

上海大名城企业股份有限公司  
审计报告  
天职业字[2026]18235号

---

目 录

审计报告	1
2025年度财务报表	6
2025年度财务报表附注	18



上海大名城企业股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了上海大名城企业股份有限公司（以下简称“大名城”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，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，公允反映了大名城 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则以及中国注册会计师职业道德守则，我们独立于大名城，适用了对公众利益实体的独立性要求，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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。



关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p><b>1、地产项目的收入确认</b></p>	
<p>2025 年度，地产项目收入占大名城 2025 年度营业收入的 90.90%。</p> <p>由于地产项目的收入对大名城的重要性，以及单个地产项目收入确认中的细小错误汇总后可能会对大名城的利润产生重大影响，因此我们将地产项目的收入确认作为关键审计事项。</p> <p>大名城对收入制定了相关会计政策，详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”中的“（三十一）收入”，本期收入情况详见财务报表附注“六、合并财务报表项目注释”中“（三十七）营业收入、营业成本”。</p>	<p>我们针对上述地产项目的收入确认事项，实施的审计程序包括但不限于：</p> <p>（1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）检查大名城的房产标准买卖合同条款，以评价大名城有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>（3）就 2025 年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照大名城的收入确认政策确认；</p> <p>（4）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</p>
<p><b>2、存货可变现净值</b></p>	
<p>截至 2025 年 12 月 31 日，大名城开发成本、开发产品等(以下统称“存货”)总金额为人民币 812,425.60 万元，占大名城总资产的 49.58%。</p> <p>由于存货对大名城资产的重要性，且存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价涉及管理层的重大判断及估计，因此我们将对大名城存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p> <p>详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”中的“（十六）存货”所述的会计政策及“六、合并财务报表项目注释”中的“（七）存货”。</p>	<p>我们针对存货可变现净值执行的主要审计程序如下：</p> <p>（1）评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的开发成本以及与确定存货可变现净值和计提存货减值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）评价管理层所采用的确定存货可变现净值的方法是否符合企业会计准则的要求，并选取存货项目，将确定存货可变现净值中采用的预期未来售价与市场可获取的可比销售单价、历史销售单价或大名城的预算销售单价进行比较；将未来销售费用以及相关销售税金与已售项目实际发生的销售费用及相关销售税金进行比较；</p> <p>（3）选取存货项目，将确定存货可变现净值中采用的总开发成本与大名城的最新预测的总开发成本进行比较；选取总开发成本预算的明细项，检查至相关支持性文件。</p>



关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>3、土地增值税的计提</b>	
<p>大名城应缴纳的主要税项之一为土地增值税。大名城销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30%-60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。</p> <p>由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断对相关税务法律法规和实务做法的理解，因此，我们将大名城土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p> <p>详见财务报表附注“六、合并财务报表项目注释”中的“（二十五）应交税费”及“（三十八）税金及附加”。</p>	<p>我们针对土地增值税的计提执行的主要审计程序如下：</p> <p>（1）评价管理层与土地增值税的计提相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）选取房地产项目，评价管理层对土地增值税可扣除项目金额进行估计时所作出的假设和判断；</p> <p>（3）评价大名城于 2025 年 12 月 31 日重要房地产项目的土地增值税的计提，包括基于我们的专业知识、经验和对各地方税务机关就相关税法应用的实务操作的理解，评估管理层的假设和判断；</p> <p>（4）在抽样的基础上，重新计算大名城应计提的土地增值税，并将重新计算结果与大名城所记录的金额进行核对。</p>

#### 四、其他信息

大名城管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。



## 五、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，管理层负责评估大名城的持续经营能力，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。

治理层负责监督大名城的财务报告过程。

## 六、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。

（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，就可能导致对大名城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大名城不能持续经营。

（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。



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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

[以下无正文]



中国注册会计师

（项目合伙人）：



中国注册会计师：





### 合并资产负债表

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

2025年12月31日

金额单位：元

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日	附注编号
流动资产			
货币资金	629,607,294.35	844,134,065.43	六、(一)
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产	84,345,945.96	86,693,553.33	六、(二)
衍生金融资产			
应收票据	965,926.00	640,000.00	六、(三)
应收账款	170,238,144.11	167,192,751.37	六、(四)
应收款项融资			
预付款项	5,224,453.86	4,742,954.87	六、(五)
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	203,916,756.83	256,644,756.42	六、(六)
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	8,124,255,950.16	10,274,051,111.58	六、(七)
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	606,589,392.22	695,564,391.95	六、(八)
流动资产合计	9,825,143,863.49	12,329,663,584.95	
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	644,176,561.91	1,109,062,793.19	六、(九)
其他权益工具投资	693,630,000.00		六、(十)
其他非流动金融资产			
投资性房地产	4,420,423,688.42	4,468,942,879.85	六、(十一)
固定资产	579,678,414.69	599,891,639.83	六、(十二)
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	6,600,038.41	3,802,056.60	六、(十三)
无形资产	736,557.60	925,111.59	六、(十四)
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	5,411,348.26	7,367,790.61	六、(十五)
递延所得税资产	1,704,894.06	1,149,017.19	六、(十六)
其他非流动资产	208,261,928.18	45,468,316.55	六、(十七)
非流动资产合计	6,560,623,431.53	6,236,609,605.41	
资产总计	16,385,767,295.02	18,566,273,190.36	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：俞锦



主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强





合并资产负债表 (续)

编制单位: 上海大名城企业股份有限公司 2025年12月31日 金额单位: 元

Table with columns: 项目, 2025年12月31日, 2024年12月31日, 附注编号. Rows include 流动负债, 非流动负债, 所有者权益, and 负债及所有者权益合计.

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人: 俞锦



主管会计工作负责人: 郑国强

Handwritten signature of Zheng Guoqiang

会计机构负责人: 郑国强

Handwritten signature of Zheng Guoqiang





合并利润表

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

2025年度

金额单位：元

Table with 4 columns: Item, Current Period Amount, Previous Period Amount, and Reference Number. Rows include: 一、营业总收入, 二、营业总成本, 三、营业利润, 四、利润总额, 五、净利润, 六、其他综合收益, 七、综合收益总额, 八、每股收益.

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：俞锦



主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

Handwritten signature of Zheng Guoqiang

Handwritten signature of Zheng Guoqiang





合并现金流量表

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

2025年度

金额单位：元

Table with 4 columns: Item, Current Period Amount, Previous Period Amount, and Reference Number. Rows include operating, investing, and financing activities.

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：俞锦



主管会计工作负责人：郑国强

Handwritten signature of Zheng Guoqiang

会计机构负责人：郑国强

Handwritten signature of Zheng Guoqiang



### 合并所有者权益变动表

金额单位:元

项目	2025年度														
	本期金额														
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	其他	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	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,475,325,057.00				5,834,254,874.18	530,130,843.75	739,732.74		535,525,043.14		1,809,763,905.00		10,125,477,768.31	360,188,062.65	10,485,665,830.96
加:会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年初余额	2,475,325,057.00				5,834,254,874.18	530,130,843.75	739,732.74		535,525,043.14		1,809,763,905.00		10,125,477,768.31	360,188,062.65	10,485,665,830.96
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-150,375,012.00				-379,755,831.75	-530,130,843.75	1,656,391.11				143,478,990.09		145,135,381.20	6,772,879.67	151,908,260.87
(一)综合收益总额							1,656,391.11				143,478,990.09		145,135,381.20	6,772,879.67	151,908,260.87
(二)所有者投入和减少资本	-150,375,012.00				-379,755,831.75	-530,130,843.75									
1.所有者投入的普通股	-150,375,012.00				-379,755,831.75	-530,130,843.75									
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(或股东)的分配															
4.其他															
(四)所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本(或股本)															
2.盈余公积转增资本(或股本)															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
(五)专项储备															
1.本年提取															
2.本年使用															
(六)其他															
四、本年年末余额	2,324,950,045.00				5,454,499,042.43		2,396,123.85		535,525,043.14		1,953,242,895.09		10,270,613,149.51	366,960,942.32	10,637,574,091.83



后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人:俞锦



主管会计工作负责人:郑国强

*(Handwritten signature)*

会计机构负责人:郑国强

*(Handwritten signature)*



合并所有者权益变动表(续)

金额单位:元

项目	上期金额												
	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	△一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,475,325,057.00		5,836,485,917.34	530,130,843.75	-3,631,945.12		533,513,373.07		4,217,542,145.77		12,529,103,704.31	402,480,257.90	12,931,583,962.21
加:会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	2,475,325,057.00		5,836,485,917.34	530,130,843.75	-3,631,945.12		533,513,373.07		4,217,542,145.77		12,529,103,704.31	402,480,257.90	12,931,583,962.21
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			-2,231,043.16		4,371,677.86		2,011,670.07		-2,407,778,240.77		-2,403,625,936.00	-42,292,195.25	-2,445,918,131.25
(一)综合收益总额			-2,231,043.16		4,371,677.86				-2,336,018,069.35		-2,331,646,391.49	-46,773,238.41	-2,378,419,629.90
(二)所有者投入和减少资本											-2,231,043.16	4,481,043.16	2,250,000.00
1.所有者投入的普通股												2,250,000.00	2,250,000.00
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			-2,231,043.16								-2,231,043.16		
(三)利润分配													
1.提取盈余公积							2,011,670.07		-71,760,171.42		-2,231,043.16	2,231,043.16	
2.提取一般风险准备							2,011,670.07		-2,011,670.07		-69,748,501.35		-69,748,501.35
3.对所有者(或股东)的分配													
4.其他													
(四)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
(五)专项储备提取和使用													
1.本年提取													
2.本年使用													
(六)其他													
四、本年年末余额	2,475,325,057.00		5,834,254,874.18	530,130,843.75	739,732.74		535,525,043.14		1,809,763,905.00		10,125,477,768.31	360,188,062.65	10,485,665,830.96



后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



法定代表人: 俞锦

主管会计工作负责人: 郑国强

会计机构负责人: 郑国强

*(Handwritten signature)*





资产负债表

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

2025年12月31日

金额单位：元

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日	附注编号
流动资产			
货币资金	1,840,778.60	2,268,418.29	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		2,187.34	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	16,530,430,884.13	16,785,554,200.10	十九、（一）
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货			
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	3,113,980.59	4,141,750.88	
流动资产合计	16,535,385,643.32	16,791,966,556.61	
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	9,683,224,610.62	9,685,458,793.44	十九、（二）
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	171,675,430.00	183,308,612.20	
固定资产	52,876,099.15	54,665,323.80	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	6,286,082.28	1,901,073.07	
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	1,642,185.55	510,700.42	
其他非流动资产			
非流动资产合计	9,915,704,407.60	9,925,844,502.93	
资产总计	26,451,090,050.92	26,717,811,059.54	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：俞锦



主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强





资产负债表 (续)

编制单位: 上海大名城企业股份有限公司

2025年12月31日

金额单位: 元

Table with 4 columns: Item, 2025年12月31日, 2024年12月31日, 附注编号. Rows include 流动负债, 非流动负债, 所有者权益, and 负债及所有者权益合计.

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人: 俞锦



主管会计工作负责人: 郑国强

Handwritten signature of 郑国强

会计机构负责人: 郑国强

Handwritten signature of 郑国强





利润表

编制单位: 上海大名城企业股份有限公司

2025年度

金额单位: 元

Table with 4 columns: Item, Current Period Amount, Previous Period Amount, and Reference Number. Rows include: 一、营业总收入, 二、营业总成本, 三、营业利润, 四、利润总额, 五、净利润, 六、其他综合收益, 七、综合收益总额, 八、每股收益.

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人: 俞锦



主管会计工作负责人: 郑国强

会计机构负责人: 郑国强

Handwritten signature of Zheng Guoqiang

Handwritten signature of Zheng Guoqiang





现金流量表

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

2025年度

金额单位：元

Table with 4 columns: Item, Current Period Amount, Previous Period Amount, and Attachment Number. Rows include operating, investing, and financing activities.

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：俞锦



主管会计工作负责人：郑国强

Handwritten signature of Zheng Guoqiang

会计机构负责人：郑国强

Handwritten signature of Zheng Guoqiang



# 所有者权益变动表

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

2025年度

金额单位：元

项目	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	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	股本	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	2,475,325,037.00				8,452,319,667.36	530,130,843.75				440,551,126.30		1,851,720,891.78	12,689,785,898.69
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	2,475,325,037.00				8,452,319,667.36	530,130,843.75				440,551,126.30		1,851,720,891.78	12,689,785,898.69
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-150,375,012.00				-379,755,831.75	-530,130,843.75						-13,706,914.56	-13,706,914.56
（一）综合收益总额													
（二）所有者投入和减少资本	-150,375,012.00				-379,755,831.75	-530,130,843.75							
1.所有者投入的普通股	-150,375,012.00				-379,755,831.75	-530,130,843.75							
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（或股东）的分配													
4.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备提取和使用													
1.本年提取													
2.本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	2,324,950,045.00				8,072,563,835.61					440,551,126.30		1,838,013,977.22	12,676,078,984.13

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

法定代表人：俞锦



主管会计工作负责人：郑国强

*郑国强*

会计机构负责人：郑国强

*郑国强*



### 所有者权益变动表(续)

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

2025年度

金额单位：元

项目	上期金额		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
	股本	其他权益工具 永续债 其他								
一、上年年末余额	2,475,325,057.00		8,452,319,667.36	530,130,843.75			438,539,456.23		1,903,364,362.47	12,739,417,699.31
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	2,475,325,057.00		8,452,319,667.36	530,130,843.75			438,539,456.23		1,903,364,362.47	12,739,417,699.31
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							2,011,670.07		-51,643,470.69	-49,631,800.62
(一) 综合收益总额									20,116,700.73	20,116,700.73
(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							2,011,670.07		-71,760,171.42	-69,748,501.35
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							2,011,670.07		-2,011,670.07	
4.其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
(五) 专项储备提取和使用										
1.本年提取										
2.本年使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	2,475,325,057.00		8,452,319,667.36	530,130,843.75			440,551,126.30		1,851,720,891.78	12,689,785,898.69



法定代表人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。



# 上海大名城企业股份有限公司

## 2025 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

### 一、公司的基本情况

#### (一) 公司历史沿革

上海大名城企业股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”或“大名城”或“企业”或“本集团”)原名上海华源股份有限公司,由常州华源化学纤维有限公司、中国华源公司有限公司、上海中国纺织国际科技产业城发展公司、锡山市长苑丝织厂、江苏秋艳(集团)公司作为发起人共同组建,于1996年6月26日经国务院证券委员会以证委发(1996)21号文批准,向社会公众公开发行境内上市外资股(B股)股票。1996年7月18日经上海市人民政府以外经沪股份制字(1996)002号文批准设立股份公司。公司发行的B股于1996年7月26日在上海证券交易所挂牌上市交易。1997年6月18日经中国证券监督管理委员会以证监发字(1997)354号文批准,公司向社会公众公开发行境内上市内资股(A股)股票,公司发行的A股于1997年7月3日在上海证券交易所挂牌上市交易。本公司统一社会信用代码:913100006073563962。

公司设立时注册资本为人民币183,530,000.00元,经历年增资扩股、缩股后注册资本变更为472,084,983.00元,折合472,084,983股(每股面值人民币1元)。2011年6月9日,中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)向本公司下发《关于核准上海华源股份有限公司向福州东福实业发展有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2011]927号),核准本公司向名城控股集团有限公司(曾用名为名城企业管理集团有限公司、福州东福实业发展有限公司,以下简称“名城控股集团”),及其一致行动人福州锦昌贸易有限公司(以下简称“锦昌贸易”)、福州三嘉制冷设备有限公司(以下简称“三嘉制冷”)、福州创元贸易有限公司(以下简称“创元贸易”)发行股份1,039,471,959股,上述股权变更登记手续已于2011年6月20日经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

2014年4月,中国证监会向本公司下发《关于核准上海大名城企业股份有限公司2013年度非公开发行股票批复》(证监许可[2014]428号),核准本公司非公开发行不超过6亿股。截至2014年9月24日,本公司已收到上述募集资金净额人民币2,959,970,000.00元,其中增加股本500,000,000.00元,增加资本公积人民币2,459,970,000.00元。截至2015年12月31日,公司注册资本为2,011,556,942.00元,折合2,011,556,942股(每股面值人民币1元)。

2016年6月17日,中国证监会出具了《关于核准上海大名城企业股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可[2016]1327号),核准本公司非公开发行不超过46,511.63万股股



票。截止到 2016 年 9 月 14 日，本公司已收到上述募集资金净额人民币 4,760,703,763.83 元，其中增加股本 463,768,115.00 元，增加资本公积 4,296,935,648.83 元。截至 2024 年 12 月 31 日，公司注册资本为 2,475,325,057.00 元，折合 2,475,325,057 股（每股面值人民币 1 元）。

2025 年本公司注销以集中竞价交易方式回购的公司 A 股股份 150,375,012 股，其中减少股本 150,375,012.00 元，减少资本公积 379,755,831.75 元。截至 2025 年 12 月 31 日，公司注册资本为 2,324,950,045.00 元，折合 2,324,950,045 股（每股面值人民币 1 元）。

（二）公司类型：股份有限公司（外商投资、上市）

（三）本公司注册地为上海市闵行区红松东路 1116 号 1 幢 5 楼 A 区，总部办公地址为上海市红宝石路 500 号东银中心 B 栋 29 楼；现法定代表人为俞锦。

（四）公司实际从事的主要经营活动

本公司属于房地产行业，总部位于上海，本公司及子公司实际从事的主要经营活动为房地产开发销售、自持物业的经营与租赁、算力服务等。

（五）公司的控股股东及实际控制人

本公司的控股股东为名城控股集团有限公司，名城控股集团有限公司的唯一股东为利伟集团有限公司。

本公司的实际控制人为俞培梯先生。

（六）财务报表报出日

本财务报告于二〇二六年四月二十一日经本公司董事会批准报出。

（七）公司经营期限：1996 年 7 月 18 日至不约定期限。

## 二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

公司自报告期末起 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应



用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《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》（2023年修订）的列报和披露要求。

## （二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

本公司以12个月作为一个经营周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## （三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

## （四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

## （五）重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提坏账金额 $\geq$ 4000万元
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	单项收回或转回的坏账金额 $\geq$ 2000万元
其他应收款本期坏账准备收回或转回金额重要的	单项收回或转回的坏账金额 $\geq$ 2000万元
重要的合营企业、联营企业	长期股权投资金额占合并长期股权投资金额40%以上
重要的投资活动现金流量	单项现金流量金额超过4000万元

## （六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。



通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

(1) 调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

(1) 判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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

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

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当



调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

#### （七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司进行重新评估。

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

#### （八）合营安排分类及共同经营会计处理方法

##### 1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

##### 2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。



合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

#### （九）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的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。

#### （十）外币业务和外币报表折算

##### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

##### 2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

#### （十一）金融工具

##### 1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

##### 2. 金融资产分类和计量



本公司的金融资产于初始确认时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以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

#### (1) 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，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

#### (3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性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金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

#### (4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

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。



### 3. 金融负债分类和计量

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

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公司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，并在公司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。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### （1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### （2）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（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认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。

### 4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：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；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。

### 5. 金融资产减值

本公司对于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务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。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。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

#### （1）预期信用损失一般模型

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。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“十一、与金融工具相关的风险”。

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。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

(2) 本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

(3) 应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即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。



## 6. 金融资产转移

本公司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，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

### （十二）应收票据

#### 1. 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收票据，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期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。

对于包含重大融资成分的应收票据，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收票据预期信用损失进行估计。

（1）对于低风险业务形成的应收票据根据业务性质单独计提减值。

（2）以组合为基础计量预期信用损失，本公司按照相应的信用风险特征组合预计信用损失计提比例。

本公司以应收票据预计存续期的历史违约损失率为基础，并根据前瞻性估计予以调整。在每个资产负债表日，本公司都将分析前瞻性估计的变动，并据此对历史违约损失率进行调整。

#### 2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
银行承兑汇票	承兑人具有较高的信用评级，信用损失风险极低	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及未来经济状况的预测，预期无信用损失。
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同	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，通过整个存续期内预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### 3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法



对信用风险与组合信用风险显著不同的应收票据，公司按单项计提预期信用损失。

### （十三）应收账款

#### 1. 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收账款，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期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。

对于包含重大融资成分的应收账款，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

#### 2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
信用风险特征组合	预期信用风险特征	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### 3. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收账款，公司按单项计提预期信用损失。

### （十四）应收款项融资

#### 1. 应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项融资，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期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。

对于包含重大融资成分的应收款项融资，本公司选择采用预期信用损失的一般模型详见附注“三、（十一）金融工具”进行处理。

### （十五）其他应收款

#### 1. 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型详见附注“三、（十一）金融工具”进行处理。

#### 2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
------	---------	-------------



组合名称	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
集团内关联方组合	受同一最终控制方控制	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及未来经济状况的预测，预期无信用损失。
项目合作款组合	依据公司房地产开发合作项目划分	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，通过整个存续期内预期信用损失率，计算预期信用损失。
押金、保证金组合	款项性质	
垫付款项组合	款项性质	
其他组合	除上述组合之外的其他应收款	

### 3. 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的其他应收款，公司按单项计提预期信用损失。

## （十六）存货

### 1. 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、库存商品等。

### 2. 发出存货的计价方法

发出存货采用个别计价法。

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。

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，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用的核算办法：不能有偿转让的公共配套设施，按受益比例定标准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。

维修基金的核算方法：按房地产开发项目所在地相关文件规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，计提计入有关开发产品的开发成本，向购房人收取计入其他应付款，并统一上缴维修基金管理部门。

质量保证金的核算方法：质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

### 3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 4. 低值易耗品和包装物的摊销方法



#### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

#### (2) 包装物

按照使用次数分次进行摊销。

### 5. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

## (十七) 合同资产

### 1. 合同资产的确认方法及标准

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（除应收款项）列示为合同资产。

### 2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的合同资产，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期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。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

## (十八) 持有待售的非流动资产或处置组

### 1. 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司将同时满足下列条件的公司组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损



失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

## 2. 终止经营的认定标准和列报方法

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的定义包含以下三方面含义：

（1）终止经营应当是企业能够单独区分的组成部分。该组成部分的经营和现金流量在企业经营和编制财务报表时是能够与企业的其他部分清楚区分的。

（2）终止经营应当具有一定的规模。终止经营应当代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区，或者是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

（3）终止经营应当满足一定的时点要求。符合终止经营定义的组成部分应当属于以下两种情况之一，该组成部分在资产负债表日之前已经处置，包括已经出售和结束使用（如关停或报废等）；该组成部分在资产负债表日之前已经划分为持有待售类别。

## （十九）长期股权投资

### 1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的



账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价);资本公积不足冲减的,调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的,应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足冲减的,冲减留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的,在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;投资者投入的,按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本(合同或协议约定价值不公允的除外)。

## 2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本公司个别财务报表中采用成本法核算;对具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益,并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时,长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,归入长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

## 3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制,是指拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且



有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

#### 4. 长期股权投资的处置

##### (1) 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

##### (2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

#### 5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

##### (二十) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

##### (二十一) 固定资产

##### 1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

##### 2. 各类固定资产的折旧方法

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	20-40	4.00	2.40—4.80
机械设备	年限平均法	5-10	4.00	9.60—19.20



类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	年限平均法	5-10	4.00	9.60—19.20
办公设备及其他	年限平均法	3-5	4.00	19.20—32.00

### 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## （二十二）在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## （二十三）借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

### 2. 借款费用资本化期间

（1）当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；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

## （二十四）无形资产



本公司无形资产包括电脑软件，按成本进行初始计量。

#### 1. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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

项目	摊销年限（年）
电脑软件	2-5

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；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，每年均进行减值测试。

#### （二十五）长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当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。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。



可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

#### （二十六）长期待摊费用

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

#### （二十七）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。

#### （二十八）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除股份支付以外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。

##### 1. 短期薪酬

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确认为负债，并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。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：（1）本公司因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。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

##### 2. 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

##### 3. 设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老



保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### （二十九）预计负债

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

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

#### （三十）股份支付

##### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

##### 2. 权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

（2）不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

##### 3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

##### 4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

###### （1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

###### （2）以现金结算的股份支付



授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

### （3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

## （三十一）收入

### 1. 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

#### （1）收入的确认

本公司的收入主要包括房地产销售、物业服务、算力服务等。

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。

（2）本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

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资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，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。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约



进度。

对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属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控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，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，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③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。

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。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

①房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

②物业服务合同

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

③租赁服务合同

本公司在提供租赁服务过程中确认收入。

④算力服务合同

本公司在提供算力服务过程中确认收入。

(3) 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、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。

①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，但包含可变对价的交易价格，应当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。企



业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

#### ②重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定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，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

#### ③非现金对价

客户支付非现金对价的，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，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

#### ④应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

#### （4）对收入确认具有重大影响的判断

本公司的相关业务不存在对收入确认具有重大影响的判断。

#### （三十二）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，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. 该成本增加了企业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；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

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。



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：

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。

### （三十三）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 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，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 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。

5. 本公司将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或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

（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，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

（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。

### （三十四）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按



照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，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，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在股东权益中确认的交易或者事项。

### （三十五）租赁

1. 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

#### （1）判断依据

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

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。

承租人在判断是否是低价值资产租赁时，应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估，不应考虑资产已被使用的年限。

#### （2）会计处理方法

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当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，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

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。按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

2. 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法



### (1) 融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，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，并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。

### (2) 经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，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。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率 (%)
增值税	销售货物或提供应税劳务	3、5、6、9、13
企业所得税	应纳税所得额	20、25
城市维护建设税	应缴流转税税额	1、5、7
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2
土地增值税	建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额之和 20%	免征
	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累计税率 30-60
	按预售收入预征	1.5、2、3、3.5、4、5、6
江海堤防工程维护管理费	上年销售收入或营业收入	0.09
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 10%-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
土地使用税	土地面积	0.8-16 元/m <sup>2</sup>
印花税	根据合同性质确定适用税率，权利证照	0.005-0.1
车船使用税	应税车辆船舶	定额税率

#### 1. 企业所得税税率纳税主体的情况说明

纳税主体名称	所得税税率 (%)
--------	-----------



上海大名城商业管理有限公司	20.00
上海锦骏贸易有限公司	20.00
名城汇（北京）投资管理有限公司	20.00
同湛奕（厦门）贸易有限公司	20.00

## 2. 土地增值税预缴政策

根据国家税务总局福建省税务局公告 2018 年第 21 号规定，自 2018 年 6 月 15 日起，除保障住房实行零预征外，公司福建地区项目普通住房按 2%预缴土地增值税；公司非普通住房福州市按 4%、其他设区市按 3%预缴土地增值税；公司非住房福州市按 6%、其他设区市按 5%预缴土地增值税。

根据江苏省地方税务局公告 2016 年第 2 号规定，自 2016 年 8 月 1 日起，公司常州地区项目普通住宅、非普通住宅、其他类型房产的预征率均为 2%。

根据国家税务总局甘肃省税务局公告 2018 年第 10 号规定，自 2018 年 7 月 1 日起，公司兰州地区项目普通住宅按 1%预缴土地增值税；非普通住宅按 1.5%预缴土地增值税；非住宅按 4%预缴土地增值税。

根据国家税务总局甘肃省税务局公告 2023 年第 3 号规定，自 2023 年 7 月 1 日起，公司兰州地区城关区项目普通住宅按 1%预缴土地增值税，非普通住宅按 2%预缴土地增值税，非住宅按 3%预缴土地增值税；公司兰州地区兰州新区项目普通住宅按 1%预缴土地增值税；非普通住宅按 1.5%预缴土地增值税；非住宅按 2.5%预缴土地增值税。

根据上海市地方税务局公告 2010 年第 1 号规定，自 2010 年 10 月 1 日起，公司上海地区住宅开发项目销售均价低于项目所在区域（区域按外环内、外环外划分）上一年度新建商品住房平均价格的，预征率为 2%；高于但不超过 1 倍的，预征率为 3.5%；超过 1 倍的，预征率为 5%。

## 3. 江海堤防工程维护管理费及价格调节基金税收政策

根据《福州市江海堤防工程维护管理费征收、使用和管理暂行办法》的通知（榕政办〔2012〕275 号），按照上年销售收入或营业收入的 0.9%征收江海堤防工程维护管理费。

### （二）重要税收优惠政策及其依据

#### 1. 企业所得税税收优惠政策

（1）根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）文件有关规定，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日，较上期未发生变化。

（2）根据国家税务总局公告 2018 年第 31 号规定，自所属期 2019 年 1 月 1 日起，公司销售未完工开发产品的计税毛利率由各省、自治区、直辖市税务局按下列规定进行确定：（一）开



发项目位于省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府所在地城市城区和郊区的，不得低于 15%。

（二）开发项目位于地级市城区及郊区的，不得低于 10%。（三）开发项目位于其他地区的，不得低于 5%。（四）属于经济适用房、限价房和危改房的，不得低于 3%。

## 2. 增值税税收优惠政策

根据财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号规定，自 2019 年 4 月 1 日起，试行增值税期末留抵税额退税制度，同时符合以下条件的纳税人，可以向主管税务机关申请退还增量留抵税额：（1）自 2019 年 4 月税款所属期起，连续六个月（按季纳税的，连续两个季度）增量留抵税额均大于零，且第六个月增量留抵税额不低于 50 万元；（2）纳税信用等级为 A 级或者 B 级；（3）申请退税前 36 个月未发生骗取留抵退税、出口退税或虚开增值税专用发票情形的；（4）申请退税前 36 个月未因偷税被税务机关处罚两次及以上的；（5）自 2019 年 4 月 1 日起未享受即征即退、先征后返（退）政策的。

## 五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

### 1. 会计政策的变更

本期无会计政策变更。

### 2. 会计估计的变更

本期无会计估计变更。

### 3. 前期会计差错更正

本期无前期会计差错更正。

## 六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2025年01月01日，期末指2025年12月31日，上期指2024年度，本期指2025年度。

### （一）货币资金

#### 1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	278,066.73	173,062.61
银行存款	542,747,571.88	830,995,638.19
其他货币资金	86,581,655.74	12,965,364.63
存放财务公司存款		
合计	<u>629,607,294.35</u>	<u>844,134,065.43</u>

其中：存放在境外的款项总额



2. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 97,503,037.20 元。

3. 期末无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	84,345,945.96	86,693,553.33
其中：权益工具投资	84,345,945.96	86,693,553.33
<u>合计</u>	<u>84,345,945.96</u>	<u>86,693,553.33</u>

(三) 应收票据

1. 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	965,926.00	640,000.00
<u>合计</u>	<u>965,926.00</u>	<u>640,000.00</u>

2. 期末无已质押的应收票据。

3. 期末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

4. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)			
按单项计提坏账准备							
按组合计提坏账准备	965,926.00	100.00					965,926.00
其中：银行承兑汇票	965,926.00	100.00					965,926.00
<u>合计</u>	<u>965,926.00</u>	<u>100.00</u>					<u>965,926.00</u>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)			
按单项计提坏账准备							
按组合计提坏账准备	640,000.00	100.00					640,000.00
其中：银行承兑汇票	640,000.00	100.00					640,000.00
<u>合计</u>	<u>640,000.00</u>	<u>100.00</u>					<u>640,000.00</u>

5. 本期无实际核销的应收票据。



(四) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	26,330,630.91	21,850,028.40
1-2年(含2年)	2,551,778.48	468,076.19
2-3年(含3年)	468,076.19	3,904,878.00
3年以上	206,241,837.37	204,058,653.91
<u>合计</u>	<u>235,592,322.95</u>	<u>230,281,636.50</u>

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		坏账准备	计提比例(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)			
按单项计提坏账准备	<u>201,264,609.51</u>	<u>85.43</u>	<u>62,676,492.67</u>				<u>138,588,116.84</u>
其中：政府补助购房款	197,983,024.06	84.04	59,394,907.22	30.00			138,588,116.84
租金	2,670,930.14	1.13	2,670,930.14	100.00			
其他	610,655.31	0.26	610,655.31	100.00			
按组合计提坏账准备	<u>34,327,713.44</u>	<u>14.57</u>	<u>2,677,686.17</u>				<u>31,650,027.27</u>
其中：信用风险特征组合	34,327,713.44	14.57	2,677,686.17	7.80			31,650,027.27
<u>合计</u>	<u>235,592,322.95</u>	<u>100.00</u>	<u>65,354,178.84</u>				<u>170,238,144.11</u>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		坏账准备	计提比例(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)			
按单项计提坏账准备	<u>200,456,591.06</u>	<u>87.05</u>	<u>60,136,977.32</u>				<u>140,319,613.74</u>
其中：政府补助购房款	200,456,591.06	87.05	60,136,977.32	30.00			140,319,613.74
按组合计提坏账准备	<u>29,825,045.44</u>	<u>12.95</u>	<u>2,951,907.81</u>				<u>26,873,137.63</u>
其中：信用风险特征组合	29,825,045.44	12.95	2,951,907.81	9.90			26,873,137.63
<u>合计</u>	<u>230,281,636.50</u>	<u>100.00</u>	<u>63,088,885.13</u>				<u>167,192,751.37</u>

按单项计提坏账准备：



名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
政府补助购房款	197,983,024.06	59,394,907.22	30.00	预计未来存在回收风险
租金	2,670,930.14	2,670,930.14	100.00	预计无法收回
其他	610,655.31	610,655.31	100.00	预计无法收回
<u>合计</u>	<u>201,264,609.51</u>	<u>62,676,492.67</u>		

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
信用风险特征组合	34,327,713.44	2,677,686.17	7.80
<u>合计</u>	<u>34,327,713.44</u>	<u>2,677,686.17</u>	

按组合计提坏账准备:

### 3. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提坏账准备的应收账款	60,136,977.32	3,281,585.45	742,070.10		<u>62,676,492.67</u>
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,951,907.81	25,778.36		300,000.00	<u>2,677,686.17</u>
<u>合计</u>	<u>63,088,885.13</u>	<u>3,307,363.81</u>	<u>742,070.10</u>	<u>300,000.00</u>	<u>65,354,178.84</u>

本期无收回或转回金额重要的坏账准备。

### 4. 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	300,000.00

### 5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
中国联合网络通信有限公司上海市分公司	16,584,333.28		16,584,333.28	7.04	132,674.67



单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
常州市新北区阿兰贝 尔国际幼儿园	2,670,930.14		2,670,930.14	1.13	2,670,930.14
中国平安财产保险股份有限公司甘肃分公司	1,489,454.22		1,489,454.22	0.63	11,915.63
中国建筑第七工程局有限公司	610,655.31		610,655.31	0.26	610,655.31
太平财产保险有限公司	286,853.27		286,853.27	0.12	2,294.83
<b>合计</b>	<b>21,642,226.22</b>		<b>21,642,226.22</b>	<b>9.18</b>	<b>3,428,470.58</b>

#### (五) 预付款项

##### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	4,108,501.56	78.64	3,848,879.16	81.15
1-2年(含2年)	314,156.28	6.01	92,882.75	1.96
2-3年(含3年)	60,887.49	1.17	22,490.52	0.47
3年以上	740,908.53	14.18	778,702.44	16.42
<b>合计</b>	<b>5,224,453.86</b>	<b>100.00</b>	<b>4,742,954.87</b>	<b>100.00</b>

##### 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
国网甘肃省电力公司兰州供电公司	403,296.59	7.72
甘肃中石油昆仑燃气有限公司榆中分公司	268,061.72	5.13
中国人民财产保险股份有限公司	248,051.97	4.75
盟拓软件(苏州)有限公司	188,679.24	3.61
中国石化销售股份有限公司上海石油分公司	173,934.95	3.33
<b>合计</b>	<b>1,282,024.47</b>	<b>24.54</b>

#### (六) 其他应收款



1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	203,916,756.83	256,644,756.42
合计	<u>203,916,756.83</u>	<u>256,644,756.42</u>

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	46,192,582.79	85,364,942.86
1-2年(含2年)	76,201,235.50	57,234,265.64
2-3年(含3年)	47,784,992.34	66,825,219.18
3年以上	131,502,087.41	91,290,093.56
合计	<u>301,680,898.04</u>	<u>300,714,521.24</u>

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	34,918,394.86	37,327,495.66
往来款	1,453,506.28	3,053,290.60
垫付款项	130,203,678.23	132,742,634.98
合作项目款	135,105,318.67	127,591,100.00
合计	<u>301,680,898.04</u>	<u>300,714,521.24</u>

(3) 按坏账计提方法分类披露

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					
按组合计提坏账准备	<u>301,680,898.04</u>	<u>100.00</u>	<u>97,764,141.21</u>	<u>32.41</u>	<u>203,916,756.83</u>
其中：项目合作款组合	135,105,318.67	44.79	45,676,762.62	33.81	89,428,556.05
押金、保证金组合	34,918,394.86	11.57	11,130,225.13	31.87	23,788,169.73
垫付款项组合	130,203,678.23	43.16	40,806,441.29	31.34	89,397,236.94



类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
其他组合	1,453,506.28	0.48	150,712.17	10.37	1,302,794.11
<u>合计</u>	<u>301,680,898.04</u>	<u>100.00</u>	<u>97,764,141.21</u>		<u>203,916,756.83</u>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>300,714,521.24</u>	<u>100.00</u>	<u>44,069,764.82</u>	<u>14.66</u>	<u>256,644,756.42</u>
其中：项目合作款组合	127,591,100.00	42.43	9,679,555.00	7.59	117,911,545.00
押金、保证金组合	37,327,495.66	12.41	7,921,395.63	21.22	29,406,100.03
垫付款项组合	132,742,634.98	44.14	24,744,721.79	18.64	107,997,913.19
其他组合	3,053,290.60	1.02	1,724,092.40	56.47	1,329,198.20
<u>合计</u>	<u>300,714,521.24</u>	<u>100.00</u>	<u>44,069,764.82</u>		<u>256,644,756.42</u>

按组合计提坏账准备

名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
押金、保证金组合	34,918,394.86	11,130,225.13	31.87
垫付款项组合	130,203,678.23	40,806,441.29	31.34
项目合作款组合	135,105,318.67	45,676,762.62	33.81
其他组合	1,453,506.28	150,712.17	10.37
<u>合计</u>	<u>301,680,898.04</u>	<u>97,764,141.21</u>	

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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）	
2025年1月1日余额		44,069,764.82		<u>44,069,764.82</u>



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）	
2025年1月1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		55,294,376.39		<u>55,294,376.39</u>
本期转回				
本期转销		1,600,000.00		<u>1,600,000.00</u>
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额		<u>97,764,141.21</u>		<u>97,764,141.21</u>

(5) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
押金、保证金组合	7,921,395.63	3,208,829.50			11,130,225.13
垫付款项组合	24,744,721.79	16,061,719.50			40,806,441.29
项目合作款组合	9,679,555.00	35,997,207.62			45,676,762.62
其他组合	1,724,092.40	26,619.77		1,600,000.00	150,712.17
合计	<u>44,069,764.82</u>	<u>55,294,376.39</u>		<u>1,600,000.00</u>	<u>97,764,141.21</u>

(6) 本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,600,000.00

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款		账龄	坏账准备期末余额
		总额的比例	款项性质		
		(%)			



单位名称	期末余额	占其他应收款		账龄	坏账准备 期末余额
		总额的比例 (%)	款项性质		
上海陕名置业发展有限公司	113,105,318.67	37.49	合作项目款	1年以内(含1年)、1-2年(含2年)、2-3年(含3年)、3年以上	41,276,762.63
深圳市龙岗南联股份合作公司	11,000,000.00	3.65	合作项目款	3年以上	2,200,000.00
深圳市南联邱屋投资发展有限公司	11,000,000.00	3.65	合作项目款	3年以上	2,200,000.00
上海德佑物业顾问有限公司	9,189,221.10	3.05	押金、保证金	1年以内(含1年)、1-2年(含2年)	217,283.55
南京铁心桥物业服务中心有限公司	4,185,309.20	1.39	押金、保证金	3年以上	4,185,309.20
<b>合计</b>	<b>148,479,848.97</b>	<b>49.23</b>			<b>50,079,355.38</b>

(8) 本期无因资金集中管理而列报于其他应收款的情况。

## (七) 存货

### 1. 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本 减值准备	账面价值
开发产品	9,437,496,818.56	2,517,446,789.51	6,920,050,029.05
开发成本	1,577,476,234.91	374,741,606.96	1,202,734,627.95
库存商品	1,471,293.16		1,471,293.16
<b>合计</b>	<b>11,016,444,346.63</b>	<b>2,892,188,396.47</b>	<b>8,124,255,950.16</b>

接上表:

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本 减值准备	账面价值
开发产品	10,115,887,901.67	2,655,642,054.94	7,460,245,846.73
开发成本	3,186,809,760.23	374,741,606.96	2,812,068,153.27



项目	账面余额	期初余额	账面价值
		存货跌价准备/合同履行成本 减值准备	
库存商品	1,737,111.58		1,737,111.58
合计	<u>13,304,434,773.48</u>	<u>3,030,383,661.90</u>	<u>10,274,051,111.58</u>

2. 开发产品分类项目



项目	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
福清紫金轩	2020年	28,946,703.20	-105,266.06	3,163,232.81	25,678,204.33	8,908,680.84
福州紫金九号	2022年	63,049,984.37	396,207.55	15,406,310.74	48,039,881.18	914,046.58
杭州大名城	2021年	55,855,293.42		2,442,651.30	53,412,642.12	
兰州城市综合体	2018年	704,387,435.17	4,605,605.61	62,225,651.05	646,767,389.73	
兰州东部科技新城二期	2022年	1,753,159,080.21	12,208,548.25	166,045,330.90	1,599,322,297.56	455,539,311.34
兰州东部科技新城一期	2015年	145,165,954.40	48,937,257.62	16,904,203.84	177,199,008.18	54,920,856.10
临港科技城-映晖	2023年	24,861,727.61	-5,039,537.11	3,632,368.49	16,189,822.01	
临港科技城-映玥	2023年	27,684,319.38	-117,628.73	4,400,120.86	23,166,569.79	
临港蓝湾-映园	2023年	37,519,322.67	-24,011,986.93	-15,135,226.95	28,642,562.69	
临港蓝湾-映园二期	2023年	84,190,093.75	-19,873,881.58	1,831,271.83	62,484,940.34	
名城城市广场	2016年	752,478,163.97	1,253,216.35	58,893,776.55	694,837,603.77	152,788,835.70
名城港湾	2023年	2,241,915,848.67	-745,351.90	352,132,419.88	1,889,038,076.89	810,615,302.22
南昌大名城	2021年	91,471,568.65		22,299,782.68	69,171,785.97	29,717,820.44
南京大名城	2020年	15,673,781.63		69,832.72	15,603,948.91	
青浦-映湖	2023年	64,918,231.59	8,932,927.29	38,963,863.57	34,887,295.31	



项目	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
上海大名城尚苑	2016年	96,125,840.08		9,302,500.65	86,823,339.43	41,334,117.18
松江-映云间	2023年	1,371,638.36	616,219.28	1,403,995.53	583,862.11	
映辰(重固项目)	2024年	290,499,802.59	-18,787,307.45	37,547,700.82	234,164,794.32	
映辰二期(毛家角项目)	2025年		1,507,742,622.78	1,119,619,554.06	388,123,068.72	
永泰东部旅游新城	2020年	1,873,867,559.97	-1,361,326.91	-525,048.93	1,873,031,281.99	664,427,660.03
长乐大名城	2020年	71,052,983.34	1,138,774.31	3,869,798.50	68,321,959.15	18,605,514.75
庄行-映雨江南	2024年	1,643,441,673.00	-75,326,896.83	212,351,742.32	1,355,763,033.85	279,674,644.33
紫金九号	2019年	48,250,895.64		2,007,445.43	46,243,450.21	
<u>合计</u>		<u>10,115,887,901.67</u>	<u>1,440,462,195.54</u>	<u>2,118,853,278.65</u>	<u>9,437,496,818.56</u>	<u>2,517,446,789.51</u>

注：“本期增加”栏变动，一是当期新增完工项目由开发成本转为开发产品所致；二是以前年度完工项目工程竣工结算与原暂估金额差异调整所致。



### 3. 本期减少明细

项目	本期转入投资 性房地产	本期转入固 定资产	减少其他	本期销售	本期减少合计
福清紫金轩				3,163,232.81	3,163,232.81
福州紫金九号				15,406,310.74	15,406,310.74
杭州大名城	1,465,590.78			977,060.52	2,442,651.30
兰州城市综合体	47,237,914.53			14,987,736.52	62,225,651.05
兰州东部科技新 城二期	979,946.65			165,065,384.25	166,045,330.90
兰州东部科技新 城一期	-466.28			16,904,670.12	16,904,203.84
临港科技城-映晖	2,845,190.48			787,178.01	3,632,368.49
临港科技城-映玥	1,935,367.73			2,464,753.13	4,400,120.86
临港蓝湾-映园	1,497,860.54			-16,633,087.49	-15,135,226.95
临港蓝湾-映园二 期	6,858,373.04			-5,027,101.21	1,831,271.83
名城城市广场	58,509,336.23			384,440.32	58,893,776.55
名城港湾	88,209,952.54			263,922,467.34	352,132,419.88
南昌大名城				22,299,782.68	22,299,782.68
南京大名城				69,832.72	69,832.72
青浦-映湖	17,447,451.96			21,516,411.61	38,963,863.57
上海大名城尚苑	3,648,039.47			5,654,461.18	9,302,500.65
松江-映云间				1,403,995.53	1,403,995.53
映辰（重固项目）	9,431,002.59			28,116,698.23	37,547,700.82
映辰二期(毛家角 项目)	5,537,366.18			1,114,082,187.88	1,119,619,554.06
永泰东部旅游新 城				-525,048.93	-525,048.93
长乐大名城				3,869,798.50	3,869,798.50
庄行-映雨江南	1,683,358.68			210,668,383.64	212,351,742.32
紫金九号				2,007,445.43	2,007,445.43
<b>合计</b>	<b>247,286,285.12</b>			<b>1,871,566,993.53</b>	<b>2,118,853,278.65</b>

注：本期减少明细为负数主要系当期存货中工程竣工结算与原暂估金额导致的成本单方变动的影响所致。



#### 4. 开发成本分类项目

项目	最近一期开工时间	预计下期竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	期初余额	跌价准备
映辰二期（毛家角项目）	2022年		166,000.00		1,334,423,077.67	
永泰东部旅游新城	2018年		37,064.00	33,057,920.20	33,057,920.20	
临港蓝湾-映园二期	2020年	2026年	23,326.92	209,612,394.89	213,180,246.99	
南联邱屋城市更新项目	2018年			23,334,024.88	21,795,393.30	
兰州东部科技新城一期	2013年	2026年	28,583.00	103,910,831.79	157,069,832.16	
兰州东部科技新城二期	2021年	2026年	199,476.58	1,207,561,063.15	1,427,283,289.91	374,741,606.96
<u>合计</u>				<u>1,577,476,234.91</u>	<u>3,186,809,760.23</u>	<u>374,741,606.96</u>



5. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	2,655,642,054.94	72,314,213.48		210,509,478.91		2,517,446,789.51
开发成本	374,741,606.96					374,741,606.96
合计	<u>3,030,383,661.90</u>	<u>72,314,213.48</u>		<u>210,509,478.91</u>		<u>2,892,188,396.47</u>

本期转回或转销存货跌价准备的原因：主要系当期销售存货时跌价随之结转所致。

6. 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

期末存货余额中包含资本化利息费用金额为736,508,265.06元。（2024年：928,732,053.01元）。

本期用于确定借款利息费用的资本化率为6.64%。（2024年：5.44%）

本期资本化金额及资本化率详见附注“十八、（六）借款费用”。

7. 期末受限情况详见附注“六、（十八）所有权或使用权受限资产”。

（八）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	3,645,838.31	34,497,500.95
预缴税费及待抵扣进项税	602,943,553.91	661,066,891.00
合计	<u>606,589,392.22</u>	<u>695,564,391.95</u>

（九）长期股权投资

1. 长期股权投资情况

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、联营企业			
长安财通资产管理有限公司			
杭州弘招城房地产开发有限公司	53,789,716.93		
杭州北隆房地产开发有限公司	106,126,946.62		
福州福汇物业管理有限公司	1,357,404.84		
黄河财产保险股份有限公司	312,586,405.71		
福州市万曦房地产有限公司	47,621,554.24		
上海陕名置业发展有限公司	14,334,708.96		



被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
杭州普润星融股权投资合伙企业 (有限合伙)	454,078,296.59		454,074,441.65
六妙白茶股份有限公司	38,224,736.63		
福建数产名商科技有限公司	80,943,022.67		
合计	<u>1,109,062,793.19</u>		<u>454,074,441.65</u>

接上表：

被投资单位名称	权益法下确认的投 资损益	本期增减变动		
		其他综合收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金红 利或利润
一、联营企业				
长安财通资产管理有限公司				
杭州弘招城房地产开发有限公司	-25,298.26			
杭州北隆房地产开发有限公司	-448,826.21			
福州福汇物业管理有限公司	-41,328.92			
黄河财产保险股份有限公司	2,624,683.86	1,656,391.11		
福州市万曦房地产有限公司	-2,934,312.13			
上海陕名置业发展有限公司	-14,334,708.96			
杭州普润星融股权投资合伙企业 (有限合伙)	-3,854.94			
六妙白茶股份有限公司	-2,070,352.36			
福建数产名商科技有限公司	4,765,817.18			
合计	<u>-12,468,180.74</u>	<u>1,656,391.11</u>		

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备期末 余额
	本期计提减值准备	其他		
一、联营企业				
长安财通资产管理有限公司				
杭州弘招城房地产开发有限公司			53,764,418.67	
杭州北隆房地产开发有限公司			105,678,120.41	
福州福汇物业管理有限公司			1,316,075.92	
黄河财产保险股份有限公司			316,867,480.68	
福州市万曦房地产有限公司			44,687,242.11	
上海陕名置业发展有限公司				



被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
	本期计提减值准备	其他		
杭州普润星融股权投资合伙企业 (有限合伙)				
六妙白茶股份有限公司			36,154,384.27	
福建数产名商科技有限公司			85,708,839.85	
<u>合计</u>			<u>644,176,561.91</u>	

(十) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动		
				本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他
北京佰才邦技术集团股份有限公司		693,630,000.00				
<u>合计</u>		<u>693,630,000.00</u>				

接上表:

项目	期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
北京佰才邦技术集团股份有限公司	693,630,000.00				
<u>合计</u>	<u>693,630,000.00</u>				

(十一) 投资性房地产

1. 投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	4,984,582,669.24	265,771,149.98	<u>5,250,353,819.22</u>
2. 本期增加金额	<u>247,286,285.12</u>		<u>247,286,285.12</u>

(1) 外购



项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
(2) 转入	247,286,285.12		<u>247,286,285.12</u>
(3) 其他			
3. 本期减少金额	<u>41,333,143.19</u>		<u>41,333,143.19</u>
(1) 处置	41,333,143.19		<u>41,333,143.19</u>
(2) 转出			
(3) 其他			
4. 期末余额	<u>5,190,535,811.17</u>	<u>265,771,149.98</u>	<u>5,456,306,961.15</u>
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	541,569,877.26	86,646,275.47	<u>628,216,152.73</u>
2. 本期增加金额	<u>142,299,039.95</u>	<u>10,246,582.50</u>	<u>152,545,622.45</u>
(1) 计提或摊销	142,299,039.95	10,246,582.50	<u>152,545,622.45</u>
(2) 转入			
(3) 其他			
3. 本期减少金额	<u>4,294,682.23</u>		<u>4,294,682.23</u>
(1) 处置	4,294,682.23		<u>4,294,682.23</u>
(2) 转出			
(3) 其他			
4. 期末余额	<u>679,574,234.98</u>	<u>96,892,857.97</u>	<u>776,467,092.95</u>
三、减值准备			
1. 期初余额	153,194,786.64		<u>153,194,786.64</u>
2. 本期增加金额	<u>120,345,748.87</u>		<u>120,345,748.87</u>
(1) 计提	60,360,494.65		<u>60,360,494.65</u>
(2) 合并增加			
(3) 其他	59,985,254.22		<u>59,985,254.22</u>
3. 本期减少金额	<u>14,124,355.73</u>		<u>14,124,355.73</u>
(1) 处置	14,124,355.73		<u>14,124,355.73</u>
(2) 合并减少			
(3) 其他			
4. 期末余额	<u>259,416,179.78</u>		<u>259,416,179.78</u>
四、账面价值			
1. 期末账面价值	<u>4,251,545,396.41</u>	<u>168,878,292.01</u>	<u>4,420,423,688.42</u>
2. 期初账面价值	<u>4,289,818,005.34</u>	<u>179,124,874.51</u>	<u>4,468,942,879.85</u>

(2) 期末无公允价值计量的投资性房地产



2. 期末无未办妥产权证书的投资性房地产

3. 期末投资性房地产受限情况详见附注“六、（十八）所有权或使用权受限资产”。

（十二）固定资产

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	579,657,635.49	599,891,639.83
固定资产清理	20,779.20	
<u>合计</u>	<u>579,678,414.69</u>	<u>599,891,639.83</u>

2. 固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	784,758,233.30	4,358,129.94	71,176,702.46	37,847,217.65	<u>898,140,283.35</u>
2. 本期增加金额	<u>2,017,014.28</u>	<u>467,387.61</u>	<u>814,292.04</u>	<u>442,944.24</u>	<u>3,741,638.17</u>
(1) 购置	2,017,014.28	467,387.61	814,292.04	442,944.24	<u>3,741,638.17</u>
3. 本期减少金额		<u>597,850.00</u>	<u>6,443,350.48</u>	<u>2,955,071.23</u>	<u>9,996,271.71</u>
(1) 处置或报废		597,850.00	6,443,350.48	2,955,071.23	<u>9,996,271.71</u>
4. 期末余额	<u>786,775,247.58</u>	<u>4,227,667.55</u>	<u>65,547,644.02</u>	<u>35,335,090.66</u>	<u>891,885,649.81</u>
二、累计折旧					
1. 期初余额	205,293,269.72	3,619,269.79	56,923,498.18	32,412,605.83	<u>298,248,643.52</u>
2. 本期增加金额	<u>18,544,823.28</u>	<u>596,458.43</u>	<u>2,522,374.01</u>	<u>1,494,734.83</u>	<u>23,158,390.55</u>
(1) 计提	18,544,823.28	596,458.43	2,522,374.01	1,494,734.83	<u>23,158,390.55</u>
3. 本期减少金额		<u>573,936.00</u>	<u>5,808,017.17</u>	<u>2,797,066.58</u>	<u>9,179,019.75</u>
(1) 处置或报废		573,936.00	5,808,017.17	2,797,066.58	<u>9,179,019.75</u>
4. 期末余额	<u>223,838,093.00</u>	<u>3,641,792.22</u>	<u>53,637,855.02</u>	<u>31,110,274.08</u>	<u>312,228,014.32</u>
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					



项目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公设备及其他	合计
四、账面价值					
1. 期末账面价值	<u>562,937,154.58</u>	<u>585,875.33</u>	<u>11,909,789.00</u>	<u>4,224,816.58</u>	<u>579,657,635.49</u>
2. 期初账面价值	<u>579,464,963.58</u>	<u>738,860.15</u>	<u>14,253,204.28</u>	<u>5,434,611.82</u>	<u>599,891,639.83</u>

(2) 本期无暂时闲置固定资产情况。

(3) 本期无经营租赁租出的固定资产情况。

(4) 本期无未办妥产权证书的固定资产情况。

(5) 期末固定资产受限情况详见附注“六、(十八)所有权或使用权受限资产”。

### 3. 固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
运输设备	18,534.40	
办公设备及其他	2,244.80	
合计	<u>20,779.20</u>	

### (十三) 使用权资产

#### 1. 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	16,225,715.42	<u>16,225,715.42</u>
2. 本期增加金额	<u>7,361,283.25</u>	<u>7,361,283.25</u>
(1) 租入	7,361,283.25	<u>7,361,283.25</u>
3. 本期减少金额	<u>14,203,160.20</u>	<u>14,203,160.20</u>
(1) 处置	14,203,160.20	<u>14,203,160.20</u>
4. 期末余额	<u>9,383,838.47</u>	<u>9,383,838.47</u>
二、累计折旧		
1. 期初余额	12,423,658.82	<u>12,423,658.82</u>
2. 本期增加金额	<u>2,487,686.90</u>	<u>2,487,686.90</u>
(1) 计提	2,487,686.90	<u>2,487,686.90</u>
3. 本期减少金额	<u>12,127,545.66</u>	<u>12,127,545.66</u>
(1) 处置	12,127,545.66	<u>12,127,545.66</u>
4. 期末余额	<u>2,783,800.06</u>	<u>2,783,800.06</u>
三、减值准备		
1. 期初余额		



项目	房屋及建筑物	合计
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<u>6,600,038.41</u>	<u>6,600,038.41</u>
2. 期初账面价值	<u>3,802,056.60</u>	<u>3,802,056.60</u>

#### (十四) 无形资产

##### 1. 无形资产情况

项目	电脑软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	5,625,217.36	<u>5,625,217.36</u>
2. 本期增加金额	<u>32,312.04</u>	<u>32,312.04</u>
(1) 购置	32,312.04	<u>32,312.04</u>
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4. 期末余额	<u>5,657,529.40</u>	<u>5,657,529.40</u>
二、累计摊销		
1. 期初余额	4,700,105.77	<u>4,700,105.77</u>
2. 本期增加金额	<u>220,866.03</u>	<u>220,866.03</u>
(1) 计提	220,866.03	<u>220,866.03</u>
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4. 期末余额	<u>4,920,971.80</u>	<u>4,920,971.80</u>
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
4. 期末余额		



项目	电脑软件	合计
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<u>736,557.60</u>	<u>736,557.60</u>
2. 期初账面价值	<u>925,111.59</u>	<u>925,111.59</u>

2. 本期无确认为无形资产的数据资源。

3. 本期无未办妥产权证书的土地使用权情况

(十五) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	7,367,790.61	4,504,674.27	6,461,116.62		5,411,348.26
<u>合计</u>	<u>7,367,790.61</u>	<u>4,504,674.27</u>	<u>6,461,116.62</u>		<u>5,411,348.26</u>

(十六) 递延所得税资产及递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	200,425.78	50,106.45	597,966.83	149,491.71
租赁负债	6,820,783.33	1,654,787.61	3,998,101.89	999,525.48
<u>合计</u>	<u>7,021,209.11</u>	<u>1,704,894.06</u>	<u>4,596,068.72</u>	<u>1,149,017.19</u>

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	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
资产评估增值	32,835,184.80	8,208,796.20	34,931,700.56	8,732,925.14
预缴税金	337,612,636.64	84,403,159.16	334,511,474.64	83,627,868.66
使用权资产	6,600,038.41	1,587,218.38	3,802,056.60	947,327.34
<u>合计</u>	<u>377,047,859.85</u>	<u>94,199,173.74</u>	<u>373,245,231.80</u>	<u>93,308,121.14</u>

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	3,362,644,030.74	4,200,539,479.29
可抵扣亏损	2,041,225,228.96	2,165,360,388.89
<u>合计</u>	<u>5,403,869,259.70</u>	<u>6,365,899,868.18</u>



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	期末余额	期初余额	备注
2025年		120,628,132.12	
2026年	479,644,121.42	497,983,958.07	
2027年	170,355,931.09	181,144,023.98	
2028年	651,879,082.36	663,727,363.17	
2029年	577,280,263.49	701,876,911.55	
2030年	162,065,830.60		
合计	<u>2,041,225,228.96</u>	<u>2,165,360,388.89</u>	

(十七) 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
土地出让金退还款	202,010,028.00	37,674,870.22	164,335,157.78			
预付股权投资款	52,233,450.00	10,446,690.00	41,786,760.00	52,233,450.00	10,446,690.00	41,786,760.00
其他	2,140,010.40		2,140,010.40	3,681,556.55		3,681,556.55
合计	<u>256,383,488.40</u>	<u>48,121,560.22</u>	<u>208,261,928.18</u>	<u>55,915,006.55</u>	<u>10,446,690.00</u>	<u>45,468,316.55</u>

(十八) 所有权或使用权受限资产

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	97,503,037.20	97,503,037.20	保证金、冻结等	各类保证金、司法冻结
存货	3,461,292,498.92	2,424,350,713.75	借款抵押物	本公司以存货作为抵押物向银行或其他金融机构借款
固定资产	719,408,102.48	507,632,887.87	借款抵押物	本公司以固定资产作为抵押物向银行或其他金融机构借款
投资性房地产	1,286,817,656.01	991,702,480.68	借款抵押物	本公司以投资性房地产作为抵押物向银行借款



项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
合计	5,565,021,294.61	4,021,189,119.50		

接上表：

项目	期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	86,985,896.92	86,985,896.92	保证金、冻结等	各类保证金、司法冻结
存货	4,743,309,258.26	3,491,450,165.59	借款抵押物	本公司以存货作为抵押物向银行或其他金融机构借款
固定资产	719,408,102.48	524,538,352.51	借款抵押物	本公司以固定资产作为抵押物向银行或其他金融机构借款
投资性房地产	1,636,780,792.28	1,358,218,450.36	借款抵押物	本公司以投资性房地产作为抵押物向银行借款
合计	7,186,484,049.94	5,461,192,865.38		

### （十九）短期借款

#### 1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款		
抵押借款	30,000,000.00	62,000,000.00
加：借款应付利息	52,500.00	96,861.11
保证借款		
质押借款		
合计	30,052,500.00	62,096,861.11

#### 2. 期末无已逾期未偿还的短期借款。

### （二十）应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		19,328,767.42
合计		19,328,767.42

### （二十一）应付账款



1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,647,325,309.46	2,265,348,380.37
营销广告款及销售代理费	59,499,051.79	70,982,038.29
货款	75,606,193.30	6,390,939.98
物业管理费	29,456,674.63	39,290,904.07
其他	32,593,336.12	24,181,564.72
<b>合计</b>	<b>1,844,480,565.30</b>	<b>2,406,193,827.43</b>

2. 期末无账龄超过1年或逾期的重要应付账款。

(二十二) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收租金	7,081,971.09	10,600,739.67
预收货款	4,043,751.71	641,571.39
<b>合计</b>	<b>11,125,722.80</b>	<b>11,242,311.06</b>

2. 期末无账龄超过1年的重要预收账款

(二十三) 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
房款	345,699,661.65	1,081,493,788.65
<b>合计</b>	<b>345,699,661.65</b>	<b>1,081,493,788.65</b>

2. 期末无账龄超过1年的重要合同负债

3. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
华东区域新增交付项目	-1,234,545,374.34	结转收入
<b>合计</b>	<b>-1,234,545,374.34</b>	

(二十四) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	6,190,337.73	91,493,005.87	93,114,288.55	4,569,055.05
二、离职后福利中-设定提存计划负债	13,399.64	8,390,033.48	8,403,420.34	12.78
三、辞退福利	941,514.00	11,402,575.00	12,344,089.00	



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、一年内到期的其他福利				
合计	<u>7,145,251.37</u>	<u>111,285,614.35</u>	<u>113,861,797.89</u>	<u>4,569,067.83</u>

#### 2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,803,040.96	75,019,464.59	76,480,711.85	3,341,793.70
二、职工福利费	601,780.00	4,446,275.43	3,917,015.43	1,131,040.00
三、社会保险费	8,855.76	4,582,141.51	4,589,787.40	1,209.87
其中：医疗保险费	8,674.30	4,226,585.20	4,234,257.98	1,001.52
工伤保险费	181.46	173,337.37	173,518.83	
生育保险费		182,218.94	182,010.59	208.35
四、住房公积金	13,345.00	4,037,550.00	4,050,895.00	
五、工会经费和职工教育经费	92,163.99	1,078,476.79	1,148,476.79	22,163.99
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	671,152.02	2,329,097.55	2,927,402.08	72,847.49
合计	<u>6,190,337.73</u>	<u>91,493,005.87</u>	<u>93,114,288.55</u>	<u>4,569,055.05</u>

#### 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	12,993.60	8,106,876.67	8,119,870.27	
2. 失业保险费	406.04	283,156.81	283,550.07	12.78
合计	<u>13,399.64</u>	<u>8,390,033.48</u>	<u>8,403,420.34</u>	<u>12.78</u>

#### 4. 辞退福利

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
三、辞退福利	12,344,089.00	
合计	<u>12,344,089.00</u>	

#### (二十五) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
土地增值税	583,163,725.55	747,468,566.42
企业所得税	50,048,169.15	45,110,681.17



税费项目	期末余额	期初余额
增值税	5,411,431.53	7,636,246.06
教育费附加	1,355,232.50	1,335,207.34
房产税	1,272,116.50	1,516,011.04
个人所得税	526,267.19	705,123.82
城市维护建设税	441,996.22	424,973.66
土地使用税	271,577.96	246,394.60
印花税	140.52	172,860.52
其他	364,388.77	400,714.47
<u>合计</u>	<u>642,855,045.89</u>	<u>805,016,779.10</u>

## (二十六) 其他应付款

### 1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,428,776,466.91	1,366,897,482.83
<u>合计</u>	<u>1,428,776,466.91</u>	<u>1,366,897,482.83</u>

### 2. 其他应付款

#### (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来借款	60,192,500.00	230,751,666.67
暂收款	143,814,903.68	140,937,119.12
押金、保证金	30,371,896.04	32,005,693.86
项目合作款	134,807,171.75	134,807,171.75
应付股东借款	1,004,684,483.44	800,963,319.58
其他	54,905,512.00	27,432,511.85
<u>合计</u>	<u>1,428,776,466.91</u>	<u>1,366,897,482.83</u>

#### (2) 期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州北隆房地产开发有限公司	72,788,080.55	未达到结算条件
杭州弘招城房地产开发有限公司	46,162,003.28	未达到结算条件



项目	期末余额	未偿还或结转的原因
名城控股集团有限公司	165,241,511.23	未达到结算条件
<u>合计</u>	<u>284,191,595.06</u>	

(二十七) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	253,523,591.20	422,751,408.80
1年内到期的租赁负债	1,522,780.03	3,514,876.29
1年内到期的应付利息	2,139,081.86	3,376,194.65
<u>合计</u>	<u>257,185,453.09</u>	<u>429,642,479.74</u>

(二十八) 其他流动负债

1. 其他流动负债情况

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	23,585,938.09	86,679,865.07
<u>合计</u>	<u>23,585,938.09</u>	<u>86,679,865.07</u>

(二十九) 长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间
抵押借款	1,060,365,604.59	1,711,078,598.88	
<u>合计</u>	<u>1,060,365,604.59</u>	<u>1,711,078,598.88</u>	

(三十) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	7,365,362.35	4,157,808.56
减：未确认的融资费用	544,579.02	159,706.67
重分类至一年内到期的非流动负 债	1,522,780.03	3,514,876.29
<u>合计</u>	<u>5,298,003.30</u>	<u>483,225.60</u>



(三十一) 股本

项目	期初余额	本期增减变动 (+、-)				期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	
<b>一、有限售条件股份</b>						
1. 国家持股						
2. 国有法人持股						
3. 其他内资持股						
其中：境内法人持股						
境内自然人持股						
4. 境外持股						
其中：境外法人持股						
境外自然人持股						
<b>二、无限售条件流通股份</b>	<u>2,475,325,057.00</u>			<u>-150,375,012.00</u>	<u>-150,375,012.00</u>	<u>2,324,950,045.00</u>
1. 人民币普通股	2,276,604,962.00			-150,375,012.00	-150,375,012.00	2,126,229,950.00
2. 境内上市外资股	198,720,095.00					198,720,095.00
3. 境外上市外资股						
4. 其他						
<b>股份合计</b>	<u>2,475,325,057.00</u>			<u>-150,375,012.00</u>	<u>-150,375,012.00</u>	<u>2,324,950,045.00</u>

注：本期流动股份减少系注销库存股150,375,012股，完成注销后公司总股本由2,475,325,057股变更为2,324,950,045股。

(三十二) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	5,439,983,499.09		379,755,831.75	5,060,227,667.34
其他资本公积	394,271,375.09			394,271,375.09
<b>合计</b>	<u>5,834,254,874.18</u>		<u>379,755,831.75</u>	<u>5,454,499,042.43</u>

注：本期股本溢价减少系注销库存股。

(三十三) 库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股份回购	530,130,843.75		530,130,843.75	
<u>合计</u>	<u>530,130,843.75</u>		<u>530,130,843.75</u>	

注：本期减少系注销库存股。

(三十四) 其他综合收益

项目	期初余额	本期所得税 前发生额	本期发生金额			税后归属于 母公司	税后归 属于少 数股东	期末余额
			减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 留存收益	减： 所得 税费 用			
一、不能重分类进损益 的其他综合收益								
1. 重新计量设定受益计 划变动额								
2. 权益法下不能转损益 的其他综合收益								
3. 其他权益工具投资公 允价值变动								
4. 企业自身信用风险公 允价值变动								
5. 其他								
二、将重分类进损益的 其他综合收益	739,732.74	1,656,391.11				1,656,391.11		2,396,123.85
1. 权益法下可转损益的 其他综合收益	739,732.74	1,656,391.11				1,656,391.11		2,396,123.85
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. 现金流量套期的有效 部分								
6. 外币财务报表折算差 额								
7. 其他								



项目	期初余额	本期所得税 前发生额	本期发生金额				税后归属于 母公司	税后归 属于少 数股东	期末余额
			减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 留存收益	减： 所得 税费 用				
合计	739,732.74	1,656,391.11				1,656,391.11		2,396,123.85	

### (三十五) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	509,337,674.27			509,337,674.27
任意盈余公积	26,187,368.87			26,187,368.87
合计	535,525,043.14			535,525,043.14

### (三十六) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	1,809,763,905.00	4,217,542,145.77
调整期初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,809,763,905.00	4,217,542,145.77
加：本期归属于母公司所有者的净利润	143,478,990.09	-2,336,018,069.35
减：提取法定盈余公积		2,011,670.07
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		69,748,501.35
转作股本的普通股股利		
盈余公积补亏		
分配其他		
其他综合收益结转留存收益		
期末未分配利润	1,953,242,895.09	1,809,763,905.00

### (三十七) 营业收入、营业成本

#### 1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本



主营业务	2,246,548,569.51	1,784,045,409.69	4,170,683,018.28	3,504,161,581.72
其他业务				
<u>合计</u>	<u>2,246,548,569.51</u>	<u>1,784,045,409.69</u>	<u>4,170,683,018.28</u>	<u>3,504,161,581.72</u>

## 2. 营业收入扣除情况表

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	2,246,548,569.51		4,170,683,018.28	

营业收入扣除项目合计金额

营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)

### 一、与主营业务无关的业务收入

1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。

2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。

3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。

4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。

5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。

6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。

### 与主营业务无关的业务收入小计

### 二、不具备商业实质的收入

1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。

2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。

3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。

4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取



项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
----	-----	--------	-----	--------

得的企业合并的子公司或业务产生的收入。

5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。

6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。

#### 不具备商业实质的收入小计

### 三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入

营业收入扣除后金额 2,246,548,569.51 4,170,683,018.28

#### 3. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型	<u>2,246,548,569.51</u>	<u>1,784,045,409.69</u>	<u>4,170,683,018.28</u>	<u>3,504,161,581.72</u>
算力服务收入	15,348,294.98	-	6,790,177.00	8,918,170.05
房地产销售收入	2,042,181,135.99	1,561,476,494.70	3,970,029,987.50	3,278,073,405.40
开发物业租赁及运营	189,019,138.54	222,568,914.99	193,862,853.78	217,170,006.27
金融投资收入				
按经营地区分类	<u>2,246,548,569.51</u>	<u>1,784,045,409.69</u>	<u>4,170,683,018.28</u>	<u>3,504,161,581.72</u>
境内	2,246,548,569.51	1,784,045,409.69	4,170,683,018.28	3,504,161,581.72
合计	<u>2,246,548,569.51</u>	<u>1,784,045,409.69</u>	<u>4,170,683,018.28</u>	<u>3,504,161,581.72</u>

#### 4. 履约义务的说明

本公司向客户销售房地产，在客户取得相关商品控制权时点确认收入，不存在其他需要分摊的单项履约义务。

本公司向客户提供物业管理服务、租赁服务、算力服务，该服务为一段时间内履行的履约义务。本公司在提供服务的过程中确认收入。

#### 5. 分摊至剩余履约义务的说明

本年末，本公司分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币369,285,599.74（含税）元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。本公司预计未来在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

#### （三十八）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	13,730,260.64	14,955,153.31
城市维护建设税	3,353,529.49	5,965,001.67



项目	本期发生额	上期发生额
教育费附加	3,245,594.29	6,201,654.83
土地使用税	2,816,305.52	3,226,126.28
印花税	1,341,407.14	1,634,856.80
其他	394,689.26	555,131.41
车船使用税	73,222.68	88,044.13
土地增值税	-54,480,200.94	-252,189,485.21
<u>合计</u>	<u>-29,525,191.92</u>	<u>-219,563,516.78</u>

#### (三十九) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费及销售代理费	83,192,473.02	146,374,597.33
职工薪酬	27,549,454.87	28,823,879.91
物业管理费	17,797,447.02	25,546,257.45
办公费用	1,401,007.55	2,352,461.04
财产折旧摊销	983,925.48	1,332,475.09
租赁费	184,405.14	325,132.12
业务招待费	166,441.74	392,262.40
差旅费用	70,509.99	421,181.24
其他	1,583,312.37	1,482,239.29
<u>合计</u>	<u>132,928,977.18</u>	<u>207,050,485.87</u>

#### (四十) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	80,261,321.44	87,585,337.37
财产折旧摊销	18,050,551.23	21,340,575.85
业务招待费	12,204,867.01	15,920,121.48
差旅费用	8,152,531.25	13,855,453.62
顾问咨询费	7,648,146.25	4,327,845.18
租赁费	2,539,779.89	8,021,278.34
办公费用	2,469,515.43	5,457,598.16
维修保养费	2,225,582.49	8,891,832.86
商业保险费	417,913.04	694,536.30
其他	16,137,028.98	15,093,804.99



项目	本期发生额	上期发生额
合计	<u>150,107,237.01</u>	<u>181,188,384.15</u>

(四十一) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	193,521,224.05	129,026,543.94
减：利息收入	1,156,947.19	9,669,269.27
汇兑损益	-713,922.96	-668,211.16
金融机构手续费	2,482,615.93	2,372,873.29
合计	<u>194,132,969.83</u>	<u>121,061,936.80</u>

(四十二) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	237,066.67	4,697,663.80
个税手续费返还	349,632.52	430,723.00
合计	<u>586,699.19</u>	<u>5,128,386.80</u>

(四十三) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-12,468,180.74	-13,459,553.50
处置长期股权投资产生的投资收益	350,739,992.54	
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	4,627.09	-5,840,563.03
合计	<u>338,276,438.89</u>	<u>-19,300,116.53</u>

(四十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-1,797,607.37	11,035,000.00
合计	<u>-1,797,607.37</u>	<u>11,035,000.00</u>

(四十五) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款减值损失	-2,565,293.71	6,996.61
其他应收款减值损失	-55,294,376.39	-8,580,360.18
合计	<u>-57,859,670.10</u>	<u>-8,573,363.57</u>

(四十六) 资产减值损失



项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失(不包含合同履约成本减值)	-72,314,213.48	-2,009,386,540.74
投资性房地产减值损失	-60,360,494.65	-153,194,786.64
<u>合计</u>	<u>-132,674,708.13</u>	<u>-2,162,581,327.38</u>

(四十七) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	1,240,308.32	-850,566.75
<u>合计</u>	<u>1,240,308.32</u>	<u>-850,566.75</u>

(四十八) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	12,601.72		12,601.72
其中：固定资产处置利得	12,601.72		12,601.72
政府补助	72,823.38	2,563,326.00	72,823.38
违约金收入	7,621,650.51	9,312,831.20	7,621,650.51
其他	2,837,386.85	1,453,919.08	2,837,386.85
<u>合计</u>	<u>10,544,462.46</u>	<u>13,330,076.28</u>	<u>10,544,462.46</u>

(四十九) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	154,790.80	278,638.32	154,790.80
其中：固定资产处置损失	154,790.80	278,638.32	154,790.80
赔偿金及违约金支出	1,697,459.67	1,668,906.71	1,697,459.67
罚没及滞纳金支出	3,764,554.93	3,796,608.54	3,764,554.93
其他	601,051.27	77,336.09	601,051.27
<u>合计</u>	<u>6,217,856.67</u>	<u>5,821,489.66</u>	<u>6,217,856.67</u>

(五十) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------



当期所得税费用	16,470,080.14	-177,019,247.86
递延所得税费用	235,284.41	768,961,301.33
合计	<u>16,705,364.55</u>	<u>591,942,053.47</u>

## 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	166,957,234.31	-1,790,849,254.29
按法定税率计算的所得税费用	41,739,308.58	-447,712,313.58
子公司适用不同税率的影响	361,806.60	180,522.98
调整以前期间所得税的影响	-6,573,807.19	-1,313,756.52
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,408,783.70	2,723,838.31
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-100,667,758.69	-21,593,485.05
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	82,700,221.68	547,694,660.84
以前年度已确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响		504,628,505.62
归属于合营企业和联营企业的损益	-4,263,190.13	3,364,888.38
本期未确认递延所得税的内部未实现销售利润		3,969,192.49
其他		
所得税费用合计	<u>16,705,364.55</u>	<u>591,942,053.47</u>

(五十一) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

详见“六、(三十四)其他综合收益”。

(五十二) 现金流量表项目注释

### 1. 与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来	35,554,983.61	16,880,016.36
利息收入	1,156,947.19	9,669,269.27
其他	11,118,558.99	42,919,125.82
合计	<u>47,830,489.79</u>	<u>69,468,411.45</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金



项目	本期发生额	上期发生额
期间费用	127,573,595.78	222,112,018.94
资金往来	18,321,513.80	51,270,090.93
捐赠		8,000,000.00
<u>合计</u>	<u>145,895,109.58</u>	<u>281,382,109.87</u>

## 2. 与投资活动有关的现金

### (1) 收到的重要的投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
出售长期股权投资	804,814,434.19	
出售重要交易性金融资产、其他权益工具投资		65,458,586.20
<u>合计</u>	<u>804,814,434.19</u>	<u>65,458,586.20</u>

### (2) 支付的重要的投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
投资重要交易性金融资产		86,143,553.33
投资重要长期股权投资		79,200,000.00
投资重要的其他权益工具投资	693,630,000.00	
<u>合计</u>	<u>693,630,000.00</u>	<u>165,343,553.33</u>

## 3. 与筹资活动有关的现金

### (1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
股东资金支持	688,310,700.00	347,837,600.00
贷款保证金		276,895,737.52
<u>合计</u>	<u>688,310,700.00</u>	<u>624,733,337.52</u>

### (2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
股东资金支持	535,000,000.00	498,572,025.00
非银行金融机构融资	170,000,000.00	45,598,557.56
租赁负债支付的现金	2,341,171.22	



项目	本期发生额	上期发生额
合计	707,341,171.22	544,170,582.56

(3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	62,096,861.11	60,000,000.00	3,088,055.56	95,132,416.67		30,052,500.00
长期借款(包含 一年内到期的 部分)	2,137,206,202.33	10,000,000.00	93,610,734.85	924,788,659.53		1,316,028,277.65
租赁负债(包含 一年内到期的 部分)	3,998,101.89	5,804,509.02		2,981,827.58		6,820,783.33
其他应付款-往 来借款	230,751,666.67		18,573,499.99	189,132,666.66		60,192,500.00
其他应付款-应 付股东借款	800,963,319.58	688,310,700.00	50,454,299.48	535,043,835.62		1,004,684,483.44
合计	3,235,016,151.58	764,115,209.02	165,726,589.88	1,747,079,406.06		2,417,778,544.42

(五十三) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>一、将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	150,251,869.76	-2,382,791,307.76
加：资产减值准备	132,674,708.13	2,162,581,327.38
信用减值损失	57,859,670.10	8,573,363.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	175,704,013.00	175,543,623.63
使用权资产摊销	2,487,686.90	4,498,340.65
无形资产摊销	220,866.03	300,809.78
长期待摊费用摊销	6,461,116.62	7,565,024.32
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)	-1,240,308.32	850,566.75
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	142,189.08	278,638.32
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	1,797,607.37	-11,035,000.00



补充资料	本期发生额	上期发生额
财务费用（收益以“-”号填列）	192,807,301.09	128,358,332.78
投资损失（收益以“-”号填列）	-338,276,438.89	19,300,116.53
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-555,876.87	762,584,878.28
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	891,052.60	6,376,423.05
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,711,026,491.20	2,428,680,178.60
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	72,914,917.36	8,002,572.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,516,371,617.64	-3,297,324,327.76
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>648,795,247.52</b>	<b>22,343,560.47</b>

## 二、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

## 三、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	532,104,257.15	757,148,168.51
减：现金的期初余额	757,148,168.51	1,832,040,101.29
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	-225,043,911.36	-1,074,891,932.78

## 2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	532,104,257.15	757,148,168.51
其中：库存现金	278,066.73	173,062.61
可随时用于支付的银行存款	530,000,066.05	753,113,986.09
可随时用于支付的其他货币资金	1,826,124.37	3,861,119.81
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		
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	532,104,257.15	757,148,168.51
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		



(五十四) 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			4,349,287.96
其中：美元	313,542.55	7.0288	2,203,827.88
港币	2,375,346.07	0.90322	2,145,460.08
长期借款			32,815,611.50
其中：港币	36,331,803.44	0.90322	32,815,611.50

(五十五) 租赁

1. 作为承租人

(1) 未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

本公司无未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

(2) 简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

类别	本年发生额
短期租赁费用	2,724,185.03

(3) 售后租回交易及判断依据

本公司无售后租回交易。

与租赁相关的现金流出总额为人民币5,065,356.25元，其中短期租赁现金流出为人民币2,724,185.03元。

2. 作为出租人

(1) 作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
商业综合体	84,666,676.27	1,060,636.41
社区配套商业	17,255,975.13	
工业园	8,382,983.55	
出租公寓	11,409,793.71	
其他	167,613.20	
合计	121,883,041.86	

(2) 未来五年未折现租赁收款额



项目	每年末折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	138,483,642.32	130,222,220.94
第二年	142,584,132.76	116,556,874.07
第三年	133,046,633.64	112,262,835.15
第四年	101,019,146.51	89,801,282.06
第五年	89,387,358.37	79,310,718.30
五年后未折现租赁收款额总额	416,646,738.07	395,694,491.42

## 七、合并范围的变更

### （一）非同一控制下企业合并

无。

### （二）同一控制下企业合并

无。

### （三）反向购买

无。

### （四）处置子公司

1. 本期无丧失子公司控制权的交易或事项。

2. 本期无通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形。

### （五）其他原因的合并范围变动

#### 1. 本期注销子公司情况

公司名称	持股比例（%）	子公司级次
上海大名城商业管理有限公司	100.00	二级
厦门金榕茂安投资有限公司	100.00	三级
浙江绿维新能源有限公司	89.50	四级

#### 2. 本期新设子公司情况

公司名称	持股比例（%）	子公司级次
福建城际低空机场投资有限公司	66.00	二级
上海名城房产经营有限公司	100.00	三级
香港名城移动通信有限公司	100.00	二级

### （六）其他

无。



## 八、研发支出

无。

## 九、在其他主体中的权益

### （一）在子公司中的权益

#### 1. 本集团的构成

子公司全称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
上海名城实业有限公司	上海市	10000 万	上海市	贸易	99.00	1.00	投资设立
上海大名城贸易有限公司	上海市	2000 万	上海市	贸易	100.00		投资设立
上海歌韬实业有限公司	上海市	1000 万	上海市	投资	100.00		投资设立
上海佰升诗企业管理有限公司	上海市	1000 万	上海市	商业管理	100.00		投资设立
上海凯俊实业有限公司	上海市	100 万	上海市	投资管理	100.00		投资设立
上海锦弢贸易有限公司	上海市	100 万	上海市	建材贸易	100.00		投资设立
名城地产（兰州）有限公司	甘肃省兰州市	50000 万	甘肃省兰州市	房地产开发	99.00	1.00	投资设立
兰州新顺房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	35000 万	甘肃省兰州市	房地产开发	51.00		投资设立
兰州悦华房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	3000 万	甘肃省兰州市	房地产开发	99.00	1.00	投资设立
兰州江丰房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	3000 万	甘肃省兰州市	房地产开发	99.00	1.00	投资设立
名城地产（福建）有限公司	福建省福州市	200000 万	福建省福州市	房地产开发	100.00		投资成立
福州凯远商业管理有限公司	福建省福州市	10000 万	福建省福州市	商业管理	99.00	1.00	投资设立
名城汇（北京）投资管理有限公司	北京市	3000 万	北京市	管理咨询	100.00		投资设立
东福名城（常州）置业发展有限公司	江苏省常州市	1000 万	江苏省常州市	房地产开发	100.00		投资设立



子公司全称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
深圳名城金控(集团)有限公司	上海市	300000 万	广东省 深圳市	证券投资	100.00		投资设立
名城国际控股有限公司	香港	13050.40 万	香港	投资	100.00		投资成立
兰州顺泰房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	10000 万	甘肃省 兰州市	房地产开发	100.00		投资成立
南昌名城房地产开发有限公司	江西省南昌市	30000 万	江西省 南昌市	房地产开发	99.00	1.00	投资成立
同湛奕(厦门)贸易有限公司	上海市	5000 万	福建省 厦门市	批发业	100.00		投资成立
福建名城数字科技有限公司	福建省福州市	1000 万	福建省 福州市	软件和信息技术 服务业	55.00		投资成立
上海名城睿建设管理有限公司	上海市	300 万	上海市	管理咨询	100.00		投资成立
福建城际低空机场投资有限公司	福建省福州市	10000 万	福建省 福州市	交通运输	66.00		投资成立
兰州恒尚房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	3000 万	甘肃省 兰州市	房地产开发	49.00	51.00	投资设立
名城地产(永泰)有限公司	福建省福州市	30000 万	福建省 福州市	房地产开发	25	75.00	投资成立
福州市长乐区名城房地产开发有限公司	福建省福州市	30000 万	福建省 福州市	房地产开发	49	51.00	投资成立
兰州新和房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	10000 万	甘肃省 兰州市	房地产开发	49	51.00	投资成立
香港名城移动通信有限公司	香港	10000 万港币	香港	移动运营	100.00		投资成立

## 2. 重要非全资子公司

无。

## 3. 使用集团资产和清偿集团债务的重大限制

无。

## 4. 子公司股权质押情况

于2025年12月31日，本公司下列子公司股权已用于借款质押（详见附注“六、（十九）”）



短期借款”、“六、（二十七）一年内到期的非流动负债”、“六、（二十九）长期借款”）

子公司的名称	2025 年度
上海翀溢置业有限公司	100%
上海航都置业有限公司	100%

（二）在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制的子公司的交易

无。

（三）投资性主体

无。

（四）在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要合营企业或联营企业

合营企业或联营企业的名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、联营企业						
1. 黄河财产保险股份有限公司	甘肃省	甘肃省	财产保险		14.00	权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额	
	黄河财产保险股份有限公司	
流动资产	2,764,107,806.44	
非流动资产	1,614,963,688.19	
资产合计	<u>4,379,071,494.63</u>	
流动负债	2,016,288,730.06	
非流动负债	99,443,616.86	
负债合计	<u>2,115,732,346.92</u>	
净资产	<u>2,263,339,147.71</u>	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额	316,867,480.68	
调整事项		
——商誉		
——内部交易未实现利润		
——其他		
对联营企业权益投资的账面价值	<u>316,867,480.68</u>	



项目	期末余额或本期发生额	
	黄河财产保险股份有限公司	
存在公开报价的联营权益投资的公允价值		
营业收入		1,685,355,008.99
净利润		18,740,866.85
终止经营的净利润		
其他综合收益		11,831,365.07
综合收益总额		<u>30,572,231.92</u>
本年度收到的来自联营企业的股利		

### 3. 不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额或本期发生额
联营企业：	
投资账面价值合计	<u>327,309,081.23</u>
下列各项按持股比例计算的合计数	
——净利润	-15,092,864.60
——其他综合收益	
——综合收益总额	<u>-15,092,864.60</u>

### 4. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无。

### 5. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累计未确认前期 累计的损失	本期未确认的损失（或本期 分享的净利润）	本期末累计 未确认的损失
联营企业：			
长安财通资产管理有限公司	-43,387,124.99	-9,683,749.10	-53,070,874.09
上海陕名置业发展有限公司		-16,785,671.80	-16,785,671.80
<u>合计</u>	<u>-43,387,124.99</u>	<u>-26,469,420.90</u>	<u>-69,856,545.89</u>

### 6. 与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

### 7. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。



(五) 重要的共同经营

无。

(六) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体的权益

无。

(七) 其他

无。

## 十、政府补助

(一) 计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	237,066.67	4,697,663.80
个税手续费返还	349,632.52	430,723.00
上海市国防动员办公室民防补贴		2,563,326.00
小微企业招用高校毕业生社保补贴	72,823.38	
合计	<u>659,522.57</u>	<u>7,691,712.80</u>

## 十一、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具，包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

(一) 金融工具的风险

1. 金融工具的分类

(1) 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

①2025年12月31日

金融资产项目	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	合计
货币资金	629,607,294.35			<u>629,607,294.35</u>
交易性金融资产		84,345,945.96		<u>84,345,945.96</u>
应收票据	965,926.00			<u>965,926.00</u>
应收账款	170,238,144.11			<u>170,238,144.11</u>



金融资产项目	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	合计
其他应收款	203,916,756.83			<u>203,916,756.83</u>
其他权益工具投资			693,630,000.00	<u>693,630,000.00</u>

②2024年12月31日

金融资产项目	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	合计
货币资金	844,134,065.43			<u>844,134,065.43</u>
交易性金融资产		86,693,553.33		<u>86,693,553.33</u>
应收票据	640,000.00			<u>640,000.00</u>
应收账款	167,192,751.37			<u>167,192,751.37</u>
其他应收款	256,644,756.42			<u>256,644,756.42</u>

(2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2025年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		30,052,500.00	<u>30,052,500.00</u>
应付账款		1,844,480,565.30	<u>1,844,480,565.30</u>
其他应付款		1,428,776,466.91	<u>1,428,776,466.91</u>
一年内到期的非流动负债		257,185,453.09	<u>257,185,453.09</u>
长期借款		1,060,365,604.59	<u>1,060,365,604.59</u>
租赁负债		5,298,003.30	<u>5,298,003.30</u>

②2024年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		62,096,861.11	<u>62,096,861.11</u>
应付票据		19,328,767.42	<u>19,328,767.42</u>
应付账款		2,406,193,827.43	<u>2,406,193,827.43</u>
其他应付款		1,366,897,482.83	<u>1,366,897,482.83</u>
一年内到期的非流动负债		429,642,479.74	<u>429,642,479.74</u>
长期借款		1,711,078,598.88	<u>1,711,078,598.88</u>
租赁负债		483,225.60	<u>483,225.60</u>

2. 信用风险



本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户、地理区域和行业进行管理。由于本公司的应收账款客户群广泛地分散于不同的地区，因此在本公司内部不存在重大信用风险集中。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

#### 信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关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，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，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变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例
- 定性标准主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等

#### 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- 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；



金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

#### 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以应收款项历史迁移率模型为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

- 违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；

- 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

#### 前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注“六、（四）应收账款”和“六、（六）其他应收款”中。

### 3. 流动性风险

本公司采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本公司运营产生的预计现金流量。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2025年12月31日		
	1年以内	1年以上	合计
短期借款	30,052,500.00		<u>30,052,500.00</u>
应付账款	1,844,480,565.30		<u>1,844,480,565.30</u>
其他应付款	771,779,617.98	656,996,848.93	<u>1,428,776,466.91</u>
长期借款		1,060,365,604.59	<u>1,060,365,604.59</u>
一年内到期的非流动负债	257,185,453.09		<u>257,185,453.09</u>



接上表：

项目	2024年12月31日		
	1年以内	1年以上	合计
短期借款	62,096,861.11		<u>62,096,861.11</u>
应付票据	19,328,767.42		<u>19,328,767.42</u>
应付账款	2,406,193,827.43		<u>2,406,193,827.43</u>
其他应付款	319,361,900.18	1,047,535,582.65	<u>1,366,897,482.83</u>
长期借款		1,711,078,598.88	<u>1,711,078,598.88</u>
一年内到期的非流动负债	429,642,479.74		<u>429,642,479.74</u>

#### 4. 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

##### (1) 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的一年内到期的非流动负债（详见附注“六、（二十七）一年内到期的非流动负债”）和长期借款（详见附注“六、（二十九）长期借款”）有关。该等借款占计息债务总额比例并不重大，本公司认为面临利率风险敞口并不重大；本公司目前并无利率对冲的政策。

在管理层进行敏感性分析时，25-50个基点的增减变动被认为合理反映了利率变化的可能范围，基于上述浮动利率计息的一年内到期的非流动负债按到期日按时偿还、长期借款在一个完整的会计年度内将不会被要求偿付的假设基础上，在其他变量不变的情况下，利率上升。

项目	本期		
	基准点增加/（减少）	利润总额/净利润增加/（减少）	股东权益增加/（减少）
人民币	25个基点	-751,426.53/751,426.53	-751,426.53/751,426.53
人民币	50个基点	-1,502,853.06/1,502,853.06	-1,502,853.06/1,502,853.06

接上表：

项目	上期		
	基准点增加/（减少）	利润总额/净利润增加/（减少）	股东权益增加/（减少）
人民币	25个基点	-4,013,852.02/4,013,852.02	-4,013,852.02/4,013,852.02
人民币	50个基点	-8,027,704.04/8,027,704.04	-8,027,704.04/8,027,704.04



## (2) 汇率风险

本公司主要经营活动都在中国境内并以人民币结算，无明显汇率风险。

(3) 本公司主要经营活动都在中国境内并以人民币结算，无明显汇率风险权益工具投资价格风险

无。

## (二) 套期

无。

## (三) 金融资产转移

无。

## 十二、资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2025年度和2024年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

## 十三、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产		<u>84,345,945.96</u>		<u>84,345,945.96</u>
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		<u>84,345,945.96</u>		<u>84,345,945.96</u>
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资		84,345,945.96		84,345,945.96
(3) 衍生金融资产				
(二) 其他债权投资				
(三) 应收款项融资				
(四) 其他权益工具投资		693,630,000.00		693,630,000.00
(五) 投资性房地产				



项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
持续以公允价值计量的资产总额		777,975,945.96		777,975,945.96

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据为截至资产负债表日,能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目,采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司持续和非持续第二层次公允价值计量项目,主要采用合同约定的预期收益计算方式,间接确定其公允价值。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目,采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

无。

(五) 持续的第三层次公允价值计量项目,期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

无。

(六) 持续的公允价值计量项目,本期内发生各层级之间转换的,转换的原因及确定转换时点的政策

无。

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

(八) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

无。

(九) 其他

无。

#### 十四、关联方关系及其交易

(一) 关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响,以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的,构成关联方。



(二) 本集团的母公司有关信息

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(%)
名城控股集团 有限公司	福州市	商务服务业	2,000 万美元	10.13	10.13

本公司的最终控制方是利伟集团有限公司。

(三) 本集团的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注“九、(一)在子公司中的权益”。

(四) 本集团的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注“六、(九)长期股权投资”。

本期与本集团发生关联方交易,或前期与本集团发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下:

合营或联营企业名称	合营或联营企业与本集团关系
福州福汇物业管理有限公司	联营企业
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营企业
福州市万曦房地产有限公司	联营企业
杭州北隆房地产开发有限公司	联营企业
上海陕名置业发展有限公司	联营企业
六妙白茶股份有限公司	联营企业
福建数产名商科技有限公司	联营企业

(五) 本集团的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
利伟集团有限公司	控股股东名城控股集团之控股股东
兰州城旭物业管理有限公司	实际控制人直系亲属之控股公司
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	实际控制人直系亲属之控股公司
福建大名城物业管理有限公司	实际控制人直系亲属之控股公司
上海英家皇道物业管理服务有限公司	实际控制人直系亲属之控股公司
福州云璟商业管理有限公司	实际控制人直系亲属之控股公司
深圳市华创生活股份有限公司	实际控制人直系亲属之控股公司
福州齐缘服务管理有限公司	实际控制人直系亲属之控股公司

(六) 关联方交易



### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### (1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福建数产名商科技有限公司	接受劳务	97,083,256.36	39,358,076.90
福建大名城物业管理有限公司	接受劳务	11,851,379.80	12,550,671.37
上海英家皇道物业管理服务有限公司	接受劳务	8,374,686.15	7,428,375.55
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	接受劳务	6,625,831.29	9,964,813.81
六妙白茶股份有限公司	采购商品	130,240.00	702,217.12

#### (2) 出售商品/提供劳务情况表

无。

### 2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

#### (1) 受托管理/承包情况表:

无。

#### (2) 委托管理/出包情况表:

无。

### 3. 关联租赁情况

#### (1) 本公司作为出租方:

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
福州云璟商业管理有限公司	商务办公用房	1,031,655.05	1,006,614.93
福建大名城物业管理有限公司	商务办公用房	828,584.22	808,374.84
上海英家皇道物业管理服务有限公司	商务办公用房	141,516.32	35,379.08
福州齐缘服务管理有限公司	商务办公用房	13,073.39	
合计		<u>2,014,828.98</u>	<u>1,850,368.85</u>

#### (2) 本公司作为承租方:

无。

### 4. 关联担保情况

#### (1) 本公司作为担保方

无。



(2) 本公司作为被担保方

无。

5. 关联方资金拆借

关联方	本期借入	本期归还
名城控股集团有限公司	688,310,700.00	535,000,000.00
上海陕名置业发展有限公司	13,992,211.20	21,506,429.87

注：名城控股集团有限公司本期向公司及控股子公司提供资金支持，截至报告期末名城控股集团有限公司向公司及控股子公司提供的资金支持余额为 100,468.45 万元，本公司依据借款利率按借入金额的实际占用天数承担资金占用费为 5,045.43 万元。

6. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

7. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	877.70 万元	1,088.83 万元

8. 其他关联交易

无。

(七) 应收、应付关联方等未结算项目情况

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海英家皇道 物业管理服务 有限公司	77,126.40	617.01	38,563.20	308.51
其他应收款	上海陕名置业 发展有限公司	113,105,318.67	41,276,762.63	105,591,100.00	5,279,555.00

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
应付账款	兰州城旭物业管理有限公司		1,161,559.00
应付账款	兰州英家皇道物业管理服务有限公司	11,502,689.27	18,988,490.20
应付账款	福建大名城物业管理有限公司	4,182,972.57	1,591,172.38



项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
应付账款	上海英家皇道物业管理服务有限公司	12,420,533.77	9,362,488.22
应付账款	福建数产名商科技有限公司	15,030,654.05	12,051,982.55
其他应付款	兰州城旭物业管理有限公司		221,764.48
其他应付款	名城控股集团有限公司	1,004,684,483.44	800,963,319.58
其他应付款	利伟集团有限公司	46,692.74	46,692.74
其他应付款	福州市万曦房地产有限公司	15,857,087.92	15,857,087.92
其他应付款	杭州北隆房地产开发有限公司	72,788,080.55	72,788,080.55
其他应付款	杭州弘招城房地产开发有限公司	46,162,003.28	46,162,003.28
其他应付款	福建大名城物业管理有限公司	191,764.48	
其他应付款	上海英家皇道物业管理服务有限公司	30,000.00	30,000.00
其他应付款	福州齐缘服务管理有限公司	11,000.00	
其他应付款	福州福汇物业管理有限公司	8,049.12	8,049.12
其他应付款	福州云璟商业管理有限公司	30,000.00	

#### （八）关联方承诺事项

无。

#### （九）其他

无。

### 十五、股份支付

无。

### 十六、承诺及或有事项

#### （一）重要承诺事项

截至2025年12月31日，本公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保余额为3,160,183,151.89元。

#### （二）或有事项

本公司与中建一局集团第一建筑有限公司（以下简称“中建一局”）存在建设工程施工合同相关未决诉讼事项。合同暂定金额合计638,172,190.45元，诉讼金额合计279,339,650.20元（其中利息部分持续计算）。中建一局相应主张与双方合同等基本契约相关的文件约定条款（包括工程量确定条款、材料调差条款、变更签证结算条款索赔条款等）存在重大差异，且与施工过程中形成的监理材料、签证材料在内容上存在矛盾，其诉讼请求存在不合理，且双方争议事项尚需由法院指定的第三方进行鉴证方可确认。经本公司管理层审慎判断，上述诉讼事项对公司不构成重大影响。



(三) 其他

无。

## 十七、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

公司第九届董事局第二十四次会议于2026年2月12日召开，通过以下决议，公司基于战略规划安排，为优化公司资产业务结构，实现资源协同，聚力布局新兴通信领域，计划置出相关参股公司重资产业务，同时应福建省大数据集团有限公司的提议，公司同意将参股公司福建数产名商科技有限公司(以下简称“标的公司”)44%的股权转让予福建实达集团股份有限公司，签署《股权转让协议书》。本次股权转让交易价格以标的公司股东全部权益的评估价值为依据，结合转让股权的比例，确定为人民币85,505,508元。本次转让后，公司将不再持有标的公司股权。公司控股子公司福建名城数字科技有限公司将继续为算力项目提供运营顾问服务。

该项交易不构成公司关联交易，不会带来公司合并报表范围变化，对公司本年度财务状况及经营业绩不构成重大影响。

(二) 利润分配情况

无。

(三) 销售退回

无。

(四) 其他资产负债表日后调整事项说明

无。

## 十八、其他重要事项

(一) 重要债务重组

无。

(二) 资产置换

无。

(三) 年金计划

无。

(四) 终止经营

无。

(五) 分部信息



## 1. 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。



项目	房地产业务		金融投资业务		先进计算机算力服务收入	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、对外交易收入	2,231,200,274.53	4,163,892,841.28			15,348,294.98	6,790,177.00
二、分部间交易收入						
三、对联营和合营企业的投资收益	-15,159,790.62	-13,050,169.94	-2,074,207.30	-2,152,406.23	4,765,817.18	1,743,022.67
四、资产减值损失	-132,674,708.13	-2,162,581,327.38				
五、信用减值损失	-58,154,241.15	-8,148,114.20		2,200.00	294,571.05	-427,449.37
六、折旧费和摊销费	184,873,682.55	187,907,798.38				
七、利润总额（亏损总额）	-190,816,260.76	-1,792,808,855.14	338,272,087.76	3,099,379.63	19,501,407.31	-1,139,778.78
八、所得税费用	11,698,467.42	591,943,915.81	1,346,680.98	105,000.00	3,660,216.15	-106,862.34
九、净利润（净亏损）	-202,514,728.18	-2,384,752,770.95	336,925,406.78	2,994,379.63	15,841,191.16	-1,032,916.44
十、资产总额	15,792,597,260.11	17,503,286,890.25	3,891,092,920.67	3,139,392,919.67	37,407,200.37	18,889,100.77
十一、负债总额	8,149,406,746.78	9,660,981,062.52	914,774,594.22	500,000,000.00	19,341,948.32	14,922,017.21
十二、其他重要的非现金项目						
1. 折旧费和摊销费以外的其他非现金费用						
2. 对联营企业和合营企业的长期股权投资	522,313,337.79	223,230,331.59	36,154,384.27	804,889,438.93	85,708,839.85	80,943,022.67
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	788,973,700.16	-749,059,852.40		-1,978,325.00	-73,642.76	106,862.34
2. 报告分部的财务信息						



续上表：

项目	抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期
一、对外交易收入			<u>2,246,548,569.51</u>	<u>4,170,683,018.28</u>
二、分部间交易收入				
三、对联营和合营企业的投资收益			<u>-12,468,180.74</u>	<u>-13,459,553.50</u>
四、资产减值损失			<u>-132,674,708.13</u>	<u>-2,162,581,327.38</u>
五、信用减值损失			<u>-57,859,670.10</u>	<u>-8,573,363.57</u>
六、折旧费和摊销费			<u>184,873,682.55</u>	<u>187,907,798.38</u>
七、利润总额（亏损总额）			<u>166,957,234.31</u>	<u>-1,790,849,254.29</u>
八、所得税费用			<u>16,705,364.55</u>	<u>591,942,053.47</u>
九、净利润（净亏损）			<u>150,251,869.76</u>	<u>-2,382,791,307.76</u>
十、资产总额	3,335,330,086.13	2,095,295,720.33	<u>16,385,767,295.02</u>	<u>18,566,273,190.36</u>
十一、负债总额	3,335,330,086.13	2,095,295,720.33	<u>5,748,193,203.19</u>	<u>8,080,607,359.40</u>
十二、其他重要的非现金项目				
1. 折旧费和摊销费以外的其他非现金费用				
2. 对联营企业和合营企业的长期股权投资			<u>644,176,561.91</u>	<u>1,109,062,793.19</u>
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额			<u>788,900,057.40</u>	<u>-750,931,315.06</u>



#### （六）借款费用

1. 当期资本化的借款费用金额为 8,312,696.99 元。
2. 当前用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率 6.64%。

#### （七）外币折算

1. 计入当期损益的净损失为 713,922.96 元。

#### （八）其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无。

#### （九）其他

1. 合并范围内的重要担保事项

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
上海大名城企业股份有限公司 福州凯远商业管理有限公司	福州顺泰地产有限公司	9,700.00	2024-11-29	2034-11-28	否
名城地产（福建）有限公司	福州宏安投资有限公司	3,000.00	2025-5-23	2026-4-25	否
上海大名城企业股份有限公司 福州名城酒店有限公司	名城地产（福建）有限公司	20,205.00	2021-1-25	2036-1-25	否
上海大名城企业股份有限公司 福州名城酒店有限公司	名城地产（福建）有限公司	6,350.00	2021-10-28	2036-10-28	否
上海大名城企业股份有限公司 福州名城酒店有限公司	名城地产（福建）有限公司	3,050.00	2021-4-28	2036-4-28	否
上海大名城企业股份有限公司	兰州玖城房地产开发有限公司	26,667.36	2024-4-30	2030-4-22	否
上海大名城企业股份有限公司 上海航都置业有限公司	上海大名城贸易有限公司	7,790.00	2024-6-21	2027-6-6	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产（福建）有限公司	13,502.50	2023-4-23	2027-7-28	否
上海大名城企业股份有限公司	上海翀溢置业有限公司	32,959.50	2022-2-28	2027-7-18	否
上海大名城企业股份有限公司	名城国际控股有限公司	3,281.56	2017-5-5	2037-5-5	否
上海大名城企业股份有限公司	兰州顺泰房地产开发有限公司	1,400.00	2023-6-9	2026-5-24	否
兰州顺泰房地产开发有限公司	兰州蓝晶海洋游乐城管理有限公司	1,000.00	2025-3-5	2028-3-5	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产（福建）有限公司	5,483.00	2018-5-23	2028-1-10	否
上海大名城企业股份有限公司 兰州顺泰房地产开发有限公司	上海名城实业有限公司	6,000.00	2023-6-30	2026-6-29	否

## 十九、母公司财务报表项目注释

### （一）其他应收款



## 1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	16,530,430,884.13	16,785,554,200.10
<u>合计</u>	<u>16,530,430,884.13</u>	<u>16,785,554,200.10</u>

## 2. 其他应收款

### (1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	24,023,482.49	1,689,823,849.97
1-2年(含2年)	1,448,329,495.20	4,311,891,993.90
2-3年(含3年)	4,300,740,861.53	3,326,975,541.64
3年以上	10,757,385,041.84	7,456,922,500.20
<u>合计</u>	<u>16,530,478,881.06</u>	<u>16,785,613,885.71</u>

### (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	146,000.00	213,000.00
往来款	16,530,109,686.39	16,785,171,954.39
垫付款项	223,194.67	228,931.32
<u>合计</u>	<u>16,530,478,881.06</u>	<u>16,785,613,885.71</u>

### (3) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额		坏账准备 计提比例 (%)	账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)		
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	<u>16,530,478,881.06</u>	<u>100.00</u>	<u>47,996.93</u>	<u>16,530,430,884.13</u>
其中:				
押金、保证金组合	146,000.00	微小	3,358.00 2.30	142,642.00
集团内关联方组合	16,530,109,686.39	100.00		16,530,109,686.39
垫付款项组合	223,194.67	微小	44,638.93 20.00	178,555.74



类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
合计	16,530,478,881.06	100.00	47,996.93		16,530,430,884.13

接上表:

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	16,785,613,885.71	100.00	59,685.61		16,785,554,200.10
其中:					
押金、保证金组合	213,000.00	微小	14,800.00	6.95	198,200.00
集团内关联方组合	16,785,171,954.39	100.00			16,785,171,954.39
垫付款项组合	228,931.32	微小	44,885.61	19.61	184,045.71
合计	16,785,613,885.71	100.00	59,685.61		16,785,554,200.10

按组合计提坏账准备

名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
押金、保证金组合	146,000.00	3,358.00	2.30
集团内关联方组合	16,530,109,686.39		
垫付款项组合	223,194.67	44,638.93	20.00
合计	16,530,478,881.06	47,996.93	

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
2025 年 1 月 1 日余额		59,685.61		59,685.61
2025 年 1 月 1 日余额在				
本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				



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）	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提		-11,688.68		<u>-11,688.68</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额		<u>47,996.93</u>		<u>47,996.93</u>

(5) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
押金、保证金组合	14,800.00	-11,442.00			3,358.00
垫付款项组合	44,885.61	-246.68			44,638.93
<u>合计</u>	<u>59,685.61</u>	<u>-11,688.68</u>			<u>47,996.93</u>

(6) 本期无实际核销的其他应收款。

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比例 (%)	款项性质	账龄	坏账准备期末余额
名城地产（福建）有限公司	4,981,390,702.99	30.13	往来款	1 年以内（含 1 年）、 1-2 年（含 2 年）、 2-3 年（含 3 年）、3 年以上	
上海御雄实业有限公司	4,612,503,102.63	27.90	往来款	1-2 年（含 2 年）、 2-3 年（含 3 年）、3 年以上	
兰州顺泰房地产开发有限公司	1,900,772,456.73	11.50	往来款	1-2 年（含 2 年）、 2-3 年（含 3 年）、3 年以上	



单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比 例 (%)	款项性质	账龄	坏账准备 期末余额
上海翀溢置业有限公司	804,655,367.56	4.87	往来款	1-2年(含2年)、 2-3年(含3年)、3 年以上	
上海翀骁置业有限公司	453,350,000.00	2.74	往来款	1年以内(含1年)、 1-2年(含2年)、 2-3年(含3年)	
<u>合计</u>	<u>12,752,671,629.91</u>	<u>77.14</u>			

## (二) 长期股权投资

项目	期末余额		期初余额			
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	9,597,515,770.77		9,597,515,770.77	9,604,515,770.77		9,604,515,770.77
对联营、合营 企业投资	85,708,839.85		85,708,839.85	80,943,022.67		80,943,022.67
<u>合计</u>	<u>9,683,224,610.62</u>		<u>9,683,224,610.62</u>	<u>9,685,458,793.44</u>		<u>9,685,458,793.44</u>

### 1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额(账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动	
			追加投资	减少投资
名城地产(福建)有限公司	4,529,656,500.77			
东福名城(常州)置业发展有限公司	288,779,200.00			
上海大名城贸易有限公司	20,000,000.00			
名城汇(北京)投资管理有限公司	30,000,000.00			
名城地产(兰州)有限公司	495,000,000.00			
上海名城实业有限公司	99,000,000.00			
兰州新顺房地产开发有限公司	178,500,000.00			
兰州江丰房地产开发有限公司	29,700,000.00			
兰州悦华房地产开发有限公司	29,700,000.00			
兰州恒尚房地产开发有限公司	14,700,000.00			
上海凯俊实业有限公司	1,000,000.00			
上海歌韬实业有限公司	10,000,000.00			



被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动	
			追加投资	减少投资
深圳名城金控（集团）有限公司	3,000,000,000.00			
福州凯远商业管理有限公司	99,000,000.00			
上海佰升诗企业管理有限公司	10,000,000.00			
上海锦弢贸易有限公司	1,000,000.00			
名城国际控股有限公司	130,504,000.00			
上海大名城商业管理有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00
兰州顺泰房地产开发有限公司	160,000,000.00			
南昌名城房地产开发有限公司	57,000,000.00			
兰州新和房地产开发有限公司	49,000,000.00			
名城地产（永泰）有限公司	172,226,070.00			
福州市长乐区名城房地产开发有限公司	147,000,000.00			
同湛奕（厦门）贸易有限公司	40,000,000.00			
上海名城睿建设管理有限公司	3,000,000.00			
福建名城数字科技有限公司	2,750,000.00			
<b>合计</b>	<b>9,604,515,770.77</b>			<b>7,000,000.00</b>

接上表

被投资单位	本期增减变动		期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	计提减值准备	其他		
名城地产（福建）有限公司			4,529,656,500.77	
东福名城（常州）置业发展有限公司			288,779,200.00	
上海大名城贸易有限公司			20,000,000.00	
名城汇（北京）投资管理有限公司			30,000,000.00	
名城地产（兰州）有限公司			495,000,000.00	
上海名城实业有限公司			99,000,000.00	
兰州新顺房地产开发有限公司			178,500,000.00	
兰州江丰房地产开发有限公司			29,700,000.00	
兰州悦华房地产开发有限公司			29,700,000.00	
兰州恒尚房地产开发有限公司			14,700,000.00	
上海凯俊实业有限公司			1,000,000.00	
上海歌韬实业有限公司			10,000,000.00	
深圳名城金控（集团）有限公司			3,000,000,000.00	
福州凯远商业管理有限公司			99,000,000.00	



被投资单位	本期增减变动		期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	计提减值准备	其他		
上海佰升诗企业管理有限公司			10,000,000.00	
上海锦弢贸易有限公司			1,000,000.00	
名城国际控股有限公司			130,504,000.00	
上海大名城商业管理有限公司				
兰州顺泰房地产开发有限公司			160,000,000.00	
南昌名城房地产开发有限公司			57,000,000.00	
兰州新和房地产开发有限公司			49,000,000.00	
名城地产（永泰）有限公司			172,226,070.00	
福州市长乐区名城房地产开发有限公司			147,000,000.00	
同湛奕（厦门）贸易有限公司			40,000,000.00	
上海名城睿建设管理有限公司			3,000,000.00	
福建名城数字科技有限公司			2,750,000.00	
<b>合计</b>			<b>9,597,515,770.77</b>	

## 2. 对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、联营企业			
福建数产名商科技有限公司	80,943,022.67		
<b>合计</b>	<b>80,943,022.67</b>		

接上表：

被投资单位名称	权益法下确认的投资损益	本期增减变动		
		其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金红利或利润
一、联营企业				
福建数产名商科技有限公司	4,765,817.18			
<b>合计</b>	<b>4,765,817.18</b>			

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
	本期计提减值准备	其他		
二、联营企业				



被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备 期末余额
	本期计提减值准备	其他		
福建数产名商科技有限公司			85,708,839.85	
合计			<u>85,708,839.85</u>	

### (三) 营业收入、营业成本

#### 1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,849,159.08	11,562,951.72	12,033,460.87	12,941,699.27
其他业务	13,835,970.05		52,717,737.28	
合计	<u>21,685,129.13</u>	<u>11,562,951.72</u>	<u>64,751,198.15</u>	<u>12,941,699.27</u>

#### 2. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	2025 年度		2024 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型	21,685,129.13	11,562,951.72	64,751,198.15	12,941,699.27
房地产销售收入	4,087,732.00	2,738,991.72	7,158,897.56	3,449,816.07
开发物业租赁及运营	3,761,427.08	8,823,960.00	4,874,563.31	9,491,883.20
其他	13,835,970.05		52,717,737.28	
按经营地区分类	21,685,129.13	11,562,951.72	64,751,198.15	12,941,699.27
境内	21,685,129.13	11,562,951.72	64,751,198.15	12,941,699.27
合计	21,685,129.13	11,562,951.72	64,751,198.15	12,941,699.27

### (四) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,765,817.18	1,743,022.67
处置长期股权投资产生的投资收益	-746,703.74	17,723,912.84
合计	<u>4,019,113.44</u>	<u>19,466,935.51</u>

### (五) 其他

无。

## 二十、补充资料



(一) 当期非经常性损益情况

非经常性损益明细	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,098,119.24	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-1,792,980.28	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	742,070.10	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,468,794.87	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响金额	1,130,400.98	
扣除所得税影响后的非经常性损益	3,385,602.95	
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	3,196,712.00	
归属于少数股东的非经常性损益	188,890.95	



1. 本公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，如下：

项目	涉及金额	原因
投资收益	350,739,992.54	股权处置收益

注：本公司主营业务包含开展股权投资、提供金融中介服务、创业投资业务、投资管理、投资咨询等，通过下属全资子公司深圳名城金控（集团）有限公司开展上述业务，因此股权投资处置收益属于本公司正常经营性项目产生的损益，不纳入非经常性损益的披露范围。

#### （二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.41	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.38	0.06	0.06

#### （三）境内外会计准则下会计数据差异

无。

#### （四）其他

无。





# 营业执照

(副本) (15-15)

统一社会信用代码

911101085923425568



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 12500 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2012 年 03 月 05 日

执行事务合伙人 邱靖之

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼  
A-1 和 A-5 区域

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.4 以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关

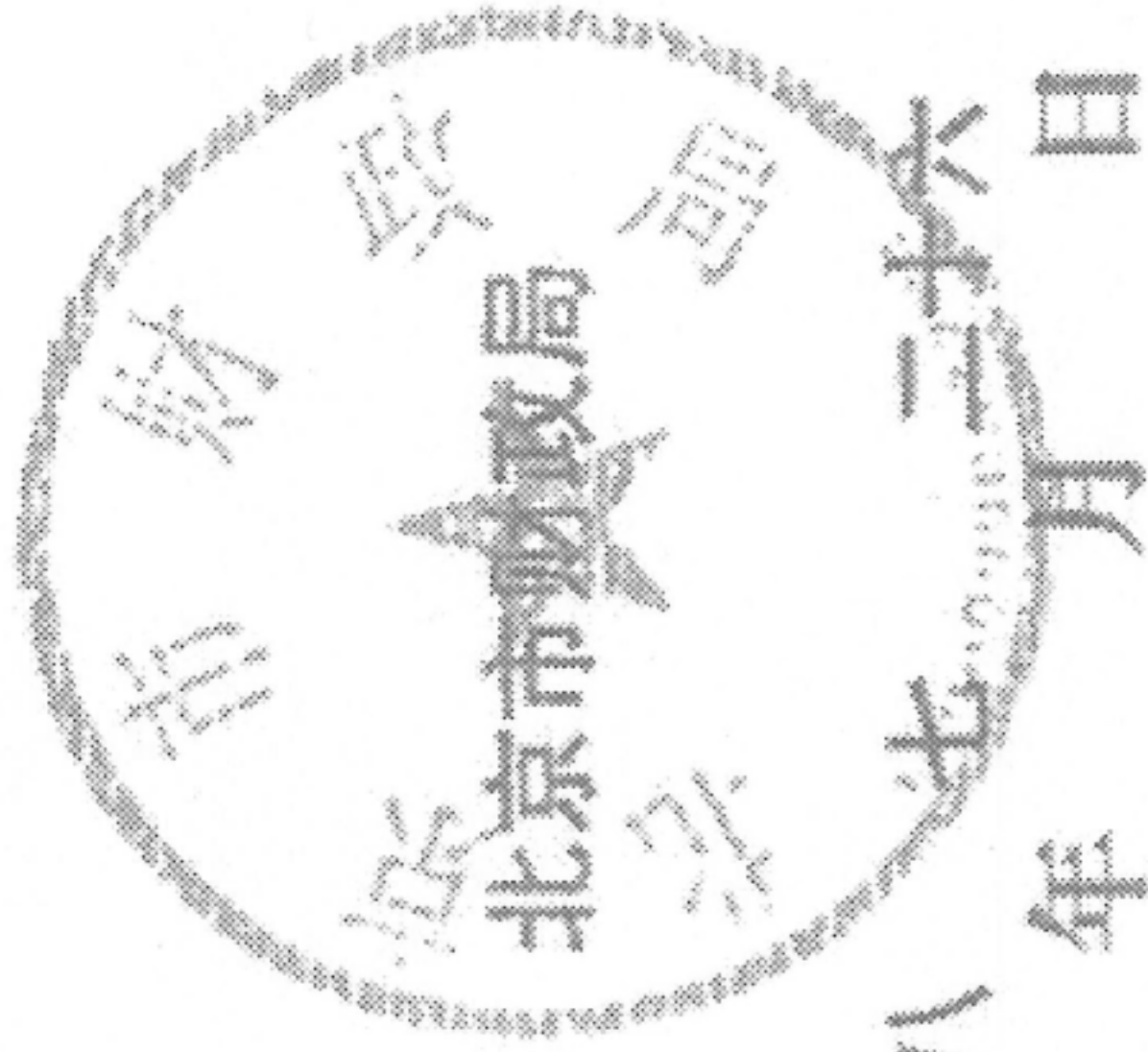


2026 年 03 月 09 日

证书序号: 0000175

### 说明

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



发证机关:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所执业字[2011]0105号

## 执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称: 邱靖之

首席合伙人: 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

主任会计师: 特殊普通合伙

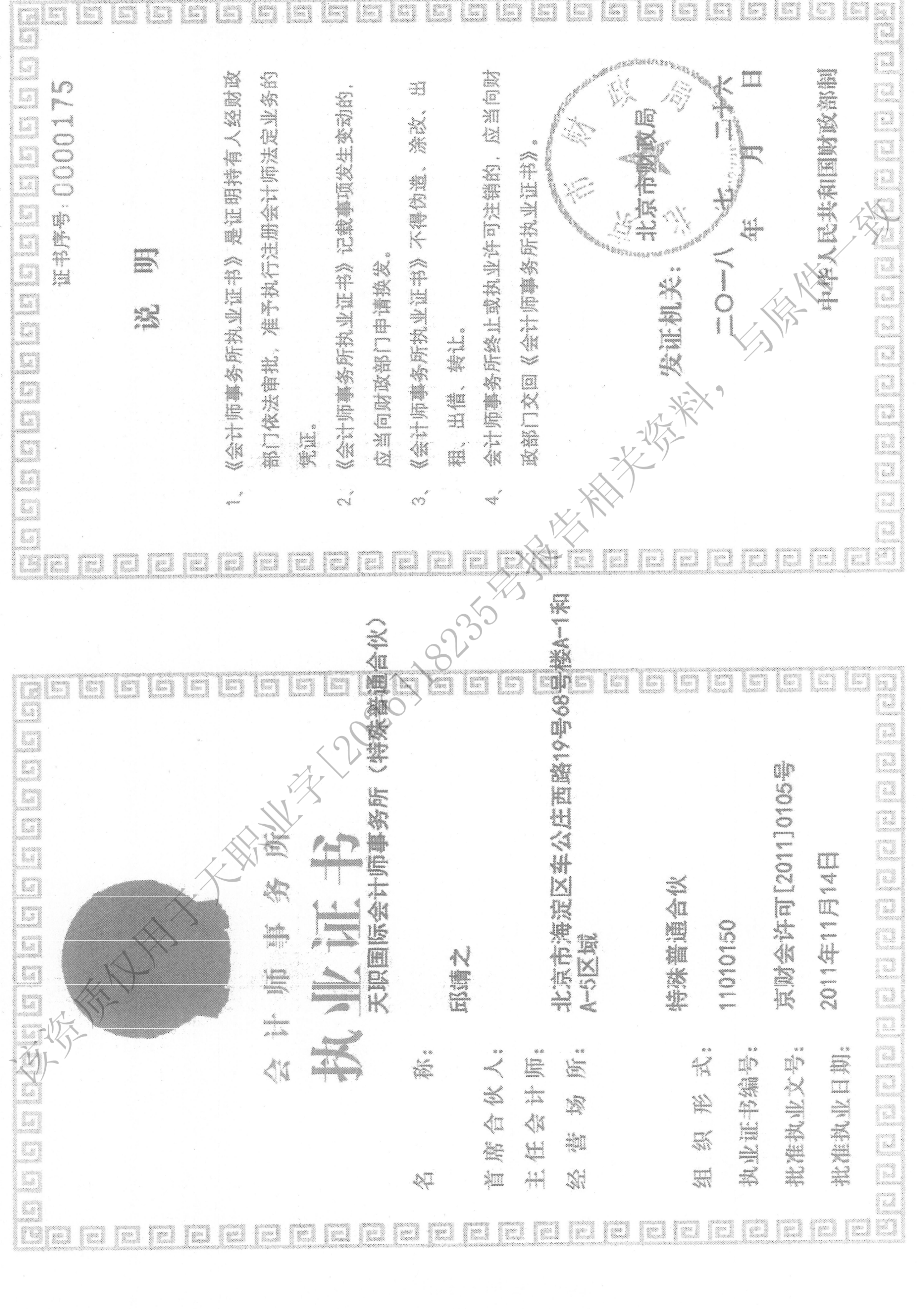
经营场所: 11010150

组织形式: 京财会许可[2011]0105号

执业证书编号: 2011年11月14日

批准执业文号:

批准执业日期:





姓名 郭海龙  
Full name \_\_\_\_\_  
性别 男  
Sex \_\_\_\_\_  
出生日期 1977-02-18  
Date of birth \_\_\_\_\_  
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
Working unit \_\_\_\_\_  
身份证号码 310102197702181217  
Identity card No. \_\_\_\_\_

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110101504639  
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

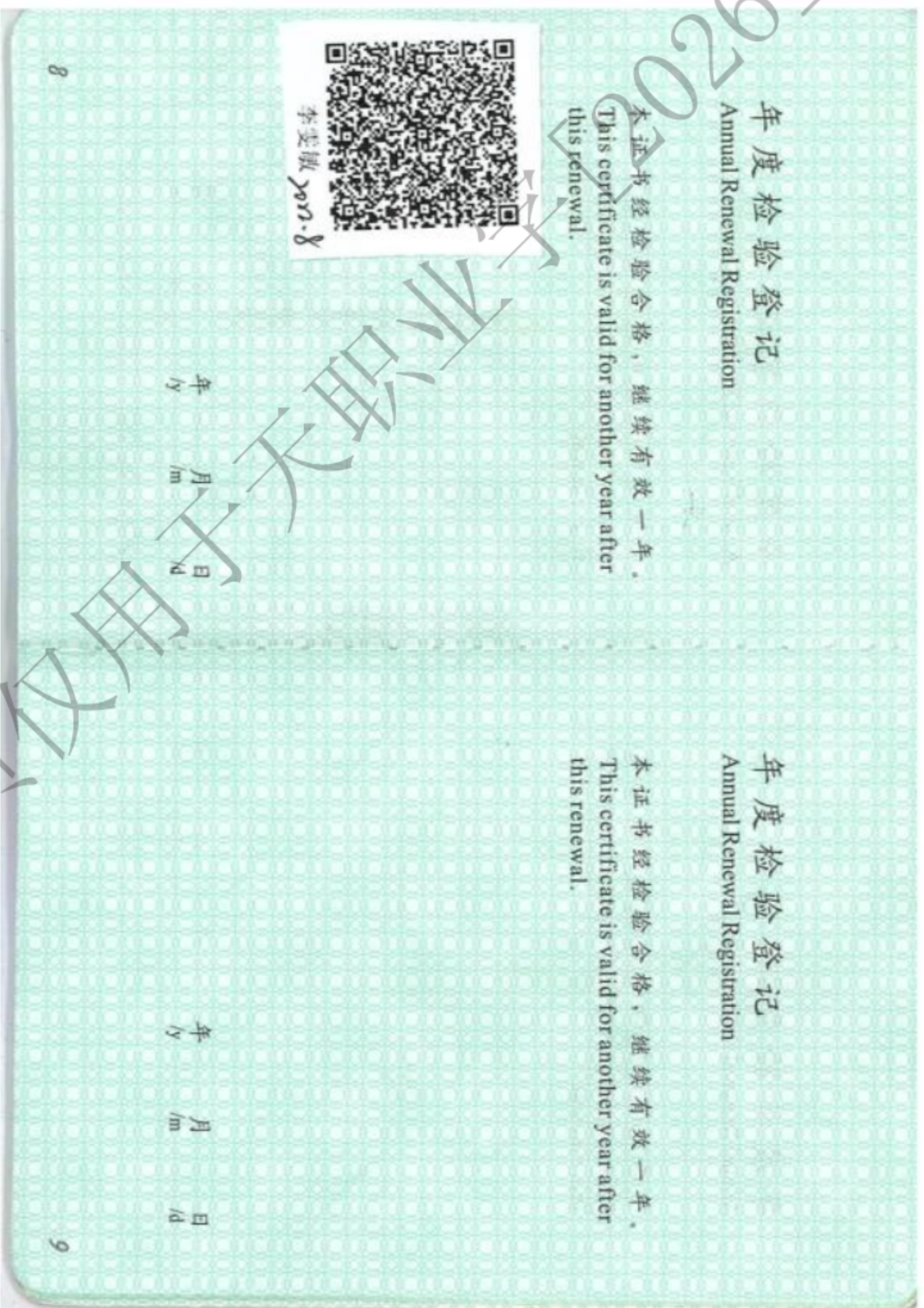
发证日期: 2014 年 03 月 25 日  
Date of Issuance /y /m /d



郭海龙 2014.8

年 月 日  
/y /m /d

该资质仅用于天职业字[2026]1825号报告相关资料，与原件一致



该资质仅用于天职业务报告相关资料，与原件一致