

深圳市中洲投资控股股份有限公司

关于2020年度计提资产减值准备的公告

公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、计提资产减值准备情况概述

为了真实反映深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“公司”）的财务状况和经营成果，根据《企业会计准则》以及公司会计政策、会计估计的相关规定，本着谨慎性原则，公司及下属子公司对截止2020年12月31日的资产进行了减值测试，对可能减值的资产计提了减值准备。2020年度计提资产减值准备21,404.11万元，转回或转销资产减值准备14,857.16万元，核销资产减值准备2,099.99万元，2020年12月31日资产减值准备余额为107,204.47万元。

具体情况如下表：

单位：人民币万元

项目	2019/12/31 余额	会计政策 变更	本年计提	本年减少		2020/12/31 余额
				转回/转 销	核销	
一、信用损失准备	7,808.20	-	254.56	498.79	2,099.99	5,463.98
二、存货跌价准备	79,879.47	-	14,923.29	12,575.71	-	82,227.05
三、商誉减值准备	11,360.33	-	-	-	-	11,360.33
四、合同取得成本减值准备	-	3,709.51	6,226.26	1,782.66	-	8,153.11
合计	99,048.00	3,709.51	21,404.11	14,857.16	2,099.99	107,204.47

二、计提资产减值准备的具体情况说明

（一）信用损失准备

公司根据以往坏账损失发生额及其比例、债务单位的实际财务状况和现金流量情况等相关信息，将应收款项按信用风险特征划分为若干资产组合，再按这些资产组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提信用损失准备。

按照公司计提应收款项信用损失准备的政策，本年计提信用损失准备254.56万元，收回或转回信用损失准备498.79万元，核销信用损失准备2,099.99万元，年末信用损失准备

余额为 5,463.98 万元。

（二）存货跌价准备

2020 年末公司根据存货成本账面价值与可变现净值测算存货跌价准备。公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备并计入当期损益。直接用于出售的存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；正在开发中的存货，以所开发的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。

具体情况如下表：

单位：人民币万元

存货跌价准备项目	2019/12/31 余额	本年计提	本年减少		2020/12/31 余额
			转回	转销	
佛山璞悦花园	33,571.19	4,442.88	-	-	38,014.07
成都白鹭郡 1 期	11,150.08	-	-	-	11,150.08
成都天府珑悦	5,866.34	-	420.46	-	5,445.88
成都中央城邦	1,778.57	-	197.46	20.74	1,560.37
成都中洲里程	1,325.38	-	223.45	-	1,101.93
成都锦城湖岸 1 期	1,071.29	159.09	-	23.93	1,206.45
无锡崇悦府	14,008.16	-	4,064.53	7,290.05	2,653.58
无锡花溪樾院	2,902.27	2,807.59	-	13.20	5,696.66
上海君廷	-	2,736.55	-	-	2,736.55
惠州华昕家园	4,939.23	845.60	-	-	5,784.83
惠州半岛城邦 1-4 期	3,266.96	2,831.37	-	321.89	5,776.44
惠州中洲同创公寓	-	897.76	-	-	897.76
惠州河谷花园 2 期	-	202.45	-	-	202.45
合计	79,879.47	14,923.29	4,905.90	7,669.81	82,227.05

根据《企业会计准则》及公司相关会计政策，本年计提存货跌价准备 14,923.29 万元，转回存货跌价准备 4,905.90 万元，转销存货跌价准备 7,669.81 万元，年末存货跌价准备余额为 82,227.05 万元。

（三）商誉减值准备

公司对非同一控制下的企业合并，购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑企业管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。因企业合并所形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。可收回金额根据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较高者确定。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。资产组的可收回金额按照该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。

2019年5月公司完成对中保盈隆（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）（下称“中保盈隆”）及其子公司惠州市银泰达实业有限公司（以下简称“惠州银泰达”）的非同一控制下企业合并。公司按照上述企业会计准则要求，将购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额 11,360.33 万元确认为商誉。公司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的标准，认定惠州银泰达的房地产存货为资产组（以下简称“银泰达资产组”）。

2019年末，公司评估了商誉的可收回金额，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公司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。公司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。公司管理层在确定各关键假设相关的参数时，与公司历史经验或外部信息来源一致。经测试，产生商誉的银泰达资产组的账面价值高于其可收回金额，并确定与公司房地产开发业务相关的商誉发生了减值，减值金额为 11,360.33 万元。

2019年已对该商誉全额计提减值准备，本年无变化。

（四）合同取得成本减值准备

根据新收入准则规定，与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列第一项减去第二项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失：一是企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；二是为转让该相关商品估计将要发生的成本。企业应当按照确定交易价格的原则（关于可变对价估计的限制要求除外）预计其能够取得的剩余对价。估计将要发生的成本主要包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本等。以前期间减值的因素之后发生变化，使得企业上述第一项减去第二项后的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产

减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，企业应当首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后，按照上一段的要求确定与合同成本有关的资产的减值损失。企业按照《企业会计准则第8号——资产减值》测试相关资产组的减值情况时，应当将按照上述要求确定上述资产减值后的新账面价值计入相关资产组的账面价值。

具体情况如下表：

单位：人民币万元

合同取得成本 减值项目	2019/12/31 余额	会计政策 变更	本年计提	本年减少数		2020/12/31 余额
				转回	转销	
佛山璞悦花园	-	625.68	3,453.12	-	-	4,078.80
无锡崇悦府	-	2,295.38	535.89	-	1,782.66	1,048.61
无锡花溪樾院	-	-	1,523.37	-	-	1,523.37
成都天府珑悦	-	672.25	713.88	-	-	1,386.13
成都中央城邦	-	116.20	-	-	-	116.20
合计	-	3,709.51	6,226.26	-	1,782.66	8,153.11

公司按照以上会计准则的规定，本年确认的合同取得成本均为佣金，对合同取得成本进行减值测试后，本年计提合同取得成本减值准备6,226.26万元，转销合同取得成本减值准备1,782.66万元，年末合同取得成本减值准备余额为8,153.11万元。

三、计提资产准备对公司报告期财务状况的影响

2020年度计提资产减值准备21,404.11万元，转回或转销资产减值准备14,857.16万元，核销资产减值准备2,099.99万元，考虑所得税及少数股东损益影响，减少2020年度归属于上市公司股东的净利润5,071.84万元，减少合并报表归属于母公司所有者权益5,071.84万元。其中：

(1) 计提信用损失准备254.56万元，收回或转回信用损失准备498.79万元，核销信用损失准备2,099.99万元，增加归属于上市公司股东的净利润183.17万元，增加合并报表归属于母公司所有者权益183.17万元；

(2) 计提存货跌价准备14,923.29万元，转回存货跌价准备4,905.90万元，转销存货跌价准备7,669.81万元，减少归属于上市公司股东的净利润811.41万元，减少合并报表归属于母公司所有者权益811.41万元；

(3) 计提合同取得成本减值准备6,226.26万元，转回或转销合同取得成本减值准备1,782.66万元，减少归属于上市公司股东的净利润4,443.60万元，减少合并报表归属于

母公司所有者权益 4,443.60 万元。

上述数据已经公司审计机构德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，体现了会计谨慎性原则，公允反映了公司 2020 年 12 月 31 日合并财务状况以及合并经营成果，有助于向投资者提供更加可靠的会计信息。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二一年四月十三日