

专项审计报告

漳州兆赫房地产开发有限公司

容诚审字[2023]361Z0462 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-3
2	资产负债表	1
3	利润表	2
4	现金流量表	3
4	所有者权益变动表	4
5	财务报表附注	5-32

专项审计报告

容诚审字[2023]361Z0462 号

漳州兆赫房地产开发有限公司：

一、审计意见

我们审计了漳州兆赫房地产开发有限公司（以下简称兆赫房产公司）2023 年 10 月 31 日的资产负债表，2023 年 1 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日的利润表、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附注二说明的编制基础编制，公允反映了兆赫房产公司 2023 年 10 月 31 日的财务状况以及 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日期间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，我们独立于兆赫房产公司，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、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。兆赫房产公司编制财务报表是为了兆赫房产公司股权转让之事宜提供信息。因此，财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

兆赫房产公司管理层（以下简称管理层）负责按照附注二说明的编制基础编制财务报表，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，管理层负责评估兆赫房产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兆赫房产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督兆赫房产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，就可能导致对兆赫房产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兆赫房产公司不能持续经营。

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

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

(以下无正文，为漳州兆赫房地产开发有限公司容诚审字[2023]361Z0462 号专项审计报告之签字盖章页。)



中国注册会计师： 林宏华
林宏华



中国注册会计师： 杜宝娟
杜宝娟



中国·北京

2023 年 11 月 29 日

资产负债表

2023年10月31日

编制单位：漳州兆赫房地产开发有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2023年10月31日	2023年1月1日	项 目	附注	2023年10月31日	2023年1月1日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	310,738,226.03	526,605,412.13	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
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负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款	五、9	46,028,006.20	21,255,189.16
应收款项融资				预收款项			
预付款项	五、2		86,972.00	合同负债	五、10	1,535,439,930.70	812,626,317.02
其他应收款	五、3	1,176,360,000.00	421,360,000.00	应付职工薪酬	五、11	91,149.82	4,881,539.25
其中：应收利息				应交税费	五、12	6,654,760.65	936,908.33
应收股利				其他应付款	五、13	26,334,568.57	64,229,177.64
存货	五、4	1,088,585,402.22	921,340,230.41	其中：应付利息			
合同资产				应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产	五、5	106,622,804.85	50,792,330.63	其他流动负债	五、14	134,417,054.80	72,537,431.80
流动资产合计		2,682,306,433.10	1,920,184,945.17	流动负债合计		1,748,965,470.74	976,466,563.20
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
可供出售金融资产				应付债券			
其他债权投资				其中：优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款				租赁负债			
长期股权投资				长期应付款			
其他权益工具投资				长期应付职工薪酬			
其他非流动金融资产				预计负债			
投资性房地产				递延收益			
固定资产	五、6	4,714.78		递延所得税负债	五、7	1,840,331.43	1,516,500.07
在建工程				其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计		1,840,331.43	1,516,500.07
油气资产				负债合计		1,750,805,802.17	977,983,063.27
使用权资产				所有者权益：			
无形资产				实收资本	五、15	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用				永续债			
递延所得税资产	五、7	27,074,332.15	14,598,446.13	资本公积			
其他非流动资产	五、8	7,361,325.71	6,066,000.28	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				一般风险准备			
				未分配利润	五、16	-34,058,996.43	-37,133,671.69
非流动资产合计		34,440,372.64	20,664,446.41	所有者权益合计		965,941,003.57	962,866,328.31
资产总计		2,716,746,805.74	1,940,849,391.58	负债和所有者权益总计		2,716,746,805.74	1,940,849,391.58

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

2023年1 - 10月

编制单位：漳州兆赫房地产开发有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2023年1—10月
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	五、17	374,002.80
销售费用		15,549.31
管理费用		
研发费用		
财务费用	五、18	-4,420,481.24
其中：利息费用		
利息收入	五、18	4,430,240.44
加：其他收益	五、19	8,997.68
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）		4,039,926.81
加：营业外收入	五、20	102,490.75
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,142,417.56
减：所得税费用	五、21	1,067,742.30
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,074,675.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,074,675.26
（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		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
六、综合收益总额		3,074,675.26
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）		
（二）稀释每股收益（元/股）		

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张鹏

会计机构负责人：

杨莹月

现金流量表

2023年1 - 10月

编制单位：漳州兆赫房地产开发有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2023年1—10月
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		749,058,313.32
收到的税费返还		8,997.68
收到其他与经营活动有关的现金		6,938,654.44
经营活动现金流入小计		756,005,965.44
购买商品、接受劳务支付的现金		135,671,942.42
支付给职工以及为职工支付的现金		5,411,393.02
支付的各项税费		51,824,329.58
支付其他与经营活动有关的现金		23,959,586.52
经营活动现金流出小计		216,867,251.54
经营活动产生的现金流量净额		539,138,713.90
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		5,900.00
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		5,900.00
投资活动产生的现金流量净额		-5,900.00
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		755,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		755,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-755,000,000.00
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		-215,867,186.10
加：期初现金及现金等价物余额		526,605,412.13
六、期末现金及现金等价物余额		310,738,226.03

法定代表人：



主管会计工作负责人：

3

张鹏

会计机构负责人：

杨莹月



所有者权益变动表

2023年1 - 10月

编制单位：漳州兆赫房地产开发有限公司

单位：元 币种：人民币

2023年1—10月											
项	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	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	1,000,000,000.00									-37,133,671.69	962,866,328.31
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,000,000,000.00									-37,133,671.69	962,866,328.31
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										3,074,675.26	3,074,675.26
（一）综合收益总额										3,074,675.26	3,074,675.26
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的资本											
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. 提取一般风险准备											
3. 对所有者的分配											
4. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
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、本期末余额	1,000,000,000.00									-34,058,996.43	965,941,003.57

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈文印

张鹏

杨黎月

漳州兆赫房地产开发有限公司

财务报表附注

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

漳州兆赫房地产开发有限公司(以下简称“本公司”)成立于 2022 年 01 月 26 日, 系由福建兆和房地产有限公司和福建漳发资产运营有限公司(曾用名: 漳州发展地产集团有限公司)共同出资组建的有限责任公司, 注册资本为人民币 100,000.00 万元, 其中福建兆和房地产有限公司出资 70,000.00 万元, 占注册资本的 70.00%, 福建漳发资产运营有限公司出资 30,000.00 万元, 占注册资本的 30.00%。

2022 年 4 月, 根据股权转让协议, 福建兆和房地产有限公司将持有的本公司 70% 股权转让给漳州兆庆房地产有限公司。变更后, 本公司注册资本为人民币 100,000.00 万元, 其中漳州兆庆房地产有限公司出资 70,000.00 万元, 占注册资本的 70.00%, 福建漳发资产运营有限公司出资 30,000.00 万元, 占注册资本的 30.00%。

本公司《企业法人营业执照》注册号: 91350602MA8UJKUT5T; 注册地址: 福建省漳州市芗城区苍园路 9-5 号; 法定代表人: 陈文。

本公司经营范围包括: 房地产开发经营(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准); 物业管理; 非居住房地产租赁(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)

本公司的母公司为漳州兆庆房地产有限公司。

二、财务报表的编制基础

本财务报表系为了本公司股权之事宜提供信息之目的而编制, 利润表、现金流量表、所有者权益变动表均不包含同期比较数据。

除前段所述事项外, 本财务报表以持续经营为基础列报, 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及其应用指南、解释及其他有关规定(统称“企业

会计准则”）编制。

三、重要会计政策及会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1. 遵循附注二所述编制基础的声明

本公司编制的财务报表符合附注二所述的编制基础，真实、完整地反映了本公司2023年10月31日的财务状况及2023年1月1日至2023年10月31日的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时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，将金融资产分类为：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当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，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。对于此

类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(3) 金融负债的分类与计量

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、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

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。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

(4) 金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收建发房产合并范围内关联方款项

其他应收款组合 4 应收建发房产合并范围外关联方以及合作方经营往来款项

其他应收款组合 5 应收出口退税、员工暂借款、押金和保证金等低风险款项

其他应收款组合 6 应收其他款项

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

②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借款人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。

③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所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，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：

- A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- C.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- D.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30 日。

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，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④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和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资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：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人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；债务人很可能破产或进行其他财务重组；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；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤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；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑥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。

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。

(5) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

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的，或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，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

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：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资

产的一部分)之间,按照转移日各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值;

B.终止确认部分的对价,与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形)之和。

②继续涉入所转移的金融资产

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,且未放弃对该金融资产控制的,应当按照其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。

继续涉入所转移金融资产的程度,是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,应当继续确认所转移金融资产整体,并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间,企业应当继续确认该金融资产产生的收入(或利得)和该金融负债产生的费用(或损失)。

(6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示,不得相互抵销。但同时满足下列条件的,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;

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。

不满足终止确认条件的金融资产转移,转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

7. 存货

(1) 存货的分类

本公司存货包括开发成本。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

(4) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

本公司通常按照类别存货项目计提存货跌价准备。资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

8. 合同资产及合同负债

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。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。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。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”

项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

9. 合同成本

合同成本分为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，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，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。

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。

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，本公司将其在发生时计入当期损益。

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，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

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。

上述资产减值准备后续发生转回的，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。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，

在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

10. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- 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。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
电子及办公设备	年限平均法	3-10	0-10	33.33-9.00

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

11. 长期资产减值

对固定资产的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测

试。

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

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

12. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司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。本公司提供给职工配偶、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。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

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。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划为设定提存计划。设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划，包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，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。

13. 收入确认原则和计量方法

（1）一般原则

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控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品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，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。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并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计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

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：

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，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当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，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④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；

⑤客户已接受该商品。

质保义务

根据合同约定、法律规定等，本公司为所销售的商品、所建造的工程等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》进行会计处理。对于为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的服务类质量保证，本公司将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本公司承诺履行任务的性质等因素。

(2) 具体方法

房地产销售合同

本公司房地产业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

14. 政府补助

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

(3) 政府补助的会计处理

①与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

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；

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。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司

日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

15. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

（1）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本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未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

A. 该项交易不是企业合并；

B. 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）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，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，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。

（2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所

得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且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。

②本公司对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

16. 重大会计判断和估计

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

17. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

本报告期内，本公司无重大会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	9%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%

税 种	计税依据	税率
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表项目注释

1. 货币资金

项 目	2023 年 10 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
银行存款	310,738,226.03	526,605,412.13

说明：期末银行存款中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2. 预付款项

账 龄	2023 年 10 月 31 日		2023 年 1 月 1 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	—	—	86,972.00	100.00

说明：期末无账龄超过 1 年且金额重大的预付款项。

3. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2023 年 10 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
其他应收款	1,176,360,000.00	421,360,000.00

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2023 年 10 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
1 年以内	1,109,958,000.00	421,360,000.00
1 至 2 年	66,402,000.00	—
小计	1,176,360,000.00	421,360,000.00
减：坏账准备	—	—
合计	1,176,360,000.00	421,360,000.00

②按款项性质分类情况

款项性质	2023 年 10 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
建发房产合并范围内往来款项	823,438,000.00	294,938,000.00
关联方及合作方经营往来款项	352,902,000.00	126,402,000.00
押金和保证金	20,000.00	20,000.00
小计	1,176,360,000.00	421,360,000.00
减：坏账准备	—	—
合计	1,176,360,000.00	421,360,000.00

4. 存货

(1) 存货分类

项 目	2023 年 10 月 31 日			2023 年 1 月 1 日		
	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	1,088,585,402.22	—	1,088,585,402.22	921,340,230.41	—	921,340,230.41

说明：截至 2023 年 10 月 31 日，上述存货不存在减值迹象，无需计提存货跌价准备。

5. 其他流动资产

项 目	2023 年 10 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
增值税借方余额重分类	60,229,072.87	30,166,931.05
预缴土地增值税	41,019,791.07	17,080,904.29
预缴其他税费	5,370,397.09	2,160,358.70
待认证进项税额	3,543.82	1,384,136.59
合计	106,622,804.85	50,792,330.63

6. 固定资产

项 目	2023 年 10 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
固定资产	4,714.78	—

固定资产情况

项 目	电子及办公设备
一、账面原值：	
1.2023 年 1 月 1 日	—
2.本期增加金额	5,221.24
(1) 购置	5,221.24

项 目	电子及办公设备
3.本期减少金额	—
（1）处置或报废	—
4.2023 年 10 月 31 日	5,221.24
二、累计折旧	
1.2023 年 1 月 1 日	—
2.本期增加金额	506.46
（1）计提	506.46
3.本期减少金额	—
（1）处置或报废	—
4.2023 年 10 月 31 日	506.46
三、减值准备	
1.2023 年 1 月 1 日	—
2.本期增加金额	—
3.本期减少金额	—
4.2023 年 10 月 31 日	—
四、固定资产账面价值	
1.2023 年 10 月 31 日账面价值	4,714.78
2.2023 年 1 月 1 日账面价值	—

7. 递延所得税资产、递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产

项 目	2023 年 10 月 31 日		2023 年 1 月 1 日	
	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
预收售房款	149,352,283.52	37,338,070.88	80,597,146.02	20,149,286.51

（2）未经抵销的递延所得税负债

项 目	2023 年 10 月 31 日		2023 年 1 月 1 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预缴税金	41,054,954.93	10,263,738.73	22,203,361.50	5,550,840.38
合同取得成本	7,361,325.71	1,840,331.43	6,066,000.28	1,516,500.07
合计	48,416,280.64	12,104,070.16	28,269,361.78	7,067,340.45

（3）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和负债于 2023 年 10 月 31 日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于 2023 年 10 月 31 日余额	递延所得税资产和负债于 2023 年 1 月 1 日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于 2023 年 1 月 1 日余额
递延所得税资产	10,263,738.73	27,074,332.15	5,550,840.38	14,598,446.13
递延所得税负债	10,263,738.73	1,840,331.43	5,550,840.38	1,516,500.07

8. 其他非流动资产

项 目	2023 年 10 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
合同取得成本	7,361,325.71	6,066,000.28

9. 应付账款

项 目	2023 年 10 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
应付开发成本款	46,028,006.20	21,255,189.16

说明：期末不存在账龄超过 1 年的重要应付账款。

10. 合同负债

项 目	2023 年 10 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
售房款	1,535,439,930.70	812,626,317.02

11. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2023 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2023 年 10 月 31 日
一、短期薪酬	4,881,539.25	494,428.35	5,284,817.78	91,149.82
二、离职后福利-设定提存计划	—	126,575.24	126,575.24	—
合计	4,881,539.25	621,003.59	5,411,393.02	91,149.82

(2) 短期薪酬列示

项 目	2023 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2023 年 10 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,814,213.86	231,782.01	4,959,408.36	86,587.51
二、职工福利费	—	122,524.66	122,524.66	—
三、社会保险费	—	46,869.30	46,869.30	—
其中：医疗保险费	—	40,891.38	40,891.38	—
工伤保险费	—	2,156.28	2,156.28	—
生育保险费	—	3,821.64	3,821.64	—

项 目	2023 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2023 年 10 月 31 日
四、住房公积金	—	78,527.00	78,527.00	—
五、工会经费和职工教育经费	67,325.39	14,725.38	77,488.46	4,562.31
合计	4,881,539.25	494,428.35	5,284,817.78	91,149.82

(3) 设定提存计划列示

项 目	2023 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2023 年 10 月 31 日
离职后福利:				
基本养老保险	—	96,296.29	96,296.29	—
失业保险费	—	3,060.95	3,060.95	—
企业年金缴费	—	27,218.00	27,218.00	—
合计	—	126,575.24	126,575.24	—

12. 应交税费

项 目	2023 年 10 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
企业所得税	6,618,520.43	732,040.04
城镇土地使用税	28,660.00	28,660.00
房产税	3,954.32	3,954.32
个人所得税	3,625.90	67,662.80
印花税	—	104,591.17
合计	6,654,760.65	936,908.33

13. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2023 年 10 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
其他应付款	26,334,568.57	64,229,177.64

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	2023 年 10 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
代收代付款	17,090,562.09	34,094,807.77
建发房产合并范围内往来款项	7,886,337.83	24,499,746.37
预提税金及费用	1,297,668.65	5,257,346.82

项 目	2023 年 10 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
诚意金	60,000.00	320,310.03
其他款项	—	56,966.65
合 计	26,334,568.57	64,229,177.64

②期末不存在账龄超过 1 年的重要其他应付款。

14. 其他流动负债

项 目	2023 年 10 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
待转销项税额	134,417,054.80	72,537,431.80

15. 实收资本

投资方名称	2023 年 1 月 1 日		本年 增加	本年 减少	2023 年 10 月 31 日	
	出资金额	持股比例 (%)			出资金额	持股比例 (%)
漳州兆庆房地产有限公司	700,000,000.00	70.00	—	—	700,000,000.00	70.00
福建漳发资产运营有限公司	300,000,000.00	30.00	—	—	300,000,000.00	30.00
合 计	1,000,000,000.00	100.00	—	—	1,000,000,000.00	100.00

16. 未分配利润

项 目	2023 年 1-10 月
调整前上期末未分配利润	-37,133,671.69
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	-37,133,671.69
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,074,675.26
减：提取法定盈余公积	—
期末未分配利润	-34,058,996.43

17. 税金及附加

项 目	2023 年 1-10 月
城镇土地使用税	286,600.00
印花税	47,859.60
房产税	39,543.20
合 计	374,002.80

18. 财务费用

项 目	2023 年 1-10 月
利息费用总额	—
减：利息资本化	—
利息支出	—
其中：租赁负债利息支出	—
减：利息收入	4,430,240.44
利息净支出	-4,430,240.44
汇兑损益	—
手续费及其他	9,759.20
合 计	-4,420,481.24

19. 其他收益

项 目	2023 年 1-10 月
一、计入其他收益的政府补助	—
直接计入当期损益的政府补助	—
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	8,997.68
其中：个税扣缴税款手续费	8,997.68
合 计	8,997.68

20. 营业外收入

项 目	2023 年 1-10 月
赔偿金、违约金收入	50,000.00
其他	52,490.75
合 计	102,490.75

21. 所得税费用

项 目	2023 年 1-10 月
当期所得税费用	13,219,796.96
递延所得税费用	-12,152,054.66
合 计	1,067,742.30

六、关联方及关联交易

1. 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(%)
漳州兆庆房地产有限公司	漳州市	房地产开 发经营	70,000.00	70.00	70.00

2. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
福建漳发资产运营有限公司	外部股东
漳州怡家园物业服务有限公司	受同一控制人控制
建发合诚工程咨询股份有限公司	受同一控制人控制
厦门兆智智能科技有限公司	受同一控制人控制
厦门在家怡居信息科技有限公司	受同一控制人控制
厦门元晟恒科技有限公司	受同一控制人控制
厦门益悦置业有限公司	受同一控制人控制
广州建信小额贷款有限公司	受同一控制人控制
漳州兆捷房地产开发有限公司	受同一控制人控制
厦门兆琮隆房地产开发有限公司	受同一控制人控制
福建兆和房地产有限公司	受同一控制人控制
漳州兆融房地产开发有限公司	受同一控制人控制
厦门兆澄垚投资有限公司	受同一控制人控制

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

关 联 方	关联交易内容	2023 年 1-10 月发生额
漳州怡家园物业服务有限公司	物业服务	2,741,170.34
建发合诚工程咨询股份有限公司	监理服务	555,936.49
厦门兆智智能科技有限公司	智能服务	229,355.87
厦门元晟恒科技有限公司	营销服务	284,008.49
厦门在家怡居信息科技有限公司	营销服务	65,886.72

4. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2023 年 10 月 31 日		2023 年 1 月 1 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	漳州兆庆房地产有限公司	598,500,000.00	—	70,000,000.00	—
其他应收款	福建漳发资产运营有限公司	352,902,000.00	—	126,402,000.00	—
其他应收款	厦门益悦置业有限公司	224,938,000.00	—	224,938,000.00	—
其他应收款	广州建信小额贷款有限公司	20,000.00	—	20,000.00	—

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2023 年 10 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
其他应付款	厦门益悦置业有限公司	7,726,674.70	24,453,079.70
其他应付款	厦门兆智智能科技有限公司	70,000.00	—
其他应付款	漳州兆捷房地产开发有限公司	53,843.51	—
其他应付款	厦门兆琮隆房地产开发有限公司	16,296.52	—
其他应付款	福建兆和房地产有限公司	12,198.70	—
其他应付款	漳州兆融房地产开发有限公司	4,149.60	—
其他应付款	厦门兆澄垚投资有限公司	3,174.80	—
其他应付款	广州建信小额贷款有限公司	—	46,666.67

七、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2023 年 10 月 31 日，本公司不存在其他应披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2023 年 10 月 31 日，本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2023 年 10 月 31 日，本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 2.29 亿元。

除上述事项外，截至 2023 年 10 月 31 日，本公司不存在其他应披露的重大或有事项。

八、资产负债表日后事项

截止财务报告日，本公司不存在应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

九、其他重要事项

截至 2023 年 10 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

公司名称：漳州兆赫房地产开发有限公司

日期：2023 年 11 月 29 日