

证券代码：000736

证券简称：中交地产

公告编号：2022-046

债券代码：114547

债券简称：19 中交债

债券代码：149192

债券简称：20 中交债

债券代码：149610

债券简称：21 中交债

中交地产股份有限公司关于 计提资产减值准备和信用减值准备的公告

本公司及监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。

中交地产股份有限公司（以下简称“我司”）根据《企业会计准则》、中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所相关文件要求和我司计提减值准备的有关制度，在 2021 年度计提资产减值准备和信用减值准备共计 30,973.28 万元。我司于 2022 年 4 月 13 日召开第九届董事会第三次会议、第九届监事会第二次会议审议通过了《关于计提资产减值准备和信用减值准备的议案》，该议案尚需提交我司股东大会审议。现将具体情况公告如下：

一、本次计提减值准备情况概述

（一）本次计提减值准备的原因

为更加真实、准确、客观地反映公司资产负债状况和经营成果，我司根据《企业会计准则》以及相关文件的要求，对截至 2021 年 12 月 31 日各项资产及财务担保合同进行减值测试，经过测试，对可能

发生减值损失的资产计提了资产减值准备，对应收款项、财务担保合同等存在预期信用损失的计提了信用减值准备。

（二）本次计提减值准备的资产范围及金额

单位：万元

项目	期初金额	本期计提	本期转回	本期转销	合并范围变化增加	期末金额
应收款项坏账准备	14,334.57	13,795.92	2,032.75	13.65	133.15	26,217.24
合同资产减值准备	-	0.14	-	-	-	0.14
财务担保损失准备	3,386.35	3,218.82	134.35	-	-	6,470.82
存货跌价准备	71,682.55	13,276.46	183.11	4,398.91	-	80,376.99
长期股权投资减值准备	-	681.94	-	-	-	681.94
合计	89,403.47	30,973.28	2,350.21	4,412.56	133.15	113,747.13

（三）本次计提资产减值准备及信用减值准备拟计入的报告期间为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

二、本次计提减值准备的具体说明

（一）应收款项坏帐准备和合同资产减值准备

我司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款、合同资产及财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。对于不含重大融资成分的应收款项，运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。除采用简化计量方法以外的金融资产以及财务担保合同，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，或是否发生信用减值情况，确定其信用风险所处阶段，据此计量损失准备。对于

资产负债表日只具有较低信用风险的应收款项，我司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。我司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合、逾期账龄组合及客户信用风险为基础评估应收款项的预期信用损失。具体如下：

单位：万元

项目	期初金额	本期计提	本期转回	本期转销	合并范围变化增加	期末金额
应收款项坏账准备	14,334.57	13,795.92	2,032.75	13.65	133.15	26,217.24
合同资产减值准备	-	0.14	-	-	-	0.14

（二）财务担保损失准备

我司参考债务人平均违约概率，根据被担保人企业信用评级以及担保剩余期限，分别确定债务人违约概率，再根据担保损失追偿回收率以及折现系数计算确定预期信用损失金额，具体如下：

单位：万元

担保人	被担保人	担保类型	对应的担保余额	期初预期信用损失	本期计提	本期转回	期末信用损失
中交地产	佛山中交房地产开发有限公司	贷款担保	74,130.00	2,201.61	756.21	-	2,957.82
中交地产	佛山香颂置业有限公司	贷款担保	60,550.00	1,033.86	1,382.11	-	2,415.97
中交地产	长沙金地金泰置业有限公司	贷款担保	-	15.77	-	15.77	0.00
中交地产	四川雅恒房地产开发有限公司	贷款担保	4,257.68	-	41.06	-	41.05
中交地产	北京铭海置业有限公司	贷款担保	5,000.00	-	114.93	-	114.93
中交地产	厦门润悦雅颂房地产有限公司	贷款担保	19,686.76	-	924.52	-	924.52
管理集团	中交高新科技产	贷款反担保	495.00	135.11	-	118.58	16.53

	业发展有限公司						
合计			-	3,386.35	3,218.82	134.35	6,470.82

（三）存货跌价准备

公司对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值根据产品预期售价、后续投入成本、销售费用及相关税费计算确定，2021年12月31日，公司对项目开发产品及在建开发项目的可变现净值进行测试并计提相应存货跌价准备，具体如下：

单位：万元

计提存货跌价准备的单位名称	年初存货跌价准备	本期计提	本期转回	本期转销	年末存货跌价准备
湖南修合地产实业有限责任公司	1,041.93	-	-	62.68	979.25
重庆中房嘉润房地产开发有限公司	24,617.51	74.54	180.81	-	24,511.24
天津市中交美庐置业有限公司	-	2,409.44	-	-	2,409.44
华通置业有限公司（本部）	39.05	-	-	5.54	33.51
中交地产武汉开发有限公司	2,307.02	-	-	111.85	2,195.17
中交地产大丰有限公司	4,558.52	-	-	-	4,558.52
中交（天津）置业有限公司	25,963.15	10,640.82	-	3,106.91	33,497.06
中交地产（海口）有限公司	1,668.84	151.67	-	-	1,820.51
中交地产青岛城阳置业有限公司	2,254.59	-	-	-	2,254.59
武汉中交德禄香颂置业有限公司	8,433.84	-	-	1,111.93	7,321.91
重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	798.1	-	2.30	-	795.80
合计	71,682.55	13,276.46	183.11	4,398.91	80,376.99

（四）长期股权投资减值准备

我司对合营企业佛山中交房地产开发有限公司的长期股权投资在本期计提减值准备 681.94 万元。

三、本次计提减值准备对公司合并报表的影响

本次计提减值准备减少公司归属于母公司股东的净利润

27,366.54 万元，减少归属于母公司股东权益 27,366.54 万元。

四、董事会关于本次计提减值准备的合理性说明

公司本次计提 2021 年度资产和信用减值准备符合《企业会计准则》和公司 相关会计政策的规定，依据充分、合理，能够更客观、真实、公允地反映公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况及 2021 年度经营成果，董事会同意本次计提 2021 年度资产和信用减值准备。

五、监事会关于本次计提减值准备的合理性说明

本次计提资产减值准备和信用减值准备事项，符合《企业会计准则》 的相关规定，审批程序符合《公司章程》和有关法律法规的规定，本次计提资产减值准备和信用减值准备后能够更加真实地反映公司的资产状况。

六、独立董事意见

公司独立董事刘洪跃、唐国平、谭敬慧对本次计提减值准备发表独立意见如下：公司本次计提减值准备符合谨慎性原则，计提的标准和计提依据合理、充分，符合相关会计准则和会计制度的规定，内部的决策程序合法、合规；本次计提资产减值准备后，公司的财务信息能客观、公允的反映公司资产状况，有助于向投资者提供更加真实、可靠、准确的会计信息；本次计提资产减值准备不存在损害公司及全体股东利益的情况。 我们同意本次计提资产减值准备。

七、备查文件

1、第九届董事会第三次会议决议。

2、第九届监事会第二次会议决议。

3、独立董事意见。

特此公告。

中交地产股份有限公司董事会

2022年4月14日