

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
2020 年年度报告摘要

一 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

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、准确、完整，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。

2 公司全体董事出席董事会会议

3 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。

4 经董事会审议的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，2020年公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润448,171,839.20元，年末累计未分配利润4,533,858,259.46元。2020年母公司实现净利润1,639,132,405.80元，截至2020年年末母公司累计未分配利润为1,512,708,230.77元。本次利润分配预案为：提取法定公积金后，以截止2020年12月31日的公司的总股本2,475,325,057股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.25元（含税），派发现金红利总额为61,883,126.43元。本年度公司不实施资本公积金转增股本。

本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，具体日期将在权益分派实施公告中明确。如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的，维持每股分配比例不变，并相应调整分配总额。

二 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	上海市长宁区红宝石路500

	B栋29楼	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

公司以房地产为主业，专业从事住宅地产和商业地产的开发,同时涉足工业地产及旅游地产。发展成为全国一流的城市生活创造者、具有较强影响力的城市综合运营商是公司中长期发展目标。公司秉持“诚信、务实、开拓、创新”的企业理念，专注于房地产开发和运营，勇作“造城先行者”，通过“大名城”品质产品和品质服务，用心为客户营造一个更加和谐的居住社区，创造一种更加美好的生活方式。

2020年，中央坚持“房住不炒”调控总基调不变，房地产金融监管持续强化，“三道红线”等监管政策的持续出台，企业未来发展逻辑也必将重塑，过去的土地红利和金融红利远去，行业进入了管理红利时代，正式将严控风险提到战略目标高度上，未来将更加注重规模、效益及防风险三者的均衡发展，以期在稳定中谋求可持续发展。2020年，房地产行业增速继续放缓，利润空间下滑，企业分化加剧，在市场调整和行业融资渠道收缩的环境下，企业经营压力加剧。

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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	37,832,958,123.19	41,952,591,028.53	-9.82	47,842,627,145.52
营业收入	14,836,942,772.34	13,043,166,526.70	13.75	13,383,021,388.83
归属于上市公司股东的净利润	448,171,839.20	743,559,126.35	-39.73	550,664,771.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	425,268,391.57	746,231,475.02	-43.01	511,741,298.30
归属于上市公司股东的净资产	13,131,038,424.48	12,921,030,428.11	1.63	12,154,554,500.48
经营活动产生的现金流量净额	-2,416,795,530.26	10,300,370,410.00		6,329,864,095.57
基本每股收益 (元/股)	0.1811	0.3004	-39.71	0.2225
稀释每股收益 (元/股)	0.1811	0.3004	-39.71	0.2225

加权平均净资产收益率(%)	3.43	5.93	减少2.5个百分点	4.60
---------------	------	------	-----------	------

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	2,382,404,888.52	5,286,605,860.41	1,841,773,878.37	5,326,158,145.04
归属于上市公司股东的净利润	118,999,911.07	183,276,049.69	23,920,098.03	121,975,780.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	108,685,506.99	188,914,623.16	29,079,621.70	98,588,639.72
经营活动产生的现金流量净额	2,079,423,118.17	-167,284,755.19	-4,512,058,151.15	183,124,257.91

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

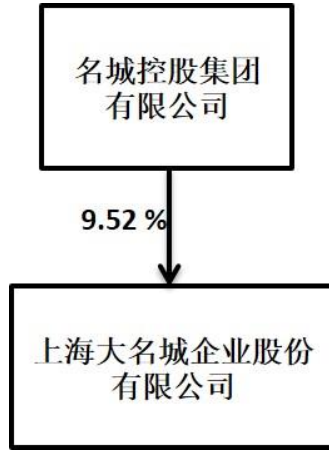
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）								73,093
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）								70,515
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	质押	116,000,000	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	质押	10,000,000	境外自然人
俞锦	0	123,766,253	5.00	0	质押	32,700,000	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	-5,320,000	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	63,488,245	77,429,545	3.13	0	无	0	境内自然人
中国证券金融股份有限公司	-18,612,400	55,400,772	2.24	0	无	0	国有法人
俞凯	0	50,000,000	2.02	0	无	0	境外自然人
华鑫国际信托有限公司—华鑫信托·国鑫23号集合资金信托计划	0	49,500,000	2.00	0	无	0	境内非国有法人
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						

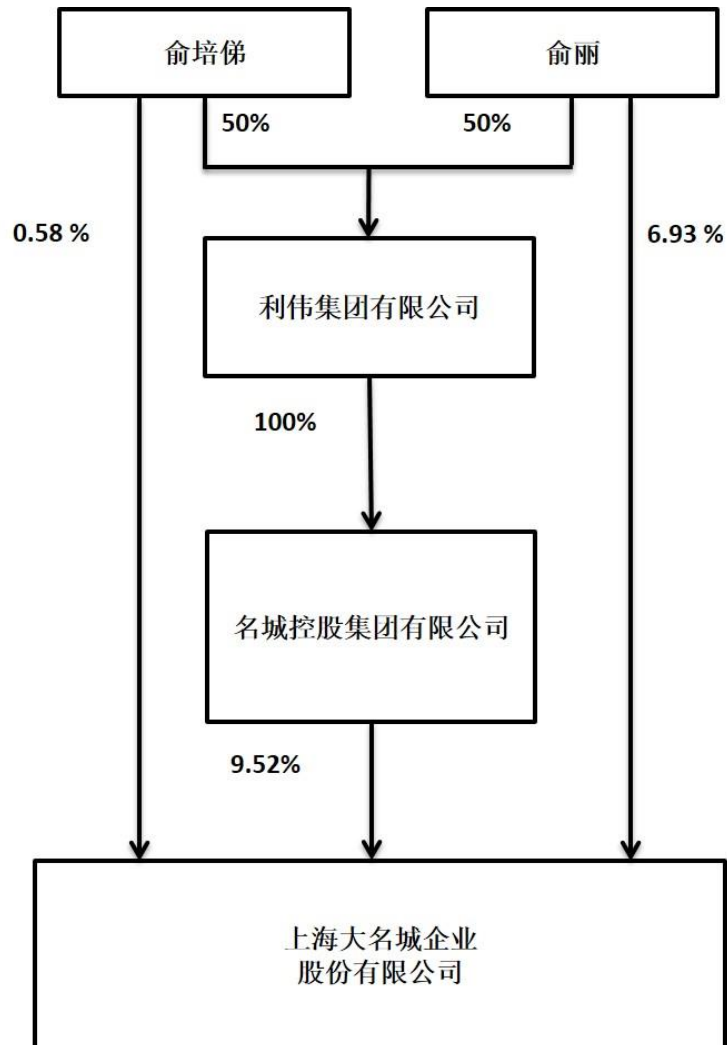
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易所
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）	15 名城 01	136017	2015 年 11 月 4 日	2020 年 11 月 4 日	0	7.88	按年付息，到期一次还本。报告期内该债券已全部到期兑付，并摘牌	上海 证 券 交 易 所
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	2020 年 12 月 1 日	2023 年 12 月 1 日	14.591	7.5	按年付息，到期一次还本。	上海 证 券 交 易 所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2020年11月4日，公司按期完成“15名城01”本息兑付工作，付息期间为2019年11月4日至2020年11月3日。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

评级机构：联合信用评级有限公司

2020年5月13日联合信用评级对公司发行的2020年公开发行公司债券进行评级，公司主体及债项信用等级为AA+，评级展望为“稳定”。

2020年5月27日联合信用评级对公司2015年已发行的“15名城01”公开发行公司债券进行跟踪评级，公司主体及债项信用等级为AA+，评级展望为“稳定”。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	62.68	65.98	-5.00
EBITDA 全部债务比	0.15	0.20	-22.97
利息保障倍数	1.72	1.49	15.40

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

公司利用一二级联动开发的专业经验，形成了具有竞争力的区域产业、人口、政府规划前置研究的投拓研究体系，2020年，公司获得上海企业投资综合能力20强第2位（克而瑞）。

报告期内，公司通过精准的投拓研究，获取上海临港自贸区、临港奉贤片区、松江、青浦及福州金山等区域的优质地块，总计土地面积465亩，土地投资金额78亿元，其中松江、青浦、奉贤均属于2021年上海城市规划的五大新城。继续发力深圳旧改，持有待开发土地面积33.72万平方米，为未来获取优质项目资源做好准备。公司可售货值结构良好，70%以上的货值集中在长三角及东南沿海地区。

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，积极落实深圳旧改项目。

公司以产品品质与服务品质为核心竞争力，重视产品研发和品质提升。房地产业务以住宅为主，涵盖商业地产，工业地产及旅游地产等，产品系列包括住宅系列的名城系、紫金系、映系，商业地产系列的广场系，在市场上享有较好的市场和口碑。报告期内，在现有的产品系列紫金系、名城系、广场系基础上，推出与人文、自然环境和谐融合的高端住宅产品映系列，创造健康、智慧与便捷的生活场景。

关于公司管理

房地产2020年“三道红线”等监管政策的持续出台，房地产行业发展逻辑正在重塑，行业进入了管理红利时代，面对行业的变更，我们将保持足够的战略定力，注重规模、效益及风险控制的均衡，提升公司可持续发展能力。

1、安全的财务管控与多元化的融资

截至报告期末，公司总资产378.33亿元，归属上市公司净资产131.31亿元，货币资金余额23.52亿元，预收账款50.06亿元（合同负债）。

公司新增借款净额为21.10亿元，公司财务管控稳，2020年，资产负债率62.68%，扣除预收

账款资产负债率为 48.84%(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 70.90%,现金短债比为 0.54(计算公式为货币资金/(短期借款+一年内到期的非流动负债))。2020 年末公司现金短债较期初下降主要系 2020 年公司土地储备投入占用经营活动货币资金 80 亿元,为改善公司现金短债比,公司做了如下努力:

截至 2021 年季度末公司累计已经偿还短债 15.95 亿元,公司季度末货币资金 26.88 亿元。现金短债比为 96.89%,同时由于新增项目 2020 年尚未产生现金流,公司预计 2021 年将逐步实现销售回笼,该指标将快速回归达标。

融资方面,公司资信状况良好,与多家银行均建立长期稳定的信贷业务关系,与银行签署的战略授信规模 747.93 亿元。继续坚持低融资成本,稳杠杆,2020 年,公司综合融资成本比 7.93%。

大名城 2020 年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)发行规模 14.591 亿元,最终票面利率 7.5%。大名城购房尾款资产支持专项计划取得上海证券交易所无异议函。评级方面,公司主体及债券评价 AA+。

2、精益管理 提升综合运营管理能力

随着房地产行业进入管理红利时代,房企负债规模、利润率双双受限,只有通过科学的控成本、强管理,改善运营效率,提升综合运营管理能力,以提升经营业绩。报告期内,公司继续深化组织变革,科学调整组织架构,强化精总部、强区域的二级管控模式。构建数字化管理体系,实现业务系统信息化、流程制度标准化、全员价值一体化等精益管理。细化区域责任考核、加强中后台部门的专业支持能力,报告期内,公司运营效率进一步提升,开工周期、首开周期、销售回款周期均进一步缩短。

3、完善设计研发体系 提升产品力

公司重视产品设计研发团队的整合,设计体系的完善,围绕客户深层次需求和区域人文特色,注重健康、社交等要素,进行住宅产品的迭代升级,开发差异化产品,提升产品竞争力。

4、打造营销铁军 提升营销能力

公司着力打造渠道管理团队,整合渠道资源,打造能打仗懂经营的营销铁军,通过自建营销渠道,提升营销能力,实现对佣金成本和营销费用管控的更加精细与可控。2020 年,疫情的突然来袭推动公司调整营销策略,从年初的疫情下关闭线下售楼处,打造线上营销平台“大名城美好

生活”看房小程序，实现在线看房服务，到后疫情时代线上线下双管齐下，跨界整合各渠道资源，全方位提升营销能力，提升盈利指标，也为未来全面开启线上线下立体营销体系，数字化营销开启了有益尝试。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

（一）会计政策的变更

1.本公司自 2020 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

1) 合并财务报表的影响

项目	合并资产负债表	
	调整前	调整后
其他流动资产	355,808,472.58	190,600,601.40
长期股权投资	1,100,309,457.64	1,101,468,283.03
预收款项	9,601,585,621.83	12,046,195.74
合同负债		8,835,546,147.39
其他流动负债		521,950,763.61
递延所得税负债	11,358,391.96	28,067,052.96
未分配利润	4,313,722,720.47	4,363,914,994.60
少数股东权益	1,352,878,705.28	1,353,971,239.45

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入工具准则。执行新修订的新收入会计准则对公司的影响如下：

（1）新增“合同负债”报表科目，将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务从“预收款项”项目重分类至“合同负债”项目列报

（2）将为取得合同发生的预期能够收回的增量成本作为合同取得成本确认为“其他流动资产”，该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益

(3)合联营企业因适用取得合同发生的预期能够收回的增量成本作为合同取得成本的会计政策而相应调整长期股权投资

2) 母公司财务报表的影响

母公司财务报表未受影响。

2.会计估计的变更

无。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本期合并财务报表范围变化及其变化情况详见第十一节 财务报告 八、合并范围变更