

财信地产发展集团股份有限公司
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、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

为了客观、真实、准确反映财信地产发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）截至 2022 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，按照《企业会计准则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》和公司会计政策，公司对截止 2022 年 12 月 31 日末合并报表范围内的各项资产进行全面清查，对各类资产的可变现净值、可回收金额进行了充分评估和分析，对可能发生资产减值损失的资产进行计提资产减值准备。经全面清查和减值测试，公司 2022 年计提资产减值准备 706,410,458.25 元,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

公司对 2022 年末存在可能发生减值迹象的资产，经全面清查和减值测试，2022 年计提资产减值准备 706,410,458.25 元，各项资产减值准备明细如下：

单位：元

项目	期初数	本期计提	本期合并增加	本期转回或转销	期末数
坏账准备	63,689,294.50	220,816,029.04		2,548,354.49	281,956,969.05
合同资产	6,228,408.68	1,466,563.12	0	7,482,706.31	212,265.49
投资性房地产	23,717,924.21	897,168.19		8,575.49	24,606,516.91

存货跌价准备	1, 240, 508, 580. 95	483, 230, 697. 90	0	233, 337, 223. 79	1, 490, 402, 055. 06
合计	1, 334, 144, 208. 34	706, 410, 458. 25	0	243, 376, 860. 08	1, 797, 177, 806. 51

二、资产减值准备计提依据、方法和原因说明

（一）坏账准备

1、计提依据、方法

本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

（1）应收票据及应收账款坏账损失的计提依据和政策

公司根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和公司会计政策的相关规定，按谨慎性原则计提了应收票据及应收账款信用减值损失。公司应收票据及应收账款坏账政策如下：

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0%
应收商业承兑汇票		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——公司合并范围内关联方组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0%
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率(%)
1-6 个月以内（含，下同）	0. 10
7-12 个月	5. 00

1-2 年	10.00
2-3 年	30.00
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

（2）其他应收款坏账损失的计提依据和政策

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和公司会计政策的相关规定，公司按谨慎性原则计提了其他应收款信用减值损失。公司其他应收款减值政策如下：

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收公司合并范围内关联方款项组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为0%
其他应收款——应收利息组合	款项性质	
其他应收款——应收项目合作方借款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失为0.01%
其他应收款——应收押金、保证金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预计预期信用损失0.05%
其他应收款——应收增值税退税款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，该组合预计预期信用损失为0.05%
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产——工程施工组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

2、原因说明

报告期末，公司对应收款项进行全面清查和减值测试，公司按预期信用损失法计提坏账准备。2022 年度计提应收款项坏账准备 220,816,029.04 元，具体明细如下：

单位：元

项目	类别	期初数	本期计提	本期合并增加	本期转回或转销	期末数	计提原因
应收账款	单项计提坏账准备	26,286,540.88	-3,158,107.38			23,128,433.50	
	按组合计提坏账准备	31,124,224.86	1,883,022.24		100,000.00	32,907,247.10	根据账龄组合计提坏账准备
小计		57,410,765.74	-1,275,085.14	0	100,000.00	56,035,680.60	
其他应收款	单项计提坏账准备	0	214,992,218.09			214,992,218.09	
	按组合计提坏账准备	3,120,995.99	2,172,332.76		2,448,354.49	2,844,974.26	
小计		3,120,995.99	217,164,550.85	0	2,448,354.49	217,837,192.35	
长期应收款	按组合计提坏账准备	3,157,532.77	4,926,563.33			8,084,096.10	
小计		3,157,532.77	4,926,563.33			8,084,096.10	
合计		63,689,294.50	220,816,029.04	0	2,548,354.49	281,956,969.05	

（二）存货跌价准备

1、计提依据、方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。

2、原因说明

报告期末，公司对存货进行全面清查和减值测试，部分项目公司开发产品存在跌价情形，公司按可变现净值低于成本的差额计提跌价准备。2022年公司计提存货跌价准备483,230,697.90元，具体明细如下：

单位：元

项目名称	期初数	本期计提	本期转销	期末数	计提原因
华陆环保	858,482.33	0	0	858,482.33	按账龄计提原材料减值
海棠国际	102,514,858.00	71,075,500.77	14,551,701.86	159,038,656.91	考虑市场行情因素，商业、车位预计售价下降导致可变现净值低于成本
国兴·北岸江山	102,839,897.94	34,876,147.96	11,233,778.45	126,482,267.45	考虑市场行情因素，车位预计售价下降导致可变现净值低于成本

时光里	21,296,327.51	3,495,690.53	8,745,200.24	16,046,817.80	
茶园九阙府	23,251,720.43	-1,816,403.54		21,435,316.89	
财信中梁首府	46,565,872.45	27,429,104.35	202,714.29	73,792,262.51	考虑市场行情因素，车位预计售价下降导致可变现净值低于成本
财信中梁华府	32,771,930.00	18,652,311.40	7,075,405.55	44,348,835.85	考虑市场行情因素，车位预计售价下降导致可变现净值低于成本
财信华岩新城	22,133,150.78	3,782,753.01	9,950,646.39	15,965,257.40	
财信九悦府	40,150,821.32	70,462,588.97		110,613,410.29	根据住宅已签订合同价、商业、车位预计售价计算的可变现净值低于成本
财信铂雲府	24,130,122.14	-20,110,639.00	113,478.93	3,906,004.21	
石柱财信城	221,092,432.97	-26,077,737.64	14,492,218.60	180,522,476.73	
铂悦府	127,914,508.75		127,914,508.75		
常州盛悦雅园	10,395,038.57	20,436,883.69	4,293,083.08	26,538,839.18	根据已签订合同价计算的可变现净值低于成本
石家庄融栾华府	62,574,885.49	-7,645,571.21		54,929,314.28	考虑市场行情因素，商业、车位预计售价下降导致可变现净值低于成本
镇江尚书坊	68,540,683.77	158,516,538.68		227,057,222.45	根据住宅已签订合同价、车位预计售价计算的可变现净值低于成本
财信御华兰亭	301,160,946.76	138,514,647.77	34,764,487.65	404,911,106.88	根据已签订合同价、备案价、同类产品市场价计算的可变现净值低于成本
财信阅时代	32,316,901.74	-18,098,596.27		14,218,305.47	根据已签订合同价、备案价、同类产品市场价计算的可变现净值低于成本
天津学苑府		9,737,478.43		9,737,478.43	根据已签订合同价、备案价、同类产品市场价计算的可变现净值低于成本
合 计	1,240,508,580.95	483,230,697.90	233,337,223.79	1,490,402,055.06	

三、对本公司财务状况的影响

本次计提信用减值损失 220,816,029.04 元，计提资产减值损失 485,594,429.21 元，预计减少利润总额 706,410,458.25 元，考虑所得税及少数股东损益影响后，将导致公司 2022 年度归属于母公司的净利润减少 335,289,405.56 元。

本次计提资产减值准备已经公司审计机构天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，该等影响已在 2022 年经审计的财务报告中反映。

特此公告。

财信地产发展集团股份有限公司董事会

2023 年 4 月 25 日