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年新增投资项目,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,市场对于房地产行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))。

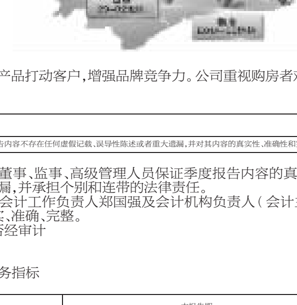
继续优化债务结构,构筑资金安全防线。报告期末公司货币资金余额62.61亿元,较上年增长166.18%;融资结构相对合理,银行融资占比68.23%,非银占比15.46%,信用债券占比16.31%。受房地产金融监管的持续收紧、国内银行涉房贷款"两道红线"影响,融资渠道多向受阻,融资成本略有下降,本期综合融资成本7.66%,上期综合融资成本7.93%。2021年度存续债券"2020年公开发行公司债券(面向专业投资者)(第一期)"规模14.591亿元。

(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

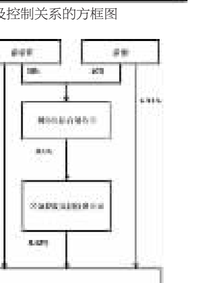
前10名股东持股情况							
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况:股份状态	数量	股东性质
名城控股集团有限公司	0	235,587,483	9.52	0	无	0	境内非国有法人
俞丽	0	171,457,717	6.93	0	无	0	境外自然人
陈华云	0	125,842,450	5.08	0	无	0	境外自然人
俞锦	0	123,766,253	5	0	质押	84,500,000	境外自然人
金元顺安基金-宁波银行-西部信托-大名城定增事务管理类单一资金信托计划	0	108,122,028	4.37	0	无	0	境内非国有法人
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
HAITONGINTERNATIONALSECURITIESCOMPANYLIMITED-ACCOUNTCLIENT	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、俞培俤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俤先生的配偶、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

证券代码:600094、900940 证券简称:大名城、大名城B 公告编号:2022-027

上海大名城企业股份有限公司第八届董事局第十七次会议决议公告

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八届董事局第十七次会议于2022年4月28日以视频方式召开。会议召开十日前已向各位董事发出书面通知,会议的召集符合《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,董事局主席俞培俤先生主持本次会议。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《2021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《2021年度董事局工作报告》。该项议案需提请公司2021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《2021年度财务决算暨2022年度财务预算》。该项议案需提请公司2021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2021年度利润分配的预案》。独立董事发表独立意见。该项议案需提请公司2021年年度股东大会审议。(详见临时公告2022-029号《2021年度拟不进行利润分配的公告》)

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-41,234.47万元,年末累计未分配利润402,393.22万元;2021年度,公司母公司实现净利润34,762.86万元,计提法定盈余公积金3,476.29万元后,加年初未分配利润151,270.82万元,扣除现金分红6,281.85万元后,2021 年末可供投资者分配的利润为176,275.54万元。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。

鉴于公司 2021年度业绩亏损,2021年末母公司可供分配利润虽为正,但依据《公司章程》、公司《未来三年(2020年--2022年)股东回报规划》相关规定,同时综合考虑宏观经济环境、现阶段所处行业特点、公司发展阶段、自身经营模式和盈利水平,以及为经营发展需要主营业务拓展存在重大资金支出安排,为更好地维护全体股东的长远利益,公司 2021年度拟不进行利润分配,也不进行资本公积转增股本。

五、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《2021年年度报告及摘要》。该项议案需提请公司2021年年度股东大会审议。(详见《2021年年度报告及摘要》)

六、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《审计委员会对天职会计师事务所2021年度审计工作总结》。

七、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《关于聘请2022年度财务审计及内控审计会计师事务所的议案》。独立董事发表独立意见。该项议案需提请公司2021年年度股东大会审议。(详见临时公告2022-030号《关于续聘会计师事务所的公告》)

八、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《2021年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。独立董事发表独立意见。(详见《2021年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》)

九、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《2021年度内部控制评价报告》。独立董事发表独立意见。(详见《2021年度内部控制评价报告》)

十、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《2021年度大名城可持续发展报告》(ESG报告)。(详见《2021年度大名城可持续发展报告》)

十一、以同意5票,反对0票,弃权0票审议通过《公司控股股东、公司实际控制人及其关联人拟向公司提供财务资金支持的关联交易议案》。关联董事俞培俤先生、俞锦先生、俞丽女士、俞凯先生回避表决。独立董事发表独立意见。该项议案需提请公司2021年年度股东大会审议。(详见临时公告2022-031号《关于公司控股股东名城控股集团有限公司等向公司提供财务资金支持的关联交易公告》)

为支持公司整体业务发展需要,公司作为资金借入方,拟与公司控股股东名城控股集团有限公司(含下属子公司)、公司实际控制人俞培俤先生及其关联人等共同作为资金借出方,签署《财务资金支持框架协议》,各资金借出方拟以持有的资金向公司提供年度财务资金支持,总计年度新增余额不超过人民币50亿元,期限自公司2021年年度股东大会批准该议案之日起不超过12个月。

十二、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《关于提请股东大会批准公司或控股子公司购买金融机构发售的低风险短期结构性存款类理财产品的议案》。独立董事发表独立意见。该项议案需提请公司2021年年度股东大会审议。

提请股东大会批准公司或控股子公司经营班子在保证正常经营、资金安全和较高流动性的前提下,利用阶段性闲置的自有资金决定并购买由金融机构发售的低风险、短期的理财产品,单日最高余额上限不超过10亿元人民币,累计购买金额在授权期限内不受限。有效期自公司2021年年度股东大会批准该议案之日起12个月。公司将在定期报告中对相关理财产品购买情况进行进展公告。

十三、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《关于提请股东大会批准名城金控集团2022年度证券投资额度的议案》。该项议案需提请公司2021年年度股东大会审议。

为支持名城金控集团业务健康发展,简化公司内部审批流程,有效控制风险,根据名城金控集团2022年度各业务板块投资计划,提请股东大会批准名城金控集团2022年度证券投资额度,具体如下:证券投资业务不超过10亿元(含10亿元)(该规模指年度新增存量),包括股票投资、债券投资、货币市场基金、证券投资基金、低风险投资基金、通过设立资管计划参与证券市场投资等。投资资金来源:主要为公司自有或自筹资金。具体授权:授权名城金控集团董事长在名城金控集团投决会做出投资决策后签署相关文件。有效期自2021年年度股东大会批准该议案之日起12个月。

十四、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《关于公司或控股子公司为公司各级子公司提供年度担保额度的议案》。该项议案需提请公司2021年年度股东大会审议。(详见临时公告2022-032《关于公司或控股子公司为公司各级子公司提供年度担保额度的公告》)

公司或控股子公司,对公司控股的或全资的、纳入公司合并报表范围的各级子公司的银行或非金融等机构(包括但不限于银行、基金、信托或资管计划等)借款提供总计不超过人民币187.31亿元的年度担保额度,用于各级子公司项目开发及补充流动资金。被担保方为控股子公司的,其少数股东将根据担保合同按持股比例提供同比例担保或反担保。

十五、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《关于计提大额资产减值准备的议案》。独立董事发表独立意见。(详见临时公告2022-033《关于计提大额资产减值准备的公告》)

十六、以同意9票,反对0票,弃权0票审议确认《关于对外转让项目公司福清益源房地产开发有限公司股权的议案》。

(一)交易概述

公司全资子公司名城地产(福建)有限公司(以下简称"名城福建")与福建鸿捷房地产营销策划有限公司(以下简称"鸿捷地产")签署《股权转让协议》,鸿捷地产承债式收购名城福建持有的项目公司福清益源房地产开发有限公司("福清益源"或目标公司)51%的股权(以下简称"标的股权")。以2021年12月31日为评估基准日目标公司的净资产评估值人民币318,102,800元为作价依据,并经协商确定,本次转让标的股权的转让价款为162,310,500元,受让方鸿捷地产承接转让方所有应付往来后,剩余转让价款净额为36,710,500元。该股权转让交易已全部完成。至交易完成,公司及名城福建不存在对目标公司的借款、担保事项。

转让方与受让方双方确认,自名城福建收到股权转让价款36,710,500元之日起五个工作日内,双方共同配合办理完毕本次标的股权转让涉及的工商变更登记手续。各方同意,以目标公司51%股权转让工商变更登记至乙方名下之日(以目标公司取得核准变更备案文件之日)作为标的股权的交割日。自评估基准日2021年 12 月 31 日起至标的股权交割日期间,标的股权对应的损益均归属于鸿捷地产所有,转让方不再承担或享有该等损益。

本次交易不构成公司关联交易,公司与福建永鸿除除曾共同投资目标公司外无关联关系,公司与鸿捷地产及其股东无关联关系。转让完成后名城福建不再持有福清益源的股权。

(二)交易对方及交易标的介绍

福建鸿捷介绍:工商登记情况:设立时间:2017年5月17日,统一社会信用代码:91350181MA2Y8LMP7U,注册资本:3000万元人民币,企业地址:福清市海口镇人民政府办公楼607室,法定代表人:林璟,经营范围:房地产营销策划;网络技术开发;文化艺术交流活动策划;人力资源信息咨询等。股东情况:林璟持有福建鸿捷60%的股权,何伟红持有40%的股权。

交易标的介绍:福清益源成立于2017年11月13日,注册资本人民币30000万元,本次转让前,名城福建原持股51%,对应出资额为人民币15300万元;福建永鸿持股49%,对应出资额为人民币14700万元;前述出资额各股东均已实缴完毕。

十七、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》。该项议案需提请公司2021年年度股东大会审议。(详见临时公告2022-034《关于修订〈公司章程〉部分条款的公告》)

十八、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《〈股东大会议事规则〉修订版》。该项议案需提请公司2021年年度股东大会审议。(详见《股东大会议事规则》修订版)

十九、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《〈独立董事制度〉修订版》。该项议案需提请公司2021年年度股东大会审议。(详见《独立董事制度》修订版)

二十、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《〈信息披露管理制度〉修订版》。(详见《信息披露管理制度》修订版)

二十一、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《关于提请召开公司2021年年度股东大会的议案》。(详见临时公告2022-036《关于召开2021年年度股东大会的通知》)

二十二、以同意9票,反对0票,弃权0票审议通过《2022年第一季度报告》。(详见《2022年第一季度报告》)

二十三、听取《独立董事2021年度述职报告》。该项议案需提交公司2021年年度股东大会。(详见《独立董事2021年度述职报告》)

二十四、听取《董事会审计委员会2021年度履职情况报告》。(详见《董事会审计委员会2021年度履职情况报告》)

特此公告。

上海大名城企业股份有限公司董事局
2022年4月30日

证券代码:600094、900940 证券简称:大名城、大名城B 公告编号:2022-028

上海大名城企业股份有限公司第八届监事会第十四次会议决议公告

本公司监事会及全体监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八届监事会第十四次会议于2022年4月28日以视频会议方式召开。会议召开十日前已经向各位监事发出书面通知,会议的召集符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,会议的召开合法有效。会议应出席监事3名,实际出席监事3名,会议由监事会主席董云雄先生主

(下转B198版)

证券代码:600094、900940 证券简称:大名城、大名城B

上海大名城企业股份有限公司

2022 第一季度报告

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。

重要内容提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、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。

公司负责人俞锦、主管会计工作负责人郑国强及会计机构负责人(会计主管人员)郑国强保证季度报告中财务报表信息的真实、准确、完整。

第一季度财务报表是否经审计

□是 √否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位:元币种:人民币

项目	本报告期		本报告期比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	821,276,382.02		-47.85
归属于上市公司股东的净利润	-83,240,913.80		-139.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-89,042,667.28		-539.53
经营活动产生的现金流量净额	-798,317,706.97		-501.90
基本每股收益(元/股)	-0.0340		-140.38
稀释每股收益(元/股)	-0.0340		-140.38
加权平均净资产收益率(%)	-0.66		减少2.23个百分点
研发投入合计			
研发投入占营业收入的比例(%)			
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减变动幅度(%)
总资产	41,323,080,790.85	39,951,032,555.81	3.43
归属于上市公司股东的所有者权益	12,422,212,329.34	12,594,479,183.83	-1.37

(二)非经常性损益项目和金额

单位:元币种:人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	4,457,847.88	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	522,221.37	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,411,410.29	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减:所得税影响额	1,742,513.88	
少数股东权益影响额(税后)	-152,787.81	
合计	5,801,753.48	

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

□适用 √不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

√适用 □不适用

项目名称	变动比例(%)	主要原因
交易性金融资产	132.41	系对外投资增加
应收票据	-75.09	系票据到期承兑
预付款项	302.45	系预付项目土地款增加
其他权益工具投资	83.39	系公允价值变动
预收款项	42.22	系租金预收增加
应付职工薪酬	-76.77	系支付工资
一年内到期的非流动负债	36.59	系非流动负债重分类所致
租赁负债	-41.03	系支付租金所致
长期应付款	-34.45	系还款所致
库存股	246.79	系股份回购
营业收入	-47.85	系交付面积减少导致收入金额减少
营业成本	-40.65	系交付面积减少导致成本金额减少
营业税金及附加	-62.88	收入减少导致税金减少
财务费用	-55.68	偿还借款,对应利息支出减少
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	不适用	系交易性金融资产公允价值变动
信用减值损失(损失以"-"号填列)	104.96	系坏账转回所致
营业外支出	-81.06	系捐赠支出减少
所得税费用	-119.36	系利润减少所致
归属于母公司所有者的净利润	-79.81	系利润减少所致
少数股东损益	-95.03	系合并范围变动所致

公司本期销售情况:

单位:平方米

项目区域	持股比例	项目位置	物业形态	当期销售面积	累计销售面积	当期结转面积	累计结转面积
东南	100%	福州/南昌	商住/综合体	27,828.50	3,761,153.60	16,563.51	3,167,335.70
华东	100%	上海/杭州/江苏	商住	21,192.38	1,477,418.67	118.61	1,103,004.45
西北	100%/51%	兰州	商住/综合体	27,603.55	3,224,732.18	86,357.25	2,388,481.84

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	68,906	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0

前10名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股数量	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量	包含转融通借出股份的限售股份数量	质押、标记或冻结情况:股份状态	数量
名城控股集团有限公司	境内非国有法人	235,587,483	9.52%			无	
俞丽	境外自然人	171,457,717	6.93%			无	
陈华云	境外自然人	125,842,450	5.08%			无	
俞锦	境外自然人	123,766,253	5.00%			质押	84,500,000
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	境内非国有法人	108,122,028	4.37%			无	
俞培明	境内自然人	100,000,000	4.04%			无	
徐剑明	境内自然人	59,670,000	2.41%			无	
上海大名城企业股份有限公司回购专用证券账户	境内非国有法人	54,475,112	2.20%			无	
香港中央结算有限公司	境外法人	51,634,406	2.09%			无	
俞凯	境外自然人	50,000,000	2.02%			无	

前10名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量:股份种类	数量
名城控股集团有限公司	235,587,483	人民币普通股	235,587,483
俞丽	171,457,717	人民币普通股	123,766,253
		境内上市外资股	47,691,464
陈华云	125,842,450	人民币普通股	125,842,450
俞锦	123,766,253	人民币普通股	123,766,253
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	108,122,028	人民币普通股	108,122,028
俞培明	100,000,000	人民币普通股	100,000,000
徐剑明	59,670,000	人民币普通股	59,670,000
上海大名城企业股份有限公司回购专用证券账户	54,475,112	人民币普通股	54,475,112
香港中央结算有限公司	51,634,406	人民币普通股	51,634,406
俞凯	50,000,000	人民币普通股	50,000,000
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、俞培俤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俤先生的配偶、儿子、女儿、儿子、兄弟。		
前10名股东及前10名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明(如有)	名城控股集团有限公司通过信用证券账户持股96,000,000股,陈华云投通过信用证券账户持股85,842,448股,俞培明通过信用账户持股100,000,000股,徐剑明通过信用证券账户持股59,670,000股,俞凯通过信用证券账户持股50,000,000股。		

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

√适用 □不适用

公司根据公司经营战略调整安排的需要,为进一步优化项目区域布局,聚焦发展一、二线城市及相关城市群,2022年3月14日,公司全资子公司名城地产(福建)有限公司与福建鸿捷房地产营销策划有限公司(以下简称"鸿捷地产")签署《股权转让协议》,鸿捷地产承债式收购名城福建所持项目公司福清溢源房地产开发有限公司(公司控股子公司、目标公司)51%的股权(以下简称"标的股权")。以2021年12月31日为评估基准日目标公司的净资产评估值人民币318,102,800.00元为作价依据,并经协商确定,本次转让标的股权的转让价款为162,310,500.00元,受让方鸿捷地产承接转让方所有应付往来后,剩余转让价款净额为36,710,500.00元。该股权转让交易已全部完成。

四、季度财务报表

(一)审计意见类型

□适用 √不适用

(二)财务报表

合并资产负债表

2022年3月31日

编制单位:上海大名城企业股份有限公司

单位:元币种:人民币审计类型:未经审计

项目	2022年3月31日	2021年12月31日
流动资产:		
货币资金	5,977,594,216.93	6,261,027,808.63
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	104,926,982.94	45,148,000.00
衍生金融资产		
应收票据	1,300,000.00	5,218,881.00
应收账款	232,610,748.12	319,122,308.43
应收款项融资		
预付款项	428,664,211.33	106,513,283.01
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	436,635,204.59	361,656,581.19
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	26,636,771,432.98	25,678,140,402.92
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,209,986,064.92	966,552,823.13
流动资产合计	35,028,488,861.81	33,743,380,088.31
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,215,576,641.05	1,211,592,925.33
其他权益工具投资	120,634,695.79	65,779,834.12
其他非流动金融资产	11,200,000.00	11,200,000.00
投资性房地产	3,050,596,543.61	3,032,218,869.22
固定资产	665,998,333.10	671,697,398.18
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	14,973,291.05	18,685,540.56
无形资产	2,369,837.34	2,587,968.24
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	27,953,310.53	32,451,252.34
递延所得税资产	1,132,271,834.52	1,108,351,816.17
其他非流动资产	53,017,442.05	53,086,863.34
非流动资产合计	6,294,591,929.04	6,207,652,467.50
资产总计	41,323,080,790.85	39,951,032,555.81
流动负债:		
短期借款	398,899,026.39	498,123,429.16
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	648,968,809.47	832,924,319.24
应付账款	1,984,035,909.23	2,586,684,464.73
预收款项	14,226,705.25	10,003,513.39
合同负债	11,629,958,692.54	10,209,250,972.58
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	4,874,725.59	20,982,073.66
应交税费	1,784,042,493.30	1,887,097,781.05
其他应付款	1,767,153,834.11	2,058,896,077.29
其中:应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,334,420,288.02	976,917,606.56
其他流动负债	1,002,355,463.40	868,852,607.22
流动负债合计	20,568,935,947.30	19,949,732,844.88
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	6,421,198,170.60	5,315,233,430.60
应付债券	1,458,381,149.90	1,458,279,504.80
其中:优先股		
永续债		
租赁负债	2,490,440.61	4,223,284.82
长期应付款	57,699,513.46	88,028,909.03
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	10,610,983.20	11,980,300.59
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,950,380,257.77	6,877,745,429.84
负债合计	28,519,316,205.07	26,827,478,274.72
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	2,475,325,057.00	2,475,325,057.00
其他权益工具		
其中:优先股		
永续债		
资本公积	5,836,485,917.34	5,836,485,917.34
减:库存股	200,047,446.94	57,685,267.00
其他综合收益	-148,129,000.13	-201,465,239.38
专项储备		
盈余公积	517,886,541.75	517,886,541.75
一般风险准备		
未分配利润	3,940,691,260.32	4,023,932,174.12
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	12,422,212,329.34	12,594,479,183.83
少数股东权益	381,552,256.44	529,075,097.26
所有者权益(或股东权益)合计	12,803,764,585.78	13,123,554,281.09
负债和所有者权益(或股东权益)总计	41,323,080,790.85	39,951,032,555.81

公司负责人:俞锦主管会计工作负责人:郑国强会计机构负责人:郑国强

合并利润表

2022年1—3月

编制单位:上海大名城企业股份有限公司

单位:元币种:人民币审计类型:未经审计

项目	2022年第一季度	2021年第一季度
一、营业总收入	821,276,382.02	1,574,864,198.91
其中:营业收入	821,276,382.02	1,574,864,198.91
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	928,352,104.93	1,546,227,158.30
其中:营业成本	737,533,980.68	1,242,693,471.07
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	16,487,912.33	44,417,001.54
销售费用	47,368,791.84	46,059,961.94
管理费用	86,372,582.33	121,473,691.01
研发费用		
财务费用	40,588,837.75	91,583,032.74
其中:利息费用		
利息收入		
加:其他收益	522,221.37	741,161.37
投资收益(损失以"-"号填列)	5,072,402.26	255,365,843.92
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	602,338.13	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益(损失以"-"号填列)		
净敞口套期收益(损失以"-"号填列)		
公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	-2,052,017.06	
信用减值损失(损失以"-"号填列)	-5,611,916.46	-2,738,106.34
资产减值损失(损失以"-"号填列)	15,860,613.03	
资产处置收益(损失以"-"号填列)		227,701.85
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	-93,284,419.77	282,233,641.41
加:营业外收入	4,415,825.49	4,536,854.42
减:营业外支出	2,004,415.20	10,583,846.05
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	-90,873,009.48	276,186,649.78
减:所得税费用	-11,771,606.89	60,794,209.07
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	-79,101,402.59	215,392,440.71
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以"-"号填列)	-79,101,402.59	215,392,440.71
2.终止经营净利润(净亏损以"-"号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以"-"号填列)	-83,240,913.80	208,325,859.82
2.少数股东损益(净亏损以"-"号填列)	4,139,511.21	7,066,580.89
六、其他综合收益的税后净额	53,336,239.25	5,569,175.31
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	53,336,239.25	5,569,175.31
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	54,854,861.67	5,398,982.89
(1)重新计量设定受益计划变动额		
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3)其他权益工具投资公允价值变动	54,854,861.67	5,398,982.89
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-1,518,622.42	170,192.42
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	-1,518,622.42	170,192.42
(2)其他债权投资公允价值变动		
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(4)其他债权投资信用减值准备		
(5)现金流量套期储备		
(6)外币财务报表折算差额		
(7)其他		
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-25,765,163.34	220,961,616.02
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	-29,904,674.55	213,895,035.13
(二)归属于少数股东的综合收益总额	4,139,511.21	7,066,580.89
八、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)	-0.0340	0.0842
(二)稀释每股收益(元/股)	-0.0340	0.0842

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0元,上期被合并方实现的净利润为:0元。

公司负责人:俞锦主管会计工作负责人:郑国强会计机构负责人:郑国强

合并现金流量表

2022年1—3月

编制单位:上海大名城企业股份有限公司

单位:元币种:人民币审计类型:未经审计

项目	2022年第一季度	2021年第一季度
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,575,902,302.84	1,815,978,016.58
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	64,246,127.73	13,514,884.53
经营活动现金流入小计	2,640,148,430.57	1,829,492,901.11
购买商品、接受劳务支付的现金	2,696,377,647.04	1,159,487,351.86
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	88,364,510.74	91,205,089.38
支付的各项税费	377,034,874.87	131,622,023.19
支付其他与经营活动有关的现金	276,689,104.89	248,542,147.34
经营活动现金流出小计	3,438,466,137.54	1,630,856,611.77
经营活动产生的现金流量净额	-798,317,706.97	198,636,289.34
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	562,216.24	8,500,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		283,999.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	51,728,453.41	673,761,340.27
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	52,290,669.65	682,545,339.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	659,812.80	13,835,065.86
投资支付的现金	67,281,000.00	21,276,550.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	67,940,812.80	35,111,615.86
投资活动产生的现金流量净额	-15,650,143.15	647,433,723.82
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,744,044,740.00	3,308,070,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	55,000,000.00	140,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,799,044,740.00	3,448,070,000.00
偿还债务支付的现金	435,375,365.70	3,112,115,176.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	139,539,699.97	581,356,131.62
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		352,350,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	460,483,179.94	567,531,494.34
筹资活动现金流出小计	1,035,398,245.61	4,261,002,802.74
筹资活动产生的现金流量净额	763,646,494.39	-812,932,802.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,124.88	5,114.36
五、现金及现金等价物净增加额	-50,324,480.61	33,142,324.78
加:期初现金及现金等价物余额	5,418,812,448.26	2,176,678,715.71
六、期末现金及现金等价物余额	5,368,487,967.65	2,209,821,040.49

公司负责人:俞锦主管会计工作负责人:郑国强会计机构负责人:郑国强

2022年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

□适用 √不适用

特此公告

上海大名城企业股份有限公司
董事局
2022年4月28日