（上接C19版）

注3：受各项目业态参数较为分散的影响，公司选取各区域计提存货跌价准备的主要项目予以单独列示；上述项目存货跌价准备余额合计占公司存货跌价准备总余额的比例约为85%；下文主要跌价项目分析表为按期末主要跌价项目选取的分析口径，主要项目跌价余额占期末存货跌价准备比例为94.66%，两项披露口径不同。

注4：同一项目、同一业态在参数表中存在多行列示的，系对应不同开发批次、明细科目或资产组，相关预计售价、预计完工成本及费用率按相应资产组分别测算，未作简单合并。

1.4、投资性房地产减值测试过程及关键假设

公司根据《企业会计准则第8号——资产减值》，在资产负债表日判断投资性房地产是否存在减值迹象；对存在减值迹象的项目，以单项物业或能够独立产生现金流入的资产组为测试单元，比较账面价值与可收回金额。可收回金额按照公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金流量现值两者孰高确定；账面价值高于可收回金额的差额计提减值准备。

·公允价值减去处置费用后的净额：结合相同或类似地段、业态、面积、出租状态物业的市场成交或挂牌信息，参考公司实际处置和招商价格，并扣除预计交易税费、中介费等处置费用确定。

·预计未来现金流量现值：按照已签订租赁合同、实际租金收缴、可出租面积、实际出租率、预计空置期、物业运营维护成本及相关税费预测各期净现金流，并以反映货币时间价值及资产特定风险的税前折现率折现后加总。

·关键假设保持审慎：租金增长率原则上不做积极上涨假设；出租率以报告期实际出租情况及期后招商进展为基础；折现率以市场无风险利率为基础，并考虑商业物业运营风险、区域市场流动性及资产特定风险。

参数	取值或方法	主要依据
租金收入	按项目差异化确定	现有租赁合同、报告期租金收缴、期后续租及招商情况
出租率/空置期	按项目实际情况确定	报告期实际出租情况、期后招商进展、周边同类物业出租情况
租金增长率	原则上不考虑增长或作审慎预测	当前房地产及商业租赁市场仍处于调整期
运营成本及税费	按历史成本率及法定税费测算	物业维护、招商运营、房产税、增值税及附加等
处置费用率	约3%~5%	交易税费、中介费及必要处置成本
折现率	参考市场利率、国债收益率并叠加资产风险因素	反映货币时间价值及资产特定风险的税前口径

注：上述表格为投资性房地产可收回金额按照预计未来现金流量现值进行测算的关键参数。

根据公司投资性房地产的持有目的与经营实际情况，租金回报率较低，经测算比较，投资性房地产预计未来现金流量现值明显低于公允价值减处置费用。因此，为了能够客观反映资产减值状况，公司采用公允价值减去处置费用后的净额作为投资性房地产减值准备测试时的可收回金额，关键参数取值与相同区域存货保持一致。

公司同步复核主要投资性房地产近三年出租率、租金单价、空置期、招商去化及可比物业出租/出售情况，并将相关信息纳入预计未来现金流量现值测算。经比较，主要项目租金回报率较低，预计未来现金流量现值低于公允价值减去处置费用后的净额，故公司采用后者作为可收回金额。上述方法未因本期损益情况改变，且同一区域、同一业态与存货减值测试所采用的售价和费用假设保持衔接。

投资性房地产可收回金额按照公允价值减去处置费用净额确认，其公允价值按照预计售价乘以面积确认，报告期末主要区域、主要业态减值测试关键参数区间如下：

区域	项目	业态	预计售价(万元/㎡或万元/个)	销售费率	相关税率
华东	临港蓝湾-映园	住宅	2.52	20.00%	10.08%
		商业	1.44	5.00%	10.08%
		车位	8.64	5.00%	10.08%
华东	临港蓝湾-映园二期	住宅	2.52	11.00%	10.08%
		车位	8.64	5.00%	10.08%
华东	赛特工业园区	工业园	1.90	5.00%	9.90%
东南	滨江广场	办公楼	1.67	6.50%	9.90%
华东	金桥工业园区	工业园	1.02	5.00%	9.90%
华东	杭州雅棠轩	住宅	3.06	5.00%	10.08%
		车位	22.95	1.5万元/个	10.08%
东南	名城港湾东方名城温莎堡	商业	0.84	6.50%	10.08%
华东	常州大名城	商业	1.29	5.00%	10.08%
华东	临港科技城-映玥	住宅	3.21	6.00%	10.08%
		车位	10.40	6.00%	10.08%
西北	兰州大名城1#地块(合作)—GG1319	商业	0.75	6.00%	5.50%
西北	7-2海洋馆	商业	0.49	9.00%	5.50%
西北	名城城市广场(兰州)	商业	0.85	9.00%	5.50%
东南	名城港湾五区(尚郡)	车位	7.00	6.50%	5.50%
东南	名城港湾九区(悦郡)	车位	9.33	6.50%	5.50%
东南	永泰东部旅游新城--商业街(8#)	商业	0.36	6.50%	5.50%
西北	珑域西区	商业	0.10	9.00%	5.50%
西北	兰州大名城商业街AB区	商业	0.58、0.47、0.37	9.00%	5.50%
西北	兰州大名城商业街CD区	商业	0.37、0.24、0.20	9.00%	5.50%
西北	兰州大名城商业街EF区	商业	0.53、0.43、0.30	9.00%	5.50%

2、结合近三年项目及周边可比楼盘销售或出租情况、所在地区房地产市场变化和可比公司情况等，说明报告期末存货及投资性房地产减值计提的充分性和合理性。

2.1、周边可比楼盘及所在地区房地产市场变化对存货及投资性房地产减值计提的影响

公司制定了符合企业会计准则的存货及投资性房地产减值会计政策，且相关会计政策与前期保持一贯。每个资产负债表日，公司均遵照准则要求，对存货按成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的部分计提跌价准备；对投资性房地产，当存在减值迹象时，按可收回金额低于账面价值的差额确认减值损失。公司在进行减值测试时所采用的估计售价、租金水平、出租率等关键参数，均以项目实际签约价格、期后销售或出租情况、周边可比楼盘成交及租赁信息等为依据，综合确定。

从公司项目实际销售情况看，价格压力主要集中在兰州定远、福州马尾及上海远郊个别项目。公司在2025年末减值测试中使用项目实际签约价格、期后签约价格及周边可比楼盘成交信息，而非简单采用历史售价或挂牌价格。对于价格继续下行、去化周期较长的项目，公司已在测算中进一步下调预计售价或增加促销费用，计提相应存货跌价准备。

从宏观政策与行业周期看，2024年以来房地产政策持续围绕"消化存量、优化增量""促进房地产市场止跌回稳"推进，需求端限购、首付比例、房贷利率、存量商品房收储、保交房及融资协调机制等政策持续优化。上述政策对市场预期具有托底和修复作用，但政策传导到公司项目所在的远郊、三四线及商铺、车位等弱流动性业态仍存在时滞，不能简单等同于资产负债表日项目销售价格和去化速度已经发生全面反转。

同时，公司期末存货主要为存量项目剩余库存，减值测试对象为资产负债表日全部未售可售资源，而非报告期内已实现销售的部分房源。房地产项目去化通常具有"优质房源先行销售、剩余库存去化难度逐步提高"的特征，随着项目进入尾盘阶段，剩余房源在楼层、朝向、户型、面积段、业态、车位位置、付款条件等方面与报告期已售房源存在差异，可比性下降。公司没有仅以"一房一价"或项目平均售价解释预计售价差异，而是按项目、业态、楼栋楼层、房源位置、面积段、车位位置及付款安排等维度分层测算；对少量高价或低价成交，逐套核查其房源条件、交易背景、付款安排、是否涉及工抵房、特价房或集中清盘等因素，判断其是否具有代表性。报告期签约均价或少量成交价格不能简单外推至全部未售库存，相关差异已通过预计售价、销售费用率、促销费用和异常样本剔除等方式反映在减值测试中。

公司报告期内以去库存、保现金流为主要经营策略，部分项目为加快尾盘清盘采用渠道佣金、优惠返现、买房赠礼、工程抵款房、特价房等促销安排。上述安排可能导致名义签约价格、审批价格与项目实际可变现净值之间存在差异，公司在减值测试中通过预计售价、销售费用率、促销费用和异常样本剔除等方式予以反映。对于工抵房、特价房、少量集中成交及非标准付款条件形成的交易价格，公司结合交易背景、房源位置及付款安排单独分析，未将其机械作为全部剩余库存的代表性价格。

2022年至2023年，房地产行业已进入深度调整周期，但政策端持续释放托底信号，市场表现呈现"城市分化、板块分化、业态分化"的特征。公司2023年末并非未识别减值风险，而是已根据当期可获取的项目成交、周边价格、库存结构及销售策略计提存货跌价准备，截至2023年12月31日存货跌价准备余额10.74亿元；其中风险主要集中于已出现价格倒挂或去化困难的项目，尚未形成2024年末那种由实际成交价格下移、去化周期延长、商业及车位流动性下降共同验证的大额集中减值证据。

2024年，房地产市场下行压力在公司部分存量项目中进一步由预期变化体现为实际成交价格下降、去化周期延长、商业和车位弱流动性加剧。公司据此在2024年末对名城港湾、永泰东部旅游新城、兰州东部科技新城二期等风险较高项目进行集中复核并补充计提，存货跌价准备余额由2023年末10.74亿元增至2024年末30.30亿元，相关计提是基于当年末可获得客观证据作出的会计估计更新。

2025年末，公司存货跌价准备余额为28.92亿元，较2024年末30.30亿元有所下降，但该下降主要来自已计提跌价项目的销售结转、开发产品转入投资性房地产及相应跌价准备随资产类别同步转入，并非通过转回跌价准备调增利润；报告期内公司仍对新增减值迹象补充计提存货跌价准备0.72亿元。公司2023年、2024年、2025年的减值节奏分别反映各资产负债表日可获得的成交价格、周边价格、库存结构、销售策略及去化周期等客观证据变化：2023年已识别并计提既有减值风险，2024年集中反映市场证据进一步恶化形成的大额减值，2025年在前期风险已充分释放的基础上继续滚动复核并补充计提。上述处理体现持续、一贯的会计估计更新逻辑，不存在通过跨期减值计提调节利润的情形。

对于2025年预计售价较2024年测算有所回升，或测算预计售价高于当年少量签约均价的项目，公司已按项目、业态、楼层、面积段、车位位置等维度复核可变现净值，并同步执行两类校验：一是将名义预计售价扣除渠道佣金、优惠返现、赠礼、销售费用及相关税费后的净额，与报告期实际成交及期后成交的净实现口径进行比较；二是对少量低价成交进行逐套核查，判断其是否属于特价房、工抵房、非标准付款或清盘交易。经复核，相关项目不存在以高于可支持市场证据的价格确认可变现净值的情形；如采用更低代表性价格将导致新增减值，公司已在本期跌价准备中予以反映。

2.2、存货跌价准备计提充分且合理

2025年末，存货账面余额为1,101,644.43万元，存货跌价余额289,218.84万元，计提比例约为26.25%，选取2025年期末开发产品和开发成本期末跌价余额累计大于90%的项目进行分析(按照跌价余额从大到小的顺序)，选取主要项目2023年、2024年及2025年各年期末存货项目余额及跌价情况如下：

单位：万元

明细科目	区域	报告披露	2025年期末			2024年期末			2023年期末		
			存货账面余额	存货跌价准备期末余额	期末跌价计提比例	存货账面余额	存货跌价准备期末余额	期末跌价计提比例	存货账面余额	存货跌价准备期末余额	期末跌价计提比例
开发产品	华东	庄行-映雨江南	135,576.31	27,967.46	20.63%	164,344.17	30,385.36	18.49%	0.00	0.00	0.00%
	东南	名城港湾	188,903.80	81,061.53	42.91%	224,191.58	90,303.89	40.28%	260,925.98	53,159.55	20.37%
		永泰东部旅游新城	187,303.13	66,442.76	35.47%	187,386.76	66,449.87	35.46%	187,073.34	8,041.89	4.30%
		名城城市广场	69,483.76	15,278.89	21.99%	75,247.82	14,305.99	19.01%	79,536.07	8,409.34	10.57%
	西北	兰州东部科技新城二期	159,932.22	45,553.93	28.48%	175,315.91	48,090.25	27.43%	191,709.37	7,627.56	3.98%
开发成本	华东	庄行-映雨江南							186,944.27		
	西北	兰州东部科技新城二期	120,756.11	37,474.16	31.03%	142,728.33	37,474.16	26.26%	153,869.08	16,883.16	10.97%
合计			861,955.34	273,778.73		969,214.56	287,009.52		1,060,058.11	94,121.51	
存货期末余额			1,101,644.43	289,218.84		1,330,443.48	303,038.37		1,603,055.77	107,434.70	
期末占比			78.24%	94.66%		72.859%	94.71%		66.13%	87.61%	

注1：公司选取各期末存货跌价余额较大的核心项目作为分析样本，经统计，2023年末、2024年末、2025年末，样本项目对应的存货跌价准备余额占公司各期末存货跌价准备总额的比例分别达87.61%、94.71%及94.66%，样本覆盖度连续三年均维持高位。鉴于公司存货跌价风险高度集中于上述核心项目，样本已完整覆盖各年度跌价计提的主要贡献主体，能够全面、公允地反映公司各期末存货跌价准备的整体计提水平、变动趋势及核心驱动因素，不存在因样本覆盖不足导致的结论偏差，样本代表性充分，可据此说明公司整体存货跌价情况。

公司对各区域按项目分业态的主要跌价项目的取值及测算过程如下：

2.2.1、华东区域-开发产品

公司存货主要分布于奉贤、青浦、临港等外环外及近郊板块。上海整体市场相对一线城市具备韧性，但郊环外项目成交分化明显，去化周期较核心区更长。

2.2.1.1、庄行-映雨江南

公司对庄行映雨江南项目住宅按实际成交价格及周边项目价格进行存货跌价测算，映雨江南项目2023年销售均价为29,095.42元/㎡、2024年销售均价30,799.75元/㎡、2025销售均价约28,000.00元/㎡(由于上海区销售价网签限制不能低于备案价的95%，相关促销返现、渠道费用等已纳入销售费用测算，费率为33.90%)。2023年、2024年及2025年存货跌价减值测试预计售价取值逻辑一致为：前两年项目及周边售价均在29,000.00元/㎡左右，2025年项目周边均价约为31,000.00元/㎡左右。公司根据市场调研情况对本项目全部未售存货重新进行估价，2023年期末预计售价为29,095.42元/㎡、2024年期末预计售价为28,870.34元/㎡、2025年期末预计售价为28,000.00元/㎡。经测算本项目2023年度仍在开发阶段，从整体来看在建项目不存在跌价情况、2024年度计提跌价30,385.36万元、2025年度存货跌价准备1,931.33万元。

公司对庄行映雨江南项目车位按实际成交价格及周边项目价格重新测算，车位2023年由于尚未交付，未拿到预售证，公司根据项目自身情况结合周边项目价格预计车位按10万元/个销售进行测算，2024年按周边项目均价约为8万元/个测算，2025年该项目车位全年签约均价10万元/个，由于2025年整体销量较好因此售价稍有回升属于正常现象，以此作为预计售价。本期测算与前期取数逻辑保持一致，并结合实际去化情况确定预测单价，费率已考虑价格变动影响，经测算，近三年该项目车位均无需计提存货跌价准备。

2.2.2、东南区域-开发产品

公司在东南区域的存货集中在福州马尾及外围，由于区域经济增长乏力，人口净流入缓慢，福州外围市场整体下行。目前公司的项目以尾盘为主，去化周期较长，价格持续承压。公司已于2024年末对福州项目中存在减值迹象的商业部分充分计提资产减值损失，福建区域的商铺减值风险在2024年已得到充分释放。2025年度，公司对新增减值迹象项目进行补充计提，整体减值较2024年已显著下降。

2.2.2.1、名城港湾

名城港湾包含东方名城、A区名郡、名城国际、C区别墅、银河湾一期、六区禾郡、七区珑域、八区紫金轩、九区悦郡、银河湾二期、十区映江等项目。

针对马尾区域部分住宅项目2025年签约单价较2024年测算价格有所回升的情况，公司未将其理解为区域市场已经全面反转，而是按项目复核成交结构和剩余库存结构，同时较高的签约单价中包含了额外的去化费用。2024年测算主要反映当年市场快速下行阶段的低位成交或挂牌证据，并已集中计提跌价；2025年个别项目签约价格或挂牌价格边际修复，主要受少量较优房源成交、价格政策调整及周边项目价格企稳影响。公司在本期测算中仍采用本项目成交价、周边可比价和挂牌价孰低并结合尾盘库存进行向下取整，且同步考虑销售费用、税费和去化周期。经复核，相关价格回升尚未导致已计提跌价准备超过新的可变现净值缺口，因此未简单转回前期跌价准备。

公司对东方名城住宅2025年签约价格及周边市场价进行比较，该楼盘本年度签约均价约为14,402元/㎡，签约均价较高系已包含去化费用，公司根据该区域整体房地产行情与2024年无较大变化，预计测算单价与2024年测算单价一致，均为11,200元/㎡；项目前两年根据孰低原则测算价2023年采用4季度签约均价17,795.11元/㎡，2024年采用周边楼盘签约均价约11,200元/㎡，在前期根据市场变化充分计提了跌价，本期测算与前期取数逻辑保持一致，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当、合理体现项目的真实情况。

公司对东方名城的商铺2025年签约价格及周边市场价进行比较，该商铺本年签约均价为8,400元/㎡，下半年签约均价约11,000元/㎡，根据孰低原则，本年预计售价取值均为8,400元/㎡，项目前两年根据孰低原则测算价2023年采用周边楼盘签约均价17,366.67元/㎡，2024年采用平均单价8,500元/㎡，在2024年已充分计提减值，本期测算跌价与前期差异较小，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当。

公司对B区名城国际住宅2025年签约价格及周边市场价进行比较，该楼盘本年度签约均价约为13,800元/㎡，签约均价较高系已包含去化费用，公司根据该区域整体房地产行情与2024年无较大变化，预计测算单价与2024年测算单价一致，均为11,200元/㎡；项目前两年根据孰低原则测算价2023年采用周边楼盘签约均价16,799.29元/㎡，2024年采用周边楼盘签约均价约11,200元/㎡，在前期根据市场变化充分计提了跌价，本期测算与前期取数逻辑保持一致，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当、合理体现项目的真实情况。

公司对银河湾一期住宅2025年签约价格及周边市场价进行比较，该楼盘2025年度签约均价约为9,711元/㎡，2025年上半年签约均价约为9,284元/㎡，2025年下半年签约均价约为10,513元/㎡，2025年第四季度签约均价约为9,800元/㎡，周边楼盘销售价格约为11,200元/㎡，根据孰低原则，本年跌价测算预计售价取值为9,200元/㎡；项目前两年根据孰低原则测算价2023年采用周边楼盘签约均价16,799.29元/㎡，2024年采用第四季度签约均价约7,200元/㎡，在前期根据市场变化充分计提了跌价，本期测算与前期取数逻辑保持一致，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当、合理体现项目的真实情况。

公司对七区珑域住宅2025年签约价格及周边市场价进行比较，该楼盘2025年度签约均价约为13,229元/㎡，签约均价较高系已包含去化费用，公司根据该区域整体房地产行情与2024年无较大变化，预计测算单价与2024年测算单价一致，均为11,200元/㎡；项目前两年根据孰低原则测算价2023年采用4季度签约均价17,795.11元/㎡，2024年采用第四季度签约均价约11,200元/㎡，经测算七区珑域2025年度计提住宅存货跌价准备合计约118.28元，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当、合理体现项目的真实情况。

公司对八区紫金轩住宅2025年签约价格及周边市场价进行比较，该楼盘2025年度签约均价约为16,222元/㎡，签约均价较高系已包含去化费用，公司根据该区域整体房地产行情与2024年无较大变化，预计测算单价与2024年测算单价一致，均为11,200元/㎡；项目前两年根据孰低原则测算价2023年采用周边楼盘签约均价16,799.29元/㎡，2024年采用第四季度签约均价约11,200元/㎡，在前期根据市场变化充分计提了跌价，本期测算与前期取数逻辑保持一致，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当、合理体现项目的真实情况。

公司对名城港湾九区(悦郡)住宅2025年签约价格及周边市场价进行比较，该楼盘本年度签约均价约为13,000元/㎡，签约均价较高系已包含去化费用，公司根据该区域整体房地产行情与2024年无较大变化，预计测算单价与2024年测算单价一致，均为11,200元/㎡；项目前两年由于未实现销售，根据孰低原则，测算价采用周边楼盘签约均价2023年21,000元/㎡、2024年11,200元/㎡，在前期根据市场变化充分计提了跌价，本期测算与前期取数逻辑保持一致，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当、合理体现项目的真实情况。

公司对银河湾二期住宅2025年签约价格及周边市场价进行比较，该楼盘2025年度签约均价约为13,683元/㎡，签约均价较高系已包含去化费用，公司根据该区域整体房地产行情与2024年无较大变化，预计测算单价与2024年测算单价一致，均为12,400元/㎡；项目前两年根据孰低原则测算价2023年采用4季度签约均价17,795.11元/㎡，2024年采用年度签约均价约12,400元/㎡，在前期根据市场变化充分计提了跌价，本期测算与前期取数逻辑保持一致，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当、合理体现项目的真实情况。

公司对十区映江住宅2025年签约价格及周边市场价进行比较，该楼盘2025年度签约均价约为12,873元/㎡，公司根据该区域整体房地产行情与2024年无较大变化，预计测算单价与2024年测算单价一致，均为12,500元/㎡，该楼盘的预计售价高于同区域的其他楼盘主要系该楼盘位置较好且楼盘年龄较新；项目前两年根据孰低原则测算价2023年采用4季度签约均价17,124.85元/㎡，2024年采用本楼盘挂牌均价约12,500元/㎡，在前期根据市场变化充分计提了跌价，本期测算与前期取数逻辑保持一致，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当、合理体现项目的真实情况。

东方名城、A区名郡、名城国际、C区别墅、银河湾一期、六区禾郡、七区珑域、八区紫金轩、九区悦郡、银河湾二期、十区映江、名城城市广场均处于马尾区。上述楼盘2025年车位签约均价在9.3-24万元/个波动，但各项目本期销售数量较少，成交车位位置、配比、付款条件和促销安排差异较大，少量成交价格不具备直接外推至全部剩余车位的代表性。公司结合马尾区域车位去化率较低、尾盘车位位置差异较大及期后销售政策，采用9.33万元/个作为马尾片区车位预计售价进行测算，该取值低于多数项目签约均价，体现了尾盘清盘折价和审慎性。经测算马尾片区(名城港湾及名城城市广场)2025年度计提车位存货跌价准备合计约3,159.51万元，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当、合理体现项目的真实情况。

公司对C区别墅、银河湾一期、六区禾郡、九区悦郡、十区映江的商铺2025年签约价格及周边市场价进行比较，上述楼盘商铺本期均未销售，无签约均价，周边楼盘销售价格约为11,000元/㎡，根据孰低原则，本年预计售价取值均为8,400元/㎡，前两年项目及周边销售均价为10,000元/㎡，在2024年已充分计提减值，本期测算跌价与前期差异较小，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当。

2.2.2.2、永泰东部旅游新城

永泰东部旅游新城全部位于福州市永泰县东部的葛岭镇，距离永泰县约18公里。项目为连片开发，所有地块相连。项目主打旅游地产，周边楼盘较少，最近的楼盘是位于3公里以外的均和雨山前，因该楼盘均为别墅，不具有可比性。

2023年受房地产市场持续降温以及当地政府强化房产价格调控影响，整体项目去化率不高。本年住宅销售均价为6,284.00元/㎡，仅销售两套，价格不具有代表性，且周边市场无可比价格，公司根据去化情况结合项目历史签约情况综合考虑计算出预计售价为5,987元/㎡，且同步考虑销售费用、税费和去化周期，经测算项目住宅未发生减值；2023年楼盘均无商铺出售，且周边市场无可比价格，因此店铺按照2022年跌价预计售价进行测算，即2022年累计签约均价13,475元/㎡，且同步考虑销售费用、税费和去化周期，经测算项目商铺未发生减值；本期车位实际销售价格约为6.5万元/个车位，2022年预测单价为6万元/个，由于本期车位销售个数仅有2个，虽然车位销售均价较上期预测单价高，但并无明显迹象表明车位有大幅价格回升的趋势，出于谨慎性考虑，2023年预计单价仍按照2022年的6万元/个测算，经测算车位共计提跌价准备约8,041.89万元。

由于2024年该项目销售情况不明朗，2024年期末公司聘请评估机构对永泰东部旅游新城的期末价值进行评估测算，2024年测算住宅销售均价3,571元/㎡、商铺销售均价5,170元/㎡、车位销售均价35,885元/个，根据永泰东部旅游新城的实际税费比例及预计费率，2024年东部旅游新城计提存货跌价准备66,442.77万元(如上表所示，住宅跌价准备37,580.53万元，商业跌价准备8,102.01万元，车位跌价准备20,760.22万元)。

2025年该项目仅成交一套住宅，签约价为5,088元/㎡，该单笔成交价高于2024年评估测算价格，但由于成交样本极少，且该项目剩余存货业态、位置及去化周期差异较大，单笔成交不具代表性，尚不足以证明项目整体市场价格已发生持续性反转。基于审慎性，公司本期住宅、商铺及车位跌价取值仍沿用2024年评估报告评估价，未因单笔成交价格较高而上调测算价格或转回前期跌价准备。2024年该项目已充分计提减值，本期测算跌价与前期差异较小，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当。

2.2.2.3、名城城市广场

公司对名城城市广场的住宅2025年签约价格及周边市场价进行比较，该楼盘本年度未销售因此无签约均价，周边楼盘预计销售价格约为11,200元/㎡，本年跌价测算预计售价取值为11,200元/㎡；项目前两年根据孰低原则测算价2023年并未对外销售，剩余1户未售，仍采用2022年签约单价12,139.56元/㎡，2024年度依旧采用往期签约单价12,139.56元/㎡。经测算，该项目于2023、2024、2025年的可变现净值大于账面余额，无需计提存货跌价准备。

公司对名城城市广场的办公2025年签约价格及周边市场价进行比较，该楼盘本年度未销售因此无签约均价，周边楼盘挂牌均价约为8,600元/㎡，根据孰低原则，本年跌价测算预计售价取值为8,600元/㎡；项目前两年根据孰低原则测算价2023年采用周边楼盘签约均价22,251.25元/㎡，2024年度采用周边楼盘挂牌均价约9,875元/㎡，在前期根据市场变化充分计提了跌价；本期测算与前期取数逻辑保持一致，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当、合理体现项目的真实情况。

公司对名城城市广场的商铺2025年签约价格及周边市场价进行比较，该项目网络挂牌价约14,000元/㎡，但本期未有商铺出售，本年马尾周边的商铺挂牌售价10,000元/㎡，2024年马尾周边的商铺挂牌售价9,600元/㎡，两期周边商铺挂牌价差异较小，谨慎性考虑，本年预测单价采用2024年周边商铺的平均价格，测算跌价与前期差异较小。项目前两年根据孰低原则测算价2023年采用周边楼盘签约均价13,238.10元/㎡，2024年度采用周边楼盘挂牌均价约9,600元/㎡，在前期根据市场变化充分计提了跌价，本期测算与前期取数逻辑保持一致，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当。

2.2.3、西北区域-开发产品

近三年兰州定远项目受远郊区位、人口导入不足、配套成熟度及区域供应量等因素影响，销售价格下行幅度较大。公司已在前期对兰州项目计提较大规模跌价准备，2025年末仍按实际成交价格及去化计划进行复核，对新增减值迹象计提跌价准备。

兰州东部科技新城二期主要包括珑域(东区、西区)、合兴、合盛等形成了多个居住社区，产品涵盖了高层、小高层等多种类型，同时配备万国风情商业街，规划有超市、电影院等商业配套。

2.2.3.1、珑域东区6#、珑域西区5#

公司对珑域(东区、西区)住宅及商铺的2025年签约价格、周边市场价格及期末剩余库存结构进行了复核。由于该项目已进入尾盘去化阶段，本期成交样本数量较少，成交价格受楼层、朝向、临街条件、面积段、房源位置、付款安排及促销政策等因素影响较大，不宜简单以少量成交均价外推至全部期末未售库存。公司在减值测试中结合周边市场价格、项目审批价格、剩余库存结构及期后去化安排分别确定住宅和商铺预计售价，并在销售费用及促销费用测算中考虑尾盘去化压力。

住宅方面，兰州定远区域整体新房成交价格约为4,600元/㎡，与本项目所处区位、产品类型及本年度销售情况较为接近；本项目2025年签约均价约为4,500元/㎡，略低于区域市场价格，主要系本年度成交房源多属于尾盘清盘房源且签约量较少。公司综合上述因素，将4,600元/㎡作为2025年住宅预计售价。对比来看，2023年签约均价约为5,000元/㎡，2024年签约均价约为4,600元/㎡；2023年测算采用销售均价5,000元/㎡，2024年测算采用公司结合项目去化情况和市场趋势形成的审批价4,600元/㎡。2025年预计售价与2024年测算口径基本一致，未因少量尾盘成交价格波动而简单调整全部剩余库存售价。经测算，本期住宅跌价准备与前期差异较小。

商铺方面，兰州定远区域商业去化仍然承压，珑域东区和西区本期签约均价在4,100元/㎡至5,600元/㎡区间波动。由于商铺价格受楼层、临街条件、人流、面积段及具体位置影响更大，公司未简单采用区间均值，而是结合周边商业市场价格、项目审批价格、剩余商铺楼层及位置结构进行分层复核，并将5,000元/㎡作为相关商铺预计售价。该取值低于2024年销售均价，且与2025年实际成交价格区间及项目去化策略相匹配，不存在通过审批价抬高可变现净值的情形。对比来看，2023年销售均价约为10,000元/㎡，2024年销售均价约为8,400元/㎡；2023年测算采用签约均价约10,000元/㎡，2024年测算采用公司结合项目去化情况和市场趋势形成的审批价5,000元/㎡。2025年测算延续2024年按市场下行及去化压力审慎确定预计售价的逻辑。经测算，本期商铺减值准备与前期差异较小。

综上，珑域东区6#、珑域西区5#住宅及商铺本期测算与前期取数逻辑保持一致，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当。

2.2.3.2、15#紫金轩

公司对15#紫金轩住宅2025年签约价格及周边市场价进行比较，兰州定远整体新房签约价约4,600元/㎡，由于项目距离较近，本项目本年度签约情况相似，本年签约均价约4,700元/㎡，第四季度签约均价约4,600元/㎡，本年预计售价取值均为4,600元/㎡；对比2023年销售均价约为5800元/㎡，2024年销售均价约为5300元/㎡，23年测算采用签约均价约5,800.00元/㎡，24年测算采用公司结合项目去化情况和市场趋势形成的审批价为4600元/㎡，本期测算与前期取数逻辑保持一致，经测算15#紫金轩2025年度计提住宅存货跌价准备62.61万元，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当。

公司对15#紫金轩商铺2025年签约价格及周边市场价进行比较，兰州定远整体新房签约价约5,000.00元/㎡，由于项目距离较近，与本项目本年度签约情况相似，2025年签约均价约4,500元/㎡，商业受楼层影响价格波动较大，签约价在3500-5500元/㎡左右，2025年最终测算价取企业根据去化情况制定的审批价为5,000.00元/㎡。对比2023年无签约，2024年销售均价约为7,600.00元/㎡，23年测算采用项目周边二手房交易市场查询价格为10,000.00元/㎡(未查询到一手房价格)，24年测算采用公司结合项目去化情况和市场趋势形成的审批价为5,000.00元/㎡。2025年测算与前期取数逻辑保持一致，经测算，15#紫金轩本期测算减值准备与前期差异较小，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当。

2.2.3.3、20#明月轩、13#江山轩

公司对20#明月轩、13#江山轩的住宅2025年签约价格及周边市场价进行比较，兰州定远整体新房签约价约4,600元/㎡，由于项目距离较近，本项目本年度签约情况相似，本年第四季度签约均价约4,700元/㎡，根据孰低原则，本年预计售价取值为4,600元/㎡，对比2023年销售均价约为5,600.00元/㎡，2024年销售均价约为5,600.00元/㎡，23年测算采用签约均价约5,600.00元/㎡，24年测算采用公司结合项目去化情况和市场趋势形成的审批价为4,600.00元/㎡。本期测算与前期取数逻辑保持一致，经测算，20#明月轩、13#江山轩测算跌价与前期差异较小，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当。

公司对20#明月轩、13#江山轩的商业2025年签约价格及周边市场价进行比较，兰州定远整体新房签约价约5,000元/㎡，本年签约均价约4,400元/㎡，公司结合项目去化情况和市场趋势形成的审批价为4,600.00元/㎡，根据孰低原则，本年预计售价取值为4,400元/㎡；对比2023年销售均价约为10,000.00元/㎡，2024年销售均价约为6,800.00元/㎡，23年测算采用签约均价约10,000.00元/㎡，24年测算采用公司结合项目去化情况和市场趋势形成的审批价为4,600.00元/㎡。本期测算与前期取数逻辑保持一致，经测算，20#明月轩、13#江山轩2025年度计提商业存货跌价准备209.46万元，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当。

2.2.3.4、7-2海洋馆

7-2海洋馆为商业业态，期末剩余资产均按商铺口径纳入减值测试。公司已根据存货明细表对该项目商业账面余额及跌价准备单独复核，以下按商铺预计售价和去化情况说明其减值测算逻辑。

公司对7-2海洋馆的商铺2025年签约价格及周边市场价进行比较，兰州定远整体新房签约价约5,000.00元/㎡，该商铺本年度签约均价约为5,000.00元/㎡，基于市场及去化情况审批价为4,900.00元/㎡，本年预计售价取值为4,900.00元/㎡，对比2023年未签约，2024年签约均价为7,500.00元/㎡，23年测算考虑使用周边市场均价9,000.00元/㎡作为预计收入进行测算，24年测算预计售价采用公司结合项目去化情况和市场趋势形成的审批价4,900.00元/㎡，在2024年已充分计提减值，本期测算与前期取数逻辑保持一致，本期测算跌价与前期差异较小，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当。

2.2.3.5、10-2云海轩

公司对10-2云海轩的住宅2025年签约价格及周边市场价进行比较，兰州定远整体新房签约价约4,600.00元/㎡，该项目本年度签约均价为4,200.00元/㎡。公司基于市场及去化情况审批价为4,600.00元/㎡，但该项目为促进销售推出买房送黄金等促销安排，相关优惠及渠道成本已在销售费用率(22%)中体现；按4,600.00元/㎡扣除销售费用及相关税费后的净实现口径低于直接采用4,200.00元/㎡名义成交价的口径，因此未形成高估可变现净值。对比2023年签约均价为5,300.00元/㎡，2024年签约均价为5,300.00元/㎡，23年测算采用签约均价5,300.00元/㎡，24年测算预计售价采用公司结合项目去化情况和市场趋势形成的审批价4,600.00元/㎡，在2024年已充分计提减值，本期测算与前期取数逻辑保持一致，与前期差异较小，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当。

公司对10-2云海轩的商铺2025年签约价格及周边市场价进行比较，兰州定远整体新房签约价约5,000.00元/㎡，该商铺2025年度签约均价为4,300.00元/㎡，基于市场及去化情况审批价为5,000.00元/㎡，本年预计售价取值为4,300.00元/㎡，对比2023年签约均价为13,000.00元/㎡，2024年签约均价为7,000.00元/㎡，23年测算采用签约均价13,000.00元/㎡，24年测算预计售价采用公司结合项目去化情况和市场趋势形成的审批价4,900.00元/㎡，在2024年已充分计提减值，本期测算与前期取数逻辑保持一致，与前期差异较小，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当。

2.2.3.6、21#地块悦府

公司对21#地块悦府住宅2025年签约价格及周边市场价进行比较，兰州定远整体新房签约价约4,600元/㎡，该项目本年签约均价约3,700.00元/㎡，但本年度签约套数较少(仅四套)，且成交房源需结合楼层、位置、付款条件、是否为特价清盘房或工程抵款安排等因素逐套判断。公司采用4,600.00元/㎡作为名义预计售价的同时，在销售费用率及促销费用中反映尾盘清盘安排；扣除相关销售费用及税费后的净实现口径未高于本期低价成交所反映的可变现水平。对比2023年销售均价约为5,400.00元/㎡，2024年销售均价约为5,000.00元/㎡，23年测算采用签约均价5,400.00元/㎡，24年测算预计售价采用公司结合项目去化情况和市场趋势形成的审批价4,600.00元/㎡，在2024年已充分计提减值，本期测算与前期取数逻辑保持一致，本期测算跌价与前期差异较小，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当。

公司对21#地块悦府商铺2025年签约价格及周边市场价进行比较，兰州定远整体商业去化压力仍较大，该项目本年签约均价约4,000.00元/㎡，但本年度签约套数较少(仅四套)，价格受楼层、临街程度、面积段、付款条件及清盘策略影响较大。公司采用4,600.00元/㎡作为预计售价时，已同步扣除销售费用率及相关税费，净实现口径低于或接近本期代表性成交净额；若剔除非标准交易后仍存在代表性低价成交，公司已在本期跌价测算中体现。对比2023年销售均价约为14,000.00元/㎡，2024年销售均价约为13,000.00元/㎡，23年测算采用签约均价14,000.00元/㎡，24年测算预计售价采用公司结合项目去化情况和市场趋势形成的审批价5,000.00元/㎡，在2024年已充分计提减值，本期测算与前期取数逻辑保持一致，本期测算跌价与前期差异较小，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当。

2.2.3.7、合兴嘉园、合盛嘉园

公司对合兴嘉园、合盛嘉园住宅2025年签约价格及周边市场价进行比较，兰州定远整体新房签约价约4,600元/㎡，上述项目本年签约均价分别约4,400.00、4,500.00元/㎡，根据孰低原则，年度签约价作为预计售价。对比2023年销售均价约为5,500.00、5,900.00元/㎡，2024年销售均价约为4,900.00、4,900.00元/㎡，23年及24年测算采用当年销售均价。本期测算与前期取数逻辑保持一致经测算，合兴嘉园、合盛嘉园住宅未见减值迹象。

公司对合兴嘉园、合盛嘉园商铺2025年签约价格及周边市场价进行比较，兰州定远整体新房签约价约5,000.00元/㎡，上述项目本年签约均价分别约4,100.00、4,200.00元/㎡，根据孰低原则，年度签约价作为预计售价。对比2023年销售均价分别为5,600.00、5,900.00元/㎡，2024年销售均价约为5,500.00、5,500.00元/㎡，23年及24年测算采用当年销售均价。本期测算与前期取数逻辑保持一致，经测算，合兴嘉园、合盛嘉园商业未见减值迹象。

2.2.3.8、兰州大名城1#地块(合作)—GG1319(大名广场)

公司对大名广场商住混合业态进行减值测试。该项目本期新转入开发产品，仍有未完工部分，以前年度未形成连续可比销售样本；兰州定远周边缺少同类商住混合业态的稳定可比价格。2025年度签约均价约为7,500.00元/㎡，公司据此作为预计售价，并结合尚需发生成本、销售费用、相关税费及剩余房源结构测算可变现净值。2024年签约均价18,532.04元/㎡主要受当期少量成交房源结构影响，不宜直接作为2025年末全部剩余资源的外推依据；2025年采用7,500.00元/㎡已体现市场下行和项目去化压力。经测算，大名广场商住业态未见减值迹象。

2.2.3.9、万国风情商业街

兰州大名城商业街分为ABCDEF六个区域，2023年商业街销售情况良好，A区签约均价约为8800元/㎡，B区约7700元/㎡，C区约8600元/㎡，D区16000元/㎡，E区8800元/㎡，E区23年未签约，与F区相邻签约价格参考F区价格，跌价测算各区采用当年签约均价。2024年由于市场行业变化较大，该区域商业街销售情况较差，公司对该区域去化情况进一步结合2024年市场行情进行区分，其中AB区由于位置优势人流较多，销售情况较好，CDEF区位置较为偏僻，去化较为困难，其中EF拟作为工程抵款房，因此签约价格较CD区存在优势，且商业街共有三层，楼层越高，商业环境越差，综合上述位置及楼层因素影响，结合周边市场情况，公司自2024年起对商业街分区域分楼层计提跌价，按区域分楼层形成最终审批售价：AB区(1楼5800元/㎡,2楼4700元/㎡,3楼3700元/㎡)、CD区(1楼3700元/㎡,2楼2400元/㎡,3楼2000元/㎡)，EF区(1楼5300元/㎡,2楼4300元/㎡,3楼3000元/㎡)，本年度AB区签约均价在5700-6000元/㎡左右波动，CD区签约均价在2700-5800元/㎡左右波动，EF区本年仅签约一套，签约单价为8100元/㎡，根据孰低原则，并且考虑到签约套数较少，价格不具有代表性，因此采用商业街区域预计售价取值按区域分楼层形成最终审批售价更为合理；2024年度A、B、C、D区总计签约7套，考虑到签约套数较少，价格不具有代表性，因此采用商业街区域预计售价取值按区域分楼层形成最终审批售价更为合理。本期测算与前期(2024年)取数逻辑保持一致，本期测算跌价与前期差异较小，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当。

2.2.3.10、车位

兰州东部科技新城二期期末剩余车位账面余额合计28,277.03万元、跌价余额13,582.73万元。

2025年，为加快车位去化，兰州定远地区车位统一按3万元/个审批价出售，本年跌价测算均采用该价格。2023年车位销售均价各项目有所差异，整体签约均价在4.0-4.7万元/个区间，各项目按当年销售均价作为预测单价，2024年公司审批价为4万元/个并据此测算；2025年审批价较2024年进一步下调，系本期销售策略及市场去化压力变化所致。本期按照3万元/个重新测算后，兰州东部科技新城二期2025年度补充计提车位存货跌价准备合计约149.13万元，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当。

2.2.4、开发成本-开发成本

22#地块项目为洋房及叠拼商业业态，兰州定远周边区域楼盘缺少同类商业业态的连续成交样本，直接采用少量成交或普通住宅价格进行外推可比性较弱。因此，公司根据市场预测、项目定位、审批价格及地区发展趋势综合评估，对未完工开发产品各业态分别测算，2023年洋房按5,800元/㎡、叠墅按6,900.00元/㎡商铺按8,600元/㎡，车位根据周边售价按4.3万元/个测算跌价，计提存货跌价准备约1.69亿元。2024年基于市场环境快速下行的背景，公司进一步下调预测单价，洋房、叠墅和商铺按5,000元/㎡，车位根据审批售价按3万元/个测算，经测算补充计提存货跌价约2.06亿元。该项目仍处于开发成本阶段，减值测算同时考虑至完工尚需发生的成本、销售费用、税费及未来去化周期；2025年公司结合市场反应和去化压力制定营销策略与2024年保持一致，经测算前期已充分计提减值，本期测算跌价与前期差异较小，目前累计计提的存货跌价准备已充分、恰当。

综上，结合近三年项目情况，公司已充分考虑周边市场及可比楼盘的价格波动情况，充分计提存货跌价准备、具备合理性。

2.3、投资性房地产减值计提充分且合理

2025年末，投资性房地产账面余额(原值减累计折旧及摊销)为467,983.99万元，已计提减值准备25,941.62万元，计提比例约为5.54%，扣除减值准备后账面价值为442,042.37万元，在测算成本模式计量的投资性房地产减值时，根据《企业会计准则第8号——资产减值》，应按账面价值与可收回金额二者孰低计量，其中，可收回金额为公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金流量现值二者孰高确定。选取2025年期末投资性房地产减值准备余额及未减值账面余额前十大项目为主要项目，其情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	区域	业态	2025年期末			2024年期末			2023年期末		
			账面余额(原值－折旧)	投资性房地产减值准备	期末减值计提比例	账面余额(原值－折旧)	投资性房地产减值准备	期末减值计提比例	账面余额(原值－折旧)	投资性房地产减值准备	期末减值计提比例
一、经测算，计提减值的主要项目											
减值项目合计			208,564.51	25,652.56	12.30%	170,483.02	13,924.47	8.17%	158,415.08		
7-2海洋馆	西北	商业	28,369.35	8,680.62	30.60%	30,374.15	8,259.66	27.19%	13,893.67		
名城城市广场(兰州)	西北	商业	155,590.50	6,036.05	3.88%	122,968.04		0.00%	127,484.49		
名城港湾五区(尚郡)	东南	车位	8,749.43	5,824.85	66.57%						
名城港湾九区(悦郡)	东南	车位	5,167.02	1,473.28	28.51%	5,264.63	1,473.28	27.98%	5,406.06		
永泰东部旅游新城--商业街(8#)	东南	商业	2,226.24	1,256.82	56.45%	2,254.16	1,256.82	55.76%	2,286.86		
兰州大名城商业街B区	西北	商业	1487.5	686.45	46.15%	1,695.31	727.83	42.93%	1,787.63		
珑域西区	西北	商业	1223.87	640.25	52.31%	1,245.15	640.25	51.42%	1,288.97		
7-1商业街	西北	商业	4,012.73	517.08	12.89%	4,170.42	517.08	12.40%	4,303.09		
兰州大名城商业街C区	西北	商业	606.90	400.70	66.02%	1,390.99	918.37	66.02%	1,489.05		
兰州大名城商业街E区	西北	商业	1,130.97	136.46	12.07%	1,120.16	131.17	11.71%	475.25		
二、经测算，未减值主要项目											
未减值项目合计			149,844.40			153,084.51			151,042.52		
临港蓝湾-映园	华东	住宅、商业及车位	26,682.72			27,180.31			28,555.36		
临港蓝湾-映园二期	华东	住宅及商业	26,016.21			25,955.15			26,670.97		
赛特工业园区	华东	工业园	26,090.64			26,891.04			27,694.46		
滨江广场	东南	办公楼	20,333.47			20,985.88			21,638.29		
金桥工业园区	华东	工业园	18,563.03			19,747.57			20,925.40		
杭州雅棠轩	华东	住宅、车位	11,656.93			11,816.63			12,122.89		
名城港湾东方名城温莎堡	东南	商业	8,929.28			9,510.61			9,837.81		
临港科技城-映玥	华东	住宅、车位	4,148.06			4,306.12					
兰州大名城1#地块(合作)—GG1319	西北	商业	4,052.73			3,206.86					
盘古大观	华东	住宅	3,371.33			3,484.34			3,597.34		
合计			358,408.91	25,652.56		323,567.53	13,924.47		309,457.60		
投资性房地产期末余额			467,983.99	25,941.62		462,213.77	15,319.48		442,806.85		
占比			76.59%	98.89%		70.00%	90.89%		69.89%		

注：公司选取主要投资性房地产项目进行分析说明，经统计，样本项目对应的投资性房地产减值准备余额占公司各期末投资性房地产减值准备总额的比例分别达90.89%及98.89%，样本覆盖度维持高位。2023年末投资性房地产减值准备余额未在本表单独列示的，系相关项目经测算未发生减值；公司仍按同一方法完成了2023年末减值测试。鉴于公司投资性房地产减值风险高度集中于上述核心项目，样本已完整覆盖各年度减值计提的主要贡献主体，能够全面、公允地反映公司各期末投资性房地产减值准备的整体计提水平、变动趋势及核心驱动因素，不存在因样本覆盖不足导致的结论偏差，样本代表性充分，可据此说明公司整体投资性房地产减值情况。

2.3.1、减值主要项目：

2.3.1.1、车位--东南区域：

公司测算投资性房地产减值准备时可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额，可收回金额按预测收入扣除相关税费及销售费用计算。马尾区域车位因项目位置、剩余库存结构、车位位置及去化情况不同，分项目确定预计售价：2025年名城港湾五区(尚郡)采用7.00万元/个，数值取自五区车位打包销售价格；2025年名城港湾九区(悦郡)采用9.33万元/个，数值取自周边楼盘销售均价；2024年名城港湾九区(悦郡)采用10万元/个，数值取自周边楼盘销售均价；2023年名城港湾九区(悦郡)采用21.00万元/个，因当年未对外销售，预测单价取自备案价。上述取值逐年下降，与车位去化率不高、剩余车位位置差异及尾盘清盘折价因素相匹配。经测算，名城港湾九区(悦郡)项目车位于2024年计提1,473.28万元减值准备，名城港湾五区(尚郡)于2025年因转入投资性房地产并按可收回金额测试确认减值，两个项目车位累计减值准备已充分、恰当。

2.3.1.2、商业--东南区域：

公司2024年聘请评估机构对永泰东部旅游新城的公允价值进行评估测算，2024年测算永泰东部旅游新城--商业街(8#)商铺销售均价3,558元/㎡，根据永泰东部旅游新城的实际税费比例及预计费率，2024年东部旅游新城计提投资性房地产减值准备1,256.82万元。2025年该项目无实际成交，且无法查询周边挂牌价格，考虑到本期未成交且未出现市场价格明显下滑迹象，故本期商铺跌价取值仍为24年评估报告评估价。因此，2024年及2025年永泰东部旅游新城--商业街(8#)商业的预测单价均为3,558元/㎡。2023年永泰东部旅游新城--商业街(8#)商业的预测单价约为13,475.46元/㎡，由于2023年该地块及周边地块商业均无销售，因此预测单价取自2022年周边地块商业的销售均价。经测算，2024年该项目商业计提1,256.82万元减值准备，已充分计提减值，本期测算减值准备与前期差异较小，目前累计计提的投资性房地产减值准备已充分、恰当。

2.3.1.3、商业--西北区域：

公司测算投资性房地产减值准备时可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额，可收回金额按预测收入扣除相关税费及销售费用计算。名城城市广场(兰州)项目2025年商业根据企业审批价0.85万元/㎡进行测算。2024年市场销售均价1.80万元/㎡系公司当时可获取的周边市场及项目历史价格参考，2024年末公司结合当时可获得的市场证据、项目出租状态及处置预期进行减值测试；2025年以来，该项目所处区域商业氛围持续偏弱，招商及出租效益低于预期，周边可参考成交及挂牌价格进一步下移，原先基于较高市场价格的处置假设已难以支撑。公司本期未因利润情况选择性下调参数，而是根据新增市场证据、实际出租招商情况及处置预期变化，将预计售价调整至0.85万元/㎡并计提投资性房地产减值准备6,036.05万元。上述减值属于资产负债表日会计估计更新，不构成对以前年度减值测试的追溯调整，目前累计计提的投资性房地产减值准备已充分、恰当。

公司测算投资性房地产减值准备时可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额，可收回金额按预测收入扣除相关税费及销售费用计算。7-2海洋馆虽具备一定客流基础，但受区域商业市场、业态定位、资产处置周期及成交折价等因素影响，商业去化价格仍需结合实际签约价格及周边市场价格审慎判断。公司对7-2海洋馆商铺2025年签约价格及周边市场价进行比较，该商铺2025年签约均价为5,000元/㎡，前两年项目及周边售价在5,000~9,000元/㎡，基于市场及去化情况审批价为4,900元/㎡，因此2025年预测单价取值均为4,900元/㎡。2024年预测单价取自签约均价为5000元/㎡。2023年商业分地上及地下商业计提减值准备：地上商铺预测单价取自周边楼盘签约价为1.74万元/㎡；地下商铺由于2023年未出售，预测单价取自周边楼盘网签均价0.87万元/㎡。经测算7-2海洋馆商业于2024年计提8,259.66万元减值准备，已充分计提减值，本期测算减值准备与前期差异较小，目前累计计提的投资性房地产减值准备已充分、恰当。

公司测算投资性房地产减值准备时可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额，可收回金额按预测收入扣除相关税费及销售费用计算。兰州大名城商业街分为ABCDEF六个区域，其中AB区由于位置优势人流较多，销售情况较好，CDEF区位置较为偏僻，去化较为困难，其中EF拟作为工程抵款房，因此签约价格较CD区存在优势，且商业街总共有三层，楼层越高，商业环境越差，综合上述位置及楼层因素影响，结合周边市场情况，商业街分区域分楼层计提跌价，按区域分楼层形成最终审批售价：AB区(2025年及2024年：1楼5800元/㎡,2楼4700元/㎡,3楼3700元/㎡)、CD区(2025年及2024年：1楼3700元/㎡,2楼2400元/㎡,3楼2000元/㎡)，EF区(2025年及2024年：1楼5300元/㎡,2楼4300元/㎡,3楼3000元/㎡)，由于2024年及2025年AB区签约均价在5700-6000元/㎡左右波动，CD区签约均价在2700-5800元/㎡左右波动，EF区在2024及2025年签约套数较少，根据孰低原则，并且考虑到签约套数较少，价格不具有代表性，因此2024及2025年采用商业街区域预计售价取值按区域分楼层形成最终审批售价更为合理。2023年兰州大名城商业街均采用签约均价作为预测单价：A区分楼层计提跌价，1楼17,426.70元/㎡,2楼6,835.67元/㎡,3楼6,041.88元/㎡、B区7,753.34元/㎡、C区8,698.73元/㎡、E区8,826.43元/㎡。经测算，2024年计提投资性房地产，分别为：兰州大名城商业街B区727.83万元、兰州大名城商业街C区918.37万元、兰州大名城商业街E区131.17万元。本期测算减值准备与前期差异较小，目前累计计提的投资性房地产减值准备已充分、恰当。

公司测算投资性房地产减值准备时可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额，可收回金额按预测收入扣除相关税费及销售费用计算。珑域西区商业为地下商业(地下超市)，2025及2024年公司根据地下车位的平均价格预计地下商业的售价，即审批价格，均为1,004.35元/㎡，2023年公司同样按照审批价格2,312.59元/㎡作为预测单价。经测算，2024年该项目计提减值准备640.25万元，已充分计提减值，本期测算减值准备与前期差异较小，目前累计计提的投资性房地产减值准备已充分、恰当。

2.3.2、未减值主要项目：

2.3.2.1、临港蓝湾-映园

临港蓝湾-映园项目的业态分为住宅、商业、车位。测算投资性房地产减值准备时可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额，可收回金额按预测收入扣除相关税费及销售费用计算，住宅和车位预测收入单价取值逻辑与存货跌价测试的单价口径保持一致。住宅预测单价为2.52万元/㎡，取自未签约住宅备案价的95折(上海区销售价网签限制不能低于备案价的95%)，单方成本1.68万元/㎡；车位预测单价取值为8.64万元/个，取自2025年车位签约均价，单方成本6.93万元/个。由于该项目无商业存货，因此投资性房地产商铺的预测单价取自周边商铺的销售均价1.44万元/㎡，单方成本1.01万元/㎡。项目前两年与本年采用统一测算逻辑，2024年住宅预测单价为2.50万元/㎡，取自周围楼盘签约均价；商业预测单价为1.42万元/㎡，取自周边商铺可售均价。2023年住宅预测单价为2.64万元/㎡，取自周围楼盘签约均价；商业预测单价为1.42万元/㎡，取自周边商铺可售均价。该项目位于上海临港核心板块，价格稳定，经测算，该项目的可收回金额不低于账面价值，无需计提减值准备。

2.3.2.2、临港蓝湾-映园二期

临港蓝湾-映园二期项目的业态分为住宅、商业、车位。测算投资性房地产减值准备时可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额，可收回金额按预测收入扣除相关税费及销售费用计算，预测收入单价取值逻辑与存货跌价测试的单价口径保持一致。住宅预测单价为2.52万元/㎡，取自未签约住宅备案价的95折(上海区销售价网签限制不能低于备案价的95%)，单方成本1.78万元/㎡；车位预测单价取值为8.64万元/个，单方成本0.24万元/个，取自2025年下半年签约均价。项目前两年与本年采用统一测算逻辑，2024年住宅预测单价为2.50万元/㎡；商业预测单价为1.42万元/㎡。2023年住宅预测单价为2.64万元/㎡。经测算，该项目的可收回金额不低于账面价值，无需计提减值准备。

2.3.2.3、赛特工业园区

赛特工业园区项目的业态为工业园。测算投资性房地产减值准备时可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额，可收回金额按预测收入扣除相关税费及销售费用计算，由于该项目无存货，因此投资性房地产工业园的预测单价取自周边工业园的销售均价1.90万元/㎡，单方成本0.99万元/㎡。项目前两年与本年采用统一测算逻辑，2024年商业预测单价为1.90万元/㎡，取自周边写字楼均价；2023年商业预测单价为1.55万元/㎡，取自周边写字楼均价。经测算，该项目的可收回金额不低于账面价值，无需计提减值准备。

2.3.2.4、滨江广场

滨江广场项目的业态为办公楼。测算投资性房地产减值准备时可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额，可收回金额按预测收入扣除相关税费及销售费用计算，由于该项目无存货，因此投资性房地产办公楼的预测单价取自周边办公楼的销售均价1.67万元/㎡，单方成本0.30万元/㎡。项目前两年与本年采用统一测算逻辑，2024年办公预测单价为1.66万元/㎡，取自周边办公楼挂牌均价；2023年办公预测单价为1.62万元/㎡，取自周边办公楼挂牌均价。经测算，该项目的可收回金额不低于账面价值，无需计提减值准备。

2.3.2.5、金桥工业园区

金桥工业园区项目的业态为工业园。测算投资性房地产减值准备时可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额，可收回金额按预测收入扣除相关税费及销售费用计算。由于该项目无存货，因此投资性房地产的预测单价取自周边工业园的销售均价1.02万元/㎡，单方成本0.57万元/㎡。项目前两年与本年采用统一测算逻辑，2024年商业预测单价为1.55万元/㎡，取自周边写字楼均价；2023年商业预测单价为1.55万元/㎡，取自周边写字楼均价。经测算，该项目的可收回金额不低于账面价值，无需计提减值准备。

2.3.2.6、杭州雅棠轩

杭州雅棠轩的业态分为住宅、车位。测算投资性房地产减值准备时可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额，可收回金额按预测收入扣除相关税费及销售费用计算，住宅和车位预测收入单价取值逻辑与存货跌价测试的单价口径保持一致。2025年车位预测单价取值为22.95万元/个，2024及2023年车位预测单价取值为21.50万元/个，均取自当期车位签约均价并结合尾盘去化情况取整；由于该项目无住宅存货，因此2024及2025年投资性房地产住宅的预测单价取自周边楼盘的销售均价3.06万元/㎡，2023年住宅预测单价为3.07万元/㎡，取自2023年签约均价。经测算，该项目的可收回金额不低于账面价值，无需计提减值准备。

2.3.2.7、名城港湾东方名城温莎堡

名城港湾东方名城温莎堡项目的业态为商业。测算投资性房地产减值准备时可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额，可收回金额按预测收入扣除相关税费及销售费用计算，预测收入单价取值逻辑与存货跌价测试的单价口径保持一致。2025年商铺预测单价为0.84万元/㎡，该单价取值逻辑为：该商铺本年签约均价为0.84万元/㎡，下半年签约均价约1.1万元/㎡，根据孰低原则，本年预计售价取值均为0.84万元/㎡，单方成本0.41万元/㎡。2024年商铺预测单价为1万元/㎡，取自该楼盘24年签约均价。2023年商铺预测单价为1.74万元/㎡，由于2023年仅销售一套商业，样本较少不具代表性，因此采用公开市场销售均价。经测算，该项目的可收回金额不低于账面价值，无需计提减值准备。

2.3.2.8、临港科技城-映玥

临港科技城-映玥项目的业态为住宅、车位。测算投资性房地产减值准备时可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额，可收回金额按预测收入扣除相关税费及销售费用计算，预测收入单价取值逻辑与存货跌价测试的单价口径保持一致。2025年住宅预测单价为3.21万元/㎡，取自未签约住宅备案价的95折(上海区销售价网签限制不能低于备案价的95%)；2024年住宅预测单价为3.16万元/㎡，取自2024年签约均价，两年预测单价差异较小。2025年车位预测单价取值为10.4万元/个，取自2025年签约均价；2024年车位预测单价取值为10.41万元/个，取自2024年签约均价，两年预测单价差异较小。经测算，该项目的可收回金额不低于账面价值，无需计提减值准备。

2.3.2.9、兰州大名城1#地块(合作)—GG1319

兰州大名城1#地块(合作)—GG1319项目的业态为商业。测算投资性房地产减值准备时可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额，可收回金额按预测收入扣除相关税费及销售费用计算，预测收入单价取值逻辑与存货跌价测试的单价口径保持一致。2025年商业预测单价为0.75万元/㎡，取自2025年签约均价。2024年兰州大名城1#地块(合作)—GG1319项目商业由于未出售，因此预测单价按照周边楼盘的销售均价0.55万元/㎡。经测算，该项目的可收回金额不低于账面价值，无需计提减值准备。

2.3.2.10、盘古大观

公司测算投资性房地产减值准备时可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额，可收回金额按预测收入扣除相关税费及销售费用计算。盘古大观项目的业态为住宅，2025、2024、2023年公司根据周边楼盘的市值作为预测单价：2024及2025年预测单价为65,655.00元/㎡、2023年预测单价为75,931元/㎡。经测算，该项目的可收回金额不低于账面价值，无需计提减值准备。

综上，上述分析投资性房地产减值准备的项目期末账面价值合计332,756.35万元，占投资性房地产期末账面价值比例为75.28%，占减值准备的比例为98.89%，其余未列示项目公司亦是按照上述同样的方法执行投资性房地产减值测试。结合近三年项目、周边市场及可比楼盘价格，经测试，公司已充分计提投资性房地产减值准备，具备合理性。

2.4、可比公司存货及投资性房地产减值准备计提情况

2025年期末，大名城和可比公司期末存货及投资性房地产的减值准备情况如下表所示：

单位：亿元

可比公司名称	2025年期末存货及投资性房地产期末余额	2025年期末存货及投资性房地产减值准备余额	2025年期末减值计提比例
万科(000002)	5,280	279.11	5.29%
冠城新材(600067)	55.16	11.79	21.37%
新城控股(601155)	796.45	85.94	10.79%
大名城(600094)	156.96	31.52	20.08%

注1：上表"投资性房地产账面余额"系投资性房地产原值减去累计折旧及摊销后的金额，尚未扣除已计提减值准备；扣除减值准备后形成投资性房地产账面价值；

注2：冠城新材的存货期末余额及跌价准备仅包含房地产项目相关数据；

注3：新城控股投资性房地产按照公允价值计算，因此新城控股上表数据中未包含投资性房地产数据。

房地产行业仍处于调整周期，上市房企普遍结合项目所在城市、业态结构、去化节奏及前期计提情况持续确认存货跌价准备。不同公司计提比例存在差异，不宜简单以比例高低判断减值是否充分。公司存货及投资性房地产减值准备计提比例高于万科、新城控股等公司，主要系公司存量项目中三四线及远郊项目、商业、车位等弱流动性业态占比较高，项目结构、区域分布和去化周期与可比公司存在差异；与冠城新材等存在房地产存量项目压力的公司相比，公司计提比例处于相近区间。公司结合自身资产结构、区域市场和项目去化情况计提减值准备，期末减值准备计提具有合理性。

综上所述，由于房地产市场整体下行、项目所在区域的环境影响不同，公司根据既定销售策略，结合周边可比楼盘、相关地区房地产市场变化，相应调整销售价格和费率等关键参数，按照准则要求对相关项目计提存货跌价准备和投资性房地产减值准备。公司存货跌价准备和投资性房地产减值准备的会计政策保持一贯，关键会计估计根据各期末可获得的市场证据、项目去化情况和资产结构变化进行更新，相关估计更新具有合理依据；结合同行业比较，公司减值准备计提比例不存在明显异常。报告期末，公司存货及投资性房地产减值计提充分且合理。

3、年审会计师核查并发表明确意见。

3.1、针对公司存货跌价准备及投资性房地产减值准备计提的充分性和合理性，我们执行了以下主要核查程序：

3.1.1、了解、评价并测试公司与存货跌价准备、投资性房地产减值测试相关的内部控制设计及运行有效性，包括项目售价确定、动态成本复核、销售费用和税费测算、租赁运营数据汇总及减值测试审批流程。

3.1.2、获取公司存货跌价准备及投资性房地产减值测试底稿，复核测试单元划分、计算公式、预计售价、预计完工成本、销售费用率、税费率、租金收入、出租率、折现率等关键参数，检查其与公司会计政策及企业会计准则要求是否一致。

3.1.3、抽取主要存货项目，核对销售合同、认购资料、销售台账、期后销售累计表、项目预算、工程合同、结算资料及待发生成本清单，评价管理层预计售价和预计完工成本的合理性，并对主要项目减值测算进行重新计算。

3.1.4、将管理层减值测试采用的预计售价与2025年度实际成交价格、期后签约价格及周边可比楼盘公开成交或挂牌信息进行比较；对于期后价格继续下行或去化明显低于预期的项目，进一步评估其对报告期末减值准备充分性的影响。

3.1.5、对主要存货项目及投资性房地产项目执行现场查看或访谈程序，了解项目建设进度、可售状态、库存结构、出租运营情况及是否存在停工、长期未售、长期空置等减值迹象。

3.1.6、针对投资性房地产，抽查租赁合同、租金收款记录、出租面积台账、期后续租及招商资料，复核未来现金流预测；并结合周边同类物业出租或出售情况，评价公允价值减去处置费用后的净额及预计未来现金流量现值测算的合理性。

3.1.7、检查本期存货跌价准备转回或转销、开发产品转入投资性房地产及投资性房地产处置相关会计处理，核对销售结转、资产类别转换及减值准备同步结转或转入的依据，确认相关会计处理是否符合企业会计准则规定。

3.1.8、查询同行业上市公司公开信息，了解房地产行业减值计提趋势，并与公司项目结构、区域分布、前期计提情况及2025年度新增计提水平进行比较分析。

3.2、经核查，我们认为：

3.2.1、公司存货跌价准备测试方法符合《企业会计准则第1号——存货》及公司会计政策，预计售价、预计完工成本、销售费用及相关税费等关键参数具有合理依据，相关测算结果能够反映2025年末存货可变现净值情况。

3.2.2、公司投资性房地产减值测试方法符合《企业会计准则第8号——资产减值》及公司会计政策，租金收入、出租率、处置费用、折现率等关键假设及参数选取总体合理，本期计提减值损失及减值准备结转/转入的会计处理符合企业会计准则规定。

3.2.3、公司2025年度存货跌价准备及投资性房地产减值损失较上年大幅下降，与2024年度基于当年市场环境实质恶化和项目评估结果计提较大规模减值、报告期内项目继续去化、部分开发产品转入投资性房地产及减值风险逐步释放的情况相匹配。2024年度大额计提属于根据当年末可获得市场证据作出的会计估计更新，不构成前期差错；2025年度新增计提减少具有合理业务背景，未发现通过跨期减值计提调节利润的情形。

3.2.4、公司报告期末存货跌价准备及投资性房地产减值准备计提在所有重大方面是充分、合理的，相关会计处理在所有重大方面符合企业会计准则规定。

问题四、关于非经常性损益认定。年报显示，2025年度公司实现归母净利润1.43亿元，实现扣非后归母净利润1.40亿元，实现扭亏为盈。其中，"非经常性损益项目和金额"部分显示，公司将3.51亿元的投资收益认定为经常性损益，理由是"本公司主营业务包含开展股权投资、提供金融中介服务、创业投资业务、投资管理、投资咨询等，通过下属全资子公司深圳名城金控(集团)有限公司开展上述业务，因此股权投资处置收益属于本公司正常经营性项目产生的损益"。公开信息显示，深圳名城金控(集团)有限公司被纳入"未经批准使用'金融控股''金融集团'等字样及名称中含有'金控'字样的经营主体名单"。

请公司补充说明：1、上述3.51亿元投资收益的具体构成，包括但不限于各项股权处置的交易对手方、处置标的、处置时间、转让价款、账面价值、确认的投资收益金额及确认时点；2、结合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》的相关规定，从交易频率、收入占比、业务模式稳定性等角度，详细论证将3.51亿元股权处置收益认定为经常性损益的具体依据及合理性。

公司回复：

1、上述3.51亿元投资收益的具体构成，包括但不限于各项股权处置的交易对手方、处置标的、处置时间、转让价款、账面价值、确认的投资收益金额及确认时点。

出于长期战略发展规划，公司于2015年7月2日出资30亿元设立全资子公司深圳名城金控(集团)有限公司(以下简称"名城金控")，名城金控在大名城集团的职能定位为公司主营业务之一投资、金融板块的专业投资平台，负责整个大名城集团对外投资业务的管理，业务模式为"投资 — 培育 — 退出 — 再投资"。名城金控的经营范围为：一般经营项目是：受托资产管理(不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理等业务)；开展股权投资和企业上市咨询业务、受托管理股权投资基金(不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务)；依托互联网等技术手段，提供金融中介服务(根据国家规定需要审批的，获得审批后方可经营)；投资兴办实业(具体项目另行申报)；创业投资业务；投资管理、投资咨询(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营)；商务信息咨询；商业信息咨询；在网上从事商贸活动。

3.51亿元投资收益系对外投资项目之一杭州普润星融股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称"杭州星融")到期退伙清算所致。2025年9月16日，大名城收到《杭州星融有限合伙人减资退伙清算分配通知书》，将名城金控持有的杭州星融股权投资合伙企业(有限合伙)36.84%合伙份额进行清算，经计算，减资退伙清算应得资金总额为80,481.44万元。

名城金控于2016年11月支付2,000万、12月支付48,000.00万元与其他合伙人一起共同投资设立杭州星融，杭州星融的经营范围为股权投资、投资管理，实业投资，公司列报在长期股权投资核算，每个期末按照杭州星融的财务报表确认投资收益，截至处置前，公司账面累计确认长期股权投资-损益调整-4,592.56万元，长期股权投资账面价值45,407.44万元。

2025年9月22日，名城金控收到杭州星融减资退伙清算资金80,481.44万元，并将收到的减资退伙清算资金与长期股权投资账面价值45,407.44万元之间的差额，于当期确认为投资收益35,074.00万元。2025年10月13日，全体合伙人签署退伙决定书，原普通合伙人及全部原有限合伙人退伙。

2、结合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》的相关规定，从交易频率、收入占比、业务模式稳定性等角度，详细论证将3.51亿元股权处置收益认定为经常性损益的具体依据及合理性。

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益(2023年修订)》规定：

"一、非经常性损益定义

非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

二、非经常性损益的界定，应以非经常性损益的定义为依据。在界定非经常性损益项目时，应遵循以下原则：

(一)非经常性损益的认定应基于交易和事项的经济性质判断；

(二)非经常性损益的认定应基于行业特点和业务模式判断；

(三)非经常性损益的认定应遵循重要性原则。"

名城金控为公司全资设立、专门从事股权投资、创业投资、投资管理与咨询的平台公司，经营范围明确包含股权投资、创业投资、投资管理等，自设立以来唯一核心主业即为对外股权投资与退出，名城金控采用"投资 — 培育 — 退出 — 再投资"的标准创投业务模式，股权投资到期退出(含股权转让、清算)是业务闭环的常规环节，并非偶发、意外或一次性事项。名城金控投资相关业务为其主营业务，投资行业特点及业务模式决定了其投资业务不会每年持续有退出且有大额的投资收益。名城金控的投资业务持续运营的事实，可以通过投资项目的连续核算记录得到验证。以杭州星融为例，名城金控于2016年出资设立该项目后，自2019年至2025年退出前，公司合并报表长期股权投资附注中连续7年每年对杭州普润星融按权益法确认损益(2019年确认-911.15万元、2020年确认-894.74万元、2021年确认-283.64万元、2022年上半年确认-69.54万元、2023年确认-278.54万元、2024年上半年确认-69.54万元、2025年上半年确认-0.39万元)，投后管理和财务跟踪从未中断。此外，名城金控管理的六妙白茶等其他联营企业投资，同样每年在合并报表中按权益法持续确认损益。2025年9月杭州星融到期清算退出并确认投资收益3.51亿元，是2016年投资、持续核算9年后的正常业务闭环，而非偶发性、一次性事项。

同时《上市公司执行企业会计准则案例解析(2024)》"第十一章 案例11-03非经常性损益"之"三、案例解析"中明确"非经常性损益的界定，一方面必须考虑其定义中的三个要素，即"与正常经营业务的相关性""性质特殊和偶发性""体现公司正常的经营业绩和盈利能力"，同时还要根据三项判断原则在结合公司实际情况的基础上，参考列举的项目，综合进行判断。简单地把规则列举的项目认定为非经常性损益，或者把规则中未列举的项目认定为经常性损益都可能存在问题。规则允许并强调公司可以在考虑定义、列举项目和实际情况的基础上，把规则中列举项目认定为经常性损益，或者把规则中未列举项目认定为非经常性损益。"上述内容也进一步明确在确定是否属于非经常性损益应根据三项判断原则结合公司实际情况综合进行判断，而不是简单地把列举的项目都认定为非经常性损益。

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号 —— 非经常性损益(2023年修订)》，非经常性损益的认定以"与正常经营业务的相关性、性质特殊和偶发性"为核心标准，并应基于交易经济性质、结合行业特点及业务模式综合判断。该公告第(三)项明确仅适用于非金融企业持有或处置金融资产产生的损益，其本意是规范主业非金融、利用闲置资金进行偶发性理财或投资所形成的损益。

上述公告未将"持有金融牌照"作为划分金融企业与非金融企业的唯一标准；根据《上市公司执行企业会计准则案例解析(2024)》"第十一章 案例11-03非经常损益"解析，监管实务一贯以主营业务性质与经营模式作为判断依据。深圳名城金控(集团)有限公司为公司全资设立的专业投资平台，经营范围明确包含股权投资、创业投资、投资管理等，自设立以来唯一核心主业即为对外股权投资与退出，采用"投资 — 培育 — 退出 — 再投资"的常态化、可持续业务模式，投资活动具备持续性、稳定性与可重复性。

尽管名城金控未持有银行、证券、保险等金融牌照，且因名称使用"金控"字样被列入相关监管名单，但金融牌照属于市场准入与业务资质管理范畴，非经常性损益认定属于会计信息披露范畴，二者分属不同监管维度。名城金控名称整改仅为合规性调整，不改变其投资主业的业务实质与经营模式。

综上，公司认为名城金控的主营业务为股权投资业务，股权投资具有长周期、低频退出、收益集中确认的行业特征，退出时点受项目成熟度、市场环境和清算安排影响，不以每年高频发生为业务特征。因此，低频不等同于偶发，本次退出仍属于投资业务闭环的一部分。股权投资行业具有长周期持有、集中时点退出、收益J曲线分布的天然特征，退出时点由项目成熟度、合伙协议约定及市场环境共同决定。名城金控对杭州星融的持有周期约9年(2016年投入至2025年退出)，期间每年持续进行权益法核算，退出系合伙协议约定的正常清算程序，该退出节奏符合股权投资行业一般持有和退出规律，不属于因意外事件或被迫处置产生的偶发性收益。根据非经常性损益认定遵循的原则及非经常性损益定义中的三个要素，基于名城金控按投资业务的行业特点和业务模式判断，基于交易和事项的经济性质判断，该投资收益与名城金控主营业务相关，股权退出性质不特殊、非偶发性，故公司认为杭州普润退伙清算减资确认的3.51亿元投资收益不符合非经常性损益的定义，在名城金控层面应认定为经常性损益。

同时根据《上市公司执行企业会计准则案例解析(2024)》"第十一章 案例11-03非经常性损益【相关案例之五】企业集团中关于非经常性损益的判断"，企业在编制合并财务报表时，应当将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。然而，在进行非经常性损益的判断中，对于企业集团内的损益项目应基于单独公司进行。

从合并报表层面看，本次收益来源于合并范围内专业投资平台名城金控长期持有的投资项目退出。公司年度报告已披露"地产筑基、金控投资赋能"的业务格局、金控板块存量项目退出和产业投资职能，以及投资相关业务分部利润情况。基于上述单独公司判断和合并层面披露口径，公司认为杭州普润退伙清算减资确认的3.51亿元投资收益在大名城集团合并层面认定为经常性损益具有合理性。

公司已根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号 —— 非经常性损益(2023年修订)》的要求，在年度报告中充分披露未将该公告中所列举的非经常性损益事项认定为经常性损益事项的项目名称、金额及原因。

综上，本次35,074.00万元投资收益来源于专业投资平台公司名城金控的主营业务之投资业务项下合伙份额退出，交易背景、经济性质和业务逻辑均与公司产业投资业务直接相关，不符合非经常性损益的定义，公司已充分披露该收益对当期利润的影响，已按照规定进行完整披露，将其认定为经常性损益依据充分，具有合理性。

特此公告。

上海大名城企业股份有限公司董事局
2026年6月27日