

深圳市中洲投资控股股份有限公司

关于公司 2018 年度计提存货跌价准备的公告

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。

一、计提存货跌价准备情况概述

为了真实反映深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“公司”）截至 2018 年 12 月 31 日的财务状况和经营成果，按照《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 2018 年 12 月 31 日的存货资产进行了减值测试，2018 年末公司存货跌价准备余额为 46,413.67 万元，2018 年度计提存货跌价准备金额合计 37,893.33 万元。

二、计提存货跌价准备的具体情况说明

本公司的存货主要包括房地产开发产品、原材料、库存商品、低值易耗品等。房地产开发产品主要为房地产在建开发产品、已完工开发产品、拟开发土地等。存货按成本进行初始计量。房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。原材料、库存商品及低值易耗品的实际成本包括购买价款、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等。资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

具体情况如下表：

单位：人民币万元

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少额	期末余额
------	------	-------	-------	------

			转回	转销	
在建开发产品	8,165.10	37,330.58	203.70	-	45,291.98
其中：佛山璞悦花园	7,961.40	11,914.88	-	-	19,876.28
成都白鹭郡项目 1 期	-	11,150.08	-	-	11,150.08
成都中洲里程	-	1,425.36	-	-	1,425.36
成都洲新新津项目	-	5,866.34	-	-	5,866.34
无锡崇安府	-	5,705.95	-	-	5,705.95
无锡花溪樾	-	1,267.97	-	-	1,267.97
重庆大渡口项目	203.70		203.70	-	-
完工开发产品	638.23	562.75	-	79.29	1,121.69
其中：成都中央城邦	610.27	562.75	-	51.33	1,121.69
成都白鹭郡项目 2 期	27.96		-	27.96	-
合计	8,803.33	37,893.33	203.70	79.29	46,413.67

截至 2018 年 12 月 31 日止，根据《企业会计准则》及公司相关会计政策，按照目前市场状况，本着谨慎性原则公司对项目可变现净值进行减值测试后，公司计提存货跌价准备 37,893.33 万元。

三、计提存货跌价准备对公司报告期财务状况的影响

公司 2018 年度计提的存货跌价准备金额合计 37,893.33 万元，考虑所得税及少数股东损益影响，减少 2018 年度归属于上市公司股东的净利润 28,976.09 万元，减少合并报表归属于母公司所有者权益 28,976.09 万元。上述数据已经公司审计机构德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

公司本次计提存货跌价准备，符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，体现了会计谨慎性原则，公允反映了公司 2018 年 12 月 31 日合并财务状况以及合并经营成果，有助于向投资者提供更加可靠的会计信息。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇一九年四月十二日