

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

2018 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、公司负责人俞锦、主管会计工作负责人郑国强及会计机构负责人（会计主管人员）郑国强声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、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，2018 年公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润 550,664,771.20 元，年末累计未分配利润 3,637,396,148.33 元。2018 年母公司实现净利润 -111,744,364.41 元，截至 2018 年年末母公司累计未分配利润为 255,538,844.94 元。本次利润分配预案为：提取法定公积金后，以截止 2018 年 12 月 31 日的公司的总股本 2,475,325,057 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.2 元（含税），派发现金红利总额为 49,506,501.14 元。本年度公司不实施资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

九、重大风险提示

报告期内，不存在对公司生产经营产生实质性影响的特别重大风险。公司已在本报告“经营层讨论与分析”章节阐述可能面临的风险及应对措施，敬请阅读。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	28
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	41
第七节	优先股相关情况.....	45
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	46
第九节	公司治理.....	51
第十节	公司债券相关情况.....	54
第十一节	财务报告.....	59
第十二节	备查文件目录.....	184

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
报告期、本报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 12 月 31 日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所，上交所	指	上海证券交易所
公司、上市公司、大名城	指	上海大名城企业股份有限公司
名城企业集团	指	名城企业管理集团有限公司 原名称：福州东福实业发展有限公司 或东福实业
上海秀弛	指	上海秀弛实业有限公司
上海御雄	指	上海御雄实业有限公司
上海名城钰	指	上海名城钰企业发展有限公司
大名城商管	指	上海大名城商业管理有限公司
名城福建	指	名城地产（福建）有限公司
福州顺泰	指	福州顺泰地产有限公司
名城永泰	指	名城地产（永泰）有限公司
名城福清	指	大名城（福清）房地产开发有限公司
杭州名振	指	杭州名振实业有限公司
南京顺泰	指	南京顺泰置业有限公司
名城南昌	指	南昌名城房地产开发有限公司
名城兰州	指	名城地产（兰州）有限公司
甘肃名城	指	甘肃名城房地产开发有限公司
兰州顺泰	指	兰州顺泰房地产开发有限公司
名城长乐	指	长乐名城房地产开发有限公司
名城金控	指	深圳名城金控（集团）有限公司
康盛投资	指	西藏康盛投资管理有限公司
元康投资	指	西藏元康投资管理有限公司
名城股权投资基金	指	上海名城股权投资基金有限公司
名恒新能源	指	上海名恒新能源科技有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张燕琦	迟志强
联系地址	上海市长宁区红宝石路 500 号东银中心 B 栋 29 楼	上海市长宁区红宝石路 500 号东银中心 B 栋 29 楼
电话	021-62470088	021-62478900
传真	021-62479099	021-62479099
电子信箱	zhangyanqi@greatown.cn	chizhiqiang@greatown.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	上海市长宁区红宝石路 500 号东银中心 B 栋 29 楼
公司办公地址的邮政编码	201103
公司网址	http://www.greatown.cn
电子信箱	dmc@greatown.cn

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《香港商报》
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	
B 股	上海证券交易所	大名城 B	900940	

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市世纪大道 88 号金茂大厦 13 楼
	签字会计师姓名	郭海龙、胡明明
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	名称	申万宏源证券承销保荐有限责任公司

保荐机构	办公地址	上海市常熟路 171 号 7 楼
	签字的保荐代表人姓名	侯海涛、吴芬
	持续督导的期间	2015 年度至今
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	无
	办公地址	
	签字的财务顾问主办人姓名	
	持续督导的期间	

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减 (%)	2016 年
营业收入	13,383,021,388.83	10,244,470,545.34	30.64	8,764,902,968.97
归属于上市公司股东的净利润	550,664,771.20	1,411,975,364.11	-61.00	840,250,298.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	511,741,298.30	1,046,578,025.69	-51.10	816,879,475.41
经营活动产生的现金流量净额	6,329,864,095.57	1,022,449,458.65	519.09	-6,528,975,206.10
	2018 年末	2017 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2016 年末
归属于上市公司股东的净资产	12,154,554,500.48	11,831,734,222.54	2.73	10,619,650,624.47
总资产	47,842,627,145.52	56,973,304,569.96	-16.03	54,156,359,740.14

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减 (%)	2016 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.2225	0.5704	-60.99	0.3949
稀释每股收益 (元 / 股)	0.2225	0.5704	-60.99	0.3949
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.2067	0.4228	-51.11	0.3840
加权平均净资产收益率 (%)	4.6	12.57	减少 7.97 个百分点	12.70
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	4.27	9.31	减少 5.04 个百分点	12.35

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2018 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,431,412,043.98	3,313,539,801.43	2,262,473,494.21	6,375,596,049.21
归属于上市公司股东的净利润	37,521,932.22	227,802,090.35	-209,692,299.86	495,033,048.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	31,147,177.02	222,721,641.17	-235,014,543.43	492,887,023.54
经营活动产生的现金流量净额	200,951,411.69	568,637,967.68	3,852,561,274.23	1,707,713,441.97

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	附注（如适用）	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	59,364,337.43		482,880,441.71	-351,063.70
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			36,867,099.56	20,323,825.06
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				11,232,948.15
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	615,823.29			
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	-3,160,555.41		3,127,269.04	12,477,915.00
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	-4,341,448.93		-35,230,185.25	-11,655,972.01
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	-357,537.05		-336,130.37	-650,575.42
所得税影响额	-13,197,146.43		-121,911,156.27	-8,006,253.67
合计	38,923,472.90		365,397,338.42	23,370,823.41

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	37,552.45	20,699.94	-16,852.51	-9,084.67
可供出售金融资产	166,429.07	70,272.27	-96,156.80	-20,006.36
合计	203,981.52	90,972.21	-113,009.30	-29,091.03

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司以房地产为主业，专业从事住宅地产和商业地产的开发，发展成为全国一流的城市生活创造者、具有较强影响力的城市综合运营商是公司中长期发展目标。公司秉持“诚信、务实、开拓、创新”的企业理念，专注于房地产开发和运营，勇作“造城先行者”，通过“大名城”产品和服务，用心为客户营造一个更加和谐的居住社区，创造一种更加美好的生活方式。

2018 年，中国房地产非理性需求继续得到抑制，房地产逐步回归居住属性，市场保持平稳发展态势，全国商品房成交规模保持历史高位。未来房地产行业仍面临较多的不确定性，注重规模与效益的均衡发展，努力提升企业经营质量，是房地产公司的发展方向。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

报告期内，公司完成对外转让原全资子公司中程租赁有限公司 100% 股权的事项。截至报告期末，中程租赁有限公司全部资产、负债及业务等从公司完全剥离，不再纳入公司合并报表范围；公司不存在任何商誉；不再对公司构成影响。具体内容请详见本报告重大股权出售。

其中：境外资产 0（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0%。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

(一) 拥有清晰的战略发展目标。

公司“坚持利润与规模并重、以利润为导向”，实现高质量长；内外兼修，坚持资本化运营、专业化管理、标准化开发、品牌化发展的企业全面发展之路。

区域布局上，加快以聚焦城市群为导向的全国性布局。未来将继续聚焦发展一、二线城市，并深耕已进入城市。将大力发展以上海为核心的长三角一体化城市群项目的获取，以上海为中心延拓至杭州、南京、苏州、嘉兴及嘉善等区域城市；继续保持以福州（含厦门）为核心的东南区域的市场占比优势和品牌优势；着力开拓以广州、深圳为核心的粤港澳大湾区城市群项目的落地，积极切入深圳“三旧”改造项目。

(二) 负债率较低，财务稳健，债务结构合理

截至 2018 年 12 月 31 日，资产负债率为 72.30%，公司剔除预收账款后的资产负债率为 57.03%，远低于行业均值。

(三) 货值结构合理，流动性高；项目毛利高，盈利能力强

报告期末公司产品可售货值主要分布于长三角及东南沿海热点城市，该区域剩余可售货值中占比约 80%，流动性高；公司土地储备中一二级联动获取的土地成本优势明显，2018 年项目销售平均毛利率 35.81%，高于同行业平均水平，盈利能力强。

(四) 品牌优势

公司深耕区域城市群，通过核心城市带动重点区域市场的发展，提升区域品牌影响力，从规划设计到项目建设，注重产品品质及细节，力求打造精美产品。在上海、福州、杭州、南京及其他城市均有名城特色精品住宅。“名城”品牌已经成为了知名度、美誉度较高的地产品牌。

(五) 多渠道融资工具促发展

权益性融资上，公司将合作拓展机制常态化，采取更开放、更多元的合作模式，以项目层级的参股合作、联合拿地等方式，实现项目规模的快速提升；债务性融资上，充分发挥上市公司平台的融资优势，维护及做大现有银行、信托等传统融资方式的同步，采用公司债券、供应链 ABS、购房尾款 ABS 等交易所及银行间的金融工具多方式多渠道融资。报告期内，公司持续获得专业评级机构 AA+级主体及债项长期信用评级；与国内主要银行及多家金融机构建立了诚信、互利的长期合作伙伴关系，具有良好的融资能力。

(六) 内生及外延发展共生模式保障公司长远发展

公司在聚焦城市群的区域布局目标下，在长三角及东南区域板块继续加大招拍挂参与力度；在港珠澳大湾区积极开展一二级联动开发，保持公司传统稳健的内生式发展模式，积极介入旧城改造、棚户区改造等三旧项目。

第四节 经营情况讨论与分析

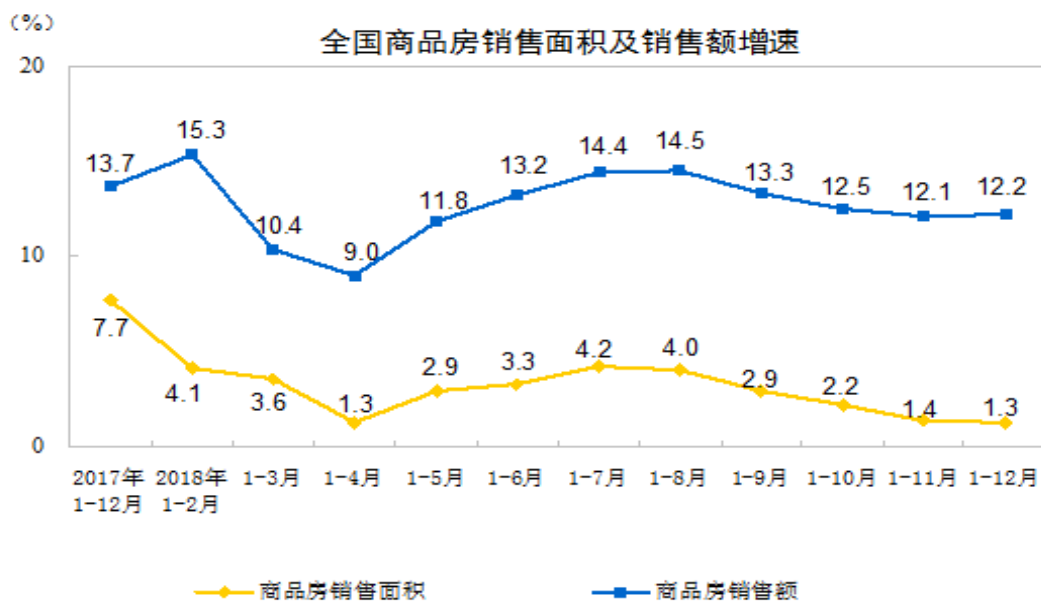
一、经营情况讨论与分析

2018 年是中国改革开放 40 周年，也是全面贯彻党的十九大精神的开局之年。中央经济工作会议指出，“我国发展仍处于并将长期处于重要战略机遇期”，要继续“坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线”。

2018 年，房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂，年中两次重要会议确定了全年房地产调控基调：3 月，两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控；7 月，中央政治局会议强调“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序坚决遏制房价上涨”。

(一) 全国商品房销售情况

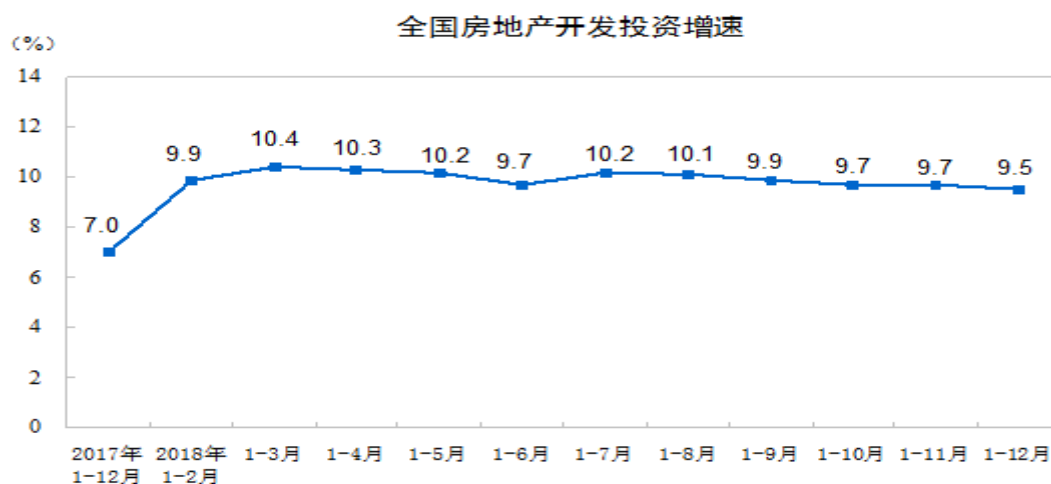
2018 年，全国商品房销售面积 171654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 6.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149973 亿元，增长 12.2%，比 1-11 月份提高 0.1 个百分点，比上年回落 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。



(二) 全国地产开发投资、开工及土地购置情况

(1) 投资

2018年1-12月，全国房地产开发投资120264亿元，比上年增长9.5%，增速比1-11月份回落0.2个百分点，比上年同期提高2.5个百分点。其中，住宅投资85192亿元，增长13.4%，比1-11月份回落0.2个百分点，比上年提高4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。



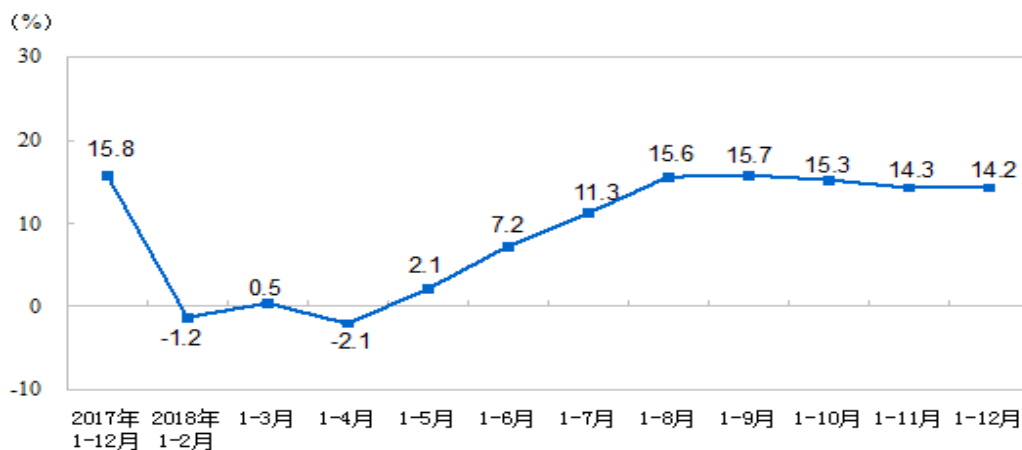
(2) 开工与土地购置

2018年，房地产开发企业房屋施工面积822300万平方米，比上年增长5.2%，增速比1-11月份提高0.5个百分点，比上年提高2.2个百分点。

2018年，全国房地产开发企业土地购置面积29142万平方米，比上年增长14.2%，增速比1-11月份回落0.1个百分点，比上年回落1.6个百分点；土地成交价款16102亿元，增长18.0%，

比 1-11 月份回落 2.2 个百分点，比上年回落 31.4 个百分点。

全国房地产开发企业土地购置面积增速



(三) 全国商品房价格

2018 年，全国百城均价各季度累计涨幅较去年同期均收窄，整体价格趋于稳定。根据中房指数系统对 100 个城市的全样本调查数据显示：2018 年 1-11 月，百城住宅价格累计上涨 4.83%，涨幅较去年同期回落 1.92 个百分点，各季度累计涨幅较去年同期均回落。

二、报告期内主要经营情况

在国家“房住不炒”、“不断满足人民日益增长的美好生活需要”理念引导下，公司致力于行稳致远，顺应行业转型升级趋势，将实现均衡、稳健、创新的高质量发展作为经营发展的方向。积极把握市场机遇，“规模与利润并重、坚持以利润为导向，高质量发展”，聚焦房地产主业，优化业务结构，寻求业绩和规模的适度增长；着力提升运营能力，降负债、降杠杆、优品质、提效率，多措并举提升经营水平和经营质量。

(一) 发挥区域品牌优势，持续围绕低成本高周转，提升运营能力

1、加快去化加速周转，多渠道提升运营效率。

2018 年以来，在房地产行业调控力度不放松的政策背景下，公司未雨绸缪，审慎拿地的同时加大去化力度，总资产周转率与存货周转率均较上年显著提升，促进公司整体周转率较上年有较大提升。为实现周转效率提升，公司一方面构建全面的流程管控体系，落实矩阵式结构运作流程，同时探索产品标准化流程。重点通过高效决策，实现拿地快、建设快、去化快的经营效果，坚持以利润为导向的规模发展，加快资金的高周转，提升销售速度，通过规模提升增加公司利润。

2、房地产业务“增收又增利”，提升公司整体盈利能力

2018 年，公司在发展思路以利润为核心，去杠杆压负债，凭借品牌、周转能力、管理效率等优势，取得更高的经营效益。报告期内，良好的销售业绩与高效运营带动公司持续发展，房地

产业业务收入与净利润持续增长，营业收入均值同比增长 30.64%至 133.83 亿元，房地产业务产生净利润 16.05 亿元，同比增加 46.04%。

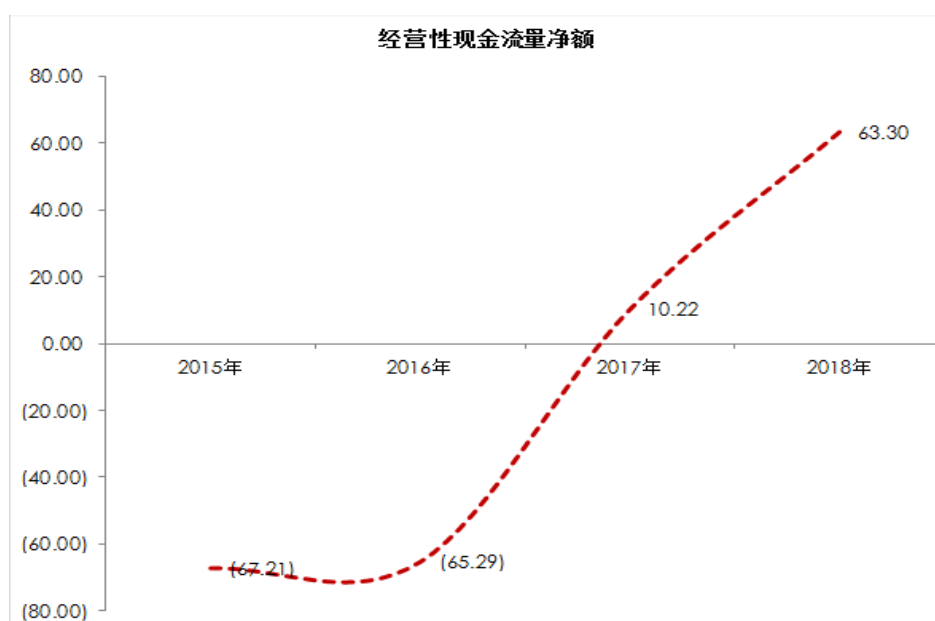
公司盈利能力较强，报告期内，盈利能力继续提升，公司整体毛利率较上年提升 1.92 个百分点，其中房地产业务毛利率为 35.81%，较上年提升 7.28 个百分点。

(二) 优货值结构降去化风险，提高变现能力保现金流

2018 年，房地产市场调控政策持续，不同城市市场加速分化，影响公司项目去化率，为此公司不断优化可售货值结构，加速回款保障企业稳健经营。报告期内，土地储备规划建筑总面积达 361.94 万平方米，主要分布于长三角及东南沿海一二线热点城市，该区域剩余可售货值中占比约 80%，流动性高，强现金管控努力去杠杆，借势融资防范财务风险

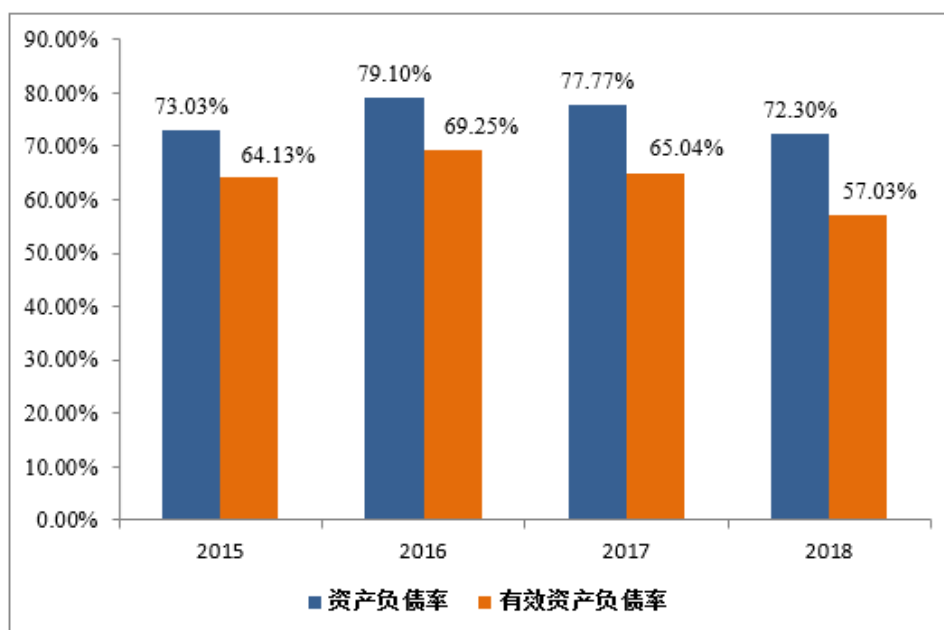
1、 强化销售回款，经营现金流持续大幅回正

2018 年，公司更加重视现金流管控，经营性现金流再度大幅回正，相比上年增加 507.73%。同时，公司放缓投资减少现金流出，同时加大销售回款力度，开源节流改善现金流。



2、 去杠杆取得成效，短期偿债能力回升

2018 年，国家多部门发文要求做好降低企业杠杆率各项工作，打好防范化解重大风险攻坚战，“降负债”成为房地产行业的一个高频词汇。从资产负债率来看，2018 年，公司资产负债率为 72.30%，较上年下降 5.47 个百分点；从有效负债率来看，剔除预收账款后，有效负债率为 57.03%，同比下降 8.01 个百分点，负债水平仍整体可控。



3、债务集中偿付期，多渠道融资缓解偿债压力

2018 年公司销售增长带来经营现金流正数，新增借款及担保的发生额为净流出，进一步增强公司偿债能力，但同时公司存续债务步入集中偿付期。面对偿债压力，公司积极进行再融资。2018 年公司筹资活动现金流入 130.91 亿元，同时于 2018 年 12 月取得上海证券交易所无异议函，获准非公开发行 35 亿债券。截至报告期末公司综合授信总额 580.64 亿元，未用额度 232.69 亿元。

2018 年公司销售增长带来经营现金流大幅增长，进一步增强公司偿债能力。

(三) 适应大势调整投资节奏，多渠道融资保稳健发展

1、理性拿地，稳健投资。

报告期内，随着土地市场的降温，公司紧跟外部形势变化，投资更趋于理性，聚焦长三角及东南沿海热点城市，合理布局投资区域，审慎拿地。

2、重视灵活融资，积极尝试新型融资方式

(1) 权益性融资上，公司将合作拓展机制常态化，采取更开放、更多元的合作模式，以项目层级的参股合作、联合拿地等方式，在风险分散的同时，实现项目规模的快速提升。

(2) 债务性融资，充分发挥上市公司平台的融资优势，确保公司公司债券、供应链 ABS、购房尾款 ABS 等交易所及银行间的金融工具的方式扩大负债结构中信用债规模，同时采取多渠道融资方式，维护及做大现有银行、信托等传统间接融资渠道的基础上，创新多元化融资手段，通过金融创新盘活资产、发挥金融杠杆作用。

公司财务状况

公司全年实现营业收入 133.83 亿元，较上年上涨 30.64%；净利润 7.63 亿元，较上年下降 48.67%，

在营业收入增长的情况下净利润同比减少，呈现收入和利润的不匹配状况，主要系公司已出售的原子公司中程租赁有限公司本期亏损等以及 2018 年金融投资业务产生投资损失对业绩的影响。

截至 2018 年末公司总资产 478.43 亿元，较上年下降 16.03%，归属上市公司股东所有者权益 121.55 亿元，较上年增长 2.73%。报告期内公司资产的降低主要系公司出售中程租赁有限公司所带来的报表变动。

2018 年公司资产负债率 72.30%，较上年大幅同期下降 5.47 个百分点；公司扣除预收账款资产负债率为 57.03%，公司总体负债率处于安全可控水平，同时报告期内较高的毛利率和销售收入的快速增长，也为负债的偿还提供了保障。

报告期内房地产行业融资继续受到一定程度的限制，公司坚持低负债、低杠杆、低成本、利润与规模并举的发展模式，积极去杠杆降风险，继续采用多元化的融资手段，多渠道组织筹措资金，合理安排资金使用，提高存量资金效率，保持了整体资金安全高效运营。与银行签署战略授信 580.64 亿元。报告期内，公司通过债券融资 8 亿元，完成债券续期 35.64 亿元。

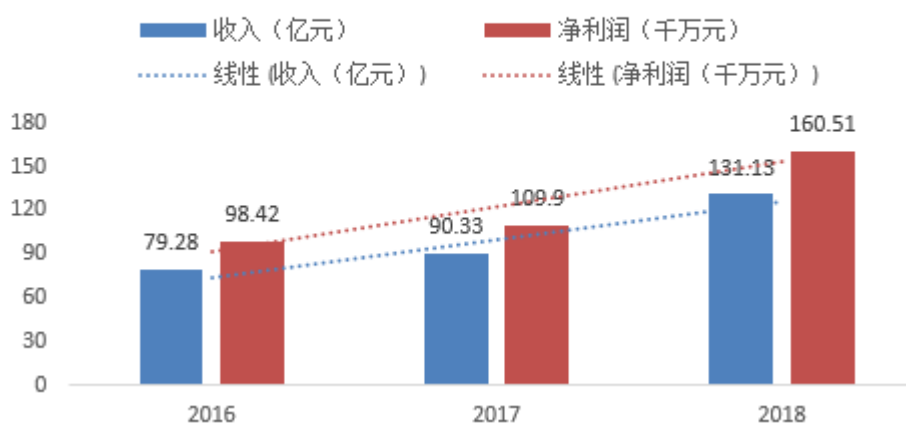
报告期内公司获得评级机构关于公司债券 AA+级主体及债项信用评级，公司偿付债券能力良好，按期完成多期公司债券的兑付兑息工作，总计债券兑付金额 20.35 亿元。

房地产业务

报告期内，公司房地产全面新开工（含续建）面积 287.37 万方，竣工面积 151.75 万方。受政策调控影响，报告期实现签约面积 136.55 万平方米，实现签约金额 143.58 亿元，与上年基本持平。

公司房地产综合业务符合收入确认条件的房地产销售面积较上年同期增加带来本期利润表房地产销售收入同比增长，实现房地产综合营业收入 131.13 亿元，同比增长 45.17%，实现净利润 16.05 亿元，同比增长 46.04%。

房地产业务经营业绩 (2016-2018)

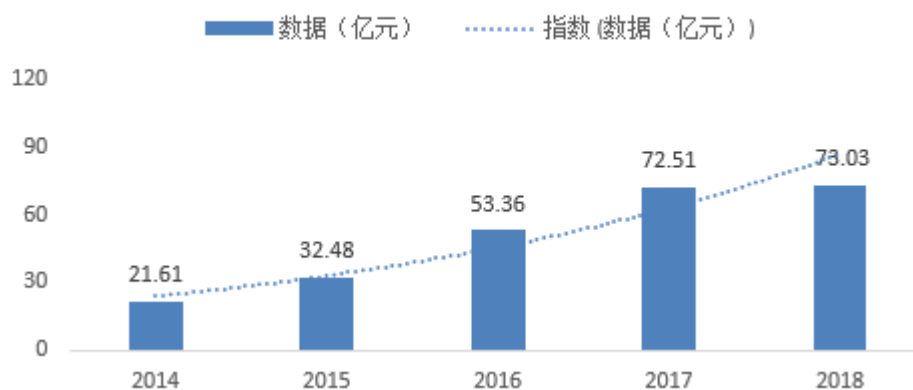


报告期内，公司房地产销售毛利率 35.81%，持续保持行业内较好水平。

报告期内，公司进一步加强销售回款管理，将加快销售、加快现金周转作为稳健发展的重要

支撑力，全年实现销售回款 136.75 亿元。截至 2018 年末公司预收账款余额总计 73.03 亿元，为 2019 业绩打下良好的基础。

2014-2018年预收账款分析图



金控业务

名城金控以防范运行风险、严格规范管理为主要工作目标，加强对金融市场和资本市场的宏观研判，以强化存量项目投资管理及防控风险为工作重点，同时积极探索产业投资发展路径，加强团队建设和内部管理，保持了金控业务的稳健发展。

报告期内，公司根据市场及时调整投资策略，鉴于租赁行业受市场环境变化影响，为切实保护公司经营安全，公司对外转让旗下原全资子公司中程租赁有限公司 100%的股权，减少公司当期经营业绩 46,518.40 万元。截至报告期末，已完成股权交割及工商登记变更手续，中程租赁有限公司全部资产、负债及业务等从公司完全剥离，不再纳入公司合并报表范围。因公允价值变动和证券投资项目处置产生损失 28,776.13 万元，公司金控投资项目本期收回现金 16.97 亿元，为公司金控未来投资方向调整留足空间。截至报告期末，存量投资项目包括：

金融业投资方面，作为发起人股东投资黄河财险保险有限公司 14%的股权，作为战略投资人通过专项基金参与国融证券 Pre-IPO，作为第二大股东持有长安财通资产管理有限公司 30%股权；

证券投资基金投资管理方面，作为第二大股东战略持有博信股份（SH600083）16.72%的股份，持有新三板公司中广影视（834641）420 万股股份；私募基金产品管理方面继续对旗下两只私募基金产品进行严格规范运营，保持基金稳健投资收益。2018 年，为响应国家发展实体经济，提升高端制造水平的政策导向，继续拓展产业投资基金领域业务，名城金控与北京富唐航信控股共同设立了产业投资基金，基金计划规模主要投向为先进制造业、智能制造业等领域的具有一定的增长潜力和价值挖掘潜力的成长型企业、未上市优质企业。基金首期认缴出资规模为 3 亿元，为公司产业转型积累经验和夯实基础。

产业投资方面，通过上海名恒新能源间接投资参股浙江钱江新能源科技有限公司 33%股权。报告期内，名城金控依照相关公司章程规定积极行使股东权利，与管理层保持良好沟通，密切关注公司运行动态，定期进行投资项目分析，防控投资风险，各项业务发展良好。

(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	13,383,021,388.83	10,244,470,545.34	30.64
营业成本	9,035,557,973.33	7,112,764,864.84	27.03
销售费用	374,043,917.08	328,788,847.72	13.76
管理费用	377,114,684.63	345,457,300.88	9.16
财务费用	958,463,240.74	600,740,960.71	59.55
经营活动产生的现金流量净额	6,329,864,095.57	1,022,449,458.65	519.09
投资活动产生的现金流量净额	2,059,584,855.84	-188,418,246.00	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-8,219,859,409.32	-1,246,658,402.13	559.35

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内,公司实现总营业收入 133.83 亿元,其中主营业务收入中,房地产业务本期实现营业收入 129 亿元,较上年同比增加 46.85%,主要系部分预收房源本期竣工交付,本期符合收入确认条件的销售面积较上期增加所致。

2018 年以来,鉴于融资租赁行业下行风险的影响,中程租赁业务和资产风险显露,公司于 2018 年 11 月完成对外转让中程租赁 100%股权事项。至此,中程租赁不再纳入公司合并报表范围,全部资产、负债及业务等从公司完全剥离,不再对公司构成影响。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

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

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

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

公司源于西北区域区域的业务收入增长，主要系公司兰州东部科技新城及兰州城市广场本期房屋交付面积较上期增加所致；源于东南区域的业务收入增长，主要系名称港湾、中联名城房屋交付确认收入所致。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 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
房地产板块	开发成本	8,280,950,888.63	91.65	6,278,020,984.34	88.26	31.90	
金控板块	金融投资及租赁	566,441,345.11	6.27	659,059,199.93	9.27	-14.05	
其他	其他成本	188,165,739.59	2.08	175,684,680.57	2.47	-7.10	
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
房地产板块	开发成本	8,280,950,888.63	91.65	6,278,020,984.34	88.26	31.90	
金控板块	金融投资及租赁	566,441,345.11	6.27	659,059,199.93	9.27	-14.05	
其他	其他成本	188,165,739.59	2.08	175,684,680.57	2.47	-7.10	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 5,975.25 万元，占年度销售总额 0.46%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 259,204.45 万元，占年度采购总额 49.52%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

公司名称	是否为关联方	是否存在以来	采购含税价（亿元）
中建海峡建设发展有限公司	否	否	6.72
中国建筑第七工程局有限公司	否	否	7.17
中国建筑第四工程局有限公司	否	否	4.01
福建汉诚装饰设计工程有限公司	否	否	1.73
中建三局集团有限公司	否	否	6.29
合计			25.92

3. 费用

适用 不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
销售费用	374,043,917.08	328,788,847.72	13.76
管理费用	377,114,684.63	345,457,300.88	9.16
财务费用	958,463,240.74	600,740,960.71	59.55

4. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

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	6,329,864,095.57	1,022,449,458.65	519.09
投资活动产生的现金流量净额	2,059,584,855.84	-188,418,246.00	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-8,219,859,409.32	-1,246,658,402.13	559.35

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	206,999,424.00	0.43	375,524,547.49	0.66	-44.88	主要系本期处置部分交易性金融资产所致
应收票据及应收账款	225,313,004.89	0.47	163,769,693.06	0.29	37.58	主要系兰州项目销售客户购房款补贴尚未结清所致
预付款项	720,144,030.00	1.51	305,866,146.18	0.54	135.44	主要系新增土地保证金所致
其他应收款	3,098,191,953.82	6.48	1,199,214,450.65	2.10	158.35	主要系新增股权转让款及项目合作款所致
一年内到期的非流动资产		0.00	2,523,853,093.33	4.43	-100.00	主要系本期合并范围变动所致
其他流动资产	143,453,031.84	0.30	2,577,916,969.50	4.52	-94.44	主要系本期合并范围变动所致
可供出售金融资产	752,333,236.00	1.57	2,037,238,665.89	3.58	-63.07	主要系本期处置部分股票等金融资产所致
长期应收款		0.00	976,287,459.12	1.71	-100.00	主要系本期合并范围变动所致
固定资产	667,994,618.99	1.40	415,240,762.05	0.73	60.87	主要系本期在建工程截至固定资产所致
在建工程		0.00	179,338,033.15	0.31	-100.00	主要系本期在建工程截至固定资产所致
无形资产	1,751,565.97	0.00	560,470.24	0.00	212.52	主要系本期新增软件等无形资产所致
商誉		0.00	1,651,787,189.94	2.90	-100.00	主要系本期处置中程租赁所致
长期待摊费用	17,508,943.80	0.04	13,216,131.68	0.02	32.48	主要系本期摊销所致
其他非流动资产		0.00	1,563,914,789.04	2.74	-100.00	主要系本期合并范围变动所致
短期借款	773,140,000.00	1.62	3,203,400,000.00	5.62	-75.87	主要系偿还到期债务所致
应付票据及应付账款	5,917,628,005.07	12.37	3,485,513,842.72	6.12	69.18	主要系本期新增应付工程款所致
应交税费	1,696,913,420.85	3.55	1,033,333,116.76	1.81	64.22	主要系本期新增
其他应付款	2,780,408,262.70	5.81	9,220,321,701.06	16.1	-69.84	主要系本期合并范围变动所致
应付债券	3,225,759,080.41	6.74	6,754,177,928.49	11.85	-52.24	主要是本期偿还到期债券所致。
长期应付款	60,873,225.45	0.13	205,855,552.21	0.36	-70.43	主要系本期应付融资租赁款减少所致。
其他非流动负债		0.00	46,082,400.00	0.08	-100.00	主要系本期资管计划清算，退还优先级份额所致

其他综合收益	-113,863,067.41	-0.24	-51,675,240.51	-0.09	120.34	主要系可供出售金融资产公允价值变动所致
少数股东权益	1,098,354,303.37	2.30	832,658,877.43	1.46	31.91	主要系部分控股子公司本期盈利所致

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	28,032,257.87	作为各类保证金
存货	17,674,327,193.08	本公司以存货作为抵押物向银行或其他金融机构借款
固定资产	679,000,226.85	本公司以固定资产作为抵押物向银行借款
投资性房地产	56,819,307.04	本公司以投资性房地产作为抵押物向银行借款
合计	18,438,178,984.84	

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

2018 年是房地产调控仍然“从紧”的一年，也是房地产政策体系走向更加完善的关键一年，中央大力推进住房制度、土地制度等基础性制度安排，着力构建中国房地产健康发展长效机制；地方在因城施策基调下出台促进市场平稳运行的阶段性调控政策。

2019 年，全国房地产市场将呈现“市场规模高位回落，新开工、投资中低速增长”的特点。需求端，调控坚定推进进一步稳固预期，商品房销售面积将高位回落，但得益于城镇化支撑，全年降幅有限；其中一线城市销售面积稳中小幅回升的概率较大，二线城市分化显著，行情对冲后整体销售规模或有小幅调整，三四线市场需求支撑基础相对薄弱，销售面积下行压力较大。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	东南区域	394,360.34		948,759.24	是	475,460.20	55/51
2	西北区域	1,105,561.50		2,563,353.42	是	133,159.70	51
3	华东区域	50,888.00		60,065.60		50,888.00	34

4	合计	1,550,809.84		3,572,178.26		659,507.90	
---	----	--------------	--	--------------	--	------------	--

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目 / 新开工项目 / 竣工项目 / 竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	东南	福清紫金轩	住宅	在建项目	61,003.00	183,009.00	233,166.71	233,166.71		230,000.00	35,842.83
2	东南	名城港区七区珑域	住宅	竣工项目	51,409.30	174,790.42	211,891.62		211,891.62	278,139.00	34,730.92
3	东南	名城港区八区紫金轩	住宅	竣工项目	60,880.30	194,815.53	247,317.09	247,317.09	247,317.09	323,287.00	76,681.96
4	东南	长乐名城二期	住宅	新开工项目	51,341.00	126,676.73	171,932.90	171,932.90		157,390.00	18,984.37
5	东南	永泰东部旅游新城(7#地块)	商住	新开工项目	160,455.00	247,311.96	331,733.52	205,273.35		99,463.00	38,848.30
6	东南	福清中联名城二区	住宅	竣工项目	88,262.00	264,786.00	337,988.63		337,988.63	179,353.00	76,768.00
7	华东	大名城镇(D-	住宅	在建项目	52,194.30	73,072.02	111,097.27	111,097.27		382,464.00	42,432.83

		04-07 地块)									
8	西北	兰州市综合	综合体	竣工项目	51,361.00	451,401.18	583,993.77		583,993.77	538,851.00	196,586.55
9	西北	兰州东部科技新城一期 (F 地块)	住宅	在建项目	68,775.00	36,703.00	49,320.00	49,320.00		14,100.00	1,385.45
10	西北	兰州东部科技新城二期 (5#6# 地块)	住宅	在建项目	164,013.10	384,076.50	445,191.24	445,191.24		156,766.00	48,864.08
11	东南	南昌南大城	住宅	新开工项目	48,625.78	106,976.72	137,724.00	137,724.00		270,000.00	5,579.57
12	华东	南京南大城	住宅	新开工项目	39,215.62	86,274.00	114,861.92	114,861.92		413,000.00	26,219.13
13	华东	杭州南大城	住宅	新开工项目	28,608.00	63,001.83	91,778.23	91,778.23		225,139.00	81,756.82
14	华南	福清永鸿名城花园	住宅	新开工项目	38,212.00	114,636.00	149,257.80	149,257.80		220,000.00	66,990.59
15	华南	福建名城港湾 9 区	住宅	新开工项目	18,577.24	46,442.16	77,548.86	77,548.86		178,354.00	4,065.28
16	东南	泰禾名城	住宅	在建项目	33,632.00	87,442.96	114,509.04	114,509.04		73,402.00	912.12
1	西	兰州	住	竣	151,669.	450,619.	492,500.	356,228.	136,272.40	21,800.00	14,817.70

8	北	东部科技新城二期(3.4)	住宅	工项目	50	90	60	20			
19	西北	兰州东部科技新城二期(7-1、9、10-1、11、17、18、地块)	住宅	在建项目	112,455.10	137,322.42	149,294.14	149,294.14		49,352.00	30,436.50
20	西北	兰州东部科技新城二期(21地块)	住宅	新开工项目	122,650.90	183,976.35	219,215.61	219,215.61		58,630.94	291.86
	合计				1,403,340.14	3,413,334.68	4,270,322.95	2,873,716.36	1,517,463.51	3,869,490.94	802,194.86

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	华东	常州大名城	住宅	731,182.00	724,107.34
2	华东	上海大名城名郡	住宅	80,823.37	80,780.83
3	华东	上海大名紫金九号	住宅	66,195.16	55,011.61
4	西北	兰州东部科技新城一期	住宅	1,500,987.36	1,432,881.73
5	西北	兰州东部科技新城二期	住宅	301,889.76	219,067.32
6	西北	兰州名城城市广场	商办	470,725.70	213,776.71
7	东南	名城港湾(一至八区)	住宅	2,330,825.16	2,176,959.21
8	东南	福州名城城市广场	综合体	303,372.53	111,158.47
9	东南	永泰东部旅游城	住宅	526,500.86	510,887.87
10	东南	长乐大名城	住宅	166,930.26	166,601.56

11	东南	福清中联名城	住宅	448,825.18	349,714.84
12	东南	泰禾名城	住宅	85,679.37	85,679.37
	合计			7,013,936.71	6,126,626.86

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,824,984.26	7.18%	76,691.42

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内投资支付总额为 112,013.44 万元。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

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

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

投资类型	分类	期末账面价值	期初账面价值	公允价值变动	投资收益	资金来源
权益工具投资	交易性金融资产	20,699.94	37,522.45	-1,263.05	-7,821.62	自有资金
权益工具投资	可供出售金融资产	69,008.07	166,429.07	-6,218.78	-20,006.36	自有资金

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

1、2018 年 11 月 9 日公司第七届董事局第十八次会议审议批准公司对外转让原全资子公司中程租赁有限公司 100% 股权的关联交易事项及各方签署的《股权转让协议》。2018 年 11 月 26 日该项交易获公司 2018 年第一次临时股东大会批准。(详见公司临时公告 2018-097、2018-108、2018-113) 截至 2018 年 12 月 12 日，受让方已按《股权转让协议》约定，向公司支付完毕第一、二、三期股权转让款，共计 14 亿元。2018 年 12 月 12 日，中程租赁完成工商变更登记手续，领取新的营业

执照。截至本报告期末，中程租赁有限公司全部资产、负债及业务等从公司完全剥离，不再纳入公司合并报表范围；公司不存在任何商誉；不再对公司构成影响。

2、2016年11月10日公司第六届董事会第五十九次会议，2016年11月29日公司2016年第三次临时股东大会，审议通过了公司以人民币73,453万元的价格，将公司持有的兰州高新开发建设有限公司80%的股权转让给兰州高科投资发展集团公司。截至本报告出具日，公司已收到转让标的金额的51.73%，即38,000万元，此股权尚待办理工商变更手续。受让人因受国家相关融资政策调整影响，未能在协议约定时间内向公司支付协议项下的全部款项，受让人已向公司致函确认继续履约并申请延缓支付剩余款时间至2019年12月31日。

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	营业收入	营业利润	净利润
1	名城地产(福建)有限公司	879,203.10	212,133.97	159,034.05
2	名城地产(兰州)有限公司	181,535.78	13,192.34	9,779.41

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

展望2019年，房地产调控面临的宏观经济环境仍然复杂，长效机制尚未完全建立，房地产调控正处于由行政措施为主向综合施策转变的关键期。在房地产市场保持稳定运行的前提下，各项调控政策仍将以稳为主，同时也将更加强调因城施策、理性施策和结构优化。

长期来看，我国房地产行业仍然面临机遇与挑战。城市化进程尚未结束，城镇化率仍有较大提升空间，国家大力培育和发展都市圈经济，重点经济区域的城市群的结构性的机会仍存在，房地产行业发展前景广阔。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

秉持“诚信、务实、开拓、创新”的企业理念，勇作“造城先行者”创造美好生活。

通过“大名城”的产品和服务，用心为客户营造一个更加和谐的居住社区，创造一种更加美好的生活方式，力争使“大名城”成为全国一流的城市生活创造者，成为全国具有较强影响力的房产开发商之一。

1、区域布局上，加快以聚焦城市群为导向的全国性布局。

公司未来将继续深耕已进入城市，将做大规模占比作为对城市公司的重要要求。同时结合

城市群内城市的不同能级，聚焦发展一、二线城市，大力发展中心城市，选择性进入特别优质的三四线城市。

未来，公司将大力发展以上海为核心的长三角城市群；以福州为核心的东南城市群；重点发展以广深为核心的粤港澳大湾区城市群；战略布局以北京为核心的京津冀城市群和以成都和重庆为核心的西南城市群。

城市深耕战略要求公司以城市群为主战场，坚持打阵地战，力争在所进入城市的区域市场具有较高的品牌影响力、良好的社会形象、较高的市场占有率和领先的运营管理水平。

2、发展模式上，将从过往的“侧重于内生式增长”向“内生式增长与外延式增长并重”的发展方式转变。

过去，公司更多是采取内生式拿地开发模式。在聚焦城市群的区域布局目标下，公司会继续加大招拍挂参与力度，并积极开展一二级联动开发，介入旧城改造、棚户区改造，保持公司传统稳健的内生式发展模式。未来，公司还将采取更开放、更多元的合作模式实现规模的快速提升，并将合作拓展机制常态化。

3、经营导向上，围绕低成本高周转提升运营能力。

公司将不断总结形成的管理经验，加强内部体系建设，构建基于标准化、低成本、高周转的运营能力，包括广泛的战略合作能力、产品研发储备能力、高效融资上账能力、土地信息提前获取能力、关键岗位人才储备能力等综合水平。重点通过“强营销保回款”和“标准化保生产”两大抓手，高效决策，实现拿地快、建设快、去化快的经营效果，加快资金的高周转，通过规模提升增加公司利润。

4、机制保障上，以高激励为引擎打造高水平、高战斗力、高责任心的专业团队。

为了实现公司跨越式发展目标，公司将不断优化管控模式，建立健全管理机制，完善短期、中期、长期薪酬体系，形成极具竞争力和特色的激励机制，充分调动全体员工尤其是一线业务团队的主动性和积极性。公司激励机制将围绕“聚焦项目、突出重点、权责对等”的基本原则，实施富有竞争力的营销刺激方案，完善项目跟投和超额利润分配机制，实施股权激励计划等体制机制，通过高收入高激励的方式引入关键管理人员。加强房地产投资能力，提高发展决策效率，让能力强、有担当、敢打敢拼的人得到充分激励，主动为公司创造更多价值。营销能力上，通过全员提成机制调动营销各条线积极性，建设一支能打硬仗、成果速成的营销团队。通过内外部联动和数据化分析构建多渠道、全链条客户导向的大行销模式。

5、资金保障上，对外创新融资模式，对内加强资金管理。

权益性融资上，公司将充分发挥上市公司平台的融资优势，通过配股、定向增发、可转债等方式扩大资本金规模，引入重要战略投资者，获取竞争的优质资产和核心能力。公司还将合作拓展机制常态化，采取更开放、更多元的合作模式，以项目层级的参股合作、联合拿地等方式，实现项目规模的快速提升。

债务性融资，充分发挥上市公司平台的融资优势，通过发行债券、中票等交易所及银行间

的金融工具的方式扩大负债结构中信用债规模，同时采取多渠道融资方式，在维护及做大现有银行、信托等传统间接融资渠道的基础上，创新多元化融资手段，通过金融创新盘活资产、发挥金融杠杆作用。加强内部资金的管理，做好项目资金的预算，盘活闲置资金，提高资金使用效益。

6、名城金控业务，提升金融投资品质，实现双轮驱动

2019 年名城金控集团将以提升与地产业务板块协同发展的能力为中心工作，密切关注具有金融牌照资源项目的投资机会，防控金融风险，积极谋求提升金融投资综合效益，促进与地产业务的协同发展。

(三) 经营计划

适用 不适用

2019 年度，按现有土地储备规模，预计新建开工面积不低于 220 万平方米，竣工面积不低于 120 万平方米，计划实现房地产销售金额较上年增长不低于 30%。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

展望2019 年，宏观经济整体稳中向好从根本上有利于房地产市场的长期健康发展。但同时房地产调控面临的宏观经济环境仍然复杂，长效机制尚未完全建立，房地产调控正处于由行政措施为主向综合施策转变的关键期。在房地产市场保持稳定运行的前提下，各项调控政策仍将以稳为主，同时也将更加强因城施策、理性施策和结构优化。

房地产行业诸多的不确定性，也对房地产企业发展提出了更高要求。面对困难与机遇并存的2019年，公司将始终把创造利润和价值放在首位，坚定聚焦主业发展，及时研判市场趋势、顺应市场周期规律，找准自身定，因时因地调整具体策略，在新的竞争格局中探索名城特色的发展机遇。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

1、公司依据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）以及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》的相关规定，制定现金分红政策，对《公司章程》关于利润分配事项的决策程序和机制进行了修订和完善，公司关于利润分配事项的相关决策程序

和机制等已在《公司章程》（2014 年 9 月）第三十九条、第七十五条、第一百零六条、第一百五十五条、第一百五十六条、第一百五十七条、第一百五十八条等相关条款进行了规定。

2、《公司章程》关于分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，为中小股东提供了充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。公司制定有《上海大名城企业股份有限公司未来三年（2017-2019 年度）股东分红回报规划》，明确三年的分红计划。

3、公司利润分配方案均严格按照《公司法》和《公司章程》的规定，由公司董事会审议通过后，再提交公司股东大会审议批准，系自主决策。最近三年公司累计现金分红金额（含税）为 32,179.23 万元，最近三年公司实现的年均可分配利润为 93,429.68 万元，最近三年公司累计现金分红金额占最近三年年均可分配利润的比例达 34.44%。现金分红在本次利润分配中所占比例为 100%。

（二）公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：万元 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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2018 年	0	0.2	0	4,950.65	55,066.48	8.99
2017 年	0	0.6	0	14,851.95	141,197.54	10.49
2016 年	0	0.5	0	12,376.63	84,025.02	14.73

（三）以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	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	未能及时履行说明下一步计划
与股改相关的承诺	其他	名城企业集	关于避免与上	2009-10-23 长期有效	否	是	不适用	不适用

		团、福州创元贸易有限公司、俞培倬先生	市公司同业竞争的承诺，关于规范和减少关联交易的承诺，关于维护上市公司独立性的承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺								
与重大资产重组相关的承诺								
与首次公开发行相关的承诺								
与再融资相关的承诺								
与股权激励相关的承诺								
其他对公司中小股东所作承诺								
其他承诺								

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1. 会计政策的变更

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

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

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,500,000.00
境内会计师事务所审计年限	11
境外会计师事务所名称	无
境外会计师事务所报酬	
境外会计师事务所审计年限	

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	300,000.00
财务顾问	无	
保荐人	申万宏源证券承销保荐有限责任公司	0

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

2018年5月8日,公司员工持股计划通过上海证券交易所大宗交易系统卖出全部所持公司股票 28,631,738 股,占公司总股本比例为 1.16%,本次员工持股计划结束。

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易**(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

事项概述	查询索引
2018年11月9日公司第七届董事局第十八次会议审议批准公司对外转让原全资子公司中程租赁有限公司 100%股权的关联交易事项及各方签署的《股权转让协议》。2018年11月26日该项交易获公司 2018 年第一次临时股东大会批准。	详见公司临时公告 2018-097 号、2018-108 号及 2018-113 号。

2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的,应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

(1) 2018年4月10日，经公司2017年年度股东大会审议批注《关于控股股东福州东福实业发展有限公司及其一致行动人向公司提供财务资金支持的关联交易议案》，东福实业以其持有的资金向公司提供借款余额不超过30亿元的资金支持，资金成本不超过公司同等条件的对外融资成本。

(2018-027)

(2) 依据上述决议批准，根据公司整体发展战略的需要和资金安排，东福实业本期向公司及控股子公司提供阶段性资金支持，截至报告期末东福实业提供的资金支持余额为5540.67万元，平均资金成本为7.14%。

(3) 期末控股股东及一致行动人对公司担保余额为19,600万元，其中：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
名城豪生大酒店(福州)有限公司、俞培俤	名城地产(福建)有限公司	19,600.00	2013-8-6	2023-8-6	否

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
福州英家皇道物业管理有限公司	联营公司	2,642,698.82	1,168,318.97	3,811,017.79			
福州名城物业管理有限公司	联营公司				7,439.72	128,611.94	136,051.66
杭州弘招城房地产开发有限	联营公司	0	212,111,784.00	212,111,784.00			

公司								
福州市万曦房地产有限公司	联营公司		17,713,712.08	17,713,712.08				
合计		2,642,698.82	230,993,815.05	233,636,513.87	7,439.72	128,611.94	136,051.66	
关联债权债务形成原因	主要系日常经营活动中与关联方发生的垫付款项。							
关联债权债务对公司的影响								

(五) 其他

□适用 √不适用

十五、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
实际控制人直系亲属	名城地产(福建)有限公司	商务办公用房	2,295,780.00	2009-12-31		不适用			是	其他关联人

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

公司对外担保情况(不包括对子公司的担保)													
担保方	担保与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已履行完毕	担保是否逾期	担保金额	是否存反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计(不包括对子公司的担保)										0			

报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)	0
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	81.90
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	115.38
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	115.38
担保总额占公司净资产的比例 (%)	87.05
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
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
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	49.12
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	49.12
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
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、期末公司对子公司担保余额为 115.38 亿元，其中：</p> <p>(1) 公司为全资子公司大名城（福清）房地产开发有限公司提供担保余额 11.06 亿元；</p> <p>(2) 公司为控股子公司福清顺泰置业有限公司提供担保余额 1.13 亿元；</p> <p>(3) 公司为全资子公司福州顺泰地产有限公司提供担保余额 7.39 亿元；</p> <p>(4) 公司为全资子公司兰州海华房地产开发有限公司提供担保余额 2.50 亿元；</p> <p>(5) 公司为控股子公司兰州新顺房地产开发有限公司提供担保余额 1.02 亿元；</p> <p>(6) 公司为控股子公司名城（福清）城市建设发展有限公司提供担保余额 2.20 亿元；</p> <p>(7) 公司为全资子公司名城地产（福建）有限公司提供担保余额 19.08 亿元；</p> <p>(8) 公司为全资子公司名城地产（永泰）有限公司提供担保余额 14.86 亿元；</p> <p>(9) 公司为全资子公司名城国际控股提供担保余额 0.47 亿元；</p> <p>(10) 公司为全资子公司南昌名城房地产开发有限公司提供担保余额 9.98 亿元；</p> <p>(11) 公司为全资子公司南京顺泰置业有限公司提供担保余额 15.00 亿元；</p> <p>(12) 公司为全资子公司上海名城汇实业发展有限公司提供担保余额 9.00 亿元；</p> <p>(13) 公司为全资子公司上海御雄实业有限公司提供担保余额 13.00 亿元；</p> <p>(14) 公司为全资子公司长乐名城房地产开发有限公司提供担保余额 8.69 亿元。</p>

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财-招商银行理财-招商银行活期存款 7002	自有资金	1,300.00	0.00	0.00
银行理财-招商银行理财-招商银行结构性存款 H0001533	自有资金	2,000.00	0.00	0.00
银行理财-招商银行理财-招商银行现金增值 B	自有资金	6,000.00	0.00	0.00
银行理财-易基货币 B	自有资金	6,000.00	0.00	0.00
银行理财-南方理财-南方理财现金增利货币 B	自有资金	17,000.00	0.00	0.00
银行理财-民生理财-民生理财加银现金增利 B	自有资金	19,600.00	0.00	0.00
银行理财-中国建设银行乾元众享保本型人民币理财产品 2018 年第 32 期	自有资金	1,500.00	0.00	0.00
银行理财-华夏理财-华夏理财现金增利	自有资金	2,000.00	0.00	0.00
银行理财-广发理财-广发理财货币市场基金 B	自有资金	12,300.00	0.00	0.00
银行理财-非凡资产管理-非凡资产管理天溢金对公机构 B 款	自有资金	6,500.00	0.00	0.00
银行理财-非凡资产管理-非凡资产管理天溢金对公机构 A 款	自有资金	22,800.00	0.00	0.00
信托理财-兴业信托·兴业元丰现金管理 1 号集合资金信托计划	自有资金	500.00	0.00	0.00
其他理财-大唐财富唐诚现金管理 1 号投资基金	自有资金	4,340.00	0.00	0.00

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况**(1) 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托贷款减值准备

□适用 √不适用

3. 其他情况

□适用 √不适用

(四) 其他重大合同

□适用 √不适用

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、2018年1月2日，黄河财产保险股份有限公司收到中国保险监督管理委员会下发的《关于黄河财产保险股份有限公司开业的批复》（保监许可（2017）1458号），同意黄河财险开业，并获得中国保监会颁发的机构编码为000231的《保险公司法人许可证》。上述批复文件核准黄河财险公司章程，其中公司全资子公司为其第二大股东，持股比例14%。黄河财险已根据上述批复文件办理注册登记有关手续并已获得工商营业执照。具体内容详见公司公告（2018-001）

2、报告期内获得房地产项目情况

2018年3月28日，全资子公司名城福建联合福建鸿铭企业管理有限公司经公开竞投，获得海口市国土资源局公开挂牌转让的位于海口市港尾镇东园卓岐农场两地块，地块编号：**【2018P02】**国有建设用地使用权，所出让的土地面积27,957平方米，名城福建在该项目的权益比例为51%；地块编号：**【2018P04】**国有建设用地使用权，所出让的土地面积42,609平方米，名城福建在该项

目的权益比例为 51%。具体内容请详见公司公告（2018-025）。

2018 年 12 月 12 日，全资子公司上海名城钰以人民币 680 万元，受让南京弘阳房地产开发有限公司拥有杭州弘招城房地产开发有限公司 34%的股权，共同开发位于杭州市余杭区塘栖古镇南侧，土地面积为 50,888 平方米的地块。具体内容请详见公司公告（2018-114）。

3、2018 年 1 月 16 日，控股股东名城企业集团与俞锦先生签署《股份转让协议》，名城企业集团将其持有的公司无限售流通 A 股股份 123,766,253 股占公司总股本的 5%，协议转让给俞锦先生。同日，名城企业集团、名城企业集团一致行动人福州创元贸易有限公司与俞丽女士签署《股份转让协议》，名城企业集团将其持有的公司无限售流通 A 股股份 40,956,257 股占公司总股本的 1.65%，创元贸易将其持有的公司无限售流通 A 股股份 82,809,996 股占公司总股本的 3.35%，总计占大名城总股本的 5%，共同协议转让给俞丽女士，上述事项公司已完成过户手续，已履行披露义务。具体内容详见公司公告（公告编号 2018-006 及《简式权益变动报告书一、二、三》，2018-013。）

4、2018 年 5 月 16 日，名城金控、名城股权投资基金与北京富唐航信投资管理有限公司共同签署《宁波梅山保税港区名航信城投资合伙企业（有限合伙）之合伙协议》，各方一致同意，共同设立私募股权投资基金“宁波梅山保税港区名航信城投资合伙企业（有限合伙）”。其中名城股权投资基金与富唐航信共同为普通合伙人及执行事务合伙人，名城金控为有限合伙人。名城金控及名城股权投资基金总计投资 29,850 万元。具体内容详见公司公告（2018-037）。

5、2018 年 5 月 28 日，公司收到中国证监会上海监管局对公司进行现场检查的通知（沪证监公司字（2018）45 号），公司高度重视和全面配合此次检查，圆满完成了检查。对检查中发现的问题，认真落实并完成了各项整改措施。此次检查，是对公司的一次全方位检阅，对公司完善内部控制，加强财务核算，提升信息披露水平，切实维护公司及全体股东利益，促进公司稳健发展等方面起到了积极作用。

2018 年 12 月 3 日，公司收到上海证监局下发的《关于对上海大名城企业股份有限公司采取责令改正措施的决定》的行政监管措施决定书（沪证监决（2018）132 号）。公司董事局高度重视，召集公司全体董事、监事、高管及相关部门，就《决定书》所列问题认真讨论与核查，确定具体的整改责任人专项落实整改，制定切实有效的整改措施。整改事项经公司第七届董事局第二十次会议和公司第七届监事会第十三次会议审议通过，所涉事项均已整改完毕。具体内容详见公司公告（2018-109）。

6、2019 年 2 月 21 日，公司收到上海证券交易所出具的《关于对上海大名城企业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2019]263 号），面向合格投资者非公开发行总额不超过 35 亿元的公司债券符合上交所的挂牌转让条件，本次债券采取分期发行方式，无异议函自出具之日起 12 个月内有效。

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

详见公司同日披露的《上海大名城企业股份有限公司企业社会责任报告》。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况详见本报告“第十节公司债券相关情况”

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	60,850
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	56,435
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月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	

名城企业管理集团有限公司	-164,722,510	235,587,483	9.52	0	质押	116,000,000	境内非国有法人
俞丽	123,766,253	171,457,717	6.93	0	无	0	境外自然人
陈华云	0	125,842,450	5.08	0	质押	36,000,000	境外自然人
俞锦	123,766,253	123,766,253	5.00	0	无	0	境外自然人
金元顺安基金—宁波银行—西部信托—大名城定增事务管理类单一资金信托计划	0	115,942,028	4.68	0	无	0	境内非国有法人
俞培明	0	100,000,000	4.04	0	无	0	境内自然人
亨通集团有限公司	99,000,000	99,000,000	4.00	0	无	0	境内非国有法人
中国证券金融股份有限公司	0	74,013,172	2.99	0	无	0	国有法人
金鹰基金—广发银行—万向信托—万向信托—星辰4号事务管理类单一资金信托	0	56,579,712	2.29	0	无	0	境内非国有法人
鹏华资产—民生银行—华宝信托—华宝—银河28号集合资金信托计划	-3,817,800	54,153,214	2.19	0	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
名城企业管理集团有限公司	235,587,483	人民币普通股	235,587,483
俞丽	171,457,717	人民币普通股	123,766,253
		境内上市外资股	47,691,464
陈华云	125,842,450	人民币普通股	125,842,450
俞锦	123,766,253	人民币普通股	123,766,253
金元顺安基金—宁波银行—西部信托—大名城定增事务管理类单一资金信托计划	115,942,028	人民币普通股	115,942,028
俞培明	100,000,000	人民币普通股	100,000,000
亨通集团有限公司	99,000,000	人民币普通股	99,000,000
中国证券金融股份有限公司	74,013,172	人民币普通股	74,013,172
金鹰基金—广发银行—万向信托—万向信托—星辰4号事务管理类单一资金信托	56,579,712	人民币普通股	56,579,712
鹏华资产—民生银行—华宝信托—华宝—银河28号集合资金信托计划	54,153,214	人民币普通股	54,153,214
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、名城企业管理集团有限公司系公司控股股东。 2、俞培佛先生系公司实际控制人。陈华云女士、俞锦先生、俞丽女士、俞培明先生分别系俞培佛先生的配偶、儿子、女儿、兄弟。		

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

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	名城企业管理集团有限公司
单位负责人或法定代表人	俞丽
成立日期	1986 年 1 月 15 日
主要经营业务	企业管理咨询，商务咨询；新能源电池开发、生产、销售；建筑材料及相关五金件、纺织品、服装销售；写字楼租赁；
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内没有控股和参股其他境内外上市公司的股权情况
其他情况说明	无

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

姓名	俞培倂
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	俞培倂先生现任上海大名城企业股份有限公司董事局主席，并担任世界华人华侨（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

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

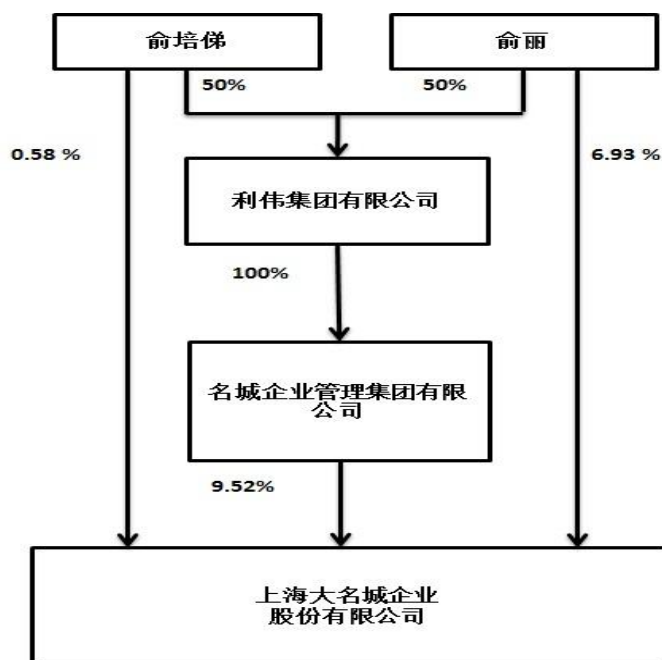
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 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

√适用 □不适用

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	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
俞培倮	董事局主席	男	58	2017-7-3	2020-7-3	14,388,658	14,388,658	0	无	0	否
俞锦	董事局副局长兼总经理	男	34	2017-7-3	2020-7-3	0	123,766,253	+123,766,253	协议转让	174	否
俞丽	董事	女	31	2017-7-3	2020-7-3	47,691,464	171,457,717	+123,766,253	协议转让	60	否
俞凯	董事	男	30	2017-7-3	2020-7-3	50,000,000	50,000,000	0	无	60	否
冷文斌	董事	男	49	2017-7-3	2020-7-3	0	0	0	无	76	否
郑国强	董事、财务总监兼副总经理	男	38	2017-7-3	2020-7-3	0	0	0	无	103	否
马洪	独立董事	男	55	2017-7-3	2020-7-3	0	0	0	无	12	否
卢世华	独立董事	男	66	2017-7-3	2020-7-3	0	0	0	无	0	否
陈玲	独立董事	女	54	2017-7-3	2020-7-3	0	0	0	无	12	否
王文贵	监事会主席	男	76	2017-7-3	2020-7-3	0	0	0	无	0	否
梁婧	监事	女	35	2017-7-3	2020-7-3	0	0	0	无	8	否
罗钦洪	职工监事	男	40	2017-7-3	2020-7-3	0	0	0	无	8	否
林振文	副总经理	男	55	2017-7-3	2020-7-3	0	0	0	无	74	否
鲍金林	副总经理	男	44	2017-7-3	2020-7-3	59,100	59,100	0	无	93	否
陈峰	副总经理	男	45	2017-7-3	2020-7-3	510,000	510,000	0	无	222	否
张燕琦	董事会秘书	女	44	2017-7-3	2020-7-3	0	0	0	无	59	否
合计						112,649,222	360,181,728	+247,532,506		961	/

姓名	主要工作经历
俞培悌	现任公司董事局主席。现任世界华人华侨（亚洲）青年总商会会长，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，香港福州社团联合会创会会长及首届主席等社会职务。
俞锦	现任本公司董事局副局长、总经理，子公司名城地产（福建）有限公司董事、名城（福清）城市建设发展有限公司法定代表人、上海大名城商业管理有限公司法定代表人、上海名城商业管理合伙企业（有限合伙）委托代表。
俞丽	本公司董事，名城地产（福建）有限公司董事，子公司名城地产（福清）有限公司董事、福清顺泰置业有限公司董事。控股股东名城企业管理集团有限公司董事长。
俞凯	现任公司董事，子公司名城地产（福建）有限公司法定代表人董事长、长乐名城房地产开发有限公司法定代表人、名城地产（永泰）有限公司法定代表人董事长、名城地产（福清）有限公司董事、名城（福清）城市建设发展有限公司董事、福清顺泰置业有限公司董事、名城地产（兰州）有限公司法定代表人、兰州和城房地产开发有限公司法定代表人、兰州玖城房地产开发有限公司法定代表人、兰州新和房地产开发有限公司法定代表人、兰州新顺房地产开发有限公司董事、兰州新亚房地产开发有限公司法定代表人、兰州悦华房地产开发有限公司法定代表人。控股股东名城企业管理集团有限公司董事。现任福建省福州市马尾区政协常委，福建省侨商投资企业协会副会长，福建省海外联谊会香港青年会常务董事，世界福建青年联合会副会长，香港各界青少年活动委员会名誉主席，甘肃省福清商会名誉会长等社会职务。
冷文斌	现任本公司董事，子公司名城地产（福建）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、名城地产（永泰）有限公司董事、福清益源房地产开发有限公司董事、南昌名城房地产开发有限公司法定代表人、兰州顺泰房地产开发有限公司法定代表人、兰州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。
郑国强	现任公司董事、副总经理兼财务总监，子公司上海大名城贸易有限公司监事、上海印派森园林景观股份有限公司董事、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、上海名恒新能源科技有限公司董事、兰州新顺房地产开发有限公司董事。
马洪	现任本公司独立董事。现任上海财经大学法学院教授、博士生导师，上海财经大学浙江学院院长。
卢世华	现任本公司独立董事。
陈玲	现任本公司独立董事。现任福建省经济学会副秘书长、福建省证券经济研究会副秘书长、中华外国经济学说研究会理事、福建省税务学会常务理事及学术委员会委员；冠城大通股份有限公司、茶花现代家居用品股份有限公司、德艺文化创意集团股份有限公司独立董事。
王文贵	现任本公司监事会主席。现任福州市企业与企业家联合会会长。
梁婧	现任公司监事，董事局主席助理兼法务部总监，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、永泰成泰实业有限公司法定代表人、名城地产（福清）有限公司董事、福清顺泰置业有限公司董事、福州名晟实业有限公司法定代表人、福清益源房地产开发有限公司董事、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董事、兰州蓝晶海洋

	游乐城管理有限公司法定代表人、西藏康盛投资管理有限公司董事、上海名城股权投资基金有限公司法定代表人、浙江名恒新能源科技有限公司董事。
罗钦洪	现任本公司监事，营销管理部营销副总监，西北区域营销总监。
林振文	现任本公司副总经理，子公司名城地产（福建）有限公司常务副总裁、名城（永泰）城市建设发展有限公司法定代表人、名城（福清）城市建设发展有限公司总经理、福清益源房地产开发有限公司法定代表人董事长、福建省康怡养老服务有限公司法定代表人、大名城（福清）房地产开发有限公司监事。
鲍金林	现任本公司副总经理，子公司深圳名城金控（集团）有限公司法定代表人、嘉兴名恒投资有限公司法定代表人、嘉兴名峻投资管理有限公司法定代表人、嘉兴金城投资合伙企业（有限合伙）委托代表、上海名城互联网金融信息服务有限公司法定代表人、西藏康盛投资管理有限公司法定代表人董事长、西藏元康投资管理有限公司法定代表人、上海名城互联网金融信息服务有限公司法定代表人、上海名恒新能源科技有限公司法定代表人董事、浙江名恒新能源科技有限公司法定代表人董事。
陈峰	现任本公司副总经理，西北区域总裁，子公司甘肃名城房地产开发有限公司法定代表人。
张燕琦	现任本公司董事会秘书，子公司上海大名城贸易有限公司法定代表人、上海名城实业有限公司法定代表人、上海名城汇实业发展有限公司法定代表人、上海名城钰企业发展有限公司法定代表人、上海秀弛实业有限公司法定代表人、上海御雄实业有限公司法定代表人、上海航都置业有限公司法定代表人、南京顺泰置业有限公司法定代表人、杭州名振实业有限公司法定代表人、东福名城（常州）置业发展有限公司法定代表人、深圳名城金控（集团）有限公司监事。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

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	名城企业管理集团有限公司	董事长	2010年1月1日	
在股东单位任职情况的说明		无		

(二) 在其他单位任职情况

□适用 √不适用

公司董监高在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况见本节一、（一）董事、监事和高级管理人员主要工作经历。

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

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根据公司 2017 年年度股东大会审议通过的《关于修订公司董监事报酬、津贴方案的议案》为依据逐月进行发放。公司高管人员的薪酬根据公司第七届董事局第十次会议审议通过的《修订公司高级管理人员薪酬方案的议案》，由董事会薪酬与考核委员会结合年度绩效考核情况进行年度发放审核。
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实际支付情况	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获得的报酬合计	961 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
冷文斌	常务副总经理	聘任	工作需要

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

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	1,046
在职员工的数量合计	1,097
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	358
销售人员	251
技术人员	158
财务人员	134
行政人员	187
物业服务	9
合计	1,097
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	452
大专	335
大专以下	310
合计	1,097

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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。公司逐步完善短期、中期、长期薪酬体系，形成具竞争力和特色的名城激励机制，充分调动全体员工尤其是一线业务团队的主动性和积极性。

公司围绕“聚焦项目、突出重点、权责对等”的基本原则，实施富有竞争力的营销刺激方案，完善项目跟投和超额利润分配机制，实施股权激励计划等体制机制，通过高收入高激励的方式引入关键管理人员。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

公司建立有系统的人才培养体系，通过名星、名将、名仕等人才培养战略实施，开展人才梯队建设，整合公司人力资源,引进行业优秀人才。公司人力资源中心从公司现状、业务需求出发，制定全年培训计划，涉及管理之道、职场之道、专业之道、人才梯队建设等系列专业培训。通过一系列针对不同员工需求的专业培训，逐步提升员工职业观念和素质，提高专业技能，加强公司凝聚力，使员工在为企业创造价值的同时实现自身价值的不断提升。

报告期内，结合公司发展战略，构建内部讲师体系、建立外部培训信息共享、内部知识资源库分享平台、开发新的课程体系，旨在提升员工专业技能、业务素质和综合能力。报告期内，公司人力资源部门共组织 23 场培训，参训人次达 335 人次，总受训课时达 2453 小时，整体培训满意度 90% 以上，覆盖各层级员工，营造了良好的学习氛围。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

(一) 公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

(二) 公司治理结构健全，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 1 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，公司股东大会采用上海证券交易所网络投票系统，保证境外投资者和中小股东的表决权益。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和董事会自身建设，提高公司治理水平。报告期内，共召开 12 次会议，其中现场会议 2 次，通讯方式会议 10 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、投资者关系管理方面

公司和投资者保持良好的沟通，通过上交所 e 互动平台和公司网站与投资者互动、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。

4、关于内幕知情人登记管理

报告期内，公司内幕信息管控有效。公司按照《内幕信息知情人登记管理制度》制度要求，在相关内幕信息事项发生时，迅速明确内幕信息及内幕信息知情人的范围，告知相关人员在相关事项披露前所负有的保密义务，严格进行内幕信息知情人登记。报告期内，对相关内幕信息知情人进行登记及上网报备 5 次。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

公司治理与中国证监会相关规定的要求不存在重大差异。

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017 年年度股东大会	2018-4-10	上海证券交易所网站	2018-4-11
2018 年第一次临时股东大会	2018-11-26	上海证券交易所网站	2018-11-27

股东大会情况说明

适用 不适用

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
俞培倮	否	12	2	10	0	0	否	0
俞锦	否	12	2	10	0	0	否	0
俞丽	否	12	2	10	0	0	否	0
俞凯	否	12	2	10	0	0	否	0
冷文斌	否	12	2	10	0	0	否	0
郑国强	否	12	2	10	0	0	否	2
马洪	是	12	2	10	0	0	否	2
卢世华	是	12	2	10	0	0	否	0
陈玲	是	12	2	10	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	10
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

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

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，审计委员会共召开了 5 次会议，全体委员均参加了各次会议，并形成决议。

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，全体委员参加了会议，形成了相关纪要。

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 1 次，全体委员参加了会议，审议了《关于修订公司董监事报酬、津贴方案的议案》和《修订公司高级管理人员薪酬方案的议案》。

提名委员会履职情况：报告期内，提名委员会召开委员会工作会议 1 次，全体委员参加了会议，审议关于聘任高管的议案。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

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。

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

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

适用 不适用

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。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。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

2018 年度，公司通过内控测试和公司内控自我评价，特别是关键的风险监控点的测试，对公司业务流程关键控制点的执行有效性进行测试和评估，解决经营发展过程中存在的问题，同时不

断优化和提升公司管控体系。

公司《2018 年度内部控制自我评价报告》与《公司 2018 年年度报告》同时在上海证券交易所网站披露。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请天职会计师事务所对公司 2018 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。

详见公司与年度报告同日发布的《上海大名城企业股份有限公司 2018 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
上海大名城企业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券 (第一期)	15 名城 01	136017	2015 年 11 月 4 日	2020 年 11 月 4 日	12.23953	7.88%	按年付息, 到期一次还本	上海证券交易所
上海大名城企业股份有限公司 2016 年公开发行公司债券 (第一期)	16 名城 G1	136677	2016 年 8 月 29 日	2021 年 8 月 29 日	12	5.99%	按年付息, 到期一次还本	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

适用 不适用

- 2018 年 8 月 29 日, 公司按期完成“16 名城 G1”付息工作, 付息期间为 2017 年 8 月 29 日至 2018 年 8 月 28 日。(详见公司公告 2018-068)
- 2018 年 11 月 5 日, 公司按期完成“15 名城 01”付息工作, 付息期间为 2017 年 11 月 4 日至 2018 年 11 月 3 日。(详见公司公告 2018-089)

3. 2018 年 115 日, 公司按期完成“15 名城 01”回售工作, 回售完成后, “15 名城 01”债券存续余额 12, 239, 530 元。(详见公司公告 2018-092)

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

1. 2018 年 4 月 12 日披露《上海大名城企业股份有限公司公开发行公司债券 2018 年跟踪评级报告》
2. 2018 年 4 月 18 日披露《2015 年公开发行公司债券(第一期)、2016 年公开发行公司债券(第一期)受托管理事务报告(2017 年度)》
3. 2018 年 8 月 16 日披露《中信建投证券股份有限公司关于上海大名城企业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券(第一期)、2016 年公开发行公司债券(第一期)重大事项受托管理事务临时报告》
4. 2018 年 8 月 22 日披露《上海大名城企业股份有限公司 2016 年公开发行公司债券(第一期)2018 年付息公告》(详见公司公告 2018-068)
5. 2018 年 10 月 8 日披露《上海大名城企业股份有限公司关于 2015 年公开发行公司债券(第一期)发行人上调票面利率的实施公告》(详见公司公告 2018-079)和《上海大名城企业股份有限公司关于 2015 年公开发行公司债券(第一期)投资者行使回售选择权的实施公告》(详见公司公告 2018-080)
6. 公司分别于 2018 年 10 月 9 日, 10 月 11 日, 10 月 12 日披露《上海大名城企业股份有限公司关于 2015 年公开发行公司债券(第一期)投资者行使回售选择权的提示性公告》(详见公司公告 2018-081、2018-083、2018-086)
7. 2018 年 10 月 25 日披露《上海大名城企业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券(第一期)2018 年付息公告》(详见公司公告 2018-089)
8. 2018 年 10 月 31 日披露《上海大名城企业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券(第一期)回售结果公告》(详见公司公告 2018-092)
9. 根据中国证监会《公司债券发行与交易管理办法》、上海证券交易所《公司债券上市规则(2015 年修订版)》以及中国证监会《公司债券日常监管问答(五)》等相关法律、法规规定要求, 公司主动进行持续性披露, 在每月前五个工作日发布累计新增借款情况公告。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信建投证券股份有限公司
	办公地址	上海市浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2203 室
	联系人	赵军
	联系电话	021-68801584
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12

		层
--	--	---

其他说明：

√适用 □不适用

报告期内，公司发行的各期公司债券受托管理人、资信评级机构均未发生变更。

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

1. 公司“15 名城 01”公开发行公司债券，募集资金总额为人民币 16.00 亿元，已按募集说明书上列明的用途使用完毕。

2. 公司“16 名城 G1”公开发行公司债券，募集资金总额为人民币 12.00 亿元，已按募集说明书上列明的用途使用完毕。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

评级机构：联合信用评级有限公司

2015 年 8 月 26 日联合信用评级对公司拟发行的 2015 年公开发行公司债券进行了评级（首次），主体信用等级为 AA。

2016 年 6 月 21 日联合信用评级对公司 2015 年已发行的“15 名城 01”公开发行公司债券进行了评级（跟踪），公司主体及债项信用等级为 AA。

2016 年 8 月 22 日联合信用评级对公司拟发行 2016 年公开发行公司债券（第一期）进行了评级（首次），公司主体信用等级为 AA。

2017 年 6 月 22 日联合信用评级对公司 2015 年已发行的“15 名城 01”和“16 名城 G1”公开发行公司债券进行了评级（跟踪），公司主体及债项信用等级为 AA，评级展望上调为“正面”。

2018 年 4 月 10 日联合信用评级对公司 2015 年已发行的“15 名城 01”和“16 名城 G1”公开发行公司债券进行了评级（跟踪），公司主体及债项信用等级为 AA+，评级展望上调为“稳定”。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

报告期内公司债券增信机制、偿债计划其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

公司 2015 年公开发行公司债券（第一期）和 2016 年公开发行公司债券（第一期）的受托管理人为中信建投证券股份有限公司。报告期内，中信建投证券股份有限公司严格按照相关法规及约

定履行受托管理职责，持续督导公司履行信息披露及债券兑付兑息义务。

2018 年 4 月 18 日，中信建投证券股份有限公司在上海证券交易所网站披露了《上海大名城企业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券（第一期）、2016 年公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2017 年度）》，就公司 2017 年度经营以及财务情况、募集资金使用情况、债券跟踪评级等情况进行了披露。

2018 年 8 月 16 日，中信建投证券股份有限公司在上海证券交易所网站披露了《中信建投证券股份有限公司关于上海大名城企业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券(第一期)、2016 年公开发行公司债券(第一期)重大事项受托管理事务临时报告》，就发行人主体及债券评级发生变化情况提醒投资者注意相关风险。

公司2018年年度报告披露后，中信建投证券股份有限公司将在上海证券交易所网站披露2015年公开发行公司债券（第一期）和2016年公开发行公司债券（第一期）的2016年度受托管理事务报告，债券持有人有权随时查阅已披露受托管理事务报告。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期 增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	216,659.65	265,277.21	-18.33%	
流动比率	1.76	1.59	9.48%	
速动比率	0.27	0.32	-20.39%	
资产负债率 (%)	72.12%	77.77%	-7.83%	
EBITDA 全部债务比	0.12	0.12	-0.77%	
利息保障倍数	1.22	4.29	-250.99%	
现金利息保障倍数	3.61	0.86	76.16%	
EBITDA 利息保障倍数	1.28	4.42	-246.31%	
贷款偿还率 (%)	100%	100%		
利息偿付率 (%)	100%	100%		

九、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至报告期末公司取得的银行授信总额 580.64 亿元，已用信金额为 347.95 亿元。

十、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

报告期内，公司均严格履行公司债券募集说明书相关约定及承诺，合规使用募集资金，按时兑付公司债券利息及回售债券，未有损害债券投资者利益的情况发生。

十一、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

1.公司本期无对外担保业务发生，期末对外担保余额为 0；本期对子公司担保发生额为 81.90

亿元。期末对子公司担保余额为 115.38 亿元。期末对子公司担保金额较上年减少 38.21 亿元。

2. 公司本期新增借款余额为-1,319,503.01 万元，占公司上年净资产比例为-104.19%。公司资产负债率为 72.30%，扣除预收账款资产负债率为 57.03 %。

3.报告期内，公司完成对外转让原中程租赁有限公司 100%股权交易事项，截至报告期末，该股权股权转让标的已不再纳入公司合并报表范围，不再对公司构成影响。处置原中程租赁有限公司股权减少公司当期经营业绩-46,518.40 万元。金融投资和证券投资产生波动和损失-28,776.13 万元。

剔除前述影响因素，2018 年，公司房地产业务符合收入确认条件的房地产销售面积较上年同期增加带来本期房地产销售收入同比增长，实现营业收入 131.13 亿元，同比增长 45.17%，房地产业务实现净利润 16.05 亿元，同比增长 46.04 %。

4.2018 年公司销售增长带来经营现金流为正数，较上年增长 519.09%，经营现金流大幅回正，新增借款及担保的发生额为净流出，去杠杆取得成效。

5.截至报告期末公司短期借款及一年内到期非流动负债金额为 66.15 亿元，截至报告出具日公司已偿还该部分借款金额 34.43 亿元，一年内需偿还借款余额为 31.72 亿元。截至 2019 年 3 月末，公司货币资金余额 22.27 亿元，期末现金对一年内到期债务保障程度高，到期偿债风险可控。

鉴于公司目前整体债务水平处于同行业的合理区间内，预计不会对公司偿债能力产生重大影响。

报告期内除上述事项外，公司未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的其他重大事项。

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

天职业字[2019]15038 号

上海大名城企业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的上海大名城企业股份有限公司（以下简称“大名城”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>(1) 项目收入的确认</p> <p>2018 年度，地产项目收入占大名城 2018 年度营业收入的 96.40%。由于地产项目的收入对大名城的重要性，以及单个地产项目收入确认中的细小错误汇总后可能会对大名城的利润产生重大影响，因此我们将地产项目的收入确认作为关键审计事项。大名城对收入制定了相关会计政策，详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”中的“（二十六）收入”，本期收入情况详见财务报表</p>	<p>我们针对上述地产项目的收入确认事项，我们实施的审计程序包括但不限于：（1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；（2）检查大名城的房产标准买卖合同条款，以评价大名城有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；（3）就 2018 年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照大名城的收入确认政策确认；（4）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰</p>

附注“六、合并财务报表主要项目注释”中“（三十六）营业收入、营业成本”。	当的期间确认；(5)对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。
--------------------------------------	--

审计报告（续）

天职业字[2019]15038号

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(2) 股权处置	
<p>(1)大名城于 2018 年 11 月 09 日通过董事局第十八次会议以非关联董事全票同意决议：以 2018 年 06 月 30 日中程租赁有限公司（以下简称“中程租赁”）的净资产评估报告为依据作为交易定价并终止确认对中程租赁的权益。2018 年因中程租赁股权处置事项大名城终止确认商誉 1,651,787,189.94 元，确认长期股权投资处置损益 57,407,371.57 元，长投处置损益占本期净利润的 7.53%，该事项对合并财务报表具有重大财务影响。此次处置交易的协议涉及复杂条款的分析，例如完成处置交易前对丧失控制权时点的若干先决条件的分析、处置交易完成后股东间对于参与经营管理的协议安排的分析，以上因素均对大名城在控制权的评估及处置收益的计算具有重大影响，因此我们就股权处置事项确认为关键审计事项。涉及 2018 年合并范围变动的情况详见附注七、合并范围的变更（四）处置子公司。大名城对股权处置事项指定了相关会计政策，详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”中的“（六）合并财务报表的编制方法”。</p>	<p>针对上述股权转让事项，我们实施的审计程序包括但不限于：(1)获取股权转让协议，股权处置后中程租赁的章程、工商变更信息、董事会决议以及双方的沟通性文件，评价分析大名城在处置时点后对中程租赁的控制权；(2)按照会计准则的要求评价分析大名城管理层就该特定处置事项在确定会计处理以及做出的重大判断时其依据的充分性和恰当性；(3)基于取得的对价以及中程租赁于处置日的净资产账面价值重新计算合并层面应确认的处置损益；(4)评价管理层在财务报表中就有关处置交易的披露是否符合企业会计准则的要求。</p>

四、其他信息

大名城管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括《上海大名城企业股份有限公司 2018 年年度报告》中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

审计报告（续）

天职业字[2019]15038 号

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督大名城的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

审计报告（续）

天职业字[2019]15038 号

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

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

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

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

[以下无正文]

中国·北京

二〇一九年四月三日

中国注册会计师

(项目合伙人):

中国注册会计师:

二、财务报表

合并资产负债表

2018 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
流动资产：			
货币资金		1,723,776,437.44	2,115,688,526.04
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		206,999,424.00	375,524,547.49
衍生金融资产			
应收票据及应收账款		225,313,004.89	163,769,693.06
其中：应收票据		1,219,000.00	6,750,000.00
应收账款		224,094,004.89	157,019,693.06
预付款项		720,144,030.00	305,866,146.18
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		3,098,191,953.82	1,199,214,450.65
其中：应收利息			44,155,697.59
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		36,421,884,759.46	37,257,986,433.07
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			2,523,853,093.33
其他流动资产		143,453,031.84	2,577,916,969.50
流动资产合计		42,539,762,641.45	46,519,819,859.32
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产		752,333,236.00	2,037,238,665.89
持有至到期投资			
长期应收款			976,287,459.12
长期股权投资		1,151,370,852.01	1,169,001,774.16
投资性房地产		1,783,729,133.55	1,599,353,220.87
固定资产		667,994,618.99	415,240,762.05
在建工程			179,338,033.15
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,751,565.97	560,470.24
开发支出			
商誉			1,651,787,189.94
长期待摊费用		17,508,943.80	13,216,131.68
递延所得税资产		928,176,153.75	847,546,214.50
其他非流动资产			1,563,914,789.04
非流动资产合计		5,302,864,504.07	10,453,484,710.64
资产总计		47,842,627,145.52	56,973,304,569.96
流动负债：			

短期借款		773,140,000.00	3,203,400,000.00
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			
应付票据及应付账款		5,917,628,005.07	3,485,513,842.72
预收款项		7,302,998,363.15	7,251,327,836.96
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		23,445,385.15	27,017,463.37
应交税费		1,696,913,420.85	1,033,333,116.76
其他应付款		2,780,408,262.70	9,220,321,701.06
其中：应付利息		164,101,172.11	392,051,878.95
应付股利			
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,842,022,786.69	5,008,045,523.35
其他流动负债			
流动负债合计		24,336,556,223.61	29,228,959,484.22
非流动负债：			
长期借款		6,947,448,926.84	8,052,897,001.07
应付债券		3,225,759,080.41	6,754,177,928.49
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		60,873,225.45	205,855,552.21
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		19,080,885.36	20,939,104.00
其他非流动负债			46,082,400.00
非流动负债合计		10,253,162,118.06	15,079,951,985.77
负债合计		34,589,718,341.67	44,308,911,469.99
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,475,325,057.00	2,475,325,057.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,836,485,917.34	5,854,016,434.89
减：库存股			
其他综合收益		-113,863,067.41	-51,675,240.51
专项储备			
盈余公积		319,210,445.22	319,210,445.22
一般风险准备			
未分配利润		3,637,396,148.33	3,234,857,525.94

归属于母公司所有者权益合计		12,154,554,500.48	11,831,734,222.54
少数股东权益		1,098,354,303.37	832,658,877.43
所有者权益（或股东权益）合计		13,252,908,803.85	12,664,393,099.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计		47,842,627,145.52	56,973,304,569.96

法定代表人：俞锦 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：郑国强

母公司资产负债表

2018 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
流动资产：			
货币资金		93,901,821.46	109,719,229.65
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
其中：应收票据			
应收账款			
预付款项		19,594.00	52,243,688.24
其他应收款		10,579,772,464.91	11,482,994,432.25
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			8,386,941.17
流动资产合计		10,673,693,880.37	11,653,344,291.31
非流动资产：			
可供出售金融资产		3,000,000.00	3,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		10,243,665,770.77	10,248,823,160.11
投资性房地产		8,356,216.12	8,612,018.44
固定资产		67,167,016.99	16,037,354.41
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		621,925.75	946,408.75
递延所得税资产		167,869,647.44	129,738,777.11
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,490,680,577.07	10,407,157,718.82
资产总计		21,164,374,457.44	22,060,502,010.13
流动负债：			

短期借款			670,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		338,368.78	338,368.78
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		9,456,072.03	1,149,580.16
其他应付款		4,029,961,875.85	2,651,148,477.37
其中：应付利息		125,514,677.27	147,318,290.66
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,491,438,962.69	
其他流动负债			
流动负债合计		6,531,195,279.35	3,322,636,426.31
非流动负债：			
长期借款			316,397,044.43
应付债券		3,225,759,080.41	6,754,177,928.49
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,225,759,080.41	7,070,574,972.92
负债合计		9,756,954,359.76	10,393,211,399.23
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,475,325,057.00	2,475,325,057.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,452,319,667.36	8,452,319,667.36
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		224,236,528.38	224,236,528.38
未分配利润		255,538,844.94	515,409,358.16
所有者权益（或股东权益）合计		11,407,420,097.68	11,667,290,610.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计		21,164,374,457.44	22,060,502,010.13

法定代表人：俞锦 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：郑国强

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		13,383,021,388.83	10,244,470,545.34
其中:营业收入		13,383,021,388.83	10,244,470,545.34
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		12,017,218,461.02	8,896,441,402.25
其中:营业成本		9,035,557,973.33	7,112,764,864.84
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		788,966,812.84	448,820,721.83
销售费用		374,043,917.08	328,788,847.72
管理费用		377,114,684.63	345,457,300.88
研发费用			
财务费用		958,463,240.74	600,740,960.71
其中:利息费用		984,949,890.72	661,344,255.22
利息收入		30,245,943.59	77,726,514.14
资产减值损失		483,071,832.40	59,868,706.27
加:其他收益		72,221,773.87	12,720,473.38
投资收益(损失以“-”号填列)		-276,345,670.85	771,416,015.61
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-58,525,604.84	-25,088,335.76
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-12,630,481.36	-155,867,412.95
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-426,241.57	217,312.70
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,148,622,307.90	1,976,515,531.83
加:营业外收入		11,184,708.44	52,997,262.08
减:营业外支出		15,579,509.86	51,630,892.64
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,144,227,506.48	1,977,881,901.27
减:所得税费用		381,656,816.40	492,324,252.27
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		762,570,690.08	1,485,557,649.00
(一)按经营持续性分类		762,570,690.08	1,485,557,649.00
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,304,669,402.12	1,485,558,522.74
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-542,098,712.04	-873.74
(二)按所有权归属分类		762,570,690.08	1,485,557,649.00
1.归属于母公司股东的净利润		550,664,771.20	1,411,975,364.11
2.少数股东损益		211,905,918.88	73,582,284.89
六、其他综合收益的税后净额		-96,195,305.26	-73,862,443.16
归属母公司所有者的其他综合收益		-62,187,826.90	-76,451,941.67

的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-62,187,826.90	-76,451,941.67
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-7,056,566.37	1,940,439.67
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-55,131,260.53	-78,392,381.34
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-34,007,478.36	2,589,498.51
七、综合收益总额		666,375,384.82	1,411,695,205.84
归属于母公司所有者的综合收益总额		488,476,944.30	1,335,523,422.44
归属于少数股东的综合收益总额		177,898,440.52	76,171,783.40
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.2225	0.5704
(二)稀释每股收益(元/股)		0.2225	0.5704

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

法定代表人：俞锦 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：郑国强

母公司利润表

2018 年 1—12 月

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		278,608,651.92	
减：营业成本			
税金及附加		1,301,690.33	113,722.20
销售费用			
管理费用		57,751,337.58	37,991,725.15
研发费用			
财务费用		344,530,869.88	330,550,352.71
其中：利息费用		349,571,407.69	559,608,483.42
利息收入		5,295,293.70	229,170,147.81
资产减值损失		28,064,131.14	-37,708.20
加：其他收益			
投资收益（损失以“－”号填列）		3,164,610.66	406,215,717.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-149,874,766.35	37,597,626.06
加：营业外收入		12.91	0.12
减：营业外支出		481.30	5,300.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-149,875,234.74	37,592,325.64
减：所得税费用		-38,130,870.33	9,460,414.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-111,744,364.41	28,131,911.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-111,744,364.41	28,131,911.49
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		-111,744,364.41	28,131,911.49
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：俞锦 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：郑国强

合并现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,674,961,838.96	17,040,295,546.02
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			

收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		20,903,023.92	8,244,333.16
收到其他与经营活动有关的现金		1,148,990,401.98	1,675,529,154.27
经营活动现金流入小计		14,844,855,264.86	18,724,069,033.45
购买商品、接受劳务支付的现金		4,929,077,370.65	13,427,253,137.05
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		285,108,233.38	275,776,509.22
支付的各项税费		1,158,491,282.92	2,087,485,101.86
支付其他与经营活动有关的现金		2,142,314,282.34	1,911,104,826.67
经营活动现金流出小计		8,514,991,169.29	17,701,619,574.80
经营活动产生的现金流量净额		6,329,864,095.57	1,022,449,458.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,697,261,202.78	5,072,479,115.35
取得投资收益收到的现金			3,745,336.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		866,785.26	3,935,581.69
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,395,939,632.37	
收到其他与投资活动有关的现金		124,555,327.74	
投资活动现金流入小计		3,218,622,948.15	5,080,160,033.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		31,589,528.49	481,882,985.89
投资支付的现金		1,120,134,400.00	4,527,512,115.96
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			259,183,177.77
支付其他与投资活动有关的现金		7,314,163.82	
投资活动现金流出小计		1,159,038,092.31	5,268,578,279.62
投资活动产生的现金流量净额		2,059,584,855.84	-188,418,246.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		185,000,000.00	1,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		185,000,000.00	1,000,000.00
取得借款收到的现金		9,323,130,000.00	8,645,399,956.64
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		3,582,826,258.08	9,371,694,730.08
筹资活动现金流入小计		13,090,956,258.08	18,018,094,686.72
偿还债务支付的现金		15,561,284,000.17	8,546,707,965.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,947,344,744.80	1,733,417,480.42
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		75,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		3,802,186,922.43	8,984,627,642.87

筹资活动现金流出小计		21,310,815,667.40	19,264,753,088.85
筹资活动产生的现金流量净额		-8,219,859,409.32	-1,246,658,402.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		5,861.60	-567,475.33
五、现金及现金等价物净增加额		169,595,403.69	-413,194,664.81
加：期初现金及现金等价物余额		1,526,148,775.88	1,939,343,440.69
六、期末现金及现金等价物余额		1,695,744,179.57	1,526,148,775.88

法定代表人：俞锦 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：郑国强

母公司现金流量表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		131,025,772.23	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		72,214,223.26	234,962,178.79
经营活动现金流入小计		203,239,995.49	234,962,178.79
购买商品、接受劳务支付的现金		1,770,130.53	
支付给职工以及为职工支付的现金		42,005,415.29	23,698,580.04
支付的各项税费		1,958,140.51	3,090,469.65
支付其他与经营活动有关的现金		69,581,450.34	798,168,680.12
经营活动现金流出小计		115,315,136.67	824,957,729.81
经营活动产生的现金流量净额		87,924,858.82	-589,995,551.02
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		18,322,000.00	2,056,150,109.99
取得投资收益收到的现金			1,467,276.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			30,240,987,452.97
投资活动现金流入小计		18,322,000.00	32,298,604,839.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,630,350.27	51,754.73
投资支付的现金			1,210,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			29,673,032,077.68
投资活动现金流出小计		1,630,350.27	30,883,083,832.41
投资活动产生的现金流量净额		16,691,649.73	1,415,521,007.39
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			

取得借款收到的现金		796,080,000.00	1,130,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		33,868,236,896.63	270,000,000.00
筹资活动现金流入小计		34,664,316,896.63	1,400,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,865,233,976.35	719,722,232.13
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		473,724,123.36	662,355,848.50
支付其他与筹资活动有关的现金		31,445,582,378.28	975,000,000.00
筹资活动现金流出小计		34,784,540,477.99	2,357,078,080.63
筹资活动产生的现金流量净额		-120,223,581.36	-957,078,080.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-210,335.38	26,486.18
五、现金及现金等价物净增加额		-15,817,408.19	-131,526,138.08
加：期初现金及现金等价物余额		107,240,833.13	238,766,971.21
六、期末现金及现金等价物余额		91,423,424.94	107,240,833.13

法定代表人：俞锦 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：郑国强

合并所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	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	2,475,325,057.00				5,854,016,434.89		-51,675,240.51		319,210,445.22		3,234,857,525.94	832,658,877.43	12,664,393,099.97
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	2,475,325,057.00				5,854,016,434.89		-51,675,240.51		319,210,445.22		3,234,857,525.94	832,658,877.43	12,664,393,099.97
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-17,530,517.55		-62,187,826.90				402,538,622.39	265,695,425.94	588,515,703.88
（一）综合收益总额							-62,187,826.90				550,664,771.20	177,898,440.52	666,375,384.82
（二）所有者投入和减少资本												173,982,127.50	173,982,127.50
1．所有者投入的普通股												189,483,457.26	189,483,457.26
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他												-15,501,329.76	-15,501,329.76

2018 年年度报告

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	2,475,325,057.00			5,854,016,434.89	24,776,701.16	319,210,445.22	1,946,321,986.20	696,818,394.03	11,316,469,018.50		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-76,451,941.67		1,288,535,539.74	135,840,483.40	1,347,924,081.47		
（一）综合收益总额					-76,451,941.67		1,411,975,364.11	76,171,783.40	1,411,695,205.84		
（二）所有者投入和减少资本								59,668,700.00	59,668,700.00		
1. 所有者投入的普通股								59,668,700.00	59,668,700.00		
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配							-123,439,824.37		-123,439,824.37		
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配							-123,439,824.37		-123,439,824.37		
4. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											

(六) 其他												
四、本期期末余额	2,475,325,057.00			5,854,016,434.89		-51,675,240.51		319,210,445.22		3,234,857,525.94	832,658,877.43	12,664,393,099.97

法定代表人：俞锦 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：郑国强

母公司所有者权益变动表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期			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
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他								
一、上年期末余额	2,475,325,057.00			8,452,319,667.36				224,236,528.38	515,409,358.16	11,667,290,610.90
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	2,475,325,057.00			8,452,319,667.36				224,236,528.38	515,409,358.16	11,667,290,610.90
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									-259,870,513.22	-259,870,513.22
（一）综合收益总额									-111,744,364.41	-111,744,364.41
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配									-148,126,148.81	-148,126,148.81
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配									-148,126,148.81	-148,126,148.81
3. 其他										
（四）所有者权益内部结										

2018 年年度报告

转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36			224,236,528.38	255,538,844.94	11,407,420,097.68

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	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36				224,236,528.38	610,717,271.04	11,762,598,523.78
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36				224,236,528.38	610,717,271.04	11,762,598,523.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-95,307,912.88	-95,307,912.88
（一）综合收益总额										28,131,911.49	28,131,911.49
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益											

2018 年年度报告

的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									-123,439,824.37	-123,439,824.37	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配									-123,439,824.37	-123,439,824.37	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36				224,236,528.38	515,409,358.16	11,667,290,610.90

法定代表人：俞锦 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：郑国强

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

（一）公司历史沿革

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

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

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

2016年6月17日，中国证券会出具了《关于核准上海大名城企业股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2016〕1327号），核准本公司非公开发行不超过46,511.63万股股票。截止到2016年9月14日，本公司已收到上述募集资金净额人民币4,760,703,763.83元，其中增加股本463,768,115.00元，增加资本公积4,296,935,648.83元。截至2017年12月31日，公司注册资本为2,475,325,057.00元，折合2,475,325,057股（每股面值人民币1元）。

（二）公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

（三）公司经营期限：1996年7月18日至不约定期限

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

(五) 公司所属行业性质、业务范围及主要产品

公司所属行业为房地产开发与经营业。

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

(六) 公司的控股股东及实际控制人

本公司的控股股东为名城企业管理集团有限公司，其唯一股东为利伟集团有限公司。

本公司的实际控制人为俞培梯先生。

(七) 财务报表报出日

本财务报告于二〇一九年四月三日经本公司董事会批准报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

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

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1. 遵循企业会计准则的声明

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

经营成果和现金流量等有关信息。

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

2. 会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

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

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

后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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

适用 不适用

1. 合营安排的认定和分类

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

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

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

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

2. 合营安排的会计处理

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

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

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

适用 不适用

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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

10. 金融工具

√适用 □不适用

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

本集团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。

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

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

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

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

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入其他综合收益的公允价值累计损失

一并转出计入减值损失。公司对可供出售金融资产的公允价值下跌“严重”的标准为：期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%；公允价值下跌“非暂时性”的标准为：连续 12 个月出现下跌；投资成本的计算方法为：取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本；持续下跌期间的确定依据为：连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

单项计提坏账准备的理由	期末对于账龄较长但金额不属于重大的应收款项，或属于特定对象的应收款项等，单独进行减值测试
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

12. 存货

适用 不适用

1. 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、周转材料、库存商品等。

2. 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用个别计价法计价。

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

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

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

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

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

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

4. 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照使用次数分次进行摊销。

13. 持有待售资产

适用 不适用

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

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

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

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

14. 长期股权投资

适用 不适用

1. 投资成本的确定

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

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日

取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

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

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

2. 后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

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

适用 不适用

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

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。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公司；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	4	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

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，提供固定资产类别、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公司提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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，在租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

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

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

17. 在建工程

√适用 □不适用

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，公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。公司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

适用 不适用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化金额

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

19. 生物资产

适用 不适用

20. 油气资产

适用 不适用

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

①公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

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

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

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

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

项 目	摊销年限（年）
土地使用权	40-70
电脑软件	2-5

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 公司无使用寿命不确定的无形资产。

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

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

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

22. 长期资产减值

适用 不适用

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

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

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

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

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

23. 长期待摊费用

适用 不适用

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

24. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司在职工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

适用 不适用

(1) 设定提存计划

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

(2) 设定受益计划

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

著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

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

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

辞退福利主要包括：

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

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

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

- ① 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- ② 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

25. 预计负债

适用 不适用

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

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

26. 股份支付

适用 不适用

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

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

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

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

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

(2) 以现金结算的股份支付

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

(3) 修改、终止股份支付计划

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

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

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

27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

28. 收入

适用 不适用

1. 销售商品

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

本公司房地产业务收入确认的具体方法如下：

已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

2. 提供劳务

(1) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入的依据和方法

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

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认

提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

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

3. 让渡资产使用权

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

4. 房地产收入确认时间的具体判断标准

(1) 土地销售收入

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

(2) 房地产销售收入

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

(3) 出租物业收入

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

5. 融资租赁业务收入

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

6. 顾问咨询费收入

顾问咨询费收入，于重要劳务作业完成且收益能合理估计时确认收入。

7. 其他利息收入

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

29. 政府补助

适用 不适用

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

3. 政府补助采用总额法：

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

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

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

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

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

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

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

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

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

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

31. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

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

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

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

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

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

32. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

33. 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
将应收账款与应收票据合并为“应收票据及应收账款”列示		合并财务报表 2018 年 12 月 31 日应收票据及应收账款列示金额 225,313,004.89 元，2017 年 12 月 31 日应收票据及应收账款列示金额 163,769,693.06 元。母公司财务报表 2018 年 12 月 31 日应收票据及应收账款列示金额 0.00 元，2017 年 12 月 31 日应收票据及应收账款列示金额 0.00 元。
将应收利息、应收股利与其他应收款合并为“其他应收款”列示		合并财务报表 2018 年 12 月 31 日其他应收款列示金额 3,098,191,953.82 元，2017 年 12 月 31 日其他应收款

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

		列示金额 5,295,293.70 元, 2017 年利息费用列示金额 559,608,483.42 元, 利息收入列示金额 229,170,147.81 元。
--	--	--

(2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

34. 其他

□适用 √不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税销售额	3、5、6、10、11、16、17
消费税		
营业税		
城市维护建设税	应缴流转税税额	7、5、1
企业所得税	应纳税所得额	25、20、9
教育费附加	应缴流转税税额	2、3
土地增值税	建造普通标准住宅, 增值额未超过扣除项目金额之和 20% 房地产销售收入-扣除项目金额 按预售收入预征	免征 超率累计税率 30-60 1.5、2、3、4、5、6
房产税	从价计征的, 按房产原值一次减除 10%-30% 后余值的 1.2% 计缴; 从租计征的, 按租金收入的 12% 计缴	1.2、12
土地使用税	土地面积	1、3、5、6、8 元/m ²
印花税	根据合同性质确定适用税率, 权利证照	0.005-0.1
车船使用税	应税车辆船舶	定额税率

2. 土地增值税预缴政策

根据国家税务总局福建省税务局公告 2018 年第 21 号关于土地增值税若干政策问题的公告: 除保障住房实行零预征外, 公司普通住房按 2% 预缴土地增值税; 公司非普通住房福州市按 4%、其他设区市按 3% 预缴土地增值税; 公司非住房福州市按 6%、其他设区市按 5% 预缴土地增值税。

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

2013 年 6 月 30 日之前, 根据常地税规[2010]2 号文规定, 公司常州地区项目普通住宅按 2% 预缴土地增值税, 营业用房、写字楼、高级公寓、度假村、别墅、其他商品房等按 3% 预缴土地增

值税。自 2013 年 7 月 1 日开始，根据苏地税规〔2013〕2 号文规定，公司常州地区项目普通住宅按 2%预缴土地增值税；非普通住宅按 3%预缴土地增值税；非住宅按 4%预缴土地增值税。

根据国家税务总局甘肃省税务局公告 2018 年第 10 号规定：公司兰州地区项目普通住宅按 1.5%预缴土地增值税；非普通住宅按 3%预缴土地增值税；非住宅按 4%预缴土地增值税。

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

3. 江海堤防工程维护管理费及价格调节基金税收政策

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

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

2. 税收优惠

√适用 □不适用

1. 企业所得税税收优惠政策

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

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

（3）根据财政部税务总局核发的财税〔2018〕77 号规定自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由 50 万元提高至 100 万元，对年应纳税所得额低

于 100 万元（含 100 万元）的小型微利企业，其所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	6,168,677.86	314,607.40
银行存款	1,649,514,887.63	2,069,353,535.78
其他货币资金	68,092,871.95	46,020,382.86
合计	1,723,776,437.44	2,115,688,526.04
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

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

2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	206,999,424.00	375,524,547.49
其中：债务工具投资		
权益工具投资	206,999,424.00	375,524,547.49
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	206,999,424.00	375,524,547.49

3. 衍生金融资产

适用 不适用

4. 应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	1,219,000.00	6,750,000.00

应收账款	224,094,004.89	157,019,693.06
合计	225,313,004.89	163,769,693.06

其他说明：

适用 不适用

应收票据

(2). 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,219,000.00	6,750,000.00
合计	1,219,000.00	6,750,000.00

(3). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	2,850,000.00	
商业承兑票据		
合计	2,850,000.00	

(5). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	230,423,683.54	97.80	11,521,184.18	5.00	218,902,499.36	11,628,584.81	7.38	581,429.25	5.00	11,047,155.56
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	5,191,505.53	2.20			5,191,505.53	145,972,537.50	92.62			145,972,537.50
合计	235,615,189.07	/	11,521,184.18	/	224,094,004.89	157,601,122.31	/	581,429.25	/	157,019,693.06

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

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	230,423,683.54	11,521,184.18	5.00
合计	230,423,683.54	11,521,184.18	

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

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 10,939,754.93 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备余额
阿兰贝尔幼儿园	非关联方	1,941,333.33	0.82	

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

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 不适用

其他说明：

□适用 不适用

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	717,501,867.28	99.63	251,394,918.37	82.19
1 至 2 年	1,487,128.12	0.21	53,261,227.81	17.41
2 至 3 年	25,034.60	0.00		
3 年以上	1,130,000.00	0.16	1,210,000.00	0.40
合计	720,144,030.00	100	305,866,146.18	100

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

 适用 不适用

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

其他说明

适用 不适用

6、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(2). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款		44,155,697.59
合计		44,155,697.59

(3). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(6). 其他应收款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	2,441,508,976.57	77.98			2,441,508,976.57	1,036,254,520.07	89.46			1,036,254,520.07
信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	655,528,257.83	20.94	32,776,412.89	5.00	622,751,844.94	64,396,647.16	5.56	3,219,832.36	5.00	61,176,814.80
单项金额不大但单独计提坏账准备的其他应收款	33,941,217.52	1.08	10,085.21	0.03	33,931,132.31	57,627,418.19	4.98			57,627,418.19
合计	3,130,978,451.92	100	32,786,498.10		3,098,191,953.82	1,158,278,585.42	/	3,219,832.36	/	1,155,058,753.06

期末单项金额重大并单独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			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
嘉诚中泰文化艺术投资管理有限公司	561,000,000.00			股权转让款，预计可收回
西藏诺信资本管	539,000,000.00			股权转让款，预计

理有限公司				可收回
福建中联城实业有限公司	388,935,000.00			合作项目款, 预计可收回
杭州弘招城房地产开发有限公司	253,639,384.00			合作项目款, 预计可收回
福鼎泰禾房地产开发有限公司	196,340,000.00			合作项目款, 预计可收回
龙海市土地收购储备中心	135,000,000.00			保证金, 预计可收回
杭州北隆房地产开发有限公司	104,209,469.45			合作项目款, 预计可收回
招商局地产(杭州)有限公司	84,222,142.40			合作项目款, 预计可收回
平安信托有限责任公司	25,750,000.00			保证金, 预计可收回
海通恒信国际租赁股份有限公司	20,000,000.00			保证金, 预计可收回
福州市万曦房地产有限公司	17,713,712.08			合作项目款, 预计可收回
深圳市坪山田心股份合作公司新屋地分公司	13,000,000.00			合作意向金, 预计可收回
深圳市坪山田心股份合作公司对面喊分公司	13,000,000.00			合作意向金, 预计可收回
兰州市人力资源和社会保障局	11,940,000.00			保证金, 预计可收回
深圳市南联邱屋投资发展有限公司	11,000,000.00			合作意向金, 预计可收回
深圳市龙岗南联股份合作公司	11,000,000.00			合作意向金, 预计可收回
杭州市国土资源局萧山分局	10,000,000.00			保证金, 预计可收回
福州市马尾区国土资源局	10,000,000.00			保证金, 预计可收回
深圳市坪山田心合作股份有限公司新联分公司	10,000,000.00			合作意向金, 预计可收回
兰州高新技术产业开发区管理委员会	9,404,340.00			保证金, 预计可收回
上海市嘉定区住房保障和房屋管理局	8,284,928.64			保证金, 预计可收回
常州房屋担保置换有限公司	8,070,000.00			保证金, 预计可收回
合计	2,441,508,976.57			

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	655,528,257.83	32,776,412.89	5.00
合计	655,528,257.83	32,776,412.89	

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

(7). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(8). 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 29,566,665.74 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(9). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(10). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	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
嘉诚中泰文化艺术投资管理有限公司	股权转让款	561,000,000.00	1 年以内	17.92	
西藏诺信资本管理有限公司	股权转让款	539,000,000.00	1 年以内	17.22	
福建中联城实业有限公司	往来款	388,935,000.00	1 年以内	12.42	

兰州高科投资发展集团公司	股权转让款	354,530,000.00	1-2 年	11.32	17,726,500.00
杭州弘招城房地产开发有限公司	往来款	253,639,384.00	1 年以内	8.1	
合计		2,097,104,384.00		66.98	17,726,500.00

(11). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(12). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(13). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

7、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	16,976,831,107.21		16,976,831,107.21	11,698,482,140.35		11,698,482,140.35
开发成本	19,430,896,562.09		19,430,896,562.09	25,526,763,865.87		25,526,763,865.87
库存商品	14,157,090.16		14,157,090.16	32,740,426.85		32,740,426.85
合计	36,421,884,759.46		36,421,884,759.46	37,257,986,433.07		37,257,986,433.07

2. 开发产品分类项目如下：

项目名称	最近一期竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
名城港湾	2018 年	1,569,424,665.30	5,671,884,205.96	1,878,860,741.47	5,362,448,129.79
名城城市广场	2016 年	1,258,485,351.91	-16,567,374.27	129,427,692.06	1,112,490,285.58
长乐大名城	2017 年	108,716,679.60	25,145,671.51	64,090,593.44	69,771,757.67
兰州东部科技新城一期	2015 年	2,608,466,867.71	450,651,337.31	2,070,122,390.10	988,995,814.92
常州大名城	2016 年	466,843,481.32	144,592.77	322,118,527.96	144,869,546.13
紫金九号	2017 年	3,485,039,740.20	-14,478,603.69	538,339,686.22	2,932,221,450.29
上海大名城尚苑	2016 年	145,987,710.24	-9,662,260.05	-4,662,352.92	140,987,803.11
永泰东部旅游新城	2016 年	1,278,558,302.50	32,568,737.71	519,632,064.43	791,494,975.78

(3#、5#、6#、8#地块)					
兰州东部科技新城二期	2018 年		829,862,555.64	351,008,948.89	478,853,606.75
兰州城市综合体	2018 年		5,121,511,807.92	1,425,005,977.40	3,696,505,830.52
中联名城（一、二区）	2018 年	776,959,341.57	1,847,608,288.76	1,366,375,723.66	1,258,191,906.67
合计		11,698,482,140.35	13,938,668,959.57	8,660,319,992.71	16,976,831,107.21

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

注2：本期减少明细情况

项目名称	本期转入	本期转入	减少	本期销售	本期减少合计
	投资性房地产	固定资产	其他		
名城港湾	24,967,738.95	17,089,646.00		1,836,803,356.52	1,878,860,741.47
名城城市广场	120,380,257.57			9,047,434.49	129,427,692.06
长乐大名城				64,090,593.44	64,090,593.44
兰州东部科技新城一期	1,500,290.75	26,337,295.00		2,042,284,804.35	2,070,122,390.10
常州大名城	34,583,503.08			287,535,024.88	322,118,527.96
紫金九号				538,339,686.22	538,339,686.22
上海大名城尚苑				-4,662,352.92	-4,662,352.92
永泰东部旅游新城	295,212.47			519,336,851.96	519,632,064.43
兰州东部科技新城二期	60,663,454.62			290,345,494.27	351,008,948.89
兰州城市综合体				1,425,005,977.40	1,425,005,977.40
中联名城（一、二区）	1,027,223.11			1,365,348,500.55	1,366,375,723.66
合计	243,417,680.55	43,426,941.00		8,373,475,371.16	8,660,319,992.71

3. 开发成本分类项目

项目	最近一期 开工时间	预计下期 竣工时间	预计总投资（万元）	期初余额	期末余额	跌价准备
福清市观溪新区综合开发土地整理项目	2018 年			837,755,114.45	227,096,245.15	
名城港湾三区	2014 年	2022 年	209,543.00	260,718,440.86	262,069,056.44	
长乐名城紫金轩	2017 年	2019 年	193,000.00	1,019,067,471.04	1,208,911,163.83	
永泰东部旅游新城（1#、2#、4#、7#地块）	2018 年	2019 年	404,037.00	341,760,106.86	730,243,133.62	
兰州城市综合体	2015 年			3,155,646,319.83		

项目	最近一期 开工时间	预计下期 竣工时间	预计总投资（万元）	期初余额	期末余额	跌价准备
福清名城法式风情街	2014 年	已处置	87,321.00	553,012,400.30		
中联名城（二、三区）	2014 年	2019 年	206,718.77	1,957,113,431.85	841,881,743.24	
兰州东部科技新城一期(F区)	2013 年	2020 年	549,356.00	145,395,003.29	159,249,487.83	
兰州东部科技新城二期	2018 年	2019 年	800,000.00	3,028,754,872.91	2,975,671,534.76	
大名城唐镇D-04-07地块项目	2015 年	2019 年	328,386.53	2,788,370,953.69	3,212,699,299.09	
名城港湾七区	2016 年			2,198,503,515.82		
名城港湾八区	2016 年			2,289,916,284.68		
名城港湾九区	2018 年	2020 年	111,454.00	689,165,995.76	729,818,784.93	
南昌大名城	2018 年	2020 年	270,000.00	1,549,057,844.41	1,604,853,578.37	
福清紫金轩	2017 年	2019 年	230,000.00	1,322,648,290.32	1,681,076,616.00	
杭州大名城	2018 年	2020 年	180,000.00	686,176,147.40	1,503,744,337.82	
永鸿名城花园一期、二期	2018 年	2020 年	94,612.00	66,418.47	669,972,270.98	
南京大名城	2018 年	2020 年	463,000.00	2,703,635,253.93	2,965,826,603.41	
泰禾名城	2016 年	2019 年	73,402.79		606,994,053.15	
名城永鸿紫金轩	2018 年	2021 年	222,973.00		42,844,704.27	
南联邱屋城市更新项目	2018 年	无	无		7,943,949.20	
合计				<u>25,526,763,865.87</u>	<u>19,430,896,562.09</u>	

(2). 存货跌价准备

□适用 √不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

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

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

8、持有待售资产

□适用 √不适用

9、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

1 年内到期的应收融资租赁款		1,358,680,847.20
1 年内到期的委托贷款		1,165,172,246.13
合计		2,523,853,093.33

10、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

11、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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：						
按公允价值计量的	702,722,736.00	12,642,000.00	690,080,736.00	1,664,290,676.54		1,664,290,676.54
1.长安康盛1号资产管理计划				34,800,000.00		34,800,000.00
2.华宝-康盛天天向上集合资金信托计划	197,580,768.00		197,580,768.00	368,004,872.00		368,004,872.00
3.股票	505,141,968.00	12,642,000.00	492,499,968.00	1,261,485,804.54		1,261,485,804.54
按成本计量的	62,252,500.00		62,252,500.00	372,947,989.35		372,947,989.35
1.信托保障基金	62,252,500.00		62,252,500.00	31,344,000.00		31,344,000.00
2.其他				341,603,989.35		341,603,989.35

合计	764,975,236.00	12,642,000.00	752,333,236.00	2,037,238,665.89	2,037,238,665.89
----	----------------	---------------	----------------	------------------	------------------

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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. 中广影视	19,992,000.00		19,992,000.00							
2. 信托保障基金	31,344,000.00	45,259,400.00	14,350,900.00	62,252,500.00						
3. 四川白马王朗旅游投资管理有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00							
4. 安徽中成生物科技股份有限公司	2.00		2.00							
5. 北京悦康凯信制药有限公司	101,010.10		101,010.10							
6. 广东小康汽车有限公司	1,210,000.00		1,210,000.00							
7. 中程租赁一期资	100,832,701.64		100,832,701.64							

产支持专项计划										
8.A 公司	21,100,000.00		21,100,000.00							
9.B 公司	101,368,275.61		101,368,275.61							
10.C 公司	96,000,000.00		96,000,000.00							
合计	372,947,989.35	45,259,400.00	355,954,889.35	62,252,500.00						/

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

12、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资

□适用 √不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

13、长期应收款

(1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(3). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

14、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
福州名城物业管理有限公司	2,587,639.02			152,283.59						2,739,922.61
福州英家皇道物业管理有限公司	165,786.15			-60.00						165,726.15
黄河财产保险股份有限公司	350,000,000.00			-18,093,573.90	150,025.75					332,056,451.85
福州市万曦房地产有限公司	228,779,232.68			659.39						228,779,892.07
浙江钱江新能源科技有限公司	77,583,081.56			-23,386,541.18						54,196,540.38
长安财通资产管理有限公司	14,470,163.23			-7,263,571.11	-7,206,592.12					
嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）	1,016,960.93			-16,960.93						1,000,000.00
杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合	490,476,655.69			-8,273,945.21						482,202,710.48

伙)									
上海名城商业管理合伙企业(有限合伙)	30,000.13			-24.49					29,975.64
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	3,892,254.77			-843,503.83				3,048,750.94	
杭州弘招城房地产开发有限公司		51,000,000.00		-800,367.17					50,199,632.83
小计	1,169,001,774.16	51,000,000.00		-58,525,604.84	-7,056,566.37			3,048,750.94	1,151,370,852.01
合计	1,169,001,774.16	51,000,000.00		-58,525,604.84	-7,056,566.37			3,048,750.94	1,151,370,852.01

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,418,697,459.68	265,771,149.98		1,684,468,609.66
2.本期增加金额	255,510,956.18			255,510,956.18
(1) 外购	12,093,275.63			12,093,275.63
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	243,417,680.55			243,417,680.55
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	15,840,553.78			15,840,553.78
(1) 处置	15,840,553.78			15,840,553.78
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,658,367,862.08	265,771,149.98		1,924,139,012.06
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	81,217,322.89	3,898,065.90		85,115,388.79
2.本期增加金额	35,152,381.48	20,798,033.26		55,950,414.74
(1) 计提或摊销	35,152,381.48	20,798,033.26		55,950,414.74
3.本期减少金额	655,925.02			655,925.02
(1) 处置	655,925.02			655,925.02
(2) 其他转出				
4.期末余额	115,713,779.35	24,696,099.16		140,409,878.51
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				

1.期末账面价值	1,542,654,082.73	241,075,050.82		1,783,729,133.55
2.期初账面价值	1,337,480,136.79	261,873,084.08		1,599,353,220.87

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

16、 固定资产

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(2). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	442,247,186.72	1,117,974.10	68,619,590.94	32,574,228.14	544,558,979.90
2.本期增加金额	276,526,564.48	118,876.99	3,883,137.14	2,423,909.08	282,952,487.69
（1）购置	53,734,403.49	118,876.99	3,883,137.14	2,406,013.56	60,142,431.18
（2）在建工程转入	179,365,219.99				179,365,219.99
（3）企业合并增加				17,895.52	17,895.52
（4）存货转入	43,426,941.00				43,426,941.00
3.本期减少金额		240,494.60	3,694,214.78	2,658,566.44	6,593,275.82
（1）处置或报废		38,900.00	1,791,854.55	2,007,109.27	3,837,863.82
（2）企业合并减少		201,594.60	1,902,360.23	651,457.17	2,755,412.00
4.期末余额	718,773,751.20	996,356.49	68,808,513.30	32,339,570.78	820,918,191.77
二、累计折旧					
1.期初余额	67,357,386.46	456,733.09	38,792,115.73	22,711,982.57	129,318,217.85
2.本期增加金额	15,200,419.14	147,765.98	6,685,056.26	4,726,204.94	26,759,446.32
（1）计提	15,200,419.14	147,765.98	6,685,056.26	4,721,497.08	26,754,738.46
（2）企业合并增加				4,707.86	4,707.86
3.本期减少金额		97,578.17	790,285.71	2,266,227.51	3,154,091.39
（1）处置或报废		37,344.00	613,427.73	1,840,712.77	2,491,484.50
（2）企业合并减少		60,234.17	176,857.98	425,514.74	662,606.89
4.期末余额	82,557,805.60	506,920.90	44,686,886.28	25,171,960.00	152,923,572.78

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	636,215,945.60	489,435.59	24,121,627.02	7,167,610.78	667,994,618.99
2.期初账面价值	374,889,800.26	661,241.01	29,827,475.21	9,862,245.57	415,240,762.05

(3). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(5). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(6). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

17、在建工程

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明:

□适用 √不适用

在建工程

(2). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
TheSun'sGroup Centre,200Gloucester Road Hong Kong				179,338,033.15		179,338,033.15

合计				179,338,033.15		179,338,033.15
----	--	--	--	----------------	--	----------------

(3). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

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
TheSun'sGroup Centre,200Gloucester Road Hong Kong	179,365,219.99	179,338,033.15	27,186.84	179,365,219.99								
合计	179,365,219.99	179,338,033.15	27,186.84	179,365,219.99			/	/			/	/

(4). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

(5). 工程物资情况

□适用 √不适用

18、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

19、油气资产

□适用 √不适用

20、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	合计
一、账面原值				
1.期初余额			573,060.00	573,060.00

2.本期增加金额			1,465,488.64	1,465,488.64
(1)购置			1,465,488.64	1,465,488.64
3.本期减少金额			171,877.68	171,877.68
(1)处置			171,877.68	171,877.68
4.期末余额			1,866,670.96	1,866,670.96
二、累计摊销				
1.期初余额			12,589.76	12,589.76
2.本期增加金额			126,898.21	126,898.21
(1)计提			126,898.21	126,898.21
3.本期减少金额			24,382.98	24,382.98
(1)处置			24,382.98	24,382.98
4.期末余额			115,104.99	115,104.99
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1)计提				
3.本期减少金额				
(1)处置				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值			1,751,565.97	1,751,565.97
2.期初账面价值			560,470.24	560,470.24

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

21、开发支出

适用 不适用

22、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		

中程租赁有限公司	1,651,787,189.94			1,651,787,189.94		
合计	1,651,787,189.94			1,651,787,189.94		

(2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

23、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

24、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	56,813,362.16	11,800,342.30	82,792,846.26	20,696,726.29
可抵扣亏损	1,248,481,923.78	265,066,513.82	1,243,116,600.47	284,206,238.31
预售房款的相关税金	2,562,216,422.65	640,554,105.69	2,125,864,566.72	531,466,141.68
可供出售金融资产公允价值变动	119,502,132.65	10,755,191.94	49,386,805.76	11,177,108.22
合计	3,987,013,841.24	928,176,153.75	3,501,160,819.21	847,546,214.50

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性	递延所得税	应纳税暂时性	递延所得税

	差异	负债	差异	负债
非同一控制企业合并资产评估增值	47,545,527.08	11,886,381.77	50,305,364.24	12,576,341.06
交易性金融资产公允价值变动	79,938,928.83	7,194,503.59	92,569,410.21	8,362,762.94
合计	127,484,455.91	19,080,885.36	142,874,774.45	20,939,104.00

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

25、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款		1,563,914,789.04
合计		1,563,914,789.04

26、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

抵押借款	773,140,000.00	1,860,000,000.00
保证借款		390,000,000.00
信用借款		953,400,000.00
合计	773,140,000.00	3,203,400,000.00

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

28、衍生金融负债

□适用 √不适用

29、应付票据及应付账款**总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

应付票据**(2). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

应付账款**(3). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(4). 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

30、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

31、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	26,924,964.51	270,711,298.43	274,255,921.79	23,380,341.15
二、离职后福利-设定提存	92,498.86	12,716,702.13	12,809,200.99	

计划				
三、辞退福利		5,730,052.08	5,665,008.08	65,044.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	27,017,463.37	289,158,052.64	292,730,130.86	23,445,385.15

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

32、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	-61,612,070.98	-94,862,168.99
营业税	-2,212,277.60	-19,897,626.22
企业所得税	472,871,493.20	240,332,378.33
个人所得税	1,135,437.46	2,827,909.83
城市维护建设税	-5,256,836.38	-6,870,072.34

土地增值税	1,293,350,268.96	914,222,772.83
教育费附加	-2,942,230.59	-4,050,375.91
房产税	151,296.65	107,561.90
印花税	60,272.10	63,196.64
土地使用税	453,580.18	453,590.18
其他	914,487.85	1,005,950.51
合计	1,696,913,420.85	1,033,333,116.76

33、其他应付款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(2). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应付股利

(3). 分类列示

适用 不适用

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司	475,200,000.00	债权债务转让款
福建省福州市马尾区委员会	10,000,000.00	尚未结算
合计	485,200,000.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

34、持有待售负债

□适用 √不适用

35、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

36、其他流动负债

其他流动负债情况

□适用 √不适用

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

37、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	6,395,648,926.84	7,752,897,001.07
信用借款	551,800,000.00	300,000,000.00
合计	6,947,448,926.84	8,052,897,001.07

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

利率区间为 1.68%-11.50%

38、应付债券**(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15名城01	100	2015.11.4	3+2	1,584,000,000.00	1,591,162,095.80		109,871,438.01	21,639,125.80	376,047,000.00	1,236,754,221.60
16名城G1	100	2016.8.29	3+2	1,175,658,707.54	1,187,131,415.48		71,289,205.47	5,275,001.89		1,192,406,417.37
16名城01	100	2016.3.25	2+1	497,533,962.25	499,440,649.85		28,808,218.07	486,319.71	150,000,000.00	349,926,969.56
16名城03	100	2016.9.9	2+1	3,459,248,113.21	3,476,443,767.36		205,930,083.16	17,858,157.69	1,510,000,000.00	1,984,301,925.05
18名城01	100	2018.8.8	2+1	298,613,207.54		298,613,207.54	9,839,999.96	170,240.38		298,783,447.92
18名城04	100	2018.9.5	3+2	497,688,679.24		497,688,679.24	13,416,438.34	126,314.28		497,814,993.52
中程租赁一期资产支持专项计划	100	2016.10.18	2019.4.26	417,832,701.64	146,271,901.64		44,559.70		146,271,901.64	
合计	/	/	/	7,930,575,371.42	6,900,449,830.13	796,301,886.78	439,199,942.71	45,555,159.75	2,182,318,901.64	5,559,987,975.02

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

39、长期应付款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(2). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

专项应付款

(3). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

40、长期应付职工薪酬

适用 不适用

41、预计负债

适用 不适用

42、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

43、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他		46,082,400.00
合计		46,082,400.00

其他说明：

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

净资产部分。

44、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

45、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

46、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

47、库存股

适用 不适用

48、其他综合收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

			益当期转入 损益				
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	-51,675,240.51	-351,678,203.76	-209,545,094.03	-45,937,804.47	-62,187,826.90	-34,007,478.36	-113,863,067.41
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	1,940,439.67	-7,056,566.37			-7,056,566.37		-5,116,126.70
可供出售金融资产公允价值变动损益	-53,615,680.18	-344,621,637.39	-209,545,094.03	-45,937,804.47	-55,131,260.53	-34,007,478.36	-108,746,940.71
其他综合收益合计	-51,675,240.51	-351,678,203.76	-209,545,094.03	-45,937,804.47	-62,187,826.90	-34,007,478.36	-113,863,067.41

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

0

49、专项储备

适用 不适用

50、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

合计	319,210,445.22			319,210,445.22
----	----------------	--	--	----------------

51、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,234,857,525.94	1,946,321,986.20
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	3,234,857,525.94	1,946,321,986.20
加：本期归属于母公司所有者的净利润	550,664,771.20	1,411,975,364.11
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	148,126,148.81	123,439,824.37
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,637,396,148.33	3,234,857,525.94

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

52、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

53、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	17,433,476.53	22,636,598.87
城市维护建设税	32,032,734.71	30,614,711.06
教育费附加	26,652,630.20	23,918,510.82
房产税	7,806,729.71	7,957,884.09
土地使用税	8,104,815.93	7,565,823.31
车船使用税	47,528.62	54,723.12
印花税	9,194,425.67	12,978,748.31

土地增值税	684,932,085.72	338,664,122.38
其他	2,762,385.75	4,429,599.87
合计	788,966,812.84	448,820,721.83

54、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

55、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	161,804,145.17	137,724,705.48
办公费用	6,993,022.74	7,289,970.82
业务招待费	22,194,417.53	16,391,416.22
税费		108,689.79
顾问咨询费	44,410,143.56	32,774,102.56
财产折旧摊销	19,512,116.94	21,510,046.85
差旅费用	29,141,627.85	22,211,209.55
商业保险费	3,267,464.93	676,883.82
租赁费	57,761,791.93	40,797,922.25
其他	32,029,953.98	65,972,353.54
合计	377,114,684.63	345,457,300.88

56、研发费用

□适用 √不适用

57、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	984,949,890.72	661,344,255.22
减：利息收入	-30,245,943.59	-77,726,514.14
金融机构服务费	2,011,886.83	16,555,744.30

汇兑损失（收益以“-”填列）	1,747,406.78	567,475.33
合计	958,463,240.74	600,740,960.71

58、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	470,429,832.40	44,243,270.61
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失	12,642,000.00	
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		15,625,435.66
合计	483,071,832.40	59,868,706.27

59、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与经营活动相关的政府补助		
其中：税收返还		
个税返还手续费	422,461.99	168,040.22
稳岗补贴	34,566.00	
政府奖励款		
企业发展金	71,552,500.90	12,552,433.16
参保补助金	212,244.98	
合计	72,221,773.87	12,720,473.38

60、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-58,525,604.84	-25,088,335.76
处置长期股权投资产生的投资收益	59,843,931.49	482,933,673.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		3,363,513.50
处置以公允价值计量且其变动计入	-78,216,171.35	90,093,208.86

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		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		381,823.08
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-200,063,649.44	217,546,796.08
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置短期理财产品等取得的投资收益	615,823.29	2,185,335.97
合计	-276,345,670.85	771,416,015.61

61、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-12,630,481.36	-155,867,412.95
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	-12,630,481.36	-155,867,412.95

62、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

63、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

64、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

65、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	504,593,788.16	524,985,200.57
递延所得税费用	-122,936,971.76	-32,660,948.30
合计	381,656,816.40	492,324,252.27

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,144,227,506.48
按法定/适用税率计算的所得税费用	286,056,876.62
子公司适用不同税率的影响	43,103,664.17
调整以前期间所得税的影响	9,310,849.23
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,389,541.03
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-49,581,872.57

本期末确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	81,953,896.05
未确认递延所得税的内部未实现销售利润	-65,738,434.88
以前年度已确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	57,530,895.54
归属于合营企业和联营企业的损益	14,631,401.21
所得税费用	381,656,816.40

其他说明：

适用 不适用

66、其他综合收益

适用 不适用

详见附注

67、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
期间费用	493,005,403.43	453,540,452.28
捐赠	6,696,996.00	18,416,257.80
资金往来	1,312,627,071.37	1,209,098,857.75
其他	329,984,811.54	230,049,258.84
合计	2,142,314,282.34	1,911,104,826.67

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

68、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	762,570,690.08	1,485,557,649.00
加：资产减值准备	483,071,832.40	59,868,706.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	82,705,153.20	63,094,918.73
无形资产摊销	126,898.21	12,589.76
长期待摊费用摊销	7,212,329.78	11,041,686.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	479,594.06	53,232.17
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	12,630,481.36	155,867,412.95

财务费用（收益以“-”号填列）	986,697,297.50	661,911,730.55
投资损失（收益以“-”号填列）	276,345,670.85	-771,416,015.61
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-121,078,753.12	-31,226,479.59
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,858,218.64	-1,434,468.71
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,904,793,999.83	-2,485,633,567.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	297,919,790.51	706,221,010.73
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,638,247,329.55	1,168,531,053.38
其他		
经营活动产生的现金流量净额	6,329,864,095.57	1,022,449,458.65
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,695,744,179.57	1,526,148,775.88
减：现金的期初余额	1,526,148,775.88	1,939,343,440.69
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	169,595,403.69	-413,194,664.81

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

兰州英家皇道物业管理服务有限公司	9,490,113.57
名城麦田(深圳)商业投资有限公司	824,050.25
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	1,388,625,468.55

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,695,744,179.57	1,526,148,775.88
其中：库存现金	6,168,677.86	314,607.40
可随时用于支付的银行存款	1,649,514,887.63	1,515,595,154.93
可随时用于支付的其他货币资金	40,060,614.08	10,239,013.55
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	1,695,744,179.57	1,526,148,775.88
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	28,032,257.87	589,539,750.16

其他说明：

□适用 √不适用

69、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

70、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	28,032,257.87	作为各类保证金
存货	17,674,327,193.08	本公司以存货作为抵押物向银行或其他金融机构借款
固定资产	679,000,226.85	本公司以固定资产作为抵押物向银行借款
投资性房地产	56,819,307.04	本公司以投资性房地产作为抵押物向银行借款
合计	18,438,178,984.84	/

71、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	109,974.75	6.8632	754,778.70
欧元			
港币	5,559,568.29	0.8762	4,871,293.74
人民币			
人民币			
日元	500.00	0.06188	30.94
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			
外币核算-XXX			
人民币			
人民币			

(2). 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

72、 套期

□适用 √不适用

73、 政府补助

(1). 政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

74、其他

□适用 √不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

福州市长乐区泰城房地产开发有限公司 2018.9.18 4,483,457.27 50.00 购买 2018.9.18 取得控制权 890,129.73

注：2016年1月长乐名城房地产开发有限公司（以下简称“长乐名城”）与福鼎泰禾房地产开发有限公司（以下简称“福鼎泰禾”）、福州吉耀腾宇实业有限公司（以下简称“吉耀腾宇”）共同出资组建福州市长乐区泰城房地产开发有限公司（以下简称“长乐泰城”），其中长乐名城持股50%，出资1,500.00万元；福鼎泰禾持股47%，出资1,410.00万元；吉耀腾宇持股3%，出资90.00万元。

2016年8月，大业信托有限责任公司（以下简称“大业信托”）分别支付对价480.00万元从长乐名城和福鼎泰禾各取得16%的股份，本次股权变更后，长乐名城持股34%，出资1,020.00万元，对长乐泰城具有重大影响，对长乐泰城的投资采用权益法核算；福鼎泰禾持股31%，出资930.00万元；大业信托持股32%，出资960.00万元；吉耀腾宇持股3%，出资90.00万元。

2018年9月，大业信托分别向长乐名城和福鼎泰禾转让其持有的长乐泰城16%的股份，本次股权变更后，长乐名城持股50%，在董事会占有大多数席位，对于长乐泰城的总体经营处于实质上的控制，对长乐泰城的投资采用成本法核算。

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	福州市长乐区泰城房地产开发有限公司
------	-------------------

--现金	
--非现金资产的公允价值	1,434,706.33
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	3,048,750.94
--其他	
合并成本合计	4,483,457.27
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	4,483,457.27
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00

其他说明：

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

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,079,900,062.56	1,079,900,062.56
货币资金	129,355,327.74	129,355,327.74
预付账款	3,272,274.77	3,272,274.77
其他应收款	322,878,682.50	322,878,682.50
应收款项		
存货	573,443,036.83	573,443,036.83
固定资产	9,411.80	9,411.80
无形资产		
递延所得税资产	50,941,328.92	50,941,328.92
负债：	1,070,933,148.02	1,070,933,148.02
借款		
应付款项	2,369,151.53	2,369,151.53
预收账款	1,149,286,852.50	1,149,286,852.50
递延所得税负债		
应交税费	-81,875,316.88	-81,875,316.88
其他应付款	1,152,460.87	1,152,460.87
净资产	8,966,914.54	8,966,914.54
减：少数股东权益		
取得的净资产	8,966,914.54	8,966,914.54

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	3,048,750.94	3,048,750.94	0	成本法	

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

□适用 √不适用

(6). 其他说明

□适用 √不适用

2、 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

3、 反向购买

□适用 √不适用

4、处置子公司

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 及主要假 设	与原子公司股 权投资相关 的其他综合收益 转入投资损益 的金额
名城麦田(深圳)商业投资有限公司	600,000.00	100	股权转让	2018-12-27	截至前述时点,已不再控制标的公司的财务和经营政策,不再享有相应的利益、承担相应的风险。	867,280.27						
上海印派森园林景观股份有限公司	15,257,000.00	100	股权转让	2018-12-31	截至前述时点,已不再控制标的公司的财务和经营政策,不再享有相应的利益、承担相应的风险。	-126,938.55						219,750.00
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	3,000,000.00	100	股权转让	2018-9-30	截至前述时点,已不再控制标的公司的财务和经营政策,不再享有相应的利益、承担相应的风险。	1,476,468.20						
中程租赁有限公司	2,500,000,000.00	100	股权转让	2018-12-13	截至前述时点,已不再控制标	174,056,302.66						-116,648,931.09

					的公司的财务和经营政策,不再享有相应的利益、承担相应的风险。							
--	--	--	--	--	--------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

其他说明:

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

1.本期新设子公司情况

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

2. 本期合并范围减少的结构化主体

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

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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	
名城汇(上海)投资有限公司	上海市	上海市	投资	100		投资设立
赢今(上海)贸易有限公司	上海市	上海市	贸易	100		投资设立
上海名城实业有限公司	上海市	上海市	贸易	51	49	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
上海名城钰企业发展有限公司	上海市	上海市	房地产	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
上海福俊实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	100		投资设立
上海凯俊实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	100		投资设立
上海锦弢贸易有限公司	上海市	上海市	建材贸易	100		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	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	酒店管理	100		投资设立

理有限公司						
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	51		投资设立
兰州新亚房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		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
兰州玖城房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	51	49	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(福建)有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发	100		投资设立
福州凯远	福建省福州	福建省福州	商业管理	100		投资设立

商业管理有限公司	市	市				
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
深圳名城金控(集团)有限公司	上海市	广东省深圳市	证券投资	100		投资设立
上海锦墅贸易有限公司	上海市	上海市	贸易	100		投资设立
上海大名城商业管理有限公司	上海市	上海市	租赁和商务	70		投资设立
名城国际控股有限公司	香港	香港	投资	100		投资设立
长乐名城房地产开发有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发	49	51	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	75	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

无

确定公司是代理人还是委托人的依据:

无

其他说明:

无

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	杭州普润星融股权投资合伙企业(有限合伙)	杭州普润星融股权投资合伙企业(有限合伙)	杭州普润星融股权投资合伙企业(有限合伙)	杭州普润星融股权投资合伙企业(有限合伙)
流动资产	60,530,496.94		84,512,031.78	
非流动资产	1,245,000,000.00		1,245,000,000.00	
资产合计	1,305,530,496.94		1,329,512,031.78	

流动负债	-3,321,964.16		-1,800,364.27	
非流动负债			1,800.00	
负债合计	-3,321,964.16		-1,798,564.27	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额	482,202,710.48		490,454,823.58	
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	482,202,710.48		490,454,823.58	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入		2,909,625.96		3,417,141.06
净利润		-22,459,134.66		-21,956,777.73
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额		-22,459,134.66		-21,956,777.73
本年度收到的来自联营企业的股利				

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

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

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

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

(一) 金融工具分类

1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值如下：

金融资产项	期末余额
-------	------

目	以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	持有至到期投资	贷款和应收账款	可供出售金融资产	合计
货币资金			1,723,776,437.44		1,723,776,437.44
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	206,999,424.00				206,999,424.00
应收票据			1,219,000.00		1,219,000.00
应收账款			224,094,004.89		224,094,004.89
其他应收款			3,098,191,953.82		3,098,191,953.82
可供出售金融资产				752,333,236.00	752,333,236.00
长期应收款					
其他流动资产			143,453,031.84		143,453,031.84

接上表：

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

2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值如下：

金融负债项目	期末余额		
	以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		773,140,000.00	773,140,000.00
应付票据		129,695,123.70	129,695,123.70
长期借款		6,947,448,926.84	6,947,448,926.84
应付账款		5,787,932,881.37	5,787,932,881.37
应付利息		164,101,172.11	164,101,172.11
其他应付款		2,616,307,090.59	2,616,307,090.59
一年内到期的非流动负债		5,842,022,786.69	5,842,022,786.69
应付债券		3,225,759,080.41	3,225,759,080.41
长期应付款		60,873,225.45	60,873,225.45

接上表：

金融负债项目	期初余额		
	以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		3,203,400,000.00	3,203,400,000.00
应付票据		195,072,000.00	195,072,000.00
长期借款		8,052,897,001.07	8,052,897,001.07
应付账款		3,290,441,842.72	3,290,441,842.72
应付利息		392,051,878.95	392,051,878.95
其他应付款		8,828,269,822.11	8,828,269,822.11
一年内到期的非流动负债		5,008,045,523.35	5,008,045,523.35
应付债券		6,754,177,928.49	6,754,177,928.49
长期应付款		205,855,552.21	205,855,552.21
其他非流动负债		46,082,400.0	46,082,400.0

（二）信用风险

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

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

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

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

本公司单独认定没有发生减值的金融资产的期限分析如下：

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

接上表：

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

（三）流动风险

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

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

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

接上表：

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

(四) 市场风险

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

1. 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的一年内到期的非流动负债（详见附注六、（二十六））和长期借款（详见附注六、（二十七））有关。该等借款占计息债务总额比例并不重大，本公司认为面临利率风险敞口并不重大；本公司目前并无利率对冲的政策。

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

项目	本期		
	基准点增加/（减少）	利润总额/净利润增加/（减少）	股东权益增加/（减少）
人民币	25 个基点	-1,955,625.00/+1,955,625.00	1,955,625.00/+1,955,625.00
人民币	50 个基点	-3,911,250.00/+3,911,250.00	-3,911,250.00/+3,911,250.00

接上表：

项目	上期
----	----

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

2. 汇率风险

本公司主要经营活动都在中国境内并以人民币结算，无明显汇率风险。

3. 权益工具投资价格风险

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

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

(五) 资本管理

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

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

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	206,999,424.00			206,999,424.00
1. 交易性金融资产	206,999,424.00			206,999,424.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	206,999,424.00			206,999,424.00
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产	690,080,736.00			690,080,736.00

(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	690,080,736.00			690,080,736.00
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	897,080,160.00			897,080,160.00
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

是企业在计量日能取得相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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

企业最终控制方是俞培俤

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司子公司的情况详见附注八、（一）。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本公司重要的合营或联营企业详见附注八、（三）。

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
福州英家皇道物业管理有限公司	联营企业
福州名城物业管理有限公司	联营企业
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营企业
福州市万曦房地产有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

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

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

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

适用 不适用**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
酒钢集团兰州聚东房地产有限公司	73,161,900.00	2018-08-02	2020-08-01	否
酒钢集团兰州聚东房地产有限公司	24,500,000.00	2017-07-05	2019-07-04	否
福建中联城实业有限公司	180,000,000.00	2017-01-25	2020-01-25	否
福建中联城实业有限公司	92,812,500.00	2017-8-29	2021-11-14	否
俞培娣	196,000,000.00	2013-08-03	2023-08-06	否

关联担保情况说明

适用 不适用**(5). 关联方资金拆借**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
名城企业管理集团有限公司	491,500,000.00	2018-02-12	2018-12-11	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	96,000,000.00	2018-02-27	2018-05-04	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	132,000,000.00	2018-07-02	2018-07-19	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	126,300,000.00	2018-02-02	2018-12-11	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	80,600,000.00	2018-04-18	2018-08-14	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	677,500,000.00	2018-03-01	2018-10-10	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	160,000,000.00	2018-04-27	2018-10-10	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	100,000,000.00	2018-04-18	2018-08-14	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	318,600,000.00	2018-01-12	2018-12-13	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	41,200,000.00	2018-01-19	2019-01-18	
名城企业管理集团有限公司	550,000,000.00	2018-04-08	2018-10-08	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	3,543,807.14	2018-09-17	2019-09-16	
名城企业管理集团有限公司	2,000,000.00	2018-04-04	2019-04-03	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	35,000,000.00	2018-10-24	2019-10-23	本期已偿还

福建中联城实业有限公司	35,000,000.00	2018-08-31	2019-08-30	
福建中联城实业有限公司	50,000.00	2018-08-20	2019-08-19	
福建中联城实业有限公司	8,000,000.00	2018-07-13	2019-07-12	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	42,000,000.00	2018-07-24	2019-07-23	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	8,500,000.00	2018-06-27	2019-06-26	
福建中联城实业有限公司	14,850,000.00	2018-05-25	2019-05-24	
福建中联城实业有限公司	20,000,000.00	2018-01-15	2019-01-14	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	22,500,000.00	2018-01-08	2019-01-07	
杭州弘招城房地产开发有限公司	51,000,000.00	2018-12-31	2019-12-30	
拆出				
名城企业管理集团有限公司	132,000,000.00	2018-07-02	2018-07-19	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	23,130,000.00	2016-02-05	2018-01-16	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	670,000,000.00	2017-04-12	2018-10-09	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	96,000,000.00	2018-02-27	2018-05-04	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	491,500,000.00	2018-02-12	2018-12-11	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	126,300,000.00	2018-02-02	2018-12-11	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	80,600,000.00	2018-04-18	2018-08-14	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	270,000,000.00	2016-07-14	2018-02-07	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	160,000,000.00	2017-10-10	2018-02-27	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	677,500,000.00	2018-03-01	2018-10-10	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	100,000,000.00	2018-04-18	2018-08-14	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	310,000,000.00	2016-07-07	2018-07-04	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	318,600,000.00	2018-01-12	2018-12-13	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	66,000,000.00	2017-12-26	2018-02-28	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	550,000,000.00	2018-04-08	2018-10-08	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	160,000,000.00	2018-04-27	2018-10-10	本期已偿还
名城企业管理集团有限公司	2,000,000.00	2018-04-04	2019-04-03	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	35,000,000.00	2018-10-19	2019-10-18	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	180,000,000.00	2018-09-17	2019-09-16	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	126,000,000.00	2018-09-18	2019-09-17	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	35,000,000.00	2018-08-20	2019-08-19	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	50,000,000.00	2018-07-05	2019-07-04	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	20,000,000.00	2018-01-10	2019-01-09	本期已偿还
福州市万曦房地产有限公司	945,286.08	2018-01-01	2018-05-25	本期已偿还
福州市万曦房地产有限公司	4,056,786.00	2018-01-01	2018-10-19	本期已偿还
福州市万曦房地产有限公司	12,711,640.00	2018-01-01	2018-12-04	本期已偿还
杭州弘招城房地产开发有限公司	304,639,384.00	2018-05-30	2018-11-23	本期已偿还

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
嘉诚中泰文化艺术投资管理有限公司	股权转让	1,275,000,000	
西藏诺信资本管理有	股权转让	1,225,000,000	

限公司			
-----	--	--	--

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

适用 不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

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

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、 其他

适用 不适用

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	49,506,501.14
经审议批准宣告发放的利润或股利	49,506,501.14

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1. 部分归还使用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

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

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

2. 2019 年非公开发行公司债券获得上海证券交易所挂牌转让无异议函

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

3. 关于开展供应链金融资产支持业务的议案

2019年1月21日召开2019年第一次临时股东大会，会议通过了开展供应链金融资产支持业务的议案，公司拟与国融证券股份有限公司、深圳茂丰商业保理有限公司合作开展供应链金融资产支持专项计划。由茂丰保理作为原始权益人，向供应商/债权人购买其持有的对本公司合并报表范围内子公司的应收账款为基础资产，发行资产支持证券产品，总规模不超过30亿元。

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

5. 利润分配方案

2019年4月1日，公司第七届董事会第十次会议审议通过公司2018年度利润分配预案：以截至2018年12月31日的公司总股本2,475,325,057股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.2元（含税），派发现金红利总额为49,506,501.14元。本年度不实施资本公积金转增股本。该项利润分配预案尚需经公司2018年年度股东大会审议通过。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

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

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产业务	金融投资业务	分部间抵销	合计
一、对外交易收入	13,112,619,130.60	270,402,258.23		13,383,021,388.83
二、分部间交易收入				
三、对联营和合营企业的投资收益	-27,027,179.55	-31,498,425.29		-58,525,604.84
四、资产减值损失	38,561,472.47	444,510,359.93		483,071,832.40
五、折旧费和摊销费	89,751,466.13	292,915.06		90,044,381.19
六、利润总额（亏损总额）	2,192,800,714.80	-1,048,573,208.32		1,144,227,506.48
七、所得税费用	587,765,864.54	-206,109,048.14		381,656,816.40
八、净利润（净亏损）	1,605,034,850.26	-842,464,160.18		762,570,690.08
九、资产总额	45,014,562,625.37	2,828,064,520.15		47,842,627,145.52
十、负债总额	34,582,293,346.94	7,424,994.73		34,589,718,341.67

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

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、其他

√适用 □不适用

(1) 对外转让中程租赁 100%股权

公司全资子公司深圳名城金控（集团）有限公司（以下简称“名城金控”）拟向嘉诚中泰文化艺术投资管理有限公司、西藏诺信资本管理有限公司转让名城金控持有的中程租赁 100%股权（以

下简称“目标股权”)。中植企业集团有限公司(以下简称“中植集团”)为本次交易提供部分连带责任保证担保。

目标股权转让价款为 25 亿元。目标股权系 2016 年 5 月公司通过以现金方式向中植集团旗下重庆昊睿融兴等公司收购取得,由中植集团为中程租赁的业绩承诺和资产损失承担连带责任担保,评估作价 25 亿元。目标股权虽 2016 年、2017 年完成了经营业绩承诺,但受到外部经济形势和行业风险的影响,2018 年目标股权相关业务和资产风险显露,资产拨备计提大幅增加。根据中程租赁实际经营情况,名城金控向中植集团旗下嘉诚中泰与西藏诺信出售目标股权,并参考评估结果经协商确定交易价格。

(2) 共同设立股权投资基金

公司全资子公司深圳名城金控(集团)有限公司(以下简称“名城金控”)、上海名城股权投资基金有限公司与北京富唐航信投资管理有限公司共同签署《宁波梅山保税港区名航信城投资合伙企业(有限合伙)之合伙协议》,各方一致同意,共同设立私募股权投资基金“宁波梅山保税港区名航信城投资合伙企业(有限合伙)”(该名称已经工商部门核准),合伙企业合伙人共 3 人,普通合伙人 2 人,有限合伙人 1 人,其中名城股权投资基金与富唐航信共同为普通合伙人及执行事务合伙人,名城金控为有限合伙人。合伙企业认缴出资总额为人民币 3 亿元,其中,普通合伙人名城股权投资基金、富唐航信分别认缴出资额人民币 150 万元,分别占全体合伙人认缴出资总额的 0.5%,有限合伙人名城金控认缴出资额为人民币 29,700 万元,占全体合伙人认缴出资总额的 99%。

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

(3) 受让人延缓支付股权转让款

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

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收票据

(2). 应收票据分类列示

适用 不适用

(3). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(5). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

适用 不适用

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

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

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 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

2、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	10,579,772,464.91	11,482,994,432.25
合计	10,579,772,464.91	11,482,994,432.25

其他说明：
适用 不适用

应收利息

(2). 应收利息分类

适用 不适用

(3). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

应收股利

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	10,040,473,698.29	94.65			10,040,473,698.29	11,482,573,952.01	99.98			11,482,573,952.01
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	561,288,359.48	5.29	28,064,417.97	5.00	533,223,941.51	5,736.65	0.01	286.83	5.00	5,449.82
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	6,074,825.11	0.06			6,074,825.11	415,030.42	0.01			415,030.42
合计	10,607,836,882.88	/	28,064,417.97	/	10,579,772,464.91	11,482,994,719.08	/	286.83	/	11,482,994,432.25

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

兰州江丰房地产有限公司	58,307,822.00			预计可收回
名城汇(上海)投资有限公司	48,200,000.00			预计可收回
赢今(上海)贸易有限公司	48,065,400.00			预计可收回
上海锦墅贸易有限公司	48,015,000.00			预计可收回
名城汇(北京)投资管理有限公司	33,037,582.28			预计可收回
合计	10,040,473,698.29		/	/

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(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	561,288,359.48	28,064,417.97	5.00
合计	561,288,359.48	28,064,417.97	

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). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	10,131,795,112.97	11,482,583,952.01
应收股权转让款	561,282,622.83	
押金保证金	160,400.00	94,400.91
代付款	6,220.08	316,163.86
其他		202.30
合计	10,693,244,355.88	11,482,994,719.08

(3). 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 28,064,131.14 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	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
上海御雄实业有限公司	关联方往来	2,822,960,102.63	1 年以内	26.40	
兰州顺泰房地产开发有限公司	关联方往来	1,246,528,471.46	1 年以内	11.66	
上海秀弛实业有限公司	关联方往来	1,007,449,588.29	1 年以内	9.42	
名城地产（永泰）有限公司	关联方往来	830,519,471.08	1-3 年、三年以上	7.77	
上海名城钰企业发展有限公司	关联方往来	597,832,600.00	1 年以内、1-2 年	5.59	
合计	/	6,505,290,233.46	/	60.84	

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 □不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	10,243,665,770.77		10,243,665,770.77	10,248,823,160.11		10,248,823,160.11
对联营、合营企业投资						
合计	10,243,665,770.77		10,243,665,770.77	10,248,823,160.11		10,248,823,160.11

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
名城地产（福建）有限公司	4,229,656,500.77			4,229,656,500.77		
东福名城（常州）置业发展有限公司	1,278,779,200.00			1,278,779,200.00		
上海大名城贸易有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
上海印派森园林景观股份有限公司	5,157,389.34		5,157,389.34			
名城汇（北京）投资管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
名城地产（兰州）有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
名城汇（上海）投资有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
赢今（上海）贸易有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海名城实业有限公司	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		
甘肃名城房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
兰州大名城贸易有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
兰州大名城酒店管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海名城钰企业发展有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
兰州新顺房地产开发有限公司	178,500,000.00			178,500,000.00		
兰州海华房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		

限公司						
兰州江丰房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
兰州悦华房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
兰州恒尚房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
兰州新和房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
兰州铭悦房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
兰州新亚房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
兰州玖城房地产开发有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
兰州和城房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海凯俊实业有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海歌韬实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
深圳名城金控(集团)有限公司	3,000,000,000.00			3,000,000,000.00		
上海锦墅贸易有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
福州凯远商业管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
上海佰升诗企业管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海锦弢贸易有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
名城国际控股有限公司	130,504,000.00			130,504,000.00		
上海大名城商业管理有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
名城地产(永泰)有限公司	172,226,070.00			172,226,070.00		

长乐名城房地产开发有限公司	147,000,000.00			147,000,000.00		
合计	10,248,823,160.11		5,157,389.34	10,243,665,770.77		

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	278,608,651.92			
合计	278,608,651.92			

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
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	3,164,610.66	404,188,331.09
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		560,109.99
处置持有至到期投资取得的投资收益		
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		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
处置理财产品等其他流动资产取得的投资收益		1,467,276.84
合计	3,164,610.66	406,215,717.92

6、其他

□适用 □不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	59,364,337.43	
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	615,823.29	
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	-3,160,555.41	
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	-4,341,448.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-13,197,146.43	
少数股东权益影响额	-357,537.05	
合计	38,923,472.90	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 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会计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：2019 年 4 月 3 日

修订信息

适用 不适用