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

【2019】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。

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、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。

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 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,2019年公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润743,559,126.35元,年末累计未分配利润4,313,722,720.47元。2019年母公司实现净利润-92,280,472.80元,截至2019年年末母公司累计未分配利润为111,748,817.26元。本次利润分配预案为:提取法定公积金后,以截止2019年12月31日的公司总股本2,475,325,057股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.3元(含税),派发现金红利总额为74,259,751.71元。本年度公司不实施资本公积金转增股本。

如在本公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间公司总股本发生变动,公司拟维持每股分配比例不变,相应调整分配总额。如后续总股本发生变化,将另行公告具体调整情况。

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

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,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”产品和服务,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。

2019年,房地产政策调控持续,行业频速发展,市场不确定性延续。随着房地产市场步入调整期,房企应体战略以蓄势、求稳为主,目标增长率进一步放缓;房企整体利润空间受到挤压,无论营收、利润规模的持续增长,还是利润水平都面临较大的调整,整体盈利能力面临考验。

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

	2019年	2018年	本年比上年增减(%)	2017年
总资产	41,952,591,028.53	47,842,627,145.52	-12.31	56,973,304,569.96
营业收入	13,043,166,526.70	13,383,021,388.83	-2.54	10,244,470,545.34
归属于上市公司股东的净利润	743,559,126.35	550,664,771.20	35.03	1,411,975,364.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	746,231,475.02	511,741,298.30	45.82	1,046,578,025.69
归属于上市公司股东的净资产	12,921,030,428.11	12,154,554,500.48	6.31	11,831,734,222.54
经营活动产生的现金流量净额	10,300,370,410.00	6,329,864,095.57	62.73	1,022,449,458.65
基本每股收益(元/股)	0.3004	0.2225	35.01	0.5704
稀释每股收益(元/股)	0.3004	0.2225	35.01	0.5704
加权平均净资产收益率(%)	5.93	4.6	增加1.33个百分点	12.57

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	1,667,580,999.34	2,729,460,728.01	3,016,368,393.58	5,629,756,405.77
归属于上市公司股东的净利润	158,830,375.12	116,506,223.48	186,529,598.68	281,692,929.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	159,237,366.41	118,149,142.39	180,583,535.08	288,261,431.14
经营活动产生的现金流量净额	1,208,086,219.75	1,606,878,227.82	1,984,165,612.68	5,501,240,349.75

季度数据与已披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

单位:股

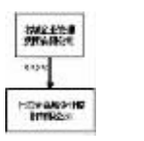
截止报告期末普通股股东总数(户)	65,666
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	56,710
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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	
名城企业管理集团有限公司	0	235,587,483	9.52	0	质押	116,000,000	境内非国有法人
俞雨	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	79,350,000	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	-2,500,000	113,442,028	4.58	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
亨通集团有限公司	0	99,000,000	4.00	0	无	0	境内非国有法人
中国证券金融股份有限公司	0	74,013,172	2.99	0	无	0	国有法人
金鹰基金-广发银行-万向信托-万向信托-星辰4号事务管理类单一资金信托	-1,600,000	54,979,712	2.22	0	无	0	境内非国有法人
俞凯	0	50,000,000	2.02	0	无		境外自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、名城企业管理集团有限公司系公司控股股东。2、俞培明先生系公司实际控股人。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明先生的配偶、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						

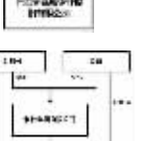
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	交易场所
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	12.24	7.88	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所
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)	16名城G1	136677	2016年8月29日	2021年8月29日	0	5.99	按年付息,到期一次还本,报告期内该债券已提前兑付,并摘牌。	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

2019年8月29日,公司按期完成“16名城G1”付息工作,付息期间为2018年8月29日至2019年8月28日。(详见公司公告2019-080)

2019年8月29日,公司按期完成“16名城01”回售工作,本次回售达到金额回售,“16名城G1”在上海证券交易所提前摘牌。(详见公司公告2019-082)

2019年11月4日,公司按期完成“15名城01”付息工作,付息期间为2018年11月4日至2019年11月3日。(详见公司公告2019-101)

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

2019年6月4日联合信用评级对公司2015年已发行的“15名城01”和“16名城G1”公开发行公司债券进行了评级(跟踪),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	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	65.98	72.12	-8.51
EBITDA全部债务比	0.20	0.12	66.67
利息保障倍数	1.49	1.22	22.13

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内,受到房地产调控政策持续、各种城市高压不下、叠加企业降转速度的下降的影响,行业利润率面临较大下行压力的。

公司坚持“利润与规模并重,以利润为导向”的基本经营策略,追求品质经营、谨慎经营和安全经营,聚焦行、控负债率,加快去化和周转。

公司全年实现营业收入130.43亿元,实现归属上市公司净利润744亿元,同比增长31.43%;每股基本盈利0.3004元,同比增长35.01%。

报告期末,公司净资产为272.02%,净利润为27.85%,继续保持比于行业平均水平,后期地产业务净利润率,净资产收益率较去年同期均有所下降。

截至2019年末,公司总资产4195.3亿元,较上年减少21.31%,归属上市公司股东所有者权益129.21亿元,较上年增长6.31%。报告期末公司货币资金余额361.13亿元,为未来业务开拓打下坚实基础。资产负债率65.98%,较上年减少6.32个百分点;公司扣除预收账款资产负债率为43.09%,公司总体负债率处于安全可控水平。

在房地产投资方面,报告期内,公司顺应行业调控政策变化,主动放缓拿地节奏放缓,规避风险,不盲目扩张。

公司业务一优势低结构 稳健增长

公司房地产业务涵盖住宅地产、商业地产、工业地产及旅游地产等。报告期内,公司积极战略转化,城市群发展机遇,深耕长三角,巩固大根据地,立足大湾区及扩容大西部,把握市场主流需求,优化产品结构,升级产品品质和服务,名城系、紫金系、广场系等系列产品线,在市场上均获得较好的市场和口碑。报告期内,上海紫金九号实现第一一届上海市优秀住宅-规划建筑奖、上海市优秀住宅-房型设计奖。上海市优秀住宅-绿化环境奖。

2019年,公司可售货值结构良好,70%以上的货值集中在东南沿海和长三角地区。报告期内,公司把握市场机遇,积极推盘,多渠道营销促去化,提供资金回笼保障。公司的销售规模稳步增长,各区域公司完成全年既定目标的90%以上,实现销售面积103.44万平方米,销售金额188.96亿元,较上年增长31.61%,销售回款160.41亿元。

公司专注于房地产开发主业,报告期内,公司营业收入中,分行业看,来自房地产和其他业务的营业收入为130.43亿元,占比99.9967%,来自金控业务的营业收入为5.63万元,占比0.0043%;分区域看,公司房地产及相关业务的营业收入中,华东区域、东南区域、西北区域的占比分别为32.14%、39.09%、28.77%。

公司还注城市开发、消费升级和产业升级带来的新机遇,积极探索市场商业、工业地产和旅游地产等领域,培育业绩增长新跑道与新动能。

公司商业地产包括福州名城广场、兰州名城广场等城市地标项目,通过打造、集办公、商业、娱乐、文化等功能于一体的城市综合体,为区域经济注入活力,营造和谐共融的居住生态环境。

公司创新更工业园区建造位于上海中环内外环交叉点,名城金桥工业园。依托项目区域内科技园区的集聚和福利效应,引入高新技术、科技创新企业,以提升工业用地的利用质量和综合效益。

兰州海洋公园是兰州市重点新园引资项目,总建筑面积22.78万平方米,总水体约65.06万方米,位于兰州高新区榆中园区,是西北地区大型海洋极地馆之一,填补体量位居国内第二、国际第三的海洋主题公园。

公司拥有一批优秀的管理团队,通过自己的人才培养体系,在市场调整和资金面趋紧的双重压力下,房企融资压力,融资难度加大。

公司坚把经营外各稳健的基本盘,保持一定存款的现金流,保持整体的资金安全。加大营销力度推动销售回款;强化现金管控,合理安排资金使用,提高存量资金效率。截至报告期末,公司货币资金余额361.13亿元。

公司坚持低融资成本、稳杠杆融资策略。从融资成本来看,在2019年大多数企业的融资成本在上升的状况下,公司综合融资成本保持在8.16%,处于较合理水平。

2019年,房地产业融资管理方式,综合融资成本上升,银行信贷,还款期间等融资渠道不断收紧,在市场调整和资金面趋紧的双重压力下,房企融资压力,融资难度加大。

公司坚持低杠杆融资策略,公司货币资金余额361.13亿元,

2019年,公司实现营业收入130.43亿元,实现归属上市公司净利润744亿元,同比增长31.43%;每股基本盈利0.3004元,同比增长35.01%。

2019年,房地产业融资管理方式,综合融资成本上升,银行信贷,还款期间等融资渠道不断收紧,在市场调整和资金面趋紧的双重压力下,房企融资压力,融资难度加大。

公司坚把经营外各稳健的基本盘,保持一定存款的现金流,保持整体的资金安全。加大营销力度推动销售回款;强化现金管控,合理安排资金使用,提高存量资金效率。截至报告期末,公司货币资金余额361.13亿元。

公司坚持低融资成本、稳杠杆融资策略。从融资成本来看,在2019年大多数企业的融资成本在上升的状况下,公司综合融资成本保持在8.16%,处于较合

公司代码:600094、900940　　公司简称:大名城、大名城B

(2)母公司财务报表的影响

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
按照新金融工具准则的规定,以企业管理金融资产的业务模式和合同现金流量特征作为分类的判断依据,对公司持有的信托业保障基金的金融资产分类为交易性金融资产。	交易性金融资产2019年12月31日列示金额0.00元。
按照新金融工具准则的规定,以企业管理金融资产的业务模式和合同现金流量特征作为分类的判断依据,对公司持有的博信股份及中广影视的金融资产分类为其他权益工具投资。	其他权益工具投资2019年12月31日列示金额0.00元。
按照新金融工具准则的规定,对剩余年限超过1年的交易性金融资产重分类至其他非流动金融资产。	其他非流动金融资产2019年12月31日列示金额0.00元。
按照新金融工具准则的规定,对应收账款采用预期信用损失的简化模型,对其他应收款采用预期信用损失的一般模型,由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。	信用减值损失2019年度列示金额2,950,193.48元。
按照新金融工具准则的规定,“应付利息”仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息。基于实际利率法计提的金融工具的利息应包含在相应金融工具的账面金额中。	应付利息2019年12月31日列式金额为0.00元;短期借款2019年12月31日列式金额为0.00元;一年内到期的非流动负债2019年12月31日列式金额为1,255,153,473.55元。

3.自2019年4月10日采用《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(财会〔2019〕8号)相关规定,公司对2019 年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换,应根据准则规定进行调整。公司对 2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换,不需要进行追溯调整。该项会计政策变更对财务报表无影响。

4.自2019年4月17日采用《企业会计准则第12号——债务重组》(财会〔2019〕9号)相关规定,公司对2019 年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组,应根据准则规定进行调整。公司对 2019年1月1日之前发生的债务重组,不需要进行追溯调整。该项会计政策变更对财务报表无影响。

(二)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本附注“七、合并范围的变更”和“八、在其他主体中的权益”。

证券代码:600094、900940　　证券简称:大名城、大名城B　　公告编号:2020-035

上海大名城企业股份有限公司第七届董事局第三十五次会议决议公告

本公司董事局及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海大名城企业股份有限公司第七届董事局第三十五次会议于2020年4月23日在公司会议室以现场结合视频的会议方式召开。会议召开十日前已向各位董事发出书面通知,会议的召集召开合《公司法》和《公司章程》等有关规定,会议的召开合法有效。会议应出席董事9名,实际出席董事9名,董事局主席俞培明先生主持本次会议。会议经认真审议,通过如下决议:

一、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《公司2019年度总经理工作报告》。

二、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《公司2019年度董事局工作报告》。该项议案需提请公司2019年年度股东大会审议。

三、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《公司2019年度财务决算报告2020年度财务预算》。该项议案需提请公司2019年年度股东大会审议。

四、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《关于公司2019年度利润分配、资本公积转增股本的预案》。该项议案需提请公司2019年年度股东大会审议。(详见公司临时公告2020-037号《2019年度利润分配预案的公告》)

综合考虑公司所处行业特点和公司战略发展阶段,且公司业务正处于快速上升期,预计未来有重大生产经营资金支出安排,为保证公司现阶段经营及长期发展需要,本年度公司利润分配预案如下:

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,2019年公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润743,559,126.35元,年末累计未分配利润4,313,722,720.47元。2019年母公司实现净利润-92,280,472.80元,截至2019年年末母公司累计未分配利润为111,748,817.26元。本次利润分配预案为:提取法定公积金后,以截止2019年12月31日的公司总股本2,475,325,057股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.3元(含税),派发现金红利总额为74,259,751.71元。本年度公司不实施资本公积金转增股本。

如在本公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间公司总股本发生变动,公司拟维持每股分配比例不变,相应调整分配总额。如后续总股本发生变化,将另行公告具体调整情况。

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

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,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”产品和服务,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。

2019年,房地产政策调控持续,行业频速发展,市场不确定性延续。随着房地产市场步入调整期,房企应体战略以蓄势、求稳为主,目标增长率进一步放缓;房企整体利润空间受到挤压,无论营收、利润规模的持续增长,还是利润水平都面临较大的调整,整体盈利能力面临考验。

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

	2019年	2018年	本年比上年增减(%)	2017年
总资产	41,952,591,028.53	47,842,627,145.52	-12.31	56,973,304,569.96
营业收入	13,043,166,526.70	13,383,021,388.83	-2.54	10,244,470,545.34
归属于上市公司股东的净利润	743,559,126.35	550,664,771.20	35.03	1,411,975,364.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	746,231,475.02	511,741,298.30	45.82	1,046,578,025.69
归属于上市公司股东的净资产	12,921,030,428.11	12,154,554,500.48	6.31	11,831,734,222.54
经营活动产生的现金流量净额	10,300,370,410.00	6,329,864,095.57	62.73	1,022,449,458.65
基本每股收益(元/股)	0.3004	0.2225	35.01	0.5704
稀释每股收益(元/股)	0.3004	0.2225	35.01	0.5704
加权平均净资产收益率(%)	5.93	4.6	增加1.33个百分点	12.57

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	1,667,580,999.34	2,729,460,728.01	3,016,368,393.58	5,629,756,405.77
归属于上市公司股东的净利润	158,830,375.12	116,506,223.48	186,529,598.68	281,692,929.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	159,237,366.41	118,149,142.39	180,583,535.08	288,261,431.14
经营活动产生的现金流量净额	1,208,086,219.75	1,606,878,227.82	1,984,165,612.68	5,501,240,349.75

季度数据与已披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

单位:股

截止报告期末普通股股东总数(户)	65,666
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	56,710
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	
名城企业管理集团有限公司	0	235,587,483	9.52	0	质押	116,000,000	境内非国有法人
俞雨	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	79,350,000	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	-2,500,000	113,442,028	4.58	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
亨通集团有限公司	0	99,000,000	4.00	0	无	0	境内非国有法人
中国证券金融股份有限公司	0	74,013,172	2.99	0	无	0	国有法人
金鹰基金-广发银行-万向信托-万向信托-星辰4号事务管理类单一资金信托	-1,600,000	54,979,712	2.22	0	无	0	境内非国有法人
俞凯	0	50,000,000	2.02	0	无		境外自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、名城企业管理集团有限公司系公司控股股东。2、俞培明先生系公司实际控股人。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明先生的配偶、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	交易场所
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	12.24	7.88	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所
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)	16名城G1	136677	2016年8月29日	2021年8月29日	0	5.99	按年付息,到期一次还本,报告期内该债券已提前兑付,并摘牌。	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

2019年8月29日,公司按期完成“16名城G1”付息工作,付息期间为2018年8月29日至2019年8月28日。(详见公司公告2019-080)

2019年8月29日,公司按期完成“16名城01”回售工作,本次回售达到金额回售,“16名城G1”在上海证券交易所提前摘牌。(详见公司公告2019-082)

2019年11月4日,公司按期完成“15名城01”付息工作,付息期间为2018年11月4日至2019年11月3日。(详见公司公告2019-101)

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

2019年6月4日联合信用评级对公司2015年已发行的“15名城01”和“16名城G1”公开发行公司债券进行了评级(跟踪),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	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	65.98	72.12	-8.51
EBITDA全部债务比	0.20	0.12	66.67
利息保障倍数	1.49	1.22	22.13

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内,受到房地产调控政策持续、各种城市高压不下、叠加企业降转速度的下降的影响,行业利润率面临较大下行压力的。

公司坚持“利润与规模并重,以利润为导向”的基本经营策略,追求品质经营、谨慎经营和安全经营,聚焦行、控负债率,加快去化和周转。

公司全年实现营业收入130.43亿元,实现归属上市公司净利润744亿元,同比增长31.43%;每股基本盈利0.3004元,同比增长35.01%。

报告期末,公司净资产为272.02%,净利润为27.85%,继续保持比于行业平均水平,后期地产业务净利润率,净资产收益率较去年同期均有所下降。

截至2019年末,公司总资产4195.3亿元,较上年减少21.31%,归属上市公司股东所有者权益129.21亿元,较上年增长6.31%。报告期末公司货币资金余额361.13亿元,为未来业务开拓打下坚实基础。资产负债率65.98%,较上年减少6.32个百分点;公司扣除预收账款资产负债率为43.09%,公司总体负债率处于安全可控水平。

在房地产投资方面,报告期内,公司顺应行业调控政策变化,主动放缓拿地节奏放缓,规避风险,不盲目扩张。

公司业务一优势低结构 稳健增长

公司房地产业务涵盖住宅地产、商业地产、工业地产及旅游地产等。报告期内,公司积极战略转化,城市群发展机遇,深耕长三角,巩固大根据地,立足大湾区及扩容大西部,把握市场主流需求,优化产品结构,升级产品品质和服务,名城系、紫金系、广场系等系列产品线,在市场上均获得较好的市场和口碑。报告期内,上海紫金九号实现第一一届上海市优秀住宅-规划建筑奖、上海市优秀住宅-房型设计奖。上海市优秀住宅-绿化环境奖。

2019年,公司可售货值结构良好,70%以上的货值集中在东南沿海和长三角地区。报告期内,公司把握市场机遇,积极推盘,多渠道营销促去化,提供资金回笼保障。公司的销售规模稳步增长,各区域公司完成全年既定目标的90%以上,实现销售面积103.44万平方米,销售金额188.96亿元,较上年增长31.61%,销售回款160.41亿元。

公司专注于房地产开发主业,报告期内,公司营业收入中,分行业看,来自房地产和其他业务的营业收入为130.43亿元,占比99.9967%,来自金控业务的营业收入为5.63万元,占比0.0043%;分区域看,公司房地产及相关业务的营业收入中,华东区域、东南区域、西北区域的占比分别为32.14%、39.09%、28.77%。

公司还注城市开发、消费升级和产业升级带来的新机遇,积极探索市场商业、工业地产和旅游地产等领域,培育业绩增长新跑道与新动能。

公司商业地产包括福州名城广场、兰州名城广场等城市地标项目,通过打造、集办公、商业、娱乐、文化等功能于一体的城市综合体,为区域经济注入活力,营造和谐共融的居住生态环境。

公司创新更工业园区建造位于上海中环内外环交叉点,名城金桥工业园。依托项目区域内科技园区的集聚和福利效应,引入高新技术、科技创新企业,以提升工业用地的利用质量和综合效益。

兰州海洋公园是兰州市重点新园引资项目,总建筑面积22.78万平方米,总水体约65.06万方米,位于兰州高新区榆中园区,是西北地区大型海洋极地馆之一,填补体量位居国内第二、国际第三的海洋主题公园。

公司拥有一批优秀的管理团队,通过自己的人才培养体系,在市场调整和资金面趋紧的双重压力下,房企融资压力,融资难度加大。

公司坚把经营外各稳健的基本盘,保持一定存款的现金流,保持整体的资金安全。加大营销力度推动销售回款;强化现金管控,合理安排资金使用,提高存量资金效率。截至报告期末,公司货币资金余额361.13亿元。

公司坚持低融资成本、稳杠杆融资策略。从融资成本来看,在2019年大多数企业的融资成本在上升的状况下,公司综合融资成本保持在8.16%,处于较合

2 报告期内主要经营情况讨论与分析

报告期内,公司实现营业收入130.43亿元,实现归属上市公司净利润744亿元,同比增长31.43%,公司房地产业务实现结转面积较大下行压力。

报告期内,公司坚持“利润与规模并重,以利润为导向”的基本经营策略,追求品质经营、谨慎经营和安全经营,聚焦行、控负债率,加快去化和周转。

报告期内,公司实现结转面积为:2019年公司实现结转面积为:

(1)合并财务报表的影响

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
按照新金融工具准则的规定,以企业管理金融资产的业务模式和合同现金流量特征作为分类的判断依据,对公司持有的信托业保障基金的金融资产分类为交易性金融资产。	交易性金融资产2019年12月31日列示金额13,545,760.00元。
按照新金融工具准则的规定,以企业管理金融资产的业务模式和合同现金流量特征作为分类的判断依据,对公司持有的博信股份及中广影视的金融资产分类为其他权益工具投资。	其他权益工具投资2019年12月31日列示金额513,263,610.00元。
按照新金融工具准则的规定,对剩余年限超过1年的交易性金融资产重分类至其他非流动金融资产。	其他非流动金融资产2019年12月31日列示金额3,215,440.00元。
按照新金融工具准则的规定,对应收账款采用预期信用损失的简化模型,对其他应收款采用预期信用损失的一般模型,由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。	信用减值损失2019年度列示金额-26,146.05元。
按照新金融工具准则的规定,“应付利息”仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息。基于实际利率法计提的金融工具的利息应包含在相应金融工具的账面金额中。	应付利息2019年12月31日列式金额为0.00元;短期借款2019年12月31日列式金额为0.00元;一年内到期的非流动负债2019年12月31日列式金额为2,526,905,416.66元。

(2)母公司财务报表的影响

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
按照新金融工具准则的规定,以企业管理金融资产的业务模式和合同现金流量特征作为分类的判断依据,对公司持有的信托业保障基金的金融资产分类为交易性金融资产。	交易性金融资产2019年12月31日列示金额0.00元。
按照新金融工具准则的规定,以企业管理金融资产的业务模式和合同现金流量特征作为分类的判断依据,对公司持有的博信股份及中广影视的金融资产分类为其他权益工具投资。	其他权益工具投资2019年12月31日列示金额0.00元。
按照新金融工具准则的规定,对剩余年限超过1年的交易性金融资产重分类至其他非流动金融资产。	其他非流动金融资产2019年12月31日列示金额0.00元。
按照新金融工具准则的规定,对应收账款采用预期信用损失的简化模型,对其他应收款采用预期信用损失的一般模型,由此形成的损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。	信用减值损失2019年度列示金额-28,064,131.14元。
按照新金融工具准则的规定,“应付利息”仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息。基于实际利率法计提的金融工具的利息应包含在相应金融工具的账面金额中。	应付利息2019年12月31日列式金额为0.00元;短期借款2019年12月31日列式金额为0.00元;一年内到期的非流动负债2019年12月31日列式金额为1,255,153,473.55元。

3.自2019年4月10日采用《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(财会〔2019〕8号)相关规定,公司对2019 年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换,应根据准则规定进行调整。公司对 2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换,不需要进行追溯调整。该项会计政策变更对财务报表无影响。

4.自2019年4月17日采用《企业会计准则第12号——债务重组》(财会〔2019〕9号)相关规定,公司对2019 年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组,应根据准则规定进行调整。公司对 2019年1月1日之前发生的债务重组,不需要进行追溯调整。该项会计政策变更对财务报表无影响。

(二)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本附注“七、合并范围的变更”和“八、在其他主体中的权益”。

证券代码:600094、900940　　证券简称:大名城、大名城B　　公告编号:2020-036

上海大名城企业股份有限公司第七届监事会第三十一次会议决议公告

本公司董事局及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及