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）、2016年公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告

（2018年度）

债券受托管理人

中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

（住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼）

二〇一九年六月

重要声明

中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投”）编制本报告谨对本期公司债券受托管理事务进行专项说明，不表明对其价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。因市场行为及其他情形引致的投资风险，由投资者自行负责。

目录

目录 2

第一节 本期公司债券基本情况 3

第二节 受托管理人履行职责情况 8

第三节 发行人 2018 年度经营和财务情况 9

第四节 发行人募集资金使用情况 13

第五节 本期公司债券担保情况 14

第六节 债券持有人会议召开情况 15

第七节 本期公司债券利息的偿付情况 16

第八节 本期公司债券跟踪评级情况 17

第九节 本期公司债券相关事务专人的变动情况 18

第十节 其他事项 19

第一节本期公司债券基本情况

一、2015 年公开发行公司债券（第一期）

1、核准文件及核准规模：上海大名城企业股份有限公司（以下简称“大名城”、“发行人”）本期公司债券经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2015]2294 号文核准公开发行，核准规模为债券面值不超过人民币 28 亿元（含 28 亿元）。

2、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。

3、债券简称及代码：15 名城 01、136017。

4、发行主体：上海大名城企业股份有限公司。

5、发行规模：本期债券发行规模为人民币 16 亿元。

6、票面金额及发行价格：人民币 100 元；按面值平价发行。

7、债券期限：期限为 5 年，附 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资回售选择权。

8、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期公司债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。

9、债券利率：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。

10、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期公司债券存续期的第 3 年末上调本期公司债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期公司债券第 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公司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，则本期公司债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

11、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期公司债券票面利率及

上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期公司债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期公司债券全部或部分按面值回售给发行人。本期公司债券第 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中国证券登记结算有限责任公司相关业务规则完成回售支付工作。自发行人发出关于是否上调本期公司债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期公司债券并接受上述关于是否上调本期公司债券票面利率及上调幅度的决定。

12、还本付息的期限和方式：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。本期公司债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来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。

13、起息日：2015 年 11 月 4 日。

14、付息日：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。

15、兑付日：本期公司债券的兑付日为 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）。

16、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

18、还本付息发生逾期时另计利息的相关标准：年度付息发生逾期的，逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按照该未付利息对应债券品种的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应债券品种的票面利率计算利息（单利）。

19、担保情况：本期公开发行债券不提供担保。

20、发行时信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 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。

21、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

二、2016 年公开发行公司债券（第一期）

1、核准文件及核准规模：发行人本期公司债券经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监许可[2015]2294 号文核准公开发行，核准规模为债券面值不超过人民币 28 亿元（含 28 亿元）。

2、债券名称：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）。

3、债券简称及代码：16 名城 G1，136677。

4、发行主体：上海大名城企业股份有限公司。

5、发行规模：本期债券发行规模为人民币 12 亿元。

6、票面金额及发行价格：人民币 100 元。按面值平价发行。

7、债券期限：本期债券的期限为 5 年，债券存续期第 3 年末附发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

8、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期公司债券在债券登记机构开立的托管账户登记托管。

9、债券利率及确定方式：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 5.99%。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。

10、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。若发行人未行驶利率上调权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

11、投资者回售选择权：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。

12、还本付息的期限和方式：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。

13、起息日：2016 年 8 月 29 日。

14、付息日：付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 8 月 29 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 2017 年至 2019 年每年的 8 月 29 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。

15、兑付日：兑付日为 2021 年 8 月 29 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 2019 年 8 月 29 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）。

16、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

17、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

18、还本付息发生逾期时另计利息的相关标准：年度付息发生逾期的，逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按照该未付利息对应票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应票面利率计算利息（单利）。

19、担保情况：本期公开发行债券不提供担保。

20、发行时信用级别及资信评级机构：经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 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。

21、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司。

第二节 受托管理人履行职责情况

公司 2015 年公开发行公司债券（第一期）和 2016 年公开发行公司债券（第一期）的受托管理人为中信建投证券股份有限公司。报告期内，中信建投证券股份有限公司严格按照相关法规及约定履行受托管理职责，持续督导公司履行信息披露及债券兑付兑息义务。

2018 年 4 月 18 日，中信建投证券股份有限公司在上海证券交易所网站披露了《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）、2016 年公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2017 度）》，就公司 2017 年度经营以及财务情况、募集资金使用情况、债券跟踪评级等情况进行了披露。

2018 年 8 月 16 日，中信建投证券股份有限公司在上海证券交易所网站披露了《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 2015 年公开发行公司债券(第一期)、2016 年公开发行公司债券(第一期)重大事项受托管理事务临时报告》，就发行人主体及债券评级上调情况提醒投资者注意。

第三节发行人 2018 年度经营和财务情况

一、发行人基本情况

公司名称	上海大名城企业股份有限公司
英文名称	GREATTOWNHOLDINGSLTD.
成立时间	1996-07-18
上市日期	1997-07-03
上市地	上海证券交易所
股票简称	大名城、大名城 B
股票代码	600094（A 股）、900940（B 股）
法定代表人	俞锦
注册资本	2,475,325,057 元
实缴资本	2,475,325,057 元
办公地址	上海长宁区红宝石路 500 号东银中心 B 栋 29 楼
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；从事新能源科技领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，新能源汽车的销售；生产、加工、销售生物制品、农药及中间体、药品原料及制剂、保健品、新型建材、包装材料、现代通讯信息新材料及相关器件，以及上述产品的研究开

	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）。
统一社会信用代码	913100006073563962
信息披露事务	负责人：张燕琦
	联系地址：上海市长宁区红宝石路 500 号东银中心 B 栋 29 楼
	电话：021-62478900
	传真：021-62479099
	电子邮件：zhangyanqi@greattown.cn

二、发行人 2018 年度经营情况

（一）房地产业务

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%。公司资产负债率 72.30%，较上年大幅同期下降 5.47 个百分点，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。。

2018 年，公司实现营业收入 133.83 亿元，比上年上涨 30.64%；归属上市公司股东净利润 5.51 亿元，比上年下降 61.00%。2018 年全年实现销售回款 136.75 亿元，截至年末，预收账款余额总计 73.03 亿元，为 2019 年业绩打下良好的基础。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。

2018 年，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。 公司于 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，随着该公司债券的发行，将为公司带来优质资金支持，降低资金成本。2018 年度，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。

（二）金控业务

2018 年，名城金控以防范运行风险、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，保持了金控业务的稳健发展。

2018 年，公司根据市场及时调整投资策略，鉴于租赁行业受市场环境变化影响，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，公司金控投资项目本期收回现金 16.97 亿元，为公司金控未来投资方向调整留足空间。

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，名城金控与北京富唐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。

三、发行人 2018 年度财务情况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：人民币元

项目	2018-12-31	2017-12-31	增减率
资产总计	47,842,627,145.52	56,973,304,569.96	-16.03%
负债合计	34,589,718,341.67	44,308,911,469.99	-21.94%
归属于母公司股东权益合计	12,154,554,500.48	11,831,734,222.54	2.73%
少数股东权益	1,098,354,303.37	832,658,877.43	31.91%
股东权益合计	13,252,908,803.85	12,664,393,099.97	4.65%

（二）合并利润表主要数据

单位：人民币元

项目	2018 年度	2017 年度	增减率
营业收入	13,383,021,388.83	10,244,470,545.34	30.64%
营业利润	550,664,771.20	1,976,515,531.83	-61.00%
利润总额	1,144,227,506.48	1,977,881,901.27	-42.15%
净利润	762,570,690.08	1,485,557,649.00	-48.67%
归属于母公司股东的净利润	550,664,771.20	1,411,975,364.11	-61.00%

（三）合并现金流量表主要数据

单位：人民币元

项目	2018 年度	2017 年度	增减率
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%
投资活动产生的现金流量净额	2,059,584,855.84	-188,418,246.00	1193.09%
筹资活动产生的现金流量净额	-8,219,859,409.32	-1,246,658,402.13	539.35%

第四节　发行人募集资金使用情况

一、本期公司债券募集资金情况

经中国证监会证监许可[2015]2294 号文件核准，发行人于 2015 年 11 月公开发行了人民币 160,000 万元的公司债券，于 2016 年 8 月公开发行了人民币 120,000 万元的公司债券，募集资金净额已全部汇入发行人指定的银行账户。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

发行人“15 名城 01”公开发行公司债券，募集资金总额为人民币 16.00 亿元，已按募集说明书上列明的用途使用完毕。

发行人“16 名城 G1”公开发行公司债券，募集资金总额为人民币 12.00 亿元，已按募集说明书上列明的用途使用完毕。

截止本报告出具日，发行人上述公司债券募集资金已按照募集说明书的约定使用完毕。

第五节　本期公司债券担保情况

发行人 2015 年公开发行公司债（第一期）、2016 年公开发行公司债（第一期）不提供担保。

第六节　债券持有人会议召开情况

2018 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七节　本期公司债券利息的偿付及回售情况

一、2015 年公开发行公司债券（第一期）

发行人 2015 年 11 月 4 日发行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），债权期限自 2015 年 11 月 4 日至 2020 年 11 月 4 日，发行面值 16.00 亿元，利率 6.98%，按年付息，到期一次还本。

根据发行人于 2018 年 10 月 25 日刊登的 《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）兑息公告》，“15 名城 01”债权登记日为 2018 年 11 月 2 日，债券付息日为 2018 年 11 月 5 日。该次付息工作已实施完毕。

根据发行人于 2018 年 10 月 8 日刊登的《发行人上调票面利率的实施公告》、《投资者行使回售选择权的实施公告》，并于 10 月 9 日、10 月 11 日、10 月月 12 日刊登的本期债券投资者行使回售选择权的第一次、第二次、第三次提示性公告， 投资者可在回售申报期（2018 年 10 月 15 日、10 月 16 日、10 月 17），将其所持有的全部或部分“15 名城 01”进行回售申报登记，即以 100 元/张的价格卖出“15 名城 01”。“15 名城 01”回售申报有效数量为 376,047,000 元（3,760,470 张），回售金额为 376,047,000.00 元（不含利息），回售资金发放日为 2018 年 11 月 5 日。2018 年 11 月 5 日，发行人已经支付上述回售债券的本金及利息。

二、2016 年公开发行公司债券（第一期）

发行人 2016 年 8 月 29 日发行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），债权期限自 2016 年 8 月 29 日至 2021 年 8 月 29 日，发行面值 12.00 亿元，利率 5.99%，按年付息，到期一次还本。

根据发行人于 2018 年 8 月 22 日刊登的《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）2018 年兑息公告》，“16 名城 G1”债权登记日为 2018 年 8 月 28 日，债券付息日为 2018 年 8 月 29 日。该次付息工作已实施完毕。

第八节　本期公司债券跟踪评级情况

2019 年 6 月 4 日，联合信用评级有限公司出具了《上海大名城企业股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》，跟踪评级结果如下：

1、上海大名城企业股份有限公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。

2、“15 名城 01” 债券信用等级为 AA+。

3、“16 名城 G1”债券信用等级为 AA+。

第九节　本期公司债券相关事务专人的变动情况

2018 年度，发行人负责处理本期公司债券相关事务的专人未发生变动。

2018 年度，本期公司债券的受托管理人、债券受托管理小组成员未发生变动。

第十节　其他事项

一、对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人无重大对外担保事项（不含对子公司的担保）。

二、重大未决诉讼或仲裁事项

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人无重大未决诉讼或仲裁事项。

（此页无正文，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）、2016 年公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2018）》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

2019 年 6 月 19 日