证券代码：A 股 600611　　证券简称：大众交通
B 股 900903　　大众 B 股
债券代码：241483　　债券简称：24 大众 01
242388　　25 大众 01

公告编号：临 2026-024

大众交通（集团）股份有限公司关于 2025 年年度报告的信息披露监管问询函的回复公告

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。

大众交通（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”）于近日收到上海证券交易所《关于大众交通（集团）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】0725 号，以下简称“《问询函》”），经公司及年审会计师核查，现对《问询函》提及的相关问题回复如下：

问题 1.关于整体业绩。根据年报，报告期内公司实现营业收入 20.87 亿元，同比减少 21.39%，归母净利润 0.72 亿元，同比减少 65.78%；扣非归母净利润 -1.40 亿元，已连续两年亏损。公司交通运输、房地产、旅游饮食服务、信息技术服务等细分业务板块营业收入均出现不同程度下滑；整体毛利同比减少 6.18 个百分点。请公司：（1）区分不同业务板块，结合行业发展情况、竞争格局、上下游情况等，分析公司营业收入及毛利率明显下降的原因及合理性，是否与行业趋势、可比公司情况相一致，核心业务及竞争力是否发生较大变化；（2）结合上述情况，说明归母净利润继上年下滑后进一步大幅下滑、扣非归母净利润连续亏损的原因，相关因素是否将持续对公司业务产生不利影响及公司的应对措施。

一、公司回复

（一）分析营业收入及毛利率明显下降的原因及合理性

公司 2025 年实现营业收入 20.87 亿元，同比减少 21.39%，整体毛利率同比下降 6.18 个百分点。各主要业务板块的收入及毛利率同比变化情况如下：

1、各业务板块营业收入及毛利率情况

业务板块名称	营业收入			毛利率（%）		
	2025年（万元）	2024年（万元）	同比增减（%）	2025年	2024年	增减
交通运输业	105,078.44	126,122.36	-16.69	11.71	21.47	减少 9.76 个百分点
房地产业	13,705.41	41,640.21	-67.09	25.83	20.16	增加 5.67 个百分点
旅游饮食服务业	29,279.41	29,765.04	-1.63	29.63	32.69	减少 3.06 个百分点
信息技术服务业	55,008.58	60,314.89	-8.8	16.83	22.74	减少 5.91 个百分点

（1）交通运输业务

公司以综合交通运输业为核心业务，覆盖巡网、商务、增值、流通、驾培等业务线，其中最主要的为出租车运营以及汽车租赁（长租 / 零租）业务。截至 2025 年末，公司共拥有出租车、租赁车、旅游车等各类车辆达 12,945 辆，是上海和长三角区域重要的综合交通服务供应商。

2025 年公司交通运输业营业收入 105,078.44 万元，收入减少 21,043.92 万元，同比下降 16.69%，主要为出租车业务在现阶段竞争格局下，市场空间明显受到挤占。尤其是网约车业态还处于逐步纳入规范管理的过程中，平台对运力的争夺、大量不合规车辆和人员的涌入、“一口价”低价订单等问题，一方面形成了短期运力供给扩大，造成出租车日均营收出现普遍下滑，司机等待接单时长增加、空驶率上升；另一方面扰动了驾驶员的正常流动，降低了出租车行业对新司机的吸引力，造成用工困难，从而导致年均搁车数量大幅增加，车辆利用率同比下降 16.26%，导致 2025 年度出租车业务营收下降 16,675.05 万元。此外，公司的汽车租赁业务虽然在客户群中有较高口碑和信任度，但由于市场价格竞争仍比较激烈，收入同比下降 3,330.17 万元。

公司交通运输业毛利率同比下降 9.76 个百分点，其中汽车租赁业务毛利率同比基本持平，因此主要为出租车业务毛利率波动所致。出租车业务成本方面，公司一直致力于创新发展绿色出行，作为 2018 年上海首批次引入纯电动车车型出租车的企业，公司出租车已全部更新为新能源车，虽然能源成本较燃油车有着一定优势，但保险成本则高于传统燃油车，2025 年出租车整体保险成本同比显著上涨，系保险公司从赔付率角度考虑，要求营运车辆大幅上调单车商业保险额，导致保险费用较同期增加 1,137.13 万元，涨幅达到 18.50%。虽然针对在运率下降，公司积极实施降本举措，出租车业务折旧、人工成本较同期减少 9.92%，但出租车业务整体毛利率仍下降了 28.66%。鉴于出租车业务占整体交通运输业比例不到 30%，故交通运输业整体毛利率同比下降 9.76 个百分点。

总体来看，公司交通运输业营业收入及毛利率下滑，主要是出租车行业环境的波动变化以及短期不平衡竞争所造成的。

（2）房地产业务

公司房产业务聚焦长三角区域，业务涵盖住宅 / 商业 / 办公地产开发，板块立足区域深耕，依托本地化资源优势与公司品牌背书，深耕刚需及改善型住宅。2025 年大众房产主要销售项目：嘉定众禾嘉苑、安徽大众时代之光、桐乡湖滨庄园、桐乡大众嘉园、嘉善大众湖滨花园、嘉善大众嘉苑和嘉善大众馨苑。

2025 年，公司房地产业实现营业收入 13,705.41 万元，收入减少 27,934.80 万元，同比下降 67.09%。营收下滑主要受房地产行业持续调整大环境影响，叠加各项目销售周期不一，两个因素共同影响。本期房地产业整体结转面积同比减少 64.43%，核心原因系浙江嘉善项目当期结算规模大幅收缩，2025 年嘉善项目营业收入下降 25,571.44 万元，较同期减少 72.04%。房地产业毛利率同比上升主要因为 2024 年桐乡湖滨花园低毛利项目结转，拉低去年整体毛利基数，导致房地产业毛利率上升 5.67 个百分点。

（3）旅游饮食服务业务

公司旅游饮食服务板块业务主要涵盖酒店经营、商业办公资产运营服务等领域，板块聚焦上海核心区域（徐汇滨江、松江佘山、浦东机场），形成“商务办公配套 + 会议度假 + 机场中转住宿”多元业态布局；同时通过物业数字化建设与不动产精细化管理，构建全链条服务体系。

2025 年旅游饮食服务业实现营收 29,279.41 万元，收入减少 485.63 万元，同比下降 1.63%。营收下滑主要是地处徐汇滨江的众腾大厦在 2025 年完成了租户转型，原 1 号楼 2-9 层租户（系同一集团企业客户）因价格及其自身经营等因素于 2024 年底不再续租，导致众腾大厦 2025 年出租率一度回落至 61.21%，2025 年实现营业收入 5,822.18 万元，较同期下降 23.65%，其毛利率较同期下降 20.10%，受其影响导致 2025 年旅游饮食服务业整体毛利率下降 3.06 个百分点。2025 年众腾大厦已积极推进招商，随着新客户的入住，截至 2026 年一季度末出租率已回升至 88.23%。

（4）信息技术业务

公司信息技术业主要为终端客户提供一站式整体数据解决方案，服务内容涵盖数据中心（IDC）、宽带接入（ISP）、网络服务（NSP）、云服务、网络管理及增值服务等。近年来，公司大数据产业已逐步构建形成了高端定制化数据中心及增值网络服务相结合的主业定位，并正在向数云网算融合的一体化服务发展转型。公司目前持有上海数讯信息技术有限公司（以下简称“上海数讯”）90.2% 的股权，上海数讯主要运营的数据中心项目包括：IDX 上海蓝光数据中心、IDX 上海金桥数据中心、IDX 上海蓝光 2 数据中心、IDX 上海宝山数据中心、IDX 北京 BDA 数据中心、IDX 北京 M8 数据中心。此外，上海数讯下设控股子公司上海璀钰健康科技有限公司（以下简称“上海璀钰”），持股比例为 95%。上海璀钰下设全资子公司上海铱笛信息科技有限公司（以下简称“上海铱笛”）。上海璀钰与上海铱笛负责运营 IDX 上海闵行数据中心。

2025 年公司信息技术业务实现营业收入 55,008.58 万元，同比减少 5,306.31 万元，同比下降 8.8%。主要为公司位于浦东的成熟数据中心，因受到部分高净值客户所在行业调整以及客户服务器部署规划调整的影响，存在批量搬迁的情况，新增客户入驻需一定的定制改造周期，故造成机柜托管及网络服务收入流失。此外，区域同业价格竞争仍比较激烈，也对公司收入规模产生了影响。

公司信息技术业务毛利率同比减少，除收入下降影响以外，公司 2025 年持续推动宝山、闵行两处新数据中心项目销售爬坡，由于公司主要聚焦“高端零售”的差异化市场策略，造成销售上架进度慢于成本增速，加之数据中心固定成本比重较高，对毛利率水平造成拖累，导致信息技术服务业毛利率同比减少 5.91 个百分点。

2、各板块业务与行业趋势、可比公司情况

主要业务板块名称	2025年收入及占比		2024年收入及占比	
	主营收入（万元）	主营收入占比（%）	主营收入（万元）	主营收入占比（%）
交通运输业	105,078.44	51.31	126,122.36	48.51
信息技术服务业	55,008.58	26.86	60,314.89	23.20
旅游饮食服务业	29,279.41	14.30	29,765.04	11.45
房地产业	13,705.41	6.69	41,640.21	16.02

公司以综合交通运输业为核心业务，主要涉及出租车与租赁车，在此基础上发展了房地产、旅游饮食服务等，近年又通过收购增加了以 IDC 数据中心及网络为主的信息技术业务，业务相对多元化，较难找到业务种类及规模相当、可进行同行业比较的企业。因此，公司主要选取了从事交通客运业务的上市公司以及从事 IDC 数据中心业务的上市公司进行趋势对比，具体如下：

（1）交通运输业务

公司简称	分行业名称	营业收入			毛利率%		
		2025年（万元）	2024年（万元）	增减率（%）	2025年	2024年	增减
锦江在线	车辆营运	88,154.08	98,329.78	-10.35	10.71	13.69	减少 2.98 个百分点
江西长运	汽车客运	67,912.06	74,407.99	-8.73	-47.00	-37.92	减少 9.08 个百分点
南京公用	汽车营运	15,971.58	18,873.54	-15.38	-34.22	-29.31	减少 4.91 个百分点
海汽集团	汽车客运	43,034.91	49,217.67	-12.56	5.80	8.22	减少 2.42 个百分点
上述公司平均情况		53,768.16	60,207.25	-10.69	-16.18	-11.33	减少 4.85 个百分点
大众交通	交通运输	105,078.44	126,122.36	-16.69	11.71	21.47	减少 9.76 个百分点

注：根据万得数据显示

与同行业相比，公司交通运输业务的收入规模及毛利率总体仍处于领先地位，但交通客运行业整体受到出行市场激烈竞争的影响比较明显，行业内公司的营业收入与毛利率均呈现“双降”态势。

（2）信息技术业务

公司简称	分行业名称	营业收入			毛利率%		
		2025年（万元）	2024年（万元）	增减率（%）	2025年	2024年	增减
光环新网	电信服务业	711,234.34	723,925.46	-1.75	13.84	16.34	减少 2.50 个百分点
首都在线	IDC服务、云主机及相关服务收入	117,906.04	134,671.01	-12.45	11.95	7.69	增加 4.26 个百分点
立昂技术	通信网络业务、数据中心及云服务、运营商增值服务业务及其他	46,010.88	50,655.33	-9.17	8.07	11.36	减少 3.29 个百分点
网宿科技	IDC及液冷	28,257.45	25,504.89	10.79	19.43	21.10	减少 1.67 个百分点
上述公司平均情况		225,852.18	233,689.17	-3.35	13.32	14.12	减少 0.80 个百分点
大众交通	信息技术服务	55,008.58	60,314.89	-8.8	16.83	22.74	减少 5.91 个百分点

注：根据万得数据显示

受短期供需关系波动、区域同业竞争加剧以及 AI 算力中心转型调整等因素影响，2025 年度国内 IDC 行业上市公司中，出现营业收入或利润下滑的企业并非个例，与行业整体趋势基本一致。

（3）其他业务板块

公司房地产业务主要包括长三角核心区域的住宅及商业用房的自主开发、销售，截至 2025 年末，公司在建预售项目 1 个（预计 2026 年分期竣工），其他主要在售项目 6 个，部分已处尾盘销售阶段。公司房地产业务规模和收入较小，相较同行业房地产上市公司不具有可比性。与行业整体趋势相比，2025 年国内新房市场整体承压，去化率持续走低，上海全市新房供求规模持续同步收缩，供应与成交面积持续大幅缩减，核心区内环内仍保持一定韧性，但中外环及外围区域去化承压明显，续销已成为市场常态。在此背景下，公司房产项目面临的去化压力与行业整体趋势一致。

公司旅游饮食服务业主要包括 4 个酒店和商务办公楼宇经营项目以及 2 家主营旅游和航空票务代理的小微企业，与同行业上市公司不具有可比性。楼宇项目分别位于徐汇滨江、松江佘山、浦东机场等上海核心地段，因地理位置、经营定位等各有不同，存在显著差异性。从项目区域周边竞争情况看，虽然 2025 年浦东机场在航站楼 T1、T2 国际出发区域陆续铺设近 30 台睡眠舱，T2 航站楼内部开设了上海浦东邀途机场酒店，以及周边上海浦东机场假日酒店新开业，区域客源竞争更加激烈，但公司旗下空港宾馆全年仍保持近 80% 的客房出租率，地理位置及服务品质仍具优势；另外，根据戴德梁行、仲量联行、世邦魏理仕、第一太平戴维斯等四大国际房地产顾问机构发布的季度数据，徐汇滨江办公楼目前整体出租率约 84%，而公司位于徐汇滨江的众腾大厦商务楼宇，在经过 2025 年的租户结构调整后，目前已达到 88%以上。总体来看，上述各经营项目总体与国内经济发展形势以及旅游行业景气度是趋同的，且部分项目还具备一定的区域竞争优势。

3、各板块核心业务及竞争力情况

（1）交通运输业务

2025 年公司交通运输板块业务正常稳健运营，核心竞争力未发生重大不利变化，公司在巡网融合、智能调度、数字化平台、新业态拓展方面的转型路径清晰，并作为首批企业获得了智能网联汽车示范运营牌照，品牌优势、资源优势、场景服务优势、行业影响力持续稳固。

（2）房地产业务

公司现阶段重点深耕上海嘉定核心项目，区域配套价值持续释放。随着优质教育资源落地以及周边交通路网完善，将全面夯实项目基本面，提升区位竞争力，预计 2026 年末项目销售态势稳步修复。

（3）旅游饮食服务业务

旅游餐饮服务板块旗下空港宾馆（浦东机场假坦酒店）、大众国际会议中心（松江佘山中档度假会议酒店）、众腾大厦（徐汇滨江商务综合体）均具有独一无二的区位优势，叠加集团专业化自持运营与精细化资产管理优势，资产核心价值和竞争力持续提升。

（4）信息技术业务

公司业务立足于上海核心区域，已完成“浦东 – 宝山 – 闵行”三角布局，并为近千家企业提供了定制化技术解决方案，享有较高知名度，加之公司“数云网算”一体化服务能力正持续增强，核心竞争力未发生重大不利变化。

（二）归母净利润继上年下滑后进一步大幅下滑、扣非归母净利润连续亏损的原因，相关因素是否将持续产生不利影响及公司应对措施

1、归母净利润大幅下滑、扣非归母净利润连续亏损的核心原因

2025 年公司归母净利润 7,240.07 万元、扣非后归母净利润 -14,002.75 万元，上年同期分别为 21,156.37 万元、-16,716.15 万元，同比变动数分别为减少 13,916.30 万元、增加 2,713.40 万元，核心原因为：

（1）2025 年非经常性损益对归母净利润支撑作用较上年减弱

公司 2025 年非经常性项目涉及金融资产和负债相关损益金额 25,724.31 万元（其中主要为国泰海通 7,252.80 万元、嘉兴睿惠股权投资合伙企业（有限合伙）6,394.44 万元）；2024 年相关金额 39,623.68 万元（其中主要为国联民生 23,039.48 万元、国泰海通 15,279.64 万元），同比减少 13,899.37 万元，主要原因是受资本市场波动影响，公司持有的金融资产公允价值变动收益同比大幅减少，故造成了非经常性收益对归母净利润的支撑作用显著减弱，致使归母净利润继上年下滑后进一步大幅下滑。

（2）2025 年主营业务继续承压导致扣非后归母净利润连续亏损

2025 年公司实现营业收入 20.87 亿元，同比减少 21.39%，整体毛利率同比下降 6.18 个百分点。其中，交通运输业受出租车市场竞争环境影响，不合规运力涌入冲击，车辆利用率走低，带来板块收入与毛利率同步下滑；旅游饮食服务业因众腾大厦租户调整，楼宇出租率阶段性回落影响，营收承压且毛利率也有所下降；信息技术服务业因存量高净值客户搬迁调整和新数据中心项目处于爬坡期，板块收入有所回落，毛利率同步回落；房地产业受销售结算周期以及行业大环境影响，收入也出现大幅减少，从而导致公司整体主营业务盈利承压。

此外公司基于谨慎性原则，按照《企业会计准则》等相关规定，于各报告期末对相关资产进行了减值测试，对出现减值迹象的房产项目存货和投资性房地产、公司商誉等资产计提减值准备。近几年房地产市场持续低迷，房价下跌，去化缓慢；另前期购置的信息技术业务形成商誉由于市场竞争加剧导致价格持续下降，使前期收购资产的盈利能力不及预期；以上两项资产 2025 年计提减值准备合计 13,511.86 万元（其中房产项目相关资产计提减值准备 8,634.11 万元，商誉计提减值准备 4,877.75 万元），2024 年计提减值准备合计 26,708.36 万元(其中房产项目相关资产计提减值准备 18,324.37 万元，商誉计提减值准备 8,383.99 万元)。

综上原因导致公司扣非后归母净利润连续两年亏损。

2、相关因素对公司业务的持续性影响判断

（1）短期仍处于“承压前行”的阶段

交通运输业中，出租车业务竞争格局短期内难以彻底扭转，用户习惯及新场景开发有待探索，相关地区性规范文件出台以及落地仍需时间，预计短期内出租车业务盈利恢复难度较大；房地产行业调整尚未结束，公司存量项目去化仍承压；旅游餐饮服务板块中商业办公招商仍面临一定的区域竞争压力，租金水平可能受到周边商业办公存量资产的低价竞争影响；信息技术服务行业竞争格局短期内难以改善，下游客户预算收缩的情况预计仍将持续一段时间。

（2）中长期来看，公司盈利改善存在一定空间

交通运输业方面，上海作为国际交通枢纽，叠加长三角一体化战略，仍有着可观的区域发展红利空间。房地产行业方面，重点嘉定项目随着附近优质学校正式启用和嘉闵轨道线通车、及市政府城改政策落地，叠加项目持续优化的销售策略，将进一步提升市场转化效率。旅游餐饮服务方面，板块中众腾大厦位于徐汇滨江板块，属于上海重点打造的新兴 CBD 商务区，商圈内加速集聚人工智能与大模型产业链企业，产业生态持续完善、集群效应显著增强。信息技术业务方面，现正通过打造金融专用机房、拓展闵行智算业务、构建数智产品平台等举措优化业务结构，随着新客户导入及新业务逐步落地，主业盈利有望企稳回升。

（3）公司应对措施

① 聚焦主业，优化业务结构

交通运输业务将围绕构建数智交通新生态，由传统多元出行服务供应商，向具备生态能力的智慧出行解决方案提供商转型，致力于成为生态伙伴核心首选供应商；拓展新能源汽车充换电、后市场服务等相关业务，延伸交通运营产业链，培育新的盈利增长点。房地产业务将重点保障嘉定项目加快产品价值重塑，通过实景展示、品质交付等手段提升客户对项目综合价值的认可。其他嘉善桐乡等项目，将利用现有存量资产转向物业增值、长租公寓以及积极对接政府的保障房、人才房需求。信息技术服务业务方面，一是将蓝光、金桥机房打造成金融专用机房，引入证券、期货、支付等高端客户；二是利用新收购的闵行机房拓展业务，引入新领域的客户；三是构建数智产品汇聚服务平台，并与张江园区合作拓展增值业务。

② 优化资本运作，降低利润波动风险

合理调整金融资产配置结构，降低资本市场波动对利润的影响；盘活存量资产，通过资产处置等方式改善现金流状况，为主业发展提供资金支持。

二、年审会计师核查意见

基于执行的审计程序和获取的审计证据，我们未发现公司对于上述回复中与财务报表相关的信息和说明与我们在执行公司 2025 年度财务报表审计过程中所了解的情况存在重大不一致的情形。

问题 2.关于房地产业务。根据年报，报告期内公司房地产业务实现营业收入 1.37 亿元，同比下降 67.09%，是公司整体营业收入下滑的重要原因。报告期末，公司存货账面净额 31.83 亿元，投资性房地产账面净额 20.24 亿元，两者合计占总资产的比例超过 27%。公司本期对房地产项目存货计提跌价准备 0.76 亿元，对投资性房地产计提减值准备 0.03 亿元，均较上年有所下降。

请公司补充披露：（1）房地产在建与在售项目情况，包括但不限于施工面积、已竣工面积、房屋类型、所在区域、销售去化及交付情况等，分析房地产业务收入大幅下滑的原因，并说明后续去化和销售安排，及未来对公司业绩的影响；（2）近两年存货跌价准备计提的具体计算过程，包括存货可变现净值确认方式、减值测试方法、重要假设及参数等，结合项目所在地区及周边可比楼盘售价变化情况，说明存货跌价准备计提是否及时、充分、合理；（3）近两年投资性房地产计提减值的具体计算过程，结合周边可比资产交易价格及公司资产出租率、租金水平等情况，说明相关减值计提是否及时、充分、合理。

一、公司回复

（一）房地产在建与在售项目情况，包括但不限于施工面积、已竣工面积、房屋类型、所在区域、销售去化及交付情况等，分析房地产业务收入大幅下滑的原因，并说明后续去化和销售安排，及未来对公司业绩的影响；

1、房地产在建与在售项目情况，包括但不限于施工面积、已竣工面积、房屋类型、所在区域、销售去化及交付情况

截至 2025 年末，公司主要在建与在售的房地产项目包括安徽大众时代之光、桐乡湖滨庄园、桐乡大众嘉园、嘉善大众湖滨花园、嘉善大众嘉苑、嘉善大众馨苑和嘉定众禾嘉苑七个项目。其中在建项目为嘉定众禾嘉苑项目，其他项目已全部竣工。

其中，安徽大众时代之光项目坐落于安徽省合肥市瑶海区，项目已全部竣工，竣工面积 13.90 万平米，房屋类型为住宅、商业及车位，截至 2025 年末，项目已销售去化 81.73%，累计交付面积 81.73%。

桐乡湖滨庄园项目坐落于浙江省桐乡市屠甸镇，项目已全部竣工，竣工面积 6.42 万平米，房屋类型为住宅、商业及车位。截至 2025 年末，项目已销售去化 89.36%，累计交付面积 89.10%。

桐乡大众嘉园项目坐落于浙江省桐乡市屠甸镇，项目已全部竣工，竣工面积 12.01 万平米，房屋类型为住宅、商业及车位。截至 2025 年末，项目已销售去化 50.17%，累计交付面积 49.07%。

嘉善大众湖滨花园项目坐落于浙江省嘉兴市嘉善县经济开发区惠民街道，项目已全部竣工，竣工面积 62.06 万平米，房屋类型为住宅、商业及车位。该项目投资规模较大，公司通过自有资金及项目回笼资金滚动开发。该项目已开发多年，截至 2025 年末，项目已销售去化 88.68%，累计交付面积 87.00%。

嘉善大众嘉苑项目坐落于浙江省嘉兴市嘉善县经济开发区惠民街道，项目已全部竣工，竣工面积 17.64 万平米，房屋类型为住宅及车位。该项目已于 2020 年 5 月开始分批预售，截至 2025 年末，项目已销售去化 99.16%，累计交付面积 98.10%。

嘉善大众馨苑项目坐落于浙江省嘉兴市嘉善县经济开发区惠民街道，项目已全部竣工，竣工面积 12.40 万平米，房屋类型为住宅及车位。该项目已于 2022 年 8 月 18 日开始分批预售，截至 2025 年末，项目已销售去化 20.53%，累计交付面积 19.62%。

嘉定众禾嘉苑项目坐落于上海市嘉定区马陆镇，目前项目仍然在建，项目施工面积为 8.51 万平方米，计划于 2026 年竣工。房屋类型为住宅和车位。该项目已于 2024 年 1 月 10 日开始分批预售，截至 2025 年末，项目已销售去化 20.00%，项目尚未竣工交付。

2、房地产业务收入大幅下滑的原因

2025 年，公司房地产业实现营业收入 13,705.41 万元，收入减少 27,934.80 万元，同比下降 67.09%。营收下滑主要受房地产行业持续调整大环境影响，叠加各项目销售周期节奏不一，两个因素共同影响。本期房地产业整体结转面积同比减少 64.43%，核心原因系浙江嘉善项目当期结算规模大幅收缩，2025 年嘉善项目实现营业收入 9,924.10 万元，收入较同期减少 25,571.44 万元。此外，桐乡项目实现营业收入 3,523.94 万元，收入较同期减少 1,864.03 万元；安徽项目实现营业收入 257.36 万元，收入较同期减少 499.33 万元。

3、后续去化和销售安排，及未来对公司业绩的影响

嘉定项目将成为公司后续房地产业务营收的核心支撑。结合当前市场环境与客户储备情况，公司现阶段重点深耕上海嘉定核心项目，区域配套价值持续释放。2026 年 9 月片区优质中小学即将正式投用，优质教育资源落地将显著强化板块人居优势，有效吸纳刚需及改善型家庭客群。周边在建嘉闵轨道线计划于 2027 至 2028 年通车，交通路网完善将全面夯实项目基本面，提升区位竞争力。依托地方旧城改造加速、房票政策扩容等利好，项目客群圈层面进一步拓宽，为项目前期去化奠定良好基础，有效提振后续推盘信心。伴随区域动迁安置需求持续释放，项目可持续承接刚需安置客群，为中期销售去化形成有效补充，预计整体将于 2028 年末基本完成清盘。其余地产项目将因地制宜制定差异化营销策略，通过精准施策、稳步去化将为公司未来几年带来稳定的营收和现金流。公司目前已无新的土地储备，后续将利用现有存量资产转向物业增值、长租公寓以及积极对接政府的保障房、人才房需求。

（二）近两年存货跌价准备计提的具体计算过程，包括存货可变现净值确认方式、减值测试方法、重要假设及参数等，结合项目所在地区及周边可比楼盘售价变化情况，说明存货跌价准备计提是否及时、充分、合理

2025 年：公司存货 2025 年末账面价值 318,337.55 万元，其中房地产业务的开发成本金额为 180,731.50 万元，开发产品金额为 136,180.15 万元，合计 316,911.65 万元。开发产品本期计提存货减值 8,363.80 万元，本期转销存货减值准备 724.02 万元，期末存货减值准备 42,411.23 万元。

2024 年：公司存货 2024 年末账面价值 322,840.28 万元，其中房地产业务的开发成本金额为 167,878.03 万元，开发产品金额为 152,750.74 万元，合计 320,628.77 万元。开发产品本期计提存货减值 15,895.37 万元，本期转销存货减值准备 898.03 万元，期末存货减值准备 34,771.45 万元。

1、公司存货跌价准备的确认方式、减值测试方法

根据《企业会计准则第 1 号—存货》第十五条：资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

公司对于开发产品，以产品的估计售价减去估计销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；对于开发成本，以开发项目的估计售价减去至项目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。即存货可变现净值 = 销售收入(不含增值税)– 完工时估计将要发生的成本 – 销售费用 – 税金及附加。涉及的关键参数取数如下：

销售收入：已签订相关销售(预售)合同或合作意向书的根据合同确定存货的销售收入金额；尚未签订销售(预售)合同的，参考当地房地产市场价格趋势以及周边相同或忠楼盘的成交价，并结合项目区位、产品品态、楼层、户型、装修标准、去化周期做差异化修正，确定预计售价。

项目完工时估计将要发生的成本：系根据整体项目动态成本估计项目整体发生成本减去已发生成本，即至完工时估计将要发生的成本。

销售费用及税金：估计的销售费用和相关税费主要根据公司历史项目的销售费用率并结合公司最新的营销计划估计相关销售费用，同时根据预估收入和成本测算相关税费。

2、公司房产板块存货减值的项目及具体计算过程如下：

项目名称	年份	账面成本（万元）	可变现净值（万元）	存货跌价余额（万元）	当期跌价计提（万元）
嘉善大众湖滨花园	2025年	25,480.71	17,096.55	8,384.16	1,489.13
嘉善大众湖滨花园	2024年	26,016.46	18,966.19	7,050.27	5,492.81
嘉善大众嘉苑	2025年	1,479.26	937.57	541.69	399.03
嘉善大众嘉苑	2024年	1,964.22	1,651.19	313.03	313.03
嘉善大众馨苑	2025年	95,289.69	71,384.97	23,904.72	6,233.14
嘉善大众馨苑	2024年	93,950.19	76,200.41	17,749.78	8,710.77
桐乡大众嘉园	2025年	4,112.93	322.08	3,790.85	139.21
桐乡大众嘉园	2024年	4,254.34	494.20	3,760.14	1,344.42
安徽大众城市之光	2025年	31.93	4.13	27.80	5.40
安徽大众城市之光	2024年	231.10	50.00	181.10	34.34
安徽大众时代之光	2025年	9,018.37	3,256.36	5,762.01	97.89
安徽大众时代之光	2024年	6,542.74	825.61	5,717.13	

3、公司存货减值项目所在地区及周边可比楼盘售价变化情况

公司存货的减值项目主要集中在嘉善、桐乡、安徽地区。

（1）嘉善大众湖滨花园、嘉善大众嘉苑、嘉善大众馨苑项目

嘉善三个项目主要位于浙江省嘉善县惠民街道附近，该区域 2024 年楼市较 2023 年度调整幅度加大，整体成交持续低迷，新房及二手房价格明显下滑，2025 年区域房价跌幅持续但有所收窄。大众湖滨花园项目主要为公寓，由于项目公寓 2024 年度周边可比楼盘均降幅较大，公司 2024 年末第一次计提减值，该项目计提减值 5,492.81 万元，2025 年度持续下跌，但下跌的幅度减少，2025 年度的减值金额 1,489.13 万元，较 2024 年度有所减少。

大众馨苑项目和大众嘉苑项目主要为住宅，大众馨苑项目区域住宅均价 2024 年较 2023 年度调整幅度加大，当期计提减值 8,710.77 万元。2025 年持续下跌，但下跌的幅度减少，当期计提减值 6,233.14 万元，较 2024 年度有所减少。大众嘉苑项目 2025 年度出于住宅主要系尾盘只剩 10 套的考虑，公司为加速去化适当调整营销策略故 2025 年度的减值金额略高于 2024 年度。

（2）桐乡大众嘉园

桐乡大众嘉园项目主要位于浙江省桐乡市屠甸镇，该项目主要为别墅车位及高层车位减值，公司 2024 年度的车位成交均价大幅下降，计提减值 1,344.42 万元。2025 年度，公司为加速车位去化适当调整营销策略，当年补提减值 139.21 万元。

（3）安徽大众城市之光、安徽大众时代之光项目

安徽大众城市之光和安徽大众时代之光均位于安徽合肥瑶海区，该项目主要为商业及车位减值，公司 2024 年度的车位成交均价下降，计提减值 34.34 万元。2025 年度，因周边商业可比楼盘均价下降及公司为加速车位去化适当调整营销策略，当年补提减值 103.29 万元。

近年来，受房地产行业宏观调控政策持续及信贷环境整体收紧的影响，市场普遍面临新房销售节奏放缓、价格下行压力显现的局面。为应对市场变化，加速存货去化、盘活资产并保障现金流，公司依据不同区域市场的具体环境，制定了针对性的销售策略与管理举措，在此背景下，公司每年均对存货项目进行减值测试，对于预计可变现净值低于账面成本的项目，按照两者之间的差额计提存货跌价准备，公司对于存货减值准备的计提是及时、充分、合理的。

（三）近两年投资性房地产计提减值的具体计算过程，结合周边可比资产交易价格及公司资产出租率、租金水平等情况，说明相关减值计提是否及时、充分、合理。

2025 年：公司投资性房地产 2025 年末账面价值 202,438.72 万元，本期计提减值 270.30 万元，期末投资性房地产减值准备 2,699.30 万元。

2024 年：公司投资性房地产账面 2024 年末账面价值 201,518.81 万元，本期计提减值 2,429.00 万元，期末投资性房地产减值准备 2,429.00 万元。

1、公司投资性房地产减值测试方法

公司投资性房地产按照成本模式计量，投资性房地产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。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。可收回金额指在现有管理、运营模式和持续经营条件下，资产预计未来现金流量的现值与公允价值减去处置费用后的净额两者之间较高者。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费以及为使房产达到完全过户状态所发生的直接费用等。

公司投资性房地产所在区域主要集中在上海、浙江等区域，参考其周边租售比，其公允价值减去处置费用后的净额大于资产预计未来现金流量的现值，根据孰高原则，公司主要选择市场法进行评估，按照公允价值减去处置费用计算可收回金额。公司投资性房产主要处置费用为销售费用及税金及附加，即投资性房地产可收回金额 = 销售收入(不含增值税)– 销售费用 – 税金及附加。

涉及的关键参数取数如下：

销售收入：参考当地房地产市场的价格趋势以及周边相同业态楼盘的成交价，并结合项目区位、产品业态、楼层、户型、装修标准、去化周期做差异化修正，确定预计售价。

销售费用及税金：估计的销售费用和相关税费主要根据公司历史项目的销售费用率并结合公司最新的营销计划估计相关销售费用，同时根据预估收入和成本测算相关税费。

2、公司投资性房地产减值的项目及具体计算过程如下：

项目名称	年份	账面成本（万元）	可收回金额（万元）	资产减值准备余额（万元）	当期减值计提（万元）
嘉善大众湖滨花园 – 公寓	2025年	2,680.11	2,262.08	418.03	40.48
嘉善大众湖滨花园 – 公寓	2024年	2,738.88	2,361.33	377.55	377.55
嘉善大众湖滨花园 – 商业	2025年	7,798.55	5,517.28	2,281.27	229.82
嘉善大众湖滨花园 – 商业	2024年	8,014.38	5,962.93	2,051.45	2,051.45

3、公司投资性房地产减值的项目所在地区及周边可比楼盘售价变化情况

公司采用市场法确定投资性房地产的公允价值，参考当地房地产市场的价格趋势以及周边相同业态楼盘的成交价，结合企业市场定位和营销策略，确定预计售价为计算可收回金额的预期销售价格。

公司投资性房地产减值的项目嘉善大众湖滨花园主要位于浙江省嘉善县惠民街道附近，该区域 2024 年楼市较 2023 年度调整幅度加大，整体成交持续低迷，新房及二手房价格明显下滑，2025 年区域房价跌幅持续但有所收窄，由于项目公寓 2024 年度周边可比楼盘均价降幅较大，公司 2024 年末第一次计提减值 377.55 万元。2025 年度持续下跌，但下跌的幅度减少，2025 年度的减值金额 40.48 万元，较 2024 年度有所减少。

嘉善惠民街道周边商业以社区底商为主，大型商业综合体整体成交较少，本公司大众湖滨花园商业项目为商业综合体（地上四层地下二层），与一层商业价格有一定差异，公司在选取周边商业交易均价的基础上根据交易状况、区域交通及楼层进行了修正，嘉善大众湖滨花园 – 商业 2024 年度第一次计提减值 2,051.45 万元。2025 年度持续下跌，计提减值金额为 229.82 万元，减值幅度较 2024 年减少。

公司每期末根据周边可比楼盘售价动态更新预计售价，按最新市场价格重估投资性房地产的可收回价格，对房价下行明显、账面成本高于市场可售价值的项目，在当期根据减值测试结果计提了相应的减值准备，公司对于投资性房地产减值准备的计提是及时、充分、合理的。

二、年审会计师核查意