

公司代码：600094 、 900940

公司简称：大名城 、 大名城 B

Greatown **大名城**
上海大名城企业股份有限公司
2025 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留审计报告，2025 年度，公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润 143,478,990.09 元，年末累计未分配利润 1,953,242,895.09 元；2025 年度，公司母公司净利润-13,706,914.56 元，加年初未分配利润 1,851,720,891.78 元，2025 年末可供投资者分配的利润为 1,838,013,977.22 元。2025 年度公司拟不进行利润分配，亦不进行资本公积转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的发展战略、未来计划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，并且应当理解战略、计划、预测与承诺之间的差异。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

关于存在的行业风险、市场风险、新业务风险可能存在的风险等，以及公司可能面临的其他不确定因素，公司已在本报告“可能面对的风险”章节进行客观阐述，敬请投资者详细阅读和充分理解。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	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.....	10
第四节	公司治理、环境和社会.....	30
第五节	重要事项.....	44
第六节	股份变动及股东情况.....	57
第七节	债券相关情况.....	63
第八节	财务报告.....	63

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
报告期、本报告期	指	2025年1月1日至12月31日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所，上交所	指	上海证券交易所
公司、上市公司、大名城	指	上海大名城企业股份有限公司
名城控股集团	指	名城控股集团有限公司
翀宁置业	指	上海翀宁置业有限公司
苏峻置业	指	上海苏峻置业有限公司
上海秀弛	指	上海秀弛实业有限公司
上海御雄	指	上海御雄实业有限公司
泰伯置业	指	上海泰伯置业有限公司
源翀置业	指	上海源翀置业有限公司
翀廷置业	指	上海翀廷置业有限公司
苏翀置业	指	上海苏翀置业有限公司
翀溢置业	指	上海翀溢置业有限公司
翀骁置业	指	上海翀骁置业有限公司
名城福建	指	名城地产（福建）有限公司
福州顺泰	指	福州顺泰地产有限公司
福州凯邦	指	福州凯邦房地产开发有限公司
名城永泰	指	名城地产（永泰）有限公司
名城福清	指	大名城（福清）房地产开发有限公司
杭州名振	指	杭州名振实业有限公司
南京顺泰	指	南京顺泰置业有限公司
名城南昌	指	南昌名城房地产开发有限公司
名城兰州	指	名城地产（兰州）有限公司
甘肃名城	指	甘肃名城房地产开发有限公司
兰州海洋公园	指	兰州蓝晶海洋游乐城管理有限公司
兰州顺泰	指	兰州顺泰房地产开发有限公司
兰州海华	指	兰州海华房地产开发有限公司
名城金控	指	深圳名城金控（集团）有限公司
名城国际控股	指	名城国际控股有限公司 Greattown International Holdings limited.
名城移动通信	指	香港名城移动通信有限公司
名城数字	指	福建名城数字科技有限公司
佰才邦	指	北京佰才邦技术股份有限公司

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	上海市红松东路 1116 号上海虹桥元一大厦五楼	上海市红松东路 1116 号上海虹桥元一大厦五楼
电话	021-62470088	021-62478900
传真	021-62479099	021-62479099
电子信箱	zhangyanqi@greattown.cn	chizhiqiang@greattown.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市闵行区红松东路1116号1幢5楼A区
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	上海市红松东路1116号上海虹桥元一大厦五楼
公司办公地址的邮政编码	201103
公司网址	http://www.greattown.cn
电子信箱	dmc@greattown.cn

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市世纪大道 88 号金茂大厦 13 楼
	签字会计师姓名	郭海龙、李雯敏
公司聘请的会计师事务所（境外）	名称	无
	办公地址	
	签字会计师姓名	
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
	办公地址	上海市常熟路 171 号 7 楼
	签字的保荐代表人姓名	赵志丹、蔡明
	持续督导的期间	2015 年至 2025 年
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	无
	办公地址	

	签字的财务顾问 主办人姓名	
	持续督导的期间	

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年 同期增减 (%)	2023年
营业收入	2,246,548,569.51	4,170,683,018.28	-46.13	11,695,484,376.75
利润总额	166,957,234.31	-1,790,849,254.29	不适用	758,046,487.50
归属于上市公司股东的 净利润	143,478,990.09	-2,336,018,069.35	不适用	222,551,310.40
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益的净利润	140,282,278.09	-2,345,454,583.78	不适用	233,898,423.40
经营活动产生的现 金流量净额	648,795,247.52	22,343,560.47	2,803.72	1,648,494,574.77
	2025年末	2024年末	本期末比上 年同期末增 减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的 净资产	10,270,613,149.51	10,125,477,768.31	1.43	12,529,103,704.31
总资产	16,385,767,295.02	18,566,273,190.36	-11.74	25,326,101,115.43

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益(元/股)	0.06	-1.00	不适用	0.0899
稀释每股收益(元/股)	0.06	-1.00	不适用	0.0899
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	0.06	-1.01	不适用	0.0945
加权平均净资产收益率(%)	1.41	-20.59	增加22.00个百分点	1.79
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	1.38	-20.68	增加22.06个百分点	1.88

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、 2025 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	673,997,130.05	914,880,337.57	348,840,488.40	308,830,613.49
归属于上市公司股东的净利润	3,872,067.38	29,528,583.60	224,143,976.07	-114,065,636.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	5,924,968.28	27,445,614.55	223,566,796.55	-116,655,101.29
经营活动产生的现金流量净额	-63,671,288.37	216,228,827.08	148,186,096.69	348,051,612.12

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	附注（如适用）	2024 年金额	2023 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,098,119.24		-1,129,205.07	-119,706.03
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外			7,691,712.80	2,112,260.84
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-1,792,980.28		9,670.83	303,477.82
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	742,070.10		1,061,103.96	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				

债务重组损益				8,128,948.08
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,468,794.87		5,223,898.94	-25,335,464.57
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	1,130,400.98		3,222,982.72	-3,710,673.05
少数股东权益影响额（税后）	188,890.95		197,684.31	147,302.19
合计	3,196,712.00		9,436,514.43	-11,347,113.00

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》未列举的项目认定为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

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
投资收益	350,739,992.54	股权处置收益

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

十一、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十二、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	86,693,553.33	84,345,945.96	-2,347,607.37	-1,792,980.28
其他权益工具投资		693,630,000.00	693,630,000.00	
合计	86,693,553.33	777,975,945.96	691,282,392.63	-1,792,980.28

十三、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

（一）传统主业稳健经营，筑牢转型安全根基

报告期内，公司传统主营业务构建“地产筑基、金控投资赋能”双轮驱动发展格局。地产板块肩负销售回款、利润修复、资产运营与信用稳定核心使命，持续构筑公司现金流安全垫与优质资产护城河；金控板块全面完成战略升级，由传统金融实体投资与财务性投资平台，转型为服务公司战略发展的产业投资与资本运作核心平台。

地产板块坚定不移执行“稳健经营、降本增效”经营方针，将去库存、保现金流确立为核心经营目标，聚焦核心区域与重点城市，围绕项目去化、资产价值提升及经营性现金流管理实施全维度精细化运营。现阶段地产板块不以高周转扩张为导向，以坚实的资产质量为公司战略转型提供持续长期稳定的资金支撑、坚实的信用根基与可靠的资产安全屏障。

金控板块以“存量项目投后赋能、风险精准防控”为核心要务，在保障原有金控投资业务安全高效退出基础上，积极布局服务公司新业务转型的产业投资赛道，强化专业团队建设与内部治理升级。本年度公司顺利完成国融证券相关间接股权投资的有序退出。

（二）锚定未来产业新赛道，全速推进战略转型业务布局

在稳固传统主业基本盘的同时，公司紧扣国家战略方向与未来产业发展战略，以“前瞻性布局、战略性卡位”为原则，全域推进转型业务布局，构建以未来通信，“空天地一体化”产业生态为核心支柱的新业务体系，坚定向科技引领型企业转型。

依托战略定位升级，公司报告期内新产业布局落地见效：6G 通信领域，通过全资子公司名城金控集团有限公司战略受让北京佰才邦技术股份有限公司股权，前瞻布局 6G 通信技术及全产业链，抢占行业发展先机；低空经济领域，战略投资上海峰飞航空科技有限公司母公司 AutoFlightX Inc.，深度切入 eVTOL 飞行器核心赛道，联合福州新区航空城发展有限公司等优质伙伴，协同推进“低空城际智慧枢纽机场”建设；算力业务领域，优化重资产业务结构，以控股子公司名城数字为核心载体，聚焦 AI 算力基础设施运营与产业服务能力打造。佰才邦是国内领先的未来通信技术创新企业，深耕 6G 通信技术及全产业链，在空天地一体化网络、卫星通信等前沿领域具备深厚的技术积累与产业整合能力。峰飞航空是国内 eVTOL 领域的头部企业，致力于提供安全可靠的空中物流与出行解决方案，已实现飞行器量产线的成功试产，技术成熟度与商业化进程处于行业领先地位。

上述投资的落地，成功将通信、低空与算力资产协同共进，构建起空天地一体化产业生态的战略支点，实现产业价值的协同倍增。未来，低空飞行器的安全运行、航线规划与实时调度，均需依赖于 6G 卫星网络提供的高精度导航与毫秒级低时延通信。同时，公司将依托控股子公司名城数字科技的算力运营能力，为低空枢纽提供边缘计算与数据处理服务；同时依托佰才邦的 6G 通信技术，为飞行器提供天地一体的网络保障。

综上，报告期内公司已形成“地产稳盘固基、新赛道协同发力”的战略发展格局：地产板块保障经营安全与现金流稳定；6G通信、低空经济、算力运营三大战略板块高度关联、深度协同、相互赋能，共同推动公司从传统开发型企业向科技引领型企业全面转型、高质量进阶。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

（一）房地产开发业务所处行业情况

国家统计局数据显示，2025年全国新建商品房销售面积88,101万平方米，同比下降8.7%；销售额83,937亿元，同比下降12.6%；房地产开发投资82,788亿元，同比下降17.2%，其中住宅投资63,514亿元，同比下降16.3%。报告期内，房地产行业持续处于深度调整期，市场供需格局发生根本性转变。行业“去杠杆、稳预期”政策基调延续，企业信用分化加剧，现金流管理能力成为房企生存与发展的核心竞争力。在此背景下，公司凭借净负债率仅7.28%、现金短债比达2.19倍的稳健财务结构，以及充分计提的资产减值准备，在行业低谷中保持了较强的抗风险能力。公司清醒认识到，传统的“高杠杆、高周转”发展模式已不可持续，战略性主动收缩地产开发规模、聚焦现金流管理的经营策略，既是对行业形势的理性应对，也是保障战略转型顺利推进的必然选择。

（二）公司转型业务所处行业情况

1. 未来通信与6G行业：万亿赛道开启，空天地一体化成为确定性趋势

全球通信行业正处于从5G向6G跨越的关键窗口期。2025年，6G首次被写入我国政府工作报告，国务院明确提出“建立未来产业投入增长机制，培育6G等未来产业”，“十五五”规划建议进一步提出“推动6G等成为新的经济增长点”，6G已从技术概念跃升为国家中长期发展战略的核心组成部分。

从技术演进来看，6G区别于以往通信技术的核心特征在于空天地海一体化——即深度融合天基（卫星）、空基（无人机/飞行器）、地基（地面基站）、海基四维网络资源，构建全域智能通信网络，从根本上解决地面通信的覆盖盲区问题。当前，太赫兹通信、星地/星间激光通信、通感算智融合等前沿技术接连突破，国产关键器件正逐步实现量产。2025年，我国已完成第一阶段6G关键技术试验，累计形成超300项关键技术储备，中国电信联合多家单位完成高中低轨协同组网试验，首次实现卫星与地面基站的毫秒级时延协同。在产业规模方面，中国信通院预测到2030年全球6G市场规模将超过1.2万亿美元，空天地海一体化作为6G核心技术方向，产业占比预计将超过40%。行业竞争维度方面，6G领域的竞争围绕技术壁垒、资源壁垒、标准壁垒和生态壁垒四个核心维度展开。频谱资源稀缺且遵循“先申请先得”原则，低轨卫星星座的部署速度和规模成为关键制胜因素。当前，我国低轨卫星通信与手机直连卫星的商业化进程正在加速推进。2025年9月，中国移动获颁工信部卫星移动通信业务经营许可，可依法开展手机直连卫星等业务，标志着卫星通信业务向更多市场主体开放的制度通道已经打开。工信部印发的《关于优化业务准入促进卫星通信产业发展的指导意见》进一步明确，支持低轨卫星互联网加快发展，鼓励民营企业依法依规通过多种商业化合作方式参与卫星通信市场，并提出到2030年发展卫星通信用户超千万

的目标。这些政策利好为公司获取通信业务牌照、实质性切入通信运营领域提供了明确的路径指引。

2. 低空经济行业：万亿蓝海成型，eVTOL 与低空基建率先爆发

低空经济连续两年写入政府工作报告并纳入“十五五”规划建议，已成为国家战略性新兴产业的重要方向。据中国民航局数据，2025 年我国低空经济市场规模已达 1.5 万亿元，无人机运营企业近 2 万家，eVTOL 年度订单总额超 300 亿元，核心技术实现从“跟跑”到“局部引领”的关键跨越。随着空域管理精细化、核心部件取证完成与基础设施网络成型，2026 年低空经济有望正式告别“试点飞行”，迈入“常态运营”元年。在细分赛道方面，eVTOL（电动垂直起降飞行器）被视为低空经济最具爆发潜力的核心载体，其在城市空中交通、城际物流、应急救援、低空观光等场景的商用价值日益清晰。以峰飞航空等为代表的国产 eVTOL 企业已实现飞行器量产线的成功试产，部分机型已获得全球首张无人驾驶载人 eVTOL 全适航认证。在低空基础设施建设方面，深圳已率先印发全国首个《低空航空器起降设施布局规划》，提出到 2026 年形成分类分级的低空起降设施网络体系，打造一批示范性低空起降枢纽。行业专家指出，低空经济中飞行器“八分在地”，其城市内通勤、文旅观光等场景需依赖起降空间和基础设施网络，起降枢纽的布局成为产业规模化运营的关键制约因素，也是最具投资价值的稀缺资源节点。

当前，6G 通信技术与低空经济的深度融合正在加速。低空经济的规模化运营对高可靠、低时延、全覆盖的通信网络提出了极高要求，而 6G 空天地一体化网络的演进方向恰与低空经济的基础设施需求高度同频。中国信通院等机构已明确提出，5G-A/6G、低空经济及 AI 的爆发式增长对网络提出更高要求，推动算力与网络深度融合，为智能时代筑牢高速传输底座。随着 6G 标准化进程的推进和低空经济规模化运营的落地，两大行业的协同共振将催生出巨大的产业机遇。

3. 算力与数字产业运营行业：连接通信与低空的关键枢纽

算力基础设施是支撑数字经济发展的战略底座。工信部明确将推动“双千兆”网络向“双万兆”演进，系统布局 6G、下一代互联网等前沿技术研发，推动信息通信业与垂直行业协同创新。2025 年 12 月，我国向国际电信联盟提交新增 20.3 万颗卫星的频轨申请，标志着太空算力已成为全球竞争的新战场。在低空经济领域，低空空域是连接地面与太空算力网络的关键纽带，工信部明确支持在低空经济、应急通信等领域开展数据在轨处理，促进算力与卫星互联网等融合发展。未来通信（6G+卫星）、低空经济与算力运营三者之间已形成“网络层—应用层—算力层”的完整产业闭环，通信提供连接、低空承载应用、算力支撑智能，三者缺一不可、互为支撑。

综上，公司战略转型布局的三大方向均处于国家战略高度聚焦、产业爆发前夜的关键赛道。三大赛道之间存在深刻的内在逻辑关联与协同效应，公司通过同时布局 6G 通信技术、eVTOL 低空飞行器及 AI 算力运营，构建了覆盖“通信网络—低空基础设施—算力底座”的全产业链协同能力。与此同时，公司凭借实际控制人丰富的海外资源与深厚的社会资源积累，积极推动通信业务牌照获取工作，为公司通信业务转型的合法合规落地与全球化拓展提供了关键支撑。在国家政策持续加持、产业技术加速迭代、市场空间快速释放的背景下，公司所布局的战略赛道具备巨大的成长潜力与价值实现空间。

三、经营情况讨论与分析

（一）主业逆势扭亏，现金流正向流入，资产质量夯实

报告期内，面对房地产行业深度调整，公司凭借稳健经营与扎实资产，成功实现扭亏为盈，全年营业收入 20.42 亿元，归属于母公司净利润 1.43 亿元，在行业普遍承压背景下逆势修复。盈利改善的核心驱动清晰：一方面，公司在过往年度已对存货及投资性房地产等核心资产充分计提减值准备，报告期内减值损失大幅收窄，前期利润包袱基本出清，资产质量风险得到有效释放；另一方面，金控板块国融证券股权投资的有序退出贡献了正向投资收益，进一步增厚当期业绩。

现金流层面，公司 2025 年经营活动产生的现金流量净额达 6.49 亿元，实现高质量的“现金盈利”。充沛的现金流主要源于精细化运营与高效回款管理，凸显公司造血能力的可持续性，也为 6G 通信、低空经济等新赛道布局提供了无需依赖外部融资的内源性资金保障。

资产质量方面，截至 2025 年末，公司资产负债率 35.08%，扣除预收账款后仅为 32.83%，真实负债水平远低于行业均值且净负债率低至 7.28%；现金短债比 2.19 倍，短期偿债能力充裕。公司持续压降负债规模、严控利息支出，同时对存量资产坚持审慎减值计提，净资产价值坚实可靠。上述指标共同构筑了行业领先的财务安全边际，全面夯实“地产稳盘固基”战略功能，为公司转型筑牢了坚实的财务护城河。

（二）坚定转型创新之路，围绕 6G 通信构建“空天地海通信信息一体化”新战略

截至报告日，公司完成对佰才邦 20.45% 股份战略投资，投资总额 7.24 亿元，该项目为参股项目，未纳入合并报表范围，对 2025 年度财务状况及经营业绩暂无重大影响。佰才邦是国内 6G 空天地一体化领域的核心企业，为 IMT-2030（6G）推进组成员，重点布局天地融合通信、通感算一体及低空经济应用；佰才邦依托研发储备自研 6G 卫星基带芯片与星载基站设备，推进 NTN 非地面网络技术，实现手机直连卫星、广域无缝覆盖；在产业应用上依托轻量化基站与边缘计算能力，面向无人机监管、应急通信、工业物联、车联网等场景提供低时延、广连接的 6G 解决方案，是 6G 产业链中卫星通信与地面网络融合的重要设备供应商，技术与产品已在国内外试点落地。公司通过实施对佰才邦前瞻性投资布局，旨在以 6G 先发优势链接从核心技术到应用场景。与此同时，公司设立全资子公司香港名城移动通信有限公司，注册资本 1 亿元港币，搭建海外通信信息行业投资管理平台，聚焦新兴市场及“一带一路”沿线国家，稳步推进涵盖 4G/5G/6G 通信基础设施运营业务的全球化布局，实现与佰才邦的业务协同，截止报告披露日，名城移动通信尚处于前期筹备阶段。报告期公司涉及上述新业务，与公司现有业务涉及不同行业，存在技术、人才结构、行业周期等差异，公司对所涉及新型行业需要更长远的战略规划与风险研判，公司将进一步加强对标的股权的投后跟踪管理，合理防控风险。

为上述业务的顺利推进，实际控制人以其深厚的海外影响力与社会资源，积极助力公司海外通信业务牌照获取工作，为公司转型通信业务及卫星通信落地提供坚实保障，逐步培育面向 6G 时代的空天地一体化信息服务能力。

（三）构建长效投资者回报机制，持续提升股东价值

2025年公司在“提质增效重回报”方面的工作，重点集中在以下几方面：一是公司坚守“以投资者为本”发展理念，强化回报股东责任意识，高度重视投资者权益与长期回报，报告期内制定发布《2026-2028年未来三年股东回报规划》。二是报告期内，公司完成三次股份回购注销，累计金额530,130,843.75元，占本年度归属于上市公司股东净利润的369.48%，以实际行动彰显对公司发展的坚定信心，切实维护投资者利益。三是完善投资者沟通和可持续发展披露，通过业绩说明会、投资者座谈会和E互动等方式，加强投资者对公司经营状况、新业务转型等重要方面的了解，提升市场对公司可持续发展的理解，切实维护投资者利益。

四、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率，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，为公司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一定经验。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新兴经济领域的顺利合作。福建是公司多年来深耕的重要区域，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。

五、报告期内主要经营情况

报告期内主要经营情况详见本节“一、经营情况讨论与分析”。

（一）主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,246,548,569.51	4,170,683,018.28	-46.13
营业成本	1,784,045,409.69	3,504,161,581.72	-49.09
销售费用	132,928,977.18	207,050,485.87	-35.80
管理费用	150,107,237.01	181,188,384.15	-17.15
财务费用	194,132,969.83	121,061,936.80	60.36
经营活动产生的现金流量净额	648,795,247.52	22,343,560.47	2,803.72
投资活动产生的现金流量净额	103,460,436.80	-74,362,712.92	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-978,013,518.64	-1,023,540,991.49	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：主要系当期新建及在售项目的减少，相关广告及前期推广减少所致。

管理费用变动原因说明：主要系公司持续采取降本增效措施，人工费及租赁、差旅办公等费用减少。

财务费用变动原因说明：主要系项目完工在建项目减少，利息停止资本化转为费用化增加所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上期存在大额一次性税金支出，上期缴纳了以前年度开发项目的土地增值税清算税金 4.16 亿元。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期收回投资收到现金 8.05 亿元，投资支付现金 6.94 亿元。

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，借款减少所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现总营业收入 22.47 亿元，其中主营业务收入中，房地产本期实现营业收入 22.31 亿元，较上年同比减少 46.42%。

（1）主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率比上

			(%)	比上年增 减 (%)	比上年增 减 (%)	年增减 (%)
房地产板块	2,231,200,274.53	1,784,045,409.69	20.04	-46.42	-48.96	增加 3.98 个百分点
算力服务板块	15,348,294.98		100.00	126.04	-100.00	增加 131.34 个 百分点
金控板块						
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比上 年增减 (%)
物业开发销售及运营	2,231,200,274.53	1,784,045,409.69	20.04	-46.42	-48.96	增加 3.98 个百分点
算力服务	15,348,294.98		100.00	126.04	-100.00	增加 131.34 个 百分点
金融投资						
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比上 年增减 (%)
华东区域	1,601,285,038.35	1,252,403,660.84	21.79	-48.08	-50.98	增加 4.63 个百分点
东南区域	373,786,834.45	293,155,415.76	21.57	-45.16	-44.12	减少 1.46 个百分点
西北区域	256,128,401.73	238,486,333.09	6.89	-35.64	-42.61	增加 11.32 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

1. 本年房地产板块各区域毛利率及区域收入占比权重变动如下：

分地区	本年		上年		较上年增减变动值	
	毛利率 (%)	收入占比 (%)	毛利率 (%)	收入占比 (%)	毛利率 (%)	收入占比 (%)
华东区域	21.79	71.77	17.16	74.07	4.63	-2.31
东南区域	21.57	16.75	23.03	16.37	-1.46	0.38
西北区域	6.89	11.48	-4.43	9.56	11.32	1.92

注：综合毛利率=Σ 单项目毛利率*单项目收入加权占比

本报告期内，公司毛利额较上年同期下降，主要系公司目前仍处于业务转型阶段，已连续四年暂停新增房地产投资，受此影响公司可结转项目规模逐年收缩，导致当期综合毛利额较去年同比下降。但本报告期内，公司“房地产板块”的毛利率较上年同期增长 3.98%，主要系华东区毛利率较上年同期提升所致。

本报告期内，华东区域毛利较上年增长，主要是一方面前期预售的映辰二期项目在当期交付结转收入，另一方面前期已交付项目陆续完成工程结算，因实际结算金额小于账面暂估金额，导致本报告期单方成本较上年同期下降，导致毛利率上升。西北区域毛利率较上年增长并由负转正，主要系上年同期已对区域内各项目成本计提减值准备，本报告期计提减值准备的因素已不再持续恶化，导致毛利率上升；东南区域毛利率较上年略有下降，主要受存量房销售较上期价格下降影响。开发物业租赁及运营业务，本报告期受商务活动减少，市场的租赁需求及价格双双下降影响，导致毛利率持续下降。

2. 算力服务：本报告期内，算力服务已正常运营，算力服务毛利率较上年由负转正。本报告期算力业务依旧采用净额法核算，结转收入为 1,534.83 万，其中：实际收入为 11,243.16 万、实际成本为 9,708.33 万。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元 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	1,784,045,409.69	100.00	3,495,243,411.67	99.75	-48.96	
算力服务板块	算力服务成本			8,918,170.05	0.25	-100.00	
金控板块	投资成本						
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
物业开发销售及运营	开发成本	1,784,045,409.69	100.00	3,495,243,411.67	99.75	-48.96	
算力服务	算力服务成本			8,918,170.05	0.25	-100.00	
金融投资	投资成本						

成本分析其他情况说明

本期较上年同期变动，主要系房地产板块交付结转面积减少。

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明不适用。

A.公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额19,775.32万元，占年度销售总额11.84%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

前五名供应商采购额37,331.06万元，占年度采购总额55.45%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0%。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

3、费用

适用 不适用

详见本报告“第三节、五、（一）1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表”。

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、 现金流

√适用 □不适用

详见本报告“第三节、五、（一）1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表”。

（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 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
长期股权投资	644,176,561.91	3.93	1,109,062,793.19	5.97	-41.92	主要系转让长期股权投资所致
其他权益工具投资	693,630,000.00	4.23			不适用	主要系新增投资所致
使用权资产	6,600,038.41	0.04	3,802,056.60	0.02	73.59	主要系新增租赁所致
递延所得税资产	1,704,894.06	0.01	1,149,017.19	0.01	48.38	主要系租赁负债增加导致可抵扣暂时性差异增加
其他非流动资产	208,261,928.18	1.27	45,468,316.55	0.24	358.04	主要系期末新增土地出让金退款
短期借款	30,052,500.00	0.18	62,096,861.11	0.33	-51.60	主要系归还借款所致
应付票据			19,328,767.42	0.10	-100.00	主要系应付票据均已到期承兑所致
合同负债	345,699,661.65	2.11	1,081,493,788.65	5.83	-68.03	主要系本期新增项目交付结转所致
应付职工薪酬	4,569,067.83	0.03	7,145,251.37	0.04	-36.05	主要系减员节支所致
一年内到期的非流动负债	257,185,453.09	1.57	429,642,479.74	2.31	-40.14	主要系归还融资款所致
其他流动负债	23,585,938.09	0.14	86,679,865.07	0.47	-72.79	主要系本期新增项目交付结转所致
长期借款	1,060,365,604.59	6.47	1,711,078,598.88	9.22	-38.03	主要系归还借款所致
租赁负债	5,298,003.30	0.03	483,225.60	0.00	996.38	主要系新增租赁所致
减:库存股			530,130,843.75	2.86	-100.00	主要系本期注销库存股所致
其他综合收益	2,396,123.85	0.01	739,732.74	0.00	223.92	主要系联营企业权益变动所致

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

资产受限情况详见本报告“第十节、七、31、所有权或使用权受限资产”；截至2025年12月31日，本公司的子公司股权用于借款质押的情况，详见本报告“第十节、十、1、在子公司中的权益”。

4、其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	东南区域	38,440.00		69,192.00	否		
2	西北区域	341,606.50		645,458.64	否		
3	大湾区	23,434.00			是	23,434.00	51

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	华东	映园二期	商住	在建/竣工项目	71,349.70	14,110.50	25,822.70	25,822.70		23,326.92	-356.79
2	西北	兰州东部科技新城一期	住宅	在建/竣工项目	57,414.25	62,691.09	41,173.15	41,173.15	8,146.85	28,583.00	9.96
3	西北	兰州东部科技新城二期	住宅/商业	在建/竣工项目	230,618.97	472,138.00	505,673.44	505,673.44		199,476.58	2,869.31

4	华东	映辰（毛家角）	住宅	竣工项目	27,758.70	55,517.40	79,931.78		79,931.78	166,000.00	17,331.95
---	----	---------	----	------	-----------	-----------	-----------	--	-----------	------------	-----------

注：为使总投资额与存货具有可比性，总投资额不包含三费。

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售（含已预售） 面积 (平方米)	结转面积(平方 米)	结转收入金额	报告期末待结转面 积(平方米)
1	华东	常州大名城	住宅	726,268.77	726,268.77			
2	华东	上海大名城名郡	住宅	80,663.21	80,663.21		294.76	
3	华东	上海紫金九号	住宅	167,928.11	166,773.83		467.43	
4	华东	杭州大名城	住宅	56,771.16	56,771.16		126.61	
5	华东	南京大名城	住宅	87,663.54	87,663.54		30.28	
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	63,377.91	63,377.91		152.72	
9	华东	映湖	住宅	58,501.06	57,934.97	444.38	1,698.21	
10	华东	映晖	住宅	45,754.22	45,754.22	294.99	924.18	
11	华东	映玥	住宅	29,056.80	28,877.13	192.23	464.49	95.86
12	华东	映园	住宅	65,830.44	65,614.48	96.04	249.76	
13	西北	兰州东部科技新城一期	住宅	1,517,116.43	1,490,327.60	3,653.56	1,510.75	2,645.60
14	西北	兰州东部科技新城二期	商住	1,810,893.85	1,397,373.78	35,090.59	14,923.93	14,401.29
15	西北	兰州名城城市广场	商办	290,245.27	239,646.41	1,171.29	2,442.63	2,317.54
16	东南	名城港湾	住宅	2,603,928.24	2,564,221.63	20,709.22	25,108.72	9,162.21
17	东南	福州名城城市广场	综合体	168,139.37	115,806.25			54.17
18	东南	永泰东部旅游新城	住宅	560,920.34	465,008.46	115.31	55.88	
19	东南	长乐大名城	住宅	274,790.23	274,790.23	112.75	263.70	
20	东南	福清大名城	商住	179,774.57	179,774.57	141.04	294.55	

21	东南	南昌大名城	住宅	105,757.16	105,483.00	943.33	1,385.28	
22	东南	福州紫金九号	住宅	103,591.58	103,591.58	415.68	1,145.41	
23	华东	映雨江南（庄行）	住宅	92,983.20	37,995.59	9,993.26	22,214.25	4,835.98
24	华东	映园二期	住宅	73,179.73	71,646.98	656.88	1,291.67	
25	华东	映辰	住宅	80,253.09	74,136.30	965.83	5,309.60	1,369.10
26	华东	映辰二期（毛家角）	住宅	52,172.11	43,049.37	39,242.82	123,454.54	3,806.55
27	华东	映蓝（蓝湾三期）	住宅	73,711.62	34,756.58	10,146.16	22,426.35	2,770.83

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16.12亿元（含车位销售金额），销售面积9.26万平方米，实现结转收入（不含联营映蓝项目、含时代名城商铺）金额20.42亿元，结转面积11.43万平方米，报告期末待结转面积3.87万平方米。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值 计量模式	租金收入/房地产 公允价值(%)
1	东南	社区配套商业	58,046.98	5,095,522.14	100.00	否	不适用
2	东南	商业综合体	190,999.64	58,322,708.81	100.00	否	不适用
3	西北	社区配套商业	43,400.40	3,022,092.46	100.00	否	不适用
4	西北	其他	54,077.90	18,370,618.82	100.00	否	不适用
5	西北	商业综合体	224,200.05	45,962,588.13	100.00	否	不适用
6	华东	出租公寓	34,851.93	11,998,492.78	100.00	否	不适用
7	华东	工业园	38,102.00	11,992,918.56	100.00	否	不适用
8	华东	社区配套商业	40,147.81	6,420,979.20	100.00	否	不适用
9	东南	酒店	40,443.95	27,833,217.64	100.00	否	不适用

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
14.04	5.84	0.08

6、其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

截止本报告报出日，公司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，在通信领域实施投资布局，以推动公司实现长期的可持续发展。

1、经公司第九届董事局第二十一次会议审议通过，名城金控购买北京佰才邦技术股份有限公司 2,887.6041 万股股份，占其总股本的 19.4293%（四舍五入），交易价格 693,630,000 元。第九届董事局第二十三次会议审议通过，名城金控继续购买参股公司佰才邦 1.0229%股份（对应 152.0281 万股股份），交易价格 30,000,000 元。两次交易完成后公司合计持有佰才邦 20.4522%股份。标的公司佰才邦不纳入合并报表范围，预计对公司财务状况及经营业绩暂不构成重大影响。（详见公司临时公告 2025-064、2026-001）

2、公司投资 10000 万港币设立香港名城移动通信有限公司，纳入公司合并报表范围，预计对公司财务状况及经营业绩暂不构成重大影响。

1、重大的股权投资

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营投资业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目（如适用）	资金来源	合作方（如适用）	投资期限（如有）	截至资产负债表日的进展情况	预计收益（如有）	本期损益影响	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
福建城际低空机场投	注 1	否	新设		66%	是	长期股权投资	自有	注 2		已完成工商登记			否	2025-5-9	注 2

资有限公司																
北京佰才邦技术股份有限公司	注 3	否	收购	69,363.00	19.4293%	否	其他权益工具投资	自有			已完成工商登记			否	2025-11-14	临时公告 2025-064
香港名城移动通信有限公司	电信工程承包和顾问, 通讯设备贸易	否	新设		100%	是	长期股权投资	自有			已完成工商登记			否	不适用	不适用
合计	/	/	/	69,363.00	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/

注 1：经营业务范围：以自有资金从事投资活动；智能无人飞行器制造；智能无人飞行器销售；航空运营支持服务；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；先进电力电子装置销售；新能源汽车换电设施销售。

注 2：基于公司与福州新区航空城发展投资有限公司（以下简称“航发公司”）、中航金城无人系统有限公司（以下简称“中航金城”）签订的《战略合作框架协议》的约定，三方共同签署《合作协议》并设立合资公司，在福州新区共同投资建设“低空城际智慧枢纽机场”项目。合资公司名称：福建城际低空机场投资有限公司（以下简称“合资公司”，已完成工商注册登记）合资公司注册资本人民币 10000 万元。各方同意，合资公司注册成立时的出资比例为：公司认缴出资额 6600 万元人民币，占公司注册资本的 66%；航发公司认缴出资额 3400 万元人民币，占公司注册资本的 34%。为了尽快推进“低空城际智慧枢纽机场”项目的建设，各方同意合资公司由本公司与航发公司先行注册设立，中航金城作为“低空城际智慧枢纽机场”项目全过程的技术支持方，为项目的规划、设计以及建设工作提供全方位的技术支持。待中航金城关于本次投资合资公司的事项履行完毕内部审批决策流程后，由其按照国资管理规定和中国航空工业集团相关要求等，向本公司购买持有的合资公司 10% 股权。（见公司临时公告 2025-037）

注 3：佰才邦成立于 2014 年，是一家从事 4G/5G/6G 通信解决方案的高新技术企业，主要业务包括将传统电信网络设备迁移至云端并提供 SaaS 服务，融合自研虚拟化操作系统、MEC、AI-RAN 等技术，面向 AI 基础设施打造“极简、智能、易用”的解决方案，构建起全网“端到端”的底层架构能力。佰才邦依托全链自主知识产权，自主研发 DFE 与射频芯片，推出免授权频谱专网芯片方案，为海内外运营商客户、企业专网及垂直行业客户提供

多应用场景互联的商业化解决方案，并在低空经济等领域，布局 6G 及卫星互联网，产品涵盖低轨卫星通信、无人机基站载荷、卫星地面设备及自研 5G NTN 卫星基带芯片等。

2、重大的非股权投资

√适用 □不适用

公司第九届董事局第十七次会议、2024 年年度股东会审议通过《关于募集资金投资项目终止并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》。公司终止名城永泰东部温泉旅游新区一期募集资金投资项目，并将截至 2025 年 3 月末节余募集资金 22,229.67 万元(其中利息金额为 928.17 万元，尚未归还的暂时补流资金为 22,225 万元)全部用于永久补充流动资金，用于公司与主营业务相关的日常生产经营。（见公司临时公告 2025-028、2025-031）

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
其他	86,693,553.33	-1,797,607.37				550,000.00		84,345,945.96
其他					693,630,000.00			693,630,000.00
合计	86,693,553.33	-1,797,607.37			693,630,000.00	550,000.00		777,975,945.96

证券投资情况

□适用 √不适用

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

衍生品投资情况

□适用 √不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳名城金控（集团）有限公司	子公司	金融投资	30.00	38.91	29.27		3.38	3.37

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
福建城际低空机场投资有限公司	新设	0.00
上海名城房产经营有限公司	新设	-361.74
香港名城移动通信有限公司	新设	0.00
上海大名城商业管理有限公司	注销	1924.05
厦门金榕茂安投资有限公司	注销	-873.35
浙江绿维新能源有限公司	注销	-0.79

其他说明

适用 不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

对房地产行业的判断，我们认为当前处于行业触底后的稳步修复期，而不必持续悲观。当前市场仍处于去库存阶段，但政策导向已从风险处置转向止跌回稳、品质改善与需求释放，核心城市与优质区域成交、价格预期呈现边际回暖。行业不会回归传统高杠杆扩张模式，“修复性增长+结构性分化”将成为核心发展主线，财务稳健的优质房企将率先受益于行业出清后的结构性机遇。

6G 通信已从技术储备进入标准卡位关键期，3GPP 首个 6G 标准版本 R21 规范制定时间表将于 2026 年 6 月确定，标准冻结锁定 2029 年、2030 年规模商用。“空天地海一体化”覆盖与通感融合被确认为确定性方向，卫星互联网写入政府工作报告，千帆星座加速组网，手机直连卫星商业化提速。算力基础设施在 AI 驱动下结构性升级，智能算力规模持续攀升，算力与垂直行业深度融合催生新商业模式。低空经济 2026 年定位从“新兴产业”升级为“新兴支柱产业”，中国民航局预计 2035 年市场规模有望达 3.5 万亿元。十部门联合印发标准体系建设指南，空域管理精细化与适航认证加速，产业正式告别“试点飞行”迈入“常态运营”元年，起降枢纽与空域调度能力成为最具价值的稀缺资源。融合趋势方面，通信、低空、算力三大产业边界日趋模糊——低空运营依赖 6G 网络保障，6G 通感能力赋能低空调度，算力为两者提供底层支撑，具备跨赛道协同布局能力的企业将在产业融合中占据结构性先机。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司坚定实施“地产稳盘、转型破局”双轨战略，以传统业务现金流为基石，以空天地一体化产业生态为核心锚点，全面推进向科技引领型企业的战略跃升。

公司依托对佰才邦的战略投资，深化技术与产业协同，发力卫星通信、通感算一体等核心技术，推动相关产品与解决方案规模化落地；另一方面，依托公司实际控制人海外资源禀赋，获取通信频谱资源与通信运营商资质牌照，夯实电信业务运营基础，借助香港海外业务平台，拓展“一带一路”沿线通信市场，推进全球通信基础设施布局，全面完成向电信业务的战略转型，实现技术输出与运营能力的双轮出海，打造面向 6G 时代的空天地一体化信息服务能力，驱动公司从传统开发商向新质生产力代表企业根本性跨越。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

紧扣公司“地产稳盘、6G 破局”战略主线，2026 年经营工作以“全力保障转型、全速布局新业”为核心，统筹资源配置，确保战略落地。

1. 稳固地产资本盘，筑牢转型现金流根基

2026 年，地产板块核心目标为加速去化，严控新增土地投资，实现资金快速回笼。纵深推进精益管理与费用闭环管控，持续压降负债规模与利息支出，优化债务结构，确保经营活动现金流净额稳健增长，为 6G 新业务布局提供足额、稳定的内源性资金。

2. 攻坚通信资质与资源获取，夯实产业转型基石

依托公司海外资源优势，制定清晰推进计划，以推动通信运营商资质牌照及通信频谱资源获取，打通通信运营商业运营核心资质壁垒；同步运营香港海外通信业务平台，深耕“一带一路”沿线通信市场，筹备全球通信基础设施布局，为未来通信业务转型搭建境内外落地通道。

3. 深化 6G 通信产业协同，加速空天地一体化业务落地

依托对佰才邦的战略投资，深度推进技术、产业、场景全方位协同，聚焦 5G NTN 非地面网络、星载基带芯片、星载基站、手机直连卫星、天地网络融合等核心技术领域，加快相关产品试点转化与规模化落地；重点推动佰才邦星载基站及卫星通信终端的规模化应用，围绕无人机监管、应急通信、车联网等场景，完善 6G 通信解决方案，抢占空天地海通信信息一体化产业先机。

4. 优化产业投资平台效能，助力战略业务布局

升级金控板块产业投资功能，围绕 6G 通信、低空信息通信保障核心赛道，搭建全流程产业投资管理体系，精准筛选产业链优质项目，强化投后技术协同与资源整合，助力公司引入核心技术与产业资源，赋能战略转型业务快速落地，实现财务投资与战略布局双向协同。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、政策与行业风险

房地产行业涉及产业链较广，受行业政策、税收、金融、信贷等多种宏观政策影响相对较大，对宏观经济的变化较为敏感，宏观经济运行所呈现出的周期性波动会使房地产行业受到较大影响，要求房企在经营过程中需要具有较好地适应行业调控政策基调的变化的能力。现阶段，房地产行业整体仍处于底部调整阶段，房地产企业经营业绩普遍出现下降，行业集中度进一步提升，若未来行业整体的不利因素仍未得到改善，公司将存在业绩波动变大甚至业绩下滑的风险。

2、业务转型风险

公司正处于业务转型、谋求公司长远发展的变革时期，面临的业务转型风险复杂多样，需要从战略层面、运营执行方面、组织能力与人才培养、财务稳定等多维度认识和预测风险。公司新业务发展所涉及标的公司与公司现有业务涉及不同行业，存在技术、人才结构、行业周期等差异，公司对所涉及新型行业需要更长远的战略规划与风险研判，未来标的公司经营过程中可能面临技术风险、投资风险、市场风险、行业风险、运营风险、政策风险等风险。公司将加强对标的股权的投后跟踪管理，合理防控风险。敬请广大投资者注意投资风险。

3、经营风险

土地储备不足的风险，土地储备是房地产开发企业持续稳定发展的决定因素之一，截至报告期末，公司在上海等重点发展区域未能新获取土地，未来将影响公司正常的建设开发，进而影响公司的经营业绩。项目开发风险，房地产开发项目投资大、周期长，涉及环节多，属于较为复杂的系统工程。项目开发往往涉及定位、规划设计、工程施工、配套设施建设、销售等，每一环节都可能蕴藏着一定的风险。

4、财务与筹资风险

公司业绩波动风险，主要由房地产业务的变化所导致，房地产业务收入的不均衡主要是房地产项目的开发周期较长且房地产销售收入的确认集中在开发产品竣工验收之后造成。公司房地产业务毛利率的波动主要由单个房地产项目之间存在个体差异及拿地成本不同等原因造成。受上述

因素影响，预计未来公司房地产业务收入和毛利率仍将呈现一定波动，从而使公司面临业绩波动的风险。筹资风险。房地产行业属于资金密集型行业，在房地产项目开发过程中需要投入较多的开发资金来保证项目的运营，筹资能力对公司未来的发展至关重要，对房企的融资能力提出了更高的要求。

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

(一) 公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

(二) 公司建立“权责法定、权责透明、协调运转、有效制衡”公司治理体系，治理结构健全，股东会、董事局运作规范。公司信息披露工作严格遵循真实、准确、完整的信息披露原则，及时、公平地披露信息。

公司以“依法规范公司管理，不断创新企业理念，有效利用发展空间，积极拓展公司业务，提升与维护公司品牌，树立公司公众形象，争取实现公司最大的经济效益与社会效益”为企业经营宗旨，构建专业、高效决策机制，有效发挥董事局战略部署、投资决策、专家咨询等核心职责，科学决策；高级管理层认真执行股东会、董事局确定的经营发展战略和各项决策，努力实现经营管理目标，推动公司稳健发展。

报告期内，公司认真落实相关要求，优化公司治理体系，顺利完成监事会和监事改革；细化审计委员会职责职能，建立健全审计委员会审议议案和听取报告等工作机制，确保原监事会职能有效承接；全面修订《公司章程》《股东大会议事规则》《董事局议事规则》，以及董事局下设各专门委员会工作规则，健全完善“一章两规四规程”的治理制度；完善股东会、董事局及其专门委员会、经营管理层构成的分层治理架构，进一步理顺权责边界，提升决策科学性与运行效率。

(三) 股东和股东会

1、股东。公司控股股东为名城控股集团，公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立于各股东，具有独立完整的业务及自主经营能力。公司高度重视股东权益保护，加强投资者关系管理工作，通过召开股东会及业绩说明会、接待股东来访、设立投资者热线和邮箱等多种形式保持与股东的顺畅沟通渠道，确保全体股东享有平等地位，确保全体股东对重大事项的知情权、参与权和表决权。

2、股东会。股东会是公司权力机构，依法行使有关职权。报告期内公司股东会均严格按照有关法律法规及公司章程召集、召开。报告期内，公司董事局组织召开了1次年度股东会和5次临时股东会。股东会的召集、召开等相关程序符合《公司章程》及《股东会议事规则》的相关规

定，确保所有股东尤其是中小股东的合法权益，公司股东会采用上海证券交易所网络投票系统，保证境外投资者和中小股东的表决权益，保证关联交易符合公开、公平、公正的原则。各次股东会决议得到有效执行。

3、董事局对股东会决议的执行情况。董事局全面推进和执行报告期内股东会通过的有决议，并严格按照股东会对董事局授权行使职权。

（四）董事局及其专门委员会

董事局是公司的决策机构，对股东会负责，承担经营管理责任，并在法律法规、监管规定，以及公司章程和股东会赋予的职权范围内行使职权，维护公司及股东的合法权益。董事局的职责主要包括召集股东会并向股东会报告工作，执行股东会决议，决定经营计划和投资方案，制订利润分配方案等在公司章程中列明的事项。

董事提名、选举程序完备健全有序，并在公司章程中列明。在董事局成员提名、委任过程中，充分考虑人选多元化的目标和要求，包括专业技能、行业经验、教育背景等，保障董事局有效发挥职能。董事任期为3年，任期届满可连选连任，独立董事在本公司任职时间累计不得超过6年。

公司第九届董事局由9名董事构成，分别是执行董事3名、非执行董事3名、独立董事3名，董事人员结构合理、专业设置科学；独立董事构成涵盖会计、公司战略及人力资源、法律等专业领域，分别由高校专家、教授及会计师等担任，为公司发展提供全方位的专业意见；董事局领导下的经营层分级决策、分级执行，高效执行股东会、董事会各项决议。

1、董事局会议情况

报告期内，董事局持续推进公司战略实施和转型发展，较好地实现了公司主要经营目标。报告期内，董事局主要开展以下五个方面的工作：一是完善治理体系建设，推动完成监事会和监事改革工作。二是加强董事局建设，提升公司治理运作效能。三是坚持战略引领，引领公司转型发展，强化财务管控能力、风险控制能力。四是继续加强投资者关系和信息披露，不断提升市场沟通和信息披露质效。五是持续发布ESG可持续发展报告。

报告期内，董事局加强自身建设，提高公司治理水平，会议召集、召开程序合法合规。报告期内，董事局按照《公司法》和《公司章程》的规定组织召开9次会议，其中现场会议2次，通讯、视频方式会议7次。会议认真审议和决策定期报告、项目投资、注销回购股份、续聘会计师事务所、关联交易等重大事项，严格执行股东会决议和股东会授权事项，各项董事局决议均得到有效执行。

报告期内，董事局根据相关法律法规要求全面修订公司相关治理制度20余项，进一步完善公司相关治理制度。加强董事及高管的培训积极参加监管机构组织的各项培训，加强合规意识，提升履职能力。

2、独立董事履职情况

报告期，独立董事积极参与公司治理，认真履职，发表独立意见，为公司经营献计献策。独立董事持续关注公司的经营管理、重大事项的进展等情况，及时与管理层沟通；利用自身专业优势，为公司在战略规划、财务管理等方面提出建设性意见，有力促进了公司治理的提升，较好地履行了独立董事的各项工作职责。报告期内召开了2次独立董事专门会议，审议并决策独立董事专门会议相关议案；独立董事专门会议还根据公司经营需要，探讨上市公司发展的相关事项，积

极提供专业建议，监督管理层对股东会和董事局会议决议的执行情况，针对企业运营中遇到的问题提出有建设性的意见，为公司发展献言献策。

3、各专门委员会履职情况

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

战略委员会：委员会有效发挥战略引领作用，保持公司安全经营，推动公司业务转型，寻找公司第二增长曲线，报告期内战略委员会召开1次会议，论证并审议公司以战略投资通信公司为业务转型契机构建新业务战略布局的议案。

审计委员会：完成监事会改革后，原监事会职能由审计委员会承接。报告期，审计委员会严格遵守上市规则及会计准则，监督审阅定期报告，定期与高层和外部审计师沟通交流，对财务信息的真实性、完整性和准确性发表意见，审议通过内部审计年度工作计划、外部审计师服务情况报告，对内外部审计的工作进行审核，督促外部审计师持续优化审计实施过程。报告期审计委员会召开7次会议，并向董事局报告专业意见。

薪酬与考核委员会：薪酬与考核委员会职责包括制定董事、高级管理人员的考核标准并进行考核，制定、审查董事、高级管理人员的薪酬决定机制、决策流程、支付与止付追索安排等薪酬政策与方案，并就董事、高级管理人员的薪酬，制定或变更股权激励计划、员工持股计划，董事、高级管理人员在拟分拆所属子公司安排持股计划等事项向公司董事局提出建议。报告期，薪酬与考核委员会召开1次会议，组织对2025年度公司董事和高级管理人员的绩效评价。

提名委员会：提名委员会负责拟定董事、高级管理人员的选择标准和程序，对董事、高级管理人员人选及其任职资格进行遴选、审核，并就提名或任免董事、聘任或解聘高级管理人员事项向公司董事局提出建议。

5、加强投资者关系管理

公司和投资者保持良好的沟通，通过上交所e互动平台和公司网站、业绩说明会、价值投资交流会、机构走访等形式主动加强和投资者的互动。报告期，公司共举行或参加4次网上业绩说明会。

6、内幕知情人登记管理

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

公司拥有独立的业务和经营自主能力，在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东相互独立。

（一）资产方面：公司资产独立完整，产权清晰，公司与控股股东之间产权关系明确和清晰。

（二）人员方面：公司建立了独立的人事劳动管理体系并制定相应的规章制度，拥有独立的员工队伍和完整的劳动、人事、工资管理体系，公司的高级管理人员均在本公司工作并领取报酬。公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面完全独立。

（三）财务方面：公司拥有独立的财务部门和财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行开设有独立的账户，依法单独纳税，独立作出财务决策，不存在控股股东干预本公司资金使用的情况。

（四）机构方面：公司建立和完善了法人治理结构，设立了完全独立于控股股东的健全的组织机构体系，机构设置程序和机构职能独立。

（五）业务方面：公司在业务方面具有独立、完整的业务体系，自主开展业务经营活动，完全独立于控股股东。

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

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
俞培倮	董事局主席	男	66	2023-7-21	2026-7-20	14,388,658	14,388,658	0	无	0	否
俞锦	董事局副主席兼总经理	男	42	2023-7-21	2026-7-20	123,766,253	123,766,253	0	无	139.24	否
俞丽	董事	女	40	2023-7-21	2026-7-20	171,457,717	171,457,717	0	无	60	否
俞凯	董事	男	39	2023-7-21	2026-7-20	50,000,000	50,000,000	0	无	40	否
冷文斌	董事兼常务副总经理	男	57	2023-7-21	2026-7-20	0	0	0	无	108	否
郑国强	董事、财务总监兼副总经理	男	46	2023-7-21	2026-7-20	0	0	0	无	108	否
郑启福	独立董事	男	50	2023-7-21	2026-7-20	0	0	0	无	12	否
田新民	独立董事	男	59	2023-7-21	2026-7-20	0	0	0	无	12	否
陈金山	独立董事	男	57	2023-7-21	2026-7-20	0	0	0	无	12	否
林振文	副总经理	男	63	2023-7-21	2026-7-20	0	0	0	无	85.45	否
陈峰	副总经理	男	53	2023-7-21	2026-7-20	510,000	510,000	0	无	170.38	否
张燕琦	董事会秘书	女	54	2023-7-21	2026-7-20	0	0	0	无	43.83	否
蒋冬森	执行总经理（离任）	男	48	2023-7-21	2025-4-25	98	447,098	+447,000	离任后个人增持	86.8	否
合计	/	/	/	/	/	360,122,726	360,569,726	+447,000	/	877.7	/

姓名	主要工作经历
俞培倮	现任公司董事局主席。现担任香港乐群慈善基金会主席、香港福州社团联合会主席、香港福建社团联合会荣誉顾问、福州市慈善总会永远名誉会长等社会职务。
俞锦	现任公司董事局副主席、总经理，子公司名城地产（福建）有限公司董事。现任上海市政协委员。
俞丽	现任本公司董事，子公司名城地产（福建）有限公司董事，控股股东名城控股集团有限公司法定代表人、董事长。现任福州市政协委员。
俞凯	现任公司董事，子公司名城地产（福建）有限公司法定代表人、董事长，控股股东名城控股集团有限公司董事。现任福建省政协委员、福建省工商业联合会（总商会）副会长、福建省光彩事业促进会副会长、福建省民营企业商会常务副会长、福建省港区政协委员联谊会常务理事、香港福建社团联合会副主席、香港甘肃联

	谊会副会长、福建省侨商投资企业协会副会长、福建省侨商联合会常务副会长、福建省青年企业家协会副会长、福建省海外联谊会香港青年会常务董事、福建省企业与企业家联合会常务副会长、世界福建青年联合会副会长、甘肃省福清商会名誉会长、香港各界青少年活动委员会名誉主席。
冷文斌	现任公司董事、常务副总经理，子公司名城地产(福建)有限公司董事、名城地产（永泰）有限公司董事、深圳名城建设发展有限公司董事、兰州泰兴商业管理有限公司法定代表人。
郑国强	现任公司董事、副总经理兼财务总监，子公司深圳名城金控（集团）有限公司法定代表人、嘉兴名恒投资有限公司法定代表人、嘉兴名峻投资管理有限公司法定代表人、上海歌韬实业有限公司法定代表人、上海凯俊实业有限公司法定代表人、上海锦弢贸易有限公司法定代表人、兰州新顺房地产开发有限公司董事。
郑启福	现任公司独立董事。现任福建师范大学法学院教授、硕士研究生导师、福建天衡联合（福州）律师事务所兼职律师。
田新民	现任公司独立董事。现任上海交通大学安泰经济与管理学院副院长、上海交通大学行业研究院副院长、上海交通大学深圳研究院执行院长、上海市政协委员、上海市政协民族宗教事务委员会党组成员和副主任、上海市少数民族联合会副会长、上海市行为科学学会常务副会长与秘书长、中国领导力研究中心主任、上海盛剑环境系统科技股份有限公司独立董事。
陈金山	现任公司独立董事。现任福州元理会计师事务所主任会计师、福州元理企业管理咨询有限公司法定代表人。
林振文	现任本公司副总经理，子公司福州名城酒店有限公司董事、福州市长乐区名城房地产开发有限公司法定代表人、福州凯邦房地产开发有限公司法定代表人、名城（永泰）城市建设发展有限公司法定代表人、名城地产（永泰）有限公司法定代表人、董事长、深圳市名城开发建设发展有限公司董事、大名城（福清）房地产开发有限公司监事。
陈峰	现任本公司副总经理，子公司甘肃名城房地产开发有限公司法定代表人、名城兰州（地产）有限公司法定代表人、兰州和城房地产开发有限公司法定代表人、兰州玖城房地产开发有限公司法定代表人、兰州顺泰房地产开发有限公司法定代表人、兰州新和房地产开发有限公司法定代表人、兰州新顺房地产开发有限公司法定代表人、董事长、兰州新亚房地产开发有限公司法定代表人、兰州悦华房地产开发有限公司法定代表人。
张燕琦	现任本公司董事会秘书，子公司上海大名城贸易有限公司法定代表人、上海名城实业有限公司法定代表人、上海名城汇实业发展有限公司法定代表人、上海名城钰企业发展有限公司法定代表人、上海秀弛实业有限公司法定代表人、上海御雄实业有限公司法定代表人、上海航都置业有限公司法定代表人、上海珮廷置业有限公司法定代表人、上海泰伯置业有限公司法定代表人、上海苏翀置业有限公司法定代表人、上海源翀置业有限公司法定代表人、上海苏峻置业有限公司法定代表人、上海名城睿建设管理有限公司法定代表人、上海珮晓置业有限公司法定代表人、同湛奕（厦门）贸易有限公司法定代表人、上海名城房产经营有限公司法定代表人、南京顺泰置业有限公司法定代表人、杭州名振实业有限公司法定代表人、东福名城（常州）置业发展有限公司法定代表人、深圳名城金控（集团）有限公司监事。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、 在股东单位任职情况

适用 不适用

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

2、 在其他单位任职情况

适用 不适用

公司董事及高管在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况见本节（一）董事和高级管理人员主要工作经历

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

适用 不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	公司董事、独立董事津贴方案由公司股东会审议通过。 高级管理人员薪酬方案公司董事局会议审议通过。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	第九届董事局薪酬与考核委员会审查认为： 2025年度董事、高管人员薪酬、津贴的发放标准、执行符合公司股东会的批准的相关方案，发放情况合规。 组织审核对2025年度公司董事和高级管理人员的绩效评价。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	公司董事局会议审议通过的《高级管理人员薪酬方案》。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	公司董事、高级管理人员报酬的应付报酬情况见本节（一）《现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况》。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	877.7万元
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	公司2025年度董事报酬、津贴依据公司股东会通过的《董事报酬、津贴方案》发放。 2、公司2025年度高管薪酬，依据公司董事局会议审议通过的《高级管理人员薪酬方案》，基本薪酬逐月进行发放，绩效薪酬部分由董事局薪酬委员会公司按年度组织审核后发放。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	不适用。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	未发现需止付追索情况。

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
蒋冬森	执行总经理	离任	个人原因

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
俞培娣	否	9	9	7	0	0	否	0
俞锦	否	9	9	7	0	0	否	0
俞丽	否	9	9	7	0	0	否	0
俞凯	否	9	9	7	0	0	否	0
冷文斌	否	9	9	7	0	0	否	1
郑国强	否	9	9	7	0	0	否	5
郑启福	是	9	9	7	0	0	否	0
田新民	是	9	9	7	0	0	否	0
陈金山	是	9	9	7	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

五、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

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

(二) 报告期内审计委员会召开7次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
------	------	---------	----------

2025-2-7	审计委员会与会计师事务所年报沟通会	审议 2024 年年度审计计划和审计策略方案	
2025-3-28	审计委员会与会计师事务所年报沟通会	审阅事务所提交的 2024 年度审计报告初稿	
2025-4-23	审计委员会与会计师事务所年报沟通会	同意年审会计师提交的公司 2024 年度审计报告、内部控制审计报告及相关专项报告、鉴证报告。	
2025-4-23	1、审议《公司 2024 年年度报告全文及其摘要》 2、审议《公司 2024 年度内部控制评价报告》 3、审议《关于审计委员会 2024 年度履职情况相关报告的议案》 3.1《审计委员会对会计师事务所 2024 年度履行监督职责情况的报告》 3.2《审计委员会 2024 年度履职情况报告》 4、审议《公司 2025 年第一季度报告》	同意全部议案并同意提交公司董事局会议	
2025-8-21	审议公司 2025 年半年度报告及摘要	同意公司 2025 年半年度报告并同意提交公司董事局会议	
2025-10-27	1、审议公司 2025 年第三季度报告 2、审议《审计委员会对 2025 年第三季度报告的专项审核意见》	同意全部议案并同意提交公司董事局会议	
2025-12-2	审议《关于聘请 2025 年度财务审计及内控审计会计师事务所的议案》	同意向公司董事局提议续聘天职国际会计师事务所担任公司 2025 年度财务审计及内控审计机构。	

(三) 报告期内战略委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025-11-13	论证公司新业务转型事项	为贯彻公司保持稳健经营发展的同时，审慎探索业务转型，探索与尝试与国家战略发展相对应的新领域、新技术或新模式，增强公司新业务领域的发展潜力的经营发展战略，公司拟收购佰才邦部分股份，开展在通信业务领域的投资布局，并根据佰才邦发展前景及其原有投资人历史状况，结合公司业务规划，计划采取分步收购佰才邦股份至少达到20%以上。	

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025-1-3	审核公司董事、独立董事报酬、津贴发放。 组织审查公司高管年度绩效考核。	2024 年度董事报酬、津贴的发放标准、执行符合公司股东大会的批准的相关方案，发放情况合规。 同意公司高管 2024 年度绩效考核方案。	

(五) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	10
主要子公司在职员工的数量	368
在职员工的数量合计	378
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	119
销售人员	75
技术人员	57
财务人员	49
行政人员	78
合计	378
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	184
大专	116
大专以下	78
合计	378

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司参考行业水平、公司发展战略、岗位价值等因素，结合公司所处发展阶段，合理确定董事、高级管理人员薪酬标准。

(三) 培训计划

适用 不适用

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

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

1、公司依据中国证监会《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红（2023年修订）》（证监会公告[2023]61号）的相关规定，制定现金分红政策，对《公司章程》关于利润分配事项的决策程序和机制进行了修订和完善，公司关于利润分配事项的相关决策程序和机制等已在《公司章程》第一百五十六、第一百五十七条、第一百五十八条、第一百五十九条中予以了明确规定。同时，《公司章程》中规定了明确和清晰的现金分红标准和比例，相关现金分红的决策程序和机

制完备，能够为中小股东提供充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护，公司独立董事尽职履责发挥了应有的作用。

2、公司制定《上海大名城企业股份有限公司未来三年（2023-2025 年度）股东回报规划》，明确三年的分红计划，保持利润分配政策的连续性与稳定性。公司利润分配方案均严格按照《公司法》和《公司章程》的规定，由公司董事局会议审议通过后提交公司股东会审议批准。

3、公司 2025 年度利润分配方案为：根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留审计报告，2025 年度，公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润 143,478,990.09 元，年末累计未分配利润 1,953,242,895.09 元；2025 年度，公司母公司净利润-13,706,914.56 元，加年初未分配利润 1,851,720,891.78 元，2025 年末可供投资者分配的利润为 1,838,013,977.22 元。2025 年度公司拟不进行利润分配，亦不进行资本公积转增股本。

4、公司最近三年（2023、2024、2025）实现的年均可分配利润为-656,662,589.62 元（其中 2024 年因公司实施计提存货减值准备大额亏损），最近三年累计现金分红 69,748,501.35 元。2025 年度，公司实施三次回购注销，总计金额 530,130,843.75 元，占本年度归属于上市公司股东净利润的比例 369.48%。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
鉴于房地产行业仍处于底部调整中，公司经营仍面临着挑战，为应对未来的不确定性，保持公司稳定的现金流，保障公司安全经营的同时实施稳步业务转型，公司董事局决议通过 2025 年度拟不进行利润分配，亦不进行资本公积转增股本。	公司 2025 年度累积未分配利润滚存至下一年度，以满足公司业务发展、日常运营和未来利润分配的需求。

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	69,748,501.35
-------------------------	---------------

最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	530,130,843.75
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	599,879,345.10
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-656,662,589.62
最近三个会计年度现金分红比例(%) (5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	143,478,990.09
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	1,838,013,977.22

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

截至2025年2月18日收盘，大名城共赢发展员工持股计划第一期持有的公司A股31,875,600股，已通过二级市场全部卖出，本次员工持股计划结束。（详见公司临时公告2025-009）

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

完善“以职级定薪、以业绩定绩效”的考核与薪酬体系，坚持价值创造，优化薪酬资源配置，引导各区域、各部门价值创造、强化正向激励。高管人员的绩效考评方案在综合考虑个人工作目标达成率及主要考核经济指标完成情况的基础上进行综合考查评价，以此充分调动发挥高级管理人员的工作积极性和经营潜力。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

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

详见《上海大名城企业股份有限公司2025年度内部控制自我评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请天职会计师事务所对公司 2025 年度内部控制实施情况进行审计，报告认为，大名城于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

详见《上海大名城企业股份有限公司 2025 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十五、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

详见《上海大名城企业股份有限公司 2025 年度可持续发展报告》

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十七、其他

适用 不适用

第五节 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、俞培梯先生	关于避免与上市公司同业竞争的承诺，关于规范和减少关联交易的承诺，关于维护上市公司独立性的承诺	2009-10-23	否	长期有效	是	不适用	不适用
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									
其他承诺									

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	180
境内会计师事务所审计年限	17
境内会计师事务所注册会计师姓名	郭海龙、李雯敏
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	郭海龙（4年）、李雯敏（1年）

境外会计师事务所名称	无
境外会计师事务所报酬	
境外会计师事务所审计年限	

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司第九届董事局第二十二次会议及 2025 年第五次临时股东会审议通过了《关于聘请 2025 年度财务审计及内控审计会计师事务所的议案》，聘请天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司 2025 年度财务审计机构、内控审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

2025年12月，杭州普润平方股权投资合伙企业（有限合伙）向杭州市中级人民法院起诉公司控股股东名城控股集团有限公司，诉请法院判令名城控股集团有限公司支付1,230,138,519.74元，并申请了财产保全。名城控股集团有限公司收到起诉材料后，即向法院提起了管辖权异议申请及财产保全复议申请，2026年3月5日，浙江省高级人民法院作出管辖权异议的二审裁定，裁定将本案件移送福州市中级人民法院审理。目前，该案件管辖权已移交福州市中级人民法院。

除上述案件外，公司及控股股东名城控股集团有限公司、实际控制人俞培梯先生不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 2025年5月20日，经公司2024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关联交易议案》，名城控股集团及其一致行动人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2024年年度股东大会批准该议案之日起不超过12个月。

(2025-024、039)

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性资金支持，截至报告期末名城控股集团提供的资金支持余额为100,468.45万元，本公司承担的资金占用费为5,045.43万元。

(2) 2025年4月24日，经公司第九届董事局第十七次会议审议通过《关于公司2025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。(2025-025)

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) 2024年9月30日，经公司2024年第二次临时股东大会审议批准《关于先进计算技术服务采购的日常关联交易的议案》，公司控股子公司福建名城数字科技有限公司基于算力业务发展需要，向联营企业福建数产名商科技有限公司采购先进计算技术服务，包括但不限于算力和存储服务，设备的调通和测试等算力集群，服务费用总额合计为759,296,020元，双方将根据合同约定的服务期限按月分期支付。(2024-049、052)

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				46,162,003.28		46,162,003.28
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	105,591,100.00	7,514,218.67	113,105,318.67			
合计		105,591,100.00	7,514,218.67	113,105,318.67	134,815,220.87		134,815,220.87
关联债权债务形成原因	主要系日常经营活动中与关联方产生的垫付款项。						
关联债权债务对公司的影响	无。						

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计									0.40					
报告期末对子公司担保余额合计（B）									14.04					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）									14.04					
担保总额占公司净资产的比例(%)									13.20					
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）									8.85					
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）									8.85					
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 14.04 亿元，其中：

被担保公司名称	金额
名城地产（福建）有限公司	4.86
上海翀溢置业有限公司	3.29
兰州玖城房地产开发有限公司	2.67
福州顺泰地产有限公司	0.97
上海大名城贸易有限公司	0.78
上海名城实业有限公司	0.60
名城国际控股有限公司	0.33
福州宏安投资有限公司	0.30
兰州顺泰房地产开发有限公司	0.14
兰州蓝晶海洋游乐城管理有限公司	0.10
合计	14.04

（三）委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

（1）委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

（2）单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

（3）委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

（1）委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

（2）单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

√适用 □不适用

(一) 募集资金整体使用情况

√适用 □不适用

单位：万元

募集资金来源	募集资金到位时间	募集资金总额	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	274,695.50		92.80		273.77	0.09	不适用
合计	/	300,000.00	295,997.00	295,997.00	0.00	274,695.50		/	/	273.77	/	

其他说明

□适用 √不适用

(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	名城永泰东部	生产建设	是	否	29.60	0.03	27.47	92.80	2025-6-30	否	是	不适用	0.01	33.02		2.13

象发行股票	温泉旅游新区一期																
合计	/	/	/	/	29.60	0.03	27.47	/	/	/	/	/	/	0.01	/	/	2.13

2、超募资金明细使用情况

适用 不适用

3、报告期内募投项目重新论证的具体情况

适用 不适用

(三) 报告期内募投变更或终止情况

适用 不适用

单位：亿元

变更前项目名称	变更时间（首次公告披露时间）	变更类型	变更/终止前项目募集资金投资总额	变更/终止前项目已投入募投资金总额	变更后项目名称	变更/终止原因	变更/终止后用于补流的募集资金金额	决策程序及信息披露情况说明
名城永泰东部温泉旅游新区一期	2025-4-26	取消项目	29.60	27.47	不适用	注 1	2.22	注 2

注 1：募投项目去化和市场情况未有明显改善，在供求关系已发生重大变化，人口负增长以及人口老龄化等中长期因素的时代大背景下，募投项目继续投入的可行性已发生变化，而且募投项目 90%以上已建设完毕，募投资金的使用已达到 90%以上，综合考虑公司战略规划，为提高结余募集资金使用效率，公司经过审慎论证和评估，决定终止使用募集资金建设本项目，并将该项目的节余募集资金永久补充流动资金。

注 2：公司于 2025 年 4 月 24 日召开第九届董事局第十七次会议和第九届监事会第十四次会议，审议通过了《关于募集资金投资项目终止并将节余募集资金永久补充流动资金的议案》。（公告编号：2025-028）

公司于 2025 年 5 月 20 日召开 2024 年年度股东大会，决议通过了《关于募投项目终止并将节余募集资金永久性补流的议案》。（公告编号：2025-039）

(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

2024年12月18日，公司第九届董事局第十四次会议审议同意，使用闲置募集资金不超过22,500万元（含22,500万元）暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议批准该议案之日起不超过12个月。截至2025年5月19日，公司已将上述补流募集资金全部归还至募集资金账户。

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

(五) 中介机构关于募集资金存储与使用情况的专项核查、鉴证的结论性意见

适用 不适用

1、 会计师事务所对公司年度募集资金存放与使用情况出具的鉴证报告的结论性意见：

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）认为：大名城公司管理层编制的《关于2025年度募集资金存放、管理与实际使用情况的专项报告》在所有重大方面符合《上市公司募集资金监管规则》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作（2025年5月修订）》及相关格式指引的规定，公允反映了大名城公司2025年度募集资金实际存放、管理与实际使用情况。

2、 保荐人对公司年度募集资金存放与使用情况所出具的专项核查报告的结论性意见：

经核查，申万宏源证券承销保荐有限责任公司认为：大名城2025年度募集资金存放、管理与使用情况符合《上市公司募集资金监管规则》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等法律法规和规范性文件的规定，大名城对募集资金进行了专户存储和专项使用，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情况，不存在违规使用募集资金的情形。

核查异常的相关情况说明

适用 不适用

(六) 擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的后续整改情况

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

1、 报告期完成回购股份注销减少注册资本工商登记事项

第一期回购注销：2021年公司第一期回购股份总计54,475,112股，于2025年初启动回购股份注销工作。2025年4月，已完成前述全部回购股份注销，减少注册资本工商登记手续及《公司章程》备案，公司总股本变更为2,420,849,945股，公司注册资本变更为2,420,849,945.00元，并取得上海市市场监督管理局换发的《营业执照》。

第二期回购注销：2022年公司第二期回购股份总计55,997,900股，2025年5月，已完成该次回购股份注销，中登公司股份变更登记工作，并已完成减少注册资本变更工商登记手续以及《公司章程》备案，取得上海市市场监督管理局换发的《营业执照》，公司总股本变更为2,364,852,045股，公司注册资本变更为2,364,852,045元。

第三期回购注销：2022年公司第三期回购股份总计39,902,000股，2025年10月，已完成该次回购股份注销，中登公司股份变更登记工作，并已完成减少注册资本变更工商登记手续以及《公司章程》备案，取得上海市市场监督管理局换发的《营业执照》，公司总股本变更为2,324,950,045股，公司注册资本变更为2,324,950,045元。

上述回购注销结果公告详见公司临时公告2025-013、2025-040、2025-060。

2、期后股权出售事项

公司第九届董事局第二十四次会议于2026年2月12日召开，通过以下决议：公司基于战略规划安排，为优化公司资产业务结构，实现资源协同，聚力布局新兴通信领域，计划置出相关参股公司重资产业务，同时应福建省大数据集团有限公司的提议，公司同意将参股公司福建数产名商科技有限公司(以下简称“标的公司”)44%的股权转让予福建实达集团股份有限公司，并签署《股权转让协议书》。本次股权转让交易价格以标的公司股东全部权益的评估价值为依据，结合转让股权的比例，确定为人民币85,505,508元。本次转让后，公司将不再持有标的公司股权。公司控股子公司福建名城数字科技有限公司将继续为算力项目提供运营顾问服务。该项交易不构成公司关联交易，不会带来公司合并报表范围变化，对公司本年度财务状况及经营业绩不构成重大影响。(公司临时公告2026-004)

3、关于参与地方政府运用专项债券开展土地收储工作的情况

根据国办发[2024]52号文关于支持地方政府运用专项债券开展土地储备工作，有效推动房地产市场止跌回稳的文件精神，报告期内，公司下属子公司与兰州市自然资源局兰州高新技术产业开发区分局分别签署了关于收回GG1320、GG1346号宗地国有建设用地使用权的补偿合同，合同约定：公司在办理完毕收回土地的相关交付后，公司可收回相关补偿价款合计20,201.00万元。2025年3月，公司已办理完毕相关收储土地的交付及土地证注销手续。

第六节 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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	2,475,325,057	100				-150,375,012	-150,375,012	2,324,950,045	100
1、人民币普通股	2,276,604,962	91.97				-150,375,012	-150,375,012	2,126,229,950	91.45
2、境内上市的外资股	198,720,095	8.03						198,720,095	8.55
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,475,325,057	100				-150,375,012	-150,375,012	2,324,950,045	100

2、股份变动情况说明

√适用 □不适用

公司 2025 年第一次临时股东大会、公司 2025 年第二次临时股东大会和公司 2025 年第三次临时股东大会审议通过《关于注销回购股份并减少注册资本的议案》，对已回购的共计 150,375,012 股 A 股股份进行注销并相应减少公司注册资本。详见公司临时公告 2025-013、040、060。

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

□适用 √不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

公司本期注销回购库存股，总股本由期初 2,475,325,057.00 元减少为 2,324,950,045.00 元；资本公积由期初 5,834,254,874.18 元减少为 5,454,499,042.43 元。

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	52,547
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	52,492
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股（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	10.13	0	冻结 标记	115,789,304 119,798,179	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	735,308	230,591,230	9.92	0	无	0	境外法人
俞丽	0	171,457,717	7.37	0	无	0	境外自然人
陈华云	0	125,842,450	5.41	0	无	0	境外自然人
俞锦	0	123,766,253	5.32	0	质押	99,500,000	境外自然人
俞培明	0	100,000,000	4.30	0	无	0	境内自然人
俞凯	0	50,000,000	2.15	0	无	0	境外自然人
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	0	43,137,485	1.86	0	无	0	境外法人
上海盎泽私募基金管理有限 公司—盎泽太和三号私募证 券投资基金	36,864,710	41,533,610	1.79	0	无	0	境内非国有法人
福州驰恒贸易有限公司	-1,778,566	40,177,134	1.73	0	无	0	境内非国有法人
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）							
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	230,591,230	人民币普通股	230,591,230				

俞丽	171,457,717	人民币普通股 境内上市外资股	123,766,253 47,691,464
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
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	43,137,485	境内上市外资股	43,137,485
上海盎泽私募基金管理有限公司—盎泽太和三号私募证券投资基金	41,533,610	人民币普通股	41,533,610
福州驰恒贸易有限公司	40,177,134	人民币普通股	40,177,134
前十名股东中回购专户情况说明	无		
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、俞培梯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梯先生的配偶、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 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

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

其他情况说明	无
--------	---

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

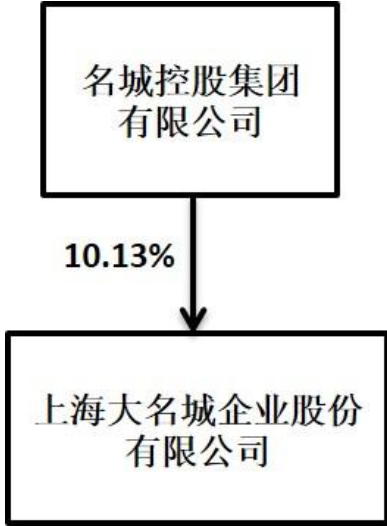
适用 不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

2、 自然人

适用 不适用

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

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

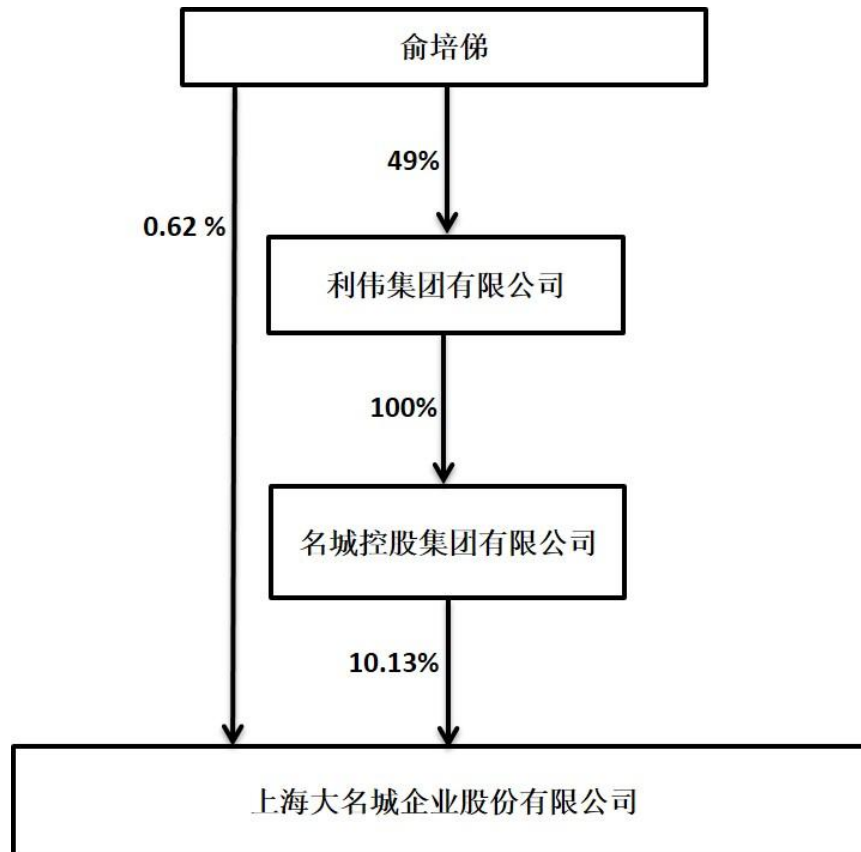
适用 不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、 其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 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

第八节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

审计报告

天职业字[2026]18235号

上海大名城企业股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了上海大名城企业股份有限公司（以下简称“大名城”）财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大名城2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则以及中国注册会计师职业道德守则，我们独立于大名城，适用了对公众利益实体的独立性要求，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
1、地产项目的收入确认	
<p>2025 年度，地产项目收入占大名城 2025 年度营业收入的 90.90%。</p> <p>由于地产项目的收入对大名城的重要性，以及单个地产项目收入确认中的细小错误汇总后可能会对大名城的利润产生重大影响，因此我们将地产项目的收入确认作为关键审计事项。</p> <p>大名城对收入制定了相关会计政策，详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”中的“(三十一)收入”，本期收入情况详见财务报表附注“六、合并财务报表项目注释”中“(三十七)营业收入、营业成本”。</p>	<p>我们针对上述地产项目的收入确认事项，实施的审计程序包括但不限于：</p> <p>(1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2) 检查大名城的房产标准买卖合同条款，以评价大名城有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>(3) 就 2025 年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照大名城的收入确认政策确认；</p> <p>(4) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</p>
2、存货可变现净值	
<p>截至 2025 年 12 月 31 日，大名城开发成本、开发产品等(以下统称“存货”)总金额为人民币 812,425.60 万元，占大名城总资产的 49.58%。</p> <p>由于存货对大名城资产的重要性，且存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价涉及管理层的重大判断及估计，因此我们将对大名城存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p> <p>详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”中的“(十六)存货”所述的会计政策及“六、合并财务报表项目注释”中的“(七)存货”。</p>	<p>我们针对存货可变现净值执行的主要审计程序如下：</p> <p>(1) 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的开发成本以及与确定存货可变现净值和计提存货减值相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>(2) 评价管理层所采用的确定存货可变现净值的方法是否符合企业会计准则的要求，并选取存货项目，将确定存货可变现净值中采用的预期未来售价与市场可获取的可比销售单价、历史销售单价或大名城的预算销售单价进行比较；将未来销售费用以及相关销售税金与已售项目实际发生的销售费用及相关销售税金进行比较；</p> <p>(3) 选取存货项目，将确定存货可变现净值中采用的总开发成本与大名城的最新预测的总开发成本进行比较；选取总开发成本预算的明细项，检查至相关支持性文件。</p>
3、土地增值税的计提	
<p>大名城应缴纳的主要税项之一为土地增值税。大名城销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30%-60% 缴纳土地增值税。在每个财务报告期</p>	<p>我们针对土地增值税的计提执行的主要审计程序如下：</p> <p>(1) 评价管理层与土地增值税的计提相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p>

<p>末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。</p> <p>由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解，因此，我们将大名城土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p> <p>详见财务报表附注“六、合并财务报表项目注释”中的“（二十五）应交税费”及“（三十八）税金及附加”。</p>	<p>（2）选取房地产项目，评价管理层对土地增值税可扣除项目金额进行估计时所作出的假设和判断；</p> <p>（3）评价大名城于 2025 年 12 月 31 日重要房地产项目的土地增值税的计提，包括基于我们的专业知识、经验和对各地方税务机关就相关税法应用的实务操作的理解，评估管理层的假设和判断；</p> <p>（4）在抽样的基础上，重新计算大名城应计提的土地增值税，并将重新计算结果与大名城所记录的金额进行核对。</p>
---	--

四、其他信息

大名城管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括《上海大名城企业股份有限公司 2025 年年度报告》中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估大名城的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督大名城的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审

计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对大名城持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致大名城不能持续经营。

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

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

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

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

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

[以下无正文]

中国注册会计师
郭海龙
(项目合伙人) : _____
中国注册会计师: 李雯敏

中国·北京
二〇二六年四月二十一日

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位: 上海大名城企业股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产:			
货币资金		629,607,294.35	844,134,065.43
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		84,345,945.96	86,693,553.33
衍生金融资产			
应收票据		965,926.00	640,000.00
应收账款		170,238,144.11	167,192,751.37
应收款项融资			
预付款项		5,224,453.86	4,742,954.87
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		203,916,756.83	256,644,756.42
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		8,124,255,950.16	10,274,051,111.58
其中: 数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		606,589,392.22	695,564,391.95
流动资产合计		9,825,143,863.49	12,329,663,584.95
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		644,176,561.91	1,109,062,793.19

其他权益工具投资		693,630,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,420,423,688.42	4,468,942,879.85
固定资产		579,678,414.69	599,891,639.83
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		6,600,038.41	3,802,056.60
无形资产		736,557.60	925,111.59
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		5,411,348.26	7,367,790.61
递延所得税资产		1,704,894.06	1,149,017.19
其他非流动资产		208,261,928.18	45,468,316.55
非流动资产合计		6,560,623,431.53	6,236,609,605.41
资产总计		16,385,767,295.02	18,566,273,190.36
流动负债：			
短期借款		30,052,500.00	62,096,861.11
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			19,328,767.42
应付账款		1,844,480,565.30	2,406,193,827.43
预收款项		11,125,722.80	11,242,311.06
合同负债		345,699,661.65	1,081,493,788.65
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		4,569,067.83	7,145,251.37
应交税费		642,855,045.89	805,016,779.10
其他应付款		1,428,776,466.91	1,366,897,482.83
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		257,185,453.09	429,642,479.74
其他流动负债		23,585,938.09	86,679,865.07
流动负债合计		4,588,330,421.56	6,275,737,413.78
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		1,060,365,604.59	1,711,078,598.88
应付债券			
其中：优先股			

永续债			
租赁负债		5,298,003.30	483,225.60
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		94,199,173.74	93,308,121.14
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,159,862,781.63	1,804,869,945.62
负债合计		5,748,193,203.19	8,080,607,359.40
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,324,950,045.00	2,475,325,057.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,454,499,042.43	5,834,254,874.18
减：库存股			530,130,843.75
其他综合收益		2,396,123.85	739,732.74
专项储备			
盈余公积		535,525,043.14	535,525,043.14
一般风险准备			
未分配利润		1,953,242,895.09	1,809,763,905.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		10,270,613,149.51	10,125,477,768.31
少数股东权益		366,960,942.32	360,188,062.65
所有者权益（或股东权益）合计		10,637,574,091.83	10,485,665,830.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计		16,385,767,295.02	18,566,273,190.36

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

2025年12月31日

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,840,778.60	2,268,418.29
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			2,187.34
其他应收款		16,530,430,884.13	16,785,554,200.10
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		3,113,980.59	4,141,750.88
流动资产合计		16,535,385,643.32	16,791,966,556.61
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		9,683,224,610.62	9,685,458,793.44
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		171,675,430.00	183,308,612.20
固定资产		52,876,099.15	54,665,323.80
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		6,286,082.28	1,901,073.07
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,642,185.55	510,700.42
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,915,704,407.60	9,925,844,502.93
资产总计		26,451,090,050.92	26,717,811,059.54
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		338,368.78	438,368.78
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			70,000.00
应交税费		113,263.61	124,962.64
其他应付款		13,766,419,171.62	14,024,933,445.10
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		1,399,745.99	1,741,838.86
其他流动负债			
流动负债合计		13,768,270,550.00	14,027,308,615.38
非流动负债：			

长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		5,168,996.22	241,277.20
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		1,571,520.57	475,268.27
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,740,516.79	716,545.47
负债合计		13,775,011,066.79	14,028,025,160.85
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,324,950,045.00	2,475,325,057.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,072,563,835.61	8,452,319,667.36
减：库存股			530,130,843.75
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		440,551,126.30	440,551,126.30
未分配利润		1,838,013,977.22	1,851,720,891.78
所有者权益（或股东权益）合计		12,676,078,984.13	12,689,785,898.69
负债和所有者权益（或股东权益）总计		26,451,090,050.92	26,717,811,059.54

公司负责人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		2,246,548,569.51	4,170,683,018.28
其中：营业收入		2,246,548,569.51	4,170,683,018.28
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,231,689,401.79	3,793,898,871.76
其中：营业成本		1,784,045,409.69	3,504,161,581.72
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		-29,525,191.92	-219,563,516.78
销售费用		132,928,977.18	207,050,485.87
管理费用		150,107,237.01	181,188,384.15
研发费用			
财务费用		194,132,969.83	121,061,936.80
其中：利息费用		193,521,224.05	129,026,543.94
利息收入		1,156,947.19	9,669,269.27
加：其他收益		586,699.19	5,128,386.80
投资收益（损失以“-”号填列）		338,276,438.89	-19,300,116.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-12,468,180.74	-13,459,553.50
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-1,797,607.37	11,035,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-57,859,670.10	-8,573,363.57
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-132,674,708.13	-2,162,581,327.38
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,240,308.32	-850,566.75
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		162,630,628.52	-1,798,357,840.91
加：营业外收入		10,544,462.46	13,330,076.28
减：营业外支出		6,217,856.67	5,821,489.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		166,957,234.31	-1,790,849,254.29
减：所得税费用		16,705,364.55	591,942,053.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		150,251,869.76	-2,382,791,307.76
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		150,251,869.76	-2,382,791,307.76
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）		143,478,990.09	-2,336,018,069.35
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		6,772,879.67	-46,773,238.41
六、其他综合收益的税后净额		1,656,391.11	4,371,677.86
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益		1,656,391.11	4,371,677.86

(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			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		1,656,391.11	4,371,677.86
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		1,656,391.11	4,371,677.86
(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		151,908,260.87	-2,378,419,629.90
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		145,135,381.20	-2,331,646,391.49
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		6,772,879.67	-46,773,238.41
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.06	-1.00
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.06	-1.00

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

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入		21,685,129.13	64,751,198.15
减：营业成本		11,562,951.72	12,941,699.27
税金及附加		841,537.47	877,548.97
销售费用			
管理费用		12,620,525.63	15,795,325.68
研发费用			
财务费用		13,957,125.15	12,007,356.91
其中：利息费用		13,932,898.43	12,317,006.75
利息收入		1,197.79	260,576.68
加：其他收益		53,917.07	19,436.30
投资收益（损失以“-”号填列）		4,019,113.44	19,466,935.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,765,817.18	1,743,022.67

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		11,688.68	-2,627.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		121,281.96	5,450.89
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-13,091,009.69	42,618,462.06
加：营业外收入			0.03
减：营业外支出		651,137.70	1,502.49
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-13,742,147.39	42,616,959.60
减：所得税费用		-35,232.83	22,500,258.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-13,706,914.56	20,116,700.73
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-13,706,914.56	20,116,700.73
（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		-13,706,914.56	20,116,700.73
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

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,670,791,120.54	1,660,908,969.06
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		62,955,249.81	110,557,004.73
收到其他与经营活动有关的现金		47,830,489.79	69,468,411.45
经营活动现金流入小计		1,781,576,860.14	1,840,934,385.24
购买商品、接受劳务支付的现金		673,207,813.70	776,573,589.01
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		114,048,901.16	140,622,884.22
支付的各项税费		199,629,788.18	620,012,241.67
支付其他与经营活动有关的现金		145,895,109.58	281,382,109.87
经营活动现金流出小计		1,132,781,612.62	1,818,590,824.77
经营活动产生的现金流量净额		648,795,247.52	22,343,560.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		805,364,434.19	94,566,771.07
取得投资收益收到的现金		4,627.09	1,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,767,537.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		805,369,061.28	97,834,308.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,278,624.48	6,853,468.56
投资支付的现金		693,630,000.00	165,343,553.33
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		701,908,624.48	172,197,021.89
投资活动产生的现金流量净额		103,460,436.80	-74,362,712.92
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			2,250,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			2,250,000.00
取得借款收到的现金		70,000,000.00	609,787,029.72
收到其他与筹资活动有关的现金		688,310,700.00	624,733,337.52
筹资活动现金流入小计		758,310,700.00	1,236,770,367.24
偿还债务支付的现金		921,940,811.89	1,476,142,802.25

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		107,042,235.53	239,997,973.92
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		707,341,171.22	544,170,582.56
筹资活动现金流出小计		1,736,324,218.64	2,260,311,358.73
筹资活动产生的现金流量净额		-978,013,518.64	-1,023,540,991.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		713,922.96	668,211.16
五、现金及现金等价物净增加额		-225,043,911.36	-1,074,891,932.78
加：期初现金及现金等价物余额		757,148,168.51	1,832,040,101.29
六、期末现金及现金等价物余额		532,104,257.15	757,148,168.51

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

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		22,858,503.74	66,386,825.59
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		12,010,049.02	297,609.39
经营活动现金流入小计		34,868,552.76	66,684,434.98
购买商品、接受劳务支付的现金		769,993.86	399,930.73
支付给职工及为职工支付的现金		6,802,086.88	9,388,392.08
支付的各项税费		1,461,184.71	1,047,237.73
支付其他与经营活动有关的现金		4,158,408.44	4,253,424.72
经营活动现金流出小计		13,191,673.89	15,088,985.26
经营活动产生的现金流量净额		21,676,878.87	51,595,449.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		6,253,296.26	48,323,912.84
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			35,416.69
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		280,344,287.79	1,799,514,580.71
投资活动现金流入小计		286,597,584.05	1,847,873,910.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,128.30	688,407.08
投资支付的现金			81,950,000.00
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		28,305,950.91	1,839,409,892.53
投资活动现金流出小计		28,314,079.21	1,922,048,299.61
投资活动产生的现金流量净额		258,283,504.84	-74,174,389.37
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		897,402,811.83	1,681,273,381.52
筹资活动现金流入小计		897,402,811.83	1,681,273,381.52
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		13,749,466.60	69,748,501.35
支付其他与筹资活动有关的现金		1,163,698,845.10	1,667,400,215.29
筹资活动现金流出小计		1,177,448,311.70	1,737,148,716.64
筹资活动产生的现金流量净额		-280,045,499.87	-55,875,335.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-18,652.58	60,516.03
五、现金及现金等价物净增加额		-103,768.74	-78,393,758.74
加：期初现金及现金等价物余额		1,023,699.29	79,417,458.03
六、期末现金及现金等价物余额		919,930.55	1,023,699.29

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
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025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		
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	2,475,325,057.00				5,834,254,874.18	530,130,843.75	739,732.74	535,525,043.14		1,809,763,905.00		10,125,477,768.31	360,188,062.65	10,485,665,830.96
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	2,475,325,057.00				5,834,254,874.18	530,130,843.75	739,732.74	535,525,043.14		1,809,763,905.00		10,125,477,768.31	360,188,062.65	10,485,665,830.96
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-150,375,012.00				-379,755,831.75	-530,130,843.75	1,656,391.11			143,478,990.09		145,135,381.20	6,772,879.67	151,908,260.87
（一）综合收益总额							1,656,391.11			143,478,990.09		145,135,381.20	6,772,879.67	151,908,260.87
（二）所有者投入和减少资本	-150,375,012.00				-379,755,831.75	-530,130,843.75								
1. 所有者投入的普通股	-150,375,012.00				-379,755,831.75	-530,130,843.75								
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-2,231,043.16		4,371,677.86		2,011,670.07		-2,407,778,240.77		-2,403,625,936.00	-42,292,195.25	-2,445,918,131.25
（一）综合收益总额							4,371,677.86				-2,336,018,069.35		-2,331,646,391.49	-46,773,238.41	-2,378,419,629.90
（二）所有者投入和减少资本					-2,231,043.16								-2,231,043.16	4,481,043.16	2,250,000.00
1. 所有者投入的普通股														2,250,000.00	2,250,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-2,231,043.16								-2,231,043.16	2,231,043.16	
（三）利润分配									2,011,670.07		-71,760,171.42		-69,748,501.35		-69,748,501.35
1. 提取盈余公积									2,011,670.07		-2,011,670.07				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-69,748,501.35		-69,748,501.35		-69,748,501.35
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	2,475,325,057.00				5,834,254,874.18	530,130,843.75	739,732.74		535,525,043.14		1,809,763,905.00		10,125,477,768.31	360,188,062.65	10,485,665,830.96

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
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36	530,130,843.75			440,551,126.30	1,851,720,891.78	12,689,785,898.69
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36	530,130,843.75			440,551,126.30	1,851,720,891.78	12,689,785,898.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-150,375,012.00				-379,755,831.75	-530,130,843.75				-13,706,914.56	-13,706,914.56
（一）综合收益总额										-13,706,914.56	-13,706,914.56
（二）所有者投入和减少资本	-150,375,012.00				-379,755,831.75	-530,130,843.75					
1.所有者投入的普通股	-150,375,012.00				-379,755,831.75	-530,130,843.75					
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.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	2,324,950,045.00				8,072,563,835.61			440,551,126.30	1,838,013,977.22	12,676,078,984.13

项目	2024 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36	530,130,843.75			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)									2,011,670.07	-51,643,470.69	-49,631,800.62
（一）综合收益总额										20,116,700.73	20,116,700.73
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											

2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配						2,011,670.07	-71,760,171.42		-69,748,501.35
1. 提取盈余公积						2,011,670.07	-2,011,670.07		
2. 对所有者(或股东)的分配							-69,748,501.35		-69,748,501.35
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		440,551,126.30	1,851,720,891.78	12,689,785,898.69

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”或“大名城”或“企业”）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，中国证券会出具了《关于核准上海大名城企业股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2016〕1327号），核准本公司非公开发行不超过46,511.63万股股票。截止到2016年9月14日，本公司已收到上述募集资金净额人民币4,760,703,763.83元，其中增加股本463,768,115.00元，增加资本公积4,296,935,648.83元。截至2024年12月31日，公司注册资本为2,475,325,057.00元，折合2,475,325,057股（每股面值人民币1元）。

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

（二）公司类型：股份有限公司（外商投资、上市）

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

(四) 公司实际从事的主要经营活动

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

(五) 公司的控股股东及实际控制人

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

本公司的实际控制人为俞培佛先生。

(六) 财务报表报出日

本财务报告于二〇二六年四月二十一日经本公司董事会批准报出。

(七) 公司经营期限：1996 年 7 月 18 日至不约定期限。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2、持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1、遵循企业会计准则的声明

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

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的列报和披露要求。

2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

√适用 □不适用

本公司以 12 个月作为一个经营周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

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、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

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

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

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

第三阶段：初始确认后发生信用减值

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

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

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

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

(3) 应收款项及租赁应收款

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

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

6. 金融资产转移

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

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

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

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。

组合名称	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

15、 其他应收款

适用 不适用

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	
押金、保证金组合	款项性质	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。
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、库存商品等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用个别计价法。

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

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

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

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

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

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照使用次数分次进行摊销。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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

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

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

1. 合同资产的确认方法及标准

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

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的合同资产，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

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

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，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

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

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(3)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的定义包含以下三方面含义：

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

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

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

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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价)；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

2. 后续计量及损益确认方法

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

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认

为当期投资收益,并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

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

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

3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

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

4. 长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权的情形

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

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

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

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

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

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

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

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

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

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

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，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

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

(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，相应增加所有者权益。

(2) 以现金结算的股份支付

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

(3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

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、算力服务等。

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

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

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

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

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

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

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

①房地产销售合同

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

②物业服务合同

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

③租赁服务合同

本公司在提供租赁服务过程中确认收入。

④算力服务合同

本公司在提供算力服务过程中确认收入。

（3）收入的计量

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

① 可变对价

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

②重大融资成分

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

③非现金对价

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

④应付客户对价

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

分商品的除外。

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

(4) 对收入确认具有重大影响的判断

本公司的相关业务不存在对收入确认具有重大影响的判断。

(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。

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

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

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

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

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

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

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

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计入相关资产成本或当期损益。

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

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

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，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

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

41、2025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

42、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
企业所得税	应纳税所得额	20、25
城市维护建设税	应缴流转税税额	1、5、7
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2
土地增值税	建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额之和20%	免征
	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累计税率30-60
	按预售收入预征	1.5、2、3、3.5、4、5、6
江海堤防工程维护管理费	上年销售收入或营业收入	0.09
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除10%-30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2、12
土地使用税	土地面积	0.8-16元/m ²
印花税	根据合同性质确定适用税率，权利证照	0.005-0.1
车船使用税	应税车辆船舶	定额税率

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率(%)
上海大名城商业管理有限公司	20.00
上海锦弢贸易有限公司	20.00
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支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)文件有关规定,对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税政策,延续执行至 2027 年 12 月 31 日,较上期未发生变化。

(2) 根据国家税务总局公告 2018 年第 31 号规定,自所属期 2019 年 1 月 1 日起,公司销售未完工开发产品的计税毛利率由各省、自治区、直辖市税务局按下列规定进行确定:(一)开发项目位于省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府所在地城市城区和郊区的,不得低于 15%。(二)开发项目位于地级市城区及郊区的,不得低于 10%。(三)开发项目位于其他地区的,不得低于 5%。(四)属于经济适用房、限价房和危改房的,不得低于 3%。

2. 增值税税收优惠政策

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

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	278,066.73	173,062.61
银行存款	542,747,571.88	830,995,638.19
其他货币资金	86,581,655.74	12,965,364.63
存放财务公司存款		
合计	629,607,294.35	844,134,065.43
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 97,503,037.20 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	84,345,945.96	86,693,553.33	/
其中：			
权益工具投资	84,345,945.96	86,693,553.33	/
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	84,345,945.96	86,693,553.33	/

其他说明：

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	965,926.00	640,000.00
商业承兑票据		
合计	965,926.00	640,000.00

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	965,926.00	100.00			965,926.00	640,000.00	100.00			640,000.00
其中：										
银行承兑汇票	965,926.00	100.00			965,926.00	640,000.00	100.00			640,000.00
合计	965,926.00	/		/	965,926.00	640,000.00	/		/	640,000.00

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：
适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：
适用 不适用

应收票据核销说明：
适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(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	201,264,609.51	85.43	62,676,492.67		138,588,116.84	200,456,591.06	87.05	60,136,977.32		140,319,613.74
其中：										
政府补助购房款	197,983,024.06	84.04	59,394,907.22	30.00	138,588,116.84	200,456,591.06	87.05	60,136,977.32	30.00	140,319,613.74

租金	2,670,930.14	1.13	2,670,930.14	100.00						
其他	610,655.31	0.26	610,655.31	100.00						
按组合计提坏账准备	34,327,713.44	14.57	2,677,686.17		31,650,027.27	29,825,045.44	12.95	2,951,907.81		26,873,137.63
其中：										
信用风险特征组合	34,327,713.44	14.57	2,677,686.17	7.80	31,650,027.27	29,825,045.44	12.95	2,951,907.81	9.90	26,873,137.63
合计	235,592,322.95	/	65,354,178.84	/	170,238,144.11	230,281,636.50	/	63,088,885.13	/	167,192,751.37

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	197,983,024.06	59,394,907.22	30.00	预计未来存在回收风险
租金	2,670,930.14	2,670,930.14	100.00	预计无法收回
其他	610,655.31	610,655.31	100.00	预计无法收回
合计	201,264,609.51	62,676,492.67		/

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		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
信用风险特征组合	34,327,713.44	2,677,686.17	7.80
合计	34,327,713.44	2,677,686.17	

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	
单项计提坏账准备的应收账款	60,136,977.32	3,281,585.45	742,070.10			62,676,492.67

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,951,907.81	25,778.36		300,000.00		2,677,686.17
合计	63,088,885.13	3,307,363.81	742,070.10	300,000.00		65,354,178.84

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

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	300,000.00

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
中国联合网络通信有限公司上海市分公司	16,584,333.28		16,584,333.28	7.04	132,674.67
常州市新北区大名城幼儿园	2,670,930.14		2,670,930.14	1.13	2,670,930.14
中国平安财产保险股份有限公司甘肃分公司	1,489,454.22		1,489,454.22	0.63	11,915.63
中国建筑第七工程局有限公司	610,655.31		610,655.31	0.26	610,655.31
太平财产保险有限公司	286,853.27		286,853.27	0.12	2,294.83
合计	21,642,226.22		21,642,226.22	9.18	3,428,470.58

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	4,108,501.56	78.64	3,848,879.16	81.15
1至2年	314,156.28	6.01	92,882.75	1.96
2至3年	60,887.49	1.17	22,490.52	0.47
3年以上	740,908.53	14.18	778,702.44	16.42
合计	5,224,453.86	100.00	4,742,954.87	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：元 币种：人民币

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

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	203,916,756.83	256,644,756.42
合计	203,916,756.83	256,644,756.42

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例:

不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(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	34,918,394.86	37,327,495.66
往来款	1,453,506.28	3,053,290.60
垫付款项	130,203,678.23	132,742,634.98
合作项目款	135,105,318.67	127,591,100.00
合计	301,680,898.04	300,714,521.24

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额		44,069,764.82		44,069,764.82
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提		55,294,376.39		55,294,376.39
本期转回				
本期转销		1,600,000.00		1,600,000.00
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额		97,764,141.21		97,764,141.21

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	9,679,555.00	35,997,207.62				45,676,762.62
押金、保证金组合	7,921,395.63	3,208,829.50				11,130,225.13
垫付款组合	24,744,721.79	16,061,719.50				40,806,441.29
其他组合	1,724,092.40	26,619.77		1,600,000.00		150,712.17
合计	44,069,764.82	55,294,376.39		1,600,000.00		97,764,141.21

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

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,600,000.00

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	113,105,318.67	37.49	合作项目款	1年以内(含1年)、1-2年(含2年)、2-3年(含3年)、3年以上	41,276,762.63
深圳市龙岗南联股份合作公司	11,000,000.00	3.65	合作项目款	3年以上	2,200,000.00
深圳市南联邱屋投资发展有限公司	11,000,000.00	3.65	合作项目款	3年以上	2,200,000.00
上海德佑物业顾问有限公司	9,189,221.10	3.05	押金、保证金	1年以内(含1年)、1-2年(含2年)	217,283.55

南京铁心桥物业服务中心有限公司	4,185,309.20	1.39	押金、 保证金	3年以上	4,185,309.20
合计	148,479,848.97	49.23	/	/	50,079,355.38

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	9,437,496,818.56	2,517,446,789.51	6,920,050,029.05	10,115,887,901.67	2,655,642,054.94	7,460,245,846.73
开发成本	1,577,476,234.91	374,741,606.96	1,202,734,627.95	3,186,809,760.23	374,741,606.96	2,812,068,153.27
库存商品	1,471,293.16		1,471,293.16	1,737,111.58		1,737,111.58
合计	11,016,444,346.63	2,892,188,396.47	8,124,255,950.16	13,304,434,773.48	3,030,383,661.90	10,274,051,111.58

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
福清紫金轩	2020年	28,946,703.20	-105,266.06	3,163,232.81	25,678,204.33	8,908,680.84
福州紫金九号	2022年	63,049,984.37	396,207.55	15,406,310.74	48,039,881.18	914,046.58
杭州大名城	2021年	55,855,293.42		2,442,651.30	53,412,642.12	
兰州城市综合体	2018年	704,387,435.17	4,605,605.61	62,225,651.05	646,767,389.73	
兰州东部科技新城二期	2022年	1,753,159,080.21	12,208,548.25	166,045,330.90	1,599,322,297.56	455,539,311.34
兰州东部科技新城一期	2015年	145,165,954.40	48,937,257.62	16,904,203.84	177,199,008.18	54,920,856.10
临港科技城-映晖	2023年	24,861,727.61	-5,039,537.11	3,632,368.49	16,189,822.01	
临港科技城-映玥	2023年	27,684,319.38	-117,628.73	4,400,120.86	23,166,569.79	
临港蓝湾-映园	2023年	37,519,322.67	-24,011,986.93	-15,135,226.95	28,642,562.69	

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
临港蓝湾-映园二期	2023年	84,190,093.75	-19,873,881.58	1,831,271.83	62,484,940.34	
名城城市广场	2016年	752,478,163.97	1,253,216.35	58,893,776.55	694,837,603.77	152,788,835.70
名城港湾	2023年	2,241,915,848.67	-745,351.90	352,132,419.88	1,889,038,076.89	810,615,302.22
南昌大名城	2021年	91,471,568.65		22,299,782.68	69,171,785.97	29,717,820.44
南京大名城	2020年	15,673,781.63		69,832.72	15,603,948.91	
青浦-映湖	2023年	64,918,231.59	8,932,927.29	38,963,863.57	34,887,295.31	
上海大名城尚苑	2016年	96,125,840.08		9,302,500.65	86,823,339.43	41,334,117.18
松江-映云间	2023年	1,371,638.36	616,219.28	1,403,995.53	583,862.11	
映辰（重固项目）	2024年	290,499,802.59	-18,787,307.45	37,547,700.82	234,164,794.32	
映辰二期（毛家角项目）	2025年		1,507,742,622.78	1,119,619,554.06	388,123,068.72	
永泰东部旅游新城	2020年	1,873,867,559.97	-1,361,326.91	-525,048.93	1,873,031,281.99	664,427,660.03
长乐大名城	2020年	71,052,983.34	1,138,774.31	3,869,798.50	68,321,959.15	18,605,514.75
庄行-映雨江南	2024年	1,643,441,673.00	-75,326,896.83	212,351,742.32	1,355,763,033.85	279,674,644.33
紫金九号	2019年	48,250,895.64		2,007,445.43	46,243,450.21	
合计		10,115,887,901.67	1,440,462,195.54	2,118,853,278.65	9,437,496,818.56	2,517,446,789.51

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
福清紫金轩				3,163,232.81	3,163,232.81

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

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
紫金九号				2,007,445.43	2,007,445.43
<u>合计</u>	<u>247,286,285.12</u>			<u>1,871,566,993.53</u>	<u>2,118,853,278.65</u>

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

3. 开发成本分类项目

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

(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	2,655,642,054.94	72,314,213.48		210,509,478.91		2,517,446,789.51
开发成本	374,741,606.96					374,741,606.96
合计	3,030,383,661.90	72,314,213.48		210,509,478.91		2,892,188,396.47

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736,508,265.06元。(2024年:928,732,053.01元)。

本期用于确定借款利息费用的资本化率为6.64%。(2024年:5.44%)

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

期末存货受限情况详见附注“七、31、所有权或使用权受限资产”。

11、 持有待售资产

适用 不适用

12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

14、债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价值）	本期增减变动							期末 余额（账面价 值）	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		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
长安财通资产管理有限公司										
杭州弘招城房地产开发有限公司	53,789,716.93			-25,298.26					53,764,418.67	
杭州北隆房地产开发有限公司	106,126,946.62			-448,826.21					105,678,120.41	
福州福汇物业管理有限公司	1,357,404.84			-41,328.92					1,316,075.92	
黄河财产保险股份有限公司	312,586,405.71			2,624,683.86	1,656,391.11				316,867,480.68	
福州市万曦房地产有限公司	47,621,554.24			-2,934,312.13					44,687,242.11	
上海陕名置业发展有限公司	14,334,708.96			-14,334,708.96						
杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合伙）	454,078,296.59		454,074,441.65	-3,854.94						
六妙白茶股份有限公司	38,224,736.63			-2,070,352.36					36,154,384.27	
福建数产名商科技有限公司	80,943,022.67			4,765,817.18					85,708,839.85	
小计	1,109,062,793.19		454,074,441.65	-12,468,180.74	1,656,391.11				644,176,561.91	
合计	1,109,062,793.19		454,074,441.65	-12,468,180.74	1,656,391.11				644,176,561.91	

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(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

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	4,984,582,669.24	265,771,149.98	5,250,353,819.22
2.本期增加金额	247,286,285.12		247,286,285.12
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	247,286,285.12		247,286,285.12
(3) 企业合并增加			
3.本期减少金额	41,333,143.19		41,333,143.19
(1) 处置	41,333,143.19		41,333,143.19
(2) 其他转出			
4.期末余额	5,190,535,811.17	265,771,149.98	5,456,306,961.15
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	541,569,877.26	86,646,275.47	628,216,152.73
2.本期增加金额	142,299,039.95	10,246,582.50	152,545,622.45
(1) 计提或摊销	142,299,039.95	10,246,582.50	152,545,622.45
3.本期减少金额	4,294,682.23		4,294,682.23

(1) 处置	4,294,682.23		4,294,682.23
(2) 其他转出			
4. 期末余额	679,574,234.98	96,892,857.97	776,467,092.95
三、减值准备			
1. 期初余额	153,194,786.64		153,194,786.64
2. 本期增加金额	120,345,748.87		120,345,748.87
(1) 计提	60,360,494.65		60,360,494.65
(2) 其他	59,985,254.22		59,985,254.22
3、本期减少金额	14,124,355.73		14,124,355.73
(1) 处置	14,124,355.73		14,124,355.73
(2) 其他转出			
4. 期末余额	259,416,179.78		259,416,179.78
四、账面价值			
1. 期末账面价值	4,251,545,396.41	168,878,292.01	4,420,423,688.42
2. 期初账面价值	4,289,818,005.34	179,124,874.51	4,468,942,879.85

(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	579,657,635.49	599,891,639.83
固定资产清理	20,779.20	
合计	579,678,414.69	599,891,639.83

其他说明：

适用 不适用

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	784,758,233.30	4,358,129.94	71,176,702.46	37,847,217.65	898,140,283.35
2.本期增加金额	2,017,014.28	467,387.61	814,292.04	442,944.24	3,741,638.17
(1) 购置	2,017,014.28	467,387.61	814,292.04	442,944.24	3,741,638.17
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额		597,850.00	6,443,350.48	2,955,071.23	9,996,271.71
(1) 处置或报废		597,850.00	6,443,350.48	2,955,071.23	9,996,271.71
4.期末余额	786,775,247.58	4,227,667.55	65,547,644.02	35,335,090.66	891,885,649.81
二、累计折旧					
1.期初余额	205,293,269.72	3,619,269.79	56,923,498.18	32,412,605.83	298,248,643.52
2.本期增加金额	18,544,823.28	596,458.43	2,522,374.01	1,494,734.83	23,158,390.55
(1) 计提	18,544,823.28	596,458.43	2,522,374.01	1,494,734.83	23,158,390.55
3.本期减少金额		573,936.00	5,808,017.17	2,797,066.58	9,179,019.75
(1) 处置或报废		573,936.00	5,808,017.17	2,797,066.58	9,179,019.75
4.期末余额	223,838,093.00	3,641,792.22	53,637,855.02	31,110,274.08	312,228,014.32
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	562,937,154.58	585,875.33	11,909,789.00	4,224,816.58	579,657,635.49
2.期初账面价值	579,464,963.58	738,860.15	14,253,204.28	5,434,611.82	599,891,639.83

(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

单位：元 币种：人民币

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

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

工程物资

(5). 工程物资情况

适用 不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

24、油气资产

(1). 油气资产情况

适用 不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

25、使用权资产

(1). 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	16,225,715.42	16,225,715.42
2.本期增加金额	7,361,283.25	7,361,283.25
(1) 租入	7,361,283.25	7,361,283.25
3.本期减少金额	14,203,160.20	14,203,160.20
(1) 处置	14,203,160.20	14,203,160.20
4.期末余额	9,383,838.47	9,383,838.47
二、累计折旧		
1.期初余额	12,423,658.82	12,423,658.82
2.本期增加金额	2,487,686.90	2,487,686.90
(1) 计提	2,487,686.90	2,487,686.90
3.本期减少金额	12,127,545.66	12,127,545.66
(1) 处置	12,127,545.66	12,127,545.66
4.期末余额	2,783,800.06	2,783,800.06
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	6,600,038.41	6,600,038.41
2.期初账面价值	3,802,056.60	3,802,056.60

(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	5,625,217.36	5,625,217.36
2.本期增加金额	32,312.04	32,312.04
(1) 购置	32,312.04	32,312.04
(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	5,657,529.40	5,657,529.40
二、累计摊销		
1.期初余额	4,700,105.77	4,700,105.77
2.本期增加金额	220,866.03	220,866.03
(1) 计提	220,866.03	220,866.03
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	4,920,971.80	4,920,971.80
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	736,557.60	736,557.60
2.期初账面价值	925,111.59	925,111.59

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0%

(2). 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	7,367,790.61	4,504,674.27	6,461,116.62		5,411,348.26
合计	7,367,790.61	4,504,674.27	6,461,116.62		5,411,348.26

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	200,425.78	50,106.45	597,966.83	149,491.71
确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易	6,820,783.33	1,654,787.61	3,998,101.89	999,525.48
合计	7,021,209.11	1,704,894.06	4,596,068.72	1,149,017.19

(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	32,835,184.80	8,208,796.20	34,931,700.56	8,732,925.14
预缴税金	337,612,636.64	84,403,159.16	334,511,474.64	83,627,868.66
确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易	6,600,038.41	1,587,218.38	3,802,056.60	947,327.34
合计	377,047,859.85	94,199,173.74	373,245,231.80	93,308,121.14

(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	3,362,644,030.74	4,200,539,479.29
可抵扣亏损	2,041,225,228.96	2,165,360,388.89
合计	5,403,869,259.70	6,365,899,868.18

(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
2025年		120,628,132.12	
2026年	479,644,121.42	497,983,958.07	
2027年	170,355,931.09	181,144,023.98	
2028年	651,879,082.36	663,727,363.17	
2029年	577,280,263.49	701,876,911.55	
2030年	162,065,830.60		

合计	2,041,225,228.96	2,165,360,388.89	/
----	------------------	------------------	---

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
土地出让金退还款	202,010,028.00	37,674,870.22	164,335,157.78			
预付股权投资款	52,233,450.00	10,446,690.00	41,786,760.00	52,233,450.00	10,446,690.00	41,786,760.00
其他	2,140,010.40		2,140,010.40	3,681,556.55		3,681,556.55
合计	256,383,488.40	48,121,560.22	208,261,928.18	55,915,006.55	10,446,690.00	45,468,316.55

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	97,503,037.20	97,503,037.20	其他	各类保证金、业务冻结	86,985,896.92	86,985,896.92	其他	各类保证金、业务冻结
存货	3,461,292,498.92	2,424,350,713.75	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	4,743,309,258.26	3,491,450,165.59	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	507,632,887.87	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	524,538,352.51	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	1,286,817,656.01	991,702,480.68	抵押	本公司以投资性房地产作为抵押物向银行借款	1,636,780,792.28	1,358,218,450.36	抵押	本公司以投资性房地产作为抵押物向银行借款
合计	5,565,021,294.61	4,021,189,119.50	/	/	7,186,484,049.94	5,461,192,865.38	/	/

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	30,000,000.00	62,000,000.00
保证借款		
信用借款		
加：借款应付利息	52,500.00	96,861.11
合计	30,052,500.00	62,096,861.11

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

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

(1). 应付票据列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

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	1,647,325,309.46	2,265,348,380.37
营销广告款及销售代理费	59,499,051.79	70,982,038.29
货款	75,606,193.30	6,390,939.98
物业管理费	29,456,674.63	39,290,904.07

其他	32,593,336.12	24,181,564.72
合计	1,844,480,565.30	2,406,193,827.43

(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	7,081,971.09	10,600,739.67
预收货款	4,043,751.71	641,571.39
合计	11,125,722.80	11,242,311.06

(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	345,699,661.65	1,081,493,788.65
合计	345,699,661.65	1,081,493,788.65

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

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	6,190,337.73	91,493,005.87	93,114,288.55	4,569,055.05
二、离职后福利-设定提存计划	13,399.64	8,390,033.48	8,403,420.34	12.78
三、辞退福利	941,514.00	11,402,575.00	12,344,089.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	7,145,251.37	111,285,614.35	113,861,797.89	4,569,067.83

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

(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	12,993.60	8,106,876.67	8,119,870.27	
2、失业保险费	406.04	283,156.81	283,550.07	12.78
合计	13,399.64	8,390,033.48	8,403,420.34	12.78

其他说明：
适用 不适用

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
土地增值税	583,163,725.55	747,468,566.42

企业所得税	50,048,169.15	45,110,681.17
增值税	5,411,431.53	7,636,246.06
房产税	1,272,116.50	1,516,011.04
教育费附加	1,355,232.50	1,335,207.34
个人所得税	526,267.19	705,123.82
城市维护建设税	441,996.22	424,973.66
土地使用税	271,577.96	246,394.60
印花税	140.52	172,860.52
其他	364,388.77	400,714.47
合计	642,855,045.89	805,016,779.10

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	1,428,776,466.91	1,366,897,482.83
合计	1,428,776,466.91	1,366,897,482.83

其他说明：

□适用 √不适用

(2). 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 应付股利

分类列示

□适用 √不适用

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来借款	60,192,500.00	230,751,666.67
暂收款	143,814,903.68	140,937,119.12
押金、保证金	30,371,896.04	32,005,693.86

项目合作款	134,807,171.75	134,807,171.75
应付股东借款	1,004,684,483.44	800,963,319.58
其他	54,905,512.00	27,432,511.85
合计	1,428,776,466.91	1,366,897,482.83

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	46,162,003.28	未达到结算条件
名城控股集团有限公司	165,241,511.23	未达到结算条件
合计	284,191,595.06	/

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	253,523,591.20	422,751,408.80
1年内到期的租赁负债	1,522,780.03	3,514,876.29
1年内到期的应付利息	2,139,081.86	3,376,194.65
合计	257,185,453.09	429,642,479.74

44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

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	1,060,365,604.59	1,711,078,598.88
保证借款		
信用借款		
合计	1,060,365,604.59	1,711,078,598.88

其他说明：

适用 不适用

长期借款利率区间：3.45%-7.00%

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
租赁付款额	7,365,362.35	4,157,808.56
加：未确认融资费用	-544,579.02	-159,706.67
重分类至一年内到期的非流动负债	-1,522,780.03	-3,514,876.29
合计	5,298,003.30	483,225.60

48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(2). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、预计负债

适用 不适用

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

适用 不适用

53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,475,325,057.00				-150,375,012.00	-150,375,012.00	2,324,950,045.00

其他说明：

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

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）	5,439,983,499.09		379,755,831.75	5,060,227,667.34
其他资本公积	394,271,375.09			394,271,375.09
合计	5,834,254,874.18		379,755,831.75	5,454,499,042.43

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期股本溢价减少系注销库存股。

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：

本期减少系注销库存股。

57、其他综合收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
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	739,732.74	1,656,391.11				1,656,391.11	2,396,123.85
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	739,732.74	1,656,391.11				1,656,391.11	2,396,123.85
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	739,732.74	1,656,391.11				1,656,391.11	2,396,123.85

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	509,337,674.27			509,337,674.27
任意盈余公积	26,187,368.87			26,187,368.87
合计	535,525,043.14			535,525,043.14

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,809,763,905.00	4,217,542,145.77
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	1,809,763,905.00	4,217,542,145.77
加：本期归属于母公司所有者的净利润	143,478,990.09	-2,336,018,069.35
减：提取法定盈余公积		2,011,670.07
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		69,748,501.35
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,953,242,895.09	1,809,763,905.00

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	2,246,548,569.51	1,784,045,409.69	4,170,683,018.28	3,504,161,581.72
其他业务				
合计	2,246,548,569.51	1,784,045,409.69	4,170,683,018.28	3,504,161,581.72

(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		算力服务板块-分部			金控板块-分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	
商品类型	2,231,200,274.53	1,784,045,409.69	15,348,294.98				2,246,548,569.51	1,784,045,409.69	
算力服务收入			15,348,294.98				15,348,294.98		
房地产销售收入	2,042,181,135.99	1,561,476,494.70					2,042,181,135.99	1,561,476,494.70	
开发物业租赁及运营	189,019,138.54	222,568,914.99					189,019,138.54	222,568,914.99	
金融投资收入									
按经营地区分类	2,231,200,274.53	1,784,045,409.69	15,348,294.98				2,246,548,569.51	1,784,045,409.69	
境内	2,231,200,274.53	1,784,045,409.69	15,348,294.98				2,246,548,569.51	1,784,045,409.69	
合计	2,231,200,274.53	1,784,045,409.69	15,348,294.98				2,246,548,569.51	1,784,045,409.69	

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

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

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

(4). 摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本年末，本公司分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币369,285,599.74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

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
房产税	13,730,260.64	14,955,153.31
城市维护建设税	3,353,529.49	5,965,001.67
教育费附加	3,245,594.29	6,201,654.83
土地使用税	2,816,305.52	3,226,126.28
印花税	1,341,407.14	1,634,856.80
车船使用税	73,222.68	88,044.13
土地增值税	-54,480,200.94	-252,189,485.21
其他	394,689.26	555,131.41
合计	-29,525,191.92	-219,563,516.78

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

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	80,261,321.44	87,585,337.37
财产折旧摊销	18,050,551.23	21,340,575.85
业务招待费	12,204,867.01	15,920,121.48
差旅费用	8,152,531.25	13,855,453.62
顾问咨询费	7,648,146.25	4,327,845.18
租赁费	2,539,779.89	8,021,278.34

办公费用	2,469,515.43	5,457,598.16
维修保养费	2,225,582.49	8,891,832.86
商业保险费	417,913.04	694,536.30
其他	16,137,028.98	15,093,804.99
合计	150,107,237.01	181,188,384.15

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	193,521,224.05	129,026,543.94
利息收入	-1,156,947.19	-9,669,269.27
汇兑损益	-713,922.96	-668,211.16
金融机构手续费	2,482,615.93	2,372,873.29
合计	194,132,969.83	121,061,936.80

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
稳岗补贴	237,066.67	4,697,663.80
个税手续费返还	349,632.52	430,723.00
合计	586,699.19	5,128,386.80

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	-12,468,180.74	-13,459,553.50
处置长期股权投资产生的投资收益	350,739,992.54	
交易性金融资产及其他非流动金融资产产生的投资收益	4,627.09	-5,840,563.03
合计	338,276,438.89	-19,300,116.53

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	-1,797,607.37	11,035,000.00

其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
合计	-1,797,607.37	11,035,000.00

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	-2,565,293.71	6,996.61
其他应收款坏账损失	-55,294,376.39	-8,580,360.18
合计	-57,859,670.10	-8,573,363.57

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	-72,314,213.48	-2,009,386,540.74
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失	-60,360,494.65	-153,194,786.64
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	-132,674,708.13	-2,162,581,327.38

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	12,601.72		12,601.72
其中：固定资产处置利得	12,601.72		12,601.72
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			

接受捐赠			
政府补助	72,823.38	2,563,326.00	72,823.38
违约金收入	7,621,650.51	9,312,831.20	7,621,650.51
其他	2,837,386.85	1,453,919.08	2,837,386.85
合计	10,544,462.46	13,330,076.28	10,544,462.46

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	154,790.80	278,638.32	154,790.80
其中：固定资产处置损失	154,790.80	278,638.32	154,790.80
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
赔偿金及违约金支出	1,697,459.67	1,668,906.71	1,697,459.67
罚没及滞纳金支出	3,764,554.93	3,796,608.54	3,764,554.93
其他	601,051.27	77,336.09	601,051.27
合计	6,217,856.67	5,821,489.66	6,217,856.67

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

(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	166,957,234.31
按法定/适用税率计算的所得税费用	41,739,308.58
子公司适用不同税率的影响	361,806.60
调整以前期间所得税的影响	-6,573,807.19
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,408,783.70
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-100,667,758.69
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	82,700,221.68

归属于合营企业和联营企业的损益	-4,263,190.13
所得税费用	16,705,364.55

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	35,554,983.61	16,880,016.36
利息收入	1,156,947.19	9,669,269.27
其他	11,118,558.99	42,919,125.82
合计	47,830,489.79	69,468,411.45

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	127,573,595.78	222,112,018.94
资金往来	18,321,513.80	51,270,090.93
捐赠		8,000,000.00
合计	145,895,109.58	281,382,109.87

(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
出售重要交易性金融资产、其他权益工具投资		65,458,586.20
出售长期股权投资	804,814,434.19	
合计	804,814,434.19	65,458,586.20

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
投资重要交易性金融资产		86,143,553.33
投资重要长期股权投资		79,200,000.00

投资重要其他权益工具投资	693,630,000.00	
合计	693,630,000.00	165,343,553.33

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
股东资金支持	688,310,700.00	347,837,600.00
贷款保证金		276,895,737.52
合计	688,310,700.00	624,733,337.52

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	535,000,000.00	498,572,025.00
非银行金融机构融资	170,000,000.00	45,598,557.56
租赁负债支付的现金	2,341,171.22	
合计	707,341,171.22	544,170,582.56

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	62,096,861.11	60,000,000.00	3,088,055.56	95,132,416.67		30,052,500.00
长期借款（包含一年内到期的部分）	2,137,206,202.33	10,000,000.00	93,610,734.85	924,788,659.53		1,316,028,277.65
租赁负债（包含一年内到期的部分）	3,998,101.89	5,804,509.02		2,981,827.58		6,820,783.33
其他应付款-往来借款	230,751,666.67		18,573,499.99	189,132,666.66		60,192,500.00
其他应付款-应付股东借款	800,963,319.58	688,310,700.00	50,454,299.48	535,043,835.62		1,004,684,483.44
合计	3,235,016,151.58	764,115,209.02	165,726,589.88	1,747,079,406.06		2,417,778,544.42

(4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	150,251,869.76	-2,382,791,307.76
加：资产减值准备	132,674,708.13	2,162,581,327.38
信用减值损失	57,859,670.10	8,573,363.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	175,704,013.00	175,543,623.63
使用权资产摊销	2,487,686.90	4,498,340.65
无形资产摊销	220,866.03	300,809.78
长期待摊费用摊销	6,461,116.62	7,565,024.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-1,240,308.32	850,566.75
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	142,189.08	278,638.32
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,797,607.37	-11,035,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	192,807,301.09	128,358,332.78
投资损失（收益以“-”号填列）	-338,276,438.89	19,300,116.53
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-555,876.87	762,584,878.28
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	891,052.60	6,376,423.05
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,711,026,491.20	2,428,680,178.60
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	72,914,917.36	8,002,572.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,516,371,617.64	-3,297,324,327.76
其他		
经营活动产生的现金流量净额	648,795,247.52	22,343,560.47
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	532,104,257.15	757,148,168.51
减：现金的期初余额	757,148,168.51	1,832,040,101.29
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		

现金及现金等价物净增加额	-225,043,911.36	-1,074,891,932.78
--------------	-----------------	-------------------

(2). 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	532,104,257.15	757,148,168.51
其中：库存现金	278,066.73	173,062.61
可随时用于支付的银行存款	530,000,066.05	753,113,986.09
可随时用于支付的其他货币资金	1,826,124.37	3,861,119.81
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	532,104,257.15	757,148,168.51
其中：母公司或集团内子公司使用受限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	-	-	4,349,287.96
其中：美元	313,542.55	7.0288	2,203,827.88
欧元			
港币	2,375,346.07	0.90322	2,145,460.08
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	32,815,611.50
其中：美元			
欧元			
港币	36,331,803.44	0.90322	32,815,611.50

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

适用 不适用

82、租赁

(1). 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

类别	本年发生额
短期租赁费用	2,724,185.03

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5,065,356.25(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
商业综合体	84,666,676.27	1,060,636.41
社区配套商业	17,255,975.13	
工业园	8,382,983.55	
出租公寓	11,409,793.71	
其他	167,613.20	

合计	121,883,041.86	
----	----------------	--

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

(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. 本期注销子公司情况

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

2. 本期新设子公司情况

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

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	99.00	1.00	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	100.00		投资设立
上海歌韬实业有限公司	上海市	1,000	上海市	投资	100.00		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	100.00		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	100.00		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	100.00		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	99.00	1.00	投资设立
兰州新顺房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	35,000	甘肃省兰州市	房地产开发	51.00		投资设立
兰州悦华房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	3,000	甘肃省兰州市	房地产开发	99.00	1.00	投资设立
兰州江丰房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	3,000	甘肃省兰州市	房地产开发	99.00	1.00	投资设立
名城地产（福建）有限公司	福建省福州市	200,000	福建省福州市	房地产开发	100.00		投资成立
福州凯远商业管理有限公司	福建省福州市	10,000	福建省福州市	商业管理	99.00	1.00	投资设立
名城汇（北京）投资管理有限公司	北京市	3,000	北京市	管理咨询	100.00		投资设立
东福名城（常州）置业发展有限公司	江苏省常州市	1,000	江苏省常州市	房地产开发	100.00		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	100.00		投资设立
名城国际控股有限公司	香港	13,050.40	香港	投资	100.00		投资成立
兰州顺泰房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	10,000	甘肃省兰州市	房地产开发	100.00		投资成立
南昌名城房地产开发有限公司	江西省南昌市	30,000	江西省南昌市	房地产开发	99.00	1.00	投资成立
同湛奕（厦门）贸易有限公司	上海市	5,000	福建省厦门市	批发业	100.00		投资成立
福建名城数字科技有限公司	福建省福州市	1,000	福建省福州市	软件和信息技术服务业	55.00		投资成立
上海名城睿建设管理有限公司	上海市	300	上海市	管理咨询	100.00		投资成立
福建城际低空机场投资有限公司	福建省福州市	10,000	福建省福州市	交通运输	66.00		投资成立
兰州恒尚房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	3,000	甘肃省兰州市	房地产开发	49.00	51.00	投资设立

名城地产（永泰）有限公司	福建省 福州市	30,000	福建省 福州市	房地产开发	25.00	75.00	投资 成立
福州市长乐区名城房地产开发有 限公司	福建省 福州市	30,000	福建省 福州市	房地产开发	49.00	51.00	投资 成立
兰州新和房地产开发有限公司	甘肃省 兰州市	10,000	甘肃省 兰州市	房地产开发	49.00	51.00	投资 成立
香港名城移动通信有限公司	香港	10,000 万 港币	香港	移动运营	100.00		投资 成立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：
不适用。

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：
不适用。

确定公司是代理人还是委托人的依据：
不适用。

其他说明：

于 2025 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押（详见附注“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	2024 年度
上海翀溢置业有限公司	100%
上海航都置业有限公司	100%

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

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

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
	黄河财产保险股份有限公司	杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合伙）
流动资产	2,764,107,806.44	15,373,801.83
非流动资产	1,614,963,688.19	1,245,000,000.00
资产合计	4,379,071,494.63	1,260,373,801.83
流动负债	2,016,288,730.06	27,860,000.00
非流动负债	99,443,616.86	
负债合计	2,115,732,346.92	27,860,000.00
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	316,867,480.68	454,078,296.59
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	316,867,480.68	454,078,296.59
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	1,685,355,008.99	
净利润	18,740,866.85	-5,580,823.40

终止经营的净利润		
其他综合收益	11,831,365.07	
综合收益总额	30,572,231.92	-5,580,823.40
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	327,309,081.23	654,984,496.60
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-15,092,864.60	-11,432,253.07
--其他综合收益		4,371,677.86
--综合收益总额	-15,092,864.60	-7,060,575.21

(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	本期末未确认的损失 (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	-43,387,124.99	-9,683,749.10	-53,070,874.09
上海陕名置业发展有限公司		-16,785,671.80	-16,785,671.80

(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	659,522.57	7,691,712.80
合计	659,522.57	7,691,712.80

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

①2025年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的 金融资产	以公允价值计量且 其变动计入当期损 益的金融资产	以公允价值计量且其 变动计入其他综合收 益的金融资产	合计
货币资金	629,607,294.35			<u>629,607,294.35</u>
交易性金融资产		84,345,945.96		<u>84,345,945.96</u>
应收票据	965,926.00			<u>965,926.00</u>
应收账款	170,238,144.11			<u>170,238,144.11</u>
其他应收款	203,916,756.83			<u>203,916,756.83</u>
其他权益工具投资			693,630,000.00	<u>693,630,000.00</u>

②2024年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量 的金融资产	以公允价值计量且其变 动计入当期损益的金 融资产	以公允价值计量且其 变动计入其他综合收 益的金融资产	合计
货币资金	844,134,065.43			<u>844,134,065.43</u>
交易性金融资产		86,693,553.33		<u>86,693,553.33</u>
应收票据	640,000.00			<u>640,000.00</u>
应收账款	167,192,751.37			<u>167,192,751.37</u>
其他应收款	256,644,756.42			<u>256,644,756.42</u>

(2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2025年12月31日

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

②2024年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		62,096,861.11	<u>62,096,861.11</u>
应付票据		19,328,767.42	<u>19,328,767.42</u>
应付账款		2,406,193,827.43	<u>2,406,193,827.43</u>

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
其他应付款		1,366,897,482.83	<u>1,366,897,482.83</u>
一年内到期的非流动负债		429,642,479.74	<u>429,642,479.74</u>
长期借款		1,711,078,598.88	<u>1,711,078,598.88</u>
租赁负债		483,225.60	<u>483,225.60</u>

2. 信用风险

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

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

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

信用风险显著增加判断标准

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

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

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

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

已发生信用减值资产的定义

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

- 发行方或债务人发生重大财务困难；

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

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

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

预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

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

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

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

前瞻性信息

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

本公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注“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	2025年12月31日		
	1年以内	1年以上	合计
短期借款	30,052,500.00		<u>30,052,500.00</u>
应付账款	1,844,480,565.30		<u>1,844,480,565.30</u>
其他应付款	771,779,617.98	656,996,848.93	<u>1,428,776,466.91</u>
长期借款		1,060,365,604.59	<u>1,060,365,604.59</u>
一年内到期的非流动负债	257,185,453.09		<u>257,185,453.09</u>

接上表：

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

4. 市场风险

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

(1) 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的一年内到期的非流动负债（详见附注“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）	利润总额/净利润增加/（减少）	股东权益增加/（减少）
人民币	25个基点	-751,426.53/751,426.53	-751,426.53/751,426.53
人民币	50个基点	-1,502,853.06/1,502,853.06	-1,502,853.06/1,502,853.06

接上表：

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

(2) 汇率风险

本公司主要经营活动都在中国境内并以人民币结算，无明显汇率风险。

(3) 权益工具投资价格风险

无。

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

适用 不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产		84,345,945.96		84,345,945.96
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		84,345,945.96		84,345,945.96
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资		84,345,945.96		84,345,945.96
（3）衍生金融资产				
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		693,630,000.00		693,630,000.00
（四）投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额		777,975,945.96		777,975,945.96
（六）交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				

非持续以公允价值计量的 负债总额				
---------------------	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	单位：万元 币种：美元	
				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	2,000	10.13	10.13

本企业的母公司情况的说明
无。
本企业最终控制方是俞培梯

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注
适用 不适用
本企业子公司的情况详见“第十节、十、1、在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注
适用 不适用
本企业重要的合营或联营企业详见“第十节、七、17、长期股权投资”。

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
福州福汇物业管理有限公司	联营企业
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营企业
福州市万曦房地产有限公司	联营企业
杭州北隆房地产开发有限公司	联营企业
上海陕名置业发展有限公司	联营企业
六妙白茶股份有限公司	联营企业
福建数产名商科技有限公司	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
福州齐缘服务管理有限公司	实际控制人直系亲属之控股公司

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
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	接受劳务	6,625,831.29	30,000,000.00	否	9,964,813.81
上海英家皇道物业管理服务有限公司	接受劳务	8,374,686.15			7,428,375.55
福建大名城物业管理有限公司	接受劳务	11,851,379.80			12,550,671.37
六妙白茶股份有限公司	采购商品	130,240.00	不适用	不适用	702,217.12
福建数产名商科技有限公司	接受服务	97,083,256.36	759,296,020.00	否	39,358,076.90

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
上海英家皇道物业管理服务有限公司	商务办公用房	141,516.32	35,379.08
福州云璟商业管理有限公司	商务办公用房	1,031,655.05	1,006,614.93
福建大名城物业管理有限公司	商务办公用房	828,584.22	808,374.84
福州齐缘服务管理有限公司	商务办公用房	13,073.39	

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	688,310,700.00	/	/	
上海陕名置业发展有限公司	13,992,211.20	/	/	

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	535,000,000.00	/	/	
上海陕名置业发展有限公司	21,506,429.87	/	/	

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 100,468.45 万元，本公司依据借款利率按借入金额的实际占用天数承担资金占用费为 5,045.43 万元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

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	877.70	1,088.83

(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	77,126.40	617.01	38,563.20	308.51
其他应收款	上海陕名置业发展有限公司	113,105,318.67	41,276,762.63	105,591,100.00	5,279,555.00

(2). 应付项目

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
应付账款	兰州英家皇道物业管理服务有限公司	11,502,689.27	18,988,490.20
应付账款	福建大名城物业管理有限公司	4,182,972.57	1,591,172.38
应付账款	上海英家皇道物业管理服务有限公司	12,420,533.77	9,362,488.22
应付账款	福建数产名商科技有限公司	15,030,654.05	12,051,982.55
其他应付款	兰州城旭物业管理有限公司		221,764.48
其他应付款	名城控股集团有限公司	1,004,684,483.44	800,963,319.58
其他应付款	利伟集团有限公司	46,692.74	46,692.74
其他应付款	福州市万曦房地产有限公司	15,857,087.92	15,857,087.92
其他应付款	杭州北隆房地产开发有限公司	72,788,080.55	72,788,080.55
其他应付款	杭州弘招城房地产开发有限公司	46,162,003.28	46,162,003.28
其他应付款	福州福汇物业管理有限公司	8,049.12	8,049.12
其他应付款	福建大名城物业管理有限公司	191,764.48	
其他应付款	上海英家皇道物业管理服务有限公司	30,000.00	30,000.00
其他应付款	福州齐缘服务管理有限公司	11,000.00	
其他应付款	福州云璟商业管理有限公司	30,000.00	

(3). 其他项目

适用 不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

(1). 明细情况

适用 不适用

(2). 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 2025 年 12 月 31 日，本公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保余额为 3,160,183,151.89 元。

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，本公司无需披露的或有事项。

3、其他

适用 不适用

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

十七、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

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

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

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

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	先进计算机算力服务收入	分部间抵销	合计
一、对外交易收入	2,231,200,274.53		15,348,294.98		2,246,548,569.51
二、分部间交易收入					
三、对联营和合营企业的投资收益	-15,159,790.62	-2,074,207.30	4,765,817.18		-12,468,180.74
四、资产减值损失	-132,674,708.13				-132,674,708.13
五、信用减值损失	-58,154,241.15		294,571.05		-57,859,670.10
六、折旧费和摊销费	184,873,682.55				184,873,682.55
七、利润总额（亏损总额）	-190,816,260.76	338,272,087.76	19,501,407.31		166,957,234.31
八、所得税费用	11,698,467.42	1,346,680.98	3,660,216.15		16,705,364.55
九、净利润（净亏损）	-202,514,728.18	336,925,406.78	15,841,191.16		150,251,869.76
十、资产总额	15,792,597,260.11	3,891,092,920.67	37,407,200.37	3,335,330,086.13	16,385,767,295.02
十一、负债总额	8,149,406,746.78	914,774,594.22	19,341,948.32	3,335,330,086.13	5,748,193,203.19
十二、其他重要的非现金项目					
1. 折旧费和摊销费以外的其他非现金费用					
2. 对联营企业和合营企业的长期股权投资	522,313,337.79	36,154,384.27	85,708,839.85		644,176,561.91
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	788,973,700.16		-73,642.76		788,900,057.40

(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

详见“第五节重要事项、十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明”。

8、其他

适用 不适用

1. 员工持股计划

截至 2025 年 2 月 18 日收盘，大名城共赢发展员工持股计划第一期持有的公司 A 股 31,875,600 股，已通过二级市场全部卖出，本次员工持股计划结束。（详见公司临时公告 2025-009）

2. 合并范围内的重要担保事项

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

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

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

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	16,530,430,884.13	16,785,554,200.10
合计	16,530,430,884.13	16,785,554,200.10

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

(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	146,000.00	213,000.00
往来款	16,530,109,686.39	16,785,171,954.39
垫付款项	223,194.67	228,931.32
合计	16,530,478,881.06	16,785,613,885.71

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额		59,685.61		59,685.61
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提		-11,688.68		-11,688.68

本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额		47,996.93		47,996.93

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
不适用

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

名城地产（福建）有限公司	4,981,390,702.99	30.13	往来款	1年以内（含1年）、1-2年（含2年）、2-3年（含3年）、3年以上	
上海御雄实业有限公司	4,612,503,102.63	27.90	往来款	1-2年（含2年）、2-3年（含3年）、3年以上	
兰州顺泰房地产开发有限公司	1,900,772,456.73	11.50	往来款	1-2年（含2年）、2-3年（含3年）、3年以上	
上海翀溢置业有限公司	804,655,367.56	4.87	往来款	1-2年（含2年）、2-3年（含3年）、3年以上	
上海翀骁置业有限公司	453,350,000.00	2.74	往来款	1年以内（含1年）、1-2年（含2年）、2-3年（含3年）	
合计	12,752,671,629.91	77.14	/	/	

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(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（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
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	288,779,200.00						288,779,200.00	

业发展有限公司								
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	495,000,000.00						495,000,000.00	
上海名城实业有限公司	99,000,000.00						99,000,000.00	
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	29,700,000.00						29,700,000.00	
兰州悦华房地产开发有限公司	29,700,000.00						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	99,000,000.00						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	
上海锦弢贸易有限公司	1,000,000.00						1,000,000.00	
名城国际控股有限公司	130,504,000.00						130,504,000.00	
上海大名城商业管理有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00				
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	57,000,000.00						57,000,000.00	
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	
同湛奕(厦门)贸易有限公司	40,000,000.00								40,000,000.00	
上海名城睿建设管理有限公司	3,000,000.00								3,000,000.00	
福建名城数字科技有限公司	2,750,000.00								2,750,000.00	
合计	9,604,515,770.77				7,000,000.00				9,597,515,770.77	

(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(账面价值)	本期增减变动							期末余额(账面价值)	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		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
福建数产名商科技有限公司	80,943,022.67			4,765,817.18						85,708,839.85
小计	80,943,022.67			4,765,817.18						85,708,839.85
合计	80,943,022.67			4,765,817.18						85,708,839.85

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

4. 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(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	21,685,129.13	11,562,951.72	21,685,129.13	11,562,951.72
房地产销售收入	4,087,732.00	2,738,991.72	4,087,732.00	2,738,991.72
开发物业租赁及运营	3,761,427.08	8,823,960.00	3,761,427.08	8,823,960.00
其他	13,835,970.05		13,835,970.05	
按经营地区分类	21,685,129.13	11,562,951.72	21,685,129.13	11,562,951.72
境内	21,685,129.13	11,562,951.72	21,685,129.13	11,562,951.72
合计	21,685,129.13	11,562,951.72	21,685,129.13	11,562,951.72

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
权益法核算的长期股权投资收益	4,765,817.18	1,743,022.67
处置长期股权投资产生的投资收益	-746,703.74	17,723,912.84
合计	4,019,113.44	19,466,935.51

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	1,098,119.24	
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		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-1,792,980.28	

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	742,070.10	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,468,794.87	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	1,130,400.98	
少数股东权益影响额（税后）	188,890.95	
合计	3,196,712.00	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为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

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
投资收益	350,739,992.54	股权处置收益

其他说明：

√适用 □不适用

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

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	1.41	0.06	0.06

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.38	0.06	0.06
-------------------------	------	------	------

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：2026年4月21日

修订信息

适用 不适用