

大名城临港项目调研纪要

一、调研基本情况

1、调研时间：2021年6月18日

2、调研项目：上海大名城企业股份有限公司（以下简称“公司”）
临港滴水湖科技城板块 大名城·映晖/映玥项目，奉贤蓝湾板块 大名城·映园项目。

3、调研参加人员：海通证券分析师、太保资管、上银基金、兴银基金、东海基金、弘毅远方基金、华富基金、泽壹资本、璞远资产、曼林基金、同安投资、浦银安盛基金相关人员参加调研。

4、公司出席人员：

董事会秘书 张燕琦、长三角营销总监 袁鹏、临港项目营销总监 贺鹏飞、证券事务代表 迟志强

二、公司临港项目介绍

上海大名城企业股份有限公司隶属名城控股集团，房地产一级开发资质，先后荣获“中国房地产百强企业”、“国家优质工程奖”等荣誉。

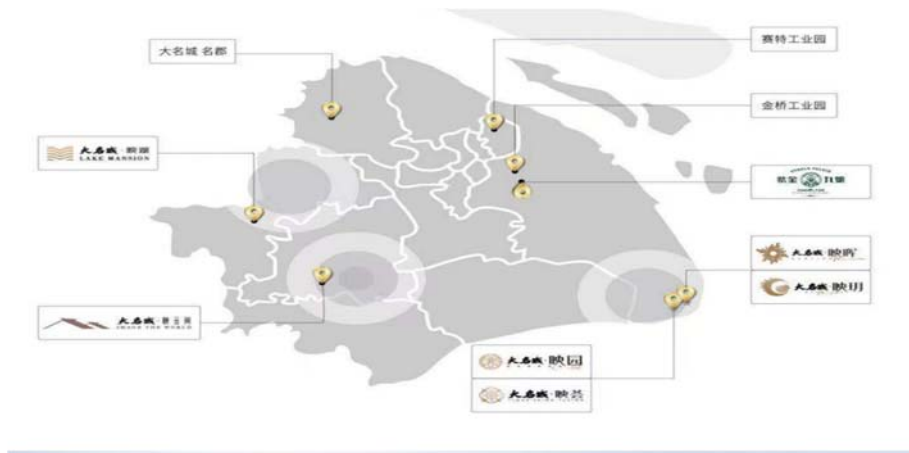
（一）公司产品系列介绍

公司关注开发能力和产品品质，产品升级换代方面追求卓越和极致，公司有四个系列的产品，广场系、名城系、紫金系、映系。

公司临港项目是公司在上海继大名城名郡、紫金九号、赛特工业

园、金桥工业园后得映系列高端住宅项目。

公司映系列产品全部位于上海五大新城，分别是青浦大名城映湖，松江大名城映云间，临港滴水湖科学城大名城映晖/映玥，临港蓝湾名城映园/映荟等。映系列产品设计融入更多中国元素，强调人文、自然环境和諧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。



（二）项目区域临港介绍

临港位于上海东南角，北临全球第三大空港□浦东国际机场，南接全球集装箱吞吐量第一大港□洋山保税港区，毗邻杭州湾“海上大通道”北端，苏沪浙沿海大通道中段，是长三角大湾区重要的枢纽节点城市临港地区 2003 年启动开发建设，历经 16 年持续发展，已成为国家装备制造业产业示范区，中国（上海）自由贸易试验区核心功能区，上海市科创中心建设主体功能承载区

临港新片区范围：873 平方公里，上海大治河以南、金汇港以东以及小洋山岛、浦 11 东国际机场南侧区域。其中临港先行启动区：119.5 平方公里，南汇新城、临港装备产业区、小洋山岛、浦东机场南侧等区域。

临港新片区主要有四个区域组成，其中 101 是文旅体验片区，102 是文教生活区，103 是科创发展片区，105 是金融集聚区。重点的 103 板块和 105 板块是临港的核心区，科技创新城地标建筑，位于 103 区域，是世界级的科创城。





（一）大名城·映晖项目介绍（临港滴水湖科技城）

大名城·映晖落笔临港科技城核心，与顶尖科学家住区为邻，总占地面积约 3.2 万方，总建筑面积约 6.9 万方，由 4 幢 8 层洋房、4 幢 12 层小高层住宅组成，规划总户数 494 户（可售住宅 450 套，保障房 44 套），1 梯 2 户私密设计，筑造映系标杆力作。

临港滴水湖 103 片区即国际创新协同区，布局科创总部集群、顶尖科学家社区、临港科技城三大版块，毗邻顶科社区位于海基一路与海洋一路交叉口，东至海基一路，西至 B02-03 地块，南至海洋二路，北至海洋一路。伴随临港蓬勃发展，科技城板块强势崛起，从约 7.2 万方产城+产金+产学研融合的创新之城的规划，到人工智能、智能网联汽车、海洋科技等世界一流科创产业的引进，无不让科技城在未来将成为世界 500 强企业总部荟萃的科创之城。





（二）大名城·映园项目介绍（临港蓝湾）

公司蓝湾项目大名城映园处于临港第五代国际住区-蓝湾国际住区腹地，执首临港自贸区先行启动区。位于江山路正旭路口，西侧紧邻蓝湾公园，距离蓝湾天地约 800 米。项目首发地块总建面 13 万方，容积率 1.6，绿化率约 35%。主力产品由 95-105 m²洋房和 95-125 m²小高层组成。

临港新片区先行启动区的规划面积为 119.5 平方公里。蓝湾据与先行启动区，可以最早享受到临港新片区落户、购房等政策红利。根据临港“十四五”规划，将蓝湾都划分进了主城区的范围。临港新片区的发展由西向东，而蓝湾正好处于中部中心。蓝湾新生代国际社区以尔湾规划为蓝本，规划建设具备优质教育、宜人生态、良性商业氛围以及和睦生活方式的理想生活之城。



三、交流情况

(一) 公司的发展战略如何

公司业务布局重点。公司作为中型房企，坚持行稳致远，低负债、低杠杆、低成本、利润与规模并举的发展模式。在房地产项目投资布局上，继续深耕长三角一体化区域、东南沿海区域项目，积极落实深圳旧改项目的逐步落地。同时，基于房地产市场城市分化加剧的发展趋势，坚定地将投资重心转向聚焦具备长期支撑力的热点城市，加快拿地节奏，投资高能级重点城市中的发展潜力区域，保障公司房地产业务规模增长。

公司长期从事一二级土地联动开发经验，对项目所在的城市区域有比较深入的研究和自成体系的研究模型，公司 2020 年在上海区域获取的土地，均属上海五大新城规划的区域。

公司运营稳健，精细化管理能力不断提升。所有者权益逐年增长，债务负担显著下降，目前整体债务负担较轻，且近年来公司通过处置子公司股权和部分金融资产实现较大规模的现金回流。

公司开发能力。公司土地储备与货值。公司总可售货值中长三角、大湾区和东南沿海货值占比 80%。2020 年，上海区域新增货值 153.52 亿元，福建新增货值 43.58 亿元，核心聚焦的长三角区域及福建区域可售货值接近 600 亿元。

良好的银行授信与偿债能力。公司资信状况良好，与多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。与银行签署的战略授信规模 747.93 亿元。继续坚持低融资成本，稳杠杆，2020 年，公司综合融资成本比 7.93%。

（二）临港未来发展交流

1、科技临港，世界级万亿城市

预计 2025 年，临港新片区将基本建成具有一定影响力的国际智能制造中心。人工智能、机器人、海洋装备、智能汽车、软件及信息服务、集成电路专用装备、航天航空、节能环保等高新产业，赋予了临港澎湃的发展动力。

2、临港的购房政策

临港的购房政策对年轻人和优秀人才更加友好，拥有优先的人才引进政策。

3、临港交通规划

长三角一体化后，城市向西发展城市多中心发展，沿城市主干道发展：申港大道、两港大道、海港大道、S3。

轨交：16 号线滴水湖站，可换乘 7、11、13 号线
大道：经海港大道匝道口，直上 S2 高速市区方向
航空：约 30 分钟可抵达浦东国际机场
快线：未来通过两港快线（规划中），临港枢纽可直接办理登机，快速直达上海东站、浦东国际机场。

国际机场：浦东机场

世界港口：洋山港

高铁：沪通高铁平安站（规划）

三纵四横公路交通：S20 外环高速、申嘉湖高速、G1503 绕城高速；四横：林海公路、罗山路高架、S2 沪芦高速、两港大道（在建），其中两港大道（在建）串联临港蓝湾与临港主城区；S3 沪奉高速（在建），迅捷抵达张江。



4、公司临港项目开盘情况

公司蓝湾映园项目目前正在认筹。