

信悦映翠府前期物业服务 项目

投标文件

资信标书

项目编号：4403922026052000701Y001

投标人名称：深圳市特发建设服务有限公司

投标人代表：杨炜勤

投标日期：2026 年 07 月 09 日

投标函

致 深圳市新钻项目开发有限公司：

根据已收到贵方的 信悦映翠府前期物业服务 招标文件，我单位经考察现场和研究上述招标文件后，我方愿以招标文件前附表规定的付费方法及标准，接受贵方招标文件所提出的任务要求。

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

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

3. 我方同意所递交的投标文件在招标文件规定的投标有效期内有效，在此期间内我方的投标有可能中标，我方将受此约束。如果在投标有效期内撤回投标或放弃中标资格，我方的投标担保将全部被没收。

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

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

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

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

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

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

本投标函同时作为法定代表人证明书和法人授权委托书。

投标人名称：深圳市特发建设服务有限公司

法定代表人：胡晓金



授权委托人：杨炜勤



单位地址：深圳市南山区西丽街道西丽社区留仙大道创智云城 1 标段 1 栋 D 座 2501、2502、2507、2508 邮编：518055

联系电话：0755-86330080 传真：/

日期：2026 年 07 月 09 日

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。

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

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

经年检的营业执照副本

统一社会信用代码

91440300MA5G08NJ4P

营业执照

(副本)



名称

深圳市特发建设服务有限公司

类型

有限责任公司

法定代表人

胡晓金

成立日期

2019年12月12日

住所

深圳市南山区西丽街道西丽社区留仙大道创智云城1标段1栋D座2501、2502、2507、2508

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

2024年07月16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

企业情况自查表

投标人全称	深圳市特发建设服务有限公司	主要业务范围	物业管理
营业执照编号	91440300MA5G08NJ4F	成立日期	2019-12-12
经营性质	国有企业	注册资本	1000 万元
行政负责人	1. 姓名：赵澎飞 2. 职务：综合部部长 3. 职称：无		
技术负责人	1. 姓名：白金辉 2. 职务：设施总监 3. 职称：一级建造师（机电工程）、一级消防工程师、中级注册安全工程师		
财务情况 （附 2022 年、 2023 年、2024 年 财务报表）	2022 年营业额 0.8570073049 亿元； 2023 年营业额 1.0498818092 亿元； 2024 年营业额 3.3639802756 亿元；		
联系方式	1. 地址：深圳市南山区西丽街道西丽社区留仙大道创智云城 1 标段 1 栋 D 座 2501、2502、2507、2508 2. 邮编：518055 3. 电话：0755-86330080 4. 传真：/ 5. E-mail：1017207401@qq.com 6. 联系人：杨炜勤		

2022 年第三方（会计事务所）出具的审计报告营业额截图：

利 润 表

2022年度

编制单位：深圳市特发建设服务有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	19	85,700,730.49	38,961,547.27
减：营业成本	19	76,644,930.99	30,437,091.65
税金及附加	20	527,685.29	173,896.65
销售费用	21	122,477.16	161,737.25
管理费用	22	6,106,453.69	5,315,962.31
研发费用			
财务费用	23	-21,925.84	-32,656.13
其中：利息费用		17,341.73	
利息收入		44,065.09	35,168.58
加：其他收益	24	1,177,585.35	86,742.38
投资收益（损失以“-”号填列）	25		13,564.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	26	-78,105.71	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,420,588.84	3,005,822.14
加：营业外收入	27	1,528.00	1,500.00
减：营业外支出	28	3,600.00	6.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,418,516.84	3,007,315.50
减：所得税费用	29	761,949.50	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,656,567.34	3,007,315.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,656,567.34	3,007,315.50
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		2,656,567.34	3,007,315.50

第10页至第46页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的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：



2023 年第三方（会计事务所）出具的审计报告营业额截图：



利 润 表

2023年度

编制单位：深圳市特发建设服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注七	本期金额	上期金额
一、营业收入	(十八)	104,988,180.92	85,700,730.49
减：营业成本	(十八)	90,683,075.55	76,644,930.99
税金及附加	(十九)	564,542.57	527,685.29
销售费用	(二十)	99,687.80	122,477.16
管理费用	(二十一)	6,743,694.68	6,106,453.69
研发费用			
财务费用	(二十二)	46,985.45	-21,925.84
其中：利息费用		74,492.03	17,341.73
利息收入		33,756.37	44,065.09
加：其他收益	(二十三)	913,866.47	1,177,585.35
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(二十四)	-17,951.26	-78,105.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(二十五)	460.15	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,746,570.23	3,420,588.84
加：营业外收入	(二十六)	5,111.34	1,528.00
减：营业外支出	(二十七)	7,707.14	3,600.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,743,974.43	3,418,516.84
减：所得税费用	(二十八)	1,959,208.81	761,949.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,784,765.62	2,656,567.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,784,765.62	2,656,567.34
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		5,784,765.62	2,656,567.34
七、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：王发全 主管会计工作负责人：李国林 会计机构负责人：李国林

(所附附注系财务报表组成部分)

4/2023



2024 年第三方（会计事务所）出具的审计报告营业额截图：

利 润 表			
2024年度			
编制单位：深圳市特发建设服务有限公司		金额单位：人民币元	
项 目	附注七	本期金额	上期金额
一、营业收入	(十九)	336,398,027.56	104,988,180.92
减：营业成本	(十九)	313,457,455.83	90,683,075.55
税金及附加	(二十)	1,655,500.97	564,542.57
销售费用	(二十一)	747,478.42	99,687.80
管理费用	(二十二)	8,267,761.81	6,743,694.68
研发费用			
财务费用	(二十三)	51,318.84	46,985.45
其中：利息费用		58,591.08	74,492.03
利息收入		16,854.70	33,756.37
加：其他收益	(二十四)	345,593.64	913,866.47
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(二十五)	-19,420.25	-17,951.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(二十六)		460.15
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		12,544,685.08	7,746,570.23
加：营业外收入	(二十七)	1,320.82	5,111.34
减：营业外支出	(二十八)	10,355.93	7,707.14
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		12,535,649.97	7,743,974.43
减：所得税费用	(二十九)	3,173,375.37	1,959,208.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,362,274.60	5,784,765.62
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,362,274.60	5,784,765.62
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		9,362,274.60	5,784,765.62
七、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			
法定代表人：何永法 主管会计工作负责人：林 会计机构负责人：何永法			
（所附附注系财务报表组成部分）			



其他（招标人要求的其他资料或者投标人认为需补充的其他说明）		
自查内容	自查结论	提交何种证明材料，页码
质量管理体系	有	认证证书，P47
环境管理体系	有	认证证书，P48
职业健康安全管理体系	有	认证证书，P49
垃圾分类资源化处理服务认证	无	/
企业诚信管理体系认证	无	/
社会责任管理体系认证	无	/
物业服务认证	有	认证证书，P50
信息安全管理体系认证	无	/
知识产权合规管理体系认证	无	/
与物业服务应用相关的计算机软件著作权登记证书	无	/

注：

- 1、本表可按格式扩展。
- 2、投标人认为有需要的可增加表格内容。
- 3、投标人须附上相关证书扫描件。
- 4、附 2022 年、2023 年、2024 年审计报告扫描件（包括但不限于资产负债表、利润表、现金流量表）。

1. 2022 年审计报告扫描件

深圳市特发建设服务有限公司

二〇二二年度

审计报告

目录	页次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	4-9
资产负债表	4-5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8-9
三、财务报表附注	10-46

深圳天英会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市福田区彩田南路中深花园 A 栋 911

邮编：518033

电话：+86-755-82995206

传真：+86-755-82995206

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
报告编号：粤2385JVL752



审计报告

深天英审字[2023]064 号

深圳市特发建设服务有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市特发建设服务有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，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

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

在编制财务报表时，管理层负责评估贵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，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

贵公司治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任



深圳天英会计师事务所(普通合伙)

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所导致，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的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就贵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、监督和执行贵公司审计，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。



深圳天英会计师事务所(普通合伙)



中国•深圳

2023年5月19日

中国注册会计师



中国注册会计师



资产负债表

2022年12月31日

编制单位：深圳市特发建设服务有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	1	7,948,544.06	6,934,728.61
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2	23,474,165.81	7,572,921.57
应收款项融资			
预付款项	3	59,990.28	16,802.58
其他应收款	4	866,002.21	1,983,179.39
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		32,348,702.36	16,507,632.15
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	5	311,890.35	328,654.78
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	6	88,208.28	
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	7	69,382.89	485,680.77
递延所得税资产	8	19,526.43	
其他非流动资产			
非流动资产合计		489,007.95	814,335.55
资产总计		32,837,710.31	17,321,967.70



资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：深圳市特发建设服务有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	9	12,141,517.15	3,267,199.47
预收款项	10		184,659.74
合同负债			
应付职工薪酬	11	7,142,324.92	3,801,428.87
应交税费	12	768,364.73	293,553.23
其他应付款	13	336,868.33	190,006.31
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	14	114,725.86	
其他流动负债			
流动负债合计		20,503,800.99	7,736,847.62
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	15		
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		20,503,800.99	7,736,847.62
所有者权益：			
实收资本	16	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	17	265,656.73	
未分配利润	18	2,068,252.59	-414,879.92
所有者权益合计		12,333,909.32	9,585,120.08
负债和所有者权益总计		32,837,710.31	17,321,967.70

第10页至第46页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的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：



利 润 表

2022年度

编制单位：深圳市特发建设服务有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	19	85,700,730.49	38,961,547.27
减：营业成本	19	76,644,930.99	30,437,091.65
税金及附加	20	527,685.29	173,896.65
销售费用	21	122,477.16	161,737.25
管理费用	22	6,106,453.69	5,315,962.31
研发费用			
财务费用	23	-21,925.84	-32,656.13
其中：利息费用		17,341.73	
利息收入		44,065.09	35,168.58
加：其他收益	24	1,177,585.35	86,742.38
投资收益（损失以“-”号填列）	25		13,564.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	26	-78,105.71	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,420,588.84	3,005,822.14
加：营业外收入	27	1,528.00	1,500.00
减：营业外支出	28	3,600.00	6.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,418,516.84	3,007,315.50
减：所得税费用	29	761,949.50	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,656,567.34	3,007,315.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,656,567.34	3,007,315.50
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		2,656,567.34	3,007,315.50

第10页至第46页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的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：



现金流量表

2022年度

编制单位：深圳市特发建设服务有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额	上期金额
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		74,810,022.72	34,831,585.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,510,223.38	1,101,429.36
经营活动现金流入小计		76,320,246.10	35,933,015.04
购买商品、接受劳务支付的现金		19,470,024.01	8,305,597.32
支付给职工以及为职工支付的现金		48,272,359.41	21,495,941.89
支付的各项税费		3,907,822.02	1,587,692.20
支付其他与经营活动有关的现金		3,053,959.93	3,015,451.69
经营活动现金流出小计		74,704,165.37	34,404,683.10
经营活动产生的现金流量净额		1,616,080.73	1,528,331.94
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			8,514,378.08
投资活动现金流入小计			8,514,378.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		135,421.78	545,615.50
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			8,500,000.00
投资活动现金流出小计		135,421.78	9,045,615.50
投资活动产生的现金流量净额		-135,421.78	-531,237.42
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		466,843.50	
筹资活动现金流出小计		466,843.50	
筹资活动产生的现金流量净额		-466,843.50	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,013,815.45	997,094.52
加：期初现金及现金等价物余额		6,934,728.61	5,937,634.09
六、期末现金及现金等价物余额		7,948,544.06	6,934,728.61

第10页至第46页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第9页的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：





营业执照

统一社会信用代码
914403007979631023



名称 深圳天英会计师事务所（普通合伙）
类型 合伙企业
执行事务合伙人 董自玉

成立日期 2007年01月15日
主要经营场所 深圳市福田区彩田南路中深花园A栋911

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事项及其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示公示系统或扫描右上方的一维码查询。

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

2019年12月08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



会计师事务所
执业证书

名称：
首席合伙人：
主任会计师：
经营场所：

深圳天英会计师事务所（普通合伙）

童自玉

深圳市福田区彩田南路中深花园A栋911

组织形式：
执业证书编号：
批准执业文号：
批准执业日期：

普通合伙

47470194

深财会[2006]93号

2006年12月26日

证书序号：0012424

说明

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



发证机关：

深圳市财政局

二〇一二年十二月

中华人民共和国财政部制



姓名 赵巨群
Full name 赵巨群
性别 男
Sex 男
出生日期 1968-12-23
Date of birth 1968-12-23
工作单位 深圳天英会计师事务所
Working unit 深圳天英会计师事务所
身份证号码 150103881223001
Identity card No. 150103881223001



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号: 440300240447
No. of Certificate 440300240447

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 深圳市注册会计师协会

发证日期: 1999 年 04 月 02 日
Date of Issuance 1999 /y /m /d



姓名 董自玉
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1974-08-25
Date of birth
工作单位 深圳天英会计师事务所
Working unit
身份证号码 430722197408258967
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 474701940003
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: 2013 年 04 月 15 日
Date of Issuance

2. 2023 年审计报告扫描件

**深圳市特发建设服务有限公司
审 计 报 告
(二〇二三年度)**



深圳市永明会计师事务所有限责任公司
YONG MING (SHEN ZHEN) CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区笋岗东路 3012 号中民时代广场 B25 层 2501-A
邮编：518023 电话：(0755) 25844215、25871051 传真：82426256

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编号：粤2490FJE129



目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、审定财务报表	4-8
1. 资产负债表	4
2. 利润表	5
3. 现金流量表	6
4. 所有者权益变动表	7-8
三、财务报表附注	9-41
四、签字注册会计师执业资格证书复印件	42-43
五、事务所执业资格证书、营业执照复印件	44-45



审计报告

深永会审字[2024] 0629 号

深圳市特发建设服务有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市特发建设服务有限公司（以下简称“特发建设公司”）的财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日资产负债表，2023 年度利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了特发建设公司 2023 年 12 月 31 日财务状况以及 2023 年度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，我们独立于特发建设公司，并履行了职业道德方面其他责任。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、其他信息

特发建设公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度总结报告中的涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已针对审计报告日前获取的其他信息执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

特发建设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报导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估特发建设公司的持续经营能力，披露与持续经



营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算特发建设公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督特发建设公司的财务报告过程。

五、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，就可能导致对特发建设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。我们的结论基于截止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特发建设公司不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



深圳市永明会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师：
(主任会计师)



中国注册会计师：



二〇二四年四月二十六日





资产负债表

2023年12月31日

编制单位：深圳市特发建设服务有限公司

金额单位：人民币元

资产	附注七	期末数	期初数	负债和所有者权益	附注七	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(一)	5,907,182.58	7,948,544.06	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	(二)	37,549,419.91	23,474,165.81	应付账款	(九)	14,194,293.81	12,141,517.15
应收款项融资				预收款项			
预付款项	(三)	23,185.15	59,990.28	应付职工薪酬	(十)	9,630,334.24	7,142,324.92
其他应收款	(四)	950,257.74	866,002.21	应交税费	(十一)	1,139,805.68	768,364.73
存货				其他应付款	(十二)	1,747,782.64	336,868.33
合同资产				合同负债			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	(十三)	697,555.68	114,725.86
其他流动资产				其他流动负债			
流动资产合计		44,430,045.38	32,348,702.36	流动负债合计		27,409,772.05	20,503,800.99
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资				永续债			
其他权益工具投资				租赁负债	(十四)	852,917.77	
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产				预计负债			
固定资产	(五)	409,835.92	311,890.35	递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产							
使用权资产	(六)	1,520,378.13	88,208.28				
无形资产							
开发支出				非流动负债合计		852,917.77	-
商誉				负债合计		28,262,689.82	20,503,800.99
长期待摊费用	(七)		69,382.89	所有者权益：			
递延所得税资产	(八)	21,105.33	19,526.43	实收资本（股本）	(十五)	10,000,000.00	10,000,000.00
其他非流动资产				其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积			
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	(十六)	844,133.29	265,656.73
				未分配利润	(十七)	7,274,541.65	2,068,252.59
非流动资产合计		1,951,319.38	489,007.95	所有者权益合计		18,118,674.94	12,333,909.32
资产总计		46,381,364.76	32,837,710.31	负债和所有者权益总计		46,381,364.76	32,837,710.31

法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]
(所附附注财务报表组成部分)

会计机构负责人：[Signature]





利润表

2023年度

编制单位：深圳市特发建设服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注七	本期金额	上期金额
一、营业收入	(十八)	104,988,180.92	85,700,730.49
减：营业成本	(十八)	90,683,075.55	76,644,930.99
税金及附加	(十九)	564,542.57	527,685.29
销售费用	(二十)	99,687.80	122,477.16
管理费用	(二十一)	6,743,694.68	6,106,453.69
研发费用			
财务费用	(二十二)	46,985.45	-21,925.84
其中：利息费用		74,492.03	17,341.73
利息收入		33,756.37	44,065.09
加：其他收益	(二十三)	913,866.47	1,177,585.35
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(二十四)	-17,951.26	-78,105.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(二十五)	460.15	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,746,570.23	3,420,588.84
加：营业外收入	(二十六)	5,111.34	1,528.00
减：营业外支出	(二十七)	7,707.14	3,600.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,743,974.43	3,418,516.84
减：所得税费用	(二十八)	1,959,208.81	761,949.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,784,765.62	2,656,567.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,784,765.62	2,656,567.34
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		5,784,765.62	2,656,567.34
七、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：王发法 主管会计工作负责人：李国林 会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

王发法



现金流量表

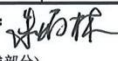
2023年度

编制单位：深圳市特发建设服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注七	本期金额	上期金额
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		97,334,859.32	74,810,022.72
收到的税费返还		231,194.07	
收到其他与经营活动有关的现金		2,331,388.22	1,510,223.38
经营活动现金流入小计		99,897,441.61	76,320,246.10
购买商品、接受劳务支付的现金		30,809,531.43	19,470,024.01
支付给职工以及为职工支付的现金		59,148,139.48	48,272,359.41
支付的各项税费		7,249,828.82	3,907,822.02
支付其他与经营活动有关的现金		3,859,969.82	3,053,959.93
经营活动现金流出小计		101,067,469.55	74,704,165.37
经营活动产生的现金流量净额		-1,170,027.94	1,616,080.73
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,700.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,700.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		86,866.67	135,421.78
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		86,866.67	135,421.78
投资活动产生的现金流量净额		-84,166.67	-135,421.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		787,166.87	466,843.50
筹资活动现金流出小计		787,166.87	466,843.50
筹资活动产生的现金流量净额		-787,166.87	-466,843.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,041,361.48	1,013,815.45
加：期初现金及现金等价物余额		7,948,544.06	6,934,728.61
六、期末现金及现金等价物余额		5,907,182.58	7,948,544.06

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300723029229E



名称 深圳市永明会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 钟其军

成立日期 2000年07月04日

住所 深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区笋岗东路3012号中民时代广场B25层2501-A

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



2022年11月09日

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





会计师事务所 执业证书

名称：深圳市永明会计师事务所
形式：有限责任公司
首席合伙人：钟其军
执业证书编号：440300341
主任会计师：深圳市罗湖区笋岗街道笋岗东路3012号中
深注协字[1997]137号
经营场所：民时代广场B座25层2501-A
批准执业文号：1997年12月31日
批准执业日期：



证书序号：0016944

说明

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



发证机关

二〇二二年一月十五日

中华人民共和国财政部制



深圳注册会计师协会
戴步武 4403005880820

年度检验登记
Annual Renewal Registration

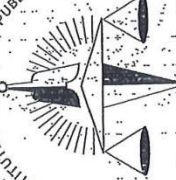
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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.





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名: 戴步武
Sex: 男
出生日期: 1963-09-05
工作单位: 深圳中德华盛会计师事务所有限公司
身份证号码: 422201630905041
Identity card No.

3. 2024 年审计报告扫描件

深圳市特发建设服务有限公司

审 计 报 告
(二〇二四年度)



深圳市永明会计师事务所有限责任公司

YONG MING (SHEN ZHEN) CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区笋岗东路 3012 号中民时代广场 B25 层 2501-A
邮编：518023 电话：(0755) 25844215、25871051 传真：82426256

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：粤25KRQ4AWYL



目 录	页 次
一、审计报告	1-3
二、审定财务报表	4-8
1. 资产负债表	4
2. 利润表	5
3. 现金流量表	6
4. 所有者权益变动表	7-8
三、财务报表附注	9-43
四、签字注册会计师执业资格证书复印件	44-45
五、事务所执业资格证书、营业执照复印件	46-47



审计报告

深永会审字[2025] 0251 号

深圳市特发建设服务有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的深圳市特发建设服务有限公司（以下简称“特发建设公司”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日资产负债表，2024 年度利润表、现金流量表 and 所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了特发建设公司 2024 年 12 月 31 日财务状况以及 2024 年度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，我们独立于特发建设公司，并履行了职业道德方面其他责任。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、其他信息

特发建设公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度总结报告中的涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已针对审计报告日前获取的其他信息执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

特发建设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报导致的重大错报。



在编制财务报表时，管理层负责评估特发建设公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算特发建设公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督特发建设公司的财务报告过程。

五、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，就可能导致对特发建设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。我们的结论基于截止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特发建设公司不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



(以下无正文)

深圳市永明会计师事务所有限责任公司



中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇二五年三月二十五日



资产负债表

2024年12月31日

编制单位：深圳市特发建设服务有限公司

金额单位：人民币元

资产	附注七	期末数	期初数	负债和所有者权益	附注七	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(一)	21,293,827.16	5,907,182.58	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	(二)	71,316,201.73	37,549,419.91	应付账款	(八)	11,714,024.51	14,194,293.81
应收款项融资				预收款项			
预付款项	(三)	77,027.76	23,185.15	应付职工薪酬	(九)	47,240,037.62	9,630,334.24
其他应收款	(四)	3,611,536.16	950,257.74	应交税费	(十)	2,936,599.00	1,139,805.68
存货				其他应付款	(十一)	4,159,834.48	1,747,782.64
合同资产				合同负债	(十二)	2,456,194.12	
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	(十三)	731,420.51	697,555.68
其他流动资产				其他流动负债	(十四)	993,878.85	
流动资产合计		96,298,592.81	44,430,045.38	流动负债合计		70,231,989.09	27,409,772.05
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资				永续债			
其他权益工具投资				租赁负债	(十五)	121,497.26	852,917.77
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产				预计负债			
固定资产	(五)	693,150.72	409,835.92	递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产							
使用权资产	(六)	816,731.97	1,520,378.13				
无形资产							
开发支出				非流动负债合计		121,497.26	852,917.77
商誉				负债合计		70,353,486.35	28,262,689.82
长期待摊费用				所有者权益：			
递延所得税资产	(七)	25,960.39	21,105.33	实收资本（股本）	(十六)	10,000,000.00	10,000,000.00
其他非流动资产				其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积			
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	(十七)	1,780,360.75	844,133.29
				未分配利润	(十八)	15,700,588.79	7,274,541.65
非流动资产合计		1,535,843.08	1,951,319.38	所有者权益合计		27,480,949.54	18,118,674.94
资产总计		97,834,435.89	46,381,364.76	负债和所有者权益总计		97,834,435.89	46,381,364.76

法定代表人：胡明生

主管会计工作负责人：朱炳林
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：李娟



利润表

2024年度

编制单位：深圳市特发建设服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注七	本期金额	上期金额
一、营业收入	(十九)	336,398,027.56	104,988,180.92
减：营业成本	(十九)	313,457,455.83	90,683,075.55
税金及附加	(二十)	1,655,500.97	564,542.57
销售费用	(二十一)	747,478.42	99,687.80
管理费用	(二十二)	8,267,761.81	6,743,694.68
研发费用			
财务费用	(二十三)	51,318.84	46,985.45
其中：利息费用		58,591.08	74,492.03
利息收入		16,854.70	33,756.37
加：其他收益	(二十四)	345,593.64	913,866.47
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(二十五)	-19,420.25	-17,951.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(二十六)		460.15
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		12,544,685.08	7,746,570.23
加：营业外收入	(二十七)	1,320.82	5,111.34
减：营业外支出	(二十八)	10,355.93	7,707.14
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		12,535,649.97	7,743,974.43
减：所得税费用	(二十九)	3,173,375.37	1,959,208.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,362,274.60	5,784,765.62
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,362,274.60	5,784,765.62
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		9,362,274.60	5,784,765.62
七、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：胡建忠 主管会计工作负责人：林 会计机构负责人：李

(所附附注系财务报表组成部分)



现金流量表

2024年度

编制单位：深圳市特发建设服务有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注七	本期金额	上期金额
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		318,180,227.49	97,334,859.32
收到的税费返还			231,194.07
收到其他与经营活动有关的现金		2,400,118.45	2,331,388.22
经营活动现金流入小计		320,580,345.94	99,897,441.61
购买商品、接受劳务支付的现金		45,820,579.15	30,809,531.43
支付给职工以及为职工支付的现金		238,142,593.80	59,148,139.48
支付的各项税费		16,433,832.60	7,249,828.82
支付其他与经营活动有关的现金		3,513,187.15	3,859,969.82
经营活动现金流出小计		303,910,192.70	101,067,469.55
经营活动产生的现金流量净额		16,670,153.24	-1,170,027.94
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			2,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	2,700.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		555,717.42	86,866.67
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		555,717.42	86,866.67
投资活动产生的现金流量净额		-555,717.42	-84,166.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		727,791.24	787,166.87
筹资活动现金流出小计		727,791.24	787,166.87
筹资活动产生的现金流量净额		-727,791.24	-787,166.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		15,386,644.58	-2,041,361.48
加：期初现金及现金等价物余额		5,907,182.58	7,948,544.06
六、期末现金及现金等价物余额		21,293,827.16	5,907,182.58

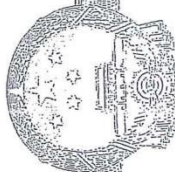
法定代表人：胡兴法

主管会计工作负责人：李永林

会计机构负责人：郭文

(所附附注系财务报表组成部分)





营业执照



统一社会信用代码
91440300723029229E

(副本)

名称 深圳市永明会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 黄宇欣

成立日期 2000年07月04日

住所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号向心大厦12B层2号房

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，应当从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



2025年01月22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

证书序号:0021895

说明

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

会计师事务所 执业证书

名称： 深圳市永明会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师： 黄宇欣

经营场所： 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同心大厦12B层2号房

组织形式： 有限责任

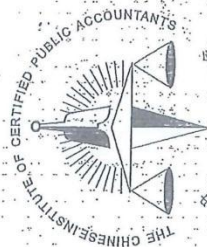
执业证书编号： 44030034

批准执业文号： 深注协字[1997]137号

批准执业日期： 1997年12月31日



中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

姓名 黄宇欣
Full name 黄宇欣
性别 男
Sex 男
出生日期 1975-08-24
Date of birth 1975-08-24
工作单位 深圳市永明会计师事务所有限公司
Working unit 深圳市永明会计师事务所有限公司
身份证号码 432831197508240032
Identity card No. 432831197508240032



深圳市注册会计师协会

黄宇欣 440300340535



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.

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.



姓名: 戴步武
性别: 男
出生日期: 1963-09-05
工作单位: 深圳中皓华盛会计师事务所有限公司
身份证号码: 422201630905041
Identity card No.



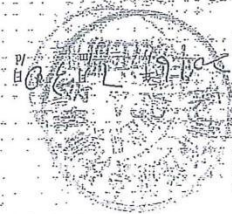
深圳市注册会计师协会

戴步武 440300580820



本证书经验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration



本证书经验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

4. 质量管理体系



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: 02424Q32010007R1M



兹证明

深圳市特发建设服务有限公司

(统一社会信用代码: 91440300MA5G08NJ4F)

(地址: 广东省深圳市南山区西丽街道西丽社区留仙大道创智云城 1 标段 1 栋 D 座 2501)

(其它场所请见证书附件)

质量管理体系符合标准:

GB/T19001-2016/ISO9001:2015

质量管理体系覆盖范围:

物业管理服务

发证日期: 2024-01-02

证书有效期至: 2027-01-01

换证日期: 2025-01-22

初始获证日期: 2021-02-03

(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): 





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.uccert.com), 或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询
认证机构联系电话: (+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.uccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
UCC telephone number: (+86 755)83355888
Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiang'an Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China



5. 环境管理体系



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: 02424E32010004R1M



兹证明

深圳市特发建设服务有限公司

(统一社会信用代码: 91440300MA5G08NJ4F)

(地址: 广东省深圳市南山区西丽街道西丽社区留仙大道创智云城 1 标段 1 栋 D 座 2501)

(其它场所请见证书附件)

环境管理体系符合标准:

GB/T24001-2016/ISO14001:2015

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: 2024-01-02

证书有效期至: 2027-01-01

换证日期: 2025-01-22

初始获证日期: 2021-02-03

(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):













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.uccert.com), 或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询
认证机构联系电话: (+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.uccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
UCC telephone number: (+86 755)83355888
Address: 601, Yuhe Building, No.1, Antuoshan 7th Road, Xiangnan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China



6. 职业健康安全管理体系



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: 02424S32010005R1M



兹证明

深圳市特发建设服务有限公司

(统一社会信用代码: 91440300MA5G08NJ4F)

(地址: 广东省深圳市南山区西丽街道西丽社区留仙大道创智云城 1 标段 1 栋 D 座 2501)

(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/T45001-2020/ISO45001:2018

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: 2024-01-02

证书有效期至: 2027-01-01

换证日期: 2025-01-22

初始获证日期: 2021-02-03

(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): 



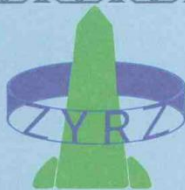


中国认可
国际互认
管理体系
MANAGEMENT SYSTEM
CNAS C024-M

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.uccert.com), 或国家认证认可监督管理委员会官网 (www.cnca.gov.cn) 查询
认证机构联系电话: (+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.uccert.com) or CNCA website(www.cnca.gov.cn)
UCC telephone number: (+86 755)83355888
Address: 601, Yuhe Building, No. 1, Antuoshan 7th Road, Xiangnan Community, Xiangmihu Street, Futian District, Shenzhen, P.R.China



7. 物业服务认证

		
物 业 服 务 认 证 证 书		
证书编号: 93725MS0321R0M		
兹 证 明		
深圳市特发建设服务有限公司		
统一社会信用代码: 91440300MA5G08NJ4F		
注册地址: 深圳市南山区西丽街道西丽社区留仙大道创智云城 1 标段 1 栋 D 座 2501、2502、2507、2508		
生产/经营地址: 广东省深圳市南山区西丽街道西丽社区留仙大道创智云城 1 标段 1 栋 D 座 2501、2502、2507、2508		
物业服务认证符合: GB/T 20647.9-2006 标准 经综合评价, 服务能力达到:		
		
认证范围:		
物业管理服务所涉及的物业服务管理体系活动		
发证日期: 2025 年 07 月 03 日 证书有效期: 2028 年 07 月 02 日		
证书在国家规定的各类行政许可、资质有效期内使用有效		
此证书支持在中国国家认证认可监督管理委员会官方网站 http://www.cnca.gov.cn 查询		
复审记录 	复审记录	复审记录
公司代表(签名)		
证书有效状态可登录公司网站 www.zyrzgd.com 查询确认 注: 在证书有效期内获证组织每年需进行复审审核。		
中扬认证(广东)有限公司		
地址: 中国 广东省 广州市海珠区广州大道南桃花街 159 号 2810 房 电话: 020-89629294		

企业所获荣誉

序号	奖项名称	颁奖单位名称	合同名称	颁奖日期	备注
1	2022 年度光明区物业服务 十佳企业	光明区住房和城乡建设局	/	2023 年 2 月	/
2	2022 年度优秀企业	深圳市物业管理协会	/	2023 年 2 月	/

注：具体要求详见资信标要求一览表。

1. 2022 年度光明区物业服务十佳企业（光明区住房和城乡建设局）



2. 2022 年度优秀企业（深圳市物业管理协会）



同类项目业绩

业绩情况	项目名称	项目规模	合同签订时间	项目类型	合同金额（万元）
	创智云城一期	41.71 万 m ²	2021.4.8	产业园 (含公寓)	7388.07
建设单位	深圳市特区建发科技园区发展有限公司				
建设地址	深圳市南山区留仙大道与科创路交汇处				
工程内容	物业管理				
自查内容		自查结论		提交何种证明材料，页码	
是否为 2 万平方米以上项目物业管理案例		是		合同关键页：P53-58； 履约评价：P74	

注：1、每项业绩均单独列表。

2、具体要求详见资信标要求一览表。

业绩情况	项目名称	项目规模	合同签订时间	项目类型	合同金额（万元）
	创智云城二期	67.21 万 m ²	2022.9.29	产业园 (含公寓)	5433.72
建设单位	深圳市特区建发科技园区发展有限公司				
建设地址	深圳市南山区留仙大道与科创路交汇处				
工程内容	物业管理				
自查内容		自查结论		提交何种证明材料，页码	
是否为 2 万平方米以上项目物业管理案例		是		合同关键页：P59-65； 履约评价：P75	

注：1、每项业绩均单独列表。

2、具体要求详见资信标要求一览表。

业绩情况	项目名称	项目规模	合同签订时间	项目类型	合同金额（万元）
	尚智科技园	29.16 万 m ²	2023.11.25	产业园 (含宿舍)	2760.01
建设单位	深圳市特区建发科技园区发展有限公司				
建设地址	深圳市光明区光明大道南侧、科裕路西侧				
工程内容	物业管理				
自查内容		自查结论		提交何种证明材料，页码	
是否为 2 万平方米以上项目物业管理案例		是		合同关键页：P66-73； 履约评价：P76	

注：1、每项业绩均单独列表。

2、具体要求详见资信标要求一览表。

1. 合同关键页

(一) 创智云城一期物业服务外包合同

创智云城一期 物业服务外包合同

项目名称：创智云城一期物业服务外包

项目地址：深圳市南山区西丽中心区西侧

委托方（甲方）：深圳市特区建发科技园区发展有限公司

受托方（乙方）：深圳市特发建设服务有限公司

签订日期：2021 年 4 月 8 日



委托方：（甲方）深圳市特区建发科技园区发展有限公司

受托方：（乙方）深圳市特发建设服务有限公司

依照《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》及国家、广东省、深圳市现行有关物业管理服务管理法规和规章、规定，结合本项目的物业管理外包服务招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就创智云城一期物业服务外包及相关事项协商一致，订立本合同。

一、 定义、合同组成及解释顺序

1.1 本合同中“本项目”、“该项目”均指创智云城一期项目；

1.2 下列文件作为本合同的有效组成部分及解释顺序：

1.2.1 本合同及补充协议；

1.2.2 中标通知书；

1.2.3 招标文件（含澄清文件）及其附件；

1.2.4 投标文件及其附件。

1.3 当上述合同文件发生矛盾时，属于同一项内容的文件，应以最新签署的为准；不属于同一项内容的文件，顺序在前的文件具有优先权。对存有的争议，在不影响服务正常进行的情况下，由甲方和乙方协商解决，双方协商不成按本合同关于争议的约定处理。

二、 物业基本情况

2.1. 物业名称：创智云城一期

2.2. 物业位置：深圳市南山区西丽中心区西侧

2.3. 物业简介

创智云城一期项目位于深圳市南山区西丽中心区西侧，西丽留仙大道与科创路交汇处。建设用地面积 3.21 万平方米，总建筑面积 41.71 万平方米，计容积率建筑面积 33.09 万平方米，其中研发办公 27.99 万，商业 2.2 万，地上核增建筑面积 2.67 万平方米，地下核增 8.61 万平方米，建筑高度 170.80 米，停车位 1767 个。

本项目由七座高层建筑组成（其中 A 区 2、7 栋甲级写字楼均为 40 层，A 区 5 栋 SOHO 为 35 层，A 区 1、3、4、6 座 BLOCK 办公均为 11 层）。各塔楼 1、2 层为商业用房，3 层是架空空间，地下室共三层，其功能为地下车库。

三、服务范围及事项

服务范围为项目规划红线范围内委托物业管理的区域，物业公司的人员组织架构需经甲方审阅并书面同意后，方可进场开展工作，物业公司需遵循甲方的工程、安全、运营等管理制度，具体委托物业服务内容及标准见附件 1《深圳市特区建设发展集团有限公司科技园区公司物业管理服务标准》。

四、服务标准与责任

乙方将按照合同约定的服务范围，提供 24 小时（含周末和法定节假日）不间断的物业管理服务，并接受甲方的考核评定，具体服务标准及评定办法参照附件 2《深圳市特区建发科技园区发展有限公司

物业服务考核办法》。甲方依据服务标准及考核办法对乙方服务进行评分，并要求乙方对不足之处予以整改。

乙方对服务范围内的所有设备、设施的维护、保养和安全管理负直接责任，应严格按照国家、地方以及甲方相关规章制度执行，并受甲方的监督。若因乙方未能履行合同服务范围内的响应，所造成的人身、财产等一切不利后果及法律责任，概由乙方承担。

五、 服务期限

服务期限为 36 个月，从甲方书面通知乙方进场之日起计算。

其中 SOHO（公寓）分为入住率 60%及以下和入住率超过 60%两个计费档次。入住率是指业主或者物业使用人使用的建筑面积占 SOHO（公寓）可租售建筑面积的比例，以业主或者物业使用人办理收楼手续为计算依据，具体时间以甲方书面通知为准。

六、 服务费用及付款方式

6.1 合同金额（已含税）

6.1.1 SOHO（公寓）物业服务费：当入住率 $\leq$ 60%：267943.08元/月；

当入住率 $>$ 60%：293533.76

元/月；

6.1.2 商办部分物业服务费：1771502.54元/月；

6.1.3 合同暂定总价：73880674.56元（增值税税率为6%），【计算方式：当入住率 $\leq$ 60%公寓物业服务费 $\times$ 18 个月+当入住率 $>$ 60%公

寓物业服务费×18个月+商办物业服务费×36个月】。

6.2 SOHO（公寓）及商办部分物业服务费及支付进度

6.2.1.1 乙方须每月5日之前，按照甲方要求提供SOHO（公寓）部分的付款申请材料并开具合规足额的增值税专用发票交付甲方，经甲方审核合格后，将当月SOHO（公寓）对应入住率物业服务包干费用的98%支付给乙方；

6.2.1.2 甲方暂扣每月SOHO（公寓）部分物业服务费的2%作为绩效考核费用，甲方每3个月对乙方进行一次绩效考核，并依据考核结果支付乙方该考核期内的绩效考核费用。

6.2.2.1 乙方须每月5日之前，按照甲方要求提供商办部分的付款申请材料并开具合规足额的增值税专用发票交付甲方，经甲方审核合格后，将当月商办部分的物业服务包干费用的95%支付给乙方；

6.2.2.2 甲方暂扣每月商办部分物业服务费的5%作为绩效考核费用，甲方每3个月对乙方进行一次绩效考核，并依据考核结果支付乙方该考核期内的绩效考核费用。

6.3 合同结算办理

6.3.1 合同内容、绩效考核工作全部完成，甲乙双方办理结算手续后，甲方向乙方支付结算尾款；

6.3.2 合同支付金额据实支付。

6.4 费用变更

6.4.1 因法律、行政法规、国家法令、地方政府的政策规章发生

12.4在本合同期满前三个月内，甲、乙双方将就是否续约事宜进行商讨，甲方可根据乙方的管理效果综合考评决定是否续约，甲方亦可根据甲方公司制度另行委托后续物业管理公司。

12.5双方的往来文书需以书面形式进行的，可以采用快递或电邮形式方式传递送达。书面往来意见发至以下地址及联系人邮箱后即视为送达。诉讼仲裁文书均适用以下送达地址。

12.6附件

附件1：《深圳市特区建设发展集团有限公司科技园区公司物业管理服务标准》；

附件2：《深圳市特区建发科技园区发展有限公司物业服务质量考核办法》；

附件3：《廉洁协议书》；

附件4：《保密协议书》。

甲方名称：

(盖章)

法定代表人：

(签字)

或委托代理人：

(签字)



乙方名称：

(盖章)

法定代表人：

(签字)

或委托代理人：

(签字)



Handwritten signature of the legal representative of the乙方 (乙方) in black ink.

签订日期：2021年4月8日

(二) 创智云城二期项目物业服务外包合同

创智云城二期项目 物业服务外包合同

项目名称：创智云城二期项目物业服务外包

项目地址：深圳市南山区西丽片区留仙大道与创科路交汇处

委托方（甲方）：深圳市特区建发科技园区发展有限公司

受托方（乙方）：深圳市特发建设服务有限公司

签订日期：2022 年 9 月 29 日

创智云城二期项目 物业服务外包合同

委托方：（甲方）深圳市特区建发科技园区发展有限公司

受托方：（乙方）深圳市特发建设服务有限公司

依照《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》及国家、广东省、深圳市现行有关物业服务管理法规和规章、规定，结合本项目的物业管理服务外包招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就创智云城二期项目物业服务外包及相关事项协商一致，订立本合同。

一、定义、合同组成及解释顺序

1.1 本合同中“本项目”、“该项目”均指创智云城二期项目物业服务外包；

1.2 下列文件作为本合同的有效组成部分及解释顺序：

- 1.2.1 本合同及补充协议；
- 1.2.2 中标通知书；
- 1.2.3 招标文件（含澄清文件）及其附件；
- 1.2.4 投标文件及其附件。

1.3 当上述合同文件发生矛盾时，属于同一项内容的文件，应以最新签署的为准；不属于同一项内容的文件且签署时间不一致时，应以最新签署

的为准。对存有的争议，在不影响服务正常进行的情况下，由甲方和乙方协商解决，双方协商不成按本合同关于争议的约定处理。

二、物业基本情况

2.1. 物业名称：创智云城二期项目

2.2. 物业位置：深圳市南山区西丽片区留仙大道与创科路交汇处

2.3. 物业简介

留仙洞战略性新兴产业总部基地 1 街坊项目也称创智云城项目，项目位于深圳市南山区西丽片区留仙大道与创科路交汇处。项目共分为三期开发，其中二期用地面积 6.1 万 m²，二期总建筑面积约 67.21 万 m²（二期 1 标段 41.48 万 m²、二期 2 标段 25.73 万 m²）。

二期 1 标段项目共有 7 座塔楼，2 栋 A 座、B 座地上 14 层，建筑高度 61.60 米，为新型产业办公楼；3 栋 A、B、C 座地上 46 层，建筑高度 156.50 米，3 栋 D、E 座地上 47 层，建筑高度 159.50 米，均为商务公寓楼；设有两层全埋地下室，地下室埋深约 10.3 米，地下建筑面积 90,864.35 m²，主要为车库、设备房及人防等。

二期 2 标段项目本项目共有 5 座塔楼，4 栋 A、B 座为研发办公塔楼，地上 41 层，建筑高度 159.15 米；4 栋 C 座为两层研发办公塔楼（底部架空），建筑高度 33.4 米；5 栋 A、B 座为研发办公塔楼，地上 13 层，建筑高度 56.4 米；设有三层地下室，埋深约 13.0 米，主要为车库、设备房及人防等。

主要经济技术指标如下表：

（一）二期 1 标段

注：

1. 地面以上建筑面积 53764.05 平方米，其中：研发(办公)建筑面积 35476.17 平方米，商业建筑面积 11208.59 平方米，架空绿化休闲建筑面积 5243.21 平方米（含公共扶梯建筑面积 271.19 平方米），骑楼建筑面积 970.06 平方米，城市公共通道建筑面积 824.55 平方米，主体内为地下室服务风井建筑面积 41.47 平方米（核增）。
2. 地面以下建筑面积 62087.12 平方米，其中：地下室车库及设备用房建筑面积 61836.08 平方米、01 层车库坡道建筑面积 205.63 平方米，室外下地下室梯建筑面积 45.41 平方米。

注：最终面积均以竣工测绘面积为准

三、服务范围及事项

服务范围为项目规划红线范围内委托物业管理的区域，乙方的人员组织架构需经甲方审阅并书面同意后，方可进场开展工作，乙方需遵循甲方的工程、安全、运营等管理制度，具体委托物业服务内容详见附件 1。

四、服务标准与责任

乙方将按照合同约定的服务范围，提供 24 小时（含周末和法定节假日）不间断的物业管理服务，并接受甲方的考核评定，具体服务标准及评定办法参照《深圳市特区建发科技园区发展有限公司物业服务质量考核办法（试行）（2021 年修订）》。甲方依据服务标准及考核办法对乙方服务进行评分，甲方考核评分后提交给乙方予以整改。乙方对服务范围内的所有设备、设施的维护、保养和安全管理负主要责任，严格按照制定的规章制度进行，并受甲方的监督。若因乙方原因未能履行合同服务范围内的正确响应，造成的人身安全、财产损失，乙方应承担相应的法律责任。

五、服务期限

本次服务分为两个阶段，即筹备期和运营期。预计筹备期为 3 个月（具体以甲方书面通知为准），具体截止日期以实际完成全部筹备期工作内容为

准；运营期预计为 19 个月（从 2022 年 10 月 1 日起至 2024 年 4 月 30 日），合同截止时间为 2024 年 4 月 30 日，具体起计时间以甲方书面通知之日为准（不包含筹备期）。项目进入运营期，运营初期物业服务费用为办公入住率≤50%、公寓入住率≤60%档次；当办公入住率提高到>50%、公寓入住率提高到>60%时，则由乙方提出申请提高相应物业服务费用，以甲方审核通过并发出书面通知为准。

六、服务费用及付款方式

6.1 筹备期服务费用及支付进度

6.1.1 本项目筹备期物业服务费金额为：5,158,797.54 元（含税），相关费用于该金额范围内据实结算。筹备期内，无论任何原因导致最终实际费用超出相关约定金额的，超出部分由乙方自行承担，结算时不予调整；

6.1.2 乙方进场后，开展物业管理筹备工作，完成承接查验（含户内查验）经甲方书面认可后，支付筹备期费用的 10%；

6.1.3 根据现场筹备进展，乙方提交首期物资采购明细、清洁开荒（含外墙清洗）实际费用清单，经甲方书面认可后，支付筹备期费用的 40%；

6.1.4 完成所有开办物资采购、清洁开荒（含外墙清洗）等筹备期工作后，经甲方验收、盘点并获得书面认可后，按照实际发生的费用办理阶段性结算手续后支付尾款。

6.2 运营期服务费用及支付进度

办公入住率≤50%：每月人民币【1,808,719.09】元/月。

办公入住率>50%：每月人民币【2,270,234.58】元/月。

公寓入住率≤60%：每月人民币【566,010.97】元/月。

公寓入住率>60%：每月人民币【684,282.85】元/月。

6.2.1 乙方须每月5日之前，按照甲方要求提供付款申请材料并开具正式的增值税专用发票交付甲方，经甲方审核合格后，将当月对应入住率包干费用的95%支付给乙方作为当月服务费用；

6.2.2 甲方扣除每月包干费用的5%作为绩效考核费用，甲方每季度对乙方进行一次绩效考核，并依据考核结果支付乙方该考核期内的绩效考核费用。

6.3 合同暂定总价：54,337,180.27元【计算方式为：筹备期总费用+办公月服务费（≤50%）×12个月+办公月服务费（>50%）×7个月+公寓月服务费（≤60%）×12个月+公寓月服务费（>60%）×7个月】

6.4 合同结算办理

6.4.1 物业管理筹备期工作内容完成后，甲方须对开办物资进行验收、盘点，并按照实际发生费用办理结算手续后，支付物业管理筹备期的尾款；

6.4.2 物业管理运营期工作内容完成，甲方须办理结算手续后，对乙方进行绩效考核，最终根据考核结果进行考核费用的支付；

6.4.3 本合同采取月度固定总价，按照实际服务时间进行结算。（不足一个月的，按照月度固定总价*实际服务天数/30天计算费用）

6.4.4 结算价公式如下：

合同结算价= A+【Bx1+C（19-x1）】+【Dx2+E（19-x2）】-绩效考核扣款总额

附件3: 保密协议书

甲方名称:

(盖章)

法定代表人:

(签字)

或委托代理人:

(签字)

签订日期: 2022.9.28

乙方名称:

(盖章)

法定代表人:

(签字)

或委托代理人:

(签字)

签订日期: 2022.9.27

(三) 尚智科技园项目物业服务外包

尚智科技园 项目
物业服务外包合同

委托方：（甲方）深圳市特区建发科技园区发展有限公司

受托方：（乙方）深圳市特发建设服务有限公司

依照《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》及国家、广东省、深圳市现行有关物业服务管理法规和规章、规定，结合本项目的物业管理服务外包招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就尚智科技园项目物业服务外包及相关事项协商一致，订立本合同。

一、定义、合同组成及解释顺序

1.1 本合同中“本项目”“该项目”均指尚智科技园物业服务外包；

1.2 下列文件作为本合同的有效组成部分及解释顺序：

- 1.2.1 本合同及补充协议；
- 1.2.2 中标通知书；
- 1.2.3 招标文件（含澄清文件）及其附件；
- 1.2.4 投标文件及其附件。

1.3 当上述合同文件发生矛盾时，属于同一项内容的文件，应以最新签署的为准；不属于同一项内容的文件且签署时间不

一致时，应以最新签署的为准。对存有的争议，在不影响服务正常进行的情况下，由甲方和乙方协商解决，双方协商不成按本合同关于争议的约定处理。

二、物业基本情况

- 2.1 物业名称： 尚智科技园
- 2.2 物业位置： 深圳市光明区尚智科技园
- 2.3 物业简介

尚智科技园位于深圳市光明区光明大道南侧、科裕路西侧。建设用地面积 57711.14 平方米，总建筑面积 291614.01 平方米，计容积率建筑面积 218398.33 平方米，其中地上规定功能建筑面积 202080 平方米，地上核增功能建筑面积 16318.33 平方米；不计容积率建筑面积 73215.68 平方米，建筑高度 148.1 米，停车位 1600 个。

本项目由 4 栋建筑组成，其中宿舍部分：2 栋 B 座、C 座为 30 层宿舍；商办部分：1 栋 A 座为 34 层准甲级写字楼，1 栋 B 座为 26 层 SOHO 办公楼，2 栋 A 座为 13 层小高层办公，3 栋 A/B/C/D 座为 4~5 层 BLOCK 办公，4 栋为 2 层研发办公。各塔楼 1~3 层为组合式商业，地下室共二层，其功能为地下车库。

(一) 主要经济技术指标如下表：

项 目	单 位	总 量	备 注
总建筑面积	m ²	291614.01	/
1、地面以上建筑面积		218398.33	/
其中			
宿舍建筑	m ²	39000	/
研发用房		141460	/
商场或商店		14790	/

	食堂		2500	/
	公交首末站		2500	/
	物业服务用房		400	/
	社区警务室		30	/
	社区健康服务中心		800	/
	公共厕所		80	/
	邮政设施		100	/
	小型环卫设施		220	/
	其他		200	/
	城市公共通道		7015.83	核增
	架空绿化		6831.2	核增
	架空休闲		538.4	核增
	消防避难空间		1974.77	核增
	骑楼		258.13	核增
2、地下室建筑面积		m ²	73215.68	/
其中	公用设备用房		12925.73	/
	共用停车库		59581.19	/
	架空绿化		708.76	/
3、机动车停车位		个	1600	/
其中	地上停车位		1600	/
	地下停车位		1600	含充电桩停车位 481 个

（二）主要设备、设施介绍

以下内容根据项目工程技术资料编写（以实际交接清单为准）

物业	小区车辆出入口	3 个	人行出入口	4 个
管理	道路	3 条	车行道	平方
区域	绿化面积	平方	园林建筑小品	3 个

排污水泵	217 台	功率	2.5KW、 3KW、 4KW、 5.5KW、 5.83KW、 11KW	启用时间	2021 年 10 月
消防系统情况		本工程采用集中报警控制系统，设置 1 个消防控制室（安防监控室合用）。			
智能化系统情况		本项目智能化系统设置有 1 个安防监控室（与消防控制室合用）。 涉及的主要智能化系统有： 智能化集成系统，综合布线系统，智能化专网系统，无线 WIFI 网络覆盖系统，室内移动通信覆盖系统，有线电视系统，信息引导及发布系统，智能卡一卡通应用系统，建筑能效监管系统，视频监控系統，可视对讲系统（宿舍），入侵报警及紧急求助系统，出入口控制管理系统，电梯楼层控制系统，智能通道闸及访客管理系统，停车场、车位引导及反向寻车系统，无线对讲系统，电子巡查管理系统，电梯五方通话系统，机房工程，公交车站背景音乐和监控系统。			
其他设施设备情况		/			
物业服务办公用房		400 m²			

注：最终面积均以竣工测绘面积为准

三、服务范围及事项

（一）服务范围为项目规划红线范围内委托物业管理的区域，乙方的人员组织架构需经甲方审阅并书面同意后，方可进

场开展工作，乙方需遵循甲方的工程、安全、运营等管理制度，本合同服务范围及事项详见附件 1。

（二）在乙方可提供的服务范围内，甲方有权将本项目服务范围内的电梯维修、电梯检测、大客户内设置的小物业服务工作等直接委托给乙方，相关费用可参考本合同约定费用执行，如本合同未约定具体金额的，以双方协商谈判后的价格为准。

四、服务标准与责任

乙方将按照合同约定的服务范围，提供 24 小时（含周末和法定节假日）不间断的物业管理服务，并接受甲方的考核评定，具体服务标准及评定办法参照《深圳市特区建发科技园区发展有限公司物业服务质量考核办法（2023 年修订）》。甲方依据服务标准及考核办法对乙方服务进行评分，甲方考核评分后提交给乙方予以整改。乙方对服务范围内的所有设备、设施的维护、保养和安全管理负主要责任，严格按照制定的规章制度进行，并接受甲方的监督。若因乙方原因未能履行合同服务范围内的正确响应，造成的人身安全、财产损失，乙方应承担相应的法律责任。

五、服务期限

本次服务期限预计为 24 个月（从 2023 年 12 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日），具体起计时间以甲方书面通知之日为准。项目进入运营期，运营初期物业服务费用为商办入住率 $\leq$ 50%、宿舍入住率 $\leq$ 60%档次；当商办入住率提高到 $>50\%$ 、宿舍入住率提高到 $>60\%$ 时，则由乙方提出申请提高相应物业服务费用，以甲方审核通过并发出书面通知为准。

六、服务费用及付款方式

6.1 物业服务费用及支付进度

商办入住率 $\leq 50\%$: 每月人民币【814001.24】元/月。

商办入住率 $> 50\%$: 每月人民币【1056653.45】元/月。

宿舍入住率 $\leq 60\%$: 每月人民币【113073.17】元/月。

宿舍入住率 $> 60\%$: 每月人民币【167693.51】元/月。

6.1.1 乙方须每月5日之前,按照甲方要求提供付款申请材料并开具正式的增值税专用发票交付甲方,甲方每月对乙方履约情况进行评价,填写《月度履约评价表》,甲方结合《月度履约评价表》对乙方提交的付款材料进行审核,审核合格后,甲方将上月对应入住率包干费用的92%,支付给乙方;

6.1.2 甲方扣除每月包干费用的8%作为绩效考核费用,甲方每季度对乙方进行一次绩效考核,并依据考核结果支付乙方该考核期内的绩效考核费用。

6.2 合同暂定总价: 27600691.74 元【计算方式为:商办月服务费($\leq 50\%$) $\times 6$ 个月+商办月服务费($> 50\%$) $\times 18$ 个月+宿舍月服务费($\leq 60\%$) $\times 6$ 个月+宿舍月服务费($> 60\%$) $\times 18$ 个月】

6.3 合同结算办理

6.3.1 物业管理运营期工作内容完成,甲方须办理结算手续后,对乙方进行绩效考核,最终根据考核结果进行考核费用的支付;

12.2 在履行本合同期间，乙方严重违约或者有其他违约行为致使不能实现管理目标，在接到甲方书面通知十五日内仍未能达成改善或按本合同履行合同，甲方可书面通知后终止本合同。

12.3 除本合同另有约定以及经双方协商一致可以终止本合同以外，任何一方不得以任何理由擅自终止本合同。如单方终止合同，造成守约方经济和名誉损失的，守约方有权要求违约方给予经济补偿。

12.4 在本合同期满前三个月内，甲、乙双方将就是否续约事宜进行商讨，甲方可根据乙方的管理效果综合考评决定是否续约，甲方亦可根据甲方公司制度另行委托后续物业管理公司。

12.5 双方的往来文书需以书面形式进行的，可以采用快递或电邮行使方式传递送达。书面往来意见发至以下地址及联系人邮箱后即视为送达。诉讼仲裁文书均适用以下送达地址。

附件1：运营期物业管理服务内容

附件2：月度履约评价表

附件3：廉洁协议书

附件4：保密协议书

甲方名称：

(盖章)



乙方名称：

(盖章)



法定代表人：
(签字) 
或委托代理人：
(签字)

签订日期：2023.11.25

法定代表人：
(签字) 
或委托代理人：
(签字)

签订日期：2023.11.25



2. 履约评价

物业服务履约服务评价表

项目名称： 创智云城一期物业服务外包

物业公司名称： 深圳市特发建设服务有限公司

甲方名称	深圳市特区建发科技园区发展有限公司
服务期限	2021 年 5 月 1 日 —— 2024 年 4 月 30 日
服务内容 及满意度 评价	1、物业公司的服务态度： 非常满意：☒ 满意：☐ 一般：☐ 不满意：☐ 2、物业公司的服务响应速度： 非常快：☒ 快：☐ 一般：☐ 慢：☐ 3、物业公司的服务效果： 非常好：☒ 好：☐ 一般：☐ 差：☐ 4、物业公司的服务稳定性： 非常稳定：☒ 稳定：☐ 一般：☐ 不稳定：☐ 5、服务满意度评价 总体满意度： 非常满意：☒ 满意：☐ 一般：☐ 不满意：☐ 6、您认为物业公司需要在哪些方面进行改进？ _____

甲方名称：(盖章) 深圳市特区建发科技园区发展有限公司

2024 年 6 月 6 日



物业服务履约服务评价表

项目名称: 创智云城二期项目物业服务外包

物业公司名称: 深圳市特发建设服务有限公司

甲方名称	深圳市特区建发科技园区发展有限公司
服务期限	2022 年 10 月 1 日 —— 2024 年 4 月 30 日
服务内容 及满意度 评价	1、物业公司的服务态度: 非常满意: ☒ 满意: ☐ 一般: ☐ 不满意: ☐ 2、物业公司的服务响应速度: 非常快: ☒ 快: ☐ 一般: ☐ 慢: ☐ 3、物业公司的服务效果: 非常好: ☒ 好: ☐ 一般: ☐ 差: ☐ 4、物业公司的服务稳定性: 非常稳定: ☒ 稳定: ☐ 一般: ☐ 不稳定: ☐ 5、服务满意度评价 总体满意度: 非常满意: ☒ 满意: ☐ 一般: ☐ 不满意: ☐ 6、您认为物业公司需要在哪些方面进行改进? _____

甲方名称: (盖章) 深圳市特区建发科技园区发展有限公司

2024 年 5 月 25 日

物业服务履约服务评价表

项目名称: 尚智科技园项目物业服务外包

物业公司名称: 深圳市特发建设服务有限公司

甲方名称	深圳市特区建发科技园区发展有限公司
服务期限	2023 年 12 月 1 日 —— 2025 年 11 月 30 日
服务内容 及满意度 评价	1、物业公司的服务态度: 非常满意: ☒ 满意: ☐ 一般: ☐ 不满意: ☐
	2、物业公司的服务响应速度: 非常快: ☒ 快: ☐ 一般: ☐ 慢: ☐
	3、物业公司的服务效果: 非常好: ☒ 好: ☐ 一般: ☐ 差: ☐
	4、物业公司的服务稳定性: 非常稳定: ☒ 稳定: ☐ 一般: ☐ 不稳定: ☐
	5、服务满意度评价 总体满意度: 非常满意: ☒ 满意: ☐ 一般: ☐ 不满意: ☐
	6、您认为物业公司需要在哪些方面进行改进?

甲方名称:(盖章) 深圳市特区建发科技园区发展有限公司



2024 年 6 月 3 日

负责人情况

姓名	刘腊星	性 别	男	年 龄	42
职务	项目经理	职 称	/	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	430922198401063816	手机号码	13411895679
参加工作时间	2002 年				
自查内容			自查结论	提交何种证明材料，页码	
项目负责 人情况	是否具有大专及以上学历		是	学历证书, P82	
	是否具有物业管理相关证书		是	1. 全国物业管理企业经理证, P78 2. 物业管理师证, P78 3. 全国物业项目经理证, P79	

注：1、具体要求详见资信标要求一览表。

1. 资格证书

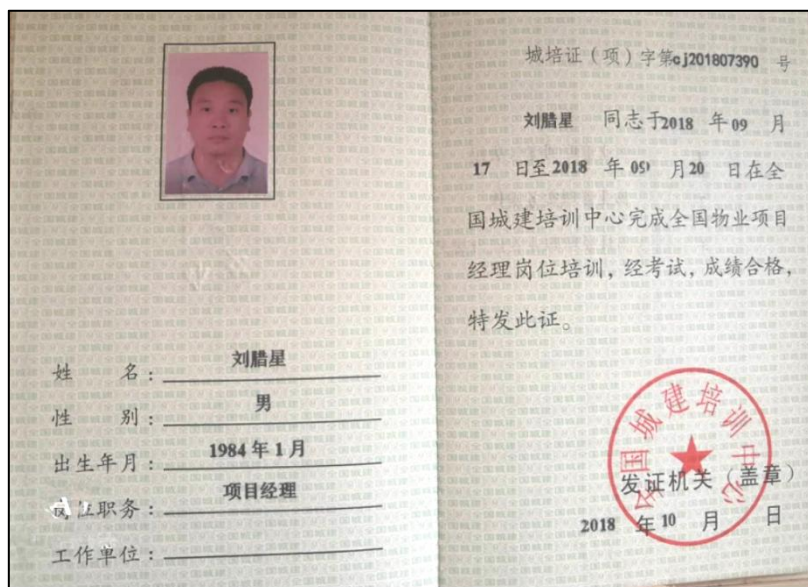
(一) 全国物业管理企业经理证书



(二) 物业管理师



(三) 全国物业项目经理证书



2. 学历证明



3. 所在企业近 6 个月社保清单

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：刘腊星

社保电脑号：618862631

身份证号码：430922198401063816

页码：1

参保单位名称：深圳市特发建设服务有限公司

单位编号：30248793

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2026	01	30248793														
2026	02	30248793														
2026	03	30248793														
2026	04	30248793														
2026	05	30248793														
2026	06	30248793														
合计																

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927cf32b05fa9g ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗保险中的险种“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：

单位名称
深圳市特发建设服务有限公司

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07月26日

拟派团队的情况

职务	姓名	上岗资格证明				自查社保证明	
		证书名称	级别	证号	专业	自查内容： 提供近 6 个月社保证明	自查结论
客服负责人	张瑜	/	/	/	/	附后	是
工程负责人	白金辉	一级建造师（机电工程）	一级	201909034350005149	机电工程	附后	是
		一级消防工程师	一级	20221104244000000823	消防	附后	是
		中级注册安全工程师	中级	20201104644000001912	安全	附后	是

注：具体要求详见资信标要求一览表。

1. 客服负责人资格证明

(1) 学历证明



(2) 社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表 (个人)

姓名: 张瑜 社保电脑号: 609513797 身份证号码: 210726198809143928 页码: 1
参保单位名称: 深圳市特发建设服务有限公司 单位编号: 30248793 计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2026	01	30248793														
2026	02	30248793														
2026	03	30248793														
2026	04	30248793														
2026	05	30248793														
2026	06	30248793														
合计																

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (33927cf32b09ffee) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保 (医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月, 养老保险在2026年12月前视同到账, 工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号 30248793 单位名称 深圳市特发建设服务有限公司

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6月26日

2. 工程负责人资格证明

(1) 资格证书

① 一级注册消防工程师证

中华人民共和国
专业技术人员职业资格证书
(电子证书)

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

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



制发日期：2023年03月23日



姓 名：白金辉
证件号码：622723197404232038
性 别：男
出生年月：1974年04月
批准日期：2022年11月06日
管 理 号：20221104244000000823



② 一级建造师证

一级建造师
Constructor

本证书由中华人民共和国人力资源
和社会保障部、住房和城乡建设部批准
颁发，表明持证人通过国家统一组织的考
试，取得一级建造师的执业资格。



中华人民共和国 住房和城乡建设部
人力资源和社会保障部



姓 名：白金辉
证件号码：622723197404232038
性 别：男
出生年月：1974年04月
专 业：机电工程
批准日期：2019年09月22日
管 理 号：201909034350005149



③ 中级注册安全工程师证



(2) 学历证明



(3) 社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：白金辉

社保电脑号：600098451

身份证号码：622723197404232038

参保单位名称：深圳市特发建设服务有限公司

单位编号：30248793

页码：1

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2026	01	30248793														
2026	02	30248793														
2026	03	30248793														
2026	04	30248793														
2026	05	30248793														
2026	06	30248793														
合计																

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927cf32b0a3f1c ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：

单位名称
深圳市特发建设服务有限公司

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07月26日

其他

无。

信悦映翠府前期物业服务 项目

投标文件

资信标书

项目编号：4403922026052000701Y001

投标人名称：深圳市特发建设服务有限公司

投标人代表：杨炜勤

投标日期：2026 年 07 月 09 日

同类项目业绩

业绩情况	项目名称	项目规模	合同签订时间	项目类型	合同金额（万元）
	创智云城一期	41.71 万m²	2021.4.8	产业园 (含公寓)	7388.07
建设单位	深圳市特区建发科技园区发展有限公司				
建设地址	深圳市南山区留仙大道与科创路交汇处				
工程内容	物业管理				
自查内容		自查结论		提交何种证明材料，页码	
是否为 2 万平方米以上项目物业管理案例		是		合同关键页：P2-7； 履约评价：P23	

注：1、每项业绩均单独列表。

2、具体要求详见资信标要求一览表。

业绩情况	项目名称	项目规模	合同签订时间	项目类型	合同金额（万元）
	创智云城二期	67.21 万m²	2022.9.29	产业园 (含公寓)	5433.72
建设单位	深圳市特区建发科技园区发展有限公司				
建设地址	深圳市南山区留仙大道与科创路交汇处				
工程内容	物业管理				
自查内容		自查结论		提交何种证明材料，页码	
是否为 2 万平方米以上项目物业管理案例		是		合同关键页：P8-14； 履约评价：P24	

注：1、每项业绩均单独列表。

2、具体要求详见资信标要求一览表。

业绩情况	项目名称	项目规模	合同签订时间	项目类型	合同金额（万元）
	尚智科技园	29.16 万m²	2023.11.25	产业园 (含宿舍)	2760.01
建设单位	深圳市特区建发科技园区发展有限公司				
建设地址	深圳市光明区光明大道南侧、科裕路西侧				
工程内容	物业管理				
自查内容		自查结论		提交何种证明材料，页码	
是否为 2 万平方米以上项目物业管理案例		是		合同关键页：P15-22； 履约评价：P25	

注：1、每项业绩均单独列表。

2、具体要求详见资信标要求一览表。

1. 合同关键页

(一) 创智云城一期物业服务外包合同

创智云城一期
物业服务外包合同

项目名称：创智云城一期物业服务外包

项目地址：深圳市南山区西丽中心区西侧

委托方（甲方）：深圳市特区建发科技园区发展有限公司

受托方（乙方）：深圳市特发建设服务有限公司

签订日期：2021 年 4 月 8 日



委托方：（甲方）深圳市特区建发科技园区发展有限公司

受托方：（乙方）深圳市特发建设服务有限公司

依照《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》及国家、广东省、深圳市现行有关物业管理服务管理法规和规章、规定，结合本项目的物业管理外包服务招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就创智云城一期物业服务外包及相关事项协商一致，订立本合同。

一、 定义、合同组成及解释顺序

1.1 本合同中“本项目”、“该项目”均指创智云城一期项目；

1.2 下列文件作为本合同的有效组成部分及解释顺序：

1.2.1 本合同及补充协议；

1.2.2 中标通知书；

1.2.3 招标文件（含澄清文件）及其附件；

1.2.4 投标文件及其附件。

1.3 当上述合同文件发生矛盾时，属于同一项内容的文件，应以最新签署的为准；不属于同一项内容的文件，顺序在前的文件具有优先权。对存有的争议，在不影响服务正常进行的情况下，由甲方和乙方协商解决，双方协商不成按本合同关于争议的约定处理。

二、 物业基本情况

2.1. 物业名称：创智云城一期

2.2. 物业位置：深圳市南山区西丽中心区西侧

2.3. 物业简介

创智云城一期项目位于深圳市南山区西丽中心区西侧，西丽留仙大道与科创路交汇处。建设用地面积 3.21 万平方米，总建筑面积 41.71 万平方米，计容积率建筑面积 33.09 万平方米，其中研发办公 27.99 万，商业 2.2 万，地上核增建筑面积 2.67 万平方米，地下核增 8.61 万平方米，建筑高度 170.80 米，停车位 1767 个。

本项目由七座高层建筑组成（其中 A 区 2、7 栋甲级写字楼均为 40 层，A 区 5 栋 SOHO 为 35 层，A 区 1、3、4、6 座 BLOCK 办公均为 11 层）。各塔楼 1、2 层为商业用房，3 层是架空空间，地下室共三层，其功能为地下车库。

三、服务范围及事项

服务范围为项目规划红线范围内委托物业管理的区域，物业公司的人员组织架构需经甲方审阅并书面同意后，方可进场开展工作，物业公司需遵循甲方的工程、安全、运营等管理制度，具体委托物业服务内容及标准见附件 1《深圳市特区建设发展集团有限公司科技园区公司物业管理服务标准》。

四、服务标准与责任

乙方将按照合同约定的服务范围，提供 24 小时（含周末和法定节假日）不间断的物业管理服务，并接受甲方的考核评定，具体服务标准及评定办法参照附件 2《深圳市特区建发科技园区发展有限公司

物业服务考核办法》。甲方依据服务标准及考核办法对乙方服务进行评分，并要求乙方对不足之处予以整改。

乙方对服务范围内的所有设备、设施的维护、保养和安全管理负直接责任，应严格按照国家、地方以及甲方相关规章制度执行，并受甲方的监督。若因乙方未能履行合同服务范围内的响应，所造成的人身、财产等一切不利后果及法律责任，概由乙方承担。

五、 服务期限

服务期限为 36 个月，从甲方书面通知乙方进场之日起计算。

其中 SOHO（公寓）分为入住率 60%及以下和入住率超过 60%两个计费档次。入住率是指业主或者物业使用人使用的建筑面积占 SOHO（公寓）可租售建筑面积的比例，以业主或者物业使用人办理收楼手续为计算依据，具体时间以甲方书面通知为准。

六、 服务费用及付款方式

6.1 合同金额（已含税）

6.1.1 SOHO（公寓）物业服务费：当入住率 $\leq$ 60%：267943.08元/月；

当入住率 $>$ 60%：293533.76

元/月；

6.1.2 商办部分物业服务费：1771502.54元/月；

6.1.3 合同暂定总价：73880674.56元（增值税税率为6%），【计算方式：当入住率 $\leq$ 60%公寓物业服务费 $\times$ 18 个月+当入住率 $>$ 60%公

寓物业服务费×18个月+商办物业服务费×36个月】。

6.2 SOHO（公寓）及商办部分物业服务费及支付进度

6.2.1.1 乙方须每月5日之前，按照甲方要求提供SOHO（公寓）部分的付款申请材料并开具合规足额的增值税专用发票交付甲方，经甲方审核合格后，将当月SOHO（公寓）对应入住率物业服务包干费用的98%支付给乙方；

6.2.1.2 甲方暂扣每月SOHO（公寓）部分物业服务费的2%作为绩效考核费用，甲方每3个月对乙方进行一次绩效考核，并依据考核结果支付乙方该考核期内的绩效考核费用。

6.2.2.1 乙方须每月5日之前，按照甲方要求提供商办部分的付款申请材料并开具合规足额的增值税专用发票交付甲方，经甲方审核合格后，将当月商办部分的物业服务包干费用的95%支付给乙方；

6.2.2.2 甲方暂扣每月商办部分物业服务费的5%作为绩效考核费用，甲方每3个月对乙方进行一次绩效考核，并依据考核结果支付乙方该考核期内的绩效考核费用。

6.3 合同结算办理

6.3.1 合同内容、绩效考核工作全部完成，甲乙双方办理结算手续后，甲方向乙方支付结算尾款；

6.3.2 合同支付金额据实支付。

6.4 费用变更

6.4.1 因法律、行政法规、国家法令、地方政府的政策规章发生

12.4在本合同期满前三个月内，甲、乙双方将就是否续约事宜进行商讨，甲方可根据乙方的管理效果综合考评决定是否续约，甲方亦可根据甲方公司制度另行委托后续物业管理公司。

12.5双方的往来文书需以书面形式进行的，可以采用快递或电邮形式方式传递送达。书面往来意见发至以下地址及联系人邮箱后即视为送达。诉讼仲裁文书均适用以下送达地址。

12.6附件

附件1：《深圳市特区建设发展集团有限公司科技园区公司物业管理服务标准》；

附件2：《深圳市特区建发科技园区发展有限公司物业服务质量考核办法》；

附件3：《廉洁协议书》；

附件4：《保密协议书》。

甲方名称：

(盖章)

法定代表人：

(签字)

或委托代理人：

(签字)



乙方名称：

(盖章)

法定代表人：

(签字)

或委托代理人：

(签字)



Handwritten signature of the legal representative of the乙方 (乙方) in black ink.

签订日期：2021年4月8日

(二) 创智云城二期项目物业服务外包合同

创智云城二期项目 物业服务外包合同

项目名称：创智云城二期项目物业服务外包

项目地址：深圳市南山区西丽片区留仙大道与创科路交汇处

委托方（甲方）：深圳市特区建发科技园区发展有限公司

受托方（乙方）：深圳市特发建设服务有限公司

签订日期：2022 年 9 月 29 日

创智云城二期项目 物业服务外包合同

委托方：（甲方）深圳市特区建发科技园区发展有限公司

受托方：（乙方）深圳市特发建设服务有限公司

依照《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》及国家、广东省、深圳市现行有关物业服务管理法规和规章、规定，结合本项目的物业管理服务外包招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就创智云城二期项目物业服务外包及相关事项协商一致，订立本合同。

一、定义、合同组成及解释顺序

1.1 本合同中“本项目”、“该项目”均指创智云城二期项目物业服务外包；

1.2 下列文件作为本合同的有效组成部分及解释顺序：

- 1.2.1 本合同及补充协议；
- 1.2.2 中标通知书；
- 1.2.3 招标文件（含澄清文件）及其附件；
- 1.2.4 投标文件及其附件。

1.3 当上述合同文件发生矛盾时，属于同一项内容的文件，应以最新签署的为准；不属于同一项内容的文件且签署时间不一致时，应以最新签署

的为准。对存有的争议，在不影响服务正常进行的情况下，由甲方和乙方协商解决，双方协商不成按本合同关于争议的约定处理。

二、物业基本情况

2.1. 物业名称：创智云城二期项目

2.2. 物业位置：深圳市南山区西丽片区留仙大道与创科路交汇处

2.3. 物业简介

留仙洞战略性新兴产业总部基地 1 街坊项目也称创智云城项目，项目位于深圳市南山区西丽片区留仙大道与创科路交汇处。项目共分为三期开发，其中二期用地面积 6.1 万 m²，二期总建筑面积约 67.21 万 m²（二期 1 标段 41.48 万 m²、二期 2 标段 25.73 万 m²）。

二期 1 标段项目共有 7 座塔楼，2 栋 A 座、B 座地上 14 层，建筑高度 61.60 米，为新型产业办公楼；3 栋 A、B、C 座地上 46 层，建筑高度 156.50 米，3 栋 D、E 座地上 47 层，建筑高度 159.50 米，均为商务公寓楼；设有两层全埋地下室，地下室埋深约 10.3 米，地下建筑面积 90,864.35 m²，主要为车库、设备房及人防等。

二期 2 标段项目本项目共有 5 座塔楼，4 栋 A、B 座为研发办公塔楼，地上 41 层，建筑高度 159.15 米；4 栋 C 座为两层研发办公塔楼（底部架空），建筑高度 33.4 米；5 栋 A、B 座为研发办公塔楼，地上 13 层，建筑高度 56.4 米；设有三层地下室，埋深约 13.0 米，主要为车库、设备房及人防等。

主要经济技术指标如下表：

（一）二期 1 标段

注：

1. 地面以上建筑面积 53764.05 平方米，其中：研发(办公)建筑面积 35476.17 平方米，商业建筑面积 11208.59 平方米，架空绿化休闲建筑面积 5243.21 平方米（含公共扶梯建筑面积 271.19 平方米），骑楼建筑面积 970.06 平方米，城市公共通道建筑面积 824.55 平方米，主体内为地下室服务风井建筑面积 41.47 平方米（核增）。
2. 地面以下建筑面积 62087.12 平方米，其中：地下室车库及设备用房建筑面积 61836.08 平方米、01 层车库坡道建筑面积 205.63 平方米，室外下地下室梯建筑面积 45.41 平方米。

注：最终面积均以竣工测绘面积为准

三、服务范围及事项

服务范围为项目规划红线范围内委托物业管理的区域，乙方的人员组织架构需经甲方审阅并书面同意后，方可进场开展工作，乙方需遵循甲方的工程、安全、运营等管理制度，具体委托物业服务内容详见附件 1。

四、服务标准与责任

乙方将按照合同约定的服务范围，提供 24 小时（含周末和法定节假日）不间断的物业管理服务，并接受甲方的考核评定，具体服务标准及评定办法参照《深圳市特区建发科技园区发展有限公司物业服务质量考核办法（试行）（2021 年修订）》。甲方依据服务标准及考核办法对乙方服务进行评分，甲方考核评分后提交给乙方予以整改。乙方对服务范围内的所有设备、设施的维护、保养和安全管理负主要责任，严格按照制定的规章制度进行，并受甲方的监督。若因乙方原因未能履行合同服务范围内的正确响应，造成的人身安全、财产损失，乙方应承担相应的法律责任。

五、服务期限

本次服务分为两个阶段，即筹备期和运营期。预计筹备期为 3 个月（具体以甲方书面通知为准），具体截止日期以实际完成全部筹备期工作内容为

准；运营期预计为 19 个月（从 2022 年 10 月 1 日起至 2024 年 4 月 30 日），合同截止时间为 2024 年 4 月 30 日，具体起计时间以甲方书面通知之日为准（不包含筹备期）。项目进入运营期，运营初期物业服务费用为办公入住率≤50%、公寓入住率≤60%档次；当办公入住率提高到>50%、公寓入住率提高到>60%时，则由乙方提出申请提高相应物业服务费用，以甲方审核通过并发出书面通知为准。

六、服务费用及付款方式

6.1 筹备期服务费用及支付进度

6.1.1 本项目筹备期物业服务费金额为：5,158,797.54 元（含税），相关费用于该金额范围内据实结算。筹备期内，无论任何原因导致最终实际费用超出相关约定金额的，超出部分由乙方自行承担，结算时不予调整；

6.1.2 乙方进场后，开展物业管理筹备工作，完成承接查验（含户内查验）经甲方书面认可后，支付筹备期费用的 10%；

6.1.3 根据现场筹备进展，乙方提交首期物资采购明细、清洁开荒（含外墙清洗）实际费用清单，经甲方书面认可后，支付筹备期费用的 40%；

6.1.4 完成所有开办物资采购、清洁开荒（含外墙清洗）等筹备期工作后，经甲方验收、盘点并获得书面认可后，按照实际发生的费用办理阶段性结算手续后支付尾款。

6.2 运营期服务费用及支付进度

办公入住率≤50%：每月人民币【1,808,719.09】元/月。

办公入住率>50%：每月人民币【2,270,234.58】元/月。

公寓入住率≤60%：每月人民币【566,010.97】元/月。

公寓入住率>60%：每月人民币【684,282.85】元/月。

6.2.1 乙方须每月5日之前，按照甲方要求提供付款申请材料并开具正式的增值税专用发票交付甲方，经甲方审核合格后，将当月对应入住率包干费用的95%支付给乙方作为当月服务费用；

6.2.2 甲方扣除每月包干费用的5%作为绩效考核费用，甲方每季度对乙方进行一次绩效考核，并依据考核结果支付乙方该考核期内的绩效考核费用。

6.3 合同暂定总价：54,337,180.27元【计算方式为：筹备期总费用+办公月服务费（≤50%）×12个月+办公月服务费（>50%）×7个月+公寓月服务费（≤60%）×12个月+公寓月服务费（>60%）×7个月】

6.4 合同结算办理

6.4.1 物业管理筹备期工作内容完成后，甲方须对开办物资进行验收、盘点，并按照实际发生费用办理结算手续后，支付物业管理筹备期的尾款；

6.4.2 物业管理运营期工作内容完成，甲方须办理结算手续后，对乙方进行绩效考核，最终根据考核结果进行考核费用的支付；

6.4.3 本合同采取月度固定总价，按照实际服务时间进行结算。（不足一个月的，按照月度固定总价*实际服务天数/30天计算费用）

6.4.4 结算价公式如下：

合同结算价= A+【Bx1+C（19-x1）】+【Dx2+E（19-x2）】-绩效考核扣款总额

附件3: 保密协议书

甲方名称:

(盖章)

法定代表人:

(签字)

或委托代理人:

(签字)

签订日期: 2022.9.28

乙方名称:

(盖章)

法定代表人:

(签字)

或委托代理人:

(签字)

签订日期: 2022.9.27

(三) 尚智科技园项目物业服务外包

尚智科技园 项目 物业服务外包合同

委托方：（甲方）深圳市特区建发科技园区发展有限公司

受托方：（乙方）深圳市特发建设服务有限公司

依照《中华人民共和国民法典》《深圳经济特区物业管理条例》及国家、广东省、深圳市现行有关物业服务管理法规和规章、规定，结合本项目的物业管理服务外包招标文件要求，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就尚智科技园项目物业服务外包及相关事项协商一致，订立本合同。

一、定义、合同组成及解释顺序

1.1 本合同中“本项目”“该项目”均指尚智科技园物业服务外包；

1.2 下列文件作为本合同的有效组成部分及解释顺序：

- 1.2.1 本合同及补充协议；
- 1.2.2 中标通知书；
- 1.2.3 招标文件（含澄清文件）及其附件；
- 1.2.4 投标文件及其附件。

1.3 当上述合同文件发生矛盾时，属于同一项内容的文件，应以最新签署的为准；不属于同一项内容的文件且签署时间不

一致时，应以最新签署的为准。对存有的争议，在不影响服务正常进行的情况下，由甲方和乙方协商解决，双方协商不成按本合同关于争议的约定处理。

二、物业基本情况

- 2.1 物业名称： 尚智科技园
- 2.2 物业位置： 深圳市光明区尚智科技园
- 2.3 物业简介

尚智科技园位于深圳市光明区光明大道南侧、科裕路西侧。建设用地面积 57711.14 平方米，总建筑面积 291614.01 平方米，计容积率建筑面积 218398.33 平方米，其中地上规定功能建筑面积 202080 平方米，地上核增功能建筑面积 16318.33 平方米；不计容积率建筑面积 73215.68 平方米，建筑高度 148.1 米，停车位 1600 个。

本项目由 4 栋建筑组成，其中宿舍部分：2 栋 B 座、C 座为 30 层宿舍；商办部分：1 栋 A 座为 34 层准甲级写字楼，1 栋 B 座为 26 层 SOHO 办公楼，2 栋 A 座为 13 层小高层办公，3 栋 A/B/C/D 座为 4~5 层 BLOCK 办公，4 栋为 2 层研发办公。各塔楼 1~3 层为组合式商业，地下室共二层，其功能为地下车库。

(一) 主要经济技术指标如下表：

项	目	单 位	总 量	备 注
总建筑面积		m ²	291614.01	/
1、地面以上建筑面积			218398.33	/
其中	宿舍建筑	m ²	39000	/
	研发用房		141460	/
	商场或商店		14790	/

	食堂		2500	/
	公交首末站		2500	/
	物业服务用房		400	/
	社区警务室		30	/
	社区健康服务中心		800	/
	公共厕所		80	/
	邮政设施		100	/
	小型环卫设施		220	/
	其他		200	/
	城市公共通道		7015.83	核增
	架空绿化		6831.2	核增
	架空休闲		538.4	核增
	消防避难空间		1974.77	核增
	骑楼		258.13	核增
2、地下室建筑面积		m ²	73215.68	/
其中	公用设备用房		12925.73	/
	共用停车库		59581.19	/
	架空绿化		708.76	/
3、机动车停车位		个	1600	/
其中	地上停车位		1600	/
	地下停车位		1600	含充电桩停车位 481 个

（二）主要设备、设施介绍

以下内容根据项目工程技术资料编写（以实际交接清单为准）

物业	小区车辆出入口	3 个	人行出入口	4 个
管理	道路	3 条	车行道	平方
区域	绿化面积	平方	园林建筑小品	3 个

排污水泵	217 台	功率	2.5KW、 3KW、 4KW、 5.5KW、 5.83KW、 11KW	启用时间	2021 年 10 月
消防系统情况		本工程采用集中报警控制系统，设置 1 个消防控制室（安防监控室合用）。			
智能化系统情况		本项目智能化系统设置有 1 个安防监控室（与消防控制室合用）。 涉及的主要智能化系统有： 智能化集成系统，综合布线系统，智能化专网系统，无线 WIFI 网络覆盖系统，室内移动通信覆盖系统，有线电视系统，信息引导及发布系统，智能卡一卡通应用系统，建筑能效监管系统，视频监控系统，可视对讲系统（宿舍），入侵报警及紧急求助系统，出入口控制管理系统，电梯楼层控制系统，智能通道闸及访客管理系统，停车场、车位引导及反向寻车系统，无线对讲系统，电子巡查管理系统，电梯五方通话系统，机房工程，公交车站背景音乐和监控系统。			
其他设施设备情况		/			
物业服务办公用房		400 m ²			

注：最终面积均以竣工测绘面积为准

三、服务范围及事项

（一）服务范围为项目规划红线范围内委托物业管理的区域，乙方的人员组织架构需经甲方审阅并书面同意后，方可进

场开展工作，乙方需遵循甲方的工程、安全、运营等管理制度，本合同服务范围及事项详见附件 1。

（二）在乙方可提供的服务范围内，甲方有权将本项目服务范围内的电梯维修、电梯检测、大客户内设置的小物业服务工作等直接委托给乙方，相关费用可参考本合同约定费用执行，如本合同未约定具体金额的，以双方协商谈判后的价格为准。

四、服务标准与责任

乙方将按照合同约定的服务范围，提供 24 小时（含周末和法定节假日）不间断的物业管理服务，并接受甲方的考核评定，具体服务标准及评定办法参照《深圳市特区建发科技园区发展有限公司物业服务质量考核办法（2023 年修订）》。甲方依据服务标准及考核办法对乙方服务进行评分，甲方考核评分后提交给乙方予以整改。乙方对服务范围内的所有设备、设施的维护、保养和安全管理负主要责任，严格按照制定的规章制度进行，并接受甲方的监督。若因乙方原因未能履行合同服务范围内的正确响应，造成的人身安全、财产损失，乙方应承担相应的法律责任。

五、服务期限

本次服务期限预计为 24 个月（从 2023 年 12 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日），具体起计时间以甲方书面通知之日为准。项目进入运营期，运营初期物业服务费用为商办入住率 $\leq$ 50%、宿舍入住率 $\leq$ 60%档次；当商办入住率提高到 $>50\%$ 、宿舍入住率提高到 $>60\%$ 时，则由乙方提出申请提高相应物业服务费用，以甲方审核通过并发出书面通知为准。

六、服务费用及付款方式

6.1 物业服务费用及支付进度

商办入住率 $\leq 50\%$: 每月人民币【814001.24】元/月。

商办入住率 $> 50\%$: 每月人民币【1056653.45】元/月。

宿舍入住率 $\leq 60\%$: 每月人民币【113073.17】元/月。

宿舍入住率 $> 60\%$: 每月人民币【167693.51】元/月。

6.1.1 乙方须每月5日之前,按照甲方要求提供付款申请材料并开具正式的增值税专用发票交付甲方,甲方每月对乙方履约情况进行评价,填写《月度履约评价表》,甲方结合《月度履约评价表》对乙方提交的付款材料进行审核,审核合格后,甲方将上月对应入住率包干费用的92%,支付给乙方;

6.1.2 甲方扣除每月包干费用的8%作为绩效考核费用,甲方每季度对乙方进行一次绩效考核,并依据考核结果支付乙方该考核期内的绩效考核费用。

6.2 合同暂定总价: 27600691.74 元【计算方式为:商办月服务费($\leq 50\%$) $\times 6$ 个月+商办月服务费($> 50\%$) $\times 18$ 个月+宿舍月服务费($\leq 60\%$) $\times 6$ 个月+宿舍月服务费($> 60\%$) $\times 18$ 个月】

6.3 合同结算办理

6.3.1 物业管理运营期工作内容完成,甲方须办理结算手续后,对乙方进行绩效考核,最终根据考核结果进行考核费用的支付;

12.2 在履行本合同期间，乙方严重违约或者有其他违约行为致使不能实现管理目标，在接到甲方书面通知十五日内仍未能达成改善或按本合同履行合同，甲方可书面通知后终止本合同。

12.3 除本合同另有约定以及经双方协商一致可以终止本合同以外，任何一方不得以任何理由擅自终止本合同。如单方终止合同，造成守约方经济和名誉损失的，守约方有权要求违约方给予经济补偿。

12.4 在本合同期满前三个月内，甲、乙双方将就是否续约事宜进行商讨，甲方可根据乙方的管理效果综合考评决定是否续约，甲方亦可根据甲方公司制度另行委托后续物业管理公司。

12.5 双方的往来文书需以书面形式进行的，可以采用快递或电邮行使方式传递送达。书面往来意见发至以下地址及联系人邮箱后即视为送达。诉讼仲裁文书均适用以下送达地址。

附件1：运营期物业管理服务内容

附件2：月度履约评价表

附件3：廉洁协议书

附件4：保密协议书

甲方名称：

(盖章)



乙方名称：

(盖章)



法定代表人：
(签字) 
或委托代理人：
(签字)

签订日期：2023.11.25

法定代表人：
(签字) 
或委托代理人：
(签字)

签订日期：2023.11.25



2. 履约评价

物业服务履约服务评价表

项目名称: 创智云城一期物业服务外包

物业公司名称: 深圳市特发建设服务有限公司

甲方名称	深圳市特区建发科技园区发展有限公司
服务期限	2021 年 5 月 1 日 —— 2024 年 4 月 30 日
服务内容 及满意度 评价	1、物业公司的服务态度: 非常满意: ☒ 满意: ☐ 一般: ☐ 不满意: ☐ 2、物业公司的服务响应速度: 非常快: ☒ 快: ☐ 一般: ☐ 慢: ☐ 3、物业公司的服务效果: 非常好: ☒ 好: ☐ 一般: ☐ 差: ☐ 4、物业公司的服务稳定性: 非常稳定: ☒ 稳定: ☐ 一般: ☐ 不稳定: ☐ 5、服务满意度评价 总体满意度: 非常满意: ☒ 满意: ☐ 一般: ☐ 不满意: ☐ 6、您认为物业公司需要在哪些方面进行改进? _____

甲方名称:(盖章) 深圳市特区建发科技园区发展有限公司

2024 年 6 月 6 日

物业服务履约服务评价表

项目名称： 创智云城二期项目物业服务外包

物业公司名称： 深圳市特发建设服务有限公司

甲方名称	深圳市特区建发科技园区发展有限公司
服务期限	2022 年 10 月 1 日 —— 2024 年 4 月 30 日
服务内容 及满意度 评价	1、物业公司的服务态度： 非常满意：☒ 满意：☐ 一般：☐ 不满意：☐ 2、物业公司的服务响应速度： 非常快：☒ 快：☐ 一般：☐ 慢：☐ 3、物业公司的服务效果： 非常好：☒ 好：☐ 一般：☐ 差：☐ 4、物业公司的服务稳定性： 非常稳定：☒ 稳定：☐ 一般：☐ 不稳定：☐ 5、服务满意度评价 总体满意度： 非常满意：☒ 满意：☐ 一般：☐ 不满意：☐ 6、您认为物业公司需要在哪些方面进行改进？ _____

甲方名称：(盖章) 深圳市特区建发科技园区发展有限公司



2024 年 5 月 25 日

物业服务履约服务评价表

项目名称: 尚智科技园项目物业服务外包

物业公司名称: 深圳市特发建设服务有限公司

甲方名称	深圳市特区建发科技园区发展有限公司
服务期限	2023 年 12 月 1 日 —— 2025 年 11 月 30 日
服务内容 及满意度 评价	1、物业公司的服务态度: 非常满意: ☒ 满意: ☐ 一般: ☐ 不满意: ☐ 2、物业公司的服务响应速度: 非常快: ☒ 快: ☐ 一般: ☐ 慢: ☐ 3、物业公司的服务效果: 非常好: ☒ 好: ☐ 一般: ☐ 差: ☐ 4、物业公司的服务稳定性: 非常稳定: ☒ 稳定: ☐ 一般: ☐ 不稳定: ☐ 5、服务满意度评价 总体满意度: 非常满意: ☒ 满意: ☐ 一般: ☐ 不满意: ☐ 6、您认为物业公司需要在哪些方面进行改进? _____

甲方名称:(盖章) 深圳市特区建发科技园区发展有限公司

2024 年 6 月 3 日

信悦映翠府前期物业服务 项目

投标文件

资信标书

项目编号：4403922026052000701Y001

投标人名称：深圳市特发建设服务有限公司

投标人代表：杨炜勤

投标日期：2026 年 07 月 09 日

同类项目业绩

业绩情况	项目名称	项目规模	合同签订时间	项目类型	合同金额（万元）
	创智云城一期	41.71 万m²	2021.4.8	产业园 （含公寓）	7388.07
建设单位	深圳市特区建发科技园区发展有限公司				
建设地址	深圳市南山区留仙大道与科创路交汇处				
工程内容	物业管理				
自查内容		自查结论		提交何种证明材料，页码	
是否为 2 万平方米以上项目物业管理案例		是		履约评价：P2	

注：1、每项业绩均单独列表。

2、具体要求详见资信标要求一览表。

业绩情况	项目名称	项目规模	合同签订时间	项目类型	合同金额（万元）
	创智云城二期	67.21 万m²	2022.9.29	产业园 （含公寓）	5433.72
建设单位	深圳市特区建发科技园区发展有限公司				
建设地址	深圳市南山区留仙大道与科创路交汇处				
工程内容	物业管理				
自查内容		自查结论		提交何种证明材料，页码	
是否为 2 万平方米以上项目物业管理案例		是		履约评价：P3	

注：1、每项业绩均单独列表。

2、具体要求详见资信标要求一览表。

业绩情况	项目名称	项目规模	合同签订时间	项目类型	合同金额（万元）
	尚智科技园	29.16 万m²	2023.11.25	产业园 （含宿舍）	2760.01
建设单位	深圳市特区建发科技园区发展有限公司				
建设地址	深圳市光明区光明大道南侧、科裕路西侧				
工程内容	物业管理				
自查内容		自查结论		提交何种证明材料，页码	
是否为 2 万平方米以上项目物业管理案例		是		履约评价：P4	

注：1、每项业绩均单独列表。

2、具体要求详见资信标要求一览表。

1. 履约评价

物业服务履约服务评价表

项目名称：创智云城一期物业服务外包

物业公司名称：深圳市特发建设服务有限公司

甲方名称	深圳市特区建发科技园区发展有限公司
服务期限	2021 年 5 月 1 日 —— 2024 年 4 月 30 日
服务内容 及满意度 评价	1、物业公司的服务态度： 非常满意：☒ 满意：☐ 一般：☐ 不满意：☐ 2、物业公司的服务响应速度： 非常快：☒ 快：☐ 一般：☐ 慢：☐ 3、物业公司的服务效果： 非常好：☒ 好：☐ 一般：☐ 差：☐ 4、物业公司的服务稳定性： 非常稳定：☒ 稳定：☐ 一般：☐ 不稳定：☐ 5、服务满意度评价 总体满意度： 非常满意：☒ 满意：☐ 一般：☐ 不满意：☐ 6、您认为物业公司需要在哪些方面进行改进？ _____

甲方名称：(盖章) 深圳市特区建发科技园区发展有限公司

2024 年 6 月 6 日

物业服务履约服务评价表

项目名称： 创智云城二期项目物业服务外包

物业公司名称： 深圳市特发建设服务有限公司

甲方名称	深圳市特区建发科技园区发展有限公司
服务期限	2022 年 10 月 1 日 —— 2024 年 4 月 30 日
服务内容 及满意度 评价	1、物业公司的服务态度： 非常满意：☒ 满意：☐ 一般：☐ 不满意：☐ 2、物业公司的服务响应速度： 非常快：☒ 快：☐ 一般：☐ 慢：☐ 3、物业公司的服务效果： 非常好：☒ 好：☐ 一般：☐ 差：☐ 4、物业公司的服务稳定性： 非常稳定：☒ 稳定：☐ 一般：☐ 不稳定：☐ 5、服务满意度评价 总体满意度： 非常满意：☒ 满意：☐ 一般：☐ 不满意：☐ 6、您认为物业公司需要在哪些方面进行改进？ _____

甲方名称：(盖章) 深圳市特区建发科技园区发展有限公司

2024 年 5 月 25 日

物业服务履约服务评价表

项目名称: 尚智科技园项目物业服务外包

物业公司名称: 深圳市特发建设服务有限公司

甲方名称	深圳市特区建发科技园区发展有限公司
服务期限	2023 年 12 月 1 日 —— 2025 年 11 月 30 日
服务内容 及满意度 评价	1、物业公司的服务态度: 非常满意: ☒ 满意: ☐ 一般: ☐ 不满意: ☐ 2、物业公司的服务响应速度: 非常快: ☒ 快: ☐ 一般: ☐ 慢: ☐ 3、物业公司的服务效果: 非常好: ☒ 好: ☐ 一般: ☐ 差: ☐ 4、物业公司的服务稳定性: 非常稳定: ☒ 稳定: ☐ 一般: ☐ 不稳定: ☐ 5、服务满意度评价 总体满意度: 非常满意: ☒ 满意: ☐ 一般: ☐ 不满意: ☐ 6、您认为物业公司需要在哪些方面进行改进? _____

甲方名称:(盖章) 深圳市特区建发科技园区发展有限公司

2024 年 6 月 3 日

信悦映翠府前期物业服务 项目

投标文件

资信标书

项目编号：4403922026052000701Y001

投标人名称：深圳市特发建设服务有限公司

投标人代表：杨炜勤

投标日期：2026 年 07 月 09 日

负责人情况

姓名	刘腊星	性 别	男	年 龄	42
职务	项目经理	职 称	/	学 历	本科
证件类型	身份证	证件号码	430922198401063816	手机号码	13411895679
参加工作时间		2002 年			
自查内容			自查结论	提交何种证明材料，页码	
项目负责 人情况	是否具有大专及以上学历		是	学历证书, P3	
	是否具有物业管理相关证书		是	1. 全国物业管理企业经理证, P2 2. 物业管理师证, P2 3. 全国物业项目经理证, P3	

注：1、具体要求详见资信标要求一览表。

（一）资格证书

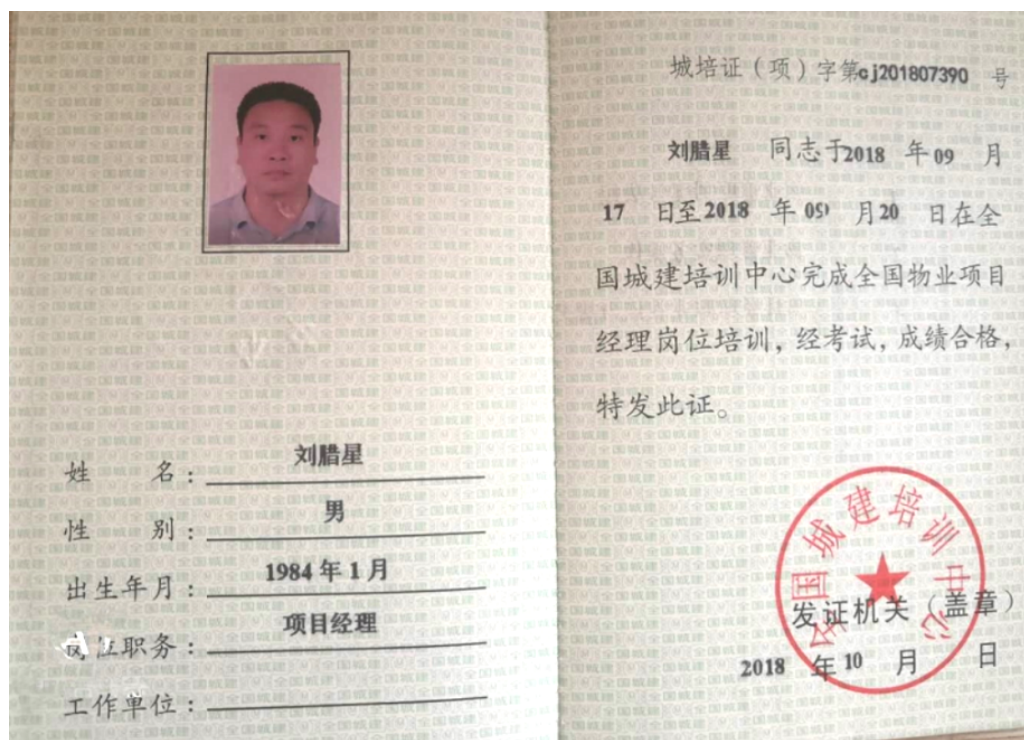
1. 全国物业管理企业经理证书



2. 物业管理师



3. 全国物业项目经理证书



(二) 学历证明



(三) 所在企业近 6 个月社保清单

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：刘腊星

社保电脑号：618862631

身份证号码：430922198401063816

页码：1

参保单位名称：深圳市特发建设服务有限公司

单位编号：30248793

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2026	01	30248793														
2026	02	30248793														
2026	03	30248793														
2026	04	30248793														
2026	05	30248793														
2026	06	30248793														
合计																

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927cf32b05fa9g ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：

单位编号
30248793

单位名称
深圳市特发建设服务有限公司

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06月26日

信悦映翠府前期物业服务 项目

投标文件

资信标书

项目编号：4403922026052000701Y001

投标人名称：深圳市特发建设服务有限公司

投标人代表：杨炜勤

投标日期：2026 年 07 月 09 日

拟派团队的情况

职务	姓名	上岗资格证明				自查社保证明	
		证书名称	级别	证号	专业	自查内容： 提供近 6 个月社保证明	自查结论
客服负责人	张瑜	/	/	/	/	附后	是
工程负责人	白金辉	一级建造师（机电工程）	一级	201909034350005149	机电工程	附后	是
		一级消防工程师	一级	20221104244000000823	消防	附后	是
		中级注册安全工程师	中级	20201104644000001912	安全	附后	是

注：具体要求详见资信标要求一览表。

(一) 客服负责人资格证明

1. 学历证明



2. 社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表 (个人)

姓名: 张瑜 社保账号: 609513797 身份证号码: 210726198809143928 页码: 1
参保单位名称: 深圳市特发建设服务有限公司 单位编号: 30248793 计算单位: 元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育			工伤保险			失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交		
2026	01	30248793															
2026	02	30248793															
2026	03	30248793															
2026	04	30248793															
2026	05	30248793															
2026	06	30248793															
合计																	

备注:

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供, 查验部门可通过登录
网址: <https://sipub.sz.gov.cn/vp/>, 输入下列验证码 (33927cf32b09ffee) 核查, 验证码有效期三个月。
2. 生育保险中的险种“1”为生育保险, “2”为生育医疗。
3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档, “2”为基本医疗保险二档, “4”为基本医疗保险三档, “5”为少儿/大学生医保 (医疗保险二档), “6”为统筹医疗保险。
4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴, 空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月, 养老保险在2026年12月前视同到账, 工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。
5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。
6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的, 属于按规定减免后实收金额。
7. 单位编号对应的单位名称:
单位编号 30248793 单位名称 深圳市特发建设服务有限公司

深圳市社会保险基金管理局
社保费缴纳清单
证明专用章

(二) 工程负责人资格证明

1. 资格证书

① 一级注册消防工程师证

中华人民共和国
专业技术人员职业资格证书
(电子证书)

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

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



制发日期：2023年03月23日



姓 名：白金辉
证件号码：622723197404232038
性 别：男
出生年月：1974年04月
批准日期：2022年11月06日
管 理 号：20221104244000000823



② 一级建造师证

一级建造师
Constructor

本证书由中华人民共和国人力资源
和社会保障部、住房和城乡建设部批准
颁发，表明持证人通过国家统一组织的考
试，取得一级建造师的执业资格。



中华人民共和国
人力资源和社会保障部
住房和城乡建设部



姓 名：白金辉
证件号码：622723197404232038
性 别：男
出生年月：1974年04月
专 业：机电工程
批准日期：2019年09月22日
管 理 号：201909034350005149



③ 中级注册安全工程师证



2. 学历证明



3. 社保证明

深圳市社会保险历年参保缴费明细表（个人）

姓名：白金辉

社保电脑号：600098451

身份证号码：622723197404232038

页码：1

参保单位名称：深圳市特发建设服务有限公司

单位编号：30248793

计算单位：元

缴费年	月	单位编号	养老保险			医疗保险			生育保险			工伤保险		失业保险		
			基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	个人交	险种	基数	单位交	基数	单位交	个人交	
2026	01	30248793														
2026	02	30248793														
2026	03	30248793														
2026	04	30248793														
2026	05	30248793														
2026	06	30248793														
合计																

备注：

1. 本证明可作为参保人在本单位参加社会保险的证明。向相关部门提供，查验部门可通过登录
网址：<https://sipub.sz.gov.cn/vp/>，输入下列验证码（ 33927cf32b0a3f1c ）核查，验证码有效期三个月。

2. 生育保险中的险种“1”为生育保险，“2”为生育医疗。

3. 医疗险种中的险种“1”为基本医疗保险一档，“2”为基本医疗保险二档，“4”为基本医疗保险三档，“5”为少儿/大学生医保（医疗保险二档），“6”为统筹医疗保险。

4. 上述“缴费明细”表中带“*”标识为补缴，空行为断缴。带“&”标识为参保单位申请缓缴社会保险费单位缴费部分的时段。该参保人带&标志的缴费年月，养老保险在2026年12月前视同到账，工伤保险、失业保险在2026年12月前视同到账。

5. 居民养老保险、少儿/学生医疗保险缴费情况不在本清单中展示。

6. 如2020年2月至6月的单位缴费部分金额为“0”或者缴费金额减半的，属于按规定减免后实收金额。

7. 单位编号对应的单位名称：

单位名称
深圳市特发建设服务有限公司

社保费缴纳清单

证明专用章

深圳市社会保险基金管理局

社保费缴纳清单

打印日期：2026年6月26日

证明专用章