

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

证券代码：000011 200011 股票简称：深物业 A 深物业 B 编号：2018-8 号

关于减少及计提各项减值准备的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整、及时、公平，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本公司于 2018 年 3 月 29 日上午 9:30 在深圳国贸大厦 39 层会议室召开第八届董事会第二十一次会议，会议审议通过了《关于减少及计提各项减值准备的议案》。现将本次减少及计提各项减值准备的具体情况予以公告如下。

一、此次减少及计提减值准备的基本情况

根据财政部发布的《企业会计准则》等有关规定，并结合公司的实际情况，公司 2017 年度拟计提各项减值准备合计 3,973,988.88 元，其中：计提坏账准备 3,952,731.89 元、计提存货跌价准备 21,256.99 元；公司 2017 年度拟减少各项减值准备合计 183,241,022.18 元，其中：合并范围变化及外币汇率变动因素减少坏账准备 14,090,045.55 元、转回减少存货跌价准备 59,585,310.96 元、转销合计减少存货跌价准备 107,053,634.99 元、合并范围变化及外币汇率变动因素减少可供出售金融资产减值准备 1,426,411.90 元、转回减少其他流动资产减值准备 1,085,618.78 元。以真实、完整、准确地反映公司的财务状况。

上述转回减少存货跌价准备 59,585,310.96 元，系公司半山御景（徐州）、湖畔御景（扬州）项目价值回升导致，

这两个项目的跌价准备转回合计增加报告期净利润 59,585,310.96 元。

（一）大额存货跌价准备转回的原因和依据

2017 年，公司所开发的半山御景（徐州）、湖畔御景（扬州）项目由于价值回升，两项目在报告期合计转回跌价准备转 59,585,310.96 元。具体如下：

1. 半山御景项目转回跌价准备 50,829,722.96 元

半山御景一期项目（徐州）系公司子公司深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司开发建设的别墅项目，其可售面积为 8.57 万平方米，并已于报告期入伙，截止 2017 年 12 月 31 日，该项目尚余 2.27 万平方米，其中：已售 0.61 万平方米、未售 1.66 万平方米。

2017 年上半年，徐州地区房地产市场持续升温，继续保持量价齐升的态势。同时，公司对市场进行了进一步的详细调查，及时根据客户的需求与抗性，针对性地对小区营销中心、地上及地下庭院、样板房等工程进行了重点改造，并在工程改造期间，对营销策略进行了调整，包括项目推盘形象重新设计、宣传物料更新、调整拓客方向等。基于以上因素，公司 2017 年上半年及 7 月初的再次推盘中，均取得了较好的销售业绩，且成交均价较去年底的首开均价提高。截止 2017 年 12 月 31 日，该项目合计实现 84.11% 的销售去化。

从谨慎性原则出发，根据会计准则的要求需要对存货进行减值测试。公司于 6 月末及 12 月末，对半山御景一期项目尚余未结算房产进行了减值测试，测试时销售价格确定的原则是：①已销售未交房的按实际销售价格；②未销售部分：6 月末测试时则参照已销售房产的实际成交价格以及其所处的位置情况等确定销售价格、12 月末测试时则按照中介机构出具的评估价格。另外，项目成本数据按照 2016 年底计提减值时的成本计算，没有发生变化。

（1）2017 年 6 月末，经测算，半山御景一期项目剩余部分合计需计提跌价准备 75,099,799.56 元，该部分房产以前年度合计已经计提跌价准备 126,715,101.79 元，因此，2017 年 6 月需转回跌价准备 51,615,302.23 元（其中：32,502,212.77 元所对应的房产已在下半年结算完毕）。

（2）2017 年 12 月末，经测算，半山御景一期项目剩余部分合计需计提跌价准备 22,737,949.27 元，该部分房产以前年度合计已经计提跌价准备 43,156,069.00 元，因此，该部分房产合计需转回跌价准备 20,418,119.73 元，扣除 2017 年 6 月已转回部分，2017 年 12 月需增加转回 1,305,030.27 元。

半山御景一期项目 2017 年度合计转回跌价准备 52,920,332.50 元，由于合并抵消因素的影响，上述转回跌

价准备扣除抵消数后，在合并报表层面的实际转回数为 50,829,722.96 元。

2. 湖畔御景项目转回跌价准备 8,755,588.00 元

湖畔御景项目（扬州）系我司子公司深物业扬州房地产开发有限公司开发建设的项目，共分两期开发，其中：一期可售面积 4.89 万平方米、二期 7.30 万平方米。

2017 年上半年，扬州房地产市场出现回暖，价格上涨，公司根据市场情况，抓住机遇，及时调整价格和销售策略，取得了良好的销售业绩，2017 年合计实现销售 2.63 万平方米，整体成交均价较原预计价格提高。截止 2017 年 12 月 31 日，湖畔御景项目剩余房产情况如下表：

单位：万平方米

项目	合计	其中：已售	其中：未售	是否入伙
一期	1.36	0.32	1.04	是
二期	7.30	4.83	2.47	否
合计	8.66	5.15	3.51	

从谨慎性原则出发，根据会计准则的要求需要对存货进行减值测试。公司于 6 月末及 12 月末，对湖畔御景项目尚余未结算房产进行了减值测试，测试时销售价格确定的原则是：①已售未结算部分按实际销售价格；②未售部分参照已售房产的实际成交价格、物业类型、楼栋所处位置、朝向、户型等因素确定的销售价格测算。另外，项目成本数据按照 2016 年底计提减值时的成本计算，没有发生变化。

(1) 2017 年 6 月末, 经测算, 湖畔御景项目需计提跌价准备 12,426,235.00 元, 其中: 一期 0 元、二期 12,426,235.00 元。湖畔御景项目剩余部分以前年度合计已计提跌价准备 18,653,251.00 元, 2017 年 6 月需转回跌价准备 6,227,016.00 元, 其中: 一期 2,015,937.00 元、二期 4,211,079.00 元。

(2) 2017 年 12 月末, 经测算, 湖畔御景项目需计提跌价准备 9,897,663.00 元, 其中: 一期 0 元、二期 9,897,663.00 元。湖畔御景项目剩余部分以前年度合计已计提跌价准备 18,653,251.00 元, 2017 年 12 月需转回跌价准备 8,755,588.00 元, 扣除 2017 年 6 月已转回部分, 2017 年 12 月需增加转回 2,528,572.00 元, 其中: 一期, 0 元、二期 2,528,572.00 元。

湖畔御景项目 2017 年度合计转回跌价准备 8,755,588.00 元, 其中: 一期 2,015,937.00 元、二期 6,739,651.00 元。

(二) 转回跌价准备的金额

半山御景一期项目需转回跌价准备 50,829,722.96 元元; 湖畔御景项目需转回跌价准备 8,755,588.00 元, 其中: 一期 2,015,937.00 元、二期 6,739,651.00 元。

(三) 对本公司财务状况的影响

上述两个项目的跌价准备转回合计增加报告期净利润 59,585,310.96 元。

二、相关审批程序

本次转回跌价准备事项已经本公司董事会、监事会审议通过，并与公司独立董事进行了会前沟通并获得了独立董事的认可。

公司董事会认为：根据财政部发布的《企业会计准则》等有关规定，公司 2017 年年度报告转回存货跌价准备合计 59,585,310.96 元，是根据公司 2017 年全年的实际市场销售情况进行的，以真实、完整、准确地反映公司的财务状况。

公司监事会认为：公司根据会计政策及会计估计对相关资产项目进行减值准备转回的会计处理，符合各项资产目前的真实状态。

公司独立董事认为：根据会计谨慎性原则，公司此次转回跌价准备，是根据 2017 年全年项目实际市场销售情况而进行的会计处理，本次转回存货跌价准备遵照并符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，符合公司资产现状和实际市场情况。本次存货跌价准备转回事项基于谨慎性原则，有助于更加客观公允地反映截至 2017 年 12 月 31 日公司的财务状况、资产价值及经营成果。

三、备查文件

1. 本公司第八届董事会第二十一次会议决议
2. 本公司第八届监事会第十八次会议决议

特此公告。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2018 年 3 月 30 日