用代码/注册号： 91440300715228295H

企业名称： 深圳万物商企物业服务有限公司

企业通信地址： 深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋1501

邮政编码： 518000

企业联系电话： 075581901333

企业电子邮箱： loujj02@vs-cushwake.com

从业人数： 企业选择不公示

其中女性从业人数： 企业选择不公示

企业经营状态： 开业

企业控股情况： 企业选择不公示

是否有投资信息或购买其他公司股权：

是否有网站或网店：

是否有对外提供担保信息： 否

有限责任公司本年度是否发生股东股权转让：

企业主营业务活动： 一般经营项目是：会议及展览服务；物业管理；家政服务；住房租赁；非居住房地产租赁；安全技术防范系统设计施工服务；住宅水电安装维护服务；安全系统监控服务；人工智能通用应用系统；信息系统运行维护服务；计算机系统服务；专业设计服务；园林绿化工程施工；酒店管理；日用百货销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告发布；广告制作；广告设计、代理；票务代理服务；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；服装服饰零售；鞋帽零售；计算机及通讯设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；环境应急治理服务；装卸搬运；包装服务；小微型客车租赁经营服务；停车场服务；食品销售（仅销售预包装食品）；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；居民日常生活服务；建筑物清洁服务；软件开发；软件销售；互联网数据服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售。（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），许可经营项目是：建筑智能化系统设计；住宅室内装饰装修；道路旅客运输经营；城市公共交通；高危险性体育运动（游泳）；劳务派遣服务；餐饮服务；住宿服务；城市生活垃圾经营性服务；职业中介活动。（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）

十三、企业资质证书

企业资质证书

（扫描件）

中华人民共和国物业服务企业

资 质 证 书

QUALIFICATION CERTIFICATE

FOR PROPERTY MANAGEMENT ENTERPRISE
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

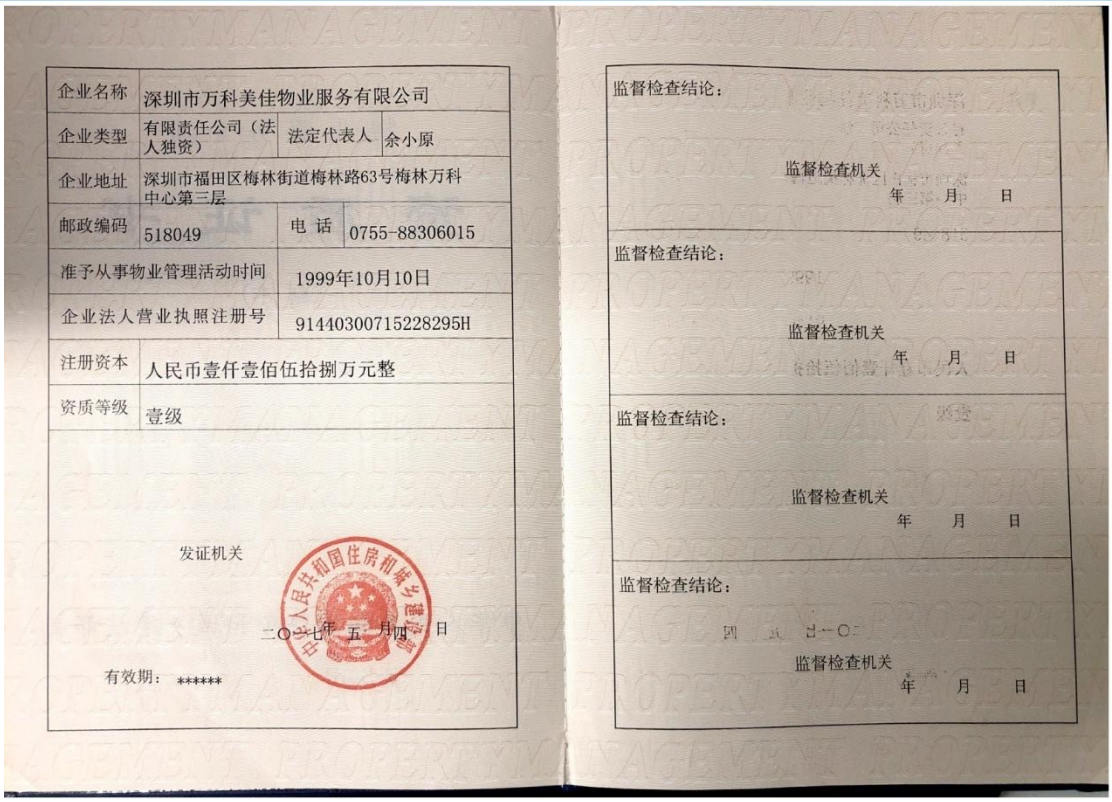
中华人民共和国住房和城乡建设部制

企业名称	深圳市万科美佳物业服务有限公司
法定代表人	余小原
注册资本	人民币壹仟壹佰伍拾捌万元整
企业类型	有限责任公司（法人独资）
证书编号	106091
资质等级	壹级

发证机关

二〇〇七年五月日

有效期：******



企业名称	深圳市万科美佳物业服务有限公司		
企业类型	有限责任公司（法人独资）	法定代表人	余小原
企业地址	深圳市福田区梅林街道梅林路63号梅林万科中心第三层		
邮政编码	518049	电 话	0755-88306015
准予从事物业管理活动时间	1999年10月10日		
企业法人营业执照注册号	91440300715228295H		
注册资本	人民币壹仟壹佰伍拾捌万元整		
资质等级	壹级		

发证机关

中华人民共和国住房和城乡建设部

二〇二七年 五 月四 日

有效期： ******

监督检查结论：

监督检查机关

年 月 日

监督检查结论：

监督检查机关

年 月 日

监督检查结论：

监督检查机关

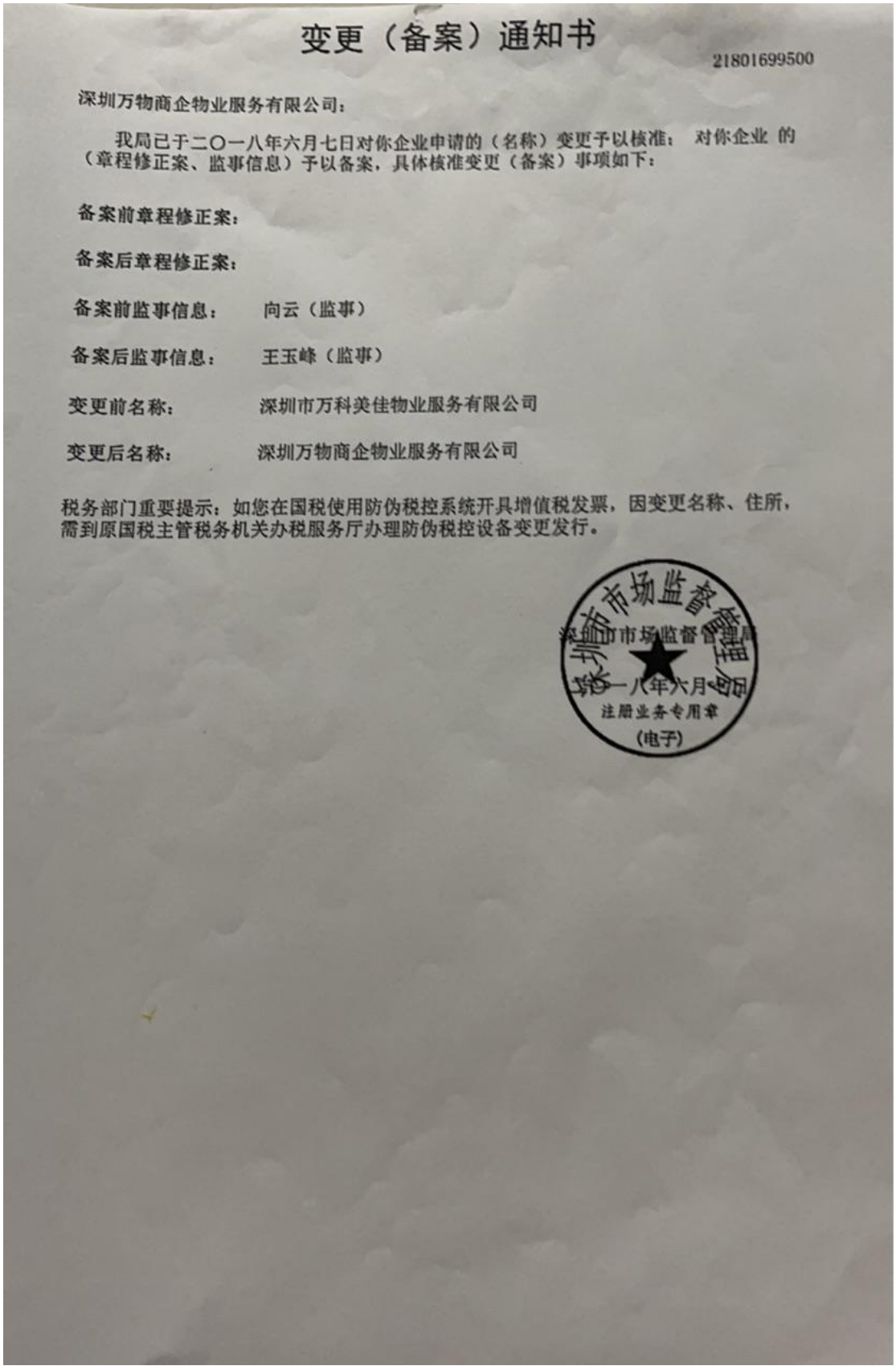
年 月 日

监督检查结论：

监督检查机关

年 月 日

公司名称/法定代表人/注册地址/注册资本变更备案证明：



变更（备案）通知书

21801699500

深圳万物商企物业服务有限公司：

我局已于二〇一八年六月七日对你企业申请的（名称）变更予以核准；对你企业 的（章程修正案、监事信息）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程修正案：

备案后章程修正案：

备案前监事信息：　向云（监事）

备案后监事信息：　王玉峰（监事）

变更前名称：　深圳市万科美佳物业服务有限公司

变更后名称：　深圳万物商企物业服务有限公司

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

深圳市市场监督管理局

二〇一八年六月七日

注册业务专用章

（电子）

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳万物商企物业服务有限公司 2018年06月07日 的变更信息

变更前名称 变更后名称	深圳市万科美佳物业服务有限公司 深圳万物商企物业服务有限公司
变更前成员	向云(监事)
变更后成员	王玉峰(监事)

打印时间： 2025年12月12日14:3:43

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳万物商企物业服务有限公司 2020年03月20日 的变更信息

变更前负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等）	余小原
变更后负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等）	叶世源
变更前成员	何曙华(董事),张跃敏(董事),余小原(董事长),陈亚光(董事),余小原(总经理),莫凡(董事)
变更后成员	NATHANIEL BEAU ROBINSON(董事),赵幸(董事),叶世源(总经理),周哲(董事),赵锦权(董事),莫凡(董事长)
变更前指定联系人	刘娇
变更后指定联系人	李勇

打印时间： 2026年05月11日13:2:26

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳万物商企物业服务有限公司 2022年08月02日 的变更信息

变更前投资人（包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等）	Rugby Dragons (HK) Limited 1158.0 （万元）
变更后投资人（包括出资额、出资方式、出资日期、投资人名称等）	CWVS Investment (Dragons) Limited 5000.0 （万元）
变更前注册资本(万元)	1158 人民币
变更后注册资本(万元)	5000 人民币
变更前投资总额(万元)	1654
变更后投资总额(万元)	5000
变更前成员	莫凡(董事),周哲(董事)
变更后成员	莫凡(董事),余小原(董事)

打印时间： 2026年05月11日13:3:50

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳万物商企物业服务有限公司 2023年08月08日 的变更信息

变更前负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等）	叶世源
变更后负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等）	余小原
变更前成员	叶世源(总经理),叶世源(董事长),余小原(董事),莫凡(董事)
变更后成员	余小原(总经理),余小原(董事长),李庆平(董事),莫凡(董事)

打印时间： 2026年05月11日13:4:19

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳万物商企物业服务有限公司 2025年03月27日 的变更信息

变更前负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等）	余小原
变更后负责人（法定代表人、负责人、首席代表、合伙事务执行人等）	聂金伟
变更前成员	余小原(董事长),余小原(总经理)
变更后成员	聂金伟(董事长),聂金伟(经理)

打印时间： 2026年05月11日13:5:0

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳万物商企物业服务有限公司 2024年08月09日 的变更信息

变更前地址	深圳市福田区梅林街道梅林路63号梅林万科中心第三层
变更后地址	深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805

打印时间： 2026年05月11日13:6:34

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

打印 关闭

深圳市市场监督管理局商事主体登记及备案信息查询单(网上公开)

深圳万物商企物业服务有限公司 2026年04月14日 的变更信息

变更前地址	深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋805
变更后地址	深圳市福田区梅林街道梅亭社区广夏路1号创智云中心B栋1501
变更前指定联系人	李勇
变更后指定联系人	任彦怡
变更前一般经营项目	物业管理；家政服务；住房租赁；非居住房地产租赁；安全技术防范系统设计施工服务；住宅水电安装维护服务；安全系统监控服务；人工智能通用应用系统；信息系统运行维护服务；计算机系统服务；专业设计服务；园林绿化工程施工；酒店管理；日用百货销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告发布；广告制作；广告设计、代理；票务代理服务；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；服装服饰零售；鞋帽零售；计算机及通讯设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；会议及展览服务；环境应急治理服务；装卸搬运；包装服务；小微型客车租赁经营服务；停车场服务；食品销售（仅销售预包装食品）；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；居民日常生活服务。（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）
变更后一般经营项目	会议及展览服务；物业管理；家政服务；住房租赁；非居住房地产租赁；安全技术防范系统设计施工服务；住宅水电安装维护服务；安全系统监控服务；人工智能通用应用系统；信息系统运行维护服务；计算机系统服务；专业设计服务；园林绿化工程施工；酒店管理；日用百货销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告发布；广告制作；广告设计、代理；票务代理服务；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；服装服饰零售；鞋帽零售；计算机及通讯设备租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；环境应急治理服务；装卸搬运；包装服务；小微型客车租赁经营服务；停车场服务；食品销售（仅销售预包装食品）；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；居民日常生活服务；建筑物清洁服务；软件开发；软件销售；互联网数据服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售。（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）
变更前章程或章程修正案通过日期	2025-03-26
变更后章程或章程修正案通过日期	2026-03-19
变更前许可信息	旅馆业特种行业许可证(),工程设计资质证书(),人民防空工程建设设计资质证书（乙级资质）(),卫生许可证(),人民防空工程建设设计资质证书（甲级资质）(),工程设计资质证书(),劳务派遣单位设立分公司备案文件(),食品经营许可证(),经营高危险性体育项目许可证(),工程设计资质证书(),建筑业企业资质证书(),工程设计资质证书(),道路运输经营许可证(),劳务派遣经营许可证()
变更后许可信息	人力资源服务许可证(),工程设计资质证书(),旅馆业特种行业许可证(),经营高危险性体育项目许可证(),工程设计资质证书(),设立中外合资（合作）职业中介机构许可批准文件(),劳务派遣单位设立分公司备案文件(),食品经营许可证(),工程设计资质证书(),设立职业中介机构许可批准文件(),建筑业企业资质证书(),劳务派遣经营许可证(),设立人才中介服务机构及其业务范围审批文件(),道路运输经营许可证(),卫生许可证(),从事生活垃圾（含粪便）经营性清扫、收集、运输、处理服务许可证()
变更前许可经营	建筑智能化系统设计；住宅室内装饰装修；道路旅客运输经营；城市公共交通；高危险性体育运动（游泳）；劳务派遣服务；餐饮服务；保安服务；住宿服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
变更后许可经营	建筑智能化系统设计；住宅室内装饰装修；道路旅客运输经营；城市公共交通；高危险性体育运动（游泳）；劳务派遣服务；餐饮服务；住宿服务；城市生活垃圾经营性服务；职业中介活动。（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）

打印时间： 2026年05月11日13:5:23

版权所有：深圳市市场监督管理局
地址：福田区深南大道7010号工商物价大厦

十四、其他

其他 1

（投标人认为应补充提供的其他文件资料或说明）

无。