

开发区扬子津街道阳光社区
依云城邦业主委员会收支合规性
专项审计报告
中唯诚扬专审字[2025]第 254 号

江苏中唯诚会计师事务所（普通合伙）
二〇二五年十月二十八日

开发区扬子津街道阳光社区依云城邦业主委员会 收支合规性专项审计报告

中唯诚扬专审字[2025]第 254 号

开发区扬子津街道阳光社区依云城邦业主委员会：

我们接受委托，对开发区扬子津街道阳光社区依云城邦业主委员会（以下简称“业委会”）2022 年 5 月至 2025 年 3 月的财务收支合规性进行专项审计。被审计单位对本次审计事项所提供的有关资料的真实性、完整性、合法性承担责任。我们的责任是按照《中华人民共和国民法典》、《江苏省物业管理条例》、《扬州市住宅物业管理办法》及其他相关财经政策法规要求，通过实施必要的审计程序，对业委会 2022 年 5 月至 2025 年 3 月的财务收支合规性进行专项审计并出具专项审计报告。现将专项审计情况报告如下。

一、基本情况

依云城邦位于扬子江南路 369 号，东至云霞路、西至扬子江南路，南至云扬路，北至华扬东路。建成于 2008 年，2012 年入住，63 栋楼，2264 户，总建筑面积 342594 平方米，由中泽房地产开发有限公司开发。

本届(第二届)业委会是 2023 年 2 月 16 日成立，在扬子津街道办事处进行了备案。业委会成员共 9 人，7 人为正式成员，2 人为候补成员。内部推选柏庆为主任，谷昌瑞、董书军为副主任，任期 5 年。

2025 年 4 月 19 日，业委会进行了成员架构调整，通过表决推选吴喜为主任，谷昌瑞、梁红梅为副主任，成员 4 名，候补成员 1 名，合计 8 人。

二、财务状况

2025 年 3 月 31 日，业委会资产合计 176,059.22 元，负债合计 325,045.71 元，所有者权益合计-148,986.49 元。

科目	2025 年 3 月 31 日
货币资金	177,079.22
其他应收款	-1,020.00
资产合计	176,059.22
应付职工薪酬	4,000.00
其他应付款	321,045.71

科目	2025 年 3 月 31 日
负债合计	325,045.71
资本	0.00
未分配利润	-148,986.49
所有者权益合计	-148,986.49
负债和所有者权益合计	176,059.22

1、货币资金

截止 2025 年 3 月 31 日，货币资金期末余额 177,079.22 元，其中农业银行余额 171,668.61 元，微信账户 5,410.61 元。

2、其他应收款

截止 2025 年 3 月 31 日，其他应收款期末余额-1,020.00 元，明细如下：

序号	项目	金额	备注
1	扬州立安机电设备有限公司	-1,020.00	25 年 1 月取得发票 10822 元，3 月付 9802 元，未付 1020 元
	合计	-1,020.00	

3、应付职工薪酬

截止 2025 年 3 月 31 日，应付职工薪酬期末余额 4,000.00 元，为计提未付聘用人员 2025 年 3 月工资。

4、其他应付款

截止 2025 年 3 月 31 日，其他应付款期末余额 321,045.71 元，明细如下：

序号	项目	金额	备注
1	扬州扬子津城市服务集团有限公司	516,911.19	计提未付 2025 年 3 月物业管理费 16911.19 元，履约保证金 20 万元、投资款 30 万元
2	扬州华伟劳务有限公司	70,000.00	2024 年 12 月取得发票 147366 元，2025 年 3 月付 77366 元，未付 7 万元
3	徐建鹏	4,402.40	2024 年 2 月付 83645.6 元，2024 年 3 月取得收据 88048，未付 4402.4 元
4	押金	4,000.00	已收未退押金
5	扬州津开建设工程有限公司	712.00	2024 年 5 月挂账 14240 元，付款 13528 元，未付 712 元
6	扬州春松安装工程有限公司	-274,979.88	2024 年 12 月发票挂账 22250.3 元，2025 年 1 月付 569696.08 元，2025 年 3 月发票挂账 272465.90 元，已付未取得发票 274979.88 元
	合计	321,045.71	

三、经营成果

业委会 2022 年 5 月至 2025 年 3 月，共取得各类收入 398.7 万元，其中车位费收入 105.3 万元、地库车位费收入 181.3 万元，租金收入 25.7 万元、电梯费 51.3 万元、公共能耗费 20.3 万元、物业费等其他收入 14.8 元。

业委会 2022 年 5 月至 2025 年 3 月，共发生各类支出 413.6 万元，其中营业成本 231.4 万元、管理费用 179.7 万元、财务费用及各项税金 2.5 万元。

2025 年 3 月末，业委会账面利润总额是负 14.9 万元。

四、审计发现问题与建议：

（一）账目审查

1、营业收入未分明细核算

业委会 2022 年仅收取车位费，2023 年下半年起因前任物业公司撤场，暂无新物业公司入驻，所以业委会同时收取电梯费、公共能耗费、物业费等，但账面未分明细核算。

2、营业收入核算错误

电梯费，用于电梯维修、维保、年检等，每年按实结算，需专款专用，单独核算，不应记入收入。相应的成本支出也应单独核算。

公共能耗费属于代收代付项目，按实结算，多退少补。需单独核算，不应记入收入。相应的成本支出也应单独核算。

收取的押金应单独核算，不应记入收入，需要进行核对调整记入往来科目。

与扬子津城市服务集团有限公司签订的服务合同第五章第九条：乙方承诺自愿为本项目投入 30 万元人民币作为无偿投资款。202307-7#收到 30 万元误记入了该公司的往来账目，应记入业委会收入。

3、营业成本未分明细核算

业委会审计期间发生营业成本 231.4 万元，包含管理费、维修费、水电费等，未分明细核算。与电梯费、公共能耗费相应的支出，应单独核算，不应记入成本。

建议：正确核算业委会收入。业委会应区分收取资金的性质，属于暂收款或代收代付事项，应记入往来科目核算（收支对应）。属于收入的，应按收入项目不同，设置明细科目进行规范核算，方便进行统计分析。

（二）来源审查

业委会提供的收费标准注明，物业费 0.7 元/㎡/月、电梯运行费 0.5 元/㎡/月、公共能耗费 150 元/户/年，地下人防共用车位费 160 元/个/月按 9 折 144 元收取，地面露天车位按 100 元/月标准收取。

物业费由物业公司全额收取。2024 年 10 月份之后，电梯费、公共能耗费由物业公司代收。收取的车位费和公共收益按合同约定 30%给物业公司。收费标准进行了公告，审计未发现明显问题。

（三）支出审查

业委会支出主要是营业成本和管理费用，两项合计是 411.1 万元，其中采购修理费 206.5 万元、扬子津管理费 57.1 万、水电费 52 万元、工资 40 万元，电梯维保检测费 40.6 万元，明细如下：

项目	金额
采购修理费	206.5
扬子津管理费	57.1
水电费	52.0
工资	40.0
电梯维保	32.4
电梯检测	8.2
会议经费	7.9
办公费	3.8
小区维权费用	3.2
合计	411.1

扬子津管理费 57.1 万元是按双方合同约定付给的公共收益 30%补贴费用，双方每月核对无误后开票付款。水电费、电梯维保检测费均取得正规票据。

工资 40 万元主要是过渡期安保保洁人员工资 27.8 万元、聘用工作人员工资 7.6 万元、楼栋长业委会人员补贴 4.6 万元。

业委会在列支采购修理费 206.5 万元、会议经费 7.9 万元时存在较多不规范之处。

1、资金使用不规范

（1）2022 年 5 月至 2024 年 2 月，支付申请单并无业委会主任审核签字。约 2024 年 2 月起，业委会开始启用钉钉流程，付款时有 5 名业委会成员同意，

同时抄送柏庆主任和其余业委会人员。约 2024 年 11 月起，付款时有 5 名业委会成员同意和柏庆主任同意，同时抄送其余业委会人员。均未见业主大会或业主代表大会同意资金支付的资料。

(2) 202212-5#业委会付款给梁红梅个人账户 3 万元，凭证摘要为“备用金”，后仅附一张银行付款单，无任何签核资料。202307-6#梁红梅还款 3 万元，也未有任何情况说明。资金使用情况不清楚。

(3) 20230901-#业委会付款给吴喜个人账户 26 万元，凭证摘要为“备用金”，无任何签核资料。202310-3#吴喜报销工资、水电、修理费等事项 400, 106. 53 元，附采购清单，无任何签核资料。资金均是吴喜个人账户支付，未进行直付，所附付款截图未与票据一一对应放置，付款截图合计金额 398, 535. 43 元，差异 1, 570. 57 元，已于 202509-1#退回业委会账户。

(4) 202307-6#、202308-1#业委会付款给梁红梅个人账户 6.5 万元、10 万元，合计 16.5 万元，凭证摘要为“备用金”，无任何签核资料。202310-8#谷昌瑞报销修理费 16.5 万元，费用报销单上有谷昌瑞和会计签字，无业委会主任签核。资金均是谷昌瑞个人账户支付，未进行直付。

建议：业委会提供的 2022 年 5 月起执行的《依云城邦小区业主委员会财务管理制度》第二章第一条“付款要求：填写支付申请单并需要二名验收人（其中至少一名业委会成员）、业委会主任审核签字后，方可付款，其余情况拒付。”第五章经费的管理第一条“业委会经费实行主任审批负责制，所有经费的使用必须经主任签字并加盖业委会公章后方可使用。”

2023 年 1 月生效的《开发区扬子津街道阳光社区依云城邦业主大会议事规则》第十七条（十三）业主大会赋予业主委员会的其他职责与权力：1、根据物业条例相关条款规定，业主大会授权业主委员会收取和管理小区公共收益，公共收益应打入全体业主公共账户。动用公共收益在 2000 元及以下的，业主委员会主任有审批权；动用公共收益在 2000 元以上 6000 元以下的，业主委员会主任有审批权，但须经业主委员会全体成员半数以上同意；6000 元以上的支出必须由本议事规则、业主大会或业主代表大会决定。

建议业委会加强资金管理。业委会 2024 年 2 月起已启用钉钉审批流程，可以适时修改完善业委会相关管理制度，对于各项采购、工程修理支出、预付款、

提备用金等事项的审批流程、不同金额的附件要素等进行明确说明。同时资金支出应直接支付给开票单位，网上购物应附付款截图，避免不必要的纠纷和差错。

2、未取得规范票据

业委会各项维修采购等支出，部分未取得发票。

业委会多次从扬州诺泽网络科技有限公司采购设备配件，未能取得发票。如 202402-22#采购监控设备 19,654.00 元、202409-11#列支修理费 17,480.00 元、202312-6#列支西门人脸识别系统升级费用 8,575.00 元，均仅有该公司收据，并打款给该公司法人陈韦（有该公司付款情况说明），未见合同等资料。

202401-25#列支灭火器 19,200.00 元，仅取得江都区鸿郜机械配件经营部收据，付款给丁素华，未取得委托收款授权证明。未见合同。

202502-9#10#11#列支挖机费用、消防管道保温人工费、马路牙维修费用 3,000.00 元、1,300.00 元、8,450.00 元，均无发票，仅附收据或付款截图。

202310-3#吴喜报销 400,106.53 元、202310-8#谷昌瑞报销修理费 16.5 万元，其中有部分仅有收据，未取得发票。

202403-8#列支管理费用-会议经费 10,440.00 元，仅有江苏中证物业评估有限公司收据一张，未见合同。202311-10#付给张广龙 10,440.00 元，未见委托收款授权证明。202411-15#列支营业成本-跑票费用 15,000.00 元，后附有江苏中正物业服务评估咨询有限公司合同，仍无发票，付款给张广龙。

建议：除了可以不开具发票的情况，如小额零星经营业务外，各项经营业务应取得正规票据，避免税务风险。

3、报销时资料不全

业委会在列支各项物资设备采购、维修费用时，一般仅附付款单、发票（收据）、验收单，部分有合同，均未见第三方审计资料。

（1）202406-19#采购电梯监控电动车识别系统 8.5 万元，后附扬州诺泽网络科技有限公司出具的收据，未取得发票，款项直接支付给该公司法人陈韦。仅见一家报价单，扬州津开建设工程有限公司 68,713.00 元（2024 年 2 月 29 日）。2024 年 3 月 4 日公示资料显示价格是 70,713.00 元，2024 年 6 月 5 日验收结算单注明：原预算价格为 74,637.00 元，实际结算金额 85,115.00 元，

验收结算单上有施工方诺泽网络签字盖章，业委会仅盖章未有签字，未见合同。

(2) 202412-19#列支扬州华伟劳务有限公司消防维修费用 147,366.00 元，取得发票，202503-15#支付 77,366.00 元。后附扬州华伟劳务有限公司盖章的“依云城邦消防整改情况说明”、和提请业委会确认的“依云城邦消防施工说明”，均无业委会人员签章。未见合同和验收资料，未见前期询价资料。

(3) 202402-9#付给徐建鹏墙体脱落维修费用 83,645.60 元，202403-9#列支营业成本 88,048.00 元，后附徐建鹏手写的收到 88,048.00 元的收据一张（附本人身份证），未有发票，未见合同，维修结算单由业委会与扬子津城市服务集团有限公司共同盖章确认，未有第三方审计资料，未见前期询价资料。

202402-10#32#付给徐建鹏墙体脱落维修增项 2,700.00 元，仅有手写的收据一张，其他资料无。

(4) 202310-10#列支维修支出 153,117.00 元，仅有发票和付款截图，未见其他资料。如付扬州梦怡宇建筑工程有限责任公司-景观大理石、下水管道施工 37,000.00 元、付扬州市鸿腾广装饰工程有限公司-门窗 10,100.00 元、付扬州强润装饰装潢有限公司-内楼栏杆翻新厕所清洗 14,100.00 元、付扬州鼎盛建筑工程有限公司-新建垃圾房工程 33,105.00 元。

(5) 202503-5#列支扬州春松安装工程有限公司消防设施维修进度款 272,465.90 元，合同价 389,237.00 元，合同说明维修内容包括：小区一期二期三期泵房及配套管网、小区楼面消防水箱、小区消控室、地库烟感、温感联动系统。业委会提拱了消控中心和烟感系统维修价格公示 164,399.25 元，和其他群内公示资料。未见验收资料、第三方审计资料。

202501-7#付给扬州春松安装工程有限公司 58,399.61 元，后附合同注明地库污水泵维修更换，合同价 36,112.00 元，验收结算单 83,428.02 元，有施工方、物业、业委会签字盖章。业委会说明：该项目原由扬子津物业负责实施，已经三方比价公示，因物业公司原因无法实施，实际损坏数量也与实际不符，所以由业委会继续实施，造价单价维持原状不变，数量按实际计算。未签补充协议。

202410-12#列支扬州春松安装工程有限公司零星维修费用 24,498.82 元，有发票和现场图片，未见合同和验收资料。

(6) 扬子津主导的修理项目, 仅有双方签章的验收单, 未见前期询价、合同资料。主要是监控维修费用 44,241.50 元、地下主管网维修 117,073.25 元、南北污水管清污 269,569.15 元等 (202402-23#)。

(7) 202303-3#列支江苏中正物业服务评估咨询有限公司换届服务费 38,865.00 元, 仅有发票和合同, 未见其他资料。

建议: 对于各项采购、修理、工程等支出, 可以按金额大小, 分别采取询比议价、公开招投标等方式选择合格供应商, 购入物资应有验收、领用流程, 验收单可增加业主代表签字、公示等监督流程, 金额较大、技术复杂的支出需请第三方机构进行专项检测、审定。业委会应根据实际情况, 制定合理、切实可行的内控制度, 如“合同审核制度”、“招标及比价报价制度”、“工程及维修项目审核制度操作流程”等, 每年可请业主代表按内控制度审查业委会账目, 保证业主利益。

(四) 分配审查

审计期间, 未进行公共收益的分配。

(五) 定期公示审查

业委会每月会在依云城邦小区网站、业主群公示每月账目, 业主也可通过微信公众号详细查询收入明细情况。

建议: 《扬州市住宅物业管理条例》第五十二条 负责管理公共收益的物业服务企业或者业主委员会应当将公共收益的收支情况每年至少公布一次, 接受业主、业主大会、街道办事处(乡镇人民政府)和社区居(村)民委员会等的监督; 公布应当在物业管理区域内的显著位置, 公布期不少于一个月。建议业委会增加公示栏进行公示, 方便更广大居民了解。

(六) 其他

1、人员设置

《依云城邦小区业主委员会财务管理制度》规定业委会设立财务组, 设置会计核算岗位、银行会计岗、财务监督岗三个岗位。实际是仅有一名会计, 全面负责银行收支、财务核算、和票据公章的保管。

2、未列入资产管理

业委会购入的各项物资、低值易耗品、维修配件等直接列支成本费用, 未

建立库存台账进行管理。

业委会购入的各类固定资产，也是直接列支成本费用，未建立固定资产台账进行管理。如 202408-12#购入 6 台电视 17,922.00 元、空调 3,355.50 元，202310-8#购入固定充电式绿篱机 1,399.00 元、管道疏通机 1,375.00 元、垃圾车 10,000.00 元、三轮车 2,600.00 元、冰柜 1,149.00 元、机房空调 1,649.00 元、巡逻车 4 辆*2880=11,520.00 元、笔记本电脑 3,699.00 元、打印复印机 1,586.00 元、服务器 21,900.00 元等，均直接列支成本费用，未记入固定资料进行管理。

业委会提供情况说明和移交清单，购入的部分物资、资产已折价给扬子津物业公司，合计 67,129.00 元。包括 202310-8#购入的固定充电式绿篱机 1,399.00 元、管道疏通机 1,375.00 元、垃圾车 10,000.00 元、三轮车 2,600.00 元、冰柜 1,149.00 元、机房空调 1,649.00 元、巡逻车 4 辆*2880=11,520.00 元。

业委会未提供固定资产盘点表，其余固定资产的现状不清楚。

建议：符合固定资产定义的，应列入固定资产进行管理，建立固定资产台账，每年进行盘点核实。发现盘盈盘亏，应及时寻找原因，保证资产的安全与完整。若已移交给物业公司使用，应保留移交清单，以利核查。

五、其他事项

1、本报告仅供贵处管理部门内部使用。因使用本报告不当造成的后果，与注册会计师及其所在的会计师事务所无关。

江苏中唯诚会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师：

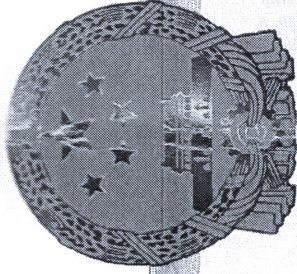


中国注册会计师：



中国·扬州

2025 年 10 月 28 日



编号 321081666202305170039

统一社会信用代码

91321081MA22JAJ63L

营业执照

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 江苏中唯诚会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 童其荣

经营范围

许可项目：从事会计师事务所业务；代理记账（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，具体经营项目以审批结果为准）。
一般项目：税务服务；资产评估；商务代理代办服务（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）

出资额 1000万元整

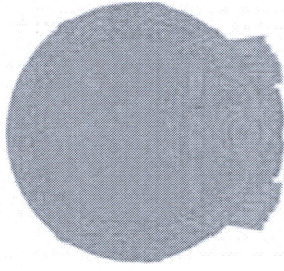
成立日期 2020年09月24日

主要经营场所 仪征市真州西路48号供销大楼第4层

登记机关



2023年05月17日



会计师事务所

执业证书

名称：江苏中唯诚会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：董其荣
主任会计师：
经营场所：仪征市真州西路48号供销大楼第4层

组织形式：普通合伙
执业证书编号：32100044
批准执业文号：苏财会（2020）68号
批准执业日期：2020年12月11日



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：江苏省财政厅

2023年 7 月 13 日

中华人民共和国财政部制

