

广州粤泰集团股份有限公司监事会关于 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）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 2019 年末存货、应收款项、无形资产、商誉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10,823.08万元，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	-2,449.85
其他应收款减值损失	13,272.93
合 计	10,823.08

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。

截至2019年12月31日，公司存货账面价值1,009,385.33万元，基于谨慎性原则计提资产减值损失，具体如下：

单位：万元

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	324.02	105.07		151.93		277.16
兴南小区	237.07	243.53				480.60
江门天鹅湾	2,279.27	1,572.33		605.86		3,245.73
云景	316.61	-59.51				257.10
高壁综合大市场	217.29	1,997.86				2,215.15

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	
白马天鹅湾	4,659.69	1,608.76		268.05		6,000.41
合计	8,033.95	5,468.03		1,025.83		12,476.15

② 商誉减值准备

公司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，本报告期对广州登奈仕贸易有限公司商誉全额计提减值准备。本报告期商誉减值准备具体如下：

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
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
广州登奈仕贸易有限公司		143.45				143.45
合计	4,063.86	143.45				4,207.30

（三）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 2019 年度归属上市公司股东的净利润 11,404.39 万元。

二、监事会意见对计提资产减值损失专项意见

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。

广州粤泰集团股份有限公司监事会

二〇二〇年六月二十日