

# 宁波绍安企业管理有限公司

## 审计报告

立信中联审字[2021]D—0749号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）  
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

# 天津市2021年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码：0221201002320210906022256

报告编号：立信中联审字[2021]D-0749号

报告单位：宁波绍安企业管理有限公司

报备日期：2021-09-06

报告日期：2021-08-13

签字注册会计师：舒国平 孙承芳

事务所名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：23733333

事务所传真：23718888

通讯地址：天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C区10层

电子邮件：zhlcpa@163.com

事务所网址：<http://www.zhlcpa.com>

防伪监制单位：天津市注册会计师协会

防伪查询网址：<http://www.tjicpa.org.cn>

# 目 录

一、 审计报告	1—3
二、 财务报表	
1、 合并资产负债表、母公司资产负债表	1—4
2、 合并利润表、母公司利润表	5—6
3、 合并现金流量表、母公司现金流量表	7—8
4、 合并所有者权益变动表、母公司所有者权益变动表	9—12
5、 财务报表附注	1—32



立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

# 审计报告

立信中联审字[2021]D-0749号

宁波绍安企业管理有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了宁波绍安企业管理有限公司（以下简称宁波绍安公司）财务报表，包括 2021 年 7 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年 1-7 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，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，公允反映了宁波绍安公司 2021 年 7 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年 1-7 月的合并及母公司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，我们独立于宁波绍安公司，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。

## 四、管理层和治理层对财务报表的责任

宁波绍安公司管理层（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，管理层负责评估宁波绍安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宁波绍安公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督宁波绍安公司的财务报告过程。

## 五、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，就可能导致对宁波绍安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宁波绍安公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露),并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就宁波绍安公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

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。



中国注册会计师:  
(项目合伙人)



中国注册会计师:



中国天津市

2021年8月13日

# 合并资产负债表

2021年7月31日

编制单位：宁波绍安企业管理有限公司

金额单位：人民币元

资产	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、（一）	3,851,141.14	36,735,656.01
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	五、（二）	82,899.00	5,529.00
其他应收款	五、（三）	1,107,434.57	528,232,913.74
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、（四）	2,269,069,673.14	2,024,960,890.44
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、（五）	11,549,607.42	299,814.77
<b>流动资产合计</b>		<b>2,285,660,755.27</b>	<b>2,590,234,803.96</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、（六）	28,456.18	15,265.49
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	五、（七）	3,225,534.16	144,874.54
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,253,990.34</b>	<b>160,140.03</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,288,914,745.61</b>	<b>2,590,394,943.99</b>

## 合并资产负债表(续)

2021年7月31日

编制单位：宁波绍安企业管理有限公司

金额单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
<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、（八）	16,938,183.50	995,510.00
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	五、（九）	369,897.08	124,109.50
应交税费	五、（十）	212,477.26	15,048.27
其他应付款	五、（十一）	1,176,443,836.64	2,489,682,211.11
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	五、（十二）	150,726,552.08	
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>1,344,690,946.56</b>	<b>2,490,816,878.88</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	五、（十三）	854,117,128.46	
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>854,117,128.46</b>	
<b>负债合计</b>		<b>2,198,808,075.02</b>	<b>2,490,816,878.88</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	五、（十四）	100,000,000.00	100,000,000.00
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	五、（十五）	4,285.03	4,285.03
未分配利润	五、（十六）	-9,897,614.44	-426,219.92
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>90,106,670.59</b>	<b>99,578,065.11</b>
少数股东权益			
<b>所有者权益合计</b>		<b>90,106,670.59</b>	<b>99,578,065.11</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>2,288,914,745.61</b>	<b>2,590,394,943.99</b>

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 母公司资产负债表

2021年7月31日

编制单位：宁波绍安企业管理有限公司

金额单位：人民币元

资产	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		10,172.03	102,133.77
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			
其他应收款	十、(一)	540,903,111.11	570,634,900.00
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>540,913,283.14</b>	<b>570,737,033.77</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		10,000,000.00	10,000,000.00
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			
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		3,863.33	
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>10,003,863.33</b>	<b>10,000,000.00</b>
<b>资产总计</b>		<b>550,917,146.47</b>	<b>580,737,033.77</b>

## 母公司资产负债表(续)

2021年7月31日

编制单位：宁波绍安企业管理有限公司

金额单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
<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			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费			14,283.44
其他应付款		450,885,886.11	480,679,900.00
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			
<b>流动负债合计</b>		<b>450,885,886.11</b>	<b>480,694,183.44</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>450,885,886.11</b>	<b>480,694,183.44</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本		100,000,000.00	100,000,000.00
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		4,285.03	4,285.03
未分配利润		26,975.33	38,565.30
<b>所有者权益合计</b>		<b>100,031,260.36</b>	<b>100,042,850.33</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>550,917,146.47</b>	<b>580,737,033.77</b>

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并利润表

2021年1-7月

编制单位：宁波绍安企业管理有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入			
其中：营业收入			
二、营业总成本		12,493,353.05	536,841.73
其中：营业成本			
税金及附加	五、(十七)	1,236,476.00	2,500.00
销售费用	五、(十八)	8,712,177.96	429,123.10
管理费用	五、(十九)	2,531,686.81	160,666.40
研发费用			-
财务费用	五、(二十)	13,012.28	-55,447.77
其中：利息费用			
利息收入		463.70	58,237.77
加：其他收益		5.27	
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）	五、(二十一)	-58,706.36	-15,684.93
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-12,552,054.14	-552,526.66
加：营业外收入			0.67
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-12,552,054.14	-552,525.99
减：所得税费用	五、(二十二)	-3,080,659.62	-130,591.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-9,471,394.52	-421,934.89
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-9,471,394.52	-421,934.89
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-9,471,394.52	-421,934.89
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司股东的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（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-9,471,394.52	-421,934.89
归属于母公司股东的综合收益总额		-9,471,394.52	-421,934.89
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司利润表

2021年1-7月

编制单位：宁波绍安企业管理有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		12,500.00	
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用		2,953.30	-57,133.77
其中：利息费用			
利息收入		463.70	
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）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-15,453.30	57,133.77
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-15,453.30	57,133.77
减：所得税费用		-3,863.33	14,283.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-11,589.97	42,850.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-11,589.97	42,850.33
（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（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-11,589.97	42,850.33
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

2021年1-7月

编制单位：宁波绍安企业管理有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
<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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,381,462,281.49	1,821,988,338.44
经营活动现金流入小计		3,381,462,281.49	1,821,988,338.44
购买商品、接受劳务支付的现金		170,023,218.77	2,008,276,963.45
支付给职工以及为职工支付的现金		2,650,634.05	155,829.90
支付的各项税费		1,048,783.44	2,500.00
支付其他与经营活动有关的现金		2,266,023,029.43	1,019,736,135.44
经营活动现金流出小计		2,439,745,665.69	3,028,171,428.79
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>941,716,615.80</b>	<b>-1,206,183,090.35</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			
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			
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		19,100.00	15,265.49
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			
投资活动现金流出小计		19,100.00	15,265.49
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-19,100.00</b>	<b>-15,265.49</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			100,000,000.00
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		1,000,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		971,537,024.44	2,708,400,000.00
筹资活动现金流入小计		1,971,537,024.44	2,808,400,000.00
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		68,014,055.11	10,891,088.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		2,878,105,000.00	1,554,574,900.00
筹资活动现金流出小计		2,946,119,055.11	1,565,465,988.15
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-974,582,030.67</b>	<b>1,242,934,011.85</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>-32,884,514.87</b>	<b>36,735,656.01</b>
加：期初现金及现金等价物余额		36,735,656.01	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>3,851,141.14</b>	<b>36,735,656.01</b>

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 母公司现金流量表

2021年1-7月

编制单位：宁波绍安企业管理有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
<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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,740,414,325.37	3,649,493,337.77
经营活动现金流入小计		1,740,414,325.37	3,649,493,337.77
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		26,783.44	
支付其他与经营活动有关的现金		1,482,416,528.11	3,258,711,304.00
经营活动现金流出小计		1,482,443,311.55	3,258,711,304.00
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		257,971,013.82	390,782,033.77
<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			
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			
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			10,000,000.00
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			
投资活动现金流出小计			10,000,000.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>			-10,000,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			100,000,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		971,537,024.44	1,073,895,000.00
筹资活动现金流入小计		971,537,024.44	1,173,895,000.00
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		1,229,600,000.00	1,554,574,900.00
筹资活动现金流出小计		1,229,600,000.00	1,554,574,900.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-258,062,975.56	-380,679,900.00
<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>		-91,961.74	102,133.77
加：期初现金及现金等价物余额		102,133.77	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		10,172.03	102,133.77

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表(一)

2021年1-7月

编制单位: 宁波绍安企业管理有限公司

金额单位: 人民币元

项目	归属于母公司所有者权益						小计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积		盈余公积	未分配利润	专项储备			
		优先股	其他权益工具 永续债						
一、上年年末余额	100,000,000.00			4,285.03	-426,219.92		99,578,065.11	99,578,065.11	
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年初余额	100,000,000.00			4,285.03	-426,219.92		99,578,065.11	99,578,065.11	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									
(一) 综合收益总额									
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									
(二) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对股东的分配									
4. 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. 本年提取									
2. 本年使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	100,000,000.00			4,285.03	-9,897,614.44		90,106,670.59	90,106,670.59	

## 合并所有者权益变动表(二)

2021年1-7月

金额单位：人民币元

上海至圆

归属于母公司所有者权益

编制单位：宁波绍安企业管理有限公司

项目	实收资本		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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	货币	其他	资本	其他		其他综合收益	专项储备						
一、上年年末余额	100,000,000.00										100,000,000.00		100,000,000.00
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	100,000,000.00										100,000,000.00		100,000,000.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									4,285.03	-426,219.92	-421,934.89		-421,934.89
（一）综合收益总额									4,285.03	-426,219.92	-421,934.89		-421,934.89
（二）股东投入和减少资本													
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									4,285.03	-4,285.03			
1. 提取盈余公积									4,285.03	-4,285.03			
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东的分配													
4. 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. 本年提取													
2. 本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	100,000,000.00								4,285.03	-426,219.92	99,578,065.11		99,578,065.11

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 母公司所有者权益变动表(一)

2021年1-7月

项目	本年金额				金额单位：人民币元					
	实收资本	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
		股本	其他权益工具 永续债							
一、上年年末余额	100,000,000.00							4,285.03	38,565.30	100,042,850.33
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	100,000,000.00							4,285.03	38,565.30	100,042,850.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额									-11,589.97	-11,589.97
（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. 本年提取										
2. 本年使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	100,000,000.00							4,285.03	26,975.33	100,031,260.36

## 母公司所有者权益变动表(二)

2021年1-7月

金额单位：人民币元

项目	资本公积		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
	股本	其他	减：库存股	其他综合收益				
一、上年年末余额								
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	100,000,000.00						38,565.30	100,042,850.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						4,285.03	42,850.33	42,850.33
（一）综合收益总额	100,000,000.00							100,000,000.00
1. 股东投入和减少资本	100,000,000.00							100,000,000.00
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								
（二）利润分配								
1. 提取盈余公积							-4,285.03	-4,285.03
2. 对股东的分配							-4,285.03	-4,285.03
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. 本年提取								
2. 本年使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	100,000,000.00					4,285.03	38,565.30	100,042,850.33

所附附注为本财务报表的重要组成部分

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 宁波绍安企业管理有限公司

## 2021年1-7月财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

### 一、 公司基本情况

#### (一) 公司概况

宁波绍安企业管理有限公司(以下简称“本公司”或“公司”), 成立于2020年9月8日, 注册资本10,000.00万元, 其中荣安地产股份有限公司出资5,100.00万元, 占本公司注册资本的51.00%; 宁波荣安资产管理有限公司出资4,900.00万元, 占本公司注册资本的49.00%。

本公司统一社会信用代码: 91330201MA2H834W5Y; 公司经营范围: 企业管理; 房地产开发、经营。

注册地址: 浙江省宁波高新区新晖路777号043幢1928室(洲际酒店内)。

#### (二) 合并财务报表范围

截至2021年7月31日止, 本公司合并财务报表范围内子公司如下:

子公司名称
绍兴荣安置业有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

### 二、 财务报表的编制基础

#### (一) 编制基础

公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制财务报表。

#### (二) 持续经营

公司已评价自报告期末起12个月的持续经营能力, 本公司管理层相信公司能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营。因此, 本公司以持续经营为基础编制截至2021年7月31日止的财务报表。

### 三、 重要会计政策及会计估计

#### (一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司2021年7月31日的合并及母公司财务状况以及2021年1-7月的合并及母公司经营成果

和现金流量。

## (二) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

## (三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

## (四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

## (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## (六) 合并财务报表的编制方法

### 1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

### 2、 合并程序

本公司以自身和各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。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表

时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

#### （2）处置子公司或业务

##### ①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

##### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

### （3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的资本溢价，资本公积中的资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### （4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的资本溢价，资本公积中的资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## （七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## （八）金融工具

### 1、 金融工具的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（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；（3）以公允价值计量且其变

动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（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）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

## 2、 金融工具的确认依据和计量方法和终止确认条件

### （1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

### （2）金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产：采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资：采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资：采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

### （3）金融负债的后续计量方法

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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险



变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债：按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺：在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债：采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

#### (4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

### 3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，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；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，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，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。

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）所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债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，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）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，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债务工具投资）之和。

#### 4、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

#### 5、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对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（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月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。

通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

本公司将应收款项按类似信用风险特征进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，将应收款项划分为以下组合：

## (1) 应收票据依据信用风险特征确定组合的依据及计量预期信用损失的方法:

## 信用风险确定组合的依据及计提坏账的方法

组合 1	银行承兑汇票	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率, 该组合预期信用损失率为 0%
组合 2	商业承兑汇票	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率, 计算预期信用损失

## (2) 应收账款依据信用风险特征确定组合的依据及计量预期信用损失的方法:

## 信用风险确定组合的依据及计提坏账的方法

组合 1	账龄组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失
------	------	-------------------------------

账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表如下:

账 龄	应收账款预期信用损失率(%)
1 年以内	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	60
4-5 年	80
5 年以上	100

## (3) 其他应收款依据信用风险特征确定组合的依据及计量预期信用损失的方法:

## 信用风险确定组合的依据及计提坏账的方法

组合 1	关联方	通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预计信用损失率, 该组合预期信用损失率为 0%
组合 2	除以上组合外的其他各种应收及暂付款项	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率, 计算预期信用损失

## (4) 应收款项融资依据信用风险特征确定组合的依据及计量预期信用损失的方法:

## 信用风险确定组合的依据及计提坏账的方法

组合 1	银行承兑汇票	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率, 该组合预期信用损失率为 0%
组合 2	商业承兑汇票	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率, 计算预期信用损失
组合 3	应收账款	通过违约风险敞口和整个存续期预计信用损失率, 计算预期信用损失

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款, 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其损失准备。

**(九) 存货****1、 存货的分类**

存货分类为: 原材料、开发成本、开发产品、周转材料等。

## 2、 开发用土地的核算方法

本公司取得开发用土地计入开发成本，按成本核算对象进行分摊和明细核算。项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

## 3、 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施费用包括住宅小区中非营业性的文教、行政管理、市政公用配套设施，其所发生的成本费用列入存货-开发成本，按住宅小区可销售面积分摊。本期完工的开发产品，若该开发产品应分摊的公共配套设施费用尚未发生或尚未支付完毕，则预提尚未发生或尚未支付完毕的公共配套设施费用，计入该开发产品成本。

## 4、 发出存货的计价方法

本公司各类存货取得时按实际成本计价，交付时采用销售面积平均法计价。

## 5、 不同类别存货可变现净值的确定依据

存货可变现净值按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确定。

期末，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益；以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

## 6、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

## 7、 低值易耗品和包装物的摊销方法

周转材料包括包装物和低值易耗品，在领用时采用一次转销法进行摊销。

## (十) 合同资产

### 1、 合同资产的确认方法及标准

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。

### 2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注三“（八）5、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”中有关应收账款的会计处理。

## (十一) 长期股权投资

### 1、 共同控制、重大影响的判断标准

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，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

### 2、 初始投资成本的确定

#### (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

#### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。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初始投资成本。

在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

### 3、 后续计量及损益确认方法

#### （1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### （2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司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。

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，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业

仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## （十二） 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与

无形资产相同的摊销政策执行。

### (十三) 固定资产

#### 1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### 2、 折旧方法

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
办公设备	年限平均法	5年	5.00	19.00

本公司至少在每年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。

### (十四) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### (十五) 借款费用

#### 1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

#### 2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。



当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、 暂停资本化期间

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

### 4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

### (十六) 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 1、租赁负债的初始计量金额；
- 2、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；
- 3、本公司发生的初始直接费用；
- 4、本公司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，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

### **(十七) 无形资产**

1、无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术，按成本进行初始计量。

2、使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

### **(十八) 长期资产减值**

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、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### **(十九) 长期待摊费用**

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

### **(二十) 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或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

### **(二十一) 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，并计入当期损益或相关资产成本。

#### **2、 离职后福利的会计处理方法**

##### **(1) 设定提存计划**

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### 3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

#### (二十二) 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 1、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；
- 2、取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3、本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 4、租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5、根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。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或相关资产成本。

租赁期开始日后，本公司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，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益：

- 1、因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 2、根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

租赁负债根据其流动性在资产负债表中列报为流动负债或非流动负债，自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的非流动租赁负债的期末账面价值，在“一年内到期的非流动负债”项目反映。

### **(二十三) 预计负债**

1、因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金  
额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2、公司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初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

### **(二十四) 收入**

#### **1、 一般原则**

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)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；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

#### **2、 具体原则**

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

##### **(1) 房地产销售**

公司与客户之间的商品销售合同通常仅包含转让商品房的单项履约义务。公司通常在综合考虑下列因素的基础上，以商品房的控制权转移时点确认收入：在房地产开发项目已经竣工并验收合格，达到合同约定的完工开发产品移交条件；已按合同约定办理完开发产品的实物移交手续。

公司在客户取得商品房控制权时点，确认销售收入的实现。

### **(二十五) 合同成本**

#### **1、 合同取得成本**

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。若该项资产推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、 合同履约成本

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规范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。上述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

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;然后根据其账面价值高于本公司因转让与资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项的差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化,使得前述差额高于该资产账面价值的,转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产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。

## (二十六) 政府补助

### 1、 类型

政府补助,是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助,是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### 2、 确认时点

政府补助同时满足下列条件的,才能予以确认:一是企业能够满足政府补助所附条件;二是企业能够收到政府补助。

### 3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。。

#### （二十七）递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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，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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

#### （二十八）重要会计政策和会计估计的变更

## 1、重要会计政策变更

### (1) 新租赁准则

2018年12月7日，财政部以财会【2018】35号修订了《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”），本公司自2021年1月1日起实施。本公司在编制2021年1-7月财务报表时，执行了相关会计准则，并按照有关的衔接规定进行了处理。

本公司按照新租赁准则的要求进行衔接调整：根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，比较财务报表不做调整，执行新租赁准则未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## 2、重要会计估计变更

报告期公司无会计估计变更事项。

## 四、税项

### (一) 主要税种和税率

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	9%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
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规定的税率计缴	[注]

注：房地产开发企业按所在地主管税务机关规定，暂按预售收入额的0.5%-4%预缴土地增值税，待所开发的房产项目达到规定清算条件后，按四级超率累进税率进行土地增值税汇算清缴。增值额未超过扣除项目金额50.00%的部分，税率为30.00%；增值额超过扣除项目金额50.00%、未超过扣除项目金额100.00%的部分，税率为40.00%；增值额超过扣除项目金额100.00%、未超过扣除项目金额200.00%的部分，税率为50.00%；增值额超过扣除项目金额200.00%的部分，税率为60.00%。建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额20.00%的，免征土地增值税。

### (二) 税收优惠

无。

## 五、合并财务报表项目注释

## (一) 货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金		
银行存款	3,851,141.14	36,735,656.01
其他货币资金		
合 计	3,851,141.14	36,735,656.01
其中：存放在境外的款项总额		

期末无因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金。

## (二) 预付款项

## 1、 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1年以内	82,899.00	100.00	5,529.00	100.00
合 计	82,899.00	100.00	5,529.00	100.00

## (三) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	1,107,434.57	528,232,913.74
合 计	1,107,434.57	528,232,913.74

## 1、 其他应收款项

## (1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	875,825.86	528,248,598.67
1年以内小计	875,825.86	528,248,598.67
1-2年	306,000.00	
小 计	1,181,825.86	528,248,598.67
减：坏账准备	74,391.29	15,684.93
合 计	1,107,434.57	528,232,913.74



## (2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	15,684.93			15,684.93
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	58,706.36			58,706.36
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	74,391.29			74,391.29

## (3) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 58,706.36 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## (4) 本期实际核销的其他应收款情况

本期无实际核销的其他应收款。

## (5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款		527,934,900.00
押金和保证金	826,000.00	306,000.00
职员备用金	45,000.00	
代收代付款项	310,825.86	7,698.67
合计	1,181,825.86	528,248,598.67



**(四) 存货****1、 存货分类**

项目	期末余额			上年年末余额		
	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
开发成本	2,269,069,673.14		2,269,069,673.14	2,024,960,890.44		2,024,960,890.44
合计	2,269,069,673.14		2,269,069,673.14	2,024,960,890.44		2,024,960,890.44

**(五) 其他流动资产**

项目	期末余额	上年年末余额
增值税留抵税额	11,549,607.42	299,814.77
合计	11,549,607.42	299,814.77

**(六) 固定资产****1、 固定资产及固定资产清理**

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	28,456.18	15,265.49
固定资产清理		
合计	28,456.18	15,265.49

**2、 固定资产情况**

项目	电子设备	合计
<b>1. 账面原值</b>		
(1) 上年年末余额	15,265.49	15,265.49
(2) 本期增加金额	16,902.65	16,902.65
—购置	16,902.65	16,902.65
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	32,168.14	32,168.14
<b>2. 累计折旧</b>		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额	3,711.96	3,711.96
—计提	3,711.96	3,711.96
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额	3,711.96	3,711.96
<b>3. 减值准备</b>		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
(3) 本期减少金额		
(4) 期末余额		
<b>4. 账面价值</b>		
(1) 期末账面价值	28,456.18	28,456.18
(2) 上年年末账面价值	15,265.49	15,265.49

**(七) 递延所得税资产和递延所得税负债****1、 未经抵销的递延所得税资产**

项 目	期末余额		上年年末余额	
	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
资产减值准备	74,391.29	18,597.82	15,684.93	3,921.23
可抵扣亏损	12,827,745.34	3,206,936.34	563,813.23	140,953.31
合 计	12,902,136.63	3,225,534.16	579,498.16	144,874.54

**(八) 应付账款****1、 应付账款列示**

项 目	期末余额	上年年末余额
应付开发项目工程及材料款	16,934,300.00	756,279.00
应付费用类款项	3,883.50	239,231.00
合 计	16,938,183.50	995,510.00

**(九) 应付职工薪酬****1、 应付职工薪酬列示**

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	124,109.50	2,792,575.33	2,546,787.75	369,897.08
离职后福利-设定提存计划		113,582.73	113,582.73	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合 计	124,109.50	2,906,158.06	2,660,370.48	369,897.08

**2、 短期薪酬列示**

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	124,109.50	2,193,685.90	1,961,821.32	355,974.08
(2) 职工福利费		379,677.21	365,754.21	13,923.00
(3) 社会保险费		87,288.22	87,288.22	
其中：医疗保险费		85,764.40	85,764.40	
工伤保险费		1,523.82	1,523.82	
生育保险费				
(4) 住房公积金		131,924.00	131,924.00	
(5) 工会经费和职工教育经费				
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合 计	124,109.50	2,792,575.33	2,546,787.75	369,897.08

**3、 设定提存计划列示**

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		109,590.48	109,590.48	
失业保险费		3,992.25	3,992.25	
企业年金缴费				
合 计		113,582.73	113,582.73	

**(十) 应交税费**

税费项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税		14,283.44
个人所得税	10,501.26	764.83
土地使用税	201,976.00	
合 计	212,477.26	15,048.27

**(十一) 其他应付款**

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	1,176,443,836.64	2,489,682,211.11
合 计	1,176,443,836.64	2,489,682,211.11

**1、 其他应付款项****(1) 按款项性质列示**

项 目	期末余额	上年年末余额
往来款	1,176,385,886.11	2,489,682,211.11
押金和保证金	44,933.50	
代收代付款项	13,017.03	
合 计	1,176,443,836.64	2,489,682,211.11

**(十二) 一年内到期的非流动负债**

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	150,726,552.08	
合 计	150,726,552.08	

**(十三) 长期借款**

长期借款分类：

项 目	期末余额	上年年末余额
抵押并保证借款	854,117,128.46	
合 计	854,117,128.46	

抵押、担保情况详见附注五、（二十四）及七、（四）、2所述。

**(十四) 实收资本**

股东名称	上年年末余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	出资额	比例%			出资额	比例%
荣安地产股份有限公司	51,000,000.00	51.00			51,000,000.00	51.00
宁波荣安资产管理有限公司	49,000,000.00	49.00			49,000,000.00	49.00
合 计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

**(十五) 盈余公积**

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	4,285.03			4,285.03
合 计	4,285.03			4,285.03

**(十六) 未分配利润**

项 目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	-426,219.92	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-426,219.92	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-9,471,394.52	-421,934.89
减：提取法定盈余公积		4,285.03
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		
期末未分配利润	-9,897,614.44	-426,219.92

上期法定盈余公积计提数=母公司净利润\*10.00%。



**(十七) 税金及附加**

项 目	本期金额	上期金额
土地使用税	201,976.00	
印花税	1,034,500.00	2,500.00
合 计	1,236,476.00	2,500.00

**(十八) 销售费用**

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	1,099,452.76	136,189.66
办公费	140,310.87	51,334.55
租赁费		161,904.76
营销设施建造费	3,285,915.52	
代理费用	490,566.04	
推广费用	3,695,932.77	79,694.13
合 计	8,712,177.96	429,123.10

**(十九) 管理费用**

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	1,052,292.16	43,388.24
固定资产折旧	3,711.96	
业务招待费	229,415.67	75,404.00
办公费	38,948.77	40,110.64
差旅费	50,782.24	417.50
市内交通费	84,484.95	1,346.02
租赁费	227,042.46	
修理费	669.00	
咨询费	844,339.60	
合 计	2,531,686.81	160,666.40

**(二十) 财务费用**

项 目	本期金额	上期金额
利息费用		
减：利息收入	463.70	58,237.77
金融机构手续费	13,475.98	2,790.00
合 计	13,012.28	-55,447.77

**(二十一) 信用减值损失**

项 目	本期金额	上期金额
其他应收款坏账损失	-58,706.36	-15,684.93
合 计	-58,706.36	-15,684.93

**(二十二) 所得税费用****1、 所得税费用表**

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用		14,283.44
递延所得税费用	-3,080,659.62	-144,874.54
合 计	-3,080,659.62	-130,591.10

**(二十三) 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	-9,471,394.52	-421,934.89
加：信用减值损失	58,706.36	15,684.93
资产减值准备		
投资性房地产折旧摊销		
固定资产折旧	3,711.96	
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
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)	-3,080,659.62	-144,874.54
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)	-176,253,358.16	-2,009,067,491.18
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	515,739,610.16	-613,654,127.67
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	614,719,999.62	1,417,089,653.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	941,716,615.80	-1,206,183,090.35
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		

补充资料	本期金额	上期金额
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	3,851,141.14	36,735,656.01
减：现金的期初余额	36,735,656.01	
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	-32,884,514.87	36,735,656.01

## 2、 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	3,851,141.14	36,735,656.01
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	3,851,141.14	36,735,656.01
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、期末现金及现金等价物余额		
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## (二十四) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
存货	2,269,069,673.14	借款抵押
合 计	2,269,069,673.14	

## 六、 在其他主体中的权益

### (一) 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	
绍兴荣安置业有限公司	浙江绍兴	浙江绍兴	房地产开发	100.00		设立或投资



## 七、 关联方及关联交易

## (一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司的持股 比例(%)	母公司对本 公司的表决 权比例(%)
荣安地产股份有限公司	浙江 宁波	实业投 资、房地 产开发	318,392.25	51.00	51.00

本公司最终控制方是：王久芳

## (二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“六、在其他主体中的权益”。

## (三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
荣安集团股份有限公司	同受一方最终控制
宁波荣安资产管理有限公司	少数股东
浙江天苑景观建设有限公司	同受一方最终控制

## (四) 关联交易情况

## 1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
浙江天苑景观建设有限公司	工程劳务	108,280,753.19	

## 2、 关联担保情况

本公司作为被担保方：

担保方	债权人	担保金额	担保起始 日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕
荣安地产股份有限公司	农业银行绍兴越城支行	510,000,000.00	2021/2/3	2024/1/26	否
荣安集团股份有限公司	农业银行绍兴越城支行	490,000,000.00	2021/2/3	2024/1/26	否

**(五) 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		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	荣安地产股份有限公司			527,934,900.00	

**2、 应付项目**

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	浙江天苑景观建设有限公司	16,934,300.00	
其他应付款			
	荣安地产股份有限公司	598,273,961.67	
	宁波荣安资产管理有限公司	578,111,924.44	

**八、 承诺及或有事项****(一) 重要承诺事项**

根据绍兴荣安置业有限公司与中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行签订的编号为3310062021000692的最高额抵押合同，绍兴荣安置业有限公司以灵芝街道（镜湖新区大越路东侧3号地块）居住用地作为抵押，对其向中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行的借款提供最高额为160,400.00万元担保，抵押担保期限为：2021年1月7日至2024年1月26日。

**(二) 或有事项**

截至2021年7月31日止，本公司无需披露的或有事项。

**九、 资产负债表日后事项**

截至报告日止，本公司无需披露的资产负债表日后事项。

**十、 母公司财务报表主要项目注释****(一) 其他应收款**

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	540,903,111.11	570,634,900.00
合计	540,903,111.11	570,634,900.00

## 1、其他应收款项

## (1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	540,903,111.11	570,634,900.00
小 计	540,903,111.11	570,634,900.00
减：坏账准备		
合 计	540,903,111.11	570,634,900.00

## (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款	540,903,111.11	570,634,900.00
合 计	540,903,111.11	570,634,900.00

宁波绍安企业管理有限公司

(加盖公章)

二〇二一年八月十三日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
911201160796417077



扫描二维码  
用手机扫一扫  
即可查询  
企业信息  
系统、备案、  
许可、监管信息

名称 立信中联会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 仅限出具报告使用  
特殊普通合伙

执行事务合伙人 李金才

经营范围

成立日期 二〇一三年十月三十一日

合伙期限 2013年10月31日至长期

主要经营场所 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6865号金融贸易中心北区1-1-2205-1

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，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务。(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12月09日

<http://www.gsxt.gov.cn>

本执照自2020年11月11日至2020年12月31日有效，请企业及时登录企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号：000388

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会监督管理委员会审查，批准  
立信中联会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人：李金才



证书号：46      发证时间：二〇一一年十一月八日  
证书有效期至：二〇一一年十一月八日

证书序号: 0000437

## 说明

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



发证机关: 天津市财政局

二〇二〇年九月十日

中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所 执业证书

名称: 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

仅限出具报告使用

首席合伙人: 李金波

主任会计师:

经营场所: 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6865号  
金融贸易中心北区1-1-2205-1

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 12010023

批准执业文号: 津财会(2013)26号

批准执业日期: 二〇一三年十月十四日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日  
/ /

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日  
/ /

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日  
/ /

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日  
/ /



姓名 Full name 戴国平  
性别 Sex 男  
出生日期 Date of birth 1965-01-05  
工作单位 Working unit 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所  
身份证号码 Identity card No. 330106650105011



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日  
/ /



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日  
/m /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日  
/m /d



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日  
/m /d



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日  
/m /d



姓 名 孙承芳  
Full name  
性 别 男  
Sex  
出生日期 1991-08-23  
Date of birth  
工作单位 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所  
Working unit  
身份证号码 30722199108236917  
Identity card No



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号  
No. of Certificate  
批准注册协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期  
Date of Issuance

2015 年 08 月 29 日  
/m /d

