

公司代码：600094 、 900940

公司简称：大名城 、 大名城 B



# 上海大名城企业股份有限公司 2024 年半年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

1、本报告期无半年度利润分配预案或公积金转增股份预案。

2、本报告期内，公司《2024年现金分红预案》获得2024年第一次临时股东大会批准，正在实施中。《2024年现金分红预案》内容：以实施权益分派股权登记日的总股本扣除公司回购股份数为基数，向全体股东（不含公司回购账户）每10股派送现金红利0.30元（含税），派发现金红利总额为69,748,501.35元。具体详见公司临时公告2024-035号、2024-039号。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

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

否

十、重大风险提示

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

## 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	20
第五节	环境与社会责任.....	22
第六节	重要事项.....	23
第七节	股份变动及股东情况.....	31
第八节	优先股相关情况.....	33
第九节	债券相关情况.....	34
第十节	财务报告.....	35

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表
	报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
报告期、本报告期	指	2024年1月1日至6月30日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所，上交所	指	上海证券交易所
公司、上市公司、大名城	指	上海大名城企业股份有限公司
名城控股集团	指	名城控股集团有限公司
翀宁置业	指	上海翀宁置业有限公司
苏峻置业	指	上海苏峻置业有限公司
上海秀弛	指	上海秀弛实业有限公司
上海御雄	指	上海御雄实业有限公司
泰伯置业	指	上海泰伯置业有限公司
源翀置业	指	上海源翀置业有限公司
翀廷置业	指	上海翀廷置业有限公司
苏翀置业	指	上海苏翀置业有限公司
翀溢置业	指	上海翀溢置业有限公司
翀骁置业	指	上海翀骁置业有限公司
名城福建	指	名城地产（福建）有限公司
福州顺泰	指	福州顺泰地产有限公司
福州凯邦	指	福州凯邦房地产开发有限公司
名城永泰	指	名城地产（永泰）有限公司
名城福清	指	大名城（福清）房地产开发有限公司
杭州名振	指	杭州名振实业有限公司
南京顺泰	指	南京顺泰置业有限公司
名城南昌	指	南昌名城房地产开发有限公司
名城兰州	指	名城地产（兰州）有限公司
甘肃名城	指	甘肃名城房地产开发有限公司
兰州海洋公园	指	兰州蓝晶海洋游乐城管理有限公司
兰州顺泰	指	兰州顺泰房地产开发有限公司
兰州海华	指	兰州海华房地产开发有限公司
名城长乐	指	福州市长乐区名城房地产开发有限公司
名城金控	指	深圳名城金控（集团）有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

## 二、联系人和联系方式

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

## 三、基本情况变更简介

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

## 四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司证券部
报告期内变更情况查询索引	无

## 五、公司股票简况

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

## 六、其他有关资料

适用 不适用

## 七、公司主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比 上年同期增 减(%)
营业收入	1,232,346,696.00	5,224,200,869.93	-76.41
归属于上市公司股东的净利润	145,472,382.95	283,936,780.66	-48.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	143,691,761.12	291,344,589.21	-50.68
经营活动产生的现金流量净额	-307,103,612.40	1,243,299,118.32	不适用

	本报告期末	上年度末	本报告期末 比上年度末 增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	12,676,239,586.06	12,529,103,704.31	1.17
总资产	24,093,064,423.97	25,326,101,115.31	-4.87

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.0626	0.1221	-48.73
稀释每股收益(元/股)	0.0626	0.1221	-48.73
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0618	0.1253	-50.68
加权平均净资产收益率(%)	1.15	2.28	减少1.13个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.14	2.34	减少1.20个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 九、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	-728,793.23	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	4,867,266.06	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	5,175.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		

债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,716,288.07	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	606,662.43	
少数股东权益影响额（税后）	40,075.50	
合计	1,780,621.83	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

#### 十、其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

在报告期内，公司所属的房地产开发业务继续秉持谨慎与稳健，强调以经营现金流为核心，增收节支，谨慎投资，控制负债规模，提升利润率。对地产业务实施战略优化和精简，坚持深耕重点区域和重点城市，适时根据房地产行业的新发展趋势和房地产市场供求关系变化，探索并构建名城特色的精品地产业务发展新模式。由于房地产市场整体景气度的下行和公司近三年谨慎投资的影响下，公司的销售规模受到一定影响。公司严格遵守房地产企业“三道红线”的要求，持续保持稳健的经营性现金流，降低资产负债率。通过稳健的财务管理，为公司的转型和未来发展打下了坚实的基础。

同时，公司认识到公司经营的持续发展与适时转型的重要性。在当前市场环境 with 行业竞争格局中，公司将紧密结合现有的核心竞争力和优势地位，积极思考和规划公司未来的业务转型与发展策略，探索并尝试与国家战略发展相对应的新领域、新技术或新模式，以推动公司实现长期的可持续发展，促使公司业务能够适应未来可能出现的市场变化为应对行业挑战，实现公司可持续发展。报告期内公司投资布局新增两个业务板块，分别是：

1、人工智能算力业务。主要经营范围包括大数据服务；互联网数据服务；人工智能公共数据平台；数据处理和存储支持服务；数据处理服务；线下数据处理服务；工业互联网数据服务；数字文化创意技术装备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；互联网设备销售；云计算设备销售；工业控制计算机及系统销售；人工智能公共服务平台技术咨询服务；信息安全设备销售；网络与信息安全软件开发；信息系统集成服务；物联网技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；技术推广服务；科技推广和应用服务；物联网技术研发；网络技术服务；信息技术咨询服务；云计算装备技术服务；数字文化创意内容应用服务；数字文化创意软件开发；数字内容制作服务（不含出版发行）；区块链技术相关软件和服务等。

2、低空经济业务。主要经营范围低空城际智慧枢纽机场建设及运营。包括但不限于智能无人飞行器的制造及销售；智能无人飞行器的运营及管理；雷达及配套设备制造；人工智能硬件销售；人工智能应用软件开发；信息系统集成服务；地理遥感信息服务；人工智能行业应用系统集成服务；智能控制系统集成；数据处理服务；工程管理服务；物流服务；先进电力电子装置销售；新能源换电设施销售等。

## 二、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### （一）资产变现与财务稳健性

公司在资产变现能力上具备一定优势，能够为未来的战略转型提供充足的现金流支持。具体而言，公司通过较低的负债水平和高比例的净资产，构建了稳健的财务结构。公司净负债率、股东权益比均处于行业较优水平。此外，公司资产中流动资产占比高，且大部分为销售型存货资产，具备持续的变现能力。通过存货资产的去化销售以及提高投资性房地产的出租比，公司能够在实现资金回笼的同时，增强财务灵活性，为公司探索和布局第二增长曲线能够提供有力的资金保障。房地产行业的固有风险并未削弱公司的财务韧性，反而通过稳健的财务管理策略，使公司在市场波动中保持了较强的抗风险能力和发展潜力。

### （二）融资空间与财务灵活性

得益于较低的债务水平，公司保留了广泛的融资空间。得益于公司连续多年的去杠杆，公司持有大量未抵押资产，这为未来的融资活动提供了强大的增信支持。长期以来，公司与金融机构保持了良好的合作关系，这进一步巩固了公司的信用评级和融资能力。这些因素共同构成了公司财务灵活性的核心，确保公司在需要时能够快速、高效地获取资金，提升了公司发展新质生产力所需的财务弹性，满足公司业务转型的持续发展战略需求。

### （三）战略转型与产业资源的高度协同性

公司长期从事地产开发业务，与政府保持了紧密的合作和良性的互动，选择符合国家政策、政府产业导向的细分行业赛道，在产业政策咨询、招商引资、项目合作伙伴选择、项目落地和建设实施等方面与政府建立更多的协同和资源互补，为我们的战略转型提供了有力支持。

在探索产业转型的过程中，通过不断的探索和实践，公司虽然经历了不少的困难和挫折，但对不同产业的商业模式的了解和人才梯队的建设方面积累了些许的经验。这些经验不仅增强了公

司在新兴领域的应对能力，还为后续的拓展奠定了基础，确保了转型过程中的风险管理和长期发展，使公司在面对复杂市场环境时，能够更加稳健地推进各项战略目标的实现。

福建在响应国家发展新质生产力的政策背景下，地方自身也面临着产业转型的需求。福建的地缘优势和优越的政策环境进一步支持了公司在该地区的战略布局，公司业务转型与地方政府发展新兴产业的方向存在高度的契合点，共同推动了各方资源在人工智能算力和低空经济领域的顺利合作。福建是公司多年来深根的重要区域，拥有深厚的业务根基，公司与当地政府及合作伙伴的长期合作关系，为项目的顺利推进提供了坚实保障。此外，公司的实际控制人作为爱国华侨和爱国闽商，与福建有着深厚的历史和文化联系，这一背景使公司在推动产业项目落地时具备独特优势。

通过上述三方面的核心竞争力，公司在当前复杂的市场环境中保持了稳健的发展基础，增强了公司在复杂市场环境下的应变能力，也为公司在探索和实现新的业务增长方面提供了可能性。

### 三、经营情况的讨论与分析

#### （一）稳住“基本盘”，稳健有序发展。

2024年，中国房地产市场持续面临严峻挑战。国内经济增长承压，叠加多年来积累的高负债水平，导致房地产行业的资金链压力不断加剧。虽然政策层面有意提振市场信心，但市场需求依旧疲软，尤其是在低线城市，房地产销售下滑明显。开发商在融资渠道收紧的情况下，面临更大的财务压力，行业中不少企业资金链紧张，流动性风险加剧。在这一复杂的市场环境下，公司高度重视现金流管理，采取了一系列措施以确保财务稳健，努力在动荡的行业背景中保持稳定运营。

##### 1、科学资金管理，夯实流动性根基

报告期内，公司科学统筹安排资金，严控支出。基于对房地产市场周期的判断，公司在报告期内未新增拿地；根据各区域不同项目的销售去化情况，科学合理调整了现有项目的开工进度，避免了不必要的建设资金占用；对于已预售项目，公司加快了建成交付，确保资金的及时回笼，以增强财务的灵活性；同时，公司加大了成本控制力度，通过优化组织结构、减少不必要的费用开支；公司合理安排已完工项目的土地增值税清算，力争清算退税和清算补征项目相结合，最大限度降低清算补征税金所带来的资金流出的压力；结余资金，在保障公司基本流动性的情况下，进一步压降负债，减少利息支出，保留公司未来的财务韧性。

同时，在增收上，公司积极拓展销售渠道，灵活调整销售价格策略以适应市场的残酷竞争格局，加快未售物业的去化；另一方面，为进一步提高资产运营效率，公司积极盘活存量资产，特别是通过加大租赁力度，提高了投资性房地产的利用率。尽管这样可能增加销售费用，但这一策略有助于加速资金回流，确保公司现金流动性。

##### 2、行业业绩承压，逆境实现盈利

报告期公司继续坚持精细化运营，优化控制三项期间费用，提升获利能力。即使公司在当前严峻的行业情况下，报告期内公司依然盈利，但因公司顺应行业周期变化，近3年并无新增房地产投资项目，导致当期竣工交付项目较去年同期减少，报告期内收入规模和归母净利润均较以前年度存在不同程度的下降。本报告期合并口径实现营业收入12.32亿元，实现归属母公司所有者的净利润1.45亿元，较上年同期分别下降76.41%和48.77%。公司当期土地增值税清算税金支出4.16亿元（2023年同期1亿），导致当期经营活动现金流量净额为负3.07亿元，由于土地增值税清算税金为一次性支出，扣除本项影响，公司经营活动现金流量净额为1.09亿元。

### 3、稳固财务根基，护航战略转型

报告期内，公司继续坚持压缩负债去杠杆，保持公司足够的财务弹性。公司的经营谨慎让公司的各项财务负债指标在行业中表现尚可，其中资产负债率45.72%，扣除预收账款负债率31.73%，净负债率12.42%，现金短债比1.07。各项指标均处于较低的安全水平。

我们认为，虽然房地产市场已经属于周期性筑底，但市场在未来或者局部区域依旧存在可能继续探底的不确定性。公司在坚持以现金流流动性为核心的经营过程中，未来也依旧可能存在持续的销售费用增加或者触发资产新增拨备的可能。面对潜在的市场风险，公司将继续关注去化策略对货值的影响，并保持对市场变化的高度敏感性，通过审慎的财务管理和灵活的应对措施，公司将致力于在当前复杂市场环境中保持稳健发展，并为未来的业务转型提供坚实的资金支持。

#### （二）探索“业务转型”，推动可持续发展

公司根据新战略布局，报告期在人工智能算力、低空经济等新质生产力领域的投资和布局迈出了第一步。报告期公司新质生产力领域投资主要如下：

##### 1、投资人工智能算力业务，“港数闽算”战略落地

在全球数字化转型加速的背景下，人工智能（AI）技术的迅速发展推动了各行业的深度变革。AI算力需求的爆发式增长成为支持大数据处理、智能分析和先进技术应用的关键要素。公司积极响应国家政策，通过在福建省布局人工智能算力板块，推动区域和国家的数字经济发展。福州作为中国数字经济的重要探索地，不仅拥有丰富的绿色电力资源和较低的土地成本，还具备全国唯一的海峡两岸进出口局及直达海外的海底光缆系统。这些基础设施帮助“港数闽算”成为了福建数字经济布局中的重要一环。全国政协副主席梁振英在2024年7月10日出席闽港合作咨询会议时指出，“港数闽算”不仅具有经济效益，更是解决国家战略问题的关键措施。通过福州与香港的合作，推动两地在数字经济领域的深度合作。

报告期，公司与福建大数据产业投资有限公司、上海商筹科技有限公司共同投资的人工智能算力平台，注册资金2亿元，公司持股比例44%。2024年6月，公司与福建大数据产业投资有限公司合资成立的、由公司控股的智算中心项目运营平台福建名城数字科技有限公司，“港数闽算”等业务将逐步落地与实施，通过该运营专业平台做好算力运营管理、维保等服务。

公司与福建大数据产业投资有限公司和商汤科技的合作，充分利用福建大数据产业投资有限公司在数据资源整合和政策支持方面的关键作用，以及商汤科技则提供的领先的AI技术支持，这

些资源，将推动了 AI 算力的发展，进一步提升该项目的技术实力。前述位于福州的智算中心项目已高标准地完成首期智算中心的建设和调试，首期智算中心配备 Nvidia H800 服务器，通过 Nvlink 互联技术，提供约 2000P 的算力，该集群专为大规模 AI 模型的训练和推理一体化设计，确保在处理复杂任务时具备卓越的性能和高效的数据传输能力。合资公司已向工信部申请了 IDC 经营许可证，公司将在全部合规手续办理完毕后正式展业经营。本报告期内此项业务尚未产生任何收入。

同时，随着“港数闽算”战略的逐步落地，公司将继续通过由公司控股的智算运营平台，以稳健的策略、与优质合作伙伴的合作，努力巩固并逐步提升在新质生产力领域的竞争力，并将持续关注市场需求并择机加大在这一领域的投资，进一步提升算力资源的整体竞争力。

前述事项公司已于 2024 年 5 月 7 日发布公告（公告编号 2024-026）、2024 年 6 月 6 日发布公告（公告编号 2024-030）和 2024 年 7 月 1 日发布公告（公告编号 2024-032）。

## 2、布局低空经济业务

低空经济作为国家新质生产力发展的重要组成部分，已经逐步成为未来经济的重要增长引擎。国家政策的支持，如《国家综合立体交通网规划纲要》和《十四五民用航空发展规划》，为低空经济的发展指明了方向。福建省政府亦高度重视低空经济的发展，通过一系列政策措施，推动福州成为全国首个进行低空空域改革的地级市，并在福州新区打造全省首个低空经济示范区。福建省独特的区域优势，包括广阔的海岸线、众多岛屿及重要的海防地位，为低空经济的快速发展奠定了坚实基础。

报告期，公司与福州新区航空城发展投资有限公司、中航金城无人系统有限公司三方共同合作签署合作协议，拟共同设立合资公司，暂定注册资本人民币壹亿元，股权比例暂定为公司持股 56%、航发公司持股 34%、中航金城持股 10%。未来将通过合资公司首期在福州新区共同投资建设“低空城际智慧枢纽机场”项目，该项目一期主要以跨城际中途快递、货物航路为核心，同时兼具短途快递、货物终端配送能力及支撑拓展 eVTOL 的一体化综合性低空机场。公司已于 2024 年 6 月 26 日发布公告（公告编号 2024-031）。未来公司探索将在福州新区投资建设“低空城际智慧枢纽机场”项目，并重点布局低空经济关于低空枢纽机场以及产业链相关领域的投资。

基于福州新区航空城发展投资有限公司在建设规划和资源调配方面具备丰富经验，以及中航金城无人系统有限公司则在无人系统研发与制造领域拥有领先的技术优势，未来都将为公司低空经济项目的推进提供坚实的基础。但由于涉及国企出资，三方合资公司目前正在筹设审批中。本报告期内此项业务尚未产生任何收入。

**报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项**

适用 不适用

## 四、报告期内主要经营情况

## (一) 主营业务分析

## 1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	1,232,346,696.00	5,224,200,869.93	-76.41
营业成本	983,307,586.17	4,256,447,755.64	-76.90
销售费用	105,237,448.55	139,997,423.63	-24.83
管理费用	75,620,393.95	105,058,305.32	-28.02
财务费用	55,270,762.94	50,300,596.56	9.88
经营活动产生的现金流量净额	-307,103,612.40	1,243,299,118.32	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-52,836,931.25	66,297,384.22	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-306,760,458.35	26,571,493.35	不适用

营业收入变动原因说明：主要系本期交付结转面积减少

营业成本变动原因说明：主要系本期交付结转面积减少

销售费用变动原因说明：主要系公司销售减少，对应的广告宣传及销售代理费、物业管理费减少

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

财务费用变动原因说明：主要系公司在建项目减少，对应的资本化利息减少，费用化利息增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系报告期内销售回款减少，同时以前年度开发项目的土地增值税清算税金在当期缴库4.16亿元，导致当期一次性税金支出增加所致。扣除该项土地增值税清算影响，公司的经营性现金流量净额为1.09亿元

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系公司本期新增投资“港数闽算”的算力业务，导致投资支付增加

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系公司调整融资结构，借款净减少所致

## 1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
房地产板块	1,232,346,696.00	983,307,586.17	20.21	-76.39	-76.88	增加1.68个百分点
金控板块				-100.00		减少100个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
物业开发销售及运营	1,232,346,696.00	983,307,586.17	20.21	-76.39	-76.88	增加1.68个百分点
金融投资及租赁				-100.00		减少100个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率比

			(%)	入比上年 年同期 增减 (%)	本比上年 年同期 增减 (%)	上年同期 增减 (%)
华东区域	679,205,448.67	564,599,787.30	16.87	-83.32	-83.27	减少0.26 个百分点
东南区域	314,717,943.62	215,050,975.56	31.67	-52.72	-57.54	增加7.77 个百分点
西北区域	238,423,303.71	203,656,823.31	14.58	-50.58	-45.22	减少8.37 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明：

本年各区域毛利率及区域收入占比权重变动如下：

分地区	本期		上年同期		较上年同期增减变动值	
	毛利率 (%)	收入占比 (%)	毛利率 (%)	收入占比 (%)	毛利率 (%)	收入占比 (%)
华东区域	16.87	55.11	17.13	78.01	-0.26	-22.89
东南区域	31.67	25.54	23.90	12.75	7.77	12.79
西北区域	14.58	19.35	22.95	9.24	8.37	10.11

注：综合毛利率=Σ单项目毛利率\*单项目收入加权占比

说明：本期综合毛利率受高毛利率区域的收入占比上升影响，较上年同期上升1.68%。华东区域及西北区域毛利率下降，华东区域仅有位于上海五大新城的“映雨江南”项目当期完工交付，且存量房销售较上期价格下降所致；西北区域毛利率下降，主要系受所在区域行业及物价影响开发成本增加，但房价却持续下降所致。东南区域毛利率上升，主要系当期销售来源于名城港湾的“银河湾二期、映江”项目所致。

## 2) 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产板块	开发成本	983,307,586.17	100.00	4,252,999,240.09	99.92	-76.88	本期结转面积减少所致
金控板块	金融投资						
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
物业开发销售售及运营	开发成本	983,307,586.17	100.00	4,252,999,240.09	99.92	-76.88	本期结转面积减少所致
金控板块	金融投资						

## 3) 报告期内房地产储备情况

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

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

## 4) 报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	华东	映园二期	商住	在建	14,110.50	14,110.50	25,822.70	25,822.70		23,326.92	1,017.59
2	西北	兰州东部科技新城一期	住宅	在建	68,774.70	70,837.94	49,320.00	49,320.00		28,583.00	
3	西北	兰州东部科技新城二期	住宅/商业	在建	361,478.80	784,794.49	926,801.77	854,686.96	72,114.81	377,664.92	14,533.79
4	华东	映雨江南(庄行)	住宅	在建	54,861.10	98,749.98	144,186.18		144,186.18	237,200.00	30,945.38
5	华东	映辰	住宅	在建	42,222.10	84,444.20	120,016.00	120,016.00		278,100.00	10,251.34
6	华东	映辰二期(毛家角)	住宅	在建	27,758.70	55,517.40	79,931.78	79,931.78		166,000.00	11,422.38
7	华东	映蓝(蓝湾三期)	住宅	在建	41,249.70	94,874.31	143,521.03	143,521.03		190,300.00	4,474.28

注：为使总投资额与存货具有可比性，总投资额不包含三费。

## 5) 报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售面积(含已预售)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	华东	常州大名城	住宅	726,672.52	726,268.77			
2	华东	上海大名城名郡	住宅	80,882.98	80,882.98		18.10	
3	华东	上海紫金九号	住宅	167,928.11	166,773.83		1,243.49	
4	华东	杭州大名城	住宅	56,771.16	56,771.16	129.71	365.74	
5	华东	南京大名城	住宅	87,663.54	87,663.54		15.14	
6	华东	杭州随塘	住宅	59,962.41	59,962.41			
7	华东	杭州雍澜府	住宅	45,533.14	45,533.14			

8	华东	映云间	住宅	63,127.49	63,127.49	138.75	1,448.99	415.69
9	华东	映湖	住宅	58,622.71	58,032.41		487.43	885.22
10	华东	映晖	住宅	45,629.81	45,433.68	292.86	1,032.55	
11	华东	映玥	住宅	28,943.96	28,572.08	95.85	465.23	83.92
12	华东	映园	住宅	65,844.28	65,438.46		13.10	
13	西北	兰州东部科技新城一期	住宅	1,504,933.84	1,485,178.08	2,111.89	1,320.46	288.05
14	西北	兰州东部科技新城二期	商住	1,816,158.23	1,351,023.89	30,982.05	17,908.15	23,603.90
15	西北	兰州名城城市广场	商办	295,309.04	237,821.05	429.59	812.59	600.91
16	东南	名城港湾	住宅	2,593,142.26	2,520,410.82	10,442.40	19,564.62	7,725.23
17	东南	福州名城城市广场	综合体	181,250.90	115,806.25		9.52	54.17
18	东南	永泰东部旅游新城	住宅	560,920.34	462,698.24			
19	东南	长乐大名城	住宅	274,790.23	274,790.23	130.82	240.52	112.75
20	东南	福清大名城	商住	179,774.57	179,774.57			282.08
21	东南	南昌大名城	住宅	105,757.16	104,123.02	3,872.85	6,126.78	1,552.77
22	东南	福州紫金九号	住宅	103,591.58	101,444.24	123.72	1,138.63	413.16
23	华东	映雨江南（庄行）	住宅	44,028.46	23,432.33	22,254.41	58,392.69	1,177.92
24	华东	映园二期	住宅	73,213.63	70,943.94	770.10	2,281.15	1,062.48
25	华东	映辰	住宅	80,288.49	72,111.15			72,111.15
26	华东	映辰二期（毛家角）	住宅	52,190.71	24,049.39			24,049.39
27	华东	映蓝（蓝湾三期）	住宅	73,684.68	21,316.40			21,316.40

上述统计面积数据，均不含车位面积及已领取预售许可证但暂时用于出租及运营的物业面积。报告期内，公司共计实现销售金额 8.27 亿元（含车位销售金额），销售面积 5.37 万平方米，实现结转收入（含债务重组等其他收入）金额为 11.34 亿元，结转面积 7.20 万平方米，报告期末已销售待结转面积 15.57 万平方米。

#### 6) 报告期内房地产出租情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	经营业态	出租房地产的建筑面积（平方米）	出租房地产的租金收入	权益比例（%）	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值（%）
1	东南	社区配套商业	44,185.00	314.42	100.00	否	不适用
2	东南	商业综合体	178,125.06	2,579.47	100.00	否	不适用
3	西北	社区配套商业	57,086.04	492.96	100.00	否	不适用
4	西北	其他	31,608.23	841.56	70.00	否	不适用
5	西北	商业综合体	219,628.47	2,466.61	100.00	否	不适用
6	华东	出租公寓	33,414.24	826.88	100.00	否	不适用
7	华东	工业园	38,102.00	549.78	100.00	否	不适用
8	华东	社区配套商业	19,377.35	277.76	100.00	否	不适用
9	东南	酒店	40,443.95	1,497.84	100.00	否	不适用

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

## 2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

公司当期业务利润均来源于房地产开发业务，公司新增投资布局的低空经济业务和人工智能算力两个业务板块，由于项目投资尚处于初期，本报告期尚未产生业绩利润贡献。报告期内收入规模和归母净利润同比均存在不同程度的下降（较上年同期分别下降 76.41%和 48.77%），该变动主要系以下几个方面的综合影响所致：

1) 受当前房地产严峻的市场环境和近几年下行的周期影响，公司出于经营风险应对考虑，主动顺应行业周期变化，近 3 年并无新增房地产投资项目，导致公司报告期内新增结转项目减少，直接影响当期收入规模和归母净利润减少。

2) 报告期内，公司累计完成土地增值税清算开发项目 4 个。公司“税金及附加”土地增值税明细为负数 1.99 亿，系公司根据各区域所属税务局关于已完工项目的土地增值税清算最终结论书，调整公司账面计提数与税务清算最终结论数（包括清算退税）差异所致。

3) 报告期内，虽然结转收入减少，但销售费用、管理费用及财务费用并未等比减少。主要原因系：同比上年同期规模销售所对应的费用集约效果，由于市场的残酷竞争，销售的去化难度增加，达成同样的销售结果，需要公司投入更多的资金，用于拓展渠道及推广等，导致销售费用虽然绝对额有所下降，但收入占比却增加；管理费用更多与公司组织架构相关，公司根据房地产开发业务的情况，优化人员结构，同时新增业务投资板块的人员支出相比影响较小，所以管理费用同比持续减少；财务费用的变动不但与有息负债的变动相关，也与利息资本化或者费用化的处理相关，公司持续完工交付，造成对应的借款利息终止资本化而转为费用化处理，导致财务费用同比增加。

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

### (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	1,380,875,724.34	5.45	2,220,382,398.47	8.77	-37.81	主要系销售回款减少所致
交易性金融资产	62,000,000.00	0.24	89,253,300.00	0.35	-30.53	主要系处置交易性金融资产
预付款项	11,684,569.17	0.05	8,214,711.84	0.03	42.24	主要系支付预付款项所致
使用权资产	5,781,318.24	0.02	8,300,397.25	0.03	-30.35	主要系使用权资产租赁期届满
短期借款	76,110,000.00	0.30	46,063,250.00	0.18	65.23	主要系新增短期借款所致

应付票据	95,516,933.91	0.38	49,696,023.68	0.20	92.20	主要系新增开具应付票据所致
预收款项	7,775,876.80	0.03	12,847,070.83	0.05	-39.47	主要系预收租金减少
应付职工薪酬	3,844,062.72	0.02	7,534,236.27	0.03	-48.98	主要系减员节支所致
应交税费	865,430,990.30	3.42	1,546,861,929.70	6.11	-44.05	主要系支付税金所致
租赁负债	2,431,725.61	0.01	3,998,101.89	0.02	-39.18	主要系租赁期届满所致
其他综合收益	-1,968,446.32	-0.01	-3,631,945.12	-0.01	-45.80	主要系被投资公司综合收益变动所致

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

详见本报告第十节、七、31、所有权或使用权受限资产。

## 4. 其他说明

适用 不适用

## (四) 投资状况分析

### 1. 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内投资支付总额为 8,237.83 万元。

## (1). 重大的股权投资

□适用 √不适用

## (2). 重大的非股权投资

√适用 □不适用

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

## (3). 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
私募基金	53,580,000.00	7,820,000.00						61,400,000.00
股票	34,873,300.00					34,873,300.00		
其他	800,000.00					200,000.00		600,000.00
合计	89,253,300.00	7,820,000.00				35,073,300.00		62,000,000.00

## 证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	833171	国航远洋	30,540,000.00	自有资金	34,873,300.00				28,179,479.94	-6,693,820.06		交易性金融资产
合计	/	/	30,540,000.00	/	34,873,300.00				28,179,479.94	-6,693,820.06		/

## 证券投资情况的说明

□适用 √不适用

## 私募基金投资情况

√适用 □不适用

1) 本公司对私募产品的结构化主体是否应纳入合并范围进行判断，包括本公司或本公司子公司作为管理人的结构化主体和本公司或本公司子公司投资的由其他机构发行的结构化主体。本公司会分析判断是否对这些结构化主体存在控制，以确定是否纳入合并财务报表范围。

2) 公司持有世达映日荷花康盛私募证券投资基金，公司对该基金不存在控制，未纳入合并范围，列报交易性金融资产，截止 2024 年 6 月 30 日账面价值为 6,140.00 万元。(截止 2023 年 12 月 31 日账面价值为 5,358.00 万元)。

3) 截止 2024 年 6 月 30 日，无纳入合并范围的结构化主体。

## 衍生品投资情况

□适用 √不适用

## (五) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

## (六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：人民币万元

序号	公司名称	营业收入	营业利润	净利润
1	上海佰升诗企业管理有限公司	58,392.69	6,342.36	4,753.16

## (七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

## 五、其他披露事项

## (一) 可能面对的风险

□适用 √不适用

## (二) 其他披露事项

□适用 √不适用

## 第四节 公司治理

### 一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年年度股东大会	2024-5-23	上海证券交易所网站	2024-5-24	审议通过以下议案： 1、公司 2023 年度董事局工作报告 2、公司 2023 年度监事会工作报告 3、公司 2023 年度财务决算暨 2024 年度财务预算 4、公司 2023 年度利润分配的预案

				5、公司 2023 年年度报告及摘要 6、关于聘请 2024 年度财务审计及内控审计会计师事务所的议案 7、关于控股股东、实际控制人及其关联人拟向公司提供财务资金支持关联交易议案 8、关于公司或控股子公司为公司各级子公司提供年度担保额度的议案
2024 年第一次临时股东大会	2024-8-21	上海证券交易所网站	2024-8-22	审议通过以下议案： 1、《2024 年现金分红预案》

#### 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

#### 股东大会情况说明

适用 不适用

#### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

#### 公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

#### 三、利润分配或资本公积金转增预案

##### 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数(元)（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
<p>1、本报告期无半年度利润分配预案或公积金转增股份预案。</p> <p>2、本报告期内，公司《2024年现金分红预案》获得2024年第一次临时股东大会批准，正在实施中。《2024年现金分红预案》内容：以实施权益分派股权登记日的总股本扣除公司回购股份数为基数，向全体股东（不含公司回购账户）每10股派送现金红利0.30元（含税），派发现金红利总额为69,748,501.35元。具体详见公司临时公告2024-035号、2024-039号。</p>	

#### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

##### （一）相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

##### （二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

#### 股权激励情况

适用 不适用

#### 其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

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

其他激励措施

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

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

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

### 二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

#### 二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

□适用 √不适用

#### 三、违规担保情况

□适用 √不适用

#### 四、半年报审计情况

适用 不适用

#### 五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

#### 六、破产重整相关事项

适用 不适用

#### 七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

#### 九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

#### 十、重大关联交易

##### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 2024 年 5 月 23 日，经公司 2023 年年度股东大会审议批准《关于控股股东、实际控制人及其关联人拟向公司提供财务资金支持的关联交易议案》，名城控股集团以其持有的资金向公司提供借款余额不超过 50 亿元的资金支持，借款利率最高不超过公司已发行或拟发行的信用债对外融资成本，期限自公司 2023 年年度股东大会批准该议案之日起不超过 12 个月。(2024-017、028)

依据上述决议批准，根据公司整体发展战略的需要和资金安排，名城控股集团本期向公司及控股子公司提供阶段资金支持，截至报告期末名城控股集团提供的资金支持余额为 85,967.77 万元，本公司承担的资金占用费为 3,123.58 万元。

(2) 2024 年 4 月 12 日，经公司第九届董事局第七次会议审议通过《关于公司 2024 年度日常关联交易预计的议案》，公司或子公司向深圳市华创生活股份有限公司及其控股子公司购买物业管理服务、居间服务，及向对方提供房屋租赁等，预计年度总金额为人民币 3,300 万元。

(2024-018)

本期实际发生详见十四、关联方及关联交易 5、关联交易情况；本期余额详见十四、关联方及关联交易 6、应收、应付关联方等未结算项目情况。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

#### (三) 共同对外投资的重大关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (四) 关联债权债务往来

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
福州福汇物业管理有限公司	联营公司				8,049.12		8,049.12

福州万曦房地产有限公司	联营公司				15,857,087.92	15,857,087.92
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营公司				66,562,003.28	66,562,003.28
杭州北隆房地产开发有限公司	联营公司				72,788,080.55	72,788,080.55
上海陕名置业发展有限公司	联营公司	56,591,100.00	17,150,000.00	73,741,100.00		
合计		56,591,100.00	17,150,000.00	73,741,100.00	155,215,220.87	155,215,220.87
关联债权债务形成原因	主要系日常经营活动中与关联方产生的垫付款项。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	无。					

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

□适用 √不适用

**(六) 其他重大关联交易**

□适用 √不适用

**(七) 其他**

□适用 √不适用

**十一、重大合同及其履行情况****1 托管、承包、租赁事项**

□适用 √不适用

## 2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）															
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）															
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计							4.75								
报告期末对子公司担保余额合计（B）							26.10								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）							26.10								
担保总额占公司净资产的比例（%）							19.95								
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）															
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							15.32								
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）															
上述三项担保金额合计（C+D+E）							15.32								
未到期担保可能承担连带清偿责任说明															
担保情况说明															

期末对子公司担保余额 26.10 亿元，其中：

公司名称	担保金额
名城地产（福建）有限公司	10.12
上海翀溢置业有限公司	5.25
兰州玖城房地产开发有限公司	3.50
上海苏峻置业有限公司	3.42
上海大名城贸易有限公司	1.41
上海名城实业有限公司	1.35
兰州顺泰房地产开发有限公司	0.39
名城国际控股有限公司	0.36
福州宏安投资有限公司	0.30
合计	26.10

### 3 其他重大合同

□适用 √不适用

## 十二、募集资金使用进展说明

√适用 □不适用

### (一) 募集资金整体使用情况

√适用 □不适用

单位：万元

募集资金来源	募集资金到位时间	募集资金总额	扣除发行费用后募集资金净额 (1)	招股书或募集说明书中募集资金承诺投资总额 (2)	超募资金总额 (3) = (1) - (2)	截至报告期末累计投入募集资金总额 (4)	其中：截至报告期末超募资金累计投入总额 (5)	截至报告期末募集资金累计投入进度 (%) (6) = (4)/(1)	截至报告期末超募资金累计投入进度 (%) (7) = (5)/(3)	本年度投入金额 (8)	本年度投入金额占比 (%) (9) = (8)/(1)	变更用途的募集资金总额
向特定对象发行股票	2014年9月24日	300,000.00	295,997.00	295,997.00	0.00	274,421.73	0.00	92.71	0.00	877.29	0.30	不适用
合计	/	300,000.00	295,997.00	295,997.00		274,421.73		/	/	877.29	/	

### (二) 募投项目明细

√适用 □不适用

#### 1、 募集资金明细使用情况

√适用 □不适用

单位：亿元

募集资金来源	项目名称	项目性质	是否为招股书或者募集说明书中的承诺投资项目	是否涉及变更投向	募集资金计划投资总额 (1)	本年投入金额	截至报告期末累计投入募集资金总额 (2)	截至报告期末累计投入进度 (%) (3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	是否已结项	投入进度是否符合计划的进度	投入进度未达计划的具体原因	本年实现的效益	本项目已实现的效益或者研发成果	项目可行性是否发生重大变化，如是，请说明具体情况	节余金额
向特定对象发行股票	名城永泰东部温泉旅游新区一期	生产建设	是	否	29.60	0.09	27.44	92.71	2025年6月30日	否	是	不适用	0.002	33.03	否	2.16
合计	/	/	/	/	29.60	0.09	27.44	/	/	/	/	/	0.002	/	/	2.16

## 2、超募资金明细使用情况

适用 不适用

## (三) 报告期内募投变更或终止情况

适用 不适用

## (四) 报告期内募集资金使用的其他情况

## 1、募集资金投资项目先期投入及置换情况

适用 不适用

## 2、用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

适用 不适用

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

2024年1月3日，公司第九届董事局第六次会议审议同意，使用闲置募集资金不超过22,900万元（含22,900万元）暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议批准该议案之日起不超过12个月，到期归还至募集资金专用账户。截至本报告披露日，上述募集资金暂时补充流动资金事项尚未到期尚未全部归还。

## 3、对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、2023年6月，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海大名城企业股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]1346号），同意公司向特定对象发行股票的注册申请，批复自同意注册之日（2023年6月19日）起12个月内有效。截止批文到期日，公司已经主动选择终止了本次发行的相关事宜。

公司在决定终止增发股票时经过了全面且审慎的评估，基于对股东利益和资本市场的负责态度，做出了这一战略性决策。首先，公司优先考虑到股东，特别是中小股东的权益。当前，公司股价和市净率未能充分反映公司的内在价值，若在此时增发，将不可避免地导致股份稀释，对股东的投资回报产生不利影响。公司坚信，通过维护现有股东的权益，可以更好地保障他们的长期利益，这也是公司致力于实现股东价值最大化的体现。此外，公司对当前的资本结构进行了深入分析，认为现有资本足以支持业务发展和项目需求。通过优化现有资源的配置，公司可以在不依

赖增发的情况下，实现项目的顺利推进和经济效益的提升。这一选择不仅展示了公司在资本效率上的谨慎态度，也表明公司在维护资本市场稳定方面的责任感。

同时，公司已通过全额自有资金的方式确保了定增募集资金项目的按时、按质完成交付，充分履行了对项目的承诺。这一举措不仅展示了公司在复杂市场环境中的应变能力，也进一步巩固了公司在市场中的稳健形象。尽管此次定增未能实施，公司仍将积极拓展其他融资渠道，支持业务的持续发展，并继续坚持稳健经营的理念，确保公司在保障经营安全和提高运营效率方面不断取得进展。公司主动放弃定增，是基于对股东、市场及社会的全面考虑，展现了公司在应对挑战时的战略眼光和责任担当。

2、公司控股股东名城控股集团有限公司的关联方华颖创投有限公司（以下简称“华颖创投”）增持计划完成。华颖创投计划自 2024 年 2 月 6 日起 6 个月内，以其自有资金，通过上海证券交易所交易系统，增持公司 A 股股份数不低于 24,753,250 股（占公司总股本 1%），不超过 49,506,501 股（占公司总股本 2%）。截至本次增持计划到期日，华颖创投有限公司累计增持本公司 A 股股份 49,004,000 股，占公司总股本的 1.98%，增持金额为人民币 134,467,439.77 元（不含交易费用）。本次股份增持计划实施完毕。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### （一）股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### （二）限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、股东情况

#### （一）股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	53,591
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

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

单位:股

前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押、标记或冻结 情况		股东性质
					股 份 状 态	数 量	
名城控股集团有限公司	0	235,587,483	9.52	0	质押	119,798,179	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	95,038,360	220,714,616	8.92	0	无	0	境外法人
俞丽	0	171,457,717	6.93	0	无	0	境外自然人
上海大名城企业股份有限公司回购专用证券账户	0	150,375,012	6.07	0	无	0	其他
陈华云	0	125,842,450	5.08	0	无	0	境外自然人
俞锦	0	123,766,253	5.00	0	质押	99,500,000	境外自然人
俞培明	0	100,000,000	4.04	0	无	0	境内自然人
俞凯	0	50,000,000	2.02	0	无	0	境外自然人
福州驰恒贸易有限公司	-552,000	45,356,200	1.83	0	无	0	境内非国有法人
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	-1,990,100	43,137,485	1.74	0	无	0	境外法人
前十名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份、高管锁定股)							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
名城控股集团有限公司	235,587,483	人民币普通股	235,587,483				
香港中央结算有限公司	220,714,616	人民币普通股	220,714,616				
俞丽	171,457,717	人民币普通股	123,766,253				
		境内上市外资股	47,691,464				
上海大名城企业股份有限公司回购专用证券账户	150,375,012	人民币普通股	150,375,012				
陈华云	125,842,450	人民币普通股	125,842,450				
俞锦	123,766,253	人民币普通股	123,766,253				
俞培明	100,000,000	人民币普通股	100,000,000				
俞凯	50,000,000	人民币普通股	50,000,000				
福州驰恒贸易有限公司	45,356,200	人民币普通股	45,356,200				
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	43,137,485	境内上市外资股	43,137,485				
前十名股东中回购专户情况说明	“上海大名城企业股份有限公司回购专用证券账户”为公司回购股份专用证券账户,截止报告期末该回购专用证券账户持有公司A股回购股份:150,375,012股,占公司总股本6.07%						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无						
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、名城控股集团有限公司系公司控股股东。 2、俞培明先生系公司实际控制人。陈华云女士、俞锦先生、俞丽女士、俞凯先生、俞培明先生分别系俞培明先生的配偶、儿子、女儿、儿子、兄弟。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

持股5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

□适用 √不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

### 三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

### 四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

### 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2024年6月30日

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,380,875,724.34	2,220,382,398.47
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		62,000,000.00	89,253,300.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		166,429,974.91	167,552,693.30
应收款项融资			
预付款项		11,684,569.17	8,214,711.84
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		246,913,163.97	233,105,132.96
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		14,480,317,925.28	14,956,210,703.74
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		624,770,558.41	711,384,344.91
流动资产合计		16,972,991,916.08	18,386,103,285.22
<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		1,141,477,264.98	1,061,519,702.93
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,609,479,699.46	4,428,068,462.31
固定资产		611,236,406.19	623,735,174.75
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产		5,781,318.24	8,300,397.25
无形资产		1,028,604.03	1,065,544.01
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		8,672,908.15	11,463,092.16
递延所得税资产		700,388,971.64	763,733,895.47
其他非流动资产		42,007,335.20	42,111,561.33
非流动资产合计		7,120,072,507.89	6,939,997,830.21
资产总计		24,093,064,423.97	25,326,101,115.43
<b>流动负债：</b>			
短期借款		76,110,000.00	46,063,250.00
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		95,516,933.91	49,696,023.68
应付账款		2,352,435,019.26	2,247,319,902.64
预收款项		7,775,876.80	12,847,070.83
合同负债		3,083,205,735.37	3,526,350,448.84
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		3,844,062.72	7,534,236.27
应交税费		865,430,990.30	1,546,861,929.70
其他应付款		1,472,460,198.26	1,527,176,286.83
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		1,216,224,628.76	1,100,923,209.27
其他流动负债		285,666,877.08	313,545,214.97
流动负债合计		9,458,670,322.46	10,378,317,573.03
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款		1,470,385,942.11	1,925,269,780.21
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		2,431,725.61	3,998,101.89
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		83,228,954.29	86,931,698.09
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,556,046,622.01	2,016,199,580.19
负债合计		11,014,716,944.47	12,394,517,153.22
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
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		-1,968,446.32	-3,631,945.12
专项储备			
盈余公积		533,513,373.07	533,513,373.07
一般风险准备			
未分配利润		4,363,014,528.72	4,217,542,145.77
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		12,676,239,586.06	12,529,103,704.31
少数股东权益		402,107,893.44	402,480,257.90
所有者权益（或股东权益）合计		13,078,347,479.50	12,931,583,962.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计		24,093,064,423.97	25,326,101,115.43

公司负责人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

**母公司资产负债表**

2024年6月30日

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		29,812,854.80	79,417,458.03
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		2,426,637.00	70,000.00
应收款项融资			
预付款项		3,659.96	4,776.89
其他应收款		16,909,082,402.24	16,745,679,112.62
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产		5,654,210.02	7,305,773.99
流动资产合计		16,946,979,764.02	16,832,477,121.53
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		9,701,965,770.77	9,632,365,770.77
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		188,964,415.64	196,400,554.52
固定资产		55,567,578.57	55,877,337.17
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		2,715,818.65	3,530,564.23
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		19,905,112.51	23,418,332.08
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,969,118,696.14	9,911,592,558.77
资产总计		26,916,098,460.16	26,744,069,680.30
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		538,368.78	881,368.78
预收款项			
合同负债		1,084,918.43	2,143,758.10
应付职工薪酬			35,000.00
应交税费		138,476.67	112,028.66
其他应付款		14,161,448,375.81	13,996,898,350.04
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,677,925.27	1,616,356.88
其他流动负债		15,081.57	99,361.42
流动负债合计		14,164,903,146.53	14,001,786,223.88
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,210,436.03	1,983,116.05

长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		678,954.81	882,641.06
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,889,390.84	2,865,757.11
负债合计		14,166,792,537.37	14,004,651,980.99
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		2,475,325,057.00	2,475,325,057.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,452,319,667.36	8,452,319,667.36
减：库存股		530,130,843.75	530,130,843.75
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		438,539,456.23	438,539,456.23
未分配利润		1,913,252,585.95	1,903,364,362.47
所有者权益（或股东权益）合计		12,749,305,922.79	12,739,417,699.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计		26,916,098,460.16	26,744,069,680.30

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

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入		1,232,346,696.00	5,224,200,869.93
其中：营业收入		1,232,346,696.00	5,224,200,869.93
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,034,719,570.86	4,683,943,568.72
其中：营业成本		983,307,586.17	4,256,447,755.64
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		-184,716,620.75	132,139,487.57
销售费用		105,237,448.55	139,997,423.63
管理费用		75,620,393.95	105,058,305.32

研发费用			
财务费用		55,270,762.94	50,300,596.56
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益		4,867,266.06	2,056,588.94
投资收益（损失以“-”号填列）		-7,594,581.81	-934,127.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-905,936.75	-1,723,796.27
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）		7,820,000.00	-5,787,535.94
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-946,215.53	5,100,666.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-8,584,236.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-501,160.65	127,146.92
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		201,272,433.21	532,235,803.81
加：营业外收入		3,054,191.25	11,512,317.46
减：营业外支出		4,998,111.90	23,570,114.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		199,328,512.56	520,178,007.12
减：所得税费用		54,228,494.07	230,206,775.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		145,100,018.49	289,971,231.88
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		145,100,018.49	289,971,231.88
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）		145,472,382.95	283,936,780.66
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-372,364.46	6,034,451.22
六、其他综合收益的税后净额		1,663,498.80	874,273.04
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,663,498.80	874,273.04
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			4,240,876.48
（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			4,240,876.48
(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		1,663,498.80	-3,366,603.44
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		1,663,498.80	-3,366,603.44
(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		146,763,517.29	290,845,504.92
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		147,135,881.75	284,811,053.70
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-372,364.46	6,034,451.22
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.0626	0.1221
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.0626	0.1221

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

公司负责人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

### 母公司利润表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
一、营业收入		35,675,697.79	78,388,473.56
减：营业成本		7,352,658.82	
税金及附加		448,319.43	287,357.63
销售费用			
管理费用		9,024,626.96	14,189,640.68
研发费用			
财务费用		5,775,415.10	4,998,812.41
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益		19,436.30	485,859.65
投资收益（损失以“—”号填列）		100,050.83	

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）			
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）			600.16
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,741.47	24,241.85
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		13,198,906.08	59,423,364.50
加：营业外收入		0.03	583.00
减：营业外支出		1,149.31	16,666.67
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		13,197,756.80	59,407,280.83
减：所得税费用		3,309,533.32	14,861,282.49
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,888,223.48	44,545,998.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,888,223.48	44,545,998.34
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		9,888,223.48	44,545,998.34
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

## 合并现金流量表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
<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		864,012,766.55	3,330,729,829.83
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		100,857,021.38	32,336,385.65
收到其他与经营活动有关的现金		17,694,176.10	160,894,302.12
经营活动现金流入小计		982,563,964.03	3,523,960,517.60
购买商品、接受劳务支付的现金		526,087,379.33	1,412,943,111.77
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		78,496,028.24	98,867,458.18
支付的各项税费		552,248,138.56	531,012,838.85
支付其他与经营活动有关的现金		132,836,030.30	237,837,990.48
经营活动现金流出小计		1,289,667,576.43	2,280,661,399.28
经营活动产生的现金流量净额		-307,103,612.40	1,243,299,118.32
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		28,379,479.94	119,526,950.18
取得投资收益收到的现金		5,175.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,156,725.62	5,426,676.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			725,950.31
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		29,541,380.56	125,679,576.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,178,311.81	8,067,131.40
投资支付的现金		79,200,000.00	51,315,061.19
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		82,378,311.81	59,382,192.59
投资活动产生的现金流量净额		-52,836,931.25	66,297,384.22
<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		475,000,000.00	1,023,575,630.31
收到其他与筹资活动有关的现金		264,595,844.65	1,333,232,000.00
筹资活动现金流入小计		739,595,844.65	2,356,807,630.31
偿还债务支付的现金		782,818,931.74	1,299,597,385.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		91,074,539.69	195,163,249.41
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		172,462,831.57	835,475,501.96
筹资活动现金流出小计		1,046,356,303.00	2,330,236,136.96
筹资活动产生的现金流量净额		-306,760,458.35	26,571,493.35
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		334,973.33	1,955,400.65
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-666,366,028.67	1,338,123,396.54
加：期初现金及现金等价物余额		1,832,040,101.29	2,006,246,909.09
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,165,674,072.62	3,344,370,305.63

公司负责人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

## 母公司现金流量表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
<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		64,513,062.39	94,822,017.02
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		299,472.41	515,073.24
经营活动现金流入小计		64,812,534.80	95,337,090.26
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		5,073,475.40	5,425,181.58
支付的各项税费		501,084.90	74,932.87
支付其他与经营活动有关的现金		2,640,815.79	4,944,080.37
经营活动现金流出小计		8,215,376.09	10,444,194.82
经营活动产生的现金流量净额		56,597,158.71	84,892,895.44
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		9,604,660.68	
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		32,710.00	55,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,347,688,948.22	2,858,970,000.00
投资活动现金流入小计		1,357,326,318.90	2,859,025,600.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		703,116.84	1,100,278.76
投资支付的现金		79,200,000.00	40,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,526,890,000.00	3,847,700,101.00
投资活动现金流出小计		1,606,793,116.84	3,888,800,379.76
投资活动产生的现金流量净额		-249,466,797.94	-1,029,774,779.76
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,231,589,252.19	3,760,478,767.11
筹资活动现金流入小计		1,231,589,252.19	3,760,478,767.11
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,711,301.37	7,175,372.09
支付其他与筹资活动有关的现金		1,085,617,932.00	2,808,384,932.00
筹资活动现金流出小计		1,088,329,233.37	2,815,560,304.09
筹资活动产生的现金流量净额		143,260,018.82	944,918,463.02
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		5,017.18	-10,189.26
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-49,604,603.23	26,389.44
加：期初现金及现金等价物余额		79,417,458.03	7,713,913.09
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		29,812,854.80	7,740,302.53

公司负责人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

## 合并所有者权益变动表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	2,475,325,057.00				5,836,485,917.34	530,130,843.75	-3,631,945.12		533,513,373.07		4,217,542,145.77		12,529,103,704.31	402,480,257.90	12,931,583,962.21
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,475,325,057.00				5,836,485,917.34	530,130,843.75	-3,631,945.12		533,513,373.07		4,217,542,145.77		12,529,103,704.31	402,480,257.90	12,931,583,962.21
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							1,663,498.80				145,472,382.95		147,135,881.75	-372,364.46	146,763,517.29
（一）综合收益总额							1,663,498.80				145,472,382.95		147,135,881.75	-372,364.46	146,763,517.29
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所															



2024 年半年度报告

项目	2023 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	2,475,325,057.00				5,836,485,917.34	530,130,843.75	-172,344,175.98		527,323,587.62		4,173,921,944.98	12,310,581,487.21	399,932,834.97	12,710,514,322.18	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,475,325,057.00				5,836,485,917.34	530,130,843.75	-172,344,175.98		527,323,587.62		4,173,921,944.98	12,310,581,487.21	399,932,834.97	12,710,514,322.18	
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							173,615,597.20				111,195,456.50	284,811,053.70	4,613,710.65	289,424,764.35	
(一)综合收益总额							874,273.04				283,936,780.66	284,811,053.70	6,034,451.22	290,845,504.92	
(二)所有者投入和减少资本													-1,420,740.57	-1,420,740.57	
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他													-1,420,740.57	-1,420,740.57	
(三)利润分配															

2024 年半年度报告

1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转						172,741,324.16				-172,741,324.16				
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益						172,741,324.16				-172,741,324.16				
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	2,475,325,057.00			5,836,485,917.34	530,130,843.75	1,271,421.22		527,323,587.62		4,285,117,401.48		12,595,392,540.91	404,546,545.62	12,999,939,086.53

公司负责人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

## 母公司所有者权益变动表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36	530,130,843.75			438,539,456.23	1,903,364,362.47	12,739,417,699.31
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36	530,130,843.75			438,539,456.23	1,903,364,362.47	12,739,417,699.31
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										9,888,223.48	9,888,223.48
（一）综合收益总额										9,888,223.48	9,888,223.48
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36	530,130,843.75			438,539,456.23	1,913,252,585.95	12,749,305,922.79

项目	2023 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更											
前期差错更正											

2024 年半年度报告

其他											
二、本年期初余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36	530,130,843.75			432,349,670.78	1,847,688,838.37	12,677,552,389.76
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										44,545,998.34	44,545,998.34
（一）综合收益总额										44,545,998.34	44,545,998.34
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36	530,130,843.75			432,349,670.78	1,892,234,836.71	12,722,098,388.10

公司负责人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

##### （一）公司历史沿革

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

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

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

2016年6月17日，中国证监会出具了《关于核准上海大名城企业股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2016〕1327号），核准本公司非公开发行不超过46,511.63万股股票。截止到2016年9月14日，本公司已收到上述募集资金净额人民币4,760,703,763.83元，其中增加股本463,768,115.00元，增加资本公积4,296,935,648.83元。截至2023年12月31日，公司注册资本为2,475,325,057.00元，折合2,475,325,057股（每股面值人民币1元）。

##### （二）公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

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

##### （四）公司实际从事的主要经营活动

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

(五) 公司的控股股东及实际控制人

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

本公司的实际控制人为俞培佛先生。

(六) 财务报表报出日

本财务报告于二〇二四年八月二十七日经本公司董事会批准报出。

(七) 公司经营期限：1996 年 7 月 18 日至不约定期限。

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1. 编制基础

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

##### 2. 持续经营

适用 不适用

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

#### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

##### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合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、股东权益变动和现金流量等有关信息。

##### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### 3. 营业周期

适用 不适用

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

##### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

##### 5. 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提坏账金额 $\geq$ 4000 万元

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

## 6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

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

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

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

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

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

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4) 一项交易单独看是不经济的, 但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

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

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

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

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

## 7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

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

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

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

## 8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

### 1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：

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

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

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

### 2. 合营安排的会计处理

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

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

## 9. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 10. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### 1. 外币业务折算

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

### 2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采

用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

## 11. 金融工具

√适用 □不适用

### 1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

### 2. 金融资产分类和计量

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

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

#### (1) 以摊余成本计量的金融资产

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

#### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际

利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

### (3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

### (4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

## 3. 金融负债分类和计量

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

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

### (1) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### (2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

#### 4. 金融工具抵销

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

#### 5. 金融资产减值

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

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

##### （1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“十一、与金融工具相关的风险”。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

##### 第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

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

##### 第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

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

##### 第三阶段：初始确认后发生信用减值

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

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

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

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

### (3) 应收款项及租赁应收款

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

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

## 6. 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

## 12. 应收票据

适用  不适用

### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用  不适用

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

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**□适用  不适用**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准** 适用 □ 不适用

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收票据，公司按单项计提预期信用损失。

**13. 应收账款** 适用 □ 不适用**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据** 适用 □ 不适用

组合名称	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
信用风险特征组合	预期信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**□适用  不适用**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准** 适用 □ 不适用

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收账款，公司按单项计提预期信用损失。

**14. 应收款项融资**□适用  不适用**15. 其他应收款** 适用 □ 不适用**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据** 适用 □ 不适用

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

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**□适用  不适用

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

√适用 □不适用

对信用风险与组合信用风险显著不同的其他应收款，公司按单项计提预期信用损失。

**16. 存货**

√适用 □不适用

**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**

√适用 □不适用

## 1. 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、周转材料、库存商品等。

## 2. 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。发出存货采用个别计价法。

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

开发用土地的核算方法：纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用的核算办法：不能有偿转让的公共配套设施，按受益比例定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

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

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

## 3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

## 4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

## (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

## (2) 包装物

按照使用次数分次进行摊销。

**存货跌价准备的确认标准和计提方法**适用 不适用

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

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

**按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据**适用 不适用**基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据**适用 不适用**17. 合同资产**适用 不适用**合同资产的确认方法及标准**适用 不适用

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

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**适用 不适用**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**适用 不适用**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**适用 不适用**18. 持有待售的非流动资产或处置组**适用 不适用**划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法**适用 不适用

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

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过

该项持有待售的原账面价值)，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

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

#### 终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

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

终止经营的定义包含以下三方面含义：

(1) 终止经营应当是公司能够单独区分的组成部分。该组成部分的经营和现金流量在公司经营和编制财务报表时是能够与公司的其他部分清楚区分的。

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

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

## 19. 长期股权投资

适用 不适用

### 1. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价)；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

## 2. 后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

## 3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

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

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

#### 4. 长期股权投资的处置

##### (1) 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

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

##### (2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

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

#### 5. 减值测试方法及减值准备计提方法

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

## 20. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

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

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

## 21. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

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

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

### (2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
----	------	---------	-----	------

房屋及建筑物	年限平均法	20-40	4.00	2.40—4.80
机械设备	年限平均法	5-10	4.00	9.60—19.20
运输设备	年限平均法	5-10	4.00	9.60—19.20
办公设备及其他	年限平均法	3-5	4.00	19.20—32.00

## 22. 在建工程

适用 不适用

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

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

## 23. 借款费用

适用 不适用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

### 3. 借款费用资本化金额

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

## 24. 生物资产

适用 不适用

**25. 油气资产**

适用 不适用

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

适用 不适用

本公司无形资产包括电脑软件，按成本进行初始计量。

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

项目	摊销年限（年）
电脑软件	2-5

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

**(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法**

适用 不适用

**27. 长期资产减值**

适用 不适用

公司应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

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

## 28. 长期待摊费用

适用 不适用

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

## 29. 合同负债

适用 不适用

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

## 30. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

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

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

### (2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

#### (1) 设定提存计划

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

## (2) 设定受益计划

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

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

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

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

## (3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

辞退福利主要包括：

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

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

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

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

#### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

#### 31. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

#### 32. 股份支付

√适用 □不适用

##### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

##### 2. 权益工具公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

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

##### 3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

##### 4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

###### (1) 以权益结算的股份支付

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

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

相应增加股东权益。

### (2) 以现金结算的股份支付

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

### (3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

## 33. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

## 34. 收入

### (1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

#### (1) 收入的确认

本公司的收入主要包括房地产销售、物业服务等。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

①房地产销售合同

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

②物业服务合同

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

③租赁服务合同

本公司在提供租赁服务过程中确认收入。

(3) 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

①可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。公司在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

## ②重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

## ③非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

## ④应付客户对价

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

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

## (2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

## 35. 合同成本

适用 不适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

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

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

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### 36. 政府补助

适用 不适用

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

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

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

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

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

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

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

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

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

### 37. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

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

### 38. 租赁

适用 不适用

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

适用 不适用

##### （1）判断依据

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

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

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

##### （2）会计处理方法

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

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

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

**作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法**√适用  不适用**(1) 融资租赁**

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

**(2) 经营租赁**

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

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

**39. 其他重要的会计政策和会计估计** 适用  不适用**40. 重要会计政策和会计估计的变更****(1). 重要会计政策变更** 适用  不适用**(2). 重要会计估计变更** 适用  不适用**(3). 2024 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表** 适用  不适用**41. 其他** 适用  不适用**六、税项****1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用  不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3、5、6、9、13
城市维护建设税	应缴流转税税额	1、5、7
企业所得税	应纳税所得额	20、25
教育费附加	应缴流转税税额	3
地方教育费附加	应缴流转税税额	2

土地增值税	建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额之和 20%	免征
	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累计税率 30-60
	按预售收入预征	1.5、2、3、3.5、4、5、6
江海堤防工程维护管理费	上年销售收入或营业收入	0.09
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 10%-30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2、12
土地使用税	土地面积	0.8-16 元/m <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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率 (%)
上海大名城商业管理有限公司	20.00
上海锦弢贸易有限公司	20.00
浙江绿维新能源有限公司	20.00
名城汇（北京）投资管理有限公司	20.00
同湛奕（厦门）贸易有限公司	20.00

## 2. 税收优惠

√适用 □不适用

### 1. 企业所得税税收优惠政策

(1) 根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（2022年第13号），2022年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第6号）文件有关规定，自2023年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

(2) 根据国家税务总局公告2018年第31号规定，自所属期2019年1月1日起，公司销售未完工开发产品的计税毛利率由各省、自治、直辖市税务局按下列规定进行确定：（一）开发项目位于省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府所在地城市城区和郊区的，不得低于15%。

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

### 2. 增值税税收优惠政策

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

申请退税前 36 个月未因偷税被税务机关处罚两次及以上的；（5）自 2019 年 4 月 1 日起未享受即征即退、先征后返（退）政策的。

### 3. 其他

√适用 □不适用

#### 1. 土地增值税预缴政策

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

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

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

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

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

#### 2. 江海堤防工程维护管理费及价格调节基金税收政策

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

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	274,925.82	190,531.86
银行存款	1,360,115,393.85	2,200,974,081.72
其他货币资金	20,485,404.67	19,217,784.89
合计	1,380,875,724.34	2,220,382,398.47
其中：存放在境外的款项总额		

## 其他说明

1. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 215,201,651.72 元。其中：银行存款中含有受限使用资金 197,843,879.55 元。

2. 期末无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

## 2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	62,000,000.00	89,253,300.00	/
其中：			
权益工具投资	62,000,000.00	89,253,300.00	/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	62,000,000.00	89,253,300.00	/

其他说明：

适用 不适用

## 3、衍生金融资产

适用 不适用

## 4、应收票据

## (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

## (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

## (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

## (4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例无。

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 5、应收账款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
一年以内	11,028,531.35	15,863,424.67
1 年以内小计	11,028,531.35	15,863,424.67
1 至 2 年	11,645,939.72	6,901,576.07
2 至 3 年	2,196,640.40	2,298,378.40
3 年以上	202,902,194.03	205,585,195.90
合计	227,773,305.50	230,648,575.04

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	202,049,010.49	88.71	60,614,703.15		141,434,307.34	203,993,604.27	88.44	61,198,081.28		142,795,522.99
其中：										

政府补助购房款	202,049,010.49	88.71	60,614,703.15	30.00	141,434,307.34	203,993,604.27	88.44	61,198,081.28	30.00	142,795,522.99
按组合计提坏账准备	25,724,295.01	11.29	728,627.44		24,995,667.57	26,654,970.77	11.56	1,897,800.46		24,757,170.31
其中：										
信用风险特征组合	25,724,295.01	11.29	728,627.44	2.83	24,995,667.57	26,654,970.77	11.56	1,897,800.46	7.12	24,757,170.31
合计	227,773,305.50	/	61,343,330.59	/	166,429,974.91	230,648,575.04	/	63,095,881.74	/	167,552,693.30

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
政府补助购房款	202,049,010.49	60,614,703.15	30.00	预计未来存在回收风险
合计	202,049,010.49	60,614,703.15		/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：信用风险特征组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
信用风险特征组合	25,724,295.01	728,627.44	2.83
合计	25,724,295.01	728,627.44	

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,897,800.46	-1,169,173.02				728,627.44

单项计提坏账准备的应收账款	61,198,081.28	-583,378.13				60,614,703.15
合计	63,095,881.74	-1,752,551.15				61,343,330.59

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

#### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
常州市新北区阿兰贝尔国际幼儿园	1,814,214.29		1,814,214.29	0.80	14,513.71
永辉超市股份有限公司	644,031.62		644,031.62	0.28	5,152.25
富德生命人寿保险股份有限公司	528,515.40		528,515.40	0.23	4,228.12
北京天润新能源投资有限公司陕西分公司	443,239.00		443,239.00	0.19	3,545.91
福建百宏房地产开发有限公司	300,000.00		300,000.00	0.13	300,000.00
合计	3,730,000.31		3,730,000.31	1.63	327,439.99

其他说明：

适用 不适用

## 6、合同资产

### (1). 合同资产情况

适用 不适用

### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 7、 应收款项融资

### (1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

### (2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

### (4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

#### (7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

#### (8). 其他说明：

适用 不适用

### 8、预付款项

#### (1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	10,438,984.20	89.35	6,996,684.97	85.17
1 至 2 年	395,310.06	3.38	316,150.02	3.85
2 至 3 年	12,033.27	0.10	360,674.45	4.39

3 年以上	838,241.64	7.17	541,202.40	6.59
合计	11,684,569.17	100.00	8,214,711.84	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：  
无。

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
浙江广年木业有限公司	2,143,715.35	18.35
肇庆乐华陶瓷洁具有限公司	1,466,455.03	12.55
国网甘肃省电力公司兰州供电公司	350,000.00	3.00
厦门永义创佳家居科技有限公司	310,325.44	2.66
国网汇通金财(北京)信息科技有限公司	300,000.00	2.57
合计	4,570,495.82	39.13

其他说明

适用 不适用

## 9、其他应收款

### 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	246,913,163.97	233,105,132.96
合计	246,913,163.97	233,105,132.96

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**应收股利**

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**(6). 本期实际核销的应收股利情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	78,148,132.81	82,097,131.94
1年以内小计	78,148,132.81	82,097,131.94
1至2年	45,610,445.00	84,567,413.89
2至3年	79,612,678.09	29,860,168.40
3年以上	81,730,079.39	72,069,823.37
合计	285,101,335.29	268,594,537.60

**(2). 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	44,935,541.76	50,942,294.96
往来款	2,830,311.61	2,830,311.61
垫付款项	141,594,381.92	136,230,831.03
合作项目款	95,741,100.00	78,591,100.00
合计	285,101,335.29	268,594,537.60

**(3). 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损	整个存续期预期 信用损失(未发	整个存续期预期 信用损失(已发	

	失	生信用减值)	生信用减值)	
2024年1月1日余额		35,489,404.64		35,489,404.64
2024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		2,698,766.68		2,698,766.68
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年6月30日余额		38,188,171.32		38,188,171.32

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
不适用

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
项目合作款组合	7,229,555.00	857,500.00				8,087,055.00
押金、保证金组合	7,310,297.96	429,429.79				7,739,727.75
垫付款项组合	19,291,291.45	1,411,836.89				20,703,128.34
其他组合	1,658,260.23					1,658,260.23
合计	35,489,404.64	2,698,766.68				38,188,171.32

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海陕名置业发展有限公司	73,741,100.00	25.86	合作项目款	1年以内(含1年)、1-2年(含2年)、2-3年(含3年)	3,687,055.00
深圳市南联邱屋投资发展有限公司	11,000,000.00	3.86	合作项目款	3年以上	2,200,000.00
深圳市龙岗南联股份合作公司	11,000,000.00	3.86	合作项目款	3年以上	2,200,000.00
珠海万达商业管理集团股份有限公司	8,000,000.00	2.81	垫付款项	1-2年(含2年)、2-3年(含3年)	434,000.00
中国中信金融资产管理股份有限公司湖南省分公司	4,162,999.99	1.46	押金、保证金	1-2年(含2年)	179,009.00
合计	107,904,099.99	37.85	/	/	8,700,064.00

## (7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 10、 存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	10,474,356,472.12	881,937,705.22	9,592,418,766.90	9,211,813,144.73	905,515,355.20	8,306,297,789.53
开发成本	5,055,490,348.93	168,831,628.21	4,886,658,720.72	6,817,674,138.82	168,831,628.21	6,648,842,510.61
库存商品	1,240,437.66		1,240,437.66	1,070,403.60		1,070,403.60
合计	15,531,087,258.71	1,050,769,333.43	14,480,317,925.28	16,030,557,687.15	1,074,346,983.41	14,956,210,703.74

## 1) 开发产品分类项目

项目	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
名城港湾	2023年	2,609,259,808.93	-722,675.07	120,362,650.92	2,488,174,482.94	527,177,830.80
名城城市广场	2016年	795,360,678.87	1,174,109.51	154,763.57	796,380,024.81	84,041,643.78
长乐大名城	2020年	79,902,943.11		2,196,759.76	77,706,183.35	
兰州东部科技新城一期	2015年	188,023,872.17	-70,629.00	9,555,689.46	178,397,553.71	40,089,823.94
常州大名城	2016年	34,147.46			34,147.46	

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
紫金九号	2019年	54,129,842.96		5,448,780.44	48,681,062.52	
上海大名城尚苑	2016年	99,975,327.07		2,528,213.44	97,447,113.63	45,762,248.19
永泰东部旅游新城	2020年	1,870,733,406.61	-4,534.51		1,870,728,872.10	80,418,925.20
兰州东部科技新城二期	2022年	1,917,093,727.68	267,377,841.48	314,399,204.67	1,870,072,364.49	73,135,334.92
兰州城市综合体	2018年	757,432,887.35		40,874,818.62	716,558,068.73	
福清紫金轩	2020年	34,961,626.99	-104,988.07		34,856,638.92	
南京大名城	2020年	15,822,149.71		34,916.36	15,787,233.35	
南昌大名城	2021年	213,549,142.33	85,964.90	83,893,673.13	129,741,434.10	31,311,898.39
杭州大名城	2021年	59,408,892.37		3,553,598.95	55,855,293.42	
福州紫金九号	2022年	130,178,526.42	1,059,497.18	10,382,575.39	120,855,448.21	
临港蓝湾-映园	2023年	39,904,018.25		117,882.46	39,786,135.79	
临港科技城-映晖	2023年	39,988,267.02		14,787,702.08	25,200,564.94	
临港科技城-映玥	2023年	74,771,160.29		44,704,793.19	30,066,367.10	
临港蓝湾-映园二期	2023年	123,152,744.47		17,412,538.18	105,740,206.29	
青浦-映湖	2023年	81,202,225.72		4,030,471.80	77,171,753.92	
松江-映云间	2023年	26,927,748.95		7,784,170.64	19,143,578.31	
庄行-映雨江南	2024年		2,178,896,533.37	502,924,589.34	1,675,971,944.03	
合计		9,211,813,144.73	2,447,691,119.79	1,185,147,792.40	10,474,356,472.12	881,937,705.22

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

## 2) 本期减少明细情况

项目	本期转入投资性 房地产	本期转入 固定资产	减少 其他	本期销售	本期减少合计
名城港湾				120,362,650.92	120,362,650.92
名城城市广场				154,763.57	154,763.57
长乐大名城				2,196,759.76	2,196,759.76
兰州东部科技新城一期				9,555,689.46	9,555,689.46
紫金九号				5,448,780.44	5,448,780.44
上海大名城尚苑	2,159,027.66			369,185.78	2,528,213.44
兰州东部科技新城二期	184,710,443.80			129,688,760.87	314,399,204.67
兰州城市综合体	35,778,528.01			5,096,290.61	40,874,818.62
南京大名城				34,916.36	34,916.36
南昌大名城				83,893,673.13	83,893,673.13

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
杭州大名城				3,553,598.95	3,553,598.95
福州紫金九号				10,382,575.39	10,382,575.39
临港蓝湾-映园二期				17,412,538.18	17,412,538.18
青浦-映湖				4,030,471.80	4,030,471.80
松江-映云间				7,784,170.64	7,784,170.64
临港蓝湾-映园				117,882.46	117,882.46
临港科技城-映晖	2,602,550.45			12,185,151.63	14,787,702.08
临港科技城-映玥	43,733,970.40			970,822.79	44,704,793.19
庄行-映雨江南				502,924,589.34	502,924,589.34
合计	268,984,520.32			916,163,272.08	1,185,147,792.40

## 3) 开发成本分类项目

项目	最近一期 开工时间	预计下期 竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额	跌价准备
青浦重固项目	2022年	2024年	278,100.00	2,025,062,558.84	1,922,549,116.59	
庄行-映雨江南	2021年	2024年	237,200.00		1,869,442,652.90	
兰州东部科技新城二期	2021年	2024年	508,688.31	1,417,278,738.68	1,538,690,833.82	168,831,628.21
青浦重固毛家角项目	2022年	2025年	166,000.00	1,289,564,122.04	1,175,340,371.71	
兰州东部科技新城一期	2013年	2025年	28,583.00	157,075,495.81	157,075,495.81	
临港蓝湾-映园二期	2020年	2024年	23,326.92	109,979,432.65	99,803,561.09	
永泰东部旅游新城	2018年		37,064.00	34,757,920.20	33,057,920.20	
南联邱屋城市更新项目	2018年			21,772,080.71	21,714,186.70	
合计				5,055,490,348.93	6,817,674,138.82	168,831,628.21

## (2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

## (3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	905,515,355.20			23,577,649.98		881,937,705.22
开发成本	168,831,628.21					168,831,628.21
合计	1,074,346,983.41			23,577,649.98		1,050,769,333.43

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

主要系当期销售存货时跌价随之结转所致。

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

#### (4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

期末存货余额中包含资本化利息费用金额为 1,213,339,441.49 元。(2023 年: 1,227,516,607.32 元)。本期用于确定借款利息费用的资本化率为 4.48%。(2023 年: 4.97%)

#### (5). 合同履行成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

期末存货受限情况详见附注“七、31、所有权或使用权受限资产”。

#### 11、持有待售资产

适用 不适用

#### 12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

##### 一年内到期的债权投资

适用 不适用

##### 一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

#### 13、其他流动资产

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	44,229,327.59	69,457,808.44
预缴税费及待抵扣进项税	580,541,230.82	641,926,536.47
合计	624,770,558.41	711,384,344.91

#### 14、债权投资

##### (1). 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

适用 不适用

**(3). 减值准备计提情况**

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：  
不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

**(4). 本期实际的核销债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

**15、 其他债权投资**

**(1). 其他债权投资情况**

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

适用 不适用

**(3). 减值准备计提情况**

适用 不适用

**(4). 本期实际核销的其他债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 16、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

适用 不适用

### (2) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

### (3) 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4) 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 17、长期股权投资

## (1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
六妙白茶股份有限公司	38,349,842.43			526,556.30						38,876,398.73	
杭州普润星融股权投资合伙企业(有限合伙)	456,105,597.02			-38,352.34						456,067,244.68	
杭州弘招城房地产开发有限公司	75,600,850.17			26,506.34						75,627,356.51	
杭州北隆房地产开发有限公司	102,346,749.34			170,489.86						102,517,239.20	
福州福汇物业管理有限公司	3,579,465.48									3,579,465.48	
黄河财产保险股份有限公司	307,380,458.46			-893,475.85	1,663,498.80					308,150,481.41	
福州市万曦房地产有限公司	78,156,740.03			-697,661.06						77,459,078.97	
福建数产名商科技有限公司		79,200,000.00								79,200,000.00	
上海陕名置业发展有限公司											
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	1,061,519,702.93	79,200,000.00		-905,936.75	1,663,498.80					1,141,477,264.98	
合计	1,061,519,702.93	79,200,000.00		-905,936.75	1,663,498.80					1,141,477,264.98	

## (2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

□适用 √不适用

## (2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	4,641,897,186.65	265,771,149.98	4,907,668,336.63
2. 本期增加金额	269,051,538.68		269,051,538.68
(1) 外购	67,018.36		67,018.36
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	268,984,520.32		268,984,520.32
3. 本期减少金额	14,794,232.92		14,794,232.92
(1) 处置	14,794,232.92		14,794,232.92
(2) 其他转出			
4. 期末余额	4,896,154,492.41	265,771,149.98	5,161,925,642.39
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	403,228,060.95	76,371,813.37	479,599,874.32
2. 本期增加金额	69,898,131.63	5,137,231.05	75,035,362.68
(1) 计提或摊销	69,898,131.63	5,137,231.05	75,035,362.68
3. 本期减少金额	2,189,294.07		2,189,294.07
(1) 处置	2,189,294.07		2,189,294.07
(2) 其他转出			
4. 期末余额	470,936,898.51	81,509,044.42	552,445,942.93
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	4,425,217,593.90	184,262,105.56	4,609,479,699.46
2. 期初账面价值	4,238,669,125.70	189,399,336.61	4,428,068,462.31

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

## (3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

## 其他说明

√适用 □不适用

1) 期末无公允价值计量的投资性房地产。

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

## 21、固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	611,236,406.19	623,735,174.75
固定资产清理		
合计	611,236,406.19	623,735,174.75

## 其他说明:

期末固定资产受限情况详见附注“七、31、所有权或使用权受限资产”。

## 固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额	784,473,739.90	4,157,624.48	75,175,009.74	39,155,262.71	902,961,636.83
2. 本期增加金额		58,536.28	1,622,860.92	145,556.56	1,826,953.76
(1) 购置		58,536.28	1,622,860.92	145,556.56	1,826,953.76
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			3,977,512.90	320,119.07	4,297,631.97
(1) 处置或报废			3,977,512.90	320,119.07	4,297,631.97
4. 期末余额	784,473,739.90	4,216,160.76	72,820,357.76	38,980,700.20	900,490,958.62
二、累计折旧					
1. 期初余额	186,797,216.74	2,933,581.86	57,119,069.54	32,376,593.94	279,226,462.08
2. 本期增加金额	9,246,627.98	416,977.12	1,434,104.78	1,217,377.72	12,315,087.60
(1) 计提	9,246,627.98	416,977.12	1,434,104.78	1,217,377.72	12,315,087.60
3. 本期减少金额			1,982,616.48	304,380.77	2,286,997.25
(1) 处置或报废			1,982,616.48	304,380.77	2,286,997.25
4. 期末余额	196,043,844.72	3,350,558.98	56,570,557.84	33,289,590.89	289,254,552.43
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					

1. 期末账面价值	588,429,895.18	865,601.78	16,249,799.92	5,691,109.31	611,236,406.19
2. 期初账面价值	597,676,523.16	1,224,042.62	18,055,940.20	6,778,668.77	623,735,174.75

**(2). 暂时闲置的固定资产情况**

适用 不适用

**(3). 通过经营租赁租出的固定资产**

适用 不适用

**(4). 未办妥产权证书的固定资产情况**

适用 不适用

**(5). 固定资产的减值测试情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**固定资产清理**

适用 不适用

**22、 在建工程****项目列示**

适用 不适用

**在建工程****(1). 在建工程情况**

适用 不适用

**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**

适用 不适用

**(3). 本期计提在建工程减值准备情况**

适用 不适用

**(4). 在建工程的减值测试情况**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**工程物资**

适用 不适用

## 23、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

## (2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

## (3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 24、油气资产

## (1). 油气资产情况

□适用 √不适用

## (2). 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

## 25、使用权资产

## (1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	33,388,993.24	33,388,993.24
2. 本期增加金额		
(1) 租入		
3. 本期减少金额	12,104,065.80	12,104,065.80
(1) 处置或报废	12,104,065.80	12,104,065.80
4. 期末余额	21,284,927.44	21,284,927.44
二、累计折旧		
1. 期初余额	25,088,595.99	25,088,595.99
2. 本期增加金额	2,159,200.75	2,159,200.75
(1) 计提	2,159,200.75	2,159,200.75
3. 本期减少金额	11,744,187.54	11,744,187.54
(1) 处置	11,744,187.54	11,744,187.54
4. 期末余额	15,503,609.20	15,503,609.20
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		

四、账面价值		
1. 期末账面价值	5,781,318.24	5,781,318.24
2. 期初账面价值	8,300,397.25	8,300,397.25

## (2). 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

## 26、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	电脑软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	5,464,840.00	5,464,840.00
2. 本期增加金额	160,377.36	160,377.36
(1) 购置	160,377.36	160,377.36
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	5,625,217.36	5,625,217.36
二、累计摊销		
1. 期初余额	4,399,295.99	4,399,295.99
2. 本期增加金额	197,317.34	197,317.34
(1) 计提	197,317.34	197,317.34
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	4,596,613.33	4,596,613.33
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,028,604.03	1,028,604.03
2. 期初账面价值	1,065,544.01	1,065,544.01

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

## (2). 确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

## (3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

**(4). 无形资产的减值测试情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**27、商誉****(1). 商誉账面原值**

□适用 √不适用

**(2). 商誉减值准备**

□适用 √不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

□适用 √不适用

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(4). 可收回金额的具体确定方法**

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

**(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**28、长期待摊费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	11,463,092.16	1,123,962.33	3,914,146.34		8,672,908.15
合计	11,463,092.16	1,123,962.33	3,914,146.34		8,672,908.15

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	916,202,030.26	229,050,507.57	920,561,490.24	230,140,372.56
预售房款的相关税金	1,212,204,995.97	303,051,249.00	1,704,529,480.56	426,132,370.14
可抵扣亏损	666,678,005.20	166,669,501.30	420,667,443.48	105,166,860.87
确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易	6,484,105.19	1,617,713.78	9,203,357.35	2,294,291.90
合计	2,801,569,136.62	700,388,971.64	3,054,961,771.63	763,733,895.47

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
资产评估增值	35,980,164.48	8,995,041.12	37,028,518.48	9,257,129.62
交易性金融资产公允价值变动	11,400,000.00	2,850,000.00	7,493,300.00	1,873,325.00
确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易	5,781,318.78	1,438,956.07	8,300,397.25	2,065,538.88
预缴税金	279,779,828.44	69,944,957.11	294,942,818.36	73,735,704.59
合计	332,941,311.70	83,228,954.30	347,765,034.09	86,931,698.09

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	254,423,635.24	262,817,469.55
可抵扣亏损	1,534,910,451.76	1,499,355,535.31
合计	1,789,334,087.00	1,762,173,004.86

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2024年	94,376,672.89	102,369,496.00	
2025年	107,870,775.63	127,540,982.71	

2026年	498,388,577.12	502,435,468.89	
2027年	187,119,025.42	187,119,025.42	
2028年	579,890,562.29	579,890,562.29	
2029年	67,264,838.41		
合计	1,534,910,451.76	1,499,355,535.31	/

其他说明：

适用 不适用**30、其他非流动资产**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付股权投资款	52,233,450.00	10,446,690.00	41,786,760.00	52,233,450.00	10,446,690.00	41,786,760.00
其他	220,575.20		220,575.20	324,801.33		324,801.33
合计	52,454,025.20	10,446,690.00	42,007,335.20	52,558,251.33	10,446,690.00	42,111,561.33

其他说明：

其他主要为海洋馆生物海洋鱼类。

**31、所有权或使用权受限资产**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	215,201,651.72	215,201,651.72	其他	本公司以货币资金质押向银行借款、作为各类保证金、业务冻结	388,342,297.18	388,342,297.18	其他	本公司以货币资金质押向银行借款、作为各类保证金、业务冻结
存货	4,136,673,737.13	3,967,842,108.92	抵押	本公司以存货作为抵押物向银行或其他金融机构借款	3,725,621,853.35	3,444,477,508.85	抵押	本公司以存货作为抵押物向银行或其他金融机构借款
固定资产	719,408,102.48	532,991,084.88	抵押	本公司以固定资产作为抵押物向银行或其他金融机构借款	719,408,102.48	541,443,817.18	抵押	本公司以固定资产作为抵押物向银行或其他金融机构借款
投资性房地产	1,196,138,027.75	997,495,108.71	抵押	本公司以投资性房地产作为抵押物向银行借款	1,138,381,896.32	983,895,013.70	抵押	本公司以投资性房地产作为抵押物向银行借款
合计	6,267,421,519.08	5,713,529,954.23	/	/	5,971,754,149.33	5,358,158,636.91	/	/

**32、短期借款****(1) 短期借款分类**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		

抵押借款	76,000,000.00	46,000,000.00
保证借款		
信用借款		
加：借款应付利息	110,000.00	63,250.00
合计	76,110,000.00	46,063,250.00

## (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 33、交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 34、衍生金融负债

适用 不适用

## 35、应付票据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	95,516,933.91	49,696,023.68
银行承兑汇票		
合计	95,516,933.91	49,696,023.68

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。到期未付的原因是不适用

## 36、应付账款

## (1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程款	2,218,433,185.71	2,091,930,870.71
营销广告款及销售代理费	75,039,912.45	91,468,360.55
物业管理费	35,593,239.91	37,462,110.09
货款	16,273,027.10	14,011,532.26
其他	7,095,654.09	12,447,029.03
合计	2,352,435,019.26	2,247,319,902.64

## (2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**37、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	6,171,245.80	12,141,723.73
预收货款	1,604,631.00	705,347.10
合计	7,775,876.80	12,847,070.83

**(2). 账龄超过1年的重要预收款项**

□适用 √不适用

**(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**38、合同负债****(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房款	3,083,205,735.37	3,526,350,448.84
合计	3,083,205,735.37	3,526,350,448.84

**(2). 账龄超过1年的重要合同负债**

□适用 √不适用

**(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**39、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,278,063.27	63,616,469.60	67,050,470.15	3,844,062.72
二、离职后福利-设定提存计划		6,022,676.12	6,022,676.12	
三、辞退福利	256,173.00	4,713,083.59	4,969,256.59	
四、一年内到期的其他福利				
合计	7,534,236.27	74,352,229.31	78,042,402.86	3,844,062.72

## (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,057,107.76	54,028,536.88	57,742,776.11	3,342,868.53
二、职工福利费	162,701.32	2,673,879.82	2,358,481.14	478,100.00
三、社会保险费	930.20	3,448,013.79	3,448,013.79	930.20
其中：医疗保险费		3,084,394.48	3,084,394.48	
工伤保险费		130,928.96	130,928.96	
生育保险费	930.20	232,690.35	232,690.35	930.20
四、住房公积金	160.00	3,133,804.00	3,133,964.00	
五、工会经费和职工教育经费	57,163.99	332,235.11	367,235.11	22,163.99
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	7,278,063.27	63,616,469.60	67,050,470.15	3,844,062.72

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		5,826,331.97	5,826,331.97	
2、失业保险费		196,344.15	196,344.15	
合计		6,022,676.12	6,022,676.12	

其他说明：

√适用 □不适用

本期无其他长期职工福利中的符合设定提存计划条件的负债。

## 40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	6,581,532.87	10,351,877.16
企业所得税	46,605,660.34	107,884,689.97
个人所得税	522,815.76	756,305.33
城市维护建设税	1,651,482.13	1,455,617.42
教育费附加	2,231,804.41	2,019,699.57
土地增值税	806,171,330.92	1,421,915,407.61
房产税	1,351,634.90	1,472,572.19
土地使用税	301,001.93	311,944.99
印花税	114.50	16,895.47
其他	13,612.54	676,919.99
合计	865,430,990.30	1,546,861,929.70

## 41、其他应付款

## (1). 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,472,460,198.26	1,527,176,286.83
合计	1,472,460,198.26	1,527,176,286.83

**(2). 应付利息**

□适用 √不适用

**(3). 应付股利**

□适用 √不适用

**(4). 其他应付款**

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来借款	250,743,333.33	270,881,833.33
暂收款	138,054,805.26	150,642,795.69
押金、保证金	31,969,578.56	28,621,651.58
项目合作款	155,207,171.75	155,207,171.75
应付股东借款	859,677,709.64	890,441,865.99
其他	36,807,599.72	31,380,968.49
合计	1,472,460,198.26	1,527,176,286.83

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州北隆房地产开发有限公司	72,788,080.55	未达到结算条件
杭州弘招城房地产开发有限公司	66,562,003.28	未达到结算条件
福州市万曦房地产有限公司	15,857,087.92	未达到结算条件
合计	155,207,171.75	/

其他说明：

□适用 √不适用

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、1年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,208,244,740.00	1,090,916,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		

1年内到期的租赁负债	4,052,379.58	5,205,255.46
1年内到期的应付利息	3,927,509.18	4,801,953.81
合计	1,216,224,628.76	1,100,923,209.27

#### 44、其他流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	285,666,877.08	313,545,214.97
合计	285,666,877.08	313,545,214.97

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,470,385,942.11	1,925,269,780.21
保证借款		
信用借款		
合计	1,470,385,942.11	1,925,269,780.21

其他说明

适用 不适用

长期借款利率区间：4.00%-8.00%

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

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

适用 不适用

##### (3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**47、 租赁负债**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物	2,431,725.61	3,998,101.89
合计	2,431,725.61	3,998,101.89

**48、 长期应付款**

项目列示

适用 不适用

长期应付款

适用 不适用

专项应付款

适用 不适用

**49、 长期应付职工薪酬**

适用 不适用

**50、 预计负债**

适用 不适用

**51、 递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**52、 其他非流动负债**

适用 不适用

## 53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 54、其他权益工具

## (1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

## (2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## 56、库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

截至2024年6月30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%。公司回购库存股拟用于后续实施员工持股计划或股权激励计划或按规定予以注销及出售。

## 57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	

一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
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	-3,631,945.12	1,663,498.80				1,663,498.80		-1,968,446.32
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-3,631,945.12	1,663,498.80				1,663,498.80		-1,968,446.32
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	-3,631,945.12	1,663,498.80				1,663,498.80		-1,968,446.32

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

#### 58、专项储备

适用 不适用

#### 59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	507,326,004.20			507,326,004.20
任意盈余公积	26,187,368.87			26,187,368.87
合计	533,513,373.07			533,513,373.07

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：  
无。

#### 60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	4,217,542,145.77	4,173,921,944.98

调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	4,217,542,145.77	4,173,921,944.98
加：本期归属于母公司所有者的净利润	145,472,382.95	222,551,310.40
减：提取法定盈余公积		6,189,785.45
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他综合收益结转留存收益		172,741,324.16
期末未分配利润	4,363,014,528.72	4,217,542,145.77

## 61、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,232,346,696.00	983,307,586.17	5,220,417,763.70	4,252,999,240.09
其他业务			3,783,106.23	3,448,515.55
合计	1,232,346,696.00	983,307,586.17	5,224,200,869.93	4,256,447,755.64

### (2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产板块-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型	1,232,346,696.00	983,307,586.17	1,232,346,696.00	983,307,586.17
房地产销售收入	1,133,873,897.12	875,392,662.22	1,133,873,897.12	875,392,662.22
开发物业租赁及运营	98,472,798.88	107,914,923.95	98,472,798.88	107,914,923.95
按经营地区分类	1,232,346,696.00	983,307,586.17	1,232,346,696.00	983,307,586.17
境内	1,232,346,696.00	983,307,586.17	1,232,346,696.00	983,307,586.17
合计	1,232,346,696.00	983,307,586.17	1,232,346,696.00	983,307,586.17

其他说明

□适用 √不适用

### (3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

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

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

### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末，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3,491,723,309.45元（含税），主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。本公司预计未来在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

#### (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

无。

#### 62、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	-198,915,641.10	105,707,372.61
城市维护建设税	2,493,725.12	7,717,584.34
教育费附加	2,422,326.25	8,081,436.46
房产税	6,579,792.41	5,637,922.74
土地使用税	1,702,206.92	1,996,472.54
车船使用税	37,338.64	46,723.28
印花税	926,472.43	2,620,374.14
其他	37,158.58	331,601.46
合计	-184,716,620.75	132,139,487.57

其他说明：

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

#### 63、销售费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费及销售代理费	77,122,135.40	92,610,651.64
职工薪酬	14,188,320.82	21,510,278.56
物业管理费	11,759,461.18	17,403,318.82
财产折旧摊销	310,295.64	1,087,783.31
办公费用	875,668.87	2,510,835.32
租赁费	256,714.70	473,465.60
差旅费用	306,272.74	2,327,445.87
业务招待费	194,844.63	488,235.59
其他	223,734.57	1,585,408.92
合计	105,237,448.55	139,997,423.63

#### 64、管理费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	32,743,816.18	50,465,167.74
财产折旧摊销	11,034,720.72	11,641,427.50
业务招待费	9,537,983.42	6,162,902.37
租赁费	770,706.73	2,019,645.79
顾问咨询费	2,279,492.62	9,388,997.46
差旅费用	8,049,344.46	10,381,312.17
办公费用	8,330,363.75	11,335,561.80
商业保险费	324,409.69	314,773.63
其他	2,549,556.38	3,348,516.86
合计	75,620,393.95	105,058,305.32

**65、研发费用**

□适用 √不适用

**66、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	58,176,707.83	66,137,187.43
减：利息收入	3,129,516.48	14,312,761.66
汇兑损失（收益以“-”号填列）	-71,139.69	-1,955,400.65
金融机构服务费	294,711.28	431,571.44
合计	55,270,762.94	50,300,596.56

**67、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
与经营活动相关的政府补助	4,867,266.06	1,146,083.37
其他与日常活动相关的项目		910,505.57
合计	4,867,266.06	2,056,588.94

**68、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-905,936.75	-1,723,796.27
处置长期股权投资产生的投资收益		33,977.18
交易性金融资产及其他非流动金融资产产生的投资收益	-6,688,645.06	755,691.90
合计	-7,594,581.81	-934,127.19

**69、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**70、公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	7,820,000.00	-5,787,535.94
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	7,820,000.00	-5,787,535.94

**71、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-1,752,551.15	1,476,468.67
其他应收款坏账损失	2,698,766.68	3,624,198.11
合计	946,215.53	5,100,666.78

**72、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		-8,584,236.91
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计		-8,584,236.91

**73、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置	-501,160.65	127,146.92
合计	-501,160.65	127,146.92

其他说明：

□适用 √不适用

**74、营业外收入**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		28,000.00	
其中：固定资产处置利得		28,000.00	
无形资产处置利得			
违约金收入	3,024,821.11	11,368,312.57	3,024,821.11
其他	29,370.14	116,004.89	29,370.14
合计	3,054,191.25	11,512,317.46	3,054,191.25

其他说明：

□适用 √不适用

**75、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	227,632.58	315,094.97	227,632.58
其中：固定资产处置损失	227,632.58	315,094.97	227,632.58
无形资产处置损失			
其他	4,770,479.32	23,255,019.18	4,770,479.32
合计	4,998,111.90	23,570,114.15	4,998,111.90

**76、所得税费用****(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-5,413,685.96	86,401,661.36
递延所得税费用	59,642,180.03	143,805,113.88
合计	54,228,494.07	230,206,775.24

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	199,328,512.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	49,832,128.14
子公司适用不同税率的影响	20,441.34
调整以前期间所得税的影响	2,267,632.66
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,072,965.14
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-15,770,320.52
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	14,696,286.13

归属于合营企业和联营企业的损益	226,484.19
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	18,364.33
本期未确认递延所得税的内部未实现销售利润	865,550.19
所得税费用	54,229,531.60

其他说明：

适用 不适用

## 77、其他综合收益

适用 不适用

详见附注“七、（57）其他综合收益”。

## 78、现金流量表项目

### (1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来	6,643,202.31	133,040,634.06
利息收入	3,129,516.48	14,312,761.66
其他	7,921,457.31	13,540,906.40
合计	17,694,176.10	160,894,302.12

支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
期间费用	105,872,598.08	203,323,690.65
资金往来	26,963,432.22	34,514,299.83
合计	132,836,030.30	237,837,990.48

### (2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
出售股票	28,379,479.94	41,470,347.54
合计	28,379,479.94	41,470,347.54

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
长期股权投资	79,200,000.00	
合计	79,200,000.00	

收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

### (3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
贷款保证金	176,595,844.65	150,000,000.00
股东资金支持	88,000,000.00	1,084,232,000.00
非银行金融机构融资		99,000,000.00
合计	264,595,844.65	1,333,232,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
股东资金支持	150,000,000.00	656,609,447.24
非银行金融机构融资	20,000,000.00	50,000,000.00
贷款保证金		126,000,000.00
租金	2,462,831.57	2,866,054.72
合计	172,462,831.57	835,475,501.96

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	46,063,250.00	30,000,000.00	1,849,750.00	1,803,000.00		76,110,000.00
长期借款（包含一年内到期的部分）	3,020,987,734.02	445,000,000.00	73,727,928.70	857,157,471.43		2,682,558,191.29
租赁负债（包含一年内到期的部分）	9,203,357.35		228,573.54	2,462,831.57	484,994.13	6,484,105.19
其他应付款-应付股东借款	890,441,865.99	88,000,000.00	31,235,843.65	150,000,000.00		859,677,709.64
其他应付款-往来借款	270,881,833.33		14,794,500.00	34,933,000.00		250,743,333.33
合计	4,237,578,040.69	563,000,000.00	121,836,595.89	1,046,356,303.00	484,994.13	3,875,573,339.45

### (4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

## 79、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	145,100,018.49	289,971,231.88
加：资产减值准备		8,584,236.91
信用减值损失	946,215.53	-5,100,666.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	87,454,676.41	77,942,938.44
使用权资产摊销	2,159,200.75	2,816,811.61
无形资产摊销	197,317.34	374,110.53
长期待摊费用摊销	3,914,146.34	3,110,797.56
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）	728,793.23	-127,146.92
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		287,094.97
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-7,820,000.00	5,787,535.94
财务费用（收益以“-”号填列）	58,105,568.14	64,181,786.78
投资损失（收益以“-”号填列）	7,594,581.81	934,127.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	63,344,923.83	144,720,291.12
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-3,702,743.80	-915,177.24
存货的减少（增加以“-”号填列）	282,909,251.41	3,085,916,883.83
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,671,896.18	93,651,985.98
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-952,707,458.06	-2,528,837,723.48
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-307,103,612.40	1,243,299,118.32
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,165,674,072.62	3,344,370,305.63
减：现金的期初余额	1,832,040,101.29	2,006,246,909.09
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	-666,366,028.67	1,338,123,396.54

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,165,674,072.62	1,832,040,101.29
其中：库存现金	274,925.82	190,531.86
可随时用于支付的银行存款	1,162,271,514.30	1,829,677,518.91
可随时用于支付的其他货币资金	3,127,632.50	2,172,050.52
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,165,674,072.62	1,832,040,101.29
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		

## (5) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

## (6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

## 81、外币货币性项目

## (1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中：美元	568,076.12	7.1268	4,048,564.89
欧元			
港币	47,976,915.51	0.91268	43,787,571.25
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币	39,834,270.62	0.91268	36,355,942.11

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

适用 不适用

## 82、 租赁

### (1) 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

类别	本期发生额
短期租赁费用	1,052,396.68

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额 3,515,228.25(单位：元 币种：人民币)

### (2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
综合体	38,732,124.35	444,183.21
社区配套商业	9,947,065.48	77,414.21
工业园	3,865,377.37	
出租公寓	8,047,943.29	
酒店	225,076.47	
合计	60,817,586.96	521,597.42

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	122,504,119.12	119,737,616.88
第二年	116,855,170.98	111,577,991.91

第三年	106,737,399.95	106,969,128.52
第四年	89,795,448.70	87,607,660.37
第五年	77,766,893.58	79,103,091.06
五年后未折现租赁收款额总额	375,560,669.00	395,013,653.43

## (3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

## 83、数据资源

适用 不适用

## 84、其他

适用 不适用

## 八、研发支出

## (1). 按费用性质列示

适用 不适用

## (2). 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

## (3). 重要的外购在研项目

适用 不适用

## 九、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

## 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

## 3、反向购买

适用 不适用

## 4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

1) 本期新设子公司情况：

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	福建名城数字 科技有限公司	福建省福州市	网络技术服务	1,000.00	是	二级

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	上海福俊实业有限公司	100	二级
2	深圳金顺隆实业有限公司	100	二级
3	深圳市利名开发建设有限公司	100	三级
4	深圳元盛佳实业有限公司	100	三级

## 6、其他

适用 不适用

## 十、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海名城实业有限公司	上海市	10,000	上海市	贸易	100		投资设立
上海大名城贸易有限公司	上海市	2,000	上海市	贸易	100		投资设立
上海歌韬实业有限公司	上海市	1,000	上海市	投资	100		投资设立
上海佰升诗企业管理有限公司	上海市	1,000	上海市	商业管理	100		投资设立
上海凯俊实业有限公司	上海市	100	上海市	投资管理	100		投资设立
上海锦弢贸易有限公司	上海市	100	上海市	建材贸易	100		投资设立
名城地产(兰州)有限公司	甘肃省兰州市	50,000	甘肃省兰州市	房地产开发	100		投资设立
兰州新顺房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	35,000	甘肃省兰州市	房地产开发	51		投资设立
兰州恒尚房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	3,000	甘肃省兰州市	房地产开发	49	51	投资设立
兰州悦华房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	3,000	甘肃省兰州市	房地产开发	100		投资设立
兰州江丰房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	3,000	甘肃省兰州市	房地产开发	100		投资设立
名城地产(福建)有限公司	福建省福州市	200,000	福建省福州市	房地产开发	100		投资成立
福州凯远商业管理有限公司	福建省福州市	10,000	福建省福州市	商业管理	100		投资设立
名城汇(北京)投资管理有限公司	北京市	3,000	北京市	管理咨询	100		投资设立
东福名城(常州)置业发展有限公司	江苏省常州市	1,000	江苏省常州市	房地产开发	100		投资设立
深圳名城金控(集团)有限公司	上海市	300,000	广东省深圳市	证券投资	100		投资设立
上海大名城商业管理有限公司	上海市	1,000	上海市	租赁和商务	100		投资成立
名城国际控股有限公司	香港	13,050.40	香港	投资	100		投资成立
名城地产(永泰)有限公司	福建省福州市	30,000	福建省福州市	房地产开发	25	75	投资成立
福州市长乐区名城房地产开发有限公司	福建省福州市	30,000	福建省福州市	房地产开发	49	51	投资成立
上海大名城企业管理有限公司	上海市	1,000	上海市	批发业	100		投资成立
兰州新和房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	10,000	甘肃省兰州市	房地产开发	49	51	投资成立
兰州顺泰房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	10,000	甘肃省兰州市	房地产开发	100		投资成立
南昌名城房地产开发有限公司	江西省南昌市	30,000	江西省南昌市	房地产开发	100		投资成立

上海艾贝思营销管理有限公司	上海市	1,000	上海市	商务服务业	100		投资成立
同湛奕（厦门）贸易有限公司	上海市	5,000	福建省 厦门市	批发业	100		投资成立
上海名城睿建设管理有限公司	上海市	300	上海市	管理咨询	100		投资成立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

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

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

截至 2024 年 6 月 30 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押（详见附注“七、（32）短期借款”、“七、（43）一年内到期的非流动负债”、“七、（45）长期借款”）

子公司的名称	质押股权比例
上海苏峻置业有限公司	100%
上海航都置业有限公司	100%
上海狮骁置业有限公司	100%
上海狮溢置业有限公司	100%

## (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

适用 不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合伙）	浙江省	浙江省	金融投资		36.84	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

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

不适用

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合伙）	杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合伙）
流动资产	14,971,342.74	14,975,443.27
非流动资产	1,245,000,000.00	1,245,000,000.00
资产合计	1,259,971,342.74	1,259,975,443.27
流动负债	22,060,000.00	21,960,000.00
非流动负债		
负债合计	22,060,000.00	21,960,000.00
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额	456,067,244.68	456,105,597.02
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	456,067,244.68	456,105,597.02
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		

净利润	-104,100.53	-8,216.99
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-104,100.53	-8,216.99
本年度收到的来自联营企业的股利		

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润		
—其他综合收益		
—综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	685,410,020.30	605,414,105.91
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-867,584.41	-1,720,769.00
—其他综合收益	1,663,498.80	-3,366,603.44
—综合收益总额	795,914.39	-5,087,372.44

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期 累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净 利润)	本期末累积未确认的 损失
长安财通资产管理有限公司	-34,250,983.22	-4,525,080.96	-38,776,064.18
浙江钱江新能源科技有限公司	-17,519,547.66	198.93	-17,519,348.73
上海陕名置业发展有限公司	-12,347,256.41	-3,752,894.07	-16,100,150.48

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

## 4. 重要的共同经营

□适用 √不适用

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

**6、其他**

□适用 √不适用

**十一、政府补助****1、报告期末按应收金额确认的政府补助**

□适用 √不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

□适用 √不适用

**2、涉及政府补助的负债项目**

□适用 √不适用

**3、计入当期损益的政府补助**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	4,867,266.06	1,146,083.37
合计	4,867,266.06	1,146,083.37

**十二、与金融工具相关的风险****1、金融工具的风险**

√适用 □不适用

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

**(一) 金融工具的风险****1. 金融工具的分类****(1) 资产负债表日的各类金融资产的账面价值**

①2024年6月30日

金融资产项目	以摊余成本计量的 金融资产	以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其 变动计入其他综合收 益的金融资产	合计
货币资金	1,380,875,724.34			1,380,875,724.34

金融资产项目	以摊余成本计量的 金融资产	以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其 变动计入其他综合收 益的金融资产	合计
交易性金融资产		62,000,000.00		62,000,000.00
应收账款	166,429,974.91			166,429,974.91
其他应收款	246,913,163.97			246,913,163.97

②2023年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的 金融资产	以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其 变动计入其他综合收 益的金融资产	合计
货币资金	2,220,382,398.47			2,220,382,398.47
交易性金融资产		89,253,300.00		89,253,300.00
应收账款	167,552,693.30			167,552,693.30
其他应收款	233,105,132.96			233,105,132.96

(2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2024年6月30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		76,110,000.00	76,110,000.00
应付票据		95,516,933.91	95,516,933.91
应付账款		2,352,435,019.26	2,352,435,019.26
其他应付款		1,472,460,198.26	1,472,460,198.26
一年内到期的非流动负债		1,216,224,628.76	1,216,224,628.76
长期借款		1,470,385,942.11	1,470,385,942.11
租赁负债		2,431,725.61	2,431,725.61

②2023年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		46,063,250.00	46,063,250.00
应付票据		49,696,023.68	49,696,023.68
应付账款		2,247,319,902.64	2,247,319,902.64
其他应付款		1,527,176,286.83	1,527,176,286.83
一年内到期的非流动负债		1,100,923,209.27	1,100,923,209.27
长期借款		1,925,269,780.21	1,925,269,780.21

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
租赁负债		3,998,101.89	3,998,101.89

## 2. 信用风险

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

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

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

### 信用风险显著增加判断标准

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

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

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

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

### 已发生信用减值资产的定义

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

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

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

#### 预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

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

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

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

#### 前瞻性信息

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

本公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注“七、5、应收账款”和“七、9、其他应收款”中。

### 3. 流动性风险

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

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2024年6月30日		
	1年以内	1年以上	合计
短期借款	76,110,000.00		76,110,000.00
应付票据	95,516,933.91		95,516,933.91

项目	2024年6月30日		
	1年以内	1年以上	合计
长期借款		1,470,385,942.11	1,470,385,942.11
应付账款	2,352,435,019.26		2,352,435,019.26
其他应付款	1,079,057,441.61	393,402,756.65	1,472,460,198.26
一年内到期的非流动负债	1,216,224,628.76		1,216,224,628.76

续上表：

项目	2023年12月31日		
	1年以内	1年以上	合计
短期借款	46,063,250.00		46,063,250.00
应付票据	49,696,023.68		49,696,023.68
长期借款		1,925,269,780.21	1,925,269,780.21
应付账款	2,247,319,902.64		2,247,319,902.64
其他应付款	1,070,565,936.59	456,610,350.24	1,527,176,286.83
一年内到期的非流动负债	1,100,923,209.27		1,100,923,209.27

## 4. 市场风险

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

## (1) 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的一年内到期的非流动负债（详见附注“七、43、一年内到期的非流动负债”）和长期借款（详见附注“七、45、长期借款”）有关。该等借款占计息债务总额比例并不重大，本公司认为面临利率风险敞口并不重大；本公司目前并无利率对冲的政策。

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

项目	本期		
	基准点增加/（减少）	净利润增加/（减少）	股东权益增加/（减少）
人民币 25个基点		-6,716,526.43/6,716,526.43	-6,716,526.43/6,716,526.43
人民币 50个基点		-13,433,052.85/13,433,052.85	-13,433,052.85/13,433,052.85

接上表：

项目	上期		
	基准点增加/(减少)	净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币	25个基点	-12,574,257.07/12,574,257.07	-12,574,257.07/12,574,257.07
人民币	50个基点	-25,148,514.15/25,148,514.15	-25,148,514.15/25,148,514.15

## (2) 汇率风险

本公司主要经营活动都在中国境内并以人民币结算，无明显汇率风险。

## (3) 权益工具投资价格风险

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

截止2024年6月30日，本公司暴露于因归类为交易性权益工具投资和其他权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资在上海、深圳和香港的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

## 2、套期

## (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 3、金融资产转移

## (1) 转移方式分类

适用 不适用

## (2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

## (3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 十三、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产		62,000,000.00		62,000,000.00
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资		62,000,000.00		62,000,000.00
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>		62,000,000.00		62,000,000.00
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				

非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

## 9、其他

适用 不适用

## 十四、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明  
无。  
本企业最终控制方是俞培梯

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司的情况详见“第十节、十、1、在子公司中的权益”

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业子公司的情况详见“第十节、十、3、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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
福州福汇物业管理有限公司	联营企业
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营企业
福州市万曦房地产有限公司	联营企业
杭州北隆房地产开发有限公司	联营企业
上海陕名置业发展有限公司	联营企业
六妙白茶股份有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

## 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
利伟集团有限公司	控股股东名城控股集团之控股股东
兰州城旭物业管理有限公司	实际控制人直系亲属之控股公司
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	实际控制人直系亲属之控股公司
福建大名城物业管理有限公司	实际控制人直系亲属之控股公司
上海英家皇道物业管理服务有限公司	实际控制人直系亲属之控股公司
福州云璟商业管理有限公司	实际控制人直系亲属之控股公司

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
兰州城旭物业管理有限公司	接受劳务		30,000,000	否	6,838,218.99
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	接受劳务	6,188,714.86			7,396,186.44
上海英家皇道物业管理服务有限公司	接受劳务	1,541,212.49			
福建大名城物业管理有限公司	接受劳务	6,327,102.04			

六妙白茶股份有限公司	采购商品	667,100.31	不适用	否	38,150.43
------------	------	------------	-----	---	-----------

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

## (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
兰州城旭物业管理有限公司	商务办公用房		202,093.73
福州云璟商业管理有限公司	商务办公用房	500,803.44	412,844.04
福建大名城物业管理有限公司	商务办公用房	404,187.42	

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

## (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

## (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
名城控股集团有限公司	88,000,000.00	/	/	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
名城控股集团有限公司	150,000,000.00	/	/	
上海陕名置业发展有限公司	17,150,000.00	/	/	

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

名城控股集团有限公司本期向公司及控股子公司提供资金支持，截至报告期末名城控股集团有限公司向公司及控股子公司提供的资金支持余额为85,967.77万元，本公司依据借款利率按借入金额的实际占用天数承担资金占用费为3,123.58万元。

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

#### (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	501.60	554.90

#### (8). 其他关联交易

适用 不适用

### 6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

#### (1). 应收项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海英家皇道物业管理服务有限公司			256,718.58	2,053.75
应收账款	福建大名城物业管理有限公司	70,732.80	1,626.85		
其他应收款	上海陕名置业发展有限公司	73,741,100.00	3,687,055.00	56,591,100.00	2,829,555.00

#### (2). 应付项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	兰州城旭物业管理有限公司	1,161,559.00	3,119,853.80
应付账款	兰州英家皇道物业管理服务有限公司	15,118,104.20	8,864,143.75
应付账款	福建大名城物业管理有限公司	6,047,554.28	5,295,471.56
应付账款	上海英家皇道物业管理服务有限公司	7,851,146.33	9,154,523.07
其他应付款	兰州城旭物业管理有限公司	221,764.48	221,764.48

其他应付款	福建大名城物业管理有限公司		395,087.60
其他应付款	名城控股集团有限公司	859,677,709.64	890,441,865.99
其他应付款	利伟集团有限公司	46,692.74	46,692.74
其他应付款	福州市万曦房地产有限公司	15,857,087.92	15,857,087.92
其他应付款	杭州北隆房地产开发有限公司	72,788,080.55	72,788,080.55
其他应付款	杭州弘招城房地产开发有限公司	66,562,003.28	66,562,003.28
其他应付款	福州福汇物业管理有限公司	8,049.12	8,049.12
其他应付款	上海英家皇道物业管理服务有限公司	30,000.00	30,000.00

**(3). 其他项目**

适用 不适用

**7、关联方承诺**

适用 不适用

**8、其他**

适用 不适用

**十五、股份支付****1、各项权益工具**

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

**2、以权益结算的股份支付情况**

适用 不适用

**3、以现金结算的股份支付情况**

适用 不适用

**4、本期股份支付费用**

适用 不适用

**5、股份支付的修改、终止情况**

适用 不适用

**6、其他**

适用 不适用

**十六、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至2024年6月30日，本公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为9,139,034,871.98元。

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

截至资产负债表日止，本公司无需披露的或有事项。

## 3、其他

适用 不适用

## 十七、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	69,748,501.35
经审议批准宣告发放的利润或股利	69,748,501.35

注：公司第九届董事局第十次会议、第九届监事会第八次会议和公司2024年第一次临时股东大会审议通过《2024年现金分红预案》，以实施权益分派股权登记日的总股本扣除公司回购股份数为基数，向全体股东（不含公司回购账户）每10股派送现金红利0.30元（含税），派发现金红利总额为69,748,501.35元。

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

## 十八、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

**2、重要债务重组**

□适用 √不适用

**3、资产置换****(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

**(2). 其他资产置换**

□适用 √不适用

**4、年金计划**

□适用 √不适用

**5、终止经营**

□适用 √不适用

**6、分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

根据本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：

(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

**(2). 报告分部的财务信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产业务	金融投资业务	分部间抵销	合计
一、对外交易收入	1,232,346,696.00			1,232,346,696.00
二、分部间交易收入				
三、对联营和合营企业的投资收益	-417,732.79	-488,203.96		-905,936.75
四、资产减值损失				
五、信用减值损失	-946,215.53			-946,215.53
六、折旧费和摊销费	93,725,340.54			93,725,340.54
七、利润总额（亏损总额）	197,736,387.94	1,592,124.62		199,328,512.56
八、所得税费用	54,228,494.07			54,228,494.07
九、净利润（净亏损）	143,507,893.87	1,592,124.62		145,100,018.49
十、资产总额	23,434,954,479.64	2,697,635,664.66	2,039,525,720.33	24,093,064,423.97
十一、负债总额	12,994,492,664.80	59,750,000.00	2,039,525,720.33	11,014,716,944.47
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	646,533,621.57	494,943,643.41		1,141,477,264.98
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	99,245,440.63	871,675.00		100,117,115.63

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

### 1) 员工持股计划

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

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

### 2) 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	3,635.59	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	9,383.00	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	5,500.00	2020/6/10	2025/6/13	否
上海大名城企业股份有限公司 名城悦华酒店(福州)有限公司	名城地产(福建)有限公司	32,105.00	2021/1/29	2036/1/25	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产(福建)有限公司	17,000.00	2021/10/19	2024/10/19	否
上海大名城企业股份有限公司	上海翀溢置业有限公司	52,527.87	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	34,156.60	2022/2/23	2025/3/21	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产(福建)有限公司	13,000.00	2023/2/23	2025/2/26	否

上海大名城企业股份有限公司	名城地产（福建）有限公司	29,655.00	2023/4/19	2026/4/22	否
上海大名城企业股份有限公司	兰州顺泰房地产开发有限公司	3,900.00	2023/5/25	2026/5/24	否
上海大名城企业股份有限公司	上海名城实业有限公司	8,000.00	2023/7/7	2026/6/29	否
上海大名城企业股份有限公司	上海大名城贸易有限公司	4,600.00	2023/9/15	2024/8/30	否
名城地产（福建）有限公司	福州宏安投资有限公司	3,000.00	2024/1/30	2025/1/22	否
上海大名城企业股份有限公司	兰州玖城房地产开发有限公司	35,000.00	2024/4/30	2030/4/22	否
上海航都置业有限公司 上海大名城企业股份有限公司	上海大名城贸易有限公司	9,500.00	2024/6/6	2027/6/6	否

## 十九、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	2,426,637.00	70,000.00
1年以内小计	2,426,637.00	70,000.00
1至2年		
2至3年		
3年以上		
合计	2,426,637.00	70,000.00

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	2,426,637.00	100.00			2,426,637.00	70,000.00	100.00			70,000.00
其中：										
信用风险特征组合	2,426,637.00	100.00			2,426,637.00	70,000.00	100.00			70,000.00
合计	2,426,637.00	/		/	2,426,637.00	70,000.00	/		/	70,000.00

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：信用风险特征组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
信用风险特征组合	2,426,637.00		
合计	2,426,637.00		

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
福州名城酒店有限公司	2,426,637.00		2,426,637.00	100.00	
合计	2,426,637.00		2,426,637.00	100.00	

其他说明：

适用 不适用

**2、其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	16,909,082,402.24	16,745,679,112.62
合计	16,909,082,402.24	16,745,679,112.62

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

□适用 √不适用

**(5). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**(6). 本期实际核销的应收利息情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

#### (7). 应收股利

适用 不适用

#### (8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

#### (9). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

#### (10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

#### (11). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (12). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 其他应收款

## (13). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	4,715,635,552.95	5,089,965,336.49
1年以内小计	4,715,635,552.95	5,089,965,336.49
1至2年	4,730,492,780.53	4,068,130,196.52
2至3年	2,673,597,378.83	2,764,080,060.21
3年以上	4,789,413,747.58	4,823,560,577.05
合计	16,909,139,459.89	16,745,736,170.27

## (14). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	230,500.00	230,500.00
往来款	16,908,679,932.19	16,745,276,642.57
垫付款项	229,027.70	229,027.70
合计	16,909,139,459.89	16,745,736,170.27

## (15). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额		57,057.65		57,057.65
2024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				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年6月30日余额		57,057.65		57,057.65

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
不适用

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (16). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
集团内关联方组合						
押金、保证金组合	12,267.50					12,267.50
垫付款项组合	44,790.15					44,790.15
合计	57,057.65					57,057.65

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (17). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (18). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
名城地产（福建）有限公司	4,962,631,202.85	29.35	往来款	1年以内（含1年）、1-2年（含2年）	
上海御雄实业有限公司	4,612,653,102.63	27.28	往来款	1年以内（含1年）、1-2年（含2年）、2-3年（含3年）、3年以上	
兰州顺泰房地产开发有限公司	1,921,774,251.20	11.37	往来款	1年以内（含1年）、1-2年（含2年）、2-3年（含3年）、3年以上	
上海翀溢置业有限公司	815,304,200.14	4.82	往来款	1年以内（含1年）、1-2年（含2年）	
上海翀骁置业有限公司	575,200,000.00	3.40	往来款	1年以内（含1年）	
合计	12,887,562,756.82	76.22	/	/	

## (19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	9,622,765,770.77		9,622,765,770.77	9,632,365,770.77		9,632,365,770.77
对联营、合营企业投资	79,200,000.00		79,200,000.00			
合计	9,701,965,770.77		9,701,965,770.77	9,632,365,770.77		9,632,365,770.77

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
名城地产（福建）有限公司	4,529,656,500.77			4,529,656,500.77		
东福名城（常州）置业发展有限公司	288,779,200.00			288,779,200.00		
上海大名城贸易有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
名城汇（北京）投资管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
名城地产（兰州）有限公司	500,000,000.00		5,000,000.00	495,000,000.00		
上海名城实业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
兰州新顺房地产开发有限公司	178,500,000.00			178,500,000.00		
兰州江丰房地产开发有限公司	30,000,000.00		300,000.00	29,700,000.00		
兰州悦华房地产开发有限公司	30,000,000.00		300,000.00	29,700,000.00		
兰州恒尚房地产开发有限公司	14,700,000.00			14,700,000.00		
上海凯俊实业有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海歌韬实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
深圳名城金控（集团）有限公司	3,000,000,000.00			3,000,000,000.00		
福州凯远商业管理有限公司	100,000,000.00		1,000,000.00	99,000,000.00		
上海佰升诗企业管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海锦致贸易有限公司	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		3,000,000.00	57,000,000.00		
上海艾贝思营销管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
兰州新和房地产开发有限公司	49,000,000.00			49,000,000.00		
名城地产（永泰）有限公司	172,226,070.00			172,226,070.00		
福州市长乐区名城房地产开发有限公司	147,000,000.00			147,000,000.00		
上海名城睿建设管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
同湛奕（厦门）贸易有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
合计	9,632,365,770.77		9,600,000.00	9,622,765,770.77		

说明：本期减少系公司基于内部股权架构设置所需，转让部分股权给合并范围内子公司所致。

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
福建数产名商科技有限公司		79,200,000.00								79,200,000.00	
小计		79,200,000.00								79,200,000.00	
合计		79,200,000.00								79,200,000.00	

## (3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,673,473.30	7,352,658.82		
其他业务	28,002,224.49		78,388,473.56	
合计	35,675,697.79	7,352,658.82	78,388,473.56	

## (2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	其他-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型	35,675,697.79	7,352,658.82	35,675,697.79	7,352,658.82
开发物业租赁及运营	2,648,290.83	4,411,980.00	2,648,290.83	4,411,980.00
房地产销售收入	5,025,182.47	2,940,678.82	5,025,182.47	2,940,678.82
其他	28,002,224.49		28,002,224.49	
按经营地区分类	35,675,697.79	7,352,658.82	35,675,697.79	7,352,658.82
境内	35,675,697.79	7,352,658.82	35,675,697.79	7,352,658.82
合计	35,675,697.79	7,352,658.82	35,675,697.79	7,352,658.82

其他说明

适用 不适用

## (3). 履约义务的说明

适用 不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	100,050.83	
合计	100,050.83	

## 6、其他

□适用 √不适用

## 二十、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-728,793.23	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	4,867,266.06	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	5,175.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,716,288.07	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	606,662.43	

少数股东权益影响额（税后）	40,075.50	
合计	1,780,621.83	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.15	0.0626	0.0626
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.14	0.0618	0.0618

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

董事长：俞培佛

董事会批准报送日期：2024年8月27日

## 修订信息

适用 不适用