

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：2024-12 号

关于 2023 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公告内容的真实、准确、完整、及时、公平，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 2024 年 3 月 29 日召开公司第十届董事会第 25 次会议、第十届监事会第 20 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 2023 年度计提及减少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

（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，基于信用风险特征等将应收账款、其他应收款等应收款项分别按照单项或组合计提坏账准备，具体政策与方法如下：

（1）按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	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，通过违约风险敞口和整个
应收商业承兑汇票		

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
		存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——政府款项组合	款项性质	除有确凿证据表明其存在减值，违约风险较低，在信用期内不计提坏账准备
应收账款——其他关联方往来组合	款项性质	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，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——信用风险特征组合	账龄组合	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

2) 应收账款——信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率(%)
1年以内(含1年,下同)	3.00
1-2年	10.00
2-3年	30.00
3-4年	50.00

账龄	应收账款预期信用损失率(%)
4-5年	80.00
5年以上	100.00

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——合并范围内关联方往来组合	款项性质	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,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
其他应收款-应收利息组合		
其他应收款——其他关联方往来组合		
其他应收款——信用风险特征组合	账龄组合	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,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

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24,703.81万元,本年新增计提坏账准备1,990.21万元,本年转回坏账准备5.72万元,主要系公司按账龄计提坏账准备。

(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 22,183.36 万元，本年新增计提存货跌价准备 21,217.57 元，本年减少存货跌价准备 12.54 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，聘请了深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对公司目前在建的房地产开发项目在 2023 年 12 月 31 日可变现净值进行了评估测算，出具了可变现净值资产评估报告。根据可变现净值资产评估报告，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：

资产名称	开发成本
可变现净值的计算过程	按相关开发产品估计售价 减去至完工时尚需发生的 成本、估计的销售费用、相

		关税费及留存收益后的金额确定可变现净值。
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价值的,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		2023 年度
本次计提存货跌价准备的总金额		21,217.57
广东省东莞市: 滨海港湾项目	存货账面价值	255,894.12
	可变现净值	237,180.00
	本次计提存货跌价准备金额	18,714.12
江苏省扬州市: 深扬数智城项目	存货账面价值	129,773.45
	可变现净值	127,270.00
	本次计提存货跌价准备金额	2,503.45

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合计金额为 23,201.86 万元,减少公司 2023 年度利润总额 23,201.86 万元,本次计提资产减值准备已经天职国际会计师事务所(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

1. 第十届董事会第 25 次会议决议；
2. 第十届监事会第 20 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

2024 年 3 月 30 日