

一 重要提示

1.1 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网站上网阅读年度报告全文。

1.2 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。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 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。

1.5 公司简介

股票种类	股票上市交易所	公司股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	上海大名城	600904	
H股	上海证券交易所	上海大名城	000904	

联系人及联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈海清	陈海清
电话	021-62870088	021-62870080
传真	021-62870089	021-62870089
电子邮箱	chenhaiqing@shdmc.com.cn	chenhaiqing@shdmc.com.cn

1.6 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,2015年公司合并报表实现归属于母公司净利润457,241,571.49元,年末未分配利润1,106,071,687.38元。2015年母公司实现净利润798,752,173.85元,年末母公司未分配利润为760,380,073.74元。综合考虑公司所处行业特点及公司自身发展情况,且公司业务正处于快速上升期,预计未来有重大生产经营资金支出安排,为保障公司短期经营及长期发展需要,本次公司拟不进行利润分配,不进行资本公积金转增股本。

二 报告期内主要业务或产品简介

公司以房地产为主要业务,主要从事住宅地产和商业地产的开发,打造城市综合运营商是公司中长期发展目标,重点选择一线城市上海、北京、深圳及公司大本营福建地区为业务发展方向,发挥大名城城镇化资金等多元文化资源优势,加快重点城市房地产业务项目获取。同时,为适应经济发展新常态,公司制定了“产业+资本”双轮驱动,协同发展的战略思路,在确保房地产业务持续增长的前提下,推动金融业务发展,构建面向大金融、立足大资本、提升大产业的产融结合发展的新业务模式。关于房地产行业发展情况,详见本报告“管理层讨论与分析”的相关详细分析。

三 会计数据和财务指标摘要

	2016年	2015年	本报告比上年同期增减(%)	2015年
总资产	30,476,303,114.47	21,648,564,901.37	36.04%	35,096,413,008.84
归属于上市公司股东的净利润	5,367,071,882.76	3,749,403,276.23	33.27%	2,509,893,100.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,027,579,374.64	347,054,072.06	380.6%	236,236,376.49
归属于上市公司股东的净资产	4,960,919,860.68	5,544,467,701.53	-10.03%	2,428,428,400.26
经营活动产生的现金流量净额	-4,721,040,086.52	-2,636,585,114.30	-77.77%	-3,030,087,585.64
期末总资产	2,011,856,942.00	2,011,856,942.00	0.00%	1,511,566,942.00
基本每股收益(元/股)	0.2273	0.2111	6.21%	0.1996
加权平均净资产收益率(%)	0.2273	0.2111	7.97%	0.1996
加权平均净资产收益率(%)	0.66	10.16	减少19.79个百分点	10.22

四 2015年分季度的主要财务指标

	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	661,564,719.27	1,401,088,249.69	1,672,383,228.17	1,431,346,492.13
归属于上市公司股东的净利润	21,881,716.62	108,700,310.64	1,077,307,232.02	863,401,134.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	21,327,170.60	96,329,403.94	97,801,242.63	267,267,267.47
经营活动产生的现金流量净额	-1,267,260,585.24	-3,502,578,094.36	-861,341,432.39	-689,239,113.84

五 股本及股东情况

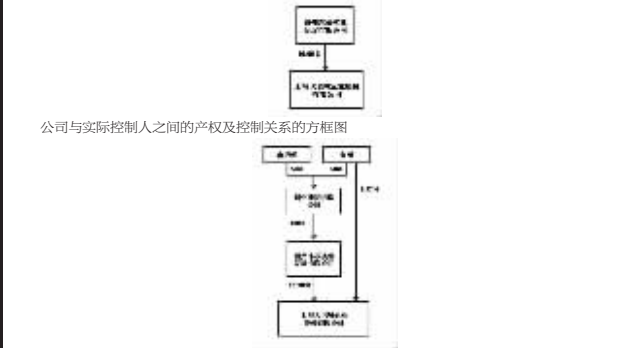
5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

报告期末普通股股东总数(P)	98,397
报告期末表决权恢复的优先股股东总数(P)	0
报告期末普通股和表决权恢复的优先股股东总数(P)	98,397
报告期末表决权恢复的优先股股东总数(P)	0
报告期末表决权恢复的优先股股东总数(P)	0

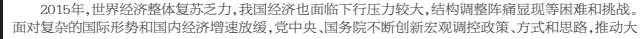
报告期末普通股股东总数(P)	98,397
报告期末表决权恢复的优先股股东总数(P)	0
报告期末普通股和表决权恢复的优先股股东总数(P)	98,397
报告期末表决权恢复的优先股股东总数(P)	0
报告期末表决权恢复的优先股股东总数(P)	0

报告期末普通股股东总数(P)	98,397
报告期末表决权恢复的优先股股东总数(P)	0
报告期末普通股和表决权恢复的优先股股东总数(P)	98,397
报告期末表决权恢复的优先股股东总数(P)	0
报告期末表决权恢复的优先股股东总数(P)	0

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六 管理层讨论与分析

一、市场回顾

2015年,世界经济整体复苏乏力,我国经济也面临下行压力较大,结构调整阵痛显现等困难和挑战。面对复杂的国际形势和国内经济增速放缓,党中央、国务院不断创新发展调控政策、方式和思路,推动大众创业、万众创新,从供给和需求两端发力,出台相关财税和金融政策,在多重政策的叠加作用下,经济保持了总体平衡的发展态势。在这样的经济环境下,2015年房地产业政策基调是促消费、去库存。中央多次降准降息、降准付、减免税费等降低房贷成本,推动商品房市场,同时土地供应结构调整、限购、并加大保障性住房货币化安置,改善市场环境。

2015年全国商品住宅销售面积持续恢复增长,全年商品房住宅销售面积为112,422万平方米,销售金额为人民币7,287.92亿元,较上年同期上升6.9%和16.6%。同时,全国住宅库存量呈现明显分化态势,北上广深等一线城市市场出现量价齐升,其中北京、上海等十大城市累计上涨0.1%;三四线城市则因库存量大、市场需求乏力,在较高的库存压力下房价呈现下降态势。

2015年房地产行业开发、投资活动呈现下降态势。全国住宅新开工面积仅为10.7亿平方米,较2014年之后再下降14.6%,全国住宅新开工面积较前次同期商品房住宅销售面积。全国土地市场整体供求趋于低位,但呈逐季回暖迹象,一线城市土地市场呈现升温,热点城市土地市场升温,三四线城市市场冷淡。未来一线城市土地市场趋势看好,并随着房企逐步加大一线城市布局,土地成交价格发生变化,整体用地楼面均价持续上升,三四线城市由于去库存压力,土地市场供仍维持较低水平。

2015年房地产行业投资活动呈现下降态势,市场竞争依然非常激烈,行业平均利润率持续下滑。

(一)报告期内主要经营情况

1. 报告期内经营情况

2015年公司继续区域深耕,坚持快速开发、快速销售,完成既定经营目标,公司房地产业绩持续增长。

1、积极拓展房地产业务,实现销售稳步增长、销售业绩提升。公司全年实现签约面积87.63万平方米,较上年同期上升32.53%。累计实现房地产业务金额69.90亿元,较上年同期上升19.14%,期末预收账款32.48亿元,较期初增长54.29%。

2、优化区域战略,聚焦一线城市和重点区域拿地。报告期内,公司累计新增房地产业务用地40.33万平方米,分别位于上海和福州。其中上海新增土地位于浦东唐镇御桥社区,是22年内商品房销售的宅地,规划净建筑面积126.79万平方米,该项目西临长江江湾绿地,南靠御桥社区核心,北接上海金融城产业优质发展基地,东临金桥出口加工区,建成后有望成为唐镇又一优质高端住宅项目代表。

3、稳步推进房地产业务建设。

报告期内新增开工区域集中在上海、福州、兰州等区域,总计新增开工面积186.86万平方米。其中兰州综合体兰州名城广场是公司商业地产的代表作之一,名城广场位于兰州城关区东端黄河河滨,是兰州市政府重点打造的CBD项目,也是兰州乃至西北区域的城市地标性项目,总建筑面积83万平方米,投资54亿元,含商住裙楼、商业、高层写字楼、酒店、LOFT公寓、大型MALL裙楼,其中1号楼为5A甲级写字楼,楼高200米,共担三栋楼高220米,建期两年。截至本报告日,该项目已开工建设。

4、多元投融资助力财务改善。

截至报告期末公司资产负债率仍处于行业合理水平,各项资金成本可控。

公司通过多元化的融资手段实现金融创新,提高融资效率,有效降低财务成本。一方面在金融机构的紧密合作下,通过多种金融模式,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。另一方面,综合运用公司融资和定向增发等方式构建直接融资体系,为公司持续扩大提供资金支持。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。报告期内,公司通过多种融资渠道,积极寻求更超市场营销的融资方式,加快一线城市土地资源和项目布局。

证券代码:600904,900940

证券简称:上海大名城

上海大名城企业股份有限公司

2015年度报告摘要

(1) 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	5,106,406,474.63	3,177,084,324.07	27.76	-15.1	-5.06	增加2.39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	5,106,406,474.63	3,177,084,324.07	27.76	42.87	76.74	减少1.39个百分点	
主营业务分地区情况							
分地区	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(%)	
福建省	1,361,727,493.38	801,671,979.27	56.42	-36.97	-37.79	增加1.33个百分点	
江苏省	1,729,236,251.27	1,033,417,164.14	40.24	-5.03	-3.96	增加0.29个百分点	
江苏省	1,424,446,817.00	1,203,628,184.66	9.18	36.23	37.66	减少4.84个百分点	

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

公司源于甘肃省的业务毛利率较上年增加34.29%,主要系上年公司位于甘肃省的土地整理收入161,036.40万元,占甘肃省业务收入总额的88.44%,而土地整理业务毛利率较低,使得公司上年源于甘肃省的业务毛利率整体水平下降所致。

(2) 成本构成分析

合并财务报表								
行业	成本构成项目	本期金额	本期占成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占成本比例(%)	本期金额比上年增减(%)	本期金额占成本比例(%)	变动原因
房地产行业	开发成本	3,177,084,324.07	96.70	3,346,873,960.68	96.34	-5.06		
其他	其他成本	9,476,107.96	0.30	127,155,280.28	3.66	-92.66		
分产品报表								
产品	成本构成项目	本期金额	本期占成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占成本比例(%)	本期金额比上年增减(%)	本期金额占成本比例(%)	变动原因
商品的销售	开发成本	3,177,084,324.07	96.70	3,346,873,960.68	96.34	-5.06		
	其他成本	9,476,107.96	0.30	127,155,280.28	3.66	-92.66		

成本分析其他情况的说明

公司前五名供应商采购金额合计为2240,910.94万元,占公司本期采购商品劳务总额比重为61.45%。

1.2 费用

财务费用	302,327,487.24	135,087,481.46	123.80
------	----------------	----------------	--------

(1) 销售费用本期较上期增加5,423.81万元,增幅31.54%,主要系公司在扩大销售规模的同时,加大

(1) 销售费用本期较上期增加,423.81万元,增幅31.54%,主要系公司扩大销售规模的同时,加大营销投入所致。

(2) 管理费用本期较上期增加8,236.57万元,增幅38.16%,主要系公司业务拓展导致的人员及行政费用增加所致。

(3) 财务费用本期较上期增加30,332.55万元,增幅22.80%,主要系公司根据业务需要加大银行融资规模所致。

1.3 现金流

经营活动产生的现金流量净额	-337,282,265.24	-399,607,689.74	不适用
投资活动产生的现金流量净额	1,944,151,113.29	2,946,835,683.76	168.21
筹资活动产生的现金流量净额	2,064,855,450.24	2,064,855,450.24	0.00
现金及现金等价物净增加额	1,671,723,948.29	1,599,983,044.26	4.49

（3）经营活动产生的现金流量净额较上期减少，主要原因系本期进一步拓展业务所致，新拓展的一线城市项目产生的土地出让金产生的现金流入为 9,000.00 万元。

（4）投资活动产生的现金流量净额较上期基本持平，公司本期投资活动产生的现金流量主要源于开展的金融投资业务。

（5）筹资活动产生的现金流量净额较上期增加，主要系公司投资活动业务需要扩大金融规模以及股东为公司提供的资金支持所致。

2、非主营业务导致利润重大变化的说明

为充分发挥公司资本实力资源优势，培育公司新的业务和利润增长点，经公司第六届董事会第二十一次会议以及与公司2015年第一次临时股东大会审议通过，公司设立深圳名城金控（集团）有限公司从事投资业务，主要投资方向为股权投资、证券市场投资、金融及类金融股权投资。

上述投资业务本期产生的投资收益和公司公允价值变动损益合计为公司提供营业利润33,482.93万元。

未来深圳名城金控（集团）有限公司将进一步依托本公司雄厚的资金实力，充分整合海内外资源，积极把握资产管理与股权投资行业发展机遇，进一步推动公司的战略转型，为公司创造更好的经济效益和社会效益。

3、资产负债情况分析

资产及负债状况

(1) 经营活动产生的现金流量净额较上期减少,主要系公司本期进一步拓展业务所致,新拓展的一二线城市项目支付的土地出让金产生的现金流出为9,211,000.00元。

(2) 投资活动产生的现金流量净额较上期基本持平,公司本期投资活动产生的现金流量主要来源于公司开展的金融投资业务。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额较上期增加,主要系公司根据业务需要加大融资规模以及股东公司提供的资金支持所致。

2. 非主营业务对公司利润重大变化的说明

为充分发挥公司资本实力和资源优势,培育公司的业务和利润增长点,经公司第六届董事会第二十二次会议以及公司2015年第一次临时股东大会审议通过,公司设立深圳大名城集团(集团)2014-2020年经营投资业务,主要投资方向为股权投资、证券市场投资、金融及类金融业务。

上述投资业务系上市公司自主投资权益和公共价值驱动型投资行为,公司投资权益业务系上市公司自主投资权益和公共价值驱动型投资行为,公司投资权益业务系上市公司自主投资权益和公共价值驱动型投资行为。

深圳大名城集团(集团)有限公司为公司提供资金支持,充分整合海内外投资资源,积极拓展资产管理及股权投资行业投资机会,进一步推动公司的战略转型,为公司创造更好的经济效益和社会效益。

资产及负债状况

项目名称	本期期末数	本期期初数	上期期末数	上期期初数	本期期末数比上年同期增减(%)	本期期初数比上年同期增减(%)
货币资金	339,796,048	904	313,877.72	716	114.33%	
应收账款	77,672.13	213	7.16	0.00%		
预付款项	92,201.36	233	128,204.42	6.42	-32.38%	
其他应收款	66,389.16	152	25,246.70	3.18	184.60%	
存货	2,886,460.77	79.15	1,677,107.74	77.94	72.06%	
持有待售的资产	1,728,039	0.00	77	0.00%		
可供出售金融资产	24,000.00	0.07	77	0.00%		
长期股权投资	3,100,000.00	677,000.00	1,72,000.00	1.72	-61.62%	
投资性房地产	49,234,019.12	13,774,535.02	0.82	17.214		
固定资产	49,234,019.12	13,774,535.02	0.82	17.214		
在建工程	49,234,019.12	13,774,535.02	0.82	17.214		
无形资产	332,000.00	438	16,100.00	1.63	410.82%	
开发成本	331,561.13	10.46	104,241.70	8.84	100.63%	
其他流动资产	69,826.10	139	200,105.60	11.22	17.02%	
一年内到期的非流动资产	180,002.42	0.00	65,200.00	3.03	376.09%	
其他流动资产	207,462.84	5.70	77	0.00%		
递延所得税资产	2,006.23	0.00	0.00	0.00%		
资产合计	766,700.86	4,227,346,476.70	11,534	-37.33%		
负债合计	31,021.04	13,203,333.52	1.11	3.37%		
所有者权益	130,677.17	33,013,090.68	3.36	36.69%		
少数股东权益	494,272.61	13,287,160.60	7.30	208.08%		

4. 行业经营信息分析

报告期内,公司房地产业务经营信息分析如下:

房地产行业经营信息分析

1. 报告期内房地产业务经营情况

1. 报告期内房地产业务经营情况

1. 报告期内房地产业务经营情况

1. 报告期内房地产业务经营情况

1. 报告期内房地产业务经营情况

1. 报告期内房地产业务经营情况

1. 报告期内房地产业务经营情况

1. 报告期内房地产业务经营情况

1. 报告期内房地产业务经营情况

1. 报告期内房地产业务经营情况

1. 报告期内房地产业务经营情况

1. 报告期内房地产业务经营情况

1. 报告期内房地产业务经营情况

1. 报告期内房地产业务经营情况

1. 报告期内房地产业务经营情况