

苏宁环球股份有限公司

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公告内容的真实、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：人民币元

项目	计提金额	计提原因
存货跌价准备	362,241,343.40	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。
合计	362,241,343.40	-

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到预期。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，公司针对位于芜湖、宜兴项目计提存货跌价准备362,241,343.40元。具体情况如下：

1、芜湖苏宁环球房地产开发有限公司

2020年，根据芜湖商业办公楼市场现状及未来发展预期，公司认为如果继续按原规划开发建设商业办公楼，建成后可能会因无法被市场充分消化而给公司、给投资者带来较大风险。鉴于此，经2021年2月5日第十届董事会第五次会议审议，公司退还原1006号宗地A地块部分土地使用权（面积122833平方米），并于2021年2月5日与芜湖市自然资源和规划局签订的土地交付确认书，芜湖市自然资源和规划局收回A地块土地使用权，重新出让并核算后退还芜湖苏宁环球房地产开发有限公司已支付的A地块土地出让金。本次主动退地将导致公司原缴纳土地竞买履约金68,000,000.00元，已缴纳土地使用税13,911,638.33元，已发生利息支出186,644,184.61元以及其他零星费用2,019,555.94元，合计270,575,378.88元产生损失。公司根据资产负债表日后证据于资产负债表日计提存货跌价准备270,575,378.88元。

芜湖公司已关注到芜湖市场的饱和状态，因此公司考虑尚未出售开发产品及尚未开发土地之减值迹象并进行减值测试。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154,293,176.06元，账面成本210,838,366.88元，预计还需发生成

本 0.00元，预计销售费用及税金4,011,622.58元，项目成本费用合计 214,849,989.46元，与可变现净值的差额为60,556,813.40元。项目存货跌价准备年初余额为17,638,873.08元，根据会计准则规定，本年计提存货跌价准备42,917,940.32元。

综上所述，芜湖地产公司本期计提存货跌价准备313,493,319.20元。

2、宜兴苏宁环球房地产开发有限公司

2020年，因宜兴市场未达预期，天沅御城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148,100,000.00元，账面成本 200,856,951.64元，预计还需发生的成本 0.00元，预计销售费用及税金12,736,600.01元，项目成本费用合计 213,593,551.65，与可变现净值的差额为65,493,551.65元；项目存货跌价准备年初余额为16,745,527.45元，根据企业会计准则规定，本年计提存货跌价准备48,748,024.20元。

二、本次计提资产减值准备对公司的影响

本次计提存货跌价准备将减少公司2020年度归属于上市公司股东的净利润362,241,343.40元，减少归属于上市公司所有者权益362,241,343.40元。

本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》以及公司相关会计政策的规定，遵循谨慎性、合理性原则，符合公司的实际情况，能够更真实、准确地反映公司财务状况、资产价值及经营成果，不存在操纵利润、损害公司和股东利益的行为。

三、本次计提资产减值准备的审批程序

公司于2021年4月7日召开第十届董事会第七次会议审议通过《关于计提资产减值准备的议案》，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>)上披露的《第十届董事会第七次会议决议公告》。

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

中喜会计师事务所（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、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；
- 3、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。

苏宁环球股份有限公司

2021年4月9日