

苏州高新万阳置地有限公司

# 审计报告

2023年度





## 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Changshu Branch, Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·常熟

Changshu, Jiangsu, China

总机: 86 (512) 51533688

Tel: 86 (512) 51533688

传真: 86 (512) 51533620

Fax: 86 (512) 51533620

电子信箱: mailcs@gztycpa.cn

E-mail: mailcs@gztycpa.cn

# 审计报告

苏公 L[2024]A196 号

苏州高新万阳置地有限公司全体股东:

### 一、审计意见

我们审计了苏州高新万阳置地有限公司(以下简称万阳置地公司)财务报表,包括2023年12月31日的资产负债表,2023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,公允反映了万阳置地公司2023年12月31日的财务状况以及2023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,我们独立于万阳置地公司,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

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,管理层负责评估万阳置地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万阳置地公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督万阳置地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：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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，就可能导致对万阳置地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万阳置地公司不能持续经营。

（5）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。

公证天业会计师事务所（特殊

普通合伙）常熟分所



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·常熟

2024 年 06 月 25 日





# 资产负债表

编制单位：苏州高新万阳置地有限公司

金额单位：人民币元

|                | 附注  | 2023-12-31              | 2022-12-31              |
|----------------|-----|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |     |                         |                         |
| 货币资金           | 五、1 | 80,233,972.22           | 36,430,274.43           |
| 交易性金融资产        |     |                         |                         |
| 衍生金融资产         |     |                         |                         |
| 应收票据           |     |                         |                         |
| 应收账款           | 五、2 | 622.00                  | 622.00                  |
| 应收款项融资         |     |                         |                         |
| 预付款项           | 五、3 | 22,036,041.07           | 37,470,534.67           |
| 其他应收款          | 五、4 | 188,981,172.74          | 26,990,871.98           |
| 存货             | 五、5 | 3,383,654,299.06        | 4,238,146,582.95        |
| 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         | 五、6 | 106,339,505.68          | 95,091,277.72           |
| <b>流动资产合计</b>  |     | <b>3,781,245,612.77</b> | <b>4,434,130,163.75</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           | 五、7 | 28,944.05               | 64,695.10               |
| 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        |     |                         |                         |
| 其他非流动资产        |     |                         |                         |
| <b>非流动资产合计</b> |     | <b>28,944.05</b>        | <b>64,695.10</b>        |
| <b>资产总计</b>    |     | <b>3,781,274,556.82</b> | <b>4,434,194,858.85</b> |

公证天业会计师事务所普通合伙常州分所审核

法定代表人：



后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分

主管会计工作负责人：

印美珊

会计机构负责人：

姜华





# 资产负债表（续）

编制单位：苏州高新万阳置地有限公司

金额单位：人民币元

| 负债和所有者权益（或股东权益）      | 附注   | 2023-12-31              | 2022-12-31              |
|----------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <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                 | 五、8  | 88,823,389.10           | 105,328,557.86          |
| 预收款项                 |      |                         |                         |
| 合同负债                 | 五、9  | 110,065,029.35          | 167,096,824.46          |
| 应付职工薪酬               | 五、10 | 28,271.16               | 212,362.62              |
| 应交税费                 | 五、11 | 623,927.54              | 722,862.42              |
| 其他应付款                | 五、12 | 3,506,967,037.06        | 3,937,421,130.48        |
| 持有待售负债               |      |                         |                         |
| 一年内到期的非流动负债          |      |                         |                         |
| 其他流动负债               | 五、13 | 9,905,852.65            | 15,038,714.15           |
| <b>流动负债合计</b>        |      | <b>3,716,413,506.86</b> | <b>4,225,820,451.99</b> |
| <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              |      |                         |                         |
| <b>非流动负债合计</b>       |      |                         |                         |
| <b>负债合计</b>          |      | <b>3,716,413,506.86</b> | <b>4,225,820,451.99</b> |
| <b>所有者权益：</b>        |      |                         |                         |
| 实收资本（或股本）            | 五、14 | 1,000,000,000.00        | 1,000,000,000.00        |
| 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                 |      |                         |                         |
| 未分配利润                | 五、15 | -935,138,950.04         | -791,625,593.14         |
| <b>归属于母公司所有者权益合计</b> |      | <b>64,861,049.96</b>    | <b>208,374,406.86</b>   |
| 少数股东权益               |      |                         |                         |
| <b>所有者权益合计</b>       |      | <b>64,861,049.96</b>    | <b>208,374,406.86</b>   |
| <b>负债和所有者权益总计</b>    |      | <b>3,781,274,556.82</b> | <b>4,434,194,858.85</b> |

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：

印美阳

会计机构负责人：

姜华





# 利润表

编制单位：苏州高新万阳置地有限公司

金额单位：人民币元

| 项目                            | 附注   | 2023年度          | 2022年度          |
|-------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| 一、营业收入                        | 五、16 | 750,845,808.98  | 532,405,878.65  |
| 减：营业成本                        | 五、16 | 685,289,071.57  | 519,013,999.67  |
| 税金及附加                         | 五、17 | 3,024,875.45    | 2,530,369.68    |
| 销售费用                          | 五、18 | 37,625,866.00   | 30,316,557.57   |
| 管理费用                          | 五、19 | 1,519,553.55    | 1,607,377.62    |
| 研发费用                          |      |                 |                 |
| 财务费用                          | 五、20 | -149,776.88     | -310,326.31     |
| 其中：利息费用                       |      |                 |                 |
| 利息收入                          |      | 168,478.69      | 325,473.58      |
| 加：其他收益                        | 五、21 | 1,223.57        | 4,962.45        |
| 投资收益(损失以“-”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(损失以“-”号填列) |      |                 |                 |
| 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)             | 五、22 | -210,733.62     | 91,073.58       |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列)             | 五、23 | -170,425,511.55 | -159,347,875.61 |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列)             |      |                 |                 |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列)             |      | -147,098,802.31 | -180,003,939.16 |
| 加：营业外收入                       | 五、24 | 3,585,445.41    | 1,029,000.84    |
| 减：营业外支出                       |      |                 |                 |
| 三、利润总额(亏损以“-”号填列)             |      | -143,513,356.90 | -178,974,938.32 |
| 减：所得税费用                       |      |                 |                 |
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列)             |      | -143,513,356.90 | -178,974,938.32 |
| 1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)         |      | -143,513,356.90 | -178,974,938.32 |
| 2.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              |      |                 |                 |
| (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                      |      | -143,513,356.90 | -178,974,938.32 |
| 七、每股收益：                       |      |                 |                 |
| (一)、基本每股收益                    |      |                 |                 |
| (二)、稀释每股收益                    |      |                 |                 |

公证天业会计师事务所普通合伙会计师事务所核章

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：

印美琪

会计机构负责人：

姜华





# 现金流量表

编制单位：苏州高新万阳置地有限公司

金额单位：人民币元

| 项                         | 附注   | 2023年度          | 2022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            |      | 761,390,136.68  | 578,163,138.47  |
| 收到的税费返还                   |      |                 |                 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金           | 五、25 | 3,768,444.88    | 4,783,797.20    |
| 经营活动现金流入小计                |      | 765,158,581.56  | 582,946,935.67  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |      | 69,889,929.30   | 242,982,320.36  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |      | 1,119,498.60    | 1,803,595.60    |
| 支付的各项税费                   |      | 3,152,315.82    | 12,003,213.37   |
| 支付的其他与经营活动有关的现金           | 五、25 | 66,678,695.62   | 38,978,149.73   |
| 经营活动现金流出小计                |      | 140,840,439.34  | 295,767,279.06  |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 五、26 | 624,318,142.22  | 287,179,656.61  |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |      |                 |                 |
| 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 |      |                 |                 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |      |                 |                 |
| 收到的其他与投资活动有关的现金           |      |                 |                 |
| 投资活动现金流入小计                |      |                 |                 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |      |                 |                 |
| 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       |      |                 |                 |
| 支付的其他与投资活动有关的现金           |      |                 |                 |
| 投资活动现金流出小计                |      |                 |                 |
| 投资活动产生的现金流量净额             |      |                 |                 |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |      |                 |                 |
| 吸收投资收到的现金                 |      |                 |                 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |      |                 |                 |
| 取得借款收到的现金                 |      |                 |                 |
| 发行债券收到的现金                 |      |                 |                 |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金           | 五、25 |                 | 97,705,734.20   |
| 筹资活动现金流入小计                |      |                 | 97,705,734.20   |
| 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         |      |                 |                 |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金           | 五、25 | 580,535,276.53  | 357,869,526.53  |
| 筹资活动现金流出小计                |      | 580,535,276.53  | 357,869,526.53  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |      | -580,535,276.53 | -260,163,792.33 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        |      |                 |                 |
| 五、现金及现金等价物净增加额            |      | 43,782,865.69   | 27,015,864.28   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |      | 27,026,760.78   | 10,896.50       |
| 六、期末现金及现金等价物余额            |      | 70,809,626.47   | 27,026,760.78   |

公正天业会计师事务所普通合伙常州分所印章

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：



主管会计工作负责人：

印美利

会计机构负责人：

李





# 所有者权益变动表

编制单位：苏州高新万阳置地有限公司

期间：2023年度

金额单位：人民币元

| 项目                    | 实收资本<br>(股本)     | 优先股 | 其他权益工具<br>永续债<br>其他 | 资本公积 | 减：库存<br>股 | 其他综合<br>收益 | 专项储备 | 一般风险<br>准备金 | 盈余公积 | 未分配利<br>润       | 所有者权<br>益合计     |
|-----------------------|------------------|-----|---------------------|------|-----------|------------|------|-------------|------|-----------------|-----------------|
| 一、上年年末余额              | 1,000,000,000.00 |     |                     |      |           |            |      |             |      | -791,625,593.14 | 208,374,406.86  |
| 加：会计政策变更              |                  |     |                     |      |           |            |      |             |      |                 |                 |
| 前期差错更正                |                  |     |                     |      |           |            |      |             |      |                 |                 |
| 其他                    |                  |     |                     |      |           |            |      |             |      |                 |                 |
| 二、本年年初余额              | 1,000,000,000.00 |     |                     |      |           |            |      |             |      | -791,625,593.14 | 208,374,406.86  |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） |                  |     |                     |      |           |            |      |             |      | -143,513,356.90 | -143,513,356.90 |
| （一）综合收益总额             |                  |     |                     |      |           |            |      |             |      | -143,513,356.90 | -143,513,356.90 |
| （二）所有者投入和减少资本         |                  |     |                     |      |           |            |      |             |      |                 |                 |
| 1、股东投入的普通股            |                  |     |                     |      |           |            |      |             |      |                 |                 |
| 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、对所有者（或股东）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              | 1,000,000,000.00 |     |                     |      |           |            |      |             |      | -935,138,950.04 | 64,861,049.96   |

公证天业会计师事务所普通合伙会计师事务所盖章

后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



姜华

姜华



# 所有者权益变动表

编制单位：苏州高新万阳置地有限公司

期间：2022年度

金额单位：人民币元

| 项目                    | 附注 | 实收资本<br>(股本)     | 优先股 | 其他权益工具<br>永续债 | 其他 | 资本公积 | 减：库存<br>股 | 其他综合<br>收益 | 专项储备 | 一般风险<br>准备金 | 盈余公积 | 未分配利<br>润       | 所有者权<br>益合计     |
|-----------------------|----|------------------|-----|---------------|----|------|-----------|------------|------|-------------|------|-----------------|-----------------|
| 一、上年年末余额              |    | 1,000,000,000.00 |     |               |    |      |           |            |      |             |      | -612,650,654.82 | 387,349,345.18  |
| 加：会计政策变更              |    |                  |     |               |    |      |           |            |      |             |      |                 |                 |
| 前期差错更正                |    |                  |     |               |    |      |           |            |      |             |      |                 |                 |
| 其他                    |    |                  |     |               |    |      |           |            |      |             |      |                 |                 |
| 二、本年年初余额              |    | 1,000,000,000.00 |     |               |    |      |           |            |      |             |      | -612,650,654.82 | 387,349,345.18  |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） |    |                  |     |               |    |      |           |            |      |             |      | -178,974,938.32 | -178,974,938.32 |
| （一）综合收益总额             |    |                  |     |               |    |      |           |            |      |             |      | -178,974,938.32 | -178,974,938.32 |
| （二）所有者投入和减少资本         |    |                  |     |               |    |      |           |            |      |             |      |                 |                 |
| 1、股东投入的普通股            |    |                  |     |               |    |      |           |            |      |             |      |                 |                 |
| 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、对所有者（或股东）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              |    | 1,000,000,000.00 |     |               |    |      |           |            |      |             |      | -791,625,593.14 | 208,374,406.86  |

苏州高新万阳置地有限公司  
会计师事务所  
注册会计师  
执业证书编号：3205050914089



法定代表人：



后附的财务报表附注为本财务报表的组成部分

主管会计工作负责人：

印美阳

会计机构负责人：

姜华



## 苏州高新万阳置地有限公司

### 2023 年度财务报表附注

#### 一、公司基本情况

苏州高新万阳置地有限公司于2016年12月06日成立，取得苏州高新区(虎丘区)行政审批局核发的统一社会信用代码为第91320505MA1N224D8Y号《营业执照》。本公司住所：苏州高新区鸿禧路148号创业大厦2幢3层；法定代表人：姜华；注册资本：100000万人民币；公司类型：其他有限责任公司；经营范围：房地产开发、房地产销售;房地产中介服务。(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)

#### 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》、各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释和其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），并基于本公司制定的各项会计政策和会计估计进行编制。

##### 2、持续经营

根据目前可获取的信息，经本公司综合评价，本公司自本报告期末起至少12个月内具备持续经营能力。

#### 三、重要会计政策及会计估计

本公司重要会计政策及会计估计，是依据财政部发布的企业会计准则的有关规定，结合本公司生产经营特点制定。

##### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司所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、所有者权益变动和现金流量等有关信息。



## 2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

## 3、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。

本公司以一年（12个月）作为正常营业周期。

## 4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### （1）同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价和合并方取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益，但为企业合并发行权益性证券或债券等发生的手续费、佣金等计入股东权益或负债的初始计量金额。

### （2）非同一控制下的企业合并

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益，但为企业合并发行权益性证券或债券等发生的手续费、佣金等计入股东权益或负债的初始计量金额。

## 6、合并财务报表的编制方法

本公司（母公司）以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。本公司与子公司之间、子公司与子公司之间所有重大往来余额、投资、交易及未实现利润在编制合并财务报表时予以抵销。子公司所有者权益中不属于本公司所拥有的份



额作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行调整后合并。

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

### （1）合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

### （2）共同经营的会计处理

公司作为共同经营合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （一）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （二）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （三）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （四）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （五）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

本公司现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。

## 9、外币业务和外币报表折算

对发生的外币交易，以交易发生日当月1日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算为记账本位币记账。其中，对发生的外币兑换或涉及外币兑换的交易，按照交易实际采用的汇率



进行折算。

资产负债表日，将外币货币性资产和负债账户余额，按资产负债表日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算为记账本位币金额。按照资产负债表日折算汇率折算的记账本位币金额与原账面记账本位币金额的差额，作为汇兑损益处理。其中，与购建固定资产有关的外币借款产生的汇兑损益，按借款费用资本化的原则处理；属开办期间发生的汇兑损益计入开办费；其余计入当期的财务费用。

资产负债表日，对以历史成本计量的外币非货币项目，仍按交易发生日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算，不改变其原记账本位币金额；对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日中国人民银行公布的市场汇率中间价折算，由此产生的汇兑损益作为公允价值变动损益，计入当期损益。

对于境外经营，本公司在编制财务报表时将其记账本位币折算为人民币：对资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生当期平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营时，将与该境外经营相关的其他综合收益转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

## 10、金融工具

### （1）金融资产分类和计量

本公司根据所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下三类：

- （一）以摊余成本计量的金融资产。
- （二）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- （三）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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。



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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

#### 1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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，且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，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，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：

① 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，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，本公司在后续期间，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，本公司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) 分类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

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，且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，则本公司将该金融资产分类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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

产。

### 3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。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从其他综合收益中转出，计入留存收益。

本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

### 4) 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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

### 5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

① 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

② 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。



本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

## （2）金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

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负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债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负债：

- ① 能够消除或显著减少会计错配。
- ② 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除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之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自

身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括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

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照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：

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 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。
- ③ 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

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，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及

初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

## (3) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

## 2) 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，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司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，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，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，应当计入当期损益。

#### （4）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条1）、2)之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

① 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

② 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

1) 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（涉及转移的金融资产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）之和。

2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日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（涉及转移的金融资产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)之和。

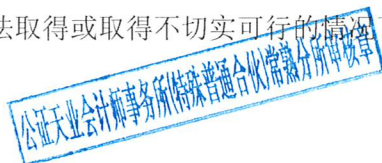
金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

#### (5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债,以活跃市场的报价确定其公允价值,除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产,按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价,且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债,以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债,采用估值技术确定其公允价值。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,使用不可观察输入值。



#### (6) 金融工具减值

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、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以及租赁应收款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。

#### (7) 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- ① 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- ② 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。

## 11、应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司以预期损失为基础，将应收票据按类似信用风险特征划分若干组合，在组合基础上基于所有合理且有依据的信息（包括前瞻性信息）计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

| 组合名称   | 计提方法                         |
|--------|------------------------------|
| 银行承兑汇票 | 管理层评价该类款项具有较低的信用风险，一般不计提减值准备 |

|        |                                                       |
|--------|-------------------------------------------------------|
| 商业承兑汇票 | 期末商业承兑汇票按照初次确认应收账款的时点持续计算账龄，并比照应收账款的坏账准备计提原则，相应计提坏账准备 |
|--------|-------------------------------------------------------|

## 12、应收款项

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，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。计提方法如下：

（1）如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

（2）当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征划分应收账款组合，在组合基础上计算预期信用损失。

| 组合名称 | 计提方法   |
|------|--------|
| 账龄组合 | 预期信用损失 |
| 性质组合 | 不计提    |

本公司将应收购房客户的应收款项等显著无回收风险的款项划为性质组合，不计提预期信用损失。

公证天业会计师事务所（普通合伙）常州分所印章

## 13、其他应收款

### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合。对于其他应收款项的减值损失计量，比照前述应收账款的减值损失计量方法处理。

## 14、存货

### （1）存货的分类

公司存货分为房地产开发产品、房地产开发成本等。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。



## （2）发出存货的计价方法

开发产品发出时按个别认定法计价。

## （2）存货可变现净值确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。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。

## 15、合同资产

合同资产是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，与附注12应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

## 16、合同成本

### （1）取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行推销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

### （2）履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，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；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。确认的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行推销，计入当期损益。

### （3）合同成本减值

合同成本账面价值高于下列两项的差额的，计提减值准备，并确认为资产减值损失：①因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款①减②的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 17、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售：一是在当前状况下，仅根据出售此类资产或处置组的惯常条款，即可立即出售；二是出售极可能发生，即公司已经就一项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。如果该出售计划需要得到股东或者监管部门批准，应当已经取得批准。

### （1）取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组的计量

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

### （2）持有待售类别的初始计量和后续计量

公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，如果该处置组包含商誉，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。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确认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。已抵减的商誉账面价值和划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，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。



## 18、长期股权投资

### (1) 初始投资成本确定

本公司长期股权投资的初始投资成本按取得方式的不同，分别采用如下方式确认：

同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；

非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按交易日所涉及资产、发行的权益工具及产生或承担的负债的公允价值，加上直接与收购有关的成本所计算的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。在合并日被合并方的可辨认资产及其所承担的负债（包括或有负债），全部按照公允价值计量，而不考虑少数股东权益的数额。合并成本超过本公司取得的被合并方可辨认净资产公允价值份额的数额记录为商誉，低于合并方可辨认净资产公允价值份额的数额直接在合并损益表确认；

除企业合并形成的长期股权投资外，通过其他方式取得的长期股权投资，按照以下要求确定初始投资成本：

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；

通过非货币资产交换取得的长期股权投资，具有商业实质的，按换出资产的公允价值作为换入的长期股权投资投资成本；不具有商业实质的，按换出资产的账面价值作为换入的长期股权投资投资成本；

通过债务重组取得的长期股权投资，其投资成本按长期股权投资的公允价值确认。

### (2) 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

①公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，采用成本法核算。

控制是指公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

本公司对采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本，被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

②公司对联营企业和合营企业的权益性投资，采用权益法核算。

本公司对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即为对联营企业投资。重大影响，是指被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的权益性投资，即为对合营企业投资。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本公司对采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

## 19、投资性房地产

本公司对投资性房地产按照成本进行初始计量。外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。自行建造的投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可适用状态前发生的必要支出构成。以其他方式取得投资性房地产的成本，按照相关准则的规定确定。

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，按照相关固定资产和无形资产的折旧或摊销政策计提折旧或摊销。

## 20、固定资产

### (1) 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，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (2) 固定资产分类及折旧方法

| 类别   | 折旧方法  | 折旧年限（年） | 估计残值率（%） | 年折旧率（%） |
|------|-------|---------|----------|---------|
| 机器设备 | 年限平均法 | 5       | 1        | 19.80   |
| 运输工具 | 年限平均法 | 5       | 0        | 20.00   |



|      |       |     |      |             |
|------|-------|-----|------|-------------|
| 电子设备 | 年限平均法 | 3-5 | 3-17 | 16.67-31.97 |
|------|-------|-----|------|-------------|

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司将符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁固定资产：

在租赁合同中已经约定（或者在租赁开始日根据相关条件作出合理判断），在租赁期届满时，租赁固定资产的所有权能够转移给本公司；

本公司有购买租赁固定资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁固定资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；

即使固定资产的所有权不转移，但租赁期占租赁固定资产使用寿命的75%及以上；

本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，相当于租赁开始日租赁固定资产公允价值的90%及以上；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，相当于租赁开始日租赁固定资产公允价值的90%及以上；

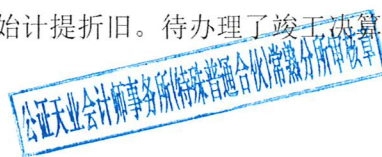
租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。

公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。

## 21、在建工程

本公司建造的固定资产在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧。待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异作调整。



## 22、借款费用

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。

### (1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，属于需要经过1年以上（含1年）时间购建的固定资产、开发投资性房地产或存货所占用的专门借款或一般借款所产生的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

相关借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：资产支出已经发生；借款费用已经发生；为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## （2）借款费用资本化的期间

为购建固定资产、投资性房地产、存货所发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用状态或可销售状态前所发生的，计入资产成本。

固定资产、投资性房地产、存货的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

在达到预定可使用状态或可销售状态时，停止借款费用的资本化，之后发生的借款费用于发生当期直接计入财务费用。

## （3）借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产开发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，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。

为购建或者生产开发符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 23、使用权资产

### （1）使用权资产确认条件

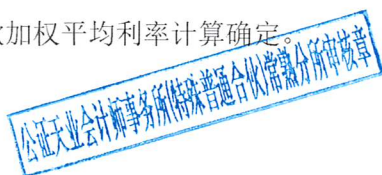
本公司使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

### （2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

## 24、无形资产





## (1) 无形资产的计价方法

购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本。

投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

通过非货币资产交换取得的无形资产，具有商业实质的，按换出资产的公允价值入账；不具有商业实质的，按换出资产的账面价值入账。

通过债务重组取得的无形资产，按公允价值确认。

## (2) 无形资产摊销方法和期限

| 类 别   | 预计使用寿命 | 依 据           |
|-------|--------|---------------|
| 软件    | 3-5年   | 预计软件更新升级期间    |
| 土地使用权 | 50年    | 使用权取得日至使用权终止日 |

本公司对使用寿命有限的无形资产，自其可供使用时起在使用寿命内采用年限平均法摊销，计入当期损益。其中：土地使用权从出让起始日（获得土地使用权日）起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。

本公司对使用寿命不确定的无形资产不摊销。每个会计期间对其使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命是有限的，估计其使用寿命并按使用寿命有限的无形资产摊销方法进行摊销。

## (3) 内部研究开发支出会计政策

本公司将内部研究开发项目支出区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

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（专利技术和非专利技术）：

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；

具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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；

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；

归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量；

运用该无形资产生产的产品周期在1年以上。

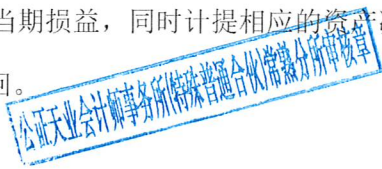
## 25、长期资产减值

本公司对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产的减值，采用以下方法确定：

公司在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。如存在减值迹象，则估计其可收回金额，进行减值测试。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。



## 26、长期待摊费用

长期待摊费用，是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用发生时按实际成本计量，并按预计受益期限采用年限平均法进行摊销，计入当期损益。

## 27、职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益（其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外）。

公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额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，按照公允价值计量。

公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，



以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

## （2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划，是指公司与职工就离职后福利达成的协议，或者公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。

本公司将离职后福利计划分类为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，公司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。

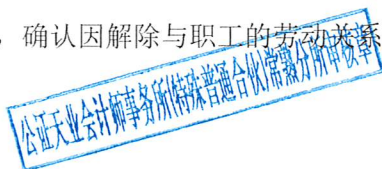
本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司尚未制定设定受益计划。

## （3）辞退福利的会计处理方法

本公司辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。



## 28、预计负债

### （1）预计负债确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债。

该义务是本公司承担的现时义务；

该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；

该义务的金额能够可靠地计量。

### （2）预计负债计量方法

本公司按清偿该或有事项所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负

债表日进行复核，按照当前最佳估计数对账面价值进行调整。

## 29、股份支付

股份支付，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付，是指本公司为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易。以现金结算的股份支付，是指企业为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

### （1）以权益结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在满足业绩条件和服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本公司对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

### （2）以现金结算的股份支付



以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，应当在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

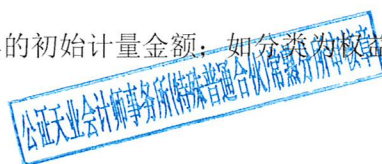
在资产负债表日，后续信息表明企业当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。

企业应当在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

### 30、优先股、永续债等其他金融工具的会计处理方法

公司以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的优先股、永续债等金融工具，无论其名称中是否包含“债”，其利息支出或股利分配都作为本公司（即发行方）的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的优先股、永续债等金融工具，无论其名称中是否包含“股”，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行优先股、永续债等金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。



### 31、收入

#### (1) 收入的总确认原则

新收入准则下，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) 本公司主要收入的具体确认原则

商品房销售收入：在取得“商品房交付使用证书”、商品房已经移交，并已将发票结算账单提交买方，相关收入和成本能可靠计量时，确认销售收入实现。

## 32、政府补助

### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司根据政府补助相关文件中明确规定的补助对象性质，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。对于政府补助相关文件未明确规定补助对象的，本公司依据该项补助是否用于购建或以其他方式形成长期资产来判断其与资产相关或与收益相



关。

与资产相关的政府补助，本公司确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

#### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，本公司确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

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

### 33、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照资产负债表日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。

公司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；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。

公司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：企业合并和直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税。

### 34、租赁

#### (1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

#### (2) 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额按照租赁内含利率或增量借款利率计算的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

#### 短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

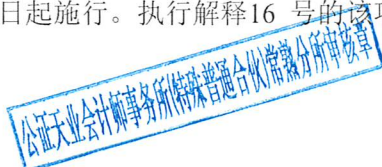
### 35、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更：

##### ① 执行《企业会计准则解释第16 号》

2022 年11 月30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释16 号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自2023 年1 月1 日起施行。执行解释16 号的该项规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

#### (2) 重要会计估计变更：无



## 四、税项

### 1、主要税种及税率

| 税种      | 计税依据                                                    | 税率（%） |
|---------|---------------------------------------------------------|-------|
| 增值税     | 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 5、6、9 |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的增值税及消费税计缴                                         | 7     |
| 企业所得税   | 按应纳税所得额计缴                                               | 25    |
| 土地增值税   | 按转让房地产所取得的增值额和                                          | 30-60 |



|  |         |  |
|--|---------|--|
|  | 规定的税率计缴 |  |
|--|---------|--|

## 2、税收优惠

无。

## 五、财务报表项目附注

以下附注未经特别注明，期末余额指2023年12月31日账面余额，期初余额指2022年12月31日账面余额，本期发生额指2023年度发生额、上期发生额指2022年度发生额，金额单位为人民币元。

### 1、货币资金

#### (1) 货币资金分类

| 币 种    | 期末余额 |    |               | 期初余额 |    |               |
|--------|------|----|---------------|------|----|---------------|
|        | 外币金额 | 汇率 | 人民币金额         | 外币金额 | 汇率 | 人民币金额         |
| 银行存款   |      |    |               |      |    |               |
| 人民币    |      |    | 70,809,626.47 |      |    | 27,026,760.78 |
| 美元     |      |    |               |      |    |               |
| 欧元     |      |    |               |      |    |               |
| 小计     |      |    | 70,809,626.47 |      |    | 27,026,760.78 |
| 其他货币资金 |      |    |               |      |    |               |
| 人民币    |      |    | 9,424,345.75  |      |    | 9,403,513.65  |
| 小计     |      |    | 9,424,345.75  |      |    | 9,403,513.65  |
| 合计     |      |    | 80,233,972.22 |      |    | 36,430,274.43 |

#### (2) 货币资金期末余额中，因抵押、质押或冻结等对使用有限情况款项列示

| 项目    | 期末余额         | 期初余额         |
|-------|--------------|--------------|
| 工程保证金 | 9,424,345.75 | 9,403,513.65 |
| 合计    | 9,424,345.75 | 9,403,513.65 |

### 2、应收账款

#### ①应收账款分类披露

| 种类                   | 期末余额 |        |      |        |      |
|----------------------|------|--------|------|--------|------|
|                      | 账面余额 |        | 坏账准备 |        | 账面价值 |
|                      | 金额   | 比例 (%) | 金额   | 比例 (%) |      |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款 | -    | -      | -    | -      | -    |

|                        |        |        |   |   |        |
|------------------------|--------|--------|---|---|--------|
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款   | 622.00 | 100.00 | - | - | 622.00 |
| 其中：其他性质组合              | 622.00 | 100.00 | - | - | 622.00 |
| 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | -      | -      | - | - | -      |
| 合计                     | 622.00 | 100.00 | - | - | 622.00 |

接上表

| 种类                     | 期初余额   |           |      |           |        |
|------------------------|--------|-----------|------|-----------|--------|
|                        | 账面余额   |           | 坏账准备 |           | 账面价值   |
|                        | 金额     | 比例<br>(%) | 金额   | 比例<br>(%) |        |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款   | -      | -         | -    | -         | -      |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款   | 622.00 | 100.00    | -    | -         | 622.00 |
| 其中：其他性质组合              | 622.00 | 100.00    | -    | -         | 622.00 |
| 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | -      | -         | -    | -         | -      |
| 合计                     | 622.00 | 100.00    | -    | -         | 622.00 |

组合中，其他性质应收账款账龄

| 账龄    | 期末余额   |      |          |
|-------|--------|------|----------|
|       | 应收账款   | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1-2 年 | 622.00 | -    | -        |
| 合计    | 622.00 | -    | -        |

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额0.00元；本期收回或转回坏账准备金额0.00元。

③本期实际核销的应收账款情况：无

④按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

| 单位名称                        | 期末余额   | 账龄   | 占应收账款总额的比例 (%) |
|-----------------------------|--------|------|----------------|
| 苏州大象山舍一期-25#楼-B单元-8层-805室   | 306.00 | 1至2年 | 49.20          |
| 苏州大象山舍一期-25#楼-B单元-12层-1205室 | 316.00 | 1至2年 | 50.80          |
| 合计                          | 622.00 |      | 100.00         |

⑤本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。



## 3、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

| 账龄    | 期末余额          |        | 期初余额          |        |
|-------|---------------|--------|---------------|--------|
|       | 金额            | 比例 (%) | 金额            | 比例 (%) |
| 1 年以内 | 7,284,298.99  | 33.06  | 9,915,521.42  | 26.46  |
| 1-2 年 | 4,136,202.02  | 18.77  | 5,029,674.13  | 13.42  |
| 2-3 年 | 5,029,674.13  | 22.82  | 2,525.00      | 0.01   |
| 3 年以上 | 5,585,865.93  | 25.35  | 22,522,814.12 | 60.11  |
| 合计    | 22,036,041.07 | 100.00 | 37,470,534.67 | 100.00 |

## (2) 账龄超过1年且金额重要的预付款项情况:

| 单位名称               | 期末余额          | 未偿还或结转的原因 |
|--------------------|---------------|-----------|
| 国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司 | 6,179,683.81  | 未到结算条件    |
| 苏州苏华能源发展有限公司       | 4,132,402.02  | 未到结算条件    |
| 苏州华润燃气有限公司         | 2,704,921.00  | 未到结算条件    |
| 合计                 | 13,017,006.83 |           |

## (3) 按预付对象归集的金额前三名的预付款项情况

| 单位名称               | 与本公司关系 | 金额            | 账龄          |
|--------------------|--------|---------------|-------------|
| 国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司 | 供应商    | 6,179,683.81  | 2-3 年、3 年以上 |
| 苏州苏华能源发展有限公司       | 供应商    | 4,132,402.02  | 1-2 年       |
| 苏州阔海科技有限公司         | 供应商    | 3,846,742.82  | 1 年以内       |
| 合计                 | ——     | 14,158,828.65 | ——          |

## 4、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

| 种类                      | 期末余额           |           |            |           |                |
|-------------------------|----------------|-----------|------------|-----------|----------------|
|                         | 账面余额           |           | 坏账准备       |           | 账面价值           |
|                         | 金额             | 比例<br>(%) | 金额         | 比例<br>(%) |                |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款   | -              | -         | -          | -         | -              |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款   | 189,244,783.07 | 100.00    | 263,610.33 | 0.14      | 188,981,172.74 |
| 其中：性质组合                 | 189,244,783.07 | 100.00    | 263,610.33 | 0.14      | 188,981,172.74 |
| 其他组合                    | -              | -         | -          | -         | -              |
| 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | -              | -         | -          | -         | -              |
| 合计                      | 189,244,783.07 | 100.00    | 263,610.33 | 0.14      | 188,981,172.74 |

接上表

| 种类                      | 期初余额          |        |           |        |               |
|-------------------------|---------------|--------|-----------|--------|---------------|
|                         | 账面余额          |        | 坏账准备      |        | 账面价值          |
|                         | 金额            | 比例 (%) | 金额        | 比例 (%) |               |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款   | -             | -      | -         | -      | -             |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款   | 27,043,748.69 | 100.00 | 52,876.71 | 0.20   | 26,990,871.98 |
| 其中：性质组合                 | 27,043,748.69 | 100.00 | 52,876.71 | 0.20   | 26,990,871.98 |
| 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | -             | -      | -         | -      | -             |
| 合计                      | 27,043,748.69 | 100.00 | 52,876.71 | 0.20   | 26,990,871.98 |

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：无

组合中，按性质计提坏账准备的其他应收款账龄：

| 账龄    | 期末余额           |            |          |
|-------|----------------|------------|----------|
|       | 其他应收款          | 坏账准备       | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 186,364,956.29 | 249,211.20 | 0.5、0.1  |
| 1-2 年 | 2,583,826.78   | 12,919.13  | 0.5      |
| 2-3 年 | 70,000.00      | 350.00     | 0.5      |
| 3-4 年 | 26,000.00      | 130.00     | 0.5      |
| 5 年以上 | 200,000.00     | 1,000.00   | 0.5      |
| 合计    | 189,244,783.07 | 263,610.33 |          |

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额219,104.76元；本期收回或转回坏账准备8,371.14元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况：无

(4) 其他应收款按款项性质分类情况：

| 性 质    | 余 额            | 占其他应收款期末余额合计数的比例 (%) |
|--------|----------------|----------------------|
| 关联方往来款 | 170,653,396.21 | 90.18                |
| 保证金    | 7,031,650.00   | 3.72                 |
| 往来款    | 11,559,736.86  | 6.11                 |
| 合计     | 189,244,783.07 | 100.00               |

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称           | 款项的性质 | 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   |
|----------------|-------|----------------|-------|----------------------|------------|
| 苏州傅恒企业管理咨询有限公司 | 关联方往来 | 137,000,000.00 | 1 年以内 | 72.39                | 137,000.00 |
| 万科企业股份有限公司     | 关联方往来 | 33,653,396.21  | 1 年以内 | 17.78                | 33,653.40  |



|                 |     |                |             |       |            |
|-----------------|-----|----------------|-------------|-------|------------|
| 苏州顺科建设发展有限公司    | 往来  | 4,370,000.00   | 1 年以内       | 2.31  | 21,849.99  |
| 苏州市住房置业融资担保有限公司 | 保证金 | 4,238,250.00   | 1 年以内、1-2 年 | 2.24  | 21,191.25  |
| 昆山交能房地产有限公司     | 往来  | 3,570,981.00   | 1 年以内       | 1.89  | 17,854.91  |
| 合计              | ——  | 182,832,627.21 | ——          | 96.61 | 231,549.55 |

(6) 涉及政府补助的应收款项：无

(7) 本报告期因金融资产转移而终止确认的其他应收款：无

## 5、存货

### (1) 存货分类

| 项目   | 期末余额             |                |                  | 期初余额             |                |                  |
|------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
|      | 账面余额             | 跌价准备           | 账面价值             | 账面余额             | 跌价准备           | 账面价值             |
| 开发成本 | 3,203,508,460.34 | 471,598,475.04 | 2,731,909,985.30 | 3,754,091,807.41 | 423,874,820.61 | 3,330,216,986.80 |
| 开发产品 | 762,333,718.31   | 110,589,404.55 | 651,744,313.76   | 1,029,841,145.94 | 121,911,549.79 | 907,929,596.15   |
| 合计   | 3,965,842,178.65 | 582,187,879.59 | 3,383,654,299.06 | 4,783,932,953.35 | 545,786,370.40 | 4,238,146,582.95 |

### (2) 存货跌价准备

| 项目   | 期初余额           | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额           |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 开发成本 | 423,874,820.61 | 171,662,507.17 | 123,938,852.74 | 471,598,475.04 |
| 开发产品 | 121,911,549.79 | 122,701,857.12 | 134,024,002.36 | 110,589,404.55 |
| 合计   | 545,786,370.40 | 294,364,364.29 | 257,962,855.10 | 582,187,879.59 |

(3) 期末存货中，用于质押、担保等情况：无

## 6、其他流动资产

| 项目         | 期末余额           | 期初余额          |
|------------|----------------|---------------|
| 合同取得成本     | 1,489,997.88   | 3,123,180.59  |
| 待抵扣增值税进项税额 | 53,040,287.08  | 62,919,726.44 |
| 预缴其他税      | 51,801,586.92  | 29,048,370.69 |
| 其他         | 7,633.80       | -             |
| 合计         | 106,339,505.68 | 95,091,277.72 |

## 7、固定资产

### (1) 固定资产情况

| 项目        | 机器设备      | 电子设备      | 运输设备       | 合计         |
|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| 一、账面原值：   |           |           |            |            |
| 1.期初余额    | 22,394.00 | 83,800.00 | 109,734.52 | 215,928.52 |
| 2.本期增加金额  | -         | -         | -          | -          |
| （1）购置     | -         | -         | -          | -          |
| （2）在建工程转入 | -         | -         | -          | -          |
| （3）企业合并增加 | -         | -         | -          | -          |
| 3.本期减少金额  | -         | -         | -          | -          |
| （1）处置或报废  | -         | -         | -          | -          |
| （2）其他转出   | -         | -         | -          | -          |
| 4.期末余额    | 22,394.00 | 83,800.00 | 109,734.52 | 215,928.52 |
| 二、累计折旧    |           |           |            |            |
| 1.期初余额    | 11,465.73 | 66,026.09 | 73,741.60  | 151,233.42 |
| 2.本期增加金额  | 4,299.65  | 10,382.38 | 21,069.02  | 35,751.05  |
| （1）计提     | 4,299.65  | 10,382.38 | 21,069.02  | 35,751.05  |
| 3.本期减少金额  | -         | -         | -          | -          |
| （1）处置或报废  | -         | -         | -          | -          |
| （2）其他转出   | -         | -         | -          | -          |
| 4.期末余额    | 15,765.38 | 76,408.47 | 94,810.62  | 186,984.47 |
| 三、减值准备    | -         | -         | -          | -          |
| 1.期初余额    | -         | -         | -          | -          |
| 2.本期增加金额  | -         | -         | -          | -          |
| 3.本期减少金额  | -         | -         | -          | -          |
| 4.期末余额    | -         | -         | -          | -          |
| 四、账面价值    |           |           |            |            |
| 1.期末账面价值  | 6,628.62  | 7,391.53  | 14,923.90  | 28,944.05  |
| 2.期初账面价值  | 10,928.27 | 17,773.91 | 35,992.92  | 64,695.10  |

（2）暂时闲置的固定资产情况：无

（3）通过融资租赁租入的固定资产情况：无

（4）通过经营租赁租出的固定资产：无

（5）未办妥产权证书的固定资产情况：无

（6）期末固定资产中，用于抵押、担保等情况：无

## 8、应付账款

| 账龄    | 期末余额          | 期初余额          |
|-------|---------------|---------------|
| 1 年以内 | 18,745,918.99 | 48,599,107.03 |
| 1-2 年 | 37,067,107.22 | 51,370,772.08 |



|       |                      |                       |
|-------|----------------------|-----------------------|
| 2-3 年 | 27,960,186.24        | 2,412,751.95          |
| 3 年以上 | 5,050,176.65         | 2,945,926.80          |
| 合计    | <b>88,823,389.10</b> | <b>105,328,557.86</b> |

期末账龄超过 1 年的大额应付账款：

| 单位名称           | 期末余额                 | 未偿还或结转的原因 |
|----------------|----------------------|-----------|
| 中兴建设有限公司       | 14,586,866.00        | 未到结算条件    |
| 江苏天润环境建设集团有限公司 | 9,222,052.97         | 未到结算条件    |
| 上海家树建设集团有限公司   | 7,556,592.38         | 未到结算条件    |
| 上海东江建筑装饰工程有限公司 | 5,316,722.03         | 未到结算条件    |
| 合计             | <b>36,682,233.38</b> |           |

## 9、合同负债

(1) 合同负债按账龄列示

| 账龄    | 期末余额                  | 期初余额                  |
|-------|-----------------------|-----------------------|
| 1 年以内 | 103,264,067.85        | 163,840,678.58        |
| 1-2 年 | 6,789,938.56          | 3,210,274.32          |
| 2-3 年 | 11,022.94             | 45,871.56             |
| 合计    | <b>110,065,029.35</b> | <b>167,096,824.46</b> |

## 10、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

| 项目              | 期初余额              | 本期增加              | 本期减少                | 期末余额             |
|-----------------|-------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| 一、短期薪酬          | 212,362.62        | 802,743.56        | 986,835.02          | 28,271.16        |
| 二、离职后福利——设定提存计划 | -                 | 132,663.58        | 132,663.58          | -                |
| 三、辞退福利          | -                 | -                 | -                   | -                |
| 四、一年内到期的其他福利    | -                 | -                 | -                   | -                |
| 合计              | <b>212,362.62</b> | <b>935,407.14</b> | <b>1,119,498.60</b> | <b>28,271.16</b> |

(2) 短期薪酬列示

| 项目            | 期初余额              | 本期增加              | 本期减少              | 期末余额             |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 212,362.62        | 653,472.35        | 837,563.81        | 28,271.16        |
| 二、职工福利费       | -                 | 27,830.73         | 27,830.73         | -                |
| 三、社会保险费       | -                 | 34,614.33         | 34,614.33         | -                |
| 其中：医疗保险费      | -                 | 26,395.82         | 26,395.82         | -                |
| 工伤保险费         | -                 | 1,929.63          | 1,929.63          | -                |
| 生育保险费         | -                 | 6,288.88          | 6,288.88          | -                |
| 四、住房公积金       | -                 | 86,826.15         | 86,826.15         | -                |
| 五、工会经费和职工教育经费 | -                 | -                 | -                 | -                |
| 六、短期带薪缺勤      | -                 | -                 | -                 | -                |
| 七、短期利润分享计划    | -                 | -                 | -                 | -                |
| 合计            | <b>212,362.62</b> | <b>802,743.56</b> | <b>986,835.02</b> | <b>28,271.16</b> |

## (3) 设定提存计划列示

| 项目       | 期初余额 | 本期增加       | 本期减少       | 期末余额 |
|----------|------|------------|------------|------|
| 一、基本养老保险 | -    | 128,643.36 | 128,643.36 | -    |
| 二、失业保险费  | -    | 4,020.22   | 4,020.22   | -    |
| 三、企业年金缴费 | -    | -          | -          | -    |
| 合计       | -    | 132,663.58 | 132,663.58 | -    |

## 11、应交税费

| 项目    | 期末余额       | 期初余额       |
|-------|------------|------------|
| 个人所得税 | 13,581.42  | 13,903.25  |
| 房产税   | 174,148.81 | 174,148.81 |
| 土地使用税 | 173,087.51 | 173,087.51 |
| 印花税   | 55,749.80  | 121,962.85 |
| 环保税   | 207,360.00 | 239,760.00 |
| 合计    | 623,927.54 | 722,862.42 |

## 12、其他应付款

| 项目    | 期末余额             | 期初余额             |
|-------|------------------|------------------|
| 应付利息  | -                | -                |
| 应付股利  | -                | -                |
| 其他应付款 | 3,506,967,037.06 | 3,937,421,130.48 |
| 合计    | 3,506,967,037.06 | 3,937,421,130.48 |

(1) 应付利息：无

(2) 应付股利：无

(3) 其他应付款

| 项目          | 期末余额             | 期初余额             |
|-------------|------------------|------------------|
| 往来款         | 4,695,194.59     | 3,046,633.38     |
| 暂收款         | 930,001.00       | 2,565,265.00     |
| 股东及股东关联方往来款 | 1,833,686,142.68 | 1,980,653,533.31 |
| 其他关联方往来款    | 1,667,655,698.79 | 1,951,155,698.79 |
| 合计          | 3,506,967,037.06 | 3,937,421,130.48 |

## 13、其他流动负债

| 项目         | 期末余额         | 期初余额          |
|------------|--------------|---------------|
| 合同负债对应的增值税 | 9,905,852.65 | 15,038,714.15 |
| 合计         | 9,905,852.65 | 15,038,714.15 |



## 14、股本（实收资本）

## (1) 股本（实收资本）变动情况

金额单位：人民币万元

| 期间   | 期初数        | 本期变动增减 |    |       |    |    | 期末数        |
|------|------------|--------|----|-------|----|----|------------|
|      |            | 发行新股   | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 |            |
| 实收资本 | 100,000.00 |        |    |       |    |    | 100,000.00 |

## (2) 各期末股东及股本（实收资本）比例

金额单位：人民币万元

| 股东名称           | 期末余额       |        | 期初余额       |        |
|----------------|------------|--------|------------|--------|
|                | 金额         | 比例（%）  | 金额         | 比例（%）  |
| 苏州傅恒企业管理咨询有限公司 | 50,000.00  | 50.00  | 50,000.00  | 50.00  |
| 苏州高新地产集团有限公司   | 50,000.00  | 50.00  | 50,000.00  | 50.00  |
| 合计             | 100,000.00 | 100.00 | 100,000.00 | 100.00 |

## 15、未分配利润

| 项目                             | 本期              | 上期              |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| 调整前上期末未分配利润                    | -791,625,593.14 | -612,650,654.82 |
| 调整期初未分配利润合计数                   | -               | -               |
| 调整后期初未分配利润                     | -791,625,593.14 | -612,650,654.82 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润              | -143,513,356.90 | -178,974,938.32 |
| 减：提取法定盈余公积                     | -               | -               |
| 提取任意盈余公积                       | -               | -               |
| 提取一般风险准备                       | -               | -               |
| 应付普通股股利                        | -               | -               |
| 转作股本的普通股股利                     | -               | -               |
| 同一控制下的企业合并成本高于合并方取得的净资产账面价值的差额 | -               | -               |
| 期末未分配利润                        | -935,138,950.04 | -791,625,593.14 |

## 16、营业收入和营业成本

## (1) 明细情况

| 项目   | 本期发生额          |                | 上期发生额          |                |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      | 收入             | 成本             | 收入             | 成本             |
| 主营业务 | 750,250,808.98 | 685,289,071.57 | 532,405,878.65 | 519,013,999.67 |
| 其他业务 | 595,000.00     | -              | -              | -              |
| 合计   | 750,845,808.98 | 685,289,071.57 | 532,405,878.65 | 519,013,999.67 |

## (2) 主营业务收入/主营业务成本（按产品分类）

| 产品名称             | 本期数            |                | 上年数            |                |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                  | 收 入            | 成 本            | 收 入            | 成 本            |
| 房地产业务—非保障性住宅销售收入 | 750,250,808.98 | 685,289,071.57 | 532,405,878.65 | 519,013,999.67 |
| 合计               | 750,250,808.98 | 685,289,071.57 | 532,405,878.65 | 519,013,999.67 |

## 17、税金及附加

| 项目    | 本期发生额        | 上期发生额        |
|-------|--------------|--------------|
| 印花税   | 357,642.17   | 290,816.89   |
| 房产税   | 696,595.24   | 696,595.24   |
| 土地使用税 | 692,350.04   | 865,437.55   |
| 环保税   | 1,278,288.00 | 677,520.00   |
| 合计    | 3,024,875.45 | 2,530,369.68 |

## 18、销售费用

| 项目             | 本期发生额         | 上期发生额         |
|----------------|---------------|---------------|
| 广告费            | 2,541,284.40  | 3,473,702.24  |
| 促销费用           | 487,929.92    | 569,336.03    |
| 营销设施费          | 673,651.87    | 685,805.49    |
| 销售佣金           | 26,894,355.07 | 15,021,176.87 |
| 咨询顾问费          | 873,962.21    | 1,169,572.42  |
| 包装费            | 706,333.55    | 944,894.37    |
| 推广活动费          | 1,375,846.95  | 1,354,971.43  |
| 物业公司及第三方服务费    | 3,229,483.70  | 5,192,609.43  |
| 客户活动费用         | 27,438.06     | 280,522.67    |
| 委托费用           | 343,411.84    | 531,023.44    |
| 不可预见费          | 7,858.87      | 1,824.53      |
| 维修维护费用         | 26,763.50     | 42,094.31     |
| 销售资料费用         | 427,236.31    | 926,724.34    |
| 建设型客户关系费用-宣传费用 | 10,309.75     | -             |
| 客户忠诚基金         | -             | 6,180.00      |
| 政府税费           | -             | 6,120.00      |
| 年终奖            | -             | 110,000.00    |
| 合计             | 37,625,866.00 | 30,316,557.57 |

## 19、管理费用

| 项目    | 本期发生额     | 上期发生额     |
|-------|-----------|-----------|
| 工资    | 29,325.00 | -         |
| 职工福利  | 7,698.93  | 4,576.00  |
| 社会保险费 | 6,222.51  | 14,925.00 |



|        |                     |                     |
|--------|---------------------|---------------------|
| 住房公积金  | 2,661.93            | -                   |
| 固定资产折旧 | 830.68              | -                   |
| 业务招待费  | 8,063.50            | 7,173.50            |
| 办公费    | 1,549.53            | 4,872.51            |
| 通讯费    | 3,589.80            | -                   |
| 公务车费用  | 18,000.00           | -                   |
| 律师费    | 2,830.19            | 2,830.19            |
| 审计费    | 21,221.74           | 19,087.74           |
| 其他     | 1,415,711.96        | 1,541,679.05        |
| IT 信息费 | 1,847.78            | 12,233.63           |
| 合计     | <b>1,519,553.55</b> | <b>1,607,377.62</b> |

## 20、财务费用

| 项目     | 本期发生额              | 上期发生额              |
|--------|--------------------|--------------------|
| 利息支出   | -                  | -                  |
| 减：利息收入 | 168,478.69         | 325,473.58         |
| 汇兑损失   | -                  | -                  |
| 其他     | 18,701.81          | 15,147.27          |
| 合计     | <b>-149,776.88</b> | <b>-310,326.31</b> |

## 21、其他收益

| 项目         | 本期发生额           | 上期发生额           | 计入当期<br>非经常性损益的金额 |
|------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| 代扣个人所得税手续费 | 1,223.57        | 4,962.45        | 1,223.57          |
| 合计         | <b>1,223.57</b> | <b>4,962.45</b> | <b>1,223.57</b>   |

## 22、信用减值损失

| 项目   | 本期发生额              | 上期发生额            |
|------|--------------------|------------------|
| 坏账损失 | -210,733.62        | 91,073.58        |
| 合计   | <b>-210,733.62</b> | <b>91,073.58</b> |

## 23、资产减值损失

| 项目                | 本期发生额                  | 上期发生额                  |
|-------------------|------------------------|------------------------|
| 存货跌价损失及合同履约成本减值损失 | -170,425,511.55        | -159,347,875.61        |
| 合计                | <b>-170,425,511.55</b> | <b>-159,347,875.61</b> |

## 24、营业外收入

| 项目   | 本期发生额               | 上期发生额               | 计入当期<br>非经常性损益的金额   |
|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 其他收入 | 3,585,445.41        | 1,029,000.84        | 3,585,445.41        |
| 合计   | <b>3,585,445.41</b> | <b>1,029,000.84</b> | <b>3,585,445.41</b> |

## 25、现金流量表项目注释

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

| 项目     | 本期发生额        | 上期发生额        |
|--------|--------------|--------------|
| 存款利息收入 | 168,478.69   | 325,473.58   |
| 政府补助   | 1,223.57     | 4,962.45     |
| 收到往来款  | 3,598,742.62 | 4,453,361.17 |
| 合计     | 3,768,444.88 | 4,783,797.20 |

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

| 项目       | 本期发生额         | 上期发生额         |
|----------|---------------|---------------|
| 付现的期间费用  | 38,164,457.68 | 30,660,045.01 |
| 支付的银行手续费 | 18,701.81     | 15,147.27     |
| 支付的其他往来款 | 28,495,536.13 | 8,302,957.45  |
| 合计       | 66,678,695.62 | 38,978,149.73 |

## (3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

| 项目        | 本期发生额 | 上期发生额         |
|-----------|-------|---------------|
| 收到的关联方暂借款 | -     | 97,705,734.20 |
| 合计        | -     | 97,705,734.20 |

## (4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

| 项目        | 本期发生额          | 上期发生额          |
|-----------|----------------|----------------|
| 支付的关联方暂借款 | 580,535,276.53 | 357,869,526.53 |
| 合计        | 580,535,276.53 | 357,869,526.53 |

## 26、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

| 补充资料                    | 本期金额            | 上期金额            |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量:     |                 |                 |
| 净利润                     | -143,513,356.90 | -178,974,938.32 |
| 加: 资产减值准备               | 170,636,245.17  | 159,256,802.03  |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 35,751.05       | 37,682.15       |
| 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   |                 |                 |
| 固定资产报废损失                |                 |                 |
| 公允价值变动损失                |                 |                 |
| 财务费用                    |                 |                 |
| 投资损失                    |                 |                 |
| 递延所得税资产减少               |                 |                 |
| 递延所得税负债增加               |                 |                 |
| 存货的减少                   | 684,066,772.34  | 509,434,686.06  |
| 经营性应收项目的减少              | -7,967,714.94   | -12,161,041.04  |



| 补充资料                         | 本期金额                  | 上期金额                  |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 经营性应付项目的增加                   | -78,939,554.50        | -190,413,534.27       |
| 其他                           |                       |                       |
| 经营活动产生的现金流量净额                | <b>624,318,142.22</b> | <b>287,179,656.61</b> |
| <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>     |                       |                       |
| 现金的期末余额                      | 70,809,626.47         | 27,026,760.78         |
| 减: 现金的期初余额                   | 27,026,760.78         | 10,896.50             |
| 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                 | <b>43,782,865.69</b>  | <b>27,015,864.28</b>  |

## (2) 现金和现金等价物的构成

| 项目              | 本期余额                 | 上期余额                 |
|-----------------|----------------------|----------------------|
| 一、现金            |                      |                      |
| 其中: 库存现金        |                      |                      |
| 可随时用于支付的银行存款    | 70,809,626.47        | 27,026,760.78        |
| 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 | 70,809,626.47        | 27,026,760.78        |
| 三、期末现金及现金等价物余额  | <b>70,809,626.47</b> | <b>27,026,760.78</b> |

## (3) 所有权或使用权受到限制的资产

| 项目   | 期末余额                | 受限原因  |
|------|---------------------|-------|
| 货币资金 | 9,424,345.75        | 工程保证金 |
| 合计   | <b>9,424,345.75</b> |       |

公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所审验章

## 六、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

本报告期发生的非同一控制下企业合并的情况: 无。

## 2、同一控制下企业合并

本报告期发生的同一控制下企业合并的情况: 无。

## 3、反向购买: 无。

4、处置子公司：无。

5、其他原因的合并范围变动：无

## 七、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例（%） |    | 取得方式 |
|-------|-------|-----|------|---------|----|------|
|       |       |     |      | 直接      | 间接 |      |
| 无     |       |     |      |         |    |      |

#### (2) 重要的非全资子公司

| 子公司名称 | 少数股东持股比例 | 本期归属于少数股东的损益 | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额 |
|-------|----------|--------------|----------------|------------|
| 无     |          |              |                |            |

## 八、关联方及关联交易

### 1、本公司的控制人情况

本公司无最终控制方。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“七、在其他主体中的权益”。

### 3、本企业合营和联营企业情况：无

### 4、本公司的其他关联方情况

| 其他关联方名称        | 其他关联方与本企业关系 |
|----------------|-------------|
| 苏州傅恒企业管理咨询有限公司 | 本公司股东       |
| 苏州高新地产集团有限公司   | 本公司股东       |
| 万科企业股份有限公司     | 股东关联方       |
| 苏州高新新吴置地有限公司   | 股东关联方       |

### 5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易：无

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况：无

(3) 关联租赁情况：无



(4) 关联担保情况：无

(5) 关联方资金拆借：无

(6) 关联方资产转让、债务重组情况：无

(7) 其他关联交易：无

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

| 项目名称  | 关联方            | 期末余额           |            | 期初余额          |           |
|-------|----------------|----------------|------------|---------------|-----------|
|       |                | 账面余额           | 坏账准备       | 账面余额          | 坏账准备      |
| 其他应收款 | 苏州傅恒企业管理咨询有限公司 | 137,000,000.00 | 137,000.00 | -             | -         |
|       | 万科企业股份有限公司     | 33,653,396.21  | 33,653.40  | 16,565,575.31 | 16,565.58 |
|       | 苏州高新新吴置地有限公司   | -              | -          | 4,019,935.00  | 4,019.94  |
| 合计    |                | 170,653,396.21 | 170,653.40 | 20,585,510.31 | 20,585.52 |

### (2) 应付项目：

| 项目名称  | 关联方          | 期末余额             |      | 期初余额             |      |
|-------|--------------|------------------|------|------------------|------|
|       |              | 账面余额             | 坏账准备 | 账面余额             | 坏账准备 |
| 其他应付款 | 苏州高新地产集团有限公司 | 1,667,655,698.79 | -    | 1,951,155,698.79 | -    |
|       | 苏州万科企业有限公司   | 1,833,686,142.68 | -    | 1,832,653,533.31 | -    |
| 合计    |              | 3,501,341,841.47 |      | 3,783,809,232.10 |      |

7、关联方承诺：无

## 九、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

本公司无需要披露的重要承诺事项。

### 2、重要或有事项

本公司无需要披露的重要或有事项。

## 十、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

本公司无需要披露的重要的非调整事项。

## 2、销售退回

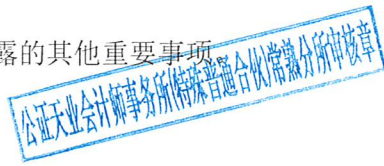
本公司期后未发生销售退回。

## 3、其他资产负债表日后事项说明

无。

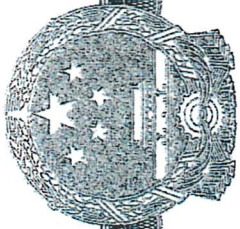
## 十一、其他重要事项

本公司不存在需要披露的其他重要事项



苏州高新万阳置地有限公司

2024年06月25日



# 营业执照

(副本)

编号 320581666201907080531

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  
91320581MA1PBWXQ1Q (1/1)

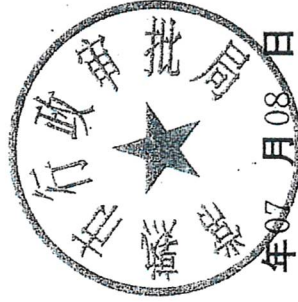
|      |                         |      |
|------|-------------------------|------|
| 名称   | 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)      | 常熟分所 |
| 类型   | 特殊普通合伙企业分支机构            |      |
| 负责人  | 刘震                      |      |
| 成立日期 | 2017年07月06日             |      |
| 营业期限 | 2017年07月06日至*****       |      |
| 营业场所 | 常熟高新技术产业开发区东南大道333号1101 |      |

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；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)



仅供验资、审计报告用

登记机关



2019年07月08日