

证券代码：000679

股票简称：大连友谊

编号：2016—071

## 大连友谊（集团）股份有限公司 关于计提资产减值准备的公告（更新后）

本公司及其董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

大连友谊（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于 2016 年 10 月 14 日召开的第七届董事会第二十八次会议及第七届监事会第十四次会议，审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》，现将计提资产减值准备的有关情况公告如下：

### 一、本次计提资产减值准备情况概述

按照《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，为真实、准确地反映公司目前的资产状况和经营情况，基于谨慎性原则，公司对控股子公司大连盛发置业有限公司（以下简称“盛发置业”）存货进行全面清查和认真分析，拟对盛发置业计提存货跌价准备。存货跌价准备计提金额 202,269,156.25 元。

该项计提资产减值准备事项经公司第七届董事会第二十八次会议和第七届监事会第十四次会议审议通过，独立董事对该事项发表独立意见，同意本次计提资产减值准备，该事项需公司股东大会审议。

### 二、本次计提减值的依据

盛发置业为公司控股子公司大连富丽华大酒店全资子公司，公司持有富丽华大酒店 60% 股权，盛发置业主要负责大连富丽华国际项目的开发建设。2015 年度公司根据房地产业发展形势及富丽华国际项目销售情况已对其计提存货跌价准备 143,423,718.39 元。

截至目前，富丽华国际项目处于部分交付阶段，因该项目处于二线城市，2016 年以来房地产市场持续低迷，项目销售价格和销售进度均未达到预期；在目前的经济环境下库存去化难度较大，以价换量趋势明显，公司综合市场去化慢以及自身项目情况，基于谨慎性原则，对盛发置业计提存货跌价准备 202,269,156.25 元。

公司控股子公司大连富丽华大酒店于 2010 年 6 月 25 日通过公开竞标取得了大连市国有建设用地使用权挂牌 17 号地块用地，为此设立了全资子公司大连盛发置业有限公司，负责在此地块上施工与建设富丽华国际项目。富丽华国际项目

的产品主要包括精装公寓、毛坯公寓及其配套的公建和车位。

富丽华国际项目于 2011 年 1 月正式开工建设，原预计在 2015 年 6 月竣工交付，实际于 2016 年 8 月交付。

2014 年以来，大连地区房地产市场持续低迷，尤其是富丽华国际项目所处的东港及周边地块，由于前期开发过于集中，同质产品大量推向市场，加之公寓产品投资属性等原因，导致近两年来该地块的地产项目库存过大，普遍销售困难，价格下滑趋势明显。

富丽华国际项目可售面积总计为 10.88 万平米，其中公寓为 1253 套。该项目自 2014 年 3 月预售以来，截止 2016 年 8 月，仅售出 4420.55 平米（包括收取意向金部分），其中公寓售出 70 套，公建尚没有售出。2016 年度仅售出公寓 14 套，还主要为通过抵偿工程款的方式售出。

上述情况表明富丽华国际项目存在明显减值迹象，公司按照《企业会计准则》的相关规定及公司的内部规章制度进行了减值测试，并根据测试结果计提了相应的减值准备。减值测试的具体过程如下：

公司遵循企业会计准则所规定的程序和方法，按照富丽华国际项目的产品类别，分别对精装公寓、毛坯公寓、公建、车位等产品的可变现净值进行了估计确认。

公司以富丽华国际项目的已售精装公寓、毛坯公寓的平均售价为基础，并考虑相关因素进行修正后，再扣除各项税金（包括增值税、城建税、教育附加及地方教育附加、土地增值税）和预计销售费用，从而确定资产的可变现净值。

由于富丽华国际项目的公建尚没有销售，公司根据替代原则，选取近期同一供需圈内较近的三个交易案例作为比较案例，在进行相应的因素修正后，按照平均值确定比准价格，再扣除各项税金（包括增值税、城建税、教育附加及地方教育附加、土地增值税）和预计销售费用，从而确定资产的可变现净值。

基于车位业态的特殊性，公司采用收益法估计确定了车位的可变现净值。

公司将上述各项资产的可变现净值与相应的账面价值（成本）进行比较，其中：精装公寓和毛坯公寓的可变现净值低于相应的账面成本，公司按其差额确认了未售部分公寓的存货跌价准备。减值测试的相关情况及结果如下：

项目名称	可出售面积(m <sup>2</sup> )	单位成本(元/m <sup>2</sup> )	账面总成本(元)	单位可变现净值(元)	可变现净值总额(元)	跌价准备(元)
------	------------------------	-------------------------	----------	------------	------------	---------

公寓-精装	55,674.36	22,046.86	1,227,444,820.51	16,909.64	941,433,363.02	-286,011,457.49
公寓-毛坯	16,781.14	18,135.96	304,342,083.79	15,148.48	254,208,703.43	-50,133,380.36
合计	72,455.5	--	1,531,786,904.3	--	1,195,642,066.45	-336,144,837.85

2015 年度公司在综合考虑大连地区房地产的市场形势及富丽华国际项目的销售状况等因素的基础上，已对富丽华国际项目计提了存货跌价准备 143,423,718.39 元。公司本期根据上述减值测试结果，对该项目又相应计提了存货跌价准备 202,269,156.25 元，减去本期存货销售转销的跌价准备 9,548,036.79 元，期末该项目的存货跌价准备的余额为 336,144,837.85 元。计提存货跌价准备后，富丽华国际相应的存货账面成本及净值情况如下：

项目名称	可出售面积(m <sup>2</sup> )	单位成本(元/m <sup>2</sup> )	账面总成本(元)	跌价准备余额(元)	资产净值(元)
公寓-精装	55,674.36	22,046.86	1,227,444,820.51	-286,011,457.49	941,433,363.02
公寓-毛坯	16,781.14	18,135.96	304,342,083.79	-50,133,380.36	254,208,703.43
合计	72,455.50	--	1,531,786,904.30	-336,144,837.85	1,195,642,066.45

存货跌价准备的计提依据如下：

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货期末可变现净值低于账面成本的，按差额计提存货跌价准备。

存货跌价准备的计提方法如下：

按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

### 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 202,269,156.25 元，计提后将直接减少 2016 年 1—9 月归属于母公司的净利润 121,361,493.75 元。

### 三、董事会意见

公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，计提资产减值准备依据充分，体现了会计谨慎性原则，符合公司实际情况。本次计提资产减值准备充分、公允地反映了公司的资产状况。

### 四、独立董事意见

公司本次计提资产减值准备事项依据充分，程序合法，符合《企业会计准则》和公司相关制度的规定，能更加真实、准确地反映公司的资产状况和经营成果，有助于为投资者提供更加可靠、准确的会计信息，同意本次计提资产减值准备。

### 五、监事会意见

公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关制度的规定，

符合公司的实际情况，计提后更能公允地反映公司的资产状况；公司董事会就本次计提的决策程序合法，同意本次计提资产减值准备。

#### 六、备查文件

- 1、大连友谊（集团）股份有限公司第七届董事会第二十八次会议决议；
- 2、大连友谊（集团）股份有限公司第七届监事会第十四次会议决议；
- 3、独立董事意见。

特此公告。

大连友谊（集团）股份有限公司董事会

2016年10月21日