



北京翠微大厦股份有限公司

资产减值准备管理办法

第一章 总则

第一条 为规范北京翠微大厦股份有限公司（以下简称“公司”）的资产减值准备计提和核销管理工作，确保公司财务报表真实、准确地反映公司财务状况和经营成果，有效防范和化解公司资产损失风险，根据《企业会计准则》及其应用指南等相关规定，结合公司实际情况，制定本办法。

第二条 本办法适用于公司资产减值事项的计提、转回、核销业务，各分子公司遵照执行。

第三条 本制度所适用的资产范围包括金融资产、存货和长期资产。

金融资产包括：应收款项和除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产。

存货包括：库存商品、原材料、低值易耗品等。

长期资产包括：长期股权投资、固定资产、采用成本模式计量的投资性房地产、在建工程、无形资产、使用权资产等。

第二章 资产减值准备计提依据

第一节 除应收款项和以公允价值计量

且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产减值准备

第四条 在资产负债表日对除应收款项和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

第五条 金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

（一）发行方或债务人发生严重财务困难；



- (二) 债务人违反合同，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (三) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (四) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (五) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (六) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

第六条 金融资产减值损失的确认与转回：

对除应收款项和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，若并未显著增加，按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备，作为减值损失或利得计入当期损益；若已显著增加，按照金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

第二节 应收款项坏账准备

第七条 应收款项包括应收账款和其他应收款等。

第八条 坏账的确认标准：

- (一) 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应



收款项；

（二）债务人逾期未履行偿债义务超过三年，且有明显特征表明无法收回的应收款项。

第九条 公司对不含重大融资成分的应收款项单独确认其信用损失。对不含重大融资成分的应收款项，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项，对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。公司对除了单项评估信用风险的应收款项外的，可按其信用风险特征，将其划分为不同组合。

具体情况应视下列情况而定：

（一）对公司应收非关联方的款项，金额较大、收回有困难的，结合实际情况和经验计提专项坏账准备。除有确凿证据表明该项应收款项不能收回，或收回的可能性很小（如债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重的自然灾害等导致停产而在短时间内无法偿付债务等）外，下列情况一般不能全额计提坏账准备：

- 1、当年发生的应收款项；
- 2、计划对应收款项进行重组；
- 3、其他已逾期，但无确凿证据表明不能收回的应收款项。

（二）对公司与关联方之间发生的应收款项，按照预期信用损失模型预计可能发生的坏账损失计提相应的坏账准备。公司与关联方之间发生的应收款项一般不全额计提坏账准备，但如果确有确凿证据表明关联方（债务单位）已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行重组或无其他收回方式的，则对预计无法收回的应收关联方的款项也应当全额计提坏账准备。

第三节 存货跌价准备

第十条 公司于资产负债表日对存货进行全面清查，按存货成本与可变现净值孰低的原则提取或调整存货跌价准备。



直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，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；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为计算基础，若持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计算基础；没有销售合同约定的存货（不包括用于出售的材料），其可变现净值以一般销售价格（即市场销售价格）作为计算基础；用于出售的材料等通常以市场价格作为其可变现净值的计算基础。

第十一条 存货跌价准备的计提与转回：

资产负债表日通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

当以前减记存货价值的影响因素已经消失，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

第四节 长期股权投资减值准备

第十二条 长期股权投资减值测试方法、减值准备计提方法：

（一）资产负债表日对长期股权投资逐项进行检查，判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象；

（二）如果存在被投资单位经营状况恶化等减值迹象的，则估计其可收回金额；

（三）可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定；

（四）可收回金额的计量结果表明，长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将长期股权投资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,同时计提相应的长期股权投资减值准备。

第十三条 长期投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

第五节 采用成本模式计量的投资性房产减值准备

第十四条 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产减值测试方法、减值准备计提方法：在资产负债表日对其逐项进行检查，如果由于市价持续下跌或损坏等原因导致其可收回金额低于账面价值的，将投资性房地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，同时计提相应的投资性房地产减值准备。

第十五条 投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

第六节 固定资产减值准备

第十六条 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法：

（一）资产负债表日对固定资产进行全面检查，判断是否存在可能发生减值的迹象；

（二）如果存在资产市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等减值迹象，则估计其可收回金额；

（三）可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定；

（四）可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定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，同时计提相应的固定资产减值准备。

第十七条 固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

第七节 在建工程减值准备

第十八条 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法：

（一）资产负债表日对在建工程进行全面检查，判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象；



(二)当存在以下情形，则估计其可收回金额：

- 1、在建工程长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工；
- 2、所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性等减值迹象。

(三)可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定；

(四)可收回金额的计量结果表明，在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程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，同时计提相应的在建工程减值准备。

第十九条 在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

第八节 无形资产减值准备

第二十条 无形资产的减值测试方法、减值准备计提方法：

(一)资产负债表日对无形资产进行全面检查，判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象；

(二)当存在以下情形之一时，估计其可收回金额：

- 1、某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- 2、某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；
- 3、某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值等减值迹象的；
- 4、其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值准备情形的情况。

(三)可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定；

(四)可收回金额的计量结果表明，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，



将无形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，同时计提相应的无形资产减值准备。

第二十一条 无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

第九节 使用权资产减值准备

第二十二条 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法：

（一）资产负债表日对使用权资产进行全面检查，判断使用权资产是否存在可能发 生减值的迹象；

（二）当存在以下情形，则估计其可收回金额：

- 1、租赁资产的市场价格大幅下跌；
- 2、租赁协议相关的法律、经济环境发生重大不利变化。

（三）可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定；

（四）可收回金额的计量结果表明，使用权资产的可收回金额低于其账面价值的，将使用权资产的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，同时计提相应的使用权资产减值准备。

第二十三条 使用权资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

第三章 操作程序及审批权限

第二十四条 公司各责任部门一旦发现存在资产减值现象或原减值因素消失，应及时向公司财务管理部提出书面报告。

第二十五条 公司资产管理部门应至少每年年末组织相关责任部门对各项资产进行全面清查，对其可收回金额或预计给公司带来未来经济能力作出判断，并与资产账面价值进行比较。资产管理部门应在清查判断后出具书面报告，说明公司资产情况，并提交相关材料，报主管经理审批。

第二十六条 需计提减值准备的资产应由相关责任部门对其原因、相关数据



等做出说明并提供确凿证据及明细清单，报公司财务管理部核实。财务管理部根据资产管理部门和相关责任部门审核通过后的相关资料，按《企业会计准则》有关规定进行会计处理。

第二十七条 资产减值准备计提的审批流程及权限

（一）公司连续 12 个月内单项累计金额不超过公司最近一期经审计净利润的 5%(含)以下的资产减值准备计提，由党委会、总经理办公会审批；

（二）公司连续 12 个月内单项累计金额在不超过公司最近一期经审计净利润的 5%-10%(含)的资产减值准备计提，由董事会授权董事长审批；

（三）公司连续 12 个月内单项累计金额在不超过公司最近一期经审计净利润的 10%-50%(含)的资产减值准备计提，由股东会授权董事会进行决策；

（四）公司连续 12 个月内单项累计金额在不超过公司最近一期经审计净利润的 50%以上的资产减值准备计提，经董事会审议通过后提交股东会审议批准。

第四章 资产减值准备核销

第二十八条 申请核销资产的书面报告至少包括以下内容：

- （一）核销数额和书面证据；
- （二）形成的过程及原因；
- （三）追踪催收和改进措施；
- （四）对公司财务状况和经营成果的影响；
- （五）涉及关联交易的，应有关联方偿付能力及是否损害其他股东利益的说明；
- （六）董事会认为必要的其他书面材料。

第二十九条 本办法第二十七条资产减值准备计提的审批流程及权限，适用于资产减值准备核销。

第三十条 对已提减值准备确需核销的资产，在取得税务机关认可的前提下，由财务管理部会同相关业务责任部门提交书面核销申请报告。



第三十一条 资产减值准备的计提和核销的情况应按照相关规定和要求在定期报告中披露。

第三十二条 若原已计提减值准备的资产价值得以恢复，应由公司相关部门做出专项说明并提供依据，由公司财务管理部核实后提交主管经理审核，并经党委会、总经理办公会批准后按《企业会计准则》有关规定进行会计处理。

第五章 附则

第三十三条 本办法未尽事宜或本办法与有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》存在冲突时，按有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》执行。

第三十四条 本办法由董事会制定，董事会审议通过之日起生效，修改时亦同。

第三十五条 本办法由董事会负责解释。