

上海大名城企业股份有限公司 关于计提存货跌价准备的公告

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2024年4月12日召开第九届董事局第七次会议和第九届监事会第六次会议，审议通过了《关于计提存货跌价准备的议案》。本议案无需提交公司股东大会审议。现将具体情况公告如下：

一、计提存货跌价准备的情况概述

为客观反映公司2023年度的财务状况和经营成果，依据《企业会计准则第1号——存货》及公司会计政策的相关规定，基于谨慎性原则，公司对各个房地产项目的存货进行减值测试，并审慎评估后，确定需计提存货跌价准备。

2023年计提存货跌价准备的事项，预计计提金额约3.68亿元，将全额计入公司2023年度经营业绩，预计等额减少公司2023年度利润总额。该数据已经年审会计师审计。

二、计提存货跌价准备的具体情况说明

（一）计提存货跌价准备的方法

依据《企业会计准则第1号——存货》及公司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。企业确定存货的可变现净值，应当以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

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。

（二）计提存货跌价准备的具体情况

房地产行业属于传统的重资产运营，涉及大量的资金投入，投资回收期长。当行业处于下行筑底周期，原有的资产存在丧失增值性，且可能大幅度减值风险。

面对房地产市场的持续下行，同时伴随着已投入借款的到期兑付，公司流动性风险逐步增加。报告期，公司通过采取积极应对措施，以价格换市场，达到快速回笼现金的目的。具体销售和管理措施包括，针对不同城市、不同区域、不同业态的产品，依据市场情况，通过“降价促销、套餐销售、促销活动”等各种方式吸引购买客户；尤其是车位业态，作为存量资产中无抵押且客户相对精准的可变现存货，公司有针对性的加大了促销力度。

在去化期间内，公司发现部分业态的存货出现了减值迹象，为此公司依据《企业会计准则第1号——存货》及公司会计政策的相关规定，对各下属子公司的存货进行了全面清查和资产减值测试，并与年审会计师充分沟通后，审慎评估、准确确定需计提存货跌价准备的具体项目。

(三) 大额计提存货跌价准备的具体项目：

分类	业态	项目	所属区域	存货跌价准备 (万元)	注
在建未售项目	住宅/车位	兰州东部科技新城二期	兰州. 高新区	16,883.16	注1
已交付项目	住宅/车位	南昌大名城	南昌. 西湖区	3,995.20	注2
	车位	名城港湾	福州. 马尾区	8,341.50	注3
		名城城市广场	福州. 马尾区	1,862.04	注4
		兰州东部科技新城一、二期	兰州. 高新区	5,751.55	注5
合计				36,833.45	

注1：兰州东部科技新城二期的22#地块项目位于兰州市高新区，截至2023年12月项目在建未售。小区洋房共8.14万平方米、叠墅共7.81万平方米、商铺共0.26万平方米、车位共0.12万个，预计洋房/叠墅/商铺/车位的销售价格约为5,800元/平方米、6,900元/平方米、8600元/平方米、4万元/个。

注2：南昌大名城项目位于南昌西湖区朝阳新城板块，项目建筑面积共14.64万平方米。截止2023年12月项目尚余未售住宅0.7万平方米，车位0.07万个，受本年房产价格持续走低影响，住宅及车位的项目销售价格约为16,500元/平方米和8万元/个。

注3：名城港湾项目位于福州市马尾东江滨，主要为天鹅堡、名城国际、银河湾一期&二期、尚郡、禾郡、珑域、紫金轩等小区住宅共1.15万套，车位共0.91万个，剩余未售车位0.37万个。截至2023年12月，车位销售价格约为10万元/个。

注4：名城城市广场项目位于福州市马尾东江滨，系商住办一体的综合体项目。住宅共0.06万套，办公共0.03万套，商业共0.08万套，车位共0.19万

个。扣除自持车位后，剩余未售车位 0.08 万个。截至 2023 年 12 月，车位销售价格约为 10 万元/个。

注 5:兰州东部科技新城一期及二期项目位于兰州市高新区，项目住宅共 1.43 万套，车位共 0.75 万个，剩余未售车位 0.49 万个。截至 2023 年 12 月，车位销售价格约为 4 万元/个。

三、计提存货跌价准备对公司财务状况的影响

上述计提存货跌价准备的事项，预计计提金额约 3.68 亿元，将全额计入公司 2023 年度经营业绩，预计等额减少公司 2023 年度利润总额。该数据已经年审会计师审计。

四、审核程序

1、董事会关于计提存货跌价准备的意见

公司董事局认为：公司及下属子公司依据实际情况计提存货跌价准备，符合《企业会计准则》和公司财务管理制度的规定，公允、准确地反映了公司的资产状况，同意本次计提存货跌价准备事项。

2、监事会关于计提存货跌价准备的审核意见

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存货跌价准备，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，同意本次议案。

七、其他说明事项

本次计提存货跌价准备事项，经年审会计师审计，请同时阅读公司披露的经审计的 2023 年年度报告。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

2024 年 4 月 16 日

报备文件

- (一) 第九届董事局第七次会议决议
- (二) 第九届监事会第六次会议决议