

证券代码：600322

证券简称：天房发展

公告编号：2021—013

## 天津市房地产发展（集团）股份有限公司 关于 2021 年度计提资产减值准备的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

### 一、本次计提资产减值准备概述

天津市房地产发展（集团）股份有限公司于 2022 年 4 月 11 日召开公司十届十九次临时董事会、十届八次临时监事会会议审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》。2021 年度，根据《企业会计准则》及公司会计政策相关规定，公司对合并报表范围内截至 2021 年 12 月 31 日的各类资产进行了全面检查和减值测试，基于谨慎性原则，公司需对可能发生减值损失的相关资产计提相应的减值准备。公司本次计提减值准备的资产主要为部分子公司的存货和投资性房地产，共计提资产减值准备 1,805,240,402.14 元。主要情况如下：

计提类型	子公司名称 (项目开发主体)	项目名称	计提金额 (元)
存货跌价准备	苏州华强房地产开发有限公司 (以下简称“华强公司”)	美瑜华庭项目	243,487,614.26
		美瑜兰庭项目	465,180,051.11
	天房（苏州）置业有限公司（以下简称“置业公司”）	留园路项目 (留风雅院)	5,159,056.47
		十梓街项目 (迎枫雅院)	7,486,523.23
	天津市华博房地产开发有限公司 (以下简称“华博公司”)	天泰路项目（二期） (盛文佳苑)	521,915,725.23
		盛雅佳苑商品房项目	9,825,895.75
	天津市华景房地产开发有限公司 (以下简称“华景公司”)	盛庭名景花园	2,170,823.46
		盛庭名景百年宅	14,602,581.98
	天津市华塘房地产开发有限公司 (以下简称“华塘公司”)	陈塘项目 (美塘佳苑、栖塘佳苑)	10,307,043.30
天津市华亨房地产开发有限公司 (以下简称“华亨公司”)	双港 118 项目 (新景园 118 地块)	88,823,175.53	
天津荣泰房地产有限公司（以下简称“荣泰公司”）	津东丽（挂）2017-021 号 地块项目 (津滨大道 A1、A2 地块)	268,670,547.41	
投资性房地产减值准备	华博公司	盛雅佳苑地下车库	20,460,260.32
	华景公司	盛庭花园项目地下车库	16,625,145.26
	华亨公司	新科园、新盈园、新尚园、 新景园项目地下车库	130,525,958.83
合计	-	-	<b>1,805,240,402.14</b>

注释：上表中藥泰公司为公司控股子公司天津海景实业有限公司(公司持股比例 50%)的全资子公司，其余均为公司全资子公司。

## 二、计提存货跌价准备的确认标准、计提方法

### (一) 存货

1、资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。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、原材料和低值易耗品按照存货类别计提存货跌价准备，对开发产品按存货单项计提存货跌价准备。

3、资产负债表日，公司应当确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

### (二) 投资性房地产

资产负债表日，对存在减值迹象的投资性房地产，进行减值测试。成本模式下，减值测试结果表明投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

## 三、本次计提资产减值的具体情况

### (一) 对华强公司所开发的苏州美瑜华庭项目计提存货跌价准备 243,487,614.26 元，苏州美瑜兰庭项目计提存货跌价准备 465,180,051.11 元

苏州美瑜华庭项目、苏州美瑜兰庭项目均位于苏州市相城区。2021 年房地产政策仍处于收紧态势，苏州市房地产市场区域分化也较为明显。公司基于谨慎性原则，经对苏州美瑜华庭项目、苏州美瑜兰庭项目所处周边环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算，预计该项目的可收回金额低于账面价值。本报告期末，公司按照该项目预计可收回金额扣除已有成本和未来估计发生的成本税费后，分别对苏州美瑜华庭项目计提存货跌价准备 243,487,614.26 元、苏州美瑜兰庭项目计提存货跌价准备 465,180,051.11 元。

### (二) 对置业公司所开发的留园路计提存货跌价准备 5,159,056.47 元、十梓街项目计提存货跌价准备 7,486,523.23 元

留园路项目位于苏州市姑苏区。2021 年房地产政策仍处于收紧态势，苏州市房地产市场区域分化也较为明显。公司基于谨慎性原则，经对留园路、十梓街项目所处周边环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测

算，预计该项目的可收回金额低于账面价值。本报告期末，公司按照该项目预计可收回金额扣除已有成本和未来估计发生的成本税费后，留园路项目计提存货跌价准备 5,159,056.47 元，十梓街项目计提存货跌价准备 7,486,523.23 元。

**（四）对华博公司所开发的天泰路项目（二期）计提存货跌价准备 521,915,725.23 元，盛雅佳苑商品房项目计提存货跌价准备 9,825,895.75 元，盛雅佳苑地下车库计提减值准备 20,460,260.32 元**

天泰路项目（包括盛雅佳苑、天泰路二期）位于天津市河北区。2021 年房地产政策仍处于收紧态势，天津市房地产市场区域分化也较为明显。公司基于谨慎性原则，经对天泰路项目所处周边环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算，预计该项目的可收回金额低于账面价值。本报告期末，公司按照该项目预计可收回金额扣除已有成本和未来估计发生的成本税费后，分别对天泰路项目（二期）计提存货跌价准备 521,915,725.23 元，盛雅佳苑商品房项目计提存货跌价准备 9,825,895.75 元，盛雅佳苑地下车库计提减值准备 20,460,260.32 元。

**（五）对华景公司所开发的盛庭名景花园计提存货跌价准备 2,170,823.46 元，盛庭名景百年宅计提存货跌价准备 14,602,581.98 元，对华景公司开发的盛庭花园项目地下车库计提减值准备 16,625,145.26 元**

盛庭花园项目（包括盛庭丽景、盛庭名景、盛庭豪景花园）位于天津市北辰区。2021 年房地产政策仍处于收紧态势，天津市房地产市场区域分化也较为明显。公司基于谨慎性原则，经对天泰路项目所处周边环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算，预计该项目的可收回金额低于账面价值。本报告期末，公司按照该项目预计可收回金额扣除已有成本和未来估计发生的成本税费后，分别对盛庭名景花园计提存货跌价准备 2,170,823.46 元，盛庭名景百年宅计提存货跌价准备 14,602,581.98 元，对华景公司开发的盛庭花园项目地下车库计提减值准备 16,625,145.26 元。

**（六）对华塘公司所开发的陈塘项目计提存货跌价准备 10,307,043.30 元**

陈塘项目位于天津市河西区。2021 年房地产政策仍处于收紧态势，天津市房地产市场区域分化也较为明显。公司基于谨慎性原则，经对陈塘项目地块所处周边环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算，预计该项目的可收回金额低于账面价值。本报告期末，公司按照该项目预计可收回金额扣除已有成本和未来估计发生的成本税费后，计提存货跌价准备 10,307,043.30

元。

**(七) 对华亨公司所开发的双港 118 项目计提存货跌价准备 88,823,175.53 元，对华亨公司相关项目的地下车库计提减值准备 130,525,958.83 元**

华亨公司开发的双港项目（包括双港 118、新科园、新盈园、新尚园、新景园）位于天津市津南区。2021 年房地产政策仍处于收紧态势，天津市房地产市场区域分化也较为明显。公司基于谨慎性原则，经对双港项目地块所处周边环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算，预计该项目的可收回金额低于账面价值。本报告期末，公司按照该项目预计可收回金额扣除已有成本和未来估计发生的成本税费后，对双港 118 项目计提存货跌价准备 88,823,175.53 元，对华亨公司开发的新科园、新盈园、新尚园、新景园地下车库计提减值准备 130,525,958.83 元计提存货跌价准备。

**(八) 对燊泰公司所开发的津东丽（挂）2017-021 号地块项目计提存货跌价准备 268,670,547.41 元**

津东丽（挂）2017-021 号地块项目位于天津市东丽区。2020 年房地产政策仍处于收紧态势，天津市房地产市场区域分化也较为明显。公司基于谨慎性原则，经对津东丽（挂）2017-021 号地块所处周边环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算，预计该项目的可收回金额低于账面价值。本报告期末，公司按照该项目预计可收回金额扣除已有成本和未来估计发生的成本税费后，计提存货跌价准备 268,670,547.41 元。

#### **四、计提存货跌价准备对公司财务状况的影响**

本次计提存货跌价准备及资产减值准备相应减少公司报告期利润总额 1,805,240,402.14 元。

#### **五、董事会意见**

公司董事会认为：根据《企业会计准则》相关要求，公司本着谨慎性原则，计提资产减值准备，能够更加客观公正的反映公司的财务状况和资产价值。因此，董事会同意公司本次计提资产减值准备。

#### **六、独立董事意见**

公司独立董事就本事项发表了独立意见，具体内容详见《天津市房地产发展（集团）股份有限公司独立董事关于公司十届十九次临时董事会相关事宜的独立意见》。

## 七、监事会意见

公司监事会认为：公司董事会审议本次计提资产减值准备议案的决策程序合法；公司本次计提资产减值准备符合公司的实际情况和相关政策规定，能够公允地反映公司的财务状况以及经营成果。因此，监事会同意公司本次计提资产减值准备。

## 八、董事会预算与审计委员会意见

本次计提资产减值准备按照《企业会计准则》和公司相关会计政策进行的，依据充分，符合法律法规的要求。公司计提资产减值准备后，有关财务报表能够更加真实、公允的反映公司当前的资产状况和经营成果，使公司的会计信息更加可靠，我们同意公司本次计提资产减值准备事项。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

董 事 会

2022年4月12日