上海大名城企业股份有限公司

公司代码:600094、900940　　公司简称:大名城、大名城B

2014年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 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	*ST华源,ST华源
B股	上海证券交易所	大名城B	900940	*ST华源B,ST华源B

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
电话	021-62479058	021-62478900
传真	021-62479099	021-62479099
电子信箱	zhangyanqi@greattown.cn	chizhiqiang@greattown.cn

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

单位:元　币种:人民币

	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
总资产	21,528,554,501.37	15,086,413,008.44	42.70	10,385,491,421.79
归属于上市公司股东的净资产	5,544,607,701.93	2,626,428,400.55	111.11	2,370,977,519.47
	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
经营活动产生的现金流量净额	-2,636,828,114.10	-3,000,807,555.54	83.00	-1,106,076,633.02
营业收入	5,379,903,275.23	2,939,893,169.36	83.00	1,676,450,139.08
归属于上市公司股东的净利润	345,433,272.88	255,450,881.08	35.22	188,955,450.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	347,054,572.98	226,226,815.48	53.41	185,891,903.01
加权平均净资产收益率(%)	10.18	10.22	减少0.04个百分点	8.30
基本每股收益(元/股)	0.2111	0.1690	24.91	0.1250
稀释每股收益(元/股)	0.2111	0.1690	24.91	0.1250

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

截止报告期末股东总数(户)	40,723
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	37736
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前第五个交易日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	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	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	40.96	823,891,641	0	质押	505,370,000
福州锦昌贸易有限公司	境内非国有法人	4.98	100,234,796	0	质押	49,803,000
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	4.97	100,000,000	100,000,000	无	0
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	4.97	100,000,000	100,000,000	无	0
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	4.89	98,455,000	98,455,000	无	0
福州三嘉耐冷设备有限公司	境内非国有法人	4.80	96,522,396	0	无	0
福州创元贸易有限公司	境内非国有法人	4.61	92,809,996	0	质押	92,800,000
招商证券股份有限公司	境内非国有法人	2.55	51,221,796	50,000,000	无	0
平安大华基金-平安银行-平安大华增利1号资产管理计划	境内非国有法人	2.49	50,000,000	50,000,000	无	0
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	2.49	50,000,000	50,000,000	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	俞丽女士和俞培铧先生,各持有福州东福实业发展有限公司之控股股东利伟集团有限公司50%股权,俞丽女士系俞培铧先生之女,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、福州三嘉耐冷设备有限公司和福州创元贸易有限公司为一致行动人。			
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无			

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

单位:股

截止报告期末优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前五个交易日末的优先股股东总数(户)	

前10名优先股股东持股情况

股东名称	股东性质	报告期内股份增减变动	持股比例(%)	持股数量	所持股份类别	质押或冻结情况	
						股份状态	数量
前十名优先股股东之间,上述股东与前十名普通股股东之间存在关联关系或属于一致行动人情况说明							

2.4 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

三 管理层讨论与分析

(一)2014年房地产市场

2014年是我国全面深化改革元年,经济增速持续放缓,中央提出“稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险”的经济发展方针,加快经济结构调整转型。

货币信贷方面。2014年货币政策在坚持稳健的大背景下,采取定向宽松的调整模式,通过定向降准、PSL、SLF等工具保证流动性。2014年11月,央行宣布降息,预示着通缩压力之下货币政策周期性调节已经到来。

房地产市场。2014年,房地产市场步入调整期,各地商品住宅库存量处于高位,房地产投资增速明显下滑。在此背景下,中央政策以“稳”为主,更加关注民生保障和商品房制度设计,并通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理购房需求;各地方政府则灵活调整限购、限贷政策,行政干预趋弱,并通过信贷公积金、财政扶持等多种可能刺激住房需求,意在加快库存去化,稳定住房消费。

2014年,房地产供求情况出现出供大于求,库存升至历史高位,去化压力较大的特点。2014年,全国商品房销售面积和销售额同比双降。1-11月,全国商品房销售面积为10.2亿平方米,同比下降8.2%;销售额为6.4万亿元,同比下降7.8%。房地产投资方面,2014年,全国房地产开发投资额增速创近5年新低。1-11月,全国房地产开发投资额为8.7万亿,较2013年同期回落7.6个百分点。土地供给方面,2014年整体供求较去年大幅回落,并出现一线城市热度不减,二三线城市遇冷的态势,在多重压力下房企拿地热情趋冷,各类土地出推出量、成交量均大幅度降低。

制度建设方面。新型城镇化、土地制度改革、金融制度改革等,与房地产市场长期发展相关,依然是国家2014年重点建设的制度。《关于2014年深化经济体制改革重点任务的意见》再度要求深化户籍、土地等体制改革;而加快推进新型城镇化仍是政府下一步的重点工作。

(二)公司管理回顾

2014年是公司五年(2013-2017)战略发展规划实施的第二年,公司继续坚持快速开发、快速销售、区域深耕,齐心协力,勤奋工作,完成既定经营目标。

1、公司房地产业务实现销售稳步提升、业绩稳步增长。

2014年,公司通过公开招拍挂方式累计获得项目用地185.35万平方米,新增开工面积205.30万平方米。通过优化开盘计划和节奏,实现快速销售去化,全年实现签约面积66.12万平方米,较上年同期上升112.04%。累计实现房地产销售金额57.83亿元,较上年同期上升51.33%;期末预收账款金额21.61亿元,较期初增长77.11%,为公司后续业绩打下了坚实的基础。

2014年,公司一方面通过利润安排支付,全年符合收入确认条件的结转销售面积较上年同期增加,实现营业收入同比上涨83.00%,归属上市公司股东净利润同比增涨35.22%。另一方面,继续保持公司财务稳健,公司与开发贷及个贷合作银行保持常年的战略合作关系,银行信用背书良好,有效降低了信贷紧缩对公司的影响,综合资金成本控制有效。

2、新型城镇化示范项目建设继续推进。

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,2014年公司优化和升级大盘开发的业务模式,通过区域规划、全产业链的开发,深入参与新型城镇化示范项目,建设产城融合以城带产的生态新城,带动和提升区域土地社会价值。报告期内,公司快速推进兰州东部科技新城、永泰温泉新城两个大型新型城镇化示范建设项目,并与住宅项目同时启动主题公园、商业综合体、医疗配套、教育基地建设,初步实现了规划建设区域的大生态、大健康、大学区、大交通、高科技的宜居宜业新城功能。

3、公司财务稳健、资产负债率持续控制在较合理水平。

2014年,公司资产负债率66.94%,有息负债率41.23%,处于行业较合理水平。公司资金成本安全可控。公司与开发贷及个贷合作银行保持常年的战略合作关系,银行信用背书良好,报告期内继续深化和拓展与银行业务合作,不断优化贷款期限及结构,加大对银行按揭及新增项目开发贷款的回款合作,有效降低资金成本,提升资金周转效率。2014年,公司资金成本安全可控,全年资金综合成本控制在9%左右。

4、灵活应用各类融资工具,不断夯实公司实力。

2014年,随着房企再融资陆续获得证监会核准,标志房企直接融资之门正式打开;同时央行930新政明确支持符合条件的房地产企业在银行间债务市场发行债务融资工具,并且明确提出积极稳妥开展房地产投信托基金(REITs)试点。公司及时把握政府加快推进新型城镇化的契机,通过科学地、有计划地提出各种融资工具的申请,拓宽公司融资渠道,获得优质资本支持,降低资金成本的同时,优化公司债务结构,不断夯实公司资本实力,助推公司业务健康发展。

2014年4月,公司非公开发行股票获得中国证监会核准批文。2014年9月,公司完成发行,共向7名特定投资者发行了5亿股人民币普通股(A股),发行价格为每股人民币6.00元,募集资金总额为人民币30亿元,扣除发行费用后募集资金净额为人民币29.60亿元。本次非公发行的顺利完成,使公司业务发展获得充分的资金支持,并有效优化公司资产结构。

通过设立大名城城镇化投资基金,加快投资于北京、上海等一线城市房地产项目。2014年10月公司与中信证券股份有限公司、信业股权投资管理有限公司、上海长江财富资产管理有限公司共同设立大名城城镇化投资基金。该基金总额为75亿元,运作期限为10年。公司通过与房地产基金建立良好的合作机遇,多方优势互补,把握房地产行业的投资机会;同时,保持公司财务安全稳健的基础上,以股加债的健康融资模式,有效提高自有资金使用效率,扩大投资收益。

2014年12月,公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币27亿元(含27亿元)的中期票据,期限不超过10年(含10年)。目前,本期中期票据发行正在申报中。

2015年3月,在公司符合公开发行A股可转换公司债券各项条件的前提下,公司第六届董事会第十四次会议审议通过公司拟公开发行A股可转换公司债券人民币22亿元预案等相关议案。如可转换公司债券未来获得成功发行,将使公司获得充分的优质资本,进一步提升公司综合竞争力和持续盈利能力。

5、积极履行企业社会责任

2014年度公司积极履行社会责任,通过公司业务扩张,吸纳大量人员就业,保障员工利益,保护环境,建造宜居宜业绿色社区。我们通过甘肃省省级新型城镇化项目-兰州东部科技新城参与兰州城市建设的同时,也一直在积极践行上市公司造福当地、和谐发展的企业社会责任。

2014年9月,为加快甘肃定西地区地震灾后重建工作步伐,支援西部开发建设,改善当地教育设施,公司出资援建定西市岷县民族九年制学校,岷县秦许乡上阿阳小学,漳县石川中学等三所学校,援建项目资金概算人民币2800万元。

2014年度,公司纳税超7亿元,较上年增长约51%。公司下属主要子公司名城地产(福建)有限公司获得由福建省国家税务局和福建省地方税务局联合授予“2013年度纳税百强”和“福建省2013年度民营企业纳税百强”荣誉称号。自2009年至今,名城地产(福建)有限公司已连续五年获得纳税百强称号。

2014年度,公司继续发布《企业社会责任报告》。

6、“名城”特色品牌建设

大名城始终注重产品品质,“名城”品牌代表了品质的保障,从规划设计到项目建设,公司各个产品线系列均以打造内在精品品质为生命,并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。2014年10月,公司福州马尾项目获得国家2013-2014年度国家优质工程奖。

(三)公司整体经营情况讨论与分析

2014年度,公司新推盘资源高于上年,主要销售项目集中在福州马尾东江滨、兰州东部科技新城、永泰东部旅游新城、常州大名城、上海大名尚苑等,产品线主要为自主、改善型需求产品。2014年,在整体市场低迷情况下,公司实现签约面积和签约金额较上年同期双增长,全年累计实现签约面积66.12万平方米,同比增长112.04%,签约金额57.83亿元,同比增加51.33%,为公司未来业绩全面提速奠定了基础。

1、公司房地产项目开发情况

单位:平方米

竣工在售项目						
项目名称	持股比例	项目位置	占地面积	总建筑面积	总可售面积	物业形态
名城港湾·名郡	70%	名城港湾一区	123,099.70	279,209.64	271,951.22	住宅、商业及车位
名城港湾C地块复式住宅	70%		157,930.64	185,066.06	184,330.54	住宅、商业及车位
东方名城·蓝郡	70%	名城港湾二区(东方名城)	38,182.00	62,238.82	58,975.54	住宅、商业及车位
东方名城·康郡	70%		63,490.70	159,351.67	152,520.94	住宅、商业及车位
东方名城·华郡	70%		60,153.97	148,667.44	146,820.19	住宅、商业及车位
东方名城·香郡	70%		65,549.63	166,935.53	157,506.85	住宅、商业及车位
东方名城·美郡	70%		37,017.80	80,968.39	78,172.45	住宅、商业及车位
东方名城·天鹅堡	70%		84,075.90	275,321.84	259,801.84	住宅、商业及车位
东方名城·温莎堡(住宅)	70%		80,521.28	190,107.26	181,742.59	住宅、商业及车位
江滨锦城三期	70%	名城港湾地块附近	34,700.30	74,603.80	67,982.24	住宅、商业
名城国际(一期)	70%	名城港湾B-1、B-2地块	54,658.70	138,231.14	132,487.00	住宅、商业及车位
名城港湾三区(一期)	70%	名城港湾D地块、马尾快安26号地	89,695.60	289,033.91	278,055.00	住宅、商业及车位
常州大名城(一期)	100%	飞龙2号地块	199,198.00	366,040.00	290,106.00	住宅、商业及车位
名城港湾五区	70%	马尾快安53号地	65,109.00	183,720.36	174,969.90	住宅、商业及车位
名城城市广场-住宅	55%	马尾快安64号地	11,366.08	82,171.52	79,999.77	商业综合体
兰州东部科技新城一期D地块	100%	兰州市高新区榆中园区	199,062.10	355,813.14	341,083.53	住宅、商业及车位
名城永泰东部温泉旅游新区一期(6号地块)	100%	福州市永泰县	96,426.00	236,737.68	227,099.86	住宅、商业及车位
滨江广场	100%	马尾快安29-1号地	17,390.00	68,735.60	65,945.78	办公

单位:平方米

在建在售项目						
项目名称	持股比例	项目位置	占地面积	总建筑面积	总可售面积	物业形态
东方名城·温莎堡(商业)	70%	名城港湾二区(东方名城)	10,020.59	40,320.08	32,256.06	商业综合
名城城市广场-商业、办公	55%	马尾快安64号地	45,588.62	329,584.73	271,270.72	商业综合体
常州大名城(二期)	100%	飞龙1号地块	202,749.00	567,354.00	445,853.00	住宅、商业及车位
兰州东部科技新城一期A地块	100%	兰州市高新区榆中园区	138,573.30	439,935.55	431,723.98	住宅、商业及车位
兰州东部科技新城一期B地块	100%		184,853.70	471,477.00	412,120.93	住宅、商业及车位
兰州东部科技新城一期C地块	100%		145,826.80	402,933.00	346,764.83	住宅、商业及车位
兰州东部科技新城一期F地块	100%		68,774.70	49,320.00	39,515.00	住宅、商业及车位
兰州东部科技新城一期H地块	100%		166,182.40	166,049.72	122,068.86	住宅、商业及车位
名城永泰东部温泉旅游新区一期(3号地块)	100%	福州市永泰县	53,675.13	40,180.83	35,776.77	住宅、商业及车位
名城永泰东部温泉旅游新区一期(5号地块)	100%		64,621.00	228,399.54	218,467.85	住宅、商业及车位
上海大名城名都	100%	上海市嘉定区	38,819.00	112,242.00	84,833.00	住宅、商业及车位
名城国际(二期)	70%	名城港湾B-1、B-2地块	40,270.40	146,485.65	139,112.28	住宅、商业及车位
名城港湾六区(名城国际置换地块)	70%	福州市马尾区儒江西路	36,433.10	108,218.70	103,001.04	住宅、商业及车位

拟建项目

单位:平方米

项目名称	持股比例	项目位置	占地面积	总建筑面积	总可售面积	物业形态
名城港湾三区(二期)	70%	名城港湾D地块、马尾快安26号地	41,513.30	136,719.26	130,549.30	住宅、商业及车位
名城永泰东部温泉旅游新区一期1号地块	100%	福州市永泰县	38,440.00	122,547.00	118,050.00	住宅、商业及车位
名城永泰东部温泉旅游新区一期2号地块	100%		115,870.00	279,769.00	256,574.00	住宅、商业及车位
名城永泰东部温泉旅游新区一期7号地块	100%		61,888.00	210,805.00	198,173.00	住宅、商业及车位
名城永泰东部温泉旅游新区一期8号地块	100%		42,687.00	37,204.59	36,145.82	住宅、商业及车位
兰州大名城综合体	100%	兰州市城关区	51,361.00	583,993.77	570,760.79	商业综合体
兰州东部科技新城二期	100%	兰州市高新区榆中园区	1,829,312.70	4,696,282.29	4,034,736.01	住宅、商业及车位
福清商业街	55%	福清市龙江街道	60,021.00	123,705.00	105,509.11	商业综合体
福清住宅项目(14#地)	55%		128,086.00	399,815.00	370,420.00	住宅、商业及车位
长乐项目		长乐市首占镇	68,956.00	201,590.00	199,135.00	住宅、商业及车位

2、公司土地一级开发项目情况

单位:平方米

项目名称	持股比例	项目位置	占地面积	规划可出让建设用地
兰州东部科技新城项目	80%	兰州高新区榆中园区	18,725,000.00	12,389,400.00
名城永泰东部温泉新城综合开发项目	100%	福州市永泰县	2,637,355.00(规划中)	2,111,895.00(规划中)
福清市观澜新区综合开发项目	100%	福清市观澜新区西片区	1,936,032.00(规划中)	1,140,501.00(规划中)
滦河站站前温泉旅游文化综合开发项目	100%	唐山市滦县	5,060,800.00(规划中)	3,422,600.00(规划中)

3、房地产销售情况

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、房地产出租情况

2014年度,公司房地产出租收入804.79万元,占公司营业收入的0.15%,主要为公司控股子公司名城地产(福建)有限公司出租物业收入。2014年可用于出租的物业建筑面积约6.32万平方米,截至报告期末已签订合同的出租面积约6.30万平方米,出租率99.68%。

5、房地产业务财务融资情况

公司本期在积极推动债券融资的同时,继续保持传统融资业务的有序开展。2014年度,公司房地产业务融资均为项目开发融资,主要通过银行贷款、股东股票质押融资和信托融资方式实施。截至报告期末,公司房地产业务融资余额为89.39亿元,其中银行贷款融资余额34.58亿元,股东股票质押融资13.50亿元,信托及其他融资余额41.31亿元。2014年度,公司房地产业务银行贷款和信托融资利息资本化金额为6.48亿元;加权平均资本化利率为8.91%,报告期内,公司为子公司提供担保发生额为27.80亿元。

(一)主营业务分析

1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元　币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	5,379,903,275.23	2,939,893,169.36	83.00
营业成本	3,474,029,245.97	1,591,373,329.06	118.30
销售费用	171,942,911.27	103,193,547.32	66.62
管理费用	215,869,242.11	157,107,634.68	37.40
财务费用	135,087,481.46	164,623,390.44	-17.94
所得税费用	221,148,616.20	166,117,110.18	33.13
经营活动产生的现金流量净额	-2,636,828,114.10	-3,000,807,555.54	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-386,667,689.74	568,143,907.59	-168.06
筹资活动产生的现金流量净额	2,946,805,683.76	3,021,231,813.30	-2.46

(1)经营活动产生的现金流量净额较上期增加,主要系公司本期商品房销售收到的现金较上期增加所致。

(2)投资活动产生的现金流量净额较上期减少,主要系公司上期处置参股公司、控股公司股权,收回投资收到的现金增加所致。

(3)筹资活动产生的现金流量净额较上期减少,主要系公司本期根据合同约定,按期归还借款规模增加所致。

(二)行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元　币种:人民币

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	5,183,913,275.40	3,346,873,959.68	35.44	81.11	115.21	减少10.23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	3,573,549,245.40	1,797,968,396.20	49.69	24.85	15.61	增加4.02个百分点
土地整理	1,610,364,030.00	1,548,905,563.48	3.82			

主营业务分行业和分产品情况的说明:

公司所属行业为房地产开发,报告期内,公司实现房地产营业收入518,391.33万元,较上年同期增加81.11%。其中公司商品房销售业务本期实现营业收入357,354.92万元,较上年同期增加24.85%,主要系公司部分预售房源本期竣工交付,本期符合收入确认条件的销售面积较上期增加所致。另外公司承接的兰州东部科技新城土地整理业务,本期部分符合收入确认条件,实现营业收入161,036.40万元。

由于土地整理业务与商品房销售业务性质有别,其毛利率水平对比商品房销售业务相对较低,受本期确认土地整理业务收入的影响,公司本期主营业务整体毛利率水平较上期减少10.23个百分点。

2、主营业务分地区情况

单位:元　币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
福建区域	3,048,173,124.40	56.60
甘肃区域	1,820,809,337.00	
江苏区域	314,930,814.00	-65.61

主营业务分地区情况的说明:

公司本期营业收入主要源于福建区域,福建区域本期实现主营业务收入304,817.31万元,占公司全年主营业务收入58.80%;甘肃区域本期实现主营业务收入182,080.93万元,占公司全年主营业务收入35.12%;江苏区域本期实现主营业务收入31,493.08万元,占公司全年主营业务收入6.08%。

(三)资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
应收账款	130,849,684.94	0.61	989,500.38	0.01	13,123.81	采用分期收款方式整体销售商业用房所致
预付款项	1,383,294,244.74	6.43	1,042,362,314.83	6.91	32.71	本期预付的相关土地出让金尚未交地结算所致
其他应收款	232,456,990.75	1.08	31,239,837.37	0.21	644.10	本期新增项目投资保证金所致
存货	16,779,170,635.30	77.94	11,379,039,837.42	75.43	47.46	公司本期业务拓展,新增项目支付的土地成本及在建项目持续投入增加所致
可供出售金融资产	370,000,000.00	1.72				本期购买的可随时赎回的低风险银行理财产品
投资性房地产	177,243,158.57	0.82	115,155,917.78	0.76	53.92	本期将部分开发产品转为自有物业对外出租及本期将购入房产用于对外出租所致
短期借款	351,000,000.00	1.63				根据开发项目资金需求,新增项目借款增加所致
应付账款	1,902,417,028.94	8.84	734,916,121.37	4.87	158.86	公司本期业务拓展,新增应付工程款增加所致
预收款项	2,161,210,671.44	10.04	1,220,293,119.64	8.09	77.11	新增项目预售回款增加所致
应付利息	53,137,145.01	0.25	24,349,085.84	0.16	118.23	融资规模增加所致
应付股利	15,000,000.00	0.07				公司子公司宜告尚未发放的现金股利
长期应付款	62,445,957.79	0.29	108,126,806.37	0.72	-42.25	按合同约定偿付债务所致
股本	2,011,556,942.00	9.34	1,511,556,942.00	10.02	33.08	公司非公开发行股票所致
资本公积	2,484,547,921.14	11.54	411,801,892.64	2.73	503.34	公司非公开发行股票及收购控股子公司少数股权所致
未分配利润	809,167,610.96	3.76	476,174,937.52	3.16	69.93	公司本期经营积累所致

(四)核心竞争力分析

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,大环境大配套大市场的和谐共赢环境理念,积累和形成具有名城特色的开发体系。

公司拥有符合国家新型城镇化发展方向的丰富土地储备。坚持以创新驱动,产城融合的理念拓展新城市发展空间,建设高效、低碳智慧、环境优美、宜居宜业的新型城镇化示范区,推动当地人口城镇化进程。

公司整体资产结构合理、质量优良,融资杠杆使用合理,负债水平较低,财务结构安全稳健。

(五)投资状况分析

募集资金使用情况

1、募集资金总体使用情况

单位:万元　币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014年	非公开发行	300,000.00	289,357.91	289,357.91	10,642.09	监管账户存款
合计	/	300,000.00	289,357.91	289,357.91	10,642.09	/
募集资金总体使用情况说明	1.经公司第六届董事会第十次会议审议同意,公司以募集资金人民币80,154.44万元以股东借款方式置换已预先投入募集资金承诺项目的自筹资金。(2014-066) 2.经公司第六届董事会第五次会议、第九次会议审议同意,公司在确保不影响募集资金承诺项目建设和募集资金使用计划的情况下,累计使用闲置募集资金200,000万元暂时补充流动资金,使用期限自董事会审议批准该议案之日起不超过12个月,到期归还至募集资金专用账户。(2014-051、2014-063) 3.公司本期根据募集资金承诺项目建设进度,以募集资金累计支付项目建设工程款5,703.47万元。 4.公司本期以募集资金支付非公开投票发行费用3,500.00万元。 5.截至报告期末尚未使用的募集资金以及暂时补充流动资金的募集资金,将在未来根据募集资金承诺项目的建设进度陆续投入项目使用。					

募集资金投入方式变更情况

原募集资金投入方式:公司将募集资金直接以增资的方式向项目实施主体名城地产(永泰)有限公司进行投入。

现募集资金投入方式:公司将募集资金直接以股东借款的方式向项目实施主体名城地产(永泰)有限公司进行投入。根据各股东在名城永泰所占股权比例,按同等条件借出。其中公司根据在名城永泰的股权结构情况,按总计持股77.5%(25%+75%*70%)的比例承担;另外22.5%(75%*30%)的持股比例部分所对应的借款,由名城永泰控股股东名城福建的另一股东承担。上述事项经公司第六届董事会第八次会议审议通过。(详见公司公告2014-060)

2、募集资金承诺项目情况

单位:万元　币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本年度投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
名城永泰东部温泉旅游新区一期	否	300,000.00	85,857.91	85,857.91	是	全面施工部分竣工	83,354.00	本期确认项目毛利率25.53%	是		
合计	/	300,000.00	85,857.91	85,857.91	/	/	83,354.00	/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明	1.经公司第六届董事会第十次会议审议同意,公司以募集资金人民币80,154.44万元以股东借款方式置换已预先投入募集资金承诺项目的自筹资金。(2014-066) 2.公司本期根据募集资金承诺项目建设进度,以募集资金累计支付项目建设工程款5,703.47万元。 3.募集资金承诺项目剩处于全面施工阶段,部分先期开发的项目竣工交付,但由于项目根据开发运营规划分期开发,现阶段尚不能反映完整的收益情况。与募集项目原预计毛利率25.83%比较目前已竣工项目毛利率水平符合预期。										

3、募集资金变更项目情况

□适用 √不适用

四 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一)行业竞争格局和发展趋势

2015年我国经济仍将通过一系列改革措施释放的红利,激发市场活力,提高资源配置效率,维持新常态下经济的平稳增长,但由于内外部因素影响,经济进一步放缓的可能性较大。

2015年,根据经济发展状况,预计仍将进行一次或多次的降息降准,货币政策继续定向宽松和适度调整。2015年货币环境仍将以稳健为主,而略为趋于宽松,这对于房地产行业具有直接的影响,将对房地产开发及需求两端都带来一定的持续的改善。

中国房地产市场经历了高速发展,现在已由高速增长时期进入平稳增长的新常态。长效机制逐步取代短期调控手段,未来的房地产市场调控手段将更趋于长效、稳定和市场化,从而促进市场建立自身的调节机制,保障长期稳定发展,同时新型城镇化建设仍将进一步推进。而不同城市市场呈现明显分化,地方政策调整也更趋灵活。具体来看,国家逐步健全不动产统一登记配套制度,并将全面实施。为房产税的实施及长效机制的完善奠定基础;同时,房地产税立法及改革工作将逐步推进;此外,预计未来国家仍将加强土地节约集约利用,严格控制特大城市新增建设用地,保障棚改等保障性住房的合理用地需求。

行业集聚提速,房企两极分化继续加剧。优秀的房企依靠品牌优势、雄厚的资本实力和更灵活的调整能力加快市场份额抢占能力,第一梯队与其他企业的差距仍在拉大,而同时一部分中小房企将加速离开房地产市场。

产业整合与变革已成趋势。房地产企业规模化发展到一定程度,必然会面临因市场调整带来的增长瓶颈,在此背景下房企适度进行相关业务的多元化拓展,既能有效规避住宅业务单一经营的风险,亦能最大限度地对现有客户资源的价值挖掘,培育新的增长点。与此应对,房地产行业的转型创新成为一种趋势。规模房企受益于周期波动带来的并购契机合理扩充土地储备,加速推动了转型创新和优胜劣汰的并购重组过程。

(二)公司发展战略

回顾2014年,我们为公司健康发展,为积极回报全体股东勤奋不懈地工作。展望2015年乃至更长时期,中国房地产市场已经告别过去高速增长的“黄金时代”,经过市场调整后逐步进入平稳理性增长的新常态,销售规模和盈利水平的年增速将持续放缓。为适应新常态下的房地产市场,公司坚定地提出双轮驱动、协同发展的战略思路。一方面通过结构调整继续做强房地产业务,保持公司房地产业务健康、持续发展;另一方面把握产业转型契机,构建产业+资本协同发展的创新转型模式,以资本整合平台搭建,行业顶尖人才吸纳为两个核心抓手,积极创造条件,择机进入金融与产业基金等领域,为公司在未来发展中拓展新的业务增长点做好充分准备。

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,立足高远,在更深层次、更广空间加速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