

# 南京新街口百货商店股份有限公司

## 关于上海证券交易所对公司2025年年度报告的 信息披露监管问询函回复公告

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。

南京新街口百货商店股份有限公司（以下简称公司）于2026年5月26日收到了上海证券交易所下发的《关于南京新街口百货商店股份有限公司2025年年度报告的信息披露监管问询函》（上证公函【2026】0930号，以下简称问询函）。公司对《问询函》所提到的问题进行了认真分析和核查，现将回复内容披露如下：

### 一、关于公司经营情况

1. 关于美国业务和相关资产减值。年报显示，世鼎生物技术（香港）有限公司（以下简称世鼎香港）2025年营业收入13.74亿元，同比下降17.32%，净利润-7.94亿元，由盈转亏，且已连续三年业绩下滑。世鼎香港主要经营性资产为美国生物制药公司丹瑞美国。报告期内，丹瑞美国计提商誉减值6.03亿元，计提无形资产减值2.85亿元，主要为非专利技术和商标。同时，公司存货主要是原材料，2025年末余额7.34亿元，同比增长16.21%，仅计提减值4.84万元，主要是丹瑞美国对FUJIFILM DIOSYNTH BIOTECHNOLOGIES U. S. A., INC（以下简称FUJIFILM）采购的抗原。此外，报告期末丹瑞美国对FUJIFILM预付账款2.35亿元，同比增长123.80%。请公司：（1）补充披露对世鼎香港进行商誉减值测试和无形资产减值测试的具体过程，包括但不限于主要假设、测试方法、参数选取依据、预测数据依据等，并说明是否和以前年度减值测试存在差异；（2）结合丹瑞美国最近三年生产经营及业绩情况，补充说明商誉和无形资产减值迹象出现的具体时点和依据，公司在报告期内计提减值的原因及合理性，是否存在前期计提不充分的情形；（3）结合丹瑞美国与FUJIFILM采购安排，说明丹瑞美国在产品销量持续下降情况下，原材料仍持续增长且仅对原材料计提少量减值的依据和合理性，期末主要存货是否有在手订单支持；（4）补充说明丹瑞美国在业务下滑情况下，仍对FUJIFILM增加预付款的原因和合理性。请年审机构对问题（1）-（3）发表意见。

公司回复：

(1) 补充披露对世鼎香港进行商誉减值测试和无形资产减值测试的具体过程，包括但不限于主要假设、测试方法、参数选取依据、预测数据依据等，并说明是否和以前年度减值测试存在差异；

一、商誉减值

(一) 世鼎香港进行商誉减值测试过程

本次商誉资产组的预计可收回金额依据经管理层批准的五年期预算，采用现金流量预测的方法计算。公司管理层根据历史经验及对市场发展的预测确定增长率和毛利率，并采用能够反映资产组特定风险的税前利率为折现率。经评估，资产组可收回金额不低于 598,000,000.00 美元，具体测试过程如下表：

金额单位：千美元

序号	项目/年度	预测期					永续期
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031及以后年
1	<b>一、营业收入</b>	<b>223,125.00</b>	<b>258,008.00</b>	<b>297,491.00</b>	<b>324,701.00</b>	<b>339,277.00</b>	<b>339,277.00</b>
	其中：主营业务收入	223,125.00	258,008.00	297,491.00	324,701.00	339,277.00	339,277.00
	其他业务收入	-	-	-	-	-	-
2	<b>减：营业成本</b>	<b>92,845.00</b>	<b>100,074.00</b>	<b>108,175.00</b>	<b>113,851.00</b>	<b>117,795.00</b>	<b>117,795.00</b>
	其中：主营业务成本	92,845.00	100,074.00	108,175.00	113,851.00	117,795.00	117,795.00
	其他业务成本	-	-	-	-	-	-
3	<b>税金及附加</b>	<b>2,136.00</b>	<b>2,136.00</b>	<b>2,136.00</b>	<b>2,136.00</b>	<b>2,136.00</b>	<b>2,136.00</b>
4	销售费用	52,932.00	53,359.00	54,428.00	55,526.00	56,466.00	56,466.00
5	管理费用	25,271.00	26,121.00	26,903.00	27,324.00	27,684.00	27,684.00
6	研发费用	13,850.00	14,210.00	14,626.00	15,143.00	15,188.00	15,188.00
8	加：其他收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
9	投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
10	净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
11	公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
12	信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
13	资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
14	资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
15	<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>36,091.00</b>	<b>62,108.00</b>	<b>91,223.00</b>	<b>110,721.00</b>	<b>120,008.00</b>	<b>120,008.00</b>
16	加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
17	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
18	<b>三、息税前利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>36,091.00</b>	<b>62,108.00</b>	<b>91,223.00</b>	<b>110,721.00</b>	<b>120,008.00</b>	<b>120,008.00</b>
19	减：少数股东损益	-	-	-	-	-	-
20	<b>四、归母息税前利润</b>	<b>36,091.00</b>	<b>62,108.00</b>	<b>91,223.00</b>	<b>110,721.00</b>	<b>120,008.00</b>	<b>120,008.00</b>
21	加：折旧摊销	14,407.83	14,463.17	14,463.17	14,463.17	14,463.17	14,463.17
22	减：资本性支出	14,407.83	14,463.17	14,463.17	14,463.17	14,463.17	14,463.17
23	减：营运资金追加额	166,989.29	-3,201.11	-14,174.38	-17,804.98	5,521.97	-
24	<b>五、资产组税前现金流</b>	<b>-130,898.29</b>	<b>65,309.11</b>	<b>105,397.38</b>	<b>128,525.98</b>	<b>114,486.03</b>	<b>120,008.00</b>
25	折现率（税前）	14.51%	14.51%	14.51%	14.51%	14.51%	
26	折现率年限	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	
27	折现系数	0.9345	0.8161	0.7127	0.6224	0.5435	3.7459
28	各年净现金流折现值	-122,324.00	53,299.00	75,117.00	79,995.00	62,223.00	449,538.00
29	<b>六、资产组现金流量折现值合计</b>						<b>598,000.00</b>

(二) 商誉资产组的认定情况

经与公司管理层、注册会计师沟通，通过对本次评估所涉及的主要资产状况及其经营情况进行调查了解和分析的基础上，最终三方确定一致，本次评估对象为南京新街口百货商店股份有限公司收购世鼎生物技术（香港）有限公司100%股权所形成的商誉相关的资产组。评

估范围为世鼎生物技术（香港）有限公司商誉相关资产组所对应的资产，主要为固定资产（含租赁资产）、在建工程、无形资产及租赁负债等，具体情况如下表：

金额单位：千美元

项目	资产组账面值	PPA调整值	合并报表账面值
固定资产净额（含租赁资产）	66,789		66,789
在建工程净额	830		830
无形资产净额	332,267		332,267
租赁负债	37,817		37,817
资产组中的商誉（100%）	320,383		320,383
其中：合并报表确认（100%）	320,383		320,383
归属少数股东（0%）			
合计	682,452		682,452

### （三）商誉减值测试关键假设

#### 1、一般假设

（1）资产组所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

（2）资产组以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益；

（3）资产组所在单位与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；

（4）国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重  
大变化；

（5）评估结论依据的是委托人及资产组所在企业提供的资料，假设委托人及资产组所在企业管理层提供的资料是真实、完整、可靠，不存在应提供未提供、评估师已履行必要评估程序后仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

#### 2、针对假设

（1）资产组在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

（2）资产组所在单位的现有和未来经营者是负责的，能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

（3）资产组所在单位遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；

（4）资产组所在单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

(5) 资产组在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变，评估基准日已签署的合同及协议能够按约履行；

(6) 每年收入和支出现金流均匀流入和流出；

(7) 资产组所在单位能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融资事宜影响企业正常经营；

(8) 资产组以后年度产品的生产和销售不涉及知识产权侵权。

#### (四) 测试方法

##### 1、测试方法选择

根据本次工作的资产特性、目的及《企业会计准则第8号——资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，评估所选用的价值类型为资产组可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

##### (1) 公允价值减去处置费用后的净额

根据《企业会计准则第8号——资产减值》第八条，资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

##### (2) 资产预计未来现金流量的现值

根据《企业会计准则第8号——资产减值》第八条：“企业按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。”

根据《企业会计准则第8号——资产减值》第九条，资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。资产组预计未来净现金流量现值是指资产在现有管理经营模式下，在主要资产简单维护下的剩余经济年限内可产生的经营现金流量的现值。

由于评估对象不存在销售协议价格和交易活跃的市场，也无同行业类似资产的最近交易价格或者结果，故无法通过市场法来计算该资产组的公允价值。资产评估师与企业管理层和执行审计业务的注册会计师进行充分沟通，均确信采用成本法确定的资产组的公允价值减去处置费用后的净额远低于预计未来现金流量的现值，故不采用成本法计算该资产组的公允价值。同时，资产评估师、企业管理层和执行审计业务的注册会计师共同认为：无市场因素或者其他因素表明市场参与者按照其他用途使用该资产组可以实现价值最大化，故评估对象的现行用途仍可以视为最佳用途。在此前提下，采用收益法计算的资产组的公允价值等同于资产组预计未来现金流量现值，故通过收益法计算的基准日资产组的公允价值减去处置费用后的净额会低于预计未来现金流量的现值。按照确定可收回金额的孰高原则，本次采用预计未来现金流量的现值确定资产组的可收回金额。

综上，本次评估以采用收益法计算的委估资产组预计未来净现金流量现值作为委估资产组的可收回金额。

## 2、测试方法介绍

本次评估目的是财务报告用途的商誉减值测试，通过确定委估资产组于评估基准日的预计未来现金流量的现值作为资产组的可收回金额，为委托人进行商誉减值测试提供参考依据。

结合商誉形成过程及商誉对应资产的历史演变和《以财务报告为目的的评估指南》相关规定，采用现金流折现方法确定其未来现金流量的现值。

现金流量折现法是通过将未来预期净现金流量折算为现值，确定资产组的可收回价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产组在未来的预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出资产预计未来现金流量的现值。

### (1) 评估模型

本次对资产组（或资产组组合）选用自由现金流量折现模型，基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：资产组的可收回金额；

Fi：第i年的税前现金流量；

r：税前折现率；

g：永续增长率；

### (2) 主要评估参数的选取：

1) 未来预测、收益期限的确定

依据《企业会计准则第8号—资产减值》规定，建立在预算或者预测基础上的预计现金流量最多涵盖5年，企业管理层如能证明更长的期间是合理的，可以涵盖更长的期间。

本次评估，企业管理层对资产组未来5年各年的现金流量进行了预测，并认为现有的管理模式、行业经验、销售渠道、产品更新能力等与商誉相关的其他可辨认资产可以持续发挥作用，其他资产可以通过简单更新或追加的方式延长使用寿命，包含商誉的资产组预计5年后达到稳定并保持，实现永续经营。该财务预算得到了企业管理层批准。

2) 折现率

根据《企业会计准则第8号—资产减值》规定如果用于估计折现率的基础是税后的，应当将其调整为税前的折现率。

本次评估具体计算中，我们先根据加权平均资本成本（WACC）计算出税后折现率，再将其调整为税前折现率。

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为资产组，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。公式如下：

$$WACC = R_e \times \frac{E}{D + E} + R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D + E}$$

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

其中，股权期望报酬率Re采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + \varepsilon = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

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。

2.1) 无风险利率 $R_f$ 的确定：无风险利率是对资金时间价值的补偿。本次评估根据《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》的指引，选取剩余到期年限10年期的国债到期收益率作为无风险利率，数据来源为IFIND数据系统公布的美国10年期国债的到期收益率。

2.2) 市场风险溢价ERP的计算：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。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。

本次评估根据Aswath Damodaran研究数据，计算得到截至2025年度目前美国股票与国债的算术平均收益差计算。

2.3) 贝塔值（ $\beta$ 系数）的确定：该系数是衡量委估企业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。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的 $\beta$ 系数（即）指标平均值作为参照。

2.4) 特定风险报酬率 $\epsilon$ 的确定：我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素，我们经过分析判断最终确定特定风险报酬率 $\epsilon$ 。

2.5) 债权期望报酬率 $R_d$ 的确定：债权期望报酬率选取美国联邦基金利率报价作为 $R_d$ 债权期望报酬率。

2.6) 资本结构的确定：参照《国际会计准则第36号—资产减值》“折现率独立于企业的资本结构以及为购买资产所采用的筹资方式、因为预期从资产中获得的未来现金流量独立于企业购买资产所采用的筹资方式。”本次采用公司自身资本结构。

2.7) 折算税前口径：依据国际会计准则IAS36 BCZ85列示：“理论上，只要税前折现率是以税后折现率为基础加以调整得出的，以反映未来纳税现金流量的时间和金额，采用税后折现率折现税后现金流量的结果与采用税前折现率折现税前现金流量的结果应当是相同的。”基于上述国际会计准则原则，本次通过对税后折现率（WACC）采用单变量求解的方法计算出税前折现率。

## （五）关键参数的依据及合理性

### 1、主要参数

关键参数选取情况、选取依据及合理性，包括营业收入、收入增长率、净利润、毛利率、费用率、净利率水平、折现率等重点指标的来源及合理性。

在预计未来现金流量现值时使用的关键参数如下：

预计未来现金流量现值的关键参数	标的公司资产组
预测期营业收入复合增长率	8.74%
毛利率	58.39%- 65.28%
费用率	29.28%- 41.26%
净利率	12.03%-26.31%
折现率	14.51%

本次预测在标的公司2023年-2025年历史数据、行业调查数据的基础上进行估算。

## 2、主要参数测算情况及依据

### (1) 营业收入主要预测情况

PROVENGE产品的未来销售额计算依据以下公式：

销售额=出售药品数量×药品价格

=注射人数×每名患者注射次数×药品价格

=市场容量×渗透率×首次注射率×每名患者注射次数×药品价格

#### 1) 前列腺癌年度病患市场量

本次评估根据Citeline公司提供的数据确定PROVENGE适应人群的患者数量，Citeline公司提供的数据逻辑基于美国近4年前列腺患者数量，按相应比例得到处于mCRPC阶段的患者数量，本次评估基于mCRPC阶段患者数量选取First-Line、Second-Line的患者数量作为PROVENGE适应人群的患者数量的预测基础。为此我们也查阅了美国癌症协会公布的每年患有前列腺癌的预计数量，来证实Citeline公司数据基础的合理，故本次预测按Citeline公司提供的统计数据确定处于前列腺癌适用PROVENGE药物年度病患市场量。

#### 2) 渗透率的确定

渗透率是指登记注册使用 PROVENGE 产品占Citeline公司提供基于mCRPC阶段患者数量选取First-Line、Second-Line的患者数量的比率。根据Dendreon管理层的数据，2023年渗透率4.2%，2024年渗透率4.4%，2025年渗透率3.3%，考虑企业2025年渗透率下降较多，2026年管理层团队已经更换了更可靠的销售团队，2026年度阻止渗透率的持续下滑情况，管理层预计2026年度及以后年度渗透率能恢复至5%左右水平。

#### 3) 首次注射率确定

首次注射率为实际使用 PROVENGE产品的人数占登记注册使用PROVENGE 产品人数的比率，历史首次注射率为78%-91%。首次注射率的变动一部分原因源自近年来患者援助计划因政府调查缩减了对患者的援助，一些已登记的患者因为自费用而放弃了治疗，但PROVENGE适用的

病人基本都被医疗保险覆盖并拥有自己的商业医疗保险。另一部分原因受到患者个人意愿的因素，经了解Dendreon会逐步加强对患者的引导及宣传，以使得更多的患者能够使用PROVENGE产品。对未来年度首次注射率的假设基于历史年度首次注射率波动区间并进行保守预测，2026年-2027年首次注册率为75%，2028年起恢复至78%。

#### 4) 每名患者注射次数确定

在接受PROVENGE产品治疗过程中，通常每名患者需要3次血液回输。但受到输液后的个体反应等影响，如有1.5%左右的病患在首次注射PROVENGE产品后由于药物反应而放弃后续治疗。Dendreon历史年度每名患者注册次数小于3次。其中2023年注册次数为2.46次，2024年注册次数为2.66次，2025年注册次数为2.90次，以后年度考虑随着业务销售上涨维持在一个平衡水平，2026年预测注射次数为2.80次，自2027年起预测注射次数为2.90次。

#### 5) 药品价格的确定

美国医疗市场与中国有较大不同，是一个商业保险主导的报销市场。美国针对退休人群及残障人士的公立保险Medicare分为四个部分，其中PROVENGE被纳入部分保险，极大提高了其保险覆盖率。PROVENGE上市后获得了美国主要公共和商业医疗保险的覆盖，显示出保险支付方对其治疗效果的认可。美国处方药价格基本不受监管，价格完全由市场竞争所决定。美国整体处方药市场及mCRPC的主要产品价格都有不同程度的升高。PROVENGE药品价格就2010年上市以来起初价格变动不大，但在2014年至2015年间，每年价格调整两次，每次上涨3%至6%左右，在2016年价格上涨5.9%，2017年至2023年平均增长率为4.7%，2024年至2025年平均增长率为1.5%。本次评估对PROVENGE药品价格的预测，首先分析其竞争产品及自身历史年度的变动状况，而后经与标的公司管理层访谈标的公司未来预计每年4月份及10月份分两次对产品价格进行调整，调整过程中主要参考整体行业产业状况及竞品的价格走势。本次评估人员结合产品的定价机制、同类产品的价格比较分析及药品历史年度的价格变动，基于谨慎性考虑2026年保持3%增长，2027年、2028年保持2%增长，2029年保持1%增长，永续期以后不保持增长。

#### (2) 主营成本的预测

公司的营业成本主要分为原料BOM成本、人员工资、间接费用、折旧等内容。其中原料BOM中，主要为抗原及采血成本，其余为产品生产过程中所涉及的辅料等。FUJIFILM是抗原的唯一供货商，负责抗原PA2024的生产。

从2023年至2025年成本数据来看，标的公司的成本率整体呈上升趋势，主要原因系由于固定成本占总成本60%-70%，注射数降低的同时，也降低了规模效应，成本刚性使得营业成本无法与营业收入同比例下降。经与管理层沟通，2026年度已采取以下措施以降本控费。

1) 2025年度实际情况如下：

材料：2025年材料总额较2024年上升10.4%，主要是原材料采购根据合同每年均会保持一定增长，原材料中红十字会采血成本逐年上升较快，运输成本已经趋于平缓。

人工：2025年人工成本总额较2024年上升1.9%。主要是工资会随着通胀有一定增长。

工厂成本：2025年工厂成本较2024年相对稳定。

2) 目前管理层已采取以下措施以降本控费：

与红十字会采血重新进行谈判，增加新的采血机构，未来降低每年增长过速的采血成本。

工厂及其他间接费用：控制其他中间成本的增长，考虑美国的通胀未来仍然有一定增长。

3) 本次评估根据对管理层访谈结合历史经营数据，对未来年度营业成本进行预测，主要情况如下：

原材料BOM近年价格持续上涨，年平均增长率为10%左右，主要原因为采血成本上涨，考虑企业通过一系列措施后，采血成本将得到有效的控制，运输成本和材料成本也会趋于稳定，未来年度原材料BOM按照2%增长逐年放缓。

从历史数据看企业暂时不会裁减生产端的工人，根据美国通胀水平未来考虑一定的增长。

间接费用与直接费用从历史数据看也相对较为稳定，本次评估按2025年度数据情况一定增长。

折旧费用按照企业预计政策进行测算。

### (3) 期间费用的预测

本次评估根据被评估企业以前年度的历史分析，并结合考虑被评估企业实际状况对期间费用进行预测。

1) 期间费用主要考虑

职工薪酬2025年-2026年人工成本会继续降低，2026年后人工成本考虑一定增长。

服务费、保险、维修费、其他费用按占收入比重进行预测。

折旧摊销按实际发生进行预测。

### (4) 所得税的预测

2017年12月20日，美国参议院已经以51票赞成、48票反对的结果，通过了《减税和就业法案》。在随后的2017年12月20日中午，美国众议院以224票对201票，通过了该法案。美国

总统特朗普2017年12月22日签署了自1986年以来美国最大规模的减税法案。法案于2018年 1月 月开始实施。根据这份法案，美国联邦企业所得税率将从现在的35%降至21%，具体情况如下

:

项目	税率
州税	5.84%
扣州税后计算联邦税基础	94.16%
联邦税率	21.00%
扣联邦税金额	19.77%
有效税率	25.61%

(5) 折现率的预测

根据《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，为了资产减值测试中估算资产预计未来现金流量现值时所使用的折现率应当是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。如果用于估计折现率的基础是税后的，应当将其调整为税前的折现率。

本次评估具体计算中，我们先根据加权平均资本成本（WACC）计算出税后折现率，再将其调整为税前折现率。具体方法为以税后折现结果与前述税前现金流为基础，通过单变量求解方式，锁定税前现金流的折现结果与税后现金流折现结果一致，并根据税前现金流的折现公式倒求出对应的税前折现率。

1) 税后折现率的测算：

本次税后折现率是根据加权平均资本成本（WACC）方法计算得出，计算模型如下：

$$WACC = R_e \times \frac{E}{D + E} + R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D + E}$$

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

其中，股权期望报酬率Re采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + \varepsilon = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

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

$\varepsilon$ ：特定风险报酬率。

#### 1.1) 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。本次评估根据《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》的指引，选取剩余到期年限10年期的国债到期收益率作为无风险利率，数据来源为IFIND数据系统公布的美国10年期国债的到期收益率，经计算平均收益率为4.18%，即： $R_f=4.18\%$ 。

#### 1.2) ERP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。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。

根据Aswath Damodaran研究数据，计算得到截至2025年度目前美国股票与国债的算术平均收益差为4.23%。本次评估市场风险溢价ERP取值为4.23%。

#### 1.3) $\beta$ 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委估企业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，且尽量选择与被评估公司在同一国家或地区的企业作为参考公司。我们选取了类似行业的3家上市公司，通过同花顺资讯金融终端查询了其调整后 $\beta$ 值，将参考公司有财务杠杆 $\beta$ 系数换算为无财务杠杆 $\beta$ 系数。

参考公司的平均财务杠杆(D/E)为0.00%，剔除杠杆调整 $\beta$ 均值0.6093，按照平均财务杠杆系数换算为世鼎生物技术(香港)有限公司目标财务杠杆 $\beta$ 为0.6093。

1.4)  $\varepsilon$  特定风险报酬率，公司特定风险报酬率，是公司股东对所承担的与其他公司不同风险因而对投资回报率额外要求的期望。通过计算，特定风险报酬率 $\varepsilon = 4.3\%$ 。

综上， $R_e = 4.18\% + 4.23\% \times 0.6093 + 4.3\% = 11.10\%$ （保留两位小数）

#### 2) 税前折现率计算

根据上述过程测算出委估资产组的税后自由现金流、税后折现率及税前自由现金流，可以建立等比公式，在单变量求解计算的方式，最终测得委估资产组的税前折现率为14.51%。

## 二、无形资产减值

### （一）世鼎香港进行无形资产减值测试过程

#### 1、商标减值过程

金额单位：千美元

项目/年限	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后
销售收入	223,125.00	258,008.00	297,491.00	324,701.00	339,277.00	339,277.00
许可费用率	9%	9%	9%	9%	9%	9%
许可费用额	20,081.25	23,220.72	26,774.19	29,223.09	30,534.93	30,534.93
折现期限	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	
折现率	14.86%	14.86%	14.86%	14.86%	14.86%	14.86%
折现系数	0.9331	0.8124	0.7073	0.6158	0.5361	3.6081
现值	18,738.00	18,865.00	18,937.00	17,996.00	16,370.00	110,173.00
合计	200,000.00					

(2) 专有技术减值过程

金额单位：千美元

项目/年份	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
净利润	26,848.00	46,202.00	67,861.00	82,365.00	89,274.00	89,274.00	89,274.00	89,274.00
技术分成率	40.90%	40.90%	40.90%	40.90%	40.90%	40.90%	40.90%	40.90%
技术收益额	10,980.83	18,896.62	27,755.15	33,687.29	36,513.07	36,513.07	36,513.07	36,513.07
折现率	14.86%	14.86%	14.86%	14.86%	14.86%	14.86%	14.86%	14.86%
折现系数	0.9331	0.8124	0.7073	0.6158	0.5361	0.4668	0.4064	0.3538
现值	10,246.00	15,352.00	19,631.00	20,745.00	19,575.00	17,044.00	14,839.00	12,918.00
现值合计	130,000.00							

销售收入及利润测算详见商誉减值测试的过程。

(二) 重要假设条件

1、一般假设

(1) 产权持有单位所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

(2) 产权持有单位以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益；

(3) 产权持有单位与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；

(4) 国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

(5) 评估结论依据的是委托人及产权持有单位提供的资料，假设委托人及产权持有单位管理层提供的资料是真实、完整、可靠，不存在应提供未提供、评估师已履行必要评估程序后仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

2、针对假设

(1) 委估资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

(2) 产权持有单位的现有和未来经营者是负责的，能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

(3) 产权持有单位遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；

(4) 产权持有单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

(5) 产权持有单位在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变，评估基准日已签署的合同及协议能够按约履行；

(6) 每年收入和支出现金流均匀流入和流出；

(7) 产权持有单位能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融资事宜影响企业正常经营；

(8) 产权持有单位以后年度产品的生产和销售不涉及知识产权侵权。

### (三) 测试方法

#### 1、评估方法选择

根据本次工作的资产特性、目的及《企业会计准则第8号——资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，评估所选用的价值类型为相关资产可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

##### (1) 公允价值减去处置费用后的净额

根据《企业会计准则第8号——资产减值》第八条，资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

##### (2) 资产预计未来现金流量的现值

根据《企业会计准则第8号——资产减值》第八条：“企业按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。”

根据《企业会计准则第8号——资产减值》第九条，资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对

其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。资产组预计未来净现金流量现值是指资产在现有管理经营模式下，在主要资产简单维护下的剩余经济年限内可产生的经营现金流量的现值。

### （3）选择过程

计算资产预计未来现金流量的现值时，对未来现金流量的预测一般需考虑资产的剩余经济年限，即不考虑资产的改良或重置。基于企业对资产预计的使用安排、经营规划及盈利预测，假设相关经营情况继续保持，且企业处于行业正常经营管理能力水平，通常认为资产的预计未来净现金流量现值与其公允价值间并不存在明显差异，故从资产的“公允价值减处置费用后的净额”与“资产预计未来现金流量的现值”两者间孰高的原则，本次评估的计算路径为“资产预计未来现金流量的现值”。

评估对象为专有技术和商标，本次评估以采用特许权费节省法计算的“资产预计未来净现金流量的现值”作为评估对象的可收回金额。

### （4）方法介绍

#### 1) 无形资产评估的方法通常有成本法、市场法和收益法三种。

所谓成本法就是根据无形资产的成本来确定无形资产价值的方法。这里的成本是指重置成本，就是将当时所耗用的材料、人工等开支和费用用现在的价格来进行计算而求得的成本，或者是用现在的方法来取得相同功能的无形资产所需消耗的成本。由于无形资产的成本具有不完整性、弱对应性和虚拟性，因此成本法在无形资产评估中使用不多。

市场法就是根据类似无形资产的市场价经过适当的调整，来确定无形资产价值的方法。由于我国的市场经济尚不成熟，无形资产的交易更少，因此无形资产评估中市场法的使用也很少。

收益法是将无形资产在未来收益期内产生的收益，按一定的折现率折算成现值，来求得无形资产价值的方法。

无形资产的价值，实际最终取决于能否给企业带来超额收益。特许权费节省法是通过估算一个假设的无形资产受让人如果拥有该无形资产可节省的许可费支出，将该无形资产经济寿命期内每年节省的许可费支出通过适当的折现率折现，并以此作为该无形资产评价值的一种方法。

#### 2) 预计未来现金流量的现值

本次委估资产的可收回金额采用无形资产带来现金流的折现值来确定，即：

$P = \text{未来收益期内各期收益分成的现值之和}$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{KA_i}{(1+R)^i}$$

式中：P—可收回金额

A<sub>i</sub>—未来第i年的收益（万元）

K—分成率

R—折现率（%）

n—未来收益的年限（年）

本次评估，根据测算委估无形资产对应产品的未来年度收益乘以评估对象对应的分成率，得出该无形资产对收入的贡献收益。

其中：

①K取值方法为：分析确定行业无形资产收益的分成率；

②R的取值方法为：折现率一般需要根据无形资产实施过程中的相关风险以及货币时间价值等因素估算。采用适当折现率将现金流折成现值。折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；

③n的选取方法为：根据各类无形资产的预测收益年限及其已使用年限，确定未来收益的年限

#### （四）关键参数的依据

##### 1、主要参数数据

关键参数选取情况、选取依据及合理性，包括营业收入、收入增长率、净利润、毛利率、费用率、净利率水平均参考商誉减值测试。其他核心参数收益期间、分成率、折现率情况如下：

关键参数	专有技术	商标
收益期限	8年	永续年
分成率	40.90%	9%
折现率	14.86%	14.86%

#### 三、分析结论

经上述分析，本次世鼎香港进行商誉减值测试和无形资产减值测试的假设条件、测试方法、主要参数选取依据和历年保持一致，不存在差异。

#### 年审会计师意见：

1、核查程序

- (1) 访谈了解评估师是否与公司存在利益关系，是否签署独立性声明文件。
- (2) 分析评估师的专业胜任能力以及相关业务经验。
- (3) 与客户访谈、沟通业绩下滑的主要原因，以及对未来业绩的影响。
- (4) 了解资产组划分是否合理，是否与以前年度保持一致。
- (5) 与评估师沟通评估方法选用理由，是否符合行业惯例和规定。
- (6) 复核评估假设、评估参数选用的工作底稿。
- (7) 了解盈利预测的内部编制和决策流程，分析盈利预测数据是否合理。
- (8) 复核商誉减值准备计算过程。

2、核查意见：世鼎香港进行商誉减值测试和无形资产减值测试的假设条件、测试方法、主要参数选取依据和历年保持一致，不存在差异。

(2) 结合丹瑞美国最近三年生产经营及业绩情况，补充说明商誉和无形资产减值迹象出现的具体时点和依据，公司在报告期内计提减值的原因及合理性，是否存在前期计提不充分的情形；

丹瑞美国近三年生产经营及业绩情况：

金额单位：千美元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
总资产	1,009,366	1,012,176	989,222
负债	73,972	65,895	55,132
所有者权益	935,394	946,281	934,090
营业收入	224,424	228,744	192,575
利润总额	36,354	43,243	5,748
注射数	4,545	4,522	3,771
注册数	2,033	2,183	1,637

从丹瑞美国最重要的经营指标-注射数来看，从2022年开始就逐年下降，均出现减值迹象。每年管理层根据商誉及无形资产减值评估测试结果计提相应的减值金额。近三年资产组的账面值和可收回金额情况列示如下：

商誉

金额单位：千美元

年限/项目	资产组账面值	可收回金额	减值金额
2023年	744,544	739,000	5,544
2024年	732,997	729,000	3,997
2025年	682,452	598,000	84,452

专有技术

金额单位：千美元

年限/项目	资产组账面值	可收回金额	减值金额
2023年	163,000	163,000	0
2024年	163,000	163,000	0
2025年	163,000	130,000	33,000

商标

金额单位：千美元

年限/项目	资产组账面值	可收回金额	减值金额
2023年	207,000	210,000	0
2024年	207,000	210,000	0
2025年	207,000	200,000	7,000

2023年至2024年注射数下降幅度不足1%，但2025年下降幅度接近17%。

2025年注射数大幅下降的主要原因有几点：

1) 出现治疗窗口期重合及治疗路径前移的竞品。2023年至2025年，美国前列腺癌治疗领域多款竞品上市，近两年相关产品处于商业化爬坡阶段，并逐步占据mCRPC及更早线治疗市场，竞品销售额在2025年出现加速增长。首先，Pluvicto于2025年3月获得FDA扩展适应症，可用于已接受雄激素受体通路抑制剂（ARPI）且适合延迟紫杉烷化疗的PSMA阳性mCRPC患者，使其从原本较后线治疗进一步前移至“pre-chemo/pre-taxane”治疗窗口。治疗窗口前移后与PROVENGE适用的无症状或轻微症状mCRPC患者群存在一定重合。由于Pluvicto属于标准化放射性配体疗法，操作流程相对清晰，医生在治疗顺序选择中可能更倾向于优先考虑该类标准化竞品方案，从而导致PROVENGE推荐顺序后移、患者转化周期拉长；其次，恩杂鲁胺（Xtandi）、阿比特龙、达罗他胺（Nubeqa）、阿帕他胺（Erleada）等口服AR通路药物已覆盖mCSPC、nmCRPC、mCRPC等多个治疗阶段，具有口服给药、医生熟悉度高、支付路径成熟等特点。此类药物在更早阶段使用后，可能延缓患者进入PROVENGE适用窗口，或使医生在mCRPC阶段继续沿用口服AR通路治疗方案。同时，Lynparza、AKEEGA、Talzena+Xtandi等PARP抑制剂及联合疗法，也为BRCA/HRR等基因突变患者提供了更明确的精准治疗路径，进一步分流部分mCRPC患

者。因此，竞品影响主要体现为治疗顺序和窗口期选择变化，属于阶段性分流，并非对PROVENGE机制或临床价值带来淘汰性影响，但短期内会导致医生推荐PROVENGE的时点明显滞后，从而造成注射数下降、营业收入减少及业务规模收缩。

竞品	公司	主要适用范围/影响窗口	2023年	2024年	2025年
Pluvicto	Novartis	PSMA阳性mCRPC；2025年扩展至pre-chemo/pre-taxane mCRPC窗口	约9.8亿美元	约14.0亿美元 同比增长42%	约19.94亿美元 同比增长43%
Xtandi / 恩杂鲁胺	Astellas / Pfizer	mCRPC、nmCRPC、mCSPC及更早阶段；口服ARPI	约7505亿日元	约9123亿日元 同比增长21.6%	约9608亿日元 同比增长5.3%
Nubeqa / 达罗他胺	Bayer	nmCRPC、mHSPC等更早线患者；口服ARPI	约8.69亿欧元	约15.23亿欧元 同比增长75.3%	约23.85亿欧元 同比增长56.6%
Erleada / 阿帕他胺	Johnson & Johnson	nmCRPC、mCSPC等更早阶段；口服ARPI	约23.87亿美元	约29.99亿美元	约35.74亿美元 同比增长19.2%

2) 美国医保和药价政策环境对高价Part B药品形成持续控费压力。2025年美国药价和医保政策环境总体延续“降低处方药价格、控制政府医保支出、压缩高价药支付空间”的方向。特朗普政府于2025年4月和5月分别发布关于降低药价和“最惠国”药价的行政令，政策重点包括降低美国患者及政府医保项目承担的药品费用、推动高价药支付改革、开展医院门诊药品采购成本调查、提高药价透明度、促进仿制药及生物类似药竞争，并推动国际价格对标。上述政策并非直接针对PROVENGE，也不能简单认定2025年已直接削减PROVENGE的Medicare Part B报销，但其强化了市场对高价药支付空间收缩的预期。

PROVENGE属于门诊给药的自体细胞免疫治疗产品，主要通过Medicare Part B覆盖，并按HCPCS Q2043进行报销。Medicare Part B多数单独支付药品和生物制品通常采用ASP+6%的支付机制。由于PROVENGE单次治疗价值较高，且涉及患者评估、白细胞单采、个体化制备、三次静脉输注及医疗机构端组织实施，其商业化高度依赖医生推荐、机构端报销流程稳定性和经济预期。医生和医疗机构在选择此类高价Part B治疗时，除临床适应症外，也会综合考虑报销稳定性、采购及资金占用成本、患者自付压力、行政管理流程以及替代疗法可及性。在政策持续强调降低高价药支付、调查真实采购成本和推动国际价格对标的背景下，医生端和机构端对PROVENGE等流程复杂、单价较高治疗方案的推荐可能更加谨慎。

3) 大客户诊所不断被基金公司收购整合，收购整合期间无法营业对2025年业绩造成冲击。但具有阶段性特征，非长期盈利能力下降的原因。比如United Urology Group、和Solaris两个客户诊所被收购过程中造成2025年输注量同比下降约13%、而俩家诊所业务占公司业务比20%。

4) 美国丹瑞高管团队、销售团队人员变动。23年引入CAM（关键客户经理）模式；存在组织磨合期延长叠加人员流动性上升的问题。造成规模缩减，市场覆盖和客户触达频次下降导致市场声量和医生教育不足等问题。

在2026年管理层持续调整销售策略，管理层根据上述原因，对销售团队做出以下调整，主要措施有：1) 组织架构重组：精简整合岗位，取消 SAM、CAM 等重叠角色，统一为关键客户经理，由其全权负责区域内所有业务，实现“一人一区域、全责管控”，明确管理幅度（每人均管10-11人），符合美国市场行业惯例。2) 优化团队配置，关停冗余办公点：对区域销售总监开展重新面试考核，淘汰能力不匹配者；精简团队；剥离非核心职责；关闭西雅图办公点，将业务与人员整合至Seal Beach总部，将Seal Beach打造为美国运营总部。3) 强化数据建设：搭建数据仓库，生成美国全国市场机会地图，标注前列腺癌高机会区域，为销售团队提供精准的客户、竞品、机会点分析，明确医生对接优先级与沟通策略；4) 搭建全渠道数字化营销体系：向医生推送数字化营销推广材料；5) 聚焦核心客户，提升团队能力：聚焦头部客户，开展一对一深度合作。升级培训体系：重新编写培训材料；6) 重新建立与医疗和行业的核心对接关系：（1）与NCCN重启合作，提升在NCCN指南中的排名。（2）与FDA安排会议，推动产品说明书（PI）更新，补充临床数据与安全信息，扩大市场宣传的合规范围；7) 优化运营模式：淘汰老旧模式，提升效率。

根据2023年及2024年对商誉减值测试的结果，分别计提了554.4万美元及399.7万美元的商誉减值金额，采用同口径对无形资产进行测试，测试结果显示无形资产未发生减值。根据2025年最新的经营情况及对未来的合理预期，经过评估测试计算得出未来可回收金额下降幅度较大，故2025年度计提了较大额的商誉减值及无形资产减值，从企业历史经营数据和历史计提过程来看公司不存在前期计提不充分的情形。

## 年审会计师意见：

### 1、核查程序

（1）与管理层了解本年度业绩下滑的主要原因及后续影响。

（2）分析、核查管理层关于业绩下滑原因说明是否符合实际情况，相关变化是否发生在2025年度。

（3）与管理层、评估师了解以前年度商誉减值测试情况，分析以前年度商誉减值准备计提合理性。

### 2、核查意见

2025年度计提了较大额的商誉减值具有合理性，从公司历史经营数据和历史计提过程来看，公司不存在前期计提不充分的情形。

**(3) 结合丹瑞美国与 FUJIFILM 采购安排，说明丹瑞美国在产品销量持续下降情况下，原材料仍持续增长且仅对原材料计提少量减值的依据和合理性，期末主要存货是否有在手订单支持；**

一、原材料持续增长的背景与原因

丹瑞美国期末持有的原材料主要为抗原PA2024，该抗原是生产PROVENGE的最关键原料。截至2025年12月31日，丹瑞美国持有的原材料余额约为人民币7.15亿元，较2024年末的6.09亿元上涨了1.06亿元。该增长主要源于抗原PA2024持有量的上升，由2024年末的229,616毫克增加至2025年末的277,896毫克，净增加48,280毫克。PA2024抗原属于高度定制化产品，目前仅有美国的FujiFilm Diosynth Biotechnologies U.S.A., Inc（以下简称FUJIFILM）公司拥有技术及产线可以生产该产品，但价格昂贵。2025年FUJIFILM收取的采购单价为300美元/mg，加入耗材、分装费等最终每毫克的抗原单价超过330美元。

FUJIFILM是富士胶片集团旗下一家具有30多年生产经验的生物制药研发及委托生产企业（CDMO），拥有先进的生产技术和设备。作为CDMO，FUJIFILM的重点是将细胞培养、微生物发酵以及细胞和基因疗法方面的技术领先地位与世界一流的cGMP制造设施相结合，以推动未来的药物发展。2001年，Dendreon和FUJIFILM开始合作开发用于Dendreon药物治疗PROVENGE的抗原。2003年，开发的制造工艺能够规模生产。2005年签署一份为期五年的协议，2010年签订另一份为期五年的协议，2014年签署澄清定价条款修正协议。2018年开始FUJIFILM产线更新项目，2019年2月28日，Dendreon与FUJIFILM在产线更新的基础上签订了新的合约，合同约定公司在2026年之前按照每两个年度一个采购周期，进行抗原采购。前三个周期（2019年-2024年），每个周期抗原的最低采购量是196克，采购价随着交付时间逐年递增，年涨幅2.8%，2025年-2026年最低采购量共计104克，总采购量为692克。

后来由于产线更新不如预期、美国丹瑞PROVENGE产品销量下滑、国内PROVENGE临床试验不如预期等多重因素的影响，管理层与FUJIFILM进行洽谈，总采购量降低并推迟供应周期。但受到合同的限制，合同修订商谈空间有限。经过多轮沟通，在2024年1月26日在2019年的供应协议的基础上签订了修正协议，双方约定将最后一个周期的抗原采购量下调至79g，并将供应时间推迟至2027年。在此抗原供应合同的基础上，丹瑞美国需要依照供应合同所约定进度进行抗原的采购和储备。

## 二、仅对原材料计提少量减值的依据

截至2025年12月31日，丹瑞美国持有的抗原中，约99.8%（即277,410毫克）的库龄在两年以内，该抗原的有效期为七年。剩余约0.2%（即486毫克）的库龄超过七年，主要用于研发部门对抗原有效期的持续性研究，暂未报废。

对于库龄在两年以内的抗原，丹瑞美国未计提减值准备，主要基于以下考虑：一是该部分抗原距离有效期届满时间较长，未发现存在明显减值迹象；二是PA2024抗原为PROVENGE生产所需的专用核心原材料，不存在通用替代市场，其价值主要通过后续生产使用实现；三是结合公司历史产品消耗情况、未来业务经营情况及抗原有效期综合评估，现有抗原存货预计可在有效期内逐步消耗使用，具备持续使用需求及业务使用基础。

基于上述因素，管理层认为相关原材料不存在明显减值迹象，未计提减值准备具有合理性。

## 三、期末主要存货是否有在手订单支持

PROVENGE产品采用按需定制化生产模式，即依据患者实际治疗需求组织排产，公司通常根据历史经营数据、患者治疗需求变化趋势及生产计划统筹安排原材料采购与储备工作，因此不存在传统意义上的长期在手订单模式。

评估机构参考Citeline统计数据、美国癌症协会公开数据确定目标患病群体市场体量，同时综合考量企业更换销售团队以改善产品渗透率下行态势、依托患者宣教推广提升产品临床转化效率等经营举措，叠加患者普遍依托医保覆盖药费、单人用药频次后续趋于稳定、产品已纳入主流医保目录且存在市场化调价上浮空间等多重条件，对产品未来市场需求及销售增速开展审慎测算。经测算，评估预判用药需求将保持稳步增长。结合公司历史产品消耗情况、未来业务经营情况及抗原有效期等因素综合评估，预计库存可在有效期内逐步消耗使用，具有合理的业务依据。

## 年审会计师意见：

### 1、核查程序

- （1）获取采购合同，并分析合同条款。
- （2）了解基本原料的技术参数和指标，分析抗原是否存在过期、失效和技术迭代风险。
- （3）获取企业关于未来市场的有关分析资料，分析是否存在库存大量积压风险。
- （4）分析企业毛利率、销售费用，相关税收政策等资料。
- （5）获取企业存货跌价准备计提资料，并与境外会计师沟通相关测试是否合理。

2、核查意见：企业期末存货跌价准备计提合理，虽然没有在手订单支撑，但从总体市场情况预期，公司存货无大量积压风险。

#### （4）补充说明丹瑞美国在业务下滑情况下，仍对FUJIFILM增加预付款的原因和合理性。

对FUJIFILM增加预付款主要受到历史合同约定、单一供应商风险管理以及未来业务布局等多方面因素的影响，具体原因及合理性说明如下：

##### 一、合同约定的预付义务

2019年签订抗原采购合同时，丹瑞美国对PROVENGE未来销量持较为乐观的预期，预计每年可销售10,000针。此后受多重不利因素影响，销量持续下滑，但公司仍需履行已签订的采购合同。尽管管理层积极与FUJIFILM谈判，并成功将最后一个周期的采购量下调至79克，但合同的基本约束仍然存在，公司必须按时履行剩余抗原的采购义务，包括按约定支付预付款。

根据丹瑞美国与FUJIFILM签订的抗原供应合同，双方在开启每一生产周期时，丹瑞美国需预先支付该周期采购金额的50%，同时还需预付全部辅助材料的成本。2025年末，第二生产周期的抗原已全部入库，丹瑞美国随即启动了第三生产周期的抗原订单，预计在2026年陆续入库。截至2025年12月31日，公司预付的2.35亿元款项中，主要包括第三生产周期50%的抗原预付款以及该周期全部辅助材料的预付款。

##### 二、单一供应商风险管理的需要

目前，FUJIFILM为丹瑞美国抗原的唯一供应商。为保障生产经营稳定性及供应链连续性，公司需要根据合同安排维持一定水平的原材料安全储备。

在现有供应体系下，公司按照合同进度正常采购并支付预付款，有助于维持原材料供应稳定，保障后续生产经营安排的连续性。同时，公司亦持续关注供应链优化及风险管理，以降低单一供应商可能带来的潜在经营风险。

##### 三、未来风险缓释措施

基于当前PROVENGE产品销量持续下降的实际情况，且抗原储备已基本充足，丹瑞美国正在与FUJIFILM进一步协商，目前已达成初步意向，计划以较小的代价取消最后一个采购周期（即79克抗原）的订单。此举有助于降低未来存货积压的风险，同时减轻公司未来的现金流压力。

综上所述，丹瑞美国在业务下滑的情况下仍对FUJIFILM增加预付款，是基于历史合同约定、单一供应商风险管理以及未来业务布局的综合性考虑，具有合理的商业逻辑和现实必要性。

2. 关于徐州新健康业务。年报披露，公司2022年向控股股东收购标的徐州新健康老年病医院有限公司（以下简称徐州新健康）2025年实现净利润-9229.71万元，2022年-2025年累计实现净利润1.22亿元，仅占业绩承诺的11.93%。此外，徐州新健康2025年计提对徐州市医疗保险基金管理中心应收账款信用减值1.11亿元，在建工程减值准备2275.43万元。请公司：（1）补充披露徐州新健康医院2025年主要经营情况，包括营业收入构成、营业成本、毛利率、实际经营使用的床位数、住院率等，并结合行业趋势、公司经营等因素，说明徐州新健康医院自收购以来经营业绩与盈利预测差异较大的原因，前期收购决策是否审慎、收购价格是否合理；（2）补充披露徐州新健康对徐州市医疗保险基金管理中心应收账款形成的过程，预计无法收回的原因及形成时间，单项计提大额坏账准备的合理性，公司已采取的措施和拟采取的措施；（3）说明徐州新健康在建工程计提减值的具体情况，以及在存在减值迹象的前提下，仍新增投入的原因和合理性，并全面核查除在建工程外，徐州新健康其他资产是否存在减值的情形；（4）结合业绩承诺方履约能力，详细具体说明公司在业绩承诺到期后拟采取的追偿措施，并充分提示风险。请年审机构对问题（1）-（3）发表意见。

公司回复：

（1）补充披露徐州新健康医院2025年主要经营情况，包括营业收入构成、营业成本、毛利率、实际经营使用的床位数、住院率等，并结合行业趋势、公司经营等因素，说明徐州新健康医院自收购以来经营业绩与盈利预测差异较大的原因，前期收购决策是否审慎、收购价格是否合理；

一、营业收入构成

金额单位：万元

营业收入项目	金额
<b>医疗收入</b>	<b>90,631.38</b>
其中：床位收入	2,042.71
诊察收入	1,442.74
检查收入	14,654.07
化验收入	9,610.96
治疗收入	12,311.37
手术收入	5,447.89
护理收入	2,600.31
卫生材料收入	18,384.38
药品收入	24,082.51
医疗其他收入	54.44
<b>商业及其他收入</b>	<b>2,418.68</b>
<b>合计</b>	<b>93,050.06</b>

## 二、营业成本构成

金额单位：万元

营业成本项目	金额
卫生材料费用	43,903.11
人工费用	21,567.02
折旧费用	4,271.05
技术服务费	4,725.45
物业能耗	3,129.70
租赁费	2,246.68
维修费	906.12
其他费用	359.87
<b>合计</b>	<b>81,109.00</b>

三、徐州新健康老年病医院有限公司毛利率为12.8%，2025年医院设置的床位为1200张，床位使用率97.7%。

## 四、2022-2025年经营预测数与实际数据对比表：

金额单位：万元

项目	预测数	实际数据
一、营业总收入	452,124.00	328,353.78
减：营业成本	342,431.14	277,077.40
税金及附加	2,067.83	2,540.13
管理费用	21,041.11	17,261.95
财务费用	3,140.00	3,728.91
加：其他收益	4,933.21	60.82
信用减值损失		-11,212.89
资产减值损失		-2,275.43
二、营业利润	88,377.14	14,317.88
加：营业外收入	-	557.07
减：营业外支出	-	2,100.04
三、利润总额	88,377.14	12,774.91
减：所得税费用	20,877.26	2,215.67
四、净利润	67,499.88	10,559.24
扣除非经常性损益后的净利润	67,499.88	12,161.56

### 经营数据偏差主要原因：

- 1、市场竞争加剧。徐州市医疗市场竞争日趋激烈，多家医疗机构新增服务场所、扩张布局，市场份额争夺白热化。
- 2、医保结算承压。徐州市医保结算比例下调，叠加医保控费趋严，形成大额医保坏账，进一步压缩医院利润空间。

3、行业政策调控。国家医疗服务价格政策调整，检查、检验等项目收费下调，药品与耗材实行零加成政策，对医院收入与利润形成直接影响。

4、二期工程延期。因区域医保政策调整以及新的市场环境和政策环境，医院二期工程未按期建成投用，直接导致业务规模与收入增长未达预期。

#### 五、前期收购决策是否审慎、收购价格是否合理

综上，近年来，徐州市医疗资源快速扩容，患者分流加剧，市场竞争由增量扩张转向存量博弈。与此同时，多项医改政策密集落地，对医疗机构收入结构产生系统性影响：一是职工医保个人账户改革实施，个人账户入账额度大幅减少，门诊共济保障增强，导致门诊自费收入下降；二是徐州全域落地 DRG 点数付费改革，住院根据总额预算“以收定支、收支平衡、略有结余”原则实行“结余留用、合理超支分担”责任共担机制，轻症及慢病病种面临亏损压力；三是药品和高值耗材集采常态化，叠加药品零加成政策，药耗差价收入基本归零；四是医保对检验检查项目收费持续下调，相关收入显著压缩。上述政策与市场环境的变化具有不可预见性，在此背景下，尽管公司积极应对，但仍难以完全抵消外部冲击。2022年收购决策作出时并未有上述不可预见的因素，且价格是在评估基础上协商达成，经过股东会批准，决策程序完备、审慎，价格合理。

#### 年审会计师意见：

##### 1、核查程序

(1) 获取前期预测数据，并与实际经营数据比较分析。

(2) 获取相关收入定价政策，包括医疗服务定价、药品定价政策，了解其与收购时的变化情况。

(3) 获取医保机构有关结算周期，结算政策变化情况。

(4) 获取门诊、住院病人有关数据，分析与收购时预测的变化情况。

(5) 了解二期项目建设情况。

2、核查意见：徐州新健康医院实际经营收入与预测数据存在较大差异，企业对相关差异的说明符合实际情况。

(2) 补充披露徐州新健康对徐州市医疗保险基金管理中心应收账款形成的过程，预计无法收回的原因及形成时间，单项计提大额坏账准备的合理性，公司已采取的措施和拟采取的措施；

医院医保相关坏账，主要源于DRG医保控费标准持续收紧，医保结算政策原因形成坏账。经核算，医院医保结算导致需自行承担费用为110,222,409.97元。

为提升医保结算效率、降低坏账风险，医院将强化DRG点值管控：居民医保点值控制在65，职工医保点值控制在100，并将该标准纳入临床科室核心考核体系，从源头规范诊疗行为、优化费用结构，切实减少坏账损失。

## 年审会计师意见：

### 1、核查程序

- (1) 了解徐州市医保结算的有关政策
- (2) 获取企业计提信用减值损失的依据资料以及内部决策程序
- (3) 与企业访谈、了解相关应对措施

2、核查意见：企业计提大额信用减值损失具有合理性，履行了内部决策程序。

(3) 说明徐州新健康在建工程计提减值的具体情况，以及在存在减值迹象的前提下，仍新增投入的原因和合理性，并全面核查除在建工程外，徐州新健康其他资产是否存在减值的情形；

徐州新健康医院二期工程为老年病医院病房综合楼项目，立项文号：徐发改行政许可服务核字（2014）20号。项目总建筑面积11.82万平方米，主要建设内容包括特色专科诊疗中心、高端住院病区、医技检查中心、地下停车场及配套医疗服务设施，规划新增床位1,200张；项目总投资估算90,000万元，资金来源以企业自筹、市场化融资为主。

项目前期已完成立项备案、规划选址、用地审批、初步设计及施工图设计等核心手续，部分场地完成平整与围挡，尚未启动大规模主体施工。项目立项旨在补齐医院专科医疗服务短板、优化诊疗硬件条件、拓宽服务品类，满足群众多元化、高品质就医需求，同时提升医院核心竞争力，助力区域社会办医行业高质量发展。

工程在2025年新增的原因及合理性：本项目2025年新增工程投入共计2,787.62万元，资金主要用于工程款、城市基础设施配套费、相关税费等支出。2025年初追加在建工程投入时，未预判到项目后续将停工。徐州新健康医院二期工程于2026年1月26日正式中止施工，同年2月9日，我方与中铁建工集团第三建有限公司、徐州市建设工程监理有限公司签订《建筑工程施工许可证中止施工期间的维护管理措施》协议。

工程暂缓与减值原因：受宏观经济环境、医保政策环境等多重因素影响，经测算，如继续推进二期项目建设，后续可能存在较大资金缺口。同时，在目前各种条件下，二期项目建成后运营目标预计难以达成。为保障医院正常诊疗秩序，经管理层与投资方审慎研判，决定暂缓二期工程建设。未来将根据市场环境、政策环境、医保政策及医院运营情况综合评估，择机重启。

经全面核查，除二期工程外，医院未发现其他资产存在减值迹象。

### 年审会计师意见：

#### 1、核查程序

- (1) 获取工程项目的基础资料，包括批复，以及签订的合同等。
- (2) 检查在建工程项目已经投入的成本构成明细。
- (3) 获取企业内部关于工程项目建设的有关决定文件。
- (4) 检查企业在建工程减值准备计提资料，分析减值准备计提合理性。
- (5) 检查其他资产的使用情况、折旧计提情况。

2、核查意见：公司在建工程减值准备计提合理，除在建工程外未发现其他资产存在减值迹象。

**(4) 结合业绩承诺方履约能力，详细具体说明公司在业绩承诺到期后拟采取的追偿措施，并充分提示风险。**

业绩承诺要求徐州新健康医院在2022年至2026年五个会计年度实现的净利润累计不低于10.19亿元，截至目前2022年度至2025年度新健康医院已累计完成业绩承诺1.12亿元，当前医院仍处于业绩承诺履行期内，已完成业绩与承诺净利润存在较大差距。结合医院现阶段实际经营情况综合研判，完成业绩承诺的可能性较小，存在业绩承诺到期后未能完成约定业绩指标的风险。

针对上述情形，公司已提前统筹部署应对工作、拟定专项处置预案，已向南京三胞医疗管理有限公司及三胞集团发送提示函，提醒其关注可能产生的补偿义务，南京三胞医疗管理有限公司回函表示如业绩承诺未完成将采取一切措施履行业绩承诺补偿义务，三胞集团回函表示如业绩承诺未完成将采取一切措施保障南京三胞医疗管理有限公司履行业绩承诺补偿义务。

如若后续达到业绩补偿的约定触发条件，公司将严格依据交易协议条款及现行法律法规，通过各项合法合规途径全力推进补偿款项追偿工作，依法保障上市公司与全体投资者的合法权益。

尽管公司拟采取上述追偿措施，但仍需充分提示以下风险：如南京三胞医疗管理有限公司及控股股东三胞集团实际可动用资产不足以覆盖全部补偿义务，存在补偿款项无法足额收回的风险；诉讼及财产保全程序耗时较长，且最终执行结果受承诺方资产状况、存在执行困难或执行周期过长的风险。

3. 关于南京丹瑞业务。年报显示，南京丹瑞生物科技有限公司（以下简称南京丹瑞）主要从事普列威临床开发、生产及商业化准备业务，目前已启动新药上市申请的准备工作。截至2025年末，南京丹瑞营业收入87.31万元，净利润-4647.15万元，总资产4.41亿元，净资产-2.23亿元，符合资本化条件的研发项目开发支出3.35亿元。请公司：（1）分项列示报告期内南京丹瑞资产、负债的主要科目，公司近三年对南京丹瑞的资金投入情况，包括投入金额、用途、交易对方、资金来源；（2）分项列示近三年研发项目的具体情况，包括项目名称、立项时间、拟投入金额、目前投入金额、研发进展及成果、资本化时点及判断依据，并说明形成的资产明细及金额等。

**公司回复：**

（1）分项列示报告期内南京丹瑞资产、负债的主要科目，公司近三年对南京丹瑞的资金投入情况，包括投入金额、用途、交易对方、资金来源；

一、主要资产类科目分项列示

截至2025年末开发支出余额总计3.35亿元，占总资产比例75.96%，可视为主要资产类科目，该科目根据业务属性具体分项数据列示如下：

二级明细	2025 年末余额（万元）	占比情况	主要占比项说明
材料费用	2,531.39	7.56%	本科目负责归纳与生产试制产品相关的非 GMP 耗材
清洁消毒	463.86	1.39%	
租赁费	2,486.02	7.42%	本科目负责归纳与车间/实验室等生产相关的租赁面积
水电费	707	2.11%	
物业管理费	18.18	0.05%	
备品备件	67.15	0.20%	
设施设备维保费	425.49	1.27%	
危险废弃物处理	60.56	0.18%	

检测费	209.78	0.63%	
技术服务费	12,092.50	36.11%	本科目负责归纳普列威产品临床试验 CRO、SMO、临床中心等费用
工资社保公积金	10,388.90	31.02%	本科目负责归纳与试制产品相关的直接人力费用，如车间工人、实验室人员等
培训费	21.19	0.06%	
福利费	82.76	0.25%	
办公费	41.1	0.12%	
差旅费	282.73	0.84%	
市内交通费	7.17	0.02%	
运输费	434.68	1.30%	
折旧摊销	1,443.13	4.31%	
IT 信息维护	918.94	2.74%	
会议费	11.63	0.03%	
试制产品/直接材料	661.53	1.98%	
其他	134.64	0.40%	
合计	33,490.35		

二、主要负债类科目分项列示：

截止2025年末其他应付款余额总计6.46亿元，占总负债比例97.37%，可视为主要负债类科目，该科目根据债务类型具体分项数据列示如下：

债务类型	金额（万元）
业务类款项	102.30
南京新百体系内往来款项	64,531.71
总计	64,634.01

三、近三年资金投入情况：

近三年南京新百债权类资金投入南京丹瑞的总计1.98亿元，三年各投入情况如下：

金额单位：万元

投资方	资金类型	2023 年年 初账面资 金余额	2023 年 南京新百投 入	2024 年 南京新百投 入	2025 年 南京新百投 入	2025 年年 末账面资 金余额	总计三年投 入额（含有 期初）
南京新街口百货商店股份有限公司	债权类投资	11,322.34	2,769.36	8,197.69	8,869.44	109.35	31,049.48

四、资金用途

上述资金主要用于普列威在中国的临床试验项目。近三年资金的主要支出用途如下表所示：

资金使用项目	2023年	2024年	2025年	合计
CRO费用及其他技术外包服务	3,858.85	187.45	130.81	4,575.51
ESH运营	53.51	84.21	94.01	231.72
SMO 费用	144.76	78.00	78.00	300.76
办公费	16.43	69.14	9.79	95.36
采血排期	53.71	80.53	6.71	140.95
差旅费	62.95	397.68	303.59	764.23
检测相关服务费用	1,438.59	619.29	356.10	2,113.98
房租物业	620.94	779.07	802.87	2,202.88
耗材及试剂	475.93	449.13	514.38	1,439.44

人力费用	3,324.17	3,169.00	4,473.22	10,966.39
设备设施采购维护	637.19	132.83	133.56	903.58
实验室建设	4.42	200.00	132.86	337.28
水电费	166.80	208.02	161.19	536.02
信息化建设维护	157.13	99.53	66.37	323.03
研究药物费用	172.44	337.07	344.71	854.22
研究中心费用	605.19	424.48	90.74	1,120.41
招募费	2,813.88	415.37	105.56	3,236.41
招聘费	78.78	7.91	14.07	100.76
其他	76.46	77.09	106.01	259.56
合计	14,762.12	7,815.81	7,924.56	30,502.48

## 五、主要交易对方

近三年按照金额发生规模列出主要交易供应商名单如下：

金额单位：万元

	2023年	2024年	2025年	总计
海南省康养医学科技有限公司	7,257.60			7,257.60
上海京新生物医药科技有限公司	204.95	214.96	390.42	810.34
上药云健康益药药业（上海）有限公司	197.99	371.64	209.57	779.20
Dendreon Pharmaceuticals LLC	91.78	485.95	168.44	746.17
上海枫岳商贸有限公司	187.30	288.10	119.74	595.14
康龙化成（成都）临床研究服务有限公司	248.07	124.49	130.81	503.37
上海南迅商务投资顾问有限公司	55.13	55.13	220.50	330.75
徐州三胞医疗器械有限公司	306.00			306.00
上海药明津石医药科技有限公司	144.76	78.00	78.00	300.76
江苏飞银商务智能科技有限公司南京分公司	104.00	158.10		262.10
上海麦悦国际货物运输代理有限公司	59.82	81.99	94.86	236.68
上海惠如境装饰工程有限公司		200.00	30.00	230.00
山东省肿瘤防治研究院	55.65	133.06	30.20	218.91
上海东星科技进出口有限公司	51.29	109.67	56.44	217.40
复旦大学附属肿瘤医院	102.13	94.57	20.30	217.00
南京聘优人力资源管理有限公司	13.96	176.11	25.72	215.79
博力安特（上海）洁净科技有限公司	38.77	126.81	43.71	209.28
秦皇岛北戴河新区华是细胞生物技术有限公司			179.70	179.70
河南省肿瘤医院	52.31	78.78	34.23	165.31
南京鼓楼医院	65.28	93.72		159.01
恩富软件（中国）有限公司	70.34	55.51	15.26	141.11
上海喜鸿机电科技有限公司	44.28	42.00	28.00	114.28
北京健安仁和医药有限公司			109.52	109.52
湖南省肿瘤医院	2.63	61.95	36.34	100.92
上海源培生物科技股份有限公司	39.32	41.87	10.02	91.20
上海手递手供应链管理有限公司	12.47	70.65	4.05	87.17
上海南惠人力资源有限公司	33.35	34.18	8.44	75.97
彬谷科技（上海）有限公司	19.58	4.86	50.18	74.62
奥星衡迅生命科技（上海）有限公司	49.29	3.62	19.71	72.62
江苏省人民医院	65.53	0.31		65.84
上海喜克生物科技有限公司	3.30	21.98	37.18	62.46
浙江自贸区迈顺生物科技有限公司		19.08	33.92	53.00
总计	9,576.89	3,227.06	2,185.27	14,989.22

## 六、资金来源

南京丹瑞资金来源主要有销售业务、政府补贴以及南京新百的资金支持。

(2) 分项列示近三年研发项目的具体情况，包括项目名称、立项时间、拟投入金额、目前投入金额、研发进展及成果、资本化时点及判断依据，并说明形成的资产明细及金额等。

南京丹瑞的核心产品普列威（商品名：PROVENGE；通用名：Sipuleucel-T）自2020年8月获得国家药品审评中心（CDE）的临床试验默示许可后，在国内开启了首阶段的IND临床试验，又从2022年初开展关键注册III期临床研究至今，总投入项目资金3.74亿元，目前已完成受试者的招募工作，处于对受试者OS数据进行收集随访中。根据会计准则满足开发阶段资本化的条件，南京丹瑞的普列威产品在取得了FDA批准已在美国销售十年，引入中国后在技术可行性上是完全具备条件的；该产品主要治疗转移性去势抵抗性晚期前列腺癌患者，在国内拥有极高的市场需求，且已建成可供商业化生产的实验室车间，可满足未来商业化意图，因此满足开发阶段资本化的对应条件。

项目名称	立项时间	拟投入金额	目前投入金额	研发进展及成果	资本化时点及判断依据
PROVENGE 免疫细胞的研制检测和晚期前列腺癌治疗的临床试验	2020年5月6日	54,382.30	37,383.42	<p>IND 临床研究进展及成果：本研究共入组 51 例受试者，本研究是在中国受试者中进行的，结果显示 Sipuleucel-T 的安全性良好；其产品参数结果与美国注册研究结果基本一致。</p> <p>三期进展及成果：本研究共入组 140 例受试者，首例入组 2023 年 6 月 21 日，末例入组 2024 年 9 月 18 日，目前正处在研究随访阶段。</p>	<p>资本化时点：2021 年 11 月 判断依据：获得国家药品监督管理局药品审评中心临床试验默示许可，受理为号 CXSL2000098</p>

近三年研发投入形成资产明细及金额列示如下：

金额单位：万元

一级科目	二级明细	23 年发生数	24 年发生数	25 年发生数	合计
开发支出	材料费用	441.32	679.79	504.77	1,625.88
开发支出	清洁消毒	110.29	146.69	52.44	309.42
开发支出	租赁费	19.68	6.12	5.48	31.28
开发支出	水电费	180.48	182.19	103.74	466.41
开发支出	备品备件	19.92	6.48	4.79	31.19
开发支出	设施设备维保费	96.77	97.36	54.18	248.31
开发支出	危险废弃物处理	7.04	35.21	5.19	47.44
开发支出	检测费	36.01	39.41	45.56	120.98
开发支出	CRO 费用及其他技术外包服务	3,858.85	187.45	130.81	4,575.51
开发支出	SMO 费用	144.76	78.00	78.00	300.76
开发支出	临床中心相关服务费用	4,385.46	930.19	510.69	5,427.94
开发支出	工资社保公积金	2,109.18	2,180.63	1,710.61	6,000.42
开发支出	培训费	8.61	6.42	1.08	16.11

开发支出	福利费	18.56	24.39	2.83	45.78
开发支出	办公费	12.61	10.71	11.50	34.82
开发支出	差旅费	52.79	82.56	117.03	252.38
开发支出	市内交通费	0.80	2.50	1.16	4.46
开发支出	运输费	61.27	125.35	65.62	252.24
开发支出	折旧摊销	722.99	789.16	815.69	2,327.84
开发支出	IT 信息维护	90.97	85.82	41.01	217.80
开发支出	会议费	1.75	0.64	0.09	2.48
开发支出	试制产品/直接材料	178.13	349.48	48.42	576.03
开发支出	其他	28.01		134.41	162.42
合计	合计	12,586.25	6,046.52	4,445.10	23,077.87

## 二、关于其他财务信息

4. 关于应收账款和预付账款。公司2025年末应收账款账面余额14.41亿元，坏账准备余额2.06亿元。其中，组合4（其他组合）账面余额5.12亿元，逾期占比23.83%，坏账计提1460.05万元。2025年末预付账款余额6.62亿元，其中对NEW BARRIE (HK) LIMITED、Ally Honour Trading (HK) Limited预付账款余额分别为7591.12万元和4416.97万元。请公司：（1）补充披露组合4（其他组合）前五大应收账款余额客户名称、形成原因、账龄情况、逾期情况、客户资信状况、与交易规模是否匹配；（2）结合坏账计提政策、客户支付意愿及能力、逾期情况，说明相关坏账计提是否充分，是否符合企业会计准则；（3）补充披露公司与NEW BARRIE (HK) LIMITED、Ally Honour Trading (HK) Limited开展的全部项目，包括项目内容、合同主要条款、预付金额、结算方式、已结算的项目和金额、未结算的项目进度、期后履约进展，并说明预付款项余额的原因及合理性，相关预付款项是否流向控股股东及其关联方。请年审机构发表意见。

公司回复：

(1) 补充披露组合4（其他组合）前五大应收账款余额客户名称、形成原因、账龄情况、逾期情况、客户资信状况、与交易规模是否匹配；

前五大应收账款余额客户名称等详情如下：

金额单位：元

单位全称	金额	形成原因	账龄	坏账准备	逾期情况	客户资信状况	与交易规模是否匹配
Sunny Vast International PTE Ltd.	23,909,508.46	服务收入	4-5 年	9,563,803.38	逾期 3-4 年	未发现资信异常	匹配
江苏国药兴康科技发展有限公司	21,135,625.00	货款	2-3 年：12,602,600 4-5 年：8,533,025	4,673,470.00	逾期 1-2：17,602,600； 逾期 3-4 年：3,533,025	未发现资信异常	匹配
重庆仁恒养老服务服务有限公司	19,865,000.00	货款及服务款	2-3 年：18,422,684 3-4 年：1,442,316	2,274,963.20	逾期 2~3 年：11,060,764 逾期 3~4 年：8,804,236	未发现资信异常	匹配
中国人民财产保险股份有限公司	8,652,023.97	住院病人的商业保险	1 年以内	25,956.07	未逾期	未发现资信异常	匹配
连云港市海州区民政局	7,758,834.32	养老服务收入	1 年以内：3,163,341.98 1-2 年：4,595,492.34	239,264.64	信用期： 3,163,341.98 逾期 1 年： 4,595,492.34	未发现资信异常	匹配
<b>合计</b>	<b>81,320,991.75</b>			<b>16,777,457.29</b>			

(2) 结合坏账计提政策、客户支付意愿及能力、逾期情况，说明相关坏账计提是否充分，是否符合企业会计准则；

公司采用预期信用损失模型对组合4的应收账款计提坏账准备。该组合的账龄政策是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预测总结确定。期末应收账款坏账是通过编制应收账款逾期账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算得来。结合历史回款记录，判断其有支付意愿及偿付能力。截至报告期末，组合4中主要客户的信用状况未发生明显恶化。相关坏账计提符合会计准则。

(3) 补充披露公司与NEW BARRIE (HK) LIMITED、Ally Honour Trading (HK) Limited开展的全部项目，包括项目内容、合同主要条款、预付金额、结算方式、已结算的项目和金额、未结算的项目进度、期后履约进展，并说明预付款项余额的原因及合理性，相关预付款项是否流向控股股东及其关联方。请年审机构发表意见。

一、NEW BARRIE (HK) LIMITED (以下简称NEW BARRIE)

项目内容及合同主要条款：聘请NEW BARRIE为公司在东南亚启动无血清冻存培养基项目的国际化试点提供市场调研、政策咨询、项目寻找、相关方洽谈提供支持。主要约定公司向NEW BARRIE购买东南亚地区生物医药及脐血存储方向投资及收购咨询服务。

预付金额及结算方式：合同签署后，公司按照合同约定已向NEW BARRIE支付1,433.72万美元，NEW BARRIE于2024年初开始向公司提供香港以及东南亚地区的市场调研成果和发展前景研究等。公司依据咨询服务进度结算相关费用。

已结算的项目和金额：NEW BARRIE帮助公司调研香港及东南亚地区的无血清培养基市场现状研究分析与发展前景预测并出具相关报告，对东南亚、香港无血清培养基相关的产品、应用、市场规模等进行了详尽阐述，还对各知名制造商进行了介绍分析，有效涵盖了决策所需的核心议题，同时为公司在东南亚推进相关项目做出贡献。公司依据合同约定已确认费用368.72万美元，剩余预付款1,065万美元未结算，该剩余预付款含收购意向金及咨询服务等费用。

未结算的项目进度：剩余预付款项公司将按照公司战略继续推进，公司正在NEW BARRIE专业协助下积极推进相关事项。

期后履约进展：NEW BARRIE在此前工作成果的基础上，持续为公司东南亚生物医药业务战略规划提供支撑，双方已经约定南京新百拥有自主决策权，可根据公司的战

略需求和实施节奏选择要求 NEW BARRIE 交付目标股权，或根据未来实施的实际情况确定相应的款项的具体安排。公司将根据自身东南亚生物医药板块战略布局，尽快确定未来可能实施的战略落地方向，项目将依照双方签署的协议与备忘录推进。

## 二、Ally Honour Trading (HK) Limited (以下简称ALLY HONOUR)

合同条款及项目内容：聘请其作为东南亚“新脐带血项目”提供中介服务，根据其根据公司具体需求以及项目推进进度寻找相应中介机构完成具体事项，费用包含了①项目涉及的相关方的总体协调、谈判、各方洽谈、会务组织；②尽职调查、现场考察、项目评估；③市场调研、行业研究；④税务筹划；⑤方案设计等。

预付金额及结算方式：合同签署后，公司按照合同约定已向 ALLY HONOUR 支付 1,799.69 万美元，ALLY HONOUR 于 2023 年中开始协助公司新脐血项目的沟通事项和方案设计等。公司依据咨询服务进度结算相关费用。

已结算的项目和金额：ALLY HONOUR 为公司在新脐血项目上筹划收购方案并提供了相应报告，对项目进行了初步的探讨，对股权结构、所需资金及价格估算等进行了详细分析及阐释，基于业务特点与协同优势的基础上对项目的融资和尽调方案做出了分析与指导，对具体执行及时间进行了规划，帮助公司统筹尽调项目，涉及税筹方案、融资方案、以及尽调报告。同时为公司在东南亚推进相关项目作出贡献。根据以上成果，依据合同约定截止目前公司累计确认费用 1,187.78 万美元，尚有 611.91 万美元预付款未结算。

未结算的项目进度：剩余预付款按公司战略继续推进，公司正在 ALLY HONOUR 专业协助下积极推进上述事项。

期后履约进展：双方已经约定南京新百拥有自主决策权，可根据公司的战略需求和实施节奏选择要求 ALLY HONOUR 交付目标股权，或根据未来实施的实际情况确定相应的款项的具体安排。公司将根据自身东南亚生物医药板块战略布局，尽快确定未来可能实施的战略落地方向，项目将依照双方签署的协议与备忘录推进。

## 年审会计师意见：

### 1、核查程序：

- (1) 获取企业组合 4 对应的应收账款明细。
- (2) 获取前五名应收账款相关合同以及相关往来账确认依据。
- (3) 获取企业账龄分析资料，复核预期信用损失计提是否正确。

(4) 运用迁移率法，复核预期信用损失计提是否充分。

(5) 实地访谈预付账款相关的供应商，了解业务背景、成果交付情况、以及相关工作开展情况。

(6) 检查相关款项支付凭据，核对收款方是否与合同一致。

(7) 访谈管理层有关的业务安排，以及后续应对方案等。

(8) 查阅供应商相关资料，了解其股东、高管人员构成。

2、核查意见：(1)企业补充披露情况的应收账款组合 4 的信息符合实际情况，相关金额与企业交易规模相匹配。(2)企业应收账款预期信用损失计提充分，符合企业会计准则有关规定。(3)企业补充披露的 NEW BARRIE (HK) LIMITED 、Ally Honour Trading (HK) Limited 开展的全部项目情况符合实际，未发现相关预付款项流向控股股东及其关联方的情况。

5. 关于以公允价值计量的金融资产。年报显示，公司2025年末，其中私募基金余额 13.90亿元，公允价值变动-2.54亿元。请公司：(1)以列表形式披露各基金名称、GP和其他LP信息、公司和各LP投资金额、项目退出周期、最终投向的底层资产或标的项目，是否涉及关联共同投资或资金最终流向关联方；(2)说明各基金份额期末公允价值的具体计量方法及选取该方法的依据，并结合市场环境及被投项目经营情况，分析公允价值变动是否充分反映了相关资产的风险与价值变化。请年审机构发表意见。

公司回复：

(1)以列表形式披露各基金名称、GP和其他LP信息、公司和各LP投资金额、项目退出周期、最终投向的底层资产或标的项目，是否涉及关联共同投资或资金最终流向关联方；

名称	是否涉及 关联投资	GP	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	LP	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)
南京盈鹏惠康医疗产业投资合伙企业（有限合伙）	是	上海国泰君安好景投资管理有限公司	300	300	南京新街口百货商店股份有限公司	40,000	40,000
		南京盈鹏资产管理有限公司	500	500	三胞集团南京投资管理有限公司	60,000	60,000
					邦信资产管理有限公司	30,000	30,000
					长城资本管理有限公司	20,000	20,000
					横琴隆玺贰号投资中心（有限合伙）	106,000	106,000
					云南国际信托有限公司（代表云信智兴2016-254号单一资金信托）	200,000	200,000
					云南国际信托有限公司（代表云信智兴2016-262号单一资金信托）	100,000	100,000
					江西省汇云杰实业有限公司	15,000	15,000
					广州金融控股集团有限公司	20,000	20,000
					兴业国信资产管理有限公司	35,000	35,000
					中兵投资管理有限责任公司	30,000	30,000
南京盈鹏惠逸医疗产业投资合伙企业（有限合伙）	是	南京盈鹏资产管理有限公司	1		天津东富育康企业管理咨询中心（有限合伙）	99,900	99,900
		北京东富汇通投资管理中心（有限合伙）	1		三胞集团南京投资管理有限公司	6,660	6,660
					南京新街口百货商店股份有限公司	4,440	4,440
南京盈鹏惠莲医疗产业投资合伙企业（有限合伙）	是	南京盈鹏资产管理有限公司	1		三胞集团南京投资管理有限公司	4,080	3,102
		北京东富汇通投资管理中心（有限合伙）	1		南京新街口百货商店股份有限公司	2,720	2,068

					天津东富育康企业管理咨询中心（有限合伙）	61,200	46,530
上海勋创投资管理中心（有限合伙）	否	芜湖歌斐资产管理有限公司	500		上海歌斐鸿本投资中心（有限合伙）	1,500	1,500
		南京森益资产管理有限公司	500	100	上海歌斐鹏礼投资中心（有限合伙）	1,500	1,500
					张世高	2,000	2,000
					王宣懿	2,000	2,000
					丁晨	1,400	1,400
					杭州领慧投资管理有限公司	5,000	5,000
					南京新街口百货商店股份有限公司	5,000	5,000
					南京玖而瑞股权投资中心（有限合伙）	10,000	10,000
					龚红香	300	300
					朱小贤	300	300
安徽安银新百医疗健康产业投资中心（有限合伙）	否	安徽正泽股权投资有限公司	50		南京新街口百货商店股份有限公司	47,500	47,500
					安银资产管理（合肥）有限公司	2,450	-
新鲁大择生科（海南）私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	否	北京大择投资管理有限公司	70	10	山东省齐鲁干细胞工程有限公司	62,930	47,120
					深圳市南药科技有限公司	7,000	100
东方红海外系列基金	否	东方资产管理（香港）有限公司			世鼎香港	18,613.53	18,613.53
					因基金合规及保密性要求，其他投资人无法披露。		

以上主体中，南京盈鹏资产管理有限公司和三胞集团南京投资管理有限公司为公司控股股东三胞集团有限公司控股的关联方。

南京盈鹏蕙康医疗产业投资合伙企业（有限合伙）、南京盈鹏蕙逸医疗产业投资合伙企业（有限合伙）和南京盈鹏蕙莲医疗产业投资合伙企业（有限合伙）将根据三胞集团的债务处理情况确定后续退出方案，后续处理如涉及重大进展，将及时进一步履行信息披露义务。上海勋创投资管理中心（有限合伙）目前正在协商退出方案，如有进一步进展，将及时履行信息披露义务。

名称	项目退出周期	最终投向的底层资产或标的项目	底层资产持股比例
南京盈鹏蕙康医疗产业投资合伙企业（有限合伙）	2016年10月18日-2019年12月20日	中国脐带血库企业集团（CO集团）	65.43%
南京盈鹏蕙逸医疗产业投资合伙企业（有限合伙）	2016年10月18日-2030年9月26日	徐州市肿瘤医院	80%
南京盈鹏蕙莲医疗产业投资合伙企业（有限合伙）	2017年1月12日-2024年1月11日	上海凡迪基因科技有限公司	54.0021%
上海勋创投资管理中心（有限合伙）	2016年3月21日-2026年3月20日	德驭医疗管理集团有限公司	17.6465%
安徽安银新百医疗健康产业投资中心（有限合伙）	2020年7月15日-2027年7月14日	上海翡康健康管理咨询有限公司	99.91%
		苏州联讯仪器股份有限公司	249,970股
		安徽瑞新健康科技有限公司	99.99%
新鲁大择生科（海南）私募股权投资基金合作企业（有限合伙）	2022年3月10日-2029年3月9日	山东金砖生物科技有限公司	97.3047%
		新景智源生物科技（苏州）有限公司	1.6042%
		南京安柏瑞弘健康管理有限公司	8.0979%
		北京维元诊所有限公司	20.0000%
		上海得印科技有限公司	11.8125%

<p>东方红海外系列基金 基金行政管理人/托管人：中国农业银行股份有限公司香港分行</p>	<p>2025年4月15日-2027年4月14日</p>	<p>投资基金为主动管理型基金，具体投资产品/标的由投资经理基于基金发售备忘录以及时下市场机遇的判断而做出</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 根据基金的发售备忘录（Mutual Fund Memorandum）及相应投资组合的附录（Appendix）约定：</li> <li>• 投资组合的主要投资目标系通过投资于中低风险产品（包括但不限于固定收益证券、金融债务及债务相关证券、存款、存款凭证、固定利率及浮动利率投资证券、现金或其他货币市场工具（无论上市与否）），以寻求长期资本增值为目标的投资回报</li> <li>• 投资组合亦可审慎把握市场机遇，适时投资于风险投资、私募信贷、高收益固定收益证券及私募股权等高增长、高风险类资产。基金还需要建仓、策略调整，确保产品业绩和投资人利益，管理人可能主动调整股权资产的配置比例，以博取稳健的收益</li> </ul>
---	------------------------------	---

新鲁大择生科（海南）私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称新鲁大择）持有的南京安柏瑞弘健康管理有限公司系实际控制人袁亚非姐姐袁亚莉控制的公司，新鲁大择依据基金投资管理制度履行相关程序后投资200万元人民币。除此以外，其他底层资产不存在关联方。袁亚涛系实际控制人袁亚非的堂兄，其担任上海翡康健康管理咨询有限公司控股子公司湖南省颐康产业园发展有限公司的经理、董事、法定代表人，系安徽安银新百医疗健康产业投资中心（有限合伙）投资上海翡康健康管理咨询有限公司后发生，投资时并非为关联方。

(2) 说明各基金份额期末公允价值的具体计量方法及选取该方法的依据，并结合市场环境及被投项目经营情况，分析公允价值变动是否充分反映了相关资产的风险与价值变化。请年审机构发表意见。

一、基金份额的具体计量方法及选择依据

序号	基金名称	2025年12月31日基金份额公允价值 (万元)	计量方法	依据
1	南京盈鹏蕙康医疗产业投资合伙企业(有限合伙)	35,037.78	资产基础法	底层资产采用市场法
2	南京盈鹏蕙逸医疗产业投资合伙企业(有限合伙)	0	资产基础法	底层资产采用市场法
3	南京盈鹏蕙莲医疗产业投资合伙企业(有限合伙)	0	资产基础法	底层资产采用市场法
4	上海勋创投资管理中心(有限合伙)	6,966.66	资产基础法	底层资产采用市场法
5	安徽安银新百医疗健康产业投资中心(有限合伙)	32,442.05	资产基础法	底层资产依据经营情况分别采用净资产份额法和市场法
6	新鲁大择生科(海南)私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	47,086.87	资产基础法	底层资产采用市场法
7	东方红海外系列基金	17,474.65	市价法	基于市价法进行基金份额的净值计算

南京新百所投资的私募基金是为对外投资获得投资收益，本身并无其他业务及收入来源。历史年度未能享受稳定分红，也无法提供未来收益预测，故不适合采用收益法进行估值；市场上也无法找到合伙企业上市公司及交易案例，故无法使用市场法进行估值。南京新百提供了合伙企业的合伙协议、历史年度及基准日的审计报告或财务报表及实体公司基准日时的报表或审计报告。评估人员根据南京新百提供的相关资料，结合了解到的被投资单位的实际情况和通过公开市场查询的信息，运用资产基础法对基准日时合伙企业合伙人权益进行估值。对底层资产，根据具体公司经营情况、资料取得情况分别采用不同的方法评估。

二、底层资产价值的确定

主要底层资产情况如下：

基金	底层资产	基金公司所占比例对应的底层资产公允价值(万元)	估值方法	经营情况
南京盈鹏蕙康医疗产业投资合伙企业（有限合伙）	中国脐带血库企业集团（C0集团）65.4%的股权	831,419.00	市场法（上市公司比较法）	C0集团直接控制了北京、广东和浙江省的脐带血库，并在山东脐带血库占有24%股权，同时持有新加坡康盛人生（Cordlife）10.1%股权，主要从事脐带血造血干细胞储存服务。
南京盈鹏蕙逸医疗产业投资合伙企业（有限合伙）	徐州市肿瘤医院有限公司80%的股权	76,328.00	市场法（上市公司比较法）	徐州市肿瘤医院有限公司是淮海经济区唯一一所三级甲等肿瘤医院。医院目前占地1.73万平方米，建筑面积6.37万平方米，拥有CT、核磁、PET、直线加速器等万元以上的先进诊疗设备300余台，开放床位1,189张。
南京盈鹏蕙莲医疗产业投资合伙企业（有限合伙）	上海凡迪基因科技有限公司54%股权	12,420.00	市场法（上市公司比较法）	上海凡迪聚焦生殖健康（如无创产前胎儿DNA筛查/NIPS、单基因遗传病检测、PGS/PGD）、肿瘤精准医疗（用药指导、早筛）和大众健康管理（药物基因组学、营养代谢检测），提供检测服务与试剂盒。
上海勋创投资管理中心（有限合伙）	德驭医疗管理集团有限公司17.6465%股权	38,540.00	市场法（上市公司比较法）	德驭医疗管理集团有限公司是长三角中大型民营医疗集团，以综合医院为核心，康复为特色，覆盖社区与互联网医院，靠并购+集团化运营快速扩张。
安徽安银新百医疗健康产业投资中心（有限合伙）	上海翡康健康管理咨询有限公司99.9147%股权	9,363.86	资产基础法	控股的湖南省颐康产业园发展有限公司主要经营范围为机构养老服务 and 远程健康管理服务。参股的北京妙医佳健康科技集团有限公司是一家以健康行为大数据和人工智能为基础的健康科技公司，目前北京妙医佳处于业务转型期。
	苏州联讯仪器股份有限公司249,970股	2,046.75	依据发行公告确定每股价格为81.88元	通过嘉兴凯烁安明股权投资合伙企业（有限合伙）持有苏州联讯仪器股份有限公司249,970股，截止至2026年6月3日，苏州联讯仪器股份有限公司的收盘价为每股2,004.00元，该部分公司股权公允价值合计人民币 50,093.99 万元。
	安徽瑞新健康科技有限公司99.99%股权	21,947.81	市场法（上市公司比较法）	从事细胞技术的研发与应用，并拥有细胞产业基地，以细胞产业基地为抓手，向上游整合干细胞采集、细胞组织库等资源端，向下游对接细胞治疗药物等创新技术的临床前研究，通过统一规划布局，整合细胞产业上下游产业链，实现相关科技推广。
新鲁大择生科（海南）私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	山东金砖生物科技有限公司97.3047%股权	42,976.51	市场法（近期融资法）	是一家以科学研究和技术服务业为核心，聚焦UCB-NK细胞、UCB-DC细胞研发及制备以及细胞治疗领域相关产品产业化、临床应用的创新型企业。UCB-NK项目，具有2项发明专利，已启动针对泛实体瘤的IND申报工作，有望在20个月内获批IND。目前公司已取得两个三甲医院的伦理批文，持续开展IIT临床研究。现入组患者共计12名，包括6名肺癌、3名胃癌、1名结肠癌、1名卵巢癌和1名（全子宫+双输卵管）平滑肌肿瘤。

				UCB-DC项目，已申请相关专利两项。完成临床前药效学及安全性评价，正在组织开展针对胰腺癌的IIT临床研究。
	新景智源生物科技（苏州）有限公司1.6042%股权	1,200.00	市场法（近期融资法）	新景生物成立于2020年9月，主营TCRT细胞免疫治疗，主要适应症是实体肿瘤，目前处于IIT临床阶段。
	南京安柏瑞纭健康管理有限公司8.0979%股权	138.39	市场法（上市公司比较法）	向客户提供检测类（免疫力检测、肿瘤超早期筛查服务、衰老检测）、存储类（免疫细胞存储、围产期干细胞存储、组织干细胞存储）、干预类（脐带间充质干细胞、NK 细胞、外周全血免疫细胞 PBMC）、医疗类（临床级 PRP、细胞外泌体、细胞因子、多肽类产品）、健康管理类（肿瘤预防、肿瘤康复、遗传病预测、慢性病管理、衰老管理、生活习惯管理、面部及形体年轻化管理等）服务。
	北京维元诊所有限公司20%股权	218.00	市场法（上市公司比较法）	专注精准医疗下的疾病预防与抗衰医学服务，结合系统生物学下的精准医疗技术，引进美国、欧洲等国际先进的预防性诊疗理念，融合临床医学、功能医学、自然医学、免疫预防学等，建立整体医学慢性病治疗、亚健康调理及医学抗衰老三大维度的全生命周期健康管理生态体系。
	上海得印科技有限公司 11.8125%股权	2,362.50	市场法（近期融资法）	主要业务围绕以人工智能和机器人技术为核心的智能照护产品和服务展开，目前已研发成功并测试两款产品：智能无人驾驶全避障轮椅机器人和二便智能护理机器人。
东方红海外系列基金	中低风险产品（包括但不限于固定收益证券、金融债务及债务相关证券、存款、存款凭证、固定利率及浮动利率投资证券、现金或其他货币市场工具（无论上市与否）），以寻求长期资本增值为目标的投资回报；投资组合亦可审慎把握市场机遇，适时投资于风险投资、私募信贷、高收益固定收益证券及私募股权等高增长、高风险类资产。	17,474.65	基金管理人采用市价法核算基金份额净值	东方红基金为主动管理基金，具体投资产品/标的由投资经理基于基金发售备忘录以及时下市场机遇的判断而做出。基金管理人为东方资产管理（香港）有限公司（以下简称东方资管香港）是东证国际金融集团有限公司于中国境外专业从事资产管理业务的全资附属公司。东方资管香港是香港证监会的注册持牌法团（CENo. :AVH864），持有就证券提供意见（第4类）及提供资产管理（第9类）的受规管活动牌照，拥有专业研究团队，丰富的国际金融及海外资产管理经验。截至2025年12月31日，东方资管香港总管理规模117亿港元，其中东方红海外系列基金规模超25亿港元。

### 三、公允价值变动是否充分反映了相关资产的风险与价值变化

私募基金份额为非交易性权益工具投资，公司初始即指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（其他权益工具投资），持有目的为长期战略配置、获取长期收益，非短期交易获利，符合《企业会计准则第 22 号》相关规定。

公允价值层级由独立第三方评估机构按照《私募投资基金非上市股权投资估值指引》要求，对于正常经营的底层资产公司，采用市场法进行评估；对于经营不佳的底层资产按照净资产份额进行计算。

公允价值变动的方向与幅度，与基金底层资产价值变化及风险水平变动匹配，能够充分、公允反映相关资产的价值波动与风险变化，计量结果审慎、合理。

### 年审会计师意见：

#### 1、核查程序

- （1）获取相关基金协议，企业内部决策程序。
- （2）了解基金对外投资情况。获取底层资产相关资料。
- （3）获取基金份额相关权属证明文件。
- （4）了解企业对相关基金公允价值确定的会计政策。
- （5）了解评估机构独立性和专业胜任能力。
- （6）与评估师沟通基金公允价值评估的方法，基本假设。
- （7）复核评估师相关工作底稿。
- （8）检查市场法确定资产公允价值的相关市价、对标样本，分析市场法定价合理性。

#### 2、核查意见

- （1）公司补充披露的相关资料符合实际情况。
- （2）公司期末基金公允价值确定委托第三方进行了评估，公允价值确定合理，相关公允价值变动会计处理合理。
- （3）新鲁大择生科（海南）私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称新鲁大择）持有的南京安柏瑞弘健康管理有限公司系实际控制人袁亚非姐姐袁亚莉控制的公司，新鲁大择依据基金投资管理制度履行相关程序后投资200万元人民币

。除此以外，其他底层资产不存在关联方。袁亚涛系实际控制人袁亚非的堂兄，其担任上海翡康健康管理咨询有限公司控股子公司湖南省颐康产业园发展有限公司的经理、董事、法定代表人，系安徽安银新百医疗健康产业投资中心（有限合伙）投资上海翡康健康管理咨询有限公司后发生，投资时并非为关联方。

6. 关于投资性房地产。年报披露，公司2025年末投资性房地产余额7.82亿元，采用成本计量模式计量，本期折旧摊销2338.76万元，未发生减值。请公司：（1）投资性房地产的具体构成和主要信息，包括但不限于坐落地点及使用面积，并结合公司持有意图、后续安排及实际执行情况，说明将该房屋、建筑物确认为投资性房地产的依据及合理性；（2）投资性房地产报告期内相关租金收入及其利润贡献程度，报告期内未计提减值的原因及合理性。请年审机构发表意见。

公司回复：

（1）投资性房地产的具体构成和主要信息，包括但不限于坐落地点及使用面积，并结合公司持有意图、后续安排及实际执行情况，说明将该房屋、建筑物确认为投资性房地产的依据及合理性。

投资性房地产构成及主要信息：

房屋、建筑物名称	坐落地点	使用面积（㎡）	持有意图	租金收入（万元）	利润贡献（万元）
南京中心写字楼	南京市中山南路1号	78,610.14	收取租金	5,814.80	4,704.50
汇方广场	上海市杨浦区宁国路111号	20,257.25	收取租金或资产增值后转让	1,458.86	65.99
合计	/	98,867.39	/	7,273.66	4,770.49

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》规定，为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，计入投资性房地产核算。公司持有的两处房屋建筑物，南京中心写字楼持有目的为收取租金，汇方广场持有目的为收取租金或资产增值后转让，收取的租金全部流入公司，确认为投资性房地产符合会计准则相关规定。

（2）投资性房地产报告期内相关租金收入及其利润贡献程度，报告期内未计提减值的原因及合理性。

公司投资性房地产后续计量一贯采用成本模式，按历史成本计提折旧/摊销，会计政策保持连续、合规。成本模式计量的投资性房地产，仅在存在明确减值迹象时，才需要进行减值测试、估算可收回金额；并非必须定期评估、做盈利预测。

宏观及市场层面，南京中心写字楼位于南京市市中心新街口地区，汇方广场位于上海市杨浦区，两区域的经济环境、房地产市场及租赁市场运行平稳，周边同类物业的租金水平和成交价格未出现持续、大幅下跌。

资产使用层面，南京中心写字楼出租率维持在75%左右，租金水平稳定，无长期空置、闲置、终止出租的情况；汇方广场出租率稳定在50%以上，核心客户合作稳定，租赁合同均正常履行，现金流稳定。

资产实物层面，南京中心写字楼、汇方广场两处物业维护保养到位，物理状态良好，资产结构安全、设施设备完好，具备持续出租创收的能力，不存在因物理损耗或技术陈旧而导致的经济价值减损。

政策与外部风险层面，两处物业均未涉及拆迁规划、环保限制、区域规划调整等对价值产生重大不利影响的政策变化，亦无相关诉讼、纠纷或重大安全隐患。外部法律与政策环境稳定，有利于资产价值的持续保持，排除了因外部风险导致资产价值下降的可能。

综上，南京中心写字楼、汇方广场不存在明显减值迹象，本报告期不计提投资性房地产减值准备，符合企业会计准则规定，会计处理公允、合理。

## 年审会计师意见：

### 1、核查程序

- (1) 检查投资性房地产的历史成本资料
- (2) 复核投资性房地产折旧计提是否正确
- (3) 获取投资性房地产相关合同以及租金收取情况
- (4) 现场查看资产状况
- (5) 查验投资性房地产的权属证明
- (6) 分析投资性房地产是否存在明显减值迹象。

### 2、核查意见：

- (1) 公司投资性房地产相关补充信息符合实际情况。
- (2) 公司投资性房地产运营良好，无减值迹象。

南京新街口百货商店股份有限公司  
董事会  
2026年6月25日