

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
2017 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，2017 年公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润 1,411,975,364.11 元，年末累计未分配利润 3,234,857,525.94 元。2017 年母公司实现净利润 28,131,911.49 元，截至 2017 年年末母公司累计未分配利润为 515,409,358.16 元。本次利润分配预案为：提取法定公积金后，以截止 2017 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 0.6 元（含税），派发现金红利总额为 148,519,503.42 元。本年度公司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	上海市长宁区红宝石路500号东银中心B栋29楼	上海市长宁区红宝石路500号东银中心B栋29楼
电话	021-62470088	021-62478900
电子信箱	zhangyanqi@greattown.cn	chizhiqiang@greattown.cn

2 报告期公司主要业务简介

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。公司重点选择上海、深圳等一线城市及周边重点城市群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。

2017年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建和推进租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

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

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	56,973,304,569.96	54,156,359,740.14	5.20	36,476,383,114.47
营业收入	10,244,470,545.34	8,764,902,968.97	16.88	5,167,571,883.76
归属于上市公司股东的净利润	1,411,975,364.11	840,250,298.82	68.04	457,241,571.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,046,578,025.69	816,879,475.4	28.12	482,575,374.54
归属于上市公司股东的净资产	11,831,734,222.54	10,619,650,624.47	11.41	4,993,919,860.66
经营活动产生的现金流量净额	1,022,449,458.65	-6,528,975,206.10	115.66	-6,721,040,096.52
基本每股收益 (元/股)	0.5704	0.3949	44.44	0.2273
稀释每股收益 (元/股)	0.5704	0.3949	44.44	0.2273
加权平均净资产收益率(%)	12.45	12.70	减少0.25个百分点	8.45

)				
---	--	--	--	--

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	871,802,713.13	1,118,085,185.30	2,103,546,867.55	6,151,035,779.36
归属于上市公司股东的净利润	278,424,122.01	42,548,418.53	335,986,862.69	755,015,960.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-92,903,485.59	41,832,452.69	374,600,174.09	723,048,884.50
经营活动产生的现金流量净额	242,527,193.63	-494,927,834.45	92,415,727.98	1,182,434,371.49

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

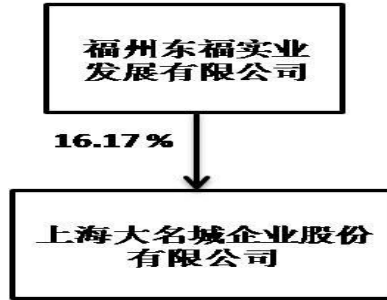
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					65,243		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					63,891		
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	119,000,000	境内 非国 有法 人
招商财富—招商银行 —华润深国投信托— 华润信托·博荟 30 号集合资金信托计划	0	185,507,246	7.49	0	无	0	境内 非国 有法 人
陈华云	0	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	0	115,942,028	4.68	0	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	0	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	0	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	无	0	境内非国有法人
中国证券金融股份有限公司	53,501,882	74,013,172	2.99	0	无	0	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	0	57,971,014	2.34	0	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						

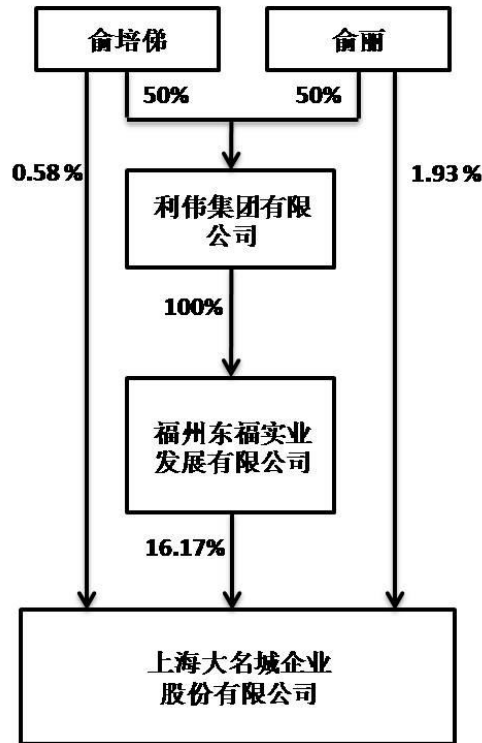
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

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	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

司 2015 年 公 开 发 行 公 司 债 券 (第 一 期)								
上 海 大 名 城 企 业 股 份 有 限 公 司 2016 年 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“15 名城 01”付息工作,付息期间为 2016 年 11 月 4 日至 2017 年 11 月 3 日。(详见公司临时公告 2017-094)

公司已按期完成“16 名城 G1”付息工作,付息期间为 2016 年 8 月 29 日至 2017 年 8 月 28 日。(详见公司临时公告 2017-063)

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。

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

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	2017 年	2016 年	本期比上年同期增减(%)
------	--------	--------	--------------

资产负债率 (%)	77.77	79.10	-1.68
EBITDA 全部债务比	0.12	0.09	28.05
利息保障倍数	4.29	1.15	273.25

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

第一部分 关于房地产业务

1.财务情况

截至 2017 年末，公司总资产 569.73 亿元，较上年增长 5.2 %，归属上市公司股东所有者权益 118.31 亿元，较上年增长 11.40%。公司资产负债率 77.77%，较上年同期下降 1.56%，扣除预收账款资产负债率为 65.04%，公司总体负债率处于安全可控水平。

2017 年，公司实现营业收入 102.44 亿元，比上年上涨 16.87%；归属上市公司股东净利润 14.11 亿元，比上年上涨 67.98%。截至 2017 年末，预收账款余额总计 72.51 亿元，较期初增加 19.16 亿元，为 2018 业绩打下良好的基础。

2017 年，公司继续采用多元化的融资手段，多渠道组织筹措资金，全年从金融机构获得的各类贷款总额 95.52 亿元，与银行签署战略授信 509.18 亿元。报告期内，公司通过合理安排资金使用，提高存量资金效率，保持了整体资金安全及高效运营。报告期内，公司持续获得评级机构关于公司债券 AA 级主体信用评级，公司偿付债券能力良好，按期完成多期公司债券的付息工作。2017 年 11 月公司收到上海证券交易所出具的《非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，面向合格投资者非公开发行总额不超过 45 亿元的公司债券。随着该公司债券的发行，将为公司带来优质资金支持，降低资金成本

2.销售情况

2017 年度，本公司积极把握销售机遇，实现销售稳步增长，全年实现签约面积 140.22 万平方米，较上年下降 3.30%，实现签约金额 150.55 亿元，较上年上涨 9.26%。3. 投资与开工情况 2017 年度，本公司科学安排全国各个区域公司生产开工任务，全面新开工（含续建）面积 395.03 万方，竣工面积 60.44 万方。报告期内公司累计房地产投资 60.82 亿元。

第二部分 关于金控业务

2017 年，名城金控集团贯彻金融行业与资本市场“去杠杆、严监管、防风险”整体基调，以夯实发展基础、防范运行风险、严格规范管理为主要工作目标，加强对金融市场和资本市场的宏观研判，以强化存量项目投资管理及租赁业务创新转型为工作重点，积极探索产业投资发展路径，加强团队建设和内部管理，保持了金控业务的稳健发展，取得了较好的经营业绩，有力推动公司“产

业+资本”双轮驱动发展战略的实施。截止 2017 年末，名城金控集团管理资产规模 112 亿元，其中：中程租赁 82 亿元、证券类投资 21 亿元、股权类投资 5.5 亿元、金融投资 3.5 亿元。

1.证券投资板块。报告期内，密切关注资本市场监管新规及运行动态的变化，重点管理存量投资项目，根据市场情况适时减持 2016 年参与定增的项目，取得了较好的经营业绩。报告期内，根据 2017 年度周期性行业的良好表现，名城金控集团旗下证券投资平台康盛投资适时减持安纳达（002136）5%的股份，获得良好的投资效益。此外，康盛投资持有的中广影视（834641）420 万股股份，于 2017 年 5 月完成了首次公开发行股票并上市的辅导备案登记。在管理私募基金产品方面，康盛投资作为持牌私募基金对于旗下所备案管理的“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”进行严格规范运营，保持基金稳健投资收益。

2.金融投资板块。金融牌照投资业务继续稳步推进，公司位列第二大股东的黄河财产保险股份有限公司已于 2018 年初获得开业批复并已办理工商营业执照，在持牌金融行业迈出了实质性的步伐。参股投资的长安财通资产管理有限公司、国融证券投资基金项目均运营良好。类金融业务领域，中程租赁积极扩大业务范围，积极防控风险，做优做强直租、售后回租、委托贷款等业务，通过科学和完善的风控流程及投后管理，对所投资项目实施动态监管，全程防范风险，同时，优化租赁业务投向产业结构，探索创新业务模式，稳步拓展债股联动、股权投资等新的业务领域。

3.产业投资板块。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，引进园区相关产业企业，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，公司已在台州湾循环经济产业集聚区东部新区设立产业园实施主体“浙江名恒新能源科技有限公司”，其他各项工作正在筹建中。同时，名城金控集团全资子公司名恒新能源间接投资参股浙江钱江新能源科技有限公司 33%股权，钱江新能源科技有限公司作为上市公司钱江摩托下属的新能源产业投资运营平台，具有多年新能源产业研发及生产经验，对公司开展新能源产业投资具有积极的意义。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 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

A. 会计政策的变更

(1) 自 2017 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 16 号——政府补助》(财会〔2017〕15 号) 相关规定, 采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将与日常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算	其他收益 12,720,473.38 元, 增加营业利润 12,720,473.38 元。

(2) 自 2017 年 5 月 28 日采用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组及终止经营》(财会〔2017〕13 号) 相关规定, 采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
区分终止经营损益、持续经营损益列报	增加持续经营净利润 1,485,558,522.74 元、减少终止经营净利润 873.74 元。

(3) 自 2017 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30 号) 相关规定。会计政策变更导致影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
利润表新增“资产处置收益”行项目, 并追溯调整。	减少上年营业外收入 51,260.00 元; 减少本年营业外收入 217,312.70 元。
非流动资产毁损报废按利得、损失总额分别列示, 并追溯调整。	增加(或减少)上年营业外收入(或支出)0.00 元; 增加(或减少)本年营业外收入(或支出)0.00 元。

B. 会计估计的变更

无。

5 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

6 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《上海大名城企业股份有限公司 2017 年年度报告》第十一节财务报告八/合并范围的变更。