

广州珠江实业开发股份有限公司

关于计提 2020 年度资产减值准备的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、计提资产减值准备的概述

根据《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，为真实反映公司的财务状况及经营成果，基于谨慎性原则，公司对各类资产进行清查梳理及减值测试。

经过资产减值测试，公司 2020 年度共计提资产减值准备金额 51,412.72 万元。

二、2020 年度资产减值计提情况

单位：人民币 万元

序号	项目	期初余额	当期计提金额	期末余额
1	应收账款	18.05	872.14	890.19
2	存货	-	817.30	817.30
3	其他应收款	3,303.80	49,723.28	53,027.08

（一）应收账款

2020 年 10 月 1 日起，公司对金融资产计提坏账准备的会计估计进行变更，应收账款坏账准备的计提方法相应调整，具体变更情况请参见公司 2021 年 1 月 28 日披露的《关于会计估计变更的公告》（编号：2021-005 号）。经测试，本期计提的信用减值损失 872.14 万元。

（二）存货

2020 年受新冠肺炎疫情影响，加之政府对房地产市场调控进一步收紧，开发商融资成本提高，融资难度加大，多个房地产开发商采取打折促销等手段促进资金回笼，部分物业售价有所下调。公司出于谨慎性原则，对存货进行减值测试并对部分出现减值迹象的存货计提跌价准备 817.30 万元。

（三）其他应收款

2020 年 10 月 1 日起，公司对金融资产计提坏账准备的会计估计进行变更，其他应收款坏账准备的计提方法相应调整，具体变更情况请参见公司 2021 年 1 月 28 日披露的《关于会计估计变更的公告》（编号：2021-005 号）。经测试，按账龄组合计提坏账准备 1,025.07 万元，按单项计提坏账准备 48,698.21 万元。关于其他应收款按单项计提的坏账准备，主要包括对广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）计提的减值准备 33,673.56 万元及广州东湛房地产开发有限公司（以下简称“东湛公司”）的减值准备 14,441.31 万元。

1. 亿华公司景豪坊项目

截至 2020 年 12 月 31 日，公司对亿华公司的股权投资款账面成本 4,674.00 万元；债权投资款账面本息 202,137.12 万元，其中其他应收款科目列示 90,811.12 万元，一年内到期的非流动资产科目列示 111,326.00 万元；股权及债权投资款账面余额合共 206,811.12 万元。

亿华公司于 2018 年第三季度出现利息逾期支付的情况，公司 2019 年起一直致力寻找合作方共同开发项目，2020 年 7 月，持有亿华公司 39%股权的广州市景兴房地产开发有限公司（以下简称“景兴公司”）进入破产重整。公司已于 2020 年 12 月对亿华公司提起诉讼，要求其归还债权本息。具体详见公司于 2020 年 12 月 17 日披露的《关于涉及诉讼的公告》（编号：2020-080）。

基于上述重大变化，公司按照处置抵押物的思路，对亿华公司的股权及债权投资进行减值测试。根据《广州珠江实业开发股份有限公司拟进行以财务报告为目的的债权减值测试涉及广东亿华房地产开发有限公司的广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站地块在建房地产市场价值资产评估报告书》（中联国际评字【2021】第 FKGQD0131 号）及《广州珠江实业开发股份有限公司拟进行以财务报告为目的的债权减值测试涉及广州市景兴房地产开发有限公司的广州市越秀区大马站 4、6、8 号（景豪方项目东区）第 2-6、8-11 层的商业物业在建房地产及越秀区沿江西路 143 号 B104 等 13 项车位的市场价值资产评估报告书》（中联国际评字【2021】第 FKGQD0130 号），公司持有抵押物市场价值 236,446.32 万元，在减去处置税费及优先受偿金额 67,982.76 万元后之净额，即处置抵押物的可收回金额为 168,463.56 万元。公司估计对亿华公司投资价值减少金额为 38,347.56 万元。

公司根据处置抵押物的受偿顺序，先减少不属于受偿范围的股权投资 4,674.00 万元之价值，并确认为当期公允价值变动损益；再对其他应收款科目下的债权投资计提 33,673.56 万元减值准备，并确认为信用减值损失。

2. 东湛公司颐和盛世项目

截至 2020 年 12 月 31 日，公司对东湛公司的股权投资款账面成本 6,500.00 万元，债权投资款账面本息 33,868.98 万元，合计 40,368.98 万元。

鉴于东湛公司资金占用费持续逾期，公司已于 2020 年 6 月对东湛公司及其担保人提起诉讼，要求其归还债权本息。具体详见公司于 2020 年 6 月 10 日披露的《关于涉及诉讼的公告》（编号：2020-026）。截至 2021 年 4 月 13 日，共有 36 宗诉讼涉及公司债权抵押物，其中：一审阶段尚未开庭或已开庭尚未判决 18 宗；经调解已结案并办理抵押涂销的 1 宗；原告一审撤诉的 6 宗；法院判决原告一审败诉原告上诉 1 宗；法院判决东湛公司一审败诉 5 宗（已办理抵押涂销 3 宗、一审败诉已上诉 2 宗），法院判决驳回我司上诉 4 宗，再审阶段 1 宗。

基于上述重大变化，公司按照处置抵押物的思路，对东湛公司的股权及债权投资进行减值测试。根据《广州珠江实业开发股份有限公司拟进行以财务报告为目的的债权减值测试涉及广州市花都区颐和盛世别墅 62 栋、会所 1 栋、商铺 74 间、住宅 92 套、在建住宅 206 套，广州市花都区颐和山庄二层餐厅 1 项及广州开发区东江大道 310 号仓库 1 栋合计 437 项房地产市场价值资产评估报告书》（中联国际评字【2021】第 FKGQD0032 号），公司持有抵押物市场价值 82,842.68 万元，在减去有争议抵押物价值、处置税费及优先受偿金额 63,415.01 万元后之净额，即处置抵押物的可收回金额为 19,427.67 万元。公司估计对东湛公司投资价值减少金额为 20,941.31 万元。

公司根据处置抵押物的受偿顺序，先减少不属于受偿范围的股权投资 6,500.00 万元之价值，并确认为当期公允价值变动损益；再对其他应收款科目下的债权投资计提 14,441.31 万元减值准备，并确认为信用减值损失。

三、本次计提资产减值准备对公司的影响

公司 2020 年年度合计计提资产减值准备 51,412.72 万元。敬请广大投资者谨慎投资，注意投资风险。

四、董事会意见

公司第十届董事会审计委员会 2021 年第三次会议于 2021 年 4 月 8 日审议通过《关于重大资产减值的提案》，同意该提案报送董事会审议。

公司第十届董事会 2021 年第五次会议于 2021 年 4 月 13 日审议通过《关于重大资产减值的议案》，根据《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，为真实反映公司的财务状况及经营成果，基于谨慎性原则，公司对各类资产进行清查梳理及减值测试。经过资产减值测试，公司 2020 年年度合计计提资产减值准备 51,412.72 万元。

五、独立董事意见

本次重大资产减值是基于谨慎性原则，根据《企业会计准则》和公司会计政策的相关规定，真实反映公司的财务状况及经营成果，公允的反映了公司的资产状况，有助于提供更加真实可靠的会计信息。我们一致同意《关于重大资产减值的议案》。

特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2021 年 4 月 15 日