

大悦城控股集团股份有限公司 关于深圳证券交易所关注函回复的公告

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。

大悦城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于近日收到深圳证券交易所《关于对大悦城控股集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2023〕第144号，以下简称“关注函”），公司对关注函所涉及问题进行了认真核查和确认，并向深圳证券交易所进行了书面回复，现将回函内容公告如下：

问题 1：你公司 2022 年前三季度收入同比增加 12.33%，净利润及扣非后净利润分别为 9,064.94 万元、4,232.8 万元，同比分别下降 91.88%、96.17%。你公司 2022 年预计业绩由盈转亏且大额亏损。请你公司结合所处行业环境、公司经营情况等，说明你公司业绩由盈转亏且亏损集中在第四季度的原因，收入与净利润变动趋势不一致的合理性。

公司回复：

一、公司业绩由盈转亏且亏损集中在第四季度的原因

2022 年，房地产市场处于深度调整阶段，市场供需两端面临冲击和压力，全年房地产开发投资额同比下降 10%¹，商品房销售额同比下降 26.7%²，其中百强房企全年销售规模同比下降 41.6%³，市场总体承压。根据中国房地产指数系统百城价格指数数据显示，2022 年百城新

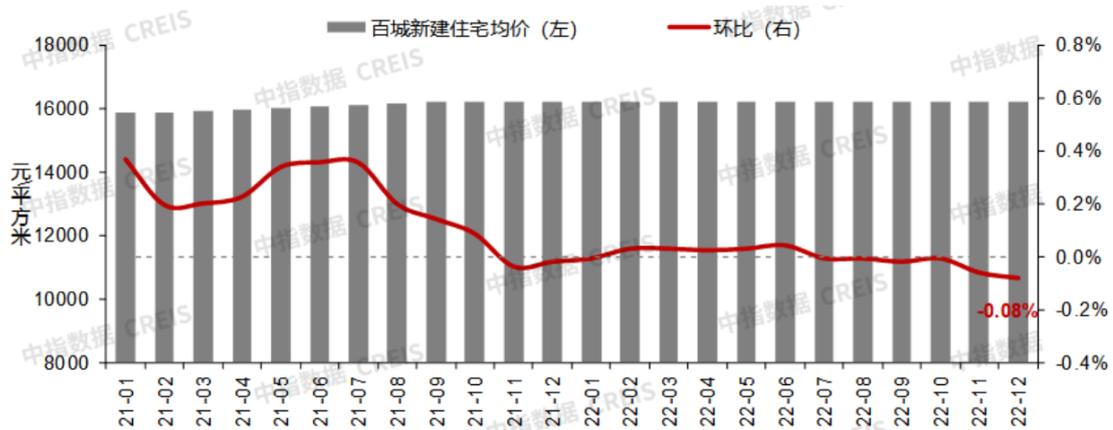
¹ 国家统计局数据

² 国家统计局数据

³ 克而瑞研究中心数据

建及二手住宅价格累计均由涨转跌，为时隔 7 年再次出现年度下跌。

图：2021年1月至2022年12月百城新建住宅均价及环比变化



数据来源：中指数据 CREIS

由上图可以看出，从 2022 年中开始，虽然宏观调控政策持续宽松，但市场预期依旧走弱，第四季度房价下跌幅度加大。公司业绩在前三季度盈利，第四季度产生大额亏损的主要原因如下：

(1) 受房地产市场价格下行及结算周期变化影响，公司第四季度低毛利率结算项目占比增加。公司第四季度毛利率约为 18%，较前三季度毛利率下降约 10%。

(2) 2022 年国家对于房地产市场需求端政策持续优化，且自 2022 年中以来供给端利好政策不断出台，但市场整体销售并未出现明显好转，市场预期仍较低迷，特别是第四季度房价出现明显下降。为应对市场下行的不利影响，公司积极调整销售策略，战略性优化库存结构，加快资产周转资金回笼，在新的销售策略下预计部分项目出现减值迹象，经公司初步评估，报告期内计提资产减值准备约 15 亿元，具体减值情况参见问题二的回复。

(3) 第四季度公司投资的联合营企业亦因房地产市场下行、项目去化方式受到限制等因素影响出现亏损，对公司形成了投资损失。

二、收入与净利润变动趋势不一致分析

公司 2022 年前三季度收入同比增加 12.33%，净利润及归母净利润同比下降，收入与净利润变动趋势不一致主要包括以下原因：

1、因租金减免导致毛利率下降。2022 年前三季度营业收入同比增长了 12.33%，毛利率下降了 3 个百分点，主要原因系公司积极承担央企责任，为中小企业纾困解难，对合作商户进行租金减免。

2、2022 年前三季度结利项目中，公司平均权益占比下降，致使销售型业务 2022 年前三季度归母净利润较 2021 年前三季度归母净利润同比减少。

综上，以上原因导致公司收入与净利润变动趋势不一致。

问题 2：业绩预告显示，你公司因计提资产减值损失导致公司业绩亏损。请你公司说明计提资产减值损失涉及的具体资产及项目情况，主要减值测试过程，包括主要假设及重要参数选取等情况，是否与以前年度存在较大差异，资产减值损失计提是否充分合理，是否存在集中在报告期计提大额资产减值的情形。

公司回复：

公司基于谨慎性原则对存在减值迹象的各项资产经测试后计提减值准备，2022 年度计提资产减值损失涉及的资产主要为存货，具体说明如下：

公司按照《企业会计准则第 1 号—存货》的相关规定，在资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低进行计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。在确定存货可变现净值时，对主要假设和重要参数的考虑因素是：

1、对于已完工的开发产品，公司采用预计销售价格减去相关费用及税金的金额确定；

2、对于在建的开发成本，公司按照预计开发完工后的销售价格

减去估计至完工将要发生的成本、相关费用及税金金额确定；

3、预计售价区分为已售未结转收入及未售部分，已售未结转收入部分使用实际签约金额确定预计销售价格，未售部分参照该项目近期销售均价、周边楼盘同类产品成交售价、当地房地产市场的价格趋势并结合项目自身定位、品质及销售计划综合确定预计销售价格；

4、按照目标成本、合约规划、关键节点计划等动态编制项目估计总投成本。

鉴于公司所处行业环境，2022 年末公司管理层基于谨慎性原则按照企业会计准则的要求计提了约 15 亿元的存货跌价准备，涉及成都、武汉、张家口、青岛等城市的商办或住宅类产品。

商办类产品计提减值主要因市场热度不足，为加速去化商办产品回笼资金，公司采用以价换量的方式进行销售；住宅类产品受项目所在区域疫情管控、市场竞争、位置等因素影响，投资需求减弱，本地客源需求不足，量价齐跌，公司参考周边楼盘同类产品及近期实际成交售价，对出现减值迹象的项目进行测试后判断未来可变现净值并相应计提减值。公司已聘请独立第三方评估机构对出现减值迹象的项目进行评估，存货减值数据最终以公司年度报告披露为准。减值计提金额前五名项目如下：

项目 A：位于四川省成都市，包括住宅，洋房，商业等多种业态。2022 年成都零售物业市场因疫情反复引致消费低迷，市场空置率走高，租金下滑，导致商业地产市场成交价格逐步下降。结合本项目自身情况，参考周边同类商业产品实际成交均价，本项目中存在减值迹象的商业业态综合平均售价预估为 18,122.34 元/m²。根据项目成本、预计税金与相关费用测算，相关业态单方成本预估为 33,116.60 元/m²，测算后预计计提存货跌价准备 2.97 亿元。

项目 B: 位于湖北省武汉市, 包含住宅、公寓、商业等多种业态。2022 年下半年以来, 武汉房地产市场恢复情况未达预期, 项目所在位置处于城市远郊, 叠加疫情影响, 销售价格持续走低。结合本项目情况, 参考周边楼盘同类产品实际成交均价, 本项目中存在减值迹象的业态综合平均售价预估为 9,011 元/m²。根据项目成本、预计税金与相关费用测算, 相关业态单方成本预估为 9,752.59 元/m², 测算后预计计提存货跌价准备 2.05 亿元。

项目 C: 位于河北省张家口市, 项目包含住宅及商业。2022 年下半年以来, 受疫情持续管控影响, 当地房地产市场较为低迷, 房屋销售处于停滞状态, 恢复情况未达预期。公司参考周边楼盘同类产品实际成交均价, 本项目存在减值迹象的业态综合平均售价预估为 8,892.32 元/m²。根据项目成本、预计税金与相关费用测算, 相关业态单方成本预估为 9,631.95 元/m², 测算后预计计提存货跌价准备 1.49 亿元。

项目 D: 位于四川省成都市, 其中 1 号地为为叠拼和别墅类产品, 周边楼盘无同类产品, 在本区域内单套总价较高, 去化速度较为缓慢。参考本项目历史成交价格, 结合公司对未来市场预期等因素, 本项目中存在减值迹象的业态综合平均售价预估为 26,797.13 元/m²。根据项目成本、预计税金与相关费用测算, 相关业态单方成本预估为 28,608.09 元/m², 测算后预计计提存货跌价准备 1.36 亿元。

项目 E: 位于山东省青岛市, 为公寓项目。该项目所在区域在 2022 年逐步呈现出市场供过于求、去化周期延长、成交价格持续下降的趋势, 周边公寓竞品自 2022 年下半年以来销售价格均有所下降。结合本项目情况, 参考周边楼盘同类产品实际成交均价, 本项目平均售价预估为 13,542.29 元/m²。根据项目成本、预计税金与相关费用测算,

单方成本预估为 19,960.08 元/m²，测算后预计计提存货跌价准备 1.22 亿元。

公司于各资产负债表日均会依据企业会计准则相关规定及公司一贯的会计政策结合各开发项目所处市场环境以及公司的销售策略判断项目是否存在减值迹象并进行减值测试，测算报告当期存货跌价准备情况。在 2021 年度，公司针对天津、北京、江门等多个地区的 11 个项目计提了 19.56 亿元存货跌价准备，2021 年末存货跌价准备余额 30.74 亿元。

2022 年度公司计提资产减值准备依据的会计政策、减值测试过程包括主要假设及重要参数的选取方法均与以前年度保持一致，报告期内的资产减值准备计提充分合理，不存在集中在报告期内计提大额资产减值准备的情形。

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司董事会

二〇二三年二月十六日