

杭州景腾房地产开发有限公司

2022 年度审计报告



审计报告

中汇会审[2023]6777号

杭州景腾房地产开发有限公司股东：

一、 审计意见

我们审计了杭州景腾房地产开发有限公司(以下简称杭州景腾房地产公司)财务报表,包括2022年12月31日的资产负债表,2022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,公允反映了杭州景腾房地产公司2022年12月31日的财务状况以及2022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,我们独立于杭州景腾房地产公司,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

杭州景腾房地产公司管理层(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,管理层负责评估杭州景腾房地产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杭州景腾房地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

杭州景腾房地产公司治理层(以下简称治理层)负责监督杭州景腾房地产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，就可能导致对杭州景腾房地产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杭州景腾房地产公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：
(项目合伙人)

杨平
印端

中国注册会计师：

洪伟

报告日期：2023年4月25日



资产负债表

2022年12月31日

会企01表-1

编制单位：杭州景腾房地产开发有限公司

金额单位：人民币元



资	注释号	行次	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：				
货币资金	五(一)	1	89,428.44	4,293,057.64
交易性金融资产		2	-	-
衍生金融资产		3	-	-
应收票据		4	-	-
应收账款		5	-	-
应收款项融资		6	-	-
预付款项		7	-	-
其他应收款	五(二)	8	35,720,217.64	71,854,198.47
其中：应收利息		9	-	-
应收股利		10	-	-
存货	五(三)	11	11,889,999.79	42,257,558.57
合同资产		12	-	-
持有待售资产		13	-	-
一年内到期的非流动资产		14	-	-
其他流动资产	五(四)	15	99.76	963,743.37
流动资产合计		16	47,699,745.63	119,368,558.05
非流动资产：				
债权投资		17	-	-
其他债权投资		18	-	-
长期应收款		19	-	-
长期股权投资		20	-	-
其他权益工具投资		21	-	-
其他非流动金融资产		22	-	-
投资性房地产		23	-	-
固定资产	五(五)	24	23,242.20	23,436.95
在建工程		25	-	-
生产性生物资产		26	-	-
油气资产		27	-	-
使用权资产		28	-	-
无形资产		29	-	-
开发支出		30	-	-
商誉		31	-	-
长期待摊费用		32	-	-
递延所得税资产	五(六)	33	-	3,299,440.17
其他非流动资产		34	-	-
非流动资产合计		35	23,242.20	3,322,877.12
资产总计		36	47,722,987.83	122,691,435.17

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表(续)

2022年12月31日

编制单位: 杭州盛腾房地产开发有限公司

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章

会企01表-2

金额单位: 人民币元

项目	注释号	行次	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债:				
短期借款		37	-	-
交易性金融负债		38	-	-
衍生金融负债		39	-	-
应付票据		40	-	-
应付账款	五(七)	41	13,863,712.62	15,636,784.82
预收款项		42	-	-
合同负债	五(八)	43	-	19,708,500.95
应付职工薪酬	五(九)	44	39,788.02	37,421.81
应交税费	五(十)	45	5,909,087.11	22,203,540.52
其他应付款	五(十一)	46	410,364.75	802,882.78
其中: 应付利息		47	-	-
应付股利		48	-	-
持有待售负债		49	-	-
一年内到期的非流动负债		50	-	-
其他流动负债	五(十二)	51	-	985,425.05
流动负债合计		52	20,222,952.50	59,374,555.93
非流动负债:				
长期借款		53	-	-
应付债券		54	-	-
其中: 优先股		55	-	-
永续债		56	-	-
租赁负债		57	-	-
长期应付款		58	-	-
长期应付职工薪酬		59	-	-
预计负债		60	-	-
递延收益		61	-	-
递延所得税负债		62	-	-
其他非流动负债		63	-	-
非流动负债合计		64	-	-
负债合计		65	20,222,952.50	59,374,555.93
所有者权益:				
实收资本	五(十三)	66	5,000,000.00	40,000,000.00
其他权益工具		67	-	-
其中: 优先股		68	-	-
永续债		69	-	-
资本公积		70	-	-
减: 库存股		71	-	-
其他综合收益		72	-	-
专项储备		73	-	-
盈余公积	五(十四)	74	15,473,638.91	15,473,638.91
未分配利润	五(十五)	75	7,026,396.42	7,843,240.33
所有者权益合计		76	27,500,035.33	63,316,879.24
负债和所有者权益合计		77	47,722,987.83	122,691,435.17

法定代表人:

印祺

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

印一

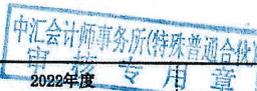


利润表

2022年度

会企02表

编制单位：杭州爱腾房地产开发有限公司



金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	2022年度	2021年度
一、营业收入	五(十六)	1	49,563,299.19	209,512,714.09
减：营业成本	五(十六)	2	24,901,447.78	98,765,653.24
税金及附加	五(十七)	3	4,826,482.13	6,396,268.52
销售费用	五(十八)	4	1,957,306.46	3,831,945.65
管理费用	五(十九)	5	801,908.27	850,244.45
研发费用		6	-	-
财务费用	五(二十)	7	-51,448.37	-496,062.58
其中：利息费用		8	-	38,412.07
利息收入		9	52,154.57	536,230.65
加：其他收益	五(二十一)	10	2,500.00	-
投资收益(损失以“-”号填列)		11	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		13	-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		14	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		15	-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五(二十二)	16	-	11,374,239.57
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五(二十三)	17	-4,200,977.00	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		18	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		19	12,929,125.92	111,538,904.38
加：营业外收入	五(二十四)	20	-	800.00
减：营业外支出		21	-	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		22	12,929,125.92	111,539,704.38
减：所得税费用	五(二十五)	23	5,902,729.50	25,047,215.12
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		24	7,026,396.42	86,492,489.26
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		25	7,026,396.42	86,492,489.26
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		26	-	-
五、其他综合收益的税后净额		27	-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		28	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		29	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		30	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		31	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		32	-	-
5.其他		33	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		34	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		35	-	-
2.应收款项融资公允价值变动		36	-	-
3.其他债权投资公允价值变动		37	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		38	-	-
5.应收款项融资信用减值准备		39	-	-
6.其他债权投资信用减值准备		40	-	-
7.现金流量套期储备		41	-	-
8.外币财务报表折算差额		42	-	-
9.其他		43	-	-
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		44	7,026,396.42	86,492,489.26
七、每股收益：				
(一)基本每股收益(元/股)		45	-	-
(二)稀释每股收益(元/股)		46	-	-

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2022年度

编制单位：杭州景腾房地产开发有限公司

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章

会企03表

金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	2022年度	2021年度
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		1	30,625,812.00	232,390,113.00
收到的税费返还		2	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五(二十六)1	3	152,097.77	1,811,582.95
经营活动现金流入小计		4	30,777,909.77	234,201,695.95
购买商品、接受劳务支付的现金		5	507,938.20	1,825,298.23
支付给职工以及为职工支付的现金		6	2,144,975.42	2,708,699.32
支付的各项税费		7	25,245,619.83	34,789,564.43
支付其他与经营活动有关的现金	五(二十六)2	8	1,102,345.78	2,666,060.95
经营活动现金流出小计		9	29,000,879.23	41,989,622.93
经营活动产生的现金流量净额		10	1,777,030.54	192,212,073.02
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		11	-	-
取得投资收益收到的现金		12	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	五(二十六)3	15	23,748,540.09	238,624,533.34
投资活动现金流入小计		16	23,748,540.09	238,624,533.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	-	-
投资支付的现金		18	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	五(二十六)4	20	8,697,600.00	279,063,504.20
投资活动现金流出小计		21	8,697,600.00	279,063,504.20
投资活动产生的现金流量净额		22	15,050,940.09	-40,438,970.86
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		23	-	-
取得借款收到的现金		24	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	五(二十六)5	25	-	500,000.00
筹资活动现金流入小计		26	-	500,000.00
偿还债务支付的现金		27	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28	3,843,187.76	64,395,559.77
支付其他与筹资活动有关的现金	五(二十六)6	29	17,188,412.07	128,136,495.80
筹资活动现金流出小计		30	21,031,599.83	192,532,055.57
筹资活动产生的现金流量净额		31	-21,031,599.83	-192,032,055.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
		32	-	-
五、现金及现金等价物净增加额				
		33	-4,203,629.20	-40,258,953.41
加：期初现金及现金等价物余额		34	4,293,057.64	44,552,011.05
六、期末现金及现金等价物余额				
		35	89,428.44	4,293,057.64

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

2022年度

会企04表-1

金额单位：人民币元



编制单位：杭州景源房地产开发有限公司

项	行次	2022年度						所有者权益合计		
		实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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
一、上期期末余额	1	40,000,000.00	-	-	-	-	-	15,473,638.91	7,843,240.33	63,316,879.24
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5	40,000,000.00	-	-	-	-	-	15,473,638.91	7,843,240.33	63,316,879.24
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-35,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-816,843.91	-35,816,843.91
(一) 综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	7,026,396.42	7,026,396.42
(二) 所有者投入和减少资本	8	-35,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-35,000,000.00
1. 股东投入的普通股	9	-35,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-35,000,000.00
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	-	-	-	-	-	-	-	-7,843,240.33	-7,843,240.33
1. 提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-7,843,240.33	-7,843,240.33
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. 其他综合收益结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	28	5,000,000.00	-	-	-	-	-	15,473,638.91	7,026,396.42	27,500,035.33

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表(续)

2022年度

会企04表-2

金额单位:人民币元

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章



项	2021年度						所有者权益合计				
	实收资本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	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
一、上期期末余额	220,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	6,824,389.98	61,419,509.73	288,243,899.71
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	220,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	6,824,389.98	61,419,509.73	288,243,899.71
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-180,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	8,649,248.93	-53,576,269.40	-224,927,020.47
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86,492,489.26	86,492,489.26
(二) 所有者投入和减少资本	-180,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-180,000,000.00
1. 股东投入的普通股	-180,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-180,000,000.00
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	-	-	-	-	-	-	-	-	8,649,248.93	-140,068,758.66	-131,419,509.73
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	8,649,248.93	-8,649,248.93	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-131,419,509.73	-131,419,509.73
(四) 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	40,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	15,473,638.91	7,843,240.33	63,316,879.24

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张祺印

徐鸣印



杭州景腾房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度

一、公司基本情况

杭州景腾房地产开发有限公司(以下简称公司或本公司)于2013年5月28日在杭州市工商行政管理局登记注册,取得注册号为330100000180492的《企业法人营业执照》,2016年4月14日五证合一后统一社会信用代码为913301000678876384。现公司注册地:杭州市拱墅区半山路203号105室。法定代表人:张祺;现注册资本为人民币500万元。

公司设立时的注册资本为人民币10,000.00万元,系由杭州中兴房地产开发有限公司出资5,100万元、浙江亚丁房地产开发有限公司出资4,900万元;根据2013年8月1日股东会决议,由杭州中兴房地产开发有限公司以货币出资5,100万元、浙江亚丁房地产开发有限公司以货币出资4,900万元,增资后注册资本为人民币20,000万元;根据2014年8月21日股东会决议,由杭州中兴房地产开发有限公司以货币出资1,020万元、浙江亚丁房地产开发有限公司以货币出资980万元,增资后注册资本为人民币22,000万元。根据2015年5月4日浙江亚丁房地产开发有限公司与宁波浩盈房地产开发有限公司签署的股权转让协议,宁波浩盈房地产开发有限公司受让浙江亚丁房地产开发有限公司持有的本公司10,780万元股份,并于2015年5月14日完成工商变更登记。根据2021年1月28日股东会决议,公司减资18,000.00万元,全体股东采用同比例减资的方法,杭州中兴房地产开发有限公司减资9,180万元,减资后剩余股权2,040万元;宁波浩盈房地产开发有限公司减资8,820万元,减资后剩余股权1,960万元,减资后注册资本为人民币4,000万元。根据宁波浩盈房地产开发有限公司与杭州荣都置业有限公司签署的股权转让协议,杭州荣都置业有限公司受让宁波浩盈房地产开发有限公司持有的本公司1,960万元股份,并于2021年12月29日完成工商变更登记。根据2022年3月29日股东会决议,公司减资3,500万元,全体股东采用同比例减资的方法,杭州中兴房地产开发有限公司减资1,785万元,减资后剩余股权255万元;杭州荣都置业有限公司减资1,715万元,减资后剩余股权245万元,减资后剩余股权500万元。根据杭州中兴房地产开发有限公司与数源科技股份有限公司签订的无偿划转协议,杭州中兴房地产开发有限公司将其持有的本公司所有股权,划入数源科技股份有限公司,并于2022年12月27日办妥工商变更。

本公司属房地产行业。经营范围:许可经营项目:房地产开发、经营;一般经营项目:服

务：物业管理；批发、零售：装饰材料、建筑材料。主要为拱墅区半山田园R21-14地块下商品住宅（设配套公建）项目开发与经营。

本公司的母公司为数源科技股份有限公司，集团最终控制人为杭州市国有资本投资运营有限公司。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《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（以下合称“企业会计准则”）。

(二) 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、主要会计政策和会计估计

(一) 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、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 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。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。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。

(六) 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。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

(1) 金融资产和金融负债的确认和初始计量

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。对于以常规方式购买金融资产的, 本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

金融资产和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资产和金融负债, 相关的交易费用直接计入当期损益, 对于其他类别的金融资产和金融负债, 相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款, 按照本附注三(十五)的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

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分类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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产, 是指同时符合下列条件的金融资产: ①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标; ②该金融资产的合同条款规定, 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。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量, 所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时, 计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本, 应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定:

①扣除已偿还的本金; ②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额; ③扣除累计计提的损失准备。

实际利率法, 是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率, 是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量, 折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时, 本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)

的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

2) 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其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该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该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，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。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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，计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外，其他相关的利得或损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益。终止确认时，将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。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述 1)、2) 情形外，本公司将其余所有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，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地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。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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、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、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。终止确认时，将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。

2) 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

该类金融负债按照本附注三(六)2 金融资产转移的会计政策确定的方法进行计量。

3) 财务担保合同

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述 1) 或 2) 情形的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：①按照本附注三(六)5 金融工具的减值方法确定的损失准备金额；②初始确认金额扣除按照本附注三(十五)的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

除上述 1)、2)、3) 情形外，本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指本公司将金融资产(或其现金流量)让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认，是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且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；(3)该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若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，且保留了对该金融资产的控制的，则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，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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：(1)被转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2)因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。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)终止确认部分在终止确认日的账面价值；(2)终止确认部分收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

3. 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担

的负债)之间的差额, 计入当期损益。

4. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(七)。

5. 金融工具的减值

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、合同资产、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、租赁应收款以及本附注三(六)1(3)3所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失, 是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失, 是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额, 即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产, 公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项或合同资产及租赁应收款, 本公司运用简化计量方法, 按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具, 本公司按照一般方法计量损失准备, 在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加, 公司按照整个存续期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未显著增加, 公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失, 是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失, 是指因资产负债表日后 12 个月内(若金融工具的预计存续期少于 12 个月, 则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失, 是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息, 通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险, 确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化, 以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具, 本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险, 则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失, 由此形成的损失准备的增加或转回金额, 作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产, 损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值; 对于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，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(七) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

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，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(八) 其他应收款减值

本公司按照本附注三(六)5 所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处

理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
低信用风险组合	(1) 与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金； (2) 因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款； (3) 员工备用金。
关联方组合	应收数源科技股份有限公司合并报表范围内关联方款项

(九) 存货

1. 存货包括拟开发土地、开发产品、处在开发过程中的开发成本、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房，以及在开发经营过程中耗用的库存材料和低值易耗品等。

2. 企业取得存货按实际成本计量。房地产工程开发过程中所发生的各项直接和间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品。

3. 存货发出的核算方法：

(1) 发出材料采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

5. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。开发产品等直接用于出售的商品存货，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其可变现净值；需要经过开发的存货，在正常生产经营过程中以所形成的开发产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其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

6. 存货的盘存制度为实地盘存制。

(十) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
运输工具	平均年限法	5	5	19.00
电子及其他设备	平均年限法	5	5	19.00

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)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折旧率。

(3)公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改

变则作为会计估计变更处理。

4. 其他说明

(1) 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2) 若固定资产处于处置状态, 或者预期通过使用或处置不能产生经济利益, 则终止确认, 并停止折旧和计提减值。

(3) 固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(4) 本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用, 有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分, 计入固定资产成本, 不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间, 照提折旧。

(十一) 借款费用

借款费用, 包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用, 可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的, 予以资本化, 计入相关资产成本; 其他借款费用, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时, 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或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化: 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断, 并且中断时间连续超过 3 个月, 暂停借款费用的资本化; 中断期间发生的借款费用确认为当期费用, 直至资产的购建或者生产活动重新开始。该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序, 则借款费用继续资本化。

(3) 停止资本化: 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时, 借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时, 该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工, 但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的, 在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

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，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十二) 合同负债

合同负债是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

(十三) 职工薪酬

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。

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并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，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。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。

(1) 设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司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。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴纳制度（补充养老保险）或者企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费或者年金计划缴费，相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与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）。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。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(十四) 维修基金核算方法和质量保证金核算方法

1. 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

2. 质量保证金核算方法

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期到期时，质量保证金余额退还给施工单位。

(十五) 收入

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会[2017]22 号)(以下简称“新收入准则”)。

1. 收入的总确认原则

公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1)客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制公司履约过程中在建的商品；(3)公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1)公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2)公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3)公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4)公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5)客户已接受该商品；(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

2. 本公司收入的具体确认原则

房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目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，并且该项目有关的成本能够可靠的计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该房屋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，并且该开发产品有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

代建房屋和工程业务：代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

2. 当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(十七) 重大会计判断和估计说明

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 租赁的分类

本公司作为出租人时，根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营

租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

2. 金融工具的减值

本公司采用预期信用损失模型对以摊余成本计量的应收款项及债权投资、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项融资及其他债权投资等的减值进行评估。运用预期信用损失模型涉及管理层的重大判断和估计。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。实际的金融工具减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响金融工具的账面价值及信用减值损失的计提或转回。

3. 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

4. 非金融非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年评估商誉是否发生减值，要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

5. 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

6. 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

7. 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

8. 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据；如果无法获得第一层次输入值，则聘用第三方有资质的评估机构进行估值，在此过程中本公司管理层与其紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注三(七)“公允价值”披露。

(十八) 主要会计政策和会计估计变更说明

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元。

1. 重要会计政策变更

公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部于 2021 年 12 月 30 日发布的《企业会计准则解释第 15 号》(财会[2021]35 号)“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”及“关于亏损合同的判断”的规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部发布的《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号)“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”及“关于企

业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

四、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	5%、6%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额；对预售房款根据房地产所在地规定的预缴率预缴。	[注]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

[注] 根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，房地产开发企业出售房产增值额，未超过扣除项目金额之和 20% 的，免缴土地增值税；增值额超过 20% 的，按税法规定的税率，即按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率 (30%-60%) 计缴。根据国家税务总局国税发[2004]100 号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例 (0.5%-3%) 计提和预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

五、财务报表主要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2022 年 1 月 1 日，期末系指 2022 年 12 月 31 日；本期系指 2022 年度，上年系指 2021 年度。金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
银行存款	89,428.44	4,293,057.64

2. 期末无抵押、质押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或资金汇回受到限制的款项。

(二) 其他应收款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	37,277,288.09	1,557,070.45	35,720,217.64	73,411,268.92	1,557,070.45	71,854,198.47

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末数
1 年以内	9,464,611.83
1-2 年	24,698,535.36
4-5 年	3,114,140.90
账面余额小计	37,277,288.09
减：坏账准备	1,557,070.45
账面价值小计	35,720,217.64

(2) 按性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
往来款	34,163,147.19	70,297,128.02
押金保证金	100,000.00	100,000.00
物业维修保证金	3,014,140.90	3,014,140.90
账面余额小计	37,277,288.09	73,411,268.92
减：坏账准备	1,557,070.45	1,557,070.45
账面价值小计	35,720,217.64	71,854,198.47

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	-	1,557,070.45	-	1,557,070.45
2022 年 1 月 1 日余额在本期	-	-	-	-
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期收回或转回	-	-	-	-
本期转销或核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2022 年 12 月 31 日余额	-	1,557,070.45	-	1,557,070.45

(4) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	34,163,147.19	-	-
账龄组合	3,114,140.90	1,557,070.45	50.00
小 计	37,277,288.09	1,557,070.45	4.18

其中：账龄组合

账 龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
3-4 年	3,114,140.90	1,557,070.45	50.00

(5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况

种 类	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,557,070.45	-	-	-	-	-1,557,070.45
小 计	1,557,070.45	-	-	-	-	-1,557,070.45

(6) 期末其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项的性质或内容	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州中兴房地产开发有限公司	往来款	34,163,147.19	[注]	91.65	-
杭州市物业维修资金管理中心	物业维修保证金	3,014,140.90	4-5年	8.09	1,507,070.45
杭州市水务控股集团有限公司	押金保证金	100,000.00	4-5年	0.27	50,000.00
小计		37,277,288.09		100.00	1,557,070.45

[注] 1年以内为9,464,611.83元，1年至2年为24,698,535.36元。

(三) 存货

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	16,090,976.79	4,200,977.00	11,889,999.79	42,257,558.57	-	42,257,558.57

2. 开发产品明细

项目名称	竣工时间	年初金额	本年增加金额	本年减少金额	年末金额
御田清庭	2017年9月	42,257,558.57	-1,265,134.00	24,901,447.78	16,090,976.79

3. 期末存货余额中借款费用资本化金额

存货项目名称	期末余额	其中借款费用资本化金额
御田清庭	1,747,515.15	-

4. 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

增减变动情况

类别	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	-	4,200,977.00	-	-	-	4,200,977.00

[注] 期末存货按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。可变现净值系根据坤元资产评估有限公司于2023年4月25日出具的坤元评报[2023]380号评估报告的评估价值确定。

(四) 其他流动资产

明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预缴税费	99.76	-	99.76	963,743.37	-	963,743.37

(五) 固定资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	23,242.20	23,436.95

2. 固定资产

(1) 明细情况

类 别	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		购置	在建工程转入	其他	处置或报废	其他	
(1) 账面原值							
运输工具	416,404.00	-	-	-	-	-	416,404.00
电子及其他设备	48,440.00	-	-	-	-	-	48,440.00
小 计	464,844.00	-	-	-	-	-	464,844.00
(2) 累计折旧		计提					
运输工具	395,583.80	-	-	-	-	-	395,583.80
电子及其他设备	45,823.25	194.75	-	-	-	-	46,018.00
小 计	441,407.05	194.75	-	-	-	-	441,601.80
(3) 账面价值							
运输工具	20,820.20	-	-	-	-	-	20,820.20
电子及其他设备	2,616.75	-	-	-	-	-	2,422.00
小 计	23,436.95	-	-	-	-	-	23,242.20

[注] 期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 464,844.00 元。

(2) 固定资产减值准备计提原因和依据说明

期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(六) 递延所得税资产/递延所得税负债

未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预提土增税	-	-	-	-
成本暂估	-	-	4,198,033.16	1,049,508.29
预收款项的所得税影响	-	-	8,999,727.50	2,249,931.88
合 计	-	-	13,197,760.66	3,299,440.17

(七) 应付账款

1. 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	-	340,725.35
1-2 年	340,725.35	314,309.40
2-3 年	314,309.40	2,695,958.28
3-4 年	2,695,958.28	15,185.72
4-5 年	15,185.72	12,270,606.07
5 年以上	10,497,533.87	-
合 计	13,863,712.62	15,636,784.82

2. 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
数源科技股份有限公司	5,857,600.00	尚未结算
暂估	4,781,483.87	尚未结算
浙江中鹰建筑有限公司	2,551,498.14	尚未结算
小 计	13,190,582.01	

(八) 合同负债

明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	-	19,708,500.95

(九) 应付职工薪酬

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 短期薪酬	16,754.71	1,869,753.39	1,865,797.21	20,710.89
(2) 离职后福利-设定提存计划	20,667.10	277,807.01	279,396.98	19,077.13
合 计	37,421.81	2,147,560.40	2,145,194.19	39,788.02

2. 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	-	1,439,087.41	1,439,087.41	-
(2) 职工福利费	-	76,086.40	76,086.40	-
(3) 社会保险费	14,395.70	140,960.83	136,027.14	19,329.39
其中：医疗保险费	14,110.64	138,178.71	133,223.04	19,066.31
工伤保险费	285.06	2,782.12	2,804.10	263.08
(4) 住房公积金	-	184,837.00	184,837.00	-
(5) 工会经费和职工教育经费	2,359.01	28,781.75	29,759.26	1,381.50
小 计	16,754.71	1,869,753.39	1,865,797.21	20,710.89

3. 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 基本养老保险	19,954.44	194,648.17	196,183.23	18,419.38
(2) 失业保险费	712.66	6,954.71	7,009.62	657.75
(3) 企业年金缴费	-	76,204.13	76,204.13	-
小 计	20,667.10	277,807.01	279,396.98	19,077.13

(十) 应交税费

明细情况

项 目	期末数	期初数
增值税	3,070.77	-
城市维护建设税	2,214.54	-
企业所得税	2,603,289.33	22,200,015.52
土地增值税	3,298,930.79	-
土地使用税	-	3,525.00
教育费附加	949.02	-
地方教育附加	632.66	-
合 计	5,909,087.11	22,203,540.52

(十一) 其他应付款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他应付款	410,364.75	802,882.78

2. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押金保证金	164,152.00	664,152.00
应付暂收款	138,842.40	31,844.20
销售佣金	-	96,559.01
其 他	107,370.35	10,327.57
小 计	410,364.75	802,882.78

(2) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
物业维修基金	128,842.40	应付暂收款

(十二) 其他流动负债

明细情况

项目及内容	期末数	期初数
待转销项税	-	985,425.05

(十三) 实收资本

1. 明细情况

投资人	期初数	期初出资比例 (%)	本期增加	本期减少	期末数	期末出资比例 (%)
杭州中兴房地产开发有限公司	20,400,000.00	51.00	-	20,400,000.00	-	-
数源科技股份有限公司	-	-	2,550,000.00	-	2,550,000.00	51.00
杭州荣都置业有限公司	19,600,000.00	49.00	-	17,150,000.00	2,450,000.00	49.00
合计	40,000,000.00	100.00	2,550,000.00	37,550,000.00	5,000,000.00	100.00

2. 本期股权变动情况说明

根据 2022 年 3 月 29 日股东会决议，公司减资 3,500.00 万元，全体股东采用同比例减资的方法，杭州中兴房地产开发有限公司减资 1,785 万元，减资后剩余股权 255 万元；杭州荣都置业有限公司减资 1,715 万元，减资后剩余股权 245 万元，减资后注册资本为人民币 500 万元。根据杭州中兴房地产开发有限公司与数源科技股份有限公司签署的股权转让协议，数源科技股份有限公司受让杭州中兴房地产开发有限公司持有的本公司 255 万元股份，并于 2022 年 12 月 27 日完成工商变更登记。

(十四) 盈余公积

明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	15,473,638.91	-	-	15,473,638.91

(十五) 未分配利润

1. 明细情况

项目	本期数	上年数
上年年末余额	7,843,240.33	61,419,509.73
调整后本年年初余额	7,843,240.33	61,419,509.73
加：本期净利润	7,026,396.42	86,492,489.26

减：提取法定盈余公积	-	8,649,248.93
应付普通股股利	7,843,240.33	131,419,509.73
期末未分配利润	7,026,396.42	7,843,240.33

2. 利润分配情况说明

根据公司2022年5月16日股东会通过的利润分配方案，以2021年12月31日的未分配利润7,843,240.33元为基数，根据投资比例，合计派发现金股利7,843,240.33元。

(十六) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项目	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	48,875,940.92	24,901,447.78	206,759,911.46	98,765,653.24
其他业务	687,358.27	-	2,752,802.63	
合计	49,563,299.19	24,901,447.78	209,512,714.09	98,765,653.24

8. 主营业务收入/主营业务成本情况(按不同类别列示)

(1) 按行业分类

行业名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
房地产	48,875,940.92	24,901,447.78	206,759,911.46	98,765,653.24

(2) 按产品分类

产品名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
住宅	31,551,244.76	23,017,592.33	56,928,860.97	50,001,248.42
车位	17,324,696.16	1,900,000.00	76,043,827.63	5,000,000.00
排屋	-	-	73,787,222.86	43,763,357.23
商铺	-	-16,144.55	-	1,047.59
小计	48,875,940.92	24,901,447.78	206,759,911.46	98,765,653.24

(十七) 税金及附加

明细情况

项 目	本期数	上年数
城市维护建设税	173,952.69	734,463.92
资源税	-	4,873,070.46
土地使用税	-	7,050.00
房产税	-	129,866.35
教育附加税	74,422.88	314,770.25
地方教育附加	49,615.25	209,846.84
车船使用税	1,500.00	1,500.00
土地增值税	4,508,775.41	-
印花税	18,215.90	125,700.70
合 计	4,826,482.13	6,396,268.52

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

(十八) 销售费用

明细情况

项 目	本期数	上年数
工资费用	1,657,682.45	2,225,742.89
物业费用	69,284.47	307,278.48
折旧费用	-	2,987.10
业务宣传费用	48,834.41	4,681.00
代理费用	150,229.90	1,210,830.84
其他费用	31,275.23	80,425.34
合 计	1,957,306.46	3,831,945.65

(十九) 管理费用

明细情况

项 目	本期数	上年数
工资费用	451,754.95	455,500.86
业务招待	38,708.97	44,122.00

评估审计	52,600.00	83,000.00
折旧费用	194.75	2,530.35
租赁费	146,000.00	146,000.00
律师费	50,000.00	50,000.00
运输费用	21,541.08	42,297.93
其他	41,108.52	26,793.31
合 计	801,908.27	850,244.45

(二十) 财务费用

明细情况

项 目	本期数	上年数
利息费用	-	38,412.07
减：利息收入	52,154.57	536,230.65
手续费支出	706.20	1,756.00
合 计	-51,448.37	-496,062.58

(二十一) 其他收益

明细情况

项 目	本期数	上年数	与资产相关/与收益相关
与收益相关的政府补助	2,500.00	-	与收益相关

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见附注五(二十八)“政府补助”之说明。

(二十二) 信用减值损失

明细情况

项 目	本期数	上年数
其他应收款坏账损失	-	11,374,239.57

(二十三) 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-4,200,977.00	-

(二十四) 营业外收入

明细情况

项目	本期数	上年数
罚没及违约金收入	-	800.00

(二十五) 所得税费用

1. 明细情况

项目	本期数	上年数
本期所得税费用	2,603,289.33	26,642,997.32
递延所得税费用	3,299,440.17	-1,595,782.20
合计	5,902,729.50	25,047,215.12

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期数
利润总额	12,929,125.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,232,281.48
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,933.34
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,665,514.68
所得税费用	5,902,729.50

(二十六) 现金流量表主要项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上年数
收到保证金	-	900,000.00
收到物业维修基金	96,998.20	375,352.30
政府补助	2,500.00	-
其他	445.00	-
利息收入	52,154.57	536,230.65
合计	152,097.77	1,811,582.95

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
支付押金保证金	500,000.00	649,200.00
付现费用	602,200.78	2,016,438.95
其他	145.00	422.00
合 计	1,102,345.78	2,666,060.95

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
杭州中兴房地产开发有限公司往来款及资金占用费	23,748,540.09	120,400,000.00
宁波浩盈房地产开发有限公司暂借款及资金占用费	-	118,224,533.34
合 计	23,748,540.09	238,624,533.34

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
杭州中兴房地产开发有限公司往来款	8,697,600.00	279,063,504.20
合 计	8,697,600.00	279,063,504.20

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
杭州中兴房地产开发有限公司往来款	-	500,000.00
合 计	-	500,000.00

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
杭州中兴房地产开发有限公司往来款及资金占用费	38,412.07	39,936,495.80
减资款	17,150,000.00	88,200,000.00
合 计	17,188,412.07	128,136,495.80

(二十七) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	7,026,396.42	86,492,489.26

加：资产减值准备	4,200,977.00	-
信用减值损失	-	-11,374,239.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	194.75	5,517.45
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
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 (收益以“-”号填列)	-	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	-	38,412.07
投资损失(收益以“-”号填列)	-	-
净敞口套期损失(收益以“-”号填列)	-	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	3,299,440.17	-1,595,782.20
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	26,166,581.78	98,683,561.24
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	883,990.05	-39,757,288.32
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-39,113,191.36	61,389,986.47
处置划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组(子公司和业务除外)时确认的损失(收益以“-”号填列)	-	-
其他	-687,358.27	-1,670,583.38
经营活动产生的现金流量净额	1,777,030.54	192,212,073.02
(2)不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
租赁形成的使用权资产	-	-
(3)现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	89,428.44	4,293,057.64
减：现金的期初余额	4,293,057.64	44,552,011.05
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	-4,203,629.20	-40,258,953.41

2. 现金和现金等价物

项目	期末数	期初数
(1) 现金	89,428.44	4,293,057.64
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	89,428.44	4,293,057.64
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
(2) 现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
(3) 期末现金及现金等价物余额	89,428.44	4,293,057.64

(二十八) 政府补助

明细情况

补助项目	初始确认年度	初始确认金额	列报项目	计入报告期损益	
				损益项目	金额
一次性留工培训补贴	2022	2,500.00	其他收益	其他收益	2,500.00

六、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司	企业类型	注册地	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
数源科技股份有限公司	股份有限公司	杭州	45,382.86	51.00	51.00

2. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
杭州中兴房地产开发有限公司	受同一母公司控制
杭州西湖数源软件园有限公司	同受母公司之母公司控制

(二) 关联方交易情况

1. 关联租赁情况

公司承租情况表

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益	上年确认的租赁收益
杭州西湖数源软件园有限公司	房屋建筑物	146,000.00	146,000.00

2. 关联方资金拆借

本期与杭州中兴房地产开发有限公司发生资金往来,期末资金余额为34,163,147.19元,本公司按1.50%的年利率计提资金占用费收入687,358.27元,账面计入“其他业务收入”。

(三) 关联方应收应付款项

应收关联方款项

关联方名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	杭州中兴房地产开发有限公司	34,163,147.19	-	70,297,128.02	-

七、承诺及或有事项

本节所列数据除非特别注明,金额单位为人民币元。

(一) 重要承诺事项

截至资产负债表日,本公司无应披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

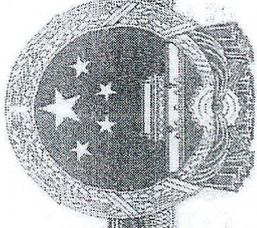
截至资产负债表日,本公司无应披露的重大或有事项。

八、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日,本公司无应披露的重大资产负债表日后事项。

杭州景腾房地产开发有限公司

2023年4月25日



营业执照

(副本)

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



统一社会信用代码
91330000087374063A (1/1)

名称 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 余强

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告、验资、清算、审计、评估、资产评估、税务咨询、企业管理咨询、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 贰仟零伍拾万元整

成立日期 2013年12月19日

主要经营场所

浙江省杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室

登记机关



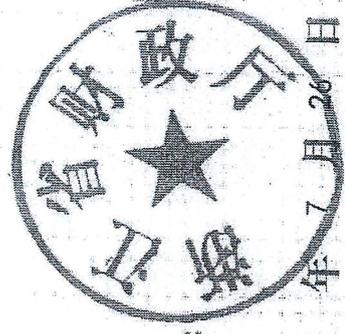
2023年01月20日



证书序号: 0015241

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》。

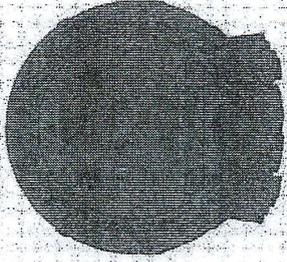


发证机关:

2022

年 7 月 26 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 余强

主任会计师:

经营场所: 杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 33000014

批准执业文号: 浙财会〔2013〕54号

批准执业日期: 2013年12月4日



仅供中汇会计师
2013年12月4日

