

证券代码：000023

证券简称：深天地 A

公告编号：2020-029

## 深圳市天地（集团）股份有限公司

## 关于 2019 年度计提资产减值及信用减值损失的公告

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、计提资产减值准备情况概述

## （一）计提资产减值准备的原因

根据《企业会计准则》的要求和公司会计政策的规定，深圳市天地（集团）股份有限公司（以下简称“公司”或“深天地”）于2019年12月31日对公司及合并报表范围内的各项资产进行了全面清查，对金融资产的预期可回收金额、存货的可变现净值、固定资产及在建工程等资产的可回收金额等进行了充分的分析和评估，分析评估结果表明应收票据、应收账款、其他应收款、在建工程发生了减值。

## （二）计提资产减值准备的金额

2019年度计提资产减值损失1,884,124.07元、信用减值损失4,622,243.80元，共计6,506,367.87元（计入当期损益），具体如下。

## 减值损失明细表

2019年12月31日

单位：元

| 减值损失类别    | 本期数           | 上年同期数         |
|-----------|---------------|---------------|
| 应收票据信用减值  | 1,188,664.12  | 0.00          |
| 应收账款信用减值  | 8,886,715.79  | 10,505,999.10 |
| 其他应收款信用减值 | -5,453,136.11 | -1,028,133.72 |
| 信用减值损失小计  | 4,622,243.80  | 9,477,865.38  |
| 在建工程减值    | 1,884,124.07  | 0.00          |
| 资产减值损失小计  | 1,884,124.07  | 0.00          |
| 减值损失合计    | 6,506,367.87  | 9,477,865.38  |

注：上表中的损失按正数列示；为了方便比较，上年同期数是在利润表的基础上对资产减值损失进行分类调整得出。

## 二、计提减值的方法

### 1、应收票据

经过业务分析及内部专项论证，虽然本公司近年来未曾实际发生过应收票据损失，但基于谨慎性原则，本公司对未到期的商业承兑汇票按1%计提预期信用损失。

### 2、应收账款

本公司对以摊余成本计量的应收账款采用单项认定与账龄组合相结合的模式计提预期信用损失。

#### 应收账款单项认定

公司将全部客户纳入信用管理，定期进行信用风险评估，对出现信用减值迹象的应收账款统一进行单独测试并单独计提预期信用损失，单独测试发现客观证据不足的，纳入账龄组合计提预期信用损失。

#### 应收账款账龄组合

没有客观证据表明已发生信用损失的应收账款，公司将其纳入账龄组合计提预期信用损失。各账龄区间对应的预期信用损失率如下：

| 应收账款账龄       | 预期信用损失率 |
|--------------|---------|
| 1 年以内（含 1 年） | 5.00%   |
| 1—2 年        | 10.00%  |
| 2—3 年        | 30.00%  |
| 3—4 年        | 50.00%  |
| 4—5 年        | 80.00%  |
| 5 年以上        | 100.00% |

### 3、其他应收款

本公司对其他应收款采用三阶段模型计提预期信用损失。

| 阶段  | 组合名称  | 内容               | 预期信用损失率 |
|-----|-------|------------------|---------|
| 阶段一 | 无风险组合 | 垫付员工社保、公积金、食堂餐费等 | 0%      |

|     |          |                                            |      |
|-----|----------|--------------------------------------------|------|
|     |          | 与政府机构、事业单位等发生的保证金、押金等款项                    | 0%   |
|     |          | 合并范围内关联方                                   | 0%   |
|     |          | 有客观证据表明确实无风险的其他款项                          | 0%   |
|     | 备用金组合    | 部门或员工借备用金，以及其他临时因公借款                       | 1%   |
|     | 租金组合     | 出租非货币资产形成的款项                               | 5%   |
|     | 往来款组合    | 与外部单位发生的往来款项                               | 10%  |
|     | 外部垫付款组合  | 因发生事故、纠纷或其他情况而垫付的款项，确定存在外部责任方及偿还者，且不存在较大争议 | 20%  |
|     | 押金及保证金组合 | 押金、保证金或具有类似性质的款项                           | 20%  |
| 阶段二 |          | 有迹象表明该款项全额或部分收回的可能性大大降低                    | 单项认定 |
| 阶段三 |          | 存在客观证据表明该款项很可能全额无法收回                       | 100% |

#### 4、在建工程

在建工程按可回收金额小于账面价值的差额计提资产减值损失。

### 三、补充说明

#### 1、单项计提坏账准备的应收账款

##### 应收账款单项组合明细表

2019年12月31日

单位：元

| 客户             | 应收账款期末余额     | 减值准备期末余额     | 预期信用损失率 |
|----------------|--------------|--------------|---------|
| 台洲东鹏建设有限公司     | 883,606.13   | 883,606.13   | 100.00% |
| 深圳市宏大源建筑工程有限公司 | 519,251.79   | 519,251.79   | 100.00% |
| 合计             | 1,402,857.92 | 1,402,857.92 | 100.00% |

公司所属企业深圳市天地混凝土有限公司横岗分公司应收台洲东鹏建设有限公司混凝土款883,606.13元。2018年12月31日，该款项账龄在4-5年之间，公司对该款项按80%计提坏账准备；截止2019年12月31日，该款项账龄已超过5年，

公司在过去对该客户提起诉讼并胜诉，后来该客户提起上诉，二审于2020年开庭审理，公司对该客户的付款履约能力、款项的预计回收金额等进行了重新评估，根据谨慎性原则，公司在2019年末对该欠款按100%计提坏账准备，2019年计入当期损益的信用减值损失为176,721.23元。

公司所属企业深圳市天地混凝土有限公司横岗分公司应收深圳市宏大源建筑工程有限公司混凝土款519,251.79元。公司在过去对其提起了诉讼且胜诉，但该公司和其母公司均已被列入失信人名单，通过法院强制执行收回款项的可能性较小，基于谨慎性原则，本公司于2018年度末对其欠款按100%计提坏账准备；截止2019年12月31日，该款项的账龄为4-5年，公司对该客户的付款履约能力、款项的预计回收金额等进行了重新评估，根据谨慎性原则，公司在2019年末对该欠款仍按100%计提坏账准备，2019年计入当期损益的信用减值损失为0元。

## 2、在建工程西丽厂房项目减值

在建工程中的“西丽厂房”项目由T403-0027（A地块）和T403-0028（B地块）地块组成，其中A地块面积21,790.30平方米，系1993年2月11日本公司与深圳市国土规划局签订土地使用合同，期限自1993年2月11日起至2023年2月10日，约定土地出让金为2,314,610.00元，截止1993年9月14日本公司已支付土地出让金及建设配套费5,500,000.00元；B地块面积27,503.6平方米，一直未办理用地手续，且未支付各项费用。该项目由原深圳市天地房地产开发有限公司开发，后因其置换给深圳市东部开发（集团）有限公司，遂将该项目于1996年12月26日转至本公司，1997年至2005年6月期间发生支出共计4,297,617.45元。此后，该项目除缴纳土地使用税外无任何支出，公司于2001年6月30日计提减值损失838,487.37元，按照会计准则规定将在建工程与土地分开核算，土地计入无形资产并进行摊销，房屋部分计入在建工程核算，税费在各发生年度计入损益。2018年8月23日，公司与深圳市规划和国土资源委员会南山管理局签署了《收地补偿协议书》（协议编号：深规土南收协字【2018】第001号），依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国合同法》和其他相关法律法规、规章，经公司与规土委南山局协商一致，就T403-0027、T403-0028 宗地及98补-005号红线范围用地的收回、移交、保留等事宜达成协议。规土委南山局同意在法定图则塘朗山地区5-2-3地

块北侧给予公司置换保留10,000平方米用地,按生效法定图则确定用途为二类居住用地,建筑面积按原合同约定的建筑面积36,932平方米核定,土地使用年期按照法律规定的最高年期确定,起始时间为协议书签订之日,以市场评估地价与原合同约定土地用途剩余年期价值的差值补缴地价,以签订《深圳经济特区土地使用合同书》【深地合字(1993)0007号】补充协议的方式完善相关用地手续。公司2019年一直努力与各方进行协调,但最终确定西丽厂房未来被推倒后将无法使用且不会产生现金流入。截止2019年12月31日,在建工程西丽厂房项目账面余额为2,722,611.44元,减值准备余额为838,487.37元,账面价值为1,884,124.07元,公司确认西丽厂房未来预计可回收金额为零,对其全额计提资产减值准备,2019年计入当期损益的资产减值损失为1,884,124.07元。

#### 四、计提资产减值准备对公司的影响

本次计提资产减值损失1,884,124.07元、信用减值损失4,622,243.80元,考虑所得税费用和少数股东损益的影响,将减少2019年归属于母公司所有者的净利润3,565,596.54元,同时相应减少2019年归属于母公司所有者权益3,565,596.54元。

本次计提资产减值及信用减值损失经天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

特此公告。

深圳市天地(集团)股份有限公司

董 事 会

2020年4月29日