

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
2018 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，2018年公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润 550,664,771.20 元，年末累计未分配利润 3,637,396,148.33 元。2018年母公司实现净利润-111,744,364.41 元，截至 2018 年年末母公司累计未分配利润为 255,538,844.94 元。本次利润分配预案为：提取法定公积金后，以截止 2018 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 0.2 元（含税），派发现金红利总额为 49,506,501.14 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，专业从事住宅地产和商业地产的开发，发展成为全国一流的城市生活创造者、具有较强影响力的城市综合运营商是公司中长期发展目标。公司秉持“诚信、务实、开拓、创新”的企业理念，专注于房地产开发和运营，勇作“造城先行者”，通过“大名城”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。

2018年，中国房地产非理性需求继续得到抑制，房地产逐步回归居住属性，市场保持平稳发展态势，全国商品房成交规模保持历史高位。未来房地产行业仍面临较多的不确定性，注重规模与效益的均衡发展，努力提升企业经营质量，是房地产公司的发展方向。

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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	47,842,627,145.52	56,973,304,569.96	-16.03	54,156,359,740.14
营业收入	13,383,021,388.83	10,244,470,545.34	30.64	8,764,902,968.97
归属于上市公司股东的净利润	550,664,771.20	1,411,975,364.11	-61.00	840,250,298.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	511,741,298.30	1,046,578,025.69	-51.10	816,879,475.41
归属于上市公司股东的净资产	12,154,554,500.48	11,831,734,222.54	2.73	10,619,650,624.47
经营活动产生的现金流量净额	6,329,864,095.57	1,022,449,458.65	519.09	-6,528,975,206.10
基本每股收益 (元/股)	0.2225	0.5704	-60.99	0.3949
稀释每股收益 (元/股)	0.2225	0.5704	-60.99	0.3949
加权平均净资产收益率(%)	4.60	12.57	减少7.97个百分点	12.70

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	1,431,412,043.98	3,313,539,801.43	2,262,473,494.21	6,375,596,049.21
归属于上市公司股东的净利润	37,521,932.22	227,802,090.35	-209,692,299.86	495,033,048.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	31,147,177.02	222,721,641.17	-235,014,543.43	492,887,023.54
经营活动产生的现金流量净额	200,951,411.69	568,637,967.68	3,852,561,274.23	1,707,713,441.97

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

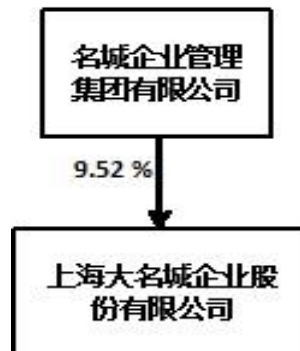
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					60,850		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					56,435		
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	
名城企业管理集团有限公司	-164,722,510	235,587,483	9.52	0	质押	116,000,000	境内 非国 有法 人
俞丽	123,766,253	171,457,717	6.93	0	无	0	境外 自然 人
陈华云	0	125,842,450	5.08	0	质押	36,000,000	境外 自然 人
俞锦	123,766,253	123,766,253	5.00	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
俞培明	0	100,000,000	4.04	0	无	0	境内 自然 人
亨通集团有限公司	99,000,000	99,000,000	4.00	0	无	0	境内 非国 有法 人
中国证券金融股份有 限公司	0	74,013,172	2.99	0	无	0	国有 法人

金鹰基金—广发银行—万向信托—万向信托—星辰4号事务管理类单一资金信托	0	56,579,712	2.29	0	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	-3,817,800	54,153,214	2.19	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、名城企业管理集团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、俞锦先生、俞丽女士、俞培明先生分别系俞培梯先生的配偶、儿子、女儿、兄弟。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

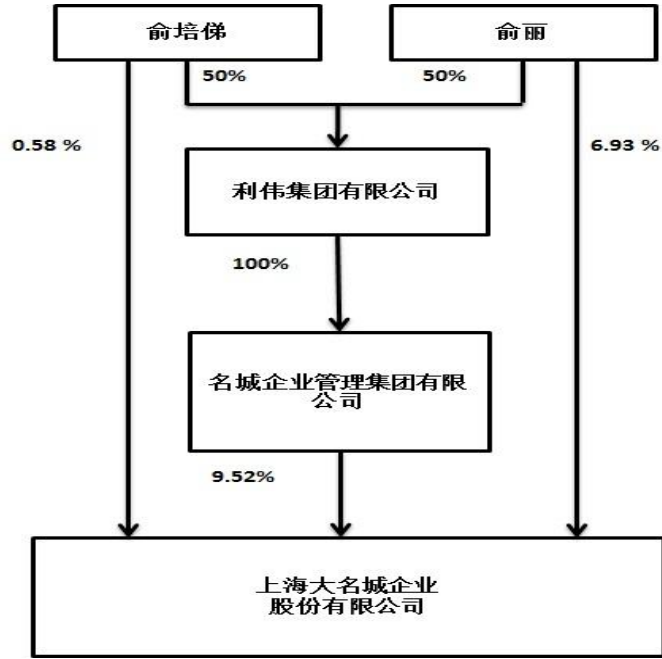
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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: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	12.23953	7.88	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	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

司 债 券 (第 一 期)								
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2018年8月29日,公司按期完成“16名城G1”付息工作,付息期间为2017年8月29日至2018年8月28日。(详见公司公告2018-068)

2018年11月5日,公司按期完成“15名城01”付息工作,付息期间为2017年11月4日至2018年11月3日。(详见公司公告2018-089)

2018年11月5日,公司按期完成“15名城01”回售工作,回售完成后,“15名城01”债券存续余额12,239,530元。(详见公司公告2018-092)

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),主体信用等级为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),公司主体及债项信用等级为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),公司主体信用等级为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),公司主体及债项信用等级为AA,评级展望上调为“正面”。

2018年4月10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),公司主体及债项信用等级为AA+,评级展望上调为“稳定”。

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	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	72.12	77.77	-7.83
EBITDA全部债务比	0.12	0.12	-0.77
利息保障倍数	1.22	4.29	-250.99

三 经营情况讨论与分析

在国家“房住不炒”、“不断满足人民日益增长的美好生活需要”理念引导下，公司致力于行稳致远，顺应行业转型升级趋势，将实现均衡、稳健、创新的高质量发展作为经营发展的方向。积极把握市场机遇，“规模与利润并重、坚持以利润为导向,高质量发展”，聚焦房地产主业，优化业务结构，寻求业绩和规模的适度增长；着力提升运营能力，降负债、降杠杆、优品质、提效率，多措并举提升经营水平和经营质量。

(一) 发挥区域品牌优势，持续围绕低成本高周转，提升运营能力

1、 加快去化加速周转，多渠道提升运营效率。

2018年以来，在房地产行业调控力度不放松的政策背景下，公司未雨绸缪，审慎拿地的同时加大去化力度，总资产周转率与存货周转率均较上年显著提升，促进公司整体周转率较上年有较大提升。为实现周转效率提升，公司一方面构建全面的流程管控体系，落实矩阵式结构运作流程，同时探索产品标准化流程。重点通过高效决策，实现拿地快、建设快、去化快的经营效果，坚持以利润为导向的规模发展，加快资金的高周转，提升销售速度，通过规模提升增加公司利润。

2、 房地产业务“增收又增利”，提升公司整体盈利能力

2018年，公司在发展思路上以利润为核心，去杠杆压负债，凭借品牌、周转能力、管理效率等优势，取得更高的经营效益。报告期内，良好的销售业绩与高效运营带动公司持续发展，房地产业务收入与净利润持续增长，营业收入均值同比增长 30.64%至 133.83 亿元，房地产业务产生净利润 16.05 亿元，同比增加 46.04%。公司盈利能力较强，报告期内，盈利能力继续提升，公司整体毛利率较上年提升 1.92 个百分点，其中房地产业务毛利率为 35.81%，较上年提升 7.28 个百分点。

(二) 优货值结构降去化风险，提高变现能力保现金流

2018年，房地产市场调控政策持续，不同城市市场加速分化，影响公司项目去化率，为此公司不断优化可售货值结构，加速回款保障企业稳健经营。报告期内，土地储备规划建筑总面积达 361.94 万平方米，主要分布于长三角及东南沿海一二线热点城市，该区域剩余可售货值中占比约 80%，流动性高，强现金管控努力去杠杆，借势融资防范财务风险。

1、 强化销售回款，经营现金流持续大幅回正。2018年，公司更加重视现金流管控，经营性现金流再度大幅回正，相比上年增加 507.73%。同时，公司放缓投资减少现金流出，同时加大销售回款力度，开源节流改善现金流。

2、 去杠杆取得成效，短期偿债能力回升。2018年，国家多部门发文要求做好降低企业杠杆

率各项工作，打好防范化解重大风险攻坚战，“降负债”成为房地产行业的一个高频词汇。从资产负债率来看，2018年，公司资产负债率为72.30%，较上年下降5.47个百分点；从有效负债率来看，剔除预收账款后，有效负债率为57.03%，同比下降8.01个百分点，负债水平仍整体可控。

3、 债务集中偿付期，多渠道融资缓解偿债压力。2018年公司销售增长带来经营现金流正数，新增借款及担保的发生额为净流出，进一步增强公司偿债能力，但同时公司存续债务步入集中偿付期。面对偿债压力，公司积极进行再融资。2018年公司筹资活动现金流入130.91亿元，同时于2018年12月取得上海证券交易所无异议函，获准非公开发行35亿债券。截至报告期末公司综合授信总额580.64亿元，未用额度232.69亿元。2018年公司销售增长带来经营现金流大幅增长，进一步增强公司偿债能力。

(三) 适应大势调整投资节奏，多渠道融资保稳健发展

1. 理性拿地，稳健投资。报告期内，随着土地市场的降温，公司紧跟外部形势变化，投资更趋于理性，聚焦长三角及东南沿海热点城市，合理布局投资区域，审慎拿地。

2. 重视灵活融资，积极尝试新型融资方式

(1) 权益性融资上，公司将合作拓展机制常态化，采取更开放、更多元的合作模式，以项目层级的参股合作、联合拿地等方式，在风险分散的同时，实现项目规模的快速提升。

(2) 债务性融资，充分发挥上市公司平台的融资优势，确保公司公司债券、供应链ABS、购房尾款ABS等交易所及银行间的金融工具的方式扩大负债结构中信用债规模，同时采取多渠道融资方式，维护及做大现有银行、信托等传统间接融资渠道的基础上，创新多元化融资手段，通过金融创新盘活资产、发挥金融杠杆作用。

公司财务状况

公司全年实现营业收入133.83亿元，较上年上涨30.64%；净利润7.63亿元，较上年下降48.67%，在营业收入增长的情况下净利润同比减少，呈现收入和利润的不匹配状况，主要系公司已出售的原子公司中程租赁有限公司本期亏损等以及2018年金融投资业务产生投资损失对业绩的影响。

截至2018年末公司总资产478.43亿元，较上年下降16.03%，归属上市公司股东所有者权益121.55亿元，较上年增长2.73%。报告期内公司资产的降低主要系公司出售中程租赁有限公司所带来的报表变动。

2018年公司资产负债率72.30%，较上年大幅同期下降5.47个百分点；公司扣除预收账款资产负债率为57.03%，公司总体负债率处于安全可控水平，同时报告期内较高的毛利率和销售收入

的快速增长，也为负债的偿还提供了保障。报告期内房地产行业融资继续受到一定程度的限制，

公司坚持低负债、低杠杆、低成本、利润与规模并举的发展模式，积极去杠杆降风险，继续采用多元化的融资手段，多渠道组织筹措资金，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高效运营。与银行签署战略授信 580.64 亿元。报告期内，公司通过债券融资 8 亿元，完成债券续期 35.64 亿元。

报告期内公司获得评级机构关于公司债券 AA+级主体及债项信用评级，公司偿付债券能力良好，按期完成多期公司债券的兑付兑息工作，总计债券兑付金额 20.35 亿元。

房地产业务

报告期内，公司房地产全面新开工（含续建）面积 287.37 万方，竣工面积 151.75 万方。受政策调控影响，报告期实现签约面积 136.55 万平方米，实现签约金额 143.58 亿元，与上年基本持平。

公司房地产综合业务符合收入确认条件的房地产销售面积较上年同期增加带来本期利润表房地产销售收入同比增长，实现房地产综合营业收入 131.13 万元，同比增长 45.17%，实现净利润 16.05 亿元，同比增长 46.04%。报告期内，公司房地产销售毛利率 35.81%，持续保持行业内较好水平。

报告期内，公司进一步加强销售回款管理，将加快销售、加快现金周转作为稳健发展的重要支撑力，全年实现销售回款 136.75 亿元。截至 2018 年末公司预收账款余额总计 73.03 亿元，为 2019 业绩打下良好的基础。

金控业务

名城金控以防范运行风险、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防控风险为工作重点，同时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。

报告期内，公司根据市场及时调整投资策略，鉴于租赁行业受市场环境变化影响，为切实保护公司经营安全，公司对外转让旗下原全资子公司中程租赁有限公司 100%的股权，减少公司当期经营业绩 46,518.40 万元。截至报告期末，已完成股权交割及工商登记变更手续，中程租赁有限公司全部资产、负债及业务等从公司完全剥离，不再纳入公司合并报表范围。因公允价值变动和证券投资项目处置产生损失 28,776.13 万元，公司金控投资项目本期收回现金 16.97 亿元，为公司金控未来投资方向调整留足空间。

截至报告期末，存量投资项目包括：

金融业投资方面，作为发起人股东投资黄河财险保险有限公司 14%的股权，作为战略投资人通过专项基金参与国融证券 Pre-IPO，作为第二大股东持有长安财通资产管理有限公司 30%股权。

证券投资基金投资管理方面，作为第二大股东战略持有博信股份（SH600083）16.72%的股份，持有新三板公司中广影视（834641）420 万股股份；私募基金产品管理方面继续对旗下两只私募基金产品进行严格规范运营，保持基金稳健投资收益。2018 年，为响应国家发展实体经济，提升高端制造水平的政策导向，继续拓展产业投资基金领域业务，名城金控与北京富唐航信控股共同设立了产业投资基金，基金计划规模主要投向为先进制造业、智能制造业等领域的具有一定的增长潜力和价值挖掘潜力的成长型企业、未上市优质企业。基金首期认缴出资规模为 3 亿元，为公司产业转型积累经验和夯实基础。

产业投资方面，通过上海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。报告期内，名城金控依照相关公司章程规定积极行使股东权利，与管理层保持良好沟通，密切关注公司运行动态，定期进行投资项目分析，防控投资风险，各项业务发展良好。

四 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. 会计政策的变更

(1)自 2018 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 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
将应收账款与应收票据合并为“应收票据及应收账款”列示	合并财务报表 2018 年 12 月 31 日应收票据及应收账款列示金额 225,313,004.89 元，2017 年 12 月 31 日应收票据及应收账款列示金额 163,769,693.06 元。母公司财务报表 2018 年 12 月 31 日应收票据及应收账款列示金额 0.00 元，2017 年 12 月 31 日应收票据及应收账款列示金额 0.00 元。
将应收利息、应收股利与其他应收款合并为“其他应收款”列示	合并财务报表 2018 年 12 月 31 日其他应收款列示金额 3,098,191,953.82 元，2017 年 12 月 31 日其他应收款列示金额 1,199,214,450.65 元。母公司财务报表 2018 年 12 月 31 日其他应收款列示金额 10,579,772,464.91 元，2017 年 12 月 31 日其他应收款列示金额 11,482,994,432.25 元。
将固定资产与固定资产清理合并为“固定资产”列示	合并财务报表 2018 年 12 月 31 日固定资产列示金额 667,994,618.99 元，2017 年 12 月 31 日固定资产列示金额 415,240,762.05 元。母公司财务报表 2018 年 12 月 31 日固定资产列示金额 67,167,016.99 元，2017 年 12 月 31 日固定资产列示金额 16,037,354.41 元。

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
将工程物资与在建工程合并为“在建工程”列示	合并财务报表 2018 年 12 月 31 日在建工程列示金额 0.00 元，2017 年 12 月 31 日在建工程列示金额 179,338,033.15 元。母公司财务报表 2018 年 12 月 31 日在建工程列示金额 0.00 元，2017 年 12 月 31 日在建工程列示金额 0.00 元。
将应付账款与应付票据合并为“应付票据及应付账款”列示	合并财务报表 2018 年 12 月 31 日应付票据及应付账款列示金额 5,917,628,005.07 元，2017 年 12 月 31 日应付票据及应付账款列示金额 3,485,513,842.72 元。母公司财务报表 2018 年 12 月 31 日应付票据及应付账款列示金额 338,368.78 元，2017 年 12 月 31 日应付票据及应付账款列示金额 338,368.78 元。
将应付利息、应付股利与其他应付款合并为“其他应付款”列示	合并财务报表 2018 年 12 月 31 日其他应付款列示金额 2,780,408,262.70 元，2017 年 12 月 31 日应付票据及应付账款列示金额 9,220,321,701.06 元。母公司财务报表 2018 年 12 月 31 日其他应付款列示金额 4,029,961,875.85 元，2017 年 12 月 31 日应付票据及应付账款列示金额 2,651,148,477.37 元。
将专项应付款与长期应付款合并为“长期应付款”列示	合并财务报表 2018 年 12 月 31 日长期应付款列示金额 60,873,225.45 元，2017 年 12 月 31 日长期应付款列示金额 205,855,552.21 元。母公司财务报表 2018 年 12 月 31 日长期应付款列示金额 0.00 元，2017 年 12 月 31 日长期应付款列示金额 0.00 元。
新增研发费用报表科目，研发费用不再在管理费用科目核算	合并财务报表 2018 年增加研发费用 0.00 元，减少管理费用 0.00 元，2017 年增加研发费用 0.00 元，减少管理费用 0.00 元。母公司财务报表 2018 年增加研发费用 0.00 元，减少管理费用 0.00 元，2017 年增加研发费用 0.00 元，减少管理费用 0.00 元。
财务费用科目中下设其中项：“利息费用”、“利息收入”	合并财务报表 2018 年利息费用列示金额 984,949,890.72 元，利息收入列示金额 30,245,943.59 元，2017 年利息费用列示金额 661,344,255.22 元，利息收入列示金额 77,726,514.14 元。母公司财务报表 2018 年利息费用列示金额 349,571,407.69 元，利息收入列示金额 5,295,293.70 元，2017 年利息费用列示金额 559,608,483.42 元，利息收入列示金额 229,170,147.81 元。

五 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

本期合并财务报表范围变化及其变化情况详见 2018 年年度报告附注“七、合并范围的变更”和“八、在其他主体中的权益”。

上海大名城企业股份有限公司董事局

披露日期：2019 年 4 月 8 日