



上海海德会计师事务所有限公司

HD

SHANGHAI HAIDE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

审计报告

海德会审字（2023）第 0057 号

上海振龙房地产开发有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海振龙房地产开发有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日资产负债表，2022 年度利润表、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，公允反映了贵公司 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，我们独立于贵公司，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

贵公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司，终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵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，就可能对贵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贵公司不能持续经营。

(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。

(此页无正文)

附送

- 1、上海振龙房地产开发有限公司 2022 年 12 月 31 日资产负债表
- 2、上海振龙房地产开发有限公司 2022 年度利润表
- 3、上海振龙房地产开发有限公司 2022 年度现金流量表
- 4、上海振龙房地产开发有限公司 2022 年度所有者权益变动表
- 5、上海振龙房地产开发有限公司 2022 年度财务报表附注

上海海德会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023 年 7 月 1 日

资产负债表

2022.12.31

Z3财余年余01表
金额单位：元

编制单位：上海振龙房地产开发有限公司	行次	年末余额	期初余额	项 目	行次	年末余额	期初余额
流动资产：				流动资产：			
货币资金	1			短期借款	47		
Δ交易性金融资产	2	33,372,799.17	58,129,969.60	Δ交易性金融负债	48		
#短期投资	3			#应付权证	49		
应收票据	4			应付票据	50		
应收账款	5	1,078,363.50	2,001,174.79	应付账款	51		
预付款项	6	182,434,340.28	183,938,628.28	预收款项	52	179,323,416.53	167,258,628.42
应收股利	7			应付职工薪酬	53	8,893,628,065.96	8,080,533,010.14
应收利息	8			其中：应付工资	54		
其他应收款	9	6,462,408,856.09	7,395,147,298.98	应付福利费	55		
存货	10	4,854,205,919.34	4,864,197,941.19	应交税费	56	-201,619,495.77	-164,033,288.17
其中：原材料	11			其中：应交税金	57		
库存商品(产成品)	12			应付利息	58		
一年内到期的非流动资产	13			应付股利	59		
其他流动资产	14			其他应付款	60	6,326,969.62	6,326,969.62
流动资产合计	15	11,533,500,278.38	12,503,435,012.84	一年内到期的非流动负债	61	3,181,904,744.49	3,231,420,104.45
非流动资产：	16			其他流动负债	62		
Δ可供出售金融资产	17			流动负债合计	63	12,059,563,700.83	11,321,485,424.46
Δ持有至到期投资	18			非流动负债：	64		
#长期股权投资	19			长期借款	65		
Δ长期应收款	20			应付债券	66		494,000,000.00
长期股权投资	21	70,000,000.00	70,000,000.00	长期应付款	67		
#股权投资流通权	22			专项应付款	68		
Δ投资性房地产	23			预计负债	69		
固定资产原价	24	575,829.96	575,829.96	递延收益	70	536,579,234.01	536,579,234.01
减：累计折旧	25	135,592,791.80	135,592,791.80	Δ递延所得税负债	71	6,593,471.68	6,593,471.68
固定资产净值	26	53,521,594.95	50,265,097.63	其他非流动负债	72		
减：固定资产减值准备	27	82,071,196.85	85,327,694.17	其中：特准储备基金	73		
固定资产净额	28	82,071,196.85	85,327,694.17	非流动负债合计	74		
在建工程	29			负债合计	75	543,172,705.69	1,037,172,705.69
工程物资	30			所有者权益(或股东权益)：	76	12,602,736,406.52	12,358,658,130.15
Δ生产性生物资产	31			实收资本(股本)	77		
Δ油气资产	32			国家资本	78	671,880,000.00	671,880,000.00
无形资产	33			集体资本	79		
其中：土地使用权	34			法人资本	80		
Δ开发支出	35			其中：国有法人资本	81		
Δ商誉	36			集体法人资本	82		
*合并价差	37			个人资本	83		
长期待摊费用(递延资产)	38			外商资本	84		
Δ递延所得税资产	39			资本公积	85		
#递延税款借项	40			减：库存股	86	2,781,379.00	2,781,379.00
其他非流动资产(其他长期资产)	41	657,870,024.14	329,541,870.18	盈余公积	87		
其中：特准储备物资	42			*未确认投资损失(以“-”号填列)	88	94,951,263.14	94,951,263.14
非流动资产合计	43	429,409,806.27	431,968,064.51	未分配利润	89		
	44	1,239,351,027.26	917,413,458.82	其中：现金股利	90		
	45			*外币报表折算差额	91	-599,497,743.02	292,577,699.37
				其中：归属于母公司所有者权益合计	92		
				*少数股东权益	93		
				#减：资产损失	94		
				所有者权益合计(剔除资产损失后的金额)	95	170,114,899.12	1,062,190,341.51
				负债和所有者权益总计	96	170,114,899.12	1,062,190,341.51
					97		
					98	170,114,899.12	1,062,190,341.51
					99	12,772,851,305.64	13,420,848,471.66
资产总计	46	12,772,851,305.64	13,420,848,471.66				

注：表中带*项目为合并会计报表专用，其他企业不填；表中加#项目为执行新会计准则企业专用，其他企业不填；表中加#项目为执行新会计准则企业不填。

利润表

Z3财会半年02表
金额单位：元

2022年度

行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
1	269,565,481.91	278,705,720.88	一、营业总收入	23		
2	269,565,481.91	278,705,720.88	其中：营业收入	24	-1,166,189,092.17	27,139,161.27
3	268,694,849.52	277,790,443.73	其中：主营业务收入	25	3,377,559.00	297,006.00
4	870,632.39	915,277.15	其他业务收入	26		
5	1,435,772,258.35	251,589,413.60	二、营业总成本	27		
6	202,090,313.85	113,930,289.63	其中：营业成本	28		
7	202,090,313.85	113,917,714.03	其中：主营业务成本	29		
8		12,575.60	其他营业成本	30	25,266,767.75	37,079.99
9	9,656,301.38	11,788,483.45	营业税金及附加	31		
10	41,292,961.09	69,565,871.66	销售费用	32		
11	28,063,602.59	56,378,939.42	管理费用	33		
12			其中：业务招待费	34	-1,188,078,300.92	27,399,087.28
13			研究与开发费	35	-296,002,858.53	7,026,358.83
14	-477,643.30	-74,170.56	财务费用	36		
15			其中：利息支出	37	-892,075,442.39	20,372,728.45
16			利息收入	38		
17			汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	39		
18	1,155,146,722.74		Δ资产减值损失	40		
19			其他	41		
20	17,684.27	22,853.99	加：其他收益	42		
21			投资收益（损失以“-”号填列）			
22			公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
			加：其他综合收益			
			稀释放大收益			
			基本每股收益			
			稀释每股收益			
			四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）			
			减：所得税费用			
			加：*#未确认的投资损失			
			五、净利润（净亏损以“-”号填列）			
			减：*少数股东损益			
			六、归属于母公司所有者的净利润			
			七、每股收益：			
			基本每股收益			
			稀释每股收益			

注：表中带*项目为合并会计报表专用；表中加Δ仍采体项目为执行新会计准则企业专用，其他企业不填；表中加#指体项目为执行企业会计准则企业专用，执行新会计准则企业不填。

现金流量表

2022年度

Z3财余年余03表
金额单位：元

编制单位：上海振龙房地产开发有限公司	行次	本年金额	上年金额	项 目	行次	本年金额	上年金额
							上年金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	1,082,188,336.87	594,391,301.67	支付其他与投资活动有关的现金	22		
收到的税费返还	3			投资活动现金流出小计	23	-	10,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	4			投资活动产生的现金流量净额	24	-	-10,000.00
经营活动现金流入小计	5	1,082,188,336.87	594,391,301.67	三、筹资活动产生的现金流量：	25	—	—
购买商品、接收劳务支付的现金	6	194,094,302.74	123,071,737.59	吸收投资收到的现金	26		
支付给职工以及为职工支付的现金	7	14,529,208.05	16,271,878.41	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27		
支付的各项税费	8	71,546,503.12	84,085,548.59	取得借款收到的现金	28	40,000,000.00	120,000,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	9	306,641,273.26	264,918,775.31	收到其他与筹资活动有关的现金	29		
经营活动产生的现金流量流出小计	10	586,811,287.17	488,347,939.90	筹资活动现金流入小计	30	40,000,000.00	120,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额	11	495,377,049.70	106,043,361.77	偿还债务支付的现金	31	534,000,000.00	146,000,000.00
二、投资活动产生的现金流量：	12	—	—	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	26,134,220.13	47,659,776.62
收回投资收到的现金	13			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33		
取得投资收益收到的现金	14			支付其他与筹资活动有关的现金	34		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	15			筹资活动现金流出小计	35	560,134,220.13	193,659,776.62
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	16			筹资活动产生的现金流量净额	36	-520,134,220.13	-73,659,776.62
收到其他与投资活动有关的现金	17			四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37		
投资活动现金流入小计	18	-	-	五、现金及现金等价物净增加额	38	-24,757,170.43	32,373,585.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19		10,000.00	加：期初现金及现金等价物余额	39	58,129,969.60	25,756,384.45
投资支付的现金	20			六、期末现金及现金等价物余额	40	33,372,799.17	58,129,969.60

所有者权益变动表

Z3财会年企04表
金额单位：元

2022年度

编制单位：上海振龙房地产开发有限公司

项 目	行次	本年金额					上年金额				
		实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1	671,880,000.00	2,781,379.00	94,951,263.14	292,577,699.37	1,062,190,341.51	671,880,000.00	2,781,379.00	94,951,263.14	272,204,970.92	1,041,817,613.06
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年年初余额	5	671,880,000.00	2,781,379.00	94,951,263.14	292,577,699.37	1,062,190,341.51	671,880,000.00	2,781,379.00	94,951,263.14	272,204,970.92	1,041,817,613.06
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	0.00	0.00	0.00	-892,075,442.39	-892,075,442.39	0.00	0.00	0.00	20,372,728.45	20,372,728.45
（一）综合收益总额	7	0.00	0.00	0.00	-892,075,442.39	-892,075,442.39	0.00	0.00	0.00	20,372,728.45	20,372,728.45
（二）所有者投入和减少资本	8	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.所有者投入普通股	9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）专项储备提取和使用	10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.提取专项储备	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.提取盈余公积	14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：法定公积金	15	-	-	0.00	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
任意公积金	16	-	-	0.00	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
2.提取一般风险准备	17	-	-	-	0.00	0.00	-	-	0.00	0.00	0.00
3.对所有者（或股东）的分配	18	-	-	-	0.00	0.00	-	-	0.00	0.00	0.00
4.其他	19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）所有者权益内部结转	20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本（或股本）	21	0.00	0.00	-	-	0.00	0.00	0.00	-	-	0.00
2.盈余公积转增资本（或股本）	22	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	-	0.00
3.盈余公积弥补亏损	23	-	-	0.00	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.其他	25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年年末余额	26	671,880,000.00	2,781,379.00	94,951,263.14	-599,497,743.02	170,114,899.12	671,880,000.00	2,781,379.00	94,951,263.14	292,577,699.37	1,062,190,341.51

