

证券代码：000031

证券简称：大悦城

公告编号：2023-015

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。

大悦城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2023年4月24日分别召开第十届董事会三十四次会议及第十届监事会第二十次会议，审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》，具体情况如下：

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2022年12月31日的存货、固定资产、无形资产等各项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	152,720.18	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、投资性房地产减值准备	460.71	对于长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。
三、坏账准备	12,422.45	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	165,603.34	

二、本次计提资产减值准备情况说明

（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。对于已完工的开发产品，可

变现净值按估计售价减去相关费用及税金后确定，对于在建的开发成本，可变现净值按估计售价减去估计至完工将要发生的成本、相关费用和税金后确定。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

报告期内，房地产行业形势持续低迷，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，在新的销售策略下部分项目出现减值迹象。部分商办类产品因市场热度不足，为加速去化，公司采用以价换量的方式进行销售；部分住宅类产品受项目所在区域市场竞争、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。资产负债表日，公司按照企业会计准则等相关规定，参照目前市场参考价格和项目的实际销售情况，对存货进行了减值测试，根据测试结果及评估机构出具的评估报告，公司针对部分项目计提存货跌价准备 152,720.18 万元，主要项目如下：

单位：万元

项目	账面价值	可变现净值	本年计提金额
成都锦云	62,461.96	33,229.84	29,232.12
武汉地铁小镇一期	127,065.27	106,570.61	20,494.66
张家口中粮祥云国际一期	88,923.78	74,011.62	14,912.16
成都武侯瑞府	197,399.53	183,837.08	13,562.45
青岛大悦城商务广场	32,181.87	19,939.40	12,242.47
其他项目	591,723.80	529,447.48	62,276.32
合计	1,099,756.21	947,036.03	152,720.18

（二）投资性房地产减值准备

资产负债表日，公司对投资性房地产进行减值测试，选取资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者确定资产的可回收金额。资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。公司本年计提投资性房地产减值准备 460.71 万元。

（三）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。

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 12,422.45 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 7,261.68 万元；其他应收款按照“三阶段”模型共计提坏账准备 5,160.77 万元。

三、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 2022 年合并净利润 165,603.34 万元，减少归属于母公司所有者的净利润 106,440.51 万元，减少归属于母公司股东权益 106,440.51 万元。

四、监事会意见

监事会认为公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，计提依据充分、原因合理，符合公司实际情况，能够公允地反映公司的资产状况。

特此公告。

大悦城控股集团股份有限公司董事会

二〇二三年四月二十五日