

(上接B115版)

2、第八届监事会第四次会议决议
特此公告。中粮地产(集团)股份有限公司
董 事 会
二〇一五年四月十八日

证券代码:000031 证券简称:中粮地产 公告编号:2015-014

**中粮地产(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、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

1、本次计提资产减值准备的情况

根据企业会计准则以及公司会汁政策,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2014年12月31日的应收款项、存货、长期股权投资、固定资产及无形

资产等资产进行了减值测试,判断可能存在减值的迹象。经测试,公司对可能发生的资

产减值损失的应收款项和部分存货等计提了减值准备,拟计提各项存货跌价准备合计

239,212,473.23元、计提坏账准备合计22,049,860.20元。具体情况如下:

资产减值准备明细表

单位:元

项目	2013年12月31日		2014年12月31日	
	年初余额	本年增减额	年末余额	本年计提数
一、存货跌价准备	848,609.97	239,212,473.23	848,609.97	239,212,473.23
二、坏账准备	36,030,896.97	22,049,860.20	6,066,933	52,015,763.84
其中:应收账款	77,095,665.95	12,125,673.21	718,108,766.35	
其他应收款	728,835,231.02	9,924,242.57	4,884,476.10	33,904,997.49
合计	36,879,506.94	261,262,333.43	6,915,603.36	291,226,297.07

(一) 存货跌价准备的计提依据及方法

2014年度公司根据存货成本与可变现净值孰低原则,对可变现净值低于存货成本的差额,确认存货跌价损失并按成本与可变现净值孰低计提,对可变现净值低于存货成本的差额,确认存货跌价损失并按成本与存货跌价准备金计提,可变现净值按售价扣减完工产品、销售费用和税金后确定。

公司对目前在建项目进行了相应减值测试。根据测试结果,拟计提各项存货跌价准备合计239,212,473.23元,其中,对杭州云涛名苑项目计提存货跌价准备154,964,530.15元,对杭州方圆项目计提存货跌价准备84,257,943.06元。

(二) 坏账准备的计提依据及方法

2014年度公司根据坏账损失发生额及其比例、债务单位的实际财务状况和现金流量等情况等相关信息,对尚未回收款项做了坏账计提。并对有客观证据表明单项金额重大或单笔金额不重大,但因其发生了特殊减值的应收款项进行了单独减值测试。有客观证据表明发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。本期末,公司按照账龄分析法并结合个别分析法计提对应应收账款坏账准备,并记入当期损益。

根据应收款项的分类,公司应收账款按照单项减值测试及账龄组合分析计提坏账准备12,125,673.21元,其他应收款按照单项减值测试及账龄组合分析计提坏账准备9,924,242.57元。本年计提坏账准备合计22,049,860.20元。

2、本次计提资产减值准备的审批程序

公司于2014年6月14日召开第八届董事会第十次会议、第八届监事会第四次会议,分别审议通过了关于计提资产减值准备的议案,董事会、监事会均同意公司上述计提资产减值准备事项。具体情况详见公司同日巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上发布的《中粮地产(集团)股份有限公司第八届董事会第十次会议决议公告》、《中粮地产(集团)股份有限公司第八届监事会第四次会议决议公告》。

本次计提资产减值准备事项无须提交股东大会审议。

三、董事会审计委员会关于计提存货跌价准备的专项意见

本公司董事会审计委员会认为该事项符合《企业会计准则》和公司会汁政策,会计估计的相关规定,计提依据和原因合理,充分,符合公司实际情况,减值准备金额的计提充分考虑了市场因素,能够公允地反映公司的资产状况,符合公司和全体股东的利益,不存在损害公司和中小股东合法权益的情况。

本次计提资产减值准备事项的决策程序符合《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和《公司章程》的规定。

独立董事同意本次公司对杭州云涛名苑、杭州方圆项目存货及应收账款等资产计提减值准备。

六、其他说明

中粮地产(集团)股份有限公司(简称:公司)于2014年6月14日召开第八届董事会第十次会议,审议通过了公司根据存货跌价准备的议案,拟同意公司2014年度在向银行等金融机构申请的授信额度内,为控股子公司提供不超过人民币722亿元的担保额度,有效期自2014年年度股东大会之日起至2015年年度股东大会召开之日止。

二、上述议案内涉及的各控股子公司可根据其自身融资需求,在审定的担保额度范围内与银行及金融机构洽淡具体的融资条件,具体担保金额、担保期限等以最终签订的相关文件为准。

3. 根据《公司法》、《公司章程》等规定,公司的担保总额已超过公司最近一期经审计净资产的90%。公司2015年度拟为控股子公司提供人民币22亿元担保额度的议案需要提交公司股东大会审议。

二、担保基本情况

(一) 总体担保额度情况

公司2015年度拟为控股子公司提供的具体担保额度如下:

序号	相对对象	公司持股权	担保金额(亿元)
1	中粮地产(集团)股份有限公司	100%	8.0
2	深圳中粮海景房地产开发有限公司	100%	10.3
3	中粮地产(集团)股份有限公司	100%	5.0
4	天津粮油投资有限公司	90%	25.0
5	中粮地产(集团)股份有限公司	51%	10.0
6	成都天翼置业有限公司	100%	1.0
7	成都鸿锐置业有限公司	51%	9.0
8	中粮物业发展(沈阳)有限公司	65%	3.9
总计		-	72.2

(二) 被担保人基本情况

1. 中粮地产(集团)股份有限公司(简称:公司)于2014年6月14日召开第八届董事会第十次会议,审议通过了公司根据存货跌价准备的议案,拟同意公司2014年度在向银行等金融机构申请的授信额度内,为控股子公司提供不超过人民币722亿元的担保额度,有效期自2014年年度股东大会之日起至2015年年度股东大会召开之日止。

二、上述议案内涉及的各控股子公司可根据其自身融资需求,在审定的担保额度范围内与银行及金融机构洽淡具体的融资条件,具体担保金额、担保期限等以最终签订的相关文件为准。

3. 根据《公司法》、《公司章程》等规定,公司的担保总额已超过公司最近一期经审计净资产的90%。公司2015年度拟为控股子公司提供人民币22亿元担保额度的议案需要提交公司股东大会审议。

二、担保基本情况

(一) 总体担保额度情况

公司2015年度拟为控股子公司提供的具体担保额度如下:

序号	相对对象	公司持股权	担保金额(亿元)
1	中粮地产(集团)股份有限公司	100%	8.0
2	深圳中粮海景房地产开发有限公司	100%	10.3
3	中粮地产(集团)股份有限公司	100%	5.0
4	天津粮油投资有限公司	90%	25.0
5	中粮地产(集团)股份有限公司	51%	10.0
6	成都天翼置业有限公司	100%	1.0
7	成都鸿锐置业有限公司	51%	9.0
8	中粮物业发展(沈阳)有限公司	65%	3.9
总计		-	72.2

(三) 担保金额:公司2015年度拟为该公司提供不超过8亿元人民币的担保。

4. 中粮地产(集团)股份有限公司(简称:公司)于2014年6月14日召开第八届董事会第十次会议,审议通过了公司根据存货跌价准备的议案,拟同意公司2014年度在向银行等金融机构申请的授信额度内,为控股子公司提供不超过人民币80,000万元的担保,法定代表人为周政,经营范围:同安置房大阳大道四期,注册资本27,000万元,法定代表人为周政,经营范围:房地产开发、物业管理。公司持有该子公司51%股权。

截至2014年12月31日,中粮地产(集团)股份有限公司不存在担保、诉讼或仲裁等事项。

成都天翼置业有限公司主要财务数据(经审计)如下:

项目	2013年12月31日	2014年12月31日
总资产	3,326,284,078.02	6,097,872,114.89
总负债	2,543,836,142.01	5,008,358,798.24
净资产	776,457,945.02	1,081,916,315.65
2013年度		
营业收入	44,380,82	80,524,355.00
净利润	-18,007,256.52	-80,144,576.37

(四) 担保方式:连带责任担保。

5. 中粮地产(集团)股份有限公司(简称:公司)于2014年6月14日召开第八届董事会第十次会议,审议通过了公司根据存货跌价准备的议案,拟同意公司2014年度在向银行等金融机构申请的授信额度内,为控股子公司提供不超过人民币80,000万元的担保,法定代表人为周政,经营范围:同安置房大阳大道四期,注册资本27,000万元,法定代表人为周政,经营范围:房地产开发、物业管理。公司持有该子公司51%股权。

截至2014年12月31日,中粮地产(集团)股份有限公司不存在担保、诉讼或仲裁等事项。

成都天翼置业有限公司主要财务数据(经审计)如下:

项目	2013年12月31日	2014年12月31日
总资产	3,029,237.26	3,029,237.26
总负债	387,615	387,615
净资产	2,641,622	2,641,622
2013年度		
营业收入	0	0
净利润	-932,59	-932,59

(五) 担保金额:公司2015年度拟为该公司提供不超过10.3亿元人民币的担保。

6. 天津粮油投资有限公司(简称:公司)于2014年6月14日召开第八届董事会第十次会议,审议通过了公司根据存货跌价准备的议案,拟同意公司2014年度在向银行等金融机构申请的授信额度内,为控股子公司提供不超过人民币90,000万元的担保,法定代表人为曹荣根,经营范围:在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营;房地产经纪;物业管理;投资咨询。公司持有该子公司100%股权。

截至2014年12月31日,深能国际(深圳)有限公司不存在担保、诉讼或仲裁等事项。

中粮地产(集团)股份有限公司主要财务数据(经审计)如下:

项目	2013年12月31日	2014年12月31日
总资产	-	30,029,237.26
总负债	-	387,615
净资产	-	29,990,476.01
2013年度		
营业收入	-	0.00
净利润	-	-932,59

(六) 担保方式:连带责任担保。

7. 天津粮油投资有限公司(简称:公司)于2014年6月14日召开第八届董事会第十次会议,审议通过了公司根据存货跌价准备的议案,拟同意公司2014年度在向银行等金融机构申请的授信额度内,为控股子公司提供不超过人民币90,000万元的担保,法定代表人为曹荣根,经营范围:在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营;房地产经纪;物业管理;投资咨询。公司持有该子公司100%股权。

截至2014年12月31日,中粮地产发展(深圳)有限公司不存在担保、诉讼或仲裁等事项。

中粮地产发展(深圳)有限公司主要财务数据(经审计)如下:

项目	2013年12月31日	2014年12月31日

<tbl_r cells="3" ix="5" maxcspan="1" maxrspan