（上接B061版）

2023年末上述项目开发产品可变现净值和账面成本情况具体如下：

公司名称	已签约/未签约	业态	账面成本（亿元）	剩余可售面积（万平）	预计平均售价（元/平）	土地成本销项抵减(元/平)	预计销售费用及税金（元/平）	可变现净值(亿元)	存货跌价损失（亿元）	存货跌价损失合计（亿元）
北京复鑫置业有限公司	未签约	车位	0.57	0.96	7,339.45	22.29	99.82	0.70	–	–
	未签约	储藏室	0.11	0.10	23,038.19	402.42	774.08	0.22	–	
	未签约	公寓	5.72	2.09	31,116.95	971.60	1,045.53	6.50	–	
	未签约	商业	2.78	1.22	24,770.64	780.08	1,008.37	2.99	–	
	已签约	公寓	1.57	0.54	33,951.30	971.60	1,140.76	1.81	–	
佛山禅曦房地产开发有限公司	未签约	车位	0.41	0.33	13,307.45	–	180.98	0.43	–	0.00
	未签约	妇儿中心及养护院	10.98	8.74	13,765.91	121.64	–	12.13	–	
	未签约	商业	0.49	0.31	19,812.63	584.72	665.70	0.61	–	
	未签约	住宅	4.62	2.88	16,528.62	593.98	565.36	4.77	–	
	已签约	商业	0.01	0.01	14,106.33	584.72	473.97	0.01	0.00	
	已签约	住宅	0.07	0.05	17,151.23	593.98	576.28	0.08	–	
合肥复地复润房地产投资有限公司	未签约	办公楼	0.27	0.62	7,992.61	153.87	50.35	0.50	–	0.09
	未签约	商业	0.02	0.03	20,144.32	–	126.91	0.06	–	
	未签约	住宅	0.01	0.01	15,720.94	–	99.04	0.02	–	
	未签约	车位	0.47	1.78	2,177.40	–	19.06	0.38	0.09	
	未签约	储藏室	0.04	0.10	3,669.72	–	23.12	0.04	–	
眉山市彭山区铂银房地产开发有限公司	未签约	车位	2.30	10.35	2,301.52	–	169.39	2.21	0.10	0.11
	未签约	商业	0.50	0.57	10,175.60	272.12	748.92	0.56	–	
	未签约	洋房	0.07	0.08	10,678.14	294.53	785.91	0.08	–	
	未签约	住宅	0.81	1.16	7,220.23	186.29	533.87	0.80	0.01	
	已签约	住宅	0.21	0.29	7,086.29	202.23	27.01	0.21	0.00	
南京复邑置业有限公司	未签约	车位	0.85	0.77	18,683.45	–	254.09	1.42	–	–
	未签约	储藏室	0.07	0.14	6,422.02	–	215.78	0.09	–	
南通星豫实业发展有限公司	未签约	车位	0.94	3.68	2,566.00	–	33.36	0.93	0.01	0.14
	未签约	公寓	1.02	1.27	6,960.89	208.94	229.71	0.88	0.13	
	未签约	商墅	1.18	1.63	12,110.09	208.94	399.63	1.94	–	
	未签约	商业街	1.81	2.26	13,447.00	208.94	443.75	2.99	–	
	未签约	售楼处	0.03	0.03	13,447.00	208.94	443.75	0.05	–	
	未签约	幼教中心	0.19	0.24	13,447.00	208.94	443.75	0.32	–	
	未签约	住宅	0.81	1.01	12,524.81	208.94	413.32	1.24	–	
苏州复地豫泓置业有限公司	未签约	车位	0.93	2.85	5,858.52	–	79.68	1.65	–	0.03
	未签约	住宅	0.96	0.45	21,781.02	1,136.96	731.84	0.99	–	
	已签约	住宅	0.55	0.26	19,571.31	1,136.96	670.62	0.51	0.03	
天津复地鑫宏置业发展有限公司	未签约	车位	1.30	3.46	3,484.91	–	117.09	1.17	0.14	0.31
	未签约	叠拼	1.15	0.79	17,029.34	672.00	572.19	1.35	–	
	未签约	商铺	0.13	0.09	16,660.60	672.00	559.80	0.15	–	
	未签约	洋房	4.15	2.97	13,302.75	626.84	446.97	4.00	0.15	
	已签约	商铺	0.01	0.01	15,633.03	672.00	525.27	0.01	–	
	已签约	洋房	0.30	0.22	12,612.72	672.00	423.79	0.28	0.02	
珠海复粤实业发展有限公司	未签约	住宅	0.19	0.12	16,513.76	701.95	0.47	0.20	–	–
	未签约	车位	0.24	0.39	7,281.20	–	99.02	0.28	–	
宁波星馨房地产开发有限公司	未签约	soho	0.05	0.03	13,618.65	–	490.27	0.03	0.01	1.76
	未签约	办公楼	5.45	1.90	22,175.68	–	798.32	4.07	1.38	
	未签约	车位	0.93	0.56	10,380.89	–	373.71	0.56	0.37	
宁波星健资产管理有限公司	未签约	公寓	2.26	2.47	15,100.82	–	1,014.77	3.48	–	–
长沙复豫房地产开发有限公司	已签约	住宅	0.02	0.02	13,308.90	499.91	447.18	0.02	–	–
	已签约	公寓	0.08	0.06	16,059.80	499.91	539.61	0.10	–	
	未签约	商铺	0.56	0.46	12,844.04	499.91	431.56	0.59	–	
	未签约	公寓	0.49	0.38	16,059.80	499.91	539.61	0.61	–	
合计										2.44

2023年末上述项目开发成本可变现净值和账面成本情况具体如下：

公司名称	已签约/未签约	业态披露	账面成本(亿元)	至完工仍需投入成本(亿元)	总可售面积（万平）	预计平均售价（元/平）	土地成本销项抵减（元/平）	预计销售费用及税金（元/平）	可变现净值（亿元)注1	存货跌价损失（亿元）	存货跌价损失合计（亿元）
合肥复地复润房地产投资有限公司	未签约	办公楼	4.17	2.45	7.49	9,174.31	166.95	57.80	4.50	–	–
	未签约	售楼处	0.74	0.00	0.49	15,729.36	–	99.09	0.77	–	
	未签约	车位	0.49	0.12	1.55	4,439.30	–	27.97	0.57	–	
	未签约	商业	0.69	0.36	1.45	9,633.03	–	60.69	1.03	–	
	未签约	商业街	1.08	0.29	1.55	10,366.97	166.95	65.31	1.34	–	
眉山市彭山区铂银房地产开发有限公司	未签约	车位	0.32	0.53	3.78	3,923.35	–	53.36	0.93	–	–
	未签约	住宅	2.85	1.60	6.54	7,852.74	171.28	577.96	3.27	–	
	已签约	住宅	0.46	0.26	1.08	7,859.83	171.28	578.48	0.54	–	
南京复邑置业有限公司	已签约	公寓	0.33	0.26	0.32	18,403.57	578.14	618.36	0.34	–	–
	已签约	商业	0.30	0.13	0.18	23,421.00	1,096.87	786.95	0.30	–	
	已签约	住宅	2.76	0.76	0.99	41,284.40	2,105.90	1,387.16	3.41	–	
	未签约	公寓	4.53	3.51	4.43	18,348.62	578.14	616.51	4.60	–	
	未签约	商业	1.66	0.73	1.01	34,862.39	1,096.87	1,171.38	2.79	–	
	未签约	办公楼	0.60	0.50	0.42	27,908.26	1,096.87	937.72	0.68	–	
	未签约	车位	0.06	0.38	0.28	18,683.45	–	254.09	0.14	–	
苏州复地豫泓置业有限公司	未签约	办公楼	1.16	1.13	1.96	15,000.00	1,136.96	504.00	1.93	–	–
	未签约	住宅	11.59	1.51	6.10	21,741.52	1,136.96	730.51	11.99	–	
	未签约	车位	1.12	0.03	2.53	5,000.00	–	68.00	1.22	–	
	未签约	商业	0.92	0.90	1.56	15,000.00	1,136.96	204.00	1.58	–	
	未签约	售楼处	0.10	0.00	0.05	22,521.76	1,136.96	756.73	0.10	–	
天津复地鑫宏置业发展有限公司	未签约	洋房	0.82	–	0.54	13,302.75	672.00	446.97	0.73	0.09	0.31
	已签约	洋房	1.06	–	0.69	11,712.31	672.00	393.53	0.83	0.22	
长沙复地房地产开发有限公司	未签约	车位	0.40	0.09	1.21	5,466.00	–	183.66	0.55	–	–
	未签约	公寓	3.98	0.45	3.10	17,954.37	518.38	603.27	5.10	–	
	未签约	商铺	0.59	0.09	0.46	17,308.04	518.38	581.55	0.71	–	
珠海复粤实业发展有限公司	已签约	住宅	5.33	–	3.52	14,962.50	697.63	502.74	5.34	–	–
	未签约	住宅	24.52	10.37	25.24	15,186.40	697.63	510.26	28.43	–	
	未签约	车位	0.48	0.05	0.86	7,281.20	–	99.02	0.57	–	
长沙复豫房地产开发有限公司	未签约	车位	0.56	0.09	1.58	1,851.83	–	25.18	0.20	0.35	0.36
	未签约	车位	0.46	0.26	2.15	3,304.51	–	44.94	0.44	0.01	
	未签约	商铺	0.38	0.02	0.32	12,844.04	499.91	431.56	0.40	–	
	未签约	公寓	2.60	0.64	2.52	16,059.80	499.91	539.61	3.40	–	
	未签约	办公	3.55	0.33	3.02	15,596.33	499.91	524.04	4.36	–	
合计											0.67

（四）结合近三年年末相关减值测试时点的项目销售情况、周边可比楼盘售价情况，说明前期选取的预计售价等参数是否具有合理性。

对于已签约项目归属于开发产品部分，公司根据已签约销售价格扣除达到销售所需的中间成本（销售费用及相关税费等）获取可变现净值。对于已签约项目归属于开发成本部分，公司根据已签约销售价格扣除完成建造预期所需发生的剩余成本及达到销售环节所需的中间成本获取可变现净值。

对于未签约的开发产品及开发成本，公司以已签约开发产品和开发成本的可变现净值为参考依据，同时通过第三方房产中介网站以及项目邻区同质的项目销售均价获取为计算可变现净值的预期销售价格，具体如下：

业态	北京复鑫置业有限公司	2025年末（万/平方米）	2024年末（万/平方米）	2023年末（万/平方米）
商业	周边楼盘一手房售价	1–2.2	1.4–2.6	1.5–2.8
商业	计算可变现净值预计售价	1.75	2.39	2.70
公寓	周边楼盘一手房售价	1.8–3	2.2–3.5	3–6
公寓	计算可变现净值预计售价	2.37	2.84	3.11
住宅	周边楼盘一手房售价	0.8–1.5	1–1.6	1.5–2.5
住宅	计算可变现净值预计售价	1.06	1.13	1.85

北京公寓市场2023年政策与入市项目带动成交爆发，价格处于高位；至2024年市场回归理性，客户观望加重。2025年则呈普遍降价去化，以价换量态势。项目所处运河商务区商务型公寓2021–2024年集中入市、持续积压、多项目竞争激烈，去化周期较长。且同年面临大量住宅上新的双重挤压，公寓销售难度进一步提升，导致本项目价格持续下降。

业态	合肥复地复润房地产投资有限公司	2025年末（万/平方米）	2024年末（万/平方米）	2023年末（万/平方米）
办公	周边楼盘一手房售价	0.4–0.8	0.8–1.2	1–1.3
办公	计算可变现净值预计售价	0.61	0.79	0.92
业态	眉山市彭山区铂银房地产开发有限公司	2025年末（万/平方米）	2024年末（万/平方米）	2023年末（万/平方米）
住宅	周边楼盘一手房售价	0.5–1.3	0.6–1.3	0.8–1.5
住宅	计算可变现净值预计售价	0.68	0.68	0.73
业态	南京复邑置业有限公司	2025年末（万/平方米）	2024年末（万/平方米）	2023年末（万/平方米）
公寓	周边楼盘一手房售价	0.8–1.3	1.3–2.1	1.5–2.2
公寓	计算可变现净值预计售价	1.16	1.73	1.83
办公	周边楼盘一手房售价	2.0–3.0	2.5–3.6	2.7–4.5
办公	计算可变现净值预计售价	2.07	2.75	2.79

南京市公寓市场近五年成交均价逐年下滑，2025年公寓市场整体成交价创历史新低，目2023年到2025年，降幅近30%；截至目前全市公寓存量依据当前去化速度测算，预计去化周期62个月（数据源克而瑞）。2025年项目所处板块内公寓市场受库存高压与竞品低价促销、高佣干扰，导致板块整体均价被拉低。

南京市商铺整体库存量较高，当前市区取证库存达259万㎡，去化周期114个月（数据源克而瑞）。项目所处城北板块近三年供应逐年缩减，成交量价齐跌。板块市场库存量约8万方，去化周期约52个月（数据源克而瑞）。本项目商铺尚处起步阶段，周边配套尚不完善，导致价格下降幅度较大。

业态	南通星豫实业发展有限公司	2025年末（万/平方米）	2024年末（万/平方米）	2023年末（万/平方米）
公寓	周边楼盘一手房售价	0.4–0.8	0.5–0.9	0.5–1
公寓	计算可变现净值预计售价	0.58	0.69	0.69
业态	苏州复地豫泓置业有限公司	2025年末（万/平方米）	2024年末（万/平方米）	2023年末（万/平方米）
住宅	周边楼盘一手房售价	1.6–2.2	1.6–2.2	2.1–2.25
住宅	计算可变现净值预计售价	1.59	1.61	2.17

苏州市场2023–2025年新房库存增大，但需求逐年减少，导致库存积压，平均去化周期25个月。根据贝壳年报数据显示，2025年新房成交量同比2024年下降32.2%，均价下跌超20%。本项目位于相城区黄桥板块，基础配套设施仍处于发展和完善阶段，与苏州核心区域存在一定差距。随着苏州市商品房市场下行，加上本板块无利好支撑，板块内项目受此影响，亦加剧了价格的下滑。

业态	长沙复地房地产开发有限公司	2025年末（万/平方米）	2024年末（万/平方米）	2023年末（万/平方米）
商业大平层	周边楼盘一手房售价	0.7–1.2	1.5–2	1.1–2.5
商业大平层	计算可变现净值预计售价	0.96	1.63	1.80

2023年长沙住宅限购政策全面放开，类住商业产品受到严重冲击。2025年商业大平层较2024年、2023年同期成交量分别下跌超40%，市场持续探底。2025年多项目成交均价下滑幅度近30%，项目所处板块为开福区中心板块，2025年起市中心高质价比住宅项目集中推售，商办产品价格体系遭受冲击，本项目亦受此影响价格持续下探。

业态	珠海复粤实业发展有限公司	2025年末（万/平方米）	2024年末（万/平方米）	2023年末（万/平方米）
住宅	周边楼盘一手房售价	0.7–1.4	1.1–1.5	1.2–2
住宅	计算可变现净值预计售价	0.96	1.25	1.52

珠海项目受区域内住宅供应量大幅攀升及板块内同质化竞争加剧的影响，珠海西部重点开发板块市场价格承压明显。根据克尔瑞数据显示，项目所在板块周边楼盘一手房售价呈现显著下行趋势：价格区间由2024年的 1.1–1.5万元/平方米，下移至2025年的0.7–1.4万元/平方米。整体来看，该区域房价低价位段不断下探，受此大环境拖累，项目2023–2025年销售价格亦被迫随市调整，呈持续下降态势。

业态	宁波星馨房地产开发有限公司	2025年末（万/平方米）	2024年末（万/平方米）	2023年末（万/平方米）
办公	周边楼盘一手房售价	0.8–1.6	0.8–2.6	1.5–2.5
办公	计算可变现净值预计售价	1.28	1.27	2.21
业态	宁波星健资产管理有限公司	2025年末（万/平方米）	2024年末（万/平方米）	2023年末（万/平方米）
公寓	周边楼盘一手房售价	0.8–2.4	0.9–2.4	1.0–2.4
公寓	计算可变现净值预计售价	0.53	1.33	1.54

宁波项目养老公寓，实际为居住功能为主，宁波市近三年新建商品房销售价格持续下降。项目所在江北区公寓销售降幅更超过新建商品房销售降幅。市场对配有相关医疗服务的养老公寓需求近3年趋于理性，叠加房地产市场整体下行的影响，销售进度缓慢售价下跌明显。

业态	长沙复豫房地产开发有限公司	2025年末（万/平方米）	2024年末（万/平方米）	2023年末（万/平方米）
公寓	周边楼盘一手房售价	1.1–1.8	1.5–2.8	1.7–3.5
公寓	计算可变现净值预计售价	1.15	1.75	1.75

长沙复豫项目所处板块为岳麓区金融中心板块，受周边住宅老规项目持续下降，新规住宅项目陆续推出，持续分流客群影响。客户对公寓价格预期进一步降低，成交持续低迷，多项目月度无成交导致项目采取以价换量方式促进销售。

业态	天津复地鑫宏置业发展有限公司	2025年末（万/平方米）	2024年末（万/平方米）	2023年末（万/平方米）
洋房	周边楼盘一手房售价	1.2–2.4	1.3–3.5	1.3–4
洋房	计算可变现净值预计售价	1.12	1.22	1.33

（五）结合前述问题，分析以前年度存货跌价准备计提的充分性和准确性，说明是否存在前期应计提未计提的情形。

每年底公司对存货减值损失的计提进行专项流程，关注长期因积压可能存在减值的情况，分析减值准备计提的充分性，对用于计算可变现净值的相关数据进行有效评估，如预算、与开发产品邻近区域、同质项目的市场价格、销售费用与税项，并对其可收回金额和跌价准备期末余额进行了测算，检查分析可变现净值的合理性，评估存货跌价准备计提的准确性的同时，在财务报表中对存货跌价准备进行充分的披露。

近年来，受房地产行业宏观调控政策持续及信贷环境整体收紧的影响，市场普遍面临新房销售节奏放缓、价格下行压力显现的局面。为应对市场变化，加速存货去化、盘活资产并保障现金流，公司依据不同区域市场的具体环境，制定了针对性的销售策略与管理举措。在此背景下，公司每年均对存货项目进行复核，对于预计可变现净值低于账面成本的项目，严格按照两者之间的差额计提存货跌价准备。

综合上述分析，公司已建立了规范的存货减值评估流程，并在执行过程中对关键估计参数进行了评估。面对市场环境变化，公司亦采取了积极的应对措施，并基于会计准则持续评估存货的可变现净值。以前年度存货跌价准备的计提是充分且准确的，未发现存在前期应计提而未计提的情形。

三、关于商誉减值。公司业绩预告称，拟对部分存在减值迹象的商誉计提资产减值准备，具体计提金额以最终审定数据为准。根据前期公司定期报告，2023年、2024年及2025年前三季度，公司商誉期末账面价值分别为14.94亿元、10.70亿元、10.70亿元。请公司：

（1）结合主要商誉资产组经营情况，说明本期商誉减值测试的主要假设、关键参数及确认依据、计算过程；（2）对2023年以来的各年商誉减值测试过程与本次商誉减值测试过程进行对比，就营业收入、净利润及其增长率、费用率、折现率等重大预测假设和参数的差异进行量化分析，说明产生差异的原因、识别差异的时间，以及参数确定的依据和合理性；（3）结合近年经营业绩变化以及对未来经营业绩的预测，充分说明报告期计提大额商誉减值的原因及合理性，前期商誉减值计提是否充分。

公司回复：

（一）结合主要商誉资产组经营情况，说明本期商誉减值测试的主要假设、关键参数及确认依据、计算过程。

1、商誉资产组经营情况

公司商誉主要集中在商业经营管理与租赁经营、美丽健康、文化饮食、复悦生活及珠宝时尚五大板块，具体如下：

商誉主体	商誉资产组经营情况及资产组认定依据	资产组认定是否发生变化
WEI	由WEI化妆品研发、生产与销售业务资产组的长期资产构成，根据业务类型分类为化妆品经营分部，定位为东方草本智慧养肤的高端护肤品牌	否
AHAVA–DeadSeaLaboratoriesLtd.	由AHAVA化妆品研发、生产与销售业务资产组的长期资产构成，根据业务类型分类为化妆品经营分部，位于以色列的化妆品公司，专注于研发、生产和销售以死海矿物质为核心的护肤产品	否
如意情生物科技股份有限公司	由菌菇生产及销售业务资产组的长期资产构成，根据业务类型分类为食品经营分部，以金针菇和鹿茸菇为核心品类，是专注于食用菌工厂化、智能化生产与销售的现代化农业公司	否
苏州松鹤楼饮食文化有限公司	由观前街商业地产出租及经营管理业务资产组的长期资产构成，根据业务类型分类为商业经营管理与租赁经营分部，资产组商业街位于苏州观前街	否
DJULA.SAS	由DJULA珠宝设计与销售业务资产组的长期资产构成，根据业务类型分类为珠宝时尚经营分部，为法国轻奢设计师珠宝品牌	否
上海确诚房地产有限公司	由金豫商厦商业地产出租及经营管理业务资产组的长期资产构成，根据业务类型分类为商业经营管理与租赁经营分部，地理位置位于上海市黄浦区方浜中路的一座商业综合体，是“大世界片区”升级计划中的核心组成部分	否
上海新元房地产开发经营有限公司	由上海浦大厦商业地产出租及经营管理业务资产组的长期资产构成，根据业务类型分类为商业经营管理与租赁经营分部，地理位置位于上海市黄浦区人民路388号	否

上表中可见，公司与商誉相关的资产组主要由商业地产出租与经营管理业务，以及产品研发、生产与销售业务相关的长期资产构成。各资产组均按业务类型及相关长期资产组合进行划分。近三年内，公司对于商誉资产组的认定保持一致，未发生变更。

2、本期商誉减值测试的主要假设、关键参数及确认依据、计算过程

（1）本期主要商誉的主要假设、关键参数及确认依据

公司进行商誉减值测试时，主要基于以下三项基本假设：其一、宏观经济环境保持稳定；其二、被评估资产组持续经营；其三、与经营相关的政策、利率、税率等外部参数无重大变动。关键参数的确定依据系基于经管理层对于未来经营预测数据，并结合历史数据、行业发展趋势进行合理性分析，采用WACC模型测算折现率。在此假设基础上，公司选用适当的估值方法，确定预测期、增长率、折现率等关键参数，并明确其依据。通过计算商誉所在资产组的可收回金额，并将其与账面价值进行比较，以判断是否发生减值及计提相应准备。

模型适用公式及参数具体如下：

①WACC=Re×E/(D+E)+Rd×(1–T)×D/(D+E)

其中：WACC：加权平均资本成本

Re：股权期望报酬率

Rd：债权期望报酬率

E：股权价值

D：债权价值

T：所得税税率

②Re=Rf+β×(Rm?Rf)+ε

其中：Rf：无风险利率

β：股权系统性风险调整系数

Rm：市场收益率

（Rm–Rf）：市场风险溢价

ε：特定风险报酬率

近三年，公司所依据的主要假设、所选用的估值方法、关键参数及其确认依据均未发生重大变化，减值测试过程保持了一致性与连续性。具体如下：

单位：万元

商誉主体	减值方法	减值测算方式
苏州松鹤楼饮食文化有限公司	收益法	可收回金额按预计未来现金流量的现值确定
如意情生物科技股份有限公司	收益法	可收回金额按预计未来现金流量的现值确定
AHAVA–DeadSeaLaboratoriesLtd.	收益法	可收回金额按预计未来现金流量的现值确定
WEI	收益法	可收回金额按预计未来现金流量的现值确定
DJULA.SAS	收益法	可收回金额按预计未来现金流量的现值确定
上海确诚房地产有限公司	假开法	可收回金额按公允价值减去处置费用的净额
上海新元房地产开发经营有限公司	市场法	可收回金额按公允价值减去处置费用的净额
其他主体	收益法	可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

续

商誉主体	预测期的关键参数	2025年度预测以后年度
苏州松鹤楼饮食文化有限公司	折现率	6.50%
	收入增长率	3.10%–30.71%
如意情生物科技股份有限公司	折现率	10.50%
	收入增长率	3.73%–14.56%
AHAVA–DeadSeaLaboratoriesLtd.	折现率	12.59%
	收入增长率	6.85%–45.47%
WEI	折现率	14.17%
	收入增长率	4.91%–72.33%
DJULA.SAS	折现率	15.17%
	收入增长率	10.00%–95.00%

（2）本期主要商誉的计算过程

商誉主体	归母比例	包含全额商誉的资产组账面价值	可收回金额	商誉减值金额	归属于母公司的商誉减值损失
苏州松鹤楼饮食文化有限公司	100.00%	150,751.75	174,754.76		
上海确诚房地产有限公司	100.00%	96,592.54	118,394.02		
上海新元房地产开发经营有限公司	100.00%	150,001.35	144,411.61	–5,589.74	–5,589.74
如意情生物科技股份有限公司	55.50%	139,733.33	115,300.00	–24,433.33	–13,560.50
AHAVA–Dead Sea Laboratories Ltd.	100.00%	48,182.85	38,200.00	–9,982.85	–9,982.85
WEI	68.00%	49,374.95	49,800.00		
DJULA.SAS	55.40%	22,485.39	13,200.00	–5,167.58	–2,862.84

公司根据《企业会计准则第8号—一资产减值》的相关要求，结合商誉初始确认时的情况，根据不同商誉资产组经营情况采用市场比较法和现金流量折现法进行商誉减值测试，估计其可收回金额。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

（二）对2023年以来的各年商誉减值测试过程与本次商誉减值测试过程进行对比，就营业收入、净利润及其增长率、费用率、折现率等重大预测假设和参数的差异进行量化分析，说明产生差异的原因、识别差异的时间，以及参数确定的依据和合理性。

1、商誉重大预测假设和参数的差异进行量化分析

（1）苏州松鹤楼饮食文化有限公司（下称：松鹤楼文化）

表1：松鹤楼文化营业收入预测与实际对比

单位：万元

预测基准年	预测目标年	预测收入（√A）	实际收入（√B）	绝对偏差（B–A）	相对偏差（B–A)/A
2023年测试	2024年	5,969	6,100	142	2.38%
2024年测试	2025年	7,067	5,508	–1,559	–22.06%

表2：松鹤楼文化净利润预测与实际对比

单位：万元

预测基准年	预测目标年	预测税前净利润(A)	实际税前净利润(B)注	绝对偏差（B–A）	相对偏差（B–A)/A
2023年测试	2024年	4,474	4,346	–128	–2.87%
2024年测试	2025年	5,756	3,624	–2,132	–37.04%

注：公司实际净利润已还原预测口径净利润。

表3：松鹤楼文化费用率预测与实际对比

预测基准年	预测目标年	预测销售费用率	实际销售费用率	预测管理费用率	实际管理费用率
2023年测试	2024年	0.00%	0.00%	15.09%	10.64%
2024年测试	2025年	0.00%	0.00%	5.52%	7.90%

1）折现率

松鹤楼文化折现率的确定是根据加权平均资本成本（WACC）方法计算得出，近三年未发生变化，以2025年度为例，计算过程具体如下：

①Re股权期望报酬率的确定

(a)Rf无风险利率的确定

无风险利率是对资金时间价值的补偿。公司选取剩余到期年限10年期的中国国债到期收益率作为无风险利率，按月更新。数据来源为中评协网上发布的、由中央国债登记结算公司（CCDC）提供的中国国债收益率（到期）曲线，选取评估基准日当月公告的10年期到期收益率均值计算。根据2025年12月中央国债登记结算公司发布的数据，评估基准日中国市场无风险利率Rf为1.84%。

(b)（Rm–Rf）市场风险溢价的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。公司的主要经营业务在中国境内，因此利用中国的证券市场指数的历史风险溢价数据进行测算。

公司选用中国证券市场具有代表性的沪深300指数作为中国市场收益率指标。借助同花顺资讯金融终端，以沪深300指数12个月的月收盘点位均值确定当年的年均收盘点位。按沪深300基日到当年年均收盘点位的算术平均收益率或者几何平均收益率确定当年的市场收益率Rm，再与当年无风险收益率比较，得到中国证券市场各年的市场风险溢价。考虑到几何平均收益率能更好的反映中国证券市场收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的最近10年的各年市场风险溢价，经数据处理分析后的均值作为公司评估的市场风险溢价（Rm–Rf）。

通过上述测算，公司评估市场风险溢价（Rm–Rf）取值为5.99%。

(c) β股权系统性风险调整系数的确定

股权系统性风险调整系数是衡量公司相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。样本公司的选择，通常来说选择与被评估公司在同一行业或受同一经济因素影响的上市公司作为参考公司。公司属于商业地产运营行业。因此，公司选取了商业地产运营领域的三家代表性上市公司新城控股、龙湖集团、华润万象生活作为可比公司，通过同花顺资讯金融终端查询了其原始β值，将参考公司有财务杠杆的原始β系数换算为无财务杠杆的原始β系数。

其计算公式：

剔除杠杆的原始β＝原始β/[1+（1–T）×D/E]

参考公司具体如下：

企业简称	付息债务D/所有者权益E	所得税率T	剔除杠杆调整系数	原始β	剔除财务杠杆的原始β
众兴菌业	44.03%	0.00%	1.4403	0.8330	0.5783
雪榕生物	34.93%	25.00%	1.2620	1.0305	0.8166
华绿生物	34.93%	15.00%	1.1365	0.9570	0.8421
平均值	31.67%	13.00%	1.2796	0.9402	0.7457

参考公司的平均财务杠杆（D/E）为31.67%，剔除杠杆的原始β均值0.7457，按照平均财务杠杆系数换算调整后β为0.9879。

注：可比上市公司β值计算，标的指数选取上证指数/沪深300，计算周期按照周，观察值点数为169。

(d) ε特定风险报酬率的确定

公司特定风险报酬率，是公司股东对所承担的与其它公司不同风险因而对投资回报率额外要求的期望。

特定风险报酬率：食用菌行业是资产和技术密集型行业，目前该行业处于快速发展阶段，其客户的质量对商誉减值测试相关资产组产权持有单位发展至关重要，具有一定的经营风险；商誉资产组所在企业相比于上市公司而言规模较小，存在一定的规模风险；公司需要投入一定的资金完成剩余机架和设备的采购，存在一定的财务风险。因此，综合上述因素确定公司特定风险报酬率为5.00%。

综上，股权期望报酬率Re=1.84%+5.99%×0.9879+5.00%=12.80%（保留两位小数）

②Rd债权期望报酬率的确定

债权期望报酬率是企业债务融资的资本成本。

公司按照五年期银行贷款市场报价利率3.50%作为被评估单位Rd债权期望报酬率。

③WACC加权平均资本成本的确定

结合公司未来盈利情况、管理层未来的筹资策略，确定上市公司平均资本结构为企业目标资本结构比率，经换算后的D/(D+E)和E/(D+E)如下表：

目标D/E	D/(D+E)	E/(D+E)=1–D/(D+E)
31.67%	24.05%	75.95%

则：

WACC＝Re×E/(D+E)+Rd×(1–T)×D/(D+E)

＝10.50%（保留一位小数）

公司采用的加权平均资本成本为10.50%，即折现率为10.50%。根据上述过程测算出资产组组合的税后自由现金流