

证券代码：000031

证券简称：大悦城

公告编号：2021-013

大悦城控股集团股份有限公司 关于计提资产减值准备的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、本次计提资产减值准备的情况

根据《企业会计准则》以及公司会计政策、会计估计的相关规定，本着谨慎性原则，公司及下属子公司对截止 2020 年 12 月 31 日的相关资产进行了减值测试，判断存在可能发生减值的迹象，并对可能发生减值的资产计提了减值准备。具体情况如下：

单位：万元

项目	计提金额	计提原因
一、存货跌价准备	72,153.56	公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备。
二、坏账准备	57,176.72	对正常风险或低风险组合的应收账款按账龄或预期信用损失率计提坏账准备；其他应收款按照预期信用损失“三阶段”模型计提坏账准备。
合计	129,330.28	-

（一）存货跌价准备

资产负债表日，公司根据存货成本账面价值与可变现净值测算存货跌价准备。公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。可变现净值按估计售价减去估计至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费后确定。

由于近年来持续的房地产宏观调控，公司部分在建在售项目销售价格未达预

期，个别项目因疫情工期延误，成本增加。资产负债表日，公司按照目前市场价格情况和项目的实际销售情况，对存货进行了相应减值测试，根据测试结果，公司针对位于天津、成都、太仓、南京的部分项目计提存货跌价准备 72,153.56 万元。具体情况如下：

1. 天津市北源置业有限公司

2020 年，因天津房地产市场恢复未达预期，中北祥云项目为加速存货周转及销售回款，积极调整销售策略。截至资产负债表日，项目按照目前市场价格情况和实际销售情况预计商品房销售收入 128,337.27 万元，账面成本 151,654.94 万元，预计还需发生成本 12,767.69 万元，预计销售费用及税金 2,797.75 万元，项目成本费用合计 167,220.38 万元，与可变现净值的差额为 38,883.11 万元。项目存货跌价准备年初余额为 7,357.92 万元，根据会计准则规定，本年计提存货跌价准备 31,525.19 万元。

2. 成都鹏鼎置业有限责任公司

2020 年，成都珑悦锦云项目因受新冠疫情等多方面因素影响，工期延期，对应成本增加，同时本年商品房销售价格低于预期。截至资产负债表日，项目根据实际销售情况计算商品房销售收入 168,819.79 万元，账面成本 179,176.94 万元，预计还需发生的成本 6,357.94 万元；预计销售费用及税金 3,392.82 万元，项目成本费用合计 188,927.70 万元，与可变现净值的差额为 20,107.91 万元。项目存货跌价准备年初余额为 0 万元，根据企业会计准则规定，本年计提存货跌价准备 20,107.91 万元。

3. 南京三金祥云置业有限公司

2020 年，因南京溧水区域房地产市场下行，住宅库存量持续升高。三金祥云项目为加速存货周转及销售回款，积极调整销售策略。截至资产负债表日，项目按照目前市场价格情况和实际销售情况预计商品房销售收入 86,406.32 万元，账面成本 103,746.81 万元，预计还需发生成本 2,273.70 万元，预计销售费用及税金 3,626.04 万元，项目成本费用合计 109,646.55 万元，与可变现净值的差额为 23,240.23 万元。项目存货跌价准备年初余额为 15,913.20 万元，根据企业会计准则规定，本年计提存货跌价准备 7,327.03 万元。

4. 中粮鸿云置业（南京）有限公司

2020 年，南京房地产市场恢复未达预期，同时新冠疫情进一步影响了南京

租赁市场需求以及租赁价格，对南京鸿云项目出售文娱业态产品造成一定冲击。为加速存货周转及销售回款，项目拟采取降价销售策略。截至资产负债表日，项目按照目前市场价格情况预计文娱业态产品销售收入 4,380.95 万元，账面成本 11,286.76 万元，预计还需发生的成本 0 万元，预计销售费用及税金 212.58 万元，项目成本费用合计 11,499.34 万元，与可变现净值的差额为 7,118.39 万元。项目该业态存货跌价准备年初余额为 0 万元，根据会计准则规定，本年计提存货跌价准备 7,118.39 万元。

5. 太仓悦祥房地产开发有限公司

2020 年，因太仓城区及周边乡镇供求关系失衡，住宅库存量持续升高，太仓湖畔祥云花苑项目为加速存货周转及销售回款，积极调整销售策略。截至资产负债表日，项目按照目前市场价格情况预计销售收入 21,414.44 万元，账面成本 26,791.09 万元，预计还需发生的成本 0 万元，预计销售费用及税金 698.38 万元，项目成本费用合计 27,489.47 万元，与可变现净值的差额为 6,075.03 万元；项目存货跌价准备年初余额为 0 万元，根据企业会计准则规定，本年计提存货跌价准备 6,075.03 万元。

（二）坏账准备

资产负债表日，公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，并在组合基础上参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期应收款项的信用损失率，确认预期信用损失。

公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。资产负债表日，公司对于处于不同阶段的应收款项的预期信用损失分别进行计量。应收款项自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；应收款项自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备；应收款项自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该资产整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的应收款项，公司假设其信用风险自

初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

公司按照上述要求对应收款项进行了相应减值测试，本年计提应收款项坏账准备 57,176.72 万元，其中，对应收账款按账龄或预期信用损失率计提坏账准备 2,792.28 万元；对其他应收款按照“三阶段”模型共计提坏账准备 54,384.44 万元。

二、本次计提资产减值准备对公司的影响

本次计提资产减值准备事项减少公司 2020 年合并净利润 129,330.28 万元，减少归属于母公司所有者的净利润 114,059.55 万元，减少归属于母公司股东权益 114,059.55 万元。其中：

计提存货跌价准备减少公司 2020 年合并净利润 72,153.56 万元，减少归属于母公司所有者的净利润 58,436.09 万元，减少归属于母公司股东权益 58,436.09 万元。

计提坏账减值准备减少公司 2020 年合并利润 57,176.72 万元，减少归属于母公司所有者的净利润 55,623.46 万元，减少归属于母公司股东权益 55,623.46 万元。

三、本次计提资产减值准备的审批程序

公司于 2021 年 3 月 25 日召开第十届董事会第七次会议、第十届监事会第五次会议，分别审议通过《关于计提资产减值准备的议案》，董事会、监事会均同意公司上述计提资产减值准备事项。具体情况详见公司同日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上发布的《第十届董事会第七次会议决议公告》、《第十届监事会第五次会议决议公告》。

四、董事会审计委员会关于计提资产减值准备的专项意见

公司董事会审计委员会对公司计提资产减值准备事项发表以下意见：

本次公司基于谨慎性原则计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定，计提依据和原因合理、充分，符合公司实际情况，减值准备金额的计提充分考虑了市场因素，能够公允地反映公司的资产状况。

我们同意本次公司计提资产减值准备。

五、独立董事关于本次计提资产减值准备的独立意见

公司的独立董事对公司计提资产减值准备发表独立意见：

1、本次公司基于谨慎性原则计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定，计提依据和原因合理、充分，符合公司实际情况，资产减值准备金额的计提充分考虑了市场因素，能够公允地反映公司的资产状况，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司和中小股东合法利益的情况。

2、董事会在对本次计提资产减值准备进行审议时，审计委员会出具了关于本次计提资产减值准备的专项意见；董事会在对本次资产减值准备进行表决时，表决程序符合有关法律法规的规定。

综上所述，我们同意本次公司计提资产减值准备。

六、其他说明

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对本次资产减值准备进行了审计并出具了无保留审计意见的审计报告。

七、备查文件

- 1、第十届董事会第七次会议决议；
- 2、第十届监事会第五次会议决议；
- 3、董事会审计委员会关于公司计提资产减值准备的专项意见；
- 4、独立董事关于公司计提资产减值准备的独立意见。

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司

董 事 会

二〇二一年三月二十七日