

证券代码：002244 证券简称：滨江集团 公告编号：2026-012

## 杭州滨江房产集团股份有限公司

### 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。

根据《企业会计准则》和杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称“公司”）会计政策的相关规定，公司对截至2025年12月31日存在减值迹象的资产进行了减值测试，本着谨慎原则，对可能发生减值损失的资产计提了减值准备。主要情况如下：

#### 一、本次计提资产减值准备情况

项目	计提减值准备金额（元）	计提原因
信用损失准备	15,570,016.75	按信用风险特征对应收款项计提坏账准备。
存货跌价准备	2,632,214,309.19	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，提取存货跌价准备。
投资性房地产减值准备	157,908,182.78	对于长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失
合计	2,805,692,508.72	

#### 二、本次计提资产减值准备合理性的说明

##### （一）信用损失准备

公司按信用风险特征的相似性和相关性对应收款项进行分组，各组合确定依据及计量预期信用损失的方法如下：

##### 1、具体组合及计量预期信用损失的方法

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
------	---------	-------------

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——账龄组合	账龄	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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——合并范围内关联往来组合	款项性质	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——外部财务资助款组合	款项性质	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
其他应收款——项目预售监管共管户资金		
其他应收款——物业维修金、保修金组合		
其他应收款——押金保证金组合		
其他应收款——应收暂付款组合		
其他应收款——合作意向金组合		
其他应收款——其他零星款项组合		
其他应收款——大额政府保证金组合	款项性质	1%
其他应收款——合并范围内关联往来组合	款项性质	1%
其他应收款——已确定盈利的项目公司对其股东的财务资助款组合	款项性质	1%
其他应收款——对联营、合营企业按公司持股比例提供除注册资本外的项目投入款组合	款项性质	1%

## 2、应收款项账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率(%)
1年以内（含，下同）	5
1-2年	10
2-3年	20
3-5年	80
5年以上	100

3、对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项，公司按单项计提预期信用损失。

公司按上述原则，2025年度共计提坏账准备15,570,016.75元，

其中应收账款转回14,568,048.03元,其他应收款计提30,138,064.78元。

## **(二) 存货跌价准备**

资产负债表日,公司对存货采用成本与可变现净值孰低计量,按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。对于开发产品,在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;对于开发成本,在正常生产经营过程中以所开发项目的估计售价减去至项目完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。当可变现净值低于成本时,计提存货跌价准备。资产负债表日,同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的,分别确定其可变现净值,并与其对应的成本进行比较,分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

报告期内,公司部分房地产项目销售未达预期,参照目前市场价格和项目的实际销售情况,本着谨慎性原则,公司对项目可变现净值进行减值测试后,2025年度对存货共计提减值准备2,632,214,309.19元。

## **(三) 投资性房地产减值准备**

根据《企业会计准则第8号——资产减值》及公司会计政策的相关规定,公司对资产负债表日有迹象表明发生减值的投资性房地产进行减值测试,减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。可收回金额按预计未来

现金流量的现值确定。

按照上述方法，2025年度公司对投资性房地产计提资产减值准备157,908,182.78元。

### 三、本次计提资产减值准备对公司的影响

本次资产减值准备计提共计2,805,692,508.72元，减少归属于上市公司股东的净利润 1,825,820,363.49 元。

本次计提资产减值准备事项已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认。

特此公告。

杭州滨江房产集团股份有限公司

董事会

二〇二六年四月二十四日