

公司代码：000042

公司简称：中洲控股

深圳市中洲投资控股股份有限公司

2019 年度商誉减值测试报告

一、是否进行减值测试

√ 是 □ 否

二、是否在减值测试中取得以财务报告为目的的评估报告

□ 是 √ 否

三、是否存在减值迹象

资产组名称	是否存在减值迹象	备注	是否计提减值	备注	减值依据	备注
惠州市银泰达实业有限公司的地产业务的资产组	其他减值迹象		是	产生商誉的银泰达资产组的账面价值高于其可收回金额，对商誉全额计提减值。	公司管理层判断	

四、商誉分摊情况

单位：元

资产组名称	资产组或资产组组合的构成	资产组或资产组组合的确定方法	资产组或资产组组合的账面金额	商誉分摊方法	分摊商誉原值
惠州市银泰达实业有限公司的地产业务的资产组	房地产项目存货	以能独立产生现金流入、管理开发经营活动的方式(主要系按照地产项目)以及对资产的使用或处置的统一决策作为认定资产组或资产组组合的标准	3,122,875,950.94	依据相关资产组相对受益情况进行分摊	113,603,262.45

资产组或资产组组合的确定方法是否与以前年度存在差异

□ 是 √ 否

五、商誉减值测试过程

1、重要假设及其理由

评估商誉的可收回金额，产生商誉的银泰达资产组的可收回金额按照银泰达资产组的公允价值减处置费用后的净额及预计未来现金流量的现值孰高确定。公允价值使用剩余法、假设开发法确定，未来现金流量现值基于本集团管理层按照五年详细预测期对未来现金流量进行预计，详细预测期的未来现金流量基于管理层制定的商业计划确定。本集团在预计未来现金流量现值时使用的关键假设包括预计售价、预计建设成本和折现率等。本集团管理层在确定各关键假设相关的参数时，与本集团历史经验或外部信息来源一致。

2、整体资产组或资产组组合账面价值

单位：元

资产组名称	归属于母公司股东的商誉账面价值	归属于少数股东的商誉账面价值	全部商誉账面价值	资产组或资产组组合内其他资产账面价值	包含商誉的资产组或资产组组合账面价值
惠州市银泰达实业有限公司的地产业务的资产组	113,603,262.45	12,622,584.72	126,225,847.17	3,122,875,950.94	3,249,101,798.11

3、可收回金额

(1) 公允价值减去处置费用后的净额

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 预计未来现金净流量的现值

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

资产组名称	预测期间	预测期营业收入增长率	预测期利润率	预测期净利润	稳定期间	稳定期营业收入增长率	稳定期利润率	稳定期净利润	折现率	预计未来现金净流量的现值
惠州市银泰达实业有限公司的地产业务的资产组	2020-2024年	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	26.72%	3,122,817,056.67
预测期营业收入增长率是否与以前期间不一致					不适用					
预测期利润率是否与以前期间不一致					不适用					
预测期净利润是否与以前期间不一致					不适用					
稳定期营业收入增长率是否与以前期间不一致					不适用					

稳定期利润率是否与以前期间不一致	不适用
稳定期净利润是否与以前期间不一致	不适用
折现率是否与以前期间不一致	不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

4、商誉减值损失的计算

单位：元

资产组名称	包含商誉的资产组或资产组组合账面价值	可收回金额	整体商誉减值准备	归属于母公司股东的商誉减值准备	以前年度已计提的商誉减值准备	本年度商誉减值损失
惠州市银泰达实业有限公司的地产业务的资产组	3,249,101,798.11	3,122,817,056.67	126,284,741.44	113,603,262.45	0.00	113,603,262.45

六、未实现盈利预测的标的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

七、年度业绩曾下滑 50%以上的标的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

八、未入账资产

☐ 适用 ☒ 不适用

深圳市中洲投资控股股份有限公司

2020 年 4 月 28 日