

京投发展股份有限公司

关于2023年度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2024年3月29日召开了第十一届董事会第三十二次会议、第十一届监事会第十九次会议，分别审议通过了《关于2023年度计提资产减值准备的议案》，现将具体情况公告如下：

一、计提资产减值准备情况概述

为客观反映公司2023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，公司对截至2023年12月31日财务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。

公司本次单项计提信用减值准备及资产减值准备合计24,456.84万元，本次计提减值准备的资产项目包括存货、其他应收款及预付账款，其中存货跌价损失计提16,047.21万元，其他应收款单项计提信用减值损失5,258.83万元，预付账款单项计提资产减值准备3,150.80万元。本次计提资产减值准备已经审计。

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》的规定，资产负债表日，公司对存货项目进行减值测试，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情况，基于谨慎性原则，公司聘请评估机构对合并范围内存在减值迹象的存货项目进行了减值测试，对成本高于其可变现

净值的存货计提存货跌价准备。根据对锦悦府项目、倬郡项目的评估结果，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》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。

为客观反映公司的财务状况和经营情况，基于谨慎性原则，公司聘请评估机构对鄂尔多斯项目可变现净值进行评估，根据评估结果综合考虑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。

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。

对预付账款北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府土地流转款项，公司根据最新掌握的情况测算可收回金额，根据可收回金额低于其账面价值的金额计提资产减值损失。

（二）计提各项资产减值准备的具体情况

1、计提存货跌价准备的金额及原因

2023年末，综合考虑房地产项目所在地的市场状况，项目自身的定位、开发及销售计划等因素，公司对合并范围内存在减值迹象的存货项目进行了减值测试，对成本高于其可变现净值的存货计提存货跌价准备。公司锦悦府及倬郡项目所在区域销售出现降价现象，公司于2023年末对锦悦府及倬郡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。

具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	存货成本	可变现净值	存货跌价准备
密云·锦悦府	194,288.95	182,579.68	11,709.27
三河·倬郡（注）	71,437.94	67,100.00	4,337.94
合计	265,726.89	249,679.68	16,047.21

注：三河·倬郡系一期数据，二期尚未开发。

2、计提金融资产减值准备的金额及原因

公司下属合营公司鄂尔多斯项目2023年因周边地价较上年同期有所下降，公司聘请评估机构对鄂尔多斯项目进行评估，根据评估结果综合考虑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5,258.83万元。

3、计提预付账款资产减值准备的金额及原因

公司对潭柘寺镇政府土地流转预付账款余额为7,304.13万元，其中A-D地块3,324.55万元，E-F及其周边地块3,979.58万元。

2023年12月，公司全资子公司北京潭柘投资发展有限公司（以下简称“潭柘投资”）与北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府签署了《门头沟区潭柘寺镇中心区（A-D地块）土地一级开发项目地上物征收补充协议》，根据协议相关约定，潭柘投资预计收到地上物征收补偿款，金额为2,453.75万元。

公司根据补偿款情况，结合与北京市门头沟区潭柘寺镇人民政府的沟通，对E-F及其周边地块的可收回金额进行预估，对预计无法收回部分计提相应的减值损失，本次对预付账款计提资产减值损失3,150.80万元。

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24,456.84万元，本次计提资产减值准备已经会计师事务所审计确认，影响公司2023年度利润总额24,456.84万元。

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2024年3月29日召开了第十一届董事会第三十二次会议、第十一届监事会第十九次会议，审议通过了《关于2023年度计提资产减值准备的议案》，该议案尚需提交公司股东大会审议。

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2023年12月31日公司的财务状况、资产价值及经营成果。相关决策程序符合相关法律法规以及《企业会计准则》的有关规定。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大会审议。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会

2024年3月29日