

上海大名城企业股份有限公司

2021 年年度业绩预告更正的公告

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。

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）前次业绩预告情况

公司于 2021 年 1 月 29 日披露了 2021 年年度业绩预告的公告，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%。

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%。

（三）更正后的业绩预告情况

1、公司业绩预告后，突发严重且持续的疫情，市场预期偏悲观，公司以更为审慎的专业判断，并与年审注册会计师充分沟通，经对存货、税费等进行谨慎性评估，对相关科目调整后，预计 2021 年年度实现归属上市公司股东的净利润将出现亏损，实现归属于上市公司股东的净利润为-40,500 万元左右，同比减少 190.37%左右。

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为-60,400 万元左右，同比减少 242.03%左右。

二、上年度同期业绩情况

（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、业绩预告更正的主要原因

(一) 业绩更正原因

公司编制 2021 年业绩预告时，会计师对公司 2021 年度年报审计尚未完成，公司基于财务专业判断，根据当时的不同区域的市场环境情况，对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后进行的计提存货跌价准备的预估。

在公司年报编制过程中，恰逢 3 月以来疫情加剧，部分地区购房者无法实地看房，购房交易受到影响，居民对“住宅”房屋的大宗消费购买力已出现疲态，30 大中城市商品房成交面积逆势走低，且处于历年同期的最低值；房企预期进一步转弱，或将影响后续的地产投资信心，主动缩小投资规模；土地市场同样转弱，以疫情严峻的上海为例，受疫情影响，其宣布推迟今年的第一轮集中供地，这使得 100 大中城市土地成交总价滑落至历年最低点，而土地成交金额是土地购置费的领先指标，其走低意味着后续地产投资中的土地购置费用也将随之减少。

鉴于房地产行业已处于下行调整周期，特别是在 2021 年出现的行业标志性事件、2022 年春的疫情加剧，市场对于房地产行业发展整体预期偏悲观，公司再次全面、审慎思考新冠疫情、地产调控政策、融资环境、市场分化严重以及产品结构变化等因素的叠加影响，公司以更为审慎的专业判断，并与年审注册会计师充分沟通，经对存货、税费等进行谨慎性评估，对相关科目预计调整如下，本次计提资产减值准备预计事项尚需经公司董事局会议审议通过。

1、新增计提减值损失 47,500 万元。

(1) 公司制定了符合企业会计准则的存货跌价准备会计政策，且公司存货跌价准备计提相关政策与前期保持一致。公司存货跌价准备具体会计政策如下：

期末，存货按成本与可变现净值孰低法计价，在对存货进行全面盘点的基础上，按各类存货单个项目的存货成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或相关联的类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可以合并计提存货跌价准备。

(2) 结合房地产行业的存货特征，公司对于期末房地产项目，于资产负债

表日考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素，以估计售价减去估计将要发生的成本、估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值。估计售价区分为已预售及未售部分，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分按照估计未来的销售价格确定。销售价格的确 定如下：

A、2021 年前，公司所投资开发区域城市集中供地后，土地市场仍整体稳定偏热，因此公司对于房地产行业的整体预期还是以“稳”字为准，对行业及区域房地产发展的预期仍相对比较乐观。进行存货减值测试时候的估计售价按照项目自身的销售价格或类似开发物业产品的市场销售价格同时结合项目自身定位、品质及未来销售计划综合确定。

2020 年，公司对各个房地产项目的存货进行了减值测试，未发现减值迹象，无需计提减值准备。

B、进入 2021 年，行业标志性房企资金链断裂事件频发，热点城市土地拍卖市场的整体不理想情况甚至流拍等，市场对于房地产行业发展整体预期偏悲观，虽然宏观层面不断释放政策宽松的信息，但进入 2022 年后依旧持续的标志性房企资金链断裂事件频发，公司出于更为审慎的专业判断认为：公司部分存货在可预见的销售周期内难以恢复到 2020 年前的价格。进行存货减值测试时候的估计售价按照项目自身的销售价格或类似开发物业产品的市场销售价格同时结合项目自身定位、品质及未来销售计划综合确定。

2021 年度，通过江西南昌项目、福建名城港湾九区项目、各项目车位等存货资产进行评估，对这些存货进行了减值测试，预计计提减值金额约 77,500 万元，较业绩预告对应的减值金额增加 47,500 万元。

2、减计递延所得税资产 3,500 万元左右。

基于对房地产行业发展整体预期偏悲观，特别是 2022 年新冠疫情以及依旧持续的标志性房企资金链断裂事件频发，根据公司对房屋这个特殊商品的消费人群及区域市场的分析，公司调整房地产的投资经营策略，新增房地产投资主要聚焦上海及福建，不再对原来的部分城市公司持续增加项目投入，根据公司未来五年对杭州等城市的项目公司的利润预测，预计未来五年没有足够的应纳税所得额弥补可抵扣的暂时性差异，故冲回相应金额的递延所得税资产，综合新增存货减值计提对递延所得税的影响，导致递延所得税费用增加。

(二) 公司与年审注册会计师对更正后的业绩预告情况不存在分歧。

四、风险提示

公司本期业绩预告未经年审注册会计师审计。公司已就本期业绩预告更正事项与年审注册会计师进行了充分沟通。

本期因计提资产减值准备大幅增加的因素，预计导致公司归属上市公司股东净利润及扣非后归属上市公司股东净利润首次出现亏损。

五、其他相关说明

(一) 以上更正后的预告数据仅为初步核算数据，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，公司所有信息均以本公司在上海证券交易所网站以及指定信息披露媒体的公告为准，敬请广大投资者注意投资风险。

(二) 本次涉及的计提资产减值准备事项尚需经公司董事局会议审议通过。

六、董事会致歉说明

公司董事局对本次业绩预告差异给投资者带来的影响致以诚挚的歉意，并将督促公司经营层及财务部门加强与公司审计机构的沟通，坚持审慎性原则，加强风险预警能力，加强对市场突发变化的预判，提高业绩预测的准确性、前瞻性及科学性。

特此公告。

上海大名城企业股份有限公司董事局

2022 年 4 月 22 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、财务负责人关于本期业绩预告的情况说明