



立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

关于冠城大通新材料股份有限公司 2025 年年度报告的信息披露监管问询函
的回复

立信中联专复字[2026]D-0519 号

上海证券交易所上市公司管理一部：

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”）于 2026 年 6 月 12 日收到贵所关于对冠城大通新材料股份有限公司（以下简称“冠城新材”或“公司”）2025 年年度报告信息披露监管问询函《上证公函[2026]1061 号》。根据问询函的要求，会计师对问询函的下列问题进行了专项核查，具体回复如下：

一、关于存货。年报显示，2025 年末，公司存货账面价值 47.60 亿元，存货跌价准备余额 8.24 亿元，其中房地产项目存货跌价准备余额 7.83 亿元，占比 95%。2025 年，公司对房地产项目计提存货跌价准备 0.49 亿元，而 2023 年和 2024 年分别计提 1.61 亿元、4.04 亿元，本期减值计提金额大幅下滑。此外，冠城大通百旺府、冠城大通悦山郡等部分在开发项目开工时间较早，整体投资进度缓慢。请公司：（1）分项目列示房地产存货的具体构成、开发时间和进度、在售项目去化情况、账面成本和减值计提情况，并说明减值测试可变现净值的计算过程、关键假设与参数的选取及依据；（2）结合近三年年末相关减值测试时点的项目去化进度、平均售价、所在区域房地产市场及周边可比项目售价情况等，说明本期减值测试的关键假设及预计售价等关键参数选取是否合理、与前期是否存在较大差异，说明本期存货跌价准备计提大幅下降的原因及合理性；（3）结合在开发项目的实际开发进度、预计竣工时间、投资进度等，说明部分在开发项目长期未能竣工、投资进度不及预计的原因及合理性，是否存在项目停滞和进一步延期风险，并结合减值迹象出现的时点、已计提减值金额，说明本期及前期开发成本减值计提的充分性、部分项目未计提减值的原因及合理性。

回复：

（1）分项目列示房地产存货的具体构成、开发时间和进度、在售项目去化情况、账面成本和减值计提情况，并说明减值测试可变现净值的计算过程、关键假设与参数的选取及依据；

①房地产存货的具体构成、开发时间和进度、在售项目去化情况、账面成本和减值计提情况如下:

金额单位: 亿元

项目名称	开发时间和进度	去化情况	存货余额	跌价准备余额	存货账面价值
西北旺新村项目	在建(预计 2026 年 12 月完工)	65.65%	29.76	-	29.76
冠城大通百旺府	在建(预计 2026 年 9 月完工)	90.12%	3.67	-	3.67
冠城大通蓝郡	已完工	90.29%	3.13	1.35	1.78
冠城大通蓝湖庭	已完工	87.17%	0.93	0.60	0.33
冠城大通华宸院	已完工	78.37%	2.48	1.55	0.93
蝶泉湾	已完工	79.71%	1.73	0.86	0.87
冠城大通华玺	已完工	72.11%	1.51	0.43	1.08
冠城大通悦山郡	在建(2018 年 10 月开工)	未开盘	3.48	2.42	1.06
其他	已完工		2.69	0.62	2.07
合计			49.38	7.83	41.55

②房地产项目减值测试可变现净值的计算过程、关键假设与参数的选取及依据:

公司制定了符合企业会计准则的存货跌价准备会计政策: 期末, 存货按成本与可变现净值孰低法计量, 在对存货进行全面盘点的基础上, 按各类存货单个项目的存货成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备; 对于数量繁多、单价较低的存货, 按存货类别计提存货跌价准备。在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的, 且难以与其他项目分开计量的存货, 合并计提存货跌价准备。

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。

估计售价, 区分已售物业及未售物业, 分别选取关键参数估计售价。对于已售物业, 按照合同金额进行确认; 对于未售物业, 依据公司整体战略目标, 结合公司产品及市场变化情况, 参考周边同板块、同业态、客群重合的同类竞品的销售价格以及项目自身报告期内的实际成交均价及未来推盘计划来制定各阶段的营销策略, 并以营销策略中相关售价作为减值测试中预计售价的选取依据。报告

期后平均售价落地情况充分验证了减值测试中预计售价选取具有合理性。

预计销售额，区分已售物业及未售物业两类分别进行测算。已售物业以已签约合同金额作为预计销售额；未售物业以各业态剩余可售面积（车位按剩余可售个数）乘以各业态预计售价测算确定预计销售额。不含税预计销售额为含税预计销售额扣除增值税后的净额。

2025 年末主要项目可变现净值测算如下：

金额单位：亿元

项目名称	预计销售额 (不含税)	估计的销售费用及相关税费	至完工时估计将要发生的成本	可变现净值
冠城大通蓝郡	2.38	0.16	-	2.22
冠城大通蓝湖庭	0.36	0.05	-	0.31
冠城大通华宸院	0.92	0.07	-	0.85
蝶泉湾	0.94	0.07	-	0.87
冠城大通华玺	1.10	0.06	-	1.04
冠城大通悦山郡	3.82	0.20	2.60	1.02
冠城大通百旺府	8.74	2.62	0.02	6.10
西北旺新村项目	48.87	4.10	13.67	31.10

冠城大通蓝湖庭、冠城大通华宸院、冠城大通华玺、冠城大通悦山郡可变现净值低于存货账面价值，系存货账面价值含土地成本，其中包括土地成本中可抵减后续结转时相应冲减“营业成本”的销项税金额。

(2) 结合近三年年末相关减值测试时点的项目去化进度、平均售价、所在区域房地产市场及周边可比项目售价情况等，说明本期减值测试的关键假设及预计售价等关键参数选取是否合理、与前期是否存在较大差异，说明本期存货跌价准备计提大幅下降的原因及合理性；

公司房地产项目分布在北京地区、长三角地区和福州地区。自 2020 年以来，公司无新增土地储备，目前除北京地区冠城大通百旺府项目和西北旺新村项目、福州地区冠城大通悦山郡项目在建以外，其他项目基本都已进入尾盘阶段。近三年末相关减值测试时点，长三角地区和福州地区项目存在可变现净值低于成本的情况。公司严格遵循《企业会计准则第 1 号——存货》的规定，期末存货按照成本与可变现净值孰低计量，公司减值政策保持一贯性。公司 2023 年、2024 年、2025 年的减值计提情况分别反映各资产负债表日可获得的项目近期成交均价、

周边竞品价格、库存结构、销售策略及去化周期等客观证据变化。减值测试预计售价参数选取合理，减值测试的方法与前期不存在较大差异。本期存货跌价准备计提大幅下降是基于遵循会计准则进行减值测试的结果，变动具备合理性。

主要项目情况说明如下：

①冠城大通蓝郡

本项目坐落于南京六合经济开发区雄州南路 333 号，产品包含住宅及社区商业、车位。

2023 年末项目住宅主力房源基本售罄，剩余可售主要为产权车位和商业（在租），项目累计去化率为 90.09%。其中，年内车位实际成交均价 5 万元/个，同期竞品中北龙池湾均价 5 万元/个，公司参考竞品价格并结合自身实际情况，按 5 万元/个核定预估售价予以继续推盘，并据此作为年末减值测试的售价参数。年内对于未售已出租的商业，根据租赁协议，并结合该区域房地产市场发展趋势，按持有到期后转售的模式确定其预计售价 0.49 万元/m²。截止 2023 年末该项目存货包含车位 4,500 个、商业 2.67 万平方米。预计销售额（不含税）3.36 亿元，其中车位 2.13 亿元、商业 1.23 亿元。

2024 年末项目累计去化率为 90.11%，年内车位实际成交均价为 4.8 万/个，成交量较小。随着区域楼市行情进一步走弱，车位销售环境持续变差，本项目建设周期久，车位布局不合理，加之设施老化、局部渗水等问题更加突出，产品吸引力进一步降低。同时，板块竞品纷纷降价、采用渠道包销模式抢占市场，行业竞争加剧，竞品项目保利荣盛合悦年度内均价为 3 万元/个。为贴近市场积极去化车位，公司综合市场、产品及竞争形势，将车位未来销售价格下调为 2.6 万元/个，并据此作为年末减值测试的售价参数。年内对于未售已出租的商业，根据租赁协议，并结合该区域房地产市场发展趋势，按持有到期后转售的模式确定其预计售价 0.52 万元/m²。截止 2024 年末该项目存货包含车位 4,489 个、商业 2.67 万平方米。预计销售额（不含税）2.41 亿元，其中车位 1.10 亿元、商业 1.31 亿元。

2025 年末项目累计去化率为 90.29%，年内车位实际成交均价 2.6 万元/个，与 2024 年末减值预估售价吻合，充分验证前期估值假设的公允性与可落地性。

随着区域车位市场竞争趋于白热化,区域各竞品项目均以降价跑量回笼资金为营销策略,板块竞品价格持续下探,保利荣盛合悦车位均价约 2.5 万元/个,本项目 2.6 万元/个的成交价格基本贴合板块尾盘车位公允价格区间。为保证公司利益,公司在制定次年营销策略时结合区域车位业态相对稳定的市场行情与本项目车位去化管理目标,将延续 2.6 万元/个的售价推进车位去化,并据此作为年末减值测试的售价参数。年内对于未售已出租的商业,根据租赁协议,并结合该区域房地产市场发展趋势,按持有到期后转售的模式确定其预计售价 0.52 万元/m²。截止 2025 年末该项目存货包含车位 4,369 个、商业 2.67 万平方米。预计销售额(不含税) 2.38 亿元,其中车位 1.07 亿元、商业 1.31 亿元。

②冠城大通蓝湖庭

冠城大通蓝湖庭项目位于南京六合新城,主要业态为住宅和商业,住宅于 2021 年首次开盘销售,全部毛坯交付。

2023 年末项目累计去化率为 78.80%,年内住宅实际成交均价 1.26 万元/m²,期末剩余可售住宅呈现明显“哑铃型”分布,优势中间楼层产品去化殆尽,存量以顶底楼层毛坯房源为主。同期六合新城整体市场进入以价换量周期,区域精装竞品价格持续下调,大华南门望精装均价 1.4 万元/m²,同比下滑 20%,龙池映精装均价 1.6 万元/m²,同比下调 13%。结合市场行情与本项目产品毛坯属性,公司在制定未来销售政策时按照住宅区域及不同类型定价区间 0.8 万元/m²至 1 万元/m²,并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2023 年末该项目存货主要包含住宅 1.35 万平方米、车位 1126 个。预计销售额(不含税) 1.78 亿元,其中住宅 1.19 亿元、车位 0.58 亿元。

2024 年住宅实际成交均价 0.94 万元/m²,与 2023 年末制定的未来销售定价基本相符。2024 年末项目累计去化率为 83.31%,剩余可售住宅 59 套,其中一层变异户型 41 套,瑕疵房源占剩余房源比例高达 88%。项目所在的六合区作为南京远郊地缘刚需板块,客户价格敏感度高、品质溢价接受度弱,叠加二手房集中抛售冲击,片区库存去化压力加剧,全域项目普遍折价走量。对标大华南门望精装均价回落至 1.2 万元/m²左右,降幅达到 14%。基于瑕疵尾盘占余量比较大的客观现状,公司为有效去化回笼项目资金,将项目剩余住宅销售价格均价调整至

0.66 万元/m²，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2024 年末该项目存货主要包含住宅 0.61 万平方米、车位 1,098 个。预计销售额（不含税）0.69 亿元，其中住宅 0.38 亿元、车位 0.31 亿元。

2025 年住宅实际成交均价 0.68 万元/m²，成交价格与 2024 年末减值预估水平基本匹配；2025 年末项目累计去化率为 87.17%，剩余可售住宅均为一层变异瑕疵户型。受整体宏观环境影响，区域市场下行态势延续，竞品售价持续大幅下探，大华南门望底跃产品（一层精装，B1 毛坯）均价 0.63-0.70 万元/m²，观棠和府精装一层产品均价 0.64 万元/m²左右。结合行业底层户型常规折价比例，并叠加变异户型额外折价系数，公司本着项目未来一年内实现住宅清盘的计划，将剩余毛坯变异房源清盘预估售价设定为 0.45 万元/m²，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2025 年末该项目存货主要包含住宅 0.28 万平方米、车位 1,010 个。预计销售额（不含税）0.36 亿元，其中住宅 0.12 亿元、车位 0.23 亿元。

③冠城大通华宸院

冠城大通华宸院项目位于南京高淳，产品涵盖精装洋房及叠墅，定位高端改善业态。

2023 年末项目累计去化率为 63.07%，年内住宅实际成交均价为 1.1 万元/平方米。同期高淳楼市处于持续盘整态势，市场观望情绪浓厚，整体呈现“折价去化、守价滞销”的运行特征，行业普遍通过价格让利换取去化规模，刚性守价项目均出现明显去化承压。本年度刚需标杆项目万科溪望城均价 0.95 万元/m²左右，以价换量成效突出。结合当期市场下行趋势、竞品折价走量的行业现状及项目精装改善的产品定位，公司设定整盘预估销售均价区间为 0.95-0.99 万元/m²，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2023 年末该项目存货主要包含住宅以及车位，其中住宅剩余未结转面积为 3.01 万平方米。预计销售额（不含税）2.80 亿元，其中住宅 2.67 亿元。

2024 年末项目累计去化率为 69.14%，年内住宅实际成交均价 0.98 万元/m²，价格变动与区域市场走势保持一致。同期高淳房地产市场下行压力加大，全域物业价格持续探底，行业估值体系不断调整。板块内竞品同步承压，万科溪望城均价约为 0.85 万元/m²，较 2023 年降幅约 10%，量价指标双双回落。公司结合项

目剩余可售住宅的核心存量为 300 m²以上首层毛坯下跃及大户型叠墅，且存在采光、空间布局等硬伤，客群适配范围有限的情况，为有效营销推动去化，公司将项目 2025 年整盘综合销售单价调整为 0.71 万元/m²，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2024 年末该项目存货主要包含住宅以及车位，其中住宅剩余未结转面积 2.44 万平方米。预计销售额（不含税）1.72 亿元，其中住宅 1.61 亿元。

2025 年项目累计去化率为 78.37%。同期房地产市场量价持续下行，成交低迷、流动性不足，周边竞品价格继续走低，万科溪望城均价同比下降至 0.82 万元/m²，公司本着项目未来一年内实现住宅清盘的计划，结合区域竞品售价及滞销产品特点，拟定尾盘清盘均价为 0.55 万元/m²，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2025 年末该项目存货主要包含住宅以及车位，其中住宅未结转面积为 1.65 万平方米。预计销售额（不含税）0.92 亿元，其中住宅 0.83 亿元。

④蝶泉湾

冠城大通蝶泉湾项目坐落于福州市连江县，项目存量以大户型独栋别墅为核心货值，产品具有单套面积大、总价门槛高、改善属性强的特征，客群覆盖面窄、市场化去化周期长，整体走势高度依托区域生态旅居市场行情。

2023 年末项目累计去化率为 79.52%，年内独栋别墅实际成交均价 0.75 万元/m²。同期连江县楼市整体处于调整下行阶段，二手房量价承压，市场观望氛围浓重，区域资产去化效率偏低。公司根据实际成交均价和营销策略，按 0.75 万元/m²核定预估售价予以继续推盘，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2023 年末该项目存货主要包含独栋别墅以及车位，其中独栋别墅未结转面积为 1.69 万平方米。预计销售额（不含税）1.35 亿元，其中独栋别墅 1.20 亿元。

2024 年末项目累计去化率为 79.63%，年内独栋别墅未实现市场化成交。同期区域楼市下行态势深化，本年度片区大面积独栋别墅市场化成交基本停滞，仅少量小户型联排实现零星去化。公司选取区域可比项目先生的山别墅作为价值参照，该项目当期均价约 0.62 万元/m²，综合区域市场系统性下行、高端存量持续滞销以及项目独栋别墅均为大户型的特点等客观事实，将独栋别墅预估售价下调至 0.56 万元/m²，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2024 年末该项目存货主要包含独栋别墅以及车位，其中独栋别墅未结转面积为 1.63 万平方米。预

计销售额（不含税）0.94 亿元，其中独栋别墅 0.88 亿元。

2025 年末项目累计去化率为 79.71%，年内独栋别墅未实现市场化成交，剩余可售库存结构、产品业态与 2024 年末基本保持一致。本项目存量独栋别墅具有单套面积大、总价门槛高、目标客群小众的典型特征，在当前区域楼市持续低迷、高端改善需求持续萎缩的市场环境下，单纯通过价格下调无法有效撬动成交、改善去化僵局。结合年度市场复盘及项目产品禀赋综合研判，公司确定维持原有定价基准，延续 0.56 万元/m²的推售单价不变，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2025 年末该项目存货主要包含独栋别墅以及车位，其中独栋别墅未结转面积为 1.63 万平方米。预计销售额（不含税）0.94 亿元，其中独栋别墅 0.88 亿元。

⑤冠城大通华玺

冠城大通华玺坐落于福州市连江县，为复合型商住综合体，存货分为 70 年高层住宅、40 年产权商墅、社区底商、地下产权车位四大独立业态。2023 年末项目累计去化率为 70.64%，年内商业及商墅实际成交均价约 0.86 万元/m²。项目片区内无同品类、同规划定位的商墅竞品可供直接对标，本次参照区域毛坯住宅项目世茂云珑作为可比标的，该项目当期均价为 0.89 万元/m²。公司综合考量商业物业非标属性较强、区域市场持续低迷等特点，审慎研判后确定后续推售基准单价 0.8 万元/m²，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2023 年末该项目存货主要包含商业及商墅以及车位，其中商业及商墅未结转面积为 1.66 万平方米。预计销售额（不含税）1.30 亿元，其中商业及商墅 1.21 亿元。

2024 年末项目累计去化率 71.58%。当期连江房地产市场结构性分化态势持续加剧，市场置业需求高度向纯住宅产品倾斜，商铺、商墅等经营性物业市场承接需求持续走弱；当年项目无市场化散客成交，商业业态产品市场化去化动能严重不足。同期住宅竞品世茂云珑基准均价 0.76 万元/m²，在实施 15%幅度的价格下调后，项目去化规模仍出现显著回落。公司结合区域供需格局、竞品价格表现及存量产品结构，审慎研判后确定综合推售基准单价 0.71 万元/m²，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2024 年末该项目存货主要包含商业及商墅以及车位，其中商业及商墅未结转面积为 1.61 万平方米。预计销售额（不含税）1.12

亿元，其中商业及商墅 1.06 亿元。

2025 年末项目累计去化率 72.11%。受区域房地产市场持续低迷、客户置业信心不足等因素影响，商业及商墅全年未实现市场化散客成交。通过全年市场运营复盘验证，区域存量市场已进入价格承压周期，单纯采取大幅降价策略无法实质性激活市场、根本性改善去化成效。综合市场现状研判，公司保持整体定价基准策略不变，沿用 2024 年定价基准 0.71 万元/m² 不予调整，并据此作为年末减值测试的售价参数。截止 2025 年末该项目存货主要包含商业及商墅以及车位，其中商业及商墅未结转面积为 1.58 万平方米。预计销售额（不含税）1.10 亿元，其中商业及商墅 1.04 亿元。

⑥冠城大通悦山郡

冠城大通悦山郡项目坐落于福州市永泰县葛岭板块、大樟溪南岸，项目规划高层、洋房、叠拼/联排别墅及可售车位等多元业态。受区域市场影响，该项目至今未开盘销售。公司结合项目所在区域、项目开发运营策略对项目进行了减值测试，具体详见问题（3）中②项反馈。

⑦冠城大通百旺府

冠城大通百旺府位于北京市西北五环外海淀区北部科技产业区核心永丰区域，项目分为一至九组团，年末仅剩八组团 2 号楼尚未完成竣工备案手续，其他均已完工并进入尾盘销售阶段。公司结合项目所在区域、项目开发运营策略对项目进行了减值测试，具体详见问题（3）中①项反馈。

⑧西北旺新村项目

西北旺新村项目位于北京市海淀区东北旺乡西北旺新村，年末剩余业态主要包括写字楼和安置房。公司结合项目所在区域、项目开发运营策略对项目进行了减值测试，具体详见问题（3）中③项反馈。

综上所述，近三年年末减值测试时点，公司依据整体战略目标，结合公司产品及市场变化情况，参考周边同类竞品的销售价格以及项目自身近期成交均价来制定各阶段的营销策略，并以相关售价作为减值测试中预计售价的选取依据。公司对存货采取的减值测试方式、测试过程历年保持一致且符合会计准则相关规定，不存在本期与前期存在差异较大的情况，也不存在关键假设及预计售价等关键参

数选取不合理的情况。

(3) 结合在开发项目的实际开发进度、预计竣工时间、投资进度等，说明部分在开发项目长期未能竣工、投资进度不及预计的原因及合理性，是否存在项目停滞和进一步延期风险，并结合减值迹象出现的时点、已计提减值金额，说明本期及前期开发成本减值计提的充分性、部分项目未计提减值的原因及合理性。

①冠城大通百旺府

冠城大通百旺府经历年开发，目前仅剩最后一栋 2 号楼已开发完成正在办理竣工备案手续，预计于 2026 年 9 月办理完成后，实现冠城大通百旺府全部竣工。截至 2025 年末，该项目实际投资比例已达 98.59%，投资进度符合项目开发进度，不存在项目停滞和进一步延期风险。最近三年该项目不存在减值迹象，未计提减值具有合理性。

冠城大通百旺府项目为公司控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司（以下简称“北京海科建”）下属公司北京德成兴业房地产开发有限公司（以下简称“北京德成兴业”）开发的主要住宅项目，位于北京市西北五环外海淀区北部科技产业区核心永丰区域，位于北清路与永丰路交汇处的东北侧，毗邻 G6 京藏高速和 G7 京新高速，交通便利。项目规划用地面积约 38.62 万平方米，总建筑面积 63.83 万平方米（已竣工面积 63.38 万平方米），总可售面积约 53.54 万平方米，由花园洋房、叠拼、小高层等低密度产品构成。项目分为一至九共 9 个组团，其中三至六、九组团为公司 2012 年收购北京海科建之前已大部分开发完成，一、二、七、八组团主要为公司收购北京海科建之后开发。

冠城大通百旺府项目一、二、七、八组团总建筑面积 37.32 万平方米，于 2016 年 7 月开工，其中一、二、七组团均已竣工，八组团共 12 栋楼，其中 7 栋楼于 2019 年 10 月开发完成，3 栋楼于 2022 年 5 月开发完成，1 栋楼于 2024 年底开发完成，目前整个项目仅剩八组团 2 号楼尚未完成竣工备案手续，公司将争取于 2026 年 9 月完成最后一栋 2 号楼的竣工备案手续，即实现冠城大通百旺府全部竣工。

如上述，冠城大通百旺府各组团按开发进度进行投资，截至 2025 年末项目

实际投资比例已达 98.59%，符合实际情况和相关规定，不存在项目停滞和进一步延期风险。该项目取得土地时间早且成本较低，项目售价较高，最近三年项目毛利率分别为 65%、62%、68%，不存在减值迹象，该项目未计提减值具有合理性。

截止 2025 年 12 月 31 日，冠城大通百旺府一、二、七组团均已竣工，账面开发产品余额 0.95 亿元；冠城大通百旺府八组团预计总投资 10.88 亿元，其中已竣工 11 栋，账面开发产品余额 1.21 亿元；剩余 1 栋（2 号楼）预计在 2026 年 9 月完成竣工备案手续，账面开发成本余额 0.60 亿元。

②冠城大通悦山郡

冠城大通悦山郡项目总建筑面积 13.57 万平方米，已建面积 7.1 万平方米。受区域房地产市场板块持续下行影响，公司主动调整开发节奏，目前未确定全部竣工时间。未来将根据市场环境变化进一步调整开发节奏或通过整体打包转让等方式最大限度盘活存量资产、压降经营风险。根据实际情况，截至 2025 年末，该项目投资比例约 58.1%。公司根据项目历年实际情况计提相应的减值准备，历年计提（或未计提）均存在合理性。

冠城大通悦山郡项目坐落于福州市永泰县葛岭板块、大樟溪南岸。公司下属控股公司福建冠城元泰创意园建设发展有限公司（以下简称“冠城元泰”）于 2015 年 5 月 28 日通过招拍挂方式取得樟[2015]拍 04 号、樟[2015]拍 05 号、樟[2015]拍 06 号 3 幅项目宗地，总占地面积 15.95 万平方米。2015 年 6 月 8 日，冠城元泰与永泰县国土资源局签订土地出让合同。之后，冠城元泰与国土相关部门签订书面协议，约定 3 幅宗地开工日期调整为宗地实际交地确认日期的半年后。其中，樟[2015]拍 04 号宗地于 2018 年 10 月正式开工建设。樟[2015]拍 05 号、樟[2015]拍 06 号宗地因始终不符合出让合同约定的交地标准，冠城元泰于 2021 年 9 月诉至法院请求判令解除土地出让合同并返还定金、土地出让金并赔偿相关损失。2023 年 10 月 26 日，福建省高级人民法院二审判决解除土地出让合同并判令永泰县自然资源和规划局退还樟[2015]拍 05 号宗地、樟[2015]拍 06 号宗地已支付的土地出让金及双倍返还定金。至此，冠城大通悦山郡项目仅余樟[2015]拍 04 号宗地，项目总占地面积 5.56 万平方米，规划总建筑面积 13.57 万平方米，总可

售面积 9.86 万平方米。

项目所在地永泰葛岭板块房地产市场以旅居度假产品为主,无刚需基本面支撑,市场抗风险能力偏弱,受整体房地产市场环境影响持续深度下行,整体成交规模大幅萎缩,新房交易近乎停滞,仅少量二手房折价零星成交,板块房价估值与价格支撑体系持续弱化。冠城大通悦山郡项目定位康养度假第二居所,属于改善型非刚需产品,下行周期需求弹性大、客户决策周期长、去化稳定性差。受房地产行业下行的系统性风险影响,公司近年主动调控项目开发节奏,减少项目后续开发支出。若后续区域市场回暖、估值修复、去化条件改善,将重新调整开发节奏;若板块市场持续低迷、资产收益不及预期,公司将推动整体打包转让、资产重组等存量出清方案,最大限度盘活存量资产、压降经营风险,保障上市公司及全体股东权益。

历年末减值测试时点的跌价测试情况如下:项目所在区域葛岭镇属于旅游度假景区,自然资源配置丰富,但常住人口偏少。周边项目中,均和雨山前项目紧邻冠城大通悦山郡项目,属于中高端社区,产品主要有联排和叠拼,2021 年 10 月开盘均价 1.1 万元/平方米,开盘期仅去化 2 套;万科大樟溪主要产品高层、叠拼、联排,属于尾盘销售,但 2021 年该项目处于封盘状态,均价在 0.67-0.9 万元/m²;泰禾青云小镇 2021 年亦处于停售状态,启动时间未确定。2021 年由于疫情和政策调控影响,且区域供大于求的情况严重,该区域整体去化情况不容乐观,处于半封闭状态。预计 2022 年市场回暖情况不明朗,公司根据市场调研情况对预售物业重新进行估价(高层住宅 0.6 万元/m²、花园洋房 0.9 万元/m²、联排叠拼 0.85 万元/m²、车位 3 万元/个),项目预计销售额(不含税)6.05 亿元,经测算在 2021 年末减值测试时点计提存货跌价准备 0.55 亿元。2022 年末和 2023 年末减值测试时点,经公司充分市场调研与行情研判,项目所在区域房地产基本面未发生实质性变化。区域市场已进入存量开发阶段,板块内竞品施工、推售节奏持续放缓,部分项目停工停滞,区域有效在售对标项目稀缺、市场供给显著收缩。公司结合项目业态属性及当期市场环境审慎研判,后续可依托养老、教育等产业生态优化项目营销定位,并将根据市场走势动态决策开盘时机,确定沿用 2021 年末减值测试时点的预计售价,项目预计销售额(不含税)6.05 亿元,且同步考虑

销售费用、税费和去化周期，经测算项目无新增减值，故未补提跌价准备。2024 年公司提出加速地产板块去化剥离进程，对存量资产变现效率提出更高标准，公司对项目去化方式多种论证，拟采取包括但不限于项目转让等方式，2024 年末减值测试时点，本项目尚未开盘，无历史成交数据可用于定价参考，区域在售竞品普遍进入半封盘状态，市场有效交易样本严重匮乏，区域价格对标体系基本失效，在区域市场本就偏弱的存量基础上，本年度楼市行情进一步持续下行，行业整体去库存压力显著加剧，区域资产估值体系持续下探，公司审慎选择专业评估机构对项目估值所采用的售价（高层住宅 0.36 万元/m²、花园洋房 0.4 万元/m²、联排叠拼 0.59 万元/m²、车位 3 万元/个）进行年末跌价测试，项目预计销售额（不含税）3.82 亿元，经测算补提存货跌价准备 1.87 亿元，存货跌价准备余额 2.42 亿元，跌价准备率 69.54%，项目存货账面价值 1.06 亿元。2025 年末减值测试时点，基于公司战略目标和项目运营策略等较 2024 年均未发生变化，根据所在区域房地产市场及周边可比项目调研情况，项目未发生继续减值迹象，项目预计销售额（不含税）同 2024 年末，且同步考虑销售费用、税费和去化周期，经测算项目无新增减值，故未补提跌价准备。综上所述，项目跌价测试过程中，不存在关键假设及预计售价等关键参数选取不合理、与前期差异较大的情况，本期未计提跌价准备存在合理性。

③西北旺新村项目

西北旺新村项目经历年开发，目前主要剩余 D2、D3 安置房及配套用地建设，预计将于 2026 年 12 月完工。届时，整个西北旺新村项目将全部完工。截至 2025 年末，该项目实际投资比例已达 81.13%，投资进度符合项目开发进度，不存在项目停滞和进一步延期风险。最近三年该项目不存在减值迹象，未计提减值具有合理性。

西北旺新村项目为公司控股子公司北京海科建下属公司北京德成置地房地产开发有限公司（以下简称“北京德成置地”）开发的项目，位于海淀区东北旺乡（现西北旺镇）西北旺村，是海淀山后地区第一个小城镇建设项目。西北旺新村项目自 2001 年开始实施，规划分为一期、二期、三期（南）、三期（北）共 4 期、23 个小地块实施开发，一期包括 A1~A4、B1~B4 八个地块，二期包括 F1、

F2、G1、G2、H 五个地块，三期（南）包括 E1~E3 共三个地块，三期（北）包括 C1~C3、D1~D3、配套学校等七个地块。

西北旺新村项目历时较长、范围较大。公司于 2012 年收购控制北京海科建之后，北京德成置地主要进行 B3 地块二期安置房建设，D1 地块的拆迁清算移交，D2、D3 地块拆迁、安置房及配套用地建设，A3 地块的开发，A4 地块 2#办公楼的开发。经历年运营，目前公司已完成 D1~D3 地块拆迁腾退工作，于 2025 年完成 D1 地块土地移交给政府平台；2018 年完成 A4 地块 2#办公楼的建设；2022 年完成 B3 地块二期安置房建设并交付使用；A3 地块已开发建设完成 1 栋商业楼和 6 栋写字楼，除商业楼和 1 栋写字楼已出售外，目前剩余 5 栋写字楼中 3 栋已竣工备案、2 栋正在办理竣工备案手续。即，西北旺新村项目目前主要剩余 D2、D3 安置房及配套用地建设，预计将于 2026 年 12 月完工。届时，整个西北旺新村项目将全部完工。

如上述，公司基于项目各地块开发进度进行投资，截至 2025 年末项目实际投资比例已达 81.13%，剩余待投资建设的主要为 D2、D3 安置房，符合实际情况和相关规定，不存在项目停滞和进一步延期风险。

近三年末，西北旺新村项目剩余业态主要包括写字楼、安置房及配套车位等。

（A）A3 写字楼项目，主要业态包含写字楼及其配套车位等

2023 年，伴随宏观经济稳步修复、产业办公需求持续回暖，机构配置需求与企业自用需求双线回归，商用不动产估值体系稳步企稳回升。北京海淀北部板块非地铁上盖类标杆项目金隅科技园写字楼均价约 3.8 万元/m²。本项目作为区域稀缺地铁上盖独栋甲级产品，相较于常规园区办公资产具备稳固的产品溢价与价值支撑。结合 2023 年市场复苏周期特征、板块价差体系及项目独有产品禀赋，公司审慎研判市场行情，年末确定本项目推盘价不低于同板块竞品，并据此作为年末减值测试的售价参数。年末减值测试时点，A3 项目写字楼剩余可售 6 栋（13.87 万平方米），经测算，该项目预计完工前成本和税费 17.05 亿元，可变现净值 40.87 亿元高于成本，未出现减值迹象，故年末无需计提跌价准备。

2024 年，区域内写字楼板块暂无区位、业态、指标高度匹配的可比同质大宗交易标的，参考北京市整体写字楼大宗交易市场走势，本年度商办资产成交价

格与估值中枢相较 2023 年度整体呈下行态势。商办地产行业周期下行、资产估值修复持续承压。年末减值测试时点, A3 项目写字楼剩余 6 栋(13.87 万平方米), 其中已签约未结转 1 栋, 公司审慎选择专业评估机构对项目估值所采用的售价进行年末跌价测试, 经测算, 该项目预计完工前成本和税费 11.01 亿元, 可变现净值 32.16 亿元高于成本, 未出现减值迹象, 故年末无需计提跌价准备。

2025 年, 区域内竞品中粮智慧谷均价约 3.17 万元/m², 虽本项目具备地铁上盖、独栋甲级在产品优势, 但在行业整体下行、市场流动性折价持续放大的背景下, 资产估值重心下移。公司结合近三年市场周期演变、板块价差收缩规律以及区域内竞品均价等综合因素, 审慎研判后确定后续推盘单价, 并据此作为年末减值测试的售价参数。年末减值测试时点, A3 项目写字楼剩余可售 5 栋(11.75 万平方米), 经测算, 该项目预计完工前成本和税费 9.65 亿元, 可变现净值 25.56 亿元高于成本, 未出现减值迹象, 故年末无需计提跌价准备。

(B) D2、D3 安置房项目, 主要业态包含住宅及其配套车位等。

D2、D3 安置房, 腾退安置后的剩余房屋由西北旺村集体经济组织回购, 主要用于解决西北旺村前期被拆迁户未购买和未买够安置房指标的遗留问题。同时根据北京德成置地与北京海开城市更新建设发展有限责任公司、北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心签署《海淀区西北旺新村 D1 地块清算补偿协议》, 以及第三方审计机构所出具的 D1 地块成本审计报告, D1 地块合同总金额为 24.66 亿元中包含 D1 作为西北旺新村项目整体资金平衡地块给予的安置房建设补偿 6 亿元(含税), 公司将在 D2、D3 安置房竣工交付后取得该款项现时收款权时确认应收账款, 并将该部分安置房的建设补偿费相应冲减 D2、D3 安置房开发成本。年末减值测试时点, 以安置房的约定价格为预计售价, 同步考虑项目至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金, 经测算项目可变现净值为 3.5 亿元, 高于成本, 未出现减值迹象, 故年末无需计提跌价准备。

综上, 西北旺新村项目最近三年可变现净值均高于成本, 故近三年末减值测试时点均无需计提跌价准备。

会计师核查意见：

针对上述关于存货跌价准备，会计师执行的程序：

鉴于存货对公司资产的重要性，且期末计价涉及重大的判断及估计，2023年、2024年、2025年年报审计工作中我们将存货跌价作为关键审计事项。会计师对存货跌价准备执行的审计程序如下：

（1）实地观察存货建设项目，了解项目开发进度，根据相同项目或可比项目的销售情况，判断相关存货是否存在跌价的情形；

（2）检查公司存货减值准备计提的审批程序；

（3）复核存货可变现净值的估算，将估算过程所采用的预期售价，与项目实际成交情况或可比项目市场交易情况进行比较分析，并与管理层讨论分析，评价预期售价的合理性；

（4）复核存货可变现净值估算所采用的总成本；

（5）根据预计的收入和总成本，结合房地产行业税收规定，计算税率，以评价管理层所使用税费数据的合理性；

（6）重新计算存货可变现净值的金额，并与账面记录核对，复核存货及存货跌价准备在财务报告中的列报和披露。

经核查，公司本期及前期计提存货跌价准备充分，具有合理性，符合《企业会计准则第1号——存货》的相关规定。

二、关于土地收储收入。年报显示，公司2025年房地产业务实现营业收入45.61亿元，同比增长210.02%；其中太阳宫D区地块土地一级开发收入17.06亿元、西北旺新村D1地块清算补偿费收入18.54亿元，合计占房地产业务收入近八成，公司未披露相关收入确认方法。同时，太阳宫D区项目本期结转开发成本21.72亿元，西北旺新村D1项目结转开发成本14.02亿元。请公司：（1）补充披露公司土地收储收入确认的会计政策、确认时点及依据，并根据相关业务的交易模式、收储或清算补偿协议具体条款、公司在交易中的角色，说明收入确认方式（总额法/净额法，时段法/时点法）的合理性及依据，是否符合企业

会计准则的相关规定；（2）补充列示前述项目所对应开发成本的具体构成、结转情况及利润率，并说明本期太阳宫 D 区收储收入确认金额低于开发成本结转金额的原因及合理性。

回复：

（1）补充披露公司土地收储收入确认的会计政策、确认时点及依据，并根据相关业务的交易模式、收储或清算补偿协议具体条款、公司在交易中的角色，说明收入确认方式（总额法/净额法，时段法/时点法）的合理性及依据，是否符合企业会计准则的相关规定；

根据公司土地一级开发及土地收储业务合同，在公司完成对应地块的开发工作，移交土地储备中心并入市交易或者交由土地储备中心完成熟地入库事宜后，由收储单位按照协议约定向公司支付补偿款，并非定期结算，无过程结算模式。因此，公司土地收储收入确认的会计政策、确认时点及依据为：公司与收储单位签订了土地收储合同或土地开发建设补偿协议，协议明确约定各方权利和义务，在对应地块的一级开发工作已完成并通过合规验收，熟地完整移交土地储备中心并完成收储手续，与土地开发相关的经济利益预计很可能流入，收入的金额能够可靠计量时，公司确认土地收储收入。

公司太阳宫 D 区土地一级开发项目和西北旺新村 D1 地块按照总额法及时点法确认收入，具有合理性，符合企业会计准则的相关规定。

单位：亿元

地块名称	收入确认时间	收入金额（不含税）	成本金额	收入确认方式	确认依据
太阳宫 D 区 0210-029 地块	2022 年	27.09	23.43	总额法 按时点 确认	2022 年，太阳宫 D 区 0210-029 地块收储，由北京市规划和自然资源委员会对外挂牌出让并成交；太阳宫公司与土地竞得人中建玖合发展集团有限公司签订《土地开发建设补偿协议》；政府交地确认单。

地块名称	收入确认时间	收入金额(不含税)	成本金额	收入确认方式	确认依据
太阳宫 D 区 CY00-0215-0627 地块	2025 年	17.06	15.77	总额法 按时点确认	2025 年, 太阳宫 D 区 CY00-0215-0627 地块收储, 由北京市规划和自然资源委员会对外挂牌出让并成交; 北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心与太阳宫公司、土地竞得人北京兴鑫房地产开发有限公司签订《交地协议》; 政府交地确认单。
西北旺新村 D1 地块	2025 年	18.54	16.88	总额法 按时点确认	2025 年北京德成置地与北京海开城市更新建设发展有限责任公司、北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心签署《海淀区西北旺新村 D1 地块清算补偿协议》; 交地确认单。

注: 因太阳宫两个地块均已交地并完成招拍挂, 按照相关规定, 需对项目整体成本过正式审核会, 目前程序仍在按政府流程推进中。

①太阳宫 D 区地块土地一级开发具体情况

(A) 背景

公司控股子公司北京太阳宫房地产开发有限公司(以下统称“公司”或“太阳宫公司”)于 2008 年 12 月参与太阳宫 D 区土地一级开发项目投标并中标。2009 年 1 月 4 日与北京市土地整理储备中心朝阳分中心(现机构名为: 北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心)签署《朝阳区太阳宫新区 D 区土地一级开发项目监管委托协议》。协议约定, 项目土地总面积为 69.68 万平方米, 开发周期为 18 个月, 项目总投为 15.34 亿元, 土地一级开发利润率为 8%。公司负责自行筹措土地一级开发资金, 办理相关手续, 进行土地一级开发的具体工作。具体工作事项包括: 征地、拆迁; 提供二级开发施工“三通一平”; 完成土地入市交易前期手续办理, 配合北京市土地整理储备中心朝阳分中心进行土地收储以及土地入市交易等工作。协议第十三条约定, 公司完成项目土地一级开发工作并经土储中心结案验收合格后, 对直接入市交易的项目, 双方签订《委托入市交易协议》, 在公司完成入市交易工作后, 按照协议约定对公司进行补偿。

在土地一级开发实施过程中，本项目存在项目范围扩大、授权批复变更、规划变更、国有土地、林地及历史征地问题处理、授权延期等客观情况，该等客观情况对土地一级开发的开展有着决定性的影响，在项目征地范围、工作内容等委托协议的重要基础条件发生重大变化的情况下，土储中心与太阳宫公司有必要依照法律规定、合同约定及公平原则对委托协议内容进行变更。同时，因项目周期延长导致的征地及拆迁成本上涨属于因招标人要求调整工作内容以及不可抗力因素导致实际成本大幅度增加。双方经长时间的沟通协调，2025年1月，北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心确认原协议约定的土地一级开发投资总额（含土地一级开发利润）变更为46.99亿元（含税），公司可按照区财政局资金使用计划申请剩余土地一级开发成本。因太阳宫两个地块均已交地并完成招拍挂，按照相关规定，还需对项目整体成本过正式审核会，目前程序仍在按政府流程推进中。

（B）太阳宫 D 区土地一级开发收入确认情况

太阳宫 D 区分为地块一（即下文所述的 CY00-0215-0627 地块）及地块二（即下文所述的 0210-029 地块）进行开发上市。2021 年 12 月，朝阳区政府及区土地储备中心统筹安排太阳宫 D 区 0210-029 地块优先挂牌上市出让。0210-029 地块一级开发补偿费用暂以经第三方审计后的太阳宫 D 区整体的阶段性投资总额 46.99 亿元（含税）作为上报依据。2022 年，太阳宫 D 区 0210-029 地块收储，由北京市规划和自然资源委员会对外挂牌出让并成交，中建玖合发展集团有限公司竞得上述地块的国有土地使用权。同年，公司完成土地移交手续。公司依据“多规合一”协同平台所确认的两个地块用地规模比例对 46.99 亿元（含税）进行计算分配，太阳宫 0210-029 地块含税销售额为 27.33 亿元，2022 年公司确认太阳宫 D 区 0210-029 地块土地一级开发收入（不含税）27.09 亿元。

2025 年，太阳宫 D 区 CY00-0215-0627 地块收储，由北京市规划和自然资源委员会对外挂牌出让并成交。北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心与太阳宫公司、土地竞得人北京兴鑫房地产开发有限公司签订《交地协议》，公司按照约定完成土地移交手续。

受成本审核截止日不同导致拆迁补偿成本各细项发生变化以及开发利润差

异等因素影响，太阳宫 D 区土地一级开发投资总额有所调整。公司充分考虑可合理获取的全部事实与信息，遵循谨慎性原则，以最可能发生金额作为该土地一级开发项目交易价格的最佳估计数，太阳宫 D 区土地一级开发含税销售额暂由 46.99 亿元调整为 44.62 亿元。调整后的 44.62 亿元包含朝阳区规划和自然资源综合事务中心聘请的第三方审计机构对太阳宫 D 区土地一级开发项目截至 2025 年 10 月 31 日已完成投资部分的审核成本、剩余未完成的九户非宅企业拆迁补偿款以及一级开发利润。调整后的含税销售额 44.62 亿元，扣减已确认的 0210-029 地块含税销售额 27.33 亿元，即 CY00-0215-0627 地块含税销售额为 17.29 亿元，2025 年公司确认 CY00-0215-0627 地块一级开发收入（不含税）17.06 亿元。

综上所述，公司作为 D 区土地一级开发项目主体，办理规划、征地拆迁和市政基础设施建设等手续，组织实施征地补偿、拆迁安置、土地平整、市政基础设施建设等工作，实施土地一级开发工作导致的风险和责任由公司承担。同时，公司在 D 区土地一级开发项目中负责自行筹措资金，按照协议约定待土地入市交易完成后公司方能收到补偿款。公司承担了存货风险，也承担了源自客户的信用风险。公司系太阳宫 D 区土地一级开发项目的主要责任人。由于项目地块上市时间取决于是否列入土地使用权出让计划、北京市政府供地节奏、北京市房地产调控政策等一系列本公司可控能力范围之外的条件，上市时间具有一定的不确定性。同时，在土地一级开发工作具体实施中，由于客观情况变化，征地拆迁范围、拆迁补偿标准等发生重大变化，一级开发工作实际内容也发生改变，在此过程中，政府未就地块范围变化、内容增加、征地拆迁标准等上涨因素造成的投资成本调整与公司签订补充协议，收款金额和收款时间均存在重大不确定性。2025 年，北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心对太阳宫一级土地开发投资总额进行了调整。同年，太阳宫 D 区土地一级开发 CY00-0215-0627 地块收储，由北京市规划和自然资源委员会对外挂牌出让并成交，土地竞得方按照约定在 2025 年将土地出让价款交付给有关政府部门，政府财政部门有充足的资金来源来支付土地建设补偿款。在此基础上，公司判断与土地一级开发的交易对价很可能收回，与土地一级开发的相关经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠计量，因此公司按照总额法在 2025 年确认太阳宫 D 区 CY00-0215-0627 地块土地一级开发

收入。公司采用总额法按照时点确认太阳宫 D 区土地一级开发收入符合企业会计准则的相关规定。

②西北旺新村 D1 地块具体情况

(A) 背景

公司于 2012 年取得北京德成置地的控股权。北京德成置地于 2001 年起实施开发海淀区西北旺新村项目，西北旺新村项目为北京绿化隔离地区建设政策项目。北京德成置地负责项目开发建设，项目资金全部由该公司自筹解决。项目初始分四期、23 个地块实施，D1 地块属于三期（北）地块范畴。

2003 年，市发改委、市建委批复西北旺镇区三期工程项目立项，明确项目总投资 18.3 亿元，全部由北京德成置地筹措，包含拆迁安置住宅、商品住宅及配套建筑。2004-2005 年，政府先后完成项目征地、划拨用地批复，核定三期（北部）总用地 58.86 万平方米，以划拨方式供北京德成置地用于回迁房建设，明确其全权负责征地、拆迁、建设等一、二级联动开发工作。2024 年 12 月，海淀区土地储备联席会议确定 D1 地块后续实施模式：由北京海开城市更新建设发展有限责任公司与北京德成置地签订土地补偿协议，北京德成置地带户移交 D1 地块，前期一级开发费用纳入项目成本。

2025 年 7 月，北京德成置地与北京海开城市更新建设发展有限责任公司、北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心签署《海淀区西北旺新村 D1 地块清算补偿协议》，约定西北旺新村 D1 地块进行收回移交，并根据北京德成置地投入成本情况予以清算补偿。协议明确，D1 地块合同总金额为 24.66 亿元。协议签订后 60 日内向北京德成置地支付 14 亿元，2025 年 12 月 31 日之前，再行支付 1.94 亿元。其余待完成相关单项工作并经确认后按相关程序予以支付。当月，西北旺新村 D1 地块按照现状条件予以交付。

(B) 西北旺新村 D1 地块收入确认情况

2025 年 7 月，北京德成置地与北京海开城市更新建设发展有限责任公司、北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心签署《海淀区西北旺新村 D1 地块清算补偿协议》，协议明确，D1 地块合同总金额为 24.66 亿元。依据北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心聘请的第三方审计机构所出具的 D1 地块成本审计

报告, 含税 24.66 亿元包含: (1) D1 地块一级土地开发成本 18.60 亿元(含税); (2) D1 作为西北旺新村项目整体资金平衡地块给予的安置房建设补偿 6 亿元(含税)。考虑到实质归属于 D1 地块的清算补偿款为含税 18.60 亿元, 因此, 公司在 2025 年确认 D1 地块清算补偿费收入(不含税) 18.54 亿元。安置房建设补偿款需待 D2、D3 安置房竣工结算并经相关政府部门审核确认后按程序拨付给公司, 公司将在 D2、D3 安置房竣工交付后取得该款项现时收款权时确认应收账款, 并将该部分安置房的建设补偿费相应冲减 D2、D3 安置房开发成本。

如上所述, 西北旺新村 D1 地块一开始并非政府授权的土地一级开发项目, 而系划拨给北京德成置地用于一二级联动开发建设住房项目, 北京德成置地作为 D1 地块开发建设主体, 承担了后续向客户转让商品的主要责任, 在转让控制权之前承担存货风险, 北京德成置地在转让该商品前拥有对该商品的控制权。由于历史原因 D1 地块的开发模式、开发范围多次调整, 为解决历史遗留问题, 2024 年政府会议确定 D1 地块移交模式, 北京德成置地仅保留一级开发及配套建设职责, 但最终交易形式、各方权利义务、清算补偿金额及支付安排等核心事项尚不明确。经过各方长时间的洽商, 直至 2025 年 7 月经各方认可并签订补偿协议才予以确认, 该补偿协议满足收入准则第五条规范的“与客户之间的合同”条件, 因 D1 地块清算移交有权收取的对价很可能收回, 2025 年 7 月北京德成置地亦已完成了 D1 地块的交地手续, 并签订了交地确认单。因此, 北京德成置地在 2025 年 7 月签订补偿协议并交付地块时对西北旺新村 D1 地块清算补偿款采用总额法确认收入。公司采用总额法按照时点确认西北旺新村 D1 地块收入符合企业会计准则的相关规定。

(2) 补充列示前述项目所对应开发成本的具体构成、结转情况及利润率, 并说明本期太阳宫 D 区收储收入确认金额低于开发成本结转金额的原因及合理性。

①前述项目所对应开发成本的具体构成、结转情况及利润率如下:

2025 年太阳宫 D 区土地一级开发结转成本时, 其开发成本 15.77 亿元, 具体构成为: 征地拆迁成本 11.33 亿元, 前期及市政基础设施建设成本 0.89 亿元, 财务费用 3.44 亿元, 开发间接费 0.11 亿元。2025 年该开发成本结转营业成本 15.77

亿元，D 区地块土地一级开发收入 17.06 亿元，毛利率 7.52%。

2025 年西北旺新村 D1 地块移交时其开发成本 16.88 亿元，具体构成为：征地拆迁成本 16.56 亿元，市政基础设施建设费用 0.27 亿元，财务费用 0.02 亿元，其他费用 0.03 亿元。2025 年该开发成本结转营业成本 16.88 亿元，D1 地块清算补偿费收入 18.54 亿元，毛利率 8.91%。

②本期太阳宫 D 区收储收入确认金额 17.06 亿元，开发成本结转营业成本金额 15.77 亿元，收入金额高于土地一级开发成本结转至营业成本的金额。

2025 年末太阳宫 D 区开发成本余额为零，较年初开发成本余额减少 21.72 亿元，该减少并非均结转至营业成本。

2024 年末太阳宫 D 区开发成本 21.72 亿元，其中太阳宫 D 区一级土地开发成本 17.24 亿元，教育配套（朝阳区人大附中朝阳分校）成本 4.48 亿元。一级土地开发成本 17.24 亿元构成如下：征地拆迁成本 13.01 亿元，前期及市政基础设施建设成本 0.71 亿元，财务费用 3.42 亿元，开发间接费 0.11 亿元。

其中，2024 年末开发成本——征地拆迁成本 13.01 亿元中包含代征绿地上剩余非宅企业的拆迁补偿款预估金额 3.07 亿元，这部分预估成本账挂应付账款。2025 年，政府相关会议审议通过剩余九户非宅企业中的五户腾退补偿金额需结合朝阳区政府对非宅企业拆除费用的指导价格确定，由此计算的补偿金低于前期预估金额，故太阳宫 D 区开发成本——征地拆迁成本较期初减少 1.68 亿元，相应调减应付账款 1.68 亿元。2025 年新增发生清运费、市政建设等土地一级开发成本 0.21 亿元，增加太阳宫 D 区开发成本 0.21 亿元。受上述因素影响，一级土地开发成本自 2025 年年初的 17.24 亿元调整至 15.77 亿元。即，2025 年太阳宫 D 区土地一级开发结转成本时其开发成本为 15.77 亿元，并结转到当期营业成本。本期太阳宫 D 区收储收入确认金额 17.06 亿元，收入金额高于土地一级开发成本结转至营业成本的金额。

教育配套成本 4.48 亿元根据相关协议结转至应收账款。

太阳宫 D 区开发成本余额中的教育配套成本形成原因及结转情况：

2010 年，北京市朝阳区人民政府会议议定，为引进人大附中提高朝阳区先进教育水平，在项目尚处于土地一级开发阶段的教育配套用地上，由北京太阳宫

房地产开发公司建设 D 区配套学校，建设费用纳入土地一级开发成本。同年，公司与北京市朝阳区教育国有资产管理中心签订《太阳宫新区 D 区教育配套项目授权委托书》，委托书中约定，建设费用由公司先行筹措，进行建设。

2013 年、2014 年双方相继签订《太阳宫新区 D 区教育配套项目授权委托书补充协议》及《太阳宫新区 D 区教育配套项目授权委托书补充协议二》，整个项目由太阳宫公司垫付项目全部建设资金调整为北京市朝阳区教育国有资产管理中心暂行拨付部分建设资金。

2015 年双方签订《太阳宫新区 D 区教育配套项目授权委托书补充协议三》，协议约定（北京市朝阳区教育国有资产管理中心为甲方，太阳宫公司为乙方）：

①若项目能纳入太阳宫新区 D 区二级开发范围，且乙方取得 D 区土地二级开发权时，本项目的建设成本全部由乙方承担，太阳宫公司将已收到甲方拨付的相关款项返还给甲方。

②若项目能纳入太阳宫新区 D 区二级开发范围，但乙方未取得 D 区土地二级开发权，甲、乙双方在本项目已发生的全部建设成本（不包含协议约定的乙方应承担部分），共同向取得二级开发权的单位索要。

③若项目未能纳入太阳宫新区 D 区二级开发范围，本项目全部建设成本由甲方承担（不包含协议约定的乙方应承担部分），甲方协调朝阳区政府拨款（本项目经朝阳区审计局复审认定的全部建设成本）并在六个月内支付给乙方。

该学校于 2014、2015 年分批移交人大附中朝阳分校使用。2016 年项目已由区教委委托的第三方审计机构审核，出具项目建设阶段初步结算审核报告。

太阳宫公司为建设 D 区配套学校而发生的成本计入“存货——开发成本”，截至 2025 年，太阳宫公司实际发生并在开发成本中列示教育配套成本 4.48 亿元；太阳宫公司收到政府拨付的教育配套项目建设资金，公司账挂“其他应付款”科目，截至 2025 年，累计收到教育配套项目建设资金拨款 2.26 亿元。

2025 年，太阳宫 D 区地块收储，太阳宫公司没有取得 D 区土地二级开发权，教育配套项目建设成本也未纳入经审计的土地一级开发项目成本中。因此，根据《补充协议三》的约定，教育配套项目建设成本应由北京市朝阳区教育国有资产管理中心承担，太阳宫公司已收到的建设拨款无需返还，剩余款项由北京市朝阳区

区教育国有资产管理中心协调朝阳区政府拨款支付给太阳宫公司。因此，2025年，公司将原列在开发成本中的教育配套成本 4.48 亿元抵减已收到的 2.26 亿元建设拨款后的净额，即 2.22 亿元列示在应收账款中。

会计师核查意见：

针对上述土地收储收入，会计师执行的审计程序：

(1) 了解土地收储业务的早期背景及历史遗留问题，查阅政府会议纪要、土地开发协议，与管理层讨论公司的合同权利、履约义务以及对价收回的可能性，判断公司与土储中心签订的合同是否满足企业会计准则关于收入确认的前提条件。结合太阳宫 D 区土地一级开发项目协议、西北旺新村 D1 地块清算补偿协议及相关补充协议的具体条款，判断公司在交易中的角色为主要责任人还是代理人。

(2) 查阅土地出让挂牌公告、交地协议、交地确认单，核实收入确认时点。

(3) 查阅清算补偿协议、工程合同、成本审计报告，确认土地收储收入及相关成本的准确性。

(4) 检查应收款回款情况，获取银行回款流水回单，核实资金结算真实性。

(5) 重新复核开发成本结转至营业成本的计算过程。

经核查，公司按总额法、按时点法确认上述相关收入符合企业会计准则的规定，开发成本结转至营业成本的金额合理、准确。

三、关于电磁线业务收入。年报显示，公司电磁线产品定价按照“基准铜价+加工费”的原则确定。2025 年，公司电磁线业务实现主营业务收入 73.45 亿元，同比增长 13.10%，主要系铜价上涨和销量增加导致；净利润 2.20 亿元，同比增长 20.88%。公司报告期电磁线业务销量 9.37 万吨，同比增长 6.84%；毛利率 6.81%，同比增加 0.22 个百分点。请公司：分产品类型列示公司电磁线业务前十大客户和供应商的名称、关联关系、交易金额及占比、成立时间、合作年限、资质情况、主要交易政策等，并结合公司主要产品的市场发展趋势、供需情况、市场竞争情况、产品销量及价格变动、成本和费用结构及变动、可比公司情况

等，量化分析各类产品收入、毛利率和净利率变动的驱动因素及合理性。

回复：

（一）前十大客户情况

公司电磁线产品根据形态可以划分为圆线及扁线。凭借产品质量及技术水平，公司已和包括联合电子、舍弗勒、博格华纳、利莱森玛、博世、比亚迪、康明斯等国内外知名企业建立了长期稳定的战略合作关系，被多家国内外知名客户评为“优秀供应商”。同时，公司也是多家新能源汽车龙头企业及电机企业的主要供应商。前十大客户具体情况如下：

排名	单位名称	产品类别	不含税交易金额（万元）	占收入比例	合作年限	关联关系
1	客户 1	圆线、扁线	49,065.69	6.47%	20 年以上	非关联方
2	客户 2	圆线、扁线	41,313.57	5.45%	10 年	非关联方
3	客户 3	圆线、扁线	39,320.46	5.19%	20 年以上	非关联方
4	客户 4	圆线、扁线	38,574.25	5.09%	20 年以上	非关联方
5	客户 5	扁线	25,671.03	3.39%	6 年	非关联方
6	客户 6	圆线、扁线	21,553.10	2.84%	20 年以上	非关联方
7	客户 7	圆线、扁线	19,876.81	2.62%	13 年	非关联方
8	客户 8	圆线、扁线	19,114.83	2.52%	10 年以上	非关联方
9	客户 9	圆线、扁线	16,789.95	2.22%	20 年以上	非关联方
10	客户 10	扁线	11,820.86	1.56%	10 年	非关联方

注：上述客户交易金额包含同一控制下各公司交易金额。

公司电磁线产品定价按照“基准铜价+加工费”的原则确定。

（二）前十大供应商情况

公司电磁线产品的主要原材料为铜杆，故前十大供应商中主要为铜杆供应商，此外还包含能源供应商。具体前十大供应商情况如下：

排名	单位名称	交易金额（含税）（万元）	占全年采购金额比例	合作年限	关联关系
----	------	--------------	-----------	------	------

排名	单位名称	交易金额(含税)(万元)	占全年采购金额比例	合作年限	关联关系
1	供应商 1	228,699.41	27.93%	20 年以上	非关联方
2	供应商 2	208,871.70	25.50%	20 年以上、5 年	非关联方
3	供应商 3	94,800.99	11.58%	7 年	非关联方
4	供应商 4	62,480.95	7.63%	3 年	非关联方
5	供应商 5	57,242.47	6.99%	5 年	非关联方
6	供应商 6	45,570.98	5.56%	5 年	非关联方
7	供应商 7	37,658.04	4.60%	5 年以上	非关联方
8	供应商 8	24,539.94	3.00%	2 年	非关联方
9	供应商 9	13,399.95	1.64%	2 年	非关联方
10	供应商 10	11,096.09	1.35%	20 年以上	非关联方

注：上述供应商 2 为受同一个企业控制的 2 家公司。

(三) 报告期内公司各类产品收入、毛利率和净利率变动的驱动因素及合理性分析

本期业绩同比变动系行业周期供需格局、产品量价同步变化、原材料成本传导、行业竞争环境多重客观经营因素叠加导致。公司分产品量化拆分收入、毛利变动，并选取主营业务较为匹配的可比上市公司对标验证，公司收入增速、毛利率变动方向、盈利波动幅度均与行业周期及可比公司趋势保持一致，各项指标变动具备充分、可量化的合理性。

1、报告期内各类产品销量、价格、收入及毛利率等变动情况

产品类别	销量(万吨)	单价(元/吨)	销售收入(万元)	销量同比	单价同比	收入同比	毛利率同比变动
圆线	7.24	77,195.39	558,870.70	-1.09%	5.42%	4.23%	增加 0.26 个百分点
扁线	2.13	82,652.91	175,667.61	47.92%	5.63%	55.09%	减少 0.48 个百分点
合计	9.37	78,433.96	734,538.30	6.84%	5.91%	13.10%	增加 0.22 个百分点

2、市场发展趋势、供需情况以及市场竞争情况对公司各品类产品营收的影响分析

(1) 市场发展趋势的影响

当前全球经济处于动荡变革周期，国内宏观经济处于结构转型调整阶段，阶段性下行压力凸显，受此影响电磁线传统存量市场整体行业增速阶段性放缓。但依托国内新质生产力培育壮大、产业结构迭代升级、绿色低碳转型提速、高水平对外开放持续深化，我国经济整体稳中提质、结构持续优化，实体经济景气度稳步修复，电磁线行业整体告别粗放扩张，转向高质量稳健发展阶段。伴随国内经济结构优化、新型城镇化建设、居民消费升级、战略性新兴产业爆发式增长、新能源赛道需求持续扩容，工业电机、家电、新能源汽车、高端智能装备等下游核心应用领域迎来结构性增长红利；叠加制造业数字化、智能化改造全面落地，新兴赛道对轻量化、低损耗、高绝缘、节能环保型高端特种电磁线需求持续扩容，倒逼行业产品结构向高端化、特种化、节能化升级。公司作为全国电线电缆标准化技术委员会绕组线分技术委员会秘书处单位，在电磁线行业中具有行业梯队优势，同时公司技术研发能力强、中高端产品占比较高，也为公司扁线、变频线、高精度特种圆线等核心产品开辟全新增量赛道赋能。

(2) 市场供需情况影响

从市场供需情况来看，下游多领域结构性需求扩容，直接带动公司各产品线订单与营收稳步上行，细分需求支撑如下：

①电磁线的传统需求主要聚焦于家用电器、电力设备及工业电机三大领域，三者合计占总需求的比例接近 80%。2024-2025 年期间，我国针对上述领域持续出台一系列消费端刺激政策与大规模设备更新政策，通过财政支持直接赋能下游，有效激活市场需求。据发改委数据，此期间设备更新与促消费政策合计撬动超 5.7 万亿元规模，不仅拉动设备购置投资实现年均双位数增长，还带动近 5 亿居民参与以旧换新。上述“两新”政策稳固并托举了家电、各类消费电子及相关工具行业的基本盘，进而带动其上游传统电磁线需求保持稳定。公司在保持圆线基本盘市场竞争力稳固的前提下，根据自身产能规划进行产品结构调整，减少部分低毛利产品的生产，2025 年圆线产量 7.24 万吨，同比微降 1.09%。

②新能源汽车赛道为扁线产品核心增量来源。新能源汽车渗透率持续走高，Hairpin 扁线电机凭借高功率密度、高效能、高扭矩优势成为车企主流选型，扁电磁线作为电机核心绝缘绕组材料，市场刚需持续爆发。公司重点布局新能源汽车专用扁线，深度配套头部车企与电机供应商，该品类成为公司营收增速快、毛利水平优的核心拳头产品，销量与营收连年攀升，是公司电磁线业绩增长第一驱动力。2025 年度新能源驱动电机扁线销量达 1.74 万吨，较上年同期增长 48.52%，营业收入较上年同期增长 60.25%；其他应用扁线销量 0.39 万吨，较上年同期增长 39.65%，营业收入较上年同期增长 34.60%。

（3）市场竞争情况的影响

从市场竞争情况来看，国内电磁线行业整体充分竞争、成熟度较高，行业中小加工厂数量众多，低端普通电磁线赛道技术门槛低、产能过剩，产品同质化严重，价格内卷激烈、利润空间微薄；但高端特种电磁线、新能源专用扁线、耐高温轻量化铝基电磁线等高附加值赛道技术壁垒高、认证周期长、准入门槛严苛，具备量产能力的优质头部企业较少。

长期来看，行业优胜劣汰加速，低端落后产能逐步出清，行业集中度持续向具备自研技术、规模产能、品牌认证、稳定大客户资源的龙头企业聚拢，资源、订单、政策利好持续向行业标杆倾斜。电磁线行业竞争已从单纯价格竞争转向差异化技术竞争，部分中小厂商主打低价走量抢占低端存量市场，中型企业聚焦单一细分品类做特色配套。公司坚持高端差异化战略，依托自主工艺研发、数智化智能制造、全流程质量管控，深耕新能源汽车等高端特种线材赛道，以定制化绝缘配方、轻量化铝扁线替代方案、一体化配套服务形成技术壁垒；同步深化与主流头部车企、各领域机电龙头企业的长期深度战略合作，持续锁定稳定大额订单，稳固公司高端电磁线供货份额，通过品牌公信力、严苛第三方产品认证、快速交付售后体系提升客户粘性，在高端细分赛道构建难以复刻的竞争优势，规避低端市场价格内卷。

整体来看，依托行业结构性升级机遇与自身龙头竞争优势，公司高附加值新品类放量对冲传统线材增速放缓风险，整体营收规模持续稳步上行，营收结构持续向高端化、高毛利化优化。

3、报告期内电磁线板块收入、毛利率、净利润和净利率对比分析

单位：亿元

项目	2025 年度	2024 年度	变动额
主营业务收入	73.45	64.94	8.51
主营业务成本	68.45	60.66	7.79
毛利额	5.00	4.28	0.72
毛利率	6.81%	6.59%	增加 0.22 个百分点
期间费用	3.33	2.94	0.39
其它因素	0.53	0.48	0.05
净利润	2.20	1.82	0.38
净利率	2.91%	2.71%	增加 0.20 个百分点

报告期内，产品销量同比增长 6.84%，主要系扁线产能增加及下游订单增长所致。

公司电磁线产品采用“电解铜+加工费”的定价模式，销售单价受原材料市场价格变化的影响，主要原材料铜的市场价格呈逐年增长趋势，使得电磁线销售单价逐年上升。报告期内，公司电磁线产品平均单价增长 5.91%、主营业务收入增长 13.10%，主要受铜价上行和产品销量提升双重因素驱动，其中扁线销量显著提升、收入同比增加 55.09%，带动了整体主营业务收入的增长。主营业务成本同比增长 12.83%，与主营业务增长幅度匹配。

受益于产品整体销量规模扩大和加工费较高的产品销量占比提升，2025 年公司电磁线产品毛利总额同比提升 16.94%，有效增厚主营业务利润。报告期整体毛利率较上年同期增加 0.22 个百分点，其中：扁线毛利率下降 0.48 个百分点，主要原因系 2025 年主要原材料金属铜的平均采购单价呈增长趋势，原材料无氧铜杆平均采购单价较 2024 年增长 7.42%，原材料采购价格增长过快，直接导致了扁线毛利率水平的下降。圆线毛利率上升 0.26 个百分点，主要系由于原材料低氧铜杆平均采购单价较 2024 年增长 6.27%导致毛利下降，但通过优化工艺流程、实施精益生产、降低能耗及废品率，从而实现成本下降、毛利上升，综合影响导致 2025 年圆线平均毛利率较上年略有上升。

如上表所示，公司电磁线板块 2025 年度实现净利润 2.20 亿元，较 2024 年度增加 0.38 亿元，同比上升 20.88%，主要系：毛利额增加对净利润的影响为 0.72 亿元；报告期内公司各项费用总额较上年增长 13.42%，该增长与销量扩张带来

的营收增长相匹配，费用总额占主营业务收入的比例 4.53%与上年同期 4.52%基本持平，对净利润的影响为-0.39 亿元；其他因素对净利润的影响金额为 0.05 亿元。

综上所述，产品销量增长和销售单价的提高推动了收入增加，加工费较高的产品销量占比提升带动毛利率整体提升，受销量、毛利增长的驱动净利率有所提高，且收入、毛利率及净利率的增长与成本、费用的变动相匹配。

4、公司电磁线板块与同行业可比公司对比分析情况

(1) 公司电磁线板块与同行业可比公司相同或相近产品的销售量及收入对比情况

可比公司名称	销售量（万吨）			销售收入（万元）		
	2025 年度	2024 年度	比上年同期增减	2025 年度	2024 年度	比上年同期增减
冠城新材（电磁线板块）	9.37	8.77	6.84%	734,538.30	649,447.26	13.10%
长城科技	16.30	17.78	-8.32%	1,232,675.05	1,271,170.36	-3.03%
精达股份	29.33	28.00	4.73%	1,799,121.67	1,612,481.27	11.57%
露笑科技	3.05	3.37	-9.39%	211,444.27	186,816.29	13.18%
金杯电工	9.70	8.45	14.80%	801,471.13	656,057.03	22.16%

从上表可以看出，2024-2025 年，除长城科技外，同行业可比公司相同或相近产品的销售收入均呈增长趋势，金杯电工的销售收入平均增长率略高于同行业公司。因此，2024-2025 年，公司销售收入变化趋势与同行业可比公司一致，具有合理性。

(2) 公司电磁线板块与同行业可比公司相同或相近产品的毛利率及净利润对比情况

可比公司名称	毛利率（电磁线或漆包线产品）			净利率		
	2025 年度	2024 年度	比上年同期增减	2025 年度	2024 年度	比上年同期增减
冠城新材（电磁线板块）	6.81%	6.59%	0.22%	2.91%	2.71%	0.20%
长城科技	4.74%	4.23%	0.51%	2.51%	1.82%	0.69%
精达股份	6.02%	6.58%	-0.56%	2.52%	2.58%	-0.06%

可比公司名称	毛利率（电磁线或漆包线产品）			净利率		
	2025 年度	2024 年度	比上年同期增减	2025 年度	2024 年度	比上年同期增减
露笑科技	6.26%	5.68%	0.58%	4.81%	6.00%	-1.19%
金杯电工	10.40%	9.58%	0.82%	3.43%	3.61%	-0.18%

同行业公司中，金杯电工主营扁电磁线产品，产品工艺相对复杂，加工费高，因此毛利率较高，毛利率水平均在 10% 左右；精达股份、露笑科技以及长城科技电磁线产品各年毛利率与公司电磁线毛利率水平相当，毛利率的差异主要是由于各公司产品结构不同所致。

同行业可比公司中，露笑科技主营业务包含其他行业及非同类产品，业务结构差异显著，净利率不具备有效可比性。长城科技、精达股份、金杯电工，各公司产品品种、结构布局与公司存在区别，毛利率水平有所不同，故净利率波动趋势略有不同，但总体净利率区间与公司较为接近。

综上所述，公司电磁线板块收入、毛利率及净利率变动具有合理性。

会计师核查意见：

针对上述关于电磁线业务收入，会计师执行的审计程序：

（1）了解并测试与电磁线业务相关的销售与收款循环，采购与付款循环内部控制有效性。

（2）抽查大额销售合同、订单、出库单、物流单、客户签收单、发票联及银行回款凭证，验证收入真实性。

（3）对样本客户及供应商执行函证，函证其当期交易发生额及余额；并对回函不符及未回函执行替代程序。

（4）执行资产负债表日前后收入截止测试，核对发货、签收、开票、入账日期，确认无跨期收入。

（5）获取报告期内电磁线业务前十大客户、供应商清单，核查工商信息，确认关联关系。

（6）复核成本核算流程，重新计算单位成本。

(7) 分析报告期内产品毛利率变动,与同行业可比公司对比,说明差异的合理性。

(8) 复核期间费用,分析费用变动原因,对成本费用执行截止性测试,核查费用是否存在跨期入账。

(9) 检查期后回款情况,评估应收账款回收风险及坏账计提的充分性。

经核查,我们认为,公司电磁线业务收入、毛利率及净利率变动的驱动因素分析合理,前十大客户、供应商披露真实、准确,交易公允,不存在重大异常情况。

四、关于其他非流动金融资产。年报显示,2025 年末公司其他非流动金融资产账面价值为 18.97 亿元,均为以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资,2025 年公允价值变动收益为 0。除信泰睿(深圳)投资咨询合伙企业(有限公司)(以下简称信泰睿)期末余额增加 3.48 万元外,其余 7 家期末余额未发生变动。请公司:(1)结合持有目的、对被投资单位的持股比例、董事会席位安排等逐项目说明分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”的原因及依据,相关会计列报是否符合企业会计准则的规定;(2)列示上述其他非流动金融资产公允价值的具体估值方法、估值模型及关键参数选取,并结合被投资单位经营情况及变化,说明本期其他非流动金融资产公允价值未发生变化的原因及合理性,是否存在公允价值变动损益应确认但未及时确认的情形。

回复:

(1) 结合持有目的、对被投资单位的持股比例、董事会席位安排等逐项目说明分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”的原因及依据,相关会计列报是否符合企业会计准则的规定;

2025 年末公司其他非流动金融资产账面价值 18.97 亿元,主要系公司前期进行的对金融行业以及新能源行业投资和早年收购子公司所带来的财务性投资,具体如下:

名称	期末余额 (亿元)	持股比例 (%)	董事会席位安排
富滇银行股份有限公司	12.52	7.79	该公司设 12 名董事，公司委派 1 名成员作为股东董事
天津力神电池股份有限公司	4.20	2.71	无
北京中关村软件园发展有限责任公司	0.20	3	该公司设 5 名董事，公司委派 1 名成员作为董事
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	0.28	4	该公司设 6 名董事，公司委派 1 名成员作为董事
北京稻香湖投资发展有限责任公司	1.11	17.75	该公司设 7 名董事，公司委派 1 名成员作为董事
信泰睿（深圳）投资咨询合伙企业（有限合伙）	0.27	20.75	有限合伙人
上海舜华新能源系统有限公司	0.24	4.35	无
北海英诺金桐科技投资中心（有限合伙）	0.15	18.70	有限合伙人
合计	18.97	/	

公司对上述被投资单位持股比例较低，未向天津力神电池股份有限公司、上海舜华新能源系统有限公司委派董事或管理人员；在信泰睿（深圳）投资咨询合伙企业（有限合伙）、北海英诺金桐科技投资中心（有限合伙）中，公司作为有限合伙人，不参与合伙企业日常管理和经营；其他公司虽各有委派 1 名董事，但无法对董事会的表决结果产生实质重大影响，公司无法对其财务、经营决策产生重大影响。

公司对上述被投资单位的财务和经营决策无控制、无共同控制、无重大影响，属于第 22 号企业会计准则规范的金融资产。

《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十七条，金融资产同时符合下列条件的，应当分类为以摊余成本计量的金融资产：（一）企业管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。（二）该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

第十八条，金融资产同时符合下列条件的，应当分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：（一）企业管理该金融资产的业务模式既以

收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。(二)该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

第十九条,按照本准则第十七条分类为以摊余成本计量的金融资产和按照本准则第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产,企业应当将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时,企业可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,并按照本准则第六十五条规定确认股利收入。该指定一经做出,不得撤销。

公司其他非流动金融资产所列示的被投资单位均系非上市企业,涵盖非交易性权益工具投资和有限合伙企业权益份额,不符合本金加利息的合同现金流量特征,不符合《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十七条的规定,公司对上述被投资单位的投资不应分类为以摊余成本计量的金融资产。同时,《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十九条规定,企业可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,且相关指定一经做出,不得撤销。公司持有相关投资是希望能通过股权或权益份额的形式与被投资单位共享发展成果并获得一定投资收益,或者择机进行处置来收回投资本金以及实现投资收益,公司未将上述非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。因此,公司将上述投资划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,因持有期限预期超过一年,报表列示于其他非流动金融资产,相关会计列报符合企业会计准则的规定。

(2) 列示上述其他非流动金融资产公允价值的具体估值方法、估值模型及关键参数选取,并结合被投资单位经营情况及变化,说明本期其他非流动金融资产公允价值未发生变化的原因及合理性,是否存在公允价值变动损益应确认但未及时确认的情形。

2025 年末公司其他非流动金融资产 18.97 亿元,主要包括对富滇银行股份有

限公司、天津力神电池股份有限公司、北京稻香湖投资发展有限责任公司等投资，这些被投资单位均为非上市主体，被投资方的股权没有活跃的交易市场，无活跃市场报价。针对无活跃市场报价的，公司观察其近期是否有再融资、引入外部投资者、股权转让、增资等有序交易，若有，则获取其交易价格，作为公允价值计量的参考依据。无近期交易价格的，获取被投资单位及其底层资产的经营情况及财务数据，对整体投资风险进行综合评估后确认公允价值的最佳估计值。

对期末余额较大的投资，补充说明如下：

①富滇银行股份有限公司

公司于2014年、2018年共出资12.52亿元（平均每股2.41元）投资富滇银行股份有限公司5.20181亿股。截至2025年末，公司累计收到富滇银行分红款2.14亿元，占投资成本17.10%。

富滇银行是云南省级地方法人金融平台，190家营业机构网点分布于云南省和重庆市，与老挝外贸大众银行合资设立老中银行，是云南省唯一的省属城市商业银行。截至2025年末，富滇银行资产总额4,306.50亿元，同比增长5.95%，归属于母公司普通股股东的净资产260.24亿元（折合每股净资产3.60元/股）。

富滇银行属于非上市公司，被投资方的股权没有活跃的交易市场，报告期内该被投资单位并无增资、市场化股权转让等可作为确定公允价值的参考依据的交易实际发生，用以确定公允价值的近期信息不足。自公司对其投资以来其基本面未发生重大变化，正常经营，连续多年分红且分红金额较为稳定，无证据显示股权价值大额偏离成本。公司在综合考虑其经营成果、净资产变动情况后，基于对投资风险的把控和谨慎性考虑，公司判断在当前可获取的有限信息范围内，初始投资成本能够代表其公允价值的最佳估计，故根据《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第四十四条规定，采用取得成本作为其公允价值计量基础。

②天津力神电池股份有限公司

公司持有天津力神电池股份有限公司2.71%股权，投资成本4.2亿元。

天津力神属于非上市公司，被投资方的股权没有活跃的交易市场，报告期内

该被投资单位并无增资、股权转让等可作为确定公允价值的参考依据的交易实际发生。考虑到其属于新兴行业且报告期内尚未盈利，参考同行业公司市净率对天津力神的公允价值进行估计，相关金额分布较广，公司判断投资成本处于公允价值估计区间范围内。根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第四十四条规定，在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。因此，谨慎考虑后，公司认为投资成本代表了其公允价值的最佳估计。

③北京稻香湖投资发展有限责任公司

公司持有北京稻香湖投资发展有限责任公司 17.75% 股权，投资成本 1.1 亿元。

北京稻香湖公司大股东为北京海淀区国有资产投资经营有限公司，持股比例为 73.72%，该股东为海淀区的投资平台公司，政策及平台优势明显，对稻香湖公司发展的支持力度较大，有利于稻香湖公司的经营发展。该公司所经营的稻香湖景酒店是集用餐住宿、商务会议、展览展示、休闲度假等功能为一体的综合型生态温泉会议度假酒店，为亚洲教育北京论坛永久会址、中国国际葡萄酒赛事基地及中央国家机关、北京市、海淀区三级政府采购会议定点供应商。作为酒店，其房屋及土地系该公司主要经营资产。公司对主要资产价值进行了简要分析。该公司酒店位于景色优美的海淀区苏家坨稻香湖公园内，土地面积约 23 万平方米，建筑面积约 10 万平方米。根据测算，该公司房屋估值较账面增值。北京市房地产市场发达，有充足的市场成交案例，基于新增供应土地减少正在为土地价值构建底部支撑，结合市场上可收集到的土地成交案例进行测算，该公司估值略高于公司持有的投资成本，基于谨慎性考虑，公司认为投资成本代表了其公允价值的最佳估计。

④信泰睿（深圳）投资咨询合伙企业（有限合伙）

公司作为有限合伙人投资持有信泰睿(深圳)投资咨询合伙企业(有限合伙)，2025 年初对其投资成本 3,549.87 万元，2025 年因诉讼事项发生律师费，公司按照权益份额承担 3.48 万元故增加投资成本，2025 年末投资成本 3,553.35 万元，

2024 年确认公允价值损失 863.33 万元,截至 2025 年末账面价值为 2,690.02 万元。

该合伙企业作为优先级信托单位认购方,通过第三方信托公司发起设立一支专项集合资金信托计划,并通过该信托计划投资于泰州市宇峰置业有限公司所经营的泰州凤凰庄园项目。由于底层资产涉及诉讼,出现亏损迹象,信泰睿有限合伙企业按照公允价值对底层资产进行计量,公司 2024 年度已按其权益份额确认公允价值变动损失 863.33 万元,2025 年底层资产情况较 2024 年没有明显变化,因此 2025 年没有确认公允价值变动。

综上,公司对持有的其他非流动金融资产不存在公允价值变动损益应确认但未及时确认的情形。

会计师核查意见:

针对上述其他非流动金融资产事项,我们主要执行了以下核查程序:

1、了解并测试与金融资产分类、初始确认、后续计量及处置相关的关键内部控制的设计与运行有效性。

2、就公司管理层将投资划分为其他非流动金融资产的意图获取审计证据,并考虑管理层选择划分为其他非流动金融资产的理由是充分适当的。

3、获取或编制其他非流动金融资产明细表,复核加计正确,并与报表数、总账数和明细账合计数核对是否相符。

4、向被投资单位询证,核实其期末投资余额及持股比例。

5、抽取其他非流动金融资产增减变动的相关凭证,检查其原始凭证是否完整合法,会计处理是否正确。

6、确定其他非流动金融资产的计价是否正确:

(1) 复核其他非流动金融资产计价方法,检查其是否按公允价值计量,前后期是否一致;

(2) 复核公允价值取得依据是否充分。公允价值与账面价值的差额是否计入公允价值变动损益科目:对于非公开发行上市的资产,通过参考可获得的信息,

例如最近交易价格、财务报表等，并结合被投资单位经营情况、市场环境、公开信息等，逐项评估是否存在公允价值持续严重或非暂时性下跌的减值迹象。

7、检查其他非流动金融资产在财务报表中的列报是否恰当，是否充分披露了公允价值所属层级、估值方法及关键假设。

经核查，我们认为：

1、公司对其他非流动金融资产的会计分类符合《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定。

2、公司对上述投资采用的公允价值估值方法是合理的，我们获取的证据能够支撑其成本作为公允价值的最佳估计数。

3、结合被投资单位实际经营状况与外部市场环境，公司本期未对该类资产进行公允价值调整是合理的。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：
(项目合伙人)

陈锐

中国注册会计师：

章玲

中国天津市

2026 年 7 月 20 日