

关于公示《上海市静安区嘉发大厦业主大会 2013-2023 换届专项审计报告》的公告

2024年6月，业委会收到上海翰盛会计师事务所出具的《上海市静安区嘉发大厦业主大会换届专项审计报告》（下简称审计报告）二份，审计期间分别是2018年8月1日至2023年7月20日、2013年9月1日至2023年8月31日。现将二份审计报告向业主进行公示，并将相关情况做如下说明。

换届审计工作自2023年7月20日开始，期间因代理记账单位中建物业提供账册单据迟缓等问题，审计工作历时近10个月，审计单位于2024年5月9日出具审计报告。

二份审计报告就有关“重要事项或其他事项说明”分别提出6项及7项审计事实，根据审计事实，审计单位给出的审计意见为：
“我们无法获取充分、适当的审计证据为发表审计意见提供基础，因此我们不对贵小区上述《商品住宅维修资金收支明细表》及《小区收益资金收支明细表》发表审计意见”。

业委会提请业主关注有关审计重要事项说明，查阅审计报告原件到业委会办公室（A幢1A室），对审计报告有疑问可以联系审计单位（60823126 林彬）或拨打12345市民热线咨询。

上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会

2024年7月9日

附：

《上海市静安区嘉发大厦业主大会换届专项审计报告》（20130901-20230831）

《上海市静安区嘉发大厦业主大会换届专项审计报告》（20180801-20230720）



报告书

上海翰盛会计师事务所
Shanghai Hansheng Certified Public Accountants

审计报告

编号：上翰房维建（2023）第213号

上海市静安区嘉发大厦业主大会：

我们接受委托，对上海市静安区嘉发大厦业主大会（以下简称“贵业主大会”）2013年09月01日至2023年08月31日业主委员会的维修资金收支情况和小区收益资金收支情况进行审计。

贵业主大会及受托代理记账单位负责提供商品住宅维修资金收支明细表、小区收益资金收支明细表、该期间的会计账表及其他有关资料，并保证其真实性、合法性和完整性。我们的责任是在实施审计工作的基础上，依据《中国注册会计师审计准则》和物业管理相关政策法规，对上述期间的商品住宅维修资金收支明细表、小区公共收益资金收支明细表发表意见。我们相信，我们获取的审计证据是充分的、适当的，为发表审计意见提供了合理基础。现将审计情况报告如下：

一、审计对象基本情况

（一）小区情况

上海市静安区嘉发大厦小区总面积 55982.84 平方米，于 2018年08月26日取得《业主大会业主委员会备案证》。

1、业主大会业主委员会备案证编号：沪静石二第118号

2、业主大会代码：0601101049

3、业主委员会负责：应美凤；副主任：冯凡

4、业主大会开户银行：建行上海南京西路支行；

账号：31001609507050023566

5、物业服务企业/代理记账单位：上海中建物业管理有限公司

6、物业企业开户银行：农行长宁区定西路支行；账号：

033034-00801134378

（二）商品住宅维修资金使用的授权情况

物业授权范围：3,000.00元；业委会授权范围：30,000.00元；审价金额：50000元或维修单价在1元/平方米以上。



(三) 小区公共收益资金使用的约定情况

业主委员会活动经费用于下列开支：（一）业主大会、业主委员会会议开支，计 2000 元/年；（二）必要的日常办公等费用，计 300 元/月；（三）有关人员津贴，共计费用 0 元/月，业主委员会开展工作经费来源采取下列第（三）种筹集方式：（一）共有部分、共用设施设备经营收益的 % 合计 元；（二）每户业主每月交纳 元；（三）按实际发生支出。经费收支账目由物业管理公司代为管理，经费收支账目每 6 月在物业管理区域内公布一次，接受业主的监督。

(四) 其他

无。

二、商品住宅维修资金收支情况

(一) 总体情况

经审计，自 2013 年 09 月 01 日至 2023 年 08 月 31 日止，贵业主大会商品住宅维修资金银行账户期初余额 5,418,975.44 元，收入合计 578,747.33 元，支出合计 2,720,723.42 元，期末余额为 3,276,999.35 元，其中定期存款金额 0.00 元。

(二) 收入情况

- 1、区县局划转维修资金 0.00 元。
- 2、维修资金交款 114,860.28 元。
- 3、活期存款结息 111,189.95 元；
定期存款结息 0.00 元。
- 4、收益补充维修资金 352,697.10 元。
- 5、其他收入 0.00 元。

(三) 支出情况

- 1、维修资金用于物业企业受权维修项目支出 0.00 元。
- 2、维修资金用于业主委员会受权维修项目支出 253,611.64 元。
- 3、维修资金用于业主大会/业主小组决定维修的项目支出 2,396,266.00 元。
- 4、维修资金退款 0.00 元。



5、其他支出 70,845.78 元。

三、小区收益资金收支情况

(一) 总体情况。

经审计，自 2013年09月01日 至 2023年08月31日 止，贵业主大会收益资金期初余额 589,426.82 元，收入合计 1,873,889.91 元，支出合计 2,430,539.28 元，期末余额 32,777.45 元。在上述期间，小区收益资金累计交入业主大会银行账户金额共计为 352,697.10 元。

(二) 收入情况

- 1、固定车位收入 1,544,224.06 元。
临时车位收入 0.00 元。
- 2、广告费收入 214,176.34 元。
- 3、资产处置收入 0.00 元。
- 4、利息收入 0.00 元。
- 5、向业主收取费用 0.00 元。
- 6、其他收入 115,489.51 元。

(三) 支出情况

- 1、小区收益资金用于相关税费支出 37,022.70 元。
- 2、小区收益资金用于管理成本支出 0.00 元。
- 3、小区收益资金用于维修支出 1,842,274.88 元。
- 4、小区收益资金补充维修资金 0.00 元。
- 5、小区收益资金中业主委员会活动经费支出 67,268.60 元。
- 6、其他支出 131,276.00 元。

四、重要事项或其他事项说明

1、《小区收益资金收支明细表》中的停车收入数据是根据物业和业委会双方确认的公益性的收入支出明细表编制的。固定（长租）车位收入和临时车位收入未做拆分列报。未见期间全部除停车收入外的其他收入合同。

2、小区公共收益是扣除物业分成后的净收入。

3、经审计凭证抽查，发现《公共收益收支明细表》中，2013年至2018年期间，业主委员会活动经费——业主委员会办公费支出中列支了以“值班津贴”



或“补贴”名义共计 48600 元。依据维修资金管理系统记载的 2013 年版本的《业主大会议事规则》，未对业主委员会津贴有约定；2014 年其他——业委会招待餐费列支一笔 2700 元餐费、一笔 3000 元餐费，除餐饮发票外未见其他说明，依据维修资金管理系统记载的 2013 年版本的《业主大会议事规则》，除业委会会议费和办公经费约定外，未对其他事项有约定；2014 年维修支出中，公共设施管理支出 15000 元，内容为“支付 A 幢自来水管更换验收图纸设计费”，除支付申请单和发票外，未见相关合同，也未见嘉发大厦更换水管的施工合同，无法进一步核查；2017 年维修支出中，电梯管理支出 85138 元（交大电梯），未见合同和未见审价和业主征询，水泵维修支出 65356 元（远跃水电），未见合同和未见审价和业主征询，房屋维修管理支出 127255.01 元（鑫漆防水），未见合同和未见审价和业主征询；2018 年维修支出中，电梯管理支出 15111 元（交大电梯），未见合同和未见审价和业主征询；2019 年维修支出中，道路和围墙管理支出 20746.50 元（鑫漆防水）未见审价和业主征询和 41985.00 元（鑫漆防水），未见审价和业主征询；道路和围墙管理支出 20746.50 元（鑫漆防水）未见审价和业主征询和 41985.00 元（鑫漆防水），未见审价和业主征询；2020 年其他中，抗议防疫奖励支出，16000.00 元，未见业主征询；2020 年维修支出中，房屋维修管理支出 74747.50 元（鑫漆防水），未见审价和业主征询；房屋维修管理支出 74747.50 元（鑫漆防水），未见审价和业主征询；房屋维修管理支出 17744.00 元（鑫漆防水），未见审价和业主征询；房屋维修管理支出 17744.00 元（鑫漆防水），未见审价和业主征询；2021 年维修支出中，房屋维修管理支出 24659.32 元（鑫漆防水），未见审价和业主征询；公共设施管理中支出 36666.00 元（鑫漆防水），未见审价和业主征询；监控系统支出 24970.00 元（英明科技），未见审价和业主征询；房屋维修管理支出 24908.00 元（鑫漆防水），未见审价和业主征询；2022 年维修支出中，监控设备管理支出 24970.00 元（英明科技），未见审价和业主征询；房屋维修管理支出 24908.00 元（鑫漆防水），未见审价和业主征询；

4、经审计凭证抽查，发现《维修资金收支明细表》中，2014 年、2015 年和 2016 年（维修资金子账户）业主大会/业主小组决定授权的维修项目——房屋维修管理支出 2396266 元，施工单位包括兴博建筑安装、海银建筑装饰、旻昌建设工程和友海实业等公司，内容包括消防改造、水管更换和楼内装饰等，未见相



关合同、审价和业主征询；2022年（公共收益子账户）其他——业委会办公室装修19609.00元，未见审价和业主征询；2023年（公共收益子账户）其他——业委会办公室装修19374.64元，未见审价和业主征询；（公共收益子账户）其他——疫情期间补贴物业留守人员物资22920.00元，未见业主征询；（维修资金子账户）业委会授权维修项目——公共设施管理支出23748.90元，未见审价和业主征询、支出26150.00元，未见合同未见审价和业主征询和支出22062.00元，未见合同未见审价和业主征询；

5、未见小区审计期间相应的三项规约，本审计获得的三项规约系维修资金管理系统记载的2013年版本。

6、存在公共收益缴存业主大会前支出专项维修项目和物业管理其他方面等支出情况。

7、未见期末业主大会银行对账单。

五、审计意见

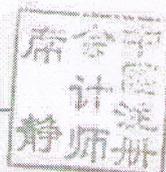
由于“四、重要事项或其他事项说明”段所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据为发表审计意见提供基础，因此我们不对贵小区上述《商品住宅维修资金收支明细表》及《小区收益资金收支明细表》发表审计意见。

本报告仅供贵业主大会、维修资金开户银行以及有关政府部门了解2013年09月01日至2023年08月31日业主委员会任期的商品住宅维修资金和小区收益资金收支情况使用。

会计师事务所（盖章）

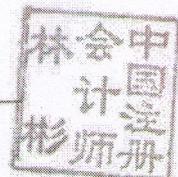


中国注册会计师：



注册会计师编号：310001630004

中国注册会计师：



注册会计师编号：310000920047

2024年05月09日

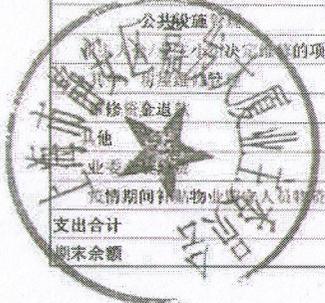


商品住宅维修资金收支明细表

2013年9月1日至2023年8月31日

项目	2013年9月1日- 2013年12月31日	2014年1月1日- 2014年12月31日	2015年1月1日- 2015年12月31日	2016年1月1日- 2016年12月31日	2017年1月1日- 2017年12月31日	2018年1月1日- 2018年12月31日	2019年1月1日- 2019年12月31日	2020年1月1日- 2020年12月31日	2021年1月1日- 2021年12月31日	2022年1月1日- 2022年12月31日	2023年1月1日- 2023年8月31日	合计
期初余额	5,418,975.44	5,546,681.73	4,445,798.61	3,233,009.15	3,205,775.11	3,215,537.13	3,225,328.88	3,235,150.45	3,256,996.05	3,320,902.43	3,363,297.21	5,418,975.44
加：区（县）局划转维修资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
维修资金交款	109,829.04	5,031.24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114,860.28
活期存款利息	7,877.25	17,562.69	12,958.34	9,807.11	9,762.02	9,791.75	9,821.57	9,895.60	9,941.95	9,704.72	4,066.95	111,189.95
定期存款利息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收益资金补充维修资金	10,000.00	-	10,000.00	-	-	-	-	11,950.00	53,964.43	107,398.49	159,384.18	352,697.10
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收入合计	127,706.29	22,593.93	22,958.34	9,807.11	9,762.02	9,791.75	9,821.57	21,845.60	63,906.38	117,103.21	163,451.13	578,747.33
减：物业企业受权维修项目	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
业主委员会受权维修项目	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,157.29	207,454.35	253,611.64
其中：电梯管理	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,193.00	10,408.00	21,601.00
监控设备管理	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,340.00	24,340.00
房屋维修管理	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,245.56	12,230.00	19,475.56
绿化景观管理	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,800.00	3,800.00
消防系统管理	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,258.00	6,258.00
公共设施设备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27,718.73	150,418.35	178,137.08
业主大会决定维修的项目	-	1,123,477.05	1,235,747.80	37,041.15	-	-	-	-	-	-	-	2,396,266.00
房屋维修项目	-	1,123,477.05	1,235,747.80	37,041.15	-	-	-	-	-	-	-	2,396,266.00
维修资金退款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,551.14	42,294.64	70,845.78
业委会受权项目	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,551.14	19,374.64	47,925.78
疫情期间补助物业服务人员物资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,990.00
支出合计	-	1,123,477.05	1,235,747.80	37,041.15	-	-	-	-	-	74,708.43	247,828.99	2,729,721.42
期末余额	5,546,681.73	4,445,798.61	3,233,009.15	3,205,775.11	3,215,537.13	3,225,328.88	3,235,150.45	3,256,996.05	3,320,902.43	3,363,297.21	3,376,752.25	5,418,975.44

与原件核对一致
上海翰盛会计师事务所



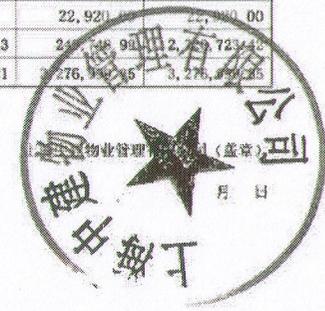
上海市静安区嘉发人促业主大会（盖章）

年 月 日

联主任签章：

联副主任签章：

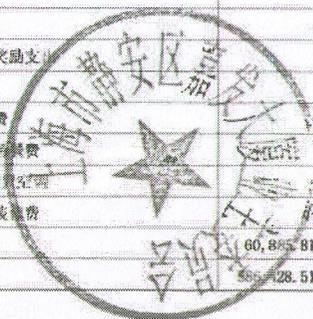
张美凤
冯伟



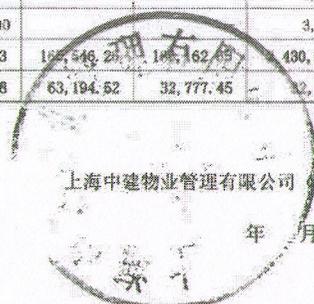
小区收益资金收支明细表

2013年9月1日至2023年8月31日

项目	2013年9月1日-2013年12月31日	2014年1月1日-2014年12月31日	2015年1月1日-2015年12月31日	2016年1月1日-2016年12月31日	2017年1月1日-2017年12月31日	2018年1月1日-2018年12月31日	2019年1月1日-2019年12月31日	2020年1月1日-2020年12月31日	2021年1月1日-2021年12月31日	2022年1月1日-2022年12月31日	2023年1月1日-2023年6月31日	合计
期初余额	589,426.82	586,428.51	434,024.59	453,900.19	415,157.34	199,733.30	162,311.99	161,977.72	108,785.63	49,612.68	63,194.52	589,426.82
加：固定车位收入	57,075.00	177,637.50	151,156.90	110,262.29	127,501.72	151,383.55	160,419.07	156,891.78	159,817.61	135,485.76	126,459.87	1,514,221.06
临时车位收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
广告费收入	812.50	59,165.50	30,635.40	8,023.82	71,820.96	3,904.76	5,504.76	13,792.00	8,666.68	8,564.25	3,285.71	214,178.34
其他收入	-	-	-	-	-	-	-	62,613.33	17,798.09	35,078.09	-	115,489.51
总收入	57,887.50	236,803.00	181,792.30	148,286.11	199,325.69	155,388.31	165,923.83	233,297.11	186,312.38	179,128.10	129,745.58	1,873,889.91
减：相关税费	-	13,379.38	10,879.82	3,198.08	3,331.32	887.67	995.54	1,399.78	1,117.87	1,074.77	778.47	37,022.70
管理成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
维修支出	43,711.41	332,208.64	112,318.88	159,204.88	391,737.21	180,783.65	154,381.56	235,040.82	179,614.83	53,273.00	-	1,842,274.88
其中：电梯管理	32,500.00	19,169.09	9,600.00	7,960.00	86,058.00	39,375.00	9,125.00	161,007.00	16,055.83	-	-	401,816.83
监控设备管理	9,850.00	-	730.00	57,878.00	59,590.00	-	3,400.00	6,000.00	38,150.00	24,970.00	-	200,968.00
房屋维修管理	-	1,280.57	5,313.86	5,295.15	127,255.01	52,566.65	4,381.56	53,652.82	24,908.00	24,908.00	-	299,513.62
道路、围墙管理	-	-	-	-	-	-	83,478.00	-	-	-	-	83,478.00
绿化景观管理	-	-	-	-	-	750.00	-	1,600.00	-	-	-	2,350.00
消防系统管理	1,361.41	3,450.00	10,970.85	11,447.00	5,960.00	3,550.00	3,600.00	-	4,893.00	2,895.00	-	48,127.26
公共设施设备	-	317,329.07	85,794.17	76,624.73	112,474.20	84,540.00	50,397.00	12,781.00	65,608.00	500.00	-	805,958.17
收益补充维修资金	10,000.00	-	10,000.00	-	-	-	-	11,950.00	53,964.43	107,398.49	159,384.18	352,697.10
业主委员会活动经费	3,674.40	18,918.90	12,013.00	14,426.00	11,706.20	2,766.30	1,781.00	324.60	1,658.20	-	-	67,268.60
其中：业主委员会津贴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
业主委员会会费	-	-	-	-	-	2,000.00	-	-	-	-	-	2,000.00
业主委员会办公费	3,674.40	18,918.90	12,013.00	14,426.00	11,706.20	766.30	1,781.00	324.60	1,658.20	-	-	65,268.60
其他	3,500.00	24,700.00	16,705.00	10,200.00	7,975.00	8,392.00	9,100.00	37,774.00	9,130.00	3,800.00	-	131,276.00
水箱清洗	3,500.00	7,000.00	7,400.00	8,200.00	7,975.00	8,392.00	7,600.00	7,600.00	3,800.00	3,800.00	-	65,267.00
审价费	-	12,000.00	4,000.00	2,000.00	-	-	-	-	-	-	-	18,000.00
电梯校验	-	-	-	-	-	-	1,500.00	6,000.00	1,500.00	-	-	9,000.00
防疫抗疫奖励文	-	-	-	-	-	-	-	18,000.00	-	-	-	18,000.00
防疫用品	-	-	-	-	-	-	-	6,174.00	-	-	-	6,174.00
业委会电费	-	-	3,296.00	-	-	-	-	-	830.00	-	-	4,126.00
业委会招商费	-	5,700.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,700.00
业委会购置行司	-	-	2,009.00	-	-	-	-	-	-	-	-	2,009.00
补贴业主装修费	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000.00	-	-	3,000.00
总支出	60,885.81	399,206.92	161,916.70	187,028.96	414,749.73	192,809.62	166,258.10	286,489.20	245,485.33	165,546.28	166,162.69	430,539.28
期末余额	589,426.82	434,024.59	453,900.19	415,157.34	199,733.30	162,311.99	161,977.72	108,785.63	49,612.68	63,194.52	32,777.45	589,426.82



与原件核对一致
上海翰盛会计师事务所



上海市静安区嘉发大厦业主大会（盖章） 原主任签章：

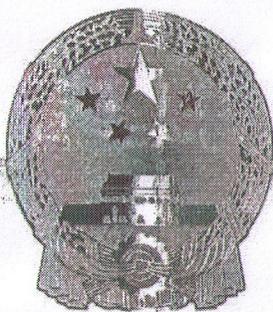
年 月 日

副主任签章：

上海中建物业管理有限公司（盖章）

年 月 日





营业执照

统一社会信用代码

91310230090042115T

证照编号:30000000202308040043



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，
体验更多应用服务。

名称 上海翰盛会计师事务所（普通合伙）

出资额 人民币100.0000万元整

类型 普通合伙企业

成立日期 2014年01月09日

执行事务合伙人 席静

主要经营场所 上海市崇明区三星镇宏海公路4588号11号楼201室（上海三星经济小区）

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2023 年 08 月 04 日



报告书

上海翰盛会计师事务所
Shanghai Hansheng Certified Public Accountants

审计报告

编号：上翰房维建(2023)第164号

上海市静安区嘉发大厦业主大会：

我们接受委托，对上海市静安区嘉发大厦业主大会（以下简称“贵业主大会”）2018年08月01日至2023年07月20日业主委员会的维修资金收支情况和小区收益资金收支情况进行审计。

贵业主大会及受托代理记账单位负责提供商品住宅维修资金收支明细表、小区收益资金收支明细表、该期间的会计账表及其他有关资料，并保证其真实性、合法性和完整性。我们的责任是在实施审计工作的基础上，依据《中国注册会计师审计准则》和物业管理相关政策法规，对上述期间的商品住宅维修资金收支明细表、小区收益资金收支明细表发表意见。我们相信，我们获取的审计证据是充分的、适当的，为发表审计意见提供了合理基础。现将审计情况报告如下：

一、审计对象基本情况

（一）小区情况

上海市静安区嘉发大厦小区总面积55982.84平方米，于2018年08月26日取得《业主大会业主委员会备案证》。

- 1、业主大会业主委员会备案证编号：沪静石二第118号
- 2、业主大会代码：0601101049
- 3、业主委员会负责人：应美凤 副主任：冯凡
- 4、业主大会开户银行：建行上海南京西路支行 账号：31001609507050023566
其他开户银行：无（若无其他账户，此栏划去）
- 5、物业服务企业/代理记账单位：上海中建物业管理有限公司
- 6、物业企业开户银行：农行长宁区定西路支行 账号：033034-00801134378

（二）商品住宅维修资金使用的授权情况

物业授权范围：3000元，业委会授权范围：30000元，审价金额：50000元或维修单价在1元/平方米以上

（三）小区收益资金使用的约定情况

业主委员会活动经费用于下列开支：（一）业主大会、业主委员会会议开支，计2000元/年；（二）必要的日常办公等费用，计300元/月；（三）有关人员津贴，共计费用0元/月。业主委员会开展工作经费来源采取下列第（三）种筹集方式：（一）共有部分、共用设施设备经营收益的%合计元；（二）每户业主每月交纳元；（三）按实际发生支出。经费收支账目由物业管理公司代为管理，经费收支账目每6月在物业管理区域内公布一次，接受业主的监督。

（四）其他

无。

二、商品住宅维修资金收支情况

（一）总体情况

经审计，自2018年08月01日至2023年07月20日，贵业主大会商品住宅维修资金银行账户期初余额3,220,415.87元，收入合计381,040.91元，支出合计289,115.42元，期末余额为3,312,341.36元，其中定期存款金额0.00元。

（二）收入情况

- 1、区（县）划转维修资金 0.00 元。
- 2、维修资金交款 0.00 元。



- 3、活期存款结息 48,343.80 元；
定期存款结息 0.00 元。
- 4、收益补充维修资金 332,697.11 元。
- 5、其他收入 0.00 元。

(三) 支出情况

- 1、维修资金用于物业企业授权维修项目支出 0.00 元。
- 2、维修资金用于业主委员会授权维修项目支出 218,269.64 元。
- 3、维修资金用于业主大会/业主小组决定维修的项目支出 0.00 元。
- 4、维修资金退款 0.00 元。
- 5、其他支出 70,845.78 元。

详见《商品住宅维修资金收支明细表》。

三、小区收益资金收支情况

(一) 总体情况

经审计，自2018年08月01日至 2023年07月20日，贵业主大会收益资金期初余额 123,065.12 元，收入合计 933,999.76 元，支出合计 1056214.10 元，期末余额 850.78 元。在上述期间，小区收益资金累计交入业主大会银行账户金额共计为 332,697.11 元。

(二) 收入情况

- 1、长租车位收入 473,696.55 元。
临时车位收入 301,095.54 元。
- 2、广告费收入 43,718.16 元。
- 3、资产处置收入 0.00 元。
- 4、利息收入 0.00 元。
- 5、向业主收取费用 0.00 元。
- 6、其他收入 115,489.51 元。

(三) 支出情况

- 1、小区收益资金用于相关税费支出 5,603.98 元。
- 2、小区收益资金用于管理成本支出 0.00 元。
- 3、小区收益资金用于维修支出 648,845.21 元。
- 4、小区收益资金补充维修资金 332,697.11 元。
- 5、小区收益资金中业主委员会活动经费支出 5,763.80 元。
- 6、其他支出 63,304.00 元。

详见《小区收益资金收支明细表》。

四、重要事项或其他事项说明

(一) 《小区收益资金收支明细表》中的停车收入数据是根据物业和业委会双方确认的公益性的收入支出明细表编制的。(二) 小区公共收益是扣除物业分成后的净收入。(三) 经审计凭证抽查，发现《公共收益收支明细表》中，2018年维修支出中，电梯管理支出15111元(交大电梯)，未见审价和业主征询；2019年维修支出中，道路和围墙管理支出20746.50元(鑫婆防水)未见审价和业主征询和41985.00元(鑫婆防水)，未见审价和业主征询；道路和围墙管理支出20746.50元(鑫婆防水)未见审价和业主征询和41985.00元(鑫婆防水)，未见审价和业主征询；2020年其他中，抗议防疫奖励支出，16000.00元，未见业主征询；维修支出中，房屋维修管理支出74747.50元(鑫婆防水)，未见审价和业主征询；房屋维修管理支出74747.50元(鑫婆防水)，未见审价和业主征询；房屋维修管理支出17744.00元(鑫婆防水)，未见审价和业主征询；房屋维修管理支出17744.00元(鑫婆防水)，未见审价和业主征询；2021年维修支出中，房屋维修管理支出24659.32元(鑫婆防水)，未见审价和业主征



询；公共设施管理中支出36666.00元（鑫婆防水），未见审价和业主征询；监控系统支出24970.00元（英明科技），未见审价和业主征询；房屋维修管理支出24908.00元（鑫婆防水），未见审价和业主征询；2022年维修支出中，监控设备管理支出24970.00元（英明科技），未见审价和业主征询；房屋维修管理支出24908.00元（鑫婆防水），未见审价和业主征询；（四）经审计凭证抽查，发现《维修资金收支明细表》中，2022年（公共收益子账户）其他——业委会办公室装修19609.00元，未见审价和业主征询；2023年（公共收益子账户）其他——业委会办公室装修19374.64元，未见审价和业主征询；（公共收益子账户）其他——疫情期间补贴物业留守人员物资22920.00元，未见业主征询；（维修资金子账户）业委会授权维修项目——公共设施管理支出23748.90元，未见审价和业主征询、支出26150.00元，未见合同未见审价和业主征询和支出22062.00元，未见合同未见审价和业主征询；（五）未见小区审计期间相应的三项规约，本审计获得的三项规约系维修资金管理系统记载的2013年版本。（六）未获得期末业主大会银行账户对账单。

五、审计意见

由于“四、重要事项或其他事项说明”段所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据为发表审计意见提供基础，因此我们不对贵小区上述《商品住宅维修资金收支明细表》及《小区收益资金收支明细表》发表审计意见。

本报告仅供贵业主大会、维修资金开户银行以及有关政府部门了解 2018年08月01日至 2023年07月20日 业主委员会任期的商品住宅维修资金和小区收益资金收支情况使用。

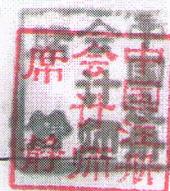
附：《商品住宅维修资金收支明细表》、《小区收益资金收支明细表》

会计师事务所（盖章）上海翰盛会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：席静

中国注册会计师：林彬

二〇二四年〇五月〇九日



商品住宅维修资金收支明细表

2018年8月1日至2023年7月20日

项目	2018年8月1日-2018年 12月31日	2019年1月1日-2019年 12月31日	2020年1月1日-2020年 12月31日	2021年1月1日-2021年 12月31日	2022年1月1日-2022年 12月31日	2023年1月1日-2023年 7月20日	合计
期初余额	3,220,415.87	3,225,328.88	3,235,150.45	3,256,996.05	3,320,902.43	3,363,297.21	3,220,415.87
加：区（县）局划转维修资金	-	-	-	-	-	-	-
维修资金交款	-	-	-	-	-	-	-
活期存款结息	4,913.01	9,821.57	9,895.60	9,941.95	9,704.72	4,066.95	48,343.80
定期存款结息	-	-	-	-	-	-	-
收益资金补充维修资金	-	-	11,950.00	53,964.43	107,398.49	159,384.19	332,697.11
其他	-	-	-	-	-	-	-
收入合计	4,913.01	9,821.57	21,845.60	63,906.38	117,103.21	163,451.14	381,040.91
减：物业企业受权维修项目	-	-	-	-	-	-	-
业主委员会受权维修项目	-	-	-	-	-	-	-
其中：大门/防盗门管理	-	-	-	-	46,157.29	172,112.35	218,269.64
电梯管理	-	-	-	-	-	-	-
监控设备管理	-	-	-	-	11,193.00	5,348.00	16,541.00
房屋维修管理	-	-	-	-	-	24,340.00	24,340.00
绿化景观管理	-	-	-	-	7,245.56	12,230.00	19,475.56
消防系统管理	-	-	-	-	-	3,800.00	3,800.00
公共设施管理	-	-	-	-	-	6,258.00	6,258.00
业主大会/业主小组决定维修的项目	-	-	-	-	27,718.73	120,136.35	147,855.08
维修资金退款	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	28,551.14	42,294.64	70,845.78
业委会装修费	-	-	-	-	28,551.14	19,374.64	47,925.78
疫情期间补贴物业留守人员物资	-	-	-	-	-	22,920.00	22,920.00
支出合计	-	-	-	-	74,708.43	214,406.99	289,115.42
期末余额	3,225,328.88	3,235,150.45	3,256,996.05	3,320,902.43	3,363,297.21	3,312,341.96	3,312,341.96

原件核对一致
上海嘉盛会计师事务所

上海市嘉定区嘉发大厦业主大会（盖章）

年 月 日

原主任签章：

袁美凤

原副主任签章：

冯丹



小区收益资金收支明细表

2018年8月1日至2023年7月31日

项目	2018年8月1日-2018年12月31日	2019年1月1日-2019年12月31日	2020年1月1日-2020年12月31日	2021年1月1日-2021年12月31日	2022年1月1日-2022年12月31日	2023年1月1日-2023年7月31日	合计
期初余额	123,065.12	162,311.99	161,977.72	108,785.63	49,612.68	63,194.52	123,065.12
加：固定车位收入	46,797.86	91,466.69	99,177.49	100,228.56	91,676.24	50,349.71	473,696.55
临时车位收入	27,009.52	68,952.38	57,714.24	59,619.05	43,809.52	43,869.78	301,095.54
广告费收入	3,401.76	5,504.76	13,792.00	8,666.68	8,564.25	3,285.71	43,718.16
其他收入			62,613.33	17,798.09	85,078.09		
总收入	71,712.14	165,923.83	233,297.11	186,312.98	179,128.10	97,628.20	115,489.51
减：相关税费	430.27	965.54	1,399.78	1,117.87	1,074.77	585.75	983,999.76
管理成本	-	-	-	-	-	-	5,603.98
维修支出	26,535.00	164,381.56	235,040.82	179,614.83	53,273.00	-	-
其中：大门/防盗门管理	-	-	-	-	-	-	648,845.21
电梯管理	22,335.00	9,125.00	161,007.00	46,055.83	-	-	-
监控设备管理	-	3,406.00	6,000.00	38,150.00	24,970.00	-	238,522.83
房屋维修管理	-	4,381.56	53,852.82	24,908.00	24,908.00	-	72,520.00
道路、围墙管理	-	83,478.00	-	-	-	-	107,850.38
绿化景观管理	-	-	1,600.00	-	-	-	83,478.00
消防系统管理	-	3,600.00	-	4,893.00	2,895.00	-	1,600.00
公共设施设备	4,200.00	50,397.00	12,781.00	65,008.00	500.00	-	11,388.00
收益补充维修资金	-	-	11,950.00	53,964.43	107,398.49	159,394.19	133,486.00
业主委员会活动经费	2,000.00	1,781.00	324.60	1,658.20	-	-	332,697.11
其中：业主委员会津贴	-	-	-	-	-	-	5,763.80
业主委员会会务费	2,000.00	-	-	-	-	-	-
业主委员会办公费	-	1,781.00	324.60	1,658.20	-	-	2,000.00
其他	3,500.00	9,100.00	37,774.00	9,130.00	3,800.00	-	3,783.80
水箱清洗	3,500.00	7,600.00	7,600.00	3,800.00	3,800.00	-	63,304.00
电梯校验	-	1,500.00	6,000.00	1,500.00	-	-	26,300.00
防疫抗疫奖励支出	-	-	18,000.00	-	-	-	9,000.00
防疫用品	-	-	6,174.00	-	-	-	18,000.00
业委会日常	-	-	-	830.00	-	-	-
补贴业委会维修费	-	-	-	3,000.00	-	-	-
总支出	32,465.27	166,258.10	286,489.20	245,485.33	165,546.26	59,969.44	3,000.00
期末余额	162,311.99	161,977.72	108,785.63	49,612.68	63,194.52	9,969.44	166,214.14

与原件核对一致
上海翰盛会计师事务所

上海市静安区嘉利大厦业主大会（盖章）

原主任签章：

赵美凤

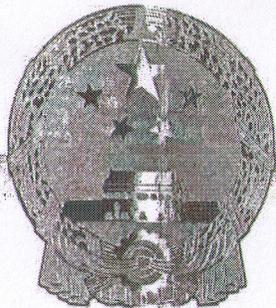
原副主任签章：

冯北

上海中物物业管理有限公司（盖章）

年 月 日





统一社会信用代码

91310230090042115T

证照编号:30000000202308040043

营业执照



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，
体验更多应用服务。

名称 上海翰盛会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 席静

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额 人民币100.0000万元整

成立日期 2014年01月09日

主要经营场所 上海市崇明区三星镇宏海公路4588号11号楼201室（上海三星经济小区）



登记机关



2023 年 08 月 04 日