

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

证券代码：000011 200011 股票简称：深物业 A 深物业 B 编号：2026-08 号

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、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于 2026 年 3 月 27 日召开第十一届董事会第 5 次会议，审议通过了《关于计提及减少各项资产减值准备的议案》，现将 2025 年度计提资产减值准备的具体情况公告如下：

一、本次计提资产减值准备情况概述

为了更加客观、公正地反映公司财务状况和资产价值，根据《企业会计准则》和公司相关会计政策等的要求，结合企业实际经营情况和资产现状，本着谨慎性原则，2025 年公司计提资产减值准备合计 42,451.41 万元，合并报表抵销 41,220.86 万元，对公司 2025 年度合并报表利润总额的影响金额为-1,230.55 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	资产减值准备 计提金额	对公司合并报表利 润总额影响额
应收款项	729.76	-729.76
存货	0.29	-0.29
长期股权投资	41,220.86	0.00
商誉	500.50	-500.50
合计	42,451.41	-1,230.55

（一）应收款项信用减值准备

根据《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定，公司计提应收款项信用减值准备 729.76 万元，并计入当期损益。主要系公司之子公司深圳市荣耀房地产开发有限公司（以下简称“荣耀地产”）对深圳市蚌岭股份合作公司的其他应收款项，根据账龄计提坏账准备 600 万元。

（二）存货跌价准备

资产负债表日，根据《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定，对公司存货进行减值测试，计提存货跌价准备 0.29 万元，并计入当期损益。

（三）长期股权投资减值准备

根据《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定，公司聘请了深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对长期股权投资可收回金额进行了评估测算，并出具了股权可收回金额资产评估报告。根据资产评估报告，母公司所持有荣耀地产 69% 股权的可收回金额为 9,579.14 万元，低于该项资产的账面价值 50,800 万元，公司母公司报表层面计提长期股权投资减值准备 41,220.86 万元，相应计入母公司当期损益，减少母公司当期利润总额 41,220.86 万元，对公司 2025 年度合并报表损益无影响。

（四）商誉减值准备

1. 商誉形成过程

公司之子公司深圳市物合产业投资发展有限公司（以下简称“物合公司”或“委托人”）于 2021 年完成对深圳市设施之家科技有限公司（以下简称“设施之家”）股权收购及定向增资后取得设施之家 35% 股权，支付对价 1,400.00 万元，此外设施之家股东吴姣

将其持有或实际控制的设施之家股权中 16%的表决权无条件授予物合公司享有并行使，即在设施之家股东会中，物合公司合计占有 51%的表决权，自 2021 年 9 月起纳入公司合并报表范围。根据《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》和《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》相关规定，物合公司本次购买设施之家 35%股权的合并成本为 1,400.00 万元，取得可辨认净资产公允价值份额 455.32 万元。物合公司将支付的合并成本超过应享有被收购方设施之家的可辨认净资产公允价值份额的差额 944.68 万元确认为商誉。

2. 本次商誉减值准备金额

根据《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定，物合公司聘请了深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对设施之家含商誉资产组于评估基准日 2025 年 12 月 31 日的可收回金额进行评估，并出具了可收回金额资产评估报告。根据资产评估报告，设施之家形成的包含商誉的相关资产组在评估基准日的账面值为 2,732.83 万元，采用现金流量折现法评估的物合公司认定的设施之家含商誉资产组于评估基准日的可收回金额不低于 1,302.83 万元。由此计算，物合公司当期计提因收购设施之家 35%股权所对应的商誉减值准备 500.50 万元，并计入当期损益。

二、本次计提资产减值准备对公司财务状况的影响

本次计提各项资产减值准备金额合计为 42,451.41 万元，减少公司 2025 年度利润总额 1,230.55 万元，本次计提资产减值准备已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认。

三、董事会意见

公司本次计提减值准备符合公司资产实际情况和相关政策规定，

能够更加公允、真实地反映公司的资产状况和财务状况，使公司资产价值的会计信息更加真实、可靠。董事会同意本次计提资产减值准备事项。

四、备查文件

第十一届董事会第5次会议决议。

特此公告。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2026年3月28日