

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

证券代码：000011 200011 股票简称：深物业 A 深物业 B 编号：2025-21 号

关于 2024 年度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、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于 2025 年 3 月 28 日召开公司第十届董事会第 34 次会议、第十届监事会第 28 次会议审议通过了《关于计提及减少各项资产减值准备的议案》，现将 2024 年度计提资产减值准备的具体情况公告如下：

一、本次计提资产减值准备情况概述

2024 年公司资产减值准备合计计提 139,920.18 万元，明细如下：

单位：万元

项目	2024 年资产减值准备 计提金额
应收款项	36,308.84
存货	103,611.34
合计	139,920.18

（一）坏账准备

1、应收款项坏账准备确认及计提方法

公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资；

- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义 的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

（1）预期信用损失的确认和计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

对于应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收

款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

(2) 按组合评估预期信用损失和计量预期信用损失的金融工具

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产或合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

1) 应收票据

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

2) 应收账款

应收账款组合 1：政府款项组合

应收账款组合 2：其他关联方往来组合

应收账款组合 3：信用风险特征组合

对于划分为组合的应收账款，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，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。应收账款的账龄自确认之日起计算。

3) 其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：合并范围内关联方往来组合

其他应收款组合 2：应收利息组合

其他应收款组合 3：其他关联方往来组合

其他应收款组合 4：信用风险特征组合

对划分为组合的其他应收款，本公司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。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

2、计提坏账准备情况具体说明

截止期末，公司坏账准备余额为 61,012.65 万元，本年新增计提坏账准备 36,308.84 万元，主要系集团子公司深圳市荣耀房地产开发有限公司（以下简称“荣耀地产”）对深圳市心海荣耀房地产开发有限公司（以下简称“心海荣耀”）、深圳市心海控股有限公司（以下简称“心海控股”）及深圳市前海高端信息服务有限公司（以下简称“前海高端”）的其他应收款项，根据公司聘请的资产评估机构对可收回金额的价值分析结果，将可收回价值低于账面余额的部分计提坏账准备约 34,522.78 万元。

（二）存货跌价准备

1、存货跌价准备确认及计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货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。

2、计提存货跌价准备情况具体说明

截止期末，公司存货跌价准备余额 125,793.68 万元，本年新增计提存货跌价准备 103,611.34 万元，本年减少存货跌价准备 1.01 万元，主要系公司根据目前的市场状况和公司房地产开发项目销售情况研判，聘请了深圳中联资产评估有限公司对公司目前在建的房地产开发项目在 2024 年 12 月 31 日可变现净值进行了评估测算，出具了可变现净值评估项目资产评估报告。根据资产评估报告，对单个存货项目期末可变现净值低于账面价值的部分计提存货跌价准备。

根据相关规定，年初至报告期末对单项资产计提的减值准备占公司最近一个会计年度经审计的净利润绝对值的比例在 30%以上且绝对金额超过一千万元的，公司需进行说明，具体情况如下：

项目名称	项目明细	
可变现净值的计算过程	可变现净值指存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。 公司进行减值测试时，通过计算各存货项目的可变现净值，再与各存货项目账面成本进行对比，对其可变现净值低于存货成本的部分计提存货跌价准备。	
计提存货跌价准备的依据	《企业会计准则》及公司相关会计政策。	
计提存货跌价准备的原因	存在减值迹象，单个存货项目期末可变现净值低于账面成本的，按差额计提存货跌价准备。	
本次计提存货跌价准备计入的报告期间	2024 年度	
本次计提存货跌价准备的总金额	103,611.34	
广东省东莞市：	评估基准日账面价值	274,099.31
滨海港湾项目	评估基准日可变现净值	173,777.15

	之前年度已计提存货跌价准备金额	18,714.12
	本次计提存货跌价准备金额	81,608.04
广东省深圳市： 御棠上府项目	评估基准日账面价值	142,318.31
	评估基准日可变现净值	132,742.85
	之前年度已计提存货跌价准备金额	0.00
	本次计提存货跌价准备金额	9,575.46
江苏省扬州市： 深扬数智城项目	评估基准日账面价值	153,798.07
	评估基准日可变现净值	138,867.08
	之前年度已计提存货跌价准备金额	2,503.45
	本次计提存货跌价准备金额	12,427.54

二、本次计提减值准备对公司财务状况的影响

本次各项资产减值准备计提金额合计为 139,920.18 万元，减少公司 2024 年度利润总额 139,920.18 万元，本次计提资产减值准备已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

三、董事会意见

公司本次计提减值准备符合公司资产实际情况和相关政策规定，能够更加公允、真实地反映公司的资产状况和财务状况，使公司资产价值的会计信息更加真实、可靠。

四、监事会意见

公司根据财政部发布的《企业会计准则》等有关规定，并结合公司的实际情况对相关资产项目进行减值准备计提及资产减值准备冲回的会计处理，真实、完整、准确地反映公司的财务状况。

五、备查文件

- （一）第十届董事会第 34 次会议决议；
- （二）第十届监事会第 28 次会议决议。

特此公告。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2025年3月29日