

股票简称：大名城、大名城 B

股票代码：600094（A 股）、900940（B 股）

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）
上市公告书
（面向合格投资者）

证券简称：15 名城 01

上市代码：136017

发行总额：人民币 16 亿元

上市时间：2015 年 12 月 11 日

上市地点：上海证券交易所

上市推荐人：中信建投证券股份有限公司

主承销商（受托管理人）



（北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼）

二〇一五年十一月

绪 言

重要提示：发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

上海证券交易所（以下简称“上交所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

发行人本期债券评级为AA，主体信用等级为AA，本期债券发行规模为16亿元，期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。截至2015年9月30日，发行人的净资产为74.24亿元（合并报表中所有者权益合计），本期债券发行后累计公开发行公司债券余额占净资产的比例不超过40%；债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为2.63亿元（2012-2014年合并报表中归属于母公司所有者净利润的平均值），最近3个会计年度实现的年均可分配利润预计不少于债券一年利息的1.5倍。

目 录

第一节 释义	4
第二节 发行人简介	6
一、发行人基本信息.....	6
二、发行人基本情况.....	6
三、发行人主要经营情况.....	14
四、与发行人相关的风险.....	28
第三节 债券发行、上市概况	37
一、债券名称.....	37
二、债券发行总额.....	37
三、债券发行批准机关及文号.....	37
四、债券的发行方式发行对象.....	37
五、债券利率及其确定方式.....	37
六、票面金额及发行价格.....	37
七、债券期限及品种.....	38
八、发行人上调票面利率选择权.....	38
九、投资者回售选择权.....	38
十、债券计息期限及还本付息方式.....	38
十一、本期债券的承销方式、联席主承销商及承销团成员.....	38
十二、本期债券发行的信用等级.....	39
十三、担保人及担保方式.....	39
第四节 债券上市与托管基本情况	40
一、本期债券上市基本情况.....	40
二、本期债券托管基本情况.....	40
第五节 发行人主要财务状况	41
一、最近三年及一期的财务报表.....	41

二、最近三年及一期主要财务指标.....	48
第六节 偿债计划及其他保障措施	51
一、具体偿债计划.....	51
二、具体偿债计划.....	53
三、发行人违约责任.....	54
第七节 债券跟踪评级安排说明	55
第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明.....	56
第九节 募集资金的运用	57
第十节 其他重要事项	58
一、担保事项.....	58
二、未决诉讼或仲裁等或有事项.....	60
三、资产负债表日后事项.....	60
第十一节 有关当事人	61
一、发行人.....	61
二、主承销商、簿记管理人.....	61
三、发行人律师.....	61
四、会计师事务所.....	62
五、资信评级机构.....	62
六、本次债券受托管理人.....	62
七、募集资金专项账户开户银行.....	63
八、申请上市的证券交易所.....	63
九、公司债券登记机构.....	63
第十二节 备查文件目录	64
一、备查文件.....	64
二、查阅地点.....	64

第一节 释义

本上市公告书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下含义：

发行人、公司、本公司、大名城	指	上海大名城企业股份有限公司
华源股份	指	发行人前身，上海华源股份有限公司
控股股东、东福实业	指	福州东福实业发展有限公司
公司债券	指	依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
本次债券、本次公司债券	指	本公司本次拟面向合格投资者公开发行总额16亿元的公司债券
本期债券、本期公司债券	指	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）
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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）募集说明书》
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的合格投资者
债券持有人会议规则	指	根据相关法律法规制定的《上海大名城企业股份有限公司2015年公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
债券受托管理协议	指	本公司与债券受托管理人签署的《上海大名城企业股份有限公司与中信建投证券股份有限公司关于上海大名城企业股份有限公司公开发行人民币公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
报告期、最近三年及一期、近三年及一期	指	2012年、2013年、2014年和2015年1-9月
最近三年、近三年	指	2012年、2013年和2014年
锦昌贸易	指	福州锦昌贸易有限公司
创元贸易	指	福州创元贸易有限公司
名城地产（福建）/名城福建	指	名城地产（福建）有限公司
东福实业及其一致行动人	指	原为福州东福实业发展有限公司、福州锦昌贸易有限公司、西藏三嘉制冷设备有限公司（原福州三嘉制冷设备有限公司）、福州创元贸易有限公司。其中，2015年7月13日，福州锦昌贸易有限公司与东福实业解除了一致行动关系。2015年6月10日，西藏三嘉制冷设备有限公司减持其持有大名城所有股票，减持完成后不再是公司股东。
《公司章程》	指	《上海大名城企业股份有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
主承销商、受托管理人、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
发行人律师、金杜律师	指	北京市金杜律师事务所
审计机构、会计师、会计师事务所、天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

本上市公告书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二节 发行人简介

一、发行人基本信息

公司名称	上海大名城企业股份有限公司
英文名称	GREATTOWN HOLDINGS LTD
成立时间	1996年7月18日
法定代表人	俞培娣
注册资本	2,011,556,942元
实缴资本	2,011,556,942元
住所	上海市闵行区红松东路1116号1幢5楼A区
邮政编码	201103
所属行业	房地产开发行业
经营范围	房地产综合开发，建造、销售商品房，物业管理，物业租赁，公共基础设施开发与建设，建筑装饰安装工程，生产、加工、销售生物制品、农药及中间体（限分支机构经营）、药品原料及制剂（限分支机构经营）、保健品（限分支机构经营）、新型建材、包装材料、现代通讯信息新材料及相关器件；上述产品的研究开发、技术咨询和售后服务；经营进出口业务。（涉及配额、许可证或国家专项管理的，应凭证经营或按国家有关规定另行报批）（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）。
组织机构代码	60735639-6
信息披露事务	负责人：张燕琦 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 电话：021-6247 8900 传真：021-6247 9099 电子邮件：zhangyanqi@greattown.cn

二、发行人基本情况

（一）发行人设立及上市情况

上海大名城企业股份有限公司前身为上海华源股份有限公司（以下简称“华源股份”），始建于1996年。

华源股份系经上海市浦东新区管理委员会以《关于同意设立上海华源股份有限公司的批复》（沪浦管[1995]283号）、上海市外国投资工作委员会以《关于设立中外股份“上海华源股份有限公司”的批复》（沪外资委批字[96]第869号）、上海市证券管理办公室以《关于同意上海华源股份有限公司发行境内上市外资股

的批复》（沪证办[1996]132号）、上海市人民政府以《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸沪股份制字[1996]002号）批准，由中国华源集团有限公司、上海中国纺织国际科技产业城发展公司、常州华源化学纤维有限公司、锡山市长苑丝织厂、江苏秋艳（集团）公司等5家公司共同发起，以发起人的全部或部分资产折股投入，并向境外募集境内上市外资股（B股）而设立的股份有限公司。1996年7月18日，华源股份取得上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册资本为18,353万元人民币。

经国务院证券委员会以《关于同意上海华源股份有限公司发行11,500万股境内上市外资股的批复》（证委发[1996]21号）和上海外资委以《关于上海华源股份有限公司增资的批复》（沪外资委批字[96]第1100号）批准，华源股份完成1,500万股B股的超额配售工作，华源股份B股变更为11,500万股，并于1996年7月26日在上交所上市交易（B股股票代码：900940，简称：华源B股）。

经中国证监会《关于上海华源股份有限公司申请公开发行股票批复》（证监发字[1997]354号）批复，华源股份于1997年6月24日向社会公众公开发行人民币普通股（A股）4,000万股，其中：向境内投资人发行的以人民币认购的内资股为3,600万股，于1997年7月3日在上交所上市；向公司职工发行的以人民币认购的公司职工股为400万股，于1998年1月6日在上交所上市。公司股本变更为23,853万股，其中：境内法人股（A股）8,353万股，占股份总数的35.02%；境内上市人民币普通股（A股）4,000万股，占股份总数的16.77%；境内上市外资股（B股）11,500万股，占股份总数的48.21%。

（二）发行人上市后股权变动情况

1、1998年资本公积转增股本

根据上海市外资委《关于上海华源股份有限公司增资和修改章程的批复》（沪外资委批字[98]第842号）及公司1997年度股东大会决议，公司以1998年6月11日为股权登记日，按每10股转增2股的比例用资本公积金4,770.6万元向登记在册的全体股东转增股本，其中：境内法人股（A股）转增1,670.6万股，境内上市人民币普通（A股）转增800万股，境内上市外资股（B股）转增2,300万股。公司股本变更为28,623.6万股。

1998年6月12日，大华会计师事务所出具华业字（98）第824号《验资报告》，确认截至1998年6月5日止，华源股份已将资本公积47,706,000元转增股本，实收资本变更为28,623.60万元。

2、2000年送股、资本公积转增股本、配股

根据中国证监会《关于上海华源股份有限公司申请配股的批复》（证监公司字[2000]112号）、上海市外资委《关于上海华源股份有限公司转股、增资的批复》（沪外资委批字[2001]第0032号）及公司1999年度股东大会决议，公司以2000年8月22日为股权登记日，以总股本28,623.60万股为基数，按每10股送1股、转增4股、配8股的比例增加股本总额，共计派送2,862.36万股、转增11,449.44万股、配售6,240万股（境内上市外资股股东全部放弃配售）。公司股本变更为49,175.40万股。

2000年9月22日，大华会计师事务所出具华业字（2000）第1140号《验资报告》，确认截至2000年9月13日止，华源股份实收资本变更为49,175.40万元。

3、2000年公司股权转让

2000年9月14日，公司发起人股东上海中国纺织国际科技产业城发展有限公司与华源集团签订《股权转让合同》将所持公司5.11%股权（合计2,194.2万股）作价3,950万元转让给公司另一发起人股东中国华源集团有限公司。该事项经上海市外国投资工作委员会《关于上海华源股份有限公司转股、增资的批复》（沪外资委批字[2001]第0032号）的批复生效。

本次股权转让完成后，上海中国纺织国际科技产业城发展有限公司不再持有公司股权。

4、2007年公司股权转让

2007年3月5日，根据中华人民共和国商务部《商务部关于同意上海华源股份有限公司股权变更和增资的批复》（商资批[2007]356号）、财政部《财政部关于上海华源股份有限公司国有股权划转有关问题的批复》（财企[2002]43号），公司发起人股东常州华源化学纤维有限公司将所持公司16.2%股权（合计

7,986.6 万股）划转给公司另一发起人股东中国华源集团有限公司。

本次股权转让完成后，常州华源化学纤维有限公司不再持有公司股权。

5、2007 年股权分置改革

根据国务院国有资产监督管理委员会《关于上海华源股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（国资产权[2007]39 号）、中华人民共和国商务部《商务部关于同意上海华源股份有限公司股权变更和增资的批复》（商资批[2007]356 号）及华源股份 2007 年第一次临时股东大会暨相关股东会议通过的股权分置改革方案，公司进行了股权分置改革：公司以资本公积金向股权分置改革方案实施日（2007 年 3 月 19 日）登记在册的全体流通 A 股股东每 10 股转增 7.2220 股；同时，用公司资本公积金向方案实施日登记在册的全体流通 B 股股东每 10 股转增股本 2.8 股。转增完成后，公司的股本增至 62,944.51 万股，其中：有限售条件的流通 A 股为 17,435.40 万股，无限售条件流通 A 股 19,013.11 万股，无限售条件流通 B 股 26,496 万股。

本次股权分置改革实施完毕后，华源股份实收资本变更为 62,944.512 万元。

6、2009 年华源集团股权司法拍卖

2007 年 4 月 30 日，公司因 2005 年和 2006 年连续两年亏损，公司股票实行退市风险警示。股票代码简称 A 股变更为“*ST 华源”，B 股变更为“*ST 华源 B”，股票代码不变。

2008 年 5 月 19 日，公司因 2005 年、2006 年、2007 年连续三年亏损，根据上海证券交易所上证上字[2008]46 号《关于对上海华源股份有限公司股票实施暂停上市的决定》，公司股票被上交所暂停上市。

依据上海仲裁委员会于 2006 年 5 月 22 日作出的（2005）沪仲案字第 1439 号仲裁裁决书、海南省海口市琼山区人民法院于 2005 年 12 月 15 日作出的（2005）海中法民二终字第 175 号民事判决书以及海南省海口市中级人民法院于 2009 年 3 月 10 日将其冻结的上海华源股份有限公司股权委托上海一中院处置的公函，上海一中院于 2009 年 3 月 18 日委托上海长城拍卖有限公司拍卖被执行人华源集团持有的发行人 15,493.20 万股 A 股。

2009年3月31日，东福实业以人民币7,281,804元的价格竞得上述15,493.20万股A股。根据竞买条件，东福实业在取得上述股份后应按照《上海华源股份有限公司重整计划》（以下简称“《重整计划》”）履行缩减股本及股权让渡的义务（缩减25%，让渡缩减后股票的87%），实际竞买取得发行人1,510.59万股A股，占缩股后总股本的3.2%。

7、2009年华源股份破产重整及出资人权益调整

因公司无力清偿到期债务，经债权人上海泰升富企业发展有限公司申请，上海二中院于2008年9月27日以（2008）沪二中民四（商）破字第2-1号《民事裁定书》裁定受理公司破产重整一案。2008年12月13日，上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第2-5号《民事裁定书》，裁定批准华源股份《重整计划》，终止重整程序。

根据华源股份债权人会议（含出资人组）表决通过并经上海二中院以（2008）沪二中民四（商）破字第2-5号《民事裁定书》裁定批准的《上海华源股份有限公司重整计划》，华源股份全体股东同比例缩减股本，缩减比例为25%，华源股份总股本由629,445,120股缩减至472,084,983股；全体出资人共计让渡约18,650.41万股，让渡股份用于清偿债权及由重组方有条件受让。

根据华源股份管理人于2009年4月24日出具的《关于上海华源股份有限公司重整计划执行情况的监督报告》（以下简称“《监督报告》”），截止该《监督报告》出具之日，华源股份的《重整计划》已经执行完毕。

2009年4月22日，万隆亚洲会计师事务所有限公司上海分所出具万亚会沪业字（2009）第904号《验资报告》，确认截止2009年4月21日，华源股份实收资本为472,084,983元。

2009年9月7日，上海市商务委员会以沪商外资批[2009]3008号《市商务委关于同意上海华源股份有限公司减资的批复》同意华源股份总股本由629,445,120元人民币缩减至472,084,983元人民币。

2009年9月10日，华源股份取得换发后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，注册资本为472,084,983元人民币。

2009年10月10日，华源股份完成前述注册资本变更的工商变更登记手续，取得了新的营业执照，注册资本变更为472,084,983元人民币。

8、2011年发行股份购买资产

2009年10月28日，华源股份召开2009年第二次临时股东大会，审议通过了华源股份非公开发行股份购买资产的相关议案，同意公司向东福实业等4名交易方非公开发行1,039,471,959股A股股份，购买其所持有的名城地产（福建）70%的股权。

2009年12月25日，公司发行股份购买资产暨关联交易经中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核，获有条件通过。2011年6月13日，发行人收到中国证券监督管理委员会《关于核准上海华源股份有限公司重大资产重组及向福州东福实业发展有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]927号），发行人向东福实业及其一致行动人发行股份1,039,471,959股，发行价格为2.23元/股，发行市值231,802.25万元，全部用于购买东福实业及其一致行动人持有的名城地产（福建）有限公司70%的股权，该等股权作价231,802.25万元。

根据天职国际会计师事务所有限公司出具的天职沪QJ[2011]1536号的《验资报告》，华源股份原股本为472,084,983元；截至2011年6月15日止，华源股份已收到东福实业及其一致行动人以标的资产新增股本1,039,471,959元，华源股份总股本变更为1,511,556,942元。

2011年6月15日，名城地产70%股权变更至华源股份名下的工商登记变更完成，名城地产换发了由福州经济技术开发区工商行政管理局颁发《企业法人营业执照》。2011年6月20日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕新增股份的股权登记手续。

2011年8月16日，商务部作出商资批[2011]916号《关于同意上海华源股份有限公司增资扩股及变更经营范围的批复》，同意华源股份增加注册资本、股本总额及变更经营范围。

2011年8月23日，华源股份办理完毕股本和经营范围变更的工商变更登记并领取了新的营业执照，自此，发行人主业变更为房地产开发。

2011年10月11日，公司股票恢复上市，A股股票简称由“*ST华源”变更为“ST华源”，股票代码“600094”不变；B股股票简称由“*ST华源B”变更为“ST华源B”，股票代码“900940”不变。

2012年3月1日，公司A股股票简称由“ST华源”变更为“大名城”，股票代码“600094”不变；公司B股股票简称由“ST华源B”变更为“大名城B”，股票代码“900940”不变。

9、2014年非公开发行股票

根据公司于2013年8月26日召开的第五届董事会第二十六次会议和2013年9月26日召开的2013年第一次临时股东大会通过的发行人民币普通股股票决议，2014年4月18日，中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）向公司下发《关于核准上海大名城企业股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]428号），核准公司非公开发行不超过6亿股。2014年9月，公司以非公开发行股票的方式向7名特定投资者发行500,000,000股人民币普通股（A股）。根据2014年9月25日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具天职业字[2014]第11358号《验资报告》，确认截至2014年9月24日止，发行人实收资本变更为201,155.6942万元。本次非公开发行实施完毕后，发行人的注册资本变更为201,155.6942万元。

（三）发行人股权结构及注册资本总额

1、股本结构

截至2015年9月30日，公司的总股本为2,011,556,942股，股本结构如下：

股份性质	持股数量（股）	持股比例（%）
一、有限售条件股份		
1、国家股	-	-
2、国有法人股	-	-
3、其他内资股	-	-
其中：境内非国有法人股	-	-
境内自然人持股	-	-
4、外资持股	-	-
有限售条件股份合计	-	-

股份性质	持股数量（股）	持股比例（%）
二、无限售条件流通股份		
1、人民币普通股	1,812,836,847	90.12
2、境内上市的外资股	198,720,095	9.88
3、境外上市的外资股	-	-
4、其他	-	-
无限售条件流通股份合计	2,011,556,942	100.00
三、股份总数	2,011,556,942	100.00

2、前十大股东持股情况

截至2015年9月30日，公司前十名股东持股情况如下表所示：

序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	持股比例（%）
1	福州东福实业发展有限公司	境内非国有法人	400,309,993	19.90
2	天弘基金—民生银行—天弘基金—定增31号资产管理计划	境内非国有法人	100,000,000	4.97
3	兴业全球基金—工商银行—华融信托—华融·汇盈29号权益投资集合资金信托计划	境内非国有法人	100,000,000	4.97
4	俞培明	境内自然人	100,000,000	4.97
5	陈华云	境外自然人	100,000,000	4.97
6	东海基金—工商银行—东海基金—鑫龙74号资产管理计划	境内非国有法人	98,455,000	4.89
7	福州创元贸易有限公司	境内非国有法人	92,809,996	4.61
8	泰达宏利基金—平安银行—平安信托—平安财富*创赢一期145号集合资金信托计划	境内非国有法人	50,000,000	2.49
9	俞凯	境外自然人	50,000,000	2.49
10	俞丽	境外自然人	47,691,464	2.37

注1：截至本上市公告书签署日，公司控股股东东福实业持有的公司股份中有303,390,000股处于质押状态；陈华云所持有本公司股份中68,220,000股处于质押状态；俞凯所持有本公司股份中36,977,000股处于质押状态；俞丽所持有本公司股份中47,691,464股处于质押状态。

注2：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、俞凯先生、俞培明先生、俞丽女士分别系俞培梯先生的配偶、儿子、兄弟、女儿。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。

3、发行人注册资本

截至2015年9月30日，公司注册资本为2,011,556,942元。

三、发行人主要经营情况

（一）主营业务情况

报告期内，公司主要从事房地产开发经营，拥有丰富的房地产开发经验，目前业务主要分布在福建、江苏及甘肃等地区。

1、公司房地产业务按产品、地区划分的近三年及一期收入构成情况

报告期内主营业务分产品营业收入主要来源于房产销售及土地开发，具体构成情况如下：

单位：万元

产品类别	2015年1-9月		2014年度		2013年度		2012年度	
	主营收入	占比	主营收入	占比	主营收入	占比	主营收入	占比
商品房销售	360,025.15	100.00%	357,354.92	68.94%	286,233.13	100.00%	162,665.76	100.00%
土地一级开发	-	-	161,036.40	31.06%	-	-	-	-
总计	360,025.15	100.00%	518,391.33	100.00%	286,233.13	100.00%	162,665.76	100.00%

报告期内主营业务分地区营业收入主要来源于福建、江苏地区，具体构成情况如下：

单位：万元

地区	2015年1-9月		2014年度		2013年度		2012年度	
	主营收入	占比	主营收入	占比	主营收入	占比	主营收入	占比
福建区域	131,217.20	36.45%	304,817.31	58.80%	194,646.66	68.00%	162,665.76	100.00%
江苏区域	97,793.48	27.16%	31,493.08	6.08%	91,586.47	32.00%	-	-
甘肃区域	131,014.47	36.39%	182,080.93	35.12%	-	-	-	-
合计	360,025.15	100.00%	518,391.33	100.00%	286,233.13	100.00%	162,665.76	100.00%

2、公司近三年及一期房地产开发销售情况汇总表

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
新开工面积（万平方米）	-	205.30	128.49	-
竣工可售面积（万平方米）	41.84	88.91	41.11	13.23
签约销售面积（万平方米）	46.88	66.12	31.18	30.05
签约销售金额（亿元）	41.60	57.83	38.21	28.93
成交均价（元/平方米）	8,422.88	8,746.10	12,255.07	9,628.18

3、报告期内房地产项目的销售情况

(1) 2012年度的房地产销售情况表

单位：平方米

业态分类	报告期内竣工面积	期末在建可售面积	报告期内可供出售面积	报告期内签约面积	报告期内签约金额（万元）	成交均价（元）
住宅	115,520.84	725,355.10	588,373.35	294,108.81	278,402.11	9,465.96
商铺及购物中心	2,141.67	153,806.03	21,012.33	2,465.35	8,117.61	32,926.81
酒店	-	85,060.02	-	-	-	-
写字楼	-	55,648.00	-	-	-	-
车位	14,682.18	234,643.94	141,396.13	3,910.57	2,792.33	7,140.47
合计	132,344.69	1,254,513.09	750,781.81	300,484.73	289,312.05	9,628.18

(2) 2013年度的房地产销售情况表

单位：平方米

业态分类	报告期内竣工面积	期末在建可售面积	报告期内可供出售面积	报告期内签约面积	报告期内签约金额（万元）	成交均价（元）
住宅	345,589.95	2,621,507.00	743,240.19	299,688.05	367,680.97	12,268.79
商铺及购物中心	4,448.45	315,996.00	83,719.71	4,063.92	11,903.25	29,290.07
酒店	61,490.00	-	-	-	-	-
写字楼	56,000.00	-	-	-	-	-
车位	61,018.07	302,565.00	95,158.79	8,067.06	2,552.30	6,401.91
合计	411,056.47	3,357,558.00	922,118.69	311,819.03	382,136.52	12,255.07

(3) 2014年度的房地产销售情况表

单位：平方米

业态分类	报告期内竣工面积	期末在建可售面积	报告期内可供出售面积	报告期内签约面积	报告期内签约金额（万元）	成交均价（元）
住宅	731,586.85	1,981,050.31	2,514,729.17	556,775.22	406,124.79	7,294.23
商铺及购物中心	11,129.83	229,203.31	254,458.42	89,381.06	165,161.05	18,478.30
酒店	-	85,060.02	-	-	-	-
写字楼	55,648.00	-	-	-	-	-
车位	90,734.16	387,450.68	610,061.11	15,040.03	7,003.05	4,656.27
合计	889,098.84	2,682,764.32	3,379,248.70	661,196.31	578,288.89	8,746.10

(4) 2015年1-9月的房地产销售情况表

单位：平方米

业态分类	报告期内竣工面积	期末在建可售面积	报告期内可供出售面积	报告期内签约面积	报告期内签约金额（万元）	成交均价（元）
住宅	338,345.91	1,249,463.46	1,957,953.95	446,860.99	369,994.06	7,790.25
商铺及购物中心	1,452.94	218,073.48	165,077.36	15,445.12	41,857.56	27,100.83
酒店	-	85,060.02	-	-	-	-
写字楼	-	-	-	-	-	-
车位	78,647.54	296,716.52	595,021.08	6,489.43	4,158.91	6,408.74
合计	418,446.39	1,849,313.48	2,718,052.39	468,795.54	416,010.52	8,422.88

(二) 发行人所处行业状况

1、房地产开发行业

(1) 房地产市场现状分析

①我国房地产整体发展情况

房地产开发行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。根据国家统计局数据，2014年我国全社会固定资产投资为512,761.00亿元，同比增长14.89%；房地产开发投资为95,035.61亿元，同比增长10.49%；2014年房地产开发投资占全社会固定资产投资总额的比重为18.53%。此外，2014年商品房销售额占国内生产总值（GDP）的比重达到了11.99%。房地产投资已成为拉动固定资产投资和促进经济发展的重要力量。

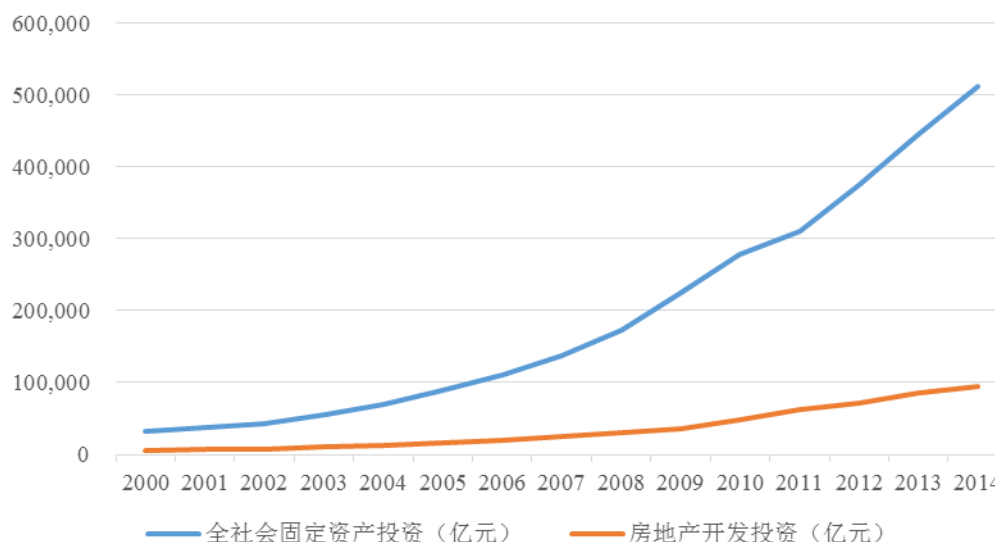


图 6-8-1 我国房地产开发投资与固定资产投资之间的关系

资料来源: wind 资讯

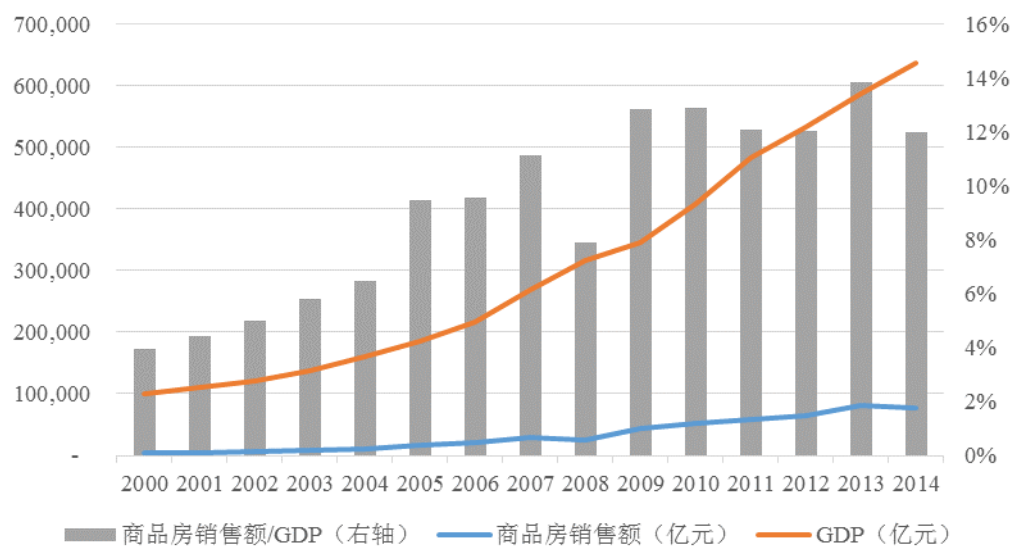


图 6-8-2 我国商品房销售额与 GDP 之间的关系

资料来源: wind 资讯

近年来,为遏制房价过快上涨,中央出台了一系列房地产调控政策,经济手段和行政手段并用,对中国房地产市场进行了全方位的调控。各项政策的持续出台和逐步落实,对包括地方政府、房地产开发企业、商业银行、购房者在内的各相关主体行为均产生了显著影响。尤其是 2011 年,我国的房地产市场经历了最严厉的政策调控,一系列调控措施密集出台,包括:房产税试点和限购政策、六次上调存款准备金率、三次加息、首套房贷利率上浮等。在政策严厉打压下,房价过快上涨的势头得到了有效遏制,调控效果在各级城市显现。2012 年,中央

政府对房地产市场的调控坚持不放松。一方面，严格执行限购限贷政策，坚决抑制投资投机需求；另一方面，强调促进房地产价格合理回归，保护合理自住需求。2013年2月，国务院办公厅下发《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，在持续执行限购、限贷政策的同时，要求逐步完善保障房、房产税等行业调控长效机制，抑制投资投机性需求，促进房地产市场长期健康发展。2013年7月，中央政治局召开会议，提出“积极释放有效需求，推动居民消费升级，保持合理投资增长，积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展”。城镇化将成为未来中国经济增长的持续动力，并为房地产行业带来更大的市场空间。

2014年，受国内外宏观经济形势影响，我国房地产市场进入调整时期，不同城市和地区房地产市场出现分化。在一线城市房地产市场仍然保持需求旺盛、价格较高的同时，部分二三线城市出现房地产市场库存较高、需求不振的情况。中央及地方政府针对不同地区的情况相继出台政策稳定房地产行业发展，包括调整限购政策、放松公积金贷款、提供分房安置补贴等措施。

2014年3月，第十二届全国人民代表大会第二次会议上的《政府工作报告》中提出，要完善住房保障机制，提高大城市保障房比例，创新政策性住房投融资机制和工具，针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应。这是近十年来我国政府工作报告中首次未提及“房地产调控”，并且进一步明确了2014年政府完善住房保障机制的目标和任务。

2014年9月30日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作通知》，指出要加大对保障性安居工程建设的金融支持、积极支持居民家庭合理的住房贷款需求、增强金融机构个人住房贷款投放能力、继续支持房地产开发企业的合理融资需求。

2014年11月22日和2015年3月1日，中国人民银行先后两次下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，各地住房公积金存贷款利率相继下调。受此影响，居民贷款购买房产成本将有所降低，有利促进房地产市场需求的平稳发展。

2015年3月30日，中国人民银行、住房和城乡建设部及中国银行业监督管理委员会联合发出通知，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改

善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例下调至不低于40%；使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；拥有1套住房并已结清贷款的家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金购买普通自住房，最低首付款比例为30%。首付比例的下调增强了改善性需求购房者住房消费能力，进一步推动房地产市场平稳发展。

总体而言，我国的房地产市场在经历了2010年以来较为严厉的政策调控之后进入调整期，目前政策导向趋于平稳化，积极稳妥推进房地产行业的健康发展。

②住宅房地产发展状况

a.开发投资

近年来，全国住宅房地产的开发投资保持快速增长，占房地产开发投资的比重基本稳定在70%左右。其中，2014年住宅开发投资金额为64,352.15亿元，较上年增长9.20%，较上年增速有所降低。2015年1-6月，住宅开发投资金额为29,505.67亿元，较上年同期增长2.80%，增速明显降低。

全国住宅房产开发投资情况

项目	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
房地产开发投资（亿元）	43,954.95	95,035.61	86,013.38	71,803.79
住宅开发投资（亿元）	29,505.67	64,352.15	58,950.76	49,374.21
住宅投资所占比例（%）	67.13	67.71	68.54	68.76

资料来源：wind 资讯

b.销售状况

与住宅开发投资基本同步，近年来，全国商品住宅销售面积和销售金额也基本呈现稳步增长的局面。2014年以来，由于受经济整体低迷以及前期需求大量释放等因素，国内房地产市场的成交量受到一定程度的影响，2014年全国商品住宅销售面积为105,181.79万平方米，销售金额为62,395.58亿元，较上年同期有所下降。2015年1-6月，全国商品住宅销售面积为44,389.38万平方米，较上年同期增加4.50%，销售金额为28,941.12亿元，较上年同期增加12.90%。

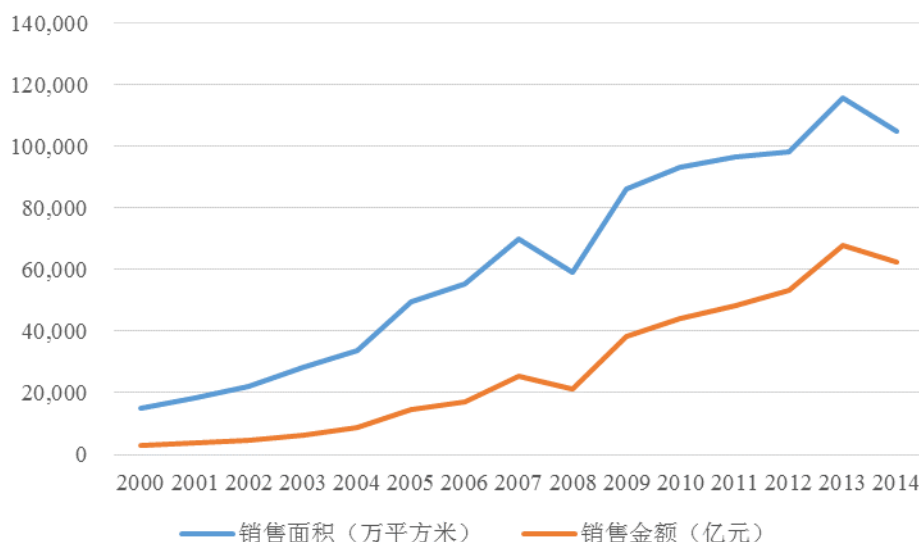


图 8-3 全国住宅商品房销售面积与销售额

资料来源：wind 资讯

③商业房地产发展状况¹

a. 开发投资

近年来，国内经济快速发展，居民收入水平显著提高，消费需求旺盛，企业盈利能力增强，规模快速扩张，第三产业在国民经济的比重不断增加，这些因素共同促进了商业房产的发展。2014年，全国商业房地产开发投资金额为 19,987.44 亿元，同比增速为 20.43%。2015年 1-6 月，商业房地产开发投资金额为 6,705.31 亿元，同比增速为 8.60%。

全国商业房地产开发投资情况

项目	2015年 1-6 月	2014年	2013年	2012年
房地产开发投资（亿元）	43,954.95	95,035.61	86,013.38	71,803.79
商业开发投资（亿元）	6,705.31	19,987.44	16,597.28	12,678.61
商业投资所占比例（%）	15.26	21.03	19.30	17.66

资料来源：wind 资讯

b. 销售状况

商业房地产容易受到宏观经济环境的影响，基本走势与住宅商品房较为相似。在 2008 年金融危机之前，商业房地产的销售面积和金额处于快速增长期；

¹本节中的商业房地产包括办公楼、商业营业用房。

2009年以来，销售面积和销售金额仍然保持较为良好的上升势头。2014年，全国商业商品房销售面积11,572.75万平方米，销售金额11,850.12亿元，与2013年销售情况基本持平。2015年1-6月商业商品房销售面积和销售金额分别为3,417.17万平方米和3,333.07亿元，分别同比增加3.50%和下降1.20%。

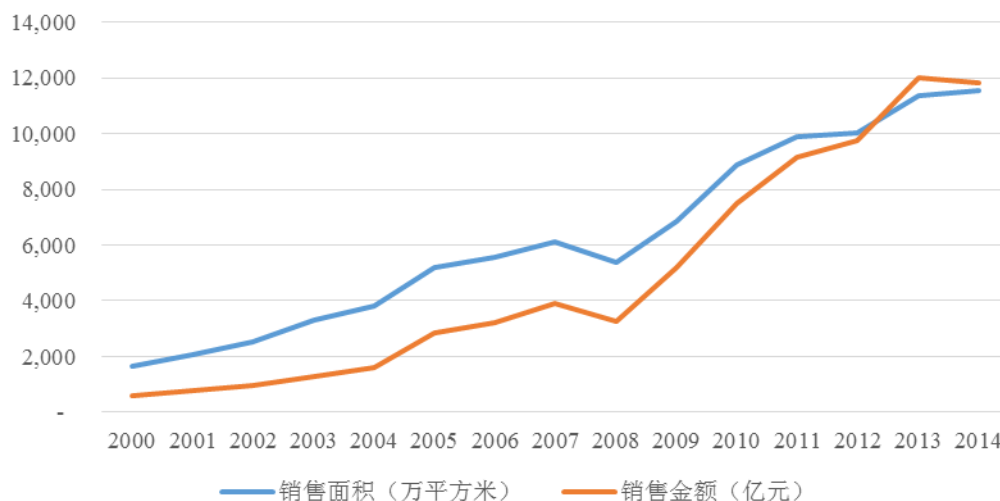


图 8-6 全国商业商品房销售面积与销售金额

资料来源：wind 资讯

(2) 房地产行业上下游情况

房地产开发业的产业链较长，其上游行业主要为包括建材业和建筑业。建筑材料价格和建筑施工费用的变动将直接影响房地产开发产品的成本。同时，建筑与建材行业的发展也会对房地产行业起到直接的促进作用。此外，由于土地的特殊性质，房地产开发企业需要从政府处购买土地使用权，因此政府相关的土地政策等将直接影响房地产开发企业的经营。

房地产开发行业下游是消费者。国民经济的发展、居民生活水平的提高以及适龄人口的增加能够带来首次购置住宅需求、改善型住宅需求以及投资性需求等，促进房地产开发行业的发展。反之，在经济不景气或人口结构发生调整的环境下，房地产行业会受到需求萎靡的直接影响。除此之外，房地产开发行业的下游行业有房地产中介和装修行业。商品房中介市场的规范发展有助于商品房的再次流通，不仅增加物业产品的流动性，也创造新的物业需求，能促进房地产业的发展。而装修行业以物业产品为服务标的，无论是作为房地产行业的下游行业还是配套行业，有利于提高居民的生活品质，促进房地产业的发展。

（3）行业竞争格局

①行业集中度不断提升，行业竞争日趋激烈

近十年我国房地产行业发展迅速，特别是大型房地产企业依靠规模、资本、品牌等优势，规模效益进一步凸显，行业集中度持续提高。

据国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构的研究数据显示，全国房地产百强企业 2014 年市场份额快速上升，行业集中度进一步提高。在市场景气度下降的背景下，百强企业展现出了较强的抗波动能力，销售业绩稳步增长，市场份额上升至 35.4%，较上一年提高了 5.9 个百分点，提升幅度为近五年来最高。在房地产行业逐步迈入平稳发展新常态、市场竞争更趋激烈的背景下，市场份额将更加集中于领先梯队企业。

房地产行业是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，行业分化日益明显。大型房地产企业将凭借较强的资金实力、融资能力、管理能力和品牌知名度在竞争中保持持续领先，小型房地产企业将在激烈的竞争中面临更加严峻的挑战。

②行业竞争生态基本固化，龙头企业品牌价值凸显

房地产行业属于资金密集型行业，高额的资本投入和较长的项目运作周期是其突出特征。行业大型的龙头企业凭借其自身雄厚的资金实力已经建立了明显的先发优势，位于行业前列的企业在土地储备、项目开发、市场营销、资金利用效率等方面的竞争地位已经相对稳定，行业竞争生态基本固化。

随着行业集中度的提升和品牌企业市场份额的提升，房地产市场将逐步进入品牌竞争阶段，未来消费者也越来越倾向购买品牌开发商开发的物业。根据中国房地产研究会、中国房地产业协会、中国房地产测评中心联合主办的“2014 中国房地产品牌价值测评成果发布会”发布的测评结果，2014 年度我国房地产行业品牌价值前五名企业品牌价值情况如下：

排名	企业名称	品牌价值（亿元）
1	中国海外发展有限公司	319.39
2	恒大地产集团有限公司	291.86
3	万科企业股份有限公司	271.10

4	保利房地产（集团）股份有限公司	232.89
5	绿地控股集团有限公司	180.41

从近两年中国房地产品牌价值前 20 强榜单来看,2013-2014 年连续两次入选 20 强的企业共有 19 家,换榜率为 5%。与 2013 年相比,2014 年上榜企业总体排名变化不大,企业梯队逐渐趋向稳定。

(4) 房地产行业的长期发展趋势

① 房地产企业转型发展已成为必然趋势

在政府针对房地产市场环境进行合理调控的大背景下,预计房地产市场抑制投资投机需求、鼓励合理自住需求将以常态化政策基调存在,房地产企业的竞争也将进一步加剧,大型、高周转率房地产企业的优势将更加明显,企业转型发展已成为必然趋势。在经济转型阶段,除住宅产业外,商业地产、养老地产等业态也将获得发展。与此同时,在稳定经济增长的主旋律中,中央政府在十八大报告中明确提出新城镇化战略,对房地产行业的发展既是机遇也是挑战。

② 土地资源稀缺性突出

房地产开发的实质是资本与土地的资源整合。土地资源属不可再生资源,对优质土地资源的控制对于房地产开发企业的发展来说尤为重要。随着开发企业建设规模的不断扩大,土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格,进而影响开发项目的成本和利润。

③ 行业进入壁垒和集中度逐渐提高

随着土地供应市场的日益规范和市场化运作机制的逐步完善,政府对房地产市场监管力度的不断加强,在土地取得、立项批准、银行信贷等方面提出了更高的监管要求,房地产业的进入门槛将越来越高,实力较弱的中小企业将逐渐被市场淘汰,房地产开发企业将向规模化、集团化和品牌化方向发展,给资金实力雄厚、公司治理优秀、管理规范透明的优质公司提供了扩大市场份额的机遇。同时,政府鼓励具有诚信度较高、具有品牌优势的房地产企业进行收购兼并和重组,有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见,在未来的

几年里，房地产行业进入壁垒和行业集中度将大大提高。

（三）公司的竞争优势、经营方针及发展战略

1、公司的竞争优势

（1）一次性大盘综合开发运营的丰富经验

公司拥有十多年一次性大盘综合开发运营的丰富经验，运用标准化管理系统，采用最短建设周期、最快开盘速度的快速周转的开发模式，大环境大配套大布局的和谐共赢环境理念；同时，公司充分利用参与部分项目一级开发的优势，通过综合运营及城市营销对城市资源进行整合、优化及创新，依托公司的资金优势、成熟的片区开发经验及资源整合能力，对城市区域规模化、高效化、标准化地进行整体成片开发，从而积累和形成了具有名城特色的开发体系。

（2）符合国家新型城镇化发展方向的丰富土地储备

新型城镇化是“新常态”下中国经济可持续发展的重要引擎。2014年3月，国务院总理李克强在政府工作报告中指出，推进以人为核心的新型城镇化，并提出“今后一个时期，着重解决好现有‘三个1亿人’问题，促进约1亿农业转移人口落户城镇，改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村，引导约1亿人在中西部地区就近城镇化”；随后，中共中央、国务院发布《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》，制定了未来几年我国新型城镇化的发展蓝图。2015年3月，政府工作报告提出“要推进新型城镇化取得新突破，坚持以人为核心，发挥好城镇化对现代化的支撑作用。”

公司拥有符合国家新型城镇化发展方向的丰富土地储备。比如，公司兰州东部科技新城、永泰东部温泉旅游新区一期等项目均涉及建制镇改造和新城镇建设，将较大程度上受益于国家城镇化政策的实施。公司作为专业的新型城市综合运营商、新型城镇化示范项目建设的龙头房企，未来将进一步推进新型城镇化示范项目建设，对城市资源进行整合、优化、创新，通过参与城市的基础设施建设、公共服务、保障性住房建设、房地产开发、产业园建设运营等房地产全产业链开发，建造更适合老百姓需求的住房，打造老百姓安居乐业的社区环境。

（3）积极的战略布局和明显的区位优势

公司总部位于正在建设的国际金融中心的大上海，各种金融创新具有良好的政策环境和拓展空间；福州自贸区在公司福州马尾东江滨项目区域内挂牌；兰州东部科技新城项目正处于“丝绸之路经济带”核心区域。公司因此具备了难得的机遇和独有的区位优势，有利于公司在更深层次、更广空间加速房地产结构调整和区域布局，并进行多元化探索，积极发展金融服务、投资贸易、仓储物流等新业务，构建公司大发展的战略格局。

（4）优异的产品品质和良好的品牌形象

大名城始终注重产品品质——为保证开发项目的高附加值及高品质，公司主要与国内外知名的专业设计公司开展合作；与工程承建方中国建筑股份有限公司持续保持战略合作合作关系，确保项目建造品质；同时，公司结合人性化完善社区智能化建设，提供贴身的物业服务。因此，通过对设计方案的综合优化、项目施工的严格管理、精益求精的物业服务，对产品品质的不懈追求，“名城”产品在当地具有很强的市场竞争力。

公司始终以“崇尚品质，追求卓越”为开发宗旨，始终坚持“高性价比”和“高附加值”的精品化开发策略，已建成了“大名城”、“时代名城”、“名城港湾”、“东方名城”、“名城国际”等在区域市场具有很高影响力的中高档舒适住宅小区，成为其所在区域的代表性楼盘，并获得了市场和社会的广泛认可，形成了良好的公司品牌。比如，“大名城”被授予“中国健康住区”称号，“时代名城”获“福州市优秀户型完美居室奖”，公司福州马尾项目获得国家 2013-2014 年度国家优质工程奖。2015 年 3 月，根据国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构发布的研究数据，公司名列“2015 中国房地产百强企业”榜单。

（5）较强的项目开发成本控制能力

公司及其管理团队通过多年的房地产开发实际操作，总结出一套行之有效的项目成本控制管理模式。在每一个项目的开发中，在坚持高品质的开发策略和清晰的目标消费者定位基础上，根据预期的目标收益锁定产品的基本目标成本，制定项目成本预算。在开发管理方面，从规划、设计、施工到销售、物业服务各个环节，一方面保障决定产品质量与品质的必要投入，另一方面压缩控制非必要的

成本开支，力求精简高效；在成本控制方面，实行严格的成本核算流程，责任主体的报酬与每一环节质量、成本控制结果相挂钩。

（6）高素质、稳定的开发管理团队

在多年的发展过程中，大名城培育并形成了一个知识结构和专业结构合理、实战经验丰富、具备战略发展眼光的管理团队。大名城管理团队对公司忠诚度较高，公司把稳定管理团队和提高团队凝聚力作为公司企业文化，并作为公司管理核心要务。

2、公司经营方针及发展战略

公司力争在房地产业务经营上实现稳定增长。

（1）房地产业务发展战略

① 充分发挥国家战略赋予的优势，积极构建公司大发展战略。

公司总部位于正在建设的国际金融中心的大上海，各种金融创新具有良好的政策环境和拓展空间。公司福州马尾东江滨项目、兰州东部科技新城项目正处于处于“丝绸之路经济带”和“21世纪海上丝绸之路”的“一带一路”的核心区域，而福州自贸区就在公司马尾东江滨项目区域内挂牌。公司因此具备了难得的机遇和独有的区位优势。我们必须充分把握这种机遇和优势，立足高原，在更深层次、更广空间加速房地产结构调整和区域布局，并进行多元化探索，积极发展金融服务、投资贸易、仓储物流等新业务，构建公司大发展的战略格局。

② 依托现有的产城融合项目，进一步拓展房地产业务。

公司将充分运用资金优势，通过购并等多种手段，加快布局一线城市。 公我们坚定地认为，新型城镇化的持续推进战略，将推动房地产行业中长向好发展。公司作为专业的新型城市综合运营商，新型城镇化示范项目建设的龙头房企，在深耕福建区域的同时，进一步推进新型城镇化示范项目建设，对城市资源进行整合、优化、创新，通过参与城市的基础设施建设、公共服务、保障性住房建设、房地产开发、产业园建设运营等房地产全产业链开发，建造更适合老百姓需求的住房，打造老百姓安居乐业的社区环境。依托庞大的业主资源，深挖需求潜力，

实现与互联网线上线下的融合贯通。在发展传统房地产业务的同时，大力发展旅游地产、文化地产、健康养老地产等房地产新业态。

③ 构建“产业+资本”的双轮驱动、协同发展的创新转型战略，打造新的业务增长极。

伴随着整个行业的发展与成熟，房地产行业步入新常态的背景下，适度多元化发展将成为必然趋势，必须把握房地产市场转型契机，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、变革与资本运营实现公司适度多元化发展。

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产业。

（2）经营计划

① 快速销售快速去化

深耕细作，全面提升管理能力，降低运营成本，快速销售去化。

② 降本增效，提升公司整体管控能力

在房地产行业发展步入新常态，利润率逐步下移背景下，强而有效的管控能力将成为企业持续的内在保障。我们要继续完善公司管理运营体系，加强管控，提高决策效率，加强交叉协同作业能力，在两级管控模式下高效运行。

强化全面预算管理工作。预算管理直接影响管理效率、资金效率和成本控制等企业生命线。公司将从财务预算、预算执行、预算考核三大基本职能入手，进一步提升全面预算管理，确保预算得到专业科学的审核，提高预算的约束力。

③ 稳定并吸纳更多行业优秀人才，是决定公司未来项目运营、品牌传承、公司竞争优势保持的关键因素。加强团队建设，充实一线队伍，提高各层管理者的领导力及全员的执行力，依然是非常重要的一项工作。

④ 在激励机制上寻求突破。创新激励模式，加速探索建立适应本企业实际、有效的激励机制，从而保障企业的长远发展和业绩盈利。参考有些房企的事业合

伙人制度、成就共享计划等，这些新的激励机制，将管理层、员工和股东的利益紧密捆绑，有助于提高团队稳定度。

⑤ 继续拓展融资渠道，为公司后续发展提供资金保障

公司将通过直接融资、间接融资等多种融资方式，为公司持续发展提供资金层面的支持与保障。

（四）发行人主要客户和供应商

1、主要客户

公司房地产业务以住宅开发为主，主力客户群为个人购房。

2、主要供应商

公司作为房地产开发企业，建筑承包商是供应商中最重要的组成部分。

四、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

公司所在房地产行业普遍存在资产负债率偏高的特点，房地产行业上市公司2014年末的资产负债率平均为74.81%²。截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日和2015年9月30日，公司资产负债率（合并财务报表口径）分别为65.99%、70.46%、66.94%和76.56%。本期公司债券发行完成后，公司资产负债率将略有提高。如果发行人流动资金紧张，可能影响发行人的财务状况和项目的正常运转，从而对本期债券偿还造成不利影响。

2、经营活动产生的现金流量净额恶化的风险

2012-2014年度及2015年1-9月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-110,607.66万元、-300,080.76万元、-263,682.81万元和-573,180.21万元，均为净流出且金额逐渐增大，主要是由于公司开展房地产开发业务过程中受到销售回款以及土地储备、支付土地价款两方面因素影响所致。公司在报告期内持续进行房

² 该资产负债率为根据证监会行业分类的房地产上市公司2014年年报数据计算而得。

地产项目储备使得经营活动产生的现金流出额增加，可能会降低公司财务结构的稳健程度，对公司现金流产生冲击，从而对本期公司债券本息的偿付产生一定的不利影响。

3、偿债风险

截至2015年9月30日，公司有息负债（即短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券以及其他非流动负债科目的余额合计）为1,388,350.00万元，公司面临较大的偿债压力。尽管公司现阶段土地储备较为丰富，公司可通过项目销售资金回笼、账面货币资金储备等为债务偿还提供保障，但存货的变现能力也将直接影响公司的短期偿债能力。公司现有房地产项目主要位于上海、常州、福州和兰州较发达城市和地区，市场需求较稳定，变现能力较强，但如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司短期偿债能力带来较大压力，进而影响本期债券的还本付息。

经发行人第六届董事会第三十次会议、2015年第四次临时股东大会审议通过，发行人拟非公开发行公司债券规模不超过人民币45亿元（含45亿元），债券期限不超过5年（含5年），并于2015年10月21日收到上海证券交易所《关于对上海大名城企业股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》。考虑到目前非公开发行公司债券市场情况，如果上述公司债券完成发行，发行人的有息负债将进一步加大，资产负债率将进一步提高，发行人还本付息的压力加大，公司的偿债风险提高，可能对本期债券的本息偿付产生一定的不利影响。

4、存货减值的风险

截至2015年9月30日，公司存货账面价值共计2,385,455.68万元，占发行人资产总额的75.30%。公司存货的主要组成部分是房地产项目开发成本和开发产品，在房地产市场激烈竞争和宏观调控的大环境下，存货的市场销售价格面临波动的风险。根据公司采取的会计政策，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备，由此可能对本公司的盈利能力产生不利影响。如果影响存货减值的因素在短期内没有发生变化，可能使得存货的变现能力也受到不利影响，进而影响公司的经营活动现金流量。

5、筹资风险

房地产行业是资金密集型行业，充足的现金流对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响。公司进行房地产项目开发所需要的资金，除了公司的自有资金（包括股本金、预售商品房的预收款）外，主要来源于银行、信托等金融机构借款，截至2015年9月30日，公司货币资金余额126,257.55万元，考虑到公司目前存在较多的在建及拟建的房地产项目，公司将面临较大资金缺口。国家经济形势发生变化、产业政策和银行的信贷政策进行调整、公司开发的房地产项目预售不畅等情况，都可能给公司的资金筹措带来风险。若公司不能及时通过多种渠道获得房地产项目开发所需的资金，将给公司房地产开发业务造成不利影响。

6、房地产业务毛利率变化风险

2012-2014年度及2015年1-9月，公司房地产开发业务毛利率分别46.86%、45.67%、35.44%和39.03%，呈现一定波动，其中2014年毛利率下降主要系公司2014年开展土地一级开发业务开始结转收入，该业务处于发展前期，相对商品房销售业务毛利率较低，但对于公司房地产整体业务的健康、可持续性发展意义深远。总体而言，报告期内全国土地出让价格明显上涨，导致公司土地购置成本呈现逐年上升的趋势，一定程度上影响了房地产开发业务的毛利率水平。公司房地产开发业务的毛利率变化还主要与房地产项目地段位置、项目业态、营销策略等方面密切相关。同时，若未来几年宏观经济持续调整、中央及地方房地产调控政策出现不利变化，房地产市场景气度下降，资本市场利率高企，将可能对公司房地产项目整体盈利能力带来负面影响。虽然公司密切关注宏观经济及房地产政策的变化，积累了丰富的经营管理经验，能及时根据上述变化对公司房地产项目储备、开发、销售、结算计划进行调整。但公司仍可能受上述负面外部环境因素的影响而导致房地产业务综合毛利率下滑，并进而使得本期债券投资者面临一定的本息偿付风险。

（二）经营风险

1、宏观经济周期的风险

房地产业已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点，房地产市场的需求波动与国民经济周期性波动关系密切。在宏观经济周期的上升阶段，

房地产行业的投资 and 市场需求两旺；在宏观经济周期的下降阶段，市场需求萎缩，房地产企业的经营风险增大、收益相应下降。

目前，全球以及国内宏观经济走势存在不确定因素，若未来国内宏观经济出现较大幅度下滑，将影响房地产业的整体增速，从而对公司的经营业绩造成不利影响。

2、房地产市场调整的风险

在经历较长一段时间的快速发展后，我国房地产市场逐渐进入分化调整的阶段，国内部分地区房地产库存过高、周转减缓。公司密切关注房地产市场动态并根据实际情况制定切实有效的发展战略应对房地产市场的调整。但如果我国房地产市场因需求疲软、宏观调控等因素导致的调整长时间持续，房地产行业的整体业绩将会受到冲击，进而对公司的经营造成不利影响。

3、原材料价格波动的风险

土地和建材成本是房地产开发成本的主要组成部分，而土地、建材价格随宏观经济运行情况的变化往往出现大幅波动。由于公司主要的经营范围集中在上海、福州、常州及兰州等区域，上述地区土地价格的上涨将增加本公司项目开发的成本，加大项目开发的经营风险；另一方面，公司对土地成本波动的态势把握不准确也可能使经营陷入困境。钢材和水泥等主要建材价格波动也会影响公司业绩，土地和建筑材料价格的高位运行会挤压房地产开发企业的盈利空间，钢材和水泥等主要建筑材料价格的波动也会影响公司经营的平稳发展，对公司的各项经营管理提出了很高要求。

4、销售风险

随着社会经济的发展和人民生活水平的提高，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高。房地产开发项目的销售情况受项目定位、规划设计、营销策划、销售价格、竞争楼盘的供应情况等多种因素影响。尽管公司拥有丰富的房地产开发与销售经验，但由于房地产开发项目的周期较长、市场需求多元化、市场竞争环境复杂等因素，公司不能保证所开发的产品完全符合市场需要并且销售顺畅。此外，由于住房属于居民消费中特殊的大宗商

品，在房地产行业不景气或购房人预期房价下跌的情况下，购房人往往出现延迟购买、延迟付款的现象，这会进一步抑制公司产品的销售，给公司的经营带来困难。

5、项目开发风险

房地产开发项目投资大、周期长，涉及环节多，属于较为复杂的系统工程。项目开发往往涉及定位、规划设计、工程施工、配套设施建设、销售等，每一环节都可能蕴藏着一定的风险，尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如设计方案的更改、地质条件与预期不同、施工方案选定不科学、项目管理和组织不力等都将增加项目的开发成本、延长项目的开发周期。同时，房地产开发项目往往需要接受国土、规划、住建和物价等多个政府部门的审批和监管，加大公司对项目开发控制的难度。

6、产品质量风险

房地产产品质量问题关系重大，涉及到生命、财产安全等各个方面，是企业参与市场竞争、树立企业品牌的必备基础。公司一向注重产品的质量，建立了完善的质量管理和监督控制体系。然而，在未来的开发项目中，仍存在产品质量无法满足客户需求或交付后出现质量纠纷的可能，从而损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

（三）管理风险

公司目前的房地产开发业务除了部分由公司总部开发经营外，其余项目均由公司控股子公司或相关下属项目公司开发经营，这种经营模式对公司的管理资源、管理能力提出了更高的要求。如果公司不能对控股子公司或其下属项目公司实施有效的控制，可能影响公司正常的项目开发和经营业绩。

（四）政策风险

近年来房地产行业在整体快速发展的同时，也出现了住房供求矛盾突出、部分地区住房价格上涨过快等问题，影响了房地产行业的健康稳定发展。对此，我国政府采取了一系列宏观调控措施，运用金融、财政、税收政策和产业政策等手段抑制投机性需求、控制非理性投资，引导房地产行业结构调整和健康发展。随

随着我国房地产行业日益成熟，部分城市和地区房地产市场进入调整期，国内房地产市场出现分化，未来房地产市场调控政策将如何变化及其对房地产市场将带来怎样的影响均存在不确定性。如果公司未来不能较好地把握宏观经济形势、顺应宏观调控政策导向，积极主动地调整经营战略、优化项目结构，公司的盈利能力和偿债能力可能受到不利影响。

公司面临的主要政策风险如下：

1、土地管理政策风险

（1）加强建设用地管理。2007年9月28日国土资源部发布的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）要求土地受让方在获得土地使用权证之前需要全部交清土地出让价款。

（2）提高土地使用效率，促进节约集约用地。2008年1月3日，《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号令）强调加强对闲置土地的处理力度，明确规定：土地闲置满两年，依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合无偿收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费，且对闲置土地特别是闲置房地产用地将征缴增值地价。

上述土地管理政策对房地产企业的土地储备具有重大影响。如果土地储备不足，将影响公司持续发展能力；如果土地储备过多，土地出让金的支付将占用公司大量流动资金；如果开发项目不能按约定及时开工，公司可能面临土地被无偿收回、缴纳土地闲置费或增值地价等处罚措施。

（3）建设用地向保障房、中小套型普通商品房倾斜。2010年4月，《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）要求各地编制和公布住房建设规划时，明确保障性住房、中小套型普通商品住房的建设数量和比例，保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%，并优先保证供应。土地供应政策的调整可能影响发行人未来获取充足项目储备的能力和房地产产品结构，进而影响公司的盈利水平。

2、金融调控政策风险

随着房地产行业的变化，国家对房地产行业的金融调控政策也在相应调整。2010年以前，为应对全球金融危机的影响，国家放松了对房地产开发贷的限制，如2009年5月，国务院公布了固定资产投资项目资本金比例的调整，其中普通商品住房项目投资的最低资本金比例从35%大幅调低至20%，这是自1996年设立房地产项目资本金比例制度以来的首次调低。

近几年，为了促使房地产行业回归理性发展道路，引导房地产行业健康稳定发展，我国政府采取了一系列金融调控政策，根据市场情况调整银行向房地产行业的贷款力度，对住房消费贷款进行调控。

2010年4月国务院发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号），要求商业银行要加强对房地产企业开发贷款的贷前审查和贷后管理。对存在土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，商业银行不得发放新开发项目贷款，证监部门暂停批准其上市、再融资和重大资产重组。

同时，国发[2010]10号文要求实行更为严格的差别化住房信贷政策：对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同），贷款首付款比例不得低于30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；对贷款购买第三套及以上住房的，贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高。

2013年2月26日，国务院办公厅下发《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号），要求继续严格实施差别化住房信贷政策。银行业金融机构要进一步落实好对首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策，严格执行第二套（及以上）住房信贷政策。银行业监管部门要加强对银行业金融机构执行差别化住房信贷政策的日常管理和专项检查，对违反政策规定的，要及时制止、纠正。

2014年9月30日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合发布《关于进一步做好住房金融服务工作通知》，强调积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，对于贷款购买首套普通自住房或拥有1套住房并已结清相应购房贷款、为

改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房的家庭，贷款最低首付款比例为30%，贷款利率下限为贷款基准利率的0.7倍。银行业金融机构要缩短放贷审批周期，合理确定贷款利率，优先满足居民家庭贷款购买首套普通自住房和改善型普通自住房的信贷需求。

2015年3月30日，中国人民银行、住房和城乡建设部及中国银行业监督管理委员会联合发出通知，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%；使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；拥有1套住房并已结清贷款的家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金购买普通自住房，最低首付款比例为30%。

目前，银行按揭贷款已成为消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策对房地产销售有非常重要的影响。若银行按揭贷款利率上升或二次购房首付比例提高，将会在一定程度上提高按揭购房的融资成本，增加购房者的按揭贷款还款压力，将可能增加住宅市场的观望情绪，从而对公司产品销售产生不利影响。

3、税收调控政策风险

房地产行业受国家税收政策调控影响较大，尤其是针对土地增值税、企业所得税的调控政策对房地产行业的盈利能力和现金流量具有直接的影响；此外，若全国范围内逐步推行对个人住房征收房产税，将会在一定程度上增加住房持有成本，将可能抑制购买需求和房价，从而对公司产品销售产生不利影响。

《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发[2006]187号）规定土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算；对土地增值税的清算条件进行了具体规定，同时规定符合情况的房地产开发项目，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算等。

国家税务总局《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》（国税发[2006]31号）就规范房地产开发企业缴纳企业所得税问题作出了规范，规定未完工开发产品采取预售方式销售的，其预售收入先按预计计税毛利率分季（或月）

计算出当期毛利额，扣除相关的期间费用、营业税金及附加后再加入当期应纳税所得额，待开发产品结算计税成本后再行调整；通知规定经济适用房预售收入的计税毛利率不得低于 3%，并对非经济适用房的预计计税毛利率做出了详细规定：开发项目位于省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府所在城市城区和郊区的，不得低于 20%，位于地级市城区及郊区的，不得低于 15%，位于其他地区的，不得低于 10%。通知同时对收入的确定、扣除项目、项目完工后对实际销售收入毛利额和预售收入毛利之间的差额进行纳税调整等各项内容进行了规范。2008 年 4 月 7 日，国家税务总局《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》对上述各项规定进行了重申，并细化了操作方法。

2010 年 4 月，国务院发布《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号），要求发挥税收政策对住房消费和房地产收益的调节作用，财政部、税务总局要加快研究制定引导个人合理住房消费和调节个人房产收益的税收政策。2011 年 1 月 27 日，国务院同意在重庆、上海进行对个人住房征收房产税改革试点，在条件成熟时，将在全国范围内对个人拥有的住房征收房产税。2013 年 5 月 18 日，国务院批转了国家发改委《关于 2013 年深化经济体制改革重点工作意见的通知》，要求扩大个人住房房产税改革试点范围。2013 年 11 月 15 日，十八届三中全会发布的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》中，要求“加快房地产税立法并适时推进改革”，进一步明确了对房产税改革的方向。长远来看，随着立法的逐步完善与住房信息系统的建立，房产税全面征收将可能成为未来的政策方向。

第三节 债券发行、上市概况

一、债券名称

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）。债券简称 15 名城 01，债券代码 136017。

二、债券发行总额

本期债券发行规模为人民币 16 亿元。

三、债券发行批准机关及文号

本期债券已经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]2294号”文核准发行

四、债券的发行方式发行对象

（一）发行方式

本次公司债券在获得中国证监会核准后，采用分期发行方式。

（二）发行对象

本期公司债券拟向符合法律法规规定的合格投资者公开发行，投资者以现金认购。本期发行的公司债券不向公司股东优先配售。

五、债券利率及其确定方式

本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照市场情况确定，为 6.98%。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本。

六、票面金额及发行价格

本期债券的每张面值为人民币 100 元，按面值平价发行。

七、债券期限及品种

本期债券发行规模为16亿元，期限为5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

八、发行人上调票面利率选择权

发行人有权决定是否在本期债券存续期的第3年末上调本期债券后2年的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

九、投资者回售选择权

发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第3个计息年度的投资者回售登记期内进行登记，将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上海证券交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

十、债券计息期限及还本付息方式

本期债券的计息期限为2015年11月4日至2020年11月4日。

本期公司债券按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

十一、本期债券的承销方式、联席主承销商及承销团成员

本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

本期债券的主承销商、受托管理人为中信建投证券股份有限公司。

十二、本期债券发行的信用等级

经联合信用评级有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA，发行人的主体信用等级为 AA，联合评级将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

十三、担保人及担保方式

本期公开发行债券不提供担保。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上交所同意，本期债券将于 2015 年 12 月 11 日起在上交所挂牌交易。债券简称 15 名城 01，债券代码 136017。

根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为 134017。上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（www.chinaclear.cn）公布的标准券折算率。

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在登记公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、最近三年及一期的财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,262,575,471.61	1,538,717,152.62	1,656,223,849.62	1,001,192,719.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	555,209,202.84			
应收票据	800,000.00	1,394,824.00		
应收账款	144,291,281.15	130,849,684.94	989,500.38	1,849,992.30
预付款项	2,376,706,670.92	1,383,294,244.74	1,042,362,314.83	1,452,013,787.88
其他应收款	249,002,496.67	232,456,990.75	31,239,837.37	20,931,656.90
存货	23,854,556,837.66	16,779,170,635.30	11,379,039,837.42	6,849,625,976.59
其他流动资产				500,000.00
流动资产合计	28,443,141,960.85	20,065,883,532.35	14,109,855,339.62	9,326,114,132.91
非流动资产：				
可供出售金融资产	100,000,000.00	370,000,000.00		
持有至到期投资				125,000,000.00
长期股权投资	1,857,079,346.99	2,341,261.14	2,752,894.55	124,466,151.52
投资性房地产	422,104,660.47	177,243,158.57	115,155,917.78	9,891,030.04
固定资产	444,365,150.17	456,917,069.83	467,812,249.35	552,896,568.78
在建工程	10,563,210.26	9,392,848.50	6,660,069.48	2,000,778.37
长期待摊费用	3,375,079.97	4,651,182.48	3,349,165.10	4,524,356.11
递延所得税资产	312,441,302.69	354,345,395.89	290,614,616.47	240,598,404.06
其他非流动资产	85,955,525.00	87,780,052.61	90,212,756.09	
非流动资产合计	3,235,884,275.55	1,462,670,969.02	976,557,668.82	1,059,377,288.88
资产总计	31,679,026,236.40	21,528,554,501.37	15,086,413,008.44	10,385,491,421.79
流动负债：				
短期借款	600,000,000.00	351,000,000.00		
应付账款	2,013,825,170.36	1,902,417,028.94	734,916,121.37	572,025,903.84
预收款项	2,818,491,070.54	2,161,210,671.44	1,220,293,119.64	1,179,618,432.49

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
应付职工薪酬	5,735,603.70	5,717,997.00	5,630,375.56	5,056,401.86
应交税费	840,760,937.39	1,152,026,141.14	1,028,425,994.92	895,567,861.79
应付利息		53,137,145.01	24,349,085.84	9,024,280.78
应付股利	15,000,000.00	15,000,000.00		
其他应付款	4,651,670,993.09	2,501,085,855.19	2,492,162,632.33	1,637,861,255.19
一年内到期的非流动负债	2,445,000,000.00	652,000,000.00	503,000,000.00	455,100,000.00
流动负债合计	13,390,483,775.08	8,793,594,838.72	6,008,777,329.66	4,754,254,135.95
非流动负债：				
长期借款	10,838,500,000.00	5,556,000,000.00	4,512,510,000.00	2,099,500,000.00
长期应付款	25,788,110.14	62,445,957.79	108,126,806.37	
非流动负债合计	10,864,288,110.14	5,618,445,957.79	4,620,636,806.37	2,099,500,000.00
负债合计	24,254,771,885.22	14,412,040,796.51	10,629,414,136.03	6,853,754,135.95
股东权益：				
股本	2,011,556,942.00	2,011,556,942.00	1,511,556,942.00	1,511,556,942.00
资本公积	2,492,565,344.29	2,484,547,921.14	411,801,892.64	411,801,892.64
减：库存股				
盈余公积	239,335,227.83	239,335,227.83	226,894,628.39	226,894,628.39
未分配利润	1,002,345,791.36	809,167,610.96	476,174,937.52	220,724,056.44
归属于母公司所有者权益合计	5,745,803,305.48	5,544,607,701.93	2,626,428,400.55	2,370,977,519.47
少数股东权益	1,678,451,045.70	1,571,906,002.93	1,830,570,471.86	1,160,759,766.37
股东权益合计	7,424,254,351.18	7,116,513,704.86	4,456,998,872.41	3,531,737,285.84
负债和股东权益总计	31,679,026,236.40	21,528,554,501.37	15,086,413,008.44	10,385,491,421.79

2、合并利润表

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
一、营业收入	3,736,226,191.63	5,379,903,275.23	2,939,893,169.36	1,676,450,139.08
减：营业成本	2,302,556,216.11	3,474,029,245.97	1,591,373,329.06	888,967,655.36
营业税金及附加	409,589,888.66	563,281,606.06	399,130,452.98	287,769,689.20
销售费用	134,912,270.02	171,942,911.27	103,193,547.32	60,274,805.47
管理费用	188,073,536.85	215,869,242.11	157,107,634.68	81,649,705.86
财务费用	222,763,618.45	135,087,481.46	164,623,390.44	17,695,222.57
资产减值损失	1,280,964.32	7,391,123.38	520,866.80	641,120.76
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-91,256,043.83		-	-
投资收益（损失以“—”号填列）	105,157,836.98	1,951,309.42	75,915,419.66	3,004,568.22

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
列)				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	291,534.09	188,366.59	-857,992.83	-2,151,686.69
二、营业利润（亏损以“-”填列）	490,951,490.37	814,252,974.40	599,859,367.74	342,456,508.08
加：营业外收入	942,264.12	256,293.55	5,487.99	36,597.81
减：营业外支出	15,434,641.18	5,072,282.42	22,986,158.98	2,863,485.69
其中：非流动资产处置损失	6,978.07	116,852.06	-	80,518.33
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	476,459,113.31	809,436,985.53	576,878,696.75	339,629,620.20
减：所得税费用	147,196,624.43	221,148,616.20	166,117,110.18	85,971,131.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	329,262,488.88	588,288,369.33	410,761,586.57	253,658,488.77
归属于母公司所有者净利润	273,640,458.08	345,433,272.88	255,450,881.08	188,955,450.37
其中：被合并方在合并前实现的净利润				
少数股东损益	55,622,030.80	242,855,096.45	155,310,705.49	64,703,038.40
五、每股收益				
（一）基本每股收益	0.1360	0.2111	0.1690	0.1250
（二）稀释每股收益	0.1360	0.2111	0.1690	0.1250
六、其他综合收益				
七、综合收益总额	329,262,488.88	588,288,369.33	410,761,586.57	253,658,488.77
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	273,640,458.08	345,433,272.88	255,450,881.08	188,955,450.37
（二）归属于少数股东的综合收益总额	55,622,030.80	242,855,096.45	155,310,705.49	64,703,038.40

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,402,320,661.13	6,220,600,141.33	2,981,473,637.48	2,431,111,640.24
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金	1,087,423,436.58	170,417,603.65	237,434,027.42	101,654,001.04
现金流入小计	5,489,744,097.71	6,391,017,744.98	3,218,907,664.90	2,532,765,641.28
购买商品、接受劳务支付的现金	9,881,789,935.94	7,426,258,596.68	5,324,969,858.60	2,955,366,229.07
支付给职工以及为职工支付的现金	149,184,374.89	160,537,743.90	103,336,104.21	64,726,708.59
支付的各项税费	970,908,167.42	748,692,959.28	495,535,085.31	490,619,780.87
支付的其他与经营活动有关的现金	219,663,702.14	692,356,559.22	295,874,172.32	128,129,555.77
现金流出小计	11,221,546,180.39	9,027,845,859.08	6,219,715,220.44	3,638,842,274.30

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
经营活动产生的现金流量净额	-5,731,802,082.68	-2,636,828,114.10	-3,000,807,555.54	-1,106,076,633.02
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	270,000,000.00	2,126,500,000.00	4,551,629,127.96	2,167,046,254.91
取得投资收益所收到的现金	14,927,530.30	2,362,942.83	9,193,348.67	900,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	2,200.00	616,117.19	283,946.68	1,656,082.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	106,768,856.74			
收到的其他与投资活动有关的现金				
现金流入小计	391,698,587.04	2,129,479,060.02	4,561,106,423.31	2,169,602,337.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	6,675,062.04	19,646,749.76	28,518,715.72	29,857,130.67
投资所支付的现金	2,517,741,882.58	2,496,500,000.00	3,964,443,800.00	2,162,390,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付的其他与投资活动有关的现金				
现金流出小计	2,524,416,944.62	2,516,146,749.76	3,992,962,515.72	2,192,247,130.67
投资活动产生的现金流量净额	-2,132,718,357.58	-386,667,689.74	568,143,907.59	-22,644,793.01
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	399,940,435.12	3,131,470,000.00	64,500,000.00	73,700,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	399,940,435.12	171,500,000.00	64,500,000.00	73,700,000.00
借款所收到的现金	9,749,000,000.00	3,281,000,000.00	4,439,510,000.00	1,781,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	2,107,849,303.62	948,660,461.85	1,962,350,000.00	1,319,047,830.07
现金流入小计	12,256,789,738.74	7,361,130,461.85	6,466,360,000.00	3,173,747,830.07
偿还债务所支付的现金	2,424,500,000.00	1,737,510,000.00	1,978,600,000.00	1,363,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,210,811,097.44	890,158,144.47	433,840,090.65	289,562,895.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	390,000,000.00	114,240,000.00		
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,027,003,578.43	1,786,656,633.62	1,032,688,096.05	1,012,442.39
现金流出小计	4,662,314,675.87	4,414,324,778.09	3,445,128,186.70	1,654,475,338.13
筹资活动产生的现金流量净额	7,594,475,062.87	2,946,805,683.76	3,021,231,813.30	1,519,272,491.94
四、汇率变动对现金的影响		-4,440.57	-11,937.39	-10,561.74
五、现金及现金等价物净增加额	-270,045,377.39	-76,694,560.65	588,556,227.96	390,540,504.17
加：期初现金及现金等价物余额	1,509,868,827.12	1,586,563,387.77	998,007,159.81	607,466,655.64
六、现金及现金等价物期末余额	1,239,823,449.73	1,509,868,827.12	1,586,563,387.77	998,007,159.81

（二）母公司财务报表**1、母公司资产负债表**

单位：元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金	148,836,570.88	239,063,557.92	31,813,248.90	577,334.85
预付款项	1,731,415.00	2,401,361.16	3,952,281.04	1,762,518.86
应收股利	35,000,000.00	35,000,000.00	-	-
其他应收款	5,971,602,143.53	2,741,189,803.11	1,127,723,915.26	544,409,931.98
其他流动资产		-	-	500,000.00
流动资产合计：	6,157,170,129.41	3,017,654,722.19	1,163,489,445.20	547,249,785.69
非流动资产：				
可供出售金融资产	100,000,000.00	100,000,000.00		
长期股权投资	6,053,959,160.11	4,883,591,770.77	3,323,886,500.77	2,656,886,500.77
投资性房地产	9,187,573.66	9,379,425.40	9,635,227.72	9,891,030.04
固定资产	19,957,155.78	21,159,063.85	23,104,155.98	21,146,765.32
在建工程				
长期待摊费用	877,021.08	1,180,605.16	1,585,384.05	1,911,666.73
非流动资产合计	6,183,980,910.63	5,015,310,865.18	3,358,211,268.52	2,689,835,962.86
资产总计	12,341,151,040.04	8,032,965,587.37	4,521,700,713.72	3,237,085,748.55
流动负债：				
应付账款	338,368.78	878,853.40	338,368.78	352,864.51
应交税费	-156,625.59	-157,986.31	90,643.5	1,450,712.44
其他应付款	4,520,225,089.46	1,608,977,053.80	1,315,469,588.30	108,241.19
流动负债合计	4,520,406,832.65	1,609,697,920.89	1,315,898,600.67	1,911,818.14
非流动负债：				
长期借款	500,000,000.00			
非流动负债合计	500,000,000.00			
负债合计	5,020,406,832.65	1,609,697,920.89	1,315,898,600.67	1,911,818.14
股东权益				
股本	2,011,556,942.00	2,011,556,942.00	1,511,556,942.00	1,511,556,942.00
资本公积	4,155,384,018.53	4,155,384,018.53	1,695,414,018.53	1,695,414,018.53
减：库存股				
盈余公积	144,361,310.99	144,361,310.99	131,920,711.55	131,920,711.55
未分配利润	1,009,441,935.87	111,965,394.96	-133,089,559.03	-103,717,741.67
所有者权益合计	7,320,744,207.39	6,423,267,666.48	3,205,802,113.05	3,235,173,930.41
负债和股东权益总计	12,341,151,040.04	8,032,965,587.37	4,521,700,713.72	3,237,085,748.55

2、母公司利润表

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
一、营业收入				27,162,366.35
减：营业成本				72,649.57
营业税金及附加				1,530,179.77
销售费用				
管理费用	39,392,281.48	45,349,117.84	31,498,642.73	18,146,366.06
财务费用	13,167,744.20	-1,238,149.13	-547,401.50	-250,853.12
资产减值损失	906,861.43	2,089.23	-8,885.05	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	1,031,406,415.87	301,612,246.60	1,570,587.27	4,052,386.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	977,939,528.76	257,499,188.66	-29,371,768.91	11,716,410.98
加：营业外收入		7.42		100.00
减：营业外支出	710.17	3,642.65	48.45	110,895.74
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	977,938,818.59	257,495,553.43	-29,371,817.36	11,605,615.24
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	977,938,818.59	257,495,553.43	-29,371,817.36	11,605,615.24
五、其他综合收益				
六、综合收益总额	977,938,818.59	257,495,553.43	-29,371,817.36	11,605,615.24

3、母公司现金流量表

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金				79,538.46
收到的税费返还				
收到的其他与经营活动有关的现金	2,911,925,806.94	17,227,337,886.42	1,100,232,832.77	305,172.02
现金流入小计	2,911,925,806.94	17,227,337,886.42	1,100,232,832.77	384,710.48

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
购买商品、接受劳务支付的现金				162,568.43
支付给职工以及为职工支付的现金	28,156,571.53	31,557,219.84	21,869,165.42	11,448,434.43
支付的各项税费		1,868,289.70	1,360,068.85	751,917.80
支付的其他与经营活动有关的现金	3,240,208,332.30	18,552,047,619.58	376,975,830.56	496,310,822.85
现金流出小计	3,268,364,903.83	18,585,473,129.12	400,205,064.83	508,673,743.51
经营活动产生的现金流量净额	-356,439,096.89	-1,358,135,242.70	700,027,767.94	-508,289,033.03
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	1,000,000.00	1,516,000,000.00	3,766,570,587.27	1,820,952,386.91
取得投资收益所收到的现金	1,031,406,415.87	266,612,246.60		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额				1,638,390.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到的其他与投资活动有关的现金				827,082,827.89
现金流入小计	1,032,406,415.87	1,782,612,246.60	3,766,570,587.27	2,649,673,605.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	468,805.67	217,710.04	3,860,068.56	14,067,306.09
投资所支付的现金	1,171,367,389.34	3,175,705,270.00	4,431,500,000.00	2,139,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付的其他与投资活动有关的现金				
现金流出小计	1,171,836,195.01	3,175,922,980.04	4,435,360,068.56	2,153,267,306.09
投资活动产生的现金流量净额	-139,429,779.14	-1,393,310,733.44	-668,789,481.29	496,406,299.15
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金		2,959,970,000.00		
取得借款所收到的现金	500,000,000.00	250,000,000.00		
收到的其他与筹资活动有关的现金				
现金流入小计	500,000,000.00	3,209,970,000.00		
偿还债务所支付的现金		250,000,000.00		
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	94,358,111.01	1,273,987.57		
支付的其他与筹资活动有关				

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
的现金				
现金流出小计	94,358,111.01	251,273,987.57		-
筹资活动产生的现金流量净额	405,641,888.99	2,958,696,012.43		-
四、汇率变动对现金的影响		272.73	-2,372.60	
五、现金及现金等价物净增加额	-90,226,987.04	207,250,309.02	31,235,914.05	-11,882,733.88
加：期初现金及现金等价物余额	239,063,557.92	31,813,248.90	577,334.85	12,460,068.73
六、现金及现金等价物期末余额	148,836,570.88	239,063,557.92	31,813,248.90	577,334.85

二、最近三年及一期主要财务指标

（一）合并口径财务指标

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率（倍）	2.12	2.28	2.35	1.96
速动比率（倍）	0.34	0.37	0.45	0.52
资产负债率（合并）	76.56%	66.94%	70.46%	65.99%
每股净资产（元）	2.86	2.76	1.74	1.57
项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
应收账款周转率（次）	49.42	77.60	1,967.18	879.29
存货周转率（次）	0.11	0.25	0.17	0.14
利息保障倍数（倍）	1.01	1.20	1.63	1.16
每股经营活动现金流量（元）	-2.85	-1.31	-1.99	-0.73
每股净现金流量（元）	-0.13	-0.04	0.39	0.26

注：上述财务指标计算公式如下，其中2015年前三季度数据未年化：

- （1）流动比率 = 流动资产 / 流动负债
- （2）速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债
- （3）资产负债率 = 总负债 / 总资产
- （4）每股净资产 = 期末归属于母公司的股东权益 / 期末普通股股份总数
- （5）应收账款周转率 = 营业收入 / 应收账款平均余额
- （6）存货周转率 = 营业成本 / 存货平均余额
- （7）利息保障倍数 = (合并利润总额 + 利息支出) / (利息支出 + 资本化利息)
- （8）每股经营活动产生的现金流量净额 = 经营活动产生的现金流量净额 / 期末股本总额
- （9）每股净现金流量 = 现金及现金等价物净增加额 / 期末股本总额

（二） 每股收益和净资产收益率

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）（证监会公告[2010]2号）的规定，公司最近三年及一期的净资产收益率和每股收益如下：

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
基本每股收益（元/股）	0.1360	0.2111	0.1690	0.1250
稀释每股收益（元/股）	0.1360	0.2111	0.1690	0.1250
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.1070	0.2121	0.1497	0.1230
加权平均净资产收益率（%）	4.85	10.18	10.22	8.30
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	3.81	10.23	9.05	8.17

（三） 非经常性损益

公司最近三年及一期的非经常性损益项目及其金额情况如下：

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	106,762,078.67	32,046.09	75,141,339.57	-80,011.53
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				
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				
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	-92,591,868.78	1,762,942.83	1,635,327.96	5,156,254.91
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,277,663.11	-4,848,034.96	-22,983,926.03	-2,746,876.35
非经常性损益合计	-1,107,453.22	-3,053,046.04	53,792,741.50	2,329,367.03
减：所得税影响金额	-30,628,289.73	-1,109,874.71	14,215,999.05	-634,153.56
扣除所得税影响后的非经常性损益	29,520,836.51	-1,943,171.33	39,576,742.45	2,963,520.59

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	58,340,415.81	-1,621,300.10	29,224,065.60	3,063,547.36
归属于少数股东的非经常性损益	-28,819,579.30	-321,871.23	10,352,676.85	-100,026.77

第六节 偿债计划及其他保障措施

一、具体偿债计划

（一）本息的支付

1、本期公司债券的起息日为2015年11月4日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次；付息日期为2015年至2020年每年的11月4日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2015年至2018年每年的11月4日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日。本期债券的兑付日为2020年11月4日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为2018年11月4日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

2、本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

（二）偿债资金来源

1、发行人房地产项目储备充足，为债务偿还提供资金保证

截至2015年9月30日，发行人存货为2,385,455.68万元，主要为拟建、在建房地产项目，既可以按照开发计划完成开发并出售，也可以通过股权转让的方式提前实现资金回笼。

2014年，公司新开工面积205.30万平方米，竣工面积88.91万平方米；截止2014年12月31日，公司拥有的在建及拟建项目的规划可售面积870.28万平方米（不包括一级土地开发项目）。按照发行人目前销售规划，未来3~4年随着各地房地产项目推出和交房，公司结算销售收入、利润和现金流将得到大幅度提升。

2、投资性房地产可分散整体经营风险和债务偿还风险

截至2015年9月30日，公司投资性房地产的账面余额42,210.47万元，主要包括位于名城港湾C区（复式住宅）、东方名城-温莎堡、东方名城——天鹅堡、东方名城及名城港湾三区（银河湾）一期项目等。

公司的投资性房地产主要是商铺、高档公寓等，大多位于黄金地段，投资回报率较高。另一方面，公司投资性房地产对应土地取得时间较早，目前的市场价值已远高于其账面价值。而凭借其优越的地理位置所带来的稀缺性，公司的投资性房地产项目未来仍具有一定的升值空间。公司可根据战略及实际运营需要，出售部分投资性房地产项目，以提高资产流动性。

3、公司的货币资金及银行授信为偿还债务提供资金来源

发行人与国内各主要商业银行保持了长期稳定的合作关系，获得了各银行信贷的有力支持。截至2015年9月30日，发行人获得的银行授信总额为257.40亿元，其中已用授信额度138.84亿元，尚可使用授信额度118.56亿元。

另外，公司截至2015年9月30日的货币资金为126,257.55万元，同样可作为公司偿还债务的资金来源。

（三）偿债应急保障方案

发行人注重对资产流动性的管理，现有资产具有较强的变现能力，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至2015年9月30日，公司流动资产余额（合并财务报表口径下）为284.43亿元，不含存货的流动资产余额为45.89亿元。

流动资产具体构成情况如下：

项目	2015年9月30日	
	金额（万元）	比例（%）
货币资金	126,257.55	4.44%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	55,520.92	1.95%
应收票据	80.00	0.00%
应收账款	14,429.13	0.51%
预付款项	237,670.67	8.36%

项目	2015年9月30日	
	金额（万元）	比例（%）
其他应收款	24,900.25	0.88%
存货	2,385,455.68	83.87%
流动资产合计	2,844,314.20	100.00%

二、具体偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关财务资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书“第十节 债券受托管理人”。

（三）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息

的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（四）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《公司债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（五）公司承诺

经本公司第六届董事会第二十九次会议审议通过，并经本公司 2015 年第三次临时股东大会表决通过，在出现预计不能按期偿还债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

三、发行人违约责任

公司保证按照本期公司债券发行条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。若公司不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，逾期利率为本期债券票面利率上浮 50%。

债券受托管理人将代表债券持有人向发行人进行追索。如果债券受托管理人未按债券受托管理协议履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门和联合信用评级有限公司对跟踪评级的有关要求，联合信用将在本次债券存续期内，在每年上海大名城企业股份有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

上海大名城企业股份有限公司应按联合信用跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。上海大名城企业股份有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合信用并提供有关资料。

联合信用将密切关注上海大名城企业股份有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现上海大名城企业股份有限公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合信用将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如上海大名城企业股份有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合信用将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至上海大名城企业股份有限公司提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合信用网站和证券交易所网站予以公布并同时报送上海大名城企业股份有限公司、监管部门、交易机构等。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规行为的说明

截至本上市公告书签署日，发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金的运用

一、本次债券募集资金数额

经公司第六届董事会第二十九次会议审议，并经公司 2015 年第三次临时股东大会批准，公司向中国证监会申请面向合格投资者公开发行不超过 28 亿元（含 28 亿元）的公司债券。

二、募集资金运用计划

本次发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务、补充流动资金。

本次公司债券募集资金到位后将存放于公司董事会决定的专项账户中，用于本次公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）有利于优化公司债务结构，提高负债管理水平

通过本次公司债券发行，公司将募集资金在扣除发行费用后，拟全部或部分用于偿还公司债务，从而使得公司的流动负债大幅降低，债务结构得到改善，短期偿债压力降低，有利于优化公司债务结构，提高负债管理水平。

（二）有利于锁定公司财务成本，避免利率波动的风险

公司通过发行固定利率的公司债券，可以锁定较低债券利率，有利于公司锁定融资成本，避免市场利率波动带来的风险。

第十节 其他重要事项

一、担保事项

1、按揭担保

本公司及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供按揭担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至2015年9月30日，公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为697,276.35万元。

在上述阶段性担保中，公司承担的担保责任时间较短，在购房人取得所购住房的《房地产权证》等相关证件后，公司的担保责任也随之解除。由于公司的开发项目均履行了有关法定程序，购房人办理相关权属证照不存在法律障碍。根据往年的情况，本公司不存在由于上述担保连带责任而发生重大损失的情形，因此上述担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。

2、重大担保

截至2015年9月30日，公司无对外提供担保余额，公司2015年9月末对控股子公司提供担保余额为1,016,477.12万元。发行人报告期内发生的担保主要为对所属子公司及所属子公司之间的担保，该等担保事项如下：

(1) 公司和西藏鑫联洪贸易有限公司共同为公司控股子公司名城地产（福建）有限公司提供共同担保的余额为96,824.46万元，公司和西藏鑫联洪贸易有限公司分别持有名城地产（福建）有限公司70%和30%股权，公司承担担保余额为67,777.12万元；

(2) 公司控股子公司名城豪生大酒店（福州）有限公司为公司控股子公司名城福建提供担保余额为27,200.00万元，公司间接持有名城豪生大酒店（福州）有限公司70%股权，公司承担担保余额为19,040.00万元；

(3) 公司为公司全资子公司东福名城（常州）置业发展有限公司提供担保余额为48,000.00万元，公司承担担保余额为48,000.00万元；

（4）公司为公司控股子公司福州顺泰地产有限公司提供担保余额为30,000.00万元，金鼎房地产出具反担保函，名城地产（福建）有限公司和金鼎房地产分别持有福州顺泰地产有限公司55%和45%股权，公司持有名城地产（福建）有限公司70%股权，公司承担担保余额为11,550.00万元；

（5）公司和兰州高科投资发展集团公司共同为公司控股子公司兰州高新开发建设有限公司提供共同担保的余额为90,000.00万元，公司和兰州高科分别持有兰州高新开发建设有限公司80%和20%股权，公司承担担保余额为72,000.00万元；

（6）公司为公司全资子公司上海大名城贸易有限公司提供担保余额为20,000.00万元，公司承担担保余额为20,000.00万元；

（7）公司为公司全资子公司上海名城汇实业发展有限公司提供担保余额为40,000.00万元，公司承担担保余额为40,000.00万元；

（8）公司控股子公司名城福建为公司控股子公司名城地产（永泰）有限公司提供担保余额为51,900.00万元，公司持有名城福建70%股权，公司承担担保余额为36,330.00万元；

（9）公司控股子公司名城福建为公司控股子公司名城（福清）城市建设发展有限公司提供担保余额为88,000.00万元，中联城出具反担保函，名城福建和中联城分别持有顺泰地产55%和45%股权，公司持有名城福建70%股权，公司承担担保余额为33,880.00万元；

（10）公司为公司全资子公司名城地产（兰州）有限公司提供担保余额为79,900.00万元，公司承担担保余额为79,900.00万元；

（11）公司为公司全资子公司上海秀弛实业有限公司提供担保余额为290,000.00万元，公司承担担保余额为290,000.00万元；

（12）公司为公司全资子公司上海御雄实业有限公司提供担保余额为210,000.00万元，公司承担担保余额为210,000.00万元；

（13）公司为公司控股子公司福州顺隆实业有限公司提供担保余额为40,000.00万元，公司持有顺隆实业70%股权，公司承担担保余额为28,000.00万元；

（14）公司为公司全资子公司甘肃名城房地产开发有限公司提供担保余额为

60,000.00 万元，公司承担担保余额为 60,000.00 万元；

二、未决诉讼或仲裁等或有事项

截至本上市公告书签署日，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁事项，且不存在可能产生重大不利影响的其他或有事项。

三、资产负债表日后事项

自发行人最近一期财务报告的资产负债表日至其批准报告日之间，发行人不存在对其财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的资产负债表日后事项。

第十一节 有关当事人

一、发行人

名称：上海大名城企业股份有限公司

注册地址：上海市闵行区红松东路1116号1幢5楼A区

法定代表人：俞培娣

联系人：张燕琦

电话：021-6247 8900

传真：021-6247 9099

二、主承销商、簿记管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

项目负责人：赵军

联系人：史云鹏、吴继平、方西陆、谢思遥、沈梅

电话：021-6880 1573

传真：021-6880 1551

三、发行人律师

名称：北京市金杜律师事务所

住所：上海市徐汇区淮海中路999号环贸广场写字楼一期17层

负责人：王玲

经办律师：牟蓬、谢元勋

电话：021-2412 6000

传真：021- 2412 6350

四、会计师事务所

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 161 号招商局大厦 35 楼

事务所负责人：陈永宏

经办会计师：王传邦、张坚、郭守俊

电话：021-5102 8018

传真：021-5840 2702

五、资信评级机构

名称：联合信用评级有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

法定代表人：吴金善

经办人员：钟月光、张雪

电话：010-8517 2818

传真：010-8517 1273

六、本次债券受托管理人

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：赵军、史云鹏、吴继平、方西陆、谢思遥、沈梅

电话：021-6880 1573

传真：021-6880 1551

七、募集资金专项账户开户银行

本期发行公司债券募集资金到位后将存放于公司董事会决定的专项账户中，用于本期公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

八、申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-6880 8888

传真：021-6880 7813

九、公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：高斌

电话：021-3887 4800

传真：021-5875 4185

第十二节 备查文件目录

一、备查文件

（一）发行人 2012-2014 年财务报告及审计报告，以及 2015 年 1-9 月财务报告；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）发行人律师出具的法律意见书；

（四）资信评级机构出具的资信评级报告；

（五）中国证监会核准本次发行的文件；

（六）债券受托管理协议；

（七）债券持有人会议规则。

二、查阅地点

投资者可以自本上市公告书公告之日起到下列地点查阅上市公告书全文及上述备查文件：

（一）上海大名城企业股份有限公司

办公地址：上海市闵行区红松东路 1116 号 1 幢 5 楼 A 区

联系人：张燕琦

电话：021-6247 8900

传真：021-6247 9099

（二）中信建投证券股份有限公司

办公地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2203 室

联系人：赵军、史云鹏、吴继平、方西陆、谢思遥、沈梅

电话：021-6880 1573

传真：021-6880 1551

此外，投资者可以自本期债券上市公告书公告之日起登录本公司的指定信息披露网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本上市公告书。

投资者若对本上市公告书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

(本页无正文,为《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)上市公告书》之签字盖章页)

上海大名城企业股份有限公司

2015年11月16日



（本页无正文，为《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）上市公告书》之签字盖章页）

