

# 黑龙江新绿洲房地产开发有限公司

## 审计报告

2022 年度

### 目 录

|                | 起始页码 |
|----------------|------|
| 审计报告           | 1-2  |
| 财务报表           |      |
| 资产负债表 .....    | 3    |
| 利润表 .....      | 5    |
| 现金流量表 .....    | 6    |
| 所有者权益变动表 ..... | 7    |
| 财务报表附注 .....   | 9    |



# 审计报告

众环浙审字(2023)01501 号

**黑龙江新绿洲房地产开发有限公司全体股东：**

## 一、审计意见

我们审计了黑龙江新绿洲房地产开发有限公司（以下简称“新绿洲房地产公司”）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相关财务报表附注。

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，公允反映了新绿洲房地产公司 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，我们独立于新绿洲房地产公司，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

新绿洲房地产公司管理层（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，管理层负责评估新绿洲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新绿洲房地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新绿洲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







中审众环  
ZHONGSHENZHONGHUAN

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所  
地址:杭州市西湖区万塘路51号地质环境大楼7层  
邮编:310012

Mazars LLP Zhejiang Branch  
7Floor Dizhi Huanjing Building  
No. 51 Wantang Road, Xihu District

电话Tel:0571-85880200  
传真Fax:0571-81110988

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,就可能导致对新绿洲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新绿洲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。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

浙江分所

中国·杭州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2023年3月21日





# 资产负债表

2022年12月31日

编制单位：黑龙江新绿洲房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目            | 附注 | 2022年12月31日             | 2021年12月31日           |
|----------------|----|-------------------------|-----------------------|
| <b>流动资产：</b>   |    |                         |                       |
| 货币资金           | 1  | 7,021,776.76            | 49,180,131.47         |
| 交易性金融资产        |    |                         |                       |
| 衍生金融资产         |    |                         |                       |
| 应收票据           |    |                         |                       |
| 应收账款           |    |                         |                       |
| 应收款项融资         |    |                         |                       |
| 预付款项           | 2  | 107,089.27              | 319,283.04            |
| 其他应收款          | 3  | 42,334,561.90           | 27,911,891.53         |
| 其中：应收利息        |    |                         |                       |
| 应收股利           |    |                         |                       |
| 存货             | 4  | 1,170,618,367.24        | 786,730,043.82        |
| 合同资产           |    |                         |                       |
| 持有待售资产         |    |                         |                       |
| 一年内到期的非流动资产    |    |                         |                       |
| 其他流动资产         | 5  | 14,103,441.93           | 33,362,002.20         |
| <b>流动资产合计</b>  |    | <b>1,234,185,237.10</b> | <b>897,503,352.06</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |    |                         |                       |
| 债权投资           |    |                         |                       |
| 其他债权投资         |    |                         |                       |
| 长期应收款          |    |                         |                       |
| 长期股权投资         |    |                         |                       |
| 其他权益工具投资       |    |                         |                       |
| 其他非流动金融资产      |    |                         |                       |
| 投资性房地产         |    |                         |                       |
| 固定资产           | 6  | 1,254,414.61            | 1,446,834.04          |
| 在建工程           |    |                         |                       |
| 生产性生物资产        |    |                         |                       |
| 油气资产           |    |                         |                       |
| 使用权资产          |    |                         |                       |
| 无形资产           |    |                         |                       |
| 开发支出           |    |                         |                       |
| 商誉             |    |                         |                       |
| 长期待摊费用         |    |                         |                       |
| 递延所得税资产        | 7  | 40,774.34               | 2,073,521.42          |
| 其他非流动资产        |    |                         |                       |
| <b>非流动资产合计</b> |    | <b>1,295,188.95</b>     | <b>3,520,355.46</b>   |
| <b>资产总计</b>    |    | <b>1,235,480,426.05</b> | <b>901,023,707.52</b> |

单位负责人：

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：黑龙江新绿洲房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                      | 附注 | 2022年12月31日             | 2021年12月31日           |
|--------------------------|----|-------------------------|-----------------------|
| <b>流动负债：</b>             |    |                         |                       |
| 短期借款                     |    |                         |                       |
| 交易性金融负债                  |    |                         |                       |
| 衍生金融负债                   |    |                         |                       |
| 应付票据                     |    |                         |                       |
| 应付账款                     | 8  | 164,860,507.71          | 77,328,489.36         |
| 预收款项                     |    |                         |                       |
| 合同负债                     | 9  | 395,679,777.38          | 583,530,350.88        |
| 应付职工薪酬                   | 10 | 1,890.81                | 1,987.60              |
| 应交税费                     | 11 | 12,715,717.38           | 235,199.97            |
| 其他应付款                    | 12 | 471,113,031.44          | 146,663,974.48        |
| 其中：应付利息                  |    |                         |                       |
| 应付股利                     |    |                         |                       |
| 持有待售负债                   |    |                         |                       |
| 一年内到期的非流动负债              |    |                         |                       |
| 其他流动负债                   |    |                         |                       |
| 流动负债合计                   |    | 1,044,370,924.72        | 807,760,002.29        |
| <b>非流动负债：</b>            |    |                         |                       |
| 长期借款                     |    |                         |                       |
| 应付债券                     |    |                         |                       |
| 其中：优先股                   |    |                         |                       |
| 永续债                      |    |                         |                       |
| 租赁负债                     |    |                         |                       |
| 长期应付款                    |    |                         |                       |
| 长期应付职工薪酬                 |    |                         |                       |
| 预计负债                     |    |                         |                       |
| 递延收益                     |    |                         |                       |
| 递延所得税负债                  |    |                         |                       |
| 其他非流动负债                  |    |                         |                       |
| 非流动负债合计                  |    |                         |                       |
| <b>负债合计</b>              |    | <b>1,044,370,924.72</b> | <b>807,760,002.29</b> |
| <b>所有者权益（股东权益）：</b>      |    |                         |                       |
| 实收资本（或股本）                | 13 | 205,000,000.00          | 155,000,000.00        |
| 其他权益工具                   |    |                         |                       |
| 其中：优先股                   |    |                         |                       |
| 永续债                      |    |                         |                       |
| 资本公积                     |    |                         |                       |
| 减：库存股                    |    |                         |                       |
| 其他综合收益                   |    |                         |                       |
| 专项储备                     |    |                         |                       |
| 盈余公积                     | 14 | 5,781,336.81            | 5,781,336.81          |
| 未分配利润                    | 15 | -19,671,835.48          | -67,517,631.58        |
| 所有者权益（或股东权益）合计           |    | 191,109,501.33          | 93,263,705.23         |
| <b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b> |    | <b>1,235,480,426.05</b> | <b>901,023,707.52</b> |

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

期吕印新



# 利润表

2022年度

编制单位：黑龙江新绿洲房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                    | 附注 | 2022年度         | 2021年度         |
|------------------------|----|----------------|----------------|
| 一、营业收入                 | 16 | 284,105,173.88 | 212,240,541.40 |
| 减：营业成本                 | 16 | 187,595,423.46 | 134,903,479.06 |
| 税金及附加                  | 17 | 21,747,040.71  | 18,131,069.18  |
| 销售费用                   |    | 9,041,526.06   | 19,021,760.78  |
| 管理费用                   |    | 1,411,552.64   | 1,643,440.87   |
| 研发费用                   |    |                |                |
| 财务费用                   | 18 | 6,723.29       | -2,066,326.55  |
| 其中：利息费用                |    |                |                |
| 利息收入                   |    |                | 2,071,528.96   |
| 加：其他收益                 |    |                |                |
| 投资收益（损失以“—”号填列）        |    |                |                |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益     |    |                |                |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益     |    |                |                |
| 净敞口套期收益（损失以“—”号填列）     |    |                |                |
| 公允价值变动收益（损失以“—”号填列）    |    |                |                |
| 信用减值损失（损失以“—”号填列）      | 19 | 1,454,437.04   | -810,322.61    |
| 资产减值损失（损失以“—”号填列）      |    |                |                |
| 资产处置收益（损失以“—”号填列）      | 20 | 161.89         | 77,575.40      |
| 二、营业利润（亏损以“—”号填列）      |    | 65,757,506.65  | 39,874,370.85  |
| 加：营业外收入                | 21 | 138,534.54     | 253,743.30     |
| 减：营业外支出                |    |                |                |
| 三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）    |    | 65,896,041.19  | 40,128,114.15  |
| 减：所得税费用                | 22 | 18,050,245.09  | 11,499,689.37  |
| 四、净利润（净亏损以“—”号填列）      |    | 47,845,796.10  | 28,628,424.78  |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列） |    | 47,845,796.10  | 28,628,424.78  |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列） |    |                |                |
| 五、其他综合收益的税后净额          |    |                |                |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益     |    |                |                |
| 1、重新计量设定受益计划变动额        |    |                |                |
| 2、权益法下不能转损益的其他综合收益     |    |                |                |
| 3、其他权益工具投资公允价值变动       |    |                |                |
| 4、企业自身信用风险公允价值变动       |    |                |                |
| 5、其他                   |    |                |                |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益      |    |                |                |
| 1、权益法下可转损益的其他综合收益      |    |                |                |
| 2、其他债权投资公允价值变动         |    |                |                |
| 3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额   |    |                |                |
| 4、其他债权投资信用减值准备         |    |                |                |
| 5、现金流量套期储备             |    |                |                |
| 6、外币财务报表折算差额           |    |                |                |
| 7、其他                   |    |                |                |
| 六、综合收益总额               |    | 47,845,796.10  | 28,628,424.78  |

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

吕新印





# 现金流量表

2022年度

编制单位：黑龙江新绿洲房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                       | 附注 | 2022年度                 | 2021年度                 |
|---------------------------|----|------------------------|------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |    |                        |                        |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 98,402,138.10          | 138,999,120.95         |
| 收到的税费返还                   |    | 4,975,718.70           | 22,169,596.36          |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 14,218,460.10          | 74,957,155.49          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         |    | <b>117,596,316.90</b>  | <b>236,125,872.80</b>  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 465,825,460.18         | 463,089,866.86         |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |    | 2,439,352.43           | 2,174,164.53           |
| 支付的各项税费                   |    | 20,534,726.97          | 14,699,411.78          |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 49,513,288.33          | 39,433,539.38          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         |    | <b>538,312,827.91</b>  | <b>519,396,982.55</b>  |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>-420,716,511.01</b> | <b>-283,271,109.75</b> |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |    |                        |                        |
| 收回投资收到的现金                 |    |                        |                        |
| 取得投资收益收到的现金               |    |                        |                        |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |    | 441.99                 |                        |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |    |                        |                        |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |    | 29,973,975.00          | 318,432,183.34         |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         |    | <b>29,974,416.99</b>   | <b>318,432,183.34</b>  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | 2,439.00               | 267,450.31             |
| 投资支付的现金                   |    |                        |                        |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |    |                        |                        |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |    |                        | 283,500,000.00         |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         |    | <b>2,439.00</b>        | <b>283,767,450.31</b>  |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>29,971,977.99</b>   | <b>34,664,733.03</b>   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |    |                        |                        |
| 吸收投资收到的现金                 |    | 50,000,000.00          |                        |
| 取得借款收到的现金                 |    |                        |                        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    | 474,500,000.00         | 134,570,000.00         |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         |    | <b>524,500,000.00</b>  | <b>134,570,000.00</b>  |
| 偿还债务支付的现金                 |    |                        |                        |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |    |                        |                        |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    | 175,913,821.69         | 3,009,134.72           |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         |    | <b>175,913,821.69</b>  | <b>3,009,134.72</b>    |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      |    | <b>348,586,178.31</b>  | <b>131,560,865.28</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |    |                        |                        |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |    | <b>-42,158,354.71</b>  | <b>-117,045,511.44</b> |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |    | 49,180,131.47          | 166,225,642.91         |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     |    | <b>7,021,776.76</b>    | <b>49,180,131.47</b>   |

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

期吕  
印新





所有者权益变动表

金额单位：人民币元

| 项 目                   | 2022年度         |        |      |       |        | 未分配利润          | 所有者权益合计        |
|-----------------------|----------------|--------|------|-------|--------|----------------|----------------|
|                       | 实收资本（或股本）      | 其他权益工具 | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 |                |                |
|                       |                | 优先股    | 永续债  | 其他    |        |                |                |
| 一、上年年末余额              | 155,000,000.00 |        |      |       |        | -67,517,631.58 | 93,263,705.23  |
| 加：会计政策变更              |                |        |      |       |        |                |                |
| 前期差错更正                |                |        |      |       |        |                |                |
| 其他                    |                |        |      |       |        |                |                |
| 二、本年年初余额              | 155,000,000.00 |        |      |       |        | -67,517,631.58 | 93,263,705.23  |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | 50,000,000.00  |        |      |       |        | 47,845,796.10  | 97,845,796.10  |
| （一）综合收益总额             |                |        |      |       |        | 47,845,796.10  | 47,845,796.10  |
| （二）所有者投入和减少资本         | 50,000,000.00  |        |      |       |        |                | 50,000,000.00  |
| 1、所有者投入的普通股           | 50,000,000.00  |        |      |       |        |                | 50,000,000.00  |
| 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              |                |        |      |       |        |                |                |
| 2、对股东的分配              |                |        |      |       |        |                |                |
| 3、其他                  |                |        |      |       |        |                |                |
| （四）所有者权益内部结转          |                |        |      |       |        |                |                |
| 1、资本公积转增资本（或股本）       |                |        |      |       |        |                |                |
| 2、盈余公积转增资本（或股本）       |                |        |      |       |        |                |                |
| 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、本年年末余额              | 205,000,000.00 |        |      |       |        | 19,671,835.48  | 191,109,501.33 |

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

已审会计报表  
中审众环会计师事务所  
(特殊普通合伙)浙江分所

期吕新印







所有者权益变动表

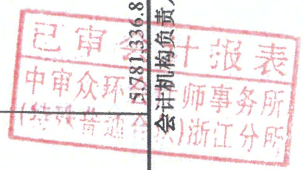
| 2021年度                |                |        |     |      |       |        |      |              |                |               |
|-----------------------|----------------|--------|-----|------|-------|--------|------|--------------|----------------|---------------|
| 项 目                   | 实收资本（或股本）      | 其他权益工具 |     | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积         | 未分配利润          | 所有者权益合计       |
|                       |                | 优先股    | 永续债 |      |       |        |      |              |                |               |
| 一、上年年末余额              | 155,000,000.00 |        |     |      |       |        |      | 5,781,336.81 | -96,146,056.36 | 64,635,280.45 |
| 加：会计政策变更              |                |        |     |      |       |        |      |              |                |               |
| 前期差错更正                |                |        |     |      |       |        |      |              |                |               |
| 其他                    |                |        |     |      |       |        |      |              |                |               |
| 二、本年年初余额              | 155,000,000.00 |        |     |      |       |        |      | 5,781,336.81 | -96,146,056.36 | 64,635,280.45 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |        |     |      |       |        |      |              |                |               |
| （一）综合收益总额             |                |        |     |      |       |        |      |              |                |               |
| （二）所有者投入和减少资本         |                |        |     |      |       |        |      |              |                |               |
| 1、所有者投入的普通股           |                |        |     |      |       |        |      |              |                |               |
| 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              |                |        |     |      |       |        |      |              |                |               |
| 2、对股东的分配              |                |        |     |      |       |        |      |              |                |               |
| 3、其他                  |                |        |     |      |       |        |      |              |                |               |
| （四）所有者权益内部结转          |                |        |     |      |       |        |      |              |                |               |
| 1、资本公积转增资本(或股本)       |                |        |     |      |       |        |      |              |                |               |
| 2、盈余公积转增资本(或股本)       |                |        |     |      |       |        |      |              |                |               |
| 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、本年年末余额              | 155,000,000.00 |        |     |      |       |        |      | 5,781,336.81 | -67,517,631.58 | 93,263,705.23 |

编制单位：黑龙江新绿洲房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

已审  
中审众环  
(特殊普通合伙)

单位负责人：\_\_\_\_\_  
主管会计工作负责人：\_\_\_\_\_  
会计机构负责人：\_\_\_\_\_



单位负责人： 主管会计工作负责人：





## 黑龙江新绿洲房地产开发有限公司 2022 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司基本情况

黑龙江新绿洲房地产开发有限公司(以下简称公司或本公司)系由上海子江投资有限公司、宁波嘉源实业发展有限公司共同投资组建的有限责任公司, 于 2003 年 1 月 23 日在哈尔滨市工商行政管理局登记注册成立。经多次增资和股权转让, 公司现有注册资本 30000 万元, 实收资本 20500 万元。现由杭州荣都置业有限公司、杭州中兴房地产开发有限公司、杭州绿云置业有限公司, 共同出资 20500 万元, 占注册资本 68.33%, 其中杭州荣都置业有限公司认缴出资额 3000 万元, 占注册资本 10%; 杭州中兴房地产开发有限公司认缴出资额 13200 万元, 占注册资本 44%; 杭州绿云置业有限公司认缴出资额 13800 万元, 占注册资本 46%。现持有统一社会信用代码为 91230111744171291Q 号的《营业执照》, 注册资本 30000 万元, 法定代表人: 吕新时期。

本公司经营范围: 许可项目: 房地产开发经营; 住宅室内装饰装修。一般项目: 住房租赁; 建筑材料销售; 房地产咨询; 建筑装饰材料销售; 化工产品销售(不含许可类化工产品); 塑料制品销售; 金属材料销售; 有色金属合金销售; 金属矿石销售; 五金产品批发; 以自有资金从事投资活动; 新型金属功能材料销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

### 二、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的具体会计准则、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”)的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。





## 2、持续经营

本公司自财务报告期末起 12 个月内具有持续经营能力。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况及 2022 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、重要会计政策和会计估计

### 1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 3、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

### 4、金融工具

在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。

#### （1）金融资产的分类、确认和计量

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，将金融资产划分为：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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时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和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

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）和初始确认时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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损





益中的会计错配的,本公司将该金融负债的全部利得或损失(包括企业自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

## ②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债,按摊余成本进行后续计量,终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产,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,虽然企业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。

若企业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,且未放弃对该金融资产的控制的,则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,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,将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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;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的,则继续判断企业是否对该资产保留了控制,并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

## (4) 金融负债的终止确认

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)与借出方签订协议,以承担新金融负债的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）的合同条款作出实质性修改的，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。

#### （5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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净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。

#### （6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

#### （7）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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

### 5、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财





务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

#### (1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的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，本公司按照相当于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，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

#### (2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加

#### (3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险

#### (4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。





## (5) 各类金融资产信用损失的确定方法

## ① 应收票据

本公司对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

| 项 目    | 确定组合的依据       |
|--------|---------------|
| 银行承兑汇票 | 承兑人为信用风险较小的银行 |

## ② 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本公司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。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

## 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

|                      |                                                                                              |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 单项金额重大的判断依据或金额标准     | 本公司将金额为人民币200万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项                                                         |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。 |

## 2. 按组合计提坏账准备的应收款项

| 组合名称                  | 确定组合的依据           | 坏账准备的计提方法                 |
|-----------------------|-------------------|---------------------------|
| 组合1：账龄组合              | 以账龄为信用风险组合确认依据    | 账龄分析法                     |
| 组合2：以单位关系为信用风险特征的应收款项 | 应收关联方款项、备用金、押金等款项 | 经单独进行减值测试、未发现减值迹象，不计提坏账准备 |

## (1) 以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

| 账龄               | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|------------------|-------------|--------------|
| 1 年以内(含 1 年, 下同) | 5.00        | 5.00         |
| 1-2 年            | 10.00       | 10.00        |
| 2-3 年            | 30.00       | 30.00        |
| 3-4 年            | 50.00       | 50.00        |
| 4-5 年            | 50.00       | 50.00        |





|       |        |        |
|-------|--------|--------|
| 5 年以上 | 100.00 | 100.00 |
|-------|--------|--------|

注：组合 2：以单位关系为信用风险特征的应收款项，包括关联方款项、备用金、押金等一般不计提坏账准备，但如果有确凿证据表明相关单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或其他方式收回的，采用个别认定法，根据预计可能收回的坏账损失，计提相应的坏账准备，对于其中预计全部无法收回的应收款项也可全额计提坏账准备。

### 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| 单项计提坏账准备的理由 | 有确凿证据表明可收回性存在明显差异           |
| 坏账准备的计提方法   | 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备 |

4. 对于其他应收款项(包括应收票据、应收利息、长期应收款(不包括应收保理款或融资租赁款)等)，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

5. 如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 6、存货

1. 存货按房地产开发产品、非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品为库存商品及其他。

2. 存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。

3. 资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

## 7、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、5、金融资产减值。





## 8、持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》

（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：

（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

## 9、固定资产

### （1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一





个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

## （2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

| 类别   | 折旧方法  | 折旧年限<br>(年) | 残值率 (%) | 年折旧率 (%) |
|------|-------|-------------|---------|----------|
| 电子设备 | 平均年限法 | 5           | 5       | 19       |
| 运输设备 | 平均年限法 | 10          | 5       | 9.5      |

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

## （3）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或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。

本公司至少于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。

## 10、无形资产

### （1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资





产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起,对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核,如发生变更则作为会计估计变更处理。此外,还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核,如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的,则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## (2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的,确认为无形资产,不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益:

- ①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;
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- ③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,能够证明其有用性;
- ④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;
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

## (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、11“长期资产减值”。

## 11、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产,本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入





减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 12、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

## 13、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。





在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或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）。

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，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

#### 14、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

#### 15、收入

收入，是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即





取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本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。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业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；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### (1) 房地产销售合同

房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

#### 16、合同成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

#### 17、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币





性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### 18、递延所得税资产/递延所得税负债

##### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

##### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在





可预见的未来不是很可能转回,或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额,不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况,本公司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,确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来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,减记的金额予以转回。

### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益,以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外,其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### (4) 所得税的抵销

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。

## 19、重要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

本报告期公司重要会计政策未变更。

### (2) 会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未变更。

## 五、税项





## 1、主要税种及税率

| 税 种     | 具体税率情况                                                        |
|---------|---------------------------------------------------------------|
| 增值税     | 应税收入按9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。营改增前应税收入按5%的税率计算销项税。 |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税的7%计缴。                                               |
| 教育费附加   | 按实际缴纳的流转税的3%计缴。                                               |
| 地方教育附加  | 按实际缴纳的流转税的2%计缴。                                               |
| 企业所得税   | 按应纳税所得额的25%计缴。                                                |
| 土地增值税   | 按增值额实行四级超率累进税率(30%-60%) 计缴；对预售房款根据房地产所在地规定的预缴率预缴。             |
| 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。               |

## 2、税收优惠及批文

无

## 六、财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，“年初”指 2022 年 1 月 1 日，“年末”指 2022 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2021 年 12 月 31 日，“本年”指 2022 年，“上年”指 2021 年。

## 1、货币资金

| 项 目  | 年末余额         | 年初余额          |
|------|--------------|---------------|
| 库存现金 | 839.85       | 839.85        |
| 银行存款 | 7,020,936.91 | 49,179,291.62 |
| 合 计  | 7,021,776.76 | 49,180,131.47 |

## 2、预付款项

| 账 龄     | 年末余额       |        | 年初余额       |        |
|---------|------------|--------|------------|--------|
|         | 金额         | 比例 (%) | 金额         | 比例 (%) |
| 1 年以内   | 103,889.27 | 97.01  | 316,083.04 | 99.00  |
| 1 至 2 年 | 0.00       | 0.00   | 1,800.00   | 0.56   |





| 账 龄     | 年末余额       |        | 年初余额       |        |
|---------|------------|--------|------------|--------|
|         | 金额         | 比例 (%) | 金额         | 比例 (%) |
| 2 至 3 年 | 1,800.00   | 1.87   | 1,400.00   | 0.44   |
| 3 年以上   | 1,400.00   | 1.12   | 0.00       | 0.00   |
| 合 计     | 107,089.27 | 100.00 | 319,283.04 | 100.00 |

## 3、其他应收款

| 项 目   | 年末余额          | 年初余额          |
|-------|---------------|---------------|
| 其他应收款 | 42,334,561.90 | 27,911,891.53 |
| 合 计   | 42,334,561.90 | 27,911,891.53 |

## ①其他应收款按账龄结构列示

| 账 龄     | 年末余额          |        |            |               |
|---------|---------------|--------|------------|---------------|
|         | 账面余额          |        | 坏账准备       | 账面价值          |
|         | 金额            | 比例 (%) |            |               |
| 1 年以内   | 42,340,205.70 | 99.63  | 12,493.78  | 42,327,711.92 |
| 1 至 2 年 | 5,573.98      | 0.01   | 1,950.00   | 3,623.98      |
| 2 至 3 年 | 680.00        | 0.00   | 204.00     | 476.00        |
| 3 至 4 年 | 450.00        | 0.01   | 200.00     | 250.00        |
| 4 至 5 年 | 5,000.00      | 0.01   | 2,500.00   | 2,500.00      |
| 5 年以上   | 145,749.60    | 0.34   | 145,749.60 | 0.00          |
| 合 计     | 42,497,659.28 | 100.00 | 163,097.38 | 42,334,561.90 |

(续)

| 账 龄     | 年初余额          |        |              |               |
|---------|---------------|--------|--------------|---------------|
|         | 账面余额          |        | 坏账准备         | 账面价值          |
|         | 金额            | 比例 (%) |              |               |
| 1 年以内   | 29,374,596.35 | 99.48  | 1,468,729.82 | 27,905,866.53 |
| 1 至 2 年 | 3,000.00      | 0.01   | 300.00       | 2,700.00      |
| 2 至 3 年 | 450.00        | 0.00   | 135.00       | 315.00        |
| 3 至 4 年 | 5,000.00      | 0.02   | 2,500.00     | 2,500.00      |





| 账 龄     | 年初余额          |        |              |               |
|---------|---------------|--------|--------------|---------------|
|         | 账面余额          |        | 坏账准备         | 账面价值          |
|         | 金额            | 比例 (%) |              |               |
| 4 至 5 年 | 1,020.00      | 0.00   | 510.00       | 510.00        |
| 5 年以上   | 145,359.60    | 0.49   | 145,359.60   | 0.00          |
| 合 计     | 29,529,425.95 | 100.00 | 1,617,534.42 | 27,911,891.53 |

## ②其他应收款大额单位披露

| 业务内容            | 年末余额          | 年初余额 |
|-----------------|---------------|------|
| 哈尔滨新区管理委员会行政审批局 | 24,359,233.46 | 0.00 |
| 哈尔滨市松北区住房和城乡建设局 | 17,470,180.00 | 0.00 |
| 合 计             | 41,829,413.46 | 0.00 |

其中：哈尔滨市松北区住房和城乡建设局房票金额17,090,978.00元，现金379,202.00元。

## ③其他应收款坏账准备变动情况

| 类 别  | 年初余额         | 本年变动金额 |              |       |      | 年末余额       |
|------|--------------|--------|--------------|-------|------|------------|
|      |              | 计提     | 收回或转回        | 转销或核销 | 其他变动 |            |
| 坏账准备 | 1,617,534.42 | 0.00   | 1,454,437.04 |       |      | 163,097.38 |
| 合 计  | 1,617,534.42 | 0.00   | 1,454,437.04 |       |      | 163,097.38 |

## 4、存货

| 项 目       | 年末余额             |        |                  | 年初余额           |        |                |
|-----------|------------------|--------|------------------|----------------|--------|----------------|
|           | 账面余额             | 存货跌价准备 | 账面价值             | 账面余额           | 存货跌价准备 | 账面价值           |
| 库存商品      | 5,958,309.33     |        | 5,958,309.33     | 5,958,309.33   |        | 5,958,309.33   |
| 开发产品      | 151,502,109.69   |        | 151,502,109.69   | 55,293,264.87  |        | 55,293,264.87  |
| 开发成本      | 1,013,157,948.22 |        | 1,013,157,948.22 | 725,478,469.62 |        | 725,478,469.62 |
| 其中：土地开发成本 | 521,757,303.61   |        | 521,757,303.61   | 272,021,124.41 |        | 272,021,124.41 |





| 项 目    | 年末余额             |        |                  | 年初余额           |        |                |
|--------|------------------|--------|------------------|----------------|--------|----------------|
|        | 账面余额             | 存货跌价准备 | 账面价值             | 账面余额           | 存货跌价准备 | 账面价值           |
| 前期工程成本 | 46,561,257.89    |        | 46,561,257.89    | 52,161,696.52  |        | 52,161,696.52  |
| 基础设施成本 | 56,775,386.94    |        | 56,775,386.94    | 42,334,393.16  |        | 42,334,393.16  |
| 建筑安装成本 | 298,251,844.72   |        | 298,251,844.72   | 290,634,980.87 |        | 290,634,980.87 |
| 开发间接费  | 50,771,019.51    |        | 50,771,019.51    | 29,341,338.78  |        | 29,341,338.78  |
| 其他开发成本 | 39,041,135.55    |        | 39,041,135.55    | 38,984,935.88  |        | 38,984,935.88  |
| 合 计    | 1,170,618,367.24 |        | 1,170,618,367.24 | 786,730,043.82 |        | 786,730,043.82 |

## 5、其他流动资产

| 项 目     | 年末余额          | 年初余额          |
|---------|---------------|---------------|
| 待抵扣进项税金 | 9,069,404.78  | 11,445,903.48 |
| 其他预交税金  | 5,034,037.15  | 21,916,098.72 |
| 合 计     | 14,103,441.93 | 33,362,002.20 |

中审众环会计师事务所  
（特殊普通合伙）浙江分所

## 6、固定资产

| 项 目  | 年末余额         | 年初余额         |
|------|--------------|--------------|
| 固定资产 | 1,254,414.61 | 1,446,834.04 |
| 合 计  | 1,254,414.61 | 1,446,834.04 |

## (1) 固定资产

| 项 目      | 年初余额         | 本年增加       | 本年减少     | 年末余额         |
|----------|--------------|------------|----------|--------------|
| 一、账面原值合计 | 3,354,461.35 | 2,190.62   | 5,500.00 | 3,351,151.97 |
| 其中：电子设备  | 512,892.53   | 2,190.62   | 5,500.00 | 509,583.15   |
| 运输工具     | 2,841,568.82 | 0.00       | 0.00     | 2,841,568.82 |
| 二、累计折旧合计 | 1,907,627.31 | 194,335.05 | 5,225.00 | 2,096,737.36 |
| 其中：电子设备  | 365,876.87   | 38,928.56  | 5,225.00 | 399,580.43   |
| 运输工具     | 1,541,750.44 | 155,406.49 | 0.00     | 1,697,156.93 |
| 三、账面净值合计 | 1,446,834.04 | 0.00       | 0.00     | 1,254,414.61 |





| 项 目      | 年初余额         | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额         |
|----------|--------------|------|------|--------------|
| 其中：电子设备  | 147,015.66   | 0.00 | 0.00 | 110,002.72   |
| 运输工具     | 1,299,818.38 | 0.00 | 0.00 | 1,144,411.89 |
| 四、减值准备合计 | 0.00         | 0.00 | 0.00 | 0.00         |
| 其中：电子设备  | 0.00         | 0.00 | 0.00 | 0.00         |
| 运输工具     | 0.00         | 0.00 | 0.00 | 0.00         |
| 五、账面价值合计 | 1,446,834.04 | -    | -    | 1,254,414.61 |
| 其中：电子设备  | 147,015.66   | -    | -    | 110,002.72   |
| 运输工具     | 1,299,818.38 | -    | -    | 1,144,411.89 |

### 7、递延所得税资产

未经抵销的递延所得税资产明细

| 项 目    | 年末余额       |           | 年初余额         |              |
|--------|------------|-----------|--------------|--------------|
|        | 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      |
| 信用减值准备 | 163,097.36 | 40,774.34 | 1,617,534.42 | 404,383.61   |
| 可抵扣亏损  | 0.00       | 0.00      | 6,676,551.26 | 1,669,137.81 |
| 合 计    | 163,097.36 | 40,774.34 | 8,294,085.68 | 2,073,521.42 |

### 8、应付账款

| 项 目   | 年末余额           | 年初余额          |
|-------|----------------|---------------|
| 工程款   | 59,641,973.75  | 15,863,017.25 |
| 设计费   | 474,047.75     | 743,747.75    |
| 物业费   | 193,333.33     | 96,644.04     |
| 广告制作费 | 23,950.00      | 698,455.55    |
| 日常办公费 | 0.00           | 18,680.57     |
| 暂估成本  | 103,617,707.18 | 59,907,944.20 |
| 广告宣传费 | 515,158.26     | 0.00          |
| 其他    | 394,337.44     | 0.00          |





| 项 目 | 年末余额           | 年初余额          |
|-----|----------------|---------------|
| 合 计 | 164,860,507.71 | 77,328,489.36 |

## 9、合同负债

### (1) 合同负债情况

| 项 目  | 年末余额           | 年初余额           |
|------|----------------|----------------|
| 预收房款 | 395,679,777.38 | 583,530,350.88 |
| 合 计  | 395,679,777.38 | 583,530,350.88 |

## 10、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

| 项目             | 年初余额     | 本年增加         | 本年减少         | 年末余额     |
|----------------|----------|--------------|--------------|----------|
| 一、短期薪酬         | 1,987.60 | 2,205,366.32 | 2,205,463.11 | 1,890.81 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 0.00     | 182,327.06   | 182,327.06   | 0.00     |
| 三、辞退福利         | 0.00     | 51,715.00    | 51,715.00    | 0.00     |
| 合 计            | 1,987.60 | 2,439,408.38 | 2,439,505.17 | 1,890.81 |

### (2) 短期薪酬列示

| 项目            | 年初余额     | 本年增加         | 本年减少         | 年末余额     |
|---------------|----------|--------------|--------------|----------|
| 1、工资、奖金、津贴和补贴 | 0.00     | 1,855,875.89 | 1,855,875.89 | 0.00     |
| 2、职工福利费       | 0.00     | 83,302.82    | 83,302.82    | 0.00     |
| 3、社会保险费       | 0.00     | 100,681.09   | 100,681.09   | 0.00     |
| 其中：医疗及生育保险费   | 0.00     | 97,633.80    | 97,633.80    | 0.00     |
| 工伤保险费         | 0.00     | 3,047.29     | 3,047.29     | 0.00     |
| 4、住房公积金       | 0.00     | 128,389.00   | 128,389.00   | 0.00     |
| 5、工会经费和职工教育经费 | 1,987.60 | 37,117.52    | 37,214.31    | 1,890.81 |
| 合 计           | 1,987.60 | 2,205,366.32 | 2,205,463.11 | 1,890.81 |

### (3) 设定提存计划列示

| 项目       | 年初余额 | 本年增加       | 本年减少       | 年末余额 |
|----------|------|------------|------------|------|
| 1、基本养老保险 | 0.00 | 176,801.82 | 176,801.82 | 0.00 |





| 项目      | 年初余额 | 本年增加       | 本年减少       | 年末余额 |
|---------|------|------------|------------|------|
| 2、失业保险费 | 0.00 | 5,525.24   | 5,525.24   | 0.00 |
| 合 计     | 0.00 | 182,327.06 | 182,327.06 | 0.00 |

## 11、应交税费

| 项 目       | 年末余额          | 年初余额       |
|-----------|---------------|------------|
| 土地使用税     | 157,994.76    | 233,543.60 |
| 代扣代缴个人所得税 | 152.74        | 0.00       |
| 企业所得税     | 12,291,428.85 | 0.00       |
| 城市维护建设税   | 151,514.64    | 0.00       |
| 教育费附加     | 64,943.36     | 0.00       |
| 地方教育费附加   | 43,295.77     | 0.00       |
| 房产税       | 6,387.26      | 1,656.37   |
| 合 计       | 12,715,717.38 | 235,199.97 |

中审众环会计师事务所  
(特殊普通合伙)浙江分所

## 12、其他应付款

| 项 目   | 年末余额           | 年初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 其他应付款 | 471,113,031.44 | 146,663,974.48 |
| 合 计   | 471,113,031.44 | 146,663,974.48 |

## (1) 其他应付款

## ①按款项性质列示

| 项 目     | 年末余额           | 年初余额           |
|---------|----------------|----------------|
| 借款本金及利息 | 454,637,478.50 | 134,570,000.00 |
| 保证金     | 15,681,127.68  | 11,972,161.02  |
| 其他      | 794,425.26     | 121,813.46     |
| 合 计     | 471,113,031.44 | 146,663,974.48 |

## 13、实收资本(股本)

| 投资者名称 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|-------|------|------|------|------|
|-------|------|------|------|------|



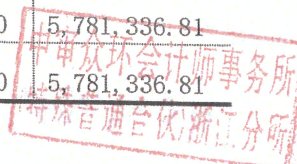


| 投资者名称         | 年初余额           | 本年增加          | 本年减少 | 年末余额           |
|---------------|----------------|---------------|------|----------------|
| 杭州绿云置业有限公司    | 71,300,000.00  | 23,000,000.00 |      | 94,300,000.00  |
| 杭州中兴房地产开发有限公司 | 68,200,000.00  | 22,000,000.00 |      | 90,200,000.00  |
| 杭州荣都置业有限公司    | 15,500,000.00  | 5,000,000.00  |      | 20,500,000.00  |
| 合 计           | 155,000,000.00 | 50,000,000.00 |      | 205,000,000.00 |

注：本期增加数系股东增资，从原注册资本15500万元增至30000万元，其中：杭州绿云置业有限公司按46%的出资比例认缴出资额13800万元，本期新增实缴出资2300万元；杭州中兴房地产开发有限公司按44%的出资比例认缴出资额13200万元，本期新增实缴出资2200万元；杭州荣都置业有限公司按10%的出资比例认缴出资额3000万元，本期新增实缴出资500万元。

#### 14、盈余公积

| 项 目    | 年初余额         | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额         |
|--------|--------------|------|------|--------------|
| 法定盈余公积 | 5,781,336.81 | 0.00 | 0.00 | 5,781,336.81 |
| 合 计    | 5,781,336.81 | 0.00 | 0.00 | 5,781,336.81 |



#### 15、未分配利润

| 项 目                   | 本 年            | 上 年            |
|-----------------------|----------------|----------------|
| 调整前上年末未分配利润           | -67,517,631.58 | -96,146,056.36 |
| 调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-） | 0.00           | 0.00           |
| 调整后年初未分配利润            | -67,517,631.58 | -96,146,056.36 |
| 加：本年净利润               | 47,845,796.10  | 28,628,424.78  |
| 减：提取法定盈余公积            | 0.00           | 0.00           |
| 提取任意盈余公积              | 0.00           | 0.00           |
| 提取一般风险准备              | 0.00           | 0.00           |
| 应付普通股股利               | 0.00           | 0.00           |
| 转作股本的普通股股利            | 0.00           | 0.00           |
| 年末未分配利润               | -19,671,835.48 | -67,517,631.58 |





**16、营业收入和营业成本**

| 项 目  | 本年发生额          |                | 上年发生额          |                |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      | 收入             | 成本             | 收入             | 成本             |
| 主营业务 | 282,738,331.21 | 187,045,930.63 | 206,788,265.69 | 134,088,737.21 |
| 其他业务 | 1,366,842.67   | 549,492.83     | 5,452,275.71   | 814,741.85     |
| 合 计  | 284,105,173.88 | 187,595,423.46 | 212,240,541.40 | 134,903,479.06 |

**17、税金及附加**

| 项 目     | 本年发生额         | 上年发生额         |
|---------|---------------|---------------|
| 土地使用税   | 2,566,120.79  | 1,505,726.81  |
| 车船使用税   | 7,920.00      | 7,710.00      |
| 印花税     | 150,964.48    | 396,464.20    |
| 房产税     | 198,765.59    | 27,200.24     |
| 城市维护建设税 | 541,616.26    | 793,376.38    |
| 教育费附加   | 232,121.23    | 340,018.44    |
| 地方教育附加  | 154,747.51    | 226,678.97    |
| 土地增值税   | 17,894,784.85 | 14,831,698.42 |
| 其他      | 0.00          | 2,195.72      |
| 合 计     | 21,747,040.71 | 18,131,069.18 |

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

**18、财务费用**

| 项 目    | 本年发生额    | 上年发生额         |
|--------|----------|---------------|
| 利息费用   | 0.00     | 0.00          |
| 减：利息收入 | 0.00     | 2,071,528.96  |
| 手续费    | 6,723.29 | 5,202.41      |
| 合 计    | 6,723.29 | -2,066,326.55 |

**19、信用减值损失**



| 项 目       | 本年发生额         | 上年发生额       |
|-----------|---------------|-------------|
| 其他应收款坏账损失 | -1,454,437.04 | -810,322.61 |
| 合 计       | -1,454,437.04 | -810,322.61 |

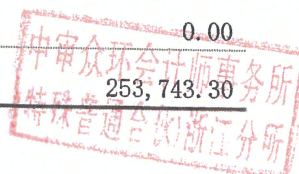
上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

## 20、资产处置收益

| 项 目       | 本年发生额  | 上年发生额     |
|-----------|--------|-----------|
| 非流动资产处置利得 | 161.89 | 77,575.40 |
| 合 计       | 161.89 | 77,575.40 |

## 21、营业外收入

| 项 目  | 本年发生额      | 上年发生额      |
|------|------------|------------|
| 政府补助 | 20,495.53  | 3,743.30   |
| 其他   | 2,861.51   | 250,000.00 |
| 罚款   | 115,177.50 | 0.00       |
| 合 计  | 138,534.54 | 253,743.30 |



## 22、所得税费用

| 项 目     | 本年发生额         | 上年发生额         |
|---------|---------------|---------------|
| 当期所得税费用 | 16,017,498.01 | 0.00          |
| 递延所得税费用 | 2,032,747.08  | 11,499,689.37 |
| 合 计     | 18,050,245.09 | 11,499,689.37 |

## 23、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

| 补充资料               | 本年金额          | 上年金额          |
|--------------------|---------------|---------------|
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量： |               |               |
| 净利润                | 47,845,796.10 | 28,628,424.78 |
| 加：资产减值准备           |               |               |





| 补充资料                                 | 本年金额            | 上年金额            |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 信用减值损失                               | -1,454,437.04   | 810,322.61      |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧              | 194,335.05      | 197,796.32      |
| 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<br>(收益以“-”号填列) | -161.89         | -77,575.40      |
| 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)                      |                 |                 |
| 投资损失(收益以“-”号填列)                      |                 |                 |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)                 | 2,032,747.08    | 11,499,689.37   |
| 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)                     | -383,888,323.42 | -400,859,942.51 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)                | -23,471,454.29  | 80,008,020.51   |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)                | -61,975,012.60  | 3,477,845.43    |
| 其他                                   |                 |                 |
| 经营活动产生的现金流量净额                        | -420,716,511.01 | -283,271,109.75 |
| <b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>          |                 |                 |
| 债务转为资本                               |                 |                 |
| 一年内到期的可转换公司债券                        |                 |                 |
| 融资租入固定资产                             |                 |                 |
| <b>3、现金及现金等价物净变动情况:</b>              |                 |                 |
| 现金的年末余额                              | 7,021,776.76    | 49,180,131.47   |
| 减: 现金的上年年末余额                         | 49,180,131.47   | 166,225,642.91  |
| 加: 现金等价物的年末余额                        |                 |                 |
| 减: 现金等价物的上年年末余额                      |                 |                 |





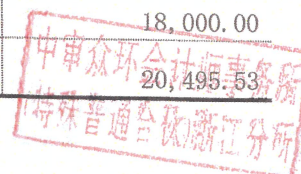
| 补充资料         | 本年金额           | 上年金额            |
|--------------|----------------|-----------------|
| 现金及现金等价物净增加额 | -42,158,354.71 | -117,045,511.44 |

## (2) 现金及现金等价物的构成

| 项 目            | 年末余额         | 年初余额          |
|----------------|--------------|---------------|
| 一、现金           | 7,021,776.76 | 49,180,131.47 |
| 其中：库存现金        | 839.85       | 839.85        |
| 可随时用于支付的银行存款   | 7,020,936.91 | 49,179,291.62 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 |              |               |
| 二、现金等价物        |              |               |
| 其中：三个月内到期的债券投资 |              |               |
| 三、年末现金及现金等价物余额 | 7,021,776.76 | 49,180,131.47 |

## 24、政府补助

| 种 类      | 金 额       | 列报项目  | 计入当期损益的金额 |
|----------|-----------|-------|-----------|
| 稳岗补贴     | 2,495.53  | 营业外收入 | 2,495.53  |
| 就业落户生活补贴 | 18,000.00 | 营业外收入 | 18,000.00 |
| 合计       | 20,495.53 |       | 20,495.53 |



## 七、关联方及关联交易

## 1、本公司的其他关联方情况

| 其他关联方名称       | 其他关联方与本公司关系 |
|---------------|-------------|
| 杭州绿云置业有限公司    | 股东          |
| 杭州中兴房地产开发有限公司 | 股东          |
| 杭州荣都置业有限公司    | 股东          |

## 2、关联方应收应付款项

| 项目名称       | 年末余额          | 年初余额 |
|------------|---------------|------|
| 其他应付款：     |               |      |
| 杭州荣都置业有限公司 | 36,038,333.34 | 0.00 |
| 合 计        | 36,038,333.34 | 0.0  |





## 八、承诺及或有事项

### 1、重大承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

### 2、或有事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

## 九、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司无需要披露重大资产负债表日后事项。

## 十、其他重要事项

截至本财务报表批准报出日，本公司无应披露未披露的其他重要事项。

黑龙江新绿洲房地产开发有限公司

2023 年 3 月 21 日







统一社会信用代码  
913301003219129672 (1/1)

# 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

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江分所  
类型 特殊的普通合伙企业分支机构  
负责人 吕洪仁

成立日期 2014年12月22日  
营业期限 2014年12月22日至长期  
营业场所 浙江省杭州市西湖区万塘路51号703室

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

2020 年03 月10 日

