

股票简称：大名城、大名城 B

股票代码：600094（A 股）、900940（B 股）

Greatown

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 号上海虹桥元一大厦 5 楼）

2015 年公开发行公司债券（第一期）

募集说明书摘要

（面向合格投资者）

主承销商：



中信建投证券股份有限公司

CHINA SECURITIES CO., LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

签署日期：2015 年 10 月 30 日

发行人声明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书及本摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。发行人公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，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。主承销商承诺募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关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，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均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。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《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。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑募集说明书第三节所述的各项风险因素。

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摘要中“风险因素”等有关章节。

一、截至2015年9月30日，发行人的净资产为74.24亿元（合并报表中所有者权益合计），本期债券发行后累计公开发行公司债券余额占净资产的比例不超过40%；债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为2.63亿元（2012-2014年合并报表中归属于母公司所有者净利润的平均值），最近3个会计年度实现的年均可分配利润预计不少于债券一年利息的1.5倍。

二、本期债券基础发行规模10亿元，附18亿元超额配售选择权。其中，品种一债券基础发行规模5亿元，期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二债券基础发行规模5亿元，期限为7年，附第5年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分），由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

三、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期公司债券期限较长，市场利率的波动可能会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

四、经联合信用评级有限公司（以下简称“联合信用”）综合评定，发行人主体信用等级为AA，本期债券评级为AA。在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。联合信用将在本期债券存续期内，每年对本期公司债券进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

五、截至本募集说明书摘要出具日，发行人第一大股东福州东福实业发展有限公司（以下简称“东福实业”）共计持有发行人流通股400,309,993股，占发行人总股本的19.90%，其中东福实业将其持有的公司股份中用于质押的股份总数为

30,339.00万股，占发行人总股本的15.08%。以上情况主要系东福实业与非关联方以股票质押式回购方式进行的正常融资行为，并非以股票转让为目的。理论上存在以下可能：如果发行人控股股东东福实业未来未能履行上述或其他到期重大债务，质权人要求行使质权，处置质押股份，或债权人向人民法院申请强制执行，冻结并拍卖、变卖东福实业持有的发行人股份，则存在导致发行人控制权发生变动的可能。

六、2012-2014年度及2015年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-110,607.66万元、-300,080.76万元、-263,682.81万元和-573,180.21万元，其变动主要是受到房地产项目开发周期中土地储备与销售回款两因素的影响。公司进行项目土地储备使得经营活动产生的现金流量净额在各年度之间波动较大，可能会影响公司财务结构的稳健程度，从而对本期债券的本息偿付产生一定的不利影响。

七、2012-2014年度及2015年1-9月，发行人的利息保障倍数分别为1.16倍、1.63倍、1.20倍和1.01倍。发行人利息保障倍数有所下降，主要是由于发行人为支持房地产开发业务规模扩张增加有息负债规模所致。2012-2014年末及2015年9月末，发行人的有息债务规模（即短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券以及其他非流动负债科目的余额合计）分别为255,460.00万元、512,363.68万元、662,144.60万元和1,388,350.00万元。报告期内，公司有息债务的迅速增长导致利息支出增加，同时房地产开发具有较长周期，部分项目尚处于投建期，可能导致公司利润总额的增长速度无法与利息支出的增长速度保持一致，从而对本期债券的本息偿付产生一定的不利影响。

经发行人第六届董事会第三十次会议、2015年第四次临时股东大会审议通过，发行人拟非公开发行公司债券规模不超过人民币45亿元（含45亿元），债券期限不超过5年（含5年），并于2015年10月21日收到收到上海证券交易所《关于对上海大名城企业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》。考虑到目前非公开发行公司债券市场情况，如果上述公司债券完成发行，发行人的有息负债将进一步加大，资产负债率将进一步提高，发行人还本付息的压力加大，公司的偿债风险提高，可能对本期债券的本息偿付产生一定的不利影响。

八、政府采取一系列宏观调控措施，对房地产市场的供给和需求进行调节。如果公司未来不能较好地把握宏观经济形势、顺应宏观调控政策导向，优化项目结构，公司的盈利能力和偿债能力可能受到不利影响。

九、投资者认购或持有本期公司债券视作同意《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。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

十、本期公司债券发行结束后将申请在上海证券交易所挂牌上市。由于本期债券上市事宜需要在债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市交易，也无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性。

目 录

第一节 释义	7
第二节 发行概况	9
一、本次债券的发行授权及核准	9
二、本期债券的基本情况和主要条款	9
三、本期债券发行及上市安排	13
四、本期债券发行的有关机构	14
第三节 发行人及本期债券的资信状况	18
一、公司债券信用评级情况及资信评级机构	18
二、公司债券信用评级报告主要事项	18
三、发行人的资信情况	20
第四节 担保事项	22
第五节 发行人基本情况	23
一、公司基本信息	23
二、公司股本总额及前十大股东持股情况	24
三、公司的组织结构和对其他企业的重要权益投资情况	26
四、公司控股股东及实际控制人情况	32
五、公司董事、监事、高级管理人员情况	34
六、公司主营业务情况	35
第六节 财务会计信息	37
一、最近三年及一期的财务报表	37
二、最近三年及一期主要财务指标	39
三、债券发行后公司资产负债结构的变化	40
第七节 本次募集资金运用	43
一、本次债券募集资金数额	43
二、募集资金运用计划	43
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响	43
第八节 备查文件	44
一、备查文件	44
二、查阅地点	44

第一节 释义

本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列简称具有如下含义：

发行人、公司、本公司、大名城	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
控股股东、东福实业	指	福州东福实业发展有限公司
公司债券	指	依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
本次债券、本次公司债券	指	本公司本次拟面向合格投资者公开发行总额不超过人民币 28 亿元（含 28 亿元）的公司债券
本期债券、本期公司债券	指	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）
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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）募集说明书》
募集说明书摘要、本募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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）募集说明书摘要》
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的合格投资者
债券持有人会议规则	指	根据相关法律法规制定的《上海大名城企业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
债券受托管理协议	指	本公司与债券受托管理人签署的《上海大名城企业股份有限公司与中信建投证券股份有限公司关于上海大名城企业股份有限公司公开发行人民币公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
报告期、最近三年及一期、近三年及一期	指	2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月
最近三年、近三年	指	2012 年、2013 年和 2014 年
锦昌贸易	指	福州锦昌贸易有限公司
三嘉制冷	指	西藏三嘉制冷设备有限公司，原福州三嘉制冷设备有限公司
创元贸易	指	福州创元贸易有限公司
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
东福实业及其一致行动人	指	福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、西藏三嘉制冷设备有限公司（原福州三嘉制冷设备有限公司）、福州创元贸易有限公司。其中，2015 年 7 月 13 日，福州锦昌贸易有限公司与东福实业解除了一致行动关系。2015 年 6 月 10 日，西藏三嘉制

		冷设备有限公司减持其持有大名城所有股票，减持完成后不再是公司股东。
《公司章程》	指	《上海大名城企业股份有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
主承销商、债券受托管理人、受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
发行人律师、金杜律师	指	北京市金杜律师事务所
审计机构、会计师、会计师事务所、天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二节 发行概况

一、本次债券的发行授权及核准

2015年8月3日，发行人第六届董事会第二十九次会议审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行公司债券发行方案的议案》、《上海大名城企业股份有限公司公开发行公司债券预案》、《上海大名城企业股份有限公司关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等违法违规问题的专项自查报告》、《上海大名城企业股份有限公司全体董事、监事及高级管理人员就公司房地产业务合规出具承诺函的议案》、《上海大名城企业股份有限公司控股股东就公司房地产业务合规出具承诺函的议案》、《上海大名城企业股份有限公司实际控制人就公司房地产业务合规出具承诺函的议案》等议案。

2015年8月20日，公司2015年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司符合公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司公开发行公司债券发行方案的议案》等议案，批准公司公开发行不超过28亿元（含28亿元）的公司债券。

2015年10月15日，经中国证监会“证监许可[2015]2294号”文核准，公司获准公开发行不超过人民币28亿元（含28亿元）的公司债券。

二、本期债券的基本情况和主要条款

1、发行主体：上海大名城企业股份有限公司。

2、债券名称：上海大名城企业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券（第一期）。本期债券分为两个品种，品种一债券简称 15 名城 01，债券代码 136017；品种二债券简称 15 名城 02，债券代码 136018。

3、发行规模：本期债券基础发行规模为 10 亿元，可超额配售不超过 18 亿元。

4、票面金额：人民币 100 元。

5、发行价格：按面值平价发行。

6、债券期限及品种：本期债券基础发行规模 10 亿元，附 18 亿元超额配售

选择权。其中，品种一债券基础发行规模 5 亿元，期限为 5 年，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二债券基础发行规模 5 亿元，期限为 7 年，附第 5 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分），由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

7、发行人上调票面利率选择权：对于品种一债券，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变；对于品种二债券，发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 5 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、投资者回售选择权：对于品种一债券，发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作；对于品种二债券，发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 5 个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 5 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

9、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10、债券利率及确定方式：本期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按照市场情况确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本。

11、还本付息的期限和方式：本期公司债券按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

12、起息日：2015年11月4日。

13、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

14、付息日：品种一的付息日期为2015年至2020年每年的11月4日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2015年至2018年每年的11月4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。品种二的付息日期为2015年至2022年每年的11月4日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2015年至2020年每年的11月4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。

15、兑付日：品种一债券的兑付日为2020年11月4日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为2018年11月4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）。品种二债券的兑付日为2022年11月4日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为2020年11月4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）。

16、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

17、还本付息发生逾期时另计利息的相关标准：年度付息发生逾期的，逾期

未付的利息金额自该年度付息日起,按照该未付利息对应债券品种的票面利率另计利息(单利);偿还本金发生逾期的,逾期未付的本金金额自本金支付日起,按照该未付本金对应债券品种的票面利率计算利息(单利)。

18、担保情况:本期公开发行债券不提供担保。

19、本次募集资金专项账户:本期公司债券募集资金到位后将存放于公司董事会或董事会授权人士决定的专项账户中,用于本期公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

20、信用级别及资信评级机构:经联合信用评级有限公司综合评定,发行人的主体信用等级为AA,本期债券的信用等级为AA。联合评级将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

21、主承销商、债券受托管理人:中信建投证券股份有限公司。

22、发行方式:本次公司债券采用分期发行方式。

23、发行对象及向公司股东配售的安排:本期公司债券拟向符合法律法规规定的合格投资者公开发行,投资者以现金认购。本期发行的公司债券不向公司股东优先配售。

24、承销方式:本期债券由主承销商负责组建承销团,以余额包销的方式承销。

25、拟上市地:本次发行公司债券完成后,公司将申请本次发行公司债券于上海证券交易所上市交易。经监管部门批准/核准,在相关法律法规允许的前提下,公司亦可申请本次发行公司债券于其他交易场所上市交易。

26、募集资金用途:本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务、补充流动资金。

27、上市安排:本次发行结束后,发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请,具体上市时间将另行公告。

28、新质押式回购:发行人主体信用等级为AA,本期债券信用等级为AA,本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件。发行人拟向上交所及债券登记

机构申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及债券登记机构的相关规定执行。

29、偿债保障措施：本次公司债券发行后，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况时，同意公司至少采取如下措施，并提请股东大会授权公司董事会办理与下述措施相关的一切事宜：

- (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。

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

三、本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

日期	发行安排
T-2日 (2015年11月2日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告
T-1日 (2015年11月3日)	网下询价 确定票面利率
T日 (2015年11月4日)	公告最终票面利率 网下发行日
T+1日 (2015年11月5日)	网下发行日 网下合格投资者于当日16:00前将认购款划至簿记管理人专用收款账户
T+2日 (2015年11月6日)	刊登发行结果公告，发行结束

注：上述日期为交易日。如遇重大突发事件影响发行，发行人和主承销商将及时公告，修改发行日程。

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：上海大名城企业股份有限公司

注册地址：上海市闵行区红松东路 1116 号 1 幢 5 楼 A 区

法定代表人：俞培娣

联系人：张燕琦

电话：021-6247 8900

传真：021-6247 9099

（二）主承销商及其他承销机构

1、主承销商

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

项目负责人：赵军

联系人：史云鹏、吴继平、方西陆、谢思遥、沈梅

电话：021-6880 1573

传真：021-6880 1551

2、分销商

名称：东海证券股份有限公司

住所：江苏常州延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：朱科敏

联系人：阮洁琼

电话：021-20333219

传真：021-50498839

3、分销商

名称：中国中投证券有限责任公司

住所：深圳市福田区益田路与福中路交界处荣超商务中心 A 栋第 18-21 层及第 04 层 01. 02. 03. 05. 11. 12. 13. 15. 16. 18. 19. 20. 21. 22. 23 单元

法定代表人：胡长生(代)

联系人：郭佳文

电话：010-63222723

传真：010-63222809

（三）发行人律师

名称：北京市金杜律师事务所

住所：上海市徐汇区淮海中路 999 号环贸广场写字楼一期 17 层

负责人：王玲

经办律师：牟蓬、谢元勋

电话：021-2412 6000

传真：021- 2412 6350

（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）

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 161 号招商局大厦 35 楼

事务所负责人：陈永宏

经办会计师：王传邦、张坚、郭守俊

电话：021-5102 8018

传真：021-5840 2702

（五）资信评级机构

名称：联合信用评级有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

法定代表人：吴金善

经办人员：钟月光、张雪

电话：010-8517 2818

传真：010-8517 1273

（六）债券受托管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：赵军、史云鹏、吴继平、方西陆、谢思遥、沈梅

电话：021-6880 1573

传真：021-6880 1551

（七）募集资金专项账户开户银行

本期发行公司债券募集资金到位后将存放于公司董事会决定的专项账户中，用于本期公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（八）本期公司债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-6880 8888

传真：021-6880 7813

（九）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：高斌

电话：021-3887 4800

传真：021-5875 4185

五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要出具日，发行人与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、公司债券信用评级情况及资信评级机构

本公司聘请的联合信用评级有限公司对本期发行的公司债券的资信情况进行评级。根据联合信用评级有限公司出具的《上海大名城企业股份有限公司2015年公开发行公司债券信用评级分析报告》，本公司的主体长期信用等级为AA，本期公司债券的信用等级为AA。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

联合信用评定发行人的主体长期信用等级为AA，该级别反映了受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

联合信用评定本期公司债券的信用等级为AA，该级别含义同公司主体长期信用等级。

（二）评级报告的主要内容

联合信用肯定了公司土地一级整理、二级开发联动效应，肯定了公司资产规模增长、房屋施工面积和项目投入上升对增强公司抗风险能力的作用，肯定了公司权益资本充实对流动性补充的作用。同时，联合信用也关注资金成本上升、房地产企业融资困难、一级开发业务推进受到政府工作效率制约、公司负债规模上升、及近年来公司经营活动净流量持续为负等等因素可能对公司信用质量产生的影响。

1、联合信用关于发行人及本期债券信用评级所考虑的优势

（1）公司业务包括土地一级整理、二级开发，并在兰州区域通过竞拍获取一级开发土地，其一级整理业务有利于支持公司项目储备。

（2）公司近年资产、权益规模持续增长，抗风险能力有所加强；其房屋施工面积、项目投入快速上升，有利于支撑未来收入、利润的增长。

(3)公司于2014年9月完成非公开发行股票,有效充实了公司权益资本,同时公司整体流动性得以补充。

2、联合信用关于发行人及本期债券信用评级提请投资者关注的因素

(1)资金成本上升,人民币贬值将导致热钱流出,房地产企业融资困难,房地产行业风险加大;同时我国人口向老龄化发展,也不利于房地产行业的长期发展。

(2)公司一级开发业务推进速度受到当地政府征地等工作效率的制约。

(3)伴随公司近年开工项目投入的持续增长,公司债务规模快速增长,债务负担有所加重,公司已开发及待开发项目投入规模较大,公司对外融资需求较大,其债务规模可能进一步增长。

(4)受公司项目周期多处于投入阶段影响,其近年经营活动现金净流量持续为负,公司短期支付压力较大。

(三)跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用评级有限公司对跟踪评级的有关要求,联合信用将在本次债券存续期内,在每年上海大名城企业股份有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级,并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

上海大名城企业股份有限公司应按联合信用跟踪评级资料清单的要求,提供有关财务报告以及其他相关资料。上海大名城企业股份有限公司如发生重大变化,或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件,应及时通知联合信用并提供有关资料。

联合信用将密切关注上海大名城企业股份有限公司的经营管理状况及相关信息,如发现上海大名城企业股份有限公司或本次债券相关要素出现重大变化,或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时,联合信用将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响,据以确认或调整本次债券的信用等级。

如上海大名城企业股份有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合信用将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至上海大名城企业股份有限公司提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合信用网站和证券交易所网站予以公布并同时报送上海大名城企业股份有限公司、监管部门、交易机构等。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人财务状况和资信情况良好。截至 2015 年 9 月 30 日，发行人获得的银行授信总额 257.40 亿元，其中已用授信额度 138.84 亿元，尚可使用授信额度 118.56 亿元。

（二）最近三年及一期与主要客户业务往来的违约情况

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生严重违约情况。

（三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

最近三年及一期内公司未发行债券。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及占发行人最近一期净资产的比例

如发行人本次申请发行的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，公司累计公开发行公司债券余额不超过 28 亿元（含 28 亿元），占公司 2015 年 9 月 30 日合并报表口径净资产（含少数股东权益）的比例未超过 40%。

（五）最近三年及一期主要偿债指标

发行人合并口径财务指标如下所示：

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	2.12	2.28	2.35	1.96
速动比率（倍）	0.34	0.37	0.45	0.52
资产负债率（合并）	76.56%	66.94%	70.46%	65.99%
每股净资产（元）	2.86	2.76	1.74	1.57

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
应收账款周转率（次）	49.42	77.60	1,967.18	879.29
存货周转率（次）	0.11	0.25	0.17	0.14
利息保障倍数（倍）	1.01	1.20	1.63	1.16
每股经营活动现金流量（元）	-2.85	-1.31	-1.99	-0.73
每股净现金流量（元）	-0.13	-0.04	0.39	0.26
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿还率	100%	100%	100%	100%

注：上述财务指标计算公式如下，其中2015年前三季度数据未年化：

- (1) 流动比率 = 流动资产 / 流动负债
- (2) 速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债
- (3) 资产负债率 = 总负债 / 总资产
- (4) 每股净资产 = 期末归属于母公司的股东权益 / 期末普通股股份总数
- (5) 应收账款周转率 = 营业收入 / 应收账款平均余额
- (6) 存货周转率 = 营业成本 / 存货平均余额
- (7) 利息保障倍数 = (合并利润总额 + 利息支出) / (利息支出 + 资本化利息)
- (8) 每股经营活动产生的现金流量净额 = 经营活动产生的现金流量净额 / 期末股本总额
- (9) 每股净现金流量 = 现金及现金等价物净增加额 / 期末股本总额
- (10) 贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额
- (11) 利息偿还率 = 实际支付利息 / 应付利息

第四节 担保事项

经公司第六届董事会第二十九次会议审议，并经公司 2015 年第三次临时股东大会批准，本期债券发行不存在担保情形。

第五节 发行人基本情况

一、公司基本信息

公司名称	上海大名城企业股份有限公司
英文名称	GREATTOWN HOLDINGS LTD.
成立时间	1996-07-18
上市日期	1997-07-03
上市地	上海证券交易所
股票简称	大名城、大名城 B
股票代码	600094 (A 股)、900940 (B 股)
法定代表人	俞培娣
注册资本	2,011,556,942 元
实缴资本	2,011,556,942 元
住所	上海市闵行区红松东路 1116 号 1 幢 5 楼 A 区
邮政编码	201103
所属行业	房地产开发行业
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，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)。

组织机构代码 60735639-6

信息披露事务 负责人: 张燕琦

联系地址: 上海市闵行区红松东路 1116 号上海虹桥元一大厦 5 楼

电话: 021-6247 8900

传真: 021-6247 9099

电子邮件: zhangyanqi@greatown.cn

二、公司股本总额及前十大股东持股情况

(一) 公司的股本结构

截至 2015 年 9 月 30 日, 公司的总股本为 2,011,556,942 股, 股本结构如下:

股份性质	持股数量(股)	持股比例(%)
一、有限售条件股份		
1、国家股	-	-
2、国有法人股	-	-
3、其他内资股	-	-
其中: 境内非国有法人股	-	-
境内自然人持股	-	-
4、外资持股	-	-
有限售条件股份合计	-	-
二、无限售条件流通股份		
1、人民币普通股	1,812,836,847	90.12
2、境内上市的外资股	198,720,095	9.88
3、境外上市的外资股	-	-
4、其他	-	-
无限售条件流通股份合计	2,011,556,942	100.00
三、股份总数	2,011,556,942	100.00

(二) 前十大股东持股情况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司前十名股东持股情况如下表所示：

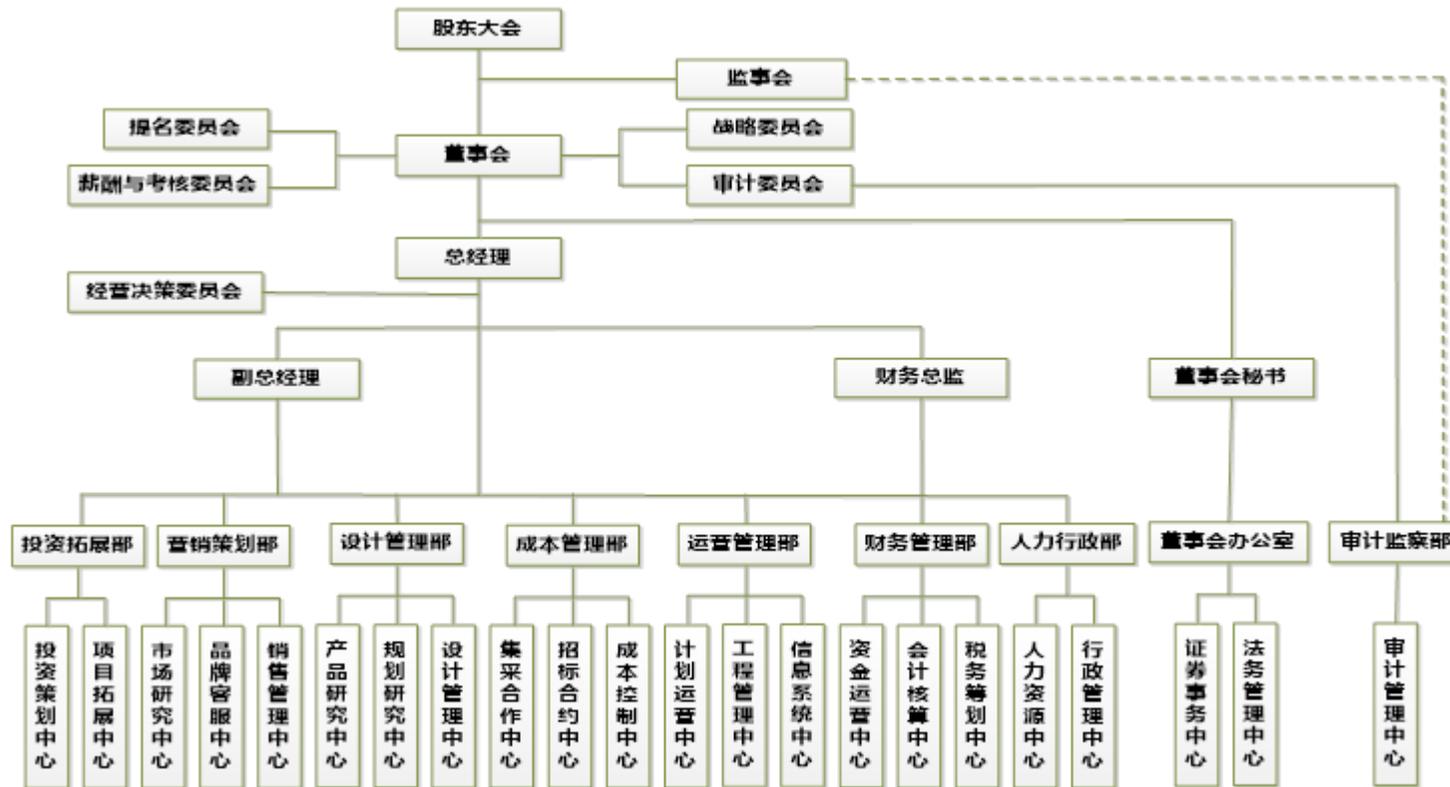
序号	股东名称	股东性质	持股数量(股)	持股比例(%)
1	福州东福实业发展有限公司	境内非国有法人	400,309,993	19.90
2	天弘基金—民生银行—天弘基金—定增 31 号资产管理计划	境内非国有法人	100,000,000	4.97
3	兴业全球基金—工商银行—华融信托—华融·汇盈 29 号权益投资集合资金信托计划	境内非国有法人	100,000,000	4.97
4	俞培明	境内自然人	100,000,000	4.97
5	陈华云	境外自然人	100,000,000	4.97
6	东海基金—工商银行—东海基金—鑫龙 74 号资产管理计划	境内非国有法人	98,455,000	4.89
7	福州创元贸易有限公司	境内非国有法人	92,809,996	4.61
8	泰达宏利基金—平安银行—平安信托—平安财富*创赢一期 145 号集合资金信托计划	境内非国有法人	50,000,000	2.49
9	俞凯	境外自然人	50,000,000	2.49
10	俞丽	境外自然人	47,691,464	2.37

注 1：截至本募集说明书摘要出具日，公司控股股东东福实业持有的公司股份中有 303,390,000 股处于质押状态；陈华云所持有本公司股份中 68,220,000 股处于质押状态；俞凯所持有本公司股份中 36,977,000 股处于质押状态；俞丽所持有本公司股份中 47,691,464 股处于质押状态。

注 2：福州东福实业发展有限公司系公司控股股东，俞培明先生系公司实际控制人。陈华云女士、俞凯先生、俞培明先生、俞丽女士分别系俞培明先生的配偶、儿子、兄弟、女儿。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。

三、公司的组织结构和对其他企业的重要权益投资情况

(一) 公司的内部组织结构图



（二）公司对其他企业的重要权益投资情况

1、公司直接控股子公司

截至 2015 年 9 月 30 日，公司直接控股的子公司共有 37 家。公司直接控股企业基本情况及其 2014 年主要财务数据如下表：

单位：万元

序号	公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
					直接	间接					
1	赢今（上海）贸易有限公司	上海市	贸易	100.00	100.00	-	4,905.38	4,806.04	99.34	-	-1.00
2	上海大名城贸易有限公司	上海市	贸易	2,000.00	100.00	-	60,638.37	62,213.57	-1,575.20	15,449.92	-1,781.94
3	名城汇（上海）投资有限公司	上海市	管理咨询	100.00	100.00	-	998.86	900.00	98.86	-	-0.38
4	上海歌韬实业有限公司	上海市	投资	1,000.00	100.00	-	注 1	注 1	注 1	注 1	注 1
5	上海佰升诗企业管理有限公司	上海市	商业管理	1,000.00	100.00	-	注 1	注 1	注 1	注 1	注 1
6	上海福俊实业有限公司	上海市	房地产开发	100.00	100.00	-	注 1	注 1	注 1	注 1	注 1
7	上海凯俊实业有限公司	上海市	房地产开发	100.00	100.00	-	注 1	注 1	注 1	注 1	注 1
8	上海锦弢贸易有限公司	上海市	房地产开发	100.00	100.00	-	注 1	注 1	注 1	注 1	注 1
9	上海名城股权投资基金有限公司	上海市	股权投资	10,000.00	100.00	-	注 2	注 2	注 2	注 2	注 2
10	名城地产（唐山）有限公司	唐山市	房地产开发	3,000.00	100.00	-	26,177.33	25,832.25	345.08	-	-1,809.25
11	名城地产（兰州）有限公司	兰州市	房地产开发	50,000.00	100.00	-	224,034.63	174,984.92	49,049.71	21,044.53	-427.42
12	兰州赢今投资有限公司	兰州市	管理咨询	100.00	100.00	-	4,900.45	4,801.00	99.45	-	-0.18
13	兰州名城园林景观有限公司	兰州市	园林绿化	100.00	100.00	-	4,900.52	4,801.00	99.52	-	-0.15
14	兰州大名城商厦有限公司	兰州市	物业经营及管理	100.00	100.00	-	4,900.57	4,801.00	99.57	-	-0.15
15	兰州大名城贸易有限公司	兰州市	贸易	1,000.00	100.00	-	6,000.08	5,000.02	1,000.06	-	0.25
16	兰州大名城酒店管理有限公司	兰州市	酒店管理	100.00	100.00	-	4,900.45	4,801.00	99.45	-	-0.18
17	甘肃名城房地产开发有限公司	兰州市	房地产开发	10,000.00	100.00	-	175,891.08	157,224.75	18,666.33	-	-926.85

序号	公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
					直接	间接					
18	兰州铭悦房地产开发有限公司	兰州市	房地产开发	1,000.00	100.00	-	7,242.49	6,246.27	996.22	-	-3.78
19	兰州海世实业有限公司	兰州市	房地产开发	18,000.00	100.00	-	18,005.24	9.14	17,996.10	-	-3.90
20	兰州新和房地产开发有限公司	兰州市	房地产开发	10,000.00	100.00	-	8,300.57	7,327.55	973.02	-	-26.98
21	兰州新顺房地产开发有限公司	兰州市	房地产开发	35,000.00	100.00	-	35,107.32	37.22	35,070.10	-	70.10
22	兰州新亚房地产开发有限公司	兰州市	房地产开发	1,000.00	100.00	-	6,635.86	5,639.33	996.53	-	-3.47
23	兰州恒尚房地产开发有限公司	兰州市	房地产开发	3,000.00	100.00	-	5,519.29	2,523.77	2,995.52	-	-4.48
24	兰州海华房地产开发有限公司	兰州市	房地产开发	3,000.00	100.00	-	12,898.42	9,907.23	2,991.19	-	-8.81
25	兰州和城房地产开发有限公司	兰州市	房地产开发	1,000.00	100.00	-	9,522.73	8,527.49	995.24	-	-4.76
26	兰州悦华房地产开发有限公司	兰州市	房地产开发	3,000.00	100.00	-	7,048.69	4,054.02	2,994.67	-	-5.33
27	兰州玖城房地产开发有限公司	兰州市	房地产开发	10,000.00	100.00	-	30,257.02	20,275.73	9,981.29	-	-18.71
28	兰州江丰房地产开发有限公司	兰州市	房地产开发	3,000.00	100.00	-	4,841.76	1,849.01	2,992.75	-	-7.25
29	福州凯远商业管理有限公司	福州市	商业管理	1,000.00	100.00	-	0.28	0.49	-0.21	-	-0.21
30	名城汇（北京）投资管理有限公司	北京市	管理咨询	3,000.00	100.00	-	4,841.63	2,096.81	2,744.82	120.00	-134.24
31	东福名城（常州）置业发展有限公司	江苏省	房地产开发	100,000.00	100.00	-	326,498.19	226,019.55	100,478.64	31,493.08	-2,544.14
32	深圳名城金控(集团)有限公司	深圳市	股权投资	300,000.00	100.00	-	注 3	注 3	注 3	注 3	注 3
33	兰州高新开发建设有限公司	兰州市	房地产开发	30,000.00	80.00	-	138,793.28	104,584.61	34,208.67	161,036.40	4,337.97
34	名城地产（福建）有限公司	福州市	房地产开发	40,000.00	70.00	-	1,206,745.62	925,808.26	280,937.36	309,867.04	66,834.68
35	上海名城实业有限公司	上海市	贸易	10,000.00	51.00	49.00	164,412.70	160,006.00	4,406.70	6,145.92	-2,181.85
36	上海名城钰企业发展有限公司	上海市	管理咨询	10,000.00	51.00	49.00	32,002.63	30,000.66	2,001.97	-	1.97
37	深圳浦邦农业发展有限公司	深圳市	贸易	20,000.00	55.00	-	注 4	注 4	注 4	注 4	注 4

注 1：上海歌韬实业有限公司、上海佰升诗企业管理有限公司、上海福俊实业有限公司、上海凯俊实业有限公司和上海锦弢贸易有限公司均于 2014 年 12 月新设成立，截至 2014 年 12 月 31 日，公司对其实缴出资额均为 0 元，上诉六家子公司的总资产、期末净资产、营业收入及净利润均为 0 元。

注 2：上海名城股权投资基金有限公司由公司于 2015 年 9 月投资设立，注册资本为 10,000 万元。

注 3：深圳名城金控（集团）有限公司由公司于 2015 年 7 月出资设立，注册资本为人民币 300,000.00 万元，公司持股比例为 100.00%。

注 4：深圳浦邦农业发展有限公司由公司与漳州博邦贸易有限公司于 2015 年 4 月共同出资设立，注册资本为人民币 20,000 万元，其中：公司持股比例为 55%，漳州博邦贸易有限公司持股比例为 45%。

注 5：上表中财务数据已经天职国际审计。

2、公司间接控股子公司

截至 2015 年 9 月 30 日，公司间接控股的子公司共有 26 家。公司间接控股企业基本情况及其 2014 年主要财务数据如下表：

单位：万元

序号	公司名称	注册地	主要业务	注册资本	持股比例（%）		总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
					直接	间接					
1	嘉兴名恒投资有限公司	嘉兴市	投资	1,000.00	-	100.00	注 1	注 1	注 1	注 1	注 1
2	嘉兴金城投资合伙企业	嘉兴市	投资	3,100.00	-	100.00	注 1	注 1	注 1	注 1	注 1
3	嘉兴名峻投资管理有限公司	嘉兴市	投资	100.00	-	100.00	注 1	注 1	注 1	注 1	注 1
4	上海名城汇实业发展有限公司	上海市	房地产开发	10,000.00	-	100.00	107,642.85	102,115.07	5,527.78	-	-1,910.28
5	上海印派森园林景观有限公司	上海市	景观设计	300.00	30.00	17.50	840	12.92	827.08	1,684.09	520.15
6	兰州瑞祥房地产开发有限公司	兰州市	房地产开发	10,000.00	-	100.00	10,005.00	5.97	9,999.03	-	-0.11
7	兰州利伟房地产开发有限公司	兰州市	房地产开发	10,000.00	-	100.00	10,001.12	6.00	9,995.12	-	-0.10
8	兰州凯安房地产开发有限公司	兰州市	房地产开发	10,000.00	-	100.00	10,000.65	5.98	9,994.67	-	-0.09
9	兰州锦泰房地产开发有限公司	兰州市	房地产开发	10,000.00	-	100.00	10,000.81	5.99	9,994.82	-	-0.05
10	兰州顺泰房地产开发有限公司	兰州市	房地产开发	10,000.00	-	70.00	169,194.70	159,631.24	9,563.46	-	-297.23
11	兰州昇隆贸易有限公司	兰州市	贸易	100.00	-	70.00	10,099.84	10,000.00	99.84	-	0.05
12	名城（永泰）城市建设发展有限公司	福州市	房地产开发	10,000.00	-	70.00	47,739.22	38,460.16	9,279.06	-	-316.52
13	福建顺隆实业有限公司	福州市	房地产开发	6,000.00	-	70.00	280,852.34	275,371.76	5,480.58	-	-317.96
14	名城豪生大酒店（福州）有限公司	福州市	酒店管理	2,000.00	-	70.00	1,476.95	2,094.34	-617.39	4,448.30	-943.53
15	兰州英家皇道物业管理有限公司	兰州市	物业管理	500.00	-	60.00	466.99	137.71	329.28	-	-170.72
16	名城地产（永泰）有限公司	福州市	房地产开发	30,000.00	25.00	52.50	180,398.35	153,721.37	26,676.98	17,161.60	-1,709.04

序号	公司名称	注册地	主要业务	注册资本	持股比例 (%)		总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
					直接	间接					
17	名城地产(福清)有限公司	福州市	房地产开发	100,000.00	-	38.50	329,534.41	230,120.27	99,414.14	-	-559.02
18	名城(福清)城市建设发展有限公司	福州市	房地产开发	20,000.00	-	38.50	137,845.96	118,102.83	19,743.13	-	-247.46
19	福州顺泰地产有限公司	福州市	房地产开发	46,000.00	-	38.50	194,880.45	134,226.22	60,654.23	64,392.56	17,177.10
20	长乐名城房地产开发有限公司	福州市	房地产开发	30,000.00	49.00	51.00	注 2	注 2	注 2	注 2	注 2
21	西藏康盛投资管理有限公司	拉萨市	投资管理	5,000.00	-	70.00	注 2	注 2	注 2	注 2	注 2
22	西藏元康投资管理有限公司	拉萨市	投资管理	5,000.00	-	100.00	注 2	注 2	注 2	注 2	注 2
23	西藏润阳投资有限公司	拉萨市	投资管理	3,000.00	-	100.00	注 2	注 2	注 2	注 2	注 2
24	上海御雄实业有限公司	上海市	房地产开发	5,000.00	-	100.00	注 2	注 2	注 2	注 2	注 2
25	上海秀弛实业有限公司	上海市	房地产开发	5,000.00	-	100.00	注 2	注 2	注 2	注 2	注 2
26	福州印派森园林景观工程有限公司	福州市	景观设计	1,000.00	-	47.50	注 3	注 3	注 3	注 3	注 3

注 1：嘉兴名恒投资有限公司、嘉兴金城投资合伙企业及嘉兴名峻投资管理有限公司均于 2014 年 12 月新设成立，截至 2014 年 12 月 31 日，公司子公司对其实缴出资额均为 0 元，上述三家公司的总资产、期末净资产、营业收入及净利润均为 0 元。

注 2：(1) 2014 年 12 月 30 日，公司及子公司名城(永泰)城市建设发展有限公司分别认缴出资 14,700 万元和 15,300 万元，设立长乐名城房地产开发有限公司，注册地福州市，主营业务为房地产开发、销售及物业管理。

(2) 西藏康盛投资管理有限公司由公司子公司上海名城钰企业发展有限公司与上海康橙投资管理股份有限公司于 2015 年 4 月共同出资设立，注册资本为人民币 5,000 万元，其中：上海名城钰企业发展有限公司持股比例为 70%，上海康橙投资管理股份有限公司持股比例为 30%。

(3) 西藏元康投资管理有限公司由公司子公司上海名城钰企业发展有限公司于 2015 年 4 月出资设立，注册资本为人民币 5,000 万元，持股比例为 100%。

(4) 西藏润阳投资有限公司由公司子公司上海名城钰企业发展有限公司于 2015 年 5 月出资设立，注册资本为人民币 3,000 万元，持股比例为 100%。

(5) 上海御雄实业有限公司由公司子公司上海名城钰企业发展有限公司与上海凯俊实业有限公司于 2015 年 4 月共同出资设立，注册资本为人民币 5,000 万元，其中：上海名城钰企业发展有限公司持股比例为 51%，上海凯俊实业有限公司持股比例为 49%。

(6) 上海秀弛实业有限公司由本公司子公司上海名城钰企业发展有限公司与上海凯俊实业有限公司于 2015 年 4 月共同出资设立，注册资本为人民币 5,000 万元，其中：上海名城钰企业发展有限公司持股比例为 51%，上海凯俊实业有限公司持股比例为 49%。

注 3：福州印派森园林景观工程有限公司于 2015 年 7 月由公司控股子公司上海印派森园林景观有限公司投资设立。

注 4：上表中财务数据已经天职国际审计。

3、主要参股公司

截至 2015 年 9 月 30 日，本公司主要参股公司的基本情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	注册地	主要业务	注册资本	持股比例 (%)	
					直接	间接
1	福州英家皇道物业管理有限公司	福州	房地产	301.00	-	21.00
2	福州名城物业管理有限公司	福州	物业管理	500.00	-	21.00

四、公司控股股东及实际控制人情况

本公司控股股东为东福实业，实际控制人为俞培梯先生，报告期内未发生股权变动。

（一）公司控股股东及实际控制人情况介绍

1、控股股东基本情况

截至 2015 年 9 月 30 日，东福实业持有大名城 400,309,993 股股份，占发行人股份总数的 19.90% 股权，为公司控股股东。东福实业的基本情况如下：

公司名称：福州东福实业发展有限公司

企业性质：有限责任公司（台港澳法人独资）

成立日期：1986 年 1 月 15 日

注册地址：福州市晋安区福马路 168 号（名城花园 28#楼写字楼）名城广场 16F

法定代表人：俞丽

注册资本：1,000 万美元

经营范围：建造、销售商品房，生产销售建筑材料及相关五金件。

福州东福实业发展有限公司，系经福州市人民政府出具的榕政综[1985]947 号《关于设立合作经营东福实业发展有限公司的批复》核准成立，由福州市房地产开发总公司与日本北九州东安贸易有限会社各出资 50 万元美元组建，2000 年度经三次股权转让和增资后，东福实业注册资本增加至 1000 万美元，香港利伟集团有限公司持有其 100% 股权。

2014 年，东福实业母公司经审计营业收入 44.50 万元，净利润-232.60 万元；经审计合并报表实现营业收入 538,034.83 万元，归属母公司净利润 13,916.07 万元，盈利能力良好。

截至 2014 年 12 月 31 日，东福实业母公司主要资产为长期股权投资、长期应收款。其中，长期股权投资为东福实业对控股子公司及联营公司的投资，包括上海大名城企业股份有限公司股权、福州东福投资有限公司 100% 股权、福州立

伟达贸易有限公司 100% 股权；长期应收款主要为东福实业对大名城子公司统借统还资金支持款项。

2、东福实业主要财务数据和指标

经福建建联会计师事务所有限公司出具的“闽建联 CPA[2015]内审字第 014 号”《审计报告》审计，截至 2014 年 12 月 31 日，合并报表口径东福实业的总资产为 21,586,928,676.04 元，净资产为 6,649,006,987.32 元，2014 年度的营业收入 5,380,348,275.23 元，净利润为 585,959,625.33 元。

3、实际控制人基本情况

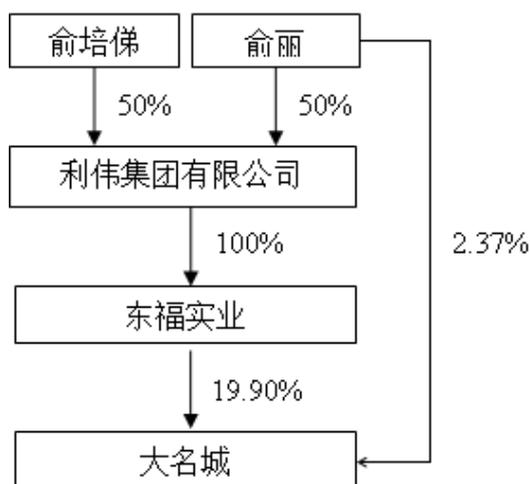
利伟集团有限公司为东福实业控股股东，持有东福实业 100% 股权。俞培梯先生和其女儿俞丽女士为利伟集团有限公司股东，各持有 50% 的股权。

2013 年 9 月 27 日，俞丽出具《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）授权俞培梯先生行使。俞培梯先生为利伟集团有限公司的实际控制人。”

鉴于此，俞培梯先生通过利伟集团有限公司控制东福实业，系东福实业实际控制人，系发行人实际控制人。

俞培梯先生：1959 年 1 月生，中国香港籍，香港居民身份证号码为 P6118***，担任世界华人华侨（亚洲）青年总商会会长、香港福建社团联合会荣誉会长、中国全国工商联房地产商会副会长、福建省政协委员、福州市侨联副主席、福州市企业家联合会常务副会长、福州市慈善总会荣誉会长等社会职务。现任公司董事长兼总经理。

（二）公司的股权控制关系结构图



(三) 控股股东和实际控制人直接或间接持有发行人的股份是否存在质押或其他有争议的情况

1、东福实业股份质押情况

截至本募集说明书摘要签署日，东福实业持有发行人流通股 400,309,993 股，占发行人总股本的 19.90%，其中用于质押股份总数为 30,339.00 万股，占发行人总股本的 15.08%。

2、俞丽股份质押情况

截至本募集说明书摘要签署日，俞丽持有的公司股份中质押的股份数为 47,691,464 股，占公司总股本的 2.37%。

3、陈华云股份质押情况

截至本募集说明书摘要签署日，陈华云持有的公司股份中质押的股份数为 6,822.00 万股，占公司总股本的 3.39%。

4、俞凯股份质押情况

截至本募集说明书摘要签署日，俞凯持有的公司股份中质押的股份数为 3,697.70 万股，占公司总股本的 1.84%。

五、公司董事、监事、高级管理人员情况

(一) 公司董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事 9 名、监事 3 名，非董事高级管理人员 6 名，基本情况如下表所示：

姓名	职务	任期起始日期	任期终止日期	2015 年 9 月末持股数（股）
俞培娣	董事长、总经理	2014-7-3	2017-7-3	-
董云雄	副董事长	2014-7-3	2017-7-3	-
俞锦	董事、副总经理	2014-7-3	2017-7-3	-
俞丽	董事	2014-7-3	2017-7-3	47,691,464
冷文斌	董事	2014-7-3	2017-7-3	-
林永经	独立董事	2014-7-3	2017-7-3	-
郭成土	独立董事	2014-7-3	2017-7-3	-
张白	独立董事	2014-7-3	2017-7-3	-
马洪	独立董事	2014-7-3	2017-7-3	-
王文贵	监事会主席	2014-7-3	2017-7-3	-
梁婧	监事	2014-7-3	2017-7-3	-
罗钦洪	职工监事	2014-7-3	2017-7-3	-
郑国强	副总经理兼财务总监	2014-7-3	2017-7-3	-
林振文	副总经理	2014-7-3	2017-7-3	-
张燕琦	董事会秘书	2014-7-3	2017-7-3	-
林焱	执行总经理	2015-3-20	2017-7-3	-
鲍金林	副总经理	2015-10-25	2017-7-3	-
何爱珍	副总经理兼总会计师	2015-5-22	2017-7-3	-

六、公司主营业务情况

（一）公司主营业务基本情况

报告期内，公司主要从事房地产开发经营，拥有丰富的房地产开发经验，目前业务主要分布在福建、江苏及甘肃等地区。

1、公司房地产业务按产品、地区划分的近三年及一期收入构成情况

报告期内主营业务分产品营业收入主要来源于房产销售及土地开发，具体构成情况如下：

单位：万元

产品类别	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
------	--------------	--------	--------	--------

	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比
商品房销售	360,025.15	100.00%	357,354.92	68.94%	286,233.13	100.00%	162,665.76%	100.00%
土地一级开发	-	-	161,036.40	31.06%	-	-	-	-
总计	360,025.15	100.00%	518,391.33	100.00%	286,233.13	100.00%	162,665.76	100.00

报告期内主营业务分地区营业收入主要来源于福建、江苏地区，具体构成情况如下：

单位：万元

地区	2015年1-9月		2014年		2013年		2012年	
	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比	主营业务收入	占比
福建区域	131,217.20	36.45%	304,817.31	58.80%	194,646.66	68.00%	162,665.76	100.00%
江苏区域	97,793.48	27.16%	31,493.08	6.08%	91,586.47	32.00%	-	-
甘肃区域	131,014.47	36.39%	182,080.93	35.12%	-	-	-	-
合计	360,025.15	100.00%	518,391.33	100.00%	286,233.13	100.00%	162,665.76	100.00%

2、公司近三年及一期房地产开发销售情况汇总表

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
新开工面积（万平方米）	-	205.30	128.49	-
竣工可售面积（万平方米）	41.84	88.91	41.11	13.23
签约销售面积（万平方米）	46.88	66.12	31.18	30.05
签约销售金额（亿元）	41.60	57.83	38.21	28.93
成交均价（元/平方米）	8,422.88	8,746.10	12,255.07	9,628.18

第六节 财务会计信息

本公司 2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-9 月财务报告编制基础为：以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本公司 2012-2014 年的财务报告经具有证券业务资格的会计师事务所审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告。

投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司 2012 年、2013 年和 2014 年经审计的财务报告以及 2015 年 1-9 月未经审计的财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。

一、最近三年及一期的财务报表

（一）简要合并财务报表

1、简要合并资产负债表

单位：元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产	28,443,141,960.85	20,065,883,532.35	14,109,855,339.62	9,326,114,132.91
非流动资产	3,235,884,275.55	1,462,670,969.02	976,557,668.82	1,059,377,288.88
资产总计	31,679,026,236.40	21,528,554,501.37	15,086,413,008.44	10,385,491,421.79
流动负债	13,390,483,775.08	8,793,594,838.72	6,008,777,329.66	4,754,254,135.95
非流动负债	10,864,288,110.14	5,618,445,957.79	4,620,636,806.37	2,099,500,000.00
负债合计	24,254,771,885.22	14,412,040,796.51	10,629,414,136.03	6,853,754,135.95
归属于母公司所有者权益	5,745,803,305.48	5,544,607,701.93	2,626,428,400.55	2,370,977,519.47
股东权益合计	7,424,254,351.18	7,116,513,704.86	4,456,998,872.41	3,531,737,285.84

2、简要合并利润表

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
营业收入	3,736,226,191.63	5,379,903,275.23	2,939,893,169.36	1,676,450,139.08
营业成本	2,302,556,216.11	3,474,029,245.97	1,591,373,329.06	888,967,655.36
营业利润（亏损以“-”填列）	490,951,490.37	814,252,974.40	599,859,367.74	342,456,508.08

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	476,459,113.31	809,436,985.53	576,878,696.75	339,629,620.20
净利润（净亏损以“-”号填列）	329,262,488.88	588,288,369.33	410,761,586.57	253,658,488.77
归属于母公司所有者净利润	273,640,458.08	345,433,272.88	255,450,881.08	188,955,450.37
少数股东损益	55,622,030.80	242,855,096.45	155,310,705.49	64,703,038.40

3、简要合并现金流量表

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
经营活动产生的现金流量净额	-5,731,802,082.68	-2,636,828,114.10	-3,000,807,555.54	-1,106,076,633.02
投资活动产生的现金流量净额	-2,132,718,357.58	-386,667,689.74	568,143,907.59	-22,644,793.01
筹资活动产生的现金流量净额	7,594,475,062.87	2,946,805,683.76	3,021,231,813.30	1,519,272,491.94
现金及现金等价物净增加额	-270,045,377.39	-76,694,560.65	588,556,227.96	390,540,504.17
现金及现金等价物期末余额	1,239,823,449.73	1,509,868,827.12	1,586,563,387.77	998,007,159.81

（二）简要母公司财务报表

1、简要母公司资产负债表

单位：元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产	6,157,170,129.41	3,017,654,722.19	1,163,489,445.20	547,249,785.69
非流动资产	6,183,980,910.63	5,015,310,865.18	3,358,211,268.52	2,689,835,962.86
资产总计	12,341,151,040.04	8,032,965,587.37	4,521,700,713.72	3,237,085,748.55
流动负债	4,520,406,832.65	1,609,697,920.89	1,315,898,600.67	1,911,818.14
非流动负债	500,000,000.00			
负债合计	5,020,406,832.65	1,609,697,920.89	1,315,898,600.67	1,911,818.14
所有者权益合计	7,320,744,207.39	6,423,267,666.48	3,205,802,113.05	3,235,173,930.41

2、简要母公司利润表

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
营业收入	-	-	-	27,162,366.35
营业成本	-	-	-	72,649.57
营业利润（亏损以“-”填列）	977,939,528.76	257,499,188.66	-29,371,768.91	11,716,410.98
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	977,938,818.59	257,495,553.43	-29,371,817.36	11,605,615.24
净利润（净亏损以“-”号填列）	977,938,818.59	257,495,553.43	-29,371,817.36	11,605,615.24

3、简要母公司现金流量表

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
经营活动产生的现金流量净额	-356,439,096.89	-1,358,135,242.70	700,027,767.94	-508,289,033.03
投资活动产生的现金流量净额	-139,429,779.14	-1,393,310,733.44	-668,789,481.29	496,406,299.15
筹资活动产生的现金流量净额	405,641,888.99	2,958,696,012.43	-	-
现金及现金等价物净增加额	-90,226,987.04	207,250,309.02	31,235,914.05	-11,882,733.88
现金及现金等价物期末余额	148,836,570.88	239,063,557.92	31,813,248.90	577,334.85

二、最近三年及一期主要财务指标

(一) 合并口径财务指标

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率(倍)	2.12	2.28	2.35	1.96
速动比率(倍)	0.34	0.37	0.45	0.52
资产负债率(合并)	76.56%	66.94%	70.46%	65.99%
每股净资产(元)	2.86	2.76	1.74	1.57
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
应收账款周转率(次)	49.42	77.60	1,967.18	879.29
存货周转率(次)	0.11	0.25	0.17	0.14
利息保障倍数(倍)	1.01	1.20	1.63	1.16
每股经营活动现金流量(元)	-2.85	-1.31	-1.99	-0.73
每股净现金流量(元)	-0.13	-0.04	0.39	0.26

注：上述财务指标计算公式如下，其中2015年前三季度数据未年化：

- (1) 流动比率 = 流动资产 / 流动负债
- (2) 速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债
- (3) 资产负债率 = 总负债 / 总资产
- (4) 每股净资产 = 期末归属于母公司的股东权益 / 期末普通股股份总数
- (5) 应收账款周转率 = 营业收入 / 应收账款平均余额
- (6) 存货周转率 = 营业成本 / 存货平均余额
- (7) 利息保障倍数 = (合并利润总额 + 利息支出) / (利息支出 + 资本化利息)
- (8) 每股经营活动产生的现金流量净额 = 经营活动产生的现金流量净额 / 期末股本总额
- (9) 每股净现金流量 = 现金及现金等价物净增加额 / 期末股本总额

(二) 每股收益和净资产收益率

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)》(证监会公告[2010]2号)的规定，公司最近三年及一期的净资产收益率和每股收益如下：

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
基本每股收益(元/股)	0.1360	0.2111	0.1690	0.1250
稀释每股收益(元/股)	0.1360	0.2111	0.1690	0.1250

扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.1070	0.2121	0.1497	0.1230
加权平均净资产收益率（%）	4.85	10.18	10.22	8.30
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	3.81	10.23	9.05	8.17

三、债券发行后公司资产负债结构的变化

（一）本次债券发行后公司资产负债结构的变化

本次债券发行后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司资产负债结构在以下假设条件下产生变动：

- 1、相关财务数据模拟的基准日为 2015 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑本次债券发行过程中产生的融资费用，本次债券募集资金净额为 28.00 亿元；
- 3、假设本次公司债券在 2015 年 9 月 30 日发行完毕，同日完成偿还公司债务或补充流动资金。

基于上述假设，根据募集资金偿还债务比例的不同，本次债券发行对公司的资产负债结构的影响如下：

（1）本次募集资金全部偿还短期债务

单位：万元

项目	截至 2015 年 9 月 30 日（合并口径）	
	发行前	发行后
流动资产合计	2,844,314.20	2,844,314.20
非流动资产合计	323,588.43	323,588.43
资产总计	3,167,902.62	3,167,902.62
流动负债合计	1,339,048.38	1,059,048.38
非流动负债合计	1,086,428.81	1,366,428.81
负债合计	2,425,477.19	2,425,477.19
资产负债率	76.56%	76.56%
流动比率	2.12	2.69
非流动负债占负债总额比例	44.79%	56.34%

本次募集资金全部用于偿还短期债务后，公司的资产负债率保持不变；同时，由于公司的流动负债大幅降低，将有利于公司债务结构的优化以及负债管理水平的提高。

（2）本次募集资金的 50% 偿还短期债务，50% 补充流动资金

单位：万元

项目	截至 2015 年 9 月 30 日（合并口径）	
	发行前	发行后
流动资产合计	2,844,314.20	2,984,314.20
非流动资产合计	323,588.43	323,588.43
资产总计	3,167,902.62	3,307,902.63
流动负债合计	1,339,048.38	1,199,048.38
非流动负债合计	1,086,428.81	1,366,428.81
负债合计	2,425,477.19	2,565,477.19
资产负债率	76.56%	77.56%
流动比率	2.12	2.49
非流动负债占负债总额比例	44.79%	53.26%

本次募集资金部分用于偿还短期债务，部分用于补充流动资金后，公司的资产负债率将略有上升；但由于公司对流动性贷款的需求将降低，短期借款将可能有所减少。

（二）本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司资产负债结构在以下假设条件下产生变动：

- 1、相关财务数据模拟的基准日为 2015 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期募集资金只发行基础发行数量 10 亿元；
- 3、假设不考虑本次债券发行过程中产生的融资费用，本期债券募集资金净额为 10.00 亿元；
- 4、假设本期公司债券在 2015 年 9 月 30 日发行完毕，同日完成偿还公司债务或补充流动资金。

基于上述假设，根据募集资金偿还债务比例的不同，本期债券发行对公司的资产负债结构的影响如下：

（1）本期募集资金全部偿还短期债务

单位：万元

项目	截至 2015 年 9 月 30 日（合并口径）	
	发行前	发行后
流动资产合计	2,844,314.20	2,844,314.20
非流动资产合计	323,588.43	323,588.43
资产总计	3,167,902.62	3,167,902.62
流动负债合计	1,339,048.38	1,239,048.38

项目	截至 2015 年 9 月 30 日（合并口径）	
	发行前	发行后
非流动负债合计	1,086,428.81	1,186,428.81
负债合计	2,425,477.19	2,425,477.19
资产负债率	76.56%	76.56%
流动比率	2.12	2.30
非流动负债占负债总额比例	44.79%	48.92%

本期募集资金全部用于偿还短期债务后，公司的资产负债率保持不变；同时，由于公司的流动负债大幅降低，将有利于公司债务结构的优化以及负债管理水平的提高。

(2) 本期募集资金的 50% 偿还短期债务，50% 补充流动资金

单位：万元

项目	截至 2015 年 9 月 30 日（合并口径）	
	发行前	发行后
流动资产合计	2,844,314.20	2,894,314.20
非流动资产合计	323,588.43	323,588.43
资产总计	3,167,902.62	3,217,902.63
流动负债合计	1,339,048.38	1,289,048.38
非流动负债合计	1,086,428.81	1,186,428.81
负债合计	2,425,477.19	2,475,477.19
资产负债率	76.56%	76.93%
流动比率	2.12	2.25
非流动负债占负债总额比例	44.79%	47.93%

本期募集资金部分用于偿还短期债务，部分用于补充流动资金后，公司的资产负债率将略有上升；但由于公司对流动性贷款的需求将降低，短期借款将可能有所减少。

第七节 本次募集资金运用

一、本次债券募集资金数额

经公司第六届董事会第二十九次会议审议，并经公司 2015 年第三次临时股东大会批准，公司向中国证监会申请面向合格投资者公开发行不超过 28 亿元（含 28 亿元）的公司债券。

二、募集资金运用计划

本次发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务、补充流动资金。

本次公司债券募集资金到位后将存放于公司董事会或董事会授权人士决定的专项账户中，用于本次公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）有利于优化公司债务结构，提高负债管理水平

通过本次公司债券发行，公司将募集资金在扣除发行费用后，拟全部或部分用于偿还公司债务，从而使得公司的流动负债大幅降低，债务结构得到改善，短期偿债压力降低，有利于优化公司债务结构，提高负债管理水平。

（二）有利于锁定公司财务成本，避免利率波动的风险

公司通过发行固定利率的公司债券，可以锁定较低债券利率，有利于公司锁定融资成本，避免市场利率波动带来的风险。

第八节 备查文件

一、备查文件

(一) 发行人 2012-2014 年财务报告及审计报告，以及 2015 年 1-9 月财务报告；

(二) 主承销商出具的核查意见；

(三) 发行人律师出具的法律意见书；

(四) 资信评级机构出具的资信评级报告；

(五) 中国证监会核准本次发行的文件；

(六) 债券受托管理协议；

(七) 债券持有人会议规则。

二、查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 上海大名城企业股份有限公司

办公地址：上海市闵行区红松东路 1116 号 1 幢 5 楼 A 区

联系人：张燕琦

电话：021-6247 8900

传真：021-6247 9099

(二) 中信建投证券股份有限公司

办公地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2203 室

联系人：赵军、史云鹏、吴继平、方西陆、谢思遥、沈梅

电话：021-6880 1573

传真：021-6880 1551

此外，投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起登录本公司的指定信息披露网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

(本页无正文，为《上海大名城企业股份有限公司 2015 年公开发行公司债券募集说明书摘要》之签署页)

上海大名城企业股份有限公司



2015年12月30日