

上海爱建集团股份有限公司

2025 年年报问询函回复

德皓函字[2026]00000190

北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）

Beijing Dehao International Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership)

上海爱建集团股份有限公司
2025 年年报问询函回复

目录	页次
一、问询函第 1 项：关于信托业务	1-12
二、问询函第 2 项：关于资产减值损失	12-30
三、问询函第 3 项：关于信用减值损失	30-51
四、问询函第 4 项：关于期间费用	52-56
五、问询函第 5 项：关于预付账款	56-63
六、问询函第 6 项：关于终止确认金融资产	63-70

北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）

关于上海爱建集团股份有限公司

2025 年年度报告问询函的回复

德皓函字[2026]00000190 号

上海证券交易所上市公司管理一部：

北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”或“我们”）于近日收到上海爱建集团股份有限公司（以下简称“爱建集团”或“公司”）转来的《关于上海爱建集团股份有限公司 2025 年年度报告的信息披露监管问询函》（上证公函〔2026〕1068 号，以下简称“问询函”）。我们按照中国注册会计师审计准则的规定对爱建集团 2025 年度财务报表执行了审计工作，旨在对爱建集团 2025 年度财务报表的整体发表意见。我们将爱建集团问询函回复中与财务报表相关的信息与我们在爱建集团 2025 年度财务报表审计时取得的审计证据以及从公司管理层获得的解释进行了比较，并对相关内容进行了审慎核查，现将有关情况回复如下：

一、问询函第 1 项：关于信托业务

年报显示，报告期内，爱建信托实现营业收入 3.84 亿元，同比下降 45.38%，净利润-16.19 亿元，同比增亏 166.72%。报告期末，公司管理信托资产规模 690.91 亿元，同比下降 4.12%。请公司：（1）结合行业整体情况、公司业务结构和收入确认依据等，说明信托资产规模微降的情况下，2025 年营收和利润大幅下滑的原因；（2）分类列示公司管理的信托计划和固有业务的主要底层资产情况，包括但不限于资金投向、所涉行业、规模、收益率、风险等级、逾期或展期情况；（3）详细说明爱建信托以固有业务购买或承接信托业务的情况，包括项目名称、金额、期限、购买或承接的原因，底层资金投向、还款情况和逾期情况等，说明公允价值变动损益确认是否充分、审慎。

（一）公司回复

（1）结合行业整体情况、公司业务结构和收入确认依据等，说明信托资产规模微降的情况下，2025 年营收和利润大幅下滑的原因；

1、2025 年营收大幅下滑的原因

报告期内，从收入确认主体来看，公司全资子公司上海爱建信托有限责任公司（以下简称“爱建信托”）实现营业收入 3.84 亿元，同比下降 45.38%；从收入类型来看，其中手续费及佣金收入（信托业务收入）3.77 亿元，较上年同期减少 2.94 亿元，同比下降 43.79%。

营业收入大幅下降的主要原因包括：

一是房地产信托业务受市场下行影响，存量项目普遍进入展期及风险化解阶段，业务重心调整为风险化解处置，相关信托报酬大幅缩减，部分暂停计收。二是爱建信托主动收紧城投业务风控政策，聚焦区域核心平台，业务规模有所下降。三是创新类业务如重整服务信托、个人财富管理信托、养老信托等均在探索培育阶段，尚未形成规模效应，服务信托报酬率较低，对收入的增量贡献有限。上述因素叠加，导致营业收入出现大幅下滑。

爱建信托不同业务类型的信托业务收入与规模变动情况如下表所示：

单位：亿元

业务类型 (资产分布)	业务收入			业务规模		
	2025 年	2024 年	同比增幅	2025 年	2024 年	同比增幅
基础产业	0.27	0.71	-62%	29.44	137.06	-79%
房地产	1.11	3.41	-67%	296.17	224.51	32%
证券	0.56	1.16	-52%	219.93	139.45	58%
工商企业	1.55	0.71	118%	175.58	161.88	8%
金融机构	0.01	0.01	0%	72.36	72.74	-1%
其他	0.27	0.71	-62%	20.64	34.77	-41%
合计	3.77	6.71	-44%	814.12	770.41	6%

基础产业类收入同比下降 62%，基本与规模降幅相当。基础产业主要涉及的行业为水利、电力等公共设施管理业等，基础产业类收入下降的主要原因是业务规模的收缩，一方面是爱建信托主动收紧信政业务风控政策，聚焦核心优质业务平台导致规模下降；另一方面是当年部分投向基础产业的业务结束后，一部分规

模被投向工商企业的业务承接，而基础产业和工商企业类业务主要对应爱建信托传统的信政类业务，两者在收益和风险匹配上无本质区别。

房地产业务收入同比下降 67%，但规模同比增长 32%，主要原因一是本年新增一笔房地产服务信托 89.2 亿元，但报酬率仅有 0.02%，当年确认收入仅 19 万元，对公司当年收入贡献十分有限；二是公司存量房地产业务中有 157.84 亿元规模的项目存在展期情况，根据公司会计政策不再计提合同资产并确认收入。

证券类收入同比下降 52%，但规模同比增长 58%，主要原因一是较去年增加超 60 亿元的金融机构合作规模，但此类业务报酬率仅有 0.01%，当年确认收入仅 16 万元，对公司收入贡献十分有限；二是 2024 年债券市场表现较好，公司两个主要固收类产品贡献了约 0.63 亿元的浮动业绩报酬，但 2025 年债券市场表现不佳，上述产品没有业绩报酬产生。

工商企业类收入同比增长 118%，但规模仅增长 8%，主要是报酬率较高的非金融机构合作类规模增幅较大，占比也大幅提升，同时报酬率较低的金融机构合作类项目规模和占比均有所下降。公司基础产业及工商企业类主要对应公司信政类业务，其资金募集方式主要分为自然人直销及机构资金销售两类，其中自然人直销方式业务整体报酬率较高（0.7%-3%），机构资金销售目前主要通过金融机构合作方式开展，业务整体报酬率较低（0.1%-0.2%）。2025 年公司工商企业类不同销售方式业务占比发生一定变化，其中机构资金销售业务规模降低并由自然人直销业务填补对应规模，因此数据上体现为，工商企业类业务收入上升较快，但规模增长幅度较小。从信用风险角度，公司对于信政业务设有较为完善的风险政策门槛、风险监测机制，并对业务区域集中度及交易对手信用水平进行把控，公司整体信政业务风险水平可控，无论是自然人直销还是机构资金销售，均遵循统一标准，在项目风险上并无显著差异。

金融机构及其他类收入增减幅基本与规模增降幅相当。

2、2025 年利润大幅下滑的原因

爱建信托 2025 年合并口径净利润-16.19 亿元，较 2024 年减少 10.12 亿元，同比增亏 166.72%。其中：手续费收入较 2024 年减少 2.94 亿元，信用减值损失较 2024 年增加 6.54 亿元，资产减值损失较 2024 年增加 3.62 亿元，以上三项影响净利润 9.83 亿元，是利润大幅下滑的主要原因。

爱建信托根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 8 号—资产减值》及相关监管要求，对底层投向房地产业的金融资产和房地产类资产进行了全面减值测试，基于审慎性原则，对存在减值迹象的项目计提了大额资产减值准备，2025 年合并口径计提信用减值损失 14.88 亿元，较 2024 年增加 6.54 亿元，同比增长 78.42%；计提资产减值损失 4.03 亿元，较 2024 年增加 3.62 亿元，同比增长 882.93%。计提大额减值的主要原因是：

①、资产估值下行压力

2025 年国内房地产行业持续调整，市场恢复不及预期，房地产销售规模同比继续下滑，部分区域房价跌幅显著，导致公司持有的房地产项目底层资产估值出现大幅下降。

②、风险资产处置进展缓慢

尽管爱建信托已通过资产重组、司法拍卖以及引进三方机构资金等方式推进风险项目处置，但受限于司法程序周期长、资产流动性差及买方意愿不足等因素，项目处置变现难度加大，处置进度和效果不及预期。

（2）分类列示公司管理的信托计划和固有业务的主要底层资产情况，包括但不限于资金投向、所涉行业、规模、收益率、风险等级、逾期或展期情况；

1、信托计划

截至 2025 年年末，爱建信託管理的信托计划信托资金规模 690.91 亿元，资产规模 814.12 亿元，相较年初增长 5.67%。信托资产规模为信托公司作为受托人，管理、运用和处分的全部信托财产的总和，不仅包括委托人交付的现金财产和股权、不动产、有价证券、知识产权、应收账款等非现金财产等，也包括信托财产投资运作所产生的增值部分。信托资金规模特指信托财产初始形态为货币资金的信托业务规模，委托人交付的是现金（货币资金），信托资金规模是信托资产规模的子集。相应资产运用及资产分布情况如下。

单位：万元

资产分布	金额	占比（%）
基础产业	294,387.86	3.62%

房地产	2,961,698.08	36.38%
证券市场	2,199,296.04	27.01%
工商企业	1,755,781.73	21.57%
金融机构	723,564.50	8.89%
其他	206,428.92	2.54%
信托资产合计	8,141,157.13	100.00%

截至 2025 年年末，爱建信托展期信托项目共 65 个，资产余额 166.64 亿元，展期项目合同资产余额 5.78 亿元，已计提合同资产减值准备余额 2.64 亿元。其中资产管理信托项目展期 58 个，资产规模 160.35 亿元；资产服务信托项目展期 7 个，资产规模 6.29 亿元；逾期项目 7 个，资产规模 18.39 亿元。逾期项目中资产管理类 1 个，资产规模 3.3 亿元；其余 6 个项目均为资产服务类项目，资产规模 15.09 亿元。爱建信托将密切关注存续项目运行情况，重点关注项目风险信号。

截至 2025 年年末，爱建信托业务资产总规模 814.12 亿元，各类业务占比情况如下：

单位：亿元

业务分类	余额	占比（%）
1. 资产服务信托小计	202.16	24.83%
1.1 财富管理服务信托	51.22	
1.2 行政管理服务信托	44.35	
1.3 风险处置服务信托	106.59	
2. 资产管理信托小计	611.68	75.13%
2.1 固定收益类信托计划	492.79	
2.2 权益类信托计划	67.52	
2.3 商品及金融衍生品类信托计划	0.25	

2.4 混合类信托计划	51.12	
3. 公益慈善信托小计	0.01	
3.1 慈善信托	0.01	0.01%
3.2 其他公益信托	0.00	
4. 待整改类信托小计	0.27	0.03%
业务资产总规模合计	814.12	100.00%

资产管理类业务方面，爱建信托结合监管要求与信托业务“三分类”政策，持续深化对资产管理业务的转型工作，施行了包括降低资产管理业务中房地产业务占比，拓展标品类业务维度等举措，其中截至 2025 年年末爱建信托房地产集中度由 2024 年末的 29.14%提升至 36.38%，主要原因为新增 1 单房地产服务信托，规模 89.2 亿元，占信托规模的 10.96%。该笔新增信托为爱建信托“爱建信托-建享 2 号重整服务信托”，项目成立于 2025 年 11 月，成立规模 89.20 亿元，信托期限 5 年。项目属于信托业务三分类中资产服务信托业务项下企业破产重整服务信托。

本信托目的是为提高重整程序运行效率、支持重整计划的执行、促进重整核心资产交易及处置变现，以期实现重整计划的各项安排。委托人根据重整计划以及服务信托合同的约定，将其持有的信托财产交付予受托人，由受托人设立资产服务信托。受托人以自己的名义，按照重整计划安排及服务信托合同约定的方式提供信托财产受托管理相关服务。信托基本要素如下：

①、交易结构

上海某置业有限公司（简称“项目公司”）作为委托人交付某建材家居中心项目（简称“标的项目”）资产收益权，服务信托设立 SPV 公司根据法院裁定执行受让项目公司 100%股权，作为信托财产设立破产重整服务信托，在规定期限内得到法院裁定确认且未获现金全额清偿的债权人作为受益人，信托期限不超过 5 年，信托规模后续将根据重整计划确定（一元债权对应 1 份信托单位），受托人提供信托受益权登记，资金核算分配，信息披露等受托服务。

②、信托目的

本项目将依据上海铁路运输法院出具的重整计划草案裁定设立重整服务信

托，信托目的为向项目公司债权人偿债为目的，项目公司作为委托人交付标的的项目资产收益权以及服务信托新设 SPV 根据法院执行裁定受让项目公司 100%股权作为信托财产，项目公司债权人为信托受益人，本信托为他益型的企业破产服务信托。

③、受托服务内容

根据项目方案，受托人（信托公司）的服务职责包括开立信托财产账户、代表服务信托持有信托财产、制定和保管受益人名单、办理受益人登记、按照信托合同约定支付费用、制定分配方案、执行受益人大会及管委会决议，履行信息披露、清算等受托服务内容，受托人不承担主动管理职责。

④、信托报酬率

爱建信托在该笔信托中预计 5 年可收取信托报酬约 1,070 万元，年平均信托报酬率 0.02%。该项目为资产服务信托，公司作为受托人按信托合同约定提供相应服务，除按约定收取上述信托报酬外，在这个项目中不存在其他收益权。

围绕信托三分类中的创新业务类型，爱建信托选定个人财富信托、行政管理服务信托及破产重整信托作为定向突破落地业务。个人财富管理信托及行政管理服务信托方面，爱建信托集中优势资源，在较短时间内吃透政策、厘清思路、打通流程，在符合合规要求的前提下，以最快速度实现了业务的推出与落地。风险处置服务信托方面，爱建信托成立了专项工作小组负责开展相关工作。爱建信托通过挖掘自身专业优势，开展业务研究、培训、分析以及拓展等，深度参与多项司法重整及相关服务信托业务拓展工作。

爱建信托逾期项目 7 个，资产规模 18.39 亿元。逾期项目中资产管理类 1 个，资产规模 3.3 亿元；其余 6 个项目均为资产服务类项目，爱建信托不承担主动管理责任。爱建信托存续业务项目收益率分布区间在 3%-8.05%之间，各收益率根据项目投向、成立时间等情况有所不同，不同资产收益率分布情况如下：

信托业务收益率分布情况表

资产分布	收益率区间（%）
基础产业	3.56%-5.86%
房地产	6.4%-8.05%

证券市场	浮动
工商企业	3%-5.77%
金融机构	浮动
其他	4%-5.43%

展期信托项目为表外信托资产，由于受到宏观及行业市场的影响，项目到期未能正常结束，为进一步有效推进项目销售资金回笼或重组，和交易对手达成项目展业协议。根据信托公司管理办法要求，自 2026 年 1 月 1 日起施行，原《信托公司管理办法》（中国银行业监督管理委员会令 2007 年第 2 号）同时废止。自施行之日起，信托公司新开展的业务应当符合本办法规定。对于不符合本办法规定的存量业务，信托公司应当制定整改计划，锁定规模并有序压降。公司自 2026 年起成立的非标业务，已逐步实行净值化要求并委托中信登进行估值。对于 2026 年以前存量的业务，锁定规模并根据项目运行情况逐步有序压降，以上展期项目均为以前年度成立的存量项目，存续期间将通过逐步压降退出，在信托产品层面不适用净值化计提减值准备或确认估值损失。

同时，信托项目属于爱建信托表外业务，和爱建信托固有资产相隔离，属于《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》（银发[2018]106 号）规范的资产管理业务，金融机构开展资产管理业务时不得承诺保本保收益。出现兑付困难时，金融机构不得以任何形式垫资兑付。因此爱建信托信托项目不是根据企业会计准则相关要求需要计提减值准备的业务范围，爱建信托无需在自身财务报表中计提减值准备。信托项目层面的减值准备或估值损失对爱建信托财务报表不会产生影响。

2、固有业务

截至 2025 年年末，爱建信托固有资产总计 69.49 亿元，信用风险资产合计 88.87 亿元。固有资产分布情况及风险等级分类情况如下：

固有资产分布情况表

单位：万元

资产分布	金额	占比（%）
基础产业	93,408.18	9.09

房地产业	435,389.55	42.37
证券市场	1,205.69	0.12
实业	209,856.93	20.42
金融机构	93,340.51	9.09
其他	194,306.88	18.91
资产总计	1,027,507.74	100.00%

注：该表为信托公司单体报表口径，与固有资产总计的差额332,591.32万元系计提的资产减值准备。

信用资产五级分类情况表

单位：万元

资产风险分类	资产规模	占比（%）
正常类	106,207.85	11.95%
关注类	242,789.42	27.32%
次级类	112,090.62	12.61%
可疑类	12,650.18	1.42%
损失类	414,997.71	46.70%
信用风险资产合计	888,735.78	100.00%

注：该表按非现场监管报表《G11资产质量五级分类情况表第II部分：资产质量及准备金》口径计算

上述固有业务均执行金融资产分类标准，定期评估其风险等级，并根据五级分类结果充分计提减值。公允价值变动损益确认充分、审慎。

爱建信托固有业务主要涉及交易性金融资产、贷款及债权投资等，项目明细及底层资产情况将在后续篇幅回复中详述。

（3）详细说明爱建信托以固有业务购买或承接信托业务的情况，包括项目名称、金额、期限、购买或承接的原因，底层资金投向、还款情况和逾期情况等，说明公允价值变动损益确认是否充分、审慎。

截至2025年年末，爱建信托购买/投资信托业务6笔，规模2.16亿元，由于信托公司在历史展业过程中存在资产供应与资金募集的不匹配性，为减缓脉冲式产品供应带来的压力，爱建信托以自有资金认购本公司发行的信托产品，以平

滑资金需求压力，提高项目合作方的需求满足度。目前爱建信托购买投资的规模较少，且公司对相应业务进行风险分类，并足额计提减值准备，对于爱建信托报表影响较小。具体情况如下表：

固有购买/投资信托业务情况表

单位：亿元

编号	项目	账面余额	固有业务分类	底层投向	项目成立时间	固有资金投资时间	到期日	风险等级	计提比例	计提情况
1	信托计划1	0.15	交易性金融资产	房地产	2019/04/30	2019/04/30	2026/09/20	因利息逾期超过360天，列入损失	25%	0.05
2	信托计划2	-	交易性金融资产	房地产	2019/12/16	2019/12/16	不固定期限	预计损失超25%，列入次级	100%	0.65
3	信托计划3	0.48	交易性金融资产	房地产	2021/03/22	2021/03/22	2027/03/01	因利息逾期超过360天，列入损失	25%	0.16
4	信托计划4	0.94	交易性金融资产	房地产	2020/03/12	2020/03/12	2027/05/27	因利息逾期超过360天，列入损失	25%	0.31
5	信托计划5	0.54	交易性金融资产	其他	2019/01/23	2019/02/15	2029/01/23	/	/	/
6	信托计划6	0.05	交易性金融资产	证券投资	2023/06/20	2023/07/31	2033/06/20	/	/	/
	合计	2.16								1.17

此外，爱建信托在2022年9月承接了A项目规模2.19亿元，资金投向为房地产类。项目底层资产已交付并确权，已向法院申请执行和资产查封并推动资产处置。但在2025年法院实际执行过程中，出现大量申报债权情形，同时项目拖欠大额工程款项，导致债权受偿存在重大障碍，款项回收存在显著不确定性。后

续根据有关监管机构检查，该项目被认定为通过固有资金直接或间接承接信托风险项目受益权，2024 年 7 月进行了处罚。目前项目处于逾期状态并纳入损失分类，已按 100%计提减值拨备。除上述监管机构检查发现的该项目外，爱建信托后续均严格遵守不得承接风险项目的规定。

上述金融资产按照爱建信托《金融资产风险分类管理办法》的相关规定进行五级分类，部分资产虽因底层资产利息逾期超过 360 天被划分为损失类，但根据爱建信托减值测试结果，其底层资产仍具有较高价值，故爱建信托仍维持对其计提 25%的公允价值变动。爱建信托认为对上述金融资产的公允价值变动损益确认充分、审慎。

（二）年审会计师的核查情况

1、我们执行了以下核查程序：

（1）了解和评价管理层与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性。

（2）结合信托计划存续规模、费率、产品结构类型等关键指标执行分析性复核程序，分析本期信托手续费收入变动的合理性。

（3）获取信托手续费收入计算明细表，选取样本查看信托合同，检查费率、存续规模等关键参数，并执行重新计算程序，检查手续费收入确认计量的准确性。

（4）对手续费收入进行截止性测试，选取样本，核对收入计算表等，评价收入是否被记录于恰当的会计期间。

（5）检查与收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

（6）了解和评价管理层与信托计划全流程的关键内部控制的设计和运行有效性。

（7）抽样获取信托计划风险分类认定表，了解管理层对信托计划风险识别、分析、认定的全过程，抽样检查认定结果是否经过适当的审批。

（8）查看信托计划合同、内部设立文件以及向投资者披露的信息等资料，检查信托计划的风险与报酬的结构设计，评价管理层就参与结构化主体的相关活动而拥有的对结构化主体的风险敞口、权力及对可变回报的影响，评价管理层对是否需要合并结构化主体所作的判断是否准确。

(9) 了解分析本期持有信托计划的变动情况和原因，询问公司管理层变动的合理性。

(10) 对与交易性金融资产估值及风险评估相关内部控制设计和运行的有效性进行评估和测试。

(11) 抽取样本获取信托计划管理报告，通过查验底层资产还款来源可靠性、抵质押物评估报告、财务状况、非财务信息及其他因素等方面，复核管理层作出的估值结果是否合理。

2、核查意见：

基于执行的审计程序，我们认为爱建集团关于信托业务 2025 年营业收入和利润大幅下滑的原因、公司管理的信托计划和固有业务的主要底层资产情况以及爱建信托以固有业务购买或承接信托业务的情况的回复内容，与我们在执行 2025 年度财务报表审计过程中取得的审计证据没有重大不一致，爱建信托以固有业务购买或承接信托业务的公允价值变动损益确认在所有重大方面符合《企业会计准则》的相关规定。

二、问询函第 2 项：关于资产减值损失

年报显示，公司 2025 年计提资产减值损失 5.61 亿元，同比增长 1,241.8%，其中计提合同资产减值损失 2.18 亿元，抵债资产减值损失 1.86 亿元，无形资产减值损失 0.88 亿元。请公司：（1）结合合同资产所对应的主要信托项目的历年收入确认金额、合同条款、底层项目出险情况、减值计提标准及主要参数、减值计提金额等，说明合同资产减值计提是否充分、审慎，是否存在前期应计提未计提的情形，上市公司及其子公司是否以自有资金或发行资管产品购买或承接前述信托项目；（2）公司期末抵债资产主要为土地使用权和房屋及建筑物，请列示抵债资产基本情况，包括但不限于所处地区、开发状态、持有年限、减值计提政策、测算过程、主要参数及依据、周边可比房屋及建筑物市场价格等，并说明公司资产减值准备计提的合理性，是否存在前期应计提未计提的情形；（3）公司报告期内减值的无形资产为采矿权，该采矿权于 2024 年 12 月取得，入账价值为 19.29 亿元。根据以往年度问询函回复，公司 2025 年 2 月委托专业资产评估机构

对采矿权价值进行了评估，认为暂不存在减值风险。请对比列示前次评估与本次评估的主要参数情况，并结合同飞矿业 2025 年的实际年产量等经营情况，说明两次估值差异的原因以及本次减值的合理性。

（一）公司回复

（1）结合合同资产所对应的主要信托项目的历年收入确认金额、合同条款、底层项目出险情况、减值计提标准及主要参数、减值计提金额等，说明合同资产减值计提是否充分、审慎，是否存在前期应计提未计提的情形，上市公司及其子公司是否以自有资金或发行资管产品购买或承接前述信托项目；

信托公司信托项目收入（合同资产）的确认主要依据来自于信托合同中关于信托报酬（含固定信托报酬和浮动信托报酬）的计算和支付方式条款。通常情况下，固定信托报酬=信托项目存续规模（或信托财产净值）×实际存续天数×固定信托报酬率÷365；浮动信托报酬按合同约定通常在信托项目清算、信托收益分配或信托份额赎回时按实际收款金额确认。信托项目展期或信托项目出险划分至不良资产类起不再计算确认固定信托报酬收入。

公司前二十大合同资产余额、近三年收入确认情况、减值计提情况如下：

爱建信托前二十大合同资产余额收入确认及拨备计提情况（单位：万元）

序号	信托计划名称	2025 年末合同资产余额	2025 年末合同资产减值准备余额	2025 年计提减值	2025 年末计提比例	2025 年末五级分类	2025 年确认收入	2024 年确认收入	2023 年确认收入
1	信托计划 a	4,814.94	0.00	0.00		正常类	37.79	5,536.76	5,374.09
2	信托计划 b	4,768.70	95.37	0.00	2%	关注类	0.00	0.00	1,556.01
3	信托计划 c	4,586.09	91.72	6.84	2%	关注类	342.09	2,250.12	2,263.40
4	信托计划 d	3,942.97	985.74	0.00	25%	次级类	0.00	871.95	1,161.54
5	信托计划 e	3,269.76	65.40	0.00	2%	关注类	0.00	0.00	925.41
6	信托计划 f	3,170.49	3,170.49	3,107.08	100%	损失类	0.00	1,135.73	1,198.44
7	信托计划 g	2,769.13	2,769.13	2,076.85	100%	损失类	0.00	0.00	201.77
8	信托计划 h	2,759.83	55.20	0.00	2%	关注类	0.00	0.00	625.51
9	信托计划 i	2,703.53	2,703.53	2,027.65	100%	损失类	0.00	0.00	0.00
10	信托计划 j	2,687.51	53.75	53.75	2%	关注类	1,024.30	1,287.83	1,327.73
11	信托计划 k	2,233.98	0.00	0.00		正常类	694.02	1,149.37	390.60
12	信托计划 l	2,178.86	2,178.86	1,634.15	100%	损失类	0.00	282.03	1,131.23
13	信托计划 m	2,090.59	2,090.59	2,090.59	100%	损失类	233.21	720.43	789.85
14	信托计划 n	2,048.31	2,048.31	1,536.23	100%	损失类	0.00	278.08	1,115.38
15	信托计划 o	1,878.99	1,878.99	1,409.24	100%	损失类	0.00	1,699.66	2,264.15

序号	信托计划名称	2025 年末合同资产余额	2025 年末合同资产减值准备余额	2025 年计提减值	2025 年末计提比例	2025 年末五级分类	2025 年确认收入	2024 年确认收入	2023 年确认收入
16	信托计划 p	1,790.35	35.81	35.81	2%	关注类	711.34	1,701.63	964.25
17	信托计划 q	1,788.59	447.15	447.15	25%	次级类	686.59	688.48	413.52
18	信托计划 r	1,741.46	435.37	435.37	25%	次级类	366.47	871.17	926.33
19	信托计划 s	1,459.59	29.19	29.19	2%	关注类	836.66	804.84	11.06
20	信托计划 t	1,216.80	24.34	24.34	2%	关注类	720.50	1,230.58	258.38
	小计	53,900.50	19,158.93	14,914.23			5,652.97	20,508.67	22,898.65

爱建信托 2025 年末合同资产余额 7.24 亿元，本年计提 2.18 亿元，合同资产减值按整个信托项目存续期五级分类结果计提。具体计提比例如下：

关注类：计提比例为 2%；

次级类：计提比例为 25%；

可疑类：计提比例为 50%；

损失类：计提比例为 100%。

公司认为爱建信托合同资产减值计提充分、审慎，不存在前期应计提未计提的情形。

爱建信托 2025 年合同资产减值计提情况表（单位：万元）

五级分类	合同资产余额		减值损失余额		计提比例		2025 年计提减值金额
	2025 年末	2024 年末	2025 年末	2024 年末	2025 年末	2024 年末	
正常类	11,356.44	30,026.78	0.00	0.00	0%	0%	0.00
关注类	27,053.90	23,517.46	541.08	470.35	2%	2%	70.73
次级类	8,487.19	21,871.58	2,121.80	5,467.89	25%	25%	-3,346.10
可疑类	805.18	0.00	402.59	0.00	50%	/	402.59
损失类	24,733.05	0.00	24,733.05	0.00	100%	/	24,733.05
合计	72,435.76	75,415.82	27,798.51	5,938.24	38%	8%	21,860.27

如上表所示，爱建信托 2024 年末和 2025 年末合同资产减值均按照以上分类和比例计提，其中 2025 年增加计提的主要原因是合同资产五级分类变化所致，其中损失类合同资产余额较 2024 年末增加 2.47 亿元。合同资产五级分类与相关信托项目五级分类保持一致，公司严格遵循监管规定及内部管理制度要求，围绕项目交易对手经营状况、履约实力、底层资产逾期水平、预期信用损失计提等多维度开展信托资产风险分类；当债务人财务状况、底层资产发生变动时，及时动态评估并经审批来调整资产风险分类结果。

上述五级分类变化中，除由于逾期天数增加产生的影响外，还包括爱建信托于 2025 年间根据监管法规要求，在金融资产风险分类管理办法规定的过渡期截止时间（2025 年 12 月 31 日）前，对所有存量合同资产按上述办法要求的逾期天数进行风险分类所致。

公司认为爱建信托合同资产减值计提充分、审慎，不存在前期应计提未计提的情形。

上述合同资产中，涉及爱建信托自有资金购买的产品主要包括信托计划 1、

信托计划 3、信托计划 4（详见“固有购买/投资信托业务情况表”）。

（2）公司期末抵债资产主要为土地使用权和房屋及建筑物，请列示抵债资产基本情况，包括但不限于所处地区、开发状态、持有年限、减值计提政策、测算过程、主要参数及依据、周边可比房屋及建筑物市场价格等，并说明公司资产减值准备计提的合理性，是否存在前期应计提未计提的情形；

公司 2025 年末抵债资产明细表（单位：万元）

序号	资产简称	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	持有年限	资产基本情况
1	抵债资产 1	4,078.87	1,223.66	2,855.21	30%	1,182.87	24	该抵债资产土地权属性质为国有，土地取得方式为出让、转让，用途为农业等。用地宗地面积 410040.00 平方米，使用期限 2001-2-13 至 2051-2-12。该抵债资产位于上海市奉贤区，作鱼塘、道路、沟渠、耕地等使用。上海安大华永房地产土地估价有限公司于 2026 年 1 月 15 日对该土地出具了估价报告，评估总价为人民币 4341.09 万元。最终以评估价的 7 折考虑减值金额。
2	抵债资产 2	8,160.88	2,279.48	5,881.40	28%	2,197.87	3	该抵债资产为上海市松江区九亭镇某住宅小区配套会所及车位，建筑面积合计 10515.41 平方米，竣工日期为 2002 年。该抵债资产部分出租作为健身会所等使用，部分出租作为房产中介和便利店等使用，剩余为办公自用等。上海安大华永房地产土地估价有限公司于 2025 年 10 月 27 日对该资产出具了估价报告，评估总价为人民币 8402.00 万元。最终以评估价的 7 折考虑减值金额。

序号	资产简称	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	持有年限	资产基本情况
3	抵债资产 3	28,247.69	15,381.49	12,866.20	54%	15,102.01	1	该抵债资产位于浙江省湖州市某小区 46 套住宅房地产，建筑面积合计 12260.00 平方米，单套建筑面积为 222.34 平方米至 347.42 平方米不等，均为联列住宅，该楼盘已于 2023 年、2024 年竣工，并均已于 2024 年取得不动产权证书。上海安大华永房地产土地估价有限公司于 2026 年 1 月 12 日对该 46 套住宅房地产出具了估价报告，评估总价为人民币 14296 万元。周边可比房产市场单价在 1.1 万/平米至 1.8 万/平米。最终以评估价的 9 折考虑减值金额。
4	抵债资产 4	4,162.84	583.31	3,579.53	14%	73.08	3	该抵债资产位于南通市，房产权属性质为国有，用地为批发零售商业用地，通过司法抵债方式取得，国有土地使用权期限至 2047 年 03 月 08 日。房产合计建筑面积 3149.61 平方米，2016 年建成，涵盖相关楼栋一二层临街商铺，单套建筑面积区间 24.24 平方米至 191.39 平方米，适用于商业出租经营。上海建信科东资产评估有限公司于 2026 年 3 月 3 日出具评估报告，以 2025 年 12 月 31 日为评估基准日、采用市场法评估，该批房产的评估价值作为账面价值计提相应减值准备。
	抵债资产小计	44,650.28	19,467.94	25,182.34	44%	18,555.83		

截至 2025 年末,抵债资产余额 4.47 亿元,2025 年计提减值准备 1.86 亿元,本次计提后减值准备余额 1.95 亿元。

1、关于 2025 年评估基准日的确定:

一般情况下,抵债资产的评估基准日均为 12 月末(抵债资产 1、抵债资产 3 及抵债资产 4,分别在 2026 年 1 月和 3 月评估机构出具报告),抵债资产 2 的评估基准日为 10 月 22 日,主要是公司对该项资产的处置更为迫切,故提前启动了评估工作,但评估基准日仍在 2025 年四季度。截至 2026 年 4 月 28 日审计报告日,评估报告均在使用期限内。

2、关于 2025 年折扣率的确定:

主要是考虑到资产业态、标的金额大小对其变现难度的影响,其中抵债资产 3 的 46 套住宅,可以分拆出售,也可以打包出售,单套总价较低,预计变现难度相对较低,因此在计提减值时,仅考虑了 10%的折扣率;抵债资产 4 的商业房产评估单价与相近条件可比商业房产成交价格无明显偏离,预计变现难度相对较低,因此不予考虑折扣率。抵债资产 1 与抵债资产 2 为土地使用权和商办项目,总价较高且无法分拆出售,预计变现难度较单套住宅项目更大,因此计提减值时,考虑了 30%的折扣率。另一方面,考虑到目前房地产市场环境较差,属于买方市场,该折扣率也体现了公司为尽快变现资产不得不在市场价基础上考虑一部分折价预期。

3、关于评估时点的确定:

资产评估时点的确定主要考量因素包括①市场环境变化是否导致资产价值出现明显贬值;②公司是否计划出售相关资产。

首先,一般情况下,抵债资产公司是以法院裁定书的抵债价值入账,法院裁定抵债价值的确定通常是在该项资产当年评估价值的基础上考虑一定折扣形成,因此抵债资产入账时价值,已基本反应了该项资产当年的公允价值,无需额外计提减值。持有期间,如未发现可能导致抵债资产价值出现大幅贬损的情形,即认为该项资产不存在减值迹象,无需额外计提减值。

对于抵债资产 1 和抵债资产 2,为土地使用权和商办项目,根据公司日常监控并未对发现上述两项资产存在大幅贬损的不利情形,如仅从资产的市场价值角度来看,以上两项资产无需计提减值,就项目 2025 年最新的评估价值角度来看,

均高于公司账面价值，也进一步印证了公司对其不存在减值的判断。2025 年评估的主要目的是基于公司自身经营和流动性考虑，希望尽快处置变现上述两项资产。

对于抵债资产 3，公司以 2024 年 12 月收到法院的抵债裁定书上记载的抵债金额 2.72 亿元入账，入账当年不存在减值计提不足情形。但公司在 2025 年监控中发现，部分湖州区域房价出现持续下行，故于 2025 年末主动对抵债房产进行评估。另一方面，公司基于流动性考虑，希望在 2026 年对其逐步处置变现，从资产处置角度来看也有评估需求。

对于抵债资产 4，公司以 2024 年 12 月末评估基准日的估值报告入账，入账当年不存在减值计提不足情形。2025 年由于公司基于变现考虑，故也主动对抵债房产进行评估。

综合上述评估时点的分析，也进一步证明以前年度不存在抵债资产减值计提不足的情形。

4、抵债资产 3 的 46 套房产目前属于现房空置状态，目前拟计划通过房产销售机构分销的方式对外出售。抵债资产 4 的房产是公司根据法院执行裁定书取得的权利，但因原法院执行裁定书中法院不负责进行现场交付，故目前尚在和街道、债权人协商交付和恢复原状的过程中，暂未对外出租或出售。

公司已根据《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定，对抵债资产进行减值测试，并充分利用外部专业机构对相关资产的评估结果，采用适当的折扣率测算预计可回收金额，作为计提抵债资产减值损失的依据。公司认为，对抵债资产减值准备的计提充分、审慎，不存在前期应计提未计提的情形。

（3）公司报告期内减值的无形资产为采矿权，该采矿权于 2024 年 12 月取得，入账价值为 19.29 亿元。根据以往年度问询函回复，公司 2025 年 2 月委托专业资产评估机构对采矿权价值进行了评估，认为暂不存在减值风险。请对比列示前次评估与本次评估的主要参数情况，并结合同飞矿业 2025 年的实际年产量等经营情况，说明两次估值差异的原因以及本次减值的合理性。

公司 2025 年初委托资产评估机构浙江之源资产评估有限责任公司（以下简称“浙江之源评估所”）对基准日 2024 年 12 月 31 日采矿权价值进行了评估，

采矿权评估值为 200,094.36 万元，公司在此基础上扣除后续尚余支付的采矿权收益出让金 7,201.57 万元后，按其余额 192,892.79 万元作为采矿权的公允价值入账。

2025 年度辽宁同飞矿业有限公司（以下简称“同飞矿业”）实际含税营业收入为 34,661.18 万元，主要为相关矿产品的销售收入；2025 年度同飞矿业实际现金流量净额为 7,956.23 万元，现金流量净额主要包括销售收入产生的现金流入和经营成本支出、长期资产投入、税费支出产生的现金流出等。

公司 2026 年初委托资产评估机构浙江之源评估所对基准日 2025 年 12 月 31 日采矿权价值进行了评估；公司 2025 年度财务报表审计期间，本公司年报审计会计师北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）委托评估专家对浙江之源评估所出具的《辽宁同飞矿业有限公司大连杨树房石灰石矿采矿权评估报告书》进行了复核，公司结合浙江之源评估所对采矿权的评估结果及复核评估意见，并结合同飞矿业以 2025 年度经营数据为基础预计的矿山经营期间内销售额，对采矿权的公允价值进行估计，采矿权的公允价值为 173,074.19 万元。

一、两次估值主要参数情况对比

项目	本次估值	前次估值	变动情况
评估基准日	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	/
评估方法	折现现金流量法	折现现金流量法	/
开采主矿种	黑色冶金熔剂用灰岩、水泥用灰岩、冶金用白云岩	黑色冶金熔剂用灰岩、水泥用灰岩、冶金用白云岩	/
资源量	9,476.37 万吨	8,488.19 万吨	资源量增加 988.18 万吨
评估利用的可采储量	8,804.97 万吨	7,846.44 万吨	主矿种可采储量增加 958.53 万吨；综合利用围岩剥离物增加 4,252.34 万吨
矿山服务年限（年）	9.27	8.37	矿山服务年限增加 0.90 年

项目	本次估值	前次估值	变动情况
评估计算年限 (年)	9.27	8.37	评估计算年限增加 0.90 年
固定资产投资 (万元)	净值 15,929.94 (原值 28,228.25)	净值 17,476.37 (原值 28,206.32)	固定资产原值变动较小; 固定资产净值变动系折旧导致
产品平均单价 (元/吨, 不含税)	11.35-57.52 不等	10.58-63.19 不等	黑色冶金熔剂用灰、水泥用灰岩改为石灰岩原矿单价下降; 冶金用白云岩碎石单价下降
年销售收入(万元)	矿山服务期内: 2026 年销售收入 51,991.77、2027 年至 2034 年销售收入 83,932.92、2035 年销售收入 57,464.48	矿山服务期内: 2025 年至 2032 年销售收入 98,323.99、2033 年销售收入 24,950.09	矿山服务期内年销售收入下降
平均单位总成本(元/吨)	7.19-21.39 不等	21.18	石灰岩原矿成本下降
折现率(%)	6.05	6.53	折现率下降 0.48
采矿权估值(万元)	173,074.19	192,892.79	估值下降 19,818.60

二、两次估值差异的原因

1、本次估值资源量增加 988.18 万吨

本次估值采用的资源量为根据专业地质勘查机构出具的储量核实报告数据, 前次估值采用的资源量为设计单位根据矿山情况编制的《开发利用方案》的资源量数据, 导致本期估值资源量发生变化。

本次估值资源量 9,476.37 万吨, 2025 年 6 月, 辽宁省第六地质大队有限责任公司对矿区进行资源量核实工作, 辽宁省第六地质大队有限责任公司为国有企

业、属于地质勘查行业且具备矿产资源勘查资质，根据辽宁省第六地质大队有限责任公司提交《辽宁省大连金普新区辽宁同飞矿业有限公司熔剂用石灰岩、水泥用石灰岩、白云岩矿资源储量核实报告》（以下简称《储量核实报告》），截至2025年6月30日，核实保有相关矿产品合计9,855.57万吨。

根据《矿山2025年动用资源储量变动台账》，截至评估基准日，矿山保有资源量合计9,476.37万吨。

2、本次估值利用的主矿种可采储量增加958.53万吨；综合利用围岩剥离物增加4252.34万吨

（1）主矿种增加可采储量958.53万吨

根据《中国矿业权评估准则》，评估利用可采储量计算如下：

$$\begin{aligned}\text{评估利用可采储量} &= \text{设计利用储量} - \text{设计损失量} - \text{采矿损失量} \\ &= (\text{设计利用储量} - \text{设计损失量}) \times \text{采矿回采率}\end{aligned}$$

本次估值利用可采储量计算方法、设计损失量、采矿回采率与前次估值一致，主矿种增加可采储量958.53万吨的原因为根据《储量核实报告》资源量增加所致。

（2）综合利用围岩剥离物增加4,252.34万吨

本次估值综合利用剥离物为15,154.76万吨。2025年6月，辽宁省第六地质大队有限责任公司对矿区进行资源量核实工作，提交《辽宁同飞矿业有限公司大连杨树房石灰石矿矿山非矿剥离量核实报告》（以下简称《非矿剥离量核实报告》），截至2025年6月30日，经计算生产年限内合计综合利用剥离物15,154.76万吨。

前次估值综合利用围岩剥离物量为依据矿山平均剥采比1.32:1计算，生产年限内合计综合利用剥离物10,902.42万吨。

3、本次估值综合利用剥离物的生产规模增加、本次估值矿山服务年限增加

矿山采矿许可证核准生产规模1,000万吨/年，本次估值矿山服务年限计算方法与前次估值一致，因本次估值可采储量增加，导致在相同年生产规模下矿山服务年限增加。另外，本次综合利用围岩剥离物增加，并新建一条非矿剥离物砂石生产线，年产量为400万吨，导致综合利用剥离物的生产规模增加。

本次估值的生产能力和服务年限如下：

矿山采矿许可证核准生产规模 1,000 万吨/年，《开发利用方案》设计矿山生产规模 1,000 万吨/年,按矿山采出矿石量、生产能力计算矿山服务年限为 9.27 年。

4、本次估值采用的产品销售价格下调

前次评估采用相关矿产品价格 43.81-57.96 元/吨（不含税）不等。由于本次评估现场调查时发现，公司石灰岩系列产品已转为生产原矿为主（且由购买单位矿山自行提货），加工产品以产销路更好、获利能力更高的白云岩为主，因此本次评估价格有所下调。

石灰岩系列产品主要为熔剂用灰岩碎石、水泥用灰岩碎石、石灰岩原矿，石灰岩系列产品于 2024 年下半年开始逐步转为生产和销售原矿为主，原因主要为：

1、熔剂用灰岩碎石：熔剂用灰岩碎石的主要终端客户为钢厂，客户逐年降低购买价格，公司出于经济效益考虑逐步减少了熔剂用灰岩碎石的生产和销售；

2、水泥用灰岩碎石：水泥用灰岩碎石的主要终端客户为水泥厂，水泥厂已自建破碎系统，可自行对原石进行加工，故公司转为生产和销售石灰岩原矿。

石灰岩原矿虽销售价格低，但原矿仅有开采成本，无需进行后续加工；且石灰岩原矿多为客户到矿山自提，无需公司支付运输费用。经公司综合考虑，销售原矿具备经济效益且满足当前市场需求。

5、本次估值矿山服务期内年销售收入下降

（1）前次估值销售收入情况

销售收入计算公式：年销售收入=产品单价×年产矿产品量

年产量计算：假设矿山企业当年生产的产品当年能够全部售出并收回货款，即年产品销售量等于年产品生产量的产销均衡原则。

矿山开采出的产品为冶金熔剂用灰岩、水泥用灰岩、冶金用白云岩，剥离物进行综合利用。设计的生产规模为 1,000 万吨/年，产品产量与生产规模一致。

前次估值按上述参数表中产品单价及生产规模计算得出矿山生产期内销售收入情况为 2025 年至 2032 年销售收入 98,323.99 万元、2033 年销售收入 24,950.09 万元，其中 2033 年为矿山服务年限的最后一年，根据《中国矿业权评估准则》及《矿业权评估参数确定指导意见（CMVS-30800-2008）》等，通常假设全部资源量于矿山服务期内开采完并全部销售。

（2）本次估值销售收入情况

本次估值销售收入的计算公式与前次估值一致，本次估值销售收入变动原因系产品单价下降、年度间年产矿产品量变动导致。

销售收入计算公式：年销售收入＝产品单价×年产矿产品量

年产量计算：矿山每年在设计生产规模为 1,000 万吨/年内生产，假设矿山服务期限内将全部资源量开采完并全部销售、收回货款。

公司以 2025 年度经营数据为基础，并结合 2026 年第一季度实际销售收入情况（同比增长约 50%）推算全年以同比例增长预估 2026 年全年销售收入；根据《中国矿业权评估准则》及相关规范，通常假设全部资源量于矿山服务期内开采完并全部销售，据此 2026 年未达设计生产规模为 1,000 万吨/年的开采量于 2035 年（矿山服务期最后一年）开采并销售，综上本次估值销售收入情况为 2026 年销售收入 51,991.77 万元、2027 年至 2034 年销售收入 83,932.92 万元、2035 年销售收入 57,464.48 万元。

6、本次估值平均单位总成本下降

总成本费用是企业一定会计期间内为开展生产和经营活动而花费的全部成本费用。

计算公式：总成本费用＝生产成本+管理费用+营业费用+财务费用

＝（制造成本+制造费用）+管理费用+财务费用+销售费用

矿山目前正常生产，本次评估依据矿山 2024 年生产经营统计数据，采用“制造成本法”确定产品成本，开采成本包括爆破及挖运、材料及燃料动力费、职工薪酬、折旧费、维简费、修理费、加工费及其他制造费用构成，石灰岩原矿单位总成本等较前次估值有下降。

7、本次估值折现率下调

本次评估折现率从 6.53%降至 6.05%，下降 0.48%。主要原因是：

（1）无风险报酬率从 2.53%降至 2.30%；原因为近 5 年国债收益率下行，本次评估根据中央国债登记结算公司（CCDC）提供的数据（<http://yield.chinabond.com.cn>），近 5 年来（2021 年 1 月～2025 年 12 月）5 年期中国国债收益率平均 2.30%，本项目评估无风险报酬率取 2.30%；

（2）勘查开发阶段风险报酬率从 0.60%降至 0.30%。勘查开发阶段风险，主

要是因不同勘查开发阶段距开采实现收益的时间长短以及对未来开发建设条件、市场条件的判断不同造成的。根据《矿业权评估参数确定指导意见》，生产阶段勘查开发阶段风险报酬率取值范围 0.15%~0.65%。本项目矿山资源量已多次进行核实，控制程度相对较高，评估根据本项目实际情况，勘查开发阶段风险报酬率取 0.30%。

（3）财务经营风险报酬率从 1.50%增加至 1.55%（财务风险 1.20%+企业个别风险 0.35%），变动不大。

8、两次采矿权未来现金流现值估算对比

(1) 前次估值采矿权未来现金流现值

项目名称	合计	评估基准日	生产期								
		2024 年 12 月 31 日	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年 1-5 月
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	8.42
净现金流量	275,560.03	-27,207.97	33,409.69	36,584.47	36,584.47	36,584.47	36,584.47	36,584.47	36,584.47	36,584.47	13,267.04
折现系数 r=6.53%)		1	0.9387	0.8812	0.8271	0.7764	0.7289	0.6842	0.6422	0.6029	0.5872
净现金流量现值	200,094.36	-27,207.97	31,361.77	32,236.87	30,260.84	28,405.93	26,664.72	25,030.25	23,495.96	22,055.72	7,790.26
减：尚未支付的采矿权收益出让金	7,201.57										
采矿权估值	192,892.79										

(2) 本次估值采矿权未来现金流现值

项目名称	合计	评估基准日	生产期									
		2025 年 12 月 31 日	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年 1-4 月
		0.00	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	9.27
净现金流量	246,676.93	-23,855.11	14,424.34	29,140.64	29,140.64	29,140.64	29,140.64	30,340.90	22,927.51	30,340.90	30,340.90	25,594.92
折现系数(r=6.05%)		1.00	0.9430	0.8892	0.8384	0.7906	0.7455	0.7030	0.6629	0.6250	0.5894	0.5801
净现金流量现值	173,074.19	-23,855.11	13,601.45	25,910.62	24,432.45	23,038.62	21,724.30	21,328.70	15,197.85	18,964.58	17,882.67	14,848.06
采矿权估值	173,074.19											

注：本次估值将尚未支付的采矿权收益出让金直接在净现金流量（现金流出）中考虑。

综上，资源量增加、折现率下调和评估用产品成本下调对估值的正向增值贡献未能对冲评估用产品价格下调、矿山服务期内年销售收入下降对评估值的负面影响，导致本次估值较前次估值有所下降。

公司结合浙江之源评估所对采矿权的评估结果及复核评估意见，对采矿权的公允价值进行估计，采矿权的公允价值为 173,074.19 万元。截至 2025 年 12 月 31 日，公司无形资产采矿权的账面净值为 181,842.72 万元，高于采矿权估值 173,074.19 万元，公司计提无形资产采矿权减值准备 8,768.52 万元，减值准备计提具备合理性。

（二）年审会计师的核查情况

1、我们执行了以下核查程序：

（1）了解、评价和测试对合同资产、抵债资产和无形资产等资产减值测试相关的内部控制设计及运行的有效性。

（2）评估管理层本年前述资产减值准备会计政策是否与上年保持一致，评估所使用方法的恰当性，包括单独计提坏账准备的判断以及信用风险特征组合计提法下减值准备计提比例的合理性，并与同行业进行比较是否存在较大差异。

（3）对于以组合风险特征计提减值准备的合同资产，抽样检查合同条款和项目状况等，判断合同资产五级分类划分的准确性；获取合同资产对应信托计划风险分类认定表，了解管理层对信托项目风险识别、分析、认定的全过程，抽样检查认定结果是否经过适当的审批。

（4）对于单项计提减值准备的抵债资产和无形资产，获取并检查管理层预计未来可收回金额做出估计的依据，评价在预测中使用的关键假设的合理性和数据的准确性，并与获取的外部证据进行核对。

（5）阅读最近期间的财务报表和前任注册会计师出具的审计报告，获取与资产减值损失期初余额相关的信息，包括披露；确定上期期末余额是否已正确结转至本期，或在适当的情况下已作出重新表述；确定期初余额是否反映对恰当会计政策的运用；评价本期实施的审计程序是否提供了有关期初余额的审计证据；针对影响资产减值损失期初金额的重要事项与前任会计师进行书面沟通。

（6）评价公司聘请的外部估值专家的专业素质、专业胜任能力和客观性。

(7) 获取公司聘请的外部估值专家的出具的评估报告，复核评估依据、评估假设、评估方法、评估参数是否恰当。

(8) 独立聘请第三方评估机构作为注册会计师的专家，对公司聘请的外部估值专家出具的评估报告进行复核。

(9) 评价管理层在财务报表附注中做出的与资产减值损失相关的披露是否充分适当。

2、核查意见：

基于执行的审计程序，我们认为爱建集团关于合同资产、抵债资产和无形资产减值损失的回复内容，与我们在执行 2025 年度财务报表审计过程中取得的审计证据没有重大不一致，对合同资产、抵债资产和无形资产减值损失的计提在所有重大方面符合《企业会计准则》的相关规定。

三、问询函第 3 项：关于信用减值损失

年报显示，公司 2025 年计提信用减值损失 15.76 亿元，同比增长 82.69%，其中债权投资减值损失 7.45 亿元，发放贷款及垫款减值损失 6.99 亿元。请公司：

(1) 分别列示债权投资和发放贷款及垫款的对象名称、企业性质、所属行业、初始金额、账面余额、放款及到期时间、是否逾期或展期、项目来源（如是否为承接出险信托项目）、近两年减值计提或核销情况等，并结合客户资信状况、期后回款情况、抵质押物评估价值、底层资产运营情况等，说明存续债权投资和贷款及垫款的减值计提是否充分、审慎，以及是否存在前期应计提未计提的情形；

(2) 公司贷款及垫款第二阶段账面余额 0.58 亿元、计提损失准备 0.40 亿元，第三阶段账面余额 23.36 亿元、计提损失准备 11.87 亿元，请结合问题（1）、各阶段减值计提比例、预期信用损失金额的判断依据等，进一步说明公司第三阶段贷款及垫款减值准备计提比例低于第二阶段的原因及合理性。

（一）公司回复

(1) 分别列示债权投资和发放贷款及垫款的对象名称、企业性质、所属行

业、初始金额、账面余额、放款及到期时间、是否逾期或展期、项目来源（如是否为承接出险信托项目）、近两年减值计提或核销情况等，并结合客户资信状况、期后回款情况、抵质押物评估价值、底层资产运营情况等，说明存续债权投资和贷款及垫款的减值计提是否充分、审慎，以及是否存在前期应计提未计提的情况

1、爱建信托发放贷款及垫款和债权投资明细情况如下：

2025 年末贷款及垫款明细表（单位：万元）

序号	客户名称	所属行业	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	2024 年计提减值	发放日	展期前到期日	逾期或展期	五级分类	三阶段划分
1	某贸易有限公司	批发和零售业	13,307.38	7,265.57	6,041.81	55%	3,938.73	-48.15	2019/12/26	2020/12/25	逾期	损失	第三阶段
2	某交通建设投资有限公司	水利、环境和公共设施管理业	1,303.34	325.84	977.5	25%	0	0	2020/10/23	2021/10/23	逾期	损失	第三阶段
3	某纺织制衣有限公司	房地产业	8,284.00	4,142.00	4,142.00	50%	3,976.32	0	2023/1/4	2025/1/4	展期	损失	第三阶段
4	某项目开发有限公司	房地产业	22,287.18	5,845.60	16,441.58	26%	2,765.41	2,631.22	2022/9/1	2024/1/5	展期	损失	第三阶段
5	某置业有限公司 A	房地产业	2,903.35	450.76	2,452.59	16%	423.5	27.25	2024/2/23	2027/2/22		关注	第二阶段
6	某置业有限公司 B	房地产业	43,860.00	9,451.10	34,408.90	22%	8,573.90	-61.48	2021/9/17	2022/12/17	逾期	损失	第三阶段
7	某置业有限公司 C	房地产业	39,842.25	27,573.94	12,268.31	69%	11,637.04	14,870.12	2022/5/5	2024/3/4	展期	次级	第三阶段

序号	客户名称	所属行业	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	2024 年计提减值	发放日	展期前到期日	逾期或展期	五级分类	三阶段划分
8	某企业管理有限公司	租赁和商务服务业	63,051.06	44,648.58	18,402.48	71%	17,911.80	25,472.73	2022/5/5	2023/11/5	展期	次级	第三阶段
9	某投资有限公司 A	租赁和商务服务业	2,170.00	2,170.00	0	100%	2,126.60	21.7	2023/1/3	2024/4/3	逾期	损失	第三阶段
10	某投资发展有限公司	教育	4,500.00	2,716.26	1,783.74	60%	1,591.26	1,080.00	2023/6/14	2024/6/14	逾期	损失	第三阶段
11	某食品用化学品有限公司	制造业	10,104.84	3,529.24	6,575.60	35%	3,331.97	109.6	2023/6/14	2025/6/14	展期	关注	第二阶段
12	个人 A	个人	139.44	139.44	0	100%	138.05	-0.11	2023/6/8	2026/6/7		损失	第三阶段
13	某租赁有限公司	金融业	24,554.26	12,097.64	12,456.62	49%	11,881.12	-48.8	2023/7/4	2025/7/4	展期	损失	第三阶段
14	个人 B	个人	30	30	0	100%	29.7	0.3	2024/6/13	2027/6/12		损失	第三阶段
15	个人 C	个人	30	30	0	100%	29.7	0.3	2024/11/21	2027/11/21		损失	第三阶段

序号	客户名称	所属行业	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	2024 年计提减值	发放日	展期前到期日	逾期或展期	五级分类	三阶段划分
16	某房地产有限公司 A	房地产业	1,100.00	748	352	68%	748	0	2025/1/26	2027/1/26		损失	第三阶段
17	个人 D	个人	24	24	0	100%	24	0	2025/4/10	2028/4/10		损失	第三阶段
18	某投资有限公司 B	租赁和商务服务业	1,300.00	902.7	397.3	69%	902.7	0	2025/7/11	2027/7/11		可疑	第三阶段
19	某合伙企业（有限合伙）	租赁和商务服务业	600	600	0	100%	600	0	2025/10/21	2030/10/21		次级	第三阶段
20	个人 E	个人	10	10	0	100%	10	0	2025/12/31	2028/12/31		损失	第三阶段
21	某投资管理有限公司	租赁和商务服务业	0	0	0		0	632.29	2020/3/19	2024 年核销			
22	某城市建设投资经营有限公司	租赁和商务服务业	0	0	0		0	-1,425.71	2020/4/27	2024 年核销			

序号	客户名称	所属行业	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	2024 年计提减值	发放日	展期前到期日	逾期或展期	五级分类	三阶段划分
23	某建设有限公司	房地产业	0	0	0		0	33,789.05	2021/9/24	2024 年核销			
24	零星已结清贷款		0	0	0		-694.6	-387.48					
	贷款及垫款小计		239,401.10	122,700.67	116,700.43	51%	69,945.20	76,662.83					

2025 年末债权投资明细表（单位：万元）

序号	客户名称	所属行业	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	2024 年计提减值	发放日	展期前到期日	逾期或展期	五级分类	三阶段划分
1	某房地产有限公司 A	房地产业	12,874.30	8,754.52	4,119.78	68%	6,496.97	0	2022/3/30	2025/2/13	展期	损失	第三阶段
2	某咨询有限公司	房地产业	19,298.24	13,122.80	6,175.44	68%	10,585.35	0	2022/3/30	2025/2/13	展期	损失	第三阶段
3	某商贸有限公司	房地产业	17,999.98	13,500.00	4,499.98	75%	4,500.00	0	2017/11/10	2021/11/10	逾期	损失	第三阶段
4	某文化传播有限公司	房地产业	16,426.83	16,426.83	0	100%	8,213.42	4,106.71	2020/1/19	2022/1/19	逾期	损失	第三阶段

序号	客户名称	所属行业	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	2024 年计提减值	发放日	展期前到期日	逾期或展期	五级分类	三阶段划分
5	某房地产开发有限公司 A	房地产业	0	0	0	100%	-1,312.20	0	2019/6/19	已结清			第三阶段
6	某置业有限公司 D	房地产业	12,598.58	3,834.22	8,764.36	30%	684.57	0	2020/4/24	2021/10/24	逾期	损失	第三阶段
7	某房地产开发有限公司 B	房地产业	21,867.54	21,867.54	0	100%	16,400.60	0	2021/8/19	2022/8/19	逾期	损失	第三阶段
8	某项目开发有限公司	房地产业	113,310.68	19,284.28	94,026.40	17%	17,270.68	0	2022/11/22	2024/1/5	展期	损失	第三阶段
9	某房地产开发有限公司 C	房地产业	7,083.56	7,083.56	0	100%	0	-412.44	2019/11/1	2021/5/10	逾期	损失	第三阶段
10	某置业有限公司 E	房地产业	26,655.22	13,438.50	13,216.72	50%	6,706.28	2,232.22	2023/6/30	2021/6/14	逾期	损失	第三阶段
11	某房地产有限公司 B	房地产业	3,500.00	35	3,465.00	1%	0	35	2024/4/3	无固定期限		正常	第一阶段
12	某投资有限公司 B	租赁和商务服务业	8,000.00	5,536.62	2,463.38	69%	5,536.62	0	2025/7/11	2027/7/11		可疑	第三阶段

序号	客户名称	所属行业	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	2024 年计提减值	发放日	展期前到期日	逾期或展期	五级分类	三阶段划分
13	中国信托业保障基金有限责任公司	金融 业	9,777.82	0	9,777.82		0	0	2015/3/31	无固定期限		正常	
	债权投资小计		269,392.75	122,883.87	146,508.88	46%	75,082.29	5,961.49					

2、计提减值金额为负值的主要原因是贷款收回或核销后，冲回与收回金额或核销金额相对应的减值。

3、关于减值计提的判断和会计政策：

如公司对外披露的年度报告中第八节 财务报告 附注四 11、（6）金融资产减值所述，公司对发放贷款及垫款以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

公司在每个资产负债表日评估发放贷款及垫款的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

①如果该发放贷款及垫款的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

②如果该发放贷款及垫款的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

③如果该发放贷款及垫款自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

发放贷款及垫款信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

公司在前一会计期间已经按照相当于发放贷款及垫款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该发放贷款及垫款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须

付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

公司基于单项和组合评估发放贷款及垫款的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

公司以共同信用风险特征为依据，将发放贷款及垫款分为不同组合。公司采用的共同信用风险特征包括：信用风险评级、账龄组合等。

风险分类：

对于发放贷款及垫款，其单项评估标准和组合信用风险特征主要为公司对每一单项贷款按其资产质量分为正常、关注、次级、可疑和损失五类，其主要分类的标准为：

正常：交易对手能够履行合同或协议，没有足够理由怀疑债务本金和收益不能按时足额偿还。

关注：尽管交易对手目前有能力偿还，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素的债权类资产；交易对手的现金偿还能力出现明显问题，但交易对手抵押或质押的可变现资产大于等于其债务的本金及收益。

次级：交易对手的偿还能力出现明显问题，完全依靠其正常经营收入无法足额偿还债务本金及收益，即使执行担保，也可能会造成一定损失。

可疑：交易对手无法足额偿还债务本金及收益，即使执行担保，也肯定要造成较大损失。

损失：在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序后，资产及收益仍然无法收回，或只能收回极少部分。

上述后三类贷款被视为不良信贷资产。

计提方法：

公司按照下列情形计量发放贷款及垫款减值损失准备：①信用风险自初始确认后未显著增加的贷款和垫款，本公司按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备；②信用风险自初始确认后已显著增加的贷款和垫款，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；③购买或源生已发生信用减值的贷款和垫款，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失

的金额计量损失准备。

对于发放贷款及垫款，公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行，所以公司按照发放贷款及垫款风险类型为共同风险特征进行分组，并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

综上，公司对发放贷款及垫款进行风险分类，运用预期信用损失法，在单项发放贷款和垫款层面，按个别认定法，根据可收回金额与账面价值的差额确定减值准备金额，并按照风险分类结果审慎计提减值准备；对于无法按照个别认定法计提的发放贷款及垫款，以风险分类作为主要分组特征，按照风险分类结果审慎计提减值准备。

4、发放贷款及垫款和债权投资的异同：

共同点：两者的业务模式主要都是以收取合同现金流量为其主要目标，即根据合同条款规定，在特定日期收取利息，到期收回本金。根据金融资产的“三分类”法，两者均属于以摊余成本计量的金融资产。

不同点：对于贷款及垫款，该业务仅限于持牌金融机构为客户提供融资，同时须满足《贷款通则》、《固定资产贷款管理办法》、《流动资金贷款管理办法》、《个人贷款管理办法》及其他监管规定，通常会对交易对手资质、担保方式、资金规模、用途和投向等有一定限制性规定，监管要求相对较高；但对于债权投资，交易各方并不限于必须是金融机构，即使是企业间也可开展，同时监管限制相对较少、操作更为灵活。

固有前十大贷款及债权投资项目余额及底层资产情况表（单位：万元）

序号	项目简称	客户名称	科目	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	客户资信情况	底层资产/抵质押物价值	项目现状/底层资产运营情况等
1	项目 1	某置业有限公司 C	贷款	39,842.25	27,573.94	12,268.31	69%	11,637.04	某置业有限公司 C 是一家主要从事房地产开发建设的公司，该公司成立于 2014 年，注册资本为 10 亿元，是项目 1 的项目公司。	项目底层资产包括：1、应收股权转让款及对应的资金占用费；2、项目公司 30%权益，评估价值约 4.60 亿。	1、项目公司 30%权益对应的主要资产为某写字楼，尚在开发建设过程中； 2、根据相关协议，股权转让款已于 2026 年到期，但受当前房地产市场环境影响，项目施工与销售进度落后于预期，对方尚未支付相关股权转让款。
		某企业管理有限公司	贷款	63,051.06	44,648.58	18,402.48	71%	17,911.80	该企业管理有限公司成立于 2012 年，注册资金 1,000 万元，是某置业有限公司 C 的实际控制人。		
		某投资有限公司 B	贷款	1,300.00	902.70	397.30	69%	902.70	该投资有限公司成立于 2013 年，注册资本 70200 万元。		
		某投资有限公司 B	债权投资	8,000.00	5,536.62	2,463.38	69%	5,536.62	同上。		
		小计		112,193.31	78,661.84	33,531.47	70%	35,988.16			
2	项目 2	某项目开发有限公司	贷款	22,287.18	5,845.60	16,441.58	26%	2,765.41	该公司成立于 2011 年，注册资本 10,000 万元，为项目 2 的开发主体。	资金投向项目 2，其主要抵押物为位于项目	项目已基本处于现房状态，后续预计可通过

序号	项目简称	客户名称	科目	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	客户资信情况	底层资产/抵质押物价值	项目现状/底层资产运营情况等
		某项目开发有限公司	债权投资	113,310.68	19,284.28	94,026.40	17%	17,270.68	同上。	2 的在建工程，建筑面积约 26 万方，爱建信托债权对应的评估价值约 15.5 亿元。	资产抵债、销售、出租或再融资等方式偿还爱建信托债权。
		小计		135,597.86	25,129.88	110,467.98	19%	20,036.09			
3	项目 3	某房地产有限公司 A	贷款	1,100.00	748.00	352.00	68%	748.00	该房地产有限公司成立于 2001 年，注册资金 3000 万元，主营房地产开发。	投向项目 3，担保措施主要包括：（1）项目公司 100%股权质押；（2）项目土地第一顺位抵押；（3）项目现房及在建工程第一顺位抵押。2023 年 2 月爱建信托委托上海安大华永房地产土地估价有限公司对项目现房、车位及在建工程进行了评估，评	项目公司因历史遗留问题出现诉讼，预计诉讼短期难以化解，项目 3 三期已无法正常开发，计划破产重整。2025 年末爱建信托再次委托上海安大华永房地产土地估价有限公司对项目现房、车位及在建工程进行了评估，评
		某房地产有限公司 A	债权投资	12,874.30	8,754.52	4,119.78	68%	6,496.97	同上。		
		某咨询有限公司	债权投资	19,298.24	13,122.80	6,175.44	68%	10,585.35	该咨询有限公司成立于 2017 年，注册资金 2000 万元，主营物业管理，是某房地产有限公司 A 的控股股东。		
		小计		33,272.54	22,625.32	10,647.22	68%	17,830.32			

序号	项目简称	客户名称	科目	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	客户资信情况	底层资产/抵质押物价值	项目现状/底层资产运营情况等
										行评估,价值合计为 8 亿元。	估价值约 1.53 亿元。
4	项目 4	某房地产开发有限公司 B	债权投资	21,867.54	21,867.54	0.00	100%	16,400.60	该房地产开发有限公司成立于 2019 年,注册资本 1000 万。自公司成立后,只负责过项目 4 的开发建设。	投向项目 4,底层资产主要包括:(1)项目公司预售资金监管账户余额约 6500 万元(已被冻结,法院已裁定爱建信托享有优先受偿权);(2)爱建信托申请首封的房产,评估总价 7863 万元;(3)第二顺位轮候查封债务人名下商铺。以上可执行财产价值合计约 1.68 亿元。	项目底层资产已交付并确权,已向法院申请执行和资产查封并推动资产处置。但在 2025 年法院实际执行过程中,出现大量申报债权情形,同时项目拖欠大额工程款项,导致债权受偿存在重大障碍,款项回收存在显著不确定性。

序号	项目简称	客户名称	科目	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	客户资信情况	底层资产/抵质押物价值	项目现状/底层资产运营情况等
5	项目 5	某租赁有限公司	贷款	24,554.26	12,097.64	12,456.62	49%	11,881.12	该公司成立于 2014 年，是一家以融资租赁业务为核心、兼营商业保理、咨询担保、产业整合和资产管理的全方位金融服务机构。	该公司将对外发放的融资租赁贷款形成的应收款债权质押至公司，并进行质押登记。质押财产价值 3.28 亿元。	该笔贷款已展期，2026 年 3 月已还款 3000 万元。
6	项目 6	某置业有限公司 B	贷款	43,860.00	9,451.10	34,408.90	22%	8,573.90	该置业有限公司成立于 2010 年，是一家主要从事房地产开发建设的公司，为项目 6 开发主体。	项目底层为某房产开发项目，总剩余可售货值约 13.7 亿元，其中住宅面积约为 18 万方，货值合计 12.6 亿元；商铺面积 1.68 万方，合计货值约 1.18 亿。	项目 A 区一期总计 14 栋住宅均处于主体施工状态，并且已全部申领预售证，目前整体去化率约 70%，还剩余约 6.9 万方。二期规划有 3 栋共计约 11 万方的住宅楼，已施工至约 10 层左右，暂未申领预售证。

序号	项目简称	客户名称	科目	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	客户资信情况	底层资产/抵质押物价值	项目现状/底层资产运营情况等
7	项目 7	某文化传播有限公司	债权投资	16,426.83	16,426.83	0.00	100%	8,213.42	融资人已于 2025 年 5 月 27 日由法院裁定破产	投向项目 7，爱建信托抵质押物为共 200 余套房产（第二顺位），评估价值 22.38 亿元。	2024 年起，该资产已通过买卖平台进行了七次公开拍卖，均流拍。2025 年，市中级人民法院出具民事裁定书，裁定该项目过户抵债。
8	项目 8	某置业有限公司 E	债权投资	26,655.22	13,438.50	13,216.72	50%	6,706.28	该公司是一家从事房地产开发建设的公司，公司成立于 2017 年，注册资本为 5 亿元。公开信息显示，目前企业陷入众多诉讼纠纷、经营异常、被执行、被限高。	抵押物为共 2 栋 24 层的住宅楼。目前仅 1 栋完成 20 层主体结构施工、另一栋未出地面。2023 年法院指定的第三方机构完成对项目的测绘、评估工作，评估结果为抵押土地评估价值 3.05 亿	抵押物处于停工状态。法拍流拍后现先推进设立 SPV 接受以物抵债工作为主。后续重整盘活资产需要寻找合作方，开发至现房后销售。

序号	项目简称	客户名称	科目	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	客户资信情况	底层资产/抵质押物价值	项目现状/底层资产运营情况等
										元、在建工程评估价值 0.51 亿元，而后 2024 年第一轮、第二轮法拍均流拍。万隆（上海）资产评估有限公司基于 2025 年 12 月 31 日的基准日给予抵押物 1.77 亿元的最新估值。	

序号	项目简称	客户名称	科目	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	客户资信情况	底层资产/抵质押物价值	项目现状/底层资产运营情况等
9	项目 9	某商贸有限公司	债权投资	17,999.98	13,500.00	4,499.98	75%	4,500.00	该公司成立于 2013 年，主营企业管理，注册资本 3000 万元。	项目担保措施主要包括：（1）该公司法定代表人提供保证担保；（2）项目公司某置业有限公司 F 提供保证担保及项目土地抵押担保。抵押物初始抵押价值为土地出让款金额及后续抵押地块上在建工程的实际工程造价金额总和。项目公司 2017 年通过司法抵债获得抵押物资产，作价 6425 万，并重新签订土地出让合同，	2023 年 5 月，项目公司与土储中心沟通以 6827 万元协议收回抵押物土地使用权。2023 年 12 月，区政府作出维持无偿收回项目地块的复议决定。2024 年 1 月，爱建信托再次委托代理律所向区人民法院提起行政诉讼。经过两轮开庭及多轮的调解，2024 年 12 月，区人民法院出具判决维持了区规资局收回土地使用权的

序号	项目简称	客户名称	科目	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	客户资信情况	底层资产/抵质押物价值	项目现状/底层资产运营情况等
										约定土地出让金额 5710 万。	决定。一审判决后，爱建信托与某置业有限公司 F 又向市中级人民法院提起上诉，2025 年 4 月，二审法院驳回了爱建信托与某置业有限公司 F 的诉求。
10	项目 10	某纺织制衣有限公司	贷款	8,284.00	4,142.00	4,142.00	50%	3,976.32	该公司为一家主要从事房地产开发的公司，成立于 1999 年，为某房地产集团的控股子公司。	增信措施为某房地产集团提供连带责任保证担保及三项土地抵押（二押），抵押物的合计评估价值为 12.3 亿元，一押的本金金额为 54126 万元，根据目前放	本项目总建筑面积约 35.77 万 m²，计容面积约 28.72 万 m²，根据销售预测，按售价 7,500 元/m² 计算，项目整体销售收入约为 21.53 亿元。截至目前，本项

序号	项目简称	客户名称	科目	账面余额	减值准备	账面价值	已计提减值比例	2025 年计提减值	客户资信情况	底层资产/抵质押物价值	项目现状/底层资产运营情况等
										款金额计算，抵押率约为 50.74%，还款来源为项目销售来源。	目已经取得六栋楼的预售证。
		合计		440,711.54	217,340.65	223,370.89	49%	134,106.21			

以上前十大贷款及债权投资项目余额合计 44.07 亿元，占全部贷款及债权投资余额的 87%；减值准备余额 21.73 亿元，占全部贷款及债权投资减值准备余额的 88%；2025 年计提减值金额 13.41 亿元，占 2025 年计提贷款及债权投资减值金额的 92%。

爱建信托贷款及债权投资均属于以摊余成本计量的金融资产，根据《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定，爱建信托定期对债权投资和贷款及垫款进行减值测试，并运用“三阶段”减值模型分别计量其损失准备、确认预期信用损失。

爱建信托认为，对于存续贷款及垫款，爱建信托已按照《企业会计准则》的相关规定和程序计提了相应的减值准备，截至 2025 年末，爱建信托债权投资和贷款及垫款减值准备计提充分、审慎，不存在前期应计提未计提的情形。

（2）公司贷款及垫款第二阶段账面余额 0.58 亿元、计提损失准备 0.40 亿元，第三阶段账面余额 23.36 亿元、计提损失准备 11.87 亿元，请结合问题（1）、各阶段减值计提比例、预期信用损失金额的判断依据等，进一步说明公司第三阶段贷款及垫款减值准备计提比例低于第二阶段的原因及合理性。

公司贷款及垫款主要基于个别认定法计提信用减值损失，根据可收回金额与账面价值的差额确定减值准备金额。如上述问题（1）回复，在个别认定法下，公司按照逐笔贷款及垫款项目的状况、担保物情况等估计可收回金额并计提减值准备。其中，如某食用化学品有限公司考虑到客户资信情况、展期等划分为第二阶段，同时对已计提的 1,337 万元应计利息审慎按 100%计提减值准备。而如某项目开发有限公司贷款因逾期天数较长被划分为第三阶段，考虑到担保物情况，预计可收回金额较大，按 26%计提减值准备，其计提比例低于第二阶段贷款。

综上所述，在基于个别认定法计提信用减值损失时，会出现第三阶段贷款及垫款减值准备比例低于第二阶段的合理情况。

（二）年审会计师的核查情况

1、我们执行了以下核查程序：

(1) 了解、评价和测试对债权投资和发放贷款及垫款等资产减值测试相关的内部控制设计及运行的有效性。

(2) 评估管理层本年前述信用减值准备会计政策是否与上年保持一致，评估所使用方法的恰当性，包括单独计提坏账准备的判断以及信用风险特征组合计提法下减值准备计提比例的合理性，并与同行业进行比较是否存在较大差异。

(3) 基于债务人的财务和非财务信息及其他外部证据和考虑因素，我们抽取样本评估了管理层就信用风险显著增加、违约和已发生信用减值的债权识别的恰当性。对于已发生信用减值的前述资产，基于债务人的财务信息、抵质押品最新评估价值以及其他可获取信息，我们抽取样本进行独立的信贷、投资审阅，分析债务人的还款能力，分析未来现金流量预测的金额和时点的合理性，评估管理层对贷款、债权评级的判断结果是否恰当，以此为基础计算的减值准备是否充足。

(4) 比较前期信用损失准备计提数与实际发生数，并结合对期后收回的检查，评价损失准备计提的充分性；结合行业惯例，评估各阶段减值模型计算结果的合理性。

(5) 阅读最近期间的财务报表和前任注册会计师出具的审计报告，获取与信用减值损失期初余额相关的信息，包括披露；确定上期期末余额是否已正确结转至本期，或在适当的情况下已作出重新表述；确定期初余额是否反映对恰当会计政策的运用；评价本期实施的审计程序是否提供了有关期初余额的审计证据；针对信用减值损失期初金额的重要事项与前任会计师进行书面沟通。

(6) 评价管理层在财务报表附注中做出的与预期信用损失相关的披露是否充分适当。

2、核查意见：

基于执行的审计程序，我们认为爱建集团关于债权投资和发放贷款及垫款信用减值损失的回复内容，与我们在执行 2025 年度财务报表审计过程中取得的审计证据没有重大不一致，对债权投资和发放贷款及贷款信用减值损失的计提在所有重大方面符合《企业会计准则》的相关规定。

四、问询函第 4 项：关于期间费用

年报显示，公司 2025 年确认销售费用 0.44 亿元，管理费用 6.38 亿元，分别较上年增长 367.5%和 8.04%。其中销售费用新增服务费、租赁费等类目。请公司结合费用的支付对象、支付背景等，说明在收入和净利润大幅下滑的情况下，期间费用大幅增长的原因及合理性。

（一）公司回复

一、营业总收入情况说明

2025 年度，公司营业总收入 15.69 亿元，同比减少 4.07 亿元，减幅 20.60%；其中营业收入减少 0.92 亿元、利息收入减少 0.21 亿元、手续费及佣金收入减少 2.94 亿元。

（一）营业收入减少的原因主要为：

1、2025 年公司贸易业务综合考虑了监管要求、会计核算应用案例等，在充分评估业务经营风险、是否承担存货的主要风险、是否拥有存货控制权及是否为主要责任人等多方面因素之后，从严把控年度审计报告收入核算标准，即 2025 年报表贸易营业收入确认方法全部按净额法确认，由此导致贸易收入同比减少 4 亿元；

2、2025 年上海浦竞企业管理中心（有限合伙）（以下简称“浦竞合伙”）纳入公司合并范围（详见公司 2024 年年度报告），受其影响营业收入增加 3.40 亿元；

3、上海爱建融资租赁股份有限公司（以下简称“爱建租赁”）及其子公司营业收入减少 0.24 亿元。

（二）利息收入减少的原因主要为爱建信托自营贷款业务收入减少、手续费及佣金收入减少的原因主要为爱建信托信托业务收入减少。

二、销售费用情况说明

（一）销售费用总体情况

公司 2025 年销售费用情况如下：

销售费用明细表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	增减额	增减率
职工薪酬	730.36	254.41	475.95	187.08%
差旅费	312.98	341.98	-29.00	-8.48%
咨询费	162.69	85.51	77.18	90.25%
业务招待费	92.48	81.67	10.81	13.23%
广告促销费	18.38	12.66	5.72	45.20%
服务费	1,810.99		1,810.99	
租赁费	491.34		491.34	
其他	804.07	169.93	634.14	373.18%
合计	4,423.29	946.16	3,477.12	367.50%

销售费用同比增加 3,477.12 万元，其中：

1、职工薪酬增加 475.95 万元，其中因 2025 年合并浦竞合伙增加职工薪酬 505.48 万元；浦竞合伙在销售费用中核算职工薪酬的 2025 年平均人数为 48 人，人均职工薪酬 10.53 万元。

2、租赁费新增 491.34 万元，为合并浦竞合伙增加的生产设备租赁费；

3、服务费新增 1,810.99 万元，主要系爱建租赁子公司大连祥瑞六飞机租赁有限公司（以下简称“大连祥瑞六”）于 2025 年间新增支付于承租人的销售费用。大连祥瑞六于 2024 年末引进 3 架飞机，并于 2025 年初陆续新增引进 4 架飞机，合计 7 架飞机完成适航整備后陆续出租予国内航空公司。根据公司与承租航空公司签署的租赁合同及相关商务协议约定，大连祥瑞六在实际不可撤销地收到增值税即征即退政策项下与承租人支付的租金有关的税返金额后，按一定比例支付给承租人。2025 年大连祥瑞六针对该 7 架飞机根据地方对飞机租赁行业的税务扶持政策取得的即征即退补贴按照既定比例作为服务费支付给承租航空公司，由此导致本年销售费用增加。上述新增机队主要于 2025 年内才开始按期起租并产生租金收入，其中 3 架在 2024 年末引进，2024 年租赁业务收入较少，主要在

2025 年开始获取上述补贴并支付于承租航空公司，故 2024 及以前年度无此类服务费，销售费用增长与大连祥瑞六业务规模扩张相匹配。

4、其他费用增加 634.14 万元，其中因合并浦竞合伙增加 697.77 万元。浦竞合伙增加的费用主要为码头摊销费 239.83 万元、水电费 134.31 万元、设备维护费 91.60 万元、燃料动力费 91.12 万元和库场使用费 20 万元。

总体来看，①爱建租赁服务费收入增加 1,810.99 万元；②因合并浦竞合伙，营业收入增加 3.40 亿元、销售费用增加 1,720.80 万元；③同时营业收入确认方法变更使得贸易收入同比大幅减少；由此使得 2025 年销售费用与营业收入未同步发生变动。

三、管理费用情况说明

公司 2025 年管理费用情况如下：

管理费用明细表

单位：万元

项目	2025 年度	2024 年度	增减额	增减率
职工薪酬	44,123.10	43,044.15	1,078.95	2.51%
办公费	4,732.38	3,167.61	1,564.76	49.40%
业务招待费	1,033.31	886.39	146.92	16.58%
会议费	67.75	69.84	-2.09	-2.99%
差旅费	587.77	774.07	-186.30	-24.07%
中介费用	3,594.23	3,631.38	-37.15	-1.02%
折旧及摊销	7,445.16	4,770.14	2,675.02	56.08%
电子设备运转费	1,702.66	1,950.36	-247.70	-12.70%
低值易耗品摊销	7.89	11.22	-3.34	-29.71%
修理费	140.30	362.16	-221.85	-61.26%
其他	380.00	399.21	-19.21	-4.81%

合计	63,814.55	59,066.53	4,748.02	8.04%
----	-----------	-----------	----------	-------

注：管理费用明细科目划分口径与 2024 年存在略微差异，为便于分析具体科目，较 2025 年年度报告口径对管理费用明细科目进行调整，具体如下：

1. 2025 年度长期待摊费用摊销 613.12 万元由折旧及摊销调整至办公费。
2. 2025 年度诉讼费 153.84 万元由办公费调整至中介费用。
3. 2025 年度劳务费 368.33 万元由办公费调整至其他。

管理费用 2025 年同比增加 4,748.02 万元，其中合并浦竞合伙增加管理费用 6,598.18 万元；主要科目增加如下：

1、职工薪酬增加 1,078.95 万元，其中因 2025 年合并浦竞合伙增加职工薪酬 1,113.42 万元。

2、办公费增加 1,564.76 万元，其中咨询费增加 866.42 万元、保险费增加 199.99 万元。咨询费主要为爱建租赁增加 849.23 万元，咨询费服务内容主要为租赁行业相关信息咨询、租赁交易结构设计、操作方案实施和租赁相关财务和税务的咨询服务等。

3、折旧及摊销增加 2,675.02 万元，其中因 2025 年合并浦竞合伙增加 2,401.63 万元，主要为采矿权出让收益摊销 1,200 万元，森林植被恢复费、林地补偿费 1,000 万元和其他摊销 201.63 万元。

总体来看，①因合并浦竞合伙，营业收入增加 3.40 亿元、管理费用增加 6,598.18 万元；②同时因营业收入确认方法变更使得贸易收入同比大幅减少；由此使得 2025 年管理费用与营业收入未同步发生变动。

综上所述，2025 年公司期间费用上升主要为合并浦竞合伙所致，营业总收入下降主要是爱建信托受行业调整影响使得收入大幅下降，同时根据监管要求、会计核算应用案例等调整核算方法也对公司收入产生了影响，综合影响下公司出现收入下降而费用上升。

（二）年审会计师的核查情况

1、我们执行了以下核查程序：

(1) 了解、评价和测试对销售费用和管理费用相关的内部控制设计及运行的有效性。

(2) 对销售费用和管理费用金额变动情况执行分析性复核，结合本年业务情况，判断变动的合理性。

(3) 对销售费用和管理费用进行抽样，获取合同、发票及付款凭证等支持性材料，检查期间费用确认的准确性。

(4) 对资产负债表日前后确认的销售费用和管理费用实施截止测试，检查是否在恰当期间确认。

(5) 检查与销售费用和管理费用相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

2、核查意见：

基于执行的审计程序，我们认为爱建集团关于销售费用和管理费用大幅增长的回复内容，与我们在执行 2025 年度财务报表审计过程中取得的审计证据没有重大不一致。

五、问询函第 5 项：关于预付账款

年报显示，公司报告期末预付款项 1.22 亿元，较去年同期增长 273.17%，主要系水泥矿粉业务贸易预付款增加。报告期内，公司贸易业务收入为 1078.64 万元，同比下滑 97.37%。工商信息显示，第一大预付对象浙江组和贸易有限公司成立于 2023 年，参保人数为 0。请公司补充披露前十大预付对象及关联关系、成立时间、注册资本实缴情况、人员规模、首次合作时间、付款时间、采购内容及金额、预付比例、期后情况等信息，并结合贸易业务的开展情况，说明贸易业务收入大幅下降背景下相关预付款大幅上升的原因及合理性，以及是否存在相关预付款项流向关联方的情形。

(一) 公司回复

一、2025 年末前十大预付对象整体明细

公司对 2025 年 12 月 31 日预付账款情况进行了梳理，具体情况如下：

单位：元

序号	预付对象	期末余额	是否关联方及关联关系	备注
1	深圳市广富源钢铁有限公司	50,097,636.00	非关联方	废钢采购，进出口公司
2	浙江组和贸易有限公司	47,050,613.80	非关联方	水泥矿粉采购，进出口公司
3	大连市自然资源局	12,002,620.00	非关联方（国家机关）	矿业权出让款项，同飞矿业
4	恒生电子股份有限公司	3,079,646.02	非关联方	信托业务软件采购及开发，爱建信托
5	国网辽宁省电力有限公司大连供电公司	1,827,193.56	非关联方（国有企业）	矿业生产预存电费，同飞矿业
6	上海吉祥航空股份有限公司	1,772,635.10	关联方（控股股东投资企业）	飞机租赁业务，华瑞租赁
7	大连长兴岛港口有限公司	1,335,046.00	非关联方	预存港杂费，同飞矿业
8	上海吉祥智驱新能源汽车有限公司	804,500.00	关联方（控股股东投资企业）	车辆采购，爱建信托、华瑞租赁
9	中科租赁（天津）有限公司	529,027.58	非关联方	租赁行业咨询服务费，爱建租赁
10	中国石油天然气股份有限公司辽宁大连销售分公司	424,434.10	非关联方（国有企业）	预存燃气费，同飞矿业

上述表格较公司对外披露的 2025 年年度报告增加披露的或按问询函要求新披露的预付账款信息，对于公司 2025 年度财务状况和经营成果不造成影响。

二、前十大预付对象逐项详细说明

（一）深圳市广富源钢铁有限公司

该公司与本公司无任何关联关系，成立于 2008 年 5 月 29 日，注册资本 3,125 万元，注册资本已全额实缴，员工 40 人。

公司全资子公司上海爱建进出口有限公司（以下简称“爱建进出口”）自 2023 年 7 月与其开展首次合作，合作内容为废钢采购贸易。结合钢铁贸易行业结算惯例及双方合作约定，本笔业务执行 100%全额预付模式。本项目对应采购合同总金额 50,097,636.00 元。

2025 年付款明细：2025 年 10 月 15 日付款 9,499,800.00 元；2025 年 10 月 17 日付款 10,543,296.00 元；2025 年 11 月 4 日付款 10,025,100.00 元；2025 年 12 月 5 日付款 20,029,440.00 元。截至 2025 年 12 月 31 日，账面预付款余额 50,097,636.00 元。

截至 2026 年 5 月 31 日，该笔业务已完成全部货物收货，对应预付账款全额结转，无剩余余额。因 2026 年进出口公司与其存在新的业务存续合作，新的预付款持续发生，截至 2026 年 5 月 31 日，预付款余额为 20,013,260.00 元。

（二）浙江组和贸易有限公司

该公司与本公司无任何关联关系，成立于 2023 年 9 月 28 日，注册资本 1,300 万美元，实缴 140.51 万美元，实缴比例 10.81%。该公司员工人数为 0，系因其日常经营、业务对接及人员管理均由其上级母公司业务团队统一代管。目前当地市场监管、税务部门已对其提出人员建制整改要求，该公司已制定人员招聘及劳动关系建立计划，将逐步完善用工体系。

爱建进出口自 2024 年 1 月与其开展首次合作，合作内容为水泥矿粉采购贸易，依据行业规则及双方合作协议，执行 100%全额预付结算模式。本项目采购合同总金额 47,050,613.80 元。

截至 2024 年 12 月 31 日，双方历史业务形成滚动尾款 3,556,313.80 元。
2025 年付款明细：2025 年 9 月 17 日付款 2,240,000.00 元；2025 年 9 月 19 日付款 2,102,100.00 元；2025 年 9 月 25 日付款 10,680,000.00 元；2025 年 9 月 26 日付款 4,785,000.00 元；2025 年 10 月 27 日付款 10,005,000.00 元；2025 年 10 月 28 日付款 2,508,000.00 元；2025 年 11 月 4 日付款 3,300,000.00 元；2025 年 12 月 10 日付款 7,000,000.00 元；2025 年 12 月 11 日付款 4,092,000.00 元。截至 2025 年 12 月 31 日，账面预付款余额 47,050,613.80 元。

截至 2026 年 5 月 31 日，该业务已完成大部分货物交付，仅剩余 2,055,846 元结算溢款。该溢款系货物数量、单价核算差异形成，双方已完成对账，计划于 2026 年 6 月 30 日前结清。因 2026 年进出口公司与其存在新的业务存续合作，新的预付款持续发生，截至 2026 年 5 月 31 日，预付款余额为 76,266,555.70 元。

（三）大连市自然资源局

该资源局为国家机关单位，与本公司无关联关系。成立时间、注册资本实缴情况、人员规模等相关信息无法获取。

同飞矿业自 2024 年 7 月与其开展合作，业务为采矿权出让，对应矿山为大连杨树房石灰石矿。双方于 2024 年 7 月 16 日签订《采矿权出让合同》，采矿权出让收益总额 98,986,000.00 元。

付款约定：首次缴纳 14,967,670.00 元，剩余 84,018,330.00 元在采矿权有效期内分 7 期缴纳，每期固定金额 12,002,620.00 元，缴款日为每年 12 月 25 日。2024 年 12 月 25 日、2025 年 12 月 25 日均按期完成缴款。该笔预付款项自缴款次年起，按月摊销计入管理费用。

截至 2026 年 5 月 31 日，该笔款项已累计摊销 5 个月，预付款余额 7,001,328.35 元，计划于 2026 年 12 月 31 日前全部摊销完毕。

（四）恒生电子股份有限公司

该公司与本公司无关联关系，成立于 2000 年 12 月 13 日，注册资本 189,473.4207 万元，实缴资本 189,413.0907 万元，员工 5,043 人。

爱建信托自 2008 年起与其建立长期合作关系。截至 2025 年 12 月 31 日，预付款 3,079,646.02 元，预付比例 50%。款项用途为定制化开发信托业务运营、风控、核算类系统，待项目调试验收合格后，结转至无形资产-软件科目。

截至 2026 年 5 月 31 日，该笔预付款已结转 1,415,929.21 元，剩余 1,663,716.81 元待项目验收完成后继续结转。

（五）国网辽宁省电力有限公司大连供电公司

该公司为国有企业，与本公司无关联关系，成立于 1991 年 5 月 4 日，员工人数 3,673 人。注册资本实缴情况无法获取。

同飞矿业自 2020 年 9 月起开设专用账户预存生产经营电费，2025 年累计预存电费 8,000,000.00 元。截至 2025 年 12 月 31 日，账户剩余预存电费余额 1,827,193.56 元，为正常经营预留款项。

账面金额滚动发生，截至 2026 年 5 月 31 日，预付款余额为 3,362,986.34 元。

（六）上海吉祥航空股份有限公司

该公司为本公司控股股东投资企业，属于《企业会计准则》及《上海证券交

易所股票上市规则》界定的关联方。公司所有关联交易均已严格履行内部审议、信息披露程序，交易定价参照市场公允价格执行，不存在利益输送。

吉祥航空成立于 2006 年 3 月 23 日，注册资本 218,400.5268 万元，实缴资本 219,900.5268 万元，2025 年末人员 10,993 人。上海华瑞融资租赁有限公司（以下简称“华瑞租赁”）下属 SPV 主体天津元瑞二融资租赁有限公司，自 2020 年 6 月与吉祥航空开展合作。本次业务为空客 A320 系列飞机（编号 MSN5876）经营性租赁项目，2024 年 12 月完成购机付款。截至 2025 年 12 月 31 日，预付款余额为 1,772,635.10 元，系租金结算周期形成的时间性差异。

2025 年底预付款主要由于租金支付周期的时间性差异所致，该笔预付款已于 2026 年 2 月结平。

（七）大连长兴岛港口有限公司

该公司与本公司无关联关系，成立于 2006 年 10 月 18 日，注册资本 6.2 亿元且全额实缴，员工 79 人。

同飞矿业自 2020 年 9 月起预存港杂费，2025 年累计预存 12,000,000.00 元。截至 2025 年 12 月 31 日，账面余额 1,335,046.00 元为账户剩余预存款项。

账面金额为滚动发生，截至 2026 年 5 月 31 日，预付款余额为 5,030,198.01 元。

（八）上海吉祥智驱新能源汽车有限公司

该公司为本公司控股股东投资企业，属于关联方，相关交易已履行合规审批程序，定价公允。该公司成立于 2022 年 7 月 20 日，注册资本 200,000 万元，实缴 81,000 万元，实缴比例 40.5%，员工 72 人。

2025 年 5 月，爱建信托采购 3 辆云度电动车、华瑞租赁采购 2 辆云度电动车，合计采购合同总金额 804,500.00 元，预付比例为 100%。截至 2025 年 12 月 31 日，预付款余额 804,500.00 元。

截至 2026 年 5 月 31 日，供应商尚未完成车辆交付，预付款余额 804,500.00 元。

（九）中科租赁（天津）有限公司

该公司与本公司无关联关系，成立于 2017 年 9 月 25 日，注册资本 26,375 万元且全额实缴，员工 2 人。

爱建租赁自 2025 年 9 月与其合作，合作内容为租赁行业信息咨询、交易结构设计、财税方案规划等专业服务，服务期限至 2026 年 9 月 29 日。本项目合同含税总金额 810,000.00 元，2025 年 9 月 28 日全额预付。款项按 13 个月平均摊销计入管理费用。截至 2025 年 12 月 31 日，剩余 9 个月对应服务费余额 529,027.58 元（不含税）。

截至 2026 年 5 月 31 日，预付款余额为 235,123.38 元，计划于 2026 年 9 月全部摊销完毕。

（十）中国石油天然气股份有限公司辽宁大连销售分公司

该公司为国有企业，与本公司无关联关系，成立于 2000 年 1 月 10 日，员工 764 人，注册资本实缴情况无法获取。

集团下属子公司同飞矿业自 2020 年 9 月起开设账户预存生产燃气费，2025 年累计预存 1,900,000.00 元。截至 2025 年 12 月 31 日，账户剩余预存燃气费余额 424,434.10 元。

账面金额滚动发生，截至 2026 年 5 月 31 日，预付款余额为 237,693.19 元。

三、贸易业务收入大幅下滑、预付款大幅增长的原因说明

（一）贸易收入大幅下降的核心原因

2024 年度，公司开展的废钢、水泥矿粉、建筑钢材大宗商品贸易业务，采用总额法核算确认营业收入。2025 年度，公司结合市场环境变化对上述业务模式进行部分调整。依据企业会计准则相关规定，收入核算方式相应进行变更，详细情况如下：

（1）废钢业务

2025 年度该品类采用整车直发运输模式，货物交付过程中不再设置货物中转仓储环节，相关存货风险亦不由公司承担。

（2）水泥矿粉业务

2025 年根据业务采购合同约定，货物由上游供应商直接交付至下游客户指定地点，相关运输单证上无法体现公司名称，在向下游客户交付货物前，公司对货物不享有实质性控制权。

（3）建筑钢材业务

2025 年度，本品类业务合同约定由上游供应商按公司指令直发下游客户模

式，以下游客户实际签收确认的货物品类及数量作为结算依据。在客户签收确认前，即货物运输过程中的风险均不由公司承担。

综上，基于上述业务实际开展情况，对照会计准则有关存货风险承担主体、商品实质控制权、交易主要责任人认定等多项收入准则判断要素，公司对收入核算口径予以调整。自 2025 年度起，废钢、水泥矿粉、建筑钢材全部贸易业务收入统一按照净额法确认。

相较于往年总额法核算口径，净额法仅确认代理差价收入，不再列示采购、销售全额流水。公司 2024 年业务规模（总额法口径）为：20.33 亿元；2025 年业务规模（总额法口径）为：19.54 亿元，同比减少 0.79 亿元，业务规模基本平稳。

（二）预付款大幅增长的核心原因

收入核算口径仅影响利润表收入列报金额，未改变公司实际采购、付款、货物流转的业务规模。公司贸易板块仍正常开展废钢、水泥矿粉采购业务，且该类大宗商品贸易行业普遍执行全额预付的结算模式。

综上所述，2025 年公司贸易采购体量保持稳定，采购付款持续发生，资产负债表中预付账款随实际采购付款金额同步增长，收入核算方式有所调整，但业务规模平稳，因此出现收入大幅下滑、预付款大幅上升的情形。

（三）业务真实性佐证

截至 2026 年 5 月 31 日，2025 年末贸易类大额预付款项基本完成发货与结转，货物流、资金流、合同流相互匹配，贸易业务具备真实商业背景。

四、预付款项是否流向关联方的核查结论

公司经全面核查，具体情况如下：

1、前十大预付对象中，仅上海吉祥航空股份有限公司、上海吉祥智驱新能源汽车有限公司为公司关联方，其余八家均为非关联方、国家机关或国有企业。

2、针对两家关联方的预付款项，均基于正常经营业务产生，交易价格公允，严格履行上市公司关联交易审议及披露程序，不存在变相输送资金、非经营性资金往来等情形。

3、全部非关联方预付款项，均对应真实采购、服务类业务，资金流向清晰，不存在预付款项违规流向关联方的情况。

五、补充说明

本回复中合作方的成立时间、注册资本实缴情况、人员规模等信息均通过企查查平台获取。

（二）年审会计师的核查情况

1、我们执行了以下核查程序：

- （1）了解和评价与预付账款相关的关键内部控制的设计和运行的有效性。
- （2）选取本年度预付账款新增发生额明细，检查对应的业务合同、付款申请、付款凭证等支持性材料，检查预付账款确认时点、入账金额的准确性。
- （3）选取样本对预付账款银行流水进行检查以及期末余额实施函证程序，以验证预付账款余额的存在性和准确性。
- （4）检查期后到货或结清情况，验证预付账款真实性和合理性。
- （5）选取样本检查预付对象基本情况，与外部公开查询信息进行比对，并与公司关联方清单进行核对。

2、核查意见：

基于执行的审计程序，我们认为爱建集团关于预付账款的回复内容，与我们在执行 2025 年度财务报表审计过程中取得的审计证据没有重大不一致。

六、问询函第 6 项：关于终止确认金融资产

年报显示，公司 2025 年终止确认金融资产 26.69 亿元，其中无追索保理权长期应收款 23.86 亿元，为飞机融资租赁业务产生的应收款。请公司结合承租人、承租机型、应收租金原值、剩余租赁期限、保理方、保理费率、保理协议核心权责条款等，说明相关资产风险与报酬转移的依据、终止确认未产生利得或损失的原因，以及相关会计处理是否符合《企业会计准则》规定。

（一）公司回复

公司全资子公司华瑞租赁于 2025 年由飞机融资租赁业务产生的无追索保理权长期应收款共三笔，基本信息如下：

单位：元

承租人	承租机型	应收租金原值 (转让时的剩余 租金原值)	剩余租 赁期限	保理方	保理费率	保理协议核心权责条款
吉 祥 航空	MSN12310 (A320)	464,468,025.54	12 年	工行长 宁支行	5 年期 LPR 减 94 基点	<u>风险和报酬转移条款：</u> “鉴于：乙方作为租赁公司以其与承租人之间形成的应收租赁款，向甲方申请办理无追索权（有追索权/无追索权）应收租赁款保理业务。为明确责任，恪守信用，根据有关法律法规，甲乙双方经平等协商一致，签订本合同。 无追索权保理业务：指乙方将其在租赁合同项下未到期的应收租赁款转让给甲方，由甲方为乙方提供应收租赁款融资及相关的国内保理服务，若承租人因财务或资信原因（包括但不限于破产、清算、无支付能力、无理拒付或恶意拖欠等信用原因）在约定期限内不能足额偿付应收租赁款，甲方无权向乙方追索未偿融资款；” <u>禁止出售或抵押条款：</u> “发生下列情形之一的，构成乙方违约：乙方处置（此处所称的“处置”方式包括但不限于转让资产、在资产上设置担保、以资产设定信托、实施资产证券化等）其业务或资产的全部或任何重要部分，已经或可能影响到其在本合同项下义务的履行的” <u>转付条款：</u> “转付：指按照租赁合同以及本合同的约定，在适用转付的情况下，乙方在收到承租人支付的当期应收租赁款之日或租赁合同项下约定的支付日（两者孰晚

承租人	承租机型	应收租金原值 (转让时的剩余 租金原值)	剩余租 赁期限	保理方	保理费率	保理协议核心权责条款
						日)，向甲方转付应由甲方收取的应收 租赁款。” *以上条款中甲方指的是保理方，乙方指 的是公司。
吉 祥 航空	MSN65432 (B787)	1,003,413,801. 13	12 年	工行长 宁支行	5 年期 LPR 减 85 基点	<u>风险和报酬转移条款：</u> “鉴于：乙方作为租赁公司以其与承租 人之间形成的应收租赁款，向甲方申请 办理无追索权（有追索权/无追索权）应 收租赁款保理业务。为明确责任，恪守 信用，根据有关法律法规，甲乙双方经 平等协商一致，签订本合同。 无追索权保理业务：指乙方将其在租赁 合同项下未到期的应收租赁款转让给甲 方，由甲方为乙方提供应收租赁款融资 及相关的国内保理服务，若承租人因财 务或资信原因（包括但不限于破产、清 算、无支付能力、无理拒付或恶意拖欠 等信用原因）在约定期限内不能足额偿 付应收租赁款，甲方无权向乙方追索未 偿融资款；” <u>禁止出售或抵押条款：</u> “发生下列情形之一的，构成乙方违约： 乙方处置（此处所称的“处置”方式包 括但不限于转让资产、在资产上设置担 保、以资产设定信托、实施资产证券化 等）其业务或资产的全部或任何重要部 分，已经或可能影响到其在本合同项下 义务的履行的” <u>转付条款：</u> “转付：指按照租赁合同以及本合同的 约定，在适用转付的情况下，乙方在收

承租人	承租机型	应收租金原值 (转让时的剩余 租金原值)	剩余租 赁期限	保理方	保理费率	保理协议核心权责条款
						到承租人支付的当期应收租赁款之日或租赁合同项下约定的支付日（两者孰晚日），向甲方转付应由甲方收取的应收租赁款。” *以上条款中甲方指的是保理方，乙方指的是公司。
吉 祥 航空	MSN65433 (B787)	918,335,810.70	12 年	建行浦 东分行	5 年期 LPR 减 75 基点	<u>风险和报酬转移条款：</u> “飞机租赁国际保理：是指甲方从事飞机租赁业务，并向乙方转让应收租金债权的条件下，由乙方基于承租人商业信用直接向甲方提供信用风险担保和/或无追索权保理预付款融资的金融服务。对于甲方已转让的并经核准的应收租金，当该笔应收租金因信用风险不能收回时，乙方应在应收租金到期日后第 90 日承担担保付款的责任。” <u>禁止出售或抵押条款：</u> “甲方在该应收租金转让给乙方后，无权另行作任何形式的处分（包括但不限于转让、设定抵、质押或任何形式的担保、设定信托等）。” <u>转付条款：</u> “对于乙方已受让的应收租金，乙方委托甲方代收该款项。甲方必须指定下列开立在乙方的账户为租金专用收款账户，户名：大连祥瑞六飞机租赁有限公司，账号：31050161363900001593，该账户用于代收乙方受让的应收租金。在本协议存续期间，该账户不得撤销、转移或质押给任何第三方。”

承租人	承租机型	应收租金原值 (转让时的剩余 租金原值)	剩余租 赁期限	保理方	保理费率	保理协议核心权责条款
						*以上条款中甲方指的是公司,乙方指的是保理方。

一、相关资产风险与报酬转移情况及符合《企业会计准则》的依据

华瑞租赁终止确认了相关的金融资产,依次考虑了:该项金融资产是否转移;与该项金融资产所有权上相联系的风险和报酬转移程度。

(一) 金融资产的转移

《企业会计准则第 23 号》第六条规定,企业金融资产转移,包括下列两种情形:

- 1、企业将收取金融资产现金流量的合同权利转移给其他方。
- 2、企业保留了收取金融资产现金流量的合同权利,但承担了将收取的该现金流量支付给一个或多个最终收款方的合同义务,且同时满足下列条件:

(1) 企业只有从该金融资产收到对等的现金流量时,才有义务将其支付给最终收款方。企业提供短期垫付款,但有权全额收回该垫付款并按照市场利率计收利息的,视同满足本条件。

(2) 转让合同规定禁止企业出售或抵押该金融资产,但企业可以将其作为向最终收款方支付现金流量义务的保证。

(3) 企业有义务将代表最终收款方收取的所有现金流量及时划转给最终收款方,且无重大延误。企业无权将该现金流量进行再投资,但在收款日和最终收款方要求的划转日之间的短暂结算期内,将所收到的现金流量进行现金或现金等价物投资,并且按照合同约定将此类投资的收益支付给最终收款方的,视同满足本条件。

(二) 金融资产是否转移的依据

根据上述保理协议核心权责条款中的风险和报酬转移条款,“若承租人因财务或资信原因(包括但不限于破产、清算、无支付能力、无理拒付或恶意拖欠等信用原因)在约定期限内不能足额偿付应收租赁款,甲方无权向乙方追索未偿融资款;”、“对于甲方已转让的并经核准的应收租金,当该笔应收租金因信用风

险不能收回时，乙方应在应收租金到期日后第 90 日承担担保付款的责任。”，因此，企业只有从该金融资产收到对等的现金流量时，才有义务将其支付给保理方，相关的风险报酬已经转移，满足《企业会计准则第 23 号》第六条第（二）款第 1 条所规定的情形。

根据上述保理协议核心权责条款中的禁止出售或抵押条款，“发生下列情形之一的，构成乙方违约：乙方处置（此处所称的“处置”方式包括但不限于转让资产、在资产上设置担保、以资产设定信托、实施资产证券化等）其业务或资产的全部或任何重要部分，已经或可能影响到其在本合同项下义务的履行的”、“甲方在该应收租金转让给乙方后，无权另行作任何形式的处分（包括但不限于转让、设定抵、质押或任何形式的担保、设定信托等）。”，因此，转让合同规定禁止企业出售或抵押该金融资产，满足《企业会计准则第 23 号》第六条第（二）款第 2 条所规定的情形。

根据上述保理协议核心权责条款中的转付条款，“转付：指按照租赁合同以及本合同的约定，在适用转付的情况下，乙方在收到承租人支付的当期应收租赁款之日或租赁合同项下约定的支付日（两者孰晚日），向甲方转付应由甲方收取的应收租赁款。”、“对于乙方已受让的应收租金，乙方委托甲方代收该款项。甲方必须指定下列开立在乙方的账户为租金专用收款账户，户名：大连祥瑞六飞机租赁有限公司，账号：31050161363900001593，该账户用于代收乙方受让的应收租金。在本协议存续期间，该账户不得撤销、转移或质押给任何第三方。”，且与银行约定的还款计划表与承租人的租金支付表中的还款时间为同一日，因此，企业有义务将代表最终收款方收取的所有现金流量及时划转给最终收款方，且无重大延误，满足《企业会计准则第 23 号》第六条第（二）款第 3 条所规定的情形。

（三）风险和报酬转移程度

根据准则第七条，企业需评估保留的风险和报酬程度。本次交易中，华瑞租赁未保留与资产相关的重大风险或报酬，具体如下：

信用风险：承租人因破产、清算、无力支付等原因导致租金无法收回的，保理方无权追索，华瑞租赁不承担任何信用损失；

利率风险：应收租金原值与 5 年期 LPR 挂钩，转让后市场利率波动导致的折

现率变化及公允价值变动风险，随现金流一并转移给保理方，华瑞租赁未保留利率挂钩的收益或补偿机制；

流动性风险：剩余租赁期 12 年的长期资产占用问题通过保理即时转化为现金流入，华瑞租赁不再承担承租人支付延迟带来的流动性缺口；

提前解约风险：若承租人提前退租或解除租约，导致剩余租金无法收回的，保理方自行承担损失，华瑞租赁未提供回购或担保承诺；

其他风险：华瑞租赁未保留租金收益权、未收取管理费、未提供任何增信措施，所有与资产相关的重大风险及报酬均已转移。

二、终止确认未产生利得或损失的原因

本次转让的三笔应收租金承租人均均为吉祥航空，资产质量良好，属正常类资产，账面价值与公允价值基本一致。华瑞租赁基于正常业务运营及资金需求开展保理交易，转让对价等于账面价值，故未形成利得或损失

综上，本次无追索权保理交易已满足《企业会计准则第 23 号》关于金融资产终止确认的所有条件，相关会计处理合规。

（二）年审会计师的核查情况

1、我们执行了以下核查程序：

（1）获取无追索保理权长期应收款相关的合同，检查合同关键条款是否符合满足《企业会计准则第 23 号》对金融资产转移的要求，检查是否满足（1）《企业会计准则第 23 号》第六条第（二）款第 1 条所规定的情形，即合同中是否包含从原有资产中获取了现金，才承担向保理方支付的义务的条款；（2）《企业会计准则第 23 号》第六条第（二）款第 2 条所规定的情形，即合同中是否包含禁止公司抵押或者出售基础资产的条款，（3）《企业会计准则第 23 号》第六条第（二）款第 3 条所规定的情形，即合同中是否包含必须在支付现金时无重大延迟的条款。同时，检查风险和报酬转移程度，是否满足金融资产终止确认的条件。

（2）向保理业务对手方银行寄发询证函，确认是否存在未洁净出表或未在账面上记录的借款等信息。

（3）检查转让的价款，与账面价值进行比对，核查是否存在利得或损失的情况。

2、核查意见：

基于执行的审计程序，我们认为爱建集团关于终止确认金融资产的回复内容，与我们在执行 2025 年度财务报表审计过程中取得的审计证据没有重大不一致，终止确认金融资产相关会计处理在所有重大方面符合《企业会计准则》的相关规定。

北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

汪扬

中国·北京

中国注册会计师：

戴宇彤

二〇二六年七月二十一日



营业执照

统一社会信用代码

911101016828529982



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

(副本)(1-1)



名称 北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 赵焕琪、李文智

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；下期出资时间为2028年11月01日；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；不得开展国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 4500万元

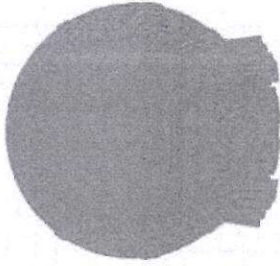
成立日期 2008年12月08日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街31号5层519A



此证仅用于业务报告专用，复印无效。

2026年01月22日



会计师事务所

执业证书



名称：北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：赵焕琪

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区西翠路首汇广场10号楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010041

批准执业文号：京财会许可[2022]0195号

批准执业日期：2022年8月4日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



发证机关：北京市财政局

2026年2月10日



中华人民共和国财政部制



姓名 汪琦
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1989-05-20
Date of birth
工作单位 华马威会计师事务所
(特殊普通合伙) 上海分所
Working unit
身份证号码 310110198905205116
Identity card no.



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日

证书编号: 110002411399
No. of certificate
批准会计师事务所: 上海市注册会计师协会
Authorized accounting firm
发证日期: 2015 年 04 月 28 日
Date of issuance



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPA
同意登记
Agreed to be registered

注册会计师
Certified Public Accountant

2014-10-29

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPA
同意登记
Agreed to be registered

注册会计师
Certified Public Accountant

2015-12-24



姓名 戴宇彤
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1992-07-26
Date of birth
工作单位 德勤华永会计师事务所(特
殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 230103199207261645
Identity card No.



登记
gistration



合格，继续有效一年。
valid for another year after
this renewal.

证书编号: 310000121637

No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022
Date of Issuance

年 月 日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2026年1月12日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
德勤华永会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2026年12月10日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA