

京投发展股份有限公司

关于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法律责任。

京投发展股份有限公司（以下简称“公司”）于2025年3月28日召开了第十二届董事会第十次会议、第十二届监事会第六次会议，分别审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》，现将具体情况公告如下：

一、本次计提资产减值准备情况概述

为客观反映公司2024年度的财务状况和经营成果，按照《企业会计准则》等相关规定，基于谨慎性原则，公司对截止2024年12月31日合并报表中主要资产进行了减值测试，对可能出现资产减值损失的有关资产计提相应减值准备。

公司本次计提资产减值准备的资产范围包括存货、其他应收款及预付账款，三项资产减值损失合计16,656.38万元，其中存货跌价损失计提1,550.73万元，其他应收款单项个别计提信用减值损失12,682.88万元，预付账款单项个别计提资产减值准备2,422.77万元。

二、本次计提减值准备的具体情况

（一）计提减值准备的方法、依据和标准

1、计提存货减值准备情况说明

根据《企业会计准则第1号——存货》规定：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。可变现净值，是指在日常活动中，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。

为客观反映公司的财务状况和经营成果，基于谨慎性原则，公司聘请评估机构对公司存货进行评估。根据估值结果，公司按照可收回金额低于账面价值的金额的存货计提资产减值准备。

2、计提金融资产减值准备的情况说明

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的规定，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。于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产可以以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司选择单项计算信用损失。当单项金融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。对于划分为组合的其他应收款，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，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。

为客观反映公司的财务状况和经营成果，基于谨慎性原则，公司聘请评估机构对鄂尔多斯项目回收价值进行评估，根据评估结果，综合考虑上述公司账面债务债权情况及清偿顺序等因素，确定公司对上述公司应收款项的可回收金额，公司按照可收回金额低于账面价值的金额计提信用减值损失。

为客观反映公司的财务状况和经营成果，基于谨慎性原则，公司对下属北京潭柘投资发展有限公司其他应收款项下挂账的代垫费用款项从按账龄分析计提信用减值损失调整到单项个别认定提取信用减值损失。

3、预付账款计提资产减值准备情况说明

根据《企业会计准则第 8 号资产减值》资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据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较高者确定。可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

为客观反映公司的财务状况和经营成果，基于谨慎性原则，公司对下属北京潭柘投资发展有限公司预付账款项下挂账的土地流转款项，按单项个别认定计提资产减值损失。

（二）计提各项资产减值准备的具体情况

1、存货跌价准备的计提金额及计提存货跌价准备原因

2024 年末，公司综合考虑房地产项目所在区域的市场状况，结合项目自身的定位、开发及销售计划等因素，对合并范围内存在减值迹象的存货进行了减值测试，对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备。公司位于密云区域的项目，通过采取加大促销力度的举措，以加速存货去化速度，导致销售费用增加，因此于 2024 年末对密云项目进行了减值测试且进行评估，按照存货可变现净值低于其成本的差额并相应计提存货跌价准备，2024 年末该项目提取减值准备 1,550.73 万元。

2、计提金融资产减值准备的金额及原因

综合考虑市场和公司实际情况，公司对下属北京潭柘投资发展有限公司其他应收款项下挂账的代垫费用款项，按单项个别认定需补提信用减值损失 5,396.86 万元，上述挂账主要系公司前期垫付该地区开发各类支出。

2024 年，公司鄂尔多斯项目受周边地价较上年同期有所下降的影响，公司聘请评估机构对鄂尔多斯项目进行评估，根据评估结果，同时综合考虑鄂尔多斯市京投银泰房地产开发有限责任公司（以下简称“鄂尔多斯公司”）账面债务债权情况及清偿顺序等因素，确定公司对鄂尔多斯公司其他应收款计提信用减值损失 7,286.02 万元。

3、计提预付账款资产减值准备的金额及原因

综合考虑市场和公司实际情况，截至 2024 年 12 月 31 日，公司对下属北京潭柘投资发展有限公司预付账款项下挂账的土地流转及建设款项，按单项个别认定计提资产减值损失 2,422.77 万元。

三、本次计提资产减值准备对公司的影响

本次公司对存货、其他应收款、预付账款计提资产减值准备合计 16,656.38 万元，影响公司 2024 年度利润总额 16,656.38 万元。

本次计提资产减值准备基于谨慎性原则，符合《企业会计准则》和公司会计政策等相关规定，计提资产减值准备依据充分，能够客观、公允地反映公司的财

务状况及经营状况，符合公司实际情况，有助于向投资者提供真实、可靠、准确的会计信息。

四、本次计提资产减值准备履行的审议程序

公司于 2025 年 3 月 28 日召开了第十二届董事会第十次会议、第十二届监事会第六次会议，审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》，本议案尚需提交公司股东会审议。

五、监事会意见

公司监事会认为：根据《企业会计准则》和公司相关会计政策，公司计提资产减值准备符合公司实际情况，资产减值准备计提后，更能公允地反映截至 2024 年 12 月 31 日公司的财务状况、资产价值及经营成果。相关决策程序符合有关法律法规以及《企业会计准则》的规定。因此，同意公司本次资产减值准备的计提事宜，并将其提交公司股东会审议。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会

2025 年 3 月 28 日