

公司代码：600094 、 900940

公司简称：大名城 、 大名城 B

Greatown 大名城
上海大名城企业股份有限公司
2020 年年度报告

重要提示

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

一、公司全体董事出席董事会会议

二、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。

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

四、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，2020年公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润448,171,839.20元，年末累计未分配利润4,533,858,259.46元。2020年母公司实现净利润1,639,132,405.80元，截至2020年年末母公司累计未分配利润为1,512,708,230.77元。本次利润分配预案为：提取法定公积金后，以截止2020年12月31日的公司的总股本2,475,325,057股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.25元（含税），派发现金红利总额为61,883,126.43元。本年度公司不实施资本公积金转增股本。

本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，具体日期将在权益分派实施公告中明确。如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，维持每股分配比例不变，并相应调整分配总额。

五、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

六、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

七、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

八、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

九、 重大风险提示

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

十、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	30
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	43
第七节	优先股相关情况.....	48
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	49
第九节	公司治理.....	55
第十节	公司债券相关情况.....	58
第十一节	财务报告.....	64
第十二节	备查文件目录.....	198

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
报告期、本报告期	指	2020年1月1日至12月31日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所，上交所	指	上海证券交易所
公司、上市公司、大名城	指	上海大名城企业股份有限公司
名城控股集团	指	名城控股集团有限公司 更名前：名城企业管理集团有限公司
上海秀弛	指	上海秀弛实业有限公司
上海御雄	指	上海御雄实业有限公司
上海名城钰	指	上海名城钰企业发展有限公司
大名城商管	指	上海大名城商业管理有限公司
泰伯置业	指	上海泰伯置业有限公司
源翀置业	指	上海源翀置业有限公司
名城福建	指	名城地产（福建）有限公司
福州顺泰	指	福州顺泰地产有限公司
名城永泰	指	名城地产（永泰）有限公司
名城福清	指	大名城（福清）房地产开发有限公司
杭州名振	指	杭州名振实业有限公司
南京顺泰	指	南京顺泰置业有限公司
名城南昌	指	南昌名城房地产开发有限公司
名城兰州	指	名城地产（兰州）有限公司
甘肃名城	指	甘肃名城房地产开发有限公司
兰州顺泰	指	兰州顺泰房地产开发有限公司
兰州海华	指	兰州海华房地产开发有限公司
名城长乐	指	福州市长乐区名城房地产开发有限公司
名城金控	指	深圳名城金控（集团）有限公司
康盛投资	指	西藏康盛投资管理有限公司
元康投资	指	西藏元康投资管理有限公司
名城股权投资基金	指	上海名城股权投资基金有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张燕琦	迟志强
联系地址	上海市长宁区红宝石路500号东银中心B栋29楼	上海市长宁区红宝石路500号东银中心B栋29楼
电话	021-62470088	021-62478900
传真	021-62479099	021-62479099
电子信箱	zhangyanqi@greatown.cn	chizhiqiang@greatown.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市闵行区红松东路1116号1幢5楼A区
公司注册地址的邮政编码	201103
公司办公地址	上海市长宁区红宝石路500号东银中心B栋29楼
公司办公地址的邮政编码	201103
公司网址	http://www.greatown.cn
电子信箱	dmc@greatown.cn

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《香港商报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

五、 公司股票简况

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

六、其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
营业收入	14,836,942,772.34	13,043,166,526.70	13.75	13,383,021,388.83
归属于上市公司股东的净利润	448,171,839.20	743,559,126.35	-39.73	550,664,771.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	425,268,391.57	746,231,475.02	-43.01	511,741,298.30
经营活动产生的现金流量净额	-2,416,795,530.26	10,300,370,410.00	不适用	6,329,864,095.57
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	13,131,038,424.48	12,921,030,428.11	1.63	12,154,554,500.48
总资产	37,832,958,123.19	41,952,591,028.53	-9.82	47,842,627,145.52

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
--------	-------	-------	---------------	-------

基本每股收益（元/股）	0.1811	0.3004	-39.71	0.2225
稀释每股收益（元/股）	0.1811	0.3004	-39.71	0.2225
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.1718	0.3015	-43.02	0.2067
加权平均净资产收益率（%）	3.43	5.93	减少2.5个百分点	4.60
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	3.26	5.95	减少2.69个百分点	4.27

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2020 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2,382,404,888.52	5,286,605,860.41	1,841,773,878.37	5,326,158,145.04
归属于上市公司股东的净利润	118,999,911.07	183,276,049.69	23,920,098.03	121,975,780.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	108,685,506.99	188,914,623.16	29,079,621.70	98,588,639.72
经营活动产生的现金流量净额	2,079,423,118.17	-167,284,755.19	-4,512,058,151.15	183,124,257.91

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	-146,294.12		-24,457,236.38	59,364,337.43
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				

计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,895,140.04			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				615,823.29
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	176,618.81		866,703.20	-3,160,555.41
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	28,064,131.14			
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	679,035.55		20,149,957.89	-4,341,448.93
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-102,452.13		-117,554.93	-357,537.05
所得税影响额	-7,662,731.66		885,781.55	-13,197,146.43
合计	22,903,447.63		-2,672,348.67	38,923,472.90

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	13,545,760.00	34,247,300.00	20,701,540.00	171,147.98
其他权益工具投资	513,263,610.00	67,702,834.99	-445,560,775.01	
其他非流动金融资产	3,215,440.00	3,846,000.00	630,560.00	
合计	530,024,810.00	105,796,134.99	-424,228,675.01	171,147.98

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 公司业务概要**一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明**

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

2020年，中央坚持“房住不炒”调控总基调不变，房地产金融监管持续强化，“三道红线”等监管政策的持续出台，企业未来发展逻辑也必将重塑，过去的土地红利和金融红利远去，行业进入了管理红利时代，正式将严控风险提到战略目标高度上，未来将更加注重规模、效益及防风险三者的均衡发展，以期在稳定中谋求可持续发展。2020年，房地产行业增速继续放缓，利润空间下滑，企业分化加剧，在市场调整和行业融资渠道收缩的环境下，企业经营压力加剧。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

□适用 √不适用

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

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

(一) 谨慎经营、安全经营，保持稳定自有现金流。

公司财务稳健，保持合理负债率、合理债务结构，坚持低融资成本、稳杠杆融资策略。

（二） 货值结构合理，流动性高；项目整体毛利率高于行业平均水平。

公司产品可售货值主要分布于长三角及东南沿海重点城市，流动性高；公司土地储备中一二级联动获取的土地成本优势明显。

（三） 产品品质与服务品质是公司的核心竞争力。

报告期内，公司通过深耕核心城市项目，进一步优化产品结构、升级产品品质，注重客户体验优化服务，提升公司产品的品牌影响力。从规划设计到项目建设全流程，贯穿对于产品品质及细节的追求，力求打造精美产品。

（四） 内生及外延发展共生模式保障公司长远发展

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

（一） 总体分析

2020 年是极其不平凡的一年，新冠疫情和世界变局的双重冲击使得世界各国经济发展都承受了重大冲击。在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，国内疫情防控取得重大战略成果，中国在全球主要经济体中唯一实现经济正增长的国家，脱贫攻坚战取得全面胜利，决胜全面建成小康社会取得决定性成就。

房地产市场方面，2020 年，中央坚持“房住不炒”调控基调不变。上半年受新冠肺炎疫情影响，经济面临较大下行压力，货币环境较为宽松，叠加各地频繁出台房地产相关扶持政策，房地产市场快速恢复。下半年起，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，房地产金融监管持续强化，融资环境整体先松后紧，三条红线后融资监管进入新时代，多个城市升级调整政策，各方力促市场回归理性，同时城市间分化加剧。

（二） 2019 年房地产市场回顾

价格方面，2020 年，全国商品房成交金额实现同比增长 8.7%，百城新建住宅价格累计涨幅较 2019 年有所扩大，整体价格稳中有升。各梯队城市中，分化持续，一线城市价格累计涨幅较 2019 年扩大，二线及三四线代表城市累计涨幅均有所收窄；长三角、珠三角新建住宅价格累计涨幅较 2019 年均明显扩大，其中长三角累计涨幅为近四年最高水平。

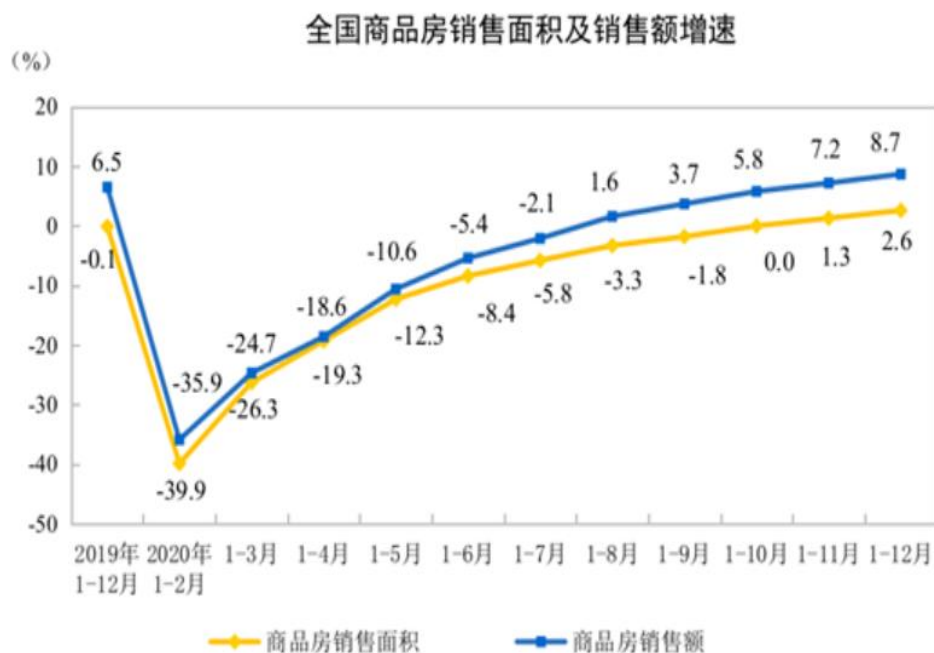
供求方面，2020 年，在疫情背景下，房地产市场表现超预期，重点城市商品住宅成交面积基本恢复，其中长三角、珠三角地区市场韧性高；代表城市商品住宅销供比下降至 0.87，短期

库存规模及去化时间稳步提升至近年高位，但整体仍处于合理区间；多数代表城市楼盘成交套总价继续上涨，高端改善需求加速释放。

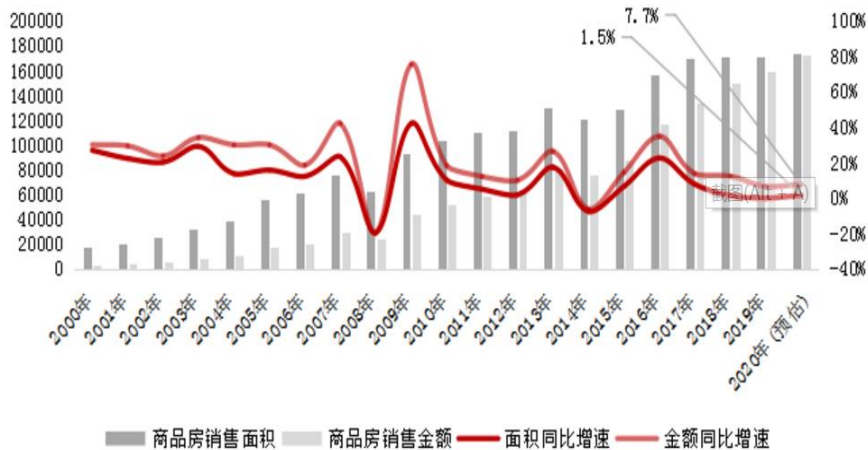
土地方面，2020 年，全国 300 城市土地供应小幅上涨，一线城市供应走高，成交量上扬，楼面均价同比上行，平均溢价率基本持平。

1、商品房销售

2020 年，全国商品房销售面积 176086 万平方米，比上年增长 2.6%。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173613 亿元，增长 8.7%，其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。



全国历年商品房销售面积、销售金额同比走势（单位：万平方米、亿元、%）

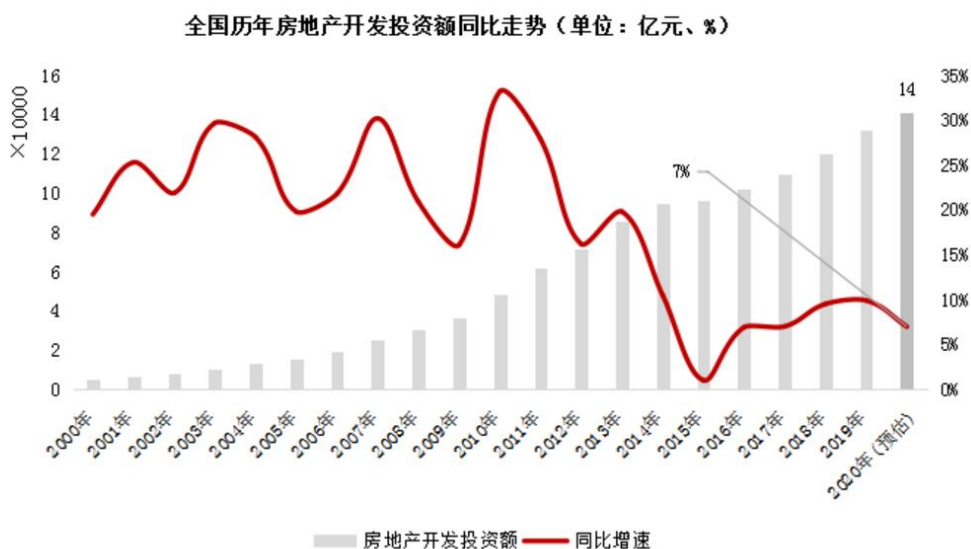
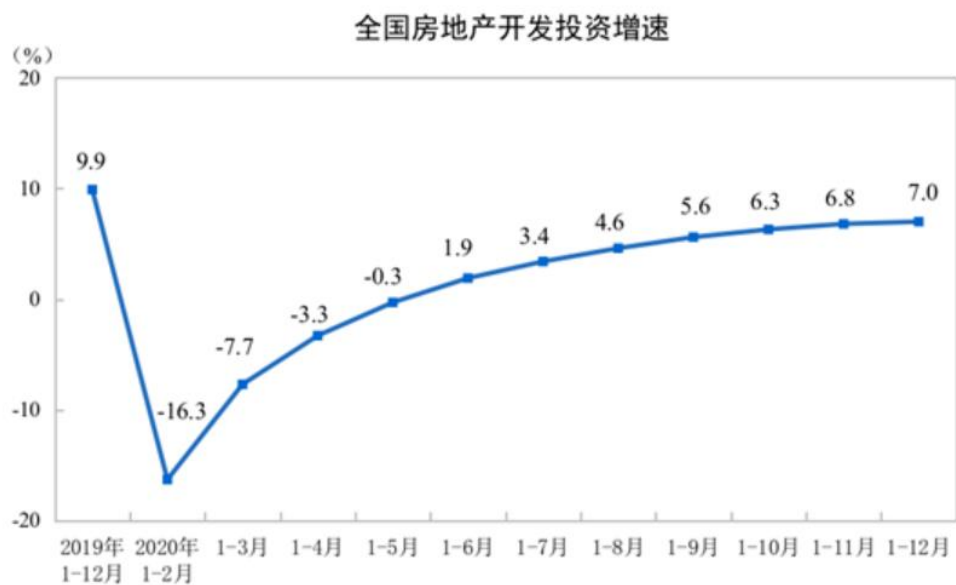


(数据来源国家统计局)

2、房地产开发投资

2020 年 1—12 月份，全国房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%，其中，住宅投资 104446 亿元，增长 7.6%。

2020 年，东部地区房地产开发投资 74564 亿元，比上年增长 7.6%；中部地区投资 28802 亿元，增长 4.4%；西部地区投资 32654 亿元，增长 8.2%；东北地区投资 5423 亿元，增长 6.2%。

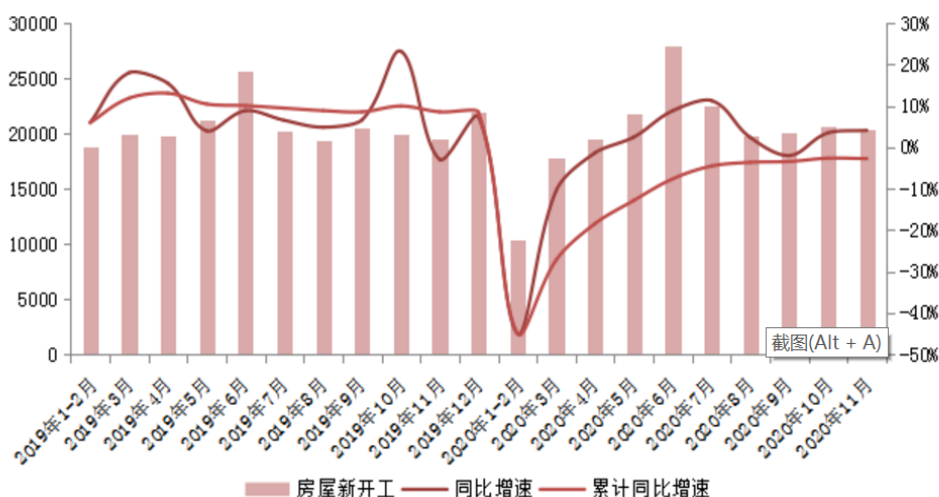


(数据来源国家统计局)

3、房地产企业施工及土地购置

2020 年，全国房地产开发企业房屋施工面积 926759 万平方米，比上年增长 3.7%，其中，住宅施工面积 655558 万平方米，增长 4.4%。房屋新开工面积 224433 万平方米，下降 1.2%，其中，住宅新开工面积 164329 万平方米，下降 1.9%。房屋竣工面积 91218 万平方米，下降 4.9%，其中，住宅竣工面积 65910 万平方米，下降 3.1%。

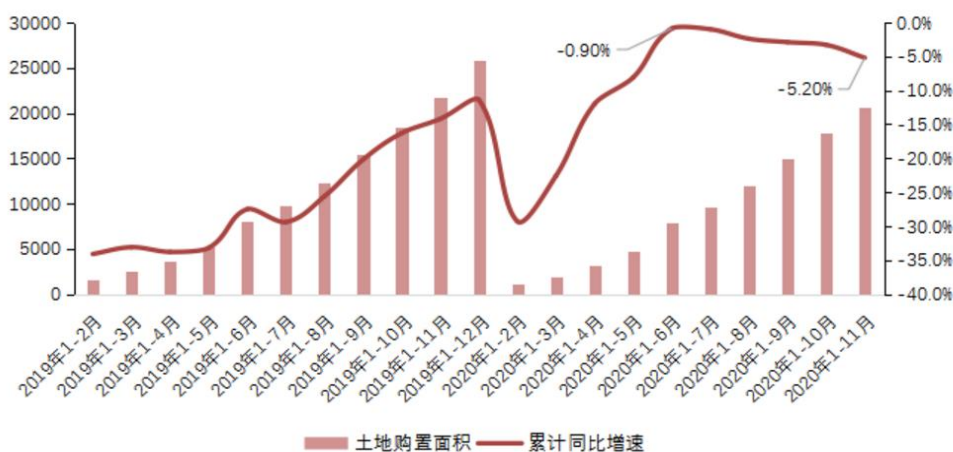
房地产开发企业新开工面积月度走势（单位：万平方米）



（数据来源国家统计局）

2020 年，全国房地产开发企业土地购置面积 25536 万平方米，比上年下降 1.1%；土地成交价款 17269 亿元，增长 17.4%。

全国房地产开发企业土地购置面积增速



（数据来源国家统计局）

二、报告期内主要经营情况

2020 年，房地产行业增速继续放缓，利润空间下滑，企业分化加剧，同时，在稳杠杆和防范化解金融风险的背景下，房地产金融监管依旧从严。整体来看，在市场调整和行业融资渠道收缩的环境下，企业经营压力加剧。

报告期内，公司克服疫情带来的不利影响，强化运营能力，降本增效，精益化管理，把握主流需求，打造适销产品，加大营销力度，推动销售回款，保持稳健发展。

关于经营

公司以利润为导向，利润与规模并举，坚持规模增长、效益提升、风险可控的可持续发展模式。

报告期内，公司实现销售面积 117.85 万平方米，销售金额 150.26 亿元，续建在建面 275.31 万平方米，实现销售回款 121.70 亿元。

实现营业收入 148.37 亿元，同比增 13.75%，实现归属上市公司净利润 4.48 亿元，同比下降 39.73%。收入与净利润不匹配，主要系符合收入确认条件的房地产销售面积较上年度增加，带来销售收入同比增长，而本期综合毛利率较上年下降。综合毛利率下降主要系本期新增结转项目中华东区域毛利率较低，且收入权重占比更高，而同时，华东区域本身的土地成本较高，项目预证推迟也带来资本化利息推高，一减一增，导致了毛利降低。

公司专注于房地产开发主业，报告期营业收入中，与房地产及相关业务的营业收入分区域看，华东区域、东南区域、西北区域的占比分别为 44.39%、47.75%、8.86%。

关于业务发展

公司利用一二级联动开发的专业经验，形成了具有竞争力的区域产业、人口、政府规划前置研究的投拓研究体系，2020 年，公司获得上海企业投资综合能力 20 强第 2 位（克而瑞）。

报告期内，公司通过精准的投拓研究，获取上海临港自贸区、临港奉贤片区、松江、青浦及福州金山等区域的优质地块，总计土地面积 465 亩，土地投资金额 78 亿元，其中松江、青浦、奉贤均属于 2021 年上海城市规划的五大新城。继续发力深圳旧改，持有待开发土地面积 33.72 万平方米，为未来获取优质项目资源做好准备。公司可售货值结构良好，70%以上的货值集中在长三角及东南沿海地区。

公司坚持区域深耕发展策略，聚焦具备长期支撑力的热点城市，重点开拓长三角一体化区域、东南沿海区域房地产项目，积极落实深圳旧改项目。

公司以产品品质与服务品质为核心竞争力，重视产品研发和品质提升。房地产业务以住宅为主，涵盖商业地产，工业地产及旅游地产等，产品系列包括住宅系列的名城系、紫金系、映系，商业地产系列的广场系，在市场上享有较好的市场和口碑。报告期内，在现有的产品系列紫金

系、名城系、广场系基础上，推出与人文、自然环境和諧融合的高端住宅产品映系列，创造健康、智慧与便捷的生活场景。

关于公司管理

房地产 2020 年“三道红线”等监管政策的持续出台，房地产行业发展逻辑正在重塑，行业进入了管理红利时代，面对行业的变更，我们将保持足够的战略定力，注重规模、效益及风险控制之间的均衡，提升公司可持续发展能力。

1、安全的财务管控与多元化的融资

截至报告期末，公司总资产 378.33 亿元，归属上市公司净资产 131.31 亿元，货币资金余额 23.52 亿元，预收账款 50.06 亿元（合同负债）。

公司新增借款净额为 21.10 亿元，公司财务管控稳，2020 年，资产负债率 62.68%，扣除预收账款资产负债率为 48.84%（根据监管要求，在计算剔除预收账款后的资产负债率时，扣除的预收账款也包含合同负债以及待转销项税额），净负债率为 70.90%，现金短债比为 0.54（计算公式为货币资金/（短期借款+一年内到期的非流动负债））。2020 年末公司现金短债较期初下降主要系 2020 年公司土地储备投入占用经营活动货币资金 80 亿元，为改善公司现金短债比，公司做了如下努力：

截至 2021 年季度末公司累计已经偿还短债 15.95 亿元，公司季度末货币资金 26.88 亿元。现金短债比为 96.89%，同时由于新增项目 2020 年尚未产生现金流，公司预计 2021 年将逐步实现销售回笼，该指标将快速回归达标。

融资方面，公司资信状况良好，与多家银行均建立长期稳定的信贷业务关系，与银行签署的战略授信规模 747.93 亿元。继续坚持低融资成本，稳杠杆，2020 年，公司综合融资成本比 7.93%。

大名城 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）发行规模 14.591 亿元，最终票面利率 7.5%。大名城购房尾款资产支持专项计划取得上海证券交易所无异议函。评级方面，公司主体及债券评价 AA+。

2、精益管理 提升综合运营管理能力

随着房地产行业进入管理红利时代，房企负债规模、利润率双双受限，只有通过科学的控成本、强管理，改善运营效率，提升综合运营管理能力，以提升经营业绩。报告期内，公司继续深化组织变革，科学调整组织架构，强化精总部、强区域的二级管控模式。构建数字化管理体系，实现业务系统信息化、流程制度标准化、全员价值一体化等精益管理。细化区域责任考核、加强

中后台部门的专业支持能力，报告期内，公司运营效率进一步提升，开工周期、首开周期、销售回款周期均进一步缩短。

3、完善设计研发体系 提升产品力

公司重视产品设计研发团队的整合，设计体系的完善，围绕客户深层次需求和区域人文特色，注重健康、社交等要素，进行住宅产品的迭代升级，开发差异化产品，提升产品竞争力。

4、打造营销铁军 提升营销能力

公司着力打造渠道管理团队，整合渠道资源，打造能打仗懂经营的营销铁军，通过自建营销渠道，提升营销能力，实现对佣金成本和营销费用管控的更加精细与可控。2020年，疫情的突如其来推动公司调整营销策略，从年初的疫情下关闭线下售楼处，打造线上营销平台“大名城美好生活”看房小程序，实现在线看房服务，到后疫情时代线上线下双管齐下，跨界整合各渠道资源，全方位提升营销能力，提升盈利指标，也为未来全面开启线上线下立体营销体系，数字化营销开启了有益尝试。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	14,836,942,772.34	13,043,166,526.70	13.75
营业成本	12,198,330,522.02	9,505,765,923.73	28.33
销售费用	475,952,627.52	458,875,482.15	3.72
管理费用	365,284,785.28	327,709,532.44	11.47
财务费用	554,782,748.06	716,389,314.95	-22.56
经营活动产生的现金流量净额	-2,416,795,530.26	10,300,370,410.00	不适用
投资活动产生的现金流量净额	180,362,510.02	1,635,874,997.49	-88.97
筹资活动产生的现金流量净额	1,089,964,360.07	-10,310,000,156.49	不适用

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司实现总营业收入 148.37 亿元，其中主营业务收入中，房地产本期实现营业收入 147.40 亿元，较上年同比增加 13.98%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上	营业成本比上	毛利率比上年

				年增减 (%)	年增减 (%)	增减 (%)
房地产板块	14,739,581,392.93	12,131,873,192.21	17.69	13.98	28.54	减少 9.33个 百分点
金控板块	290,364.14		100	-47.84	0	
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年增减 (%)	营业成 本比上 年增减 (%)	毛利率 比上年 增减 (%)
物业开发销 售及运营	14,739,581,392.93	12,131,873,192.21	17.69	13.98	28.54	减少 9.33个 百分点
金融投资及 租赁	290,364.14		100	-47.84	0	
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年增减 (%)	营业成 本比上 年增减 (%)	毛利率 比上年 增减 (%)
华东地区	6,531,765,639.22	5,766,187,763.34	11.72	57.12	69.98	减少 6.68个 百分点
东南区域	6,480,328,871.36	5,186,367,329.13	19.97	28.19	52.08	减少 12.58 个百分 点
西北区域	1,727,777,246.49	1,179,318,099.74	31.74	-53.56	-55.26	增加 2.60个 百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

注：综合毛利率=Σ单项目毛利率*单项目收入加权占比

本期综合毛利率较上年下降，主要系本期新增结转项目中华东区域的南京大名城、紫金九号、长乐紫金轩、福清紫金轩毛利率同比下降，且收入权重占比更高。

(1) 新增结转项目中低毛利率项目收入加权比重同比增加：华东区域本期收入占比 44.31%，较上年收入占比增加 12.17 个百分点。东南区域占比 43.96%，较上年收入占比增加 4.88 个百分点。

(2) 新增项目毛利率同比下降，具体原因如下：

- a. 预售价格受政府宏观调控及销售规范影响，新增结转项目销售单价同比下降。
- b. 新增结转项目土地招拍挂获取成本较上期其他结转项目同比增加，导致土地成本推高项目总成本，降低了毛利率。
- c. 新增结转项目受调控影响，预售证办理推迟从而导致在建项目专项借款占用时间同比增加，带来资本化利息增加所致。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产板块	开发成本	12,168,361,322.74	100	9,505,765,923.73	100	28.01	
金控板块	金融投资						
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
物业开发销售及运营	开发成本	12,168,361,322.74	100	9,505,765,923.73	100	28.01	
金控板块	金融投资						

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 6,106.69 万元，占年度销售总额 0.41%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 649,044.06 万元，占年度采购总额 53.23%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

3. 费用

√适用 □不适用

科目	本期数	上期数	变动比例
销售费用	475,952,627.52	458,875,482.15	3.72%
管理费用	365,284,785.28	327,709,532.44	11.47%
财务费用	554,782,748.06	716,389,314.95	-22.56%

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

科目	本期数	上期数	变动比例
经营活动产生的现金流量净额	-2,416,795,530.26	10,300,370,410.00	不适用
投资活动产生的现金流量净额	180,362,510.02	1,635,874,997.49	-88.97%
筹资活动产生的现金流量净额	1,089,964,360.07	-10,310,000,156.49	不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	2,352,161,040.49	6.22%	3,812,672,749.14	9.09%	-38.31%	主要系叫上年新增土储支出所致
交易性金融资产	34,247,300.00	0.09%	13,545,760.00	0.03%	152.83%	主要系本期新增信托保障基金
预付款项	32,076,032.01	0.08%	91,986,124.77	0.22%	-65.13%	主要系预付工程款结转至存货项目
其他应收款	809,371,324.99	2.14%	1,609,481,699.72	3.84%	-49.71%	主要系本期收回股权转让款

其他流动资产	128,034,771.84	0.34%	355,808,472.58	0.85%	-64.02%	主要系预缴税金变动所致
其他权益工具投资	67,702,834.99	0.18%	513,263,610.00	1.22%	-86.81%	主要系投资的股票公允价值变动所致
无形资产	2,155,042.48	0.01%	3,138,974.94	0.01%	-31.35%	主要系无形资产摊销所致
长期待摊费用	46,962,811.83	0.12%	20,724,365.70	0.05%	126.61%	主要系本期新增办公室装修
其他非流动资产	1,258,457.76	0.00%		0.00%		主要系海洋馆新增投入鱼类资产所致
短期借款	1,026,353,641.05	2.71%	615,391,938.93	1.47%	66.78%	主要系本期新获取项目新增借款所致
应付票据	354,627,890.61	0.94%	685,448,177.70	1.63%	-48.26%	主要系票据到期偿付所致
预收款项	7,861,815.51	0.02%	9,601,585,621.83	22.89%	-99.92%	主要系执行新收入准则科目重分类为合同负债
合同负债	5,006,399,978.70	13.23%		0.00%		主要系执行新收入准则科目重分类为合同负债，同比期初重分类后减少系本期结转收入所致
一年内到期的非流动负债	3,343,039,335.14	8.84%	2,526,905,416.66	6.02%	32.30%	主要系长期借款重分类所致
其他流动负债	228,082,542.55	0.60%		0.00%		主要系执行新收入准则科目调整所致
应付债券	1,457,893,700.19	3.85%	299,223,315.99	0.71%	387.23%	主要系本期新发公司债所致
长期应付款	244,764,082.10	0.65%		0.00%		主要系本期新增售后回租业务所致
其他综合收益	-197,754,495.12	-0.52%	-23,713,711.92	-0.06%	733.92%	主要系投资的股票公允价值变动所致
盈余公积	483,123,685.80	1.28%	319,210,445.22	0.76%	51.35%	主要系母公司计提盈余公积所致

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	175,482,324.78	490,418,168.51	作为各类保证金
存货	12,141,596,105.71	13,639,963,086.65	本公司以存货作为抵押物向银行或其他金融机构借款
固定资产	168,902,249.49	532,416,191.63	本公司以固定资产作为抵押物向银行借款
投资性房地产	1,350,779,826.07	891,524,969.21	本公司以投资性房地产作为抵押物向银行借款
合计	<u>13,836,760,506.05</u>	<u>15,554,322,416.00</u>	

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司的子公司股权用于借款质押的情况，详见本报告第十一节九、1、在子公司中的权益

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	东南区域	38,440.00		69,192.00	否		
2	西北区域	832,659.30		1,845,504.26	是	371,565.40	51%
3	长三角区域	71,349.70		105,693.00	否		
4	大湾区	337,200.00			是	337,200.00	51%
	合计	1,279,649.00		2,020,389.26		371,565.40	

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	东南	福清紫金轩	住宅	竣工项目	61,003.00	183,009.00	233,166.71		233,166.71	230,000.00	51,391.61
2	东南	长乐大名城二期	住宅	竣工项目	51,341.00	126,676.73	171,932.90		171,932.90	193,000.00	34,601.05
3	东南	永泰东部旅游新城	商住	在建项目	105,465.00	207,243.78	275,414.22	148,753.97	126,660.25	101,237.37	4,365.35
4	东南	福清中联名城三区	住宅	在建项目	128,086.00	320,215.00	419,917.19	419,917.19		206,718.77	14,915.68

5	东南	南昌大名城	住宅	在建项目	48,625.78	106,976.72	137,724.00	137,724.00		210,000.00	14,907.79
6	东南	福清永鸿名城花园	住宅	在建项目	38,212.00	114,636.00	149,257.80	149,257.80		94,612.00	10,392.46
7	东南	名城港湾	住宅	在建项目	131,009.24	148,310.97	220,908.75	220,908.75		223,346.00	34,546.20
8	东南	凯邦公馆	住宅	新开工项目	44,217.00	110,539.08	148,062.83	148,062.83		329,240.00	257,001.22
9	华东	杭州大名城	住宅	在建项目	28,608.00	63,001.83	91,778.23	91,778.23		180,000.00	14,527.88
10	华东	杭州隋唐	住宅	竣工项目	50,888.00	61,065.60	98,272.00		98,272.00	158,269.00	27,052.96
11	华东	杭州雍澜府	住宅	竣工项目	25,655.00	46,179.00	69,529.21		69,529.21	118,539.00	17,809.97
12	华东	映晖	住宅	新开工项目	32,033.00	48,050.00	69,075.52	69,075.52		124,719.57	73,268.20
13	华东	映玥	住宅	新开工项目	28,319.90	33,983.88	48,538.39	48,538.39		84,034.54	46,299.14
14	华东	映湖	住宅	新开工项目	48,626.00	60,783.00	89,776.73	89,776.73		202,100.00	122,536.96
15	华东	映云间	住宅	新开工项目	47,476.00	66,466.12	101,893.21	101,893.21		232,359.00	169,823.82
16	华东	映园	住宅	新开工项目	51,782.30	82,851.68	130,075.95	130,075.95		158,508.34	79,042.56
17	西北	兰州东部科技	住宅	在建项目	68,774.70	36,703.00	49,320.00	49,320.00		28,583.00	166.12

		新城一期									
18	西北	兰州东部科技新城二期	住宅/商业	在建/竣工/新开工	395,553.10	804,244.23	1,052,030.83	947,984.80	104,046.03	410,006.12	96,978.93

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	华东	常州大名城	住宅	731,182.00	731,182.00	0	24.76	
2	华东	上海大名城名郡	住宅	80,882.98	80,882.98	0	0	495.87
3	华东	上海紫金九号	住宅	167,158.19	166,826.00	52,009.23	323,688.51	2,011.48
4	华东	杭州大名城	住宅	56,274.01	56,274.01	0	0	56,274.01
5	华东	南京大名城	住宅	87,663.54	87,663.54	88,225.56	328,157.18	89.82
6	华东	杭州随塘	住宅	59,962.41	58,904.94			105.27
7	华东	杭州雍澜府	住宅	45,533.14	41,532.66			1,738.66
8	西北	兰州东部科技新城一期	住宅	1,504,933.84	1,491,672.30	90,791.15	20,079.29	26,133.15
9	西北	兰州东部科技新城二期	商住	1,330,368.84	1,179,002.53	73,109.64	80,997.78	580,116.56
10	西北	兰州名城	商办	467,665.14	363,667.54	41,972.44	67,374.25	149,850.91

		城市广场						
11	东南	名城港湾	住宅	2,475,819.56	2,367,698.13	65,640.11	132,438.79	658,679.53
12	东南	福州名城城市广场	综合体	303,372.53	111,537.61	0	1,548.39	0
13	东南	永泰东部旅游新城	住宅	674,401.54	488,295.37	80,734.92	54,893.88	36,464.21
14	东南	长乐大名城	住宅	303,625.12	275,199.14	105,528.66	183,745.17	3,373.10
15	东南	福清中联名城	住宅	480,605.99	422,937.77	33,338.82	41,289.73	15,412.17
16	东南	福清大名城	商住	179,774.57	179,609.90	166,089.28	227,426.19	13,520.62
17	东南	名城永鸿紫金轩	住宅	117,842.25	89,932.04	0	0	89,932.04
18	东南	南昌大名城	住宅	65,474.60	32,621.44	0	0	32,621.44
19	东南	长乐禾名城	住宅	85,679.37	85,679.37		1,401.41	0
20	东南	福州紫金九号	住宅	36,221.80	23,818.40	0	0	23,818.40

报告期内，公司共计实现销售金额 1,502,566.9 万元，销售面积 117.85 万平方米，实现结转收入金额 1,463,065.33 万元，结转面积 121.48 万平方米，报告期末待结转面积 169.06 万平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
123.63	7.93	4.51

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内投资支付总额为 7,605.04 万元。

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

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

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

投资类型	分类	期末账面价值	期初账面价值	公允价值变动损益	投资收益	资金来源
权益工具投资	交易金融资产	34,247,300.00	13,545,760.00		187,942.17	自有资金
权益工具投资	其他权益工具投资	67,702,834.99	513,263,610.00			自有资金
权益工具投资	其他非流动金融资产	3,846,000.00	3,215,440.00			自有资金

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

2016 年 11 月 10 日公司第六届董事会第五十九次会议，2016 年 11 月 29 日公司 2016 年第三次临时股东大会，审议通过了公司以人民币 73,453 万元的价格将原控股子公司兰州高新开发建设有限公司 80% 的股权转让给兰州高科投资发展集团公司（现已更名为兰州高科投资（控股）集团有限公司）。报告期内，公司对兰州高科投资（控股）集团有限公司及兰州高新开发建设有限公司的其他应收款总计 5.62 亿元已协商收回。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	营业收入	营业利润	净利润
1	名城地产（福建）有限公司	718,209.57	52,828.72	37,925.20

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

从行业环境看，2021年，中央将继续实施稳健的货币政策，更加注重在稳增长、调结构、防风险、控通胀之间把握综合平衡，为经济恢复发展提供更有利的资金环境。房地产金融长效管理机制继续加快建立，金融监管将持续强化。房地产调控政策整体仍将保持连续性和稳定性，“房住不炒”、因城施策保障市场平稳运行，“三稳”目标下，短期内限购、限贷、限售等政策难现明显放松。

2021年，全国房地产市场发展节奏将放缓。在新型城镇化持续推进背景下，人口及土地等关键资源将加速向城市群和中心城市聚集，聚焦城市群和中心城市，可最大化享受城镇化带来的红利。重点区域房地产市场继续分化，长三角城市群房地产市场需求支撑度较高，粤港澳大湾区2021年市场规模将实现一定比例的增长。

从房地产企业看，房地产行业整体步入总量峰值、结构优化的阶段，市场集中度持续提升，整体利润水平呈现下降趋势，行业集中度进一步提升。从更长远看，2019年，我国城镇化率为60.6%，预计2030年我国城镇化率将达70%，我国城镇化率仍有较大提升空间，房地产市场长期发展空间仍存。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

秉持“诚信、务实、开拓、创新”的企业理念，勇作“造城先行者”创造美好生活。通过“大名城”的产品和服务，用心为客户营造一个更加和谐的居住社区，创造一种更加美好的生活方式，力争使“大名城”成为全国一流的城市生活创造者，成为全国具有较强影响力的房产开发商之一。

1、区域布局上，加快以聚焦城市群为导向的全国性布局。继续聚焦发展一、二线城市，深耕已进入城市，将做大规模占比作为对区域公司的重要考核指标，同时结合城市群内城市的不同能级，大力发展中心城市项目。大力发展以上海为核心的长三角一体化城市群项目的获取；继续

保持以福州（含厦门）为核心的东南区域的市场占比优势和品牌优势；着力开拓以广州、深圳为核心的粤港澳大湾区城市群项目的落地，积极切入深圳“三旧”改造项目。

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

3、经营导向上，坚持以客户为中心，打造高品质产品与高品质服务。不断提升综合运营能力，构建基于标准化、低成本、高周转的运营能力，包括广泛的战略合作能力、产品研发储备能力、高效融资上账能力、土地信息提前获取能力、关键岗位人才储备能力等综合水平。

4、机制保障上，以高激励为引擎打造高水平、高战斗力、高责任心的专业团队。不断优化管控模式，建立健全管理机制，完善短期、中期、长期薪酬体系，形成具有竞争力和特色的激励机制，充分调动全体员工尤其是一线业务团队的主动性和积极性。

5、资金保障上，对外创新融资模式，对内加强资金管理。权益性融资上，充分发挥上市公司平台的融资优势，通过配股、定向增发、可转债等方式扩大资本金规模，引入重要战略投资者，获取竞争的优质资产和核心能力。合作拓展机制常态化，采取更开放、更多元的合作模式，以项目层级的参股合作、联合拿地等方式，实现项目规模的快速提升。债务性融资，通过发行债券、中票等交易所及银行间的金融工具的方式扩大负债结构中信用债规模；多渠道融资，在维护及做大现有银行、信托等传统间接融资渠道的基础上，创新多元化融资手段，通过金融创新盘活资产、发挥金融杠杆作用。加强内部资金的管理，做好项目资金的预算，盘活闲置资金，提高资金使用效益。

6、名城金控业务注重提升金融投资品质，谋求提升金融投资综合收益，促进与地产业务的协同发展。

（三） 经营计划

适用 不适用

面对房地产行业发展将趋稳，公司需要精准研判和投资，打造优质产品，加强管理和服务，提升在行业内的市场竞争力，实现长远发展。

1、公司将继续以客户为中心，以需求为导向，打造更契合需求的高品质产品与服务。

2、加强数字化管理、完善机制建设；不断强化运营能力，向管理要效益，降本增效，提升企业运营效率，以内生增长促企业高质量发展。

3、继续把好财务稳健基本盘，坚持安全经营、谨慎经营、品质经营，追求以产品、运营、服务为主的综合实力的提升。充分利用多元融资渠道，为未来业绩稳定增长储备充足资源。

4、追求适度规模，将继续布局、聚焦高能级城市及重点城市群，精准把握市场节奏推盘，加快去化和销售回款。面对房地产行业较高的土地成本，和强融资金金融监管带来的持续降杠杆压

力，将适度加大经营杠杆和合作杠杆的使用，通过合作拿地，共同分担投资资金并分摊风险，以更少的资金撬动更多资源，来实现规模的稳定增长。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

2021 年，房地产市场面临更多的不确定性。“三道红线”等监管政策的持续出台，金融强监管，企业未来发展逻辑正在重塑，土地红利和金融红利将不复存在，行业进入了管理红利时代，对企业严控风险，安全经营的要求提到了战略目标高度，房企发展过程中不能做到平衡规模、效益与风险，将给企业带来较大的风险。

在目前的行业竞争格局下，大型房企增速放缓、经营压力加剧。同时，随着市场资源向优势企业集聚，中小规模房企的增长空间也进一步受限、规模竞争压力提升。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

1. 公司依据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告[2013]43号）以及《上海证券交易所上市公司现金分红指引》的相关规定，制定现金分红政策，对《公司章程》关于利润分配事项的决策程序和机制进行了修订和完善，公司关于利润分配事项的相关决策程序和机制等已在《公司章程》（2014年9月）第三十九条、第七十五条、第一百零六条、第一百五十五条、第一百五十六条、第一百五十七条、第一百五十八条等相关条款进行了规定。
2. 《公司章程》关于分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事履职尽责并发挥了应有的作用，为中小股东提供了充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。公司制定有《上海大名城企业股份有限公司未来三年（2020-2022年度）股东回报规划》，明确三年的分红计划。
3. 公司利润分配方案均严格按照《公司法》和《公司章程》的规定，由公司董事会审议通过后，再提交公司股东大会审议批准，系自主决策。最近三年公司累计现金分红金额（含税）为18,564.94万元，最近三年公司实现的年均可分配利润58,079.86万元，最近三年公司累计现金分红金额占最近三年年均可分配利润的比例达31.96%。现金分红在本次利润分配中所

占比例为 100 %。

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

单位：万元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)
2020 年	0	0.25	0	6,188.31	44,817.18	13.81
2019 年	0	0.3	0	7,425.98	74,355.91	9.99
2018 年	0	0.2	0	4,950.65	55,066.48	8.99

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	其他	名城控股集团、福州创元贸易有限公司、俞培倬先生	关于避免与上市公司同业竞争的承诺，关于规范和减少关联交易的承诺，关于维护上市公司独立性的承诺	2009-10-23 长期有效	否	是	不适用	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺								
与重大资产重组相关的承诺								
与首次公开发行相关的承诺								
与再融资相关的承诺								
与股权激励相关的承诺								

其他对公司中小股东所作承诺								
其他承诺								

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(一) 会计政策的变更

1. 本公司自 2020 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

1) 合并财务报表的影响

项目	合并资产负债表	
	调整前	调整后
其他流动资产	355,808,472.58	190,600,601.40
长期股权投资	1,100,309,457.64	1,101,468,283.03
预收款项	9,601,585,621.83	12,046,195.74
合同负债		8,835,546,147.39
其他流动负债		521,950,763.61
递延所得税负债	11,358,391.96	28,067,052.96
未分配利润	4,313,722,720.47	4,363,914,994.60
少数股东权益	1,352,878,705.28	1,353,971,239.45

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入工具准则。执行新修订的新收入会计准则对公司的影响如下：

(1) 新增“合同负债”报表科目，将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务从“预收款项”项目重分类至“合同负债”项目列报

(2) 将为取得合同发生的预期能够收回的增量成本作为合同取得成本确认为“其他流动资产”，该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益

(3) 合联营企业因适用取得合同发生的预期能够收回的增量成本作为合同取得成本的会计政策而相应调整长期股权投资

2) 母公司财务报表的影响

母公司财务报表未受影响。

2. 会计估计的变更

无。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,800,000.00
境内会计师事务所审计年限	13
境外会计师事务所名称	无
境外会计师事务所报酬	
境外会计师事务所审计年限	

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	400,000.00
财务顾问	无	
保荐人	申万宏源证券承销保荐有限责任公司	0

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
原告中国建筑第七工程局有限公司向上海市第一中级人民法院诉兰州高科投资（控股）有限公司、兰州高新开发建设有限公司等被告并主张股权转让纠纷和借款合同纠纷债权两宗案件，本公司被列为该两案件的第三人	公司公告（编号：2020-116）

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

□适用 √不适用

(三) 其他说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

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

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
第七届董事局第三十三次会议、公司职工代表大会和公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过《上海大名城企业股份有限公司共赢发展员工持股计划第一期（草案）》及摘要	公司公告（2020-009、2020-012、2020-014）
公司共赢发展员工持股计划第一期第一次持有人会议决议	公司公告（2020-017）
公司共赢发展员工持股计划第一期的实施进展及完成情况	公司公告（2020-018、2020-029、2020-065）

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1)2020年5月29日，经公司2019年年度股东大会审议批准《关于控股股东、实际控制人及其关联人拟向公司提供财务资金支持的关联交易议案》，名城企业集团以其持有的资金向公司提供借款余额不超过50亿元的资金支持，资金成本不超过公司同等条件的对外融资成本。

(2020-054)

(2)依据上述决议批准，根据公司整体发展战略的需要和资金安排，名城企业集团本期向公司及控股子公司提供阶段资金支持，截至报告期末名城企业集团提供的资金支持余额为8299.78万元，公司支付的资金成本总计1897.39万元。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

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

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、 临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
福州英家皇道物业管理有限公司	联营公司	4,829,295.53	-4,829,295.53				
福州名城物业管理	联营公司						

有限公司						
杭州弘招城房地产开发有限公司	联营公司	16,267,884.00	- 77,467,884.00	- 61,200,000.00		
福州万曦房地产有限公司	联营公司				15,857,087.9 2	15,857,087.9 2
福建中联城实业有限公司	参股股东	550,125,000.0 0	- 118,350,000.0 0	431,775,000.0 0		
杭州北隆房地产开发有限公司	联营公司				4,305,430.55	46,924,050.0 0
						51,229,480.5 5

限公司						
合计	571,222,179.53	-200,647,179.53	370,575,000.00	20,162,518.47	46,924,050.00	67,086,568.47
关联债权债务形成原因	主要系日常经营活动中与关联方发生的垫付款项。					
关联债权债务对公司的影响	截至 2021 年 1 月，公司已转让所持有的原控股子公司名城地产（福清）有限公司的全部股权，并办理完毕工商变更登记手续，上述公司对名城地产（福清）有限公司另一股东福建中联城实业有限公司的期末余额已全部收回，具体详见年报第十一节 第九、3					

(五) 其他

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

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

报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	100.62
报告期末对子公司担保余额合计（B）	94.77
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	94.77
担保总额占公司净资产的比例（%）	67.12
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	0
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	24.17
上述三项担保金额合计（C+D+E）	24.17
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

期末对子公司担保余额为 94.77 亿元，其中：

公司	担保金额
大名城（福清）房地产开发有限公司	2.55
甘肃名城房地产开发有限公司	2.38
兰州江丰房地产开发有限公司	1.67
兰州玖城房地产开发有限公司	2.42
兰州顺泰房地产开发有限公司	1.58
兰州泰兴商业管理有限公司	0.10
兰州新和房地产开发有限公司	0.42
名城地产（福建）有限公司	35.93
名城地产（福清）有限公司	4.79
名城地产（永泰）有限公司	6.55
名城国际控股有限公司	0.41
南昌名城房地产开发有限公司	5.80
南京顺泰置业有限公司	12.00
上海大名城贸易有限公司	1.11
上海名城实业有限公司	1.25
上海泰伯置业有限公司	11.10
上海源翀置业有限公司	4.72
合计	94.77

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1. 关于公司获得房地产项目情况

- (1) 2020年2月24日,公司全资子公司名城地产(福建)有限公司经公开竞投,获得上海市规划和自然资源局公开挂牌转让的位于临港奉贤园区一地块。土地用途及年限:普通商品房70年;出让面积:51,782.3平方米;容积率:普通商品房1.6;最终竞得价为人民币71,000万元。

- (2) 2020年2月27日,公司全资子公司名城地产(福建)有限公司经公开竞拍,获得福州市自然资源和规划局公开挂牌转让的位于福州仓山一地块。土地用途及年限:住宅用地70年、商服(商业)用地40年;出让面积:44,217平方米;容积率:1.0以上、2.5以下(含2.5);最终竞得价为人民币24.6亿元。
- (3) 2020年5月20日,公司全资子公司上海名城钰企业发展有限公司经公开竞拍,获得上海市规划和自然资源局公开挂牌转让的位于上海松江永丰街道一地块。土地用途及年限:普通商品房70年;出让面积:4.7万平方米;容积率:1.4;最终竞得价为人民币158,725万元。
- (4) 2020年6月9日,公司全资子公司上海名城钰企业发展有限公司经公开竞拍,获得上海市青浦区规划和自然资源局公开挂牌转让的位于上海青浦区朱家角镇一地块。土地用途及年限:普通商品房70年;出让面积:4.9万平方米;容积率:1.3;最终竞得价为人民币113,475万元。
- (5) 2020年6月12日,公司全资子公司上海名城钰企业发展有限公司经公开竞拍,获得上海市规划和自然资源局公开挂牌转让的位于上海临港两地块。地块一土地用途及年限:普通商品房70年;出让面积:28,319.9平方米;容积率:普通商品房1.2;最终竞得价为人民币43,489万元。地块二土地用途及年限:普通商品房70年;出让面积:32,033.4平方米;容积率:普通商品房1.5;最终竞得价为人民币69,142万元。
- (6) 2020年7月9日,公司全资子公司嘉兴名恒投资有限公司和嘉兴名峻投资管理有限公司经公开竞拍,获得上海市规划和自然资源局公开挂牌转让的位于上海临港新片区奉贤园区二期04FX-0002单元B1101、B1201、B1301地块。土地用途: B1101、B1201地块为普通商品房、B1301地块为商业用地;出让面积:71,349.70平方米;容积率:普通商品房1.6、商业用地1.0;出让年限:普通商品房70年、商业用地40年;最终竞得价为人民币81,422万元。

2. 关于公司利润分配及分红派息实施情况

2020年4月8日,公司第七届董事局第三十五次会议审议通过《公司2019年度利润分配、资本公积转增股本的预案》,并提交2020年5月29日召开的公司2019年年度股东大会审议批准。本次利润分配方案为:提取法定公积金后,以截止2019年12月31日的公司总股本2,475,325,057股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.3元(含税),派发现金红利总额为74,259,751.71元。本年度公司不实施资本公积金转增股本。

2020年6月22日,公司披露《2019年年度权益分派实施公告》,本次分红派息股权登记日2020年7月1日,除息日2020年7月2日,公司2019年年度分红派息已实施完毕。具体内容详见公司公告(2020-061)。

3. 关于公司融资事项

经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]1557号文注册，公司获准面向专业投资者公开发行不超过15.24亿元公司债券。根据《上海大名城企业股份有限公司2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）发行公告》，公司2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）（以下简称“本期债券”）发行规模为不超过人民币14.591亿元，本期债券品种为3年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行价格为每张人民币100元，采取网下面向专业投资者询价配售的方式公开发行。本期债券发行工作已于2020年12月1日结束，实际发行规模14.591亿元，最终票面利率为7.50%。

2020年7月29日公司第八届董事局第二次会议审议通过了关于公司拟发行项目收益票据的议案，发行规模10亿元，2020年8月14日公司2020年第四次临时股东大会审议批准该议案。具体内容详见公司公告（2020-083、2020-088）。

2020年10月12日，公司收到上海证券交易所出具的《关于对华金证券-大名城购房尾款资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函[2020]2235号），华金证券-大名城购房尾款资产支持专项计划资产支持证券发行总额不超过10亿元，无异议函自出具之日起12个月内有效。具体内容详见公司公告（2020-101）。

4. 股权转让交易事项

2021年1月12日，公司第八届董事局第五次会议审议通过《关于对外转让项目公司名城地产（福清）有限公司股权的议案》（2021-006）。2021年1月13日，公司已收到全部股权转让款，1月25日，标的公司工商变更已办理完毕，公司对目标公司的担保事项已全部解除。截至本报告披露日，标的公司不再纳入公司合并报表范围。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

1. 精准扶贫规划

适用 不适用

公司全资子公司名城地产（福建）有限公司自2018年起，连续三年对福建省福安市康厝乡东山村进行精准扶贫，公司以实际行动积极推进“千企帮千村”精准扶贫，助力东山村打赢脱贫攻坚战。

2. 年度精准扶贫概要

适用 不适用

结合社会主义新农村建设，实施最美乡村建设，根据福建省福安市康厝乡东山村目前村貌情况，公司名城地产（福建）有限公司捐赠10万元支持东山村建设，美化村庄环境，提升村容村貌。同时结合东山村实际情况，组织公司员工对东山村困难户进行结对帮扶，通过集中开展走访慰问困难户活动，进行结对精准帮扶。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	10
8. 社会扶贫	
8.2 定点扶贫工作投入金额	10

4. 后续精准扶贫计划

□适用 √不适用

(二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

详见《上海大名城企业股份有限公司企业社会责任报告》。

(三) 环境信息情况**1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明**

□适用 √不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

□适用 √不适用

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

□适用 √不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

十八、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况**一、普通股股本变动情况****(一) 普通股股份变动情况表****1、普通股股份变动情况表**

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

二、证券发行与上市情况**(一) 截至报告期内证券发行情况**

√适用 □不适用

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
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债	2020-12-1	7.50%	14.591 亿元	2020- 12-7	14.591 亿元	2023- 12-1

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

截至报告期内证券发行情况详见本报告“第十节公司债券相关情况”

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

□适用 √不适用

(三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

三、股东和实际控制人情况**(一) 股东总数**

截止报告期末普通股股东总数(户)	73,093
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	70,515
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
名城控股集团 有限公司	0	235,587,483	9.52	0	质 押	116,000,000	境内非国有法人
俞丽	0	171,457,717	6.93	0	无	0	境外自然人
陈华云	0	125,842,450	5.08	0	质 押	10,000,000	境外自然人
俞锦	0	123,766,253	5.00	0	质 押	32,700,000	境外自然人
金元顺安基金—宁波银行—西部信托—大名城定增事务管理类单一资金信托计划	-5,320,000	108,122,028	4.37	0	无	0	境内非国有法人
俞培明	0	100,000,000	4.04	0	无	0	境内自然人
徐剑明	+63,488,245	77,429,545	3.13	0	无	0	境内自然人
中国证券金融股份有限公司	-18,612,400	55,400,772	2.24	0	无	0	国有法人
俞凯	0	50,000,000	2.02	0	无	0	境外自然人
华鑫国际信托有限公司—华鑫信托·国鑫23号集合资金信托计划	0	49,500,000	2.00	0	无	0	境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
名城控股集团有限公司	235,587,483	人民币普通股	235,587,483				
俞丽	171,457,717	人民币普通股	123,766,253				
		境内上市外资股	47,691,464				
陈华云	125,842,450	人民币普通股	125,842,450				
俞锦	123,766,253	人民币普通股	123,766,253				
金元顺安基金—宁波银行—西部信托—大名城定增事务管理类单一资金信托计划	108,122,028	人民币普通股	108,122,028				
俞培明	100,000,000	人民币普通股	100,000,000				
徐剑明	77,429,545	人民币普通股	77,429,545				
中国证券金融股份有限公司	55,400,772	人民币普通股	55,400,772				
俞凯	50,000,000	人民币普通股	50,000,000				
华鑫国际信托有限公司—华鑫信托·国鑫23号集合资金信托计划	49,500,000	人民币普通股	49,500,000				

上述股东关联关系或一致行动的说明	1、名城控股集团有限公司系公司控股股东。 2、俞培伟先生系公司实际控制人。陈华云女士、俞锦先生、俞丽女士、俞凯先生、俞培明先生分别系俞培伟先生的配偶、儿子、女儿、儿子、兄弟。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

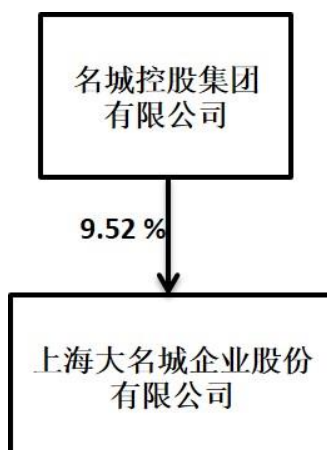
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况**1 法人**

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

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

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

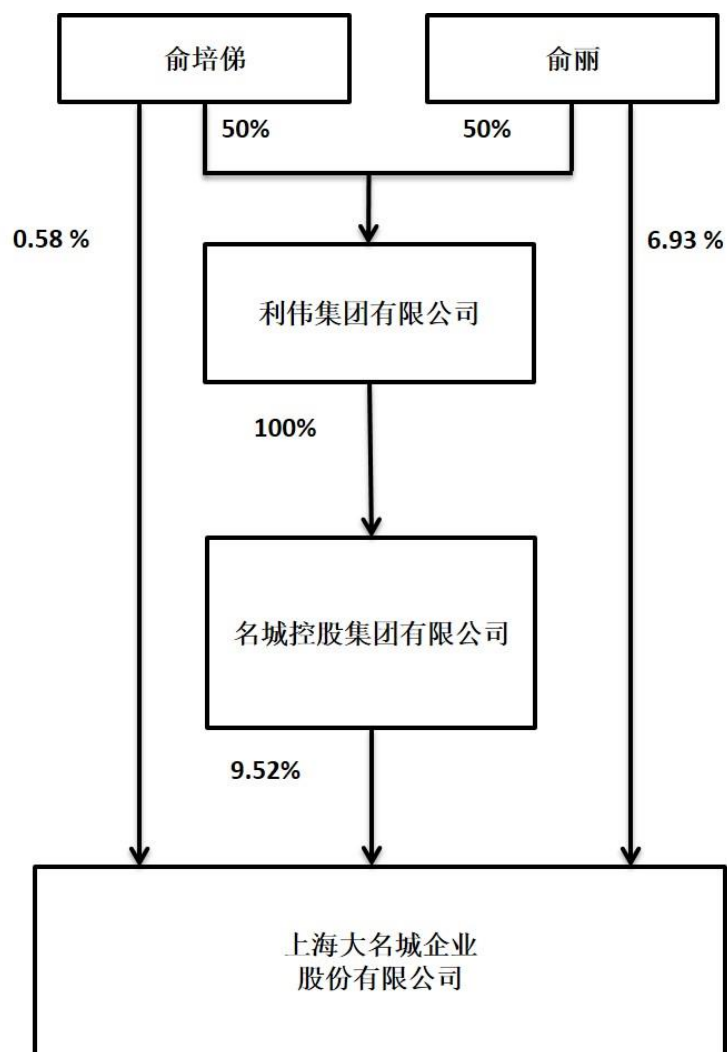
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
俞培娣	董事局主席	男	60	2020-7-10	2023-7-10	14,388,658	14,388,658	0	无	0	否
俞锦	董事局副主席兼总经理	男	36	2020-7-10	2023-7-10	123,766,253	123,766,253	0	无	174	否
俞丽	董事	女	33	2020-7-10	2023-7-10	171,457,717	171,457,717	0	无	60	否
俞凯	董事	男	32	2020-7-10	2023-7-10	50,000,000	50,000,000	0	无	43	否
冷文斌	董事兼常务副总经理	男	51	2020-7-10	2023-7-10	0	0	0	无	76	否
郑国强	董事、财务总监兼副总经理	男	40	2020-7-10	2023-7-10	0	0	0	无	80	否
卢世华	独立董事	男	68	2020-7-10	2023-7-10	0	0	0	无	0	否
陈玲	独立董事	女	56	2020-7-10	2023-7-10	0	0	0	无	12	否
郑启福	独立董事	男	45	2020-7-10	2023-7-10	0	0	0	无	4.7	否
董云雄	监事会主席	男	71	2020-7-10	2023-7-10	0	0	0	无	15	否
梁婧	监事	女	37	2020-7-10	2023-7-10	0	0	0	无	8	否
江山	职工监事	男	52	2020-7-10	2023-7-10	0	0	0	无	8	否
蒋冬森	执行总经理	男	43	2020-7-10	2023-7-10	98	98	0	无	500	否
林振文	副总经理	男	57	2020-7-10	2023-7-10	0	0	0	无	80	否
鲍金林	副总经理	男	46	2020-7-10	2023-7-10	59,100	59,100	0	无	79	否
陈峰	副总经理	男	47	2020-7-10	2023-7-10	510,000	510,000	0	无	154	否
陈方	副总经理	男	55	2020-7-10	2023-7-10	0	0	0	无	157.5	否
张燕琦	董事会秘书	女	47	2020-7-10	2023-7-10	0	0	0	无	58	否
王文贵	监事会主席	男	78	2017-7-12	2020-7-10	3,000	3,000	0	无	0	否
马洪	独立董事	男	57	2017-7-12	2020-7-10	0	0	0	无	7.3	否

合计	/	/	/	/	/	360,184,826	360,184,826	0	/	1,516.5	/
----	---	---	---	---	---	-------------	-------------	---	---	---------	---

姓名	主要工作经历
俞培梯	现任公司董事局主席。现任香港乐群慈善基金会主席、香港福州社团联合会主席、香港福建社团联合会名誉顾问、亚太（中华）联合总商会会长、福建省工商联副会长、福建省外商投资协会常务副会长、福建省侨商联合会执行会长、福州市侨联副主席、福州市慈善总会永远名誉会长。
俞锦	现任公司董事局副主席、总经理，子公司名城地产（福建）有限公司董事、上海大名城商业管理有限公司法定代表人、上海名城商业管理合伙企业（有限合伙）委托代表。现任上海市政协委员。
俞丽	本公司董事，子公司名城地产（福建）有限公司董事，控股股东名城控股集团有限公司董事长。
俞凯	现任公司董事，子公司名城地产（福建）有限公司法定代表人董事长，控股股东名城控股集团有限公司董事。现任福建省政协委员、福建省工商业联合会（总商会）副会长、福建省光彩事业促进会副会长、福建省民营企业商会常务副会长、福建省港区政协委员联谊会常务理事、香港福建社团联合会副主席、香港甘肃联谊会副会长、福建省侨商投资企业协会副会长、福建省侨商联合会常务副会长、福建省青年企业家协会副会长、福建省海外联谊会香港青年会常务董事、福建省企业与企业家协会常务副会长、世界福建青年联合会副会长、甘肃省福清商会名誉会长、香港各界青少年活动委员会名誉主席。
冷文斌	现任公司董事、常务副总经理，子公司名城地产（福建）有限公司董事、福建顺隆实业有限公司法定代表人、福州顺泰地产有限公司法定代表人、名城地产（永泰）有限公司董事、福清益源房地产开发有限公司董事、上海大名城企业管理有限公司法定代表人、南昌名城房地产开发有限公司法定代表人、深圳名城建设发展有限公司董事、兰州泰兴商业管理有限公司法定代表人。
郑国强	现任公司董事、副总经理兼财务总监，子公司赢今（上海）贸易有限公司法定代表人、上海歌韬实业有限公司法定代表人、上海佰升诗企业管理有限公司法定代表人、上海凯俊实业有限公司法定代表人、上海福俊实业有限公司法定代表人、上海锦弢贸易有限公司法定代表人、上海锦墅贸易有限公司法定代表人、上海名恒新能源科技有限公司董事、兰州新顺房地产开发有限公司董事。
卢世华	现任公司独立董事。
陈玲	现任公司独立董事。现任福州大学经济与管理学院教授、福建省经济学会副秘书长、福建省证券经济研究会副秘书长、中华外国经济学说研究会理事、福建省税务学会常务理事及学术委员会委员、冠城大通股份有限公司独立董事、德艺文化创意集团股份有限公司独立董事。
郑启福	现任公司独立董事。现任福建师范大学法学院副教授、法学博士、硕士研究生导师、经济法教研室主任、福建元一律师事务所兼职律师。
董云雄	现任公司监事会主席。
梁婧	现任公司监事，董事局主席助理兼法务部总监，子公司福州凯远商业管理有限公司法定代表人、福州名晟实业有限公司法定代表人、名城地产（永泰）有限公司董事、永泰成泰实业有限公司法定代表人、福清益源房地产开发有限公司董事、兰州海华房地产开发有限公司法定代表人、兰州恒尚房地产开发有限公司法定代表人、兰州江丰房地产开发有限公司法定代表人、兰州铭悦房地产开发有限公司法定代表人、兰州新顺房地产开发有限公司董事、兰州蓝晶海洋游乐城管理有限公司法定代表人、西藏康盛投资管理有限公司董事、上海名

	城股权投资基金有限公司法定代表人、浙江名恒新能源科技有限公司董事、深圳名城建设发展有限公司董事。
江山	现任本公司职工监事、董事长助理、行政总监、工会主席，子公司上海大名城企业管理有限公司董事。
蒋冬森	现任本公司执行总经理、长三角区域总裁，子公司上海大名城企业管理有限公司董事。
林振文	现任本公司副总经理、福建区域总裁，子公司福州市长乐区名城房地产开发有限公司法定代表人、福建省康怡养老服务有限公司法定代表人、福州凯邦房地产开发有限公司法定代表人、福州宏安投资有限公司法定代表人、福州奥蓝实业有限公司法定代表人、漳州市康怡养老服务有限公司法定代表人、厦门榕翁百泰投资有限公司法定代表人、厦门金榕茂安投资有限公司法定代表人、名城（永泰）城市建设发展有限公司法定代表人、名城地产（永泰）有限公司法定代表人董事长、福清益源房地产开发有限公司法定代表人董事长、深圳名城建设发展有限公司董事、深圳市利名开发建设有限公司法定代表人、深圳市名玺开发建设有限公司法定代表人、大名城（福清）房地产开发有限公司监事。
鲍金林	现任本公司副总经理，子公司深圳名城金控（集团）有限公司法定代表人、西藏元康投资管理有限公司法定代表人、西藏康盛投资管理有限公司法定代表人董事长、嘉兴名恒投资有限公司法定代表人、嘉兴名峻投资管理有限公司法定代表人、嘉兴金城投资合伙企业（有限合伙）委托代表、上海名城互联网金融信息服务有限公司法定代表人、上海名恒新能源科技有限公司董事长、浙江名恒新能源科技有限公司董事长、浙江绿维新能源有限公司法定代表人。
陈峰	现任本公司副总经理、西北区域总裁，子公司甘肃名城房地产开发有限公司法定代表人、名城兰州（地产）有限公司法定代表人、兰州和城房地产开发有限公司法定代表人、兰州玖城房地产开发有限公司法定代表人、兰州大名城酒店管理有限公司法定代表人、兰州大名城贸易有限公司法定代表人、兰州大名城商厦有限公司法定代表人、兰州顺泰房地产开发有限公司法定代表人、兰州新和房地产开发有限公司法定代表人、兰州新顺房地产开发有限公司董事长、兰州新亚房地产开发有限公司法定代表人、兰州悦华房地产开发有限公司法定代表人、兰州蓝晶海洋游乐城管理有限公司董事。
陈方	现任本公司副总经理。
张燕琦	现任本公司董事会秘书，子公司上海大名城贸易有限公司法定代表人、上海名城实业有限公司法定代表人、上海名城汇实业发展有限公司法定代表人、上海名城钰企业发展有限公司法定代表人、上海秀弛实业有限公司法定代表人、上海御雄实业有限公司法定代表人、上海航都置业有限公司法定代表人、上海翀廷置业有限公司法定代表人、上海泰伯置业有限公司法定代表人、上海璞涵置业有限公司法定代表人、上海昉翀置业有限公司法定代表人、上海苏翀置业有限公司法定代表人、上海瑛翀置业有限公司法定代表人、上海翀宁置业有限公司法定代表人、上海绾翀置业有限公司法定代表人、上海源翀置业有限公司法定代表人、上海翀滢置业有限公司法定代表人、上海季历营销管理有限公司法定代表人、上海敏晔武营销管理有限公司法定代表人、上海嘉丹贸易有限公司法定代表人、上海馥睿贸易有限公司法定代表人、深圳金顺隆实业有限公司法定代表人、深圳元盛佳实业有限公司法定代表人、南京顺泰置业有限公司法定代表人、杭州名振实业有限公司法定代表人、东福名城（常州）置业发展有限公司法定代表人、深圳名城金控（集团）有限公司监事。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

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

(二) 在其他单位任职情况

□适用 √不适用

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

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司、董事、独立董事及监事的津贴根据公司《董监事报酬、津贴方案的议案》为依据逐月进行发放。公司高管人员的薪酬根据公司《公司高级管理人员薪酬方案的议案》，由董事会薪酬与考核委员会结合年度绩效考核情况进行年度发放审核。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司高级管理人员报酬确定依据：参照同行业、同地区、同性质公司水平，在公司薪酬体系内，结合具体岗位确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况见本节一、（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》。
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	1,516.5 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
郑启福	独立董事	选举	董事会换届
董云雄	监事会主席	选举	监事会换届
陈方	副总经理	聘任	工作需要
王文贵	监事会主席	离任	监事会换届
马洪	独立董事	离任	董事会换届

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	95
主要子公司在职员工的数量	1,110
在职员工的数量合计	1,205
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	566
销售人员	225
技术人员	145
财务人员	130
行政人员	87
物业服务	52
合计	1,205
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	571
大专	348
大专以下	286
合计	1,205

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

公司通过对标同地区、同行业、同类型上市房企薪酬水平，建立具有行业竞争力的薪酬体系；逐步完善短期、中期、长期薪酬体系，形成具竞争力和特色的名城激励机制，充分调动全体员工尤其是一线业务团队的主动性和积极性，为员工提供良好的职业平台和发展空间。围绕“聚焦项目、突出重点、权责对等”的基本原则，实施富有竞争力的营销刺激方案，完善项目跟投和超额利润分配机制，实施员工持股计划等激励方案，吸引优秀关键管理人员。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

制定全年培训计划，推出管理之道、职场之道、专业之道、人才梯队建设等系列专业培训，提升员工职业观念、素质及专业技能，加强公司凝聚力，使员工在为企业创造价值的同时实现自身价值的不断提升。报告期内，结合公司发展战略，构建内部讲师体系、建立外部培训信息共享、内部知识资源库分享平台、开发新的课程体系，旨在提升员工专业技能、业务素质和综合能力。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

(一) 公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

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

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

2、公司董事会进一步加强公司治理和董事会自身建设，提高公司治理水平。报告期内，共召开 9 次会议，其中现场会议 1 次，现场结合视频召开会议 4 次，通讯方式会议 4 次。董事会召集、召开合法合规。董事会各专门委员会认真履行职责，对公司的财务审计、人事变动和薪酬等事项专门进行讨论审议，充分发挥董事会各专门委员会专业职能作用，强化公司战略决策和风险控制能力，规范公司经营管理。

3、投资者关系管理方面

公司和投资者保持良好的沟通，通过上交所 e 互动平台和公司网站、价值投资交流会、机构走访等形式主动加强和投资者的互动。

4、关于内幕知情人登记管理

报告期内，公司内幕信息管控有效。公司按照《内幕信息知情人登记管理制度》制度要求，在相关内幕信息事项发生时，迅速明确内幕信息及内幕信息知情人的范围，告知相关人员在相关事项披露前所负有的保密义务，严格进行内幕信息知情人登记。报告期内，对相关内幕信息知情人进行登记 4 次。

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

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2020 年第一次临时股东大会	2020-2-12	上海证券交易所网站	2020-2-13
2020 年第二次临时股东大会	2020-3-27	上海证券交易所网站	2020-3-28
2019 年年度股东大会	2020-5-29	上海证券交易所网站	2020-5-30
2020 年第三次临时股东大会	2020-7-10	上海证券交易所网站	2020-7-11
2020 年第四次临时股东大会	2020-8-14	上海证券交易所网站	2020-8-15

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
俞培梯	否	9	5	4	0	0	否	0
俞锦	否	9	5	4	0	0	否	0
俞丽	否	9	5	4	0	0	否	0
俞凯	否	9	5	4	0	0	否	0
冷文斌	否	9	5	4	0	0	否	1
郑国强	否	9	5	4	0	0	否	4
卢世华	是	9	5	4	0	0	否	0
陈玲	是	9	5	4	0	0	否	0
郑启福	是	4	2	2	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	4
现场结合通讯方式召开会议次数	4

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

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

审计委员会履职情况：报告期内，审计委员会共召开 5 次会议和 3 次年报审计专项会议，全体委员均参加了各次会议，并形成决议。

战略委员会履职情况：报告期内，战略委员会召开战略委员会会议 2 次，全体委员参加了会议，形成了相关纪要。

薪酬与考核委员会履职情况：报告期内，薪酬与考核委员会召开委员会工作会议 2 次，全体委员参加了会议，审议了《关于董事、监事津贴发放方案》、《关于高管年终绩效考核发放方案》和《推选第八届董事局薪酬与考核委员会主任委员的议案》。

提名委员会履职情况：报告期内，提名委员会召开委员会工作会议 2 次，全体委员参加了会议，审议《关于董事会换届选举董事候选人(含独立董事候选人)的议案》、《推选第八届董事局提名委员会主任委员的议案》和《关于公司聘任高管的议案》。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

公司高级管理人员的报酬均依据公司董事会制定的有关薪酬标准按月发放。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

2020 年度，公司通过内控测试和公司内控自我评价，特别是关键的风险监控点的测试，对公司业务流程关键控制点的执行有效性进行测试和评估，解决经营发展过程中存在的问题，同时不断优化和提升公司管控体系。

详见《上海大名城企业股份有限公司 2020 年度内部控制自我评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请天职会计师事务所对公司 2020 年度报告内部控制实施情况进行审计，并出具《上海大名城企业股份有限公司内部控制审计报告》。报告显示，公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

详见《上海大名城企业股份有限公司 2020 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
上海大名城企业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券 (第一期)	15 名城 01	136017	2015 年 11 月 4 日	2020 年 11 月 4 日	0.00	7.88%	按年付息, 到期一次还本。报告期内该债券已全部到期兑付, 并摘牌	上海证券交易所
上海大名城企业股份有限公司 2020 年公开发行公司债券 (面向专业投资	20 名城 债	175481	2020 年 12 月 1 日	2023 年 12 月 1 日	14.591	7.5%	按年付息, 到期一次还本。	上海证券交易所

者) (第一期)								
----------	--	--	--	--	--	--	--	--

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

1. 2020年11月4日, 公司按期完成“15 名城 01”本息兑付工作, 付息期间为2019年11月4日至2020年11月3日。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

1. 2020年5月29日披露《上海大名城企业股份有限公司公司债券2020年跟踪评级报告》。
2. 2020年6月22日披露《上海大名城企业股份有限公司2015年公开发行公司债券(第一期)、2016年公开发行公司债券(第一期)受托管理事务报告(2019年度)》。
3. 2020年10月28日披露《上海大名城企业股份有限公司2015年公开发行公司债券(第一期)本息兑付及摘牌公告》。
4. 2020年11月4日披露《联合资信评估股份有限公司关于终止“15 名城 01”信用等级的公告》。
5. 2020年11月25日披露《上海大名城企业股份有限公司2020年公开发行公司债券信用评级报告》、《上海大名城企业股份有限公司2020年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)发行公告》和《上海大名城企业股份有限公司2020年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)募集说明书》。
6. 2020年11月30日披露《上海大名城企业股份有限公司2020年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)票面利率公告》。
7. 2020年12月2日披露《上海大名城企业股份有限公司2020年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)发行结果公告》。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	申万宏源证券有限公司
	办公地址	上海市徐汇区长乐路989号45层
	联系人	战永昌、陈魁
	联系电话	021-33388616
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层

其他说明:

√适用 □不适用

报告期内, “15 名城 01”债券受托管理人为中信建投证券股份有限公司; 资信评级机构未发生变化。

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

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

公司“20 名城债”公开发行公司债券，募集资金总额为人民币 14.591 亿元，已按募集说明书上列明的用途使用完毕。

四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

评级机构：联合信用评级有限公司

2020 年 5 月 13 日联合信用评级对公司发行的 2020 年公开发行公司债券进行评级，公司主体及债项信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。

2020 年 5 月 27 日联合信用评级对公司 2015 年已发行的“15 名城 01”公开发行公司债券进行跟踪评级，公司主体及债项信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

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

六、公司债券持有人会议召开情况

√适用 □不适用

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

1. 公司 2015 年公开发行公司债券（第一期）的受托管理人为中信建投证券股份有限公司。报告期内，中信建投证券股份有限公司严格按照相关法规及约定履行受托管理职责，持续督导公司履行信息披露及债券兑付兑息义务。

2020 年 6 月 22 日，中信建投证券股份有限公司在上海证券交易所网站披露了《上海大名城企业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券（第一期）、2016 年公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2019 年度）》，就公司 2019 年度经营以及财务情况、募集资金使用情况、债券跟踪评级等情况进行了披露。

2. 公司 2018 年非公开发行公司债券(品种一)和公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）的受托管理人为申万宏源证券有限公司。

（1）18 名城 01

报告期内，申万宏源证券承销保荐有限责任公司严格按照相关法规及约定履行受托管理职责，持续督导公司履行信息披露及债券兑付兑息义务。

2020年6月30日，申万宏源证券承销保荐有限责任公司在上海证券交易所网站披露了《上海大名城企业股份有限公司2018年非公开发行公司债券(品种一)受托管理事务报告(2019年度)》就公司2019年度经营以及财务情况、募集资金使用情况、债券跟踪评级等情况进行了披露。

2018年非公开发行公司债券(品种一)已在2020年11月30日摘牌，后续将不再披露年度受托管理事务报告。

(2) 20 名城债

报告期内，申万宏源证券有限公司严格按照相关法规及约定履行受托管理职责，持续督导公司履行信息披露及债券兑付兑息义务。

公司2020年年度报告披露后，申万宏源证券有限公司将在上海证券交易所网站披露2020年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)的2020年度受托管理事务报告，债券持有人有权随时查阅已披露的受托管理事务报告。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增 减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	193,381.27	211,467.45	-8.55	
流动比率	1.91	1.66	15.24	
速动比率	0.21	0.28	-23.44	
资产负债率 (%)	62.68	65.98	-5.00	
EBITDA 全部债务比	0.15	0.20	-22.97	
利息保障倍数	1.72	1.49	15.40	
现金利息保障倍数	-0.25	7.71	-103.30	主要系本期新增土地储备，经营性现金流净流出所致
EBITDA 利息保障倍数	1.82	1.54	18.20	
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
------	----	----	-----	-----	------	----	--------	------

上海大名城企业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期、品种一）	18 名城 01	150489	2018-8-8	2021-8-8	0	8.20%	按年付息，到期一次还本。报告期内该债券已提前兑付本息，并摘牌	上海证券交易所
----------------------------------------	----------	--------	----------	----------	---	-------	--------------------------------	---------

非公开发行公司债券报告期内付息兑付情况：

2020 年 11 月 16 日，公司召开了上海大名城企业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（品种一）（“18 名城 01”）债券提前兑付的持有人会议，会议审议通过了《关于提前兑付“18 名城 01”债券的议案》和《关于“18 名城 01”债券本息自行兑付的议案》。根据债券持有人会议决议，2020 年 11 月 30 日，公司提前偿还“18 名城 01”全部本金并支付自 2020 年 8 月 8 日至 2020 年 11 月 29 日期间的利息。“18 名城 01”在上海证券交易所摘牌。

十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

截至报告期末公司取得的银行授信总额为 747.93 亿元，已用金额为 517.31 亿元

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

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

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

√适用 □不适用

1. 报告期内，公司担保余额为 94.77 亿元，公司对外担保业务发生额为 0 亿元，期末对外担保余额为 0 亿元；本期对子公司担保发生额为 100.62 亿元。期末对子公司担保余额为 94.77 亿元。期末对子公司担保金额较上年增加 11.49 亿元。

2. 报告期内，公司新增借款净额为 21.10 亿元，公司财务管控稳，2020 年，资产负债率 62.68%，扣除预收账款资产负债率为 48.84%（根据监管要求，在计算剔除预收账款后的资产负债率时，扣除的预收账款也包含合同负债以及待转销项税额），净负债率为 70.90%，现金短债比为 0.54（计算公式为货币资金/（短期借款+一年内到期的非流动负债））。2020 年末公司现金短债较期初下降主要系 2020 年公司土地储备投入占用经营活动货币资金 80 亿元，为改善公司现金短债比，公司做了如下努力：

截至 2021 年季度末公司累计已经偿还短债 15.95 亿元，公司季度末货币资金 26.88 亿元。现金短债比为 96.89%，同时由于新增项目 2020 年尚未产生现金流，公司预计 2021 年将逐步实现销售回笼，该指标将快速回归达标。

3. 报告期，公司坚持安全经营、谨慎经营、品质经营，在发展中降杠杆、稳杠杆。

4. 截至报告期末公司短期借款及一年内到期非流动负债金额为 43.69 亿元，截至报告出具日公司已偿还借款金额 25.17 亿元，一年内需偿还借款余额为 18.52 亿元。截至 2021 年 3 月末，公司货币资金余额 26.83 亿元，期末现金对一年内到期债务保障程度高，到期偿债风险可控。

综上，公司整体债务水平处于同行业合理区间内，预计不会对公司偿债能力产生重大影响。

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

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

天职业字[2021]18725 号

上海大名城企业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海大名城企业股份有限公司（以下简称“大名城”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大名城 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
项目收入的确认	
2020 年度，地产项目收入占大名城 2020 年度营业收入的 99.34%。由于地产项目的收入对大名城的重要性，以及单个地产项目收入确认中的细小错误汇总后可能会对大名城的利润产生重大影响，因此我们将地产项目的收入确认作为关键审计事项。大名城对收入制定了相关会计政策，详见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”中的“（三十二）收入”，本	我们针对上述地产项目的收入确认事项，实施的审计程序包括但不限于：(1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；(2) 检查大名城的房产标准买卖合同条款，以评价大名城有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；(3) 就 2020 年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照大名城的收入确认政策确认；(4) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，

期收入情况详见财务报表附注“六、合并财务报表主要项目注释”中“(三十五)营业收入、营业成本”。

以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；(5)对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

审计报告（续）

天职业字[2021]18725号

四、其他信息

大名城管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括《上海大名城企业股份有限公司 2020 年年度报告》中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督大名城的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

审计报告（续）

天职业字[2021]18725 号

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

[以下无正文]

中国注册会计师

张坚

(项目合伙人)：

中国·北京

二〇二一年四月二十二日

中国注册会计师：

冯飞军

中国注册会计师：

陈哲

二、财务报表

合并资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		2,352,161,040.49	3,812,672,749.14
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		34,247,300.00	13,545,760.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		253,443,296.97	217,371,527.58
应收款项融资			
预付款项		32,076,032.01	91,986,124.77
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		809,371,324.99	1,609,481,699.72
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		28,599,458,816.28	30,234,736,922.02
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		128,034,771.84	355,808,472.58
流动资产合计		32,208,792,582.58	36,335,603,255.81
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		1,195,534,108.14	1,100,309,457.64
其他权益工具投资		67,702,834.99	513,263,610.00
其他非流动金融资产		3,846,000.00	3,215,440.00
投资性房地产		2,688,025,076.69	2,306,314,188.45
固定资产		683,816,507.86	621,967,045.71
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		2,155,042.48	3,138,974.94
开发支出			
商誉			

长期待摊费用		46,962,811.83	20,724,365.70
递延所得税资产		934,864,700.86	1,048,054,690.28
其他非流动资产		1,258,457.76	
非流动资产合计		5,624,165,540.61	5,616,987,772.72
资产总计		37,832,958,123.19	41,952,591,028.53
流动负债：			
短期借款		1,026,353,641.05	615,391,938.93
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		354,627,890.61	685,448,177.70
应付账款		3,393,031,805.00	4,600,186,243.62
预收款项		7,861,815.51	9,601,585,621.83
合同负债		5,006,399,978.70	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		26,721,617.62	27,172,176.52
应交税费		1,826,942,212.63	1,779,957,372.47
其他应付款		1,623,900,252.47	2,091,771,738.11
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,343,039,335.14	2,526,905,416.66
其他流动负债		228,082,542.55	
流动负债合计		16,836,961,091.28	21,928,418,685.84
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		5,159,102,001.02	5,439,681,501.35
应付债券		1,457,893,700.19	299,223,315.99
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		244,764,082.10	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		14,297,941.54	11,358,391.96
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,876,057,724.85	5,750,263,209.30
负债合计		23,713,018,816.13	27,678,681,895.14
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,475,325,057.00	2,475,325,057.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,836,485,917.34	5,836,485,917.34
减：库存股			
其他综合收益		-197,754,495.12	-23,713,711.92
专项储备			
盈余公积		483,123,685.80	319,210,445.22
一般风险准备			
未分配利润		4,533,858,259.46	4,313,722,720.47
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		13,131,038,424.48	12,921,030,428.11
少数股东权益		988,900,882.58	1,352,878,705.28
所有者权益(或股东权益) 合计		14,119,939,307.06	14,273,909,133.39
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		37,832,958,123.19	41,952,591,028.53

法定代表人：俞锦 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：郑国强

母公司资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		222,877,511.50	344,614,887.39
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		22,838,958.62	
应收款项融资			
预付款项		874.90	
其他应收款		11,627,796,047.02	7,608,377,546.62
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		11,873,513,392.04	7,952,992,434.01
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		10,222,165,770.77	10,243,665,770.77

其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		7,844,611.48	8,100,413.80
固定资产		61,273,180.26	64,109,360.10
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			297,442.75
递延所得税资产		142,322,290.70	189,258,869.79
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,433,605,853.21	10,505,431,857.21
资产总计		22,307,119,245.25	18,458,424,291.22
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		20,901,240.34	
应付账款		42,776,368.78	338,368.78
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		5,629,744.80	2,439,537.36
其他应付款		7,942,121,199.88	5,637,639,525.54
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		9,294,267.17	1,255,153,473.55
其他流动负债			
流动负债合计		8,020,722,820.97	6,895,570,905.23
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		1,457,893,700.19	299,223,315.99
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,457,893,700.19	299,223,315.99
负债合计		9,478,616,521.16	7,194,794,221.22

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,475,325,057.00	2,475,325,057.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,452,319,667.36	8,452,319,667.36
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		388,149,768.96	224,236,528.38
未分配利润		1,512,708,230.77	111,748,817.26
所有者权益（或股东权益）合计		12,828,502,724.09	11,263,630,070.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计		22,307,119,245.25	18,458,424,291.22

法定代表人：俞锦 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：郑国强

合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		14,836,942,772.34	13,043,166,526.70
其中：营业收入		14,836,942,772.34	13,043,166,526.70
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		14,099,566,555.43	11,698,988,406.38
其中：营业成本		12,198,330,522.02	9,505,765,923.73
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		505,215,872.55	690,248,153.11
销售费用		475,952,627.52	458,875,482.15
管理费用		365,284,785.28	327,709,532.44
研发费用			
财务费用		554,782,748.06	716,389,314.95
其中：利息费用		595,482,995.38	734,467,927.23
利息收入		41,447,716.05	19,911,672.78
加：其他收益		2,162,442.28	1,596,461.34
投资收益（损失以“－”号填列）		6,070,341.32	36,254,065.89

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,882,399.15	-68,292,419.95
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-57,581,659.25
信用减值损失（损失以“-”号填列）		6,667,104.49	-26,146.05
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-119,857.29	-80,383.37
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		752,156,247.71	1,324,340,458.88
加：营业外收入		9,921,833.40	28,379,299.94
减：营业外支出		9,269,234.68	34,811,632.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		752,808,846.43	1,317,908,125.89
减：所得税费用		229,857,364.10	319,821,115.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		522,951,482.33	998,087,009.99
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		522,951,482.33	998,087,009.99
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		448,171,839.20	743,559,126.35
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		74,779,643.13	254,527,883.64
六、其他综合收益的税后净额		-174,040,783.20	86,540,123.49
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-174,040,783.20	86,540,123.49
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-177,427,709.16	79,222,597.91
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-177,427,709.16	79,222,597.91
（4）企业自身信用风险公允价值变动			

2. 将重分类进损益的其他综合收益		3,386,925.96	7,317,525.58
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		3,386,925.96	7,317,525.58
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		348,910,699.13	1,084,627,133.48
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		274,131,056.00	830,099,249.84
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		74,779,643.13	254,527,883.64
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.1811	0.3004
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.1811	0.3004

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

法定代表人：俞锦 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：郑国强

母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入		250,840,650.25	167,375,760.38
减：营业成本		18,496,673.86	
税金及附加		1,208,770.80	1,634,311.37
销售费用			
管理费用		78,435,688.49	60,338,367.45
研发费用			
财务费用		50,416,037.61	220,434,305.01
其中：利息费用		135,776,698.23	222,899,069.42
利息收入		85,360,577.59	2,573,122.28
加：其他收益		223,317.15	69,799.62
投资收益（损失以“—”号填列）		1,558,690,550.64	44,500.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		27,875,672.86	2,950,193.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		164.65	-958,419.71
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,689,073,184.79	-112,925,150.06
加：营业外收入		8,320.00	
减：营业外支出		3,012,519.90	4,994.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,686,068,984.89	-112,930,144.14
减：所得税费用		46,936,579.09	-20,649,671.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,639,132,405.80	-92,280,472.80
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,639,132,405.80	-92,280,472.80
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		1,639,132,405.80	-92,280,472.80
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：俞锦 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：郑国强

合并现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,169,718,267.70	16,040,516,977.00
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		462,861,338.57	617,187,029.54
经营活动现金流入小计		12,632,579,606.27	16,657,704,006.54
购买商品、接受劳务支付的现金		12,867,139,011.70	3,406,125,446.64
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		303,075,113.94	261,258,857.66
支付的各项税费		1,121,143,980.35	1,765,215,292.21
支付其他与经营活动有关的现金		758,017,030.54	924,734,000.03
经营活动现金流出小计		15,049,375,136.53	6,357,333,596.54

经营活动产生的现金流量净额		-2,416,795,530.26	10,300,370,410.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		243,254,776.74	589,937,887.25
取得投资收益收到的现金		187,942.17	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,970,188.73	5,754,556.23
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			1,102,100,000.00
投资活动现金流入小计		256,412,907.64	1,697,792,443.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		42,104,037.62	21,131,476.41
投资支付的现金		33,946,360.00	40,785,969.58
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		76,050,397.62	61,917,445.99
投资活动产生的现金流量净额		180,362,510.02	1,635,874,997.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		10,638,061,418.34	5,808,860,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,363,813,007.64	3,352,161,760.96
筹资活动现金流入小计		13,001,874,425.98	9,161,021,760.96
偿还债务支付的现金		8,528,288,688.43	13,858,129,131.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,126,427,413.63	1,622,782,768.16
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		2,257,193,963.85	3,990,110,017.70
筹资活动现金流出小计		11,911,910,065.91	19,471,021,917.45
筹资活动产生的现金流量净额		1,089,964,360.07	-10,310,000,156.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		892,795.25	265,150.06
五、现金及现金等价物净增加额		-1,145,575,864.92	1,626,510,401.06
加：期初现金及现金等价物余额		3,322,254,580.63	1,695,744,179.57

六、期末现金及现金等价物余额		2,176,678,715.71	3,322,254,580.63
----------------	--	------------------	------------------

法定代表人：俞锦 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：郑国强

母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		240,123,591.44	172,588,107.91
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		350,641,301.58	13,544,780.43
经营活动现金流入小计		590,764,893.02	186,132,888.34
购买商品、接受劳务支付的现金		1,147,567.71	
支付给职工及为职工支付的现金		51,490,649.08	36,910,037.85
支付的各项税费		4,535,780.60	13,053,344.36
支付其他与经营活动有关的现金		50,457,074.14	30,390,136.85
经营活动现金流出小计		107,631,071.53	80,353,519.06
经营活动产生的现金流量净额		483,133,821.49	105,779,369.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		112,000,000.00	3,044,500.00
取得投资收益收到的现金		685,520,023.86	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		450.00	51,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		30,984,437,798.72	18,138,262,897.38
投资活动现金流入小计		31,781,958,272.58	18,141,358,497.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		133,367.43	1,050,621.76
投资支付的现金		90,500,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		34,895,883,335.37	15,029,636,858.59
投资活动现金流出小计		34,986,516,702.80	15,030,687,480.35
投资活动产生的现金流量净额		-3,204,558,430.22	3,110,671,017.03

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		1,457,786,810.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		12,757,088,775.43	13,072,656,394.39
筹资活动现金流入小计		14,214,875,585.43	13,072,656,394.39
偿还债务支付的现金		1,523,619,188.10	4,197,210,068.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		231,301,951.31	475,676,840.20
支付其他与筹资活动有关的现金		9,860,392,865.44	11,362,968,415.15
筹资活动现金流出小计		11,615,314,004.85	16,035,855,323.43
筹资活动产生的现金流量净额		2,599,561,580.58	-2,963,198,929.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		125,652.26	-59,994.82
五、现金及现金等价物净增加额		-121,737,375.89	253,191,462.45
加：期初现金及现金等价物余额		344,614,887.39	91,423,424.94
六、期末现金及现金等价物余额		222,877,511.50	344,614,887.39

法定代表人：俞锦 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：郑国强

合并所有者权益变动表
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度														
	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)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	2,475,325,057.00				5,836,485,917.34		-23,713,711.92		319,210,445.22		4,313,722,720.47		12,921,030,428.11	1,352,878,705.28	14,273,909,133.39
加：会计政策变更										50,192,274.13		50,192,274.13	1,092,534.17	51,284,808.30	
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	2,475,325,057.00				5,836,485,917.34		-23,713,711.92		319,210,445.22		4,363,914,994.60		12,971,222,702.24	1,353,971,239.45	14,325,193,941.69
三、本期增减							-174,040,783.20		163,913,240.58		169,943,264.86		159,815,722.24	-365,070,356.87	-205,254,634.63

2020 年年度报告

收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期末余额	2,475,325,057.00				5,836,485,917.34		-197,754,495.12		483,123,685.80		4,533,858,259.46		13,131,038,424.48	988,900,882.58	14,119,939,307.06

项目	2019 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	2,475,325,057.00				5,836,485,917.34		-113,863,067.41		319,210,445.22		3,637,396,148.33		12,154,554,500.48	1,098,354,303.37	13,252,908,803.85
加：会计政策变更							3,609,232.00				-15,794,799.10		-12,185,567.10	-2,122,431.85	-14,307,998.95

2020 年年度报告

前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	2,475,325,057.00			5,836,485,917.34		-110,253,835.41		319,210,445.22		3,621,601,349.23		12,142,368,933.38	1,096,231,871.52	13,238,600,804.90
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)						86,540,123.49				692,121,371.24		778,661,494.73	256,646,833.76	1,035,308,328.49
(一) 综合收益总额						86,540,123.49				743,559,126.35		830,099,249.84	254,527,883.64	1,084,627,133.48
(二) 所有者投入和减少资本													2,118,950.12	2,118,950.12
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														

本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益									-2,146,853.24		-2,146,853.24			-2,146,853.24	
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	2,475,325,057.00				5,836,485,917.34		-23,713,711.92		319,210,445.22		4,313,722,720.47		12,921,030,428.11	1,352,878,705.28	14,273,909,133.39

法定代表人：俞锦 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：郑国强

母公司所有者权益变动表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36				224,236,528.38	111,748,817.26	11,263,630,070.00
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36				224,236,528.38	111,748,817.26	11,263,630,070.00
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									163,913,240.58	1,400,959,413.51	1,564,872,654.09
(一) 综合收益总额										1,639,132,405.80	1,639,132,405.80
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									163,913,240.58	-238,172,992.29	-74,259,751.71
1. 提取盈余公积									163,913,240.58	-163,913,240.58	
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-74,259,751.71	-74,259,751.71
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											

2020 年年度报告

6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36				388,149,768.96	1,512,708,230.77	12,828,502,724.09

项目	2019 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36				224,236,528.38	255,538,844.94	11,407,420,097.68
加：会计政策变更										-2,218,653.01	-2,218,653.01
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36				224,236,528.38	253,320,191.93	11,405,201,444.67
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-	-141,571,374.67
（一）综合收益总额										-92,280,472.80	-92,280,472.80
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-49,290,901.87	-49,290,901.87
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-49,290,901.87	-49,290,901.87
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											

2020 年年度报告

1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,475,325,057.00				8,452,319,667.36				224,236,528.38	111,748,817.26	11,263,630,070.00

法定代表人：俞锦 主管会计工作负责人：郑国强 会计机构负责人：郑国强

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

（一）公司历史沿革

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

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

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

2016年6月17日，中国证券会出具了《关于核准上海大名城企业股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2016〕1327号），核准本公司非公开发行不超过46,511.63万股股票。截止到2016年9月14日，本公司已收到上述募集资金净额人民币4,760,703,763.83元，其中增加股本463,768,115.00元，增加资本公积4,296,935,648.83元。截至2019年12月31日，公司注册资本为2,475,325,057.00元，折合2,475,325,057股（每股面值人民币1元）。

（二）公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

（三）公司经营期限：1996年7月18日至不约定期限

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

（五）公司所属行业性质、业务范围及主要产品

公司所属行业为房地产开发与经营业。

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

（六）公司的控股股东及实际控制人

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

本公司的实际控制人为俞培梯先生。

（七）财务报表报出日

本财务报告于二〇二一年四月二十三日经本公司董事会批准报出。

（八）合并报表范围

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

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本期合并财务报表范围变化及其变化情况详见第十一节 财务报告 八、合并范围变更

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1. 遵循企业会计准则的声明

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

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司营业周期自公历1月1日起至12月31日

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

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

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

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

1. 合营安排的认定和分类

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

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

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

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

2. 合营安排的会计处理

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

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

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项

目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

10. 金融工具

√适用 □不适用

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际

利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

3. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

5. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

（1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“九、与金融工具相关的风险”。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

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

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

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

第三阶段：初始确认后发生信用减值

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

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

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

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

(3) 应收款项及租赁应收款

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

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

6. 金融资产转移

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

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

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

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

对于包含重大融资成分的应收款项，本集团选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收票据预期信用损失进行估计。

1. 对于低风险业务形成的应收票据根据业务性质单独计提减值。

2. 以组合为基础计量预期信用损失，本公司按照相应的信用风险特征组合预计信用损失计提比例。

本公司以应收票据预计存续期的历史违约损失率为基础，并根据前瞻性估计予以调整。在每个资产负债表日，本公司都将分析前瞻性估计的变动，并据此对历史违约损失率进行调整。

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。并采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。计提方法如下：

1. 期末对有客观证据表明其已发生减值的应收款项单独进行减值测试，根据其预计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。

2. 当单独金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的。本公司在以前年度应收账款实际损失率、对未来回收风险的判断及信用风险特征分析的基础上，确定预期信用损失率并据此计提坏账准备。

组合名称	计提方法
信用风险特征组合	预期信用损失

对于划分信用风险特征组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失。

13. 应收款项融资

√适用 □不适用

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将持有的应收款项，以贴现或背书等形式转让，且该类业务较为频繁、涉及金额也较大的，其管理业务模式实质为既收取合同现金流量又出售，按照金融工具准则的相关规定，将其分类至以公允价值计量变动且其变动计入其他综合收益的金融资产。

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型详见 10. 金融工具进行处理。

15. 存货

√适用 □不适用

1. 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、周转材料、库存商品等。

2. 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时采用个别计价法计价。

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

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

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

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

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

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照使用次数分次进行摊销。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

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

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

17. 持有待售资产

√适用 □不适用

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

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

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

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

18. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 不适用

本公司对债权投资采用预期信用损失的一般模型详见 10. 金融工具进行处理。

19. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 不适用

本公司对债权投资采用预期信用损失的一般模型详见 10. 金融工具进行处理。

20. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

21. 长期股权投资

√适用 不适用

1. 投资成本的确定

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

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

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

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

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

2. 后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

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

4. 长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

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

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

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

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

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

22. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

投资性房地产残值率、预计使用寿命和年折旧率如下：

投资性房地产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	4.00	2.40—4.80
土地使用权	40-70	0.00	1.43—2.50

23. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	4.00	2.40—4.80
机械设备	年限平均法	5-10	4.00	9.60—19.20
运输设备	年限平均法	5-10	4.00	9.60—19.20
办公设备及其他	年限平均法	3-5	4.00	19.20—32.00

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；

（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上（含75%）]；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含90%）]；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

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

24. 在建工程

√适用 □不适用

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

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

25. 借款费用

√适用 □不适用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化金额

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

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1. 无形资产包括电脑软件，按成本进行初始计量。

2. 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。具体年限如下：

项 目	摊销年限（年）
电脑软件	2-5

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

30. 长期资产减值

适用 不适用

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

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

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

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

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

31. 长期待摊费用

适用 不适用

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

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

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

33. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：（1）本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；（2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

34. 租赁负债

适用 不适用

35. 预计负债

适用 不适用

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

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

36. 股份支付

适用 不适用

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

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

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

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

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

(2) 以现金结算的股份支付

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

(3) 修改、终止股份支付计划

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

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

式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

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

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

1. 收入的确认

本公司的收入主要包括房地产销售、物业服务等。

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

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

(1) 本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

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

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

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

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

(1) 房地产销售合同

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

(2) 物业服务合同

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

3. 收入的计量

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

(1) 可变对价

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

(2) 重大融资成分

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

(3) 非现金对价

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

(4) 应付客户对价

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

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

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

2. 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

3. 该成本预期能够收回。

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

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

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

1. 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2. 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

40. 政府补助

适用 不适用

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

3. 政府补助采用总额法：

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

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

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

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

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

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

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

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

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(2). 融资租赁的会计处理方法√适用 不适用

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

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

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法 适用 不适用**43. 其他重要的会计政策和会计估计** 适用 不适用**44. 重要会计政策和会计估计的变更****(1). 重要会计政策变更**√适用 不适用**(2). 重要会计政策变更**√适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
<p>本公司自 2020 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》(财会〔2017〕22 号)相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整：</p> <p>(1) 新增“合同负债”报表科目，将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务从“预收款项”项目重分类至“合同负债”项目列报</p>		首次执行新收入准则后，合并报表调减预收款项 9,589,539,426.09 元，调增合同负债 8,835,546,147.39 元，调增其他流动负债 521,950,763.61 元，调减其他流动资产 232,042,515.09 元
<p>(2) 将为取得合同发生的预期能够收回的增量成本作为合同取得成本确认为“其他</p>		首次执行新收入准则后，合并报表调减 2020 年 1 月 1 日其他流动资产 66,834,634.91 元，调增递延所得税负债 16,708,661.00 元，调增未分

流动资产”，该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益		配利润 49,033,448.74 元，调增少数股东权益 1,092,534.17 元。母公司报表未受影响
(3) 合联营企业因适用取得合同发生的预期能够收回的增量成本作为合同取得成本的会计政策而相应调整长期股权投资		首次执行新收入准则后，合并报表调增长期股权投资 1,158,825.39 元，调增未分配利润 1,158,825.39 元。母公司报表未受影响。

(3). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

(4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	3,812,672,749.14	3,812,672,749.14	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	13,545,760.00	13,545,760.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	217,371,527.58	217,371,527.58	
应收款项融资			
预付款项	91,986,124.77	91,986,124.77	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,609,481,699.72	1,609,481,699.72	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	30,234,736,922.02	30,234,736,922.02	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	355,808,472.58	190,600,601.40	-165,207,871.18
流动资产合计	36,335,603,255.81	36,170,395,384.63	-165,207,871.18
非流动资产:			

发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,100,309,457.64	1,101,468,283.03	1,158,825.39
其他权益工具投资	513,263,610.00	513,263,610.00	
其他非流动金融资产	3,215,440.00	3,215,440.00	
投资性房地产	2,306,314,188.45	2,306,314,188.45	
固定资产	621,967,045.71	621,967,045.71	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,138,974.94	3,138,974.94	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	20,724,365.70	20,724,365.70	
递延所得税资产	1,048,054,690.28	1,048,054,690.28	
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,616,987,772.72	5,618,146,598.11	1,158,825.39
资产总计	41,952,591,028.53	41,788,541,982.74	-164,049,045.79
流动负债：			
短期借款	615,391,938.93	615,391,938.93	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	685,448,177.70	685,448,177.70	
应付账款	4,600,186,243.62	4,600,186,243.62	
预收款项	9,601,585,621.83	12,046,195.74	-9,589,539,426.09
合同负债		8,835,546,147.39	8,835,546,147.39
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	27,172,176.52	27,172,176.52	
应交税费	1,779,957,372.47	1,779,957,372.47	
其他应付款	2,091,771,738.11	2,091,771,738.11	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,526,905,416.66	2,526,905,416.66	
其他流动负债		521,950,763.61	521,950,763.61
流动负债合计	21,928,418,685.84	21,696,376,170.75	-232,042,515.09
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	5,439,681,501.35	5,439,681,501.35	

应付债券	299,223,315.99	299,223,315.99	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	11,358,391.96	28,067,052.96	16,708,661.00
其他非流动负债			
非流动负债合计	5,750,263,209.30	5,766,971,870.30	16,708,661.00
负债合计	27,678,681,895.14	27,463,348,041.05	-215,333,854.09
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,475,325,057.00	2,475,325,057.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5,836,485,917.34	5,836,485,917.34	
减：库存股			
其他综合收益	-23,713,711.92	-23,713,711.92	
专项储备			
盈余公积	319,210,445.22	319,210,445.22	
一般风险准备			
未分配利润	4,313,722,720.47	4,363,914,994.60	50,192,274.13
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	12,921,030,428.11	12,971,222,702.24	50,192,274.13
少数股东权益	1,352,878,705.28	1,353,971,239.45	1,092,534.17
所有者权益（或股东权益）合计	14,273,909,133.39	14,325,193,941.69	51,284,808.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	41,952,591,028.53	41,788,541,982.74	-164,049,045.79

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

首次执行新收入准则后，合并报表调减预收款项 9,589,539,426.09 元，调增合同负债 8,835,546,147.39 元，调增其他流动负债 521,950,763.61 元，调减其他流动资产 232,042,515.09 元，调减 2020 年 1 月 1 日其他流动资产 66,834,634.91 元，调增递延所得税负债 16,708,661.00 元，调增未分配利润 49,033,448.74 元，调增少数股东权益 1,092,534.17 元，调增长期股权投资 1,158,825.39 元，调增未分配利润 1,158,825.39 元。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	344,614,887.39	344,614,887.39	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			

应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	7,608,377,546.62	7,608,377,546.62	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	7,952,992,434.01	7,952,992,434.01	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	10,243,665,770.77	10,243,665,770.77	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	8,100,413.80	8,100,413.80	
固定资产	64,109,360.10	64,109,360.10	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	297,442.75	297,442.75	
递延所得税资产	189,258,869.79	189,258,869.79	
其他非流动资产			
非流动资产合计	10,505,431,857.21	10,505,431,857.21	
资产总计	18,458,424,291.22	18,458,424,291.22	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	338,368.78	338,368.78	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	2,439,537.36	2,439,537.36	
其他应付款	5,637,639,525.54	5,637,639,525.54	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,255,153,473.55	1,255,153,473.55	
其他流动负债			

流动负债合计	6,895,570,905.23	6,895,570,905.23	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	299,223,315.99	299,223,315.99	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	299,223,315.99	299,223,315.99	
负债合计	7,194,794,221.22	7,194,794,221.22	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,475,325,057.00	2,475,325,057.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	8,452,319,667.36	8,452,319,667.36	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	224,236,528.38	224,236,528.38	
未分配利润	111,748,817.26	111,748,817.26	
所有者权益（或股东权益）合计	11,263,630,070.00	11,263,630,070.00	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	18,458,424,291.22	18,458,424,291.22	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(5). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

45. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3、5、6、9、10、13、16
消费税		
营业税		
城市维护建设税	应缴流转税税额	7、5、1

企业所得税	应纳税所得额	25、20、9
教育费附加	应缴流转税税额	1、2、3
土地增值税	建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额之和 20%	免征
	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累计税率 30-60
	按预售收入预征	1.5、2、3、4、5、6
江海堤防工程维护管理费	上年销售收入或营业收入	0.09
河道工程修建维护管理费	应缴流转税税额	1
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 10%-30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2、12
使用税土地	土地面积	0.8、1、2.4、3、4、5、6、8、16 元/m ²
印花税	根据合同性质确定适用税率，权利证照	0.005-0.1
车船使用税	应税车辆船舶	定额税率

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率 (%)
西藏康盛投资管理有限公司	9.00
上海大名城商业管理有限公司	20.00
嘉兴名峻投资管理有限公司	20.00
嘉兴名恒投资有限公司	20.00
福州奥蓝实业有限公司	20.00
福州宏安投资有限公司	20.00

2. 税收优惠

√适用 □不适用

1. 企业所得税税收优惠政策

(1) 根据西藏自治区人民政府公告 2011 年第 14 号规定，对设在西藏自治区的各类企业，在 2011 年至 2020 年期间，继续按 15% 的税率征收企业所得税；根据西藏自治区人民政府公告 2018 年第 25 号第六条第 14 点规定，吸纳我区农牧民、残疾人员、享受城市最低生活保障人员、高校毕业生及退役士兵五类人员就业人数达到企业职工总数 30% (含本数) 以上的或吸纳西藏常住人口就业人数达到企业职工总数 70% (含本数) 以上的，自 2018 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，免征企业所得税地方分享部分。本公司设立在西藏地区的公司按 9% 计征企业所得税。

(2) 根据财政部税务总局财税 2019 年第 13 号规定，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

(3) 根据国家税务总局福建省税务局公告 2019 年第 4 号规定, 自所属期 2019 年 1 月 1 日起, 公司福建地区企业销售未完工开发产品的计税毛利率位于福州市城区为 15%, 位于除福州市城区以外的其他地方的, 计税毛利率为 10%。

2. 增值税税收优惠政策

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

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	441,392.44	350,736.73
银行存款	2,258,894,757.61	3,689,625,069.77
其他货币资金	92,824,890.44	122,696,942.64
合计	2,352,161,040.49	3,812,672,749.14
其中: 存放在境外的款项总额		

其他说明

期末存在抵押、冻结等对使用有限款项 175,482,324.78 元。其中, 银行存款中含有受限使用资金 152,568,433.89 元。

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	34,247,300.00	13,545,760.00
其中:		
权益工具投资	34,247,300.00	13,545,760.00

指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
其他		
合计	34,247,300.00	13,545,760.00

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	70,431,509.29
1 至 2 年	931,876.42
2 至 3 年	48,848,813.81
3 年以上	178,382,135.31
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	298,594,334.83

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	225,719,595.00	75.59	45,143,919.00	20.00	180,575,676.00	227,318,680.00	94.68	22,731,868.00	10.00	204,586,812.00
其中：										
按组合计提坏账准备	72,874,739.83	24.41	7,118.86		72,867,620.97	12,784,715.58	5.32			12,784,715.58
其中：										

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	72,874,739.83	24.41	7,118.86	0.01	72,867,620.97	12,784,715.58	5.32			12,784,715.58
合计	298,594,334.83	100.00	45,151,037.86		253,443,296.97	240,103,395.58	100	22,731,868.00		217,371,527.58

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
政府补助购房款	225,719,595.00	45,143,919.00	20.00	预计未来存在回收风险
合计	225,719,595.00	45,143,919.00	20.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目:按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
信用风险特征组合	72,874,739.83	7,118.86	0.01
合计	72,874,739.83	7,118.86	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备,请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	22,731,868.00	22,412,051.00				45,143,919.00
信用风险特征组合		7,118.86				7,118.86
合计	22,731,868.00	22,419,169.86				45,151,037.86

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
兰州市地铁置业有限公司	非关联方	9,077,106.00	3.04	
阿兰贝尔幼儿园	非关联方	3,189,333.32	1.07	
甘肃公航旅资产管理有限公司	非关联方	2,046,493.00	0.69	
北京元培新民教育科技有限公司	非关联方	1,586,761.91	0.53	
福州市马尾区欧悦尔酒店	非关联方	828,645.30	0.28	
合计		16,728,339.53	5.61	

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、应收款项融资

适用 不适用

7、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	24,816,302.78	77.37	85,308,294.03	92.73
1至2年	5,046,031.16	15.73	4,248,190.23	4.62
2至3年	1,058,608.86	3.30	1,274,605.91	1.39
3年以上	1,155,089.21	3.60	1,155,034.60	1.26
合计	32,076,032.01	100.00	91,986,124.77	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额的比例(%)	时间	未结算原因
福建省经鼎投资有限公司	非关联方	10,000,000.00	31.18	1年以内(含1年)	未达到结算条件
秦皇岛市汇信进出口有限公司	非关联方	1,800,000.00	5.61	1年以内(含1年)、1-2年(含2年)	未达到结算条件
北斯生物科技(重庆)有限公司	非关联方	1,764,000.00	5.50	1-2年(含2年)	未达到结算条件
福州长物元文化艺术有限公司	非关联方	1,262,135.92	3.93	1年以内(含1年)	未达到结算条件
北京合富凯达汽车销售有限公司	非关联方	1,130,000.00	3.52	1年以内(含1年)	未达到结算条件
合计		15,956,135.92	49.74		

其他说明

适用 不适用

8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	809,371,324.99	1,609,481,699.72

合计	809,371,324.99	1,609,481,699.72
----	----------------	------------------

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(7). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	577,411,389.54
1 至 2 年	45,903,601.87
2 至 3 年	117,666,635.32
3 年以上	79,049,747.72
合计	820,031,374.45

(8). 按款项性质分类情况

(1). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金	84,835,594.20	73,715,188.02
往来款	11,923,259.99	208,428,403.83
垫付款项	127,419,282.44	110,472,742.16
合作项目款	595,853,237.82	902,081,689.52
股权转让款		354,530,000.00
合计	820,031,374.45	1,649,228,023.53

(9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额		39,746,323.81		39,746,323.81
2020年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提		-29,086,274.35		-29,086,274.35
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额		10,660,049.46		10,660,049.46

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(10). 坏账准备的情况

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额	期末余额
----	------	--------	------

		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	28,064,131.14	-28,064,131.14				0.00
信用风险特征组合	11,682,192.67	-1,022,143.21				10,660,049.46
合计	39,746,323.81	-29,086,274.35				10,660,049.46

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
福建中联城实业有限公司	合作项目款	431,775,000.00	1年以内(含1年)	52.65	
福鼎泰禾房地产开发有限公司	合作项目款	106,078,237.82	1-2年(含2年)、2-3年(含3年)、3年以上	12.93	
海通恒信国际融资租赁股份有限公司	押金、保证金	35,000,000.00	1年以内(含1年)	4.27	
深圳市坪山田心股份合作公司对面城分公司	合作项目款	13,000,000.00	2-3年(含3年)	1.59	
深圳市坪山田心股份合作公司新屋地分公司	合作项目款	13,000,000.00	2-3年(含3年)	1.59	
合计		598,853,237.82		73.03	

(13). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

9、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
库存商品	1,266,586.32		1,266,586.32	1,614,793.20		1,614,793.20
开发产品	9,803,415,611.45		9,803,415,611.45	13,862,628,301.19		13,862,628,301.19
开发成本	18,794,776,618.51		18,794,776,618.51	16,370,493,827.63		16,370,493,827.63
合计	28,599,458,816.28		28,599,458,816.28	30,234,736,922.02		30,234,736,922.02

开发产品分类项目如下：

项目名称	最近一期 竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
名城港湾	2018年	3,562,880,589.71	14,207,805.87	992,133,385.28	2,584,955,010.30
名城城市广场	2016年	1,067,106,162.51	109,170,593.27	16,595,941.60	1,159,680,814.18
长乐名城	2020年	26,127,104.33	1,750,807,781.75	1,615,400,045.76	161,534,840.32
兰州东部科技新城一期	2015年	478,199,816.10	-5,913,880.72	131,559,299.69	340,726,635.69
常州大名城	2016年	34,799,475.36		146,458.06	34,653,017.30
紫金九号	2019年	2,996,417,915.34	13,026,897.99	2,753,082,378.00	256,362,435.33
上海大名城尚苑	2016年	123,319,837.83	2,162.52		123,322,000.35
永泰东部旅游新城(3#、4#、5#、6#、7#、8#)	2020年	1,307,748,886.44	594,502,233.24	447,588,900.84	1,454,662,218.84
兰州东部科技新城二期	2020年	901,092,084.29	994,557,396.16	712,831,428.82	1,182,818,051.63
兰州城市综合体	2018年	2,927,415,880.71	-132,625,910.79	796,007,104.04	1,998,782,865.88

中联名城（一、二区）	2018 年	424,110,771.72	-17,648,336.45	207,184,326.57	199,278,108.70
泰禾名城	2019 年	13,409,776.85	481,920.55	5,220,521.98	8,671,175.42
福清紫金轩	2020 年		2,378,936,265.25	2,102,803,728.91	276,132,536.34
南京大名城	2020 年		3,361,932,506.75	3,340,096,605.58	21,835,901.17
合计		13,862,628,301.19	9,061,437,435.39	13,120,650,125.13	9,803,415,611.45

注1:

(1) 兰州城市综合体本期增加负数主要系疫情原因取消部分业态装修成本支出及竣工结算差异导致

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

注2: 本期减少明细情况

项目名称	本期转入 投资性房地产	本期转入 固定资产	减少 其他	本期销售	本期减少合计
名城港湾	563,142.73			991,570,242.55	992,133,385.28
名城城市广场	17,237,676.05			-641,734.45	16,595,941.60
长乐大名城				1,615,400,045.76	1,615,400,045.76
兰州东部科技新城一期	188,534.70			131,370,764.99	131,559,299.69
常州大名城				146,458.06	146,458.06
紫金九号				2,753,082,378.00	2,753,082,378.00
永泰东部旅游新城	17,124.91			447,571,775.93	447,588,900.84
兰州东部科技新城二期	114,870,117.30			597,961,311.52	712,831,428.82
兰州城市综合体	380,159,109.41			415,847,994.63	796,007,104.04
中联名城（一、二区）	-17,399.66			207,201,726.23	207,184,326.57
泰禾名城				5,220,521.98	5,220,521.98
福清紫金轩				2,102,803,728.91	2,102,803,728.91
南京大名城				3,340,096,605.58	3,340,096,605.58
合计	<u>513,018,305.44</u>			<u>12,607,631,819.69</u>	<u>13,120,650,125.13</u>

3. 开发成本分类项目

项目	最近一期开工时间	预计下期竣工时间	预计总投资(万元)	期初余额	期末余额	跌价准备
名城港湾	2018 年	2021 年	223,346.00	1,158,862,633.42	1,504,324,675.69	
长乐大名城				1,405,425,159.38		
永泰东部旅游新城	2018 年	2021 年	86,063.95	642,669,805.00	484,702,520.85	
中联名城三区	2019 年	2021 年	206,718.77	896,943,346.24	1,046,100,106.35	
兰州东部科技新城一期(F区)	2013 年	2021 年	28,583.00	159,832,838.16	161,494,060.17	
兰州东部科技新城二期	2018 年	2021 年	682,200.00	2,511,640,443.13	2,486,872,346.62	
南昌大名城	2018 年	2021 年	210,000.00	1,826,010,324.19	1,975,088,186.42	
福清紫金轩				1,865,020,205.29		
杭州大名城	2018 年	2021 年	190,000.00	1,681,191,671.61	1,826,470,448.75	
福清永鸿名城花园	2018 年	2021 年	100,000.00	869,885,112.85	973,809,748.28	
南联邱屋城市更新项目	2018 年			11,057,556.77	16,002,446.08	
凯邦公馆	2020 年	2022 年	329,240.00		2,570,012,183.92	
松江映云间	2020 年	2023 年	232,359.00		1,698,238,233.66	
青浦映湖	2020 年	2023 年	202,100.00		1,225,369,646.32	
临港科技城-映晖	2020 年	2023 年	115,579.03		732,681,999.48	
临港科技城-映玥	2020 年	2023 年	77,910.17		462,991,368.39	
临港蓝湾-映园二期	2020 年	2023 年	161,328.50		840,193,049.76	
临港蓝湾-映园	2020 年	2022 年	147,046.61		790,425,597.77	
南京大名城				3,341,954,731.59		
合计				<u>16,370,493,827.63</u>	<u>18,794,776,618.51</u>	

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

期末存货余额中包含资本化利息费用金额为 1,769,585,137.45 元。(2019 年: 2,584,051,955.17 元)。

本期用于确定借款利息费用的资本化率为 7.04%(2019 年: 6.46%)。

本期资本化金额及资本化率详见附注十六、其他重要事项(六)借款费用。

(4). 合同履行成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

10、 合同资产**(1). 合同资产情况**

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

11、 持有待售资产

适用 不适用

12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

13、 其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	49,917,144.92	123,765,957.49
合同履行成本	78,117,626.92	66,834,643.91
合计	128,034,771.84	190,600,601.40

14、 债权投资**(1). 债权投资情况**

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
福州名城物业管理 有限公司	3,265,165.89			58,759.30						3,323,925.19
福州英家皇道物 业管理有限公司	166,657.89									166,657.89
黄河财产保险股 份有限公司	320,093,755.39			-7,373,396.14	3,386,925.96					316,107,285.21
福州市万曦房地 产有限公司	228,780,286.76			-503.17						228,779,783.59
浙江钱江新能源 科技有限公司	29,255,787.78			-29,255,787.78						
长安财通资产管 理有限公司										
嘉兴瀚昶股权投 资合伙企业（有 限合伙）	1,000,000.00									1,000,000.00
杭州普润星融股 权投资合伙企业（ 有限合伙）	473,091,541.02			-8,946,615.41						464,144,925.61
上海名城商业管 理合伙企业（有 限合伙）	29,951.23			-24.49						29,926.74
杭州弘招城房地 产开发有限公司	37,745,412.42			39,486,686.71						77,232,099.13
杭州北隆房地开 发有限公司	8,039,724.65	84,796,500.00		11,913,280.13						104,749,504.78
小计	1,101,468,283.03	84,796,500.00		5,882,399.15	3,386,925.96					1,195,534,108.14
合计	1,101,468,283.03	84,796,500.00		5,882,399.15	3,386,925.96					1,195,534,108.14

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
权益工具的成本	271,045,654.95	541,741,753.74
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-203,342,819.96	-28,478,143.74
合计	67,702,834.99	513,263,610.00

(2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
浙江东阳中广影视文化股份有限公司			-17,724,000.00		公司战略性投资	
江苏博信投资控股股份有限公司			-185,618,819.96	-40,055,582.05	公司战略性投资	出售股票
合计			-203,342,819.96	-40,055,582.05		

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金	3,846,000.00	3,215,440.00
合计	3,846,000.00	3,215,440.00

其他说明：

适用 不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	2,207,209,577.52	265,771,149.98		2,472,980,727.50
2. 本期增加金额	539,703,465.75			539,703,465.75
(1) 外购	26,685,160.31			26,685,160.31
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	513,018,305.44			513,018,305.44
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	103,852,551.61			103,852,551.61
(1) 处置	11,815,267.91			11,815,267.91
(2) 其他转出	92,037,283.70			92,037,283.70
4. 期末余额	2,643,060,491.66	265,771,149.98		2,908,831,641.64
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	132,077,036.05	34,589,503.00		166,666,539.05
2. 本期增加金额	74,586,479.29	9,414,935.30		84,001,414.59
(1) 计提或摊销	74,586,479.29	9,414,935.30		84,001,414.59

3. 本期减少金额	29,861,388.69			29,861,388.69
(1) 处置	779,309.18			779,309.18
(2) 其他转出	29,082,079.51			29,082,079.51
4. 期末余额	176,802,126.65	44,004,438.30		220,806,564.95
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,466,258,365.01	221,766,711.68		2,688,025,076.69
2. 期初账面价值	2,075,132,541.47	231,181,646.98		2,306,314,188.45

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	683,816,507.86	621,967,045.71
固定资产清理		
合计	683,816,507.86	621,967,045.71

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	692,436,456.20	695,638.49	71,050,811.36	33,457,647.12	797,640,553.17
2. 本期增加金额	92,037,283.70	2,465,985.20	6,032,009.32	4,561,428.37	105,096,706.59
(1) 购置		2,465,985.20	6,032,009.32	4,561,428.37	13,059,422.89
(2) 投资性房地产转入	92,037,283.70				92,037,283.70
3. 本期减少金额			5,388,690.28	641,005.05	6,029,695.33
(1) 处置或报废			5,388,690.28	641,005.05	6,029,695.33

4. 期末余额	784,473,739.90	3,161,623.69	71,694,130.40	37,378,070.44	896,707,564.43
二、累计折旧					
1. 期初余额	99,612,961.26	410,043.70	48,859,773.77	26,790,728.73	175,673,507.46
2. 本期增加金额	33,061,875.75	200,919.08	5,482,315.96	2,421,609.53	41,166,720.32
(1) 计提	3,979,796.24	200,919.08	5,482,315.96	2,421,609.53	12,084,640.81
(2) 投资性房地产转入)	29,082,079.51				29,082,079.51
3. 本期减少金额			3,345,683.77	603,487.44	3,949,171.21
(1) 处置或报废			3,345,683.77	603,487.44	3,949,171.21
4. 期末余额	132,674,837.01	610,962.78	50,996,405.96	28,608,850.82	212,891,056.57
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	651,798,902.89	2,550,660.91	20,697,724.44	8,769,219.62	683,816,507.86
2. 期初账面价值	592,823,494.94	285,594.79	22,191,037.59	6,666,918.39	621,967,045.71

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、 在建工程**项目列示**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

在建工程**(1). 在建工程情况**

□适用 √不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资**(4). 工程物资情况**

□适用 √不适用

23、生产性生物资产**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、使用权资产

□适用 √不适用

26、无形资产**(1). 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术		合计
一、账面原值					
1. 期初余额			3,974,945.96		3,974,945.96
2. 本期增加金额			97,146.13		97,146.13
(1) 购置			97,146.13		97,146.13
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					

3. 本期减少金额			3,773.58		3,773.58
(1) 处置			3,773.58		3,773.58
4. 期末余额			4,068,318.51		4,068,318.51
二、累计摊销					
1. 期初余额			835,971.02		835,971.02
2. 本期增加金额			1,081,078.59		1,081,078.59
(1) 计提			1,081,078.59		1,081,078.59
3. 本期减少金额			3,773.58		3,773.58
(1) 处置			3,773.58		3,773.58
4. 期末余额			1,913,276.03		1,913,276.03
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值			2,155,042.48		2,155,042.48
2. 期初账面价值			3,138,974.94		3,138,974.94

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 100%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

29、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	20,404,585.89	34,521,449.68	7,964,862.96		46,961,172.61
酒店装修	319,779.81		318,140.59		1,639.22
合计	20,724,365.70	34,521,449.68	8,283,003.55		46,962,811.83

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	55,445,902.58	13,861,478.33	62,137,248.01	15,533,828.11
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	1,352,584,954.91	338,142,739.14	1,224,487,260.07	274,997,149.52
预售房款的相关税金	2,331,441,933.53	582,860,483.39	3,019,842,718.75	754,960,679.71
其他权益工具投资公允价值变动			28,478,143.74	2,563,032.94
合计	3,739,472,791.02	934,864,700.86	4,334,945,370.57	1,048,054,690.28

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
资产评估增值	43,323,416.64	10,830,854.16	45,433,567.84	11,358,391.96
销售佣金产生的递延所得税负债	13,868,349.50	3,467,087.38	66,834,643.98	16,708,661.00
合计	57,191,766.14	14,297,941.54	112,268,211.82	28,067,052.96

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	79,899,447.35	64,258,580.22
可抵扣亏损	712,987,712.61	650,312,353.66
合计	792,887,159.96	714,570,933.88

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2020 年		47,464,182.19	
2021 年	87,838,434.46	91,153,974.17	
2022 年	95,857,618.09	99,388,509.30	
2023 年	191,369,764.46	196,757,193.98	
2024 年	156,052,157.05	215,548,494.02	
2025 年	181,869,738.55		
合计	712,987,712.61	650,312,353.66	/

其他说明：

□适用 √不适用

31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
其他	1,258,457.76		1,258,457.76			
合计	1,258,457.76		1,258,457.76			

说明：其他主要为海洋馆生物海洋鱼类。

32、短期借款**(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,021,994,608.34	612,890,000.00
加：借款应付利息	4,359,032.71	2,501,938.93
合计	1,026,353,641.05	615,391,938.93

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据**(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	354,627,890.61	685,448,177.70
银行承兑汇票		
合计	354,627,890.61	685,448,177.70

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

36、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货款	27,334,095.92	22,244,324.80
工程款	3,255,702,820.80	4,441,040,567.06
营销广告款及销售代理费	69,130,161.60	103,247,018.63
物业管理费	30,381,723.59	24,313,510.70
其他	10,483,003.09	9,340,822.43
合计	3,393,031,805.00	4,600,186,243.62

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	7,071,280.41	5,530,551.36
预收货款	790,535.10	6,515,644.38
合计	7,861,815.51	12,046,195.74

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房款	5,006,399,978.70	8,835,546,147.39
合计	5,006,399,978.70	8,835,546,147.39

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
房款	-3,829,146,168.69	系本期预收房款结转收入所致
合计	-3,829,146,168.69	/

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	26,907,671.24	296,883,575.81	297,106,387.65	26,684,859.40
二、离职后福利-设定提存计划	31,685.28	3,406,358.95	3,405,486.01	32,558.22
三、辞退福利	232,820.00	2,353,317.54	2,581,937.54	4,200.00
四、一年内到期的其他福利				

合计	27,172,176.52	302,643,252.30	303,093,811.20	26,721,617.62
----	---------------	----------------	----------------	---------------

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	26,637,767.06	259,777,936.56	260,113,648.26	26,302,055.36
二、职工福利费	73,972.42	14,967,937.03	14,898,077.88	143,831.57
三、社会保险费	13,385.31	7,756,048.81	7,754,480.94	14,953.18
其中：医疗保险费	13,385.31	7,160,708.26	7,160,829.59	13,263.98
工伤保险费	0.00	64,059.43	64,059.43	0.00
生育保险费	0.00	531,281.12	529,591.92	1,689.20
四、住房公积金	137,580.00	11,709,133.45	11,765,809.45	80,904.00
五、工会经费和职工教育经费	44,966.45	2,672,519.96	2,574,371.12	143,115.29
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	26,907,671.24	296,883,575.81	297,106,387.65	26,684,859.40

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	29,821.44	3,304,292.31	3,303,477.39	30,636.36
2、失业保险费	1,863.84	101,480.44	101,422.42	1,921.86
3、企业年金缴费		586.20	586.20	
合计	31,685.28	3,406,358.95	3,405,486.01	32,558.22

其他说明：

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	130,661,042.50	64,964,668.57
企业所得税	206,612,198.01	300,251,522.02
个人所得税	1,905,682.34	1,886,985.08
城市维护建设税	2,504,029.15	2,909,212.55
教育费附加	561,175.32	2,081,799.77
土地增值税	1,477,644,118.75	1,403,839,419.94
地方教育费附加	2,056,849.70	2,263,973.81
印花税	44,606.40	16,764.30
其他	752,135.23	967,303.34
房产税	3,389,618.99	234,029.61
土地使用税	810,756.24	541,693.48

合计	1,826,942,212.63	1,779,957,372.47
----	------------------	------------------

41、其他应付款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,623,900,252.47	2,091,771,738.11
合计	1,623,900,252.47	2,091,771,738.11

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息**(1). 分类列示**

□适用 √不适用

应付股利**(2). 分类列示**

□适用 √不适用

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来借款	1,168,880,555.56	1,686,501,274.16
暂收款	130,622,295.77	120,717,833.16
押金、保证金	41,609,535.85	103,423,130.91
项目合作款	183,771,568.47	118,379,893.47
应付股东借款	82,997,839.94	31,744,961.11
其他	16,018,456.88	31,004,645.30
合计	1,623,900,252.47	2,091,771,738.11

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
福建永鸿投资发展有限公司	50,235,000.00	未到期
福州市万曦房地产有限公司	15,857,087.92	未到期

合计	66,092,087.92	/
----	---------------	---

其他说明：

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	3,234,700,000.00	1,187,620,000.00
1年内到期的应付债券		1,229,987,569.83
1年内到期的长期应付款	79,743,749.41	68,903,294.19
小计		
加：一年内到期的应付利息	28,595,585.73	40,394,552.64
合计	3,343,039,335.14	2,526,905,416.66

44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税	228,082,542.55	521,950,763.61
合计	228,082,542.55	521,950,763.61

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	5,159,102,001.02	5,439,681,501.35
合计	5,159,102,001.02	5,439,681,501.35

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

1.68%-11%

46、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
上海大名城企业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券 (第一期)		1,229,987,569.83
上海大名城企业股份有限公司 2016 年公开发行公司债券 (第一期)		
上海大名城企业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第一期)		
上海大名城企业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第二期)		
上海大名城企业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券 (第一期)		299,223,315.99
上海大名城企业股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券 (第二期)		
上海大名城企业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券 (第一期)	1,457,893,700.19	
减：一年内到期的应付债券		-1,229,987,569.83
合计	1,457,893,700.19	299,223,315.99

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 名城 01	100	2015-11-04	3+2	1,584,000,000.00	1,229,987,569.83		81,121,592.64	-6,034,569.83	1,223,953,000.00	
18 名城 01	100	2018-08-08	2+1	298,613,207.54	299,223,315.99		20,728,248.64	776,684.01	300,000,000.00	
20 名城债	100	2020-12-01	2+1	1,457,861,141.51		1,457,861,141.51	9,294,267.17	32,558.68		1,457,893,700.19
合计	/	/	/	3,340,474,349.05	1,529,210,885.82	1,457,861,141.51	111,144,108.45	-5,225,327.14	1,523,953,000.00	1,457,893,700.19

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、 租赁负债

适用 不适用

48、 长期应付款**项目列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	244,764,082.10	
专项应付款		
合计	244,764,082.10	

其他说明：

适用 不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
固定资产售后回租融资租赁余额	244,764,082.10	
合计	244,764,082.10	

专项应付款**(2). 按款项性质列示专项应付款**

适用 不适用

49、长期应付职工薪酬适用 不适用**50、预计负债**适用 不适用**51、递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**52、其他非流动负债**适用 不适用**53、股本**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

54、其他权益工具**(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**适用 不适用**(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**55、资本公积**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	5,442,214,542.25			5,442,214,542.25
其他资本公积	394,271,375.09			394,271,375.09
合计	5,836,485,917.34			5,836,485,917.34

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-		-	2,563,032.94	-	-
25,915,110.80	214,920,258.27		40,055,582.05		177,427,709.16		203,342,819.96
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动	-	-		-	2,563,032.94	-	-
25,915,110.80	214,920,258.27		40,055,582.05		177,427,709.16		203,342,819.96
企业自身信用风险公允价值变动							
二、将重分类进损益的其他综合收益	2,201,398.88	3,386,925.96				3,386,925.96	5,588,324.84
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	2,201,398.88	3,386,925.96				3,386,925.96	5,588,324.84
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	-	-		-	2,563,032.94	-	-
23,713,711.92	211,533,332.31		40,055,582.05		174,040,783.20		197,754,495.12

:

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	293,023,076.35	163,913,240.58		456,936,316.93
任意盈余公积	26,187,368.87			26,187,368.87
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	319,210,445.22	163,913,240.58		483,123,685.80

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,313,722,720.47	3,637,396,148.33
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	50,192,274.13	-15,794,799.10
调整后期初未分配利润	4,363,914,994.60	3,621,601,349.23
加：本期归属于母公司所有者的净利润	448,171,839.20	743,559,126.35
减：提取法定盈余公积	163,913,240.58	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	74,259,751.71	49,290,901.87
转作股本的普通股股利		
其他综合收益结转留存收益	40,055,582.05	2,146,853.24
期末未分配利润	4,533,858,259.46	4,313,722,720.47

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 50,192,274.13 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,739,871,757.07	12,131,873,192.21	12,932,805,364.51	9,438,446,572.04
其他业务	97,071,015.27	66,457,329.81	110,361,162.19	67,319,351.69
合计	14,836,942,772.34	12,198,330,522.02	13,043,166,526.70	9,505,765,923.73

(2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产板块-分部	金融投资业务-分部	合计
商品类型			
房地产销售	14,630,653,329.89		14,630,653,329.89
开发物业租赁及运营	108,928,063.04		108,928,063.04
金融服务收入		290,364.14	290,364.14
其他	97,071,015.27		97,071,015.27

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

本公司向客户销售房地产，销售合同在房地产预售时订立，本公司在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。交易价格的支付在房地产的控制权转移时到期。

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

本年末，本公司分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币9,742,318,381.30元(含税)，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同。本公司预计未来在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	997,617.28	111,716.97
城市维护建设税	20,214,682.56	25,295,813.84
教育费附加	22,774,610.82	25,613,411.33
房产税	8,230,384.90	8,420,577.56

土地使用税	5,558,796.41	6,703,837.87
车船使用税	89,034.78	75,881.22
印花税	12,429,830.16	11,327,335.00
土地增值税	431,845,694.10	608,644,531.19
其他	3,075,221.54	4,055,048.13
合计	505,215,872.55	690,248,153.11

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传及销售代理费	318,261,156.26	307,452,031.01
职工薪酬	73,155,325.69	72,080,362.31
办公费用	6,365,004.78	7,556,121.17
财产折旧摊销	6,687,921.09	5,989,193.93
业务招待费	2,610,785.16	5,151,724.74
差旅费用	3,172,954.77	4,488,015.19
物业管理费	53,495,053.16	45,946,761.49
租赁费	5,610,771.85	2,754,875.88
其他	6,593,654.76	7,456,396.43
合计	475,952,627.52	458,875,482.15

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	170,649,459.09	135,095,580.90
办公费用	7,672,607.12	7,928,114.12
业务招待费	33,625,367.81	25,238,451.74
顾问咨询费	21,096,826.15	26,485,153.42
财产折旧摊销	15,959,652.18	20,581,265.59
差旅费用	34,666,957.11	23,530,640.93
商业保险费	4,146,735.50	1,838,349.50
租赁费	32,721,110.17	41,397,871.27
维修保养费	19,359,250.75	27,521,060.00
其他	25,386,819.40	18,093,044.97
合计	365,284,785.28	327,709,532.44

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	595,482,995.38	734,467,927.23
减：利息收入	-41,447,716.05	-19,911,672.78
汇兑损失（收益以“-”号填列）	-892,795.25	-265,150.06
金融机构服务费	1,640,263.98	2,098,210.56
合计	554,782,748.06	716,389,314.95

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业发展金		692,736.28
个税手续费返还	1,235,902.27	238,275.45
稳岗补贴	110,841.90	9,817.12
养老保险补助资金	548,395.87	481,872.96
进项税加计扣除	267,302.24	173,759.53
合计	2,162,442.28	1,596,461.34

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	5,882,399.15	-68,292,419.95
处置长期股权投资产生的投资收益		2,205,437.87
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	187,942.17	102,341,047.97
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
短期理财产品等取得的投资收益		
合计	6,070,341.32	36,254,065.89

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		-57,581,659.25
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计		-57,581,659.25

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-22,419,169.86	-9,140,563.40
其他应收款坏账损失	29,086,274.35	9,114,417.35
合计	6,667,104.49	-26,146.05

72、资产减值损失

□适用 √不适用

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置	-119,857.29	-80,383.37
合计	-119,857.29	-80,383.37

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			

无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约金收入	9,701,496.27	28,105,375.67	9,701,496.27
其他	220,337.13	273,924.27	220,337.13
合计	9,921,833.40	28,379,299.94	9,921,833.40

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	26,436.83	26,582,290.88	26,436.83
其中：固定资产处置损失	26,436.83	26,582,290.88	26,436.83
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	7,962,000.00	1,200,000.00	7,962,000.00
赔偿金及违约金支出	273,883.16	6,137,775.59	273,883.16
罚没及滞纳金支出	839,519.88	878,955.86	839,519.88
其他	167,394.81	12,610.60	167,394.81
合计	9,269,234.68	34,811,632.93	9,269,234.68

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	132,999,519.04	451,383,689.12
递延所得税费用	96,857,845.06	-131,562,573.22
合计	229,857,364.10	319,821,115.9

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	752,808,846.43
按法定/适用税率计算的所得税费用	188,202,211.61
子公司适用不同税率的影响	296,368.11
调整以前期间所得税的影响	-6,513,559.43
非应税收入的影响	
归属于合营企业和联营企业的损益	-1,470,599.80
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,113,351.91
以前年度已确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	-1,401,734.62
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,359,918.01
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	57,470,928.77
本期未确认递延所得税的内部未实现销售利润	-479,684.46
所得税费用	229,857,364.10

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

78、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来	409,596,649.08	491,387,346.19
利息收入	41,447,716.05	19,911,672.78
其他	11,816,973.44	105,888,010.57
合计	462,861,338.57	617,187,029.54

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
期间费用	588,989,099.59	564,933,275.48
捐赠	7,962,000.00	1,200,000.00
资金往来	161,065,930.95	358,600,724.55
合计	758,017,030.54	924,734,000.03

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
股权转让款		1,102,100,000.00
合计		1,102,100,000.00

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
贷款保证金	342,013,628.81	
股东资金支持	781,699,378.83	2,246,538,247.07
非银行金融机构融资	1,240,100,000.00	1,105,623,513.89
合计	2,363,813,007.64	3,352,161,760.96

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
股东资金支持	730,446,500.00	2,270,200,000.00
非银行金融机构融资	1,526,747,463.85	1,247,896,388.89
贷款保证金		472,013,628.81
合计	2,257,193,963.85	3,990,110,017.70

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	522,951,482.33	998,087,009.99
加：资产减值准备		26,146.05
信用减值损失	-6,667,104.49	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	96,086,055.40	52,739,987.14
使用权资产摊销		
无形资产摊销	1,081,078.59	720,866.03
长期待摊费用摊销	8,283,003.55	8,837,595.31

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）	119,857.29	80,383.37
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	26,436.83	26,582,290.88
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		57,581,659.25
财务费用（收益以“-”号填列）	594,590,200.13	734,202,777.17
投资损失（收益以“-”号填列）	-6,070,341.32	-36,254,065.89
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	110,626,956.48	-125,302,690.70
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-13,769,111.42	-6,259,882.52
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,546,389,576.93	6,275,343,057.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	445,245,389.31	913,479,852.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-5,715,689,009.87	1,400,505,424.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,416,795,530.26	10,300,370,410.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,176,678,715.71	3,322,254,580.63
减：现金的期初余额	3,322,254,580.63	1,695,744,179.57
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	-1,145,575,864.92	1,626,510,401.06

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,176,678,715.71	3,322,254,580.63
其中：库存现金	441,392.44	350,736.73

可随时用于支付的银行存款	2,106,326,323.72	3,219,625,069.77
可随时用于支付的其他货币资金	69,910,999.55	102,278,774.13
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,176,678,715.71	3,322,254,580.63
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	175,482,324.78	490,418,168.51

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 50192274.13 元。

81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	175,482,324.78	作为各类保证金
存货	12,141,596,105.71	本公司以存货作为抵押物向银行或其他金融机构借款
固定资产	168,902,249.49	本公司以固定资产作为抵押物向银行借款
投资性房地产	1,350,779,826.07	本公司以投资性房地产作为抵押物向银行借款
合计	13,836,760,506.05	

82、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	2,037,306.18
其中：美元	201,204.78	6.5249	1,312,841.07
欧元			
港币	860,818.81	0.8416	724,465.11
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款			40,717,077.57

其中：美元			
欧元			
港币	48,380,557.95	0.8416	40,717,077.57

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

适用 不适用

83、套期

适用 不适用

84、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
个税手续费返还	1,235,902.27	其他收益	1,235,902.27
稳岗补贴	110,841.90	其他收益	110,841.90
养老保险补助资金	548,395.87	其他收益	548,395.87
合计	1,895,140.04		1,895,140.04

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

85、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

1. 本期新设子公司情况

序号	公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	是否合 并报表	子公 司级 次
1	上海泰伯置业有限公司	上海市	地产	50,000	是	三级
2	上海苏翀置业有限公司	上海市	地产	35,000	是	三级
3	上海璞涵置业有限公司	上海市	地产	1,000	是	三级
4	上海绾翀置业有限公司	上海市	地产	1,000	是	三级
5	上海翀宁置业有限公司	上海市	地产	28,000	是	三级
6	上海翀廷置业有限公司	上海市	地产	22,000	是	三级
7	上海瑛翀置业有限公司	上海市	地产	1,000	是	四级
8	上海昉翀置业有限公司	上海市	地产	1,000	是	四级
9	上海翀滢置业有限公司	上海市	地产	1,000	是	三级

序号	公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	是否合 并报表	子公 司级 次
10	上海源翀置业有限公司	上海市	地产	2,000	是	四级
11	上海大名城企业管理有限公司	上海市	企业管理咨询	1,000	是	二级
12	福州凯邦房地产开发有限公司	福州市	地产	120,000	是	三级
13	福州奥蓝实业有限公司	福州市	地产	1,000	是	三级
14	福州宏安投资有限公司	福州市	地产	1,000	是	三级
15	厦门金榕茂安投资有限公司	厦门市	投资	1,000	是	三级
16	厦门榕翁百泰投资有限公司	厦门市	投资	1,000	是	三级
17	深圳市利名开发建设有限公司	深圳市	地产	1,000	是	三级
18	深圳市名玺开发建设有限公司	深圳市	地产	1,000	是	三级
19	深圳市奥凯开发建设有限公司	深圳市	地产	100	是	三级

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
名城汇（上海）投资有限公司	上海市	上海市	投资	100		投资设立
赢今（上海）贸易有限公司	上海市	上海市	贸易	100		投资设立
上海名城实业有限公司	上海市	上海市	贸易	51	49	投资设立
上海大名城贸易有限公司	上海市	上海市	贸易	100		投资设立
上海名城钰企业发展有限公司	上海市	上海市	租赁和商务服务业	51	49	投资设立
上海歌韬实业有限公司	上海市	上海市	投资	100		投资设立
上海佰升诗企业管理有限公司	上海市	上海市	商业管理	100		投资设立
上海福俊实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	100		投资设立
上海凯俊实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	100		投资设立
上海锦弢贸易有限公司	上海市	上海市	建材贸易	100		投资设立
名城地产（兰州）有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		投资设立
兰州大名城商厦有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	物业经营及管理	100		投资设立
兰州大名城贸易有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	贸易	100		投资设立
兰州大名城酒店管理有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	酒店管理	100		投资设立
甘肃名城房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		投资设立
兰州铭悦房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		投资设立
兰州新顺房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	51		投资设立
兰州恒尚房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		投资设立
兰州海华房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		投资设立
兰州和城房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		投资设立
兰州悦华房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		投资设立
兰州江丰房地产开发有限公司	甘肃省兰州市	甘肃省兰州市	房地产开发	100		投资设立
名城地产（福建）有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发	100		投资成立
福州凯远商业管理有限公司	福建省福州市	福建省福州市	商业管理	100		投资设立

名城汇（北京）投资管理有限公司	北京市	北京市	管理咨询	100		投资设立
东福名城（常州）置业发展有限公司	江苏省常州市	江苏省	房地产开发	100		投资设立
深圳名城金控（集团）有限公司	上海市	广东省深圳市	证券投资	100		投资设立
上海锦墅贸易有限公司	上海市	上海市	贸易	100		投资成立
上海大名城商业管理有限公司	上海市	上海市	租赁和商务	70		投资成立
名城国际控股有限公司	香港	香港	投资	100		投资成立
深圳金顺隆实业有限公司	广东省深圳市	广东省深圳市	批发零售	100		投资成立
名城地产（永泰）有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发	25	75	投资成立
长乐名城房地产开发有限公司	福建省福州市	福建省福州市	房地产开发	49	51	投资成立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押

公司名称	质押股权比例
嘉兴名恒投资有限公司	100%
嘉兴名峻投资管理有限公司	100%
上海泰伯置业有限公司	100%
上海翀宁置业有限公司	100%
上海苏翀置业有限公司	100%
福州凯邦房地产开发有限公司	100%
杭州名振实业有限公司	100%

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	杭州普润星融股权投资	杭州普润星融股权投资	杭州普润星融股权投资	杭州普润星融股权投资

	资合伙企业（有限 合伙）	资合伙企 业（有限 合伙）	资合伙企业（有限 合伙）	资合伙企 业（有限 合伙）
流动资产	8,471,521.78		34,277,132.75	
非流动资产	1,245,000,000.00		1,245,000,000.00	
资产合计	1,253,471,521.78		1,279,277,132.75	
流动负债	-6,365,231.84		-4,843,598.00	
非流动负债				
负债合计	-6,365,231.84		-4,843,598.00	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产 份额	464,144,925.61		473,091,541.02	
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				
对联营企业权益投资的账 面价值				
存在公开报价的联营企业 权益投资的公允价值				
营业收入	1,082,134.83		635,101.61	
净利润	-24,283,977.13		-24,731,730.35	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-24,283,977.13		-24,731,730.35	
本年度收到的来自联营企 业的股利				

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	731,389,182.53	628,376,742.01
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	14,829,014.56	-58,022,475.10
--其他综合收益	3,386,925.96	7,317,525.58
--综合收益总额	18,215,940.52	-51,863,724.91

注：由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初长期股权投资金额 1,158,825.39 元。

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
联营企业：			
长安财通资产管理 有限公司	-2,628,194.36	-5,075,570.26	-7,703,764.62
浙江钱江新能源科 技有限公司		-15,655,369.83	-15,655,369.83
合计	-2,628,194.36	-20,730,940.09	-23,359,134.45

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

(一) 金融工具分类

1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

(1) 2020年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	2,352,161,040.49			<u>2,352,161,040.49</u>
交易性金融资产		34,247,300.00		<u>34,247,300.00</u>
应收账款	253,443,296.97			<u>253,443,296.97</u>
其他应收款	809,371,324.99			<u>809,371,324.99</u>
其他权益工具投资			67,702,834.99	<u>67,702,834.99</u>
其他非流动金融资产		3,846,000.00		<u>3,846,000.00</u>

(2) 2020年1月1日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	3,812,672,749.14			<u>3,812,672,749.14</u>
交易性金融资产		13,545,760.00		<u>13,545,760.00</u>
应收账款	217,371,527.58			<u>217,371,527.58</u>
其他应收款	1,609,481,699.72			<u>1,609,481,699.72</u>
其他权益工具投资			513,263,610.00	<u>513,263,610.00</u>
其他非流动金融资产		3,215,440.00		<u>3,215,440.00</u>

2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

(1) 2020年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		1,026,353,641.05	<u>1,026,353,641.05</u>
应付票据		354,627,890.61	<u>354,627,890.61</u>
长期借款		5,159,102,001.02	<u>5,159,102,001.02</u>
应付账款		3,393,031,805.00	<u>3,393,031,805.00</u>
其他应付款		1,623,900,252.47	<u>1,623,900,252.47</u>
一年内到期的非流动负债		3,343,039,335.14	3,343,039,335.14
应付债券		1,457,893,700.19	<u>1,457,893,700.19</u>

(2) 2020年1月1日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		615,391,938.93	<u>615,391,938.93</u>
应付票据		685,448,177.70	<u>685,448,177.70</u>
长期借款		5,439,681,501.35	<u>5,439,681,501.35</u>
应付账款		4,600,186,243.62	<u>4,600,186,243.62</u>
其他应付款		2,091,771,738.11	<u>2,091,771,738.11</u>
一年内到期的非流动负债		2,526,905,416.66	<u>2,526,905,416.66</u>
应付债券		299,223,315.99	<u>299,223,315.99</u>

（二）信用风险

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

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

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

信用风险显著增加判断标准

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

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

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

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

已发生信用减值资产的定义

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

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

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

预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

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

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

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

前瞻性信息

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

本公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注六、（三）和六、（五）中。

(三) 流动性风险

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

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2020年12月31日		
	1年以内	1年以上	合计
短期借款	1,026,353,641.05		<u>1,026,353,641.05</u>
应付票据	354,627,890.61		<u>354,627,890.61</u>
长期借款		5,159,102,001.02	<u>5,159,102,001.02</u>
应付账款	3,393,031,805.00		<u>3,393,031,805.00</u>
其他应付款	1,557,808,164.55	66,092,087.92	<u>1,623,900,252.47</u>
一年内到期的非流动负债	3,343,039,335.14		<u>3,343,039,335.14</u>
应付债券		1,457,893,700.19	<u>1,457,893,700.19</u>

续上表：

项目	2020年1月1日		
	1年以内	1年以上	合计
短期借款	615,391,938.93		<u>615,391,938.93</u>
应付票据	685,448,177.70		<u>685,448,177.70</u>
长期借款		5,439,681,501.35	<u>5,439,681,501.35</u>
应付账款	4,600,186,243.62		<u>4,600,186,243.62</u>
其他应付款	943,607,135.51	1,148,164,602.60	<u>2,091,771,738.11</u>
一年内到期的非流动负债	2,526,905,416.66		<u>2,526,905,416.66</u>
应付债券		299,223,315.99	<u>299,223,315.99</u>

(四) 市场风险

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

1. 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以浮动利率计息的一年内到期的非流动负债（详见附注六、（二十五））和长期借款（详见附注六、（二十七））有关。该等借

款占计息债务总额比例并不重大，本公司认为面临利率风险敞口并不重大；本公司目前并无利率对冲的政策。

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

项目	本期		
	基准点增加/(减少)	利润总额/净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币	25 个基点	-21,254,556.03/+21,254,556.03	-21,254,556.03/+21,254,556.03
人民币	50 个基点	-42,509,112.07/+42,509,112.07	-42,509,112.07/+42,509,112.07

续上表：

项目	上期		
	基准点增加/(减少)	利润总额/净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币	25 个基点	-3,415,544.44/+3,415,544.44	-3,415,544.44/+3,415,544.44
人民币	50 个基点	-6,831,088.89/+6,831,088.89	-6,831,088.89/+6,831,088.89

2. 汇率风险

本公司主要经营活动都在中国境内并以人民币结算，无明显汇率风险。

3. 权益工具投资价格风险

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

截至2020年12月31日，本公司暴露于因归类为交易性权益工具投资和其他权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资在上海证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产		34,247,300.00		34,247,300.00

1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		34,247,300.00		34,247,300.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资		34,247,300.00		34,247,300.00
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	67,702,834.99			67,702,834.99
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产		3,846,000.00		3,846,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	67,702,834.99	38,093,300.00		105,796,134.99
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				

非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)

名城控股集团 有限公司	福州市	商务服务业	1,000 万美元	9.52	9.52
----------------	-----	-------	-----------	------	------

企业最终控制方是俞培娣

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司的子公司详见 九、在其他主体中的权益 1、在子公司中的权益

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本公司的子公司详见 九、在其他主体中的权益 3、在合营企业或联营企业中的权益

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

适用 不适用

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

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
利伟集团有限公司	控股股东名城企业集团之控股股东
俞锦	实际控制人直系亲属
俞丽	实际控制人直系亲属
福建中联城实业有限公司	子公司的参股股东

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福州英家皇道物业管理有限公司	提供劳务		1,018,277.74
福州名城物业管理有限公司	空置管理费	354,383.61	314,357.34

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

本公司作为承租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
实际控制人直系亲属	商务办公用房	2,295,780.00	2,295,780.00
合计		2,295,780.00	2,295,780.00

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福建中联房地产开发集团有限公司/施文义、施丽钦	121,500,000.00	2020-6-22	2023-6-22	否

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
福建中联城实业有限公司	40,500,000.00	2018-5-25	2020-7-17	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	162,000,000.00	2018-8-31	2020-7-9	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	30,000,000.00	2020-1-22	2020-2-27	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	62,000,000.00	2020-3-23	2020-6-23	本期已偿还
杭州北隆房地产开发有限公司	9,900,000.00	2020-1-14	2021-1-14	
杭州北隆房地产开发有限公司	17,224,050.00	2020-3-27	2021-3-27	
杭州北隆房地产开发有限公司	9,900,000.00	2020-6-2	2021-6-2	
杭州北隆房地产开发有限公司	9,900,000.00	2020-12-25	2021-12-25	
杭州弘招城房地产开发有限公司	3,400,000.00	2020-5-27	2021-5-27	
杭州弘招城房地产开发有限公司	34,000,000.00	2020-6-4	2021-6-4	
杭州弘招城房地产开发有限公司	6,800,000.00	2020-6-24	2021-6-24	
杭州弘招城房地产开发有限公司	23,067,884.00	2020-7-30	2021-7-30	
杭州弘招城房地产开发有限公司	10,200,000.00	2020-8-28	2021-8-28	
名城控股集团有限公司	76,060,000.00	2020-1-21	2020-8-3	本期已偿还
名城控股集团有限公司	8,550,000.00	2020-2-17	2020-8-3	本期已偿还
名城控股集团有限公司	8,400,000.00	2020-2-25	2020-8-3	本期已偿还
名城控股集团有限公司	90,000,000.00	2020-4-26	2020-10-12	本期已偿还
名城控股集团有限公司	160,000,000.00	2020-6-11	2020-11-25	本期已偿还
名城控股集团有限公司	67,436,500.00	2020-7-2	2020-12-11	本期已偿还
名城控股集团有限公司	230,000,000.00	2020-7-8	2020-12-28	本期已偿还
名城控股集团有限公司	1,252,878.83	2020-8-7	2021-8-7	
名城控股集团有限公司	90,000,000.00	2020-8-21	2020-12-28	本期已偿还
名城控股集团有限公司	50,000,000.00	2020-12-28	2021-12-28	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
福建中联城实业有限公司	30,000,000.00	2020-1-22	2020-2-27	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	45,000,000.00	2020-3-18	2021-3-18	
福建中联城实业有限公司	62,000,000.00	2020-3-23	2020-6-23	本期已偿还
福建中联城实业有限公司	39,150,000.00	2020-7-17	2021-7-17	
名城控股集团有限公司	60,000,000.00	2020-1-21	2020-4-27	本期已偿还
名城控股集团有限公司	100,000,000.00	2020-2-17	2020-8-3	本期已偿还
名城控股集团有限公司	10,000,000.00	2020-4-26	2020-8-19	本期已偿还
名城控股集团有限公司	60,000,000.00	2020-4-26	2020-10-12	本期已偿还
名城控股集团有限公司	50,000,000.00	2020-6-11	2020-10-13	本期已偿还
名城控股集团有限公司	100,000,000.00	2020-6-11	2020-11-25	本期已偿还
名城控股集团有限公司	55,000,000.00	2020-7-2	2020-12-11	本期已偿还
名城控股集团有限公司	150,000,000.00	2020-7-8	2020-12-14	本期已偿还
名城控股集团有限公司	145,446,500.00	2020-7-8	2020-12-28	本期已偿还

资金拆入是指从控股股东或者联营公司借入资金，资金拆出是指归还控股股东或者联营公司借入资金，按照每笔拆入和拆出金额列报。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,516.50	1,356.97

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	福建中联城实业有限公司	431,775,000.00		550,125,000.00	
其他应收款	杭州弘招城房地产开发有限公司			16,267,884.00	
其他应收款	福州英家皇道物业管理有限公司			4,829,295.53	438,589.56

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	杭州北隆房地产开发有限公司	51,229,480.55	4,305,430.55
其他应付款	名城企业管理集团有限公司	82,997,839.94	31,744,961.11
其他应付款	福州市万曦房地产开发有限公司	15,857,087.92	15,857,087.92
其他应付款	福州名城物业管理有限公司	621,152.89	234,767.51
其他应付款	利伟集团有限公司	46,692.74	46,692.74
其他应付款	杭州弘招城房地产开发有限公司	61,200,000.00	

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付**1、 股份支付总体情况**

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、其他

□适用 √不适用

十四、承诺及或有事项**1、重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至2020年12月31日，本公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为14,972,600,926.67元。

2、或有事项**(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

□适用 √不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

□适用 √不适用

3、其他

□适用 √不适用

十五、资产负债表日后事项**1、重要的非调整事项**

□适用 √不适用

2、利润分配情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	61,883,126.43
经审议批准宣告发放的利润或股利	61,883,126.43

3、销售退回

□适用 √不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

1. 公司根据公司经营战略调整安排的需要，为进一步优化项目区域布局，聚焦发展一、二线城市

市及相关城市群，公司全资子公司名城福建与福清中联置业有限公司（以下简称“中联置业”）、福建中联房地产开发集团有限公司（以下简称“中联地产集团”）签署《股权转让协议》，名城福建向中联置业转让所持项目公司名城地产（福清）有限公司（公司控股子公司，以下简称“名城福清”或“目标公司”）55%的股权（以下简称“标的股权”），以2020年8月31日为评估基准日，目标公司的净资产评估值人民币1,498,946,372.61元为作价依据，并经甲乙双方协商确定，本次转让标的股权的转让价款为824,420,000元（大写：人民币捌亿贰仟肆佰肆拾贰万元整，以下简称“转让价款”），乙方同意按此价格受让标的股权。股权转让价款分两期支付。截至本报告披露日股权转让交易已全部完成。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营

成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产业务	金融投资业务	分部间抵销	合计
一、对外交易收入	14,836,652,408.20	290,364.14		14,836,942,772.34
二、分部间交易收入				
三、对联营和合营企业的投资收益	44,084,826.83	-38,202,427.68		5,882,399.15
四、资产减值损失				
五、信用减值损失	6,671,739.86	-4,635.37		6,667,104.49
六、折旧费和摊销费	22,479,295.29	168,277.98		22,647,573.27
七、利润总额（亏损总额）	795,506,860.38	-42,698,013.95		752,808,846.43
八、所得税费用	212,542,742.22	17,314,621.88		229,857,364.10
九、净利润（净亏损）	582,964,118.16	-60,012,635.83		522,951,482.33
十、资产总额	36,480,247,898.10	3,409,898,558.42	2,057,188,333.33	37,832,958,123.19
十一、负债总额	24,975,609,343.02	794,597,806.44	2,057,188,333.33	23,713,018,816.13
十二、其他重要的非现金项目				

1. 折旧费和摊销费以外的其他现金费用				
2. 对联营企业和合营企业的长期股权投资	730,359,255.78	465,174,852.36		1,195,534,108.14
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	377,740,232.39	-465,787,115.00		-88,046,882.61

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

(一) 新增开发项目

报告期内获得房地产项目的情况

(1) 2020年2月24日，公司全资子公司名城地产（福建）有限公司经公开竞拍的方式，以人民币71,000万元获得上海市规划和自然资源局公开挂牌转让的位于临港奉贤园区一地块，地块名称：临港奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B1002 地块，出让面积：51,782.3 平方米。具体内容详见公司公告（2020-015）。

(2) 2020年2月27日，公司全资子公司名城地产（福建）有限公司经公开竞拍，以人民币24.6亿元获得福州市自然资源和规划局公开挂牌转让的位于福州仓山一地块，地块编号：宗地2020-11号，出让面积：44,217平方米。具体内容详见公司公告（2020-016）。

(3) 2020年5月20日，公司全资子公司上海名城钰企业发展有限公司经公开竞拍，以人民币158,725万元获得上海市规划和自然资源局公开挂牌转让的位于上海松江永丰街道一地

块，地块名称：松江区永丰街道 H 单元 H24-07 号地块，出让面积：47,475.8 平方米。具体内容详见公司公告（2020-051）。

（4）2020 年 6 月 9 日，公司全资子公司上海名城钰企业发展有限公司经公开竞投，以人民币 113,475 万元获得上海市青浦区规划和自然资源局公开挂牌转让的位于上海青浦区朱家角镇一地块，地块名称：上海青浦区朱家角镇淀园路西侧 D06-01 地块，出让面积：48,626.4 平方米。具体内容详见公司公告（2020-057）。

（5）2020 年 6 月 12 日，公司全资子公司上海名城钰企业发展有限公司经公开竞投，获得上海市规划和自然资源局公开挂牌转让的位于上海临港两地块：地块一名称：临港科技城 D06-01 地块，出让面积：28,319.9 平方米，成交价格：人民币 43,489 万元。地块二名称：临港科技创新城 B02-02 地块，出让面积：32,033.4 平方米，成交价格：人民币 69,142 万元。具体内容详见公司公告（2020-058）。

（6）2020 年 7 月 9 日，公司全资子公司嘉兴名恒投资有限公司和嘉兴名峻投资管理有限公司经公开竞投，以人民币 81,422 万元获得上海市规划和自然资源局公开挂牌转让的位于上海临港新片区奉贤园区地块，地块名称：自贸区临港新片区奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B1101、B1201、B1301 地块，出让面积：71,349.7 平方米。

（二）关于公司共赢发展员工持股计划的议案

公司于 2020 年 1 月 21 日召开第七届董事局第三十三次会议、2020 年 2 月 12 日召开 2020 年第一次临时股东大会审议通过《关于〈上海大名城企业股份有限公司共赢发展员工持股计划第一期〉及摘要的议案》。截至本报告披露日，本次员工持股计划通过二级市场竞价交易方式累计买入公司 A 股 31,875,600 股，成交金额 207,949,244.60 元，买入股票占公司总股本的 1.29%。

（三）面向专业投资者公开发行公司债券的相关议案

经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]1557 号文注册，公司获准面向专业投资者公开发行不超过 15.24 亿元公司债券。根据《上海大名城企业股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）发行公告》，公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）（以下简称“本期债券”）发行规模为不超过人民币 14.591 亿元，本期债券品种为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行价格为每张人民币 100 元，采取网下面向专业投资者询价配售的方式公开发行。本期债券发行工作已于 2020 年 12 月 1 日结束，实际发行规模 14.591 亿元，最终票面利率为 7.50%。

2020 年 10 月，公司收到华金证券股份有限公司转发的上海证券交易所（以下简称“上交所”）《关于对华金证券-大名城购房尾款资产支持专项计划资产支持证券挂牌转让无异议的函》（上证函[2020]2235 号）。华金证券-大名城购房尾款资产支持专项计划资产支持证券发行总额不超过 10 亿元。本函自出具之日起 12 个月内有效。本专项计划发行工作尚在准备中。

（四）诉讼事项

2016年11月10日，兰州高科投资（控股）集团有限公司（以下简称“兰州高科”）与本公司签订《关于兰州高新开发建设有限公司的股权转让协议》，约定本公司将原持有的兰州高新开发建设有限公司（以下简称“兰州高新”）的80%股权转让予兰州高科，股权转让对价为734,530,000.00元。《股权转让协议》签订后，兰州高科实际仅支付了380,000,000元股权转让款，剩余股权转让款354,530,000.00元及标的公司欠付我司的借款2亿元本息一直拖延未支付。

中建七局系本公司旗下名城地产（兰州）有限公司、甘肃名城房地产开发有限公司、兰州江丰房地产开发有限公司等四家控股子公司的工程总承包商，就该等总承包工程的最终造价的确认与决算安排，2020年，中建七局与本公司签订《债权转让及债权债务抵销协议》，约定公司将兰州高科、兰州高新因股权转让及股东借款形成的上述债权权利全部转让予中建七局，用以抵销应付中建七局的工程结算款。该协议的签署系公司与中建七局关于工程款结算往来的正常合理商务安排。协议签订后，公司与中建七局按约履行，现公司与中建七局因兰州房地产项目建设所涉工程结算款给付义务已全部履行完毕，公司无需向中建七局承担任何金钱给付义务。

中建七局于2020年11月向上海市第一中级人民法院提起诉讼，原告中建七局向兰州高科、兰州高新主张金钱给付，涉及给付金额合计1105962429.32元，诉讼请求未涉及要求公司承担任何义务，该案将于2021年5月13日在上海市第一中级法院正式开庭审理。该事项在法院后续审理过程中，可能存在其他不确定性。

（具体内容详见公司公告2020-116）（具体内容详见公司公告2020-116）

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	22,838,958.62
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	22,838,958.62

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中:										
按组合计提坏账准备	22,838,958.62	100.00			22,838,958.62					
其中:										
信用风险特征组合	22,838,958.62	100.00			22,838,958.62					
合计	22,838,958.62	100.00			22,838,958.62					

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 信用风险特征组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
信用风险特征组合	22,838,958.62		
合计	22,838,958.62		

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
兰州新和房地产开发有限公司	合并范围内关联方	22,838,958.62	100.00	

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	11,627,796,047.02	7,608,377,546.62
合计	11,627,796,047.02	7,608,377,546.62

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(4). 应收股利**

□适用 √不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	9,737,278,152.86
1 至 2 年	717,137,733.81
2 至 3 年	10,941,117.09
3 年以上	1,162,635,798.91
合计	11,627,992,802.67

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	11,621,352,872.13	7,074,979,118.65
股权转让款	5,588,453.89	561,282,622.83
押金、保证金	745,800.00	161,400.00
垫付款项	305,676.65	26,833.65
合计	11,627,992,802.67	7,636,449,975.13

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信	整个存续期预期信用损失(已发生信	

		用减值)	用减值)	
2020年1月1日余额		28,072,428.51		28,072,428.51
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		-27,875,672.86		-27,875,672.86
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额		196,755.65		196,755.65

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	28,064,131.14	-28,064,131.14				
信用风险特征组合	8,297.37	188,458.28				196,755.65
合计	28,072,428.51	-27,875,672.86				196,755.65

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额

上海御雄实业有限公司	往来款	2,826,992,668.51	1 年以内	24.31	
名城地产(福建)有限公司	往来款	2,748,184,263.76	1 年以内	23.63	
兰州顺泰房地产开发有限公司	往来款	1,797,318,934.28	1 年以内	15.46	
名城地产(永泰)有限公司	往来款	459,705,715.90	1 年以内	3.95	
上海翀廷置业有限公司	往来款	455,517,500.00	1 年以内	3.92	
合计	/	8,287,719,082.45		71.27	

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	10,222,165,770.77		10,222,165,770.77	10,243,665,770.77		10,243,665,770.77
对联营、合营企业投资						
合计	10,222,165,770.77		10,222,165,770.77	10,243,665,770.77		10,243,665,770.77

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
名城地产（福建）有限公司	4,229,656,500.77			4,229,656,500.77		
东福名城（常州）置业发展有限公司	1,278,779,200.00			1,278,779,200.00		
上海大名城贸易有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
名城汇（北京）投资管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
名城地产（兰州）有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
名城汇（上海）投资有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
赢今（上海）贸易有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海名城实业有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
兰州大名城商厦有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
甘肃名城房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
兰州大名城贸易有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
兰州大名城酒店管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海名城钰企业发展有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
兰州新顺房地产开发有限公司	178,500,000.00			178,500,000.00		
兰州海华房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
兰州江丰房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
兰州悦华房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
兰州恒尚房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		

兰州新和房地产开发有限公司	10,000,000.00	90,000,000.00	51,000,000.00	49,000,000.00		
兰州铭悦房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
兰州新亚房地产开发有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
兰州玖城房地产开发有限公司	51,000,000.00		51,000,000.00			
兰州和城房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海凯梭实业有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
上海歌韬实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
深圳名城金控(集团)有限公司	3,000,000,000.00			3,000,000,000.00		
上海锦墅贸易有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
福州凯远商业管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
上海佰升诗企业管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海锦弢贸易有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
名城国际控股有限公司	130,504,000.00			130,504,000.00		
上海大名城商业管理有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
上海大名城企业管理有限公司		500,000.00		500,000.00		
名城地产(永泰)有限公司	172,226,070.00			172,226,070.00		
福州市长乐区名城房地产开发有限公司	147,000,000.00			147,000,000.00		
合计	10,243,665,770.77	90,500,000.00	112,000,000.00	10,222,165,770.77		

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	250,840,650.25	18,496,673.86	167,375,760.38	
合计	250,840,650.25	18,496,673.86	167,375,760.38	

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,558,690,550.64	
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		44,500.00
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	1,558,690,550.64	44,500.00

6、其他

□适用 √不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-146,294.12	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,895,140.04	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	176,618.81	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	28,064,131.14	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	679,035.55	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-7,662,731.66	
少数股东权益影响额	-102,452.13	
合计	22,903,447.63	

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.43	0.1811	0.1811
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.26	0.1718	0.1718

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人和会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过得所有公司文件的正本及公告的原稿。
备查文件目录	

董事长：俞培娣

董事会批准报送日期：2021年4月22日

修订信息

适用 不适用