



广东天信会计师事务所

GUANGDONG TIANXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LTD

报 告 文 号： 天信专审字（2026）第 011 号

委 托 单 位： 惠州市惠城区德正投资有限公司

被 审 计 单 位： 惠州市鼎宸酒店管理有限公司

报 告 日 期： 2026 年 4 月 12 日

签字注册会计师： 曾国锋、任桂芬

关于麦地路 16 号物业加固补强项目 财务决算审计报告

事务所名称： 广东天信会计师事务所有限公司

事务所地址： 广东省惠州市江北 16 号小区双子星商务大厦 A 座 1202

事务所电话： 0752-2116223 0752-2112111

事务所邮箱： tx_account@126.com



关于麦地路 16 号物业加固补强项目 财务决算审计报

天信专审字（2026）第 011 号

惠州市惠城区德正投资有限公司：

我们接受委托，对惠州市鼎宸酒店管理有限公司（以下简称鼎宸公司）组织实施的麦地路 16 号物业加固补强项目财务决算进行了专项审计。鼎宸公司的责任是建立健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，保证会计资料及预算、结算、决算及相关资料的真实、合法、完整。我们的责任是对鼎宸公司组织的麦地路 16 号物业加固补强项目财务决算实施审计，并发表审计意见。在审计过程中，我们按照审计目的，结合鼎宸公司的实际情况，实施了包括检查获取合同、发票、银行付款凭证、抽查银行对账单、决算编制资料等我们认为必要的审计程序。具体审计情况如下：

一、工程项目概况

麦地路 16 号物业加固补强项目是对原金鑫酒店、惠城区残疾人康复中心、山顶宿舍楼三栋总建筑面积为 8493.77 平方米物业进行结构加固补强，包括：1、承载力不足的框架梁柱增大截面、粘贴钢板和型钢，2、承载力不足的楼板粘贴碳纤维，3、新增梁柱改变结构形式。

二、审计范围

按照本次审计的要求，本次审计范围为鼎宸公司组织的麦地路





16 号物业加固补强项目实际支出情况。

三、专项审计的依据

1. 《中国注册会计师执业准则》;
2. 《会计师事务所从事基本建设工程预算、结算、决算审核暂行办法》;
3. 专项审计业务约定书。

四、审计情况

(一) 项目基本情况

惠州市鼎宸酒店管理有限公司成立于 2023 年 6 月 12 日，注册资本：人民币 2500 万元，由广东鼎利天成投资集团有限公司和惠州市惠城区投资管理有限公司出资组建，持股比例分别为 70%、30%；统一社会信用代码：91441302MACM6W3D4Y；注册地址：惠州市鹅岭北路 16 号叠翠山庄 13 栋 101 房；法定代表人：潘凤婵。

2023 年 8 月，鼎宸公司通过投标取得惠城区麦地路 16 号物业改造及运营权，包括对三栋物业（含原金鑫酒店、残联大楼及山顶宿舍楼）进行承租、投资、运营及管理。

鼎宸公司取得三栋物业承租、运营权后，对三栋物业进行了加固补强，加固补强工程于 2024 年 6 月开工，2024 年 11 月竣工验收。

(二) 项目招标情况

惠城区麦地路 16 号物业加固补强工程由鼎宸公司在 2023 年 10





月委托广东必应项目管理有限公司采用邀请招标方式选取施工单位，经评审，深圳市专匠建筑加固工程有限公司中标，中标价为人民币 3,980,000.00 元。

(三)主要合同执行情况

1. 工程勘察合同

勘察人：广东海业岩土工程有限公司

合同金额：99,045.96 元

合同有关财务事项执行情况：

合同约定，勘察单位完成全部勘察工作并向发包人提交成果文件之日起七日内应向发包人开具发票，发包人在收到发票后七日内应通过银行转账方式向勘察单位支付合同价的 100%。

截至 2025 年 12 月 31 日，鼎宸公司已通过银行转账的方式支付勘察费 99,045.96 元，广东海业岩土工程有限公司已向鼎宸公司开具服务发票 99,045.96 元。

2. 工程造价咨询合同

咨询人：广东德胜工程顾问有限公司

合同金额：13,200.00 元（暂定）

合同有关财务事项执行情况：

合同约定，咨询服务费按粤价(2011)742 号收费标准，并下浮 23%计算，最终预算收费基准以审定的建安预算价作为基数，签订合同后 7 天内支付约 50%，提交预算编制成果 15 天内支付余款。

截至 2025 年 12 月 31 日，鼎宸公司已通过银行转账的方式支付工程造价咨询费 13,106.00 元，广东德胜工程顾问有限公司已向鼎





宸公司开具服务发票 13,106.00 元。

3. 工程造价预算咨询合同

咨询人：惠州市建鑫工程造价事务所有限公司

合同金额：14,190.00 元

合同有关财务事项执行情况：

合同约定，双方签订合同后三日内一次性付清。

截至 2025 年 12 月 31 日，鼎宸公司已通过银行转账的方式支付造价预算咨询费 14,190.00 元，惠州市建鑫工程造价事务所有限公司已向鼎宸公司开具服务发票 14,190.00 元。

4. 工程设计合同

设计人：铭扬工程设计集团有限公司深圳分公司

合同金额：255,433.50 元

合同有关财务事项执行情况：

合同约定，设计人应于合同签订之日起三日内向发包方出具相应的发票，发包人在收到设计人开具发票之日起三日内通过指定银行账户向设计人一次性支付设计费 255,433.50 元。

鼎宸公司未向我们提供向设计人指定银行账户转账的银行回单和设计人向鼎宸公司开具的发票等资料，无法判断该合同实际支付金额。

5. 施工图审查合同

审查方：广东广玉源工程技术设计咨询有限公司

合同金额：25,481.31 元

合同有关财务事项执行情况：





合同约定，鼎宸公司应自收到审查人出具的《施工图设计文件技术咨询报告》后 7 个工作日内通过银行转账方式付清合同约定的全部审查费用。

截至 2025 年 12 月 31 日，鼎宸公司已通过银行转账的方式支付审图服务费 9,000.00 元，广东广玉源工程技术设计咨询有限公司已向鼎宸公司开具服务发票 9,000.00 元。

6. 工程施工合同

施工方：深圳市专匠建筑加固工程有限公司

合同金额：3,980,000.00 元

合同有关财务事项执行情况：

发包人和承包人约定的合同价格形式为单价合同；承包人应于每月 25 日向监理人报送上月 20 日至当月 19 日已完成的工程量报告，并附具进度付款申请单、已完成工程量报表和有关资料；监理人应在收到承包人进度付款申请单以及相关资料后 7 天内完成审查并报送发包人，以确定当月实际完成的工程量，发包人应在收到后 7 天内完成审批并签发进度款支付证书。

截至 2025 年 12 月 31 日，鼎宸公司已通过银行转账的方式支付工程款 1,100,000.00 元，深圳市专匠建筑加固工程有限公司已向鼎宸公司开具服务发票 2,388,000.00 元。

惠州市建鑫工程造价事务所有限公司对惠州市惠城区麦地路 16 号物业加固补强项目进行了工程结算审核，2026 年 2 月 6 日出具《建设工程结算审核书》，工程造价：4,553,301.38 元，审核造价：3,822,39.92 元。





广东天信会计师事务所

GUANGDONG TIANXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LTD.

惠州市惠城区德正投资有限公司委托惠州宏筑建筑咨询有限公司对惠州市惠城区麦地路 16 号物业加固补强项目进行了工程造价进行二次审核，2026 年 4 月 10 日出具《建设工程结算审核书》，审核造价：3,533,291.66 元。

7. 工程监理合同

监理人：广东承建项目管理有限公司

合同金额：78,038.40 元（暂定价）

合同有关财务事项执行情况：

合同约定，工程监理服务费结算价以审定结算价为计费额，按《关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格[2007]670 号）规定的收费标准下浮，最终以中标下浮率 40.88% 下浮后计算；本合同签订后 7 个工作日内支付 15,610.68 元，工程完工后 7 个工作日内支付 46,820.04 元，工程竣工验收合格后 7 个工作日内支付至结算价的 100%；监理人应在委托人付款前提供相应的信息完整且准确的发票。

截至 2025 年 12 月 31 日，鼎宸公司已通过银行转账的方式支付监理费 90,907.25 元（包含加固工程和装修工程监理费），广东承建项目管理有限公司已向鼎宸公司开具服务发票 62,430.72 元。

惠州宏筑建筑咨询有限公司对惠州市惠城区麦地路 16 号物业加固补强项目工程二次审核造价为 3,533,291.66 元，根据合同约定的结算条款计算，加固补强工程监理费结算价为 68,933.10 元。

8. 工程结算造价审核合同

咨询人：惠州市建鑫工程造价事务所有限公司





合同金额：20,000.00 元

合同有关财务事项执行情况：

合同约定，双方签订合同后三个工作日内一次性付清。

截至审计报告日，鼎宸公司未向我们提供向惠州市建鑫工程造价事务所有限公司银行账户转账的银行回单和咨询人向鼎宸公司开具的发票等资料。

四、其他事项说明

鼎宸公司仅向我们提供了与麦地路 16 号物业加固补强项目相关的 8 份合同、与合同相关的银行转账回单、与合同相关的服务发票、招商银行账号 752901415510205 账户 2024 年 5 月 8 日至 2025 年 12 月 31 日资金流水电子文档，未提供合同台账、会计账册、记账凭证、其他银行账户的对账单等财务资料供我们审核。受审计范围限制，我们无法确定鼎宸公司所提供与麦地路 16 号物业加固补强项目相关的合同是否包含项目全部支出。

五、审计意见

经审计，鼎宸公司麦地路 16 号物业加固补强项目财务决算涉及的合同 8 份、合同金额 4,485,389.17 元，财务资料完整、可确认项目支出 3,757,566.72 元，具体明细如下：

金额单位：元

序号	合同名称	合同金额	审核确认金额	未确认金额
1	工程勘察合同	99,045.96	99,045.96	
2	工程造价咨询合同	13,200.00	13,106.00	





序号	合同名称	合同金额	审核确认金额	未确认金额
3	工程造价预算咨询合同	14,190.00	14,190.00	
4	工程设计合同	255,433.50		255,433.50
5	施工图审查合同	25,481.31	9,000.00	16,481.31
6	工程施工合同	3,980,000.00	3,533,291.66	
7	监理合同	78,038.40	68,933.10	
8	加固工程结算造价合同	20,000.00	20,000.00	
合计		4,485,389.17	3,757,566.72	271,914.81

我们认为，除“四、其他事项说明”段所述事项可能产生的影响外，以上审计结果在所有重大方面如实反映了麦地路 16 号物业加固补强项目开支情况。

六、未确认合同金额说明

1、麦地路 16 号物业加固补强工程的设计单位为铭扬工程设计集团有限公司深圳分公司，设计费服务合同金额为 255,433.50 元。

鼎宸公司未向我们提供支付设计费的银行回单、服务单位开具的发票、与设计费相关的记账凭证等资料，我们未能就加固补强工程设计服务合同金额获取充分适当的审计证据。

2、麦地路 16 号物业加固补强工程的施工图审核单位为广东广玉源工程技术设计咨询有限公司，施工图审核费合同金额为 25,481.31 元。

现有的资料显示，鼎宸公司已通过银行转账的方式支付审图服务费 9,000.00 元，服务单位已向鼎宸公司开具服务发票 9,000.00 元。

鼎宸公司未向我们提供与施工图审查服务费用相关的记账凭证





广东天信会计师事务所

GUANGDONG TIANXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

等资料，我们未能就加固补强工程施工图审查合同金额获取充分适当的审计证据，仅确认已取得发票的9,000.00元。

附件：麦地路16号物业加固补强项目支出审核汇总表

广东天信会计师事务所有限公司



广东 惠州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026年4月12日



麦地路16号物业加固补强项目支出审核汇总表

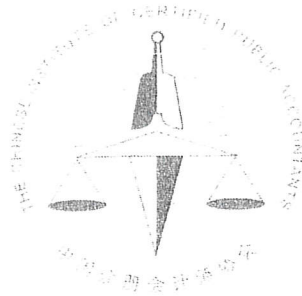
实施单位：惠州市鼎宸酒店管理有限公司

截止：2025年12月31日

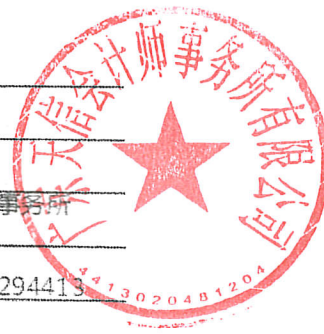
货币单位：元

序号	合同名称	合同金额	已提供银行回单金额	已提供发票金额	可确认金额	备注
1	工程勘察合同	99,045.96	99,045.96	99,045.96	99,045.96	
2	工程造价咨询合同	13,200.00	30,000.00	13,106.00	13,106.00	
3	工程造价预算咨询合同	14,190.00	14,190.00	14,190.00	14,190.00	
4	工程设计合同	255,433.50				
5	施工图审查合同	25,481.31	9,000.00	9,000.00	9,000.00	
6	工程施工合同	3,980,000.00	1,100,000.00	2,388,000.00	3,533,291.66	取自惠州宏筑建筑咨询有限公司出具的工程结算审核报告
7	工程监理合同	78,038.40	90,907.25	62,430.72	68,933.10	双方已签订监理费结算价确认单
8	工程结算造价审核合同	20,000.00			20,000.00	
合 计		4,485,389.17	1,343,143.21	2,585,772.68	3,757,566.72	





姓名 曾国锋
Full name _____
性别 男
Sex _____
出生日期 1973-09-29
Date of birth _____
工作单位 惠州天信会计师事务所
Working unit _____
身份证号码 441624197309294413
Identity card No. _____



仅限报告使用

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: 441300040007
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 10 月 16 日
Date of Issuance /y /m /d

2020 年 8 月换发



曾国锋 441300040007

年检凭证

曾国锋
会员编号 441300040007

最近年检日期: 2025年05月
通过



姓名 Full name 任桂芬
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1947-12-13
工作单位 Working unit 惠州天信会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 410303194712131024



与原件相符

年度检验登记
Annual Renewal Registration

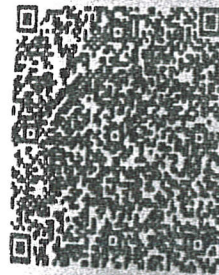
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 441300040002
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996年04月03日
Date of Issuance /y /m /d

2021年4月换发



年检凭证

任桂芬

会员编号 441300040002

任桂芬 441300040002

最近年检日期

2025年05月

年检结果

通过

证书序号: 0005281

说明

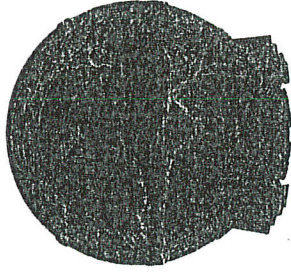
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



2025 年 1 月 22 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 广东天信会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

吕广强

惠州市江北 16 号小区双子座国际商务大厦
A 座 1202 号

有限责任

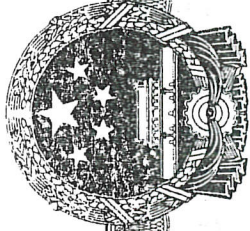
组织形式:

执业证书编号: 44130004

批准执业文号: 粤财注协[1999]99 号

批准执业日期: 1999 年 10 月 26 日





统一社会信用代码
914413007193209377

营业执照

(副本)

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



名称 广东天信会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吕广强

注册资本 人民币伍佰万元

成立日期 1999年11月03日

住所 惠州市江北16号小区双子座国际商务大厦A座

经营范围

承办企业会计报表审查、注册资本(含现有资本)验证、会计业务咨询及服务、工程造价咨询服务、企业清算审计业务,以及法律、法规规定的其他审计业务。(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)

1202号

与原件相符



登记机关

2023年 01月 01日