

公司代码：600094、900940

公司简称：大名城、大名城 B

Greatown 大名城
上海大名城企业股份有限公司
2023 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人俞锦、主管会计工作负责人郑国强及会计机构负责人（会计主管人员）郑国强声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留审计报告，2023 年度，公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润 222,551,310.40 元，年末累计未分配利润 4,217,542,145.77 元；2023 年度，公司母公司实现净利润 61,897,854.49 元，计提法定盈余公积金 6,189,785.45 元后，加年初未分配利润 1,847,656,293.43 元，2023 年末可供投资者分配的利润为 1,903,364,362.47 元。

目前房地产行业仍处于底部调整中，公司经营仍面临着前所未有的挑战。为应对未来的不确定性，保障公司继续安全经营，经综合权衡，2023 年度公司拟不进行利润分配，亦不进行资本公积转增股本。

同时，公司向特定对象发行股票的事项，正在会同中介机构沟通推进中，根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》（2023 年 12 月修订）及《证券发行与承销管理办法》相关规定，本次年度报告期间暂不能实施现金分红方案，待公司本次发行工作完成后三个月内择机启动现金分红方案，拟分红金额不低于 2023 年审计后净利润的 30%，即 6700 万元。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

关于存在的行业风险、市场风险等，以及公司可能面临的其他不确定因素，公司已在本报告“经营层讨论与分析”章节进行客观阐述和描述，敬请投资者详细阅读和充分理解。

十一、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理.....	28
第五节	环境与社会责任.....	44
第六节	重要事项.....	46
第七节	股份变动及股东情况.....	57
第八节	优先股相关情况.....	62
第九节	债券相关情况.....	63
第十节	财务报告.....	66

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
报告期、本报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所，上交所	指	上海证券交易所
公司、上市公司、大名城	指	上海大名城企业股份有限公司
名城控股集团	指	名城控股集团有限公司
翀宁置业	指	上海翀宁置业有限公司
苏峻置业	指	上海苏峻置业有限公司
上海秀弛	指	上海秀弛实业有限公司
上海御雄	指	上海御雄实业有限公司
泰伯置业	指	上海泰伯置业有限公司
源翀置业	指	上海源翀置业有限公司
翀廷置业	指	上海翀廷置业有限公司
苏翀置业	指	上海苏翀置业有限公司
翀溢置业	指	上海翀溢置业有限公司
翀骁置业	指	上海翀骁置业有限公司
名城福建	指	名城地产（福建）有限公司
福州顺泰	指	福州顺泰地产有限公司
福州凯邦	指	福州凯邦房地产开发有限公司
名城永泰	指	名城地产（永泰）有限公司
名城福清	指	大名城（福清）房地产开发有限公司
杭州名振	指	杭州名振实业有限公司
南京顺泰	指	南京顺泰置业有限公司
名城南昌	指	南昌名城房地产开发有限公司
名城兰州	指	名城地产（兰州）有限公司
甘肃名城	指	甘肃名城房地产开发有限公司
兰州海洋公园	指	兰州蓝晶海洋游乐城管理有限公司
兰州顺泰	指	兰州顺泰房地产开发有限公司
兰州海华	指	兰州海华房地产开发有限公司
名城长乐	指	福州市长乐区名城房地产开发有限公司
名城金控	指	深圳名城金控（集团）有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	上海大名城企业股份有限公司
公司的中文简称	大名城
公司的外文名称	GREATTOWNHOLDINGSLTD.
公司的外文名称缩写	GREATTOWN
公司的法定代表人	俞锦

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张燕琦	迟志强
联系地址	上海市长宁区红宝石路 500 号东银中心 B 栋 29 楼	上海市长宁区红宝石路 500 号东银中心 B 栋 29 楼
电话	021-62470088	021-62470088
传真	021-62479099	021-62479099
电子信箱	zhangyanqi@greattown.cn	chizhiqiang@greattown.cn

三、基本情况简介

公司注册地址	上海市闵行区红松东路 1116 号 1 幢 5 楼 A 区
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	上海市长宁区红宝石路 500 号东银中心 B 栋 29 楼
公司办公地址的邮政编码	201103
公司网址	http://www.greattown.cn
电子信箱	dmc@greattown.cn

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	大名城	600094	
B股	上海证券交易所	大名城B	900940	

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市世纪大道 88 号金茂大厦 13 楼
	签字会计师姓名	郭海龙、冯飞军、陈豪
公司聘请的会计师事务所（境外）	名称	无
	办公地址	
	签字会计师姓名	
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
	办公地址	上海市常熟路 171 号 7 楼
	签字的保荐代表人姓名	侯海涛、赵志丹
	持续督导的期间	2015 年度至今
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	无
	办公地址	
	签字的财务顾问主办人姓名	
	持续督导的期间	

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2023年	2022年	本期比上年同期增减 (%)	2021年
营业收入	11,695,484,376.75	7,361,399,640.30	58.88	7,661,224,596.77
归属于上市公司股东的净利润	222,551,310.40	171,219,599.38	29.98	-412,344,720.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	233,898,423.40	99,320,389.16	135.50	-611,583,038.48
经营活动产生的现金流量净额	1,648,494,574.77	864,132,532.90	90.77	6,533,716,477.87
	2023年末	2022年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2021年末
归属于上市公司股东的净资产	12,529,103,704.31	12,310,581,487.21	1.78	12,594,479,183.83
总资产	25,326,101,115.43	34,629,620,437.70	-26.87	39,951,032,555.81

说明：本公司自2023年1月1日采用《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。详见本报告第十节、五、40.重要会计政策和会计估计的变更。

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年	本期比上年同期增减 (%)	2021年
基本每股收益（元/股）	0.0899	0.0715	25.73	-0.1668
稀释每股收益（元/股）	0.0899	0.0715	25.73	-0.1668
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.0945	0.0414	128.26	-0.2473
加权平均净资产收益率（%）	1.79	1.37	增加0.42个百分点	-3.2
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.88	0.80	增加1.08个百分点	-4.74

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

□适用 √不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

九、2023 年分季度主要财务数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,499,304,967.26	3,724,895,902.67	5,003,990,276.95	1,467,293,229.87
归属于上市公司股东的净利润	101,386,595.08	182,550,185.58	361,594,387.46	-422,979,857.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	98,284,199.56	193,060,389.65	362,076,722.87	-419,522,888.68
经营活动产生的现金流量净额	882,301,733.23	360,997,385.09	-33,601,962.01	438,797,418.46

说明：四季度亏损系公司根据市场做出了新的销售政策调整，导致新增计提全年存货跌价准备所致。具体详见本报告“第三节、一、经营情况讨论与分析”中关于 2023 年度计提减值准备的说明。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

非经常性损益项目	2023 年金额	附注 (如适用)	2022 年金额	2021 年金额
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	-119,706.03		4,309,136.93	258,982,425.59
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	2,112,260.84		1,910,345.18	1,587,132.53
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	303,477.82		52,723.95	624,953.85
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资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
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	8,128,948.08		79,294,860.89	
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	-25,335,464.57		10,083,923.72	4,489,996.40
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	-3,710,673.05		23,911,467.52	66,411,878.16
少数股东权益影响额（税后）	147,302.19		-159,687.07	34,312.33
合计	-11,347,113.00		71,899,210.22	199,238,317.88

对公司将《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》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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，应说明原因。

适用 不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	109,940,823.48	89,253,300.00	-20,687,523.48	12,555,085.57
其他权益工具投资	76,504,943.46		-76,504,943.46	
其他非流动金融资产	4,165,200.00		-4,165,200.00	13,650.01
合计	190,610,966.94	89,253,300.00	-101,357,666.94	12,568,735.58

十二、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2023 年，房地产仍处于下行周期，企业利润规模和盈利水平继续呈现下降趋势。报告期，公司销售规模收缩，业绩承压，面对前所未有的挑战，公司牢牢把握安全经营的底线，提升运营效率，做好营销推广，提升货值变现能力，快速回笼资金。报告期，公司经营性现金流净额连续 3 年为正，货币资金 22.20 亿元，全年经营性现金流量净额 16.48 亿元。截至本报告期末，公司资产负债率 48.94%，扣除预收账款资产负债率 33.78%，净负债率 8.60%，现金短债比 1.94。

报告期，公司已获得中国证监会出具的同意公司向特定对象发行股票的注册申请、向专业投资者公开发行公司债券注册的批复，以及上海证券交易所关于公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议函等融资批文。

（一）全年业绩同比稳中有增

2023 年，公司合并口径实现营业收入 116.95 亿元，同比增长 58.88%，实现归属母公司所有者的净利润 2.23 亿元，同比增长 29.98%，实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润 2.34 亿元，同比增长 135.50%。

与去年同期相比，全年收入、利润均实现增长，但环比出现较大幅度减少，主要系计提存货减值准备、部分项目土地增值清算带来变动影响等因素。

2023 年度计提存货减值准备说明及影响：

房地产行业属于传统的重资产运营，涉及大量的资金投入，投资回收期长。当行业处于下行周期，原有的资产存在丧失增值性，且可能大幅度减值风险。面对房地产市场的持续下行，同时伴随着已投入借款的到期兑付，公司流动性风险逐步增加。

报告期，公司积极应对，以价格换市场，达到快速回笼现金的目的。具体采取积极的销售和管理措施，针对不同城市、不同区域、不同业态的产品，依据市场情况，通过“降价促销、套餐销售、促销活动”等各种方式吸引购买客户。尤其是车位业态，作为存量资产中无抵押且客户相对精准的可变现存货，公司有针对性的加大了促销力度。在去化期间内，公司发现部分业态的存货出现了减值迹象，为此公司依据《企业会计准则第1号——存货》及公司会计政策的相关规定，对各下属子公司的存货进行了全面清查和资产减值测试，并与年审会计师充分沟通后，审慎评估、准确确定需计提存货跌价准备的具体项目。

上述公司计提存货跌价准备的事项，计提金额约3.68亿元，全额计入公司2023年度经营业绩，等额减少公司2023年度利润总额。

（二）主营业务稳健有序

公司主营业务稳健有序，但房地产业务规模呈现收缩。2023年公司实现销售面积22.90万平方米，累计实现销售金额46.57亿元，续建在建面积148.96万平方米，竣工面积65.61万平方米。

近几年，全行业销售规模增速放缓，处在持续的底部筑底阶段，公司生产经营仍面临较大压力。为保持合理的经营性现金流以及偿债资金安排，公司投资策略进一步趋于审慎，对项目利率率的追求是投资决策的首要因素。另一方面，近两年集中供地政策的推出，加剧了核心城市土拍市场竞争的激烈程度，公司在一线城市拿地难度被迫大幅度提升，报告期，公司未继续在上海获取土地，土储规模进一步减少，未来新开工规模也将受到影响。预计未来一两年，在外部环境下未有明显改善的情况下，公司房地产业务规模将存在持续收缩可能，基于房地产行业销售与结算期间存在差异的特点，未来经营业绩亦存在波动风险。

（三）守信交付，筑梦安居

房地产行业进入产品力竞争时代，交付力作为产品力的重要的维度，越来越受到购房者的重视。2023年是公司交付较为集中的阶段，在上海地区，公司映园、映云间、映湖、映晖、映玥、映园二期等6个项目，合计57万平米、4004套的住宅项目交付购房者，公司全力以赴，以高质量、高品质诚意交房，以99%的交房率，完成了交付工作。

（四）履行企业社会责任

这是公司自2013年始发布的第11份可持续发展报告，披露公司年度经济效益与环境、社会与企业管治等方面的理念与做法，增加利益相关方对我们的了解，促进公司稳健发展，行稳致远。详见《大名城2023年度企业可持续发展报告》。

（五）报告期公司在产品、企业可持续发展方面继续努力

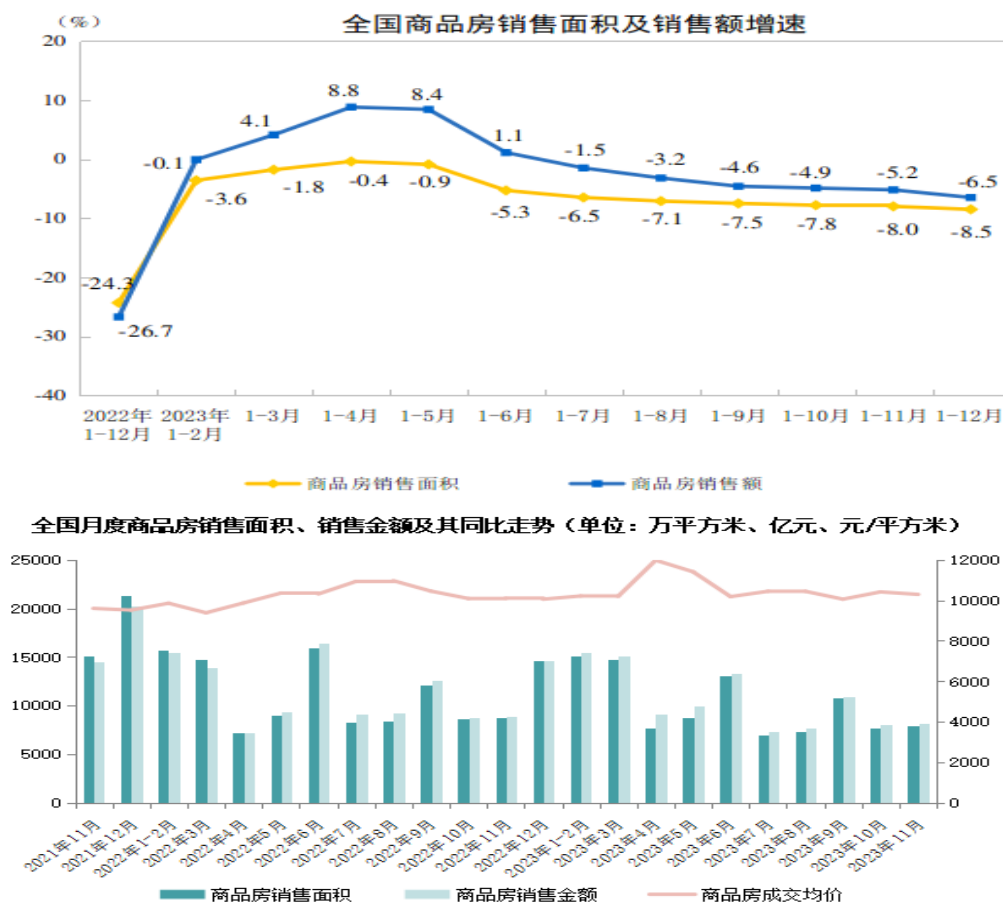
2023年，公司获得交房上海市交付楼盘数量TOP5，国新杯·ESG金牛奖治理二十强，2023上海服务企业100强第67名，2023上海民营企业100强第62名，上海房企50强，其中操盘面积排名28名等荣誉。

二、报告期内公司所处行业情况

（一）房地产市场概述

2023 年的房地产市场仍处在底部修复、边际改善企稳的阶段，行业规模见顶、销售节奏放缓。下半年开始政策面继续释放利好，助力购房需求释放，市场信心和购房预期修复尚在进行中，企业销售去化及回款仍面临较大压力。

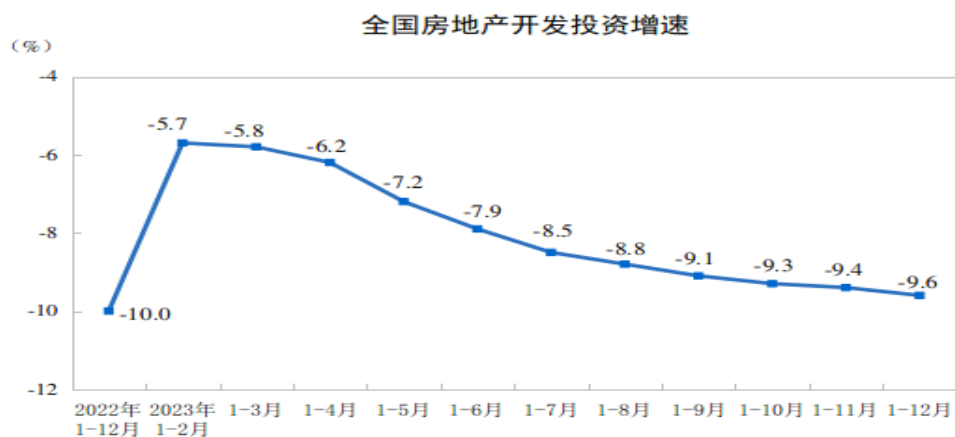
1、从商品房销售看，2023 年全年商品房销售面积 111735 万平方米，比上年下降 8.5%，商品房销售面积回到了 2015 年，其中住宅销售面积下降 8.2%；商品房销售额 116622 亿元，下降 6.5%，商品房销售金额则略高于 2017 年，其中住宅销售额下降 6.0%。2023 年末，商品房待售面积 67295 万平方米，比上年增长 19.0%。其中，住宅待售面积增长 22.2%。



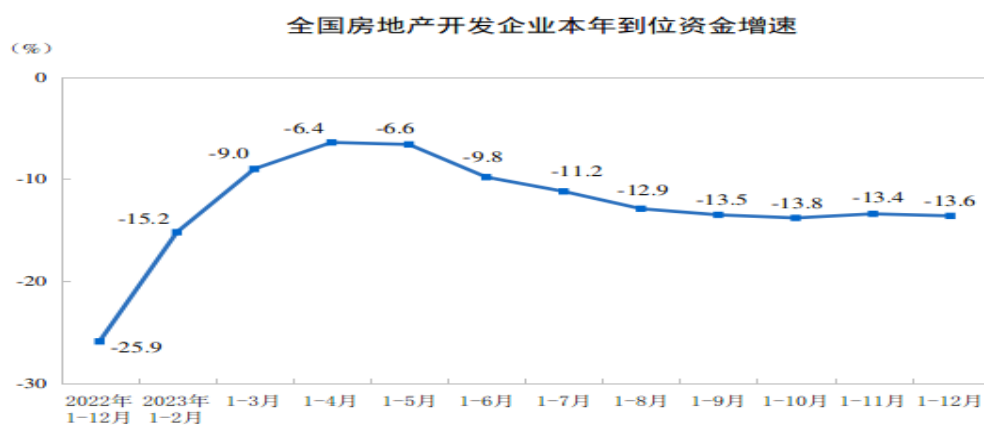
备注：自 2023 年 4 月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

2、从房地产开发投资情况看，在新开工持续低迷、房企拿地谨慎聚焦之下，与 2022 年开发投资规模近 10 年来首次下降且同比降幅接近 10%相比，2023 年房地产开发投资持续承压，全年房地产开发投资 110913 亿元，比去年同期继续下降 9.6%；其中，住宅投资 83820 亿元，下降 9.3%。

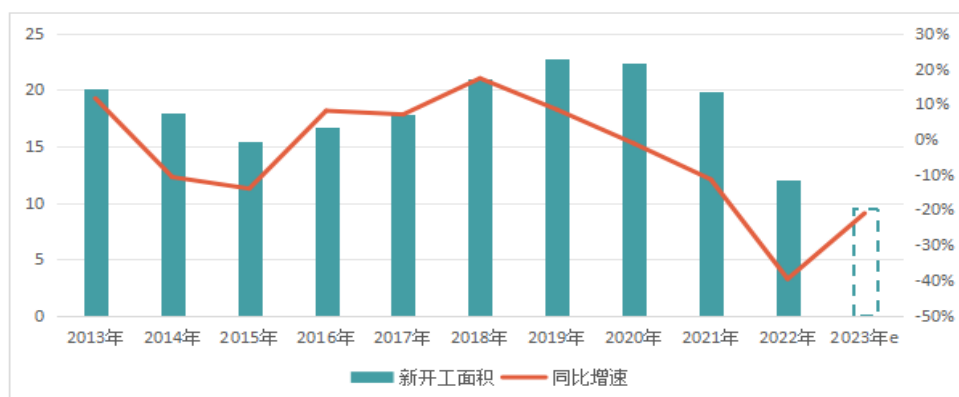


3、从房地产开发企业到位资金情况看，房地产开发企业到位资金较上年 127459 亿元，比上年下降 13.6%。



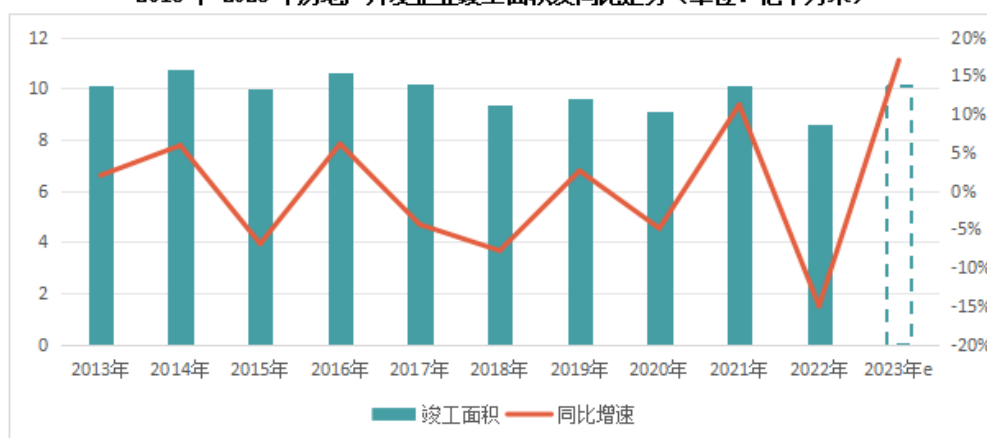
4、从房地产企业生产建设情况看，2023 年，房地产开发企业房屋施工面积 838364 万平方米，比上年下降 7.2%；其中，住宅施工面积 589884 万平方米，下降 7.7%。房屋新开工面积 95376 万平方米，下降 20.4%，新开工规模为 2013 年以来新低，也较 2019 年高峰下降近六成；其中，住宅新开工面积 69286 万平方米，下降 20.9%。房屋竣工面积 99831 万平方米，增长 17.0%，竣工增速创下近十年新高；其中，住宅竣工面积 72433 万平方米，增长 17.2%。竣工突出表现源自当前房地产开发企业新项目开发意愿不强，在“保交楼”政策带动下，各地加强对房地产重点项目调度，带动竣工快速恢复。

2013年-2023年房地产开发企业新开工面积及同比增速（单位：亿平方米）



数据来源：国家统计局

2013年-2023年房地产开发企业竣工面积及同比走势（单位：亿平方米）



数据来源：国家统计局

5、从房地产企业经营业绩看，CRIC 研究显示，2021 年以来，企业销售规模增速放缓，部分房企规模负增长，企业整体的结算规模相应也受到影响。同时，部分前期高地价项目仍在陆续步入结算期，企业利润空间进一步受到挤压。2023 年上半年，近四成房企“减收减利”，超半数企业净利润亏损。

（二）房地产政策回顾与展望

2023 年，房地产“供求关系发生重大变化”定调楼市，为房地产市场的优化政策打开空间，同时明确加快“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。需求端——降首付、降利率、认房不认贷接连落地，支持居民按揭购房，供给端——三个不低于、一视同仁支持融资等保主体措施相继落地，以缓解房企资金压力。地方政策松绑加力提速，273 省市 622 次政策松绑，从三四线到核心一二线反向传导，限制性行政措施几乎都已退出。

预计 2024 年，供需两端政策仍有发力空间，需求端降低购房成本及购房门槛仍是政策优化聚焦点，特别是一线城市政策或继续优化；供给端，在“促进金融与房地产良性循环”要求下，企业融资环境有望得到改善，“保交楼”资金和配套举措获进一步跟进，继续推动化解项目交付风险。同时，“三大工程”建设是 2024 年重要的政策着力点，相关政策有望加速落地。

（数据来源国家统计局、克而瑞地产研究院。）

三、报告期内公司从事的业务情况

公司以房地产为主业，专业从事住宅地产、商业地产的开发，同时涉足工业地产及旅游地产。发展成为全国一流的城市生活创造者、具有较强影响力的城市综合运营商是公司中长期发展目标。公司秉持“诚信、务实、开拓、创新”的企业理念，专注于房地产开发和运营，通过“大名城”品质产品和品质服务，用心为客户营造一个和谐的居住社区，创造一种美好的生活方式。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司“坚持利润与规模并重、以利润为导向”，实现高质量发展；内外兼修，坚持资本化运营、专业化管理、标准化开发、品牌化发展的企业全面发展之路。

（一）谨慎经营、安全经营，保持稳定自有现金流

公司财务稳健，保持合理负债率、合理债务结构，坚持低融资成本、稳杠杆融资。

（二）货值结构合理，流动性高

公司产品可售货值主要分布于长三角及东南沿海重点城市，流动性高；公司存量土地储备中一、二级联动获取的土地成本优势明显。

（三）产品品质与服务品质是公司的核心竞争力

公司深耕核心城市项目，从规划设计到项目建设全流程，贯穿对于产品品质及细节的不懈追求，力求打造精美产品；通过优化产品结构、升级产品品质，注重客户体验优化服务，不断提升公司产品的品牌影响力。

（四）内生及外延发展共生模式保障公司长远发展

公司聚焦城市群的区域布局，在长三角及东南区域板块加大招拍挂参与力度；在港珠澳大湾区保持公司传统稳健的内生式发展模式，积极开展一、二级联动开发，介入旧城改造、棚户区改造等旧改项目。

五、报告期内主要经营情况

报告期内主要经营情况详见本节“一、经营情况讨论与分析”。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	11,695,484,376.75	7,361,399,640.30	58.88
营业成本	9,834,755,411.93	6,056,639,043.38	62.38
销售费用	309,601,374.63	364,538,173.93	-15.07
管理费用	229,246,688.47	279,606,988.99	-18.01
财务费用	81,213,663.88	147,795,282.05	-45.05
经营活动产生的现金流量净额	1,648,494,574.77	864,132,532.90	90.77
投资活动产生的现金流量净额	110,254,545.05	-25,742,905.92	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,934,975,869.66	-4,248,888,249.48	不适用

营业收入变动原因说明：主要系本期交付结转面积增加。

营业成本变动原因说明：主要系本期交付结转面积增加。

销售费用变动原因说明：主要系本期交付结转集中于上海项目，其前期销售投入的代理费及渠道费较少所致。

管理费用变动原因说明：主要系公司持续采取降本增效，优化人员结构导致人工费减少。

财务费用变动原因说明：主要系公司坚持压缩负债去杠杆的经营方向导致财务费用减少。

营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期建造支出较上期减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系处置金融资产收回现金所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系公司调整融资结构导致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2. 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现总营业收入 116.95 亿元，其中主营业务收入中，房地产本期实现营业收入 116.95 亿元，较上年同比增加 58.88%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产板块	11,695,325,393.90	9,834,755,411.93	15.91	59.07	62.56	减少 1.81 个百分点
金控板块	158,982.85		100.00	-66.59		
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
物业开发销售及运营	11,695,325,393.90	9,834,755,411.93	15.91	59.07	62.56	减少 1.81 个百分点
金融投资及租赁	158,982.85		100.00	-66.59		
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华东区域	9,926,267,947.37	8,402,665,543.54	15.35	9,358.10	9,502.54	减少 1.27 个百分点
东南区	949,217,995.07	763,381,889.15	19.58	-83.05	-83.70	增加

域						3.2 个百分点
西北区域	819,998,434.31	668,707,979.24	18.45	-50.27	-47.77	减少 3.9 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

本年各区域毛利率及区域收入占比权重变动如下：

分地区	本年		上年		较上年增减变动值	
	毛利率 (%)	收入占比 (%)	毛利率 (%)	收入占比 (%)	毛利率 (%)	收入占比 (%)
华东区域	15.35	84.87	16.62	1.43	-1.27	83.45
东南区域	19.58	8.12	16.38	76.15	3.20	-68.03
西北区域	18.45	7.01	22.35	22.42	-3.90	-15.41

本期综合毛利率受低毛利率区域的收入占比上升影响，较上年同期下降 1.81%。华东区域及西北区域毛利率略有下降，华东区域主要系位于上海五大新城的“映园、映园二期、映晖、映玥、映云间、映湖”等项目当期完工交付，新房销售较上期存量房销售产品毛利差所致；西北区域毛利率下降，主要系受所在区域行业及物价影响开发成本增加，但房价却持续下降所致。东南区域毛利率较上年略有增长，主要系当期销售来源于名城港湾的银河湾二期项目所致。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产板块	开发成本	9,834,755,411.93	100.00	6,056,639,043.38	100.00	62.38	
金控板块	金融投资						
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
物业开发销售及运营	开发成本	9,834,755,411.93	100.00	6,056,639,043.38	100.00	62.38	
金控板块	金融投资						

成本分析其他情况说明

本期较上年同期变动主要系本期交付结转面积增加。

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 5,481.82 万元，占年度销售总额 0.47%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 74,354.95 万元，占年度采购总额 33.62%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

3. 费用

适用 不适用

详见本报告第三节、五、（一）1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

详见第三节、五、（一）1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表。

（二）非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

（三）资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收票据			400,000.00	0.00	-100.00	主要系到期票据收回
应收账款	167,552,693.30	0.66	243,058,796.34	0.70	-31.06	主要系收回部分应收账款
预付款项	8,214,711.84	0.03	18,190,268.94	0.05	-54.84	主要系预付款项结转成本费用
其他应收款	233,105,132.96	0.92	356,427,118.57	1.03	-34.60	主要系收回前期合作项目款所致
存货	14,956,210,703.74	59.05	23,414,414,798.29	67.61	-36.12	主要系项目完工交付结转成本
其他流动资产	711,384,344.91	2.81	1,146,529,411.42	3.31	-37.95	主要系项目完工交付抵扣增值税进项税额所致
其他权益工具投资			76,504,943.46	0.22	-100.00	主要系处置投资收回现金
其他非流动金融资产			4,165,200.00	0.01	-100.00	主要系处置投资收回现金
使用权资产	8,300,397.25	0.03	3,773,610.02	0.01	119.96	主要系租入使用权资产
长期待摊费用	11,463,092.16	0.05	16,432,747.04	0.05	-30.24	主要系长期待摊费用摊销
递延所得税资产	763,733,895.47	3.02	1,098,949,356.83	3.17	-30.50	主要系递延所得税资产转回
短期借款	46,063,250.00	0.18	148,652,006.25	0.43	-69.01	主要系归还到期借款
应付票据	49,696,023.68	0.20	254,587,353.21	0.74	-80.48	主要系到期票据支付
预收款项	12,847,070.83	0.05	18,868,697.12	0.05	-31.91	主要系预收租金减少
合同负债	3,526,350,448.84	13.92	10,759,554,180.34	31.07	-67.23	主要系项目完工交付结转收入
应付职工薪酬	7,534,236.27	0.03	12,387,168.51	0.04	-39.18	主要系减员节支所致
其他应付款	1,527,176,286.83	6.03	883,108,731.35	2.55	72.93	主要系股东借款增加
一年内到期的非流动负债	1,100,923,209.27	4.35	2,110,393,770.05	6.09	-47.83	主要系归还到期借款
其他流动负债	313,545,214.97	1.24	937,458,716.17	2.71	-66.55	主要系项目完工

						交付结转增值税销项税额至应交税金
长期借款	1,925,269,780.21	7.60	3,000,231,564.27	8.66	-35.83	主要系归还到期借款
租赁负债	3,998,101.89	0.02	2,000,335.59	0.01	99.87	主要系租赁付款额增加
递延所得税负债	86,931,698.09	0.34	11,702,377.53	0.03	642.86	主要系预缴税金的应纳税暂时性差异确认负债
其他综合收益	-3,631,945.12	-0.01	-172,344,175.98	不适用	不适用	主要系处置金融资产转未分配利润所致

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

资产受限情况详见本报告“第十节、七、31、所有权或使用权受限资产”；截至2023年12月31日，本公司的子公司股权用于借款质押的情况，详见本报告“第十节、十、1、在子公司中的权益。”

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	东南区域	38,440.00		69,192.00	否		
2	西北区域	471,141.70		1,008,157.20	否		
3	大湾区	23,434.00			是	23,434.00	51
	合计	533,015.70		1,077,349.20		23,434.00	

注：大湾区持有待开发面积系根据合作协议公司参与开发的城市更新；土地整备项目已退出，对应面积已扣除。

2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	东南	名城港湾	住宅	竣工项目	34,700.30	64,539.21	82,952.62		82,952.62	70,414.66	26,748.96
2	华东	映晖	住宅	竣工项目	32,033.40	48,050.00	69,075.52		69,075.52	128,106.60	19,216.99
3	华东	映玥	住宅	竣工项目	28,319.90	33,983.88	48,538.39		48,538.39	87,051.16	14,677.63
4	华东	映湖	住宅	竣工项目	48,626.40	60,783.00	89,776.73		89,776.73	196,635.75	20,085.12
5	华东	映云间	住宅	竣工项目	47,475.80	66,466.12	101,893.21		101,893.21	247,688.04	26,946.39
6	华东	映园	住宅	竣工项目	51,782.30	82,851.68	130,082.56		130,082.56	162,288.15	22,784.42
7	华东	映园二期	商住	在建/竣工	71,349.70	105,693.22	159,566.46	25,822.70	133,743.76	201,769.00	44,017.86
8	西北	兰州东部科技新城一期	住宅	在建项目	68,774.70	70,837.94	49,320.00	49,320.00		28,583.00	-156.84
9	西北	兰州东部科技新城二期	住宅/商业	在建项目	361,478.80	784,794.49	926,801.77	926,801.77		377,664.92	15,529.31
10	华东	映雨江南(庄行)	住宅	在建项目	54,861.10	98,749.98	144,186.18	144,186.18		237,200.00	23,605.76
11	华东	映辰	住宅	在建项目	42,222.10	84,444.20	120,016.00	120,016.00		278,100.00	31,633.17
12	华东	映辰二期(毛家角)	住宅	在建项目	27,758.70	55,517.40	79,931.78	79,931.78		166,000.00	20,446.68
13	华东	映蓝(蓝湾三期)	住宅	在建项目	41,249.70	94,874.31	143,521.03	143,521.03		190,300.00	22,757.12

注：为使总投资额与存货具有可比性，总投资额不包含三费。

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	华东	常州大名城	住宅	726,268.77	726,268.77	581.19	511.43	
2	华东	上海大名城名郡	住宅	80,882.98	80,882.98	87.79	288.48	
3	华东	上海紫金九号	住宅	167,928.11	166,773.83		2,630.24	
4	华东	杭州大名城	住宅	56,771.16	56,771.16	218.34	710.06	129.71
5	华东	南京大名城	住宅	87,663.54	87,663.54	89.82	1,131.45	
6	华东	杭州随塘	住宅	59,962.41	59,962.41			
7	华东	杭州雍澜府	住宅	45,533.14	45,533.14			
8	华东	映云间	住宅	63,127.49	62,849.85	62,573.05	267,921.59	276.80
9	华东	映湖	住宅	58,622.71	58,032.41	57,147.19	207,596.74	885.22
10	华东	映晖	住宅	45,728.67	45,433.68	45,166.37	134,307.36	267.31

11	华东	映玥	住宅	30,574.57	28,572.08	28,392.31	84,128.12	179.77
12	华东	映园	住宅	65,844.28	65,438.46	65,438.46	140,883.85	
13	西北	兰州东部科技新城一期	住宅	1,504,933.84	1,482,778.14	-1,898.06	-634.99	
14	西北	兰州东部科技新城二期	商住	1,841,761.50	1,326,897.91	122,002.87	70,708.92	30,459.97
15	西北	兰州名城城市广场	商办	298,328.24	237,492.33	1,694.03	3,477.17	701.78
16	东南	名城港湾	住宅	2,593,142.26	2,511,323.74	27,494.49	46,518.23	9,080.55
17	东南	福州名城城市广场	综合体	181,250.90	115,806.25		38.10	54.17
18	东南	永泰东部旅游新城	住宅	560,920.34	462,698.24	2,123.70	1,739.77	
19	东南	长乐大名城	住宅	274,790.23	274,790.23		167.81	243.57
20	东南	福清大名城	商住	179,774.57	179,492.49	154.59	351.37	
21	东南	南昌大名城	住宅	105,757.16	98,834.50	15,003.00	24,887.94	137.10
22	东南	福州紫金九号	住宅	103,591.58	101,031.08	4,115.93	13,302.17	123.72
23	华东	映雨江南（庄行）	住宅	44,028.46	22,107.43			22,107.43
24	华东	映园二期	住宅	73,213.63	69,978.57	69,111.36	151,089.25	867.21
25	华东	映辰	住宅	80,288.49	71,064.25			71,064.25
26	华东	映辰二期（毛家角）	住宅	52,190.71	18,202.59			18,202.59
27	华东	映蓝（蓝湾三期）	住宅	73,684.68	18,970.22			18,970.22

说明：上述统计面积数据，均不含车位面积及已领取预售许可证但暂时用于出租及运营的物业面积。报告期内，公司共计实现销售金额 46.57 亿元（含车位销售金额），销售面积 22.90 万平方米，实现结转收入（含债务重组收入）金额 1,151,755.05 万元，结转面积 499,496.44 平方米，报告期末已销售待结转面积 173,751.37 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	经营业态	出租房地产的建筑面积（平方米）	出租房地产的租金收入	权益比例（%）	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值（%）
1	东南	社区配套商业	44,214.86	9,940,626.91	100.00	否	不适用
2	东南	商业综合体	178,125.06	41,927,378.20	100.00	否	不适用
3	西北	社区配套商业	34,685.16	16,587,473.35	100.00	否	不适用
4	西北	其他	31,608.23	9,830,103.67	70.00	否	不适用
5	西北	商业综合体	216,609.27	58,069,865.33	100.00	否	不适用
6	华东	出租公寓	31,554.43	4,853,990.74	100.00	否	不适用
7	华东	工业园	38,102.00	7,133,667.02	100.00	否	不适用
8	华东	社区配套商业	19,627.52	2,135,628.75	100.00	否	不适用
9	东南	酒店	40,443.95	50,559,077.89	100.00	否	不适用

注：出租房地产的租金收入包括租金、管理费、酒店等场馆运营、及其他经营类收入等。

5. 报告期内公司财务融资情况√适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
33.32	6.08	2.35

6. 其他说明 适用 不适用

(五) 投资状况分析**对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内投资支付总额为 5,629.55 万元。

1. 重大的股权投资

□适用 √不适用

2. 重大的非股权投资

√适用 □不适用

报告期内，募集资金使用情况详见与年度报告同日发布的《上海大名城企业股份有限公司募集资金存放与使用情况的专项报告》。

3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	103,154,243.46	13,502,846.59	795,967.28		51,315,061.19	133,894,818.52		34,873,300.00
私募基金	71,762,923.48	-7,461,793.48				9,460,000.00	-1,261,130.00	53,580,000.00
其他	15,693,800.00					14,893,800.00		800,000.00
合计	190,610,966.94	6,041,053.11	795,967.28		51,315,061.19	158,248,618.52	-1,261,130.00	89,253,300.00

注：其他变动主要系处置结构化主体导致合并范围变动所致。

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	833171	国航远洋	37,980,000.00	自有资金	26,649,300.00	8,494,000.00		10,560,000.00	10,546,166.40	-283,833.60	34,873,300.00	交易性金融资产

股票	600083	博信股份	230,050,234.90	自有资金	76,504,943.46		795,967.28		77,300,910.74			其他权益工具投资
股票	600083	博信股份		自有资金		5,277,289.05		33,673,871.19	44,705,830.97	5,754,670.73		交易性金融资产
股票	600602	云赛智联		自有资金		-133,400.00		1,622,900.00	1,409,573.97	-79,926.03		交易性金融资产
股票	600050	中国联通		自有资金		8,000.00		536,000.00	495,350.27	-48,649.73		交易性金融资产
股票	002158	汉钟精机		自有资金		-8,650.00		621,150.00	581,089.57	-31,410.43		交易性金融资产
股票	002276	万马股份		自有资金		15,200.00		200,200.00	284,230.01	68,830.01		交易性金融资产
股票	002596	海南瑞泽		自有资金		-96,852.46		2,358,200.00	2,130,127.16	-131,220.38		交易性金融资产
股票	300594	朗进科技		自有资金		-83,440.00		715,440.00	737,599.87	105,599.87		交易性金融资产
股票	002599	盛通股份		自有资金		53,700.00		558,300.00	732,546.43	120,546.43		交易性金融资产
股票	002659	凯文教育		自有资金		-23,000.00		469,000.00	484,724.79	38,724.79		交易性金融资产
合计	/	/	268,030,234.90	/	103,154,243.46	13,502,846.59	795,967.28	51,315,061.19	139,408,150.18	5,513,331.66	34,873,300.00	/

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

- 1) 本公司对私募产品的结构化主体是否应纳入合并范围进行判断，包括本公司或本公司子公司作为管理人的结构化主体和本公司或本公司子公司投资的由其他机构发行的结构化主体。本公司会分析判断是否对这些结构化主体存在控制，以确定是否纳入合并财务报表范围。
- 2) 公司持有世达映日荷花康盛私募证券投资基金，公司对该基金不存在控制，未纳入合并范围，列报交易性金融资产，截止 2023 年 12 月 31 日账面价值为 5,358.00 万元。(截止 2022 年 12 月 31 日账面价值为 5,993.50 万元)。
- 3) 截止 2022 年 12 月 31 日，公司持有的康盛启航私募证券投资基金，因子公司为管理人，对该基金存在控制，公司将其纳入合并范围。截止本报告日，公司已将康盛启航私募证券投资基金进行处置，公司已丧失对该基金的控制权，故不再纳入合并范围内。
- 4) 截止 2023 年 12 月 31 日，无纳入合并范围的结构化主体。

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

公司为适应监管需要，对旗下私募基金管理人业务进行调整，情况如下：

1) 公司全资子公司名城金控作为转让方，与受让方名城控股集团签署股权转让协议，名城金控向名城控股集团转让其持有的上海名城股权投资基金有限公司(以下简称“名城股权基金”)100%的股权，定价依据以名城股权基金截至2023年5月18日的经审计的净资产7,586.71万元为依据，经交易各方协议一致确定转让价格为7,587万元人民币。(详见公司临时公告2023-046)

2) 名城金控、名城金控全资子公司西藏元康投资管理有限公司(以下简称“西藏元盛”)为共同转让方，与名城控股集团签署转让协议，名城金控、西藏元康分别向名城控股集团转让其持有的西藏康盛投资管理有限公司(以下简称“西藏康盛”)70%、30%的股权，定价依据以西藏康盛截至2023年5月18日的经审计的净资产-1.40万元为依据，经交易各方协议一致确定转让价格为1元人民币。(详见公司临时公告2023-046)

截止本报告日，本次两项交易已完成控制权转移。上述交易完成后公司已不再从事私募股权基金管理人及私募证券投资基金管理人业务。名城股权基金、西藏康盛已不再纳入公司合并报表范围内。

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：人民币万元

序号	公司名称	营业收入	营业利润	净利润
1	名城地产(福建)有限公司	1,086,603.51	81,107.28	38,704.61

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

详见本报告“第十节、九、5、其他原因的合并范围变动”

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

未来十年，中国房地产市场开发规模预计每年仍将保持在10亿平方米左右，发展仍有支撑。短期看，房地产市场仍处于转型期的调整中。在人口老龄化、城镇化速度放缓、居民收入预期尚未恢复、房地产利好政策见效仍需过程之下，房地产市场将在底部运行一段时间。一线城市限购、限贷等政策仍有较大优化空间，销售面积继续稳中有增。

2024年，中央层面房地产政策有望从三方面发力：第一，以“三大工程”建设为抓手，推动构建房地产发展新模式。保障性住房、城中村改造等“三大工程”是住房多元供给改革的重要内容，也是房地产发展新模式的题中之意。企业端，政策仍将侧重缓解房企的资金压力，防控风险，

金融机构或将继续加大对房企的资金支持力度，企业融资环境有望改善，但房企资金面实质改善尚需时日。2024 年新房销售恢复慢、土地成交继续缩量，将继续制约企业新开工节奏和规模，房企开发投资额仍处于下行，行业新开工增速继续下滑。

(二) 公司发展战略

√适用 不适用

1、护住“基本盘”

继续秉持谨慎与稳健，控制负债规模，提升利润率，强调精准投资、现金回笼。对房地产业务实施战略优化和精简，坚持深耕重点区域和重点城市，适时根据房地产行业的新发展趋势和房地产市场供求关系变化，探索并构建名城特色的精品房地产业务发展新模式。

2、探索“业务转型”，实现可持续发展

在当前市场环境 with 行业竞争格局中，公司认识到经营的持续发展与适时转型的重要性，公司将紧密结合现有的核心竞争力和优势地位，积极思考和规划公司未来的业务转型与发展策略，探索并尝试与国家战略发展相对应的新领域、新技术或新模式，以推动公司实现长期的可持续发展，促使公司业务能够适应未来可能出现的市场变化。

(三) 经营计划

√适用 不适用

1、按照公司的开开工计划和竣工交付安排，高质量完成生产建设任务，实现高品质守信交房。

2、继续盘活存量，继续降本增效，压缩负债，增收节支，积极营销，加快回笼资金，保持稳定的现金流入。抓住政策机遇，加快对公司持有工业园、自持公寓等资产项目的有效盘活和利用。

3、稳步探索适合自身发展的新业务转型路径，寻找第二增长曲线。

(四) 可能面对的风险

√适用 不适用

1、政策风险

房地产行业涉及产业链较广，受行业政策、税收、金融、信贷等多种宏观政策影响相对较大，对宏观经济的变化较为敏感，宏观经济运行所呈现出的周期性波动会使房地产受到较大影响，要求房企在经营过程中需要具有较好地适应行业调控政策基调的变化的能力。

2、行业风险

房地产行业整体仍处于底部调整阶段，房地产企业经营业绩普遍出现下降，行业集中度进一步提升，若未来行业整体的不利因素仍未得到改善，公司将存在业绩波动变大甚至业绩下滑的风险。

3、经营风险

土地储备不足的风险。土地储备是房地产开发企业持续稳定发展的决定因素之一。截至报告期末，公司在上海等重点发展区域未能新获取土地，未来将影响公司正常的建设开发，进而影响

公司的经营业绩。

项目开发风险。房地产开发项目投资大、周期长，涉及环节多，属于较为复杂的系统工程。项目开发往往涉及定位、规划设计、工程施工、配套设施建设、销售等，每一环节都可能蕴藏着一定的风险。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如设计方案的更改、气候地质条件与预期不同、施工方案选定不科学、项目管理和组织不力等都将增加项目的开发成本、延长项目的开发周期。

4、财务风险

公司业绩波动的风险。公司业绩波动主要受公司主营房地产业务的变化所导致，房地产业务收入的不均衡主要是房地产项目的开发周期较长且房地产销售收入的确认集中在开发产品竣工验收之后造成。公司房地产业务毛利率的波动主要受单个房地产项目之间存在个体差异及拿地成本不同等原因造成。受上述因素影响，预计未来公司房地产业务收入和毛利率仍将呈现一定波动，从而使公司面临业绩波动的风险。

筹资风险。房地产行业属于资金密集型行业，在房地产项目开发过程中需要投入较多的开发资金来保证项目的运营，筹资能力对公司未来的发展至关重要，对房企的融资能力提出了更高的要求。

(五)其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

(一)公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

(二)公司治理结构健全，股东大会、董事会、监事会运作规范。公司信息披露工作严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，及时、公平地披露信息。

1、董事会会议情况

2023 年是公司换届选举之年，新一届董事局由 9 名董事构成，分别是执行董事 3 名、非执行董事 3 名、独立董事 3 名，董事人员结构合理、专业设置科学；独立董事构成涵盖会计、公司战略及人力资源、法律等专业领域，分别由高校专家、教授及会计师等担任，为公司发展建立提供全方位的专业意见；董事局领导下的经营层分级决策、分级执行，高效执行股东大会、董事会各项决议。

报告期，公司董事局加强自身建设，提高公司治理水平，会议召集、召开程序合法合规。报告期，董事局按照《公司法》和《公司章程》的规定组织召开 13 次会议，其中现场会议结合视频会议 7 次，通讯方式会议 6 次。会议认真审议和决策定期报告、非公开发行公司债券、债券购回、关联交易、向特定对象发行股票方案调整、换届选举等重大事项，严格执行股东大会决议和股东大会授权事项，各项董事局决议项均得到有效执行。

2、股东大会召开及执行情况

报告期内，公司董事局组织召开了 1 次年度股东大会和 4 次临时股东大会。股东大会的召集、召开等相关程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，公司股东大会采用上海证券交易所网络投票系统，保证境外投资者和中小股东的表决权益，保证关联交易符合公开、公平、公正的原则。各次股东会决议得到有效执行。

3、独立董事认真履职，各专门委员会发挥积极作用

报告期，独立董事积极参与公司治理，认真履职，发表独立意见，为公司经营献计献策。独立董事持续关注公司的经营管理、重大事项的进展等情况，及时与管理层沟通；利用自身专业优势，为公司在战略规划、财务管理等方面提出建设性意见，有利促进了公司治理的提升，较好的履行了独立董事的各项工作职责。报告期内召开了 1 次独立董事专门会议。

董事局下设的各专门委员会认真履行职责，报告期，对公司的财务审计、关联交易、董监薪酬发放等事项进行审议讨论，充分发挥专门委员会专业职能作用，强化公司战略决策和风险控制能力，规范公司经营管理。报告期审计委员会召开 9 次会议，战略委员会召开 1 次会议，薪酬与考核委员会召开 2 次会议，提名委员会召开 2 次会议。

4、加强董监高培训及制度建设

公司董事局高度重视董监高学习与培训，积极参加监管机构组织的董监高后续培训，加强董监高合规意识，提升履职能力。2023 年 9 月，中国证监会颁布实施《上市公司独立董事管理办法》，公司组织全体董事、监事及高管参加证监局举办的“独立董事制度改革专题培训”，并根据制度规定和监管要求，对照修订公司独立董事制度，完善独立董事工作机制。

报告期，公司根据中国证监会、交易所颁布的有关法律、法规、规范性文件的规定，进一步完善公司治理制度体系，修订《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事制度》；新制定《独立董事专门会议工作制度》、《审计委员会工作规程》、《战略委员会工作规程》、《薪酬与考核委员会工作规程》、《提名委员会工作规程》等治理制度。

5、加强投资者关系管理

公司和投资者保持良好的沟通，通过上交所 e 互动平台和公司网站、业绩说明会、价值投资交流会、机构走访等形式主动加强和投资者的互动。报告期，公司共举行 3 次网上业绩说明会。

6、内幕知情人登记管理

报告期内，公司内幕信息管控有效。按照《内幕信息知情人登记管理制度》制度要求，在相关内幕信息事项发生时，迅速明确内幕信息及内幕信息知情人的范围，告知相关人员在相关事项披露前所负有的保密义务，严格进行内幕信息知情人登记。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

公司与控股股东在资产、人员、财务、业务等各方面保持独立性。公司控股股东通过股东大会依法行使股东权利，未出现超越公司股东大会权限、直接或间接干预公司经营决策和经营活动的行为。公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

报告期内，不存在控股股东、实际控制人影响公司独立性的情况。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	2023-2-27	上海证券交易所网站	2023-2-28	审议通过以下议案： 1、关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案 2、关于公司非公开发行公司债券方案的议案 3、关于提请股东大会授权公司董事局或董事局授权人士全权办理公司非公开发行公司债券相关事项的议案
2023 年第二次临时股东大会	2023-3-7	上海证券交易所网站	2023-3-8	审议通过以下议案： 1、关于公司向特定对象发行 A 股股票发行方案论证分析报告的议案 2、关于公司未来三年（2023 年-2025 年）股东回报规划的议案》

2022 年年度股东大会	2023-5-8	上海证券交易所网站	2023-5-9	审议通过以下议案： 1、公司 2022 年度董事局工作报告 2、公司 2022 年度监事会工作报告 3、公司 2022 年度财务决算暨 2023 年度财务预算 4、公司 2022 年度利润分配的预案 5、公司 2022 年年度报告及摘要 6、关于聘请 2023 年度财务审计及内控审计会计师事务所的议案 7、关于控股股东、实际控制人及其关联人拟向公司提供财务资金支持关联交易议案 8、关于公司或控股子公司为公司各级子公司提供年度担保额度的议案
2023 年第三次临时股东大会	2023-7-21	上海证券交易所网站	2023-7-22	累积投票方式审议通过以下议案： 1、关于选举非独立董事的议案 2、关于选举独立董事的议案 3、关于选举监事的议案
2023 年第四次临时股东大会	2023-12-22	上海证券交易所网站	2023-12-23	审议通过以下议案： 1、关于修订《公司章程》部分条款的议案 2、关于修订《董事会议事规则》部分条款的议案 3、关于修订《监事会议事规则》部分条款的议案 4、关于修订《股东大会议事规则》部分条款的议案 5、关于全面修订《独立董事制度》的议案 6、关于延长公司向特定对象发行 A 股股票股东大会决议有效期的议案 7、关于提请股东大会授权公司董事局或董事局授权人士全权办理本次向特定对象发行 A 股股票相关事项的议案

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
俞培德	董事局主席	男	63	2023-7-21	2026-7-20	14,388,658	14,388,658	0	无	0	否
俞锦	董事局副局长兼总经理	男	39	2023-7-21	2026-7-20	123,766,253	123,766,253	0	无	153.6	否
俞丽	董事	女	36	2023-7-21	2026-7-20	171,457,717	171,457,717	0	无	60	否
俞凯	董事	男	35	2023-7-21	2026-7-20	50,000,000	50,000,000	0	无	46.7	否
冷文斌	董事兼常务副总经理	男	54	2023-7-21	2026-7-20	0	0	0	无	70.4	否
郑国强	董事、财务总监兼副总经理	男	43	2023-7-21	2026-7-20	0	0	0	无	90.7	否
郑启福	独立董事	男	49	2023-7-21	2026-7-20	0	0	0	无	12	否
田新民	独立董事	男	58	2023-7-21	2026-7-20	0	0	0	无	6	否
陈金山	独立董事	男	56	2023-7-21	2026-7-20	0	0	0	无	6	否
董云雄	监事会主席	男	74	2023-7-21	2026-7-20	0	0	0	无	15	否
梁婧	监事	女	40	2023-7-21	2026-7-20	0	0	0	无	8	否
江山	职工代表监事	男	55	2023-7-21	2026-7-20	0	0	0	无	8	否
蒋冬森	执行总经理	男	46	2023-7-21	2026-7-20	98	98	0	无	334.4	否
林振文	副总经理	男	60	2023-7-21	2026-7-20	0	0	0	无	73.9	否
陈峰	副总经理	男	50	2023-7-21	2026-7-20	510,000	510,000	0	无	111.7	否
张燕琦	董事会秘书	女	50	2023-7-21	2026-7-20	0	0	0	无	51.4	否
卢世华	独立董事	男	71	2020-7-10	2023-7-20	0	0	0	无	0	否
陈玲	独立董事	女	59	2020-7-10	2023-7-20	0	0	0	无	7	否
鲍金林	副总经理	男	49	2020-7-10	2023-5-25	59,100	59,100	0	无	2.9	否
陈方	副总经理	男	58	2020-7-10	2023-10-31	0	0	0	无	126	否
合计	/	/	/	/	/	360,181,826	360,181,826	0	/	1,183.7	/

姓名	主要工作经历
俞培娣	现任公司董事局主席。现担任香港乐群慈善基金会主席、香港福州社团联合会主席、香港福建社团联合会荣誉顾问、福州市慈善总会永远名誉会长等社会职务。
俞锦	现任公司董事局副主席、总经理，子公司名城地产（福建）有限公司董事、上海大名城商业管理有限公司法定代表人。现任上海市政协委员。
俞丽	现任本公司董事，子公司名城地产（福建）有限公司董事，控股股东名城控股集团有限公司法定代表人、董事长。现任福州市政协委员。
俞凯	现任公司董事，子公司名城地产（福建）有限公司法定代表人、董事长，控股股东名城控股集团有限公司董事。现任福建省政协委员、福建省工商业联合会（总商会）副会长、福建省光彩事业促进会副会长、福建省民营企业商会常务副会长、福建省港区政协委员联谊会常务理事、香港福建社团联合会副主席、香港甘肃联谊会副会长、福建省侨商投资企业协会副会长、福建省侨商联合会常务副会长、福建省青年企业家协会副会长、福建省海外联谊会香港青年会常务董事、福建省企业与企业家联合会常务副会长、世界福建青年联合会副会长、甘肃省福清商会名誉会长、香港各界青少年活动委员会名誉主席。
冷文斌	现任公司董事、常务副总经理，子公司上海大名城企业管理有限公司法定代表人、名城地产（福建）有限公司董事、名城地产（永泰）有限公司董事、深圳名城建设发展有限公司董事、兰州泰兴商业管理有限公司法定代表人。
郑国强	现任公司董事、副总经理兼财务总监，子公司上海歌韬实业有限公司法定代表人、上海凯俊实业有限公司法定代表人、上海锦弢贸易有限公司法定代表人、上海名恒新能源科技有限公司董事、兰州新顺房地产开发有限公司董事。
郑启福	现任公司独立董事。现任福建师范大学法学院教授、硕士研究生导师、福建天衡联合（福州）律师事务所兼职律师、北京智慧双子科技有限公司监事、生一医疗科技（福州）有限公司监事。
田新民	现任公司独立董事。现任上海交通大学安泰经济与管理学院副院长、上海交通大学行业研究院副院长、上海交通大学深圳研究院执行院长、上海市政协委员、上海市政协民族宗教事务委员会党组成员和副主任、上海市少数民族联合会副会长、上海市行为科学学会常务副会长与秘书长、中国领导力研究中心主任、上海盛剑环境系统科技股份有限公司独立董事。
陈金山	现任公司独立董事。现任福州元理会计师事务所主任会计师、福州元理企业管理咨询有限公司法定代表人。
董云雄	现任公司监事会主席。
梁婧	现任公司监事，董事局主席助理兼法务部总监，子公司福州凯远商业管理有限公司法定代表人、福州名晟实业有限公司法定代表人、名城地产（永泰）有限公司董事、永泰成泰实业有限公司法定代表人、兰州海华房地产开发有限公司法定代表人、兰州恒尚房地产开发有限公司法定代表人、兰州江丰房地产开发有限公司法定代表人、兰州铭悦房地产开发有限公司法定代表人、兰州新顺房地产开发有限公司董事、兰州蓝晶海洋游乐城管理有限公司法定代表人、深圳市名城开发建设发展有限公司董事。
江山	现任本公司职工代表监事、董事局主席助理、行政总监、工会主席，子公司上海大名城企业管理有限公司董事、上海名城睿建设管理有限公司法定代表人。
蒋冬森	现任本公司执行总经理，子公司上海大名城企业管理有限公司董事。
林振文	现任本公司副总经理，子公司福州市长乐区名城房地产开发有限公司法定代表人、福建省康怡养老服务有限公司法定代表人、福州凯邦房地产开发有限公司法定代表人、漳州市康怡养老服务有限公司法定代表人、厦门金榕茂安投资有限公司法定代表人、名城（永泰）城市建设发展有限公司法定代表人、名城地产（永泰）有限公司法定代表人、董事长、深圳市名城开发建设发展有限公司董事、大名城（福清）房地产开发有限公司监事。
陈峰	现任本公司副总经理，子公司甘肃名城房地产开发有限公司法定代表人、名城兰州（地产）有限公司法定代表人、兰州和城房地产开发有限公司法定代表人、兰州玖城房地产开发有限公司法定代表人、兰州顺泰房地产开发有限公司法定代表人、兰州新和房地产开发有限公司法定代表人、兰州新顺房地产开发有限公司法定代表人、董事长、兰州新亚房地产开发有限公司法定代表人、兰州悦华房地产开发有限公司法定代表人、兰州蓝晶海洋游乐城管理有限公司董事。
张燕琦	现任本公司董事会秘书，子公司上海大名城贸易有限公司法定代表人、上海名城实业有限公司法定代表人、上海名城汇实业发展有限公司法定代表人、上海名城钰企业发展有限公司法定代表人、上海秀弛实业有限公司法定代表人、上海御雄实业有限公司法定代表人、上海航都置业有限公司法定代表人、上海翀廷置业有限公司法定代表人、上海泰伯置业有限公司法定代表人、上海苏翀置业有限公司法定代表人、上海翀宁置业有限公司董事、上海源翀置业有限公司法定代表人、上海艾贝思营销管理有限公司法定代表人、上海苏峻置业有限公司法定代表人、上海翀骁置业有限公司法定代表人、同湛奕（厦门）贸易有限

	公司法定代表人、南京顺泰置业有限公司法定代表人、杭州名振实业有限公司法定代表人、东福名城（常州）置业发展有限公司法定代表人、深圳名城金控（集团）有限公司监事。
--	---------------------------------------------------------------------------------

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
俞丽	名城控股集团有限公司	董事长	2010年1月1日	
俞凯	名城控股集团有限公司	董事	2010年1月1日	
在股东单位任职情况的说明				

2. 在其他单位任职情况

□适用 √不适用

公司董监高在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况见本节（一）《董事、监事和高级管理人员主要工作经历》

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司、董事、独立董事及监事的津贴根据公司股东大会审议通过的《董监事报酬、津贴方案的议案》为依据逐月进行发放。公司高管人员的薪酬根据公司董事会审议通过的《公司高级管理人员薪酬方案的议案》，由董事会薪酬与考核委员会结合年度绩效考核情况进行年度发放审核。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	第九届董事局薪酬与考核委员会审查认为： 1、公司 2023 年度董事、监事津贴发放，依据公司股东大会通过的《董事、监事报酬、津贴方案》，发放标准、执行符合公司股东大会的批准的相关方案，发放情况合规。 2、公司高管 2023 年度月度薪酬及年终绩效考核发放，依据公司董事局会议审议通过的《高级管理人员薪酬方案》，公司高管人员月度薪酬发放情况合规；同意公司管理层提交的房地产行业下行周期下公司高管人员年终绩效考核方案。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司高级管理人员报酬确定依据：参照同行业、同地区、同性质的公司水平，在公司薪酬体系内，结合具体岗位确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况见本节（一）《现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况》。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	1,183.70 万元

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
田新民	独立董事	选举	董事会换届
陈金山	独立董事	选举	董事会换届
卢世华	独立董事	离任	董事会换届

陈玲	独立董事	离任	董事会换届
鲍金林	副总经理	离任	工作变动
陈方	副总经理	离任	工作变动

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第八届董事局第二十六次会议	2023-1-12	审议通过《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》
第八届董事局第二十七次会议	2023-2-10	1、审议通过《关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案》 2、逐项审议通过《关于公司非公开发行公司债券方案的议案》 3、审议通过《关于提请股东大会授权公司董事局或董事局授权人士全权办理公司非公开发行公司债券相关事项的议案》 4、审议通过《关于提请召开 2023 年第一次临时股东大会的议案》
第八届董事局第二十八次会议	2023-2-19	1、审议通过《关于公司符合向特定对象发行 A 股股票条件的议案》 2、逐项审议通过《关于调整公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票方案的议案》 3、审议通过《关于公司向特定对象发行 A 股股票预案（修订稿）的议案》 4、审议通过《关于公司向特定对象发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析报告（修订稿）的议案》 5、审议通过《关于公司与名城控股集团有限公司等认购方签署附条件生效的股份认购协议之补充协议的议案》 6、审议通过《关于公司本次向特定对象发行 A 股股票摊薄即期回报、填补回报措施（修订稿）及相关主体承诺的议案》 7、审议通过《关于公司向特定对象发行 A 股股票发行方案论证分析报告的议案》 8、审议通过《关于公司未来三年（2023 年-2025 年）股东回报规划的议案》 9、审议通过《关于提请召开 2023 年第二次临时股东大会的议案》
第八届董事局第二十九次会议	2023-4-13	审议通过： 1、《公司 2022 年度总经理工作报告》 2、《公司 2022 年度董事局工作报告》 3、《公司 2022 年度财务决算暨 2023 年度财务预算》 4、《公司 2022 年度利润分配预案》 5、《公司 2022 年年度报告及摘要》 6、《审计委员会对天职会计师事务所 2022 年度审计工作评价》 7、《关于聘请 2023 年度财务审计及内控审计会计师事务所的议案》 8、《公司 2022 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》 9、《公司 2022 年度内部控制评价报告》 10、《大名城 2022 年度可持续发展报告》 11、《关于公司控股股东、公司实际控制人及其关联人拟向公司提供财务资金支持的关联交易议案》 12、《关于公司 2023 年度日常关联交易预计的议案》 13、《关于公司或控股子公司为公司各子公司提供年度担保额度的议案》 14、《关于提请召开公司 2022 年年度股东大会的议案》 15、会议听取《独立董事 2022 年度述职报告》 16、会议听取《董事会审计委员会 2022 年度履职情况报告》
第八届董事局第三十次会议	2023-4-23	审议通过《公司 2023 年第一季度报告》

十次会议		
第八届董事局第三十一次会议	2023-5-4	1、逐项审议通过《关于调整公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票方案的议案》 2、审议通过《关于公司向特定对象发行 A 股股票预案（二次修订稿）的议案》 3、审议通过《关于公司向特定对象发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析报告（二次修订稿）的议案》 4、审议通过《关于公司向特定对象发行 A 股股票方案论证分析报告（修订稿）的议案》 5、审议通过《关于公司与名城控股集团有限公司等认购方签署附条件生效的股份认购协议之补充协议（二）的议案》 6、审议通过《关于公司本次向特定对象发行 A 股股票摊薄即期回报、填补回报措施（二次修订稿）及相关主体承诺的议案》
第八届董事局第三十二次会议	2023-5-25	1、《关于对外转让全资子公司上海名城股权投资基金有限公司 100%的股权暨关联交易的议案》 2、《关于对外转让全资子公司西藏康盛投资管理有限公司 100%的股权暨关联交易的议案》
第八届董事局第三十三次会议	2023-7-5	1、逐项审议通过《关于董事局换届选举暨提名非独立董事候选人的议案》 2、逐项审议通过《关于董事局换届选举暨提名独立董事候选人的议案》 3、审议通过《关于提请召开公司 2023 年第三次临时股东大会的议案》
第九届董事局第一次会议	2023-7-21	1、选举俞培蓓先生为公司第九届董事局主席 2、选举俞锦先生为公司第九届董事局副局长 3、关于选举第九届董事局各专门委员会委员的议案 4、聘任俞锦先生为公司总经理的议案 5、聘任公司其他高级管理人员的议案
第九届董事局第二次会议	2023-8-17	审议通过： 1、《公司 2023 年半年度报告及摘要》 2、《公司 2023 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》 3、《关于新增关联方及增加 2023 年度日常关联交易预计额度议案》
第九届董事局第三次会议	2023-8-24	审议通过《关于拟开展对公司“20 名城债”购回的议案》
第九届董事局第四次会议	2023-10-20	审议通过《公司 2023 年第三季度报告》
第九届董事局第五次会议	2023-12-6	审议通过： 1、《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》 2、《关于修订〈董事会议事规则〉部分条款的议案》 3、《关于修订〈股东大会议事规则〉部分条款的议案》 4、《关于全面修订〈独立董事制度〉的议案》 5、《关于制定〈独立董事专门会议工作制度〉的议案》 6、《关于全面修订〈审计委员会工作规程〉的议案》 7、《关于制定〈战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会工作规程〉的议案》 8、《关于董事会审计委员会人员调整的议案》 9、《关于延长公司向特定对象发行 A 股股票股东大会决议有效期的议案》 10、《关于提请股东大会延长授权公司董事局或董事局授权人士全权办理本次向特定对象发行 A 股股票相关事项的议案》 11、《关于公司共赢发展员工持股计划第一期存续期展期的议案》 12、《关于提请召开公司 2023 年第四次临时股东大会的议案》

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参	亲自	以通讯	委托出	缺席	是否连续	出席股东

		加董事会 次数	出席 次数	方式参 加次数	席次数	次数	两次未亲 自参加会 议	大会的次 数
俞培梯	否	13	7	6	0	0	否	1
俞锦	否	13	7	6	0	0	否	1
俞丽	否	13	7	6	0	0	否	2
俞凯	否	13	7	6	0	0	否	1
冷文斌	否	13	7	6	0	0	否	2
郑国强	否	13	7	6	0	0	否	5
郑启福	是	13	7	6	0	0	否	3
田新民	是	5	3	2	0	0	否	1
陈金山	是	5	3	2	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	陈金山、田新民、郑启福、俞丽、俞凯
提名委员会	郑启福、田新民、陈金山、俞锦、俞丽
薪酬与考核委员会	田新民、陈金山、郑启福、俞锦、冷文斌
战略委员会	俞培梯、俞锦、俞丽、俞凯、郑国强、田新民、陈金山

(二) 报告期内审计委员会召开 9 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2022-12-27	对公司编制并拟提交天职国际会计师事务所审计的公司 2022 年度财务会计报表及天职国际会计师事务所提交的审计计划进行审阅	审计委员会同意公司编制的 2022 年度财务会计报表提交给天职国际会计师事务所，同时也同意天职国际会计师事务所提交的 2022 年度审计计划。	
2023-04-06	审阅天职国际会计师事务所提交的 2022 年度审计报告初稿	审计委员会敦促会计师事务所在约定时间内尽快提交 2022 年度审计报告最终稿。	
2023-04-13	审阅天职国际会计师事务所提交的 2022 年度审计报告最终稿	审计委员会同意天职国际会计师事务所提交的公司 2022 年度审计报告（定稿）。	

2023-04-13	1、审议《公司 2022 年年度报告全文及其摘要》 2、审议《公司 2022 年度内部控制评价报告》 3、审议《关于续聘会计师事务所的议案》 4、审议《公司控股股东、公司实际控制人及其关联人拟向公司提供财务资金支持的关联交易议案》 5、审议《关于公司 2023 年度日常关联交易预计议案》	根据法律法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分讨论，同意全部议案并同意提交公司董事会审议。	
2023-04-21	审议公司 2023 年第一季度报告	根据法律法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分讨论，同意该议案并同意提交公司董事会审议。	
2023-05-24	1、审议《关于对外转让全资子公司上海名城股权投资基金有限公司暨关联交易的议案》 2、审议《关于对外转让全资子公司西藏康盛投资管理有限公司暨关联交易的议案》	审计委员会认为：上述关联交易有利于公司更专注于主营业务发展；转让标的公司资产构成均由货币资金及应收往来等流动资产为主，均不涉及土地房产等不动产。交易定价参考标的公司经审计的净资产为定价依据，并经交易各方协议一致确定，公允、合理，不存在损害公司及公司股东，特别是中小股东利益的情形；转让完成后，公司将不再持有标的公司的股权，标的公司将不再纳入公司合并报表范围，对公司财务状况及经营成果无重大影响，不会影响公司的持续经营能力。同意两项议案并同意提交公司董事会审议。	
2023-07-21	选举第九届董事局审计委员会主任委员	推选陈金山先生担任第九届董事局审计委员会主任委员。	
2023-08-16	审议公司 2023 年半年度报告及摘要	根据法律法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分讨论，同意该议案并同意提交公司董事会审议。	
2023-10-19	审议公司 2023 年第三季度报告	根据法律法规及相关规章制度的规定，审计委员会经过充分讨论，同意该议案并同意提交公司董事会审议。	

(三) 报告期内提名委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023-06-29	审议《关于董事会换届选举董事候选人(含独立董事候选人)的议案》	提名委员会审查公司提交的相关董事候选人的资料，认为第九届董事局董事候选人提名程序规范，符合国家有关法律法规的规定。董事候选人均符合《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》的任职资格规定。无《公司法》规定禁止情况以及被中国证监会确定为市场禁入者，并且禁入尚未解除之现象。同意将非独立董事候选人俞培梯、俞锦、俞丽、俞凯、冷文斌、郑国强，独立董事候选人郑启福、陈金山、田新民等九人作为公司第九届董事局董事候选人，提交公司董事会审议。	

2023-07-21	1、选举第九届董事局提名委员会主任委员 2、审查相关高管候选人议案	1、推选郑启福先生担任第九届董事局提名委员会主任委员。 2、提名委员会认真审查了公司提交的拟聘任高管的相关资料，认为公司拟聘任高管具备担任相应职务的资格和能力，符合担任上市公司高管人员的任职条件；不存在不得被提名担任上市公司董事、监事和高级管理人员的情形，公司对拟聘任高管的职位确定合理。提名委员会同意公司拟聘任高管的议案，并提交公司董事局会审议。	
------------	--------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023-01-05	1、审查公司董事、监事 2022 年津贴发放方案 2、审查公司高管 2022 年绩效考核发放方案	根据法律法规及相关规章制度的规定，经过充分沟通，薪酬与考核委员会同意全部议案。	
2023-07-21	1、选举第九届董事局薪酬与考核委员会主任委员 2、审议公司第九届董事局、第九届监事会的董事、监事津贴方案 3、审议第九届高级管理人员《高级管理人员薪酬方案》	1、推选田新民先生为公司第九届董事局薪酬与考核委员会主任委员。 2、同意第九届董监事津贴方案，执行第七届董事局第十次会议、2017 年年度股东大会审议通过的《董事、监事报酬、津贴方案》。 3、同意第九届董事局聘任的高管执行第七届董事局第十次会议审议通过的《高级管理人员薪酬方案》。	

(五) 报告期内战略委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023-07-21	选举第九届董事局战略委员会主任委员	推选俞培伟先生担任第九届董事局战略委员会主任委员	

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	14
主要子公司在职员工的数量	524
在职员工的数量合计	538
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数

生产人员	179
销售人员	78
技术人员	116
财务人员	51
行政人员	114
合计	538
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	260
大专	159
大专以下	119
合计	538

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司通过对标同地区、同行业、同类型上市房企薪酬水平，建立符合名城发展的员工薪酬体系；为员工提供良好的职业平台和发展空间。

(三) 培训计划

适用 不适用

报告期开展相关培训，提升员工专业技能、业务素质和综合管理能力，使员工在为企业创造价值的同时实现自身价值的不断提升。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

适用 不适用

1、公司依据中国证监会《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红（2023年修订）》（证监会公告[2023]61号）的相关规定，制定现金分红政策，对《公司章程》关于利润分配事项的决策程序和机制进行了修订和完善，公司关于利润分配事项的相关决策程序和机制等已在《公司章程》第四十条、第七十六条、第一百零六条、第一百五十六条、第一百五十七条、第一百五十八条、第一百五十九条等相关条款进行了规定。

2、《公司章程》关于分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，为中小股东提供了充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。公司制定《上海大名城企业股份有限公司未来三年（2023-2025年度）股东回报规划》，明确三年的分红计划。公司利润分配方案均严格按照《公司法》和《公司章程》的规定，由公司董事会审议通过后，再提交公司股东大会审议批准，系自主决策。

3、根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留审计报告，2023 年度，公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润 222,551,310.40 元，年末累计未分配利润 4,217,542,145.77 元；2023 年度，公司母公司实现净利润 61,897,854.49 元，计提法定盈余公积金 6,189,785.45 元后，加年初未分配利润 1,847,656,293.43 元，2023 年末可供投资者分配的利润为 1,903,364,362.47 元。

目前房地产行业仍处于底部调整中，公司经营仍面临着前所未有的挑战。为应对未来的不确定性，保障公司继续安全经营，经综合权衡，2023 年度公司拟不进行利润分配，亦不进行资本公积转增股本。

同时，公司向特定对象发行股票的事项，正在会同中介机构沟通推进中，根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》（2023 年 12 月修订）及《证券发行与承销管理办法》相关规定，本次年度报告期间暂不能实施现金分红方案，待公司本次发行工作完成后三个月内择机启动现金分红方案，拟分红金额不低于 2023 年审计后净利润的 30%，即 6700 万元。

4、最近三年公司实现的年均可分配利润 619.13 万元。最近三年公司以集中竞价方式支付现金 53,002.63 万元用于回购股份。根据自律监管指引第 7 号相关规定，“上市公司以现金为对价，采用集中竞价方式、要约方式回购股份的，当年已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入该年度现金分红的相关比例计算。”

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√适用 □不适用

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
<p>目前房地产行业仍处于底部调整中，公司经营仍面临着前所未有的挑战。为应对未来的不确定性，保障公司继续安全经营，经综合权衡，2023 年度公司拟不进行利润分配，亦不进行资本公积转增股本。</p> <p>同时，公司向特定对象发行股票的事项，正在会同中介机构沟通推进中，根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》（2023 年 12 月修订）及《证券发行与承销管理办法》相关规定，本次年度报告期间暂不能实施现金分红方案，待公司本次发行工作完成后三个月内择机启动</p>	<p>待公司本次发行工作完成后三个月内择机启动现金分红方案，拟分红金额不低于 2023 年审计后净利润的 30%，即 6700 万元。</p>

现金分红方案，拟分红金额不低于 2023 年审计后净利润的 30%，即 6700 万元。	
----------------------------------------------	--

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

大名城共赢发展员工持股计划第一期存续期至 2025 年 2 月 12 日，截至本报告日，本计划持有公司 A 股 31,875,600 股，占公司总股本的 1.29%，持股数量未发生变动。

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司依照自身的实际情况、结合经营目标，制定了高级管理人员的内部考核方案。高管人员的薪酬方案是在综合考虑个人工作目标达成率及主要考核经济指标完成情况的基础上进行综合考评，以此充分调动发挥高级管理人员的工作积极性和经营潜力。

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司持续开展经营活动审计和内部控制日常评价工作，对风险管理和内控体系的完整性、合理性和有效性进行持续监控，内部控制整体运行情况良好。

详见《上海大名城企业股份有限公司 2023 年度内部控制自我评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

√适用 □不适用

报告期内，公司对子公司的管理控制有效。公司根据《控股子公司管理制度》和《财务管理制度》等系列制度，结合行业特点和业务拓展实际经营情况，从决策权限与程序、经营业绩考核管理、财务资金监管、合约管理、报表报送等方面加强对子公司的管理，通过制定年度内部审计计划，定期对子公司重点业务和管理进行内部审计，对发现的问题及时整改。

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

√适用 □不适用

公司聘请天职会计师事务所对公司 2023 年度内部控制实施情况进行审计，报告认为，大名城于 2023 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

详见《上海大名城企业股份有限公司 2023 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十六、 其他

□适用 √不适用

第五节 环境与社会责任**一、环境信息情况**

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	0

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

□适用 √不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

□适用 √不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

√适用 □不适用

公司注重绿色建筑，在建项目绿色建筑标准均满足绿色一、二星标准。公司建立绿色建筑产品手册，搭建全集团统一绿色建设标准。公司从扬尘管理、土壤保护、建筑垃圾控制、降噪控制、光污染控制、水污染控制、地下设施、文物、资源保护方面加强绿色施工。通过改进工程工艺，

充分使用绿色材料。关于有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的更多情况请投资者详细阅读《大名城 2023 年度可持续发展报告》。

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	不适用
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	公司采取逐步增加绿色环保新能源-生物醇油的使用，减少化石燃料使用的措施来逐步实现低碳环保的目的。生物醇油对比柴油、液化气、天然气等不可再生资源，更加环保、安全还有节能，是进行节能减碳非常有效的措施。此外，公司施工现场所有机械车均使用环保燃料，实现尾气达标排放；对废水、建筑垃圾也进行了科学化的处理，均有助于公司进行减碳工作。

具体说明

适用 不适用

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

详见《上海大名城企业股份有限公司 2023 年度可持续发展报告》

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	1,100	支持教育、救助贫困学生、其他社会慈善公益
其中：资金（万元）	1,100	
物资折款（万元）	0	
惠及人数（人）		

具体说明

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	其他	名城控股集团、福州创元贸易有限公司、俞培梯先生	关于避免与上市公司同业竞争的承诺，关于规范和减少关联交易的承诺，关于维护上市公司独立性的承诺	2009-10-23	否	长期有效	是	不适用	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺									
与重大资产重组相关的承诺									
与首次公开发行相关的承诺									
与再融资相关的承诺									
与股权激励相关的承诺									
其他对公司中小股东所作承诺									
其他承诺									

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。详见本报告“第十节、五、40.（1）、重要会计政策变更”。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	180
境内会计师事务所审计年限	15
境内会计师事务所注册会计师姓名	郭海龙、冯飞军、陈豪
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	郭海龙（2 年）、冯飞军（4 年）、陈豪（2 年）
境外会计师事务所名称	无
境外会计师事务所报酬	
境外会计师事务所审计年限	

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	40
财务顾问	无	
保荐人	申万宏源证券承销保荐有限责任公司	0

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。相关案件在报告期内的审结情况如下：

事项概述及类型	查询索引
<p>原告中国建筑第七工程有限公司（以下简称“中建七局”）向上海市第一中级人民法院诉兰州高科投资（控股）集团有限公司（以下简称“兰州高科”）股权转让纠纷案件，本公司为第三人（为便于查明案件事实需要）。上海市第一中级人民法院于 2021 年 9 月 30 日出具（2020）沪 01 民初 299 号民事判决书，判令兰州高科向中建七局支付股权转让款 35,453.00 万元及逾期违约金。</p> <p>1、兰州高科于 2021 年 10 月向上海市高级人民法院提起上诉。上海市高级人民法院于 2022 年 6 月 29 日出具（2021）沪民终 1296 号民事判决书，依法驳回上诉，维持原判。</p> <p>本公司作为第三人未在上述一审、二审判决中均不涉及任何法律责任。</p> <p>2、兰州高科针对本案生效二审判决提起再审，上海高级人民法院于 2022 年 8 月 26 日立案审查（2022）沪民申 2363 号，本公司作为原审第三人。上海市高级人民法院于 2022 年 11 月 8 日出具（2022）沪民申 2363 号民事裁定书，驳回兰州高科的再审申请。</p> <p>3、兰州高科不服上海市高级人民法院（2021）沪民终 1296 号民事判决，向上海市检察院申请监督，本公司作为第三人。上海市人民检察院已作出沪检民监[2023]7 号不支持监督申请决定书，决定不支持兰州高科的监督申请，本案现已终结。</p>	<p>临时公告 2020-116</p>

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 2023年5月8日，经公司2022年年度股东大会审议批准《关于控股股东、实际控制人及其关联人拟向公司提供财务资金支持的关联交易议案》，名城控股集团以其持有的资金向公司提供借款余额不超过50亿元的资金支持，资金成本不超过公司同等条件的对外融资成本，期限自公司2022年年度股东大会批准该议案之日起不超过12个月。(2023-026、042)

依据上述决议批准，根据公司整体发展战略的需要和资金安排，名城控股集团本期向公司及控股子公司提供阶段资金支持，截至报告期末名城控股集团提供的资金支持余额为89,044.19万元，本公司承担的资金占用费为4,897.87万元。

(2) 2023年4月13日，经公司第八届董事局第二十九次会议审议通过《关于公司2023年度日常关联交易预计的议案》，公司或子公司向深圳市华创生活股份有限公司及其控股子公司购买物业管理服务、居间服务，及向对方提供房屋租赁等，预计年度总金额为人民币3,300万元。(2023-027)

(3) 2023年8月17日，经公司第九届董事局第二次会议审议通过《关于新增关联方及增加2023年度日常关联交易预计额度议案》，公司或公司子公司拟向福建大名城物业、上海英家皇道物业购买物业管理服务、居间服务等，预计年度总金额为人民币600万元。(2023-065)

本期实际发生详见第十节、十四、关联方及关联交易5、关联交易情况；本期余额详见第十节、十四、关联方及关联交易6、应收、应付关联方等未结算项目情况。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司为适应监管需要，对旗下私募基金管理人业务进行调整，情况如下：

1) 公司全资子公司名城金控作为转让方，与受让方名城控股集团签署股权转让协议，名城金控向名城控股集团转让其持有的上海名城股权投资基金有限公司(以下简称“名城股权基金”)100%的股权，定价依据以名城股权基金截至2023年5月18日的经审计的净资产7,586.71万元为依据，经交易各方协议一致确定转让价格为7,587万元人民币。(详见公司临时公告2023-046)

2) 名城金控、名城金控全资子公司西藏元康投资管理有限公司(以下简称“西藏元盛”)为共同转让方，与名城控股集团签署转让协议，名城金控、西藏元康分别向名城控股集团转让其持有的西藏康盛投资管理有限公司(以下简称“西藏康盛”)70%、30%的股权，定价依据以西藏康盛截至2023年5月18日的经审计的净资产-1.40万元为依据，经交易各方协议一致确定转让价格为1元人民币。(详见公司临时公告2023-046)

截止本报告日，本次两项交易已完成控制权转移。上述交易完成后公司已不再从事私募股权基金管理人及私募证券投资基金管理人业务。名城股权基金、西藏康盛已不再纳入公司合并报表范围内。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
福州福汇物业管理有 限公司	联营公司				8,049.12		8,049.12
福州万曦房地产有 限公司	联营公司				15,857,087.92		15,857,087.92
杭州弘招城房地产开 发有限公司	联营公司				66,562,003.28		66,562,003.28
杭州北隆房地产开 发有限公司	联营公司				72,788,080.55		72,788,080.55
上海陕名置业发展有 限公司	联营公司	81,091,100.00	-24,500,000.00	56,591,100.00			
合计		81,091,100.00	-24,500,000.00	56,591,100.00	155,215,220.87		155,215,220.87
关联债权债务形成原因	主要系日常经营活动中与关联方产生的垫付款项。						
关联债权债务对公司的影响	无。						

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

十三、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:亿元币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计														
6.60														
报告期末对子公司担保余额合计（B）														
27.37														
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）														
27.37														
担保总额占公司净资产的比例（%）														
21.17														
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）														
16.27														
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）														
16.27														
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														

期末对子公司担保余额 27.37 亿元，其中：

单位：亿元币种：人民币

公司名称	担保金额
名城地产（福建）有限公司	10.73
上海翀溢置业有限公司	7.25

上海苏峻置业有限公司	5.42
上海名城实业有限公司	1.60
上海大名城贸易有限公司	1.56
兰州顺泰房地产开发有限公司	0.44
名城国际控股有限公司	0.37
合计	27.37

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况适用 不适用**(2) 单项委托贷款情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(3) 委托贷款减值准备**适用 不适用**3. 其他情况**适用 不适用**(四) 其他重大合同**适用 不适用**十四、募集资金使用进展说明**适用 不适用**(一) 募集资金整体使用情况**适用 不适用

单位：万元

募集资金来源	募集资金到位时间	募集资金总额	其中： 超募资金金额	扣除发行费用后募集资金净额	募集资金承诺投资总额	调整后募集资金承诺投资总额(1)	截至报告期末累计投入募集资金总额(2)	截至报告期末累计投入进度(%) (3) = (2)/(1)	本年度投入金额(4)	本年度投入金额占比(%) (5) = (4)/(1)	变更用途的募集资金总额
向特定对象发行股票	2014年9月24日	300,000.00	不适用	295,997.00	295,997.00	295,997.00	273,544.44	92.41	830.97	0.28	不适用

(二) 募投项目明细

√适用 □不适用

单位：亿元

项目名称	项目性质	是否涉及变更投向	募集资金来源	募集资金到位时间	是否使用超募资金	项目募集资金承诺投资总额	调整后募集资金投资总额(1)	本年投入金额	截至报告期末累计投入募集资金总额(2)	截至报告期末累计投入进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	是否已结项	投入进度是否符合计划的进度	投入进度未达计划的具体原因	本年实现的效益	本项目已实现的效益或者研发成果	项目可行性是否发生重大变化,如是,请说明具体情况	节余金额
名城永泰东部温泉旅游新区一期	生产建设	否	向特定对象发行股票	2014年9月24日	否	29.60	29.60	0.08	27.35	92.41	2025年6月30日	否	是	不适用	0.19	33.03	否	2.25

(三) 报告期内募投变更或终止情况

□适用 √不适用

(四) 报告期内募集资金使用的其他情况

1、 募集资金投资项目先期投入及置换情况

□适用 √不适用

2、 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

√适用 □不适用

报告期，公司以闲置募集资金进行暂时补流资金等事项，均在确保不影响募集资金项目建设和募集资金使用计划的情况下，经公司董事会、监事会审议批准，保荐机构出具核查意见，并及时进行了披露。具体如下：

2023年1月12日，公司第八届董事局第二十六次会议审议同意，使用闲置募集资金不超过23,000万元（含23,000万元）暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议批准该议案之日起不超过12个月。截至上述募集资金补流使用期限到期前，公司已将上述补流募集资金全部归还于募集资金账户。2024年1月3日，公司第九届董事局第六次会议审议同意，使用闲置募集资金不超过22,900万元（含22,900万元）暂时补充流动资金，使用期

限自董事会审议批准该议案之日起不超过 12 个月，到期归还至募集资金专用账户。截至本报告披露日，上述募集资金暂时补充流动资金事项尚未到期尚未全部归还。

3、对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

适用 不适用

4、用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

1. 2023 年 6 月 27 日，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海大名城企业股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]1346 号），同意公司向特定对象发行股票的注册申请；批复自同意注册之日起 12 个月内有效。公司董事局将按照批复文件和相关法律法规的要求以及公司股东大会的授权，在规定期限内办理本次向特定对象发行股票的相关事项，并及时履行信息披露义务。
2. 2023 年 11 月 10 日，公司收到上海证券交易所出具的《关于对上海大名城企业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2023]3193 号），公司面向专业投资者非公开发行总额不超过 3.37 亿元的公司债券，由申万宏源证券有限公司承销。无异议函自出具之日起 12 个月内有效。
3. 2023 年 12 月 1 日，公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《关于同意上海大名城企业股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2023]2664 号），同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 9 亿元公司债券的注册申请；批复自中国证监会同意注册之日起 24 个月内有效。

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	57,807
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	55,908
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）

股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股 数量	比 例 (%)	持 有 有 限 售 条 件 股 份 数 量	质押、标记或冻 结情况		股 东 性 质
					股 份 状 态	数 量	
名城控股集团有限公司	0	235,587,483	9.52	0	质押	119,798,179	境内 非国 有法 人
俞丽	0	171,457,717	6.93	0	无	0	境外 自然 人
上海大名城企业股份有限公司回购专用证券账户	0	150,375,012	6.07	0	无	0	其他
陈华云	0	125,842,450	5.08	0	无	0	境外 自然 人
香港中央结算有限公司	23,146,863	125,676,256	5.08	0	无	0	境外 法人
俞锦	0	123,766,253	5.00	0	质押	97,500,000	境外 自然 人
俞培明	0	100,000,000	4.04	0	无	0	境内 自然 人
俞凯	0	50,000,000	2.02	0	无	0	境外 自然 人
福州驰恒贸易有限公司	0	45,908,200	1.85	0	无	0	境内 非国 有法 人
HAITONGINTERNATIONALSECURITIESCOMPANYLIMITED-ACCOUNTCLIENT	0	45,127,585	1.82	0	无	0	境外 法人

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流 通 股 的 数 量	股份种类及数量	
		种类	数量
名城控股集团有限公司	235,587,483	人民币普通 股	235,587,483
俞丽	171,457,717	人民币普通 股	123,766,253
		境内上市外 资股	47,691,464
上海大名城企业股份有限公司回购专用证券账户	150,375,012	人民币普通 股	150,375,012
陈华云	125,842,450	人民币普通 股	125,842,450
香港中央结算有限公司	125,676,256	人民币普通 股	125,676,256
俞锦	123,766,253	人民币普通 股	123,766,253

俞培明	100,000,000	人民币普通股	100,000,000
俞凯	50,000,000	人民币普通股	50,000,000
福州驰恒贸易有限公司	45,908,200	人民币普通股	45,908,200
HAITONGINTERNATIONALSECURITIESCOMPANYLIMITED-ACCOUNTCLIENT	45,127,585	境内上市外资股	45,127,585
前十名股东中回购专户情况说明	“上海大名城企业股份有限公司回购专用证券账户”为公司回购股份专用证券账户，截止报告期末该回购专用证券账户持有公司 A 股回购股份：150,375,012 股，占公司总股本 6.07%		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、名城控股集团有限公司系公司控股股东。 2、俞培明先生系公司实际控制人。陈华云女士、俞锦先生、俞丽女士、俞凯先生、俞培明先生分别系俞培明先生的配偶、儿子、女儿、儿子、兄弟。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	名城控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	俞丽
成立日期	1986 年 1 月 15 日
主要经营业务	一般项目：企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；商务代理代办服务；新能源原动设备制造；新能源原动设备销售；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；五金产品批发；针纺织品销售；服装服饰批发；非居住房地产租赁；运输设备租赁服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得在《外商投资准入负面清单》禁止外商投资的领域开展经营活动）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内没有控股和参股其他境内外上市公司的股权情况
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

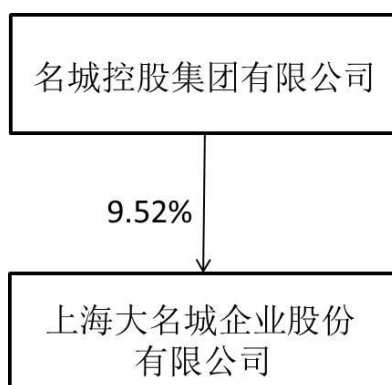
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

姓名	俞培倂
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	俞培倂先生现任上海大名城企业股份有限公司董事局主席，并担任香港乐群慈善基金会主席、香港福州社团联合会主席、香港福建社团联合会荣誉顾问、福州市慈善总会永远名誉会长等社会职务。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	过去 10 年没有控股境内外上市公司的情况

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

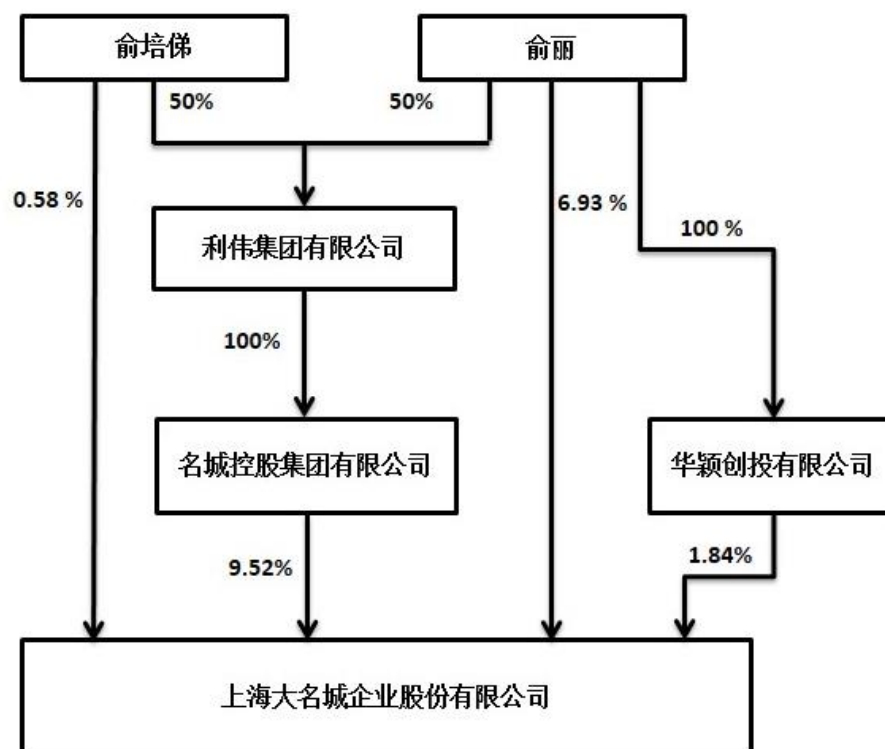
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 企业债券

适用 不适用

(二) 公司债券

适用 不适用

1. 公司债券基本情况

单位：元币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
上海大名城企业股份有限公司2020年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)	20名城债	175481	2020年12月1日	2020年12月1日	2023年12月1日	0	7.50	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所	无	交易所债券市场	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
上海大名城企业股份有限公司2020年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)	2023年12月1日,公司按期完成“20名城债”兑付、兑息工作,“20名城债”已摘牌。

2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
申万宏源证券有限公司	上海市徐汇区长乐路989号45层		战永昌、陈魁	021-33388616

联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层		王安娜、张超	010-85679696
--------------	---------------------------	--	--------	--------------

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

1. 2023年6月9日，联合资信评估股份有限公司对“20名城债”进行信用跟踪评级并出具联合[2023]3770号信用评级报告，维持公司主体长期信用评级AA+，维持“20名城债”信用等级AA+，评级展望稳定。

2. 2023年8月30日，为增强投资者信心，维护公司债券价格稳定，公司以自有资金对“20名城债”进行购回，本次债券购回本金部分总额不超过人民币650,000,000元（含），利息部分为自上一付息日至购回资金到账日按票面利率计算所产生的利息，合计不超过689,801,370（含）。

3. 2023年9月19日，公司披露《上海大名城企业股份有限公司关于2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）债券购回实施结果公告》，根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的统计，最终确定“20名城债”的购回有效登记数量为637,100手，购回成交金额为676,090,520.00元。本次购回债券将予以注销。

4. 2023年9月25日，公司按期完成本次购回“20名城债”的兑付、兑息工作。

(三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

□适用 √不适用

(四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

□适用 √不适用

(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

□适用 √不适用

(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

□适用 √不适用

(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	233,898,423.40	99,320,389.16	135.50	主要系当期销售结转面积增加所致
流动比率	1.77	1.46	21.23	主要系本期息税前利润增加所致
速动比率	0.33	0.23	43.48	主要系本期息税前利润增加所致
资产负债率 (%)	48.94	63.29	-22.67	主要系本期经营活动现金流量净额增加所致
EBITDA 全部债务比	0.31	0.12	158.33	主要系本期息税前利润增加所致
利息保障倍数	2.53	0.86	194.19	主要系当期销售结转面积增加所致
现金利息保障倍数	6.14	2.83	116.96	主要系本期息税前利润增加所致
EBITDA 利息保障倍数	3.07	1.12	174.11	主要系本期息税前利润增加所致
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

天职业字[2024]21266 号

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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 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职业道德守则，我们独立于大名城，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
1、地产项目的收入确认	

<p>2023 年度,地产项目收入占大名城 2023 年度营业收入的 98.28%。</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“(三十八)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 2023 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>(5) 对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入,选取样本,将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。</p>
<p>2、存货可变现净值</p>	
<p>截至 2023 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 1,495,621.07 万元,占大名城总资产的 59.05%。</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建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性;</p> <p>(2) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察,并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算;</p> <p>(3) 评价管理层所采用的估值方法,并将估值中采用的关键估计和假设,包括与平均净售价有关的关键估计和假设,与市场可获取数据和大名城的销售预算计划进行比较;</p> <p>(4) 将各存货项目的估计建造成本与大名城的最新预算进行比较,并将截止 2023 年 12 月 31 日发生的成本与预算进行比较,以评价管理层预测的准确性和预算过程。</p>
<p>3、土地增值税的计提</p>	

<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包括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“（二十六）应交税费”及“（三十九）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）评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）评价大名城 2023 年 12 月 31 日土地增值税的计提以及管理层对预计销售房产取得的收入及可扣除的成本费用的估计，评估管理层的假设和判断；</p> <p>（3）评价大名城于 2023 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《上海大名城企业股份有限公司 2023 年年度报告》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) 就大名城中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

郭海龙

(项目合伙人)：

中国·北京

二〇二四年四月十二日

中国注册会计师：

冯飞军

中国注册会计师：

陈豪

二、财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		2,220,382,398.47	2,386,639,060.44
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		89,253,300.00	109,940,823.48
衍生金融资产			
应收票据			400,000.00
应收账款		167,552,693.30	243,058,796.34
应收款项融资			
预付款项		8,214,711.84	18,190,268.94
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		233,105,132.96	356,427,118.57
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		14,956,210,703.74	23,414,414,798.29
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		711,384,344.91	1,146,529,411.42
流动资产合计		18,386,103,285.22	27,675,600,277.48
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		1,061,519,702.93	1,151,342,035.69
其他权益工具投资			76,504,943.46
其他非流动金融资产			4,165,200.00
投资性房地产		4,428,068,462.31	3,899,527,543.98
固定资产		623,735,174.75	648,739,901.97
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		8,300,397.25	3,773,610.02
无形资产		1,065,544.01	1,770,244.13
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		11,463,092.16	16,432,747.04
递延所得税资产		763,733,895.47	1,098,949,356.83
其他非流动资产		42,111,561.33	52,814,577.10
非流动资产合计		6,939,997,830.21	6,954,020,160.22
资产总计		25,326,101,115.43	34,629,620,437.70
流动负债：			
短期借款		46,063,250.00	148,652,006.25
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		49,696,023.68	254,587,353.21
应付账款		2,247,319,902.64	1,866,240,687.02
预收款项		12,847,070.83	18,868,697.12
合同负债		3,526,350,448.84	10,759,554,180.34
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		7,534,236.27	12,387,168.51
应交税费		1,546,861,929.70	1,913,920,528.11
其他应付款		1,527,176,286.83	883,108,731.35
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,100,923,209.27	2,110,393,770.05
其他流动负债		313,545,214.97	937,458,716.17
流动负债合计		10,378,317,573.03	18,905,171,838.13
非流动负债：			
保险合同准备金			

长期借款		1,925,269,780.21	3,000,231,564.27
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		3,998,101.89	2,000,335.59
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		86,931,698.09	11,702,377.53
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,016,199,580.19	3,013,934,277.39
负债合计		12,394,517,153.22	21,919,106,115.52
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,475,325,057.00	2,475,325,057.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,836,485,917.34	5,836,485,917.34
减：库存股		530,130,843.75	530,130,843.75
其他综合收益		-3,631,945.12	-172,344,175.98
专项储备			
盈余公积		533,513,373.07	527,323,587.62
一般风险准备			
未分配利润		4,217,542,145.77	4,173,921,944.98
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		12,529,103,704.31	12,310,581,487.21
少数股东权益		402,480,257.90	399,932,834.97
所有者权益（或股东权益）合计		12,931,583,962.21	12,710,514,322.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计		25,326,101,115.43	34,629,620,437.70

公司负责人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		79,417,458.03	7,713,913.09
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		70,000.00	
应收款项融资			

预付款项		4,776.89	137.10
其他应收款		16,745,679,112.62	16,932,823,793.34
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		7,305,773.99	2,074,548.74
流动资产合计		16,832,477,121.53	16,942,612,392.27
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		9,632,365,770.77	9,561,665,770.77
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		196,400,554.52	7,333,006.84
固定资产		55,877,337.17	56,659,866.79
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		3,530,564.23	295,731.27
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		23,418,332.08	43,237,581.83
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,911,592,558.77	9,669,191,957.50
资产总计		26,744,069,680.30	26,611,804,349.77
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		881,368.78	513,988.88
预收款项			
合同负债		2,143,758.10	
应付职工薪酬		35,000.00	
应交税费		112,028.66	168,691.55
其他应付款		13,996,898,350.04	12,688,793,972.72
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,616,356.88	1,244,733,918.98
其他流动负债		99,361.42	
流动负债合计		14,001,786,223.88	13,934,210,572.13

非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,983,116.05	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		882,641.06	73,932.82
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,865,757.11	73,932.82
负债合计		14,004,651,980.99	13,934,284,504.95
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,475,325,057.00	2,475,325,057.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,452,319,667.36	8,452,319,667.36
减：库存股		530,130,843.75	530,130,843.75
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		438,539,456.23	432,349,670.78
未分配利润		1,903,364,362.47	1,847,656,293.43
所有者权益（或股东权益）合计		12,739,417,699.31	12,677,519,844.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计		26,744,069,680.30	26,611,804,349.77

公司负责人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

合并利润表

2023 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入		11,695,484,376.75	7,361,399,640.30
其中：营业收入		11,695,484,376.75	7,361,399,640.30
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		10,437,504,677.28	7,034,349,796.68
其中：营业成本		9,834,755,411.93	6,056,639,043.38
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			

保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		-17,312,461.63	185,770,308.33
销售费用		309,601,374.63	364,538,173.93
管理费用		229,246,688.47	279,606,988.99
研发费用			
财务费用		81,213,663.88	147,795,282.05
其中：利息费用		106,257,484.60	180,816,366.45
利息收入		23,830,656.14	36,488,746.99
加：其他收益		11,358,867.33	81,730,843.35
投资收益（损失以“-”号填列）		-77,435,616.37	-57,969,880.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-83,997,272.18	-62,543,423.65
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		6,041,053.11	-4,666,568.98
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-46,375,802.91	-4,927,118.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-368,032,569.19	-17,980,955.60
资产处置收益（损失以“-”号填列）		122,200.58	-225,627.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		783,657,832.02	323,010,535.97
加：营业外收入		17,803,911.80	22,868,672.94
减：营业外支出		43,415,256.32	12,723,188.16
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		758,046,487.50	333,156,020.75
减：所得税费用		531,527,013.60	140,928,090.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		226,519,473.90	192,227,930.17
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		226,519,473.90	192,227,930.17
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		222,551,310.40	171,219,599.38
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		3,968,163.50	21,008,330.79
六、其他综合收益的税后净额		-4,029,093.30	17,542,477.74

(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-4,029,093.30	17,542,477.74
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		795,967.28	20,149,943.73
(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		795,967.28	20,149,943.73
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-4,825,060.58	-2,607,465.99
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-4,825,060.58	-2,607,465.99
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		222,490,380.60	209,770,407.91
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		218,522,217.10	188,762,077.12
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		3,968,163.50	21,008,330.79
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.09	0.07
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.09	0.07

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

母公司利润表

2023 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入		122,187,355.72	169,436,718.99
减：营业成本		3,676,650.00	71,952,798.06
税金及附加		606,202.70	1,531,171.05
销售费用			

管理费用		24,925,192.31	28,773,884.38
研发费用			
财务费用		11,250,344.67	-458,032.04
其中：利息费用		86,918,545.20	116,390,996.92
利息收入		75,658,649.42	116,811,295.25
加：其他收益		485,859.65	168,924.67
投资收益（损失以“-”号填列）		382,362.16	43,492,083.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-3,786.07	10,238.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		24,241.85	67.62
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		82,617,643.63	111,308,211.99
加：营业外收入		620.13	
减：营业外支出		92,451.28	5,808.55
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		82,525,812.48	111,302,403.44
减：所得税费用		20,627,957.99	16,965,400.67
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		61,897,854.49	94,337,002.77
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		61,897,854.49	94,337,002.77
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			

1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		61,897,854.49	94,337,002.77
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,852,794,309.21	8,061,449,021.84
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		450,644,260.68	125,030,930.64
收到其他与经营活动有关的现金		156,068,632.41	563,682,765.09
经营活动现金流入小计		5,459,507,202.30	8,750,162,717.57
购买商品、接受劳务支付的现金		2,211,932,883.94	5,928,512,238.24
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		183,557,853.60	245,322,479.95
支付的各项税费		902,302,451.42	662,603,602.16
支付其他与经营活动有关的现金		513,219,438.57	1,049,591,864.32
经营活动现金流出小计		3,811,012,627.53	7,886,030,184.67
经营活动产生的现金流量净额		1,648,494,574.77	864,132,532.90

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		164,075,203.04	16,371,034.39
取得投资收益收到的现金		721,807.57	99,547.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,027,057.27	1,012,143.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		725,950.31	35,862,648.56
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		166,550,018.19	53,345,373.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,970,240.39	7,199,279.44
投资支付的现金		51,325,232.75	71,889,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		56,295,473.14	79,088,279.44
投资活动产生的现金流量净额		110,254,545.05	-25,742,905.92
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,258,648,260.64	3,190,463,740.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,946,158,814.44	897,403,990.31
筹资活动现金流入小计		3,204,807,075.08	4,087,867,730.31
偿还债务支付的现金		3,386,944,044.70	6,084,796,606.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		348,275,340.70	593,805,657.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,404,563,559.34	1,658,153,715.66
筹资活动现金流出小计		5,139,782,944.74	8,336,755,979.79
筹资活动产生的现金流量净额		-1,934,975,869.66	-4,248,888,249.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,019,942.04	-2,066,916.67
五、现金及现金等价物净增加额		-174,206,807.80	-3,412,565,539.17
加：期初现金及现金等价物余额		2,006,246,909.09	5,418,812,448.26
六、期末现金及现金等价物余额		1,832,040,101.29	2,006,246,909.09

公司负责人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		131,757,057.01	198,867,383.94
收到的税费返还			

收到其他与经营活动有关的现金		76,245,308.84	117,070,306.69
经营活动现金流入小计		208,002,365.85	315,937,690.63
购买商品、接受劳务支付的现金		180,626.75	76,479,241.30
支付给职工及为职工支付的现金		10,781,753.41	20,190,243.43
支付的各项税费		2,596,198.79	22,780,395.54
支付其他与经营活动有关的现金		10,969,366.60	9,940,820.06
经营活动现金流出小计		24,527,945.55	129,390,700.33
经营活动产生的现金流量净额		183,474,420.30	186,546,990.30
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		976,981.25	62,902,132.71
取得投资收益收到的现金			43,591,193.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		55,600.00	60.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		9,152,276,493.61	6,130,658,810.37
投资活动现金流入小计		9,153,309,074.86	6,237,152,196.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		203,750,385.18	52,238.00
投资支付的现金		89,000,000.00	303,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		8,947,530,397.69	8,157,443,949.69
投资活动现金流出小计		9,240,280,782.87	8,460,496,187.69
投资活动产生的现金流量净额		-86,971,708.01	-2,223,343,991.51
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		6,210,674,767.31	8,803,607,831.38
筹资活动现金流入小计		6,210,674,767.31	8,803,607,831.38
偿还债务支付的现金		1,237,100,000.00	222,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		87,454,686.61	114,257,512.90
支付其他与筹资活动有关的现金		4,910,932,685.24	6,424,314,226.69
筹资活动现金流出小计		6,235,487,371.85	6,760,571,739.59
筹资活动产生的现金流量净额		-24,812,604.54	2,043,036,091.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		13,437.19	66,983.63
五、现金及现金等价物净增加额		71,703,544.94	6,306,074.21
加：期初现金及现金等价物余额		7,713,913.09	1,407,838.88
六、期末现金及现金等价物余额		79,417,458.03	7,713,913.09

公司负责人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

合并所有者权益变动表

2023 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2023 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	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
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,475,325,057.00				5,836,485,917.34	530,130,843.75	-172,344,175.98		527,323,587.62		4,173,921,944.98		12,310,581,487.21	399,932,834.97	12,710,514,322.18
加:会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,475,325,057.00				5,836,485,917.34	530,130,843.75	-172,344,175.98		527,323,587.62		4,173,921,944.98		12,310,581,487.21	399,932,834.97	12,710,514,322.18
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							168,712,230.86		6,189,785.45		43,620,200.79		218,522,217.10	2,547,422.93	221,069,640.03
(一)综合收益总额							-4,029,093.30				222,551,310.40		218,522,217.10	3,968,163.50	222,490,380.60
(二)所有者投入和减少资本														-1,420,740.57	-1,420,740.57
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														-1,420,740.57	-1,420,740.57
(三)利润分配									6,189,785.45		-6,189,785.45				

2023 年年度报告

1. 提取盈余公积							6,189,785.45		-6,189,785.45				
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						172,741,324.16			-172,741,324.16				
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						172,741,324.16			-172,741,324.16				
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	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

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本(或股本)	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			
优先股		永续债	其他													

2023 年年度报告

一、上年年末余额	2,475,325,057.00				5,836,485,917.34	57,685,267.00	-201,465,239.38		517,886,541.75		4,023,932,174.12		12,594,479,183.83	529,075,097.26	13,123,554,281.09
加：会计政策变更											-214,196.99		-214,196.99		-214,196.99
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,475,325,057.00				5,836,485,917.34	57,685,267.00	-201,465,239.38		517,886,541.75		4,023,717,977.13		12,594,264,986.84	529,075,097.26	13,123,340,084.10
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						472,445,576.75	29,121,063.40		9,437,045.87		150,203,967.85		-283,683,499.63	-129,142,262.29	-412,825,761.92
（一）综合收益总额							17,542,477.74				171,219,599.38		188,762,077.12	21,008,330.79	209,770,407.91
（二）所有者投入和减少资本						472,445,576.75							-472,445,576.75	-150,150,593.08	-622,596,169.83
1. 所有者投入的普通股														1,497,005.99	1,497,005.99
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						472,445,576.75							-472,445,576.75	-151,647,599.07	-624,093,175.82
（三）利润分配									9,437,045.87		-9,437,045.87				
1. 提取盈余公积									9,437,045.87		-9,437,045.87				
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							11,578,585.66				-11,578,585.66				
1. 资本公积转增资															

2023 年年度报告

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						11,578,585.66			-11,578,585.66				
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	2,475,325,057.00				5,836,485,917.34	530,130,843.75	-172,344,175.98		527,323,587.62	4,173,921,944.98	12,310,581,487.21	399,932,834.97	12,710,514,322.18

公司负责人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

母公司所有者权益变动表

2023 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2023 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	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			432,349,670.78	1,847,656,293.43	12,677,519,844.82
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											

2023 年年度报告

二、本年期初余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36	530,130,843.75			432,349,670.78	1,847,656,293.43	12,677,519,844.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									6,189,785.45	55,708,069.04	61,897,854.49
（一）综合收益总额										61,897,854.49	61,897,854.49
（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									6,189,785.45	-6,189,785.45	
1.提取盈余公积									6,189,785.45	-6,189,785.45	
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	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

项目	2022 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36	57,685,267.00			422,912,624.91	1,762,755,425.57	13,055,627,507.84
加：会计政策变更										910.96	910.96
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36	57,685,267.00			422,912,624.91	1,762,756,336.53	13,055,628,418.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						472,445,576.75			9,437,045.87	84,899,956.90	-378,108,573.98
（一）综合收益总额										94,337,002.77	94,337,002.77

2023 年年度报告

(二) 所有者投入和减少资本					472,445,576.75					-472,445,576.75
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					472,445,576.75					-472,445,576.75
(三) 利润分配								9,437,045.87	-9,437,045.87	
1. 提取盈余公积								9,437,045.87	-9,437,045.87	
2. 对所有者(或股东)的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	2,475,325,057.00			8,452,319,667.36	530,130,843.75		432,349,670.78	1,847,656,293.43		12,677,519,844.82

公司负责人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

（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”）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，中国证劵会出具了《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2023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）。

（二）公司类型：股份有限公司（中外合资、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

本财务报告于二〇二四年四月十二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。

四、财务报表的编制基础

1. 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。

2. 持续经营

适用 不适用

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。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1. 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。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

4. 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

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

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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、其他股东权益变动的，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。

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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。

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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。

9. 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指公司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。

10. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

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；股东权益项目除“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。

11. 金融工具

√适用 □不适用

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，公司应当按照未来 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，公司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，公司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，公司应当按其摊余成本（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，公司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。

如果公司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。

12. 应收票据

√适用 □不适用

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

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。

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

适用 不适用

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。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

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。

13. 应收账款

适用 不适用

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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。

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

适用 不适用

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。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

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。

14. 应收款项融资

适用 不适用

应收款项融资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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“五、（十一）金融工具”进行处理。

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

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

15. 其他应收款

适用 不适用

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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“五、（十一）金融工具”进行处理。

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

适用 不适用

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	

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

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。

16. 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

1. 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、周转材料、库存商品等。

2. 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。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。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17. 合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

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。

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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，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。

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

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

18. 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

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

适用 不适用

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，是指公司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。公司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，无论出售后公司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对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。

终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

终止经营，是指公司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) 终止经营应当是公司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公司经营和编制财务报表时是能够与公司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。

19. 长期股权投资

√适用 □不适用

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股东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股东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。

20. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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。

21. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 不适用

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). 折旧方法

√适用 不适用

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
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

22. 在建工程

√适用 不适用

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。

23. 借款费用

√适用 □不适用

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。

24. 生物资产

□适用 √不适用

25. 油气资产

□适用 √不适用

26. 无形资产**(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序**

√适用 □不适用

本公司无形资产包括电脑软件，按成本进行初始计量。

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。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

27. 长期资产减值

适用 不适用

公司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) 公司经营所处的经济、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，从而对公司产生不利影响；(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司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) 公司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。

28. 长期待摊费用

适用 不适用

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。

29. 合同负债

√适用 不适用

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。

30. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 不适用

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). 离职后福利的会计处理方法

√适用 不适用

（1）设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 不适用

辞退福利主要包括：

(1) 在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

(2) 在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 不适用

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

31. 预计负债

√适用 不适用

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。

32. 股份支付

√适用 □不适用

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，相应增加股东权益。

(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。

33. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34. 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

适用 不适用

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。

(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。公司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。

公司应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本公司其他采购相一致的方式确认所购买的商品。公司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，公司应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35. 合同成本

适用 不适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同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. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

3. 该成本预期能够收回。

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

36. 政府补助

适用 不适用

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。

37. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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。

38. 租赁

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

(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。

本公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

(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。

39. 其他重要的会计政策和会计估计

□适用 √不适用

40. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，不适用初始确认豁免	递延所得税资产	974,552.16
	递延所得税负债	927,468.43
	所得税费用	-261,280.72
	未分配利润	47,083.73

其他说明

执行上述会计政策对 2022 年 12 月 31 日母公司财务报表的影响：

单位：元币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，不适用初始确认豁免	递延所得税资产	41,387.88
	递延所得税负债	73,932.82
	所得税费用	33,455.90
	未分配利润	-32,544.94

(2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(3). 2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

□适用 √不适用

41. 其他

□适用 √不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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
城市维护建设税	应缴流转税税额	1、5、7
企业所得税	应纳税所得额	20、25
教育费附加	应缴流转税税额	3
地方教育费附加	应缴流转税税额	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 ²
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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

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
上海锦弢贸易有限公司	20.00
上海福俊实业有限公司	20.00
浙江绿维新能源有限公司	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. 税收优惠

√适用 □不适用

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实施小微企业所得税优惠政策的公告》（2022年第13号），2022年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第6号）文件有关规定，自2023年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

(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、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）开发项目位于地及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。

3. 其他

√适用 □不适用

1. 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%。

2. 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。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	190,531.86	158,907.05
银行存款	2,200,974,081.72	2,361,109,010.90
其他货币资金	19,217,784.89	25,371,142.49
合计	2,220,382,398.47	2,386,639,060.44
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

1. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 388,342,297.18 元。其中：银行存款中含有受限使用资金 371,296,562.81 元。

2. 期末无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	89,253,300.00	109,940,823.48	/
其中：			
权益工具投资	89,253,300.00	109,940,823.48	/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	89,253,300.00	109,940,823.48	/

其他说明：

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据**(1). 应收票据分类列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		400,000.00
合计		400,000.00

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备						400,000.00	100.00			400,000.00
其中：										
银行承兑汇票						400,000.00	100.00			400,000.00

合计		/		/		400,000.00	/		/	400,000.00
----	--	---	--	---	--	------------	---	--	---	------------

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况:

适用 不适用

应收票据核销说明:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中: 1年以内分项		
1年以内	15,863,424.67	58,055,972.64
1年以内小计	15,863,424.67	58,055,972.64
1至2年	6,901,576.07	4,847,164.50
2至3年	2,298,378.40	5,483,984.77
3年以上	205,585,195.90	218,460,403.64
合计	230,648,575.04	286,847,525.55

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	203,993,604.27	88.44	61,198,081.28		142,795,522.99	216,538,415.00	75.49	43,307,683.00		173,230,732.00
其中：										
政府补助购房款	203,993,604.27	88.44	61,198,081.28	30.00	142,795,522.99	216,538,415.00	75.49	43,307,683.00	20.00	173,230,732.00
按组合计提坏账准备	26,654,970.77	11.56	1,897,800.46		24,757,170.31	70,309,110.55	24.51	481,046.21		69,828,064.34
其中：										
信用风险特征组合	26,654,970.77	11.56	1,897,800.46	7.12	24,757,170.31	70,309,110.55	24.51	481,046.21	0.68	69,828,064.34
合计	230,648,575.04	/	63,095,881.74	/	167,552,693.30	286,847,525.55	/	43,788,729.21	/	243,058,796.34

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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	203,993,604.27	61,198,081.28	30.00	预计未来存在回收风险
合计	203,993,604.27	61,198,081.28		/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：信用风险特征组合

单位：元币种：人民币

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	26,654,970.77	1,897,800.46	7.12
合计	26,654,970.77	1,897,800.46	7.12

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	481,046.21	1,416,754.25				1,897,800.46
单项计提坏账准备的应收账款	43,307,683.00	17,890,398.28				61,198,081.28
合计	43,788,729.21	19,307,152.53				63,095,881.74

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

(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

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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
常州市新北区大名城幼儿园	1,423,000.00		1,423,000.00	0.62	11,384.00
福州格乐丽雅文化发展有限公司	908,276.45		908,276.45	0.39	7,266.21
兰州航空产业发展(集团)有限公司	566,683.20		566,683.20	0.25	4,533.47
福建百宏房地产开发有限公司	300,000.00		300,000.00	0.13	300,000.00
上海英家皇道物业管理服务有限公司	256,718.58		256,718.58	0.11	2,053.75
合计	3,454,678.23		3,454,678.23	1.50	325,237.43

其他说明：

□适用 √不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

□适用 √不适用

(8). 其他说明:

□适用 √不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	6,996,684.97	85.17	12,602,138.12	69.28
1至2年	316,150.02	3.85	1,090,102.18	5.99
2至3年	360,674.45	4.39	3,639,335.40	20.01
3年以上	541,202.40	6.59	858,693.24	4.72
合计	8,214,711.84	100.00	18,190,268.94	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:
无。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
贝壳找房(兰州)信息科技有限公司	641,665.44	7.81
国网甘肃省电力公司兰州供电公司	350,000.00	4.26
上海起鑫贸易有限公司	333,337.37	4.06
国网汇通金财(北京)信息科技有限公司	300,000.00	3.65
福建融能机电工程有限公司	292,524.04	3.56
合计	1,917,526.85	23.34

其他说明

□适用 √不适用

9、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	233,105,132.96	356,427,118.57
合计	233,105,132.96	356,427,118.57

其他说明:

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	82,097,131.94	187,335,562.69
1 年以内小计	82,097,131.94	187,335,562.69
1 至 2 年	84,567,413.89	62,032,348.51
2 至 3 年	29,860,168.40	34,913,871.56
3 年以上	72,069,823.37	91,022,616.67
合计	268,594,537.60	375,304,399.43

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	50,942,294.96	91,475,351.88
往来款	2,830,311.61	1,862,995.94
垫付款项	136,230,831.03	142,874,951.61
合作项目款	78,591,100.00	139,091,100.00
合计	268,594,537.60	375,304,399.43

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额		18,877,280.86		18,877,280.86
2023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		16,621,960.38		16,621,960.38
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动		-9,836.60		-9,836.60
2023年12月31日余额		35,489,404.64		35,489,404.64

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
不适用

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

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	其他变动	
项目合作款组合		7,229,555.00				7,229,555.00
押金、保证金组合	11,126,366.69	-3,816,068.73				7,310,297.96
垫付款项组合	6,112,525.82	13,180,765.63			-2,000.00	19,291,291.45
其他组合	1,638,388.35	27,708.48			-7,836.60	1,658,260.23
合计	18,877,280.86	16,621,960.38			-9,836.60	35,489,404.64

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

其他说明

本期其他变动主要系当期项目公司股权转让, 合并范围变动所致。

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况:

适用 不适用

其他应收款核销说明:

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海陕名置业发展有限公司	56,591,100.00	21.07	合作项目款	1年以内(含1年)、1-2年(含2年)	2,829,555.00
珠海万达商业管理集团股份有限公司	14,000,000.00	5.21	押金、保证金及垫付款项	1年以内(含1年)、1-2年(含2年)	542,000.00
深圳市龙岗南联股份合作公司	11,000,000.00	4.10	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	4.10	合作项目款	3年以上	2,200,000.00
中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司	4,162,999.99	1.55	押金、保证金	1-2年(含2年)	179,009.00
合计	96,754,099.99	36.03	/	/	7,950,564.00

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			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	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	9,211,813,144.73	905,515,355.20	8,306,297,789.53	9,609,534,730.11	732,520,739.62	8,877,013,990.49
开发成本	6,817,674,138.82	168,831,628.21	6,648,842,510.61	14,535,136,050.20		14,535,136,050.20
库存商品	1,070,403.60		1,070,403.60	2,264,757.60		2,264,757.60
合计	16,030,557,687.15	1,074,346,983.41	14,956,210,703.74	24,146,935,537.91	732,520,739.62	23,414,414,798.29

1) 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
名城港湾	2023年	2,266,046,486.60	684,914,192.17	341,700,869.84	2,609,259,808.93	531,595,495.90
名城城市广场	2016年	818,037,826.23	4,464,326.22	27,141,473.58	795,360,678.87	84,093,425.45
长乐大名城	2020年	81,345,601.26	1,060,336.41	2,502,994.56	79,902,943.11	
兰州东部科技新城一期	2015年	179,748,321.49	13,078,329.16	4,802,778.48	188,023,872.17	40,335,451.88
常州大名城	2016年	32,736,946.86		32,702,799.40	34,147.46	
紫金九号	2019年	67,761,373.49		13,631,530.53	54,129,842.96	
上海大名城尚苑	2016年	102,095,935.41	1,475,514.85	3,596,123.19	99,975,327.07	45,931,863.95
永泰东部旅游新城	2020年	1,902,276,537.74	-18,505,803.03	13,037,328.10	1,870,733,406.61	80,418,925.20
兰州东部科技新城二期	2022年	2,477,309,475.07	19,519,652.81	579,735,400.20	1,917,093,727.68	76,275,635.67
兰州城市综合体	2018年	800,881,160.15	5,397,652.81	48,845,925.61	757,432,887.35	
福清紫金轩	2020年	37,997,940.03	-91,904.09	2,944,408.95	34,961,626.99	
南京大名城	2020年	21,165,548.43	-88,576.77	5,254,821.95	15,822,149.71	
南昌大名城	2021年	500,374,382.59	3,430,957.19	290,256,197.45	213,549,142.33	46,864,557.15

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
杭州大名城	2021 年	67,052,746.92		7,643,854.55	59,408,892.37	
福州紫金九号	2022 年	254,704,447.84	-2,942,486.44	121,583,434.98	130,178,526.42	
临港蓝湾-映园二期	2023 年		1,719,316,148.80	1,596,163,404.33	123,152,744.47	
青浦-映湖	2023 年		1,909,142,653.79	1,827,940,428.07	81,202,225.72	
松江-映云间	2023 年		2,419,665,316.65	2,392,737,567.70	26,927,748.95	
临港蓝湾-映园	2023 年		1,560,042,947.59	1,520,138,929.34	39,904,018.25	
临港科技城-映晖	2023 年		1,238,788,824.78	1,198,800,557.76	39,988,267.02	
临港科技城-映玥	2023 年		839,994,011.95	765,222,851.66	74,771,160.29	
合计		9,609,534,730.11	10,398,662,094.85	10,796,383,680.23	9,211,813,144.73	905,515,355.20

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。

2) 本期减少明细情况

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
名城港湾	4,628,687.76			337,072,182.08	341,700,869.84
名城城市广场	25,154,369.50			1,987,104.08	27,141,473.58
长乐大名城				2,502,994.56	2,502,994.56
兰州东部科技新城一期	-43,296.52			4,846,075.00	4,802,778.48
常州大名城	26,869,483.14			5,833,316.26	32,702,799.40
紫金九号				13,631,530.53	13,631,530.53
上海大名城尚苑				3,596,123.19	3,596,123.19
永泰东部旅游新城				13,037,328.10	13,037,328.10
兰州东部科技新城二期	28,731,827.27			551,003,572.93	579,735,400.20
兰州城市综合体	25,267,852.64			23,578,072.97	48,845,925.61
福清紫金轩				2,944,408.95	2,944,408.95
南京大名城				5,254,821.95	5,254,821.95
南昌大名城				290,256,197.45	290,256,197.45
杭州大名城				7,643,854.55	7,643,854.55
福州紫金九号				121,583,434.98	121,583,434.98
临港蓝湾-映园二期	271,022,366.54			1,325,141,037.79	1,596,163,404.33
青浦-映湖				1,827,940,428.07	1,827,940,428.07
松江-映云间				2,392,737,567.70	2,392,737,567.70
临港蓝湾-映园	290,196,767.89			1,229,942,161.45	1,520,138,929.34

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
临港科技城-映晖				1,198,800,557.76	1,198,800,557.76
临港科技城-映玥				765,222,851.66	765,222,851.66
合计	671,828,058.22			10,124,555,622.01	10,796,383,680.23

注：本期转入投资性房地产部分项目为负数主要系当期存货单方的变动所致。

3) 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
青浦重固项目	2022年	2024年	278,100.00	1,922,549,116.59	1,606,217,416.89	
庄行-映雨江南	2021年	2024年	237,200.00	1,869,442,652.90	1,633,385,097.70	
兰州东部科技新城二期	2021年	2024年	508,688.31	1,538,690,833.82	1,383,397,689.56	168,831,628.21
青浦重固毛家角项目	2022年	2025年	166,000.00	1,175,340,371.71	970,873,584.97	
兰州东部科技新城一期	2013年	2025年	28,583.00	157,075,495.81	158,643,902.77	
临港蓝湾-映园二期	2020年	2024年	23,326.92	99,803,561.09	1,378,941,125.38	
永泰东部旅游新城	2018年		37,064.00	33,057,920.20	33,057,920.20	
南联邱屋城市更新项目	2018年			21,714,186.70	22,666,541.27	
临港蓝湾-映园					1,332,198,714.88	
临港科技城-映玥					693,217,716.88	
临港科技城-映晖					1,046,618,884.14	
青浦-映湖					1,708,291,426.40	
松江-映云间					2,150,201,435.19	
名城港湾					417,424,593.97	
合计				6,817,674,138.82	14,535,136,050.20	168,831,628.21

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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	732,520,739.62	199,200,940.98		26,206,325.40		905,515,355.20
开发成本		168,831,628.21				168,831,628.21
合计	732,520,739.62	368,032,569.19		26,206,325.40		1,074,346,983.41

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

主要系当期销售存货时跌价随之结转所致。

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(3). 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

适用 不适用

期末存货余额中包含资本化利息费用金额为 1,227,516,607.32 元。（2022 年：1,658,961,579.58 元）。本期用于确定借款利息费用的资本化率为 4.97%。（2022 年：5.50%）

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

期末存货受限情况详见附注“七、31、所有权或使用权受限资产”。

11、 持有待售资产

适用 不适用

12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

13、 其他流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	69,457,808.44	43,868,724.81
预缴税费及待抵扣进项税	641,926,536.47	1,102,660,686.61
合计	711,384,344.91	1,146,529,411.42

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不使用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明:

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值准 备期末 余额
		追加 投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
六妙白茶股份有限公司	36,796,185.05			1,553,657.38						38,349,842.43	
嘉兴瀚昶股权投资合伙企业(有限合伙)	1,000,000.00		1,000,000.00								
杭州普润星融股权投资合伙企业(有限合伙)	458,890,967.80			-2,785,370.78						456,105,597.02	
杭州弘招城房地产开发有限公司	74,291,303.96			1,309,546.21						75,600,850.17	
杭州北隆房地产开发有限公司	102,731,862.74			-385,113.40						102,346,749.34	
福州福汇物业管理有限公司	3,337,088.71			242,376.77						3,579,465.48	
黄河财产保险股份有限公司	317,052,941.48			-4,847,422.44	-4,825,060.58					307,380,458.46	
福州市万曦房地产有限公司	154,439,744.44			-76,283,004.41						78,156,740.03	
上海陕名置业发展有限公司	2,801,941.51			-2,801,941.51							
长安财通资产管理有限公司											
浙江钱江新能源科技有限公司											
小计	1,151,342,035.69		1,000,000.00	-83,997,272.18	-4,825,060.58					1,061,519,702.93	
合计	1,151,342,035.69		1,000,000.00	-83,997,272.18	-4,825,060.58					1,061,519,702.93	

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动					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
		追加投资	减少投资	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					
江苏博信投资控股股份有限公司	76,504,943.46		77,300,910.74	795,967.28					152,749,324.16	公司战略性投资	
浙江东阳中广影视文化股份有限公司									19,992,000.00	公司战略性投资	
合计	76,504,943.46		77,300,910.74	795,967.28					172,741,324.16	/	

(2). 本期存在终止确认的情况说明

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	因终止确认转入留存收益的累计利得	因终止确认转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
江苏博信投资控股股份有限公司		152,749,324.16	处置
浙江东阳中广影视文化股份有限公司		19,992,000.00	处置
合计		172,741,324.16	/

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金		4,165,200.00
合计		4,165,200.00

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

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

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	2,763,850,576.37	265,771,149.98	1,223,438,037.34	4,253,059,763.69
2. 本期增加金额	1,905,908,275.15			1,905,908,275.15
(1) 外购	10,642,179.59			10,642,179.59
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,895,266,095.56			1,895,266,095.56
3. 本期减少金额	27,861,664.87		1,223,438,037.34	1,251,299,702.21
(1) 处置	20,715,188.68			20,715,188.68
(2) 其他转出	7,146,476.19		1,223,438,037.34	1,230,584,513.53
4. 期末余额	4,641,897,186.65	265,771,149.98		4,907,668,336.63
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	287,434,868.44	66,097,351.27		353,532,219.71
2. 本期增加金额	132,702,310.25	10,274,462.10		142,976,772.35
(1) 计提或摊销	132,702,310.25	10,274,462.10		142,976,772.35
3. 本期减少金额	16,909,117.74			16,909,117.74
(1) 处置	9,762,641.55			9,762,641.55
(2) 其他转出	7,146,476.19			7,146,476.19
4. 期末余额	403,228,060.95	76,371,813.37		479,599,874.32
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				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	4,238,669,125.70	189,399,336.61		4,428,068,462.31
2. 期初账面价值	2,476,415,707.93	199,673,798.71	1,223,438,037.34	3,899,527,543.98

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

注：1) 本期余额变动增加，主要系今年交付的上海映园、映园二期项目，依据土地出让合同约定，出租自持住宅及商业面积合计 31,569.35 平方米所致。

2) 期末无公允价值计量的投资性房地产。

3) 期末投资性房地产受限情况详见附注“七、31、所有权或使用权受限资产”。

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	623,735,174.75	648,739,901.97
固定资产清理		
合计	623,735,174.75	648,739,901.97

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	784,473,739.90	4,327,226.69	79,193,355.47	39,614,617.67	907,608,939.73
2. 本期增加金额			976,566.37	1,150,400.11	2,126,966.48
(1) 购置			976,566.37	1,150,400.11	2,126,966.48
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		169,602.21	4,994,912.10	1,609,755.07	6,774,269.38
(1) 处置或报废		169,602.21	4,994,912.10	524,025.64	5,688,539.95
(2) 其他				1,085,729.43	1,085,729.43
4. 期末余额	784,473,739.90	4,157,624.48	75,175,009.74	39,155,262.71	902,961,636.83
二、累计折旧					
1. 期初余额	168,304,392.46	2,183,892.00	57,526,526.89	30,854,226.41	258,869,037.76
2. 本期增加金额	18,492,824.28	885,831.86	3,510,202.61	2,946,098.62	25,834,957.37
(1) 计提	18,492,824.28	885,831.86	3,510,202.61	2,946,098.62	25,834,957.37
3. 本期减少金额		136,142.00	3,917,659.96	1,423,731.09	5,477,533.05
(1) 处置或报废		136,142.00	3,917,659.96	454,001.35	4,507,803.31
(2) 其他				969,729.74	969,729.74
4. 期末余额	186,797,216.74	2,933,581.86	57,119,069.54	32,376,593.94	279,226,462.08
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					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	597,676,523.16	1,224,042.62	18,055,940.20	6,778,668.77	623,735,174.75
2. 期初账面价值	616,169,347.44	2,143,334.69	21,666,828.58	8,760,391.26	648,739,901.97

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

注：1) 本期减少其他主要系当期项目公司股权转让，合并范围变动所致。

2) 期末固定资产受限情况详见附注“七、31、所有权或使用权受到限制的资产”。

固定资产清理

适用 不适用

22、在建工程**项目列示**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程**(1). 在建工程情况**

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、油气资产

(1) 油气资产情况

适用 不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	23,867,173.24	23,867,173.24
2. 本期增加金额	9,976,235.21	9,976,235.21
(1) 租入	9,976,235.21	9,976,235.21
3. 本期减少金额	454,415.21	454,415.21
(1) 处置或报废	454,415.21	454,415.21
4. 期末余额	33,388,993.24	33,388,993.24
二、累计折旧		
1. 期初余额	20,093,563.22	20,093,563.22
2. 本期增加金额	5,449,447.98	5,449,447.98
(1) 计提	5,449,447.98	5,449,447.98
3. 本期减少金额	454,415.21	454,415.21
(1) 处置	454,415.21	454,415.21

4. 期末余额	25,088,595.99	25,088,595.99
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		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	8,300,397.25	8,300,397.25
2. 期初账面价值	3,773,610.02	3,773,610.02

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使 用 权	专 利 权	非 专 利 技 术	电 脑 软 件	合 计
一、账面原值					
1. 期初余额				5,464,840.00	5,464,840.00
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				5,464,840.00	5,464,840.00
二、累计摊销					
1. 期初余额				3,694,595.87	3,694,595.87
2. 本期增加金额				704,700.12	704,700.12
(1) 计提				704,700.12	704,700.12
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				4,399,295.99	4,399,295.99
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					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				1,065,544.01	1,065,544.01
2. 期初账面价值				1,770,244.13	1,770,244.13

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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	16,432,747.04	2,843,273.91	7,812,928.79		11,463,092.16
合计	16,432,747.04	2,843,273.91	7,812,928.79		11,463,092.16

29、递延所得税资产/递延所得税负债**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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	920,561,490.24	230,140,372.56	722,228,927.11	180,557,231.80
预售房款的相关税金	1,704,529,480.56	426,132,370.14	2,731,635,024.36	682,908,756.07
可抵扣亏损	420,667,443.48	105,166,860.87	938,035,267.05	234,508,816.80
确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易	9,203,357.35	2,294,291.90	3,949,375.65	974,552.16
合计	3,054,961,771.63	763,733,895.47	4,395,848,594.17	1,098,949,356.83

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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	37,028,518.48	9,257,129.62	39,125,336.40	9,781,334.10
交易性金融资产公允价值变动	7,493,300.00	1,873,325.00	3,974,300.00	993,575.00
确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易	8,300,397.25	2,065,538.88	3,773,610.02	927,468.43
预缴税金	294,942,818.36	73,735,704.59		
合计	347,765,034.09	86,931,698.09	46,873,246.42	11,702,377.53

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	262,817,469.55	72,957,822.63
可抵扣亏损	1,499,355,535.31	1,192,794,184.03
合计	1,762,173,004.86	1,265,752,006.66

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2023 年		365,390,062.44	
2024 年	102,369,496.00	46,840,487.21	
2025 年	127,540,982.71	120,833,011.33	
2026 年	502,435,468.89	513,120,311.99	
2027 年	187,119,025.42	146,610,311.06	
2028 年	579,890,562.29		
合计	1,499,355,535.31	1,192,794,184.03	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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
预付股权投资款	52,233,450.00	10,446,690.00	41,786,760.00	52,233,450.00		52,233,450.00
其他	324,801.33		324,801.33	581,127.10		581,127.10
合计	52,558,251.33	10,446,690.00	42,111,561.33	52,814,577.10		52,814,577.10

其他说明：

注：其他主要为海洋馆生物海洋鱼类。

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	388,342,297.18	388,342,297.18	其他	本公司以货币资金质押向银行借款、作为各类保证金、业务冻结	380,392,151.35	380,392,151.35	其他	本公司以货币资金质押向银行借款、作为各类保证金、业务冻结
存货	3,725,621,853.35	3,444,477,508.85	抵押	本公司以存货作为抵押物向银行或其他金	4,813,183,231.22	4,619,579,697.38	抵押	本公司以存货作为抵押物向

				融机构借款				银行或其他金融 机构借款
固定 资产	719,408,102.48	541,443,817.18	抵押	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	719,408,102.48	558,349,281.85	抵押	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	1,138,381,896.32	983,895,013.70	抵押	本公司以投资 性房地产作为 抵押物向银行 借款	1,089,368,758.30	966,578,384.41	抵押	本公 司以 投资 性房 地产 作为 抵押 物向 银行 借款
合计	5,971,754,149.33	5,358,158,636.91	/	/	7,002,352,243.35	6,524,899,514.99	/	/

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		148,500,000.00
抵押借款	46,000,000.00	
加：借款应付利息	63,250.00	152,006.25
合计	46,063,250.00	148,652,006.25

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	49,696,023.68	254,587,353.21
合计	49,696,023.68	254,587,353.21

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。到期未付的原因是不适用

36、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	2,091,930,870.71	1,723,177,659.51
营销广告款及销售代理费	91,468,360.55	82,554,687.54
物业管理费	37,462,110.09	32,307,479.99
货款	14,011,532.26	18,912,254.65
其他	12,447,029.03	9,288,605.33
合计	2,247,319,902.64	1,866,240,687.02

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

37、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	12,141,723.73	17,553,151.65
预收货款	705,347.10	1,315,545.47
合计	12,847,070.83	18,868,697.12

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

38、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房款	3,526,350,448.84	10,759,554,180.34
合计	3,526,350,448.84	10,759,554,180.34

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
华东区域新增交付项目	-9,427,399,666.60	结转收入
合计	-9,427,399,666.60	/

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	11,824,962.06	156,151,522.59	160,698,421.38	7,278,063.27
二、离职后福利-设定提存计划	72,988.45	13,056,299.54	13,129,287.99	
三、辞退福利	489,218.00	9,377,590.72	9,610,635.72	256,173.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	12,387,168.51	178,585,412.85	183,438,345.09	7,534,236.27

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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	11,531,485.96	132,816,454.38	137,290,832.58	7,057,107.76
二、职工福利费	222,803.00	5,752,995.55	5,813,097.23	162,701.32
三、社会保险费	40,816.11	9,200,240.79	9,240,126.70	930.20
其中：医疗保险费	35,906.96	8,091,467.29	8,127,374.25	
工伤保险费	3,978.95	289,995.31	293,974.26	
生育保险费	930.20	818,778.19	818,778.19	930.20
四、住房公积金	7,693.00	7,015,450.36	7,022,983.36	160.00
五、工会经费和职工教育经费	22,163.99	1,242,457.50	1,207,457.50	57,163.99
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		123,924.01	123,924.01	
合计	11,824,962.06	156,151,522.59	160,698,421.38	7,278,063.27

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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	69,380.32	12,634,960.90	12,704,341.22	
2、失业保险费	3,608.13	421,338.64	424,946.77	
合计	72,988.45	13,056,299.54	13,129,287.99	

其他说明：

√适用 □不适用

本期无其他长期职工福利中的符合设定提存计划条件的负债。

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	10,351,877.16	89,312,409.12
企业所得税	107,884,689.97	175,523,138.60
个人所得税	756,305.33	878,013.84
城市维护建设税	1,455,617.42	3,073,379.02
教育费附加	2,019,699.57	3,624,527.31
土地增值税	1,421,915,407.61	1,638,350,043.42
房产税	1,472,572.19	1,516,489.69
土地使用税	311,944.99	435,929.03
印花税	16,895.47	12,266.43
其他	676,919.99	1,194,331.65
合计	1,546,861,929.70	1,913,920,528.11

41、 其他应付款**(1). 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,527,176,286.83	883,108,731.35
合计	1,527,176,286.83	883,108,731.35

其他说明：

□适用 √不适用

(2). 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 应付股利

分类列示

□适用 √不适用

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来借款	270,881,833.33	326,065,719.18

暂收款	150,642,795.69	166,209,254.85
押金、保证金	28,621,651.58	31,372,350.46
项目合作款	155,207,171.75	155,207,171.75
应付股东借款	890,441,865.99	184,715,616.49
其他	31,380,968.49	19,538,618.62
合计	1,527,176,286.83	883,108,731.35

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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	66,562,003.28	未达到结算条件
福州市万曦房地产有限公司	15,857,087.92	未达到结算条件
合计	155,207,171.75	/

其他说明：

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

43、1 年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,090,916,000.00	804,650,000.00
1 年内到期的应付债券		1,236,688,209.93
1 年内到期的长期应付款		52,100,555.83
1 年内到期的租赁负债	5,205,255.46	1,949,040.06
1 年内到期的应付利息	4,801,953.81	15,005,964.23
合计	1,100,923,209.27	2,110,393,770.05

44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	313,545,214.97	937,458,716.17
合计	313,545,214.97	937,458,716.17

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		106,500,000.00
抵押借款	1,925,269,780.21	2,893,731,564.27
合计	1,925,269,780.21	3,000,231,564.27

其他说明：

√适用 □不适用

长期借款利率区间：4.00%-8.00%

46、应付债券**(1). 应付债券**

□适用 √不适用

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

□适用 √不适用

(3). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

47、租赁负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	9,767,496.98	4,101,425.88
加：未确认融资费用	-564,139.63	-152,050.23
重分类至一年内到期的非流动负债	-5,205,255.46	-1,949,040.06
合计	3,998,101.89	2,000,335.59

48、长期应付款**项目列示**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

□适用 √不适用

专项应付款**(1). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、预计负债

□适用 √不适用

51、递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

□适用 √不适用

53、股本

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,475,325,057.00						2,475,325,057.00

54、其他权益工具**(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	5,442,214,542.25			5,442,214,542.25
其他资本公积	394,271,375.09			394,271,375.09
合计	5,836,485,917.34			5,836,485,917.34

56、库存股

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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
合计	530,130,843.75			530,130,843.75

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

截至2023年12月31日，本公司通过集中竞价交易方式回购本公司A股股份总计150,375,012.00股，占公司期末总股本的比例为6.07%。公司本期回购库存股拟用于后续实施员工持股计划或股权激励计划或按规定予以注销及出售。

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	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	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-173,537,291.44	795,967.28		-172,741,324.16		173,537,291.44		
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	-173,537,291.44	795,967.28		-172,741,324.16		173,537,291.44		
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的	1,193,115.46	-4,825,060.58				-4,825,060.58		-3,631,945.12

其他综合收益							
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	1,193,115.46	-4,825,060.58			-4,825,060.58		-3,631,945.12
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	-172,344,175.98	-4,029,093.30		-172,741,324.16		168,712,230.86	-3,631,945.12

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：
无。

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	501,136,218.75	6,189,785.45		507,326,004.20
任意盈余公积	26,187,368.87			26,187,368.87
合计	527,323,587.62	6,189,785.45		533,513,373.07

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加系按母公司净利润 10%计提法定盈余公积。

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,173,921,944.98	4,023,932,174.12
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-214,196.99
调整后期初未分配利润	4,173,921,944.98	4,023,717,977.13
加：本期归属于母公司所有者的净利润	222,551,310.40	171,219,599.38
减：提取法定盈余公积	6,189,785.45	9,437,045.87
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他综合收益结转留存收益	172,741,324.16	11,578,585.66
期末未分配利润	4,217,542,145.77	4,173,921,944.98

61、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,695,484,376.75	9,834,755,411.93	7,352,933,083.32	6,049,862,467.87
其他业务			8,466,556.98	6,776,575.51
合计	11,695,484,376.75	9,834,755,411.93	7,361,399,640.30	6,056,639,043.38

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	房地产板块-分部		金融投资业务板块-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型	11,695,325,393.90	9,834,755,411.93	158,982.85		11,695,484,376.75	9,834,755,411.93
房地产销售收入	11,494,287,582.04	9,632,430,409.30			11,494,287,582.04	9,632,430,409.30
开发物业租赁及运营	201,037,811.86	202,325,002.63			201,037,811.86	202,325,002.63
金控收入			158,982.85		158,982.85	
按经营地区分类	11,695,325,393.90	9,834,755,411.93	158,982.85		11,695,484,376.75	9,834,755,411.93
境内	11,695,325,393.90	9,834,755,411.93	158,982.85		11,695,484,376.75	9,834,755,411.93
合计	11,695,325,393.90	9,834,755,411.93	158,982.85		11,695,484,376.75	9,834,755,411.93

其他说明

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

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，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。

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

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4,345,188,795.52元（含税），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。

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：
无。

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	19,103,841.45	11,824,134.37
教育费附加	18,446,101.46	10,682,904.83
房产税	13,108,765.10	10,959,147.01
土地使用税	3,732,106.11	4,303,605.60
车船使用税	97,067.32	105,519.89
印花税	4,247,398.14	6,899,685.16
营业税		12,500.00
土地增值税	-77,178,820.07	139,680,978.26
其他	1,131,078.86	1,301,833.21
合计	-17,312,461.63	185,770,308.33

其他说明：

本期土地增值税为负数主要系公司本期 11 个子项目税务清算最终结论数小于公司账面已计提数所致。

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传及销售代理费	216,404,922.10	250,545,471.92
物业管理费	41,645,530.07	34,089,009.01
职工薪酬	39,642,120.12	49,169,604.86
办公费用	4,751,328.35	6,323,851.74
财产折旧摊销	2,292,256.86	11,763,058.89
差旅费用	868,914.66	2,502,863.42
租赁费	820,679.86	2,756,956.24
业务招待费	544,267.38	975,059.67
其他	2,631,355.23	6,412,298.18
合计	309,601,374.63	364,538,173.93

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	100,975,147.48	157,594,924.06
差旅费用	23,564,016.86	10,712,532.98
顾问咨询费	26,601,921.21	14,489,861.96
财产折旧摊销	24,397,341.21	30,957,492.85
业务招待费	19,302,887.04	17,559,510.42
维修保养费	10,204,752.52	12,987,687.70
租赁费	9,290,324.75	15,058,688.83

办公费用	3,422,767.22	4,681,349.73
商业保险费	211,724.17	1,945,014.97
其他	11,275,806.01	13,619,925.49
合计	229,246,688.47	279,606,988.99

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	106,257,484.60	180,816,366.45
利息收入	-23,830,656.14	-36,488,746.99
汇兑损失（收益以“-”号填列）	-2,019,942.04	2,066,916.67
金融机构服务费	806,777.46	1,400,745.92
合计	81,213,663.88	147,795,282.05

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
债务重组	8,128,948.08	79,294,860.89
进项税加计扣除	1,117,658.41	525,637.28
个税手续费返还	1,035,768.94	496,008.33
稳岗补贴	994,726.18	1,344,336.85
企业发展金	81,765.72	70,000.00
合计	11,358,867.33	81,730,843.35

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-83,997,272.18	-62,543,423.65
处置长期股权投资产生的投资收益	33,973.34	4,473,203.00
交易性金融资产及其他非流动金融资产产生的投资收益	6,527,682.47	100,339.86
合计	-77,435,616.37	-57,969,880.79

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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	6,041,053.11	-4,666,568.98
合计	6,041,053.11	-4,666,568.98

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款减值损失	-19,307,152.53	1,420,819.93
其他应收款减值损失	-16,621,960.38	-6,347,938.43
其他非流动资产减值损失	-10,446,690.00	
合计	-46,375,802.91	-4,927,118.50

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-368,032,569.19	-17,980,955.60
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-368,032,569.19	-17,980,955.60

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	122,200.58	-225,627.13
合计	122,200.58	-225,627.13

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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	56,968.42	85,000.00	56,968.42
其中：固定资产处置利得	56,968.42		56,968.42
其他非流动资产处置利得		85,000.00	
违约金收入	17,276,070.93	22,406,883.04	17,276,070.93
其他	470,872.45	376,789.90	470,872.45
合计	17,803,911.80	22,868,672.94	17,803,911.80

其他说明：

适用 不适用

75、营业外支出

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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	332,848.37	23,438.94	332,848.37
其中：固定资产处置损失	332,848.37	23,438.94	332,848.37
对外捐赠	11,000,000.00	3,490,000.00	11,000,000.00
赔偿金及违约金支出	27,372,051.96	3,826,120.89	27,372,051.96
罚没及滞纳金支出	291,469.87	782,616.24	291,469.87
其他	4,418,886.12	4,601,012.09	4,418,886.12
合计	43,415,256.32	12,723,188.16	43,415,256.32

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	121,082,231.68	130,590,425.10
递延所得税费用	410,444,781.92	10,337,665.48
合计	531,527,013.60	140,928,090.58

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	758,046,487.50
按法定/适用税率计算的所得税费用	189,511,621.88
子公司适用不同税率的影响	255,328.00
调整以前期间所得税的影响	4,137,616.65
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,951,820.77
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	34,459,977.71
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	193,897,946.45
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	191,981,129.99
归属于合营企业和联营企业的损益	20,999,318.05
本期未确认递延所得税的内部未实现销售利润	3,250,883.53
其他	-108,918,629.43
所得税费用	531,527,013.60

其他说明：

适用 不适用

注：1) 本期未确认以及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变动主要系公司开发项目销售金额下降，导致应纳税所得额下降所致。

2) 其他系处置子公司上海名城股权投资基金有限公司和西藏康盛投资管理有限公司合并抵消投资收益产生的所得税费用影响数。

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、57、其他综合收益

78、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来	114,010,261.83	502,500,000.00
利息收入	23,830,656.14	36,488,746.99
其他	18,227,714.44	24,694,018.10
合计	156,068,632.41	563,682,765.09

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无。

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
期间费用	438,019,466.47	360,514,274.80
捐赠	3,000,000.00	3,490,000.00
资金往来	72,199,972.10	685,587,589.52
合计	513,219,438.57	1,049,591,864.32

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无。

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
出售股票	122,006,741.71	
合计	122,006,741.71	

收到的重要的投资活动有关的现金说明

无。

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

收到的其他与投资活动有关的现金
适用 不适用

支付的其他与投资活动有关的现金
适用 不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金
适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
贷款保证金	50,733,204.44	477,700,026.32
股东资金支持	1,895,425,610.00	269,703,963.99
非银行金融机构融资		150,000,000.00
合计	1,946,158,814.44	897,403,990.31

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：
 无。

支付的其他与筹资活动有关的现金
适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
股东资金支持	1,192,740,750.00	536,000,000.00
非银行金融机构融资	211,822,809.34	649,708,138.91
回购库存股		472,445,576.75
合计	1,404,563,559.34	1,658,153,715.66

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：
 无。

筹资活动产生的各项负债变动情况
适用 不适用

单位：元币种：人民币

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	148,652,006.25	46,000,000.00	2,698,992.50	151,287,748.75		46,063,250.00
长期借款 (包含一年内到期的部分)	3,811,985,734.77	1,212,648,260.64	181,988,997.10	2,185,635,258.49		3,020,987,734.02
应付债券 (包含一年内到期的部分)	1,244,568,367.46		76,522,152.54	1,321,090,520.00		
租赁负债 (包含一年内到期的部分)	3,949,375.65		10,601,767.70	5,347,786.00		9,203,357.35
长期应付款(包含	52,122,192.03		2,057,777.97	54,179,970.00		

一年内到期的部分)					
其他应付款-应付股东借款	184,715,616.49	1,895,425,610.00	48,978,686.76	1,238,678,047.26	890,441,865.99
其他应付款-往来借款	326,065,719.18		133,683,614.15	188,867,500.00	270,881,833.33
合计	5,772,059,011.83	3,154,073,870.64	456,531,988.72	5,145,086,830.50	4,237,578,040.69

(4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

适用 不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	226,519,473.90	192,227,930.17
加：资产减值准备	368,032,569.19	17,980,955.60
信用减值损失	46,375,802.91	4,927,118.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	168,811,729.72	119,958,862.54
使用权资产摊销	5,449,447.98	11,356,200.83
无形资产摊销	704,700.12	833,073.40
长期待摊费用摊销	7,812,928.79	18,089,153.55
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）	-122,200.58	225,627.13
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	275,879.95	-61,561.06
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-6,041,053.11	4,666,568.98
财务费用（收益以“-”号填列）	104,237,542.56	182,883,283.12
投资损失（收益以“-”号填列）	77,435,616.37	57,969,880.79
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	335,215,461.36	9,613,987.39
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	75,229,320.56	723,678.09
存货的减少（增加以“-”号填列）	7,679,753,975.23	1,691,110,099.98
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	523,843,553.38	-258,656,832.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-7,965,040,173.56	-1,189,715,493.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,648,494,574.77	864,132,532.90
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,832,040,101.29	2,006,246,909.09
减: 现金的期初余额	2,006,246,909.09	5,418,812,448.26
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	-174,206,807.80	-3,412,565,539.17

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

 适用 □ 不适用

单位: 元币种: 人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	85,330,001.00
西藏康盛投资管理有限公司	1.00
上海名城股权投资基金有限公司	75,870,000.00
结构化主体	9,460,000.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	84,604,050.69
西藏康盛投资管理有限公司	49,936.15
上海名城股权投资基金有限公司	74,881,192.53
结构化主体	9,672,922.01
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	725,950.31

其他说明:

无。

(4). 现金和现金等价物的构成

 适用 □ 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,832,040,101.29	2,006,246,909.09
其中: 库存现金	190,531.86	158,907.05
可随时用于支付的银行存款	1,829,677,518.91	2,005,015,946.23
可随时用于支付的其他货币资金	2,172,050.52	1,072,055.81
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	1,832,040,101.29	2,006,246,909.09
其中: 母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

□适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

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	-	-	49,108,364.84
其中：美元	822,687.83	7.0827	5,826,851.09
欧元			
港币	47,760,492.76	0.90622	43,281,513.75
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	37,011,040.21
其中：美元			
欧元			
港币	40,841,120.49	0.90622	37,011,040.21

其他说明：

无。

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

82、租赁

(1) 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

类别	本年发生额
短期租赁费用	10,111,004.61

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额 15,458,790.61(单位：元币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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
综合综合体	81,060,659.03	858,802.86
社区配套商业	17,826,407.87	172,870.12
工业园	5,557,480.56	
出租公寓	4,809,429.66	
酒店	419,047.58	
其他	44,404.00	
合计	109,717,428.70	1,031,672.98

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	119,737,616.88	104,876,911.96
第二年	111,577,991.91	106,412,570.09
第三年	106,969,128.52	101,414,561.48
第四年	87,607,660.37	100,046,353.09
第五年	79,103,091.06	81,717,824.05
五年后未折现租赁收款额总额	395,013,653.43	206,656,521.62

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

83、其他

适用 不适用

八、研发支出

(1). 按费用性质列示

适用 不适用

(2). 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

(3). 重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
上海名城股权投资基金有限公司	2023/6/1	75,870,000.00	100.00	出售	控制权转移	1,339.34						
西藏康盛投资管理有限公司	2023/6/1	1.00	100.00	出售	控制权转移	63,183.29						
康盛启航私募证券投资基金	2023/5/26	9,460,000.00	86.9792	出售	控制权转移	-30,549.29						

其他说明:

□适用 √不适用

是否存在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

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

1. 本期注销子公司情况

序号	公司名称	持股比例（%）	子公司级次
1	名城汇（上海）投资有限公司	100.00	二级
2	厦门榕翁百泰投资有限公司	100.00	三级
3	嘉兴金城投资合伙企业（有限合伙）	96.77	四级
4	浙江名恒新能源科技有限公司	100.00	四级
5	上海名城互联网金融信息服务有限公司	100.00	四级
6	赢今（上海）贸易有限公司	100.00	二级
7	上海锦墅贸易有限公司	100.00	二级
8	上海锦湛置业有限公司	100.00	三级

2. 纳入合并范围的结构化主体

本公司对结构化主体是否应纳入合并范围进行判断，包括本公司或本公司子公司作为管理人的结构化主体和本公司或本公司子公司投资的由其他机构发行的结构化主体。

截止本报告期末，该项产品已处置，不再纳入合并范围。

6、其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

子公司名称	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	10,000	上海市	贸易	100		投资设立
上海大名城贸易有限公司	上海市	2,000	上海市	贸易	100		投资设立
上海歌韬实业有限公司	上海市	1,000	上海市	投资	100		投资设立
上海佰升诗企业管理有限公司	上海市	1,000	上海市	商业管理	100		投资设立
上海福俊实业有限公司	上海市	100	上海市	投资管理	100		投资设立
上海凯俊实业有限公司	上海市	100	上海市	投资管理	100		投资设立
上海锦弢贸易有限公司	上海市	100	上海市	建材贸易	100		投资设立
名城地产(兰州)有限公司	甘肃省兰州市	50,000	甘肃省兰州市	房地产开发	100		投资设立
兰州新顺房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	35,000	甘肃省兰州市	房地产开发	51		投资设立
兰州恒尚房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	3,000	甘肃省兰州市	房地产开发	49	51	投资设立
兰州悦华房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	3,000	甘肃省兰州市	房地产开发	100		投资设立
兰州江丰房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	3,000	甘肃省兰州市	房地产开发	100		投资设立
名城地产(福建)有限公司	福建省福州市	200,000	福建省福州市	房地产开发	100		投资成立
福州凯远商业管理有限公司	福建省福州市	10,000	福建省福州市	商业管理	100		投资设立
名城汇(北京)投资管理有限公司	北京市	3,000	北京市	管理咨询	100		投资设立
东福名城(常州)置业发展有限公司	江苏省常州市	1,000	江苏省常州市	房地产开发	100		投资设立
深圳名城金控(集团)有限公司	上海市	300,000	广东省深圳市	证券投资	100		投资设立
上海大名城商业管理有限公司	上海市	1,000	上海市	租赁和商务	100		投资成立
名城国际控股有限公司	香港	13,050.40	香港	投资	100		投资成立
深圳金顺隆实业有限公司	广东省深圳市	5,000	广东省深圳市	批发零售	100		投资成立
名城地产(永泰)有限公司	福建省福州市	30,000	福建省福州市	房地产开发	25	75	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	30,000	福建省福州市	房地产开发	49	51	投资成立
上海大名城企业管理有限公司	上海市	1,000	上海市	批发业	100		投资成立
兰州新和房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	10,000	甘肃省兰州市	房地产开发	49	51	投资成立

兰州顺泰房地产开发有限公司	甘肃省 兰州市	10,000	甘肃省 兰州市	房地产开发	100		投资 成立
南昌名城房地产开发有限公司	江西省 南昌市	30,000	江西省 南昌市	房地产开发	100		投资 成立
上海艾贝思营销管理有限公司	上海市	1,000	上海市	商务服务业	100		投资 成立
同湛奕（厦门）贸易有限公司	上海市	5,000	福建省 厦门市	批发业	100		投资 成立
上海名城睿建设管理有限公司	上海市	300	上海市	管理咨询	100		投资 成立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

于 2023 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“七、（32）短期借款”、“七、（43）一年内到期的非流动负债”、“七、（45）长期借款”）

子公司的名称	2023 年度
上海苏峻置业有限公司	100%
上海航都置业有限公司	100%
上海翀骁置业有限公司	100%
上海翀溢置业有限公司	100%

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

合营企业或联营企业名称	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	
杭州普润星融股权投资合伙企业(有限合伙)	浙江省	浙江省	金融投资		36.84	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

不适用

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	杭州普润星融股权投资合伙企业(有限合伙)	杭州普润星融股权投资合伙企业(有限合伙)
流动资产	14,975,443.27	11,171,439.69
非流动资产	1,245,000,000.00	1,245,000,000.00
资产合计	1,259,975,443.27	1,256,171,439.69
流动负债	21,960,000.00	10,595,608.80
非流动负债		
负债合计	21,960,000.00	10,595,608.80
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	456,105,597.02	458,890,967.80
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	456,105,597.02	458,890,967.80
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		

营业收入		349.36
净利润	-7,560,387.62	-6,578,179.13
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-7,560,387.62	-6,578,179.13
本年度收到的来自联营企业的股利		

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	605,414,105.91	692,451,067.89
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-81,211,901.40	-60,119,914.58
--其他综合收益	-4,825,060.58	-2,607,465.99
--综合收益总额	-86,036,961.98	-62,727,380.57

(5). 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

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积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）	本期末累积未确认的损失
长安财通资产管理有限公司	-25,156,065.65	-9,094,917.57	-34,250,983.22
浙江钱江新能源科技有限公司	-17,534,944.31	15,396.65	-17,519,547.66
上海陕名置业发展有限公司		-12,347,256.41	-12,347,256.41

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

√适用 □不适用

本公司主要在金融投资等业务中会涉及结构化主体，这些结构化主体通常以募集资金的方式购买资产。本公司会分析判断是否对这些结构化主体存在控制，以确定是否将其纳入合并财务报表范围。本公司在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益的相关信息如下：

第三方金融机构发起的结构化主体：

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司通过直接投资在第三方金融机构发起的结构化主体中享有的权益在本公司资产负债表的相关资产负债项目账面价值及最大损失风险敞口列示如下：

项目	期末余额		期初余额	
	账面价值	最大损失敞口	账面价值	最大损失敞口
交易性金融资产	53,575,000.00	53,575,000.00	59,935,000.00	59,935,000.00

注：最大损失敞口是指在结构化主体中持有权益而可能发生的最大损失。

6、其他

□适用 √不适用

十一、政府补助**1、报告期末按应收金额确认的政府补助**

□适用 √不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

□适用 √不适用

2、涉及政府补助的负债项目

□适用 √不适用

3、计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	2,112,260.84	1,910,345.18
合计	2,112,260.84	1,910,345.18

十二、与金融工具相关的风险**1、金融工具的风险**

√适用 □不适用

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

①2023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	2,220,382,398.47			<u>2,220,382,398.47</u>
交易性金融资产		89,253,300.00		<u>89,253,300.00</u>
应收账款	167,552,693.30			<u>167,552,693.30</u>
其他应收款	233,105,132.96			<u>233,105,132.96</u>

②2022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	2,386,639,060.44			<u>2,386,639,060.44</u>
交易性金融资产		109,940,823.48		<u>109,940,823.48</u>
应收票据	400,000.00			<u>400,000.00</u>
应收账款	243,058,796.34			<u>243,058,796.34</u>
其他应收款	356,427,118.57			<u>356,427,118.57</u>
其他权益工具投资			76,504,943.46	<u>76,504,943.46</u>
其他非流动金融资产		4,165,200.00		<u>4,165,200.00</u>

（2）资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2023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		46,063,250.00	<u>46,063,250.00</u>
应付票据		49,696,023.68	<u>49,696,023.68</u>
应付账款		2,247,319,902.64	<u>2,247,319,902.64</u>

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
其他应付款		1,527,176,286.83	<u>1,527,176,286.83</u>
一年内到期的非流动负债		1,100,923,209.27	<u>1,100,923,209.27</u>
长期借款		1,925,269,780.21	<u>1,925,269,780.21</u>
租赁负债		3,998,101.89	<u>3,998,101.89</u>

②2022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		148,652,006.25	<u>148,652,006.25</u>
应付票据		254,587,353.21	<u>254,587,353.21</u>
应付账款		1,866,240,687.02	<u>1,866,240,687.02</u>
其他应付款		883,108,731.35	<u>883,108,731.35</u>
一年内到期的非流动负债		2,110,393,770.05	<u>2,110,393,770.05</u>
长期借款		3,000,231,564.27	<u>3,000,231,564.27</u>
租赁负债		2,000,335.59	<u>2,000,335.59</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“七、5、应收账款”和“七、9、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	2023 年 12 月 31 日		
	1 年以内	1 年以上	合计
短期借款	46,063,250.00		<u>46,063,250.00</u>
应付票据	49,696,023.68		<u>49,696,023.68</u>
长期借款		1,925,269,780.21	<u>1,925,269,780.21</u>
应付账款	2,247,319,902.64		<u>2,247,319,902.64</u>
其他应付款	1,070,565,936.59	456,610,350.24	<u>1,527,176,286.83</u>
一年内到期的非流动负债	1,100,923,209.27		<u>1,100,923,209.27</u>

续上表：

项目	2022 年 12 月 31 日		
	1 年以内	1 年以上	合计
短期借款	148,652,006.25		<u>148,652,006.25</u>
应付票据	254,587,353.21		<u>254,587,353.21</u>
长期借款		3,000,231,564.27	<u>3,000,231,564.27</u>
应付账款	1,866,240,687.02		<u>1,866,240,687.02</u>
其他应付款	366,846,317.22	516,262,414.13	<u>883,108,731.35</u>
一年内到期的非流动负债	2,110,393,770.05		<u>2,110,393,770.05</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“七、43、一年内到期的非流动负债”）和长期借款（详见附注“七、

45、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)	净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币 25个基点		-5,674,111.86/5,674,111.86	-5,674,111.86/5,674,111.86
人民币 50个基点		-11,348,223.71/11,348,223.71	-11,348,223.71/11,348,223.71

接上表：

项目	上期		
	基准点增加/(减少)	净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币 25个基点		-9,582,422.50/9,582,422.50	-9,582,422.50/9,582,422.50
人民币 50个基点		-19,164,845.00/19,164,845.00	-19,164,845.00/19,164,845.00

(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) 权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。

截止2023年12月31日，本公司暴露于因归类为交易性权益工具投资和其他权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资在上海、深圳和香港的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能够实现风险管理目标但未应用套期会计

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

3、金融资产转移

(1) 转移方式分类

□适用 √不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

□适用 √不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末公允价值			
	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	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产		89,253,300.00		89,253,300.00
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		89,253,300.00		89,253,300.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资		89,253,300.00		89,253,300.00
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				

2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额		89,253,300.00		89,253,300.00
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、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

适用 不适用

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。

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

适用 不适用

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。

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

适用 不适用

5、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

适用 不适用

6、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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、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

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
名城控股集团有限公司	福州市	商务服务业	1,000 万美元	9.52	9.52

本企业的母公司情况的说明

无。

本企业最终控制方是俞培梯

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司的情况详见“第十节、十、1、在子公司中的权益”

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业重要的合营和联营企业详见“第十节、七、17、长期股权投资”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
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

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
福建华创营销有限公司	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

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
兰州城旭物业管理服务有限公司	接受劳务	8,947,882.37	36,000,000	否	29,128,322.14
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	接受劳务	13,967,430.80			17,343,431.72
上海英家皇道物业管理服务有限公司	接受劳务	1,026,005.36			
福建大名城物业管理有限公司	接受劳务	4,863,289.31			
福建华创营销有限公司	接受劳务				856,622.28
六妙白茶股份有限公司	采购商品	1,189,706.46	不适用	否	902,180.08

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州弘招城房地产开发有限公司	提供劳务		4,564,147.85
杭州北隆房地产开发有限公司	提供劳务		1,886,792.45

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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
兰州城旭物业管理有限公司	商务办公用房	606,281.15	293,965.45
上海英家皇道物业管理服务有限公司	商务办公用房	68,587.16	
福州云璟商业管理有限公司	商务办公用房	855,007.88	

本公司作为承租方：

□适用 √不适用

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

□适用 √不适用

本公司作为被担保方

□适用 √不适用

关联担保情况说明

□适用 √不适用

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
名城控股集团有限公司	1,895,425,610.00	/	/	
上海陕名置业发展有限公司	31,850,000.00	/	/	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
名城控股集团有限公司	1,192,740,750.00	/	/	
上海陕名置业发展有限公司	7,350,000.00	/	/	

说明：资金拆入是指从控股股东或者联营公司借入资金，资金拆出是指归还控股股东或者联营公司借入资金。

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 89,044.19 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 4,897.87 万元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,183.70	1,336.30

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	兰州城旭物业管理有限公司			397,985.40	
应收账款	上海英家皇道物业管理服务有限公司	256,718.58	2,053.75		
其他应收款	上海陕名置业发展有限公司	56,591,100.00	2,829,555.00	81,091,100.00	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	兰州城旭物业管理有限公司	3,119,853.80	10,657,773.97
应付账款	兰州英家皇道物业管理服务有限公司	8,864,143.75	9,081,333.14
应付账款	福建大名城物业管理有限公司	5,295,471.56	
应付账款	上海英家皇道物业管理服务有限公司	9,154,523.07	
应付账款	福建华创营销有限公司		246,615.60
其他应付款	兰州城旭物业管理有限公司	221,764.48	239,353.48
其他应付款	福建大名城物业管理有限公司	395,087.60	
其他应付款	名城控股集团有限公司	890,441,865.99	184,715,616.49
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	66,562,003.28	66,562,003.28
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	上海英家皇道物业管理服务有限公司	30,000.00	

(3). 其他项目

□适用 √不适用

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

适用 不适用

十五、 股份支付**1、 各项权益工具**

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十六、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至2023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总额为9,787,908,001.01元。

2、 或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

适用 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

截至资产负债表日止，本公司无需披露的或有事项。

3、 其他

适用 不适用

目前房地产行业仍处于底部调整中，公司经营仍面临着前所未有的挑战。为应对未来的不确定性，保障公司继续安全经营，经综合权衡，2023 年度公司拟不进行利润分配，亦不进行资本公积转增股本。同时，公司向特定对象发行股票的事项，正在会同中介机构沟通推进中，根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》（2023 年 12 月修订）及《证券发行与承销管理办法》相关规定，本次年度报告期间暂不能实施现金分红方案，待公司本次发行工作完成后三个月内择机启动现金分红方案，拟分红金额不低于 2023 年审计后净利润的 30%，即不低于 6700 万元。

十七、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 重要债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

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。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房地产业务	金融投资业务	分部间抵销	合计
一、对外交易收入	11,695,325,393.90	158,982.85		11,695,484,376.75
二、分部间交易收入				
三、对联营和合营企业的投资收益	-82,765,558.78	-1,231,713.40		-83,997,272.18
四、资产减值损失	-368,032,569.19			-368,032,569.19
五、信用减值损失	-35,945,025.94	-10,430,776.97		-46,375,802.91
六、折旧费和摊销费	182,767,630.06	11,176.55		182,778,806.61
七、利润总额（亏损总额）	758,874,241.13	-827,753.63		758,046,487.50
八、所得税费用	531,527,013.60			531,527,013.60
九、净利润（净亏损）	227,347,227.53	-827,753.63		226,519,473.90
十、资产总额	24,755,390,064.23	2,695,619,384.53	2,124,908,333.33	25,326,101,115.43
十一、负债总额	14,460,204,642.06	59,220,844.49	2,124,908,333.33	12,394,517,153.22
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	567,064,263.48	494,455,439.45		1,061,519,702.93
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	161,987,885.90	-86,187,883.15		75,800,002.75

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、其他

√适用 □不适用

1. 股权转让

公司为适应监管需要，对旗下私募基金管理人业务进行调整，情况如下：

1) 公司全资子公司名城金控作为转让方，与受让方名城控股集团签署股权转让协议，名城金控向名城控股集团转让其持有的上海名城股权投资基金有限公司(以下简称“名城股权基金”)100%的股权，定价依据以名城股权基金截至2023年5月18日的经审计的净资产7,586.71万元为依据，经交易各方协议一致确定转让价格为7,587万元人民币。(详见公司临时公告2023-046)

2) 名城金控、名城金控全资子公司西藏元康投资管理有限公司(以下简称“西藏元盛”)为共同转让方，与名城控股集团签署转让协议，名城金控、西藏元康分别向名城控股集团转让其持有的西藏康盛投资管理有限公司(以下简称“西藏康盛”)70%、30%的股权，定价依据以西藏康盛截至2023年5月18日的经审计的净资产-1.40万元为依据，经交易各方协议一致确定转让价格为1元人民币。(详见公司临时公告2023-046)

截止本报告日，本次两项交易已完成控制权转移。上述交易完成后公司已不再从事私募股权基金管理人及私募证券投资基金管理人业务。名城股权基金、西藏康盛已不再纳入公司合并报表范围内。

2. 员工持股计划

上海大名城企业股份有限公司共赢发展员工持股计划第一期的存续期于2024年2月12日届满，经员工持股计划持有人会议、公司董事会审议通过，同意对本次员工持股计划存续期展期，存续期延长12个月，即延长至2025年2月12日。

截至本报告日，上海大名城企业股份有限公司共赢发展员工持股计划第一期持有公司A股31,875,600股，占公司总股本的1.29%，持股数量未发生变动。

3. 合并范围内重要担保事项

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	名城国际控股有限公司	3,701.10	2017/5/5	2037/5/5	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产(福建)有限公司	10,683.00	2018/2/10	2028/1/10	否
上海大名城企业股份有限公司	上海名城实业有限公司	6,000.00	2020/6/10	2025/6/13	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	32,605.00	2021/1/29	2036/1/25	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	11,000.00	2021/6/26	2024/6/7	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产(福建)有限公司	17,000.00	2021/10/19	2024/10/19	否

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	上海翀溢置业有限公司	72,527.87	2022/1/20	2025/1/19	否
上海大名城企业股份有限公司	上海苏峻置业有限公司	54,156.60	2022/3/23	2025/3/21	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产(福建)有限公司	15,945.00	2023/2/23	2025/2/26	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产(福建)有限公司	31,100.00	2023/4/19	2026/4/22	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	4,400.00	2023/5/25	2026/5/24	否
上海大名城企业股份有限公司	上海名城实业有限公司	10,000.00	2023/7/7	2026/6/29	否
上海大名城企业股份有限公司	上海大名城贸易有限公司	4,600.00	2023/9/15	2024/8/30	否

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	70,000.00	
1 年以内小计	70,000.00	
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
合计	70,000.00	

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	70,000.00	100.00			70,000.00					
其中：										

信用风险特征组合	70,000.00	100.00			70,000.00					
合计	70,000.00	/		/	70,000.00		/		/	

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 信用风险特征组合

单位: 元币种: 人民币

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	70,000.00		
合计	70,000.00		

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明:

适用 不适用

(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

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

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
名城地产（福建）有限公司	70,000.00		70,000.00	100.00	
合计	70,000.00		70,000.00	100.00	

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	16,745,679,112.62	16,932,823,793.34
合计	16,745,679,112.62	16,932,823,793.34

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	5,089,965,336.49	6,955,735,867.04
1 年以内小计	5,089,965,336.49	6,955,735,867.04
1 至 2 年	4,068,130,196.52	3,906,446,377.50
2 至 3 年	2,764,080,060.21	4,549,286,895.87
3 年以上	4,823,560,577.05	1,521,407,924.51
合计	16,745,736,170.27	16,932,877,064.92

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	230,500.00	230,500.00
往来款	16,745,276,642.57	16,932,317,357.58
垫付款项	229,027.70	329,207.34
合计	16,745,736,170.27	16,932,877,064.92

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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	整个存续期预期信用损失(已	

		发生信用减值)	发生信用减值)	
2023年1月1日余额		53,271.58		53,271.58
2023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		3,786.07		3,786.07
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额		57,057.65		57,057.65

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
不适用

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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	其他变动	
集团内关联方组合						
押金、保证金组合	6,145.50	6,122.00				12,267.50
垫付款项组合	47,126.08	-2,335.93				44,790.15
合计	53,271.58	3,786.07				57,057.65

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海御雄实业有限公司	4,614,143,102.63	27.55	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	
名城地产(福建)有限公司	4,782,454,252.93	28.56	往来款	1年以内(含1年)、1-2年(含2年)	
兰州顺泰房地产开发有限公司	1,921,821,677.12	11.48	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	
上海翀溢置业有限公司	811,990,367.20	4.85	往来款	1年以内(含1年)、1-2年(含2年)	
名城地产(永泰)有限公司	647,485,800.00	3.87	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	
合计	12,777,895,199.88	76.31	/	/	

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

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	9,632,365,770.77		9,632,365,770.77	9,561,665,770.77		9,561,665,770.77
合计	9,632,365,770.77		9,632,365,770.77	9,561,665,770.77		9,561,665,770.77

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额

名城地产（福建）有限公司	4,529,656,500.77			4,529,656,500.77		
东福名城（常州）置业发展有限公司	288,779,200.00			288,779,200.00		
上海大名城贸易有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
名城汇（北京）投资管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
名城地产（兰州）有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
名城汇（上海）投资有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
赢今（上海）贸易有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
上海名城实业有限公司	51,000,000.00	49,000,000.00		100,000,000.00		
兰州新顺房地产开发有限公司	178,500,000.00			178,500,000.00		
兰州江丰房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
兰州悦华房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
兰州恒尚房地产开发有限公司	30,000,000.00	14,700,000.00	30,000,000.00	14,700,000.00		
上海凯俊实业有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海歌韬实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
深圳名城金控（集团）有限公司	3,000,000,000.00			3,000,000,000.00		
上海锦墅贸易有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
福州凯远商业管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
上海佰升诗企业管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海锦弢贸易有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
名城国际控股有限公司	130,504,000.00			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		
上海大名城企业管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
兰州顺泰房地产开发有限公司	160,000,000.00			160,000,000.00		
南昌名城房地产开发有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
上海艾贝思营销管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
兰州新和房地产开发有限公司	49,000,000.00			49,000,000.00		
名城地产（永泰）有限公司	172,226,070.00			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			147,000,000.00		

上海名城睿建设管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
同湛奕(厦门)贸易有限公司		40,000,000.00		40,000,000.00		
合计	9,561,665,770.77	103,700,000.00	33,000,000.00	9,632,365,770.77		

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,610,578.70	3,676,650.00		
其他业务	118,576,777.02		169,436,718.99	71,952,798.06
合计	122,187,355.72	3,676,650.00	169,436,718.99	71,952,798.06

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	其他一分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型	122,187,355.72	3,676,650.00	122,187,355.72	3,676,650.00
开发物业租赁及运营	3,610,578.70	3,676,650.00	3,610,578.70	3,676,650.00
其他	118,576,777.02		118,576,777.02	
按经营地区分类	122,187,355.72	3,676,650.00	122,187,355.72	3,676,650.00
境内	122,187,355.72	3,676,650.00	122,187,355.72	3,676,650.00
合计	122,187,355.72	3,676,650.00	122,187,355.72	3,676,650.00

其他说明

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		43,591,193.10
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	382,362.16	-99,109.28
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
合计	382,362.16	43,492,083.82

6、其他

适用 不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	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	-119,706.03	
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	2,112,260.84	
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	303,477.82	
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资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	8,128,948.08	

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	-25,335,464.57	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-3,710,673.05	
少数股东权益影响额（税后）	147,302.19	
合计	-11,347,113.00	

对公司将《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》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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，应说明原因。

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	1.79	0.0899	0.0899
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.88	0.0945	0.0945

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：俞培娣

董事会批准报送日期：2024年4月12日

修订信息

适用 不适用