（上接B005版）

年审会计师回复：

（一）核查程序

针对前述事项，项目组执行的核查程序主要包括：

1.了解、评价和测试与销售与收款业务相关的关键内部控制制度设计的合理性和运行的有效性；

2.了解公司收入确认政策，检查主要客户合同相关条款，评价公司收入确认政策是否符合准则要求，核查公司收入确认政策在当期是否发生变化；

3.检查收入确认关键证据，包括但不限于交房记录、基金分配方案、项目投入法计算过程表等，确认公司收入确认是否符合公司会计政策及准则要求；

4.检查销售收款情况，核查收款方与销售方是否一致，是否存在第三方回款的情况；

5.对当期主要客户执行函证程序，函证内容根据不同收入类别分别包括但不限于当期收入确认金额、当期开票金额、当期结算金额、当期回款金额等；

6.针对建筑业收入，执行如下补充程序：

（1）根据当期销售合同清单及收入确认明细，选取样本进行客户走访及项目现场勘察，并与客户现场项目经理访谈了解项目基本情况、项目进度、项目计划工期、项目施工管理、九鼎投资的职责、施工所需材料和设备到现场后的管理等情况；

（2）获取公司客户的产值进度确认材料，并将产值进度与公司投入法比例进行比较，是否存在重大偏差；

（3）合理利用专家工作，聘请造价师，现场勘察评价项目进度与成本投入是否匹配，评价公司项目预算编制是否合理；

（4）结合采购循环、成本、存货等科目复核投入法比例计算是否准确；

（5）通过公开信息查询公司主要客户、供应商的股权结构、主要人员等，核查客户和供应商之间及与公司、控股股东、董监高是否存在关联关系；

（6）了解公司的业务模式，结合合同条款及实际履约流程等，核查总额法、净额法的适用合理性。

（二）核查结论

经核查，会计师认为：

2025年实际营业收入与前期预计值相比调整原因合理，公司当期收入确认依据充分合理，符合企业会计准则及公司会计政策的规定，不存在需进一步调整的情形。

二、关于前期会计差错更正。前期会计差错更正公告显示，经重新评估，对"紫金城"项目商业区对应的存货和投资性房地产价值进行追溯调整。追溯调整后，2023年补提存货跌价准备1.69亿元、补计投资性房地产公允价值损失0.08亿元；2024年相应调减1.77亿元和0.01亿元。上述调整导致，公司2023年归母净利润由盈转亏，2024年归母净利润调增1.33亿元，公司内部控制审计报告被出具带强调事项段的无保留意见。年报显示，截至2025年末，公司存货余额17.73亿元，累计计提存货跌价准备3.34亿元，主要为"紫金城"项目商铺、写字楼和住宅；投资性房地产余额1.33亿元，报告期内公允价值变动-3,492.87万元。请公司：（1）列示前述会计差错更正的具体情况，包括但不限于会计差错更正对应的项目名称、实际运营情况、账面余额、账面价值，以及近三年更正前后评估值、评估假设、关键参数、减值计提金额、减值迹象的判断及具体时点，并说明出现会计差错的原因以及本次更正的合理性。（2）分存货类别列示"紫金城"项目的具体情况，包括但不限于账面余额、账面价值、自竣工以来的销售和结转情况、评估值、减值计提金额等，并结合评估假设、关键参数、周边房地产市场及可比项目情况，说明本期存货减值计提的充分性及合理性，以及前期是否存在应计提未计提的情形。（3）列示投资性房地产的具体情况，包括但不限于具体构成、建筑面积、运营模式、租金及出租率、账面余额、公允价值变动金额、评估方法及依据，并结合所处行业和市场环境变化、周边可比项目情况、公允价值评估的具体过程、关键假设与参数，说明近三年公允价值变动计量的准确性及合理性。

公司答复：（一）列示前述会计差错更正的具体情况，包括但不限于会计差错更正对应的项目名称、实际运营情况、账面余额、账面价值，以及近三年更正前后评估值、评估假设、关键参数、减值计提金额、减值迹象的判断及具体时点，并说明出现会计差错的原因以及本次更正的合理性。

1、公司于2025年对2023年和2024年存货、投资性房地产进行了追溯调整，调整前后项目的具体情况如下：

2023年存货调整前后（元）

项目名称	运营情况	账面余额	调整后				调整前			
			账面价值	评估值	累计减值金额	当期减值金额	账面价值	评估值	累计减值金额	当期减值金额
紫金城商业区商铺	闲置	1,080,742,795.13	916,985,437.00	916,985,437.00	-163,757,358.13	-163,757,358.13	1,080,742,795.13	2,185,670,705.00	–	–
紫金城写字楼	闲置	217,883,834.99	212,435,167.76	311,280,145.00	-5,448,667.23	-5,448,667.23	217,883,834.99	324,179,273.86		–
合计		1,298,626,630.12	1,129,420,604.76	1,228,265,582.00	-169,206,025.36	-169,206,025.36	1,298,626,630.12	2,509,849,978.86	–	–

注：写字楼因部分楼层评估增值，部分楼层评估减值，账面价值为账面余额扣减减值部分后的金额，下同。

2024年存货调整前后（元）

项目名称	运营情况	账面余额	调整后				调整前			
			账面价值	评估值	累计减值金额	当期减值金额	账面价值	评估值	累计减值金额	当期减值金额
紫金城商业区商铺	闲置	1,080,742,795.13	909,875,778.00	909,875,778.00	-170,867,017.13	-7,109,659.00	901,973,389.02	1,206,955,281.26	-178,769,406.11	-178,769,406.11
紫金城写字楼	闲置	217,883,834.99	199,485,955.76	211,821,044.00	-18,397,879.23	-12,949,212.00	199,978,841.97	215,547,702.74	-17,904,993.02	-17,904,993.02
合计		1,298,626,630.12	1,109,361,733.76	1,121,696,822.00	-189,264,896.36	-20,058,871.00	1,101,952,230.99	1,422,502,984.00	-196,674,399.13	-196,674,399.13

2025年存货调整前后（元）

项目名称	运营情况	账面余额	调整后				调整前			
			账面价值	评估值	累计减值金额	当期减值金额	账面价值	评估值	累计减值金额	当期减值金额
紫金城商业区商铺	闲置	1,080,742,795.13	801,087,067.00	801,087,067.00	-279,655,728.13	-108,788,711.00	801,087,067.00	801,087,067.00	-279,655,728.13	-100,886,322.02
紫金城写字楼	闲置	217,883,834.99	165,784,805.00	165,784,805.00	-52,099,029.99	-33,701,150.76	165,784,805.00	165,784,805.00	-52,099,029.99	-34,194,036.97
合计		1,298,626,630.12	966,871,872.00	966,871,872.00	-331,754,758.12	-142,489,861.76	966,871,872.00	966,871,872.00	-331,754,758.12	-135,080,358.99

2023年投资性房地产调整前后（元）

项目名称	运营情况	账面余额	调整后				调整前			
			账面价值	评估值	累计公允价值变动金额	当期公允价值变动金额	账面价值	评估值	累计公允价值变动金额	当期公允价值变动金额
紫金城写字楼A栋	部分对外出租	97,621,609.55	215,491,433.00	215,491,433.00	117,869,823.45	-7,302,018.00	218,983,566.00	218,983,566.00	121,361,956.45	-3,809,885.00
海口市车库	闲置	13,089.53	96,190.00	96,190.00	83,100.47	-57,718.00	108,000.00	108,000.00	94,910.47	-45,908.00
住宅底商	闲置	18,496,237.49	20,614,630.00	20,614,630.00	2,118,392.51	-1,888,737.00	25,304,331.00	25,304,331.00	6,808,093.51	2,800,964.00
合计		116,130,936.57	236,202,253.00	236,202,253.00	120,071,316.43	-9,248,473.00	244,395,897.00	244,395,897.00	128,264,960.43	-1,054,829.00

2024年投资性房地产调整前后（元）

项目名称	运营情况	账面余额	调整后				调整前			
			账面价值	评估值	累计公允价值变动金额	当期公允价值变动金额	账面价值	评估值	累计公允价值变动金额	当期公允价值变动金额
紫金城写字楼A栋	部分对外出租	97,621,609.55	146,860,366.00	146,860,366.00	49,238,756.45	-68,631,067.00	148,033,964.76	148,033,964.76	50,412,355.21	-70,949,601.24
海口市车库	闲置	13,089.53	88,571.00	88,571.00	75,481.47	-7,619.00	94,285.71	94,285.71	81,196.18	-13,714.29
住宅底商	闲置	18,496,237.49	20,694,307.00	20,694,307.00	2,198,069.51	79,677.00	27,138,519.05	27,138,519.05	8,642,281.56	1,834,188.05
合计		116,130,936.57	167,643,244.00	167,643,244.00	51,512,307.43	-68,559,009.00	175,266,769.52	175,266,769.52	59,135,832.95	-69,129,127.48

2025年投资性房地产调整前后（元）

项目名称	运营情况	账面余额	调整后				调整前			
			账面价值	评估值	累计公允价值变动金额	当期公允价值变动金额	账面价值	评估值	累计公允价值变动金额	当期公允价值变动金额
紫金城写字楼A栋	部分对外出租	97,621,609.55	112,923,385.00	112,923,385.00	15,301,775.45	-33,936,981.00	112,923,385.00	112,923,385.00	15,301,775.45	-35,110,579.76
海口市车库	闲置	13,089.53	67,619.00	67,619.00	54,529.47	-20,952.00	67,619.00	67,619.00	54,529.47	-26,666.71
住宅底商	闲置	18,496,237.49	19,723,577.00	19,723,577.00	1,227,339.51	-970,730.00	19,723,577.00	19,723,577.00	1,227,339.51	-7,414,942.05
合计		116,130,936.57	132,714,581.00	132,714,581.00	16,583,644.43	-34,928,663.00	132,714,581.00	132,714,581.00	16,583,644.43	-42,552,188.52

2、近三年评估假设、关键参数、减值迹象的判断及具体时点。

公司以持续经营假设为前提对存货于基准日的可变现净值进行估算。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预计售价进行测算，在此基础上依照《企业会计准则》规定扣减预计销售费用和相关税费后得出可变现净值。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、市政设施配套情况、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。

2025年当年度减值评估未发生更正，仅因前期更正导致期初数据有调整，2023年和2024年更正前后各业态关键参数列示如下：

2023年-商铺100平以下

比较因素	调整后				调整前			
	待估房地产	实例1	实例2	实例3	待估房地产	实例1	实例2	实例3
交易价格（元/㎡）	待估	14,044.94	14,571.43	14,655.17	待估	36,700.00	34,700.00	31,900.00
交易日期		1.00	1.00	1.00		1.00	1.00	1.00
交易情况		0.91	0.91	0.91		1.00	1.00	1.00
区域因素		1.15	1.11	1.11		0.98	0.98	0.98
个别因素		1.02	1.01	1.02		0.92	0.92	0.94
经修正后案例参考单价（元/㎡）		15,027.00	14,812.00	15,046.00		32,924.00	31,130.00	29,482.00
修正后平均评估参考单价（元/㎡）	14,961.67				31,179.00			
经过楼层和面积修正后平均评估参考单价（元/㎡）	11,067.58				25,568.18			
扣减相关税费后的平均评估单价（元/㎡）	9,370.55				21,769.48			

注：1、调整前评估采用的案例价格为未进行修正的挂牌价格，部分案例为南昌市西湖区案例，案例所处区域成熟度、配套设施等优于待估项目。考虑到挂牌价格和实际成交价之间存在差异，调整后采用了经过修正的挂牌价格，部分案例为项目所在地南昌市东湖区案例，可比性更强。

2、与销售有关的税费包括销售税金及附加（税率12%）、销售费用（调整前费率为3%，调整后费率为3.5%）、土地增值税（税率7%）。

2023年-商铺100平以上

比较因素	调整后				调整前			
	待估房地产	实例1	实例2	实例3	待估房地产	实例1	实例2	实例3
交易价格（元/㎡）	待估	12,680.00	12,605.00	12,750.00	待估	35,000.00	34,900.00	36,700.00
交易日期		1.00	1.00	1.00		1.00	1.00	1.00
交易情况		1.00	1.00	1.00		1.00	1.00	1.00
区域因素		1.04	1.04	1.04		0.98	0.98	0.96
个别因素		0.98	0.98	0.98		0.94	0.96	0.93
经修正后案例参考单价（元/㎡）		12,954.00	12,877.00	13,026.00		32,347.00	32,913.00	32,930.00
修正后平均评估参考单价（元/㎡）	12,952.00				32,730.00			
经过楼层和面积修正后平均评估参考单价（元/㎡）	9,595.34				23,641.98			
扣减相关税费后的平均评估单价（元/㎡）	8,124.06				20,129.46			

注：1、调整前评估采用的案例价格为未进行修正的挂牌价格，部分案例为南昌市西湖区/红谷滩区案例，案例所处区域成熟度、配套设施等优于待估项目。考虑到挂牌价格和实际成交价之间存在差异，调整后采用了项目所在地南昌市东湖区成交案例，可比性更强。

2、与销售有关的税费包括销售税金及附加（税率12%）、销售费用（调整前费率为3%，调整后费率为3.5%）、土地增值税（税率7%）。

2023年-写字楼

比较因素	调整后				调整前			
	待估房地产	实例1	实例2	实例3	待估房地产	实例1	实例2	实例3
交易价格（元/㎡）	待估	12,738.85	12,797.62	13,492.06	待估	12,738.85	12,797.62	13,492.06
交易日期		1.00	1.00	1.00		1.00	1.00	1.00
交易情况		0.94	0.94	0.94		1.00	1.00	1.00
区域因素		0.94	1.11	0.94		1.00	1.00	1.00
个别因素		1.10	1.07	1.15		1.02	1.07	1.10
经修正后案例参考单价（元/㎡）		12,412.13	14,352.09	13,833.50		12,998.83	13,643.16	14,797.11
修正后平均评估参考单价（元/㎡）	13,530.00				13,813.03			
经过楼层和面积修正后平均评估参考单价（元/㎡）	12,832.96				13,290.00			
扣减相关税费后的平均评估单价（元/㎡）	10,865.24				11,315.49			

注：1、调整前评估采用的案例价格为未进行修正的挂牌价格，考虑到挂牌价格和实际成交价之间存在差异，调整后采用了经过修正的挂牌价格，案例所处区域成熟度、配套设施等优于待估项目，调整后对区域因素和个体因素进行了更细致的修正，可比性更强。

2、与销售有关的税费包括销售税金及附加（税率12%）、销售费用（调整前费率为3%，调整后费率为3.5%）、土地增值税（税率7%）。

2024年-100平以下

比较因素	调整后				调整前			
	待估房地产	实例1	实例2	实例3	待估房地产	实例1	实例2	实例3
交易价格（元/㎡）	待估	19,000.00	19,400.00	20,000.00	待估	19,000.00	19,400.00	20,000.00
交易日期		1.00	1.00	1.00		1.00	1.00	1.00
交易情况		0.91	0.91	0.91		1.00	1.00	1.00
区域因素		0.89	0.96	0.89		1.02	1.08	1.08
个别因素		0.90	0.92	0.93		0.92	0.92	0.94
经修正后案例参考单价（元/㎡）		13,781.00	15,535.00	14,950.00		17,741.00	19,246.00	20,449.00
修正后平均评估参考单价（元/㎡）	14,755.00				19,145.00			
经过楼层和面积修正后平均评估参考单价（元/㎡）	10,899.45				14,206.57			
扣减相关税费后的平均评估单价（元/㎡）	9,228.20				12,028.23			

注：1、调整前评估采用的案例价格为未进行修正的挂牌价格，考虑到挂牌价格和实际成交价之间存在差异，调整后采用了经过修正的挂牌价格，案例所处区域成熟度、配套设施等优于待估项目，调整后对区域因素和个体因素进行了更细致的修正，可比性更强。

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

2024年-100平以上

比较因素	调整后				调整前			
	待估房地产	实例1	实例2	实例3	待估房地产	实例1	实例2	实例3
交易价格（元/㎡）	待估	12,680.00	12,750.00	12,750.00	待估	18,400.00	18,000.00	20,200.00
交易日期		1.00	1.00	1.00		1.00	1.00	1.00
交易情况		1.00	1.00	1.00		1.00	1.00	1.00
区域因素		1.04	1.04	1.04		1.02	0.94	1.02
个别因素		0.98	0.98	0.98		0.94	0.94	0.94
经修正后案例参考单价（元/㎡）		12,954.00	13,026.00	13,026.00		17,699.00	15,990.00	19,431.00
修正后平均评估参考单价（元/㎡）	13,002.00				17,707.00			
经过楼层和面积修正后平均评估参考单价（元/㎡）	9,632.35				13,117.90			
扣减相关税费后的平均评估单价（元/㎡）	8,155.39				11,106.49			

注：1、调整前评估采用的案例价格为未进行修正的挂牌价格，部分案例为南昌市西湖区案例，案例所处区域成熟度、配套设施等优于待估项目。考虑到挂牌价格和实际成交价之间存在差异，调整后采用了项目所在地南昌市东湖区成交案例，可比性更强。

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

2024年-写字楼

比较因素	调整后				调整前			
	待估房地产	实例1	实例2	实例3	待估房地产	实例1	实例2	实例3
交易价格（元/㎡）	待估	10,000.00	8,620.69	8,540.32	待估	10,000.00	8,620.69	8,540.32
交易日期		1.00	1.00	1.00		1.00	1.00	1.00
交易情况		0.94	0.94	0.94		1.00	1.00	1.00
区域因素		1.04	1.00	1.00		0.94	1.06	1.06
个别因素		1.12	1.08	1.02		1.05	1.03	1.00
经修正后案例参考单价（元/㎡）		11,005.07	8,749.47	8,234.51		9,914.84	9,459.92	9,084.83
修正后平均评估参考单价（元/㎡）	9,330.00				9,490.00			
经过楼层和面积修正后平均评估参考单价（元/㎡）	8,732.62				8,886.26			
扣减相关税费后的平均评估单价（元/㎡）	7,393.62				7,523.70			

注：1、调整前评估采用的案例价格为未进行修正的挂牌价格，考虑到挂价格和实际成交价之间存在差异，调整后采用了经过修正的挂牌价格，案例所处区域成熟度、配套设施等优于待估项目，调整后对区域因素和个体因素进行了更细致的修正，可比性更强。

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

近年受宏观环境影响，房地产市场持续低迷。根据易居研究中心发布的近三年南昌市房地产市场年报显示，2023年南昌市主城区商品房（含住宅和商业）备案面积350万㎡，备案均价12,302元/㎡，较上年下跌5%，2024年南昌市主城区商品房（含住宅和商业）备案256万㎡，备案均价12,103元/㎡，较上年下跌2%。2025年南昌市主城区商品房（含住宅和商业）备案285万㎡，备案均价10,668元/㎡，较上年下跌7%。公司周边非住宅可比项目成交均价2024年较2023年下降明显。

序号	项目名称	与"紫金城"项目直线距离	2024年均价	2023年均价	均价波动率
1	力高澜湖国际	约1.6KM	1.5万元/㎡	2.0万元/㎡	下降约25%
2	江旅都市方舟	约2.2KM	1.0万元/㎡	2.5万元/㎡	下降约60%

（数据源于：江西同策研究院）

公司2024年竣工交付的一期1#楼在2023年预售时，销售价格也较为坚挺，但2023年末成交量较少，公司在2024年时对一期1#楼进行了降价销售，降价幅度超20%。

结合上述房地产市场行情及公司自身的销售情况，公司在2023年年报出具时，对2023年存货进行了减值分析，因公司拿地时间较早，土地成本较低，存货平均单位成本低于2023年同类产品市场成交均价，减值迹象不明显。结合第三方出具的评估报告（报告结果显示公司存货不减值），最终判断2023年度及以前公司存货未发生减值。公司在2024年年报出具时，发现部分存货的成本高于2024年同类产品市场成交均价，且第三方出具的评估报告也显示公司2024年存货发生了减值，故公司自2024年计提存货减值准备。

3、会计差错的原因以及本次更正的合理性。

近年来，随着市场环境的不断变化，公司房地产业务面临相应挑战。公司对"紫金城"项目商业区的变现方案进行了深度研究与重新论证。在此过程中，公司秉持审慎性原则，对相关资产的实际状况、可变现净值及公允价值进行了全面核查与重新评估。重新评估选取了与公司项目更具可比性的案例及更恰当的关键参数，重新评估后发现公司存货于2023年开始发生了减值，基于准确定和谨慎性原则，公司于2025年度对2023年和2024年存货跌价准备进行了追溯调整，调整后减值准备计提的依据更合理、准确。

（二）分存货类别列示"紫金城"项目的具体情况，包括但不限于账面余额、账面价值、自竣工以来的销售和结转情况、评估值、减值计提金额等，并结合评估假设、关键参数、周边房地产市场及可比项目情况，说明本期存货减值计提的充分性及合理性，以及前期是否存在应计提未计提的情形。

1、存货"紫金城"项目的具体情况

公司"紫金城"项目分为商业区和住宅区，商业区除10.78亩土地一直未开发建设外，已建设商铺一至七区，A栋、B栋写字楼，住宅区包括住宅一至五期，已建设住宅一至四期，住宅五期于2025年5月开工建设。截止2025年12月31日，"紫金城"项目账存存货情况如下（单位：元）：

项目名称	账面余额	账面价值	评估值	减值金额
紫金城商业区商铺	1,080,742,795.13	801,087,067.00	801,087,067.00	-279,655,728.13
紫金城写字楼	217,883,834.99	165,784,805.00	165,784,805.00	-52,099,029.99
商业区未开发地块	30,431,716.23	30,431,716.23	因公司拿地时间早，地价很低，公司依据房地产市场行情分析，该未开发地块不存在减值	
紫金城住宅一至四期（不含1#楼）	15,573,443.45		公司依据已售同类产品的价格测算，该存货不存在减值	
紫金城一期1#楼住宅	6,920,629.47		该房产均有在手合同，依据在手合同测算计提存货跌价准备	-1,628,127.17
紫金城一期1#楼车位	12,056,526.85	11,346,572.55	11,616,711.00	-709,954.30
紫金城住宅五期-在建	409,633,619.09	409,633,619.09	因公司拿地时间早，地价很低，公司根据房地产市场行情分析，该在建项目不存在减值	
合计	1,773,242,565.21	1,439,149,725.62	966,871,872.00	-334,092,839.59

截止2025年12月31日，紫金城项目自竣工以来的销售和结转情况如下（单位：元）：

项目名称	总可售面积（㎡）	累计建设成本	已销售面积（㎡）	已结转成本	其他结转面积（㎡）	其他结转成本
商业区商铺	188,858.69	1,736,489,136.96	85,137.69	655,746,341.83		
商业区写字楼	56,432.01	397,949,118.20	5,908.01	25,638,896.67	21,874.83	154,426,386.54
商业区未开发地块		30,431,716.23				
紫金城住宅一至四期（不含1#楼）	577,584.45	3,763,134,943.04	573,817.86	3,742,867,252.27	644.34	4,694,247.32
1#楼住宅	13,611.34	184,714,933.29	13,101.37	177,794,303.82		
1#楼车位	2,840.64	17,282,430.74	858.96	5,225,903.89		
住宅五期		409,633,619.09				
合计	839,327.13	6,539,635,897.55	678,823.89	4,607,272,698.48	22,519.17	159,120,633.86

注：1、商业区分区开发建设，最近一区竣工时间为2010年，销售主要集中在2006-2011年期间，此后未对外销售。

2、写字楼最近一栋竣工时间为2010年，销售主要集中在2009年，此后均未有对外销售。

3、住宅一至四期（不含1#楼）分期开发并销售，前期已基本售罄，最近一期竣工为住宅四期，竣工时间为2019年，四期销售主要集中在2017-2018年，后续仅剩少量尾盘在售。

4、一期1#楼于2024年竣工，销售主要集中在2022-2024年，至2025年住宅房产已基本售罄。

5、其他结转包含转入固定资产和投资性房地产的成本和面积。

2、周边房地产市场分析

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9,172元/㎡，环比下降5%。其中公司紫金城项目所在地南昌市东湖区商品住宅成交金额前三名分别为联发国贸棂上鹭鸣、国贸璟上和洪电·七里滨江；商品非住宅成交金额前三名分别为中骏世界城、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，每年于资产负债表日，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。

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、市政设施配套情况、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㎡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		0.98	1.00	1.00
个别因素		1.01	1.01	0.95
经修正后案例参考单价（元/㎡）		11,465.00	12,984.00	12,580.00
修正后平均评估参考单价（元/㎡）	12,343.00			
经过楼层和面积修正后平均评估参考单价（元/㎡）	9,076.47			
扣减相关税费后的平均评估单价（元/㎡）	7,684.75			

注：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%）。

2）商业商铺100㎡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/㎡）	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	0.98
经修正后案例参考单价（元/㎡）		13,039.00	13,039.00	11,113.00
修正后平均评估参考单价（元/㎡）	12,397.00			
经过楼层和面积修正后平均评估参考单价（元/㎡）	9,184.14			
扣减相关税费后的平均评估单价（元/㎡）	7,775.90			

注：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%）。

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/㎡）	待估	7,476.64	7,812.50	8,000.00
交易日期		1.00	1.00	1.00
交易情况		0.94	0.94	0.94
区域因素		1.02	0.96	0.96
个别因素		1.03	1.04	0.97
经修正后案例参考单价（元/㎡）		7,427.48	7,369.90	7,007.73
修正后平均评估参考单价（元/㎡）	7,270.00			
经过楼层和面积修正后平均评估参考单价（元/㎡）	6,834.71			
扣减相关税费后的平均评估单价（元/㎡）	5,786.72			

注：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%）。

4、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：

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/㎡）
紫金城商业区商铺	1,080,742,795.13	10,419.71	279,655,728.13	801,087,067.00	7,723.48	9,122.22
紫金城写字楼	217,883,834.99	7,605.24	52,099,029.99	165,784,805.00	5,786.72	6,834.71
商业区未开发地块	30,431,716.23			30,431,716.23		
紫金城住宅一至四期	34,550,599.77	9,512.25	2,338,081.47	32,212,518.30	8,868.55	
紫金城住宅五期	409,633,619.09			409,633,619.09		
合计	1,773,242,565.21		334,092,839.59	1,439,149,725.62		

公司对2025年商业区商铺和写字楼参考公司近年已售住宅底商及周边同类可比物业的销售价格确定预计售价，经测算：

①紫金城商业区商铺可比项目修正后平均含税单位价值为9,122.22元/㎡，在此基础上扣减相关税费得出公司紫金城商业区商铺可变现净值为单位不含税账面价值7,723.48元/㎡，低于公司紫金城商业区商铺账面价值，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商铺单位不含税账面价值为7,723.48元/㎡，低于南昌市主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6,834.71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5,786.72元/㎡，低于公司紫金城写字楼账面价值，公司对其计提减值准备，计提减值准备后公司紫金城写字楼单位不含税账面价值5,786.72元/㎡，低于南昌市主城区办公市场12月含税成交均价约7,000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公司存货住宅房产中692.06万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商铺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11.96%，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16.89%，公司紫金城住宅计提减值准备后单位账面价值较低，低于南昌市主城区住宅含税成交均价13,038.00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2025年度计提的存货跌价准备是充分合理的。

5、前期是否存在应计提未计提的情形

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。近年房地产市场持续低迷，2023年南昌市商品房（含住宅和商业）备案面积350万㎡，备案均价12,302元/㎡，较上年下跌5%，公司项目所在地南昌市东湖区2023年商铺市场成交均价约2.3万元/㎡，较公司商业区商铺单位成本10,419.71元/㎡高，结合原2023年度第三方出具的评估报告，公司原判断2023年度及以前商业区商铺未发生减值。近期，公司对"紫金城"项目商业区的变现方案进行了深度研究与重新论证，在此过程中，公司对相关资产的实际状况、可变现净值进行了全面核查与重新测算，各年测算逻辑和关键参数保持一致，重新测算后发现2022年及以前存货未发生减值，部分存货于2023年开始发生了减值，公司于2025年对前期存在应计提未计提的情形进行了差错更正，更正调整后，2023年存货计提跌价准备1.69亿元，2024年存货计提跌价准备0.2亿元，2025年存货计提跌价准备1.45亿元，截止2025年12月31日公司存货累计减值金额3.34亿元。经前述更正及追溯调整后，截至目前，公司不存在前期应计提而未计提存货跌价准备的情形。

2023-2025年更正评估结果见本问题第1问回复，2022年重新测算参数如下：

1）商业商铺100㎡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	22,100.00	22,500.00	23,900.00
交易日期		1.00	1.00	1.00
交易情况		0.91	0.91	0.91
区域因素		0.94	0.96	0.96
个别因素		0.98	1.00	0.96
经修正后案例参考单价（元/㎡）		18,597.00	19,715.00	20,128.00
修正后平均评估参考单价（元/㎡）	19,480.00			
经过楼层和面积修正后平均评估参考单价（元/㎡）	14,346.25			
扣减相关税费后的平均评估单价（元/㎡）（注1）	12,146.49			

注：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%）。

2）商业商铺100㎡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/㎡）	待估	19,033.41	17,776.30	17,763.10
交易日期		1.00	1.00	1.00
交易情况		1.00	1.00	1.00
区域因素		0.89	0.96	1.00
个别因素		1.02	1.00	1.09
经修正后案例参考单价（元/㎡）		17,325.00	17,148.00	19,337.00
修正后平均评估参考单价（元/㎡）	17,937.00			
经过楼层和面积修正后平均评估参考单价（元/㎡）	13,288.34			
扣减相关税费后的平均评估单价（元/㎡）	11,250.79			

注：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%）。

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/㎡）	待估	13,675.74	12,517.38	12,968.75
交易日期		1.00	1.00	1.00
交易情况		1.00	1.00	0.94
区域因素		1.02	1.04	1.00
个别因素		1.13	1.07	0.99
经修正后案例参考单价（元/㎡）		15,766.00	14,011.00	12,140.00
修正后平均评估参考单价（元/㎡）	13,970.00			
经过楼层和面积修正后平均评估参考单价（元/㎡）	14,838.11			
扣减相关税费后的平均评估单价（元/㎡）	12,562.93			

注：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%）。

2022年评估结果如下（单位：元）：

项目名称	运营情况	账面余额	调整后			
			账面价值	评估值	累计减值金额	当期减值金额
紫金城商业区商铺	闲置	1,080,742,795.13	1,080,742,795.13	1,220,369,804.00		
紫金城写字楼	闲置	217,883,834.99	217,883,834.99	359,917,629.00		
合计		1,298,626,630.12	1,298,626,630.12	1,580,287,433.00		

（三）列示投资性房地产的具体情况，包括但不限于具体构成、建筑面积、运营模式、租金及出租率、账面余额、公允价值变动金额、评估方法及依据，并结合所处行业和市场环境变化、周边可比项目情况、公允价值评估的具体过程、关键假设与参数，说明近三年公允价值变动计量的准确性及合理性。

1、投资性房地产的具体情况

截止2025年12月31日，公司投资性房地产项目情况如下：

项目	建筑面积（㎡）	运营模式	账面余额（元）	公允价值变动金额（元）	账面价值（元）
紫金城写字楼A栋	17,401.73	对外出租	146,860,366.00	-33,936,981.00	112,923,385.00
海口市车库	16.8	对外出租	88,571.00	-20,952.00	67,619.00
住宅底商	1,841.88	对外出租	20,694,307.00	-970,730.00	19,723,577.00
合计	19,260.41	对外出租	167,643,244.00	-34,928,663.00	132,714,581.00

投资性房地产近三年的出租情况

项目	建筑面积（㎡）	2025年		2024年		2023年	
		年均租金（元/月/㎡）	年均出租率	年均租金（元/月/㎡）	年均出租率	年均租金（元/月/㎡）	年均出租率
紫金城写字楼A栋	17,401.73	59.63	34.70%	58.45	35.00%	56.75	33.96%
海口市车库	16.8	未对外出租		未对外出租		未对外出租	
住宅底商	1,841.88	未对外出租		28.12	82.51%	18.17	79.59%
合计	19,260.41						

2、投资性房地产公允价值评估方法及依据、关键假设与参数

公司目前投资性房地产项目主要为位于南昌市东湖区紫金城写字楼，有较为活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格（同类别可比单价）及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量，并于每年资产负债表日评估其公允价值。对公司本身无交易价格的投资性房地产，公司委托外部评估师对公司投资性房地产公允价值进行评估，参照市场上至少三个类似可比项目物业的交易价格，并经过区位因素及个别因素（包括区域繁华程度、交通便捷程度、基础公共设施配套情况、市政设施配套情况、环境质量、楼层等）等关键因素的修正调整作为评估参考单价，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。

2025年写字楼A栋评估值具体测算如下：

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	7,476.64	7,812.50	8,000.00
交易日期		1.00	1.00	1.00
交易情况		0.94	0.94	0.94
区域因素		1.02	0.96	0.96
个别因素		1.03	1.04	0.97
经修正后案例参考单价（元/㎡）		7,427.48	7,369.90	7,007.73
修正后平均评估参考单价（元/㎡）	7,270.00			
经过楼层和面积修正后平均评估参考单价（元/㎡）	6,813.66			

3、周边房地产市场分析

近年受宏观环境影响，房地产市场持续低迷。2025年南昌市主城区商业市场成交面积92万㎡，均价6,274元/㎡，较上年下跌38%，2024年南昌市主城区办公产品成交面积15.69万㎡，较2023年成交面积22.65万㎡下降30.73%。2023年第四季度南昌市写字楼平均租金为39.84元/月/㎡，2024年全市平均租金为38.42元/月/㎡，同比下跌3.56%，南昌写字楼市场供需失衡，租金承压。2025年第四季度南昌商办市场呈现分化态势，租金环比下跌1.38%至37.2元/月/㎡，2025年12月写字楼租金全市均价为36.48元/月/㎡。2025年写字楼全年租金水平在10.42-95元/月/㎡不等，商铺租金水平在10.91-300元/月/㎡不等。

4、近三年公允价值变动计量的准确性及合理性

近期，公司对相关资产的实际状况、公允价值进行了全面核查与重新评估，发现部分投资性房地产在2023年末的公允价值较原评估值有所下降，但当时未充分反映该公允价值变动，公司于2025年对2023年和2024年投资性房地产进行追溯调整（调整结果见本问题第1问回复），2023年调整后投资性房地产公允价值下降925万元，2024年调整后投资性房地产公允价值下降6,856万元，调减公允价值后公司2024年写字楼A栋投资性房地产不含税单位账面价值为8,439.41元/㎡，较2023年不含税单位账面价值下降31.85%，2025年投资性房地产公允价值下降4,255万元，调减公允价值后公司2025年写字楼A栋投资性房地产不含税单位账面价值为6,489.20元/㎡，与2025年南昌市主城区办公市场12月含税成交均价约7,000元/㎡接近（来自江西易居研究中心），较2024年不含税单位账面价值下降23.11%。公司经调整后的近三年投资性房地产的公允价值与市场行情相匹配，调整后的投资性房地产公允价值变动计量更准确合理。

年审会计师回复：

（一）核查程序

针对前述事项，项目组执行的核查程序主要包括：

（1）与公司管理层访谈，了解存货及投资性房地产的运营情况及差错更正的原因；

（2）获取公司差错更正依据的评估报告，并与差错更正前的评估报告进行比对，关注评估方法、价值类型、关键假设、参数选取等方面的差异；

（3）获取公司2025年度关于存货可变现净值及投资性房地产公允价值计量的评估报告，关注与差错更正依据的评估报告在评估方法、价值类型、关键假设、参数选取等方面是否存在重大差异；

（4）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、参数选取是否符合市场环境及公司实际业务情况；

（5）对存货、投资性房地产进行实地查看，了解项目所在区位及周边商业环境，结合公开信息查询的市场近年波动情况，分析减值准备计提的合理性；

（6）根据差错更正依据的评估报告、公司年度报告等复核公司差错更正数据的准确性；

（二）核查结论

经核查，会计师认为：

公司本次会计差错更正具有合理性；本期存货计提减值准备充分、合理；经本次会计差错更正后，前期不存在应计提未计提存货减值的情形，投资性房地产近三年公允价值变动计量准确、合理。

特此公告。

昆吾九鼎投资控股股份有限公司董事会

2026年7月1日

证券代码：601727　　证券简称：上海电气　　公告编号：临2026-031

上海电气集团股份有限公司董事会六届七次会议决议公告

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。

上海电气集团股份有限公司（以下简称"公司"）于2026年6月30日以通讯方式召开了公司董事会六届七次会议。本次会议通知以书面形式在2026年6月23日送达董事。应参加本次会议的董事9人，实际参加会议的董事9人。会议符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的有关规定。会议审议并通过以下决议：

一、关于肖卫华先生不再担任公司副总裁的议案

因工作调动，同意肖卫华先生不再担任公司副总裁职务。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

本议案已经公司2026年第三次提名委员会事前审议通过。

详细内容请见公司同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及指定媒体披露的《上海电气关于公司高级管理人员离任的公告》。

二、关于公司ESG管理委员会委员变动的议案

同意选举贾廷纲先生担任公司ESG管理委员会委员，任期自董事会审议通过之日起至本届高级管理人员履职届满之日止。肖卫华先生不再担任公司ESG委员会委员。

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

三、关于上海电气集团股份有限公司职业经理人2025年考核及薪酬兑现方案的议案

表决结果：9票同意，0票反对，0票弃权。

本议案已经公司2026年第四次薪酬委员会事前审议通过。

特此公告。

上海电气集团股份有限公司董事会

二〇二六年六月三十日

证券代码：601727　　证券简称：上海电气　　公告编号：临2026-032

上海电气集团股份有限公司关于公司高级管理人员离任的公告

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。

上海电气集团股份有限公司（以下简称"公司"）于2026年6月30日召开了公司董事会六届七次会议，会议审议同意如下公司高级管理人员离任事项：

一、高级管理人员离任情况

(一)提前离任的基本情况

姓名	离任职务	离任时间	原定任期到期日	离任原因	是否继续在上市公司及其控股子公司任职	具体职务（如适用）	是否存在未履行完毕的公开承诺
肖卫华	副总裁	2026年6月30日	2029年1月25日	工作调动	否	不适用	否，不存在未履行完毕的公开承诺（含增持承诺）

(二)离任对公司的影响

肖卫华先生的离任不会对公司正常生产经营产生影响。肖卫华先生确认彼于其任职期间与董事会之间概无任何意见分歧，亦无有关彼之辞任而须知会公司股东之其他事宜。公司董事会对肖卫华先生任职期间为公司发展作出的贡献表示诚挚的感谢与敬意。

特此公告。

上海电气集团股份有限公司

董事会

2026年6月30日

证券代码：688201　　证券简称：ST信安　　公告编号：2026-029

北京信安世纪科技股份有限公司关于股份回购进展公告

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。

重要内容提示：

回购方案首次披露日	2026/4/28
回购方案实施期限	2026年5月20日~2027年5月19日
预计回购金额	3,000万元~6,000万元
回购用途	√减少注册资本 □用于员工持股计划或股权激励 □用于转换公司可转债 □为维护公司价值及股东权益
累计已回购股数	204.05万股
累计已回购股数占总股本比例	0.64%
累计已回购金额	1,645.62万元
实际回购价格区间	7.04元/股~8.97元/股

一、回购股份的基本情况

北京信安世纪科技股份有限公司（以下简称"公司"）于2026年4月26日、2026年5月19日分别召开第三届董事会第十七次会议、2025年年度股东会，审议通过了《关于〈以集中竞价交易方式回购股份方案〉的议案》，同意公司以自有资金通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式进行股份回购，回购股份将全部用于注销即减少注册资本，回购价格不超过人民币20元/股（含），回购资金总额不低于人民币3,000万元（含），不超过人民币6,000万元（含），回购期限自公司股东会审议通过回购方案之日起12个月内。具体内容详见公司于2026年5月20日在上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）披露的《关于以集中竞价交易方式回购股份的回购报告书》（公告编号：2026-023）。

二、回购股份的进展情况

根据《上市公司股份回购规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第7号—回购股份》等相关规定，公司在回购期间，应当在每个月的前3个交易日内公告截至上月末的回购进展情况，现将公司回购股份的进展情况公告如下：

2026年6月，公司通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式回购公司股份94.52万股，占公司总股本的0.29%，回购最高价格7.71元/股，回购最低价格7.04元/股，使用资金总额为人民币699.91万元（不含印花税、交易佣金等交易费用）。

截至2026年6月30日，公司通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式累计回购公司股份204.05万股，占公司总股本的0.64%，回购最高价格8.97元/股，回购最低价格7.04元/股，使用资金总额为人民币1,645.62万元（不含印花税、交易佣金等交易费用）。

公司本次实际回购的股份数量、回购价格、使用资金总额符合股东会审议通过的回购报告书及相关法律法规的规定。

三、其他事项

公司将严格按照《上市公司股份回购规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第7号—回购股份》等相关规定，在回购期限内根据市场情况择机做出回购决策并予以实施，同时根据回购股份事项进展情况及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

北京信安世纪科技股份有限公司董事会

2026年7月1日

股票代码：600153　　股票简称：建发股份　　公告编号：临2026-027

债券代码：115755　　债券简称：23建发Y1

债券代码：240217　　债券简称：23建发Y2

债券代码：240650　　债券简称：24建发Y1

债券代码：241016　　债券简称：24建发Y2

债券代码：241137　　债券简称：24建发Y3

债券代码：241265　　债券简称：24建发Y4

债券代码：241266　　债券简称：24建发Y5

厦门建发股份有限公司关于子公司建发国际集团竞得上海市静安区地块的公告

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。

释义

以下简称在本公告中的含义如下：

公司或建发股份：指厦门建发股份有限公司

建发房产：指建发房地产集团有限公司（建发股份持有其64.654%的股权）

建发国际集团：指建发国际投资集团有限公司（股票代码：1908.HK；截至目前，建发房产持有其56.39%的股权）

元：指人民币元

2026年6月30日，建发股份控股子公司建发国际集团下属公司，以公开竞拍方式成功竞得上海市静安区N070402单元081a-08地块土地使用权，地块总价72.89亿元。

该地块位于上海市静安区大宁板块，?东至江场三路，西至规划081a-07、081a-09地块，南至规划081a-10、081a-11地块，北至规划公共绿地?。该地块总价为72.8934亿元?，出让面积36,432.38平方米?，容积率?2.45?，规划建筑面积?89,259.33平方米??。用地性质为普通商品房用地（三类住宅组团用地）。

以上地块由建发股份控股子公司建发国际集团下属公司竞拍获得，未来不排除就该项目引入合作方的可能。由于项目开发过程中存在各种不确定性，上述数据可能与公司将来在定期报告中披露的数据存在差异，相关数据以公司定期报告为准。

特此公告。

厦门建发股份有限公司董事会

2026年7月1日

证券代码：002541　　证券简称：鸿路钢构　　公告编号：2026-053

债券代码：128134　　债券简称：鸿路转债

安徽鸿路钢结构（集团）股份有限公司关于实施权益分派期间"鸿路转债"暂停转股的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示：

债券代码：128134

债券简称：鸿路转债

转股起止时间：2021年4月15日至2026年10月8日

暂停转股时间：2026年7月1日至2025年年度权益分派股权登记日。

恢复转股时间：公司2025年度权益分派股权登记日后的第一个交易日

一、债券的基本情况及暂停转股的原因

（一）债券的基本情况

经中国证券监督管理委员会"证监许可[2020]1983号"文核准，安徽鸿路钢结构（集团）股份有限公司（以下简称"公司"）于2020年10月9日公开发行了1,880万张可转换公司债券，每张面值为人民币100元，发行总额18.80亿元，期限六年。

经深圳证券交易所"深证上[2020]971号"文同意，公司本次公开发行的可转换公司债券于2020年11月2日在深圳证券交易所挂牌交易，债券简称"鸿路转债"，债券代码"128134"。

"鸿路转债"自2021年4月15日起可转换为公司股份，目前处于转股期。

（二）债券暂停转股的原因

公司于2026年5月12日召开2025年年度股东会，审议通过了公司《关于2025年度利润分配预案的议案》，公司将实施2025年年度权益分派。根据相关规定，自2026年7月1日起至本次权益分派股权登记日止，公司可转换公司债券（债券简称：鸿路转债；债券代码：128134）将暂停转股，本次权益分派股权登记日后的第一个交易日起恢复转股。

二、其他说明

在上述暂停转股期间，公司可转换公司债券正常交易，敬请公司可转换公司债券持有人注意。

特此公告。

安徽鸿路钢结构（集团）股份有限公司董事会

二〇二六年七月一日

证券代码：603399　　证券简称：永杉锂业　　公告编号：2026-044

锦州永杉锂业股份有限公司关于部分股票期权注销完成的公告

本公司董事会及全体董事成员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个别及连带责任。

锦州永杉锂业股份有限公司（以下简称"公司"）于2026年4月27日召开了第六届董事会第二次会议，审议通过了《关于注销2024年股票期权激励计划部分股票期权的议案》，根据《锦州永杉锂业股份有限公司2024年股票期权激励计划（草案）》，因14名激励对象离职，公司拟对其已获授但尚未获准行权的股票期权合计313.12万份予以注销；根据公司2024年度业绩考核公司层面及个人层面完成情况，公司拟注销76名激励对象已获授但尚未行权的部分股票期权636.4万份；公司2024年期权激励计划1名激励对象未行权，公司拟注销其未行权部分的股票期权5.12万份。合计注销954.64万份股票期权。具体内容详见公司于2026年4月27日披露的《锦州永杉锂业股份有限公司关于注销2024年股票期权激励计划部分股票期权的公告》（公告编号：2026-018）。

公司已向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提交了注销上述股票期权的申请，经中国证券登记结算有限责任公司上海分公司审核确认，上述股票期权注销事宜已于2026年6月30日办理完毕。

本次注销部分股票期权事项符合《上市公司股权激励管理办法》、《锦州永杉锂业股份有限公司2024年股票期权激励计划（草案）》等规定，注销程序合法、有效，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情况。本次注销的股票期权尚未行权，注销后不会对公司股本造成影响。

特此公告。

锦州永杉锂业股份有限公司董事会

2026年7月1日

证券代码：605007　　证券简称：五洲特纸　　公告编号：2026-036

债券代码：111002　　债券简称：特纸转债

五洲特种纸业集团股份有限公司关于"特纸转债"2026年跟踪评级结果的公告

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。

重要内容提示：

- 前次"特纸转债"评级：AA，主体信用等级：AA，评级展望：稳定
- 本次"特纸转债"评级：AA，主体信用等级：AA，评级展望：稳定
- 本次评级结果较前次没有变化

根据《上市公司证券发行注册管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定，五洲特种纸业集团股份有限公司（以下简称"公司"）委托中证鹏元资信评估股份有限公司（以下简称"中证鹏元"）对公司于2021年12月8日公开发行的可转换公司债券（转债简称"特纸转债"）进行了跟踪信用评级。

一、前次评级结果

前次"特纸转债"评级为"AA"，主体信用等级为"AA"，评级展望为"稳定"，评级机构为中证鹏元，评级时间为2025年5月29日。

二、本次评级结果

中证鹏元在对公司经营状况、行业情况等进行综合分析与评估的基础上，于2026年6月29日出具了《五洲特种纸业集团股份有限公司相关债券2026年跟踪评级报告》（中鹏信评【2026】跟踪第【498】号01），本次"特纸转债"评级为"AA"，主体信用等级为"AA"，评级展望为"稳定"。

本次评级结果较前次没有变化。本次信用评级报告详见公司于同日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《五洲特种纸业集团股份有限公司相关债券2026年跟踪评级报告》。

特此公告。

五洲特种纸业集团股份有限公司董事会

2026年7月1日

证券代码：600803　　证券简称：新奥股份　　公告编号：临2026-043

新奥天然气股份有限公司关于终止重大资产购买暨关联交易事项相关主体买卖股票情况自查报告的公告

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。

新奥天然气股份有限公司（以下简称"公司"、"上市公司"或"新奥股份"）于2026年6月12日召开第十一届董事会第十次会议，审议通过了《关于终止重大资产重组及H股介绍上市的议案》，决定终止公司通过全资子公司私有化新奥能源控股有限公司，并以介绍上市方式在香港联合交易所有限公司主板挂牌上市（以下简称"本次交易"），具体内容详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《新奥股份关于终止重大资产重组及H股介绍上市的公告》（公告编号：临2026-038）。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》《上市公司监管指引第5号——上市公司内幕信息知情人登记管理制度》及《监管规则适用指引——上市类第1号》《上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》等文件的规定，公司对终止本次交易事项相关内幕信息知情人买卖新奥股份股票的情况进行了核查，具体情况如下：

一、本次交易内幕信息知情人自查期间

本次自查期间为公司披露重组报告书之日至终止本次交易之日，即2025年4月26日至2026年6月12日。

二、本次交易的内幕信息知情人核查范围

本次交易内幕信息知情人核查范围包括：

1、上市公司及其董事、高级管理人员等相关知情人员；

2、标的公司及其董事等相关知情人员；

3、为本次交易终止事项提供服务的相关中介机构及其经办人员；

4、其他知悉本次交易终止事项信息的知情人；

5、上述自然人的直系亲属，包括配偶、父母及年满18周岁的子女。

三、本次交易核查范围内相关机构和人员买卖上市公司股票的情况

根据中国证券登记结算有限责任公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》《股东股份变更明细清单》及本次交易的内幕信息知情人签署的自查报告等文件，自查主体在自查期间通过证券交易所的证券交易买卖上市公司股票的行为如下：

（一）自然人买卖新奥股份股票情况

自查期间，相关自然人不存在在二级市场买卖上市公司股票的情况。

（二）相关机构买卖新奥股份股票情况

1、中国国际金融股份有限公司买卖新奥股份股票的情况

自查期间，中国国际金融股份有限公司（以下简称"中金公司"）买卖新奥股份股票的情况如下：

（1）中金公司资产管理账户交易情况

日期	交易情况	股份变动情况（股）	核查期末持股数（股）
2025/04/26-2026/06/12	卖出	800	48,600

（2）中金公司自营类（含做市）账户交易情况

日期	交易情况	股份变动情况（股）	核查期末持股数（股）
2025/04/26-2026/06/12	买入	1,384,400	120,434
2025/04/26-2026/06/12	卖出	789,400	
2025/04/26-2026/06/12	股份存入	7,700	
2025/04/26-2026/06/12	股份取出	7,700	
2025/04/26-2026/06/12	申购赎回股份增加	408,100	
2025/04/26-2026/06/12	申购赎回股份减少	1,122,600	
2025/04/26-2026/06/12	融券券源划拨划入	80,600	

（3）中金公司融资融券专户账户交易情况

日期	交易情况	股份变动情况（股）	核查期末持股数（股）
2025/04/26-2026/06/12	买券还券划入	360,100	70,300
2025/04/26-2026/06/12	融券卖出股份融出	290,100	
2025/04/26-2026/06/12	融券券源划拨划出	80,600	
2025/04/26-2026/06/12	现券还券划出	10	

对于中金公司在自查期间买卖上市公司股票的行为，中金公司已出具如下说明与承诺：

"除上述买卖新奥股份股票的情形外，本单位在上述自查期间不存在其他买卖新奥股份股票的情况。

本公司已严格遵守相关法律法规和公司各项规章制度，切实执行内部信息隔离制度，充分保障了职业操守和独立性。本公司建立了严格的信息隔离墙机制，各业务之间在机构设置、人员、信息系统、资金账户、业务运作、经营管理等方面的独立隔离机制及保密信息的管理和控制机制等，以防范内幕交易及避免因利益冲突发生的违法违规行为。

本公司资管业务管理账户、衍生品业务自营性质账户、融资融券专户账户买卖新奥股份股票是依据其自身独立投资研究作出的决策，属于其日常市场化行为，与本次重组事宜无任何关联，不存在利用本次重组事宜的内幕信息买卖新奥股份股票的情形；本公司不存在泄露有关内幕信息或者建议他人买卖新奥股份股票、从事市场操纵等禁止的交易行为，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。

若本公司上述买卖上市公司股票的行为违反相关法律法规或证券主管机关颁布的规范性文件，本单位愿意将上述自查期间买卖股票所得收益上缴上市公司。

本公司对本自查报告的真实性、准确性、完整性承担法律责任，并保证本自查报告中所涉及的各项说明及承诺不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的相关情形。"

2、中信证券股份有限公司买卖新奥股份股票的情况

自查期间，中信证券股份有限公司（以下简称"中信证券"）买卖新奥股份股票的情况如下：

序号	账户性质	累计买入（股）	累计卖出（股）	自查期末持股数（股）
1	自营业务股票账户	37,300	111,125	4,767,505
2	信用融券专户	–	–	44,600
3	资产管理业务股票账户	–	8,400	13,100

对于中信证券在自查期间买卖上市公司股票的行为，中信证券已出具如下说明与承诺：

"中信证券建立了《信息隔离墙制度》《未公开信息知情人登记制度》等制度并切实执行，中信证券投资银行、自营、资产管理等业务之间，在部门/机构设置、人员、资金、账户等方面独立运作、分开管理，办公场所相互隔离，能够实现内幕信息和其他未公开信息在中信证券相互存在利益冲突的业务间的有效隔离，控制上述信息的不当流转和使用，防范内幕交易的发生，避免中信证券与客户之间、客户与客户之间以及员工与中信证券、客户之间的利益冲突。相关股票买卖行为属于正常业务活动，中信证券不存在公开或泄露相关信息的情形，也不存在内幕交易行为。"

四、自查结论

根据中国证券登记结算有限责任公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》《股东股份变更明细清单》、相关主体出具的自查报告等文件，公司董事会认为：上述主体在自查期间买卖公司股票的行为不构成内幕交易行为，不属于利用本次交易内幕信息进行内幕交易行为。在自查期间内，除前述相关主体外，其他核查对象不存在买卖新奥股份股票的情形。

五、独立财务顾问核查意见

根据中国证券登记结算有限责任公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》及《股东股份变更明细清单》，核查范围内相关内幕信息知情人出具的自查报告，存在买卖情形的相关机构出具的关于其买卖行为、不存在利用本次交易内幕信息进行交易情形及相关内容真实、准确、完整的说明与承诺，本次交易的独立财务顾问中国国际金融股份有限公司认为："基于本次交易的内幕信息知情人核查范围内相关机构和人员的自查情况，未发现上述内幕信息知情人在自查期间买卖上市公司股票的行为属于内幕交易的直接证据，前述买卖股票行为对本次交易不构成实质性法律障碍。在自查期间内，除前述相关主体外，其他核查对象不存在买卖新奥股份股票的情形"。本次交易的独立财务顾问中信证券股份有限公司认为："基于本次交易的内幕信息知情人核查范围内相关机构和人员的自查情况，未发现上述内幕信息知情人在自查期间买卖上市公司股票的行为属于内幕交易的直接证据，前述买卖股票行为对本次交易不构成实质性法律障碍。在自查期间内，除前述相关主体外，其他核查对象不存在买卖新奥股份股票的情形"。

六、法律顾问核查意见

本次交易的法律顾问北京国枫律师事务所认为："在核查期间买卖新奥股份股票的相关内幕信息知情人已出具自查报告，确认其买卖上市公司股票的行为与本次交易并无关联关系、不存在利用本次交易的内幕信息进行交易的情形，并保证其承诺及相关陈述真实、准确、完整。据此，本所律师认为，相关主体在核查期间买卖新奥股份股票的行为不属于利用本次交易内幕信息进行的内幕交易行为，对本次交易不构成实质性障碍；除上述情况外，核查范围内的其他内幕信息知情人在自查期间均不存在买卖上市公司股票的情况。"

特此公告。

新奥天然气股份有限公司董事会

2026年7月1日