



上海大名城企业股份有限公司

(住所：上海市闵行区红松东路1116号1幢5楼A区)

2023 年面向专业投资者公开发行公司债券 募集说明书

(注册稿)

发行人	上海大名城企业股份有限公司
注册金额	人民币 9 亿元
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AA+
本次债券信用等级	无
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

主承销商/簿记管理人/受托管理人



(住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层)

签署日期：二〇二三年十月三十一日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险揭示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

1、公司业绩波动的风险

最近三年及一期，发行人房地产开发业务收入分别为 1,473,958.14 万元、762,049.56 万元、735,245.73 万元和 522,023.82 万元，呈现下降趋势。

公司房地产业务收入的不均衡主要是房地产项目的开发周期较长且房地产销售收入的确认集中在开发产品竣工验收之后造成。若未来房地产行业景气度持续下行，房地产业利好政策未能有效传导，发行人将面临营业收入下降的风险，从而对公司的偿债能力带来不利影响。

2、现金流量不足的风险

现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。支付开发成本和结转销售成本时点之间的差异以及预售房款与确认销售收入时点之间的差异，使得房地产企业的现金流量压力普遍较大。

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-241,679.55 万元、653,371.65 万元、86,413.25 万元和 124,329.91 万元。随着公司前期投入项目的销售回款，公司的经营性现金流逐步得到了一定改善。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，未来公司仍然可能面临阶段性现金流量不足的风险和资金周转的压力。

3、资产流动性风险

房地产行业是一个需要大量资金投入的行业，且投入资金的周转周期较长，投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，这使得房地产企业的存货金额大大高于其他行业，扣除存货后的速动比率普遍较低。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司资产总额为 3,259,817.39 万元，其中流动资产总额为 2,555,563.91 万元，占资产总额的 78.40%。在流动资产中，存货为

2,010,736.57 万元，占资产总额的比例高达 61.68%，导致公司扣除存货后的速动比率为 0.31。

公司存货的变现能力直接影响着资产流动性及短期偿债能力，如果公司因在建项目开发和预售项目迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

4、销售按揭担保风险

目前，购房者在购买商品房时，多采用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。截至 2023 年 6 月 30 日，发行人为部分客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为 1,540,620.93 万元。在担保期间内，如购房者不能按时偿还银行按揭贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务时，公司有代为偿还银行按揭贷款、承担一定经济损失的风险。

5、资产负债率较高的风险

公司所在房地产行业普遍存在资产负债率偏高的特点。报告期各期末，公司资产负债率（合并财务报表口径）分别为 62.68%、67.15%、63.29%和 60.12%，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高，但报告期内资产负债率相对稳定并呈现下降趋势，说明发行人财务管理的稳健性较强，高负债率风险得到缓解。但是如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

6、筹资风险

房地产行业是一个高度资金密集型的行业，筹资能力对公司未来的发展至关重要。截至 2023 年 6 月 30 日，公司货币资金余额为 357,906.69 万元，考虑到公司目前存在较多的在建及拟建的房地产项目，公司未来可能面临一定的资金需求，需通过多种渠道筹集资金，对公司的融资能力提出了更高的要求。

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 108,996.44 万元、-388,337.58 万元、-424,888.82 万元和 2,657.15 万元，报告期内，在发行人主动降杠杆、降债务规模的政策下，公司持续利用项目销售回流资金偿还债务，筹

资活动现金流在 2021 年和 2022 年呈现大额净流出的态势。未来，若公司不能及时通过多种渠道获得上述房地产项目开发所需的资金，将给公司房地产开发业务带来一定不利影响。

7、存货跌价风险

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人存货账面价值分别为 2,859,945.88 万元、2,567,814.04 万元、2,341,441.48 万元和 2,010,736.57 万元，占总资产的比例分别为 75.59%、64.27%、67.62%和 61.68%。截至 2023 年 6 月末，发行人存货跌价准备为 71,870.68 万元。公司的存货主要由开发成本及开发产品构成，存货的变现能力和变现价值直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

8、股权质押风险

截至 2023 年 6 月末，发行人控股股东及其一致行动人共计质押发行人股份 227,298,179 股，累计质押股份占公司总股本的比例为 9.18%，占实际控制人及其一致行动人持有发行人股份的比例为 25.93%。发行人控股股东及一致行动人的股票质押均系为银行贷款提供担保，目前，发行人控股股东及其一致行动人资信状况良好，但若未来发行人控股股东及其一致行动人资信状况发生重大不利变化，相关银行借款的偿付将存在不确定性，极端情况下所质押股份或将面临处置的风险，发行人可能面临股权结构不稳定的潜在风险。

9、房地产政策调整风险

发行人的主营业务与房地产市场关联度较高，目前我国房地产市场处于宏观调控的政策周期之内，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。近年来，国内超过 60 个城市发布楼市调控政策，调控范围广泛、内容不断细化、因城施策已成为主流。受此影响，未来房地产企业销售回款同比增速放缓态势明确，行业和市场将进入新一轮洗牌，间接为行业制造一定不明朗因素。

上述宏观政策直接影响社会收入水平、收入预期、基建需求和支付能力，以及房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期

内产生较大的波动。如果未来国家宏观调控政策发生重大转变，而公司不能较好地适应该等政策的变化，则公司的未来发展将可能受到不利影响。

10、关于发行人 2023 年三季度报告

发行人已于上海证券交易所公开披露 2023 年三季度报告。截至 2023 年 9 月 30 日，发行人合并口径总资产约 2,746,135.50 万元，净资产约 1,335,946.36 万元。2023 年 1-9 月，发行人合并口径实现营业总收入约 1,022,819.11 万元，较上年同期增长 184.53%，实现净利润约 64,955.90 万元，较上年同期增长 1,157.08%。具体情况请参见发行人 2023 年 10 月 24 日于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的《上海大名城企业股份有限公司 2023 年第三季度报告》。

二、与本次债券相关的重大事项

（一）本次债券的发行条款

本次债券发行总额不超过人民币 9 亿元（含 9 亿元），拟分期发行。本次债券期限不超过 5 年（含 5 年），可为单一年限品种，也可多种期限的混合品种。

本次债券可设置票面利率调整选择权、投资者回售选择权，具体条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

本次债券的具体发行条款请参见本募集说明书“第二节 发行条款”。

（二）本次债券的募集资金用途

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金和/或置换已用于偿还公司债券本金的自有资金。对于公司债券到期时间早于本次债券发行时间的情形，发行人将自筹资金偿还到期公司债券本金，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

发行人承诺本次公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，本次债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

本次债券募集资金运用的具体安排请参见本募集说明书“第三节 募集资金运用”。

（三）增信情况

本次债券不设定增信措施。

（四）投资者保护

发行人为本次债券制定了偿债计划和偿债保障措施，约定了发行人偿债保障措施承诺、资信维持承诺、交叉保护承诺和救济措施，以维护本次债券持有人的合法权益。本次债券的相关投资者保护条款请参见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，为保障本次债券的本息偿付做出了相应的制度安排。有关债券持有人的权利和义务请参见本募集说明书“第十二节 持有人会议规则”。

本次债券引入了债券受托管理人制度，发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。有关债券受托管理人的权利和义务请参见本募集说明书“第十三节 受托管理人”。

（五）违约事项及纠纷解决机制

本次债券募集说明书中约定了本次债券项下的违约情形、发行人应承担的违约责任、违约责任的免除以及纠纷解决机制。有关违约事项及纠纷解决机制请参见本募集说明书之“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。

（六）投资者适当性

本次债券面向专业投资者公开发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险。专业投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规限定的资质条件。

（七）债券上市交易

本次债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所上市。由于本次债券具体交易流通等事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本次债券在上海证券交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（八）信用评级情况

经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）综合评定，公司的主体信用等级为 AA+，反映公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低。本次债券暂未进行债项信用评级。

（九）质押式回购安排

本次债券不符合质押式回购的条件。发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券无评级，不符合质押式回购交易的基本条件。本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本次债券相关的重大事项	5
目录	8
释义	10
第一节 风险提示及说明	12
一、与发行人相关的风险	12
二、本次债券的投资风险	19
第二节 发行条款	21
一、本次债券的基本发行条款	21
二、本次债券的特殊发行条款	22
三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排	22
第三节 募集资金运用	24
一、本次债券的募集资金规模	24
二、本次债券募集资金使用计划	24
三、募集资金的现金管理	25
四、本次债券募集资金专项账户管理安排	25
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响	25
六、发行人关于本次债券募集资金的承诺	26
七、前次公司债券募集资金的使用情况	26
第四节 发行人基本情况	28
一、发行人基本情况	28
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况	29
三、发行人的股权结构	39
四、发行人的重要权益投资情况	42
五、发行人的治理结构等情况	45
六、发行人的董监高情况	54
七、发行人主营业务情况	61
八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况	78
九、其他与发行人主体相关的重要情况	84
第五节 发行人主要财务情况	86
一、发行人财务报告总体情况	86
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	90
三、发行人财务状况分析	101
第六节 发行人信用状况	154
一、发行人及本次债券的信用评级情况	154
二、发行人其他信用情况	154
第七节 增信情况	157
第八节 税项	158
一、增值税	158

二、所得税.....	158
三、印花税.....	158
第九节 信息披露安排	160
一、发行人关于信息披露事务的承诺.....	160
二、发行人信息披露事务管理制度.....	160
三、本次债券存续期内定期信息披露安排.....	170
四、本次债券存续期内重大事项披露.....	170
五、本次债券还本付息信息披露.....	171
第十节 投资者保护机制.....	172
一、偿债计划.....	172
二、偿债资金来源.....	172
三、偿债应急保障措施.....	173
四、偿债保障措施.....	174
五、投资者保护条款.....	176
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	179
一、违约情形及认定.....	179
二、违约责任及免除.....	179
三、纠纷解决机制.....	180
第十二节 持有人会议规则.....	181
第十三节 受托管理人	197
一、受托管理人的名称及其基本情况.....	197
二、受托管理事项.....	197
三、发行人的权利和义务.....	198
四、债券受托管理人的职责、权利和义务.....	205
五、受托管理事务报告.....	210
六、利益冲突的风险防范机制.....	212
七、受托管理人的变更.....	212
第十四节 发行有关机构.....	214
一、本次发行有关机构.....	214
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	216
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	217
第十六节 备查文件	242
一、本募集说明书的备查文件如下：	242
二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件： ...	242

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

大名城、发行人、上市公司、公司	指	上海大名城企业股份有限公司
华源股份	指	发行人前身，上海华源股份有限公司
名城控股集团、控股股东、东福实业	指	名城控股集团有限公司，公司控股股东，原福州东福实业发展有限公司，2018年9月更名为名城企业管理集团有限公司，2020年12月更名为名城控股集团有限公司
创元贸易	指	福州创元贸易有限公司，公司控股股东、实际控制人之一致行动人
华颖创投	指	华颖创投资有限公司，公司控股股东、实际控制人之一致行动人
利伟集团	指	利伟集团有限公司
名城地产（福建）/名城福建	指	名城地产（福建）有限公司
名城地产（永泰）/名城永泰	指	名城地产（永泰）有限公司
康盛投资	指	西藏康盛投资管理有限公司
名城汇（北京）	指	名城汇（北京）投资管理有限公司
福州顺泰	指	福州顺泰地产有限公司
名城国际	指	名城国际控股有限公司
本次债券/本次公司债券	指	上海大名城企业股份有限公司面向专业投资者公开发行的面值总额不超过9亿元（含9亿元）的公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
主承销商/债券受托管理人/簿记管理人/申万宏源证券	指	申万宏源证券有限公司
律师/发行人律师/金杜律所	指	北京市金杜律师事务所
会计师/发行人会计师/天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
人民银行	指	中国人民银行
财政部	指	中华人民共和国财政部

募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券制作的《上海大名城企业股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《上海大名城企业股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人为本次债券制定的《上海大名城企业股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
认购人/投资者/持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本次债券的主体
《公司章程》	指	《上海大名城企业股份有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》
报告期/最近三年及一期	指	2020年、2021年、2022年及2023年1-6月
最近三年	指	2020年、2021年及2022年
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的交易日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、公司业绩波动的风险

最近三年及一期，发行人房地产开发业务收入分别为 1,473,958.14 万元、762,049.56 万元、735,245.73 万元和 522,023.82 万元，呈现下降趋势。

公司房地产业务收入的不均衡主要是房地产项目的开发周期较长且房地产销售收入的确认集中在开发产品竣工验收之后造成。若未来房地产行业景气度持续下行，房地产业利好政策未能有效传导，发行人将面临营业收入下降的风险，从而对公司的偿债能力带来不利影响。

2、现金流量不足的风险

现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。支付开发成本和结转销售成本时点之间的差异以及预售房款与确认销售收入时点之间的差异，使得房地产企业的现金流量压力普遍较大。

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-241,679.55 万元、653,371.65 万元、86,413.25 万元和 124,329.91 万元。随着公司前期投入项目的销售回款，公司的经营性现金流逐步得到了一定改善。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，未来公司仍然可能面临阶段性现金流量不足的风险和资金周转的压力。

3、资产流动性风险

房地产行业是一个需要大量资金投入的行业，且投入资金的周转周期较长，投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，这使得房地产企业的存货金额大大高于其他行业，扣除存货后的速动比率普遍较低。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司资产总额为 3,259,817.39 万元，其中流动资产总额为 2,555,563.91 万元，占资产总额的 78.40%。在流动资产中，存货为 2,010,736.57 万元，占资产总额的比例高达 61.68%，导致公司扣除存货后的速动比率为 0.31。

公司存货的变现能力直接影响着资产流动性及短期偿债能力，如果公司因在建项目开发和预售项目迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

4、销售按揭担保风险

目前，购房者在购买商品房地时，多采用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房地，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。截至 2023 年 6 月 30 日，发行人为部分客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为 1,540,620.93 万元。在担保期间内，如购房者不能按时偿还银行按揭贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务时，公司有代为偿还银行按揭贷款、承担一定经济损失的风险。

5、资产负债率较高的风险

公司所在房地产行业普遍存在资产负债率偏高的特点。报告期各期末，公司资产负债率（合并财务报表口径）分别为 62.68%、67.15%、63.29%和 60.12%，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高，但报告期内资产负债率相对稳定并呈现下降趋势，说明发行人财务管理的稳健性较强，高负债率风险得到缓解。但是如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

6、筹资风险

房地产行业是一个高度资金密集型的行业，筹资能力对公司未来的发展至关重要。截至 2023 年 6 月 30 日，公司货币资金余额为 357,906.69 万元，考虑到公司目前存在较多的在建及拟建的房地产项目，公司未来可能面临一定的资金需求，需通过多种渠道筹集资金，对公司的融资能力提出了更高的要求。

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 108,996.44 万元、-388,337.58 万元、-424,888.82 万元和 2,657.15 万元，报告期内，在发行人主动降杠杆、降债务规模的政策下，公司持续利用项目销售回流资金偿还债务，筹资活动现金流在 2021 年和 2022 年呈现大额净流出的态势。未来，若公司不能及时通过多种渠道获得上述房地产项目开发所需的资金，将给公司房地产开发业务带来一定不利影响。

7、存货跌价风险

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人存货账面价值分别为 2,859,945.88 万元、2,567,814.04 万元、2,341,441.48 万元和 2,010,736.57 万元，占总资产的比例分别为 75.59%、64.27%、67.62%和 61.68%。截至 2023 年 6 月末，发行人存货跌价准备为 71,870.68 万元。公司的存货主要由开发成本及开发产品构成，存货的变现能力和变现价值直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

8、受限资产规模较大的风险

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值合计 620,773.64 万元，占发行人截至 2023 年 6 月末总资产的比例为 19.04%，占当期末净资产的比例为 47.75%。发行人受限资产规模较大，主要系发行人以存货等作为抵押物向金融机构借款所致。目前，发行人经营状况和信用记录相对良好，但若未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

9、投资收益波动的风险

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 607.03 万元、25,790.94 万元、-5,796.99 万元和-93.41 万元。2021 年度，发行人转让原控股子公司股权，处置长期股权投资产生的投资收益金额较大，由于股权转让属于非经常性经营活动，相关收益不具有可持续性。2022 年度，公司投资收益为-5,796.99 万元，主要系权益法核算的长期股权投资收益为负。报告期内，发行人投资收益波动较大，若未来持续波动，可能会在一定程度上影响发行人盈利能力的稳定性。

10、应收款项的回收风险

截至 2023 年 6 月末，发行人应收账款账面余额为 24,737.15 万元，其中，应收政府补助购房款余额为 20,842.57 万元，主要为政府给予兰州高新区榆中园区房地产项目的补贴款，账龄相对较长，2021 年以来随着政府机构持续推动政策落实，公司陆续收到该项政府补贴款。截至 2023 年 6 月末，发行人其他应收款账面余额为 42,550.23 万元，其中合作项目款余额为 11,459.11 万元，由于相关合作项目整体开发周期较长，发行人合作项目款部分款项的账龄在 3 年以上，且未计提坏账准备。虽然发行人应收款项的主要对手方信用情况较好，合作开发项目亦在逐步推进中，但由于相关款项账龄较长、且未来回款时间存在一定的不确定性，发行人仍存在一定的回款风险。

（二）经营风险

1、投资决策风险

目前，国家对房地产行业的调控政策处于不断调整的时期，房地产行业的未来发展存在较多不确定性。在经济环境和政策环境越发复杂的背景下，企业在进行决策过程中需要考虑的因素越来越多，在进行土地拍卖、产品销售等投资决策时的难度也越来越大。如果公司不能及时、有效把握市场及宏观经济形势变化，不能抓住核心决策要素，从而可能导致投资决策失误，对公司未来经营发展造成重大不利影响。

2、管理和控制风险

针对房地产行业开发周期长、投资需求大、波动较大的特点，为保证公司运营的平稳性，确保公司的持续发展，公司制订和实施了适度多元化的经营策略。另外，公司主要通过公司下属控股子公司来负责经营公司各项业务，这样的模式导致公司下设子公司较多，公司在业务、财务、人事方面管理较为复杂，跨度大，环节多。

尽管公司已经采取了制定严格的管理制度，向子公司委派董事、监事、财务负责人，以及统一管理对外担保等措施来规避管理风险，公司的经营业绩仍存在如内部管理控制制度不能得到有效执行、内部监管不到位及信息沟通不畅等而导致的管理与控制风险。

3、项目开发风险

房地产开发项目投资大、周期长，涉及环节多，属于较为复杂的系统工程。项目开发往往涉及定位、规划设计、工程施工、配套设施建设、销售等，每一环节都可能蕴藏着一定的风险。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如设计方案的更改、气候地质条件与预期不同、施工方案选定不科学、项目管理和组织不力等都将增加项目的开发成本、延长项目的开发周期。

同时，房地产开发项目往往需要接受土地、规划、住建和物价等多个政府部门的审批和监管，公司对项目开发控制的难度较大，未来经营和发展面临较大的不确定性。

4、合资开发项目风险

房地产项目的开发对资金的需求巨大，通过合资方式进行房地产项目开发是目前行业内较为普遍的模式。目前，公司在部分项目中采用合资形式进行项目开发，这有利于公司获取项目资源、拓宽融资渠道。

但是，合资开发项目也存在着一一定的风险，即对合资开发的项目的控制程度受到一定影响。一旦公司与合资各方在合作过程中产生了争议和纠纷，将导致项目开发周期延长或停滞，给公司经营带来不利影响。

5、土地储备不足的风险

土地储备是房地产开发企业持续稳定发展的决定因素之一。截至报告期末，公司持有待开发土地主要位于西北区域、大湾区及东南区域，虽然按照公司目前的开发规模同时考虑到未来几年的适当增长，这些土地储备满足公司未来若干年的发展，但如公司未来不能及时取得土地储备，将影响公司正常的建设开发，进而影响公司的经营业绩。

6、产品质量风险

房地产产品质量问题关系重大，涉及到生命、财产安全等各个方面，是企业参与市场竞争、树立企业品牌的必备基础。公司一向注重产品的质量，建立了完善的质量管理和监督控制体系，以发包方式交给设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各项工作。

然而，在未来的开发项目中，如果管理不善或质量监控出现漏洞，产品质量仍有可能出现问题，导致产品质量无法满足客户需求或交付后出现质量纠纷，

从而损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼，对公司的经营和发展造成不利影响。

7、原材料价格波动的风险

土地、钢材、商品砼等建筑装饰材料是房地产项目建设的主要原材料，在总开发成本中的比重较大。因此，原材料价格的变化会影响到公司房地产项目建造成本，加大项目开发经营风险，进而影响公司的经营业绩。

（三）管理风险

1、规模扩张产生的管理风险

近年来，发行人逐步实现经营规模的扩张，虽然公司目前已经建立了规范的管理制度，经营管理运转情况良好，但随着募投项目的实施，公司在经营决策、运作实施和风险控制方面的难度将有所增加，对公司的经营管理水平提出了更高要求。发行人保持持续的快速增长，资产规模和业务规模大幅上升，管理跨度逐渐加大，对发行人的管理水平和运营能力提出了更高的要求。

2、股权质押风险

截至 2023 年 6 月末，发行人控股股东及其一致行动人共计质押发行人股份 227,298,179 股，累计质押股份占公司总股本的比例为 9.18%，占实际控制人及其一致行动人持有发行人股份的比例为 25.93%。公司控股股东及一致行动人的股票质押均系为银行贷款提供担保，目前，发行人控股股东及其一致行动人资信状况良好，但若未来发行人控股股东及其一致行动人资信状况发生重大不利变化，相关银行借款的偿付将存在不确定性，极端情况下所质押股份或将面临处置的风险，发行人可能面临股权结构不稳定的潜在风险。

（四）政策风险

1、国家房地产调控政策变化的风险

在过去十几年里，房地产行业一直是国民经济中的基础行业、导向行业和支柱行业。但近年来在房地产行业取得快速发展的同时，也带来了住房供给结构失调、住房价格上涨速度较快等问题，以及过度依赖土地资源，进而面临着实体经济受到较大影响的经济挑战。为了加快我国经济向消费驱动模式的转型，也更加引导和促进房地产业持续稳定健康的发展，近年来我国政府采取了

一系列宏观调控措施，利用信贷、税收、行政等多种手段对房地产供给和需求进行调节。

国家对房地产行业的多项调控政策，对房地产开发企业的业务开展和资本成本产生了较大的影响。如果公司不能适应国家地产调控政策的变化，及时调整自身的生产经营，则有可能对公司未来的经营和发展造成不利影响。

2、信贷政策变化的风险

房地产行业是资本密集型行业，其发展容易受到国家和地方信贷政策的影响。房地产行业信贷政策包括对企业的信贷政策和对购房者的信贷政策两方面。

对企业的信贷政策，我国政府多次强调要严格执行房地产项目资本金要求，严禁对不符合信贷政策规定的房地产开发企业或开发项目发放房地产开发贷款，防范信贷资金违规进入房地产市场。房地产开发企业信贷政策由松向紧的变化将对公司获取贷款支持、开发项目的能力产生一定负面影响。

对购房者的信贷政策。银行按揭贷款是消费者购房的重要付款方式，因此，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有重要的影响。购房按揭贷款利率的变化将对所有购房者产生影响，首付款比例的政策变化将较大程度上影响自住改善型、投资型和投机型购房者的购房欲望。如果上述政策向不利于释放购房需求变化，将对公司产品销售带来一定风险。公司销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，将导致消费者不能从银行获得按揭贷款，从而对公司销售造成重大不利影响。

3、税收政策变化的风险

税收政策对房地产行业的影响较大。如果政府税收政策，特别是房产税、企业所得税等政策发生变动，将对房地产开发企业的盈利能力和现金流状况产生直接影响。房产税的征收对商品房的购买需求有较大的影响。2021年10月23日，全国人民代表大会常务委员会通过《关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》，为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，全国人大常委会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。

因此，一旦国家进一步在未实施房产税的地区开征房产税或房产税率发生变化，将会对未来房地产行业的需求有较大影响，对房地产市场和公司产品的销售带来一定影响。

4、土地政策变化风险

房地产行业是典型的资源依赖型行业。土地资源是房地产行业最基本的、不可或缺的生产资料，是房地产行业的核心要素。土地政策的变化很大程度上影响着房地产企业取得土地的难易程度和取得成本的高低，从而很大程度上影响着房地产企业的经营状况。

与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下几个方面：在土地储备管理政策方面，主要涉及每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，主要涉及土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，主要涉及土地供给率政策调整、“限房价、竞地价”等拍卖政策变化、拍地首付款比例及缴纳期限变化等。

在以上土地管理方面，国务院及各部委先后出台了《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》、《关于加强土地调控有关问题的通知》、《关于加大闲置土地处置力度的通知》、《国务院关于促进节约集约用地的通知》、《关于印发全国土地利用总体规划纲要（2006-2020 年）的通知》、《国土资源部关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知》、《闲置土地处置办法》等政策法规，从保护耕地、节约集约用地、加大力度处置闲置土地、强化土地规划控制等方面对土地进行调控。

因此，如果未来上述土地政策如土地一级市场供给、供地指标等的执行更加严格，将可能导致公司土地取得难度加大，土地成本提高，从而对公司的业务和业绩产生不利影响。

二、本次债券的投资风险

（一）利率风险

公司债券属于利率敏感性投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率且期限可能跨越多个利率波动周期，债券

的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，本公司将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在上交所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，但在债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，这些因素的变化会影响到公司运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本次债券利息和本金所需要的资金，可能会对本次债券的按期偿付造成一定的影响。

（四）其他投资风险

在本次债券发行时，发行人已根据现时情况拟定了相关偿债保障措施来控制 and 降低本次债券的还本付息风险，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

第二节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

1、**发行人全称：**上海大名城企业股份有限公司。

2、**债券全称：**上海大名城企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券。

3、**发行金额：**本次债券发行总额不超过人民币 9 亿元（含 9 亿元），拟分期发行。

4、**债券期限：**本次债券期限不超过 5 年（含 5 年），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种。

本次债券可设置投资者回售选择权，具体回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

5、**票面金额及发行价格：**本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

6、**债券利率及其确定方式：**本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本次债券可设置票面利率调整选择权，具体票面利率调整条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

7、**发行对象：**本次债券面向专业投资者公开发行。

8、**发行方式：**本次债券发行方式为簿记建档发行。

9、**承销方式：**本次债券由主承销商以代销方式承销。

10、**付息方式：**本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

11、**兑付金额：**本次债券到期一次性偿还本金。

12、**偿付顺序：**本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

13、**增信措施：**本次债券不设定增信措施。

14、**主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**申万宏源证券有限公司。

15、**信用评级机构及信用评级结果：**经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券暂未进行债项信用评级。

16、**募集资金用途：**本次债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿

还到期公司债券本金和/或置换已用于偿还公司债券本金的自有资金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

17、质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

18、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本次债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

本次债券可设置票面利率调整选择权，具体票面利率调整条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

（二）投资者回售选择权

本次债券可设置投资者回售选择权，具体投资者回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本次债券发行时间安排

- 1、发行公告日：【】年【】月【】日。
- 2、簿记建档日：【】年【】月【】日。
- 3、发行首日：【】年【】月【】日。
- 4、发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

（二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本次债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。

本次债券预计上市日期：【】年【】月【】日。

3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易。

（四）本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东大会、董事局审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【】【】号），本次债券注册总额不超过人民币 9 亿元（含 9 亿元），采取分期发行。

二、本次债券募集资金使用计划

本次公司债券募集资金不超过 9 亿元（含 9 亿元）。

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金和/或置换已用于偿还公司债券本金的自有资金。

本次债券募集资金拟用于偿还的公司债券明细如下：

单位：万元

证券代码	证券简称	起息日期	回售日期	到期日期	待偿还金额	置换金额	拟使用本次债券募集资金偿还/置换已用于偿还公司债券的资金金额
175481.SH	20 名城债	2020-12-01	2022-12-01 (已回售)	2023-12-01	60,000.00	63,710.00	90,000.00
合计						123,710.00	90,000.00

本次债券募集资金拟用于偿还的“20 名城债”发行规模为 14.591 亿元，2022 年 12 月投资者回售完成后，债券余额为 12.371 亿元。2023 年 9 月，发行人以自有资金对“20 名城债”实施债券购回（简称“本次购回债券”），购回债券本金 6.371 亿元，发行人已于 2023 年 9 月 25 日偿还本次购回债券的本金及其利息，发行人承诺不对本次购回债券进行转售。截至本募集说明书签署日，“20 名城债”待偿还的债券余额为 6.00 亿元。

对于公司债券到期时间早于本次债券发行时间的情形，发行人将自筹资金偿还到期公司债券本金，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

发行人承诺本次公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，本次债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构/授权人批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、本次债券募集资金专项账户管理安排

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，将在银行开立本次公司债券募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次债券发行完成后，将引起公司资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设条件上变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2023 年 6 月 30 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 9 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次债券募集资金 9 亿元计入 2023 年 6 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本次债券募集资金 9 亿元全部用于偿还公司债券本金；
- 5、假设本次债券初始认定全部计入“应付债券”科目；
- 6、假设本次债券于 2023 年 6 月 30 日完成发行。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本次债券发行对发行人资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元、%

项目	2023年6月末 (发行前)	2023年6月末 (发行后)	模拟变动数
流动资产合计	2,555,563.91	2,555,563.91	-
非流动资产合计	704,253.48	704,253.48	-
资产总计	3,259,817.39	3,259,817.39	-
流动负债合计	1,737,830.89	1,647,830.89	-90,000.00

项目	2023年6月末 (发行前)	2023年6月末 (发行后)	模拟变动数
非流动负债合计	221,997.30	311,997.30	+90,000.00
负债总计	1,959,828.19	1,959,828.19	-
所有者权益合计	1,299,989.20	1,299,989.20	-
资产负债率	60.12	60.12	-
流动比率（倍）	1.47	1.55	+0.08
速动比率（倍）	0.31	0.33	+0.02

（一）对发行人偿债能力的影响

本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并报表口径的资产负债率水平将与发行前保持一致，流动比率将由 1.47 提升至 1.55，速动比率将由 0.31 提升至 0.33。发行人的短期偿债能力将有所提升。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险，拓宽公司融资渠道。本次债券的发行有利于公司拓展直接债务融资渠道，及时补充流动性，进一步改善资产负债结构，为公司的未来发展提供支持。

六、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不转借他人，不直接或间接用于购置土地，不用于住宅房地产业务。

发行人承诺，本次债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

七、前次公司债券募集资金的使用情况

发行人前次公司债券系经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]1557号”批准，于 2020 年 11 月 27 日发行的“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）”（债券简称：“20 名城债”），发行规模 14.591 亿元，募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还及置换到期或回售的公司债券。截至本募集说明书签署日，发行人前次公司债券募集资金已

使用完毕，募集资金使用与“20 名城债”募集说明书中约定的用途保持一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	上海大名城企业股份有限公司
英文名称	Greatown Holdings Ltd.
法定代表人	俞锦
注册资本	247,532.5057 万元
实缴资本	247,532.5057 万元
成立日期	1996 年 7 月 18 日
统一社会信用代码	913100006073563962
注册地址	上海市闵行区红松东路 1116 号 1 幢 5 楼 A 区
办公地址	上海市长宁区红宝石路 500 号东银中心 B 栋 29 楼
邮政编码	201103
所属行业	房地产业（K70）
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】
联系电话	021-62478900，021-62470088
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	张燕琦，董事会秘书，电话：021-62470088，传真：021-62479099，电子信箱：zhangyanqi@greatown.cn
企业类型	股份有限公司（中外合资、上市）
上市地点	上海证券交易所
证券简称	大名城、大名城 B
证券代码	600094（A 股）、900940（B 股）
公司网址	http://www.greatown.cn
电子邮箱	dmc@greatown.cn

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立及上市情况

1、公司前身——上海华源股份有限公司设立

上海大名城企业股份有限公司前身为上海华源股份有限公司。

华源股份系经上海市浦东新区管理委员会以《关于同意设立上海华源股份有限公司的批复》（沪浦管[1995]283 号）、上海市外国投资工作委员会以《关于设立中外股份“上海华源股份有限公司”的批复》（沪外资委批字[96]第 869 号）、上海市证券管理办公室以《关于同意上海华源股份有限公司发行境内上市外资股的批复》（沪证办[1996]132 号）、上海市人民政府以《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸沪股份制字[1996]002 号）批准，由中国华源集团有限公司、上海中国纺织国际科技产业城发展公司、常州华源化学纤维有限公司、锡山市长苑丝织厂、江苏秋艳（集团）公司等 5 家公司共同发起，以发起人的全部或部分资产折股投入，并向境外募集境内上市外资股（B 股）而设立的股份有限公司。1996 年 7 月 18 日，华源股份取得上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册资本为 18,353 万元人民币。

1996 年 7 月 17 日，大华会计师事务所出具华企字[96]第 893 号《关于上海华源股份有限公司（筹）实收资本验资报告》，确认截至 1996 年 7 月 17 日，华源股份已收到各股东投入的款项共计 345,106,305.61 元，其中发起人投入的金额为 128,544,645.61 元，向社会募集的款项为 26,040,000.00 美元，折合 216,561,660 元，华源股份设立时的实收资本为 183,530,000 元，其余部分计入资本公积。

华源股份设立时股权结构如下表：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例(%)
1	中国华源集团有限公司	16,180,000	8.82
2	上海中国纺织国际科技产业城发展公司	12,190,000	6.64
3	常州华源化学纤维有限公司	44,370,000	24.17
4	江苏秋艳（集团）公司	5,150,000	2.81
5	锡山市长苑丝织厂	5,640,000	3.07
6	B 股股东	100,000,000	54.49
合计		183,530,000	100.00

2、1996 年超额配售 B 股

经国务院证券委员会以《关于同意上海华源股份有限公司发行 11,500 万股境内上市外资股的批复》（证委发[1996]21 号）和上海外资委以《关于上海华源股份有限公司增资的批复》（沪外资委批字[96]第 1100 号）批准，华源股份完成 1,500 万股 B 股的超额配售工作，华源股份 B 股变更为 11,500 万股，并于 1996 年 7 月 26 日在上交所上市交易（B 股股票代码：900940，简称：华源 B 股）。

1996 年 8 月 26 日，大华会计师事务所出具华企字（96）第 1000 号《关于上海华源股份有限公司增加股本验资报告》，确认截止 1996 年 8 月 23 日，华源股份向社会募集的超额配售股款已到位，华源股份实收资本为 19,853 万元。

3、1997 年首次公开发行 A 股及上市

经中国证监会《关于上海华源股份有限公司申请公开发行股票批复》（证监发字[1997]354 号）批复，华源股份于 1997 年 6 月 24 日向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）4,000 万股，其中：向境内投资人发行的以人民币认购的内资股为 3,600 万股，于 1997 年 7 月 3 日在上交所上市；向公司职工发行的以人民币认购的公司职工股为 400 万股，于 1998 年 1 月 6 日在上交所上市。公司股本变更为 23,853 万股，其中：境内法人股（A 股）8,353 万股，占股份总数的 35.02%；境内上市人民币普通股（A 股）4,000 万股，占股份总数的 16.77%；境内上市外资股（B 股）11,500 万股，占股份总数的 48.21%。

1997 年 6 月 28 日，大华会计师事务所出具华企字（97）第 1053 号《验资报告》，确认截至 1997 年 6 月 28 日止，华源股份实收资本变更为 23,853 万元。

（二）发行人上市后历次股本变化情况

1、1998 年资本公积转增股本

根据上海市外资委《关于上海华源股份有限公司增资和修改章程的批复》（沪外资委批字[98]第 842 号）及公司 1997 年度股东大会决议，公司以 1998 年 6 月 11 日为股权登记日，按每 10 股转增 2 股的比例用资本公积金 4,770.6 万元向登记在册的全体股东转增股本，其中：境内法人股（A 股）转增 1,670.6 万股，境内上市人民币普通（A 股）转增 800 万股，境内上市外资股（B 股）转增 2,300 万股。公司股本变更为 28,623.6 万股。

1998 年 6 月 12 日，大华会计师事务所出具华业字（98）第 824 号《验资报告》，确认截至 1998 年 6 月 5 日止，华源股份已将资本公积 4,770.60 万元转增股本，实收资本变更为 28,623.60 万元。

2、2000 年送股、资本公积转增股本、配股

根据中国证监会《关于上海华源股份有限公司申请配股的批复》（证监公司字[2000]112 号）、上海市外资委《关于上海华源股份有限公司转股、增资的批复》（沪外资委批字[2001]第 0032 号）及公司 1999 年度股东大会决议，公司以 2000 年 8 月 22 日为股权登记日，以总股本 28,623.60 万股为基数，按每 10 股送 1 股、转增 4 股、配 8 股的比例增加股本总额，共计派送 2,862.36 万股、转增 11,449.44 万股、配售 6,240 万股（境内上市外资股股东全部放弃配售）。公司股本变更为 49,175.40 万股。

2000 年 9 月 22 日，大华会计师事务所出具华业字（2000）第 1140 号《验资报告》，确认截至 2000 年 9 月 13 日止，华源股份实收资本变更为 49,175.40 万元。

3、2000 年公司股权转让

2000 年 9 月 14 日，公司发起人股东上海中国纺织国际科技产业城发展有限公司与华源集团签订《股权转让合同》将所持公司 5.11%股权（合计 2,194.2 万股）作价 3,950 万元转让给公司另一发起人股东中国华源集团有限公司。该事项经上海市外国投资工作委员会《关于上海华源股份有限公司转股、增资的批复》（沪外资委批字[2001]第 0032 号）的批复生效。

本次股权转让完成后，上海中国纺织国际科技产业城发展有限公司不再持有公司股权。

4、2007 年公司股权转让

2007 年 3 月 5 日，根据中华人民共和国商务部《商务部关于同意上海华源股份有限公司股权变更和增资的批复》（商资批[2007]356 号）、财政部《财政部关于上海华源股份有限公司国有股权划转有关问题的批复》（财企[2002]43 号），公司发起人股东常州华源化学纤维有限公司将所持公司 16.2%股权（合计 7,986.6 万股）划转给公司另一发起人股东中国华源集团有限公司。

本次股权转让完成后，常州华源化学纤维有限公司不再持有公司股权。

5、2007 年股权分置改革

根据国务院国有资产监督管理委员会《关于上海华源股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（国资产权[2007]39 号）、中华人民共和国商务部《商务部关于同意上海华源股份有限公司股权变更和增资的批复》（商资批[2007]356 号）及华源股份 2007 年第一次临时股东大会暨相关股东会议通过的股权分置改革方案，公司进行了股权分置改革：公司以资本公积金向股权分置改革方案实施日（2007 年 3 月 19 日）登记在册的全体流通 A 股股东每 10 股转增 7.2220 股；同时，用公司资本公积金向方案实施日登记在册的全体流通 B 股股东每 10 股转增股本 2.8 股。转增完成后，公司的股本增至 62,944.51 万股，其中：有限售条件的流通 A 股为 17,435.40 万股，无限售条件流通 A 股 19,013.11 万股，无限售条件流通 B 股 26,496 万股。

本次股权分置改革实施完毕后，华源股份实收资本变更为 62,944.512 万元。

6、2009 年华源集团股权司法拍卖

2007 年 4 月 30 日，公司因 2005 年和 2006 年连续两年亏损，公司股票实行退市风险警示。股票代码简称 A 股变更为“*ST 华源”，B 股变更为“*ST 华源 B”，股票代码不变。

2008 年 5 月 19 日，公司因 2005 年、2006 年、2007 年连续三年亏损，根据上海证券交易所上证上字[2008]46 号《关于对上海华源股份有限公司股票实施暂停上市的决定》，公司股票被上交所暂停上市。

依据上海仲裁委员会于 2006 年 5 月 22 日作出的（2005）沪仲案字第 1439 号仲裁裁决书、海南省海口市琼山区人民法院于 2005 年 12 月 15 日作出的（2005）海中法民二终字第 175 号民事判决书以及海南省海口市中级人民法院于 2009 年 3 月 10 日将其冻结的上海华源股份有限公司股权委托上海一中院处置的公函，上海一中院于 2009 年 3 月 18 日委托上海长城拍卖有限公司拍卖被执行人华源集团持有的发行人 15,493.20 万股 A 股。

2009 年 3 月 31 日，东福实业以人民币 7,281,804 元的价格竞得上述 15,493.20 万股 A 股。根据竞买条件，东福实业在取得上述股份后应按照《上海华源股份有限公司重整计划》履行缩减股本及股权让渡的义务（缩减 25%，让渡缩减后股票的 87%），实际竞买取得发行人 1,510.59 万股 A 股，占缩股后总股本的 3.2%。

7、2009 年华源股份破产重整及出资人权益调整

因无力清偿到期债务，经债权人上海泰升富企业发展有限公司申请，上海二中院于 2008 年 9 月 27 日以（2008）沪二中民四（商）破字第 2-1 号《民事裁定书》裁定受理公司破产重整一案。2008 年 12 月 13 日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第 2-5 号《民事裁定书》，裁定批准《上海华源股份有限公司重整计划》，终止重整程序。

根据华源股份债权人会议（含出资人组）表决通过并经上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第 2-5 号《民事裁定书》裁定批准的《上海华源股份有限公司重整计划》，华源股份全体股东同比例缩减股本，缩减比例为 25%，华源股份总股本由 629,445,120 股缩减至 472,084,983 股；全体出资人共计让渡约 18,650.41 万股，让渡股份用于清偿债权及由重组方有条件受让。

根据华源股份管理人于 2009 年 4 月 24 日出具的《关于上海华源股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》，截止该监督报告出具之日，华源股份的重整计划已经执行完毕。

2009 年 4 月 22 日，万隆亚洲会计师事务所有限公司上海分所出具万亚会沪业字（2009）第 904 号《验资报告》，确认截止 2009 年 4 月 21 日，华源股份实收资本为 472,084,983 元。

2009 年 9 月 7 日，上海市商务委员会以沪商外资批[2009]3008 号《市商务委关于同意上海华源股份有限公司减资的批复》同意华源股份总股本由 629,445,120 元人民币缩减至 472,084,983 元人民币。

2009 年 9 月 10 日，华源股份取得换发后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，注册资本为 472,084,983 元人民币。

2009 年 10 月 10 日，华源股份完成前述注册资本变更的工商变更登记手续，取得了新的营业执照，注册资本变更为 472,084,983 元人民币。

8、2011 年发行股份购买资产

（1）2011 年发行股份购买资产具体情况

2009 年 10 月 28 日，华源股份召开 2009 年第二次临时股东大会，审议通过了华源股份非公开发行股份购买资产的相关议案，同意公司向东福实业等 4 名

交易方非公开发行 1,039,471,959 股 A 股股份，购买其所持有的名城地产（福建）70%的股权。

2009 年 12 月 25 日，公司发行股份购买资产暨关联交易经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，获有条件通过。2011 年 6 月 13 日，发行人收到中国证券监督管理委员会《关于核准上海华源股份有限公司重大资产重组及向福州东福实业发展有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]927 号），发行人向东福实业及其一致行动人发行股份 1,039,471,959 股，发行价格为 2.23 元/股，发行市值 231,802.25 万元，全部用于购买东福实业及其一致行动人持有的名城地产（福建）有限公司 70%的股权，该等股权作价 231,802.25 万元。

根据天职国际会计师事务所有限公司出具的天职沪 QJ[2011]1536 号的《验资报告》，华源股份原股本为 472,084,983 元；截至 2011 年 6 月 15 日止，华源股份已收到东福实业及其一致行动人以标的资产新增股本 1,039,471,959 元，华源股份总股本变更为 1,511,556,942 元。

2011 年 6 月 15 日，名城地产（福建）70%股权变更至华源股份名下的工商登记变更完成，名城地产（福建）换发了由福州经济技术开发区工商行政管理局颁发《企业法人营业执照》。2011 年 6 月 20 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕新增股份的股权登记手续。

2011 年 8 月 16 日，商务部作出商资批[2011]916 号《关于同意上海华源股份有限公司增资扩股及变更经营范围的批复》，同意华源股份增加注册资本、股本总额及变更经营范围。

2011 年 8 月 23 日，华源股份办理完毕股本和经营范围变更的工商变更登记并领取了新的营业执照，自此，发行人主业变更为房地产开发。

2011 年 10 月 11 日，公司股票恢复上市，A 股股票简称由“*ST 华源”变更为“ST 华源”，股票代码“600094”不变；B 股股票简称由“*ST 华源 B”变更为“ST 华源 B”，股票代码“900940”不变。

2012 年 3 月 1 日，公司 A 股股票简称由“ST 华源”变更为“大名城”，股票代码“600094”不变；公司 B 股股票简称由“ST 华源 B”变更为“大名城 B”，股票代码“900940”不变。

（2）标的资产名城地产（福建）于公司发行股份购买资产前的历史沿革

① 2004 年 3 月名城地产（福建）设立

名城地产（福建）系经福建省对外贸易经济合作厅于 2004 年 3 月 25 日核发的《福建省对外贸易经济合作厅关于同意设立名城地产（福建）有限公司的批复》（闽外经贸资审字[2004]009 号）和福建省人民政府于同日批准并核发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资闽府合资字[2004]0003 号）同意，由钱江集团有限公司、福州东福实业发展有限公司和利伟集团有限公司三方共同投资设立的有限责任公司。2004 年 3 月 26 日，经福州市工商行政管理局核准，名城地产（福建）正式成立，注册资本为 1.66 亿元人民币。

2004 年 8 月 13 日，福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 023 号《验资报告》，确认截止 2004 年 8 月 12 日，名城地产（福建）注册资本 1.66 亿元人民币已全部缴足。各股东具体出资情况如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	认缴出资比例	实缴出资 (万元)	实缴出资 占注册资本比例
1	福州东福实业发展有限公司 (名城控股集团, 下同)	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%
2	钱江集团有限公司	7,470.00	45.00%	7,470.00	45.00%
3	利伟集团有限公司 (利伟集团, 下同)	4,150.00	25.00%	4,150.00	25.00%
合计		16,600.00	100.00%	16,600.00	100.00%

② 2004 年 8 月名城地产（福建）股权转让

经福建省对外贸易经济合作厅于 2004 年 8 月 9 日核发的《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产（福建）有限公司股权转让等事项的批复》（闽外经贸资审字[2004]167 号）同意，钱江集团有限公司、利伟集团有限公司将各自所持有的名城地产（福建）15%的股权分别转让给新加坡 China World Investment Pte Ltd。

本次股权转让后名城地产（福建）股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	认缴出资比例	实缴出资 (万元)	实缴出资 占注册资本比例
1	钱江集团有限公司	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%
2	福州东福实业发展有限公司	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%
3	利伟集团有限公司	1,660.00	10.00%	1,660.00	10.00%
4	新加坡 China World Investment Pte Ltd	4,980.00	30.00%	4,980.00	30.00%

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	认缴出资比 例	实缴出资 (万元)	实缴出资 占注册资 本比例
	合计	16,600.00	100.00%	16,600.00	100.00%

③ 2004 年 8 月名城地产（福建）增资

经福建省对外贸易经济合作厅于 2004 年 8 月 25 日出具的《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产（福建）有限公司增资的批复》（闽外经贸资[2004]192 号）同意，名城地产（福建）的注册资本由 1.66 亿元人民币增加至 2.5 亿元人民币。福建建联有限责任会计师事务所于 2004 年 9 月 6 日、2004 年 9 月 13 日出具了编号分别为闽建联 CPA（2004）外验字第 024 号、闽建联 CPA（2004）外验字第 027 号的《验资报告》，确认截止 2004 年 9 月 9 日，名城地产（福建）已收到各股东足额缴纳的增资款，且均为货币资金。

本次增资后名城地产（福建）的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	认缴出资比 例	实缴出资 (万元)	实缴出资 占注册资 本比例
1	钱江集团有限公司	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%
2	福州东福实业发展有限公司	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%
3	利伟集团有限公司	2,500.00	10.00%	2,500.00	10.00%
4	新加坡 China World Investment Pte Ltd	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%
	合计	25,000.00	100.00%	25,000.00	100.00%

④ 2006 年 10 月名城地产（福建）股权转让

经福建省对外贸易经济合作厅于 2006 年 10 月 11 日出具的《福建省对外贸易经济合作厅关于名城地产（福建）有限公司股权转让事项的批复》（闽外经贸资[2006]350 号）同意，新加坡 China World Investment Pte Ltd 将其持有的名城地产（福建）30%股权分别转让给福州东福实业发展有限公司 15%股权，转让给利伟集团有限公司 15%股权。

本次股权转让后名城地产（福建）的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	认缴出资比 例	实缴出资 (万元)	实缴出资 占注册资 本比例
1	福州东福实业发展有限公司	11,250.00	45.00%	11,250.00	30.00%
2	钱江集团有限公司	7,500.00	30.00%	7,500.00	45.00%
3	利伟集团有限公司	6,250.00	25.00%	6,250.00	25.00%

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	认缴出资比 例	实缴出资 (万元)	实缴出资 占注册资 本比例
	合计	25,000.00	100.00%	25,000.00	100.00%

⑤ 2009 年 3 月股权转让

经福建省对外贸易经济合作厅于 2009 年 3 月 13 日出具的《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产（福建）有限公司股权转让的批复》（闽外经贸资[2009]61 号）同意，利伟集团有限公司将其持有的名城地产（福建）25%股权分别转让给福州东福实业发展有限公司、福州创元贸易有限公司、福州锦昌贸易有限公司及福州三嘉制冷设备有限公司，其中福州东福实业发展有限公司获得 5.5%股权、福州创元贸易有限公司获得 10%股权、福州锦昌贸易有限公司获得 5%股权、福州三嘉制冷设备有限公司获得 4.5%股权。转让后利伟集团有限公司不再持有名城地产（福建）股权，名城地产（福建）公司性质也由中外合资经营企业变更为内资企业。

本次股权转让后名城地产（福建）的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	认缴出资比 例	实缴出资 (万元)	实缴出资 占注册资 本比例
1	福州东福实业发展有限公司	12,625.00	50.50%	12,625.00	50.50%
2	钱江集团有限公司	7,500.00	30.00%	7,500.00	30.00%
3	福州创元贸易有限公司	2,500.00	10.00%	2,500.00	10.00%
4	福州锦昌贸易有限公司	1,250.00	5.00%	1,250.00	5.00%
5	福州三嘉制冷设备有限公司	1,125.00	4.50%	1,125.00	4.50%
	合计	25,000.00	100.00%	25,000.00	100.00%

⑥ 2009 年 3 月增资

根据名城地产（福建）2009 年 3 月 25 日的股东会决议，名城地产（福建）的注册资本将由 2.5 亿元人民币增加至 4 亿元人民币。2009 年 3 月 27 日，福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2009）内验字第 020 号《验资报告》，确认截止 2009 年 3 月 27 日，名城地产（福建）的注册资本 4 亿元人民币已全部缴清，均为货币出资。

本次增资后名城地产（福建）的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资 (万元)	认缴出资比 例	实缴出资 (万元)	实缴出资 占注册资 本比例
1	福州东福实业发展有限公司	20,200.00	50.50%	20,200.00	50.50%
2	钱江集团有限公司	12,000.00	30.00%	12,000.00	30.00%
3	福州创元贸易有限公司	2,500.00	6.25%	2,500.00	6.25%
4	福州锦昌贸易有限公司	2,700.00	6.75%	2,700.00	6.75%
5	福州三嘉制冷设备有限公司	2,600.00	6.50%	2,600.00	6.50%
合计		40,000.00	100.00%	40,000.00	100.00%

9、2014 年非公开发行股票

根据公司于 2013 年 8 月 26 日召开的第五届董事会第二十六次会议和 2013 年 9 月 26 日召开的 2013 年第一次临时股东大会通过的发行人民币普通股股票决议，2014 年 4 月 18 日，中国证券监督管理委员会向公司下发《关于核准上海大名城企业股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]428 号），核准公司非公开发行不超过 6 亿股。2014 年 9 月，公司以非公开发行股票的方式向 7 名特定投资者发行 50,000 万股人民币普通股（A 股）。本次非公开发行实施完毕后，发行人的注册资本变更为 2,011,556,942 元。

2014 年 9 月 25 日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具天职业字[2014]第 11358 号《验资报告》，确认截至 2014 年 9 月 24 日止，发行人实收资本变更为 2,011,556,942 元。

10、2016 年非公开发行股票

根据公司于 2015 年 12 月 2 日召开的第六届董事会第四十二次会议和 2015 年 12 月 21 日召开的 2015 年第五次临时股东大会通过的发行人民币普通股股票决议，2016 年 6 月 17 日，中国证监会出具了《关于核准上海大名城企业股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]1327 号），核准公司非公开发行不超过 46,511.63 万股股票。2016 年 9 月，公司以非公开发行股票的方式向 5 名发行对象发行 463,768,115 股人民币普通股（A 股）。本次非公开发行实施完毕后，发行人的注册资本变更为 2,475,325,057 元。

2016 年 9 月 14 日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具天职业字[2016]15249 号《验资报告》，确认截至 2016 年 9 月 14 日，发行人实收资本变更为 2,475,325,057 元。

（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生过导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）发行人股本结构

截至 2023 年 6 月 30 日，公司股本总额为 2,475,325,057 股，股本结构如下：

股份类型	数量（股）	比例
总股本（存量股）	2,475,325,057	100.00%
非限售流通股	2,475,325,057	100.00%
流通 A 股	2,276,604,962	91.97%
流通 B 股	198,720,095	8.03%
限售流通股	-	-

（二）前十大股东情况

截至 2023 年 6 月 30 日，公司前十大股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	股份比例（%）	股份性质
1	名城控股集团有限公司	235,587,483	9.52	A 股流通股
2	俞丽	171,457,717	6.93	A 股流通股/ B 股流通股
3	上海大名城企业股份有限公司 回购专用证券账户	150,375,012	6.07	A 股流通股
4	陈华云	125,842,450	5.08	A 股流通股
5	俞锦	123,766,253	5.00	A 股流通股
6	俞培明	100,000,000	4.04	A 股流通股
7	香港中央结算有限公司	88,199,232	3.56	A 股流通股
8	俞凯	50,000,000	2.02	A 股流通股
9	福州驰恒贸易有限公司	45,908,200	1.85	A 股流通股
10	HAITONG INTERNATIONAL SECURITIES COMPANY LIMITED-ACCOUNT CLIENT	45,127,585	1.82	B 股流通股
合 计		1,136,263,932	45.90	-

（三）控股股东的基本情况

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人控股股东为名城控股集团有限公司，持有发行人 9.52%的股权，其基本情况如下：

公司名称	名城控股集团有限公司
统一社会信用代码	91350100611305823J
成立时间	1986 年 1 月 15 日
注册资本	1,000 万美元
注册地址	福建省福州市马尾区马尾镇江滨东大道 68-8 号福州名城城市广场 7#楼 40 层 02 室（自贸试验区内）
法定代表人	俞丽
公司类型	有限责任公司（港澳台法人独资）
经营范围	一般项目：企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；商务代理代办服务；新能源原动设备制造；新能源原动设备销售；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；五金产品批发；针纺织品销售；服装服饰批发；非居住房地产租赁；运输设备租赁服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得在《外商投资准入负面清单》禁止外商投资的领域开展经营活动）

名城控股集团成立于 1986 年 1 月，是一家以从事商务服务业为主的企业，经营范围主要包括企业总部管理、企业管理、企业管理咨询、商务代理代办服务等。

截至 2022 年 12 月 31 日，名城控股集团合并口径资产总额 3,948,254.27 万元，负债总额 2,475,574.88 万元，净资产 1,472,679.39 万元。2022 年度，名城控股集团实现营业收入 736,845.93 万元，净利润 18,365.79 万元。上述财务数据未经审计。

截至募集说明书签署日，名城控股集团持有的发行人股份共计质押 119,798,179 股，占其所持股份比例为 50.85%，占公司总股本的比例为 4.84%。

（四）实际控制人的基本情况

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人实际控制人为俞培梯。

截至 2023 年 6 月 30 日，俞培梯先生直接持有公司 0.58%股份。

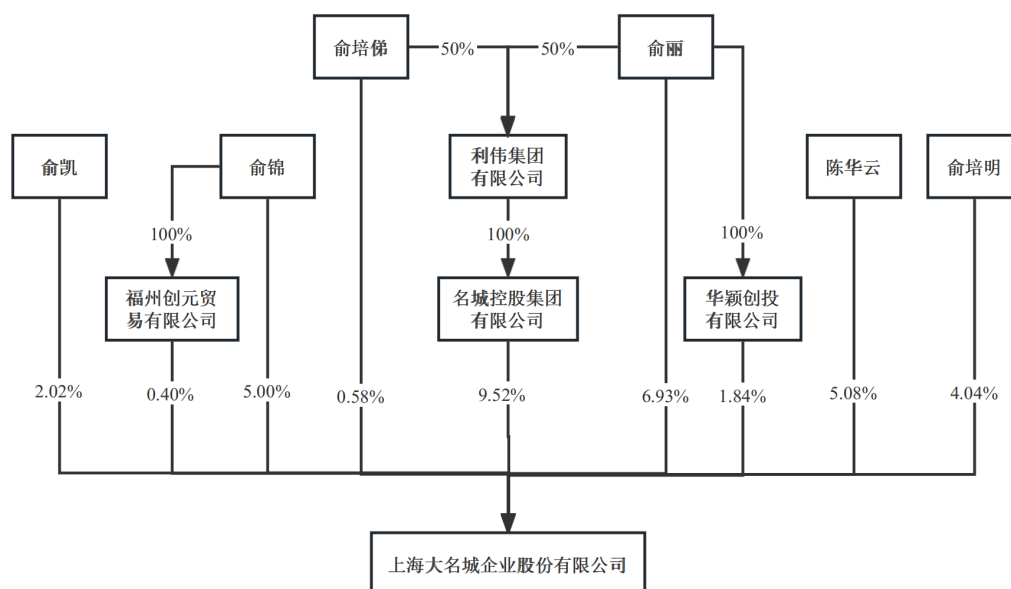
截至 2023 年 6 月 30 日，发行人控股股东名城控股集团持有公司 9.52%的股权，名城控股集团为利伟集团有限公司的全资子公司，俞培梯先生和其女儿俞丽女士为利伟集团股东，各持有 50%的股权。根据俞丽出具的《确认函》，声明如下：“1、截止到本确认函签署之日，本人持有的利伟集团有限公司股权为合

法所有，系本人以自有合法资金投资，该股权之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其他方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。2、截止到本确认函签署之日，本人未参与利伟集团有限公司的实际经营，本人已将本人对利伟集团有限公司的股权权利（股东收益权、知情权除外）授权俞培倬先生行使。俞培倬先生为利伟集团有限公司的实际控制人。”

发行人股东中的陈华云女士、俞锦先生、俞丽女士、俞凯先生和俞培明先生分别系俞培梯先生的配偶、儿子、女儿、儿子、兄弟，华颖创投和创元贸易系名城控股集团、俞培梯先生的一致行动人。其中，陈华云女士、俞锦先生、俞丽女士、俞凯先生、俞培明先生、华颖创投和创元贸易分别持有大名城5.08%、5.00%、6.93%、2.02%、4.04%、1.84%和 0.40%股份，合计持有公司25.31%的股份，以上自然人、法人和俞培梯先生为一致行动人。

因此，俞培骥先生拥有公司 35.41%的表决权，为发行人的实际控制人。

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人与控股股东、实际控制人的股权控制关系如下：



（五）持股 5%以上股东所持股份质押、冻结情况

截至募集说明书签署日，发行人的持股 5%以上股东及其一致行动人所持公司股份质押情况如下：

出质人	质权人	质押数量	占其所持股份比例	占公司总股本比例	起始日	到期日	质押资金用途
名城控股集团	浙商银行股份有限公司福州分行	119,798,179	50.85%	4.84%	2022/9/1	2025/8/8	融资
创元贸易	浙商银行股份有限公司福州分行	10,000,000	100.00%	0.40%	2022/8/30	2025/8/8	提供担保
俞锦	上海浦东发展银行股份有限公司福州分行	20,000,000	78.78%	3.84%	2022/6/27	2023/11/11	提供担保
	浙江稠州商业银行股份有限公司福州分行	44,000,000			2023/6/12	2025/6/11	提供担保
	华夏银行股份有限公司福州晋安支行	33,500,000			2021/10/27	2024/10/11	提供担保

截至募集说明书签署日，发行人控股股东及其一致行动人共计质押发行人股份 227,298,179 股，累计质押股份占公司总股本的比例为 9.18%，占实际控制人及其一致行动人持有发行人股份的比例为 25.93%，占比相对较小。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人主要子公司¹共 2 家。2022 年，发行人主要子公司本部主要财务数据如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	总负债	净资产	营业总收入	净利润
1	名城地产（福建）有限公司	综合房地产开发	100.00	1,518,224.99	1,025,611.54	492,613.44	182,222.24	12,232.20
2	福州凯邦房地产开发有限公司	房地产开发经营	100.00	229,992.80	101,537.51	128,455.29	292,067.77	14,391.74

发行人主要子公司具体情况如下：

¹ 指最近一年末经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占发行人合并报表相关指标比例超过 30% 的子公司。

1、名城地产（福建）有限公司

名城地产（福建）有限公司（以下简称“名城福建”）成立于 2004 年 3 月，注册资本 200000 万元人民币，注册地址为福州开发区科技园区快安大道创新楼 606 室（自贸试验区内），经营范围为：综合房地产开发。（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）。

截至 2022 年末，名城福建资产总额为 1,518,224.99 万元，负债总额为 1,025,611.54 万元，净资产为 492,613.44 万元；2022 年，名城福建实现营业收入 182,222.24 万元，实现净利润 12,232.20 万元。2022 年名城福建营业收入较 2021 年增长 45.77%，主要系结转名城港湾三期二区销售收入；2022 年净利润较 2021 年大幅增长主要系 2022 年计提的资产减值损失减少和销售结转收入增加所致。

名城福建本部相关财务数据增减变动具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	变动金额	变动幅度
资产总额	1,518,224.99	1,566,192.63	-47,967.64	-3.06%
负债总额	1,025,611.54	1,115,550.64	-89,939.10	-8.06%
所有者权益	492,613.44	450,641.99	41,971.45	9.31%
营业收入	182,222.24	125,003.37	57,218.87	45.77%
净利润	12,232.20	-31,315.14	43,547.34	139.06%

2、福州凯邦房地产开发有限公司

福州凯邦房地产开发有限公司（以下简称“凯邦地产”）成立于 2020 年 3 月，注册资本 120000 万元人民币，注册地址为福建省福州市仓山区金山街道凤冈路北侧、建新中路东侧凯邦公馆 S3#号楼 13 店面，经营范围为：房地产开发经营;物业管理;物业服务;自有商业房屋租赁服务;住房租赁经营。（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）

截至 2022 年末，凯邦地产资产总额为 229,992.80 万元，负债总额为 101,537.51 万元，净资产为 128,455.29 万元；2022 年，凯邦地产实现营业收入 292,067.77 万元，实现净利润 14,391.74 万元。2022 年凯邦地产总资产、总负债较 2021 年分别下降 55.52%和 74.81%，主要系结转福州紫金九号项目对应存货和合同负债减少所致；2022 年营业收入净利润较 2021 年大幅增长主要系 2022 年福州紫金九号项目结转收入所致。

凯邦地产本部相关财务数据增减变动具体情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末	变动金额	变动幅度
资产总额	229,992.80	517,103.26	-287,110.46	-55.52%
负债总额	101,537.51	403,039.70	-301,502.19	-74.81%
所有者权益	128,455.29	114,063.56	14,391.73	12.62%
营业收入	292,067.77	0.00	292,067.77	-
净利润	14,391.74	-6,075.92	20,467.66	336.87%

（二）参股公司情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人参股公司情况如下：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	注册地	经营范围	持股比例
1	杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合伙）	135,716.00	浙江省杭州市临安区	股权投资、投资管理、实业投资。	36.84
2	杭州弘招城房地产开发有限公司	15,000.00	浙江省杭州市临平区	许可项目：房地产开发经营。一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。	34.00
3	杭州北隆房地产开发有限公司	28,700.00	浙江省杭州市临平区	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）	33.00
4	福州市万曦房地产有限公司	1,000.00	福建省福州市台江区	房地产开发；工程管理服务；房屋租赁。	18.86
5	黄河财产保险股份有限公司	250,000.00	甘肃省兰州市七里河区	机动车保险，包括机动车交通事故责任强制保险和机动车商业保险；企业/家庭财产保险及工程保险（特殊风险保险除外）；责任保险；船舶/货运保险；农业保险；信用保证保险；短期健康/意外伤害保险；上述业务的再保险业务；国家法律法规允许的保险资金运用业务；经批准的其他业务。	14.00
6	嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	浙江省嘉兴市南湖区	股权投资。	2.50
7	六妙白茶股份有限公司	13,177.70	福建省宁德市福鼎市	茶饮料制造；茶叶种植；精制茶加工；酒、饮料及茶叶批发；酒、饮料及茶叶零售。	15.00
8	上海陕名置业发展有限公司	1,000.00	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区	房地产开发经营。	49.00
9	福州福汇物业管理有限公司	500.00	福州开发区快安延伸区	物业管理。	30.00

10	长安财通资产管理有限公司	5,000.00	西安经济技术开发区	资产管理信息咨询;投资管理（不得以公开方式募集资金,仅限以自有资产投资）;投资咨询;企业管理咨询。	30.00
11	浙江钱江新能源科技有限公司	2,250.00	上海市长宁区	新能源技术研发、转让、推广,投资业务。	33.33

注：截至募集说明书签署日，发行人已将上海名城股权投资基金有限公司对外转让，因此不再持有嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）份额。

截至 2022 年末，发行人持有的参股公司、合联营企业账面价值占发行人总资产比例均未超过 10%，获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入均未超过 10%，发行人无重要的参股公司、合营企业和联营企业。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

发行人以房地产为主业，公司成立专业项目子公司作为房地产开发销售项目的实施主体，公司本部主要职能为投资控股平台，负责对下属子公司及项目公司的综合管控。

截至 2022 年末，发行人合并总资产 3,462,864.59 万元，母公司总资产 2,661,176.30 万元、占合并口径总资产的比例为 76.85%。2022 年度，发行人合并营业总收入 736,139.96 万元，合并净利润 19,196.66 万元，母公司营业总收入 16,943.67 万元、占合并口径营业总收入的比例为 2.30%；母公司净利润 9,437.05 万元、占合并口径净利润的比例为 49.16%。

综上，发行人母公司资产规模较大、报告期内稳定增长，母公司层面实现的净利润占合并口径净利润的比例较高，公司本部对下属子公司及项目公司能够有效控制，投资控股型架构对发行人偿债能力的影响有限。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及其运行情况

发行人根据《公司法》《证券法》《上市公司章程指引》《上市公司治理准则》等法律、法规及规范性文件制订公司章程，不断完善公司法人治理结构，各部门之间职能分工明确，建立起了相互制约以及顺畅的协作、信息沟通关系。发行人制定了“三会”议事规则以及公司规章制度等相关的配套制度，明确了股东大会、董事会及监事会的职责、权力范围。

1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改公司章程；
- （11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- （12）审议批准公司章程第四十一条规定的担保事项；
- （13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的事项；
- （14）审议批准变更募集资金用途事项；
- （15）审议股权激励计划和员工持股计划；
- （16）审议法律、行政法规、部门规章或公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

- （1）发行人及发行人控股子公司的对外担保总额，超过最近一期经审计净资产的百分之五十以后提供的任何担保；
- （2）公司的对外担保总额，超过最近一期经审计总资产的百分之三十以后提供的任何担保；
- （3）公司在一年内担保金额超过公司最近一期经审计总资产百分之三十的担保；
- （4）为资产负债率超过百分之七十的担保对象提供的担保；
- （5）单笔担保额超过最近一期经审计净资产百分之十的担保；

(6) 对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

公司为购房客户提供按揭担保，不包含在《公司章程》所述的对外担保范围之内。

2、董事会

公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名。公司董事会由股东大会选举产生，任期为 3 年。公司董事会行使下列职权：

(1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；

(2) 执行股东大会的决议；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

(7) 拟订公司重大收购、收购发行人股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

(8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项。应由董事会审批的对外担保，必须经出席董事会的三分之二以上的董事审议同意；

(9) 决定公司内部管理机构的设置；

(10) 聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

(11) 制订公司的基本管理制度；

(12) 制订公司章程的修改方案；

(13) 管理公司信息披露事项；

(14) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

(15) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

(16) 决定《公司章程》第二十二条第（三）、（五）、（六）项情形下收购公司股票的相关事项；

(17) 法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

3、监事会

公司监事会由 3 名监事组成，其中职工监事 1 名。公司职工代表监事通过职工代表大会选举产生，其余监事由股东大会选举产生，任期为 3 年。公司监事会行使以下职权：

（1）应当对董事会编制的公司证券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见；

（2）检查公司财务；

（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，发现董事、高级管理人员违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的，向董事会通报或者向股东大会报告，并提出罢免的建议，也可以直接向中国证监会及其派出机构、证券交易所或者其他部门报告。

（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

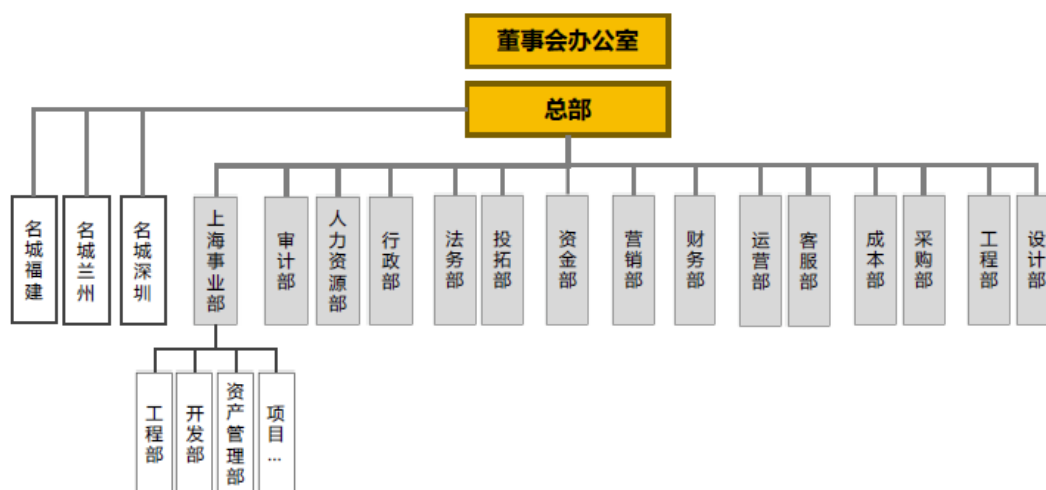
（6）向股东大会提出提案；

（7）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

4、发行人内部组织结构

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人组织结构图如下：



图：发行人组织结构图

发行人根据战略发展规划、经营运行环境，建立了与公司业务规模相适应的组织机构，设置了审计部、人力资源部、行政部、法务部、投拓部、财务部、营销部、工程部、设计部等职能部门，明确界定了各部门的职责。报告期内，公司相关机构运行情况正常。

（二）内部管理制度

1、财务管理

发行人已经制订了专门的、操作性强的会计制度，各级会计人员具备专业素质，建立了控制风险的相关规定。同时，发行人就主要会计处理程序做了明确而具体的规定并建立了相应的规章制度。发行人已根据《中华人民共和国会计法》、《会计基础工作规范》、《内部会计控制规范》及财政部、中国证监会等颁布的有关法律法规和公司章程，结合公司的实际情况，制定并实施了《财务管理制度》、《资金管理制度》、《往来款项管理制度》、《关联交易实施细则》、《工程成本管理制度》、《对外担保管理办法》、《对外投资管理制度》等相关制度，明确了会计核算和财务管理的具体事项，形成了一套比较完整的会计管理控制体系。

2、关联交易

（1）关联交易制度

为规范公司关联交易，保护公司中小股东合法权益，公司已制订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易实施细则》、《独立董事制度》、《信息披露管理制度》等制度文件，对关联交易的批准权限、决

策程序、价格确定原则、决策回避制度及关联交易的监督进行了规定。

（2）关联交易决策程序

发行人在《公司章程》、《关联交易实施细则》中对关联交易决策程序进行了规范，主要内容如下：

《公司章程》中的相关规定：

1) 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东应当回避投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

2) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项。应由董事会审批的对外担保，必须经出席董事会的三分之二以上的董事审议同意。

3) 对于董事会权限内的对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易事项，应建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审。

《关联交易实施细则》中的相关规定：

1) 公司与关联自然人拟发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易（公司提供担保除外），应及时披露。

2) 公司与关联法人拟发生的交易金额在 300 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易（公司提供担保除外），应及时披露。

3) 公司与关联人拟发生的关联交易达到以下标准之一的，除应当及时披露外，还应当提交董事会和股东大会审议：（一）交易（公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的重大关联交易。公司拟发生重大关联交易的，应提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构对交易标的出具的审计或者评估报告。对于第七章所述与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估；（二）公司为关联人提供担保。

4) 公司拟与关联人发生重大关联交易的，应在独立董事发表事前认可意见后，提交董事会审议。独立董事做出判断前，可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。公司审计委员会应同时对该关联交易事项进行审核，形成

书面意见，提交董事会审议，并报告监事会。审计委员会可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。

5) 公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应将交易提交股东大会审议。

6) 公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决，也不得代理其他股东行使表决权。

7) 公司监事会应对关联交易的审议、表决、披露、履行等情况进行监督并在年度报告中发表意见。

8) 公司进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司应按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

9) 公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

① 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

② 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

③ 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

④ 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

⑤ 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

3、内部审计

为强化发行人董事会决策功能，做到事前审计、专业审计，确保董事会对经理层的有效监督，完善公司治理结构，发行人董事会下设了审计委员会，并制定了《董事会审计委员会工作细则》，详细规定了审计委员会的人员组成、职责权限、决策程序和议事程序。

发行人已经制订了《上海大名城企业股份有限公司内部审计制度》，对内部

控制评价的内容、组织体系、程序和方法、审计机构和审计人员的设置、审计职责、审计工作实施程序和方法、信息披露要求等事项进行了规定。

公司设审计部，审计部作为董事会审计委员会的日常工作机构，在公司董事会的直接领导下独立开展内部审计工作，负责组织、开展各项具体审计业务。审计部对审计委员会负责，向审计委员会报告工作。

审计部主要工作职责包括：按照有关法律、法规和要求，起草内部审计制度等内部审计相关文件；制订年度和季度审计项目实施计划；负责执行内部审计监督，并向审计专门委员会、公司管理层报告审计结果；协调外部审计机构对公司的审计工作；规范、完善内部审计工作程序；总结和交流内部审计工作经验，提高内部审计人员业务能力。

发行人已有较为详尽的内部审计制度，内部审计的范围能够涵盖其内部的主要业务，同时发行人亦借助外部审计来完成部分内部控制的监督工作。

4、业务控制

发行人建立了一套覆盖生产经营活动各主要环节的相关制度、规章，以保证公司高效运作。相关规定中对公司各个业务环节的控制标准和措施、授权和审批、业务规范 and 操作程序、岗位权限和职责分工等均有说明。发行人全面推行制度化的规范管理，加强内部管理，规范内部控制，以保障发行人的安全、规范、高效运作。

5、信息系统控制

发行人制定了《信息披露管理制度》、《内幕信息知情人登记管理制度》等相关制度，对其信息系统建设情况、管理制度、操作流程和风险防范制度进行规范，建立了能够涵盖发行人重要活动的完整、合理且有效的信息系统，以保障发行人的信息收集、处理和传递及时，反舞弊机制健全，财务报告真实有效，信息系统安全可靠，利用信息系统实施内部控制具备有效性。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在资产、人员、财务、机构、业务方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立性

发行人的主营业务是房地产综合开发，与控股股东、实际控制人所控制的其他企业不存在同业竞争，在业务方面独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

发行人拥有完整的采购、销售和管理体系，具有独立完整的自主经营和市场拓展能力。发行人在重大经营决策和重大投资事项均按规定由董事局讨论并作出决策，对须由股东大会决定的事项报股东大会审议批准后执行。

发行人与控股股东及其控制的其他企业发生的关联交易内容符合相关法律法规的规定，未影响发行人业务的独立性。

2、人员独立性

公司拥有独立的人事管理制度，董事、监事和高级管理人员严格按照《公司法》《公司章程》的有关规定合法产生。公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中领薪；公司的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3、资产独立性

公司拥有与其经营相关的资质、独立完整的生产经营设施、以及与生产经营相关的土地、资产、专利等资产的所有权或使用权，相关资产权属清晰、完整。公司独立支配自有资金和资产，不存在控股股东、实际控制人干预资金运用及占用公司资金的情况。公司建立了严格的内部管理控制制度，公司资金及其他资产的使用均按照制度规定的权限逐级审批，保证了资金、资产及其他资源的独立性。

4、机构独立性

公司已根据《公司法》《上市公司章程指引》等有关法律、法规及其他规范性文件的规定，制定了《公司章程》，建立了股东大会、董事局、监事会等议事决策机构及监督机构，并设置了相应的独立职能部门。公司已建立、健全内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，与控股股东不存在机构混同、混合经营、合署办公的情形。

5、财务独立性

公司设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策。公司制定了规范的财务会计制度和对下属子公司的财务管理制度。公司独立开设银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。公司作为独立的纳税人，依法独立纳税。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员的情况如下表所示：

表：发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
俞培佛	董事局主席	2023 年 7 月-2026 年 7 月	是	否
俞锦	董事局副局长、总经理	2023 年 7 月-2026 年 7 月	是	否
俞丽	董事	2023 年 7 月-2026 年 7 月	是	否
俞凯	董事	2023 年 7 月-2026 年 7 月	是	否
冷文斌	董事、常务副总经理	2023 年 7 月-2026 年 7 月	是	否
郑国强	董事、副总经理、财务总监	2023 年 7 月-2026 年 7 月	是	否
郑启福	独立董事	2023 年 7 月-2026 年 7 月	是	否
陈金山	独立董事	2023 年 7 月-2026 年 7 月	是	否
田新民	独立董事	2023 年 7 月-2026 年 7 月	是	否
董云雄	监事会主席	2023 年 7 月-2026 年 7 月	是	否
梁婧	监事	2023 年 7 月-2026 年 7 月	是	否

姓名	职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
江山	职工监事	2023 年 7 月-2026 年 7 月	是	否
蒋冬森	执行总经理	2023 年 7 月-2026 年 7 月	是	否
林振文	副总经理	2023 年 7 月-2026 年 7 月	是	否
陈峰	副总经理	2023 年 7 月-2026 年 7 月	是	否
陈方	副总经理	2023 年 7 月-2026 年 7 月	是	否
张燕琦	董事会秘书	2023 年 7 月-2026 年 7 月	是	否

公司董事、监事及高级管理人员符合《公司法》等法律、法规规定的任职资格。

（二）发行人董事、监事和高级管理人员简历

截止本募集说明书签署之日，公司现任董事、监事及高级管理人员的简历如下：

1、董事局成员简历

俞培梯先生：董事局主席，1959 年生，中国香港籍，现任世界华人华侨（亚洲）青年总商会会长、香港福建社团联合会荣誉会长、中国全国工商联房地产商会副会长、福建省政协委员、福州市侨联副主席、福州市企业家联合会常务副会长、福州市慈善总会荣誉会长、香港乐群慈善基金会首届理事会主席、香港福州社团联合会创会会长、首届主席等社会职务等社会职务。公司实际控制人。

俞锦先生：董事局副主席兼总经理，1983 年生，中国香港籍，毕业于英国皇家霍洛威大学，上海交通大学管理学院 EMBA。现任公司控股子公司名城地产（福建）有限公司董事等职务。

俞丽女士：董事，1985 年生，中国香港籍，毕业于香港科技大学市场营销专业，本科学历。现任控股股东名城控股集团有限公司董事长兼总经理，控股子公司名城地产（福建）有限公司董事、福清顺泰置业有限公司董事、东福名城（常州）置业发展有限公司董事等职务。曾任名城地产(福建)有限公司董事长助理，毕马威企业咨询（中国）有限公司审计师，KPMG HongKong 审计师。

俞凯先生：董事，1986 年出生，中国香港籍，毕业于皇家霍洛威大学。现

任控股股东名城控股集团有限公司董事，子公司名城地产（福建）有限公司法定代表人及董事长、深圳市名城开发建设有限公司总裁、名城（福清）城市建设发展有限公司法定代表人、福清顺泰置业有限公司董事等职务，兼任福建省政协委员、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等社会职务。

冷文斌先生：董事兼常务副总经理，1968 年生，中国国籍，毕业于东北林业大学经济管理专业，本科学历，经济师，中级会计师。现任子公司名城地产（福建）有限公司董事、福建顺隆实业有限公司法定代表人、福州顺泰地产有限公司法定代表人、名城地产（永泰）有限公司董事、福清益源房地产开发有限公司董事、南昌名城房地产开发有限公司法定代表人、深圳名城建设发展有限公司董事等职务。曾任福州东福实业发展有限公司副总经理，福建东建地产有限公司财务经理，俄罗斯华富集团公司总会计师，江西云山企业集团财务经理。

郑国强先生：董事、财务总监兼副总经理，1979 年生，中国国籍，中共党员，毕业于中南大学会计学本科学历，注册会计师。现任公司控股子公司上海大名城贸易有限公司监事、赢今（上海）贸易有限公司法定代表人、上海歌韬实业有限公司法定代表人、上海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等职务。曾任天职国际会计师事务所有限公司上海分所高级审计员、高级项目经理、财务审计技术支持部成员和管理咨询与税收筹划部门成员，上海华源股份有限公司财务总监。

郑启福先生：独立董事，1975 年出生，中共党员，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，现任福建天衡联合（福州）律师事务所兼职律师、福建远略投资咨询有限公司监事、北京智慧双子科技有限公司监事、生一医疗科技（福州）有限公司监事等职务。

田新民先生：独立董事，1966 年出生，博士、博士生导师。现任上海交通大学安泰经济与管理学院副院长、上海交通大学行业研究院副院长、上海交通大学深圳研究院执行院长，现兼任第十二、十三届上海市政协委员、上海市政协民族宗教事务委员会党组成员和副主任、上海市少数民族联合会副会长、上海市行为科学学会常务副会长与秘书长、中国领导力研究中心主任、盛剑环境独立董事等职务。

陈金山先生：独立董事，1968 年出生，本科学历，会计师、高级经济师、注册会计师。曾任医博肛肠连锁医院管理有限公司副总裁、华夏医疗集团（HK.8143）执行董事、财务副总裁、万嘉集团控股（HK.0401）执行董事、财审部总经理、福建国龙会计师事务所副主任会计师、福建建联有限责任会计师事务所主任会计师等职务；曾任三盛教育、福晶科技、中富通股份、中国武夷、冠城大通独立董事。现任福州元理会计师事务所主任会计师、福州元理企业管理咨询有限公司法定代表人。

2、监事会成员简历

董云雄先生：监事会主席，1950 年出生，中共党员，华东师范大学管理心理学专业教育学硕士，经济师。曾任铁路上海站副站长、党委副书记，铁路新客站工程指挥部铁路高层分指挥部指挥，上海龙门宾馆总经理，上海申华实业股份有限公司总裁、副董事长，大盈现代农业股份有限公司董事长，无锡生命科技发展股份有限公司董事长，上海华源长富药业（集团）有限公司董事长、党委书记、总经理，上海华源股份有限公司董事长、总经理、党委书记，公司第八届监事会主席，现任公司党支部书记。

梁婧女士：监事，1982 年生，中国国籍，毕业于中国政法大学，法学学士，基金从业资格。现任公司第八届监事会非职工监事，控股子公司福名城地产（永泰）有限公司董事、兰州新顺房地产开发有限公司董事、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及董事、浙江名恒新能源科技有限公司董事、宁波梅山保税港区承影股权投资管理有限公司法定代表人及董事。

江山先生：职工监事，1968 年出生，大学本科，经济师，北京大学 EMBA。历任福建省华侨友谊供应公司总经办副主任、福建省贸易厅厅长秘书、福建元一房地产发展有限公司副总经理、元一集团有限公司总裁助理、福建嘉园房地产开发有限公司总经理。现任公司董事长助理、行政总监、工会主席、职工监事。

3、高级管理人员简历

俞锦先生、冷文斌先生、郑国强先生的简历见本节“六、发行人的董监高情况”之“1、董事会成员简历”的相关内容。

蒋冬森先生：执行总经理，1977 年生，中国国籍，本科学历。历任成都万科设计部建筑师，上海万科区域营运中心主管，无锡万科设计部经理，苏南万科设计部经理、苏南万科成本部经理、技术组（总师办）负责人，无锡万科助理总、产品中心（设计、成本、采购）负责人；泰禾企业福州区域常务副总，集团总裁助理、福州区域总经理，北京区域总经理；华夏幸福总裁助理、孔雀城三分公司（廊坊）总经理，总裁助理、孔雀城六分公司（合肥）总经理；北京和裕房地产有限公司总裁。

林振文先生：副总经理，1962 年生，中国国籍，在职研究生学历，中级工程师职称。现任公司控股子公司名城地产（福建）有限公司常务副总经理。曾任武汉钢铁集团矿山建设公司工程师，湖北冠丰房地产开发公司副总经理，福州东福实业发展有限公司副总经理。

陈峰先生：副总经理，1972 年生，中国国籍，大专学历，国家注册造价工程师、国家注册监理工程师、国家注册房地产估价师。现任公司西北区域总裁，控股子公司福州顺泰地产有限公司总经理。曾任福建兵工建设监理有限公司副总经理，福建凯龙房地产开发有限公司常务副总。

陈方先生：副总经理，1966 年生，中国国籍，工商管理硕士，高级工程师。现任公司副总经理。曾任泰禾集团总裁助理兼武汉区域总经理，利嘉（福建）国际商贸有限公司总经理，元一集团有限公司董事、副总经理，北京泰禾房地产开发有限公司常务副总经理，福建天元房地产开发有限公司常务副总经理，福建商业建设开发有限公司副总经理。

张燕琦女士：董事会秘书，1971 年生，中国国籍，工商管理硕士。现任公司控股子公司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，南京顺泰置业有限公司法定代表人，深圳名城金控（集团）有限公司监事。曾任上海凌云实业发展股份有限公司董事会秘书。

（三）发行人董事、监事及高级管理人员变动情况

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员变化情况如下：

1、董事变化情况

（1）鉴于公司第七届董事局任期届满，公司于 2020 年 6 月 22 日召开第七届董事局第三十七次会议审议通过了《关于董事会换届选举暨提名第八届董事

局非独立董事候选人的议案》、《关于董事会换届选举暨提名第八届董事局独立董事候选人的议案》，同意提名俞培蓓先生、俞锦先生、俞丽女士、俞凯先生、冷文斌先生、郑国强先生为第八届董事局非独立董事候选人，提名卢世华先生、陈玲女士、郑启福先生为第八届董事局独立董事候选人。

(2) 公司于 2020 年 7 月 10 日召开 2020 年第三次临时股东大会审议通过了《关于董事会换届选举暨提名第八届董事局非独立董事候选人的议案》、《关于董事会换届选举暨提名第八届董事局独立董事候选人的议案》，同意选举俞培蓓先生、俞锦先生、俞丽女士、俞凯先生、冷文斌先生、郑国强先生担任公司第八届董事会非独立董事职务；同意选举卢世华先生、陈玲女士、郑启福先生担任公司第八届董事会独立董事职务。

(3) 公司于 2020 年 7 月 10 日召开第八届董事局第一次会议选举俞培蓓先生为第八届董事局主席。

(4) 鉴于公司第八届董事局任期届满，公司于 2023 年 7 月 5 日召开第八届董事局第三十三次会议审议通过了《关于董事局换届选举暨提名非独立董事候选人的议案》、《关于董事局换届选举暨提名独立董事候选人的议案》，同意提名俞培蓓先生、俞锦先生、俞丽女士、俞凯先生、冷文斌先生、郑国强先生为第九届董事局非独立董事候选人，提名郑启福、陈金山先生、田新民先生为第九届董事局独立董事候选人。

(5) 公司于 2023 年 7 月 21 日召开 2023 年第三次临时股东大会审议通过了《关于董事局换届选举非独立董事的议案》、《关于董事局换届选举独立董事的议案》，同意选举俞培蓓先生、俞锦先生、俞丽女士、俞凯先生、冷文斌先生、郑国强先生担任公司第九届董事会非独立董事职务；同意选举郑启福先生、陈金山先生、田新民先生担任公司第九届董事会独立董事职务。

(6) 公司于 2023 年 7 月 21 日召开第九届董事局第一次会议选举俞培蓓先生为第九届董事局主席。

2、监事变化情况

(1) 鉴于公司第七届监事会任期届满，公司于 2020 年 6 月 22 日召开第七届监事会第二十三次会议审议通过了《关于监事会换届选举的议案》，同意提名董云雄先生、梁婧女士为公司第八届监事会非职工监事候选人

(2) 公司工会于 2020 年 7 月 9 日召开职工代表大会，会议选举江山先生为公司第八届监事会职工监事，将与公司 2020 年第三次临时股东大会选举产生的二位监事共同组成公司第八届监事会。

(3) 公司于 2020 年 7 月 10 日召开 2020 年第三次临时股东大会审议通过了《关于监事会换届选举的议案》，同意选举董云雄先生、梁婧女士担任公司第八届监事会监事职务，与由公司职工代表大会选举产生的职工监事江山先生共同组成公司第八届监事会。

(4) 公司于 2020 年 7 月 11 日召开第八届监事会第一次会议选举董云雄先生为第八届监事会主席。

(5) 鉴于公司第八届监事会任期届满，公司于 2023 年 7 月 5 日召开第八届监事会第二十五次会议审议通过了《关于监事会换届选举暨提名监事候选人的议案》，同意提名董云雄先生、梁婧女士为公司第九届监事会非职工监事候选人。

(6) 公司工会于 2023 年 7 月 20 日召开职工代表大会，会议选举江山先生为公司第九届监事会职工监事，将与公司 2023 年第三次临时股东大会选举产生的二位监事共同组成公司第九届监事会。

(7) 公司于 2023 年 7 月 21 日召开 2023 年第三次临时股东大会审议通过了《关于监事会换届选举非职工监事的议案》，同意选举董云雄先生、梁婧女士担任公司第九届监事会监事职务，与由公司职工代表大会选举产生的职工监事江山先生共同组成公司第九届监事会；

(8) 公司于 2023 年 7 月 21 日召开第九届监事会第一次会议选举董云雄先生为第九届监事会主席。

3、高级管理人员变化情况

(1) 公司于 2020 年 7 月 10 日召开第八届董事局第一次会议审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》，同意聘任俞锦先生为公司总经理、蒋冬森先生为公司执行总经理、冷文斌先生为公司常务副总经理、郑国强先生为公司财务总监兼副总经理、鲍金林先生为公司副总经理、林振文先生为公司副总经理、陈峰先生为公司副总经理、陈方先生为公司副总经理、张燕琦女士为公司董事会秘书。

(2) 2023 年 5 月 26 日，公司披露了《关于公司高管辞职的公告》，鲍金林

先生因工作变动原因辞去公司副总经理职务及公司下属子公司其他一切职务，辞职报告自送达公司董事局之日起生效。

(3) 公司于 2023 年 7 月 21 日召开第九届董事局第一次会议审议通过聘任公司其他高级管理人员的议案，同意聘任俞锦先生为公司总经理、蒋冬森先生为公司执行总经理、冷文斌先生为公司常务副总经理、郑国强先生为公司财务总监兼副总经理、林振文先生为公司副总经理、陈峰先生为公司副总经理、陈方先生为公司副总经理、张燕琦女士为公司董事会秘书。

报告期内，发行人董事、监事及高级管理人员的变动主要系任期届满或个人工作安排，属于正常变动，已履行了必要法律程序和内部审批程序，未对发行人的正常经营、偿债能力和组织机构运行造成重大不利影响。

(四) 发行人董事、监事和高级管理人员持有发行人股票/债券情况

截止本募集说明书签署之日，公司现任董事、监事及高级管理人员持有公司股票情况如下：

序号	姓名	职务	持有公司股票数量 (股)
1	俞培娣	董事局主席	14,388,658
2	俞锦	董事局副主席、总经理	123,766,253
3	俞丽	董事	171,457,717
4	俞凯	董事	50,000,000
5	陈峰	副总经理	510,000
6	蒋冬森	执行总经理	98

截止本募集说明书签署之日，公司现任董事、监事及高级管理人员未持有公司发行的债券。

七、发行人主营业务情况

(一) 发行人营业总体情况

发行人经营范围为：房地产综合开发，建造、销售商品房；物业管理，物业租赁；公共基础设施开发与建设；建筑装饰安装工程；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】

公司以房地产为主业,根据中国证监会颁发的《上市公司行业分类指引》(2012 修订),公司所处行业为房地产业(K70)。

公司开发的房地产项目以住宅为主,同时涵盖商业地产、工业地产及旅游地产等。公司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;业务布局方面,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,公司开发的具有代表性的房地产项目包括“紫金九号”、“紫金轩”、“名城港湾”及“映”系列等。

(二) 发行人最近三年及一期营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况

1、营业收入情况

报告期各期,发行人营业收入情况如下:

表:发行人最近三年及一期营业收入情况

单位:万元、%

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	522,041.78	99.93	735,293.31	99.88	762,088.59	99.47	1,473,987.18	99.35
其中:物业开发销售及运营	522,023.82	99.92	735,245.73	99.88	762,049.56	99.47	1,473,958.14	99.34
金融投资	17.96	0.00	47.58	0.01	39.03	0.00	29.04	0.00
其他业务收入	378.31	0.07	846.66	0.12	4,033.87	0.53	9,707.10	0.65
合计	522,420.09	100.00	736,139.96	100.00	766,122.46	100.00	1,483,694.28	100.00

报告期内,公司营业收入分别为 1,483,694.28 万元、766,122.46 万元、736,139.96 万元和 522,420.09 万元。其中,主营业务收入分别为 1,473,987.18 万元、762,088.59 万元、735,293.31 万元和 522,041.78 万元,占营业收入的比重分别为 99.35%、99.47%、99.88%和 99.93%。

报告期内,公司主营业务主要为物业开发销售及运营,最近三年及一期,

物业开发销售及运营业务分别实现营业收入 1,473,958.14 万元、762,049.56 万元、735,245.73 万元和 522,023.82 万元，占营业收入的比重分别为 99.34%、99.47%、99.88%和 99.92%。

报告期内，公司主营业务收入按地区划分的构成情况如下：

单位：万元、%

地区	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华东区域	407,233.16	78.01	10,494.99	1.43	188,846.18	24.78	653,176.56	44.31
东南区域	66,561.68	12.75	559,917.91	76.15	350,018.49	45.93	648,032.89	43.96
西北区域	48,246.94	9.24	164,880.40	22.42	223,223.92	29.29	172,777.72	11.72
合计	522,041.78	100.00	735,293.31	100.00	762,088.59	100.00	1,473,987.18	100.00

报告期内，发行人物业开发销售及运营业务收入逐年下降。房地产项目存在开发周期较长的特点，房地产企业的收入确认主要依赖于房地产项目的收入结转，而地产项目从拿地到最后结转收入一般需要 3 年左右的时间，公司 2021 年、2022 年的收入结转主要来自于 2017 年至 2018 年期间新增的土地项目。

2017 年至 2018 年，在房地产行业调控力度不放松的政策背景下，房地产行业企业融资渠道受限、融资规模持续被压缩，对行业发展形成较大阻力。自 2017 年起，公司对未来行业整体趋势判断趋于谨慎，开始施行谨慎拿地、加速去库存、降负债去杠杆的主动经营措施。在主动收缩规模的战略下，公司新增投资项目阶段性减少，从而影响到公司 2021 年度及 2022 年新增项目结转的收入出现较大幅度下降。

2023 年 1-6 月，发行人上海区域的映云间及映园项目已经完成交付，此外，公司在上海五大新城及临港新片区等区域有包括映湖、映晖、映玥、映园二期等多个映系列项目即将进入交付程序并结转确认收入，预计 2023 年全年营业收入将较 2022 年实现较大增长。在现阶段稳增长的行业背景下，未来房地产行业宽松政策有望持续释放，预计公司经营情况将得到一定的改善。

2、营业成本情况

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业成本情况

单位：万元、%

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	425,299.92	99.92	604,986.25	99.89	626,869.16	99.40	1,213,187.32	99.46
其中：物业开发销售及运营	425,299.92	99.92	604,986.25	99.89	626,869.16	99.40	1,213,187.32	99.46
金融投资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他业务成本	344.85	0.08	677.66	0.11	3,789.91	0.60	6,645.73	0.54
合计	425,644.78	100.00	605,663.90	100.00	630,659.07	100.00	1,219,833.05	100.00

报告期内，公司营业成本分别为 1,219,833.05 万元、630,659.07 万元、605,663.90 万元和 425,644.78 万元。其中，主营业务成本分别为 1,213,187.32 万元、626,869.16 万元、604,986.25 万元和 425,299.92 万元，占营业成本的比重分别为 99.46%、99.40%、99.89%和 99.92%。报告期内，公司营业收入及营业成本变动趋势一致，2021 年及 2022 年，主营业务成本下滑主要系公司新结转项目面积减少导致销售数量下降、营业收入下滑所致。

报告期内，公司主营业务成本按地区划分的构成情况如下：

单位：万元、%

地区	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华东区域	337,472.56	79.35	8,750.46	1.45	179,983.11	28.71	576,618.78	47.53
东南区域	50,652.71	11.91	468,207.71	77.39	289,766.46	46.22	518,636.73	42.75
西北区域	37,174.66	8.74	128,028.08	21.16	157,119.60	25.06	117,931.81	9.72
合计	425,299.92	100.00	604,986.25	100.00	626,869.16	100.00	1,213,187.32	100.00

3、营业毛利润、毛利率情况

报告期各期，发行人营业毛利润、毛利率情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业毛利润、毛利率情况

单位：万元、%

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	96,741.85	18.53	130,307.06	17.72	135,219.43	17.74	260,799.86	17.69
其中：物业开发销售及运营	96,723.90	18.53	130,259.48	17.72	135,180.40	17.74	260,770.82	17.69

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
金融投资	17.96	100.00	47.58	100.00	39.04	100.00	29.04	100.00
其他业务	33.46	8.84	169.00	19.96	243.96	6.05	3,061.37	31.54
合计	96,775.31	18.52	130,476.06	17.72	135,463.39	17.68	263,861.23	17.78

报告期内，公司营业毛利主要由物业开发销售及运营所贡献，与主营业务规模趋势的变动保持一致，发行人主营业务毛利率较为稳定。

报告期内，公司主营业务毛利润、毛利率按地区划分的构成情况如下：

单位：万元、%

地区	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
华东地区	69,760.60	17.13	1,744.54	16.62	8,863.07	4.69	76,557.78	11.72
东南区域	15,908.97	23.90	91,710.20	16.38	60,252.03	17.21	129,396.16	19.97
西北区域	11,072.28	22.95	36,852.32	22.35	66,104.33	29.61	54,845.91	31.74
合计	96,741.85	18.53	130,307.06	17.72	135,219.43	17.74	260,799.86	17.69

（三）主要业务板块

发行人的主营业务主要为物业开发销售及运营。

1、主要经营模式

（1）开发运营模式

发行人目前房地产开发经营模式主要分为自主开发和合作开发两种。自主开发模式下，公司成立专业项目子公司，通过每个项目公司完成房地产开发销售项目，各项目均为发行人 100% 出资及获取收益。在合作开发项目中，发行人根据合作协议按照股权比例对项目公司提供相应的建设资金支持并进行收益分成，在项目具体运营建设中一般根据各合作方事先签署的合作开发协议，由一方负责项目公司及项目的操盘管理，包括项目规划、建设、销售、经营、管理等。房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力。

房地产开发项目主要经历前期准备、设计及报建、施工、营销、物业管理及售后服务等五个阶段。

①前期准备阶段：主要是指对拟开发项目的市场前景进行调查研究，制作可行性研究报告，签订土地出让合同，获得立项批复及取得用地红线图等；

②设计及报建阶段：主要包括方案设计及批复、施工图设计及批复等步骤，在这一过程中需取得建设用地规划许可证、国有土地使用权证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证；

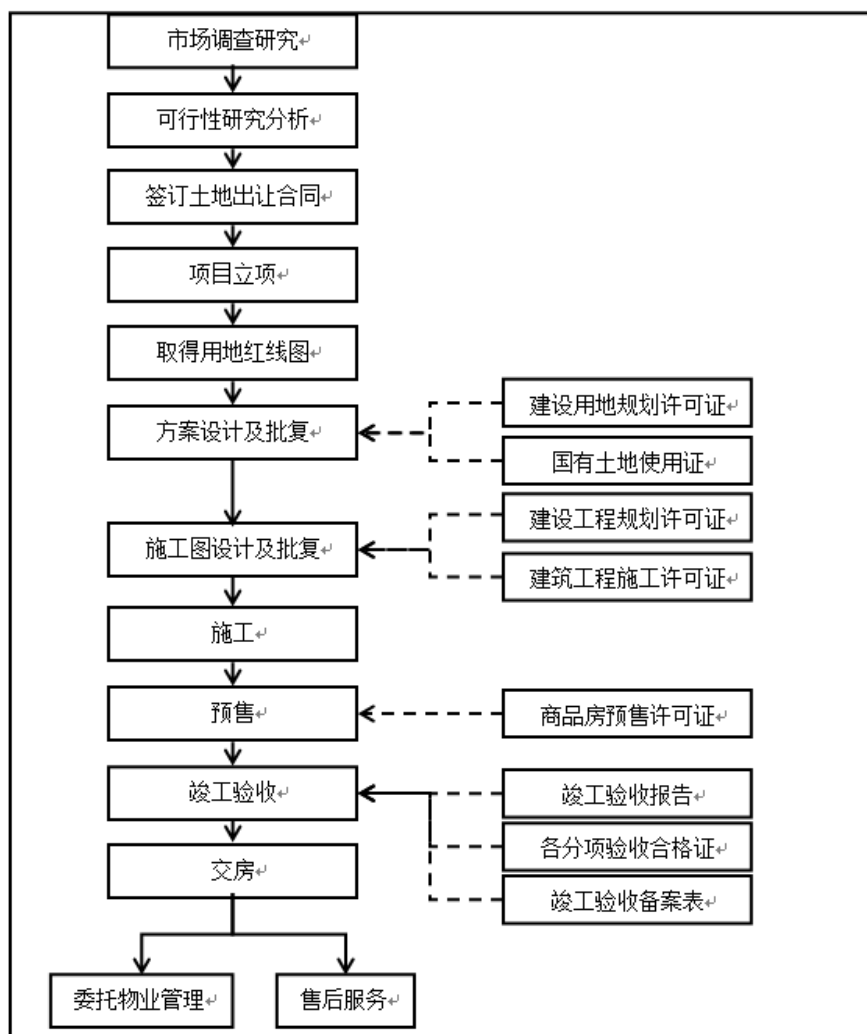
③施工阶段：主要是指由承包单位进行工程施工，完成竣工验收，并将建筑资料归档至相关部门进行竣工验收备案等工作；

④营销阶段：主要是指在营销准备的基础上对潜在业主销售商品房的过程；

⑤物业管理及售后服务阶段：主要是指在房地产项目具备交房条件后，交付业主，并进而由物业公司进行物业管理，由大名城提供售后服务。

(2) 业务流程图

发行人典型的房地产开发项目简要流程如下图所示：



(3) 采购模式

大名城房地产开发项目所需原材料主要是建筑材料及设备，主要的建筑材料有钢筋、水泥、建筑装饰及园林绿化材料等，设备主要包括电梯、消防设备、通风与空调设备等；主要耗用的能源是电力。大名城房地产项目的施工均承包给施工单位，建筑材料主要由施工单位负责采购。为保证工程质量，施工单位应按照专用条款约定及设计和有关标准要求采购，并提供产品合格证明。对电梯、门窗及一些应项目进度急需的建筑材料，由大名城自行采购。对自行采购的材料，大名城本着保证品质、控制成本的原则，根据材料的不同类别采取以下方式：

①集中计划采购：通用性物料如外墙面砖、门窗铝型材等实行集中计划采购。材料部依照计划用量集中批量采购，统一管理，确保一定的库存量，使用单位按计划领用，实行内部核算。该模式适用于价格随采购量增大而有较大下降空间的物料采购；材料部对各单位采购需求计划进行宏观调控与协调，凡能形成批量采购的，一律由材料部负责办理批量采购。

②特定采购：对于除采用上述采购方式之外的物料（如部分大宗物资采购、大型设备如电梯采购、固定资产添置、急用物资采购等），材料部依照采购申请逐单办理询价、议价及最终采购事务。

(4) 生产模式

大名城房地产开发项目的设计均交由设计研究院或设计事务所完成，设计单位在工程设计资料及文件中对建筑材料、建筑构配件和设备注明规格、型号、性能等技术指标；项目施工则承包给专业的施工单位完成，按照公司目前的规定，施工单位承包后不得将承包的全部工程转包给他人，也不得将工程肢解后转包给他人；项目竣工后，在施工单位自检基础上，大名城组织设计单位、勘察单位、监理单位及施工单位等对工程质量进行全面检查验收，并签字盖章确认验收结果。

(5) 销售模式

大名城房地产项目采用的房产销售模式为自销，由大名城销售团队独立进行销售。大名城目前已经建立了一只素质较高、业务专业、服务意识强的营销队伍。自销模式适用于房地产市场较为成熟及市场消化能力较强的城市，

大名城通过采取自销模式，在培养公司销售团队同时还可以降低销售成本。

具体而言，大名城采用的自销模式体现在公司和项目两个层面。在公司层面，大名城设立营销部，由其专门负责公司整体形象和品牌的宣传和推广，强化“名城”品牌效应；同时，通过与当地媒体机构的合作，使产品信息及时反映到市场，供客户参考。在各项目层面，大名城设立营销组，专门负责具体项目的形象宣传，通过平面、立体媒体以及房交会等各种活动推广项目；营销组还需负责为项目业主提供从其接触项目开始至办理交房手续全程的专业服务。

2、房地产业务情况

最近三年及一期，公司房地产开发销售情况如下：

项目	2023 年 1-6 月	2022 年	2021 年	2020 年
新开工项目面积（万平方米）	0.00	29.29	100.82	130.38
竣工面积（万平方米）	23.20	64.20	120.09	80.36
销售面积（万平方米）	15.20	41.47	73.70	117.85
销售金额（亿元）	33.33	75.95	137.67	150.26
成交均价（万元/平方米）	2.19	1.83	1.87	1.28

2020-2022 年及 2023 年 1-6 月，公司新开工项目面积分别为 130.38 万平方米、100.82 万平方米、29.29 万平方米和 0.00 万平方米；2020-2022 年及 2023 年 1-6 月，公司竣工面积分别为 80.36 万平方米、120.09 万平方米、64.20 万平方米和 23.20 万平方米。

2020-2022 年及 2023 年 1-6 月，公司房地产销售面积分别为 117.85 万平方米、73.70 万平方米、41.47 万平方米和 15.20 万平方米，销售金额分别为 150.26 亿元、137.67 亿元、75.95 亿元和 33.33 亿元。最近三年及一期，发行人房地产销售面积和销售金额呈现下滑趋势，主要系公司近年采取较为谨慎的拿地政策，报告期内集中于以上海市为核心的长三角区域和以福州市为中心的福建区域审慎拿地，且近两年的拿地力度有所收窄，新增投资项目阶段性减少，可售资源规模相对有限且有所减少，导致销售面积和销售金额均有所下滑。

3、主要房地产开发项目情况

（1）已完工项目

截至 2023 年 6 月末，公司已完工项目（开发产品）情况如下：

单位：万元、平方米

序号	开发主体	项目位置	项目名称	经营业态	账面价值	可供出售总面积	累计已售面积	销售进度
1	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	兰州东部科技新城一期(B、C、D、A、H地块)	住宅	16,089.82	1,504,933.84	1,486,758.69	98.79%
2	兰州新顺房地产开发有限公司、兰州悦华房地产开发有限公司、兰州海华房地产开发有限公司、兰州玖城房地产开发有限公司、兰州恒尚房地产开发有限公司、兰州新和房地产开发有限公司、兰州江丰房地产开发有限公司、兰州新亚房地产开发有限公司	兰州	兰州东部科技新城二期（3#、4#、5#、6#、7-1#、7-2#、9#、10-1#、10-2#、11#、13#、15#、17#、18#、20#、21#地块）	商住	209,430.97	1,642,048.23	1,274,714.72	77.63%
3	兰州顺泰房地产开发有限公司	兰州	兰州名城城市广场	商办	79,004.88	299,662.20	236,739.60	79.00%
4	上海御雄实业有限公司、上海秀弛实业有限公司	上海	上海紫金九号	住宅	5,975.50	167,158.19	166,773.83	99.77%
5	上海名城汇实业发展有限公司	上海	上海大名城名郡	住宅	5,507.56	80,882.98	80,882.98	100.00%
6	南京顺泰置业有限公司	南京	南京大名城	住宅	2,107.70	87,663.54	87,663.54	100.00%
7	名城地产（永泰）有限公司	永泰	永泰东部旅游新城（2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#地块）	住宅	181,981.97	560,920.34	466,044.93	83.09%
8	东福名城（常州）置业发展有限公司	常州	常州大名城	住宅	3,266.98	726,672.52	726,268.77	99.94%
9	大名城（福清）房地产开发有限公司	福清	福清大名城（福清紫金轩）	商住	3,519.85	179,774.57	179,774.57	100.00%
10	福州市长乐区名城房地产开发有限公司	福州	长乐大名城	住宅	8,067.76	274,790.23	274,677.48	99.96%
11	南昌名城房地产开发有限公司	南昌	南昌大名城	住宅	33,213.99	105,757.16	95,501.27	90.30%
12	杭州名振实业有限公司	杭州	杭州大名城	住宅	5,989.17	56,771.16	56,771.16	100.00%
13	名城地产（福建）有限公司	福州	名城港湾（一区、二区、三区一期、三期二区、五区、六区、七区、八区、九区）	住宅	155,469.92	2,558,711.93	2,491,015.23	97.35%

序号	开发主体	项目位置	项目名称	经营业态	账面价值	可供出售总面积	累计已售面积	销售进度
14	福州顺泰地产有限公司	福州	福州名城城市广场	综合体	72,958.49	181,312.52	115,806.25	63.87%
15	福州凯邦房地产开发有限公司	福州	福州紫金九号	住宅	16,983.16	103,591.58	100,639.71	97.15%
16	上海翀廷置业有限公司	上海	映园	住宅	5,817.14	65,844.28	65,438.46	99.38%
17	上海泰伯置业有限公司	上海	映云间	住宅	6,034.13	63,127.49	62,711.12	99.34%

注：上述统计面积数据，均不含车位面积及已领取预售许可证但暂时用于出租及运营的物业面积。

(2) 在建项目

截至 2023 年 6 月 30 日，公司主要在建项目情况如下：

单位：亿元、平方米

序号	地区	项目名称	经营业态	项目规划计容建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	预计建设期	后续投资计划			可供出售总面积	累计已售面积	销售进度	是否已预售	建设进度是否与预期一致
								2023 年	2024 年	2025 年					
1	福州	名城港湾十区	住宅	64,539.21	5.94	4.82	2022 年-2024 年	0.71	0.41	-	-	-	-	否	是
2	上海	映晖	住宅	48,050.00	13.07	11.07	2020 年-2023 年	1.04	0.96	-	45,728.67	44,946.84	98.29%	是	是
3	上海	映玥	住宅	33,983.88	8.96	7.43	2020 年-2023 年	1.02	0.51	-	30,574.57	28,673.76	93.78%	是	是
4	上海	映湖	住宅	60,783.00	20.21	17.83	2020 年-2023 年	0.88	1.50		58,622.71	58,499.35	99.79%	是	否
5	上海	映园二期	商住	105,693.22	20.18	14.85	2021 年-2023 年	2.23	3.10	-	73,213.63	68,007.39	92.89%	是	是
6	兰州	兰州东部科技新城一期（F 地块）	住宅	70,837.94	2.86	1.59	2014 年-2025 年	-	-	1.27	-	-	-	否	是
7	兰州	兰州东部科技新城二期（1# 地块）	商住	55,827.40	40.07	11.73	2021 年-2023 年	3.72	6.39	18.23	48,240.48	-	-	是	是
8	兰州	兰州东部科技新城二期（2# 地块）	办公	263,185.43			2021 年-2023 年				-	-	-	否	是
9	兰州	兰州东部科技新城二期（14#地块）	商住	265,450.36			2021 年-2025 年				-	-	-	否	是
10	兰州	兰州东部科技新城二期（22#地块）	商住	200,331.30			2021 年-2024 年				162,038.59	-	-	是	是

序号	地区	项目名称	经营业态	项目规划计 容建筑面积	总投资金 额	累计完 成投资金 额	预计建设期	后续投资计划			可供出售 总面积	累计已售 面积	销售进度	是否已 预售	建设进 度是否 与预期 一致
								2023 年	2024 年	2025 年					
11	上海	映雨江南	住宅	98,749.98	23.72	17.68	2021 年-2024 年	2.32	3.72	-	44,028.46	21,866.83	49.67%	是	是
12	上海	映辰	住宅	84,444.20	27.81	18.14	2022 年-2024 年	1.03	3.59	5.05	80,288.49	70,798.82	88.18%	是	是
13	上海	上海青浦毛家 角项目（映辰 二期）	住宅	55,517.40	16.60	10.96	2022 年-2025 年	0.80	3.64	1.20	52,190.71	5,506.55	10.15%	是	是

注 1：映湖项目计划交付时间为 2023 年 4 月 30 日前，因 2022 年外部不可抗力因素影响导致进度不及预期，该项目已于 2023 年 7 月 20 日正式开始交付；

注 2：截至 2023 年 6 月末，兰州东部科技新城二期（1#地块）项目和兰州东部科技新城二期（22#地块）项目已领取预售证，暂未销售。

（3）拟建项目

截至 2023 年 6 月 30 日，公司主要拟建项目情况如下：

单位：亿元、万平方米

序号	开发主体	项目位置	项目名称	项目业态	项目状态	土地面积	总投资金额	预计建设周期	预计未来三年投资金额		
									2023 年	2024 年	2025 年
1	名城地产（永泰）有限公司	永泰	永泰东部旅游新城（1#地块）	商住	拟建项目	3.84	3.71	3 年	-	-	0.74
2	甘肃名城房地产开发有限公司	兰州	兰州东部科技新城二期（27#地块）	商住	拟建项目	10.23	49.00	3 年	-	-	9.80
3	兰州玖城房地产开发有限公司	兰州	兰州东部科技新城二期（23、24#地块）	商住	拟建项目	23.93					
4	兰州和城房地产开发有限公司	兰州	兰州东部科技新城二期（28#地块）	商住	拟建项目	12.95					

（4）公司土地储备情况

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。截至 2023 年 6 月末，公司主要土地储备情况如下：

单位：万平方米、%

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	合作开发项目的权益占比
1	东南区域	3.84	6.92	否	-	-
2	西北区域	47.11	100.82	否	-	-
3	长三角区域	-	-	否	-	-
4	大湾区	33.72	-	是	33.72	51.00
合计		84.68	107.73	-	-	-

注：大湾区持有待开发面积系根据合作协议公司参与开发的城市更新及土地整备面积。

（5）报告期内发行人拿地情况

最近三年及一期，发行人新购地块情况如下：

单位：万平方米、亿元

序号	地块名称	项目名称	所在区域	土地面积	取得时间	土地出让金总额	截至报告期末已交出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
1	临港奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B1002 地块	大名城映园	上海临港	5.18	2020/2/24	7.10	7.10	-	自有资金	住宅
2	福州仓山宗地 2020-11 号	福州紫金九号	福州仓山	4.42	2020/2/27	24.60	24.60	-	自有资金	住宅
3	松江区永丰街道 H 单元 H24-07 号地块	大名城映云间	上海松江	4.75	2020/5/20	15.87	15.87	-	自有资金	住宅
4	上海青浦区朱家角镇淀园路西侧 D06-01 地块	大名城映湖	上海青浦	4.86	2020/6/9	11.35	11.35	-	自有资金	住宅
5	上海临港科技城 D06-01 地块	大名城映玥	上海临港	2.83	2020/6/12	4.35	4.35	-	自有资金	住宅
6	上海临港科技城 B02-02 地块	大名城映晖	上海临港	3.20	2020/6/12	6.91	6.91	-	自有资金	住宅
7	自贸区临港新片区奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B1101、B1201、B1301 地块	大名城映园二期	上海临港	7.13	2020/7/9	8.14	8.14	-	自有资金	商住
8	奉贤区庄行镇 29-02 区域地块	大名城映雨江南	上海奉贤	5.49	2021/6/21	12.59	12.59	-	自有资金	住宅
9	自贸区临港新片区 FXG1-0001 单元 E01A 街坊 E01A-05 地块	蓝湾三期	上海临港	4.12	2021/12/1	6.66	6.66	-	自有资金	住宅
10	青浦区重固镇郑店路南侧 44a-01 地块	大名城映辰	上海青浦	4.22	2021/12/2	13.51	13.51	-	自有资金	住宅

序号	地块名称	项目名称	所在区域	土地面积	取得时间	土地出让金总额	截至报告期末已交出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
11	青浦区重固镇毛家角路南侧 38-01 地块（原 13 号地块）	青浦重固毛家角项目（映辰二期）	上海青浦	2.78	2022/6/8	8.88	8.88	-	自有资金	住宅

注：上海陕名置业发展有限公司的自贸区临港新片区 FXG1-0001 单元 E01A 街坊 E01A-05 地块“蓝湾三期”项目为公司持股 49%的参股项目，该项目控股股东为陕西建工房地产开发集团有限公司，持股比例 51%。

4、发行人业务资质情况

截至报告期末，公司拥有的经营资质情况如下表所示，

序号	权证名称	使用权人	单位地址	权证号/代码	发证机关	有效期至
1	房地产开发企业资质证书（二级）	上海翀宁置业有限公司	中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 C 楼	沪房管开第 02531 号	上海市房屋管理局	2025.10.20
2	房地产开发企业资质证书（二级）	上海翀骁置业有限公司	上海市青浦区重固镇北青公路 6878 号 1 幢 1 层 K 区 190 室	沪房管开第 02498 号	上海市住房保障和房屋管理局	2025.10.13
3	房地产开发企业资质证书（二级）	上海苏峻置业有限公司	上海市青浦区重固镇北青公路 6878 号 1 幢 1 层 K 区 175 室	沪房管（青浦）第 0001044 号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2026.03.15
4	房地产开发企业资质证书（二级）	上海泰伯置业有限公司	上海市松江区永丰街道玉树路 269 号 5 号楼 34812 室	沪房管开第 02480 号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2025.10.08
5	房地产开发企业资质证书（二级）	上海秀弛实业有限公司	上海市浦东新区上丰路 633 号 2 幢 A055 室	沪房管开第 02366 号	上海市房屋管理局	2025.08.25
6	房地产开发企业资质证书（二级）	上海御雄实业有限公司	上海市浦东新区上丰路 633 号 2 幢 A053 室	沪房管开第 02515 号	上海市房屋管理局	2025.10.14
7	房地产开发企业资质证书（二级）	上海源翀置业有限公司	上海市奉贤区四团镇新杨公路 860 号 10 幢	沪房管开第 02857 号	上海市房屋管理局	2026.02.01
8	房地产开发企业资质证书（一级）	名城地产（福建）有限公司	福州市开发区科技园区快安大道创新楼 606 室（自贸试验区内）	建开企【2009】906 号	中华人民共和国住房和城乡建设部	2024.12.22
9	特种行业许可证	福州名城酒店有限公司	福州市马尾区马尾镇江滨东大道 86 号	马公特（旅）字第 055 号（变更）	福州市马尾区公安局	-
10	卫生许可证			马卫公字【2011】第 C-066 号	福州市马尾区卫生健康局	2025.03.01
11	食品经营许可证			JY23501050009813	福州经济技术开发区市场监督管理局	2026.12.30
12	房地产开发企业资质证书（四级）	兰州海华房地产开发有限公司	甘肃省兰州市高新区东部科技新城建安街大名城办公楼 303 室	甘建房（开）6220153166	兰州市住房和城乡建设局	2024.06.17
13	房地产开发企业资质证书（四级）	兰州恒尚房地产开发有限公司	甘肃省兰州市高新区东部科技新城建安街大名城办公楼 302 室	甘建房（开）6220152526	兰州市住房和城乡建设局	2024.06.12

序号	权证名称	使用权人	单位地址	权证号/代码	发证机关	有效期至
14	房地产开发企业资质证书（四级）	兰州江丰房地产开发有限公司	甘肃省兰州市高新区东部科技新城建安街大名城办公楼 203 室	甘建房（开）6220152524	兰州市住房和城乡建设局	2024.06.17
15	房地产开发企业资质证书（四级）	兰州玖城房地产开发有限公司	甘肃省兰州市高新区东部科技新城建安街大名城办公楼 202 室	甘建房（开）6220153165	兰州市住房和城乡建设局	2024.06.15
16	房地产开发企业资质证书（一级）	名城地产（兰州）有限公司	甘肃省兰州市高新区东部科技新城建安街大名城办公楼 102 室	建开企【2022】2404 号	中华人民共和国住房和城乡建设部	2025.11.15
17	房地产开发企业资质证书（四级）	兰州铭悦房地产开发有限公司	甘肃省兰州市高新区东部科技新城城投大厦 408 室	甘建房（开）6220153168	兰州市住房和城乡建设局	2024.06.17
18	房地产开发企业资质证书（三级）	兰州顺泰房地产开发有限公司	甘肃省兰州市城关区南滨河东路 5002 号名城广场 1 号楼 5901 室	甘建房（开）6220131773	兰州市住房和城乡建设局	2023.07.28
19	房地产开发企业资质证书（四级）	兰州新和房地产开发有限公司	甘肃省兰州市高新区东部科技新城建安街大名城办公楼 301 室	甘建房（开）6220153178	兰州市住房和城乡建设局	2024.06.17
20	房地产开发企业资质证书（二级）	兰州新顺房地产开发有限公司	甘肃省兰州市高新区东部科技新城城投大厦 325 室	甘建房（开）6220152326	兰州市住房和城乡建设局	2025.07.21
21	房地产开发企业资质证书（四级）	兰州新亚房地产开发有限公司	甘肃省兰州市高新区东部科技新城建安街大名城办公楼 103 室	甘建房（开）6220153167	兰州市住房和城乡建设局	2024.06.17
22	房地产开发企业资质证书（四级）	兰州悦华房地产开发有限公司	甘肃省兰州市榆中县定远镇东部科技新城建安街大名城办公楼 304 室	甘建房（开）6220152525	兰州市住房和城乡建设局	2024.06.12
23	房地产开发企业资质证书（二级）	上海翀廷置业有限公司	上海市奉贤区四团镇新杨公路 860 号 10 幢	沪房管开第 02767 号	上海市房屋管理局	2026.01.04
24	房地产开发企业资质证书（二级）	上海翀溢置业有限公司	上海市庄行镇庄北路 419 号 137 室	沪房管开第 02732 号	上海市房屋管理局	2025.12.19
25	房地产开发企业资质证书（二级）	上海苏翀置业有限公司	上海市青浦区公园东路 1289 弄 26 号 10 层	沪房管（青浦）第 0001031 号	上海市住房和城乡建设管理委员会	2025.10.31

公司从事房地产开发业务合法合规，证照齐全。

5、发行人房地产业务自查情况

发行人对自 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日期间，公司及报告期纳入

公司合并报表范围的子公司在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地，及在房地产项目销售过程中是否存在捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产市场秩序等违法违规行为进行了专项自查，自查结果如下：

发行人房地产业务在报告期内不存在下列情形：

①报告期内违反“国办发〔2013〕17 号”规定的重大违法违规行为，或经自然资源部查处且尚未按规定整改；

②房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；

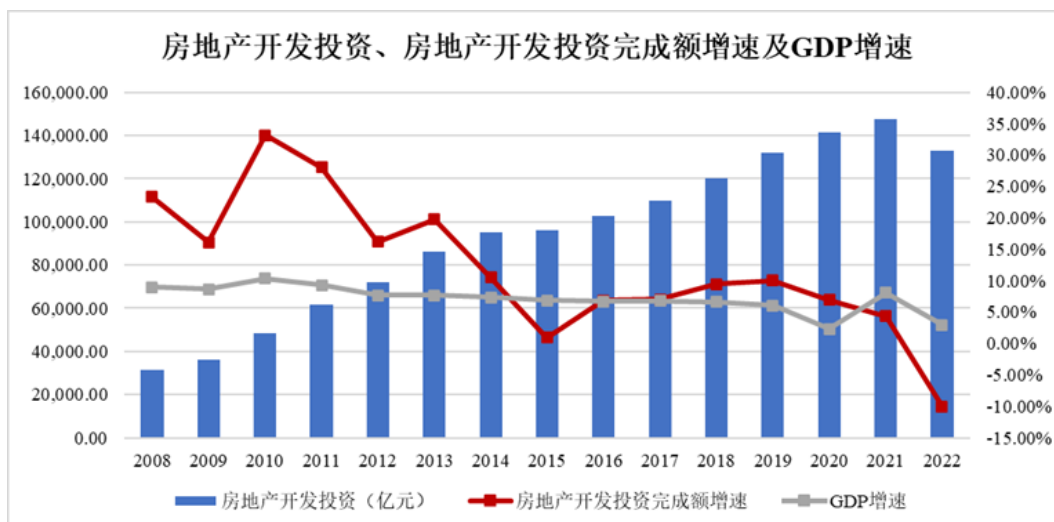
③因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。

八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况

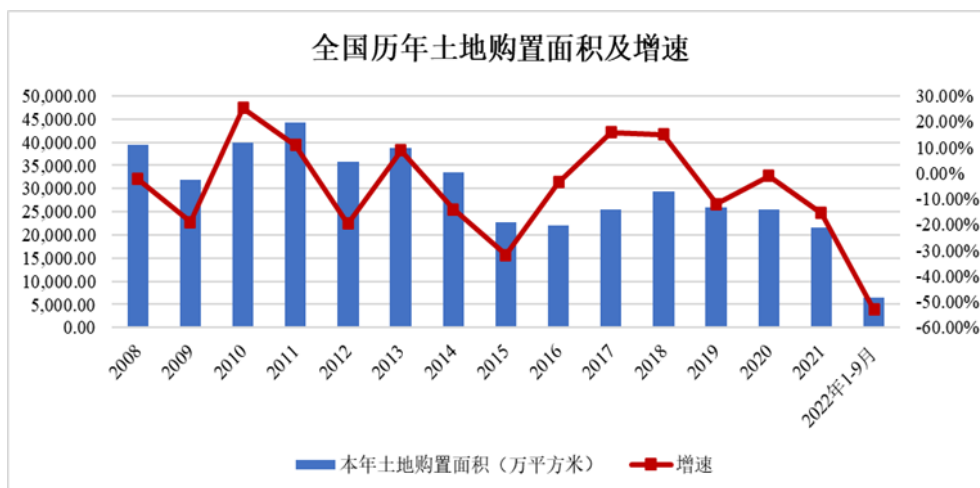
（一）发行人所在行业状况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，产业链较长、产业关联度较大，其发展态势关系整个国民经济的稳定发展和金融安全。过去二十年，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。近年来，国家坚持“房住不炒”政策，落实房地产市场长效调控管理机制，调控政策保持常态化严格化。

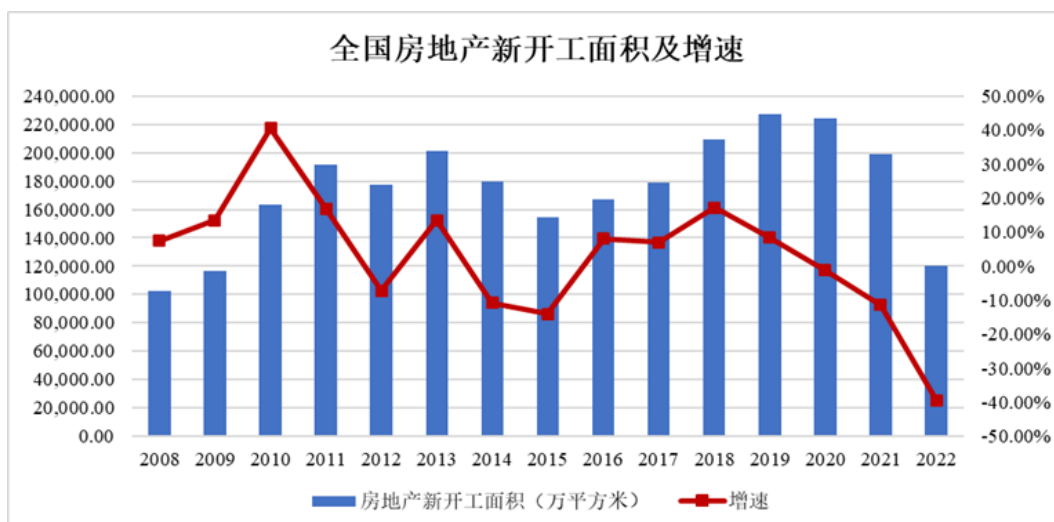
报告期内，房地产投资总体较为平稳，2020 年全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%。2021 年全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.3%。2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，同比下降 10.0%。近年来，国内房地产行业主要指标变化走势图如下所示：



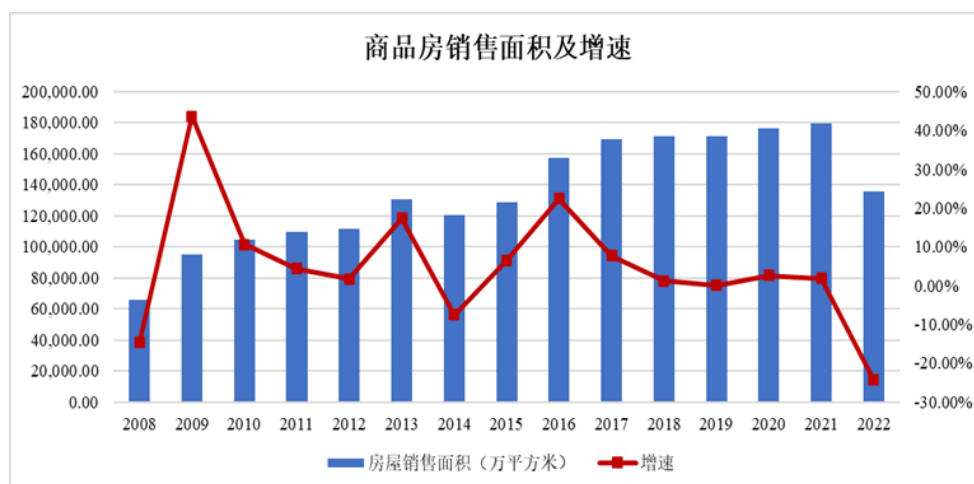
数据来源：国家统计局



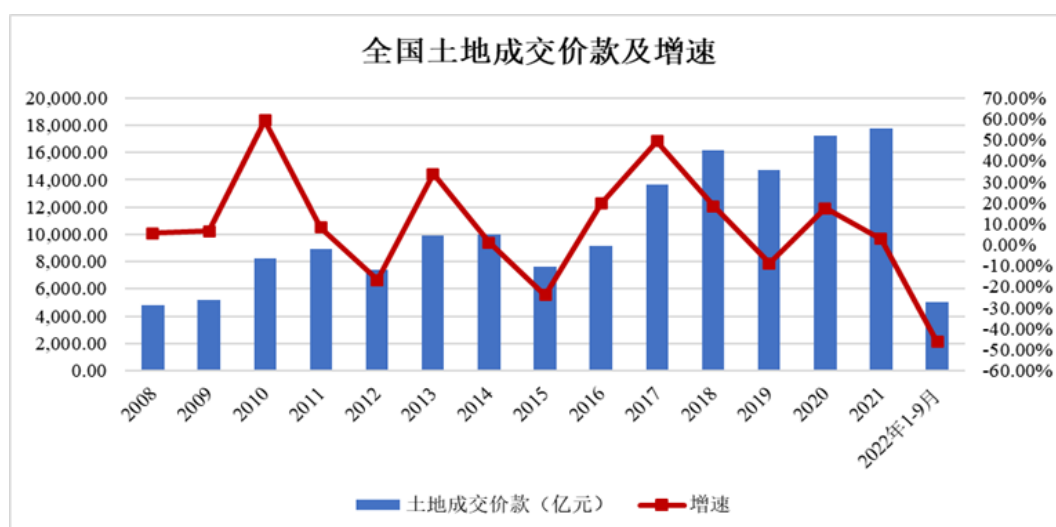
数据来源：国家统计局



数据来源：国家统计局



数据来源：国家统计局



数据来源：国家统计局

(二) 发行人所在行业发展趋势

1、城镇化进程持续推进，房地产行业中长期发展空间较大

经过多年的高速发展，在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。

2022 年 7 月 12 日，国家发改委印发《“十四五”新型城镇化实施方案》（以下简称《方案》），明确“十四五”时期深入推进新型城镇化的目标任务和政策举措，推动城镇化质量不断提高。《方案》指出，2020 年末全国常住人口城镇化率达到 63.89%，户籍人口城镇化率提高到 45.4%。计划到 2025 年，全国常住人口城镇化率稳步提高，户籍人口城镇化率明显提高，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距明显缩小。

我国仍处在城镇化快速发展期，城镇化动力依然较强；城镇化建设的持续

推进，能够为房地产行业稳定发展提供长期需求支撑。同时，我国大量城市已经进入城市更新改造的重要时期，重点推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等老城区“三区一村”改造为主要内容的城市更新改造，也会为房地产企业带来新的发展空间。

2、政策支持改善融资渠道，房地产市场集中度将进一步提高

随着房地产行业的不断发展，除土地之外，资金成为制约房地产公司发展的第一要素。房地产企业的融资能力不仅将成为提升企业竞争力的关键因素，也将成为推动房地产资源整合的重要动力，这为具有多元融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。当前信贷、债券、股权等三个房地产企业外部融资渠道全面打通，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业 and 企业集团，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将进一步提高。

3、房地产行业运营模式不断创新，竞争格局不断优化

近年来，房地产行业不断成熟，整体呈现企业分化加剧，行业集中度不断提高的发展态势。

房地产行业在经历了早期分散、无序的竞争阶段后，目前从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业运营模式转向“轻资产、重运营”的创新运营模式。随着我国经济的深化改革，房地产供需结构的持续变化，房地产企业面临利润下降和市场洗牌的双重压力，房地产企业处在转型发展的关口。一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。同时，随着我国经济全面转型和新型城镇化等一系列战略的提出，叠加当前我国房地产企业信贷、债券、股权等外部融资渠道全面打通，为房地产企业加快自身发展、创新运营模式、加速行业整合、优化竞争格局提供了新的机遇。

（三）发行人行业地位及竞争优势

1、一次性大盘综合开发运营的丰富经验

公司拥有十多年一次性大盘综合开发运营的丰富经验，运用标准化管理系统，采用最短建设周期、最快开盘速度的快速周转的开发模式，大环境大配套大布局的和谐共赢环境理念；同时，公司充分利用参与部分项目一级开发的优

势，通过综合运营及城市营销对城市资源进行整合、优化及创新，依托公司的资金优势、成熟的片区开发经验及资源整合能力，对城市区域规模化、高效化、标准化地进行整体成片开发，从而积累和形成了具有名城特色的开发体系。

2、积极的战略布局和明显的区位优势

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。

公司总部位于上海，在鼓励创新方面具有良好的政策环境、拓展空间和独有的区位优势，有利于公司在更深层次、更广空间加速房地产结构调整和区域布局，并进行多元化探索，构建公司大发展的战略格局。未来将继续聚焦发展一、二线城市，并深耕已进入城市。大力发展以上海为核心的长三角一体化城市群项目的获取，以上海为中心延拓至杭州、南京、苏州、嘉兴等区域城市；继续保持以福州（含厦门）为核心的东南区域的市场占比优势和品牌优势；着力开拓以广州、深圳为核心的粤港澳大湾区城市群项目的落地，积极切入深圳“三旧”改造项目等。

3、优异的产品及服务品质

公司深耕核心城市项目，从规划设计到项目建设全流程，严格把控产品品质并贯穿细节，力求打造高质量产品；通过优化产品结构、升级产品品质，注重客户体验优化服务，不断提升公司产品的品牌影响力。公司打造了住宅系列的名城系、紫金系、映系，商业地产系列的广场系等系列产品；业务布局方面，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，建设了上海紫金九号、紫金轩、名城港湾、映园、映湖等具有显著影响力的房地产项目。

4、较强的项目开发成本控制能力

公司及其管理团队通过多年的房地产开发实际操作，总结出一套行之有效的项目成本控制管理模式。在每一个项目的开发中，在坚持高品质的开发策略和清晰的目标消费者定位基础上，根据预期的目标收益锁定产品的基本目标成本，制定项目成本预算。在开发管理方面，从规划、设计、施工到销售、物业服务各个环节，一方面保障决定产品质量与品质的必要投入，另一方面压缩控制非必要的成本开支，力求精简高效；在成本控制方面，实行严格的成本核算

流程，责任主体的报酬与每一环节质量、成本控制结果相挂钩。

5、高素质、稳定的开发管理团队

在多年的发展过程中，公司始终把稳定管理团队和提高团队凝聚力作为公司企业文化，并作为公司管理核心要务，培育并形成了一支知识结构和专业结构合理、实战经验丰富、对公司忠诚度高并具备战略发展眼光的管理团队。

（四）公司发展战略及经营方针

公司将继续秉持“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。区域布局上，加快以聚焦城市群为导向的全国性布局；发展模式上，保持公司传统稳健的内生式拿地开发模式；经营导向上，坚持以客户为中心，打造高品质产品与服务；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；资金保障上，对外创新融资模式，对内加强资金管理。

围绕公司发展战略，为实现上述目标，公司将重点开展以下几方面工作：

1、专注主业，提质增效

继续精准投资聚焦，稳杠杆，将现金流价值发挥最大，强化布局核心城市、核心区域。坚持集约型投资，保持在既定核心城市的投资力度，将有限的资源投向发展潜力较大的聚焦区域，在优势范围内做强做透，降低运营、投拓等内外部成本。要进一步加强企业间合作，借助合作降低资金成本。

继续推出符合本地客户偏好的高质量产品，加速项目去化，形成良性业务循环，提升公司品牌在区域市场影响力。目前改善型住宅需求不断提升，“三孩”配套政策的跟进，未来家庭结构变化将进一步促进改善型住房需求，居民的住房升级要求不断释放，公司将继续秉持名城“让生活更美好”的初心和理念，从自身积累的丰富产品经验中汲取养分，聚焦改善型产品研发，迭代升级产品线，同时也要围绕美好生活的方方面面居住需求需要，挖掘市场价值，培养新的增长点。

2、提高企业经营周转速度，提升全面运营管理质量

打造总部专业平台，对组织架构进一步科学整合，使业务部门更加精细化

和专业化，例如设计部门强化产品研发与产品定位，营销部门、成本部门前置投拓、打通客户与市场研究，客服部门做好客户服务与客户研究等，通过总部专业职能为区域公司赋能。加强信息化建设，将数字化应用场景覆盖设计开发、营销、运营等，提高人均效能和单位项目效益。

3、探索轻重并举的新发展模式

探索从专注房地产开发转向轻重并举的新发展模式，继续深耕重点区域做强主业，通过探索开展合作、代建业务等，发挥房地产相关业务的协同促进效应，降负债、增加盈利点，抵御行业下行风险。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）关于涉及房地产业务的自查情况

发行人对自 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日期间，公司及报告期纳入公司合并报表范围的子公司在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地，及在房地产项目销售过程中是否存在捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产市场秩序等违法违规行为进行了专项自查，自查结果如下：

1、关于是否涉及闲置土地

经公司自查，发行人报告期内的房地产开发项目不存在闲置土地的情形，符合国务院于 2008 年 1 月 3 日颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》（以下简称“国发〔2008〕3 号文”）、《闲置土地处置办法》（以下简称“《闲置办法》”）、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（以下简称“国发〔2010〕10 号文”）及《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（以下简称“国办发〔2013〕17 号文”）的有关规定。

2、关于是否涉及炒地行为

经公司自查，发行人报告期内不存在炒地行为，符合国发〔2010〕10 号文、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（以下简称“国办发〔2011〕1 号文”）的有关规定。

3、关于是否涉及捂盘惜售行为

经公司自查，发行人及其下属子公司在报告期内列入核查范围的商品住房开发项目不存在捂盘惜售行为，符合《关于进一步加强房地产市场监管完善商

品住房预售制度有关问题的通知》（以下简称“建房[2010]53 号文”）、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（以下简称“国办发[2010]4 号文”）以及国发[2010]10 号文的有关规定。

4、关于是否涉及哄抬房价行为

经公司自查，发行人及其下属子公司报告期内列入核查范围的商品住宅开发项目不存在哄抬房价行为，符合建房[2010]53 号文、国发[2010]10 号文以及国发[2013]17 号文的有关规定。

5、关于是否涉及竞拍“地王”现象

经公司自查，报告期内，发行人及下属公司调控期内在 16 个重点调控的热点城市不存在竞拍“地王”、哄抬地价的行为。

6、结论意见

发行人及其下属子公司报告期内的房地产开发项目不存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价、竞拍“地王”的违法违规行为，发行人及其下属子公司不存在因该等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（二）媒体质疑的重大事项

报告期内发行人及其控股股东、实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑的重大事项。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人 2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-6 月的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司 2020 年度、2021 年度、2022 年度经审计的财务报告以及 2023 年半年度报告详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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》的披露规定编制财务报表。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度、2021 年度及 2022 年度合并及母公司利润表、合并及母公司股东权益变动表和合并及母公司现金流量表以及财务报表附注进行了审计，并分别出具了“天职业字[2021]18725 号”、“天职业字[2022]20908 号”及“天职业字[2023]10136 号”标准无保留意见的审计报告。

发行人 2023 年 1-6 月合并及母公司财务报表未经审计或审阅。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、会计政策变更

（1）2020 年度会计政策变更

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。

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）2021 年度会计政策变更

公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、期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。

公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）相关规定，根据累积影响数，调整期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。执行该准则对本报告期内财务报表无重大影响。

公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）“二、关于资金集中管理相关列报”的相关规定，对可比期间的财务报表数据进行相应调整。执行该准则对本报告期内财务报表无重大影响。

（3）2022 年会计政策变更

公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”及“关于亏损合同的判断”规定，根据累积影响数，调整期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。执行该准则对报告期内财务报表无重大影响。

公司自 2022 年 11 月 30 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的相关规定，对可比期间的财务报表数据进行相应调整。执行该准则对报告期内财务报表无重大影响。

公司自 2022 年 11 月 30 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31

号)“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定, 根据累积影响数, 调整期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。执行该准则对报告期内财务报表无重大影响。

(4) 2023 年 1-6 月会计政策变更

2023 年 1-6 月, 公司不存在重要会计政策变更情况。

2、会计估计变更

报告期内, 发行人未发生会计估计变更。

3、会计差错更正

报告期内, 发行人未发生会计差错更正。

(三) 报告期内发行人合并范围变化情况

1、2020 年度合并报表范围变化情况

2020 年公司将上海泰伯置业有限公司、上海苏翀置业有限公司、上海璞涵置业有限公司、上海綰翀置业有限公司等 19 家公司纳入 2020 年合并财务报表范围。

序号	公司名称	股权取得方式	股权取得时点	注册资本 (万元)
1	上海泰伯置业有限公司	新设取得	2020年6月	50,000
2	上海苏翀置业有限公司	新设取得	2020年6月	35,000
3	上海璞涵置业有限公司	新设取得	2020年6月	1,000
4	上海綰翀置业有限公司	新设取得	2020年7月	1,000
5	上海翀宁置业有限公司	新设取得	2020年7月	28,000
6	上海翀廷置业有限公司	新设取得	2020年3月	22,000
7	上海瑛翀置业有限公司	新设取得	2020年7月	1,000
8	上海昉翀置业有限公司	新设取得	2020年6月	1,000
9	上海翀滢置业有限公司	新设取得	2020年12月	1,000
10	上海源翀置业有限公司	新设取得	2020年7月	2,000
11	上海大名城企业管理有限公司	新设取得	2020年11月	1,000
12	福州凯邦房地产开发有限公司	新设取得	2020年3月	120,000
13	福州奥蓝实业有限公司	新设取得	2020年3月	1,000
14	福州宏安投资有限公司	新设取得	2020年3月	1,000
15	厦门金榕茂安投资有限公司	新设取得	2020年5月	1,000

16	厦门榕翁百泰投资有限公司	新设取得	2020年5月	1,000
17	深圳市利名开发建设有限公司	新设取得	2020年11月	1,000
18	深圳市名玺开发建设有限公司	新设取得	2020年12月	1,000
19	深圳市奥凯开发建设有限公司	新设取得	2020年12月	100

2、2021 年度合并报表范围变化情况

2021 年公司将上海嘉丹贸易有限公司、上海翀玮置业有限公司、上海翀溢置业有限公司等 7 家公司纳入 2021 年合并财务报表范围。

序号	公司名称	股权取得方式	股权取得时点	注册资本 (万元)
1	上海馥睿贸易有限公司	新设取得	2021年3月	30,000
2	上海嘉丹贸易有限公司	新设取得	2021年3月	30,000
3	上海翀玮置业有限公司	新设取得	2021年4月	1,000
4	上海翀溢置业有限公司	新设取得	2021年6月	5,000
5	上海艾贝思营销管理有限公司	新设取得	2021年1月	1,000
6	上海苏峻置业有限公司	新设取得	2021年12月	25,000
7	上海季历营销管理有限公司	新设取得	2020年12月	1,000

3、2022 年合并报表范围变化情况

2022 年，公司将上海翀骁置业有限公司、同湛奕（厦门）贸易有限公司及上海名城睿建设管理有限公司 3 家公司纳入 2022 年合并财务报表范围。上述 3 家公司均为 2022 年新设取得的公司，具体如下：

序号	公司名称	股权取得方式	股权取得时点	注册资本 (万元)
1	上海翀骁置业有限公司	新设取得	2022年6月	30,000
2	同湛奕（厦门）贸易有限公司	新设取得	2022年6月	5,000
3	上海名城睿建设管理有限公司	新设取得	2022年1月	300

2022 年，福清益源房地产开发有限公司等 14 家公司股权转让或注销，不再纳入合并报表范围，具体如下：

序号	公司名称	股权处置方式	股权处置时点
1	福清益源房地产开发有限公司	股权转让	2022年3月
2	上海季历营销管理有限公司	注销	2022年10月
3	上海昉翀置业有限公司	注销	2022年10月
4	上海綰翀置业有限公司	注销	2022年9月

5	上海翀滢置业有限公司	注销	2022年9月
6	上海翀玮置业有限公司	注销	2022年10月
7	上海璞涵置业有限公司	注销	2022年10月
8	上海瑛翀置业有限公司	注销	2022年9月
9	深圳市名玺开发建设有限公司	注销	2022年9月
10	上海嘉丹贸易有限公司	注销	2022年10月
11	上海馥睿贸易有限公司	注销	2022年10月
12	兰州大名城商厦有限公司	注销	2022年9月
13	兰州大名城酒店管理有限公司	注销	2022年9月
14	兰州大名城贸易有限公司	注销	2022年9月

4、2023 年 1-6 月合并报表范围变化情况

2023 年 1-6 月，西藏康盛投资管理有限公司、上海名城股权投资基金有限公司等 4 家公司股权转让或注销，不再纳入合并报表范围，具体如下：

序号	公司名称	股权处置方式	股权处置时点
1	西藏康盛投资管理有限公司	股权转让	2023年6月
2	上海名城股权投资基金有限公司	股权转让	2023年6月
3	嘉兴金城投资合伙企业（有限合伙）	注销	2023年6月
4	上海名城互联网金融信息服务有限公司	注销	2023年2月

注：截至 2022 年末，因发行人持有的康盛启航私募证券投资基金为原发行人子公司西藏康盛投资管理有限公司管理的基金产品，且发行人为主要出资方，公司将康盛启航私募证券投资基金作为结构化主体纳入合并范围。截至 2023 年 6 月末，发行人已将持有的康盛启航私募证券投资基金份额全部赎回并将西藏康盛投资管理有限公司对外转让，发行人不再持有康盛启航私募证券投资基金份额，公司已丧失对该基金的控制权，故不再纳入合并范围内。

5、报告期内合并报表范围重大变化情况

报告期内，发行人合并财务报表范围的变化不会对公司的财务状况及持续经营能力产生重大影响。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	357,906.69	238,663.91	626,102.78	235,216.10
交易性金融资产	8,247.82	10,994.08	4,514.80	3,424.73
应收票据	140.00	40.00	521.89	-
应收账款	20,505.92	24,305.88	31,912.23	25,344.33
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	1,517.60	1,819.03	10,651.33	3,207.60
其他应收款	41,025.90	35,642.71	36,165.66	80,937.13
其中：应收利息	-	-	-	-
存货	2,010,736.57	2,341,441.48	2,567,814.04	2,859,945.88
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	115,483.42	114,652.94	96,655.28	12,803.48
流动资产合计	2,555,563.91	2,767,560.03	3,374,338.01	3,220,879.26
非流动资产：				
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	114,525.16	115,134.20	121,159.29	119,553.41
其他权益工具投资	3,711.88	7,650.49	6,577.98	6,770.28
其他非流动金融资产	75.00	416.52	1,120.00	384.60
投资性房地产	419,106.69	389,952.75	303,221.89	268,802.51
固定资产	63,651.71	64,873.99	67,169.74	68,381.65
在建工程	-	-	-	-
其中：工程物资	-	-	-	-
使用权资产	1,094.91	377.36	1,868.55	-
无形资产	139.61	177.02	258.80	215.50
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	1,355.22	1,643.27	3,245.13	4,696.28
递延所得税资产	95,325.45	109,797.48	110,835.18	93,486.47
其他非流动资产	5,267.84	5,281.46	5,308.69	125.85

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
非流动资产合计	704,253.48	695,304.56	620,765.25	562,416.55
资产总计	3,259,817.39	3,462,864.59	3,995,103.26	3,783,295.81
流动负债：				
短期借款	-	14,865.20	49,812.34	102,635.36
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	27,406.31	25,458.74	83,292.43	35,462.79
应付账款	185,280.78	186,624.07	258,668.45	339,303.18
预收款项	1,019.75	1,886.87	1,000.35	786.18
合同负债	851,664.69	1,075,955.42	1,020,925.10	500,640.00
应付职工薪酬	401.41	1,238.72	2,098.21	2,672.16
应交税费	174,596.00	191,392.05	188,709.78	182,694.22
其他应付款	138,951.21	88,310.87	205,889.61	162,390.03
其中：应付利息	-	-	-	-
一年内到期的非流动负 债	282,688.15	211,039.38	97,691.76	334,303.93
其他流动负债	75,822.61	93,745.87	86,885.26	22,808.25
流动负债合计	1,737,830.89	1,890,517.18	1,994,973.28	1,683,696.11
非流动负债：				
长期借款	220,282.14	300,023.16	531,523.34	515,910.20
应付债券	-	-	145,827.95	145,789.37
租赁负债	729.19	200.03	422.33	-
长期应付款	-	-	8,802.89	24,476.41
预计负债		-	-	-
递延收益		-	-	-
递延所得税负债	985.97	1,077.49	1,198.03	1,429.79
非流动负债合计	221,997.30	301,300.68	687,774.54	687,605.77
负债合计	1,959,828.19	2,191,817.86	2,682,747.83	2,371,301.88
股东权益：				
股本	247,532.51	247,532.51	247,532.51	247,532.51
资本公积	583,648.59	583,648.59	583,648.59	583,648.59
减：库存股	53,013.08	53,013.08	5,768.53	-
其它综合收益	127.14	-17,234.42	-20,146.52	-19,775.45
盈余公积	52,732.36	52,732.36	51,788.65	48,312.37

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
未分配利润	428,507.03	417,387.49	402,393.22	453,385.83
归属于母公司股东权益合计	1,259,534.55	1,231,053.44	1,259,447.92	1,313,103.84
少数股东权益	40,454.65	39,993.28	52,907.51	98,890.09
股东权益合计	1,299,989.20	1,271,046.72	1,312,355.43	1,411,993.93
负债和所有者权益总计	3,259,817.39	3,462,864.59	3,995,103.26	3,783,295.81

2、合并利润表

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	522,420.09	736,139.96	766,122.46	1,483,694.28
其中：营业收入	522,420.09	736,139.96	766,122.46	1,483,694.28
二、营业总成本	468,394.36	703,434.98	745,788.81	1,409,956.66
其中：营业成本	425,644.78	605,663.90	630,659.07	1,219,833.05
税金及附加	13,213.95	18,577.03	10,344.87	50,521.59
销售费用	13,999.74	36,453.82	41,915.88	47,595.26
管理费用	10,505.83	27,960.70	38,994.33	36,528.48
研发费用	-	-	-	-
财务费用	5,030.06	14,779.53	23,874.66	55,478.27
其中：利息费用	6,613.72	18,081.64	27,622.73	59,548.30
减：利息收入	1,431.28	3,648.87	4,077.55	4,144.77
加：其他收益	205.66	8,173.08	224.44	216.24
投资收益	-93.41	-5,796.99	25,790.94	607.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-172.38	-6,254.34	-189.01	588.24
公允价值变动收益	-578.75	-466.66	379.80	-
信用减值损失	510.07	-492.71	-203.07	666.71
资产减值损失	-858.42	-1,798.10	-77,100.60	-
资产处置收益	12.71	-22.56	-14.14	-11.99
三、营业利润	53,223.58	32,301.05	-30,588.98	75,215.62
加：营业外收入	1,151.23	2,286.87	1,753.33	992.18
减：营业外支出	2,357.01	1,272.32	1,313.90	926.92
四、利润总额	52,017.80	33,315.60	-30,149.56	75,280.88

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
减：所得税费用	23,020.68	14,118.94	2,750.85	22,985.74
五、净利润	28,997.12	19,196.66	-32,900.41	52,295.15
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润	28,997.12	19,196.66	-32,900.41	52,295.15
2.终止经营净利润	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司股东的净利润	28,393.68	17,095.83	-41,234.47	44,817.18
2.少数股东损益	603.45	2,100.83	8,334.06	7,477.96
六、其他综合收益的税后净额	87.43	1,754.25	-371.07	-17,404.08
七、综合收益总额	29,084.55	20,950.91	-33,271.48	34,891.07
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	28,481.11	18,850.08	-41,605.55	27,413.11
（二）归属于少数股东的综合收益总额	603.45	2,100.83	8,334.06	7,477.96
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.12	0.07	-0.17	0.18
（二）稀释每股收益（元/股）	0.12	0.07	-0.17	0.18

3、合并现金流量表

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	333,072.98	806,144.90	1,402,206.82	1,216,971.83
收到的税费返还	3,233.64	12,503.09	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	16,089.43	56,368.28	67,506.59	46,286.13
经营活动现金流入小计	352,396.05	875,016.27	1,469,713.40	1,263,257.96
购买商品、接受劳务支付的现金	141,294.31	592,851.22	599,264.49	1,286,713.90
支付给职工及为职工支付的现金	9,886.75	24,532.25	33,245.26	30,307.51
支付的各项税费	53,101.28	66,260.36	68,670.67	112,114.40
支付其他与经营活动有关的现金	23,783.80	104,959.19	115,161.34	75,801.70

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流出小计	228,066.14	788,603.02	816,341.76	1,504,937.51
经营活动产生的现金流量净额	124,329.91	86,413.25	653,371.65	-241,679.55
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	11,952.70	1,637.10	5,201.35	24,325.48
取得投资收益收到的现金	-	9.95	57.99	18.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	542.67	101.21	46.68	1,297.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	72.60	3,586.26	70,005.66	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	12,567.96	5,334.54	75,311.68	25,641.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	806.71	719.93	2,339.86	4,210.40
投资支付的现金	5,131.51	7,188.90	8,621.66	3,394.64
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	5,223.35	-
投资活动现金流出小计	5,938.22	7,908.83	16,184.86	7,605.04
投资活动产生的现金流量净额	6,629.74	-2,574.29	59,126.83	18,036.25
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	102,357.56	319,046.37	699,657.00	1,063,806.14
收到其他与筹资活动有关的现金	133,323.20	89,740.40	183,115.76	236,381.30
筹资活动现金流入小计	235,680.76	408,786.77	882,772.76	1,300,187.44
偿还债务支付的现金	129,959.74	608,479.66	918,903.32	852,828.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,516.32	59,380.57	94,326.26	112,642.74
支付其他与筹资活动有关的现金	83,547.55	165,815.37	257,880.76	225,719.40
筹资活动现金流出小计	233,023.61	833,675.60	1,271,110.34	1,191,191.01
筹资活动产生的现金流量净额	2,657.15	-424,888.82	-388,337.58	108,996.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	195.54	-206.69	52.48	89.28
五、现金及现金等价物净增加额	133,812.34	-341,256.55	324,213.37	-114,557.59
加：期初现金及现金等价物余额	200,624.69	541,881.24	217,667.87	332,225.46

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
六、期末现金及现金等价物余额	334,437.03	200,624.69	541,881.24	217,667.87

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表：发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	774.03	771.39	140.78	22,287.75
应收账款	-	-	1,529.66	2,283.90
预付款项	0.19	0.01	0.01	0.09
其他应收款	1,718,463.05	1,693,282.38	1,490,609.95	1,162,779.60
其他流动资产	-	207.45	-	-
流动资产合计	1,719,237.27	1,694,261.24	1,492,280.41	1,187,351.34
非流动资产：				
长期股权投资	960,166.58	956,166.58	932,166.58	1,022,216.58
投资性房地产	720.51	733.30	758.88	784.46
固定资产	5,676.26	5,665.99	5,843.11	6,127.32
使用权资产	434.53	29.57	207.01	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	2,833.49	4,319.62	6,012.81	14,232.23
非流动资产合计	969,831.37	966,915.06	944,988.39	1,043,360.59
资产总计	2,689,068.65	2,661,176.30	2,437,268.80	2,230,711.92
流动负债：				
应付票据	-	-	-	2,090.12
应付账款	273.98	51.40	33.9	4,277.64
应交税费	214.08	16.87	1,024.02	562.97
其他应付款	1,286,849.99	1,268,879.40	983,683.38	794,212.12
一年内到期的非流动负债	129,231.92	124,473.39	1,120.25	929.43
流动负债合计	1,416,569.97	1,393,421.06	985,861.54	802,072.28

非流动负债：				
应付债券	-	-	145,827.95	145,789.37
租赁负债	288.84	-	16.56	-
非流动负债合计	288.84	-	145,844.51	145,789.37
负债合计	1,416,858.81	1,393,421.06	1,131,706.05	947,861.65
实收资本（或股本）	247,532.51	247,532.51	247,532.51	247,532.51
资本公积	845,231.97	845,231.97	845,231.97	845,231.97
减：库存股	53,013.08	53,013.08	5,768.53	-
盈余公积	43,234.97	43,234.97	42,291.26	38,814.98
未分配利润	189,223.48	184,768.88	176,275.54	151,270.82
所有者权益合计	1,272,209.84	1,267,755.24	1,305,562.75	1,282,850.27
负债和所有者权益总计	2,689,068.65	2,661,176.30	2,437,268.80	2,230,711.92

2、母公司利润表

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	7,838.85	16,943.67	31,400.01	25,084.07
减：营业成本	-	7,195.28	-	1,849.67
税金及附加	28.74	153.12	194.80	120.88
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,418.96	2,877.39	7,743.67	7,843.57
研发费用	-	-	-	-
财务费用	499.88	-45.80	-402.02	5,041.60
加：其他收益	48.59	16.89	22.93	22.33
投资收益	-	4,349.21	19,085.49	155,869.06
信用减值损失	0.06	1.02	13.32	2,787.57
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	2.42	0.01	-0.19	0.02
二、营业利润	5,942.34	11,130.82	42,985.12	168,907.32
加：营业外收入	0.06	-	0.12	0.83
减：营业外支出	1.67	0.58	2.96	301.25

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
三、利润总额	5,940.73	11,130.24	42,982.27	168,606.90
减：所得税费用	1,486.13	1,693.19	8,219.42	4,693.66
四、净利润	4,454.60	9,437.05	34,762.86	163,913.24
（一）持续经营净利润	4,454.60	9,437.05	34,762.86	163,913.24
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	4,454.60	9,437.05	34,762.86	163,913.24

3、母公司现金流量表

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 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	9,482.20	19,886.74	33,929.77	24,012.36
收到其他与经营活动有关的现金	51.51	11,707.03	12,568.97	35,064.13
经营活动现金流入小计	9,533.71	31,593.77	46,498.74	59,076.49
购买商品、接受劳务支付的现金	-	7,647.92	6,414.78	114.76
支付给职工及为职工支付的现金	542.52	2,019.02	5,403.50	5,149.06
支付的各项税费	7.49	2,278.04	1,409.01	453.58
支付其他与经营活动有关的现金	494.41	994.08	1,890.10	5,045.71
经营活动现金流出小计	1,044.42	12,939.07	15,117.39	10,763.11
经营活动产生的现金流量净额	8,489.29	18,654.70	31,381.35	48,313.38
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	6,290.21	22,807.91	11,200.00
取得投资收益收到的现金	-	4,359.12	11,277.58	68,552.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5.56	0.01	4.69	0.05
收到其他与投资活动有关的现金	285,897.00	613,065.88	921,602.70	3,098,443.78

投资活动现金流入小计	285,902.56	623,715.22	955,692.88	3,178,195.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	110.03	5.22	13.87	13.34
投资支付的现金	4,000.00	30,300.00	23,950.00	9,050.00
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	384,770.01	815,744.39	1,249,663.36	3,489,588.33
投资活动现金流出小计	388,880.04	846,049.62	1,273,627.22	3,498,651.67
投资活动产生的现金流量净额	-102,977.48	-222,334.40	-317,934.35	-320,455.84
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	-	-	-	145,778.68
收到其他与筹资活动有关的现金	376,047.88	880,360.78	1,252,005.42	1,275,708.88
筹资活动现金流入小计	376,047.88	880,360.78	1,252,005.42	1,421,487.56
偿还债务支付的现金	-	22,200.00	-	152,361.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	717.54	11,425.75	17,131.56	23,130.20
支付其他与筹资活动有关的现金	280,838.49	642,431.42	970,466.13	986,039.29
筹资活动现金流出小计	281,556.03	676,057.17	987,597.69	1,161,531.40
筹资活动产生的现金流量净额	94,491.85	204,303.61	264,407.73	259,956.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1.02	6.70	-1.70	12.57
五、现金及现金等价物净增加额	2.64	630.61	-22,146.97	-12,173.74
加：期初现金及现金等价物余额	771.39	140.78	22,287.75	34,461.49
六、期末现金及现金等价物余额	774.03	771.39	140.78	22,287.75

（二）财务数据和财务指标情况

发行人最近三年及一期主要财务数据和财务指标情况如下：

表：发行人最近三年及一期主要财务数据和财务指标情况

项目	2023 年 6 月末 /2023 年 1-6 月	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度
总资产（万元）	3,259,817.39	3,462,864.59	3,995,103.26	3,783,295.81
总负债（万元）	1,959,828.19	2,191,817.86	2,682,747.83	2,371,301.88

项目	2023 年 6 月末 /2023 年 1-6 月	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度
全部债务（万元）	530,376.60	551,386.48	908,147.82	1,134,101.65
所有者权益（万元）	1,299,989.20	1,271,046.72	1,312,355.43	1,411,993.93
营业总收入（万元）	522,420.09	736,139.96	766,122.46	1,483,694.28
利润总额（万元）	52,017.80	33,315.60	-30,149.56	75,280.88
净利润（万元）	28,997.12	19,196.66	-32,900.41	52,295.15
扣除非经常性损益后净利润（万元）	29,134.46	12,006.74	-52,824.24	50,004.81
归属于母公司所有者的净利润（万元）	28,393.68	17,095.83	-41,234.47	44,817.18
经营活动产生现金流量净额（万元）	124,329.91	86,413.25	653,371.65	-241,679.55
投资活动产生现金流量净额（万元）	6,629.74	-2,574.29	59,126.83	18,036.25
筹资活动产生现金流量净额（万元）	2,657.15	-424,888.82	-388,337.58	108,996.44
流动比率	1.47	1.46	1.69	1.91
速动比率	0.31	0.23	0.40	0.21
资产负债率（%）	60.12	63.29	67.15	62.68
债务资本比率（%）	28.98	30.26	40.90	44.54
营业毛利率（%）	18.52	17.72	17.68	17.78
平均总资产回报率（%）	1.74	1.38	-0.06	3.38
加权平均净资产收益率（%）	2.28	1.37	-3.20	3.43
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	2.34	0.80	-4.74	3.26
EBITDA（万元）	67,055.98	66,420.97	12,300.18	145,374.19
EBITDA 全部债务比（%）	12.64	12.05	1.35	12.82
EBITDA 利息保障倍数	3.22	1.12	0.14	1.82
应收账款周转率	23.32	26.19	26.76	63.03
存货周转率	0.20	0.25	0.23	0.41
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

注：上述财务指标的计算方法如下，如无特别说明，均指合并报表口径：

- （1）全部债务 = 长期借款 + 应付债券 + 短期借款 + 交易性金融负债 + 应付票据 + 应付短期债券 + 一年内到期的非流动负债；
- （2）流动比率 = 流动资产 / 流动负债；
- （3）速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债；
- （4）资产负债率（%）= 负债总额 / 资产总额 × 100%；
- （5）债务资本比率（%）= 全部债务 / (全部债务 + 所有者权益) × 100%；
- （6）平均总资产回报率（%）= (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / (年初资产总额 + 年末资产总额) ÷ 2 × 100%；

(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订) 计算;

(8) $EBITDA = \text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出} + \text{固定资产折旧} + \text{摊销} (\text{无形资产摊销} + \text{长期待摊费用摊销})$;

(9) $EBITDA \text{ 全部债务比} (\%) = EBITDA / \text{全部债务} \times 100\%$;

(10) $EBITDA \text{ 利息保障倍数} = EBITDA / \text{利息支出} = EBITDA / (\text{计入财务费用的利息支出} + \text{资本化利息})$;

(11) $\text{应收账款周转率} = \text{营业收入} / \text{平均应收账款}$;

(12) $\text{存货周转率} = \text{营业成本} / \text{平均存货}$;

(13) $\text{贷款偿还率} (\%) = \text{实际贷款偿还额} / \text{应偿还贷款额} \times 100\%$;

(14) $\text{利息偿付率} (\%) = \text{实际支付利息} / \text{应付利息} \times 100\%$ 。

三、发行人财务状况分析

公司董事局和管理层结合经审计的财务报表及其附注和其他相关的财务、业务数据, 对公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况进行了讨论和分析。本节财务数据除特别说明外, 均为合并财务报表口径。

(一) 资产结构分析

表: 最近三年及一期末发行人资产结构分析

单位: 万元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	357,906.69	10.98	238,663.91	6.89	626,102.78	15.67	235,216.10	6.22
交易性金融资产	8,247.82	0.25	10,994.08	0.32	4,514.80	0.11	3,424.73	0.09
应收票据	140.00	0.00	40.00	0.00	521.89	0.01	-	-
应收账款	20,505.92	0.63	24,305.88	0.70	31,912.23	0.80	25,344.33	0.67
预付款项	1,517.60	0.05	1,819.03	0.05	10,651.33	0.27	3,207.60	0.08
其他应收款	41,025.90	1.26	35,642.71	1.03	36,165.66	0.91	80,937.13	2.14
存货	2,010,736.57	61.68	2,341,441.48	67.62	2,567,814.04	64.27	2,859,945.88	75.59
其他流动资产	115,483.42	3.54	114,652.94	3.31	96,655.28	2.42	12,803.48	0.34
流动资产合计	2,555,563.91	78.40	2,767,560.03	79.92	3,374,338.01	84.46	3,220,879.26	85.13
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	114,525.16	3.51	115,134.20	3.32	121,159.29	3.03	119,553.41	3.16

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他权益工具投资	3,711.88	0.11	7,650.49	0.22	6,577.98	0.16	6,770.28	0.18
其他非流动金融资产	75.00	0.00	416.52	0.01	1,120.00	0.03	384.6	0.01
投资性房地产	419,106.69	12.86	389,952.75	11.26	303,221.89	7.59	268,802.51	7.10
固定资产	63,651.71	1.95	64,873.99	1.87	67,169.74	1.68	68,381.65	1.81
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-
使用权资产	1,094.91	0.03	377.36	0.01	1,868.55	0.05	-	-
无形资产	139.61	0.00	177.02	0.01	258.8	0.01	215.5	0.01
商誉	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	1,355.22	0.04	1,643.27	0.05	3,245.13	0.08	4,696.28	0.12
递延所得税资产	95,325.45	2.92	109,797.48	3.17	110,835.18	2.77	93,486.47	2.47
其他非流动资产	5,267.84	0.16	5,281.46	0.15	5,308.69	0.13	125.85	0.00
非流动资产合计	704,253.48	21.60	695,304.56	20.08	620,765.25	15.54	562,416.55	14.87
资产总计	3,259,817.39	100.00	3,462,864.59	100.00	3,995,103.26	100.00	3,783,295.81	100.00

最近三年及一期末，公司资产总额分别为 3,783,295.81 万元、3,995,103.26 万元、3,462,864.59 万元和 3,259,817.39 万元，报告期内，发行人资产总额存在一定波动，2022 年末发行人资产总额较 2021 年末减少 532,238.67 万元，降幅为 13.33%，主要系公司持续偿还有息债务，货币资金规模较 2021 年同比下降所致。

公司资产主要以流动资产为主。最近三年及一期末，公司流动资产合计分别为 3,220,879.26 万元、3,374,338.01 万元、2,767,560.03 万元和 2,555,563.91 万元，占资产总额的比重分别为 85.13%、84.46%、79.92%和 78.40%，发行人流动资产以货币资金、存货和其他流动资产为主。非流动资产合计分别为 562,416.55 万元、620,765.25 万元、695,304.56 万元和 704,253.48 万元，占资产总额的比重分别为 14.87%、15.54%、20.08%和 21.60%，发行人非流动资产以固定资产、长期股权投资、投资性房地产为主。总体来看，发行人资产结构相对较为稳定。

1、货币资金

发行人的货币资金由银行存款、现金和其他货币资金构成，其中绝大部分

为银行存款。近三年及一期末，发行人的货币资金余额分别为 235,216.10 万元、626,102.78 万元、238,663.91 万元和 357,906.69 万元，占当期末资产总额的比重分别为 6.22%、15.67%、6.89%和 10.98%。2021 年末，发行人货币资金较 2020 年末增加 390,886.68 万元，增幅为 166.18%，主要系公司 2021 年上海映系列项目的预售房款增加使得银行存款增加。2022 年，公司持续偿还有息债务，货币资金规模较 2021 年同比下降。2023 年 6 月末，发行人货币资金较 2022 年末增加 119,242.78 万元，增幅为 49.96%，主要系项目建设支出减少所致。

表：发行人近三年及一期末货币资金明细

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
库存现金	74.65	15.89	25.70	44.14
银行存款	354,801.53	236,110.90	610,942.67	225,889.48
其他货币资金	3,030.51	2,537.11	15,134.40	9,282.49
合计	357,906.69	238,663.91	626,102.78	235,216.10

截至 2023 年 6 月 30 日，公司使用受限的货币资金余额为 23,469.66 万元，主要为向银行借款质押而受限的货币资金以及各类保证金。

2、交易性金融资产

近三年及一期末，发行人交易性金融资产分别为 3,424.73 万元、4,514.80 万元、10,994.08 万元和 8,247.82 万元，占各期末资产总额比例分别为 0.09%、0.11%、0.32%和 0.25%，主要为股票投资及公司金控板块的投资基金等。2022 年末，发行人交易性金融资产较 2021 年末增加 6,479.28 万元、增长 143.51%，主要系新增对外投资康盛启航私募证券投资基金、世达映日荷花康盛私募证券投资基金所致。截至 2023 年 6 月末，发行人交易性金融资产较 2022 年末减少 2,746.26 万元、下降 24.98%，主要系发行人对国航远洋的股票投资减少，同时，发行人将原子公司西藏康盛投资管理有限公司对外转让并将持有的康盛启航私募证券投资基金份额全部赎回。截至 2023 年 6 月末，发行人不再持有康盛启航私募证券投资基金份额。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司交易性金融资产为 8,247.82 万元，具体内容如下：

单位：万元

序号	投资明细	期末余额	投资时间	投资背景
1	股票投资（国航远洋）	2152.20	2021 年 12 月	金控业务投资
2	世达映日荷花康盛私募证券投资基金	6038.00	2022 年 3 月	金控业务投资
3	信托保障基金	57.62	2020 年 6 月-2022 年 1 月	信托保障基金
合计		8,247.82	-	

3、应收票据

近三年及一期末，发行人应收票据余额分别为 0.00 万元、521.89 万元、40.00 万元和 140.00 万元，占各期末流动资产的比例分别为 0.00%、0.00%、0.01% 和 0.00%。发行人应收票据为银行承兑汇票，主要系兰州部分企业客户购房所致，在资产总额中占比很小。

4、应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款账面余额分别为 29,859.43 万元、36,433.19 万元、28,684.75 万元和 24,737.15 万元，账面价值分别为 25,344.33 万元、31,912.23 万元、24,305.88 万元和 20,505.92 万元，占当期末资产总额的比重分别为 0.67%、0.80%、0.70% 和 0.63%。发行人应收账款主要由应收政府补助款等构成，总体规模较为稳定，在资产总额中占比较小。

最近三年及一期末，公司应收账款的账龄分布情况具体如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
1 年以内（含 1 年）	2,872.23	11.61	5,805.60	20.24	12,674.56	34.79	7,043.15	23.59
1-2 年（含 2 年）	224.01	0.91	484.72	1.69	1,101.37	3.02	93.19	0.31
2-3 年（含 3 年）	290.98	1.18	548.40	1.91	92.83	0.25	4,884.88	16.36
3 年以上	21,349.93	86.31	21,846.04	76.16	22,564.43	61.93	17,838.21	59.74
合计	24,737.15	100.00	28,684.75	100.00	36,433.19	100.00	29,859.43	100.00

报告期内，发行人应收账款中 3 年以上账龄的应收款项占比较高，主要系应收政府补助购房款。扣除应收政府补助购房款外的应收账款账龄相对较短，主要集中在 1 年以内。

发行人应收账款中的应收政府补助购房款为政府给予兰州高新区榆中园区

房地产项目的补贴款，最近三年及一期末，公司应收政府补助购房款余额分别为 22,571.96 万元、22,334.28 万元、21,653.84 万元和 20,842.57 万元，占应收账款余额的比例分别为 75.59%、61.30%、75.49%和 84.26%。根据兰州高新区管委会于 2016 年 11 月发布的政策文件《兰州高新区贯彻落实<兰州市人民政府关于促进兰州新区和兰州高新区房地产健康发展指导意见>的实施方案》（兰高新管发【2016】100 号），兰州高新区管委会以在榆中园区购买商品房的城乡普通居民等符合条件的补助对象，补助标准为所购商品房面积×每平方米定额补助，公司按房屋销售合同金额抵扣政府补助后的金额向购房者收取购房款，未收取部分在实际交付房屋时确认为应收政府补助购房款。根据兰州高新区管委会的政策文件，该项政府补助政策实施时间为 2016 年 11 月至 2017 年 11 月，随着政策到期，公司不再确认新的应收政府补助购房款。

报告期内，公司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。报告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；当金融资产无法单独以合理成本评估预期信用损失的信息时，在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的。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，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失，坏账准备计提政策符合企业会计准则的规定。

最近三年及一期，发行人应收账款坏账计提比例分别为 15.12%、12.41%、15.27%及 17.10%，坏账计提比例小幅上升，具体情况如下：

单位：万元

项目	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
应收账款余额	24,737.15	28,684.75	36,433.19	29,859.43
坏账准备	4,231.23	4,378.87	4,520.95	4,515.10
账面价值	20,505.92	24,305.88	31,912.23	25,344.33
计提坏账比例	17.10%	15.27%	12.41%	15.12%

对于应收政府补助购房款，发行人将其分类为“按单项计提坏账准备”的应收账款，公司每年末对应收账款中的应收政府补贴款单项计提坏账准备，在充分考虑应收政府补贴购房款违约风险以及可收回性的基础上充分计提坏账。

最近三年及一期末，公司应收账款中的应收政府补助购房款坏账准备计提情况如下：

单位：万元

截止日期	账面余额	计提坏账比例	坏账金额	账面价值
2020 年 12 月 31 日	22,571.96	20%	4,514.39	18,057.57
2021 年 12 月 31 日	22,334.28	20%	4,466.86	17,867.42
2022 年 12 月 31 日	21,653.84	20%	4,330.77	17,323.07
2023 年 6 月 30 日	20,842.57	20%	4,168.51	16,674.06

2020 年度，发行人考虑该项购房补贴人员名单审核流程尚未实际审核完成，多年未收到政府补助款项，但因政府机构信用相对较好，公司预期该款项发生信用损失的可能性较小，公司采用 2020 年储蓄国债五年期利率 3.97% 及预计未来收回期间，经测算确认 20% 为预期信用损失率。2021 年 10 月起，兰州高新区管委会陆续公示两批购房补贴人员名单，公示期内无异议者可按规定办理房屋不动产手续、领取购房补贴。随着政府机构持续推动政策落实，公司已陆续收到该项政府补贴款，该款项预期信用损失的风险进一步降低，但公司基于谨慎性原则，在 2021 年、2022 年仍按照 20% 比例确认坏账准备。

对于扣除应收政府补助购房款外的应收账款，发行人将其分类为“按组合计提坏账准备”的应收账款，公司在充分考虑以前年度应收账款实际损失率及信用风险特征后，结合公司实际经营情况确定预期信用损失率并据此计提坏账准备。

截至 2023 年 6 月末，发行人扣除应收政府补助购房款外的应收账款余额前五名情况如下：

表：发行人截至 2023 年 6 月末余额前五名的应收账款

单位：万元、%

债务人名称	与发行人关系	款项性质	账面余额	占应收账款期末余额比例	坏账准备余额
常州市新北区大名城幼儿园	非关联方	租金	372.78	1.51	20.23
甘肃银行股份有限公司	非关联方	租金	107.79	0.44	-
北京天润新能投资有限公司	非关联方	租金	44.32	0.18	-
雅高美华酒店管理有限公司	非关联方	租金	42.02	0.17	-
中国平安财产保险股份有限公司甘肃分公司	非关联方	租金	39.87	0.16	-

债务人名称	与发行人关系	款项性质	账面余额	占应收账款期末余额比例	坏账准备余额
合计	-	-	606.79	2.46	20.23

5、其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款账面余额分别为 82,003.14 万元、37,420.01 万元、37,530.44 万元和 42,550.23 万元，账面价值分别为 80,937.13 万元、36,165.66 万元、35,642.71 万元和 41,025.90 万元，占当期末资产总额的比重分别为 2.14%、0.91%、1.03%和 1.26%。

近三年及一期末，发行人其他应收款明细如下：

表：发行人近三年及一期末其他应收款明细

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	41,025.90	35,642.71	36,165.66	80,937.13
合计	41,025.90	35,642.71	36,165.66	80,937.13

公司其他应收款主要为合作项目款、垫付款及押金、保证金，最近三年及一期末，发行人其他应收款分类明细情况如下：

单位：万元

类别	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
押金、保证金	17,313.11	9,147.54	13,285.02	8,483.56
往来款	179.94	186.30	399.16	1,192.33
垫付款	13,598.07	14,287.50	11,820.63	12,741.93
合作项目款	11,459.11	13,909.11	11,915.20	59,585.32
小计	42,550.23	37,530.44	37,420.01	82,003.14
减：坏账准备	1,524.33	1,887.73	1,254.35	1,066.01
合计	41,025.90	35,642.71	36,165.66	80,937.13

其中，项目合作款主要为应收的共同开发房产项目合作方或项目公司的合作款项；押金、保证金由租赁保证金、借款保证金、农民工保证金等款项构成；垫付款主要为代客户垫付的包括客户按揭逾期款、房屋维修基金、物业及水电费等款项，均与公司开展房地产开发业务及日常经营管理相关。

截至 2023 年 6 月末，发行人其他应收款前五名情况如下：

表：截至 2023 年 6 月末发行人余额前五名的其他应收款

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款期末余额比例	坏账准备期末余额
中国华融资产管理股份有限公司上海自贸试验区分公司	押金、保证金	10,000.00	1 年以内（含 1 年）	23.50	-
上海陕名置业发展有限公司	项目合作款	5,659.11	1-2 年（含 2 年）	13.30	-
珠海万达商业管理集团股份有限公司	押金、保证金/垫付款项	1,400.00	1-2 年（含 2 年）	3.29	-
深圳市坪山田心股份合作公司新屋地分公司	项目合作款	1,300.00	3 年以上	3.06	-
深圳市坪山田心股份合作公司对面城分公司	项目合作款	1,300.00	3 年以上	3.06	-
合计	-	19,659.11	-	46.21	-

最近三年及一期末，公司其他应收款的账龄分布情况具体如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
1 年以内（含 1 年）	19,093.48	44.87	18,733.56	49.92	19,486.44	52.07	57,741.14	70.41
1-2 年（含 2 年）	7,987.53	18.77	6,203.23	16.53	8,230.36	21.99	4,590.36	5.60
2-3 年（含 3 年）	3,440.32	8.09	3,491.39	9.30	1,308.36	3.50	11,766.66	14.35
3 年以上	12,028.90	28.27	9,102.26	24.25	8,394.85	22.43	7,904.97	9.64
合计	42,550.23	100.00	37,530.44	100.00	37,420.01	100.00	82,003.14	100.00

最近三年及一期末，公司其他应收款坏账准备计提情况如下表所示：

单位：万元、%

类别	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	期末余额	计提比例	期末余额	计提比例	期末余额	计提比例	期末余额	计提比例
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
信用风险特征组合	1,524.32	4.90	1,887.73	7.99	1,254.35	4.92	1,066.00	4.76
合计	1,524.32	3.58	1,887.73	5.03	1,254.35	3.35	1,066.00	1.30

最近三年及一期末，公司其他应收款的坏账准备总体计提比例分别为 1.30%、3.35%、5.03%和 3.58%，坏账准备金额主要集中在押金、保证金和垫付

款。

发行人其他应收款中，合作项目款部分款项的账龄在 3 年以上，且未计提坏账准备。截至 2023 年 6 月末，公司其他应收款中，账龄 3 年以上的合作项目款为 5,800.00 万元，系公司控股子公司深圳市名城开发建设有限公司（以下简称“名城开发”）关于深圳城市更新项目的合作项目款，具体明细如下：

单位：万元

项目名称	合作方	金额	项目状态
坪山田心土地整备项目	深圳市坪山田心股份合作公司新屋地分公司	1,300.00	《田心社区整村土地整备利益统筹项目（含树山背）土地整备规划（草案）》政府公示
	深圳市坪山田心股份合作公司新联分公司	1,000.00	
	深圳市坪山田心股份合作公司对面喊分公司	1,300.00	
龙岗邱屋街片区城市更新项目	深圳市龙岗南联股份合作公司	1,100.00	城市更新单元计划（草案）政府公示
	深圳市南联邱屋投资发展有限公司	1,100.00	
合计		5,800.00	-

2018 年，名城开发与上述合作方就坪山田心社区、龙岗邱屋街片区的土地整备、城市更新项目签订合作意向书。由于该类城市旧改项目涉及方案设计、村民集体决议、方案统筹调整、政府公示及审批等事项，项目整体开发周期较长，目前合作项目均处于公示阶段，各项目均在正常推进中，项目合作款项账龄与之相匹配。上述项目合作款项在报告期内不存在逾期或不能全额收回的情况，结合公司对合作项目进度的预期，该款项的信用风险不存在显著增加迹象，因此，公司无需进行坏账准备计提。

综上所述，公司长账龄其他应收款收回风险可控，坏账准备根据企业会计准则及公司制定的坏账准备计提比例已进行充分计提。

6、存货

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 2,859,945.88 万元、2,567,814.04 万元、2,341,441.48 万元和 2,010,736.57 万元，占期末资产总额的比重分别为占总资产的比例分别为 75.59%、64.27%、67.62%和 61.68%。公司存货分为开发产品、开发成本及库存商品，其中，开发成本及开发产品占比较大。

报告期各期末，发行人存货分类别及占比情况如下：

表：发行人近三年及一期末存货明细

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发产品	883,289.67	42.41	960,953.47	39.80	1,154,057.41	43.63	980,341.56	34.28
开发成本	1,198,929.39	57.57	1,453,513.61	60.19	1,490,690.58	56.36	1,879,477.66	65.72
库存商品	388.19	0.02	226.48	0.01	166.66	0.01	126.66	0.00
账面余额	2,082,607.25	100.00	2,414,693.55	100.00	2,644,914.65	100.00	2,859,945.88	100.00
减：存货跌价准备	71,870.68	-	73,252.07	-	77,100.60	-	-	-
账面价值	2,010,736.57	-	2,341,441.48	-	2,567,814.04	-	2,859,945.88	-

公司存货中的开发产品指已建成待出售的物业及部分尾盘车库/车位。截至 2023 年 6 月 30 日，发行人存货中的开发产品账面余额为 883,289.67 万元，具体构成如下：

单位：万元、万平方米

项目名称	所属区域	最近一期竣工时间	可供销售面积	已销售面积（含预售）	期末余额	跌价准备	主要内容
上海大名城尚苑	上海.嘉定区	2016 年	8.09	8.09	10,150.81	4,643.25	车位
上海紫金九号	上海.浦东新区	2019 年	16.72	16.68	5,975.50	-	车位
南京大名城	南京.雨花台区	2020 年	8.77	8.77	2,107.70	-	车位
常州大名城	常州.新北区	2016 年	72.67	72.63	3,266.98	-	车位、商业
杭州大名城	杭州.萧山区	2021 年	5.68	5.68	5,989.17	-	车位
永泰东部旅游新城	福州.永泰县	2022 年	56.09	46.60	190,025.19	8,043.21	住宅、车位
福州紫金九号	福州.仓山区	2022 年	10.36	10.06	16,983.16	-	尾盘住宅、车位
名城港湾	福州.马尾区	2022 年	255.87	249.10	200,684.43	45,214.51	住宅、车位
福州名城城市广场	福州.马尾区	2016 年	18.13	11.58	79,521.92	6,563.43	商业、办公、车位
福清紫金轩	福州.福清	2020 年	17.98	17.98	3,519.85	-	车位
长乐大名城	福州.首占新区	2020 年	27.48	27.47	8,067.76	-	车位
南昌大名城	南昌.西湖区	2021 年	10.58	9.55	34,670.50	1,456.51	尾盘住宅、车位
兰州东部科技新城一期	兰州.高新区	2015 年	150.49	148.68	18,675.67	2,585.85	尾盘住宅、车位
兰州东部科	兰州.高新	2022 年	185.23	127.47	212,794.88	3,363.91	住宅、车

技新城二期	区						位
兰州城市综合体（兰州名城城市广场）	兰州.城关区	2018 年	29.97	23.67	79,004.88	-	商业、办公、车位
映园	上海.奉贤区	2023 年	6.58	6.54	5,817.14	-	尾盘住宅、车位
映云间	上海.松江区	2023 年	6.31	6.27	6,034.13	-	尾盘住宅、车位
合计	-	-	887.02	796.81	883,289.67	71,870.68	-

注：上述统计面积数据，均不含车位面积及已领取预售许可证但暂时用于出租及运营的物业面积。

公司存货中的开发成本指公司在建或拟建的房地产项目，截至 2023 年 6 月 30 日，发行人存货中的开发成本账面余额为 1,198,929.39 万元，具体构成如下：

单位：万元

项目	所属区域	预计下期竣工时间	预计总投资	期末余额
名城港湾	福州.马尾区	2024 年	59,411.68	48,296.88
永泰东部旅游新城	福州.永泰县	-	37,064.00	3,305.79
兰州东部科技新城一期	兰州.高新区	2025 年	28,583.00	15,859.39
兰州东部科技新城二期	兰州.高新区	2023 年	508,688.31	149,631.21
南联邱屋城市更新项目	深圳市	-	-	2,316.76
映湖	上海.青浦区	2023 年	202,100.00	178,278.45
映晖	上海.临港新城	2023 年	130,685.00	110,705.88
映玥	上海.临港新城	2023 年	89,634.00	74,321.68
映园二期	上海.奉贤区	2023 年	201,769.00	148,477.46
映雨江南	上海.奉贤区	2024 年	237,200.00	176,782.42
青浦重固（映辰）	上海.青浦区	2024 年	278,100.00	181,395.44
青浦毛家角（映辰二期）	上海.青浦区	2025 年	166,000.00	109,558.01
合计	-	-	-	1,198,929.39

公司存量项目主要分布在上海、兰州、福州等地。项目主要包括：上海地区主要为映云间、映湖、映晖、映玥、映园二期、映园、映雨江南、映辰、映辰二期，福州地区主要为名城港湾、福州紫金九号、永泰东部旅游新城，兰州地区主要为兰州东部科技新城一、二期等。

公司严格按照《企业会计准则第 1 号—存货》中存货减值的规定计提存货跌价准备，报告期各期末，公司存货跌价准备计提情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月 30 日			
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	计提比例
开发产品	883,289.67	71,870.68	811,418.99	8.14
开发成本	1,198,929.39	-	1,198,929.39	-
库存商品	388.19	-	388.19	-
合计	2,082,607.25	71,870.68	2,010,736.57	3.45
项目	2022 年 12 月 31 日			
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	计提比例
开发产品	960,953.47	73,252.07	887,701.40	7.62
开发成本	1,453,513.61	-	1,453,513.61	-
库存商品	226.48	-	226.48	-
合计	2,414,693.55	73,252.07	2,341,441.48	3.03
项目	2021 年 12 月 31 日			
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	计提比例
开发产品	1,154,057.41	77,100.60	1,076,956.80	6.68
开发成本	1,490,690.58	-	1,490,690.58	-
库存商品	166.66	-	166.66	-
合计	2,644,914.65	77,100.60	2,567,814.04	2.92
项目	2020 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	计提比例
开发产品	980,341.56	-	980,341.56	-
开发成本	1,879,477.66	-	1,879,477.66	-
库存商品	126.66	-	126.66	-
合计	2,859,945.88	-	2,859,945.88	0.00

2021 年下半年至 2022 年上半年，受国内宏观经济增速放缓、市场消费者信心持续低迷等不利因素影响，房地产行业信用风险事件逐渐增多。在此背景下，2021 年年度报告审计过程中，经公司审慎判断，认为部分存货在可预见的销售周期内难以恢复到以往较高的常规销售价格。因此，公司对各个房地产项目的

存货进行了减值测试，通过审慎评估，对福建名城港湾九区项目、江西南昌项目、各项目车位等存货资产计提减值金额约 7.71 亿元，具体情况如下：

单位：万元

业态	项目	所属区域	存货结余成本	估计总收入	税金及其他支出	可变现净值	存货跌价准备金额
住宅	名城港湾	福州. 马尾区	83,906.90	55,965.26	1,198.28	54,766.98	29,139.92
	南昌大名城	南昌. 西湖区	111,933.57	108,333.20	1,620.31	106,712.89	5,220.68
尾盘车位	名城港湾	福州. 马尾区	60,934.04	47,185.28	3,971.21	43,214.07	17,719.97
	永泰东部旅游新城	福州. 永泰县	30,498.67	24,516.00	2,104.51	22,411.49	8,087.18
	名城城市广场	福州. 马尾区	25,286.50	19,289.58	1,466.01	17,823.58	7,462.92
	兰州东部科技新城一、二期	兰州. 高新区	16,396.89	14,125.44	2,152.45	11,972.99	4,423.90
	大名城尚苑	上海. 嘉定区	10,071.68	5,538.32	512.68	5,025.64	5,046.03

2022 年下半年以来，随着国家系列房地产宽松政策的出台以及外部经营环境的显著改善，影响公司房地产项目存货跌价准备的因素已不再持续恶化，2022 年度，公司计提存货跌价准备较 2021 年度大幅减少。

报告期各期，公司计提存货跌价损失的测算及会计处理符合企业会计准则的相关规定、楼盘所在地的房产销售价格波动趋势及公司的实际经营情况，相关存货跌价准备的计提具有合理性和充分性。

7、其他流动资产

最近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为 12,803.48 万元、96,655.28 万元、114,652.94 万元和 115,483.42 万元，占当期末资产总额的比重分别为 0.34%、2.42%、3.31%和 3.54%。发行人其他流动资产主要由预缴税金及合同履约成本构成，2021 年及 2022 年，公司预缴税费较以前年度有较大增长，主要系公司 2021 年及 2022 年上海映系列预售房款的相关税费所致。

发行人近三年及一期末其他流动资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
预缴税费及待抵扣进项税	109,167.90	110,266.07	87,792.78	4,991.71
合同取得成本	6,315.52	4,386.87	8,862.50	7,811.76
合计	115,483.42	114,652.94	96,655.28	12,803.47

8、固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 68,381.65 万元、67,169.74 万元、64,873.99 万元和 63,651.71 万元，占期末资产总额的比例分别为 1.81%、1.68%、1.87%和 1.95%。公司固定资产主要为公司自用的房屋建筑物、机器设备、运输工具和办公设备等，报告期内，固定资产总额相对稳定。

最近三年及一期末，公司固定资产具体情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	60,692.43	61,616.93	63,300.62	65,179.89
机器设备	168.22	214.33	264.06	255.07
运输工具	2,024.72	2,166.68	2,599.92	2,069.77
办公设备及其他	766.33	876.04	1,005.14	876.92
账面价值合计	63,651.71	64,873.99	67,169.74	68,381.65

9、长期股权投资

近三年及一期末，公司长期股权投资账面价值分别为 119,553.41 万元、121,159.29 万元、115,134.20 万元和 114,525.16 万元，占期末资产总额的比重分别为 3.16%、3.03%、3.32%和 3.51%。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司长期股权投资为 114,525.16 万元，主要为公司对联营企业的投资，具体内容如下：

单位：万元

序号	联营企业	投资时间	投资比例	经营业务	账面价值
1	黄河财产保险股份有限公司	2018年1月	14.00%	机动车保险；企业/家庭财产保险及工程保险；责任保险等	31,200.17
2	福州市万曦房地产有限公司	2017 年 12 月	18.86%	房地产开发；工程管理服务；房屋租赁	15,021.89

序号	联营企业	投资时间	投资比例	经营业务	账面价值
3	杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合伙）	2016 年 10 月	36.84%	金融投资、股权投资、投资管理、实业投资	45,888.79
4	杭州弘招城房地产开发有限公司	2019年1月	34.00%	房地产开发经营	7,427.58
5	杭州北隆房地产开发有限公司	2019年3月	33.00%	房地产开发经营	10,890.43
6	六妙白茶股份有限公司	2021年3月	15.00%	茶饮料制造；茶叶种植；精制茶加工；酒、饮料及茶叶批发；酒、饮料及茶叶零售	3,767.23
7	上海陕名置业发展有限公司	2021 年 12 月	49.00%	房地产开发经营	-
8	福州福汇物业管理有限公司	2006 年 10 月	30.00%	物业管理	329.07
9	长安财通资产管理有限公司	2016 年 10 月	30.00%	资产管理信息咨询;投资管理（不得以公开方式募集资金,仅限以自有资产投资）;投资咨询;企业管理咨询。	-
10	浙江钱江新能源科技有限公司	2017年1月	33.33%	新能源技术研发、转让、推广,投资业务。	-
合 计					114,525.16

10、投资性房地产

近三年及一期末，发行人的投资性房地产账面价值分别为 268,802.51 万元、303,221.89 万元、389,952.75 万元和 419,106.69 万元，占当期末资产总额的比重分别为 7.11%、7.59%、11.26%和 12.86%。报告期内，发行人投资性房地产规模有所增加，主要为兰州名城广场城市综合体、杭州大名城、名城城市广场等存货中的开发产品转入较多所致。

发行人拥有的投资性房地产主要分布在福州、兰州、上海等地，主要业态为商铺、综合体、厂房等。截至 2023 年 6 月末，发行人投资性房地产账面价值为 419,106.69 万元，具体构成情况如下：

序号	地区	项目	业态	2023 年 6 月末	
				面积 (m ²)	账面价值 (万元)
1	华东	常州大名城	幼儿园房屋	9,194.57	2,758.40
2		赛特工业园	厂房	26,414.00	28,074.92
3		金桥出口加工区厂房	厂房、土地	11,688.00	20,989.12

序号	地区	项目	业态	2023 年 6 月末	
				面积 (m²)	账面价值 (万元)
4		杭州大名城	住宅	4,273.12	12,276.01
5		时代名城	商铺	583.96	720.51
6		盘古大观	公寓	647.72	3,653.84
7		上海大名城映园	住宅、商铺	17,404.54	29,885.77
8	东南	福州名城港湾	商铺、幼儿园房屋、别墅、车位	40,734.82	18,936.99
9		福州名城城市广场	综合体	109,160.55	80,173.88
10		永泰东部旅游新城	商铺	3,225.03	2,317.80
11		福州滨江广场	办公楼、车位	68,902.89	21,991.95
12	西北	兰州城市综合体名城广场	综合体	215,275.31	168,349.75
13		兰州东部科技新城一期	幼儿园房屋	6,194.40	1,585.71
14		兰州东部科技新城二期	商铺、车位	53,357.55	27,392.03
合计				567,056.46	419,106.69

报告期内，公司投资性房地产主要为土地使用权和建筑物。其中，通过购入取得的土地使用权，原值按照成本进行初始计量；通过购入和自建方式取得的建筑物，原值按照出租面积占该房产总建筑面积比例*房屋建筑物原值计量。公司投资性房地产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。

公司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

资产负债表日，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

11、递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产账面价值分别为 93,486.47 万元、110,835.18 万元、109,797.48 万元和 95,325.45 万元，占期末总资产的比例分别为 2.47%、2.77%、3.17%和 2.92%。公司递延所得税资产主要为上海等地各开发项目的预售房款的相关税金，报告期内规模相对稳定。

(二) 负债结构分析

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	14,865.20	0.68	49,812.34	1.86	102,635.36	4.33
应付票据	27,406.31	1.40	25,458.74	1.16	83,292.43	3.10	35,462.79	1.50
应付账款	185,280.78	9.45	186,624.07	8.51	258,668.45	9.64	339,303.18	14.31
预收款项	1,019.75	0.05	1,886.87	0.09	1,000.35	0.04	786.18	0.03
合同负债	851,664.69	43.46	1,075,955.42	49.09	1,020,925.10	38.06	500,640.00	21.11
应付职工薪酬	401.41	0.02	1,238.72	0.06	2,098.21	0.08	2,672.16	0.11
应交税费	174,596.00	8.91	191,392.05	8.73	188,709.78	7.03	182,694.22	7.70
其他应付款	138,951.21	7.09	88,310.87	4.03	205,889.61	7.67	162,390.03	6.85
一年内到期的非流动负债	282,688.15	14.42	211,039.38	9.63	97,691.76	3.64	334,303.93	14.10
其他流动负债	75,822.61	3.87	93,745.87	4.28	86,885.26	3.24	22,808.25	0.96
流动负债合计	1,737,830.89	88.67	1,890,517.18	86.25	1,994,973.28	74.36	1,683,696.11	71.00
长期借款	220,282.14	11.24	300,023.16	13.69	531,523.34	19.81	515,910.20	21.76
应付债券	-	-	-	-	145,827.95	5.44	145,789.37	6.15
租赁负债	729.19	0.04	200.03	0.01	422.33	0.02	-	-
长期应付款	-	-	-	-	8,802.89	0.33	24,476.41	1.03
递延所得税负债	985.97	0.05	1,077.49	0.05	1,198.03	0.04	1,429.79	0.06
非流动负债合计	221,997.30	11.33	301,300.68	13.75	687,774.54	25.64	687,605.77	29.00
负债合计	1,959,828.19	100.00	2,191,817.86	100.00	2,682,747.83	100.00	2,371,301.88	100.00

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 2,371,301.88 万元、2,682,747.83 万元、2,191,817.86 万元和 1,959,828.19 万元。

从负债结构上看，发行人流动负债占比较高。近三年及一期末，公司流动负债在总负债中的占比分别为 71.00%、74.36%、86.25%和 88.67%，发行人流动负债主要由应付账款、合同负债、应交税费和其他应付款构成。公司非流动负债在总负债中的占比分别为 29.00%、25.64%、13.75%和 11.33%，发行人非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

1、短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款账面价值分别为 102,635.36 万元、49,812.34 万元、14,865.20 万元和 0.00 万元，占期末负债总额的比重分别为 4.33%、1.86%、0.68%和 0.00%，均为抵质押类借款。

报告期内，公司实施去库存、降杠杆的主动经营措施，偿还到期借款导致短期借款规模逐步下降。

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
质押借款	-	14,850.00	19,900.00	-
抵押借款	-	-	29,860.00	102,199.46
加：借款应付利息	-	15.20	52.34	435.90
合计	0.00	14,865.20	49,812.34	102,635.36

2、应付票据

近三年及一期末，发行人应付票据账面价值分别为 35,462.79 万元、83,292.43 万元、25,458.74 万元和 27,406.31 万元，占当期末负债总额的比重分别为 1.50%、3.10%、1.16%和 1.40%。

报告期各期末，公司应付票据均为商业承兑汇票，主要为上海、兰州、福州等地各项目给供应商开具的商业承兑汇票，具体情况如下：

单位：万元

种类	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	27,406.31	25,458.74	83,292.43	35,462.79
银行承兑汇票	-	-	-	-
合计	27,406.31	25,458.74	83,292.43	35,462.79

3、应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款账面价值分别为 339,303.18 万元、258,668.45 万元、186,624.07 万元和 185,280.78 万元，占当期末负债总额的比重分别为 14.31%、9.64%、8.51%和 9.45%。

报告期各期末，公司应付账款主要为项目工程款等，应付账款逐年减少主要系公司持续支付工程款且新增开发项目减少所致，具体情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
工程款	174,823.02	172,317.77	239,296.85	325,570.28
营销广告款及销售代理费	8,005.67	8,255.47	13,420.53	6,913.02
货款	739.97	1,891.23	1,765.31	2,733.41
物业管理费	1,332.31	3,230.75	3,017.10	3,038.17
其他	379.81	928.86	1,168.66	1,048.30
合计	185,280.78	186,624.07	258,668.45	339,303.18

4、合同负债

近三年及一期末，公司合同负债账面价值分别为 500,640.00 万元、1,020,925.10 万元、1,075,955.42 万元和 851,664.69 万元，占当期末负债总额的比例分别为 21.11%、38.06%、49.09%和 43.46%。公司合同负债主要为已预售但未确认收入的售房款，最近三年呈现上升的趋势，主要系上海映系列各个项目的预售房款增加所致。

公司自 2020 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号—收入》相关规定，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。

报告期各期末，公司合同负债的具体情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
房款	851,664.69	1,075,955.42	1,020,853.56	500,640.00
货款	-	-	71.54	-
合计	851,664.69	1,075,955.42	1,020,925.10	500,640.00

5、应交税费

近三年及一期末，公司应交税费账面价值分别为 182,694.22 万元、188,709.78 万元、191,392.05 万元和 174,596.00 万元，占当期末负债总额的比例分别为 7.70%、7.03%、8.73%和 8.91%。

报告期内，公司应交税费主要为增值税、土地增值税、企业所得税等，具体情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
增值税	930.31	8,931.24	1,641.99	13,066.10
企业所得税	11,756.99	17,552.31	26,596.38	20,661.22
个人所得税	76.67	87.80	188.80	190.57
城市维护建设税	196.76	307.34	145.73	250.40
教育费附加、地方教育费附加	249.03	362.45	151.09	261.80
土地增值税	161,184.23	163,835.00	159,588.81	147,764.41
印花税	0.53	1.23	0.04	4.46
其他	-	119.43	158.22	75.21
房产税	163.58	151.65	191.22	338.96
土地使用税	37.89	43.59	47.51	81.08
合计	174,596.00	191,392.05	188,709.78	182,694.22

6、其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款账面价值分别为 162,390.03 万元、205,889.61 万元、88,310.87 万元和 138,951.21 万元，占当期末负债总额的比重分别为 6.85%、7.67%、4.03%和 7.09%。

报告期内，发行人其他应付款主要为往来借款、应付股东借款等，明细构成情况具体如下：

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
往来借款	37,467.50	32,606.57	65,113.97	116,888.06
暂收款	19,014.37	16,620.93	12,324.77	13,062.23
押金、保证金	7,424.75	3,137.24	3,818.13	4,160.95
项目合作款	15,520.72	15,520.72	78,369.19	18,377.16
应付股东借款	58,152.08	18,471.56	44,234.91	8,299.78
其他	1,371.79	1,953.86	2,028.64	1,601.85
合计	138,951.21	88,310.87	205,889.61	162,390.03

其中，往来借款主要系向中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司、上海自贸试验区分公司的借款，最近三年及一期末分别为 116,888.06 万元、65,113.97 万元、32,606.57 万元和 37,467.50 万元；应付股东借款为控股股东向发

行人的财务资金支持余额，最近三年及一期末分别为 8,299.78 万元、44,234.91 万元、18,471.56 万元和 58,152.08 万元；项目合作款主要为对杭州北隆房地产开发有限公司、杭州弘招城房地产开发有限公司和福州市万曦房地产有限公司的其他应付款项，上述项目公司富余资金按照股东持股比例进行的临时性分配，产生了发行人对其的其他应付款，最近三年及一期末分别为 18,377.16 万元、78,369.19 万元、15,520.72 万元和 15,520.72 万元；暂收款主要为发行人在售房过程中预收的意向金，最近三年及一期末分别为 13,062.23 万元、12,324.77 万元、16,620.93 万元和 19,014.37 万元；押金、保证金主要为发行人在业务开展过程中预收的其他服务主体的押金、保证金等，最近三年及一期末分别为 4,160.95 万元、3,818.13 万元、3,137.24 万元和 7,424.75 万元。

发行人其他应付款中的应付股东借款，主要系根据公司整体发展战略的需要和资金安排，公司控股股东（含下属子公司）、公司实际控制人俞培梯先生及其关联人为公司提供的阶段性资金支持，以支持公司快速发展、保障公司经营发展资金需要。控股股东为发行人提供的短期资金周转或借款系根据公司董事会、股东大会决议所进行，根据审议通过的“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”，公司控股股东为公司提供的资金成本不超过公司同等条件的对外融资成本，有效地补充了公司现金流，有利于保证公司新项目拓展，加快公司业务发展，符合公司战略发展需要，符合全体股东的利益，相关的财务资金关联交易遵循客观、公平、公允的定价原则，不存在损害公司、公司股东特别是中小股东利益的情形。

7、一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债账面价值分别为 334,303.93 万元、97,691.76 万元、211,039.38 万元和 282,688.15 万元，占当期末负债总额的比重分别为 14.10%、3.64%、9.63%和 14.42%。发行人一年内到期的非流动负债主要是到期日在一年内的长期借款及一年内到期的长期借款、应付债券。最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
1 年内到期的长期借款	150,613.60	80,465.00	81,050.00	323,470.00

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
1 年内到期的应付债券	123,687.21	123,668.82	-	-
1 年内到期的长期应付款	2,031.91	5,210.06	12,913.53	7,974.37
1 年内到期的租赁负债	410.42	194.90	1,433.50	-
1 年内到期的应付利息	5,945.00	1,500.60	2,294.73	2,859.56
合计	282,688.15	211,039.38	97,691.76	334,303.93

8、其他流动负债

近三年及一期末，发行人其他流动负债账面价值分别为 22,808.25 万元、86,885.26 万元、93,745.87 万元和 75,822.61 万元，占当期末负债总额的比重分别为 0.96%、3.24%、4.28%和 3.87%。

发行人其他流动负债为短期待转销项税额，主要为合同负债中上海映系列项目重分类的增值税税款。根据财政部颁发的《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），公司通过该科目来核算“销售货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或不动产，已确认相关收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额”。

2021 年末，发行人的其他流动负债较 2020 年末增长 280.94%，主要系 2021 年公司上海映系列项目预售情况较好，确认合同负债金额增加，相应地致使计入其他流动负债的短期待转销项税额有所增长。

9、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 515,910.20 万元、531,523.34 万元、300,023.16 万元和 220,282.14 万元，占当期末负债总额的比重分别为 21.76%、19.81%、13.69%和 11.24%。发行人近三年及一期末长期借款明细如下：

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
质押借款	9,900.00	10,650.00	-	-
抵押借款	210,382.14	289,373.16	531,523.34	515,910.20
保证借款	-	-	-	-
信用借款	-	-	-	-
合计	220,282.14	300,023.16	531,523.34	515,910.20

10、应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为 145,789.37 万元、145,827.95 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占当期末负债总额的比重分别为 6.15%、5.44%、0.00% 和 0.00%。2022 年末，发行人应付债券减少，主要系存续的公司债券“20 名城债”将于 2023 年内到期兑付，按到期期限转入一年内到期的非流动负债所致。

报告期各期末，公司应付债券具体情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
2020 年公开发行公司债券（第一期）	-	-	145,827.95	145,789.37
合计	-	-	145,827.95	145,789.37

11、发行人有息负债情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 123.71 亿元、89.48 亿元、55.67 亿元和 53.40 亿元，占同期末总负债的比例分别为 52.17%、33.35%、25.40%和 27.25%。

最近一期末，发行人银行借款余额为 358,133.74 万元，占有息负债余额的比例为 67.06%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 358,133.74 万元，占有息负债余额的比例为 67.06%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	14.49	46.17	35.81	67.06	34.02	61.10	51.06	57.07	36.48	29.49
其中担保贷款	14.49	46.17	35.81	67.06	34.02	61.10	51.06	57.07	36.48	29.49
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
国有六大行	1.91	6.10	6.00	11.24	6.90	12.40	19.47	21.76	22.92	18.52
股份制银行	0.26	0.83	1.20	2.24	1.33	2.39	6.69	7.48	2.97	2.40
地方城商行	11.02	35.11	26.93	50.43	24.01	43.12	22.55	25.20	9.70	7.84
地方农商行	0.08	0.25	0.08	0.15	0.08	0.14	0.10	0.11	-	-
其他银行	1.22	3.87	1.60	3.00	1.70	3.05	2.25	2.52	0.90	0.73
债券融资	12.37	39.42	12.37	23.16	12.37	22.21	14.58	16.30	14.58	11.78
其中：公司债券	12.37	39.42	12.37	23.16	12.37	22.21	14.58	16.30	14.58	11.78
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非标融资	4.52	14.41	5.22	9.77	9.29	16.69	23.84	26.64	72.65	58.72
其中：信托融资	0.58	1.84	1.28	2.39	5.44	9.78	14.89	16.64	53.00	42.84
融资租赁	0.20	0.65	0.20	0.38	0.52	0.94	2.17	2.43	3.25	2.62

保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
资管机构借款	3.74	11.92	3.74	7.00	3.33	5.97	6.49	7.25	16.40	13.26
保理机构借款	-	-	-	-	-	-	0.29	0.32	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：农发基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平滑基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他国有企业借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：股东借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	31.37	100.00	53.40	100.00	55.67	100.00	89.48	100.00	123.71	100.00

(2) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(3) 报告期内，发行人银行借款规模和银行授信额度呈下降趋势，有息债务结构变化幅度较大。除了近年来房地产企业融资普遍受到一定限制的因素外，主要是由于发行人近年采取较为谨慎的拿地政策，主动收缩业务规模，新增投资项目阶段性减少，因此，与房地产项目开发紧密相关的银行贷款规模、银行授信额度随之减少。虽然报告期内，受到新增项目收入结转减少的不利影响，公司营业收入、净利润下降，但发行人主动压缩负债规模的成果显著，截至 2022 年末，公司合并口径资产负债率为 63.29%、扣除预收款项（含合同负债）的资产负债率为 29.52%，均处于行业较低水平，在房地产行业普遍出现流动性风险的情况下，公司仍旧保持健康的资产负债结构，合理的负债规模，按时偿还还有息债务，未发生流动性风险。此外，受益于 2022 年四季度以来国家关于支持房地产市场平稳健康发展的一系列政策落地，引导金融机构改善对稳健民营房企的风险偏好，2023 年一季度，发行人密集获得中国工商银行、中国建设银行等金融机构新增授信额度，发行人最近一期末银行授信额度有所上升，截至 2023 年 6 月 30 日，发行人及其子公司在主要金融机构的授信总额度约 631.86 亿元，其中已使用授信额度约 173.39 亿元，未使用授信额度约 458.47 亿元。

综上所述，报告期内发行人有息债务结构的变动未对发行人偿债能力产生重大不利影响。

(三) 现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

表：发行人最近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	352,396.05	875,016.27	1,469,713.40	1,263,257.96
经营活动现金流出小计	228,066.14	788,603.02	816,341.76	1,504,937.51
经营活动产生的现金流量净额	124,329.91	86,413.25	653,371.65	-241,679.55
投资活动现金流入小计	12,567.96	5,334.54	75,311.68	25,641.29
投资活动现金流出小计	5,938.22	7,908.83	16,184.86	7,605.04
投资活动产生的现金流量净额	6,629.74	-2,574.29	59,126.83	18,036.25
筹资活动现金流入小计	235,680.76	408,786.77	882,772.76	1,300,187.44
筹资活动现金流出小计	233,023.61	833,675.60	1,271,110.34	1,191,191.01
筹资活动产生的现金流量净额	2,657.15	-424,888.82	-388,337.58	108,996.44
汇率变动对现金及现金等价物的影响	195.54	-206.69	52.48	89.28
现金及现金等价物净增加额	133,812.34	-341,256.55	324,213.37	-114,557.59

1、经营活动产生的现金流量分析

公司经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金等构成，最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 1,263,257.96 万元、1,469,713.40 万元、875,016.27 万元和 352,396.05 万元，主要反映公司当年度房地产开发项目的预售收款情况。公司经营活动现金流出主要由购买商品、接受劳务支付的现金和支付的各项税费及支付其他与经营活动有关的现金等构成，最近三年及一期，发行人经营活动现金流出分别为 1,504,937.51 万元、816,341.76 万元、788,603.02 万元和 228,066.14 万元，主要为公司当年度新项目投入情况。

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-241,679.55 万元、653,371.65 万元、86,413.25 万元和 124,329.91 万元，报告期内波动较大，主要系公司近年来调整经营战略，实施降杠杆，降负债，谨慎拿地及行业的预售性质所致。

2020 年，公司经营活动产生的现金流量净额为-241,679.55 万元，呈现净流出的状态，主要原因为 2020 年公司在确保债务结构安全的情况下，逐步在上海五大新城及临港新片区获取了多项地块，新增项目开发支出大于当年的房产销售款。

2021 年、2022 年及 2023 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额持续

为正，主要系公司拿地力度相对较小，且上海各项目预售情况良好。2021 年，公司经营活动产生的现金流量净额较 2020 年增加 895,051.20 万元，主要系公司 2021 年销售款上涨，其中 2021 年公司销售商品、提供劳务收到的现金较 2020 年增加 185,234.99 万元，2021 年公司拿地支出减少，购买商品、接受劳务支付的现金较 2020 年减少 687,449.41 万元。

2022 年，公司经营活动产生的现金流量净额较 2021 年减少 566,958.40 万元，主要系公司 2022 年受可售资源规模下降等影响，销售款下降，公司销售商品、提供劳务收到的现金较 2021 年减少 596,061.92 万元。

2、投资活动产生的现金流量分析

公司投资活动现金流入主要由收回投资收到的现金、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额等构成，最近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 25,641.29 万元、75,311.68 万元、5,334.54 万元和 12,567.96 万元。公司投资活动现金流出主要由购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、投资支付的现金、支付其他与投资活动有关的现金等构成，最近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 7,605.04 万元、16,184.86 万元、7,908.83 万元和 5,938.22 万元。

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 18,036.25 万元、59,126.83 万元、-2,574.29 万元和 6,629.74 万元，发行人投资活动产生的现金流入或流出整体规模相对较小，存在较大的波动情况。

2021 年，公司投资活动产生的现金流量净额较 2020 年增加 41,090.58 万元，主要系 2021 年公司转让控股子公司、处置子公司及其他营业单位收到的现金流入较大所致。

2022 年，公司投资活动产生的现金流量净额为-2,574.29 万元，由正转负，主要系当年投资支付的现金流出 7,188.90 万元。

3、筹资活动产生的现金流量分析

公司筹资活动现金流入主要由取得借款收到的现金等构成，最近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 1,300,187.44 万元、882,772.76 万元、408,786.77 万元和 235,680.76 万元，逐年下降。公司筹资活动现金流出主要由偿还债务支付的现金、偿付利息支付的现金、支付其他与筹资活动有关的现金等

构成，最近三年及一期，发行人筹资活动现金流出分别为 1,191,191.01 万元、1,271,110.34 万元、833,675.60 万元和 233,023.61 万元。

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 108,996.44 万元、-388,337.58 万元、-424,888.82 万元和 2,657.15 万元。

2020 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为 108,996.44 万元，主要系 2020 年公司新增项目带动房地产开发贷规模有所增加，取得借款收到的现金流入较多所致。

2021 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为-388,337.58 万元，较 2020 年由正转负，主要系公司 2021 年偿还债务支付的现金增加且借款减少所致。

2021 年及 2022 年，公司筹资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系在发行人主动降杠杆、降债务规模的政策下，公司持续利用项目销售回流资金偿还债务所致。

（四）偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人主要偿债能力指标如下：

表：最近三年及一期末发行人主要偿债能力指标

项目	2023 年 6 月末 /2023 年 1-6 月	2022 年末 /2022 年度	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度
流动比率 (倍)	1.47	1.46	1.69	1.91
速动比率 (倍)	0.31	0.23	0.40	0.21
合并资产负债率 (%)	60.12	63.29	67.15	62.68
扣除预收款项 (合同负债) 后的资产负债率 (%)	31.67	29.52	39.42	48.84

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.91、1.69、1.46 和 1.47，流动比率有所下降。最近三年及一期末，发行人速动比率分别为 0.21、0.40、0.23 和 0.31，速动比率低于同期流动比率，主要是由于存货在流动资产中占比较大；报告期内，公司速动比率相对较低、持续小于 1，主要系公司自 2017 年起调整经营策略，大幅偿还有息债务等，进而导致货币资金及扣除存货的流动资产规模相对较小所致。

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 62.68%、67.15%、63.29%和

60.12%，报告期内较为稳定；扣除预收款项（合同负债）后的资产负债率分别为48.84%、39.42%、29.52%和31.67%，最近三年呈现下降趋势，主要系公司主动调整经营策略，降负债、降杠杆所致。发行人资产负债结构相对合理，剔除预收款后的资产负债率低于70%，处于合理区间内。

（五）盈利能力分析

近三年及一期，发行人主要盈利能力指标如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	522,420.09	736,139.96	766,122.46	1,483,694.28
营业成本	425,644.78	605,663.90	630,659.07	1,219,833.05
投资收益	-93.41	-5,796.99	25,790.94	607.03
营业利润	53,223.58	32,301.05	-30,588.98	75,215.62
利润总额	52,017.80	33,315.60	-30,149.56	75,280.88
净利润	28,997.12	19,196.66	-32,900.41	52,295.15
归属于母公司所有者的净利润	28,393.68	17,095.83	-41,234.47	44,817.18
毛利率（%）	18.52	17.72	17.68	17.78
加权平均净资产收益率（%）	2.28	1.37	-3.20	3.43

最近三年一期，发行人销售毛利率分别为 17.78%、17.68%、17.72%和 18.52%，相对较为稳定。但受项目结转规模以及存货跌价减值等事项影响，发行人营业收入、净利润及加权平均净资产收益率波动相对较大，最近三年及一期，发行人加权平均净资产收益率分别为 3.43%、-3.20%、1.37%和 2.28%。

1、主营业务结构

发行人主营业务构成及变动情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”。

2、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用明细情况如下：

表：最近三年及一期发行人期间费用明细情况

单位：万元、%

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	收入占比	金额	收入占比	金额	收入占比	金额	收入占比
销售费用	13,999.74	2.68	36,453.82	4.95	41,915.88	5.47	47,595.26	3.21
管理费用	10,505.83	2.01	27,960.70	3.80	38,994.33	5.09	36,528.48	2.46
研发费用	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	5,030.06	0.96	14,779.53	2.01	23,874.66	3.12	55,478.27	3.74
合计	29,535.63	5.65	79,194.04	10.76	104,784.87	13.68	139,602.02	9.41

近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 139,602.02 万元、104,784.87 万元、79,194.04 万元和 29,535.63 万元，占营业收入的比重分别为 9.41%、13.68%、10.76%和 5.65%。

公司的销售费用主要包括职工薪酬、广告宣传及销售代理费、物业管理费等费用，近三年及一期，发行人销售费用分别为 47,595.26 万元、41,915.88 万元、36,453.82 万元和 13,999.74 万元，占营业收入的比重分别为 3.21%、5.47%、4.95%和 2.68%。公司销售费用与营业收入的变动趋势相一致，2021 年及 2022 年，公司营业收入出现较大幅度下滑，同时，由于最近两年房地产行业市场景气度相对较弱，公司亦采取主动的控成本、降费用措施，进而使得最近两年整体的销售费用规模亦较 2020 年出现下降。

公司的管理费用主要包括职工薪酬、资产折旧及摊销费、业务招待费等，近三年及一期，发行人管理费用分别为 36,528.48 万元、38,994.33 万元、27,960.70 万元和 10,505.83 万元，占营业收入的比重分别为 2.46%、5.09%、3.80%和 2.01%。2021 年，公司管理费用略有增长，主要系社会平均工资增加、职工薪酬有所增长所致。2022 年，由于公司开展减员节支措施，导致职工薪酬减少，且因线上办公，公司业务招待费、差旅费用等均下降，使得管理费用下降幅度较大。

公司的财务费用主要为利息支出，近三年及一期，发行人财务费用分别为 55,478.27 万元、23,874.66 万元、14,779.53 万元和 5,030.06 万元，占营业收入的比重分别为 3.74%、3.12%、2.01%和 0.96%。报告期内，公司财务费用呈下降趋势，主要系公司基于对未来行业整体趋势判断，开始实施谨慎投资去库存、降负债去杠杆的主动收缩经营措施，在公司持续偿还债务、控制融资规模的背景下，公司财务费用亦同步下降。

3、投资收益分析

最近三年及一期，发行人投资收益构成情况如下：

表：最近三年及一期公司投资收益构成明细

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-	-	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-172.38	-6,254.34	-189.01	588.24
处置长期股权投资产生的投资收益	3.40	447.32	25,921.95	-
交易性金融资产及其他非流动金融资产产生的投资收益	75.57	10.03	57.99	18.79
合计	-93.41	-5,796.99	25,790.94	607.03

最近三年及一期，公司投资收益分别为 607.03 万元、25,790.94 万元、-5,796.99 万元和-93.41 万元。

2020 年，发行人投资收益为 607.03 万元，规模很小。

2021 年度，公司处置长期股权投资产生的投资收益 25,921.95 万元，主要系转让原控股子公司名城地产（福清）有限公司并确认投资收益 25,543.19 万元，形成了处置长期股权投资产生的投资收益金额较大。2021 年度，发行人处置长期股权投资产生的投资收益明细如下：

单位：万元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	产生的投资收益
名城地产（福清）有限公司	82,442.00	55.00	25,543.19
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	2,633.00	50.00	379.73

2022 年度，公司投资收益为-5,796.99 万元，较 2021 年的 25,790.94 万元同比减少 122.48%，由正转负，其中，公司处置长期股权投资产生的投资收益 447.32 万元，主要系公司 2022 年 3 月转让公司原控股子公司福清益源房地产开发有限公司产生的投资收益，金额较小；同时，发行人权益法核算的长期股权投资收益为-6,254.34 万元、大额为负，主要系公司与万科下属子公司合作开发福州臻麓园项目设立的房地产项目公司福州市万曦房地产有限公司权益法下确认的投资损益出现较大亏损。

4、资产减值损失分析

最近三年及一期，公司资产减值损失分别为 0.00 万元、-77,100.60 万元、-

1,798.10 万元和-858.42 万元。

公司资产减值损失主要为存货跌价损失及合同履约成本减值损失，最近三年及一期，发行人资产减值损失构成明细如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-858.42	-1,798.10	-77,100.60	-
合计	-858.42	-1,798.10	-77,100.60	-

2021 年末，发行人大额计提存货跌价准备 77,100.60 万元，2021 年下半年至 2022 年上半年，因宏观经济增速放缓叠加其他不可抗力因素影响，市场消费者信心持续低迷，房地产行业企业信用风险事件逐渐增多，在此背景下，2021 年年度报告审计过程中，经公司审慎判断，公司认为部分存货在可预见的销售周期内难以恢复到以往较高的常规销售价格。因此，对各个房地产项目的存货进行了减值测试，通过审慎评估，对福建名城港湾九区项目、江西南昌项目、各项目车位等存货资产计提减值金额约 7.71 亿元，减值及具体测算情况如下：

单位：万元

业态	项目	所属区域	存货结余成本	估计总收入	税金及其他支出	可变现净值	存货跌价准备金额
住宅	名城港湾	福州. 马尾区	83,906.90	55,965.26	1,198.28	54,766.98	29,139.92
	南昌大名城	南昌. 西湖区	111,933.57	108,333.20	1,620.31	106,712.89	5,220.68
尾盘车位	名城港湾	福州. 马尾区	60,934.04	47,185.28	3,971.21	43,214.07	17,719.97
	永泰东部旅游新城	福州. 永泰县	30,498.67	24,516.00	2,104.51	22,411.49	8,087.18
	名城城市广场	福州. 马尾区	25,286.50	19,289.58	1,466.01	17,823.58	7,462.92
	兰州东部科技新城一、二期	兰州. 高新区	16,396.89	14,125.44	2,152.45	11,972.99	4,423.90
	大名城尚苑	上海. 嘉定区	10,071.68	5,538.32	512.68	5,025.64	5,046.03

2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司计提存货跌价准备金额分别为 1,798.10 万元和 858.42 万元，较 2021 年大幅减少，主要系随着国家系列房地产宽松政策的出台以及外部环境的改善，影响存货跌价准备因素已不再持续恶化所致。

公司各期计提存货跌价损失的测算及会计处理符合企业会计准则的相关规定、楼盘所在地的房产销售价格波动趋势及公司的实际经营情况，相关存货跌价准备的计提具有合理性。

5、资产处置收益分析

最近三年及一期，发行人资产处置收益分别为-11.99 万元、-14.14 万元、-22.56 万元和 12.71 万元，主要为固定资产处置收益，报告期内金额很小。

6、其他收益分析

最近三年及一期，发行人其他收益分别为 216.24 万元、224.44 万元、8,173.08 万元和 205.66 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
个税返还手续费	35.84	49.60	58.42	123.59
进项税加计扣除	77.79	52.56	65.73	26.73
企业发展金	78.12	7.00	29.30	-
参保补助金	-	-	-	54.84
稳岗补贴	0.65	134.43	70.99	11.08
债务重组	-	7,929.49	-	-
其他	13.26	-	-	-
合计	205.66	8,173.08	224.44	216.24

2022 年，发行人取得其他收益 8,173.08 万元，主要系公司根据《企业会计准则第 12 号—债务重组》以非现金资产清偿债务，用部分房产等存货清偿供应商应付款项 24,811.07 万元，并确认其他收益 7,929.49 万元。

（六）关联交易情况

1、主要关联方

根据《公司法》《企业会计准则第 36 号——关联方披露》以及《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，发行人主要的关联方及关联关系如下：

（1）发行人的控股股东及实际控制人

发行人的控股股东为名城控股集团有限公司，间接控股股东为利伟集团有限公司，实际控制人为俞培梯先生。

（2）控股股东和实际控制人控制的其他企业

除发行人外，发行人控股股东、间接控股股东以及实际控制人控制的其他企业如下：

序号	名称	主要业务情况
1	福州凯俊实业发展有限公司	物业管理，商务咨询
2	福州丰通实业发展有限公司	社会经济咨询
3	福州立伟达贸易有限公司	建材材料批发零售
4	上海安淮投资管理有限公司	投资商务信息咨询
5	西藏润阳投资有限公司	创业投资（不含地产和担保业务）、劳务服务
6	福州东福投资有限公司	对农业、金融服务业的投资
7	福州辉耀实业发展有限公司	建筑材料、日用百货的批发
8	福建名城茶业有限公司	茶叶制品生产销售
9	名城茶业（政和）有限公司	茶叶制品生产销售
10	上海名城股权投资基金有限公司	股权投资，股权投资管理。
11	西藏康盛投资管理有限公司	投资管理、私募基金管理、私募资产管理、证券投资。

（3）发行人的控股子公司及主要参股子公司

截至报告期末，发行人的控股子公司如下：

序号	公司名称	成立时间	注册资本（万元）	注册地	经营范围	持股情况
1	上海航都置业有限公司	1992-05-30	3,183.54	上海市浦东新区	房地产开发经营，智能机器人组装，生物科技、机械科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，物业管理，仓储服务（除危险化学品），自有房屋租赁。	通过上海名城实业有限公司持有其 100% 股权
2	名城地产（福建）有限公司	2004-03-26	200,000.00	福建省福州市马尾区	综合房地产开发。	发行人持有其 100% 股权
3	福州名城酒店有限公司	2010-01-20	2,000.00	福建省福州市马尾区	特大型餐馆；饮品店（中餐类制售；西餐类制售；日餐类制售；冷热饮品制售；含烧烤、凉菜、裱花蛋糕）；客房、游泳池、健身房；物业管理；化妆品及卫生用品零售；日用杂品零售；其他日用品零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；洗染服务。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100% 股权
4	东福名城（常州）置业发展有限公司	2010-07-15	1,000.00	江苏省常州市新北区	从事常州市新北区飞龙居住区 1 号地块（龙城大道南侧、华山路西侧、飞龙西路北侧、长江路东侧）和飞龙居住区 2 号地块（龙城大道南侧、新藻江河西侧、飞龙中路北侧、华山路东侧）的房屋出租、出售、物业管理及相关配套服务。	发行人持有其 100% 股权
5	福建顺隆	2010-09-08	6,000.00	福建省	房地产项目开发、投资；物业管理；房产	通过名城地

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	经营范围	持股情况
	实业有限公司			福州市 马尾区	居间服务；建筑材料批发、零售。	产（福建）有限公司持有其 100%股权
6	福州顺泰地产有限公司	2010-12-15	46,000.00	福建省 福州市 马尾区	房地产开发与销售、物业管理。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权
7	名城地产（永泰）有限公司	2012-03-06	30,000.00	福建省 福州市 永泰县	房地产开发；自营和代理各类商品和技术的进出口业务。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 75%股权；发行人持有其 25%股权
8	上海大名城贸易有限公司	2012-07-16	2,000.00	上海市 徐汇区	一般项目：货物进出口；技术进出口；建筑材料销售；电子产品销售；电线、电缆经营；卫生洁具销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；办公用品销售；家具销售；家用电器销售；企业管理咨询；化工产品销售（不含许可类化工产品）；成品油批发（不含危险化学品）；石油制品销售（不含危险化学品）；有色金属合金销售；金属材料销售。	发行人持有其 100%股权
9	名城汇（北京）投资管理有限公司	2012-12-18	3,000.00	北京市 朝阳区	物业管理；房地产开发（不含城建土地开发、高档宾馆、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营）；项目投资；投资管理；批发机械设备、五金交电、建筑材料、矿产品（不含煤炭及石油制品）、电子产品；出租商业用房。	发行人持有其 100%股权
10	名城（永泰）城市建设发展有限公司	2013-05-06	10,000.00	福建省 福州市 永泰县	许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；五金产品批发；五金产品零售；日用品批发；日用品销售；信息技术咨询服务。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权
11	名城地产（兰州）有限公司	2013-05-10	50,000.00	甘肃省 兰州市 榆中县	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。	发行人持有其 100%股权
12	赢今（上海）贸易有限公司	2013-07-25	100.00	上海市 虹口区	从事货物进出口及技术进出口业务，批发建筑材料（钢材、水泥除外），电子产品，五金交电，电线电缆，卫生洁具，花卉苗木，工艺品（文物除外），日用百货，办公用品，酒店设备，家具，家用电器，机电设备（除特种）。	发行人持有其 100%股权
13	名城汇（上海）投资有限	2013-07-25	100.00	上海市 虹口区	实业投资，投资咨询，投资管理，商务咨询，企业形象策划，市场营销策划，从事货物进出口及技术进出口业务。	发行人持有其 100%股权

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	经营范围	持股情况
	公司					
14	甘肃名城房地产开发有限公司	2013-08-23	10,000.00	甘肃省兰州市榆中县	房地产综合开发，建造、销售商品房。	通过名城地产（兰州）有限公司持有其 100%股权
15	上海名城实业有限公司	2013-08-27	10,000.00	上海市嘉定区	许可项目：建设工程施工。一般项目：以自有资金从事投资活动；投资管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑材料销售；电子元器件与机电组件设备销售；通信设备销售；电子产品销售；五金产品批发；五金产品零售；建筑装饰材料销售；个人卫生用品销售；厨具卫具及日用杂品研发；厨具卫具及日用杂品零售；日用百货销售；文具用品批发；文具用品零售；家具销售；家用电器销售；物业管理；非居住房地产租赁；居民日常生活服务；化工产品销售（不含许可类化工产品）；成品油批发（不含危险化学品）；有色金属合金销售；金属材料销售。	发行人持有其 51%股权；通过赢今（上海）贸易有限公司持有其 49%股权
16	兰州顺泰房地产开发有限公司	2013-08-29	10,000.00	甘肃省兰州市城关区	房地产综合开发；建造、销售商品房（凭资质证经营）；房产租赁；物业管理与服务；城市停车场服务。	发行人持有其 100%股权
17	上海名城汇实业发展有限公司	2013-09-11	10,000.00	上海市嘉定区	基础工程、实业投资、投资管理、房地产开发、投资咨询（除金融、证券）、商务咨询、建材的销售。	通过上海名城实业有限公司持有其 100%股权
18	上海名城钰企业发展有限公司	2014-02-21	10,000.00	上海市徐汇区	资产管理，投资管理，企业管理，投资咨询，商务信息咨询（除经纪），财务咨询（除代理记账），贸易经纪与代理（除拍卖），建筑材料、装潢材料、机电设备及器材、通信设备、电子产品、工艺礼品、百货的销售，风景园林建设工程专项设计、施工，市场营销策划，会务会展服务，从事货物及技术进出口业务。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权
19	兰州新顺房地产开发有限公司	2014-03-14	35,000.00	甘肃省兰州市城关区	房地产综合开发；建造、销售商品房（凭资质证经营）。	发行人持有其 51%股权
20	兰州铭悦房地产开发有限公司	2014-03-14	1,000.00	甘肃省兰州市榆中县	房地产综合开发、建造、销售商品房。	通过名城地产（兰州）有限公司持有其 100%股权
21	兰州新和房地产开发有限公司	2014-03-14	10,000.00	甘肃省兰州市榆中县	房地产综合开发；建造、销售商品房（凭资质证经营）。	通过名城地产（兰州）有限公司持有其 100%股权

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	经营范围	持股情况
	司					有其 51%股权；发行人持有其 49%股权
22	兰州江丰房地产开发有限公司	2014-03-14	3,000.00	甘肃省兰州市榆中县	动物园、水族馆管理服务；休闲娱乐用品设备的销售及租赁；房地产的开发、销售、租赁；物业管理。	发行人持有其 100%股权
23	兰州新亚房地产开发有限公司	2014-03-14	5,000.00	甘肃省兰州市榆中县	房地产综合开发；建造、销售商品房（凭资质证经营）。	通过名城地产（兰州）有限公司持有其 100%股权
24	兰州恒尚房地产开发有限公司	2014-03-14	3,000.00	甘肃省兰州市榆中县	房地产综合开发、建造、销售商品房。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 51%股权；发行人持有其 49%股权
25	兰州海华房地产开发有限公司	2014-03-14	3,000.00	甘肃省兰州市榆中县	房地产综合开发；建造、销售商品房；物业管理。	通过名城地产（兰州）有限公司持有其 100%股权
26	兰州和城房地产开发有限公司	2014-03-14	1,000.00	甘肃省兰州市榆中县	房地产综合开发；建造、销售商品房（凭资质证经营）。	通过名城地产（兰州）有限公司持有其 100%股权
27	兰州悦华房地产开发有限公司	2014-03-14	3,000.00	甘肃省兰州市榆中县	房地产综合开发；建造、销售商品房（凭资质证经营）。	发行人持有其 100%股权
28	兰州玖城房地产开发有限公司	2014-03-17	10,000.00	甘肃省兰州市榆中县	房地产综合开发；建造、销售商品房（凭资质证经营）。	通过名城地产（兰州）有限公司持有其 100%股权
29	浙江绿维新能源有限公司	2014-10-08	2,250.00	浙江省台州市临海市	新能源技术研发、转让、推广，投资业务。	通过上海名恒新能源科技有限公司持有其 100%股权
30	福州凯远商业管理有限公司	2014-11-10	10,000.00	福建省福州市马尾区	商业运营管理、房地产营销策划、企业营销策划；社会经济信息咨询、商务信息咨询（不含保险、证券、期货）、文化信息咨询服务；办公服务；物业管理、企业管	发行人持有其 100%股权

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	经营范围	持股情况
					理；餐饮服务；儿童乐园服务；玩具租赁；健身服务；游泳馆服务；停车场（库）经营管理服务；绿化养护；园林绿化的设计施工；日用百货、鞋帽、服饰、皮具、体育用品、建筑材料、五金交电（不含电动自行车）、珠宝首饰、工艺品（不含象牙及其制品）、玩具、婴幼儿用品、预包装食品、冷冻食品、散装食品、酒、化妆品、家用电器、通讯器材、图书、报纸、期刊的批发、零售、代购代销；对娱乐业、文化艺术业、批发零售业的投资；旅游项目开发；承办设计、制作、代理、发布国内各类广告；电子商务平台开发、运营；仓储服务（不含危险化学品，另设分支机构经营）、货物装卸搬运服务；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；会务及展示展览服务；自有房屋租赁；房产居间服务；酒店管理服务。	
31	上海歌韬实业有限公司	2014-11-14	1,000.00	上海市徐汇区	一般项目：实业投资，投资管理，投资咨询，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），建筑材料、建筑装饰材料、机械设备、通讯设备、电子产品、家用电器、日用品的销售，停车场服务，化工产品销售（不含许可类化工产品），成品油批发（不含危险化学品），石油制品销售（不含危险化学品），金属材料销售，新型金属功能材料销售，有色金属合金销售。	发行人持有其 100%股权
32	上海佰升诗企业管理有限公司	2014-11-14	1,000.00	上海市徐汇区	企业管理，投资管理，物业管理，百货、服饰皮具、建筑材料、装潢材料、通讯器材、电子产品、五金交电的销售，企业营销策划，会务服务，商务信息咨询，展览展示服务，停车收费。	发行人持有其 100%股权
33	上海福悛实业有限公司	2014-11-21	100.00	上海市嘉定区	地基与基础建设工程专业施工，实业投资，投资管理，投资咨询（除金融、证券），商务咨询，建材、机电设备、通讯设备、通信设备及相关产品、电子产品、五金产品、电线电缆、卫生用品、卫生间用具及日用杂货、日用百货、日用品、文具用品、酒店设备、家具、家用电器的销售。	发行人持有其 100%股权
34	上海凯悛实业有限公司	2014-11-21	100.00	上海市嘉定区	地基与基础建设工程专业施工，实业投资，投资管理，投资咨询（除金融、证券），商务咨询，建材、机电设备、通讯设备、通信设备及相关产品、电子产品、五金产品、电线电缆、卫生用品、卫生间用具及日用杂货、日用百货、文具用品、酒	发行人持有其 100%股权

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	经营范围	持股情况
					店设备、家具、家用电器的批发。	
35	上海锦墅贸易有限公司	2014-12-01	100.00	上海市杨浦区	一般项目：建筑材料、建筑装饰材料、机械设备、通讯设备（除卫星电视广播地面接收设施）、通信设备（除卫星电视广播地面接收设施）、电子产品、日用百货、日用品、卫生洁具、卫生用品和一次性使用医疗用品、家具、家用电器的销售，五金产品批发，电线、电缆经营，化工产品（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）销售，成品油批发（不含危险化学品），石油制品销售（不含危险化学品），金属材料销售，新型金属功能材料销售，有色金属合金销售。	发行人持有其 100%股权
36	上海锦弢贸易有限公司	2014-12-01	100.00	上海市嘉定区	建材、机电设备、通讯设备、通信设备及相关产品、电子产品、五金产品、电线电缆、卫生用品、卫生间用具及日用杂货、日用百货、文具用品、酒店设备、家具、家用电器的销售。	发行人持有其 100%股权
37	嘉兴名恒投资有限公司	2014-12-11	1,000.00	浙江省嘉兴市南湖区	实业投资、投资管理。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权
38	嘉兴名峻投资管理有限公司	2014-12-11	100.00	浙江省嘉兴市南湖区	投资管理。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权
39	福州市长乐区名城房地产开发有限公司	2014-12-30	30,000.00	福建省福州市长乐区	房地产开发、销售；物业管理。	通过名城（永泰）城市建设发展有限公司持有其 51%股权；发行人持有其 49%股权
40	西藏元康投资管理有限公司	2015-04-01	5,000.00	西藏自治区拉萨市堆龙德庆区	创业投资、实业投资、资产管理、融资理财咨询、信托理财咨询、受托理财咨询、商务咨询、信息咨询、企业管理咨询、投资管理咨询、金融服务咨询、劳务服务（不包括劳务派遣）	通过深圳名城金控（集团）有限公司持有其 100%股权
41	上海秀弛实业有限公司	2015-04-29	20,000.00	上海市浦东新区	地基与基础建设工程专业施工，实业投资，投资管理，房地产开发，投资咨询，商务咨询，建筑装潢材料的销售，仓储（除危险品），广告设计，园林绿化。	通过上海名城钰和凯俊实业合计持有其 100%股权
42	上海御雄实业有限公司	2015-04-29	20,000.00	上海市浦东新	地基与基础建设工程专业施工，实业投资，投资管理，房地产开发，投资咨询，	通过上海秀弛实业有限

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	经营范围	持股情况
	公司			区	商务咨询，建筑装潢材料的销售，仓储（除危险品），广告设计，园林绿化。	公司持有其 100%股权
43	深圳名城金控（集团）有限公司	2015-07-02	300,000.00	广东省深圳市南山区	一般经营项目：受托资产管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务）；开展股权投资和企业上市咨询业务、受托管理股权投资基金（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）；依托互联网等技术手段，提供金融中介服务（根据国家规定需要审批的，获得审批后方可经营）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；创业投资业务；投资管理、投资咨询（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；商务信息咨询；商业信息咨询；在网上从事商贸活动。	发行人持有其 100%股权
44	名城国际控股有限公司	2016-06-14	2,000 万美元	中国香港	国际贸易；房地产业。	发行人持有其 100%股份
45	兰州蓝晶海洋游乐城管理有限公司	2016-09-07	2,000.00	甘肃省兰州市榆中县	海洋生物的饲养、繁殖及驯养；演出服务；海洋动物展览表演；海洋科普知识推广；水生物观赏；生物（许可项目除外）的对外租赁、销售及相关器具的安装服务；游乐产品设备及延伸产品的销售及租赁，电子产品及设备的销售及租赁；水族馆海景维生专业设备的设计、安装、维护；景区的开发及建设工程施工；景区规划设计；景区商业运营管理；景区园林绿化设计工程施工；餐饮服务。	通过兰州江丰房地产开发有限公司持有其 70% 股权；
46	南京顺泰置业有限公司	2016-09-30	5,000.00	江苏省南京市雨花台区	房地产开发；房产经纪；企业管理咨询；商务咨询。	通过上海秀弛实业有限公司持有其 100%股权
47	上海名恒新能源科技有限公司	2016-11-11	55,866.87	上海市浦东新区	从事新能源科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，新能源汽车的销售，从事货物及技术的进出口业务。	通过深圳名城金控（集团）有限公司持有其 89.50%股权
48	大名城（福清）房地产开发有限公司	2017-02-08	30,000.00	福建省福州市福清市	房地产开发、销售；自有房屋租赁；物业服务。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权
49	浙江名恒新能源科技有限公司	2017-04-07	10,000.00	浙江省台州市椒江区	锂离子电池、电机、电控技术、电池管理系统的技术研发、开发及转让；生产、销售电动汽车零部件、锂离子电池，货物进出口。	通过上海名恒新能源科技有限公司持有其 100% 股权

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	经营范围	持股情况
50	深圳市名城开发建设有限公司	2017-04-13	20,000.00	广东省 深圳市 南山区	一般经营项目：管道和设备的上门安装（取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可经营）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；建材批发、销售；机械设备、五金产品、电子产品批发、销售；物业管理；房地产经纪；房地产信息咨询；自有物业租赁。（以上不含限制项目）；物业租赁。许可经营项目：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；建筑工程、装饰装修工程的设计、施工。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 51%股权
51	兰州泰兴商业管理有限公司	2017-04-20	100.00	甘肃省 兰州市 城关区	物业管理、会议服务、展览展示服务、家政服务；房屋租赁；房屋居间代理；市场营销策划；国内各类广告的设计、制作、代理、发布；日用百货、服饰、鞋帽、皮具、建筑材料、五金交电、电子产品、通信设备、通讯器材（以上三项不含卫星地面接收设施）的销售。	通过兰州顺泰房地产开发有限公司持有其 100%股权
52	上海大名城商业管理有限公司	2017-05-22	1,000.00	上海市 长宁区	许可项目：工程造价咨询业务。一般项目：商业管理，房地产经纪，物业管理，展览展示服务，市场营销策划，企业形象策划，仓储服务（除危险化学品），摄影服务（除冲印），互联网销售，自有设备租赁（除金融租赁），建设工程招标代理，商务信息咨询，企业管理，日用百货的销售。	发行人持有其 100%股权
53	南昌名城房地产开发有限公司	2017-06-09	30,000.00	江西省 南昌市 西湖区	房地产开发、房地产销售；自有房屋租赁；物业管理。	发行人持有其 100%股权
54	杭州名振实业有限公司	2017-10-11	10,000.00	浙江省 杭州市 萧山区	基础工程的设计、施工，房地产开发，实业投资，投资管理，投资咨询（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），商务信息咨询，建材销售；房屋租赁。	通过上海秀驰实业有限公司持有其 100%股权
55	福州名晟实业有限公司	2017-11-08	5,000.00	福建省 福州市 马尾区	房屋建筑工程设计施工；实业投资，投资信息咨询；商务信息咨询；建材、机电设备、通讯设备、通信设备、电子产品、五金产品、电线电缆、卫生用品、日用百货、文具用品、酒店设备、家具、家用电器的批发。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权
56	永泰成泰实业有限公司	2017-11-08	5,000.00	福建省 福州市 永泰县	房屋建筑工程设计施工，对新能源行业的投资，投资咨询服务（除金融、证券），商务咨询，建材、机电设备、通讯设备、通信设备及相关产品、电子产品、五金产品、电线电缆、卫生用品、卫生间用具及日用杂货、日用百货、文具用品、酒店设备、家具、家用电器的批发。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权
57	福建省康怡养老服	2017-11-10	5,000.00	福建省 福州市	养老服务；护理机构服务；老年人、残疾人养护服务；疗养康复信息咨询服务；家	通过名城地产（福建）

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	经营范围	持股情况
	务有限公司			晋安区	政服务；会务服务；养老康复技术研究、推广、开发、服务、咨询；养老服务信息咨询；企业管理咨询；健康信息咨询；商务信息咨询；对养老业的投资及咨询；文化艺术交流策划咨询；财务信息咨询；法律信息咨询；旅游信息咨询服务；会展咨询服务；计算机技术咨询；运动器材、服装、针纺织品、箱包、医疗器械、康复器材、食品及日用品销售。	有限公司持有其 100%股权
58	漳州市康怡养老服务有限公司	2018-08-16	3,000.00	福建省漳州市龙海区	老年人、残疾人养护服务；营养健康咨询服务；企业管理咨询；旅游信息咨询；旅游会展服务；其他未列明商务服务业；其他文化艺术经纪代理；服装零售；服装批发；纺织品及针织品零售；箱包零售；第三类医疗器械销售；其他预包装食品零售（不含国境口岸）；其他日用品零售。	通过福建省康怡养老服务有限公司持有其 80%股权
59	深圳金顺隆实业有限公司	2019-04-03	5,000.00	广东省深圳市南山区	一般经营项目：投资兴办实业（具体项目另行申报）；经济信息咨询；建筑装潢材料的销售；从事广告业务。许可经营项目：园林绿化；地基与基础建设工程专业施工。	发行人持有其 100%股权
60	深圳元盛佳实业有限公司	2019-04-19	5,000.00	广东省深圳市南山区	一般经营项目：投资兴办实业（具体项目另行申报）；经济信息咨询；建筑装潢材料的销售；从事广告业务；许可经营项目：园林绿化工程；地基与基础建设工程施工。	通过深圳名城金控（集团）有限公司持有其 100%股权
61	上海翀廷置业有限公司	2020-03-05	22,000.00	上海市奉贤区	一般项目：物业管理；商务代理代办服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；非居住房地产租赁；企业管理；停车场服务。许可项目：房地产开发经营。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权
62	福州凯邦房地产开发有限公司	2020-03-10	120,000.00	福建省福州市仓山区	房地产开发经营；物业管理；物业服务；自有商业房屋租赁服务；住房租赁经营。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权
63	福州奥蓝实业有限公司	2020-03-23	1,000.00	福建省福州市晋安区	旅游信息咨询；企业管理咨询；房地产开发经营；房地产中介服务；对房地产业的投资；五金产品批发；五金零售；百货零售；物业管理；物业服务。	名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权
64	福州宏安投资有限公司	2020-03-23	1,000.00	福建省福州市晋安区	一般项目：以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；服装服饰零售；服装服饰批发；纺织、服装及家庭用品批发；针纺织品及原料销售；箱包销售；皮革制品销售；木制容器销售；日用百货销售；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	经营范围	持股情况
					其制品除外)；钟表与计时仪器销售；日用玻璃制品销售；办公用品销售；医护人员防护用品零售；建筑材料销售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；机械设备销售；通讯设备销售；家用电器销售；塑料制品销售；金属制品销售；电气设备销售；五金产品零售；制冷、空调设备销售；家具销售；建筑装饰材料销售；化妆品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）；成品油批发（不含危险化学品）。	
65	厦门金榕茂安投资有限公司	2020-05-27	1,000.00	福建省厦门市翔安区	对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；房地产开发经营；物业管理；房地产租赁经营。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权
66	厦门榕翁百泰投资有限公司	2020-05-27	1,000.00	福建省厦门市翔安区	对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；百货零售；房地产开发经营；物业管理；房地产租赁经营；五金零售。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权
67	上海泰伯置业有限公司	2020-06-05	50,000.00	上海市松江区	许可项目：房地产开发经营。一般项目：物业管理；自有房屋租赁；停车场（库）经营；企业管理咨询、商务信息咨询；普通货物仓储服务（不含危险化学品等许可审批的项目）；建筑装饰材料、五金配件、照明灯具、卫浴洁具、厨房设备及用品批发零售。	通过上海名城钰企业发展有限公司持有其 100%股权
68	上海苏翀置业有限公司	2020-06-15	35,000.00	上海市青浦区	许可项目：房地产开发经营。一般项目：物业管理；住房租赁；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑装饰材料销售；建筑材料销售。	通过上海名城钰企业发展有限公司持有其 100%股权
69	上海翀宁置业有限公司	2020-07-09	28,000.00	上海市浦东新区	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；住房租赁；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务（除金融）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑装饰材料销售；建筑材料销售。	通过上海名城钰企业发展有限公司持有其 100%股权
70	上海源翀置业有限公司	2020-07-22	2,000.00	上海市奉贤区	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；企业	通过嘉兴名峻投资管理有限公司持有其 51%股权，通过嘉

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	经营范围	持股情况
					管理；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑装饰材料销售；建筑材料销售。	兴名恒投资有限公司持有其 49%股权
71	上海大名城企业管理有限公司	2020-11-25	1,000.00	上海市崇明区	许可项目：各类工程建设活动；建设工程设计；房地产开发经营。一般项目：企业管理；酒店管理；停车场服务；企业形象策划；会议及展览服务；建筑材料、装饰材料销售。	发行人持有其 100%股权
72	深圳市利名开发建设有限公司	2020-11-30	10,000.00	广东省深圳市南山区	一般经营项目：物业管理；房地产经纪；房地产信息咨询；自有物业租赁；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询（不含限制项目）；经济信息咨询（不含限制项目）；贸易咨询；企业管理咨询（不含限制项目）；商务信息咨询。许可经营项目：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；建筑工程施工、装饰、装修；电气安装；管道和设备安装。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 99%股权；通过福州奥蓝实业有限公司持有其 1%股权
73	上海艾贝思营销管理有限公司	2021-01-04	1,000.00	上海市浦东新区	一般项目：市场营销策划；房地产经纪；房地产咨询；企业形象策划；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁。	发行人持有其 100%股权
74	上海翀溢置业有限公司	2021-06-30	5,000.00	上海市奉贤区	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；企业管理咨询；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑装饰材料销售；建筑材料销售。	通过上海佰升诗企业管理有限公司持有其 51%股权；通过上海凯俊实业有限公司持有其 49%股权
75	上海苏峻置业有限公司	2021-12-13	25,000.00	上海市青浦区	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；企业管理咨询；停车场服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；销售建筑装饰材料、建筑材料。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权
76	上海名城睿建设管理有限公司	2022-01-12	300.00	上海市奉贤区	许可项目：建设工程施工。一般项目：工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；企业管理；规划设计管理；专业设计服务；企业形象策划；市场营销策划；咨询策划服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。	发行人持有其 100%股权

序号	公司名称	成立时间	注册资本 (万元)	注册地	经营范围	持股情况
77	同 湛 奕 (厦门) 贸易有限公司	2022-06-22	5,000.00	福建省 厦门市 翔安区	一般项目：货物进出口；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；卫生洁具销售；五金产品零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；有色金属合金销售。	发行人持有其 100%股权
78	上海翀骁 置业有限公司	2022-06-22	30,000.00	上海市 青浦区	许可项目：房地产开发经营。一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；企业管理；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑装饰材料销售；建筑材料销售。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权
79	福州名城 物业管理有限公司	2022-07-20	200.00	福建省 福州市 马尾区	一般项目：物业管理；物业服务评估；集贸市场管理服务；园林绿化工程施工；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务；家政服务；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；会议及展览服务；礼仪服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：烟草制品零售；酒类经营；住宅室内装饰装修；供暖服务；建设工程设计；建设工程施工。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权
80	上海锦湛 置业有限公司	2022-07-21	100.00	上海市 青浦区	许可项目：房地产开发经营。一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；企业管理咨询；停车场服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；建筑装饰材料销售；建筑材料销售。	通过名城地产（福建）有限公司持有其 100%股权

发行人的主要参股子公司详见募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）参股公司情况”。

（4）关联自然人

①实际控制人一致行动人及直接或间接持股 5%以上股份的其他自然人股东

关联方名称	与发行人的关联关系
俞丽	持有公司 6.93%的股份，俞培梯之女
陈华云	持有公司 5.08%的股份，俞培梯之妻子
俞锦	持有公司 5.00%的股份，俞培梯之子
俞培明	持有公司 4.04%的股份，俞培梯之兄弟
俞凯	持有公司 2.02%的股份，俞培梯之子

②发行人的董事、监事和高级管理人员

发行人的董事、监事和高级管理人员详见募集说明书“第四节 发行人基本

情况”之“六、发行人的董监高情况”。

③发行人控股股东的董事、监事和高级管理人员

控股股东名城控股集团的董事、监事和高级管理人员，具体包括：

关联方名称	与发行人的关联关系
俞丽	发行人控股股东名城控股集团的董事长、总经理
程文梁	发行人控股股东名城控股集团的董事
俞凯	发行人控股股东名城控股集团的董事
洪风陈	发行人控股股东名城控股集团的监事

④关系密切的家庭成员

实际控制人俞培蓓、前述直接或间接持股 5%以上股份的其他自然人股东、大名城的董事、监事和高级管理人员的关系密切的家庭成员。

(5) 关联自然人直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织

①发行人的董事、监事、高级管理人员直接或间接控制的、担任董事、高级管理人员的除发行人及其下属子公司之外的其他企业或上述人员控制的企业。

截至报告期末，公司现任董事、监事和高级管理人员的主要兼职情况（不包括在合并范围内子公司任职的情况）如下：

姓名	公司任职	兼职单位名称	兼职职务
俞丽	董事	名城控股集团	董事长、总经理
		福州创元贸易有限公司	监事
		龙御科技（北京）有限公司	董事
		福州东福投资有限公司	执行董事、总经理
		福州立伟达贸易有限公司	执行董事、总经理
		上海安准投资管理有限公司	经理
		福州辉耀实业发展有限公司	执行董事、总经理
		福州凯俊实业发展有限公司	执行董事、总经理
		福州丰通实业发展有限公司	执行董事、总经理
		深圳市华创生活股份有限公司	董事
		福建名城茶业有限公司	执行董事、总经理
		名城茶业（政和）有限公司	执行董事、总经理
俞凯	董事	名城控股集团	董事

姓名	公司任职	兼职单位名称	兼职职务
		福州凯峻投资有限公司	执行董事、总经理
陈玲	独立董事	冠城大通股份有限公司	独立董事
郑启福	独立董事	福建远略投资咨询有限公司	监事
		北京智慧双子科技有限公司	监事
		生一医疗科技（福州）有限公司	监事
梁婧	监事	上海名城股权投资基金有限公司	执行董事、总经理
		西藏康盛投资管理有限公司	董事

截至报告期末，公司董事、监事、高级管理人员主要对外投资情况如下：

姓名	公司任职	对外投资企业	注册资本	注册地址	持股比例
俞培倮	董事局主席	利伟集团	-	香港上环永乐街 93-103 号树福商业大厦 8 楼 07 室	50%
		名城控股集团	1,000 万美元	福建省福州市马尾区马尾镇江滨东大道 68-8 号福州名城城市广场 7#楼 40 层 02 室(自贸试验区内)	50%
俞锦	董事局副主席、总经理	创元贸易	1,000 万元人民币	福州开发区快安延伸区 14 号地科技园区创新楼 6E(自贸试验区内)	100%
俞丽	董事	利伟集团	-	香港上环永乐街 93-103 号树福商业大厦 8 楼 07 室	50%
		名城控股集团	1,000 万美元	福建省福州市马尾区马尾镇江滨东大道 68-8 号福州名城城市广场 7#楼 40 层 02 室(自贸试验区内)	50%
俞凯	董事	福州凯峻投资有限公司	5,000 万元人民币	福建省福州市马尾区江滨东大道 68-8 号 7#楼 40 层 01 室(自贸试验区内)	20%
		福建华清电子材料科技有限公司	7,200 万元人民币	福建省泉州市晋江市经济开发区(五里园)灵石路 2 号	4.63%
郑启福	独立董事	福建远略投资咨询有限公司	1,000 万元人民币	福建省福州保税区综合大楼 15 层 A 区-5489(自贸试验区内)	20%
陈峰	副总经理	福建省平潭县冠辉投资有限公司	300 万元人民币	平潭县潭城镇西航路西航新城 4 号楼	9%
		平潭县金海湾大酒店有限公司	100 万元人民币	平潭县潭城镇海滨路国家森林公园内	8.36%

②其他关联自然人直接或间接控制的，或者担任董事、高级管理人员的，除发行人及其下属全资、控股子公司之外的其他企业。其中，报告期内存在关联交易的关联方如下：

关联方名称	与发行人的关联关系
兰州城旭物业管理有限公司	陈华云控制的公司
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	陈华云控制的公司
福建华创营销有限公司	陈华云控制的公司
福州云璟商业管理有限公司	陈华云控制的公司

(6) 其他关联方

报告期内，存在关联交易的其他关联方如下：

关联方名称	与发行人的关联关系
福建中联城实业有限公司	公司原子公司（名城地产（福清）有限公司）参股股东

2、主要关联交易

最近三年及一期，发行人主要关联交易如下：

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品、接受劳务

单位：万元

关联方	内容	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
福州福汇物业管理有限公司	空置管理费	-	-	-	35.44
兰州城旭物业管理有限公司	接受劳务	683.82	2,912.83	1,416.76	-
兰州英家皇道物业管理服务有限公司	接受劳务	739.62	1,734.34	-	-
福建华创营销有限公司	接受劳务	-	85.66	-	-
六妙白茶股份有限公司	采购商品	3.82	90.22	71.84	-

②出售商品、提供劳务

单位：万元

关联方	内容	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
杭州弘招城房地产开发有限公司	提供劳务	-	456.41	-	-
杭州北隆房地产开发有限公司	提供劳务	-	188.68	-	-

(2) 关联方租赁

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
实际控制人直系亲属	商务办公用房	-	-	-	229.58
承租方名称	租赁资产种类	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
兰州城旭物业管理有限公司	商务办公用房	20.21	29.40	16.05	-
福州云璟商业管理有限公司	住宅	41.28	-	-	-

(3) 关联方资产转让、债务重组情况

报告期内，发生的关联方资产转让、债务重组情况如下：

单位：万元

关联方	内容	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
名城控股集团有限公司	股权转让	7,587.00	-	-	-

(4) 关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
关键管理人员薪酬	554.90	1,336.30	1,609.00	1,516.50

(5) 关联方应收、应付

① 应收项目

单位：万元

项目	关联方	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
其他应收款	福建中联城实业有限公司	-	-	-	43,177.50
其他应收款	上海陕名置业发展有限公司	5,659.11	8,109.11		
应收账款	兰州城旭物业管理有限公司	22.12	39.80	17.44	-

注 1：2013 年，发行人与福建中联城实业有限公司共同合作开发项目，合资成立名城地产（福清）有限公司，发行人持股 55%并纳入合并报表，福建中联城实业有限公司持股 45%；报告期内，项目公司富余资金按照股东持股比例进行的临时性分配产生了其他应收款；2021 年 1 月，发行人已将持有的名城地产（福清）有限公司 55%股权转让给福清中联置业有限公司。

注 2：上海陕名置业发展有限公司为 2021 年 12 月成立的项目合作公司，发行人持股 49%，陕西建工房地产开发集团有限公司持股 51%，发行人对该项目按持股比例投入合作款产生其他应收款。

② 应付项目

单位：万元

项目	关联方	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
其他应付款	杭州北隆房地产开发有限公司	7,278.81	7,278.81	7,083.81	5,122.95
其他应付款	名城控股集团有限公司	58,152.08	18,471.56	44,234.91	8,299.78
其他应付款	福州市万曦房地产有限公司	1,585.71	1,585.71	1,585.71	1,585.71
其他应付款	福州福汇物业管理有限公司	0.80	0.80	44.91	62.12
其他应付款	利伟集团有限公司	4.67	4.67	4.67	4.67
其他应付款	杭州弘招城房地产开发有限公司	6,656.20	6,656.20	6,120.00	6,120.00
其他应付款	兰州城旭物业管理有限公司	22.18	23.94	-	-
应付账款	兰州城旭物业管理有限公司	377.78	1,065.78	1,397.55	-
应付账款	兰州英家皇道物业管理服务有限公司	228.78	908.13	-	-
应付账款	福建华创营销有限公司	-	24.66	-	-

注 1：杭州弘招城房地产开发有限公司为发行人持股 34% 的项目公司，杭州北隆房地产开发有限公司为发行人持股 33% 的项目公司，项目公司富余资金按照股东持股比例进行的临时性分配产生了发行人的其他应付款。

（6）关联方资金拆借事项

根据关联方的性质，发行人关联方资金拆借具体如下所示：

①与控股股东之间资金拆借事项

最近三年及一期，发行人与控股股东之间发生的资金拆借金额汇总如下表所示：

单位：万元

关联方	性质	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度	总计
名城控股集团有限公司	合计拆出	75,660.94	53,600.00	122,630.00	73,044.65	324,935.59
	合计拆入	118,423.20	26,820.70	156,154.90	78,169.94	379,568.74

发行人与控股股东之间的资金拆借系控股股东向公司提供财务资金支持的关联交易。发行人与名城控股集团的拆入事项均系公司根据董事会、股东大会决议所进行的名城控股集团为发行人提供短期资金周转或借款所致；发行人与名城控股集团的拆出事项为发行人偿还上述向控股股东的拆入款项。报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人或其关联人占用资金的情况。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）亦对公司 2020 年度、2021 年度和 2022 年度的资金占用情况出具了专项说明，分别为《上海大名城企业股份有限公司 2020 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》（天职业字

【2021】21153 号）、《上海大名城企业股份有限公司 2021 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》（天职业字【2022】18150 号）和《天职国际会计师事务所出具的 2022 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》（天职业字【2023】17509 号），均不存在控股股东、实际控制人占用公司资金的情况。

②与参股项目公司之间资金拆借事项

最近三年及一期，发行人与参股项目公司之间的资金拆借金额汇总如下表所示：

单位：万元

关联方	性质	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度	总计
杭州北隆房地产开发有限公司	合计拆出	-	-	-	-	-
	合计拆入	-	495.00	1,960.86	4,692.41	7,148.27
杭州弘招城房地产开发有限公司	合计拆出	-	-	-	-	-
	合计拆入	-	1,020.00	-	7,746.79	8,766.79
上海陕名置业发展有限公司	合计拆出	735.00	50,312.51	-	-	51,047.51
	合计拆入	3,185.00	48,735.00	-	-	51,920.00

杭州北隆房地产开发有限公司、杭州弘招城房地产开发有限公司以及上海陕名置业发展有限公司为发行人的联营企业，作为项目公司参与发行人房地产项目，发行人与前述公司发生的资金往来主要系项目日常经营活动中发生的垫付款项及闲置资金预分配等，不涉及资金占用费的支出。

③与控股项目公司的少数股东之间资金拆借事项

最近三年及一期，发行人与控股项目公司的少数股东之间发生的资金拆借金额汇总如下表所示：

单位：万元

关联方	性质	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度	总计
福建中联城实业有限公司	合计拆出	-	-	-	17,615.00	17,615.00
	合计拆入	-	-	-	29,450.00	29,450.00

（7）关联方担保

报告期内，发生的关联担保情况如下：

①发行人对合并范围外关联公司的担保

报告期内，不存在发行人对合并报表范围外关联公司的担保。

②发行人对子公司的担保

为充分利用财务信贷资源，发行人对子公司的银行或非金融等机构借款提供年度担保额度，用于各级子公司项目开发及补充流动资金。

截至 2023 年 6 月末，发行人对子公司的担保余额合计为 344,366.10 万元，占公司净资产的比例为 26.49%，具体明细如下：

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
1	上海大名城企业股份有限公司	名城国际控股有限公司	3,866.26	2017-5-5	2037-5-5
2	上海大名城企业股份有限公司	名城地产（福建）有限公司	11,983.00	2018-2-10	2028-2-10
3	上海大名城企业股份有限公司	上海名城实业有限公司	8,000.00	2020-6-10	2025-6-13
4	上海大名城企业股份有限公司	兰州江丰房地产开发有限公司	2,061.06	2020-9-29	2023-9-29
5	上海大名城企业股份有限公司	名城地产（福建）有限公司	1,150.00	2020-10-13	2023-9-30
6	上海大名城企业股份有限公司	名城地产（福建）有限公司	15,000.00	2020-10-17	2023-9-22
7	上海大名城企业股份有限公司	兰州玖城房地产开发有限公司	10,000.00	2020-10-29	2023-11-2
8	上海大名城企业股份有限公司、福州名城酒店有限公司	名城地产（福建）有限公司	33,105.00	2021-1-29	2036-1-25
9	上海大名城企业股份有限公司、上海航都置业有限公司	上海大名城贸易有限公司	11,000.00	2021-6-26	2024-6-7
10	福建顺隆实业有限公司、兰州顺泰房地产开发有限公司	兰州泰兴商业管理有限公司	800.00	2021-9-7	2023-8-13
11	上海大名城企业股份有限公司	名城地产（福建）有限公司	17,500.00	2021-10-19	2024-10-19
12	上海大名城企业股份有限公司	名城地产（福建）有限公司	4,762.00	2021-12-30	2024-1-18
13	上海大名城企业股份有限公司	上海翀溢置业有限公司	72,527.87	2022-1-20	2025-1-19
14	上海大名城企业股份有限公司	上海苏峻置业有限公司	99,156.60	2022-3-23	2025-3-21
15	名城地产（福建）有限公司	南昌名城房地产开发有限公司	3,409.31	2022-7-22	2023-7-15
16	上海大名城企业股份有限公司	名城地产（福建）有限公司	17,145.00	2023-2-23	2025-2-26
17	上海大名城企业股份有限公司	名城地产（福建）有限公司	27,900.00	2023-4-19	2025-7-28
18	上海大名城企业股份有限公司	兰州顺泰房地产开发有限公司	5,000.00	2023-5-25	2026-5-24

合计	344,366.10	-	-
----	------------	---	---

③发行人接受担保的情况

单位：亿元

2023 年 1-6 月			
序号	担保方	被担保方	担保金额
-	-	-	-
2022 年度			
序号	担保方	被担保方	担保金额
-	-	-	-
2021 年度			
序号	担保方	被担保方	担保金额
-	-	-	-
2020 年度			
序号	担保方	被担保方	担保金额
1	福建中联房地产开发集团有限公司/施文义、施丽钦	大名城	1.22

(七) 对外担保情况

截至报告期末，发行人不存在为合并报表范围外的公司提供担保情形。

此外，发行人部分商品房销售采用“按揭”方式，根据行业惯例，由发行人为业主按揭购房向银行提供连带责任保证。截至 2023 年 6 月 30 日，发行人为部分客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为 1,540,620.93 万元。

(八) 未决诉讼、仲裁情况

截至 2023 年 6 月末，发行人不存在涉案金额超过 5000 万元且占发行人合并口径 2022 年末净资产 5%以上，或可能导致的损益超过 1000 万元且占发行人合并口径 2022 年净利润 10%的重大未决诉讼、仲裁事项。

(九) 受限资产情况

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人所有权或使用权受到限制的资产情况如下：

表：截至 2023 年 6 月末发行人受限资产情况

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	23,469.66	发行人以货币资金质押向银行借款、作为各类保证

受限资产	账面价值	受限原因
		金
存货	436,905.20	发行人以存货作为抵押物向银行或其他金融机构借款
固定资产	54,989.65	发行人以固定资产作为抵押物向银行或其他金融机构借款
投资性房地产	105,409.13	发行人以投资性房地产作为抵押物向银行借款
合计	620,773.64	-

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值合计 620,773.64 万元，占当期末总资产的比例为 19.04%，占当期末净资产的比例为 47.75%。受限资产主要系发行人以存货等作为抵押物向金融机构借款所致。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评定，根据《上海大名城企业股份有限公司公开发行公司债券 2023 年跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券暂未进行债项信用评级。

发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AA+，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要金融机构的授信情况及使用情况

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人及其子公司在主要金融机构的授信总额度约 631.86 亿元，其中已使用授信额度约 173.39 亿元，未使用授信额度约 458.47 亿元。

表：截至 2023 年 6 月 30 日主要金融机构授信情况及使用情况

单位：亿元

授信机构	授信总额	已使用额度	剩余额度
工行	240.00	8.00	232.00
农行	35.71	4.50	31.21
中行	10.00	5.50	4.50
建行	137.00	17.10	119.90
交行	4.50	4.50	-
华夏银行	50.00	0.00	50.00
大连银行	37.90	33.50	4.40
江苏银行	28.40	18.40	10.00
光大银行	4.40	4.40	-

授信机构	授信总额	已使用额度	剩余额度
厦门银行	8.00	6.00	2.00
平安银行	6.45	6.45	-
厦门国际	2.00	2.00	-
恒生银行	1.00	1.00	-
恒丰银行	9.50	9.50	-
其他金融机构	57.00	52.54	4.46
合计	631.86	173.39	458.47

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 14.591 亿元，累计偿还债券 17.45953 亿元。

2、截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 6.00 亿元，明细如下：

表：发行人及子公司已发行尚未兑付的债券明细

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	债券性质	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	20 名城债	上海大名城企业股份有限公司	公募	2020-11-27	2022-12-01	2023-12-01	3 (2+1)	14.591	7.50	6.00
公募公司债券小计			-	-	-	-	-	14.591	-	6.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
私募公司债券小计			-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具小计			-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企业债券小计			-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他小计			-	-	-	-	-	-	-	-
合计			-	-	-	-	-	14.591	-	6.00

3、截至本募集说明书签署之日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本次债券无增信机制。

第八节 税项

本次公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23 号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016 年 5 月 1 日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券

交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对本次债券在证券交易所进行的上市交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本次公司债券的各项支付不构成抵扣。

第九节 信息披露安排

一、发行人关于信息披露事务的承诺

发行人承诺，在本次债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

二、发行人信息披露事务管理制度

为规范上海大名城企业股份有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）信息披露行为，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，保护投资者合法权益，依据《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）发布的《上市公司信息披露管理办法》、上海证券交易所发布的《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第2号——信息披露事务管理》等有关法律、法规、规章、规范性文件的规定，结合公司实际情况，制定《上海大名城企业股份有限公司信息披露管理制度》（以下简称“《信息披露管理制度》”），公司在上海证券交易所上市的股票或其他证券及其衍生品种的信息披露及相关工作适用《信息披露管理制度》。

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）信息披露的基本原则及规定

1、公司及相关信息披露义务人应当按照法律法规、法律法规、《信息披露管理制度》以及上交所其他规定，及时、依法履行信息披露义务，披露的信息应当真实、准确、完整，简明清晰、通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述

或者重大遗漏。

信息披露义务人披露的信息应当同时向所有投资者披露，不得提前向任何单位和个人泄露。但是，法律、行政法规另有规定的除外。

在内幕信息依法披露前，内幕信息的知情人和非法获取内幕信息的人不得公开或者泄露该信息，不得利用该信息进行内幕交易。任何单位和个人不得非法要求信息披露义务人提供依法需要披露但尚未披露的信息。

2、除依法需要披露的信息之外，信息披露义务人可以自愿披露与投资者作出价值判断和投资决策有关的信息，但不得与依法披露的信息相冲突，不得误导投资者。

信息披露义务人自愿披露的信息应当真实、准确、完整。自愿性信息披露应当遵守公平原则，保持信息披露的持续性和一致性，不得进行选择性地披露。

信息披露义务人不得利用自愿披露的信息不当影响公司证券及其衍生品种交易价格，不得利用自愿性信息披露从事市场操纵等违法违规行为。

3、公司的董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整，信息披露及时、公平。

4、公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等作出公开承诺的，应当披露。

5、《信息披露管理制度》所指信息披露文件包括定期报告、临时报告、招股说明书、募集说明书、上市公告书、收购报告书等。

6、依法披露的信息，通过上海证券交易所的网站和公司指定信息披露媒体发布，同时相关文件置备于公司董事局办公室，供社会公众查阅。

信息披露文件的全文应当在上交所的网站和符合中国证监会规定条件的报刊依法开办的网站披露，定期报告、收购报告书等信息披露文件的摘要应当在上交所的网站和符合中国证监会规定条件的报刊披露。

公司及相关信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等任何形式代替应当履行的报告、公告义务，不得以定期报告形式代替应当履行的临时报告义务。

7、公司应当将信息披露公告文稿和相关备查文件报送上海证监局。

8、信息披露文件应当采用中文文本。同时采用外文文本的，公司应当保证

两种文本的内容一致。两种文本发生歧义时，以中文文本为准。

9、信息披露采用直通信息披露和非直通信息披露两种方式。

（二）信息披露事务管理

1、《信息披露管理制度》适用于以下人员和机构：

- （1）公司董事和董事局；
- （2）公司监事和监事会；
- （3）公司董事会秘书和董事会办公室；
- （4）公司总经理、副总经理、财务总监等其他高级管理人员；
- （5）公司各部门以及各分公司、各子公司的负责人；
- （6）公司控股股东和持有公司 5%以上股份的股东；
- （7）公司的其他关联人（包括关联法人和关联自然人，详见《上交所上市规则》的有关规定）
- （8）其他负有信息披露职责的公司人员和部门。

2、公司董事局主席是公司信息披露的第一责任人，公司董事会秘书是公司信息披露工作的直接责任人，负责信息披露工作的具体协调。公司董事局办公室是负责公司信息披露工作的专门机构，公司聘任证券事务代表，协助董事局秘书履行职责。

公司各职能部门主要负责人、各子公司及分公司的主要负责人是提供公司信息披露资料的负责人，对提供的信息披露基础资料负直接责任。

3、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

4、监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

5、高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

6、董事会秘书负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。董事会秘书有权参加股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会

议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。董事会秘书负责办理公司信息对外公布等相关事宜。公司应当为董事会秘书履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合董事会秘书在财务信息披露方面的相关工作。

7、公司的股东、实际控制人发生以下事件时，应当主动告知公司董事会，并配合公司履行信息披露义务：

（1）持有公司百分之五以上股份的股东或者实际控制人持有股份或者控制公司的情况发生较大变化，公司的实际控制人及其控制的其他企业从事与公司相同或者相似业务的情况发生较大变化；

（2）法院裁决禁止控股股东转让其所持股份，任一股东所持公司百分之五以上股份被质押、冻结、司法拍卖、托管、设定信托或者被依法限制表决权等，或者出现被强制过户风险；

（3）拟对公司进行重大资产或者业务重组；

（4）中国证监会规定的其他情形。

应当披露的信息依法披露前，相关信息已在媒体上传播或者公司证券及其衍生品种出现交易异常情况的，股东或者实际控制人应当及时、准确地向公司作出书面报告，并配合公司及时、准确地公告。

公司的股东、实际控制人不得滥用其股东权利、支配地位，不得要求公司向其提供内幕信息。

8、公司向特定对象发行股票时，其控股股东、实际控制人和发行对象应当及时向公司提供相关信息，配合公司履行信息披露义务。

9、公司董事、监事、高级管理人员、持股百分之五以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

10、通过接受委托或者信托等方式持有公司百分之五以上股份的股东或者实际控制人，应当及时将委托人情况告知公司，配合公司履行信息披露义务。

11、公司解聘会计师事务所的，应当在董事会决议后及时通知会计师事务

所，公司股东大会就解聘会计师事务所进行表决时，应当允许会计师事务所陈述意见。股东大会作出解聘、更换会计师事务所决议的，公司应当在披露时说明解聘、更换的具体原因和会计师事务所的陈述意见。

（三）信息披露的内容

（I）定期报告

1、公司应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。凡是对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的信息，均应当披露。其中，年度报告中的财务会计报告应当经符合《证券法》规定的会计师事务所审计。年度报告应当在每个会计年度结束之日起四个月内，中期报告应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内编制完成并披露。

2、年度报告应当记载以下内容：

- （1）公司基本情况；
- （2）主要会计数据和财务指标；
- （3）公司股票、债券发行及变动情况，报告期末股票、债券总额、股东总数，公司前十大股东持股情况；
- （4）持股百分之五以上股东、控股股东及实际控制人情况；
- （5）董事、监事、高级管理人员的任职情况、持股变动情况、年度报酬情况；
- （6）董事会报告；
- （7）管理层讨论与分析；
- （8）报告期内重大事件及对公司的影响；
- （9）财务会计报告和审计报告全文；
- （10）中国证监会规定的其他事项。

3、中期报告应当记载以下内容：

- （1）公司基本情况；
- （2）主要会计数据和财务指标；
- （3）公司股票、债券发行及变动情况、股东总数、公司前十大股东持股情况，控股股东及实际控制人发生变化的情况；
- （4）管理层讨论与分析；

(5) 报告期内重大诉讼、仲裁等重大事件及对公司的影响；

(6) 财务会计报告；

(7) 中国证监会规定的其他事项。

4、定期报告内容应当经公司董事局审议通过。未经董事局审议通过的定期报告不得披露。

公司董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见，说明董事会的编制和审议程序是否符合法律、行政法规和中国证监会的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映上市公司的实际情况。监事会应当对董事会编制的定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

监事会对定期报告出具的书面审核意见，应当说明董事会的编制和审议程序是否符合法律、行政法规和中国证监会的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映上市公司的实际情况。

董事、监事无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在董事会或者监事会审议、审核定期报告时投反对票或者弃权票。

董事、监事和高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

董事、监事和高级管理人员按照前款规定发表意见，应当遵循审慎原则，其保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性的责任不仅因发表意见而当然免除。

5、公司预计经营业绩发生亏损或者发生大幅变动的，应当及时进行业绩预告。

6、定期报告披露前出现业绩泄露，或者出现业绩传闻且公司证券及其衍生品种交易出现异常波动的，公司应当及时披露本报告期相关财务数据。

7、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计意见的，公司董事局应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

(II) 临时报告

1、发生可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，公司应当立即披露，说明事件的起因、目前的状态和可能

产生的影响。

前款所称重大事件包括：

- (1) 《证券法》第八十条第二款规定的重大事件；
- (2) 公司发生大额赔偿责任；
- (3) 公司计提大额资产减值准备；
- (4) 公司出现股东权益为负值；
- (5) 公司主要债务人出现资不抵债或者进入破产程序，公司对相应债权未提取足额坏账准备；
- (6) 新公布的法律、行政法规、规章、行业政策可能对公司产生重大影响；
- (7) 公司开展股权激励、回购股份、重大资产重组、资产分拆上市或者挂牌；
- (8) 法院裁决禁止控股股东转让其所持股份；任一股东所持公司百分之五以上股份被质押、冻结、司法拍卖、托管、设定信托或者被依法限制表决权等，或者出现被强制过户风险；
- (9) 主要资产被查封、扣押或者冻结；主要银行账户被冻结；
- (10) 上市公司预计经营业绩发生亏损或者发生大幅变动；
- (11) 主要或者全部业务陷入停顿；
- (12) 获得对当期损益产生重大影响的额外收益，可能对公司的资产、负债、权益或者经营成果产生重要影响；
- (13) 聘任或者解聘为公司审计的会计师事务所；
- (14) 会计政策、会计估计重大自主变更；
- (15) 因前期已披露的信息存在差错、未按规定披露或者虚假记载，被有关机关责令改正或者经董事会决定进行更正；
- (16) 公司或者其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员受到刑事处罚，涉嫌违法违规被中国证监会立案调查或者受到中国证监会行政处罚，或者受到其他有权机关重大行政处罚；
- (17) 公司的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌严重违纪违法或者职务犯罪被纪检监察机关采取留置措施且影响其履行职责；
- (18) 除董事长或者经理外的公司其他董事、监事、高级管理人员因身体、

工作安排等原因无法正常履行职责达到或者预计达到三个月以上，或者因涉嫌违法违规被有权机关采取强制措施且影响其履行职责；

（19）中国证监会规定的其他事项。

公司的控股股东或者实际控制人对重大事件的发生、进展产生较大影响的，应当及时将其知悉的有关情况书面告知公司，并配合公司履行信息披露义务。

2、以下信息应当立即披露

（1）变更公司名称、股票简称、公司章程、注册资本、注册地址、主要办公地址和联系电话等；

（2）依据中国证监会关于行业分类的相关规定，公司行业分类发生变更；

（3）董事局就公司发行新股、可转换公司债券、优先股、公司债券等境内外融资方案形成相关决议；

（4）公司发行新股或者其他境内外发行融资申请、重大资产重组事项等收到相应的审核意见；

（5）上海证券交易所规定应予披露的其他情形。

3、公司应当在最先发生的以下任一时点，及时履行重大事件的信息披露义务：

（1）董事会或者监事会就该重大事件形成决议时；

（2）有关各方就该重大事件签署意向书或者协议时；

（3）董事、监事或者高级管理人员知悉该重大事件发生时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司应当及时披露相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

（1）该重大事件难以保密；

（2）该重大事件已经泄露或者市场出现传闻；

（3）公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

4、公司披露重大事件后，已披露的重大事件出现可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的进展或者变化的，公司应当及时披露进展或者变化情况、可能产生的影响。

5、公司控股子公司发生《信息披露管理制度》第三十条规定的重大事件，可能对上市公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的，上市公司应当履

行信息披露义务。

上市公司参股公司发生可能对上市公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的事件的，上市公司应当履行信息披露义务。

6、涉及公司的收购、合并、分立、发行股份、回购股份等行为导致公司股本总额、股东、实际控制人等发生重大变化的，公司及相关信息披露义务人应当依法履行报告、公告义务，披露权益变动情况。

7、公司应当关注公司证券及其衍生品种的异常交易情况及媒体关于公司的报道。公司证券及其衍生品种发生异常交易或者在媒体中出现的消息可能对公司证券及其衍生品种的交易产生重大影响时，公司应当及时向相关各方了解真实情况，必要时应当以书面方式问询。

公司控股股东、实际控制人及其一致行动人应当及时、准确地告知上市公司是否存在拟发生的股权转让、资产重组或者其他重大事件，并配合上市公司做好信息披露工作。

8、公司证券及其衍生品种交易被中国证监会或者证券交易所认定为异常交易的，公司应当及时了解造成证券及其衍生品种交易异常波动的影响因素，并及时披露。

（四）信息披露的程序

1、定期报告编制程序：

（1）董事会秘书组织相关部门提交编制报告所需的相关资料。公司财务负责人、董事会秘书等高级管理人员及相关部门分工配合，编制定期报告草案。公司各部门、子公司（分公司）的负责人或指定人员负责向董事会秘书、财务负责人或有关工作人员提供编制定期报告所需要的基础文件资料或数据。

（2）董事会秘书负责将定期报告草案送达公司审计委员会、董事、监事予以审阅，并根据董事、监事的反馈意见组织对定期报告草案进行修改，并最终形成会议送审稿。

（3）定期报告会议送审稿形成后，公司董事长和监事会主席应分别召集召开董事会和监事会对定期报告会议送审稿进行审议。

2、董事会秘书负责组织对经审议的定期报的信息披露工作，将定期报告全文及摘要等应披露文件及时报上海证券交易所审核后公告，并指定媒体上刊登

或公告。

3、临时公告的编制程序

（1）需经股东大会、董事会或其专门委员会、监事会会议的相关重大事项，董事会秘书及证券事务代表负责公司股东大会、董事会或其专门委员会、监事会的会议通知、会议议案、会议决议及其公告等文件的准备和制作。

在股东大会、董事会或其专门委员会、监事会会议结束后的两个交易日内，将会议决议及其公告及上海证券交易所要求的其他材料以电子邮件方式送交上海证券交易所，并在指定信息披露媒体上公告有关会议情况。

（2）非需经股东大会、董事会或其专门委员会、监事会会审议，但属于上海证券交易所及《信息披露管理制度》规定的应当披露的信息，董事会秘书在接到公司或相关信息披露义务人提供的信息时，应当判断该事宜是否涉及信息披露，如属于公司应当披露的信息，公司董事会秘书应及时将信息向公司董事局主席和董事会、监事会主席和监事会进行汇报，并组织编制公告，公告编制完成后按照相关审批流程，经董事局主席（或副主席）审核批准后，向上海证券交易所提交公告，及时、准确、完整披露相关信息。

（3）董事会秘书或证券事务代表负责公司临时报告的编制工作。若临时报告的内容涉及公司经营或财务有关问题的，则公司管理层、财务负责人和各部门、子公司负责人有义务协助董事会秘书编制相应部分内容。

4、董事、监事、高级管理人员知悉重大事件发生时，应当按照公司规定立即履行报告义务；董事局主席在接到报告后，应当立即向董事会报告，并敦促董事会秘书组织临时报告的披露工作。

5、上市公司通过业绩说明会、分析师会议、路演、接受投资者调研等形式就公司的经营情况、财务状况及其他事件与任何单位和个人进行沟通的，不得提供内幕信息。

（五）保密措施与责任追究

1、公司董事局及相关信息披露义务人应采取必要的措施，在信息公开披露之前，将信息知情者控制在最小范围内。

2、由于有关人员违反信息披露规定，披露的信息有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对他人造成损失的应依法承担行政责任、民事赔偿责任，构成犯

罪的，应依法追究刑事责任。

（六）其他

1、《信息披露管理制度》未尽事宜，依照《证券法》《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——信息 19 披露事务管理》等有关法律、法规、规范性文件的规定执行。

2、如《信息披露管理制度》与《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号—规范运作》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 2 号——信息披露事务管理》等有关法律、法规、规范性文件有冲突的，依照有规定执行。

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

发行人公司董事会负责公司信息披露和承担相应的责任。公司董事会秘书全面负责公司日常信息披露，加强与证券监管部门及证券交易所的联系，解答投资者的有关问题；董事会办公室将配合公司董事会秘书接受投资者咨询，向外提供公司有关信息披露文件。公司董事会已根据《上海证券交易所股票上市规则》等规定，聘请了证券事务代表，协助公司董事会秘书履行职责。公司董事会秘书：张燕琦；证券事务代表：迟志强。

四、本次债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本次债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好本次债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本次债券的起息日为【】年【】月【】日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，【】年至【】年间每年的【】月【】日为本次债券上一计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

本次债券到期日为【】年【】月【】日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。到期支付本金及最后一期利息。

本次债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

二、偿债资金来源

本次债券发行后，发行人将进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付。

发行人偿债资金将主要来源于公司日常的盈利积累及经营活动所产生的现金流入。2020 年度、2021 年度、2022 年度以及 2023 年 1-6 月，发行人合并口径营业总收入分别为 1,483,694.28 万元、766,122.46 万元、736,139.96 万元和 522,420.09 万元，净利润分别为 52,295.15 万元、-32,900.41 万元、19,196.66 万元和 28,997.12 万元，经营活动现金流入分别为 1,263,257.96 万元、1,469,713.40 万元、875,016.27 万元和 352,396.05 万元。

报告期内，受公司前期主动收缩、项目结转规模以及存货跌价减值等事项影响，发行人营业收入、净利润波动相对较大，但销售毛利率等指标仍相对较为稳定，2022 年公司亦实现扭亏为盈，经营情况有所好转。2023 年 1-6 月，发行人上海区域的映云间及映园项目已经完成交付，此外还有映湖、映晖、映玥、映园二期等项目也将在年内完成交付，且公司兰州区域及福州区域亦有现房、

车位等在持续销售，预计 2023 年全年营业收入将较 2022 年实现较大增长。在现阶段稳增长的行业背景下，未来房地产行业宽松政策有望持续释放，预计公司经营情况将得到一定改善。

整体而言，发行人目前债务率较低、经营稳定，相对稳定的业务经营能力将为本次债券本息的偿还提供有力保障。

三、偿债应急保障措施

（一）充足的货币资金及流动资产变现

近三年及一期末，发行人的货币资金余额分别为 235,216.10 万元、626,102.78 万元、238,663.91 万元和 357,906.69 万元，发行人的货币资金由银行存款、现金和其他货币资金构成，其中绝大部分为银行存款。截至 2023 年 6 月末，发行人未受限货币资金为 33.44 亿元。

截至 2023 年 6 月末，公司流动资产余额为 2,555,563.91 万元，其中货币资金达 35.79 亿元。如果本次债券兑付遇到突发性资金周转问题，在必要时公司可以通过自有资金或流动资产变现来补充偿债资金。发行人合并口径截至 2023 年 6 月末的流动资产明细构成如下：

表：截至 2023 年 6 月末发行人流动资产明细

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末	
	金额	占比
货币资金	357,906.69	14.00
交易性金融资产	8,247.82	0.32
应收票据	140.00	0.01
应收账款	20,505.92	0.80
预付款项	1,517.60	0.06
其他应收款	41,025.90	1.61
存货	2,010,736.57	78.68
其他流动资产	115,483.42	4.52
流动资产合计	2,555,563.91	100.00

截至 2023 年 6 月末，发行人所有权未受到限制的流动资产余额为 209.52 亿

元，即使在公司现金流量不充足的情况下，发行人可以通过变现除所有权受限资产外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

（二）外部融资渠道畅通

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，截至 2023 年 6 月 30 日，发行人及其子公司在主要金融机构的授信总额度约 631.86 亿元，其中已使用授信额度约 173.39 亿元，未使用授信额度约 458.47 亿元。公司可用银行授信余额较为充足，如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本次债券还本付息所需资金。但由于金融机构授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信、取得融资的风险。

（三）股东支持

发行人作为民营房地产企业，在公司发展过程中长期得到控股股东及实际控制人的支持，包括向发行人及控股子公司提供阶段性资金支持、以保障公司经营发展资金需求，控股股东及实际控制人的支持亦是发行人按时偿还到期债务的有力保障。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，本公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人的权利和义务，详见本募集说明书“第十二节 持有人会议规则”。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节 受托管理人”。

（五）设置募集资金专项账户

本公司将为本次债券在银行设立募集资金专项账户，专项用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与使用。公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集

资金在投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，确保本次债券募集资金按照本募集说明书约定的用途使用。

五、投资者保护条款

（一）发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金等。

发行人承诺：

在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

2、发行人约定偿债资金来源的，为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照募集说明书“第十节 投资者保护机制之“五、投资者保护条款”之“（一）发行人偿债保障措施承诺”第 3 条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照募集说明书“第

十节 投资者保护机制之“五、投资者保护条款”之“（四）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（二）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（4）发行人预计不能按期支付本次债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反募集说明书“第十节 投资者保护机制之“五、投资者保护条款”之“（二）资信维持承诺”第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在募集说明书“第十节 投资者保护机制之“五、投资者保护条款”之“（二）资信维持承诺”第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照募集说明书“第十节 投资者保护机制之“五、投资者保护条款”之“（四）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（三）交叉保护承诺

1、发行人承诺，报告期内发行人及重要子公司²不能按期偿付募集说明书“第十节 投资者保护机制之“五、投资者保护条款”之“（三）交叉保护承诺”第 1 条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

①银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；

²重要子公司指最近一年经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司。

- ②承兑汇票；
- ③金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- ④资产管理计划融资；
- ⑤理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- ⑥除本次债券外的公司信用类债券。

(2) 金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，且占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10% 以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反募集说明书“第十节 投资者保护机制之“五、投资者保护条款”之“(三) 交叉保护承诺”第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反交叉保护条款且未在募集说明书“第十节 投资者保护机制之“五、投资者保护条款”之“(三) 交叉保护承诺”第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照募集说明书“第十节 投资者保护机制之“五、投资者保护条款”之“(四) 救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

(四) 救济措施

1、如发行人违反本节相关承诺要求且未能在募集说明书“第十节 投资者保护机制之“五、投资者保护条款”之“(一) 发行人偿债保障措施承诺”第 3 条第 2 款、“(二) 资信维持承诺”第 3 条以及“(三) 交叉保护承诺”第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施或者在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本次债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）违约责任

本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本次债券构成本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第 6 条外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规

定的除外。

2、协商变更履行方式。本次债券构成本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第 6 条外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）违约责任的免除

发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为本次债券项下的全部违约情形。

三、纠纷解决机制

发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：

向本次债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

债券持有人通过认购或购买或以其他合法方式取得本次债券的行为视为同意并接受《债券持有人会议规则》（以下简称“本规则”）并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

对于《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则的主要内容

（一）总则

1.1 为规范上海大名城企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本次债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。如本规则约定内容与上述法律法规及其他规范性文件的规定不一致或本规则未约定的，以上述法律法规及规范性文件的规定为准。“本期债券”是指按照募集说明书约定采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用（包括但不限于会议费、公告费、律师费等费用）由发行人承担，或者先行由会议召集人垫付后由发行人再向垫付费用的召集人支付。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

（二）债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.募集说明书未对募集资金使用计划调整进行事先约定，或者按照事先约定对募集资金使用计划进行调整但相关调整可能对债券持有人权益产生重大影响的；
- f.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不

能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的筹备

1、会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，

并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举【1】名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

2、议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3、会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结

合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召

集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

（四）债券持有人会议的召开及决议

1、债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障

措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

2、债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。

债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

3、债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

h.拟要求发行人提前偿还本期债券全部未偿还本金和相应利息。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【二分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效

条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人

或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，

勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由发行人承担，或者由作出授权的债券持有人先行垫付后再由发行人支付给相关的债券持有人，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

（六）特别约定

1、关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

2、简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化

程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则之“债券持有人会议的召开及决议”、“债券持有人会议的会后事项与决议落实”的约定执行。

（七）附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：

向本次债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

投资者认购或持有本次债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

为保障本次债券持有人的利益，根据《公司债券管理办法》等相关规定，发行人聘任申万宏源证券有限公司担任本次债券存续期间的受托管理人，并于 2023 年 9 月与其签订了《债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）。

一、受托管理人的名称及其基本情况

公司名称：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

联系地址：上海市徐汇区长乐路 989 号世纪商贸广场 39 层

法定代表人：杨玉成

联系人：刘秋燕、丁天硕、吴沁宇、贲锴

电话：021-33389888

传真：021-33389955

二、受托管理事项

（一）为维护本期债券全体债券持有人的权益，大名城聘任申万宏源证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受申万宏源证券的监督。申万宏源证券接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。本期债券分期发行的，各期债券均适用受托管理协议。

（二）在本期债券存续期内，申万宏源证券应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、受托管理协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

申万宏源证券依据受托管理协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。申万宏源证券若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与受托管理协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、受托管理协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

（三）大名城应当在募集说明书中约定，投资者认购或持有本期债券视作同意申万宏源证券作为本次债券的受托管理人，并视作同意受托管理协议项下的相关约定及债券持有人会议规则。

任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意申万宏源证券作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受受托管理协议项下的相关约定，并受受托管理协议之约束。

三、发行人的权利和义务

（一）大名城应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

（二）大名城应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

大名城应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如大名城拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，大名城使用募集资金时应当书面告知申万宏源证券。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，大名城应当按【季度】将资金使用计划书面告知申万宏源证券。

（三）本期债券存续期内，大名城应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

（四）大名城应当按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力、还本付息及债券价格的重大事项，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

本期债券存续期内，发生以下任何事项，大名城应当在一个工作日内书面通知申万宏源证券，并根据申万宏源证券要求持续书面通知事件进展和结果：

- 1、大名城名称变更，股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、大名城变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- 3、大名城三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、大名城法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、大名城控股股东或者实际控制人变更；
- 6、大名城发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、大名城发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、大名城放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、大名城股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、大名城丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、大名城主体或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- 12、大名城转移债券清偿义务；
- 13、大名城一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、大名城未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、大名城涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、大名城法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

- 17、大名城涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、大名城出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、大名城分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、大名城涉及需要说明的市场传闻；
- 21、大名城未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- 22、大名城违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- 23、募集说明书约定或大名城承诺的其他应当披露事项；
- 24、大名城拟变更债券募集说明书的约定；
- 25、大名城拟修改债券持有人会议规则；
- 26、大名城拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- 27、大名城经营方针、经营范围、生产经营外部条件或本期债券偿债保障措施发生重大变化；
- 28、大名城一个自然年度内新增借款余额超过上年末净资产 50%；
- 29、大名城情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件，或者本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- 30、大名城已经或者预计不能按期支付本期债券的本息；
- 31、大名城已经或者预计不能按期支付本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过【5000】万元且达到大名城母公司最近一期经审计净资产【10%】以上的；
- 32、大名城合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或者营业收入占大名城合并报表相应科目【30%】以上的子公司，下同）已经或者预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过【5000】万元且达到大名城合并报表最近一期经审计净资产【10%】以上的；
- 33、大名城及其合并报表范围内的重要子公司发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

34、大名城或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致大名城偿债能力面临严重不确定性的；

35、大名城及其关联方交易大名城发行公司债券的；

36、大名城董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员无法履行职责或者发生重大变动；

37、发生其他可能影响大名城偿债能力或债券持有人权益的事项，或者法律、法规和规则规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

就上述事件通知申万宏源证券同时，大名城应就该等事项是否影响本期债券本息安全向申万宏源证券作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，大名城应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

大名城的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，大名城知晓后应当及时书面告知申万宏源证券，并配合申万宏源证券履行相应职责。

大名城披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对大名城偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时通知申万宏源证券，并及时披露重大事项的进展或者变化情况及其对大名城偿债能力可能产生的影响。大名城受到重大行政处罚、行政监管措施或者纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

（五）大名城应当在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行第（四）规定的重大事项的信息披露义务：

- 1、董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- 2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3、董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；
- 4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，大名城也应当及时履行信息披露义务。

（六）大名城应当协助申万宏源证券在债券持有人会议召开前或申万宏源证券认为必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

（七）债券持有人会议审议议案需要大名城推进落实的，大名城应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。大名城单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。大名城意见不影响债券持有人会议决议的效力。

大名城及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

（八）大名城在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

1、制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

2、提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

3、内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，大名城应当及时书面告知申万宏源证券；

4、采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

5、配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

6、配合申万宏源证券对大名城进行定期或不定期风险排查，并在大名城可能产生流动性问题、信用风险等情况时，配合申万宏源证券开展专项排查工作。

（九）预计不能偿还本期债券时，大名城应当及时告知申万宏源证券，按照申万宏源证券要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和受托管理协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

受托管理协议项下的偿债保障措施为，包括但不限于：在符合法律、法规和规则的前提下，大名城：

1、不向股东分配利润；

2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

4、主要责任人不得调离。

申万宏源证券依法申请法定机关采取财产保全措施的，大名城应当配合申万宏源证券办理。申请财产保全措施如需按照法院要求提供相应担保的，申请人可以选择的提供方式包括但不限于：

- 1、申请人提供信用担保、物的担保或现金担保；
- 2、第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；
- 3、专业担保公司提供信用担保。

其中，上述各项中提供信用担保的方式，包括但不限于出具独立保函。

大名城追加担保或履行其他偿债保障措施而产生的费用、申万宏源证券申请财产保全措施而产生的费用（包括但不限于诉讼费用、仲裁费用、公证费用、律师费用等）均应由大名城承担。

（十）大名城无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知申万宏源证券和债券持有人。

前款规定的后续偿债措施包括但不限于：

- 1、部分偿付及其安排；
- 2、全部偿付措施及其实现期限；
- 3、由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- 4、重组或者破产的安排。

大名城出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

（十一）大名城成立金融机构债权人委员会的，应当协助申万宏源证券加入其中，并及时向申万宏源证券告知有关信息。

（十二）大名城应当对申万宏源证券履行受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。大名城应当指定专人【张燕琦，董事会秘书，电话：021-62470088，传真：021-62479099，电子信箱：zhangyanqi@greattown.cn】负责与本期债券相关的事务，并确保与申万宏源证券能够有效沟通。前述人员发生变更的，大名城应当在 3 个工作日内通知申万宏源证券。

在不违反适用法律和大名城本期债券所适用的信息披露规则的前提下，大名城应当于每个会计期间结束且大名城年度报告已经批准报出后尽快向申万宏

源证券提供年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注，并根据申万宏源证券的合理需要向其提供其他相关材料；于批准报出半年度报告和/或季度报告后尽快向申万宏源证券提供半年度和/或季度财务报表。

大名城应当督促并保证大名城的董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、增信机构及大名城聘请的其他专业机构能够配合申万宏源证券履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

（十三）大名城应当按照募集说明书约定的募集资金用途使用募集资金，大名城根据生产经营和资金使用计划需要，在本期债券存续期间，对募集资金使用计划进行调整的，大名城应当根据该调整对其偿债能力及债券持有人权益影响的程度，事先在募集资金使用制度中予以明确，并在募集说明书中进行披露。大名城调整本期债券募集资金用途应当履行以下内部决策权限、决策程序和风险控制措施：

大名城如果进行募集资金使用计划调整，将严格按照《公司章程》和相关资金使用、财务管理制度规定进行内部决策和审批，并及时进行临时信息披露。债券存续期间，若拟变更募集说明书约定的募集资金用途，按照《债券持有人会议规则》的规定，需提请债券持有人会议审议并作出决议。同时，大名城将及时披露募集资金用途变更的相关信息。

募集说明书未对募集资金使用计划调整进行事先约定，或者按照事先约定对募集资金使用计划进行调整但相关调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，大名城应将该调整提交债券持有人会议通过。

（十四）受托管理人变更时，大名城应当配合申万宏源证券及新任受托管理人完成申万宏源证券工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行受托管理协议项下应当向申万宏源证券履行的各项义务。

（十五）在本期债券存续期内，大名城应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本期债券停牌，大名城应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对大名城偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，大名城将委托申万宏源证券提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

（十六）大名城应当根据受托管理协议第 4.19 条的规定向申万宏源证券支付本期债券受托管理报酬和申万宏源证券履行受托管理人职责产生的额外费用（如有）。

（十七）大名城应当履行受托管理协议、债券持有人会议规则、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务，以及债券持有人会议决议项下的各项职责和义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，大名城应当及时采取救济措施并书面告知申万宏源证券。

四、债券受托管理人的职责、权利和义务

（一）申万宏源证券应当根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对大名城履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。申万宏源证券为履行受托管理职责，有权按照【每半年】代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及至少每季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，募集资金使用完毕的除外。

（二）申万宏源证券应当通过多种方式和渠道持续关注大名城和增信机构（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，以及可能影响债券1、就受托管理协议第 3.4 条约定的情形，列席大名城和增信机构（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

2、【每半年】查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

3、【每半年】调取大名城、增信机构（如有）银行征信记录；

4、【每半年】对大名城和增信机构（如有）进行现场检查；

5、【每半年】约见大名城或者增信机构（如有）进行谈话；

6、【每半年】对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

7、【每半年】查询相关网站系统或进行实地走访，了解大名城及增信机构（如有）的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

8、【每半年】结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，申万宏源证券可以不限于固定频率对大名城与增信机构（如有）进行核查。涉及增信机构的，大名城应当给予申万宏源证券必要的支持。

（三）申万宏源证券应当对大名城专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。申万宏源证券应当在募集资金到达专项账户前与大名城以及存放募集资金的银行订立监管协议。在本期债券存续期内，申万宏源证券应当至少【每季度】检查大名城募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。申万宏源证券有权要求大名城及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

申万宏源证券应当至少在本期债券每次本息兑付日前 20 个工作日，了解大名城的偿债资金准备情况与资金到位情况。

（四）申万宏源证券应当督促大名城在募集说明书中披露受托管理协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的网站和/或中国证监会指定信息披露媒体公告的方式或法律、法规和规则允许的其他方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

（五）申万宏源证券应当每年对大名城进行回访，监督大名城对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

（六）出现受托管理协议第 3.4 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，申万宏源证券应当问询大名城或者增信机构（如有），要求大名城或者增信机构（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，按照规定向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，申万宏源证券应当召集债券持有人会议。

（七）申万宏源证券应当根据法律、法规和规则、受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督大名城或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

（八）申万宏源证券应当在债券存续期内持续督促大名城履行还本付息、信息披露义务及有关承诺的义务。申万宏源证券应当关注大名城的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照受托管理协议的约定报告债券持有人。申万宏源证券有权根据监管要求对大名城进行定期或不定期风险排查，并在大名城可能产生流动性问题、信用风险等情况时，开展专项排查。

（九）申万宏源证券预计大名城不能偿还本期债券时，应当要求大名城追加偿债保障措施，督促大名城履行募集说明书和受托管理协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照受托管理协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

大名城追加偿债保障措施或履行约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施而产生的费用、申万宏源证券申请财产保全措施而产生的费用（包括但不限于诉讼费用、仲裁费用、公证费用、律师费用等）均应由大名城承担。

（十）本期债券存续期内，申万宏源证券应当勤勉处理债券持有人与大名城之间的谈判或者诉讼事务。

（十一）大名城为本期债券设定担保的，申万宏源证券应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

（十二）大名城不能偿还本期债券时，申万宏源证券应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。大名城不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，申万宏源证券可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

申万宏源证券要求大名城追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，申万宏源证券可以要求再次追加担保。

申万宏源证券以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序而产生的费用，申万宏源证券代表债券持有人申请处置抵质押物而产生的费用，大名城追加或再次追加担保而产生的费用均应由大名城承担。

（十三）大名城成立金融机构债权人委员会的，申万宏源证券有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

（十四）本期债券出现违约情形或者风险的，或者大名城信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，申万宏源证券应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与大名城、增信机构（如有）、承销机构及其他相关方进行谈判，督促大名城、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，要求大名城追加担保，接受全部或部分债券持有人的委托，依法申请法定机关财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。

（十五）申万宏源证券对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的大名城商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（十六）申万宏源证券应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

（十七）除上述各项外，申万宏源证券还应当履行以下职责：

- 1、债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- 2、募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

申万宏源证券应当督促大名城履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

大名城承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于大名城合并报表范围主体的货币资金等。大名城承诺：在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本次债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，大名城承诺：大名城根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限

情况。大名城于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，大名城将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如大名城在连续两个监测期间均未达承诺要求的，大名城应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。大名城应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。当大名城偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，大名城应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。如大名城违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照募集说明书约定归集偿债资金的，持有人有权要求大名城按照募集说明书的约定采取负面事项救济措施。

大名城承诺，在本次债券存续期内，不发生违反募集说明书中约定的资信维持承诺情形。大名城在本次债券存续期内，出现违反约定的资信维持承诺情形的，大名城将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。当大名城发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，大名城将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。大名城违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求大名城按照募集说明书的约定采取负面事项救济措施。

大名城承诺，在本次债券存续期内，不发生募集说明书中约定的交叉保护承诺情形。大名城在债券存续期内，出现违反约定的资信维持承诺情形的，大名城将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。当大名城触发交叉保护情形时，大名城将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。大名城违反交叉保护条款且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求大名城按照募集说明书的约定采取负面事项救济措施。

如大名城违反相关承诺要求且未能在约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，大名城将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施或者在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。持有人

要求发行人实施救济措施的，大名城应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

（十八）在本期债券存续期内，申万宏源证券不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

申万宏源证券在履行受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（十九）申万宏源证券有权依据受托管理协议的约定获得受托管理报酬。

受托管理费用与承销费用合并收取。

在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，申万宏源证券在履行受托管理协议项下申万宏源证券责任时发生的以下费用，由大名城承担：

1、因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、信息披露费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等）；

2、申万宏源证券为债券持有人利益、代表债券持有人、基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、资信评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

3、因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用。

4、因大名城未履行受托管理协议和募集说明书项下的义务而导致申万宏源证券额外支出的费用。上述 1 至 4 项下的合理费用由大名城承担，且不包括在申万宏源证券应得的受托管理报酬（如有）内。上述费用在费用发生时由大名城支付，申万宏源证券并无义务为大名城垫付。如申万宏源证券垫付该等费用的，大名城应在收到申万宏源证券出具账单及相关凭证之日起五个工作日内向申万宏源证券支付。大名城暂时无法承担的，相关费用可由大名城协调其他主体进行垫付，垫付方有权向大名城进行追偿。

五、受托管理事务报告

（一）受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

（二）申万宏源证券应当建立对大名城的定期跟踪机制，监督大名城对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- 1、申万宏源证券履行职责情况；
- 2、大名城的经营与财务状况；
- 3、大名城募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- 4、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- 5、大名城偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- 6、大名城在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- 8、大名城偿债意愿和能力分析；
- 9、与大名城偿债能力和增信措施有关的其他情况及申万宏源证券采取的应对措施。
- 10、对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（三）公司债券存续期内，出现以下情形的，申万宏源证券在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- 1、申万宏源证券与大名城发生利益冲突的；
- 2、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- 3、发现大名城及其关联方交易其发行的公司债券；
- 4、出现受托管理协议第 3.4 条第 1 项至第 24 项等情形的；
- 5、出现其他可能影响大名城偿债能力或债券持有人权益的事项。

申万宏源证券发现大名城提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致申万宏源证券无法履行受托管理职责，申万宏源证券可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、申万宏源证券已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（四）如果本期债券停牌，大名城未按照受托管理协议第 3.15 条的约定履行信息披露义务，或者大名城信用风险状况及程度不清的，申万宏源证券应当

按照相关规定及时对大名城进行排查，于停牌后 3 个月内出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的大名城相关信息及其进展情况、大名城信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

六、利益冲突的风险防范机制

（一）申万宏源证券可能因开展各类业务活动、与大名城之间存在债权债务等情形，而与申万宏源证券履行受托管理协议之受托管理职责产生利益冲突。

为防范相关利益冲突风险，申万宏源证券应根据法律、法规和规则的规定，建立相应信息隔离墙制度。

申万宏源证券采取信息隔离墙等措施，仍难以避免利益冲突的，应当对实际存在的和潜在的利益冲突进行充分披露。披露仍难以有效处理利益冲突的，申万宏源证券应当对存在利益冲突的相关业务活动采取限制措施（包括但不限于申万宏源证券依法单方面解除受托管理协议）。

大名城发现与申万宏源证券发生利益冲突的，应当及时书面告知申万宏源证券。

（二）申万宏源证券不得为本期债券提供担保，且申万宏源证券承诺，其与大名城发生的任何交易或者其对大名城采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

（三）如甲乙双方违反利益冲突防范机制，根据受托管理协议第十条约定承担相应违约责任。

七、受托管理人的变更

（一）在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- 1、申万宏源证券未能持续履行受托管理协议约定的受托管理人职责；
- 2、申万宏源证券停业、解散、破产或依法被撤销；
- 3、申万宏源证券提出书面辞职；
- 4、申万宏源证券不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集债券持有人会议时，大名城、单独或合计持有本期债券未偿还份额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议。

（二）债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘申万宏源证券的，自新任受托管理人与大名城签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人承接申万宏源证券在法律、法规和规则及受托管理协议项下的权利和义务，受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

（三）申万宏源证券应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

（四）申万宏源证券在受托管理协议中的权利和义务，在新任受托管理人与大名城签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除申万宏源证券在受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第十四节 发行有关机构

一、本次发行有关机构

（一）发行人

名称：上海大名城企业股份有限公司

住所：上海市闵行区红松东路 1116 号 1 幢 5 楼 A 区

法定代表人：俞锦

联系人：张燕琦

联系地址：上海市长宁区红宝石路 500 号东银中心 B 栋 29 楼

电话号码：021-62470088

传真号码：021-62479099

邮政编码：201103

（二）主承销商、簿记管理人、受托管理人

名称：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：杨玉成

联系地址：上海市徐汇区长乐路 989 号世纪商贸广场 39 层

联系人：刘秋燕、丁天硕、吴沁宇、贲锴

电话号码：021-33389888

传真号码：021-33389955

邮政编码：200031

（三）律师事务所

名称：北京市金杜律师事务所

住所：北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17-18 层

负责人：王玲

联系地址：北京市朝阳区东三环中路 1 号 1 幢环球金融中心办公楼东楼 17 层金融证券部

联系人：谢元勋、赵璐

电话号码：010-58785588

传真号码：010-58785566

邮政编码：100020

（四）会计师事务所

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

负责人：邱靖之

联系地址：上海浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 13 楼

联系人：郭海龙

电话号码：021-51028018

传真号码：021-58402702

邮政编码：200120

（五）公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

（六）公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

（七）募集资金专项账户及开户银行

户名：上海大名城企业股份有限公司

开户行：【】

账号：【】

中国人民银行大额支付系统行号：【】

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2023 年 6 月 30 日，申万宏源证券自营账户持有大名城 A 股 323,754 股股份；管理的产品账户持有大名城 A 股 8,000,000 股股份。

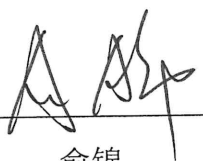
除此之外，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（授权代表人）（签字）：


俞锦

上海大名城企业股份有限公司（公章）

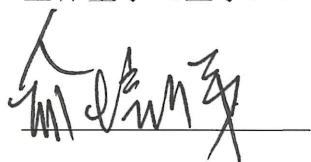


2023年10月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



俞培倮

上海大名城企业股份有限公司（公章）




2023年10月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：


俞锦

上海大名城企业股份有限公司（公章）



2023年10月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



俞凯



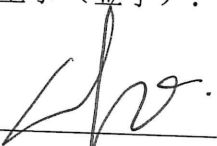
上海大名城企业股份有限公司（公章）

2023年10月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：


俞丽

上海大名城企业股份有限公司（公章）



2023年10月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



冷文斌

上海大名城企业股份有限公司（公章）



2023年10月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：


郑国强

上海大名城企业股份有限公司（公章）

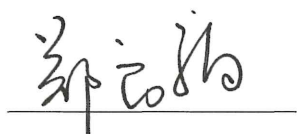


2023年10月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



郑启福

上海大名城企业股份有限公司（公章）

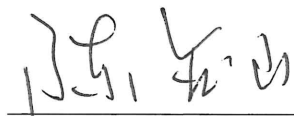


2023年10月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：


陈金山

上海大名城企业股份有限公司（公章）

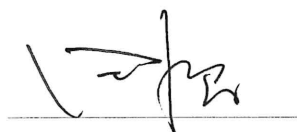


2023年10月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



田新民

上海大名城企业股份有限公司（公章）

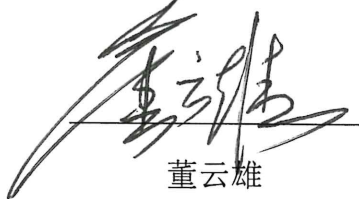


2023年10月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：


董云雄

上海大名城企业股份有限公司（公章）



2023年10月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：



梁婧

上海大名城企业股份有限公司（公章）



2023年10月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：

江山

江山

上海大名城企业股份有限公司（公章）



2023年10月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：

蒋冬森

蒋冬森

上海大名城企业股份有限公司（公章）

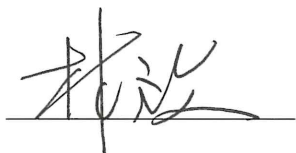


2023年10月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：



林振文

上海太名城企业股份有限公司（公章）




2023年10月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：


陈峰

上海大名城企业股份有限公司（公章）



2023年10月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：

陈方

陈方

上海大名城企业股份有限公司（公章）



2023年10月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：

张燕琦

张燕琦



上海大名城企业股份有限公司（公章）

2023年10月31日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

刘秋燕

刘秋燕

丁天硕

丁天硕

法定代表人（授权代表人）（签字）：

张剑

张剑

申万宏源证券有限公司（公章）



2023 年 10 月 31 日

申万宏源证券有限公司

申万宏源证券有限公司法定 代表人授权委托书

本人作为公司法定代表人,兹授权 张剑 (职务:申万宏源证券有限公司执委会成员)在分管工作范围内,代表法定代表人在下列法律文件中签名或盖本人名章(法律法规及监管规定要求必须由法定代表人本人签名或盖法人章的除外):

一、与公司债、企业债、金融债、非金融企业债券融资工具等固定收益证券发行与承销业务,以及公司债受托管理业务相关的合同及其他法律文件,包括但不限于项目协议、与项目有关的各类报送审批机关或监管机构的申报文件、投标文件等。

二、所分管部门日常经营管理及业务开展所需签订的其他合同及法律文件。

三、其他事项

1、上述事项需依照公司规定履行完审批决策流程,再由被授权人代表法定代表人在相关文件上签名。

2、本授权委托书自授权人与被授权人签字之日起生效,

原则上有效期为一年。有效期截止后未及时签署新的授权委托书，则本授权委托书自动延续。

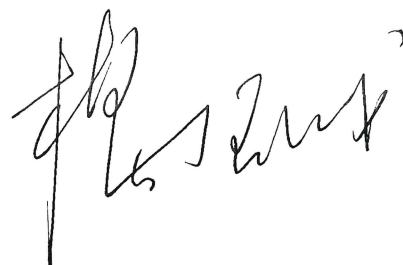
3、授权期间内，若公司对被授权人分管工作有所调整的，授权书内容按照调整后被授权人的分管工作同步调整。

4、本授权事项原则上不得转授权。为业务开展需要，被授权人确需转授权给所分管部门指定人员的，经报公司法定代表人批准后，可转授权一次。

5、本授权书未尽事项，依据公司《法定代表人名章用印审批管理规程》执行。

(以下无正文)

授权人:



被授权人:



申万宏源证券有限公司


2022年2月7日



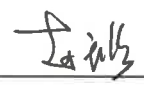
律师声明

本所及经办律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及经办律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对募集说明书引用法律意见书的内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：


王 玲

经办律师：


谢元勋
赵 璐

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人（签字）：



邱靖之

【邱靖之】

签字注册会计师：



郭海龙

【郭海龙】



冯飞军

【冯飞军】



陈豪

【陈豪】



张坚

【张坚】

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）



2023 年 10 月 31 日

关于承担审计业务签字注册会计师离职的声明

截至本募集说明书出具日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于2021年4月出具的“天职业字[2021]18725号《审计报告》”签字注册会计师陈哲已经离职，故上海大名城企业股份有限公司本次公开发行公司债券申请文件的审计机构声明中陈哲未签字。

特此说明。

审计机构负责人：



【邱靖之】

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）



2023年10月31日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

（一）发行人：上海大名城企业股份有限公司

联系地址：上海市长宁区红宝石路 500 号东银中心 B 栋 29 楼

联系人：张燕琦

联系电话：021-62470088

传真：021-62479099

（二）主承销商/受托管理人/簿记管理人：申万宏源证券有限公司

联系地址：上海市徐汇区长乐路 989 号世纪商贸广场 39 层

联系人：刘秋燕、丁天硕、吴沁宇、贲锴

电话：021-33389888

传真：021-33389955

投资者可通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）下载本募集说明书，或在本次公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。