

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 年半年度报告摘要

### 一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

### 1.2 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
电话	021-62470088	021-62478900
传真	021-62479099	021-62479099
电子信箱	zhangyanqi@greattown.cn	chizhiqiang@greattown.cn

### 二 主要财务数据和股东情况

#### 2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	39,435,911,376.72	36,476,383,114.47	8.11
归属于上市公司股东的净资产	5,344,306,837.73	4,993,919,860.66	7.02
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-2,539,205,422.77	-4,770,458,650.29	不适用
营业收入	4,418,937,200.85	2,063,842,966.46	114.11
归属于上市公司股东的净利润	350,386,977.07	130,563,225.06	168.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	340,361,921.32	117,856,834.44	188.79
加权平均净资产收益率(%)	6.78	2.34	增加4.44个百分点

基本每股收益（元 / 股）	0.1742	0.0649	168.41
稀释每股收益（元 / 股）	0.1742	0.0649	168.41

## 2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）		80,637				
截止报告期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	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
福州东福实业发展有限公司	境内非国有法人	19.90	400,309,993	0	质押	217,890,000
陈华云	境外自然人	6.26	125,842,450	0	质押	68,220,000
嘉诚中泰文化艺术投资管理有限公司	境内非国有法人	5.16	103,878,134	0	无	0
西藏诺信资本管理有限公司	境内非国有法人	4.98	100,177,865	0	无	0
俞培明	境内自然人	4.97	100,000,000	0	无	0
福州创元贸易有限公司	境内非国有法人	4.61	92,809,996	0	质押	92,809,900
俞凯	境外自然人	2.49	50,000,000	0	质押	36,977,000
俞丽	境外自然人	2.37	47,691,464	0	质押	47,691,464
福州锦昌贸易有限公司	境内非国有法人	2.24	44,993,173	0	无	0
全国社保基金一零四组合	国有法人	2.05	41,199,800	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	福州东福实业发展有限公司系公司控股股东，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。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。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无。					

## 2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

无。

## 2.4 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 三 管理层讨论与分析

报告期内，公司坚定实施“产业+资本”双轮驱动、协同发展的创新转型战略，房地产板块和金控事业板块健康快速发展。

房地产业务方面，公司坚定执行一线城市及优势区域发展战略，报告期内上海及福州区域房地产业务快速发展，两区域总计在建面积 160 万平方米，2016 年将达到预售条件的有 78 万方。产品线提升方面，在原有完整的产品线体系基础上，充分挖掘一线城市土地稀缺价值，创建全新高端产品线——大名城紫金系列，位于上海浦东第四代国际住区唐镇的大名城紫金九号是紫金系列的首个代表作。房地产销售方面，报告期内公司加强销售，快速去化，部分项目陆续按计划交付，可结算项目面积较上年同期大幅增加，根据项目交付情况确认营业收入 44.19 亿元，较上年同期增长 114.11%；营业利润大幅度增长 60.78%，同时得益于公司收购控股子公司少数股东股权，净利润中归属于母公司所有者净利润较上年同期增长 168.37%。报告期末预收账款余额 30 亿元，为公司全年业绩打下了坚实的基础。公司财务继续保持稳健，资产负债率处于行业较合理水平，资金成本不断下降，报告期内公司房地产销售毛利率 40.23%，资产负债率 75%。

报告期内，名城金控三大业务发展顺利。证券投资板块，康盛投资参与设立定增专项基金，总计规模 40 亿元，标志着名城金控向大资管平台迈出了坚实的一步。截至本报告日，定增基金认购非公开发行股票有林洋能源、共进股份、鱼跃医疗、海利得、永贵电器等五只股票，分别涉及大健康、先进制造业等行业。金融业板块，继续加强金融及类金融业务布局和牌照获取，拟出资 3.5 亿元参与设立黄河财产保险股份有限公司，目前保监会核准程序正在顺利进行，未来随着黄河财险的牌照获批和业务开展，对金控业务的协同发展将会产生积极影响，同时作为黄河财险第二大股东，将获得稳定的投资收益；出资 25 亿元收购中程租赁有限公司 100%股权，培育新的利润增长点，未来将有助于拓宽上市公司融资渠道和整体融资效率。战略投资方面，康盛投资继续增持博信股份至第一大股东，持股比例 16.29%，并出于看好中国资本市场和博信股份公司发展前景的考虑，提出未来增持计划；成功推动公司控股子公司上海印派森园林景观股份有限公司新三板挂牌（股票代码：836662）；出资参与新三板影视公司中广影视（股票代码：834641）战略投资。

### （一） 主营业务分析

#### 1 财务报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	4,418,937,200.85	2,063,842,966.46	114.11

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业成本	2,622,571,713.98	1,290,794,040.36	103.18
销售费用	107,155,649.48	86,961,575.27	23.22
管理费用	164,836,028.62	126,182,546.54	30.63
财务费用	205,929,643.32	51,317,473.70	301.29
经营活动产生的现金流量净额	-2,539,205,422.77	-4,770,458,650.29	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-1,690,756,148.62	-1,573,090,935.42	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	3,413,506,034.04	6,984,822,049.52	-51.13

营业收入变动原因说明:公司预售房源本期交付面积较上年同期增加所致

营业成本变动原因说明:公司预售房源本期交付面积较上年同期增加所致

销售费用变动原因说明:公司扩大销售规模的同时加大营销投入所致

管理费用变动原因说明:公司业务拓展导致的日常运营费用增加所致

财务费用变动原因说明:公司根据业务需要扩大融资规模,同时随着项目交付借款费用资本化规模减少所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:销售规模扩大回款增加所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:报告期内公司收购融资租赁公司股权所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:偿还债务支付的现金流增加所致

## (二) 行业、产品或地区经营情况分析

### 1、主营业务分行业、分产品情况

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 (%)
房地产开发	4,299,449,318.72	2,569,776,615.83	40.23	118.91	108.60	增加 2.95 个百分点
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	4,299,449,318.72	2,569,776,615.83	40.23	118.91	108.60	增加 2.95 个百分点

### 2、主营业务分地区情况

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海市	925,667,965.66	
福州市	2,019,602,450.27	107.85

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
常州市	710,335,831.77	-12.20
兰州市	643,843,071.02	251.11

单位：元 币种：人民币

### 3、行业经营性信息分析

报告期内，公司房地产行业经营性信息分析如下：

#### 3.1 报告期内房地产储备情况

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	上海市浦东新区	52,194.30		73,072.02	否		
2	福建省福州市	722,688.90	4,573,387.00	5,136,678.15	是	2,276,043.50	55/50
3	甘肃省兰州市	1,309,833.10	18,725,000.00	15,342,359.60	是	18,858,159.70	80/51
4	河北省唐山市		5,060,800.00	3,422,600.00	否		
	合计	2,084,716.30	28,359,187.00	23,974,709.77			

#### 3.2 报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 万平方米 币种：人民币

序号	地区	项目	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	上海市嘉定区	上海大名城名郡	住宅	竣工项目	3.88	8.53	11.23		11.23	136,492.84	19,938.08
2	上海市浦东新区	大名城唐镇(D-03-05a地块)	住宅	在建项目	6.12	10.41	14.90	14.90		399,842.56	28,149.85
3	福建省福州市	名城港湾一区(名城国际二期)	住宅	竣工项目	4.03	10.7	14.65		14.65	52,518.00	16,467.45
4	福建省福州市	名城港湾二区东方名城(商业)	住宅	在建项目	4.07	1.43	4.03	4.03		60,527.00	
5	福建省福州市	名城港湾六区禾郡	住宅	竣工项目	3.64	8.96	10.82		10.82	38,409.61	14,427.97
6	福建省福州市	名城港湾七区珑域	住宅	新开工项目	5.14	17.48	21.19	7.42		298,745.00	84,820.65
7	福建省福州市	长乐大名城	住宅	在建项目	6.99	17.48	21.26	21.26		188,932.54	7,533.34

8	福建省福州市	福州名城城市广场	综合体	在建项目	5.70	28.48	41.18	9.36	31.82	286,846.00	3,137.72
9	福建省福州市	中联名城一期	住宅	在建项目	5.57	19.49	24.29	24.29		150,000.00	7,795.05
10	福建省福州市	中联名城二期	住宅	新开工项目	8.83	26.48	33.86	33.86		179,353.00	76,886.38
11	甘肃省兰州市	兰州城市综合体	综合体	在建项目	5.14	45.14	58.4	58.4		538,851.00	14,001.63
12	甘肃省兰州市	兰州东部科技新城一期	住宅	在建项目	90.33	156.73	188.57	4.95	183.62	607,242.00	4,048.80
13	甘肃省兰州市	兰州东部科技新城二期 (3#4#7#9#10#11#17#18#地块)	商住	在建项目	30.85	64.26	68.01	68.01		233,444.16	2,684.21
	合计				180.29	415.57	512.39	246.48	252.14	3,171,203.71	279,891.13

### 3.3 报告期内房地产销售情况

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	江苏省常州市	常州大名城一期	住宅	24,378.98	23,134.34
2	江苏省常州市	常州大名城二期	住宅	159,778.78	80,690.56
3	甘肃省兰州市	兰州城市综合体	综合体	470,726.00	61,419.00
4	甘肃省兰州市	兰州东部科技新城一期	住宅	900,508.16	79,032.00
5	上海市嘉定区	上海大名城名郡	住宅	22,051.11	21,225.00
6	福建省福州市	名城港湾一区	住宅	51,614.27	36,364.00
7	福建省福州市	名城港湾二区东方名城	住宅	3,126.90	2,300.00
8	福建省福州市	名城港湾三区银河湾	住宅	63,354.06	1,613.00
9	福建省福州市	名城港湾五区尚郡	住宅	37,098.91	5,798.00
10	福建省福州市	名城港湾六区禾郡	住宅	11,680.81	10,207.00
11	福建省福州市	福州名城城市广场	综合体	42,739.81	5,850.02
12	福建省福州市	永泰东部旅游新城(3#6#地块)	住宅	282,339.14	27,433.00
13	福建省福州市	长乐大名城	住宅	88,033.75	62,892.00
14	福建省福州市	中联名城	住宅	206,623.00	97,504.00
	合计			2,364,053.68	515,461.92

### (三) 核心竞争力分析

1、公司拥有清晰的战略发展目标，坚定实施产业+资本的双轮驱动、协同发展的创新转型战略，发挥公司的资金优势、管理优势，积极变革资源整合模式，通过资本整合、与资本运营实现

公司适度多元化发展，打造新的业务增长极。在房地产业务保持持续增长的同时，稳步发展金控板块各项业务，将资本与地产嫁接，金融与地产相伴，搭建资本整合平台，通过产业基金、金融并购基金、资产运营基金等择机参与境内外并购，积极探索金融服务业、投资贸易、仓储物流、大文化大健康等新型业态，推动公司整体价值提升。

2、公司拥有符合国家新型城镇化发展方向的丰富土地储备和丰富的开发运营经验，以创新驱动、产城融合的理念拓展城市发展新空间，形成标准化管理系统、最短建设周期、最快周转速度的一次性综合开发运营的名城模式，服务和推进城镇化进程。

3、公司整体资产结构合理、质量优良，融资杠杆使用合理，财务结构安全稳健。控股股东和实际控制人以其雄厚的资金实力和良好的信用背书，持续以优质资金助力上市公司发展。

#### (四) 投资状况分析

##### 1、 对外股权投资总体分析

##### (1) 证券投资情况

√适用 □不适用

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末证券 总投资比例 (%)	报告期损益 (元)
1	股票	600083	博信股份	704,829,879.44	37,944,274	758,126,594.52	75.05	-80,173,451.76
2	股票	002136	安纳达	103,586,209.25	10,751,000	169,005,720.00	16.73	-6,450,600.00
3	股票	300169	秀强股份	59,965,137.17	6,455,191	83,078,308.17	8.22	2,691,429.62
期末持有的其他证券投资					/			
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	-65,771,127.82
合计				868,381,225.86	/	1,010,210,622.69	100	-149,703,749.96

证券投资情况的说明

2016年3月至6月期间，名城金控控股子公司康盛投资通过上海证券交易所集中竞价交易系统累计增持博信股份，截至2016年6月27日，康盛投资增持后合计持有博信股份37,474,274股，占博信股份总股本的16.29%，为博信股份第一大股东。

##### (2) 持有其他上市公司股权情况

√适用 □不适用

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
834641	中广影视	19,992,000.00	1.91	1.91	19,992,000.00			可供出售金融资产	参与发行认购
合计		19,992,000.00	/	/	19,992,000.00			/	/

(3) 持有金融企业股权情况

适用 不适用



## 2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

### (1) 委托理财情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金	关联关系
中国银行兰州黄河支行		105,000,000.00	2015/12/31	2016/1/4	浮动利率		105,000,000.00	29,917.81					否	
中国银行兰州黄河支行		100,000,000.00	2015/12/31	2016/1/4	浮动利率		100,000,000.00	28,493.15					否	
交通银行福建自贸试验区福州片区支行		40,000,000.00	2015/9/23	2016/1/15	浮动利率		40,000,000.00	404,753.43					否	
合计	/	245,000,000.00	/	/	/		245,000,000.00	463,164.39	/		/	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额(元)							0.00							
委托理财的情况说明							公司委托银行理财总额24,500.00万元,为银行非结构性存款,实际获得收益46.32万元。公司购买的理财产品存取自主,可根据公司资金安排使用需要,随时可赎回所需本金,并按赎回本金的存款积数和即期利率计算理财收益。							

### (2) 委托贷款情况

□适用 √不适用

### (3) 其他投资理财及衍生品投资情况

□适用 √不适用

### 3、募集资金使用情况

#### (1) 募集资金总体使用情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014年		300,000.00	515.93	300,756.89	181.82	监管账户存放
合计	/	300,000.00	515.93	300,756.89	181.82	/
募集资金总体使用情况说明			<p>1、经公司第六届董事会第十次会议审议同意，公司以募集资金人民币80,154.44万元以股东借款方式置换已预先投入募集资金承诺项目的自筹资金。(2014-066)</p> <p>2、经公司第六届董事会第三十四次会议、第三十七次会议审议同意，公司在确保不影响募集资金承诺项目建设和募集资金使用计划的情况下，累计使用闲置募集资金150,000万元暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议批准该议案之日起不超过12个月，到期归还至募集资金专用账户。(2015-093、2015-099)</p> <p>3、公司根据募集资金承诺项目建设进度，以募集资金累计支付项目建设工程款66,599.45万元。</p> <p>4、公司以募集资金支付非公开发行股票发行费用4,003.00万元。</p> <p>5、截至报告期末尚未使用的募集资金以及暂时补充流动资金的募集资金，将在未来根据募集资金承诺项目的建设进度陆续投入项目使用。</p>			

#### (2) 募集资金承诺项目情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本报告期投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
名城永泰东部温泉旅游新区一期		300,000.00	515.93	146,753.89		全面施工部分竣工	83,354.00	本期确认项目毛利率43.84%			
合计	/	300,000.00	515.93	146,753.89	/	/	83,354.00	/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明			<p>1、经公司第六届董事会第十次会议审议同意，公司以募集资金人民币80,154.44万元以股东借款方式置换已预先投入募集资金承诺项目的自筹资金。(2014-066)</p>								

	<p>2、公司根据募集资金承诺项目建设进度，以募集资金累计支付项目建设工程款 66,599.45 万元。</p> <p>3、募集资金承诺项目目前处于全面施工阶段，部分先期开发的项目竣工交付，但由于项目根据开发运营规划分期开发，现阶段尚不能反映完整的收益情况。与募集项目原预计毛利率 25.83% 比较目前已竣工项目毛利率水平符合预期。</p>
--	---

### (3) 募集资金变更项目情况

适用  不适用

## 4、主要子公司、参股公司分析

### (1) 主要子公司基本情况

单位：万元币种：人民币

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
深圳名城金控（集团）有限公司	股权投资	300,000.00	395,586.85	299,925.85	-29.37	股权投资
西藏康盛投资管理有限公司	股权投资	5,000.00	138,782.04	19,841.15	-14,960.59	股权投资
名城地产（福建）有限公司	房地产开发	170,000.00	1,055,629.35	259,706.75	44,725.44	名城港湾等
东福名城（常州）置业发展有限公司	房地产开发	100,000.00	215,552.06	94,671.07	-2,859.53	常州大名城
福州顺泰地产有限公司	房地产开发	46,000.00	196,884.31	84,971.94	4,341.44	名城城市广场
名城地产（永泰）有限公司	房地产开发	30,000.00	228,287.07	25,806.34	772.16	名城永泰东部温泉旅游新区
名城地产（兰州）有限公司	房地产开发	50,000.00	447,753.83	66,808.63	2,755.30	兰州东部科技新城一期
甘肃名城房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	182,017.14	24,779.24	2,922.56	兰州东部科技新城一期

### (2) 本期新取得子公司情况

单位：万元币种：人民币

子公司全称	注册地	业务性质	注册资本	取得方式
上海名城互联网金融信息服务有限公司	上海市浦东新区	电子商务	10,000.00	新设
长乐泰城房地产开发有限公司	福建省福州市	房地产开发	3,000.00	新设
名城国际控股有限公司	中国香港	国际贸易	2,000.00 万美元	新设

### (3) 对公司净利润 10% 以上的子公司情况

单位：元币种：人民币

公司名称	营业收入	营业利润	净利润
名城地产（福建）有限公司	1,751,709,144.82	597,041,228.20	447,254,386.28
福州顺泰地产有限公司	170,647,530.97	57,775,051.24	43,414,403.43

## 5、非募集资金项目情况

适用 不适用

## 四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

无。

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

无。

4.3 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。

公司本期因新设子公司导致合并财务报表范围变动，具体情况详见第十节财务报告八、合并范围的变更。

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

无。

董事长：俞培侖  
上海大名城企业股份有限公司  
董事会批准报送日期：2016年8月5日