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

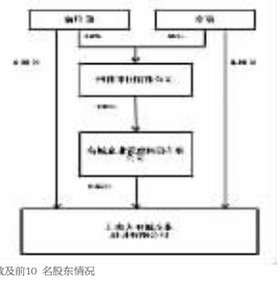
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
名城企业管理集团有限公司	-164,722,510	235,587,483	9.52	0	质押	116,000,000	境内非国有法人
俞丽	123,766,253	171,457,717	6.93	0	无	0	境外自然人
陈华云	0	125,842,450	5.08	0	质押	36,000,000	境外自然人
俞锦	123,766,253	123,766,253	5.00	0	无	0	境外自然人
金元顺安基金-宁波银行-西部信托-大名城定增事务管理类单一资金信托计划	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-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.俞培俤先生系公司实际控股人。陈华云女士、俞锦先生、俞丽女士、俞培明先生分别系俞培俤先生的配偶.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	12.23963	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

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115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。根据市场机遇,“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,公司在发展规模上以利润为核心,去杠杆压负债,优品质降、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) 优质值结构降去化风险,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,借势融资助范财务风险。

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,公司改变投资减少现金流出,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,短期偿债能力提升。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6.47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,多渠道融资保障建设资

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由更变身理力,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。

全控业务

名城企控以防范运行风险、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,保持了全控业务的稳健发展。

报告期内,公司积极市场及时调整投资策略,鉴于租赁行业变市场环境变化影响,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,公司全控投资项目本期取回现金1639亿元,为公司全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,名城企控与北京富盛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1,199,214,450.66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415,240,762.06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。
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5,917,628,006.07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661,344,285.22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

证券代码:600094、900940　　证券简称:大名城、大名城B　　公告编号:2019-021

上海大名城企业股份有限公司第七届董事局第二十五次会议决议公告

本公司董事局及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海大名城企业股份有限公司第七届董事局第二十五次会议于2019年4月3日在公司会议室召开。会议召开十日前已向各位董事发出书面通知,会议的召集符合《公司法》和《公司章程》等有关规定,会议的召开合法有效。会议应出席董事9名,实际出席董事9名,董事局主席俞培俤先生主持。会议以真审议,通过如下决议:

一、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《公司2018年度总经理工作报告》。

二、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《公司2018年度董事局工作报告》。该项议案需提请公司2018年年度股东大会审议。

三、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《公司2018年度财务决算暨2019年度财务预算》。该项议案需提请公司2018年年度股东大会审议。

四、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《关于公司2018年度利润分配、资本公积转增股本的预案》。该项议案需提请公司2018年年度股东大会审议。(详见公司临时公告2019-028号《2018年度利润分配预案的公告》)

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。

五、听取《公司独立董事2018年度述职报告》。详见《公司独立董事2018年度述职报告》。

六、听取《董事会审计委员会2018年度履职情况报告》。详见《董事会审计委员会2018年度履职情况报告》。

七、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《关于公司2018年年度报告及摘要的议案》。该项议案需提请公司2018年年度股东大会审议。详见《公司2018年年度报告及摘要》。

八、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《审计委员会对天职会计师事务所2018年度审计工作总结》。

九、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《关于聘请2019年度财务审计及内控审计会计师事务所的议案》。该项议案需提请公司2018年年度股东大会审议。

根据审计委员会的建议,公司拟聘请天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2019年度财务审计机构、内控审计机构。董事会根据会计师事务所全年财务审计、内控审计工作量,结合目前市场价格水平与审计机构协商后,拟定2019年度财务审计费用160万元,内控审计费用40万元。

十、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《公司2018年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。详见《公司2018年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

十一、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《公司2018年度内部控制审计报告》。详见《公司2018年度内部控制审计报告》。

十二、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《公司2018年度内部控制评价报告》。详见《公司2018年度内部控制评价报告》。

十三、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《公司2018年度社会责任报告》。详见《公司2018年度社会责任报告》。

十四、以同意5票,反对0票,弃权0票审议通过《公司控股股东、公司实际控制人及其关联人拟向公司提供财务资金支持的关联交易议案》。关联董事俞培俤先生、俞锦先生、俞凯先生、俞丽女士回避表决。该项议案需提请公司2018年年度股东大会审议。(详见临时公告2019-022号《关于公司控股股东名城企业管理集团有限公司等向公司提供财务资金支持的关联交易公告》)

为支持公司整体业务发展需要,公司作为资金借入方,拟与公司控股股东名城企业管理集团有限公司(含下属子公司)、公司实际控制人俞培俤先生及其关联人等共同作为资金借出方,签署《财务资金支持框架协议》,各资金借出方拟以持有的资金向公司提供年度财务资金支持,总计年度新增金额不超过人民币50亿元,期限自公司2018年年度股东大会批准该议案之日起不超过12个月。

十五、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《关于提请股东大会批准公司或控股子公司购买金融机构发售的低风险短期结构性存款类理财产品的议案》。该项议案需提请公司2018年年度股东大会审议。

提请股东大会批准公司或控股子公司经营班子在保证正常经营、资金安全和较高流动性的前提下,利用阶段性闲置的自有资金决定并购买由金融机构发售的低风险、短期的理财产品,单笔金额不超过10亿元人民币,累计购买金额在授权期限内不受限,有效期自公司股东大会批准该议案之日起12月。公司将在定期报告中对相关理财产品购买情况进行进展公告。

十六、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《关于提请股东大会批准名城企业集团2019年度证券投资额度的议案》。该项议案需提请公司2018年年度股东大会审议。

为支持名城企控集团业务健康发展,简化公司内部审批流程,有效控制风险,根据名城企控集团2019年度各业务板块投资计划,提请股东大会批准名城企控集团2019年度证券投资额度,具体如下:证券投资业务不超过20亿元(含20亿元)(该规模指年度新增存量),包括股票投资、债券投资、货币市场基金、债券型基金、低风险类其他基金、通过设立资管计划参与证券市场投资等。投资资金来源:主要为公司自有或自筹资金。

具体授权:授权名城企控集团董事长在名城企控集团投决会做出投资决策后签署相关文件。有效期自2018年年度股东大会批准该议案之日起12个月。

十七、以同意9票,反对0票,弃权0票《关于2018年计提资产减值准备的议案》。

1.计提资产减值准备概述

为了客观、准确和公允地反映公司的财务状况和资产价值,根据《企业会计准则》,报告期内,公司及下属子公司对存在减值迹象的资产进行了分析和评估,基于谨慎性原则,对公司存在减值迹象的其他应收款等相关资产计提减值准备,减少当期损益人民币48,307.18万元。相关情况如下:

2.计提资产减值准备情况

2018年全年,公司计提的减值准备包括应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备、可供出售金融资产具体明细如下:

项目	计提减值金额(元)
一、应收账款减值准备	10,939,754.93
二、其他应收款减值准备	29,989,173.57
三、可供出售金融资产减值准备	12,642,000.00
四、原中程租赁委托贷款业务资产对应减值准备	429,500,903.90
合计	483,071,832.40

(1)应收账款及其他应收款本期计提坏账准备系按照公司会计政策确定以“余额百分比法组合”按照5%计提坏账准备。

(2)已出让股权的原合并范围资子公司中程租赁有限公司(以下简称“中程租赁”)委托贷款坏账损失 429,500,903.90元,占本次资产减值准备的88.91%,其他应收款等53,570,928.50元,占本次资产减值准备的11.09%。

中程租赁计提坏账准备的原因和标准。报告期内,在经济结构转型、内外部不确定因素增加的背景下,中程租赁风险逐渐加剧,业务和资产风险集中显露:逾期偿付本息比例急剧上升,经营性现金流入下降趋势加剧,经营及财务风险明显加大且预计短期内无法改善。为保障公司资产安全,公司依据中程租赁客户经营情况、财务状况、项目投放时的增信措施、贷后调查情况,结合其五级分类标准,大幅计提中程租赁相关风险资产的资产减值准备。

(3)可供出售金融资产坏账准备计提情况

公司在可供出售金融资产中核算的新三板公司中广影视(834641)情况如下表:

公司名称	投资成本(元)	公允价值(元)	变动幅度(元)
中广影视	19,992,000.00	7,350,000.00	-12,642,000.00

3.对公司财务状况影响

本次发生资产减值损失483,071,832.40元,超过公司最近一个会计年度经审计净利润的10%,公司2018年度归母净利润较去年同期因此大幅下降。

4.董事会意见

董事会审计委员会审核意见 :董事会审计委员会认为:本次计提资产减值损失符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定,依据充分,能够更加客观、公允地反映原子公司中程租赁资产实际情况,有助于向投资者提供更加真实、可靠、准确的会计信息。同意本次计提资产减值准备。

独立董事独立意见 :公司本次计提资产减值损失符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定,能够公允地反映原子公司中程租赁资产实际情况。本次计提资产减值损失决策审批程序符合相关法律、法规规定,不存在损害中小投资者利益的情况。同意本次计提资产减值损失。

公司董事局意见:本次资产减值事项经第七届董事局第二十五次会议审议通过。公司董事局认为,公司本次计提资产减值损失符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定,依据充分,能够更加真实、公允地反映原子公司中程租赁资产实际情况,有助于提供更加真实可靠的会计信息。

监事会审核意见: 本次资产减值事项经第七届监事会第十四次会议审核通过。公司监事会认为:公司本次计提资产减值符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定,审批决策程序符合相关法律、法规规定,能够客观、公允地反映公司应收款项情况。同意本次计提资产减值损失事项。

十八、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《关于公司或控股子公司为公司各级子公司提供新增担保额度的议案》。该项议案需提请公司2018年年度股东大会审议。(详见临时公告2019-023号《关于公司或控股子公司为公司各级子公司提供新增担保额度的公告》)

公司或控股子公司对公司控股的或全资的、纳入公司合并报表范围的各级子公司向银行或非金融等机构(包括但不限于银行、基金、信托或资管计划等)的借款提供担保,新增担保额度总计不超过人民币180亿元,用于各级子公司项目开发及补充流动资金。非全资子公司其他股东根据担保合同按持股比例提供同比例担保或反担保。

十九、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《修订《上海大名城企业股份有限公司对外投资管理制度》的议案》。

(《对外投资管理制度》第十二条第(一)项中增加第33款:董事会依照本制度,授权公司总经理决定如下事项:(1)房地产项目合作公司(参股公司)的增资(或减资),借款(借出或借入)等日常资金使用事项,单笔或累计不超过公司在合作公司的投资总额,由公司总经理审批。(2)因取得房地产项目而设立全资或控股子公司,由公司总经理审批,注册资本不受前述第十二条第(一)项第3.1款所规定的单笔投资额人民币10000万元限制,但注册资本不能超过该项目地块土地价款总额。除此处修订外,《对外投资管理制度》无其他修订。

二十、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《关于提请召开公司2018年年度股东大会的议案》。(详见临时公告2019-027《关于召开2018年年度股东大会的通知》)

二十一、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《关于增资杭州北隆房地产开发有限公司的议案》。(详见临时公告2019-026号《关于增资合作开发杭州房地产项目的公告》)

特此公告。

上海大名城企业股份有限公司董事局

2019年4月8日

证券代码:600094、900940　　证券简称:大名城、大名城B　　公告编号:2019-022

上海大名城企业股份有限公司关于公司控股股东名城企业管理集团有限公司等向公司提供财务资金支持的关联交易公告

本公司董事局及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

1.公司控股股东名城企业集团(含下属子公司)、公司实际控制人俞培俤先生及其关联人,以持有的资金向公司提供财务资金支持,总计年度新增金额不超过人民币50亿元。

2.截至报告期末名城企业集团向公司提供资金支持余额为5540.67万元。

3.本次交易构成公司关联交易,本次交易尚需提交公司2018年年度股东大会批准。

一、关联交易概况

上海大名城企业股份有限公司(以下简称“公司”)控股股东名城企业管理集团有限公司(含下属子公司)(以下简称“名城企业集团”),为支持公司整体业务发展需要,与公司实际控制人俞培俤先生及其关联人等,共同作为资金借出方,向公司提供年度财务资金支持,并与公司签署《财务资金支持框架协议》。各资金借出方拟以持有的资金向公司提供年度财务资金支持,总计年度新增金额不超过人民币50亿元,期限自公司2018年年度股东大会批准该议案之日起不超过12个月。

根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定,上述交易事项构成公司关联交易。

截至2018年12月31日,公司向前述名城企业集团及其关联人借款余额为5540.67万元,占公司最近一期经审计的净资产绝对值的0.47%。

二、关联方介绍

1、名城企业管理集团有限公司

注册资本:1000万美元

成立日期:1986年1月15日

统一社会信用代码:91350100611305823J

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

经营范围:他未列明企业管理服务;企业管理咨询,商务咨询;新能源电池开发、生产、销售;建筑材料及相关五金件、纺织品、服装销售;写字楼租赁;福州晋安区王庄街道福马路168号名城花园(大名城项目)。(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)

股权结构:名城企业集团为公司控股股东,持有公司9.52%股份,利伟集团有限公司为名城企业集团唯一股东,持有其100%股份,俞培俤先生为利伟集团实际控制人。

2.公司实际控制人及其关联自然人

俞培俤先生为公司实际控制人,陈华云女士、俞锦先生、俞凯先生、俞丽女士分别为俞培俤先生的配偶、儿子及女儿。

3.公司控股股东、实际控制人及其关联自然人合计持有公司831,042,561 股股份,占公司总股本的33.57%。

三、关联交易的主要内容

1.交易双方:

借出方:名城企业集团(含下属子公司);公司实际控制人俞培俤先生及关联人陈华云女士、俞锦先生、俞凯先生、俞丽女士。

借入方:公司(含合并范围内各级子公司)。

2.财务资金支持目的

为全力支持和保障公司经营发展,名城企业集团(含下属子公司)、实际控制人及其关联人为借出方,向公司提供年度财务资金支持。

3.借款额度及期限

各借出方以其持有的资金向公司提供财务资金支持,总计年度新增余额不超过人民币50亿元,期限自股东大会批准该议案之日起不超过12个月。

4.借款年利率

各借出方给予公司的借款利率最高不超过公