

上海大名城企业股份有限公司

审计报告

天职业字[2019]15038号

目 录

审 计 报 告	1
2018 年度财务报表	5
2018 年度财务报表附注	17

上海大名城企业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大名城 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(1) 项目收入的确认 2018 年度，地产项目收入占大名城 2018 年度营业收入的 96.40%。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。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“（二十六）收入”，本期收入情况详见财务报表附注“六、合并财务报表主要项目注释”中“（三十六）营业收入、营业成本”。	我们针对上述地产项目的收入确认事项，我们实施的审计程序包括但不限于：（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；（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；（3）就 2018 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；（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；（5）对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(2) 重大股权处置事项	
2018 年 11 月 9 日大名城与嘉诚中泰文化艺术投资管理有限公司（以下简称“嘉诚中泰”）、西藏诺信资本管理有限公司（以下简称“西藏诺信”）签署了《股权转让协议》（以下简称“协议”）。根据协议，大名城将持有的中程租赁有限公司（以下简称“中程租赁”）100% 股权出售于嘉诚中泰和西藏诺信，交易价格为人民币 25 亿元。该项股权转让事项已于 2018 年度完成。 2018 年因中程租赁股权转让事项，大名城终止确认商誉 1,651,787,189.94 元，确认长期股权投资处置损益 57,407,371.57 元，长投处置损益占本期净利润的 7.53%，该事项对合并财务报表具有重大财务影响，且构成关联方交易，因此我们将大名城处置 100% 中程租赁股权的会计处理确认为关键审计事项。	针对上述股权转让事项，我们实施的审计程序包括但不限于：(1) 评价与资产处置相关的关键内部控制的设计和运行有效性；(2) 获取并检查《股权转让协议》、具有证券期货资格的专业评估机构出具的《评估报告》，判断交易定价的公允性；(3) 获取并检查了该股权交易发生时大名城的股东名单，确认该项股权交易系关联交易；(4) 获取并检查了该项股权交易涉及的董事会决议、股东大会决议以及关联股东回避表决情况，确认大名城章程中对关联交易决策权限及程序的设计和运行有效性；(5) 获取并检查了中程租赁工商变更登记信息、交易价款的支付情况以及交易各方确认的人员、业务、印鉴等交割情况，以确认中程租赁控制权发生转移；(6) 获取并检查了大名城对该项股权交易的会计处理凭证，确认是否符合《企业会计准则》的相关规定；(7) 获取了相关财务报表，确认该股权交易事项是否已在财务报表中正确披露。

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 2018 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持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督大名城的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

审计报告（续）

天职业字[2019]15038 号

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

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

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

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

[以下无正文]



中国注册会计师

（项目合伙人）：



中国注册会计师：



合并资产负债表

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

2018年12月31日

金额单位：元

[illegible]

法定代表人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

合并资产负债表（续）

编制单位：上海大名城企业股份有限公司		2018年12月31日		金额单位：元
项目	期末余额	期初余额	附注编号	
流动负债				
短期借款	773,140,000.00	3,203,400,000.00	六（二十）	
△向中央银行借款				
△吸收存款及同业存款				
△拆入资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据及应付账款	5,917,628,005.07	3,485,513,842.72	六（二十一）	
预收款项	7,302,998,363.15	7,251,327,836.96	六（二十二）	
△卖出回购金融资产款				
△应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	23,445,385.15	27,017,463.37	六（二十三）	
应交税费	1,696,913,420.85	1,033,333,116.76	六（二十四）	
其他应付款	2,780,408,262.70	9,220,321,701.06	六（二十五）	
其中：应付利息	164,101,172.11	392,051,878.95	六（二十五）	
应付股利				
△应付分保账款				
△保险合同准备金				
△代理买卖证券款				
△代理承销证券款				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	5,842,022,786.69	5,008,045,523.35	六（二十六）	
其他流动负债				
流动负债合计	24,336,556,223.61	29,228,959,484.22		
非流动负债				
长期借款	6,947,448,926.84	8,052,897,001.07	六（二十七）	
应付债券	3,225,759,080.41	6,754,177,928.49	六（二十八）	
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	60,873,225.45	205,855,552.21	六（二十九）	
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	19,080,885.36	20,939,104.00	六（十八）	
其他非流动负债		46,082,400.00	六（三十）	
非流动负债合计	10,253,162,118.06	15,079,951,985.77		
负债合计	34,589,718,341.67	44,308,911,469.99		
股东权益				
股本	2,475,325,057.00	2,475,325,057.00	六（三十一）	
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	5,836,485,917.34	5,854,016,434.89	六（三十二）	
减：库存股				
其他综合收益	-113,863,067.41	-51,675,240.51	六（三十三）	
专项储备				
盈余公积	319,210,445.22	319,210,445.22	六（三十四）	
△一般风险准备				
未分配利润	3,637,396,148.33	3,234,857,525.94	六（三十五）	
归属于母公司股东权益合计	12,154,554,500.48	11,831,734,222.54		
少数股东权益	1,098,354,303.37	832,658,877.43		
股东权益合计	13,252,908,803.85	12,664,393,099.97		
负债及股东权益合计	47,842,627,145.52	56,973,304,569.96		

法定代表人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

合并利润表

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

2018年度

金额单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	13,383,021,388.83	10,244,470,545.34	
其中：营业收入	13,383,021,388.83	10,244,470,545.34	六（三十六）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	12,017,218,461.02	8,896,441,402.25	
其中：营业成本	9,035,557,973.33	7,112,764,864.84	六（三十六）
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险合同准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	788,966,812.84	448,820,721.83	六（三十七）
销售费用	374,043,917.08	328,788,847.72	六（三十八）
管理费用	377,114,684.63	345,457,300.88	六（三十九）
研发费用			
财务费用	958,463,240.74	600,740,960.71	六（四十）
其中：利息费用	984,949,890.72	661,344,255.22	六（四十）
利息收入	30,245,943.59	77,726,514.14	六（四十）
资产减值损失	483,071,832.40	59,868,706.27	六（四十一）
加：其他收益	72,221,773.87	12,720,473.38	六（四十二）
投资收益（损失以“－”号填列）	-276,345,670.85	771,416,015.61	六（四十三）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-58,525,604.84	-25,088,335.76	六（四十三）
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-12,630,481.36	-155,867,412.95	六（四十四）
资产处置收益（亏损以“－”号填列）	-426,241.57	217,312.70	六（四十五）
△汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,148,622,307.90	1,976,515,531.83	
加：营业外收入	11,184,708.44	52,997,262.08	六（四十六）
减：营业外支出	15,579,509.86	51,630,892.64	六（四十七）
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,144,227,506.48	1,977,881,901.27	
减：所得税费用	381,656,816.40	492,324,252.27	六（四十八）
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	762,570,690.08	1,485,557,649.00	
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,304,669,402.12	1,485,558,522.74	
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-542,098,712.04	-873.74	
（二）按所有权归属分类：			
1.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	211,905,918.88	73,582,284.89	
2.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	550,664,771.20	1,411,975,364.11	
六、其他综合收益的税后净额	-96,195,305.26	-73,862,443.16	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-62,187,826.90	-76,451,941.67	
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-62,187,826.90	-76,451,941.67	六（四十九）
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-7,056,566.37	1,940,439.67	六（四十九）
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-55,131,260.53	-78,392,381.34	六（四十九）
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-34,007,478.36	2,589,498.51	
七、综合收益总额	666,375,384.82	1,411,695,205.84	
归属于母公司股东的综合收益总额	488,476,944.30	1,335,523,422.44	
归属于少数股东的综合收益总额	177,898,440.52	76,171,783.40	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）	0.2225	0.5704	十七（二）
（二）稀释每股收益（元/股）	0.2225	0.5704	十七（二）

法定代表人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

合并现金流量表

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

2018年度

金额单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	附注编号
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	13,674,961,838.96	17,040,295,546.02	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△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			
收到的税费返还	20,903,023.92	8,244,333.16	
收到其他与经营活动有关的现金	1,148,990,401.98	1,675,529,154.27	六（五十）
经营活动现金流入小计	14,844,855,264.86	18,724,069,033.45	
购买商品、接受劳务支付的现金	4,929,077,370.65	13,427,253,137.05	
△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			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	285,108,233.38	275,776,509.22	
支付的各项税费	1,158,491,282.92	2,087,485,101.86	
支付其他与经营活动有关的现金	2,142,314,282.34	1,911,104,826.67	六（五十）
经营活动现金流出小计	8,514,991,169.29	17,701,619,574.80	
经营活动产生的现金流量净额	6,329,864,095.57	1,022,449,458.65	六（五十一）
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,697,261,202.78	5,072,479,115.35	
取得投资收益收到的现金		3,745,336.58	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	866,785.26	3,935,581.69	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,395,939,632.37		
收到其他与投资活动有关的现金	124,555,327.74		六（五十）
投资活动现金流入小计	3,218,622,948.15	5,080,160,033.62	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31,589,528.49	481,882,985.89	
投资支付的现金	1,120,134,400.00	4,527,512,115.96	
△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		259,183,177.77	
支付其他与投资活动有关的现金	7,314,163.82		六（五十）
投资活动现金流出小计	1,159,038,092.31	5,268,578,279.62	
投资活动产生的现金流量净额	2,059,584,855.84	-188,418,246.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	185,000,000.00	1,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	185,000,000.00	1,000,000.00	
取得借款收到的现金	9,323,130,000.00	8,645,399,956.64	
△发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	3,582,826,258.08	9,371,694,730.08	六（五十）
筹资活动现金流入小计	13,090,956,258.08	18,018,094,686.72	
偿还债务支付的现金	15,561,284,000.17	8,546,707,965.56	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,947,344,744.80	1,733,417,480.42	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	75,000,000.00		
支付其他与筹资活动有关的现金	3,802,186,922.43	8,984,627,642.87	六（五十）
筹资活动现金流出小计	21,310,815,667.40	19,264,753,088.85	
筹资活动产生的现金流量净额	-8,219,859,409.32	-1,246,658,402.13	
四、汇率变动对现金的影响	5,861.60	-567,475.33	
五、现金及现金等价物净增加额	169,595,403.69	-413,194,664.81	六（五十一）
加：期初现金及现金等价物的余额	1,526,148,775.88	1,939,343,440.69	六（五十一）
六、期末现金及现金等价物余额	1,695,744,179.57	1,526,148,775.88	六（五十一）

法定代表人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

合并股东权益变动表

金额单位:元

2018年度										本期金额			
编制单位: 上海大名城企业股份有限公司										归属于母公司股东权益			
项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	2,475,325,057.00				5,854,016,434.89		-51,675,240.51		319,210,445.22		3,234,857,525.94	832,658,877.43	12,664,393,099.97
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	2,475,325,057.00				5,854,016,434.89		-51,675,240.51		319,210,445.22		3,234,857,525.94	832,658,877.43	12,664,393,099.97
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					-17,530,517.55		-62,187,876.90				402,538,622.39	265,695,425.94	588,515,703.88
(一) 综合收益总额							-62,187,876.90				550,664,771.20	177,898,440.52	666,375,384.82
(二) 股东投入和减少资本												173,982,127.50	173,982,127.50
1. 股东投入的普通股												189,483,457.26	189,483,457.26
2. 其他权益工具持有者投入股本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东的分配											-148,126,148.81	-15,501,329.76	-15,501,329.76
4. 其他													
(四) 股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备提取和使用													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	2,475,325,057.00				-17,530,517.55		-113,863,067.41		319,210,445.22		3,637,396,148.33	-11,185,142.08	-28,715,659.63
法定代表人: 俞锡					5,836,485,917.34							1,098,354,303.37	13,252,908,803.85
注册会计师: 瑞华										注册会计师: 瑞华			

合并股东权益变动表(续)

金额单位:元

编制单位: 上海大名城企业股份有限公司
2018年度
上期金额

项 目	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	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
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	2,475,325,057.00				5,854,016,434.89		24,776,701.16		319,210,445.22		1,946,321,986.20	696,818,394.03	11,316,469,018.50
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	2,475,325,057.00				5,854,016,434.89		24,776,701.16		319,210,445.22		1,946,321,986.20	696,818,394.03	11,316,469,018.50
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-76,451,941.67				1,288,535,539.74	135,840,483.40	1,347,924,081.47
（一）综合收益总额							-76,451,941.67				1,411,975,364.11	76,171,783.40	1,411,695,205.84
（二）股东投入和减少资本												59,668,700.00	59,668,700.00
1. 股东投入的普通股												59,668,700.00	59,668,700.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他											-123,439,824.37		-123,439,824.37
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备											-123,439,824.37		-123,439,824.37
3. 对股东的分配													
4. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备提取和使用													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	2,475,325,057.00				5,854,016,434.89		-51,675,240.51		319,210,445.22		3,234,857,525.94	832,658,877.43	12,664,393,099.97

法定代表人：靳锦
主管会计工作负责人：郑国强
会计机构负责人：郑国强

主管会计工作负责人: 郑国强

法定代表人: 俞 轶

资产负债表

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

2018年12月31日

金额单位：元

项目	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产			
货币资金	93,901,821.46	109,719,229.65	
△结算备付金			
△拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
其中：应收票据			
应收账款			
预付款项	19,594.00	52,243,688.24	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	10,579,772,464.91	11,482,994,432.25	十六（一）
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		8,386,941.17	
流动资产合计	10,673,693,880.37	11,653,344,291.31	
非流动资产			
△发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	3,000,000.00	3,000,000.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	10,243,665,770.77	10,248,823,160.11	十六（二）
投资性房地产	8,356,216.12	8,612,018.44	
固定资产	67,167,016.99	16,037,354.41	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	621,925.75	946,408.75	
递延所得税资产	167,869,647.44	129,738,777.11	
其他非流动资产			
非流动资产合计	10,490,680,577.07	10,407,157,718.82	
资产总计	21,164,374,457.44	22,060,502,010.13	

法定代表人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

资产负债表（续）

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

2018年12月31日

金额单位：元

项目	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债			
短期借款		670,000,000.00	
△向中央银行借款			
△吸收存款及同业存款			
△拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	338,368.78	338,368.78	
预收款项			
△卖出回购金融资产款			
△应付手续费及佣金			
应付职工薪酬			
应交税费	9,456,072.03	1,149,580.16	
其他应付款	4,029,961,875.85	2,651,148,477.37	
其中：应付利息	125,514,677.27	147,318,290.66	
应付股利			
△应付分保账款			
△保险合同准备金			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,491,438,962.69		
其他流动负债			
流动负债合计	6,531,195,279.35	3,322,636,426.31	
非流动负债			
长期借款		316,397,044.43	
应付债券	3,225,759,080.41	6,754,177,928.49	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,225,759,080.41	7,070,574,972.92	
负债合计	9,756,954,359.76	10,393,211,399.23	
股东权益			
股本	2,475,325,057.00	2,475,325,057.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	8,452,319,667.36	8,452,319,667.36	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	224,236,528.38	224,236,528.38	
△一般风险准备			
未分配利润	255,538,844.94	515,409,358.16	
股东权益合计	11,407,420,097.68	11,667,290,610.90	
负债及股东权益合计	21,164,374,457.44	22,060,502,010.13	

法定代表人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

利润表

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

2018年度

金额单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	278,608,651.92		
其中：营业收入	278,608,651.92		十六（三）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	431,648,028.93	368,618,091.86	
其中：营业成本			十六（三）
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险合同准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	1,301,690.33	113,722.20	
销售费用			
管理费用	57,751,337.58	37,991,725.15	
研发费用			
财务费用	344,530,869.88	330,550,352.71	
其中：利息费用	349,571,407.69	559,608,483.42	
利息收入	5,295,293.70	229,170,147.81	
资产减值损失	28,064,131.14	-37,708.20	
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	3,164,610.66	406,215,717.92	十六（四）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（亏损以“-”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-149,874,766.35	37,597,626.06	
加：营业外收入	12.91	0.12	
减：营业外支出	481.30	5,300.54	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-149,875,234.74	37,592,325.64	
减：所得税费用	-38,130,870.33	9,460,414.15	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-111,744,364.41	28,131,911.49	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-111,744,364.41	28,131,911.49	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
七、综合收益总额	-111,744,364.41	28,131,911.49	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

现金流量表

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

2018年度

金额单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	131,025,772.23		
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	72,214,223.26	234,962,178.79	
经营活动现金流入小计	203,239,995.49	234,962,178.79	
购买商品、接受劳务支付的现金	1,770,130.53		
△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			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	42,005,415.29	23,698,580.04	
支付的各项税费	1,958,140.51	3,090,469.65	
支付其他与经营活动有关的现金	69,581,450.34	798,168,680.12	
经营活动现金流出小计	115,315,136.67	824,957,729.81	
经营活动产生的现金流量净额	87,924,858.82	-589,995,551.02	
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	18,322,000.00	2,056,150,109.99	
取得投资收益收到的现金		1,467,276.84	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		30,240,987,452.97	
投资活动现金流入小计	18,322,000.00	32,298,604,839.80	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,630,350.27	51,754.73	
投资支付的现金		1,210,000,000.00	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		29,673,032,077.68	
投资活动现金流出小计	1,630,350.27	30,883,083,832.41	
投资活动产生的现金流量净额	16,691,649.73	1,415,521,007.39	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	796,080,000.00	1,130,000,000.00	
△发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	33,868,236,896.63	270,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	34,664,316,896.63	1,400,000,000.00	
偿还债务支付的现金	2,865,233,976.35	719,722,232.13	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	473,724,123.36	662,355,848.50	
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	31,445,582,378.28	975,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	34,784,540,477.99	2,357,078,080.63	
筹资活动产生的现金流量净额	-120,223,581.36	-957,078,080.63	
四、汇率变动对现金的影响	-210,335.38	26,486.18	
五、现金及现金等价物净增加额	-15,817,408.19	-131,526,138.08	
加：期初现金及现金等价物的余额	107,240,833.13	238,766,971.21	
六、期末现金及现金等价物余额	91,423,424.94	107,240,833.13	

法定代表人：俞锦

主管会计工作负责人：郑国强

会计机构负责人：郑国强

股东权益变动表

金额单位：元

2018年度												
本期金额												
项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		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				224,236,528.38		515,409,358.16	11,667,290,610.90
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36				224,236,528.38		515,409,358.16	11,667,290,610.90
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									-259,870,513.22		-259,870,513.22	-259,870,513.22
（一）综合收益总额									-111,744,364.41		-111,744,364.41	-111,744,364.41
（二）股东投入和减少股本												
1.股东投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入股本												
3.股份支付计入股东权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配									-148,126,148.81		-148,126,148.81	-148,126,148.81
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对股东的分配									-148,126,148.81		-148,126,148.81	-148,126,148.81
4.其他												
（四）股东权益内部结转												
1.资本公积转增股本												
2.盈余公积转增股本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
（五）专项储备提取和使用												
1.本年提取												
2.本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36				224,236,528.38		255,538,844.94	11,407,420,097.68

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

会计机构负责人：郑国瑞

法定代表人：俞钢
主管会计工作负责人：郑国强
会计机构负责人：郑国强

股东权益变动表(续)

金额单位：元

2018年度										上期金额			金额单位：元
项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	股东权益合计	
		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				224,236,528.38		610,717,271.04	11,762,598,523.78	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36				224,236,528.38		610,717,271.04	11,762,598,523.78	
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额											-95,307,912.88	-95,307,912.88	
（二）股东投入和减少股本											28,131,911.49	28,131,911.49	
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入股本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配											-123,439,824.37	-123,439,824.37	
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东的分配											-123,439,824.37	-123,439,824.37	
4. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备提取和使用													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36				224,236,528.38		515,409,358.16	11,667,290,610.90	
法定代表人：俞锦 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：郑国强													

主管会计工作负责人：郑国强
会计机构负责人：郑国强

法定代表人：俞锦

上海大名城企业股份有限公司

2018 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司的基本情况

(一) 公司历史沿革

上海大名城企业股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)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), 核准本公司向名城企业管理集团有限公司(曾用名为福州东福实业发展有限公司, 以下简称“名城企业管理”), 及其一致行动人福州锦昌贸易有限公司(以下简称“锦昌贸易”)、福州三嘉制冷设备有限公司(以下简称“三嘉制冷”)、福州创元贸易有限公司(以下简称“创元贸易”)发行股份 1,039,471,959 股, 上述股权变更登记手续已于 2011 年 6 月 20 日经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

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

2016 年 6 月 17 日, 中国证劵会出具了《关于核准上海大名城企业股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可[2016]1327 号), 核准本公司非公开发行不超过 46,511.63 万股股票。截止到 2016 年 9 月 14 日, 本公司已收到上述募集资金净额人民币 4,760,703,763.83

元，其中增加股本 463,768,115.00 元，增加资本公积 4,296,935,648.83 元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司注册资本为 2,475,325,057.00 元，折合 2,475,325,057 股（每股面值人民币 1 元）。

（二）公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

（三）公司经营期限：1996 年 7 月 18 日至不约定期限

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

（五）公司所属行业性质、业务范围及主要产品

公司所属行业为房地产开发与经营业。

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

（六）公司的控股股东及实际控制人

本公司的控股股东为名城企业管理集团有限公司，名城企业管理集团有限公司的唯一股东为利伟集团有限公司。

本公司的实际控制人为俞培梯先生。

（七）财务报表报出日

本财务报告于二〇一九年四月三日经本公司董事会批准报出。

（八）合并报表范围

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

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

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

（二）持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

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

（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

本期无计量属性发生变化的报表项目。

（五）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司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。

（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。

（六）合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

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

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

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

2. 合营安排的会计处理

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

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

（八）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指公司库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变

动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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

（十）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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和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）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

本公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

本公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清

金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于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的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：（1）按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；（2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。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：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（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）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以

市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入其他综合收益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。公司对可供出售金融资产的公允价值下跌“严重”的标准为：期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%；公允价值下跌“非暂时性”的标准为：连续 12 个月出现下跌；投资成本的计算方法为：取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本；持续下跌期间的确定依据为：连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（十一）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准 期末余额 500 万元以上的款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的 单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的
计提方法 差额计提坏账准备，计入当期损益。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

（1）确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据

余额百分比法组合

除单项金额重大、单项金额不重大的应收款项以外的应收款项金额
计入余额百分比组合。

按组合计提坏账准备的计提方法

余额百分比组合 余额百分比法。

(2) 余额百分比法

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
余额百分比组合	5	5

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由 期末对于账龄较长但金额不属于重大的应收款项，或属于特定对象的应收款项等，单独进行减值测试。

坏账准备的计提方法 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

4. 采用五级分类计提坏账的：

类型	风险特征	比例 (%)
正常	承租人能够履行合同，没有足够理由怀疑应收租金不能按时足额收回	0
关注	尽管承租人目前有债务偿还能力，但存在一些可能对应收租金产生不利影响的因素。	3
次级	承租人的债务偿还能力出现明显问题，完全依靠其正常经营收入无法足额偿还租金，可能会造成应收租金的一定损失；实物租赁资产价值有劣变波动，或由于宏观不确定原因导致回收可能出现困难，或变现将造成较大损失。	30
可疑	承租人无法足额偿还租金，会导致应收租金的较大损失；实物租赁资产价值劣变波动较大，或由于宏观不确定原因导致回收出现较大困难，或变现将造成重大损失。	60
损失	在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，租赁资产收益无法收回，或只能收回极少部分。	100

对应收融资租赁款及其他贷出款项采用金融公司五级分类法计提坏账准备。

对应收票据、预付款项及长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十二) 存货

1. 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、周转材料、库存商品等。

2. 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用个别计价法计价。

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

开发用土地的核算方法：纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房

产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

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

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

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

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

4. 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

（2）包装物

按照使用次数分次进行摊销。

（十三）持有待售资产

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

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

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

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后公司是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

（十四）长期股权投资

1. 投资成本的确定

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

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

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

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

2. 后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

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。

（十五）投资性房地产

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

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

投资性房地产残值率、预计使用寿命和年折旧率如下：

投资性房地产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	4	2.40-4.80

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

（十六）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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

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

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产类别	折旧方法	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	4	2.40-4.80
机械设备	年限平均法	5-10	4	9.60-19.20
运输设备	年限平均法	5-10	4	9.60-19.20
办公设备及其他	年限平均法	3-5	4	19.20-32.00

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的 75%以上（含 75%）]；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含 90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含 90%）]；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

（十七）在建工程

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

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

（十八）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息

金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十九）无形资产

1. 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为公司带来经济利益的期限内按直线法摊销，具体年限如下：

项 目	摊销年限（年）
土地使用权	40-70
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。

2. 公司无使用寿命不确定的无形资产。

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

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

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

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

（二十）长期资产减值

公司应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

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

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

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

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

（二十一）长期待摊费用

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

（二十二）合同负债

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

（二十三）职工薪酬

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

1. 短期薪酬

本公司在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

- （1）本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- （2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。

本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

2. 离职后福利

（1）设定提存计划

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

（2）设定受益计划

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

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

3. 辞退福利

辞退福利主要包括：

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

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

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

- ①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

4. 其他长期职工福利

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

(二十四) 预计负债

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

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

(二十五) 股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的,按照活跃市场中的报价确定。

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

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

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

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

（2）以现金结算的股份支付

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

（3）修改、终止股份支付计划

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

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

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

（二十六）收入

本公司收入确认的具体政策：

1. 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

本公司房地产业务收入确认的具体方法如下：

已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规

定时间内办理商品房实物移交手续,而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的,在其他条件符合的情况下,在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

2. 提供劳务

(1) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度,依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额,确认当期提供劳务收入;同时,按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额,结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:

1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本。

2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

(2) 物业管理在物业管理服务已提供,与物业管理服务相关的经济利益能够流入公司,与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时,确认物业管理收入的实现。

3. 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时,本公司确认收入。

4. 房地产收入确认时间的具体判断标准

(1) 土地销售收入

转让、销售土地,在签订有关转让和销售合同、已将土地移交给买方、取得交地证明,并且符合前述“销售商品收入”时,确认营业收入的实现。

(2) 房地产销售收入

转让、销售商品房和商业用房,在签订有关转让和销售合同、已将商品房移交给买方、经业主方验收并签署验收证明,并且符合前述“销售商品收入”时,确认营业收入的实现。

(3) 出租物业收入

具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书、履行了合同规定的义务,且价款已经取得或确信可以取得、出租投资性房地产成本能够可靠地计量。

5. 融资租赁业务收入

对于融资租赁业务，本公司在租赁开始日将最低租赁收款额及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期间内，采用实际利率法对未实现融资收益进行分配，并将其确认为融资租赁收入。或有租金在实际发生时计入当期损益。公司发生的初始费用包括在应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

6. 顾问咨询费收入

顾问咨询费收入，于重要劳务作业完成且收益能合理估计时确认收入。

7. 其他利息收入

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（二十七）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

3. 政府补助采用总额法：

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

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

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

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

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

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

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

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

(二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

(二十九) 租赁

1. 经营租赁

本公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁

本公司为承租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司为出租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

(三十) 资产证券化业务

本公司将部分应收融资租赁款证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产

支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本公司所有。本公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认；同时，本公司对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

在运用证券化金融资产的会计政策时，已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程

度，以及对该实体行使控制权的程度：

1. 当已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，终止确认该金融资产；
2. 当保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，继续确认该金融资产；
3. 如并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

（三十一）分部报告

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。

四、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率(%)
增值税	销售货物或提供应税劳务	3、5、6、10、11、16、17
企业所得税	应纳税所得额	25、20、9
城市维护建设税	应缴流转税税额	7、5、1
教育费附加	应缴流转税税额	2、3
土地增值税	建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额之和 20% 房地产销售收入-扣除项目金额 按预售收入预征	免征 超率累计税率 30-60 1.5、2、3、4、5、6
江海堤防工程维护管理费	上年销售收入或营业收入	0.09
河道工程修建维护管理费	应缴流转税税额	1
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	1、3、5、6、8 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

1. 企业所得税税率纳税主体的情况说明

纳税主体名称	所得税税率(%)
西藏康盛投资管理有限公司	9.00
上海大名城商业管理有限公司	20.00
上海英家皇道物业管理服务有限公司	20.00

2. 土地增值税预缴政策

根据国家税务总局福建省税务局公告 2018 年第 21 号关于土地增值税若干政策问题的公告：除保障住房实行零预征外，公司普通住房按 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。

根据长地税通土增单（2016）22 号规定，从 2016 年 1 月 8 日起公司“长乐名城”项目按确定的销售（预售）收入的 2%单项预征率预征土地增值税。

2013 年 6 月 30 日之前，根据常地税规[2010]2 号文规定，公司常州地区项目普通住宅按 2%预缴土地增值税，营业用房、写字楼、高级公寓、度假村、别墅、其他商品房等按 3%预缴土地增值税。自 2013 年 7 月 1 日开始，根据苏地税规（2013）2 号文规定，公司常州地区项目普通住宅按 2%预缴土地增值税；非普通住宅按 3%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 2018 年第 10 号规定：公司兰州地区项目普通住宅按 1.5%预缴土地增值税；非普通住宅按 3%预缴土地增值税；非住宅按 4%预缴土地增值税。

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

3. 江海堤防工程维护管理费及价格调节基金税收政策

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

（二）重要税收优惠政策及其依据

1. 企业所得税税收优惠政策

（1）根据藏政发〔2011〕14 号《西藏自治区人民政府关于我区企业所得税税率问题的通知》，对设在西藏自治区的各类企业（含西藏驻区外企业），在 2011 年至 2020 年期间，继续按 15%的税率征收企业所得税；根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十九条；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第九十四条；《西藏自治区人民政府关于印发〈西藏自治区企业所得税政策实施办法〉的通知》（藏政发〔2014〕51 号）；《关于贯彻西藏自治区企业所得税税收优惠政策实施办法具体问题的通知》（藏国税发〔2014〕124 号）中规定：自 2015 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日止，暂免征收西藏地区企业应缴纳的企业所得税中属于地方分享的部分。本公司设立在西藏地区的企业按 9%计征企业所得税。

（2）根据财政部税务总局核发的财税〔2011〕112 号《关于新疆喀什霍尔果斯两个特殊经济开发区企业所得税优惠政策的通知》，2010 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日对在喀什、霍尔果斯两个特殊经济开发区内新办的属于《新疆困难地区重点鼓励发展产业企业所得税优惠目录》范围内的企业，自取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，五年内免征企业所得税。本公司设立在新疆霍尔果斯的公司享受免征企业所得税政策。

（3）根据财政部税务总局核发的财税〔2018〕77 号规定自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由 50 万元提高至 100 万元，对年应纳税所得额低于 100 万元（含 100 万元）的小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1. 会计政策的变更

（1）自 2018 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）相关规定。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将应收账款与应收票据合并为“应收票据及应收账款”列示	合并财务报表 2018 年 12 月 31 日应收票据及应收账款列示金额 225,313,004.89 元, 2017 年 12 月 31 日应收票据及应收账款列示金额 163,769,693.06 元。 母公司财务报表 2018 年 12 月 31 日应收票据及应收账款列示金额 0.00 元, 2017 年 12 月 31 日应收票据及应收账款列示金额 0.00 元。
将应收利息、应收股利与其他应收款合并为“其他应收款”列示	合并财务报表 2018 年 12 月 31 日其他应收款列示金额 3,098,191,953.82 元, 2017 年 12 月 31 日其他应收款列示金额 1,199,214,450.65 元。 母公司财务报表 2018 年 12 月 31 日其他应收款列示金额 10,579,772,464.91 元, 2017 年 12 月 31 日其他应收款列示金额 11,482,994,432.25 元。
将固定资产与固定资产清理合并为“固定资产”列示	合并财务报表 2018 年 12 月 31 日固定资产列示金额 667,994,618.99 元, 2017 年 12 月 31 日固定资产列示金额 415,240,762.05 元。 母公司财务报表 2018 年 12 月 31 日固定资产列示金额 67,167,016.99 元, 2017 年 12 月 31 日固定资产列示金额 16,037,354.41 元。
将工程物资与在建工程合并为“在建工程”列示	合并财务报表 2018 年 12 月 31 日在建工程列示金额 0.00 元, 2017 年 12 月 31 日在建工程列示金额 179,338,033.15 元。 母公司财务报表 2018 年 12 月 31 日在建工程列示金额 0.00 元, 2017 年 12 月 31 日在建工程列示金额 0.00 元。
将应付账款与应付票据合并为“应付票据及应付账款”列示	合并财务报表 2018 年 12 月 31 日应付票据及应付账款列示金额 5,917,628,005.07 元, 2017 年 12 月 31 日应付票据及应付账款列示金额 3,485,513,842.72 元。 母公司财务报表 2018 年 12 月 31 日应付票据及应付账款列示金额 338,368.78 元, 2017 年 12 月 31 日应付票据及应付账款列示金额 338,368.78 元。
将应付利息、应付股利与其他应付款合并为“其他应付款”列示	合并财务报表 2018 年 12 月 31 日其他应付款列示金额 2,780,408,262.70 元, 2017 年 12 月 31 日其他应付款列示金额 9,220,321,701.06 元。 母公司财务报表 2018 年 12 月 31 日其他应付款列示金额 4,029,961,875.85 元, 2017 年 12 月 31 日其他应付款列示金额 2,651,148,477.37 元。
将专项应付款与长期应付款合并为“长期应付款”列示	合并财务报表 2018 年 12 月 31 日长期应付款列示金额 60,873,225.45 元, 2017 年 12 月 31 日长期应付款列示金额 205,855,552.21 元。 母公司财务报表 2018 年 12 月 31 日长期应付款列示金额 0.00 元, 2017 年 12 月 31 日长期应付款列示金额 0.00 元。
新增研发费用报表科目, 研发费用不再在管理费用科目核算	合并财务报表 2018 年增加研发费用 0.00 元, 减少管理费用 0.00 元, 2017 年增加研发费用 0.00 元, 减少管理费用 0.00 元。 母公司财务报表 2018 年增加研发费用 0.00 元, 减少管理费用 0.00 元, 2017 年增加研发费用 0.00 元, 减少管理费用 0.00 元。
财务费用科目中下设其中项: “利息费用”、“利息收入”	合并财务报表 2018 年利息费用列示金额 984,949,890.72 元, 利息收入列示金额 30,245,943.59 元, 2017 年利息费用列示金额 661,344,255.22 元, 利息收入列示金额 77,726,514.14 元。 母公司财务报表 2018 年利息费用列示金额 349,571,407.69 元, 利息收入列示金额 5,295,293.70 元, 2017 年利息费用列示金额 559,608,483.42 元, 利息收入列示金额 229,170,147.81 元。

2. 会计估计的变更

无。

3. 前期会计差错更正

无。

六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2018年01月01日，期末指2018年12月31日，上期指2017年度，本期指2018年度。

（一）货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金	6,168,677.86	314,607.40
银行存款	1,649,514,887.63	2,069,353,535.78
其他货币资金	68,092,871.95	46,020,382.86
合计	<u>1,723,776,437.44</u>	<u>2,115,688,526.04</u>

其中：存放在境外的款项总额

2. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项28,032,257.87元。

3. 期末无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

（二）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	<u>206,999,424.00</u>	<u>375,524,547.49</u>
其中：权益工具投资	206,999,424.00	375,524,547.49
合计	<u>206,999,424.00</u>	<u>375,524,547.49</u>

（三）应收票据及应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收票据	1,219,000.00	6,750,000.00
应收账款	224,094,004.89	157,019,693.06
合计	<u>225,313,004.89</u>	<u>163,769,693.06</u>

1. 应收票据

（1）应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,219,000.00	6,750,000.00
合计	<u>1,219,000.00</u>	<u>6,750,000.00</u>

(2) 期末无已质押的应收票据。

(3) 期末已背书或贴现但尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额	备注
银行承兑汇票	2,850,000.00		
合计	<u>2,850,000.00</u>		

(4) 期末无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

2. 应收账款

(1) 分类列示

类别	账面余额		期末余额		账面价值
			坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	230,423,683.54	97.80	11,521,184.18	5.00	218,902,499.36
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	5,191,505.53	2.20			5,191,505.53
合计	235,615,189.07	100	11,521,184.18		224,094,004.89

续上表:

类别	账面余额		期初余额		账面价值
			坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,628,584.81	7.38	581,429.25	5.00	11,047,155.56
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	145,972,537.50	92.62			145,972,537.50
合计	157,601,122.31	100	581,429.25		157,019,693.06

(2) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
余额百分比法	230,423,683.54	11,521,184.18	5.00
合计	<u>230,423,683.54</u>	<u>11,521,184.18</u>	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	本期发生额
本期计提应收账款坏账准备	10,939,754.93

(4) 本期无实际核销的应收账款情况。

(5) 按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
阿兰贝尔幼儿园	非关联方	1,941,333.33	0.82	
朱则黑	非关联方	1,465,475.55	0.62	
北京元培新民教育科技发展有限公司	非关联方	896,428.57	0.38	
永辉超市股份有限公司	非关联方	571,877.28	0.24	28,593.86
福建百宏房地产开发有限公司	非关联方	540,000.00	0.23	27,000.00
合计		<u>5,415,114.73</u>	<u>2.29</u>	<u>55,593.86</u>

(6) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况。

(7) 本期无转移应收账款且继续涉入的, 列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

(四) 预付款项

1. 预付款项

(1) 按账龄列示

账龄	期末余额	比例 (%)	期初余额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	717,501,867.28	99.63	251,394,918.37	82.19
1-2 年 (含 2 年)	1,487,128.12	0.21	53,261,227.81	17.41
2-3 年 (含 3 年)	25,034.60	小于 0.01		
3 年以上	1,130,000.00	0.16	1,210,000.00	0.40
合计	<u>720,144,030.00</u>	<u>100</u>	<u>305,866,146.18</u>	<u>100</u>

(2) 本期无账龄超过1年以上的大额预付款项。

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司 关系	金额	占预付款项 总额的比例 (%)	时间	未结算原因
龙海市国土资源局	非关联方	675,000,000.00	93.73	1年以内	土地尚未交付
福建浩邦锐兴智能工程建设有限公司	非关联方	13,000,000.00	1.81	1年以内	未达到结算条件
福建省五建装修装饰工程公司	非关联方	10,939,427.50	1.52	1年以内	未达到结算条件
甘肃中石油昆仑燃气有限公司榆中分公司	非关联方	2,190,090.79	0.30	1年以内	未达到结算条件
南京港华燃气有限公司	非关联方	1,823,061.00	0.25	1年以内	未达到结算条件
合计		<u>702,952,579.29</u>	<u>97.61</u>		

(五) 其他应收款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		44,155,697.59
应收股利		
其他应收款	3,098,191,953.82	1,155,058,753.06
合计	<u>3,098,191,953.82</u>	<u>1,199,214,450.65</u>

2. 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
委托贷款利息		44,155,697.59
合计		<u>44,155,697.59</u>

(2) 期末无重要的逾期利息。

3. 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	2,441,508,976.57	77.98			2,441,508,976.57
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	655,528,257.83	20.94	32,776,412.89	5.00	622,751,844.94

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	33,941,217.52	1.08	10,085.21	0.03	33,931,132.31
合计	3,130,978,451.92	100	32,786,498.10		3,098,191,953.82

续上表:

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,036,254,520.07	89.46			1,036,254,520.07
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	64,396,647.16	5.56	3,219,832.36	5.00	61,176,814.80
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	57,627,418.19	4.98			57,627,418.19
合计	1,158,278,585.42	100	3,219,832.36		1,155,058,753.06

(2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额		计提比例 (%)	计提理由
	其他应收款	坏账准备		
嘉诚中泰文化艺术投资管理有限公司	561,000,000.00			股权转让款, 预计可收回
西藏诺信资本管理有限公司	539,000,000.00			股权转让款, 预计可收回
福建中联城实业有限公司	388,935,000.00			合作项目款, 预计可收回
杭州弘招城房地产开发有限公司	253,639,384.00			合作项目款, 预计可收回
福鼎泰禾房地产开发有限公司	196,340,000.00			合作项目款, 预计可收回
龙海市土地收购储备中心	135,000,000.00			保证金, 预计可收回
杭州北隆房地产开发有限公司	104,209,469.45			合作项目款, 预计可收回
招商局地产(杭州)有限公司	84,222,142.40			合作项目款, 预计可收回
平安信托有限责任公司	25,750,000.00			保证金, 预计可收回
海通恒信国际租赁股份有限公司	20,000,000.00			保证金, 预计可收回
福州市万曦房地产有限公司	17,713,712.08			合作项目款, 预计可收回
深圳市坪山田心股份合作公司新屋地分公司	13,000,000.00			合作意向金, 预计可收回

单位名称	期末余额		计提比例 (%)	计提理由
	其他应收款	坏账准备		
深圳市坪山田心股份合作公司对面喊分公司	13,000,000.00			合作意向金, 预计可收回
兰州市人力资源和社会保障局	11,940,000.00			保证金, 预计可收回
深圳市南联邱屋投资发展有限公司	11,000,000.00			合作意向金, 预计可收回
深圳市龙岗南联股份合作公司	11,000,000.00			合作意向金, 预计可收回
杭州市国土资源局萧山分局	10,000,000.00			保证金, 预计可收回
福州市马尾区国土资源局	10,000,000.00			保证金, 预计可收回
深圳市坪山田心合作股份有限公司新联分公司	10,000,000.00			合作意向金, 预计可收回
兰州高新技术产业开发区管理委员会	9,404,340.00			保证金, 预计可收回
上海市嘉定区住房保障和房屋管理局	8,284,928.64			保证金, 预计可收回
常州房屋担保置换有限公司	8,070,000.00			保证金, 预计可收回
合计	2,441,508,976.57			

(3) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例 (%)	计提理由
余额百分比法	655,528,257.83	32,776,412.89	5.00	预计可部分收回
合计	655,528,257.83	32,776,412.89		

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	本期发生额
本期计提其他应收款坏账准备	29,566,665.74
本期收回或转回的其他应收款坏账准备	

(5) 本期无实际核销的其他应收款情况。

(6) 按性质分类其他应收款的账面余额

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	265,087,761.36	228,294,105.39
往来款	206,752,622.83	206,752,622.83
垫付款项	96,366,071.62	55,275,114.89
合作项目款	1,103,198,133.23	285,375,000.00
股权转让款	1,457,230,000.00	364,530,000.00
其他	2,343,862.88	18,051,742.31
合计	3,130,978,451.92	1,158,278,585.42

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备余额
嘉诚中泰文化艺术投资管理有限公司	股权转让款	561,000,000.00	1 年以内	17.92	
西藏诺信资本管理有限公司	股权转让款	539,000,000.00	1 年以内	17.22	
福建中联城实业有限公司	合作项目款	388,935,000.00	1 年以内	12.42	
兰州高科投资发展集团公司	股权转让款	354,530,000.00	1-2 年	11.32	17,726,500.00
杭州弘招城房地产开发有限公司	合作项目款	253,639,384.00	1 年以内	8.10	
合计		<u>2,097,104,384.00</u>		<u>66.98</u>	<u>17,726,500.00</u>

(8) 本期无终止确认的其他应收款情况。

(9) 本期无转移其他应收款且继续涉入的，列示继续涉入形成的资产、负债。

(10) 期末无应收政府补助情况。

(六) 存货

1. 分类列示

存货种类	期末余额	
	账面余额	跌价准备
开发产品	16,976,831,107.21	
开发成本	19,430,896,562.09	
库存商品	14,157,090.16	
合计	<u>36,421,884,759.46</u>	

续上表：

存货种类	期初余额	
	账面余额	跌价准备
开发产品	11,698,482,140.35	
开发成本	25,526,763,865.87	
库存商品	32,740,426.85	
合计	<u>37,257,986,433.07</u>	

2. 开发产品分类项目如下：

项目名称	最近一期 竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
江滨锦城三期	2009 年	7,187,583.90			7,187,583.90
名城港湾一区	2016 年	282,118,872.98	19,601,037.90	96,398,107.64	205,321,803.24

项目名称	最近一期 竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
名城港湾二区	2016 年	405,061,657.20	48,484,599.98	40,085,266.09	413,460,991.09
名城港湾三区	2012 年	565,597,044.15	-85,961.91	91,064,214.44	474,446,867.80
名城港湾五区	2014 年	252,732,780.02	250,744.81	84,943,459.03	168,040,065.80
名城港湾六区	2016 年	56,726,727.05	1,085,163.41	26,965,478.64	30,846,411.82
名城港湾七区	2018 年		2,545,812,738.59	1,197,498,138.86	1,348,314,599.73
名城港湾八区	2018 年		3,056,735,883.18	341,906,076.77	2,714,829,806.41
名城城市广场	2016 年	1,258,485,351.91	-16,567,374.27	129,427,692.06	1,112,490,285.58
长乐大名城	2017 年	108,716,679.60	25,145,671.51	64,090,593.44	69,771,757.67
兰州东部科技新城一期	2015 年	2,608,466,867.71	450,651,337.31	2,070,122,390.10	988,995,814.92
飞龙居住区	2016 年	466,843,481.32	144,592.77	322,118,527.96	144,869,546.13
紫金九号	2017 年	3,485,039,740.20	-14,478,603.69	538,339,686.22	2,932,221,450.29
上海大名城尚苑	2016 年	145,987,710.24	-9,662,260.05	-4,662,352.92	140,987,803.11
永泰东部旅游新城(3#、5#、6#、8#地块)	2016 年	1,278,558,302.50	32,568,737.71	519,632,064.43	791,494,975.78
兰州东部科技新城二期	2018 年		829,862,555.64	351,008,948.89	478,853,606.75
兰州城市综合体	2018 年		5,121,511,807.92	1,425,005,977.40	3,696,505,830.52
中联名城(一、二区)	2018 年	776,959,341.57	1,847,608,288.76	1,366,375,723.66	1,258,191,906.67
合计		<u>11,698,482,140.35</u>	<u>13,938,668,959.57</u>	<u>8,660,319,992.71</u>	<u>16,976,831,107.21</u>

注1：本期增加变动除新增完工项目外，均系竣工决算金额与原暂估金额差异导致调整项目整体成本。

注2：本期减少明细情况

项目名称	本期转入 投资性房地产	本期转入 固定资产	减少 其他	本期销售	本期减少合计
名城港湾一区	687,242.40	17,089,646.00		78,621,219.24	96,398,107.64
名城港湾二区	15,132,913.38			24,952,352.71	40,085,266.09
名城港湾三区	219,645.04			90,844,569.40	91,064,214.44
名城港湾五区				84,943,459.03	84,943,459.03
名城港湾六区	8,927,938.13			18,037,540.51	26,965,478.64
名城港湾七区				1,197,498,138.86	1,197,498,138.86
名城港湾八区				341,906,076.77	341,906,076.77
名城城市广场	120,380,257.57			9,047,434.49	129,427,692.06
长乐大名城				64,090,593.44	64,090,593.44

项目名称	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
兰州东部科技新城一期	1,500,290.75	26,337,295.00		2,042,284,804.35	2,070,122,390.10
飞龙居住区	34,583,503.08			287,535,024.88	322,118,527.96
紫金九号				538,339,686.22	538,339,686.22
上海大名城尚苑				-4,662,352.92	-4,662,352.92
永泰东部旅游新城（3#、5#、 6#、8#地块）	295,212.47			519,336,851.96	519,632,064.43
兰州东部科技新城二期	60,663,454.62			290,345,494.27	351,008,948.89
兰州城市综合体				1,425,005,977.40	1,425,005,977.40
中联名城（一、二区）	1,027,223.11			1,365,348,500.55	1,366,375,723.66
合计	<u>243,417,680.55</u>	<u>43,426,941.00</u>		<u>8,373,475,371.16</u>	<u>8,660,319,992.71</u>

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）	期初余额	期末余额	跌价准备
福清市观溪新区综合开 发土地整理项目	2018 年			837,755,114.45	227,096,245.15	
名城港湾三区	2014 年	2022 年	209,543.00	260,718,440.86	262,069,056.44	
长乐名城紫金轩	2017 年	2019 年	193,000.00	1,019,067,471.04	1,208,911,163.83	
永泰东部旅游新城（1#、 2#、4#、7#地块）	2018 年	2019 年	404,037.00	341,760,106.86	730,243,133.62	
兰州城市综合体	2015 年			3,155,646,319.83		
福清名城法式风情街	2014 年	已处置	87,321.00	553,012,400.30		
中联名城（二、三区）	2014 年	2019 年	206,718.77	1,957,113,431.85	841,881,743.24	
兰州东部科技新城一期 （F 区）	2013 年	2020 年	549,356.00	145,395,003.29	159,249,487.83	
兰州东部科技新城二期	2018 年	2019 年	800,000.00	3,028,754,872.91	2,975,671,534.76	
大名城唐镇 D-04-07 地块 项目	2015 年	2019 年	328,386.53	2,788,370,953.69	3,212,699,299.09	
名城港湾七区	2016 年			2,198,503,515.82		
名城港湾八区	2016 年			2,289,916,284.68		
名城港湾九区	2018 年	2020 年	111,454.00	689,165,995.76	729,818,784.93	
南昌大名城	2018 年	2020 年	270,000.00	1,549,057,844.41	1,604,853,578.37	
福清紫金轩	2017 年	2019 年	230,000.00	1,322,648,290.32	1,681,076,616.00	
杭州大名城	2018 年	2020 年	180,000.00	686,176,147.40	1,503,744,337.82	

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)	期初余额	期末余额	跌价准备
永鸿名城花园一期、二期	2018 年	2020 年	94,612.00	66,418.47	669,972,270.98	
南京大名城	2018 年	2020 年	463,000.00	2,703,635,253.93	2,965,826,603.41	
泰禾名城	2016 年	2019 年	73,402.79		606,994,053.15	
名城永鸿紫金轩	2018 年	2021 年	222,973.00		42,844,704.27	
南联邱屋城市更新项目	2018 年	无	无		7,943,949.20	
合计				<u>25,526,763,865.87</u>	<u>19,430,896,562.09</u>	

4. 期末无建造合同形成的已完工未结算资产情况。

5. 计入期末存货余额的借款费用资本化金额：

期末存货余额中包含资本化利息费用金额为 3,260,341,458.50 元。(2017 年：2,528,810,070.06 元)。

本期用于确定借款利息费用的资本化率为 6.20%(2017 年：6.49%)。

本期资本化金额及资本化率详见附注十五、其他重要事项(六)借款费用。

6. 报告期内不存在存货成本高于可变现净值的情形，不需计提存货跌价准备。

7. 期末存货受限情况详见附注六、(五十二)所有权或使用权受到限制的资产。

(七) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的应收融资租赁款		1,358,680,847.20
1 年内到期的委托贷款		1,165,172,246.13
合计		<u>2,523,853,093.33</u>

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
进项税额		21,853,008.54
减免税款	2,190.00	1,300.00
期末留抵进项税额	143,450,841.84	93,410,271.43
理财产品		147,000,000.00
保理款		109,327,256.35
委托贷款		2,206,325,133.18
合计	<u>143,453,031.84</u>	<u>2,577,916,969.50</u>

注：期末其他流动资产受限情况详见附注六、(五十二)所有权或使用权受到限制的资产。

(九) 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

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
可供出售权益工具	764,975,236.00	12,642,000.00	752,333,236.00	2,037,238,665.89		2,037,238,665.89
其中：按公允价值计量	702,722,736.00	12,642,000.00	690,080,736.00	1,664,290,676.54		1,664,290,676.54
1. 长安康盛1号资产管理计划				34,800,000.00		34,800,000.00
2. 华宝-康盛天天向上集合资金信托计划	197,580,768.00		197,580,768.00	368,004,872.00		368,004,872.00
3. 股票	505,141,968.00	12,642,000.00	492,499,968.00	1,261,485,804.54		1,261,485,804.54
其中：按成本计量	62,252,500.00		62,252,500.00	372,947,989.35		372,947,989.35
1. 理财产品						
2. 信托保障基金	62,252,500.00		62,252,500.00	31,344,000.00		31,344,000.00
3. 其他				341,603,989.35		341,603,989.35
合计	764,975,236.00	12,642,000.00	752,333,236.00	2,037,238,665.89		2,037,238,665.89

2. 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	822,224,868.65		822,224,868.65
公允价值	690,080,736.00		690,080,736.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-119,502,132.65		-119,502,132.65
已计提减值金额	12,642,000.00		12,642,000.00

3. 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 中广影视	19,992,000.00		19,992,000.00	
2. 信托保障基金	31,344,000.00	45,259,400.00	14,350,900.00	62,252,500.00
3. 四川白马王朗旅游投资管理有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	
4. 安徽中成生物科技股份有限公司	2.00		2.00	
5. 北京悦康凯信制药有限公司	101,010.10		101,010.10	
6. 广东小康汽车有限公司	1,210,000.00		1,210,000.00	
7. 中程租赁一期资产支持专项计划	100,832,701.64		100,832,701.64	
8. A 公司	21,100,000.00		21,100,000.00	

被投资单位	账面余额			期末 余额
	期初 余额	本期 增加	本期 减少	
9. B 公司	101,368,275.61		101,368,275.61	
10. C 公司	96,000,000.00		96,000,000.00	
合计	<u>372,947,989.35</u>	<u>45,259,400.00</u>	<u>355,954,889.35</u>	<u>62,252,500.00</u>

续上表：

项目	减值准备		在被投资单位 持股比例(%)	本期现金红利
	本期增加	本期减少		
1. 中广影视				
2. 信托保障基金				
3. 四川白马王朗旅游投资管理有限公司				
4. 安徽中成生物科技股份有限公司				
5. 北京悦康凯信制药有限公司				
6. 广东小康汽车有限公司				
7. 中程租赁一期资产支持专项计划				
8. A 公司				
9. B 公司				
10. C 公司				

合计

4. 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值金额			
本期计提	12,642,000.00		12,642,000.00
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回			
期末已计提减值金额	12,642,000.00		<u>12,642,000.00</u>

(十) 长期应收款

1. 长期应收款情况

项目	期末余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款				

项目	期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面价值	折现率区间

其中：未实现融资收益

合计

续上表：

项目	期初余额			
	账面余额	坏账准备	账面价值	折现率区间
融资租赁款	1,038,475,887.64	62,188,428.52	976,287,459.12	9%-24%
其中：未实现融资收益	102,408,139.27		102,408,139.27	
合计	<u>1,038,475,887.64</u>	<u>62,188,428.52</u>	<u>976,287,459.12</u>	

2. 期末无因资产转移而终止确认的长期应收款情况。

3. 期末无转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债。

（十一）长期股权投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、联营企业	<u>1,169,001,774.16</u>	<u>51,000,000.00</u>	
福州名城物业管理有限公司	2,587,639.02		
福州英家皇道物业管理有限公司	165,786.15		
黄河财产保险股份有限公司	350,000,000.00		
福州市万曦房地产有限公司	228,779,232.68		
浙江钱江新能源科技有限公司	77,583,081.56		
长安财通资产管理有限公司	14,470,163.23		
嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）	1,016,960.93		
杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合伙）	490,476,655.69		
上海名城商业管理合伙企业（有限合伙）	30,000.13		
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	3,892,254.77		
杭州弘招城房地产开发有限公司		51,000,000.00	
合计	<u>1,169,001,774.16</u>	<u>51,000,000.00</u>	

续上表：

被投资单位名称	权益法下确认的投 资损益	本期增减变动		宣告发放 现金红利 或利润
		其他综合收益调整	其他权 益变动	
一、联营企业	-58,525,604.84	-7,056,566.37		
福州名城物业管理有限公司	152,283.59			
福州英家皇道物业管理有限公司	-60.00			
黄河财产保险股份有限公司	-18,093,573.90	150,025.75		
福州市万曦房地产有限公司	659.39			
浙江钱江新能源科技有限公司	-23,386,541.18			
长安财通资产管理有限公司	-7,263,571.11	-7,206,592.12		
嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）	-16,960.93			
杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合伙）	-8,273,945.21			
上海名城商业管理合伙企业（有限合伙）	-24.49			
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	-843,503.83			
杭州弘招城房地产开发有限公司	-800,367.17			
合计	-58,525,604.84	-7,056,566.37		

续上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	资产减 值准备
	本期计提 减值准备	其他		
一、联营企业		3,048,750.94	1,151,370,852.01	
福州名城物业管理有限公司			2,739,922.61	
福州英家皇道物业管理有限公司			165,726.15	
黄河财产保险股份有限公司			332,056,451.85	
福州市万曦房地产有限公司			228,779,892.07	
浙江钱江新能源科技有限公司			54,196,540.38	
长安财通资产管理有限公司				
嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）			1,000,000.00	
杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合伙）			482,202,710.48	
上海名城商业管理合伙企业（有限合伙）			29,975.64	
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司		3,048,750.94		
杭州弘招城房地产开发有限公司			50,199,632.83	

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	资产减值准备
	本期计提 减值准备	其他		
合计		3,048,750.94	1,151,370,852.01	
(十二) 投资性房地产				
1. 投资性房地产计量模式				
(1) 采用成本计量模式的投资性房地产				
项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,418,697,459.68	265,771,149.98		1,684,468,609.66
2. 本期增加金额	255,510,956.18			255,510,956.18
(1) 外购	12,093,275.63			12,093,275.63
(2) 存货、固定资产、在建工程转入	243,417,680.55			243,417,680.55
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	15,840,553.78			15,840,553.78
(1) 处置	15,840,553.78			15,840,553.78
(2) 其他转出				
4. 期末余额	1,658,367,862.08	265,771,149.98		1,924,139,012.06
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	81,217,322.89	3,898,065.90		85,115,388.79
2. 本期增加金额	35,152,381.48	20,798,033.26		55,950,414.74
(1) 计提或摊销	35,152,381.48	20,798,033.26		55,950,414.74
(2) 存货转入				
3. 本期减少金额	655,925.02			655,925.02
(1) 处置	655,925.02			655,925.02
(2) 其他转出				
4. 期末余额	115,713,779.35	24,696,099.16		140,409,878.51
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				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	<u>1,542,654,082.73</u>	<u>241,075,050.82</u>		<u>1,783,729,133.55</u>
2. 期初账面价值	<u>1,337,480,136.79</u>	<u>261,873,084.08</u>		<u>1,599,353,220.87</u>

(2) 期末无公允价值计量的投资性房地产。

(3) 期末无未办妥产权证书的投资性房地产。

(4) 期末投资性房地产受限情况详见附注六、(五十二)所有权或使用权受到限制的资产。

(十三) 固定资产

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	667,994,618.99	415,240,762.05
固定资产清理		
合计	<u>667,994,618.99</u>	<u>415,240,762.05</u>

2. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	442,247,186.72	1,117,974.10	68,619,590.94	32,574,228.14	<u>544,558,979.90</u>
2. 本期增加金额	<u>276,526,564.48</u>	<u>118,876.99</u>	<u>3,883,137.14</u>	<u>2,423,909.08</u>	<u>282,952,487.69</u>
(1) 购置	53,734,403.49	118,876.99	3,883,137.14	2,406,013.56	<u>60,142,431.18</u>
(2) 在建工程转入	179,365,219.99				<u>179,365,219.99</u>
(3) 企业合并增加				17,895.52	<u>17,895.52</u>
(4) 存货转入	43,426,941.00				<u>43,426,941.00</u>
3. 本期减少金额		<u>240,494.60</u>	<u>3,694,214.78</u>	<u>2,658,566.44</u>	<u>6,593,275.82</u>
(1) 处置或报废		38,900.00	1,791,854.55	2,007,109.27	<u>3,837,863.82</u>
(2) 转入投资性房地产					
(3) 企业合并减少		201,594.60	1,902,360.23	651,457.17	<u>2,755,412.00</u>
4. 期末余额	<u>718,773,751.20</u>	<u>996,356.49</u>	<u>68,808,513.30</u>	<u>32,339,570.78</u>	<u>820,918,191.77</u>

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输设备	办公设备及其他	合计
二、累计折旧					
1. 期初余额	67,357,386.46	456,733.09	38,792,115.73	22,711,982.57	<u>129,318,217.85</u>
2. 本期增加金额	<u>15,200,419.14</u>	<u>147,765.98</u>	<u>6,685,056.26</u>	<u>4,726,204.94</u>	<u>26,759,446.32</u>
(1) 计提	15,200,419.14	147,765.98	6,685,056.26	4,721,497.08	<u>26,754,738.46</u>
(2) 企业合并增加				4,707.86	<u>4,707.86</u>
3. 本期减少金额		<u>97,578.17</u>	<u>790,285.71</u>	<u>2,266,227.51</u>	<u>3,154,091.39</u>
(1) 处置或报废		37,344.00	613,427.73	1,840,712.77	<u>2,491,484.50</u>
(2) 企业合并减少		60,234.17	176,857.98	425,514.74	<u>662,606.89</u>
4. 期末余额	<u>82,557,805.60</u>	<u>506,920.90</u>	<u>44,686,886.28</u>	<u>25,171,960.00</u>	<u>152,923,572.78</u>
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	<u>636,215,945.60</u>	<u>489,435.59</u>	<u>24,121,627.02</u>	<u>7,167,610.78</u>	<u>667,994,618.99</u>
2. 期初账面价值	<u>374,889,800.26</u>	<u>661,241.01</u>	<u>29,827,475.21</u>	<u>9,862,245.57</u>	<u>415,240,762.05</u>

(2) 期末无暂时闲置固定资产情况。

(3) 期末无融资租赁租入的固定资产情况。

(4) 期末无经营租赁租出的固定资产情况。

(5) 期末无未办妥产权证书的固定资产情况。

(6) 期末固定资产受限情况详见附注六、(五十二)所有权或使用权受到限制的资产。

(十四) 在建工程

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程		179,338,033.15
工程物资		
合计		<u>179,338,033.15</u>

2. 在建工程

(1) 在建工程情况

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
The Sun' s Group Centre, 200 Gloucester Road Hong Kong				179,338,033.15		179,338,033.15
合计				<u>179,338,033.15</u>		<u>179,338,033.15</u>

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加 金额	本期转入 固定资产额	本期其他 减少额	期末 余额
The Sun' s Group Centre, 200 Gloucester Road Hong Kong	179,365,219.99	179,338,033.15	27,186.84	179,365,219.99		
合计	<u>179,365,219.99</u>	<u>179,338,033.15</u>	<u>27,186.84</u>	<u>179,365,219.99</u>		

续上表:

工程累计投入占 预算的比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中: 本期利 息资本化金额	本期利息资 本化率 (%)	资金来源
100	100				自有资金

(3) 本期无计提在建工程减值准备情况。

(十五) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	电脑软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额		573,060.00	<u>573,060.00</u>
2. 本期增加金额		<u>1,465,488.64</u>	<u>1,465,488.64</u>
(1) 购置		1,465,488.64	<u>1,465,488.64</u>
3. 本期减少金额		<u>171,877.68</u>	<u>171,877.68</u>
(1) 企业合并减少		171,877.68	<u>171,877.68</u>
4. 期末余额		<u>1,866,670.96</u>	<u>1,866,670.96</u>
二、累计摊销			
1. 期初余额		12,589.76	<u>12,589.76</u>
2. 本期增加金额		<u>126,898.21</u>	<u>126,898.21</u>
(1) 计提		126,898.21	<u>126,898.21</u>
3. 本期减少金额		<u>24,382.98</u>	<u>24,382.98</u>

项目	土地使用权	电脑软件	合计
(1) 企业合并减少		24,382.98	<u>24,382.98</u>
4. 期末余额		<u>115,104.99</u>	<u>115,104.99</u>
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值		<u>1,751,565.97</u>	<u>1,751,565.97</u>
2. 期初账面价值		<u>560,470.24</u>	<u>560,470.24</u>
2. 本期无通过内部研发形成的无形资产。			
3. 本期无未办妥产权证书的土地使用权情况。			

(十六) 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加 企业合并形成的	本期减少 处置	期末余额
中程租赁有限公司	1,651,787,189.94		1,651,787,189.94	
合计	<u>1,651,787,189.94</u>		<u>1,651,787,189.94</u>	

(十七) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
办公室装修费	12,044,029.91	11,595,549.69	6,811,168.78	90,407.79	16,738,003.03
酒店装修	1,172,101.77		401,161.00		770,940.77
合计	<u>13,216,131.68</u>	<u>11,595,549.69</u>	<u>7,212,329.78</u>	<u>90,407.79</u>	<u>17,508,943.80</u>

(十八) 递延所得税资产及递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	56,813,362.16	11,800,342.30	82,792,846.26	20,696,726.29
预售房款的相关税金	2,562,216,422.65	640,554,105.69	2,125,864,566.72	531,466,141.68

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
可抵扣亏损	1,248,481,923.78	265,066,513.82	1,243,116,600.47	284,206,238.31
可供出售金融资产公允价值变动	119,502,132.65	10,755,191.94	49,386,805.76	11,177,108.22
合计	<u>3,987,013,841.24</u>	<u>928,176,153.75</u>	<u>3,501,160,819.21</u>	<u>847,546,214.50</u>

2. 未抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动	79,938,928.83	7,194,503.59	92,569,410.21	8,362,762.94
资产评估增值	47,545,527.08	11,886,381.77	50,305,364.24	12,576,341.06
合计	<u>127,484,455.91</u>	<u>19,080,885.36</u>	<u>142,874,774.45</u>	<u>20,939,104.00</u>

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	55,136,551.24	259,274.53
可抵扣亏损	604,212,376.63	244,617,345.39
合计	<u>659,348,927.87</u>	<u>244,876,619.92</u>

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2018		44,934,561.36	
2019	46,413,112.36	2,242,357.36	
2020	52,133,075.90	29,745,342.94	
2021	83,520,713.72	19,862,903.23	
2022	202,403,472.05	147,832,180.50	
2023	219,742,002.60		
合计	<u>604,212,376.63</u>	<u>244,617,345.39</u>	

(十九) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
委托贷款		1,563,914,789.04
合计		<u>1,563,914,789.04</u>

(二十) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款		953,400,000.00

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	773,140,000.00	1,860,000,000.00
保证借款		390,000,000.00
质押借款		
合计	<u>773,140,000.00</u>	<u>3,203,400,000.00</u>

2. 本期无其他短期借款分类的说明。

3. 期末无已逾期未偿还的短期借款。

（二十一）应付票据及应付账款

1. 总表情况

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付票据	129,695,123.70	195,072,000.00
应付账款	5,787,932,881.37	3,290,441,842.72
合计	<u>5,917,628,005.07</u>	<u>3,485,513,842.72</u>

2. 应付票据

（1）应付票据列示

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	129,695,123.70	
银行承兑汇票		195,072,000.00
合计	<u>129,695,123.70</u>	<u>195,072,000.00</u>

注：期末无已到期未支付的应付票据。

2. 应付账款

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
货款	24,865,380.76	35,976,358.47
工程款	5,613,567,427.04	3,203,722,136.18
营销广告款	103,255,453.33	19,826,895.24
物业管理费	22,301,250.74	
租赁费	6,671,543.94	
其他	17,271,825.56	30,916,452.83
合计	<u>5,787,932,881.37</u>	<u>3,290,441,842.72</u>

（2）期末无账龄超过1年的重要应付账款。

(二十二) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收租金	4,025,905.88	6,506,531.97
预收房款	7,296,870,968.14	7,198,323,878.18
预收顾问咨询费		45,579,716.98
预收货款	2,101,489.13	917,709.83
合计	<u>7,302,998,363.15</u>	<u>7,251,327,836.96</u>

2. 期末无账龄超过1年的重要预收账款。

(二十三) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	26,924,964.51	270,711,298.43	274,255,921.79	23,380,341.15
二、离职后福利中-设定提存计划负债	92,498.86	12,716,702.13	12,809,200.99	
三、辞退福利		5,730,052.08	5,665,008.08	65,044.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	<u>27,017,463.37</u>	<u>289,158,052.64</u>	<u>292,730,130.86</u>	<u>23,445,385.15</u>

2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	26,491,122.99	234,484,828.67	238,035,161.20	22,940,790.46
二、职工福利费	70,718.00	16,868,877.47	16,939,595.47	
三、社会保险费	<u>51,905.93</u>	<u>8,146,625.32</u>	<u>8,197,614.73</u>	<u>916.52</u>
其中：医疗保险费	46,383.75	7,192,118.31	7,237,646.66	855.40
工伤保险费	1,859.40	248,885.13	250,744.53	
生育保险费	3,662.78	705,621.88	709,223.54	61.12
四、住房公积金	185,215.00	9,215,554.00	9,007,678.00	393,091.00
五、工会经费和职工教育经费	126,002.59	1,995,412.97	2,075,872.39	45,543.17
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	<u>26,924,964.51</u>	<u>270,711,298.43</u>	<u>274,255,921.79</u>	<u>23,380,341.15</u>

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	88,801.18	12,350,532.10	12,439,333.28	
二、失业保险费	3,697.68	366,170.03	369,867.71	
三、企业年金缴费				
合计	<u>92,498.86</u>	<u>12,716,702.13</u>	<u>12,809,200.99</u>	

4. 辞退福利

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
辞退福利	5,665,008.08	65,044.00
合计	<u>5,665,008.08</u>	<u>65,044.00</u>

5. 本期无其他长期职工福利中的符合设定提存计划条件的负债。

(二十四) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
1. 增值税	-61,612,070.98	-94,862,168.99
2. 营业税	-2,212,277.60	-19,897,626.22
3. 企业所得税	472,871,493.20	240,332,378.33
4. 城市维护建设税	-5,256,836.38	-6,870,072.34
5. 房产税	151,296.65	107,561.90
6. 土地使用税	453,580.18	453,590.18
7. 个人所得税	1,135,437.46	2,827,909.83
8. 教育费附加	-1,141,305.90	-4,050,375.91
9. 土地增值税	1,293,350,268.96	914,222,772.83
10. 地方教育费附加	-1,800,924.69	
11. 印花税	60,272.10	63,196.64
12. 其他	914,487.85	1,005,950.51
合计	<u>1,696,913,420.85</u>	<u>1,033,333,116.76</u>

(二十五) 其他应付款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	164,101,172.11	392,051,878.95
应付股利		
其他应付款	2,616,307,090.59	8,828,269,822.11
合计	<u>2,780,408,262.70</u>	<u>9,220,321,701.06</u>

2. 应付利息

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	36,306,462.94	62,572,485.39
企业债券利息	125,153,137.43	145,712,448.72
短期借款应付利息	2,641,571.74	183,766,944.84
合计	<u>164,101,172.11</u>	<u>392,051,878.95</u>

(2) 期末无重要的已逾期未支付利息情况。

3. 其他应付款

(1) 按性质列示

款项性质	期末余额	期初余额
往来借款	1,828,861,600.00	7,272,854,211.29
暂收款	168,887,937.32	239,737,830.72
押金、保证金	16,398,679.07	140,143,799.25
项目合作款	503,437,061.86	289,357,832.00
应付股东借款	55,406,714.04	839,792,906.90
其他	43,315,098.30	46,383,241.95
合计	<u>2,616,307,090.59</u>	<u>8,828,269,822.11</u>

(2) 期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司	475,200,000.00	借款，尚未到期
福建省福州市马尾区委员会（马尾区委）	10,000,000.00	尚未结算
合计	<u>485,200,000.00</u>	

(二十六) 1 年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	3,435,870,068.08	4,678,400,000.00
1 年内到期的应付债券	2,334,228,894.61	146,271,901.64
1 年内到期的长期应付款	71,923,824.00	183,373,621.71
合计	<u>5,842,022,786.69</u>	<u>5,008,045,523.35</u>

注：期末一年内到期的非流动资产受限情况详见附注六、（五十二）所有权或使用权受到限制的资产。

(二十七) 长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间
信用借款	551,800,000.00	300,000,000.00	4.9875%-7.50%
抵押借款	6,395,648,926.84	7,752,897,001.07	1.68%-11.50%
合计	<u>6,947,448,926.84</u>	<u>8,052,897,001.07</u>	

注：无其他长期借款分类的说明。

(二十八) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
上海大名城企业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券（第一期）	15 名城 01 1,236,754,221.60	1,591,162,095.80
上海大名城企业股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）	16 名城 G1 1,192,406,417.37	1,187,131,415.48
上海大名城企业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 名城 01 349,926,969.56	499,440,649.85
上海大名城企业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 名城 03 1,984,301,925.05	3,476,443,767.36
上海大名城企业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	18 名城 01 298,783,447.92	
上海大名城企业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）	18 名城 04 497,814,993.52	
中程租赁一期资产支持专项计划		146,271,901.64
减：一年内到期的应付债券	2,334,228,894.61	146,271,901.64
合计	<u>3,225,759,080.41</u>	<u>6,754,177,928.49</u>

注：期初一年内到期的应付债券为中程租赁一期资产支持专项计划146,271,901.64元；期末一年内到期的应付债券为上海大名城企业股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）349,926,969.56元和上海大名城企业股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第二期）1,984,301,925.05元。

2. 应付债券的增减变动

债券名称		面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
上海大名城企业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券（第一期）	15 名城 01	1,600,000,000.00	2015-11-4	3+2 年	1,584,000,000.00	1,591,162,095.80
上海大名城企业股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）	16 名城 G1	1,200,000,000.00	2016-8-29	3+2 年	1,175,658,707.54	1,187,131,415.48
上海大名城企业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 名城 01	500,000,000.00	2016-3-25	2+1 年	497,533,962.25	499,440,649.85
上海大名城企业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 名城 03	3,500,000,000.00	2016-9-9	2+1 年	3,459,248,113.21	3,476,443,767.36
上海大名城企业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	18 名城 01	300,000,000.00	2018-8-8	2+1 年	298,613,207.54	
上海大名城企业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）	18 名城 04	500,000,000.00	2018-9-5	3+2 年	497,688,679.24	
中程租赁一期资产支持专项计划		417,832,701.64	2016-10-18	2019-4-26	417,832,701.64	146,271,901.64
合计		<u>8,017,832,701.64</u>			<u>7,930,575,371.42</u>	<u>6,900,449,830.13</u>

续上表：

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还金额	期末余额
上海大名城企业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券（第一期）	15 名城 01	109,871,438.01	21,639,125.80	376,047,000.00	1,236,754,221.60

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还金额	期末余额
上海大名城 企业股份有 限公司 2016 年公 开发行公 司债券 (第一期)	16 名城 G1	71,289,205.47	5,275,001.89		1,192,406,417.37
上海大名城 企业股份有 限公司 2016 年非 公开发公 司债券 (第一期)	16 名城 01	28,808,218.07	486,319.71	150,000,000.00	349,926,969.56
上海大名城 企业股份有 限公司 2016 年非 公开发公 司债券 (第二期)	16 名城 03	205,930,083.16	17,858,157.69	1,510,000,000.00	1,984,301,925.05
上海大名城 企业股份有 限公司 2018 年非 公开发公 司债券 (第一期)	18 名城 01	298,613,207.54	9,839,999.96	170,240.38	298,783,447.92
上海大名城 企业股份有 限公司 2018 年非 公开发公 司债券 (第二期)	18 名城 04	497,688,679.24	13,416,438.34	126,314.28	497,814,993.52
中程租赁一期资产支持专 项计划		44,559.70		146,271,901.64	

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还金额	期末余额
合计	796,301,886.78	439,199,942.71	45,555,159.75	2,182,318,901.64	5,559,987,975.02

3. 应付债券利息的增减变动

债券名称	期初余额	本期应计利息	本期已付利息	期末余额
上海大名城企业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券（第一期） 15 名城 01	17,134,465.75	109,871,438.01	111,680,000.00	15,325,903.76
上海大名城企业股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期） 16 名城 G1	24,616,438.75	71,289,205.47	71,880,000.00	24,025,644.22
上海大名城企业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期） 16 名城 01	28,972,603.86	28,808,218.07	37,500,000.00	20,280,821.93
上海大名城企业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期） 16 名城 03	74,334,246.06	205,930,083.16	238,000,000.00	42,264,329.22
上海大名城企业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期） 18 名城 01		9,839,999.96		9,839,999.96
上海大名城企业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期） 18 名城 04		13,416,438.34		13,416,438.34
中程租赁一期资产支持专项计划	654,694.30	44,559.70	699,254.00	
合计	145,712,448.72	439,199,942.71	459,759,254.00	125,153,137.43

（二十九）长期应付款

1. 总表情况

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	60,873,225.45	205,855,552.21
专项应付款		
合计	60,873,225.45	205,855,552.21

1. 长期应付款

（1）按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
未实现融资收益对应的销项税		13,730,576.13
固定资产售后回租融资租赁余额	60,873,225.45	192,124,976.08
合计	60,873,225.45	205,855,552.21

(三十) 其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
其他		46,082,400.00
合计		<u>46,082,400.00</u>

注：期初其他非流动负债系纳入公司合并范围的特殊目的主体中应归属于其他投资人份额的净资产部分。

(三十一) 股本

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

(三十二) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	5,442,214,542.25			5,442,214,542.25
其他资本公积	411,801,892.64		17,530,517.55	394,271,375.09
合计	<u>5,854,016,434.89</u>		<u>17,530,517.55</u>	<u>5,836,485,917.34</u>

注：本期资本公积变动主要系购买少数股东股权及处置子公司印派森所致，其中西藏元康投资管理有限公司收购西藏康盛投资管理有限公司 30% 少数股东股权，导致资本公积减少 19,976,940.99 元；处置子公司印派森，恢复资本公积 2,446,423.44 元。

(三十三) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额	
		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
一、以后将重分类进损益的其他综合收益	-51,675,240.51	-351,678,203.76	-209,545,094.03
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	1,940,439.67	-7,056,566.37	
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-53,615,680.18	-344,621,637.39	-209,545,094.03
合计	-51,675,240.51	-351,678,203.76	-209,545,094.03

续上表：

项目	本期发生金额			期末余额
	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后将重分类进损益的其他综合收益	-45,937,804.47	-62,187,826.90	-34,007,478.36	-113,863,067.41
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-7,056,566.37		-5,116,126.70
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-45,937,804.47	-55,131,260.53	-34,007,478.36	-108,746,940.71
合计	-45,937,804.47	-62,187,826.90	-34,007,478.36	-113,863,067.41

(三十四) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	293,023,076.35			293,023,076.35
任意盈余公积	26,187,368.87			26,187,368.87
合计	319,210,445.22			319,210,445.22

(三十五) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	3,234,857,525.94	1,946,321,986.20
调整期初未分配利润调整计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	3,234,857,525.94	1,946,321,986.20
加：本期归属于母公司所有者的净利润	550,664,771.20	1,411,975,364.11
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	148,126,148.81	123,439,824.37
转作股本的普通股股利		

项目	本期金额	上期金额
期末未分配利润	3,637,396,148.33	3,234,857,525.94

注：本期无调整期初未分配利润情况。

（三十六）营业收入、营业成本

（1）主营业务分类列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,171,310,045.18	8,847,392,233.74	9,995,923,837.23	6,937,080,184.27
其他业务	211,711,343.65	188,165,739.59	248,546,708.11	175,684,680.57
合计	13,383,021,388.83	9,035,557,973.33	10,244,470,545.34	7,112,764,864.84

（2）主营业务分行业情况

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	收入比上年 增减 (%)	成本比上年 增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产板块	12,900,907,786.95	8,280,950,888.63	35.81	46.85	31.90	增长 7.28 个百分点
金控板块	270,402,258.23	566,441,345.11	-109.48	-77.67	-14.05	减少 155.06 个百分点
合计	13,171,310,045.18	8,847,392,233.74				

（3）主营业务分产品情况

分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	收入比上年 增减 (%)	成本比上年 增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房销售	12,900,907,786.95	8,280,950,888.63	35.81	46.85	31.90	增长 7.28 个百分点
金融投资及租赁	270,402,258.23	566,441,345.11	-109.48	-77.67	-14.05	减少 155.06 个百分点
合计	13,171,310,045.18	8,847,392,233.74				

（4）主营业务分区域情况

分区域	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	收入比上年 增减 (%)	成本比上年 增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华东区域	1,219,133,072.97	702,005,922.70	42.42	-49.18	-61.70	增加 18.83 个百分点
东南区域	6,429,383,392.36	3,753,686,048.57	41.62	44.90	19.03	增加 12.69 个百分点
西北区域	5,254,102,694.85	3,825,258,917.36	27.19	169.53	199.45	减少 7.27 个百分点
华北区域	268,690,885.00	566,441,345.11	-110.82	-77.80	-15.84	减少 155.21 个百分点
合计	13,171,310,045.18	8,847,392,233.74				

（三十七）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
土地增值税	684,932,085.72	338,664,122.38	见附注四、税项

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	17,433,476.53	22,636,598.87	见附注四、税项
教育费附加	26,652,630.20	23,918,510.82	见附注四、税项
城市维护建设税	32,032,734.71	30,614,711.06	见附注四、税项
房产税	7,806,729.71	7,957,884.09	见附注四、税项
土地使用税	8,104,815.93	7,565,823.31	定额税率
车船使用税	47,528.62	54,723.12	定额税率
印花税	9,194,425.67	12,978,748.31	法定税率
其他	2,762,385.75	4,429,599.87	
合计	<u>788,966,812.84</u>	<u>448,820,721.83</u>	

(三十八) 销售费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	255,034,212.16	200,943,073.05
职工薪酬	64,266,973.49	74,807,607.43
办公费用	5,342,382.31	4,152,901.26
财产折旧摊销	2,932,821.10	2,007,006.77
业务招待费	3,851,582.11	2,963,784.88
差旅费用	3,917,554.68	3,242,185.60
物业管理费	27,375,490.58	20,513,916.17
租赁费	4,959,510.04	10,451,391.19
其他	6,363,390.61	9,706,981.37
合计	<u>374,043,917.08</u>	<u>328,788,847.72</u>

(三十九) 管理费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	161,804,145.17	137,724,705.48
办公费用	6,993,022.74	7,289,970.82
业务招待费	22,194,417.53	16,391,416.22
税费		108,689.79
顾问咨询费	44,410,143.56	32,774,102.56
财产折旧摊销	19,512,116.94	21,510,046.85
差旅费用	29,141,627.85	22,211,209.55
商业保险费	3,267,464.93	676,883.82
租赁费	57,761,791.93	40,797,922.25
其他	32,029,953.98	65,972,353.54

费用性质	本期发生额	上期发生额
合计	<u>377,114,684.63</u>	<u>345,457,300.88</u>

(四十) 财务费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
利息支出	984,949,890.72	661,344,255.22
减:利息收入	30,245,943.59	77,726,514.14
汇兑损失(收益以“-”号填列)	1,747,406.78	567,475.33
金融机构服务费	2,011,886.83	16,555,744.30
合计	<u>958,463,240.74</u>	<u>600,740,960.71</u>

(四十一) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	40,928,928.50	44,243,270.61
二、委托贷款减值损失	429,500,903.90	15,625,435.66
三、可供出售金融资产减值损失	12,642,000.00	
合计	<u>483,071,832.40</u>	<u>59,868,706.27</u>

(四十二) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
与经营活动相关的政府补助	<u>72,221,773.87</u>	<u>12,720,473.38</u>
其中:企业发展金	71,552,500.90	12,552,433.16
个税手续费返还	422,461.99	168,040.22
稳岗补贴	34,566.00	
养老保险补助资金	212,244.98	
合计	<u>72,221,773.87</u>	<u>12,720,473.38</u>

(四十三) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-58,525,604.84	-25,088,335.76
处置长期股权投资产生的投资收益	59,843,931.49	482,933,673.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		3,363,513.50
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-78,216,171.35	90,093,208.86
可供出售金融资产等取得的投资收益		381,823.08
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-200,063,649.44	217,546,796.08
处置短期理财产品等取得的投资收益	615,823.29	2,185,335.97

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
合计	<u>-276,345,670.85</u>	<u>771,416,015.61</u>

(四十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-12,630,481.36	-155,867,412.95
合计	<u>-12,630,481.36</u>	<u>-155,867,412.95</u>

(四十五) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置	-426,241.57	217,312.70
合计	<u>-426,241.57</u>	<u>217,312.70</u>

(四十六) 营业外收入

1. 分类列示

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		36,867,099.56	
违约金收入	11,026,064.10	11,313,475.26	11,026,064.10
盘盈利得	13.68		13.68
其他	158,630.66	4,816,687.26	158,630.66
合计	<u>11,184,708.44</u>	<u>52,997,262.08</u>	<u>11,184,708.44</u>

2. 本期无计入当期损益的政府补助。

(四十七) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计:	<u>53,352.49</u>	<u>270,544.87</u>	<u>53,352.49</u>
其中: 固定资产处置损失	53,352.49	270,544.87	53,352.49
对外捐赠	6,696,996.00	18,416,257.80	6,696,996.00
赔偿金及违约金支出	3,570,705.31	30,469,420.66	3,570,705.31
罚没及滞纳金支出	4,400,550.80	2,159,803.96	4,400,550.80
其他	857,905.26	314,865.35	857,905.26
合计	<u>15,579,509.86</u>	<u>51,630,892.64</u>	<u>15,579,509.86</u>

(四十八) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	504,593,788.16	524,985,200.57

项目	本期发生额	上期发生额
递延所得税费用	-122,936,971.76	-32,660,948.30

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	1,144,227,506.48	1,977,881,901.27
按法定税率计算的所得税费用	286,056,876.62	494,470,475.31
子公司适用不同税率的影响	43,103,664.17	-26,910,521.53
调整以前期间所得税的影响	9,310,849.23	-4,233,758.05
归属于合营企业和联营企业的损益	14,631,401.21	6,272,083.94
非应税收入的影响		-29,119,633.75
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,389,541.03	5,327,563.14
以前年度已确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	57,530,895.54	23,018.07
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-49,581,872.57	-2,523,914.58
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	81,953,896.05	44,135,172.52
未确认递延所得税的内部未实现销售利润	-65,738,434.88	4,883,767.20
所得税费用合计	<u>381,656,816.40</u>	<u>492,324,252.27</u>

(四十九) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

详见“六、合并财务报表主要项目注释(三十三)其他综合收益”。

(五十) 现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来	1,056,241,000.00	1,540,293,550.71
利息收入	30,245,943.59	77,726,514.14
其他	62,503,458.39	57,509,089.42
合计	<u>1,148,990,401.98</u>	<u>1,675,529,154.27</u>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
期间费用	493,005,403.43	453,540,452.28
捐赠	6,696,996.00	18,416,257.80
资金往来	1,312,627,071.37	1,209,098,857.75

项目	本期发生额	上期发生额
其他	329,984,811.54	230,049,258.84
合计	<u>2,142,314,282.34</u>	<u>1,911,104,826.67</u>

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
取得子公司支付的现金小于子公司持有的 现金和现金等价物后的金额	124,555,327.74	
合计	<u>124,555,327.74</u>	

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司收到的现金小于子公司持有的 现金和现金等价物后的金额	7,314,163.82	
合计	<u>7,314,163.82</u>	

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
股东资金支持	2,229,243,807.14	976,662,906.90
非银行金融机构融资	1,353,582,450.94	8,395,031,823.18
合计	<u>3,582,826,258.08</u>	<u>9,371,694,730.08</u>

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
股东资金支持	3,013,630,000.00	2,260,460,000.00
非银行金融机构融资	578,268,054.14	6,576,004,166.87
结构化主体中其他投资人份额	46,082,400.00	20,000,000.00
应收保理款	149,206,468.29	128,163,476.00
收购少数股东股权	15,000,000.00	
合计	<u>3,802,186,922.43</u>	<u>8,984,627,642.87</u>

(五十一) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	762,570,690.08	1,485,557,649.00
加：资产减值准备	483,071,832.40	59,868,706.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	82,705,153.20	63,094,918.73
无形资产摊销	126,898.21	12,589.76

补充资料	本期发生额	上期发生额
长期待摊费用摊销	7,212,329.78	11,041,686.87
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)	479,594.06	53,232.17
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	12,630,481.36	155,867,412.95
财务费用(收益以“—”号填列)	986,697,297.50	661,911,730.55
投资损失(收益以“—”号填列)	276,345,670.85	-771,416,015.61
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-121,078,753.12	-31,226,479.59
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-1,858,218.64	-1,434,468.71
存货的减少(增加以“—”号填列)	1,904,793,999.83	-2,485,633,567.85
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	297,919,790.51	706,221,010.73
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	1,638,247,329.55	1,168,531,053.38
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>6,329,864,095.57</u>	<u>1,022,449,458.65</u>

二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

三、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	1,695,744,179.57	1,526,148,775.88
减：现金的期初余额	1,526,148,775.88	1,939,343,440.69
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>169,595,403.69</u>	<u>-413,194,664.81</u>

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	4,800,000.00
其中：福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	4,800,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	129,355,327.74
其中：福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	129,355,327.74
取得子公司支付的现金净额	<u>-124,555,327.74</u>

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,416,157,000.00
其中：中程租赁有限公司	1,400,000,000.00
上海印派森园林景观股份有限公司	13,157,000.00
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	3,000,000.00
名城麦田(深圳)商业投资有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	27,531,531.45
其中：中程租赁有限公司	17,182,965.22
上海印派森园林景观股份有限公司	34,402.41
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	9,490,113.57
名城麦田(深圳)商业投资有限公司	824,050.25
加：以前期间处置子公司并于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	<u>1,388,625,468.55</u>

4. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>1,695,744,179.57</u>	<u>1,526,148,775.88</u>
其中：库存现金	6,168,677.86	314,607.40
可随时用于支付的银行存款	1,649,514,887.63	1,515,595,154.93
可随时用于支付的其他货币资金	40,060,614.08	10,239,013.55
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	<u>1,695,744,179.57</u>	<u>1,526,148,775.88</u>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(五十二) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	28,032,257.87	589,539,750.16	作为各类保证金
存货	17,674,327,193.08	26,786,235,798.67	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	679,000,226.85	365,101,611.98	本公司以固定资产作为抵押物向银行借款
在建工程		179,338,033.15	本公司以在建工程作为抵押物向银行借款
投资性房地产	56,819,307.04	282,277,823.18	本公司以投资性房地产作为抵押物向银行借款
其他流动资产		997,347,688.83	短期的委托贷款债权为借款作质押
其他非流动资产		1,134,359,789.04	将长期的委托贷款债权为借款作质押
长期应收款		344,907,893.10	将应收融资租赁款的债权为借款和发行债券融资作质押

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
可供出售金融资产		550,091,730.77	将可供出售金融资产中的股份部分用于股票质押式回购业务
一年内到期的非流动资产		1,006,510,163.30	将应收融资租赁款的债权为借款和发行债券融资作质押
合计	<u>18,438,178,984.84</u>	<u>32,235,710,282.18</u>	

(五十三) 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			<u>5,626,103.38</u>
其中：美元	109,974.75	6.8632	754,778.70
日元	500.00	0.06188	30.94
港币	5,559,568.29	0.8762	4,871,293.74
长期借款			<u>47,118,926.84</u>
其中：港币	53,776,451.54	0.8762	47,118,926.84

(五十四) 政府补助

1. 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
企业发展金	71,552,500.90	其他收益	71,552,500.90
个税手续费返还	422,461.99	其他收益	422,461.99
稳岗补贴	34,566.00	其他收益	34,566.00
养老保险补助资金	212,244.98	其他收益	212,244.98
合计	<u>72,221,773.87</u>		<u>72,221,773.87</u>

2. 本期无政府补助退回情况。

七、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	2018.9.18	4,483,457.27	50.00	购买	2018.9.18	取得控制权		890,129.73

注：期初公司对福州市长乐区泰城房地产开发有限公司持股比例为34%，未达成控制，本期增加持股16%，增加后持股比例为50%，并形成对福州市长乐区泰城房地产开发有限公司的控制。

2. 合并成本及商誉

项目	福州市长乐区泰城房地产开发有限公司
合并成本	4,483,457.27
其中：现金	
非现金资产的公允价值	1,434,706.33
发行或承担的债务的公允价值	
发行的权益性证券的公允价值	
或有对价的公允价值	
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	3,048,750.94
小计	4,483,457.27
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	4,483,457.27
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00

注：2018年9月18日公司完成工商登记备案，根据股权转让协议约定，公司依法办理变更登记后，各股东按章程规定分享公司利润和分担亏损。

3. 被购买方于购买日可辨认资产和负债

项目	福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	129,355,327.74	129,355,327.74
预付账款	3,272,274.77	3,272,274.77
其他应收款	322,878,682.50	322,878,682.50
其他流动资产		
存货	573,443,036.83	573,443,036.83
投资性房地产		
固定资产	9,411.80	9,411.80
无形资产		
递延所得税资产	50,941,328.92	50,941,328.92
负债：		
应付账款	2,369,151.53	2,369,151.53
预收账款	1,149,286,852.50	1,149,286,852.50
应付职工薪酬		

福州市长乐区泰城房地产开发有限公司

项目	购买日公允价值	购买日账面价值
应交税费	-81,875,316.88	-81,875,316.88
其他应付款	1,152,460.87	1,152,460.87
长期应付款		
递延所得税负债		
净资产	<u>8,966,914.54</u>	<u>8,966,914.54</u>
减：少数股东权益		
取得的净资产	<u>8,966,914.54</u>	<u>8,966,914.54</u>

4. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前 原持有股权 在购买日的 账面价值	购买日之前 原持有股权 在购买日的 公允价值	购买日之前原持 有股权按照公允 价值重新计量产 生的利得或损失	购买日之前原持有股权 在购买日的公允价值的 确定方法及主要假设	购买日之前与原持有 股权相关的其他综合 收益转入投资收益的 金额
福州市长乐区泰城房 地产开发有限公司	3,048,750.94	3,048,750.94	0.00	成本法	

5. 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

无。

(二) 同一控制下企业合并

无。

(三) 反向购买

无。

(四) 处置子公司

1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处 置价款	股权 处置 比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制 权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资 对应的合并财务报表 层面享有该子公司净 资产份额的差额
名城麦田(深 圳)商业投资 有限公司	600,000.00	100	股权转让	2018-12-27	截至前述时点, 已不再控制标的 公司的财务和经营政策, 不再享 有相应的利益、承担相应的风险。	867,280.27

子公司名称	股权处 置价款	股权 处置 比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制 权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资 对应的合并财务报表 层面享有该子公司净 资产份额的差额
上海印派森 园林景观股份 有限公司	15,257,000.00	100	股权转让	2018-12-29	截至前述时点，已不再控制标的公司的财务和经营政策，不再享有相应的利益、承担相应的风险。	-126,938.55
兰州英家皇 道物业管理服 务有限公司	3,000,000.00	100	股权转让	2018-9-30	截至前述时点，已不再控制标的公司的财务和经营政策，不再享有相应的利益、承担相应的风险。	1,476,468.20
中程租赁有 限公司	2,500,000,000.00	100	股权转让	2018-12-13	截至前述时点，已不再控制标的公司的财务和经营政策，不再享有相应的利益、承担相应的风险。	174,056,302.66

续上表：

子公司名称	丧失控 制权之 日剩余 股权的 比例	丧失控制 权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制 权之日剩 余股权的 公允价值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权 之日剩余股 权公允价值 的确定方法 及主要假设	与原子公司股 权投资相关的 其他综合收益 转入投资损 益的金额
名城麦田(深圳)商业投资有限公司						
上海印派森园林景观股份有限公司						219,750.00
兰州英家皇道物业管理服务有限公司						
中程租赁有限公司						-116,648,931.09

2. 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

无。

(五) 其他原因的合并范围变动

1. 本期新设子公司情况

序号	公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	是否合并 报表	子公司 级次
1	名城麦田(深圳)商业投资有限公司	深圳市	居民服务、修理和其他服务业	100.00	是	3
2	漳州益源房地产开发有限公司	福建省	房地产业	30,000.00	是	3
3	漳州市康怡养老服务有限公司	福建省	卫生和社会工作	3,000.00	是	4

2. 本期合并范围减少的结构化主体

序号	公司名称	业务性质	处置方式	丧失控制权的时点
1	安信基金-招商银行-西藏康盛定增1号资产管理计划	投资	基金终止清算	2018年7月
2	鹏华资产-西藏康盛定增1号资产管理计划	投资	基金终止清算	2018年7月

(六) 其他

无。

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 本公司的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
名城汇(上海)投资有限公司	上海市	上海市	投资	100		100	投资设立
赢今(上海)贸易有限公司	上海市	上海市	贸易	100		100	投资设立
上海名城实业有限公司	上海市	上海市	贸易	51	49	100	投资设立
上海大名城贸易有限公司	上海市	上海市	贸易	100		100	投资设立
上海名城钰企业发展有限公司	上海市	上海市	房地产	51	49	100	投资设立
上海歌韬实业有限公司	上海市	上海市	投资	100		100	投资设立
上海佰升诗企业管理有限公司	上海市	上海市	商业管理	100		100	投资设立
上海福俊实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	100		100	投资设立
上海凯俊实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	100		100	投资设立
上海锦弢贸易有限公司	上海市	上海市	建材贸易	100		100	投资设立
名城地产(兰州)有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		100	投资设立
兰州大名城商厦有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	物业经营及管理	100		100	投资设立
兰州大名城贸易有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	贸易	100		100	投资设立
兰州大名城酒店管理有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	酒店管理	100		100	投资设立
甘肃名城房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		100	投资设立
兰州铭悦房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		100	投资设立
兰州新和房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		100	投资设立
兰州新顺房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	51		51	投资设立
兰州新亚房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		100	投资设立
兰州恒尚房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		100	投资设立

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
兰州海华房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		100	投资设立
兰州和城房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		100	投资设立
兰州悦华房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		100	投资设立
兰州玖城房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	51	49	100	投资设立
兰州江丰房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		100	投资设立
名城地产（福建）有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发	100		100	投资成立
福州凯远商业管理有限公司	福建省福州市	福建省福州市	商业管理	100		100	投资设立
名城汇（北京）投资管理有限公司	北京市	北京市	管理咨询	100		100	投资设立
东福名城（常州）置业发展有限公司	江苏省常州市	江苏省	房地产开发	100		100	投资设立
深圳名城金控（集团）有限公司	上海市	广东省深圳市	证券投资	100		100	投资设立
上海锦墅贸易有限公司	上海市	上海市	贸易	100		100	投资成立
上海大名城商业管理有限公司	上海市	上海市	租赁和商务	70		70	投资成立
名城国际控股有限公司	香港	香港	投资	100		100	投资成立
长乐名城房地产开发有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发	49	51	100	投资成立
名城地产（永泰）有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发	25	75	100	投资成立

2. 重要非全资子公司

无。

3. 使用公司资产和清偿公司债务存在重大限制

无。

4. 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无。

（二）在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制的子公司的交易

1. 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

无。

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

无。

（三）在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要合营企业或联营企业

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、联营企业						
1. 杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合伙）	浙江省	浙江省	金融投资		36.84	权益法
2. 重要联营企业的主要财务信息						

项目	期末余额或本期发生额	期初余额或上期发生额
	杭州普润星融股权投资合伙企业(有限合伙)	杭州普润星融股权投资合伙企业(有限合伙)
流动资产	60,530,496.94	84,512,031.78
非流动资产	1,245,000,000.00	1,245,000,000.00
资产合计	<u>1,305,530,496.94</u>	<u>1,329,512,031.78</u>
流动负债	-3,321,964.16	-1,800,364.27
非流动负债		1,800.00
负债合计	<u>-3,321,964.16</u>	<u>-1,798,564.27</u>
净资产	<u>1,308,852,461.10</u>	<u>1,331,310,596.05</u>
按持股比例计算的净资产份额	482,202,710.48	490,454,823.58
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	<u>482,202,710.48</u>	<u>490,454,823.58</u>
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	2,909,625.96	3,417,141.06
净利润	-22,459,134.66	-21,956,777.73
终止经营净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	<u>-22,459,134.66</u>	<u>-21,956,777.73</u>
本年度收到的来自联营企业的股利		

3. 不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额	期初余额
联营企业：		
投资账面价值合计	669,168,141.53	678,525,118.47
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-50,251,659.63	-16,999,098.78
其他综合收益	-7,056,566.37	1,940,439.67
综合收益总额	<u>-57,308,226.00</u>	<u>-15,058,659.11</u>

（四）在未纳入合并财务报表范围的结构化主体的权益

1. 未纳入合并财务报表范围的结构化主体的基础信息

项目	期末余额		期初余额	
	账面价值	最大损失敞口	账面价值	最大损失敞口
华宝-康盛天天向上集合资金 信托计划	213,832,000.00		213,832,000.00	

本公司通过直接持有投资而在第三方机构发起设立的结构化主体中享有权益，这些结构化主体未纳入合并范围。这些结构化主体的性质和目的主要是管理投资者的资产并赚取管理费，其融资方式是向投资者发行投资产品。

九、与金融工具相关的风险

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

（一）金融工具分类

1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值如下：

金融资产项目	期末余额				合计
	以公允价值计量且其 变动计入当期损益的	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	
	金融资产				
货币资金			1,723,776,437.44		<u>1,723,776,437.44</u>
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	206,999,424.00				<u>206,999,424.00</u>
应收票据			1,219,000.00		<u>1,219,000.00</u>
应收账款			224,094,004.89		<u>224,094,004.89</u>
其他应收款			3,098,191,953.82		<u>3,098,191,953.82</u>
应收利息					
可供出售金融资产				752,333,236.00	<u>752,333,236.00</u>
长期应收款					
其他流动资产			143,453,031.84		<u>143,453,031.84</u>
其他非流动资产					
一年内到期的非流动资产					

续上表：

金融资产项目	期初余额				合计
	以公允价值计量且其 变动计入当期损益的	持有至到期投资	贷款和应收款项	可供出售金融资产	
	金融资产				
货币资金			2,115,688,526.04		<u>2,115,688,526.04</u>
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	375,524,547.49				<u>375,524,547.49</u>
应收票据			6,750,000.00		<u>6,750,000.00</u>
应收账款			157,019,693.06		<u>157,019,693.06</u>
其他应收款			1,155,058,753.06		<u>1,155,058,753.06</u>
应收利息			44,155,697.59		<u>44,155,697.59</u>
可供出售金融资产				2,037,238,665.89	<u>2,037,238,665.89</u>
长期应收款			976,287,459.12		<u>976,287,459.12</u>
其他流动资产			2,577,916,969.50		<u>2,577,916,969.50</u>
其他非流动资产			1,563,914,789.04		<u>1,563,914,789.04</u>
一年内到期的非流动资产			2,523,853,093.33		<u>2,523,853,093.33</u>

2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值如下：

期末余额			
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		773,140,000.00	<u>773,140,000.00</u>
应付票据		129,695,123.70	<u>129,695,123.70</u>
长期借款		6,947,448,926.84	<u>6,947,448,926.84</u>
应付账款		5,787,932,881.37	<u>5,787,932,881.37</u>
应付利息		164,101,172.11	<u>164,101,172.11</u>
其他应付款		2,616,307,090.59	<u>2,616,307,090.59</u>
一年内到期的非流动负债		5,842,022,786.69	<u>5,842,022,786.69</u>
应付债券		3,225,759,080.41	<u>3,225,759,080.41</u>
长期应付款		60,873,225.45	<u>60,873,225.45</u>

续上表：

金融负债项目	期初余额		合计
	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	
短期借款		3,203,400,000.00	<u>3,203,400,000.00</u>
应付票据		195,072,000.00	<u>195,072,000.00</u>
长期借款		8,052,897,001.07	<u>8,052,897,001.07</u>
应付账款		3,290,441,842.72	<u>3,290,441,842.72</u>
应付利息		392,051,878.95	<u>392,051,878.95</u>
其他应付款		8,828,269,822.11	<u>8,828,269,822.11</u>
一年内到期的非流动负债		5,008,045,523.35	<u>5,008,045,523.35</u>
应付债券		6,754,177,928.49	<u>6,754,177,928.49</u>
长期应付款		205,855,552.21	<u>205,855,552.21</u>
其他非流动负债		46,082,400.00	<u>46,082,400.00</u>

（二）信用风险

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

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

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

本公司因应收账款、其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注六、（三）、六、（五）中。

本公司单独认定没有发生减值的金融资产的期限分析如下：

项目	合计	期末余额	逾期	
		未逾期未减值	6个月以内	6个月以上
货币资金	<u>1,723,776,437.44</u>	1,723,776,437.44		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>206,999,424.00</u>	206,999,424.00		
应收利息				
应收账款	<u>5,191,505.53</u>	5,191,505.53		
其他应收款	<u>2,441,647,401.87</u>	2,441,647,401.87		
应收票据	<u>1,219,000.00</u>	1,219,000.00		
其他流动资产	<u>143,453,031.84</u>	143,453,031.84		
可供出售金融资产	<u>744,983,236.00</u>	744,983,236.00		
长期应收款				
其他非流动资产				
一年内到期的非流动资产				

续上表：

项目	合计	期初余额	逾期	
		未逾期未减值	6个月以内	6个月以上
货币资金	<u>2,115,688,526.04</u>	2,115,688,526.04		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>375,524,547.49</u>	375,524,547.49		
应收利息	<u>44,155,697.59</u>	44,155,697.59		
应收账款	<u>145,972,537.50</u>	145,972,537.50		
其他应收款	<u>1,093,881,938.26</u>	1,093,881,938.26		
应收票据	<u>6,750,000.00</u>	6,750,000.00		
其他流动资产	<u>2,577,916,969.50</u>	2,577,916,969.50		
可供出售金融资产	<u>2,037,238,665.89</u>	2,037,238,665.89		
长期应收款	<u>976,287,459.12</u>	976,287,459.12		
其他非流动资产	<u>1,563,914,789.04</u>	1,563,914,789.04		
一年内到期的非流动资产	<u>2,523,853,093.33</u>	2,523,853,093.33		

（三）流动风险

本公司及各子公司负责其自身的现金流量预测。本公司财务部门在汇总各公司现金流量预测的基础上，在合并层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

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	期末余额		合计
	1 年以内	1 年以上	
短期借款	773,140,000.00		<u>773,140,000.00</u>
长期借款		6,947,448,926.84	<u>6,947,448,926.84</u>
应付账款	5,787,932,881.37		<u>5,787,932,881.37</u>
应付利息	164,101,172.11		<u>164,101,172.11</u>
其他应付款	2,064,920,664.11	551,386,426.48	<u>2,616,307,090.59</u>
一年内到期的非流动负债	5,842,022,786.69		<u>5,842,022,786.69</u>
其他流动负债			
应付债券		3,225,759,080.41	<u>3,225,759,080.41</u>
长期应付款		60,873,225.45	<u>60,873,225.45</u>
其他非流动负债			

续上表：

项目	期初余额		合计
	1 年以内	1 年以上	
短期借款	3,203,400,000.00		<u>3,203,400,000.00</u>
长期借款		8,052,897,001.07	<u>8,052,897,001.07</u>
应付账款	3,290,441,842.72		<u>3,290,441,842.72</u>
应付利息	392,051,878.95		<u>392,051,878.95</u>
其他应付款	7,425,953,160.59	1,402,316,661.52	<u>8,828,269,822.11</u>
一年内到期的非流动负债	5,008,045,523.35		<u>5,008,045,523.35</u>
其他流动负债			
应付债券		6,754,177,928.49	<u>6,754,177,928.49</u>
长期应付款		205,855,552.21	<u>205,855,552.21</u>
其他非流动负债		46,082,400.00	<u>46,082,400.00</u>

（四）市场风险

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

1. 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的一年内到期的非流动负债（详见附注六、（二十六））和长期借款（详见附注六、（二十七））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	-1,955,625.00/+1,955,625.00	-1,955,625.00/+1,955,625.00
人民币	50 个基点	-3,911,250.00/+3,911,250.00	-3,911,250.00/+3,911,250.00

续上表：

项目	上期		
	基准点增加/（减少）	利润总额/净利润增加/（减少）	股东权益增加/（减少）
人民币	25 个基点	-1,974,500.00 /+1,974,500.00	-1,974,500.00 /+1,974,500.00
人民币	50 个基点	-3,949,000.00 /+3,949,000.00	-3,949,000.00 /+3,949,000.00

2. 汇率风险

本公司主要经营活动都在中国境内并以人民币结算，无明显汇率风险。

3. 权益工具投资价格风险

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

截至2018年12月31日，本公司暴露于因归类为交易性权益工具投资和可供出售权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资在上海和深圳的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

（五）资本管理

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

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2018年度公司资本管理目标、政策或程序未发生变化。

十、公允价值的披露

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或转移一项债务所需支付的价格。

以下方法和假设用于估计公允价值。货币资金、应收票据、应收账款、应付账款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相等。非上市的长短期借款等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。上市的金融工具，以市场报价确定公允价值。非上市的可供出售权益性工具，采用估值技术确定公允价值。

本公司采用的公允价值在计量时分为以下层次：

第一层次输入值是公司在计量日能取得相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。第三层次输入值包括不能直接观察和无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、公司使用自身数据作出的财务预测等。

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末余额			合计
	第一层次公允价值 计量	第二层次公 允价值计量	第三层次公 允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	206,999,424.00			<u>206,999,424.00</u>
（3）衍生金融工具				
（二）可供出售金融资产				
1. 债务工具投资				
2. 权益工具投资	690,080,736.00			<u>690,080,736.00</u>
3. 其他				
（二）持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息				
无。				

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

无。

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

无。

(五) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

无。

十一、关联方关系及其交易

(一) 关联方的认定标准

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

(二) 本公司的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
名城企业管理集团有限公司	有限责任公司 (台港澳法人独资)	福州市	俞丽	商务服务业	1,000 万美元

续上表：

母公司对本公司的持股 比例 (%)	母公司对本公司的表决权 比例 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
9.52	9.52	俞培埏	61130582-3

注：本公司最终控制方是俞培埏。

(三) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注八、(一)。

(四) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八、(三)。

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

合营或联营企业名称	合营或联营企业与本公司关系
福州英家皇道物业管理有限公司	联营企业
福州名城物业管理有限公司	联营企业
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	合营或联营企业与本公司关系
福州市万曦房地产有限公司	联营企业

(五) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
利伟集团有限公司	控股股东名城企业管理之控股股东
俞锦	实际控制人直系亲属
俞丽	实际控制人直系亲属
福建中联城实业有限公司	子公司的参股股东
酒钢集团兰州聚东房地产有限公司	子公司的参股股东
嘉诚中泰文化艺术投资管理有限公司	原参股股东
西藏诺信资本管理有限公司	原参股股东

(六) 关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福州英家皇道物业管理有限公司	提供劳务	1,300,453.91	1,118,186.31
福州名城物业管理有限公司	空置管理费	128,611.94	

(2) 出售商品/提供劳务情况表

无。

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

(1) 本公司受托管理/承包情况表：

无。

(2) 本公司委托管理/出包情况表：

无。

3. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方：

无。

(2) 本公司作为承租方:

出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费 定价依据	本期确认的租 赁费	上期确认的租 赁费
实际控制人直系亲属	商务办公用房	2009-12-31	非固定期限	市场价	2,295,780.00	2,295,780.00

4. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
上海大名城企业股份有限公司/酒钢集团兰州聚东房地产有限公司	兰州新顺房地产开发有限公司	10,164.81	2017-7-5	2019-7-4	否
上海大名城企业股份有限公司	兰州海华房地产开发有限公司	25,000.00	2017-8-8	2019-12-14	否
上海大名城企业股份有限公司	杭州名振实业有限公司	90,000.00	2018-6-5	2020-6-5	否
上海大名城企业股份有限公司	名城国际控股有限公司	4,536.57	2017-5-5	2025-9-5	否
上海大名城企业股份有限公司	南京顺泰置业有限公司	150,000.00	2017-1-23	2021-1-22	否
上海大名城企业股份有限公司	上海御雄实业有限公司	130,000.00	2016-11-20	2019-11-20	否
上海大名城企业股份有限公司	南昌名城房地产开发有限公司	99,820.00	2018-8-30	2020-2-29	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产(永泰)有限公司	32,000.00	2018-5-31	2021-5-31	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产(永泰)有限公司	45,000.00	2018-10-19	2021-10-15	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产(永泰)有限公司	47,994.00	2018-1-5	2019-1-5	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产(永泰)有限公司	23,600.00	2017-3-3	2019-3-2	否
名城豪生大酒店(福州)有限公司/俞培娣	名城地产(福建)有限公司	19,600.00	2013-8-6	2023-8-6	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产(福建)有限公司	22,683.00	2018-1-11	2028-1-10	否
上海大名城企业股份有限公司	名城地产(福建)有限公司	135,250.00	2018-12-6	2020-12-4	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
上海大名城企业股份有限公司	名城地产（福建）有限公司	13,279.70	2017-12-14	2020-12-13	否
上海大名城企业股份有限公司	福州顺泰地产有限公司	50,000.00	2017-3-30	2019-3-29	否
上海大名城企业股份有限公司	福州顺泰地产有限公司	23,920.00	2017-3-16	2019-3-5	否
上海大名城企业股份有限公司	大名城（福清）房地产开发有限公司	55,460.00	2018-2-6	2021-2-1	否
上海大名城企业股份有限公司	大名城（福清）房地产开发有限公司	55,180.00	2018-7-31	2021-7-31	否
上海大名城企业股份有限公司	长乐名城房地产开发有限公司	57,600.00	2018-4-3	2020-11-20	否
上海大名城企业股份有限公司	长乐名城房地产开发有限公司	29,320.00	2018-7-20	2019-9-13	否
上海大名城股份有限公司/名城地产（福建）有限公司	名城（福清）城市建设发展有限公司	22,000.00	2017-1-25	2022-1-25	否
名城地产福建有限公司	福清顺泰置业有限公司	11,343.75	2017-8-29	2021-11-14	否

5. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
本期拆入				
名城企业管理集团有限公司	491,500,000.00	2018-2-12	2018-12-11	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	96,000,000.00	2018-2-27	2018-5-4	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	132,000,000.00	2018-7-2	2018-7-19	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	126,300,000.00	2018-2-2	2018-12-11	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	80,600,000.00	2018-4-18	2018-8-14	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	677,500,000.00	2018-3-1	2018-10-10	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	160,000,000.00	2018-4-27	2018-10-10	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	100,000,000.00	2018-4-18	2018-8-14	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	318,600,000.00	2018-1-12	2018-12-13	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	41,200,000.00	2018-1-19	2019-1-18	
名城企业管理集团有限公司	550,000,000.00	2018-4-8	2018-10-8	本期已偿还

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
名城企业管理集团有限公司	3,543,807.14	2018-9-17	2019-9-16	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	2,000,000.00	2018-2-27	2019-2-26	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	35,000,000.00	2018-10-24	2019-10-23	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	35,000,000.00	2018-8-31	2019-8-30	
福建中联城实业有限公司	50,000.00	2018-8-20	2019-8-19	
福建中联城实业有限公司	8,000,000.00	2018-7-13	2019-7-12	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	42,000,000.00	2018-7-24	2019-7-23	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	8,500,000.00	2018-6-27	2019-6-26	
福建中联城实业有限公司	14,850,000.00	2018-5-25	2019-5-24	
福建中联城实业有限公司	20,000,000.00	2018-1-15	2019-1-14	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	22,500,000.00	2018-1-8	2019-1-7	
杭州弘招城房地产开发有限公司	51,000,000.00	2018-12-31	2019-12-30	
本期拆出				
名城企业管理集团有限公司	132,000,000.00	2018-7-2	2018-7-19	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	23,130,000.00	2016-2-5	2018-1-16	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	670,000,000.00	2017-4-12	2018-10-9	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	96,000,000.00	2018-2-27	2018-5-4	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	491,500,000.00	2018-2-12	2018-12-11	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	126,300,000.00	2018-2-2	2018-12-11	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	80,600,000.00	2018-4-18	2018-8-14	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	270,000,000.00	2016-7-14	2018-2-7	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	160,000,000.00	2017-10-10	2018-2-27	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	677,500,000.00	2018-3-1	2018-10-10	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	100,000,000.00	2018-4-18	2018-8-14	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	310,000,000.00	2016-7-7	2018-7-4	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	318,600,000.00	2018-1-12	2018-12-13	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	66,000,000.00	2017-12-26	2018-2-28	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	550,000,000.00	2018-4-8	2018-10-8	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	160,000,000.00	2018-4-27	2018-10-10	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	2,000,000.00	2017-2-27	2018-2-26	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	35,000,000.00	2018-10-19	2019-10-18	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	180,000,000.00	2018-9-17	2019-9-16	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	126,000,000.00	2018-9-18	2019-9-17	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	35,000,000.00	2018-8-20	2019-8-19	本期已偿还

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
福建中联城实业有限公司	50,000,000.00	2018-7-5	2019-7-4	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	20,000,000.00	2018-1-10	2019-1-9	本期已偿还
福州市万曦房地产有限公司	945,286.08	2018-1-1	2018-5-25	本期已偿还
福州市万曦房地产有限公司	4,056,786.00	2018-1-1	2018-10-19	本期已偿还
福州市万曦房地产有限公司	12,711,640.00	2018-1-1	2018-12-4	本期已偿还
杭州弘招城房地产开发有限公司	304,639,384.00	2018-5-30	2018-11-23	本期已偿还

6. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	交易类型	关联方定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额（亿元）	占同类交易金额的比例（%）	金额（亿元）	占同类交易金额的比例（%）
嘉诚中泰文化艺术投资管理有限公司	股权转让	资产转让	公允价格	12.75	51.00		
西藏诺信资本管理有限公司	股权转让	资产转让	公允价格	12.25	49.00		

7. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	961.00 万元	1,207.30 万元

（七）关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	福州英家皇道物业管理有限公司	3,811,017.79	190,550.89	2,510,563.88	
其他应收款	福建中联城实业有限公司	388,935,000.00		128,835,000.00	
其他应收款	杭州弘招城房地产开发有限公司	253,639,384.00			
其他应收款	福州市万曦房地产有限公司	17,713,712.08			

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	名城企业管理集团有限公司	55,406,714.04	839,792,906.90
其他应付款	福州市长乐区泰城房地产开发有限公司		156,550,000.00
其他应付款	利伟集团有限公司	46,692.74	46,692.74
其他应付款	福州名城物业管理有限公司	136,529.76	7,917.82
短期借款	名城企业管理集团有限公司		670,000,000.00

（八）关联方承诺事项

无。

十二、股份支付

无。

十三、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至2018年12月31日，本公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为14,404,504,292.35元。

（二）或有事项

截至资产负债表日，本公司无需披露的或有事项。

十四、资产负债表日后事项

1. 部分归还使用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

公司于2018年8月9日第七届董事局第十四次会议审议通过，在确保不影响募集资金项目建设和募集资金使用计划的情况下，使用闲置募集资金不超过137,000万元（含137,000万元）暂时补充流动资金，使用期限自董事局审议批准该议案之日起不超过12个月，到期归还至募集资金专用账户。补充流动资金到期日之前，公司将及时归还该部分资金至募集资金专户，并在资金全部归还后2个交易日内报告上海证券交易所并公告。

2019年1月22日，公司已将其中用于暂时补充流动资金的募集资金3,000万元归还至公司募集资金专用账户，并通知了保荐机构和保荐代表人。

2. 2019年非公开发行公司债券获得上海证券交易所挂牌转让无异议函

公司于2019年2月21日收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）出具的《关于对上海大名城企业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2019]263号），载明公司由申万宏源证券承销保荐有限责任公司承销，面向合格投资者非公开发行总额不超过35亿元的公司债券符合上交所的挂牌转让条件，上交所对其挂牌转让无异议。本次债券采取分期发行方式，无异议函自出具之日起12个月内有效。

3. 关于开展供应链金融资产支持业务的议案

2019年1月21日召开2019年第一次临时股东大会，会议通过了开展供应链金融资产支持业务的议案，公司拟与国融证券股份有限公司、深圳茂丰商业保理有限公司合作开展供应链金融资产支持专项计划。由茂丰保理作为原始权益人，向供应商/债权人购买其持有的对本

公司合并报表范围内子公司的应收账款为基础资产，发行资产支持证券产品，总规模不超过30亿元。

4. 为子公司提供担保

公司全资子公司兰州顺泰房地产开发有限公司（以下简称“兰州顺泰”）、甘肃名城房地产开发有限公司（以下简称“甘肃名城”）与中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司（以下简称“湖南华融”）签署债权转让、抵押及保证等相关协议，由兰州顺泰向湖南华融转让对甘肃名城的债权，债权转让后甘肃名城为债务人，公司全资子公司兰州江丰房地产开发有限公司（以下简称“兰州江丰”）为共同债务人，共同承担人民币2.1亿元的还款义务，还款期限为24个月。为保证相关协议项下义务和责任的履行，甘肃名城以持有的部分房屋的在建工程提供抵押担保，共同债务人兰州江丰也以持有的部分商业的在建工程提供抵押担保，公司作为保证人同意为本次债务提供连带责任保证担保。

5. 利润分配方案

2019年4月3日，公司第七届董事局第二十五次会议审议通过公司2018年度利润分配预案：以截至2018年12月31日的公司总股本2,475,325,057股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.2元（含税），派发现金红利总额为49,506,501.14元。本年度不实施资本公积金转增股本。该项利润分配预案尚需经公司2018年年度股东大会审议通过。

十五、其他重要事项

（一）债务重组

无。

（二）资产置换

无。

（三）年金计划

无。

(四) 终止经营

项 目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
上海印派森园林景观工程有限公司	6,728,800.43	12,887,376.26	-5,510,046.01	3,475.16	-5,513,521.17	-3,032,439.95
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	26,420,618.88	36,555,119.21	-10,134,500.33	-63,729.67	-10,070,770.66	-6,042,462.40
中程租赁有限公司	260,793,650.28	960,830,857.31	-700,037,207.03	-175,009,301.75	-525,027,905.28	-525,027,905.28
名城麦田(深圳)商业投资有限公司	529,124.84	2,015,639.77	-1,486,514.93		-1,486,514.93	-1,445,467.12

(五) 分部信息

1. 报告分部的财务信息

项目	房地产业务		金融投资业务		抵销	合计	
	本期	上期	本期	上期	本 上 期 期	本期	上期
一、对外交易收入	13,112,619,130.60	9,033,378,557.59	270,402,258.23	1,211,091,987.75		<u>13,383,021,388.83</u>	<u>10,244,470,545.34</u>
二、分部间交易收入							
三、对联营和合营企业的投资收益	-27,027,179.55	-3,833,295.48	-31,498,425.29	-21,255,040.28		<u>-58,525,604.84</u>	<u>-25,088,335.76</u>
四、资产减值损失	38,561,472.47	-84,913.39	444,510,359.93	59,953,619.66		<u>483,071,832.40</u>	<u>59,868,706.27</u>
五、折旧费和摊销费	89,751,466.13	73,276,616.37	292,915.06	872,578.99		<u>90,044,381.19</u>	<u>74,149,195.36</u>
六、利润总额(亏损总额)	2,192,800,714.80	1,484,669,158.60	-1,048,573,208.32	493,212,742.67		<u>1,144,227,506.48</u>	<u>1,977,881,901.27</u>
七、所得税费用	587,765,864.54	385,641,706.10	-206,109,048.14	106,682,546.17		<u>381,656,816.40</u>	<u>492,324,252.27</u>
八、净利润(净亏损)	1,605,034,850.26	1,099,027,452.50	-842,464,160.18	386,530,196.50		<u>762,570,690.08</u>	<u>1,485,557,649.00</u>
九、资产总额	45,014,562,625.37	44,534,783,973.29	2,828,064,520.15	12,438,520,596.67		<u>47,842,627,145.52</u>	<u>56,973,304,569.96</u>
十、负债总额	34,582,293,346.94	35,735,717,113.08	7,424,994.73	8,573,194,356.91		<u>34,589,718,341.67</u>	<u>44,308,911,469.99</u>

项目	房地产业务		金融投资业务		抵销	合计	
	本期	上期	本期	上期	本 上 期 期	本期	上期
十一、其他							
重要的非现							
金项目							
1. 折旧费和							
摊销费以外							
的其他现金							
费用							
2. 对联营企							
业和合营企	1,151,370,852.01	1,072,009,313.54				<u>1,151,370,852.01</u>	<u>1,072,009,313.54</u>
业的长期股							
权投资							
3. 长期股权							
投资以外的	-5,132,989,284.42	980,555,532.38				<u>-5,132,989,284.42</u>	<u>980,555,532.38</u>
其他非流动							
资产增加额							

（六）借款费用

（1）当期资本化的借款费用金额为766,914,232.23元。

（2）当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为6.20%。

（七）外币折算

（1）计入当期损益的汇兑净损失为1,747,406.78元。

（八）租赁

1. 融资租赁出租人最低租赁收款额情况

无。

2. 融资租赁承租人

(1) 租入固定资产情况

资产类别	期末余额			期初余额		
	原价	累计折旧	累计减值准备	原价	累计折旧	累计减值准备
房屋及建筑物	236,377,283.70	34,488,174.24		236,377,283.70	28,952,444.34	

(2) 以后年度最低租赁付款额情况

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内 (含 1 年)	71,923,824.00
1 年以上 2 年以内 (含 2 年)	71,923,824.00
2 年以上 3 年以内 (含 3 年)	71,923,824.00
合计	<u>215,771,472.00</u>

注：截至 2018 年 12 月 31 日，公司未实现融资费用的余额为 11,523,963.13 元，采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。

(九) 其他

(1) 对外转让中程租赁 100%股权

公司全资子公司深圳名城金控（集团）有限公司（以下简称“名城金控”）向嘉诚中泰文化艺术投资管理有限公司、西藏诺信资本管理有限公司转让名城金控持有的中程租赁 100% 股权（以下简称“目标股权”）。中植企业集团有限公司（以下简称“中植集团”）为本次交易提供部分连带责任保证担保。

截至 2018 年 12 月 12 日，受让方已按《股权转让协议》约定，向公司支付完毕第一、二、三期股权转让款，共计 14 亿元。

2018 年 12 月 12 日，中程租赁完成工商变更登记手续，领取新的营业执照。

本次对外转让中程租赁 100% 股权的事项，是公司基于对外部经济形势和融资租赁行业的判断，在审慎评估行业发展预期及中程租赁整体经营状况的基础上，做出的切实保护公司经营安全，维护上市公司利益，积极处置风险资产的举措。

本次对外转让股权符合公司整体经营战略安排，未来公司将进一步聚焦房地产主业，集中自身资源发展房地产业务，增强公司的核心竞争力，不断提升公司盈利能力。

(2) 共同设立股权投资基金

公司全资子公司深圳名城金控（集团）有限公司（以下简称“名城金控”）、上海名城股权投资基金有限公司与北京富唐航信投资管理有限公司共同签署《宁波梅山保税港区名航信城投资合伙企业（有限合伙）之合伙协议》，各方一致同意，共同设立私募股权投资基金“宁波梅山保税港区名航信城投资合伙企业（有限合伙）”（该名称已经工商部门核准），合伙企业合伙人共 3 人，普通合伙人 2 人，有限合伙人 1 人，其中名城股权投资基金与富唐航信共同为普通合伙人及执行事务合伙人，名城金控为有限合伙人。合伙企业认缴出资总额为人民

币 3 亿元,其中,普通合伙人名城股权投资基金、富唐航信分别认缴出资人民币 150 万元,分别占全体合伙人认缴出资总额的 0.5%,有限合伙人名城金控认缴出资总额为人民币 29,700 万元,占全体合伙人认缴出资总额的 99%。

本次对外投资事项经公司第七届董事局第十三次会议全票审议通过,本次会议仅审议此一项议案。本次对外投资事项属于公司董事会决策范围,无需提交股东大会审批。本次对外投资事项不构成公司关联交易。

(3) 受让人延缓支付股权转让款

2016 年 11 月 10 日公司第六届董事会第五十九次会议,2016 年 11 月 29 日公司 2016 年第三次临时股东大会,审议通过了公司以人民币 73,453 万元的价格,将公司持有的兰州高新开发建设有限公司 80%的股权转让给兰州高科投资发展集团公司。截至本报告出具日,公司已收到转让标的金额的 51.73%,即 38,000 万元,此股权尚待办理工商变更手续。受让人因受国家相关融资政策调整影响,未能在协议约定时间内向公司支付协议项下的全部款项,受让人已向公司致函确认继续履约并申请延缓支付剩余款时间至 2019 年 12 月 31 日。

十六、母公司财务报表项目注释

(一) 其他应收款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	10,579,772,464.91	11,482,994,432.25
合计	<u>10,579,772,464.91</u>	<u>11,482,994,432.25</u>

2. 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	10,040,473,698.29	94.65			10,040,473,698.29
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	561,288,359.48	5.29	28,064,417.97	5.00	533,223,941.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	6,074,825.11	0.06			6,074,825.11
合计	<u>10,607,836,882.88</u>	<u>100</u>	<u>28,064,417.97</u>		<u>10,579,772,464.91</u>

续上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	11,482,573,952.01	99.98			11,482,573,952.01
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,736.65	0.01	286.83	5.00	5,449.82
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	415,030.42	0.01			415,030.42
合计	<u>11,482,994,719.08</u>	<u>100</u>	<u>286.83</u>		<u>11,482,994,432.25</u>

(2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
上海御雄实业有限公司	2,936,157,371.43			预计可收回
兰州顺泰房地产开发有限公司	1,338,222,369.08			预计可收回
上海秀弛实业有限公司	1,078,565,342.51			预计可收回
名城地产（永泰）有限公司	830,519,471.08			预计可收回
上海名城钰企业发展有限公司	597,832,600.00			预计可收回
上海名城实业有限公司	583,763,810.93			预计可收回
上海名城汇实业发展有限公司	461,574,109.83			预计可收回
兰州玖城房地产有限公司	409,259,063.00			预计可收回
兰州海华房地产开发有限公司	305,486,146.68			预计可收回
上海凯俊实业有限公司	195,005,000.00			预计可收回
南京顺泰置业有限公司	161,760,000.00			预计可收回
名城（永泰）城市建设发展有限公司	150,000,000.00			预计可收回
上海大名城贸易有限公司	113,692,276.79			预计可收回
兰州恒尚房地产有限公司	107,995,825.93			预计可收回
兰州和城房地产有限公司	95,128,352.00			预计可收回
兰州悦华房地产有限公司	89,957,719.75			预计可收回
杭州名振实业有限公司	79,250,000.00			预计可收回
兰州铭悦房地产有限公司	72,327,037.00			预计可收回
兰州新和房地产有限公司	72,120,884.00			预计可收回
兰州新亚房地产有限公司	66,230,514.00			预计可收回
南昌名城房地产开发有限公司	60,000,000.00			预计可收回

其他应收款（按单位）	期末余额		计提理由
	其他应收款	坏账准备	
兰州江丰房地产有限公司	58,307,822.00		预计可收回
名城汇（上海）投资有限公司	48,200,000.00		预计可收回
赢今（上海）贸易有限公司	48,065,400.00		预计可收回
上海锦墅贸易有限公司	48,015,000.00		预计可收回
名城汇（北京）投资管理有限公司	33,037,582.28		预计可收回
合计	10,040,473,698.29		

（3）组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额	坏账准备期末余额	计提比例（%）	计提理由
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	561,288,359.48	28,064,417.97	5.00	
合计	561,288,359.48	28,064,417.97		

（4）组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

无。

（5）按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	10,046,387,639.97	11,482,583,952.01
应收股权转让款	561,282,622.83	
押金保证金	160,400.00	94,400.91
代付款	6,220.08	316,163.86
其他		202.30
合计	10,607,836,882.88	11,482,994,719.08

（6）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	本期发生额
本期计提其他应收款坏账准备	28,064,131.14
本期收回或转回的其他应收款坏账准备	

（7）本期无实际核销的其他应收款情况。

（8）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例（%）	坏账准备 期末余额
上海御雄实业有限公司	关联方往来	2,822,960,102.63	1年以内	26.61	
兰州顺泰房地产开发有限公司	关联方往来	1,246,528,471.46	1年以内	11.75	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)	坏账准备 期末余额
上海秀弛实业有限公司	关联方往来	1,007,449,588.29	1年以内	9.50	
名城地产(永泰)有限公司	关联方往来	830,519,471.08	1-3年、3年以上	7.83	
上海名城钰企业发展有限公司	关联方往来	597,832,600.00	1年以内、1-2年	5.64	
合计		<u>6,505,290,233.46</u>		<u>61.33</u>	

(9) 本期无应收政府补助情况。

(10) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(11) 本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	10,243,665,770.77		10,243,665,770.77	10,248,823,160.11		10,248,823,160.11
合计	<u>10,243,665,770.77</u>		<u>10,243,665,770.77</u>	<u>10,248,823,160.11</u>		<u>10,248,823,160.11</u>

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
名城地产(福建)有限公司	4,229,656,500.77			4,229,656,500.77		
东福名城(常州)置业有限公司	1,278,779,200.00			1,278,779,200.00		
上海大名城贸易有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
上海印派森园林景观股份有限公司	5,157,389.34		5,157,389.34			
名城汇(北京)投资管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
名城地产(兰州)有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
名城汇(上海)投资有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
赢今(上海)贸易有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海名城实业有限	51,000,000.00			51,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
公司						
兰州大名城商厦有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
甘肃名城房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
兰州大名城贸易有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
兰州大名城酒店管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海名城钰企业发展有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
兰州新顺房地产开发有限公司	178,500,000.00			178,500,000.00		
兰州海华房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
兰州江丰房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
兰州悦华房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
兰州恒尚房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
兰州新和房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
兰州铭悦房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
兰州新亚房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
兰州玖城房地产开发有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
兰州和城房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海凯俊实业有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海歌韬实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
深圳名城金控（集	3,000,000,000.00			3,000,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
团)有限公司						
上海锦墅贸易有限 公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
福州凯远商业管理 有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
上海佰升诗企业管 理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海锦弢贸易有限 公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
名城国际控股有限 公司	130,504,000.00			130,504,000.00		
上海大名城商业管 理有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
名城地产(永泰)有 限公司	172,226,070.00			172,226,070.00		
长乐名城房地产开 发有限公司	147,000,000.00			147,000,000.00		
合计	<u>10,248,823,160.11</u>		<u>5,157,389.34</u>	<u>10,243,665,770.77</u>		

2. 对联营企业、合营企业投资

无。

(三) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入				
其他业务收入	278,608,651.92			
合计	<u>278,608,651.92</u>			

(四) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		560,109.99
处置理财产品等其他流动资产取得的投资收益		1,467,276.84
处置长期股权投资产生的投资收益	3,164,610.66	404,188,331.09
合计	<u>3,164,610.66</u>	<u>406,215,717.92</u>

十七、补充资料

(一)按照证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》的要求，报告期非经常性损益情况

1. 报告期非经常性损益明细

非经常性损益明细	金额	说明
(1) 非流动性资产处置损益	59,364,337.43	
(2) 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
(3) 计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
(5) 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
(6) 非货币性资产交换损益		
(7) 委托他人投资或管理资产的损益	615,823.29	
(8) 因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
(9) 债务重组损益		
(10) 企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
(11) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
(12) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
(14) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-3,160,555.41	
(15) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
(16) 对外委托贷款取得的损益		
(17) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
(18) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
(19) 受托经营取得的托管费收入		
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,341,448.93	
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益合计	<u>52,478,156.38</u>	

非经常性损益明细	金额	说明
减：所得税影响金额	13,197,146.43	
扣除所得税影响后的非经常性损益	<u>39,281,009.95</u>	
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	38,923,472.90	
归属于少数股东的非经常性损益	357,537.05	
(二) 净资产收益率及每股收益		

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.60	0.2225	0.2225
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.27	0.2067	0.2067



姓 名 郭海龙
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1977-02-18
Date of birth
工 作 单 位 天职国际会计师事务所(特殊普
Working unit 通合伙)上海分所
身 份 证 号 码 310102197702181217
Identity card No.

49

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

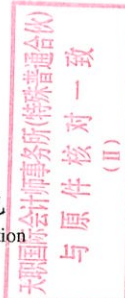


郭海龙(110101504639)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



年 月 日
2016 4月 3 日



姓名 胡明明
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1986-01-06
Date of birth
工作单位 上海琳方会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 220182198601067428
Identity card No.

年度检验登记 Annual Renewal Registration

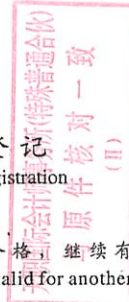
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



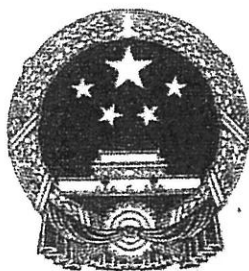
2017年 4月 30日
年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



胡明明 (310000924719)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日
年 /y 月 /m 日 /d



营业执照

(副本) (15-1)

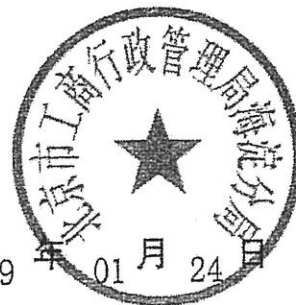
统一社会信用代码 911101085923425568

名称 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域
执行事务合伙人 邱靖之
成立日期 2012年03月05日
合伙期限 2012年03月05日至 长期
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



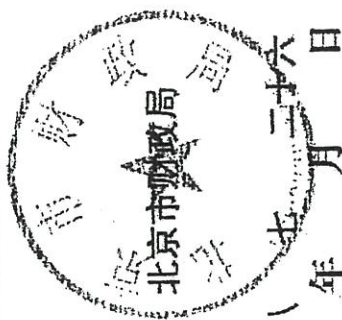
2019 年 01 月 24 日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: 0000175

说明

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



发证机关:

二〇一八年

三月十六日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(II)

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:



证书序号: 000406

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
执行证券、期货相关业务。

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
(II)

首席合伙人: 邱靖之



证书号: 08

发证时间: 二〇一〇年五月二十六日

证书有效期至: 二〇一〇年五月二十六日