

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对  
《关于对昆吾九鼎投资控股股份有限公司业绩预告事项的问询函》的回复

上海证券交易所上市公司管理一部：

北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“我们”)于2026年2月4日收到昆吾九鼎投资控股股份有限公司转来的贵部《关于对昆吾九鼎投资控股股份有限公司业绩预告事项的问询函》(上证公函【2026】0365号)(以下简称“问询函”),按照问询函的要求,对问询函中涉及会计师的相关问题回复如下:

一、关于收入确认。公告显示,公司2025年前三季度营业收入为1.32亿元,同比下滑30.55%,四季度单季度营收预计1.88亿元至2.18亿元,同比增长27.89%至48.30%,占全年营收比例近6成。请公司:(1)分业务列示2025年全年及第四季度的营业收入具体构成、对应金额、同环比变动、收入确认政策及变化、毛利率及同比变化、回款情况等,并结合公司所处行业变化和同行业可比公司情况等,说明公司第四季度营业收入大幅增长的原因及合理性,以及收入确认政策是否符合《企业会计准则》相关规定;(2)列示2025年全年及第四季度营业收入中关联交易的具体情况,包括但不限于关联方、合同主要内容及金额、收入确认金额、时点及依据、毛利率、应收账款和期末及期后回款情况,并结合合同类型非关联交易的情况说明在上述方面是否存在明显差异、结合公司主营业务和关联交易背景说明相关交易是否具备商业实质。(3)补充披露营业收入扣除项目及其具体情况,并逐条比照《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号—业务办理》第七号《财务类退市指标:营业收入扣除》有关规定,说明公司是否存在应扣除收入未按规定扣除的情况。

公司答复：（一）分业务列示 2025 年全年及第四季度的营业收入具体构成、对应金额、同环比变动、收入确认政策及变化、毛利率及同比变化、回款情况等，并结合公司所处行业变化和同行业可比公司情况等，说明公司第四季度营业收入大幅增长的原因及合理性，以及收入确认政策是否符合《企业会计准则》相关规定。

1、分业务列示的 2025 年度及第四季度数据

单位：万元

业务构成	收入构成	收入金额及同环比变动						收入确认政策是否发生变化	毛利率及同比变动				回款情况							
		2025 年度		2025 年第四季度					2025 年度		2025 年第四季度		2025 年度			2025 年第四季度				
		收入	同比变动	收入	占全年对 应业务收 入比例	同比变动	环比变动		毛利率	毛利率同 比变化	毛利率	毛利率 同比变 化	当期回款	应收款项	期后回款	截止披露 日尚未回 款	当期回款	应收款项	期后回款	截止披露 日尚未回 款
私募 业务	管理报酬	11,281.28	-19.62%	6,622.47	58.70%	13.10%	89.29%	否	不适用	不适用	不适用	不适用	10,833.43	1,124.72	1,018.86	105.86	5,920.65	1,099.18	1,018.86	80.31
	管理费	121.06	-31.08%	21.85	18.05%	0.17%	-60.91%						88.97	39.35	-	39.35	10.75	12.42	-	12.42
	投顾费	1,852.23	4.94%	1,047.17	56.54%	151.98%	1300.47%						1,763.37	200.00	200.00	-	910.00	200.00	200.00	-
	私募业务小计	13,254.57	-17.03%	7,691.50	58.03%	22.22%	111.93%						12,685.77	1,364.07	1,218.86	145.21	6,841.39	1,311.60	1,218.86	92.73
房地 产业 务	房产销售	7,436.82	-55.27%	1,310.55	17.62%	-82.76%	53.26%	否	18.94%	-6.36%	18.89%	4.53%	8,081.51	-	-	-	984.36	-	-	-
	房产租赁	411.46	-9.71%	129.66	31.51%	23.22%	38.03%		不适用	不适用	不适用	不适用	478.51	-	-	-	136.14	-	-	-
	房地产业务小计	7,848.28	-54.05%	1,440.21	18.35%	51.76%	51.76%		8,560.02	-	-	-	1,120.50	-	-	-	-	-	-	
建筑 施工 业务	销售材料	341.42	不适用	169.26	49.58%	不适用	-1.68%	否	2.95%	不适用	3.00%	不适用	-	385.81	136.17	249.64	-	191.27	136.17	55.10
	建筑施工	12,162.37	1618.52%	11,072.73	91.04%	1464.56%	2387.01%		4.65%	-1.21%	4.81%	-1.06%	2,026.43	11,497.88	3,515.36	7,982.52	1,301.28	10,794.99	3,515.36	7,279.63
	建筑业务	12,503.79	1666.77%	11,241.99	89.91%	1488.48%	1720.91%		4.60%	-1.26%	4.78%	-1.08%	2,026.43	11,883.69	3,651.53	8,232.16	1,301.28	10,986.26	3,651.53	7,334.73

小计																		
总计	33,606.64	-0.46%	20,373.70	60.62%	-0.76%	292.12%				23,272.22	13,247.76	4,870.39	8,377.37	9,263.17	12,297.86	4,870.39	7,427.47	

说明：a、“当期回款”列示数据为 2025 年度或 2025 年第四季度已确认收入中已回款金额（含税）。

b、“应收款项”列示数据为截止 2025 年度或 2025 年第四季度末应收账款余额。

c、“期后回款”列示数据为期末应收账款在报告日至本回复函公告日之间的回款金额，期后回款时间截至 2026 年 3 月 12 日，下同。

d、“截止披露日尚未回款”列示数据为期末应收账款在截止本回复函披露日尚未回款的金额。

e、私募业务成本端多为人员薪酬、运营管理等期间费用，无对应直接成本与收入配比核算，因此该业务不适用毛利率核算指标；房屋租赁业务亦同。

f、建筑材料业务 2024 年度无收入，因此不适用同比变动数据。

## 2、公司第四季度营业收入大幅增长的原因及合理性

### （1）私募业务管理报酬收入四季度大幅增加

根据公司私募业务管理报酬收入的确认过程，该收入的确认主要与在管基金收到项目回款的情况及分配进度（出具协商一致的分配通告函）相关。

管理报酬源自于基金超额收益，但是否能够确认管理报酬及确认管理报酬的金额和时点等需同时受到基金回款和基金分配约定这两个因素影响。基金回款是基金向 LP 分配本金或收益、向管理人分配管理报酬（若有）的先决条件；而基金分配约定（包括但不限于合伙协议的约定、测算是否满足管理报酬计提条件、分配方案与 LP 充分沟通达成一致、正式出具分配通告函等）则是决定是否能够确认管理报酬、管理报酬的收取金额和时点的关键因素。

简而言之，基金收到项目回款，仅系基金的现金流入而非收益。基金收到回款后形成可供分配资金，公司作为基金管理人，对在管基金逐一依据基金相应的分配约定对基金制定分配方案，分配方案主要包括围绕可供分配资金测算分配 LP 的本金或收益、测算是否满足管理报酬的计提条件，制定的分配方案需与基金 LP 充分沟通并达成一致意见，方可正式出具分配通告函，以此作为分配生效的核心前提，公司最终依据分配通告函载明的金额、时点收取并确认管理报酬。公司确认管理报酬后，需依据合伙协议的条款及会计准则，

确认收入或合同负债。

2025 年各季度管理报酬收入及在管基金回款数据如下：

季度	管理报酬收入金额(万元)	基金收到回款金额(万元)	同比变动	环比变动	占全年回款比例
1 季度	-	1,689.08	-95.94%	-94.77%	1.52%
2 季度	1,160.14	48,381.91	13.54%	2764.39%	43.58%
3 季度	3,498.66	8,218.15	-73.47%	-83.01%	7.40%
4 季度	6,622.47	52,735.18	63.25%	541.69%	47.50%

2025 年第四季度管理报酬收入同比大幅增加，一方面源于当季公司在管基金收到项目回款，且相关基金大多在当季即和 LP 沟通一致，完成了分配方案的制定及分配；另一方面，2025 年第四季度以前，公司在管基金已收到但尚未完成分配的项目回款中，部分于 2025 年第四季度与 LP 沟通一致并完成了分配方案的制定及分配，相关基金满足了管理报酬收入确认条件，对应当季确认管理报酬收入。具体案例情况可参见下文“二、关于具体业务-（二）-2-（1）公司 2025 年度收入前五大基金情况”的回复内容。

公司私募业务全年项目退出情况与行业整体环境存在一定相关性，且与公司自身经营状况相关；而分季度管理报酬的实现，主要与当季度实际项目退出进度、基金当期实际回款情况及基金分配进度相关。

#### （2）建筑施工业务收入四季度大幅增加

公司建筑施工业务于 2024 年下半年开展，截止 2025 年上半年，建筑业务主要集中于资质申办与升级、专业团队组建、行业资源对接及市场开拓等基础准备工作，因此前期并未形成规模收入。根据行业特性与项目周期影响：公司建筑施工业务通常遵循“准备—签约—开工—验收—结算”流程。自 2025 年下半年，前期市场拓展成效显现，项目陆续签约并进场施工（公司 2025 年度累计合同签订 19 个，签约金额 25,277.67 万元，2025 年四季度签约 12 个，签约金额 12,172.41 万元）；至第四季度，多数项目已完成一定工程

量，根据公司建筑施工业务收入的确认政策（详见下文第3点），满足收入确认条件，推动该季度营业收入大幅增加。预计于2026年开始各季度相对稳定。2025年度各项目收入确认、履约进度及回款情况如下：

单位：万元

项目全称	开工日期	预计竣工日期	合同签订时间	合同金额	完工进度 (%)	2025 年全 年收入 (含 税)	2025 年全 年收入 (不 含税)	2025 年第四 季度收入 (不 含税)	累计确认 收入 (不含 税)	2025 年全 年回款	2025 年第四 季度回款	交易背景	合同约定的付款条件	期后回款 金额	累计回款率 (收入含 税)	回款分析
昌吉州木垒县 40 万千瓦风光 储项目 20 万 千瓦光伏 PC 总承 包工程光伏区 施工	2025/10/9	2026/6/30	2025/10/9	3,024.29	84.93	2,568.45	2,356.37	2,356.37	2,356.37	855.63	855.63	专业分包	按月支付已完工程量的 70%； 工程全部完工付至 80%； 完成竣工结算付至 95%； 剩余 5%作为质保金。	455.42	51.04%	根据合同约定，进度款支付比例可依据发包人资金状况进行调整。受近几年建筑行业下行影响，发包人资金统筹压力增大，实际按当前的资金能力支付，导致收款比例暂低于常规进度。
昌九客专和北 二环二期东湖 段安置房建设 项目	2025/8/18	2026/6/30	2025/8/18	5,594.86	38.97	2,059.69	1,889.62	1,745.04	1,889.62	-	-	总包	按月支付已完工程量的 80%； 工程全部完工并 完成竣工结 算付至 97%； 剩余 3%作为 质保金。	640.00	31.07%	公司作为总承包单位，因政府财政资金紧张和审批流程及春节前集中付款排期的影响，导致产值对应的进度款回款未达预期，政府正在积极筹措资金支付我方款项。
泰和县天湖山 生态保护与旅 游发展建设项 目	2025/7/1	2026/6/30	2025/3/27	3,680.51	52.99	1,950.31	1,789.27	1,789.27	1,789.27	130.00	130.00	专业分包	按月支付已完工程量的 80%； 工程全部完工付至 85%； 完成竣工结算付至 97%； 剩余 3%作为 质保金。	162.00	14.97%	由于政府主管领导更换及审批流程原因，导致产值对应的进度款回款未达预期，公司正积极和政府沟通尽快支付我方款项。

大亚湾区第六中学项目安装及室外工程专业分包合同	2025/9/1	2026/4/30	2025/5/6	1,980.70	88.95	1,761.85	1,616.37	1,616.37	1,616.37			专业分包	按月支付已完工程量的 80%； 工程全部完工付至 85%； 完成竣工结算付至 97%； 剩余 3%作为质保金。	672.00	38.14%	因政府资金紧张未能按时拨付进度款给总包单位，导致总包单位也未能及时支付我方分包工程款，政府正积极筹措资金支付工程进度款项。
鄂州市临空经济区 2025 年度耕地占补平衡、增减挂钩项目土地整治工程	2025/10/5	2026/1/20	2025/10/2	1,417.22	68.73	974.00	893.58	893.58	893.58			专业分包	按月支付已完工程量的 70%； 工程全部完工付至 80%； 完成竣工结算付至 97%； 剩余 3%作为质保金。	524.00	53.80%	因政府资金紧张未能按时拨付进度款给总包单位，导致总包单位也未能及时支付我方分包工程款，政府正积极筹措资金支付工程进度款项。
大亚湾机器人产业园项目（11~13 栋、地下室）装饰装修工程	2025/6/15	2026/1/31	2025/5/15	935.58	86.07	805.24	738.75	695.28	738.75	265.58	253.58	专业分包	按月支付已完工程量的 70%； 工程全部完工付至 80%； 完成竣工结算付至 97%； 剩余 3%作为质保金。	309.51	71.42%	回款正常
惠州市鸿禧府项目零星工程项目安装工程	2025/3/25	项目停工， 复工时间不 明	2025/3/18	855.95	63.64	544.72	499.74	1.38	499.74	350.85		专业分包	按月支付已完工程量的 80%； 工程全部完工付至 85%； 完成竣工结算付至 97%； 剩余 3%作为质保金。		64.41%	回款进度略低于协议约定，正积极和业主方沟通尽快支付。
大亚湾西区横塘城中村改造项目(三标段)邻里中心土石方工程	2025/4/25	2025/12/31	2025/4/18	470.61	100.00	470.61	431.75	68.71	431.75	135.30	17.30	专业分包	按月支付已完工程量的 80%； 工程全部完工付至 85%； 完成竣工结算付至 97%； 剩余 3%作为质保金。	70.00	43.62%	政府资金在春节前优先拨付给了正大面积开工建设的大亚湾西区横塘城中村改造工程一、二标段高层住宅区，导致公司所在的三标段邻里中心区工程款支付略有延迟，待政府后续建设资金到位，将补齐

																	欠付我方进度款。
乐昌市梅花镇乡村振兴示范带项目（国道240及国道535沿线示范建设）一期（第二阶段）	2025/10/1	2026/4/30	2025/10/1	708.52	61.40	435.04	399.12	399.12	399.12			专业分包	按月支付已完工程量的 80%； 工程全部完工并完成竣工结算付至 97%； 剩余 3%作为质保金。	67.13	15.43%		公司作为专业分包单位，工程款需经总包单位、业主审批后，再提交财政局审核；政府财政资金紧张，导致产值对应的进度款回款未达预期，政府正在积极筹措资金支付我方款项。
惠州邻里中心公区精装修专业分包项目	2025/9/30	2026/4/30	2025/9/1	604.39	47.78	288.76	264.92	264.92	264.92	20.00	20.00	专业分包	按月支付已完工程量的 80%； 工程全部完工付至 85%； 完成竣工结算付至 97%； 剩余 3%作为质保金。	74.00	32.55%		政府资金在春节前优先拨付给了正大面积开工建设的大亚湾西区塘横城中村改造工程一、二标段高层住宅区，导致公司所在的三标段邻里中心区工程款支付存在延迟，待政府后续建设资金到位，将补齐欠付我方进度款。
滕王阁老街旧改项目屋顶保温专业分包工程	2025/11/13	2026/5/1	2025/12/30	558.57	51.15	285.71	262.12	262.12	262.12			专业分包	按月支付已完工程量的 80%； 工程全部完工并完成竣工结算付至 98.5%； 剩余 1.5%作为质保金。	288.00	100.80%		该项目 2025 年产值为 310 万元，依据合同约定付款比例，本年度应付工程款为 248 万元。因临近春节，为保障下游供应商工程款支付及农民工工资发放，维护社会稳定，经与甲方友好沟通，同意多支付我方工程款 40 万元。该款项属

																		于合同约定范围内的工程款,并非额外支出,仅为支付时间提前。截止回函日,我方累计收到工程款288万元。回款正常。
财大宿舍花鸟市场旧改项目	2025/11/22	2026/3/10	2025/11/6	429.65	59.05	253.69	232.74	232.74	232.74			专业分包	1 土方工程付款方式: 春节前不支付任何款项; 春节后,按月支付已完工程量的50%; 工程全部完工付至80%; 完成竣工结算付至100%; 2 桩基工程付款方式: 桩基工程全部退场后,支付至合同价款的70%; 完成竣工结算付至90%; 余款在结算办理完毕之日起三个月后一次性无息付清。	142.98	56.36%		回款正常	
中铁云岫项目工程总承包项目防水工程专业分包工程	2025/10/10	2026/12/31	2025/10/10	1,065.79	22.79	242.84	222.79	222.79	222.79			专业分包	按月支付已完工程量的70%; 工程全部完工并竣工结算付至97%; 剩余3%作为质保金。		0.00%		甲方资金紧张,但在合同约定的宽限期内。	
佛冈县老旧小区改造之县城雨污分流综合治理工程(二期)分包工程	2025/11/10	2026/7/30	2025/11/5	1,437.04	15.30	219.88	201.72	201.72	201.72			专业分包	按月支付已完工程量的70%; 工程全部完工付至80%; 完成竣工结算付至97%; 剩余3%作为质保金。		0.00%		公司作为专业分包单位,因政府财政资金紧张和审批流程及春节前集中付款排期的影响,导致产值对应的工程款支付进度晚于合同约定。目前总包单位中建四局已申报	

																资金付款计划，正在积极跟进回款中，近期预计回款 30.2 万；公司已按总包单位及当地财政要求开设监管账户。
乐昌市九峰镇“花果世界”山水人家美丽乡村廊线三廊片建设项目	2025/10/2	2026/4/30	2025/10/2	759.87	16.56	125.84	115.45	115.45	115.45	-	-	专业分包	按月支付已完工程量的 80%； 工程全部完工并完成竣工结算付至 97%； 剩余 3%作为质保金。	45.00	35.76%	公司作为专业分包单位，工程款需经总包单位、业主审批后，再提交财政局审核；政府财政资金紧张，导致产值对应的进度款回款未达预期，政府正在积极筹措资金支付我方款项
资溪县马头山镇乡村振兴建设工程项目室外工程	2025/10/13	2026/5/1	2025/10/11	330.60	34.92	115.45	105.92	105.92	105.92	-	-	专业分包	按月支付已完工程量的 80%； 工程全部完工付至 85%； 完成竣工结算付至 97%； 剩余 3%作为质保金。	22.00	19.06%	受业主方年底内部资金紧张及审批流程延长及春节前集中付款排期的影响，导致产值对应的工程款支付进度晚于合同约定。目前业主已支付 22 万，剩余款项已明确纳入其近期资金计划，正在积极跟进回款中
福清御冠生物技术开发有限公司年冷藏加工各类食品 50 万吨室外附属工程	2025/11/3	2026/4/30	2025/11/1	1,017.00	10.93	111.11	101.94	101.94	101.94	51.77	51.77	专业分包	按月支付已完工程量的 80%； 工程全部完工付至 85%； 完成竣工结算付至 95%； 剩余 5%作为质保金。	43.32	85.58%	回款正常
广信区项目二期 1、2、3#地块	2024/10/20	2025/1/27	2024/10/20	815.22	100.00	43.80	40.19	-	747.91	217.30	-	专业分包	按月支付已完工程量的 70%； 工程全部完工付至 80%；		87.99%	回款正常

民宿项目													完成竣工结算付至 97%； 剩余 3%作为质保金。			
合计				25,686.37	13,256.98	12,162.37	11,072.73	12,870.09	2,026.43	1,328.28				3,515.36		

注：滕王阁老街旧改项目屋顶保温专业分包工程项目于 2025 年 11 月 13 日接总包下达提前进场通知书后按规定时间进场。

2025 年 11 月 6 日，公司与吉林市政建设集团有限公司签订专业分包合同。吉林市政建设集团有限公司于 2025 年 11 月 28 日成立南昌分公司后，公司与吉林市政建设集团有限公司及其分公司签订三方协议，由吉林市政建设集团有限公司授权其南昌分公司处理本项目的付款、开票、结算、对账等事宜。

公司承接的上述项目多以专业分包单位身份参与，工程款支付需依次经总包单位内部审核、业主方项目验收确认及财政局预算审批等多环节流程，整体付款周期较长；同时，2025 年受地方政府财政资金紧张影响，部分地区财政资金拨付进度滞后；加上春节前集中付款排期的影响，使得部分已完成产值对应的进度款回款未达预期。

截止 2025 年末，公司承接项目的建设方（或总包单位）为政府部门或央国企的项目共计 15 个，占公司 2025 年度确认收入项目总数量 18 个的比例为 83.33%；上述项目实现营业收入合计 11,520.49 万元，占 2025 年度建筑施工业务总收入的 94.72%；对应应收账款余额为 7,474.19 万元，占 2025 年末建筑施工业务应收账款总额的 96.98%。基于建设方（或总包单位）政府或国企的身份及信用，项目整体回款进度虽有滞后，但公司预计应收账款最终无法收回的风险很小；且目前公司承接的政府项目中，基本均已纳入地方财政预算，资金来源有明确保障，预计应收款项均能收回。

### 3、同行业可比公司说明

由于公司 PE 业务、地产业务和建筑业务的实际情况，与同行业上市公司存在显著差异，故公司第四季度收入变动情况与同行业上

市公司已披露信息情况不具备直接可比性，具体详细情况如下：

（1）PE 业务，由于私募业务属于非标准化业务，各机构在管基金的投资阶段、存续期限、项目退出节奏、收益分配触发条件及实施时点均存在显著差异，虽同行业内关于 PE 业务基本都执行统一的收入确认与核算口径，但基于前述各机构实际运营存在的差异原因，导致收入确认节奏存在差异，故公司 PE 业务第四季度管理报酬收入变动情况与同行业可比公司不具备直接可比性。

（2）房地产业务：公司仅有“紫金城”一个地产项目。分期开发建设，建设期公司不确认收入，在项目竣工并交付房产时确认收入，故公司房地产业务收入与项目开发期紧密联系，会存在较大幅度的波动，与同行业可比公司项目间滚动对接确认收入不具备直接可比性。

（3）建筑施工业务：公司建筑施工业务于 2024 年下半年开展，因此前期并未形成规模收入。自 2025 年下半年，前期市场拓展成效显著，多数项目已进入施工高峰期，至第四季度多数项目已完成一定工程量，且受该行业惯例影响，第四季度一般为建筑施工行业旺季，进而推动该季度营业收入大幅增加，公司建筑施工业务属于初创起步阶段，与同行业成熟上市公司存在一定差异；在企业规模、业务布局、发展阶段等方面与同行业公司可比性不强。故公司建筑施工业务 2025 年第四季度营业收入大幅增加，主要是由于行业特征及公司前期市场拓展成效显著所致，具有合理性，公司情况与同行业一致，但与同行业可比公司不具备直接可比性。

#### **4、公司收入确认政策符合《企业会计准则》相关规定的说明**

##### **（1）私募业务**

##### **1) 管理费的收入**

基金在合伙协议中明确约定了管理人收取管理费的方式及金额，基金在对外投资时一般都预留一部分合伙企业费用，包括管理费，

因此公司作为管理人与管理费收入相关的经济利益很可能流入，同时公司向基金提供的管理服务是日常性的，长期的重复的劳务。根据《企业会计准则——基本准则》第三十一条，“收入只有在经济利益很可能流入从而导致企业资产增加或者负债减少、且经济利益的流入额能够可靠计量时才能予以确认”；《企业会计准则第 14 号——收入》应用指南“五、提供劳务收入确认条件的具体应用（八）长期为客户提供重复的劳务收取的劳务费，在相关劳务活动发生时确认收入。”公司按照权责发生制原则在每个资产负债表日确认管理费收入。

基金管理费收入确认政策与上年一致未发生变化，且符合企业会计准则的相关规定，亦符合私募股权管理行业的法律法规。

## 2) 管理报酬收入

### A、管理报酬的收入确认时点

根据《企业会计准则——基本准则》第三十一条，“收入只有在经济利益很可能流入从而导致企业资产增加或者负债减少、且经济利益的流入额能够可靠计量时才能予以确认”，公司严格按照企业会计准则的相关要求确认管理报酬收入，且确认流程符合基金相关约定，保障了管理人、基金有限合伙人（以下简称“LP”）的合法权益，现将公司确认管理报酬收入的具体过程说明如下：

①基金确认收款。基金从项目取得的回款包括项目分红和退出款。其中分红的决定取决于被投资企业自身决策，根据被投资企业公司章程等规定，被投资企业的股东会或董事会等决策机构做出决议并实施，基金根据持有被投资企业的股权比例享有该等分红。退出款系因基金退出项目时收回的款项，最终决策按基金合伙协议约定或由基金投资委员会（由部分 LP 和管理人共同组成）决定。公司作为管理人基于基金合伙协议约定及项目投资情况，对相关已投项目制定处置建议，并确定项目退出计划，包括退出时间和退出方式。基金收到项目分红及退出款后，由投后管理、交易部门提交收款登记确认流程，由基金运营中心确认收款。

②制定分配方案。公司依据基金合伙协议中约定的分配条款，结合基金当期收支情况、项目可分配金额，严谨制定基金分配方案，

确保方案合规、准确、可执行。

③方案沟通确认。分配方案制定完成后，公司及时将方案与基金 LP 沟通，确认分配方案符合基金合伙协议及补充协议、其他法律法规（如税务相关法规）的规定，确认 LP 对分配方案执行无异议。若基金 LP 对分配方案存在分歧，公司将与相关 LP 进行充分沟通、协商，结合分歧焦点补充相关说明材料，最终各方对分配方案达成一致。

④出具分配通告函，确认管理报酬收入。LP 对分配方案无异议，公司向全体 LP 出具正式分配通告函，托管（如有）银行在审核分配方案后按方案完成 LP 分配款项及管理人管理报酬的支付。公司在实际收到管理报酬款项时，确认当期管理报酬收入或合同负债；若截至资产负债表日，公司尚未实际收到该笔管理报酬，但分配方案已生效且款项支付义务明确，公司将按照分配方案中载明的管理报酬金额，确认当期收入和应收账款。

#### B、管理报酬判断依据

公司作为管理人，针对基金处置或部分处置投资项目，都需要根据基金合伙协议的约定测算是否满足计提管理报酬的条件，并就满足计提条件的退出确认相应的管理报酬。

公司对管理基金的管理报酬计提标准全部由基金合伙协议予以约定。

公司管理报酬收入确认政策与上年一致未发生变化，且符合企业会计准则的相关规定，亦符合私募股权管理行业的法律法规。

#### 3) 投资顾问费收入的确认

投资顾问费收入是指公司为其他各方在项目投资、尽调、谈判以及退出等环节提供咨询服务所收取的服务收入。根据企业会计准则收入确认原则，公司按照协议的约定，在履行履约义务、其他各方确认且就该服务享有现时收款权利的当期确认为收入。投资顾问费收入确认政策与上年一致未发生变化，且符合企业会计准则的相关规定。

## （2）房地产业务

房地产销售合同对于根据销售合同条款、法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。房地产业务收入确认政策与上年一致未发生变化，且符合企业会计准则的相关规定。

## （3）建筑施工业务

公司与客户之间的建造合同包含工程建设的履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本公司对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。建筑施工业务收入确认政策与上年一致未发生变化，且符合企业会计准则的相关规定。

### **公司采用投入法确认建筑施工业务收入的合理性及主要原因：**

1) 业务特性匹配：建筑项目具有周期长、投入大、产出成果难以直接计量的特点，投入的成本（如人工、材料、机械费用）能更客观反映履约进度，避免因产出成果计量困难导致的收入确认不准确；

2) 数据可验证性：投入的成本数据均有明确的凭证支持，包括合同、销售单或发运单、出入库单、对账单或预结算单、签证单、发票等，能被有效核实，确保收入确认的真实性和准确性；

3) 行业普遍适用：投入法是建筑行业收入确认的主流方法，符合《企业会计准则第 14 号——收入》的相关规定，与同行业上市公司的会计政策保持一致，便于投资者进行行业对比分析；

4) 风险可控性：投入法下，收入确认与企业的实际投入挂钩，能有效避免因业主方延迟确认产出导致的收入滞后，同时也能及时反映项目的成本投入情况，便于公司进行成本控制和风险管理。

#### 公司建筑施工业务收入确认的时点及依据：

1) 确认时点：在每个资产负债表日，根据截至该日期的履约进度确认当期收入。

2) 确认依据：

A、归集实际成本。公司财务部门归集截至资产负债表日累计实际发生的合同成本。依据合同、材料销货单或发运单、出入库单、预结算单或结账单、劳务人员考勤记录及工资支付凭证、设备使用台班记录等资料，证明当期投入的真实性，确保投入与履约进度的匹配性；

B、计算履约进度与收入。公司依据实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定履约进度，进而计算当期应确认的收入；

C、交叉复核与验证。已取得甲方单位确认的产值计量表，将根据投入法计算出的累计确认收入与甲方确认的产值表中的累计确认产值进行对比分析，确保会计确认不偏离工程实际形象。

综上，公司按投入法确认建筑施工业务的收入，时点为各资产负债表日，并辅以经甲方确认的产值报告进行验证。该模式符合会计准则的要求，有效保障了收入确认的可靠性、与履约进度的匹配性，能够公允反映公司的财务状况和经营成果。

(二) 列示 2025 年全年及第四季度营业收入中关联交易的具体情况，包括但不限于关联方、合同主要内容及金额、收入确认金额、时点及依据、毛利率、应收账款和期末及期后回款情况，并结合合同类型非关联交易的情况说明在上述方面是否存在明显差异、结合公司主营业务和关联交易背景说明相关交易是否具备商业实质。

1、分业务列示的 2025 年全年及第四季度营业收入中关联交易的具体情况

单位：万元

业务	关联方名称	关联关系	合同主要内容及金额	关联收入金额		收入确认时点及依据	当期已收款	期末应 收账款	期后回款	截止本公告披露 日尚未回款金额
				2025 年度	2025 年第四季度					
私募业务	九江金程投资中心（有限合伙）	控股股东合 并范围内在 管基金	公司作为管理人与在管基金 签署委托管理协议，协议约定 公司提供投资管理服务，并根 据分配条款收取管理报酬，具 体金额结合在管基金实际回 款情况依据分配条款计算确 定	152.89	152.89	根据已投项目退出情况及 在管基金回款和分配进度， 满足基金合伙协议约定的 计提管理报酬的条件时，确 认相应的管理报酬	162.06	-	-	-
	嘉兴春秋晋文九鼎投资中心（有限合伙）			578.30	374.11		305.29	307.71	307.71	-
	嘉兴春秋齐桓九鼎投资中心（有限合伙）			1,637.38	1,637.38		1,547.06	188.56	188.56	-
	嘉兴春秋楚庄九鼎投资中心（有限合伙）			458.34	290.82		246.67	239.16	239.16	-
	成都银科九鼎投资中心（有限合伙）			85.27	-		90.39	-	-	-
	嘉兴嘉禾九鼎投资中心（有限合伙）			533.14	-		565.13	-	-	-
	嘉兴嘉盛九鼎投资中心（有限合伙）			508.76	-		539.29	-	-	-
	北京夏启九鼎投资中心（有限合伙）			945.29	945.29		1,002.00	-	-	-
	苏州夏启智仕九鼎医药投资中心（有限合 伙）			95.66	72.26		24.79	76.60	76.60	-
	苏州璞信二号投资中心（有限合伙）	1,130.73	632.08	1,198.57	-	-	-			
	北京九信创新资产管理有限公司	367.92	226.42	390.00	-	-	-			
	达孜九信企业管理有限公司	9.43	-	10.00	-	-	-			
	小计			<b>6,503.11</b>	<b>4,331.23</b>		<b>6,081.27</b>	<b>812.03</b>	<b>812.03</b>	-
	房地产业务	江西紫星物业服务有限公司	控股股东控 制的企业	公司签署了租赁协议，协议约定 向对方出租办公楼，租期 3 年， 合同总金额 1184 万元	375.74	93.94	采用直线法将经营租赁的 租赁收款额确认为租金收 入	394.53	-	-

说明：a、表中业务对应关联交易不适用毛利率指标；

b、建筑施工业务 2025 年度无关联收入。

## 2、公司上述关联交易与同类非关联交易不存在差异且具备商业实质的说明

### (1) 公司上述关联交易与同类非关联交易不存在差异

公司 PE 业务与控股股东合并范围内基金发生的关联交易系为控股股东合并范围内的在管基金提供投资管理服务并收取管理报酬。公司在管基金均严格遵循市场化、规范化运作原则，所有基金均严格依照合伙协议约定运作，其中关于管理费及管理报酬的约定符合行业惯例，且公司对所有在管基金均依据合伙协议收取管理费和管理报酬；前述“一（一）3”中管理报酬收入确认政策适用于公司所有在管基金，关联基金与非关联基金并无差别。

公司 PE 业务与控股股东控制的企业发生的关联交易系为控股股东控制的企业提供投资顾问服务并收取投顾费。公司向关联方收取投顾费的定价，与非关联方一致，均以服务内容的市场价格为基准，无价格倾斜；服务标准、结算周期、权利义务条款与非关联投顾服务协议完全匹配，未设置特殊条款，关联交易回款节奏与非关联交易一致。

公司房地产业务上述关联交易系向控股股东下属全资子公司出租办公楼收取租金。租金定价应参照南昌东湖区同类写字楼市场租金水平，与向非关联方出租的定价依据一致，即通过周边可比项目租金价格修正后确定，无偏离市场的定价；租金支付周期、租赁期限、违约责任等条款，与非关联方租赁协议一致，不存在特殊条款，符合商业租赁惯例。

### (2) 公司上述关联交易具备商业实质

公司 PE 业务的商业模式即作为基金管理人，通过私募方式向基金出资人（LP）募集资金，将募集的资金投资于企业的股权，最终通过股权的增值为出资人赚取投资收益，核心收入来源为向在管基金收取管理费及管理报酬。控股股东合并范围内基金均为公司的在管基金，公司依据协议提供投资管理全流程服务，服务内容、标准与非关联基金完全一致，相关服务是基金实现项目投资、退出及收

益分配的必要支撑，既为基金出资人创造投资回报，也为公司带来合理经营收入，是双方互利的正常业务行为，具备商业实质。

公司的投顾服务是PE业务的延伸增值服务，向关联方提供服务的背景为关联方开展特定行业投资及项目处置需专业投研支持，服务内容与非关联客户完全一致；该交易既满足关联方的投资及退出决策需求，也为公司拓展了增值服务收入，符合商业逻辑。

公司房地产业务主要包括房屋销售和房屋租赁，且房地产板块持有写字楼，向控股股东控制的企业出租是盘活存量资产、实现资产收益的常规经营动作，租赁标的真实存在，且已办理合法租赁手续，而控股股东控制的企业租赁该等资产，是基于日常办公、配套服务等真实经营场地需求，租赁用途与资产属性完全匹配，交易目的是满足企业正常运营，具备合理的商业背景。

(三) 补充披露营业收入扣除项目及具体情况，并逐条比照《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号-业务办理》第七号《财务类退市指标：营业收入扣除》有关规定，说明公司是否存在应扣除收入未按规定扣除的情况。

公司依据《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号-业务办理》第七号《财务类退市指标：营业收入扣除》有关规定，已确认2025年度的应扣除收入情况如下，除下表列示外公司不存在应扣除收入未按规定扣除的情况：

项目	2025年度（万元）
营业收入金额	33,606.64
营业收入扣除项目合计金额	341.42
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	1.02%
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>	-
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	-
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务	-

所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	341.42
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	-
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	-
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	-
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	341.42
<b>二、不具备商业实质的收入</b>	-
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	-
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。	-
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。	-
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	-
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	-
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	-
<b>不具备商业实质的收入小计</b>	-
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>	-
营业收入扣除后金额	33,265.22

年审会计师回复：

**（一）核查程序**

针对前述事项，项目组正在执行的或拟执行的审计程序包括但不限于：

- （1）了解公司收入确认相关的内部控制，并执行有效性测试；

(2) 与管理层访谈，了解公司收入确认政策，查阅相关合同条款，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是否一贯地运用；

(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) 核查各类收入毛利率变动合理性，核查公司第四季度营业收入大幅增长原因的合理性。

(6) 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；

(7) 对收入执行截止性测试，核查收入确认是否存在跨期情况；

(8) 获取公司收入明细及公司关联方及关联交易清单，通过公开信息查询关联方关系，核实关联交易披露是否完整，获取管理层有关关联方和关联交易的书面声明；

(9) 核查关联交易是否公允及是否具有商业实质；

(10) 比照《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号-业务办理》第七号《财务类退市指标：营业收入扣除》有关规定，核查公司是否存在应扣除收入未按规定扣除的情况。

(11) 针对建筑业收入，拟执行如下补充程序：

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 获取公司甲方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金额是否匹配，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；

## （二）核查结论

经核查，会计师认为：截至本函出具日，基于已执行的审计程序，我们未发现公司前述回复与我们已经了解到的情况存在重大不一致，也尚未发现公司存在应扣除收入未按规定扣除的情况。由于审计工作仍在按照计划执行过程中，检查、函证、勘察等实质性审计程序尚未执行完成，正在进一步获取充分适当的审计证据。具体审计意见以会计师出具的年度审计报告为准。

二、关于具体业务。根据业绩预告及公司前期定期报告，公司主营业务包括私募股权投资业务、房地产业务和建筑施工业务，本期预亏的主要原因包括私募股权投资管理业务收入、在管项目估值及参股公司业绩持续下滑，以及房地产项目预计减值约 1.36 亿元。请公司：（1）列示建筑施工业务 2025 年全年及第四季度的前十大客户及供应商情况，包括但不限于名称及关联关系、交易背景、交易金额、收入确认时点及依据、所在地、成立时间、合作年限、合同签订及公司承担的主要义务与执行情况、应收应付情况、回款周期及期末、期后回付款情况等，并说明公司及董事和高管、控股股东、实际控制人、上述供应商和客户之间是否存在关联关系及其他资金或业务往来，如有，说明具体情况。（2）列示私募股权投资业务的具体构成及前五大投资项目情况，投资项目情况包括但不限于项目名称、对应报表科目、主要投资方及投资金额、所处周期、底层资产质量、估值及变动情况、收入及损益的确认情况等，并说明是否涉及关联共同投资或资金最终流向关联方。（3）列示主要房地产项目开发进度、销售及结转情况、收入确认时点及依据，以及主要存货项目构成、余额及减值情况，并结合减值测试关键参数、周边房地产市场及可比项目情况说明减值迹象具体时点、减值

计提的充分性及合理性。

公司答复：（一）列示建筑施工业务 2025 年全年及第四季度的前十大客户及供应商情况，包括但不限于名称及关联关系、交易背景、交易金额、收入确认时点及依据、所在地、成立时间、合作年限、合同签订及公司承担的主要义务与执行情况、应收应付情况、回款周期及期末、期后回付款情况等，并说明公司及董事和高管、控股股东、实际控制人、上述供应商和客户之间是否存在关联关系及其他资金或业务往来，如有，说明具体情况。

1、建筑施工业务 2025 年全年及第四季度的前十大客户情况

单位：万元

序号	客户名称	所在地	成立时间	合作年限	客户性质	项目名称	交易背景	2025 年度		2025 年第四季度		项目类型/义务	合同执行情况		2025 年度已回款	应收账款余额	期后回款金额	应收账款周转天数
								交易金额	收入金额	交易金额	收入金额		合同金额	已完成产值				
1	广东宁泰建设有限公司	广东省惠州市	2021/3/19	1	民营企业	大亚湾区第六中学项目安装及室外工程专业分包合同	洽谈	1,761.85	1,616.37	1,761.85	1,616.37	水电安装及室外运动场、围墙/专业分包	1,980.70	1,650.46	-	1,320.37	672.00	147.04
						惠州市鸿禧府项目零星工程项目安装工程	洽谈	544.72	499.74	1.5	1.38	1-5#、地下室原总包水电未完成事项/专业分包	855.95	551.79	350.85	86.49	-	31.15
						大亚湾西区横塘城中村改造项目(三标段)邻里中心土石方工程	洽谈	470.61	431.75	74.89	68.71	土石方开挖、外运/专业分包	470.61	470.61	135.30	264.71	70.00	110.36
						惠州邻里中心公区精装修专业分包项目	洽谈	288.76	264.92	288.76	264.92	3层及周边地下室装饰装修/专业分包	604.39	301.62	20.00	221.30	74.00	150.36

2	中国能源建设集团湖南火电建设有限公司	湖南省 株洲市	1995 /5/2	1	国企	昌吉州木垒县 40 万千瓦风光储项目 20 万千瓦光伏 PC 总承包工程光伏区施工	招标	2,568.45	2,356.37	2,568.45	2,356.37	光伏安装/专业分包	3,024.29	2,568.45	855.63	666.60	455.42	50.92
3	南昌东湖城市建设投资发展有限公司	江西省 南昌市	2003 /9/1	1	国企	昌九客专和北二环二期东湖段安置房建设项目	招标	2,059.69	1,889.62	1,902.10	1,745.04	土建、装饰、给排水、强弱电、室外配套/总承包	5,594.86	2,059.69	-	1,706.65	640.00	162.57
4	华昱建工集团有限公司泰和分公司	江西省 吉安市	2025 /2/1 8	1	民营企业	泰和县天湖山生态保护与旅游发展建设项目	洽谈	1,950.31	1,789.27	1,950.31	1,789.27	道路工程施工/专业分包	3,680.51	1,950.31	130.00	1,443.75	162.00	145.24
5	中建三局第三建设工程有限责任公司	湖北省 武汉市	2002 /12/ 27	1	央企	鄂州市临空经济区 2025 年度耕地占补平衡、增减挂钩项目土地整治工程	洽谈	974	893.58	974	893.58	土地平整/专业分包	1,417.22	974	-	437.35	524.00	88.10
6	惠州大亚湾区城创建设工程有限公司	广东省 惠州市	2020 /1/1 6	1	国企	大亚湾机器人产业园项目（11~13 栋、地下室）装饰装修工程	招标	805.24	738.75	757.86	695.28	11~13 栋、地下室装饰装修/专业分包	935.58	805.24	265.58	191.76	309.51	46.72
7	乐昌市顺华建筑工程有限公司	广东省 韶关市	2017 /5/5	1	民营企业	乐昌市梅花镇乡村振兴示范带项目（国道 240 及国道 535 沿线示范建设）一期（第二阶段）	洽谈	435.04	399.12	435.04	399.12	装饰装修/专业分包	708.52	511.68	-	409.35	67.13	184.61
						乐昌市九峰镇“花果世界”山水人家美丽乡村廊线三廊片建设项目	洽谈	125.84	115.45	125.84	115.45	应急治理/专业分包	759.87	144.39	-	115.51	45.00	180.10
8	南昌市东建综合工程公司	江西省 南昌市	1992 /8/2 9	1	国企	滕王阁老街旧改项目屋顶保温专业分包工程	招标	285.71	262.12	285.71	262.12	老旧街更新改造/专业分包	558.57	285.71	-	288.00	288.00	197.77

9	吉林市政建设集团有限公司南昌分公司	江西省南昌市	2025/11/28	1	国企	财大宿舍花鸟市场旧改项目	洽谈	253.69	232.74	253.69	232.74	土方、桩基/专业分包	429.65	253.69	-	142.98		
10	中天建设集团有限公司	浙江省东阳市	1998/4/3	1	民营企业	中铁云岫项目工程总承包项目防水工程专业分包工程	洽谈	242.84	222.79	242.84	222.79	1-17#楼防水工程/专业分包	1,065.79	242.84	-	169.40	-	136.86

公司每月逐一对项目产值进行确认并与客户核对，同时依据合同履行进度进行收入确认。履约进度按照当月实际发生的成本金额占项目预计总成本的比例计算确定，并据此确认当月收入金额。公司对客户的收入确认时点及依据，均严格执行前述“一（一）3”中建筑施工业务的收入确认政策，符合企业会计准则及行业惯例。

## 2、建筑施工业务 2025 年全年及第四季度的前十大供应商情况

单位：万元

序号	供应商名称	所在地	成立时间	合作年限	交易背景	2025 年采购金额	2025 年第四季度采购金额	采购内容	年末应付账款余额	期后付款金额
1	江西多寅建筑劳务有限公司	江西省南昌市	2021/12/13	1	洽谈	1,655.68	1,462.48	劳务分包	1,621.84	200.00
2	江西鸿韵熙贸易有限公司	江西省南昌市	2021/11/17	1	洽谈	917.13	598.72	排水管、钢管等材料供应	392.26	-
3	江西鹏宇供应链管理有限公司	江西省南昌市	2021/11/15	1	洽谈	850.23	836.95	电缆、钢材、加气块、水泥等材料供应	354.95	-
4	江西中凌工程劳务有限公司	江西省南昌市	2018/10/8	1	洽谈	644.57	644.57	劳务分包	251.67	241.43
5	江西恒弘金属材料有限公司	江西省南昌市	2020/3/5	1	洽谈	539.24	481.75	钢材供应	23.96	-
6	湖北迅发建筑安装工程有限责任公司	湖北省鄂州市	2004/7/8	1	洽谈	502.18	502.18	机械租赁及劳务分包	467.18	192.00
7	新疆思磊建材有限公司	新疆哈密市	2023/11/16	1	洽谈	446.97	446.97	混凝土供应	446.97	-
8	江西东鑫混凝土有限公司南昌经开区分公司	江西省南昌市	2023/10/11	1	洽谈	418.63	413.37	混凝土供应	187.60	-
9	丰城江惠租赁有限公司	江西省宜春市	2022/4/28	1	洽谈	398.05	398.05	机械租赁	348.05	-
10	成都龙腾建筑劳务有限公司	四川省成都市	2016/12/19	1	洽谈	387.58	387.58	劳务分包	210.58	75.27

综上，上述前十大客户及供应商均为公司基于市场化原则开展合作的独立第三方，交易定价、条款均遵循商业惯例，不存在关联

关系及其他未披露的资金或业务往来，相关交易真实、公允。

（二）列示私募股权投资业务的具体构成及前五大投资项目情况，投资项目情况包括但不限于项目名称、对应报表科目、主要投资方及投资金额、所处周期、底层资产质量、估值及变动情况、收入及损益的确认情况等，并说明是否涉及关联共同投资或资金最终流向关联方。

#### 1、私募股权投资业务的具体构成

公司私募股权投资业务的收入构成包括向在管基金收取的管理费及管理报酬、提供投资顾问服务收取的投顾费，相关收入在财务报表中列示于“营业收入”科目，2025年度收入数据见一（一）1。

#### 2、前五大项目情况

公司作为专业的私募股权投资管理机构，主营业务是私募股权投资管理业务（PE业务）。该业务的商业模式是：公司作为基金管理人，通过私募方式向基金出资人（LP）募集资金，将募集的资金投资于企业的股权，最终通过股权的增值为出资人赚取投资收益。公司的收入主要来源于向在管基金收取的管理费及管理报酬，在管基金为公司的直接客户。

##### （1）公司2025年度收入前五大基金情况

序号	基金名称	收入金额（万元）	收入类型	关联关系
1	苏州天胥湛卢九鼎投资中心（有限合伙）	2,044.96	管理报酬收入	非关联方
2	嘉兴春秋齐桓九鼎投资中心（有限合伙）	1,637.38	管理报酬收入	关联方-控股股东合并范围内在管基金
3	苏州天盘湛卢九鼎投资中心（有限合伙）	1,046.99	管理报酬收入	非关联方
4	北京夏启九鼎投资中心（有限合伙）	945.29	管理报酬收入	关联方-控股股东合并范围内在管基金
5	苏州嘉赢九鼎投资中心（有限合伙）	779.17	管理报酬收入	非关联方
	<b>合计</b>	<b>6,453.78</b>		

1) 苏州天胥湛卢九鼎投资中心（有限合伙）（以下简称“天胥湛卢基金”）

天胥湛卢基金合伙协议约定分配条款为：合伙企业收到的项目变现、分红等收入首先归还全体合伙人在合伙企业的实际出资，剩余收益的 80%按实际出资份额向全体合伙人分配，20%向普通合伙人（即管理人）分配；同时约定回拨条款，若合伙企业整体收益低于 50%，普通合伙人不参与分配，此外普通合伙人累计获得的管理报酬不超过合伙企业整体收益的 20%。

天胥湛卢基金成立于 2011 年 4 月，2011 年 8 月基金收到全部实缴出资 18,000 万元，并于 2011 年 12 月完成全部项目的投资。2018 年 9 月，基金累计分配金额已超过全体合伙人的实缴出资，公司开始根据合伙协议的约定以及与 LP 协商一致的分配通告函确认并收取管理报酬收入。

2019 年 3 月，由于 2019 年财税〔2019〕8 号的发布，基金 LP 就个人所得税核算口径、管理报酬税前扣除等事项产生争议。经和 LP 沟通一致，自此次分配开始，公司暂少收取部分管理报酬以减弱新税收政策对 LP 收益的影响，并持续就争议事项向基金 LP 进行解释说明。2021 年 8 月，通过持续沟通，与基金 LP 关于分配的税务争议得以消除，经与基金 LP 沟通一致，从此次分配开始，公司按照合伙协议约定的计提基数及比例确认并收取管理报酬，之前因争议少收取的管理报酬待基金清算时再行商议确定并结算。

2025 年，基金完成最后一个项目的退出并启动清算程序，对存续期间整体收益、费用、税费进行了汇总核算，基金累计整体收益为 32,398.57 万元（累计整体收益=累计可供分配金额 50,398.57 万-实缴出资 18,000.00 万元），经全体 LP 协商一致，公司累计应确认并收取管理报酬 6,479.71 万元（含税），此前公司实际累计已确认并收取管理报酬 4,312.05 万元（含税），分配当期确认并收取管理报酬 2,167.66 万元（不含税收入 2,044.96 万元）。天胥湛卢基金已于 2026 年 1 月 5 日完成清算并注销。

2) 嘉兴春秋齐桓九鼎投资中心（有限合伙）（以下简称“春秋齐桓基金”）

春秋齐桓基金合伙协议约定分配条款为：春秋齐桓基金合伙协议约定分配条款为：首先归还全体合伙人的实际出资，剩余收益的

80%按实际出资份额向全体合伙人分配，20%向普通合伙人（即管理人）分配；同时约定了回拨条款，普通合伙人累计获得的管理报酬不能超过基金整体净收益的20%，合伙企业总体净收益低于50%时普通合伙人不参与分配。

春秋齐桓基金成立于2011年，2012年5月基金收到全部实缴出资49,205万元，并于2014年2月完成全部项目的投资。2016年7月，基金进行缩募，缩募后实缴出资为47,384.42万元。2020年6月，基金累计分配金额已超过全体合伙人的实缴出资，由于2019年财税〔2019〕8号的发布，基金LP就个人所得税核算口径、管理报酬税前扣除等事项产生争议，经与LP沟通一致，公司暂不收取管理报酬以减弱新税收政策对LP收益的影响，同时持续就相关争议事项向LP进行解释说明。2021年6月，通过持续沟通，与基金LP关于分配的税务争议得以消除，经与基金LP沟通一致，对前期因税务争议未收取的管理报酬进行补充确认并收取，从此次分配开始，公司开始根据合伙协议的约定以及与LP协商一致的分配通告函确认并收取管理报酬收入。

2024年2月，鉴于部分项目退出进展未达预期，经和基金LP沟通一致，自此次分配开始，公司暂不收取管理报酬，后续结合基金清算进展再行汇总计算管理报酬金额并结算。

截止2025年末，鉴于基金仅剩一个项目尚未实现退出，经与LP协商一致，对已实现的整体收益、费用、税费进行了汇总核算，基金累计整体收益为20,015.08万元（累计整体收益=累计可供分配金额67,399.49万元-实缴出资47,384.42万元），经全体LP协商一致，公司累计应确认并收取管理报酬4,003.02万元（含税），此前公司实际累计已确认并收取管理报酬2,267.40万元（含税），分配当期确认管理报酬1,735.62万元（不含税收入1,637.38万元），截止本回复函公告日，上述管理报酬已全额收回。

### 3) 苏州天盘湛卢九鼎投资中心（有限合伙）（以下简称“天盘湛卢基金”）

天盘湛卢基金合伙协议约定分配条款为：合伙企业收到的项目变现、分红等收入首先归还全体合伙人在合伙企业的实际出资，剩余收益的80%按实际出资份额向全体合伙人分配，20%向普通合伙人分配；同时约定了回拨条款，若合伙企业整体收益低于50%，普通

合伙人参与分配，此外普通合伙人累计获得的管理报酬不超过合伙企业整体收益的 20%。

天盘湛卢基金成立于 2011 年 4 月，2011 年 8 月基金收到全部实缴出资 16,959.00 万元，并于 2011 年 12 月完成全部项目的投资。2019 年 4 月，基金累计分配金额已超过全体出资人实缴出资，考虑到某上市项目正处于持续减持退出中，预计该项目全部退出后，基金累计分配金额将足以覆盖基金实缴出资及 50%的门槛收益，故经与基金 LP 协商一致，待基金整体收益超过 50%后再行计提管理报酬。

2020 年 3 月，基金整体收益超过 50%。由于 2019 年财税〔2019〕8 号的发布，基金 LP 就个人所得税核算口径、管理报酬税前扣除等事项产生争议。经与 LP 沟通一致，公司对超过基金实缴出资后的累计收益汇总确认管理报酬，并暂少收取部分管理报酬以减弱新税收政策对 LP 收益的影响，同时持续就争议事项向基金 LP 进行解释说明。2021 年 9 月，通过持续沟通，与基金 LP 关于分配的税务争议得以消除。经与基金 LP 沟通一致，从此次分配开始，公司按照合伙协议约定的计提基数及比例确认并收取管理报酬。2024 年 11 月，经与基金 LP 沟通一致，公司对前期因税务争议少收取的管理报酬进行补充确认并收取。

2025 年，基金完成最后一个项目的退出并启动清算程序，对存续期间整体收益、费用、税费进行了汇总核算，基金累计整体收益为 24,129.12 万元（累计整体收益=累计可供分配金额 41,088.12 万元 - 实缴出资 16,959.00 万元）。综合基金整体运行及收益情况，经与 LP 协商一致，公司在清算分配中适度让利后累计应确认管理报酬 4,525.82 万元（含税），此前公司实际累计已确认并收取管理报酬 3,416.02 万元（含税），分配当期确认并收取管理报酬 1,109.81 万元（不含税收入 1,046.99 万元）。天盘湛卢基金已于 2025 年 12 月 31 日完成清算并注销。

#### 4) 北京夏启九鼎投资中心（有限合伙）（以下简称“北京夏启基金”）

北京夏启基金合伙协议约定分配条款为：有限合伙人全部投资净收益的 20%支付给投资顾问（即管理人）作为管理报酬，每个项目变现后，先按照项目净收益的 20%向投资顾问预分配管理报酬，待合伙企业所投的全部项目变现后再汇总结算补差。

北京夏启基金成立于 2008 年 4 月，2010 年 2 月基金收到全部实缴出 3 亿元，并于 2011 年 10 月完成全部项目的投资。截止 2024 年末，公司根据合伙协议的约定以及与 LP 协商一致的分配通告函，累计实际收取管理报酬 11,306.71 万元，其中 10,132.22 万元确认为收取当期的管理报酬收入，1,174.48 万元计入合同负债。计入合同负债的原因为：考虑到基金剩余未退出项目——主要是百洋海味项目因新冠疫情冲击导致经营情况不佳、业绩下滑严重，叠加经营策略调整和续贷压力加剧等影响造成项目退出困难，预计基金在该项目的投资可能出现亏损，而根据合伙协议中“待合伙企业所投的全部项目变现后再汇总结算补差”的分配条款，公司已收取的管理报酬存在回拨风险。结合收入确认准则中“与收入有关的经济利益应当很可能流入企业”及“经济利益的流入额能够可靠地计量”的要求，基于谨慎性原则，公司将实际已收到的但预计可能回拨的管理报酬并未确认为当期营业收入，而是作为负债在合同负债科目中核算。

经与百洋海味回购义务方多次洽谈，基金于 2024 年与之签署了执行和解协议，协议约定回购义务方将按剩余投资本金回购基金持有的百洋海味的股权。2025 年，百洋海味已逐步走出经营困境，经营状况持续向好并持续减亏，经营现金流改善明显，回购义务方也已按约定陆续向基金支付回购款，预计该项目最终能收回投资成本，公司回拨管理报酬的风险显著降低，可能回拨的管理报酬金额大幅收窄。2025 年末，公司根据基金总体回款及收益情况（含已实现的回款及尚未退出项目的预计回款）对预计基金清算后公司累计可收取的管理报酬进行测算，并与公司累计已确认为管理报酬收入的金额比较后，将原计入合同负债的 1,002.00 万元结转确认为 2025 年度营业收入，对应不含税收入金额为 945.29 万元。截止报告期末，北京夏启对应仍未结转计入收入的合同负债余额为 172.48 万元。

##### 5) 苏州嘉赢九鼎投资中心（有限合伙）（以下简称“苏州嘉赢基金”）

苏州嘉赢基金合伙协议约定基金分配条款为：第一，合伙企业收到的项目变现、分红等收入首先归还全体优先级有限合伙人实际出资；第二，按优先级有限合伙人全部实际出资额每年 10%（单利）的回报向全体优先级有限合伙人分配收益（回报计算期间上限为

五年)；第三，归还全体普通级有限合伙人实际出资；第四，归还普通合伙人实际出资；第五，以上分配后余额的 30%按实际出资份额向全体优先级有限合伙人分配，40%按实际出资份额向全体普通级有限合伙人分配, 30%向普通合伙人或指定受益人分配。

苏州嘉赢基金成立于 2011 年 6 月，2011 年 8 月基金收到全部实缴出资 11,120.00 万元，并于 2013 年 3 月完成全部项目的投资。2019 年 7 月，基金累计分配金额已覆盖全体出资人实缴出资及优先回报（合计金额 15,245.00 万元），公司开始根据合伙协议的约定以及与 LP 协商一致的分配通告函确认并收取管理报酬收入。

2019 年末，因基金 LP 对合伙企业个人所得税政策理解及优先回报的计算口径产生分歧，经和 LP 沟通一致，后续基金回款暂不分配，结合基金清算进展再行汇总计算并分配。

2025 年，鉴于基金仅剩一个项目尚未实现退出，经与 LP 协商一致，对已实现的整体收益、费用、税费进行了汇总核算，公司累计应收取分配款 3,351.94 万元，其中作为出资人按出资比例应确认的投资收益 120.10 万元，作为管理人应确认的管理报酬 3,231.84 万元（含税）；此前公司实际累计已收取分配款 2,495.69 万元，其中作为出资人按出资比例确认的投资收益 89.77 万元，作为管理人确认的管理报酬 2,405.92 万元（含税）；当期收取分配款 856.25 万元，其中作为出资人按出资比例确认的投资收益 30.33 万元，作为管理人确认管理报酬 825.92 万元（含税），对应不含税收入 779.17 万元。

(2) 对公司 2025 年度公允价值变动损益影响较大的前五大项目

单位：万元

序号	项目名称	主要投资方	基金对应项目初始投资金额	公司自有资金出资对应项目剩余成本	估值方法	估值变动产生的公允价值变动损益金额	对比期初公允价值变动比例	所处周期	主要财务数据（最近一期）	项目运营情况

1	北京国新汇金股份有限公司	苏州博观九鼎创业投资中心（有限合伙）	5,000.00	3,945.88	PB法	-2,415.80	-16.79%	扩张期	2015年1-9月 营业收入：3,719.14万元 净利润：-3,637.12万元 总资产（期末）：5.80万元 净资产（期末）：3.74万元	该项目主要系因业绩下滑导致的估值变动。2025年1-9月，公司实现营业收入3,719.14万元，同比下滑26%；同期净利润为-3,637.12万元，亏损幅度较大，主要系从传统广告代理向新媒体平台广告代理转型过程中，业务结构调整引发的成本阶段性上升，属于转型期正常过渡特征。截至2025年9月30日，国新汇金账面现金约3亿元，现金流质量扎实，公司属于典型的轻资产运营模式，资产变现能力强。
2	北京同城必应科技有限公司	Jiuding China Growth Fund II, L.P.	8,956.76	924.09	市值法	-1,535.03	-62.58%	已上市	2015年1-9月 营业收入：29.91亿元 净利润：1.58亿元 总资产（期末）：12.72亿元 净资产（期末）：8.39亿元	该公司已在纳斯达克上市，相应估值变动主要系股价下滑所致。截至2025年12月31日，闪送收盘价为3.18美元/股，汇率：1美元兑人民币7.0288（2024年12月31日，闪送收盘价为8.31美元/股，汇率：1美元兑人民币7.1884元）。
3	东莞鸿图精密压铸有限公司	Jiuding China Growth Fund II, L.P. 重庆振渝九鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	12,535.24 33,861.01	3,337.69	PB法	-560.63	-8.75%	扩张期	2015年1-9月 营业收入：7.88亿元 净利润：2,348万元 总资产（期末）：14.67亿元 净资产（期末）：7.46亿元	该项目主要系因业绩下滑导致的估值变动。受中美贸易冲突及地缘政治因素影响，加之原材料成本提升较高，公司2025年1-9月实现营业收入约人民币7.88亿元，与去年同期基本持平；净利润2,348万元，较同期下滑了43.96%。
4	巴中宝玛智能装备有限公司	苏州胤延九鼎投资中心（有限合伙） 巴中川陕革命老区振兴发展股权投资基金（有限合伙）	37,112.88 14,000.00	2,921.09	PB法	513.55	21.31%	扩张期	2015年1-9月 营业收入：6.01亿元 净利润：7,476.76万元 总资产（期末）：11.18亿元 净资产（期末）：4.76亿元	该项目主要系因净资产增加导致的估值变动。得益于海外收入的显著贡献以及公司长期以来坚持的成本控制，巴中宝玛2025年1-9月实现营业收入约60,064万元，较去年同期增长64.24%；实现净利润约7,476.76万元，同比增长613.24%；毛利率约23%，同比增加了近2个百分点，净利率也从约4%提升至约9%，盈利结构持续优化。
5	上海巨什机器人科技有限公	苏州兴博九鼎投资中心（有限合伙）	8,000.00	1,938.90	其他方法	-375.28	-64.03%	停止经营	-	该项目主要系进一步计提减值导致的估值下滑。巨什机器人目前已经停止经营，经过积极运作及执行推进，基金现阶段

司											主要通过以下资产实现退出：一是基金对回购义务人基于回购义务项下享有的回购债权；二是基金通过诉讼方式向上海鼎湖自动化系统有限公司 3 名自然人股东主张代位求偿权，以及通过资产置换取得的南京合信自动化有限公司 4.23% 股权。本期系结合以上各项资产情况综合进行估值。
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(3) 公司 2025 年末金融资产公允价值较大的前五大项目

单位：万元

序号	项目名称	主要投资方	基金对应项目初始投资金额	公司自有资金出资对应项目剩余成本	估值方法	金融资产公允价值	占金融资产总额比例	在管项目对比报告期初估值下调比例	所处周期	主要财务数据（最近一期）	项目运营情况
1	北京国新汇金股份有限公司	苏州博观九鼎创业投资中心（有限合伙）	5,000.00	3,945.88	PB 法	11,971.57	26.55%	-16.79%	扩张期	2025 年 1-9 月 营业收入： 3,719.14 万元 净利润： -3,637.12 万元 总资产（期末）： 5.80 万元 净资产（期末）： 3.74 万元	该项目主要系因业绩下滑导致的估值变动。2025 年 1-9 月，公司实现营业收入 3,719.14 万元，同比下滑 26%；同期净利润为-3,637.12 万元，亏损幅度较大，主要系从传统广告代理向新媒体平台广告代理转型过程中，业务结构调整引发的成本阶段性上升，属于转型期正常过渡特征。截至 2025 年 9 月 30 日，国新汇金账面现金约 3 亿元，现金流质量扎实，公司属于典型的轻资产运营模式，资产变现能力强。

2	海南天煌制药有限公司	苏州夏启宝寿九鼎医药投资中心（有限合伙）	791.50	7,942.80	其他方法	7,204.92	15.98%	0.32%	重整期	已签署退出协议，公司不再提供财务数据。	该项目估值未发生明显变化。基金已与回购义务方签署回购协议，正在推进协议执行。按照已签署协议金额减去已回款金额模拟核算预计回款金额进行估值。
		苏州夏启盛世九鼎医药投资中心（有限合伙）	750.86								
		苏州夏启兴贤九鼎医药投资中心（有限合伙）	201.82								
		苏州夏启智仕九鼎医药投资中心（有限合伙）	615.43								
		苏州夏启卓兴九鼎医药投资中心（有限合伙）	640.40								
		苏州荣丰九鼎创业投资中心（有限合伙）	810.00								
		苏州工业园区嘉乾九鼎投资中心（有限合伙）	2,869.49								
		苏州工业园区嘉翔九鼎投资中心（有限合伙）	820.51								
		苏州高思企业管理合伙企业（有限合伙）	10,000.00								
3	东莞鸿图精密压铸有限公司	Jiuding China Growth Fund II, L.P.	12,535.24	3,337.69	PB法	5,844.71	12.96%	-8.75%	扩张期	2015年1-9月 营业收入：7.88亿元 净利润：2,348万元 总资产（期末）：14.67亿元 净资产（期末）：7.46亿元	该项目主要系因业绩下滑导致的估值变动。受中美贸易冲突及地缘政治因素影响，加之原材料成本提升较高，公司2025年1-9月实现营业收入约人民币7.88亿元，与去年同期基本持平；净利润2,348万元，较同期下滑了43.96%。
		重庆振渝九鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	33,861.01								

4	中环寰慧科技集团股份有限公司	Jiuding China Growth Fund II, L.P.	19,075.50	1,509.66	其他方法	2,986.73	6.62%	0.00%	扩张期	已签署退出协议，公司不再提供财务数据。	该项目估值未发生变化。基金已与受让方签署转让协议，正在推进协议执行。按照已签署协议金额减去已回款金额模拟核算预计回款金额进行估值。
		苏州悦泽九鼎投资中心（有限合伙）	1,000.00								
5	巴中宝玛智能装备有限公司	苏州胤延九鼎投资中心（有限合伙）	37,112.88	2,921.09	PB法	2,922.98	6.48%	21.31%	扩张期	2015年1-9月 营业收入：6.01亿元 净利润：7,476.76万元 总资产（期末）：11.18亿元 净资产（期末）：4.76亿元	该项目主要系因净资产增加导致的估值变动。得益于海外收入的显著贡献以及公司长期以来坚持的成本控制，巴中宝玛2025年1-9月实现营业收入约60,064万元，较去年同期增长64.24%；实现净利润约7,476.76万元，同比增长613.24%；毛利率约23%，同比增加了近2个百分点，净利率也从约4%提升至约9%，盈利结构持续优化。
		巴中川陕革命老区振兴发展股权投资基金（有限合伙）	14,000.00								
合计			140,084.63	19,657.12		30,930.91	68.59%				

### 3、是否涉及关联共同投资或资金最终流向关联方

#### (1) 公司作为GP（或LP）与关联方LP共同向基金出资形成关联共同投资的情况

公司对在管基金的出资主要分为两种情况：一是作为普通合伙人（GP）的常规出资，根据业务惯例通常出资比例为1%；二是少数情况下，为增强投资者信心，公司也会以LP身份对部分基金进行出资。同时，也存在公司的关联方（主要为九鼎集团及其子公司、控股股东合并范围内基金）作为在管基金LP的情况。当公司作为GP（或LP）与关联方LP共同向基金出资时，形成关联共同投资。上述列示项目的投资基金中存在公司作为GP（或LP）与关联方LP共同向在管基金出资形成关联共同投资的情况（单位：万元）：

基金名称	基金成立时间	公司原始出资金额			公司剩余出资金额		
		GP	LP	合计	GP	LP	合计
Jiuding China Growth Fund II, L.P.	2014/1/10	3,636.56	19,508.57	23,145.14	2,659.47	14,472.26	17,131.73
北京夏启九鼎投资中心（有限合伙）	2008/4/23	1,000.00	-	1,000.00	221.99	-	221.99
苏州工业园区嘉翔九鼎投资中心（有限合伙）	2011/9/29	600	-	600	164.86	-	164.86
苏州工业园区嘉乾九鼎投资中心（有限合伙）	2011/9/29	600	-	600	164.14	-	164.14
苏州夏启智仕九鼎医药投资中心（有限合伙）	2011/7/29	60	470	530	7.28	57.02	64.30
苏州夏启宝寿九鼎医药投资中心（有限合伙）	2011/8/18	60	360	420	7.18	43.07	50.25
苏州夏启卓兴九鼎医药投资中心（有限合伙）	2011/7/5	36.03	180.14	216.17	6.99	34.97	41.96
苏州夏启盛世九鼎医药投资中心（有限合伙）	2011/7/5	33.39	167.36	200.75	6.55	32.85	39.40
嘉兴春秋齐桓九鼎投资中心（有限合伙）	2011/5/18	500	-	500	16.59	-	16.59
苏州荣丰九鼎创业投资中心（有限合伙）	2011/8/22	100	-	100	26.75	-	26.75
苏州夏启兴贤九鼎医药投资中心（有限合伙）	2011/8/18	46.11	46.11	92.22	8.25	8.25	16.49
巴中川陕革命老区振兴发展股权投资基金（有限合伙）	2018/2/13	100	-	26	100.00	-	100.00
苏州嘉赢九鼎投资中心（有限合伙）	2011/6/20	120	-	120	49.81	-	-

在决策机制方面，公司在管基金严格遵循市场化、规范化运作原则，所有基金均严格依照合伙协议约定运作，确保全体 LP（包括关联方与非关联方）享有平等的知情权和收益分配权等权利，不存在任何 LP 通过特殊条款获取超额权利或单独控制基金决策的情形。在资金监管方面，公司绝大部分在管基金设立银行托管账户或监管账户，托管银行作为独立第三方，严格按照基金合伙协议、投资协议及分配方案等材料，对包括投资款、分配款、费用支出在内的全部资金划付进行实质性审核，确保每笔资金流向均符合约定用途，不存在基金的资金流向特定出资人的情形。

## （2）公司管理的基金与关联方共同投资项目的情况

截止 2025 年末，上述列示的项目中，存在公司管理的基金与关联方共同投资的项目情况如下：

单位：万元

项目名称	股东身份	股东名称	初始投资时间	初始投资金额	剩余投资本金	持股比例
海南天煌制药有限公司	在管基金	苏州夏启宝寿九鼎医药投资中心（有限合伙）	2013年6月	791.5	726.2	2.23%
	在管基金	苏州夏启兴贤九鼎医药投资中心（有限合伙）	2013年6月	201.82	177.84	0.57%
	在管基金	苏州夏启智仕九鼎医药投资中心（有限合伙）	2013年6月	615.43	560.12	1.73%
	在管基金	苏州夏启盛世九鼎医药投资中心（有限合伙）	2013年6月	750.86	683.42	2.11%
	在管基金	苏州夏启卓兴九鼎医药投资中心（有限合伙）	2013年6月	640.4	582.83	1.80%
	在管基金	苏州荣丰九鼎创业投资中心（有限合伙）	2013年7月	810	669.63	1.44%
	在管基金	苏州工业园区嘉乾九鼎投资中心（有限合伙）	2013年7月	2,869.49	2,372.20	5.10%
	在管基金	苏州工业园区嘉翔九鼎投资中心（有限合伙）	2013年7月	820.51	678.34	1.46%
	关联方	同创九鼎投资管理集团股份有限公司	2013年7月	900	744.04	1.65%
在管基金	苏州工业园区高思九鼎投资中心（有限合伙）	2019年1月	10,000.00	8,449.50	5.63%	

对海南天煌制药有限公司（以下简称“天煌药业”）的投资，公司在管基金分别2013年6月、2013年7月分不同轮次以2.5亿、4.5亿的估值完成了对企业的投资，基于对该企业价值的认可，九鼎集团于第二轮次与公司在管基金以同等估值完成了对该企业的投资。

对于与关联方共同投资的项目，在决策机制方面，公司作为管理人始终保持投资决策的独立性，所有项目投资决策均基于专业判断及合伙协议的相关约定作出。在定价公允性方面，公司与关联方共同投资的项目均遵循市场化原则，不存在利益输送或特殊安排。

（三）列示主要房地产项目开发进度、销售及结转情况、收入确认时点及依据，以及主要存货项目构成、余额及减值情况，并结合减值测试关键参数、周边房地产市场及可比项目情况说明减值迹象具体时点、减值计提的充分性及合理性。

## 1、主要房地产项目开发进度、销售及结转情况、收入确认时点及依据

公司房地产业务位于江西省南昌市东湖区，仅有“紫金城”一个地产项目，分为商业区和住宅区。其中住宅区分五期开发，一至四期（除一期1#楼外）已于2019年及以前完工并已基本售罄，公司近两年房地产业务收入主要来源于一期1#楼，2025年主要在建项目为住宅五期，一期1#楼和住宅五期的开发进度如下：

期数	开工时间	预售时间	（预计）竣工时间
住宅一期1#楼	2021年6月	2022年9月	2024年3月
住宅五期	2025年5月	2026年1月	2028年7月

公司房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

2025年度公司房地产销售收入主要源于一期1#楼，1#楼相关销售情况如下：

季度	1#楼住宅签约情况				1#楼住宅收房并确认收入情况			
	套数	面积(m <sup>2</sup> )	平均单价(元/m <sup>2</sup> )	金额(含税, 单位: 元)	套数	面积(m <sup>2</sup> )	平均单价(元/m <sup>2</sup> )	金额(不含税, 单位: 元)
2025年一季度	11	2,218.27	17,092.39	37,915,541.00	11	2,215.16	15,941.74	35,313,496.32
2025年二季度	1	203.64	16,770.16	3,415,075.00	5	1,011.98	16,498.82	16,696,478.90
2025年三季度					2	404.17	15,205.23	6,145,498.16
2025年四季度	2	407.28	15,049.21	6,129,241.00	3	610.92	14,425.86	8,813,047.71
合计	14	2,829.19	48,911.76	47,459,857.00	21	4,242.23	62,071.65	66,968,521.09

注：2025年以前已签约一期1#楼7套于2025年度确认收入。

## 2、主要存货项目构成、余额及减值情况，并结合减值测试关键参数、周边房地产市场及可比项目情况说明减值迹象具体时点、

## 减值计提的充分性及合理性

### (1) 存货项目的构成、余额及减值情况

截止 2025 年 12 月 31 日，公司存货项目构成、余额及减值情况如下：

单位：万元

项目	2025 年期末余额	2024 年及以前年度减值准备	2025 年当年计提减值准备	截止 2025 年末累计减值准备	2025 年账面价值
紫金城商业区	111,117.45	17,876.94	10,292.69	28,169.63	82,947.82
紫金城写字楼	21,788.38	1,790.50	3,241.50	5,032.00	16,756.39
紫金城住宅	44,424.65	-	233.81	233.81	44,190.84
合计	177,330.48	19,667.44	13,767.99	33,435.43	143,895.05

### (2) 周边房地产市场分析

根据江西同致房价评估发布的《2025 年南昌市房地产市场分析报告》，2025 年南昌市新建商品住宅预售市场呈显著波动态势，全年备案面积 123.7 万 m<sup>2</sup>，同比下降 39.18%，成交套数 9342 套，同比下降 42.28%。2025 年南昌市新建商品住宅市场呈现显著量价联动波动态势，二者协同波动、相互呼应，整体向理性回归。新建商品房住宅共成交 15452 套，同比下降 24.74%。

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 m<sup>2</sup>，环比下降 37%，供应端收缩明显；成交量约 164 万 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>，环比下降 64%，成交 24.81 万 m<sup>2</sup>，环比下降 54%，成交均价 9172 元/m<sup>2</sup>，环比下降 5%。2025 年东湖区住宅供应 5.01 万方，成交 14.26 万方，均价 13564 元/m<sup>2</sup>，较上年均价 15186 元/m<sup>2</sup>下降 10.68%，商品住宅成交金额前三名分别为联发国贸悦上鹭鸣、国贸璟上和洪电·七里滨江；2025 年东湖区非住宅新增供应 0.03 万 m<sup>2</sup>，成交 0.56 万方，均价 11082 元/m<sup>2</sup>，较上年均价 14792 元/m<sup>2</sup>下降 8.3%，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商铺、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。

后续开发成本支出：根据公司成本部专业人员测算的后续需要投入的开发成本，包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施配套费、公共设施配套费、开发间接费等。

与销售有关的税费主要包括销售税金及附加、销售费用、土地增值税等。

销售税金及附加：根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关附加税费包括城建税、教育费附加、地方教育附加。

土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率。

销售费用包括项目销售部门的管理费用、广告费用、策划费用及代理销售的佣金等。

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 平以下

比较因素	待估房地产	实例 1	实例 2	实例 3
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	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		1.01	1.04	1.04
个别因素		0.99	0.96	0.92
经修正后案例参考单价 (元/m <sup>2</sup> )		11,576.00	12,847.00	12,694.00
修正后平均评估参考单价 (元/m <sup>2</sup> )	12,372.00			
经过楼层和面积修正后平均评估参考单价 (元/m <sup>2</sup> )	8,952.59			
扣减相关税费后的平均评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) (见注 1)	7,579.86			

注 1：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%），下同。

2) 商业商铺 100 平以上

比较因素	待估房地产	实例 1	实例 2	实例 3
交易价格 (元/平方米)	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	0.96
经修正后案例参考单价 (元/m <sup>2</sup> )		13,018.00	13,018.00	10,886.00
修正后平均评估参考单价 (元/m <sup>2</sup> )	12,307.00			
经过楼层和面积修正后平均评估参考单价 (元/m <sup>2</sup> )	9,117.41			
扣减相关税费后的平均评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	7,719.41			

### 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/平方米)	待估	8,373.49	8,000.00	8,000.00
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		1.04	1.04	0.97
经修正后案例参考单价 (元/m <sup>2</sup> )		7,783.43	7,597.27	7,072.13
修正后平均评估参考单价 (元/m <sup>2</sup> )	7,480.00			
经过楼层和面积修正后平均评估参考单价 (元/m <sup>2</sup> )	6,908.06			
扣减相关税费后的平均评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	5,848.82			

### (4) 公司存货减值时点及累计减值情况

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，新建商业营业用房和办公楼商品房销售面积、市场销售价格呈逐年下降趋势。自 2024 年开始公司部分存货单位成本低于

同类可比物业的市价，公司对存货计提了跌价准备。截止 2025 年 12 月 31 日公司存货预计累计减值金额 3.34 亿元，2025 年以前已计提存货减值 1.97 亿元，2025 年度当年减值金额约 1.38 亿元。

#### (5) 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/m <sup>2</sup> ）	计提减值准备（元）	账面价值（元）	单位不含税账面价值（元/m <sup>2</sup> ）	可比项目修正后平均含税单位价值（元/m <sup>2</sup> ）
紫金城商业区	1,080,742,795.13	10,419.71	281,696,298.41	799,046,496.72	7,703.81	9,098.98
紫金城写字楼	217,883,834.99	7,605.24	50,319,954.55	167,563,880.44	5,848.82	6,908.06
紫金城住宅	34,550,599.77	9,512.25	2,338,080.59	32,212,519.18	8,868.55	
商业区未开发地块	30,431,716.23			30,431,716.23		
紫金城五期-在建	409,633,619.09			409,633,619.09		
合计	1,773,242,565.21		334,354,333.55	1,438,888,231.66		

公司对 2025 年未售业态商业区和写字楼参考周边同类可比物业的销售价格确定预计售价，经测算：

①紫金城商业区可比项目修正后平均含税单位价值为 9,098.98 元/m<sup>2</sup>，在此基础上扣减相关税费得出公司紫金城商业区可变现净值为单位不含税账面价值 7,703.81 元/m<sup>2</sup>，低于公司紫金城商业区账面价值，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单位不含税账面价值为 7,703.81 元/m<sup>2</sup>，低于南昌市主城区非住宅含税成交均价 9,172.00 元/m<sup>2</sup>（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 6,908.06 元/m<sup>2</sup>，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 5,848.82 元/m<sup>2</sup>，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 5,848.82 元/m<sup>2</sup>，低于南昌市城区办公市场 12 月含税成交均价约 7000 元/m<sup>2</sup>（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/m，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/m；

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，因毛坯装修、公区外立面配置低、容积率高等原因导致单位建设成本较低，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 11.41%，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 16.21%，公司紫金城住宅计提减值准备后单位账面价值较低，低于南昌市东湖区住宅含税成交均价 13,562.00 元/m<sup>2</sup>（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，公司计提的存货跌价准备是充分合理的。

出于客观性考虑，公司每年委托外部评估师对公司存货进行减值测试，截止本公告回复日，评估报告尚未完成，具体减值金额待评估报告出具后进一步确定。

年审会计师回复：

## （一）核查程序

### 1. 针对建筑施工业务客户及供应商情况问题

项目组执行正在执行或拟执行的审计程序包括但不限于：

（1）获取公司建筑施工业务 2025 年全年及第四季度的前十大客户及供应商明细，通过公开信息查询与公司董监高、控股股东、实际控制人是否存在关联关系；

（2）通过公开信息查询前十大客户及供应商的主营业务与公司业务是否相关，查询注册资本、社保人数等是否可以与公司交易规模相匹配；

（3）获取公司全年银行流水，核查与前述客户及供应商是否存在除采购及销售业务外的其他资金往来；

（4）结合销售及采购，对前十大客户及供应商执行函证程序，函证内容包括但不限于合同金额、当期结算金额、当期开票金额、当期回款金额、项目状态（如是否存在停滞）等；

（5）抽样获取并检查前十大客户及供应商的销售及采购合同，检查合同约定的控制权转移时点与收入确认时点是否匹配；检查合同约定的付款时间安排与实际付款实际是否存在重大偏差；

（6）结合施工项目现场访谈程序，与客户进行访谈，了解项目背景、基本情况、现场管理等内容；

（7）检查往来款项当期及期后回款情况，检查是否存在第三方回款。

### 2. 针对投资项目问题

项目组执行正在执行或拟执行的审计程序包括但不限于：

（1）获取公司投资项目情况表及前五大投资项目明细表；

(2) 针对前五大投资项目金额与账面核对是否一致；

(3) 获取并检查项目投资协议，核查投资方、投资金额等与协议约定是否一致；

(4) 复核前五大投资项目估值方法是否符合公司会计政策，估值金额是否准确；

(5) 对当期对损益影响较大的前五大投资项目，复核项目估值方法与上期是否保持一致，若不一致落实变动原因合理性；对当期处置的重要投资项目，核查项目退出协议及相应资金收回情况；

(6) 亲自获取重要组成部分的银行开户清单、企业信用报告、银行流水，并有效执行双向流水核查，核查是否存在大额异常资金往来。

### 3. 针对存货问题

项目组执行正在执行或拟执行的审计程序包括但不限于：

(1) 了解、评价了管理层与存货管理及跌价准备计提确认有关的内部控制设计的有效性，并测试了关键控制运行的有效性；

(2) 访谈公司管理层，了解房地产项目的开发进度、结转情况，存货跌价准备变动的原因；

(3) 对存货实施监盘程序，关注存货的真实性及状态，是否存在减值迹象；

(4) 获取公司存货明细表及跌价准备计提明细表，分析存货跌价准备计提是否及时、充分；

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、评估参数等是否发生重大变化，是否符合市场环境及公司实际业务情况。

## （二）核查结论

经核查，会计师认为：截至本函出具日，基于已执行的审计程序，我们未发现公司前述回复与我们已经了解到的情况存在重大不一致。由于审计工作仍在按照计划执行过程中，盘点、访谈、检查，利用专家工作等审计程序尚未执行完成，正在进一步获取充分适当的审计证据。具体审计意见以会计师出具的年度审计报告为准。

此页无正文，为《北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对<关于对昆吾九鼎投资控股股份有限公司业绩预告事项的问询函>的回复》签章页。



北京兴华会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国·北京

二〇二六年三月十二日

中国注册会计师:

刘会林



中国注册会计师:

郭波

