

上海大名城企业股份有限公司

关于 2024 年度暨 2025 年一季度业绩说明会记录

一、业绩说明会召开情况

1、公司业绩说明会情况

2025 年 4 月 26 日,上海大名城企业股份有限公司(以下简称“公司”、“大名城”)发布《关于召开 2024 年度暨 2025 年第一季度业绩说明会的公告》,并通过上证路演中心网站“提问预征集”栏目以及邮件等方式提前征集投资者所关注的问题。2025 年 5 月 12 日 14:00-15:00 , 公 司 通 过 “ 上 证 路 演 中 心 ” 网 站 (<https://roadshow.sseinfo.com>)召开大名城 2024 年度暨 2025 年第一季度业绩说明会,公司董事局副主席兼总经理俞锦先生,独立董事陈金山先生,董事、财务总监兼副总经理郑国强先生,董事会秘书张燕琦女士参加了本次说明会,会议以图文显示和网络文字互动的方式,在信息披露允许的范围内就投资者关注的事项与投资者进行了沟通与交流。

2、参加辖区上市公司集体业绩说明会情况

2025 年 5 月 15 日(周四) 15:00 至 16:30, 公司通过“上证路演中心”网站(<https://roadshow.sseinfo.com>)参加“2025 年上海辖区上市公司年报集体业绩说明会”, 公司高管通过网络在线交流形式与投资者就公司治理、发展战略、经营状况、新型业务和可持续发展等投资者关注的问题进行了沟通与交流。

二、投资者提出的主要问题及公司回复情况

公司在说明会上就投资者关心的问题给予了回答，主要问题及答复汇总如下：

问题一：注意到公司从去年开始战略开始发生变化，目前公司战略是什么？有什么变化吗？

回复：感谢投资者的关注。目前公司战略如下：

1、护住“基本盘”，稳健经营

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。

问题二：2024 年公司的销售、经营情况如何？

回复：感谢投资者的关注。

报告期公司实现销售面积 13.23 万平方米，累计实现销售金额 20.25 亿元，续建在建面积 66.07 万平方米，竣工面积 47.98 万平方米；报告期公司实现营业收入 41.71 亿元，年度归属母公司净亏损 23.36 亿元。正如行业所见，这样的经营结果令人失望，但我们仍能

维持公司在安全线上运营，已实属不易。

导致出现亏损的原因：自 2021 年下半年以来房地产行业进入历经三年多的深入调整周期，为应对行业严峻形势，审慎中求生存，公司连续三年暂停新增房地产投资，导致报告期内竣工交付项目同比减少；其次，市场持续低迷迫使我们采取降价促销策略，加速资金回笼的同时，也带来存货大幅减值，全年计提存货及投资性房地产减值准备 21.63 亿元；同时预期的变化也带来公司未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，导致需转回以前年度已确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响金额 5.05 亿元，合计对当期利润影响达-26.68 亿元。

问题三：公司 2024 年度为什么不分红？

回复：感谢投资者的关注。2024 年中期，在行业现金流普遍紧张背景下，公司主动平衡资金留存与股东回报，践行“以投资者为本”、“提质增效重回报”的发展理念，积极实施了 2024 年中期现金分红，分红金额 6,974.85 万元。

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。本次利润分配预案尚需提交公司 2024 年度股东大会审议。具体如下：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。本次利润分配预案尚需提交公司 2024 年度股东大会审议。

目前房地产行业仍处于底部调整中，公司经营仍面临着挑战，同时基于 2024 年度公司业绩因计提资产减值损失出现较大亏损，为应对未来的不确定性，保持公司稳定的现金流，保障公司继续安全经营，公司董事局同意公司关于 2024 年度拟不进行利润分配，亦不进行资本公积转增股本的议案。公司 2024 年度累积未分配利润滚存至下一年度，以满足公司业务发展、日常运营和未来利润分配的需求。未来，公司将继续严格按照相关法律法规及《公司章程》、《公司未来三年（2023 年-2025 年）股东回报规划》的规定，结合公司经营发展实际情况，从有利于公司发展和投资者回报的角度，实施现金分红。

问题四：公司 2025 年生产经营有什么打算？

回复：感谢投资者的关注。公司将以“稳根基、促转型、强协同”为经营主线，围绕地产业务的精细化运营与转型业务的战略性突破，制定务实行动路径，确保企业稳健发展与创新升级的有机统一。

1、地产业务：筑牢基本盘，夯实发展韧性

（1）去库存保现金流生命线。加速存量去化，通过 灵活销售策略与差异化产品定位 ，重点突破滞重资产，优化库存结构；强化现金流动态管控 ，严控非必要支出，优先保障优质项目开发与交付，确保资金链安全；积极利用工具箱（如 REITs、资产证券化），盘活自

持物业，提升存量资产流动性。

（2）提升投资性物业运营能力。引入 专业化资管团队 ，优化商业、公寓等持有型业态的招商与运营，通过业态组合创新（如“商业+文化体验”“公寓+共享办公”）提升出租率与租金溢价；打造智慧运营平台 ，实现租户需求精准匹配、能耗智能管控，降低空置率与运营成本；通过 品牌化、服务化 升级，吸引优质租户，构建长期稳定收益来源。

（3）以品质与口碑锻造核心竞争力。坚守“产品力为根”，从设计、施工到交付全流程严控品质，打造绿色健康、智能便捷的标杆项目；交付后持续跟踪服务体验，形成口碑传播效应；升级物业服务，提供个性化、增值化服务，增强客户粘性与品牌溢价。

（4）降本增效与精益管理。推行数字化管控 ，优化开发流程，压缩管理冗余，提升人效与资源利用效率；深化集约化采购 ，通过战略集采与供应链协同降低建安成本；强化费用刚性约束 ，严控非生产性支出，建立全员成本意识文化。

2、转型业务：稳慎布局，强化能力筑基

（1）以算力试水为基，构建渐进扩张模式。公司已通过首期2000P智能算力的投资与商业化运营，成功切入算力服务赛道，并以此为战略支点，逐步验证新业务逻辑、沉淀行业认知。未来将围绕 “夯实试水成果、激活资源协同、稳控扩张节奏” 三大方向，推动转型业务从“点状突破”向“系统化深耕”升级。

（2）强化人才与组织支撑。内部选拔与外部引进结合，打造“懂

产业、通技术、善经营”的复合型团队，重点补齐算力运维、低空运营等领域专业人才缺口；实施独立考核与激励机制，激发团队创新活力。

（3）生态合作：借势共赢降低试错成本。绑定战略伙伴分摊风险，由合作方提供技术标准与客户导流，公司聚焦基础设施运维与属地化资源对接，共享收益、共担成本。

问题五：2025年一季度公司经营情况如何？

回复：感谢投资者的关注。2025年第一季度，公司实现营业总收入6.74亿元，同比增长94.91%；归属于上市公司股东的净利润387.21万元，同比扭亏；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润592.5万元，同比扭亏。

上海大名城企业股份有限公司董事局

2025年5月19日