

公司代码：600094、900940

公司简称：大名城、大名城 B

上海大名城企业股份有限公司
2021 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 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性、准确性、完整性，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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 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。
- 5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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，2021 年度，公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润 -412,344,720.60 元，年末累计未分配利润 4,023,932,174.12 元；2021 年度，公司母公司实现净利润 347,628,559.54 元，计提法定盈余公积金 34,762,855.95 元后，加年初未分配利润 1,512,708,230.77 元，扣除现金分红 62,818,508.79 元后，2021 年末可供投资者分配的利润为 1,762,755,425.57 元。拟定的 2021 年度利润分配预案：拟不进行利润分配及资本公积转增股本。

第二节 公司基本情况

1 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	
B股	上海证券交易所	大名城B	900940	

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
办公地址	上海市长宁区红宝石路500号东银中心B栋29楼	上海市长宁区红宝石路500号东银中心B栋29楼
电话	021-62470088	021-62478900
电子信箱	zhangyanqi@greattown.cn	chizhiqiang@greattown.cn

2 报告期公司主要业务简介

2021年，房地产市场整体步入调整通道，企业面临较大经营压力。面对房地产行业“三道红线”、银行房地产贷款“集中度”管理、土地“两集中”等政策常态化，以及疫情防控常态化，公司继续在稳杠杆降风险、重经营质量求发展中寻求最优解。报告期内，公司调整经营节奏，多种营销手段加快销售回款，确保现金流安全，着力提升产品力和服务力，提高品牌竞争力，完成全年销售目标。

（一）计提存货减值损失，轻装前行稳经营求发展

1、公司坚持审慎经营、安全经营，报告期实现销售面积 73.70 万平方米，销售金额 137.67 亿元，实现销售回款 140.22 亿元；本期施工面积（含期初续建及新开工）合计 362.35 万平方米，竣工面积 120.09 万平方米。

全年实现营业收入 76.61 亿元，同比下降 48.36%，实现归属上市公司净利润-4.12 亿元，同比下降 192.01%，实现扣非后归属上市公司净利润-6.12 亿元，同比下降 243.81%。报告期公司出现重组上市以来首次亏损，主要系计提存货跌价准备增加等因素，扣除该因素带来的减计影响，报告期公司实现的经营利润为 4.65 亿元。

报告期营业收入中与房地产及相关业务的营业收入，分区域看，华东区域、东南区域、西北区域的占比分别为 25%、46%、29%。

2、2021 年公司业绩大幅下降的原因分析：

(1)报告期公司新增结转项目利润较上年度减少导致本期利润减少。自 2017 年开始，公司对未来行业整体趋势判断趋于谨慎，开始施行谨慎投资去库存、降负债去杠杆的主动经营措施，以应对行业的不确定性风险，保障公司财务结构得以提前改善；但与此同时，2017 年下半年后，公司新增投资项目阶段性减少，从而影响到本年度新增结转项目收入减少。另一方面，报告期新增结转项目利润较上年度减少，系报告期新增结转项目主要系 2017 年拍卖所得土地获取成本高而项目毛利低；同时由于 2020 年新增的包括上海区域在内的高毛利项目快速开发，需公司投入较上年度更多管理投入及销售前期推广，所以本年度收入结转的减少，但管理费用及营销费用基本增减维持不变。

(2)报告期公司计提存货减值准备较上年度大幅度增加导致本期净利润大幅度减少。受政府部门对房地产销售价格备案管理的限制，本期内取得的部分新开项目销售备案价低于预期，而该部分项目为公司 2017 年新增投项目，土地拍卖价格较高，导致销售备案价低于账面价值；同时，受房产调控和信贷环境收紧影响，新房市场降温及价格下行压力明显，为加快销售去化老项目以盘

活资产实现现金回笼，公司根据不同区域的市场环境情况，采取了积极的销售和管理措施，但部分存货仍出现减值迹象。

在公司年报编制过程中，恰逢3月以来疫情加剧，部分地区购房者无法实地看房，购房交易受到影响，居民对“住宅”房屋的大宗消费购买力已出现疲态，30大中城市商品房成交面积逆势走低，且处于历年同期的最低值；房企预期进一步转弱，或将影响后续的地产投资信心，主动缩小投资规模；土地市场同样转弱，以疫情严峻的上海为例，受疫情影响，其宣布推迟今年的第一轮集中供地，这使得100大中城市土地成交总价滑落至历年最低点，而土地成交金额是土地购置费的领先指标，其走低意味着后续地产投资中的土地购置费用也将随之减少。

综上，鉴于房地产行业已处于下行调整周期，特别是在2021年出现的行业标志性事件、2022年春的疫情加剧，市场对于房地产业发展整体预期偏悲观，公司全面、审慎思考新冠疫情、地产调控政策、融资环境、市场分化严重以及产品结构变化等因素的叠加影响，以更为审慎的专业判断，总计计提存货跌价准备7.71亿元。

(3)报告期公司转让控股子公司，合并范围变动导致同比收入和利润较上年度变动导致减少。转让控股子公司，未来开发收益提前兑现，但所产生的转让投资收益为非经常性损益，从而导致本年度非经常性损益大幅增加，但归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润大幅减少。

(二) 保持财务安全性，“三道红线”保持绿档

在不确定性环境中保持定力，具备一定的抗风险能力，是公司对于财务安全性的要求，截至报告期末，公司总资产399.51亿元，归属上市公司净资产125.94亿元，货币资金余额62.61亿元，预收账款102.09亿元（合同负债），保持了一定安全边际的现金流。

资金管控继续安全稳健。2021年，公司房地产企业“三道红线”全部为绿档，资产负债率67.15%，扣除预收账款资产负债率为39.42%（根据监管要求，在计算剔除预收账款后的资产负债率时，扣除的预收账款也包含合同负债以及待转销项税额），净负债率为20.47%，现金短债比为4.24（计算公式：货币资金/（短期借款+一年内到期的非流动负债））。

继续优化债务结构，构筑资金安全防线。报告期末公司货币资金余额62.61亿元，较上年增长166.18%；融资结构相对合理，银行融资占比68.23%，非银占比15.46%，信用债券占比16.31%。受房地产金融监管的持续收紧、国内银行涉房贷款“两道红线”影响，融资渠道多向受阻，融资成本略有下降，本期综合融资成本7.66%，上期综合融资成本7.93%。2021年度存续债券“2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）”规模14.591亿元。

(三) 聚焦重点区域，提升产品品质与服务品质

1、报告期，公司继续重点布局上海五大新城及临港地区，根据市场形势研判，保持投资稳定性，审慎获取奉贤、青浦区重固镇、临港自贸区等地块，总计土地207.50亩，土地投资金额327,680

万元。报告期末，公司在上海五大新城及临港布局总计九个住宅项目在建在售。

业务布局方面，公司坚持区域深耕发展策略，聚焦具备长期支撑力的热点城市，重点开拓长三角一体化区域、东南沿海区域房地产项目。公司可售货值结构流动性良好，70%以上的货值集中在长三角及东南沿海地区。

公司业务布局紧扣城市发展脉络。在《上海市城市总体规划（2017-2035年）》中，对嘉定、松江、青浦、奉贤、南汇等5个新城，要求建设成为长三角城市群中具有辐射带动作用的综合性节点城市。就城市功能来看，五大新城不是简单承接中心城人口和功能疏解，而是按照集聚百万人口规模、形成独立综合功能的要求，打造“长三角城市网络中的综合性节点城市”，至2025年，五大新城将基本形成独立的城市场功能，在长三角城市网络中初步具备综合性节点城市的地位。五大新城常住人口总规模达到360万左右，新城所在区的GDP总量达到1.1万亿元。



（图：大名城上海项目）

2、提升产品力，以优质产品打动客户，增强品牌竞争力。公司重视购房者对产品品质和服务提升的需求，坚持“让生活更美好”的理念，在上海推出“紫金”系和“映”系住宅产品系列，融入更多中国元素，强调人文、自然环境和谐融合的高端住宅产品映系列，创造健康、智慧与便捷生活场景，致力于为购房者带来更多样的高品质、改善型住宅产品。提出“IN+生活”为核心的超配产品标准，包括7大产品主张和30余项设计。



（图：IN+生活理念）

3、完善产品体系的标准化、体系化

加大产品研发和市场调研，刚需和改善需求仍对房地产市场形成较大支撑，特别是改善型需求规模庞大，公司把握主流需求设计适销产品，继续建立完整标准化、体系化的产品手册，把控关键品质，控制综合成本，报告期，完善和完成产品标准手册 7 册，产品设计手册 19 册等。

在产品设计与开发上，注重提升产品设计标准，形成标准化产品体系。在科学户型设计、低密度布局、中央花园等方面打磨最佳设计方案，“工匠精神”渗透到每个细节。根据市场需求，提升户型设计的实用性，推出全尺寸、大层高、三房标配住宅产品。2021 年公司入市销售的有松江新城的映云间、青浦新城的映湖、临港新片区映晖和映玥以及临港自贸区先行启动区的映园和映荟等一批优质项目。

（四）提升管理水平，探索新发展模式

报告期内，公司继续深化组织变革，优化精总部、强区域的二级管控模式。在经营管理中严守各项调控政策要求，克服疫情带来的不利影响，实施稳健安全的投融资策略；精细化运营，坚持贯彻 41215、4812 的运营目标，从提升产品力、投拓力、管理力等方面强化组织管控，强化精准投资和重点区域深耕力度，实现内部资源利用效率的最大化。

加大营销力度，推动销售回款。把握市场窗口，加大营销力度、运用多种营销手段的创新营销模式，加大线上、线下营销力度促进回款，保障现金流稳定。在疫情防控逐渐常态化的背景下，升级线上营销工具，实现客户线上看房、选房，形成服务闭环。

作为专业的城市运营商参与城市建设与服务，加强商业管理、产业园管理等资产管理业务，谋求“第二增长曲线”。尝试思考与探索适合自身条件和自身发展阶段的诸如开放合作、开展代建业务等新的发展模式，逐步实现从重资产经营模式逐步向轻重结合的转变。

（五）积极履行企业社会责任

2021 年是公司持续编制企业社会责任报告的第九年，也是首次编制大名城可持续发展报告（ESG 报告）。报告期，公司持续履行企业公民责任，履行纳税义务，在公益慈善、绿色可持续性发展等多领域公益投入，践行回报社会理念。详见《大名城 2021 年度可持续发展报告》。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	39,951,032,555.81	37,832,958,123.19	5.60	41,952,591,028.53
归属于上市公司股东的净资产	12,594,479,183.83	13,131,038,424.48	-4.09	12,921,030,428.11
营业收入	7,661,224,596.77	14,836,942,772.34	-48.36	13,043,166,526.70
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	7,620,885,901.34	14,739,871,757.07	-48.30	/
归属于上市公司股东的净利润	-412,344,720.60	448,171,839.20	-192.01	743,559,126.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-611,583,038.48	425,268,391.57	-243.81	746,231,475.02
经营活动产生的现金流量净额	6,533,716,477.87	-2,416,795,530.26	不适用	10,300,370,410.00
加权平均净资产收益率(%)	-3.20	3.43	减少6.63个百分点	5.93
基本每股收益(元/股)	-0.1668	0.1811	-192.10	0.3004
稀释每股收益(元/股)	-0.1668	0.1811	-192.10	0.3004

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元币种：人民币

	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	1,574,864,198.91	2,627,969,915.75	1,095,043,153.67	2,363,347,328.44
归属于上市公司股东的净利润	208,325,859.82	30,278,115.56	-29,116,849.57	-621,831,846.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	20,258,551.81	26,470,641.41	-29,779,779.71	-628,532,451.99

经营活动产生的现金流量净额	198,636,289.34	746,279,478.19	2,645,097,813.00	2,943,702,897.34
---------------	----------------	----------------	------------------	------------------

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

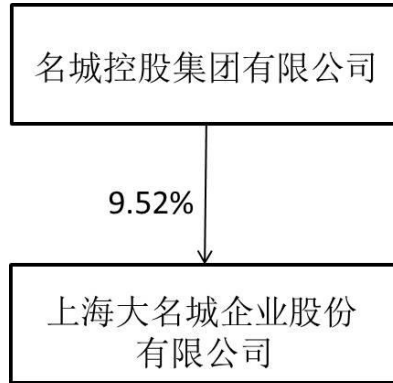
截至报告期末普通股股东总数（户）					64,209		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					68,906		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例（%）	持有有 限售条 件的股 份数量	质押、标记或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
名城控股集团有限公司	0	235,587,483	9.52	0	无	0	境内非国有 法人
俞丽	0	171,457,717	6.93	0	无	0	境外自然人
陈华云	0	125,842,450	5.08	0	无	0	境外自然人
俞锦	0	123,766,253	5.00	0	质押	84,500,000	境外自然人
金元顺安基金— 宁波银行—西部 信托—大名城定 增事务管理类单 一资金信托计划	0	108,122,028	4.37	0	无	0	境内非国有 法人
俞培明	0	100,000,000	4.04	0	无	0	境内自然人
徐剑明	-17,759,545	59,670,000	2.41	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有 限公司	15,793,196	53,195,988	2.15	0	无	0	境外法人
俞凯	0	50,000,000	2.02	0	无	0	境外自然人
HAITONGINTERNA TIONALSECURITI ESCOMPANYLIMIT ED-ACCOUNTCLIE NT	598,588	45,127,585	1.82	0	无	0	境外法人
上述股东关联关系或一致行动的 说明	1、名城控股集团有限公司系公司控股股东。2、俞培梯先生系公司实际控制人。陈华云女士、俞锦先生、俞丽女士、俞凯先生、俞培明先生分别系俞培梯先生的配偶、儿子、女儿、儿子、兄弟。						

表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明

无

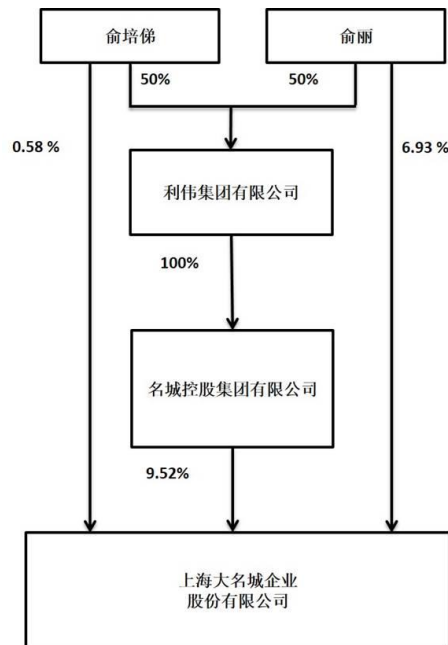
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
上海大名城企业股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)	20 名城债	175481	2023 年 12 月 1 日	14.591	7.50

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
上海大名城企业股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)	2021 年 12 月 1 日, 公司按期完成“20 名城债”付息工作, 付息期间为 2020 年 12 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	67.15	62.68	7.13
扣除非经常性损益后净利润	-611,583,038.48	425,268,391.57	-243.81
EBITDA 全部债务比	0.01	0.15	-93.33
利息保障倍数	-0.03	1.72	-101.74

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则,披露报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

全年实现营业收入 76.61 亿元,同比下降 48.36%,实现归属上市公司净利润-4.12 亿元,同比下降 192.01%,实现扣非后归属上市公司净利润-6.12 亿元,同比下降 243.81%。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的,应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用