

广州粤泰集团股份有限公司董事会关于 公司计提资产减值损失的专项说明

一、 计提资产减值损失

（一）计提资产减值损失概述

1、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司（以下简称“仁爱置业”）原为本公司控股子公司，本公司持有其 90%股份。2017 年 4 月 6 日，经公司八届六十一一次董事会审议通过，公司和安徽江龙投资有限公司（以下简称“江龙投资”）于 2017 年 4 月 6 日在安徽省淮南市与淮南永嘉商业运营管理有限公司（以下简称“永嘉商业”、“乙方”）签署《淮南仁爱天鹅湾置业有限公司股权转让协议》，根据协议安排，永嘉商业同意受让本公司及江龙投资所持有的仁爱置业 100%股权。截至目前，仁爱置业已经完成股权变更的相关工商登记手续，股权转让事项已经完成。

由于仁爱置业原为公司控股子公司，公司从 2015 年至出售前陆续为仁爱置业垫付其所开发的天鹅湾中校区房地产开发项目的项目土地出让金、前期开发支出以及该项目建设工程款支出等相关费用，累计垫付人民币 11.07 亿元，从而形成公司对仁爱置业的应收债权。

对于上述欠款及资金占用费，公司与仁爱置业及永嘉商业协商，永嘉商业同意将支付仁爱置业剩余的 11.14 亿淮南天鹅湾中校区的项目转让款用于归还仁爱置业尚欠公司的往来款，资金占用费已在转让款中予以考虑，具体支付时间按项目转让协议约定 12 月 15 日前支付。上述欠款及约定偿还的具体情况详见公司于 2017 年 9 月 26 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》披露的《广州粤泰集团股份有限公司关于对上海证券交易所就公司 2017 年半年度报告的事后审核问询函的回复公告》。

2017 年 12 月 19 日，由于仁爱置业暂未收到永嘉商业 11.14 亿项目转让款，因此仁爱置业未向公司支付上述款项。其后公司与仁爱置业及永嘉商业进行协商，争取让仁爱置业于 2018 年 4 月 30 日前清偿上述欠款。同时公司披露如未能在 2018 年 4 月 30 日前收回上述欠款，公司将按照会计准则对该笔债权计提坏账准备。具体情况详见公司于 2017 年 12 月 19 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》披露的《广州粤泰集团股份有限公司关于对淮南仁爱天鹅湾置业有限公司应收债权尚未收回的风险提示公告》。

截至本公告披露日，仁爱置业尚未向公司支付上述款项。公司根据《企业会计准则》的相关规定，以及公司对应收款项的计提的相关政策规定，公司对该笔应收款计提资产减值损失。

为真实反映公司截至 2018 年 12 月 31 日的财务状况和经营状况，基于谨慎性原则计提资产减值损失，具体情况如下：

单位：万元

科目	单位	期初余额	本期计提	期末余额
其他应收款	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	5,559.78	1,873.88	7,433.65
合计		5,559.78	1,873.88	7,433.65

2、根据公司长期资产减值会计政策，本集团对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

报告期末，本集团对商誉和无形资产的进行评估，由于 2 家子公司持续亏损，未来盈利存在较大不确定性，因此对其商誉和无形资产计提减值准备。

为真实反映公司截至 2018 年 12 月 31 日的财务状况和经营状况，基于谨慎性原则计提资产减值损失，具体情况如下：

商誉减值准备

单位：万元

被投资单位名称	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
广州亿城泉说酒店有限公司	143.61					143.61
广州茂华物业管理有限公司	25.14					25.14
信宜市信誉建筑工程有限公司	73.00			73.00		-
广东粤沛健康医疗投资有限公司		1,607.52				1,607.52
茶陵嘉元矿业有限公司		2,287.59				2,287.59
合计	241.75	3,895.11		73.00		4,063.86

本集团商誉均为收购上述股权时形成，报告期内，公司处置了信宜市信誉建筑工程有限公司股权，对应商誉减值准备本期减少。

本集团于每年年度终了都会对因企业合并所形成的商誉进行减值测试，确定对各商誉估计其可收回金额，资产组与购买日及以前年度商誉减值测试时所确定的资产组一致，资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，将会确认相应的减值损失。根据减值测试结果，本报告期对广东粤沛健康医疗投资有限公司、茶陵嘉元矿业有限公司商誉全额计提减值准备。

无形资产减值准备

单位：万元

项目	年初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
探矿权	-	2,662.34				2,662.34
合计	-	2,662.34	-	-	-	2,662.34

3、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，计入当期损益。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司房地产开发形成的存货账面价值 13,942,930.77 万元，并按照成本与可变现净值孰低计量。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。

为真实反映公司截至 2018 年 12 月 31 日的财务状况和经营状况，基于谨慎性原则计提资产减值损失，具体情况如下：

存货跌价准备

单位：万元

开发产品	年初余额	本期增加金额			本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
三门峡天鹅湾	295.63	71.76			43.37		324.02
兴南小区		237.07					237.07
江门天鹅湾		2,279.27					2,279.27

云景		316.61				316.61
高壁综合大市场		217.29				217.29
白马天鹅湾		4,659.69				4,659.69
合 计	295.63	7,781.69			43.37	8,033.95

(二) 本次计提对公司财务状况及经营成果的影响

公司本次计提资产减值损失，将影响公司 2018 年度归属上市公司股东的净利润 11,943.11 万元。

二、董事会意见对会计政策变更和计提资产减值损失专项意见

公司依据《企业会计准则》以及上述债权的实际情况，为真实反映公司截至 2018 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。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

二〇一九年四月三十日