

证券代码：000031

证券简称：中粮地产

公告编号：2018-031

中粮地产（集团）股份有限公司 关于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、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、本次计提资产减值准备的情况

根据《企业会计准则》以及公司会计政策、会计估计的相关规定，本着谨慎性原则，公司及下属子公司对截止 2017 年 12 月 31 日的存货、应收款项、商誉、长期股权投资、固定资产及无形资产等资产进行了减值测试，判断存在可能发生减值的迹象。经过测试，公司对可能发生应收款项、存货、商誉等资产计提了减值准备，拟计提资产减值准备共计 238,124,517.12 元，其中：计提坏账准备合计 175,629,300.60 元、计提各项存货跌价准备合计 48,581,029.72 元、计提商誉减值准备 13,914,186.80 元。具体情况如下：

资产减值准备明细表

单位：元

项目	2016年12月31日	本年增加	本年减少金额		2017年12月31日
			转回	转销	
一、坏账准备	125,799,493.10	175,629,300.60	18,841,870.95	3,491.50	282,583,431.25
二、存货跌价准备	124,312,229.60	48,581,029.72	2,775,038.32	117,099,963.67	53,018,257.33
三、投资性房地产减值准备	32,246,694.53	0.00	0.00	2,136,306.19	30,110,388.34
四、固定资产减值准备	2,330,981.45	0.00	0.00	1,243,936.26	1,087,045.19
五、在建工程减值准备	1,357,061.54	0.00	0.00	0.00	1,357,061.54

六、商誉减值准备	13,340,375.78	13,914,186.80	0.00	0.00	27,254,562.58
合计	299,386,836.00	238,124,517.12	21,616,909.27	120,483,697.62	395,410,746.23

（一）坏账准备的计提依据及方法

2017 年度期末，公司根据以往坏账损失发生额及其比例、债务单位的实际财务状况和现金流量情况等相关信息，对期末应收款项做出了合理估计，并对有客观证据表明单项金额重大或单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项进行了单项减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，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。本期末，公司按照账龄分析法并结合个别分析认定法，对应收款项计提坏账准备，并记入当期损益。

根据应收款项的分类，公司应收账款按照单项减值测试及账龄组合分析计提坏账准备 34,057,088.19 元，其他应收账款按照单项减值测试及账龄组合分析计提坏账准备 141,572,212.41 元。

（二）存货跌价准备的计提依据及方法

2017 年度期末，公司根据存货成本账面价值与可变现净值测算存货跌价准备。公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对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。可变现净值按估计售价减去估计完工成本、销售费用和税金后确定。

公司对截至资产负债表日的存货进行了相应减值测试。根据测试结果，计提各项存货跌价准备合计 48,581,029.72 元。具体情况如下：

1、成都祥云国际项目

截止 2017 年 12 月 31 日，成都祥云国际项目尚未结转商品房预计销售收入 11,989,432.38 元，预计销售费用及税金 71,936.59 元，可变现净值 11,917,495.79 元，账面成本 17,968,396.03 元，可变现净值低于存货成本的差额为 6,050,900.24 元。存货跌价准备年初余额为 44,250,824.00 元，本年转回 2,775,038.32 元，转销 46,535,659.79 元，根据会计准则规定，计提存货跌价准备 11,110,774.35 元。

2、杭州方圆府项目

截止 2017 年 12 月 31 日，杭州方圆府项目尚未结转商品房预计销售收入 7,828,571.43 元，预计销售费用及税金 222,879.42 元，可变现净值 7,605,692.01 元，账面成本 10,813,765.28 元，可变现净值低于存货成本的差额为 3,208,073.27 元，存货跌价准备年初余额为 36,805,422.86 元，本年转销 34,250,510.43 元，根据会计准则规定，计提存货跌价准备 653,160.84 元。

3、成都香颂丽都项目

截止 2017 年 12 月 31 日，成都香颂丽都项目尚未结转商品房预计销售收入 6,228,296.81 元，预计销售费用及税金 193,077.20 元，可变现净值 6,035,219.61 元，账面成本 36,694,322.71 元，可变现净值低于存货成本的差额为 30,659,103.10 元。根据会计准则规定，计提存货跌价准备 30,659,103.10 元。

4、金帝食品项目

截止 2017 年 12 月 31 日，金帝食品项目尚未结转巧克力原材料预计销售收入 100,000.00 元，预计销售费用及税金 0 元，可变现净值 100,000.00 元，账面成本 6,634,368.39 元，可变现净值低于存货成本的差额为 6,534,368.39 元，存货跌价准备年初余额为 2,934,803.16 元，本年转销 2,558,426.20 元。根据会计准则规定，计提存货跌价准备 6,157,991.43 元。

（三）商誉减值准备的计提依据及方法

本公司本年对商誉未来可收回金额进行了评估，在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认是否发生减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当确认商誉的减值损失。

本公司将形成商誉的其划分为一个资产组。商誉的可收回金额按照相关资产组的预计未来现金流量的现值确定，管理层根据最近期的财务预算假设编制相关资产组未来对应年份（“预测期”）的现金流量预测，计算可收回金额所用的折现率根据不同资产组分别设定。本公司预计未来现金流量的主要假设：房地产业务收入预测按管理层预计的各年销售收入确定，租赁业务收入预测按目前合同租金

确定，并推算以后年度收入；成本费用预测以本公司历史成本数据及历史经验为基础合理推算确定；房地产业务预测期时间按照项目未来可销售年限确定，不动产租赁业务预测期时间按照租金可流入年限确定；根据反映相关资产组风险的特定风险的税后利率确定折现率，其折现率为 10.96%。

根据评估结果，上海加来房地产开发有限公司公司商誉减值 13,914,186.80 元，其他资产组形成的商誉未发生减值。

截止 2017 年 12 月 31 日，上海加来房地产开发有限公司商誉资产账面价值 491,277,654.59 元，经测试该商誉资产可收回金额 463,189,600.00 元，因此资产组合计计提商誉减值准备 28,088,054.59 元。年初该商誉账面余额为 13,914,186.80 元，根据会计准则规定，公司按股权比例所占份额全额计提商誉减值准备 13,914,186.80 元。

二、本次计提资产减值准备的审批程序

公司于 2018 年 3 月 15 日召开第九届董事会第十六次会议、第九届监事会第四次会议，分别审议通过《关于计提资产减值准备的议案》，董事会、监事会均同意公司上述计提资产减值准备事项。具体情况详见公司同日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上发布的《中粮地产第九届董事会第十六次会议决议公告》、《中粮地产第九届监事会第四次会议决议公告》。

本次计提资产减值准备事项无需提交股东大会审议。

三、董事会审计委员会关于计提资产减值准备的专项意见

根据《公司法》和《公司章程》、《中粮地产（集团）股份有限公司资产减值准备管理办法》以及深圳证券交易所《主板上市公司规范运作指引》等规定，公司董事会审计委员会对公司计提资产减值准备事项发表以下意见：

我们认为本次公司基于谨慎性原则计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定，计提依据和原因合理、充分，符合公司实际情况，减值准备金额的计提充分考虑了市场因素，能够公允地反映公司的资产状况。

我们同意本次公司计提资产减值准备。

四、独立董事关于本次计提资产减值准备的独立意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司法》和《公司章程》以及中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》的有关规定，独立董事对公司计提资产减值准备事项发表独立意见如下：

1、我们认为本次公司基于谨慎性原则计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定，计提依据和原因合理、充分，符合公司实际情况，资产减值准备金额的计提充分考虑了市场因素，能够公允地反映公司的资产状况，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司和中小股东合法权益的情况。

2、本次计提资产减值准备事项的决策程序符合《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和《公司章程》的规定。

3、董事会在对本次计提资产减值准备事项进行审议时，审计委员会出具了关于本次计提资产减值准备的专项意见；董事会在对本次资产减值准备事项进行表决时，表决程序符合有关法律法规的规定。

综上所述，我们同意本次公司计提资产减值准备。

五、本次计提资产减值情况对公司的影响

本次计提资产减值准备事项影响公司 2017 年合并净利润 238,124,517.12 元，影响归属于母公司所有者的净利润 222,972,200.57 元，其中：

计提坏账准备事项影响公司 2017 年合并净利润 175,629,300.60 元，影响归属于母公司所有者的净利润 175,629,300.60 元。

计提存货跌价准备影响公司 2017 年合并净利润 48,581,029.72 元，影响归属于母公司所有者的净利润 33,428,713.17 元。

计提商誉减值准备事项影响公司 2017 年合并净利润 13,914,186.80 元，影响归属于母公司所有者的净利润 13,914,186.80 元。

六、其他说明

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对本次资产减值准备事项进行了审计并出具了无保留审计意见的审计报告。

七、备查文件

- 1、中粮地产第九届董事会第十六次会议决议；
- 2、中粮地产第九届监事会第四次会议决议；
- 3、董事会审计委员会关于公司计提资产减值准备事项的专项意见；
- 4、独立董事关于公司计提资产减值准备事项的独立意见。

特此公告。

中粮地产（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一八年三月十七日