

天津津投城市开发股份有限公司

关于 2024 年度计提及转回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法律责任。

一、本次计提及转回资产减值准备概述

天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）于 2025 年 4 月 28 日召开公司十一届二十九次董事会、十一届十三次监事会会议审议通过了《关于计提及转回资产减值准备的议案》。2024 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 2024 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。公司本次计提及转回减值准备的资产主要为公司及部分子公司的存货、投资性房地产和固定资产，本次计提资产减值准备 394,279,008.55 元，转回存货资产减值准备 4,146,685.65 元。

二、计提及转回资产减值准备的确认标准、计提方法

（一）计提及转回存货跌价准备的确认标准、计提方法

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）长期资产的减值测试方法及会计处理方法

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

三、本次计提及转回资产减值准备的具体情况

（一）本次计提及转回存货减值准备的具体情况

本次计提及转回存货减值准备计入的报告期间为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，明细如下：

单位：元

计提类型	子公司名称（项目开发主体）	项目名称	计提减值金额
存货跌价准备	苏州华强房地产开发有限公司	相城 31 项目(苏州)（美瑜华庭）	224,524,049.12
	天房（苏州）置业有限公司	留风雅院	1,369,330.15
	天津市华景房地产开发有限公司	盛庭名景	1,948,294.84
	天津榮泰房地产有限公司	誉东苑	19,493,528.61
	天津市华景房地产开发有限公司	北辰北（挂）2014-049 号地块	142,372,519.14
	合 计		389,707,721.86

计提类型	子公司名称（项目开发主体）	项目名称	转回减值金额
存货跌价准备	苏州华强房地产开发有限公司	美瑜兰庭项目	4,146,685.65
	合 计		4,146,685.65

（二）本次计提长期资产减值准备的具体情况

本次计提长期资产减值准备计入的报告期间为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，明细如下：

单位：元

计提类型	子公司名称（项目开发主体）	项目名称	计提减值金额
投资性房地产减值准备	天津津投城市开发股份有限公司	老项目房产	2,083,123.82
	苏州华景房地产开发有限公司	地下车库	2,388,497.33
固定资产减值准备	天津津投城市开发股份有限公司	公产房	99,665.54
	合 计		4,571,286.69

四、计提及转回资产减值准备对公司财务状况的影响

本次计提及转回存货跌价准备相应减少公司报告期利润总额 390,132,322.90 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，计提及转回资产减值准备，能够更加客观公正地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及转回资产减值准备。

六、董事会预算与审计委员会意见

本次计提及转回资产减值准备按照《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。公司计提及转回资产减值准备后，有关财务报表能够更加真实、公允地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及转回资产减值准备事项。

七、监事会意见

公司监事会认为：公司董事会审议本次计提及转回资产减值准备议案的决策程序合法；公司本次计提及转回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及转回资产减值准备。

特此公告。

天津津投城市开发股份有限公司

董 事 会

2025年4月30日