

东莞发展控股股份有限公司

关于计提应收款项坏账准备的公告

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、误导性陈述或重大遗漏。

东莞发展控股股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》《企业会计准则第8号——资产减值》《企业会计准则第29号——资产负债表日后事项》以及公司相关会计政策的规定，对单笔大额应收保理款项计提坏账准备。现将具体情况公告如下：

一、本次计提应收保理款坏账准备情况概述及原因

公司的控股子公司——天津市宏通商业保理有限公司（以下简称“宏通保理公司”）主营业务为开展各类商业保理业务。宏通保理公司于2022年与东莞市瑞盈酒店投资有限公司（以下简称“瑞盈酒店”）开展有追索权商业保理业务，保理标的为瑞盈酒店因出租位于东莞市厚街镇莞太路厚街段166号物业（东莞汇景希尔顿酒店）而形成的债权及收益权，保理融资期限不超过10年，瑞盈酒店按合同约定归还保理本金及利息。

签订相关保理合同至今，宏通保理公司累计向瑞盈酒店投放保理本金79,492万元，期间已累计收回保理本金3,293.46万元，至目前保理本金余额为76,198.54万元。自2024年5月15日起瑞盈酒店不

能按时向宏通保理公司偿还保理本息，至 2024 年 8 月 15 日已持续逾期超过 3 个月，故本次对该笔应收保理款重新分类、计提坏账准备。

二、本次应收款项计提坏账准备的确认标准和计量方法

为监测应收保理款的资产质量，宏通保理公司结合应收保理款的信用风险特征等因素，制定了《金融资产减值准备计提细则》《融资后跟踪管理制度》，根据项目逾期时间长短、可收回性等对应收保理款进行分类，并相应确定计提坏账准备的比例。

（一）确认标准

宏通保理公司结合定量和定性标准综合判断应收保理款的五级分类，计提坏账准备比例（具体见下表）：

资产分类	定量标准	坏账准备计提比例
正常	未存在逾期或逾期 1 个月以内	0.50%
关注	逾期 1-3 个月（含）	2.00%
次级	逾期 3-12 个月（含）	15.00%
可疑	逾期 12 个月以上	25.00%
损失	个别认定	100.00%

注：坏账准备=（应收款项-未实现融资收益）*计提比例。

至 2024 年 6 月 30 日，瑞盈酒店逾期天数未超过 3 个月，该笔应收保理款项分类仍为关注类，至本公司 2024 年半年度财务报告批准报出日，瑞盈酒店逾期天数已超过 3 个月。根据《企业会计准则第 29 号——资产负债表日后事项》第四条规定“企业发生的资产负债表日后调整事项，应当调整资产负债表日的财务报表”、第五条规定“企业发生的资产负债表日后调整事项，通常包括下列各项：资产负债表日后取得确凿证据，表明某项资产在资产负债表日发生了减值或者需要调整该项资产原先确认的减值金额”，宏通保理公司应收瑞盈酒店

保理款在本公司披露 2024 年半年度报告时仍处于逾期状态，属于《企业会计准则》规定的资产负债表日后调整事项。故本次将应收瑞盈酒店保理款由关注类（逾期 1-3 个月）调为次级类（逾期 3-12 个月），相应按 15% 计提坏账准备。

（二）具体计量方法

截至 2024 年 6 月末，宏通保理对瑞盈酒店的应收账款为 107,027.23 万元，未实现融资收益为 23,390.19 万元，6 月末应按次级类标准，计提坏账准备（107,027.23 万元 - 23,390.19 万元）*15%=12,545.56 万元（最终以 2024 年度审计确认为准）。

单位：元

瑞盈酒店项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收保理款	1,070,272,300.44	125,455,553.65	710,914,804.02
其中：未实现融资收益	233,901,942.77		
应收保理款余额	836,370,357.67	125,455,553.65	710,914,804.02

三、风险应对措施

瑞盈酒店已将东莞市厚街镇莞太路厚街段 166 号物业（东莞汇景希尔顿酒店）抵押给宏通保理公司，该物业总建筑面积 154493 m²，总投资约 18 亿元，并已取得不动产权证，权属清晰。根据广东金尺资产土地房地产评估咨询有限公司于 2024 年 2 月 5 日出具的《东莞市厚街镇莞太路厚街段 166 号之一（东莞汇景希尔顿酒店）市场价值评估》（金尺评字[2024]Z030016 号）报告，瑞盈酒店抵押物评估价值为 15.13 亿元，经综合判断抵押顺序、优先受偿权、其他费用等因素后，预计抵押物价值可足够覆盖本项目本息。宏通保理公司正在积极推动瑞盈酒店项目的风险化解工作，降低项目风险。

四、关于本次计提坏账准备的合理性说明

公司本次计提坏账准备事项遵照并符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，体现了会计谨慎性原则，符合公司实际情况。本次计提坏账准备后能更加客观公允地反映公司财务状况、资产价值及经营成果，使公司的会计信息更具合理性。

本次计提坏账准备的事项已经公司董事会审计委员会、第八届董事会第三十五次会议、第八届监事会第二十五次会议审议通过。董事会认为：公司本次大额计提应收款坏账准备本着谨慎性的原则，符合《企业会计准则》等相关规定和公司资产实际情况，计提坏账准备后，能够更加公允地反映公司的财务状况，有利于公司规范运作。本次计提坏账准备符合规定，不存在损害公司和股东利益的情形。

五、公司坏账准备总体计提情况

除对该笔应收保理款计提大额坏账准备外，本期公司因转让东莞信托有限公司 22.2069% 股权应收东莞市路桥投资建设有限公司 99,935.86 万元转让款（合同约定在 2025 年 5 月 17 日前支付），已按组合计提坏账准备 5,996.15 万元，其他计提坏账准备金额相对较小，具体详见公司 2024 年半年度报告。

六、本次计提坏账准备对公司的影响

本次将瑞盈酒店的应收保理款调整为次级，坏账准备计提比例由 2% 提高至 15%，导致本公司 2024 年 6 月末将增加计提坏账准备 10,872.82 万元，减少本公司 2024 年 1-6 月营业利润 10,872.82 万元，相应减少归属于母公司净利润 7,950.75 万元（最终以 2024 年度审计确认为准）。

特此公告。

东莞发展控股股份有限公司董事会

2024年8月27日