

公司代码：600094、900940

公司简称：大名城、大名城 B

## 上海大名城企业股份有限公司

### 2016 年年度报告摘要

#### 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留审计报告，2016 年公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润 840,250,298.82 元，年末累计未分配利润 1,946,321,986.20 元。2016 年母公司实现净利润-139,662,802.70 元，截至 2016 年年末母公司累计未分配利润为 610,717,271.04 元。本次利润分配预案为：提取法定公积金后，以截止 2016 年 12 月 31 日的公司的总股本 2,475,325,057 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），派发现金红利总额为 123,766,252.85 元。本年度不实施资本公积金转增股本。

#### 二 公司基本情况

##### 1 公司简介

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张燕琦	迟志强
办公地址	上海市闵行区红松东路1116号上海虹桥元一大厦5楼	上海市闵行区红松东路1116号上海虹桥元一大厦5楼
电话	021-62470088	021-62478900
电子信箱	zhangyanqi@greattown.cn	chizhiqiang@greattown.cn

## 2 报告期公司主要业务简介

### 2.1 公司主要业务模式

公司以房地产为主业，主要从事住宅地产和商业地产的开发，打造城市综合运营商是公司中长期发展目标。公司重点选择以一线城市上海、北京、深圳及公司大本营福建区域为业务发展重心，发挥大名城城镇化基金等多元化融资优势，加快重点城市房地产项目获取。同时，为适应经济发展新常态，公司实施“产业+资本”双轮驱动协同发展的战略，在确保房地产业务持续增长的前提下，推动金控业务发展，构建面向大金融、营运大资本、投资大产业的产融结合发展的新业务模式。

### 2.2 房地产行业发展情况

2016年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：两会提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

2016年，全国商品房销售面积157349万平方米，比上年增长22.5%。其中，住宅销售面积增长22.4%，办公楼销售面积增长31.4%，商业营业用房销售面积增长16.8%。商品房销售额117627亿元，增长34.8%，增速回落2.7个百分点。其中，住宅销售额增长36.1%，办公楼销售额增长45.8%，商业营业用房销售额增长19.5%。

## 3 公司主要会计数据和财务指标

### 3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	54,156,359,740.14	36,476,383,114.47	48.47	21,528,554,501.37
营业收入	8,764,902,968.97	5,167,571,883.76	69.61	5,379,903,275.23
归属于上市公司股东的净利润	840,250,298.82	457,241,571.49	83.77	345,433,272.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	816,879,475.41	482,575,374.54	69.28	347,054,572.98
归属于上市公司股东的净资产	10,619,650,624.47	4,993,919,860.66	112.65	5,544,607,701.93

产				
经营活动产生的现金流量净额	-6,528,975,206.10	-6,721,040,096.52	不适用	-2,636,828,114.10
基本每股收益(元/股)	0.3949	0.2273	73.74	0.2111
稀释每股收益(元/股)	0.3949	0.2273	73.74	0.2111
加权平均净资产收益率(%)	12.70	8.45	增加4.25个百分点	10.18

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,644,545,203.9	2,774,391,996.95	2,466,767,661.07	1,879,198,107.05
归属于上市公司股东的净利润	146,444,817.07	203,942,160.00	444,381,153.11	45,482,168.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	149,464,010.88	190,897,910.44	425,038,199.43	51,479,354.66
经营活动产生的现金流量净额	-2,529,063,703.6	-10,141,719.17	409,717,621.93	-4,399,487,405.26

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 4 股本及股东情况

### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

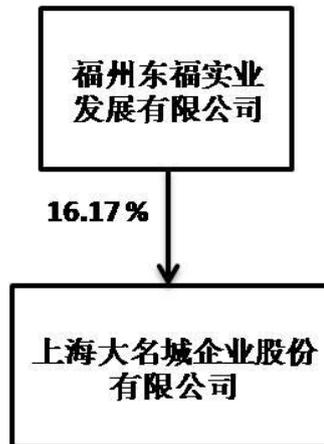
截止报告期末普通股股东总数(户)	77,874						
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	76,172						
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0						
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0						
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件的股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
福州东福实业发展有限公司	0	400,309,993	16.17	0	质押	343,000,000	境内 非国 有法 人
招商财富—招商银行—	185,507,246	185,507,246	7.49	185,507,246	无	0	境内 非国

华润深国投信托—华润信托·博荟30号集合资金信托计划							有法人
陈华云	25,842,450	125,842,450	5.08	0	无	0	境外自然人
金元顺安基金—宁波银行—西部信托—大名城定增事务管理类单一资金信托计划	115,942,028	115,942,028	4.68	115,942,028	无	0	境内非国有法人
嘉诚中泰文化艺术投资管理有限公司	103,878,134	103,878,134	4.20	0	无	0	境内非国有法人
西藏诺信资本管理有限公司	100,177,865	100,177,865	4.05	0	无	0	境内非国有法人
俞培明	0	100,000,000	4.04	0	无	0	境内自然人
福州创元贸易有限公司	0	92,809,996	3.75	0	质押	82,840,000	境内非国有法人
全国社保基金—零四组合	63,634,238	63,634,238	2.57	14,492,754	无	0	境内非国有法人
鹏华资产—民生银行—华宝信托—华宝—银河28号集合资金信托计划	57,971,014	57,971,014	2.34	57,971,014	无	0	境内非国有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、福州东福实业发展有限公司系公司控股股东。 2、俞培梯先生系公司实际控制人。陈华云女士、俞丽女士、俞凯先生、俞培明先生分别系俞培梯先生的配偶、女儿、儿子、兄弟。 3、福州创元贸易有限公司系福州东福实业发展有限公司的一致行						

	动人。 4、嘉诚中泰文化艺术投资管理有限公司和西藏诺信资本管理有限公司互为一致行动人。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

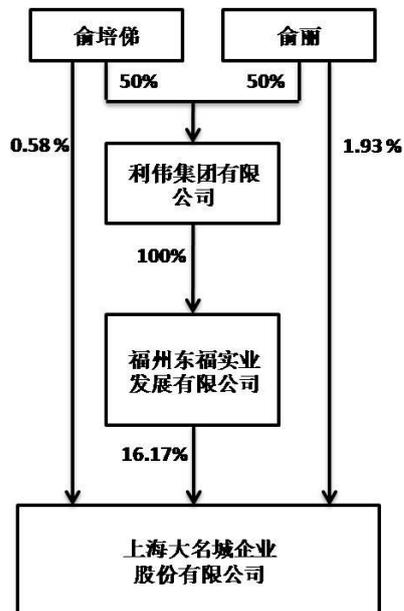
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用□不适用



#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用□不适用



### 5 公司债券情况

#### 5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

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

上海大名城企业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券（第一期）	15 名城 01	136017	2015 年 11 月 4 日	2020 年 11 月 4 日	16	6.98	按年付息，到期一次还本	上海证券交易所
上海大名城企业股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）	16 名城 G1	136677	2016 年 8 月 29 日	2021 年 8 月 29 日	12	5.99	按年付息，到期一次还本	上海证券交易所

## 5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司已按期完成 2015 年公开发行公司债券（第一期）付息工作，付息期间为 2015 年 11 月 4 日至 2016 年 11 月 3 日。（详见公司临时公告 2016-089）

## 5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

评级机构：联合信用评级有限公司

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

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

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

## 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	0.7910	0.7303	8.32
EBITDA 全部债务比	0.09	0.14	-33.64

利息保障倍数	1.15	1.13	1.75
--------	------	------	------

### 三 经营情况讨论与分析

#### (一) 报告期内主要经营情况

##### 第一部分 关于房地产业务

2016 年度，公司积极把握销售机遇，实现销售稳步增长。公司全年实现签约面积 145 万平方米，较上年增长 28.36%，累计实现销售金额 137.79 亿元，较上年增长 100%。

2016 年度，公司新开工区域集中在上海、福建、兰州等区域，总计新开工面积 139.08 万平方米；累计获取房地产开发项目总计建筑面积 40.28 万平方米，项目均位于公司战略发展规划的核心区域南京及福州区域。

截至 2016 年末，公司总资产 541.56 亿元，较上年增长 48.47%，归属上市公司股东所有者权益 106.20 亿元，较上年增长 112.65%。公司资产负债率 79%，较上年同期上升 6%，主要因为报告期内公司发行公司债券及合并范围增加中程租赁所致，总体来看，公司负债率处于安全可控水平。

2016 年，公司实现营业收入 87.65 亿元，比上年上涨 69.61%；归属上市公司股东净利润 8.4 亿元，比上年上涨 83.77%。

2016 年，公司因势利导，积极采用多元化的融资手段和金融创新产品，提高融资效率，有效降低财务成本。报告期内发行公开发行公司债券 12 亿元，非公开发行公司债券 40 亿元；非公开发行股票融资 47.6 亿元；银行及非银机构贷款 223.27 亿元；设立房地产产业基金 75 亿元。公司综合资金成本 7.85%，较年初有较大幅度降低。

##### 第二部分 关于金控业务

在房地产行业转型和调整的大背景下，加快金融创新步伐，升级地产金融运作模式，房地产与金融业务的结合已经成为房地产行业发展趋势。

2016 年是大名城实施产业与资本双轮驱动和转型发展的第一年，金控业务克服全年证券市场低迷、金融市场大力去杠杆的不利因素，严控风险，依法稳健经营，合规经营，在加速金融布局、打造金控业务多元化道路上迈出了坚实的步伐。

经过一年的发展，名城金控集团已拥有了较完善的专业投研团队，践行“研究创造价值”的投资文化，并形成了特色鲜明的研究方向，对大健康、新能源、高端制造业等产业进行深入研究，探索产业发展过程中的发展规律、发展周期、影响因素、产业转移、资源配置、发展政策等。

##### 证券投资板块

以名城金控子公司康盛投资为投资平台，通过定增基金、证券投资基金、二级市场举牌，扩

大了资本市场的影响力并取得了一定的投资收益，报告期内，康盛投资管理的资产规模达到 30 亿元。

### 1、参与上市公司增发

2016 年，康盛投资通过定增基金形式，参与了林洋能源、鱼跃医疗、共进股份、海利得、永贵电器和丽珠集团 6 家上市公司的非公发行，自有资金投资总计 5.69 亿元。

### 2、战略投资上市公司

康盛投资持有博信股份（SH600083）16.72%的股份，为其第一大股东；持有安纳达（SZ002136）5%的股份，为其第二大股东；持有中广影视（834641）420 万股股份。

2016 年 4 月 20 日公司及康盛投资等合并持有 70%股权的控股子公司印派森在全国中小企业股份转让系统（即“新三板”）挂牌，证券简称：印派森，证券代码：836662。转让方式：协议转让。

### 3、管理私募基金产品

康盛投资作为持牌私募基金，报告期内，设立并通过基金业协会备案“长安康盛 1 号资产管理计划”和“康盛多策略精选证券投资基金”，初始规模分别为 3200 万元、1800 万元，康盛投资担任基金产品的投资顾问、基金管理人。上述基金产品设立以来，运营良好，投资收益率高于市场平均水平。

## 金融投资板块

2016 年，名城金控通过收购中程租赁、发起设立黄河财险、发起设立西安财通资管公司、财务投资国融证券，全方位打造金融生态圈。

### 1、收购中程租赁公司股权

报告期内，公司出资 25 亿元收购中程租赁公司 100%股权，在类金融领域迈出重要一步。

### 2、发起设立财险保险公司

2016 年 3 月，名城金控与甘肃省公路航空旅游投资集团有限公司等单位共同发起设立黄河财产保险股份有限公司，注册资本 25 亿元，名城金控以自有资金出资 3.5 亿元，持股比例 14%，为黄河财险第二大股东。2016 年 9 月，保监会批准筹建，目前正在积极开展相关工作。

### 3、合作成立资产管理公司

2016 年 10 月，名城金控与西安投资控股有限公司、上海融锦投资集团有限公司等合资成立长安财通资产管理有限公司，其中名城金控出资 1500 万元，持股比例 30%。长安财通资产管理有限公司主要聚焦固定收益类业务，未来将逐步开展产业投资、股权投资、债券投资、上市公司战略投资等多项业务。

#### 4、参与国融证券增资

名城金控全资子公司元康投资出资 5 亿元，作为财务投资人参与国融证券 Pre-IPO。国融证券牌照齐全，业绩弹性大，具有稀缺性，参与国融证券增资符合名城金控集团业务发展需要，具有协同效应。

#### 产业投资板块

2016 年 10 月，名城金控设立上海名恒新能源科技有限公司，作为公司在新能源产业领域的投资运营平台。2017 年 3 月 2 日，公司与台州市人民政府签订了《大名城台州新能源产业园合作协议书》，在台州湾循环经济产业集聚区东部新区设立新能源子公司并投资建设本公司首个新能源产业园，通过受让集聚区土地使用权，建设打造超百亿新能源产业园项目，协助政府招商引资，引进园区相关企业，构建新能源产业链，并成立新能源研究院，力争实现整车生产及储能电站等产业。截至本报告日，新能源项目已完成项目子公司设立，专业团队组建等工作。

### （二）主营业务分析

#### 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	8,764,902,968.97	5,167,571,883.76	69.61
营业成本	4,832,689,387.96	3,187,132,432.02	51.63
销售费用	314,023,244.47	226,181,058.53	38.84
管理费用	340,088,689.86	298,234,971.92	14.03
财务费用	685,771,596.9	302,327,487.24	126.83
经营活动产生的现金流量净额	-6,528,975,206.10	-6,721,040,096.52	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-4,796,385,665.38	-337,282,205.2	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	9,995,601,250.34	8,817,151,113.89	13.37
研发支出			
			数据变动差异说明请 详见收入与成本分析

## 1. 收入和成本分析

√适用 □ 不适用

报告期内，公司实现总营业收入 87.65 亿元，其中主营业务收入中，商品房销售业务本期实现营业收入 77.96 亿元，较上年同期增加 52.70%，主要系公司部分预售房源本期竣工交付，本期符合收入确认条件的销售面积较上期增加所致。公司金融投资及租赁业务实现 8.37 亿元，较上年同期增加 8.37 亿元，主要系公司本期金融投资及租赁活动增加所致。

公司前五名销售客户销售金额合计 4.43 亿，占公司本期销售总额比重为 5.06%。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上 年增减 (%)	毛利率比 上年增减 (%)
房地产板块	7,796,174,644.69	4,493,505,066.59	42.36	52.70	40.78	增加 4.6 个百分点
金控板块	836,955,505.30	240,268,180.51	53.61	不适用	不适用	不适用
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减 (%)	营业成本比上 年增减 (%)	毛利率比 上年增减 (%)
商品房销售	7,796,174,644.69	4,493,505,066.59	42.36	52.70	40.78	增加 4.6 个百分点
金融投资及 租赁	836,955,505.30	240,268,180.51	53.61	不适用	不适用	不适用
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减 (%)	营业成本比上 年增减	毛利率比 上年增减

					年增减 (%)	(%)
华东区域	3,480,354,404.11	2,597,585,068.41	25.36	144.33	100.80	增加 16.18个 百分点
东南区域	3,401,184,180.12	1,204,054,782.35	64.60	74.27	41.55	增加 8.18个 百分点
西北区域	1,245,191,609.78	691,865,215.83	44.44	-27.99	-33.05	增加4.2 个百分点
华北区域	506,399,955.98	240,268,180.51	52.55	不适用	不适用	不适用

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

公司源于华东区域的业务收入及毛利增长，主要系公司上海嘉定项目本期房屋交付确认收入所致；源于东南区域的业务收入较上年增长 **74.27%**，业务毛利率较上年增加 **8.18** 个百分点，主要系公司位于福州市的名城港湾和名城城市广场的房屋交付确认收入所致。

## 2. 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产板块	开发成本	4,493,505,066.59	92.98	3,177,654,324.07	99.7	41.41	见下列情况说明
金控板块	金融投资及	240,268,180.51	4.97			不适用	
其他	其他成本	98,916,140.86	2.05	9,478,107.95	0.30	943.63	
分产品情况							

分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
商品房销售	开发成本	4,493,505,066.59	92.98	3,177,654,324.07	99.7	41.41	见下列情况说明
金融投资及租赁	其他成本	240,268,180.51	4.97			不适用	
其他	其他成本	98,916,140.86	2.05	9,478,107.95	0.30	943.63	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

公司前五名供应商采购金额合计为 35.21 亿元，占公司本期采购商品劳务总额比重为 66.47%。

### 3. 费用

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
销售费用	314,023,244.47	226,181,058.53	38.84
管理费用	340,088,689.86	298,234,971.92	14.03
财务费用	685,771,596.90	302,327,487.24	126.83

(1) 销售费用本期较上期增加 0.88 亿元，增幅 38.84%，主要系公司在扩大销售规模的同时，加大营销投入所致。

(2) 财务费用本期较上期增加 3.83 亿元，增幅 126.83%，主要系公司根据业务需要扩大融资规模所致。

### 4. 现金流

适用 不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
经营活动产生的现金流量净额	-6,528,975,206.10	-6,721,040,096.52	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-4,796,385,665.38	-337,282,205.20	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	9,995,601,250.34	8,817,151,113.89	13.37

(1) 经营活动产生的现金流量净额较上期增加，主要系公司本期进一步拓展业务新增合并范围融资业务增加影响所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额较上期减少，主要系公司本期扩大金融投资业务规模，同时公司收购中程租赁有限公司所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额较上期增加，主要系公司根据业务需要扩大融资规模，本期新增债券发行及定增所致。

### (三) 资产、负债情况分析

√适用 □ 不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
分为持有待售的资产	25,159.63	0.46	1,725.00	0.05	1358.53%	拟处置兰高新股权业务所致
其他流动资产	412,909.01	7.62	24,500.00	0.67	1585.34%	营改增进项税重分类, 新增中程公司带入资产所致
可供出售金融资产	174,272.36	3.22	3,100.00	0.08	5522%	公司金融投资业务新增投资所致
长期应收款	145,400.32	2.68	0	0	不适用	公司新增中程公司扩大资产范围所致
投资性房地产	124,108.64	2.29	48,234.09	1.32	157.30%	本期将部分开发产品转为自

						有物业对外出租
商誉	165,178.72	3.05			不适用	公司收购中程公司所致
递延所得税资产	80,514.26	1.49	49,016.78	1.34	64.26%	新增项目销售回款所致
其他非流动资产	88,072.39	1.63	8,534.73	0.02	1,029	新增中程公司增加资产所致
短期借款	264,000.00	4.87	182,000.00	4.99	45.05%	融资规模扩大所致
应付账款	297,384.68	5.49	381,501.13	10.46	-22.05%	
预收款项	533,561.75	9.85	324,797.01	8.90	64.28%	新增项目销售回款增加所致
应付利息	28,357.37	0.52	11,281.69	0.31	151.36%	融资规模扩大所致
其他应付款	886,413.89	16.36	699,852.00	19.19	26.66%	
一年内到期的非流动负债	246,955.77	4.56	180,008.82	4.93	37.19%	融资规模增加所致
应付债券	761,169.26	14.06	207,952.84	5.70	266.03%	本期新增发行债券所致
长期应付款	18,501.73	0.34		0.00	不适用	新增中程公司所致
资本公积	585,401.64	10.81	155,708.08	4.27	275.96%	非公开发行股票溢价所致
未分配利润	194,632.20	3.59	110,607.17	3.03	75.97%	本期净利润增

						长所致
少数股东权益	69,681.84	1.29	484,272.61	13.28	-85.61%	期初合并范围的结构化主体因项目结束退出合并所致

资产负债表情况说明

适用 不适用

见上表情况说明

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项目	期末账面价值（单位：元）
货币资金	1,082,745,958.53
存货	18,878,788,409.17
固定资产	459,071,545.35
投资性房地产	261,611,076.07
其他流动资产	2,285,817,227.83
其他非流动资产	625,000,000.00
长期应收款	1,454,003,195.83
一年内到期的非流动资产	1,341,054,331.14
可供出售金融资产	274,990,000.00
合计	26,466,911,073.12

## （四）房地产行业经营性信息分析

### 1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	西北区域	1,228,212.40		2,747,329.77	是	133,159.70	51
2	东南区域	561,253.34		1,356,267.54	是	218,117.50	55
3	华东区域	39,215.62		86,274.00	否		
4	合计	1,828,681.36		4,189,871.31			

公司目前土地一级开发项目包括兰州、河北、福建等地多个项目，一级土地整理面积约 2823 万平方米，但受到当地政府征地等工作效率的制约，公司一级开发业务推进速度进展缓慢。截至本报

告出具日，除公司将持有的兰州高新开发建设有限公司 80%的股权转让退出兰州一级开发外，公司河北项目已收到河北滦县的一级开发前期投入款，但尚未签订相关解除协议。

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

适用  不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目名称	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	项目规划 计容建筑 面积(平方 米)	总建筑面 积(平方米)	在建建筑 面积(平方 米)	已竣工面 积(平方 米)	总投资额	报告期实际投 资额
1	东南	名城港湾 一区(名城 国际二期)	住宅	竣工	40,270.40	106,966.45	146,485.65		146,485.65	88,301.40	8,369.00
2	东南	名城港湾 二区东方 名城(商业)	住宅	竣工	40,677.00	14,335.21	40,320.08		40,320.08	50,570.40	8,361.00
3	东南	名城港湾 六区禾郡	住宅	竣工	36,433.10	89,625.43	108,218.70		108,218.70	58,381.00	5,144.00
4	东南	名城港湾 七区珑域	住宅	新 开工	51,409.30	174,790.42	211,891.62	211,891.62		278,139.00	182,193.00
5	东南	名城港湾 八区紫金 轩	住宅	新 开工	60,880.30	194,815.53	247,317.09	247,317.09		323,287.00	194,731.00
6	东南	福州名城 城市广场	综合体	竣工	56,954.70	284,773.50	411,756.25		411,756.25	286,846.00	14,598.00
7	东南	长乐大名 城	住宅	在 建	69,915.00	174,787.50	212,593.79	212,593.79		188,932.54	22,815.00
8	东南	永泰东部 旅游新城 (8#地块)	商业	新 开工/ 竣工	42,687.00	2,234,379.00	37,356.20		37,356.20	26,129.15	17,607.88
9	东南	福清中联 名城一区 (30号地 块)	住宅	在 建	55,673.00	194,855.50	242,874.00	242,874.00		150,000.00	21,192.00
10	东南	福清中联 名城二区 (54号地 块)	住宅	新 开工	88,262.00	264,786.00	337,988.63	337,988.63		179,353.00	83,065.00
11	东南	上海大名 城名郡	住宅	竣 工项 目	38,819.00	85,334.39	112,259.03		112,259.03	133,416.00	12,079.00
12	华	大名城唐	住	在	61,248.50	104,122.45	148,975.25	148,975.25		499,377.00	49,785.00

	东	镇 (D-03-05a 地块)	宅	建							
13	华东	大名城唐 镇(D-04-07 地块)	住宅	新 开工项目	52,194.30	73,072.02	111,097.27	111,097.27		382,464.00	264,095.58
14	西北	兰州城市 综合体	综合 体	在 建项目	51,361.00	451,401.18	583,993.77	583,993.77		538,851.00	54,736.00
15	西北	兰州东部 科技新城 一期(F地 块)	住宅	在 建项目	68,775.00	36,703.00	49,320.00	49,320.00		14,100.00	382.00
16	西北	兰州东部 科技新城 二期(5#6# 地块)	商住	新 开工项目	164,013.10	384,076.50	445,191.24	445,191.24		156,766.00	28,192.00
17	西北	兰州东部 科技新城 二期(3、4、 7-1、9、 10-1、11、 17、18#地 块)	商住	在 建项目	264,124.60	570,966.42	622,186.64	622,186.64		147,319.76	43,539.00
	合计				1,243,697.30	5,439,790.49	4,069,825.21	3,213,429.30	856,395.91	3,502,233.25	1,010,884.46

### 3. 报告期内房地产销售情况

适用 不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	华东	常州大名城一期	住宅	287,479.77	251,188.79
2	华东	常州大名城二期	住宅	443,702.23	366,467.29
3	西北	兰州东部科技新城一期	住宅	1,500,987.36	758,574.21
4	西北	兰州东部科技新城合兴合盛家园	住宅	189,274.03	34,764.10
5	西北	兰州名城城市广场	商办	470,725.70	120,701.00
6	华东	上海大名城名郡	住宅	80,823.37	79,451.42
7	华东	上海大名悦华庭	住宅	33,331.78	20,678.00
8	东南	名城港湾一区 (国一国二名郡C)	住宅	675,430.12	628,994.55
9	东南	名城港湾二区	住宅	965,791.71	914,774.65

		东方名城			
10	东南	名城港湾三区 银河湾	住宅	233,050.12	171,897.21
11	东南	名城港湾五区 尚郡	住宅	142,570.03	121,437.19
12	东南	名城港湾六区 禾郡	住宅	88,047.19	82,487.56
13	东南	名城港湾七区 珑域	住宅	164,284.48	52,292.78
14	东南	福州名城城市 广场	综合体	303,372.53	110,114.99
15	东南	永泰东部旅游 新城（3#6#地 块）	住宅	399,411.80	164,345.69
16	东南	长乐大名城	住宅	166,930.26	158,006.58
17	东南	福清中联名城 一区	住宅	191,704.10	154,684.61
18	东南	福清中联名城 二区	住宅	43,346.64	31,139.08
	合计			6,380,263.22	4,221,999.70

#### 4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

#### 5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
3,017,888.84	7.85	111,161.90

### （五）投资状况分析

#### 1. 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内投资支付总额为 1,826,143.27 万元。

##### （1）重大的股权投资

适用 不适用

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	截至报告期末进展情况	预计收益	报告期内盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）
中程租赁有限公司	设备、工具及附带技术的租赁；融资租赁；租赁设备	股权收购	25 亿元人民币	100%	自有资金	已完成股权交割	中程租赁 2016 年-2019 年经审计的净利	盈利	否	2016年4月26日 临时公告 2016-035 2016-046

	残值处理； 租赁业务 咨询等						润分别不低 于人民币 2 亿元、3 亿 元、4 亿元、 5 亿元。			
杭州普润 星融股权 投资企业 (有限合 伙)	股权投资、 投资管理	投资 设立	5 亿 元 人 民 币	37.04%	自 有 资 金	已 完 成 出 资		亏 损	否	2016 年 11 月 17 日 临 时 公 告 2016-093 2016-097

## (2) 重大的非股权投资

适用  不适用

报告期内，公司完成非公开发行股票事项，募集资金所投资项目情况详见公司同日发布的《上海大名城企业股份有限公司募集资金存放与使用情况的专项报告》。

## (3) 以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

单位：万元 币种：人民币

投资类型	分类	期末账面价 值	期初账面价 值/当期购 入初始成本	公允价值变动	投资收益	资金来源
权益工具投 资	交易性金 融资产	60,706.67	77,678.12	1,563.32	-731.33	自有资金
权益工具投 资	可供出售 金融资产	148,106.66	144,095.77	4,010.89	0	自有资金

## 2. 重大资产和股权出售

适用  不适用

2016年11月10日公司第六届董事会第五十九次会议，2016年11月29日公司2016年第三次临时股东大会，审议通过了公司以人民币73,453万元的价格，将公司持有的兰州高新开发建设有限公司80%的股权转让给兰州高科投资发展集团公司。具体内容请详见公司公告（2016-090、2016-091、2016-097）。截至本报告日，兰州高科投资发展集团公司已向公司支付股权转让款37000万元。

## 3. 主要控股参股公司分析

适用  不适用

公司主要子公司基本情况

单位：万元 币种：人民币

序	公司名称	所处行业	注册资本	总资产	净资产	净利润	主要项目
---	------	------	------	-----	-----	-----	------

号							
1	深圳名城金控（集团）有限公司	股权投资	300,000.00	1,236,074.27	349,505.71	10,636.19	股权投资
2	名城地产（福建）有限公司	房地产开发	170,000.00	2,176,858.00	347,906.55	64,732.83	名城港湾等
3	上海名城钰企业发展有限公司	房地产开发	10,000.00	944783.44	25,156.37	-4,231.65	常州大名城

报告期内取得和处置子公司的情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
兰州高新开发建设有限公司	股权转让	股权转让尚未完成
中程租赁有限公司	股权受让取得	报告期内为公司提供1.63亿净利润

对公司净利润 10%以上的子公司的情况

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	营业收入	营业利润	净利润
1	名城地产（福建）有限公司	347,167.10	86,990.23	64,732.83
2	深圳名城金控（集团）有限公司	51,794.46	16,138.61	10,636.19
2	上海名城实业有限公司	157,485.37	23,117.60	18,163.35

#### 4.公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

公司本期将设立的下列结构化主体纳入合并范围。该类结构化主体的业务活动范围受限，仅限于合伙企业及信托协议中约定的融投资业务；成立的明确且唯一，仅限于通过向投资者发行不同等级的金融工具（如优先级各劣后级的股权份额）进行融资，对本公司下属子公司的房地产开发项目提供资金支持。公司在此类结构化主体中享有劣后级或次级收益（剩余收益），对结构化主体的其他投资方提供担保或承担补偿责任，公司在结构化主体中享有重大或重要的可变回报。公司对该类结构化主体具有控制权，将其纳入合并报表。

单位：万元 币种：人民币

序号	公司名称	注册地	业务性质	业务规模
1	国民信托轩然 4 号证券投资单一资金信托	北京	投资	10,000
2	鹏华资产西藏康盛定增 1 号资产管理计划	上海	投资	9,330

## 四 公司关于公司未来发展的讨论与分析

### （一）行业格局和趋势

适用 不适用

2016 年中国房地产市场销售再创新高，城市和区域分化明显，面对局部过热的市场环境，限购限贷政策再次重启，中央提出“房子是用来住的、不是用来炒的”，房地产政策方面，中央经济

工作会议提出坚持因城施策，保障市场平稳发展。在强化房屋回归居住属性的同时，通过因城施策、精准调控和中长期的长效机制来推进住房体制建设。中国货币政策也将从高速增长转向稳健中性。预计 2017 年，中国房地产的基本政策目标将以“稳定”为主，市场将逐步回归理性。

## （二）公司发展战略

适用  不适用

2017 年货币政策将导向稳健中性，对于公司来说，要抓住城市发展周期择机进入具有发展潜力的核心城市，在分化中抓住机会。同时要进一步提升风险的管控能力，主动升级产品策略，灵活、积极应对市场调整。

1、2017 年，公司将继续扩大地产业务规模，地产布局以一、二线城市为主，巩固和扩大福建及长三角区域的名城品牌优势，拓展深圳、广州、北京等一线城市及周边区域地产业务，提高一二线城市区域的占比。

在获取地产项目时，改变以一级市场竞拍为主的方式，积极推进联合开发另一方面，要通过加大强强联合，通过股权收购、项目并购等多种手段，加快一线及重点二线城市房地产项目布局，稳健扩展业务版图，做强做大地产业务。

2、坚持“产业+资本”的双轮驱动模式不变。借助金控平台产业并购优势，实现产业与资本相融合，把握产业导向，创新发展新能源实体产业，培育公司新的业务增长极。

3、继续在全集团深化推行扁平化管理，加强集团管控职能，减少管理层级，规范企业运行，提高运营效率。

## （三）经营计划

适用  不适用

2017 年度，按现有土地储备规模，预计新建开工面积为 133 万平方米，本年竣工面积 80 万平方米；计划实现房地产销售金额较上年增长不低于 20%。

## （四）可能面对的风险

适用  不适用

1、2017 年房地产分化格局将持续，因城施策的房地产调控政策仍将实施。随着各地在土地供应方式、商品房销售、信贷政策等方面的调控政策的陆续推出，公司在土地获取与产品营销等方面的不确定性将增加，进而影响公司的土地获取计划和预期销售目标的实现。

2、随着监管层全面收紧房企融资渠道和融资政策，房地产企业融资再次面临严峻考验，公司

多渠道融资将面临诸多困难，融资成本将上升，同时住房按揭政策的收紧，特别是按揭额度的收紧，将拉长公司的销售回笼周期，进而影响销售回笼目标的实现。

3、新能源产业尚处于培育发展期，同时也面临着国家扶持政策调整和外部产能高速增长的竞争压力。

针对上述风险，公司将顺势而为，积极调整和优化经营思路。及时关注土地市场的政策变化，提升获取土地项目的能力，寻找结构性机会。

公司将继续探索多元化融资途径。与金融机构合作，加快名城特色的各类基金类融资产品的开发、房地产项目股权投资等。在时机成熟时，对于公司商业地产产品尝试资产证券化，盘活资产、提高资金的使用效率，实现轻资产运营。

对新能源产业，公司将高度重视人才引进与团队建设，建立具有良好成效的激励机制，加大技术研发投入，提升产品竞争力。同时积极拓展下游整车与储能市场，通过产业链整合，降低投资运营风险。

## 五 其他

### 5.1 导致暂停上市的原因

适用 不适用

面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

### 5.2 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

#### (1) 执行《增值税会计处理规定》

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。

#### (2). “营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将合并利润表及母公司利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
将自 2016 年 5 月 1 日起本公司经营活动发生的房产税、土地使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增合并利润表税金及附加本年金额 20,461,464.54 元，调减合并利润表管理费用本年金额 20,461,464.54 元；调增母公司利润表税金及附加本年金额 1,162,127.76 元，调减母公司利润表管理费用本年金额 1,162,127.76 元。

公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

5.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

具体详见第十一节财务报告 八、合并范围的变更。

董事长：俞培娣

董事会批准报送日期：2017-4-24

上海大名城企业股份有限公司