

## 十、促进中小企业发展

### 中小企业声明函（工程、服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加黑龙江省眼病防治所(单位名称)的省眼病防治所物业管理服务项目(项目名称)采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业。

（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. 物业管理（标的名称），属于物业管理行业（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为哈尔滨菱建物业管理有限公司（企业名称），从业人员598人，营业收入为28262.8万元，资产总额为17545万元，属于中型企业（中型企业、小型企业、微型企业）；

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：哈尔滨菱建物业管理有限公司

日期：二〇二二年八月二十四日



从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

网上经办 > 首页 > 单位缴费明细查询

业务查询 > **单位缴费明细信息查询**

单位信息查询  险种类型:

单位参保人员名单查询

**单位缴费明细列表**

序号	险种类型	单位缴费基数总额 (元)	个人缴费基数总额 (元)	单位缴费金额 (元)	个人缴费金额 (元)	个人缴费比例	单位缴费比例	职工工资总额 (元)	起始缴费保障期	终止缴费保障期	缴费类型	缴费人数	滞纳金(元)	操作
1	大病医疗费..	582.00	582.00	1794.00	1794.00	-	-	156059.43	202208	202208	正常缴费	598		
2	职工基本医..	3509268.99	3509268.99	284362.27	70187.09	-	-	1710787.00	202208	202208	正常缴费	988		

总共2条 显示1-2条



交易执行系统 [230001]RHGC.[CS]20220002 第(1)包 2022-08-29 17:13:19

哈尔滨菱建物业管理有限公司 2022-08-29 17:13:19



# 哈尔滨菱建物业管理有限公司 审计报告

中准审字[2022]第 011 号



交易执行系统 [230001]RHGC.[CS]20220002 第(11)号  
2022-08-29 17:13:16  
哈尔滨菱建物业管理有限公司



黑龙江中准会计师事务所有限公司

HeiLongJiang Zhongzhun Certified Public Accountants Limited Company

(电话) TEL: 0451-84550529

(传真) FAX: 0451-84530028

(邮编) POSTCODE: 150010

(地址) ADDRESS: 哈尔滨市道里区爱建路 46 号 313 室

## 审计报告

中准审字[2022]第 011 号

哈尔滨菱建物业管理有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了哈尔滨菱建物业管理有限公司（以下简称“菱建物业管理有限公司”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的资产负债表、2021 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准则的规定编制，公允反映了菱建物业管理有限公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况以及 2021 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，我们独立于菱建物业管理有限公司，并履行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

菱建物业管理有限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，管理层负责评估菱建物业管理有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算菱建物业管理有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

菱建物业管理有限公司治理层负责监督菱建物业管理有限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：

(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，就可能导致对菱建物业管理有限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菱建物业管理有限公司不能持续经营。

(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

哈尔滨菱建物业管理有限公司

审计报告

公允反映相关交易和事项。

(六) 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。



黑龙江中准会计师事务所有限公司

中国·哈尔滨



中国注册会计师:



中国注册会计师:

二〇二二年一月十七日



资产负债表

编制单位：哈尔滨菱建物业管理有限公司

2021年12月31日

财企01表

资产			负债和所有者权益				
项目	行次	期末余额	期初余额	项目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：				流动资产：			
货币资金	1	-	-	短期借款	75	-	-
△结算备付金	2	50,770,009.10	83,833,601.75	△向中央银行借款	76	6,000,000.00	10,000,000.00
△拆出资金	3			△拆入资金	77		
☆交易性金融资产	4			☆交易性金融负债	79		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5	29,000,000.00	6,000,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80		
衍生金融资产	6			衍生金融负债	81		
应收票据	7			应付票据	82		
应收账款	8			应付账款	83	5,342,246.33	12,373,701.83
☆应收账款项融资	9	4,660,525.27	6,265,909.85	预收款项	84	49,187,514.34	48,567,737.72
预付款项	10			☆合同负债	85		
△应收保理款	11	2,137,574.73	507,966.68	△卖出回购金融资产款	86		
△应收分保账款	12			△吸收存款及同业存放	87		
△应收分保合同准备金	13			△代理买卖证券款	88		
其他应收款	14			△代理承销证券款	89		
其中：应收股利	15	64,684,083.46	57,575,089.64	应付职工薪酬	90	2,129,700.95	2,582,524.99
△买入返售金融资产	16			其中：应付工资	91		
存货	17			应付福利费	92		
其中：原材料	18	222,979.49	213,254.49	其中：职工奖励及福利基金	93		
库存商品(产成品)	19	222,979.49	213,254.49	应交税费	94	7,415,494.34	7,480,869.16
☆合同资产	20			其中：应交税金	95		
持有待售资产	21			其他应付款	96	13,187,201.39	10,664,111.41
一年内到期的非流动资产	22			其中：应付股利	97		
其他流动资产	23			△应付手续费及佣金	98		
流动资产合计	24	151,475,172.05	154,395,822.41	△应付分保账款	99		
非流动资产：				持有待售负债	100		
△发放贷款和垫款	25			一年内到期的非流动负债	101		
☆债权投资	26			其他流动负债	102		
可供出售金融资产	27			非流动负债合计	103	83,302,157.35	91,668,945.11
☆其他债权投资	28			△保险合同准备金	104		
持有至到期投资	29			长期借款	105		
长期应收款	30			应付债券	106		
长期股权投资	31			其中：溢价发行	107		
☆其他权益工具投资	32	19,379,200.00	6,379,200.00	☆租赁负债	108		
☆其他非流动金融资产	33			长期应付款	109		
投资性房地产	34			长期应付职工薪酬	110		
固定资产	35			预计负债	111		
其中：固定资产原价	36	4,595,916.77	8,365,014.98	递延收益	112		
累计折旧	37	13,437,651.61	15,984,463.13	递延所得税负债	113		
固定资产减值准备	38	8,841,734.84	7,619,448.15	其他非流动负债	114		
在建工程	39			其中：特准储备基金	115		
生产性生物资产	40			非流动负债合计	116		
油气资产	41			负债合计	117	83,302,157.35	91,668,945.11
☆使用权资产	42			所有者权益(或股东权益)：	118		
无形资产	43			实收资本(或股本)	119	5,000,000.00	5,000,000.00
开发支出	44			国家资本	120		
商誉	45			国有法人资本	121		
长期待摊费用	46			集体资本	122		
递延所得税资产	47			民营资本	123		
其他非流动资产	48			外商资本	124		
其中：特准储备物资	49			#减：已归还投资	125		
非流动资产合计	50	23,975,116.77	14,744,214.98	实收资本(或股本)净额	126	5,000,000.00	5,000,000.00
	51			其他权益工具	127		
	52			其中：优先股	128		
	53			永续债	129		
	54			资本公积	130		
	55			减：库存股	131		
	56			其他综合收益	132		
	57			其中：外币报表折算差额	133		
	58			专项储备	134		
	59			盈余公积	135	7,990,102.23	
	60			其中：法定公积金	136		
	61			任意公积金	137		
	62			#储备基金	138		
	63			#企业发展基金	139		
	64			#利润归还投资	140		
	65			△一般风险准备	141		
	66			未分配利润	142		
	67			归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	143	79,158,029.24	72,471,092.28
	68			*少数股东权益	144	92,148,131.47	77,471,092.28
	69			所有者权益(或股东权益)合计	145	171,306,160.71	169,942,184.56
	70			负债和所有者权益(或股东权益)总计	146	171,306,160.71	169,942,184.56
	71				147		
	72				148		
	73						
资产总计	74	175,450,288.82	169,140,037.39				

表中带\*项目为合并财务报表专用；加△整体项目为金融类企业专用；带#项目为外商投资企业专用；加☆项目为执行新收入/新租赁/新金融工具准则企业适用。

利润表

编制单位: 哈尔滨菱建物业管理有限公司		2021年度		2020年度	
项目	行次	本期金额	上期金额	项目	行次
一、营业总收入	1	282,628,076.01	248,534,591.04	减: 营业外支出	37
其中: 营业收入	2	282,628,076.01	248,534,591.04	四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38
△利息收入	3			减: 所得税费用	39
△手续费及佣金收入	4			五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40
二、营业总成本	5	250,514,312.24	213,619,754.50	(一) 按所有权归属分类	41
其中: 营业成本	6	163,822,716.99	139,087,455.19	归属于母公司所有者的净利润	42
△利息支出	7			*少数股东损益	43
△手续费及佣金支出	8			(二) 按经营持续性分类	44
△退保金	9			持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	45
△赔付支出净额	10			终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	46
△提取保险合同准备金净额	11			六、其他综合收益的税后净额	47
△保户储户支出	12			归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48
△公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	13			(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	49
税金及附加	14	727,142.31	920,418.08	1. 重新计量设定受益计划变动额	50
销售费用	15			2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	51
管理费用	16	85,833,826.45	73,780,446.12	3. 可供出售金融资产公允价值变动	52
研发费用	17			4. 其他	53
财务费用	18	150,626.49	-168,564.89	(二) 将重分类进损益的其他综合收益	54
其中: 利息费用	19			1. 权益法下可转损益的其他综合收益	55
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	20			2. 其他权益工具投资公允价值变动	56
其他	21			3. 其他权益工具投资公允价值变动	57
加: 其他收益	22			4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	58
投资收益(损失以“-”号填列)	23	1,187,027.64	1,388,927.16	5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	59
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	24			6. 其他债权投资信用减值准备	60
△以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)	25			7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	61
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	26			8. 外币财务报表折算差额	62
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	27			9. 其他	63
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	28			*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	64
信用减值损失(损失以“-”号填列)	29			七、综合收益总额	65
资产减值损失(损失以“-”号填列)	30			归属于母公司所有者的综合收益总额	66
资产处置收益(损失以“-”号填列)	31			*归属于少数股东的综合收益总额	67
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	32	33,300,790.41	36,303,763.70	八、每股收益:	68
其中: 营业外收入	33	54,399.97	403,579.93	基本每股收益	69
其中: 政府补助	35			稀释每股收益	70
	36				71

注: 表中带\*项目为合并财务报表专用, 加△项目为执行新收入/新金融工具准则企业适用。

现金流量表

编制单位: 哈尔滨菱建物业管理有限公司		2021年度		2020年度	
项目	行次	本期金额	上期金额	项目	行次
一、经营活动产生的现金流量:	1			取得投资收益收到的现金	34
销售商品、提供劳务收到的现金	2	303,390,611.47	261,110,851.71	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	35
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	36
△向中央银行借款净增加额	4			收到其他与投资活动有关的现金	37
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			投资活动现金流入小计	38
△收到原保险合同保费取得的现金	6			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	39
△收到再保业务现金净额	7			投资支付的现金	40
△保户储户及投资款净增加额	8			△质押贷款净增加额	41
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	42
△收到利息、手续费及佣金的现金	10			支付其他与投资活动有关的现金	43
△拆入资金净增加额	11			收到其他与投资活动有关的现金	44
△回购业务资金净增加额	12			投资活动现金流出小计	45
△代理买卖证券收到的现金净额	13			经营活动产生的现金流量净额	46
收到的税费返还	14			二、筹资活动产生的现金流量:	47
收到其他与经营活动有关的现金	15	153,940,048.27	-27,326,362.70	取得借款收到的现金	48
经营活动现金流入小计	16	457,330,659.74	233,784,489.01	收到其他与筹资活动有关的现金	49
购买商品、接受劳务支付的现金	17	210,547,162.30	149,444,656.76	偿还债务支付的现金	50
△客户贷款及垫款净增加额	18			*其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	51
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			支付其他与筹资活动有关的现金	52
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			筹资活动现金流出小计	53
△拆出资金净增加额	21			筹资活动产生的现金流量净额	54
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55
△支付保单红利的现金	23			五、现金及现金等价物净增加额	56
支付给职工及为职工支付的现金	24	41,695,329.71	21,324,294.87	加: 期初现金及现金等价物余额	57
支付的各项税费	25	13,856,507.36	15,608,366.39	六、期末现金及现金等价物余额	58
支付其他与经营活动有关的现金	26	164,125,620.11	39,551,704.82		
经营活动现金流出小计	27	430,424,619.48	225,729,022.84		
经营活动产生的现金流量净额	28	26,906,040.26	8,055,466.17		
二、投资活动产生的现金流量:	29				
收回投资收到的现金	30	90,457,740.11			

注: 表中带\*项目为合并财务报表专用, 加△项目为执行新收入/新金融工具准则企业适用。





哈尔滨菱建物业管理有限公司

财务报表附注

## 哈尔滨菱建物业管理有限公司

### 财务报表附注

2021 年度

#### 一、公司简介

哈尔滨菱建物业管理有限公司（以下简称本公司）成立于 2003 年 11 月 27 日，经哈尔滨市道里区市场监督管理局注册，统一社会信用代码 9123010275630432X0，经济性质为有限责任公司（自然人投资或控股）。

法定代表人：王巨澜

注册资本：人民币贰仟万元整

注册地址：哈尔滨市道里区紫园路 2-5 号。

经营范围：物业管理一级；供暖，热费收缴；经营性停车场管理；房地产经纪咨询服务；房地产经纪代理销售；小区园林绿化，公园管理，园林绿化管理，保洁服务，家政服务（不含中介），清冰雪服务，车库出租管理，会务服务，房屋租赁，房地产投资；购销；建筑装潢材料，五金电器；企业管理，酒店管理，餐饮管理，楼宇管理，清洁环卫管理，秩序维护管理，商业地产的经营与管理，工程造价咨询与服务；房屋修缮，水、电设施、设备维修及养护；市政设施管理与养护；劳务派遣（有效期限：2020 年 12 月 10 日至 2023 年 12 月 09 日）；食品生产；食品经营（不含餐饮服务）；食堂管理；餐饮管理，消杀服务；道桥养护；照明亮化维护管理；人力资源服务（有效期限：2020 年 12 月 17 日至 2025 年 12 月 16 日）。（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）

#### 二、财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，执行的《企业会计准则》及其相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

本公司 2021 年财务报告符合企业会计准则的要求，真实、完整的反映了报告期本公司的财务状况、经营成果和现金流量等财务信息。

#### 三、遵循企业会计准则的声明

##### （一）会计期间

本公司以公历年度为会计期间，即每年从 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

哈尔滨菱建物业管理有限公司

财务报表附注

## (二) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

## (三) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并是指将两个或者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的企业合并和非同一控制下的企业合并。

公司在合并日或购买日确认因企业合并取得的资产、负债。合并日或购买日是指合并方或购买方实际取得对被合并方或被购买方控制权的日期，即被合并方或被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给合并方或购买方的日期。

### 1、同一控制下的企业合并

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。在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，应当按照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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，于发生时计入当期损益。

### 2、非同一控制下的合并

参与合并的各方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。在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。

非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方将其计入合并成本。

非同一控制下企业合并中取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本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差额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购

哈尔滨菱建物业管理有限公司

财务报表附注

买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

#### (四) 合并财务报表的编制方法

##### (1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

##### (2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围，从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净

损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产

哈尔滨菱建物业管理有限公司

财务报表附注

或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十）“长期股权投资”或本附注四、（七）“金融工具”。

本公司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的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十）、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的

原则进行会计处理。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，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。

#### （五）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时，将同时具备期限短（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、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物；权益性投资不作为现金等价物。

#### （六）外币业务和外币报表折算

##### 1、外币业务

公司发生外币交易，按交易发生日即期汇率折算为记账本位币记账。期末，外币货币性项目余额按即期汇率折算为记账本位币，折算差额作为汇兑损益，属于筹建期间的，计入长期待摊费用，属于与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，按照借款费用资本化的原则进行处理，其他汇兑损益计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原账面记账本位币金额的差额，作为公允价值变动计入当期损益。

##### 2、外币报表折算

哈尔滨菱建物业管理有限公司

财务报表附注

A、资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；B、利润表中的收入和费用项目，采用当期平均汇率折算；按照上述A、B折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。C、现金流量采用当期平均

汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

#### (七) 金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

1、公司取得的金融资产或承担的金融负债在初始确认时分为以下几类：

- A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；
- B、持有至到期投资；
- C、应收款项；
- D、可供出售金融资产；
- E、其他金融负债。

2、公司金融资产初始确认时，按照公允价值计量。按照以下方法对金融资产进行后续计量：

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按照公允价值计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用；

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本计量；

C、应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量；

D、可供出售金融资产，按照公允价值计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用。

3、公司金融负债主要为生产经营中形成的债务，按其公允价值和相关交易费用之和进行初始计量，采用摊余成本进行后续计量。

4、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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：A、所转移金融资产的账面价值；B、因转移而收到的对价。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价。

5、公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。金融负债



哈尔滨菱建物业管理有限公司

财务报表附注

全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

6、公允价值是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。存在活跃市场的金融资产或金融负债，公司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，公司采用估值技术确定其公允价值。

7、公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

#### (八) 应收款项

本公司对应收款项计提坏账准备。

#### (九) 存货

1、存货的分类：公司存货分为库存商品、在产品、原材料、包装物、低值易耗品、委托加工物资等。

2、存货的计价方法：辅助材料、备品备件、其它材料等存货均采用实际成本并检，发出存货按加权平均法结转成本。

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。

(1)、确定不同类别存货可变现净值的依据

直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该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，确定可变现净值。

需要经过加工后对外出售的存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的实际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，确定可变现净值。

资产负债表日，有合同约定价格的存货，在不超过合同约定的数量范围内，按照合同约定价格或合同约定价格减去至完工时将要发生的成本，确定可变现净值。超过合同约定数量的部分，采用无合同约定价格存货的可变现净值确定方法。

(2)、存货跌价准备计提方法：除数量繁多、单价较低的存货按类别计提跌价准备外，其他存货按单个项目计提存货跌价准备。

4、存货的盘存制度：公司采用永续盘存制度。

5、周转材料摊销方法：一次性摊销法。

#### (十) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或

哈尔滨菱建物业管理有限公司

财务报表附注

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（七）“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

#### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

#### （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

哈尔滨菱建物业管理有限公司

财务报表附注

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

哈尔滨菱建物业管理有限公司

财务报表附注

#### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（四）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

### （十一）投资性房地产

#### 1、投资性房地产的种类

投资性房地产分为：已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

#### 2、投资性房地产的计量模式

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量。外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，按照固定资产和无形资产的规定，对投资性房地产进行计量、计提折旧或摊销。存在减值迹象的，估计其可收回金额。投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，将投资性房地产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的投资性房地产减值准备。投资性房地产减值损失确认后，减值投资性房地产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该投资性房地产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的投资性房地产账面价值（扣除预计净残值）。

哈尔滨菱建物业管理有限公司

财务报表附注

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不能转回。

#### (十二) 固定资产

固定资产确认条件：固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用期限超过一个会计年度的有形资产。当与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且固定资产的成本能够可靠计量时，才能确认为固定资产。

#### (十三) 在建工程

1、公司在建工程的核算范围包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程项目、大修理工程等。

2、在建工程在已达到预定可使用状态时，转入固定资产。

3、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司对在建工程的账面价值定期进行审阅，以评估可收回金额是否已低于账面价值。当有迹象表明在建工程可能发生减值时，对其进行减值测试。如果出现减值情况，即按照可收回金额低于账面价值的差额提取减值准备。

可收回金额是指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较高者。

公司按照单项在建工程计提减值准备。

#### (十四) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则：公司发生的借款费用在同时具备(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或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，借款费用予以资本化。

2、借款费用资本化期间：在同时满足上述三个条件时予以资本化，当所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化。

3、暂停资本化期间：符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生的非正常中断、且中断时间超过3个月的，应当暂停借款费用资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法：(1)为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当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。(2)为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款时，按照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的一般借款的资本化率，确定一般借款费用的资本化金额。

### (十五) 无形资产

1、公司的无形资产按成本进行初始计量，使用寿命有限的无形资产自可供使用之日起在使用寿命期限内按照与该项无形资产有关的经济利益预期实现方式确定摊销方法予以摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，但于每一报告期末进行减值测试。

2、使用寿命有限的无形资产，使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限，合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续，且有证据表明续约不需支付大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，公司综合各方面因素判断，以确定无形资产能够为企业带来经济利益的期限。

通过以上方法仍然无法合理确定无形资产能够为企业带来经济利益的期限的，认定为使用寿命不确定的无形资产。

3、公司内部研究开发项目的支出划分为研究阶段的支出和开发阶段的支出，开发阶段的支出在同时满足以下条件时确认为无形资产，其他研究与开发支出于发生时计入当期损益。

- A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的应当证明其有用性；
- D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### 4、无形资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司对无形资产的账面价值定期进行审阅，以评估可收回金额是否已低于账面值。当有迹象表明无形资产可能发生减值时，对其进行减值测试。如果出现减值情况，即按照可收回金额低于账面价值的差额提取减值准备。

可收回金额是指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较高者。

公司按照单项无形资产计提减值准备。

### (十六) 长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

哈尔滨菱建物业管理有限公司

财务报表附注

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产，其符合资本化条件的装修费用，在两次装修间隔期间、剩余租赁期和固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

#### (十七) 预计负债

1、如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债金额的确认方法：金额是清偿该预计负债所需支出的最佳估计数。如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则最佳估计数按如下方法确定：

- (1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；
- (2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

3、如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债账面价值。

#### (十八) 收入

##### 1、销售商品的收入确认

企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留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，确认商品销售收入实现。

本公司营业收入确认的具体方法：销售货物收入于交付货物时确认。

##### 2、提供劳务的收入确认

- (1) 在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。
- (2) 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，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入。

在同时满足下列条件的情况下，表明其结果能够可靠估计：

哈尔滨菱建物业管理有限公司

财务报表附注

- A 与合同相关的经济利益很可能流入企业;
- B 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量;
- C 固定造价合同还必须同时满足合同总收入能够可靠计量及合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

③合同完工进度的确认方法: 本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

### 3、让渡资产使用权收入确认

在满足相关的经济利益很可能流入企业和收入的金额能够可靠地计量等两个条件时, 本公司分别以下情况确认收入:

- (1) 利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 4、建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下, 于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例/已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足: (1) 合同总收入能够可靠地计量; (2) 与合同相关的经济利益很可能流入企业; (3) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量; (4) 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计, 但合同成本能够收回的, 合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认, 合同成本在其发生的当期确认为合同费用; 合同成本不可能收回的, 在发生时立即确认为合同费用, 不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的, 按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的, 将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示; 在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

### 5、利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

哈尔滨菱建物业管理有限公司

财务报表附注

(十九) 政府补助

政府补助是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产, 不包括政府作为企业所有者投入的资本。政府补助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, 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。与收益相关的政府补助, 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的, 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, 直接计入当期损益。

(二十) 递延所得税资产/递延所得税负债

公司所得税采用资产负债表债务法核算。递延所得税资产的确认以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计政策变更:

本公司无会计政策变更。

2、会计估计变更:

本公司无会计估计变更。

3、会计差错更正:

本公司无会计差错更正。



五、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按照应纳税增值额(即当期全部价款减去当期允许抵扣的进项税额)后的余额, 扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税	6%
城市维护建设税	流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	流转税税额	3%
地方教育费附加	流转税税额	2%

哈尔滨菱建物业管理有限公司

财务报表附注

六、会计报表主要项目注释(单位:人民币元)

1、货币资金

项目	期初数	期末数
货币资金	83,833,601.75	50,770,009.10
合计	<u>83,833,601.75</u>	<u>50,770,009.10</u>

2、交易性金融资产

项目	期初数	期末数
交易性金融资产	6,000,000.00	29,000,000.00
合计	<u>6,000,000.00</u>	<u>29,000,000.00</u>

3、应收帐款

项目	期初数	期末数
应收帐款	6,265,909.85	4,660,525.27
合计	<u>6,265,909.85</u>	<u>4,660,525.27</u>

4、预付账款

项目	期初数	期末数
预付账款	507,966.68	2,137,574.73
合计	<u>507,966.68</u>	<u>2,137,574.73</u>

5、其他应收款

项目	期初数	期末数
其他应收款	57,575,089.64	64,684,083.46
合计	<u>57,575,089.64</u>	<u>64,684,083.46</u>

6、存货

项目	期初数	期末数
原材料	213,254.49	222,979.49
合计	<u>213,254.49</u>	<u>222,979.49</u>

7、长期股权投资

项目	期初数	期末数
长期股权投资	6,379,200.00	19,379,200.00
合计	<u>6,379,200.00</u>	<u>19,379,200.00</u>



哈尔滨菱建物业管理有限公司

财务报表附注

8、固定资产及累计折旧

项目	期初数	期末数
原 值	15,984,463.13	13,437,651.61
累计折旧	7,619,448.15	8,841,734.84
净 值	<u>8,365,014.98</u>	<u>4,595,916.77</u>

9、短期借款

项目	期初数	期末数
短期借款	10,000,000.00	6,000,000.00
合 计	<u>10,000,000.00</u>	<u>6,000,000.00</u>

10、应付帐款

项目	期初数	期末数
应付帐款	12,373,701.83	5,382,246.33
合 计	<u>12,373,701.83</u>	<u>5,382,246.33</u>

11、预收帐款

项目	期初数	期末数
预收帐款	48,567,737.72	49,187,514.34
合 计	<u>48,567,737.72</u>	<u>49,187,514.34</u>

12、应付职工薪酬

项目	期初数	期末数
工资	2,582,524.99	2,129,700.95
合计	<u>2,582,524.99</u>	<u>2,129,700.95</u>

13、应交税费

项目	期初数	期末数
应交税费	7,480,869.16	7,415,494.34
合 计	<u>7,480,869.16</u>	<u>7,415,494.34</u>

14、其他应付款

项目	期初数	期末数
其他应付款	10,664,111.41	13,187,201.39
合 计	<u>10,664,111.41</u>	<u>13,187,201.39</u>



哈尔滨菱建物业管理有限公司

财务报表附注

15、实收资本

投资者名称	期初数	期末数	所占比例
王姝娃	3,500,000.00	3,500,000.00	70%
王巨澜	1,500,000.00	1,500,000.00	30%
合计	<u>5,000,000.00</u>	<u>5,000,000.00</u>	<u>100%</u>

16、未分配利润

项目	期初数	期末数
期末未分配利润	<u>72,471,092.28</u>	<u>79,158,029.24</u>

17、营业收入

项目	上年数	本年数
营业收入	248,534,591.04	282,628,075.04
合计	<u>248,534,591.04</u>	<u>282,628,075.04</u>

18、营业成本

项目	上年数	本年数
营业成本	139,087,455.19	163,822,716.99
合计	<u>139,087,455.19</u>	<u>163,822,716.99</u>

19、营业税金及附加

项目	上年数	本年数
营业税金及附加	920,418.08	727,142.31
合计	<u>920,418.08</u>	<u>727,142.31</u>

20、管理费用

项目	上年数	本年数
管理费用	73,780,446.12	85,833,826.45
合计	<u>73,780,446.12</u>	<u>85,833,826.45</u>

21、财务费用

项目	上年数	本年数
财务费用	-168,564.89	130,626.49
合计	<u>-168,564.89</u>	<u>130,626.49</u>



哈尔滨菱建物业管理有限公司

财务报表附注

22、投资收益

项目	上年数	本年数
投资收益	1,388,927.16	1,187,027.64
合计	<u>1,388,927.16</u>	<u>1,187,027.64</u>

23、营业外收入

项目	上年数	本年数
营业外收入	403,579.93	94,399.97
合计	<u>403,579.93</u>	<u>94,399.97</u>

24、营业外支出

项目	上年数	本年数
营业外支出	520,065.52	5,234,450.01
合计	<u>520,065.52</u>	<u>5,234,450.01</u>

25、所得税费用

项目	上年数	本年数
所得税费用	9,046,819.53	6,884,281.34
合计	<u>9,046,819.53</u>	<u>6,884,281.34</u>

七、或有事项

无需要披露的或有事项。

八、承诺事项

无需要披露的承诺事项。

九、资产负债表日后事项的说明

无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

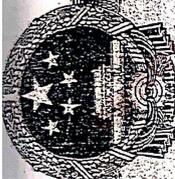
无需要披露的其他重要事项。

十一、财务报表的批准

本财务报表业经公司总经理会议于2022年1月27日批准报出。

哈尔滨菱建物业管理有限公司

二〇二二年一月二十七日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91230102763171390W

扫描二维码  
“国家企业信用信息公示系统”  
了解更多信息  
请登录、打印、预览



注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2004年08月04日

营业期限 2004年08月04日至2069年08月30日

住所 哈尔滨市道里区爱建路22号309室

名称 黑龙江中准会计师事务所有限公司

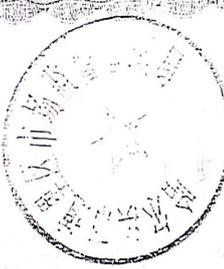
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 侯玉兰

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、清算审计业务，出具有关报告；经济责任和专项审计、税务咨询服务；会计咨询服务；企业管理咨询；营销策划；法律、行政法规规定的其他审计业务；复印、打字。（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

2021年 07月 14日

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。

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

证书序号: 0000204

### 说明

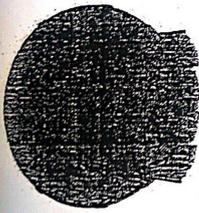
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 黑龙江省财政厅  
二〇〇四年六月十一日  
中华人民共和国财政部制



此件复印无效



## 会计师事务所 执业证书

名称: 黑龙江中准会计师事务所有限公司

首席合伙人: 侯玉兰

主任会计师: 侯玉兰

经营场所: 哈尔滨市道里区霁建路22号309室

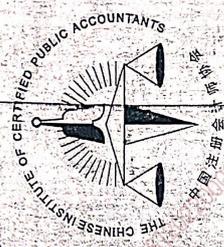
组织形式: 有限责任

执业证书编号: 23010072

批准执业文号: 黑财注字[2004]52号

批准执业日期: 2004年08月04日

候玉兰

 <p>THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会</p>		<p>姓名: 候玉兰</p> <p>性别: 女</p> <p>出生日期: 1970-10-12</p> <p>工作单位: 黑龙江中准会计师事务所有限公司</p> <p>身份证号码: 230103197010120620</p> <p>Identity card No.</p>	
<p>年度检验登记</p> <p>Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p>		<p>年度检验登记</p> <p>Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p>	
		 	



此件复印无效

芦尚英



The image shows a CPA certificate and its annual renewal registration form. The certificate is issued by the Chinese Institute of Certified Public Accountants (CICPA) and is for Lu Shangying, a female CPA born on 1963-12-12, working at Heilongjiang Zhonghui Certified Public Accountant Firm. The certificate includes a photo of the holder and a QR code for verification. The renewal registration form is stamped with a red seal from Harbin Lingjian Property Management Co., Ltd. and contains the text: "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." A circular seal at the bottom left of the certificate reads "黑龙江省注册会计师协会 CPA 职业资格印章" (Heilongjiang Association of Certified Public Accountants CPA Professional Qualification Seal).