

上海大名城企业股份有限公司

2021 年年度业绩预告的公告

本公司董事局及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

1. 经财务部门初步测算，预计公司 2021 年度实现归属上市公司股东的净利润与上年同期相比，将减少 34,817.18 万元至 27,817.18 万元，同比减少 62.07%-77.69%。

2. 扣除非经常性损益事项后，预计公司 2021 年度归属上市公司股东的扣非净利润与上年同期相比，将减少 45,351.84 万元至 52,351.84 万元，同比减少 106.64%-123.10%。

一、本期业绩预告情况

（一）业绩预告期间

2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

（二）业绩预告情况

1. 经财务部门初步测算，预计 2021 年年度实现归属于上市公司股东的净利润与上年同期相比，将减少 34,817.18 万元至 27,817.18 万元，同比减少 62.07%-77.69%。

2. 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润与上年同期相比，将减少 45,351.84 万元至 52,351.84 万元，同比减少 106.64%-123.10%。

二、上年同期业绩情况

（一）归属于上市公司股东的净利润：44,817.18 万元。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润：42,526.84 万元。

(二) 每股收益：0.1811 元。

三、本期业绩预减的主要原因

1、房地产行业存在销售周期与收入结转确认周期不匹配的特点，本年度新增结转项目收入较上年度减少，主要系公司根据对未来行业整体趋势的预判，自 2017 年开始施行的谨慎投资去库存、降负债去杠杆，以应对行业的不确定性风险的主动经营措施，虽保障了公司财务结构得以提前改善，但导致 2017 年下半年后新增投资项目阶段性减少，从而影响本期新增结转项目收入减少所致。

2、本年度新增结转项目利润较上年度减少，系本期新增结转项目因土地获取成本高，项目毛利低；同时，由于 2019 年新增的包括上海区域在内的高毛利项目快速开发，需公司投入较上年度更多管理投入及销售前期推广，所以本年度收入结转的减少，但管理费用及营销费用反而增加。

3、本年度新增计提存货减值准备较上年度增加导致本期净利润减少，系受政府部门对房地产销售价格备案管理的限制，本期内取得的部分新开项目销售备案价低于预期，而该部分项目为公司 2017 年新增投项目，土地拍卖价格较高，导致销售备案价低于账面价值；同时，受房产调控和信贷环境收紧影响，新房市场降温及价格下行压力明显，为加快销售去化老项目以盘活资产实现现金回笼，公司根据不同区域的市场环境情况，采取了积极的销售和管理措施，但部分存货仍出现减值迹象。为此，公司严格依据会计准则的相关规定，对公司及下属子公司对公司存在可能发生减值迹象的资产进行全面清查和资产减值测试，初步测试结果显示部分区域部分产品可变现净值低于账面价值，需计提存货跌价准备，2021 年度公司预计计提各项资产减值准备共计 2.7-3 亿元。

4、公司转让控股子公司，合并范围变动导致同比收入和利润较上年度变动导致减少。转让控股子公司，未来开发收益提前兑现，但所产生的转让投资收益为非经常性损益，从而导致本年度非经常性损益大幅增加，但归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润大幅减少。

四、风险提示

本次年度业绩预测基于公司财务专业判断，并与年审会计师进行了沟通。公司认为不存在可能影响本次业绩预告内容准确性的不确定因素。

五、其他说明事项

以上预告数据为公司财务初步核算，具体准确的财务数据以公司正式披露的经审计后的 2021 年年报为准，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

上海大名城企业股份有限公司董事局

2022 年 1 月 29 日

报备文件

- (一) 董事会关于本期业绩预告的情况说明
- (二) 董事长、审计委员会负责人、总经理、财务负责人及董事会秘书关于本期业绩预告的情况说明