

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
2023 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，2023 年度，公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润 222,551,310.40 元，年末累计未分配利润 4,217,542,145.77 元；2023 年度，公司母公司实现净利润 61,897,854.49 元，计提法定盈余公积金 6,189,785.45 元后，加年初未分配利润 1,847,656,293.43 元，2023 年末可供投资者分配的利润为 1,903,364,362.47 元。

目前房地产行业仍处于底部调整中，公司经营仍面临着前所未有的挑战。为应对未来的不确定性，保障公司继续安全经营，经综合权衡，2023 年度公司拟不进行利润分配，亦不进行资本公积转增股本。

同时，公司向特定对象发行股票的事项，正在会同中介机构沟通推进中，根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》（2023 年 12 月修订）及《证券发行与承销管理办法》相关规定，本次年度报告期间暂不能实施现金分红方案，待公司本次发行工作完成后三个月内择机启动现金分红方案，拟分红金额不低于 2023 年审计后净利润的 30%，即 6700 万元。

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	021-62470088
电子信箱	zhangyanqi@greattown.cn	chizhiqiang@greattown.cn

2 报告期公司主要业务简介

2.1 公司业务简介

公司以房地产为主业，专业从事住宅地产、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，通过“大名城”品质产品和品质服务，用心为客户营造一个和谐的居住社区，创造一种美好的生活方式。

2.2 公司发展战略

（1）护住“基本盘”

继续秉持谨慎与稳健，控制负债规模，提升利润率，强调精准投资、现金回笼。对地产业务实施战略优化和精简，坚持深耕重点区域和重点城市，适时根据房地产行业的新发展趋势和房地产市场供求关系变化，探索并构建名城特色的精品地产业务发展新模式。

（2）探索“业务转型”，实现可持续发展

在当前市场环境 with 行业竞争格局中，公司认识到经营的持续发展与适时转型的重要性，公司将紧密结合现有的核心竞争力和优势地位，积极思考和规划公司未来的业务转型与发展策略，探索并尝试与国家战略发展相对应的新领域、新技术或新模式，以推动公司实现长期的可持续发展，促使公司业务能够适应未来可能出现的市场变化。

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

	2023年	2022年	本年比上年 增减(%)	2021年
总资产	25,326,101,115.43	34,629,620,437.70	-26.87	39,951,032,555.81
归属于上市公司股东的净资产	12,529,103,704.31	12,310,581,487.21	1.78	12,594,479,183.83
营业收入	11,695,484,376.75	7,361,399,640.30	58.88	7,661,224,596.77
归属于上市公司股东的净利润	222,551,310.40	171,219,599.38	29.98	-412,344,720.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	233,898,423.40	99,320,389.16	135.50	-611,583,038.48
经营活动产生的现金流量净额	1,648,494,574.77	864,132,532.90	90.77	6,533,716,477.87
加权平均净资产收益率(%)	1.79	1.37	增加0.42个百分点	-3.2
基本每股收益(元/股)	0.0899	0.0715	25.73	-0.1668
稀释每股收益(元/股)	0.0899	0.0715	25.73	-0.1668

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	1,499,304,967.26	3,724,895,902.67	5,003,990,276.95	1,467,293,229.87
归属于上市公司股东的净利润	101,386,595.08	182,550,185.58	361,594,387.46	-422,979,857.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	98,284,199.56	193,060,389.65	362,076,722.87	-419,522,888.68
经营活动产生的现金流量净额	882,301,733.23	360,997,385.09	-33,601,962.01	438,797,418.46

说明：四季度亏损系公司根据市场做出了新的销售政策调整，导致新增计提全年存货跌价准备所致。具体详见公司 2023 年年度报告“经营情况讨论与分析”中关于 2023 年度计提减值准备的说明。

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

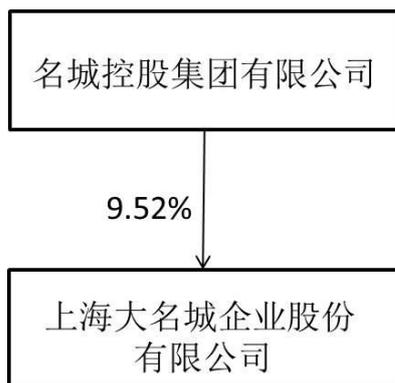
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					57,807		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					55,908		
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	质押	119,798,179	境内非国有法人
俞丽	0	171,457,717	6.93	0	无	0	境外自然人
上海大名城企业股份有限公司回购专用证券账户	0	150,375,012	6.07	0	无	0	其他
陈华云	0	125,842,450	5.08	0	无	0	境外自然人
香港中央结算有限公司	23,146,863	125,676,256	5.08	0	无	0	境外法人
俞锦	0	123,766,253	5.00	0	质押	97,500,000	境外自然人
俞培明	0	100,000,000	4.04	0	无	0	境内自然人
俞凯	0	50,000,000	2.02	0	无	0	境外自然人
福州驰恒贸易有限公司	0	45,908,200	1.85	0	无	0	境内非国有法人
HAITONGINTERNATIONALSE CURITIESCOMPANYLIMITED -ACCOUNTCLIENT	0	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、俞培明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					

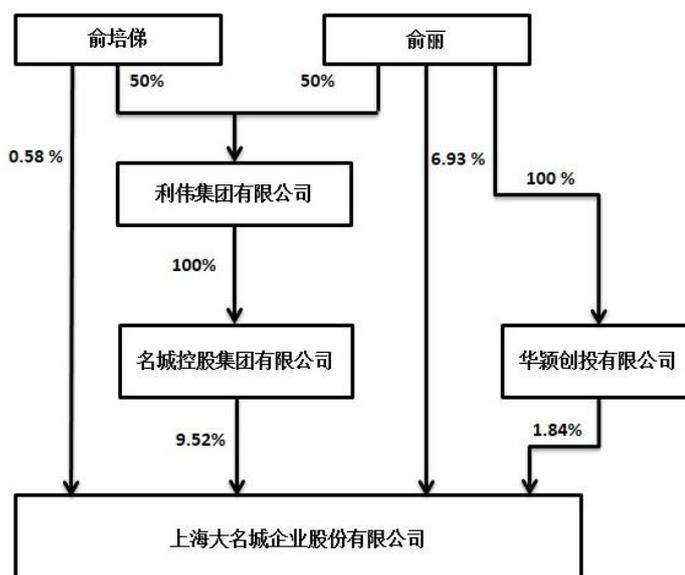
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位: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	20 名城债	175481	2023-12-01	0	7.50

投资者)(第一期)					
-----------	--	--	--	--	--

5.2 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）	2023 年 12 月 1 日，公司按期完成“20 名城债”兑付、兑息工作，“20 名城债”已摘牌。

5.3 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

5.4 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	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	48.94	63.29	-22.67
扣除非经常性损益后净利润	233,898,423.40	99,320,389.16	135.50
EBITDA 全部债务比	0.31	0.12	158.33
利息保障倍数	2.53	0.86	194.19

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。

报告期内主要经营情况详见公司 2023 年年度报告“经营情况讨论与分析”。

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