

上海大名城企业股份有限公司

关于计提大额资产减值准备的公告

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。

上海大名城企业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 4 月 28 日召开第八届董事局第十七次会议和第八届监事会第十四次会议，审议通过了《关于计提大额资产减值准备的议案》。现将具体情况公告如下：

一、本次计提资产减值准备的情况概述

为客观反映公司 2021 年度的财务状况和经营成果，按照《企业会计准则》《公司章程》和公司会计政策等相关规定，基于谨慎性原则，公司及下属子公司对 2021 年度末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。

公司于 2022 年 1 月 27 日召开第八届董事局第十五次会议和第八届监事会第十二次会议，审议通过了《关于计提大额资产减值准备的议案》，经公司初步测试，2021 年度公司预计计提各项资产减值准备 2.7 亿元-3 亿元，该数据未经年审会计师审计，并于 2022 年 1 月 29 日披露的临时公告《关于计提资产减值准备的公告》、《2021 年年度业绩预告的公告》（详见临时公告 2022-010、2022-011）

公司发布业绩预告后，突发严重且持续的疫情，一季度经济增长仅为 4.8%，远低于预期，房地产市场进入冰点，整个市场非常低迷，全国商品房销售额 29,655 亿元，同比增速-22.7%，其中 30 大中城市商品房销售面积同比增速-36%。基于外部环境和房地产市场的严峻形势，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，经对存货项目进行谨慎性评估，在前述公司第八届董事局第十五次会议审批批准的计提大额资产减值准备数额的基础上，预计新增计提存货跌价准备约 47,100.60 万元，总计预计计提减值损失约 77,100.60 万元。

二、计提资产减值准备的具体情况说明

（一）计提资产减值准备的方法

根据《企业会计准则第 1 号——存货》以及公司执行的会计政策的相关规定：资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。

（二）本次计提减值准备的具体情况

在公司年报编制过程中，恰逢 3 月以来疫情持续蔓延和扩散，部分地区购房者受无法实地看房及疫情封控等因素影响，购房交易受到较大冲击，使本已疲态的房地产市场雪上加霜，房地产投资、融资、开工、竣工、销售及土地出让等指标均呈现断崖式下跌的局面，房企和市场预期进一步转弱，必将影响后续的房地产投资和购买信心。以

疫情严峻的上海为例，受疫情影响，已宣布推迟今年的第一轮集中供地。

鉴于房地产行业已处于下行调整周期，特别是 2021 年出现的行业标志性事件和 2022 年春季的疫情加剧，市场对于房地产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需求结构变化等因素的叠加影响，对存货、税费等进行谨慎性评估，并与年审注册会计师充分沟通后，对相关科目预计调整如下：

1、新增计提减值损失 47,100.60 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。销售价格确定如下：

A、2021年前，虽然国家持续出台了“三道红线”、“集中供地”、“金融机构贷款集中度管控”等长效调控措施，但对房地产市场尚未形成明显的影响，2020年全国房地产市场销售面积和销售额仍创出历史新高。公司所投资开发区域土地市场和房产市场仍整体较平稳，因此公司对于房地产行业的整体预期还是以“稳”字为基本指导，2021年初第一批次集中供地时各地均呈现火热的抢地局面，公司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年是中国房地产行业跌宕起伏的一年，房地产销售和房价“前热后冷”，特别是进入二季度后，受头部房企风险事件及调控政策不放松的影响，市场对于房地产行业发展整体预期偏悲观，热点城市土地拍卖市场也逐渐趋冷，出现整体不理想情况甚至流拍等，虽自2021年4季度以来，宏观层面不断释放政策宽松的信息，出台了系列发力稳定楼市的政策，但2022年1月以后，房地产行业中标志性房企资金链危机依旧持续爆发，加上各地方政府对销售回款的监管越趋严格，房地产行业流动性紧张有不断加剧的趋势，严重冲击了市场购房信心。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以往较高的常规销售价格。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，对各个房地产项目的存货进行了减值测试，通过审慎评估，预计福建名城港湾九区项目、江西南昌项目、各项目车位等存货资产计提减值金额约 77,100.60 万元，较业绩预告对应的存货减值金额增加 47,100.60 万元。具体存货跌价准备项目计提明细如下：

主要业态	项目	所属区域	存货跌价准备金额 (万元)	计提说明
住宅	名城港湾	福州. 马尾区	29,139.92	注 1
	南昌大名城	南昌. 西湖区	5,220.68	注 2
尾盘 车位	名城港湾	福州. 永泰县	17,719.97	注 3
	永泰东部旅游新城	福州. 永泰县	8,087.18	
	名城城市广场	福州. 马尾区	7,462.92	
	兰州东部科技新城一、二期	兰州. 高新区	4,423.90	
	大名城尚苑	上海. 嘉定区	5,046.03	
小 计			77,100.60	

注 1:

名城港湾系列项目-名城港湾九区项目位于福州市马尾东江滨板块，于 2017 年 9 月 11 日通过挂牌拍卖方式取得马宗地 2017-05 号土地使用权。项目业态主要以高层住宅为主，于 2021 年底交付。项

目总建筑面积 77,548.86 m²，其中可售住宅总计 680 套，配建房面积 13,782.29 m²，商业面积 1,025.82 m²。2021 年 4 月，福州市住房保障和房产管理局核发本项目 3#楼（290 套，合 13,406.41 m²）预售许可证。截至 2021 年底，其他楼栋尚未办理预售证。2021 年 8 月，受福建省住房和城乡建设等 8 个部门联合转发《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》的影响，房产企业的销售定价行为规范越发趋严。截至 2021 年底，项目累计销售 101 套，受政府强化房产价格调控影响，销售均价约 21,787 元/m²。为适应 2022 年突发的严重疫情及行业变化所带来的市场影响，实现加快现金回款以应对行业危机，公司根据市场调研情况对本项目全部未售部分（包含已领预售证和未领预售证）重新进行估价，经测试预计本项目 2021 年度计提住宅存货跌价准备 29,139.92 万元。

注 2:

南昌大名城项目位于南昌西湖区朝阳新城板块，于 2017 年 5 月 12 日通过挂牌拍卖方式取得 DABJ2017004 地块土地使用权。项目业态主要以高层住宅为主，于 2021 年已竣工交付。项目总建筑面积为 146,386.27 m²，其中可售住宅总套数为 760 套。项目自 2019 年 6 月首开以来，项目可售住宅截至 2021 年底均已领取预售许可证。截至 2021 年底，项目累计已销售 347 套，受政府强化房产价格调控影响，销售均价约 17,236 元/m²。

为适应 2022 年突发的严重疫情及行业变化所带来的市场影响，实现加快现金回款以应对行业危机的主动经营策略，公司根据市场调

研情况对本项目全部未售部分（包含已领预售证和未领预售证）重新进行估价，经测试预计本项目 2021 年度计提住宅存货跌价准备 5,220.68 万元。

注 3:

由于车位属于只能定向以小区业主为销售对象的产品，传统的车位销售均是以慢去化稳价格，逐步推进 V 型价格销售模式。考虑到部分老项目已进入尾盘销售阶段，为适应 2022 年突发的严重疫情及房地产行业严峻变化所带来的对企业流动性的迫切要求，传统车位销售模式与公司为实现加快现金回款以应对行业危机所展开的资产换现金的销售策略已不一致，公司根据市场调研情况对预售物业重新进行估价，经测试预计 2021 年度计提车位存货跌价准备约 42,740 万元。

三、计提减值准备对公司财务状况的影响

公司第八届董事局第十五次会议审批批准的计提大额资产减值准备数额,加上公司本次董事局会议（第八届董事局第十七次会议）审议批准的计提大额资产减值准备数额,总计计提存货跌价准备金额共计 77,100.60 万元，全额计入公司 2021 年度经营业绩，预计减少公司 2021 年度利润总额 77,100.60 万元，导致公司经营业绩自上市以来首次出现大幅亏损。

四、董事会关于计提资产减值准备的意见

公司董事会认为：公司依据实际情况计提资产减值准备，符合《企

业会计准则》和公司财务管理制度的规定，在前次计提资产减值准备的基础上，采取更审慎的态度，计提的理由是充分、全面而审慎的，能够公允、准确地反映公司的资产状况，同意本次计提资产减值准备。

五、独立董事关于计提资产减值准备的独立意见

公司独立董事认为：本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司财务管理制度的相关规定，相关审议程序合法合规，本次计提资产减值准备公允地反映公司的资产价值，不存在损害公司和中小股东合法权益的情况，同意本次计提资产减值准备。

六、公司监事会关于计提资产减值准备的独立意见

公司监事会认为：公司按照《企业会计准则》和公司财务制度的有关规定计提资产减值准备，符合公司实际情况，能更公允地反映公司财务状况和资产价值，相关决策程序符合法律法规的规定，同意本次计提资产减值准备。

特此公告

上海大名城企业股份有限公司董事局

2022年4月30日

报备文件

- (一) 第八届董事局第十七次会议决议
- (二) 第八届监事会第十四次会议决议
- (三) 独立董事意见
- (四) 审计委员会意见