

北京中迪投资股份有限公司 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、误导性陈述或重大遗漏。

一、本次计提资产减值准备情况概述

1、本次计提资产减值准备的原因

根据《企业会计准则》及《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等相关规定的要求，为真实、准确反映公司截止 2020 年 12 月 31 日的资产状况和财务状况，公司对截止 2020 年 12 月 31 日合并财务报表范围内的各类资产进行了全面检查和减值测试，并根据减值测试结果计提相应的资产减值准备。

2、本次计提资产减值准备的资产范围及金额

公司 2020 年度计提资产减值准备 17,124.32 万元，占公司 2019 年度经审计归属于上市公司股东的净利润的比例为 586.23%，具体明细如下：

金额单位：万元

资产类别	2020 年度计提资产减值准备金额	占公司 2019 年度经审计归属于上市公司股东的净利润的比例
其他应收款	940.33	32.19%
存货	16,183.99	554.04%
合计	17,124.32	586.23%

公司本次计提资产减值准备事项已经公司第十届董事会第一次会议审议通过。根据相关规定，本次计提资产减值准备事项尚需提交股东大会审议。

二、本次计提资产减值准备的具体说明

1、信用减值损失计提情况

(1) 金融资产信用减值损失的测试方法及会计处理方法

根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的相关规定，公司以

单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

（2）金融资产信用减值损失的具体计提情况

经全面清查和减值测试，截至 2020 年 12 月 31 日，公司对其他应收款计提信用减值损失 940.33 万元，占公司 2019 年度经审计归属于上市公司股东的净利润的比例为 32.19%。

2、资产减值损失计提情况

（1）存货跌价准备的测试方法及会计处理方法

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(2) 存货跌价准备的具体计提情况

根据《企业会计准则》、北京中天华资产评估有限责任公司出具的相关《资产评估报告》及公司相关会计政策的规定，公司 2020 年度共计提存货跌价准备 16,183.99 万元（包括公司于 2020 年 11 月 6 日召开的第九届董事会第二十八次临时会议审议通过计提的 1,410.28 万元存货跌价准备），占公司 2019 年度经审计归属于上市公司股东的净利润的比例为 554.04%。具体情况如下：

1) 成都中迪云玺项目存货跌价准备：截止 2020 年 12 月 3 日（成都中迪云玺项目股权处置日），成都中迪云玺项目存货账面余额 75,480.71 万元，根据北京中天华资产评估有限责任公司出具的中天华资评报字[2020]第 10995 号《资产评估报告》，前述存货评估值为 71,200 万元，账面余额大于评估值部分应计提存货跌价准备 4,280.71 万元（包括公司于 2020 年 11 月 6 日召开的第九届董事会第二十八次临时会议审议通过计提的 1,410.28 万元存货跌价准备）。

2) 重庆两江中迪广场项目存货（不包括车位的开发产品）跌价准备：截止 2020 年 12 月 31 日，重庆两江中迪广场项目存货（不包括车位的开发产品）账面余额 8,605.67 万元，根据北京中天华资产评估有限责任公司出具的中天华资评报字[2021]第 10247 号《资产评估报告》，前述存货（不包括车位的开发产品）评估值为 6,760.00 万元，账面余额大于评估值部分应计提存货跌价准备 1,845.67 万元。

3) 达州绥定府项目存货跌价准备：截止 2020 年 12 月 31 日，达州绥定府项目存货账面余额 106,437.58 万元，根据北京中天华资产评估有限责任公司出具的中天华资评报字[2021]第 10246 号《资产评估报告》，前述存货评估值为 97,265.00 万元，账面余额大于评估值部分应计提存货跌价准备 9,172.58 万元。

4) 成都溪地湾项目存货（车位）跌价准备：截止 2020 年 12 月 31 日，成都溪地湾项目存货（车位）本次计提存货跌价准备前账面价值 8,056.64 万元，根据北京中天华资产评估有限责任公司出具的中天华资评报字[2021]第 10244 号《资产评估报告》，前述存货评估值为 7,171.61 万元，本次计提存货跌价准备前账面价值大于评估值部分应计提存货跌价准备 885.03 万元。

三、本次计提减值准备的合理性说明及影响

根据《企业会计准则》、北京中天华资产评估有限责任公司出具的相关《资产评估报告》及公司相关会计政策的规定，公司对其他应收款和存货计提资产减值准备的依据充分、合理，计提资产减值准备后公司的会计信息更加真实可靠、更具合理性，董事会同意公司本次计提资产减值准备。

公司本期计提资产减值准备金额共计 17,124.32 万元，减少公司本期利润总额 17,124.32 万元，减少公司本期净利润 16,433.30 万元，减少期末所有者权益 16,433.30 万元。

四、本次计提资产减值准备的独立董事意见

公司独立董事刘云平、李光金审议了关于公司计提资产减值准备的议案并发表了独立意见，公司独立董事认为：

根据《公司章程》、《企业会计准则》以及北京中天华资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告》，公司对其他应收款和存货计提资产减值准备符合公司资产的实际情况及相关政策的要求。本次计提资产减值准备能够更加公允地反映公司的资产状况，有助于为交易提供更加真实可靠的会计信息，不存在损害公司和股东利益的情形。

对于前述事项，我们一致表示同意。

特此公告。

北京中迪投资股份有限公司

董 事 会

2021 年 4 月 28 日