

公司代码：600094、900940

公司简称：大名城、大名城 B



# 上海大名城企业股份有限公司 2014 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留审计报告，2014年公司合并报表实现归属于上市公司股东所有者净利润345,433,272.88元，2014年母公司实现净利润为257,495,553.43元，截止到2014年末母公司提取法定盈余公积后的可供分配利润为111,965,394.96元。经公司第六届董事会第十四次会议审议通过，以截止2014年12月31日的公司的总股本2,011,556,942股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.40元（含税），派发现金红利总额为80,462,277.68元。本年度不实施资本公积金转增股本。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节	董事会报告.....	11
第五节	重要事项.....	30
第六节	股份变动及股东情况.....	38
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	45
第八节	公司治理.....	51
第九节	内部控制.....	54
第十节	财务报告.....	55
第十一节	备查文件目录.....	136

## 第一节 释义及重大风险提示

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
报告期、本报告期	指	2014年1月1日至12月31日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
公司、上市公司、大名城	指	上海大名城企业股份有限公司
东福实业	指	福州东福实业发展有限公司
锦昌贸易	指	福州锦昌贸易有限公司
三嘉制冷	指	福州三嘉制冷设备有限公司
创元贸易	指	福州创元贸易有限公司
东福实业及其一致行动人	指	福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司、福州创元贸易有限公司
名城福建	指	名城地产（福建）有限公司
东福常州	指	东福名城（常州）置业发展有限公司
顺泰地产	指	福州顺泰地产有限公司
名城永泰	指	名城地产（永泰）有限公司
名城兰州	指	名城地产（兰州）有限公司
兰州新顺	指	兰州新顺房地产开发有限公司
福清城建	指	名城（福清）城市建设发展有限公司
香港冠隆	指	冠隆企业有限公司
酒钢聚东	指	酒钢集团兰州聚东房地产开发有限公司
凯创投资	指	凯创投资（永泰）有限公司
中联城	指	福建中联城实业有限公司
天职会计师事务所	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

### 二、 重大风险提示

公司已在本报告中描述了存在的风险事项，敬请查阅“第四节董事会报告”中“董事会关于公司未来发展的讨论与分析”中“可能面对的风险”部分的内容。

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张燕琦	迟志强
联系地址	上海市闵行区红松东路1116号 上海虹桥元一大厦5楼	上海市闵行区红松东路1116号 上海虹桥元一大厦5楼
电话	021-62479058	021-62478900
传真	021-62479099	021-62479099
电子信箱	zhangyanqi@greattown.cn	chizhiqiang@greattown.cn

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《香港文汇报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

注册登记日期	2014-7-24
注册登记地点	上海市工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	310000400150891

税务登记号码	310115607356396
组织机构代码	60735639-6
注册登记日期	2014-11-10
注册登记地点	上海市工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	310000400150891
税务登记号码	310115607356396
组织机构代码	60735639-6

## (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见公司 2011 年年度报告-公司基本情况-其他有关资料

## (三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

1996 年公司上市以来至 2008 年, 公司所属行业制造业, 主营业务主要为: 生产、加工聚酯产品、化纤、棉毛丝麻纺织品、印染及后整理制品, 服装服饰、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(筹建)等。

2011 年 6 月, 公司完成发行股份购买资产暨关联交易事项后, 公司所属行业变更为房地产开发与经营, 公司主营业务主要为: 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, 建筑装饰安装工程等。

## (四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

公司上市以来大股东发生过一次变更。2009 年 4 月, 公司控股股东由中国华源集团有限公司变更为东福实业发展有限公司。具体变更情况如下:

2009 年 3 月 18 日, 上海一中院委托上海长城拍卖有限公司拍卖华源集团持有的公司 154,932,000 股限售流通股。2009 年 3 月 31 日, 东福实业以人民币 7,281,804 元的价格竞得上述股权。2009 年 4 月 2 日, 上海一中院做出(2006)沪一中执字第 551 号、(2009)沪一中执字第 162 号民事裁定书, 将华源集团持有本公司 154,932,000 股限售流通股的所有权及相应的其他权利归买受人东福实业所有。根据执行《上海华源股份有限公司重整计划》, 2009 年 4 月 22 日, 上海市第二中级人民法院(以下简称“上海二中院”)以民事裁定书[(2008)沪二中民四(商)破字第 2-11 号]裁定东福实业受让 58,881,000 股华源股份 A 股股票, 由东福实业指定一致行动人俞丽女士受让 47,691,464 股华源股份 B 股股票。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在收到上海一中院和上海二中院协助执行通知书后, 分别于 2009 年 4 月 16 日、4 月 21 日将上述股份划转到东福实业及其一致行动人名下。

东福实业及其一致行动人通过司法拍卖及执行《重整计划》合计持有本公司 121,678,334 股股份, 占上市公司总股本 25.77%, 成为本公司的控股股东。

## 七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	上海浦东新区陆家嘴东路 161 号招商局大厦 35 楼
	签字会计师姓名	郭守俊、张坚
公司聘请的会计师事务所(境外)	名称	无
	办公地址	
	签字会计师姓名	
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	国金证券股份有限公司
	办公地址	四川省成都市东城根上街 95 号 17 层
	签字的保荐代表人姓名	王强林、傅志锋
	持续督导的期间	2014 年 9 月 30 日至 2015 年 9 月 30 日

报告期内履行持续督导职责的 财务顾问	名称	无
	办公地址	
	签字的财务顾问 主办人姓名	
	持续督导的期间	

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
营业收入	5,379,903,275.23	2,939,893,169.36	83.00	1,676,450,139.08
归属于上市公司股东的净利润	345,433,272.88	255,450,881.08	35.22	188,955,450.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	347,054,572.98	226,226,815.48	53.41	185,891,903.01
经营活动产生的现金流量净额	-2,636,828,114.10	-3,000,807,555.54	不适用	-1,106,076,633.02
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	5,544,607,701.93	2,626,428,400.55	111.11	2,370,977,519.47
总资产	21,528,554,501.37	15,086,413,008.44	42.70	10,385,491,421.79

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
基本每股收益 (元 / 股)	0.2111	0.1690	24.91	0.1250
稀释每股收益 (元 / 股)	0.2111	0.1690	24.91	0.1250
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.2121	0.1497	41.68	0.1230
加权平均净资产收益率 (%)	10.18	10.22	减少0.04个百分点	8.30
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	10.23	9.05	增加1.18个百分点	8.17

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

##### (三) 境内外会计准则差异的说明：

无

#### 三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注(如适用)	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	32,046.09		75,141,339.57	-80,011.53
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
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				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
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				
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				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
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	1,762,942.83		1,635,327.96	5,156,254.91
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
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				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外	-4,848,034.96		-22,983,926.03	-2,746,876.35

收入和支出				
其他符合非经常性损益定义的 损益项目				
少数股东权益影响额	321,871.23		-10,352,676.85	100,026.77
所得税影响额	1,109,874.71		-14,215,999.05	634,153.56
合计	-1,621,300.10		29,224,065.60	3,063,547.36

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

#### (一) 2014 年房地产市场

2014 年是我国全面深化改革元年，经济增速持续放缓，中央提出“稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险”的经济发展方针，加快经济结构调整转型。

货币信贷方面。2014 年货币政策在坚持稳健的大背景下，采取定向宽松的调整模式，通过定向降准、PSL、SLF 等工具保证流动性。2014 年 11 月，央行宣布降息，预示着通缩压力之下货币政策周期性调节已经到来。

房地产市场。2014 年，房地产市场步入调整期，各地商品住宅库存量处于高位，房地产投资增速明显下滑。在此背景下，中央政策以“稳”为主，更加关注民生保障和顶层制度设计，并通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理购房需求；各地方政府则灵活调整限购、限贷政策，行政干预趋弱，并通过信贷公积金、财政扶持等多种可能刺激住房需求，意在加快库存去化，稳定住房消费。

2014 年，房地产供求情况出现出供大于求，库存升至历史高位，去化压力较大的特点。2014 年，全国商品房销售面积和销售额同比双降。1-11 月，全国商品房销售面积为 10.2 亿平方米，同比下降 8.2%；销售额为 6.4 万亿元，同比下降 7.8%。房地产投资方面，2014 年，全国房地产开发投资额增速创近 5 年新低。1-11 月，全国房地产开发投资额为 8.7 万亿，较 2013 年同期回落 7.6 个百分点。土地供给方面，2014 年整体供求较去年大幅回落，并出现一线城市热度不减，二三线城市遇冷的态势，在多重压力下房企拿地热情趋冷，各类土地总推出量、成交量均大幅度降低。

制度建设方面。新型城镇化、土地制度改革、金融制度改革等，与房地产市场长期发展相关，依然是国家 2014 年重点建设的制度。《关于 2014 年深化经济体制改革重点任务的意见》再度要求深化户籍、土地等体制改革；而加快推进新型城镇化仍是政府下一步的重点工作。

#### (二) 公司管理回顾

2014 年是公司五年（2013-2017）战略发展规划实施的第二年，公司继续坚持快速开发、快速销售、区域深耕，齐心协力，勤奋工作，完成既定经营目标。

1、公司房地产业务实现销售稳步提升、业绩稳步增长。

2014 年，公司通过公开招拍挂方式累计获得项目用地 185.35 万平方米，新增开工面积 205.30 万平方米。通过优化开盘计划和节奏，实现快速销售去化，全年实现签约面积 66.12 万平方米，较上年同期上升 112.04%。累计实现房地产销售金额 57.83 亿元，较上年同期上升 51.33%；期末预收账款余额 21.61 亿元，较期初增长 77.11%，为公司后续业绩打下了坚实的基础。

2014 年，公司一方面通过科学安排交房，全年符合收入确认条件的可结转销售面积较上年同期增加，实现营业收入同比上涨 83.00%、归属上市公司股东净利润同比增涨 35.22%。另一方面，继续保持公司财务稳健，公司与开发贷及个贷合作银行保持常年的战略合作关系，银行信用背书良好，有效降低了信贷紧缩对公司的影响，综合资金成本控制有效。

2、新型城镇化示范项目建设继续推进。

作为专业的新型城市综合运营商，新型城镇化示范项目建设的龙头房企，2014 年公司优化和升级大盘开发的业务模式，通过区域规划、全产业链的开发，深入参与新型城镇化示范项目，建设产城融合以城带产的生态新城，带动和提升区域土地社会价值。报告期内，公司快速推进兰州东部科技新城、永泰温泉新城两个大型新型城镇化示范建设项目，并与住宅项目同时启动主题公园、商业综合体、医疗配套、教育基地建设，初步实现了规划建设区域的大生态、大健康、大学区、大交通、高科技的宜居宜业新城功能。

3、公司财务稳健，资产负债率持续控制在较合理水平。

2014 年，公司资产负债率 66.94%，有息负债率 41.23%，处于行业较合理水平。公司资金成本安全可控。公司与开发贷及个贷合作银行保持常年的战略合作关系，银行信用背书良好，报告期内继续深化和拓展与银行业务合作，不断优化贷款期限及结构，加大对银行按揭及新增项目开发贷款的回款合作，有效降低资金成本，提升资金周转效率。2014 年，公司资金成本安全可控，全年资金综合成本控制在 9%左右。

4、灵活应用各类融资工具，不断夯实公司实力。

2014 年，随着房企再融资陆续获得证监会核准，标志房企直接融资之门正式打开；同时央行 930 新政明确支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具，并且明确提出积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。公司及时把握政府加快推进新型城镇化的契机，通过科学地、有计划地提出各种融资工具的申请，拓宽公司融资渠道，获得优质资本支持，降低资金成本的同时，优化公司债务结构，不断夯实公司资本实力，助推公司业务健康发展。

2014 年 4 月，公司非公开发行股票获得中国证监会核准批文。2014 年 9 月，公司完成发行，共向 7 名特定投资者发行了 5 亿股人民币普通股（A 股），发行价格为每股人民币 6.00 元，募集资金总额为人民币 30 亿元，扣除发行费用后募集资金净额为人民币 29.60 亿元。本次非公发行的顺利完成，使公司业务获得充分的资金支持，并有效优化公司资产结构。

通过设立大名城城镇化投资基金，加快投资于北京、上海等一线城市房地产项目。2014 年 10 月公司与中信证券股份有限公司、信业股权投资管理有限公司、上海长江财富资产管理有限公司共同设立大名城城镇化投资基金。该基金总额为 75 亿元，运作期限为 10 年。公司通过与房地产基金建立良好的合作机遇，多方优势互补，把握房地产行业的投资机会；同时，保持公司财务安全稳健的基础上，以股加债的健康融资模式，有效提高自有资金使用效率，扩大投资收益。

2014 年 12 月，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 27 亿元（含 27 亿元）的中期票据，期限不超过 10 年（含 10 年）。目前，本期中期票据发行正在申报中。

2015 年 3 月，在公司符合公开发行 A 股可转换公司债券各项条件的前提下，公司第六届董事会第十四次会议审议通过公司拟公开发行 A 股可转换公司债券人民币 22 亿元预案等相关议案。如可转换公司债券未来获得成功发行，将使公司获得充分的优质资本，进一步提升公司综合竞争力和持续盈利能力。

#### 5、积极履行企业社会责任

2014 年度公司积极履行社会责任，通过公司业务扩张，吸纳大量人员就业，保障员工利益，保护环境，建造宜居宜业绿色社区。我们通过甘肃省省级新型城镇化项目-兰州东部科技新城参与兰州城市建设的同时，也一直在积极践行上市公司造福当地，和谐发展的企业社会责任。

2014 年 9 月，为加快甘肃定西地区地震灾后重建工作步伐，支援西部开发建设，改善当地教育设施，公司出资援建定西市岷县民族九年制学校、岷县秦许乡上阿阳小学、漳县石川中学等三所学校，援建项目资金概算人民币 2800 万元。

2014 年度，公司纳税超 7 亿元，较上年增长约 51%。公司下属主要子公司名城地产（福建）有限公司获得由福建省国家税务局和福建省地方税务局联合授予“2013 年度纳税百强”和“福建省 2013 年度民营企业纳税百强”荣誉称号。自 2009 年至今，名城地产（福建）有限公司已连续五年获得纳税百强称号。

2014 年度，公司继续发布《企业社会责任报告》。

#### 6、“名城”特色品牌建设

大名城始终注重产品品质，“名城”品牌代表了品质的保障，从规划设计到项目建设，公司各个产品线系列均以打造内在精品品质为生命，并与工程承建方中国建筑股份有限公司持续保持战略合作合作关系，确保项目建造品质。2014 年 10 月，公司福州马尾项目获得国家 2013-2014 年度国家优质工程奖。

### （三）公司整体经营情况讨论与分析

2014 年度，公司新推盘资源高于上年，主要销售项目集中在福州马尾东江滨、兰州东部科技新城、永泰东部旅游新城、常州大名城、上海大名尚苑等，产品线主要为自主、改善型需求产品。2014 年，在整体市场低迷情况下，公司实现签约面积和签约金额较上年同期双增长，全年累计实现签约面积 66.12 万平方米，同比增长 112.04%，签约金额 57.83 亿元，同比增加 51.33%，为公司未来业绩全面提速奠定了基础。

#### 1、公司房地产项目开发情况

单位：平方米

竣工在售项目						
项目名称	持股比例	项目位置	占地面积	总建筑面积	总可售面积	物业形态
名城港湾·名郡	70%	名城港湾一区	123,099.70	279,209.64	271,951.22	住宅、商业及车位

名城港湾 C 地块复式住宅	70%		157,930.64	185,066.06	184,330.54	住宅、商业及车位
东方名城·蓝郡	70%	名城港湾二区（东方名城）	38,182.00	62,238.82	58,975.54	住宅、商业及车位
东方名城·康郡	70%		63,490.70	159,351.67	152,520.94	住宅、商业及车位
东方名城·华郡	70%		60,153.97	148,667.44	146,820.19	住宅、商业及车位
东方名城·香郡	70%		65,549.63	166,935.53	157,506.85	住宅、商业及车位
东方名城·美郡	70%		37,017.80	80,968.39	78,172.45	住宅、商业及车位
东方名城·天鹅堡	70%		84,075.90	275,321.84	259,801.84	住宅、商业及车位
东方名城·温莎堡（住宅）	70%		80,521.28	190,107.26	181,742.59	住宅、商业及车位
江滨锦城三期	70%		名城港湾地块附近	34,700.30	74,603.80	67,982.24
名城国际（一期）	70%	名城港湾 B-1、B-2 地块	54,658.70	138,231.14	132,487.00	住宅、商业及车位
名城港湾三区（一期）	70%	名城港湾 D 地块、马尾快安 26 号地	89,695.60	289,033.91	278,055.00	住宅、商业及车位
常州大名城（一期）	100%	飞龙 2 号地块	199,198.00	366,040.00	290,106.00	住宅、商业及车位
名城港湾五区	70%	马尾快安 53 号地	65,109.00	183,720.36	174,969.90	住宅、商业及车位
名城城市广场-住宅	55%	马尾快安 64 号地	11,366.08	82,171.52	79,999.77	商业综合体
兰州东部科技新城一期 D 地块	100%	兰州市高新区榆中园区	199,062.10	355,813.14	341,083.53	住宅、商业及车位
名城永泰东部温泉旅游新区一期（6 号地块）	100%	福州市永泰县	96,426.00	236,737.68	227,099.86	住宅、商业及车位
滨江广场	100%	马尾快安 29-1 号地	17,390.00	68,735.60	65,945.78	办公

单位：平方米

在建在售项目						
项目名称	持股比例	项目位置	占地面积	总建筑面积	总可售面积	物业形态
东方名城·温莎堡（商业）	70%	名城港湾二区（东方名城）	10,020.59	40,320.08	32,256.06	商业综合
名城城市广场-商业、办公	55%	马尾快安 64 号地	45,588.62	329,584.73	271,270.72	商业综合体
常州大名城（二期）	100%	飞龙 1 号地块	202,749.00	567,354.00	445,853.00	住宅、商业及车位
兰州东部科技新城一期 A 地块	100%	兰州市高新区榆中园区	138,573.30	439,935.55	431,723.98	住宅、商业及车位
兰州东部科技新城一期 B 地块	100%		184,853.70	471,477.00	412,120.93	住宅、商业及车位
兰州东部科技新城一期 C 地块	100%		145,826.80	402,933.00	346,764.83	住宅、商业及车位
兰州东部科技新城一期 F 地块	100%		68,774.70	49,320.00	39,515.00	住宅、商业及车位
兰州东部科技新城一期 H 地块	100%		166,182.40	166,049.72	122,068.86	住宅、商业及车位

名城永泰东部温泉旅游新区一期（3号地块）	100%	福州市永泰县	53,675.13	40,180.83	35,776.77	住宅、商业及车位
名城永泰东部温泉旅游新区一期（5号地块）	100%		64,621.00	228,399.54	218,467.85	住宅、商业及车位
上海大名城名郡	100%	上海市嘉定区	38,819.00	112,242.00	84,833.00	住宅、商业及车位
名城国际（二期）	70%	名城港湾B-1、B-2地块	40,270.40	146,485.65	139,112.28	住宅、商业及车位
名城港湾六区（名城国际置换地块）	70%	福州市马尾区儒江西路	36,433.10	108,218.70	103,001.04	住宅、商业及车位

单位：平方米

拟建项目						
项目名称	持股比例	项目位置	占地面积	总建筑面积	总可售面积	物业形态
名城港湾三区（二期）	70%	名城港湾D地块、马尾快安26号地	41,513.30	136,719.26	130,549.30	住宅、商业及车位
名城永泰东部温泉旅游新区一期1号地块	100%	福州市永泰县	38,440.00	122,547.00	118,050.00	住宅、商业及车位
名城永泰东部温泉旅游新区一期2号地块	100%		115,870.00	279,769.00	256,574.00	住宅、商业及车位
名城永泰东部温泉旅游新区一期7号地块	100%		61,888.00	210,805.00	198,173.00	住宅、商业及车位
名城永泰东部温泉旅游新区一期8号地块	100%		42,687.00	37,204.59	36,145.82	住宅、商业及车位
兰州大名城综合体	100%	兰州市城关区	51,361.00	583,993.77	570,760.79	商业综合体
兰州东部科技新城二期	100%	兰州市高新区榆中园区	1,829,312.70	4,696,282.29	4,034,736.01	住宅、商业及车位
福清商业街	55%	福清市龙江街道	60,021.00	123,705.00	105,509.11	商业综合体
福清住宅项目（14#地）	55%		128,086.00	399,815.00	370,420.00	住宅、商业及车位
长乐项目		长乐市首占镇	68,956.00	201,590.00	199,135.00	住宅、商业及车位

## 2、公司土地一级开发项目情况

单位：平方米

项目名称	持股比例	项目位置	占地面积	规划可出让建设用地
兰州东部科技新城项目	80%	兰州高新区榆中园区	18,725,000.00	12,389,400.00
名城永泰东部温泉新城综合开发项目	100%	福州市永泰县	2,637,355.00 （规划中）	2,111,895.00 （规划中）
福清市观溪新区综合开发项目	100%	福清市观溪新区西片区	1,936,032.00 （规划中）	1,140,501.00 （规划中）
滦河站站前温泉旅游文化综合开发项目	100%	唐山市滦县	5,060,800.00 （规划中）	3,422,600.00 （规划中）

## 3、房地产销售情况

单位：平方米

业态分类	报告期内竣工面积	期末在建可售面积	报告期内可供出售面积	报告期内签约面积	报告期内签约金额	成交均价（元）

					(万元)	
住宅	731,586.85	1,981,050.31	2,514,729.17	556,775.22	406,124.79	7,294.23
商铺及购物中心	11,129.83	229,203.31	254,458.42	89,381.06	165,161.05	18,478.30
酒店	-	85,060.02	-	-	-	-
写字楼	55,648.00	-	-	-	-	-
车位	90,734.16	387,450.68	610,061.11	15,040.03	7,003.05	4,656.27
合计	889,098.84	2,682,764.32	3,379,248.70	661,196.31	578,288.89	8,746.10

#### 4、房地产出租情况

2014 年度，公司房地产出租收入 804.79 万元，占公司营业收入的 0.15%，主要为公司控股子公司名城地产（福建）有限公司出租物业收入。2014 年可用于出租的物业建筑面积约 6.32 万平方米，截至报告期末已签订合同的出租面积约 6.30 万平方米，出租率 99.68%。

#### 5、房地产业务财务融资情况

公司本期在积极推动债券融资的同时，继续保持传统融资业务的有序开展。2014 年度，公司房地产业务融资均为项目开发融资，主要通过银行贷款、股东股票质押融资和信托融资方式实施。截至报告期末，公司房地产业务融资余额为 89.39 亿元，其中银行贷款融资余额 34.58 亿元，股东股票质押融资 13.50 亿元，信托及其他融资余额 41.31 亿元。2014 年度，公司房地产业务银行贷款和信托融资利息资本化金额为 6.48 亿元；加权平均资本化利率为 8.91%，报告期内，公司为子公司提供担保发生额为 27.80 亿元。

### (一) 主营业务分析

#### 1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	5,379,903,275.23	2,939,893,169.36	83.00
营业成本	3,474,029,245.97	1,591,373,329.06	118.30
销售费用	171,942,911.27	103,193,547.32	66.62
管理费用	215,869,242.11	157,107,634.68	37.40
财务费用	135,087,481.46	164,623,390.44	-17.94
所得税费用	221,148,616.20	166,117,110.18	33.13
经营活动产生的现金流量净额	-2,636,828,114.10	-3,000,807,555.54	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-386,667,689.74	568,143,907.59	-168.06
筹资活动产生的现金流量净额	2,946,805,683.76	3,021,231,813.30	-2.46

## 2 收入

### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现营业收入 537,990.33 万元，较上年同期增加 83.00%。其中公司商品房销售业务本期实现营业收入 357,354.92 万元，较上年同期增加 24.85%，主要系公司部分预售房源

本期竣工交付，本期符合收入确认条件的销售面积较上期增加所致。另外公司承接的兰州东部科技新城土地整理业务，本期部分符合收入确认条件，实现营业收入 161,036.40 万元。

## (2) 主要销售客户的情况

公司前五名销售客户销售金额合计 172,677.76 万元，占公司本期销售总额比重为 32.10%。

## 3 成本

### (1) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产开发	开发成本	3,346,873,959.68	96.34	1,555,163,279.55	97.72	115.21	
其他	其他成本	127,155,286.29	3.66	36,210,049.51	2.28	251.16	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
商品房销售	开发成本	1,797,968,396.20	51.75	1,555,163,279.55	97.72	15.61	
土地整理	开发成本	1,548,905,563.48	44.59				
其他	其他成本	127,155,286.29	3.66	36,210,049.51	2.28	251.16	

## (2) 主要供应商情况

公司前五名供应商采购金额合计为 379,025.11 万元，占公司本期采购总额比重为 68.54%。

## 4 费用

费用科目	本期金额	上年同期金额	变动比例 (%)
销售费用	171,942,911.27	103,193,547.32	66.62
管理费用	215,869,242.11	157,107,634.68	37.40
所得税费用	221,148,616.20	166,117,110.18	33.13

(1) 销售费用本期较上期增加 6,874.94 万元，增幅 66.62%，主要系公司在扩大规模的同时，加大营销投入所致。

(2) 管理费用本期较上期增加 5,876.16 万元，增幅 37.40%，主要系公司随着业务拓展，新设子公司增加导致的人员及行政费用增加所致。

(3) 所得税费用本期较上期增加 5,503.15 万元，增幅 33.13%，主要系公司本期收入、净利润水平较上期有所上升所致。

## 5 现金流

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-2,636,828,114.10	-3,000,807,555.54	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-386,667,689.74	568,143,907.59	-168.06
筹资活动产生的现金流量净额	2,946,805,683.76	3,021,231,813.30	-2.46

(1) 经营活动产生的现金流量净额较上期增加, 主要系公司本期商品房销售收到的现金较上期增加所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额较上期减少, 主要系公司上期处置参股公司、控股公司股权, 收回投资收到的现金增加所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额较上期减少, 主要系公司本期根据合同约定, 按期归还借款规模增加所致。

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、 主营业务分行业、分产品情况

单位: 元 币种: 人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	5,183,913,275.40	3,346,873,959.68	35.44	81.11	115.21	减少 10.23 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房销售	3,573,549,245.40	1,797,968,396.20	49.69	24.85	15.61	增加 4.02 个百分点
土地整理	1,610,364,030.00	1,548,905,563.48	3.82			

主营业务分行业和分产品情况的说明:

公司所属行业为房地产开发, 报告期内, 公司实现房地产营业收入 518,391.33 万元, 较上年同期增加 81.11%。其中公司商品房销售业务本期实现营业收入 357,354.92 万元, 较上年同期增加 24.85%, 主要系公司部分预售房源本期竣工交付, 本期符合收入确认条件的销售面积较上期增加所致。另外公司承接的兰州东部科技新城土地整理业务, 本期部分符合收入确认条件, 实现营业收入 161,036.40 万元。

由于土地整理业务与商品房销售业务性质有别, 其毛利率水平对比商品房销售业务相对较低, 受本期确认土地整理业务收入的影响, 公司本期主营业务整体毛利率水平较上期减少 10.23 个百分点。

### 2、 主营业务分地区情况

单位: 元 币种: 人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
福建区域	3,048,173,124.40	56.60
甘肃区域	1,820,809,337.00	
江苏区域	314,930,814.00	-65.61

### 主营业务分地区情况的说明：

公司本期营业收入主要源于福建区域，福建区域本期实现主营业务收入 304,817.31 万元，占公司全年主营业务收入 58.80%；甘肃区域本期实现主营业务收入 182,080.93 万元，占公司全年主营业务收入 35.12%；江苏区域本期实现主营业务收入 31,493.08 万元，占公司全年主营业务收入 6.08%。

## (三) 资产、负债情况分析

### 1 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收账款	130,849,684.94	0.61	989,500.38	0.01	13,123.81	采用分期收款方式整体销售商业用房所致
预付款项	1,383,294,244.74	6.43	1,042,362,314.83	6.91	32.71	本期预付的相关土地出让金尚未交地结算所致
其他应收款	232,456,990.75	1.08	31,239,837.37	0.21	644.10	本期新增项目投资保证金所致
存货	16,779,170,635.30	77.94	11,379,039,837.42	75.43	47.46	公司本期业务拓展，新增项目支付的土地成本及在建项目持续投入增加所致
可供出售金融资产	370,000,000.00	1.72				本期购买的可随时赎回的低风险银行理财产品
投资性房地产	177,243,158.57	0.82	115,155,917.78	0.76	53.92	本期将部分开发产品转为自有物业对外出租及本期将购入房产用于对外出租所致
短期借款	351,000,000.00	1.63				根据开发项目资金需求，新增项目借款增加所致
应付账款	1,902,417,028.94	8.84	734,916,121.37	4.87	158.86	公司本期业务拓展，新增应付工程款增加所致
预收款项	2,161,210,671.44	10.04	1,220,293,119.64	8.09	77.11	新增项目预售回款增加所致
应付利息	53,137,145.01	0.25	24,349,085.84	0.16	118.23	融资规模增加所致
应付股利	15,000,000.00	0.07				公司子公司已宣告尚未发放的现金股利
长期应付款	62,445,957.79	0.29	108,126,806.37	0.72	-42.25	按合同约定偿付债务所致
股本	2,011,556,942.00	9.34	1,511,556,942.00	10.02	33.08	公司非公开发行股票所致
资本公积	2,484,547,921.14	11.54	411,801,892.64	2.73	503.34	公司非公开发行股票及收购控股子公司少数股权所致
未分配利润	809,167,610.96	3.76	476,174,937.52	3.16	69.93	公司本期经营积累所致

## (四) 核心竞争力分析

公司拥有十多年一次性大盘综合开发运营的丰富经验，运用标准化管理系统，采用最短建设周期、最快开盘速度的快速周转的开发模式，大环境大配套大布局的和谐共赢环境理念，积累和形成具有名城特色的开发体系。

公司拥有符合国家新型城镇化发展方向的丰富土地储备。坚持以创新驱动、产城融合的理念拓展新城市发展空间，建设高效、低碳智慧、环境优美、宜居宜业的新型城镇化示范区，推动当地人口城镇化进程。

公司整体资产结构合理、质量优良，融资杠杆使用合理，负债水平较低，财务结构安全稳健。

## **(五) 投资状况分析**

## 1、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

## (1) 委托理财情况

单位:万元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
农业银行上海闵行支行	定向对公	74,000.00	2014年7月17日	2014年7月18日	浮动利率		74,000.00	5.07	是		否	否	非募集资金	
农业银行上海闵行支行	定向对公	5,000.00	2014年7月17日	2014年7月22日	浮动利率		5,000.00	1.71	是		否	否	非募集资金	
农业银行上海闵行支行	定向对公	6,000.00	2014年7月17日	2014年7月28日	浮动利率		6,000.00	4.93	是		否	否	非募集资金	
农业银行上海闵行支行	定向对公	50,000.00	2014年11月24日	2014年11月26日	浮动利率		50,000.00	10.27	是		否	否	非募集资金	
农业银行上海闵行支行	定向对公	16,600.00	2014年12月11日	2014年12月15日	浮动利率		16,600.00	3.24	是		否	否	非募集资金	
平安银行福州分行	定向对公	30,050.00	2014年11月3日	2014年11月21日	浮动利率		30,050.00	37.03	是		否	否	非募集资金	
中国银行福清分行	定向对公	1,000.00	2014年3月20日	2014年4月22日	浮动利率		1,000.00	3.67	是		否	否	非募集资金	
平安银行福清支行	定向对公	7,000.00	2014年9月26日	2014年9月30日	浮动利率		7,000.00	2.53	是		否	否	非募集资金	
平安银行福清支行	定向对公	1,000.00	2014年4月3日	2014年5月15日	浮动利率		1,000.00	6.10	是		否	否	非募集资金	
恒丰银行福清支行	定向对公	2,000.00	2014年5月19日	2014年6月26日	浮动利率		2,000.00	9.68	是		否	否	非募集资金	
恒丰银行福清支行	定向对公	1,000.00	2014年7月1日	2014年8月6日	浮动利率		1,000.00	4.98	是		否	否	非募集资金	
恒丰银行福清支行	定向对公	1,000.00	2014年8月14日	2014年9月18日	浮动利率		1,000.00	1.18	是		否	否	非募集资金	
平安银行福清支行	定向对公	1,000.00	2014年9月4日	2014年9月17日	浮动利率		1,000.00	4.41	是		否	否	非募集资金	
平安银行福清支行	定向对公	4,000.00	2014年9月4日	2014年10月9日	浮动利率		4,000.00	13.74	是		否	否	非募集资金	

恒丰银行福清支行	定向对公	1,000.00	2014年9月19日	2014年10月30日	浮动利率		1,000.00	4.27	是		否	否	非募集资金	
平安银行福清支行	定向对公	7,000.00	2014年9月30日	2014年12月15日	浮动利率		7,000.00	40.10	是		否	否	非募集资金	
平安银行福清支行	定向对公	4,000.00	2014年10月9日	2014年12月15日	浮动利率		4,000.00	20.20	是		否	否	非募集资金	
平安银行福清支行	定向对公	1,000.00	2014年11月4日	2014年12月16日	浮动利率		1,000.00	3.17	是		否	否	非募集资金	
浦发银行兰州营业部	定向对公	10,000.00	2014年7月7日	2015年2月2日	浮动利率				是		否	否	非募集资金	
兰州银行营业部	定向对公	5,000.00	2014年12月29日	2015年2月2日	浮动利率				是		否	否	非募集资金	
中国银行兰州黄河支行	定向对公	2,000.00	2014年12月30日	2015年1月9日	浮动利率				是		否	否	非募集资金	
中国银行兰州黄河支行	定向对公	10,000.00	2014年12月3日	2014年1月29日	浮动利率				是		否	否	非募集资金	
合计	/	239,650.00	/	/	/		212,650.00	176.28	/		/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）						0.00								
委托理财的情况说明						公司委托银行理财总额239,650.00万元，为银行结构性存款，实际获得收益176.29万元。公司购买的理财产品存取自主，可根据公司资金安排使用需要，随时可赎回所需本金，并按赎回本金的存款积数和即期利率计算理财收益。								

## 2、募集资金使用情况

### (1) 募集资金总体使用情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014 年	非公开发行	300,000.00	289,357.91	289,357.91	10,642.09	监管账户存款
合计	/	300,000.00	289,357.91	289,357.91	10,642.09	/
募集资金总体使用情况说明			<p>1、经公司第六届董事会第十次会议审议同意，公司以募集资金人民币 80,154.44 万元以股东借款方式置换已预先投入募集资金承诺项目的自筹资金。（2014-066）</p> <p>2、经公司第六届董事会第五次会议、第九次会议审议同意，公司在确保不影响募集资金承诺项目建设和募集资金使用计划的情况下，累计使用闲置募集资金 200,000 万元暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议批准该议案之日起不超过 12 个月，到期归还至募集资金专用账户。（2014-051、2014-063）</p> <p>3、公司本期根据募集资金承诺项目建设进度，以募集资金累计支付项目建设工程款 5,703.47 万元。</p> <p>4、公司本期以募集资金支付非公开发行股票发行费用 3,500.00 万元。</p> <p>5、截至报告期末尚未使用的募集资金以及暂时补充流动资金的募集资金，将在未来根据募集资金承诺项目的建设进度陆续投入项目使用。</p>			

#### 募集资金投入方式变更情况

原募集资金投入方式：公司将募集资金直接以增资的方式向项目实施主体名城地产（永泰）有限公司进行投入。

现募集资金投入方式：公司将募集资金直接以股东借款的方式向项目实施主体名城地产（永泰）有限公司进行投入。根据各股东在名城永泰所占股权比例，按同等条件借出。其中公司根据在名城永泰的股权结构情况，按总计持股 77.5%（25%+75%\*70%）的比例承担；另外 22.5%（75%\*30%）的持股比例部分所对应的借款，由名城永泰控股股东名城福建的另一股东承担。上述事项经公司第六届董事会第八次会议审议通过。（详见公司公告 2014-060）

### (2) 募集资金承诺项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本年度投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明

名城永泰东部温泉旅游新区一期	否	300,000.00	85,857.91	85,857.91	是	全面施工部分竣工	83,354.00	本期确认项目毛利率25.53%	是		
合计	/	300,000.00	85,857.91	85,857.91	/	/	83,354.00	/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明		<p>1、经公司第六届董事会第十次会议审议同意，公司以募集资金人民币 80,154.44 万元以股东借款方式置换已预先投入募集资金承诺项目的自筹资金。（2014-066）</p> <p>2、公司本期根据募集资金承诺项目建设进度，以募集资金累计支付项目建设工程款 5,703.47 万元。</p> <p>3、募集资金承诺项目目前处于全面施工阶段，部分先期开发的项目竣工交付，但由于项目根据开发运营规划分期开发，现阶段尚不能反映完整的收益情况。与募集项目原预计毛利率 25.83% 比较目前已竣工项目毛利率水平符合预期。</p>									

## (3) 募集资金变更项目情况

□适用 √不适用

## 3、主要子公司、参股公司分析

## (1) 主要子公司基本情况

单位：万元币种：人民币

公司名称	所处行业	注册资本	总资产	净资产	净利润	主要项目
名城地产（福建）有限公司	房地产开发	40,000.00	1,284,745.62	280,937.36	66,834.68	名城港湾等
东福名城（常州）置业发展有限公司	房地产开发	100,000.00	326,498.19	100,478.64	-2,544.14	常州大名城
福州顺泰地产有限公司	房地产开发	46,000.00	194,880.45	60,654.23	17,177.10	名城城市广场
名城地产（永泰）有限公司	房地产开发	30,000.00	180,398.35	26,676.98	-1,709.04	名城永泰东部温泉旅游新区
兰州高新开发建设有限公司	房地产开发	30,000.00	138,793.28	34,208.67	4,337.97	兰州东部科技新城综合开发
名城地产（兰州）有限公司	房地产开发	50,000.00	224,034.63	49,049.71	-427.42	兰州东部科技新城一期

## (2) 本期新取得子公司情况

单位：万元币种：人民币

子公司全称	注册地	业务性质	注册资本	取得方式
兰州铭悦房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	1,000.00	新设取得

子公司全称	注册地	业务性质	注册资本	取得方式
兰州海世实业有限公司	甘肃省兰州市	场馆建设经营	18,000.00	新设取得
兰州新和房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	1,000.00	新设取得
兰州新顺房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	35,000.00	新设取得
兰州新亚房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	1,000.00	新设取得
兰州恒尚房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	3,000.00	新设取得
兰州海华房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	3,000.00	新设取得
兰州和城房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	1,000.00	新设取得
兰州悦华房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	3,000.00	新设取得
兰州玖城房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	10,000.00	新设取得
兰州江丰房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	3,000.00	新设取得
上海名城钰企业发展有限公司	上海市	管理咨询	10,000.00	新设取得
福州凯远商业管理有限公司	福建省福州市	商业管理	1,000.00	新设取得
上海歌韬实业有限公司	上海市	投资管理	1,000.00	新设取得
嘉兴名恒投资有限公司	浙江省嘉兴市	投资管理	1,000.00	新设取得
嘉兴金城投资合伙企业	浙江省嘉兴市	投资管理	3,100.00	合伙协议
嘉兴名峻投资管理有限公司	浙江省嘉兴市	投资管理	100.00	新设取得
上海佰升诗企业管理有限公司	上海市	投资管理	1,000.00	新设取得
上海福俊实业有限公司	上海市	投资管理	100.00	新设取得
上海凯俊实业有限公司	上海市	投资管理	100.00	新设取得
上海锦弢贸易有限公司	上海市	建材贸易	100.00	新设取得
上海锦墅贸易有限公司	上海市	建材贸易	100.00	新设取得

## (3) 对公司净利润 10%以上的子公司情况

单位：元币种：人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
名城地产（福建）有限公司	3,098,670,376.44	916,266,269.69	668,346,771.63
福州顺泰地产有限公司	643,925,644.00	233,437,245.80	171,771,002.20

## 4、非募集资金项目情况

□适用 √不适用

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

2015 年我国经济仍将通过一系列改革措施释放的红利，激发市场活力，提高资源配置效率，维持新常态下经济的平稳增长，但由于内外部因素影响，经济进一步放缓的可能性较大。

2015 年，根据经济发展状况，预计仍将进行一次或多次的降息降准，货币政策继续定向宽松和适度调整。2015 年货币环境仍将以稳健为主，而略为趋于宽松，这对于房地产行业具有直接的影响，将对房地产开发及需求两端都带来一定的持续的改善。

中国房地产市场经历了高速发展，现在已由高速增长时期进入平稳增长的新常态。长效机制逐步取代短期调控手段，未来的房地产市场调控手段将更趋于长效、稳定和市场化，从而促进市场建立自身的调节机制，保障长期稳定发展，同时新型城镇化建设仍将进一步推进。而不同城市市场呈现明显分化，地方政策调整也更趋灵活。具体来看，国家逐步健全不动产统一登记配套制度，并将全面实施，为房产税的实施及长效机制的完善奠定基础；同时，房地产税立法及改革工作将逐步推进；此外，预计未来国家仍将加强土地节约集约利用，严格控制特大城市新增建设用地，保障棚改等保障性住房的合理用地需求。

行业集聚提速，房企两极分化继续加剧。优秀的房企依靠品牌优势、雄厚的资本实力和更灵活的调整能力加快市场份额抢占能力，第一梯队与其他企业的差距仍在拉大，而同时一部分中小房企将加速离开房地产市场。

产业整合与变革已成趋势。房地产企业规模化发展到一定程度，必然会面临因市场调整带来的增长瓶颈，在此背景下房企适度进行相关业务的多元化拓展，既能有效规避住宅业务单一经营的风险，亦能最大限度地对现有客户资源的价值挖掘，培育新的增长点。与此应对，房地产行业的转型创新成为一种趋势。规模房企受益于周期波动带来的并购契机合理扩充土地储备，加速推动了转型创新和优胜劣汰的并购重组过程。

### (二) 公司发展战略

回顾 2014 年，我们为公司健康发展，为积极回报全体股东勤奋不懈地工作。展望 2015 年乃至更长时期，中国房地产市场已经告别过去高速增长的“黄金时代”，经过市场调整后逐步进入平稳理性增长的新常态，销售规模和盈利水平的年增速将持续放缓。为适应新常态下的房地产市场，公司坚定地提出双轮驱动、协同发展的战略思路。一方面通过结构调整继续做强房地产业务，保持公司房地产业务健康、持续发展；另一方面把握产业转型契机，构建产业+资本协同发展的创新转型模式，以资本整合平台搭建，行业顶尖人才吸纳为两个核心抓手，积极创造条件，择机进入金融与产业基金等领域，为公司在未来发展中拓展新的业务增长点做好充分准备。

#### 1、充分发挥国家战略赋予的优势，积极构建公司大发展战略。

公司总部位于正在建设的国际金融中心的大上海，各种金融创新具有良好的政策环境和拓展空间。公司福州马尾东江滨项目、兰州东部科技新城项目正处于处于“丝绸之路经济带”和“21 世纪海上丝绸之路”的“一带一路”的核心区域，而福州自贸区就在公司马尾东江滨项目区域内挂牌。公司因此具备了难得的机遇和独有的区位优势。我们必须充分把握这种机遇和优势，立足高原，在更深层次、更广空间加速房地产结构调整和区域布局，并进行多元化探索，积极发展金融服务、投资贸易、仓储物流等新业务，构建公司大发展的战略格局。

#### 2、依托现有的产城融合项目，进一步拓展房地产业务。

公司将充分运用资金优势，通过购并等多种手段，加快布局一线城市。

公我们坚定地认为，新型城镇化的持续推进战略，将推动房地产行业中长向好发展。公司作为专业的新型城市综合运营商，新型城镇化示范项目建设的龙头房企，在深耕福建区域的同时，进一步推进新型城镇化示范项目建设，对城市资源进行整合、优化、创新，通过参与城市的基础

设施建设、公共服务、保障性住房建设、房地产开发、产业园建设运营等房地产全产业链开发，建造更适合老百姓需求的住房，打造老百姓安居乐业的社区环境。依托庞大的业主资源，深挖需求潜力，实现与互联网线上线下的融合贯通。在发展传统房地产业务的同时，大力发展旅游地产、文化地产、健康养老地产等房地产新业态。

3、构建产业+资本的双轮驱动、协同发展的创新转型战略，打造新的业务增长极。

伴随着整个行业的发展与成熟，房地产行业步入新常态的背景下，适度多元化发展将成为必然趋势，必须把握房地产市场转型契机，发挥公司的资金优势、管理优势，积极变革资源整合模式，通过资本整合、变革与资本运营实现公司适度多元化发展。

将资本与地产嫁接，金融与地产相伴，搭建资本整合平台，通过产业基金、金融并购基金、资产运营基金等择机参与境内外并购，积极探索金融服务业、投资贸易、仓储物流、大文化大健康等新型产业。

### (三) 公司经营计划

公司 2015 年计划实现签约金额增长幅度不低于 2014 年水平。为实现前述目标，公司将着力于以下几个方面：

1、快速销售快速去化

深耕细作，全面提升管理能力，降低运营成本，快速销售去化。

2、降本增效，提升公司整体管控能力

在房地产业发展步入新常态，利润率逐步下移背景下，强而有效的管控能力将成为企业持续的内在保障。我们要继续完善公司管理运营体系，加强管控，提高决策效率，加强交叉协同作业能力，在两级管控模式下高效运行。

强化全面预算管理工作。预算管理直接影响管理效率、资金效率和成本控制等企业生命线。2015 年公司将从财务预算、预算执行、预算考核三大基本职能入手，进一步提升全面预算管理，确保预算得到专业科学的审核，提高预算的约束力。

3、稳定并吸纳更多行业优秀人才，是决定公司未来项目运营、品牌传承、公司竞争优势保持的关键因素。加强团队建设，充实一线队伍，提高各层管理者的领导力及全员的执行力，依然是 2015 年非常重要的一项工作。

4、在激励机制上寻求突破。创新激励模式，加速探索建立适应本企业实际、有效的激励机制，从而保障企业的长远发展和业绩盈利。参考有些房企的事业合伙人制度、成就共享计划等，这些新的激励机制，将管理层、员工和股东的利益紧密捆绑，有助于提高团队稳定度。

5、继续拓展融资渠道，为公司后续发展提供资金保障

2015 年，公司将通过直接融资、间接融资等多种融资方式，为公司持续发展提供资金层面的支持与保障。

### (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司所投资的一级开发项目所需支付的首期资金均已支付，未来可以采用滚动开发的模式。公司 2015 年因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金预约 80 亿元，须在未来合同他方履行合同规定的责任和义务的同时支付。公司将运用经营回款、施工信用占款、外部融资相结合的方式满足项目资金需求，并合理控制资金成本。

### (五) 可能面对的风险

1、政策风险

本轮的房地产市场调控持续了四年之久，除了一线城市以外，其他城市的限购已相继取消。

从调控的手段来看，行政的限贷、限购等非市场化操作行为对于我国房地产市场的长期发展较为不利，因此从长久来考虑，我国房地产市场需要更为科学合理的调控手段等，来解决深层次矛盾问题，促进房地产市场长期稳定健康发展。该机制将涉及土地、财税、金融等多个层面。未来土地流转制度、房地产税收、房地产金融货币措施和直接融资将是市场化的调节重要手段。

2015 年，政府将继续放宽对房地产行业的强制压缩措施，并将继续采取降息、降税、放款房贷条件等措施，但由于供过于求局面难以短期扭转，住房不作为投资产品的政策不会改变，国内外经济复苏步伐和金融政策等变化，使企业仍面临政策风险。

## 2、市场风险

2015 年楼市市场将继续调整。总体而言，由于 2014 年新房开工数和土地销量下降，2015 年供应量增幅将有所降低，但供过于求的局面依然存在，市场面临系统性风险。2015 年新房销售将与 2014 年持平，全国房价将下降。此外，房地产投资增速将进一步降温，这将继续影响经济增长，并继续制约相关行业的复苏，并将影响政府的土地销售收入和居民购房需求。

房地产将由价格竞争转向质量、品质、差异化等的价值竞争。从当前的市场需求层面来看，消费者的观念正在从简单的居住空间，上升为精神享受，生活方式的转变。从当前的市场的供给层面来看库存高企，去化压力以及房企之间的竞争迫使企业开始转向以质量、品质、差异化等的价值竞争。

### 公司应对措施：

针对上述风险，公司将密切关注房地产市场形势变化，积极应对外部环境带来的不确定性因素。提高管控能力，严格控制成本，加快周转，提高资金使用效率。

#### 1、加快销售加快去化，快速回笼资金。

2、合理安排项目运营，缩短项目投资周期，加快资金周转，减小项目因开发周期过长而带来对市场供求变动的不灵活性风险。

3、通过融资多元化保证长期发展。合理利用融资杠杆规模，严格控制资金成本上升带来的潜在风险。利用公司的较好的资金优势，加大对银行按揭及新增项目开发贷款的回款合作。

## 三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

### (一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

### (二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

2014 年财政部新制定了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》；修订印发了《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》。上述 7 项会计准则均自 2014 年 7 月 1 日起施行。2014 年 6 月 20 日，修订印发了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，企业应当在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照本准则要求对金融工具进行列报。2014 年 7 月 23 日，修改并重新公布了《企业会计准则——基本准则》，自发布之日起施行。

根据新修订的会计准则，公司董事会同意对本公司会计政策进行重述，并自规定施行之日起执行。以上会计政策变更对公司本期财务报告无重大影响。

**(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

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

根据 2012 年 5 月中国证监会发布《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》，[2013]43 号文件《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》相关规定以及公司实际经营情况，公司分别于 2012 年 9 月、2012 年 12 月，两次对《公司章程》规定的现金分红政策进行调整。

根据中国证监会下发的[2013]43 号文件《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》相关规定以及公司实际经营情况，公司 2014 年 3 月 6 日召开的第五届董事会第三十五次会议审议通过对《公司章程》中利润分配政策的部分条款进行了修订，公司独立董事对现金分红政策进行了认真研究论证，并同意该项议案。该议案已经公司 2013 年年度股东大会审议批准。

根据中国证监会下发的[2013]43 号文件《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》相关规定以及公司实际经营情况，公司 2014 年 3 月 6 日召开的第五届董事会第三十五次会议审议通过公司《未来三年股东回报规划》。该项议案已经公司 2013 年年度股东大会审议批准。

报告期内无需要执行的利润分配或资本公积转增事项。

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留审计报告，2014 年公司合并报表实现归属于上市公司股东所有者净利润 345,433,272.88 元，2014 年母公司实现净利润为 257,495,553.43 元，截止到 2014 年末母公司提取法定盈余公积后的可供分配利润为 111,965,394.96 元。经公司第六届董事会第十四次会议审议通过，以截止 2014 年 12 月 31 日的公司的总股本 2,011,556,942 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.40 元（含税），派发现金红利总额为 80,462,277.68 元。本年度不实施资本公积金转增股本。公司独立董事已对该预案发表意见，该项利润分配预案尚需经公司 2014 年年度股东大会批准。

**(二) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案**

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2014 年	0	0	0	80,462,277.68	345,433,272.88	23.29
2013 年	0	0	0	0	255,450,881.08	0
2012 年	0	0	0	0	188,955,450.37	0

**五、积极履行社会责任的工作情况****(一) 社会责任工作情况**

详见《上海大名城企业股份有限公司 2014 年年度社会责任报告》。

**(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明**

无

六、其他披露事项

无

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

### 二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

### 三、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

#### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
2014年6月18日，公司第五届董事会第四十二次会议审议通过，公司受让香港冠隆持有的公司控股子公司东福常州48%的股权，受让价格以东福常州净资产评估值为作价依据，经双方协商确定为人民币75,840万元。2014年7月3日，上述议案经公司2014年第一次临时股东大会审议通过。	2014-029、2014-038
2014年10月29日，公司第六届董事会第七次会议审议通过，公司受让凯创投资持有的公司控股子公司名城永泰25%的股权，受让价格以名城永泰净资产评估值为作价依据，经双方协商确定为人民币17,214万元。	2014-057、2014-059

### 四、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

### 五、重大关联交易

适用 不适用

#### (一) 关联债权债务往来

##### 1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

根据公司整体发展战略的需要和资金安排，公司（含公司合并范围各级控股子公司）向控股股东福州东福实业发展有限公司及其一致行动人福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司、福州创元贸易有限公司、俞丽女士申请对公司提供总额不超过30亿元的财务资金支持，期限最长不超过30个月。本次财务资金支持事项需签署相关资金借款协议。上述事项分别于2012年4月12日和2014年5月8日经公司股东大会审议通过（2012-013、2014-026）。

根据上述协议，截至报告期末公司控股子公司收到东福实业及其一致行动人统借统还资金支持余额为13.50亿元人民币。详见下表：

单位：万元 币种：人民币

借款单位	借款金额	利率	借款时间	项目
甘肃名城房地产开发有限公司	45,000.00	8.90%	2014年9月	兰州东部科技新城
名城地产（兰州）有限公司	6,300.00	8.00%	2014年10月	兰州东部科技新城

名城（永泰）城市建设发展有限公司	7,532.00	8.00%	2013年8月	永泰东部温泉旅游新区
上海名城汇实业发展有限公司	21,168.00	8.00%	2013年8月	上海大名城名郡
名城地产（永泰）有限公司	30,000.00	8.00%	2013年9月	永泰东部温泉旅游新区
名城地产（唐山）有限公司	25,000.00	8.50%	2013年6月	滦河站站前温泉旅游文化综合开发项目
合计	135,000.00			

## 2、临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金			
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额	
福州名城物业管理有限公司	联营公司				284,598.70	-220,454.61	64,144.09	
香港利伟集团公司	间接控股股东				46,692.74		46,692.74	
合计					331,291.44	-220,454.61	110,836.83	
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)								0.00
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)								0.00
关联债权债务形成原因		关联债务主要为日常经营活动中关联方的垫付款项。						
关联债权债务清偿情况		无。						
与关联债权债务有关的承诺		无。						
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无重大影响。						

## 六、重大合同及其履行情况

### 1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

### 2 担保情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系

	系			日)									
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计					278,000.00								
报告期末对子公司担保余额合计（B）					506,707.22								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）					506,707.22								
担保总额占公司净资产的比例（%）					71.20								
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）					0.00								
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）					0.0								
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）					150,881.53								
上述三项担保金额合计（C+D+E）					150,881.53								
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明					<p>1、本期公司无对外担保发生，期末公司无对外担保余额。</p> <p>2、期末公司对控股子公司提供担保余额为506,707.22万元，其中：</p> <p>（1）公司和鑫联洪贸易共同为公司控股子公司名城福建提供共同担保的余额为94,244.60万元，公司和鑫联洪贸易分别持有名城福建70%和30%股权，公司承担担保余额为65,971.22万元；</p> <p>（2）公司控股子公司福州豪生为公司控股子公司名城福建提供担保余额为28,200.00万元，公司间接持有福州豪生70%股权，公司承担担保余额为19,740.00万元；</p> <p>（3）公司为公司全资子公司东福常州提供担保余额为70,000.00万元，公司承担担保余额为70,000.00万元；</p> <p>（4）公司控股子公司名城福建为公司控股子公司顺泰地产提供担保余额为25,600.00万元，金鼎房地产出具反担保函，名城福建和金鼎房地产分别持有顺泰地产55%和45%股权，公司持有名城福建70%股权，公司承担担保余额为9,856.00万元；</p> <p>（5）公司和兰州高科共同为公司控股子公司兰州高新提供共同担保的余额为90,000.00万元，公司和兰州高科分别持有兰州高新80%和20%股权，公司承担担保余额为72,000.00万元；</p> <p>（6）公司为公司全资子公司上海大名城贸易提供担保余</p>								

	<p>额为58,740.00万元, 公司承担担保余额为58,740.00万元;</p> <p>(7) 公司为公司全资子公司名城实业提供担保余额为50,000.00万元, 公司承担担保余额为50,000.00万元;</p> <p>(8) 公司为公司全资子公司名城汇实业提供担保余额为5,100.00万元, 公司承担担保余额为5,100.00万元;</p> <p>(9) 公司控股子公司名城福建为公司控股子公司名城永泰提供担保余额为57,000.00万元, 公司持有名城福建70%股权, 公司承担担保余额为39,900.00万元;</p> <p>(10) 公司控股子公司名城福建为公司控股子公司福清城建提供担保余额为40,000.00万元, 中联城出具反担保函, 名城福建和中联城分别持有顺泰地产55%和45%股权, 公司持有名城福建70%股权, 公司承担担保余额为15,400.00万元;</p> <p>(11) 公司为公司全资子公司名城兰州提供担保余额为100,000.00万元, 公司承担担保余额为100,000.00万元。</p>
--	---

## 七、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

### (一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	股份限售	东福实业及其一致行动人	东福实业及其一致行动人承诺, 自本次非公开发行股份结束且本公司恢复上市起三十六个月内不转让其所持有的本公司股票。	该承诺事项已于 2014 年 10 月 11 日到期, 相关限售股份已于 2014 年 10 月 15 日上市流通。	是	是	不适用	不适用

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称		天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬		750,000
境内会计师事务所审计年限		7 年
境外会计师事务所名称		
境外会计师事务所报酬		
境外会计师事务所审计年限		

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	250,000
财务顾问		
保荐人	国金证券股份有限公司	1,000,000

## 九、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

## 十、执行新会计准则对合并财务报表的影响

公司本期执行新会计准则未对合并财务报表产生重大影响。

## 十一、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、2014 年 1 月 9 日，经公司第五届董事会第三十二次会议审议通过，公司在兰州市设立全资子公司兰州海世实业有限公司，公司注册资本金人民币 1.8 亿元，经营范围为：海洋馆的建设、经营、管理等，将作为公司在西北地区文化旅游主题公园项目的开发、建设及管理运营的主体。具体内容请详见公司 2014 年 1 月 9 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2013-001）。

2、2014 年 3 月 10 日，公司及全资子公司甘肃名城房地产开发有限公司成功竞得位于甘肃省兰州市高新区东部科技新城总计二十二宗地块国有建设用地使用权，土地面积共 1,656,350 平方米，成交金额计人民币 116,083 万元。具体内容请详见公司 2014 年 3 月 12 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2014-012）。

3、2014 年 3 月 21 日，经公司第五届董事会第三十六次会议审议通过，公司与酒钢聚东共同签署《关于对兰州新顺房地产开发有限公司共同增资的合作协议》，双方对公司原全资子公司兰州新顺共同增资，合作经营兰州新顺，参与开发大名城兰州东部科技新城二期项目，建设生态、宜居的榆中钢铁生活基地。具体增资方案为：兰州新顺注册资本金由人民币 3,000 万元增加至人民币 35,000 万元，其中公司认缴增资人民币 14,850 万元，酒钢聚东认缴增资人民币 17,150 万元。

增资完成后，公司持有兰州新顺 51% 股权，酒钢聚东持有兰州新顺 49% 股权。具体内容请详见公司 2014 年 3 月 24 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2014-014）。

4、2014 年 4 月 2 日，公司非公开发行 A 股股票的申请获得中国证监会发行审核委员会审核通过，并于 2014 年 4 月 23 日收到中国证监会《关于核准上海大名城企业股份有限公司非公开发行股票的批复》（[2014]428），核准公司非公开发行不超过 60,000 万股新股。2014 年 9 月，公司以非公开发行股票的方式向 7 名特定投资者发行 500,000,000 股人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1 元，发行数量 500,000,000 股，发行价格为每股人民币 6.00 元，募集资金总额为人民币 3,000,000,000.00 元，扣除本次发行费用人民币 40,030,000.00 元，募集资金净额为人民币 2,959,970,000.00 元。2014 年 9 月 25 日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对本次发行募集资金到位情况进行了验证并出具了《验资报告》（天职业字[2014]11358 号）。2014 年 9 月 26 日本次新增股份已在中国登记证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续。本次发行新增股份全部为有限售条件的流通股，可上市交易的时间为 2015 年 9 月 30 日（自 2014 年 9 月 30 日起限售 12 个月）。截至本报告日，新增股份相关工商变更登记事宜尚在办理过程中。具体内容请详见公司于 2014 年 9 月 30 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公司非公开发行股票发行结果暨股份变动公告及本次发行其他相关报告（2014-048 号）。

5、2014 年 4 月 12 日，经公司第五届董事会第三十八次会议审议通过，公司为控股子公司兰州高新与华鑫国际信托有限公司签署的《信托贷款合同》提供不可撤销的连带责任保证担保。信托贷款总额为人民币 7 亿元，期限为 2 年。兰州高科投资发展集团公司作为兰州高新另一方股东，为上述《信托贷款合同》提供不可撤销的连带责任保证担保，并以自有资金认购信托计划中 1 亿元劣后级份额。具体内容请详见公司 2014 年 4 月 12 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2014-020）。

6、2014 年 4 月 25 日，经公司第五届董事会第四十次会议审议通过，公司控股子公司东福常州将其持有的对公司控股子公司名城福建债权 73,000 万元，作价 72,900 万元转让给中国信达资产管理股份有限公司福建省分公司，由名城福建在 24 个月的宽限期内偿还，截至报告期末已完成该笔交易。公司控股子公司名城永泰将其持有的对名城福建债权 40,050 万元，作价 40,000 万元转让给中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司，由名城福建在 24 个月的宽限期内偿还，截至报告期末已转让债权 15,000 万元。公司为上述两笔债务提供连带责任保证担保。具体内容请详见公司 2014 年 4 月 26 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2014-024）。

7、2014 年 6 月 18 日，公司第五届董事会第四十二次会议审议通过，公司受让香港冠隆持有的公司控股子公司东福常州 48% 的股权，受让价格以东福常州净资产评估值为作价依据，经双方协商确定为人民币 75,840 万元。2014 年 7 月 3 日，上述议案经公司 2014 年第一次临时股东大会审议通过。截至本报告报出日，上述交易款项已经支付，东福常州的工商变更已经办理完结。具体内容请详见公司分别于 2014 年 6 月 18 日和 2014 年 7 月 4 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2014-029、2014-038）。

8、2014 年 10 月 14 日，经公司第六届董事会第六次会议审议，通过了《关于公司拟与中信证券股份有限公司、信业股权投资管理有限公司、上海长江财富资产管理有限公司共同设立大名

城城镇化投资基金的议案》。2014年11月19日，上述议案经公司2014年第三次临时股东大会审议通过。具体内容请详见公司分别于2014年10月16日和2014年11月21日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2014-056、2014-065）。

9、2014年10月29日，公司第六届董事会第七次会议审议通过，公司受让凯创投资持有的公司控股子公司永泰地产25%的股权，受让价格以永泰地产净资产评估值为作价依据，经双方协商确定为人民币17,214万元。截至本报告报出日，上述交易款项已经支付，永泰地产的工商变更已经办理完结。具体内容请详见公司于2014年10月30日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2014-059）。

10、2014年12月9日，经公司第六届董事会第十一次会议审议通过，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币27亿元（含27亿元）的中期票据，期限不超过10年（含10年），上述议案经公司2014年第四次临时股东大会审议通过。具体内容请详见公司分别于2014年12月10日和2014年12月27日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2014-069、2014-075）。

11、2014年12月17日，公司控股子公司永泰城建成功竞得位于福建省长乐市一宗国有建设用地使用权，土地面积共68,956平方米，成交金额计人民币73,500万元。具体内容请详见公司于2014年12月18日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2014-071）。

12、2014年12月23日，公司控股子公司福清地产成功竞得位于福建省福清市一宗国有建设用地使用权，土地面积共128,086平方米，成交金额计人民币80,100万元。具体内容请详见公司2014年12月24日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2014-074）。

13、公司控股股东东福实业及其一致行动人锦昌贸易于2015年1月17日披露《减持计划》，2015年2月11日至2015年2月17日之间，通过集中竞价及大宗交易方式，分两次减持公司非限售流通A股163,581,648股，占公司总股本8.13%。具体内容请详见公司分别于2015年1月17日、2015年2月13日和2015年2月25日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2015-001、2015-003、2015-004）。

14、2015年3月11日，公司控股子公司福清地产成功竞得位于福建省福清市一宗国有建设用地使用权，土地面积共55,673平方米，成交金额计人民币74,500万元。具体内容请详见公司2015年3月12日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2015-005）。

15、2014年5月12日，东福实业将其向苏州信托有限公司提供质押的限售流通A股49,000,000股解除质押。

2014年8月26日，东福实业将其向安徽国元信托有限责任公司提供质押的限售流通A股136,190,000股解除质押。

2014年12月17日，东福实业将其向中投信托有限责任公司提供质押的非限售流通A股133,330,000股解除质押。

截至报告报出日，东福实业及其一致行动人持有公司股份及质押情况如下：

股东名称	持有公司股份总数及占公司总股本比例		已质押股份数及占公司总股本比例	
	数量	比例	数量	比例
东福实业	700,309,993.00	34.81%	505,370,000.00	25.12%
三嘉制冷	96,522,396.00	4.80%	0	0.00%
创元贸易	92,809,996.00	4.61%	92,800,000.00	4.61%
锦昌贸易	60,234,796.00	2.99%	49,803,000.00	2.48%
俞丽	47,691,464.00	2.37%	47,691,464.00	2.37%

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	解除限售	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	1,113,458,829	73.66	+500,000,000			-1,113,458,829	-613,458,829	500,000,000	24.86
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,113,458,829	73.66	+500,000,000			-1,113,458,829	-613,458,829	500,000,000	24.86
其中：境内非国有法人持股	1,113,458,829	73.66	+500,000,000			-1,113,458,829	-613,458,829	500,000,000	24.86
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	398,098,113	26.34				+1,113,458,829	+1,113,458,829	1,511,556,942	75.14
1、人民币普通股	199,378,018	13.19				+1,113,458,829	+1,113,458,829	1,312,836,847	65.26
2、境内上市的外资股	198,720,095	13.15						198,720,095	9.88
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,511,556,942	100	+500,000,000			0	+500,000,000	2,011,556,942	100

##### 2、股份变动情况说明

2014年4月23日，公司收到中国证监会《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[2014]428号），核准公司非公开发行不超过6亿股新股。2014年9月26日，公司完成向招商证券股份有限公司、平安大华基金管理有限公司、泰达宏利基金管理有限公司、东海基金管理有限责任公司、兴业全球基金管理有限公司、天弘基金管理有限公司和嘉实

资本管理有限公司发行共计 5 亿股 A 股股票，在中国登记证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕本次发行的新增股份登记手续。

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

随着公司定增完成后股本增加 5 亿股，公司最近一期每股收益相应摊薄，最近一期每股净资产相应提升。

### 4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

#### (二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
福州东福实业发展有限公司	823,891,641	823,891,641	0	0	公司 2009 年重大资产重组大股东及一致行动人股东承诺，锁定期 36 个月	2014-10-11
福州锦昌贸易有限公司	100,234,796	100,234,796	0	0	同上	2014-10-11
福州三嘉制冷设备有限公司	96,522,396	96,522,396	0	0	同上	2014-10-11
福州创元贸易有限公司	92,809,996	92,809,996	0	0	同上	2014-10-11
招商证券股份有限公司	0	0	50,000,000	50,000,000	公司 2014 年 9 月非公开发行股票锁定期为自发行结束之日起 12 个月	2015-9-29
平安大华基金管理有限公司	0	0	50,000,000	50,000,000	同上	2015-9-29
泰达宏利基金管理有限公司	0	0	50,000,000	50,000,000	同上	2015-9-29
东海基金管理有限责任公司	0	0	121,666,666	121,666,666	同上	2015-9-29
兴业全球基金管理有限公司	0	0	100,000,000	100,000,000	同上	2015-9-29
天弘基金管理有限公司	0	0	100,000,000	100,000,000	同上	2015-9-29

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
嘉实资本管理有限公司	0	0	28,333,334	28,333,334	同上	2015-9-29
合计	1,113,458,829	1,113,458,829	500,000,000	500,000,000	/	/

## 二、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格 (或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
A 股股票	2014-9-26	6.00 元	500,000,000	2014-9-30	500,000,000	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
无						
其他衍生证券						
无						

### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

2014 年 9 月 26 日，公司向招商证券股份有限公司、平安大华基金管理有限公司、泰达宏利基金管理有限公司、东海基金管理有限责任公司、兴业全球基金管理有限公司、天弘基金管理有限公司和嘉实资本管理有限公司新增发行共计 5 亿股 A 股股票，公司股本自 1,511,556,942 增加为 2,011,556,942。本次发行后，公司总资产、净资产相应增加，资产负债率相应下降。

## 三、股东和实际控制人情况

### (一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	40,723
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	37,736
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前第五个交易日末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位:股

前十名股东持股情况
-----------

股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
福州东福实业发展 有限公司	0	823,891,641	40.96	0	质 押	505,370,000	境内非国有 法人
福州锦昌贸易有限 公司	0	100,234,796	4.98	0	质 押	49,803,000	境内非国有 法人
天弘基金—民生银 行—天弘基金—定 增 31 号资产管理计 划	100,000,000	100,000,000	4.97	100,000,000	无	0	境内非国有 法人
兴业全球基金—工 商银行—华融信托 —华融·汇盈 29 号 权益投资集合资金 信托计划	100,000,000	100,000,000	4.97	100,000,000	无	0	境内非国有 法人
东海基金—工商银 行—东海基金—鑫 龙 74 号资产管理计 划	98,455,000	98,455,000	4.89	98,455,000	无	0	境内非国有 法人
福州三嘉制冷设备 有限公司	0	96,522,396	4.80	0	无	0	境内非国有 法人
福州创元贸易有限 公司	0	92,809,996	4.61	0	质 押	92,800,000	境内非国有 法人
招商证券股份有限 公司	51,221,796	51,221,796	2.55	50,000,000	无	0	境内非国有 法人
平安大华基金—平 安银行—平安大华 增利 1 号资产管理 计划	50,000,000	50,000,000	2.49	50,000,000	无	0	境内非国有 法人
泰达宏利基金—平 安银行—平安信托 —平安财富*创赢 一期 145 号集合资 金信托计划	50,000,000	50,000,000	2.49	50,000,000	无	0	境内非国有 法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
福州东福实业发展有限公司	823,891,641	人民币普通股	823,891,641				
福州锦昌贸易有限公司	100,234,796	人民币普通股	100,234,796				
福州三嘉制冷设备有限公司	96,522,396	人民币普通股	96,522,396				

福州创元贸易有限公司	92,809,996	人民币普通股	92,809,996
俞丽	47,691,464	境内上市外资股	47,691,464
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	28,251,817	境内上市外资股	28,251,817
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED	8,207,462	境内上市外资股	8,207,462
郭廷士	4,862,981	人民币普通股	4,862,981
CAO WENWEI	4,169,193	境内上市外资股	4,169,193
中融国际信托有限公司一中融增强78号	4,052,552	人民币普通股	4,052,552
上述股东关联关系或一致行动的说明	俞丽女士和俞培梯先生，各持有福州东福实业发展有限公司之控股股东利伟集团有限公司50%股权，俞丽女士系俞培梯先生之女，俞丽女士与福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司为一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	招商证券股份有限公司	50,000,000	2015-9-29	0	自发行结束之日起12个月
2	平安大华基金管理有限公司	50,000,000	2015-9-29	0	自发行结束之日起12个月
3	泰达宏利基金管理有限公司	50,000,000	2015-9-29	0	自发行结束之日起12个月
4	东海基金管理有限责任公司	121,666,666	2015-9-29	0	自发行结束之日起12个月
5	兴业全球基金管理有限公司	100,000,000	2015-9-29	0	自发行结束之日起12个月
6	天弘基金管理有限公司	100,000,000	2015-9-29	0	自发行结束之日起12个月
7	嘉实资本管理有限公司	28,333,334	2015-9-29	0	自发行结束之日起12个月
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述有限售条件股东之间未见有关联关系或一致行动关系。			

#### 四、控股股东及实际控制人变更情况

##### (一) 控股股东情况

###### 1 法人

单位：元 币种：美元

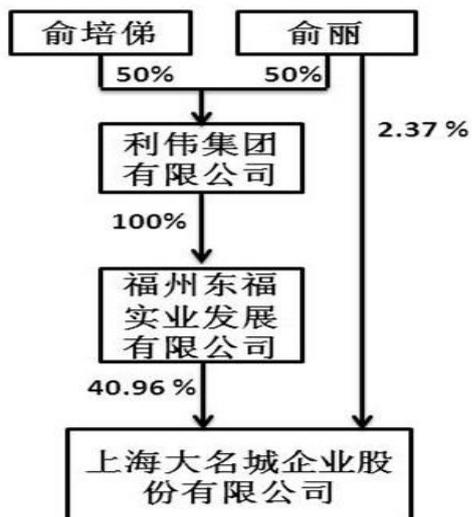
名称	福州东福实业发展有限公司
单位负责人或法定代表人	俞丽
成立日期	1986年1月15日
组织机构代码	61130582-3
注册资本	10,000,000
主要经营业务	建造、销售商品房、生产销售建筑材料及相关五金件
未来发展战略	
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内没有控股和参股其他境内外上市公司的股权情况
其他情况说明	

##### (二) 实际控制人情况

###### 1 自然人

姓名	俞培梯
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近5年内的职业及职务	俞培梯先生现任上海大名城企业股份有限公司董事长兼总经理，并担任世界华人华侨（亚洲）青年总商会会长、香港福建社团联合会荣誉会长、中国全国工商联房地产商会副会长、福建省政协委员、福州市侨联副主席、福州市企业家联合会常务副会长、福州市慈善总会荣誉会长等社会职务。
过去10年曾控股的境内外上市公司情况	过去10年没有控股境内外上市公司的情况

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
俞培佛	董事长、总经理	男	56	2014-7-3	2017-7-3					0	0
董云雄	副董事长	男	65	2014-7-3	2017-7-3					133.85	0
俞锦	董事、副总经理	男	32	2014-7-3	2017-7-3					220.37	0
俞丽	董事	女	30	2014-7-3	2017-7-3	47,691,464	47,691,464	0		65.00	0
冷文斌	董事	男	47	2014-7-3	2017-7-3					147.60	0
林永经	独立董事	男	72	2014-7-3	2017-7-3					11.83	0
郭成土	独立董事	男	73	2014-7-3	2017-7-3					11.83	0
张白	独立董事	男	55	2014-7-3	2017-7-3					6	0
马洪	独立董事	男	53	2014-7-3	2017-7-3					6	0
王文贵	监事会主席	男	74	2014-7-3	2017-7-3					15.08	0
梁婧	监事	女	33	2014-7-3	2017-7-3					4	0
罗钦洪	职工监事	男	38	2014-7-3	2017-7-3					4	0
郑国强	副总经理兼财务总监	男	36	2014-7-3	2017-7-3					144.81	0
林振文	副总经理	男	53	2014-7-3	2017-7-3					163.58	0
张燕琦	董事会秘书	女	43	2014-7-3	2017-7-3					54.84	0
梅均	独立董事, 已卸任	男	75	2008-5-22	2014-7-3					6.83	0
卢世华	独立董事, 已卸任	男	64	2012-4-12	2014-7-3					6.83	0
张玲	监事, 已卸任	女	45	2011-7-21	2014-7-3					4	0
罗晶	监事, 已卸任	女	58	2011-7-21	2014-7-3					4	0
谢海春	副总经理, 已卸任	男	50	2013-8-14	2014-7-3					35.67	0
林矗	副总经理, 已卸任	男	62	2013-8-14	2014-7-3					227.37	0
合计	/	/	/	/	/	47,691,464	47,691,464	0	/	1313.64	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
俞培佛	现任世界华人华侨（亚洲）青年总商会会长、香港福建社团联合会荣誉会长、中国全国工商联房地产商会副会长、福建省政协委员、福州市侨联副主席、福州市企业家联合会常务副会长、福州市慈善总会荣誉会长等社会职务。公司实际控制人。现任公司董事长兼总经理。
董云雄	历任上海大名城企业股份有限公司董事长兼总经理、董事长。现任本公司副董事长，控股子公司上海大名城贸易有限公司法定代表人，上海名城实业有限公司法定代表人，上海名城汇实业发展有限公司法定代表人、董事长，名城汇（上海）投资有限公司法定代表人，上海名城钰企业发展有限公司法定代表人，上海印派森园林景观有限公司法定代表人、董事长，赢今（上海）贸易有限公司法定代表人，上海歌韬实业有限公司法定代表人，上海佰升诗企业管理有限公司法定代表人，上海凯俊实业有限公司法定代表人，上海福俊实业有限公司法定代表人，上海锦弢贸易有限公司法定代表人，上海锦墅贸易有限公司法定代表人，嘉兴名恒投资有限公司法定代表人，嘉兴名峻投资管理有限公司法定代表人，嘉兴金城投资合伙企业（有限合伙）法定代表人，东福名城（常州）置业发展有限公司法定代表人、董事长、名城地产（唐山）有限公司法定代表人。
俞锦	历任名城地产（福建）有限公司开发部专员、开发部副经理、工程发展部经理、副总经理。现任本公司董事、副总经理，控股子公司名城地产（福建）有限公司法定代表人、董事长，控股子公司名城地产（永泰）有限公司法定代表人、董事长，名城（永泰）城市建设发展有限公司法定代表人，长乐名城房地产开发有限公司法定代表人，名城（福清）城市建设发展有限公司法定代表人。
俞丽	历任名城地产（福建）有限公司董事长助理，毕马威企业咨询（中国）有限公司审计师，KPMG Hong Kong 审计师，名城地产（福建）有限公司运营中心经理。现任福州东福实业发展有限公司董事长，本公司董事，控股子公司名城地产（福建）有限公司董事，名城地产（福清）有限公司董事，上海印派森园林景观有限公司董事，上海印派森园林景观有限公司董事。
冷文斌	任本公司董事，控股子公司名城地产（福建）有限公司董事，名城地产（永泰）有限公司董事，福建顺隆实业有限公司法定代表人，福州顺泰地产有限公司法定代表人，兰州顺泰房地产开发有限公司法定代表人，兰州锦泰房地产开发有限公司法定代表人，兰州大名城贸易有限公司法定代表人，兰州大名城商厦有限公司法定代表人，兰州昇隆贸易有限公司法定代表人。
林永经	现任福建省股份制企业协会常务副会长，中国国有资产管理专家委员会特邀专家，中国资产评估协会资深会员，福建经济管理学院特邀教授，公司独立董事。
郭成土	现任省老科协副会长、省劳动协会会长，公司独立董事。
张白	现任福州大学经济与管理学院会计学教授、中国会计学会理事、教育部高等学校会计学专业教学指导委员会委员、中国商业会计学会理事、福建省审计学会副会长、福建省商业会计学会副会长、福建省注册会计师协会财经委员会副主任委员，公司独立董事。
马洪	现任上海财经大学法学院教授、博士生导师、上海财经大学出版社董事长兼总经理，中国民法学研究会理事、中国经济法学研究会理事、中国民事诉讼法学研究会理事、中国环境资源法学研究会理事、中国国际贸易法学研究会理事，上海仲裁委员会仲裁员，公司独立董事。
王文贵	现任福州市企业与企业家联合会会长、公司监事会主席。
梁婧	现任公司董事长助理兼法务部总监，控股子公司福州凯远商业管理有限公司法定代表人，名城地产（永泰）有限公司董事，名城地产（福清）有限公司董事，福州顺泰地产有限公司董事，兰州海华房地产开发有限公司法定代表人，兰州恒尚房地产开发有限公司法定代表人，兰州江丰房地产开发有限公司法定代表人，兰州铭悦房地产开发有限公司法定代表人，兰州新顺房地产开发有限公司法定代表人。
罗钦洪	历任控股子公司名城地产（福建）有限公司置业顾问、销售主管、销售经理。现任公司控股子公司名城地产（福建）有限公司销售副总监。
郑国强	历任公司财务总监、副总经理兼财务总监。现任公司副总经理、控股子公司名城汇（上海）投资有限公司董事，兰州高新开发建设有限公司董事，东福名城（常州）置业发展有限公司董事，上海印派森园林景观有限公司监事。
林振文	现任公司副总经理，控股子公司名城地产（福建）有限公司副总裁、常务副总裁，名城地产（福清）有限公司法定代表人、董事长，名城（福清）城市建设发展有限公司总经理。
张燕琦	现任公司董事会秘书。

**(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

□适用 √不适用

**二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****(一) 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
俞丽	福州东福实业发展有限公司	董事长	2010年1月1日	
在股东单位任职情况的说明				

**(二) 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
马洪	上海财经大学	教授		
张白	福州大学	经济与管理学院会计学教授		
在其他单位任职情况的说明				

**三、董事、监事、高级管理人员报酬情况**

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司、董事、独立董事及监事的津贴以公司 2011 年度第三次临时股东大会审议通过的《关于公司董监事报酬、津贴方案的议案》为依据发放。 公司高管人员的报酬，按照公司薪酬体系，经董事会薪酬与考核委员会审核，报董事会审核，并结合年度绩效考核情况确定发放。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司高级管理人员报酬确定依据：参照同行业、同地区同性质公司水平，在公司薪酬体系内，结合具体岗位确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	公司董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况见上表“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际	本年度，董事、独立董事及监事津贴和高级管理人员获得报酬共计 1313.64 万元（税前）。

获得的报酬合计	
---------	--

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
马洪	独立董事	选举	公司董事会换届
张白	独立董事	选举	公司董事会换届
梁婧	监事	选举	公司监事会换届
罗钦洪	职工监事	选举	公司监事会换届，职工代表大会选举
林振文	副总经理	聘任	工作需要
王传序	副总经理	聘任	工作需要
梅均	独立董事	离任	公司董事会换届
卢世华	独立董事	离任	公司董事会换届
张玲	职工监事	离任	公司监事会换届
罗晶	监事	离任	公司监事会换届
谢海春	副总经理	解聘	个人原因
林矗	副总经理	解聘	个人原因

#### 五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

公司核心技术团队结构合理、队伍稳定，为企业的发展奠定了坚实基础。报告期内，公司核心技术团队及关键技术人员情况无重大变动。

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	51
主要子公司在职员工的数量	1,145
在职员工的数量合计	1,196
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	177
技术人员	241
财务人员	100
工程管理	165
企业管理	190
物业服务	323
合计	1,196
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	34
本科	435
大学专科及以下	727
合计	1,196

### (二) 薪酬政策

公司本着认同和尊重人才价值的理念，关注员工绩效效率，有效吸引、留住人才，并给予发展空间，通过全员努力，不断实现公司战略发展目标，增强公司核心竞争力，提升公司业绩。

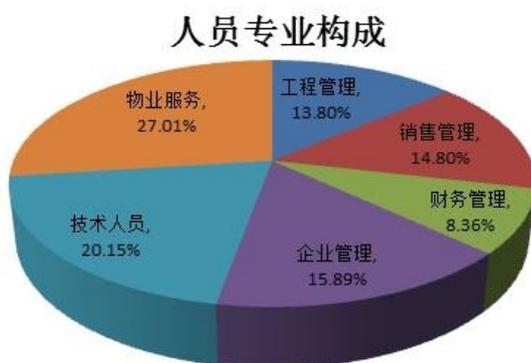
公司通过对标同地区、同行业、同类型上市房企薪酬水平，建立并完善公司具有行业竞争力的薪酬体系，并以绩效为导向，为员工提供良好的职业平台和发展空间，有效吸引、保留优秀人才。

### (三) 培训计划

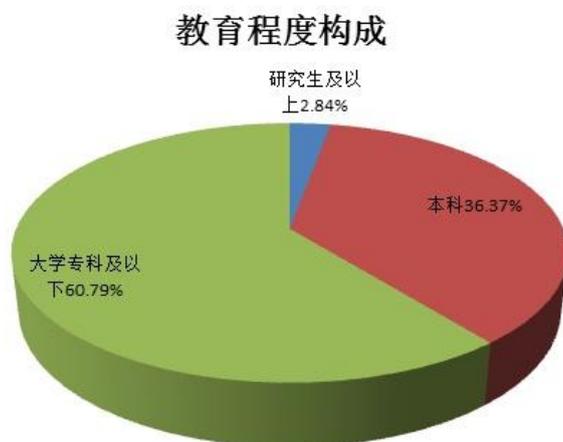
在人力资源发展方面，公司通过建立分层次、分梯队的关键岗位人才储备和培训计划，评估选拔出各个关键岗位优秀人才，并针对性制定培训计划，加速提升关键岗位人才成长，保障企业快速扩张过程的人力需求。稳定更多行业优秀人才，是决定公司未来项目运营、品牌传承、公司竞争优势保持的关键因素。

加强团队建设，充实一线队伍，提高各层管理者的领导力及全员的执行力，依然是 2015 年重要工作。2015 年，公司还将继续开展任职能力培训、运营管理培训、能力发展培训、业务专题培训等多主题培训课程，并采用多种的培训方式，结合项目实际，提升公司各业务层面员工的专业技能和水平。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

## 第八节 公司治理

### 一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

1、公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

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

(1) 报告期内，公司共召开了 1 次年度股东大会和 4 次临时股东大会。公司股东大会的召集、召开等相关程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定，公司能够确保所有股东尤其是中小股东的合法权益。公司股东大会对关联交易严格按规定的程序进行，关联股东在表决时实行回避，保证关联交易符合公开、公平、公正的原则。各次股东会决议事项均得到有效执行。

(2) 公司董事会进一步加强公司治理、事会自身建设，提高公司治理水平。报告期内，共召开 26 次会议，其中现场会议 9 次，通讯方式会议 17 次。董事会召集、召开合法合规。董事会各专门委员会认真履行职责，对公司的财务审计、人事变动和薪酬等事项专门进行讨论审议，充分发挥其专业管理作用，发挥董事会各专门委员会专业职能作用，强化公司战略决策和风险控制能力，规范公司经营管理。

3、关于治理制度建设

2014 年，公司董事会修订了《公司章程》关于现金分红机制的相关条款，制定了《董事会审计委员会工作规程》。

4、投资者关系管理方面

公司和投资者保持良好的沟通，年内接待投资者来访 7 批次，此外，公司还通过公司网站与投资者互动、价值投资交流会、机构走访等形式主动加强和投资者的互动。

5、关于内幕知情人登记管理

公司已经按照监管要求建立《内幕信息知情人登记管理制度》。制度明确了内幕信息及内幕信息知情人的范围，规定了内幕信息的审批和登记备案制度以及保密责任，制度充分保障了公司内幕信息管理的有章可循。在制度执行中，做到执行严密，分工明确，责任清晰；控制出口，统一对外。报告期内，公司严格按照该制度的相关规定执行，按照定期报告、其他重大事项等逐一相关内幕信息知情人进行登记及上网报备。公司内幕信息管控有效，没有出现违规事项。

6、公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年年度股东大会	2014 年 5 月 8 日	公司 2013 年度董事会工作报告；公司 2013 年度监事会工作报告；公司 2013 年度财务决算报告；公司 2013 年度利润分配、资本公积转增股本的议案；公司 2013 年年度报告及摘要；关于聘请 2014 年度财务审计及内控审计会计师事务所的议案；关于修订《公司章程》第 157、158 条的议案；公司未来三年（2014-2016）股东回报规划的议案；关于公司向控股股东福州东福实业发展有限公司及其一致行动人申请财务资金支持的议案；关于提请股东大会授权董事	全部议案获得通过	上海证券交易所网站	2014 年 5 月 9 日

		会批准公司或控股子公司对公司控股的、纳入公司合并报表范围的各级子公司生产经营所需资金提供担保的议案;关于提请股东大会批准公司或控股子公司购买金融机构发售的低风险短期结构性存款类理财产品的议案			
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 7 月 3 日	选举公司第六届董事会董事的议案;选举公司第六届监事会监事的议案;关于公司受让冠隆企业有限公司持有的东福名城(常州)置业发展有限公司(简称“东福名城常州”)48%的股权的议案	全部议案获得通过	上海证券交易所网站	2014 年 7 月 4 日
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 9 月 19 日	关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案;关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事项有效期的议案	全部议案获得通过	上海证券交易所网站	2014 年 9 月 20 日
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 11 月 19 日	关于公司、控股子公司联营股东与控股子公司相互提供财务资金支持的议案;关于公司参与设立大名城城镇化投资基金的议案;关于募集资金投入方式变更的议案	全部议案获得通过	上海证券交易所网站	2014 年 11 月 21 日
2014 年第四次临时股东大会	2014 年 12 月 26 日	关于公司拟发行中期票据的议案	全部议案获得通过	上海证券交易所网站	2014 年 12 月 27 日

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
俞培悌	否	26	26	17	0	0	否	0
董云雄	否	25	26	17	0	0	否	5
俞锦	否	26	26	17	0	0	否	0
俞丽	否	26	26	17	0	0	否	0
冷文斌	否	26	26	17	0	0	否	1
林永经	是	26	26	17	0	0	否	1
郭成土	是	26	26	17	0	0	否	1
张白	是	13	13	8	0	0	否	0
马洪	是	13	13	8	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	26
其中：现场会议次数	9

通讯方式召开会议次数	17
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，公司董事会战略委员、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等四个专业委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及《董事会专业委员会工作细则》赋予的职权和义务，认真履行职责，对公司的财务审计、人事变动和薪酬等事项专门进行讨论审议，充分发挥其专业管理作用。董事会各专门委员会会议的召集、召开合法合规。

### 审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会共召开 9 次会议。报告期内，审计委员会召开审计委员会会议 1 次、年报审计沟通会 3 次，全体审计委员会成员参加了各次会议，审计委员会主任、独立董事林永经先生主持各项会议的召开。具体详见《董事会审计委员会 2014 年度履职情况报告》。

战略委员会履职情况：报告期内，战略委员会召开战略委员会会议 1 次。独立董事林永经、郭成土作为战略委员会委员参加了会议。

提名委员会履职情况：报告期内，提名委员会召开会议 2 次，独立董事林永经、张白、郭成土、马洪作为提名委员会委员参加了各次会议。认真审议对于公司董事会换届选举董事候选人事项、公司高管聘任事项等，并发表独立意见。

薪酬与考核委员会履职情况：报告期内，薪酬与考核委员会召开委员会工作会议 2 次，独立董事郭成土、林永经、张白、马洪作为薪酬与考核委员会委员参加了各次会议。会议分别就公司经营层提交的公司 2014 年度董监高薪酬及津贴发放方案的议案、公司 2014 年高管年终绩效考核方案、公司部分高管薪酬调整方案、新任高管薪酬方案等事项进行了审核，并发表独立意见。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面能够保证独立性，保持自主经营能力。

## 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司依照自身的实际情况、结合经营目标，制定了高级管理人员的内部考核制度，公司高级管理人员的考评体系由公司年度经营指标完成评价、年终个人述职及综合评议等部分组成。高管人员的薪酬方案是在综合考虑个人工作目标达成率及主要考核经济指标完成情况的基础上进行综合考评，以此充分调动发挥高级管理人员的工作积极性和经营潜力。为了确定对高级管理人员更为科学、有效的薪酬体系与激励约束机制，公司将根据发展情况，进一步优化调整，建立有现代企业特色、符合自身发展的薪酬管理制度。

公司高级管理人员的报酬均依据公司董事会制定的有关薪酬标准按月发放。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司内部控制的目的是合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略目标。公司董事会的责任是建立和完善内部控制制度，履行在公司治理中的重要作用。

公司根据《企业内部控制基本规范》及企业内部控制配套指引等有关文件精神要求，公司自2012年3月起启动内控规范体系建设，公司高度重视，抓落实，抓推进，确保内控体系建设落到实处、取得实效。公司从成立专门工作机构、健全风险评估机制、梳理风险管控流程，到完善各项经营管理制度，优化内部信息系统，建立内控责任与员工绩效考评挂钩机制，逐步推进企业内部控制规范体系稳步实施。2012年底，公司完成内控手册的制定。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等相关的法律、法规、规范性文件的原则和要求，继续落实内控实施工作。2014年10月至12月，公司正式启动开展内控评价相关工作。经过内控评价测试阶段、内控缺陷认定及整改阶段，并完成公司2014年内控评价报告，经公司审计委员会及董事会审议通过，内控评价报告与公司2014年年度报告发布的同时发布。

报告期内，通过内控体系手册的实施运行及开展内控测试及评价工作，公司对内控实施进行了全面检查，对发现的缺陷进行了及时的整改，使公司内控水平得到进一步的提升。

是否披露内部控制自我评价报告：是

### 二、内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请天职会计师事务所对公司2014年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具《上海大名城企业股份有限公司内部控制审计报告》。报告显示，公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

《内部控制审计报告》与公司2014年年度报告同时刊登在上海证券交易所网站。

是否披露内部控制审计报告：是

### 三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司第四届董事会第十五次董事会通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，根据制度规定，年报信息披露工作中有关人员不履行或者不正确履行职责、义务或其他个人原因，对公司造成重大经济损失并造成不良社会影响时，公司应对该责任人给予责令改正并作检讨；通报批评；调离岗位、停职、降职、撤职；赔偿损失；解除劳动合同的处分，并视事件情节可从轻或从重处理。

报告期内公司未发现年度报告重大差错。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

天职业字[2015]6567 号

上海大名城企业股份有限公司全体股东：

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“大名城股份”）财务报表，包括 2014 年度的资产负债表及合并资产负债表，2014 年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表和股东权益变动表及合并股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是大名城股份管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，大名城股份财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大名城股份 2014 年度的财务状况及合并财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量及合并经营成果和合并现金流量。

中国·北京

中国注册会计师：张 坚

二〇一五年三月二十日

中国注册会计师：郭守俊

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2014 年 12 月 31 日

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	1,538,717,152.62	1,656,223,849.62
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	七、3	1,394,824.00	
应收账款	七、4	130,849,684.94	989,500.38
预付款项	七、5	1,383,294,244.74	1,042,362,314.83
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、6	232,456,990.75	31,239,837.37
买入返售金融资产			
存货	七、7	16,779,170,635.30	11,379,039,837.42
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		20,065,883,532.35	14,109,855,339.62
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、8	370,000,000.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、9	2,341,261.14	2,752,894.55
投资性房地产	七、10	177,243,158.57	115,155,917.78
固定资产	七、11	456,917,069.83	467,812,249.35
在建工程	七、12	9,392,848.50	6,660,069.48
工程物资			
固定资产清理			
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	七、13	4,651,182.48	3,349,165.10
递延所得税资产	七、14	354,345,395.89	290,614,616.47
其他非流动资产	七、15	87,780,052.61	90,212,756.09
非流动资产合计		1,462,670,969.02	976,557,668.82
资产总计		21,528,554,501.37	15,086,413,008.44

<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、16	351,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
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			
应付账款	七、17	1,902,417,028.94	734,916,121.37
预收款项	七、18	2,161,210,671.44	1,220,293,119.64
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、19	5,717,997.00	5,630,375.56
应交税费	七、20	1,152,026,141.14	1,028,425,994.92
应付利息	七、21	53,137,145.01	24,349,085.84
应付股利	七、22	15,000,000.00	
其他应付款	七、23	2,501,085,855.19	2,492,162,632.33
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、24	652,000,000.00	503,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		8,793,594,838.72	6,008,777,329.66
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、25	5,556,000,000.00	4,512,510,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、26	62,445,957.79	108,126,806.37
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
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		5,618,445,957.79	4,620,636,806.37
负债合计		14,412,040,796.51	10,629,414,136.03
<b>所有者权益</b>			
股本	七、27	2,011,556,942.00	1,511,556,942.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、28	2,484,547,921.14	411,801,892.64
减：库存股			
其他综合收益			

专项储备			
盈余公积	七、29	239,335,227.83	226,894,628.39
一般风险准备			
未分配利润	七、30	809,167,610.96	476,174,937.52
归属于母公司所有者权益合计		5,544,607,701.93	2,626,428,400.55
少数股东权益		1,571,906,002.93	1,830,570,471.86
所有者权益合计		7,116,513,704.86	4,456,998,872.41
负债和所有者权益总计		21,528,554,501.37	15,086,413,008.44

法定代表人：俞培梯 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：朱海萍

### 母公司资产负债表

2014年12月31日

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		239,063,557.92	31,813,248.90
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			
应收账款			
预付款项		2,401,361.16	3,952,281.04
应收利息			
应收股利		35,000,000.00	
其他应收款	十六、1	2,741,189,803.11	1,127,723,915.26
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,017,654,722.19	1,163,489,445.20
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		100,000,000.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、2	4,883,591,770.77	3,323,886,500.77
投资性房地产		9,379,425.40	9,635,227.72
固定资产		21,159,063.85	23,104,155.98
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
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		1,180,605.16	1,585,384.05
递延所得税资产			

其他非流动资产			
非流动资产合计		5,015,310,865.18	3,358,211,268.52
资产总计		8,032,965,587.37	4,521,700,713.72
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
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			
应付账款		878,853.40	338,368.78
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		-157,986.31	90,643.59
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,608,977,053.80	1,315,469,588.30
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,609,697,920.89	1,315,898,600.67
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
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			
负债合计		1,609,697,920.89	1,315,898,600.67
<b>所有者权益：</b>			
股本		2,011,556,942.00	1,511,556,942.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,155,384,018.53	1,695,414,018.53
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		144,361,310.99	131,920,711.55
未分配利润		111,965,394.96	-133,089,559.03
所有者权益合计		6,423,267,666.48	3,205,802,113.05
负债和所有者权益总计		8,032,965,587.37	4,521,700,713.72

法定代表人：俞培倮 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：朱海萍

## 合并利润表

2014 年 1—12 月

编制单位:上海大名城企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		5,379,903,275.23	2,939,893,169.36
其中:营业收入	七、31	5,379,903,275.23	2,939,893,169.36
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,567,601,610.25	2,415,949,221.28
其中:营业成本	七、31	3,474,029,245.97	1,591,373,329.06
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			
营业税金及附加	七、32	563,281,606.06	399,130,452.98
销售费用	七、33	171,942,911.27	103,193,547.32
管理费用	七、34	215,869,242.11	157,107,634.68
财务费用	七、35	135,087,481.46	164,623,390.44
资产减值损失	七、36	7,391,123.38	520,866.80
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	七、37	1,951,309.42	75,915,419.66
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		188,366.59	-857,992.83
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		814,252,974.40	599,859,367.74
加:营业外收入	七、38	256,293.55	5,487.99
其中:非流动资产处置利得		148,898.15	3,255.04
减:营业外支出	七、39	5,072,282.42	22,986,158.98
其中:非流动资产处置损失		116,852.06	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		809,436,985.53	576,878,696.75
减:所得税费用	七、40	221,148,616.20	166,117,110.18
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		588,288,369.33	410,761,586.57
归属于母公司所有者的净利润		345,433,272.88	255,450,881.08
少数股东损益		242,855,096.45	155,310,705.49
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	
(一)以后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净负债或净资产的变动		-	
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			

(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
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		-	
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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		588,288,369.33	410,761,586.57
归属于母公司所有者的综合收益总额		345,433,272.88	255,450,881.08
归属于少数股东的综合收益总额		242,855,096.45	155,310,705.49
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.2111	0.1690
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.2111	0.1690

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：俞培德 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：朱海萍

### 母公司利润表

2014 年 1—12 月

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		45,349,117.84	31,498,642.73
财务费用		-1,238,149.13	-547,401.50
资产减值损失		2,089.23	-8,885.05
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	十六、3	301,612,246.60	1,570,587.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		257,499,188.66	-29,371,768.91
加：营业外收入		7.42	
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		3,642.65	48.45
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		257,495,553.43	-29,371,817.36
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		257,495,553.43	-29,371,817.36

五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后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净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
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			
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			
六、综合收益总额		257,495,553.43	-29,371,817.36
七、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：俞培骝 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：朱海萍

### 合并现金流量表

2014年1—12月

编制单位：上海大名城企业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,220,600,141.33	2,981,473,637.48
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	七、41、（1）	170,417,603.65	237,434,027.42
经营活动现金流入小计		6,391,017,744.98	3,218,907,664.90
购买商品、接受劳务支付的现金		7,426,258,596.68	5,324,969,858.60
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		160,537,743.90	103,336,104.21
支付的各项税费		748,692,959.28	495,535,085.31
支付其他与经营活动有关的现金	七、41、(2)	692,356,559.22	295,874,172.32
经营活动现金流出小计		9,027,845,859.08	6,219,715,220.44
经营活动产生的现金流量净额		-2,636,828,114.10	-3,000,807,555.54
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,126,500,000.00	4,551,629,127.96
取得投资收益收到的现金		2,362,942.83	9,193,348.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		616,117.19	283,946.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,129,479,060.02	4,561,106,423.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,646,749.76	28,518,715.72
投资支付的现金		2,496,500,000.00	3,964,443,800.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,516,146,749.76	3,992,962,515.72
投资活动产生的现金流量净额		-386,667,689.74	568,143,907.59
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		3,131,470,000.00	64,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		171,500,000.00	64,500,000.00
取得借款收到的现金		3,281,000,000.00	4,439,510,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、41、(5)	948,660,461.85	1,962,350,000.00
筹资活动现金流入小计		7,361,130,461.85	6,466,360,000.00
偿还债务支付的现金		1,737,510,000.00	1,978,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		890,158,144.47	433,840,090.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		114,240,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、41、(6)	1,786,656,633.62	1,032,688,096.05
筹资活动现金流出小计		4,414,324,778.09	3,445,128,186.70
筹资活动产生的现金流量净额		2,946,805,683.76	3,021,231,813.30
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-4,440.57	-11,937.39
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-76,694,560.65	588,556,227.96
加：期初现金及现金等价物余额		1,586,563,387.77	998,007,159.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,509,868,827.12	1,586,563,387.77

法定代表人：俞培梯 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：朱海萍

**母公司现金流量表**

2014年1—12月

编制单位:上海大名城企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		17,227,337,886.42	1,100,232,832.77
经营活动现金流入小计		17,227,337,886.42	1,100,232,832.77
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		31,557,219.84	21,869,165.42
支付的各项税费		1,868,289.70	1,360,068.85
支付其他与经营活动有关的现金		18,552,047,619.58	376,975,830.56
经营活动现金流出小计		18,585,473,129.12	400,205,064.83
经营活动产生的现金流量净额		-1,358,135,242.70	700,027,767.94
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		1,516,000,000.00	3,766,570,587.27
取得投资收益收到的现金		266,612,246.60	
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			
投资活动现金流入小计		1,782,612,246.60	3,766,570,587.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		217,710.04	3,860,068.56
投资支付的现金		3,175,705,270.00	4,431,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,175,922,980.04	4,435,360,068.56
投资活动产生的现金流量净额		-1,393,310,733.44	-668,789,481.29
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		2,959,970,000.00	
取得借款收到的现金		250,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,209,970,000.00	
偿还债务支付的现金		250,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,273,987.57	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		251,273,987.57	
筹资活动产生的现金流量净额		2,958,696,012.43	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		272.73	-2,372.60
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		207,250,309.02	31,235,914.05
加:期初现金及现金等价物余额		31,813,248.90	577,334.85
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		239,063,557.92	31,813,248.90

法定代表人:俞培保 主管会计工作负责人:郑国强 会计机构负责人:朱海萍

**合并所有者权益变动表**  
2014 年 1—12 月

编制单位:上海大名城企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	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、上年期末余额	1,511,556,942.00				411,801,892.64				226,894,628.39		476,174,937.52	1,830,570,471.86	4,456,998,872.41
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、本年期初余额	1,511,556,942.00				411,801,892.64				226,894,628.39		476,174,937.52	1,830,570,471.86	4,456,998,872.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	500,000,000.00				2,072,746,028.50				12,440,599.44		332,992,673.44	-258,664,468.93	2,659,514,832.45
（一）综合收益总额											345,433,272.88	242,855,096.45	588,288,369.33
（二）所有者投入和减少资本	500,000,000.00				2,072,746,028.50							-372,279,565.38	2,200,466,463.12
1. 股东投入的普通股	500,000,000.00				2,459,970,000.00							171,500,000.00	3,131,470,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-387,223,971.50							-543,779,565.38	-931,003,536.88
（三）利润分配									12,440,599.44		-12,440,599.44	-129,240,000.00	-129,240,000.00
1. 提取盈余公积									12,440,599.44		-12,440,599.44		
2. 提取一般风险准备													



额(减少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额										255,450,881.08	155,310,705.49	410,761,586.57	
(二) 所有者投入和减少资本											514,500,000.00	514,500,000.00	
1. 股东投入的普通股											514,500,000.00	514,500,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	1,511,556,942.00				411,801,892.64				226,894,628.39	476,174,937.52	1,830,570,471.86	4,456,998,872.41	

法定代表人：俞培梯 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：朱海萍

## 母公司所有者权益变动表

2014 年 1—12 月

编制单位:上海大名城企业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其他							
一、上年期末余额	1,511,556,942.00				1,695,414,018.53				131,920,711.55	-133,089,559.03	3,205,802,113.05
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	1,511,556,942.00				1,695,414,018.53				131,920,711.55	-133,089,559.03	3,205,802,113.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	500,000,000.00				2,459,970,000.00			12,440,599.44	245,054,953.99	257,495,553.43	3,217,465,553.43
（一）综合收益总额										257,495,553.43	257,495,553.43
（二）所有者投入和减少资本	500,000,000.00				2,459,970,000.00			-	-	-	2,959,970,000.00
1. 股东投入的普通股	500,000,000.00				2,459,970,000.00						2,959,970,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配								12,440,599.44	-12,440,599.44		
1. 提取盈余公积								12,440,599.44	-12,440,599.44		
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股											

本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	2,011,556,942.00				4,155,384,018.53			144,361,310.99	111,965,394.96	6,423,267,666.48

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,511,556,942.00				1,695,414,018.53				131,920,711.55	-103,717,741.67	3,235,173,930.41
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	1,511,556,942.00				1,695,414,018.53				131,920,711.55	-103,717,741.67	3,235,173,930.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-									-29,371,817.36	-29,371,817.36
（一）综合收益总额										-29,371,817.36	-29,371,817.36
（二）所有者投入和减少资本	-										
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配	-										
1. 提取盈余公积											

2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）	-										
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用	-										
（六）其他											
四、本期期末余额	1,511,556,942.00				1,695,414,018.53				131,920,711.55	-133,089,559.03	3,205,802,113.05

法定代表人：俞培娣 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：朱海萍

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

##### （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、中国华源集团有限公司、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。本公司企业法人营业执照注册号：310000400150891号（市局）；地址：上海市闵行区红松东路1116号1幢5楼A；法定代表人为俞培梯。

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），核准本公司向福州东福实业发展有限公司（以下简称“东福实业”）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2014年9月30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）。

##### （二）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，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）（涉及许可经营的凭许可证经营）。

##### （三）公司的母公司及实际控制人

本公司的母公司为福州东福实业发展有限公司，福州东福实业发展有限公司唯一股东为利伟集团有限公司。

本公司的实际控制人为俞培佛先生。

#### (四) 财务报表报出日

本财务报告于二〇一五年三月二十日经本公司董事会批准报出。

## 2. 合并财务报表范围

合并报表范围详见财务报告九、1、(1) 子公司的构成。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

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

## 五、要会计政策及会计估计

### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

此外，本财务报表参照了《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)(以下简称“第 15 号文(2014 年修订)”)的列报和披露要求。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。公司主要从事房地产开发业务，营业周期与所开发的房地产项目周期有关。

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 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最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 2、非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得

的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

(1) 对长期股权投资的账面余额进行调整。购买方应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

(2) 比较达到企业合并时每一单项交易的成本与交易时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，确定每一单项交易应予确认的商誉或者应计入发生当期损益的金额。购买方在购买日确认的商誉（或计入损益的金额）应为每一单项交易产生的商誉（或应予确认损益的金额）之和。

(3) 对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，确认有关投资收益，同时将与相关的其他综合收益转为投资收益。

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。

## 6. 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。

## 7. 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。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

### 1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率或近似汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。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，不改变其记账本位币金额。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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

### 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，其他项目采用发生时的即期汇率折算。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，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## 10. 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。

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

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。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，与原直接计入所有者权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，与原直接计入所有者权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；初始取得或衍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，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

期末如果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，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

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。

## 11. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独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计提方法	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:**

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
按信用风险特征组合（余额百分比法）	本公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例为 5%

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
信用风险组合	5	5

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

**(3). 单项金额不重大但单独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，如有客观证据表明其发生了减值，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。
坏账准备的计提方法	对应收票据、预付款项、应收利息、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。

**12. 存货**

存货包括开发产品、开发成本、库存商品。

存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

开发用土地使用权的核算方法：购入或以支付土地出让金方式取得的开发用土地使用权列入存货开发成本核算。

公共配套设施费的核算方法：公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施，如道路、球场、游泳池等，其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，其所发生的支出单独核算，完工时，转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

存货盘存制度采用永续盘存制。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在

资产负债表日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。

### 13. 划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：

- 1、该非流动资产或该处置组在其当前状况下仅根据出售此类资产或处置组的惯常条款即可立即出售；
- 2、本公司已经就处置该非流动资产或该处置组作出决议并取得适当批准；
- 3、本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- 4、该项转让将在一年内完成。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债。

终止经营为满足下列条件之一的已被处置或被划归为持有待售的、于经营上和编制财务报表时能够在本集团内单独区分的组成部分：

- 1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- 2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- 3、该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

对于持有待售的固定资产，公司将该项资产的预计净残值调整为反映其公允价值减去处置费用后的金额（但不得超过该项资产符合持有待售条件时的原账面价值），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。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，按上述原则处理。

### 14. 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公允价值之和的差额，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，在本集团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，按照本集团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。本集团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，本集团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。

### 15. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

#### (1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

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。

### 16. 固定资产

#### (1). 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

#### (2). 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	4	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). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中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，其差额作为未确认的融资费。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

## 17. 在建工程

### 1、在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

### 2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### 3、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的

现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 18. 借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### 4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数（按每月月末平均）乘以所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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

### 19. 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，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

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、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

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。

## 20. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、摊销年限

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

## 21. 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)、短期薪酬的会计处理方法

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)、离职后福利的会计处理方法

### (1) 设定提存计划

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

### (2) 设定受益计划

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

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

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

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

## (3)、辞退福利的会计处理方法

辞退福利主要包括：

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

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

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

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

#### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

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。

## 22. 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

### 1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

### 2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## 23. 收入

### 1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

### 2、确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 3、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。

### 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。

## 24. 政府补助

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

## 25. 递延所得税资产/递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 26. 租赁

### (1)、经营租赁的会计处理方法

1、公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

2、公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

## (2)、融资租赁的会计处理方法

本集团为承租人时，在租赁期开始日，本集团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。

本集团为出租人时，在租赁期开始日，本集团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。

## 27. 其他重要的会计政策和会计估计

2014年1至3月，财政部新制定了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》；修订印发了《企业会计准则第30号——财务报表列报》、《企业会计准则第9号——职工薪酬》、《企业会计准则第33号——合并财务报表》、《企业会计准则第2号——长期股权投资》。上述7项会计准则均自2014年7月1日起施行。2014年6月20日，修订印发了《企业会计准则第37号——金融工具列报》，企业应当在2014年年度及以后期间的财务报告中按照本准则要求对金融工具进行列报。2014年7月23日，修改并重新公布了《企业会计准则——基本准则》，自发布之日起施行。2014年经本公司董事会会议决议，以上会计政策变更对公司无重大影响。

## 28. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1)、重要会计政策变更

适用 不适用

### (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税销售额	17%、6%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应缴流转税税额	2%、3%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累计税率 30%-60%
	建造普通标准住宅，增值额未超	免征

	过扣除项目金额之和 20%	
	按预售收入预征	1.5%、2%、3%、4%、5% (注 1)
价格调节基金	按营业额	1% (注 2)

注 1: 根据榕地税发(2010)123 号文规定, 公司福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 5%预缴土地增值税; 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; 根据甘地税发(2011)57 号文规定, 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。

注 2: 根据《福建省价格调节基金管理办法》(福建省人民政府令第 118 号)、《价格调节基金征收和管理有关问题的通知》(闽价基金[2012]12 号)、《福州市人民政府关于贯彻落实〈福建省价格调节基金管理办法〉的通知》(榕政综[2012]276 号)文规定, 娱乐业按营业额的 1%征收价格调节基金。根据《关于印发〈甘肃省价格调节基金征收使用管理暂行办法〉的通知》(甘政发[2011]140 号)、《关于印发〈甘肃省价格调节基金征收工作实施细则〉的通知》(甘发改价调[2012]67 号)文规定, 本省行政区域内缴纳增值税、营业税和消费税的纳税人, 应当分别按照实际缴纳“三税”税额的 1%同时缴纳价格调节基金。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	816,845.39	591,835.14
银行存款	1,509,051,981.73	1,585,971,552.63
其他货币资金	28,848,325.50	69,660,461.85
合计	1,538,717,152.62	1,656,223,849.62
其中: 存放在境外的款项总额		

其他说明

(1) 期末存在对使用有限制的款项 28,848,325.50 元, 详见附注七、(四十三)所有权或使用权受到限制的资产“注 1”。

(2) 期末无存放在境外的款项。

### 2、衍生金融资产

适用 不适用

### 3、应收票据

#### (1). 应收票据分类列示

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,394,824.00	
合计	1,394,824.00	

#### 4、应收账款

##### (1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	134,015,109.20	97.39	6,700,755.46	5.00	127,314,353.74					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,161,884.00	0.84	58,094.20	5.00	1,103,789.80	1,041,579.35	100.00	52,078.97	5.00	989,500.38
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	2,431,541.40	1.77			2,431,541.40					
合计	137,608,534.60	/	6,758,849.66	/	130,849,684.94	1,041,579.35	/	52,078.97	/	989,500.38

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
福州俊升商业管理有限公司	134,015,109.20	6,700,755.46	5.00	风险判断
合计	134,015,109.20	6,700,755.46	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
余额百分比法	1,161,884.00	58,094.20	5.00%
合计	1,161,884.00	58,094.20	

确定该组合依据的说明

说明：本公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例为5%。

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 6,706,770.69 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## (3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
福州俊升商业管理有限公司(注)	非关联方	134,015,109.20	1 年以内	97.39
其他零星	非关联方	3,593,425.40		2.61
合计		134,015,109.20		100

注: 该款项系名城地产(福建)有限公司于 2014 年采用分期收款方式将名城港湾二区部分房产整体出售给福州俊升商业管理有限公司, 转让价款合计 156,015,109.20 元, 首付款 2200 万元已收取, 房产已交付, 另因该房产已抵押给新华信托有限公司, 剩余房款解除抵押限制后再行收取。

## 5、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,230,056,753.59	88.92	845,071,985.69	81.07
1 至 2 年	1,757,991.15	0.13	195,905,829.14	18.80
2 至 3 年	150,095,000.00	10.85	1,384,500.00	0.13
3 年以上	1,384,500.00	0.10		
合计	1,383,294,244.74	100	1,042,362,314.83	100

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
名城地产(唐山)有限公司	滦县收费管理局	150,000,000.00	2-3 年	尚未交地结算
上海大名城企业股份有限公司	深圳长城家俱装饰 工程有限公司	1,250,000.00	3 年以上	工程未完工

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
福清市财政局	非关联方	400,500,000.00	1 年以内	预付土地分期出让金
长乐市国土资源局	非关联方	217,500,000.00	1 年以内	尚未交地结算
长乐市土地发展中心	非关联方	150,000,000.00	1 年以内	土地拍卖保证金
滦县收费管理局	非关联方	150,000,000.00	2-3 年	项目前期投入
永泰县土地矿产交易中心	非关联方	100,000,000.00	2 年以内	项目开发保证金

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
合计		1,018,000,000.00		

## 6、其他应收款

### (1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	182,450,504.46	77.74			182,450,504.46					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	44,932,861.60	19.14	2,246,643.08	5.00	42,686,218.52	31,245,807.89	95.26	1,562,290.39	5.00	29,683,517.50
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	7,320,267.77	3.12			7,320,267.77	1,556,319.87	4.74			1,556,319.87
合计	234,703,633.83	/	2,246,643.08	/	232,456,990.75	32,802,127.76	/	1,562,290.39	/	31,239,837.37

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
福建中联城实业有限公司	96,250,000.00	0.00	0.00	预计可以收回
兰州高科投资发展集团公司	86,200,504.46	0.00	0.00	预计可以收回
合计	182,450,504.46	0.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
余额百分比法	44,932,861.60	2,246,643.08	5.00%
合计	44,932,861.60	2,246,643.08	5.00%

确定该组合依据的说明:

本公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定坏账准备计提的比例为 5%。

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

### (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 684, 352. 69 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0. 00 元。

### (3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	114, 045, 000. 00	
往来款	28, 676, 202. 37	32, 802, 127. 76
代付款	5, 781, 927. 00	
垫付公建配套用地征地款项	86, 200, 504. 46	
合计	234, 703, 633. 83	32, 802, 127. 76

### (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
福建中联城实业有限公司	项目投资保证金	96, 250, 000. 00	1 年以内	41. 01	
兰州高科投资发展集团公司	垫付公建配套用地征地款项	86, 200, 504. 46	1 年以内	36. 73	
上海国金租赁有限公司	履约保证金	10, 000, 000. 00	1 到两年	4. 26	500, 000. 00
常州房屋担保置换有限公司	保证金	7, 795, 000. 00	1 年以内	3. 32	389, 750. 00
常州市物业管理中心	代付款	5, 781, 927. 00	1 年以内	2. 46	289, 096. 35
合计	/	206, 027, 431. 46	/	87. 78	1, 178, 846. 35

## 7、 存货

### (1). 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	4, 627, 401, 430. 37		4, 627, 401, 430. 37	3, 434, 181, 992. 77		3, 434, 181, 992. 77
开发成本	12, 133, 360, 009. 25		12, 133, 360, 009. 25	7, 941, 044, 881. 95		7, 941, 044, 881. 95
库存商品	18, 409, 195. 68		18, 409, 195. 68	3, 812, 962. 70		3, 812, 962. 70
合计	16, 779, 170, 635. 30		16, 779, 170, 635. 30	11, 379, 039, 837. 42		11, 379, 039, 837. 42

## (2). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

期末存货余额中包含资本化利息费用金额为 847,256,855.73 元。

## (3). 其他说明

2、开发产品分类项目如下:

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
江滨锦城三期	2009 年	7,187,583.90			7,187,583.90
名城港湾 A 区 (名郡)	2007 年	7,192,336.38		1,406,894.40	5,785,441.98
名城港湾 C 区 (复式住宅)	2006 年	74,058,346.94		9,093,294.05	64,965,052.89
名城港湾 B 区 (名城国际一期)	2012 年	454,871,023.89		164,655,948.67	290,215,075.22
东方名城-蓝郡	2010 年	18,781,945.07		8,620,911.96	10,161,033.11
东方名城-康郡	2011 年	34,286,905.03		8,281,980.78	26,004,924.25
东方名城-华郡&香郡	2009 年	6,279,862.40		1,855,313.60	4,424,548.80
东方名城-美郡	2010 年	1,933,599.12		1,273,630.47	659,968.65
东方名城-天鹅堡	2011 年	446,779,825.01		189,939,439.45	256,840,385.56
东方名城-温莎堡	2010 年	90,050,686.07		20,386,799.24	69,663,886.83
名城港湾三区 (银河湾)	2013 年	764,111,958.64		117,598,005.07	646,513,953.57
名城港湾五区 (尚郡)	2014 年		1,087,821,397.60	476,964,998.89	610,856,398.71
飞龙居住区 2 号地块	2013 年	1,528,647,920.32		275,717,855.61	1,252,930,064.71
永泰东部旅游新城 6#	2014 年		829,295,531.01	127,782,493.33	701,513,037.68
名城城市广场住宅	2014 年		449,227,590.93	272,836,075.30	176,391,515.63
滨江广场一期	2014 年		217,887,018.65		217,887,018.65
兰州东部科技新城 D 区	2014 年		440,375,537.93	154,973,997.70	285,401,540.23
合计		<u>3,434,181,992.77</u>	<u>3,024,607,076.12</u>	<u>1,831,387,638.52</u>	<u>4,627,401,430.37</u>

注: 本期减少明细情况

项目名称	本年转入		减少	本年销售	本年减少合计
	投资性房地产	固定资产	其他 (注)		
名城港湾 A 区 (名郡)				1,406,894.40	1,406,894.40
名城港湾 C 区 (复式住宅)				9,093,294.05	9,093,294.05
名城港湾 B 区 (名城国际一期) (注 2)			5,741,139.78	158,914,808.89	164,655,948.67
东方名城-蓝郡				8,620,911.96	8,620,911.96
东方名城-康郡 (注 2)			238,022.64	8,043,958.14	8,281,980.78
东方名城-华郡&香郡				1,855,313.60	1,855,313.60

项目名称	本年转入		减少	本年销售	本年减少合计
	投资性房地产	固定资产	其他（注）		
东方名城-美郡				1,273,630.47	1,273,630.47
东方名城-天鹅堡	1,235,552.07			188,703,887.38	189,939,439.45
东方名城-温莎堡	17,730,774.73			2,656,024.51	20,386,799.24
名城港湾三区（银河湾）（注2）			4,150,401.59	113,447,603.48	117,598,005.07
名城港湾五区（尚郡）				476,964,998.89	476,964,998.89
飞龙居住区2号地块			4,323,351.51	271,394,504.10	275,717,855.61
永泰东部旅游新城6#				127,782,493.33	127,782,493.33
名城城市广场住宅				272,836,075.30	272,836,075.30
兰州东部科技新城D区				154,973,997.70	154,973,997.70
合计	18,966,326.80		14,452,915.52	1,797,968,396.20	1,831,387,638.52

注1：名城港湾B区（名城国际一期）本期减少（其他）5,741,139.78系福州市马尾区国土资源局将其拥有的位于马尾综合体育馆北侧的国有土地使用权与名城地产（福建）附近的国有土地使用权（属于“名城港湾”B地块未建部分用地）进行置换，导致名城国际一期应分摊的土地成本相应减少所致。

注2：名城港湾三区（银河湾）、东方名城-康郡和飞龙居住区2号地块本期其他减少系工程结算金额低于原暂估金额导致调减项目整体成本。

注3：开发产品主要反映房地产二级开发项目的期末余额；一级开发项目的期末余额在开发成本中列示。

### 3、开发成本分类项目

项目	预计竣工时间	预计总投资（万元）	期末余额	期初余额
土地一级开发				
滦河站站前温泉旅游文化综合开发项目	2017年	110,257.00	37,490,273.62	16,717,075.79
名城永泰东部温泉新城综合开发项目	2017年	150,949.00	948,984.98	683,842.40
福清市观溪新区综合开发项目	2017年	954,332.00	238,843,678.40	54,448,537.40
东部科技新城首期（核心区）综合开发项目	2017年	779,517.00	273,537,675.45	743,414,760.22
小计			550,820,612.45	815,264,215.81
土地二级开发				
名城港湾B区（名城国际二期）	2015年	81,469.00	105,354,454.75	36,337,315.50
东方名城（温莎堡商业）	2016年	60,527.00	425,195,263.21	34,717,783.63
名城港湾三区（银河湾三期）		209,543.00	259,754,041.86	259,595,799.86
名城港湾五区	2014年	107,351.00		605,095,910.09
名城港湾六区	2016年		40,939,958.57	
飞龙居住区1号地块	2015年	230,966.63	1,236,982,367.00	1,165,554,923.49
名城城市广场（商业）	2015年	175,000.00	1,716,171,606.82	1,240,807,716.59
滨江广场				171,946,396.54

项目	预计竣工 时间	预计总投资(万 元)	期末余额	期初余额
永泰东部旅游新城(1/2/3/5/7/8#)	2015年	404,037.00	870,906,737.66	531,607,840.25
兰州城市综合体	2016年	482,050.00	1,520,309,635.19	1,502,050,564.40
福清名城法式风情街	2015年	87,321.00	552,409,507.21	548,712,142.45
上海大名城尚苑	2015年	142,400.00	953,244,799.77	736,789,925.23
兰州东部科技新城一期(A/B/C/F/H 区)	2016年	549,356.00	3,901,271,024.76	292,564,348.11
兰州东部科技新城二期	2018年		1,809,144,194.22	
小计			11,582,539,396.80	7,125,780,666.14
合计			12,133,360,009.25	7,941,044,881.95

(5) 本公司管理层认为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。

(6) 期末存货受限情况详见附注七、(四十三)所有权或使用权受到限制的资产。

## 8、可供出售金融资产

### (1). 可供出售金融资产情况

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具:						
可供出售权益工具:	370,000,000.00		370,000,000.00			
按公允价值计量的						
按成本计量的	370,000,000.00		370,000,000.00			
合计	370,000,000.00		370,000,000.00			

### (2). 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				减值准备				在被 投资 单位 持股 比例 (%)	本 期 现 金 红 利
	期 初	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末	期 初	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末		
1. 银行短 期理财产 品		1,180,000,000.00	910,000,000.00	270,000,000.00						
2. 信托理 财产品 (注)		100,000,000.00		100,000,000.00						
合计		1,280,000,000.00	910,000,000.00	370,000,000.00					/	

注:系本期公司以自有资金认购控股子公司兰州高新开发建设有限公司(简称“兰州高新”)与华鑫国际信托有限公司签署的《信托贷款合同》其中1亿元劣后级份额,该信托贷款总额为人民币7亿元,期限2年,本公司及兰州高科投资发展集团公司(兰州高新另一股东)为上述《信托贷款合同》提供不可撤销的连带责任保证担保。

## 9、长期股权投资

单位:万元 币种:人民币

被投资单	期初	本期增减变动	期末	减值
------	----	--------	----	----

位	余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	余额	准备期末余额
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
福州名城物业管理有限公司	257.71			18.93			60.00			216.64	
福州英家皇道物业管理有限公司	17.57			-0.09						17.48	
小计	275.28			18.84			60.00			234.12	
合计	275.28			18.84			60.00			234.12	

## 10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	118,622,101.02			118,622,101.02
2. 本期增加金额	66,051,937.20			66,051,937.20
(1) 外购	47,085,610.40			47,085,610.40
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	18,966,326.80			18,966,326.80
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	184,674,038.22			184,674,038.22
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	3,466,183.24			3,466,183.24
2. 本期增加金额	3,964,696.41			3,964,696.41
(1) 计提或摊销	3,964,696.41			3,964,696.41
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	7,430,879.65			7,430,879.65
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				

(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	177,243,158.57			177,243,158.57
2. 期初账面价值	115,155,917.78			115,155,917.78

注：本期增加系名城汇(北京)投资管理有限公司将购入的一套房产对外出租，房屋原值47,085,610.40元；及名城地产(福建)将开发的项目温莎堡及天鹅堡部分商铺对外出租，账面原值18,966,326.80元。

## 11、固定资产

### (1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	441,613,810.94	310,086.18	57,370,412.26	19,113,676.78	518,407,986.16
2. 本期增加金额		897,918.00	4,486,472.27	7,810,281.62	13,194,671.89
(1) 购置		897,918.00	4,486,472.27	7,810,281.62	13,194,671.89
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		259,800.00	2,385,905.88	813,533.00	3,459,238.88
(1) 处置或报废		259,800.00	2,385,905.88	813,533.00	3,459,238.88
4. 期末余额	441,613,810.94	948,204.18	59,470,978.65	26,110,425.40	528,143,419.17
二、累计折旧					
1. 期初余额	24,131,339.86	230,916.28	19,293,043.00	6,940,437.67	50,595,736.81
2. 本期增加金额	10,792,337.64	59,158.40	8,148,577.76	4,505,706.51	23,505,780.31
(1) 计提	10,792,337.64	59,158.40	8,148,577.76	4,505,706.51	23,505,780.31
3. 本期减少金额		233,820.00	1,892,043.88	749,303.90	2,875,167.78
(1) 处置或报废		233,820.00	1,892,043.88	749,303.90	2,875,167.78
4. 期末余额	34,923,677.50	56,254.68	25,549,576.88	10,696,840.28	71,226,349.34
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	406,690,133.44	891,949.50	33,921,401.77	15,413,585.12	456,917,069.83
2. 期初账面价值	417,482,471.08	79,169.90	38,077,369.26	12,173,239.11	467,812,249.35

## (2). 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	144,340,000.00	6,409,458.93		137,930,541.07

## 12、在建工程

## (1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
办公楼改造	9,271,548.75		9,271,548.75	6,660,069.48		6,660,069.48
办公楼装修	121,299.75		121,299.75			
合计	9,392,848.50		9,392,848.50	6,660,069.48		6,660,069.48

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	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
办公楼改造	10,000,000.00	6,660,069.48	2,611,479.27			9,271,548.75	92.72	92.72%				自筹
合计	10,000,000.00	6,660,069.48	2,611,479.27			9,271,548.75	/	/			/	/

(3) 办公楼改造为子公司名城地产（唐山）有限公司发生的办公楼改造费用。

## 13、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
宿舍改良支出	453,333.32		320,000.00		133,333.32
办公室装修费	2,895,831.78	2,119,298.85	1,183,747.22		3,831,383.41
房租费		1,600,000.00	913,534.25		686,465.75
合计	3,349,165.10	3,719,298.85	2,417,281.47		4,651,182.48

## 14、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	8,024,325.28	2,006,081.32	1,370,263.48	342,565.87

预售房款的相关税金	1,262,014,187.24	315,503,546.81	1,127,755,344.36	281,938,836.09
可抵扣亏损	147,343,071.04	36,835,767.76	33,332,858.04	8,333,214.51
内部交易未实现利润				
合计	1,417,381,583.56	354,345,395.89	1,162,458,465.88	290,614,616.47

## (2). 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	981,167.46	244,105.88
可抵扣亏损	154,333,838.54	97,139,105.28
合计	155,315,006.00	97,383,211.16

## (3). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2017 年	2,521,808.13	2,521,808.13	
2018 年	94,617,297.15	94,617,297.15	
2019 年	57,194,733.26		
合计	154,333,838.54	97,139,105.28	/

## 15、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售后回租融资租赁未确认损失	87,780,052.61	90,212,756.09
合计	87,780,052.61	90,212,756.09

其他说明：

注：其他非流动资产期末余额主要系公司子公司名城地产（福建）有限公司本期与上海国金租赁有限公司固定资产售后回租暨融资租赁业务中，标的资产转让作价与账面价值差额形成的未确认损失摊销余额。

## 16、短期借款

## (1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	51,000,000.00	
抵押借款	300,000,000.00	
保证借款		
信用借款		
合计	351,000,000.00	

短期借款分类的说明：

## 17、应付账款

## (1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货款	11,544,859.05	4,097,106.64
工程款	1,862,976,869.29	712,404,020.16
广告款	26,439,303.76	17,809,074.57
其他	1,455,996.84	605,920.00
合计	1,902,417,028.94	734,916,121.37

## 18、预收款项

## (1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	16,683,468.45	21,302,426.45
预收房款	2,101,409,087.99	992,336,563.19
预收土地整理费	42,993,800.00	206,247,130.00
其他	124,315.00	407,000.00
合计	2,161,210,671.44	1,220,293,119.64

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
名城地产（福建）有限公司	3,504,498.69	预收售房款，尚未交房
东方名城温莎堡	16,336,711.45	预收租金
合计	19,841,210.14	/

## 19、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,630,375.56	152,662,175.11	152,574,553.67	5,717,997.00
二、离职后福利-设定提存计划		8,220,666.92	8,220,666.92	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	5,630,375.56	160,882,842.03	160,795,220.59	5,717,997.00

## (2). 短期薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,568,857.56	137,027,953.96	136,910,158.52	5,686,653.00
二、职工福利费		5,353,851.71	5,353,851.71	
三、社会保险费		4,609,214.43	4,609,214.43	
其中：医疗保险费		4,001,944.93	4,001,944.93	
工伤保险费		276,804.14	276,804.14	
生育保险费		330,465.36	330,465.36	

四、住房公积金	61,518.00	4,429,169.00	4,459,343.00	31,344.00
五、工会经费和职工教育经费		411,925.66	411,925.66	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		830,060.35	830,060.35	
合计	5,630,375.56	152,662,175.11	152,574,553.67	5,717,997.00

## (3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		7,671,251.83	7,671,251.83	
2、失业保险费		549,415.09	549,415.09	
合计		8,220,666.92	8,220,666.92	

## 20、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
营业税	-67,394,380.59	-41,205,378.03
土地增值税	965,819,202.04	924,616,485.19
企业所得税	251,818,881.66	148,536,415.99
教育费附加	-1,606,029.64	-215,527.39
个人所得税	1,174,498.91	917,022.22
土地使用税	1,710,703.08	3,678,013.95
城市维护建设税	-2,577,739.42	-1,177,333.24
增值税	912,294.04	-7,531,556.81
房产税	106,344.76	103,104.76
印花税	1,333,410.63	
其他	728,955.67	704,748.28
合计	1,152,026,141.14	1,028,425,994.92

## 21、应付利息

单位：元 币种：人民币

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	52,178,811.67	24,349,085.84
企业债券利息		
短期借款应付利息	958,333.34	
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	53,137,145.01	24,349,085.84

## 22、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	15,000,000.00	
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	15,000,000.00	

## 23、其他应付款

## (1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来借款	2,372,939,500.00	2,354,888,526.88
暂收款	128,146,355.19	137,274,105.45
合计	2,501,085,855.19	2,492,162,632.33

## (2). 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
福州东福实业发展有限公司	655,320,000.00	股东借款未到期
福州创元贸易有限公司	250,000,000.00	股东借款未到期
合计	905,320,000.00	/

## 24、1年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	652,000,000.00	503,000,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	652,000,000.00	503,000,000.00

## 25、长期借款

## (1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,200,000,000.00	1,199,510,000.00
抵押借款	3,956,000,000.00	2,913,000,000.00
保证借款	400,000,000.00	400,000,000.00
信用借款		
合计	5,556,000,000.00	4,512,510,000.00

长期借款分类的说明：

## 2、贷款明细

贷款银行	期末余额	借款日	到期日	借款条件
中国银行股份有限公司常州新北支行	387,500,000.00	2013-5-31	2016-5-20	抵押借款
中国银行股份有限公司常州新北支行	300,000,000.00	2013-6-8	2016-5-21	抵押借款
中国银行股份有限公司常州新北支行	12,500,000.00	2013-7-14	2016-5-22	抵押借款
兰州银行	200,000,000.00	2013-5-21	2018-5-21	保证借款
华鑫国际信托	700,000,000.00	2014-4-17	2016-4-17	质押借款
中国银行股份有限公司兰州市黄河支行	400,000,000.00	2014-6-17	2017-6-16	抵押借款
兴业银行兰州分行	200,000,000.00	2014-7-2	2016-7-1	抵押借款

贷款银行	期末余额	借款日	到期日	借款条件
兰州银行开发区支行	200,000,000.00	2013-5-21	2018-5-21	保证借款
中诚信托有限责任公司	500,000,000.00	2013-11-15	2016-11-15	质押借款
中国农业银行股份有限公司	440,000,000.00	2014-3-4	2016-5-3	抵押借款
中国农业银行股份有限公司	60,000,000.00	2014-12-9	2016-5-3	抵押借款
中国建设银行股份有限公司福州广达支行	400,000,000.00	2013-5-20	2016-5-20	抵押借款
新华信托股份有限公司	300,000,000.00	2013-9-4	2016-9-4	抵押借款
中国农业银行福州鼓楼支行	88,000,000.00	2013-8-15	2023-8-6	抵押借款
中国农业银行福州鼓楼支行	182,000,000.00	2013-8-22	2023-8-4	抵押借款
中国银行股份有限公司福州市仓山支行	50,000,000.00	2014-1-20	2016-5-20	抵押借款
平安银行福州仓山支行	400,000,000.00	2014-2-20	2017-2-20	抵押借款
中信银行	56,000,000.00	2012-12-6	2016-12-6	抵押借款
建设银行福州广达支行	120,000,000.00	2014-3-19	2017-3-19	抵押借款
建设银行福州广达支行	230,000,000.00	2014-7-14	2017-3-19	抵押借款
农业银行福州鼓楼支行	120,000,000.00	2014-6-12	2017-6-11	抵押借款
华夏银行股份有限公司福州金融支行	110,000,000.00	2013-12-30	2016-12-29	抵押借款
中国银行师大支行	100,000,000.00	2014-9-25	2017-9-24	抵押借款
合计	5,556,000,000.00			

其他说明，包括利率区间：

- 1、利率区间为6.2000%-12.5900%

## 26、长期应付款

### (1). 按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
固定资产售后回租暨融资租赁余额（注）	62,445,957.79	108,126,806.37
合计	62,445,957.79	108,126,806.37

其他说明：

注：长期应付款期末余额主要系公司子公司名城地产（福建）有限公司与上海国金租赁有限公司固定资产售后回租暨融资租赁业务确认的租金余额。

## 27、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）	期末余额

		发行 新股	送 股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	1,511,556,942.00	500,000,000.00				500,000,000.00	2,011,556,942.00

其他说明：

注：2014年4月，公司非公开发行A股股票的申请获得中国证监会发行审核委员会审核通过，并收到中国证监会《关于核准上海大名城企业股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]428号）。根据中国证监会的批复、公司股东大会决议、公司章程以及非公开发行方案，公司此次向特定投资者非公开发售的人民币普通股股票每股面值为人民币1元，发行数量500,000,000股，发行价格为每股人民币6.00元，募集资金总额为人民币3,000,000,000.00元，扣除本次发行费用人民币40,030,000.00元，募集资金净额为人民币2,959,970,000.00元。公司已于2014年9月24日收到上述募集资金净额人民币2,959,970,000.00元，其中增加股本人民币500,000,000.00元，增加资本公积人民币2,459,970,000.00元。上述增资已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并出具天职业字[2014]11358号验资报告验证。

## 28、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）		2,459,970,000.00	387,223,971.50	2,072,746,028.50
其他资本公积	411,801,892.64			411,801,892.64
合计	411,801,892.64	2,459,970,000.00	387,223,971.50	2,484,547,921.14

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注1：本期资本溢价的增加见附注七、27股本的说明

注21：本期资本溢价减少主要由于公司本期收购东福名城（常州）置业发展有限公司（以下简称“东福常州”）少数股东48%的股权以及收购名城地产（永泰）有限公司（以下简称“永泰地产”）少数股东25%的股权，详见附注十五、其他重要事项说明6和其他重要事项说明7。

## 29、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	200,707,259.52	12,440,599.44		213,147,858.96
任意盈余公积	26,187,368.87			26,187,368.87
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	226,894,628.39	12,440,599.44		239,335,227.83

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本期盈余公积变动系母公司根据公司章程按本期净利润弥补以前年度亏损后的10%计提法定盈余公积。

## 30、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	476,174,937.52	220,724,056.44
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	476,174,937.52	220,724,056.44
加：本期归属于母公司所有者的净利润	345,433,272.88	255,450,881.08
减：提取法定盈余公积	12,440,599.44	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	809,167,610.96	476,174,937.52

## 31、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,183,913,275.40	3,346,873,959.68	2,862,331,273.30	1,555,163,279.55
其他业务	195,989,999.83	127,155,286.29	77,561,896.06	36,210,049.51
合计	5,379,903,275.23	3,474,029,245.97	2,939,893,169.36	1,591,373,329.06

## 32、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	181,017,524.80	146,356,958.56
教育费附加	9,179,479.90	7,338,113.63
土地增值税	357,763,568.18	232,419,842.06
城市维护建设税	12,439,043.79	10,273,358.93
其他	2,881,989.39	2,742,179.80
合计	563,281,606.06	399,130,452.98

## 33、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	118,083,841.91	64,042,554.83
职工薪酬	20,212,893.91	25,065,136.84
办公费用	2,006,751.98	1,438,304.89
财产折旧摊销	4,716,523.15	1,024,875.37
业务招待费	1,392,180.52	939,066.43
差旅费用	2,717,150.38	679,345.10
物业管理费	14,001,949.07	7,120,704.48
租赁费	6,190,967.00	308,650.00
其他	2,620,653.35	2,574,909.38
合计	171,942,911.27	103,193,547.32

## 34、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	88,785,322.57	61,161,952.30
办公费用	7,264,149.65	5,879,489.59
业务招待费	17,256,636.75	14,494,665.34
税费	10,623,020.96	13,129,442.87
顾问咨询费	23,987,309.03	11,541,043.59
财产折旧摊销	13,632,776.94	9,668,550.33
差旅费用	30,839,062.29	27,763,870.89
商业保险费	1,395,938.19	2,300,534.83
租赁费	14,407,654.61	
其他	7,677,371.12	11,168,084.94
合计	215,869,242.11	157,107,634.68

## 35、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	164,035,743.73	155,421,771.30
减：利息收入	-47,021,157.25	-14,604,753.65
金融机构服务费	18,068,454.41	23,794,435.40
汇兑损失（收益以“-”号填列）	4,440.57	11,937.39
合计	135,087,481.46	164,623,390.44

## 36、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	7,391,123.38	520,866.80
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	7,391,123.38	520,866.80

## 37、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	188,366.59	-857,992.83

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		65,944,735.86
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		
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		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		9,193,348.67
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,762,942.83	1,635,327.96
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	1,951,309.42	75,915,419.66

### 38、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	148,898.15	3,255.04	148,898.15
其中：固定资产处置利得	148,898.15	3,255.04	148,898.15
无形资产处置利得			
其他	107,395.40	2,232.95	107,395.40
合计	256,293.55	5,487.99	256,293.55

### 39、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	116,852.06		116,852.06
其中：固定资产处置损失	116,852.06		116,852.06
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	4,900,000.00	22,700,000.00	4,900,000.00
非常损失		185,821.57	
其他	55,430.36	100,337.41	55,430.36
合计	5,072,282.42	22,986,158.98	5,072,282.42

### 40、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	284,879,395.62	216,133,322.59
递延所得税费用	-63,730,779.42	-50,016,212.41
合计	221,148,616.20	166,117,110.18

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程:

项目	本期发生额
利润总额	809,436,985.53
按法定/适用税率计算的所得税费用	202,359,246.38
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	1,556,190.17
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,797,322.59
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	14,482,948.71
归属于合营企业和联营企业的损益	-47,091.65
所得税费用	221,148,616.20

## 41、现金流量表项目

## (1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来	123,289,051.00	222,827,040.82
利息收入	47,021,157.25	14,604,753.65
其他	107,395.40	2,232.95
合计	170,417,603.65	237,434,027.42

## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
期间费用	264,756,521.53	178,174,172.32
捐赠	4,900,000.00	22,700,000.00
资金往来	422,700,037.69	95,000,000.00
合计	692,356,559.22	295,874,172.32

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计		

收到的其他与投资活动有关的现金说明:

本期无收到的其他与投资活动有关的现金。

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计		

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

本期无支付的其他与投资活动有关的现金。

#### (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
统借统还资金		1,725,000,000.00
售后租回融资租赁资金		140,000,000.00
债权转让融资	879,000,000.00	97,350,000.00
按揭保证金及贷款保证金	69,660,461.85	
合计	948,660,461.85	1,962,350,000.00

#### (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
融资租赁费	52,804,771.24	36,213,193.63
按揭保证金及贷款保证金	28,848,325.50	66,474,902.42
统借统还资金	774,000,000.00	930,000,000.00
收购少数股东股权（注）	931,003,536.88	
合计	1,786,656,633.62	1,032,688,096.05

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

注：“收购少数股东股权支付的价款”为公司本期收购东福名城（常州）置业发展有限公司少数股东 48%的股权及收购名城地产（永泰）有限公司少数股东 25%的股权支付的价款，详见附注十五、其他重要事项说明 6、7。

## 42、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	588,288,369.33	410,761,586.57
加：资产减值准备	7,391,123.38	520,866.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,470,476.72	25,286,954.94
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	2,417,281.47	1,374,668.01
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）	-32,046.09	-3,255.04
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		2,640.65
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	164,040,184.30	155,433,708.69
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,951,309.42	-75,915,419.66
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-63,730,779.42	-50,016,212.41
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,768,870,038.63	-4,343,634,400.44
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-727,880,825.63	457,686,129.47
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,136,029,449.89	417,695,176.88

其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,636,828,114.10	-3,000,807,555.54
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,509,868,827.12	1,586,563,387.77
减: 现金的期初余额	1,586,563,387.77	998,007,159.81
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	-76,694,560.65	588,556,227.96

## (2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,509,868,827.12	1,586,563,387.77
其中: 库存现金	816,845.39	591,835.14
可随时用于支付的银行存款	1,509,051,981.73	1,585,971,552.63
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,509,868,827.12	1,586,563,387.77
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		

## 43、所有权或使用权受到限制的资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	28,848,325.50	融资保证金
存货	8,600,171,293.53	借款抵押
投资性房地产	60,034,297.13	借款抵押
固定资产	259,322,930.79	借款抵押
合计	8,948,376,846.95	/

## 44、外币货币性项目

## (1). 外币货币性项目:

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中: 美元	12,832.29	6.1190	78,520.78

欧元			
港币	2,059.54	0.78887	1,624.71
人民币			
日元	500.00	0.051371	25.69
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			

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

适用 不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	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

### 2、其他原因的合并范围变动

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

本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
兰州铭悦房地产开发有限公司	9,962,207.45	-37,792.55
兰州海世实业有限公司	179,961,029.96	-38,970.04
兰州新和房地产开发有限公司	9,730,211.77	-269,788.23
兰州新顺房地产开发有限公司	350,715,050.87	715,050.87
兰州新亚房地产开发有限公司	9,965,325.90	-34,674.10
兰州恒尚房地产开发有限公司	29,955,224.12	-44,775.88
兰州海华房地产开发有限公司	29,913,733.31	-86,266.69
兰州和城房地产开发有限公司	9,952,412.57	-47,587.43
兰州悦华房地产开发有限公司	29,946,701.27	-53,298.73
兰州玖城房地产开发有限公司	99,812,914.66	-187,085.34
兰州江丰房地产开发有限公司	29,927,530.58	-72,469.42
上海名城钰企业发展有限公司	20,019,738.96	19,738.96
福州凯远商业管理有限公司	-2,087.88	-2,087.88
上海歌韬实业有限公司	注	注
上海佰升诗企业管理有限公司	注	注
上海福俊实业有限公司	注	注
上海凯俊实业有限公司	注	注
上海锦弢贸易有限公司	注	注
上海锦墅贸易有限公司	注	注
嘉兴名恒投资有限公司	注	注
嘉兴金城投资合伙企业	注	注
嘉兴名峻投资管理有限公司	注	注

注:上海歌韬实业有限公司等9家子公司,基本均在2014年12月底新设成立,截至2014年12月31日,股东实缴出资额为0,当期净资产与净利润均为0。

## 九、其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
嘉兴名恒投资有限公司	浙江省嘉兴	浙江省嘉兴	投资	100		投资设立
嘉兴金城投资合伙企业	浙江省嘉兴	浙江省嘉兴	投资	100		投资设立
嘉兴名峻投资管理有限公司	浙江省嘉兴	浙江省嘉兴	投资	100		投资设立
名城汇(上海)投资有限公司	上海市	上海市	投资	100		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
赢今(上海)贸易有限公司	上海市	上海市	贸易	100		投资设立
上海印派森园林景观有限公司	上海市	上海市	景观设计	60		投资设立
上海名城实业有限公司	上海市	上海市	贸易	51	49	投资设立
上海名城汇实业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发		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		投资设立
名城汇(上海)投资有限公司	上海市	上海市	管理咨询	100		投资设立
上海名城钰企业发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	51	49	投资设立
上海歌韬实业有限公司	上海市	上海市	投资	100		投资设立
上海佰升诗企业管理有限公司	上海市	上海市	商业管理	100		投资设立
上海福梭实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100		投资设立
上海凯俊实业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100		投资设立
上海锦弢贸易有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100		投资设立
上海锦墅贸易有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100		投资设立
名城地产(唐山)有限公司	河北省唐山市	河北省唐山市	房地产开发	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		投资设立
兰州赢今投资有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	管理咨询	100		投资设立
兰州英家皇道物业管理有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	物业管理		60	投资设立
兰州顺泰房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发		70	投资设立
兰州昇隆贸易有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	贸易		70	投资设立
兰州瑞祥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	投资设立
兰州名城园林景观有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	园林绿化	100		投资设立
兰州利伟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	投资设立
兰州凯安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	投资设立
兰州锦泰房地产	甘肃省兰州	甘肃省兰州	房地产开发		100	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
开发有限公司	市	市				
兰州高新开发建设有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	80		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		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		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		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		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		投资设立
兰州海世实业有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	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		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	100		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		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		投资设立
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		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		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		投资设立
兰州玫瑰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		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		投资设立
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	52.5	投资设立
名城地产(福清)有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发		38.5	投资设立
名城(永泰)城市建设发展有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发		70	投资设立
名城(福清)城市建设发展有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发		38.5	投资设立
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		投资设立
福州顺泰地产有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发		38.5	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
福建顺隆实业有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发		70	投资设立
名城豪生大酒店(福州)有限公司	福建省福州市	福建省福州市	酒店管理		70	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		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		投资设立

## (2). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
名城地产(福建)有限公司	30%	70,508,762.06	129,000,000.00	787,000,101.61

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:亿元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
名城地产(福建)有限公司	154.15	9.25	163.40	111.11	24.18	135.30	83.84	9.15	92.99	49.47	17.81	67.28

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
名城地产(福建)有限公司	31.06	6.68	6.68	1.13	20.01	4.36	4.36	21.57

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

## (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

1、经公司第五届董事会第四十二次会议审议通过,公司受让香港冠隆持有的公司控股子公司东福常州 48%的股权后,期末持有东福常州 100%股权。

2、公司受让凯创投资持有的名城永泰 25%股权后,期末共持有名城永泰 77.5%股权,其中直接持有 25%股权,间接持有 52.5%股权。

## (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:

单位:元 币种:人民币

项目	东福名城(常州)置业发展有限公司	名城地产(永泰)有限公司

购买成本/处置对价	758,779,200.00	172,226,336.88
--现金	758,779,200.00	172,226,336.88
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	758,779,200.00	172,226,336.88
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	482,978,175.23	60,801,390.15
差额	275,801,024.77	111,424,946.73
其中：调整资本公积	275,801,024.77	111,424,946.73
调整盈余公积		
调整未分配利润		

### 3、在合营企业或联营企业中的权益

#### (1). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	2,341,261.14	2,752,894.55
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	188,366.59	291,866.78
--其他综合收益		
--综合收益总额	188,366.59	291,866.78

### 十、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。

#### 1、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：

2014年12月31日

金融资产项目	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	合计
货币资金			1,538,717,152.62		1,538,717,152.62
应收票据			1,394,824.00		1,394,824.00
应收账款			130,849,684.94		130,849,684.94
其他应收款			232,456,990.75		232,456,990.75
可供出售金融资产				370,000,000.00	370,000,000.00

续上表：

金融资产项目	2013 年 12 月 31 日				合计
	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	
货币资金			1,656,223,849.62		1,656,223,849.62
应收票据					
应收账款			989,500.38		989,500.38
其他应收款			31,239,837.37		31,239,837.37
可供出售金融资产					

## (2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

金融负债项目	2014 年 12 月 31 日		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		351,000,000.00	351,000,000.00
长期借款		5,556,000,000.00	5,556,000,000.00
应付账款		1,902,417,028.94	1,902,417,028.94
应付利息		53,137,145.01	53,137,145.01
应付股利		15,000,000.00	15,000,000.00
其他应付款		2,501,085,855.19	2,501,085,855.19
一年内到期的非流动负债		652,000,000.00	652,000,000.00
长期应付款		62,445,957.79	62,445,957.79

接上表：

金融负债项目	2013 年 12 月 31 日		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			
长期借款		4,512,510,000.00	4,512,510,000.00
应付账款		734,916,121.37	734,916,121.37
应付利息		24,349,085.84	24,349,085.84
应付股利			
其他应付款		2,492,162,632.33	2,492,162,632.33
一年内到期的非流动负债		503,000,000.00	503,000,000.00
长期应付款		108,126,806.37	108,126,806.37

## 2、信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本

公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

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

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

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，参见财务报告七、4及财务报告七、6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	2014 年 12 月 31 日			
	合计	未逾期未减值	逾期	
			6 个月以内	6 个月以上
货币资金	1,538,717,152.62	1,538,717,152.62		
应收票据	1,394,824.00	1,394,824.00		
应收账款	2,431,541.40	2,431,541.40		
其他应收款	189,770,772.23	189,770,772.23		
可供出售金融资产	370,000,000.00	370,000,000.00		

续上表：

项目	2013 年 12 月 31 日			
	合计	未逾期未减值	逾期	
			6 个月以内	6 个月以上
货币资金	1,656,223,849.62	1,656,223,849.62		
应收票据				
应收账款				
其他应收款	1,556,319.87	1,556,319.87		
可供出售金融资产				

### 3、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	2014 年 12 月 31 日		
	1 年以内	1 年以上	合计
短期借款	351,000,000.00		351,000,000.00
长期借款		5,556,000,000.00	5,556,000,000.00
应付账款	1,902,417,028.94		1,902,417,028.94
应付利息	53,137,145.01		53,137,145.01
应付股利	15,000,000.00		15,000,000.00
其他应付款	2,501,085,855.19		2,501,085,855.19
一年内到期的非流动负债	652,000,000.00		652,000,000.00
长期应付款		62,445,957.79	62,445,957.79

续上表

项目	2013 年 12 月 31 日		
	1 年以内	1 年以上	合计
短期借款			
长期借款		4,512,510,000.00	4,512,510,000.00
应付账款	734,916,121.37		734,916,121.37
应付利息	24,349,085.84		24,349,085.84
应付股利			
其他应付款	2,492,162,632.33		2,492,162,632.33
一年内到期的非流动负债	503,000,000.00		503,000,000.00
长期应付款		108,126,806.37	108,126,806.37

#### 4、市场风险

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

##### (1) 利率风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的一年内到期的非流动负债（详见附注七、（二十四）、（二十五））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。

净利润增加/(减少)	2014 年度	2013 年度
上升/下降 25 个基点	-3,473,611.85/+3,473,611.85	-3,440,626.10/+3,440,626.10

上升/下降 50 个基点 -6,947,223.71/+6,947,223.71 -6,881,252.20/+6,881,252.20

## (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。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债

公司本期无以公允价值计量的资产和负债

### 2、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

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、应收票据、短期借款、应付款项和长期借款等。长期借款以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值。

于 2013 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
福州东福实业发展有限公司	福州市	房地产开发	1,000 万美元	40.96	40.96

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是俞培梯  
其他说明：

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、(1)

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3、(1)

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	与本企业关系
福州名城物业管理有限公司	联营企业

其他说明

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
俞锦	其他

俞丽	其他
利伟集团有限公司	其他
福州创元贸易有限公司	参股股东
福州锦昌贸易有限公司	参股股东
福州开发区鑫联洪贸易有限公司	其他

其他说明

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费

关联管理/出包情况说明

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入

本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	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	2,295,780.00	2,295,780.00

关联租赁情况说明

\_\_\_\_\_

#### (4). 关联担保情况

单位：万元币种：人民币

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
俞培佛	28,200.00	2013-8-6	2023-8-6	否
俞培佛	34,000.00	2013-09-04	2016-09-04	否
福州开发区鑫联洪贸易有限公司	6,244.60	2013-03-20	2016-03-19	否
福州开发区鑫联洪贸易有限公司 兰州顺泰房地产开发有限公司	73,000.00	2014-4-30	2016-4-29	否
福州开发区鑫联洪贸易有限公司	15,000.00	2014-5-6	2016-5-6	否
俞培佛	25,600.00	2012-12-6	2015-6-17	否
俞培佛 利伟集团有限公司	70,000.00	2014-04-17	2016-04-17	否
俞培佛	8,740.00	2013-9-30	2015-3-30	否
俞培佛 福州东福实业发展有限公司 福州锦昌贸易有限公司 福州开发区鑫联洪贸易有限公司	30,000.00	2013-11-15	2015-11-14	否
俞培佛、俞丽 福州东福实业发展有限公司 福州锦昌贸易有限公司 福州开发区鑫联洪贸易有限公司	50,000.00	2013-11-15	2016-11-14	否
俞培佛、俞锦	12,000.00	2014-5-30	2017-5-29	否

#### (5). 关键管理人员报酬

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,313.64	823.78

## 6、关联方应收应付款项

### (1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	福州英家皇道物业管理有限公司	2,511,040.79		1,556,319.87	

**(2). 应付项目**

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	福州东福实业发展有限公司(注)	1,100,138,082.20	1,864,000,000.00
其他应付款	福州创元贸易有限公司(注)	250,000,000.00	250,000,000.00
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	64,144.09	284,598.70
应付利息	福州东福实业发展有限公司	1,570,146.50	36,644,747.77
应付利息	福州创元贸易有限公司		1,047,945.21

注:该部分金额为本公司子公司向福州东福实业发展有限公司及一致行动人福州创元贸易有限公司获取的统借统还资金支持。根据双方签订资金统借统还协议,借款期限自资金统借统还协议签订之日起,在资金到期日止,但最长不超过30个月,其间,经过双方商定,可以在借款到账12个月后提前还款。借款利率为8.0%-8.9%。具体明细如下:

借款单位	借款金额	利率	借款时间	项目
上海名城汇实业发展有限公司	211,680,000.00	8.00%	2013/8/23	上海大名城尚苑
名城地产(永泰)有限公司	300,000,000.00	8.00%	2013/9/27	永泰东部旅游新城
名城(永泰)城市建设发展有限公司	75,320,000.00	8.00%	2013/8/23	永泰东部旅游新城
名城地产(唐山)有限公司	250,000,000.00	8.50%	2013/6/14	滦河站站前温泉旅游文化综合开发项目
名城地产(兰州)有限公司	63,000,000.00	8.00%	2014/10/10	东部科技新城首期(核心区)综合开发
甘肃名城房地产开发有限公司	450,000,000.00	8.90%	2014/9/22	东部科技新城首期(核心区)综合开发
合计	1,350,000,000.00			

**十三、 承诺及或有事项****1、 或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

截至2014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5,494,954,473.07元。

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项,也应予以说明:**

截至2014年12月31日,本公司无需披露的除上述事项以外的其他承诺及或有事项。

**2、 其他**

## 十四、 资产负债表日后事项

### 1、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	80,462,277.68
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

### 2、 其他资产负债表日后事项说明

1、2015年2月27日，上海大名城企业股份有限公司（以下简称“大名城”或“公司”）接到公司控股股东福州东福实业发展有限公司提交的《东福实业减持股份告知函》，东福实业在2015年2月16日至2月17日期间，通过集中竞价及大宗交易方式，减持大名城非限售流动A股总计63,003,800股，减持股份数占公司总股本的3.13%，本次减持后，东福实业持有大名城非限售流通A股700,309,993股，占公司总股本的34.81%仍为公司控股股东。

2、2015年3月11日，公司控股子公司名城地产（福清）有限公司参与福建省福清市国土资源局组织的国有土地使用权公开拍卖活动，竞得位于福清市一宗土地编号为2015拍-04号地块的国有建设用地使用权，总计出让面积55673平方米，总计成交价款74500万元。

3、2014年公司合并报表实现归属于上市公司股东所有者净利润345,433,272.88元，2014年母公司实现净利润为257,495,553.43元，截止到2014年末母公司提取法定盈余公积后的可供分配利润为111,965,394.96元。经公司第六届董事会第十四次会议审议通过，以截止2014年12月31日的公司的总股本2,011,556,942股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.40元（含税），派发现金红利总额为80,462,277.68元。本年度不实施资本公积金转增股本。公司独立董事已对该预案发表意见，该项利润分配预案尚需经公司2014年年度股东大会批准。

## 十五、 其他重要事项

1、2014年4月2日，公司非公开发行A股股票的申请获得中国证监会发行审核委员会审核通过，并于2014年4月23日收到中国证监会《关于核准上海大名城企业股份有限公司非公开发行股票的批复》（[2014]428），核准公司非公开发行不超过60,000万股新股。2014年9月，公司以非公开发行股票的方式向7名特定投资者发行500,000,000股人民币普通股（A股），每股面值为人民币1元，发行数量500,000,000股，发行价格为每股人民币6.00元，募集资金总额为人民币3,000,000,000.00元，扣除本次发行费用人民币40,030,000.00元，募集资金净额为人民币2,959,970,000.00元。2014年9月25日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对本次发行募集资金到位情况进行了验证并出具了《验资报告》（天职业字[2014]11358号）。2014年9月26日本次新增股份已在中国登记证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续。本次发行新增股份全部为有限售条件的流通股，可上市交易的时间为2015年9月30日（自2014年9月30日起限售12个月）。截至本报告日，新增股份相关工商变更登记事宜尚在办理过程中。

2、2014年3月21日，经公司第五届董事会第三十六次会议审议通过，公司与酒钢聚东共同签署《关于对兰州新顺房地产开发有限公司共同增资的合作协议》，双方对公司原全资子公司兰州新顺共同增资，合作经营兰州新顺，参与开发大名城兰州东部科技新城二期项目，建设生态、

宜居的榆中钢铁生活基地。具体增资方案为：兰州新顺注册资本由人民币 3,000 万元增加至人民币 35,000 万元，其中公司认缴增资人民币 14,850 万元，酒钢聚东认缴增资人民币 17,150 万元。增资完成后，公司持有兰州新顺 51% 股权，酒钢聚东持有兰州新顺 49% 股权。

3、2014 年 3 月 10 日，公司及全资子公司甘肃名城房地产开发有限公司成功竞得位于甘肃省兰州市高新区东部科技新城总计二十二宗地块国有建设用地使用权，土地面积共 1,656,350 平方米，成交金额计人民币 116,083 万元。

4、2014 年 4 月 25 日经公司第五届董事会第四十次会议审议通过，公司控股子公司东福常州将其持有的对公司控股子公司名城福建债权 73,000 万元，作价 72,900 万元转让给中国信达资产管理股份有限公司福建省分公司，由名城福建在 24 个月的宽限期内偿还，截至报告期末已完成该笔交易。

公司控股子公司名城永泰将其持有的对名城福建债权 40,050 万元，作价 40,000 万元转让给中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司，由名城福建在 24 个月的宽限期内偿还，截至报告期末已转让债权 15,000 万元。公司为上述两笔债务提供连带责任保证担保。

5、2014 年 4 月 12 日经公司第五届董事会第三十八次会议审议通过，公司为控股子公司兰州高新开发建设有限公司(以下简称“兰州高新”)与华鑫国际信托有限公司签署的《信托贷款合同》提供不可撤销的连带责任保证担保，同时公司以自有资金认购信托计划中 1 亿元劣后级份额。信托贷款总额为人民币 7 亿元，期限为 2 年。兰州高科投资发展集团公司作为兰州高新另一方股东，为上述《信托贷款合同》提供不可撤销的连带责任保证担保。

6、2014 年 4 月 25 日，经公司第五届董事会第四十次会议审议通过，公司控股子公司东福常州将其持有的对公司控股子公司名城福建债权 73,000 万元，作价 72,900 万元转让给中国信达资产管理股份有限公司福建省分公司，由名城福建在 24 个月的宽限期内偿还，截至报告期末已完成该笔交易。公司控股子公司名城永泰将其持有的对名城福建债权 40,050 万元，作价 40,000 万元转让给中国华融资产管理股份有限公司江苏省分公司，由名城福建在 24 个月的宽限期内偿还，截至报告期末已转让债权 15,000 万元。公司为上述两笔债务提供连带责任保证担保。

## 7、其他

(1)2014 年 10 月 29 日，公司第六届董事会第七次会议审议通过，公司受让凯创投资持有的公司控股子公司永泰地产 25% 的股权，受让价格以永泰地产净资产评估值为作价依据，经双方协商确定为人民币 17,214 万元。截至本报告报出日，上述交易款项已经支付，永泰地产的工商变更已经办理完结。

(2) 2014 年 12 月 23 日，公司控股子公司福清地产成功竞得位于福建省福清市一宗国有建设用地使用权，土地面积共 128,086 平方米，成交金额计人民币 80,100 万元。

(3) 2014 年 12 月 17 日，公司控股子公司永泰城建成功竞得位于福建省长乐市一宗国有建设用地使用权，土地面积共 68,956 平方米，成交金额计人民币 73,500 万元。

(4) 2014 年 12 月 9 日, 经公司第六届董事会第十一次会议审议通过, 公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 27 亿元 (含 27 亿元) 的中期票据, 期限不超过 10 年 (含 10 年), 上述议案经公司 2014 年第四次临时股东大会审议通过。

(5) 2014 年 1 月 9 日, 经公司第五届董事会第三十二次会议审议通过, 公司在兰州市设立全资子公司兰州海世实业有限公司, 公司注册资本金人民币 1.8 亿元, 经营范围为: 海洋馆的建设、经营、管理等, 将作为公司在西北地区文化旅游主题公园项目的开发、建设及管理运营的主体。

(6) 2014 年 6 月 18 日, 公司第五届董事会第四十二次会议审议通过, 公司受让香港冠隆持有的公司控股子公司东福常州 48% 的股权, 受让价格以东福常州净资产评估值为作价依据, 经双方协商确定为人民币 75,840 万元。2014 年 7 月 3 日, 上述议案经公司 2014 年第一次临时股东大会审议通过。截至本报告报出日, 上述交易款项已经支付, 东福常州的工商变更已经办理完结。

(7) 2014 年 10 月 14 日, 经公司第六届董事会第六次会议审议, 通过了《关于公司拟与中信证券股份有限公司、信业股权投资管理有限公司、上海长江财富资产管理有限公司共同设立大名城城镇化投资基金的议案》。2014 年 11 月 19 日, 上述议案经公司 2014 年第三次临时股东大会审议通过。

#### 8. 借款费用

- (1) 当期资本化的借款费用金额 647,794,382.57 元。
- (2) 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率 8.91%。

#### 9. 外币折算

- (1) 计入当期损益的汇兑损失为 4,440.57 元。

#### 10. 租赁

- (1) 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)	52,804,771.24
1 年以上 2 年以内 (含 2 年)	13,201,192.81
合计	<u>66,005,964.05</u>

- (2) 售后租回交易以及售后租回合同中的重要条款

2013 年 3 月公司控股子公司名城地产 (福建) 有限公司 (以下简称 “名城福建公司”) 与上海国金租赁有限公司签署《转让合同》及《融资租赁合同》, 采取售后回租方式, 由出租人上海国金租赁有限公司为承租人名城福建公司提供融资租赁服务。租赁融资额人民币 1.4 亿元, 期限三年, 其中留购价格 14 万元。公司为名城福建公司与上海国金租赁有限公司依据上述《转让合同》

及《融资租赁合同》形成的债务提供连带责任保证担保，名城福建公司另一少数股东福州开发区鑫联洪贸易有限公司为名城福建公司上述融资租赁事项提供反担保。

## 十六、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 其他应收款

#### (1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	2,741,119,266.85	99.9973			2,741,119,266.85	1,127,548,793.46	99.98			1,127,548,793.46
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	61,784.62	0.0023	3,089.23	5.00	58,695.39	20,000.00	0.01	1,000.00	5.00	19,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	11,840.87	0.0004			11,840.87	156,121.80	0.01			156,121.80
合计	2,741,192,892.34	/	3,089.23	/	2,741,189,803.11	1,127,724,915.26	/	1,000.00	/	1,127,723,915.26

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
名城地产（福建）有限公司	439,000,000.00			关联方不计提坏账
东福名城（常州）置业发展有限公司	814,031,000.51			关联方不计提坏账
名城地产（永泰）有限公司	203,000,000.00			关联方不计提坏账
名城汇（北京）投资管理有限公司	20,864,219.76			关联方不计提坏账
名城（永泰）城市建设发展有限公司	150,000,000.00			关联方不计提坏账
名城地产（兰州）有限公司	97,977,511.69			关联方不计提坏账
名城汇（上海）投资有限公司	9,000,000.00			关联方不计提坏账
赢今（上海）贸易有限公司	48,060,400.00			关联方不计提坏账
上海名城实业有限公司	21,438,810.93			关联方不计提坏账
兰州大名城商厦有限公司	48,010,000.00			关联方不计提坏账
兰州名城园林景观有限公司	28,040,000.00			关联方不计提坏账
上海名城汇实业发展有限公司	212,060,967.96			关联方不计提坏账
兰州铭悦房地产有限公司	62,327,037.00			关联方不计提坏账
兰州玖城房地产有限公司	201,059,063.00			关联方不计提坏账
兰州新和房地产有限公司	72,120,884.00			关联方不计提坏账
兰州江丰房地产有限公司	17,665,822.00			关联方不计提坏账
兰州新亚房地产有限公司	56,260,514.00			关联方不计提坏账

兰州恒尚房地产有限公司	24,261,035.00			关联方不计提坏账
兰州海华房地产有限公司	97,506,131.00			关联方不计提坏账
兰州和城房地产有限公司	85,128,352.00			关联方不计提坏账
兰州悦华房地产有限公司	33,307,518.00			关联方不计提坏账
合计	2,741,119,266.85		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
余额百分比法	61,784.62	3,089.23	5.00
合计	61,784.62	3,089.23	5.00

确定该组合依据的说明：

说明：本公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例为5%。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

## (2). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	2,741,131,107.72	1,127,703,257.91
押金保证金	6,000.00	6,000.00
其他	55,784.62	15,657.35
合计	2,741,192,892.34	1,127,724,915.26

## (3). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
东福名城（常州）置业发展有限公司	关联方往来	814,031,000.51	1年以内	29.70	
名城地产（福建）有限公司	关联方往来	439,000,000.00	1年以内	16.01	
上海名城汇实业发展有限公司	关联方往来	212,060,967.96	1年以内	7.74	
名城地产（永泰）有限公司	关联方往来	203,000,000.00	1年以内	7.41	
兰州玖城房地产有限公司	关联方往来	201,059,063.00	1年以内	7.33	
合计	/	1,869,151,031.47	/	68.19	

## 2、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,883,591,770.77		4,883,591,770.77	3,323,886,500.77		3,323,886,500.77
对联营、合营企业投资						
合计	4,883,591,770.77		4,883,591,770.77	3,323,886,500.77		3,323,886,500.77

## (1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
名城地产（福建）有限公司	1,815,086,500.77			1,815,086,500.77		
东福名城（常州）置业发展有限公司	520,000,000.00	758,779,200.00		1,278,779,200.00		
上海大名城贸易有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
名城地产（唐山）有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
上海印派森园林景观有限公司	1,800,000.00			1,800,000.00		
兰州高新开发建设有限公司	240,000,000.00			240,000,000.00		
名城汇（北京）投资管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
名城地产（兰州）有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
名城汇（上海）投资有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
赢今（上海）贸易有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海名城实业有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
兰州大名城商厦有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
兰州名城园林景观有限公司	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		
兰州赢今投资有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
兰州大名城酒店管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
兰州海世实业有限公司		180,000,000.00		180,000,000.00		
上海名城钰企业发展有限公司		10,200,000.00		10,200,000.00		
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		100,000,000.00		100,000,000.00		
兰州和城房地产开 发有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
名城地产(永泰) 有限公司		172,226,070.00		172,226,070.00		
合计	3,323,886,500.77	1,559,705,270.00		4,883,591,770.77		

其他说明：

### 3、 投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	301,360,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
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		
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		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	252,246.60	1,570,587.27
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新 计量产生的利得		
合计	301,612,246.60	1,570,587.27

## 十七、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	32,046.09	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、 减免		
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)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金 占用费		

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
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		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
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		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	1,762,942.83	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
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		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,848,034.96	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	1,109,874.71	
少数股东权益影响额	321,871.23	
合计	-1,621,300.10	

## 2、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	10.18	0.2111	0.2111
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.23	0.2121	0.2121

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	(一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人和跨级机构负责人签名并盖章的会计报表
备查文件目录	(二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	(三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

董事长：俞培娣

董事会批准报送日期：2015 年 3 月 20 日

### 修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容