（上接D25版）

应收账款金额及按账龄组合计提信用减值情况表：

单位：万元

账龄组合	应收款项余额	计提比率%	坏账准备金额
1-2年	9,899.42	8	791.95
合计	9,899.42	-	791.95

注：应收账款信用减值准备的计提比例，以同行业中国中铁股份有限公司为参考。

（3）资信状况及历史回款情况

百辰煤炭是公司建材板块的煤炭供应商，合作良好，该笔债权有实际的经济业务往来作为底层支撑。目前，百辰煤炭尚未支付购房款。

（4）减值计提充分性说明

公司按照会计政策账龄区间比例足额计提了信用减值损失，与同行业相比，公司的账龄区间计提比例略高于同行业平均水平。鉴于双方销售合同已签订，资产已经交付，债权债务关系明确且稳定，公司对大连百辰煤炭贸易有限公司的应收账款的减值计提是充分的。

6、吉林国文房地产开发有限公司

（1）关联关系及业务背景

根据企查查/天眼查等平台公开信息，吉林国文房地产开发有限公司与公司不存在关联关系。

该应收款项系公司子公司吉林亚泰建筑工程有限公司与吉林国文房地产开发有限公司于2021年7月签订《国文世家建设项目总包合同》（合同金额39,000万元）所形成。随着项目的陆续建设与推进，公司按合同约定确认产值后，尚未收回的工程款项形成了公司的应收账款。

截至目前，国文世家建设项目已经全面施工完毕，目前双方正在进行竣工结算的相关工作。

（2）应收账款金额及坏账计提情况

截至2025年末，公司对吉林国文房地产开发有限公司的应收账款余额为8,338.04万元，已计提坏账准备608.17万元，综合计提比例为7.29%。公司在单项计提不发生减值的基础上采用账龄分析法对该应收账款进行减值测试，具体账龄分布及计提情况如下：

应收账款金额及按账龄组合计提信用减值情况表：

单位：万元

账龄组合	应收款项余额	计提比率%	坏账准备金额
1年以内	2,370.77	5	118.54
1-2年	5,355.00	8	428.40
2-3年	612.27	10	61.23
合计	8,338.04	-	608.17

（3）资信状况及历史回款情况

吉林国文房地产开发有限公司主体资信状况优良，持续经营能力稳定。经核查，该企业无不良失信记录，不存在实质性偿付风险。从实际履约表现来看，截至2025年12月31日，该项目累计实现回款21,252.51万元，回款率达到72%。

（4）减值计提充分性说明

公司按照会计政策账龄区间比例足额计提了信用减值损失，与同行业相比，公司的账龄区间计提比例略高于同行业平均水平。鉴于吉林国文房地产开发有限公司具备优良的资信状况且历史回款表现良好，公司对吉林国文房地产开发有限公司相关应收账款的减值计提是充分的。

7、长春市瑞通投资有限公司

（1）关联关系及业务背景

根据企查查/天眼查等平台公开信息，长春市瑞通投资有限公司与公司不存在关联关系。

该应收款项系公司之子公司吉林亚泰建筑工程有限公司与长春市瑞通投资有限公司自2020年至2024年签订多项工程总包合同所形成。随着项目的陆续建设与推进，公司按合同约定确认产值后，尚未收回的工程款项形成了公司的应收账款。

截至目前，相关工程项目的具体进展如下：竣工结算阶段：新兴建材A地块项目、新兴建材调整项目、长春国际物流经济开发区常德路以南绿化景观建设项目、新材料产业园项目及配套项目均已施工完毕，目前正在进行竣工结算工作。结算已完成阶段：先进制造产业园配套项目、新金享地块挡土墙工程项目、隔离点应急工程建设项目均已完成竣工结算。施工收尾阶段：新兴建材B地块项目图纸内容已基本完工，目前安装部分正处于调试阶段。

（2）应收账款金额及坏账计提情况

截至2025年末，公司对长春市瑞通投资有限公司的应收账款余额为7,375.28万元（其中质保金金额196.69万元），已计提坏账准备1,224.32万元，综合计提比例为16.60%。公司在单项计提不发生减值的基础上采用账龄分析法对该应收账款进行减值测试，具体账龄分布及计提情况如下：

应收账款金额及按账龄组合计提信用减值情况表：

单位：万元

账龄组合	应收款项余额	计提比率%	坏账准备金额
1年以内	1,871.94	5	93.60
1-2年	1,768.26	8	141.46
2-3年	302.57	10	30.26
3-4年	707.50	20	141.50
4-5年	2,725.01	30	817.50
合计	7,375.28	-	1,224.32

注：应收账款信用减值准备的计提比例，以同行业中国中铁股份有限公司为参考。

（3）资信状况及历史回款情况

长春市瑞通投资有限公司作为长春市二道区属国有独资公司，主体资信状况优良，持续经营能力稳定。经核查，该企业无不良失信记录，不存在实质性偿付风险。截至2025年12月31日，该项目累计已实现回款69,545.35万元，回款率达到87%。

（4）减值计提充分性说明

公司按照会计政策账龄区间比例足额计提了信用减值损失，与同行业相比，公司的账龄区间计提比例略高于同行业平均水平。鉴于长春市瑞通投资有限公司具备优良的资信状况且历史回款表现良好，公司对长春市瑞通投资有限公司相关应收账款的减值计提是充分的。

8、哈尔滨鸿固水泥制造有限公司

（1）关联关系及业务背景

根据企查查/天眼查等平台公开信息，哈尔滨鸿固水泥制造有限公司与公司不存在关联关系。

自2013年起，公司之子公司亚泰集团哈尔滨水泥（阿城）有限公司（以下简称"阿城公司"）向哈尔滨鸿固水泥制造有限公司的全资子公司哈尔滨三岭水泥有限公司销售熟料，后经三方协商，2020-2021年将哈尔滨三岭水泥有限公司欠阿城公司熟料款抹账到其母公司哈尔滨鸿固水泥制造有限公司。

（2）应收账款金额及坏账计提情况

截至2025年末，公司对哈尔滨鸿固水泥制造有限公司应收账款余额为7,021.64万元，已计提坏账准备3,848.80万元，综合计提比例为54.81%。公司在单项计提不发生减值的基础上采用账龄分析法与个别认定法相结合的方式进行减值测试，其中：对有实物抵押担保部分的欠款6,345.69万元，按50%的比例单项计提坏账准备3,172.84万元；对无担保覆盖的剩余欠款675.96万元，基于谨慎性原则按个别认定法全额单项计提坏账准备675.96万元。

（3）资信状况及历史回款情况

哈尔滨鸿固水泥制造有限公司主营水泥及制品制造销售等业务，系公司长期合作客户。受近年来房地产市场低迷及行业需求萎缩影响，该公司经营业绩下滑，现金流出现阶段性紧张。尽管前几年鸿固水泥及其法人代表有失信记录，针对该笔应收款项，公司已积极采取催收措施并取得一定成效。截至2025年末，该项目累计实现回款2,973.65万元，回款率29.75%，针对剩余未回款项，客户已提供哈尔滨三岭水泥有限公司的房屋建筑物和土地等实物资产进行抵押担保，进一步降低了坏账风险。

（4）减值计提充分性说明

鉴于该客户2025年已有实质性回款，且对剩余欠款提供了实物抵押担保，发生实质性坏账的风险已显著降低。在此前提下，公司对有实物抵押担保部分的欠款，按50%比例单项计提信用减值损失；对无担保覆盖的剩余欠款，全额计提信用减值损失。因此，公司对哈尔滨鸿固水泥制造有限公司相关应收账款的减值计提是充分的。

9、哈尔滨力天房地产开发有限公司

（1）关联关系及业务背景

根据企查查/天眼查等平台公开信息，哈尔滨力天房地产开发有限公司与公司不存在关联关系。

该笔应收账款系公司子公司亚泰集团哈尔滨水泥有限公司与亚泰集团安达水泥有限公司在清理下游商砼客户欠款过程中形成的债权。受早期行业产能过剩及部分下游商砼客户资金链断裂影响，为化解环账风险、保全公司资产，2018年由哈尔滨力天房地产开发有限公司提供相应房产抵顶原商砼客户的拖欠货款，并签订抹账协议及房屋预留协议书，由此形成了对哈尔滨力天房地产开发有限公司的应收账款。

（2）应收账款金额及坏账计提情况

截至2025年末，公司对该客户的应收账款余额为6,738.66万元，已计提坏账准备3,369.33万元，综合计提比例为50%。具体明细如下：

单位：万元

账龄组合	应收款项余额	计提比率%	坏账准备金额
5年以上	6,738.66	50	3,369.33
合计	6,738.66	-	3,369.33

（3）资信状况及历史回款情况

该应收账款属于第三方代偿债权，哈尔滨力天房地产开发有限公司受资金影响，抵账房屋暂未交付，公司正积极采取多渠道进行清收。

（4）减值计提充分性说明

公司按照会计政策账龄区间比例足额计提了信用减值损失，与同行业相比，公司的账龄区间计提比例略低于同行业平均水平。但是参照抵账房产的周边市场价格，公司认为对哈尔滨力天房地产开发有限公司的应收账款减值计提是充分的。

10、长春市轨道交通预制构件有限责任公司

（1）业务背景与关联关系

根据企查查/天眼查等平台公开信息，长春市轨道交通预制构件有限责任公司由长春市轨道交通集团有限公司（持股51%）与公司控股子公司亚泰集团长春建材有限公司（持股49%）共同出资设立，为公司的关联方。

该应收账款系两项经营业务所形成：一是公司之子公司亚泰集团长春新型建筑产业化有限公司于2023年10月与其签订的《地铁盾构管片合同》；二是吉林亚泰水泥有限公司于2025年11月至12月向其销售水泥产生的应收销售款。上述业务均按合同约定确认收入后未收到应款形成应收账款。

（2）应收账款金额及坏账计提情况

截至2025年末，公司对长春轨交预制构件的应收账款余额为5,849.42万元，已计提坏账准备388.39万元，综合计提比例为6.64%，公司采用账龄分析法对该笔应收款项进行减值测试。具体账龄分布及计提情况如下：

单位：万元

账龄组合	应收款项余额	计提比率%	坏账准备金额
1年以内	2,652.10	5	132.61
1-2年	3,197.32	8	255.79

（3）资信状况与履约表现

长春轨交预制构件为国资控股企业，主体资信优良、持续经营稳定且无不良失信记录。截至2025年12月31日，该客户历史回款状况优良：其中管片项目累计回款16,920.32万元，回款率达79%；水泥采购项目累计回款237.53万元，回款率达91.86%。

（4）减值计提充分性说明

公司按照会计政策账龄区间比例足额计提了信用减值损失，与同行业相比，公司的账龄区间计提比例略低于同行业平均水平。鉴于长春轨交预制构件具备优良的国资背景及良好的实际履约回款表现，公司认为对长春市轨道交通预制构件有限责任公司的应收账款减值计提是充分的。

（二）补充披露其他流动资产中土地整理项目业务的具体情况，包括但不限于交易对手方名称及关联关系、交易背景、收入确认金额及时间等，并结合交易对手方资信状况、历史回款情况、目前项目进展等，说明未计提减值准备的合理性，以及土地整理项目支出长期挂账其他流动资产的合理性，是否符合《企业会计准则》的有关规定。

回复：

（一）土地整理项目支出长期列报于"其他流动资产"科目，主要系根据公司与地方政府及其职能部门签订的相关合同约定：公司在土地整理业务中仅提供土地平整等劳务服务，相关土地的所有权自始至终归属于地方政府，公司并未取得该土地的所有权；待土地整理完毕并由政府完成拍卖后，土地拍卖款将按合同约定的收益比例进行分成。

基于上述业务实质，由于公司仅提供土地平整劳务且未取得土地所有权，该劳务成本缺乏依附的实物资产载体，不符合一般存货具备有形实体的特征。因此，结合业务实际情况，公司将该部分支出列报于"其他流动资产"，符合《企业会计准则》的有关规定，具体项目说明如下：

1、天津泉洲水城项目具体情况

（1）交易对手方及关联关系

本项目交易对手方为天津市武清区土地整理中心，系隶属于天津市武清区政府的事业单位，与公司不存在关联关系。

（2）交易背景与合作模式

2020年2月，公司之子公司海南亚泰兰海投资集团有限公司与天津市武清区土地整理中心签订《天津市武清区黄庄片区土地一级开发整理协议书》及补充协议。根据协议约定，由子公司兰海泉洲公司全面负责黄庄片区土地开发整理项目的投资、实施、管理及运营工作，自2010年起进行土地一级整理开发。

（3）收入确认金额、时间及历史回款情况

该项目累计已出让土地3,674亩，剩余待出让土地1,849亩。截至2025年12月31日，依据相关合作协议，公司已出让土地累计确认主营业务收入共计69.15亿元，其中2012年确认1.16亿元、2013年确认0.68亿元、2014年确认0.73亿元、2015年确认0.09亿元、2016年确认-0.15亿元、2017年集中确认60.48亿元、2018年确认6.16亿元。

在资金回款方面，兰海泉洲累计收到武清区土地整理中心返还资金共计32.72亿元，各年度回款分别为2012年0.30亿元、2013年0.30亿元、2014年3.35亿元、2015年4.29亿元、2016年2.26亿元、2017年2.88亿元、2018年19.25亿元、2023年899.25万元、2025年5.92万元。

（4）减值准备计提情况及合理性分析

2023年度，公司严格遵循《企业会计准则》的相关规定，秉持谨慎性原则对各项资产进行了减值测试。根据北京中科华资产评估有限公司出具的《中科华评报字[2024]第021号评估报告》，公司之子公司兰海泉洲水城（天津）发展有限公司资产组进行了减值测试并计提相应减值准备，其中，针对"其他流动资产"中已开发待出让土地部分，已充分计提减值准备5.24亿元。

本次减值测试秉持谨慎性原则，综合考量了近年来房地产行业宏观环境承压、市场下行因素交织以及整体成交量萎缩等客观现状。经评估，目前该项目的实际推进情况及区域土地市场价值未发生重大不利变化，尚未出现明确的减值迹象，因此公司未对该笔资产计提减值准备。为客观、公允地反映该笔资产的真实价值及对公司财务状况的影响，公司结合未来预期收益、折现率及区域近期土地招拍挂市场表现，进行了如下专项测算与对比分析：

① 不含税金额测算

项目公司尚未出让部分的土地收益分成总计为401,317万元。按6%的适用税率进行测算，该笔收益的不含税金额约为378,601.24万元（约37.86亿元）

② 现值测算（折现至2025年12月31日）

假设该笔款项于2028年末全部转让，折现至2025年12月31日，时间跨度（n）为3年。根据复利现值计算公式（现值 = 未来现金流量 ÷（1 + 折现率）^n），采用9.87%的折现率进行测算，该笔预期收益的现值约为285,159.61万元（约28.55亿元）。

③ 资产对比与减值测试分析

将上述测算得出的28.55亿元现值与公司15.22亿元的"其他流动资产"余额进行对比，在减值测试方面，尽管近年来房地产行业宏观环境持续承压，市场下行因素交织且整体成交量出现萎缩，但公司天津泉洲水城项目目前尚未出现明确的减值迹象。因此，基于当前的客观因素与谨慎性原则，公司未对该笔资产进一步计提减值准备。

④ 区域土地市场价值支撑分析

武清区土地市场正迎来显著回暖，核心区域地价企稳回升，为项目未来收益提供了有力的市场支撑。以2025年近期出让地块为例，南东路东侧优质宅地（津武（挂）2025-080号）成交单价高达702.98万元/亩，商业及公服用地亦保持平稳出让节奏。区域土地价值的稳步提升，充分印证了本项目未来收益测算的合理性。具体对比数据如下：

附件1：泉洲水城项目未出让地块未来收益表（注：铁路基金（万元）= 土地面积（平方米）× 200（元/平方米）÷ 10000；项目公司土地收益分成 = 实际成交价不超过150万元/亩（含）的部分，甲乙双方各占50%；超过150万元/亩的部分，甲方占60%、乙方占40%。）

宗地编号	出让时间	土地出让情况				铁路基金	项目公司土地收益分成
		土地面积		收入情况			
	年度	（亩）	（万平米）	售价	总额（含税）		
				万元/亩	万元		
C04-01（住宅）	2028年末	117.15	78,100	703	82,356	1,562	27,339
D07-01（住宅）	2028年末	114	76,000	703	80,142	1,520	26,604
D07-04（住宅）	2028年末	125.5	83,667	703	88,227	1,673	29,288
D08-02（住宅）	2028年末	98.4	65,600	703	69,175	1,312	22,963
D08-03（住宅）	2028年末	131.4	87,600	703	92,374	1,752	30,664
E02-03（住宅）	2028年末	156	104,001	703	109,668	2,080	36,405
E01-02（商业）	2028年末	34.35	22,900	219	7,523	458	1,366
D06-02\05（服务设施）	2028年末	179.35	119,567	625	112,033	2,391	36,234
D04-04（商业）	2028年末	16.5	11,000	219	3,614	220	656
D06-10（商业）	2028年末	33	22,000	219	7,227	440	1,312
E03-07（住宅）	2028年末	153.5	102,334	703	107,911	2,047	35,822
E03-08（住宅）	2028年末	109.8	73,200	703	77,189	1,464	25,623
E03-13（住宅）	2028年末	47.55	31,700	703	33,428	634	11,097
E03-14（住宅）	2028年末	91	60,667	703	63,973	1,213	21,236
E02-07（住宅）	2028年末	187	124,667	703	131,461	2,493	43,640
D02-03（商业）	2028年末	27.9	18,600	219	6,110	372	1,109
D04-10（商业）	2028年末	9.1	6,067	219	1,993	121	362
D04-01（商业）	2028年末	4.5	3,000	219	986	60	179
D04-06（商业）	2028年末	1.5	1,000	219	329	20	60
E01-16（住宅）	2028年末	70.8	47,200	703	49,772	944	16,522
E03-04（住宅）	2028年末	81	54,000	703	56,943	1,080	18,903
E03-06（住宅）	2028年末	59.7	39,800	703	41,969	796	13,932
总计		1849	1,232,673		1,224,403	24,653	401,317

附件2：2025年武清区土地招拍挂情况

（注：以下数据均来源于天津市规划和自然资源局网站。）

地块编号	土地用途	位置	面积（平方米）	成交价（万元）	土地成交单价（万元/亩）	时间
津武（挂）2025-080号	普通商品住房用地（二类）	武清区南东路东侧	94,929.60	100,100.00	702.98	2025/12/26
津武（挂）2025-006号	公用设施营业网点用地	武清区黄庄街道翠亨路与滨河道交口北侧	2,454.70	2,300.00	624.66	2025/4/23
津武（挂）2025-005号	其他商业服务业用地	武清区新开路东侧	8,824.00	2,900.00	219.10	2025/5/23

2、莲花山土地整理项目业务具体情况

（1）交易对手方及关联关系

本项目交易对手方为长春市莲花山生态旅游度假区管理委员会（以下简称"管委会"），隶属于长春市政府，与公司不存在关联关系。

（2）交易背景与合作模式

2009年至2012年期间，吉林亚泰莲花山投资管理有限公司（以下简称"亚泰莲花山公司"）与管委会签订系列协议，双方遵循"政府主导、市场运作"原则合作完成区域内约1,200万㎡的土地整理开发工作。其中，管委会主要负责土地征用、征收拆迁、居民安置及红线外大市政配套建设，并负责组织土地出让；亚泰莲花山公司主要负责筹措资金、承担征地拆迁补偿出资及前期调研、规划设计等整理工作。协议明确约定，亚泰莲花山公司投入的整理成本在拆迁补偿完成后进行核算确认，按整体核算、分期分摊原则进入每期土地出让成本，并在土地出让时予以返还。

（3）收入确认金额、时间及历史回款情况

自2010年起，亚泰莲花山公司陆续开展土地整理工作。截至2019年基本完成系列协议约定的应由亚泰莲花山公司完成的拆迁、征转及规划设计等工作，但按协议应由长春莲花山生态旅游度假区管理委员会完成的大市政配套设施至今未完成。受区域规划调整及市政配套等因素影响，2020年10月一期地块挂牌出让。截至2025年末，项目累计已出让土地50.58万㎡（其中2020年出让土地41.5万㎡，2021年出让土地9.08万㎡），待出让面积约199.42万㎡。

收入确认：根据公司与长春莲花山生态旅游度假区管理委员会（以下简称"甲方"）于2012年12月20日签订的《亚泰莲花山国际生态旅游度假项目开发协议书之补充协议（一）》第二条关于"双方合作分工"的约定：长春莲花山生态旅游度假区管理委员会负责组织实施大市政基础设施建设以达到"七通一平"标准，满足乙方开发标准要求，保证乙方可以直接投入使用。同时，公司会计政策明确规定，土地一级整理收入的确认需同时满足"完成出让地块的整理工作（如七通一平）"及"达到交付使用状态"等条件。

截至报告期末，尽管项目范围内部分地块已完成招拍挂程序并签署了土地出让协议，但经核实，该部分地块对应的关键市政配套工程（包括道路工程、供水管网及供热系统等）尚未完工验收，不具备交付条件。

因上述配套设施是土地达到约定交付标准，由于该部分不具备交付条件，公司认为该部分已出让地块，暂不完全满足收入确认条件，故未确认相关收入。

实际回款明细：亚泰莲花山公司累计收回的投资13.65亿元，全部冲抵项目整理成本。其中：2020年回款8亿元，2021年回款3亿元，2023年回款2.65亿元。

（4）未计提减值准备的合理性分析

莲花山一级土地整理项目的减值测试核心在于评估整理区土地的预期出让价格。虽然2025年整理区域内无直接土地成交记录，但基于谨慎性原则，公司选取了距离较近的二道区、经济技术开发区、南关区及中韩（长春）国际合作示范区近期多宗住宅用地出让均价的6折（即2,947元/㎡），作为评估区域内未来土地的出让价格。

① 不含税金额测算

项目区目前待出让面积约199.42万㎡，按综合均价2,947元/㎡计算，总土地出让金58.8亿元。按现有政府出让土地规则，扣除省市提留的20%土地款（11.8亿元）后，可返还区财政金额为47亿元。区财政扣除本项目区域内大市政配套投入（723元/㎡）约14.4亿元、以及预计财政报件费等支出约2.9亿元。最终可返还净额：47亿元-14.4亿元-2.9亿元=29.7亿元。

② 现值测算（折现至2025年12月31日）

基于会计谨慎性原则，假设相关返还款项于2030年一次性收回，折现至2025年12月31日，时间跨度（n）为5年。根据复利现值计算公式（现值 = 未来现金流量 ÷（1 + 折现率）^n），采用9.87%的折现率进行测算，该笔预期收益的现值约为185,285.11万元（约18.53亿元）。

③ 资产对比与减值测试分析

经测算，未来预计可返还公司的净额现值（18.53亿元）远大于当前列示于其他流动资产中的待收成本（8.76亿元）。因此，该土地整理项目资产未发生实质性减值，不计提减值准备具备充分的合理性。

附件1：莲花山土地整理项目未出让地块未来收益表

莲花山土地整理项目减值测试表

单位：万㎡、万元

项目	总土地款	省市提留	返还区财政	大市政配套（723元/㎡）	其他不可预见成本等（5%）	可返还企业金额	可返还企业金额现值	其他流动资产余额	是否减值
出让面积（万㎡）	199.42	20%	80%	144,177	29,388	296,644	185,285	87,621	否
出让价格（元/㎡）	2,947.43								
总价（万元）	587,761.93	117,552.39	470,209.54						

附件2：2025年长春市土地招拍挂情况

（注：以下数据均来源于吉林省人民政府网吉林省公共资源交易公共服务平台）

地块编号	土地用途	位置	面积（平方米）	成交价（万元）	土地成交单价（万元/亩）	平米单价	时间
220105001533GB00226W00000000、220105001533GX00106W00000000	城镇住宅用地、其他商服用地	吉林省·长春市·长春经济技术开发区，东至规划中小学用地，西至金属大街，南至南区内二路，北至北海路	63,869	58,248.53	608	9,120.00	2025/07/31
220102012003GB00308W00000000、220102012003GX00278W00000000	城镇住宅用地、其他商服用地	吉林省·长春市·南关区，东至滨河东街，西至西二十一路，南至现状空地，北至天普路	35,051	25,965.78	493.87	7,408.00	2025/12/29
220105011005GB00869W00000000、220105011005GX00176W00000000	二类城镇住宅、其他商业服务业用地	吉林省·长春市·二道区，东至英凯大街，西至雾雨大街，南至香府北路，北至香草路	80,089	23,101.67	192.3	2,884.50	2025/12/29
220183110705GB00460W00000000、220183110705GB00461W00000000、220183110705GX00110W00000000、220183110705GX00111W00000000、220183110705GX00114W00000000	A：城镇住宅用地、其他商服用地；B：其他商服用地、商务金融用地	吉林省·长春市·中韩（长春）国际合作示范区，东至仁德大街，西至中韩西十五街，南至德性大路，北至中韩西十四路	59,561	9,878.78	110.57	1,658.60	2025/03/26
合计			238,570	117,194.76		4,912.38	
综合均价-6折						2,947.43	

3、蓬莱沙河西片区土地一级整理项目业务具体情况

（1）交易对手方及关联关系

本项目交易对手方为蓬莱市人民政府（现烟台市蓬莱区人民政府），与公司不存在关联关系。

（2）交易背景与合作模式

为促进蓬莱沙河西片区城市建设，2010年9月海南兰海集团投资控股有限公司与蓬莱市人民政府签订《合作协议》；2012年5月，重组更名后的海南亚泰兰海投资集团有限公司及其全资子公司蓬莱亚泰兰海城市建设有限公司（以下简称"蓬莱亚泰公司"）与蓬莱市人民政府签订补充协议。三方明确了沙河西片区共1,761亩土地的一级整理权利及义务。

（3）收入确认金额、时间及历史回款情况

随着项目推进，蓬莱市人民政府与蓬莱亚泰公司于2015年1月签订《提前结算协议》，明确了成本、收益及重要节点：2018年10月，蓬莱市人民政府出具《政府函》，就未出让面积、成本返还和超额收益分配比例做了明确约定。2021年12月，双方以该两份文件为依据签订了《结算协议书》。截至2025年末，项目可出让建设用地面积为1,077.54亩，已出让936.22亩，未出让141.32亩。历年确认收入情况如下：2013年0.58亿元、2014年0.57亿元、2015年0.32亿元、2016年0.50亿元、2019年4.47亿元，合计确认收入6.44亿元。

截至2025年末，公司累计已收回款项11.09亿元，相关款项已全部用于冲减应收账款。从回款的时间分布来看，公司回款主要集中在2013年至2015年以及2019年。具体明细如下：集中回款阶段：2013年收回1.64亿元、2014年收回2.24亿元、2015年收回0.70亿元（其中0.70亿元用于冲减应收蓬莱财政局款项）；2019年实现大额回款4.37亿元。零星回款阶段：2016年收回0.54亿元、2017年收回0.65亿元、2020年收回0.50亿元、2022年收回0.30亿元。近期回款情况：2021年收回0.05亿元、2023年收回0.06亿元、2024年收回0.04亿元。

（4）未计提减值准备的合理性分析

2025年烟台市蓬莱区住宅用地仅出让两块土地，其中：2025年12月12日出让地块：面积105亩，成交单价240万元/亩；2025年10月23日出让地块：面积23亩，成交单价180万元/亩。上述两宗土地加权平均成交单价为229万元/亩。蓬莱沙河地块隔街临海，地理位置优于以上地块，依据谨慎性原则，公司以229万元/亩作为区域内未来土地出让的参考价格进行减值测试。

① 不含税金额测算

截至2025年末，项目区待出让土地141亩，项目账面其他流动资产余额为1.6亿元，依据加权平均参考价格229万元/亩计算，总土地出让金预计3.24亿元，在扣除相关土地整理成本后，按5:5企业应分成1.07亿元，加上政府应偿还土地整理成本0.98亿元后，企业应从政府收回资金2.05亿元，支付相关税费0.13亿元后，净余1.92亿元资金。

② 现值测算（折现至2025年12月31日）

基于公司经营计划，预计于2026年底前完成土地出让，折现至2025年12月31日，时间跨度（n）为1年。根据复利现值计算公式（现值 = 未来现金流量 ÷（1 + 折现率）^n），采用9.87%的折现率进行测算，该笔预期收益的现值约为17,442万元（约1.74亿元）。

③ 资产对比与减值测试分析

经测算，未出让土地预期收益的现值（1.74亿元）对比其他流动资产余额1.6亿元未发生减值，不计提减值准备具备充分的合理性。

附件1：蓬莱沙河土地整理项目未出让地块未来收益表

蓬莱沙河土地整理项目减值测试表

单位：亩、万元

地块	面积	每亩地价	预计成交价	优先还承债成本	先偿还企业承担整理成本	政府承担土地整理成本	土地成本1.22万元/亩	已发生未进入土地整理成本的金额1039.12万元分摊	扣除整理费后5:5分成	企业应从政府收回款项	相关税费	收回款款项净额（税后）	收回款款项净额现值（税后）	其他流动资产余额	是否减值
三号地	45	229	10,374	3,132	55	333	3,427	6,559	416	6,143	5,591	5,117	否		
六号地	96	229	21,989	6,639	117	706	7,263	13,902	881	13,021	11,851	10,863	否		
合计	141	229	32,362	9,771	172	1,039	10,690	20,461	1,297	19,164	17,442	15,980	否		

附件2：2025年烟台市蓬莱区土地招拍挂情况

（注：以下数据均来源于烟台市土地市场网。）

地块编号	土地用途	位置	面积(平方米)	成交价（万元）	土地成交单价(万元/亩)	时间
370614010009GB01298	城镇社区服务设施用地、二类住宅用地、零售商业用地	裕民路南、芝山路西	69,940	25,179	240	2025/12/12
370614001026GB00730	二类城镇住宅、零售商业	东关古街西、富民安置区北	15,389	4,156	180	2025/10/23
合计			85,329	29,335	229	

（二）土地整理项目支出长期挂账"其他流动资产"的合理性及合规性

结合公司各项土地整理业务的实际执行情况，相关支出长期列报于"其他流动资产"的合理性及合规性：

首先，符合资产的确认条件。根据《企业会计准则——基本准则》，资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。在公司的土地整理合作模式中，虽然土地所有权归属于地方政府，但公司基于双方签订的合作协议，对已投入的整理成本享有明确的收益分配权或成本返还请求权。这种合同权利受法律保护，构成了企业预期能够带来经济利益流入的现实基础。

其次，准确界定了资产的流动性特征。根据《企业会计准则第30号——财务报表列报》的规定，流动资产是指预计在一个正常营业周期中变现、出售或耗用的资产。土地整理项目支出的最终结算是以政府完成土地招拍挂为前提的。当前部分项目支出的挂账时间较长，主要系受政府整体规划调整、区域房地产市场环境变化以及前置性环保治理审批流程等客观外部因素制约所致，而非资产本身丧失流动性或发生实质性减值。鉴于该类支出的变现周期与公司的正常营业周期相匹配，且实质上属于等待结算的过渡性短期资产，将其划分为"其他流动资产"能够真实反映其经济实质。

最后，体现了会计核算的谨慎性与真实性原则。公司将上述为后续土地出让提供流动性支持而垫付的成本归集于"其他流动资产"，而非直接费用化计入当期损益，避免了利润的非正常波动；同时，也区别于"存货"或"无形资产"，因为公司并未取得实物控制权或法定土地使用权。该处理方式客观公允地反映了企业在特定业务模式下的财务状况。

综上所述，公司土地整理项目支出虽因客观外部环境因素导致挂账时间较长，但相关合同权益清晰，具备可靠的回收基础与变现能力。将其列报于"其他流动资产"科目，遵循了《企业会计准则》关于资产定义与报表列报的相关规定，具有业务合理性与会计合规性。

针对公司一级土地整理业务的核算方式，经查阅同行业上市公司的公开披露信息，对于未挂牌交易前的土地整理支出，主要存在两种会计处理惯例：一是采用受托代建模式的企业（如黑牡丹），将相关支出列报于"其他流动资产"科目；二是具有自主投资开发或"一二级联动"特征的企业（如城建发展），将其计入"存货-开发成本"科目。

结合公司实际情况，本公司的一级土地整理业务属于受托代建性质。因此，公司将未挂牌交易前的相关支出列报于"其他流动资产"，该处理方式准确反映了受托代建业务的实质特征，且与同行业上市公司的会计处理惯例保持一致，符合企业会计准则的相关规定。

会计师回复：

针对亚泰集团应收账款和其他流动资产，我们执行了以下程序：

1、针对应收账款减值的充分性：

（1）了解、评价并测试公司与应收账款预期信用损失相关的内部控制；

（2）复核公司对应收账款进行减值测试的相关考虑及客观证据，关注管理层是否充分识别已发生减值的项目；

（3）对于管理层按照信用风险特征组合计提信用减值准备的应收账款，复核其组合划分的合理性；

（4）获取管理层评估应收账款是否发生预期信用损失以及确认预期信用损失率所依据的数据及相关资料，评价其恰当性和充分性；

（5）复核管理层对于应收账款计提预期信用损失的计算是否准确；

（6）对重要应收账款，请公司管理层说明其可收回性，并实施独立函证程序，同时检查重要应收账款期后回款情况；

（7）对于涉及诉讼事项的应收账款，通过查阅相关文件评估应收账款的可收回性，并与管理层以及管理层聘请的律师讨论诉讼事项对应收账款可收回金额的影响。

2、针对其他流动资产中土地整理项目业务具体情况、减值充分性，以及土地整理项目支出列报于其他流动资产的合理性：

（1）了解、评价及测试了与一级土地整理减值测试相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）了解公司对减值情况的判断及依据；

（3）获取相关合同原始单据，根据合同条款了解其性质，账务处理的准确性；

（4）对天津市武清区土地整理中心进行函证，函证有关协议及补充协议条款、资金支付、土地拍卖情况等，未回函项目组进行了替代测试，主要是利用已获取的相关资料复核公司其他流动资产确认的准确性，并在此基础上对公司其他流动资产跌价计提情况进行复核并重新计算；

（5）问询公司将土地整理项目支出列报于其他流动资产的原因，并结合《企业会计准则》判断其列报准确性。

经核查，我们认为：

1、公司披露的应收账款余额期末前十名情况真实、准确，相关坏账准备计提充分；

2、公司披露的其他流动资产中土地整理项目业务具体情况，与我们在2025年报审计过程中获取的相关信息及了解的情况，在所有重大方面一致；公司已对天津泉洲水城项目计提了减值准备，减值准备已充分计提；莲花山土地整理项目、蓬莱沙河西片区土地一级整理项目不存在减值迹象，公司未计提减值准备具有合理性；土地整理项目支出列报于其他流动资产，符合《企业会计准则》的相关规定。

问题三、关于在建工程。年报显示，公司在建工程期末余额为2.74亿元，同比增长，亚龙湾酒店工程项目工程累计投入占预算比例和工程进度分别为72%、60%，上年同期对应比例分别为67%、62%；铁岭岩棉用玄武岩矿、富山水泥矿山工程项目和鼎鹿粉尘及噪声治理技改项目工程累计投入占预算比例分别为80%、25%和22%，工程进度分别为80%、25%和22%，与上年同期进度相同；环保超低能排放项目系2025年新增，报告期内投入金额7,206.65万元。

（一）列示亚龙湾酒店工程项目、铁岭岩棉用玄武岩矿、富山水泥矿山工程项目和鼎鹿