

# 上海大名城企業股份有限公司

公司代碼：600094、900940 公司簡稱：大名城、大名城B

## 上海大名城企業股份有限公司 2016年半年度報告摘要

一 重要提示  
1.1 本半年度報告摘要來自半年度報告全文，投資者欲瞭解詳細內容，應當仔細閱讀同時刊載於上海證券交易所網站等中國證監會指定網站上的半年度報告全文。  
1.2 公司簡介

公司股票情況					
股票種類	股票上市交易所	股票簡稱	股票代碼	變更前股票簡稱	
A股	上海證券交易所	大名城	600094		
B股	上海證券交易所	大名城B	900940		

二 主要財務數據和股東情況					
2.1 公司主要財務數據					
	本報告期末	上年度末	本報告期末比上年末增減(%)		
總資產	39,435,911,376.72	36,476,383,114.47	8.11		
歸屬於上市公司股東的淨資產	5,344,306,837.73	4,993,919,860.66	7.02		
經營活動產生的現金流量淨額	-2,539,205,422.77	-4,770,458,650.29	不適用		
營業收入	4,418,937,200.85	2,063,842,966.46	114.11		
歸屬於上市公司股東的淨利潤	350,386,977.07	130,563,226.46	168.37		
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤	340,361,921.32	117,556,834.44	188.79		
加權平均淨資產收益率(%)	6.78	2.34	增加44.4個百分點		
基本每股收益(元/股)	0.1742	0.0649	168.41		
稀釋後每股收益(元/股)	0.1742	0.0649	168.41		

2.2 前十名股東持股情況表

截止報告期末股東總數(戶)		單位：股
截止報告期末未決權的優先股股東總數(戶)	0	0

前10名股東持股情況					
股東名稱	股東性質	持股比例(%)	持股數量	持有有限售條件的股份數量	質押或凍結的股份數量
福州東福實業發展有限公司	境內非國有法人	19.90	400,309,993	0	質押 217,890,000
陳華雲	境外自然人	6.26	125,842,450	0	質押 68,220,000
嘉誠中委文化藝術投資管理有限	境內非國有法人	5.16	103,878,134	0	無
西藏誠信資本管理有限公司	境內非國有法人	4.98	100,177,885	0	無
俞培偉	境內自然人	4.61	92,809,996	0	無
福州元元貿易有限公司	境內非國有法人	2.49	50,000,000	0	質押 36,977,000
俞慶	境外自然人	2.37	47,691,464	0	質押 47,691,464
福州鼎昌貿易有限公司	境內非國有法人	2.24	44,993,173	0	無
全國社保基金一零四組合	國有法人	2.05	41,199,800	0	無

上述股東關聯關係或一致行動的說明

代表恢復後的優先股股東及持股數量的說明

2.3 截止報告期末的優先股股東總數、前十名優先股股東情況表

2.4 控股股東或實際控制人變更情況

三 管理層討論分析

報告期內，公司堅定實施「產業+資本」雙輪驅動、協同發展的創新轉型戰略，房地產板塊和金控產業板塊健康快速發展。

房地產業務方面，公司堅定執行一線城市及優勢區域發展戰略，報告期內上海及福州區域房地產業務快速發展，兩區域總計在建築面積160萬平方米，2016年將達到預備條件的有78萬方。產品線提升方面，在原有完整的產品線基礎上，充分挖掘一線城市土地轉讓價值，創建新高層產品線。大名城金系列，位於上海浦東第四國際陸家嘴商務圈的大名城金系列產品，房地產業務，報告期內公司加強銷售，快速去化，部分項目陸續交付。

可計算項目面積較上年同期大規模增加，根據項目交付情況確認營業收入4.419億元，較上年同期增長114.11%；營業利潤大規模增長60.78%，同時得益於公司收購控股子公司少數股東股權，淨利潤中歸屬於母公司所有者淨利潤較上年同期增長168.37%。報告期末預收賬款餘額30億元，為公司全年業績打下了堅實的基礎。公司財務繼續保持穩健，資產負債率處於行業較低水平，資金成本不斷下降，報告期內公司房地產銷售毛利率40.23%，資產負債率75%。

報告期內，名城金控三大業務發展順利。證券投資板塊，基金投資業務，基金投資基金設立定增項目基金，總計規模40億元，標誌著名城金控向大眾零售平台邁出了堅實的一步。截至本報告日，定增基金認購非公開發行項目有林洋能源、共進股份、魚躍醫療、海得得、永貴醫療等五隻股票，分別涉及大健康、先進製造業等行業。金融業務板塊，繼續加強金融及兼並金融業務佈局和牌照獲取，擬出資3.5億元參與設立黃河財產保險股份有限公司，目前保監會核准程序正在順利進行，未來隨著黃河財險的牌照獲批和業務開展，對全控業務的協同發展將會產生積極影響。同時作為黃河財險第二大股東，將獲得穩定的投資收益；出資25億元收購中程租賃有限公司100%股權，培育新的利潤增長點，未來將有助於拓寬上市公司融資渠道和盤活資產。戰略投資方面，康達投資繼續增持股份至第一大股東，持股比例16.29%，並出資於好中國資本市場和信信信公司發展業務的考慮，提出未來增持計劃，成功推動公司收購控股子公司上海印派區域總林業發展有限公司新三板掛牌(股票代碼：836662)；出資參與新三板影視公司中影影視(股票代碼：834641)戰略投資。

(一) 主要業務分析

1. 財務報表相關科目變動分析表

科目	本期數	上年同期數	變動比例(%)	
營業收入	4,418,937,200.85	2,063,842,966.46	114.11	
營業成本	2,622,571,713.98	1,290,794,040.36	103.16	
銷售費用	107,155,649.48	86,961,575.27	23.22	
管理費用	164,836,028.62	126,182,546.54	30.63	
財務費用	205,929,643.32	51,317,473.70	301.29	
經營活動產生的現金流量淨額	-2,539,205,422.77	-4,770,458,650.29	不適用	
投資活動產生的現金流量淨額	-1,680,756,148.62	-1,573,090,935.42	不適用	
籌資活動產生的現金流量淨額	3,413,506,034.04	6,984,822,049.52	-51.13	

營業收入變動原因說明：公司預售房源本期交付量較上年同期增加所致

營業成本變動原因說明：公司預售房源本期交付量較上年同期增加所致

銷售費用變動原因說明：公司擴大銷售規模的同時加大營銷投入所致

管理費用變動原因說明：公司業務拓展導致日常管理費用增加所致

財務費用變動原因說明：公司根據業務需要擴大資產規模，同時將各項交付款費用資本化規模減少所致

經營活動產生的現金流量淨額變動原因說明：銷售規模擴大回款增加所致

投資活動產生的現金流量淨額變動原因說明：報告期內公司收購投資租賃公司股權所致

籌資活動產生的現金流量淨額變動原因說明：償還債務支付的現金流量增加所致

(二) 行業、產品地區及區域情況分析

1. 主要業務分業、分產品情況

主要業務分業情況					
分業	營業收入	營業成本	毛利率(%)	營業收入比上年增減(%)	毛利率比上年增減(%)
房地產開發	4,299,449,318.72	2,569,776,615.83	40.23	118.91	106.60
主要業務分產品情況					
分產品	營業收入	營業成本	毛利率(%)	營業收入比上年增減(%)	毛利率比上年增減(%)
商品房銷售	4,299,449,318.72	2,569,776,615.83	40.23	118.91	106.60

2. 主要業務分地區情況

地區	營業收入	營業成本	營業收入比上年增減(%)
上海市	925,667,965.66		
福州市	2,019,602,450.27		107.85
常州市	710,335,831.77		-12.20
蘭州市	643,843,071.02		251.11

3. 行業經營性信息分析

報告期內，公司房地產行業經營性信息分析如下：

3.1 報告期內房地產開發情況

序號	持有開發的土地面積(平方米)	一級土地整理面積(平方米)	規劃計容建築面積(平方米)	是否涉及合作開發項目	合作開發項目涉及的面積(平方米)	合作開發項目的權益佔比(%)
1	上海浦東新區	52,194.30	73,072.02	否		
2	福建省福州市	722,688.90	4,573,387.00	是	2,276,043.50	55.50
3	甘肅省蘭州市	1,309,833.10	18,725,000.00	是	18,858,159.70	80.51
4	河北省唐山市		5,060,800.00	否		
合計	2,084,716.30	28,359,187.00	23,974,709.77			

單位：元 幣種：人民幣

3.2 報告期內房地產開發投資情況

序號	地區	項目	經營業態	在建項目/新開工項目/竣工項目	項目用地面積(平方米)	項目規劃計容建築面積(平方米)	總建築面積(平方米)	在建建築面積(平方米)	已竣工面積(平方米)	總投資額	報告期實際投資額
1	上海市嘉定區	上海大名城一期	住宅	竣工項目	3.88	8.53	11.23		11.23	136,492.84	19,938.08
2	上海市浦東新區	大名城唐橋(D-03-05a地塊)	住宅	在建項目	6.12	10.41	14.90	14.90		399,842.56	28,149.85
3	福建省福州市	名城港灣一區(名城國際二期)	住宅	竣工項目	4.03	10.7	14.65	14.65		52,518.00	16,467.45
4	福建省福州市	名城港灣二區東方	住宅	在建項目	4.07	1.43	4.03	4.03		60,527.00	
5	福建省福州市	名城港灣六區禾禾	住宅	竣工項目	3.64	8.96	10.82	10.82	38,409.61	14,427.97	
6	福建省福州市	名城港灣七區瓏城	住宅	新開工項目	5.14	17.48	21.19	7.26		298,745.00	84,820.65
7	福建省福州市	長樂大名城	住宅	在建項目	6.99	17.48	21.26	21.26		188,932.54	7,533.34
8	福建省福州市	福州名城城市廣場	綜合體	在建項目	5.70	28.48	41.18	9.36	31.82	286,846.00	3,137.72
9	福建省福州市	中聯名城一期	住宅	在建項目	5.57	19.49	24.29	24.29		150,000.00	7,795.05
10	福建省福州市	中聯名城二期	住宅	新開工項目	8.83	26.48	33.86	33.86		179,353.00	76,888.38
11	甘肅省蘭州市	蘭州城市綜合體	綜合體	在建項目	5.14	45.14	58.4	58.4		538,851.00	14,001.63
12	甘肅省蘭州市	蘭州東部科技新城一期	住宅	在建項目	90.33	156.73	188.57	4.95	183.62	607,242.00	4,048.80
13	甘肅省蘭州市	蘭州東部科技新城二期(3#4#7#9#10#11#17#18地塊)	住宅	在建項目	30.85	64.26	68.01	68.01		233,444.16	2,684.21
合計					180.29	415.57	512.39	246.48	252.14	3,171,203.71	279,891.13

單位：萬元 萬平方米 幣種：人民幣

3.3 報告期內房地產銷售情況

序號	地區	項目	經營業態	可供出售面積(平方米)	已預售面積(平方米)
1	江蘇省常州市	常州大名城一期	住宅	24,378.98	23,134.34
2	江蘇省常州市	常州大名城二期	住宅	159,778.78	80,690.56
3	甘肅省蘭州市	蘭州城市綜合體	綜合體	470,726.00	61,419.00
4	甘肅省蘭州市	蘭州東部科技新城一期	住宅	900,508.16	79,032.00
5	上海市嘉定區	上海大名城一期	住宅	22,051.11	21,225.00
6	福建省福州市	名城港灣一區	住宅	51,614.27	36,364.00
7	福建省福州市	名城港灣二區東方名城	住宅	3,126.90	2,300.00
8	福建省福州市	名城港灣三區銀河灣	住宅	63,354.06	1,613.00
9	福建省福州市	名城港灣五區尚都	住宅	37,098.91	5,798.00
10	福建省福州市	名城港灣六區禾禾	住宅	11,680.81	10,207.00
11	福建省福州市	福州名城城市廣場	綜合體	42,739.81	5,850.02
12	福建省福州市	永泰東部放線新城(3#6#地塊)	住宅	282,339.14	27,433.00
13	福建省福州市	長樂大名城	住宅	88,033.75	62,892.00
14	福建省福州市	中聯名城	住宅	26,623.00	97,504.00
合計				2,364,053.68	515,461.92

單位：萬元 幣種：人民幣

(三) 核心競爭力分析

1. 公司擁有清晰的戰略發展目標，堅定實施「產業+資本」雙輪驅動、協同發展的創新轉型戰略，發揮公司的資金優勢、管理優勢、積極變革資源整合模式，通過資本整合，與資本管理實現公司過度多元化發展，打造新的業務增長極。在房地產業務保持持續增長的同時，穩步發展金融板塊各項業務，將資本與地產相結合，金融與地產相結合，通過產業基金、金融保險基金、資產運籌基金等擇機參與境內外併購，積極探索金融服務業、投資貿易、倉儲物流、大文化大健康等新型產業，推動公司整體價值提升。

2. 公司擁有符合國家新戰略發展方向的豐富土地儲備和豐富的開發運營經驗，以創新驅動、產城融合的理念拓展城市發展新空間，承接標準化開發管理、最長開發週期、最快速度的一次性綜合開發運營的名城模式，服務和推進區域化進程。

3. 公司發展總體結構合理、質量優良、融資結構使用合理，財務結構安全穩健，控股股東和實際控制人以其雄厚的資金實力和良好的信用背書，持續以優質資金助力上市公司發展。

(四) 投資狀況分析

1. 對外股權投資總體分析

(1) 證券投資情況

序號	證券名稱	證券代碼	最初投資金額(元)	持有數量(股)	期末賬面價值(元)	佔期末總證券投資比例(%)	報告期損益(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	安源浦	103,586,209.25	10,751,000	169,005,720.00	16.73	-6,490,600.00
3	股票	300169	秀強股份	59,965,137.17	6,455,191	83,078,308.17	8.22	-2,651,429.62

期末持有的其他證券投資

報告期已出售證券投資損益

合計

證券投資情況的說明

2016年3月至6月期間，名城金控控股子公司康達投資通過上海證券交易所集中競價交易系統累計增持博信股份，截至2016年6月27日，康達投資增持博信股份3,474,274股，佔博信股份總股本的16.29%，為博信股份第一大股東。

(2) 持有其他上市公司股權情況

證券代碼	證券名稱	最初投資成本	期初持股比例(%)	期末持股比例(%)	期末賬面價值	報告期損益	報告期所有權權益變動	會計核算科目	股份來源
834641	中廣影視	19,992,000.00	1.91	1.91	19,992,000.00			可供出售金融資產	參與發行認購
合計		19,992,000.00	/	/	19,992,000.00			/	/

(3) 持有金融企業股權情況

1. 非金融類公司委託理財及衍生品投資的情況

(1) 委託理財情況

合作方名稱	委託理財金額	委託理財起始日期	委託理財截止日期	償還確定方式	預計收益	實際收回本金金額	實際獲得收益	是否按約定程序	計提壞賬準備	是否關聯交易	是否涉訟	資金來源	備註
中國銀行福州分行	105,000,000.00	2015/12/31	2016/1/4	浮動利率		105,000,000.00	29,917.81	是	否	否	否	自有資金	股份來源
中國銀行福州支行	100,000,000.00	2015/12/31	2016/1/4	浮動利率		100,000,000.00	28,493.15	是	否	否	否	自有資金	股份來源
交通銀行福州分行	40,000,000.00	2015/9/23	2016/1/15	浮動利率		40,000,000.00	404,753.43	是	否	否	否	自有資金	股份來源
合計	245,000,000.00	/	/	/	/	245,000,000.00	463,164.39	/	/	/	/	/	/

委託理財的情況說明

(2) 委託貸款情況

(3) 其他投資理財及衍生品投資情況

3. 募集資金使用情況

(1) 募集資金總體使用情況