

上海大名城企业股份有限公司

2011 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于中国证券报、上海证券报、香港文汇报。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 天职国际会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人董云雄、主管会计工作负责人郑国强及会计机构负责人（会计主管人员）朱海萍声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	ST 华源
股票代码	600094
股票上市交易所	上海证券交易所
股票简称	ST 华源 B
股票代码	900940
股票上市交易所	上海证券交易所

2.2 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
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	上海市闵行区红松东路 1116 号 上海虹桥元一大厦 5 楼
电话	62470088	62478900
传真	62479099	62479099
电子信箱	zhangyanqi@greatown.cn	chizhiqiang@greatown.cn

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年		本期比上年同期增减(%)	2009 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业总收入	3,302,711,273.01	2,394,993,334.29	4,700,752.00	37.90	1,791,900,679.78	0
营业利润	1,335,926,098.84	927,038,583.93	1,577,032.65	44.11	835,699,331.85	-1,302,986.00
利润总额	1,336,979,461.14	912,659,843.73	1,572,873.70	46.49	836,896,407.11	1,202,869.38
归属于上市公司股东的净利润	696,528,292.97	479,593,915.55	1,572,873.70	45.23	432,108,138.08	1,202,869.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	359,465,491.39	-2,220,967.35	-2,220,967.35		-1,302,986.00	-1,302,986.00
经营活动产生的现金流量净额	-580,155,853.48	-1,536,507,736.21	-5,450,420.60		1,047,884,397.37	-62,417,843.39
		2010 年末		本期末比上年同期末增减(%)	2009 年末	
	2011 年末	调整后	调整前		调整后	调整前
资产总额	7,415,296,172.48	6,490,612,281.49	17,792,970.99	14.25	4,610,609,977.99	23,889,302.91
负债总额	4,210,917,375.41	3,906,514,312.22	4,358,790.91	7.79	3,165,616,526.76	12,027,996.53
归属于上市公司股东的所有者权益	2,182,022,069.10	1,494,647,723.33	13,434,180.08	45.99	1,015,053,807.78	11,861,306.38
总股本	1,511,556,942.00	472,084,983.00	472,084,983.00	220.19	472,084,983.00	472,084,983.00

3.2 主要财务指标

主要财务指标	2011 年	2010 年		本期比上年同期增减(%)	2009 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.4608	0.3173	0.0033	45.23	0.2859	0.0025
稀释每股收益(元/股)	0.4608	0.3173	0.0033	45.23	0.2859	0.0025
用最新股本计算						

的每股收益（元/股）						
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.3624	-0.0047	-0.0047		-0.0028	-0.0028
加权平均净资产收益率（%）	37.89	38.22	12.44	减少0.33个百分点	35.10	200.00
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	32.75	-17.56	-17.56		-216.82	-216.82
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.3838	-3.2547	-0.0120		2.2197	-0.1320
	2011 年末	2010 年末		本期末比上年同期末增减（%）	2009 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.444	3.166	0.028	-54.39	2.150	0.025
资产负债率（%）	56.79	60.19	24.50	减少 3.4 个百分点	68.66	50.35

3.3 扣除非经常性损益项目

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年 金额	2010 年 金额	2009 年 金额
非流动资产处置损益	-253,645.07		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,000,000.00		2,300,000.00
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	333,872,957.52	478,021,041.85	430,905,268.70
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,828,466.13		
受托经营取得的托管费收入		3,798,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,768,209.01	-4,158.95	205,855.38
少数股东权益影响额	-1,046,203.72		
所得税影响额	-570,564.27		
合计	337,062,801.58	481,814,882.90	433,411,124.08

§ 4 股东持股情况和控制框图

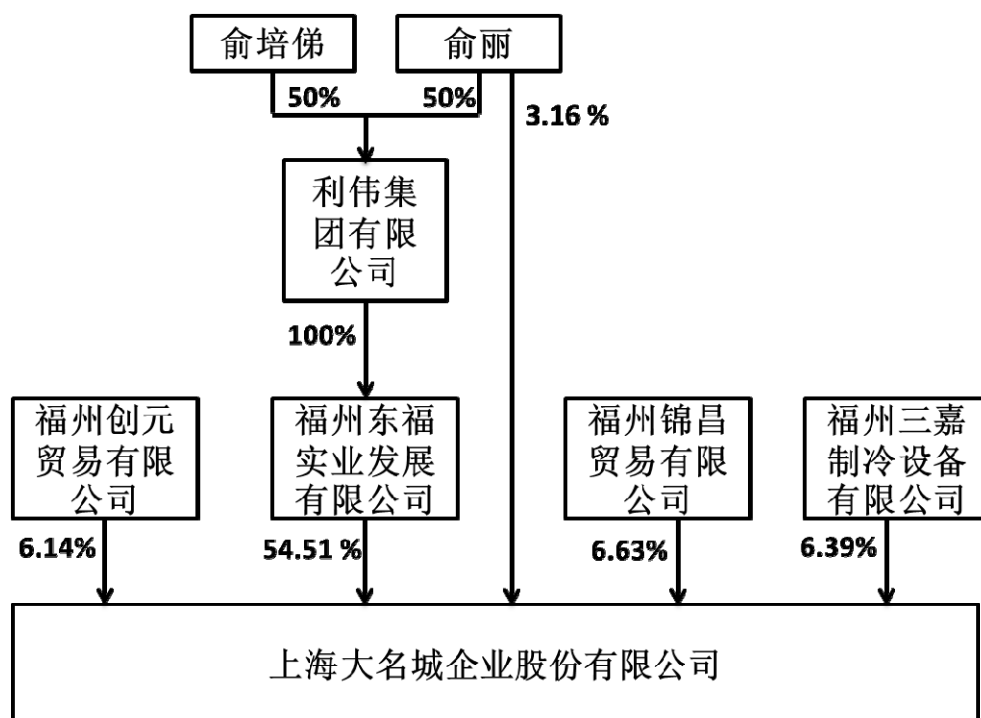
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数	69,773 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	69,773 户		
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	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	54.51	823,891,641	823,891,641	0
福州锦昌贸易有限公司	境内非国有法人	6.63	100,234,796	100,234,796	0
福州三嘉制冷设备有限公司	境内非国有法人	6.39	96,522,396	96,522,396	0
福州创元贸易有限公司	境内非国有法人	6.14	92,809,996	92,809,996	0
俞丽	境外自然人	3.16	47,691,464	0	0
交通银行股份有限公司上海市分行	国有法人	0.75	11,295,592	0	0
中国银行股份有限公司江苏省分行	国有法人	0.67	10,180,505	0	0
中国农业银行股份有限公司上海市分行	国有法人	0.41	6,150,780	0	0
上海华源股份有限公司(破产企业财产处置专户)	境内非国有法人	0.30	4,564,055	0	0
中国建设银行股份有限公司江苏省分行	国有法人	0.28	4,240,220	0	0
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类			
俞丽	47,691,464	境内上市外资股			
交通银行股份有限公司上海市分行	11,295,592	人民币普通股			
中国银行股份有限公司江苏省分行	10,180,505	人民币普通股			
中国农业银行股份有限公司上海市分行	6,150,780	人民币普通股			
上海华源股份有限公司(破产	4,564,055	人民币普通股			

企业财产处置专户)		
中国建设银行股份有限公司 江苏省分行	4,240,220	人民币普通股
中国农业银行股份有限公司 江苏省分行	3,517,858	人民币普通股
中国建设银行股份有限公司 上海市分行	2,998,379	人民币普通股
上海浦东发展银行上海分行	2,994,236	人民币普通股
顾寅	2,502,315	境内上市外资股
上述股东关联关系或一致行动的说明	俞丽女士和俞培梯先生各持有福州东福实业发展有限公司控股股东利伟集团有限公司 50% 股权，俞丽女士系俞培梯先生之女，俞丽女士与福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、福州三嘉制冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司为一致行动人。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析

1、报告期内主要经营情况

2011 年6 月, 公司完成非公开发行股份购买资产事项。随着名城地产(福建)有限公司 70%的优质资产注入公司, 大幅提升了公司整体盈利水平, 使公司获得了持续的稳定的盈利

能力。

报告期内，面对房地产调控的严峻形势，在公司董事会正确领导下，公司发扬名城地产敢于吃苦、敢于拼搏的企业精神，调整开发计划，调整产品结构，推出适合市场需求的产品，出色地完成了公司承诺业绩。报告期内，公司所有开发项目的进展情况良好，经营业绩较上年同期有所增长：实现营业收入33.03亿元，比上年同期增加37.90%，实现营业利润13.36亿元，比上年同期增加44.11%，实现净利润9.98亿元，比上年同期增加45.85%，其中归属于母公司净利润6.97亿元，比上年同期增加45.23%。经营业绩增长主要系公司在抓好工程建设工作的同时，保进度、控成本、开源节流，本期结转面积及对应的产品销售单价增加带来的毛利增加所致。

2、报告期内公司财务情况。

2011年度，公司整体资产结构合理、质量优良；财务状况稳健，财务收支平衡。截止2011年12月31日，公司总资产达74.15亿元，较上年末增长14.25%；净资产达32.04亿元，其中归属于母公司所有者权益21.82亿元，归属于母公司所有者权益较上年末增长45.99%，本期加权平均净资产收益率实现37.89%。公司年末资产负债率为56.79%，有息负债率为28.83%，公司实际负债水平相对较低，属于比较理想的水平。报告期内公司资金一直在平稳安全运行，资金相对充裕。截止2011年12月31日，公司账面货币资金余额为60,969万元。

3、报告期内主要开发项目概况

项目位置	序号	项目名称	占地面积 (平方米)	(规划)总 建筑面积 (平方米)	销售率	物业形态	开发状态
名城港湾一区	1	名城港湾·名郡	123,099.70	279,209.64	97.66%	住宅、商业及车位	已开发完工
	2	名城港湾 C 地块 复式住宅	157,930.64	185,066.06	82.20%	住宅、商业及车位	已开发完工
	3	名城港湾 C 地块 名城酒店	33,136.96	41,208.65	0.00%	酒店及车位	已开发完工
名城港湾二区 (东方名城)	4	东方名城·蓝郡	38,182.00	62,238.82	88.67%	住宅及车位	已开发完工
	5	东方名城·康郡	63,490.70	159,351.67	89.25%	住宅、商业及车位	已开发完工
	6	东方名城·华郡	60,153.97	148,667.44	96.69%	住宅、商业及车位	已开发完工
	7	东方名城·香郡	65,549.63	166,935.53	97.09%	住宅、商业及车位	已开发完工

	8	东方名城·美郡	37,017.80	80,968.39	92.33%	住宅、商业及车位	已开发完工
	9	东方名城·天鹅堡	84,075.90	275,321.84	46.89%	住宅、商业及车位	已开发完工
	10	东方名城·温莎堡	90,541.90	214,218.54	66.94%	住宅、商业、酒店、办公及车位	已开发完工
名城港湾地块附近	11	江滨锦城三期	34,700.30	74,603.80	96.29%	住宅及商业	已开发完工
名城港湾 B-1 地块	12	名城国际	58,700.00	361,639.78	0.00%	住宅及商业	在建
名城港湾 B-2 地块	13		59,566.00		0.00%	住宅及商业	在建
名城港湾 D 地块	14		18,776.00		0.00%	住宅及商业	在建
马尾快安 26 号地	15	名城港湾三区	112,432.00	414,260.60	0.00%	住宅及商业	在建
马尾快安 53 号地	16	名城港湾五区	65,109.00	185,538.21	0.00%	住宅及商业	在建
马尾快安 29-1 号地	17	滨江广场	17,390.00	73,707.15	0.00%	住宅及商业	在建
马尾快安 64 号地	18	名城城市广场	56,954.70	410,299.32	0.00%	住宅及商业	在建
飞龙 1 号地块	19	常州大名城	202,749.00	559,416.00	0.00%	住宅及商业	在建
飞龙 2 号地块	20		199,198.00	365,632.00	0.00%	住宅及商业	在建
合计			1,578,754.20	4,058,283.44			

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：元

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	3,274,336,929.73	1,231,891,424.80	62.38	36.98	21.09	+4.94
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	3,274,336,929.73	1,231,891,424.80	62.38	36.98	21.09	+4.94

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

主要财务状况、经营成果指标比较情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
预付款项	17,614,938.83	289,130,357.19	-271,515,418.36	-93.91	期初预付土地出让金取得土地使用权后转入存货所致。
其他应收款	8,237,489.31	23,967,874.70	-15,730,385.39	-65.63	清理收回往来款所致。
持有至到期投资	125,000,000.00		125,000,000.00		系为促进参股项目公司开发，公司根据出资比例对项目公司财务支持，将享有的债权资产信托并转让给中信信托，从而获得信托计划下的普通级信托受益权。
长期股权投资	127,517,838.21	9,716,172.79	117,801,665.42	1212.43	向联营单位福建汇泰房地产开发有限公司增资所致。
固定资产	34,175,846.77	15,834,239.96	18,341,606.81	115.84	本期增加职工宿舍等固定资产。
长期待摊费用	1,093,333.32	2,572,299.31	-1,478,965.99	-57.50	本期摊销减少。
短期贷款	750,000,000.00		750,000,000.00		系根据开发项目资金需求、新增项目借款所致。
应付账款	443,316,473.12	111,996,569.92	331,319,903.20	295.83	公司本期处于项目开发的高增长阶段，部分工程款尚未满足合同约定的付款条件所致。
预收款项	425,407,584.15	2,212,084,495.18	-1,786,676,911.03	-80.77	本期完工交房结转收入所致。
应交税费	961,312,388.34	612,685,069.79	348,627,318.55	56.90	主要是公司尚未清算项目计提应交土地增值税增加所致
其他应付款	236,284,051.38	119,973,702.50	116,310,348.88	96.95	主要是本期从联营企业福建汇泰公司拆借资金9425万元所致。
长期借款（含一	1,387,500,000.00	845,000,000.00	542,500,000.00	64.20	系根据开发项目资金

年内到期长期负债)					需求, 新增项目借款增加所致。
股本	1, 511, 556, 942. 00	472, 084, 983. 00	1, 039, 471, 959. 00	220. 19	本期发行股份 1, 039, 471, 959 股收购名城地产 70% 股权所致。
项目	本期数	上年数	增减额	增减幅度 (%)	主要原因
营业收入	3, 302, 711, 273. 01	2, 394, 993, 334. 29	907, 717, 938. 72	37. 90	本期交房结转收入、面积大于上年销售所致。
营业成本	1, 251, 792, 014. 05	1, 017, 630, 621. 00	234, 161, 393. 05	23. 01	本期交房结转成本、面积大于上年销售所致。
营业税金及附加	588, 174, 471. 69	383, 157, 229. 76	205, 017, 241. 93	53. 51	本期销售收入增加所致。
销售费用	49, 360, 602. 67	30, 163, 988. 67	19, 196, 614. 00	63. 64	本期主要是加大营销力度增加费用所致。
管理费用	60, 056, 562. 29	39, 799, 979. 79	20, 256, 582. 50	50. 90	本期下属子公司名城豪生大酒店(福州)有限公司开始营业导致管理费用增加所致。
财务费用	22, 324, 777. 16	-786, 703. 70	23, 111, 480. 86		本期增加主要是支付金融机构管理咨询费及服务费用所致。
投资收益	4, 130, 131. 55	693, 380. 01	3, 436, 751. 54	495. 65	公司利用闲置资金进行短期理财产品投资增加所致。
营业外收入	4, 115, 588. 30	52, 740. 00	4, 062, 848. 30	7703. 54	主要是子公司名城豪生大酒店(福州)有限公司获 400 万元政府补助所致。
营业外支出	3, 062, 226. 00	14, 431, 480. 20	-11, 369, 254. 20	-78. 78	本期公司捐赠支出减少所致。
净利润	997, 562, 075. 10	683, 977, 217. 94	313, 584, 857. 16	45. 85	本期盈利增加。

§ 6 财务会计报告

6.1 与最近一期年度报告相比, 会计政策、会计估计和核算方法无发生变化。

6.2 与最近一期年度报告相比, 无重大会计差错的内容、更正金额。

董事长: 董云雄

上海大名城企业股份有限公司

2012 年 1 月 19 日