

重庆朗福置业有限公司
2023 年、2024 年 1-10 月财务报表审计报告

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

目 录	页次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表及附注	
1、资产负债表	4-5
2、利润表	6
3、现金流量表	7
4、所有者权益变动表	8-9
9、财务报表附注	10-46
三、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件	
四、中审华会计师事务所（特殊普通合伙）执业资格证书复印件	
五、签字注册会计师资质证明复印件	



审计报告

CAC 审字[2025]0059 号

重庆朗福置业有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了重庆朗福置业有限公司（以下简称“朗福公司”）财务报表，包括 2024 年 10 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的资产负债表，2024 年 1-10 月、2023 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了朗福公司 2024 年 10 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年 1-10 月、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，我们独立于朗福公司，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

朗福公司管理层（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，管理层负责评估朗福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朗福公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督朗福公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对朗福公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在



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朗福公司不能持续经营。

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

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师：李靖
(签名并盖章)


中国注册会计师：曹燕燕
(签名并盖章)


2025年1月11日



资产负债表

2024年10月31日

编制单位：重庆朗福置业有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	2024年10月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	81,158,730.40	78,959,918.53
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	53,184.40	8,270.60
应收款项融资			
预付款项	六、3	14,973.52	15,327.90
其他应收款	六、4	4,666,316.09	4,451,942.60
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、5	1,089,120,331.66	1,168,093,798.67
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	六、6	67,915,113.18	69,672,077.07
流动资产合计		1,242,928,649.25	1,321,201,335.37
非流动资产：			
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	六、7	500,154.65	601,172.91
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	六、8	38,332,780.84	30,353,536.46
其他非流动资产			
非流动资产合计		38,832,935.49	30,954,709.37
资产总计		1,281,761,584.74	1,352,156,044.74

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表(续)

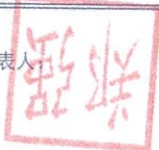
2024年10月31日

编制单位：重庆朗福置业有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和股东权益	附注	2024年10月31日	2023年12月31日
流动负债：			
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	六、9	194,405,456.48	218,551,853.80
预收款项	六、10	394,912.08	379,414.70
合同负债	六、11	5,555,677.55	5,384,726.17
应付职工薪酬	六、12	58,688.81	939,307.87
应交税费	六、13	82,611.80	105,023.29
其他应付款	六、14	100,940,070.08	428,511,291.13
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	六、15	126,385,946.28	4,189,639.90
其他流动负债	六、16	496,201.45	480,815.83
流动负债合计		428,319,564.53	658,542,072.69
非流动负债：			
长期借款	六、17		142,739,128.54
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	142,739,128.54
负债合计		428,319,564.53	801,281,201.23
股东权益：			
实收资本	六、18	1,010,000,000.00	700,000,000.00
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	六、19	-156,557,979.79	-149,125,156.49
股东权益合计		853,442,020.21	550,874,843.51
负债和股东权益总计		1,281,761,584.74	1,352,156,044.74

公司法定代表人



主管会计工作负责人：

王宇

会计机构负责人：

王宇



利润表

编制单位：重庆朗福置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2024年1-10月	2023年度
一、营业收入	六、20	84,636,610.41	179,049,283.60
减：营业成本	六、20	61,949,534.09	120,137,076.23
税金及附加	六、21	1,248,430.63	851,204.41
销售费用	六、22	6,584,794.40	13,743,998.24
管理费用	六、23	3,057,949.77	3,889,122.52
研发费用			
财务费用	六、24	2,659,225.73	-909,534.03
其中：利息费用		3,213,635.19	
利息收入		561,656.82	923,525.06
加：其他收益	六、25	1,337.63	24,305.58
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（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）	六、26	-14,150.59	-1,208,744.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、27	-24,578,283.70	-64,227,128.56
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-15,454,420.87	-24,074,151.39
加：营业外收入	六、28	114,085.20	247,583.50
减：营业外支出	六、29	71,732.01	409.97
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-15,412,067.68	-23,826,977.86
减：所得税费用	六、30	-7,979,244.38	-4,976,624.71
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,432,823.30	-18,850,353.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,432,823.30	-18,850,353.15
（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			
（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		-7,432,823.30	-18,850,353.15
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司法定代表人：

郑强

主管会计工作负责人：

王

会计机构负责人：

王



现金流量表

编制单位：重庆朗福置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2024年1-10月	2023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		104,225,102.39	123,162,477.47
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,444,311.08	3,703,636.24
经营活动现金流入小计		105,669,413.47	126,866,113.71
购买商品、接受劳务支付的现金		26,316,446.49	142,144,760.58
支付给职工以及为职工支付的现金		4,584,742.55	5,305,282.84
支付的各项税费		7,908,293.40	12,931,861.24
支付其他与经营活动有关的现金		12,177,927.53	15,000,835.59
经营活动现金流出小计		50,987,409.97	175,382,740.25
经营活动产生的现金流量净额		54,682,003.50	-48,516,626.54
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
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			
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所支付的现金		5,180.76	7,099.01
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		5,180.76	7,099.01
投资活动产生的现金流量净额		-5,180.76	-7,099.01
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			54,578,865.12
【发行债券收到的现金】			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			54,578,865.12
偿还债务支付的现金		36,000,000.00	4,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,698,510.87	6,360,656.33
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		40,698,510.87	10,360,656.33
筹资活动产生的现金流量净额		-40,698,510.87	44,218,208.79
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			
加：期初现金及现金等价物余额		67,180,418.53	71,485,935.29
六、期末现金及现金等价物余额			
		81,158,730.40	67,180,418.53

公司法定代表人：

郑强

主管会计工作负责人：

王平

会计机构负责人：

王平



所有者权益变动表

编制单位：重庆御福置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	2024年1-10月				股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计					
	其他权益工具		其他	减：库存股										其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债																
一、上年期末余额	700,000,000.00											149,125,156.49						
加：会计政策变更																		
前期差错更正																		
其他																		
二、本年期初余额	700,000,000.00											149,125,156.49						
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	310,000,000.00											7,432,823.30	550,874,843.51					
(一) 综合收益总额												7,432,823.30	302,567,176.70					
(二) 股东投入和减少资本	310,000,000.00											-7,432,823.30	7,432,823.30					
1. 股东投入的普通股	310,000,000.00											-7,432,823.30	310,000,000.00					
2. 其他权益工具持有者投入资本																		
3. 股份支付计入所有者权益的金额																		
4. 其他																		
(三) 利润分配																		
1. 提取盈余公积																		
2. 对股东的分配																		
3. 其他																		
(四) 股东权益内部结转																		
1. 资本公积转增股本																		
2. 盈余公积转增股本																		
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、本期末余额	1,010,000,000.00											156,557,979.79	853,482,020.21					



郑强

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王宇



所有者权益变动表(续)

编制单位: 重庆明福置业有限公司

项 目	2023年度						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他权益工具		减: 库存股	专项储备	
			优先股	永续债			
一、上年期末余额:	700,000,000.00						700,000,000.00
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	700,000,000.00						700,000,000.00
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	310,000,000.00						310,000,000.00
(一) 综合收益总额							
(二) 股东投入和减少资本	310,000,000.00						310,000,000.00
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入股东权益的金额							
4. 其他	310,000,000.00						310,000,000.00
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对股东的分配							
3. 其他							
(四) 股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
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、本年期末余额	1,010,000,000.00						1,010,000,000.00

单位: 元 币种: 人民币

公司法定代表人:

郑强

主管会计工作负责人:

王平

会计机构负责人:

王平



重庆朗福置业有限公司 财务报表附注

2023年1月1日至2024年10月31日

一、公司基本情况

（一）公司简介

公司名称：重庆朗福置业有限公司

注册地址：重庆市南岸区南山街道福寿路2号

营业期限：2009-10-28至无固定期限

注册资本：人民币101,000.00万元

法定代表人：郑强

（二）公司的行业性质、经营范围

公司行业性质：房地产开发

公司经营范围：房地产开发（凭资质证书执业），（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动依法自主）。

（三）公司历史沿革

重庆朗福置业有限公司（以下简称本公司）于2009年10月28日经重庆工商行政管理局核准成立。截至2024年10月31日，公司注册资本101,000.00万元，其中：重庆渝开发股份有限公司持有50,500.00万元股权，占注册资本的50%；上海复地投资管理有限公司持有50,500.00万元股权，占注册资本的50%。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础编制。根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则的要求进行编制。

（二）持续经营

本公司认为不存在对公司未来12个月持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况，以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司报告期的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。



（二）会计期间

采用公历年制，自公历每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司属于房地产开发行业，公司的营业周期从房产开发至销售变现，一般在12个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

以人民币作为记账本位币。

（五）现金及现金等价物的确定标准

现金为公司库存现金、可以随时用于支付的存款及其他货币资金；现金等价物为公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）金融工具

1、金融工具的确认和初始计量：

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，于资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据附注三、（十五）收入中的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

2、金融资产的分类

本公司通常根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，在初始确认时将金融资产分为不同类别：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款等。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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；

- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应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不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

3、金融资产的后续计量

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以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。

(2) 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产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资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

(3) 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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、



减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(4) 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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，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、金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及以摊余成本计量的金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该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。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。

(2) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

5、金融资产及金融负债的列报

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

- 本公司具有抵消已确认金额的法定权力，且该种法定权力是当前可执行的；
- 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。

6、金融资产和金融负债的转移及终止确认

金融资产在满足下列条件之一时，将被终止确认：

- (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- (3) 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价；

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。



7、金融资产的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以下项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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权投资。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

(1) 预期信用损失的计量

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。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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。

对于应收账款，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。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具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：①该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或②该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

1) 具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低应收对象履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

2) 信用风险显著增加

本公司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，以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。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：①债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；②已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化；③已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；④现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类。

(2) 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：①发行方或债务人发生重大财务困难；②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；③本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；④债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

(3) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，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，应当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。

(4) 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

8、权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

(七) 应收账款



本公司对由收入准则规范的交易形成且未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。本公司以共同风险特征为依据，按照客户类别等共同信用风险特征将应收账款分为不同组别。应收账款按照信用风险特征组合计提坏账准备，组合类别及确定依据如下：

组合类别	预期信用损失确定依据
账龄组合	按账龄组合预期信用损失率计提坏账准备
母公司合并范围内关联往来组合	应收母公司合并范围内且无明显减值迹象的关联方款项不计提坏账准备

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司利用应收账款账龄为基础来评估各类应收账款的预期信用损失。应收账款的信用风险与预期信用损失率如下：

账 龄	预期平均损失率
1 年以内（含，下同）	5.00
1 至 2 年	10.00
2 至 3 年	30.00
3 至 4 年	50.00
4 至 5 年	80.00
5 年以上	100.00

对于有客观证据表明其已发生信用减值的，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等，本公司将该应收账款作为已发生信用减值的应收款项并按照单项工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

（八）其他应收款

本公司对其他应收款按历史经验数据和前瞻性信息，确定预期信用损失。信用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。

对于有客观证据表明其已发生信用减值的，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的其他应收款、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款等，本公司将该其他应收款作为已发生信用减值的其他应收款并按照单项工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本公司基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。其他应收款按照信用风险特征组合计提坏账准备，组合类别及确定依据如



下：

组合类别	预期信用损失确定依据
账龄组合	按账龄组合预期信用损失率计提坏账准备
母公司合并范围内关联往来组合	应收母公司合并范围内且无明显减值迹象的关联方款项不计提坏账准备

作为本公司信用风险管理的一部分，本公司利用其他应收款账龄为基础来评估各类其他应收款的预期信用损失。其他应收款的信用风险与预期信用损失率如下：

账 龄	预期平均损失率
1 年以内（含，下同）	5.00
1 至 2 年	10.00
2 至 3 年	30.00
3 至 4 年	50.00
4 至 5 年	80.00
5 年以上	100.00

（九）存货

1、存货的分类

本公司存货分为：在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、在开发过程中的开发成本、开发产品以及意图出售而暂时出租的开发产品。

2、存货的计价方法

- （1）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。
- （2）其他开发成本按开发产品可售建筑面积平均法核算。
- （3）意图出售而暂时出租的开发产品按照同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。
- （4）如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末在对存货进行全面清查的基础上，按照存货的成本与可变现净值孰低的原则提取或调整存货跌价准备。

开发产品以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；开发成本以估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同而持有的存货，其可变现净值以合同价值为



基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，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。

4、存货盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制，资产负债表日，对存货进行全面盘点，盘盈、盘亏结果，在期末结账前处理完毕，计入当期损益。

(十) 固定资产

1、固定资产的确认条件

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本公司；②该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的计价方法

(1) 购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金以及为使固定资产达到预定可使用状态前发生的可直接归属于该资产的其他支出计价；

(2) 自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出计价；

(3) 投资者投入的固定资产，按投资各方确认的价值入账；

(4) 固定资产的后续支出，根据这些后续支出是否能够提高相关固定资产原先预计的创利能力，确定是否将其予以资本化；

(5) 盘盈的固定资产，按同类或类似固定资产的市场价格，减去按该项资产的新旧程度估计的价值损耗后的余额，作为入账价值。如果同类或类似固定资产不存在活跃市场的，按该项固定资产的预计未来现金流量现值，作为入账价值；

(6) 接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据所提供的有关凭证计价；接受捐赠固定资产时发生的各项费用，计入固定资产价值。

3、固定资产的折旧方法

本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按年限平均法计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率分别为：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋装修	年限平均法	5-12		8.33-20.00
运输工具	年限平均法	11	4	8.73
办公及电子设备	年限平均法	5-8	4	12.00-19.20



类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
专用设备	年限平均法	5	4	19.20
其他设备	年限平均法	5-8	4	12.00-19.20

3、固定资产减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否发生可能存在减值的迹象。

固定资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处臵费用后的净额与固定资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间做相应的调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十一）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。

本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，计入相关的资产成本；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。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足以下条件时开始资本化：①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的估计或生产活动已经开始。

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者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。该项中断如果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继续资本化。

4、借款费用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，购建累计资产支出超过专门借款部分的资产支出期初期末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。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用，计入当期损益。

（十二）合同负债

1、合同负债的确认方法

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。

（十三）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1、短期薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生或按规定的基准和比例计提的职工工资、奖金、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

本公司在利润分享计划同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：①过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；②因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。



属于下列三种情形之一的，视为义务金额能够可靠估计：①在财务报告批准报出之前本公司已确定应支付的薪酬金额。②该短期利润分享计划的正式条款中包括确定薪酬金额的方式。③过去的惯例为本公司确定推定义务金额提供了明显证据。

2、离职后福利 - 设定提存计划

本公司在职工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。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

3、辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：①本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。②本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。本公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

（十四）预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保等事项时，如果该事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- a. 该义务是本公司承担的现时义务；
- b. 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- c. 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

（十五）收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

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的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务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。附有客户额外购买选择权（例如客户奖励积分、未来购买商品的折扣券等）的合同，本公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，本公司将其作为单项履约义务。附有质量保证条款的合同，本公司对其所提供的质量保证的性质进行分析，如果质量保证在向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务，本公司将其作为单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定进行会计处理。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认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。有权收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照承诺向客户转让商品或提供服务的单独售价间接确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务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，本公司预计客户取得商品或服务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。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，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。

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

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- (1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- (2) 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- (3) 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- (4) 客户已接受该商品或服务。

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）作为合同资产列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。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



义务作为合同负债列示。

2、结合本公司实际生产经营特点，各业务类型具体收入确认方式及计量方法

商品房销售属于在某一时点履行的履约义务，收入确认需达到以下条件：

- (1) 签订了商品房销售合同，且该销售合同已在政府职能部门予以备案；
- (2) 开发产品已经完工并验收合格，公司已取得向业主交房的法定手续；
- (3) 公司遵照销售合同中约定的接房通知方式，向业主寄送交房通知书；
- (4) 取得了业主付款证明（通常收到销售合同全款）。

（十六）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）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摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

（十八）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入其他收益或营业外收入。与



收益相关的政府补贴，如果政府补贴用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入其他收益；如果政府补贴用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益其他收益。已确认的政府补助需要返还的，当存在相关递延收益时，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在递延收益时，直接计入当期损益。

（十九）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

递延所得税资产的确认以公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

对于不是企业合并、交易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）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等，以下简称适用企业会计准则解释第 16 号的单项交易），不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》第十一条（二）、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

（二十）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。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，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评



估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

- 承租人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；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按《企业会计准则第 14 号——收入》中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

1、本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，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（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及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。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产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。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司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：

- 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；
- 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 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；
- 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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。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，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。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，本公司将剩余金额计入当期损益。

本公司已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2、本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人，将原租赁及转租租赁合同作为两个合同单独核算。基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

- 承租人需支付的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，前提是合理确定承租人将行使该选择权；
- 承租人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；
- 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司



提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按附注三、（六）金融工具 7 所述的会计政策进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

四、重要会计政策、会计估计的变更

（一）重要会计政策变更

1、2023 年度

（1）《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号：

对于不是企业合并、交易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）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本公司对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

根据解释 16 号的规定，本公司决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定，并在 2023 年度财务报表中对 2022 年 1 月 1 日之后发生的该等单项交易追溯应用，该变更对 2023 年 1 月 1 日及 2022 年度财务报表无影响。

（2）《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》（以下简称“解释 17 号”）。根据解释 17 号：

关于售后租回交易的会计处理

售后租回交易中的资产转让属于销售的，在租赁期开始日后，承租人按照《企业会计准则第 21 号——租赁》第二十条的规定对售后租回所形成的使用权资产进行后续计量，并按照《企业会计准则第 21 号——租赁》第二十三条至第二十九条的规定对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人仍按照《企业会计准则第 21 号——



一租赁》第二十九条的规定将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益，不受前款规定的限制。

根据解释 17 号的规定允许，本公司决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定，并在 2023 年度财务报表中对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。该变更对 2023 年 1 月 1 日及 2022 年度财务报表无影响。

2、2024 年度

(1) 《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（以下简称“解释 18 号”）。根据解释 18 号：

在对因保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

根据解释 18 号的规定允许，本公司决定于 2024 年 1 月 1 日执行上述规定，该变更对 2024 年度财务报表无影响。

(二) 重要会计估计变更

本年无重要的会计估计变更。

(三) 前期会计差错更正

本公司报告期内不存在前期会计差错更正的情况。

五、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以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，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%、5%、3% (预征率) [注 1]
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
	预缴计税依据：不含税交易价格	3.5% [注 2]、2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%



注 1: 朗福公司采取预收款方式销售所开发的房地产项目, 在收到预收款时按照 3% 的预征率预缴增值税。

注 2: 朗福公司采取预收款方式销售所开发的房地产项目, 在收到预收款时普通住宅按照 2%、非普通住宅、商业、车库按照 3.5% 的预征率预缴土地增值税。

六、财务报表项目附注

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

1、货币资金

项目	2024 年 10 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
库存现金	3,673.30	351.00
银行存款	81,155,057.10	78,959,567.53
合计	81,158,730.40	78,959,918.53

2、应收账款

类别	2024 年 10 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款	181,008.58	100.00	127,824.18	70.62	53,184.40
合计	181,008.58	100.00	127,824.18	70.62	53,184.40

(续上表)

类别	2023 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款	128,365.00	100.00	120,094.40	93.56	8,270.60
合计	128,365.00	100.00	120,094.40	93.56	8,270.60

(1) 按账龄披露

账龄	2024 年 10 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	预期信用损失率 (%)
	金额	比例 (%)		
1 年以内	55,983.58	30.93	2,799.18	5.00



账龄	2024年10月31日			
	账面余额		坏账准备	预期信用损失率(%)
	金额	比例(%)		
5年以上	125,025.00	69.07	125,025.00	100.00
合计	181,008.58	100.00	127,824.18	70.62

(续上表)

账龄	2023年12月31日			
	账面余额		坏账准备	预期信用损失率(%)
	金额	比例(%)		
4-5年(含5年)	41,353.00	32.22	33,082.40	80.00
5年以上	87,012.00	67.78	87,012.00	100.00
合计	128,365.00	100.00	120,094.40	93.56

(2) 按欠款方归集的余额前5名的应收账款情况:

单位名称	2024年10月31日	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备
余靖余彦明	28,992.00	5年以上	16.02	28,992.00
汪永	27,300.00	5年以上	15.08	27,300.00
重庆神秘绿泉文化传播有限责任公司	55,983.58	1年以内	30.93	2,799.18
李欣周宗利	8,356.00	5年以上	4.62	8,356.00
陈彦华、蒋丽桦、陈涛	6,038.00	5年以上	3.34	6,038.00
合计	126,669.58		69.99	73,485.18

3、预付款项

账龄	2024年10月31日			2023年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	14,973.52	100.00		15,327.90	100.00	
合计	14,973.52	100.00		15,327.90	100.00	



4、其他应收款

(1) 其他应收款

类别	2024年10月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	8,532,453.76	100.00	3,866,137.67	45.31	4,666,316.09
合计	8,532,453.76	—	3,866,137.67	—	4,666,316.09

(续上表)

类别	2023年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	8,311,659.46	100.00	3,859,716.86	46.44	4,451,942.60
合计	8,311,659.46	—	3,859,716.86	—	4,451,942.60

1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2024年10月31日账面余额	2023年12月31日账面余额
往来款	1,343,812.17	1,158,155.87
保证金	6,615,389.20	6,615,389.20
押金	530,000.18	534,862.18
其他	43,252.21	3,252.21
合计	8,532,453.76	8,311,659.46

2) 按账龄披露

账龄	2024年10月31日			
	账面余额		坏账准备	预期信用损失率(%)
	金额	比例(%)		
1年以内(含1年)	280,819.08	3.29	14,040.95	5.00
2-3年(含3年)	6,285,000.00	73.65	1,885,500.00	30.00
3-4年(含4年)	75.93	0.01	37.97	50.00
5年以上	1,966,558.75	23.05	1,966,558.75	100.00
合计	8,532,453.76	100.00	3,866,137.67	45.31



(续上表)

账龄	2023年12月31日			
	账面余额		坏账准备	预期信用损失率(%)
	金额	比例(%)		
1年以内(含1年)	55,162.78	0.66	2,758.14	5.00
2-3年(含3年)	6,285,000.00	75.62	1,885,500.00	30.00
3-4年(含4年)	75.93	-	37.97	50.00
5年以上	1,971,420.75	23.72	1,971,420.75	100.00
合计	8,311,659.46	100.00	3,859,716.86	46.44

3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	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)	
2023年12月31日余额	2,758.14		3,856,958.72	3,859,716.86
2023年12月31日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	14,040.95			14,040.95
本期转回	2,758.14		4,862.00	7,620.14
本期转销				
本期核销				
其他				
2024年10月31日余额	14,040.95		3,852,096.72	3,866,137.67

4) 按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2024年12月31日	账龄	占其他应收款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额



单位名称	款项的性质	2024年12月31日	账龄	占其他应收款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
重庆市南岸区建设管理服务中心	保证金	6,285,000.00	2-3年	73.67	1,885,500.00
重庆市电力公司南岸供电局	押金	528,000.18	3-4年、5年以上	6.19	527,962.22
中建五局第三建设有限公司	往来款	405,562.00	5年以上	4.75	405,562.00
重庆长坪建设集团有限公司	往来款	268,255.25	5年以上	3.14	268,255.25
中国水利水电第三工程局有限公司	往来款	240,819.08	1年以内	2.82	12,040.95
合计		7,727,636.51		90.57	3,099,320.42

5、存货

(1) 存货分类

项目	2024年10月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	735,440,980.08		735,440,980.08
开发产品	449,258,521.15	95,579,169.57	353,679,351.58
合计	1,184,699,501.23	95,579,169.57	1,089,120,331.66

(续上表)

项目	2023年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	735,028,263.66		735,028,263.66
开发产品	504,435,603.66	71,370,068.65	433,065,535.01
合计	1,239,463,867.32	71,370,068.65	1,168,093,798.67

(2) 开发成本主要项目及其利息资本化情况

项目名称	开工时间	预计总投资	2023年12月31日	本期转入开发产品	本期其他减少金额
山与城项目	1.2期于2020.12.16开工,其余未开工	5,900,000,000.00	735,028,263.66	8,627,357.11	
合计		5,900,000,000.00	735,028,263.66	8,627,357.11	

(续上表)

项目名称	本期增加	2024年10月31日	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额	资金来源
山与城项目	9,040,073.53	735,440,980.08	5,497,255.79	1,942,053.52	自筹
合计	9,040,073.53	735,440,980.08	5,497,255.79	1,942,053.52	



(3) 开发产品主要项目及其利息资本化情况

项目名称	竣工时间	2023年12月31日	本期增加	本期减少
山与城一期123标段	2012.12.31	164,216,403.58	8,627,357.11	602,944.52
山与城一期5标段	2013.4.19	3,238,163.02		
山与城二期	2014.9.26	51,412,048.16		2,401,417.71
山与城三期	2015.3.19	5,435,995.08		62,329.03
山与城1.2期一二组团	2023.11.8	280,132,993.82		60,737,748.36
合计		504,435,603.66	8,627,357.11	63,804,439.62

(续上表)

项目名称	2024年10月31日	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
山与城一期123标段	172,240,816.17		
山与城一期5标段	3,238,163.02		
山与城二期	49,010,630.45		
山与城三期	5,373,666.05		
山与城1.2期一二组团	219,395,245.46	5,497,255.79	1,942,053.52
合计	449,258,521.15	5,497,255.79	1,942,053.52

(4) 存货跌价准备

项目	2023年12月31日	本期增加金额		本期减少金额		2024年10月31日	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	71,370,068.65	24,578,283.70		369,182.78		95,579,169.57	
合计	71,370,068.65	24,578,283.70		369,182.78		95,579,169.57	

6、其他流动资产

项目	2024年10月31日	2023年12月31日
预缴税金	67,471,498.66	69,492,371.03
合同取得成本	443,614.52	179,706.04
合计	67,915,113.18	69,672,077.07

7、固定资产

项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年10月31日
----	-------------	------	------	-------------



项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年10月31日
一、账面原值合计：	7,320,555.71	5,180.76	6,696.00	7,319,040.47
其中：房屋装修	503,839.90			503,839.90
运输工具	3,643,425.80		6,696.00	3,636,729.80
办公设备	1,260,464.16	3,118.81		1,263,582.97
其他	1,912,825.85	2,061.95		1,914,887.80
二、累计折旧合计：	6,719,382.80	105,931.18	6,428.16	6,818,885.82
其中：房屋装修	503,839.90			503,839.90
运输工具	3,497,494.21	194.56	6,428.16	3,491,260.61
办公设备	1,125,276.75	34,890.14		1,160,166.89
其他	1,592,771.94	70,846.48		1,663,618.42
三、固定资产账面净值合计	601,172.91	—	—	500,154.65
其中：房屋装修		—	—	
运输工具	145,931.59	—	—	145,469.19
办公设备	135,187.41	—	—	103,416.08
其他	320,053.91	—	—	251,269.38
四、减值准备合计				
其中：房屋装修				
运输工具				
办公设备				
其他				
五、固定资产账面价值合计	601,172.91	—	—	500,154.65
其中：房屋装修		—	—	
运输工具	145,931.59	—	—	145,469.19
办公设备	135,187.41	—	—	103,416.08
其他	320,053.91	—	—	251,269.38

8、递延所得税资产

项目	2024年10月31日		2023年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异



项目	2024年10月31日		2023年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
坏账准备	998,490.46	3,993,961.85	994,952.82	3,979,811.26
存货跌价准备	23,894,792.40	95,579,169.57	17,842,517.16	71,370,068.65
可抵扣亏损	9,094,166.30	36,376,665.22	6,721,814.64	26,887,258.58
预提费用	4,345,331.68	17,381,326.73	4,794,251.84	19,177,007.35
合计	38,332,780.84	153,331,123.37	30,353,536.46	121,414,145.84

9、应付账款

(1) 按账龄列示

账龄	2024年10月31日	2023年12月31日
1年以内(含1年)	1,573,991.51	185,783,935.27
1-2年(含2年)	161,692,537.17	1,564,465.70
2-3年(含3年)	732,550.53	495,386.87
3年以上	30,406,377.27	30,708,065.96
合计	194,405,456.48	218,551,853.80

(2) 按款项性质列示

项目	2024年10月31日	2023年12月31日
工程款	194,405,456.48	218,551,853.80
合计	194,405,456.48	218,551,853.80

(3) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	2024年10月31日	未偿还或结转的原因
中国水利水电第三工程局有限公司	104,536,585.51	未结算
日立电梯(中国)有限公司	12,230,808.40	未结算
重庆林建建筑工程有限公司	14,992,754.54	未结算
重庆如来建筑安装工程有限公司	4,441,791.27	未结算
重庆市羽翼建筑工程有限公司	4,393,389.32	未结算
四川省第十五建筑有限公司	3,557,479.93	未结算
合计	144,152,808.97	



10、预收款项

(1) 按账龄列示

账龄	2024年10月31日	2023年12月31日
1年以内(含1年)	260,581.68	245,084.30
1年以上	134,330.40	134,330.40
其中:2-3年		134,330.40
3-4年	134,330.40	
合计	394,912.08	379,414.70

(2) 按款项性质列示

项目	2024年10月31日	2023年12月31日
租金	179,912.08	159,414.70
住宅定金	215,000.00	220,000.00
合计	394,912.08	379,414.70

11、合同负债

项目	2024年10月31日	2023年12月31日
山与城二期项目	90,476.20	95,238.10
山与城1.2期	5,465,201.35	5,289,488.07
合计	5,555,677.55	5,384,726.17

12、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年10月31日
一、短期薪酬	939,307.87	3,285,975.87	4,166,594.93	58,688.81
二、离职后福利-设定提存计划		469,465.52	469,465.52	
合计	939,307.87	3,755,441.39	4,636,060.45	58,688.81

(2) 短期薪酬列示

项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年10月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	908,537.21	2,202,379.83	3,110,917.04	
2、职工福利费		297,831.86	297,831.86	



项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年10月31日
3、社会保险费		394,267.97	394,267.97	
其中：医疗保险费		385,583.18	385,583.18	
工伤保险费		8,684.79	8,684.79	
其他				
4、住房公积金		127,657.00	127,657.00	
5、工会经费和职工教育经费	30,770.66	196,089.21	168,171.06	58,688.81
6、其他		67,750.00	67,750.00	
合计	939,307.87	3,285,975.87	4,166,594.93	58,688.81

(3) 设定提存计划列示

项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年10月31日
1、基本养老保险		455,238.72	455,238.72	
2、失业保险费		14,226.80	14,226.80	
合计		469,465.52	469,465.52	

13、应交税费

项目	期末余额	2023年12月31日
印花税		23,525.37
个人所得税	82,611.80	81,497.92
合计	82,611.80	105,023.29

14、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2024年10月31日	2023年12月31日
关联方资金往来款或者无息借款（并表内）	1,888,354.75	156,571,240.28
关联方资金往来款或者无息借款（并表外）	90,775,426.44	261,485,616.08
往来款（包含内部职工往来款）	1,055,125.11	771,669.56
保证金	2,842,281.08	2,366,626.33
代收代付款	44,214.39	100,807.24
其他	3,536,676.25	6,472,339.58



项目	2024年10月31日	2023年12月31日
诚意金	276,001.00	221,001.00
代收代缴业主税费	521,991.06	521,991.06
合计	100,940,070.08	428,511,291.13

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	2024年10月31日	未偿还或结转的原因
上海复地投资管理有限公司	73,323,899.71	未到期
上海高地物业管理有限公司重庆分公司	17,381,326.73	未到期
重庆渝开发股份有限公司	1,299,238.66	未到期
合计	92,004,465.10	

15、一年内到期的非流动负债

项目	2024年10月31日	2023年12月31日
一年内到期的长期借款	125,739,128.54	4,000,000.00
应付利息	646,817.74	189,639.90
合计	126,385,946.28	4,189,639.90

16、其他流动负债

项目	2024年10月31日	2023年12月31日
待转销项税额	496,201.45	480,815.83
合计	496,201.45	480,815.83

17、长期借款

项目	2024年10月31日	2023年12月31日
抵押借款	126,385,946.28	146,928,279.56
小计	126,385,946.28	146,928,279.56
减：一年内到期的长期借款	126,385,946.28	4,189,151.02
合计		142,739,128.54

18、实收资本

投资者名称	2023年12月31日		本期增加	本期减少	2024年10月31日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
重庆渝开发股份有限公司	350,000,000.00	50.00	155,000,000.00		505,000,000.00	50.00



投资者名称	2023年12月31日		本期增加	本期减少	2024年10月31日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海复地投资有限公司	350,000,000.00	50.00	155,000,000.00		505,000,000.00	50.00
合计	700,000,000.00	100.00	310,000,000.00		1,010,000,000.00	100.00

其他说明：

根据公司2024年10月30日召开的股东会决议，公司双方股东将各自15,500万元借款按持股比例对公司债转股增资31,000万元，增资后，公司注册资本变更为101,000万元，双方持股比例不变。公司于2024年11月15日完成工商变更手续。

19、未分配利润

项目	2024年1-10月	2023年度
调整前上期末未分配利润	-149,125,156.49	-130,274,803.34
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-149,125,156.49	-130,274,803.34
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-7,432,823.30	-18,850,353.15
减：提取法定盈余公积		
期末未分配利润	-156,557,979.79	-149,125,156.49

20、营业收入和营业成本

项目	2024年1-10月发生额		2023年度发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	84,636,610.41	61,949,534.09	179,049,283.60	120,137,076.23
其中：房屋销售	84,182,600.31	60,553,755.85	178,486,143.82	118,471,575.06
房屋租赁	454,010.10	1,395,778.24	563,139.78	1,665,501.17
合计	84,636,610.41	61,949,534.09	179,049,283.60	120,137,076.23

21、税金及附加

项目	2024年1-10月发生额	2023年度发生额
城市维护建设税	3,957.74	4,447.66
教育费附加	1,696.17	1,906.13
地方教育费附加	1,130.78	1,270.74
房产税	612,200.18	509,089.09
城镇土地使用税	586,032.06	233,414.16



项目	2024年1-10月发生额	2023年度发生额
印花税	38,973.70	95,736.63
车船税	4,440.00	5,340.00
合计	1,248,430.63	851,204.41

22、销售费用

项目	2024年1-10月发生额	2023年度发生额
代理销售佣金	2,153,330.94	4,063,281.04
职工薪酬	679,392.65	899,301.60
推广宣传费	1,834,652.95	6,993,512.91
物管费	1,316,736.67	846,805.29
修理费		2,168.40
其他	600,681.19	938,929.00
合计	6,584,794.40	13,743,998.24

23、管理费用

项目	2024年1-10月发生额	2023年度发生额
职工薪酬	1,186,576.21	1,755,527.12
董事会费及中介服务费	321,901.08	269,741.62
折旧摊销及租赁费	61,282.69	22,610.44
差旅费及汽车费用	41,779.48	33,226.17
办公费	39,698.41	39,248.87
通讯费	41,487.90	66,276.80
诉讼费	404,515.00	7,500.00
物管费	286,071.81	354,497.40
其他	674,637.19	1,340,494.10
合计	3,057,949.77	3,889,122.52

24、财务费用

项目	2024年1-10月发生额	2023年度发生额
利息支出	3,213,635.19	
减：利息收入	561,656.82	923,525.06



项目	2024年1-10月发生额	2023年度发生额
其他	7,247.36	13,991.03
合计	2,659,225.73	-909,534.03

25、其他收益

项目	2024年1-10月发生额	2023年度发生额
与收益相关的政府补助		22,603.00
扣缴税款手续费	1,337.63	1,702.58
合计	1,337.63	24,305.58

26、信用减值损失

项目	2024年1-10月发生额	2023年度发生额
应收账款坏账损失	-7,729.78	27,594.10
其他应收款坏账损失	-6,420.81	-1,236,338.74
合计	-14,150.59	-1,208,744.64

27、资产减值损失

项目	2024年1-10月发生额	2023年度发生额
存货跌价损失	-24,578,283.70	-64,227,128.56
合计	-24,578,283.70	-64,227,128.56

28、营业外收入

项目	2024年1-10月发生额	2023年度发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	90,000.00	160,000.00	90,000.00
其他	24,085.20	87,583.50	24,085.20
合计	114,085.20	247,583.50	114,085.20

29、营业外支出

项目	2024年1-10月发生额	2023年度发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失	267.84	9.97	267.84
赔偿、违约金性质支出	51,000.00		51,000.00
行政罚款、滞纳金支出	20,464.17		20,464.17
其他		400.00	



项目	2024年1-10月发生额	2023年度发生额	计入当期非经常性损益的金额
合计	71,732.01	409.97	71,732.01

30、所得税费用

项目	2024年1-10月发生额	2023年度发生额
递延所得税费用	-7,979,244.38	-4,976,624.71
合计	-7,979,244.38	-4,976,624.71

31、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2024年1-10月金额	2023年度金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-7,432,823.30	-18,850,353.15
加：资产减值准备	24,578,283.70	64,227,128.56
信用减值准备	14,150.59	1,208,744.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	105,931.18	154,871.17
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）	267.84	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	3,213,635.19	
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）	-7,979,244.38	-4,976,624.71
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）	54,764,366.09	-48,130,089.74
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,483,880.39	-6,307,762.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-14,066,443.80	-35,842,541.02
其他		



补充资料	2024年1-10月金额	2023年度金额
经营活动产生的现金流量净额	54,682,003.50	-48,516,626.54
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	81,158,730.40	67,180,418.53
减: 现金的期初余额	67,180,418.53	71,485,935.29
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	13,978,311.87	-4,305,516.76

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2024年10月31日	2023年12月31日
一、现金	81,158,730.40	67,180,418.53
其中: 库存现金	3,673.30	351.00
可随时用于支付的银行存款	81,155,057.10	67,180,067.53
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	81,158,730.40	67,180,418.53

32、所有权或使用权受到限制的资产

项目	2024年10月31日账面价值	受限原因
存货	440,212,211.76	山与城项目抵押贷款

六、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(元)	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
重庆渝开发股份有限公司	重庆市渝中区中山三路128号投资大厦25层	房地产业	843,770,965.00	50.00%	50.00%

本企业最终控制方是重庆渝开发股份有限公司。



2、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
上海复地投资管理有限公司	股东
重庆渝开发物业管理有限公司	同受母公司控制
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	同受母公司控制
复地（集团）股份有限公司	股东的实际控制人
安诚财产保险股份有限公司重庆分公司	股东的实际控制人的子公司
上海高地物业管理有限公司重庆分公司	股东的实际控制人的子公司

3、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	2024年1-10月 发生额（不含税）	2023年度 发生额（不含税）
重庆渝开发物业管理有限公司	物管、土地管护费	887,508.01	1,020,029.22
重庆国际会议展览中心经营管理有限公司	展位搭建费及制作费		2,122.64
上海高地物业管理有限公司重庆分公司	物业费	1,450,320.32	2,197,896.08
安诚财产保险股份有限公司重庆分公司	车辆保险费、补充医疗保险	106,520.26	133,140.36
合计		2,444,348.59	3,353,188.30

4、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2024年10月31日	2023年12月31日
应付账款	上海高地物业管理有限公司重庆分公司	203,935.55	203,935.55
	小计	203,935.55	203,935.55
其他应付款	复地（集团）股份有限公司	70,200.00	70,200.00
其他应付款	上海复地投资管理有限公司	73,323,899.71	243,323,899.71
其他应付款	上海高地物业管理有限公司重庆分公司	17,381,326.73	18,091,516.37
其他应付款	重庆渝开发股份有限公司	1,299,238.66	156,299,238.66
其他应付款	重庆渝开发物业管理公司	589,116.09	272,001.62
	小计	92,663,781.19	418,056,856.36



七、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截止 2024 年 10 月 31 日，本公司不存在需要披露的重要事项。

2、或有事项

截止 2024 年 10 月 31 日，本公司不存在需要披露的或有事项。

八、资产负债表日后事项

本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

九、其他重要事项

本公司不存在应披露的其他重要事项。

重庆朗福置业有限公司

二〇二五年一月十一日

