

中珠医疗控股股份有限公司
关于 2025 年年报问询函中
有关财务事项的说明

德皓函字[2026]00000111 号

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

BeijingDehaoInternationalCertifiedPublicAccountants(LimitedLiabilityPartnership)

中珠医疗控股股份有限公司
关于 2025 年年报问询函中
有关财务事项的说明

	目录	页次
一、	关于 2025 年年报问询函中有关财务事项的说明	1-18

关于 2025 年年报问询函中 有关财务事项的说明

德皓函字[2026]00000111 号

上海证券交易所上市公司管理二部：

由中珠医疗控股股份有限公司（以下简称“中珠医疗”或“公司”）转来的《关于中珠医疗控股股份有限公司 2025 年年度报告的信息披露监管问询函》（上证公函【2026】0968 号，以下简称问询函）奉悉。我们已对问询函所提及的需会计师发表专项意见的中珠医疗财务事项进行了审慎核查，现汇报如下：

一、问询函问题 2. 关于其他应收款

年报显示，公司其他应收款期末余额 3.68 亿元，主要包括押金、个人备用金、关联方往来等 9 项。本期计提其他应收款坏账准备 6,414.81 万元，其中，单项计提坏账准备 6,058.45 万元，按组合计提坏账准备 356.36 万元，另外收回或转回有 506.89 万元。

请公司：（1）按款项性质分析梳理各项其他应收款形成背景、交易对方基本情况，是否为关联方，金额，前期坏账准备减值计提情况等；（2）梳理本期单项和按组合计提坏账准备的背景、款项性质、计提减值的依据等情况，分析说明本期计提其他应收款坏账准备的及时性和合理性。请年审会计师发表意见。

公司回复：

（一）按款项性质分析梳理各项其他应收款形成背景、交易对方基本情况，是否为关联方，金额，前期坏账准备减值计提情况等。

截至 2025 年 12 月 31 日，中珠医疗的其他应收款的余额为 89,793.86 万元，已计提坏账 52,959.65 万元，账面净值 36,834.21 万元。

中珠医疗的其他应收款按性质划分的情况如下：

单位：万元

款项性质	期末账面余额	坏账准备	期末账面净值	期末账面余额占比
关联方往来	77,332.27	42,852.29	34,479.98	86.12%
股权收购保证金	5,000.00	5,000.00	—	5.57%
其他往来款项	2,956.05	2,587.85	368.20	3.29%
履约保证金	2,192.52	2,122.39	70.13	2.44%
应收资产处置款	1,809.76	36.20	1,773.57	2.02%
机房建设垫付款	274.11	274.11	—	0.31%
物业维修基金（代收代付）	164.96	53.25	111.71	0.18%
押金	39.93	19.75	20.18	0.04%
个人备用金	24.25	13.81	10.44	0.03%
合计	89,793.86	52,959.65	36,834.21	100.00%

其他应收款期末账面余额按性质主要有关联方往来、股权收购保证金、其他往来款项、履约保证金、应收资产处置款等，具体情况如下：

1. 关联方往来情况：

单位：万元

单位名称	期末审定余额	期末坏账准备	期初坏账准备	形成背景
珠海中珠集团股份有限公司	47,296.80	32,842.89	32,842.89	前控股股东资金占用形成
珠海中珠商业投资有限公司	29,653.33	9,638.11	3,923.74	借款本金及利息
深圳市一体投资控股集团有 限公司	194.94	194.94	194.94	应收一体集团租金，因公司破产 及合同纠纷预计无法收回款项
其他 3 户关联方往来小计	187.20	176.35	158.97	
合计	77,332.27	42,852.29	37,120.54	

因公司战略转型调整，向前控股股东珠海中珠集团股份有限公司（以下简称“中珠集团”）及其关联方出售相关子公司股权，在上述股权转让前中珠医疗与相关子公司形成的资金往来，在股权转让后形成前控股股东欠款。因上述原因形成的前控股股东及关联方欠款初始本金为 98,943.70 万元，截止 2025 年 12 月 31 日，剩余 47,296.80 万元尚未偿还。

因中珠集团子公司潜江中珠实业有限公司（以下简称“潜江中珠”）与中国建设银行股份有限公司潜江分行金融借款合同纠纷一案，中珠医疗行使追偿权向广东省珠海市中级人民法院提起诉讼，并于 2021 年 1 月 13 日收到《民事判决书》（（2020）粤 04 民初 47 号），一审判决公司胜诉，已申请强制执行。截至 2025 年 12 月 31 日，公司已累计收回担保追偿款 10,010 万元，潜江中珠剩余约 9,502.04 万元（具体金额以还款时点计算为准）尚未偿还。该债权不符合《企业会计准则第 13 号——或有事项》中关于或有资产的确认条件，不满

足“基本确定能收到”的认定要求，因此不予以确认入账，仅作账外备查登记，已在《非经营性资金占用清偿情况、违规担保及解除情况的专项审核报告》及《控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》中披露。

2. 股权收购保证金情况

单位：万元

单位名称	期末审定 余额	期末坏账 准备	期初坏账 准备	形成背景	是否为 关联方
浙江康静医院有限公司	5,000.00	5,000.00	5,000.00	2018 年支付收购浙江爱德医院定金 5000 万，后重大资产重组事项终止，双方对定金返回事宜产生争议，进入诉讼程序。2024-050 号公告显示最高人民检察院对该案件已审查终结，认为本案不符合监督条件。	否

3. 其他往来款项情况

单位：万元

单位名称	期末审定 余额	期末坏账 准备	期初坏账 准备	形成背景	是否为 关联方
中康凯华国际贸易（北京）有限公司	630.02	630.02	630.02	中珠正泰向该单位采购商品预付的货款，但一直未发货，已起诉	否
银川市兴庆区帮特医疗器械经营部	394.75	394.75	394.75	云南纳沙与该单位的历史遗留欠款	否
国基建设集团有限公司	341.00	341.00	341.00	北京忠诚肿瘤医院与该单位的往来	否
潜江市晨光印务有限公司	331.22	331.22	331.22	潜江制药与该单位的历史遗留欠款	否

单位名称	期末审定 余额	期末坏账 准备	期初坏账 准备	形成背景	是否为 关联方
元谋县平田矿业开发有限责任公司	220.26	220.26	220.26	中珠正泰向该单位采购商品预付的货款	否
湖南泰和医院管理有限公司	172.50	3.45	-	本期新增，为深圳一体向该单位转让 PET-CT 项目及设备转让尾款	否
西北机器有限公司	169.47	169.47	74.40	2025 年于西安一体的生产许可证注销，后续不能继续生产，对以前年度预付货款全额计提减值	否
四川普什宁江机床有限公司	101.60	101.60	45.20	2025 年于西安一体的生产许可证注销，后续不能继续生产，对以前年度预付货款全额计提减值	否
其他 88 户往来款小计	595.23	396.08	309.94		否
合计	2,956.05	2,587.85	2,346.79		

4. 履约保证金情况

单位：万元

单位名称	期末审定 余额	期末坏账 准备	期初坏账 准备	形成背景	是否为 关联方
北京弘洁润众咨询有限公司	1,978.67	1,978.67	1,978.67	北京肿瘤医院租赁合同的履约保证金	否
安徽道合医疗科技有限公司	122.00	122.00	122.00	中珠益民预付设备采购款后，原合作项目无法依约履行，双方达成合作备忘录，未能收回的金额为双方约定的项目后续启动资金	否
其他 11 家余额 100 万以下履约保证金小计	91.85	21.72	14.19	主要为平台业务保证金等公司正常业务产生的履约保证金	否
合计	2,192.52	2,122.39	2,114.86		

5. 应收资产处置款情况

单位：万元

单位名称	期末审定 余额	期末坏账 准备	期初坏账 准备	形成背景	是否为 关联方
珠海市金湾区人民法院	1,809.76	36.20	-	本期新增，该款项为法院拍卖资产处置款，珠海市金湾区人民法院执行申请执行人珠海中珠红旗投资有限公司与被执行人珠海中珠来泰药业有限公司借款合同纠纷一案，将被执行人名下国有出让工业用地及在建工程进行公开拍卖。被买受人以 1,809.76 万元竞得并已打款至法院，但由于 2025 年尚未完成资产产权证书变更手续，款项未支付给企业。	否

截止 2026 年 6 月 8 日，公司已收回款项，结清该笔其他应收款余额。

6. 机房建设垫付款情况

单位：万元

单位名称	期末审定 余额	期末坏账 准备	期初坏账 准备	形成背景	是否为 关联方
湖南泰和医院管理有限公司	274.11	274.11	310.11	医院经营出现问题，业绩下滑，出现亏损，无法正常归还机房建设款，2025 年收回部分款项。	否

7. 物业维修基金（代收代付）、押金、个人备用金情况

物业维修基金（代收代付）164.96 万元，为公司房地产版块代收代付的物业维修基金，按住建局要求在办理商品房预售证时由开发商垫付，在交房时向业主收回；押金 39.93 万元；个人备用金 24.25

万元。以上款项均由公司正常业务形成，相关单位及个人与公司不存在关联方关系。

（二）梳理本期单项和按组合计提坏账准备的背景、款项性质、计提减值的依据等情况，分析说明本期计提其他应收款坏账准备的及时性和合理性。

公司严格遵循《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，以预期信用损失为基础，对其他应收款进行减值会计处理并确认损失准备。本期其他应收账款坏账计提主要分为按单项计提和按组合计提两种方式：

1. 按单项计提坏账准备

公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。本期末按单项计提的其他应收款明细如下：

单位：万元

单位名称	期末余额				
	款项性质	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
珠海中珠集团股份有限公司	关联方往来	47,296.80	32,842.89	69.44	收回风险较大
珠海中珠商业投资有限公司	关联方往来	29,653.33	9,638.11	32.50	预计可收回金额
浙江康静医院有限公司	股权收购保证金	5,000.00	5,000.00	100.00	再审终结无法收回
中康凯华国际贸易（北京）有限公司	其他往来款项	630.02	630.02	100.00	预计无法收回
银川市兴庆区帮特医疗器械经营部	其他往来款项	394.75	394.75	100.00	预计无法收回
潜江市晨光印务有限公司	其他往来款项	331.22	331.22	100.00	预计无法收回

单位名称	期末余额				
	款项性质	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
元谋县平田矿业开发有限责任公司	其他往来款项	220.26	220.26	100.00	预计无法收回
西北机器有限公司	其他往来款项	169.47	169.47	100.00	预计无法收回
潜江市润龙化工有限公司	其他往来款项	26.67	26.67	100.00	预计无法收回
肇庆亚洲铝业厂有限公司	其他往来款项	24.01	24.01	100.00	预计无法收回
河南万润工程招标代理有限公司	其他往来款项	10.00	10.00	100.00	预计无法收回
深圳市一体投资控股集团有限公司	关联方往来	194.94	194.94	100.00	预计无法收回
四川普什宁江机床有限公司	其他往来款项	101.60	101.60	100.00	预计无法收回
中核北方核燃料元件有限公司	其他往来款项	73.01	73.01	100.00	预计无法收回
合计		84,126.09	49,656.96	---	

(1) 本期按单项新增计提坏账准备 6,058.45 万元，主要为新增计提中珠商业往来坏账计提 5,714.37 万元，具体情况如下：

2025 年期初公司已计提中珠商业往来坏账准备 3,923.74 万元，本期基于对中珠商业往来款项可收回性的审慎评估，公司本期补提中珠商业往来坏账准备 5,714.37 万元，2025 年累计计提中珠商业往来坏账准备 9,638.11 万元。本次计提充分考虑了款项回收风险，严格遵循会计谨慎性原则，确保公司的信用减值计提充分、合理、审慎。

公司针对该其他应收款坏账计提，以中珠商业的项目资产可收回价值为核心测算依据，具体计提逻辑如下：公司首先对该项目资产价值进行审慎评估，确定项目整体可收回资产价值，优先抵扣该项目的全部非关联方负债。该地产项目负债主要包含工程类负债、税费负债及关联方借款本息等，其中一般情况下税收负债等需要优先清偿。

经北京华亚正信资产评估有限公司出具华亚正信评报字[2026]第 B02-0012 号的评估报告显示，该项目资产价值合计为 201,876.78 万元，负债合计为 272,343.76 万元，其中：关联方借款合计 230,640.99 万元（中珠商业应付中珠医疗的债权占比为 13.51%），第三方债务合计 41,702.78 万元。该项目可收回资产价值不足以覆盖全部负债总额。基于会计谨慎性原则，在开展坏账测算时，公司优先足额清偿具有优先清偿属性的税收负债等非关联方债务，完成非关联方债务清偿后，剩余可收回资产价值，按照各关联方股东债权余额比例进行分摊清偿，经测算中珠医疗债权的整体可回收率为 67.50%，因此应计提的坏账准备为 9,638.11 万元（ $29,653.33 \text{ 万元} * (1-67.50\%)$ ）。

（2）关于应收中珠集团的其他应收款坏账计提情况如下：

截止 2025 年 12 月 31 日，公司其他应收款前控股股东中珠集团的欠款余额 47,296.80 万元，账龄 5 年以上，按单项计提坏账准备。本期计提坏账准备 0 万元，累计计提坏账准备余额 32,842.89 万元。

中珠集团将其对深圳市盛洪瑞投资发展有限公司（以下简称“盛洪瑞公司”）的债权已于 2018 年 7 月 4 日出质给中珠医疗，并已在中国人民银行征信中心做了动产质押登记。由于该应收债权的支付存在较多限制性条款，未来现金流预测仍存在很多不确定性。因此对该应收款项的可回收金额和回收时间存在较大的不确定性。

2. 按组合计提坏账准备

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证

据时，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款中的机房建设垫付款、物业维修基金（代收代付）、押金、个人备用金等款项按账龄组合计算预期信用损失。

单位：万元

账龄分析法组合	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,147.74	43.12	2.01	197.64	4.31	2.18
其中：6 个月以内	2,130.80	42.62	2.00	161.86	3.24	2.00
7 个月至 1 年	16.94	0.51	3.00	35.78	1.07	3.00
1—2 年	20.64	2.06	10.00	365.51	36.55	10.00
2—3 年	256.61	51.32	20.00	96.50	19.30	20.00
3—4 年	13.34	5.34	40.00	166.25	66.50	40.00
4—5 年	71.48	42.89	60.00	70.75	42.45	60.00
5 年以上	3,157.96	3,157.96	100.00	3,245.38	3,245.38	100.00
合计	5,667.78	3,302.69	---	4,142.04	3,414.49	---

公司于资产负债表日对其他应收款开展重点清查，梳理账龄、核对重大欠款单位经营及回款情况，当期识别的减值事项均在本期账务计提。公司本期坏账准备的计提方法及测算过程，严格遵循了企业会计准则关于预期信用损失模型的规定，会计政策保持了一贯性，未发生随意变更。

综上所述，除对于中珠集团的其他应收款的可回收性和坏账准备计提的充分性存在重大不确定之外，公司本期对其他的其他应收款坏

账准备的计提依据充分、方法恰当，计提及时且合理，符合企业会计准则及公司会计政策的相关规定。

年审会计师回复：

（一）核查程序

我们按照中国注册会计师审计准则的要求，设计和执行了相关程序，针对上述问题我们执行的主要程序如下：

1) 了解其他应收款及预期信用损失的内控制度，评价内部控制制度设计的合理性以及执行的有效性；

2) 了解中珠医疗预期信用损失的会计政策，分析其他应收款预期信用损失估计的合理性，包括确定其他应收款组合的依据、单项计提坏账准备的判断等；

3) 评价公司采用预期信用损失的模型，分析主要参数、指标的合理性，复核计算过程；复核管理层对其他应收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；

4) 复核管理层进行减值测试的相关考虑及客观证据，包括客户历史回款情况、诉讼情况、经营情况等；

5) 对于组合计提坏账准备的其他应收款，获取中珠医疗其他应收款预期信用损失计算表，复核账龄划分准确性，并对管理层的计算结果进行重新测算；

6) 结合函证回函及替代程序结果，依据往来单位实际偿债状况、欠款争议情况对其他应收款可收回性进行判断，评价中珠医疗对其他

应收款可收回性的判断的合理性；

7) 检查坏账计提依据的合理性、是否符合企业会计准则的规定、重新计算坏账准备应有余额、核实坏账准备的充分性、准确性、完整性；

8) 询问中珠医疗管理层并讨论其坏账计提的合理性、依据的充分性；查阅中珠集团的审计报告，了解中珠集团经营情况、偿还能力等，对中珠集团偿债能力进行评估；复核管理层采用的预期信用损失的估值模型、方法以及未来现金流预测依据及假设的合理性等程序。

(二) 核查意见

基于已执行的核查程序，我们认为：公司坏账准备计提的会计政策具有一致性。除对前控股股东中珠集团资金占用形成的其他应收款可回收性和坏账准备计提合理性仍无法获取充分、适当的审计证据外，报告期内其余其他应收款计提坏账准备的原因及计提比例的确定依据符合企业会计准则的有关规定，坏账准备计提及时、充分、准确。

二、问询函问题 3 关于存货

年报显示，公司本期存货期末余额 1.91 亿元，包括原材料、在产品、开发产品等 9 项。其中，开发产品主要涉及房地产项目，本期减少合计 1.41 亿元，本期房地产业务营业成本 1.16 亿元。本期计提存货跌价准备 841.87 万元，转回或转销 4,990.90 万元。

请公司补充披露：（1）按存货项目分析梳理各存货构成、金额、库龄等具体情况；（2）分析开发产品本期减少金额与房地产业务营

业成本存在差异的原因及合理性；（3）存货计提跌价准备的具体标准及相应的测试过程，本期计提金额较小的原因及合理性，是否存在计提不充分的情形；（4）本期存货转回或转销金额较大的具体情况。请年审会计师发表意见。

公司回复：

（一）按存货项目分析梳理各存货构成、金额、库龄等具体情况。

截至 2025 年 12 月 31 日，公司的存货余额为 34,433.34 万元，已计提存货跌价 15,303.87 万元，账面净值 19,129.47 万元。各存货构成、金额及库龄情况如下：

单位：万元

项目	期末余额			库龄		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	1 年以内	1-2 年	2 年以上
原材料	1,485.69	932.84	552.85	214.46	249.49	1,021.74
在产品	214.59	84.61	129.98	194.47	---	20.12
库存商品	2,391.91	310.12	2,081.79	1,850.44	112.20	429.27
发出商品	432.41	139.90	292.51	407.70	21.44	3.27
委托加工物资	---	---	---	---	---	---
周转材料	199.86	---	199.86	61.39	58.15	80.32
合同履约成本	0.80	---	0.80	0.80	---	---
开发产品	29,708.08	13,836.40	15,871.68	---	---	29,708.08
合计	34,433.34	15,303.87	19,129.47	2,729.26	441.28	31,262.80

（二）分析开发产品本期减少金额与房地产业务营业成本存在差异的原因及合理性。

公司本期开发产品原值减少 14,141.39 万元，其中：开发产品销售结转营业成本 14,002.06 万元，开发产品完工后进行工程结算调整暂估的完工成本，调整减少 139.32 万元。

房地产业务的营业成本合计为 11,576.09 万元，包含开发产品销售成本、出租项目成本及物业项目成本等。房地产业务营业成本构成如下：

单位：万元

项目	金额
房地产业务营业成本合计	11,576.09
其中：开发产品本期销售结转成本	14,002.06
开发产品跌价转销	-3,864.69
物业项目成本	175.05
出租商铺折旧及维修成本	1,259.17
其他成本	4.50

综上开发产品本期减少金额与房地产业务营业成本存在差异的原因为：1) 开发产品完工暂估成本的调整；2) 本期实现销售的开发产品对应的前期已计提存货跌价准备同步转销计入营业成本；3) 房地产业务营业成本除了开发产品销售业务的成本还包括物业项目成本、出租物业成本等。

该差异情况符合企业的业务经营情况及会计核算要求。

(三) 存货计提跌价准备的具体标准及相应的测试过程，本期计提金额较小的原因及合理性，是否存在计提不充分的情形。

本期公司存货跌价计提的情况符合企业会计准则的相关规定，本

期公司存货跌价计提的情况如下：

单位：万元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
原材料	980.32	652.15	--	--	699.63	--	932.84
在产品	68.59	84.61	--	--	68.59	--	84.61
库存商品	644.02	6.55	--	--	340.45	--	310.12
发出商品	139.90	--	--	--	--	--	139.90
周转材料	17.53	--	--	--	17.53	--	--
开发产品	17,602.53	98.56	--	--	3,864.69	--	13,836.40
合计	19,452.89	841.87	--	--	4,990.90	--	15,303.87

根据《企业会计准则第 1 号——存货》相关规定，公司严格执行稳健的存货跌价准备计提政策，期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

对于开发产品，本期公司委托北京华亚正信资产评估有限公司对开发产品实施价值评估，评估按可变现净值与账面余额孰低执行，可变现净值=预计售价-预计销售费用-相关税费。根据评估结论，春晓悦居商铺出现进一步减值迹象，计提存货跌价准备 98.56 万元，其余

开发产品账面价值较上期基本平稳，价值波动较小。

对于库存商品，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；经测算，本期计提库存商品跌价 6.55 万元。

对于用于出售的原材料，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；对于需要经过加工的原材料，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的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；经测算，本期计提原材料跌价 652.15 万元。其中：由于西安一体的生产许可证注销，后续不能继续生产，对结余原材料无通用适配场景进行存货跌价计提，计提存货减值 642.96 万元。

本期公司严格按照会计准则及内部制度开展存货减值全覆盖测试，不存在存货跌价准备计提不充分的情况。

（四）本期存货转回或转销金额较大的具体情况。

本期转销存货跌价金额合计 4,990.90 万元，主要情况如下：

1) 深圳一体仓库搬迁，企业自行清理存货，对已无使用价值的存货按照企业存货管理办法进行报废，转销原材料跌价准备金额 689.40 万元，转销在产品跌价准备金额 68.59 万元，转销库存商品跌价准备金额 304.94 万元，合计 1,062.93 万元。

2) 2025 年房地产板块本期实现销售的开发产品对应的前期已计提存货跌价准备同步转销计入营业成本，开发产品跌价准备转销金额

3,864.69 万元。

年审会计师回复：

（一）核查程序：

我们按照中国注册会计师审计准则的要求，设计和执行了相关程序，针对上述问题我们执行的主要程序如下：

（1）获取期末存货库龄分析表，复核库龄划分标准的合规性与一贯性，核查各存货项目库龄归集准确性；

（2）实施期末存货监盘及抽盘程序，实地核查存货实物状态、存放地点、库存数量，核对账面存货与实物存货是否匹配。

（3）复核企业房地产业务营业成本构成及存货结转减少的勾稽关系；

（4）复核企业存货跌价减值测试全流程，核查期末是否对全部存货开展全覆盖减值测试，重点关注开发产品、长库龄呆滞存货、滞销商铺等存在减值迹象的项目；

（5）对管理层实施的房地产行业存货减值测试相关的预计售价、预计完工成本、销售费用及税金等关键参数，参考历史数据、销售合同、市场同类产品销售情况等进行分析；

（6）复核评估方法、关键参数及测算过程，重新核对评估结果，验证计算准确。评价评估报告公允性，确认其可作为存货跌价准备计提的有效依据。

（7）分析本期大额转回、转销的合理性，结合期初减值计提情

况、本期存货处置及市场变动情况，确认大额变动是否符合公司实际经营情况。

(8) 执行分析性复核程序，并评价其财务报表列报和披露是否适当。

(二) 核查意见：

基于已执行的审计程序，我们认为：

公司本期开发产品本期减少金额与房地产业务营业成本存在差异符合企业的业务经营情况及会计核算要求；本期存货跌价计提充分，存货减值准备转销金额较大原因合理。

专此说明，请予察核

北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：_____

（项目合伙人） 李俊

中国·北京

中国注册会计师：_____

邓晓湄

二〇二六年六月十一日