



上海大名城企业股份有限公司

600094

2013 年年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留审计报告，2013年，母公司实现净利润为-2937.18万元，截止2013年末母公司累计未分配利润为-13308.96万元。鉴于公司2013年度累计未分配利润仍为负值，故2013年度公司不进行利润分配。不进行资本公积转增股本。

六、 前瞻性陈述的风险声明

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

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	1
第二节	公司简介.....	2
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事会报告.....	6
第五节	重要事项.....	24
第六节	股份变动及股东情况.....	36
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	41
第八节	公司治理.....	48
第九节	内部控制.....	54
第十节	财务会计报告.....	56
第十一节	备查文件目录.....	74

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、上市公司、大名城	指	上海大名城企业股份有限公司
东福实业	指	福州东福实业发展有限公司
锦昌贸易	指	福州锦昌贸易有限公司
三嘉制冷	指	福州三嘉制冷设备有限公司
创元贸易	指	福州创元贸易有限公司
名城地产	指	控股子公司名城地产（福建）有限公司
东福名城	指	控股子公司东福名城（常州）置业发展有限公司
顺隆实业	指	控股子公司福建顺隆实业有限公司
顺泰地产	指	控股子公司福州顺泰地产有限公司
上海名城实业	指	控股子公司上海名城实业有限公司
大名城贸易	指	控股子公司上海名城贸易有限公司
名城豪生大酒店	指	控股子公司名城豪生大酒店（福州）有限公司
福建汇泰	指	福建汇泰房地产开发有限公司
报告期、本报告期	指	2013 年度
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
上海一中院	指	上海市第一中级人民法院
华源集团	指	中国华源集团有限公司
东福实业及其一致行动人	指	福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司、福州创元贸易有限公司
鑫联洪贸易	指	福州开发区鑫联洪贸易有限公司
香港冠隆	指	冠隆企业有限公司
国元信托	指	安徽国元信托有限责任公司
天职会计师事务所	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险及对策，敬请投资者予以关注。

第二节 公司简介

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见公司 2011 年年度报告-公司基本情况-其他有关资料

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

1996 年公司上市以来至 2008 年，公司所属行业制造业，主营业务主要为：生产、加工聚酯产品、化纤、棉毛丝麻纺织品、印染及后整理制品，服装服饰、生物制品、农药及中间体（限分支机构经营）、药品原料及制剂（限分支机构经营）、保健品（筹建）等。

2011 年 6 月，公司完成发行股份购买资产暨关联交易事项后，公司所属行业变更为房地产开发与经营业，公司主营业务主要为：房地产综合开发，建造、销售商品房，物业管理，物业租赁，公共基础设施开发与建设，建筑装饰安装工程等。

(四) 公司上市以来,历次控股股东的变更情况

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

2009 年 3 月 18 日，上海一中院委托上海长城拍卖有限公司拍卖华源集团持有的公司 154,932,000 股限售流通股。2009 年 3 月 31 日，东福实业以人民币 7,281,804 元的价格竞得上述股权。2009 年 4 月 2 日，上海一中院做出（2006）沪一中执字第 551 号、（2009）沪一中执字第 162 号民事裁定书，将华源集团持有本公司 154,932,000 股限售流通股的所有权及相应的其他权利归买受人东福实业所有。根据执行《上海华源股份有限公司重整计划》，2009 年 4 月 22 日，上海市第二中级人民法院（以下简称“上海二中院”）以民事裁定书[（2008）沪二中民四（商）破字第 2-11 号]裁定东福实业受让 58,881,000 股华源股份 A 股股票，由东福实业指定一致行动人俞丽女士受让 47,691,464 股华源股份 B 股股票。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司在收到上海一中院和上海二中院协助执行通知书后，分别于 2009 年 4 月 16 日、4 月 21 日将上述股份划转到东福实业及其一致行动人名下。东福实业及其一致行动人通过司法拍卖及执行《重整计划》合计持有本公司 121,678,334 股股份，占上市公司总股本 25.77%，成为本公司的控股股东。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海浦东新区陆家嘴东路 161 号招商局大厦 35 楼
	签字会计师姓名	张坚 郭守俊

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	2,939,893,169.36	1,676,450,139.08	75.36	3,302,711,273.01
归属于上市公司股东的净利润	255,450,881.08	188,955,450.37	35.19	696,528,292.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	226,226,815.48	185,891,903.01	21.70	359,465,491.39
经营活动产生的现金流量净额	-3,000,807,555.54	-1,106,076,633.02	不适用	-580,155,853.48
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	2,626,428,400.55	2,370,977,519.47	10.77	2,182,022,069.10
总资产	15,086,413,008.44	10,385,491,421.79	45.26	7,415,296,172.48

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.1690	0.1250	35.20	0.4608
稀释每股收益(元/股)	0.1690	0.1250	35.20	0.4608
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.1497	0.1230	21.71	0.3624
加权平均净资产收益率(%)	10.22	8.30	增加 1.92 个百分点	37.89
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	9.05	8.17	增加 0.88 个百分点	32.75

二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	75,141,339.57	-80,011.53	-253,645.07
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			4,000,000.00
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			333,872,957.52
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,635,327.96	5,156,254.91	3,828,466.13
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-22,983,926.03	-2,746,876.35	-2,768,209.01
少数股东权益影响额	-10,352,676.85	100,026.77	-1,046,203.72
所得税影响额	-14,215,999.05	634,153.56	-570,564.27
合计	29,224,065.60	3,063,547.36	337,062,801.58

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

（一）2013 年房地产市场走势分析

2013 年，全国房地产市场在刚性需求以及合理的改善型需求的支撑下触底回暖，全国商品房销售面积 130551 万平方米，商品房销售额 81428 亿元，同比分别增长 17.3 %和 26.3%。从供需情况看，市场整体供需两旺，一二线城市供给显著增加；需求方面，刚性及改善型主流产品需求相对旺盛。与此同时，上市房企的新开工力度在 2013 年明显加强。房企资金方面，全行业整体偿付能力有所提升，企业融资渠道多样化，债券、票据等直接融资方式明显增多，优质企业融资成本降低，企业资金状况处于历史较好水平。房地产投资方面，全年房地产开发投资 86013 亿元，同比增长 19.8%。土地市场方面，全国 300 个城市住宅用地推出及成交量同比分别增长 19.3%、29.8%，总出让金同比大幅增长 60.4%，一线城市增长最为显著。价格方面，全国 300 个城市住宅用地楼面均价同比上涨 23.1%，溢价率达 18.8%。

房地产政策方面，在继续实施限购、限贷等调控政策的同时，中央也在加紧完善房地产调控的长效机制，日趋明晰的保障房政策、逐见雏形的住房信息联网及不动产登记条例，以及房产税试点范围可能扩大等都在一定程度上为稳定市场预期及今后房地产市场长期健康发展提供了保障。

2013 年，政府在城镇化发展思路同样提出更多新思维。未来的城镇化发展思路将是人、财（金融）、地三大层面再平衡过程，城镇化将以推进农村转移人口市民化、提高城镇建设用地利用效率、建立多元可持续资金保障机制、优化城镇化布局和形态、提高城镇建设水平和加强对城镇化管理为主要任务。

（二）公司管理回顾

2013 年，按照公司战略发展规划，坚持“抓机遇、促发展、夯实管理、稳步推进”的经营理念，快速开发、快速销售，深耕公司四大业务区域，同时在保生产的前提下坚持稳健的财务策略，公司上下齐心协力，勤奋工作，实现了既定的扩张规模

与效益的同步提升。

2013 年，公司先后在上海、福建永泰、福清地区，兰州等地，获得房地产开发项目总计土地面积 115.76 万平方米，新开工面积超过 150 万平方米。公司通过准确研判市场，及时调整产品设计规划，以刚性和改善型户型为主力产品，科学把握推盘节奏，2013 年，公司实现签约面积和签约金额分别较上年同期增长 3.77% 和 32.09%，实现营业收入同比上年同期上涨 75.36%、归属上市公司股东净利润同比增涨 35.19%。

面对 2013 年房地产市场形势复杂多变的形势，公司严格执行生产计划，及时调整和纠正建设过程中的问题，确保提高节点完成率，加快项目的建设开发速度。同时，大力加强营销，积极创新求变，把握市场回暖的契机，开展系列促销活动，有效提高了产品去化进度。同时公司开设“名城地产”官方微信平台，通过与公司业主平台“名城汇”实现线上线下互动，提升服务能力。

为适应房地产企业资金密集型的行业特点，公司高度重视公司集团财务平台的搭建和融资能力的提升。2013 年，公司在进一步整合集团财务资源，控制资金风险的前提下，放开思路，创新融资工具，开辟多元化融资渠道，开展房地产信托基金、金融租赁、项目合作等等多种融资模式。深化和拓展与银行业务合作，不断优化贷款期限及结构，加大对银行按揭及新增项目开发贷款的回款的合作，在确保充足运营资金的同时，有效降低资金成本，提升资金周转效率。2013 年，公司全年资金综合成本控制在 9% 左右。

2013 年公司抓住房地产再融资政策机遇，公司推出再融资方案。2013 年 8 月 22 日，公司董事会通过《公司非公开发行股票方案》的决议，9 月 24 日《公司非公开发行股票方案》获得公司第一次临时股东大会批准，10 月 25 日公司《非公开发行股票方案》申请获得证监会正式受理。截止本报告日，再融资事项正处于证监会审核中。

2013 年为适应公司快速扩张的发展，公司在管理有效提升管理水平的基础上，引入专业房地产管理咨询机构，协助公司开展管理体系标准化建设。通过权责明确、流程再造、全面运营管理等一系列工作，规范公司运营管理，明晰公司三级管控组织管理架构，建设名城特色的科学、高效、精简的管理执行体系。

公司设计管理以“专业化、标准化、精细化”为指导思想，推行以名城产品研发与标准化平台，提出对公司主力产品线的开发流程及标准化产品建设，以有效提升项目开发速度，适应名城一次性大盘开发模式。2013 年，公司进行了全产品线的梳理，在现有的设计产品线基础上积极推动标准化设计成果在一些项目中的应用。

2013 年是公司《内部控制体系手册》(2012 年版)正式实施和开展内控评价的第一年，公司通过全面梳理和评估管理体系，进行内控测试，查找内控缺陷，进一步完善内控管理体系，提高自身管控水平。

公司奉行可持续发展理念，积极履行社会责任，造福当地，实现共赢。公司发布了《2013 年度社会责任报告》。

2013 年，公司信息化建设全面提速，销售、成本信息管理系统全面上线，有效提升了公司相关业务数据的实时监控和分析能力。此外，公司 2013 年着力建设企业文化体系，强化“诚信、务实、开拓、创新”的企业理念，全面推行员工手册、开展“名城学院”培训课程，走入高校校园招聘，提升名城凝聚力；同时公司进一步完善了绩效考核体系，通过指标的考核和激励，激发全员工作积极性和责任心，推动公司业绩的提升。

(三) 公司整体经营情况讨论与分析

报告期内，公司抓住市场回暖的积极信号，及时调整推盘节奏和时机，加强销售，快速去化。2013 年度，公司虽新推盘资源高于上年，但更多的项目尚在建设期，可售楼盘集中在福州名城国际、银河湾（名城港湾三区），常州大名城。2013 年，公司实现签约面积和签约金额较上年同期增长，全年累计实现签约面积 311,819.03 平方米，同比增长 3.77%，签约金额 38.21 亿元，同比增加 32.09%，较好完成公司年初制定的计划，同时为公司未来业绩全面提速奠定了基础。

土地二级开发（房地产项目开发）情况

竣工在售项目						单位: 平方米
项目名称	持股比例	项目位置	占地面积	总建筑面积	总可售面积	物业形态
名城港湾·名郡	70%	名城港湾一 区	123,099.70	279,209.64	271,951.22	住宅、商业 及车位
名城港湾 C 地块 复式住宅	70%		157,930.64	185,066.06	184,330.54	住宅、商业 及车位

东方名城·蓝郡	70%	名城港湾二区（东方名城）	38,182.00	62,238.82	58,975.54	住宅、商业及车位
东方名城·康郡	70%		63,490.70	159,351.67	152,520.94	住宅、商业及车位
东方名城·华郡	70%		60,153.97	148,667.44	146,820.19	住宅、商业及车位
东方名城·香郡	70%		65,549.63	166,935.53	157,506.85	住宅、商业及车位
东方名城·美郡	70%		37,017.80	80,968.39	78,172.45	住宅、商业及车位
东方名城·天鹅堡	70%		84,075.90	275,321.84	259,801.84	住宅、商业及车位
东方名城·温莎堡（住宅）	70%		80,521.28	190,107.26	181,742.59	住宅、商业及车位
江滨锦城三期	70%	名城港湾地块附近	34,700.30	74,603.80	67,982.24	住宅、商业
名城国际（一期）	70%	名城港湾 B-1、B-2 地块	58,700.00	123,923.72	132,322.77	住宅、商业及车位
名城港湾三区（一期）	70%	名城港湾 D 地块、马尾快安 26 号地	89,695.60	340,169.00	294,922.00	住宅、商业及车位
常州大名城（一期）	52%	飞龙 2 号地块	199,198.00	366,040.00	290,106.00	住宅、商业及车位

在建在售项目		单位：平方米				
项目名称	持股比例	项目位置	占地面积	总建筑面积	总可售面积	物业形态
东方名城·温莎堡（商业）	70%	名城港湾二区（东方名城）	10,020.59	40,320.08	32,256.06	商业综合
名城港湾五区	70%	马尾快安 53 号地	65,109.00	185,538.21	137,519.03	住宅、商业及车位
滨江广场	100%	马尾快安 29-1 号地	17,390.00	73,707.15	58,965.72	办公
名城城市广场	55%	马尾快安 64 号地	56,954.70	410,299.32	273,777.57	商业综合体
常州大名城（二期）	52%	飞龙 1 号地块	202,749.00	567,354.00	445,853.00	住宅、商业及车位
名城永泰东部温泉旅游新区一期（6 号地块）	75%	福州市永泰县	18,646.99	235,709.64	217,931.81	住宅、商业及车位
大名尚苑	100%	上海市嘉定区	38,819.00	112,242.00	84,833.00	住宅、商业及车位

拟建项目		单位：平方米				
项目名称	持股比例	项目位置	占地面积	总建筑面积	总可售面积	物业形态
名城国际（二期）	70%	名城港湾 B-1、B-2 地块	58,700.00	123,923.72	117,631.69	住宅、商业及车位
名城港湾三区（二期）	70%	名城港湾 D 地块、马尾快安 26 号地	41,513.30	138,405.30	110,724.24	住宅、商业及车位
名城永泰东部温泉旅游新区一期（1/2/3/5/7/8 号地块）	75%	福州市永泰县	380,562.00	1,110,833.94	1,089,012.60	住宅、商业及车位
兰州东部科技新城一期（A/B/C/D/F/H）	100%	兰州市高新区榆中园区	902,076.00	1,844,888.00	1,740,878.00	住宅、商业及车位
兰州大名城	100%	兰州市城关区	35,007.60	589,804.00	518,707.00	商业综合体
福清商业街	55%	福清市龙江街道	60,021.00	128,843.00	90,031.00	商业综合体

土地一级开发项目情况		单位：平方米		
项目名称	持股比例	项目位置	占地面积	规划可出让建设用地
兰州东部科技新城项目	80%	兰州高新区榆中园区	18,725,000.00	12,389,400.00
名城永泰东部温泉新城综合开发项目	100%	福州市永泰县	2,637,355.00 (规划中)	2,111,895.00 (规划中)
福清市观溪新区综合开发项目	100%	福清市观溪新区西片区	1,936,032.00 (规划中)	1,140,501.00 (规划中)
滦河站站前温泉旅游文化综合开发项目	100%	唐山市滦县	5,060,800.00 (规划中)	3,422,600.00 (规划中)

A. 房地产销售情况

公司目前开发的房地产项目主要业态分为住宅、商铺及购物中心、酒店、写字楼，报告期内，按业态分类房地产销售情况如下：

业态分类	报告期竣工面积	期末在建建筑面积	报告期可供出售面积	报告期签约面积	报告期签约销售金额	成交均价
住宅	345,589.95	2,621,507.00	743,240.19	299,688.05	3,676,809,659.84	12,268.79
商铺及购物中心	4,448.45	315,996.00	83,719.71	4,063.92	119,032,482.76	29,290.07
酒店	61,490.00	0	0	0	0	0
写字楼	56,000.00	0	0	0	0	0
车位	61,018.07	302,565.00	95,158.79	8,067.06	25,522,995.31	6,401.91
合计	411,056.47	3,357,558.00	922,118.69	311,819.03	3,821,365,200.00	

B. 房地产出租情况

2013 年度，公司房地产出租收入 625.18 万元，占公司营业收入的 0.21%，主要为公司控股子公司名城地产（福建）有限公司出租物业收入。2013 年可用于出租的物业建筑面积约 5.98 万平方米，截止报告期末已签订合同的出租面积约 5.96 万平方米，出租率 99.68%。

C. 房地产业务财务融资情况

2013 年度，公司房地产业务融资均为项目开发融资，主要通过银行贷款、股东股票质押融资和信托融资方式实施。截止报告期末，公司房地产业务融资余额为 71.3 亿元，其中银行贷款融资余额 29.96 亿元，股东股票质押融资 21.14 亿元，信托及其他融资余额 20.2 亿元。2013 年度，公司房地产业务银行贷款和信托融资利息资本化金额为 2.94 亿元；加权平均资本化利率为 8.91%，报告期内，公司为子公司提供担保发生额为 22.15 亿元。

1 主营业务分析

1.1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	2,939,893,169.36	1,676,450,139.08	75.36
营业成本	1,591,373,329.06	888,967,655.36	79.01
销售费用	103,193,547.32	60,274,805.47	71.21
管理费用	157,107,634.68	81,649,705.86	92.42
财务费用	164,623,390.44	17,695,222.57	830.33
经营活动产生的现金流量净额	-3,000,807,555.54	-1,106,076,633.02	
投资活动产生的现金流量净额	568,143,907.59	-22,644,793.01	
筹资活动产生的现金流量净额	3,021,231,813.30	1,519,272,491.94	98.86

1.2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现营业收入 293,989.32 万元，较上年同期增加 75.36%，主要系本期公司预售房源竣工交付，本期符合收入确认条件的销售面积较前期增加所致。

(2) 主要销售客户的情况

前五名销售客户销售金额合计	45,580,000.00
占销售总额比重	1.55%

2、 成本

2.1 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产开发	开发成本	1,555,163,279.55	97.72	864,376,132.91	97.23	79.92
其他	其他成本	36,210,049.51	2.28	24,591,522.45	2.77	47.25
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 (%)
商品房销售	开发成本	1,555,163,279.55	97.72	864,376,132.91	97.23	79.92
其他	其他成本	36,210,049.51	2.28	24,591,522.45	2.77	47.25

2.2 主要供应商

前五名供应商采购金额合计	888,110,507.16
占采购总额比重	29.66%

3、 费用

费用科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	103,193,547.32	60,274,805.47	71.21
管理费用	157,107,634.68	81,649,705.86	92.42
财务费用	164,623,390.44	17,695,222.57	830.33
所得税费用	166,117,110.18	85,971,131.43	93.22

(1) 销售费用本期较上期增加 71.21%，主要系随着公司规模扩大，本期支付的职工薪酬及广告宣传费增加所致。

(2) 管理费用本期较上期增加 92.42%，主要系随着公司业务拓展，新设子公司增

加导致的人员及行政费用增加所致。

(3) 财务费用本期较上期增加 830.33%，主要系公司本期部分楼盘竣工，对应借款费用停止资本化所致。

(4) 所得税费用本期较上期增加 93.22%，主要系公司本期收入、净利润水平均较上期有所上升所致。

4、 现金流

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-3,000,807,555.54	-1,106,076,633.02	不适用
投资活动产生的现金流量净额	568,143,907.59	-22,644,793.01	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	3,021,231,813.30	1,519,272,491.94	98.86

(1) 本期经营活动产生的现金流量净流出较上期增加，主要系应公司业务拓展需求，公司本期项目投入增加所致。

(2) 本期投资活动产生的现金流量净流入较上期增加，主要系公司本期处置参股公司、控股公司股权，收回投资收到的现金增加所致。

(3) 本期投资活动产生的现金流量净流入较上期增加，主要系为配合公司业务拓展，融资规模增加所致。

(四) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发	2,862,331,273.30	1,555,163,279.55	45.67	75.96	79.92	减少 1.19 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房销售	2,862,331,273.30	1,555,163,279.55	45.67	75.96	79.92	减少 1.19 个百分点

公司所属行业为房地产开发，主要经营商品房房地产开发销售业务，报告期内，公司实现营业收入 293,989.32 万元，较上年同期增加 75.36%，主要系本期公司预售房源竣工交付，本期符合收入确认条件的销售面积较前期增加所致。

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
福建区域	1,946,466,602.38	19.66

江苏区域	915,864,670.92
------	----------------

公司营业收入主要源于福建区域，福建区域本期实现主营业务收入 1,946,466,602.38 元，占公司全年主营业务收入 68%；同时本期随着公司常州项目的按期竣工交付，江苏区域也成为公司收入及利润的重要来源地，江苏区域本期实现主营业务收入 915,864,670.92 元，占公司全年主营业务收入 32%。

(五) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
货币资金	1,656,223,849.62	10.98	1,001,192,719.24	9.64	65.43
应收账款	989,500.38	0.01	1,849,992.30	0.02	-46.51
其他应收款	31,239,837.37	0.21	20,931,656.90	0.20	49.25
存货	11,379,039,837.42	75.43	6,849,625,976.59	65.95	66.13
持有至到期投资		0.00	125,000,000.00	1.20	-100.00
长期股权投资	2,752,894.55	0.02	124,466,151.52	1.20	-97.79
投资性房地产	115,155,917.78	0.76	9,891,030.04	0.10	1,064.25
在建工程	6,660,069.48	0.04	2,000,778.37	0.02	232.87
其他非流动资产	90,212,756.09	0.60		0.00	
应付利息	24,349,085.84	0.16	9,024,280.78	0.09	169.82
其他应付款	2,492,162,632.33	16.52	1,637,861,255.19	15.77	52.16
长期借款	4,512,510,000.00	29.91	2,099,500,000.00	20.22	114.93
长期应付款	108,126,806.37	0.72		0.00	
未分配利润	476,174,937.52	3.16	220,724,056.44	2.13	115.73
少数股东权益	1,830,570,471.86	12.13	1,160,759,766.37	11.18	57.70

货币资金：本期新增项目预售回笼及融资额增加所致

应收账款：本期加强应收账款催收工作

其他应收款：本期新增融资租赁履约保证金

存货：本期业务拓展，新增项目支付的土地成本及前期费用所致

持有至到期投资：本期收到到期的持有至到期投资所致

长期股权投资：本期处置部分参股公司股权所致

投资性房地产：本期部分开发产品转为自有物业对外出租

在建工程：本期新设立公司办公楼装修工程所致

其他非流动资产：本期售后回租暨融资租赁业务中标的资产转让作价与账面价值差异额形成的未确认损失摊销余额

应付利息：本期融资规模扩大所致

其他应付款：本期母公司及其一致行动人提供的资金统借统还财务支持规模扩大所致

长期借款：本期根据开发项目资金需求，新增项目借款增加所致

长期应付款：本期发生的售后回租暨融资租赁业务所致

未分配利润：本期净利润增加期末未分配利润

少数股东权益：本期合作开发项目少数股东投入增加所致

(六) 核心竞争力分析

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

公司拥有符合国家新型城镇化发展方向的丰富土地储备。公司与政府合作开发，以城镇化土地一二级联动为开发模式，坚持以创新驱动、产城融合的理念拓展新城市发展空间，建设高效、低碳智慧、环境优美、宜居宜业的新型城镇化示范区，推动当地人口城镇化进程。

公司整体资产结构合理、质量优良，融资杠杆使用合理，负债水平较低，财务结构安全稳健，这为公司采用市场化手段，综合运用银行、信托、基金等多个融资渠道，不断探索金融创新产品的应用，以扩大融资规模和降低融资成本，为产业新城和城市产业综合体建设提供有力的资金保障。

(七) 投资状况分析

1、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

委托理财产品情况

单位:元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金
农业银行	定向对公	3,764,500,000.00	2013年1月9日	2013年12月27日	浮动利率	3,765,000,000.00	1,570,587.27	是	否	否	非募集资金
农业银行	定向对公	50,000,000.00	2013年7月15日	2013年12月31日	浮动利率	50,000,000.00	42,273.98	是	否	否	非募集资金
中国银行	定向对公	14,990,000.00	2013年5月23日	2013年12月31日	浮动利率	14,990,000.00	22,466.71	是	否	否	非募集资金
合计	/	3,829,490,000.00	/	/	/	3,829,990,000.00	1,635,327.96	/	/	/	/

公司委托银行理财总额 3,829,490,000.00 元，为银行结构性存款，实际获得收益

1,635,327.96 元。公司购买的理财产品存取自主，可根据公司资金安排使用需要，随时可赎回所需本金，并按赎回本金的存款积数和即期利率计算利息收益。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

2、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

3、 主要子公司、参股公司分析

1、主要子公司基本情况

单位：人民币元

公司名称	所处行业	注册资本	总资产	净资产	净利润	主要项目
名城地产(福建)有限公司	房地产开发	400,000,000.00	6,295,058,225.04	1,904,585,271.84	481,916,969.30	名城港湾等
东福名城(常州)置业发展有限公司	房地产开发	1,000,000,000.00	2,640,139,919.60	963,044,979.96	65,731,562.58	常州大名城
福州顺泰地产有限公司	房地产开发	460,000,000.00	1,331,663,792.17	434,771,275.21	-17,777,767.95	名城城市广场
名城地产(永泰)有限公司	房地产开发	300,000,000.00	1,336,106,005.01	283,860,238.32	-14,611,258.18	名城永泰东部温泉旅游新区
兰州高新开发建设有限公司	房地产开发	300,000,000.00	1,337,794,065.25	298,707,031.81	-1,382,431.02	兰州东部科技新城综合开发
名城地产(兰州)有限公司	房地产开发	500,000,000.00	1,020,794,159.46	494,771,222.21	-5,228,777.79	兰州东部科技新城一期
兰州顺泰房地产开发有限公司	房地产开发	100,000,000.00	1,509,409,745.54	98,606,899.74	-1,393,100.26	兰州大名城
名城地产(福清)有限公司	房地产开发	1,000,000,000.00	1,782,611,162.66	999,825,734.38	-174,265.62	福清商业街
上海名城汇实业发展有限公司	房地产开发	100,000,000.00	749,020,999.01	74,380,678.33	-25,619,321.67	大名城尚苑

2、本期新取得子公司情况

单位：人民币元

子公司全称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例
赢今(上海)贸易有限公司	上海市	贸易	1,000,000.00	100
上海名城实业有限公司	上海市	贸易	100,000,000.00	100
上海名城汇实业发展有限公司	上海市	房地产开发	100,000,000.00	100
名城汇(上海)投资有限公司	上海市	管理咨询	1,000,000.00	100
名城(福清)城市建设发展有限公司	福建省福州市	房地产开发	200,000,000.00	100
名城地产(福清)有限公司	福建省福州市	房地产开发	1,000,000,000.00	55

名城（永泰）城市建设发展有限公司	福建省福州市	房地产开发	100,000,000.00	100
名城地产（兰州）有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	500,000,000.00	100
兰州赢今投资有限公司	甘肃省兰州市	管理咨询	1,000,000.00	100
兰州英家皇道物业管理有限公司	甘肃省兰州市	物业管理	5,000,000.00	60
兰州顺泰房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	100,000,000.00	100
兰州昇隆贸易有限公司	甘肃省兰州市	贸易	1,000,000.00	100
兰州瑞祥房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	100,000,000.00	100
兰州名城园林景观有限公司	甘肃省兰州市	园林绿化	1,000,000.00	100
兰州利伟房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	100,000,000.00	100
兰州凯安房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	100,000,000.00	100
兰州锦泰房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	100,000,000.00	100
兰州大名城商厦有限公司	甘肃省兰州市	物业经营及管理	1,000,000.00	100
兰州大名城贸易有限公司	甘肃省兰州市	贸易	10,000,000.00	100
兰州大名城酒店管理有限公司	甘肃省兰州市	酒店管理	1,000,000.00	100
甘肃名城房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	100,000,000.00	100

3、对公司净利润 10%以上的子公司情况

单位：人民币元

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
名城地产（福建）有限公司	1,952,718,425.33	587,465,141.35	481,916,969.30
东福名城（常州）置业发展有限公司	925,975,606.82	85,695,859.79	65,731,562.58

4、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业竞争格局和发展趋势

展望 2014 年，促进房地产市场持续健康发展依然是市场主导方向，一方面增加刚需、改善型需求产品供给，提供大众真正需要的产品供应结构，抑制投机投资性需求，另一方面，由政府继续主导推动保障房供应增加。同时市场化改革是行业发展大方向，充分发挥市场对资源配置的决定，尽量减少行政性干预是大趋势。2014 年，城镇化将引领中国房地产的新格局，在促进农业转移人口落户城镇、改造城镇棚户区和城中村、引导中西部地区人口就近城镇化的三大城镇化发展重点的实施过程中，将会给房地产行业带来新的发展机遇。

随着 2013 年千亿房企军团的快速增长，房地产企业竞争格局加剧分化，一二线房企销售增速明显高于三四线地产企业，强者恒强的局面将加剧，马太效应继续演

绎。品牌驱动、行业创新是房地产行业未来发展的主流。品牌驱动模式仍将会成未来发展的主流，未来的房地产市场竞争就是品牌的竞争。沿着产业链打造综合竞争优势的产业转型模式，保持持续的发展潜力，逐渐成为行业发展趋势。

（二）公司发展战略

2014 年是公司五年战略发展规划实施的第二年（2013-2017 年），也是公司发展承上启下的关键之年，我们要抓住转型的良好机遇，实现阶段性发展目标。

1、以刚需改善型产品为主要产品线，区域聚焦深耕发展

以公司现有项目的一线城市上海、北京区域为中心，在严格控制融资成本的前提下，继续拓展以刚需和改善产品为主的房地产项目，在一线城市树立名城品牌。抓住新“丝绸之路”、“海上丝绸之路”的政策，给西北地区、东南沿海地区和城市带来的机遇，在福州、兰州等区域城市拓展新的房地产项目。

2、继续坚定不移地实施符合城镇化发展需要的项目开发目标。

公司拥有约 2836 万平方米(折合 42540 亩) 可控土地储备，为未来 3—5 年大盘开发和周转奠定厚实的储备基础，这些项目均符合公司城镇化发展的要求，属于当地区域城镇化发展的示范项目。公司将用三到五年的时间打造公司打造城市综合功能开发的城市运营品牌，通过与政府合作开发，以城镇化土地一二级联动开发的模式，综合运营和城市营销对城市资源进行整合、优化、创新，通过参与城市的基础设施建设、公共服务、保障性住房建设、房地产开发、产业园建设运营等房地产全产业链开发，建造适合老百姓居住的房子，打造老百姓安居乐业的社区环境。

3、走适度多元化经营的创新之路

公司将把消费需求作为未来公司发展的主要着力点，依托公司房地产开发专业经验和城市运营商的综合能力，充分依托现有的丰富的可控土地储备，多元化发展养老、旅游、健康、文化等产业，走适度多元化经营的创新驱动之路。

公司还将尝试依托大盘开发的大规模、标准化优势，对开发智能社区服务进行有益的探索和实验。依托公司庞大住户资源、完善的社区商综合配套和良好的社区服务，打通商业、社区服务、物业管理的线下线上资源，打造社区最后一公里的生

活服务圈。

4、实施股权激励计划，吸引人才留住人才

行业的激烈竞争加剧了人才竞争，以股权激励这样的人力资源资本化的市场方式，建立有效的激励机制，发挥高管的积极性主动性，有效避免其流失，将优秀人才与公司未来紧密联系，共赢发展。

(三) 经营计划

2014 年，公司将继续密切关注政策变化和市场走向，创新求变，顺时而为，不断提升公司管控水平，深耕主业做大做强，提升公司城市综合功能开发能力的同时，积极探索房地产产业服务创新，实现弯道超车。

预计公司 2014 年实现签约面积大于 120 万平方米，签约金额超过 100 亿元，项目新开工面积大于 300 万平方米。为实现前述目标，公司将着力于以下几个方面：

1、大盘项目快速销售快速去化

2014 年公司新增开工面积超过 300 万平方米。公司坚持以快速拿地、快速开发、快速销售的思路，从市场定位开始，继续优化由目标城市选择、目标项目选择、项目规划设计、项目建设施工、项目售后服务等业务流程，严格控制主要生产节点，缩短项目建设周期，尽快回笼资金，提高项目运营效率。

2、继续拓展融资渠道，为公司后续发展提供资金保障

2014 年，公司将通过银行借款、房地产信托基金、金融租赁、项目合作等多个方面，继续应用创新融资工具，为公司持续发展提供资金层面的支持与保障。

3、实施管理标准化体系，全面提升公司运营管控能力

2014 年，公司在建项目将会快速增加，随着开发规模的扩张，管理半径的扩大，将对公司运营管控能力带来新的挑战。2014 年要实现管理标准化系统的全面落地实施，实现精简高效，稳定、安全的运营机制，全面优化公司管控架构，提升公司管控水平，实现规模效应与成本控制的同步提升。

4、2014 年公司将继续做好集团范围内人才的长期统筹配置工作，外部引进与内部培养相结合，加强人才在全国项目范围的统筹和流动。完善人才梯队的培养建设，强化岗位培训机制。进一步完善公司薪酬和激励体系，以吸引和稳定更多的人

才。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司所投资的一级开发项目所需支付的首期资金均已支付，未来可以采用滚动开发的模式。公司 2014 年因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金预约 80 亿元，须在未来合同他方履行合同规定的责任和义务的同时支付。公司将运用经营回款、施工信用占款、外部融资相结合的方式满足项目资金需求，并合理控制资金成本。

(五) 可能面对的风险

可能面临的风险

1、政策风险

房地产开发企业面临的政策风险集中体现在受土地政策、房地产相关政策、货币政策、财政政策、产业发展政策变化的影响，一旦国内未来采取更加严厉的调控措施将直接影响行业未来发展。进入 2014 年，预计市场环境风险积聚，经济降速、制度变革、需求透支等风险进一步积聚。

2、市场风险

在宏观经济和货币信贷平稳增长、房地产调控政策整体平稳的背景下，2014 年全国房地产市场将呈现“销售量价继续增长但增速放慢，投资新开工增长平稳”的特点。一线、二线城市显示出较强市场消化力。从库存周期看，一线城市同样拥有更好表现，但由于不断推高的土地和融资成本，一线城市利润率不断走低；三线城市对应市场整体去化能力相对较差，去库存是未来一段时期要面对的现状。

公司应对措施：

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

1、继续优化土地资源的区域配置结构，降低市场风险。抓住中国正处于城镇化建设进程的历史机遇和政策机遇，通过开发建设和运营公司现有的一二级联动大盘项目，深入打造城市综合功能开发的城市运营商品品牌，并在该区域形成系统的资源

获取策略，保障稳定的收益来源，且有助于长远发展。同时坚持积极、审慎的原则和严格、科学的项目测算，重点在上海、北京一线城市获取项目资源，提升公司品牌影响力。

2、精心组织、加强管理、缩短项目投资周期，加快资金周转加快，减小因开发周期长而带来的项目开发对市场供求变动的不灵活性风险；开发建设符合市场需求的刚需和改善性需求的主流产品，并以此为基础丰富产品线。

3、强化销售，准确判断和把握及时调整营销策略，加快销售加快去化，快速回笼资金。针对上述风险，公司将

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

5、审时度，创新求变。发展养老产业、旅游文化等消费需求强劲的地产细分产业，走适度多元化发展。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

1、根据 2012 年 5 月中国证监会发布《关于进一步落实上市公司现金分红有关事

项的通知》，[2013]43 号文件《上市公司监管指引第 3 号--上市公司现金分红》相关规定以及公司实际经营情况，公司分别于 2012 年 9 月、2012 年 12 月，两次对《公司章程》规定的现金分红政策进行调整。

2、公司 2013 年 4 月 11 日第五届董事会第二十一会议审议通过公司 2012 年度利润分配预案。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，2012 年度，母公司实现净利润为 1,160.56 万元，弥补以前年度累计亏损后，母公司累计未分配利润为 -10,371.77 万元。2012 年度，公司实现盈利但累计未分配利润仍为负值，故 2012 年度公司不分配利润，不进行资本公积转增股本。公司独立董事对公司该项利润分配预案发表了独立意见。上述利润分配方案已经公司 2012 年年度股东大会审议批准。

3、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，2013 年度，母公司实现净利润为-2937.18 万元，截止 2013 年末，母公司累计未分配利润为-13308.96 万元。鉴于 2013 年度，公司实现盈利但未分配利润仍为负值，故 2013 年度公司不分配利润。2013 年度公司不进行资本公积转增股本。该项利润分配预案尚需经公司 2013 年年度股东大会批准。

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

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

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，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

√ 不适用

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	0	0	0	255,450,881.08	0
2012 年	0	0	0	0	188,955,450.37	0
2011 年	0	0	0	0	696,528,292.97	0

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

公司在发展过程中一贯坚持从运营城市的高度、可持续发展考虑、改善人居环境出发，积极践行公司的企业社会责任，将自己的核心价值观与社会责任有机结合起来，走可持续发展的战略。

公司根据《可持续发展报告指南》(3.1 版)，上海证券交易所《公司履行社会责任的报告》编制指引相关要求，编制《公司 2013 年社会责任报告》，经公司董事会审议通过，于 2014 年 3 月 8 日刊登在上海证券交易所网站上。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
根据名城地产（福建）有限公司与阳光城集团股份有限公司和中信信托有限责任公司签署的《股权购买选择权暨股权收购合同》，经公司董事会 2013 年 1 月 15 日公司五届十七次会议审议通过，名城地产（福建）有限公司回购中信信托有限责任公司持有的福建汇泰房地产开发有限公司 12.50% 的股权，回购完成后，名城地产（福建）有限公司持有福建汇泰房地产开发有限公司 25% 股权。	公司 2013 年 1 月 15 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2013-002）
经公司董事会 2013 年 3 月 29 日公司五届二十次会议审议通过，公司控股子公司名城地产（福建）有限公司与福建阳光房地产开发有限公司签署《股权转让协议》，阳光城以货币资金 27,000.38 万元以及承接名城福建债务 5,175.00 万元作为对价，受让名城福建持有的汇泰房地产 25% 股权。此次股权转让完毕后，名城地产（福建）有限公司不再持有福建汇泰房地产开发有限公司的股权。	公司 2013 年 4 月 2 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2013-010）
经公司董事会 2013 年 3 月 29 日公司五届二十次会议审议通过，公司控股子公司名城地产（福建）有限公司与福建中联城实业有限公司签署《股权转让协议》，名城地产（福建）有限公司将其持有	公司 2013 年 4 月 2 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2013-010）

<p>的名城地产（福清）有限公司（2013 年 1 月新设立，注册资本 10 亿元人民币）45%的股权转让给福建中联城实业有限公司，转让价格为人民币 45,000 万元。本次股权转让完成后，名城地产（福建）有限公司持有名城地产（福清）有限公司 55% 的股权，福建中联城实业有限公司持有名城地产（福清）有限公司 45% 的股权。</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

1、 收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
中信信托有限公司	福建汇泰房地产开发有限公司 12.50% 的股权	2013 年 1 月 15 日	134,953,800.00			否	协议价	是	是		

2、 出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
福建阳光房地产开发有限公司	福建汇泰房地产开发有限公司 25% 股权	2013 年 4 月 2 日	321,753,800.00		65,944,735.86	否	协议价	是	是	11.43	

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

经公司董事会 2012 年 3 月 20 日第五届第五次会议审议通过关于公司与公司控股股东东福实业共同签署《公司或控股子公司与福州东福实业发展有限公司签署资金统借统还财务支持协议（草签）》的议案。（临 2012-013）

2013 年 4 月 11 日，上海大名城企业股份有限公司（以下简称“公司”）第五届董事会第五次会议审议通过《关于公司向控股股东福州东福实业发展有限公司及其一致行动人申请财务资金支持的议案》。根据公司整体发展战略的需要和资金安排，公司（含公司合并范围各级控股子公司）拟向控股股东福州东福实业发展有限公司及其一致行动人福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司、福州创元贸易有限公司、俞丽女士（以下简称“东福实业及其一致行动人”）申请对公司提供总额不超过 30 亿元的财务资金支持，期限最长不超过 30 个月。本次财务资金支持事项需签署相关资金借款协议。（临 2013-014）

根据上述协议，截至报告期末公司控股子公司收到东福实业统借统还资金支持总计 21.14 亿元人民币。详见下表：

借款单位	借款金额	利率	借款时间	项目
东福名城（常州）置业发展有限公司	300,000,000.00	8.90%	2012-12-12	常州大名城
兰州高新开发建设有限公司	450,000,000.00	8.00%	2013-3-19	兰州东部科技新城
兰州高新开发建设有限公司	130,000,000.00	8.00%	2013-8-22	兰州东部科技新城
上海名城汇实业发展有限公司	432,000,000.00	8.00%	2013-8-22	上海大名城
名城地产（永泰）有限公司	114,000,000.00	9.70%	2012-11-12	永泰东部温泉旅游新区
名城地产（永泰）有限公司	300,000,000.00	8.00%	2013-9-27	永泰东部温泉旅游新区
名城（永泰）城市建设发展有限公司	138,000,000.00	8.00%	2013-8-22	永泰东部温泉旅游新区
名城地产（唐山）有限公司	250,000,000.00	8.50%	2013-6-14	滦河站站前温泉旅游文化综合开发项目

2、 临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
福州名城物业管理 有限公司	联营 公司	1,251,705.28	-1,251,705.28			284,598.70	284,598.70
福州英家皇道物业	联营	747,395.45	808,924.42	1,556,319.87			

管理有限公司	公司							
兰州高科投资发展集团公司	其他					84,949,026.88	84,949,026.88	
福建金鼎房地产开发有限公司	其他				100,039,500.00	-45,000,000.00	55,039,500.00	
福建中联城实业有限公司	其他					24,750,000.00	24,750,000.00	
冠隆企业有限公司	其他				453,715.87		453,715.87	
香港利伟集团公司	间接控股股东				46,692.74		46,692.74	
福建汇泰房地产开发有限公司	其他				81,750,000.00	-81,750,000.00		
凯创投资(永泰)有限公司	其他				50,000,000.00	-50,000,000.00		
合计		1,999,100.73	-442,780.86	1,556,319.87	232,289,908.61	-66,766,374.42	165,523,534.19	
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)								0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)								0
关联债权债务形成原因		(1) 关联债权系日常经营活动中形成的待结算的暂付款。 (2) 关联债务的形成, 主要是报告期公司的参股股东及控股子公司少数股东基于共同发展目标, 对公司拓展业务开发房地产项目给予财务支持。						
关联债权债务清偿情况		无。						
与关联债权债务有关的承诺		无。						
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无重大影响。						

(二) 其他

其他关联方担保事项如下:

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	期末担保总额	担保	被担保单位现状
				期至	
俞培娣	名城地产(福建)有限公司	境内非金融企业	294,000,000.00	2023年	正常经营
俞培娣	名城地产(福建)有限公司	境内非金融企业	380,000,000.00	2016年	正常经营
俞培娣	福州顺泰地产有限公司	境内非金融企业	499,000,000.00	2016年	正常经营
俞培娣 福州锦昌贸易有限公司 福州开发区鑫联洪贸易有限公司	上海大名城贸易有限公司	境内非金融企业	300,000,000.00	2015年	正常经营
俞培娣 俞丽 福州东福实业发展有限公司 福州锦昌贸易有限公司 福州开发区鑫联洪贸易有限公司	上海名城实业有限公司	境内非金融企业	500,000,000.00	2016年	正常经营

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
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
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	221,493.58
报告期末对子公司担保余额合计（B）	275,260.58
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	275,260.58
担保总额占公司净资产的比例(%)	61.76
其中：	
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	52,414.31
上述三项担保金额合计（C+D+E）	52,414.31

1、公司期末无对外提供担保余额。

2、公司期末对控股子公司提供担保余额为 275,260.58 万元，其中：

(1) 公司和鑫联洪贸易共同为名城地产提供共同担保的余额为 10,812.68 万元，鑫联洪贸易持有名城地产股权 30%，则公司应承担 70%，公司承担担保余额为 7,568.88 万元；

(2) 公司控股子公司名城地产和香港冠隆共同为公司控股子公司东福名城提供担保余额为 50,300.00 万元，香港冠隆持有东福名城股权 48%，则名城地产应承担 52%，按照公司对名城地产的持股比例 70% 计算，公司承担担保余额为 18,309.20 万元；

(3) 公司和香港冠隆共同为公司控股子公司东福名城提供担保余额为 124,000.00 万元，香港冠隆持有东福名城股权 48%，则公司应承担 52%，公司承担担保余额为 64,480.00 万元；则公司应承担 70%，公司承担担保余额为 64,480.00 万元；

(4) 公司控股子公司名城地产和金鼎房地产共同为公司控股子公司顺泰地产提供担保余额为 49,900.00 万元，金鼎房地产持有顺泰地产股权 45%，则名城地产应承担 55%，按照公司对名城地产的持股比例 70% 计算，公司承担担保余额为 19,211.50 万元；

(5) 公司和兰州高科共同为兰州高新提供共同担保的余额为 20,00.00 万元，兰州高科持有兰州高新股权 20%，则公司应承担 80%，公司承担担保余额为 16,000.00 万

元；

(6) 公司为公司全资子公司大名城贸易提供担保余额为 59,740.00 万元，公司承担担保余额为 59,740.00 万元；

(7) 公司为公司全资子公司名城汇实业提供担保余额为 39,951.00 万元，公司承担担保余额为 39,951.00 万元；

(8) 公司为公司全资子公司名城实业提供担保余额为 50,000.00 万元，公司承担担保余额为 50,000.00 万元；

3. 公司担保总额为 275,260.58 万元。

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	盈利预测及补偿	东福实业及一致行动人	2011 年 4 月 20 日东福实业及其一致行动人向本公司出具《承诺函》，东福实业及一致行动人追加承诺，对于名城港湾名郡、东方名城华郡、东方名城香郡、东方名城美郡、名城港湾 C 地块复式住宅、东方名城蓝郡、东方名城温莎堡、东方名城康郡、东方名城天鹅堡、江滨锦城三期、名城港湾 B 地块、名城港湾 D 地块等开发项目 2011—2013 年实现的净利润合计不低于 154,970 万元，其中 2011 年实现净利润不低于原承诺数 97,843.93 万元。因本次注入资产为名城地产 70% 股权，上述项目 2011—2013 年为本公司合计贡献的归属于母公司的净利润为 108,479 万元，其中 2011 年贡献的归属于母公司的净利润不低于原	2013 年 12 月 31 日	是	是		

		承诺数 68,490.75 万元。					
股份限售	东福实业及一致行动人	东福实业及其一致行动人承诺，自本次非公开发行股份结束且本公司恢复上市起三十六个月内不转让其所持有的本公司股票。	2014 年 10 月 11 日	是	是		

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	750,000
境内会计师事务所审计年限	6

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

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、其他重大事项的说明

1、经公司董事会 2013 年 1 月 15 日公司五届十七次会议审议通过，名城地产在福清市设立全资项目公司名城地产（福清）有限公司，公司注册资本金人民币 10 亿元，经营范围为：房地产综合开发、建造销售商品房等，将承接公司在福清市观溪新区项目二级土地开发建设；同时，新设立的名城地产（福清）有限公司在福清市设立全资一级土地综合开发公司名城（福清）城市建设发展有限公司，公司注册资本金人民币 2 亿元，经营范围为：一级土地综合开发及城市基础设施建设等，将承接公司在福清市观溪新区项目一级土地综合开发。具体内容请详见公司 2013 年 1 月 15

日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2013-001）。

2、经公司董事会 2013 年 3 月 7 日公司五届十九次会议审议通过，名城地产（永泰）有限公司股东名城地产（福建）有限公司与凯创投资（永泰）有限公司对名城地产（永泰）有限公司进行等比例现金增资，增资完成后，名城地产（永泰）有限公司的注册资本增至人民币 3 亿元，股权结构和持股比例不变。具体内容请详见公司 2013 年 3 月 9 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2013-006）。

3、经公司董事会 2013 年 4 月 18 日公司五届二十二次会议审议通过，名城地产在福建永泰设立全资一级土地综合开发公司：名城（永泰）城市建设发展有限公司。名城（永泰）城市建设发展有限公司注册本金人民币 1 亿元，经营范围为：一级土地综合开发及城市基础设施建设、房地产综合开发、建造销售商品房等；同时，公司在甘肃兰州设立全资房地产项目公司：名城地产（兰州）有限公司。名城地产（兰州）有限公司注册本金人民币 5 亿元，经营范围为：房地产综合开发、建造、销售商品房等。具体内容请详见公司 2013 年 4 月 20 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2013-017）。

4、经公司董事会 2013 年 5 月 24 日公司五届二十三次会议审议通过，名城地产（福建）参与福建省福清市龙江街道观音埔村、宏路街道溪下村地块国有建设用地使用权的竞买挂牌出让并成功竞得，土地面积 60,021 平方米，成交金额计人民币 54,500 万元。具体内容请详见公司 2013 年 5 月 28 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2013-019）。

5、经公司董事会 2013 年 5 月 24 日公司五届二十三次会议审议通过，名城地产参与福建省永泰县葛岭镇国有建设用地使用权的竞买挂牌出让并成功竞得，土地面积共 77,159 平方米，成交金额计人民币 7,210 万元。具体内容请详见公司 2013 年 5 月 28

日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2013-020）。

6、公司与公司全资子公司组成联合体于 2013 年 7 月 31 日通过现场竞买方式，成功竞得上海市嘉定区安亭镇秦安路以东、曹安公路以北地块的国有建设用地使用权（上海市国有建设用地使用权挂牌出让公告<沪告字 2013 第 119 号>），土地面积 38,819 平方米，成交金额计人民币 71,231 万元。具体内容请详见公司 2013 年 8 月 1 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2013-029）。

7、公司控股子公司福建顺隆实业有限公司参与甘肃省兰州市城关区国有建设用地使用权的竞买挂牌出让并成功竞得，土地面积共 51,361 平方米，成交金额计人民币 145,300 万元。具体内容请详见公司 2013 年 8 月 28 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2013-036）。

8、公司 2013 年 8 月 22 日召开第五届董事会第二十六次会议审议通过《关于公司 2013 年度非公开发行股票方案》及相关议案，公司拟向境内注册的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构投资者、信托公司、QFII、其他合法机构投资者及自然人等不超过十名的特定对象发行总额不超过 60,000 万股（含 60,000 万股）A 股股票，拟募集资金不超过 30 亿元。该事项已经公司于 2013 年 9 月 24 日召开的 2013 年第一次临时股东大会审议通过。10 月 25 日公司《非公开发行股票方案》申请获得证监会正式受理。截止本报告日，公司再融资各项工作正在积极快速推进，该事项尚在证监会审核中。具体详见公司于 2013 年 8 月 26 日及 2013 年 9 月 25 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。

9、经公司 2013 年 9 月 27 日第五届董事会第二十八次会议审议通过，公司控股子公司名城地产（福建）有限公司将享有的对公司全资子公司上海大名城贸易有限公司

债权 97,400,000 元，以 97,350,000 元的价格转让给中国信达资产管理股份有限公司上海市分公司，期限 18 个月。公司作为上海大名城贸易有限公司的共同债务人，为上述债务承担还款义务和责任，公司以持有的上海大名城贸易有限公司的 100% 的股权为上述债务提供股权质押担保。具体内容请详见公司 2013 年 10 月 1 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2013-043）。

10、经公司 2013 年 9 月 27 日第五届董事会第二十八次会议审议通过：公司将提供给子公司上海名城汇实业发展有限公司（以下简称“名城汇发展”）的总计人民币 39,951 万元银行委贷委托权及全部受益权，以 39,951 万元的受让价格，转让给华宸未来，委贷年利率为 10.93%，期限 24 个月，自华宸未来支付给公司的转让价款达到公司账户之日（“起息日”）起算。公司将持有的控股子公司赢今（上海）贸易有限公司 51% 股权、持有的名城实业全部 51% 股权，赢今将持有的名城实业全部 49% 股权，名城实业将持有的名城汇发展全部 100% 股权质押给华宸未来，为华宸享受的全部债权提供股权质押担保；公司为上述华宸未来全部债权提供连带责任保证担保。具体内容请详见公司 2013 年 10 月 1 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2013-044）。

11、经公司 2013 年 10 月 16 日第五届董事会第二十九次会议审议通过，公司控股子公司东福名城与长安国际信托股份有限公司签署信托贷款合同，长安信托向东福名城提供信托贷款总计人民币 44,000 万元，贷款种类为项目贷款，贷款期限 24 个月，东福名城将按照主合同约定还本付息。为确保上述主合同的履行，公司及名城地产作为担保人，分别为上述主合同项下东福名城全部债务提供保证担保及抵押担保。具体内容请详见公司 2013 年 10 月 18 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2013-046）。

12、经公司 2013 年 11 月 12 日第五届董事会第三十一次会议审议通过：

（1）大名城贸易与中诚信托签署借款合同，中诚信托向大名城贸易提供流动资金贷

款总计人民币 30,000 万元，借款期限为 2 年，年利率为 9.6%。公司为大名城贸易上述借款提供连带责任保证担保。大名城贸易以其持有的中行 5000 万元人民币存款存单为上述借款提供质押担保。同时，俞培梯先生为上述借款提供连带责任保证担保；锦昌贸易以其持有的本公司股票 44,803,000 股和鑫联洪贸易持有的名城地产 11.25% 股权限公司以其为上述借款提供质押担保。

(2) 上海名城实业与中诚信托签署借款合同，中诚信托向上海名城实业提供流动资金贷款总计人民币 50,000 万元，期限为 3 年，年利率为 10%。公司为上述借款提供连带责任保证担保。同时，俞培梯先生为上述借款提供连带责任保证担保；东福实业以其持有的本公司股票 63,220,000 股、公司股东俞丽以其持有的本公司 B 股股票 47,691,464 股、锦昌贸易以其持有的本公司股票 5,000,000 股为上述借款提供质押担保。鑫联洪贸易以其持有名城地产 18.75% 股权为上述借款提供质押担保。

具体内容请详见公司 2013 年 11 月 14 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2013-048）。

13、报告期公司控股子公司司名城地产（兰州）有限公司、甘肃名城房地产开发有限公司成功竞得位于甘肃省兰州市高新区东部科技新城总计六宗地块国有建设用地使用权，土地面积共 903,273 平方米，成交金额计人民币 52,430 万元。具体内容请详见公司 2013 年 10 月 23 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2013-047）。

14、经公司 2014 年 2 月 20 日第五届董事会第三十四次会议审议通过，公司为控股子公司名城（福清）城市建设发展有限公司(以下简称"名城福清城建")与平安大华汇通财富管理有限公司、平安银行股份有限公司福州分行共同签署《委托贷款合同》，平安大华汇通作为委托贷款人，代表其所管理的"平安汇通平安金橙财富稳盈 64 号专项资产管理计划"，委托平安银行福州分行向名城福清城建发放委托贷款。委托贷款总额为人民币 4 亿元整，期限为 3 年，委贷年利率为 8.4%，贷款用于福清市观溪新区项目土地一级开发建设。公司与名城地产共同为上述债务提供连带责任保证担保，公司控股子公司名城地产（福清）有限公司以其拥有的土地使用权及名城

福清城建 100%的股权，同时提供抵押及质押担保。具体内容请详见公司 2014 年 2 月 20 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》、《香港文汇报》及上海证券交易所网站上的公告（2014-006）。

15、报告期内股份质押事项

2013 年 3 月 20 日，东福实业将其持有的公司限售流通股份 195,660,000 股，质押给四川信托有限公司，质押期限不超过 24 个月。

2013 年 5 月 3 日，东福实业将其质押给五矿国际信托有限公司的限售流通 A 股 226,000,000 股中的 111,150,000 股解除质押。

2013 年 6 月 5 日，福州创元贸易将其持有的公司限售流通股份 92,800,000 股，质押给中诚信托有限责任公司，质押期限不超过 24 个月。

2013 年 8 月 19 日，东福实业将其持有的本公司限售流通股份 272,380,000 股，质押给国元信托，质押期限不超过 24 个月。

2013 年 9 月 28 日，东福实业将质押给五矿国际信托有限公司的股票 150,000,000 股解除了质押。同时东福实业近日将其持有的本公司限售流通 A 股 110,300,000 股，质押给山东省国际信托有限公司，质押期限不超过 18 个月。

2013 年 11 月 18 日，东福实业将其持有的本公司限售流通 A 股 63,220,000 股，锦昌贸易将其持有的本公司限售流通 A 股 49,803,000 股，公司股东俞丽将其持有的本公司 B 股 47,691,464 股，分别质押给中诚信托有限责任公司，质押期限不超过 36 个月。

截止 2013 年 12 月 31 日，上述股东持有公司股份及质押情况如下：

股东名称	持有公司股份总数及占公司总股本比例		已质押股份数及占公司总股本比例	
东福实业	823,891,641 股	占比 54.51%	823,890,000 股	占比 54.506%
锦昌贸易	100,234,796 股	占比 6.63%	49,803,000 股	占比 3.29%
创元贸易	92,809,996 股	占比 6.14%	92800,000 股	占比 6.14%
俞丽	47,691,464 股	占比 3.16%	47,691,464 股	占比 3.16%

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

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

2、股份变动情况说明

报告期内，本公司股份无变动情况。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
2009 年非公开发行 A 股股份	2011 年 6 月 20 日	2.23	1,039,471,959	2014 年 10 月 11 日	1,039,471,959	

公司 2009 年非公开发行股份方案于 2009 年 10 月 11 日,经公司 2009 年第三次临时股东大会会议审议通过; 2009 年 10 月 28 日经公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过; 2009 年 11 月 16 日由中国证监会受理; 2009 年 12 月 25 日,经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核,获得有条件通过; 2010 年 11 月 3 日,公司临时股东大会同意公司非公开发行股份购买资产方案的决议有效期延长十二个月至 2011 年 10 月 28 日; 2011 年 6 月 13 日,公司取得中国证监会《关于核准上海华源股份有限公司重大资产重组及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),核准公司向东福实业及其一致行动人发行股份 1,039,471,959 股,购买东福实业及其一致行动人持有的名城地产(福建)有限公司 70%的股权; 2011 年 6 月 20 日,公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕本次非公开发行股份的股权登记。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内无因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数	57,554	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	55,692
前十名股东持股情况			

股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
福州东福实业发展有限公司	境内非国有法人	54.51	823,891,641	0	823,891,641	质押 823,890,000
福州锦昌贸易有限公司	境内非国有法人	6.63	100,234,796	0	100,234,796	质押 49,803,000
福州三嘉制冷设备有限公司	境内非国有法人	6.39	96,522,396	0	96,522,396	无 0
福州创元贸易有限公司	境内非国有法人	6.14	92,809,996	0	92,809,996	质押 92,800,000
俞丽	境外自然人	3.16	47,691,464	0	0	质押 47,691,464
中国建设银行股份有限公司江苏省分行	国有法人	0.28	4,240,220	0	0	无 0
CAO WENWEI	境外自然人	0.28	4,169,193	1,869,193	0	无 0
王建新	境内自然人	0.26	3,856,519	76,000	0	无 0
北京冠海房地产有限公司	境内非国有法人	0.23	3,522,514	3,522,514	0	无 0
交通银行股份有限公司上海市分行	国有法人	0.21	3,125,449	-7,959,280	0	无 0
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
俞丽	47,691,464		境内上市外资股 47,691,464			
中国建设银行股份有限公司江苏省分行	4,240,220		人民币普通股 4,240,220			
CAO WENWEI	4,169,193		境内上市外资股 4,169,193			
王建新	3,856,519		人民币普通股 3,856,519			
北京冠海房地产有限公司	3,522,514		人民币普通股 3,522,514			
交通银行股份有限公司上海市分行	3,125,449		人民币普通股 3,125,449			
上海浦东发展银行上海分行	2,994,236		人民币普通股 2,994,236			
谷承钢	2,588,801		人民币普通股 2,588,801			
HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	1,833,294		境内上市外资股 1,833,294			
姜静	1,832,924		人民币普通股 1,832,924			
上述股东关联关系或一致行动的说明	俞丽女士和俞培梯先生，各持有福州东福实业发展有限公司之控股股东利伟集团有限公司 50% 股权，俞丽女士系俞培梯先生之女，俞丽女士与福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司为一致行动人。					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	福州东福实业发展有限公司	823,891,641			公司重大资产重组时承诺:已持有的公司股票及认购的本次定向增发的股票,自本次发行股份结束且公司股票恢复上市之日起,三十六个月内不转让。
			2014年10月11日	0	
2	福州锦昌贸易有限公司	100,234,796	2014年10月11日	0	同上
3	福州三嘉制冷设备有限公司	96,522,396	2014年10月11日	0	同上
4	福州创元贸易有限公司	92,809,996	2014年10月11日	0	同上
上述股东关联关系或一致行动的说明			福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司为一致行动人。		

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位:元 币种:人民币

名称	福州东福实业发展有限公司
单位负责人或法定代表人	俞丽
成立日期	1986年1月15日
组织机构代码	61130582-3
注册资本	10,000,000
主要经营业务	建造、销售商品房、生产销售建筑材料及相关五金件。
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

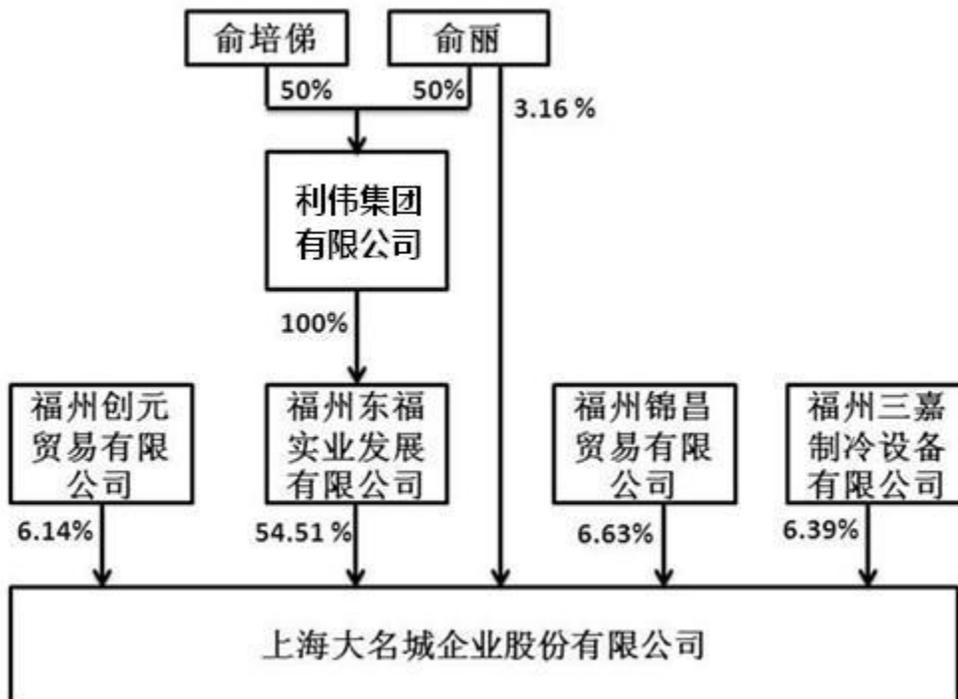
(二) 实际控制人情况

1、 自然人

姓名	俞培梯
国籍	中国香港

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

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
俞培佛	董事长、总经理	男	55	2012年4月12日	2014年7月21日					0	0
董云雄	副董事长	男	64	2011年7月21日	2014年7月21日					116.67	0
俞锦	董事、副总经	男	31	2011年7月21日	2014年7月21日					118.88	0
俞丽	董事	女	29	2011年7月21日	2014年7月21日	47,691,464	47,691,464	0		65	0
冷文斌	董事	男	46	2011年7月21日	2014年7月21日					127.81	0
梅均	独立董事	男	74	2011年7月21日	2014年7月21日					10.83	0
林永经	独立董事	男	71	2011年7月21日	2014年7月21日					10.83	0
卢世华	独立董事	男	63	2012年4月12日	2014年7月21日					10.83	0
郭成土	独立董事	男	72	2012年9月12日	2014年7月21日					10.83	0
王文贵	监事会主席	男	73	2011年7月21日	2014年7月21日					14.08	0
张玲	职工监事	女	44	2011年7月21日	2014年7月21日					8.56	0
罗晶	监事	女	57	2011年7月21日	2014年7月21日					8.56	0
谢海春	副总经理	男	49	2013年8月14日	2014年7月21日					127.51	0
林矗	副总经	男	61	2013年8月14日	2014年7月21日					70.51	0
郑国强	副总经理兼财务总监	男	35	2011年7月21日	2014年7月21日					70.38	0

张燕琦	董事会 秘书	女	43	2011年7月21 日	2014年7月21 日					52.5	0
合计	/	/	/	/	/	47,691,464	47,691,464	0	/	823.78	0

俞培倮：1959年1月出生，现任世界华人华侨（亚洲）青年总商会会长、香港福建社团联合会荣誉会长、中国全国工商联房地产商会副会长、福建省政协委员、福州市侨联副主席、福州市企业家联合会常务副会长、福州市慈善总会荣誉会长等社会职务。公司实际控制人。现任公司董事长兼总经理。

董云雄：1950年4月出生，汉族，中共党员，华东师范大学管理心理学专业教育学硕士，经济师。历任铁路上海站副站长、党委副书记，铁路新客站工程指挥部铁路高层分指挥部指挥，上海龙门宾馆总经理，上海申华实业股份有限公司总裁、副董事长，大盈现代农业股份有限公司董事长，无锡生命科技发展股份有限公司董事长，上海华源长富药业（集团）有限公司董事长、党委书记、总经理，上海华源股份有限公司董事长、总经理、党委书记。曾任上海大名城企业股份有限公司董事长兼总经理、董事长。现任本公司副董事长，子公司上海大名城贸易有限公司、名城地产（唐山）有限公司、上海印派森园林景观有限公司法定代表人。

俞锦：1983年9月出生，汉族，毕业于英国皇家霍洛威大学，主修商业(资讯科技)，大学本科学历，现就读于上海交通大学管理学院 EMBA 专业。历任名城地产(福建)有限公司开发部专员、开发部副经理、工程发展部经理、副总经理。现任本公司董事、副总经理，控股子公司名城地产（福建）有限公司法定代表人、董事长，控股子公司名城地产（福清）有限公司法定代表人，控股子公司名城（福清）城市建设发展有限公司法定代表人。

俞丽：1985年4月出生，汉族，毕业于香港科技大学市场营销专业，大学本科学历。历任名城地产(福建)有限公司董事长助理，毕马威企业咨询(中国)有限公司审计师，KPMG Hong Kong 审计师，名城地产(福建)有限公司运营中心经理。现任福州东福实业发展有限公司董事长，本公司董事。

冷文斌：1968年7月出生，汉族，毕业于东北林业大学经济管理专业，大学本科学历，经济师，中级会计师。历任江西云山企业集团财务经理，广州南强塑胶有限公司销售主任，福建东建地产有限公司财务经理，俄罗斯华富集团公司总会计师，福州东福实业发展有限公司财务经理、财务总监、副总经理。现任本公司董事，公

司子公司名城地产(福建)有限公司董事, 子公司兰州顺泰房地产开发有限公司、兰州锦泰房地产开发有限公司、兰州大名城贸易有限公司、兰州大名城商厦有限公司法定代表人。

梅均: 1940年6月出生, 汉族, 中共党员, 大学本科学历, 高级工程师, 律师。历任上海汽车修理公司汽修一厂技术员、职工大学教员, 机械工业部上海内燃机研究所高级工程师、党委书记, 上海市旅游事业管理局副局长、党委副书记, 上海市旅游事业管理委员会副秘书长、党委委员。现任上海市锦天城律师事务所副主任律师、党总支书记, 本公司独立董事。

林永经: 1943年5月出生, 毕业于厦门大学经济系会计学专业, 大学本科学历, 高级会计师, 注册会计师, 注册评估师。历任福建华兴会计师事务所所长、主任会计师, 福建省资产评估中心主任, 福建省国有资产管理局局长, 福建省财政厅副厅长, 省第七届政协委员。现任福建省股份制企业协会常务副会长, 中国国有资产管理专家委员会特邀专家, 中国资产评估协会资深会员, 福建经济管理学院特邀教授, 本公司独立董事。

卢世华: 1951年5月出生, 汉族, 中共党员, 大学本科学历, 注册会计师。历任福建省古田县财政局科员、副局长、局长, 福建省财政厅副处长、处长、副巡视员。现任本公司独立董事。

郭成土: 1942年12月出生, 1967年毕业于厦门大学化学系, 本科。1983年曾取得兼职律师资格。中共党员。1968年-1969年在渔溪军垦农场劳动锻炼。历任福建三明化工机械厂财务科主办会计、中心实验室主任、检验科科长、生产科科长、厂长, 福建省总工会副主席、党组副书记, 福建省劳动厅厅长、党组书记, 福建省人大法制委员会委员。现任省老科协副会长、省劳动协会会长, 本公司独立董事。

王文贵: 1941年2月出生, 毕业于福州大学化学化工系无机专业, 大学本科学历, 工程师。历任福州市化工局局长, 党委书记, 福州市市委常委, 组织部部长, 市委副书记, 福州市政协主席。现任福州市企业与企业家联合会会长、本公司监事会主席。

张玲：1970 年 5 月出生，毕业于华东煤炭医学专科学校临床医学专业，大专学历。历任钜福钜东企业集团副总经理，福建金辉房地产开发有限公司开发部经理，福建东福实业发展有限公司开发部经理。现任本公司职工监事。

罗晶：1957 年 12 月出生，毕业于农行武汉管院农贷专业，大专学历，经济师。历任福州市农业银行国货支行支行经理，福州市农业银行台江支行营业部主任，名城地产（福建）有限公司总经办主任。现任本公司监事、公司子公司福州顺泰地产有限公司行政总监。

谢海春：1965 年 2 月出生，民建党员。重庆建筑工程学院建筑系研究生毕业，工学硕士，教授级高工。历任中国建筑总公司工程部经营处副处长、中国建筑总公司海外部设计中心主任、中国建筑总公司装饰（集团）有限公司副总经理、中国建筑总公司房地产业部规划设计部总经理。现任本公司副总经理。

林矗：1953 年 12 月出生，中共党员。上海复旦大学管理系企业管理专业本科毕业福建师范大学经济法律学院经济学专业研究生毕业，先后获经济学硕士、博士学位，客座教授。历任福州经济技术开发区管委会秘书科科长、办公室副主任、主任、副秘书长、秘书长、管委会副主任；历任福州市马尾区人民政府副区长、区委常委、常务副区长；历任福州市人民政府副秘书长、中共福州市委宣传部副部长；历任福州三坊七巷管委会常务副主任、党组书记、福州三坊七巷保护开发有限公司总经理、福州历史文化名城街区保护开发有限公司总经理。现任本公司总经理、控股子公司兰州高新开发建设有限公司董事长兼总裁，子公司名城地产（兰州）有限公司、甘肃名城房地产开发有限公司、兰州瑞祥房地产开发有限公司、兰州大名城酒店管理有限公司、兰州赢今投资有限公司法定代表人。

郑国强：1979 年 9 月出生，汉族，中共党员，大学本科学历，注册会计师。历任上海铁路局上海工务段出纳员、成本会计核算员，天职国际会计师事务所有限公司上海分所审计员、高级审计员、高级项目经理、财务审计技术支持部成员和管理咨询与税收筹划部门成员，上海华源股份有限公司财务总监。现任本公司副总经理兼财务总监、子公司兰州高新开发建设有限公司、东福名城（常州）置业发展有限公司董事。

张燕琦：1971 年 7 月出生，汉族，中共党员，硕士研究生、工商管理硕士，证券从业专业水平二级。历任上海凌云实业发展股份有限公司董事会秘书。现任本公司董事会秘书。

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

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

俞丽未在控股股东福州东福实业发展有限公司领取津贴或报酬。

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
梅均	上海市锦天城律师事务所	副主任律师、党总支副书记	2002 年 7 月 1 日	

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司、董事、独立董事及监事的津贴以公司 2011 年度第三次临时股东大会审议通过的《关于公司董监事报酬、津贴方案的议案》为依据发放。公司高管人员的报酬，按照公司薪酬体系，经董事会薪酬与考核委员会审核，报董事会审核，并结合年度绩效考核情况确定发放
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司高级管理人员报酬确定依据：参照同行业、同地区同性质的公司水平，在公司薪酬体系内，结合具体岗位确定。独立董事每年领取 10 万元津贴。每年为本公司业务发生的正常工作费用，在本公司每年的董事会费中支出。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	公司董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况见上表“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	2013 年度，董事、独立董事及监事津贴和高级管理人员年度薪酬按照其报酬标准，逐月支付，共计支付 823.79 万元（税前）

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
谢海春	副总经理	聘任	因工作需要
林矗	副总经理	聘任	因工作需要

五、 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	84
主要子公司在职员工的数量	821
在职员工的数量合计	905
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	103
技术人员	96
财务人员	76
工程管理	161
企业管理	213
物业服务	256
合计	905
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	31
本科	309
大学专科及以下	565
合计	905

(二) 薪酬政策

公司本着认同和尊重人才价值的理念，关注员工绩效效率，提供员工发展空间，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。

公司根据公司整体战略发展规划，制定三年人力资源规划。通过对标同地区、同行业、同类型上市房企薪酬水平，建立并完善具有行业竞争力的薪酬体系，以绩效为导向，为员工提供良好的职业平台和发展空间，有效吸引、保留优秀人才。

(三) 培训计划

在人力资源发展方面，公司通过建立分层次、分梯队的关键岗位人才储备和培训计划，评估选拔出各个关键岗位优秀人才，并针对性制定培训计划，加速提升关键岗位人才成长，保障企业快速扩张过程的人力需求。

2014 年，公司将继续加快学习型组织体系建立，计划开展任职能力培训、运营管理培训、能力发展培训、业务专题培训等多主题培训课程。2014 年还将开展走出课堂走入工作现场的培训方式，结合项目实际，提升公司各业务层面员工的专业技能和水平。

(四) 专业构成统计图:

人员专业构成



(五) 教育程度统计图:

教育程度构成



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

1、 公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

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

(1) 报告期内，公司共召开了 1 次年度股东大会和 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、董事会自身建设，提高公司治理水平。报告期内，共召开 15 次会议，其中现场会议 6 次，通讯方式会议 9 次。董事会召集、召开合法合规。董事会各专门委员会认真履行职责，对公司的财务审计、人事变动和薪酬等事项专门进行讨论审议，充分发挥其专业管理作用，发挥董事会各专门委员会专业职能作用，强化公司战略决策和风险控制能力，规范公司经营管理。

3、 关于治理制度建设

2013 年，公司董事会修订了《公司章程》、《募集资金管理制度》、《对外投资管理制度》，进一步完善公司三会分权的决策机制。

4、 投资者关系管理方面

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

5、 关于内幕知情人登记管理

公司已经按照监管要求建立《内幕信息知情人登记管理制度》。制度明确了内幕信

息及内幕信息知情人的范围，规定了内幕信息的审批和登记备案制度以及保密责任，制度充分保障了公司内幕信息管理的有章可循。在制度执行中，做到执行严密，分工明确，责任清晰；控制出口，统一对外。

报告期内，公司严格按照该制度的相关规定执行，按照定期报告、其他重大事项等逐一对相关内幕信息知情人进行登记及上网报备。公司内幕信息管控有效，没有出现违规事项。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年度股东大会	2013 年 6 月 19 日	审议 1、《关于公司 2012 年度董事会工作报告的议案》、2、《关于公司 2012 年度监事会工作报告的议案》、3、《关于公司 2012 年财务决算报告的议案》、4、《关于公司 2012 年度利润分配、资本公积转增股本的议案》、5、《关于公司 2012 年年度报告及摘要的议案》、6、《关于聘请 2013 年度财务审计及内控审计会计师事务所的议案》、7、《关于聘请 2013 年度财务审计及内控审计会计师事务所的议案》、8、《关于修订<公司章程>第 111 条的议案》、9、《关于公司向控股股东福州东福实业发展有限公司及其一致行动人申请财务资金支持的议案》、听取《关于公司独立董事 2012 年度述职报告的议案》等九项议案。	全部议案获得通过	上海证券交易所网站	2013 年 6 月 20 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 9 月 24 日	审议 1、关于公司符合非公开发行股票条件的议案、2、关于公司 2013 年度非公开发行股票方案的议案 2.1、发行股票的种类和面值 2.2 发行对象 2.3、发行方式和发行时间 2.4、定价基准日及发行价格 2.5、发行数量 2.6、限售期 2.7、募集资金投向 2.8、上市地点 2.9、本次非公开发行股票决议有效期、3、关于公司 2013 年度非公开发行股票、4、关于公司 2013 年度非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告的议案、5、关于公司前次募集资金使用情况报告的议案、6、上海大名城企业股份有限公司募集资金管理制度、	全部议案获得通过	上海证券交易所网站	2013 年 9 月 25 日

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
		7、关于提请股东大会授权公司董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案等七项议案			

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
俞培蓓	否	15	15	9	0	0	否	0
董云雄	否	15	15	9	0	0	否	2
俞锦	否	15	15	9	0	0	否	0
俞丽	否	15	15	9	0	0	否	0
冷文斌	否	15	15	9	0	0	否	0
梅均	是	15	15	9	0	0	否	2
林永经	是	15	15	9	0	0	否	1
卢世华	是	15	15	9	0	0	否	1
郭成土	是	15	15	9	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

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

(1) 审计委员会履职情况

报告期内，审计委员会共召开 5 次会议。报告期内，审计委员会召开审计委员会会议 2 次、年报审计沟通会 3 次，全体审计委员会成员参加了各次会议，审计委员会主任、独立董事林永经先生主持各项会议的召开。

报告期末以来，审计委员会召开年报审计工作会议和沟通会，积极推进 2013 年审计工作的开展，对审计工作安排、定期财务报告、利润分配方案、会计师事务所选聘、内部控制基本规范实施工作等事项，与公司管理层、审计机构进行沟通。审计委员会对天职会计师事务所 2013 年审计工作总结，具体情况如下：

审计计划的确定及对未审计的财务报表的审阅：

2013 年 12 月 15 日，天职会计师事务所派出审计组对公司部分子公司开展预审工作，并根据预审的情况和公司的实际情况编制初步的审计计划。2014 年 1 月 6 日，董事会审计委员会暨独立董事与公司管理层、年报审计机构召开 2013 年年报沟通会第一次会议。审计委员会 5 名委员、全体独立董事全部出席本次会议。审计委员会认真审阅公司编制的 2013 年度财务报告，认为能够充分反映公司 2013 年度的财务状况、经营成果和现金流量，同意提交天职会计师事务所审计。审计委员会通过约见天职会计师事务所会计师，查阅了天职会计师事务所提交的公司 2013 年度年报审计计划，就审计计划提出的审计风险评估、重点审计内容以及采取的审计策略等方面与会计师沟通并取得一致意见。审计委员会同意天职会计师事务所提交的审计计划。审计委员会同时对所安排参加审计人员的专业胜任能力、独立性等方面进行了考察，同意天职会计师事务所安排的审计人员名单。

审计过程中的监督与沟通：

在前期对部分公司已进行预审的基础上，天职会计师事务所对公司本部和各子公

司全面开展审计。审计过程中，天职会计师事务所定期向审计委员会汇报审计进展情况以及审计结果，审计委员会根据审计完成进度督促天职会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作，确保在约定时间内完成审计工作。

审计报告初稿的审阅：

2014 年 2 月 27 日，董事会审计委员会、独立董事与公司管理层、年报审计机构召开 2013 年年报沟通会第二次会议。审计委员会 5 名委员、全体独立董事全部出席本次会议。董事会审计委员会认真审阅天职会计师事务所报送的公司 2013 年度审计报告初稿、内控审计报告初稿等审计文件，认为上述报告遵循相关法律法规及财务政策的规定，出具的审计意见基本客观、真实地反映了公司 2013 年真实财务状况和内部控制现状，没有发现财务内控报告和非财务内控报告重大缺陷。审计委员会同意上述初稿报告，并同意天职事务所在此基础上将上述报告形成终稿，提交公司审计委员会正式审议。

审计报告的审阅：

2014 年 3 月 6 日，董事会审计委员会认真审阅了事务所提交的《上海大名城企业股份有限公司 2013 年度审计报告》，《关于上海大名城企业股份有限公司 2013 年度控股股东及其关联方占用资金情况的专项审核说明等专项报告》，《上海大名城企业股份有限公司 2013 年度内部控制审计报告》。审计委员会认为本次事务所提交的年财务审计报告能够遵循相关法律法规及财务政策的规定，出具的审计意见客观、真实、公允地反映了公司 2013 年真实财务状况。出具的内控审计报告认为公司按照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。审计委员会同意将上述报告提交公司董事会审议。

审计委员会同时建议董事会继续聘任天职会计师事务所担任公司 2014 年度财务审计和内控审计工作。

(2) 战略委员会履职情况：

报告期内，战略委员会与管理层保持着顺畅的日常沟通。报告期内战略委员会召开战略委员会会议 2 次，全体战略委员会委员参加了会议，战略委员会主任、公司董事长俞培梯先生主持召开了各次会议。2013 年第二次战略委员会确定了公司未来

三到五年公司的战略发展规划，从三年销售目标、业务布局目标、业务发展模式、人才发展规划目标及管控体系目标等方面进行了全面阐述。

(3) 提名委员会履职情况：

报告期内，提名委员会召开会议 2 次，全体提名委员会委员参加了会议，提名委员会主任、独立董事卢世华先生主持召开了各次会议。会议研究包括高级管理人员聘用的选择标准和程序，对高级管理人员人选进行了审查等事项。

(4) 薪酬与考核委员会履职情况：

报告期内，薪酬与考核委员会召开委员会工作会议 2 次，全体薪酬与考核委员会委员参加了会议，薪酬与考核委员会主任、独立董事郭成土先生主持了各次会议，分别就公司经营层提交的公司 2012 年度董监高薪酬及津贴发放方案的议案、公司 2012 年董监高年绩效终考核发放方案、新任高管薪酬方案等事项进行了审核。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

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

公司根据《企业内部控制基本规范》及企业内部控制配套指引等有关文件精神要求，公司自 2012 年 3 月起启动内控规范体系建设，公司高度重视，抓落实，抓推进，确保内控体系建设落到实处、取得实效。一年多来，从成立专门工作机构、健全风险评估机制、梳理风险管控流程，到完善各项经营管理制度，优化内部信息系统，建立内控责任与员工绩效考评挂钩机制，逐步推进企业内部控制规范体系稳步实施。2012 年底，公司完成内控手册的制定。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等相关的法律、法规、规范性文件的原则和要求，继续落实内控实施工作。2013 年 1 月-6 月，《内部控制体系手册》（2012 年版）试运行。2013 年 7 月开始，《内部控制体系手册》（2012 年版）正式实施。2013 年 9 月-12 月，公司正式启动开展内控评价相关工作。经过内控评价测试阶段、内控缺陷认定及整改阶段，并完成公司 2013 年内控评价报告，经公司审计委员会及董事会审议通过，在 2013 年年度报告发布的同时发布。

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

内部控制自我评价报告详见附件

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请天职会计师事务所对公司 2012 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。该报告同时刊登在上海证券交易所网站。

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师张坚、郭守俊审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

天职业字[2014]4248 号

上海大名城企业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海大名城企业股份有限公司（以下简称“大名城股份”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2013 年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表和股东权益变动表及合并股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是大名城股份管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，大名城股份财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大名城股份 2013 年 12 月 31 日的财务状况及合并财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量及合并经营成果和合并现金流量。

中国·北京
二〇一四年三月六日

中国注册会计师：张 坚
中国注册会计师：郭守俊

二、 财务报表

合并资产负债表 2013 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	年初余额
流动资产:			
货币资金	六、1	1,656,223,849.62	1,001,192,719.24
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	989,500.38	1,849,992.30
预付款项	六、4	1,042,362,314.83	1,452,013,787.88
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、3	31,239,837.37	20,931,656.90
买入返售金融资产			
存货	六、5	11,379,039,837.42	6,849,625,976.59
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6		500,000.00
流动资产合计		14,109,855,339.62	9,326,114,132.91
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	六、7		125,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	六、8	2,752,894.55	124,466,151.52
投资性房地产	六、9	115,155,917.78	9,891,030.04
固定资产	六、10	467,812,249.35	552,896,568.78
在建工程	六、11	6,660,069.48	2,000,778.37
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			

油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、12	3,349,165.10	4,524,356.11
递延所得税资产	六、13	290,614,616.47	240,598,404.06
其他非流动资产	六、14	90,212,756.09	
非流动资产合计		976,557,668.82	1,059,377,288.88
资产总计		15,086,413,008.44	10,385,491,421.79
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	六、17	734,916,121.37	572,025,903.84
预收款项	六、18	1,220,293,119.64	1,179,618,432.49
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、19	5,630,375.56	5,056,401.86
应交税费	六、20	1,028,425,994.92	895,567,861.79
应付利息	六、21	24,349,085.84	9,024,280.78
应付股利			
其他应付款	六、22	2,492,162,632.33	1,637,861,255.19
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			
一年内到期的非流动负债	六、23	503,000,000.00	455,100,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		6,008,777,329.66	4,754,254,135.95
非流动负债：			
长期借款	六、24	4,512,510,000.00	2,099,500,000.00
应付债券			
长期应付款	六、25	108,126,806.37	
专项应付款			

预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,620,636,806.37	2,099,500,000.00
负债合计		10,629,414,136.03	6,853,754,135.95
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	六、26	1,511,556,942.00	1,511,556,942.00
资本公积	六、27	411,801,892.64	411,801,892.64
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	六、28	226,894,628.39	226,894,628.39
一般风险准备			
未分配利润	六、29	476,174,937.52	220,724,056.44
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,626,428,400.55	2,370,977,519.47
少数股东权益	三、（三）	1,830,570,471.86	1,160,759,766.37
所有者权益合计		4,456,998,872.41	3,531,737,285.84
负债和所有者权益 总计		15,086,413,008.44	10,385,491,421.79

法定代表人：俞培娣 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：朱海萍

母公司资产负债表

2013 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	年初余额
流动资产：			
货币资金		31,813,248.90	577,334.85
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		3,952,281.04	1,762,518.86
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十五、1	1,127,723,915.26	544,409,931.98
存货			
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产			500,000.00
流动资产合计		1,163,489,445.20	547,249,785.69
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、2	3,323,886,500.77	2,656,886,500.77
投资性房地产		9,635,227.72	9,891,030.04
固定资产		23,104,155.98	21,146,765.32
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,585,384.05	1,911,666.73
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,358,211,268.52	2,689,835,962.86
资产总计		4,521,700,713.72	3,237,085,748.55
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		338,368.78	352,864.51
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		90,643.59	1,450,712.44
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,315,469,588.30	108,241.19
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,315,898,600.67	1,911,818.14
非流动负债:			
长期借款			

应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		1,315,898,600.67	1,911,818.14
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,511,556,942.00	1,511,556,942.00
资本公积		1,695,414,018.53	1,695,414,018.53
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		131,920,711.55	131,920,711.55
一般风险准备			
未分配利润		-133,089,559.03	-103,717,741.67
所有者权益（或股东权益）合计		3,205,802,113.05	3,235,173,930.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,521,700,713.72	3,237,085,748.55

法定代表人：俞培倮 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：朱海萍

合并利润表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,939,893,169.36	1,676,450,139.08
其中：营业收入	六、30	2,939,893,169.36	1,676,450,139.08
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,415,949,221.28	1,336,998,199.22
其中：营业成本	六、30	1,591,373,329.06	888,967,655.36
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	六、31	399,130,452.98	287,769,689.20
销售费用	六、32	103,193,547.32	60,274,805.47
管理费用	六、33	157,107,634.68	81,649,705.86
财务费用	六、34	164,623,390.44	17,695,222.57
资产减值损失	六、35	520,866.80	641,120.76
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	六、36	75,915,419.66	3,004,568.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、36	-857,992.83	-2,151,686.69
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		599,859,367.74	342,456,508.08
加：营业外收入	六、37	5,487.99	36,597.81
减：营业外支出	六、38	22,986,158.98	2,863,485.69
其中：非流动资产处置损失	六、38		80,518.33
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		576,878,696.75	339,629,620.20
减：所得税费用	六、39	166,117,110.18	85,971,131.43
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		410,761,586.57	253,658,488.77
归属于母公司所有者的净利润		255,450,881.08	188,955,450.37
少数股东损益	三、（三）	155,310,705.49	64,703,038.40

六、每股收益：			
（一）基本每股收益	十六、1	0.1690	0.1250
（二）稀释每股收益	十六、1	0.1690	0.1250
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		410,761,586.57	253,658,488.77
归属于母公司所有者的综合收益总额		255,450,881.08	188,955,450.37
归属于少数股东的综合收益总额		155,310,705.49	64,703,038.40

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。

法定代表人：俞培梯 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：朱海萍

母公司利润表
2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十五、3		27,162,366.35
减：营业成本	十五、3		72,649.57
营业税金及附加			1,530,179.77
销售费用			
管理费用		31,301,941.73	18,146,366.06
财务费用		-547,401.50	-250,853.12
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、4	1,570,587.27	4,052,386.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-29,183,952.96	11,716,410.98
加：营业外收入			100.00
减：营业外支出		187,864.40	110,895.74
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-29,371,817.36	11,605,615.24
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-29,371,817.36	11,605,615.24
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-29,371,817.36	11,605,615.24

法定代表人：俞培娣 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：朱海萍

合并现金流量表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		2,981,473,637.48	2,431,111,640.24
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			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、41	237,434,027.42	101,654,001.04
经营活动现金流入小计		3,218,907,664.90	2,532,765,641.28
购买商品、接受劳务支付的现金		5,324,969,858.60	2,955,366,229.07
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		103,336,104.21	64,726,708.59
支付的各项税费		495,535,085.31	490,619,780.87
支付其他与经营活动有关的现金	六、41	295,874,172.32	128,129,555.77
经营活动现金流出小计		6,219,715,220.44	3,638,842,274.30
经营活动产生的现金流量净额	六、42	-3,000,807,555.54	-1,106,076,633.02
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,551,629,127.96	2,167,046,254.91
取得投资收益收到的现金		9,193,348.67	900,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		283,946.68	1,656,082.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		4,561,106,423.31	2,169,602,337.66

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		28,518,715.72	29,857,130.67
投资支付的现金		3,964,443,800.00	2,162,390,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,992,962,515.72	2,192,247,130.67
投资活动产生的现金流量净额		568,143,907.59	-22,644,793.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		64,500,000.00	73,700,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		64,500,000.00	73,700,000.00
取得借款收到的现金		4,439,510,000.00	1,781,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、41	1,962,350,000.00	1,319,047,830.07
筹资活动现金流入小计		6,466,360,000.00	3,173,747,830.07
偿还债务支付的现金		1,978,600,000.00	1,363,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		433,840,090.65	289,562,895.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、41	1,032,688,096.05	1,012,442.39
筹资活动现金流出小计		3,445,128,186.70	1,654,475,338.13
筹资活动产生的现金流量净额		3,021,231,813.30	1,519,272,491.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-11,937.39	-10,561.74
五、现金及现金等价物净增加额	六、42	588,556,227.96	390,540,504.17
加：期初现金及现金等价物余额	六、42	998,007,159.81	607,466,655.64
六、期末现金及现金等价物余额	六、42	1,586,563,387.77	998,007,159.81

法定代表人：俞培娣 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：朱海萍

母公司现金流量表

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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			79,538.46
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,100,232,832.77	305,172.02
经营活动现金流入小计		1,100,232,832.77	384,710.48
购买商品、接受劳务支付的现金			162,568.43
支付给职工以及为职工支付的现金		21,869,165.42	11,448,434.43
支付的各项税费		1,360,068.85	751,917.80

支付其他与经营活动有关的现金		376,975,830.56	496,310,822.85
经营活动现金流出小计		400,205,064.83	508,673,743.51
经营活动产生的现金流量净额		700,027,767.94	-508,289,033.03
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,766,570,587.27	1,820,952,386.91
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,638,390.44
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			827,082,827.89
投资活动现金流入小计		3,766,570,587.27	2,649,673,605.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,860,068.56	14,067,306.09
投资支付的现金		4,431,500,000.00	2,139,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,435,360,068.56	2,153,267,306.09
投资活动产生的现金流量净额		-668,789,481.29	496,406,299.15
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,372.60	
五、现金及现金等价物净增加额		31,235,914.05	-11,882,733.88
加：期初现金及现金等价物余额		577,334.85	12,460,068.73
六、期末现金及现金等价物余额		31,813,248.90	577,334.85

法定代表人：俞培悌 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：朱海萍

合并所有者权益变动表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,511,556,942.00	411,801,892.64			226,894,628.39		220,724,056.44		1,160,759,766.37	3,531,737,285.84
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,511,556,942.00	411,801,892.64			226,894,628.39		220,724,056.44		1,160,759,766.37	3,531,737,285.84
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							255,450,881.08		669,810,705.49	925,261,586.57
(一)净利润							255,450,881.08		155,310,705.49	410,761,586.57
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							255,450,881.08		155,310,705.49	410,761,586.57
(三)所有者投入和减少资本									514,500,000.00	514,500,000.00
1.所有者投入资本									514,500,000.00	514,500,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额										

3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,511,556,942.00	411,801,892.64			226,894,628.39		476,174,937.52		1,830,570,471.86	4,456,998,872.41

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,511,556,942.00	411,801,892.64			226,894,628.39		31,768,606.07		1,022,356,727.97	3,204,378,797.07
加：会										

计政策变更										
前期 差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,511,556,942.00	411,801,892.64			226,894,628.39		31,768,606.07		1,022,356,727.97	3,204,378,797.07
三、本期增减变动 金额(减少以“-” 号填列)							188,955,450.37		138,403,038.40	327,358,488.77
(一) 净利润							188,955,450.37		64,703,038.40	253,658,488.77
(二) 其他综合收 益										
上述(一)和(二) 小计							188,955,450.37		64,703,038.40	253,658,488.77
(三) 所有者投入 和减少资本									73,700,000.00	73,700,000.00
1. 所有者投入资 本									73,700,000.00	73,700,000.00
2. 股份支付计入 所有者权益的金 额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险 准备										
3. 对所有者(或 股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益										

内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,511,556,942.00	411,801,892.64			226,894,628.39		220,724,056.44		1,160,759,766.37	3,531,737,285.84

法定代表人：俞培梯 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：朱海萍

母公司所有者权益变动表
2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,511,556,942.00	1,695,414,018.53			131,920,711.55		-103,717,741.67	3,235,173,930.41
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,511,556,942.00	1,695,414,018.53			131,920,711.55		-103,717,741.67	3,235,173,930.41
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-29,371,817.36	-29,371,817.36
(一) 净利润							-29,371,817.36	-29,371,817.36

(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-29,371,817.36	-29,371,817.36
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,511,556,942.00	1,695,414,018.53			131,920,711.55		-133,089,559.03	3,205,802,113.05

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,511,556,942.00	1,695,414,018.53			131,920,711.55		-115,323,356.91	3,223,568,315.17
加:会计政策变更								

前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,511,556,942.00	1,695,414,018.53			131,920,711.55		-115,323,356.91	3,223,568,315.17
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							11,605,615.24	11,605,615.24
(一) 净利润							11,605,615.24	11,605,615.24
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							11,605,615.24	11,605,615.24
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,511,556,942.00	1,695,414,018.53			131,920,711.55		-103,717,741.67	3,235,173,930.41

法定代表人：俞培梯 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：朱海萍

三、财务报表附注(除另有注明外,所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司的基本情况

1、公司历史沿革

上海大名城企业股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)原名上海华源股份有限公司由常州华源化学纤维有限公司、中国华源集团有限公司、上海中国纺织国际科技产业城发展公司、锡山市长苑丝织厂、江苏秋艳(集团)公司作为发起人共同组建,于1996年6月26日经国务院证券委员会以证委发(1996)21号文批准,向社会公众公开发行境内上市外资股(B股)股票。1996年7月18日经上海市人民政府以外经沪股份制字(1996)002号文批准设立股份公司。公司发行的B股于1996年7月26日在上海证券交易所挂牌上市交易。1997年6月18日经中国证券监督管理委员会以证监发字(1997)354号文批准,公司向社会公众公开发行境内上市内资股(A股)股票,公司发行的A股于1997年7月3日在上海证券交易所挂牌上市交易。本公司企业法人营业执照注册号:310000400150891号(市局);地址:上海市闵行区红松东路1116号1幢5楼A;现法定代表人为俞培梯。

公司设立时注册资本为人民币183,530,000.00元,经历年增资扩股、缩股后注册资本变更为472,084,983.00元,折合472,084,983股(每股面值人民币1元)。2011年6月9日,中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)向本公司下发《关于核准上海华源股份有限公司向福州东福实业发展有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2011]927号),核准本公司向福州东福实业发展有限公司(以下简称“东福实业”)及其一致行动人福州锦昌贸易有限公司(以下简称“锦昌贸易”)、福州三嘉制冷设备有限公司(以下简称“三嘉制冷”)、福州创元贸易有限公司(以下简称“创元贸易”)发行股份1,039,471,959股,上述股权变更登记手续已于2011年6月20日经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。截至2013年12月31日,公司注册资本为1,511,556,942.00元,折合1,511,556,942股(每股面值人民币1元)。

2、公司所属行业性质、业务范围及主要产品

公司所属行业为房地产开发与经营业。

公司经营范围:房地产综合开发,建造、销售商品房,物业管理,物业租赁,公共基础设施开发与建设,建筑装饰安装工程,生产、加工、销售生物制品、农药及中间体(限分支机构经营)、药品原料及制剂(限分支机构经营)、保健品(限分支机构经营)、新型建材、包装材料、现代通讯信息新材料及相关器件;上述产品的研究开发、技术咨询和售后服务;经营进出口业务。(涉及配额、许可证或国家专项管理的,应凭证经营或按国家有关规定另行报批)(涉及许可经营的凭许可证经营)。

3、公司的母公司及实际控制人

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

伟集团有限公司。

本公司的实际控制人为俞培梯先生。

二、重要会计政策、会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于下述编制基础编制的财务报表符合财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《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。

（二）财务报表的编制基础

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，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（三）会计期间

本公司以 1 月 1 日起至 12 月 31 日为一个会计年度。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（1）本报告期采用的计量属性

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额，或者按照购置资产时所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

（2）计量属性在报告期发生变化的报表项目

报告期内计量属性未发生变化。

（六）外币业务核算方法

本公司会计年度内涉及的外币经营业务，采用交易发生日中国人民银行公布的外汇市场汇率（中间价）折合为记账本位币金额。

在资产负债表日，外币货币性项目按照中国人民银行公布的外汇市场汇率折算。因资产负

债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

（七）现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备持有期限短（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的现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。

（八）金融工具

（1）金融工具的确认依据

当本公司成为金融工具合同一方时，确认与之相关的金融资产或金融负债。

（2）金融资产和金融负债的分类

本公司按照投资目的和经济实质对拥有的金融资产分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、贷款及应收款项和可供出售金融资产四大类。

按照经济实质将金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两大类。

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：包括交易性金融资产或金融负债和指定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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

a、取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；

b、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

c、属于衍生工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

指定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是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

a、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

b、企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

②持有至到期投资:是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。主要包括本公司管理层有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等。

③应收款项:是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司应收款项主要是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收账款以及其他应收款。

④可供出售金融资产:是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产,以及没有划分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、贷款和应收款项的金融资产。

⑤其他金融负债:指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(3) 金融资产和金融负债的计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认时,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或金融负债,相关交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产或金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量方法如下:

①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,按照公允价值进行后续计量,公允价值变动及终止确认产生的利得或损失计入当期损益。

②持有至到期投资,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

③应收款项,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

④可供出售金融资产,按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失计入资本公积。处置可供出售金融资产时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资损益;同时,将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入投资损益。该类金融资产减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利,计入投资收益。

⑤其他金融负债,与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进行后续计量。

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,以及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:a、《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额;b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计

摊销额的余额。

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销时产生的损益计入当期损益。

⑥公允价值：是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

⑦摊余成本：金融资产或金融负债的摊余成本，是指该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除金融资产已发生的减值损失后的余额。

⑧实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在确定实际利率时，应当在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权、类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不应当考虑未来信用损失。

（4）金融资产的转移及终止确认

① 满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- a、将收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- b、该金融资产已经转移，且该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- c、该金融资产已经转移，但是企业既没有转移也没有保留该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且放弃了对该金融资产的控制。

② 本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

- a、所转移金融资产的账面价值；
- b、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

③ 本公司的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：

- a、终止确认部分的账面价值；
- b、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

④ 金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。对于采用继续涉入方式的金融资产转移，企业应当按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

(5) 金融资产减值

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

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

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

(九) 应收款项坏账准备的核算

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

本公司于资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：应收款项余额 500 万元及以上。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

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

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备特定特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证

据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

其他计提法说明

期末对于合并报表范围内的公司及关联方的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(十) 存货核算方法

存货包括开发产品、开发成本、库存商品。

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

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

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

出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

存货盘存制度采用永续盘存制。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提提取存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在资产负债表日的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

(十一) 投资性房地产的核算方法

1、本公司的投资性房地产是指能够单独计量和出售并为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

2、投资性房地产同时满足下列条件的予以确认

- (1) 与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

3、本公司的投资性房地产按照成本进行初始计量

(1) 与外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 与自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 以其他方式取得的投资性房地产成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 与公司的投资性房地产有关的后续支出，同时满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的，在发生时计入当期损益。

(5) 与本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量及计提折旧。折旧计提是根据预计可使用年限，扣除预计净残值，按直线法计算；在计提减值准备的情况下，按单项投资性房地产扣除减值准备后的账面净额和剩余折旧年限，分项确定并计提各期折旧。

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

(6) 与有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：投资性房地产开始自用；作为存货的房地产，改为租用；自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；自用建筑物停止自用，改为出租；在成本模式下，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

(7) 与当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(8) 与在资产负债表日判断投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。对存在减值迹象的投资性房地产，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，其可收回金额低于其账面价值的，将投资性房地产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为投资性房地产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。已计提的减值准备在该项投资性房地产处置前不予转回。可收回金额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。

（十二）固定资产的计价和折旧方法

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、机械设备、运输设备、办公设备及其他。

3、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定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固定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和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定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固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定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固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

4、固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	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

固定资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
机械设备	5-10	4	9.60—19.20
运输设备	5-10	4	9.60—19.20
办公设备及其他	3-5	4	19.20—32.00

（十三）在建工程核算方法

1、在建工程类别

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。

（十四）无形资产核算方法

1、无形资产按成本进行初始计量。

2、根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

3、对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：

- ①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；
- ④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

4、使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

5、资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本附注二、十六所述方法计提无形资产减值准备。

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

（十五）长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

（十六）除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

1、长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按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进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关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，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额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。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，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。

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

固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

（十七）长期股权投资的核算

1、企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

（1）同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。长期股权投资投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资的投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

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

（2）非同一控制下的企业合并中，购买方在购买日以按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，但购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益。

（3）除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

①以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利应作为应收项目单独核算。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

③投资者投入的长期股权投资，应当按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

④通过非货币资产交换取得的长期股权投资，其投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定。

⑤通过债务重组取得的长期股权投资，其投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

2、长期股权投资的后续计量及收益确认：

(1) 下列长期投资采用成本法核算

①对被投资单位实施控制的长期股权投资；

②对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

以上这些长期股权投资在被投资单位宣告分派现金股利或利润时确认为当期投资收益。

(2) 对被投资单位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。

按应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额确认为投资损益。

(3) 共同控制、重大影响的确定依据

共同控制的确定依据为对被投资单位存在与其他投资方一致同意分享对其重要财务和经营决策控制权的契约；

重大影响的确定依据为被投资单位存在参与对其财务和经营政策决策的权力，但并不能控制或其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司在资产负债表日对按成本法核算的在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资其减值比照金融资产减值处理；其他长期股权投资在资产负债表日对可收回金额的计量结果表明，当资产的可收回金额低于其账面价值的，将该项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；已计提的资产减值准备在该项长期股权投资被处置前不予转回。

(十八) 借款费用资本化

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生;

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

当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、且中断时间连续超过 3 个月的, 借款费用暂停资本化。

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

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

2、借款费用资本化期间

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

3、借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前, 予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数(按每月月末平均)乘以所占用一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(十九) 收入确认原则

1、房地产销售收入

已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方, 不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制, 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, 签定了销售合同, 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, 在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式, 实质上具有融资性质的, 按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

2、提供劳务收入

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

3、让渡资产使用权收入

相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

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

（二十）政府补助的核算方法

与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

（二十一）所得税的会计处理方法

公司所得税采用资产负债表债务法进行会计处理。

1、所得税包括当期所得税和递延所得税。当期所得税按当期适用税率与当期应纳税所得额计算。递延所得税以资产负债表债务法按资产或负债的账面与资产或负债的计税基础之间暂时性差异计提。

2、当取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

3、当适用税率发生变化的，对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入变化当期的所得税费用。

4、资产负债表日，公司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。

三、企业合并及合并财务报表

（一）企业合并

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益（债券及权益工具的发行费用除外）。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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的差额，计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

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

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

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

（二）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。

（三）合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

合并范围内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损

益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

(四) 合并范围子公司基本情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	期末实际出资额 (万元)
赢今(上海)贸易有限公司	有限公司	上海市	贸易	100.00	100.00
上海印派森园林景观有限公司	有限公司	上海市	景观设计	300.00	180.00
上海名城实业有限公司	有限公司	上海市	贸易	10,000.00	10,000.00
上海名城汇实业发展有限公司	有限公司	上海市	房地产开发	10,000.00	10,000.00
上海大名城贸易有限公司	有限公司	上海市	贸易	2,000.00	2,000.00
名城汇(上海)投资有限公司	有限公司	上海市	管理咨询	100.00	100.00
名城汇(北京)投资管理有限公司	有限公司	北京市	管理咨询	3,000.00	3,000.00
名城地产(永泰)有限公司	有限公司	福建省福州市	房地产开发	30,000.00	22,500.00
名城地产(唐山)有限公司	有限公司	河北省唐山市	房地产开发	3,000.00	3,000.00
名城地产(兰州)有限公司	有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	50,000.00	50,000.00
名城地产(福清)有限公司	有限公司	福建省福州市	房地产开发	100,000.00	55,000.00
名城(永泰)城市建设发展有限公司	有限公司	福建省福州市	房地产开发	10,000.00	10,000.00
名城(福清)城市建设发展有限公司	有限公司	福建省福州市	房地产开发	20,000.00	20,000.00
兰州赢今投资有限公司	有限公司	甘肃省兰州市	管理咨询	100.00	100.00
兰州英家皇道物业管理有限公司	有限公司	甘肃省兰州市	物业管理	500.00	300.00
兰州顺泰房地产开发有限公司	有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	10,000.00	10,000.00
兰州昇隆贸易有限公司	有限公司	甘肃省兰州市	贸易	100.00	100.00
兰州瑞祥房地产开发有限公司	有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	10,000.00	10,000.00
兰州名城园林景观有限公司	有限公司	甘肃省兰州市	园林绿化	100.00	100.00
兰州利伟房地产开发有限公司	有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	10,000.00	10,000.00
兰州凯安房地产开发有限公司	有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	10,000.00	10,000.00
兰州锦泰房地产开发有限公司	有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	10,000.00	10,000.00
兰州高新开发建设有限公司	有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	30,000.00	24,000.00
兰州大名城商厦有限公司	有限公司	甘肃省兰州市	物业经营及管理	100.00	100.00

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	期末实际出资额 (万元)
兰州大名城贸易有限公司	有限公司	甘肃省兰州市	贸易	1,000.00	1,000.00
兰州大名城酒店管理有限公司	有限公司	甘肃省兰州市	酒店管理	100.00	100.00
甘肃名城房地产开发有限公司	有限公司	甘肃省兰州市	房地产开发	10,000.00	10,000.00

续上表

子公司全称	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表	少数股东权益	少数股东 本期损益
赢今(上海)贸易有限公司	无	100	100	是		
上海印派森园林景观有限公司	无	60	60	是	1,467,723.25	664,470.02
上海名城实业有限公司	无	100	100	是		
上海名城汇实业发展有限公司	无	100	100	是		
上海大名城贸易有限公司	无	100	100	是		
名城汇(上海)投资有限公司	无	100	100	是		
名城汇(北京)投资管理有限公司	无	100	100	是		
名城地产(永泰)有限公司	无	75	75	是	70,965,059.58	-3,652,814.55
名城地产(唐山)有限公司	无	100	100	是		
名城地产(兰州)有限公司	无	100	100	是		
名城地产(福清)有限公司	无	55	55	是	449,879,206.14	-120,793.86
名城(永泰)城市建设发展有限公司	无	100	100	是		
名城(福清)城市建设发展有限公司	无	100	100	是		
兰州赢今投资有限公司	无	100	100	是		
兰州英家皇道物业管理有限公司	无	60	60	是	2,000,000.00	
兰州顺泰房地产开发有限公司	无	100	100	是		
兰州昇隆贸易有限公司	无	100	100	是		
兰州瑞祥房地产开发有限公司	无	100	100	是		

子公司全称	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东本期损益
兰州名城园林景观有限公司	无	100	100	是		
兰州利伟房地产开发有限公司	无	100	100	是		
兰州凯安房地产开发有限公司	无	100	100	是		
兰州锦泰房地产开发有限公司	无	100	100	是		
兰州高新开发建设有限公司	无	80	80	是	59,741,406.36	-276,486.20
兰州大名城商厦有限公司	无	100	100	是		
兰州大名城贸易有限公司	无	100	100	是		
兰州大名城酒店管理有限公司	无	100	100	是		
甘肃名城房地产开发有限公司	无	100	100	是		

2. 同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	期末实际出资额 (万元)
名城豪生大酒店(福州)有限公司	有限公司	福建省福州市	酒店管理	2,000.00	2,000.00
福州顺泰地产有限公司	有限公司	福建省福州市	房地产开发	46,000.00	25,300.00
福建顺隆实业有限公司	有限公司	福建省福州市	房地产开发	6,000.00	6,000.00
名城地产(福建)有限公司	有限公司	福建省福州市	房地产开发	40,000.00	28,000.00
东福名城(常州)置业发展有限公司	有限公司	江苏省常州市	房地产开发	100,000.00	52,000.00

续上表

子公司全称	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东本期损益
名城豪生大酒店(福州)有限公司	无	100	100	是		
福州顺泰地产有限公司	无	55	55	是	195,647,073.84	-7,999,995.58
福建顺隆实业有限公司	无	100	100	是		
名城地产(福建)有限公司	无	70	70	是	556,360,650.34	134,448,563.69

子公司全称	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东本期损益
东福名城（常州）置业发展有限公司	无	52	52	是	494,509,352.35	32,247,761.97

(五) 本期新纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
赢今（上海）贸易有限公司	1,003,442.55	3,442.55
上海名城实业有限公司	91,504,805.69	-8,495,194.31
上海名城汇实业发展有限公司	74,380,678.33	-25,619,321.67
名城汇（上海）投资有限公司	992,340.03	-7,659.97
名城（福清）城市建设发展有限公司	199,905,834.82	-94,165.18
名城地产（福清）有限公司	999,465,608.38	-534,391.62
名城（永泰）城市建设发展有限公司	95,955,749.72	-4,044,250.28
名城地产（兰州）有限公司	494,771,222.21	-5,228,777.79
兰州赢今投资有限公司	996,325.48	-3,674.52
兰州英家皇道物业管理有限公司	5,000,000.00	
兰州顺泰房地产开发有限公司	98,606,899.74	-1,393,100.26
兰州昇隆贸易有限公司	997,888.11	-2,111.89
兰州瑞祥房地产开发有限公司	99,991,375.88	-8,624.12
兰州名城园林景观有限公司	996,691.19	-3,308.81
兰州利伟房地产开发有限公司	99,952,234.51	-47,765.49
兰州凯安房地产开发有限公司	99,947,681.14	-52,318.86
兰州锦泰房地产开发有限公司	99,948,721.52	-51,278.48
兰州大名城商厦有限公司	997,191.71	-2,808.29
兰州大名城贸易有限公司	9,998,057.70	-1,942.30
兰州大名城酒店管理有限公司	996,352.01	-3,647.99
甘肃名城房地产开发有限公司	97,992,786.35	-2,007,213.65

四、主要税项

税（费）种类	适用税率（%）	备 注
营业税	5	按应税收入计缴
增值税	17、6	按应税销售收入
土地增值税	免征	建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额之和 20%
	超率累进税率 30-60	房地产销售收入-扣除项目金额
	2、3、4、5（注 1）	按预售收入预征
教育费附加	3	按应纳流转税
地方教育费附加	2	按应纳流转税
城市维护建设税	7	按应纳流转税
企业所得税	25	按应纳税所得额计缴
价格调节基金	1（注 2）	按营业额

注 1：根据榕地税发（2010）123 号文规定，公司福州地区项目普通住宅按 2%预缴土地增值税，非普通住宅按 3%预缴土地增值税，非住宅按 5%预缴土地增值税；2013 年 6 月 30 日之前，根据常地税规[2010]2 号文规定，公司常州地区项目普通住宅按 2%预缴土地增值税，营业用房、写字楼、高级公寓、度假村、别墅、其他商品房等按 3%预缴土地增值税。自 2013 年 7 月 1 日开始，根据苏地税规（2013）2 号文规定，公司常州地区项目普通住宅按 2%预缴土地增值税，非普通住宅按 3%预缴土地增值税，非住宅按 4%预缴土地增值税。

注 2：根据《福建省价格调节基金管理办法》（福建省人民政府令第 118 号）、《价格调节基金征收和管理有关问题的通知》（闽价基金[2012]12 号）、《福州市人民政府关于贯彻落实〈福建省价格调节基金管理办法〉的通知》（榕政综[2012]276 号）文规定，娱乐业按营业额的 1%征收价格调节基金。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

无。

六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指 2013 年 1 月 1 日，期末指 2013 年 12 月 31 日，上期指 2012 年度，本期指 2013 年度。

1. 货币资金

（1）分类列示

	期末余额			期初余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币	原币金额	折算汇率	折合人民币
现金			<u>591,835.14</u>			<u>329,578.82</u>
其中：人民币	591,203.33		591,203.33	328,920.75		328,920.75
美元	98.89	6.0969	602.92	98.89	6.2855	621.57
日元	499.83	0.0578	28.89	500.00	0.0730	36.50
银行存款			<u>1,585,971,552.63</u>			<u>997,677,580.99</u>
其中：人民币	1,585,750,660.03		1,585,750,660.03	996,993,523.18		996,993,523.18
美元	35,886.36	6.0969	218,795.53	31,362.98	6.2855	197,132.01
港币	2,667.25	0.7862	2,097.07	600,549.83	0.8108	486,925.80
其他货币资 金			<u>69,660,461.85</u>			<u>3,185,559.43</u>
其中：人民币	69,660,461.85		69,660,461.85	3,185,559.43		3,185,559.43
合 计			<u>1,656,223,849.62</u>			<u>1,001,192,719.24</u>

(2) 受限制的货币资金期末数为 69,660,461.85 元，其中 19,660,461.85 元系银行按揭保证金，50,000,000.00 元系已质押的定期存单。详见附注六、16. 所有权受到限制的资产(2)(3)。

(3) 货币资金本期增加 65.43%，主要原因是本公司本期新增项目销售回笼资金及融资增加所致。

2. 应收账款

(1) 按类别列示

类别	金额	期末余额			金额	期初余额		
		占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)		占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								

类别	期末余额				期初余额			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
余额百分比法	1,041,579.35	100.00	52,078.97	5.00	1,947,360.32	100.00	97,368.02	5.00
组合小计	<u>1,041,579.35</u>	<u>100.00</u>	<u>52,078.97</u>	<u>5.00</u>	<u>1,947,360.32</u>	<u>100.00</u>	<u>97,368.02</u>	<u>5.00</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	<u>1,041,579.35</u>	<u>100</u>	<u>52,078.97</u>		<u>1,947,360.32</u>	<u>100</u>	<u>97,368.02</u>	

(2) 组合中, 按余额百分比计提坏账准备的应收账款

期末余额			期初余额		
余额	坏账准备	比例 (%)	余额	坏账准备	比例 (%)
1,041,579.35	52,078.97	5.00	1,947,360.32	97,368.02	5.00
<u>1,041,579.35</u>	<u>52,078.97</u>	<u>5.00</u>	<u>1,947,360.32</u>	<u>97,368.02</u>	<u>5.00</u>

(3) 期末应收账款中, 无应收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 期末应收账款中无应收其他关联方的款项。

(5) 期末应收账款金额前三名情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
客户 A	第三方	573,650.72	1 年以内	55.08
客户 B	第三方	278,928.63	1 年以内	26.78
客户 C	第三方	189,000.00	1 年以内	18.14
合计		<u>1,041,579.35</u>		<u>100</u>

(6) 应收账款期末余额较期初减少 46.51%, 主要原因是本期加强酒店应收客账管理所致。

3. 其他应收款

(1) 按类别列示

类别	期末余额				期初余额			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

类别	期末余额				期初余额			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
余额百分比法	31,245,807.89	95.26	1,562,290.39	5.00	19,922,690.71	90.86	996,134.54	5.00
组合小计	<u>31,245,807.89</u>	<u>95.26</u>	<u>1,562,290.39</u>	<u>5.00</u>	<u>19,922,690.71</u>	<u>90.86</u>	<u>996,134.54</u>	<u>5.00</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,556,319.87	4.74			2,005,100.73	9.14		
合计	<u>32,802,127.76</u>	<u>100</u>	<u>1,562,290.39</u>		<u>21,927,791.44</u>	<u>100</u>	<u>996,134.54</u>	

(2) 组合中, 按余额百分比计提坏账准备的其他应收款

期末余额			期初余额		
余额	坏账准备	比例 (%)	余额	坏账准备	比例 (%)
31,245,807.89	1,562,290.39	5.00	19,922,690.71	996,134.54	5.00
<u>31,245,807.89</u>	<u>1,562,290.39</u>	<u>5.00</u>	<u>19,922,690.71</u>	<u>996,134.54</u>	<u>5.00</u>

(3) 期末单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

应收款项内容	期末余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提理由
福州英家皇道物业管理有限公司	1,556,319.87			关联方, 预计可以全额收回
合计	<u>1,556,319.87</u>			

(4) 期末其他应收款前五名的情况

单位名称	与本公司关系	所欠金额	欠款期间	欠款占总额比例 (%)	业务内容
上海国金租赁有限公司	第三方	10,000,000.00	1年以内	30.49	履约保证金
常州汇丰投资担保有限公司	第三方	4,541,223.00	1-2年	13.84	保证金
常州房屋担保置换有限公司	第三方	4,380,000.00	1-2年	13.35	保证金
华建永邦工程担保有限公司	第三方	2,002,717.00	2-3年	6.11	保证金
深圳保利物业有限公司福州分公司	第三方	1,612,086.81	1-2年	4.91	保证金
合计		<u>22,536,026.81</u>		<u>68.70</u>	

(5) 期末其他应收款中, 无应收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 期末其他应收款中应收其他关联方款项详见附注七、关联方及其交易 (四)。

(6) 其他应收款期末余额较期初增加 45.59%，主要原因是公司本期业务规模扩大，保证金、押金增加所致。

4. 预付款项

(1) 账龄分析

项目	期末余额	比例 (%)	期初余额	比例 (%)
1 年以内	845,071,985.69	81.07	1,444,940,514.88	99.51
1-2 年	195,905,829.14	18.80	1,523,200.00	0.10
2-3 年	1,384,500.00	0.13	5,550,073.00	0.39
合计	<u>1,042,362,314.83</u>	<u>100</u>	<u>1,452,013,787.88</u>	<u>100</u>

(2) 账龄在 1 年以上预付款项主要系根据合同约定及项目建设工程进度尚未结算的工程款。

(3) 期末预付款项中，无预付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 期末预付款项中无预付其他关联方的款项。

(5) 期末预付款项金额前五名情况

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占预付账款总额的 比例 (%)	性质
滦县收费管理局	第三方	150,000,000.00	1-2 年	14.39	项目前期投入
福清市城建投资控股有限公司	第三方	128,800,000.00	1 年以内	12.36	福清一级开发项目保证金
永泰县国土资源局	第三方	100,000,000.00	1 年以内	9.59	永泰一级开发项目保证金
兰州高新技术产业开发区财政局	第三方	96,000,000.00	1 年以内	9.21	预付征地补偿款
榆中县国土资源局	第三方	81,900,000.00	1 年以内	7.86	预付征地补偿款
合计		<u>556,700,000.00</u>		<u>53.41</u>	

5. 存货

(1) 分类列示

存货种类	期末余额	期初余额
开发产品	3,434,181,992.77	2,494,324,696.80
开发成本	7,941,044,881.95	4,353,405,048.70
库存商品	3,812,962.70	1,896,231.09
合计	<u>11,379,039,837.42</u>	<u>6,849,625,976.59</u>

(2) 开发产品分类项目如下:

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少【注】	期末余额
江滨锦城三期	2009年	7,187,583.90			7,187,583.90
名城港湾A区(名郡)	2007年	8,631,017.71	8,731,744.81	10,170,426.14	7,192,336.38
名城港湾C区(复式住宅)	2006年	97,435,811.94	483,194.44	23,860,659.44	74,058,346.94
东方名城-蓝郡	2010年	25,706,524.33		6,924,579.26	18,781,945.07
东方名城-康郡	2011年	60,401,524.35	-218,187.42	25,896,431.90	34,286,905.03
东方名城-华郡&香郡	2009年	17,301,569.72	199,078.45	11,220,785.77	6,279,862.40
东方名城-美郡	2010年	10,348,824.72		8,415,225.60	1,933,599.12
东方名城-天鹅堡	2011年	562,174,098.77		115,394,273.76	446,779,825.01
东方名城-温莎堡	2010年	177,375,010.80	24,922,005.68	112,246,330.41	90,050,686.07
名城港湾B区(名城国际)一期	2012年	539,589,583.16	37,519,766.99	122,238,326.26	454,871,023.89
名城港湾三区(银河湾)一期	2013年	988,173,147.40	270,471,953.45	494,533,142.21	764,111,958.64
飞龙居住区2号地块	2013年		2,260,874,683.14	732,226,762.82	1,528,647,920.32
合计		<u>2,494,324,696.80</u>	<u>2,602,984,239.54</u>	<u>1,663,126,943.57</u>	<u>3,434,181,992.77</u>

注: 本期减少明细情况

项目名称	本年转入	本年转入	减少	本期销售	本期减少合计
	投资性房地产	固定资产【注】	其他		
江滨锦城三期					
名城港湾A区(名郡)				10,170,426.14	10,170,426.14
名城港湾C区(复式住宅)				23,860,659.44	23,860,659.44
东方名城-蓝郡				6,924,579.26	6,924,579.26
东方名城-康郡				25,896,431.90	25,896,431.90
东方名城-华郡&香郡				11,220,785.77	11,220,785.77
东方名城-美郡				8,415,225.60	8,415,225.60
东方名城-天鹅堡	1,246,275.44			114,147,998.32	115,394,273.76
东方名城-温莎堡	100,004,426.91			12,241,903.50	112,246,330.41
名城港湾B区(名城国际)一期				122,238,326.26	122,238,326.26

项目名称	本年转入	本年转入	减少	本期销售	本期减少合计
	投资性房地产	固定资产【注】	其他		
名城港湾三区（银河湾）一期二期	6,712,961.67			487,820,180.54	494,533,142.21
飞龙居住区 2 号地块				732,226,762.82	732,226,762.82
合计	<u>107,963,664.02</u>			<u>1,555,163,279.55</u>	<u>1,663,126,943.57</u>

(3) 开发成本分类项目如下:

项目	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	期初余额
土地一级开发				
滦河站站前温泉旅游文化综合开发项目		110,257.00	16,717,075.79	3,002,927.83
名城永泰东部温泉新城综合开发项目		150,949.00	683,842.40	
福清市观溪新区综合开发项目		954,332.00	54,448,537.40	
东部科技新城首期(核心区)综合开发项目		779,517.00	743,414,760.22	
小计			<u>815,264,215.81</u>	<u>3,002,927.83</u>
土地二级开发				
名城港湾 B 区(名城国际二期)	2015 年	81,469.00	36,337,315.50	36,037,315.50
东方名城(温莎堡商业)	2014 年	60,527.00	34,717,783.63	11,885,391.88
名城港湾三区(银河湾三期)		209,543.00	259,595,799.86	510,487,416.69
名城港湾五区	2014 年	107,351.00	605,095,910.09	443,275,998.15
飞龙居住区 1 号地块	2015 年	230,966.63	1,165,554,923.49	840,974,448.50
飞龙居住区 2 号地块	2013 年	227,000.00		1,520,414,081.11
名城城市广场	2014 年	175,000.00	1,240,807,716.59	778,342,089.03
滨江广场	2014 年	26,220.00	171,946,396.54	131,317,560.35
永泰东部旅游新城	2015 年	404,037.00	531,607,840.25	77,667,819.66
兰州城市综合体	2016 年	482,050.00	1,502,050,564.40	
福清名城法式风情街	2015 年	87,321.00	548,712,142.45	
上海大名城尚苑	2015 年	142,400.00	736,789,925.23	
兰州东部科技新城	2015 年	549,356.00	292,564,348.11	
小计			<u>7,125,780,666.14</u>	<u>4,350,402,120.87</u>
合计			<u>7,941,044,881.95</u>	<u>4,353,405,048.70</u>

(4) 本公司管理层认为报告期内不存在存货成本高于可变现净值的情形,不需计提存货跌

价准备。

(5) 期末存货受限情况详见附注六、16. 所有权受到限制的资产 (1)。

(6) 存货期末较期初增加 66.13%，主要原因是公司本期业务拓展，新增项目支付的土地成本及前期费用所致。

6. 其他流动资产

(1) 明细金额

项目	期末余额	期初余额
理财产品		500,000.00
合计		<u>500,000.00</u>

(2) 本期减少是公司农业银行期初结构性存款类理财产品已到期收回。

7. 持有至到期投资

(1) 明细金额

项目	期初账面金额	本期增加	本期减少	期末账面金额
中信阳光-汇泰普通级信托产品	125,000,000.00		125,000,000.00	
合计	<u>125,000,000.00</u>		<u>125,000,000.00</u>	

(2) 本期减少系公司本期处置到期的中信阳光-汇泰普通级信托产品，详见附注十七、其他重要事项的说明。

8. 长期股权投资

(1) 长期股权投资及减值准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营单位的投资	124,466,151.52	134,097,425.07	255,810,682.04	2,752,894.55
小计	<u>124,466,151.52</u>	<u>134,097,425.07</u>	<u>255,810,682.04</u>	<u>2,752,894.55</u>
减：长期投资减值准备				
合计	<u>124,466,151.52</u>	<u>134,097,425.07</u>	<u>255,810,682.04</u>	<u>2,752,894.55</u>

(2) 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	投资成本	期初余额	本期增加(注)	本期减少	期末余额
福州名城物业管理有限公司	1,500,000.00	2,283,660.96	293,484.68		2,577,145.64
福州英家皇道物业管理有限公司	903,000.00	177,366.81		1,617.90	175,748.91
福建汇泰房地产开发有限公司	125,000,000.00	122,005,123.75	133,803,940.39	255,809,064.14	
合计	<u>127,403,000.00</u>	<u>124,466,151.52</u>	<u>134,097,425.07</u>	<u>255,810,682.04</u>	<u>2,752,894.55</u>

注：福建汇泰房地产开发有限公司本期按权益法确认的投资收益为-1,149,859.61 元，新增投资成本 134,953,800.00 元，详见附注十七、其他重要事项说明 1。

(3) 对联营企业投资

被投资单位名称	注册地	业务性质	法人代表	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
福州名城物业管理有限公司	福州市	物业管理	吕雨华	500 万元	30.00	30.00
福州英家皇道物业管理有限公司	福州市	物业管理	李娟	301 万元	30.00	30.00

续上表

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
福州名城物业管理有限公司	13,188,080.44	4,597,594.97	8,590,485.47	16,521,708.76	978,282.26
福州英家皇道物业管理有限公司	585,829.69		585,829.69		-5,393.00

(4) 长期股权投资期末较期初减少 97.79%，主要系公司本期处置对原参股公司福建汇泰房地产开发有限公司长期股权投资所致，详见附注十七、其他重要事项说明 1。

9. 投资性房地产

(1) 成本法计量的投资性房地产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	<u>10,658,437.00</u>	<u>107,963,664.02</u>		<u>118,622,101.02</u>
其中：房屋及建筑物	10,658,437.00	107,963,664.02		118,622,101.02
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>767,406.96</u>	<u>2,698,776.28</u>		<u>3,466,183.24</u>
其中：房屋及建筑物	767,406.96	2,698,776.28		3,466,183.24

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、减值准备累计金额合计				
其中：房屋及建筑物				
四、账面价值合计	<u>9,891,030.04</u>			<u>115,155,917.78</u>
其中：房屋及建筑物	9,891,030.04			115,155,917.78

(2) 投资性房地产期末较期初增加 1064.25%，主要是本期将部分开发产品转为自有物业对外出租所致。

10. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
固定资产原值合计：	<u>594,661,651.03</u>	<u>167,999,947.61</u>	<u>244,253,612.48</u>	<u>518,407,986.16</u>
其中：房屋及建筑物	537,524,399.92	148,007,893.50	243,918,482.48	441,613,810.94
机械设备	309,687.18	399.00		310,086.18
运输设备	45,163,207.99	12,526,115.27	318,911.00	57,370,412.26
办公设备及其他	11,664,355.94	7,465,539.84	16,219.00	19,113,676.78
固定资产累计折旧合计：	<u>41,765,082.25</u>	<u>20,763,651.05</u>	<u>11,932,996.49</u>	<u>50,595,736.81</u>
其中：房屋及建筑物	24,502,408.47	11,510,130.17	11,881,198.78	24,131,339.86
机械设备	199,004.30	31,911.98		230,916.28
运输设备	12,610,502.86	6,720,809.50	38,269.36	19,293,043.00
办公设备及其他	4,453,166.62	2,500,799.40	13,528.35	6,940,437.67
固定资产减值准备合计：				
其中：房屋及建筑物				
机械设备				
运输设备				
办公设备及其他				
固定资产账面价值合计：	<u>552,896,568.78</u>			<u>467,812,249.35</u>
其中：房屋及建筑物	513,021,991.45			417,482,471.08
机械设备	110,682.88			79,169.90
运输设备	32,552,705.13			38,077,369.26
办公设备及其他	7,211,189.32			12,173,239.11

(2) 本期增加的累计折旧中本期计提的累计折旧金额为 20,763,651.05 元。

(3) 固定资产期末较期初减少 15.39%，主要系公司子公司名城地产（福建）有限公司本期与上海国金租赁有限公司发生固定资产售后回租暨融资租赁业务所致。

11. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
办公楼改造	6,660,069.48		6,660,069.48	2,000,778.37		2,000,778.37
合计	<u>6,660,069.48</u>		<u>6,660,069.48</u>	<u>2,000,778.37</u>		<u>2,000,778.37</u>

(2) 增减变动情况

工程名称	预算数 (万元)	期初余额	本期增加	转入 固定资产	其他减少	工程投入占 预算比例(%)
办公楼改造	1,000.00	2,000,778.37	4,659,291.11			66.60
合计		<u>2,000,778.37</u>	<u>4,659,291.11</u>			

续上表

工程名称	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	本期利息资 本化金额	本期利息 资 本化率(%)	资金 来源	期末数
办公楼改造	66.60				自筹	6,660,069.48
合计						<u>6,660,069.48</u>

(3) 办公楼改造为子公司名城地产（唐山）有限公司发生的办公楼改造费用。

12. 长期待摊费用

(1) 明细情况

项目	原始发生额	摊销期限 (月)						剩余摊
			期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额	累计摊销	销期限 (月)
宿舍改良支出	1,600,000.00	60	773,333.32		320,000.00	453,333.32	1,146,666.68	17
办公室、会议室装修费	1,993,023.62	60	1,911,666.73	50,000.00	376,282.68	1,585,384.05	407,639.57	47
办公楼装修费用(1)	1,404,217.74	36	1,404,217.74		410,990.52	993,227.22	410,990.52	24
办公楼装修费用(2)	584,615.32	24	435,138.32	149,477.00	267,394.81	317,220.51	267,394.81	12
合计	<u>5,581,856.68</u>		<u>4,524,356.11</u>	<u>199,477.00</u>	<u>1,374,668.01</u>	<u>3,349,165.10</u>	<u>2,232,691.58</u>	

(2) 办公楼装修费用(1)和办公楼装修费用(2)分别系名城豪生大酒店(福州)有限公司和福州顺泰地产有限公司的办公楼装修费用。

13. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	342,565.87	1,370,263.48	134,813.06	539,252.20
预售房款的相关税金	281,938,836.09	1,127,755,344.36	240,463,591.00	961,854,363.98
可抵扣亏损	8,333,214.51	33,332,858.04		
合计	<u>290,614,616.47</u>	<u>1,162,458,465.88</u>	<u>240,598,404.06</u>	<u>962,393,616.18</u>

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	244,105.88	554,250.36
可抵扣亏损	97,139,105.28	14,203,445.53
合计	<u>97,383,211.16</u>	<u>14,757,695.89</u>

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2015年		327,959.31	
2016年		2,314,530.19	
2017年	2,521,808.13	11,560,956.03	
2018年	94,617,297.15		
合计	<u>97,139,105.28</u>	<u>14,203,445.53</u>	

(4) 可抵扣差异项目明细

项目	已确认递延所得税 可抵扣差异金额	未确认递延所得税 可抵扣差异金额	金额
资产减值准备	1,370,263.48	244,105.88	1,614,369.36
预售房款的相关税金	1,127,755,344.36		1,127,755,344.36
可抵扣亏损	33,332,858.04	97,139,105.28	130,471,963.32
合计	<u>1,162,458,465.88</u>	<u>97,383,211.16</u>	<u>1,259,841,677.04</u>

(5) 本期确认的可弥补亏损系本公司下属子公司上海名城汇实业发展有限公司确认 2013 年度可弥补亏损。

14. 其他非流动资产

(1) 按项目列示

项目	期末余额	期初余额
售后回租融资租赁未确认损失	90,212,756.09	
合计	<u>90,212,756.09</u>	

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

15. 资产减值准备

项目	期初余额	本期计提	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	1,093,502.56	520,866.80			1,614,369.36
合计	<u>1,093,502.56</u>	<u>520,866.80</u>			<u>1,614,369.36</u>

16. 所有权受到限制的资产

(1) 截至资产负债表日止，本公司以土地及在建房地产作抵押向银行借款，明细如下：

项目	面积 (m ²)	评估价值 (万元)	账面价值	贷款余额	抵押权人
榕国用(2010)第 MD000908 号土地使用权	65,109.00	71,254.00	407,143,646.02	390,000,000.00	中国建设银行股份有限公司福州广达支行
榕房权证 R 字第 1316906 号房屋产权					
榕房权证 R 字第 1316907 号房屋产权					
榕房权证 R 字第 1317339 号房屋产权	2,486.97		13,890,398.93	108,126,806.37	上海国金租赁有限公司
榕房权证 R 字第 1317496 号房屋产权					
榕国用(2011)第 MD0001015 号土地使用权及地上建筑物	56,954.70	128,269.00	1,240,807,716.59	499,000,000.00	中信银行股份有限公司福州分行
常国用(2011)第变 0495345 号土地使用权	59,215.00	26,024.99			中国农业银行股份有限公司常州新北支行
常国用(2011)第变 0495352 号土地使用权	139,983.00	61,494.53	664,260,434.48	503,000,000.00	中国农业银行股份有限公司常州新北支行
常国用(2011)第变 0495519 号土地使用权	66,397.20	27,382.00			中国银行股份有限公司常州新北支行
常国用(2011)第变 0495532 号土地使用权	136,351.80	56,231.00	812,000,000.00	800,000,000.00	中国银行股份有限公司常州新北支行
樟国用(2013)第 784 号土地使用权	53,675.00		33,700,000.00		
樟国用(2013)第 785 号土地使用权	38,440.00	22,053.30	26,500,000.00	110,000,000.00	华夏银行股份有限公司福州金融支行
榕房权证 R 字第 1125825 号、榕房权证 R 字第 1125825 号、榕房权证 R 字第 133647 号土地使用权	44,186.78	80,644.82	364,292,826.97	380,000,000.00	新华信托股份有限公司
榕房权证 R 字第 1128303 号土地使用权	40,443.95	66,792.00	407,801,700.00	294,000,000.00	中国农业银行鼓楼市支行
榕房权证 R 字第 1352908 号房屋产权					
榕房权证 R 字第 1351708 号房屋产权					
榕房权证 R 字第 1351714 号房屋产权	21,178.43	64,384.00	100,789,855.44	440,000,000.00	长安国际信托股份有限公司
榕房权证 R 字第 1351915 号房屋产权					
合计			<u>4,071,186,578.43</u>	<u>3,524,126,806.37</u>	

(2) 截至资产负债表日，公司子公司以银行存款合计 19,660,461.85 元作为保证金为客户银行按揭贷款提供担保。

(3) 截至资产负债表日，公司子公司上海大名城贸易有限公司以银行定期存单 50,000,000.00 元为中诚信托有限责任公司对公司的贷款提供质押担保。

17. 应付账款

(1) 余额列示

项目	期末余额	期初余额
应付账款	<u>734,916,121.37</u>	<u>572,025,903.84</u>

其中：1 年以上 338,368.78 3,083,261.40

(2) 期末应付账款中，无欠付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

(3) 期末应付账款中无应付其他关联方款项。

18. 预收款项

(1) 余额列示

项目	期末余额	期初余额
预收款项	<u>1,220,293,119.64</u>	<u>1,179,618,432.49</u>
其中：1 年以上	18,474,944.05	2,936,200.00

(2) 预收款项中预收房款明细情况

项目名称	期末余额	期初余额	竣工时间	销售比例 (%)
名城港湾 C 区（复式住宅）	18,722,310.69	14,961,253.19	2006 年	98.68
名城港湾 A 区（名郡）	1,683,395.30	394,665.30	2007 年	99.23
江滨锦城三期	1,851,200.00	1,851,200.00	2009 年	96.29
东方名城（华郡、香郡）	4,615,393.00	9,089,132.00	2009 年	99.40
东方名城（温莎堡）	7,970,937.00	5,890,995.00	2010 年	98.12
东方名城（美郡）	4,699,846.20	4,904,303.00	2010 年	99.53
东方名城（康郡）	13,091,848.00	12,349,095.00	2011 年	97.25
东方名城（天鹅堡）	66,215,038.00	50,146,049.00	2011 年	65.26
东方名城（蓝郡）	5,348,815.00	2,307,599.00	2010 年	93.54
名城港湾 B 区（名城国际一期）	167,965,205.00	45,442,983.00	2012 年	56.43
名城港湾三区（银河湾一期二期）	65,942,535.00	403,835,673.00	2013 年	96.58
飞龙居住区 1 号地块	27,741,913.00		2015 年	
飞龙居住区 2 号地块	62,459,544.00	604,961,518.00	2013 年	45.90
名城城市广场	280,868,889.00		2014 年	53.49
名城港湾五区（尚郡）	263,159,697.00		2014 年	45.61
合计	<u>992,336,566.19</u>	<u>1,156,134,465.49</u>		

(3) 期末预收款项中，预收兰州东部科技新城项目一级土地整理费 206,247,130.00 元。

(4) 期末账龄在 1 年以上的预收款项主要系尚未结转收入的预收房款。

(5) 期末预收款项中，无预收持公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

(6) 期末预收款项中无预收其他关联方的款项。

19. 应付职工薪酬

(1) 按类别列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,983,387.06	89,936,120.46	89,350,649.96	5,568,857.56
二、职工福利费		3,477,416.34	3,477,416.34	
三、社会保险费	72,864.00	7,668,726.78	7,741,590.78	
其中：1. 医疗保险费		2,588,807.91	2,588,807.91	
2. 基本养老保险费		4,390,748.74	4,390,748.74	
3. 年金缴费				
4. 失业保险费		328,366.17	328,366.17	
5. 工伤保险费		180,891.05	180,891.05	
6. 生育保险费	72,864.00	179,912.91	252,776.91	
四、住房公积金	130.00	2,468,651.08	2,407,263.08	61,518.00
五、工会经费、职工教育经费	20.80	231,218.92	231,239.72	
六、非货币性福利		21,561.00	21,561.00	
七、解除劳动关系给予的补偿		70,000.00	70,000.00	
八、其他		36,383.33	36,383.33	
合计	<u>5,056,401.86</u>	<u>103,910,077.91</u>	<u>103,336,104.21</u>	<u>5,630,375.56</u>

(2) 期末应付职工薪酬余额主要系根据本公司销售佣金政策按照销售合同总金额的一定比例计提的销售佣金，具体将根据所售产品的回款情况按比例发放。

20. 应交税费

(1) 按类别列示

税费项目	期末余额	期初余额
营业税	-41,205,378.03	-28,726,884.74
土地增值税	924,616,485.19	775,993,469.49
企业所得税	148,536,415.99	145,083,246.26
教育费附加	-215,527.39	249,830.81
个人所得税	917,022.22	240,495.02
土地使用税	3,678,013.95	2,475,620.37

税费项目	期末余额	期初余额
城市维护建设税	-1,177,333.24	-512,307.70
江海堤防工程维护管理费	608,773.47	653,850.07
增值税	-7,531,556.81	-178,639.22
房产税	103,104.76	200,170.24
其他	95,974.81	89,011.19
合计	<u>1,028,425,994.92</u>	<u>895,567,861.79</u>

(2) 公司适用税率详见附注四、主要税项。

(3) 应交税费明细中负数余额系本公司按预售收入预缴的各项税费。

21. 应付利息

(1) 按明细列示

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	24,349,085.84	9,024,280.78
合计	<u>24,349,085.84</u>	<u>9,024,280.78</u>

(2) 应付利息期末较期初增加 169.82%，主要系公司本期借款大幅增加所致。

22. 其他应付款

(1) 余额列示

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	<u>2,492,162,632.33</u>	<u>1,637,861,255.19</u>
其中：一年以上	479,302,801.13	157,432,947.01

(2) 期末其他应付款中欠付持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况详见七、关联方关系及其交易 (四) 2。

(3) 期末账龄在 1 年以上的其他应付款主要原因是向股东单位借款所致。

(4) 期末其他应付款中应付其他关联方款项详见附注七、关联方关系及其交易 (四) 2。

(5) 其他应付款期末较期初增加 52.16%，主要原因是公司控股股东及一致行动人提供资金统借统还财务支持规模增加所致。

23. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债构成

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	503,000,000.00	455,100,000.00
合计	<u>503,000,000.00</u>	<u>455,100,000.00</u>

(2) 按类别列示

类别	期末余额	期初余额
抵押借款	503,000,000.00	455,100,000.00
合计	<u>503,000,000.00</u>	<u>455,100,000.00</u>

(3) 按贷款单位列示

贷款单位	期末余额			年利率	借款日	到期日	借款条件
	本金	应付利息	合计				
中国农业银行股份有限公司常州新北支行	503,000,000.00		503,000,000.00	6.77%	2011/12/31	2014/12/30	抵押借款
合计	<u>503,000,000.00</u>		<u>503,000,000.00</u>				

(4) 借款抵押标的物情况详见附注六、16. 所有权受到限制的资产 (1)。

24. 长期借款

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,913,000,000.00	2,099,500,000.00
质押借款	1,199,510,000.00	
保证借款	400,000,000.00	
合计	<u>4,512,510,000.00</u>	<u>2,099,500,000.00</u>

(2) 贷款明细

贷款银行	期末余额	借款日	到期日	借款条件	借款用途
中信银行股份有限公司福州分行	99,000,000.00	2012/12/6	2016/12/6	抵押借款	项目开发
中信银行股份有限公司福州分行	200,000,000.00	2013/1/8	2016/12/6	抵押借款	项目开发
中信银行股份有限公司福州分行	200,000,000.00	2013/6/17	2015/6/17	抵押借款	项目开发
中国银行股份有限公司常州新北支行	800,000,000.00	2013/3/31	2016/5/20	抵押借款	项目开发
兰州银行兰州开发区支行	200,000,000.00	2013/5/21	2018/5/21	保证借款	项目开发

贷款银行	期末余额	借款日	到期日	借款条件	借款用途
兰州银行兰州开发区支行	200,000,000.00	2013/5/22	2018/5/22	保证借款	项目开发
中国建设银行福州广达支行	390,000,000.00	2013/5/29	2016/5/20	抵押借款	项目开发
中国农业银行福州市鼓楼支行	294,000,000.00	2013/8/15	2023/8/6	抵押借款	项目开发
新华信托股份有限公司	380,000,000.00	2013/9/4	2016/9/4	抵押借款	项目开发
长安国际信托股份有限公司	440,000,000.00	2013/10/16	2015/10/23	抵押借款	项目开发
深圳华宸未来资产管理有限公司	399,510,000.00	2013/11/14	2015/11/14	质押借款	项目开发
中诚信托有限责任公司	500,000,000.00	2013/11/15	2016/11/15	质押借款	项目开发
中诚信托有限责任公司	300,000,000.00	2013/11/15	2015/11/15	质押借款	项目开发
华夏银行股份有限公司福州金融街支行	110,000,000.00	2013/12/30	2016/12/30	抵押借款	项目开发
合计	<u>4,512,510,000.00</u>				

(3) 借款抵押标的物情况详见附注六、16. 所有权受到限制的资产 (1)。

(4) 长期借款所涉保证担保、质押担保情况详见附注七、(三) 关联交易。

(5) 长期借款期末较期初增加 114.93%，主要原因系公司业务规模扩大，资金需求量上升所致。

25. 长期应付款

(1) 按项目列示

项目	期末余额	期初余额
融资租赁应付租金	118,950,735.29	
减：未确认融资费用	10,823,928.92	
合计	<u>108,126,806.37</u>	

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

26. 股本

期初余额		本次变动增减(+,-)					期末余额	
金额	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例 (%)

	期初余额		本次变动增减(+, -)				期末余额		
	金额	比例 (%)	发行 新股	送 股	公积金 转股	其 他	小 计	金额	比例 (%)
一、有限售条件股份	<u>1,113,458,829.00</u>	<u>73.66</u>						<u>1,113,458,829.00</u>	<u>73.66</u>
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,113,458,829.00	73.66						1,113,458,829.00	73.66
其中：境内法人持股	1,113,458,829.00	73.66						1,113,458,829.00	73.66
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	<u>398,098,113.00</u>	<u>26.34</u>						<u>398,098,113.00</u>	<u>26.34</u>
1、人民币普通股	199,378,018.00	13.19						199,378,018.00	13.19
2、境内上市的外资股	198,720,095.00	13.15						198,720,095.00	13.15
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	<u>1,511,556,942.00</u>	<u>100</u>						<u>1,511,556,942.00</u>	<u>100</u>

27. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	411,801,892.64			411,801,892.64
合计	<u>411,801,892.64</u>			<u>411,801,892.64</u>

28. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	200,707,259.52			200,707,259.52
任意盈余公积	26,187,368.87			26,187,368.87
合计	<u>226,894,628.39</u>			<u>226,894,628.39</u>

29. 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上期期末未分配利润	220,724,056.44	31,768,606.07
期初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	220,724,056.44	31,768,606.07
加：本期归属于母公司所有者的净利润	255,450,881.08	188,955,450.37
加：其他		
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	<u>476,174,937.52</u>	<u>220,724,056.44</u>

30. 营业收入及营业成本

(1) 明细情况

营业收入

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	2,862,331,273.30	1,626,657,580.66
其他业务收入	77,561,896.06	49,792,558.42
合计	<u>2,939,893,169.36</u>	<u>1,676,450,139.08</u>

营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务成本	1,555,163,279.55	864,376,132.91
其他业务成本	36,210,049.51	24,591,522.45
合计	<u>1,591,373,329.06</u>	<u>888,967,655.36</u>

(2) 主营业务分行业列示

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	2,862,331,273.30	1,555,163,279.55	1,626,657,580.66	864,376,132.91
合计	<u>2,862,331,273.30</u>	<u>1,555,163,279.55</u>	<u>1,626,657,580.66</u>	<u>864,376,132.91</u>

(3) 主营业务分产品列示

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	2,862,331,273.30	1,555,163,279.55	1,626,657,580.66	864,376,132.91
合计	<u>2,862,331,273.30</u>	<u>1,555,163,279.55</u>	<u>1,626,657,580.66</u>	<u>864,376,132.91</u>

(4) 主营业务分地区列示

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
福建省	1,946,466,602.38	822,936,516.73	1,626,657,580.66	864,376,132.91
江苏省	915,864,670.92	732,226,762.82		
合计	<u>2,862,331,273.30</u>	<u>1,555,163,279.55</u>	<u>1,626,657,580.66</u>	<u>864,376,132.91</u>

(5) 营业收入本期较上期增加 75.36%，主要系本期公司预售房源竣工交付，本期符合收入确认条件的销售面积较前期增加所致。

31. 营业税金及附加

(1) 按项目列示

项目	适用税率	本期金额	上期金额
营业税	见附注四	146,356,958.56	85,836,106.47
教育费附加	见附注四	7,338,113.63	4,296,473.39
土地增值税	见附注四	232,419,842.06	189,960,486.28
城市维护建设税	见附注四	10,273,358.93	6,008,526.85
其他	见附注四	2,742,179.80	1,668,096.21
合计		<u>399,130,452.98</u>	<u>287,769,689.20</u>

(2) 营业税金及附加本期较上期增加 38.70%，主要系本期营业收入增加所致。

32. 销售费用

(1) 按项目列示

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
广告宣传费	64,042,554.83	33,322,587.01
职工薪酬	25,065,136.84	18,775,224.75
办公费用	1,438,304.89	1,835,398.48
财产折旧摊销	1,024,875.37	423,379.99
交际应酬费	939,066.43	2,056,895.11
差旅费用	679,345.10	242,121.20
其他	10,004,263.86	3,619,198.93
合计	<u>103,193,547.32</u>	<u>60,274,805.47</u>

(2) 销售费用本期较上期增加 71.21%，主要系随着公司规模扩大，本期支付的职工薪酬及广告宣传费增加所致。

33. 管理费用

(1) 按项目列示

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	61,161,952.30	31,990,551.37
办公费用	25,879,489.59	14,577,381.02
交际应酬费	14,494,665.34	10,893,646.69
税金	13,129,442.87	4,225,851.45
顾问咨询费	11,541,043.59	4,772,350.19
财产折旧摊销	9,668,550.33	7,464,243.92
差旅费用	7,763,870.89	3,935,294.07
商业保险费	2,300,534.83	751,497.59
其他	11,168,084.94	3,038,889.56
合计	<u>157,107,634.68</u>	<u>81,649,705.86</u>

(2) 管理费用本期较上期增加 92.42%，主要系随着公司规模扩大，支付的职工薪酬及办公费用增加所致。

34. 财务费用

(1) 按项目列示

项目	本期金额	上期金额
金融机构服务费	23,794,435.40	18,349,575.16

项目	本期金额	上期金额
借款利息支出	155,421,771.30	4,004,000.00
利息收入（以“-”号填列）	-14,604,753.65	-4,670,696.53
汇兑损失（收益以“-”号填列）	11,937.39	12,343.94
合计	<u>164,623,390.44</u>	<u>17,695,222.57</u>

（2）财务费用本期较上期增加 830.33%，主要公司本期部分开发项目竣工，对应的借款费用停止资本化所致。

35. 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账准备	520,866.80	641,120.76
合计	<u>520,866.80</u>	<u>641,120.76</u>

36. 投资收益

（1）按项目列示

项目	本期金额	上期金额
持有至到期投资期间取得的投资收益	9,193,348.67	
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,635,327.96	5,156,254.91
处置长期股权投资产生的投资收益	65,944,735.86	
权益法核算的长期股权投资收益	-857,992.83	-2,151,686.69
合计	<u>75,915,419.66</u>	<u>3,004,568.22</u>

（2）按权益法核算的长期股权投资按投资收益单位分项列示投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额	本期比上期增减变动的原因
福州名城物业管理有限公司	293,484.68	409,671.93	本期净利润较上期减少
福建汇泰房地产开发有限公司	-1,149,859.61	-2,520,212.93	期间处置所致
福州英家皇道物业管理有限公司	-1,617.90	-41,145.69	本期亏损额较上期减少
合计	<u>-857,992.83</u>	<u>-2,151,686.69</u>	

（3）投资收益本期较上期增加 2426.67%，主要系公司本期处置对原参股公司福建汇泰房地产开发有限公司的长期股权投资，确认投资收益所致，详见附注十七、其他重要事项的说明 1。

37. 营业外收入

(1) 按项目列示

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得	3,255.04	506.80
其中：固定资产处置利得	3,255.04	506.80
其他	2,232.95	36,091.01
合计	<u>5,487.99</u>	<u>36,597.81</u>

38. 营业外支出

(1) 按项目列示

项目	本期金额	上期金额
捐款支出	22,700,000.00	2,690,000.00
赔偿金支出	178,480.92	91,760.88
非常损失	7,340.65	
其他支出	100,337.41	1,206.48
非流动资产处置损失		80,518.33
其中：固定资产处置损失		80,518.33
合计	<u>22,986,158.98</u>	<u>2,863,485.69</u>

(2) 营业外支出本期较上期增加 702.73%，主要系公司本期对福州市慈善总会捐赠增加所致。

39. 所得税费用

(1) 按项目列示

项目	本期金额	上期金额
所得税费用	<u>166,117,110.18</u>	<u>85,971,131.43</u>
其中：当期所得税费用	216,133,322.59	132,763,324.89
递延所得税费用	-50,016,212.41	-46,792,193.46

(2) 所得税费用与会计利润的关系的说明

项目	本期金额	上期金额
利润总额	576,878,696.75	339,629,620.20
按适用税率计算的所得税费用	144,219,674.19	84,907,405.05

项目	本期金额	上期金额
某些子公司适用不同税率的影响		
对以前期间当期所得税的调整	-654,836.96	-615,767.79
归属于合营企业和联营企业的损益	-72,966.70	537,921.67
无须纳税的收入		
不可抵扣的费用	1,968,860.82	1,210,753.02
税率变动对期初递延所得税余额的影响		
利用以前年度可抵扣亏损	-2,920,409.35	-3,017,615.84
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	23,576,788.18	2,948,435.32
按实际税率计算的所得税费用	166,117,110.18	85,971,131.43

40. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目		本期发生额
报告期归属于公司普通股股东的净利润	P1	255,450,881.08
报告期归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	29,224,065.60
报告期扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	P2=P1-F	226,226,815.48
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	P3	
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	P4	
年初股份总数	S0	1,511,556,942
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	
增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mi	
报告期因回购等减少股份数	Sj	
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	Mj	
报告期缩股数	Sk	
报告月份数	M0	12
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si*Mi/M0-Sj*Mj/M0-Sk$	1,511,556,942
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$	1,511,556,942
其中：可转换公司债券转换而增加的普通股加权数		
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		
回购承诺履行而增加的普通股加权数		

项目		本期发生额
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y1=P1/S$	0.1690
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$Y2=P2/S$	0.1497
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y3=(P1+P3)/X2$	0.1690
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$Y4=(P2+P4)/X2$	0.1497

41. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
资金往来	222,827,040.82	96,901,484.56
利息收入	14,604,753.65	4,670,696.53
其他	2,232.95	81,819.95
合计	<u>237,434,027.42</u>	<u>101,654,001.04</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
期间费用	178,174,172.32	99,926,273.77
捐赠	22,700,000.00	2,690,000.00
资金往来	95,000,000.00	25,421,521.12
赔偿支出		91,760.88
合计	<u>295,874,172.32</u>	<u>128,129,555.77</u>

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
统借统还资金	1,725,000,000.00	1,319,000,000.00
售后租回融资租赁资金	140,000,000.00	
债权转让融资	97,350,000.00	

项目	本期金额	上期金额
按揭保证金		47,830.07
合计	<u>1,962,350,000.00</u>	<u>1,319,047,830.07</u>

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
融资租赁费	36,213,193.63	
按揭保证金	66,474,902.42	1,012,442.39
统借统还资金	930,000,000.00	
合计	<u>1,032,688,096.05</u>	<u>1,012,442.39</u>

42. 现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	410,761,586.57	253,658,488.77
加：资产减值准备	520,866.80	641,120.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	25,286,954.94	20,267,525.98
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,374,668.01	556,852.15
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）	-3,255.04	80,011.53
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	2,640.65	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	155,433,708.69	4,014,561.74
投资损失（收益以“－”号填列）	-75,915,419.66	-3,004,568.22
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-50,016,212.41	-46,792,193.46
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-4,343,634,400.44	-787,665,433.89

项目	本期金额	上期金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	457,686,129.47	-2,247,824,791.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	417,695,176.88	1,699,991,793.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>-3,000,807,555.54</u>	<u>-1,106,076,633.02</u>
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	1,586,563,387.77	998,007,159.81
减：现金的期初余额	998,007,159.81	607,466,655.64
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>588,556,227.96</u>	<u>390,540,504.17</u>

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	<u>1,586,563,387.77</u>	<u>998,007,159.81</u>
其中：1. 库存现金	591,835.14	329,578.82
2. 可随时用于支付的银行存款	1,585,971,552.63	997,677,580.99
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	<u>1,586,563,387.77</u>	<u>998,007,159.81</u>

(3) 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物

项目	期末数	期初数
按揭保证金	19,660,461.85	3,185,559.43
定期存单	50,000,000.00	
合计	<u>69,660,461.85</u>	<u>3,185,559.43</u>

七、关联方关系及其交易

(一) 关联方的认定标准

由本公司控制、共同控制或施加重大影响的另一方，或者能对本公司实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为本公司的关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- 1) 本公司的子公司；
- 2) 与本公司受同一控制下的其他企业；
- 3) 对本公司实施共同控制的投资方；
- 4) 对本公司施加重大影响的投资方；
- 5) 本公司的合营企业；
- 6) 本公司的联营企业；
- 7) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 8) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- 9) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

(二) 关联方关系

1. 本公司的母公司及实质控制人有关信息

关联方名称	注册地 址	注册资本	主营业务	与本公司的关 系	经济性质
俞培娣				实际控制人	自然人
香港利伟集团有限公司	香港	10,000 股，每股 为港币 1 元	投资等	母公司之控股 股东	有限责任公司
福州东福实业发展有限公 司	福州市	1,000 万美元	房地产开发	母公司	有限责任公司 (台港澳法人独 资)

2. 母公司对本公司的持股比例及表决权比例

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
福州东福实业发展有限公司及其一致行动人 持股比例(%)	76.82			76.82

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
福州东福实业发展有限公司及其一致行动人表决权比例(%)	76.82			76.82

3. 本公司的合营和联营单位情况

详见附注六、8. 长期股权投资。

4. 不存在控制关系的关联方

关联方名称	与本公司的关系
俞锦	实际控制人直系亲属
俞丽	实际控制人直系亲属
福州创元贸易有限公司	持股 5% 以上股东，一致行动人
福州锦昌贸易有限公司	持股 5% 以上股东，一致行动人
福州名城物业管理有限公司	联营单位
福州英家皇道物业管理有限公司	联营单位
冠隆企业有限公司	持股重要控股子公司 10% 以上股东
福州开发区鑫联洪贸易有限公司	持股重要控股子公司 10% 以上股东
凯创投资（永泰）有限公司	持股重要控股子公司 10% 以上股东
福建金鼎房地产开发有限公司	持股重要控股子公司 10% 以上股东
兰州高科投资发展集团公司	持股重要控股子公司 10% 以上股东
福建中联城实业有限公司	持股重要控股子公司 10% 以上股东

（三）关联方交易

1. 本公司与关联方进行交易时确定交易价格的原则：均参照市场价格协议定价。

2. 公司承租情况表

出租方	承租方	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
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	2009 年 12 月 31 日	非固定期限	市场价	2,295,780.00

3. 关联方交易——保证担保

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	期末担保总额	担保期至	被担保单位现状
俞培伟	名城地产（福建）有限公司	境内非金融企业	294,000,000.00	2023 年	正常经营

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	期末担保总额	担保期至	被担保单位现状
上海大名城企业股份有限公司 福州开发区鑫联洪贸易有限公司	名城地产（福建）有限公司	境内非金融企业	108,126,806.37	2016 年	正常经营
俞培佛	名城地产（福建）有限公司	境内非金融企业	380,000,000.00	2016 年	正常经营
名城地产（福建）有限公司 俞培佛	福州顺泰地产有限公司	境内非金融企业	499,000,000.00	2016 年	正常经营
名城地产（福建）有限公司 冠隆企业有限公司	东福名城（常州）置业有限公司	境内非金融企业	503,000,000.00	2014 年	正常经营
上海大名城企业股份有限公司 冠隆企业有限公司	东福名城（常州）置业有限公司	境内非金融企业	800,000,000.00	2016 年	正常经营
上海大名城企业股份有限公司 冠隆企业有限公司	东福名城（常州）置业有限公司	境内非金融企业	440,000,000.00	2015 年	正常经营
上海大名城企业股份有限公司 兰州高科投资发展集团公司	兰州高新开发建设有限公司	境内非金融企业	200,000,000.00	2018 年	正常经营
上海大名城企业股份有限公司	上海大名城贸易有限公司	境内非金融企业	200,000,000.00	2018 年	正常经营
上海大名城企业股份有限公司	上海大名城贸易有限公司	境内非金融企业	97,400,000.00	2015 年	正常经营
上海大名城企业股份有限公司	上海名城汇实业发展有限公司	境内非金融企业	399,510,000.00	2015 年	正常经营
上海大名城企业股份有限公司 俞培佛	上海大名城贸易有限公司	境内非金融企业	300,000,000.00	2015 年	正常经营
上海大名城企业股份有限公司 俞培佛	上海名城实业有限公司	境内非金融企业	500,000,000.00	2016 年	正常经营

4、关联方交易-其他担保事项

(1) 截至资产负债表日，本公司以持有的子公司赢今（上海）贸易有限公司 51% 股权、持有的子公司上海名城实业有限公司全部 51% 股权，赢今（上海）贸易有限公司将持有的上海名城实业有限公司全部 49% 股权，上海名城实业有限公司将持有的上海名城汇发展有限公司全部 100% 股权为公司贷款向深圳华宸未来资产管理公司提供质押担保。详见十七、其他重要事项说明 3。

(2) 根据福州锦昌贸易有限公司与中诚信托有限责任公司签订的《股票质押合同》，福州锦昌贸易有限公司以其持有的公司 4,480.30 万股股票为中诚信托有限责任公司向上海大名城贸易有限公司提供的贷款提供质押担保；另以其持有的公司 500.00 万股股票为中诚信托有限责任公司向上海名城实业有限公司提供的贷款提供质押担保。

根据福州东福实业发展有限公司与中诚信托有限责任公司签订的《股票质押合同》，福州东福实业发展有限公司以其持有的公司 6,322.00 万股股票为中诚信托有限责任公司向上海名城实业有限公司提供的贷款提供质押担保。

根据俞丽与中诚信托有限责任公司签订的《股票质押合同》，俞丽以其持有的公司 47,691,464 股股票（B 股）为中诚信托有限责任公司向上海名城实业有限公司提供的贷款提供质押担保。

根据福州开发区鑫联洪贸易有限公司与中诚信托有限责任公司签订的《股权质押合同》，福

州开发区鑫联洪贸易有限公司以其持有的名城地产（福建）有限公司 11.25% 股权为中诚信托有限责任公司向上海大名城贸易有限公司提供的贷款提供质押担保；另以其持有的名城地产（福建）有限公司 18.75% 股权为中诚信托有限责任公司向上海名城实业有限公司提供的贷款提供质押担保。

(四) 关联方应收应付款项余额

1. 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	福州名城物业管理有限公司			1,251,705.28	
其他应收款	福州英家皇道物业管理有限公司	1,556,319.87		747,395.45	

2. 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额		账面余额	
其他应付款	福州东福实业发展有限公司(注)	1,864,000,000.00		1,319,000,000.00	
其他应付款	福州创元贸易有限公司(注)	250,000,000.00			
其他应付款	兰州高科投资发展集团公司	84,949,026.88			
其他应付款	福建金鼎房地产开发有限公司	55,039,500.00		100,039,500.00	
其他应付款	福建中联城实业有限公司	24,750,000.00			
其他应付款	冠隆企业有限公司	453,715.87		453,715.87	
其他应付款	福州名城物业管理有限公司	284,598.70			
其他应付款	香港利伟集团有限公司	46,692.74		46,692.74	
其他应付款	凯创投资(永泰)有限公司			50,000,000.00	
其他应付款	福建汇泰房地产开发有限公司			8,175.00	
应付利息	福州东福实业发展有限公司	36,644,747.77		3,211,450.22	
应付利息	福州创元贸易有限公司	1,047,945.21			

注：该部分金额为本公司子公司向福州东福实业发展有限公司及一致行动人福州创元贸易有限公司获取的统借统还资金支持。根据双方签订资金统借统还协议，借款期限自资金统借统还协议签订之日起，在资金到期日止，但最长不超过 30 个月，其间，经过双方商定，可以在借款到账 12 个月后提前还款。借款利率为 8.9%-11%。具体明细如下：

借款单位	借款金额	利率	借款时间	项目
上海名城汇实业发展有限公司	432,000,000.00	8.00%	2013/8/23	上海大名城

借款单位	借款金额	利率	借款时间	项目
东福名城（常州）置业发展有限公司	300,000,000.00	8.90%	2012/12/12	常州大名城
兰州高新开发建设有限公司	450,000,000.00	8.00%	2013/3/19	兰州东部科技新城
兰州高新开发建设有限公司	67,000,000.00	8.00%	2013/8/22	兰州东部科技新城
兰州高新开发建设有限公司	63,000,000.00	8.00%	2013/8/23	兰州东部科技新城
名城地产（永泰）有限公司	114,000,000.00	9.70%	2012/11/12	永泰东部温泉旅游新区
名城地产（永泰）有限公司	300,000,000.00	8.00%	2013/9/27	永泰东部温泉旅游新区
名城（永泰）城市建设发展有限公司	62,680,000.00	8.00%	2013/8/22	永泰东部温泉旅游新区
名城（永泰）城市建设发展有限公司	75,320,000.00	8.00%	2013/8/23	永泰东部温泉旅游新区
名城地产（唐山）有限公司	250,000,000.00	8.50%	2013/6/14	滦河站站前温泉旅游文化综合开发项目
合计	<u>2,114,000,000.00</u>			

八、或有事项

截至 2013 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 4,238,507,197.34 元。

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司无需披露的除上述或有事项以外的其他或有事项。

九、承诺事项

1、与重大资产重组相关的承诺

2009 年 10 月 11 日，福州东福实业发展有限公司（以下简称“东福实业”）及其一致行动人与本公司签署《业绩补偿协议》，东福实业承诺，如本公司发行股份购买资产在 2009 年 12 月 31 日前实施完毕，东福实业保证本公司 2009 年、2010 年和 2011 年三个年度合并报表归属于母公司所有者的净利润不低于 40,924.75 万元人民币（其中，2009 年 4-12 月归属母公司所有者的净利润不低于 26,046.80 万元人民币）、46,152.10 万元人民币和 68,490.75 万元人民币。如本公司在 2009 年度、2010 年度和 2011 年度三年期内任一年度的实际盈利数低于协议的业绩承诺，根据 2009 年 12 月 12 日，福州东福实业发展有限公司及其一致行动人与本公司签署《〈业绩补偿协议〉之补充协议》，由本公司以股份回购的方式予以补偿。

2011年4月20日东福实业及其一致行动人向本公司出具《承诺函》，东福实业及一致行动人追加承诺，对于名城港湾名郡、东方名城华郡、东方名城香郡、东方名城美郡、名城港湾C地块

复式住宅、东方名城蓝郡、东方名城温莎堡、东方名城康郡、东方名城天鹅堡、江滨锦城三期、名城港湾B地块、名城港湾D地块等开发项目2011—2013年实现的净利润合计不低于154,970万元,其中2011年实现净利润不低于原承诺数97,843.93万元。因本次注入资产为名城地产(福建)有限公司70%股权,上述项目2011—2013年为本公司合计贡献的归属于母公司的净利润为108,479万元,其中2011年贡献的归属于母公司的净利润不低于原承诺数68,490.75万元。

2、业绩承诺的完成情况

2.1、公司 2009-2011 年度业绩承诺完成情况

经审计,公司 2011 年度实现归属于母公司的净利润为 69,652.83 万元;

经审计,公司 2010 年度实现归属于母公司的净利润为 47,959.39 万元;

经审计,名城地产 2009 年度实现归属于母公司的净利润 61,557.90 万元,按照持股 70%比例计算的归属于母公司的净利润为 43,090.53 万元(其中 2009 年 1-3 月实现数 14,877.95 万元,2009 年 4-12 月实现数为 28,212.58 万元)。

公司 2009 年-2011 年利润的实际完成数均超过了承诺数。

2.2、公司 2011-2013 年度业绩承诺完成情况

经审计,公司 2013 年度实现归属于母公司的净利润为 25,545.09 万元;

经审计,公司 2012 年度实现归属于母公司的净利润为 18,895.55 万元;

经审计,公司 2011 年度实现归属于母公司的净利润为 69,652.83 万元;

公司 2011 年-2013 年累计实现归属于母公司净利润 114,093.47 万元,已完成 2011-2013 年度公司承诺业绩的 105.18%。

十、资产负债表日后事项

2014 年 2 月 20 日,经公司第五届董事会第三十四次会议审议,同意:公司为公司控股子公司名城(福清)城市建设发展有限公司(以下简称“名城福清城建公司”或“借款人”)与平安大华汇通财富管理有限公司(以下简称“平安大华汇通”或“委托贷款人”)、平安银行股份有限公司福州分行(以下简称“平安银行福州分行”或“受托贷款人”)共同签署《委托贷款合同》,平安大华汇通作为委托贷款人,代表其所管理的“平安汇通平安金橙财富稳盈 64 号专项资产管理计划”,委托平安银行福州分行向名城福清城建公司发放委托贷款。委托贷款总额为人民币 4 亿元整,期限为 3 年,委贷年利率为 8.4%,贷款用途为用于福清市观溪新区项目土地一级开发建设。公司、公司控股子公司名城地产(福建)有限公司(以下简称“名城福建公司”)同意向平安银行福州分行提供连带责任保证担保,同时公司控股子公司名城地产(福清)有限公司(以下简称“名城福清公司”)以其拥有的土地使用权、名城福清城建公司 100%的股权,

向平安银行福州分行提供抵押及质押担保。

十一、非货币性资产交换

无。

十二、债务重组

无。

十三、借款费用

1. 当期资本化的借款费用金额为 293,743,124.41 元。
2. 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 8.91%。

十四、外币折算

无。

十五、母公司财务报表项目注释

1. 其他应收款

(1) 按类别列示

类别	期末余额				期初余额			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,127,548,793.46	99.98			543,978,533.36	99.92		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
余额百分比法	20,000.00	0.01	1,000.00	5.00	197,701.00	0.04	9,885.05	5.00
组合小计	<u>20,000.00</u>	<u>0.01</u>	<u>1,000.00</u>	<u>5.00</u>	<u>197,701.00</u>	<u>0.04</u>	<u>9,885.05</u>	<u>5.00</u>
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	156,121.80	0.01			243,582.67	0.04		
合计	<u>1,127,724,915.26</u>	<u>100</u>	<u>1,000.00</u>		<u>544,419,817.03</u>	<u>100</u>	<u>9,885.05</u>	

(2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

应收款项内容	期末余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提理由
名城地产(兰州)有限公司	453,167,907.03			关联方往来, 预计可以收回
福建顺隆实业有限公司	230,009,400.00			关联方往来, 预计可以收回

应收款项内容	期末余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提理由
上海名城汇实业发展有限公司	145,557,404.13			关联方往来, 预计可以收回
东福名城(常州)置业发展有限公司	106,270,872.84			关联方往来, 预计可以收回
名城地产(永泰)有限公司	90,509,979.00			关联方往来, 预计可以收回
兰州大名城商厦有限公司	48,010,000.00			关联方往来, 预计可以收回
兰州名城园林景观有限公司	28,040,000.00			关联方往来, 预计可以收回
名城汇(北京)投资管理有限公司	20,030,230.46			关联方往来, 预计可以收回
甘肃名城房地产开发有限公司	5,953,000.00			关联方往来, 预计可以收回
合计	<u>1,127,548,793.46</u>			

(3) 组合中, 按余额百分比计提坏账准备的其他应收款

期末余额			期初余额		
余额	坏账准备	比例 (%)	余额	坏账准备	比例 (%)
20,000.00	1,000.00	5.00	197,701.00	9,885.05	5.00
<u>20,000.00</u>	<u>1,000.00</u>	<u>5.00</u>	<u>197,701.00</u>	<u>9,885.05</u>	<u>5.00</u>

(4) 期末其他应收款中, 无应收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(5) 期末应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的 比例 (%)
名城地产(兰州)有限公司	子公司	453,167,907.03	1年以内	40.18
福建顺隆实业有限公司	子公司	230,009,400.00	1年以内	20.40
上海名城汇实业发展有限公司	子公司	145,557,404.13	1年以内	12.91
东福名城(常州)置业发展有限公司	子公司	106,270,872.84	1年以内	9.42
名城地产(永泰)有限公司	子公司	90,509,979.00	1年以内	8.02
兰州大名城商厦有限公司	子公司	48,010,000.00	1年以内	4.26
兰州名城园林景观有限公司	子公司	28,040,000.00	1年以内	2.48
名城汇(北京)投资管理有限公司	子公司	20,030,230.46	2年以内	1.78
甘肃名城房地产开发有限公司	子公司	5,953,000.00	1年以内	0.53
福州顺泰地产有限公司	子公司	141,283.00	1年以内	0.01

兰州顺泰房地产开发有限公司	子公司	7,092.80	1 年以内
名城豪生大酒店（福州）有限公司	子公司	6,000.00	1 年以内
兰州高新开发建设有限公司	子公司	1,346.00	1 年以内
名城汇（上海）投资有限公司	子公司	400	1 年以内
合计		<u>1,127,704,915.26</u>	<u>99.99</u>

(6) 其他应收款前五名

单位名称	与本公司关系	所欠金额	欠款期间	欠款占总额比例 (%)	业务内容
名城地产（兰州）有限公司	子公司	453,167,907.03	1 年以内	40.18	往来款
福建顺隆实业有限公司	子公司	230,009,400.00	1 年以内	20.40	往来款
上海名城汇实业发展有限公司	子公司	145,557,404.13	1 年以内	12.91	往来款
东福名城（常州）置业发展有限公司	子公司	106,270,872.84	1 年以内	9.42	往来款
名城地产（永泰）有限公司	子公司	90,509,979.00	1 年以内	8.02	往来款
合计		<u>1,025,515,563.00</u>		<u>90.93</u>	

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资及减值准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营单位的投资				
对子公司的投资	2,656,886,500.77	667,000,000.00		3,323,886,500.77
小计	<u>2,656,886,500.77</u>	<u>667,000,000.00</u>		<u>3,323,886,500.77</u>
减：长期投资减值准备				
合计	<u>2,656,886,500.77</u>	<u>667,000,000.00</u>		<u>3,323,886,500.77</u>

(2) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
名城地产（福建）有限公司	1,815,086,500.77	1,815,086,500.77			1,815,086,500.77
东福名城（常州）置业发展有限公司	520,000,000.00	520,000,000.00			520,000,000.00
上海大名城贸易有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00
名城地产（唐山）有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00
上海印派森园林景观有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00			1,800,000.00

被投资单位名称	投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
兰州高新开发建设有限公司	240,000,000.00	240,000,000.00			240,000,000.00
名城汇（北京）投资管理有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00
名城地产（兰州）有限公司	500,000,000.00		500,000,000.00		500,000,000.00
赢今（上海）贸易有限公司	1,000,000.00		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		51,000,000.00
兰州名城园林景观有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00		1,000,000.00
兰州大名城商厦有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00		1,000,000.00
兰州大名城酒店管理有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00		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		100,000,000.00
兰州赢今投资有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00		1,000,000.00
兰州大名城贸易有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00		10,000,000.00
名城汇（上海）投资有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00		1,000,000.00
合计	<u>3,323,886,500.77</u>	<u>2,656,886,500.77</u>	<u>667,000,000.00</u>		<u>3,323,886,500.77</u>

3. 营业收入及营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入		79,538.46
其他业务收入		27,082,827.89
合计		<u>27,162,366.35</u>
主营业务成本		72,649.57
其他业务成本		
合计		<u>72,649.57</u>

(2) 营业收入本期减少系上期公司向东福名城（常州）置业发展有限公司提供财务支持收取的资金使用费本期收回减少所致。

4. 投资收益

(1) 按项目列示

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,570,587.27	4,052,386.91

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
合计	<u>1,570,587.27</u>	<u>4,052,386.91</u>

(2) 投资收益本期较上期减少 61.24%，主要系本期公司投资交易性金融资产的资金量较上期减少所致。

5. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节表经营活动现金流量		
净利润	-29,371,817.36	11,605,615.24
加：资产减值准备	-8,885.05	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,108,480.22	1,631,311.85
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	376,282.68	31,356.89
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）		79,288.54
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）		
财务费用（收益以“-”号填列）	2,372.60	
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,570,587.27	-4,052,386.91
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-585,494,860.41	-518,197,539.74
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,313,986,782.53	613,321.10
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>700,027,767.94</u>	<u>-508,289,033.03</u>

二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

三、现金及现金等价物净增加情况：

现金的期末余额	31,813,248.90	577,334.85
---------	---------------	------------

项目	本期金额	上期金额
减：现金的期初余额	577,334.85	12,460,068.73
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>31,235,914.05</u>	<u>-11,882,733.88</u>

十六、补充资料

1. 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产	每股收益	
	收益率	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.22%	0.1690	0.1690
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.05%	0.1497	0.1497

2. 按照证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益[2008]》的要求，披露报告期非经常损益情况。报告期非经常损益明细如下：

非经常性损益明细	本期金额	上期金额
(1) 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	75,141,339.57	-80,011.53
(2) 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
(3) 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		
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
(5) 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
(6) 非货币性资产交换损益		
(7) 委托他人投资或管理资产的损益		
(8) 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
(9) 债务重组损益		
(10) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
(11) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
(12) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
(14) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,635,327.96	5,156,254.91
(15) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
(16) 对外委托贷款取得的损益		

非经常性损益明细	本期金额	上期金额
(17) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
(18) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
(19) 受托经营取得的托管费收入		
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-22,983,926.03	-2,746,876.35
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益合计	<u>53,792,741.50</u>	<u>2,329,367.03</u>
减：所得税影响金额	14,215,999.05	-634,153.56
扣除所得税影响后的非经常性损益	<u>39,576,742.45</u>	<u>2,963,520.59</u>
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	29,224,065.60	3,063,547.36
归属于少数股东的非经常性损益	10,352,676.85	-100,026.77

十七、其他重要事项说明

1、2013年1月11日，公司第五届董事会第十七次会议审议通过了《关于公司控股子公司名城福建受让中信信托持有的汇泰房地产12.5%股权的议案》。截至2013年1月15日，公司按约向中信信托支付标的股权的回购价款13,495.38万元（其中：投资本金12,500万元，投资溢价995.38万元），并获得劣后级信托计划投资收益919.33.00万元。本次回购完成后，汇泰房地产注册资本10亿元不变，其中名城福建持有汇泰房地产25%股权，阳光城持有汇泰房地产75%股权，中信信托不再持股。“中信阳光-汇泰股权投资集合信托计划”终止结束。

2013年3月29日，公司第五届董事会第二十次会议审议通过了《公司控股子公司名城地产（福建）有限公司转让参股公司福建汇泰房地产开发有限公司25%股权的议案》，阳光城以货币资金27,000.38万元以及承接名城福建债务5,175.00万元作为对价，受让名城福建持有的汇泰房地产25%股权，此次出让完毕后，名城福建公司将不再持有汇泰房地产的股权。

2、本公司的子公司名城福建与福建中联城实业有限公司（以下简称“中联城”）签署《股权转让协议》，名城福建将其持有的名城地产（福清）有限公司（以下简称“名城福清”）100%的股权中45%的股权转让给中联城，转让价格人民币45,000万元。本次转让完成后，名城福清公司股权结构和持股比例变更为：名城福清持有55%的股权，中联城持有45%的股权，名城福清仍为控股股东。

3、2013年9月27日，公司第五届董事会第二十八次会议审议通过公司将享有的通过委贷行提供给子公司的总计人民币39,951万元委托贷款委托权及全部受益权，以39,951万元的价格转让给华宸未来资产管理有限公司，委贷年利率为10.93%，期限为24个月。公司以持有的赢今（上海）贸易有限公司51%股权、持有上海名城实业有限公司的51%股权，赢今（上海）贸易有限公司以持有上海名城实业有限公司的49%股权，上海名城实业有限公司以持有的上海名城汇实业发展有限公司的100%股权，为上述全部债务提供股权质押担保，公司同时为上述全部

债务提供连带责任保证担保。

4、2013 年 9 月 27 日，公司第五届董事会第二十八次会议审议通过公司控股子公司名城地产（福建）有限公司将享有的对公司全资子公司上海大名城贸易有限公司债权 97,400,000 元，以 97,350,000 元的价格转让给中国信达资产管理股份有限公司上海市分公司，期限 18 个月。公司作为上海大名城贸易有限公司的共同债务人，为上述债务承担还款义务和责任，公司以持有的上海大名城贸易有限公司的 100%的股权为上述债务提供股权质押担保。

5、2013 年 9 月 24 日，公司 2013 年第一次临时股东大会通过了《关于符合非公开发行股票条件的议案》，公司拟非公开发行股票数量不超过 60,000 万股（含 60,000 万股），拟募集资金不超过 30 亿元，募集资金扣除发行费用后将用于“名城永泰东部温泉旅游新区一期”项目。截至财务报告批准报出日，公司尚未收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）就该事项的正式核准文件。公司正积极推动本次增发工作，相关股份增发手续待获取中国证监会的正式批文后方予实施。

十八、财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会于 2014 年 3 月 6 日决议批准。

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人和财务机构负责人签名并盖章的会计报表
- (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
- (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

上海大名城企业股份有限公司

2014 年 3 月 6 日