证券代码:600053 证券简称:九鼎投资 公告编号:临2026-008

# 昆吾九鼎投资控股股份有限公司

Kunwu Jiuding Investment Holdings CO., Ltd

# 关于《上海证券交易所关于昆吾九鼎控股股份有限公司业绩预告事项问询函》的回复公告

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。

公司于近日收到上海证券交易所《关于昆吾九鼎投资控股股份有限公司业绩预告事项的问询函》(上证公函【2026】0365号,以下简称《问询函》)。公司及年审会计师对有关问题逐一落实,现就《问询函》中提及的相关问题回复说明如下:

一、关于收入确认,公告显示,公司2025年前三季度营业收入为1.32亿元,同比下降30.55%,四季度单季度营收预计1.88亿元至2.18亿元,同比增长27.89%至48.30%,占全年营收比例近60%。请公司:(1)分业务列示2025年全年及第四季度的营业收入具体构成,对应金额、同环比变动、收入确认政策及变化、毛利率及同比变化、回款情况等,并结合公司所处行业变化和同行业可比公司情况等,说明公司第四季度营业收入大幅增长的原因及合理性,以及收入确认政策是否符合《企业会计准则》相关规定;(2)列示2025年全年及第四季度营业收入中关联交易的具体情况,包括但不限于关联方、合同主要内容及金额、收入确认金额、时点及依据、毛利率、应收账款和期末及期后回款情况,并结合同类型非关联交易的情况说明在上述方面是否存在明显差异,结合公司主营业务和关联交易背景说明相关交易是否具备商业实质。(3)补充披露营业收入扣除项目及其具体情况,并逐条比照《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号—业务办理》第七号《财务类退市指标:营业收入扣除》有关规定,说明公司是否存在应扣除收入未按规定扣除的情况。

公司答复:(一)分业务列示2025年全年及第四季度的营业收入具体构成,对应金额、同环比变动、收入确认政策及变化、毛利率及同比变化、回款情况等,并结合公司所处行业变化和同行业可比公司情况等,说明公司第四季度营业收入大幅增长的原因及合理性,以及收入确认政策是否符合《企业会计准则》相关规定。

1.分业务列示的2025年度及第四季度数据

单位:万元

| 业务构成 | | 收入构成 | 收入金额及同环比变动 | | | | | | 收入确认政策是否发生变化 | 毛利率及同比变动 | | | | 回款情况 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2025年度 | | 2025年第四季度 | | | | | 2025年度 | | | 2025年第四季度 | 2025年度 | | | 2025年第四季度 | | | |
| | | | 收入 | 同比变动 | 收入 | 占全年对应业务收入比例 | 同比变动 | 环比变动 | | 毛利率 | 毛利率同比变化 | 毛利率 | 毛利率同比变化 | 当期回款 | 应收款项 | 期后回款 | 当期回款 | 应收款项 | 期后回款 | 截止披露日尚未回款 |
| 私募业务 | 管理层面 | | 11,281.28 | -19.62% | 6,622.47 | 58.70% | 13.10% | 89.29% | 否 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 10,833.43 | 1,124.72 | 1,018.86 | 5,920.65 | 1,099.18 | 1,018.86 | 80.31 |
| | 管理费 | | 121.06 | -31.08% | 21.85 | 18.05% | 0.17% | -60.91% | | | | | | 88.97 | 39.35 | - | 39.35 | 10.75 | 12.42 | - | 12.42 |
| | 投顾费 | | 1,185.22 | 4.94% | 1,047.17 | 56.54% | 151.98% | 130.04% | | | | | | 1,763.37 | 200.00 | 200.00 | - | 910.00 | 200.00 | 200.00 | - |
| | 私募业务小计 | | 13,286.57 | -17.03% | 7,691.50 | 58.03% | 22.22% | 111.93% | | | | | | 12,685.77 | 1,364.07 | 1,218.86 | 145.21 | 6,841.39 | 1,311.60 | 1,218.86 | 92.73 |
| 房地产业务 | 房产销售 | | 7,436.82 | -5.52% | 1,310.55 | 17.62% | -82.76% | 53.26% | | 18.94% | -6.36% | 18.89% | 4.53% | 8,081.51 | - | - | - | 984.36 | - | - | - |
| | 房产租赁 | | 411.46 | -9.71% | 129.66 | 31.51% | 23.2% | 38.03% | | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 478.51 | - | - | - | 136.14 | - | - | - |
| | 房地产业务小计 | | 7,848.28 | -5.40% | 1,440.21 | 18.35% | 51.7% | 51.7% | | | | | | 8,560.02 | - | - | - | 1,120.50 | - | - | - |
| 建筑施工业务 | 销售材料 | | 341.42 | 不适用 | 169.24 | 49.5% | 89% | 不适用 | 否 | 2.95% | 不适用 | 3.0% | 不适用 | - | 385.81 | 136.17 | 249.64 | - | 191.27 | 136.17 | 55.10 |
| | 建筑施工 | | 12,162.37 | 161.15% | 8,852.7 | 91.0% | 146.56% | 238.70% | | 4.6% | -1.21% | 4.8% | -1.0% | 2,026.43 | 497.15 | 515.38 | 982.5 | 2,018.81 | 497.15 | 515.38 | 982.5 |
| | 建筑业务小计 | | 12,503.79 | 166.97% | 9,021.9 | 89.9% | 148.48% | 172.09% | | 4.6% | -1.26% | 4.7% | -1.08% | 2,026.43 | 883.6 | 651.5 | 1,232.1 | 2,018.81 | 883.6 | 651.5 | 1,232.1 |
| 总计 | | | 33,638.64 | -0.46% | 20,153.70 | 60.6% | -0.76% | 292.12% | | 23.72% | 13.24% | 27.76% | 8.70% | 23,272.20 | 3,270.87 | 2,889.2 | 8,377.3 | 9,263.17 | 2,918.26 | 2,870.9 | 1,377.4 |

说明:a.“期初回款”列示数据为2025年度或2025年第四季度上期认收入中上期款金额(含税)。

b.“应收款项”列示数据为截止2025年度或2025年第四季度末应收账款余额。

c.“期后回款”列示数据为期末应收账款在报告日至本回复函公告日之间的回款金额,期后回款时间截至2026年3月12日,下同。

d.“截止披露日尚未回款”列示数据为期末应收账款在截止本回复函披露日尚未回款的金额。

e.私募业务成本基多为人员薪资、运营管理等间费用,无对应直接成本与收入配比核算,因此该业务不适用毛利率核算指标;房屋租赁业务亦同。

f.建筑材料业务2024年度无收入,因此不适用同比变动数据。

2.公司第四季度营业收入大幅增长的原因及合理性

(1)私募业务管理费和投顾费收入同步增长的原因

根据公司私募业务管理费和投顾费收入情况,该收入的确认主要与在管基金收到项目回款的情况及投资人缴付管理费、投顾费的进度相关,因此公司私募业务管理费和投顾费收入的变动与项目回款情况保持一致,具体情况如下:

管理费方面,主要是公司管理的部分基金进入退出期,管理费计提基数随项目回款逐步减少,导致管理费收入同比下降;同时,部分基金因项目回款进度较慢,管理费计提时间较晚,当期确认的管理费收入较少。

投顾费方面,公司投顾业务以为其他各方在项目投资、尽调、谈判以及退出等环节提供咨询服务并收取的服务收入。根据企业会计准则收入确认原则,公司按照协议的约定,在履行履约义务、相关服务内容已经完成或服务期已经开始履行的当期确认为收入。投资顾问费收入确认政策与上年一致未发生变化,且符合企业会计准则的相关规定。

(2)房地产业务

房地产销售的会计核算方式主要涉及收入确认时点、成本结转方式等,公司房地产业务的收入确认时点为:在房地产销售合同签订、项目交付完成、满足收入确认条件后,公司根据合同约定的交付条件,在客户取得相关商品或服务控制权时点,确认销售收入的实现。房地产业务收入确认及毛利率情况如下:

| 季度 | 管理费收入金额(万元) | 基金收到回款金额(万元) | 同比变动 | 环比变动 | 占全年回款比例 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1季度 | - | 1,689.08 | -96.94% | -94.77% | 1.52% |
| 2季度 | 1,160.14 | 48,381.91 | 1315.4% | 2764.39% | 43.58% |
| 3季度 | 3,498.66 | 8,218.15 | -73.47% | -83.01% | 7.40% |
| 4季度 | 6,622.47 | 52,735.18 | 63.25% | 541.69% | 47.50% |

2025年第四季度管理报酬收入同比大幅增加,一方面源于当季公司在管基金收到项目回款,且相关基金大多在当季退出期内清盘,完成了分配方案的制定及分配;另一方面,2025年第四季度以前,公司在管基金收到尚未完成分配的项目回款,部分于2025年第四季度与上年完成了分配方案的制定及分配,相关基金第四季度收入确认条件,对应当季确认管理报酬收入。具体案例情况可参见下文“二、关于具体业务-(三)-2-(1)公司2025年度收入前五大基金情况”的回复内容。

公司私募业务全年项目退出情况与行业整体环境存在一定相关性,且与公司自身经营状况相关:而分季度管理报酬的实现,主要与当季度实际项目退出进度、基金分期实际回款情况及基金清盘进程相关。

(2)建筑施工业务收入四季度大幅增长

公司建筑施工业务为子公司昆明鼎晟建筑工程有限公司(以下简称“鼎晟建筑”)的建筑施工业务被剥离前,鼎晟建筑工业务被剥离前,公司建筑施工业务主要集中于资质申办与开展,专业资质取得进度、项目承接情况、项目进度安排、工程款结算及回款情况等因素影响,呈现阶段性波动特征。2025年上半年,鼎晟建筑工程业务因资质申办与开展、项目承接及进度安排等因素影响,收入规模较小,仅实现建筑业收入8,560.02万元,同比下降30.55%,四季度单季度营收预计1.88亿元至2.18亿元,同比增长27.89%至48.30%,占全年营收比例近60%。

公司对在建项目的进度管理采取精细化管理模式,通过合理安排施工资源、优化工艺流程、强化现场管理等方式,在保证工程质量与安全的前提下,尽量缩短工期、提高资源利用效率。随着公司对鼎晟建筑业务的剥离,公司建筑施工业务的开展主要依赖外部资质取得、项目承接及外部合作等方式,其业务开展具有一定的阶段性特征,公司建筑业务收入规模呈现阶段性波动。

二、关于收入成本,公司2025年第三季度营业成本为1.12亿元,同比下降30.56%,毛利率为15.30%,同比下降2.46个百分点,毛利率连续两个季度下滑,公司称主要系2025年第四季度营业成本大幅增长,毛利率及同比变化、回款情况等,并结合公司所处行业变化和同行业可比公司情况等,说明公司第四季度营业成本大幅增长的原因及合理性,以及收入确认政策是否符合《企业会计准则》相关规定;(2)列示2025年全年及第四季度营业成本中关联交易的具体情况,包括但不限于关联方、合同主要内容及金额、收入确认金额、时点及依据、毛利率、应收账款和期末及期后回款情况,并结合同类型非关联交易的情况说明在上述方面是否存在明显差异,结合公司主营业务和关联交易背景说明相关交易是否具备商业实质。(3)补充披露营业收入扣除项目及其具体情况,并逐条比照《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号—业务办理》第七号《财务类退市指标:营业收入扣除》有关规定,说明公司是否存在应扣除收入未按规定扣除的情况。

公司答复:(一)分业务列示2025年全年及第四季度的营业成本具体构成,对应金额、同环比变动、收入确认政策及变化、毛利率及同比变化、回款情况等,并结合公司所处行业变化和同行业可比公司情况等,说明公司第四季度营业成本大幅增长的原因及合理性,以及收入确认政策是否符合《企业会计准则》相关规定。

1.分业务列示的2025年度及第四季度数据

单位:万元

| 业务构成 | | 收入构成 | 收入金额及同环比变动 | | | | | | 收入确认政策是否发生变化 | 毛利率及同比变动 | | | | 回款情况 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2025年度 | | 2025年第四季度 | | | | | 2025年度 | | | 2025年第四季度 | 2025年度 | | | 2025年第四季度 | | | |
| | | | 收入 | 同比变动 | 收入 | 占全年对应业务收入比例 | 同比变动 | 环比变动 | | 毛利率 | 毛利率同比变化 | 毛利率 | 毛利率同比变化 | 当期回款 | 应收款项 | 期后回款 | 当期回款 | 应收款项 | 期后回款 | 截止披露日尚未回款 |
| 私募业务 | 管理层面 | | 11,281.28 | -19.62% | 6,622.47 | 58.70% | 13.10% | 89.29% | 否 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 10,833.43 | 1,124.72 | 1,018.86 | 5,920.65 | 1,099.18 | 1,018.86 | 80.31 |
| | 管理费 | | 121.06 | -31.08% | 21.85 | 18.05% | 0.17% | -60.91% | | | | | | 88.97 | 39.35 | - | 39.35 | 10.75 | 12.42 | - | 12.42 |
| | 投顾费 | | 1,185.22 | 4.94% | 1,047.17 | 56.54% | 151.98% | 130.04% | | | | | | 1,763.37 | 200.00 | 200.00 | - | 910.00 | 200.00 | 200.00 | - |
| | 私募业务小计 | | 13,286.57 | -17.03% | 7,691.50 | 58.03% | 22.22% | 111.93% | | | | | | 12,685.77 | 1,364.07 | 1,218.86 | 145.21 | 6,841.39 | 1,311.60 | 1,218.86 | 92.73 |
| 房地产业务 | 房产销售 | | 7,436.82 | -5.52% | 1,310.55 | 17.62% | -82.76% | 53.26% | | 18.94% | -6.36% | 18.89% | 4.53% | 8,081.51 | - | - | - | 984.36 | - | - | - |
| | 房产租赁 | | 411.46 | -9.71% | 129.66 | 31.51% | 23.2% | 38.03% | | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 不适用 | 478.51 | - | - | - | 136.14 | - | - | - |
| | 房地产业务小计 | | 7,848.28 | -5.40% | 1,440.21 | 18.35% | 51.7% | 51.7% | | | | | | 8,560.02 | - | - | - | 1,120.50 | - | - | - |
| 建筑施工业务 | 销售材料 | | 341.42 | 不适用 | 169.24 | 49.5% | 89% | 不适用 | 否 | 2.95% | 不适用 | 3.0% | 不适用 | - | 385.81 | 136.17 | 249.64 | - | 191.27 | 136.17 | 55.10 |
| | 建筑施工 | | 12,162.37 | 161.15% | 8,852.7 | 91.0% | 146.56% | 238.70% | | 4.6% | -1.21% | 4.8% | -1.0% | 2,026.43 | 497.15 | 515.38 | 982.5 | 2,018.81 | 497.15 | 515.38 | 982.5 |
| | 建筑业务小计 | | 12,503.79 | 166.97% | 9,021.9 | 89.9% | 148.48% | 172.09% | | 4.6% | -1.26% | 4.7% | -1.08% | 2,026.43 | 883.6 | 651.5 | 1,232.1 | 2,018.81 | 883.6 | 651.5 | 1,232.1 |
| 总计 | | | 33,638.64 | -0.46% | 20,153.70 | 60.6% | -0.76% | 292.12% | | 23.72% | 13.24% | 27.76% | 8.70% | 23,272.20 | 3,270.87 | 2,889.2 | 8,377.3 | 9,263.17 | 2,918.26 | 2,870.9 | 1,377.4 |

说明:a.“期初回款”列示数据为2025年度或2025年第四季度上期认收入中上期款金额(含税)。

b.“应收款项”列示数据为截止2025年度或2025年第四季度末应收账款余额。

c.“期后回款”列示数据为期末应收账款在报告日至本回复函公告日之间的回款金额,期后回款时间截至2026年3月12日,下同。

d.“截止披露日尚未回款”列示数据为期末应收账款在截止本回复函披露日尚未回款的金额。

e.私募业务成本基多为人员薪资、运营管理等间费用,无对应直接成本与收入配比核算,因此该业务不适用毛利率核算指标;房屋租赁业务亦同。

f.建筑材料业务2024年度无收入,因此不适用同比变动数据。

2.公司第四季度营业收入大幅增长的原因及合理性

(1)私募业务管理费和投顾费收入同步增长的原因及合理性

根据公司私募业务管理费和投顾费收入情况,该收入的确认主要与在管基金收到项目回款的情况及投资人缴付管理费、投顾费的进度相关,因此公司私募业务管理费和投顾费收入的变动与项目回款情况保持一致,具体情况如下:

管理费方面,主要是公司管理的部分基金进入退出期,管理费计提基数随项目回款逐步减少,导致管理费收入同比下降;同时,部分基金因项目回款进度较慢,管理费计提时间较晚,当期确认的管理费收入较少。

投顾费方面,公司投顾业务以为其他各方在项目投资、尽调、谈判以及退出等环节提供咨询服务并收取的服务收入。根据企业会计准则收入确认原则,公司按照协议的约定,在履行履约义务、相关服务内容已经完成或服务期已经开始履行的当期确认为收入。投资顾问费收入确认政策与上年一致未发生变化,且符合企业会计准则的相关规定。

(2)房地产业务

房地产销售的会计核算方式主要涉及收入确认时点、成本结转方式等,公司房地产业务的收入确认时点为:在房地产销售合同签订、项目交付完成、满足收入确认条件后,公司根据合同约定的交付条件,在客户取得相关商品或服务控制权时点,确认销售收入的实现。房地产业务收入确认及毛利率情况如下:

| 季度 | 1#楼住宅套数销售 | | | | 1#楼住宅收入确认金额 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 套数 | 面积(㎡) | 平均单价(元/㎡) | 金额(含税,单位:元) | 套数 | 面积(㎡) | 平均单价(元/㎡) | 金额(不含税,单位:元) |
| 2025年一季度 | 11 | 2,218.27 | 17,092.39 | 37,915,541.00 | 11 | 2,215.16 | 15,941.74 | 35,313,496.32 |
| 2025年二季度 | 1 | 203.64 | 16,770.16 | 3,415,075.00 | 5 | 1,011.98 | 16,498.82 | 16,696,478.90 |
| 2025年三季度 | | | | | 2 | 404.17 | 15,205.23 | 6,145,498.16 |
| 2025年四季度 | 2 | 407.28 | 15,049.21 | 6,129,241.00 | 3 | 610.92 | 14,425.86 | 8,813,047.71 |
| 合计 | 14 | 2,829.19 | 48,911.76 | 47,459,857.00 | 21 | 4,242.23 | 62,071.65 | 66,968,521.09 |

注:2025年以前已签约一期1#楼?套于2025年度确认收入。

2.主要存货项目构成、余额及减值情况,并结合减值测试关键参数、周边房地产市场及可比项目情况说明减值迹象具体时点、减值计提的充分性及合理性

(1)存货项目的构成、余额及减值情况

截止2025年12月31日,公司存货项目构成、余额及减值情况如下:

单位:万元

| 项目 | 2025年期末余额 | 2024年及以前年度减值准备 | 2025年当年计提减值准备 | 截止2025年末累计减值准备 | 2025年账面价值 |
|---|---|---|---|---|---|
| 紫金城商业区 | 111,117.45 | 17,876.94 | 10,292.69 | 28,169.63 | 82,947.82 |
| 紫金城写字楼 | 21,788.38 | 1,790.50 | 3,241.50 | 5,032.00 | 16,756.39 |
| 紫金城住宅 | 44,424.65 | - | 233.81 | 233.81 | 44,190.84 |
| 合计 | 177,330.48 | 19,667.44 | 13,767.99 | 33,435.43 | 143,895.05 |

(2)周边房地产市场分析

根据江西同致房价评估发布的《2025年南昌市房地产市场分析报告》,2025年南昌市新建商品住宅预售市场呈显著波动态势,全年备案面积1233万㎡,同比下降39.18%,成交套数9342套,同比下降42.28%。2025年南昌市新建商品住宅市场呈现显著量价联动波动态势,二者协同波动、相互呼应,整体向理性回归。新建商品住宅成交量达5146?套,同比下降24.74%。

根据江西同策研究院发布的《2025年度南昌房地产市场数据年报》,2025年南昌主城区住宅整体供应约129万㎡,环比下降37%,供应端收缩明显;成交量约164万㎡,环比下降15%,以去库存为主。2025年南昌主城区非住宅市场量价齐跌,供应27.76万㎡,环比下降64%,成交24.81万㎡,环比下降54%,成交均价9172元/㎡,环比下降5%。2025年东湖区住宅供应5.01万元,成交14.26万元,均价13564元/㎡,较上年均价15186元/㎡下降10.68%,商品住宅成交金额前三名分别为联发国贸悦上鹭鸣、国贸璟上和谐也-七里旗江;2025年东湖区非住宅新增供应0.03万㎡,成交0.56万元,均价11082元/㎡,较上年均价14792元/㎡下降8.3%,商品非住宅成交金额前三名分别为中陶世界城、中海寰宇天下和江旅都市方舟。

(3)存货减值测试逻辑和关键参数选择情况

公司严格按照《企业会计准则》的相关规定,在每年资产负债表日,对存货的成本按照账面价值与可变现净值孰低原则确认。用于出售的开发产品,在正常生产经营过程中,以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;在建项目在正常生产经营过程中,以完工后的开发产品估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值。

基于谨慎性考虑,公司依照如下顺序原则确定预计售价:1)对有在手合同的存货,其可变现净值以合同价为基础计算;2)对于存在最近一年销售的物业业态包括住宅,其预计售价参考目前公司在售项目已售物业的平均销售价格;3)对于最近一年没有销售的物业业态包括商铺、写字楼,其预计售价参考周边同类可比物业的销售价格确定。

后续开发成本支出:根据公司成本部专业人员测算的后续需要投入的开发成本,包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施配套费、公共设施配套费、开发间接费等。

与销售有关的税费主要包括销售税金及附加、销售费用、土地增值税等。

销售税金及附加:根据国家和地方的现行税法和相关规定,房地产销售需交纳的相关附加税费包括城建税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税:根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》,土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。 增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的金额,实行四级超率累进税率。

销售费用包括项目销售部门的管理费用、广告费用、策划费用及代理销售的佣金等。

对于在售业态,公司依据在手合同及公司最近一年的平均销售价格进行测算;对于未售业态,公司依据市场行情及相关产品的实际情况采用市场比较法对存货进行减值测试,市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。在对类似房地产价格进行修正时,公司重点考虑区域繁华程度、交通便捷程度、基础公共设施配套情况、环境质量、楼层等多种影响因素,以保证项目预计售价的准确性和合理性。计算公式如下:预计售价=可比实例*交易日期修正系数*交易情况修正系数*区域因素调整系数*个别因素调整系数。

公司2025年各业态评估价格计算如下:

1)商业商铺100平以下

| 比较因素 | 待估房地产 | 实例1 | 实例2 | 实例3 |
|---|---|---|---|---|
| 交易价格(元/㎡) | 待估 | 12,700.00 | 14,100.00 | 14,500.00 |
| 交易日期 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | | 0.91 | 0.91 | 0.91 |
| 区域因素 | | 1.01 | 1.04 | 1.04 |
| 个别因素 | | 0.99 | 0.96 | 0.92 |
| 经修正后案例参考单价(元/㎡) | | 11,576.00 | 12,847.00 | 12,694.00 |
| 修正后平均评估参考单价(元/㎡) | 12,372.00 | | | |
| 经过楼层和面积修正后平均评估参考单价(元/㎡) | 8,962.59 | | | |
| 扣减相关税费后的平均评估单价(元/㎡)(见注1) | 7,579.96 | | | |

注1:与销售有关的税费包括销售税金及附加(税率12%)、销售费用(费率3.5%)、土地增值税(税率7%)、下同。

2)商业商铺100平以上

| 比较因素 | 待估房地产 | 实例1 | 实例2 | 实例3 |
|---|---|---|---|---|
| 交易价格(元/平方米) | 待估 | 12,750.00 | 12,750.00 | 13,200.00 |
| 交易日期 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | | 1.00 | 1.00 | 0.91 |
| 区域因素 | | 1.04 | 1.04 | 0.94 |
| 个别因素 | | 0.98 | 0.98 | 0.96 |
| 经修正后案例参考单价(元/㎡) | | 13,018.00 | 13,018.00 | 10,886.00 |
| 修正后平均评估参考单价(元/㎡) | 12,307.00 | | | |
| 经过楼层和面积修正后平均评估参考单价(元/㎡) | 9,117.41 | | | |
| 扣减相关税费后的平均评估单价(元/㎡) | 7,719.41 | | | |

3)紫金城写字楼

| 比较因素 | 待估房地产 | 实例1 | 实例2 | 实例3 |
|---|---|---|---|---|
| 交易价格(元/平方米) | 待估 | 8,373.49 | 8,000.00 | 8,000.00 |
| 交易日期 | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 交易情况 | | 0.91 | 0.91 | 0.91 |
| 区域因素 | | 0.98 | 1.00 | 1.00 |
| 个别因素 | | 1.04 | 1.04 | 0.97 |
| 经修正后案例参考单价(元/㎡) | | 7,783.43 | 7,597.27 | 7,072.13 |
| 修正后平均评估参考单价(元/㎡) | 7,480.00 | | | |
| 经过楼层和面积修正后平均评估参考单价(元/㎡) | 6,908.06 | | | |
| 扣减相关税费后的平均评估单价(元/㎡) | 5,848.82 | | | |

(4)公司存货减值时点及累计减值情况

公司紫金城地块于2004年取得,土地成本相比较低(236.52万元/亩),公司大部分账存存货建设期间较早,存货单位成本总体较低。近年,新建商业营业用房和办公楼商品房销售面积、市场销售价格呈逐年下降趋势。自2024年开始公司部分存货单位成本低于同类可比物业的市价,公司对存货计提了跌价准备。截止2025年12月31日公司存货预计减值金额3.34亿元,2025年以前已计提存货减值1.97亿元,2025年度当年减值金额约1.38亿元。

(5)公司存货计提减值准备的充分性和合理性说明

公司2025年存货计提减值准备后单位账面价值与可比项目的价值情况如下:

单位:万元

| 项目 | 账面余额(元) | 单位账面成本(元/㎡) | 计提减值准备(元) | 账面价值(元) | 单位不含税账面价值(元/㎡) | 可比项目修正后平均含税单位价值(元/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 紫金城商业区 | 1,080,742,795.13 | 10,419.71 | 281,696,298.41 | 799,046,496.72 | 7,703.81 | 9,098.98 |
| 紫金城写字楼 | 217,883,834.99 | 7,605.24 | 50,319,954.55 | 167,563,880.44 | 5,848.82 | 6,908.06 |
| 紫金城住宅 | 34,550,599.77 | 9,512.25 | 2,338,080.59 | 32,212,519.18 | 8,868.55 | |
| 商业区未开发地块 | 30,431,716.23 | | | 30,431,716.23 | | |
| 紫金城五期-在建 | 409,603,619.09 | | | 409,603,619.09 | | |
| 合计 | 1,773,242,565.21 | | 334,354,333.55 | 1,438,888,231.66 | | |

公司对2025年未售业态商业区和写字楼参考周边同类可比物业的销售价格确定预计售价,经测算:

①紫金城商业区可比项目修正后平均含税单位价值为9,098.98元/㎡,在此基础上扣减相关税费得出公司紫金城商业区可变现净值为单位不含税账面价值7,703.81元/㎡,低于公司紫金城商业区账面价值,公司对其计提减值准备,计提减值准备后公司紫金城商业区单位不含税账面价值为7,703.81元/㎡,低于南昌市土城区非住宅含税成交均价9,172.00元/㎡(来自江西同策研究院);

②紫金城写字楼可比项目修正后平均含税单位价值为6,908.06元/㎡,在此基础上扣减相关税费得出公司紫金城写字楼可变现净值为单位不含税账面价值5,848.82元/㎡,低于南昌市城区办公市场12月含税成交均价7000元/㎡(来自江西易居研究中心)。

公司对2025年在售业态紫金城住宅依据在手合同及公司最近一年的平均销售价格进行测算,公司依据房产所在楼层、装修程度及公司去化安排等对各住宅产品进行减值测试,其中:

①公司存货住宅房产E892.06万元依据在手合同测算的单位不含税可变现净值为10,378.07元/㎡,低于住宅房产账面成本,公司对其计提减值准备,计提减值准备后单位不含税账面价值为 10,378.07元/㎡;

②公司存货住宅车位485.94万元依据最近一年平均销售价格测算的单位不含税可变现净值为66,926.72元/个,低于住宅车位账面成本,公司对其计提减值准备,计提减值准备后单位不含税账面价值为66,926.72元/个;

③公司存货住宅剩余的2,277万元,因毛坯装修、公区外立面配置低、容积率高等原因导致单位建设成本较低,依据在手合同及公司最近一年平均销售价格测算的可变现净值高于存货成本,未计提存货跌价准备。

2025年公司紫金城商业区计提减值准备后单位账面价值较上年减值后单位账面价值下降11.41%,公司紫金城写字楼计提减值准备后单位账面价值较上年减值后单位账面价值下降16.21%,公司紫金城住宅计提减值准备后单位账面价值较低,低于南昌市东湖区住宅含税成交均价13,562.00元/㎡(来自江西同策研究院),公司存货减值准备计提幅度与市场同类产品下降幅度趋同,计提减值准备后单位账面价值与可比项目修正后平均单位价值之间的差异为税费差,综上,公司计提的存货跌价准备合理且充分合理的。

出于客观性考虑,公司每年委托外部评估师对公司存货进行减值测试,截止本公告回复日,评估报告尚未完成,具体减值金额待评估报告出具后进一步确定。

年审会计师回复:

(一)核查程序

1.针对建筑施工业务客户及供应商情况问题

项目组执行正在执行或拟执行的审计程序包括但不限于:

(1)获取公司建筑施工业务2025年全年及第四季度的前十大客户及供应商明细,通过公开信息查询与公司董监高、控股股东、实际控制人是否存在关联关系;

(2)通过公开信息查询前十大客户及供应商的主营业务与公司业务是否相关,查询注册资本、社保人数等是否可以与公司交易规模相匹配;

(3)获取公司全年银行流水,核查与前述客户及供应商是否存在除采购及销售业务外的其他资金往来;

(4)结合销售及采购,对前十大客户及供应商执行函证程序,函证内容包括但不限于合同金额、当期结算金额、当期开票金额、当期回款金额、项目状态(如是否存在停滞)等;

(5)抽样获取并检查前十大客户及供应商的销售及采购合同,检查合同约定的控制权转移时点与收入确认时点是否匹配;检查合同约定的付款时间安排与实际付款实际是否存在重大偏差;

(6)结合施工项目现场访谈程序,与客户进行访谈,了解项目背景、基本情况、现场管理等内容;

(7)检查往来款项当期及期后回款情况,检查是否存在第三方回款。

2.针对投资项目问题

项目组执行正在执行或拟执行的审计程序包括但不限于:

(1)获取公司投资项目情况表及前五大投资项目明细表;

(2)针对前五大投资项目金额与账面核对是否一致;

(3)获取并检查项目投资协议,核查投资方、投资金额等与协议约定是否一致;

(4)复核前五大投资项目估值方法是否符合公司会计政策,估值金额是否准确;

(5)对当期对损益影响较大的前五大投资项目,复核项目估值方法与上期是否保持一致,若不一致落实变动原因合理性;对当期处置的重要投资项目,核查项目退出协议及相应资金收回情况;

(6)亲自获取重要组成部分的银行开户清单、企业信用报告、银行流水,并有效执行双向流水核查,核查是否存在大额异常资金往来。

3.针对存货问题

项目组执行正在执行或拟执行的审计程序包括但不限于:

(1)了解、评价了管理层与存货管理及跌价准备计提确认有关的内部控制设计的有效性,并测试了关键控制运行的有效性;

(2)访谈公司管理层,了解房地产项目的开发进度、结转情况、存货跌价准备变动的原因;

(3)对存货实施监盘程序,关注存货的真实性及状态,是否存在减值迹象;

(4)获取公司存货明细表及跌价准备计提明细表,分析存货跌价准备计提是否及时、充分;

利用专家工作。评价专家的胜任能力、专业素质和客观性。复核评估方法、评估参数等是否发生重大变化,是否符合市场环境及公司实际业务情况。

(二)核查结论

经核查,会计师认为:截至本函出具日,基于已执行的审计程序,我们未发现公司前述回复与我们已经了解到的情况存在重大不一致。由于审计工作仍在按照计划执行过程中,盘点、访谈、检查,利用专家工作等审计程序尚未执行完成,正在进一步获取充分适当的审计证据。具体审计意见以会计师出具的年度审计报告为准。

特此公告。

昆吾九鼎投资控股股份有限公司

董事会

2026年3月13日

---

2025/10/13 2026/5/1 2025/10/11 330,60 34,92 115,45 105,92 105,92 105,92 – – 专业分包 按月支付已完工程量的80%;工程全部完工付至85%;剩余5%作为质保金。 22,00 19,06% 受业主方年底内部资金紧张及审批流程延长及春节前集中付款排期的影响,导致产值对应的进度款回款未达预期,政府正在积极跟踪资金支付执行进度。

2025/11/3 2026/4/30 2025/11/1 1,017,00 10,93 111,11 101,94 101,94 101,94 51,77 51,77 专业分包 按月支付已完工程量的90%;工程全部完工付至85%;完成竣工结算付至95%;剩余5%作为质保金。 43,32 85,58% 回款正常

2024/10/20 2025/1/27 2024/10/20 815,22 10,00 43,80 40,19 – 747,91 217,30 – 专业分包 按月支付已完工程量的70%;工程全部完工付至90%;完成竣工结算付至97%;剩余3%作为质保金。 87,99% 回款正常

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 合计 | | | | | 25,698,37 | | 13,256,98 | 12,162,37 | 11,072,73 | 12,870,09 | 2,024,643 | 1,328,8 | | | | 3,515,36 | | | | | | | |

注:滕王阁老街巷片区项目层顶保温专业分包,程项目于2025年11月13日接总包“达超应急场通知书后按规定时间进场。

2025年11月6日,公司与吉林市政建设集团有限公司签订专业分包合同。吉林市政建设集团有限公司于2025年11月28日成立南昌分公司后,公司与吉林市政建设集团有限公司及其分公司签订三方协议,由吉林市政建设集团有限公司授权其南昌分公司处理本项目的付款、开票、结算、对账等事宜。

公司承诺:上述项目各以专业分包单位身份参与,工程款支付需经总包单位内部审核,业主方项目单位确认及财政局预算审批等多环节流程,整体付款周期较长;同时,2025年受地方政府财政资金紧张影响,部分地区财政资金拨付进度滞后;加上春节前集中付款排期的影响,使得年末公司实际付款进度同比或本达预期。

截止2025年末,公司承接项目的建设方(或总包单位)为政府部门或央国企的项目共计15个,占公司2025年度确认收入项目总数量18个的比例为83.33%;上述项目实现营业收入合计11,520.49万元,占2025年度建筑施工业务总收入的94.72%;对应应收账款余额为7,474.19万元,占2025年末建筑施工业务应收账款总额的96.98%。基于建设方(或总包单位)政府或国企的身份及信用,项目整体回款进度虽有滞后,但公司预计应收账款最终无法收回的风险很小;且目前公司承接的政府项目中,基本均已纳入地方财政预算,资金来源有明确保障,预计应收款项均能收回。

3.同行业可比公司说明

由于公司P3E业务、地产业务和建筑业务的实际情况,与同行业上市公司存在显著差异,故公司第四季度收入变动情况与同行业上市公司已披露信息情况不具备直接可比性,具体详细情况如下:

(1)P3E业务,由于私募业务属于非标准化业务,各机构在管基金的投资阶段、存续期限、项目退出节奏、收益分配触发条件及实施时点均存在显著差异,虽同行业内天于P3E业务基本都执行统一的收入确认与核算口径,但基于前述各机构实际运营存在的差异原因,导致收入确认节奏存在差异,故公司P3E业务第四季度管理报酬收入变动情况与同行业可比公司不具备直接可比性。

(2)房地产业务:公司仅有“紫金城”一个地产项目。分期开发建设,建设期公司不确认收入,在项目竣工并交付房产时确认收入,故公司房地产业务收入与项目开发周期紧密联系,会存在较大幅度的波动,与同行业可比公司项目间滚动对接确认收入不具备直接可比性。

(3)建筑施工业务:公司建筑施工业务于2024年下半年开展,因处前期并未形成规模收入,且2025年下半年,前期市场积展成效显现,多数项目已进入施工高峰期,至第四季度多数项目已完成一定工程量,且受该行业惯例影响,第四季度一般为建筑施工行业旺季,进而推动该季度营业收入大幅增加,公司建筑施工业务属于初创起步阶段,与同行业成熟上市公司存在一定差异;在企业规模、业务布局、发展阶段等方面与同行业公司可比性不强,故公司建筑施