

# 京投发展股份有限公司

## 关于2025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2026年4月17日召开了第十二届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于2025年度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2025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，公司对截至2025年12月31日合并报表中主要资产进行了全面检查，基于谨慎性原则，公司对存在减值迹象的有关资产进行减值测试，对部分资产计提相应减值准备。

公司本次计提减值准备的资产包括存货和应收债权款项，计提资产减值损失及信用减值损失合计95,835.92万元，其中存货跌价损失计提48,730.31万元，应收债权款项按单项计提信用减值损失47,105.61万元。

### 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

额对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，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，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，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，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，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，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，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，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北京潭柘兴业房地产开发有限公司（以下简称“潭柘兴业公司”）回收价值进行评估，根据评估结果，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。

公司于 2025 年度通过收购将上海礼仕酒店有限公司（以下简称“上海礼仕”）纳入合并报表范围（现持股比例 100%），在购买日，公司对相关债权债务进行结算处理，并根据估值确定应收款项的公允价值。针对公允价值低于账面价值的部分，公司确认结算损失，并相应计提信用减值损失。

## （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

2025 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。公司对锦悦府、岚山、西华府及倬郡项目计提存货跌价准备，具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	存货成本	可变现净值	本年计提存货跌价准备
北京·锦悦府	151,226.53	122,480.00	7,994.10
北京·岚山	339,913.39	299,600.00	40,313.39
北京·西华府	2,749.42	2,443.32	306.10
三河·倬郡	102,827.48	92,900.00	116.72
合计	596,716.82	517,423.32	48,730.31

注：上表中数据系各项目公司单体报表计提数。

## 2、计提金融资产减值准备的金额及原因

潭柘兴业公司的项目位于北京市门头沟区域，所在区域销售出现降价现象。2025年末，公司聘请评估机构对潭柘兴业公司进行评估，根据评估结果及其账面债务情况，确定公司对潭柘兴业公司其他应收款计提信用减值损失8,842.71万元。

上海礼仕本年纳入公司合并报表范围，公司在购买日对上海礼仕的相关债权债务进行结算，根据估值，公司对上海礼仕的应收款项的公允价值低于账面价值，公司对低于部分确认结算损失，确定公司对上海礼仕应收款项计提信用减值损失38,262.90万元。

## 三、本次计提资产减值准备对公司的影响

本次公司对存货和应收债权款项计提资产减值损失及信用减值损失合计95,835.92万元，减少公司2025年度利润总额95,835.92万元。

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2026年4月17日召开了第十二届董事会第二十四次会议，以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于2025年度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。

特此公告。

京投发展股份有限公司董事会

2026年4月17日