

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司

## 关于 2024 年度计提资产减值准备的公告

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。

### 一、计提资产减值准备情况概述

为了真实反映深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“公司”）的财务状况和经营成果，根据《企业会计准则》以及公司会计政策、会计估计的相关规定，本着谨慎性原则，公司及下属子公司对截止 2024 年 12 月 31 日的资产进行了减值测试，对可能减值的资产计提了减值准备。2024 年度（简称“报告期”）计提资产减值准备 193,887.11 万元，转回或转销资产减值准备 31,995.32 万元，核销资产减值准备 24.43 万元，合并范围变更减少减值准备 5,252.07 万元，其他变动减少减值准备 6,002.39 万元，2024 年 12 月 31 日资产减值准备余额为 500,761.69 万元。

具体计提减值准备情况如下表：

序号	科目	报告期计提减值准备金额（人民币万元）	计提原因
1	存货跌价准备	161,149.37	存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。
2	长期股权投资减值准备	17,837.68	长期股权投资按照账面价值与可收回金额孰低计量。当其可收回金额低于其账面价值的，计提长期股权投资减值准备。
3	信用损失准备	8,958.99	以预期信用损失为基础，按信用风险特征对应收款项计提信用损失准备。
4	投资性房地产减值准备	3,024.19	投资性房地产按照账面价值与可收回金额孰低计量。当其可收回金额低于账面价值时，计提投资性房地产减值准备。
5	合同取得成本减值准备	2,916.88	合同取得成本的账面价值高于下列两项的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失：①企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品估计将要发生的成本。
6	商誉减值准备	-	报告期未计提商誉减值准备。
	合计	193,887.11	

注：未考虑减值准备的转回或转销。

## 二、计提资产减值准备的具体情况说明

### （一）存货跌价准备

公司存货跌价准备期初余额为 322,847.35 万元。期末，公司根据目前的市场状况和项目实际销售情况，对开发项目进行减值测试，报告期新增计提存货跌价准备 161,149.37 万元，转回存货跌价准备 7,766.94 万元，转销存货跌价准备 18,830.66 万元，合并范围变更减少存货跌价准备 2,224.06 万元，其他减少存货跌价准备 6,002.39 万元，期末存货跌价准备余额为 449,172.67 万元。

### （二）长期股权投资减值准备

报告期内，公司根据相关准则规定，结合被投资单位的经营情况，公司对持有的联营公司的股权投资计提减值准备 17,837.68 万元。期末，公司长期股权投资的减值余额为 17,837.68 万元。

### （三）信用损失准备

期初，公司信用损失准备余额为 10,983.27 万元。报告期内，按照公司会计政策，公司新增计提信用损失准备 8,958.99 万元，是对应收账款、其他应收款和其他流动资产计提的坏账准备；报告期转回信用损失准备 254.59 万元，系因相关应收款项以及其他应收款收回而转回的信用损失准备；报告期合并范围变动减少信用损失准备 0.84 万元，系因相关处置公司造成的变动；报告期核销信用损失准备 24.43 万元。

期末，公司信用损失准备余额为 19,662.40 万元，较期初净增加 8,679.13 万元。

### （四）投资性房地产减值准备

报告期内，公司根据目前的市场状况和项目实际经营情况，对投资性房地产进行减值测试，报告期新增计提投资性房地产减值准备 3,024.19 万元，合并范围变更减少投资性房地产减值准备 3,024.19 万元，期末投资性房地产减值准备余额为 0。

### （五）合同取得成本减值准备

期末，公司根据项目的销售情况，对合同取得成本进行减值测试，报告期计提合同取得成本减值准备 2,916.88 万元，转销合同取得成本减值准备 5,143.13 万元，合并范围变更减少合同取得成本减值准备 2.98 万元，期末合同取得成本减值准备余额为 2,728.61 万元。

## （六）商誉减值准备

2019年5月公司完成对中保盈隆（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）（下称“中保盈隆”）及其子公司惠州市银泰达实业有限公司（以下简称“惠州银泰达”）的非同一控制下企业合并。公司按照上述企业会计准则要求，将购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额11,360.33万元确认为商誉。公司以能独立产生现金流入、管理开发经营活动的方式（主要系按照地产项目）以及对资产的使用或处置的统一决策作为认定资产组的标准，认定惠州银泰达的房地产存货为资产组（以下简称“银泰达资产组”）。2019年末，公司评估了商誉的可收回金额，产生商誉的银泰达资产组的可收回金额按照银泰达资产组的公允价值减处置费用后的净额及预计未来现金流量的现值孰高确定。公允价值使用剩余法、假设开发法确定，未来现金流量现值基于公司管理层按照五年详细预测期对未来现金流量进行预计，详细预测期的未来现金流量基于管理层制定的商业计划确定。公司在预计未来现金流量现值时使用的关键假设包括预计售价、预计建设成本和折现率等。公司管理层在确定各关键假设相关的参数时，与公司历史经验或外部信息来源一致。经测试，产生商誉的银泰达资产组的账面价值高于其可收回金额，并确定与公司房地产开发业务相关的商誉发生了减值，减值金额为11,360.33万元。

2019年已对该商誉全额计提减值准备，报告期无变化。

## 三、计提资产减值准备对公司报告期财务状况的影响

2024年度计提资产减值准备195,377.93万元，转回或转销资产减值准备33,486.14万元，核销资产减值准备24.43万元，合并范围变更减少减值准备5,252.07万元，其他变动减少减值准备6,002.39万元，考虑所得税及少数股东损益影响，减少2024年度归属于上市公司股东的净利润132,037.04万元，减少合并报表归属于母公司所有者权益132,037.04万元。

上述数据已经公司审计机构德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

公司坚持会计谨慎性原则，计提有关资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，公允反映了公司2024年12月31日合并财务状况以及合并经营成果，有助于向投资者提供更加可靠的会计信息。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二五年四月二十六日