

A22
Disclosure
信息披露

(上接A21版)

截至2025年末,公司对百辰煤炭的应收账款余额为9,899.42万元,已计提坏账准备791.96万元,综合计提比例为8.0%。公司在单项计提未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:

应收账款金额及账龄组合计提信用减值情况表:

单位:万元			
账龄组合	应收账款金额	计提比率%	坏账准备金额
1-2年	9,899.42	8	791.96
合计	9,899.42	8	791.96

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矿款。

(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,公司认为对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.吉林文房地产开发有限公司

(1)关联关系及业务背景

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

该应收账款系公司子公司吉林亚泰建筑工程有限公司与吉林文房地产开发有限公司于2021年7月签订《国土文家堡项目总承包工程》(合同金额39,000万元)所形成。随着项目的陆续建设及推进,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,国土文家堡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)应收账款金额及账龄计提情况
截至2025年末,公司对吉林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%。公司在单项计提未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:

应收账款金额及账龄组合计提信用减值情况表:

单位:万元			
账龄组合	应收账款金额	计提比率%	坏账准备金额
1年以内	2,370.77	5	118.54
1-2年	6,167.27	8	428.80
合计	8,338.04	10	61.23

(3)资信状况及历史回款情况
吉林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1,252.61万元,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

根据企业信用/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。

该应收账款系公司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年签订多项工程总承包合同所形成。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:新建建材A地块项目、新建建材调整项目、长春国际物流园开发东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设施项目均已竣工完毕,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、新金拿地地块土壤工程项目、隔隔点应急工程建设项目均已完工竣工结算。施工收尾阶段:新建建材C地块项目、经开新城项目已基本完工,目前按合同约定完成工调试验收。

(2)应收账款金额及账龄计提情况

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%。公司在单项计提未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:

应收账款金额及账龄组合计提信用减值情况表:

单位:万元			
账龄组合	应收账款金额	计提比率%	坏账准备金额
1年以内	1,817.94	5	90.89
1-2年	1,789.36	8	141.46
2-3年	300.57	10	30.06
3-4年	707.50	20	141.50
4-5年	1,256.01	30	377.50
合计	7,375.28	16.60	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为长春市二道区国有独资公司,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,该项目累计实现回款9,645.36万元,回款率接近98%。

(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.哈尔滨鸿润水泥制品有限公司

(1)关联关系及业务背景

根据企业信用/天眼查等平台公开信息,哈尔滨鸿润水泥制品有限公司与公司不存在关联关系。

自2013年起,公司子公司吉林亚泰集团哈尔滨(阿城)有限公司(以下简称“阿城公司”)向哈尔滨鸿润水泥制品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年哈尔滨三岭水泥有限公司欠阿城公司熟料款项未到账其母公司哈尔滨鸿润水泥制品有限公司。

(2)应收账款金额及账龄计提情况

截至2025年末,公司对哈尔滨鸿润水泥制品有限公司应收账款余额为7,021.64万元,已计提坏账准备3,949.00万元,综合计提比例为56.18%。公司在单项计提未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计提减值测试,其中:对于有实物抵押担保的欠款6,345.69万元,按50%的比例单项计提减值准备3,172.84万元;对于无担保质押的剩余欠款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

哈尔滨鸿润水泥制品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。尽管前几年回款及时,但其代表有关信记录,针对该笔应收账款,公司已采取催收措施并争取取得一定成果。截至2025年末,该项应收账款余额为7,021.64万元,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年已存在实质性回款,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。在此基础上,公司对于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;对于无担保质押的剩余欠款,全额计提信用减值损失。因此,公司对哈尔滨鸿润水泥制品有限公司相关应收账款的减值计提是充分的。

9.哈尔滨力房地产开发有限公司

(1)关联关系及业务背景

根据企业信用/天眼查等平台公开信息,哈尔滨力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吉林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客户资金链断裂影响,为化解坏账风险,保公司资产,2018年由哈尔滨力房地产开发有限公司提供担保并抵顶原商客户所在地房产,并签订抹账协议及房屋预售协议书,由此形成了8处房产抵押担保下的应收账款。

(2)应收账款金额及账龄计提情况

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	应收账款金额	计提比率%	坏账准备金额
5年以内	6,738.66	50	3,393.33
合计	6,738.66	—	3,393.33

(3)资信状况及历史回款情况
该应收账款源于第三方供应商采购货款,哈尔滨力房地产开发有限公司受资金影响,抵账房屋尚未交付,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。鉴于该笔应收账款的周边市场环境,公司认为对哈尔滨力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)关联关系及业务背景

根据企业信用/天眼查等平台公开信息,长春市轨道交通预制构件有限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:一是由公司子公司亚泰集团长春新型建筑材料化有限公司于2023年10月与其签订的《地铁结构管片合同》;二是吉林亚泰水泥有限公司于2025年1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回款形成应收账款。

(2)应收账款金额及账龄计提情况

截至2025年末,公司对长春市轨道交通预制构件的应收账款余额为5,849.42万元,已计提坏账准备398.39万元,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	应收账款金额	计提比率%	坏账准备金额
1年以内	2,692.10	5	134.61
1-2年	3,157.32	8	256.79
合计	5,849.42	—	398.39

(3)资信状况及历史回款情况
该应收账款源于第三方供应商采购货款,哈尔滨力房地产开发有限公司受资金影响,抵账房屋尚未交付,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。鉴于长春市轨道交通预制构件具备优良的国资背景及良好的实际履约表现,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、目前项目进展情况,说明其他流动资产中土地整理项目业务的具体情况,并分析其其他流动资产中土地整理项目业务的合理性,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收账部门签订的最终合同约定:公司在土地整理项目中仅提供土地平整等劳务服务,相关土地的所有权归土地出让方所有,公司并未取得该土地的所有权;待土地整理完毕后由政府或收账单位,土地所有权将按合同约定收益归土地出让方所有。

截至2025年末,公司共有持有轨道交通预制构件的应收账款余额为5,849.42万元,已计提坏账准备398.39万元,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	应收账款金额	计提比率%	坏账准备金额
1年以内	2,692.10	5	134.61
1-2年	3,157.32	8	256.79
合计	5,849.42	—	398.39

(3)资信状况及履约表现
长春市轨道交通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,该项目累计实现回款情况良好,其累计项目累计回款16,920.32万元,回款率达79%。水泥管片项目累计回款237.53万元,回款率25.19%。

(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。鉴于长春市轨道交通预制构件具备优良的国资背景及良好的实际履约表现,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、目前项目进展情况,说明其他流动资产中土地整理项目业务的具体情况,并分析其其他流动资产中土地整理项目业务的合理性,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收账部门签订的最终合同约定:公司在土地整理项目中仅提供土地平整等劳务服务,相关土地的所有权归土地出让方所有,公司并未取得该土地的所有权;待土地整理完毕后由政府或收账单位,土地所有权将按合同约定收益归土地出让方所有。

截至2025年末,公司共有持有轨道交通预制构件的应收账款余额为5,849.42万元,已计提坏账准备398.39万元,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	应收账款金额	计提比率%	坏账准备金额
1年以内	2,692.10	5	134.61
1-2年	3,157.32	8	256.79
合计	5,849.42	—	398.39

(3)资信状况及履约表现
长春市轨道交通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,该项目累计实现回款情况良好,其累计项目累计回款16,920.32万元,回款率达79%。水泥管片项目累计回款237.53万元,回款率25.19%。

(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。鉴于长春市轨道交通预制构件具备优良的国资背景及良好的实际履约表现,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、目前项目进展情况,说明其他流动资产中土地整理项目业务的具体情况,并分析其其他流动资产中土地整理项目业务的合理性,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收账部门签订的最终合同约定:公司在土地整理项目中仅提供土地平整等劳务服务,相关土地的所有权归土地出让方所有,公司并未取得该土地的所有权;待土地整理完毕后由政府或收账单位,土地所有权将按合同约定收益归土地出让方所有。

截至2025年末,公司共有持有轨道交通预制构件的应收账款余额为5,849.42万元,已计提坏账准备398.39万元,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	应收账款金额	计提比率%	坏账准备金额
1年以内	2,692.10	5	134.61
1-2年	3,157.32	8	256.79
合计	5,849.42	—	398.39

(3)资信状况及履约表现
长春市轨道交通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,该项目累计实现回款情况良好,其累计项目累计回款16,920.32万元,回款率达79%。水泥管片项目累计回款237.53万元,回款率25.19%。

(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。鉴于长春市轨道交通预制构件具备优良的国资背景及良好的实际履约表现,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。

① 不含税金额测算

项目公司尚未出让部分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年末全部折现,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,该笔收益的现值约为235,159.61万元(约23.55亿元)。

③ 资产对比与减值测试分析

将该土地测算得出的28.56亿元现值与公司15.22亿元的“其他流动资产”余额进行对比,在减值测试范围内,尽管近年房地产市场宏观环境持续承压,市场下行因素交织且整体成交量呈现萎缩,但公司天津滨水城项目目前尚未出清明确的减值迹象。因此,基于目前的客观事实与谨慎性原则,公司未对该笔资产进一步计提减值准备。

④ 区域土地市场价格支撑分析

天津市土地市场价格近年来显著回升,核心区域地价企稳回升,为项目未来收益提供了有力的支撑。参考天津市土地市场近期成交数据,在滨海新区,南东路东侧优质宅地(津武挂2025-090号)成交单价高达7028元/亩,商业及公服用地平均价格平稳稳定于130元/亩。区域土地价格的稳步提升,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:滨水城市项目未出土地未来收益表

(注:铁路基金(万元)=土地面积(平方米)×200(元/平方米)+10000;项目公司土地折价成本=实际成交价不超过150元/亩(含)的部分,甲乙双方各占50%;超过150元/亩的部分,甲方占60%,乙方占40%。)

宗地编号	土地出让时间	土地用途		收入情况		铁路基金	项目公司土地收益分成
		土地面积	地价	总额(含税)			
		(亩)	(万平米)	万元/亩	万元		
C04-01(住宅)	2028年末	117.15	78,100	703	82,366	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	125.6	83,667	703	89,227	1,673	29,288
D08-02(住宅)	2028年末	98.4	65,600	603	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	109,688	2,080	36,406
E02-01(商业)	2028年末	34.35	22,500	219	7,523	468	1,366
D06-0206(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	666
D06-10(商业)	2028年末	33	22,000	219	7,227	440	1,312
B03-07(住宅)	2028年末	153.5	102,334	703	107,911	2,047	36,822
B03-08(住宅)	2028年末	109.8	73,200	703	77,189	1,464	26,623
B03-13(住宅)	2028年末	47.55	31,700	703	32,428	634	11,097
B03-14(住宅)	2028年末	91	60,667	603	63,973	1,213	21,236
D07-07(住宅)	2028年末	187	124,667	703	131,461	2,493	43,640
D08-02(商业)	2028年末	27.9	18,600	219	6,110	372	1,109
D04-10(商业)	2028年末	91	6,067	219	1,993	121	362
D04-01(商业)	2028年末	45	3,000	219	986	60	179
D04-06(商业)	2028年末	15	1,000	219	329	20	60
B01-16(住宅)	2028年末	70.8	47,200	703	49,772	944	16,522
B03-04(住宅)	2028年末	81	54,000	703	56,943	1,080	18,903
B03-06(住宅)	2028年末	66.7	39,800	603	41,969	796	13,332
总计	1849	1,232	1,232,673	1,224	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(亩)	成交价(万元)	土地成交单价(元/亩)	时间
津武挂(2025-080号)	普通商业用地	武清区南东路东	94,920.60	100,100.00	702.88	2025/12/26
津武挂(2025-006号)	公用设施服务网点用地	武清区南东路东	3,454.70	2,300.00	624.66	2025/4/23
津武挂(2025-095号)	其他商业服务用地	武清区南东路东	8,824.00	2,900.00	210.10	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、征收补偿、居民安置及红线外市政配套设施,并负责组织土地出让;亚泰莲花山公司主要负责资金筹集,承担征地拆迁补偿及前期规划、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土地出让后由政府统一核算,按整体核算、分期归并原则计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由亚泰莲花山公司完成的拆迁、拆迁补偿及规划设计等工作,但按协议约定长春莲花山生态旅游度假区管理委员会负责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41.57万㎡,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区项目开发合作协议之补充协议(一)》第二条关于“双方合作”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工程以达“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,公司会按政策明确约定,土地一级整理收入的确认需同时满足“完成土地平整的整理工作(如七通一平)”及“达到交付使用状态”等条件。

但截至报告期末,尽管项目范围内大部分地块已完成招拍挂程序并签署了土地出让协议,但经核算,该部分土地未达到政府配套工程(包括道路工程、供水管网及供电设施等)尚未完全交付,不具备交付条件。

因上述配套设施未达到约定交付标准,由于该部分不具备交付条件,公司认为该部分已出让土地,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回款的资金13.65亿元,全部归抵项目整体成本。其中:2020年回款9亿元,2021年回款3亿元,2023年回款0.65亿元。

(4)土地整理项目业务的合理性分析

莲花山土地整理项目业务的合理性分析在于评估该整理区土地的预期出让价格。虽然2025年整理区域内土地市场价格存在波动,但基于谨慎性原则,公司选取了周边的一二道区、经济技术开发区、南关区及净月(长春)国际合营示范区近期多宗住宅用地出让均价的6折(即2,947元/㎡),作为评估该区域内未出让土地的出让价格。

① 不含税金额测算

项目目前待出让面积约199.42万㎡,按综合均价2,947元/㎡计算,总土地出让金58.8亿元。按照有政府出让土地限制,扣除项目区提供的20%土地款(11.81亿元),可退还财政金额为47.0亿元。区域拟扣除本项目区域内大市政配套设施费(723元/㎡)约1.44亿元,以及预计财政代垫税费等支出约2