

公司代码：600094、900940
B

公司简称：大名城、大名城

上海大名城企业股份有限公司 2024 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，2024年度，公司合并报表实现归属于母公司所有者净利润-2,336,018,069.35元，年末累计未分配利润1,809,763,905.00元；2024年度，公司母公司实现净利润20,116,700.73元，计提法定盈余公积金2,011,670.07元后，减本年支付股利69,748,501.35元、加年初未分配利润1,903,364,362.47元，2024年末可供投资者分配的利润为1,851,720,891.78元。2024年度公司拟不进行利润分配，亦不进行资本公积转增股本。

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
联系地址	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
传真	021-62479099	021-62479099

电子信箱	zhangyanqi@greatown.cn	chizhiqiang@greatown.cn
------	------------------------	-------------------------

2、 报告期公司主要业务简介

（一）关于公司房地产开发业务所处行业情况

2024 年，我国经济整体运行仍面临一定挑战，房地产行业仍处于底部筑底阶段。房地产政策方面，宽松基调延续， 2024 年中央政府不断出台利好政策救市，“9.26”政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，中央经济工作会议要求“持续用力推动房地产市场止跌回稳”等。陆续推出一揽子增量政策，释放了强烈的维稳信号，地方政府随之推出各项优化调整政策，包括取消或调减限制性措施，多项举措提振市场信心。十二月份，中央政府再次强调要“稳住楼市”，释放更加坚定的稳楼市基调。随着利好政策不断出台，市场信心得到提振，促进核心城市新房销售规模持续改善，中高端改善型产品需求向好。

2024 年，全年行业新房成交规模降幅收窄，全国商品房销售面积 9.7 亿平方米，同比下降 12.9%,商品房销售额 9.7 万亿元，同比下降 17.1%，重点城市方面，2024 年重点 100 城新建商品住宅销售面积同比下降 9%，

从需求结构看，改善性需求仍是新房市场重要支撑，核心城市刚需入市节奏加快。从供求关系看,全国库存规模仍处历史高位,2024 年，全国住宅新开工面积 5.4 亿平方米，同比下降 23.0%，截至 2024 年 12 月，全国住宅“已开工未售库存”为 23.8 亿平方米，出清周期约为 2.9 年。从房企开发投资看，全国房地产开发投资额为 10.0 万亿元，同比下降 10.6%，整体表现偏弱，其中，住宅开发投资额为 7.6 万亿元，同比下降 10.5%，占房地产开发投资比重为 75.8%。

（二）关于公司转型业务所处行业情况

人工智能算力业务：随着全球数字化转型加速，人工智能技术的迅速发展推动了各行业的深度变革。AI 算力需求的爆发式增长成为支持大数据处理、智能分析和先进技术应用的关键要素。国家政策支持以及数字经济的快速发展，为人工智能算力业务提供了广阔的市场空间和发展机遇。

低空经济业务：低空经济作为国家新质生产力发展的重要组成部分，已经逐步成为未来经济的重要增长引擎。国家政策支持，如《国家综合立体交通网规划纲要》和《十四五民用航空发展规划》，为低空经济的发展指明了方向。福建省独特的区域优势，包括广阔的海岸线、众多岛屿及重要的海防地位，为低空经济的快速发展奠定了坚实基础。

面对房地产行业仍处在筑底周期，公司坚持“稳健经营、降本增效”的策略，仍将“去库存、保现金流”作为未来一个时期核心目标，安全稳健经营；继续坚持对地产业务实施战略优化和精简，聚焦与深耕重点区域和重点城市，静待时机，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。

在稳住“基本盘”的同时，公司审慎探索业务转型，寻求第二增长曲线，积极布局人工智能算力与低空经济两大领域。智算中心项目首期已投入运营，配备 NVIDIA H800 服务器，提供 2000P 算力，并初步验证了商业化可行性。低空经济方面，公司投资布局了 eVTOL 飞行器领域，出资参与了对上海峰飞航空科技有限公司的母公司 AutoFlightX Inc.的投资。另外公司与福州新区航空城发展公司等合作，计划投资建设“低空城际智慧枢纽机场”，本事项目前处于前期筹备阶段。尽

管转型业务尚未形成规模收入，但符合国家政策导向，未来有望成为公司新的增长引擎。

综上，公司认识到经营的持续发展与适时转型的重要性，积极思考和规划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，促使公司业务能够适应未来可能出现的市场变化为应对行业挑战，实现公司可持续发展。

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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	18,566,273,190.36	25,326,101,115.43	-26.69	34,629,620,437.70
归属于上市公司股东的净资产	10,125,477,768.31	12,529,103,704.31	-19.18	12,310,581,487.21
营业收入	4,170,683,018.28	11,695,484,376.75	-64.34	7,361,399,640.30
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	4,170,683,018.28	11,695,484,376.75	-64.34	7,361,399,640.30
归属于上市公司股东的净利润	-2,336,018,069.35	222,551,310.40	-1,149.65	171,219,599.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,345,454,583.78	233,898,423.40	-1,102.77	99,320,389.16
经营活动产生的现金流量净额	22,343,560.47	1,648,494,574.77	-98.64	864,132,532.90
加权平均净资产收益率(%)	-20.59	1.79	减少22.38个百分点	1.37
基本每股收益(元/股)	-1.00	0.0899	-1,212.35	0.0715
稀释每股收益(元/股)	-1.00	0.0899	-1,212.35	0.0715

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	345,794,280.11	886,552,415.89	2,578,557,154.37	359,779,167.91
归属于上市公司股东的净利润	-40,450,377.95	185,922,760.90	87,264,282.09	-2,568,754,734.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-41,059,777.95	184,751,539.07	84,585,624.56	-2,573,731,969.46
经营活动产生的现金流量净额	-385,175,810.48	78,072,198.08	211,149,944.92	118,297,227.95

说明：公司四季度亏损，主要系公司为应对行业周期变化被迫采取降价促销以回笼现金的策略，且预计未来仍将持续，从而带来存货及投资性房地产大幅减值计提拨备所致。

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

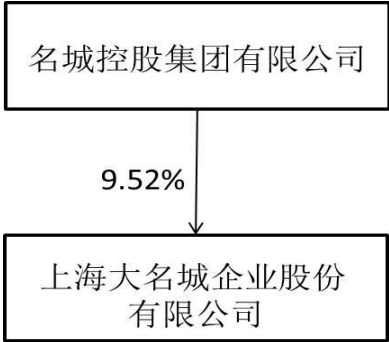
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					54,469		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					54,069		
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		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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
香港中央结算 有限公司	104,179,666	229,855,922	9.29	0	无	0	境外法人
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
俞锦	0	123,766,253	5.00	0	质押	99,500,000	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
HAITONGINTERNATIONALSECURITIESCOMPANYLIMITED-ACCOUNTCLIENT	-1,990,100	43,137,485	1.74	0	无	0	境外法人
福州驰恒贸易有限公司	-3,952,500	41,955,700	1.69	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						

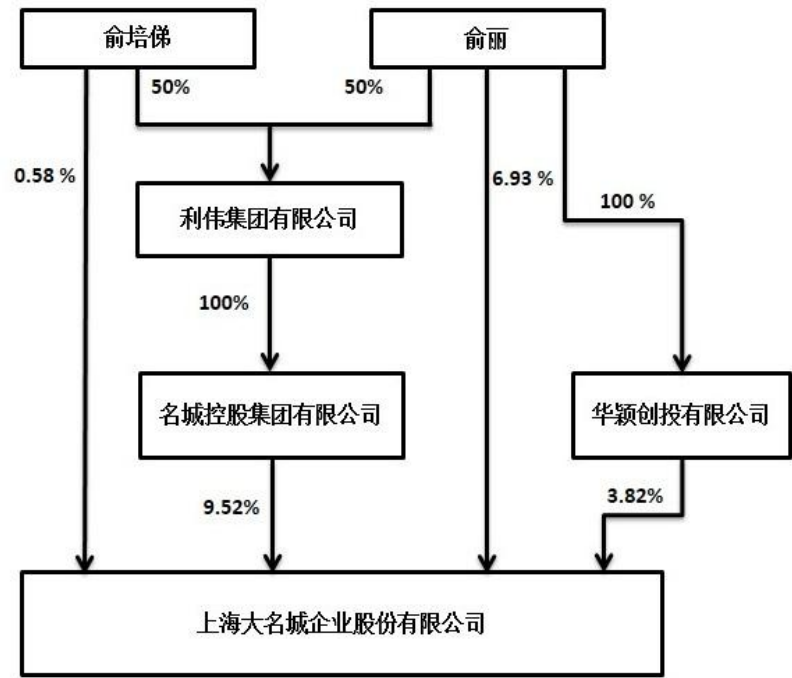
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

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本节“一、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