

# 广州粤泰集团股份有限公司董事会关于公司会计政策变更和计提资产减值损失的专项说明

## 一、 计提资产减值损失

### (一) 计提资产减值损失概述

1、淮南仁爱天鹅湾置业有限公司（以下简称“仁爱置业”）原为本公司控股子公司，本公司持有其 90%股份。2017 年 4 月 6 日，经公司八届六十一一次董事会审议通过，公司和安徽江龙投资有限公司（以下简称“江龙投资”）于 2017 年 4 月 6 日在安徽省淮南市与淮南永嘉商业运营管理有限公司（以下简称“永嘉商业”、“乙方”）签署《淮南仁爱天鹅湾置业有限公司股权转让协议》，根据协议安排，永嘉商业同意受让本公司及江龙投资所持有的仁爱置业 100%股权。截至目前，仁爱置业已经完成股权变更的相关工商登记手续，股权转让事项已经完成。

由于仁爱置业原为公司控股子公司，公司从 2015 年至出售前陆续为仁爱置业垫付其所开发的天鹅湾中校区房地产开发项目的项目土地出让金、前期开发支出以及该项目建设的工程款支出等相关费用，累计垫付人民币 11.07 亿元，从而形成公司对仁爱置业的应收债权。

对于上述欠款及资金占用费，公司与仁爱置业及永嘉商业协商，永嘉商业同意将支付仁爱置业剩余的 11.14 亿淮南天鹅湾中校区的项目转让款用于归还仁爱置业尚欠公司的往来款，资金占用费已在转让款中予以考虑，具体支付时间按项目转让协议约定 12 月 15 日前支付。上述欠款及约定偿还的具体情况详见公司于 2017 年 9 月 26 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》披露的《广州粤泰集团股份有限公司关于对上海证券交易所就公司 2017 年半年度报告的事后审核问询函的回复公告》。

2017 年 12 月 19 日，由于仁爱置业暂未收到永嘉商业 11.14 亿项目转让款，因此仁爱置业未向公司支付上述款项。其后公司与仁爱置业及永嘉商业进行协商，争取让仁爱置业于 2018 年 4 月 30 日前清偿上述欠款。同时公司披露如未能于 2018 年 4 月 30 日前收回上述欠款，公司将按照会计准则对该笔债权计提坏账准备。具体情况详见公司于 2017 年 12 月 19 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》披露的《广州粤泰集

团股份有限公司关于对淮南仁爱天鹅湾置业有限公司应收债权尚未收回的风险提示公告》。

截至本公告披露日，仁爱置业尚未向公司支付上述款项。公司根据《企业会计准则》的相关规定，以及公司对应收款项的计提的相关政策规定，公司对该笔应收款计提资产减值损失。

为真实反映公司截至 2017 年 12 月 31 日的财务状况和经营状况，基于谨慎性原则计提资产减值损失，具体情况如下：

科目	计提资产减值损失金额（万元）	备注
其他应收款	5,559.78	

2、根据公司长期资产减值会计政策，本集团对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

报告期末，本集团评估了商誉的可收回金额，由于以上 3 家子公司持续亏损，未来盈利存在较大不确定性，因此对其商誉全额计提减值准备。

为真实反映公司截至 2017 年 12 月 31 日的财务状况和经营状况，基于谨慎性原则计提资产减值损失，具体情况如下：

商誉减值准备

单位：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		1,436,085.44				1,436,085.44
广州茂华物业管理有限公司		251,406.70				251,406.70
信宜市信誉建筑工程有限公司		730,000.00				730,000.00
合计		2,417,492.14				2,417,492.14

3、根据公司长期资产减值会计政策，其他表明资产可能已经发生减值的迹象。本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》

的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以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。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本集团通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

截至2017年12月31日，公司房地产开发形成的存货账面价值1,278,407.60万元，并按照成本与可变现净值孰低计量。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。

为真实反映公司截至2017年12月31日的财务状况和经营状况，基于谨慎性原则计提资产减值损失，具体情况如下：

#### 存货跌价准备

单位：元

存货种类	年初余额	本期增加金额			本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发产品 (三门峡 天鹅湾)	1,110,990.18	1,845,329.73					2,956,319.91
合计	1,110,990.18	1,845,329.73					2,956,319.91

#### (二)、本次计提对公司财务状况及经营成果的影响

公司本次计提资产减值损失，将影响公司2017年度归属上市公司股东的净利润-4,489.55万元。

## 二、会计政策变更的情况

### (一) 变更的原因

2017年4月28日，财政部发布《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称《企业会计准则第42号》），自2017年5月28日起施行；5月10日，财政部发布修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》（以下简称《企业会计准则第16号》），自2017年6月12日起施行；2017年12月25日，财政部发布《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号），要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和本通知要求，编制2017年度及以后期间的财务报表。

为了执行上述会计政策规定，公司对原会计政策进行相应调整，并按上述两项《通知》规定的起始日开始执行修订后的会计政策。

## （二）变更的主要内容

### 1、变更前公司采用的会计政策

本次会计政策变更前，公司执行财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

### 2、变更后公司采用的会计政策

本次会计政策变更后，公司将按照财政部制定的《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和《企业会计准则第16号——政府补助》、《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号）的规定执行。其他未修改部分，仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则-基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

### 3、变更日期

以财政部对上述3项企业会计准则发布之日起开始执行。

## （三）会计政策变更对公司的影响

仅对公司财务报表项目列示产生影响，对公司损益、总资产、净资产不产生影响，不涉及以前年度的追溯调整

## 三、董事会意见对会计政策变更和计提资产减值损失专项意见

1、公司依据《企业会计准则》以及上述债权的实际情况，为真实反映公司截至2017年12月31日的财务状况和经营状况，基于谨慎性原则，同意计提资产减值损失。

2、本次会计政策变更符合财政部下发的《企业会计准则第42号——持有待

售的非流动资产、处置组和终止经营》和《企业会计准则第 16 号——政府补助》、《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号）及其他相关法律法规的要求；本次会计政策变更未损害公司及全体股东合法权益。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

2018 年 4 月 28 日