

证券简称：津滨发展

证券代码：000897

编号：2012-11

## 天津津滨发展股份有限公司

### 关于2011年度计提资产减值准备的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

#### 一、本次计提资产减值准备概述

为真实反映公司截止2011年12月31日的财务状况和经营情况，基于谨慎性原则，根据中国证监会《关于上市公司做好各项资产减值准备等有关事项的通知》（证监公司字[1999]138号）及《企业会计准则》的规定，2011年末公司对各类资产进行清查，拟对部分资产计提减值准备，具体情况如下：

计提资产减值汇总表

单位：万元

项 目	本期计提
一、坏账准备	4,044.65
二、存货跌价准备	3,870.89
三、商誉减值准备	4,524.96
合 计	12,440.50

资产减值准备明细表

单位：万元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、坏账准备	4,535.14	4,044.65		8,579.78
二、长期股权投资减值准备	243.75			243.75
三、固定资产减值准备	5.66			5.66
四、存货跌价准备		3,870.89		3,870.89

五、商誉减值准备	6,493.71	4,524.96		11,018.67
合 计	11,278.25	12,440.50		23,718.75

(一)、计提坏账准备

1.本公司坏账准备的确认标准、计提方法:

(1)单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

计提方法为账龄分析及个别认定法；

(2)单项金额不重大，经测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备；

账 龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
三个月以内	0%	0%
四至十二月以内	0.5%	0.5%
一至二年	8%	8%
二至三年	50%	50%
三年以上	80%	80%

(3) 单项金额不重大，但按信用风险特征组合法组合后风险较大的应收款项，单独进行测试，并计提个别坏账准备。经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

2.本报告期，公司计提增加坏账准备的金额：4044.65 万元。经公司评估，对坏账准备的计提符合公司的实际情况，坏账准备的计提具体明细如下：

单位：万元

项目	期末	期初
----	----	----

		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	单项金额重大并单独进行减值测试				
	按组合（账龄分析法）计提坏账准备	45,133.95	6,513.77	50,157.37	2,456.51
	单项金额不重大但单独进行减值测试的坏账准备	865.01	865.01	865.01	865.01
	应收账款小计	45,998.96	7,378.78	51,022.38	3,321.52
其他应收款	单项金额重大并单项计提坏账准备	725.51	725.51	725.51	725.51
	按组合（账龄分析法）计提坏账准备	8,362.90	162.24	19,534.03	323.20
	单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	313.26	313.26	164.92	164.92
	其他应收款小计	9,401.67	1,201.01	20,424.46	1,213.62
合计		55,400.62	8,579.78	71,446.83	4,535.14

## （二）、提取存货跌价准备

### 1. 计提原因

2011 年，政府相关部门要求部分城市对商品房实施限购政策，使得大部分房地产项目销售面临较大压力。调控政策对于不同城市和产品的影响也不一样，作为政策调控重点的一线城市和房价上涨较快的二线城市受影响较大。此外，国家对房地产企业又实施了从紧的信贷政策和货币政策，又进一步加剧了房地产企业的资金压力。为了缓解资金压力，在一些实施限购城市的房地产项目都出现了房地产项目量价齐降的现象。我公司也因受限购影响，部分房产项目出现减值现象。

### 2. 公司存货跌价准备的计提方法：

本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目对同类存货项

目的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。

3.本期计提存货跌价准备的金额为：3,870.89 万元。系本期末对公司现有各项存货的预计可变现净值进行测试中，下属津滨创辉公司玛歌庄园项目商业配套服务区预计可变现净值低于账面成本，因此本公司对玛歌庄园商业配套服务区计提了 3,870.89 万元的减值，其他存货无需计提跌价准备。

单位：万元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	26,151.81	3,870.89	22,280.91	45,510.36		45,510.36

### （三）、计提商誉减值准备

#### 1.计提原因

2006年本公司与天津市理想置地有限公司签署《股份转让协议》，约定：由本公司收购天津津滨创辉发展有限公司 30%、6000 万元股权，根据北京龙源智博资产评估有限责任公司龙源智博评报字【2006】第 1017 号评估报告，截至 2006 年 6 月 30 日，天津津滨创辉发展有限公司的每股净资产是 2.18 元，折扣后确定收购价格为每股 2 元，共计收购款为 1.20 亿元。该协议已经 2006 年 10 月 11 日本公司 2006 年第三次临时股东大会批准，该次股权收购产生商誉共计 60,102,850.62 元。

根据会计准则要求，每个会计年度终了公司都要对商誉进行减值

测试。将商誉按照合理的方法分配到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合中，并对被分配了商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，如果估计的可收回金额低于其账面价值，则将可收回金额低于账面价值的差额计提资产减值准备。本年度末，公司对此项商誉进行减值测试。

2. 本期计提商誉减值准备的金额为：4,524.96 万元。系本期本公司通过计算下属津滨创辉公司可辨认净资产的可收回金额并与其账面价值进行比较的方式，对以前收购创辉公司少数股权产生的商誉进行减值测试，经测试发现收购创辉公司少数股权形成的商誉至本期末已经全部减值，本年补提减值准备 4,524.96 万元；其他商誉经过减值测试未发现存在减值的迹象。

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
原收购雅都公司少数股权	5,008.38	5,008.38		5,008.38	5,008.38	
原收购创辉公司少数股权	6,010.28	6,010.28		6,010.28	1,485.32	4,524.96
原增资粤阳地产公司	1,931.54		1,931.54	1,931.54		1,931.54
合计	12,950.20	11,018.66	1,931.54	12,950.20	6,493.70	6,456.50

## 二、本次计提减值准备对公司财务状况的影响

公司计提坏账准备、存货跌价准备及商誉减值准备共计影响当期利润 9,330.38 万元，其中影响母公司当期利润 2,855.20 万元。

## 三、审计委员会对本次计提减值准备的意见

公司此次计提资产减值准备符合会计准则的要求，同意本次计提

资产减值准备并报董事会审议批准。

#### 四、独立董事对本次计提减值准备的意见

公司独立董事参加了公司董事会对《关于 2011 年度计提资产减值准备的议案》的审议，独立董事认为：

根据会计准则和相关会计政策，公司本次计提资产减值准备符合公司资产实际情况及相关政策要求。公司计提资产减值准备后能够更加公允的反映公司资产状况，不损害公司及股东利益，因此同意本次资产减值的计提。

#### 五、监事会对本次计提减值准备的意见

根据会计准则和相关会计政策，公司本次计提资产减值准备符合公司资产实际情况及相关政策要求。董事会就此事项的决策程序合法合规，此事项已经公司年审会计师事务所的审计。计提上述资产减值准备可使公司关于资产价值的会计信息更加准确、合理，因此同意本次资产减值的计提。

特此公告

天津津滨发展股份有限公司

董 事 会

2012 年 3 月 27 日