



# 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》及其应用指南等有关规定,结合公司的实际情况,特制定本办法。

**第二条** 本办法适用于公司及子公司资产减值事项的计提、转回、核销业务。

**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)债务人违反了合同条款,如偿付利息或本金发生违约或逾期等。
- (三)公司出于经济或法律等方面因素的考虑,对发生困难的债务人作出让步。
- (四)债务人很可能倒闭或进行其他财务重组。
- (五)无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少,但根据



公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量。

——该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；

——债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

(六)其他表明金融资产发生减值的客观证据。

#### **第六条** 金融资产减值损失的计量：

(一)持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备。

(二)可供出售的金融资产减值的判断：若该项金融资产公允价值出现持续下降，且其下降属于非暂时性的，则可认定该项金融资产发生了减值。

金融资产发生减值时，应将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失应予以转回。

### **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而且有明显特征表明无法收回的应收款项。

**第九条** 公司将金额为人民币 800 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项，采用对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。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，根据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提取或调整存货跌价准备。

库存商品、用于出售的材料等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方法：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。

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及减值准备计提方法：

(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投资减值准备。

(五)对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，发生减值时将其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额确认为减值损失。减值损失计入当期损益，同时计提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地产减值准备

**第十四条** 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，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，应当将可收回金额低于其账面价值的差额作为减值准备。

**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)资产负债表日判断固定资产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，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)如果存在：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，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** 期末检查各项无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力。

**第二十一条** 当存在以下情形之一时，估计其可收回金额：

(一)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。

(二)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。

(三)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。

(四)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。

**第二十二条** 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。

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。

**第二十三条** 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** 公司财务管理部应在取得上述报告后或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后，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。财务管理部应在清查判断后出具书面报告，说明公司资产情况，并提交相关责任部门签字确认，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。

**第二十七条** 资产减值计提、核销审批流程及权限

1、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、核销，由总经理办公会审批。

2、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、核销，由董事会授权董事长审批。

3、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、核销，由股东大会授权董事会进行决策。

4、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、核销，经董事会审议通过后提交股东大会审议批准。



## 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** 拟核销资产的书面报告，由公司经理办公会讨论通过后提交公司董事会审批。

**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转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，应由公司相关责任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，依照国家有关法律、法规、规范性文件的有关规定执行。本办法如与日后颁布的有关法律、法规、规范性文件或公司制度冲突的，按有关法律、法规和规范性文件及公司制度的规定执行，并立即修订本办法。

**第三十四条** 本办法由董事会负责解释和修订。

**第三十五条** 本办法自董事会审议通过之日起执行。