

财信国兴地产发展股份有限公司 关于对存货和投资性房地产 计提资产减值准备的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

财信国兴地产发展股份有限公司（以下简称“公司”）于 2018 年 2 月 11 日召开第九届董事会第三十九次会议和第九届监事会第十四次会议，审议通过了《关于公司计提资产减值准备的议案》，现就相关事宜公告如下：

一、本次计提资产减值准备的基本情况

由于公司全资子公司重庆国兴置业有限公司（以下简称“重庆国兴公司”）开发的“北岸江山”西区商业项目去化周期长，租金收益低，结合近期公司已售同类型物业售价来看，重庆国兴公司待售的西区商业 S1-1、S1-2、C7C8 及 C9C10 等资产出现重大减值迹象。

公司控股子公司重庆国兴棠城置业有限公司（以下简称“棠城置业”）开发的“海棠国际”项目，客流量较少，并考虑周边车位价格因素影响，棠城置业待售的一期二组团一般车位、一期二组团幼儿园及一期商业等资产存在重大减值迹象。

根据《企业会计准则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作

指引》相关规定的要求，重庆国兴公司和棠城置业对存货进行了全面清查。为了客观、真实、准确地反映重庆国兴公司和棠城置业截至2017年12月31日的财务状况、资产价值及经营情况，基于谨慎性原则，重庆国兴公司个别报表对存货计提存货跌价准备23,970,456.23元，投资性房地产减值准备14,824,555.71元，棠城置业个别报表对存货计提存货跌价准备67,748,996.03元，合计计提资产减值损失106,544,007.97元。

二、资产减值准备计提依据、方法和原因说明

1、计提依据、方法

（1）存货跌价准备

资产负债表日，对存在减值迹象的，进行减值测试。经测试有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与可变现净值孰低者比较，若可变现净值低于账面价值，按其差额确认减值损失，并据此计提相应的跌价准备。

（2）投资性房地产减值准备

资产负债表日，对存在减值迹象的，进行减值测试。成本模式下，减值测试结果表明投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。

2、原因说明

（1）存货

重庆国兴公司开发的“北岸江山”西区商业项目，S1-2 按已成

交签约价格测试，扣除相关交易税费后，可变现净值为 6,859,357.07 元，与其成本 18,723,945.81 元相比较，减值 11,864,588.74 元，上年已计提减值损失 5,056,800.98 元，本次需补提减值损失 6,807,787.76 元；S1-1、C7-C10 中有 13 套房源已成交，按成交签约价格测试，2 套房源未成交，按成交平均签约价格测试，扣除相关交易税费，可变现净值为 35,949,425.40 元，与其成本 53,112,093.87 元相比较，减值 17,162,668.47 元，本次需计提减值损失 17,162,668.47 元。本次需计提减值损失共计 23,970,456.23 元。

棠城置业开发的海棠国际项目，一期二组团车位（不含母子车位）总成本 100,806,537.08 元，按目前在售车位 8 万/个测算，扣除相关交易税费，可变现净值为 64,827,733.33 元，整体减值 35,978,803.75 元；一期二组团幼儿园总成本 8,459,942.25 元，按目前签约价测试，扣除相关交易税费，可变现净值为 4,354,666.66 元，整体减值 4,105,275.59 元；一期未售商业 167 套拟整体调价出售，按拟调价报告的单价测算（此单价已参考目前实际成交的商业价格），扣除相关交易税费后，其中 131 套存在减值迹象，131 套的商业的可变现净值为 44,284,650.16 元，总成本 64,440,798.52 元，减值 20,156,148.36 元；售楼处按目前意向客户价格测算，扣除相关交易税费后，可变现净值 24,308,860.72 元，总成本 30,366,383.89 元，减值 6,057,523.17 元，2016 年已计提减值损失 4,000,000.00 元，2017 年补提减值损失 2,057,523.17 元；一期预售商业 70 套，按已签约价扣除相关交易税费后，32 套存在减值迹象，32 套商业的可变现净值为 13,814,177.10 元，总成本 19,265,422.27 元，减值

5,451,245.17 元，计提减值损失 5,451,245.17 元。

（2）投资性房地产

重庆国兴公司开发的“北岸江山”西区商业项目，S1-1、C7-C10 中有 10 套房源已成交，按成交签约价格测算，7 套房源未成交，按成交平均签约价格测算，扣除相关交易税费后，可变现净值为 47,741,698.80 元，与其成本 62,566,254.52 元相比较，减值 14,824,555.71 元，本次需计提减值损失 14,824,555.71 元。

三、对本公司财务状况的影响

本次计提资产减值损失 106,544,007.98 元，扣除企业所得税 26,636,001.99 元，影响公司 2017 年度合并报表净利润 -79,908,005.99 元。扣除棠城置业少数股东权益的影响金额 15,243,524.11 元，最终影响合并报表归属于母公司的净利润 -64,664,481.88 元。

四、相关审批程序

本次计提减值准备事项已经公司第九届董事会第三十九次会议、第九届监事会第十四次会议审议通过。

1、董事会意见

公司董事会认为：本次计提资产减值准备符合资产实际情况和相关政策规定。本次计提资产减值准备后，能够更加公允地反映公司的资产状况。

2、监事会意见

监事会根据《企业会计准则》等相关规定认真核查了本次计提资产减值准备事项，认为：公司本次计提资产减值准备符合相关法律法规

规的要求，符合公司资产实际情况和相关政策规定，符合公司财务真实情况，公司监事会同意公司本次计提资产减值准备事项。

3、独立董事意见

公司计提资产减值准备，采用稳健的会计原则，能公允反映公司的财务状况以及资产价值，没有损害公司及中小股东利益，我们同意公司本次计提资产减值准备。

五、备查文件

- 1、第九届董事会第三十九次会议决议；
- 2、第九届监事会第十四次会议决议；
- 3、独立董事意见。

特此公告。

财信国兴地产发展股份有限公司董事会

2018年2月13日