

上海锦如置业有限公司

审计报告及财务报表

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月

上海锦如置业有限公司

审计报告及财务报表

(2023 年 1 月 1 日 至 2025 年 3 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-7
	财务报表附注	1-51

审计报告

信会师报字[2025]第 ZA14657 号

上海锦如置业有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海锦如置业有限公司(以下简称贵公司)财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 3 月 31 日的资产负债表，2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日及 2025 年 3 月 31 日的财务状况以及 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-3 月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

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（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、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。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。

立信会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·上海

二〇二五年六月二十三日

上海锦如置业有限公司
资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
流动资产:				
货币资金	(一)	114,649,752.28	115,341,609.90	58,352,804.39
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	(二)	3,806,332.64	3,806,332.64	2,738,609.00
应收款项融资				
预付款项	(三)			81,617.34
其他应收款	(四)	350.00	350.00	450.00
存货	(五)	123,797,360.26	133,395,605.66	199,337,292.98
其中: 数据资源				
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)	46,758.23	46,714.41	14,273,771.09
流动资产合计		242,300,553.41	252,590,612.61	274,784,544.80
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	(七)			
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
其中: 数据资源				
开发支出				
其中: 数据资源				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	(八)	17,156,706.32	14,314,765.36	21,190.39
其他非流动资产				
非流动资产合计		17,156,706.32	14,314,765.36	21,190.39
资产总计		259,457,259.73	266,905,377.97	274,805,735.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

李明

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



上海锦如置业有限公司
资产负债表(续)
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注五	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
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	(九)	12,550,244.75	12,447,675.26	13,089,303.79
预收款项				
合同负债				
应付职工薪酬	(十)		62,500.00	30,000.00
应交税费	(十一)	58,912,618.41	59,094,913.98	88,960,821.25
其他应付款	(十二)	164,550,927.84	164,985,365.05	174,226,214.64
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		236,013,791.00	236,590,454.29	276,306,339.68
非流动负债:				
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	(十三)			2,670,710.00
递延收益				
递延所得税负债	(八)			
其他非流动负债				
非流动负债合计				2,670,710.00
负债合计		236,013,791.00	236,590,454.29	278,977,049.68
所有者权益:				
实收资本	(十四)	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
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	(十五)	17,459,845.70	17,459,845.70	17,459,845.70
未分配利润	(十六)	-24,016,376.97	-17,144,922.02	-51,631,160.19
所有者权益合计		23,443,468.73	30,314,923.68	-4,171,314.49
负债和所有者权益总计		259,457,259.73	266,905,377.97	274,805,735.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

李明

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

杨明

上海锦如置业有限公司
利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	(十七)	164,761.91	80,746,095.84	44,248,951.50
减: 营业成本	(十七)	225,558.27	65,621,302.62	45,104,197.31
税金及附加	(十八)	15,237.30	-24,443,041.44	-3,869,471.78
销售费用	(十九)	175,963.46	3,684,410.95	3,453,843.90
管理费用	(二十)	473,015.25	-641,573.35	1,024,316.91
研发费用				
财务费用	(二十一)	748,612.71	2,629,180.23	3,769,569.30
其中: 利息费用		949,999.99	3,863,333.30	3,852,777.74
利息收入		202,147.28	1,238,947.87	86,727.81
加: 其他收益	(二十二)	17.30	2,476.19	134.32
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)	(二十三)		54,311.56	-50.00
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	(二十四)	-9,372,687.13	-320,384.70	
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(二十五)			347,269.00
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-10,846,294.91	33,632,219.88	-4,886,150.82
加: 营业外收入	(二十六)	1,132,899.00	787,500.00	
减: 营业外支出				
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-9,713,395.91	34,419,719.88	-4,886,150.82
减: 所得税费用	(二十七)	-2,841,940.96	-66,518.29	-12.50
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-6,871,454.95	34,486,238.17	-4,886,138.32
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号		-6,871,454.95	34,486,238.17	-4,886,138.32
填列)				
(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		-6,871,454.95	34,486,238.17	-4,886,138.32
七、每股收益:				
(一) 基本每股收益 (元/股)				
(二) 稀释每股收益 (元/股)				

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

李明

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

杨明

上海锦如置业有限公司

现金流量表

 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2025 年 1-3 月	2024 年度	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		90,000.00	70,913,447.00	46,177,078.76
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		399,398.11	1,880,231.62	14,168,378.27
经营活动现金流入小计		489,398.11	72,793,678.62	60,345,457.03
购买商品、接受劳务支付的现金		42,615.04	-62,400.00	4,232,875.44
支付给职工以及为职工支付的现金		133,661.23	414,396.45	589,337.61
支付的各项税费		205,814.78	9,460,154.90	943,100.56
支付其他与经营活动有关的现金		799,164.68	5,992,721.76	3,881,159.33
经营活动现金流出小计		1,181,255.73	15,804,873.11	9,646,472.94
经营活动产生的现金流量净额		-691,857.62	56,988,805.51	50,698,984.09
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计				
投资活动产生的现金流量净额				
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				
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				
筹资活动现金流出小计				
筹资活动产生的现金流量净额				
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		-691,857.62	56,988,805.51	50,698,984.09
加: 期初现金及现金等价物余额		115,341,609.90	58,352,804.39	7,653,820.30
六、期末现金及现金等价物余额		114,649,752.28	115,341,609.90	58,352,804.39

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

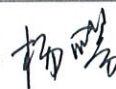
公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



 李明



 杨明



后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

主管会计工作负责人:

杨芳

报表 第5页

上海锦如置业有限公司
所有者权益变动表（续）
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2024 年度							
	股本	其他权益工具			减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他				
一、上年年末余额	30,000,000.00						17,459,845.70	-51,631,160.19
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	30,000,000.00						17,459,845.70	-51,631,160.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额								
（二）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者（或股东）的分配								
3. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	30,000,000.00						17,459,845.70	-17,144,922.02
所有者权益合计								-4,171,314.49

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

李明

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

杨明



所有者权益变动表(续)

四、本期期末余额	
----------	--

公司负责人:

王明

上海锦如置业有限公司

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

上海锦如置业有限公司（以下简称“公司”或“本公司”），于 2009 年 9 月 7 日由上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司出资人民币 3,000 万元设立。

2010 年 12 月 31 日，上海嘉定区住宅建设综合开发有限责任公司将其持有的公司 100%股权转让给上海平土实业（集团）有限公司，此次股权转让后，注册资本不变，公司成为上海平土实业（集团）有限公司的全资子公司。

2013 年公司原控股股东上海平土实业（集团）有限公司将本公司 60%股权转让给上海农工商华都实业（集团）有限公司。

上海平土实业（集团）有限公司与上海欣影置业有限公司对本公司的股权转让存在纠纷，2015 年 8 月，经（2015）沪二中民四（商）终字第 894 号上海市第二中级人民法院判决，上海平土实业（集团）有限公司应协助上海欣影置业有限公司将其持有本公司 40%的股权变更登记至上海欣影置业有限公司，本公司工商信息已于 2015 年 12 月变更完成。截至 2025 年 3 月 31 日，上海农工商华都实业（集团）有限公司持有本公司 60%股权，上海欣影置业有限公司持有本公司 40%股权。

公司注册地址为上海市嘉定区天祝路 377 弄 2 号 401 室，统一社会信用代码为 91310114694184165J，法定代表人为李明，公司类型为其他有限责任公司。公司主要经营范围： 房地产开发经营，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

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 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 3 月 31 日的财务状况以及 2023 年度、2024 年度、2025 年 1-3 月的经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 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) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(六) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将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：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司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（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同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，本公司可以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（权益工具）。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，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产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。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已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；
- 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，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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）所转移金融资产的账面价值；
- （2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 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。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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。

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。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。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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的，直接减记该金融资产的账面余额。

各类金融资产信用损失的确定方法:

(1) 应收账款

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

本公司将该应收账款按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, 对该应收账款预期信用损失的计提比例进行估计。

除单项评估信用风险的应收账款外, 基于其信用风险特征, 将其划分为不同组合:

组合 1	合并范围内的应收账款、应收关联方、与政府部门发生的交易款项
组合 2	除组合 1 外的应收账款
按类别计提信用损失准备的计提方法	
组合 1	此类款项发生信用减值损失的可能性极小, 该组合预期信用损失率为 0%
组合 2	预期信用损失分析法

对应收账款预期信用损失的计提比例估计如下:

从业务发生时点开始	应收账款预期信用损失率(%)
0-6 个月 (含 6 个月)	0
7-12 个月 (含 12 个月)	5
1-2 年 (含 2 年)	10
2-3 年 (含 3 年)	30
3 年以上	100

(2) 其他应收款

对于其他应收款的减值损失计量, 公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加, 采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除单项评估信用风险的其他应收款外, 基于其信用风险特征, 将其划分为不同组合:

组合名称	确定组合的依据
其他应收款组合 1	合并范围内的其他应收款、应收关联方及房产合作方、应收政府部门款项
其他应收款组合 2	除组合 1 外的其他应账款

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外, 本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查, 如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的, 计提减值准备。

(七) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为：开发成本、开发产品、出租开发产品、合同履约成本等。

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

2、 发出存货的计价方法

(1) 存货发出时按个别认定法或加权平均法计价。

(2) 开发产品按单项实际成本计算确定。

(3) 开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售，而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时，根据实际已发生成本和预算暂估成本预估的单位面积建造成本结转销售成本。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，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；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，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。除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

5、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

6、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

7、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售或销售时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

8、 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量问题而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

(八) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和

预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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（%）
房屋及建筑物	年限平均法	15-35	0-5	2.71-6.67
运输设备	年限平均法	3-8	3-5	11.88-32.33
机器设备	年限平均法	3-15	3-5	6.33-32.33
通用设备及其他	年限平均法	3-8	3-5	11.88-32.33

3、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(九) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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。

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。

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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （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以支付现金、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购建或者生产活动已经开始。

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。

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实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。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计入当期损益。

(十) 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、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，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。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十一) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十二) 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。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

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。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余

确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

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：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；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。

(十三) 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时，本公司将其确认为预计负债：

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

2、 各类预计负债的计量方法

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。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(十四) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指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以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。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，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期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，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

2、 本公司收入确认的具体原则

A、商品销售收入

（1）房地产销售收入

本公司房地产开发产品在客户取得房地产开发产品控制权时确认收入，具体满足以下条件：

- 1) 买卖双方已签订销售合同；
- 2) 房地产开发产品已竣工并验收合格；
- 3) 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利；
- 4) 办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

（2）销售商品

本公司将商品按照合同规定运至约定交货地点，在客户验收且双方签署货物交接单时确认商品销售收入。

本公司给予客户的信用期通常较短，与行业惯例一致，不存在重大的融资成分。

B、提供物业管理及物流运输等服务的确认

公司对外提供物业管理、酒店运营服务、运输服务收入、仓储服务收入、货运代理服务；以及供应链服务收入等。

本公司根据已完成的劳务在一段时间内按照履约进度确认收入。其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本公司已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资

产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

C、建造合同

本公司的工程承包业务主要属于在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度，在合同期内确认收入，本公司采用投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(十五) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时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。
- 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。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

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

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

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

(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或非货币性资产，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。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：

有明确证据表明政府相关部门提供的补助是规定用于形成长期资产的，本公司将其划分为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关。

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

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。

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

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；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该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。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

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

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

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。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 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。

(十八) 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。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，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。

对于就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类：

- 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；
- 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

1、 本公司作为承租人

（1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采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。

本公司按照本附注“三、（十）长期资产减值”所述原则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。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），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；

- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

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。

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，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，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；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，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。但是，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。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期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。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更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。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并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。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

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时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将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分摊计入当期损益。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。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，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。

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照本附注“三、（六）金融工具”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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理:

- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁的,本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理,并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值;
- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为融资租赁的,本公司按照本附注“三、(六)金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、(十四)收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分,计量售后租回所形成的使用权资产,并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失;售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为承租人继续确认被转让资产,同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、(六)金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为出租人对资产购买进行会计处理,并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理;售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为出租人不确认被转让资产,但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、(六)金融工具”。

(十九) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 本期无重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号,以下简称“解释第 17 号”)。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确:

- 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的,该负债应当归类为流动负债。

- 对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。
 - 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。
- 执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。

本公司不涉及相关影响。

（3）执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类

质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》(财会(2024)24 号, 以下简称“解释第 18 号”), 该解释自印发之日起施行, 允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定, 在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时, 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。企业在首次执行该解释内容时, 如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的, 应当按照会计政策变更进行追溯调整。

本公司不涉及相关影响。

2、 本报告期无重要会计估计变更

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	13%、9%、6%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
教育费附加	按流转税额计缴	3%
地方教育附加	按流转税额计缴	2%
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 1
土地使用税	占地面积	按土地所在地税务局的规定征收
房产税	按房产原值扣除 30%后的余值或出租收入	余值的 1.2%或租金收入的 12%

注 1: 土地增值税实行四级超率累进税率: 增值额未超过扣除项目金额 50%的部分, 税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分, 税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分, 税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200%的部分, 税率为 60%。普通标准住宅项目, 增值额未超过扣除项目金额 20%的免征土地增值税。公司未达到国家税务总局 2006 年 12 月 28 日国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清

算管理有关问题的通知》规定的清算条件前，自行比照上述 187 号文规定对土地增值税进行计提。本公司各项目公司根据所在地税务局的规定按预收商品房、办公楼、商铺、车位款项的 1%~6%对土地增值税进行预缴。

(二) 税收优惠

无。

五、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
库存现金			
银行存款	114,649,752.28	115,341,609.90	58,352,804.39
其他货币资金			
合计	114,649,752.28	115,341,609.90	58,352,804.39
其中：存放在境外的款项总额			

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
6 个月以内	1,585,592.64	1,585,592.64	2,738,609.00
7-12 个月			
1—2 年	2,220,740.00	2,220,740.00	
小计	3,806,332.64	3,806,332.64	2,738,609.00
减：坏账准备			
合计	3,806,332.64	3,806,332.64	2,738,609.00

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

2025 年 3 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合 计提坏账准备	3,806,332.64	100.00			3,806,332.64
其中：					
组合一	3,806,332.64				3,806,332.64

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
组合二					
合计	3,806,332.64	100.00			3,806,332.64

2024 年 12 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合 计提坏账准备	3,806,332.64	100.00			3,806,332.64
其中：					
组合一	3,806,332.64				3,806,332.64
组合二					
合计	3,806,332.64	100.00			3,806,332.64

2023 年 12 月 31 日					
类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,738,609.00	100.00			2,738,609.00
其中：					
组合一	2,677,977.00	97.79			2,677,977.00
组合二	60,632.00	2.21			60,632.00
合计	2,738,609.00	100.00			2,738,609.00

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	2025.3.31			2024.12.31			2023.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
组合一	3,806,332.64			3,806,332.64			2,677,977.00		
组合二							60,632.00		
合计	3,806,332.64			3,806,332.64			2,738,609.00		

(三) 预付款项

预付款项按账龄列示

账龄	2025.3.31		2024.12.31		2023.12.31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内					81,617.34	100.00

(四) 其他应收款

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
应收利息			
应收股利			
其他应收款项	350.00	350.00	450.00
合计	350.00	350.00	450.00

1、 应收利息：无

2、 应收股利：无

3、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
6 个月以内			
7-12 个月			
1-2 年			500.00
2-3 年	500.00	500.00	
3 年以上	30,300.00	30,300.00	84,711.56
小计	30,800.00	30,800.00	85,211.56
减：坏账准备	30,450.00	30,450.00	84,761.56
合计	350.00	350.00	450.00

(2) 按坏账计提方法分类披露

2025 年 3 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合 计提坏账准备	30,800.00	100.00	30,450.00	98.86	350.00
其中：					
组合一					
组合二	30,800.00	100.00	30,450.00	98.86	350.00
合计	30,800.00	100.00	30,450.00		350.00

2024 年 12 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合 计提坏账准备	30,800.00	100.00	30,450.00	98.86	350.00
其中：					
组合一					
组合二	30,800.00	100.00	30,450.00	98.86	350.00
合计	30,800.00	100.00	30,450.00		350.00

2023 年 12 月 31 日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按信用风险特征组 合计提坏账准备	85,211.56	100.00	84,761.56	99.47	450.00
其中：					
组合一					
组合二	85,211.56	100.00	84,761.56	99.47	450.00
合计	85,211.56	100.00	84,761.56		450.00

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	2025.3.31			2024.12.31			2023.12.31		
	其他应收款 项	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)	其他应收款 项	坏账准备	计提比例 (%)
组合二	30,800.00	30,450.00	98.86	30,800.00	30,450.00	98.86	85,211.56	84,761.56	99.47

(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)	
2022.12.31 余额	84,711.56			84,711.56
2022.12.31 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	50.00			50.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023.12.31 余额	84,761.56			84,761.56

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)	
2023.12.31 余额	84,761.56			84,761.56
2023.12.31 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	100.00			100.00
本期转回	-54,411.56			-54,411.56
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024.12.31 余额	30,450.00			30,450.00

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)	
2024.12.31 余额	30,450.00			30,450.00
2024.12.31 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				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025.3.31 余额	30,450.00			30,450.00

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	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)	
2022.12.31 余额	85,211.56			85,211.56
2022.12.31 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				
本期新增				
本期终止确认				
其他变动				
2023.12.31 余额	85,211.56			85,211.56

账面余额	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)	
2023.12.31 余额	85,211.56			85,211.56
2023.12.31 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				
本期新增				
本期终止确认	-54,411.56			-54,411.56
其他变动				
2024.12.31 余额	30,800.00			30,800.00

账面余额	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)	
2024.12.31 余额	30,800.00			30,800.00
2024.12.31 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				
本期新增				
本期终止确认				
其他变动				
2025.3.31 余额	30,800.00			30,800.00

(4) 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	2022.12.31	本期变动金额				2023.12.31
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合二	84,711.56	50.00				84,761.56

类别	2023.12.31	本期变动金额				2024.12.31
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合二	84,761.56	100.00	-54,411.56			30,450.00

类别	2024.12.31	本期变动金额				2025.3.31
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合二	30,450.00					30,450.00

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	账面余额		
	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
保证金			300.00
押金	30,800.00	30,800.00	84,911.56
减：坏账准备	30,450.00	30,450.00	84,761.56
合计	350.00	350.00	450.00

(五) 存货

1、 存货分类

类别	2025.3.31			2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
开发成本	101,885,421.89		101,885,421.89	101,885,421.89		101,885,421.89	101,885,421.89		101,885,421.89
开发产品	24,835,921.55	9,693,071.83	15,142,849.72	24,994,425.19	320,384.70	24,674,040.49	25,628,439.75		25,628,439.75
出租开发产品	6,769,088.65		6,769,088.65	6,836,143.28		6,836,143.28	71,823,431.34		71,823,431.34
合计	133,490,432.09	9,693,071.83	123,797,360.26	133,715,990.36	320,384.70	133,395,605.66	199,337,292.98		199,337,292.98

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

类别	2023.12.31	本期增加金额		本期减少金额		2024.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品		320,384.70				320,384.70

类别	2024.12.31	本期增加金额		本期减少金额		2025.3.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	320,384.70	9,372,687.13				9,693,071.83

(六) 其他流动资产

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
未抵扣增值税	46,758.23	46,714.41	46,714.41
预缴企业所得税			14,227,056.68
合计	46,758.23	46,714.41	14,273,771.09

(七) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
固定资产			
固定资产清理			
合计			

2、 固定资产情况

项目	运输设备	其他	合计
1. 账面原值			
（1）2022.12.31	728,412.00	236,874.00	965,286.00
（2）本期增加金额			
（3）本期减少金额	728,412.00	236,874.00	965,286.00
—处置或报废	728,412.00	236,874.00	965,286.00
（4）2023.12.31			
2. 累计折旧			
（1）2022.12.31	691,991.40	225,214.30	917,205.70
（2）本期增加金额			
（3）本期减少金额	691,991.40	225,214.30	917,205.70
—处置或报废	691,991.40	225,214.30	917,205.70
（4）2023.12.31			
3. 减值准备			
4. 账面价值			
（1）2023.12.31 账面价值			
（2）2022.12.31 账面价值	36,420.60	11,659.70	48,080.30

(八) 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	2025.3.31		2024.12.31		2023.12.31	
	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	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	9,723,521.83	2,430,880.46	350,834.70	87,708.68	84,761.56	21,190.39
房产企业暂估成本及税费等	58,903,303.44	14,725,825.86	56,908,226.72	14,227,056.68		
合计	68,626,825.27	17,156,706.32	57,259,061.42	14,314,765.36	84,761.56	21,190.39

2、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	2025.3.31		2024.12.31		2023.12.31	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产		17,156,706.32		14,314,765.36		21,190.39
递延所得税负债						

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
可抵扣暂时性差异			
可抵扣亏损	34,371,410.70	34,033,809.98	43,581,001.61
合计	34,371,410.70	34,033,809.98	43,581,001.61

4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31	备注
2024			9,545,456.36	
2025	9,977,604.64	9,977,604.64	9,979,339.91	
2026	15,725,970.67	15,725,970.67	15,725,970.67	
2027	3,456,927.66	3,456,927.66	3,456,927.66	

年份	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31	备注
2028	4,873,307.01	4,873,307.01	4,873,307.01	
2029	337,600.72			
2030				
合计	34,371,410.70	34,033,809.98	43,581,001.61	

(九) 应付账款

应付账款列示

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
应付及预提工程款	12,487,844.75	12,385,275.26	11,843,963.79
营销款			1,245,340.00
其他	62,400.00	62,400.00	
合计	12,550,244.75	12,447,675.26	13,089,303.79

(十) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
短期薪酬	39,000.00	485,358.51	494,358.51	30,000.00
离职后福利-设定提存计划		94,979.10	94,979.10	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
其他				
合计	39,000.00	580,337.61	589,337.61	30,000.00

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
短期薪酬	30,000.00	376,581.93	344,081.93	62,500.00
离职后福利-设定提存计划		70,314.52	70,314.52	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
其他				
合计	30,000.00	446,896.45	414,396.45	62,500.00

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.3.31
短期薪酬	62,500.00	55,392.45	117,892.45	
离职后福利-设定提存计划		15,768.78	15,768.78	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
其他				
合计	62,500.00	71,161.23	133,661.23	

2、 短期薪酬列示

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	39,000.00	370,576.00	379,576.00	30,000.00
(2) 职工福利费		11,179.00	11,179.00	
(3) 社会保险费		49,386.51	49,386.51	
其中：医疗保险费		48,764.93	48,764.93	
工伤保险费		621.58	621.58	
生育保险费				
其他				
(4) 住房公积金		46,572.00	46,572.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		7,645.00	7,645.00	
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他				
合计	39,000.00	485,358.51	494,358.51	30,000.00

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	30,000.00	304,710.00	272,210.00	62,500.00
(2) 职工福利费		4,912.00	4,912.00	
(3) 社会保险费		27,955.73	27,955.73	
其中：医疗保险费		27,490.60	27,490.60	
工伤保险费		465.13	465.13	
生育保险费				
其他				
(4) 住房公积金		33,600.00	33,600.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		5,404.20	5,404.20	

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他				
合计	30,000.00	376,581.93	344,081.93	62,500.00

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.3.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	62,500.00	40,858.77	103,358.77	
(2) 职工福利费		900.00	900.00	
(3) 社会保险费		5,911.68	5,911.68	
其中：医疗保险费		5,791.56	5,791.56	
工伤保险费		120.12	120.12	
生育保险费				
其他				
(4) 住房公积金		7,722.00	7,722.00	
(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				
(8) 其他				
合计	62,500.00	55,392.45	117,892.45	

3、 设定提存计划列示

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
基本养老保险		62,160.24	62,160.24	
失业保险费		1,942.86	1,942.86	
企业年金缴费		30,876.00	30,876.00	
合计		94,979.10	94,979.10	

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
基本养老保险		46,514.88	46,514.88	
失业保险费		1,453.64	1,453.64	
企业年金缴费		22,346.00	22,346.00	
合计		70,314.52	70,314.52	

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.3.31
基本养老保险		10,296.00	10,296.00	
失业保险费		321.78	321.78	
企业年金缴费		5,151.00	5,151.00	
合计		15,768.78	15,768.78	

(十一) 应交税费

税费项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
增值税		54,700.51	2,049,218.70
个人所得税			15.79
城市维护建设税			102,460.88
房产税	3,963.33	121,900.69	326,842.62
土地增值税	58,907,149.17	58,906,878.20	86,379,822.32
教育费附加			102,460.94
土地使用税	218.78	10,321.95	
其他	1,287.13	1,112.63	
合计	58,912,618.41	59,094,913.98	88,960,821.25

(十二) 其他应付款

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
应付利息			
应付股利	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00
其他应付款项	104,550,927.84	104,985,365.05	114,226,214.64
合计	164,550,927.84	164,985,365.05	174,226,214.64

1、 应付利息：无

2、 应付股利

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
普通股股利	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00

3、 其他应付款项

按款项性质列示

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
企业往来款	104,203,888.67	103,253,888.68	99,390,555.38
购房定金	300,000.00	1,602,770.00	14,405,000.00
代收代付款	47,039.17	128,706.37	130,659.26
保证金、押金			300,000.00
合计	104,550,927.84	104,985,365.05	114,226,214.64

(十三) 预计负债

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
其他	2,670,710.00			2,670,710.00

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
其他	2,670,710.00		2,670,710.00	

(十四) 实收资本

投资者名称	2022.12.31		本年 增加	本年 减少	2023.12.31	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
上海农工商华都实业 （集团）有限公司	18,000,000.00	60.00%			18,000,000.00	60.00%
上海欣影置业有限公司	12,000,000.00	40.00%			12,000,000.00	40.00%
合计	30,000,000.00	100.00%			30,000,000.00	100.00%

投资者名称	2023.12.31		本年 增加	本年 减少	2024.12.31	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
上海农工商华都实业 （集团）有限公司	18,000,000.00	60.00%			18,000,000.00	60.00%
上海欣影置业有限公司	12,000,000.00	40.00%			12,000,000.00	40.00%
合计	30,000,000.00	100.00%			30,000,000.00	100.00%

投资者名称	2024.12.31		本年 增加	本年 减少	2025.3.31	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
上海农工商华都实业 （集团）有限公司	18,000,000.00	60.00%			18,000,000.00	60.00%
上海欣影置业有限公司	12,000,000.00	40.00%			12,000,000.00	40.00%
合计	30,000,000.00	100.00%			30,000,000.00	100.00%

(十五) 盈余公积

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
法定盈余公积	17,459,845.70			17,459,845.70

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
法定盈余公积	17,459,845.70			17,459,845.70

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.3.31
法定盈余公积	17,459,845.70			17,459,845.70

(十六) 未分配利润

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
调整前上年年末未分配利润	-17,144,922.02	-51,631,160.19	-46,745,021.87
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	-17,144,922.02	-51,631,160.19	-46,745,021.87
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-6,871,454.95	34,486,238.17	-4,886,138.32
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
.....			
期末未分配利润	-24,016,376.97	-17,144,922.02	-51,631,160.19

(十七) 营业收入和营业成本

营业收入和营业成本情况

项目	2025 年 1-3 月		2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	164,761.91	225,558.27	80,746,095.84	65,621,302.62	44,248,951.50	45,104,197.31

营业收入明细：

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
客户合同产生的收入	164,761.91	79,272,078.08	39,615,247.69
租赁收入		1,474,017.76	4,633,703.81
合计	164,761.91	80,746,095.84	44,248,951.50

(十八) 税金及附加

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
城建税	3,149.12	199,130.27	117,185.28
教育费附加	3,149.12	199,020.64	117,185.35
房产税	3,963.30	181,210.66	544,656.54
土地使用税	218.76	57,028.36	55,098.00
印花税	1,324.13	66,280.52	6,478.83
土地增值税	3,432.87	-25,145,711.89	-4,710,075.78
合计	15,237.30	-24,443,041.44	-3,869,471.78

(十九) 销售费用

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
营销及企划费	3,396.23	12,600.00	1,252,840.00
物业管理费等	172,312.83	1,195,121.47	2,201,003.90
其他	254.40	2,476,689.48	
合计	175,963.46	3,684,410.95	3,453,843.90

(二十) 管理费用

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
工资薪酬	71,161.23	444,896.45	600,520.85
咨询费	8,580.00	159,580.00	
其他	393,274.02	-1,246,049.80	423,796.06
合计	473,015.25	-641,573.35	1,024,316.91

(二十一) 财务费用

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
利息费用	949,999.99	3,863,333.30	3,852,777.74
其中：租赁负债利息费用			

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
减：利息收入	202,147.28	1,238,947.87	86,727.81
手续费	760.00	4,794.80	3,519.37
合计	748,612.71	2,629,180.23	3,769,569.30

(二十二) 其他收益

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
政府补助		2,329.60	
代扣个人所得税手续费	17.30	146.59	134.32
合计	17.30	2,476.19	134.32

(二十三) 信用减值损失

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
其他应收款坏账损失		-54,311.56	50.00

(二十四) 资产减值损失

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	9,372,687.13	320,384.70	

(二十五) 资产处置收益

项目	发生额		
	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
固定资产处置收益			347,269.00

(二十六) 营业外收入

项目	发生额		
	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
罚款及违约补偿收入		402,500.00	
无需支付的应付款	1,132,899.00	385,000.00	
合计	1,132,899.00	787,500.00	

(二十七) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
递延所得税费用	-2,841,940.96	-66,518.29	-12.50

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
利润总额	-9,713,395.91	34,419,719.88	-4,886,150.82
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-2,428,348.98	8,604,929.97	0.25
子公司适用不同税率的影响			-1,221,537.71
调整以前期间所得税的影响			
非应税收入的影响		-6,286,427.98	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	777.02	1,777.63	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		-2,386,797.91	110.87
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-414,369.00		
所得税费用	-2,841,940.96	-66,518.29	-12.25

(二十八) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	-6,871,454.95	34,486,238.17	-4,886,138.32
加：信用减值损失		-54,311.56	50.00
资产减值准备	9,372,687.13	320,384.70	
固定资产折旧			
生产性生物资产折旧			
油气资产折耗			
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)			-347,269.00

补充资料	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
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）	949,999.99	3,863,333.30	3,852,777.74
投资损失（收益以“—”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-2,841,940.96	-14,293,574.97	-12.50
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）	225,558.27	65,621,302.62	45,104,197.31
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-43.82	13,295,361.94	-373,761.90
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-1,526,663.28	-46,249,928.69	7,349,140.76
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-691,857.62	56,988,805.51	50,698,984.09
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			
承担租赁负债方式取得使用权资产			
3、现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	114,649,752.28	115,341,609.90	58,352,804.39
减：现金的期初余额	115,341,609.90	58,352,804.39	7,653,820.30
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	-691,857.62	56,988,805.51	50,698,984.09

2、 现金和现金等价物的构成

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
一、现金	114,649,752.28	115,341,609.90	58,352,804.39
其中：库存现金			
可随时用于支付的数字货币			
可随时用于支付的银行存款	114,649,752.28	115,341,609.90	58,352,804.39
可随时用于支付的其他货币资金			
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			
拆放同业款项			

项目	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
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	114,649,752.28	115,341,609.90	58,352,804.39
其中：持有但不能由母公司或集团内 其他子公司使用的现金和现金等价物			

六、 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	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(%)
上海农工商华都实业（集团）有限公司	中国（上海）自由贸易试验区张杨路 828 号-838 号 4F 座	租赁和商务服务业	26,042.1 万人民币	60.00	60.00

(二) 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
上海农工商旺都物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海农工商华都实业（集团）有限公司	受同一最终控制方控制
上海华蓬商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海欣影置业有限公司	本公司的股东
上海农工商建筑材料有限公司	受同一最终控制方控制
上海东旺房地产经纪有限公司	受同一最终控制方控制

(三) 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	2025 年 1-3 月
上海农工商华都实业（集团）有限公司	资金占用费	569,999.99
上海欣影置业有限公司	资金占用费	380,000.00

关联方	关联交易内容	2024 年度
上海农工商旺都物业管理有限公司	接受劳务	1,195,121.47
上海东旺房地产经纪有限公司	接受劳务	12,600.00
上海农工商华都实业（集团）有限公司	资金占用费	2,317,999.98
上海欣影置业有限公司	资金占用费	1,545,333.32

关联方	关联交易内容	2023 年度
上海农工商旺都物业管理有限公司	物业服务	2,201,003.90
上海农工商华都实业（集团）有限公司	资金占用费	2,311,666.64
上海欣影置业有限公司	资金占用费	1,541,111.10

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度
上海农工商旺都物业管理有 限公司	租赁		1,015,838.83	2,220,740.00
上海华蓬商业管理有限公司	租赁		494,249.40	1,828,948.00

(四) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	2025.3.31		2024.12.31		2023.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款							
	上海农工商旺都物业管理有限公司	3,287,370.78		3,287,370.78		2,220,740.00	
	上海华蓬商业管理有限公司	518,961.86		518,961.86		457,237.00	

2、 应付项目

项目名称	关联方	2025.3.31	2024.12.31	2023.12.31
应付账款				
	上海农工商建筑材料有限公司			139,485.00
	上海农工商旺都物业管理有限公司	11,641,775.67	11,641,775.67	10,600,115.30
	上海东旺房地产经纪有限公司		12,600.00	
应付股利				
	上海农工商华都实业（集团）有限公司	41,340,000.00	41,340,000.00	41,340,000.00
	上海欣影置业有限公司	18,660,000.00	18,660,000.00	18,660,000.00
其他应付款				
	上海农工商华都实业（集团）有限公司	62,522,333.18	61,952,333.19	59,634,333.21
	上海欣影置业有限公司	41,681,555.49	41,301,555.49	39,756,222.17

(五) 资金集中管理

1、 本公司参与和实行的资金集中管理安排的主要内容如下：

本公司母公司光明食品（集团）有限公司通过下属光明食品集团财务有限公司对包括本公司在内的成员单位部分资金实行集中统一管理。

2、 本公司归集至集团的资金

本公司未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金

项目名称	2025.3.31		2024.12.31		2023.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	账面余额
货币资金	113,345,410.46		113,785,900.02		53,341,942.69	
合计	113,345,410.46		113,785,900.02		53,341,942.69	
其中：因资金集中管理支取受限的资金						

七、 承诺及或有事项

(一) 本公司无需要披露的重要承诺事项

(二) 本公司无需要披露的重要或有事项

八、 本公司无需要披露的资产负债表日后事项

九、 本公司无需要披露的其他重要事项

上海锦如置业有限公司
(加盖公章)
二〇二五年六月二十三日