

广州粤泰集团股份有限公司关于计提资产减值损失的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2021 年 4 月 28 日召开的第九届董事会第三十七次会议，审议通过了《关于计提资产减值损失的议案》，现将具体情况公告如下：

一、本次计提资产减值损失概述

（一）本次计提减值损失的原因

根据《企业会计准则》及会计政策等相关规定的要求，公司对 2020 年末存货、应收款项、无形资产等重要资产进行了全面清查，在清查的基础上，对存货的可变现净值、应收款项的预计信用损失等进行了充分的分析和评估，对可能发生减值损失的资产计提了信用减值损失及资产减值损失。

（二）本次计提减值损失的具体情况

1、信用减值损失

公司以预期信用损失为基础，对应收款项按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。除了单项评估信用风险的金融资产外，公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

期末，公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

① 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2	对有确凿证据证明可收回的应收款项

② 其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征
组合 2	对有确凿证据证明可收回的其他应收款项

本报告期，公司计提应收款项信用减值损失-23,422.39 万元，具体如下：

单位：万元

项 目	计提信用减值损失金额
应收账款减值损失	773.80
其他应收款减值损失	-24,196.19
合 计	-23,422.39

2、资产减值损失

① 存货跌价损失

根据公司存货会计政策中存货计量方法，资产负债表日存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。在确定上述存货可变现净值过程中，公司对存货达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算项目预期售价和未来销售费用、销售税金等，获取公司聘请外部专业机构出具的部分存货期末估值报告，评价其资格、专业能力及独立性。并分析估值假设和判断的合理性。

截止2020年12月31日，公司存货账面价值7,863,313,606.66元，基于谨慎性原则计提资产减值损失，具体如下：

项 目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转销	其他	
三门峡天鹅湾	277.16	323.39				600.55

兴南小区	480.60	469.18				949.78
江海花园		12.60				12.60
江门天鹅湾	3,245.73	1,039.20		-774.59		5,059.52
云景	257.10	119.33				376.43
高壁综合大市场	2,215.15	3,282.26				5,497.41
白马天鹅湾	6,000.41	2,027.47				8,027.88
福嘉花园		9,467.13				9,467.13
磅湛天鹅湾		7,854.94				7,854.94
合计	12,476.15	24,595.50		-774.59		37,846.24

② 固定资产减值损失及无形资产减值损失

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明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。可收回金额为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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

公司无形资产中的探矿权证已过期并且根据2020年开发报建情况判断探矿权证延期已实质无法办理。公司集中资源发展房地产主业，矿产等副业逐步退出。认为嘉元矿业的探矿权证对于我司后续布局已不存在价值，基于谨慎性原则本年全额计提探矿权无形资产减值损失5,138.21万元，相关嘉元矿业临时设施本年计提

固定资产减值损失1,577.33万元。

二、本次计提对公司财务状况及经营成果的影响

公司上述计提资产减值损失，将影响公司2020年度归属上市公司股东的净利润-28,992.35万元。

三、董事会关于公司计提资产减值损失的合理性说明

公司依据《企业会计准则》以及上述资产的实际情况，为真实反映公司截至2020年12月31日的财务状况和经营状况，基于谨慎性原则，同意计提资产减值损失。

四、独立董事的独立意见

公司独立董事对本次计提资产减值损失进行了认真审核，发表独立意见如下：本次计提资产减值损失基于谨慎、稳健的经营原则，符合《企业会计准则》等相关规定和公司实际情况，公允地反映了公司的资产状况，有助于提供更加真实可靠的会计信息，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东的利益的情形。

五、监事会意见

公司本次计提资产减值损失符合公司的实际情况和《企业会计准则》等相关规定，能够公允地反映公司的财务状况以及经营成果。同意计提本次资产减值损失。

六、备查文件

- (一) 公司九届董事会第三十七次会议决议；
- (二) 公司第八届监事会第十二次会议决议；
- (三) 公司独立董事关于计提资产减值损失事项的独立意见

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

二〇二一年四月三十日