

四、资格审查文件

营业执照副本、依法缴纳税收和社会保障资金的缴费凭证(近半年来任意连续三个月的纳税及社保缴费凭证(新成立公司以成立时间为准),依法免税或不需要缴纳社会保障资金的供应商,应提供能够证明其依法免税或不需要缴纳社会保障资金的证明资料)、审计或财务报告、具有履行合同所必需的设备和专业技术能力的承诺、近三年内在经营活动中没有重大违法记录的声明等;

4.1 营业执照



4.2 依法缴纳税收和社会保障资金的缴费凭证

|  <div style="text-align: center;"> 中华人民共和国 税收完税证明 </div> <div style="text-align: right;">No. 341135260400054770</div> | | | | | |
|---|--------------------|--------|---------------------------|---|-----------|
| 填发日期: 2026年 4月 22日 税务机关: 国家税务总局南阳市宛城区税务局 | | | | | |
| 纳税人识别号 | 914101050572070451 | | 纳税人名称 | 河南雅庄物业服务有限公司 | |
| 原凭证号 | 税种 | 品目名称 | 税款所属时期 | 入(退)库日期 | 实缴(退)金额 |
| 341136260400104973 | 企业所得税 | 应纳税所得额 | 2026-01-01至 2026-03-31 | 2026-04-16 | 6,828.59 |
| 金额合计 (大写)人民币陆仟捌佰贰拾捌元伍角玖分 | | | | | ¥6,828.59 |
|  征税专用章 | | 填票人 | | 备注: 一般申报 正税自行申报, 主管税务所(科、分局): 国家税务总局南阳市宛城区税务局新华税务分局 | |
| | | 电子税务局 | | | |
| 第2次打印 妥善保管 | | | | | |

 数据联
 文纳税人作完税证明

|  <div style="text-align: center;"> 中华人民共和国 税收完税证明 </div> <div style="text-align: right;">No. 341135260400054771</div> | | | | | |
|---|--------------------|-----------|---------------------------|---|-----------|
| 填发日期: 2026年 4月 22日 税务机关: 国家税务总局南阳市宛城区税务局 | | | | | |
| 纳税人识别号 | 914101050572070451 | | 纳税人名称 | 河南雅庄物业服务有限公司 | |
| 原凭证号 | 税种 | 品目名称 | 税款所属时期 | 入(退)库日期 | 实缴(退)金额 |
| 341136260400104973 | 地方教育附加 | 增值税地方教育附加 | 2026-01-01至 2026-03-31 | 2026-04-16 | 53.35 |
| 341136260400104973 | 教育费附加 | 增值税教育费附加 | 2026-01-01至 2026-03-31 | 2026-04-16 | 80.03 |
| 341136260400104973 | 城市维护建设税 | 市区 | 2026-01-01至 2026-03-31 | 2026-04-16 | 186.74 |
| 341136260400104973 | 增值税 | 生活服务 | 2026-01-01至 2026-03-31 | 2026-04-16 | 5,395.38 |
| 金额合计 (大写)人民币伍仟陆佰伍拾伍元伍角 | | | | | ¥5,655.50 |
|  征税专用章 | | 填票人 | | 备注: 一般申报 正税自行申报, 主管税务所(科、分局): 国家税务总局南阳市宛城区税务局新华税务分局 | |
| | | 电子税务局 | | | |
| 第2次打印 妥善保管 | | | | | |

 数据联
 文纳税人作完税证明



中华人民共和国
税收完税证明

No.441005260400566910

国家税务总局南阳市宛城区

填发日期：2026年 4月 22日

税务机关：税务局新华税务分局

| 纳税人识别号 | 914101050572070451 | | 纳税人名称 | 河南雅庄物业服务服务有限公司 | | |
|---|----------------------|----------------|-----------------------|---|-----------|--|
| 原凭证号 | 税种 | 品目名称 | 税款所属时期 | 入(退)库日期 | 实缴(退)金额 | |
| 441136260300052492 | 企业职工基本养老保险费 | 职工基本养老保险(单位缴纳) | 2026-03-01至2026-03-31 | 2026-03-12 | 619.04 | |
| 441136260300052492 | 企业职工基本养老保险费 | 职工基本养老保险(个人缴纳) | 2026-03-01至2026-03-31 | 2026-03-12 | 309.52 | |
| 441136260300052492 | 失业保险费 | 失业保险(单位缴纳) | 2026-03-01至2026-03-31 | 2026-03-12 | 27.08 | |
| 441136260300052492 | 失业保险费 | 失业保险(个人缴纳) | 2026-03-01至2026-03-31 | 2026-03-12 | 11.61 | |
| 441136260200153552 | 企业职工基本养老保险费 | 职工基本养老保险(个人缴纳) | 2026-02-01至2026-02-28 | 2026-02-12 | 309.52 | |
| 金额合计 | (大写) 人民币壹仟贰佰柒拾陆元柒角柒分 | | | | ¥1,276.77 | |
|  | | 填票人 电子税务局 | | 备注：一般申报 正税自行申报，主管税务所(科、分局)：国家税务总局南阳市宛城区税务局新华税务分局，社保编码：411302682253社保经办机构：南阳市社会保险局 | | |

数据联
交纳税人作完税证明

妥善保管



中华人民共和国
税收完税证明

No.441005260400566909

国家税务总局南阳市宛城区

填发日期：2026年 4月 22日

税务机关：税务局新华税务分局

| 纳税人识别号 | 914101050572070451 | | 纳税人名称 | 河南雅庄物业服务服务有限公司 | | |
|---|--------------------|----------------|-----------------------|---|---------|--|
| 原凭证号 | 税种 | 品目名称 | 税款所属时期 | 入(退)库日期 | 实缴(退)金额 | |
| 441136260300052492 | 工伤保险费 | 工伤保险 | 2026-03-01至2026-03-31 | 2026-03-12 | 20.12 | |
| 441136260200153552 | 企业职工基本养老保险费 | 职工基本养老保险(单位缴纳) | 2026-02-01至2026-02-28 | 2026-02-12 | 619.04 | |
| 441136260200153552 | 失业保险费 | 失业保险(单位缴纳) | 2026-02-01至2026-02-28 | 2026-02-12 | 27.08 | |
| 441136260200153552 | 失业保险费 | 失业保险(个人缴纳) | 2026-02-01至2026-02-28 | 2026-02-12 | 11.61 | |
| 441136260200153552 | 工伤保险费 | 工伤保险 | 2026-02-01至2026-02-28 | 2026-02-12 | 25.15 | |
| 金额合计 | (大写) 人民币柒佰零叁元整 | | | | ¥703.00 | |
|  | | 填票人 电子税务局 | | 备注：一般申报 正税自行申报，主管税务所(科、分局)：国家税务总局南阳市宛城区税务局新华税务分局，社保编码：411302682253社保经办机构：南阳市社会保险局 | | |

数据联
交纳税人作完税证明

妥善保管



中华人民共和国
税收完税证明

No.441005260400465766
国家税务总局南阳市宛城区
税务机关：税务局新华税务分局

填发日期：2026年 4月 20日

| 纳税人识别号 | | 914101050572070451 | | 纳税人名称 | | 河南雅庄物业服务服务有限公司 | |
|--|-------------|--------------------|-----------------------|--|-------------------|----------------|---------|
| 原凭证号 | 税种 | 品目名称 | 税款所属时期 | 入(退)库日期 | 实缴(退)金额 | | |
| 441136260400054037 | 企业职工基本养老保险费 | 职工基本养老保险(单位缴纳) | 2026-04-01至2026-04-30 | 2026-04-20 | 619.04 | | |
| 441136260400054037 | 企业职工基本养老保险费 | 职工基本养老保险(个人缴纳) | 2026-04-01至2026-04-30 | 2026-04-20 | 309.52 | | |
| 441136260400054037 | 失业保险费 | 失业保险(单位缴纳) | 2026-04-01至2026-04-30 | 2026-04-20 | 27.08 | | |
| 441136260400054037 | 失业保险费 | 失业保险(个人缴纳) | 2026-04-01至2026-04-30 | 2026-04-20 | 11.61 | | |
| 441136260400054037 | 工伤保险费 | 工伤保险 | 2026-04-01至2026-04-30 | 2026-04-20 | 20.12 | | |
| 金额合计 | | | | | (大写)人民币玖佰捌拾柒元叁角柒分 | | ¥987.37 |
|  税务机关 (盖章) 征收专用章 | | 填票人 电子税务局 | | 备注：一般申报正税自行申报,主管税务所(科、分局)：国家税务总局南阳市宛城区税务局新华税务分局,社保编码：411302682253社保经办机构：南阳市社会保险局 | | | |

数据联
纳税人补充税证明

妥善保管

4.3 审计或财务报告说明:

1. 提供本单位2024年度经会计师事务所出具的审计报告或本公司出具的财务报表或提供银行出具的证明文件。银行出具的证明文件应能说明该供应商与银行之间业务往来正常, 企业信誉良好等。

河南雅庄物业服务有限公司

2024 年度审计报告

豫元创所审字(2025)第 Y-AH49 号

2025.11.11

河南元创会计师事务所(普通合伙)

HENAN YUAN CHUANG ACCOUNTING FIRM(GENERAL PARTNERSHIP)

中国·郑州

审计报告

豫元创所审字（2025）第 Y-AH49 号

河南雅庄物业服务有限公司：

一、 审计意见

我们审计了河南雅庄物业服务有限公司（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、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制度的规定编制，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、 其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，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

管理层负责按照企业会计制度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醒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。

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。



中国注册会计师 

中国注册会计师 

2025 年 03 月 10 日

资产负债表

2024年12月31日

编制单位：河南雅庄物业服务服务有限公司

金额单位：人民币元

| 项目 | 行次 | 期初余额 | 期末余额 | 项目 | 行次 | 期初余额 | 期末余额 |
|------------------------|----|--------------|--------------|------------------------------|----|--------------|--------------|
| 流动资产： | 1 | | | 流动负债： | 32 | | |
| 货币资金 | 2 | 461,117.14 | 354,269.94 | 短期借款 | 33 | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 3 | | | 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | 34 | | |
| 衍生金融资产 | 4 | | | 衍生金融负债 | 35 | | |
| 应收票据 | 5 | | | 应付票据 | 36 | | |
| 应收账款 | 6 | 647,487.46 | 1,316,076.36 | 应付账款 | 37 | 294,392.47 | 508,697.47 |
| 预付款项 | 7 | | | 预收款项 | 38 | 166,000.00 | 167,686.40 |
| 其他应收款 | 8 | | | 应付职工薪酬 | 39 | 72,783.00 | 259,249.00 |
| 存货 | 9 | | | 应交税费 | 40 | | 6,480.02 |
| 持有待售资产 | 10 | | | 其他应付款 | 41 | 720,476.01 | 896,051.86 |
| 一年内到期的非流动资产 | 11 | | | 持有待售负债 | 42 | | |
| 其他流动资产 | 12 | | | 一年内到期的非流动负债 | 43 | | |
| 流动资产合计 | 13 | 1,108,604.60 | 1,670,346.30 | 其他流动负债 | 44 | | |
| 非流动资产： | 14 | | | 流动负债合计 | 45 | 1,253,651.48 | 1,838,164.75 |
| 可供出售金融资产 | 15 | | | 非流动负债： | 46 | | |
| 持有至到期投资 | 16 | | | 长期借款 | 47 | | |
| 长期应收款 | 17 | | | 应付债券 | 48 | | |
| 长期股权投资 | 18 | | | 其中：优先股 | 49 | | |
| 投资性房地产 | 19 | | | 永续债 | 50 | | |
| 固定资产 | 20 | 44,300.00 | 59,100.00 | 长期应付款 | 51 | | |
| 在建工程 | 21 | | | 预计负债 | 52 | | |
| 生产性生物资产 | 22 | | | 递延收益 | 53 | | |
| 油气资产 | 23 | | | 递延所得税负债 | 54 | | |
| 无形资产 | 24 | | | 其他非流动负债 | 55 | | |
| 开发支出 | 25 | | | 非流动负债合计 | 56 | | |
| 商誉 | 26 | | | 负 债 合 计 | 57 | 1,253,651.48 | 1,838,164.75 |
| 长期待摊费用 | 27 | | | 所有者权益： | 58 | | |
| 递延所得税资产 | 28 | | | 实收资本 | 59 | | |
| 其他非流动资产 | 29 | | | 其他权益工具 | 60 | | |
| 非流动资产合计 | 30 | 44,300.00 | 59,100.00 | 其中：优先股 | 61 | | |
| | | | | 永续债 | 62 | | |
| | | | | 资本公积 | 63 | | |
| | | | | 减：库存股 | 64 | | |
| | | | | 其他综合收益 | 65 | | |
| | | | | 专项储备 | 66 | | |
| | | | | 盈余公积 | 67 | | |
| | | | | 未分配利润 | 68 | -100,746.88 | -108,718.45 |
| | | | | 所有者权益合计 | 69 | -100,746.88 | -108,718.45 |
| 资 产 总 计 | 31 | 1,152,904.60 | 1,729,446.30 | 负 债 和 所 有 者 权 益 总 计 | 70 | 1,152,904.60 | 1,729,446.30 |

单位负责人：

财务负责人：

复核：

制表：

利润表

2024年度

编制单位：河南雅庄物业服务服务有限公司

金额单位：人民币元

| 项目 | 行次 | 本年累计金额 | 本月金额 |
|------------------------|----|--------------|------------|
| 一、营业收入 | 1 | 1,980,584.93 | 611,325.73 |
| 减：营业成本 | 2 | 721,553.51 | 140,000.00 |
| 税金及附加 | 3 | 573.31 | 366.79 |
| 销售费用 | 4 | | |
| 管理费用 | 5 | 1,266,634.57 | 435,344.72 |
| 研发费用 | 6 | | |
| 财务费用 | 7 | -653.64 | |
| 加：其他收益 | 8 | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 9 | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 10 | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 11 | | |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | 12 | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 13 | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | 14 | -7,522.82 | 35,614.22 |
| 加：营业外收入 | 15 | 10,250.50 | |
| 减：营业外支出 | 16 | 9,000.00 | |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 17 | -6,272.32 | 35,614.22 |
| 减：所得税费用 | 18 | 1,699.25 | |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | 19 | -7,971.57 | 35,614.22 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 20 | -7,971.57 | 35,614.22 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 21 | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | 22 | | |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | 23 | | |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额 | 24 | | |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益 | 25 | | |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动 | 26 | | |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动 | 27 | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | 28 | | |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益 | 29 | | |
| 2. 其他债权投资公允价值变动 | 30 | | |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | 31 | | |
| 4. 其他债权投资信用减值准备 | 32 | | |
| 5. 现金流量套期储备 | 33 | | |
| 6. 外币财务报表折算差额 | 34 | | |
| 六、综合收益总额 | 35 | -7,971.57 | 35,614.22 |
| 七、每股收益： | 36 | | |
| （一）基本每股收益 | 37 | | |
| （二）稀释每股收益 | 38 | | |

单位负责人：

财务负责人：

复核：

制表：

现金流量表

2024年度

编制单位：河南雅庄物业服务有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目 | 行次 | 本期金额 |
|----------------------------|----|--------------|
| 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 | 1,333,488.27 |
| 收到的税费返还 | 3 | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 4 | 92,985.10 |
| 经营活动现金流入小计 | 5 | 1,426,473.37 |
| 购买商品、接收劳务支付的现金 | 6 | 514,464.04 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 7 | 1,000,641.31 |
| 支付的各项税费 | 8 | 3,415.22 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 9 | |
| 经营活动现金流出小计 | 10 | 1,518,520.57 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 11 | -92,047.20 |
| 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所收回的现金净额 | 15 | |
| 处置子公司及其他营业单位收回的现金净额 | 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所支付的现金 | 19 | 14,800.00 |
| 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 | 14,800.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 24 | -14,800.00 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | 25 | |
| 吸收投资收到的现金 | 26 | |
| 取得借款所收到的现金 | 27 | |
| 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 | |
| 偿还债务所支付的现金 | 30 | |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 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 | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 34 | |
| 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 | -106,847.20 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 37 | 461,117.14 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 38 | 354,269.94 |

单位负责人：

财务负责人：

复核：

制表：

所有者权益变动表

2024年度

编制单位：河南雅庄物业服务服务有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目 | 行 次 | 本 年 金 额 | | | | | | | | | | |
|-----------------------|-----|---------|--------|-----|----|------|-------|--------|------|-------------|-------------|---------|
| | | 实收资本 | 其他权益工具 | | | 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 | 所有者权益合计 |
| | | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 栏 次 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | |
| 一、上年年末余额 | 1 | | | | | | | | | 10 | 11 | |
| 加：会计政策变更 | 2 | | | | | | | | | -100,746.88 | | |
| 前期差错更正 | 3 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | 4 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 5 | | | | | | | | | -100,746.88 | -100,746.88 | |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | 6 | | | | | | | | | -7,971.57 | -7,971.57 | |
| （一）综合收益总额 | 7 | | | | | | | | | -7,971.57 | -7,971.57 | |
| （二）所有者投入和减少资本 | 8 | | | | | | | | | | | |
| 1.所有者投入的普通股 | 9 | | | | | | | | | | | |
| 2.其他权益工具持有者投入资本 | 10 | | | | | | | | | | | |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额 | 11 | | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | 12 | | | | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | 13 | | | | | | | | | | | |
| 1.提取盈余公积 | 14 | | | | | | | | | | | |
| 2.对所有者的分配 | 15 | | | | | | | | | | | |
| 3.其他 | 16 | | | | | | | | | | | |
| （四）所有者权益内部结转 | 17 | | | | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增资本 | 18 | | | | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增资本 | 19 | | | | | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | 20 | | | | | | | | | | | |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益 | 21 | | | | | | | | | | | |
| 5.其他 | 22 | | | | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 23 | | | | | | | | | -108,718.45 | -108,718.45 | |

单位负责人：_____ 财务负责人：_____

复核：_____

制表：_____

河南雅庄物业服务有限公司

二零二四年度财务报表附注

(单位：人民币元)

一、公司的基本情况

河南雅庄物业服务有限公司系南阳市市场监督管理局宛城分局批准，于 2012 年 11 月 08 日成立，取得统一社会信用代码：914101050572070451 号营业执照。

注册资本：100 万元。

法定代表人：王磊。

公司类型：有限责任公司(自然人独资)。

公司经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；物业管理；停车场服务；家政服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；土石方工程施工；会议及展览服务；日用百货销售；酒店管理；餐饮管理；五金产品批发；农业园艺服务；住房租赁；专业保洁、清洗、消毒服务；通用设备修理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）（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）许可项目：城市生活垃圾经营性服务；餐厨垃圾处理（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）。

公司经营地址：南阳市宛城区工农路彩虹城小区 1 号楼 516 室。

二、不符合会计核算前提的说明

本公司无不符合会计核算前提的情况。

三、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

四、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状

况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

五、公司重要会计政策、会计估计

（一）会计准则和会计制度

执行企业会计准则及其补充规定。

（二）会计年度

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币和外币换算

采用人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

（五）外币业务核算方法

对发生的外币业务，采用当日中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，按期末市场汇价（中间价）进行调整，发生的差额，与购建固定资产有关且在其达到预定可使用状态前的，计入有关固定资产的购建成本；与购建固定资产无关的属于筹建期间的计入长期待摊费用，属于生产经营期间的计入当期财务费用。

（六）外币财务报表的折算方法

1. 资产负债表中所有资产、负债类项目均按照报表决算日的市场汇价（中间价）折算为人民币金额；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，均按照发生时的市场汇价（中间价）折算为人民币金额；“未分配利润”项目以折算后的利润分配表中该项目的人民币金额列示。折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益项目合计数的差额，作为“外币报表折算差额”在“未分配利润”项目后单独列示。

2. 利润表中所有项目和利润分配表中有关反映发生数的项目，按报告报表决算日的市场汇价（中间价）折算为人民币金额；利润分配表中“净利润”项目，按折算后利润表该项目的数额列示；“年初未分配利润”项目以上一年折算后的年末“未分配利润”项目的数额列示；“未分配利润”项目按折算后的利润分配表中的其他各项目的数额计算列示。

（七）现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起 3 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。

（八） 短期投资核算方法

1. 短期投资，按照取得时的投资成本扣除已宣告但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息入账。短期投资持有期间所享有并收到的现金股利或债券利息等收益不确认投资收益，作为冲减投资成本处理；出售短期投资所获得的价款减去出售的短期投资的账面余额/账面价值以及未收到已记入应收项目的现金股利或债券利息等后的差额，作为投资收益或损失，计入当期损益。出售短期投资结转的投资成本，按加权平均法/先进先出法/后进先出法/个别计价法计算确定。

2. 期末短期投资按成本与市价孰低计量，市价低于成本的部分按单项投资/投资类别/投资总体计提跌价准备。

（九） 坏账核算方法

1. 采用直接转销法核算坏账。

对应收款项（包括应收账款和其他应收款）在实际发生坏账时，确认坏账损失，计入期间费用，同时注销该笔应收账款。

2. 坏账的确认标准为：

- （1） 债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然无法收回；
- （2） 债务人逾期未履行其清偿义务，且具有明显特征表明无法收回。

对确实无法收回的应收款项，经批准后作为坏账损失，并冲销提取的坏账准备。

（十） 存货核算方法

1. 存货包括在正常生产经营过程中持有以备出售的产成品或商品，或者为了出售仍然处于生产过程中的在产品，或者将在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料、物料等。

2. 存货按实际成本计价。

购入并已验收入库原材料按实际成本入账，发出原材料采用加权平均法核算；入库产成品（自制半成品）按实际生产成本入账，发出产成品（自制半成品）采用加权平均法核算；领用低值易耗品按一次摊销法摊销。

3. 存货数量的盘存方法采用实地盘存制。

4. 由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时和销售价格低于成本等原因造成的存货成本不可收回的部分，按单个/分类存货项目的成本高于可变现净值的差额提取存货跌价准备。但对为生产而持有的材料等，如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料仍然按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量。

（十一）长期投资核算方法

1. 长期股权投资，按取得时的实际成本作为初始投资成本。投资额占被投资单位有表决权资本总额 20% 以下，或虽占 20% 或 20% 以上，但不具有重大影响的，按成本法核算；投资额占被投资单位有表决权资本总额 20% 或 20% 以上，或虽投资不足 20% 但有重大影响的，采用权益法核算。

2. 股权投资差额，初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，合同规定了投资期限的，按投资期限摊销，合同没有规定投资期限的，按不超过 10 年的期限摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，记入“资本公积—股权投资准备”科目。

3. 长期债权投资，以取得时的初始投资成本计价。债券投资的溢价或折价在债券存续期间内，按直线法/实际利率法予以摊销。债券投资按期计算应收利息，经调整债券投资溢价或折价摊销额后的金额，确认为当期投资收益；债券初始投资成本中包含的相关费用，如金额较大的，于债券购入后至到期前的期间内在确认相关债券利息收入时摊销，计入损益；其他债权投资按期计算应收利息，确认为当期投资收益。

4. 期末由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因，导致长期投资可收回金额低于账面价值，按单项投资可收回金额低于长期投资账面价值的差额提取长期投资减值准备。

（十二）委托贷款核算方法

1. 委托金融机构贷出的款项，按实际委托贷款的金额入账。

2. 委托贷款利息按期计提，计入损益；按期计提的利息到期不能收回的，停止计提利息，并冲回原已计提的利息。

3. 期末，按委托贷款本金与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于委托贷款本金

的差额，计提委托贷款减值准备。

（十三） 固定资产及折旧核算方法

1. 固定资产是指同时具有以下特征的有形资产：（1）为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；（2）使用年限超过一年；（3）单位价值较高。

2. 固定资产按取得时的成本入账。融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值中较低者，作为入账价值。如果融资租赁资产占资产总额的比例等于或小于 30%的，在租赁开始日，按最低租赁付款额，作为固定资产的入账价值。

3. 固定资产折旧采用年限平均法。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率（原值的 5%；土地使用权规定使用年限高于相应的房屋、建筑物预计使用年限的影响金额，也作为净残值预留；符合资本化条件的固定资产装修费用、经营租赁方式租入固定资产的改良支出，不预留残值）确定折旧年限和年折旧率如下：

| 类 别 | 使用年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%） |
|--------|---------|--------|------------|
| 房屋及建筑物 | 20 年 | 5 | 4.75 |
| 办公设备 | 3—10 年 | 5 | 31.67—9.50 |
| 机器设备 | 5—15 年 | 5 | 23.75—6.33 |
| 运输工具 | 8—15 年 | 5 | 11.88—6.33 |

4. 期末由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏或长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值，按单项资产可收回金额低于固定资产账面价值的差额，提取固定资产减值准备。

（十四） 在建工程核算方法

1. 在建工程按实际成本核算。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待确定实际价值后，再进行调整。

3. 期末, 存在下列一项或若干项情况的, 按单项资产可收回金额低于在建工程账面价值的差额, 提取在建工程减值准备:

(1) 长期停建并且预计未来 3 年内不会重新开工;

(2) 项目无论在性能上, 还是在技术上已经落后, 并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性;

(3) 足以证明在建工程已经发生减值的其他情形。

(十五) 借款费用核算方法

1. 借款费用确认原则

因购建固定资产借入专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额, 在符合资本化条件的情况下, 予以资本化, 计入该项资产的成本; 其他借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额, 于发生当期确认为费用。因安排专门借款而发生的辅助费用, 属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的, 在发生时予以资本化; 其他辅助费用于发生当期确认为费用。若辅助费用的金额较小, 于发生当期确认为费用。

2. 借款费用资本化期间

(1) 开始资本化: 当以下三个条件同时具备时, 因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化: 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) 暂停资本化: 若固定资产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。

(3) 停止资本化: 当所购建的固定资产达到预定可使用状态时, 停止其借款费用的资本化。

3. 借款费用资本化金额

在应予资本化的每一会计期间, 利息的资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积; 每期应摊销的折价或溢价金额作为利息的调整额, 对资本化利率作相应的调整; 汇兑差额的资本化金额为当期外币专门借款本金及利息所发生的汇兑差额。

(十六) 无形资产核算方法

1. 无形资产按取得时的实际成本入账。
2. 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。

如果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如下原则确定：（1）合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，按合同规定的受益年限摊销；（2）合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，按法律规定的有效年限摊销；（3）合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，按受益年限和有效年限两者之中较短者摊销。

合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不超过 10 年。

如果预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期管理费用。

3. 期末检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按单项无形资产预计可收回金额低于其账面价值的差额，提取无形资产减值准备。

（十七） 长期待摊费用核算方法

1. 长期待摊费用按实际支出入账，在费用项目的受益期内分期平均摊销。
2. 筹建期间发生的费用（除购建固定资产以外），先在长期待摊费用中归集，在开始生产经营当月一次计入损益。

（十八） 应付债券核算方法

应付债券按实际收到的款项入账。债券溢价或折价，在债券的存续期间内按直线法/实际利率法于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

（十九） 收入确认原则

1. 商品销售

在商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

2. 提供劳务

- （1） 劳务在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取款项的证据时，确认劳务收入。

(2) 劳务的开始和完成分属不同的会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认劳务收入。

3. 让渡资产使用权

让渡无形资产（如商标权、专利权、专营权、软件、版权等）以及其他非现金资产的使用权而形成的使用费收入，按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。上述收入的确定应同时满足：（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。

（二十） 企业所得税的会计处理方法

企业所得税，采用应付税款法。

六、 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

1. 会计政策变更：本年度未有会计政策变更事项。
2. 本公司在报告期内会计估计变更事项：本年度未有会计估计变更事项。
3. 本公司在报告期内会计差错更正事项：本年度未有会计差错更正事项。

七、 主要税项

1. 增值税：计税依据为应税收入，按国家法定税率计缴。
2. 城建税：计税依据为当期流转税，税率为 7%。
3. 教育费附加：计税依据为当期流转税，税率为 3%。
4. 地方教育费附加：计税依据为当期流转税，税率为 2%。
5. 企业所得税：计税依据为应纳税所得额，税率为 25%。
6. 个人所得税：个人所得税由员工个人负担，本公司为其代扣代缴。

八、 财务报表主要项目注释

1、 货币资金

| 项 目 | 期初余额 | 期末余额 |
|------|------------|------------|
| 货币资金 | 461,117.14 | 354,269.94 |
| 合 计 | 461,117.14 | 354,269.94 |

2、应收账款

| 项 目 | 期初余额 | 期末余额 |
|------|------------|--------------|
| 应收账款 | 647,487.46 | 1,316,076.36 |
| 合 计 | 647,487.46 | 1,316,076.36 |

3、固定资产

| 项 目 | 期初余额 | 期末余额 |
|------|-----------|-----------|
| 固定资产 | 44,300.00 | 59,100.00 |
| 合 计 | 44,300.00 | 59,100.00 |

4、应付账款

| 项 目 | 期初余额 | 期末余额 |
|------|------------|------------|
| 应付账款 | 294,392.47 | 508,697.47 |
| 合 计 | 294,392.47 | 508,697.47 |

5、预收款项

| 项 目 | 期初余额 | 期末余额 |
|------|------------|------------|
| 预收款项 | 166,000.00 | 167,686.40 |
| 合 计 | 166,000.00 | 167,686.40 |

6、应付职工薪酬

| 项 目 | 期初余额 | 期末余额 |
|--------|-----------|------------|
| 应付职工薪酬 | 72,783.00 | 259,249.00 |
| 合 计 | 72,783.00 | 259,249.00 |

7、应交税费

| 项 目 | 期初余额 | 期末余额 |
|------|------|----------|
| 应交税费 | 0.00 | 6,480.02 |
| 合 计 | 0.00 | 6,480.02 |

8、其他应付款

| 项 目 | 期初余额 | 期末余额 |
|-------|------------|------------|
| 其他应付款 | 720,476.01 | 896,051.86 |
| 合 计 | 720,476.01 | 896,051.86 |

9、未分配利润

| 项 目 | 本期金额 |
|------------|-------------|
| 本年年初余额 | -100,746.88 |
| 本年增加数 | -7,971.57 |
| 其中：本年净利润转入 | -7,971.57 |
| 其他增加 | 0.00 |
| 本年减少数 | 0.00 |
| 本年年末余额 | -108,718.45 |

10、营业收入

| 项 目 | 本年累计金额 |
|------|--------------|
| 营业收入 | 1,980,584.93 |
| 合 计 | 1,980,584.93 |

11、营业成本

| 项 目 | 本年累计金额 |
|------|------------|
| 营业成本 | 721,553.51 |
| 合 计 | 721,553.51 |

12、税金及附加

| 项 目 | 本年累计金额 |
|-------|--------|
| 税金及附加 | 573.31 |
| 合 计 | 573.31 |

13、管理费用

| 项 目 | 本年累计金额 |
|------|--------------|
| 管理费用 | 1,266,634.57 |
| 合 计 | 1,266,634.57 |

14、财务费用

| 项 目 | 本年累计金额 |
|------|---------|
| 财务费用 | -653.64 |
| 合 计 | -653.64 |

15、营业外收入

| 项 目 | 本年累计金额 |
|-------|-----------|
| 营业外收入 | 10,250.50 |
| 合 计 | 10,250.50 |

16、营业外支出

| 项 目 | 本年累计金额 |
|-------|----------|
| 营业外支出 | 9,000.00 |
| 合 计 | 9,000.00 |

17、所得税费用

| 项 目 | 本年累计金额 |
|-------|----------|
| 所得税费用 | 1,699.25 |
| 合 计 | 1,699.25 |

九、或有事项

截止报告日，本公司无未决诉讼、未决索赔、税务纠纷、债务担保等或有事项。

十、承诺事项

截止报告日，本公司无重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

截止报告日，本公司无需要说明的资产负债表日后非调整事项。

十二、其他重要事项（包括重要资产转让及其出售、企业合并分立等）

截止报告日，本公司无需要说明的其他重要事项。

编制单位：河南雅庄物业服务有限公司

2025 年 03 月 10 日

全程电子化



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA4691U02F



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 河南元创会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 郑若
经营范围 会计服务、审计服务、税务服务

出资额 壹佰万圆整
成立日期 2019年01月14日
主要经营场所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)
) 农业南路51号楷林中心9座14层
1409号

本复印件仅供作为本业务
报告附件使用,复印无效



登记机关

2022年10月10日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0014947

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》。

本复印件仅供作为本业务报告附件使用, 复印无效

发证机关: 河南省财政厅
 二〇一九年六月八日
 中华人民共和国财政部



会计师事务所 执业证书

名称: 河南宏创会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 郑若

主任会计师: 郑若

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区 (郑东) 农业南路51号楷林中心9座14层1409号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41010171

批准执业文号: 豫财会【2019】15号

批准执业日期: 2019年08月01日


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

| | |
|----------------------------|--------------------|
| 姓名 Full name | 郑哲 |
| 性别 Sex | 男 |
| 出生日期 Date of birth | 1969-07-07 |
| 工作单位 Working unit | 河南恒信会计师事务所有限公司 |
| 身份证号码 Identity card No. | 412801196907070812 |



本复印件仅供作为本业务
 复去告附件使用，复印无效

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:
 No. of Certificate: 410000130023

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 04 月 14 日
 Date of issuance


 2021年6月30日

(普通合伙)
 河南元创会计师事务所
 HENAN YUANCHUANG CPAS
 4101065690001

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.

同意转出
 Agree the holder to be transferred from

河南元创会计师事务所
 HENAN YUANCHUANG CPAS
 2021年11月15日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

河南元创会计师事务所
 HENAN YUANCHUANG CPAS
 2021年11月15日





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

贾琳琳
女
1965-04-21
河南元创会计师事务所(普通合伙)
411202196604211658

Full name: 贾琳琳
Sex: 女
Date of birth: 1965-04-21
Working unit: 河南元创会计师事务所(普通合伙)
Identity card No.: 411202196604211658



本复印件仅供作为本业务报告附件使用，复印无效

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: 410000160014
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 2 月 04 日
Date of Issuance

2020年3月30日

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.



2021年6月30日

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.



2. 供应商提供企业有关财务会计制度。

第一章总则

第一条目的与依据

为规范公司财务行为，加强财务管理与会计核算，保障公司、业主及相关方合法权益，依据《中华人民共和国会计法》《企业会计准则》《小企业会计准则》《住宅专项维修资金会计核算办法》及物业管理相关法规，结合公司经营特点，制定本制度。

第二条适用范围

本制度适用于公司及所属各物业服务项目、分公司、子公司的全部财务活动，涵盖财务管理、会计核算、资金管理、成本费用、收入、资产、税务、财务监督、档案管理等全流程。

第三条核心原则

1. 合规性：严格遵守国家财经法规、税收政策及行业监管要求。
2. 权责发生制：会计核算以权责发生制为基础，准确确认当期收入与费用。
3. 专款专用：住宅专项维修资金、公共收益等代管资金独立核算、专户管理，严禁与经营资金混同。
4. 透明化：定期公示财务信息，保障业主知情权与监督权。
5. 内部控制：建立健全内控体系，规范岗位制衡、审批流程，防范财务风险。

第二章财务机构与人员管理

第四条机构设置

公司设立财务部，统筹全公司财务管理与会计核算工作，直接受总经理领导；各项目设项目财务岗，接受财务部与项目负责人双重管理。

第五条岗位职责

财务负责人：制定财务制度与预算，审核重大支出，监督制度执行，编制财务报告，协调外部关系。

会计：日常核算、凭证编制、账簿登记、成本归集、报表编制、税务申报、档案管理。

出纳：现金与银行存款收付、日记账登记、票据管理、资金对账，不得兼

任会计档案保管、收入/支出凭证编制、债权债务登记。

项目财务：项目收费、台账登记、原始凭证收集、费用核对、配合对账审计。

第六条岗位制衡

1. 资金支付实行“经办人申请→部门审核→财务复核→领导审批”四级流程，审批、审核、执行岗位分离。

2. 票据、印章分人保管：财务专用章与法人章、U盾与密码、票据领用与核销相互分离。

第三章会计核算基础规范

第七条会计年度

公历1月1日至12月31日为一个会计年度；月度、季度按公历划分。

第八条记账本位币与方法

记账本位币：人民币。

记账方法：借贷记账法。

第九条会计科目设置

依据《企业会计准则》/《小企业会计准则》，结合物业行业特性设置科目：

主营科目：主营业务收入（物业费、停车费、增值服务）、合同负债、主营业务成本。

代管科目：其他应付款（代收水电费、维修资金）、专项应付款。

成本科目：管理费用、销售费用、公共能耗费、维修材料费、人工成本。

第十条会计凭证与账簿

1. 原始凭证需真实、合法、完整，经审核无误后编制记账凭证。

2. 设立总账、明细账、日记账、辅助台账，定期对账，确保账证、账账、账实、账表相符。

第四章资金管理

第十一条银行账户管理

1. 开立基本存款账户、一般存款账户；维修资金、公共收益单独开立专户，专款专用。

2. 严禁出租、出借银行账户，严禁公款私存。

第十二条 现金管理

1. 现金结算范围：零星小额支出，其余通过银行转账。
2. 库存现金限额：不超过 3-5 天日常零星开支，日清月结，账实相符。
3. 严禁白条抵库、坐支现金、挪用公款。

第十三条 票据管理

1. 发票、收据由财务部统一领购、保管、核销，专人负责。
2. 收费时开具合规票据，注明项目、业主、期间、金额等信息。
3. 作废票据全联留存，登记备查。

第五章 收入核算

第十四条 收入分类

1. 主营业务收入：物业费、车位管理费、电梯费、公共区域经营收入。
2. 其他业务收入：家政、维修、绿化、场地租赁等增值服务收入。
3. 代管收入：代收水电费、垃圾清运费、专项维修资金（非经营收入）。

第十五条 收入确认原则

1. 物业费：按服务期分期确认；预收时计入“合同负债/预收账款”，逐月结转收入。

分录：预收时借：银行存款贷：合同负债

确认时借：合同负债贷：主营业务收入
应交税费—应交增值税

2. 停车费：按月/次确认收入。
3. 增值服务：服务完成、款项收取或取得收款权利时确认。
4. 代收款项：计入“其他应付款”，转付时冲减，不计入收入、不计提税费。

第十六条 收费与欠费管理

1. 收费标准公示，按合同约定收取，不得擅自涨价。
2. 建立收费台账，按项目、业主、期间明细登记。
3. 欠费催收：3 个月内预警提醒，逾期启动催收，留存记录；坏账按规定审批核销。

第六章 成本费用核算

第十七条 成本费用分类

1. 直接成本：人员薪酬、公共能耗、维修材料、清洁绿化、秩序维护、设

备维保。

2. 间接费用：办公费、差旅费、折旧费、保险费、税费、财务费用。

第十八条核算与归集

1. 按项目、部门、费用类型归集分配，准确核算各项目盈亏。

2. 收益性支出当期计入费用；资本性支出（如设备购置、大修）计入资产，分期折旧/摊销。

3. 公共能耗按建筑面积/使用面积分摊至项目。

第十九条重点费用控制

人工成本：规范薪酬、社保、福利核算，考勤与工资表核对。

维修费用：材料出入库登记，工单与费用匹配，杜绝虚报。

办公费用：定额管理、审批报销。

第七章资产管理

第二十条流动资产

1. 货币资金：每日核对现金，每月银行对账，编制余额调节表。

2. 应收账款：定期对账、催收，计提坏账准备。

3. 存货：维修材料、办公用品入库、领用登记，定期盘点，账实相符。

第二十一条固定资产

1. 标准：单价 \geq 5000元、使用超1年、为经营持有的有形资产。

2. 核算：按成本入账，直线法折旧，年限：房屋建筑20年、设备5-10年、交通工具4年。

3. 管理：卡片账登记，定期盘点，购置、处置、报废履行审批手续。

第二十二条无形资产与长期待摊

1. 无形资产（软件、土地使用权）按成本入账，直线法摊销，年限不低于10年。

2. 长期待摊（开办费、租入资产改良）按受益期分期摊销。

第二十三条代管资产

专项维修资金、公共收益专户存储、独立核算，定期公示收支，接受业主与监管部门监督。

第八章税务管理

第二十四条税种与税率

1. 增值税：一般纳税人 6%，小规模纳税人 3%（现行优惠政策执行）。
2. 附加税：城建税、教育费附加、地方教育附加，按增值税额计征。
3. 企业所得税：税率 25%，小微企业按优惠政策执行。
4. 个人所得税：代扣代缴员工薪酬个税。
5. 印花税、房产税、土地使用税等按规定申报。

第二十五条发票与申报

1. 规范开具、取得增值税发票，进项税按规定抵扣。
2. 按期申报纳税，资料留存备查，防范税务风险。

第九章财务报告与披露

第二十六条报告类型

1. 定期报告：月度、季度、年度财务报表（资产负债表、利润表、现金流量表、附注）。
2. 专项报告：维修资金收支、公共收益收支、预算执行分析报告。

第二十七条编制与披露

1. 报表真实、完整、准确，按时编制报送。
2. 按规定向公司管理层、股东、税务、业主公示相关财务信息。

第十章财务监督与内控

第二十八条内部监督

1. 财务部定期自查、内部审计，检查制度执行、收支合规、资产安全。
2. 建立预算、审批、稽核、考核体系。

第二十九条外部监督

接受税务、审计、行业主管部门及业主委员会监督，配合检查。

第十一章会计档案管理

第三十条档案范围

会计凭证、账簿、报表、合同、票据存根、审计报告、税务资料等。

第三十一条保管与查阅

1. 归档整理，专人保管，期限按国家规定（凭证 30 年、账簿 30 年、年度报表永久）。
2. 查阅履行审批手续，严禁外借、篡改、损毁。

第十二章附则

第三十二条制度修订

本制度由财务部解释，根据国家法规、行业政策及公司发展适时修订。

4.4近三年内在经营活动中没有重大违法记录的声明（格式）

声明函

王磊（法定代表人或其授权代表）代表河南雅庄物业服务有限公司（公司全称）向本项目的采购人和采购代理机构郑重声明如下：

我公司近三年来的经营活动中，未因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

特此声明。

供应商（盖章）：河南雅庄物业服务有限公司

法定代表人或其授权代表（签字）：

日期：2026年4月23日

4.5具有履行合同所必需的设备和专业技术能力

致：南阳市第六完全学校初级中学

我方承诺，具备履行合同所必需的设备和专业技术能力。我方保证所述信息的真实和准确，并愿意承担因我方就此弄虚作假所引起的一切法律后果。

特此承诺

供应商（盖章）：河南雅庄物业服务有限公司

法定代表人或其授权代表（签字）：

日期：2026年4月23日