

上海大名城企业股份有限公司  
审计报告  
天职业字[2023]10136号

---

目 录

审计报告	1
2022年度财务报表	6
2022年度财务报表附注	18



上海大名城企业股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了上海大名城企业股份有限公司（以下简称“大名城”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 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
<p><b>1、房地产开发项目的收入确认</b></p> <p>2022年度，地产项目收入占大名城2022年度营业收入的97.87%。</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“（三十五）收入”，本期收入情况详见财务报表附注“六、合并财务报表主要项目注释”中“（三十九）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2022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><b>2、存货可变现净值</b></p> <p>截至2022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2,341,441.48万元，占大名城总资产的67.62%。</p> <p>由于存货对大名城资产的重要性，且估计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存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，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“（十五）存货”所述的会计政策及“六、合并财务报表主要项目注释”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2022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>



关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p><b>3、土地增值税的计提</b></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、合并财务报表主要项目注释”中的“（二十五）应交税费”及“（四十）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 2022 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）利用税务专家的工作，评价大名城于 2022 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 2022 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，就可能导致对大名城持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致大名城不能持续经营。

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



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

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

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

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

[以下无正文]

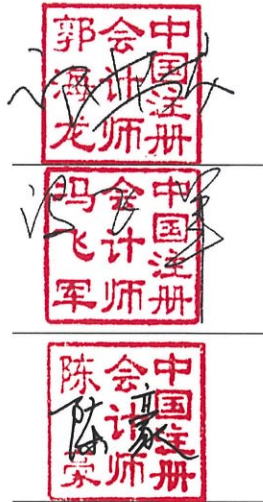


中国注册会计师

（项目合伙人）：

中国注册会计师：

中国注册会计师：





### 合并资产负债表

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

金额单位：元

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日	附注编号
<b>流动资产</b>			
货币资金	2,386,639,060.44	6,261,027,808.63	六、(一)
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产	109,940,823.48	45,148,000.00	六、(二)
衍生金融资产			
应收票据	400,000.00	5,218,881.00	六、(三)
应收账款	243,058,796.34	319,122,308.43	六、(四)
应收款项融资			
预付款项	18,190,268.94	106,513,283.01	六、(五)
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	356,427,118.57	361,656,581.19	六、(六)
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	23,414,414,798.29	25,678,140,402.92	六、(七)
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	1,146,529,411.42	966,552,823.13	六、(八)
<b>流动资产合计</b>	<b>27,675,600,277.48</b>	<b>33,743,380,088.31</b>	
<b>非流动资产</b>			
△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	1,151,342,035.69	1,211,592,925.33	六、(九)
其他权益工具投资	76,504,943.46	65,779,834.12	六、(十)
其他非流动金融资产	4,165,200.00	11,200,000.00	六、(十一)
投资性房地产	3,899,527,543.98	3,032,218,869.22	六、(十二)
固定资产	648,739,901.97	671,697,398.18	六、(十三)
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	3,773,610.02	18,685,540.56	六、(十四)
无形资产	1,770,244.13	2,587,968.24	六、(十五)
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	16,432,747.04	32,451,252.34	六、(十六)
递延所得税资产	1,097,974,804.67	1,108,351,816.17	六、(十七)
其他非流动资产	52,814,577.10	53,086,863.34	六、(十八)
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,953,045,608.06</b>	<b>6,207,652,467.50</b>	
<b>资产总计</b>	<b>34,628,645,885.54</b>	<b>39,951,032,555.81</b>	

法定代表人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强



## 合并资产负债表(续)

编制单位: 上海大名城企业股份有限公司

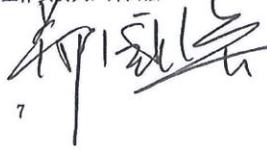
金额单位: 元

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日	附注编号
<b>流动负债:</b>			
短期借款	148,652,006.25	498,123,429.16	六、(十九)
△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	254,587,353.21	832,924,319.24	六、(二十)
应付账款	1,866,240,687.02	2,586,684,464.73	六、(二十一)
预收款项	18,868,697.12	10,003,513.39	六、(二十二)
合同负债	10,759,554,180.34	10,209,250,972.58	六、(二十三)
△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	12,387,168.51	20,982,073.66	六、(二十四)
应交税费	1,913,920,528.11	1,887,097,781.05	六、(二十五)
其他应付款	883,108,731.35	2,058,896,077.29	六、(二十六)
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	2,110,393,770.05	976,917,606.56	六、(二十七)
其他流动负债	937,458,716.17	868,852,607.22	六、(二十八)
<b>流动负债合计</b>	<b>18,905,171,838.13</b>	<b>19,949,732,844.88</b>	
<b>非流动负债:</b>			
△保险合同准备金			
长期借款	3,000,231,564.27	5,315,233,430.60	六、(二十九)
应付债券		1,458,279,504.80	六、(三十)
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	2,000,335.59	4,223,284.82	六、(三十一)
长期应付款		88,028,909.03	六、(三十二)
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	10,774,909.10	11,980,300.59	六、(十七)
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,013,006,808.96</b>	<b>6,877,745,429.84</b>	
<b>负 债 合 计</b>	<b>21,918,178,647.09</b>	<b>26,827,478,274.72</b>	
<b>股东权益:</b>			
股本	2,475,325,057.00	2,475,325,057.00	六、(三十三)
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	六、(三十四)
减: 库存股	530,130,843.75	57,685,267.00	六、(三十五)
其他综合收益	-172,344,175.98	-201,465,239.38	六、(三十六)
专项储备			
盈余公积	527,323,587.62	517,886,541.75	六、(三十七)
△一般风险准备			
未分配利润	4,173,874,861.25	4,023,932,174.12	六、(三十八)
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>12,310,534,403.48</b>	<b>12,594,479,183.83</b>	
少数股东权益	399,932,834.97	529,075,097.26	
<b>股东权益合计</b>	<b>12,710,467,238.45</b>	<b>13,123,554,281.09</b>	
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>34,628,645,885.54</b>	<b>39,951,032,555.81</b>	

法定代表人: 俞锦

主管会计工作负责人: 郑国强

会计机构负责人: 郑国强







### 合并利润表

2022年度		金额单位：元	
项目	本期发生额	上期发生额	附注编号
(一) 营业收入	7,361,399,640.30	7,661,224,596.77	六、(三十九)
其中：营业收入	7,361,399,640.30	7,661,224,596.77	六、(三十九)
△利息收入			
△手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>	<b>7,034,349,796.68</b>	<b>7,457,888,096.22</b>	
其中：营业成本	6,056,639,043.38	6,306,590,709.00	六、(三十九)
△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	185,770,308.33	103,448,664.75	六、(四十)
销售费用	364,538,173.93	419,158,840.30	六、(四十一)
管理费用	279,606,988.99	389,943,270.78	六、(四十二)
研发费用			
财务费用	147,795,282.05	238,746,611.39	六、(四十三)
其中：利息费用	180,816,366.45	276,227,308.57	六、(四十三)
利息收入	36,488,746.99	40,775,488.30	六、(四十三)
加：其他收益	81,730,843.35	2,244,430.50	六、(四十四)
投资收益（损失以“-”号填列）	-57,969,880.79	257,909,371.97	六、(四十五)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-62,543,423.65	-1,890,087.28	六、(四十五)
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△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）	-4,666,568.98	3,798,000.00	六、(四十六)
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,927,118.50	-2,030,743.62	六、(四十七)
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-17,980,955.60	-771,006,048.00	六、(四十八)
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-225,627.13	-141,359.02	六、(四十九)
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>323,010,535.97</b>	<b>-305,889,847.62</b>	
加：营业外收入	22,868,672.94	17,533,265.39	六、(五十)
减：营业外支出	12,723,188.16	13,139,007.47	六、(五十一)
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>333,156,020.75</b>	<b>-301,495,589.70</b>	
减：所得税费用	141,189,371.30	27,508,515.41	六、(五十二)
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>191,966,649.45</b>	<b>-329,004,105.11</b>	
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	191,966,649.45	-329,004,105.11	
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）	170,958,318.66	-412,344,720.60	
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	21,008,330.79	83,340,615.49	
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>17,542,477.74</b>	<b>-3,710,744.26</b>	六、(五十三)
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	17,542,477.74	-3,710,744.26	六、(五十三)
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	20,149,943.73	-1,923,000.87	六、(五十三)
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	20,149,943.73	-1,923,000.87	六、(五十三)
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	-2,607,465.99	-1,787,743.39	六、(五十三)
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-2,607,465.99	-1,787,743.39	六、(五十三)
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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	209,509,127.19	-332,714,849.37	
<b>七、综合收益总额</b>	<b>188,500,796.40</b>	<b>-416,055,464.86</b>	
归属于母公司股东的综合收益总额	188,500,796.40	-416,055,464.86	
归属于少数股东的综合收益总额	21,008,330.79	83,340,615.49	
<b>八、每股收益</b>			
(一) 基本每股收益（元/股）	0.07	-0.17	十八、(二)
(二) 稀释每股收益（元/股）	0.07	-0.17	十八、(二)

法定代表人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强



## 合并现金流量表

编制单位：上海大名城企业股份有限公司	2022年度		金额单位：元
项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	8,061,449,021.84	14,022,068,153.42	
△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			
△收到再保险业务现金净额			
△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	125,030,930.64		
收到其他与经营活动有关的现金	563,682,765.09	675,065,894.07	六、(五十四)
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>8,750,162,717.57</b>	<b>14,697,134,047.49</b>	
购买商品、接受劳务支付的现金	5,928,512,238.24	5,992,644,870.97	
△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			
支付给职工以及为职工支付的现金	245,322,479.95	332,452,597.86	
支付的各项税费	662,603,602.16	686,706,708.25	
支付其他与经营活动有关的现金	1,049,591,864.32	1,151,613,392.54	六、(五十四)
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>7,886,030,184.67</b>	<b>8,163,417,569.62</b>	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>864,132,532.90</b>	<b>6,533,716,477.87</b>	六、(五十五)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	16,371,034.39	52,013,513.95	
取得投资收益收到的现金	99,547.40	579,936.16	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	1,012,143.17	466,829.97	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	35,862,648.56	700,056,554.66	
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>53,345,373.52</b>	<b>753,116,834.74</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	7,199,279.44	23,398,573.40	
投资支付的现金	71,889,000.00	86,216,550.00	
△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		52,233,450.00	六、(五十四)
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>79,088,279.44</b>	<b>161,848,573.40</b>	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-25,742,905.92</b>	<b>591,268,261.34</b>	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
取得借款所收到的现金	3,190,463,740.00	6,996,570,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	897,403,990.31	1,831,157,586.58	六、(五十四)
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>4,087,867,730.31</b>	<b>8,827,727,586.58</b>	
偿还债务支付的现金	6,084,796,606.33	9,189,033,178.76	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	593,805,657.80	943,262,588.62	
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	1,658,153,715.66	2,578,807,589.28	六、(五十四)
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>8,336,755,979.79</b>	<b>12,711,103,356.66</b>	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-4,248,888,249.48</b>	<b>-3,883,375,770.08</b>	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-2,066,916.67</b>	<b>524,763.42</b>	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-3,412,565,539.17</b>	<b>3,242,133,732.55</b>	六、(五十五)
加：期初现金及现金等价物余额	5,418,812,448.26	2,176,678,715.71	六、(五十五)
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,006,246,909.09</b>	<b>5,418,812,448.26</b>	六、(五十五)

法定代表人：俞楠

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强






合并股东权益变动表

金额单位：元

2022年度

本期金额

归属于母公司股东权益

其他综合收益

少数股东权益

股本

其他权益工具

资本公积

其他综合收益

盈余公积

未分配利润

其他

小计

股本

其他权益工具

资本公积

其他综合收益

盈余公积

未分配利润

其他

小计

股本

其他权益工具

资本公积

其他综合收益

	股本		其他权益工具		资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	普通股	永续债	其他								
一、上年年末余额	2,475,325,057.00				5,836,485,917.34	-201,465,239.38	517,886,541.75	4,023,332,174.12		12,594,479,183.89	529,075,097.26	13,123,554,281.05
二、本年年初余额	2,475,325,057.00				5,836,485,917.34	-201,465,239.38	517,886,541.75	4,023,332,174.12		12,594,479,183.89	529,075,097.26	13,123,554,281.05
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额						29,121,065.40	9,437,045.87	149,842,687.13		-283,944,780.35	-129,142,302.28	-413,067,042.64
（二）股东投入和减少资本						17,542,477.74		170,569,318.65		188,500,796.40	21,008,330.75	209,509,127.19
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
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. 对股东的分配												
4. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益						11,578,565.66		-11,578,565.66				
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	2,475,325,057.00				5,836,485,917.34	-172,344,175.98	527,323,587.62	4,173,874,361.25		12,510,554,301.48	399,832,834.97	12,910,387,136.45



法定代表人：俞勤

主管会计工作负责人：郑晓宇

会计机构负责人：郑晓宇



合并股东权益变动表 (续)

金额单位: 元

项 目	股本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	其他权益工具												
			优先股	永续债											
一、上年年末余额	2,475,325,057.00	5,836,485,917.34			5,836,485,917.34		-197,754,455.12		483,123,685.80		4,533,858,259.46		13,131,028,424.48	988,900,882.58	14,119,939,307.06
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	2,475,325,057.00	5,836,485,917.34			5,836,485,917.34		-197,754,455.12		483,123,685.80		4,533,858,259.46		13,131,028,424.48	988,900,882.58	14,119,939,307.06
三、本年年末余额															
(一) 综合收益总额															
(二) 股本投入和减少资本															
1. 股份支付计入股东权益的金额															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入股东权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对股东的分配															
4. 其他															
(四) 股东权益内部结转															
1. 资本公积转增股本															
2. 盈余公积转增股本															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(六) 专项储备															
1. 本年提取															
2. 本年使用															
(六) 其他															
四、本年年末余额	2,475,325,057.00	5,836,485,917.34			5,836,485,917.34	57,685,267.00	-201,465,299.38		517,386,341.75		4,025,921,174.12		12,594,479,183.83	529,675,097.26	13,124,154,281.09

法定代表人: 俞琦

主管会计工作负责人: 郑国强

会计机构负责人: 郑国强





### 资产负债表

金额单位：元

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日	附注编号
流动资产			
货币资金	7,713,913.09	1,407,838.88	
结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		15,296,607.00	十七、(一)
应收款项融资			
预付款项	137.10	84.77	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	16,932,823,793.34	14,906,099,528.25	十七、(二)
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
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	2,074,548.74		
<b>流动资产合计</b>	<b>16,942,612,392.27</b>	<b>14,922,804,058.90</b>	
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	9,561,665,770.77	9,321,665,770.77	十七、(三)
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	7,333,006.84	7,588,809.16	
固定资产	56,659,866.79	58,431,072.35	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	295,731.27	2,070,119.07	
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	43,196,193.95	60,128,138.72	
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>9,669,150,569.62</b>	<b>9,449,883,910.07</b>	
<b>资产总计</b>	<b>26,611,762,961.89</b>	<b>24,372,687,968.97</b>	

法定代表人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强





资产负债表(续)

编制单位: 上海长城企业股份有限公司

金额单位: 元

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款			
△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			
应付账款	513,988.88	338,988.88	
预收款项			
合同负债			
△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			
应交税费	168,691.55	10,240,175.90	
其他应付款	12,688,793,972.72	9,836,833,761.47	
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	1,244,733,918.98	11,202,478.58	
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>13,934,210,572.13</b>	<b>9,858,615,404.83</b>	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款			
应付债券		1,458,279,504.80	
其中: 优先股			
永续债		165,551.50	
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,458,445,056.30</b>	
<b>负 债 合 计</b>	<b>13,934,210,572.13</b>	<b>11,317,060,461.13</b>	
股东权益:			
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	57,685,267.00	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	432,349,670.78	422,912,624.91	
△一般风险准备			
未分配利润	1,847,688,838.37	1,762,755,425.57	
<b>股东权益合计</b>	<b>12,677,552,389.76</b>	<b>13,055,627,507.84</b>	
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>26,611,762,961.89</b>	<b>24,372,687,968.97</b>	

法定代表人: 俞锦

主管会计工作负责人: 郑国强

会计机构负责人: 郑国强





### 利润表

项目	2022年度		金额单位：元
	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	169,436,718.99	314,000,050.14	
其中：营业收入	169,436,718.99	314,000,050.14	十七、(四)
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	101,799,821.45	75,364,432.72	
其中：营业成本	71,952,798.06		十七、(四)
△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	1,531,171.05	1,947,991.55	
销售费用			
管理费用	28,773,884.38	77,436,654.64	
研发费用			
财务费用	-458,032.04	-4,020,213.47	
其中：利息费用	116,390,996.92	114,643,317.61	
利息收入	116,811,295.25	119,040,001.08	
加：其他收益	168,924.67	229,332.50	
投资收益（损失以“-”号填列）	43,492,083.82	190,854,880.83	十七、(五)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10,238.34	133,245.73	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（亏损以“-”号填列）	67.62	-1,906.57	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	111,308,211.99	429,851,169.91	
加：营业外收入		1,156.47	
减：营业外支出	5,808.55	29,614.86	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	111,302,403.44	429,822,711.52	
减：所得税费用	16,931,944.77	82,194,151.98	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	94,370,458.67	347,628,559.54	
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	94,370,458.67	347,628,559.54	
(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、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			
七、综合收益总额	94,370,458.67	347,628,559.54	
八、每股收益			
(一) 基本每股收益（元/股）			
(二) 稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强





现金流量表

Table with 4 columns: Item, 2022 Annual Current Period, 2022 Annual Previous Period, and Reference Number. Rows include Operating, Investing, and Financing activities.

法定代表人: 俞锦

主管会计工作负责人: 郑国强

会计机构负责人: 郑国强

Handwritten signature of Yu Jin

Handwritten signature of Zheng Guoqiang

Handwritten signature of Zheng Guoqiang





股东权益变动表

金额单位：元

2022年度

	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	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	其他权益工具	其他								
一、上年末余额	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													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	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
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）							472,445,576.75			9,437,045.87		84,933,412.80	-378,075,118.08
（一）综合收益总额													
（二）股东投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他							472,445,576.75					94,370,458.67	94,370,458.67
（三）利润分配													
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. 对股东的分配													
4. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备提取和使用													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	2,475,325,057.00					8,452,319,667.36	530,130,843.75			432,349,670.78		1,847,688,838.37	12,677,552,389.76



法定代表人：俞卫

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

*俞卫*

*郑国强*

*郑国强*



股东权益变动表 (续)

2022年度

金额单位: 元

项目	上期金额				本期金额				股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	股东权益合计		
	优先股		永续债		其他		其他权益工具												其他	
	优先股	永续债	其他	其他权益工具	其他	其他	其他													
一、上年年末余额										8,452,319,667.36					388,149,768.96		1,512,708,230.77	12,828,502,724.09		
加: 会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额										8,452,319,667.36					388,149,768.96		1,512,708,230.77	12,828,502,724.09		
三、本增减变动金额 (减少以“-”号填列)																				
(一) 综合收益总额																				
(二) 股东投入和减少资本																				
1. 股东投入的普通股																				
2. 其他权益工具持有者投入资本																				
3. 股份支付计入股东权益的金额																				
4. 其他																				
(三) 利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对股东的分配																				
4. 其他																				
(四) 股东权益内部结转																				
1. 资本公积转增股本																				
2. 盈余公积转增股本																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																				
5. 其他综合收益结转留存收益																				
6. 其他																				
(五) 专项储备提取和使用																				
1. 本年提取																				
2. 本年使用																				
(六) 其他																				
四、本年年末余额										8,452,319,667.36		57,685,267.00			422,912,624.91		1,782,755,425.57	12,065,827,507.81		

法定代表人: 俞璐

主管会计工作负责人: 郑晓华

会计机构负责人: 郑晓华



Handwritten signature of the accounting officer.

Handwritten signature of the accounting officer.

Handwritten signature of the legal representative.



# 上海大名城企业股份有限公司

## 2022 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司的基本情况

#### (一) 公司历史沿革

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

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

2014年4月,中国证监会向本公司下发《关于核准上海大名城企业股份有限公司2013年度非公开发行股票的批复》(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2022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) 公司经营期限：1996年7月18日至不约定期限

(四) 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。

(五) 公司所属行业性质、业务范围及主要产品

公司所属行业为房地产开发与经营业。

公司经营范围：房地产综合开发，建造、销售商品房；物业管理，物业租赁；公共基础设施开发与建设；建筑装饰安装工程；从事新能源科技领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，新能源汽车的销售；生产、加工、销售生物制品、农药及中间体（限分支机构经营）、药品原料及制剂（限分支机构经营）、保健品（限分支机构经营）、新型建材、包装材料、现代通讯信息新材料及相关器件；上述产品的研究开发、技术咨询和售后服务；经营进出口业务。（涉及配额、许可证或国家专项管理的，应凭证经营或按国家有关规定另行报批）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

(六) 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悌先生。

(七) 财务报表报出日

本财务报告于二〇二三年四月十三日经本公司董事会批准报出。

(八) 合并报表范围

本期合并财务报表范围变化及其变化情况详见本附注“七、合并范围的变更”和附注“八、在其他主体中的权益”。

## 二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

公司自报告期末起12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

### 三、重要会计政策及会计估计

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》（会计部函〔2018〕453号）的列报和披露要求。

#### （二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

#### （三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

#### （四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

本期无计量属性发生变化的报表项目。

#### （五）企业合并

##### 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，资本公积不足冲减的，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。

## （六）合并财务报表的编制方法

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。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## （七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排的认定和分类

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

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

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

### 2. 合营安排的会计处理

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

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

## （八）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。

## （九）外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务折算

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

### 2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；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。



## （十）金融工具

### 1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

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

### 2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

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

#### （1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

### (3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

### (4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

## 3. 金融负债分类和计量

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的公司风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### (1) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### (2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

## 4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

## 5. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

### （1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“九、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。

### （十一）应收票据

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，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，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。

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。

## （十二）应收账款

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，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，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。

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账款预期信用损失进行估计。并采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。计提方法如下：

1. 期末对有客观证据表明其已发生减值的应收款项单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

2. 当单独金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的。本公司在以前年度应收账款实际损失率、对未来回收风险的判断及信用风险特征分析的基础上，确定预期信用损失率并据此计提坏账准备。

组合名称	计提方法
信用风险特征组合	预期信用损失

对于划分信用风险特征组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失。

## （十三）应收款项融资

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。

本公司将持有的应收款项，以贴现或背书等形式转让，且该类业务较为频繁、涉及金额也较大的，其管理业务模式实质为既收取合同现金流量又出售，按照金融工具准则的相关规定，将其分类至以公允价值计量变动且其变动计入其他综合收益的金融资产。

## （十四）其他应收款

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型详见附注“三、（十）金融工具”进行处理。

## （十五）存货

### 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。存货发出时采用个别计价法计价。

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

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. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5. 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。

## （十六）合同资产

### 1. 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

### 2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，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，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，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。

## （十七）持有待售资产

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。

#### （十八）债权投资

本公司对债权投资采用预期信用损失的一般模型详见附注“三、（十）金融工具”进行处理。

#### （十九）其他债权投资

本公司对其他债权投资采用预期信用损失的一般模型详见附注“三、（十）金融工具”进行处理。

#### （二十）长期应收款

本公司《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的重大融资成分形成的长期应收款，其确认和计量详见附注“三、（三十五）收入”。

对于《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的重大融资成分形成的长期应收款，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，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。

本公司租赁相关长期应收款的确认和计量详见附注“三、（三十九）租赁”。

对于租赁应收款的减值，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，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。

#### （二十一）长期股权投资

##### 1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方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，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

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

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



## 2. 后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

## 3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制,是指拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额;重大影响,是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

## 4. 长期股权投资的处置

### (1) 部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权的情形

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

### (2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

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

## 5. 减值测试方法及减值准备计提方法

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

### （二十二）投资性房地产

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

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

### （二十三）固定资产

#### 1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

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

#### 2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	净残值率（%）	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

#### 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

### （二十四）在建工程

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

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

## （二十五）借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

### 2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## （二十六）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 发生的初始直接费用；
4. 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》对上述第4项所述成本进行确认和计量。

初始直接费用，是指为达成租赁所发生的增量成本。增量成本是指若公司不取得该租赁，则不会发生的成本。

本公司参照《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。对于能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。

#### （二十七）无形资产

1. 无形资产包括电脑软件，按成本进行初始计量。

2. 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。

3. 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。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### （二十八）长期资产减值

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。

#### （二十九）长期待摊费用

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

#### （三十）合同负债

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

#### （三十一）职工薪酬

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

##### 1. 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

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

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

## 2. 离职后福利

### (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

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

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。

#### （三十二）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

1. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
3. 购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；
4. 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，本公司采用增量借款利率作为折现率。

#### （三十三）预计负债

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

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

#### （三十四）股份支付

##### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

##### 2. 权益工具公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

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

定价模型等。

### 3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

### 4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

#### (1) 以权益结算的股份支付

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

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

#### (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。



## （三十五）收入

### 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。

（1）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。

（2）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. 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。

## （三十六）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同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。

### （三十七）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。
2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。
3. 政府补助采用总额法：

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

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

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

5. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

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

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

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

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

### （三十八）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

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

### （三十九）租赁

#### 1. 承租人

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。

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。

#### 2. 出租人

##### （1）融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

##### （2）经营租赁

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

确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

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

## 四、税项

### （一）主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率（%）
增值税	销售货物或提供应税劳务	3、5、6、9、13
企业所得税	应纳税所得额	20、25
城市维护建设税	应缴流转税税额	1、5、7
教育费附加	应缴流转税税额	1、2、3
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	超率累进税率30-60
	按预售收入预征	1.5、2、3、4、5、6
江海堤防工程维护管理费	上年销售收入或营业收入	0.09
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除10%-30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2、12
土地使用税	土地面积	0.8-16元/m <sup>2</sup>
印花税	根据合同性质确定适用税率，权利证照	0.005-0.1
车船使用税	应税车辆船舶	定额税率

#### 1. 企业所得税税率纳税主体的情况说明

纳税主体名称	所得税税率（%）
上海大名城商业管理有限公司	20.00
上海锦弢贸易有限公司	20.00
上海锦墅贸易有限公司	20.00
上海福俊实业有限公司	20.00
名城汇（上海）投资有限公司	20.00
名城汇（北京）投资管理有限公司	20.00
上海大名城企业管理有限公司	20.00
同湛奕（厦门）贸易有限公司	20.00
上海佰升诗企业管理有限公司	20.00
上海名城互联网金融信息服务有限公司	20.00

## 2. 土地增值税预缴政策

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

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

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

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

## 3. 江海堤防工程维护管理费及价格调节基金税收政策

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

### （二）重要税收优惠政策及其依据

#### 1. 企业所得税税收优惠政策

（1）根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）以及《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（2021 年第 12 号），自 2021 年 1 月 1 日至 2022 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 12.5%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

（2）根据国家税务总局福建省税务局公告 2019 年第 4 号规定，自所属期 2019 年 1 月 1 日起，公司福建地区企业销售未完工开发产品的计税毛利率位于福州市城区为 15%，位于除福州市城区以外的其他地方的，计税毛利率为 10%。

#### 2. 增值税税收优惠政策

根据财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号规定，自 2019 年 4 月 1 日起，试行增值税期末留抵税额退税制度，同时符合以下条件的纳税人，可以向主管税务机关申请退还增量留抵税额：

（1）自 2019 年 4 月税款所属期起，连续六个月（按季纳税的，连续两个季度）增量留抵税额均大于零，且第六个月增量留抵税额不低于 50 万元；（2）纳税信用等级为 A 级或者 B 级；（3）申请退税前 36 个月未发生骗取留抵退税、出口退税或虚开增值税专用发票情形的；（4）申请退税前 36 个月未因偷税被税务机关处罚两次及以上的；（5）自 2019 年 4 月 1 日起未享受即征即退、先征后返（退）政策的。

## 五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

### （一）会计政策的变更

1. 本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”及“关于亏损合同的判断”规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。执行该准则对本报告期内财务报表无重大影响。

2. 本公司自 2022 年 11 月 30 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的相关规定，对可比期间的财务报表数据进行相应调整。执行该准则对本报告期内财务报表无重大影响。

3. 本公司自 2022 年 11 月 30 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。执行该准则对本报告期内财务报表无重大影响。

### （二）会计估计的变更

无。

### （三）前期会计差错更正

无。

## 六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指 2022 年 01 月 01 日，期末指 2022 年 12 月 31 日，上期指 2021 年度，本期指 2022 年度

### （一）货币资金

#### 1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金	158,907.05	257,043.34
银行存款	2,361,109,010.90	6,109,426,722.84
其他货币资金	25,371,142.49	151,344,042.45
合计	<u>2,386,639,060.44</u>	<u>6,261,027,808.63</u>

其中：存放在境外的款项总额

存放财务公司存款

2. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 380,392,151.35 元。其中：银行存款中含有受限使用资金 356,093,064.67 元。

3. 期末无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

### （二）交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>109,940,823.48</u>	<u>45,148,000.00</u>
其中：权益工具投资	109,940,823.48	45,148,000.00
合计	<u>109,940,823.48</u>	<u>45,148,000.00</u>

### （三）应收票据

#### 1. 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	400,000.00	5,218,881.00
合计	<u>400,000.00</u>	<u>5,218,881.00</u>

#### 2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按组合计提坏账准备	<u>400,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>400,000.00</u>
其中：信用风险特征组合	400,000.00	100.00			400,000.00
合计	<u>400,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>400,000.00</u>



接上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备		
			金额	比例(%)	
按组合计提坏账准备	<u>5,218,881.00</u>	<u>100.00</u>			<u>5,218,881.00</u>
其中：信用风险特征组合	5,218,881.00	100.00			5,218,881.00
合计	<u>5,218,881.00</u>	<u>100.00</u>			<u>5,218,881.00</u>

(1) 按组合计提坏账准备

名称	应收票据	期末余额	
		坏账准备	计提比例(%)
信用风险特征组合	400,000.00		
合计	<u>400,000.00</u>		

3. 期末无已背书或贴现且在资产负债表日但尚未到期的应收票据。

4. 期末无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

5. 本期无实际核销的应收票据。

(四) 应收账款

1. 应收账款按账龄披露

账龄	期末账面余额
1年以内(含1年)	58,055,972.64
1-2年(含2年)	4,847,164.50
2-3年(含3年)	5,483,984.77
3年以上	218,460,403.64
合计	<u>286,847,525.55</u>

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备		
			金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	<u>216,538,415.00</u>	<u>75.49</u>	<u>43,307,683.00</u>		<u>173,230,732.00</u>
其中：政府补助购房款	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	<u>70,309,110.55</u>	<u>24.51</u>	<u>481,046.21</u>		<u>69,828,064.34</u>
其中：信用风险特征组合	70,309,110.55	24.51	481,046.21	0.68	69,828,064.34
合计	<u>286,847,525.55</u>	<u>100.00</u>	<u>43,788,729.21</u>		<u>243,058,796.34</u>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例(%)	坏账准备		
			金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	223,342,785.00	61.30	44,668,557.00		178,674,228.00
其中：政府补助购房款	223,342,785.00	61.30	44,668,557.00	20.00	178,674,228.00
按组合计提坏账准备	140,989,072.57	38.70	540,992.14		140,448,080.43
其中：信用风险特征组合	140,989,072.57	38.70	540,992.14	0.38	140,448,080.43
合计	364,331,857.57	100.00	45,209,549.14		319,122,308.43

(1) 按单项计提坏账准备

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
政府补助购房款	216,538,415.00	43,307,683.00	20.00	预计未来存在回收风险
合计	216,538,415.00	43,307,683.00		

(2) 按组合计提坏账准备

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	70,309,110.55	481,046.21	0.68
合计	70,309,110.55	481,046.21	

3. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	540,992.14	15,954.07	75,900.00		481,046.21
单项计提坏账准备的应收账款	44,668,557.00		1,360,874.00		43,307,683.00
合计	45,209,549.14	15,954.07	1,436,774.00		43,788,729.21

本期无收回或转回金额重要的坏账准备。

4. 本期无实际核销的应收账款。

5. 按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
甘肃坤盛项目管理有限公司	21,820,000.00	7.61	
常州市新北区大名城幼儿园	3,727,833.33	1.30	202,266.67

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合		坏账准备期末余额
		计数的比例(%)		
福州经济技术开发区国惠餐饮有限公司	534,928.80		0.19	
福州格乐丽雅文化发展有限公司	532,887.10		0.19	
兰州城旭物业管理有限公司	397,985.40		0.14	
合计	<u>27,013,634.63</u>		<u>9.43</u>	<u>202,266.67</u>

6. 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况。

7. 本期无转移应收账款且继续涉入的形成的资产、负债。

#### (五) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	12,602,138.12	69.28	101,156,009.78	94.97
1-2年(含2年)	1,090,102.18	5.99	4,248,575.39	3.99
2-3年(含3年)	3,639,335.40	20.01	1,059,600.00	0.99
3年以上	858,693.24	4.72	49,097.84	0.05
合计	<u>18,190,268.94</u>	<u>100.00</u>	<u>106,513,283.01</u>	<u>100.00</u>

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
厦门永义创佳家居科技有限公司	3,000,000.00	16.49
秦皇岛市汇信进出口有限公司	1,800,000.00	9.90
北斯生物科技(重庆)有限公司	1,764,000.00	9.70
瑞鑫集团有限公司	755,367.24	4.15
福建融能机电工程有限公司	531,765.79	2.92
合计	<u>7,851,133.03</u>	<u>43.16</u>

#### (六) 其他应收款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	356,427,118.57	361,656,581.19
合计	<u>356,427,118.57</u>	<u>361,656,581.19</u>

## 2. 其他应收款

### (1) 其他应收款按账龄披露

账 龄	期末账面余额
1 年以内（含 1 年）	187,335,562.69
1-2 年（含 2 年）	62,032,348.51
2-3 年（含 3 年）	34,913,871.56
3 年以上	91,022,616.67
合 计	<u>375,304,399.43</u>

### (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	91,475,351.88	132,850,248.19
往来款	1,862,995.94	3,991,577.81
垫付款项	142,874,951.61	118,206,256.68
合作项目款	139,091,100.00	119,152,000.00
合 计	<u>375,304,399.43</u>	<u>374,200,082.68</u>

### (3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损 失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用 损失（已发生信用减 值）	
2022 年 1 月 1 日余额		12,543,501.49		<u>12,543,501.49</u>
2022 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		6,347,938.43		<u>6,347,938.43</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动		-14,159.06		<u>-14,159.06</u>
2022 年 12 月 31 日余额		<u>18,877,280.86</u>		<u>18,877,280.86</u>

注：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。

## (4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用风险特征组合	12,543,501.49	6,347,938.43			18,877,280.86
合计	<u>12,543,501.49</u>	<u>6,347,938.43</u>			<u>18,877,280.86</u>

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	坏账准备期末 余额
上海陕名置业发展有限公司	项目合作款	81,091,100.00	1年以内(含1年)	21.61	
海通恒信国际融资租赁股份有限公司	押金、保证金	18,000,000.00	2-3年(含3年)	4.80	1,098,000.00
深圳市坪山田心股份合作公司新屋地分公司	项目合作款	13,000,000.00	3年以上	3.46	
深圳市坪山田心股份合作公司对面喊分公司	项目合作款	13,000,000.00	3年以上	3.46	
深圳市南联邱屋投资发展有限公司	项目合作款	11,000,000.00	3年以上	2.93	
合计		<u>136,091,100.00</u>		<u>36.26</u>	<u>1,098,000.00</u>

## (七) 存货

## 1. 分类列示

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	9,609,534,730.11	732,520,739.62	8,877,013,990.49
开发成本	14,535,136,050.20		14,535,136,050.20
库存商品	2,264,757.60		2,264,757.60
合计	<u>24,146,935,537.91</u>	<u>732,520,739.62</u>	<u>23,414,414,798.29</u>

接上表:

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	11,540,574,082.92	771,006,048.00	10,769,568,034.92
开发成本	14,906,905,785.82		14,906,905,785.82
库存商品	1,666,582.18		1,666,582.18
合计	<u>26,449,146,450.92</u>	<u>771,006,048.00</u>	<u>25,678,140,402.92</u>

2. 开发产品分类项目

项目	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
名城港湾	2022年	2,574,829,814.42	1,103,271,464.44	1,412,054,792.26	2,266,046,486.60	454,985,606.14
名城城市广场	2016年	956,255,769.82	11,753,916.15	149,971,859.74	818,037,826.23	65,634,297.80
长乐大名城	2020年	88,523,311.74	3,313,591.11	10,491,301.59	81,345,601.26	
兰州东部科技新城一期	2015年	206,395,714.79	-17,862,689.71	8,784,703.59	179,748,321.49	31,050,040.65
常州大名城	2016年	33,597,201.87	770,154.00	1,630,409.01	32,736,946.86	
紫金九号	2019年	115,336,611.50		47,575,238.01	67,761,373.49	
上海大名城尚苑	2016年	105,663,460.84	146,416.46	3,713,941.89	102,095,935.41	46,701,430.39
永泰东部旅游新城	2020年	1,934,272,327.68	-26,752,038.60	5,243,751.34	1,902,276,537.74	80,452,924.17
兰州东部科技新城二期	2022年	2,468,243,766.64	1,268,348,566.31	1,259,282,857.88	2,477,309,475.07	30,333,886.50
兰州城市综合体	2018年	1,639,101,154.02	46,110,931.16	884,330,925.03	800,881,160.15	
福清紫金轩	2020年	54,316,015.91	-16,822,457.62	-504,381.74	37,997,940.03	
南京大名城	2020年	21,246,509.52		80,961.09	21,165,548.43	
南昌大名城	2021年	1,200,121,338.72	14,233,660.34	713,980,616.47	500,374,382.59	23,362,553.97
杭州大名城	2021年	76,192,888.53	-138,864.30	9,001,277.31	67,052,746.92	
永鸿名城花园一期、二期	2021年	66,478,196.92		66,478,196.92		
福州紫金九号	2022年		3,051,507,515.49	2,796,803,067.65	254,704,447.84	
<b>合计</b>		<u>11,540,574,082.92</u>	<u>5,437,880,165.23</u>	<u>7,368,919,518.04</u>	<u>9,609,534,730.11</u>	<u>732,520,739.62</u>

注：本期增加除新增完工项目开发成本转开发产品外，均系工程竣工结算与原暂估金额差异导致调整项目整体成本。

### 3. 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	56,012,927.61			1,356,041,864.65	1,412,054,792.26
名城城市广场	111,819,844.50			38,152,015.24	149,971,859.74
长乐大名城				10,491,301.59	10,491,301.59
兰州东部科技新城一期	-45,335.49			8,830,039.08	8,784,703.59
常州大名城	-2,725.31			1,633,134.32	1,630,409.01
紫金九号				47,575,238.01	47,575,238.01
上海大名城尚苑				3,713,941.89	3,713,941.89
永泰东部旅游新城	17,511.91			5,226,239.43	5,243,751.34
兰州东部科技新城二期	18,000,721.62			1,241,282,136.26	1,259,282,857.88
兰州城市综合体	784,625,446.37			99,705,478.66	884,330,925.03
福清紫金轩				-504,381.74	-504,381.74
南京大名城				80,961.09	80,961.09
南昌大名城				713,980,616.47	713,980,616.47
杭州大名城	-4,123.44			9,005,400.75	9,001,277.31
永鸿名城花园一期、二期			63,688,954.17	2,789,242.75	66,478,196.92
福州紫金九号				2,796,803,067.65	2,796,803,067.65
<b>合计</b>	<u>970,424,267.77</u>		<u>63,688,954.17</u>	<u>6,334,806,296.10</u>	<u>7,368,919,518.04</u>

注：(1) 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) 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。

#### 4. 开发成本分类项目

项目	最近一期开工时间	预计下期竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	期初余额	跌价准备
名城港湾	2022年	2024年	171,303.68	417,424,593.97	1,019,135,402.14	
永泰东部旅游新城	2018年		37,064.00	33,057,920.20	33,712,928.64	
兰州东部科技新城一期	2013年	2025年	28,583.00	158,643,902.77	161,933,985.17	
兰州东部科技新城二期	2021年	2023年	508,688.31	1,383,397,689.56	1,642,104,302.08	
南联邱屋城市更新项目	2018年			22,666,541.27	20,046,495.59	
福州紫金九号	2020年	2022年	305,157.91		2,857,915,416.88	
松江-映云间	2020年	2023年	248,000.00	2,150,201,435.19	1,993,244,685.88	
青浦-映湖	2020年	2023年	202,100.00	1,708,291,426.40	1,473,175,140.16	
临港科技城-映晖	2020年	2023年	130,685.00	1,046,618,884.14	879,118,919.77	
临港科技城-映玥	2020年	2023年	89,634.00	693,217,716.88	593,321,249.43	
临港蓝湾-映园二期	2020年	2023年	201,769.00	1,378,941,125.38	1,149,606,891.22	
临港蓝湾-映园	2020年	2023年	162,346.00	1,332,198,714.88	1,110,147,188.73	
庄行-映雨江南	2021年	2024年	237,200.00	1,633,385,097.70	1,297,888,180.13	
青浦重固项目	2022年	2024年	278,100.00	1,606,217,416.89	675,555,000.00	
青浦重固毛家角项目	2022年	2025年	166,000.00	970,873,584.97		
<u>合计</u>			<u>14,535,136,050.20</u>	<u>14,906,905,785.82</u>		



5. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

类别	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	771,006,048.00	29,434,634.19		67,919,942.57		732,520,739.62
合计	<u>771,006,048.00</u>	<u>29,434,634.19</u>		<u>67,919,942.57</u>		<u>732,520,739.62</u>

6. 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

期末存货余额中包含资本化利息费用金额为 1,658,961,579.58 元。(2021 年：1,750,468,171.06 元)。本期用于确定借款利息费用的资本化率为 5.50% (2021 年 6.84%)。

本期资本化金额及资本化率详见附注“十六、(六)借款费用”。

7. 期末存货受限情况详见附注“六、(五十六)所有权或使用权受到限制的资产”。

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	43,868,724.81	88,625,027.41
预缴税费及待抵扣进项税	1,102,660,686.61	877,927,795.72
合计	<u>1,146,529,411.42</u>	<u>966,552,823.13</u>

(九) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	1,151,342,035.69		1,151,342,035.69	1,211,592,925.33		1,211,592,925.33
合计	<u>1,151,342,035.69</u>		<u>1,151,342,035.69</u>	<u>1,211,592,925.33</u>		<u>1,211,592,925.33</u>

1. 对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动		权益法下确认的投资损益
		追加投资	减少投资	
一、联营企业				
六妙白茶股份有限公司	28,282,063.90			8,514,121.15
嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00			
杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合伙）	461,314,476.87			-2,423,509.07
福州福汇物业管理有限公司	2,923,425.70			413,663.01
黄河财产保险股份有限公司	319,430,126.17			230,281.30
福州市万曦房地产有限公司	217,966,154.42			-63,526,409.98
上海陕名置业发展有限公司		4,900,000.00		-2,098,058.49
杭州弘招城房地产开发有限公司	77,135,286.33			-2,843,982.37
杭州北隆房地产开发有限公司	103,541,391.94			-809,529.20
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	<u>1,211,592,925.33</u>	<u>4,900,000.00</u>		<u>-62,543,423.65</u>
合计	<u>1,211,592,925.33</u>	<u>4,900,000.00</u>		<u>-62,543,423.65</u>

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		
	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金红利或利润
一、联营企业			本期计提减值准备
六妙白茶股份有限公司			
嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）			
杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合伙）			
福州福汇物业管理有限公司			
黄河财产保险股份有限公司	-2,607,465.99		
福州市万曦房地产有限公司			
上海陕名置业发展有限公司			
杭州弘招城房地产开发有限公司			
杭州北隆房地产开发有限公司			
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	-2,607,465.99		
合计	-2,607,465.99		

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
	其他			
一、联营企业				
六妙白茶股份有限公司		36,796,185.05		
嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）		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		
福州福汇物业管理有限公司		3,337,088.71		
黄河财产保险股份有限公司		317,052,941.48		
福州市万曦房地产有限公司		154,439,744.44		
上海陕名置业发展有限公司		2,801,941.51		
杭州弘招城房地产开发有限公司		74,291,303.96		
杭州北隆房地产开发有限公司		102,731,862.74		
长安财通资产管理有限公				
浙江钱江新能源科技有限公司				
小计		<u>1,151,342,035.69</u>		
合计		<u>1,151,342,035.69</u>		

(十) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
权益工具的成本	250,042,234.90	271,045,654.95
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-173,537,291.44	-205,265,820.83
合计	<u>76,504,943.46</u>	<u>65,779,834.12</u>

2. 非交易性权益工具投资情况

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
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	
江苏博信投资控股股份有限公司			-153,545,291.44	11,578,585.66	公司战略性投资	出售
合计			<u>-173,537,291.44</u>	<u>11,578,585.66</u>		

(十一) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金	4,165,200.00	11,200,000.00
合计	<u>4,165,200.00</u>	<u>11,200,000.00</u>

(十二) 投资性房地产

1. 投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	在建工程	土地使用权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	3,066,521,254.97		265,771,149.98	<u>3,332,292,404.95</u>
2. 本期增加金额	<u>970,424,267.77</u>	<u>1,223,438,037.34</u>		<u>2,193,862,305.11</u>
(1) 外购				
(2) 转入	970,424,267.77	1,223,438,037.34		<u>2,193,862,305.11</u>
(3) 其他				
3. 本期减少金额	<u>1,273,094,946.37</u>			<u>1,273,094,946.37</u>
(1) 处置	10,655,272.97			<u>10,655,272.97</u>
(2) 转出	1,260,065,601.19			<u>1,260,065,601.19</u>
(3) 其他	2,374,072.21			<u>2,374,072.21</u>

项 目	房屋及建筑物	在建工程	土地使用权	合计
4. 期末余额	<u>2,763,850,576.37</u>	<u>1,223,438,037.34</u>	<u>265,771,149.98</u>	<u>4,253,059,763.69</u>
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	244,250,646.56		55,822,889.17	<u>300,073,535.73</u>
2. 本期增加金额	<u>82,814,179.17</u>		<u>10,274,462.10</u>	<u>93,088,641.27</u>
(1) 计提或摊销	82,814,179.17		10,274,462.10	<u>93,088,641.27</u>
(2) 转入				
(3) 其他				
3. 本期减少金额	<u>39,629,957.29</u>			<u>39,629,957.29</u>
(1) 处置	3,002,393.44			<u>3,002,393.44</u>
(2) 转出	36,627,563.85			<u>36,627,563.85</u>
(3) 其他				
4. 期末余额	<u>287,434,868.44</u>		<u>66,097,351.27</u>	<u>353,532,219.71</u>
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
(2) 合并增加				
(3) 其他				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 合并减少				
(3) 其他				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	<u>2,476,415,707.93</u>	<u>1,223,438,037.34</u>	<u>199,673,798.71</u>	<u>3,899,527,543.98</u>
2. 期初账面价值	<u>2,822,270,608.41</u>		<u>209,948,260.81</u>	<u>3,032,218,869.22</u>

注：本期减少其他主要系前期暂估工程款在本期结算所致。

(2) 期末无公允价值计量的投资性房地产。

(3) 期末无未办妥产权证书的投资性房地产。

(4) 期末投资性房地产受限情况详见附注“六、(五十六)所有权或使用权受到限制的资产”。

(十三) 固定资产

1. 总表情况

(1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	648,739,901.97	671,697,398.18
固定资产清理		
合 计	<u>648,739,901.97</u>	<u>671,697,398.18</u>

2. 固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	784,473,739.90	3,997,884.92	79,579,304.29	38,338,284.47	<u>906,389,213.58</u>
2. 本期增加金额		<u>332,434.08</u>	<u>2,733,863.88</u>	<u>2,046,983.94</u>	<u>5,113,281.90</u>
(1) 购置		332,434.08	2,733,863.88	2,046,983.94	<u>5,113,281.90</u>
(2) 转入					
(3) 其他					
3. 本期减少金额		<u>3,092.31</u>	<u>3,119,812.70</u>	<u>770,650.74</u>	<u>3,893,555.75</u>
(1) 处置或报废		3,092.31	3,078,065.13	650,359.98	<u>3,731,517.42</u>
(2) 转出					
(3) 其他			41,747.57	120,290.76	<u>162,038.33</u>
4. 期末余额	<u>784,473,739.90</u>	<u>4,327,226.69</u>	<u>79,193,355.47</u>	<u>39,614,617.67</u>	<u>907,608,939.73</u>
二、累计折旧					
1. 期初余额	151,467,503.90	1,357,307.66	53,580,134.03	28,286,869.81	<u>234,691,815.40</u>
2. 本期增加金额	<u>18,490,124.83</u>	<u>829,552.96</u>	<u>4,340,760.64</u>	<u>3,209,782.84</u>	<u>26,870,221.27</u>
(1) 计提	18,490,124.83	829,552.96	4,340,760.64	3,209,782.84	<u>26,870,221.27</u>
(2) 转入					
(3) 其他					
3. 本期减少金额	<u>1,653,236.27</u>	<u>2,968.62</u>	<u>394,367.78</u>	<u>642,426.24</u>	<u>2,692,998.91</u>
(1) 处置或报废	1,653,236.27	2,968.62	370,154.23	528,949.06	<u>2,555,308.18</u>
(2) 转出					
(3) 其他			24,213.55	113,477.18	<u>137,690.73</u>
4. 期末余额	<u>168,304,392.46</u>	<u>2,183,892.00</u>	<u>57,526,526.89</u>	<u>30,854,226.41</u>	<u>258,869,037.76</u>
三、减值准备					
1. 期初余额					

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公设备及其他	合计
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
(2) 合并增加					
(3) 其他					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 合并减少					
(3) 其他					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	<u>616,169,347.44</u>	<u>2,143,334.69</u>	<u>21,666,828.58</u>	<u>8,760,391.26</u>	<u>648,739,901.97</u>
2. 期初账面价值	<u>633,006,236.00</u>	<u>2,640,577.26</u>	<u>25,999,170.26</u>	<u>10,051,414.66</u>	<u>671,697,398.18</u>

注：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) 期末无暂时闲置固定资产情况。

(3) 期末融资租赁租入的固定资产情况详见附注“十六、(八) 租赁”。

(4) 期末无经营租赁租出的固定资产情况。

(5) 期末无未办妥产权证书的固定资产情况。

(6) 期末固定资产受限情况详见附注“六、(五十六) 所有权或使用权受到限制的资产”。

(十四) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	32,549,396.85	<u>32,549,396.85</u>
2. 本期增加金额	<u>382,418.12</u>	<u>382,418.12</u>
(1) 租入	382,418.12	<u>382,418.12</u>
(2) 转入		
(3) 其他		
3. 本期减少金额	<u>9,064,641.73</u>	<u>9,064,641.73</u>
(1) 处置或报废	9,064,641.73	<u>9,064,641.73</u>
(2) 转出		
(3) 其他		
4. 期末余额	<u>23,867,173.24</u>	<u>23,867,173.24</u>
二、累计折旧		



项目	房屋及建筑物	合计
1. 期初余额	13,863,856.29	<u>13,863,856.29</u>
2. 本期增加金额	<u>11,356,200.83</u>	<u>11,356,200.83</u>
(1) 计提	11,356,200.83	<u>11,356,200.83</u>
(2) 转入		
(3) 其他		
3. 本期减少金额	<u>5,126,493.90</u>	<u>5,126,493.90</u>
(1) 处置或报废	5,126,493.90	<u>5,126,493.90</u>
(2) 转出		
(3) 其他		
4. 期末余额	<u>20,093,563.22</u>	<u>20,093,563.22</u>
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
(2) 合并增加		
(3) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 合并减少		
(3) 其他		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<u>3,773,610.02</u>	<u>3,773,610.02</u>
2. 期初账面价值	<u>18,685,540.56</u>	<u>18,685,540.56</u>

(十五) 无形资产

项目	电脑软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	5,449,490.71	<u>5,449,490.71</u>
2. 本期增加金额	<u>15,349.29</u>	<u>15,349.29</u>
(1) 购置	15,349.29	<u>15,349.29</u>
(2) 内部研发		
(3) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		

项 目	电脑软件	合计
(2) 转出		
(3) 其他		
4. 期末余额	<u>5,464,840.00</u>	<u>5,464,840.00</u>
二、累计摊销		
1. 期初余额	2,861,522.47	<u>2,861,522.47</u>
2. 本期增加金额	<u>833,073.40</u>	<u>833,073.40</u>
(1) 计提	833,073.40	<u>833,073.40</u>
(2) 转入		
(3) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
(2) 转出		
(3) 其他		
4. 期末余额	<u>3,694,595.87</u>	<u>3,694,595.87</u>
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
(2) 合并增加		
(3) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 合并减少		
(3) 其他		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<u>1,770,244.13</u>	<u>1,770,244.13</u>
2. 期初账面价值	<u>2,587,968.24</u>	<u>2,587,968.24</u>

(十六) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	32,451,252.34	2,070,648.25	18,089,153.55		16,432,747.04
合 计	<u>32,451,252.34</u>	<u>2,070,648.25</u>	<u>18,089,153.55</u>		<u>16,432,747.04</u>

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	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	722,228,927.11	180,557,231.80	723,309,958.80	180,827,489.72
预售房款的相关税金	2,731,635,024.36	682,908,756.07	2,699,789,896.96	674,947,474.22
可抵扣亏损	938,035,267.05	234,508,816.80	1,010,307,408.97	252,576,852.23
合计	<u>4,391,899,218.52</u>	<u>1,097,974,804.67</u>	<u>4,433,407,264.73</u>	<u>1,108,351,816.17</u>

2. 未抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
资产评估增值	39,125,336.40	9,781,334.10	41,222,154.32	10,305,538.58
销售佣金产生的递延所得税负债			2,901,048.06	725,262.01
交易性金融资产公允价值变动	3,974,300.00	993,575.00	3,798,000.00	949,500.00
合计	<u>43,099,636.40</u>	<u>10,774,909.10</u>	<u>47,921,202.38</u>	<u>11,980,300.59</u>

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	1,192,794,184.03	1,123,662,897.57
可抵扣暂时性差异	72,957,822.63	105,936,525.69
合计	<u>1,265,752,006.66</u>	<u>1,229,599,423.26</u>

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2022年		72,879,935.53	
2023年	365,390,062.44	367,780,197.09	
2024年	46,840,487.21	47,075,335.79	
2025年	120,833,011.33	122,644,001.34	
2026年	513,120,311.99	513,283,427.82	
2027年	146,610,311.06		
合计	<u>1,192,794,184.03</u>	<u>1,123,662,897.57</u>	

(十八) 其他非流动资产

项 目	期末余额		期初余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付股权投资款	52,233,450.00		52,233,450.00	52,233,450.00		52,233,450.00
其他	581,127.10		581,127.10	853,413.34		853,413.34
合 计	<u>52,814,577.10</u>		<u>52,814,577.10</u>	<u>53,086,863.34</u>		<u>53,086,863.34</u>

注：其他主要为海洋馆生物海洋鱼类。

(十九) 短期借款

1. 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款		298,600,000.00
质押借款	148,500,000.00	199,000,000.00
加：借款应付利息	152,006.25	523,429.16
合 计	<u>148,652,006.25</u>	<u>498,123,429.16</u>

2. 期末无已逾期未偿还的短期借款。

(二十) 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	254,587,353.21	832,924,319.24
合 计	<u>254,587,353.21</u>	<u>832,924,319.24</u>

注：期末无已到期未支付的应付票据。

(二十一) 应付账款

1. 应付账款列示

项 目	期末余额	期初余额
工程款	1,723,177,659.51	2,392,968,525.47
营销广告款及销售代理费	82,554,687.54	134,205,282.89
货款	18,912,254.65	17,653,110.94
物业管理费	32,307,479.99	30,170,991.95
其他	9,288,605.33	11,686,553.48
合 计	<u>1,866,240,687.02</u>	<u>2,586,684,464.73</u>

2. 期末无账龄超过 1 年的重要应付账款。

(二十二) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收租金	17,553,151.65	9,831,858.97
预收货款	1,315,545.47	171,654.42
合计	<u>18,868,697.12</u>	<u>10,003,513.39</u>

2. 期末无账龄超过1年的重要预收款项。

(二十三) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
房款	10,759,554,180.34	10,208,535,515.64
货款		715,456.94
合计	<u>10,759,554,180.34</u>	<u>10,209,250,972.58</u>

(二十四) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	20,292,403.01	207,208,029.49	215,675,470.44	11,824,962.06
二、离职后福利中-设定提存计划负债	87,695.65	16,148,046.43	16,162,753.63	72,988.45
三、辞退福利	601,975.00	12,361,534.03	12,474,291.03	489,218.00
合计	<u>20,982,073.66</u>	<u>235,717,609.95</u>	<u>244,312,515.10</u>	<u>12,387,168.51</u>

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	20,062,334.30	176,883,274.45	185,414,122.79	11,531,485.96
二、职工福利费	13,500.00	10,186,547.17	9,977,244.17	222,803.00
三、社会保险费	<u>40,464.72</u>	<u>9,162,730.58</u>	<u>9,162,379.19</u>	<u>40,816.11</u>
其中：医疗保险费	35,911.11	7,839,586.22	7,839,590.37	35,906.96
工伤保险费	724.55	394,475.24	391,220.84	3,978.95
生育保险费	3,829.06	928,669.12	931,567.98	930.20
四、住房公积金	153,940.00	8,775,370.86	8,921,617.86	7,693.00
五、工会经费和职工教育经费	22,163.99	1,935,881.20	1,935,881.20	22,163.99
六、短期带薪缺勤		16,164.00	16,164.00	
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		248,061.23	248,061.23	
合计	<u>20,292,403.01</u>	<u>207,208,029.49</u>	<u>215,675,470.44</u>	<u>11,824,962.06</u>

### 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	84,240.80	15,620,449.57	15,635,310.05	69,380.32
2. 失业保险费	3,454.85	527,596.86	527,443.58	3,608.13
合计	<u>87,695.65</u>	<u>16,148,046.43</u>	<u>16,162,753.63</u>	<u>72,988.45</u>

#### 4. 辞退福利

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
辞退福利	12,474,291.03	489,218.00
合计	<u>12,474,291.03</u>	<u>489,218.00</u>

5. 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。

### (二十五) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
企业所得税	175,523,138.60	265,963,768.14
个人所得税	878,013.84	1,887,978.69
增值税	89,312,409.12	16,419,914.95
房产税	1,516,489.69	1,912,161.34
土地增值税	1,638,350,043.42	1,595,888,070.15
土地使用税	435,929.03	475,069.84
印花税	12,266.43	350.80
教育费附加	3,624,527.31	1,510,940.55
城市维护建设税	3,073,379.02	1,457,290.62
其他	1,194,331.65	1,582,235.97
合计	<u>1,913,920,528.11</u>	<u>1,887,097,781.05</u>

### (二十六) 其他应付款

#### 1. 总表情况

##### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	883,108,731.35	2,058,896,077.29
合计	<u>883,108,731.35</u>	<u>2,058,896,077.29</u>

## 2. 其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
往来借款	326,065,719.18	651,139,691.70
暂收款	166,209,254.85	123,247,695.97
押金、保证金	31,372,350.46	38,181,263.46
项目合作款	155,207,171.75	783,691,912.47
应付股东借款	184,715,616.49	442,349,099.68
其他	19,538,618.62	20,286,414.01
合计	<u>883,108,731.35</u>	<u>2,058,896,077.29</u>

### (2) 期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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	<u>15,857,087.92</u>	

### (二十七) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	804,650,000.00	810,500,000.00
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	129,135,321.17
1年内到期的租赁负债	1,949,040.06	14,334,990.21
1年内到期的应付利息	15,005,964.23	22,947,295.18
合计	<u>2,110,393,770.05</u>	<u>976,917,606.56</u>

### (二十八) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	937,458,716.17	868,852,607.22
合计	<u>937,458,716.17</u>	<u>868,852,607.22</u>

### (二十九) 长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间
抵押借款	2,893,731,564.27	5,315,233,430.60	4.5%-11.5%
质押借款	106,500,000.00		3.35%-12.5%
合计	<u>3,000,231,564.27</u>	<u>5,315,233,430.60</u>	

### （三十）应付债券

#### 1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
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）	1,458,279,504.80	
合计		<u>1,458,279,504.80</u>

#### 2. 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
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）	1,459,100,000.00	2020-12-01	2+1 年	1,457,861,141.51	1,458,279,504.80
合计				<u>1,457,861,141.51</u>	<u>1,458,279,504.80</u>

接上表：

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还金额	期末余额	其中：一年内到期的部分
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）		108,018,390.36	408,705.13	222,000,000.00	1,236,688,209.93	1,236,688,209.93
合计		<u>108,018,390.36</u>	<u>408,705.13</u>	<u>222,000,000.00</u>	<u>1,236,688,209.93</u>	<u>1,236,688,209.93</u>

#### 3. 应付债券利息的增减变动

债券名称	期初余额	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
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）	9,294,267.17	108,018,390.36	109,432,500.00	7,880,157.53
合计	<u>9,294,267.17</u>	<u>108,018,390.36</u>	<u>109,432,500.00</u>	<u>7,880,157.53</u>

### （三十一）租赁负债

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物	2,000,335.59	4,223,284.82
合计	<u>2,000,335.59</u>	<u>4,223,284.82</u>



(三十二) 长期应付款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		88,028,909.03
合计		<u>88,028,909.03</u>

2. 长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
固定资产售后回租融资租赁余额		88,028,909.03
合计		<u>88,028,909.03</u>

(三十三) 股本

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

(三十四) 资本公积

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

(三十五) 库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股份回购	57,685,267.00	472,445,576.75		530,130,843.75
合计	<u>57,685,267.00</u>	<u>472,445,576.75</u>		<u>530,130,843.75</u>

说明：截至 2022 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。

(三十六) 其他综合收益

项 目	期初余额	本期所得税前发 生额	本期发生金额			
			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 税后归属于 少数股东
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-205,265,820.83	20,149,943.73	-11,578,585.66	31,728,529.39		-173,537,291.44
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	-205,265,820.83	20,149,943.73	-11,578,585.66	31,728,529.39		-173,537,291.44
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	3,800,581.45	-2,607,465.99		-2,607,465.99		1,193,115.46
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	3,800,581.45	-2,607,465.99		-2,607,465.99		1,193,115.46
2. 其他债权投资公允价值变动						
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额						
4. 其他债权投资信用减值准备						
5. 现金流量套期的有效部分						
6. 外币财务报表折算差额						
7. 其他						
合 计	-201,465,239.38	17,542,477.74	-11,578,585.66	29,121,063.40		-172,344,175.98

(三十七) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	491,699,172.88	9,437,045.87		501,136,218.75
任意盈余公积	26,187,368.87			26,187,368.87
合计	<u>517,886,541.75</u>	<u>9,437,045.87</u>		<u>527,323,587.62</u>

说明：本期增加系按母公司净利润 10%计提法定盈余公积。

(三十八) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	4,023,932,174.12	4,533,858,259.46
调整期初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	<u>4,023,932,174.12</u>	<u>4,533,858,259.46</u>
加：本期归属于母公司股东的净利润	170,958,318.66	-412,344,720.60
减：提取法定盈余公积	9,437,045.87	34,762,855.95
应付普通股股利		62,818,508.79
其他综合收益结转留存收益	11,578,585.66	
期末未分配利润	<u>4,173,874,861.25</u>	<u>4,023,932,174.12</u>

(三十九) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,352,933,083.32	6,049,862,467.87	7,620,885,901.34	6,268,691,615.28
其他业务	8,466,556.98	6,776,575.51	40,338,695.43	37,899,093.72
合计	<u>7,361,399,640.30</u>	<u>6,056,639,043.38</u>	<u>7,661,224,596.77</u>	<u>6,306,590,709.00</u>

2. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额	
	收入	成本
房地产销售收入	7,204,560,071.95	5,894,950,198.18
开发物业租赁及运营	147,897,195.03	154,912,269.69
金控收入	475,816.34	
其他	8,466,556.98	6,776,575.51
合计	<u>7,361,399,640.30</u>	<u>6,056,639,043.38</u>

3. 履约义务的说明

本公司的收入确认属于在某一时点履行的履约义务，而不属于在某一时段内履行的履约义务，

因此，本公司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。

#### 4. 分摊至剩余履约义务的说明

本年末，本公司分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币 12,721,740,427.00（含税）元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。本公司预计未来在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

#### （四十）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	10,959,147.01	10,755,330.77
土地增值税	139,680,978.26	51,190,849.07
土地使用税	4,303,605.60	5,072,388.30
印花税	6,899,685.16	10,096,070.50
车船使用税	105,519.89	103,160.08
教育费附加	10,682,904.83	11,245,258.26
城市维护建设税	11,824,134.37	13,027,265.61
营业税	12,500.00	243,778.70
其他	1,301,833.21	1,714,563.46
合计	<u>185,770,308.33</u>	<u>103,448,664.75</u>

#### （四十一）销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传及销售代理费	250,545,471.92	241,809,541.46
职工薪酬	49,169,604.86	75,409,021.39
物业管理费	34,089,009.01	60,666,083.96
财产折旧摊销	11,763,058.89	13,719,944.12
办公费用	6,323,851.74	6,948,992.09
租赁费	2,756,956.24	4,743,333.85
差旅费用	2,502,863.42	4,558,842.92
业务招待费	975,059.67	2,734,010.27
其他	6,412,298.18	8,569,070.24
合计	<u>364,538,173.93</u>	<u>419,158,840.30</u>

(四十二) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	157,594,924.06	204,061,563.46
财产折旧摊销	30,957,492.85	35,334,448.95
业务招待费	17,559,510.42	31,807,756.40
租赁费	15,058,688.83	25,244,016.62
顾问咨询费	14,489,861.96	20,654,221.23
维修保养费	12,987,687.70	27,107,888.83
差旅费用	10,712,532.98	17,984,513.82
办公费用	4,681,349.73	9,971,465.36
商业保险费	1,945,014.97	581,593.70
其他	13,619,925.49	17,195,802.41
合计	<u>279,606,988.99</u>	<u>389,943,270.78</u>

(四十三) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	180,816,366.45	276,227,308.57
减：利息收入	36,488,746.99	40,775,488.30
汇兑损失（收益以“-”号填列）	2,066,916.67	-524,763.42
金融机构服务费	1,400,745.92	3,819,554.54
合计	<u>147,795,282.05</u>	<u>238,746,611.39</u>

(四十四) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	496,008.33	584,210.96
企业发展金	70,000.00	293,000.00
稳岗补贴	1,344,336.85	709,921.57
进项税加计扣除	525,637.28	657,297.97
债务重组	79,294,860.89	
合计	<u>81,730,843.35</u>	<u>2,244,430.50</u>

(四十五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-62,543,423.65	-1,890,087.28
处置长期股权投资产生的投资收益	4,473,203.00	259,219,523.09
交易性金融资产及其他非流动金融资产产生的投资收益	100,339.86	579,936.16
合计	<u>-57,969,880.79</u>	<u>257,909,371.97</u>

(四十六) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-4,666,568.98	3,798,000.00
合计	<u>-4,666,568.98</u>	<u>3,798,000.00</u>

(四十七) 信用减值损失

1. 信用减值损失明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款减值损失	1,420,819.93	-58,511.28
其他应收款减值损失	-6,347,938.43	-1,972,232.34
合计	<u>-4,927,118.50</u>	<u>-2,030,743.62</u>

(四十八) 资产减值损失

1. 资产减值损失明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失(不包含合同履约成本减值)	-17,980,955.60	-771,006,048.00
合计	<u>-17,980,955.60</u>	<u>-771,006,048.00</u>

(四十九) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	-225,627.13	-141,359.02
合计	<u>-225,627.13</u>	<u>-141,359.02</u>

(五十) 营业外收入

1. 分类列示

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:	<u>85,000.00</u>	<u>1,156.35</u>	<u>85,000.00</u>
其中: 固定资产处置利得		1,156.35	
其他非流动资产处置利得	85,000.00		85,000.00
违约金收入	22,406,883.04	16,577,629.93	22,406,883.04
其他	376,789.90	954,479.11	376,789.90
合计	<u>22,868,672.94</u>	<u>17,533,265.39</u>	<u>22,868,672.94</u>

(五十一) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计:	<u>23,438.94</u>	<u>96,894.83</u>	<u>23,438.94</u>
其中: 固定资产处置损失	23,438.94	96,894.83	23,438.94
对外捐赠	3,490,000.00	10,305,000.00	3,490,000.00

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
赔偿金及违约金支出	3,826,120.89	1,119,113.51	3,826,120.89
罚没及滞纳金支出	782,616.24	1,288,354.34	782,616.24
其他	4,601,012.09	329,644.79	4,601,012.09
合计	<u>12,723,188.16</u>	<u>13,139,007.47</u>	<u>12,723,188.16</u>

(五十二) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	130,590,425.10	252,705,291.24
递延所得税费用	10,598,946.20	-225,196,775.83
合计	<u>141,189,371.30</u>	<u>27,508,515.41</u>

2. 会计利润与所得税费用的调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	333,156,020.75	-301,495,589.70
按法定/适用税率计算的所得税费用	83,289,005.19	-75,373,897.43
子公司适用不同税率的影响	55,878.06	-71,169.28
调整以前期间所得税的影响	2,994,335.08	1,748,260.67
非应税收入的影响	-10,897,798.28	-2,629,135.69
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,310,535.33	3,803,016.08
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-14,448,630.40	-17,493,561.83
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	50,889,388.44	85,261,291.92
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	5,227,206.45	38,914,835.57
归属于合营企业和联营企业的损益	15,637,224.48	472,521.84
本期未确认递延所得税的内部未实现销售利润	3,943,182.34	9,097,240.13
其他	1,189,044.61	-16,220,886.57
所得税费用合计	<u>141,189,371.30</u>	<u>27,508,515.41</u>

(五十三) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

详见附注“六、(三十六) 其他综合收益”。



(五十四) 现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来	502,500,000.00	615,171,164.20
利息收入	36,488,746.99	40,775,488.30
其他	24,694,018.10	19,119,241.57
合计	<u>563,682,765.09</u>	<u>675,065,894.07</u>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
期间费用	360,514,274.80	497,639,097.89
捐赠	3,490,000.00	10,305,000.00
资金往来	685,587,589.52	643,669,294.65
合计	<u>1,049,591,864.32</u>	<u>1,151,613,392.54</u>

3. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
预付股权投资款		52,233,450.00
合计		<u>52,233,450.00</u>

4. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
贷款保证金	477,700,026.32	
股东资金支持	269,703,963.99	1,561,548,986.58
非银行金融机构融资	150,000,000.00	269,608,600.00
合计	<u>897,403,990.31</u>	<u>1,831,157,586.58</u>

5. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
股东资金支持	536,000,000.00	1,226,300,000.00
非银行金融机构融资	649,708,138.91	619,593,922.00
贷款保证金		675,228,400.28
回购库存股	472,445,576.75	57,685,267.00
合计	<u>1,658,153,715.66</u>	<u>2,578,807,589.28</u>

(五十五) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	191,966,649.45	-329,004,105.11
加：资产减值准备	17,980,955.60	771,006,048.00
信用减值损失	4,927,118.50	2,030,743.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	119,958,862.54	114,280,672.07
使用权资产摊销	11,356,200.83	14,368,961.82
无形资产摊销	833,073.40	948,246.44
长期待摊费用摊销	18,089,153.55	18,672,177.14
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）	225,627.13	141,359.02
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-61,561.06	95,738.48
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	4,666,568.98	-3,798,000.00
财务费用（收益以“－”号填列）	182,883,283.12	275,702,545.15
投资损失（收益以“－”号填列）	57,969,880.79	-257,909,371.97
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	9,875,268.11	-234,113,068.22
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	723,678.09	8,916,292.39
存货的减少（增加以“－”号填列）	1,691,110,099.98	1,018,031,161.63
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-258,656,832.15	-1,807,906,995.07
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-1,189,715,493.96	6,942,254,072.48
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>864,132,532.90</u>	<u>6,533,716,477.87</u>
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,006,246,909.09	5,418,812,448.26
减：现金的期初余额	5,418,812,448.26	2,176,678,715.71
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	<u>-3,412,565,539.17</u>	<u>3,242,133,732.55</u>

2. 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	36,710,500.00
其中：福清益源房地产开发有限公司	36,710,500.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	847,851.44
其中：福清益源房地产开发有限公司	847,851.44
加：以前期间处置子公司并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	<u>35,862,648.56</u>

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>2,006,246,909.09</u>	<u>5,418,812,448.26</u>
其中：库存现金	158,907.05	257,043.34
可随时用于支付的银行存款	2,005,015,946.23	5,379,386,707.88
可随时用于支付的其他货币资金	1,072,055.81	39,168,697.04
二、期末现金及现金等价物余额	<u>2,006,246,909.09</u>	<u>5,418,812,448.26</u>

其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物

(五十六) 所有权或使用权受到限制的资产

1. 所有权或使用权受到限制的资产情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	380,392,151.35	本公司以货币资金质押向银行借款、作为各类保证金
存货	4,619,579,697.38	本公司以存货作为抵押物向银行或其他金融机构借款
固定资产	558,349,281.85	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	966,578,384.41	本公司以投资性房地产作为抵押物向银行借款
<u>合计</u>	<u>6,524,899,514.99</u>	

(五十七) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			<u>1,808,823.14</u>
其中：美元	117,032.09	6.9646	815,081.69
港币	1,112,438.65	0.8933	993,741.45
长期借款			<u>37,602,226.47</u>
其中：港币	42,093,615.21	0.8933	37,602,226.47

## （五十八）政府补助

### 1. 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
个税手续费返还	496,008.33	其他收益	496,008.33
企业发展金	70,000.00	其他收益	70,000.00
稳岗补贴	1,344,336.85	其他收益	1,344,336.85
合计	<u>1,910,345.18</u>		<u>1,910,345.18</u>

## 七、合并范围的变更

### （一）非同一控制下企业合并

无。

### （二）同一控制下企业合并

无。

### （三）反向购买

无。

### （四）处置子公司

#### 1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	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
福清益源房地产开发有限公司	162,310,500.00	51.00	出售	2022年3月	控制权转移	4,473,203.00

### （五）其他原因的合并范围变动

#### 1. 本期新设子公司情况

序号	公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	是否合并报表	子公司级次
1	同湛奕（厦门）贸易有限公司	厦门市	批发业	5,000.00	是	二级
2	上海名城睿建设管理有限公司	上海市	批发业	300.00	是	二级
3	上海翀骁置业有限公司	上海市	房地产业	30,000.00	是	三级

## 2. 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	上海季历营销管理有限公司	100.00	二级
2	上海昉翀置业有限公司	100.00	五级
3	上海绾翀置业有限公司	100.00	四级
4	上海翀滢置业有限公司	100.00	四级
5	上海翀玮置业有限公司	100.00	四级
6	上海璞涵置业有限公司	100.00	四级
7	上海瑛翀置业有限公司	100.00	五级
8	深圳市名玺开发建设有限公司	100.00	三级
9	上海嘉丹贸易有限公司	100.00	三级
10	上海馥睿贸易有限公司	100.00	三级
11	兰州大名城商厦有限公司	100.00	二级
12	兰州大名城酒店管理有限公司	100.00	二级
13	兰州大名城贸易有限公司	100.00	二级

## 3. 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。

本公司对于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由本公司或本公司子公司作为投资顾问制定投资决策的结构化主体拥有权力。本公司参与该等结构化主体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。截至 2022 年 12 月 31 日，共有 1 只产品因本公司享有的可变回报重大而纳入本公司财务报表的合并范围（2021 年 12 月 31 日：0 只）。

2022 年 12 月 31 日，本公司纳入合并财务报表范围的结构化主体的总资产账面价值为人民币 12,015,920.26 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 0.00 元），总负债账面价值为人民币 39,358.43 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 0.00 元）。

### （六）其他

无。

## 八、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1. 本公司的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
名城汇（上海）投资有限公司	上海市	上海市	投资	100		100	投资设立
赢今（上海）贸易有限公司	上海市	上海市	贸易	100		100	投资设立
上海名城实业有限公司	上海市	上海市	贸易	51	49	100	投资设立
上海大名城贸易有限公司	上海市	上海市	贸易	100		100	投资设立
上海歌韬实业有限公司	上海市	上海市	投资	100		100	投资设立
上海佰升诗企业管理有限公司	上海市	上海市	商业管理	100		100	投资设立
上海福俊实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	100		100	投资设立
上海凯俊实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	100		100	投资设立
上海锦骏贸易有限公司	上海市	上海市	建材贸易	100		100	投资设立
名城地产（兰州）有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		100	投资设立
兰州新顺房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	51		51	投资设立
兰州恒尚房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	49	51	100	投资设立
兰州悦华房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		100	投资设立
兰州江丰房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		100	投资设立
名城地产（福建）有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发	100		100	投资成立
福州凯远商业管理有限公司	福建省福州市	福建省福州市	商业管理	100		100	投资设立
名城汇（北京）投资管理有限公司	北京市	北京市	管理咨询	100		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	江苏省	房地产开发	100		100	投资设立
深圳名城金控（集团）有限公司	上海市	广东省深圳市	证券投资	100		100	投资设立
上海锦墅贸易有限公司	上海市	上海市	贸易	100		100	投资成立
上海大名城商业管理有限公司	上海市	上海市	租赁和商务	100		100	投资成立
名城国际控股有限公司	香港	香港	投资	100		100	投资成立
深圳金顺隆实业有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	批发零售	100		100	投资成立
名城地产（永泰）有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发	25	75	100	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	福建省福州市	房地产开发	49	51	100	投资成立
上海大名城企业管理有限公司	上海市	上海市	批发业	100		100	投资成立
兰州新和房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	49	51	100	投资成立
兰州顺泰房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		100	投资成立
南昌名城房地产开发有限公司	江西省南昌市	江西省南昌市	房地产开发	100		100	投资成立

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
上海艾贝思营销管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业	100		100	投资成立
同湛奕(厦门)贸易有限公司	上海市	厦门市	批发业	100		100	投资成立
上海名城春建设管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	100		100	投资成立

## 2. 重要非全资子公司

无。

## 3. 使用公司资产和清偿公司债务存在重大限制

无。

## 4. 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

无。

## 5. 子公司股权质押情况

于 2022 年 12 月 31 日, 本公司下列子公司股权已用于借款质押(附注六(十九)短期借款、(二十七)一年内到期的非流动负债、(二十九)长期借款)

子公司的名称	2022 年度
上海翀溢置业有限公司	100%
上海佰升诗企业管理有限公司	100%
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%

## (二) 在子公司的股东权益份额发生变化且仍控制的子公司的交易

### 1. 在子公司股东权益份额的变化情况的说明

无。

### 2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司股东权益的影响

无。

## (三) 投资性主体

无。

(四) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要合营企业或联营企业

合营企业或联营企业的名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、联营企业						
1. 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

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额 杭州普润星融股权投资 合伙企业(有限合伙)	期初余额或上期发生额 杭州普润星融股权投资 合伙企业(有限合伙)
流动资产	11,171,439.69	323,451.80
其中：现金和现金等价物	5,629.59	13,451.80
非流动资产	1,245,000,000.00	1,245,000,000.00
资产合计	<u>1,256,171,439.69</u>	<u>1,245,323,451.80</u>
流动负债	10,595,608.80	-6,830,558.22
非流动负债		
负债合计	<u>10,595,608.80</u>	<u>-6,830,558.22</u>
净资产	<u>1,245,575,830.89</u>	<u>1,252,154,010.02</u>
按持股比例计算的净资产份额	458,890,967.80	461,314,476.87
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	<u>458,890,967.80</u>	<u>461,314,476.87</u>
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	77,992.49
净利润	-6,578,179.13	-7,682,743.60
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	<u>-6,578,179.13</u>	<u>-7,682,743.60</u>
本年度收到的来自联营企业的股利		

3. 不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额	期初余额
联营企业：		
调整前投资账面价值合计	692,451,067.89	750,278,448.46
调整期初投资账面价值合计数（调增+，调减-）		
调整后投资账面价值合计	<u>692,451,067.89</u>	<u>750,278,448.46</u>



项目	期末余额	期初余额
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	-60,119,914.58	940,361.46
——其他综合收益	-2,607,465.99	-1,787,743.39
——综合收益总额	<u>-62,727,380.57</u>	<u>-847,381.93</u>

4. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无。

5. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

联营企业名称	累计未确认前期累计的损失	本期未确认的损失	本期末累计未确认的损失
		(或本期分享的净利润)	
联营企业:			
长安财通资产管理有限公司	-15,903,354.96	-9,252,710.69	-25,156,065.65
浙江钱江新能源科技有限公司	-17,089,389.27	-445,555.04	-17,534,944.31
合计	<u>-32,992,744.23</u>	<u>-9,698,265.73</u>	<u>-42,691,009.96</u>

6. 与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

7. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

(五) 重要的共同经营

无。

(六) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体的权益

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 2022 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	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。

## 九、与金融工具相关的风险

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

### （一）金融工具分类

#### 1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

##### （1）2022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	以公允价值计量且其变	合计
		变动计入当期损益的金融资产	动计入其他综合收益的金融资产	
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）2022年1月1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	以公允价值计量且其变	合计
		变动计入当期损益的金融资产	动计入其他综合收益的金融资产	
货币资金	6,261,027,808.63			<u>6,261,027,808.63</u>
交易性金融资产		45,148,000.00		<u>45,148,000.00</u>
应收票据	5,218,881.00			<u>5,218,881.00</u>
应收账款	319,122,308.43			<u>319,122,308.43</u>
其他应收款	361,656,581.19			<u>361,656,581.19</u>
其他权益工具投资			65,779,834.12	<u>65,779,834.12</u>
其他非流动金融资产		11,200,000.00		<u>11,200,000.00</u>

## 2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

### (1) 2022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) 2022年1月1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		498,123,429.16	<u>498,123,429.16</u>
应付票据		832,924,319.24	<u>832,924,319.24</u>
应付账款		2,586,684,464.73	<u>2,586,684,464.73</u>
其他应付款		2,058,896,077.29	<u>2,058,896,077.29</u>
一年内到期的非流动负债		976,917,606.56	<u>976,917,606.56</u>
长期借款		5,315,233,430.60	<u>5,315,233,430.60</u>
应付债券		1,458,279,504.80	<u>1,458,279,504.80</u>
租赁负债		4,223,284.82	<u>4,223,284.82</u>
长期应付款		88,028,909.03	<u>88,028,909.03</u>

### (二) 信用风险

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

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

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

信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

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

已发生信用减值资产的定义

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

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

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

预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

- 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以应收款项历史迁移率模型为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- 违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追

索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；

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

#### 前瞻性信息

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

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

#### （三）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	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>

续上表：

项目	2022年1月1日		
	1年以内	1年以上	合计
短期借款	498,123,429.16		<u>498,123,429.16</u>
应付票据	832,924,319.24		<u>832,924,319.24</u>
长期借款		5,315,233,430.60	<u>5,315,233,430.60</u>
应付账款	2,586,684,464.73		<u>2,586,684,464.73</u>
其他应付款	1,663,160,764.88	395,735,312.41	<u>2,058,896,077.29</u>
一年内到期的非流动负债	976,917,606.56		<u>976,917,606.56</u>
应付债券		1,458,279,504.80	<u>1,458,279,504.80</u>

#### （四）市场风险

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

##### 1. 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的一年内到期的非流动负债（详见附注六、（二十七））和长期借款（详见附注六、（二十九））有关。该等借款占计息债务总额比例并不重大，本公司认为面临利率风险敞口并不重大；本公司目前并无利率对冲的政策。

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

项目	本期		
	基准点增加/（减少）	利润总额/净利润增加/（减少）	股东权益增加/（减少）
人民币	25个基点	-12,776,563.34 /12,776,563.34	-12,776,563.34 /12,776,563.34
人民币	50个基点	-25,553,126.67 /25,553,126.67	-25,553,126.67 /25,553,126.67

续上表：

项目	上期		
	基准点增加/（减少）	利润总额/净利润增加/（减少）	股东权益增加/（减少）
人民币	25个基点	-15,730,377.59/ 15,730,377.59	-15,730,377.59/ 15,730,377.59
人民币	50个基点	-31,460,755.19/ 31,460,755.19	-31,460,755.19/ 31,460,755.19

##### 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。

截至2022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证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

## 十、资本管理

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

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或

调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2022年度公司资本管理目标、政策或程序未发生变化。

## 十一、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末余额			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产		<u>109,940,823.48</u>		<u>109,940,823.48</u>
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		<u>109,940,823.48</u>		<u>109,940,823.48</u>
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资		109,940,823.48		<u>109,940,823.48</u>
(3) 衍生金融资产				
(二) 其他权益工具投资	76,504,943.46			<u>76,504,943.46</u>
(三) 其他非流动金融资产		4,165,200.00		<u>4,165,200.00</u>
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<u>76,504,943.46</u>	<u>114,106,023.48</u>		<u>190,610,966.94</u>

### (二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

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

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

无。

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

无。

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

无。

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

(八) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

无。

## 十二、关联方关系及其交易

### (一) 关联方的认定标准

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

### (二) 本公司的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
名城控股集团有限公司	有限责任公司 (港澳台法人独资)	福州市	俞丽	商务服务业	1,000 万美元

续上表：

母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
9.52	9.52	利伟集团有限公司	61130582-3

注：本公司最终控制方是利伟集团有限公司。

### (三) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注“八、(一) 在子公司中的权益”。

### (四) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注“八、(四) 在合营企业或联营企业中的权益”。

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：

合营或联营企业名称	合营或联营企业与本公司关系
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



(五) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
利伟集团有限公司	控股股东名城控股集团之控股股东
俞锦	实际控制人直系亲属
俞丽	实际控制人直系亲属
兰州城旭物业管理有限公司	实际控制人直系亲属之参股公司
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

(六) 关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
兰州城旭物业管理有限公司	接受劳务	29,128,322.14	14,167,567.57
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	接受劳务	17,343,431.72	
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	902,180.08	718,372.90

(2) 出售商品/提供劳务情况表

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	

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

(1) 本公司受托管理/承包情况表:

无。

(2) 本公司委托管理/出包情况表:

无。

3. 关联方租赁情况

(1) 本公司作为出租方:

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益 定价依据	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	2021-11-1	2022-12-31	市场价	16,490.31	160,506.94
兰州城旭物业管理有限公司	商务办公用房	2022-7-1	2027-6-30	市场价	277,475.14	
合计					<u>293,965.45</u>	<u>160,506.94</u>

(2) 本公司作为承租方:

无。

#### 4. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

无。

(2) 本公司作为被担保方

无。

#### 5. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
杭州北隆房地产开发有限公司	4,950,000.00	2022-2-18	2023-2-18	
杭州弘招城房地产开发有限公司	10,200,000.00	2022-3-16	2023-3-16	
名城控股集团有限公司	30,000,000.00	2022-4-24	2022-6-24	本期已偿还
名城控股集团有限公司	15,000,000.00	2022-1-25	2022-12-30	本期已偿还
名城控股集团有限公司	30,000,000.00	2022-4-19	2022-12-30	本期已偿还
名城控股集团有限公司	10,000,000.00	2022-1-11	2022-6-24	本期已偿还
名城控股集团有限公司	30,000,000.00	2022-1-18	2022-6-24	本期已偿还
名城控股集团有限公司	509,298.00	2022-8-11	2023-8-10	
名城控股集团有限公司	1,697,660.00	2022-8-11	2023-8-10	
名城控股集团有限公司	14,000,000.00	2022-7-28	2022-12-9	本期已偿还
名城控股集团有限公司	14,000,000.00	2022-10-19	2022-12-9	本期已偿还
名城控股集团有限公司	15,000,000.00	2022-11-8	2022-12-9	本期已偿还
名城控股集团有限公司	7,000,000.00	2022-7-5	2023-7-4	
名城控股集团有限公司	82,000,000.00	2022-7-13	2023-7-12	
名城控股集团有限公司	11,000,000.00	2022-7-28	2023-7-27	
名城控股集团有限公司	8,000,000.00	2022-8-22	2023-8-21	
上海陕名置业发展有限公司	230,000,000.00	2022-1-17	2022-1-17	本期已偿还
上海陕名置业发展有限公司	100,000.00	2022-6-21	2023-6-21	本期已偿还
上海陕名置业发展有限公司	93,100,000.00	2022-8-5	2023-8-5	
上海陕名置业发展有限公司	26,950,000.00	2022-9-2	2023-9-2	
上海陕名置业发展有限公司	49,000,000.00	2022-9-23	2023-9-23	
上海陕名置业发展有限公司	24,500,000.00	2022-11-2	2023-11-2	
上海陕名置业发展有限公司	63,700,000.00	2022-12-28	2023-12-28	

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	30,000,000.00	2022-6-24	2022-6-24	本期已偿还
名城控股集团有限公司	22,000,000.00	2022-5-23	2022-5-23	本期已偿还
名城控股集团有限公司	73,000,000.00	2022-6-24	2022-6-24	本期已偿还
名城控股集团有限公司	54,000,000.00	2022-6-24	2022-6-24	本期已偿还
名城控股集团有限公司	42,000,000.00	2022-3-28	2022-3-28	本期已偿还
名城控股集团有限公司	85,000,000.00	2022-4-11	2022-4-11	本期已偿还
名城控股集团有限公司	43,000,000.00	2022-6-24	2022-6-24	本期已偿还
名城控股集团有限公司	23,000,000.00	2022-12-9	2022-12-9	本期已偿还
名城控股集团有限公司	27,000,000.00	2022-12-30	2022-12-30	本期已偿还
名城控股集团有限公司	67,000,000.00	2022-10-12	2022-10-12	本期已偿还
名城控股集团有限公司	47,000,000.00	2022-12-9	2022-12-9	本期已偿还
名城控股集团有限公司	23,000,000.00	2022-12-30	2022-12-30	本期已偿还
上海陕名置业发展有限公司	1,000.00	2022-1-17	2023-1-17	
上海陕名置业发展有限公司	230,000,000.00	2022-1-17	2022-1-17	本期已偿还
上海陕名置业发展有限公司	100,000.00	2022-2-25	2022-6-21	本期已偿还
上海陕名置业发展有限公司	5,880,000.00	2022-3-10	2023-3-10	
上海陕名置业发展有限公司	5,880,000.00	2022-6-15	2023-6-15	
上海陕名置业发展有限公司	261,264,080.00	2022-1-14	2023-1-14	

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，按照每笔拆入和拆出金额列报。

名城控股集团有限公司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有限公司提供的资金支持余额为18,471.56万元，本公司承担的资金占用费为3,426.18万元。

#### 6. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

#### 7. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,336.30 万元	1,609.00 万元

#### 8. 其他关联交易

无。

## （七）关联方应收应付款项

### 1. 应收项目

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	兰州城旭物业管理有限公司	397,985.40		174,363.03	
其他应收款	上海陕名置业发展有限公司	81,091,100.00			

### 2. 应付项目

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	兰州城旭物业管理有限公司	10,657,773.97	13,975,490.56
应付账款	兰州英家皇道物业管理服务有限公司	9,081,333.14	
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	239,353.48	
其他应付款	杭州北隆房地产开发有限公司	72,788,080.55	70,838,080.55
其他应付款	名城控股集团有限公司	184,715,616.49	442,349,099.68
其他应付款	杭州弘招城房地产开发有限公司	66,562,003.28	61,200,000.00
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	福州福汇物业管理有限公司	8,049.12	449,053.09
其他应付款	利伟集团有限公司	46,692.74	46,692.74

## （八）关联方承诺事项

无。

## （九）其他

无。

## 十三、股份支付

无。

## 十四、承诺及或有事项

### （一）重要承诺事项

截至2022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15,014,915,129.00元。

### （二）或有事项

截至资产负债表日，本公司无需披露的或有事项。

(三) 其他

无。

## 十五、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

无。

(二) 利润分配情况

无。

(三) 销售退回

无。

(四) 其他资产负债表日后调整事项说明

无。

## 十六、其他重要事项

(一) 债务重组

1. 2022 年 1-12 月

(1) 公司作为债务人

本公司根据《企业会计准则第 12 号-债务重组》以非现金资产清偿债务，用部分房产等存货清偿供应商应付款项 248,110,661.00 元，并确认其他收益 79,294,860.89 元。

(二) 资产置换

无。

(三) 年金计划

无。

(四) 终止经营

无。

(五) 分部信息

1. 报告分部的财务信息

项目	房地产业务		金融投资业务		抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、对外交易收入	7,360,923,823.96	7,660,834,339.58	475,816.34	390,257.19			7,361,399,640.30	7,661,224,596.77
二、分部间交易收入								
三、对联营和合营企业的投资收益	-68,634,035.73	-7,575,127.83	6,090,612.08	5,685,040.55			-62,543,423.65	-1,890,087.28
四、资产减值损失	-17,980,955.60	-771,006,048.00					-17,980,955.60	-771,006,048.00
五、信用减值损失	-4,914,565.42	-2,028,182.76	-12,553.08	-2,560.86			-4,927,118.50	-2,030,743.62
六、折旧费和摊销费	150,256,262.52	148,215,141.82	-18,972.20	54,915.65			150,237,290.32	148,270,057.47
七、利润总额(亏损总额)	335,082,780.76	-306,648,503.50	-1,926,760.01	5,152,913.80			333,156,020.75	-301,495,589.70
八、所得税费用	141,294,371.30	27,508,515.40	-105,000.00	0.01			141,189,371.30	27,508,515.41
九、净利润(净亏损)	193,788,409.46	-334,157,018.90	-1,821,760.01	5,152,913.79			191,966,649.45	-329,004,105.11
十、资产总额	33,990,285,015.83	38,552,715,919.30	3,545,189,203.04	3,525,304,969.84	2,906,828,333.33	2,126,988,333.33	34,628,645,885.54	39,951,032,555.81
十一、负债总额	23,918,173,631.99	28,047,692,303.11	906,833,348.43	906,774,304.94	2,906,828,333.33	2,126,988,333.33	21,918,178,647.09	26,827,478,274.72
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现金费用								
2. 对联营企业和合营企业的长期股权投资	654,654,882.84	720,996,384.56	496,687,152.85	490,596,540.77			1,151,342,035.69	1,211,592,925.33
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增值	794,716,598.03	516,223,298.42	10,927,432.17	51,204,811.28			805,644,030.20	567,428,109.70
加额								

(六) 借款费用

(1) 当期资本化的借款费用金额为413,762,123.78元。

(2) 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为5.50%。

(七) 外币折算

计入当期损益的汇兑净损失为2,066,916.67元。

(八) 租赁

1. 融资租赁出租人最低租赁收款额情况

无。

2. 融资租赁承租人

(1) 租入固定资产情况

资产类别	期末余额			期初余额		
	原价	累计折旧	累计减值准备	原价	累计折旧	累计减值准备
房屋及建筑物	188,723,994.36	9,067,455.14		378,333,236.53	7,314,017.95	

(2) 以后年度最低租赁付款额情况

	剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内(含1年)		54,179,970.00
	合计	<u>54,179,970.00</u>

注：截至2022年12月31日，公司未实现融资费用的余额为2,356,849.41元，采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。

(九) 其他

1. 新增开发项目

2022年6月8日，公司全资子公司经公开竞拍，获得上海市青浦区规划和自然资源局公开挂牌转让的位于上海青浦区一地块。土地用途：普通商品房；出让面积：27,758.70平方米；容积率：2.0；出让年限：普通商品房70年；最终竞得价：人民币88,828万元。

2. 股权转让

公司根据公司经营战略调整安排的需要，为进一步优化项目区域布局，聚焦发展一、二线城市及相关城市群，2022年3月14日，公司全资子公司名城地产（福建）有限公司（以下简称“名城福建”）与福建鸿捷房地产营销策划有限公司（以下简称“鸿捷地产”）签署《股权转让协议》，鸿捷地产承债式收购名城福建所持项目公司福清溢源房地产开发有限公司（公司控股子公司、目标公司）51%的股权（以下简称“标的股权”）。以2021年12月31日为评估基准日目标公司的净资产评估值人民币

318,102,803.90元为作价依据,并经协商确定,本次转让标的股权的转让价款为162,310,500.00元,该股权转让交易已全部完成。

### 3. 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 2022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 2023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。

### 4. 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	3,951.83	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	13,283.00	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	8,500.00	2020-6-10	2025-6-13	否
上海大名城企业股份有限公司	兰州江丰房地产开发有限公司	5,210.06	2020-9-29	2023-9-29	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产(福建)有限公司	1,750.00	2020-10-13	2023-9-30	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产(福建)有限公司	31,584.00	2020-10-17	2023-9-22	否
上海大名城企业股份有限公司	甘肃名城房地产开发有限公司、 兰州玖城房地产开发有限公司	15,000.00	2020-10-29	2023-11-2	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	33,605.00	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	11,420.00	2021-6-26	2024-6-7	否
福建顺隆实业有限公司、 兰州顺泰房地产开发有限公司	兰州泰兴商业管理有限公司	800.00	2021-9-7	2023-8-13	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产(福建)有限公司	17,500.00	2021-10-19	2024-10-19	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产(福建)有限公司	19,048.00	2021-12-30	2024-1-18	否
上海大名城企业股份有限公司	上海翀溢置业有限公司	82,527.87	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	99,156.60	2022-3-23	2025-3-21	否
上海大名城股份有限公司、大名 城(福清)房地产开发有限公司	名城地产(福建)有限公司	20,000.00	2022-6-16	2025-7-27	否
名城地产(福建)有限公司	南昌名城房地产开发有限公司	3,409.31	2022-7-22	2023-7-15	否
上海大名城企业股份有公司	上海翀骁置业有限公司、福州凯 邦房地产开发有限公司	26,890.00	2022-9-7	2024-5-3	否



## 5. 诉讼事项

(1) 2016年11月10日,兰州高科投资(控股)集团有限公司(以下简称“兰州高科”)与本公司签订《关于兰州高新开发建设有限公司的股权转让协议》,约定本公司将原持有的兰州高新开发建设有限公司(以下简称“兰州高新”)的80%股权转让予兰州高科,股权转让对价为734,530,000.00元。《股权转让协议》签订后,兰州高科实际仅支付了380,000,000.00元股权转让款,剩余股权转让款354,530,000.00元及标的公司欠付我司的借款2亿元本息一直拖延未支付。

中国建筑第七工程局有限公司(以下简称“中建七局”)系本公司旗下名城地产(兰州)有限公司、甘肃名城房地产开发有限公司、兰州江丰房地产开发有限公司等四家控股子公司的工程总承包商,就该等总承包工程的最终造价的确认与决算安排,2020年,中建七局与本公司签订《债权转让及债权债务抵销协议》,约定公司将对兰州高科、兰州高新因股权转让及股东借款形成的上述债权权利全部转让予中建七局,用以抵销应付中建七局的工程结算款。该协议的签署系公司与中建七局关于工程款结算往来的正常合理商务安排。协议签订后,公司与中建七局按约履行,现公司与中建七局因兰州房地产项目建设所涉工程结算款给付义务已全部履行完毕,公司无需向中建七局承担任何金钱给付义务。

中建七局于2020年11月向上海市第一中级人民法院提起诉讼,原告中建七局向兰州高科、兰州高新主张金钱给付,涉及给付金额暂计约1,105,607,899.32元,诉讼请求未涉及要求公司承担任何义务。具体为:

股转案件:原告中建七局向上海市第一中级人民法院诉兰州高科股权转让纠纷案件,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354,530,000元及逾期违约金。兰州高科于2021年10月就该案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。兰州高科于2022年8月就该案向上海市高级人民法院申请再审,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,裁定驳回兰州高科的再审申请。现兰州高科再次向上海市人民检察院申请监督,目前尚在审查过程中。

借款案件:原告中建七局向上海市第一中级人民法院诉兰州高科、兰州高新等被告借款纠纷案件,上海市第一中级人民法院于2021年12月28日出具(2020)沪01民初300号民事判决书,判令兰州高新向中建七局支付2亿元借款本金及对应利息,兰州高科承担连带责任。兰州高新及兰州高科于2022年1月就该案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22日出具(2022)沪民终347号《民事裁定书》,裁定由于兰州高新、兰州高科未在法定期限内交纳上诉费,按自动撤回上诉处理。2022年7月,兰州高科因不服(2020)沪01民初300号民事判决书,向上海市高级人民法院申请再审,目前该案尚在审理中。

本公司作为第三人在前述股转及借款两案件判决中均不涉及承担任何法律责任。

(2) 2021年6月16日,中建七局向甘肃省兰州市中级人民法院提起诉讼,原告中建七局向兰州高新主张金钱给付,涉及给付金额合计40,575,117.13元,并诉请兰州高新原股东东方兰州高科及本公司对其诉请款项承担连带清偿责任。兰州市中级人民法院于2022年3月14日出具(2021)甘01民初606号民事判决书,判令兰州高新向中建七局支付工程款35,825,344.94元、利息

231,272.50 元及 2020 年 2 月 8 日起至实际付清之日的利息，驳回原告中建七局其他诉求，本公司不承担任何责任。

(3) 兰州高科于 2021 年 7 月以本公司为被告，向上海市闵行区人民法院提起诉讼，诉请法院确认与本公司于 2016 年 11 月 10 日签订的《关于兰州高新开发建设有限公司的股权转让协议》无效，上海市闵行区人民法院于 2021 年 8 月 5 日出具 (2021) 沪 0112 民初 22982 号民事裁定书，裁定将本案移送上海市第一中级人民法院。后上海市第一中级人民法院于 2022 年 1 月 20 日出具 (2021) 沪 01 民初 299 号民事裁定书，裁定撤销上海市闵行区人民法院前述裁定，并要求上海市闵行区人民法院继续审理本案。2022 年 9 月 2 日，上海市闵行区人民法院出具 (2022) 沪 0112 民初 22845 号民事裁定书，裁定驳回原告兰州高科的起诉。

(4) 兰州高科于 2022 年 7 月向上海市闵行区人民法院诉本公司，主张解除其与本公司于 2016 年 11 月 10 日签订的《关于兰州高新开发建设有限公司的股权转让协议》。2022 年 8 月 4 日，上海市闵行区人民法院出具 (2022) 沪 0112 民初 22851 号《民事裁定书》，裁定准许兰州高科撤诉。

## 十七、母公司财务报表项目注释

### (一) 应收账款

#### 1. 按账龄披露

账 龄	期末账面余额
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	

#### 2. 按坏账计提方法分类披露

类 别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中：信用风险特征组合					
合 计					

接上表：

类 别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	15,296,607.00	100.00			15,296,607.00
其中：信用风险特征组合	15,296,607.00	100.00			15,296,607.00
合 计	<u>15,296,607.00</u>	<u>100.00</u>			<u>15,296,607.00</u>

### (二) 其他应收款

#### 1. 总表情况

##### (1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	16,932,823,793.34	14,906,099,528.25
合 计	<u>16,932,823,793.34</u>	<u>14,906,099,528.25</u>

## 2. 其他应收款

### (1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额
1年以内(含1年)	6,955,735,867.04
1-2年(含2年)	3,906,446,377.50
2-3年(含3年)	4,549,286,895.87
3年以上	1,521,407,924.51
合计	<u>16,932,877,064.92</u>

### (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	230,500.00	420,500.00
往来款	16,932,317,357.58	14,905,513,244.06
垫付款	329,207.34	229,294.11
合计	<u>16,932,877,064.92</u>	<u>14,906,163,038.17</u>

### (3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额		63,509.92		<u>63,509.92</u>
2022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		-10,238.34		<u>-10,238.34</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额		<u>53,271.58</u>		<u>53,271.58</u>

(4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他变动	
信用风险特征组合	63,509.92	-10,238.34			53,271.58
合计	<u>63,509.92</u>	<u>-10,238.34</u>			<u>53,271.58</u>

(5) 本期无实际核销的其他应收款情况。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	坏账准备 期末余额
名城地产(福建)有限公司	往来款	4,835,680,348.51	1年以内(含1年)、 1-2年(含2年)	28.56	
上海御雄实业有限公司	往来款	4,809,823,020.47	1年以内(含1年)、1-2年(含 2年)、2-3年(含3年)	28.41	
兰州顺泰房地产开发有 限公司	往来款	1,698,520,580.65	1年以内(含1年)、1-2年(含 2年)、2-3年(含3年)、 3年以上	10.03	
名城地产(永泰)有限 公司	往来款	706,655,800.00	1年以内(含1年)、1-2年(含2 年)、2-3年(含3年)、3年以上	4.17	
上海翀溢置业有限公司	往来款	687,277,287.50	1年以内(含1年)、 1-2年(含2年)	4.06	
合计		<u>12,737,957,037.13</u>		<u>75.23</u>	

(7) 本期无应收政府补助情况。

(8) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(9) 本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

(三) 长期股权投资

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值 准备	账面余额	减值 准备
对子公 司投资	9,561,665,770.77		9,321,665,770.77	
合计	<u>9,561,665,770.77</u>		<u>9,321,665,770.77</u>	

## 1. 对子公司投资

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	4,229,656,500.77	300,000,000.00		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			51,000,000.00		
兰州大名城高厦有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
兰州大名城贸易有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
兰州大名城酒店管理有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
上海名城钰企业发展有限公司	51,000,000.00		51,000,000.00			
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			30,000,000.00		
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		

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
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		
上海锦强贸易有限公司	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		
上海名城誉建设管理有限公司		3,000,000.00		3,000,000.00		
合计	<u>9,321,665,770.77</u>	<u>303,000,000.00</u>	<u>63,000,000.00</u>	<u>9,561,665,770.77</u>		

#### （四）营业收入、营业成本

##### 1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	169,436,718.99	71,952,798.06	314,000,050.14	
合计	<u>169,436,718.99</u>	<u>71,952,798.06</u>	<u>314,000,050.14</u>	

##### 2. 业务分类情况

项目	本期发生额	
	收入	成本
其他	169,436,718.99	71,952,798.06
合计	<u>169,436,718.99</u>	<u>71,952,798.06</u>

##### 3. 履约义务的说明

本公司的收入确认属于在某一时点履行的履约义务，而不属于在某一时段内履行的履约义务，因此，本公司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。

##### 4. 本公司无分摊至剩余履约义务的情况。

#### （五）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-99,109.28	78,079,122.25
成本法核算的长期股权投资收益	43,591,193.10	112,775,758.58
合计	<u>43,492,083.82</u>	<u>190,854,880.83</u>

## 十八、补充资料

（一）按照证监会《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》的要求，报告期非经常性损益情况

##### 1. 报告期非经常性损益明细

非经常性损益明细	金额	说明
(1) 非流动性资产处置损益	4,309,136.93	
(2) 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
(3) 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,910,345.18	
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
(5) 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		



非经常性损益明细	金额	说明
(6) 非货币性资产交换损益		
(7) 委托他人投资或管理资产的损益		
(8) 因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
(9) 债务重组损益	79,294,860.89	
(10) 企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
(11) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
(12) 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		
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
(14) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	52,723.95	
(15) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
(16) 对外委托贷款取得的损益		
(17) 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		
(18) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
(19) 受托经营取得的托管费收入		
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,083,923.72	
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
<b>非经常性损益合计</b>	<b>95,650,990.67</b>	
减: 所得税影响金额	23,911,467.52	
<b>扣除所得税影响后的非经常性损益</b>	<b>71,739,523.15</b>	
其中: 归属于母公司股东的非经常性损益	71,899,210.22	
归属于少数股东的非经常性损益	-159,687.07	
<b>(二) 净资产收益率及每股收益</b>		

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	1.37	0.07	0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.80	0.04	0.04

上海六名城企业股份有限公司



112



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

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)  
 与原件核对一致

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



郭海龙 2022-8

证书编号: 110101504639  
 No. of Certificate

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

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

年 月 日  
 /y /m /d



姓名 冯飞军  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 女  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1977-09-25  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通  
 Working unit 通合伙)上海分所  
 身份证号码 341021197709250027  
 Identity card No. \_\_\_\_\_

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)  
 与原件核对一致

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

冯飞军(110001693662)  
 您已通过2021年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2021年10月30日

2021-8 冯飞军  
 年 月 日  
 /y /m /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 月 日  
 /y /m /d



姓名 陈翥  
Full name \_\_\_\_\_  
性别 男  
Sex \_\_\_\_\_  
出生日期 1995-06-27  
Date of birth \_\_\_\_\_  
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
Working unit \_\_\_\_\_  
身份证号码 310115199506278012  
Identity card No. \_\_\_\_\_

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)  
与原件核对一致

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

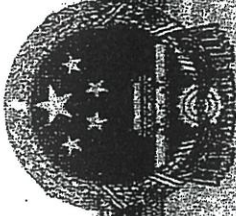
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110101501060  
No. of Certificate

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

发证日期: 2022 年 03 月 15 日  
Date of Issuance      /y      /m      /d

年      月      日  
y      /m      /d



# 营业执照

统一社会信用代码

911101085923425568

将二维码置于主体  
经营场所显著位  
置，便于公众查  
阅、核对、投诉。  
国家企业信用信息  
系统公示系统报  
送公示年度报告。



(副本)(15-1)

名称 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

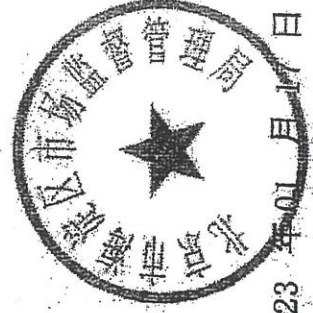
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告，验证企业资本，出具验资报告，办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账，会计咨询、税务咨询、财务咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；开发、技术服务、技术咨询、软件开发、计算机系统服务；数据处理（数据存储服务）、数据处理中心（不含PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询、销售计算机、软件及辅助设备（市场主体的依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 15099万元

成立日期 2012年03月05日

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)  
与原件核对一致



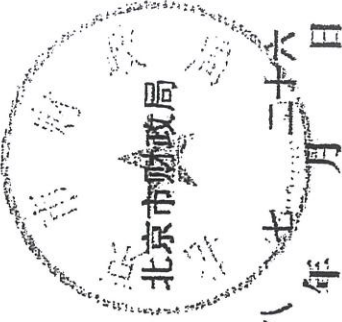
登记机关

2023年01月11日

证书序号: 0000175

# 说明

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

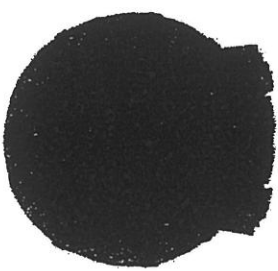


发证机关:

二〇一八年

十二月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

# 执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)  
与原件核对一致

## 合并资产负债表

2023年3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 审计类型：未经审计

项目	2023年3月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,247,127,868.05	2,386,639,060.44
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	99,048,707.84	109,940,823.48
衍生金融资产		
应收票据	400,000.00	400,000.00
应收账款	239,212,689.97	243,058,796.34
应收款项融资		
预付款项	23,818,115.12	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	376,990,952.92	356,427,118.57
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	22,928,795,869.37	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	1,192,581,874.37	1,146,529,411.42
流动资产合计	28,107,976,077.64	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	1,147,429,762.58	1,151,342,035.69
其他权益工具投资	39,369,989.92	76,504,943.46
其他非流动金融资产	750,000.00	4,165,200.00
投资性房地产	3,876,825,084.70	3,899,527,543.98
固定资产	641,651,954.03	648,739,901.97
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	12,120,034.94	3,773,610.02

无形资产	1,576,436.66	1,770,244.13
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	14,887,427.01	16,432,747.04
递延所得税资产	1,104,443,792.55	1,097,974,804.67
其他非流动资产	52,746,505.54	52,814,577.10
非流动资产合计	6,891,800,987.93	6,953,045,608.06
资产总计	34,999,777,065.57	34,628,645,885.54
<b>流动负债：</b>		
短期借款	118,921,605.00	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	224,867,980.25	254,587,353.21
应付账款	1,787,649,185.26	1,866,240,687.02
预收款项	10,587,277.76	18,868,697.12
合同负债	11,090,673,774.20	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	4,192,078.61	12,387,168.51
应交税费	1,896,116,069.55	1,913,920,528.11
其他应付款	1,000,172,757.77	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	2,093,240,125.10	2,110,393,770.05
其他流动负债	975,904,065.91	937,458,716.17
流动负债合计	19,202,324,919.41	18,905,171,838.13
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	2,966,156,496.99	3,000,231,564.27
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	8,646,208.58	2,000,335.59
长期应付款		
长期应付职工薪酬		

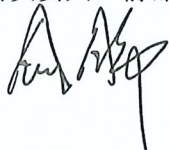


预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	10,653,107.98	10,774,909.10
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,985,455,813.55	3,013,006,808.96
负债合计	22,187,780,732.96	21,918,178,647.09
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	2,475,325,057.00	2,475,325,057.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,836,485,917.34	5,836,485,917.34
减：库存股	530,130,843.75	530,130,843.75
其他综合收益	-93,721,271.93	-172,344,175.98
专项储备		
盈余公积	527,323,587.62	527,323,587.62
一般风险准备		
未分配利润	4,203,185,173.05	4,173,874,861.25
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	12,418,467,619.33	12,310,534,403.48
少数股东权益	393,528,713.28	399,932,834.97
所有者权益（或股东权益）合计	12,811,996,332.61	12,710,467,238.45
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,999,777,065.57	34,628,645,885.54

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—3月

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 审计类型：未经审计

项目	2023年第一季度	2022年第一季度
一、营业总收入	1,499,304,967.26	821,276,382.02
其中：营业收入	1,499,304,967.26	821,276,382.02
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,361,105,512.54	928,352,104.93
其中：营业成本	1,198,836,678.08	737,533,980.68

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	32,172,392.99	16,487,912.33
销售费用	51,710,172.76	47,368,791.84
管理费用	48,255,465.47	86,372,582.33
研发费用		
财务费用	30,130,803.24	40,588,837.75
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	1,225,117.79	522,221.37
投资收益（损失以“-”号填列）	-3,638,466.96	5,072,402.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,912,273.11	602,338.13
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）	-1,079,515.64	-2,052,017.06
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,460,822.26	-5,611,916.46
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-7,221,662.15	15,860,613.03
资产处置收益（损失以“-”号填列）	114,305.38	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	130,060,055.40	-93,284,419.77
加：营业外收入	3,702,970.83	4,415,825.49
减：营业外支出	923,859.12	2,004,415.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	132,839,167.11	-90,873,009.48
减：所得税费用	37,856,693.72	-11,771,606.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	94,982,473.39	-79,101,402.59
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	94,982,473.39	-79,101,402.59
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）	101,386,595.08	-83,240,913.80
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-6,404,121.69	4,139,511.21
六、其他综合收益的税后净额	78,622,904.05	53,336,239.25
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	78,622,904.05	53,336,239.25
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	78,622,904.05	54,854,861.67
（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	78,622,904.05	54,854,861.67
(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		-1,518,622.42
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-1,518,622.42
(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	173,605,377.44	-25,765,163.34
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	180,009,499.13	-29,904,674.55
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-6,404,121.69	4,139,511.21
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	0.0436	-0.0340
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.0436	-0.0340

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





### 合并现金流量表

2023年1—3月

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 审计类型：未经审计

项目	2023年第一季度	2022年第一季度
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	1,997,656,496.87	2,575,902,302.84
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		
收到其他与经营活动有关的现金	61,857,421.33	64,246,127.73
经营活动现金流入小计	2,059,513,918.20	2,640,148,430.57
购买商品、接受劳务支付的现金	824,505,738.27	2,696,377,647.04
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	56,708,762.71	88,364,510.74
支付的各项税费	193,050,843.93	377,034,874.87
支付其他与经营活动有关的现金	102,946,840.06	276,689,104.89
经营活动现金流出小计	1,177,212,184.97	3,438,466,137.54
经营活动产生的现金流量净额	882,301,733.23	-798,317,706.97
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	57,846,780.46	562,216.24
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	462,515.03	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		51,728,453.41
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	58,309,295.49	52,290,669.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,348,600.00	659,812.80
投资支付的现金	663,600.00	67,281,000.00
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	4,012,200.00	67,940,812.80
投资活动产生的现金流量净额	54,297,095.49	-15,650,143.15
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	597,050,000.00	1,744,044,740.00
收到其他与筹资活动有关的现金	371,000,000.00	55,000,000.00
筹资活动现金流入小计	968,050,000.00	1,799,044,740.00
偿还债务支付的现金	701,493,042.88	435,375,365.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64,329,667.17	139,539,699.97

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	199,663,965.58	460,483,179.94
筹资活动现金流出小计	965,486,675.63	1,035,398,245.61
筹资活动产生的现金流量净额	2,563,324.37	763,646,494.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-10,570.22	-3,124.88
五、现金及现金等价物净增加额	939,151,582.87	-50,324,480.61
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	2,945,398,491.96	5,368,487,967.65

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

