

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 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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
无

二 公司基本情况

2.1 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
电话	021-62470088	021-62478900
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
电子信箱	zhangyanqi@greattown.cn	chizhiqiang@greattown.cn

2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	46,350,849,789.46	47,842,627,145.52	-3.12
归属于上市公司股	12,320,131,437.85	12,154,554,500.48	1.36

东的净资产			
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增 减(%)
经营活动产生的现 金流量净额	2,814,964,447.57	769,589,379.37	265.77
营业收入	4,397,041,727.35	4,744,951,845.41	-7.33
归属于上市公司股 东的净利润	275,336,598.60	265,324,022.57	3.77
归属于上市公司股 东的扣除非经常性 损益的净利润	277,386,508.80	253,868,818.19	9.26
加权平均净资产收 益率(%)	2.22	2.24	减少0.02个百分点
基本每股收益(元/ 股)	0.1112	0.1072	3.73
稀释每股收益(元/ 股)	0.1112	0.1072	3.73

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)		55,077				
截止报告期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	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
名城企业管理集团有限公司	境内非 国有法 人	9.52	235,587,483	0	质押	116,000,000
俞丽	境外自 然人	6.93	171,457,717	0	无	0
陈华云	境外自 然人	5.08	125,842,450	0	质押	36,000,000
俞锦	境外自 然人	5.00	123,766,253	0	质押	70,850,000
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	4.58	113,442,028	0	无	0
俞培明	境内自 然人	4.04	100,000,000	0	无	0
亨通公司有限公司	境内非 国有法	4.00	99,000,000	0	无	0

	人					
中国证券金融股份有限公司	国有法人	2.99	74,013,172	0	无	0
香港中央结算有限公司	境外法人	2.50	61,963,791	0	无	0
金鹰基金-广发银行-一万向信托-万向信托-星辰4号事务管理类单一资金信托	境内非国有法人	2.22	54,979,712	0	无	0
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、俞培明先生分别系俞培梯先生的配偶、儿子、女儿、兄弟。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无					

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

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(%)
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	12.23953	7.88
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	12	5.88

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
------	-------	------

资产负债率	70.62	72.12
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.69	1.25

关于逾期债项的说明

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

房地产市场简述

2019年上半年，全国商品房销售面积经历短暂反弹后如期回落，在中央层面再次强调“房住不炒”总基调及坚持“稳地价、稳房价、稳预期”调控目标不动摇的背景下，市场预期更趋理性。从房地产供应端看，上半年全国房地产开发投资额及新开工面积增速仍处于较高水平。房地产金融政策方面，央行强调将加强房地产金融审慎管理，继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，以及“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，坚持房地产金融政策的连续性、稳定性。同时，房地产金融监管逐渐升级，5月以来，企业融资渠道出现阶段性收紧，融资规模明显下降。

展望2019全年，房地产市场运行稳预期、控风险仍将是中央坚持的政策基调；金融监管政策基调仍从严从稳，信贷政策仍以保障无房无贷购房需求为主，房地产整体融资成本有所上升；地方调控在分类调控思路下政策优化方向保持分化；落户放宽、棚改减量将持续影响二线城市、三四线城市供需关系的变化，进一步加剧未来区域市场分化程度。2109年下半年，预计全国房地产市场销售规模存进一步调整空间。房地产供应端，下半年随着行业金融监管加强及销售端压力的显现，房企投资、新开工积极性将减弱，预计新开工、投资增速将放缓。

公司主要经营情况

2019年上半年，在房地产宏观调控持续，融资渠道进一步受限的情况下，公司坚定自身战略执行，强化现金流管控，积极进行多渠道融资，持续经营管理优化，较好地完成了既定目标。

坚持区域聚焦，深耕长三角上海、南京、杭州以及东南沿海福州等重点城市及城市群。报告期内，公司房地产业务实现签约面积50.06万平方米，累计实现销售金额73.51亿元，续建在建面积265.37万平方米。

资金管理能力进一步强化，抗风险能力提升。报告期内，公司一方面，放缓招拍挂拿地节奏，减少现金流支出；另一方积极开展多种方式获得核心城市优质土地资源。同时，进一步加大项目去化力度，提升销售回款率，带动公司货币资金规模有序增长。

截至本报告期末，公司货币资金余额26.72亿元，有利保障公司健康发展。截止报告期末，公司累计实现销售回款68.48亿元，较去年同期增加19.24%；公司经营现金流持续回正，较去年同期增长265.77%。

报告期内，在提高自有资金使用效率的同时，公司积极筹集外部资金，多渠道组织筹措低成本资金，确保融资渠道稳定顺畅。报告期内从金融机构获得的各类贷款总额32.76亿元。

业绩稳健增长，为股东创造稳定回报。公司通过开源节流和效率提升，持续提升运营效率和运营能力。启动运营全流程再造项目，优化管控流程，强化内部管控细节，进一步降低运营成本，盈利水平较去年同期稳步提升。

报告期内，随着房地产项目陆续按计划交付，实现营业收入43.97亿元；实现归属上市公司股东净利润2.75亿元；房地产业务预收账款余额96.79亿元，为公司全年业绩奠定坚实基础。报

告期内，公司完成对全体股东 2018 年度现金分红实施工作，总计派发现金红利 49,506,501.14 元。

资产负债率保持合理，债务风险可控。报告期末，公司资产负债率为 70.62%；公司债务类型结构合理。

报告期内，公司持续获得评级机构关于公司债券 AA+级主体及债项信用评级，偿付债券能力良好。报告期内，公司债务风险可控，在保证生产经营的同时对进入兑付期债券公司均提前规划好资金计划，保证各期债券顺利平稳兑付。

截止本报告披露日，公司已顺利完成总计 34.10 亿元的公司债券到期本息兑付工作，为公司未来抓机遇扩大融资规模，有效防范企业资金风险，实现健康稳定发展奠定了良好基础。

名城金控加强风险防控，强化存量项目管理。名城金控继续以防范运行风险、严格规范管理为主要工作目标，以强化存量项目投资管理及防控风险为工作重点，做好风险监控和压力测试，保持金控业务的稳健发展。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

2017 年，财政部修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称“新金融工具准则”)，并要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行。根据财政部要求，公司自 2019 年 1 月 1 日起执行以上新金融工具准则，并依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，于 2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，对金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日(即 2019 年 1 月 1 日)的新账面价值之间的差额计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用