

## 昆吾九鼎投资控股股份有限公司

Kunwu Jiuding Investment Holdings CO., Ltd

### 关于前期会计差错更正及追溯调整的公告

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。

#### 重要内容提示：

●本次前期会计差错更正采用追溯重述法。昆吾九鼎投资控股股份有限公司（以下简称“公司”）对2023年度和2024年度财务报表进行会计差错更正及追溯调整，同时对2025年一季度、2025年半年度及2025年三季度财务报表因期初数造成的影响一并追溯调整。前述调整涉及合并资产负债表、母公司资产负债表、合并利润表、母公司利润表、合并所有者权益变动表、母公司所有者权益变动表，不影响合并现金流量表和母公司现金流量表。

●本次追溯调整事项造成公司2023年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润由盈利转为亏损，发生盈亏性质改变，其余年度盈亏性质不发生改变。根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号——财务信息的更正及相关披露》的规定，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对更正后的2023年度和2024年度财务报表进行审计并出具新的审计报告。

#### 一、本次前期会计差错更正及追溯调整事项的概述

近年来，随着市场环境的不不断变化，公司房地产业务面临相应挑战。近期，公司对“紫金城”项目商业区的变现方案进行了深度研究与重新论证。在此过程中，公司秉持审慎性原则，对相关资产的实际状况、可变现净值及公允价值进行了全面核查与重新评估。

经自查发现，公司部分资产的会计处理存在前期差错，具体情况如下：

##### 一、存货

公司部分存货在2023年末已存在减值迹象，但当时未能充分识别并计提相应的存货跌价准备。2024年末，公司对该部分存货计提了1.97亿元跌价准备。

经重新评估，2023年末应计提存货跌价准备1.69亿元，2024年末应计提存货跌价准备0.20亿元。本次会计差错更正根据《企业会计准则第1号——存货》及前期差错更正要求，对2023年度和2024年度财务报表进行追溯调整：2023年度补充计提存货跌价准备1.69亿

元，并相应调减 2024 年度多计提的存货跌价准备 1.77 亿元（2024 年度由原计提存货跌价准备 1.97 亿元调整至 0.20 亿元）。

## 二、投资性房地产

公司投资性房地产采用公允价值模式计量，2023 年度原公允价值变动损失 0.01 亿元，2024 年度原公允价值变动损失 0.69 亿元。经重新评估，该部分投资性房地产在 2023 年末的公允价值较原评估值有所下降，但当时未充分反映该公允价值变动。

本次会计差错更正根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》及前期差错更正要求，对 2023 年度和 2024 年度财务报表进行追溯调整：2023 年度增加投资性房地产公允价值变动损失 0.08 亿元（2023 年度由原公允价值变动损失 0.01 亿元调整至 0.09 亿元）；并相应调减 2024 年度投资性房地产公允价值变动损失 0.01 亿元（2024 年度由原公允价值变动损失 0.69 亿元调整至 0.68 亿元）。

本次前期会计差错更正事项已经公司董事会审计委员会审核通过并提交董事会，公司第十届董事会第十三次会议以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于昆吾九鼎投资控股股份有限公司前期会计差错更正的议案》。本次前期会计差错更正事项无需提交股东会审议。

## 二、会计差错更正具体情况及对公司的影响

公司根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》等相关规定，对前期会计差错进行更正，并对受影响的相关年度的财务数据进行追溯调整。此次前期会计差错更正及追溯调整涉及 2023 年度、2024 年度、2025 年一季度、2025 年半年度、2025 年第三季度的合并资产负债表、母公司资产负债表、合并利润表、母公司利润表、合并所有者权益变动表、母公司所有者权益变动表的部分项目，不影响现金流量表的列示，其中 2023 年年度报告归属于上市公司股东的净利润将由盈利变为亏损，其余年度盈亏性质不发生改变，北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对更正后的 2023 年度和 2024 年度财务报表进行审计并出具新的审计报告。具体影响的财务报表项目及金额如下（单位：人民币元）：

### （一）对 2023 年度财务报表的影响

#### 1、合并资产负债表

报表项目	2023 年 12 月 31 日		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
存货	1,809,300,968.22	-169,206,025.36	1,640,094,942.86

投资性房地产	244,395,897.00	-8,193,644.00	236,202,253.00
递延所得税资产	122,545,946.21	42,301,506.34	164,847,452.55
递延所得税负债	71,227,578.77	-2,048,411.00	69,179,167.77
未分配利润	2,013,523,266.11	-133,049,752.02	1,880,473,514.09
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,891,171,278.67	-133,049,752.02	2,758,121,526.65

## 2、母公司资产负债表

报表项目	2023年12月31日		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
存货	1,809,300,968.22	-169,206,025.36	1,640,094,942.86
投资性房地产	244,395,897.00	-8,193,644.00	236,202,253.00
递延所得税资产	96,098,308.26	42,301,506.34	138,399,814.60
递延所得税负债	32,066,240.11	-2,048,411.00	30,017,829.11
未分配利润	1,574,379,337.38	-133,049,752.02	1,441,329,585.36
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,384,456,045.21	-133,049,752.02	2,251,406,293.19

## 3、合并利润表

报表项目	2023年度		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
公允价值变动收益	-105,672,036.24	-8,193,644.00	-113,865,680.24
资产减值损失	-	-169,206,025.36	-169,206,025.36
营业利润	6,108,316.28	-177,399,669.36	-171,291,353.08
利润总额	6,193,563.79	-177,399,669.36	-171,206,105.57
所得税费用	-7,965,245.05	-44,349,917.34	-52,315,162.39
净利润	14,158,808.84	-133,049,752.02	-118,890,943.18
归属于母公司股东的净利润	15,345,147.16	-133,049,752.02	-117,704,604.86
综合收益总额	28,830,576.31	-133,049,752.02	-104,219,175.71
归属于母公司所有者的综合收益总额	29,986,933.55	-133,049,752.02	-103,062,818.47

## 4、母公司利润表

报表项目	2023年度		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
公允价值变动收益	-1,054,829.00	-8,193,644.00	-9,248,473.00
资产减值损失	-	-169,206,025.36	-169,206,025.36
营业利润	86,488,949.66	-177,399,669.36	-90,910,719.70
利润总额	86,645,521.72	-177,399,669.36	-90,754,147.64
所得税费用	-7,326,477.90	-44,349,917.34	-51,676,395.24
净利润	93,971,999.62	-133,049,752.02	-39,077,752.40
综合收益总额	93,971,999.62	-133,049,752.02	-39,077,752.40

5、更正后合并所有者权益变动表

项目	2023 年												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	433,540,800.00	-	-	-	186,385,463.49	-	20,337,583.04	-	216,770,400.00	-	2,067,897,055.33	-	2,924,931,301.86	51,367,068.54	2,976,298,370.40
加：会计政策变更											-352,408.38		-352,408.38		-352,408.38
前期差错更正													-		-
其他													-		-
二、本年期初余额	433,540,800.00	-	-	-	186,385,463.49	-	20,337,583.04	-	216,770,400.00	-	2,067,544,646.95	-	2,924,578,893.48	51,367,068.54	2,975,945,962.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					5,971,979.64		14,641,786.39				-187,071,132.86		-166,457,366.83	-30,779,037.93	-197,236,404.76
（一）综合收益总额							14,641,786.39				-117,704,604.86		-103,062,818.47	-1,156,357.24	-104,219,175.71
（二）所有者投入和减少资本														-29,622,680.69	-29,622,680.69
1. 所有者投入的普通股														-29,622,680.69	-29,622,680.69
2. 其他权益工具持有者投入资本														-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额														-	-
4. 其他														-	-
（三）利润分配											-69,366,528.00		-69,366,528.00		-69,366,528.00
1. 提取盈余公积														-	-



前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	433,540,800.00	-	-	-	151,737,292.62	-	24,617.53	-	216,770,400.00	1,549,773,865.76	2,351,846,975.91	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	8,003,597.68	-	-	-108,444,280.40	-100,440,682.72	
（一）综合收益总额							8,003,597.68			-39,077,752.40	-31,074,154.72	
（二）所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-69,366,528.00	-69,366,528.00	
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-69,366,528.00	-69,366,528.00	
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	433,540,800.00	-	-	-	151,737,292.62	-	8,028,215.21	-	216,770,400.00	1,441,329,585.36	2,251,406,293.19	

上述对应附注调整情况具体内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的《昆吾九鼎投资控股股份有限公司关于前期会计差错更正后的财务报表及相关附注》。

## （二）对 2024 年度财务报表的影响

### 1、合并资产负债表

报表项目	2024 年 12 月 31 日		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
存货	1,501,843,370.33	7,409,502.77	1,509,252,873.10
投资性房地产	175,266,769.52	-7,623,525.52	167,643,244.00
递延所得税资产	159,505,204.72	-1,852,375.69	157,652,829.03
递延所得税负债	44,576,767.65	-1,905,881.38	42,670,886.27
未分配利润	1,745,225,490.23	-160,517.06	1,745,064,973.17
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,627,851,375.21	-160,517.06	2,627,690,858.15

### 2、母公司资产负债表

报表项目	2024 年 12 月 31 日		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
存货	1,501,843,370.33	7,409,502.77	1,509,252,873.10
投资性房地产	175,266,769.52	-7,623,525.52	167,643,244.00
递延所得税资产	142,570,750.40	-1,852,375.69	140,718,374.71
递延所得税负债	14,783,958.24	-1,905,881.38	12,878,076.86
未分配利润	1,374,594,154.47	-160,517.06	1,374,433,637.41
所有者权益（或股东权益）合计	2,184,670,862.30	-160,517.06	2,184,510,345.24

### 3、合并利润表

报表项目	2024 年度		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
公允价值变动收益	-155,772,742.89	570,118.48	-155,202,624.41
资产减值损失	-196,785,752.03	176,615,528.13	-20,170,223.90
营业利润	-334,286,195.85	177,185,646.61	-157,100,549.24
利润总额	-328,793,173.32	177,185,646.61	-151,607,526.71
所得税费用	-59,830,691.42	44,296,411.65	-15,534,279.77
净利润	-268,962,481.90	132,889,234.96	-136,073,246.94
归属于母公司股东的净利润	-268,297,775.88	132,889,234.96	-135,408,540.92
综合收益总额	-264,635,452.28	132,889,234.96	-131,746,217.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	-263,981,947.31	132,889,234.96	-131,092,712.35

### 4、母公司利润表

报表项目	2024 年度		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
公允价值变动收益	-69,129,127.48	570,118.48	-68,559,009.00
资产减值损失	-196,674,399.13	176,615,528.13	-20,058,871.00
营业利润	-270,174,400.48	177,185,646.61	-92,988,753.87
利润总额	-263,539,906.92	177,185,646.61	-86,354,260.31
所得税费用	-63,754,724.01	44,296,411.65	-19,458,312.36
净利润	-199,785,182.91	132,889,234.96	-66,895,947.95
综合收益总额	-199,785,182.91	132,889,234.96	-66,895,947.95

5、更正后合并所有者权益变动表

项目	2024年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	433,540,800.00	-	-	-192,357,443.13	-	34,979,369.43	-216,770,400.00	-	-2,013,523,266.11	-	-2,891,171,278.67	20,588,030.61	2,911,759,309.28
加：会计政策变更												-	-
前期差错更正									-133,049,752.02		-133,049,752.02		-133,049,752.02
其他												-	-
二、本年期初余额	433,540,800.00	-	-	-192,357,443.13	-	34,979,369.43	-216,770,400.00	-	-1,880,473,514.09	-	-2,758,121,526.65	20,588,030.61	2,778,709,557.26
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	662,043.85	-	4,315,828.57	-	-	-135,408,540.92	-	-130,430,668.50	1,176,246.62	-129,254,421.88
（一）综合收益总额						4,315,828.57			-135,408,540.92		-131,092,712.35	-653,504.97	-131,746,217.32
（二）所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,829,751.59	1,829,751.59
1. 所有者投入的普通股												1,829,751.59	1,829,751.59
2. 其他权益工具持有者投入资本												-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额												-	-
4. 其他												-	-
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积												-	-
2. 提取一般风险准备												-	-
3. 对所有者（或股东）的分配												-	-



(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-
4. 其他											-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积											-
2. 对所有者(或股东)的分配											-
3. 其他											-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)											-
2. 盈余公积转增资本(或股本)											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-
5. 其他综合收益结转留存收益											-
6. 其他											-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
(六) 其他											-
四、本期期末余额	433,540,800.00	-	-	-	151,737,292.62	-	8,028,215.21	-	216,770,400.00	1,374,433,637.41	2,184,510,345.24

上述对应附注调整情况具体内容详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)上披露的《昆吾九鼎投资控股股份有限公司关于前期会计差错更正后的财务报表及相关附注》。

(三) 对 2025 年一季度财务报表的影响

1、合并资产负债表

报表项目	2025 年 3 月 31 日		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
存货	1,472,616,511.57	7,409,502.77	1,480,026,014.34
投资性房地产	175,266,769.52	-7,623,525.52	167,643,244.00
递延所得税资产	161,295,295.70	-1,852,375.69	159,442,920.01
递延所得税负债	43,822,746.07	-1,905,881.38	41,916,864.69
未分配利润	1,711,956,275.13	-160,517.06	1,711,795,758.07
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,594,179,357.43	-160,517.06	2,594,018,840.37

(四) 对 2025 年半年度财务报表的影响

1、合并资产负债表

报表项目	2025 年 6 月 30 日		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
存货	1,470,582,114.92	7,409,502.77	1,477,991,617.69
投资性房地产	175,266,769.52	-7,623,525.52	167,643,244.00
递延所得税资产	162,452,563.65	-1,852,375.69	160,600,187.96
递延所得税负债	43,727,536.20	-1,905,881.38	41,821,654.82
未分配利润	1,697,675,692.85	-160,517.06	1,697,515,175.79
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,579,161,426.20	-160,517.06	2,579,000,909.14

2、母公司资产负债表

报表项目	2025 年 6 月 30 日		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
存货	1,470,552,798.16	7,409,502.77	1,477,962,300.93
投资性房地产	175,266,769.52	-7,623,525.52	167,643,244.00
递延所得税资产	143,555,012.08	-1,852,375.69	141,702,636.39
递延所得税负债	14,783,958.24	-1,905,881.38	12,878,076.86
未分配利润	1,368,186,378.09	-160,517.06	1,368,025,861.03
所有者权益（或股东权益）合计	2,178,263,085.92	-160,517.06	2,178,102,568.86

### 3、更正后合并所有者权益变动表

项目	2025 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
优先股		永续债	其他													
一、上年期末余额	433,540,800.00	-	-	-	193,019,486.98	-	39,295,198.00	-	216,770,400.00	-	1,745,225,490.23	-	2,627,851,375.21	21,764,277.23	2,649,615,652.44	
加：会计政策变更																
前期差错更正											-160,517.06		-160,517.06		-160,517.06	
其他																
二、本年期初余额	433,540,800.00	-	-	-	193,019,486.98	-	39,295,198.00	-	216,770,400.00	-	1,745,064,973.17	-	2,627,690,858.15	21,764,277.23	2,649,455,135.38	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-1,140,151.63				-47,549,797.38		-48,689,949.01	186,078.67	-48,503,870.34	
(一) 综合收益总额							-1,140,151.63				-47,549,797.38		-48,689,949.01	186,078.67	-48,503,870.34	
(二) 所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入的普通股																
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他																
(三) 利润分配																
1. 提取盈余公积																



前期差错更正											-160,517.06	-160,517.06
其他												-
二、本年期初余额	433,540,800.00	-	-	-	151,737,292.62	-	8,028,215.21	-	216,770,400.00	1,374,433,637.41	2,184,510,345.24	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	-	-	-	-6,407,776.38	-6,407,776.38	
（一）综合收益总额										-6,407,776.38	-6,407,776.38	
（二）所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	433,540,800.00	-	-	-	151,737,292.62	-	8,028,215.21	-	216,770,400.00	1,368,025,861.03	2,178,102,568.86	

## （五）对 2025 年三季度财务报表的影响

### 1、合并资产负债表

报表项目	2025 年 9 月 30 日		
	调整前金额	调整金额	调整后金额
存货	1,523,204,508.37	7,409,502.77	1,530,614,011.14
投资性房地产	175,266,769.52	-7,623,525.52	167,643,244.00
递延所得税资产	165,331,989.05	-1,852,375.69	163,479,613.36
递延所得税负债	41,007,222.84	-1,905,881.38	39,101,341.46
未分配利润	1,695,291,451.93	-160,517.06	1,695,130,934.87
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,571,159,409.77	-160,517.06	2,570,998,892.71

上述对应附注调整情况具体内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露的《昆吾九鼎投资控股股份有限公司关于前期会计差错更正后的财务报表及相关附注》。

### 三、会计师事务所的结论性意见

因会计差错更正及追溯调整，公司 2023 年度归属于上市公司股东的净利润由盈利转为亏损，发生盈亏性质改变。公司聘请的北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了更正后的 2023 年度和 2024 年度审计报告。会计师事务所认为，公司的事项说明在所有重大方面按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》，及相关格式指引等规定编制，在所有重大方面公允的反映了公司前期会计差错更正情况。

### 四、公司履行的决策程序

#### （一）董事会审计委员会决策情况

董事会审计委员会于 2026 年 4 月 27 日召开会议，以 3 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于前期会计差错更正及追溯调整的议案》。审计委员会认为：本次前期会计差错更正符合《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》以及证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》等相关规定和要求，更正后的财务信息能够更加客观、公允地反映公司财务状况和经营成果。公司本次前期会计差错更正的决策程序符合法律法规及《公司章程》等相关规定，不存在损害公司和股东利益，特别是中小股东利益的情形。同意公司本次前期会计差错更正事项，并同意将该事项提交公司董事会审议。

#### （二）董事会决策情况

公司于 2026 年 4 月 28 日召开第十届董事会第十三次会议，以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于前期会计差错更正及追溯调整的议案》。董事会认为：本次前期会计差错更正符合《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》以及证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号—财务信息的更正及相关披露》等相关规定和要求，符合公司实际情况，更正后的财务信息能够客观、准确地反映公司的财务状况和经营成果，不存在损害公司和股东利益，特别是中小股东利益的情形。董事会同意本次前期会计差错更正事项。

昆吾九鼎投资控股股份有限公司

董 事 会

2026 年 4 月 29 日