

证券代码：000031

证券简称：大悦城

公告编号：2020-026

大悦城控股集团股份有限公司

关于计提资产减值准备及核销资产的公告

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及核销资产的情况

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 2019 年 12 月 31 日的存货、应收款项、商誉、长期股权投资、固定资产及无形资产等资产进行了减值测试，判断存在可能发生减值的迹象。经过测试，公司对可能发生减值的应收款项、存货、商誉、使用权资产计提了减值准备，拟计提资产减值准备共计 370,196,366.02 元。另外，公司对部分已全额计提坏账准备且长期难以收回的应收账款以及无使用价值的资产进行核销，核销资产共计 2,316,228.64 元。具体情况如下：

资产减值准备及核销资产明细表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少金额		2019 年 12 月 31 日
			转回	转销/核销	
一、坏账准备	394,221,198.30	132,012,189.58	162,902,146.35	1,229,183.45	362,102,058.08
二、存货跌价准备	230,515,572.23	149,944,469.89	652,321.05	14,260,085.55	365,547,635.52
三、投资性房地产减值准备	87,135,080.94	-	-	3,621,853.42	83,513,227.52
四、固定资产减值准备	1,087,045.19	-	-	1,087,045.19	-
五、在建工程减值准备					
六、商誉减值准备	27,254,562.58	68,745,554.54	-	-	96,000,117.12

七、使用权资产减值准备	-	19,494,152.01	-	-	19,494,152.01
合计	740,213,459.24	370,196,366.02	163,554,467.40	20,198,167.61	926,657,190.25

二、本次计提资产减值准备情况

本次计提资产减值准备金额合计 370,196,366.02 元，具体如下：

（一）坏账准备的计提依据及方法

2019 年末，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。

公司按照上述要求拟对应收款项计提坏账准备，根据测试结果，公司应收账款本年计提坏账准备 18,516,487.13 元，其他应收款本年计提坏账准备 113,495,702.45 元，合计应收款项计提坏账准备 132,012,189.58 元。

（二）存货跌价准备的计提依据及方法

2019 年末，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完工成本、销售费用和税金后确定。

公司对截至资产负债表日的存货进行了相应减值测试。根据测试结果，计提各项存货跌价准备合计 149,944,469.89 元。具体情况如下：

1、天津市北源置业有限公司

截至 2019 年 12 月 31 日，中北祥云项目已取证商品房预计销售收入 396,726,059.45 元，账面成本 366,193,300.00 元，预计还需发生的成本 95,648,855.60 元，预计销售费用及税金 8,463,057.75 元，项目成本费用合计 470,305,213.35 元，与可变现净值的差额为 73,579,153.90 元。项目存货跌价准备年初余额为 0 元，根据会计准则规定，本年计提存货跌价准备 73,579,153.90 元。

2、中粮鸿云置业南京有限公司

截至 2019 年 12 月 31 日，南京鸿云坊项目商品房预计销售收入

66,651,488.00 元，账面成本 102,599,460.03 元，预计销售费用及税金 5,732,027.97 元，项目成本费用合计 108,331,488.00 元，与可变现净值的差额为 41,680,000.00 元。项目存货跌价准备年初余额为 0 元，根据会计准则规定，本年计提存货跌价准备 41,680,000.00 元。

3、杭州旭悦置业有限公司

截至 2019 年 12 月 31 日，杭州旭辉中粮朗香郡项目商品房预计销售收入 1,930,008,056.44 元，账面成本 1,810,515,404.77 元，预计还需发生的成本 97,821,732.42 元，预计销售费用及税金 56,356,235.24 元，项目成本费用合计 1,964,693,372.43 元，与可变现净值的差额为 34,685,315.99 元。项目存货跌价准备年初余额为 0 元，根据会计准则规定，本年计提存货跌价准备 34,685,315.99 元。

（三）商誉减值准备的计提依据及方法

上海悦耀置业发展有限公司由大悦城地产有限公司（以下简称“大悦城地产”）下属子公司双达有限公司持股 50%，2015 年通过非同一控制下合并收购 50% 股份纳入合并报表范围，评估增值产生商誉 68,745,554.54 元，被分配至物业及土地开发分部进行减值测试。

项目商品房已于 2019 年结算完毕，其物业及土地开发分部可回收金额为 0，低于商誉的账面价值 68,745,554.54 元，由于该项目商誉减值准备年初余额为 0，因此根据企业会计准则规定，计提商誉减值准备 68,745,554.54 元。

（四）使用权资产减值准备的计提依据及方法

成都中粮悦街企业管理有限公司由大悦城地产下属子公司卓远地产（成都）有限公司持股 100%，设立目的是为成都大悦城悦街商铺销售后统一管理，带动周边商业氛围。成都悦街在卓远公司出售悦街商铺的同时，与小业主签订《委托运营管理协议》，自商铺产权移交之日起到 2023 年 12 月 31 日的期间，承担统一运营管理悦街商铺、并向众多业主支付租金的责任。2019 年，大悦城地产执行新租赁准则，对售后租回的悦街商铺，确认为“使用权资产”，初始确认金额 15,811.77 万元。从 2019 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日的各个会计期间，按照准则，每期对使用权资产进行折旧。

截至 2019 年 12 月 31 日，根据戴德梁行评估结果，悦街使用权资产评估价值（可收回金额）为 107,000,000.00 元，账面价值为 126,494,152.01 元，可收

回金额低于账面价值的差额为 19,494,152.01 元,由于该项目减值准备年初余额为 0,因此根据企业会计准则规定,对使用权资产计提减值准备 19,494,152.01 元。

三、本次核销资产情况

(一) 坏账准备核销

公司本次核销应收款项坏账准备 1,229,183.45 元,主要为下属子公司上海新兰房地产开发有限公司应收商户租金,因应收账款龄较长且经多种渠道催收后确实无法回收,公司已全额计提坏账准备,本次对上述应收款项坏账准备予以核销。

(二) 固定资产减值准备核销

公司本次核销固定资产减值准备 1,087,045.19 元。该资产为下属子公司中粮金帝食品(深圳)有限公司一附属建筑物设备,因不再具备使用价值,公司已全额计提减值准备。截至 2019 年 12 月 31 日,公司已自行拆除上述建筑物,本次针对上述附属设备减值准备予以核销。

四、本次计提资产减值准备及核销资产的审批程序

公司于 2020 年 3 月 27 日召开第九届董事会第四十四次会议、第九届监事会第十八次会议,分别审议通过《关于计提资产减值准备及核销资产的议案》,董事会、监事会均同意公司上述计提资产减值准备及核销资产事项。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《第九届董事会第四十四次会议决议公告》、《第九届监事会第十八次会议决议公告》。

本次计提资产减值准备及核销资产事项无需提交股东大会审议。

五、董事会审计委员会关于计提资产减值准备及核销资产的专项意见

根据《公司法》和《公司章程》、《公司资产减值准备管理办法》以及深圳证券交易所《深交所上市公司规范运作指引》等规定,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共计 370,196,366.02 元,核销资产共计 2,316,228.64 元。我们认为符合《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及核销资产。

六、独立董事关于本次计提资产减值准备及核销资产的独立意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司法》和《公司章程》以及中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》的有关规定，我们作为公司的独立董事对公司计提资产减值准备及核销资产事项发表独立意见：

1、本次公司基于谨慎性原则计提资产减值准备共计 370,196,366.02 元，核销资产共计 2,316,228.64 元。我们认为符合《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、本次计提资产减值准备及核销资产事项的决策程序符合《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和《公司章程》的规定。

3、董事会在对本次计提资产减值准备及核销资产事项进行审议时，审计委员会出具了关于本次计提资产减值准备及核销资产的专项意见；董事会在对本次资产减值准备及核销资产事项进行表决时，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及核销资产。

七、本次计提资产减值准备及核销资产对公司的影响

本次计提资产减值准备事项影响公司 2019 年合并净利润 370,196,366.02 元，影响归属于母公司所有者的净利润 306,852,333.64 元；本次资产减值准备核销事项对公司净利润不产生影响。其中：

计提坏账减值准备影响公司 2019 年合并利润 132,012,189.58 元，影响归属于母公司所有者的净利润 121,668,480.61 元。

计提存货跌价准备影响公司 2019 年合并净利润 149,944,469.89 元，影响归属于母公司所有者的净利润 132,601,811.90 元。

计提商誉减值准备事项影响公司 2019 年合并净利润 68,745,554.54 元，影响归属于母公司所有者的净利润 40,965,475.95 元。

计提使用权资产减值准备事项影响公司 2019 年合并净利润 19,494,152.01 元，影响归属于母公司所有者的净利润 11,616,565.18 元。

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及核销资产事项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、第九届董事会第四十四次会议决议；
- 2、第九届监事会第十八次会议决议；
- 3、董事会审计委员会关于公司计提资产减值准备及核销资产事项的专项意见；
- 4、独立董事关于公司计提资产减值准备及核销资产事项的独立意见。

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年三月三十一日