

标段编号：2609-440300-04-01-800003001001

深圳市建设工程施工招标投标 文件

标段名称：怀德翠岗三区德兴宿舍综合提升工程（三资工程）

投标文件内容：资信标文件

投标人：深圳市鑫锡建筑有限公司

日期：2026年09月28日

资信标要求一览表

序号	资信要素名称	有关要求或说明
1	同类工程业绩情况	提供近 10 年（2016 年 9 月 1 日起-招标公告发布之日止）投标人自认为最具代表性的已完工对标房建精装修项目业绩（业绩提供 4-6 项，若所提供业绩超过 6 项，统计时只计取前 6 项业绩） 证明材料： 提供中标通知书、合同关键页（应包括封面、施工范围、合同额、盖章页）和竣工验收证明（关键页）等。
2	项目经理业绩	提供近 10 年（2016 年 9 月 1 日起-招标公告发布之日止）投标人项目经理自认为最具代表性的已完工精装修项目业绩（业绩提供 3 项，若所提供业绩超过 3 项，统计时只计取前 3 项业绩） 证明材料： 提供中标通知书、合同关键页（应包括封面、施工范围、项目负责人名称页、合同额、盖章页）和竣工验收证明（关键

		页)。如合同无法证明其为项目负责人的,需提供业主证明等其他证明材料。
3	投标人获奖情况	提供近 8 年(2018 年 9 月 1 日起-招标公告发布之日止)投标人获奖房建精装修项目(提供 4-6 项,若所提供超过 6 项,统计时只计取前 6 项) 证明材料: 以获奖时间为准,提供获奖证书扫描件。
4	投标人公司财务状况证明文件	提供近 2 年公司年度审计报告书。

备注: 资信要素不进行评审, 真实性通过公示予以监督。

1、同类工程业绩情况

序号	建设单位	项目名称	中标金额或 合同金额（万 元）	中标日期或合同 签订日期或施工 许可发证日期	竣工日期	项目所在地 及相关网站查询网址	备注
1	深圳市塘下涌股份合作公司	宝安区燕罗街道塘下涌集贸市场升级改造（三资工程）	856.324359	2020 年 8 月 21 日	2020 年 12 月 28 日	深圳公共资源交易中心 https://www.szggzy.com/jygg/details.html?contentId=1164462	已竣工
2	广西建工集团第五建筑工程有限责任公司	鑫辰新材料中试产业化基地装饰装修工程专业分包	1007.294262	2022 年 2 月 28 日	2022 年 5 月 1 日	/	已竣工
3	深圳市怀德股份合作公司	翠湖工业园 A3 栋宿舍改造工程（三资工程）	317.493698	2023 年 2 月 14 日	2023 年 4 月 20 日	深圳公共资源交易中心 https://www.szggzy.com/jygg/details.html?contentId=1790975&channelId=2851	已竣工

4	深圳市怀德股份合作公司	法雷奥汽车智能制造高新产业园一期项目配套升级类工程（三资工程）	1917.427551	2023 年 6 月 16 日	2023 年 9 月 4 日	深圳公共资源交易中心 https://www.szggzy.com/jygg/details.html?contentId=1862310&channelId=2851	已竣工
5	广东省第一建筑工程有限公司	鸿桥世纪名园施工总承包工程-装饰装修分包工程	1963.064606	2023 年 11 月 30 日	2025 年 1 月 15 日	/	已竣工
6	深圳市怀德股份合作公司	怀德翠岗工业园东区 18 栋 B 区商业空间改造工程（土建专项施工）（三资工程）	1250.700885	2025 年 7 月 17 日	2025 年 12 月 31 日	深圳公共资源交易中心 https://www.szggzy.com/jyfw/ggDetails.html?contentId=19873442&noticeType=%E5%AE%9A%E6%A0%87%E5%85%AC%E7%A4%BA&bidSectionNumber=2506-440300-04-01-800010001001&crumb=jsgc	已竣工

1、宝安区燕罗街道塘下涌集贸市场升级改造（三资工程）

中标通知书

标段编号：2020-440306-52-03-012604002001

标段名称：宝安区燕罗街道塘下涌集贸市场升级改造

建设单位：深圳市塘下涌股份合作公司

招标方式：邀请招标

中标单位：深圳市鑫锡建筑有限公司

中标价：856.324359万元

中标工期：80天

项目经理(总监)：熊云



本工程于 2020-08-06 在深圳市建设工程交易服务中心宝安分中心进行招标，现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后，应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承包合同。

招标代理机构(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

招标人(盖章)：

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章)：

日期：2020-08-31

查验码：3077729119038338

查验网址：zjj.sz.gov.cn/jsjy

工程编号: _____

合同编号: _____

深圳市建设工程

施工(单价)合同

(适用于招标工程固定单价施工合同)

工程名称: 宝安区燕罗街道塘下涌集贸市场升级改造

工程地点: 宝安区燕罗街道塘下涌社区塘下涌集贸市场

发 包 人: 深圳市塘下涌股份合作公司

承 包 人: 深圳市鑫锡建筑有限公司

2015 年版

第一部分 协议书

发包人(全称): 深圳市塘下涌股份合作公司

承包人(全称): 深圳市鑫锡建筑有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法(2011 修正)》、《深圳经济特区建设工程施工招标投标条例(2004 修正)》及其他有关法律、法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,发包人和承包人就本工程施工事项协商一致,订立本合同,达成协议如下:

一、工程概况

工程名称: 宝安区燕罗街道塘下涌集贸市场改造工程

工程地点: 宝安区燕罗街道塘下涌社区塘下涌集贸市场

核准(备案)证编号:

工程规模及特征: 主要包括拆除市场原有铺位、地面砖、室外砖、招牌、给水设施及电气设施等,重新铺装地面砖,新砌部分隔墙、新做档位、改造范围内墙柱面,天棚、给排水工程、电气工程、通风工程、消防工程及监控工程等工程。工程预算价: 9560762.79 元

资金来源: 财政投入____%; 国有资本____%; 集体资本 100%; 民营资本____%; 外商投资____%; 混合经济____%; 其他____%。

二、工程承包范围

(1)本工程施工图纸包含的全部工程内容;(2)工程量清单包含的全部工程内容;(3)发包人指定的其它内容;(4)本招标工程在实际施工中施工内容可能有增减,承包人必须无条件接受发包人提出的设计变更的要求,并按设计变更调整施工范围及内容。

1.市政公用及配套专业工程、其他工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

☐ 七通一平工程	万平方米	☐ 电信管道工程	米
☐ 挡墙护坡工程	长: 米; 宽: 米; 高: 米	☐ 电力管道工程	米
☐ 软基处理工程	万平方米	☐ 污水处理厂及配套工程	立方米/d
☐ 水厂及配套工程	立方米/d	☐ 污泥处理厂及配套工程	立方米

	/d
☐ 给水管道工程 米	☐ 泵站工程 平方米
☐ 道路工程 长: 米 宽: 米	☐ 隧道工程 长: 米 宽: 米 高: 米
☐ 桥梁工程 座	☐ 道路改造工程 长: 米 宽: 米
☐ 排水箱涵工程 长: 米 宽: 米 高: 米	☐ 路灯照明工程 座
☐ 交通监控、收费综合系统工程	☐ 绿化工程 米
☐ 交通安全设施工程 米	☐ 燃气工程 米
☐ 其它:	

2.房屋建筑及配套专业工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

☐ 地基与基础工程 (☐ 基础 ☐ 基坑支护 ☐ 边坡 ☐ 土方 ☐ 其它) ;		
☐ 主体结构工程 (☐ 钢筋混凝土 ☐ 钢结构 ☐ 钢管混凝土 ☐ 型钢混凝土 ☐ 其它) ;		
☐ 建筑装饰装修工程 (☐ 门窗 ☐ 幕墙: 平方米 ☐ 其它) ;		
☐ 通风与空调 (☐ 通风 ☐ 空调 ☐ 其它) ;		
☐ 建筑给排水及供暖 (☐ 室内给、排水系统 ☐ 室外给、排水管网 ☐ 其它) ;		
☐ 建筑电气工程 (☐ 室外电气 ☐ 电气照明 ☐ 其它) ;		
☐ 智能建筑	(☐ 综合布线系统 ☐ 信息网络系统 ☐ 其它) ;	
☐ 屋面及防水工程	☐ 建筑节能	☐ 消防工程
☐ 室外工程 (☐ 室外设施 ☐ 附属建筑 ☐ 室外环境_____) 。		
☐ 燃气工程 (户数: _____; 庭院管: 米)		

3.二次装饰装修工程: (在□内打√, 并填写相应的工程量)

☐ 消防工程	☐ 门窗	☐ 防水工程	☐ 电气照明	☐ 建筑节能
☐ 通风与空调 (☐ 通风 ☐ 空调 ☐ 其它) ;				
☐ 建筑给排水及供暖 (☐ 室内给、排水系统 ☐ 其它) ;				
☐ 智能建筑 (☐ 综合布线系统 ☐ 信息网络系统 ☐ 其它) ;				
☐ 其它:				

4.其他工程

三、合同工期

计划开工日期: 2020 年 8 月 15 日;

计划竣工日期: 2020 年 11 月 2 日;

合同工期总日历天数为 80 天。

定额工期总日历天数为 80 天。

合同工期对比定额工期的压缩比例为 / % (压缩比例=1-合同工期/定额工期)。

四、质量标准

本工程质量标准: 合格

五、签约合同价

人民币(大写) 捌佰伍拾陆万叁仟贰佰肆拾叁元伍角玖分 (¥ 8563243.59 元);

其中:

(1)安全文明施工费:

人民币(大写) 壹拾贰万肆仟肆佰柒拾叁元伍角柒分 (¥ 124473.87 元);

(2)材料和工程设备暂估价金额:

人民币(大写) / (¥ / 元);

(3)专业工程暂估价金额:

人民币(大写) 贰拾万 (¥ 200000 元);

(4)暂列金额:

人民币(大写) / (¥ / 元)。

六、组成合同的文件

组成本合同的文件及优先解释顺序与本合同通用条款 2.1 款的规定一致:

(1)本合同签订后双方新签订的补充协议;

(2)本合同第一部分的协议书;

(3)中标通知书及其附件;

- (4)本合同第四部分的补充条款;
- (5)本合同第三部分的专用条款;
- (6)本合同第二部分的通用条款;
- (7)本工程招标文件中的技术要求和投标报价规定;
- (8)投标文件(包括承包人在评标期间和合同谈判过程中递交和确认并经发包人同意的对有关问题的补充资料和澄清文件等);
- (9)现行的标准、规范、规定及有关技术文件;
- (10)图纸和技术规格书;
- (11)已标价工程量清单;
- (12)发包人和承包人双方有关本工程的变更、签证、洽商、索赔、询价采购凭证等书面文件及组成合同的其他文件。

七、词语含义

本协议书有关词语含义与本合同“通用条款”中赋予它们的定义相同。

八、承诺

- 1.发包人承诺按照法律规定履行项目审批手续、筹集工程建设资金并按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其它应当支付的款项,并履行本合同所约定的全部义务。
- 2.承包人承诺按照法律规定及合同约定组织完成工程施工,确保工程质量和安全,不进行转包及违法分包,并在质量缺陷责任期及保修期内承担相应的工程维修责任,并履行本合同所约定的全部义务。
- 3.发包人和承包人双方理解并承诺不再就同一工程另行签订与合同实质性内容相背离的协议。

九、合同订立与生效

本合同订立时间: 2020 年 8 月 31 日;

订立地点: 宝安区燕罗街道塘下涌

发包人和承包人约定本合同自后成立。

本合同一式 肆 份, 均具有同等法律效力, 发包人执 贰 份, 承包人执 贰 份。

3、质量保证金不计利息；工程保修期满后二年后，承包人向发包人提交工程质量保证金付款申请，发包人验收合格后，将剩余工程质量保证金无息支付给承包人，但并不免除承包人在保修期内的保修责任。

本《工程质量保修书》作为施工合同附件由发包人承包人双方共同签署。

发 包 人（公章）：

承 包 人（公章）：

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

2020年 8 月 31 日

2020年 8 月 31 日

工程竣工验收报告

工 程 名 称: 宝安区燕罗街道塘下涌集贸市场升级改造

验 收 日 期: 2020年12月28日

建设单位 (盖章): 深圳市塘下涌股份合作公司

施工单位 (盖章): 深圳市鑫锡建筑工程有限公司

(一) 工程概况 (宝安区燕罗街道塘下涌集贸市场升级改造)

工程名称	宝安区燕罗街道塘下涌集贸市场升级改造	工程地点	深圳市宝安区塘下涌集贸市场
工程规模	约 6000m ²	合同造价 (万元)	856 万元
工程类型	市场改造	合同工期	80 天
开工日期	2020 年 9 月 9 日	完工日期	2020 年 12 月 25 日
建设单位	深圳市塘下涌股份合作公司		
勘察单位	/	资 质 证 号	/
施工单位	深圳市鑫锡建筑有限公司		D344158150
监理单位	深圳市海西工程管理有限公司		E244054348
设计单位	深圳市奇信环境艺术设计研究院有限公司		A144038471

(二) 主要工程量清单 (宝安区燕罗街道塘下涌集贸市场升级改造)

该项目主要为: (宝安区燕罗街道塘下涌集贸市场升级改造)

(工程量以结算工程量为准)

(以下空白)



(三) 验收 (专业) 组成员验收现场签到表

(宝安区燕罗街道塘下涌集贸市场升级改造)

	姓 名	工 作 单 位	职 务	签 名
组 长		深圳市燕罗街道股份合作公司		黄惠坤
成 员		√		曹标
成 员		√		吴振华
成 员		√		
成 员	余伟伟	深圳市奇信环境技术有限公司		余伟伟
成 员		√		
成 员	柳旭良	深圳市海丽洋行有限公司		柳旭良
成 员	潘凯雄	√		潘凯雄
成 员	熊云	深圳市鑫锦建设工程有限公司		熊云
成 员	姚永成	√		姚永成
成 员	罗永强	√		罗永强
成 员				
成 员				

(四) 工程竣工验收结论 (宝安区燕罗街道塘下涌集贸市场升级改造)

竣工验收结论: 验收合格

验收工作组组长签名: 李惠中

验收日期: 2020 年 12 月 28 日

建设单位 (公章)	监理单位 (公章)	施工单位 (公章)	勘察单位 (公章)	设计单位 (公章)
项目负责人: 黄明良	项目总监: 柳旭良	项目负责人: 何志	项目负责人:	项目负责人: 何伟伟

中华人民共和国注册监理工程师
注册号 44008359
有效期 2023.07.20
深圳市海西工程管理有限公司

中华人民共和国注册建造师执业印章
粤2442010201202608(00)
建筑
2021.11.20
深圳市鑫锡建筑工程有限公司

2、鑫辰新材料中试产业化基地装饰装修工程专业分包

合同编号: ZYFBHTDJ20230829004 () 第 号

鑫辰新材料中试产业化基地施工总承包工程
项目
装饰装修工程专业施工分包合同

总包单位: 广西建工第五建筑工程集团有限公司 (甲方)

分包单位: 深圳市鑫锡建筑有限公司 (乙方)

日 期: 2022 年 2 月 28 日

告 知

甲方告知乙方：

为了维护双方的合法权益，我方有义务在签订本合同前向贵方告知在合同签订及履行中双方应遵循的程序要求：

一、代表甲方签订合同的人，必须持有甲方公司签发的《法人授权委托书》。

二、甲方公司各职能部门不得以本部门的名义对外签订合同，确因业务需要，必须以职能部门名义对外签订合同或协议、意向的，应由公司法定代表人书面授权，在授权范围内签订。

三、由甲方项目部签订经济合同的，应在签订合同前向公司业务主管部门呈报合同草案及有关材料，由主管部门审核并经公司主管领导批准后签订，项目部主管及承办人对其提供材料的真实性和所签合同与审批合同的一致性负责。

四、甲方下属各项目部、分公司不得签订经济合同、工程分包合同和出具具有证明性质的书面材料。确实需要签订或出具的，应事先将合同草案和有关材料向上级有关部门报告，并经主管领导书面批准以上级单位名义或经上级单位授权签订。

五、甲方项目部员工在履行职责时，签署具有证明性质的书面材料，须经项目经理书面确认。未经项目经理书面确认的，均为个人行为，不能作为甲乙双方结算或承担责任的凭据。

六、在末次清算前，甲方业务主管部门必须对合同履行情况进行审查，根据甲方业务主管部门审查结果履行付款义务。

七、本合同的签订，乙方签字人必须是企业法定代表人或企业法定代表人授权委托的代理人。

八、乙方的授权委托书（签字盖章原件）必须交由甲方项目部代收后与合同原件一并交甲方上级合同管理部门存档。

九、乙方必须保证供给甲方的证照、资质、资信、纳税人身份、财务报表、技术、技能证书等资料都是真实的。如经发现乙方出具虚假证明签订合同，甲方可以单方解除合同，并由乙方承担相应后果。

十、乙方务必在合同签订前详细阅读理解本合同的各项条款，明确自己的权利和义务。如有异议，需在合同签订前3日内以书面形式提出。

十一、乙方已熟知甲方内部管理制度并与本合同具有同等效力。

十二、甲方应提供给乙方为履行合同所必须了解并熟知的第三方资料，如图纸、技术标准、品牌、甲方与第三方签订的相关合同条款等，如甲方未提供，乙方需在合同签订前以书面形式提出，否则视为乙方完全了解并熟知以上资料。

鑫辰新材料中试产业化基地施工总承包工程装饰装修专业施工分包合同

总包单位：广西建工第五建筑工程集团有限公司（甲方）

分包单位：深圳市鑫锡建筑有限公司（乙方）

根据鑫辰新材料中试产业化基地施工总承包工程需要，总包单位（以下简称甲方）将工程的装饰装修分项工程，分包给分包单位（以下简称乙方），为保证甲方与发包人（建设单位）所签订施工合同的履约，实现优质、高效、低耗和文明施工的目标，经甲、乙双方协商一致，特制定本合同，明确各自的责、权、利，并共同遵守。

一、工程概况：

1.1 工程名称 鑫辰新材料中试产业化基地

1.2 工程地点 深圳市光明区薯田埔路与公明田园路交汇处西北侧

1.3 建筑面积总用地面积 9588.27m²，计容建筑面积 38563.70m²，不计容建筑面积约 5920.00m²，总建筑面积约 44483.70m²。

二、承包内容：

2.1 根据甲方提供的清单内容及现场实际情况对以下内容进行施工:装修工程。具体内容详见《工程量清单》

2.2 设计施工图及相关技术资料上装饰装修分部分项的全部内容。

三、工程造价及承包方式：

3.1 本合同总造价暂定为人民币 10072942.62 元（大写人民币 壹仟零柒万贰仟玖佰肆拾贰元陆角贰分 整），含税价。不含税价为人民币 9241231.76 元（大写人民币 玖佰贰拾肆万壹仟贰佰叁拾壹元柒角陆分 ）。

)

3.2 乙方采用 ☒包工包料 ☐甲供主材（清单附后）方式承包。

3.3 合同类型:

☐总价包干(后附合同计价组成明细表作为合同附件,除本合同另有特别约定外合同价格不可调整)

☒固定综合单价包干(分包工程各子目的工程量、单价、总价等信息,参照附件清单表格,除本合同另有约定外固定综合单价不可调整)

☐其它:(本分包合同最终结算造价以甲方与发包人(建设单位) 分部分项工程结算价下浮 为准(其中下浮的 即为所收取的总包协调费))

3.4 分包计税方式: ☒一般计税 ☐简易计税

3.5 分包税率: ☐13% ☒9% ☐3% ☐。本分包合同中人工费在合同总价中占比为 15 %。

3.6 设计变更及其他费用的调整:

工程结算单价、工程量按甲方与乙方签订合同的有关单价条款规定执行。

3.7 工程造价已包含完成分包内容的一切费用和相应费率的其他措施费。

四、工期:

4.1 根据工程总进度计划及甲方对分包工程的进度要求,经双方协商确定为 62 个日历天, 2022 年 03 月 01 日至 2022 年 05 月 01 日止,具体开工日期以甲方下发的开工令为准,如无开工令,以乙方进场时间为开工时间。乙方应于工期截止日前按合同要求完成分包工程,并按甲方要求提供验收资料、合格证等一切验收所必要资料,否则视为乙方逾期。

4.2 乙方应严格按编制并报送甲方审核认可的工期安排和控制进度施工,当工程情况发生变化时,甲、乙双方应根据总工期要求通过协商及时调整进度计划,进度计划须经双方项目负责人签字认可。甲方应提供适宜的作业面,乙方应严格按照调整后的进度计划实施。在合同履行过程中发生的下列情形,属于乙方违约:

- ①乙方违反合同约定进行转包或违法分包的;
- ②乙方违反合同约定采购和使用不合格的材料和工程设备的;

③因乙方原因导致工程质量不符合合同要求的；

④乙方违反约定，未经批准，私自将已按照合同约定进入施工现场的材料或设备撤离施工现场的；

⑤乙方未能按施工进度计划及时完成合同约定的工作，造成工期延误的；

⑥乙方在缺陷责任期及保修期内，未能在合理期限对工程缺陷进行修复，或拒绝按甲方要求进行修复的；

⑦乙方明确表示或者以其行为表明不履行合同主要义务的；

⑧乙方未能按照合同约定履行其他义务的。

出现乙方违约情况时，或甲方发出整改通知后，乙方在3天内仍不纠正违约行为并致使合同目的不能实现的，甲方对乙方处 500 元处罚，且甲方有权解除合同。合同解除后，因继续完成工程的需要，甲方有权使用乙方在施工现场的材料、设备、临时工程、乙方文件和由乙方或以其名义编制的其他文件。甲方继续使用的行为不免除或减轻乙方应承担的违约责任。

因乙方违约解除合同后的处理：因乙方原因导致合同解除的，则合同当事人应在合同解除后30天内完成估价、付款和清算，最终结算价按照双方核定工程量的70%进行结算支付，并按以下约定执行：

①合同解除后，按原合同单价确定乙方实际完成工作对应的合同单价，以及乙方已提供的材料、工程设备、施工设备和临时工程等的价值；

②合同解除后，乙方应支付合同造价 1% 违约金；

③合同解除后，因解除合同给甲方造成的损失，乙方应给与赔偿；

④合同解除后，甲方负责进行清场，由此产生的全部费用由乙方的结算款中扣除，结算款不足以支付时，乙方应给予赔偿；

⑤甲方和乙方应在合同解除后进行清算，出具最终结清付款证书，结清全部款项。

因乙方违约解除合同的，甲方有权暂停对乙方的付款，查清各项付款和已扣款项。甲方和乙方未能就合同解除后的清算和款项支付达成一致的，按照争议解决的约定处理。

4.3 如遇①设计变更；②发包人（建设单位）未按合同拨付工程款；③由

于发包人（建设单位）提供的材料、设备未按时进场等原因而影响施工进度的，甲方应协助乙方与发包人（建设单位）办理有关工期签认手续（属乙方施工部分的，乙方应提供相关的资料，甲方协助乙方办理，如未取得发包人（建设单位）、监理签认工期，乙方必须按原经甲方审核认可的工期执行。若乙方原因造成项目工期延误被发包人（建设单位）单位追究责任的，甲方有权要求乙方承担或从乙方工程款中扣除）。

4.4 非上述原因，乙方不能按节点/合同工期竣工，由乙方承担违约责任，乙方应承担发包人与甲方所签订建设工程施工合同中工期逾期违约责任外，乙方仍需承担工程分包合同总价的 1000 元/天的违约金，并承担由此造成的一切损失。

4.5 若因甲方的原因造成乙方工期的延误则乙方工期给予顺延，费用不予补偿。

五、质量：

5.1 按总合同的质量要求经甲、乙双方协商，乙方所承担的工程质量等级按照国家及广西建工第五建筑工程集团有限公司质量图册要求和广西建工第五建筑工程集团有限公司质量评估、评定标准，评定达到 ☐ 市优 ☐ 省优 ☐ 国优 ☒ 合格 标准等级。若达不到质量等级甲方对乙方的处罚金为 10000 元，从工程款中扣除，且乙方须无条件返工直至达到合同要求的质量标准，由此造成的费用增加及工期延误由乙方承担。如乙方不按规定时间进行处理，甲方有权另行安排人员进行处理，费用从乙方的剩余工程款中按双倍扣除，如出现扣不抵债情况，甲方有权向乙方提起索赔相关费用。

5.2 乙方施工方案必须按照国家及广西建工第五建筑工程集团有限公司有关规定进行编制审批，如发现施工方案与现场不符，甲方有权对乙方进行处罚，处罚金为合同造价的 2%，从工程款中扣除。

5.3 在质保期范围内，甲方如申报优质工程，乙方必须无条件配合甲方完成申报工作，所涉及的整改及返修费用由乙方自理。

六、施工现场主要负责人名单：

甲方：项目经理：衷伟 资质等级：一级建造师 联系电话：13688865005

乙方：项目经理：熊云 资质等级：二级建造师 联系电话：18974001051

技术负责人：张新龙 职称：技术总工 联系电话：13424401837

质检员：曾传集 岗位证号：1701030001999

安全员：闫星慧 岗位证号：粤建安C（2017）0012722

材料员：黄建开 岗位证号：1701040001064

施工员：黄乃军 岗位证号：1801010009638

造价员：待定 岗位证号：/

6.1 乙方必须提供项目人员有效的岗位证件、身份证、劳动合同、社保资料、工资发放记录复印件给甲方项目部存档。

6.2 乙方项目经理必须到岗，如无故不到岗，一经发现处每天 100 元的罚款，其他管理人员如无故不到岗，一经发现处每天 100 元的罚款，罚款从应支付工程款中扣除。

6.3 乙方项目管理人员应按要求参加甲方、建设单位、监理单位主持召开的项目工程进度、质量、安全会议，参加与乙方有关的检查、验收工作。无故缺席会议、检查、验收工作的，视为无故不到岗将按 6.2 条进行处罚。确实不能参加时应书面向甲方项目经理请假，甲方项目经理批准后方可缺席。

6.4 乙方管理人员如需离开项目时，需要书面向甲方项目经理请假，甲方项目经理批准后方可离开，无故不请假离开项目的将按 6.2 条执行。

七、甲、乙双方责任：

7.1 甲方应按合同约定，及时向乙方提供所需指令、批准、图纸并履行其他约定的义务。

7.2 经协商乙方进场后，甲方应有偿向乙方提供办公场所、职工住房及相应的临时设施。水、电费及其他费用的收取，双方协商解决。乙方在施工现场的用水用电费用收取，采用第 4 种方式计取。

1)甲方按照本分包工程结算总价的 / %在结算时一次性扣除方式收

取。

2)甲方为乙方提供水电源接入口,乙方用水电费按实结算,结算方式为:
本月水电费=水电单价*[乙方水、电表本月用量*(1+10%损耗)]方式收取。

3)相关费用已包含在分包单价或让利中,不在单独计取

4) 乙方自行解决

7.3 甲方应在乙方进场前进行有关技术、工期进度、质量、安全、文明施工的交底、说明资料报送时间的要求以及罚款的依据和相关的现场管理规定,并提供施工作业条件。

7.4 甲方对乙方所承包工程的质量有权进行检查,若达不到要求时可责令其返工,乙方接到整改通知书时,应无条件执行,对所造成的经济损失由乙方负责。工程完工后甲方应及时对质量进行检评,但最终的等级评定应以发包人(建设单位)、监理、质监等部门验收评定为准。由此产生的乙方工期不给予顺延,并承担由此造成的损失。

7.5 甲方有权对乙方的违章作业提出整改意见直至下令停工整改。乙方工期不给予顺延。

7.6 甲方对乙方进入现场的人员有实行管理、要求更换、提出处罚的权利。现场管理人员须按时参加工程例会、协调会等管理活动。乙方如需更换项目经理和主要管理人员,应至少提前7天以书面形式通知甲方和监理,并征得甲方书面同意。若乙方施工进度无法满足要求,甲方有权要求乙方增加人员、设备;若乙方不听劝告或拒不执行以致施工进度仍无法满足要求,甲方有权解除合同,一切损失由乙方负责。

7.7 乙方应按照本合同的约定,对分包工程进行施工至达到合同约定的竣工标准并承担质量保修责任。否则甲方有权追诉乙方的经济、法律责任。

7.8 乙方应向甲方交纳分包工程结算总价 / % 的总包协调费。乙方应用到甲方相关专利技术时,应另按甲方有关规定支付知识产权使用费。

7.9 乙方在进场前向甲方提供项目班子的机构名单、办公场所、职工住房及相应的临时设施需用计划,并做好开工前的生产准备。

7.10 乙方应根据分包工程的规模、技术、质量、工期等要求在分包工程开

工前编制分包工程施工组织设计或专项施工方案，在完成乙方相应的审批手续后报甲方审批，并按审批后的施工组织设计或专项施工方案组织施工，并对施工作业和施工方法的完备性和安全可靠性负责。乙方应履行分包职责，做好各要素的质量记录，乙方每月 25 日前提供一次分包工程竣工资料给甲方，如乙方未能每月提供一次分包工程竣工资料给甲方的，对乙方处以分包工程造价百分之二的处罚，甲方有权停止支付分包工程进度款。分包工程质保资料应该根据桂五建司工管字【2015】109 号文规定收集完整。分包工程竣工后 30 天内，乙方应向甲方提供 6 套完整有效的分包工程竣工资料，并配合甲方做好分包工程的竣工验收工作，直至工程顺利交付建设单位。乙方未能按期提交分包工程竣工资料的，将处以分包合同造价百分之二的处罚，甲方有权停止进行分包工程结算的办理。

7.11 乙方施工进度较施工总进度计划滞后 1 个月且无正当理由及未能提供工期签证资料的。甲方将约谈乙方法人，约谈后仍无改进的，甲方有权引进其他公司对乙方所承接的工程进行施工，乙方应无条件给予配合，且甲方有权将乙方列入甲方黑名单库，限制乙方在甲方的工程承接工作。引进其他公司的工程款又乙方的相应工程款中扣除支付，乙方承担由此造成的所有损失。

7.12 乙方必须向甲方提供大宗材料采购合同，若乙方未及时提供大宗材料采购合同，甲方有权停止支付分包工程款，由此造成的损失由乙方负责。乙方所采购的材料及半成品必须符合设计和现行规范标准的要求，并承担质量责任。所有的工程材料必须有出厂合格证、型式检验报告、质保书等质量证明文件，并按规定进行现场取样，送有资质的检测单位检验，合格后方可用到工程上，并将检验结果报甲方备案，一切检验费用由乙方负责。甲方有权对乙方进入现场材料进行抽检，抽检不合格的材料，除清除出现场外，还需要按甲方规定对乙方处以 200 元/次处罚。未经检验或检验不合格的材料用到工程上的，乙方必须进行返工处理，由此造成的损失由乙方负责，并处以罚款 200 元/次。由乙方负责运输的超大件或超重件（及其他乙供材料），应由乙方负责向交通管理部门办理申请手续，运输超大件或超重件所需的道路和桥梁临时加固改造费和其他费用由乙方承担。对于由甲方提供主材的分包工程，乙方应按施

工图纸进行下料，对下料错误及损耗超过 3%的，甲方有权从乙方的工程款中扣除相应金额的材料费。对由甲方提供的材料，在没有进行材料验收前乙方进行使用的，则视为乙方默认甲方提供的材料符合设计及相关要求，乙方对此甲供材料承担维保责任。

7.13 乙方应保证进场施工人员必须身体健康，且无高血压、心脏病等不能从事建筑施工类疾病，从事特种作业人员必须持特种作业上岗证。乙方进场后应严格按照甲方有关安全生产、文明施工的规定及相关安全生产制度进行施工，服从甲方职能部门的管理。有义务对施工人员进行文明、安全施工教育，严格遵守甲方现场的各种规章制度，做到工完场清，随做随清，按甲方指定的地点堆放材料，做好施工区及宿舍区的安全、文明施工及周边环境与生态的保护工作。

7.14 乙方在施工过程中应遵守有关环境保护的法律，履行合同约定的环境保护义务，并对违反法律和合同约定义务所造成的环境破坏、人身伤害和财产损失负责。乙方应按合同约定的环保工作内容，编制施工环保措施计划并报送甲方批准，乙方按照批复的施工环保措施计划有序的堆放和处理施工废弃物，避免对环境造成破坏，因乙方任意堆放或弃置施工废弃物造成妨碍公共交通、影响城镇居民生活、降低河流行洪能力、危及居民安全、破坏周边环境，或者影响其他承包人施工等后果的，乙方应承担责任。乙方在施工中应采取措施防止水土流失、地下水及饮用水的污染并加强对噪声、粉尘、废气、废水、和废油的控制，努力降低噪声，控制粉尘和废气浓度，做好废水和费油的治理和排放。

7.15 乙方在施工中应严格遵守国家安全生产法律、法规、法令、规程、标准及强制性条文规定，完善安全措施，确保安全施工。如因乙方原因或违反安全操作规程，所造成的安全事故乙方承担事故全部经济损失及政府部门相应处罚。

7.16 乙方在施工中应遵守政府有关主管部门对施工场地交通，施工噪音以及环境保护和安全文明生产等的管理规定，按规定办理有关手续，并以书面形式通知甲方，并承担自身责任造成的罚款。

7.17 乙方在施工中发现设计有错误或有严重不合理的地方，乙方应至少在施工前三天书面通知甲方，由甲方报发包人（建设单位）与原设计单位商定提出修改或变更设计文件，经甲乙双方办理有关手续后方可继续施工。

7.18 乙方要严格执行隐蔽工程验收制度，隐蔽工程应由乙方书面通知甲方、监理等单位共同进行验收，并办理隐蔽验收手续及记录方能进行下一道工序的施工。

7.19 对产品的保护，甲、乙双方都具有同等的义务和责任，在施工中甲、乙双方必须严格执行甲方内部对产品保护的有关规定，凡造成对方产品破坏或其他市政基础设施、其他分包损坏的应按损坏产品价值 2 倍予以赔偿。整个工程竣工验收交付前，乙方应负责照管和维护工程。工程交付时尚有部分未竣工交付使用的，乙方还应负责该未竣工交付使用工程的照管和维护工作，直至竣工后移交建设单位为止。

7.20 乙方必须按当地有关部门规定交纳各种保险以及农民工意外伤害险，费用由乙方自行承担，乙方应向甲方提供办理保险的相关票据复印件备案。投保的个人保额原则上不低于 100 万元。

7.21 乙方应按时结算支付劳务费并及时发放到劳务人员工资卡账号上，不得拖欠；不得以甲方未及时支付工程款为由，拖欠工人劳务费。如拖欠劳务费引起纠纷，一切责任由乙方负责。

7.22 乙方应对本项目委派专职的劳资管理员，乙方专职劳资管理员应对乙方所属的农民工身份证复印件、用工合同、考勤表、进退场确认书及工资发放表等资料进行整理更新，形成劳动计酬手册报甲方备查；工资表考勤表每月应及时交给甲方，乙方应按规定实行农民工工资与工程材料款等相分离的制度，实行农民工工资支付总包代发。

7.23 乙方必须按照甲方有关财务管理规定和国家税收政策，向甲方及时提供合法的财务核算资料。

7.24 乙方应付给第三方的人工、材料等费用应及时支付，如因拖欠费用而发生诉讼的，导致法院查封甲方帐户，如因拖欠费用而发生工人闹事，导致施工现场停工，产生的损失由乙方承担，并按诉讼标的数额的 10%对乙方予以经

济处罚，且甲方有权依照法院判决书应付的款项在乙方的工程款中扣除代为支付。乙方在任何时候不得以甲方名义向材料供应商出具欠款说明，因此而产生的后果由乙方承担，并应赔偿甲方一切损失。

八、付款方式与结算：

8.1 本合同签订生效后，乙方将编制的施工组织设计或专项施工方案、预算书交甲方在 5 日内审定，经甲方项目商务经理、项目负责人、商务科和财务科签字认可后，作为支付款项的依据（不认可的应在 30 天内做出回复）。乙方不得将工程价款挪做它用。视工程需要，甲方有权在通知乙方后代付分包工程材料款等。

8.2 乙方必须遵守施工总承包合同及有关协议中关于工程款支付的约定。

乙方在每月 23 日向甲方报送实完工作量报表，甲方收到乙方的进度报表后，应在一周内核实，并报发包人（建设单位）、监理审核，以发包人（建设单位）或监理审定为准，发包人（建设单位）支付工程款到甲方帐户后 10 个工作日内，扣除甲方管理费及协调费、代付的人工费后，按背靠背方式支付给乙方，具体按如下支付：

8.2.1 支付方式：本合同约定分包作业的鑫辰新材料中试产业化基地施工总承包工程项目为深圳市元景投资开发有限责任公司发包，甲方（总包单位）承接，乙方（分包单位）已经知悉深圳市元景投资开发有限责任公司与甲方所签订合同全部条款内容，知悉深圳市元景投资开发有限责任公司向甲方支付工程款的条件、进度和期限。具体为按 1/2（1.按月进度 2.按施工节点）支付。故本合同采取以下第（1）种方式支付。

（1）（月进度支付）甲方每月收到深圳市元景投资开发有限责任公司支付的工程进度款后，按深圳市元景投资开发有限责任公司实际支付的比例（即实际支付工程款/已完工程总报价）确定乙方本月的分包工程款支付比例及金额（即已完工分包工程总报价 x 比例），乙方按甲方确定的当月应付款通知开具等额增值税发票，甲方收到乙方提供的发票后 5 日内，向乙方支付当月应付分包工程款，乙方开具发票的金额不代表确认甲方的应付款项，应付款以双

方结算为准（特别说明：本合同乙方的主义务为按约完成分包作业、增值税发票，乙方不提供增值税发票或提供的增值税发票不符合国家规定合同约定的，甲方不予支付分包工程款，甲方因此延期付款行为不构成任何违约，由此产生的损失乙方自行承担）。无论乙方完成分包作业后工程是否已竣工，甲方支付分包工程款总额均依据深圳市元景投资开发有限责任公司实际支付甲方工程款比例确定（已完工分包工程总报价 x 比例），待工程竣工验收、甲方与深圳市元景投资开发有限责任公司办理结算且深圳市元景投资开发有限责任公司实际支付甲方工程款比例达到 95%，乙方开具分包工程全额增值税发票并提供给甲方后，甲方于 5 日内付清剩余应付分包工程款。支付过程中，如甲方提供预付款、甲方超出深圳市元景投资开发有限责任公司实际支付甲方工程款比例向乙方付款，均不代表变更本合同支付条款，超出支付部分从下次应付部分中扣除。

（2）（节点支付）在本项目 / 完成前不支付分包工程款。

在本项目完成 / ，甲方（总包单位）收到 / 支付的工程进度款后，按 / 实际支付的比例（即实际支付工程款/已完工程总报价）确定乙方当期的分包工程款支付比例及应付分包工程款（已完工分包工程总报价 x 比例），乙方按甲方确定的当期应付款通知开具等额增值税发票，甲方收到乙方提供的发票后 / 日内，向乙方支付当期应付分包工程款，乙方开具发票的金额不代表确认甲方的应付款项，应付款以双方结算为准（特别说明：按约完成分包作业、增值税发票，乙方不提供增值税发票或提供的增值税发票不符合国家规定合同约定的，甲方不予支付分包工程款，甲方因此延期付款行为不构成任何违约，由此产生的损失乙方自行承担）。

每个支付节点为：

支付节点 1： /

支付节点 2： [/

支付节点 3： [/

支付过程中，如甲方提供预付款、甲方超出 / 实际支付甲方工程款比例向乙方付款，均不代表变更本合同支付条款，超出支付部分从下次应付部分中

扣除。

乙方完成分包作业后，无论项目是否完成竣工验收，甲方仅按 $\frac{\text{实际支付的比例}}{\text{已完工分包工程总报价}}$ 确定乙方当期的分包工程款支付比例（已完工分包工程总报价 x 比例）。

8.2.2 特别约定：若深圳市元景投资开发有限责任公司未按期足额支付甲方工程款，甲方有权相应顺延对乙方支付分包工程款，不承担顺延期间的利息和违约金（包括不限于预付款、进度款、结算款等），乙方理解并接受。乙方明确知晓，甲方收到深圳市元景投资开发有限责任公司支付的工程款比例的款项，是乙方取得等比例分包工程款的前提条件。乙方应协助甲方共同向深圳市元景投资开发有限责任公司追讨，如深圳市元景投资开发有限责任公司不支付或不足额支付款项的部分，乙方不向甲方要求支付。如深圳市元景投资开发有限责任公司采取非现金方式支付（包括不限于承兑汇票、供应链金融、不动产等），乙方自愿接受相对应的方式支付。甲方采取函件、电子邮件等任何方式向深圳市元景投资开发有限责任公司追讨工程款、要求结算等，均视为甲方积极向深圳市元景投资开发有限责任公司行使权利。

乙方已知悉并愿意承担深圳市元景投资开发有限责任公司未及时付款情况下，甲方无法向其支付分包工程款的风险，若将来发生纠纷，为查明事实、分清责任，本着一揽子解决纠纷的原则，乙方同意在起诉甲方时一并将深圳市元景投资开发有限责任公司列为被告，并要求深圳市元景投资开发有限责任公司支付分包工程款。

若发生纠纷，乙方提起诉讼时，不能查封甲方的账户和固定资产，若乙方查封的，视为违反合同约定，应按照所查封金额的每日万分之二支付资金占用费，至账户被解封时止。

甲方与乙方确认该支付条件约定为双方关于分包工程款支付的最终约定，是双方实际履行条款，后续补充协议、纪要等文件不能变更与撤销，后续约定与本约定不一致的，以本约定为准。

乙方申请支付工程款时，须要向甲方提供上期已付清农民工工资的凭据（银行代发工资凭据）及支付下游供应商凭证，验证无误后将本期工程款支付

给乙方。乙方进行第一次、最后一期工程款申请时，须要乙方提前支付该次款项的农民工工资，并提供支付凭据经甲方验证无误后方支付第一次、最后一次工程款项。

8.3 工程款支付达总价扣除让利、甲方管理费及协调费、代付的人工费后的 80% 时不再付款，待整个工程验收达到质量合格要求，甲方与建设单位竣工结算办理完毕，甲方根据本合同 8.2 条向乙方支付工程款，工程款累计支付至本分部分项工程结算总价的 ☒95% ☐97% ☐，扣除 ☒5% ☐3% ☐ 保修金暂不支付；剩余的 ☒5% ☐3% ☐ 工程保修金待保修期满，建设单位支付保修金到甲方账户三十日内，甲方在扣除乙方应承担保修费用后无息支付给乙方。

8.4 本分包工程税金由乙方自行承担并缴纳，乙方每次收款前按本次应收款额向税务部门申报纳税，并按甲方要求及时将 ☒增值税专用发票 ☐增值税普通发票及税务资料一并交给甲方财务科，如乙方提供的票据不真实、不合法、不完整，甲方有权拒付任何工程款，且不承担违约责任。因乙方原因需要作废、红冲增值税发票的，乙方必须书面报告的方式告知甲方，在甲方财务签字确认后次日才能作废、红冲发票，对当月已经认证的发票一律不许作废，如分包方未经告知擅自作废、冲红造成损失由分包方负担。并处票面金额 3%，每次不低于 10000 元进行处罚。

8.5 施工中由于各种原因，突破原预算费用时，由乙方及时向甲方提供有关资料（如补充预算、重大设计变更签证等），并协助甲方及时取得发包人（建设单位）的认可，作为增拨工程款的依据。

8.6 工程结算办法：

☐按甲方与乙方签订合同的总价进行结算，合同总价不因分包工程工程量的增减及工程单价的变化而调整。不受市场价格变动的影响。

☒工程结算单价按甲方与乙方签订合同的有关单价条款规定执行，结算工程量以甲方与乙方共同审定数为准。结算总价不能超过建设单位审定价。

☐结算造价以甲方与发包人（建设单位）认定的有资质的审计机构最后审定该项分包范围内的结算数值扣除下浮让利 / % 及其他需要扣除的费用后的数值为准。

☐

/

乙方在工程完工后，应整理好有关质量技术及质保资料交甲方备案并配合甲方做好交工的相关手续。乙方未按合同要求提供分包工程竣工资料的，甲方有权暂缓支付分包工程款。

8.7 乙方应在工程完工验收合格后 15 日内提出结算，报送甲方，由甲方统一在工程竣工后提交发包人（建设单位）审定确认。未在规定时间内提交结算视同放弃结算权利，甲方有权自行与发包人（建设单位）办理结算，其结果乙方必须认可。

8.8 资金风险共担。

8.8.1 鉴于目前建筑市场的实际状况，甲方不能保证发包人（建设单位）的资金能按时足额到位。在此情况下，乙方郑重承诺，为共同开拓占领市场，对甲方未按时收到发包人（建设单位）相应款项的情况表示理解和宽容，乙方不要求甲方每月付款均按时足额到位，并保证不以此为理由放缓或停止施工。

8.8.2 乙方同意甲方按发包人（建设单位）实际支付给甲方的比例来支付其进度款，并同时按比例扣留质量保修金。

8.8.3 任何缓付、迟付的工程款均不计取利息。

九、争议：

合同在履约期间，双方发生争议时，在不影响工程正常施工的前提下，双方可采取协商解决或由有关部门进行调解。经过协商调解不成时向甲方所在地 ☐ 柳州市仲裁委员会申请仲裁 ☒ 人民法院起诉。

十、保修期：

10.1 保修期的计算应从工程交付发包人（建设单位）之日起计算。

10.2 具体保修内容及要求按工程总承包合同的工程保修条款执行。

10.3 在合同规定保修期内出现质量问题或甲方接到发包人（建设单位）投诉，乙方接到通知后必须在 48 小时内进行维修处理，如乙方不按规定时间进场处理，甲方有权另行安排人员维修，费用从乙方的保修金内按双倍扣除，并不能免除乙方保修责任。

十一、其他措施费包括:

1、环境保护费： / 元 2、文明施工增加费： / 元

3、安全施工增加费: / 元 4、临时设施费: / 元

总额合计为 175309.00 元。措施费已包含在工程分包合同造价内。使用要求:专款专用,具体按 ☒ 广东粤建市[2019]6 号 计价依据计取,即绿色施工执行。工安全防护措施费。 ☐ _____ 执行。

十二、合同附件:

12.1 附件：专业工程分包施工安全管理责任书、分包工程廉政责任书、分包工程用电管理协议、分包工程农民工工资委托代发放协议

12.2 附件: ☐ 专业工程预算书 ☒ 计价清单

12.3 其他附件: /

十三、其他条款:

13.1 乙方应在收到变更指示后 7 天内, 向甲方提交变更估价申请。甲方应在收到乙方提交的变更估价申请后 7 天内报送发包人(建设单位), 监理人对变更估价申请有异议, 通知承包人修改后重新提交。变更估价按最终发包人(建设单位)认可的变更估价执行。

13.2 因乙方违约产生的违约金、罚款等(包括但不限于),甲方均有权直接在应付乙方工程款中直接扣除。

13.3 /

十四、合同的签订:

14.1 本合同经双方代表签字并加盖公章后生效。

14.2 本合同一式捌份, 甲、乙双方各执正本一份具有同等效力, 由甲、乙双方代表人签字盖章后分别保存。其中甲方执肆份, 乙方执肆份。

—以下无正文—

甲方（盖章）	乙方（盖章）
单位名称（章）：广西建工第五建筑工程集团有限公司	单位名称（章）：深圳市鑫锡建筑有限公司
单位地址： 广西壮族自治区柳州市东环大道 167 号	单位地址：深圳市宝安区福海街道桥头社区 华丽园区 B2 栋 2 楼 203，204 房
经办人（限甲方合同员工签字有效）： 	法定代表人：罗晓燕  项目负责人：
电 话：	电 话：0755-27392199
开户银行：建行柳州分行营业部	开户银行：深圳农村商业银行公明上村支行
帐 号：4500 1623 6520 5050 6864	帐 号：0002 4906 9574
纳税人识别号：91450200198614605J	纳税人识别号：91440300MA5DALY
联 系 人：	联 系 人：
电 话：0772-2825371	电 话：
日 期：	日 期：

3、翠湖工业园 A3 栋宿舍改造工程（三资工程）

中标通知书

标段编号: E-03-04-0402000-0779001001

标段名称: 翠湖工业园A3栋宿舍改造工程(三资工程)

建设单位: 深圳市怀德股份合作公司

招标方式: 邀请招标

中标单位: 深圳市鑫锡建筑有限公司

中标价: 317.493698万元

中标工期: 60天

项目经理(总监): 姚楠楠



本工程于 2023-02-02 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团宝安分公司)进行招标, 2023-02-17 已完成招标流程。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):



招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2023-02-15



查验码: 9377172322904666 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

工程施工合同

怀建字[2023]1号

发包方：深圳市怀德股份合作公司

承包方：深圳市鑫锡建筑有限公司

(以下简称发、承包方)

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建设工程施工事项协商一致，定立本合同。

一、工程概况

- 1、工程名称：翠湖工业园 A3 栋宿舍改造工程
- 2、工程地点：深圳市宝安区福海街道怀德翠湖工业园
- 3、工程内容：(1) 外墙翻新；(2) 天面防水；(3) 给排水工程；
(4) 砌墙拆墙；(5) 其它

二、工期

- 1、承包方应按发包方人要求的工期完成全部工作。

开工日期：2023 年 2 月 16 日；

竣工日期：2023 年 4 月 16 日；

合同工期总日历天数 60 天。

- 2、有下列情况之一，并经发包方签证，工期可以顺延。

- (1) 因发包方原因影响开工。
- (2) 工程量有较大的增加。
- (3) 不可抗力。
- (4) 发包方同意工期顺延的其他情况。

非上述原因，工期不能按合同工期竣工，承包方应承担违约责任和因此造成的发包方损失。

三、工程质量及验收

- 1、承包方应按照施工图及说明、国家有关施工规范、验收规范和经发包方确认的施工方案组织施工。
- 2、承包方应对现场工人的操作、施工方法、施工技术措施的可靠性、安全性负完全责任，因承包方责任造成工程质量事故、返工，其经济损失由承包方自

负，因此造成工期延误的，承包方承担全部责任。

3、承包方必须接受发包方在施工过程中的管理，及时办理质量检验手续。承包方应按照国家竣工验收有关规定，向发包方代表提供完整的过程检验资料。

4、质量达不到约定标准，承包方须负责返工重修重建，直至符合质量标准。如承包方拒不返工的，发包方有权扣减工程款。

四、过程结算、工程款支付

1、合同价款为人民币 3,174,937.00 正（含税）

人民币大写：叁佰壹拾柒万肆仟玖佰叁拾柒元。

本工程总造价按实际完成工程量进行结算。

2、工程付款方式：

隔墙砌筑、排栅搭建、天面防水完成后付工程进度款人民币 1,746,215.35 元（55%）；给排水系统、地砖敷设完成后付工程进度款人民币 952,481.1 元（30%）；工程竣工并经验收合格后付工程款人民币 380,992.45 元（12%）；预留人民币 95,248.10 元（3%）作质量保证金，质量保证金存放期为贰年，到期验收合格后保证金退还给乙方。保修期贰年，从竣工验收日起计。

五、材料供应及设备管理

1、全部材料由承包方自行采购，经发包人书面确认后使用。

2、机械设备由承包方自备。

六、发包方责任

1、负责办理有关建设手续。

2、审查承包方编制的施工方案，各种技术资料和工程预决算。

3、负责组织工程设计交底、图纸会审。

4、发包人指派湛高生为工地代表。发包人及其工地代表对发包人的现场施工人员有权查验其身份、工伤保险和商业保险，并有权责令违反安全生产措施的施工人员离场。

七、承包方的责任

1、承包方在施工中必须配备确保工程进度和质量的现场管理班子。

2、遵守发包方的质量、技术、安全、文明施工管理等管理制度，接受发包方代表的指挥、检查和监督。

3、本合同生效后 7 日内编制出施工方案，报发包方审核，并按施工方案组织施工。



4、做好施工原始记录，按发包方要求的工程资料的样式及填写方式，汇集施工技术资料，提供给发包人1套。

5、承包方指派黄发灿为工地代表。

八、安全生产与文明施工

1、承包方应派专人对施工用电、施工机械进行管理，加强使用过程中的检查，确保使用安全。

2、承包方必须按文明施工要求组织施工，做到施工现场文明整洁。

3、承包方在施工中，应严格安全措施，严禁高空抛物。

4、承包方须为其施工人员办理工伤保险或商业保险，在施工中如发生人身和设备事故，一切费用和赔偿均由承包方负责，并承担因此给发包方造成的经济损失。

九、其他

1、本合同双方约定经签字，盖章后生效。

2、合同份数：

(1) 本合同正本三份，具有同等效力，由发包方保存两份、承包方保存一份。

十、补充条款

无

审核人：潘顺成 已审核

审核日期：

发包方：深圳市怀德股份合作公司

承包方：深圳市鑫锡建筑有限公司

工程负责人：

发包方代表：

承包方代表：

本合同订立日期：二〇二三年二月十六日

工程竣工验收报告

工 程 名 称: 翠湖工业园 A3 栋宿舍改造工程

验 收 日 期: 2023 年 4 月 20 日

建设单位 (盖章): 深圳市怀德股份合作公司

施工单位 (盖章): 深圳市鑫锡建筑工程有限公司



(一) 工程概况

工程名称	翠湖工业园 A3 栋宿舍改造工程	工程地点	宝安区福海新田社区翠湖工业区
工程规模	总用地面积约 600 平方米，总建筑面积约 4321 平方米	合同造价	317.493698 万元
工程类型	住宅装饰和装修	合同工期	60 日历天
开工日期	2023 年 02 月 17 日	完工日期	2023 年 04 月 18 日
建设单位	深圳市怀德股份合作公司		
施工单位	深圳市鑫锡建筑有限公司		
监理单位	深圳市竣迪建设监理有限公司		



(二) 工程竣工验收结论

竣工验收结论:

验收合格

负责人签名:

验收日期: 2023 年 4 月 20 日

建设单位
(公章)

监理单位
(公章)

施工单位
(公章)

勘察单位
(公章)

设计单位
(公章)

项目负责人:

项目总监:

项目负责人:

项目负责人:

项目负责人:

张五元

姚楠楠

黄毅平



4、法雷奥汽车智能制造高新产业园一期项目配套升级类工程（三资工程）

中标通知书

标段编号: E-03-04-0402000-0844001001

标段名称: 法雷奥汽车智能制造高新产业园一期项目配套升级类工程（三资工程）

建设单位: 深圳市怀德股份合作公司

招标方式: 邀请招标

中标单位: 深圳市鑫锡建筑有限公司

中标价: 1917.427551万元

中标工期: 60天

项目经理(总监): 黄小荣



本工程于 2023-06-05 在深圳公共资源交易中心(深圳交易集团宝安分公司)进行招标, 2023-06-21 已完成招标流程。

招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同。

招标代理机构(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

蒋瑞林

招标人(盖章):

法定代表人或其委托代理人

(签字或盖章):

日期: 2023-06-22

查验码: 6604373344055534 查验网址: <https://www.szggzy.com/jyfw/list.html?id=jyfwjsgc>

工程施工合同

怀建字[2023]86号

发包方：深圳市怀德股份合作公司

承包方：深圳市鑫锡建筑有限公司

(以下简称发、承包方)

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建筑工程施工事项协商一致，定立本合同。

一、工程概况

- 1、工程名称：法雷奥汽车智能制造高新产业园一期项目配套升级类工程
- 2、工程地点：翠岗东区
- 3、工程内容：(1) 门窗更换；(2) 外立面升级；(3) 排栅搭建；
(4) 地面黑化；(5) 消防水池建设；(6) 其它；

二、工期

- 1、承包方应按发包方人要求的工期完成全部工作。

开工日期：2023年6月26日；

竣工日期：2023年8月25日；

合同工期总日历天数 60 天。

- 2、有下列情况之一，并经发包方签证，工期可以顺延。

- (1) 因发包方原因影响开工。
- (2) 工程量有较大的增加。
- (3) 不可抗力。
- (4) 发包方同意工期顺延的其他情况。

非上述原因，工期不能按合同工期竣工，承包方应承担违约责任和因此造成的发包方损失。

三、工程质量及验收

- 1、承包方应按照施工图及说明、国家有关施工规范、验收规范和经发包方确认的施工方案组织施工。
- 2、承包方应对现场工人的操作、施工方法、施工技术措施的可靠性、安全性负完全责任，因承包方责任造成工程质量事故、返工，其经济损失由承包方自

负，因此造成工期延误的，承包方承担全部责任。

3、承包方必须接受发包方在施工过程中的管理，及时办理质量检验手续。承包方应按照国家竣工验收有关规定，向发包方代表提供完整的过程检验资料。

4、质量达不到约定标准，承包方须负责返工重修重建，直至符合质量标准。如承包方拒不返工的，发包方有权扣减工程款。

四、过程结算、工程款支付

1、合同价款为人民币 19,174,275.51 元正（含税）

人民币大写：壹仟玖佰壹拾柒万肆仟贰佰柒拾伍元伍角壹分。

本工程总造价按实际完成工程量进行结算。

2、工程付款方式：合同签订后 5 个工作日内支付工程进度款人民币

5,752,282.65 元（30%）；完成总工程量的 80% 支付工程进度款人民币

5,752,282.65 元（30%）；工程竣工并经验收合格后付工程人民币 6,710,996.43

元（35%）；预留人民币 958,713.78 元（5%）作质量保证金，质量保证金存放期为贰年，到期验收合格后保证金退还给乙方。保修期贰年，从竣工验收日起计。

五、材料供应及设备管理

1、全部材料由承包方自行采购，经发包人书面确认后使用。

2、机械设备由承包方自备。

六、发包方责任

1、负责办理有关建设手续。

2、审查承包方编制的施工方案，各种技术资料 and 工程预决算。

3、负责组织工程设计交底、图纸会审。

4、发包人指派湛高生为工地代表。发包人及其工地代表对发包人的现场施工人员有权查验其身份、工伤保险和商业保险，并有权责令违反安全生产措施的施工人员离场。

七、承包方的责任

1、承包方在施工中必须配备确保工程进度和质量的现场管理班子。

2、遵守发包方的质量、技术、安全、文明施工管理等管理制度，接受发包方代表的指挥、检查和监督。

3、本合同生效后 7 日内编制出施工方案，报发包方审核，并按施工方案组织施工。

4、做好施工原始记录，按发包方要求的工程资料的样式及填写方式，汇集施工技术资料，提供给发包人1套。

5、承包方指派黄发灿为工地代表。

八、安全生产与文明施工

1、承包方应派专人对施工用电、施工机械进行管理，加强使用过程中的检查，确保使用安全。

2、承包方必须按文明施工要求组织施工，做到施工现场文明整洁。

3、承包方在施工中，应严格安全措施，严禁高空抛物。

4、承包方须为其施工人员办理工伤保险或商业保险，在施工中如发生人身和设备事故，一切费用和赔偿均由承包方负责，并承担因此给发包方造成的经济损失。

九、其他

1、本合同双方约定经签字，盖章后生效。

2、合同份数：

(1) 本合同正本三份，具有同等效力，由发包方保存两份、承包方保存一份。

十、补充条款

无

审核人：潘明心

审核日期：2023.6.26

发包方：深圳市怀德股份合作公司

承包方：深圳市鑫锡建筑工程有限公司

工程负责人：

发包方代表：

承包方代表：

本合同订立日期：二〇二三年六月二十六日

工程竣工验收报告

工 程 名 称：法雷奥汽车智能制造高新产业园一期项目配套升级类工程

验 收 日 期：2023年12月4日

建设单位（盖章）：深圳市怀德股份合作公司

施工单位（盖章）：深圳市鑫锡建筑工程有限公司

(一) 工程概况

工程名称	法雷奥汽车智能制造高新产业园一期项目配套升级类工程	工程地点	深圳市宝安区福永街道怀德社区翠岗东区法雷奥园区
工程规模	本项目总用地面积约17000平方米,总建筑面积约33232平方米	合同造价	1917.427551万元
工程类型	装修改造	合同工期	60日历天
开工日期	2023年06月26日	完工日期	2023年08月25日
建设单位	深圳市怀德股份合作公司		
施工单位	深圳市鑫锡建筑有限公司		
监理单位	深圳市赛格监理有限公司		
设计单位	广州智海建筑设计有限公司深圳分部		



(二) 工程竣工验收结论

竣工验收结论:

合格

负责人签名:  验收日期: 2023年9月4日				
建设单位 (公章) 项目负责人: 	监理单位 (公章) 项目总监: 	施工单位 (公章) 项目负责人: 	勘察单位 (公章) 项目负责人: 	设计单位 (公章) 项目负责人: 

5、鸿桥世纪名园施工总承包工程-装饰装修分包工程

合同编号：2023-Y017-2023ZY-008

建设工程施工专业分包合同

(地下室和裙楼装饰装修分包工程)

2023 年 11 月 30 日

第一部分 分包合同协议书

承包人（全称）：广东省第一建筑工程有限公司

分包人（全称）：深圳市鑫锡建筑有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，鉴于深圳市桥头房地产开发有限公司（以下简称“发包人”）与承包人已签订鸿桥世纪名园施工总承包工程合同（以下简称“总承包合同”），双方就鸿桥世纪名园施工总承包工程装饰装修分包工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、分包工程概况

分包工程名称：鸿桥世纪名园施工总承包工程-装饰装修分包工程

分包工程地点：深圳市宝安区福海街道富桥大道与桥塘路交汇处

分包工程承包范围：根据业主给出的装饰装修及相关施工图及双方认可的清单报价（本合同附件）为准，包括但不限于以下范围：地下室地坪漆、消防控制室防静电地板、楼梯砖、踢脚线、地下室及裙楼内墙、顶棚涂料。

二、分包合同工期

计划开工日期：2023年12月15日（具体以承包人的书面指令为准）；

计划竣工日期：2025年3月15日；

工期总日历天数：456天。

具体以承包人的书面指令为准，分包人不得无故延误；工期总日历天数与根据前述计划开工、完工日期计算的天数不一致的，以工期总日历天数为准。主要节点工期以承包人批复或发出的总体控制工期计划为准。

三、质量标准

分包工程质量应符合总承包合同约定的分包工程的质量标准，并同时达到合格标准。

承包人有工程创优的需求，分包人明白且理解该需求对分包工程在工程质量上有更高的要求，分包人在施工时应予配合达到该标准，相关费用已包含在合同总价内。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含税）为：暂定人民币（大写）壹仟玖佰陆拾叁万零陆佰肆拾陆

元零陆分 (¥ 19630646.06)。

2. 分包合同价格形式: 综合单价。

分包人须承担为履行此合同在中华人民共和国境内所必须缴纳的一切直接或间接税费及规费,包括但不限于增值税、企业所得税、个人所得税等以及国家及地方政府规定的其它一切税收及费用。此等税费及规费应已包括于合同价格和合同约定的各种款项内以及可能涉及的价格调整。

合同期内,由于分包人自身纳税人身份、纳税方式及国家税制改革原因带来税种及税率的变化,非经承包人书面同意,以上合同价格不予调整。

五、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成分包合同文件:

- (1) 合同补充协议 (如果有, 另外签订);
- (2) 专用合同条款及其附件;
- (3) 中标通知书 (如果有)
- (4) 投标函及其附录 (如果有);
- (5) 通用合同条款;
- (6) 技术标准和要求;
- (7) 图纸;
- (8) 已标价工程量清单或预算书;
- (9) 其他分包合同文件。

在分包合同订立及履行过程中分包合同当事人签署的与分包合同有关且符合本合同实质性约定的指令、洽商、纪要或同类性质的文件均构成分包合同文件组成部分。

上述文件互相补充和解释。若合同文件中对本合同范围或乙方工作范围以及本工程质量、进度、安全等要求有不一致的,乙方应在施工前向甲方提出,除甲方明确指示乙方使用何种规定外,以对乙方义务、责任要求高者严者为准;合同文件对本合同范围或乙方工作范围有不一致的,以范围宽者为准;其他内容出现不一致的,除本合同另有明文规定外,按顺序排列在前者为准,同一顺序文件出现不一致的,以时间在后者为准;但经甲方认定乙方的有关承诺比顺序在前的文件对甲方更有利的,就该承诺事项以该特定承诺为准。

六、承诺

1. 承包人承诺按照分包合同约定的期限和方式支付合同价款。
2. 分包人承诺按照合同约定的工期和质量标准完成分包工程施工，并在缺陷责任期及保修期内履行分包工程维修义务。
3. 分包人承诺履行总包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务，但分包合同明确约定应由承包人履行的义务除外。分包人承诺就分包工程质量和安全与承包人向发包人承担连带责任。
4. 分包人承诺不得将分包工程以任何形式进行再次分包和转包，一经发现承包人可终止合同并追究分包人一切经济 and 法律责任，产生的损失由分包人承担。

七、其他

1. 协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。
2. 本协议书于 2023 年 11 月 30 日在 广州市 签订，自双方签字并盖章后生效（分包人在签订本合应当同时按照附件的要求提供法定代表人证明书、法定代表人授权委托书和承诺书等材料，并与承包人签订工程质量保修书、安全生产协议书和廉政建设协议书）。本协议书一式 4 份，均具有同等法律效力，承包人执 2 份，分包人执 2 份。

附件：1、法定代表人身份证明书；2、法定代表人授权委托书；3、承诺书；

- 4、工程质量保修书；5、安全生产协议书；6、廉政建设协议书；
- 7、工程安全生产、装饰装修安全、文明施工、项目诚信及创优管理责任协议；
- 8、承包人供应材料、设备一览表；9、结算声明书（分包商）（格式）；

承包人：广东省第一建筑工程有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

或其委托代理人（签字）：

统一社会信用代码：914400001903237820

纳税人识别号：914400001903237820

分包人：深圳市鑫锡建筑

有限公司（公章）

法定代表人（签字或盖章）：

或其委托代理人（签字）：

统一社会信用代码：91440300MA5DALYKXP

纳税人识别号：91440300MA5DALYKXP

地 址：广州市荔湾区流花路406、506房、606房 地 址：深圳市宝安区福海街道桥头社区华丽园区B2栋2楼203、204房

邮 政 编 码：510010 邮政编码：518100

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

传 真： 传 真：0755-27392199

电 子 信 箱： 电子信箱：

开 户 银 行：中国民生银行广州东风支行 开户银行：深圳农村商业银行公明上村支行

账 号：0304014170008887 账 号：0002 4906 9574

增值税纳税人类型：(请在下方勾选)

☒ 一般纳税人 ☐ 小规模纳税人

第二部分 通用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义与解释

分包合同协议书、通用合同条款、专用合同条款中的下列词语具有本款所赋予的含义：

1.1.1 分包合同：是指根据法律规定和合同当事人约定具有约束力的文件，包括分包合同协议书、中标通知书（如果有）、投标函及其附录（如果有）、专用合同条款及其附件、通用合同条款、技术标准和要求、图纸、已标价工程量清单或预算书以及专用合同条款约定的其他分包合同文件。

1.1.2 总包合同：是指发包人和承包人就总包工程签订的且在分包合同专用合同条款中注明的总承包合同。

1.1.3 分包合同当事人：是指承包人和（或）分包人。

1.1.4 承包人：是指与发包人签订总包合同，并经发包人同意与分包人签订分包合同的，具有总包工程承包资质的当事人及取得该当事人资格的合法继承人。

1.1.5 分包人：是指承包分包工程并与承包人签订分包合同的，具有分包工程施工承包资质的当事人及取得该当事人资格的合法继承人。

1.1.6 发包人：是指与承包人签订总包合同的当事人及取得该当事人资格的合法继承人。

6、怀德翠岗工业园东区 18 栋 B 区商业空间改造工程（土建专项施工）（三资工程）

中标通知书

标段编号： 2506-440300-04-01-800010001001

标段名称： 怀德翠岗工业园东区18栋B区商业空间改造工程（土建专项施工）（三资工程）

建设单位： 深圳市怀德股份合作公司

招标方式： 邀请招标

中标单位： 深圳市鑫锡建筑有限公司

中标价： 1250.700885万元

中标工期（天）： 120

项目经理（总监）： 徐慧充



本工程于 2025-06-21 在深圳公共资源交易中心 交易集团宝安分公司进行招标，现已完成招标流程。

中标人收到中标通知书后，应在 30 日内按照招标文件和中标人的投标文件与招标人签订本招标工程承包合同。

招标代理机构（盖章）：
法定代表人或其委托代理人
（签字或盖章）：



招标人（盖章）：
法定代表人或其委托代理人
（签字或盖章）：



打印日期：2025-07-23

查验码：JY20250717943714

查验网址：<https://www.szggzy.com/jyfw/zbtz.html>

工程施工合同

怀建字[2025]182号

发包方：深圳市怀德股份合作公司

承包方：深圳市鑫锡建筑有限公司

(以下简称发、承包方)

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本建筑工程施工事项协商一致，定立本合同。

一、工程概况

- 1、工程名称：怀德翠岗工业园东区 18 栋 B 区商业空间改造工程（土建专项施工）
- 2、工程地点：怀德翠岗工业园东区 18 栋
- 3、工程内容：（1）坡道基础；（2）消防楼梯基础；（3）消防疏散平台基础；（4）外挂消防楼梯基础；（5）电梯井道基础；（6）室内拆除装修；（7）水电迁改；（8）外立面改造；（9）其他

二、工期

- 1、承包方应按发包方人要求的工期完成全部工作。

开工日期：2025 年 7 月 23 日；

竣工日期：2025 年 11 月 20 日；

合同工期总日历天数 120 天。

- 2、有下列情况之一，并经发包方签证，工期可以顺延。

- （1）因发包方原因影响开工。
- （2）工程量有较大的增加。
- （3）不可抗力。
- （4）发包方同意工期顺延的其他情况。

非上述原因，工期不能按合同工期竣工，承包方应承担违约责任和因此造成的发包方损失。

三、工程质量及验收

- 1、承包方应按照施工图及说明、国家有关施工规范、验收规范和经发包方确认的施工方案组织施工。
- 2、承包方应对现场工人的操作、施工方法、施工技术措施的可靠性、安全性负完全责任，因承包方责任造成工程质量事故、返工，其经济损失由承包方自

负，因此造成工期延误的，承包方承担全部责任。

3、承包方必须接受发包方在施工过程中的管理，及时办理质量检验手续。承包方应按照国家竣工验收有关规定，向发包方代表提供完整的过程检验资料。

4、质量达不到约定标准，承包方须负责返工重修重建，直至符合质量标准。如承包方拒不返工的，发包方有权扣减工程款。

四、过程结算、工程款支付

1、合同价款为人民币 12,507,008.85 正（含税）

人民币大写：壹仟贰佰伍拾万零柒仟零捌元捌角伍分。

本工程总造价按实际完成工程量进行结算。

2、工程付款方式：合同签署后 3 个工作日内，甲方向乙方支付预付款人民币 2,501,401.77 元（20%）；电梯井道基础及外立面改造完成后，支付工程进度款人民币 1,250,700.88 元（10%）；消防疏散平台基础完成后，支付工程进度款人民币 3,126,752.21 元（25%）；消防楼梯基础及坡道基础完成后，支付工程进度款人民币 3,126,752.21 元（25%）；工程竣工并经验收合格后付工程款人民币 1,876,051.32 元（15%），提留人民币 625,350.46 元（5%）作质量保证金，质量保证金存放期为贰年，到期验收合格后保证金退还给乙方。保修期贰年，从竣工验收日起计。

五、材料供应及设备管理

1、全部材料由承包方自行采购，经发包人书面确认后使用。

2、机械设备由承包方自备。

六、发包方责任

1、负责办理有关建设手续。

2、审查承包方编制的施工方案，各种技术资料和工程预决算。

3、负责组织工程设计交底、图纸会审。

4、发包人指派为钟素金工地代表。发包人及其工地代表对发包人的现场施工人员有权查验其身份、工伤保险和商业保险，并有权责令违反安全生产措施的施工人员离场。

七、承包方的责任

1、承包方在施工中必须配备确保工程进度和质量的现场管理班子。

2、遵守发包方的质量、技术、安全、文明施工管理等管理制度，接受发包方代表的指挥、检查和监督。

3、本合同生效后 7 日内编制出施工方案，报发包方审核，并按施工方案组织施工。

4、做好施工原始记录，按发包方要求的工程资料的样式及填写方式，汇集施工技术资料，提供给发包人1套。

5、承包方指派徐慧充为工地代表。

八、安全生产与文明施工

1、承包方应派专人对施工用电、施工机械进行管理，加强使用过程中的检查，确保使用安全。

2、承包方必须按文明施工要求组织施工，做到施工现场文明整洁。

3、承包方在施工中，应严格安全措施，严禁高空抛物。

4、承包方须为其施工人员办理工伤保险或商业保险，在施工中如发生人身和设备事故，一切费用和赔偿均由承包方负责，并承担因此给发包方造成的经济损失。

九、其他

1、本合同双方约定经签字，盖章后生效。

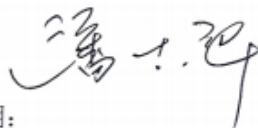
2、合同份数：

(1) 本合同正本三份，具有同等效力，由发包方保存两份、承包方保存一份。

十、补充条款

无

审核人：



审核日期：

发包方：深圳市怀德股份合作公司

承包方：深圳市鑫锡建筑有限公司

工程负责人：



发包方代表：



承包方代表：



本合同订立日期：二〇 年 月 日

单位（子单位）竣工验收报告

工 程 名 称：怀德翠岗工业园东区 18 栋 B 区商业
空间改造工程（土建专项施工）（三资工程）

验 收 日 期：2025 年 12 月 31 日

建设单位（盖章）：深圳市怀德股份合作公司



一、工程概况

工程名称	怀德翠岗工业园东区 18 栋 B 区商业空间改造工程（土建专项施工）（三资工程）	工程地点	深圳市宝安区福永街道怀德翠岗工业园东区 18 栋 B 区
工程规模	坡道、消防疏散平台、室内中庭消防楼梯、华为一二楼消防楼梯；三楼四楼公区通道改造；五层、六层室内改造；二楼岚图段外墙改造玻璃；室内增设电梯基础；电梯厅装饰；中庭补楼板；外挂电梯基础，具体实施范围以工程量清单及施工图纸为准	工程造价	1250.700885 万元
工程类型	土建装饰改造	合同工期	120 日历天
开工日期	2025 年 07 月 23 日	验收日期	2026 年 12 月 31 日
建设单位	深圳市怀德股份合作公司		
勘察单位	/		
设计单位	广州智海建筑设计有限公司		
施工单位	深圳市鑫锡建筑有限公司		
监理单位	深圳市银建安工程项目有限公司		

筑设



201808



4403063

0403060



0403060

公司

二、工程竣工验收结论

竣工验收结论:

合格

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名: 李 鹏

注册号: 4401645-005

有效期: 至2027年4月

建设单位
(公章)

勘察单位
(公章)

设计单位
(公章)

施工单位
(公章)

监理单位
(公章)

项目负责人:

项目负责人:

项目负责人:

项目负责人:

项目总监:



2、项目经理业绩

序号	建设单位	项目名称	中标金额或 合同金额（万 元）	中标日期或合同签 订日期或施工许可 发证日期	竣工日期	项目所在地 及相关网站查询网址	备注
1	广东省第一建筑 工程有限公司	鸿桥世纪名园施 工总承包工程 装 饰装修分包工程	1963.064606	2023 年 11 月 30 日	2025 年 1 月 15 日	/	已竣工

1、鸿桥世纪名园施工总承包工程-装饰装修分包工程

合同编号：2023-Y017-2023ZY-008

建设工程施工专业分包合同

(地下室和裙楼装饰装修分包工程)

2023 年 11 月 30 日

第一部分 分包合同协议书

承包人（全称）：广东省第一建筑工程有限公司

分包人（全称）：深圳市鑫锡建筑有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国建筑法》及有关法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，鉴于深圳市桥头房地产开发有限公司（以下简称“发包人”）与承包人已签订鸿桥世纪名园施工总承包工程合同（以下简称“总承包合同”），双方就鸿桥世纪名园施工总承包工程装饰装修分包工程施工及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

一、分包工程概况

分包工程名称：鸿桥世纪名园施工总承包工程-装饰装修分包工程

分包工程地点：深圳市宝安区福海街道富桥大道与桥塘路交汇处

分包工程承包范围：根据业主给出的装饰装修及相关施工图及双方认可的清单报价（本合同附件）为准，包括但不限于以下范围：地下室地坪漆、消防控制室防静电地板、楼梯砖、踢脚线、地下室及裙楼内墙、顶棚涂料。

二、分包合同工期

计划开工日期：2023年12月15日（具体以承包人的书面指令为准）；

计划竣工日期：2025年3月15日；

工期总日历天数：456天。

具体以承包人的书面指令为准，分包人不得无故延误；工期总日历天数与根据前述计划开工、完工日期计算的天数不一致的，以工期总日历天数为准。主要节点工期以承包人批复或发出的总体控制工期计划为准。

三、质量标准

分包工程质量应符合总承包合同约定的分包工程的质量标准，并同时达到合格标准。

承包人有工程创优的需求，分包人明白且理解该需求对分包工程在工程质量上有更高的要求，分包人在施工时应予配合达到该标准，相关费用已包含在合同总价内。

四、签约合同价与合同价格形式

1. 签约合同价（含税）为：暂定人民币（大写）壹仟玖佰陆拾叁万零陆佰肆拾陆

元零陆分 (¥ 19630646.06)。

2. 分包合同价格形式: 综合单价。

分包人须承担为履行此合同在中华人民共和国境内所必须缴纳的一切直接或间接税费及规费,包括但不限于增值税、企业所得税、个人所得税等以及国家及地方政府规定的其它一切税收及费用。此等税费及规费应已包括于合同价格和合同约定的各种款项内以及可能涉及的价格调整。

合同期内,由于分包人自身纳税人身份、纳税方式及国家税制改革原因带来税种及税率的变化,非经承包人书面同意,以上合同价格不予调整。

五、合同文件构成

本协议书与下列文件一起构成分包合同文件:

- (1) 合同补充协议(如果有,另外签订);
- (2) 专用合同条款及其附件;
- (3) 中标通知书(如果有);
- (4) 投标函及其附录(如果有);
- (5) 通用合同条款;
- (6) 技术标准和要求;
- (7) 图纸;
- (8) 已标价工程量清单或预算书;
- (9) 其他分包合同文件。

在分包合同订立及履行过程中分包合同当事人签署的与分包合同有关且符合本合同实质性约定的指令、洽商、纪要或同类性质的文件均构成分包合同文件组成部分。

上述文件互相补充和解释。若合同文件中对本合同范围或乙方工作范围以及本工程质量、进度、安全等要求有不一致的,乙方应在施工前向甲方提出,除甲方明确指示乙方使用何种规定外,以对乙方义务、责任要求高者严者为准;合同文件对本合同范围或乙方工作范围有不一致的,以范围宽者为准;其他内容出现不一致的,除本合同另有明文规定外,按顺序排列在前者为准,同一顺序文件出现不一致的,以时间在后者为准;但经甲方认定乙方的有关承诺比顺序在前的文件对甲方更有利的,就该承诺事项以该特定承诺为准。

六、承诺

1. 承包人承诺按照分包合同约定的期限和方式支付合同价款。
2. 分包人承诺按照合同约定的工期和质量标准完成分包工程施工，并在缺陷责任期及保修期内履行分包工程维修义务。
3. 分包人承诺履行总承包合同中与分包工程有关的承包人的所有义务，但分包合同明确约定应由承包人履行的义务除外。分包人承诺就分包工程质量和安全与承包人向发包人承担连带责任。
4. 分包人承诺不得将分包工程以任何形式进行再次分包和转包，一经发现承包人可终止合同并追究分包人一切经济 and 法律责任，产生的损失由分包人承担。

七、其他

1. 协议书中词语含义与第二部分通用合同条款中赋予的含义相同。
2. 本协议书于 2023 年 11 月 30 日在 广州市 签订，自双方签字并盖章后生效（分包人在签订本合应当同时按照附件的要求提供法定代表人证明书、法定代表人授权委托书和承诺书等材料，并与承包人签订工程质量保修书、安全生产协议书和廉政建设协议书）。本协议书一式 4 份，均具有同等法律效力，承包人执 2 份，分包人执 2 份。

附件：1、法定代表人身份证明书；2、法定代表人授权委托书；3、承诺书；

- 4、工程质量保修书；5、安全生产协议书；6、廉政建设协议书；
- 7、工程安全生产、装饰装修安全、文明施工、项目诚信及创优管理责任协议；
- 8、承包人供应材料、设备一览表；9、结算声明书（分包商）（格式）；

承包人：广东省第一建筑工程有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

或其委托代理人（签字）：

统一社会信用代码：914400001903237820

纳税人识别号：914400001903237820

分包人：深圳市鑫锡建筑

有限公司（公章）

法定代表人（签字或盖章）：

或其委托代理人（签字）：

统一社会信用代码：91440300MA5DALYKXP

纳税人识别号：91440300MA5DALYKXP

地 址：广州市荔湾区流花路406、506房、606房 地 址：深圳市宝安区福海街道桥头社区华丽园区B2栋2楼203、204房

邮 政 编 码：510010 邮政编码：518100

法定代表人： 法定代表人：

委托代理人： 委托代理人：

传 真： 传 真：0755-27392199

电 子 信 箱： 电子信箱：

开 户 银 行：中国民生银行广州东风支行 开户银行：深圳农村商业银行公明上村支行

账 号：0304014170008887 账 号：0002 4906 9574

增值税纳税人类型：(请在下方勾选)

☒ 一般纳税人 ☐ 小规模纳税人

第二部分 通用合同条款

1. 一般约定

1.1 词语定义与解释

分包合同协议书、通用合同条款、专用合同条款中的下列词语具有本款所赋予的含义：

1.1.1 分包合同：是指根据法律规定和合同当事人约定具有约束力的文件，包括分包合同协议书、中标通知书（如果有）、投标函及其附录（如果有）、专用合同条款及其附件、通用合同条款、技术标准和要求、图纸、已标价工程量清单或预算书以及专用合同条款约定的其他分包合同文件。

1.1.2 总包合同：是指发包人和承包人就总包工程签订的且在分包合同专用合同条款中注明的总承包合同。

1.1.3 分包合同当事人：是指承包人和（或）分包人。

1.1.4 承包人：是指与发包人签订总包合同，并经发包人同意与分包人签订分包合同的，具有总包工程承包资质的当事人及取得该当事人资格的合法继承人。

1.1.5 分包人：是指承包分包工程并与承包人签订分包合同的，具有分包工程施工承包资质的当事人及取得该当事人资格的合法继承人。

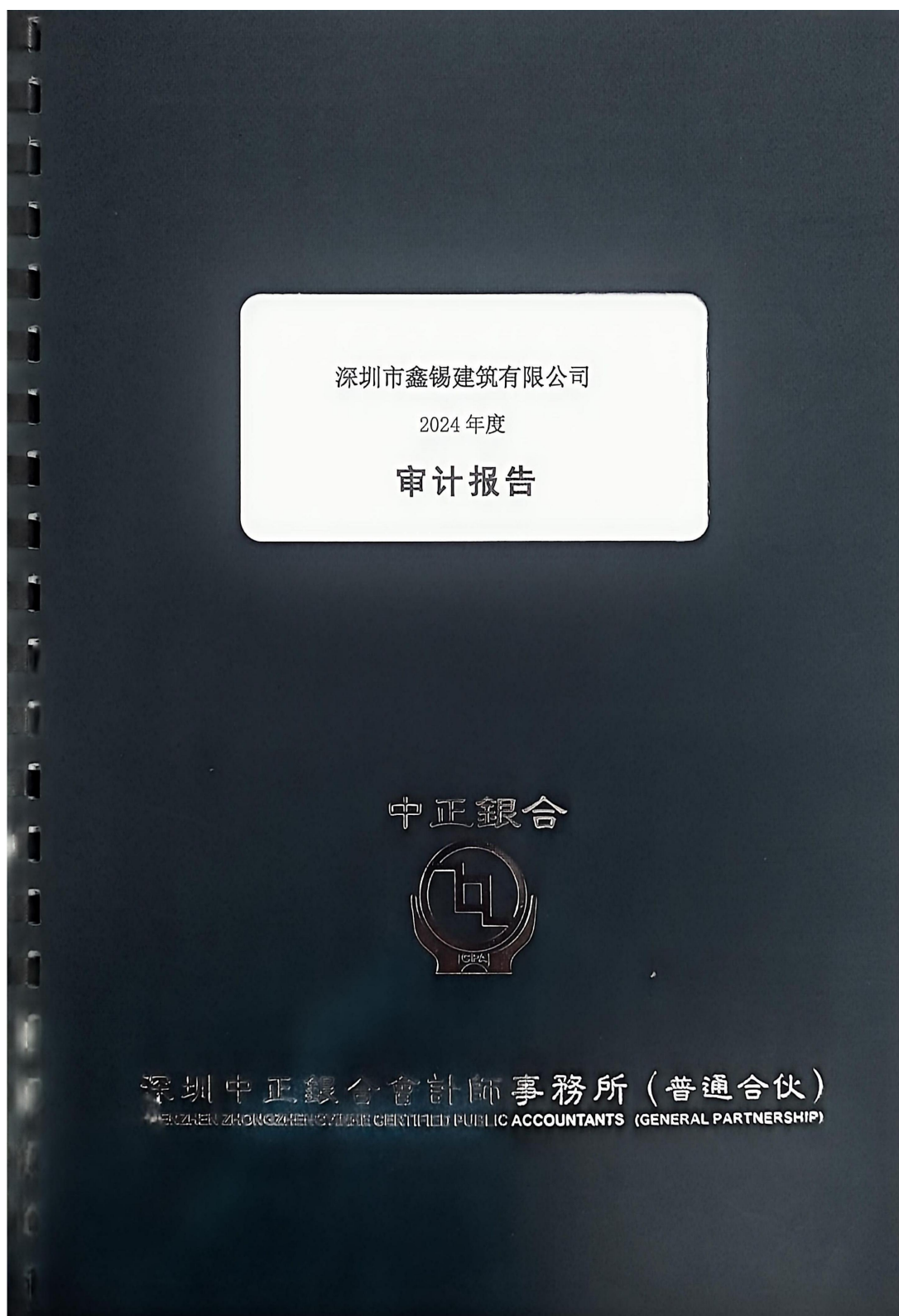
1.1.6 发包人：是指与承包人签订总包合同的当事人及取得该当事人资格的合法继承人。

3、投标人获奖情况

无

4、投标人公司财务状况证明文件

2024 年度审计报告



扫描全能王 创建

地址 深圳前海深港国际中心交易大厦5楼A区A022室

电话 (0755) 25118700 25100010

传真 (0755) 25111650

目 录

深圳市鑫锡建筑有限公司

2024 年度

审计报告

内容	页码
一、审计报告	1-2
二、已审会计报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、股东权益变动表	6
4、现金流量表	7-8
三、会计报表附注	9-26
四、会计师事务所执业许可证复印件	
五、本所营业执照复印件	

您可使用手机“扫一扫”或进入
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。
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250HLEM18V



扫描全能王 创建

CPA 深圳中正银合会计师事务所

地址：深圳市罗湖区宝安北路国际商品交易大厦 5 楼 A 区 A022 室
电话：(0755) 25418700 25400010

邮编：518003
传真：(0755) 25411660

机密

审计报告

中正银合财审字(2025)第 409 号

深圳市鑫锡建筑有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市鑫锡建筑有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年度的利润表、现金流量表、股东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 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。

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。

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

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



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。

(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。

深圳中正银合会计师事务所（普通合伙）



中国·深圳

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二五年五月九日





深圳市鑫锡建筑有限公司

资产负债表

2024年12月31日

金额单位：人民币元

资 产	注 释	年 初 数	年 末 数
流动资产：			
货币资金		1,895,740.67	708,403.64
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		46,650,004.68	57,329,600.38
应收款项融资			
预付账款			
其他应收款		2,683,741.27	20,686,514.66
存货		25,467,684.44	14,653,348.86
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		76,697,171.06	93,377,867.54
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		267,139.13	1,414,226.97
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		100,435.82	102,622.81
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		367,574.95	1,516,849.78
资 产 总 计		77,064,746.01	94,894,717.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





深圳市鑫锡建筑有限公司
资产负债表(续)

2024年12月31日

金额单位:人民币元

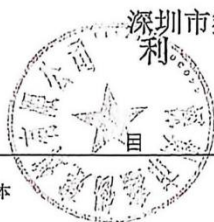
负债及所有者权益	注释	年初数	年末数
流动负债:			
短期借款		7,114,223.75	4,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,079,225.61	21,935,987.30
预收账款			
合同负债			
应付职工薪酬		11,373,266.26	3,030,320.41
应交税费		136,812.77	-1,577,248.87
其他应付款		5,531,266.64	-16,308,475.21
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		27,234,795.03	11,080,583.63
非流动负债			
长期借款			33,446,911.27
应付债券			
租赁负债			
长期应付款			
专项应付款			
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		-	33,446,911.27
负债合计		27,234,795.03	44,527,494.90
所有者权益:			
实收资本(或股本)		50,000,000.00	50,000,000.00
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			
未分配利润		-170,049.02	367,222.42
所有者权益(或股东权益)合计		49,829,950.98	50,367,222.42
负债和所有者权益(或股东权益)总计		77,064,746.01	94,894,717.32

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





深圳市鑫锡建筑有限公司
利润表

2024 年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	上 年 数	本 年 数
一、营业收入		138,341,984.38	121,659,300.87
减：营业成本		123,779,858.92	110,286,612.69
税金及附加		328,782.13	308,238.24
销售费用			
管理费用		12,266,860.08	7,807,125.75
研发费用			14,908.64
财务费用		1,207,379.54	1,380,774.74
其中：利息费用		1,174,311.52	1,373,698.94
利息收入		1,713.76	1,897.40
资产减值损失			
加：其他收益			1,877.02
投资收益			
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）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润		759,103.71	1,863,617.83
加：营业外收入		120,807.05	343,491.23
减：营业外支出		743,485.56	138,639.09
三、利润总额		136,425.20	2,068,469.97
减：所得税费用		8,986.88	43,784.55
四、净利润		127,438.32	2,024,685.42
（一）持续经营净利润（净亏损“-”号填列）		127,438.32	2,024,685.42
（二）终止经营净利润（净亏损“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
1、不能重分类进损益的其他综合损益			
（1）、重新计量设定收益计划变动额			
（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			
2、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		127,438.32	2,024,685.42
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（一）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





深圳市鑫锡锡建筑有限公司
所有者权益变动表

金额单位：人民币元

2024 年度

项 目	本年金额						所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	其他权益工具 其他	减：库 存股	其他综 合收益	专项 储备	
一、上年年末余额	50,000,000.00	-	-	-	-170,049.02	-	49,829,950.98
加：会计政策变更							-
前期差错更正							-
其他							-
二、本年初余额	50,000,000.00	-	-	-	-1,487,413.98	-	-1,487,413.98
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-1,637,463.00	-	48,342,537.00
（一）综合收益总额					2,024,685.42		2,024,685.42
（二）所有者投入和减少资本					2,024,685.42		2,024,685.42
1.所有者投入资本							-
2.其他权益工具持有者投入资本							-
3.股份支付计入所有者权益的金额							-
4.其他							-
（三）利润分配							-
1.提取盈余公积							-
2.对所有者（或股东）的分配							-
3.其他							-
（四）所有者权益内部结转							-
1.资本公积转增资本（或股本）							-
2.盈余公积转增资本（或股本）							-
3.盈余公积弥补亏损							-
4.设定收益计划变动额结存留存收益							-
5.其他综合收益结转留存收益							-
6.其他							-
四、本年年末余额	50,000,000.00	-	-	-	367,222.42	-	50,367,222.42

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





深圳市鑫锡建筑有限公司

现金流量表

2024 年度

金额单位：人民币元

项 目	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	115,721,825.93
收到的税费返还	
收到的其他与经营活动有关的现金	343,491.23
现金流入小计	116,065,317.16
购买商品、接受劳务支付的现金	79,358,651.19
支付给职工以及为职工支付的现金	23,159,560.51
支付的各项税费	2,258,814.02
支付的其他与经营活动有关的现金	39,992,453.95
经营活动现金流出小计	144,769,479.67
经营活动产生的现金流量净额	-28,704,162.51
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资所收到的现金	
取得投资收益所收到的现金	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	
处置子公司及其他营业单位收到的净额	
收到其他与投资活动有关的现金	
投资活动现金流入小计	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,442,263.10
投资所支付的现金	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
投资活动现金流出小计	1,442,263.10
投资活动产生的现金流量净额	-1,442,263.10
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资所收到的现金	
取得借款所收到的现金	40,445,483.47
收到的其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流入小计	40,445,483.47
偿还债务所支付的现金	10,112,795.95
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,373,598.94
支付的其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流出小计	11,486,394.89
筹资活动产生的现金流量净额	28,959,088.58
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	-1,187,337.03

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





深圳市鑫锡建筑有限公司
现金流量表补充资料（续）

2024 年度

金额单位：人民币元

补 充 资 料	金 额
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：	
净利润	2,024,685.42
加：资产减值准备	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	218,049.05
无形资产摊销	74,939.22
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	
固定资产报废损失	
公允价值变动损失	
财务费用	1,373,598.94
投资损失	
递延所得税资产减少	
递延所得税负债增加	
存货的减少	10,814,335.58
经营性应收项目的减少	-28,682,369.09
经营性应付项目的增加	-13,039,987.65
其 他	-1,487,413.98
经营活动产生的现金流量净额	-28,704,162.51
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3. 现金及现金等价物净增加情况：	
现金的期末余额	708,403.64
减：现金的期初余额	1,895,740.67
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	-1,187,337.03

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



深圳市鑫锡建筑有限公司

会计报表附注

二〇二四年度

金额单位:人民币元

一、公司基本情况

公司全称: 深圳市鑫锡建筑有限公司

设立日期: 2016 年 4 月 14 日

公司住所: 深圳市宝安区福永街道白石厦社区东区永泰东路 12 号 4 号铁皮房 101

统一社会信用代码: 91440300MA5DALYKXP

法定代表人: 罗晓燕。

主要经营范围:

一般经营项目: 建筑工程、市政工程、建筑装修装饰工程、水电暖工程的设计与咨询; 建筑材料、装饰材料、劳保用品、消防器材、钢材、五金、电子产品的销售; 投资兴办实业(具体项目另行申报); 国内贸易、货物及技术进出口。(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: 建筑工程、市政工程、建筑装修装饰工程、水电暖工程的施工。。

注册资本现为人民币 5000 万元, 实收资本现为人民币 5000 万元。

二、财务报告的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司综合评价目前可获取的信息, 自报告期末起 12 个月内不存在明显影响本公司持续经营能力的因素。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司郑重声明:

本公司编制的 2024 年度财务报表符合财政部颁布的《企业会计准则》(2006 年版) 的要求, 真实公允地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计年度



本公司以公历每年1月1日至12月31日止为一会计年度。

2、记账本位币及外币折算

本公司以人民币为记账本位币。本公司发生的外币业务时按即期汇率折合记账本位币，期末，对外币货币性项目按资产负债表日汇率进行调整，除符合资本化条件的资产相关的汇兑差额予以资本化外，其余均计入当期损益。

3、会计确认、计量和报告基础及计量属性

本公司一般系用历史成本计量模式，但在符合《企业会计准则》的要求，且公允价值能够可靠取得的情况下，在金融工具、非共同控制下的企业合并、债务重组及非货币性资产交换等方面选择公允价值计量模式。

4、现金流量表中现金及现金等价物的标准

现金是指本公司库存现金及随时用于支付的银行存款、现金等价物是本公司持有的期限短（一般在三个月内）流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

4、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

5、企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。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。

（1）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。合并方在企业合并中取得的资产和负债，均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

（2）非同一控制下企业合并

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。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，本公司作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的资产（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值的差额，如为正数则确认为商誉；如为负数，首先对取得的被购买方各项资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本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，计入当期损益。为进行企业合并发生的其他各项直接费用计入当期损益。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司在购买日按公允价值确认所取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及



或有负债。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

(3) 通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。购买方在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

(4) 处置对子公司的投资

处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中确认为当期投资收益；处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为当期投资收益，如果处置对子公司的投资未丧失控制权的，将此项差额计入资本公积(资本溢价)，资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

(5) 处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权，对于处置后的剩余股权的处理。

在个别财务报表中，对于处置的股权，按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关政策进行会计处理。

在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(6) 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权

按照上述(4)和(5)的规定对每一项交易进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明多次交易事项属于一揽子交易：

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；



③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

④ 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司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。

金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：（一）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

（二）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。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

（2）金融资产的分类和计量

在初始确认金融资产时本公司根据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，将金融资产划分为：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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1）金融资产的初始计量：

金融资产在初始确认时以公允价值计量。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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款，本公司按照预期有权收取的对价初始计量。

2）金融资产的后续计量：

①以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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，且公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产。该金融资产采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销、减值及终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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，且公司管理此类金融资产的业务模式既以收取合同



现金流量为目标又以出售为目标的，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该金融资产采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认时，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将其相关股利收入计入当期损益，其公允价值变动计入其他综合收益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，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。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司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。本公司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，未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或

负债；保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

(4) 金融负债的分类和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

1) 金融负债的初始计量

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于以摊余成本计量的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

2) 金融负债的后续计量

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有



关外，公允价值变动计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益；终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。如果前述会计处理会造成或扩大损益中的会计错配，将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同

时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（6）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

（7）金融工具减值（不含应收款项）

减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对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债务工具投资、财务担保合同等计提减值准备并确认信用减值损失。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；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，

处于第二阶段，本公司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；金融工具自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。）



8、应收款项

本公司应收款项主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资和长期应收款。

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
母公司合并范围内关联方组合	以与债务人是否为母公司合并范围内关联方为信用风险特征划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	不计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内	5.00	5.00



账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	30.00	30.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	60.00	60.00

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

9、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品等。

(2) 存货发出的计价及摊销

存货取得时按实际成本计价，存货发出时采用先进先出法计价；

低值易耗品领用时采用一次转销法摊销；周转用包装物领用时采用一次转销法摊销。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价；期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。产成品及主要原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取，其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

产成品、商品和用于出售的材料等可直接用于出售的存货，其可变现净值按该等存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的材料等存货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算；企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为基础计算。

(4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次摊销法摊销。

周转用包装物按照一次摊销法计入成本费用。

10、固定资产

(1) 确认条件



固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产初始计量和后续计量

购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。

固定资产的后续支出：与固定资产有关的更新改造、装修等后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；与固定资产有关的修理费用等后续支出，不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 折旧方法

资产类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	10	5%	9.5%
运输工具	5	5%	19%
电子设备	3-5	5%	31.67-19%

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产减值测试方法和减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、13 “长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。



(5) 每年年度终了, 本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。
使用寿命预计数与原先估计数有差异的, 调整固定资产使用寿命; 预计净残值预计数与原先估计数有差异的, 调整预计净残值。

11、在建工程

(1) 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按照建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出, 作为固定资产的入账价值。自营工程, 按照直接材料、直接人工、直接机械施工费等计量; 出包工程, 按照应支付的工程价款等计量。在以借款进行的工程达到预定可使用状态前发生的、符合资本化条件的借款费用, 予以资本化, 计入在建工程成本。

公司对于所建造的固定资产已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的, 自达到预定可使用状态之日起, 根据工程预算、造价或者工程实际成本等, 按照估计价值确定其成本, 转入固定资产, 并按照公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧; 待办理竣工决算后, 再按照实际成本调整原来的暂估价值, 但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程减值测试方法和减值准备计提方法

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、13 “长期资产减值”。

12、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用, 以及因外币借款而发生的汇兑差额。本公司发生的借款费用, 属于需要经过 1 年以上 (含 1 年) 时间购建的固定资产、开发投资性房地产或存货所占用的专门借款或一般借款所产生的, 予以资本化, 计入相关资产成本; 其他借款费用, 在发生时确认为费用, 计入当期损益。相关借款费用当同时具备以下三个条件时开始资本化:

- ① 资产支出已经发生;
- ② 借款费用已经发生;
- ③ 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

(2) 借款费用资本化的期间

为购建固定资产、投资性房地产、存货所发生的借款费用, 满足上述资本化条件的, 在该资产达到预定可使用状态或可销售状态前所发生的, 计入资产成本; 若固定资产、投资性房地产、存货的购建活动发生非正常中断, 并且中断时间连续超过 3 个月, 暂停借款费用的资本化, 将其确认为当期费用, 直至资产的购建活动重新开始; 在达到预定可使用状态或可销售状态时, 停止借款费用的资本化, 之后发生的借款费用于发生当期直接计入财务费用。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法



为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

13、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

14、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业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。企业提供给职工配偶、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。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。



(2) 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外；发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量；企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

(3) 离职后福利的会计处理方法

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指企业与职工就离职后福利达成的协议，或者企业为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等，其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(4) 辞退福利的会计处理方法

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

(5) 其他长期职工福利的会计处理方法

公司亦向满足一定条件的职工提供国家规定的保险制度外的补充退休福利，该等补充退休福利属于设定受益计划，资产负债表上确认的设定受益负债为设定受益义务的现值减去计划资产的公允价值。设定受益义务每年由独立精算师采用与义务期限和币种相似的国债利率、以预期累积福利单位法计算，与补充退休福利相关的服务费用（包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失）和利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益。

15、收入的确认原则

(1) 一般原则

① 销售商品



在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

②让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

16、政府补助

（1）政府补助的类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助根据相关政府文件中明确规定的补助对象性质划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

（2）政府补助的确认原则

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

①公司能够满足政府补助所附条件；

②公司能够收到政府补助。

（3）政府补助的计量

①政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量。其中，对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按应收金额计量；否则，按照实际收到的金额计量。

②政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量（名义金额为人民币1元）。

（4）政府补助的会计处理方法

①与资产相关的政府补助，在取得时按照到账的实际金额确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

②与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的与收益相关的政府补助，在取得时确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

用于补偿公司已发生的相关费用或损失的与收益相关的政府补助，在取得时直接计入当期损益。

与公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

③已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。

不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

17、租赁



(1) 经营租赁

租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。或有租金在实际发生时计入当期损益。

租出资产

经营租赁租出资产所产生的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

租入资产

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

租出资产

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

五、税项

税项	计税基础	税率
增值税	销售收入	3—13%
城市维护建设税	应纳增值税额	7%
教育费附加	应纳增值税额	3%
地方教育费附加	应纳增值税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、会计报表主要项目注释

注释 1、货币资金

类 别	期 初 余 额	期 末 余 额
现 金	4,256.72	4,375.48
银行存款	1,891,483.95	704,028.16
合 计	1,895,740.67	708,403.64



注释 2、应收账款

按账龄结构

账 龄	期 初 账 面 余 额	年 末 账 面 余 额
一年以内	36,146,425.74	41,991,756.20
一年以上	10,503,578.94	15,337,844.18
减：坏账准备		
合 计	<u>46,650,004.68</u>	<u>57,329,600.38</u>

按客户类别

客 户 类 别	年 末 账 面 余 额
广东省第一建筑工程有限公司	20,010,357.23
深圳市森蓝建设集团有限公司	8,518,260.92
深圳市中装市政园林工程有限公司	6,585,982.13
深圳市第一建筑工程有限公司	9,931,545.00
深圳市怀德股份合作公司	4,839,070.40
其他客户	7,444,384.70
合 计	<u>57,329,600.38</u>

注释 3、其他应收款

按账龄结构

账 龄	期 初 账 面 余 额	年 末 账 面 余 额
一年以内	2,030,686.81	19,519,935.77
一年以上	653,054.46	1,166,578.89
减：坏账准备		
合 计	<u>2,683,741.27</u>	<u>20,686,514.66</u>

按客户类别

客 户 类 别	年 末 账 面 余 额
深圳市鑫锡实业发展有限公司	14,311,859.29
深圳市坤泰建筑劳务有限公司	2,400,000.00
深圳市南山区丰润建材商行	826,155.00
个人往来款	823,315.83
其他客户	2,325,184.54
合 计	<u>20,686,514.66</u>



注释 4、存货

类 别	期 初 余 额	期 末 余 额
工程施工	25,467,684.44	13,714,233.82
库存商品		939,115.04
减:跌价准备		
合 计	25,467,684.44	14,653,348.86

注释 5、固定资产及累计折旧

二〇二四年十二月三十一日止固定资产原值、累计折旧及固定资产净值列示如下:

固定资产类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原 值:				
机械设备	94,982.47	632,249.56		727,232.03
运输工具	378,671.67	612,477.88		991,149.55
电子设备	142,487.00	91,376.55		233,863.55
办公家具		29,032.90		29,032.90
合 计	616,141.14	1,365,136.89	-	1,981,278.03
累计折旧:				
机械设备	3,769.56	32,627.97		36,397.53
运输工具	234,662.54	166,701.64		401,364.18
电子设备	110,569.91	18,719.44		129,289.35
合 计	349,002.01	218,049.05	-	567,051.06
固定资产净值	267,139.13			1,414,226.97
固定资产减值准备				
固定资产净额	267,139.13			1,414,226.97

注释 6、无形资产

种 类	实际成本	期初余额	本期增加	本期摊销	累计摊销	期末余额
软件	218,635.64	100,435.82	77,126.21	74,939.22	116,012.83	102,622.81
合 计	218,635.64	100,435.82	77,126.21	74,939.22	116,012.83	102,622.81

注释 7、短期借款

贷 款 银 行	借款条件	借款期限	利率	币种	期末余额
深圳前海微众银行	授信	短期	浮动	人民币	1,000,000.00
厦门国际银行股份有限公司 珠海分行	担保	短期	浮动		3,000,000.00
合 计					4,000,000.00



注释 8、应付账款

账 龄	期初余额	比例	期末余额	比例
一年以内	1,424,338.40	46.26%	20,048,332.52	91.39%
一年以上	1,654,887.21	53.74%	1,887,654.78	8.61%
合 计	3,079,225.61	100.00%	21,935,987.30	100.00%

期末应付账款中，持本公司股权 5%以上的股东无余额。

注释 9、应交税费

税 种	期 初 余 额	期末余额
增值税	107,079.96	-1,693,854.82
城市维护建设税	29,652.09	53,496.91
教育费附加	12,708.04	22,927.25
地方教育费附加	8,472.03	15,284.83
印花税	8,900.65	10,518.55
企业所得税		-10,878.25
个人所得税	-30,000.00	25,256.66
合 计	136,812.77	-1,577,248.87

期末实际应交税费应以主管税务机关审核认定为准。

注释 10、其他应付款

账 龄	期初余额	比例	期末余额	比例
一年以内	3,464,677.08	62.64%	-16,308,475.21	100.00%
一年以上	2,066,589.56	37.36%		0.00%
合 计	5,531,266.64	100.00%	-16,308,475.21	100.00%

期末其他应付款中，持本公司股权 5%以上的股东无余额。

注释 11、长期借款

贷 款 银 行	借款条件	借款期限	利率	币种	期末余额
深圳农商银行公明支行营业部	授信	长期	浮动	人民币	33,446,911.27
合 计					33,446,911.27

注释 12、实收资本

投 资 主 体	约 定 出 资			实 际 出 资		
	比例	币种	出资额	比例	币种	出资额
罗晓燕	100%	人民币	50,000,000.00	100%	人民币	50,000,000.00
合 计	100%		50,000,000.00	100%		50,000,000.00



注释 13、营业收入

项 目	上期发生额	本期发生额
主营业务收入	138,341,984.38	121,659,300.87
其他业务收入		
合 计	<u>138,341,984.38</u>	<u>121,659,300.87</u>

注释 14、营业成本

项 目	上期发生额	本期发生额
主营业务成本	123,779,858.92	110,286,512.69
其他业务成本		
合 计	<u>123,779,858.92</u>	<u>110,286,512.69</u>

注释 15、营业外收入

项 目	上期发生额	本期发生额
政府补助	100,000.00	320,420.16
其他	20,807.05	23,071.07
合 计	<u>120,807.05</u>	<u>343,491.23</u>

七、或有事项

截止 2024 年 12 月 31 日，公司无应披露的或有事项。

八、资产负债表日后事项

截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司无重大需要披露的资产负债表期后事项。

九、其他重大事项

截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的其他重大事项。





统一社会信用代码
91440300777155917Y

营业执照

(副本)



名称 深圳中正联合会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 梁雄

成立日期 2005年06月24日

主要经营场所

深圳市罗湖区笋岗街道笋岗社区宝安北路2051号笋岗仓库区内笋岗仓库区干货仓828栋(国际商品交易大厦)五层一区A22室



重要提示

1. 商事主体经营资质由系统确定，经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目，应当依法经过批准方可开展经营活动。
2. 商事主体经营资质和许可审批事项与商事主体信用事项及年度报告信息和其他信用信息，请留意在“国家企业信用信息公示系统”或扫描右上方二维码查询。
3. 名称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08月 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



扫描全能王 创建

证书序号: 0012463

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: 深圳中正银合会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人: 张维

主任会计师:

经营场所:

深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区笋安北路

2051号笋岗仓库区内笋岗仓库区干货仓828

栋(国际商品交易大厦)五层一区A22室

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 47470149

批准执业文号: 深财会[2005]43号

批准执业日期: 2005年6月14日

发证机关: 深圳市财政局

二〇〇五年五月二十六日

中华人民共和国财政部制

2025 年度审计报告

关于深圳市鑫锡建筑有限公司

2025 年度财务报表的

审 计 报 告

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”进行查验。
报告编码：深 NY 审字[2025]第 89 号



深圳市鑫锡建筑有限公司

审计报告
二〇二五年度

目录	页数
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1、资产负债表	3-4
2、利润表	5
3、现金流量表及所有者权益(股东权益)变动表	6-8
三、财务报表附注	9-14
四、执业机构营业执照及执业许可证复印件	

深圳南粤会计师事务所（普通合伙）

ShenZhen Nan Yue Certified Public Accountants

电话：0755-36989772 地址：深圳市福田区福田街道彩田南路中深花园B座1813

机密

审计报告

深NY审字[2026]第89号

深圳市鑫锡建筑有限公司：

一、审计意见

我们审计了关于深圳市鑫锡建筑有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2025年12月31日的资产负债表，2025年度的利润表、现金流量表、所有者权益(股东权益)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，公允反映了贵公司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。

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、关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项是在对财务报表整体进行审计并形成意见的背景下进行处理的，我们不对这些事项提供单独的意见。

四、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。

治理层负责监督贵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。

（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。

我们与管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。

深圳南粤会计师事务所（普通合伙）



中国·深圳

中国注册会计师
(签名并盖章)



中国注册会计师
(签名并盖章)



二〇二六年三月十九日

资产负债表（一）

2025年12月31日

编制单位：深圳市鑫锡建筑有限公司

单位：元

资 产	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	739,284.32	708,403.64
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	2	51,901,094.11	57,329,600.38
预付账款			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	3	36,028,952.80	20,686,514.66
存货	4	6,907,318.62	14,653,348.86
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		95,576,649.85	93,377,867.54
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	5	1,124,417.67	1,414,226.97
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	6	65,314.55	102,622.81
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,189,732.22	1,516,849.78
资产总计		96,766,382.07	94,894,717.32

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务总监：

会计机构负责人：

资产负债表（二）

2025年12月31日

编制单位：深圳市鑫锡建筑有限公司

单位：元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	7	9,134,341.65	4,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	8	15,950,866.56	21,935,987.30
预收款项			
应付职工薪酬	9	2,375,504.29	3,030,320.41
应交税费		-1,112,993.22	-1,577,248.87
应付利息			
应付股利			
其他应付款		-14,980,055.25	-16,308,475.21
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		11,367,664.03	11,080,583.63
非流动负债：			
长期借款	10	31,196,911.27	33,446,911.27
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		31,196,911.27	33,446,911.27
负债合计		42,564,575.30	44,527,494.90
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	11	50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
盈余公积			
未分配利润	12	4,201,806.77	367,222.42
所有者权益（或股东权益）合计		54,201,806.77	50,367,222.42
负债和所有者权益(或股东权益)总计		96,766,382.07	94,894,717.32

公司法定代表人： 主管会计工作负责人： 财务总监： 会计机构负责人：

利润表

二〇二五年度

编制单位： 深圳市鑫锡建筑有限公司

单位： 元

项 目	附注	本年累计数
一、营业收入	13	138,599,497.70
减：营业成本	13	123,711,537.90
税金及附加		790,070.06
销售费用		
管理费用		8,221,973.00
财务费用（收益以“-”号填列）		1,973,945.18
资产减值损失		
加：投资净收益（净损失以“-”号填列）		
公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,901,971.56
加：营业外收入		11,564.04
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,913,535.60
减：所得税费用		78,951.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,834,584.35
五、每股收益：		
基本每股收益		
稀释每股收益		

补充资料：

项目：		本年累计数
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		
2、自然灾害发生的损失		
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额		
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额		
5、债务重组损失		
6、其他		

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务总监：

会计机构负责人：

现金流量表(一)

二〇二五年度

编制单位：深圳市鑫锡建筑有限公司

单位：元

项 目	行次	本年金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	144,028,003.97
收到的税费返还	3	
收到其他与经营活动有关的现金	4	39,459,616.80
经营活动现金流入小计	5	183,487,620.77
购买商品、接受劳务支付的现金	6	121,950,628.40
支付给职工以及为职工支付的现金	7	2,375,504.29
支付的各项税费	8	869,021.31
支付其他与经营活动有关的现金	9	61,145,927.74
经营活动现金流出小计	10	186,341,081.74
经营活动产生的现金流量净额	11	-2,853,460.97
二、投资活动产生的现金流量：	12	
收回投资收到的现金	13	-
取得投资收益收到的现金	14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	
收到其他与投资活动有关的现金	17	
投资活动现金流入小计	18	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	
投资支付的现金	20	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	
支付其他与投资活动有关的现金	22	
投资活动现金流出小计	23	-
投资活动产生的现金流量净额	24	-
三、筹资活动产生的现金流量：	25	
吸收投资收到的现金	26	-
取得借款收到的现金	27	5,134,341.65
收到其他与筹资活动有关的现金	28	
筹资活动现金流入小计	29	5,134,341.65
偿还债务支付的现金	30	2,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	
支付其他与筹资活动有关的现金	32	
筹资活动现金流出小计	33	2,250,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	34	2,884,341.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35	
五、现金及现金等价物净增加额	36	30,880.68

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务总监：

会计机构负责人：

现金流量表（二）

二〇二五年度

编制单位：深圳市鑫锡建筑有限公司

单位：元

补 充 资 料	行次	本 年 金 额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	1	
净利润	2	3,834,584.35
加：资产减值准备	3	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4	289,809.30
无形资产摊销	5	37,308.26
长期待摊费用摊销	6	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	7	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	8	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	9	
财务费用（收益以“-”号填列）	10	
投资损失（收益以“-”号填列）	11	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	12	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	13	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	14	7,746,030.24
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	15	-9,913,931.87
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	16	-4,847,261.25
其他	17	
经营活动产生的现金流量净额	18	-2,853,460.97
	19	
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	20	
债务转为资本	21	
一年内到期的可转换公司债券	22	
融资租入固定资产	23	
	24	
3、现金及现金等价物净增加情况：	25	
现金的期末余额	26	739,284.32
减：现金的期初余额	27	708,403.64
加：现金等价物的期末余额	28	
减：现金等价物的期初余额	29	
现金及现金等价物净增加额	30	30,880.68

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务总监：

会计机构负责人：

所有者权益(股东权益)变动表

二〇二五年度

编制单位： 深圳市鑫锡建筑工程有限公司		本年金额						单位：元
项 目		实收资本(或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润	库存股（减项）	所有者权益合计	
一、上年年末余额		50,000,000.00	-	-	367,222.42		50,367,222.42	
1. 会计政策变更								
2. 前期差错更正								
二、本年初余额		50,000,000.00	-	-	367,222.42		50,367,222.42	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	3,834,584.35		3,834,584.35	
（一）本年净利润					3,834,584.35		3,834,584.35	
（二）直接计入所有者权益的利得和损失								
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额								
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额								
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响								
4. 其他								
上述（一）和（二）小计					3,834,584.35		3,834,584.35	
（三）所有者投入资本		-	-	-	-	-	-	
1.所有者本期投入资本		-						
2. 本年购回库存股								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
（四）本年利润分配		-	-	-	-	-	-	
1. 对所有者（或股东）的分配								
2. 提取盈余公积								
（五）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
四、本年年末余额		50,000,000.00	-	-	4,201,806.77		54,201,806.77	
主管会计工作负责人：		财务总监：						
法定代表人：		会计机构负责人：						

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务总监：

会计机构负责人：

深圳市鑫锡建筑有限公司

财务报表附注

二〇二五年度

单位：人民币元

一、公司简介

公司名称：深圳市鑫锡建筑有限公司
注册地址：深圳市宝安区福永街道白石厦社区东区永泰东路 12号4号铁皮房101
成立时间：2016年4月14日
经营期限：2016-04-14 至 无固定期限
公司类型：有限责任公司(自然人独资)
注册资本：(人民币) 5,000万元
统一社会信用代码：91440300MA5DALYKXP
营业执照号：440306115754833
法定代表人：罗晓燕
经营范围：一般经营项目：建筑工程、市政工程、建筑装修装饰工程、水电暖工程的设计与咨询；建筑材料、装饰材料、劳保用品、消防器材、钢材、五金、电子产品的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易、货物及技术进出口。（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）。（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：建筑工程、市政工程、建筑装修装饰工程、水电暖工程的施工。劳务派遣服务。（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）

二、财务报表编制基础

本财务报表按照国家颁布的企业会计准则编制。

三、重要会计政策

- 1、会计年度：采用公历年度即公历1月1日至12月31日。
- 2、记帐原则、计价基础：以权责发生制为记帐原则，以历史成本为计价基础。
- 3、记帐本位币及外币业务核算方法

以人民币为记帐本位币。除外币资本的核算另作处理外，外币业务按业务发生当日中国人民银行公布的基准汇率(“基准汇率”)折算为人民币入账。于资产负债表日以外币为单位的货币性资产与负债，按该日的基准汇率折算为人民币入账，所产生的折算差额除了固定资产购建期间专门外币资金借款产生的汇兑损益按资本化的原则处理以及属于筹建期间的计入长期待摊费用外，直接计入当期损益。

外币资本按资本金实际投入当日的基准汇率折算为人民币入账。由于相关资产科目与实收资本

科目所采用的折算汇率不同而产生的折算差额，计入资本公积。

4、坏账处理与准备

坏账处理按备抵法核算。

5、存货核算方法：

- a. 存货在取得时按实际成本入账。
- b. 存货领用和发出采用实际成本核算。
- c. 低值易耗品摊销采用一次摊销法摊销。
- d. 存货在期末按成本与可变现净值孰低计量。

6、固定资产计价及折旧

- a. 固定资产计价方法按历史成本计价。
- b. 固定资产折旧方法按直线法。
- c. 分类折旧率如下：

资产类别	预计使用年限	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20	5%	4.75%
机器设备	5	5%	19.00%
运输工具	5	5%	19.00%
电子及其他设备	3	5%	31.67%

7、无形资产摊销

无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。

如预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，该无形资产的摊销年限按下原则确定：

- (1) 合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，摊销年限不应超过合同规定的受益年限；
- (2) 合同没有规定受益年限但法律有规定有效年限的，摊销年限不应超过法律规定的有效年限；
- (3) 合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，摊销年限不应超过受益年限和有效年限两者之中较短者。

如果合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不应超过10年。

8、递延资产摊销

递延资产摊销年限为5年。

9、收入确认原则

销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认：

- (1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- (2) 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- (3) 与交易相关的经济利益能够流入企业；
- (4) 相关的收入和成本能够可靠地计量。

在同一会计年度内开始并完成的劳务，应当在完成劳务时确认收入。如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，公司在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

让渡资产使用权在以下条件均能满足时予以确认：

- (1)与交易相关的经济利益能够流入公司；
- (2)收入的金额能够可靠地计量。

10、税 项

税 种	计税依据	税 率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	产品销售收入	3-13%
城市维护建设税	流转税额	7%
教育费附加	流转税额	3%
地方教育费附加	流转税额	2%

11、所得税的会计处理方法

采用 应付税款法 核算。

四、财务报表项目附注

1、 货币资金

项 目	期末余额
现金及银行存款	739,284.32
合 计	739,284.32

2、 应收账款

账 龄	期末余额
1至2年	51,901,094.11
合 计	51,901,094.11

主要欠款单位如下：

	金额
广东省第一建筑工程有限公司	25,060,043.65
深圳市森蓝建设集团有限公司	12,522,915.53
深圳市中装市政园林工程有限公司	4,447,105.28
深圳市第一建筑工程有限公司	3,899,247.35
深圳市怀德股份合作公司	2,661,707.65
其他客户	3,310,074.64
合 计	51,901,094.11

3、其他应收款

账 龄	期末余额
1至2年	36,028,952.80
合 计	36,028,952.80

主要欠款单位如下：	金额
深圳市鑫锡实业发展有限公司	17,396,302.44
深圳市坤泰建筑劳务有限公司	8,693,218.13
红安恒勤旅游开发有限公司	3,087,113.08
个人往来款	2,706,798.41
其他客户	4,145,520.74
合 计	36,028,952.80

4、 存货

项 目	期末余额
工程施工及库存商品	6,907,318.62
合 计	6,907,318.62

5、 固定资产

固定资产	2024/12/31	本年增加	本年减少	2025/12/31
机械电子办公及运输设备	1,414,226.97	-289,809.30		1,124,417.67
合 计	1,414,226.97	-289,809.30	-	1,124,417.67

6、 无形资产

项 目	期末余额
软件	65,314.55
合 计	65,314.55

7、 短期借款

项 目	期末余额
深圳市鑫天创盈实业有限公司	1,177,341.65
中国建设银行股份有限公司武汉省直支行	3,957,000.00
厦门国际银行股份有限公司	3,000,000.00
深圳前海微众银行	1,000,000.00
合 计	9,134,341.65

8、 应付账款

账 龄	期末余额
1至2年	15,950,866.56
合 计	15,950,866.56

9、 应付职工薪酬

项 目	期末余额
应付工资	2,375,504.29
合 计	2,375,504.29

10、 长期借款

项 目	期末余额
深圳农商银行公明支行营业部	31,196,911.27
合 计	31,196,911.27

11、 实收资本（或股本）

出资者名称	认缴注册资本	出资比例	实收资本	出资比例
罗晓燕	50,000,000.00	100.00%	50,000,000.00	100.00%
合计	50,000,000.00	100.00%	50,000,000.00	100.00%

12、 未分配利润

项 目	2025/12/31
期初未分配利润	367,222.42
本期增加	
(1) 本年净利润	3,834,584.35
本期减少	
(1) 提取法定盈余公积	
(2) 提取公益金	
(3) 提取任意盈余公积	
(4) 分配利润	
期末未分配利润	4,201,806.77

13、 主营业务收入与成本

类 别	本期数	合计
营业收入	138,599,497.70	138,599,497.70
营业成本	123,711,537.90	123,711,537.90

五、重要事项说明

截止2025年12月31日,本公司未发现需要披露的重大或有事项。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300783945536D



名称 深圳南粤会计师事务所有限公司
类型 合伙企业
执行事务合伙人 董越波

成立日期 2006年01月19日
主要经营场所 深圳市福田区福田街道彩田南路中深花园B座1813



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事项依法公示。商事主体应当及时公示年度报告和其他信用信息，请留意左右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. 各地商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关交上一份经年度报告。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年度报告。

登记机关



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：深圳南粤会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人：董越波

主任会计师：深圳市福田区福田街道彩田南路

经 营 场 所：中深花园B座1813



组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：47470164

批准执业文号：深财会[2006]1号

批准执业日期：2006年1月12日

证书序号：0012476

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



中华人民共和国财政部制



姓名 董越波
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-06-03
Date of birth
工作单位 广州市华穗会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号 440102197606035632
Identity card No.



董越波 440100220017



年度检验
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for 1 year after this renewal.



2014年05月

证书编号: 440100220017
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: 2013 年 06 月 08 日
Date of Issuance



2014年04月



姓名 陈小明
Sex 男
Date of birth 1977-02-20
Working unit 广东华审会计师事务所有限公司
身份证号码 433101197702200012
Identity card No.



陈小明 440101010016



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: 440101010016
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: 2014年 2月 20日
Date of Issuance

月 /m
日 /d