(上接D38版)

太极通工目标客户为地方政府、民航空管等行业客户。受卫生事件爆发影响,目标客户资金紧张,相关项目进展缓慢,尚未产生收入。

公司于2022年12月完成太极通工股权交割,对其初始投资额为5,500万元,占太极通工股权比例55.1978%,太极通工纳入上市公司合并范围。2023年以来,公司与索尔思达成合作意向,拟全力投入索尔思项目,因索尔思项目交易复杂、流程漫长,公司一直暂无多余资源和精力推进太极通工项目。因近年AI科技、低空经济行业的快速发展,市场潜在买方结合自身情况,希望能围绕卫星通讯、地空传输领域,综合布局。公司与潜在买方各自从自身角度和实际情况出发达成合作,因此,于2024年12月,参考公司初始投资成本并经各方协商一致,公司与中科世华(深圳)技术有限公司(以下简称"中科世华")签订股权转让协议,将所持太极通工17%的股权以1,700万元转让给中科世华,本次转让完成后,持股比例下降至38.1978%,本公司处置部分股权并丧失对太极通工的控制权,但仍享有派驻董事的权利,改按照权益法核算,形成长期股权投资余额。

公司根据企业会计准则规定,参考此次股权转让价格,确定剩余股权的公允价值为3,820万元,故公司本期末无需计提对太极通工长期股权投资的减值准备。

H、成都知融

成都知融主营业务为专注于毫米波集成电路设计,主要为新一代平板阵列天线系统、毫米波通信系统提供高性能的芯片级解决方案,主要产品为卫星通信、低轨卫星互联网、5G基站使用的Ka、Ku频段Beamforming芯片和包括LNA、PA等芯片在内的射频前端芯片。2024年,成都知融继续深耕目标市场、保持研发投入,部分产品已经实现小批量供货。

公司近年来一直在通信与数字科技的方向上寻找转型之路。成都知融的5G毫米波相控阵芯片技术与低轨卫星终端相控阵芯片技术,可广泛应用于低空互联、卫星互联网、5G基站等领域,投资成都知融,符合公司既定的通信与数字科技转型战略,公司以成都知融芯片技术作为切入口,可向卫星互联网、5G通信行业发力,并逐步扩展通讯领域市场。

公司于2022年7月签订增资协议,协议约定公司向成都知融增资6,000万元,占成都知融60%股权,公司实际支付增资款3,000万元完成60%股权交割,成都知融纳入合并范围。

成都知融主要产品为卫星互联网用射频Beamforming芯片,其产品主要部署于低轨卫星相控阵通信单元、和地面卫星相控阵通信终端。目前我国当前星链计划面临较大建设压力,低轨卫星互联网星座建设进度低于预期,市场仍处于培育、发展阶段,成都知融下游客户仍未形成大规模、批量化需求。而成都知融作为芯片公司,需要持续投入对芯片产品的研发和迭代。因此,近年来,成都知融营收规模较小且净利润仍为负。

2023年以来,公司全力推进索尔思重大资产重组项目,暂无多余资源和精力推进成都知融项目。为促进成都知融独立发展,降低公司投资风险并综合考虑公司战略转型需求,公司决定转让所持成都知融30%股权及对应的出资义务(应付账款)。经各方协商同意,本公司与知融芯言(上海)信息股份有限公司(以下简称"知融芯言")签订股权转让协议,将所持成都知融30%股权及对应的3,000万元出资义务(应付账款)转让给知融芯言(承债式股权转让)。本次转让完成后,持股比例下降至30%,本公司处置部分股权并丧失对成都知融的控制权,但仍享有派驻董事的权利,改按照权益法核算;对处置后的剩余股权价值已根据企业会计准则规定按公允价值(参考剩余股权价值评估报告)重新估计,因此,期末无需计提长期股权投资减值准备。

公司聘请独立第三方评估机构对成都知融的投资在丧失控制权之日剩余股权的权益价值进行评估,经评估后剩余股权的市场价值为1,953万元,具体的测算过程如下:

①收益法测算情况

采用收益法评估的成都知融股东全部权益价值为6,154万元。

单位:万元

项目	2024年10-12月	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度	永续期
营业收入	366	3,900	9,600	14,100	16,400	17,700	17,700
净现金流量	333	-761	674	1,295	1,911	1,441	1,775
折现率	15.09%	15.09%	15.09%	15.09%	15.09%	15.09%	15.09%
折现值	327	-685	527	880	1,128	739	6,038
现值合计	2,917						
加:溢余、非经营资产(负债)	3,237						
股东全部权益评估值	6,154						

②市场法测算情况

采用市场法评估的成都知融股东全部权益价值6,509万元。

本次评估使用的可比公司EV/S,公式表示如下:

可比公司EV/S=(可比公司企业价值-非经营性资产账面值)/年化可比公司营业收。经对可比公司EV/S指标进行修正,对可比公司的价值比率进行分析,经计算得出成都知融的EV/S。

可比公司名称	证券代码	EV/S
铖昌科技	001270.SZ	32.85
紫光国微	002049.SZ	4.23
士兰微	600460.SH	1.93
环旭电子	601231.SH	0.32
国博电子	688375.SH	13.69
电科芯片	600877.SH	17.65
平均值		11.78

根据EV/S测算出的企业价值(经营性)后,得出成都知融于基准日的股东全部权益,具体如下:

单位:万元

项目	EV/S
成都知融营业收入TTM(注1)	339
目标公司价值乘数	11.78
流动性折扣率(DLOM)	21.9%
企业价值(经营性)	3,117
加:货币资金	374
加:溢余或非经营资产	3,017
全部股权价值	6,509
剩余持股比例	30%
剩余股权的公允价值	1,953

注1:成都知融营业收入TTM为截止评估基准日2024年9月30日前最近12个月的营业收入。

综上,由于市场法采用的数据直接来源于资本市场,而收益法采用的数据更多依赖于对企业未来发展预期的主观判断,考虑到市场法采用的数据更加真实、可靠,评估结果更加客观,因此采用选择市场法结果作为剩余股权的公允价值。

I、东方成长

东方成长基金的底层资产为本公司控股子公司杭州邦信公司,本公司东方成长基金的投资主要目的为参与底层资产杭州邦信公司的经营管理。截止2024年末,杭州邦信公司股权未出现明显减值迹象,且公司通过取得杭州邦信公司的分红,已逐步收回前期各层级投入,因此,公司对东方成长基金的投资无需计提减值准备。

J、万庆娱乐

2021年7月,本公司全资子公司万通创新文化产业发展(北京)有限公司与合作方共同设立万庆娱乐公司,本公司子公司陆续向万庆娱乐投资120万元,形成长期股权投资;万庆娱乐因连续亏损导致期末净资产为负,本公司将长期股权投资的账面价值减记为零,无需计提减值准备。

(2)补充披露公司对太极通工、成都知融投资及出表的具体情况,包括但不限于初始投资成本、投资时间、合作方及关联关系、存续担保、出表原因、受让方股权结构及实控人、与公司是否存在关联关系等,并说明公司是否已收到股权转让款

公司回复:

公司对太极通工、成都知融投资及出表的具体情况如下:

被投资企业	初始投资成本(万元)	投资/并表时间	合作方	关联关系	存续担保
太极通工	5,500	2022年12月	大安市理想信息系统集成中心(有限合伙)、杨建新	非关联方	不存在
成都知融	6,000	2022年7月	知融芯言(上海)信息有限公司	非关联方	不存在

续上表:

被投资企业	出表原因	受让方股权结构(截至2025年5月30日)	实控人	与公司是否存在关联关系	是否存在应收股权转让款
太极通工	公司战略规划,将原持有太极通工55.1978%的股权,于2024年12月末处置了17%的股权并丧失控制权	受让方:中科世华(深圳)技术有限公司的股权结构:深圳市世丰盛科技有限公司(40%)、深圳市中科世华显示合伙企业(有限合伙)(30%)、深圳昱丰视讯电子科技有限公司(30%)	深圳市世丰盛科技有限公司	不存在	截至目前已收到1,365万元,剩余335万元尚未到收款节点
成都知融	公司战略规划,将原持有成都知融60%的股权,于2024年10月处置了30%的股权并丧失控制权	受让方:知融芯言(上海)信息有限公司的股权结构:杨鹏(45.68%)、宋柏(22%)、海南权淇投资合伙企业(有限合伙)(16%)、刘雪颖(10%)、成都矽智企业管理合伙企业(有限合伙)(4.8%)、成都知融芯企业管理合伙企业(有限合伙)(1.52%)	杨鹏	不存在	不存在

(3)自查公司长期股权投资和对应其他应收款的最终流向,是否存在流向控股股东及其他关联方的情形

经公司与各被投资企业或交易对手方、本公司控股股东确认,各被投资企业、交易对手方均不存在流向控股股东及其他关联方的情形。

公司目前其他应收款为香河万通约6.24亿元、Vantone Captical约5,754万元。经核查,上述款项均不存在流向控股股东及其他关联方的情形。

会计师回复:

(一)核查程序

1、了解及评价公司与投资管理相关内部控制设计的有效性,并测试关键控制运行的有效性;

2、执行期初审计程序,与前任注册会计师进行沟通,获取了以前年度主要投资协议、投资可行性研究资料/投前尽职调查报告/估值报告(若有)、投后审计报告/估值报告(若有)、减值测试过程等,核查相关股权投资的真实性,复核以前年度会计处理的准确性;

3、对重要被投资方或交易对手方执行了函证、访谈程序,核实投资真实性,了解是否存在关联方资金占用;

4、获取并复核了主要被投资单位2024年度经审计的财务报表,延伸获取了重要联营企业相关的财务资料,复算了投资收益,了解被投资单位经营状况,判断2024年末长期股权投资是否存在减值迹象;

5、获取并复核了管理层聘请的评估机构出具的2024年末长期股权投资估值报告,评价所采用的估值方法,及估值模型中所采用的关键估计和假设的合理性,复算2024年末长期股权投资减值准备计提的准确性;

6、对于本期处置子公司的交易,检查了股权交易相关的协议、工商变更登记资料及其他文件,访谈了公司管理层及交易对手方,了解股权交易的商业背景,判断交易的真实性和商业合理性;检查了公司收取股权转让款的银行回单;对交易对手方实施函证程序;查询相关股权受让方的工商信息,核实受让方及其控股股东、实际控制人与公司是否存在关联关系;

7、对被投资方的其他应收款真实性、减值准备计提情况,向香河万通执行函证程序,函证往来余额;对香河万通进行了现场勘察,关注其项目建设情况,分析应收款项还款资金来源;在取得香河万通审计报告的基础上,获取了其财务账套数据,分析其资金状况;对管理层聘请的评估机构出具的应收款项的减值测试结果进行分析复核,复核其采用的预期信用损失模型及参数的合理性;询问管理层是否存在资金通过联营公司流向关联方的情形。

(二)核查意见

基于执行的审计程序,我们未发现公司关于长期股权投资和其他应收款上述回复中涉及财务报表相关的信息与我们在执行2024年财务报表审计过程中了解的信息在所有重大方面存在不一致情形。

2.关于其他对外投资

年报显示,公司其他非流动金融资产期末余额6.90亿元,其中权益工具投资5.72亿元,主要是对索尔思光电(成都)支付的可转债投资款3.55亿元,已于2025年4月1日到期,但截至年报披露日尚未收回。报告期内,其他非流动金融资产确认投资收益及公允价值变动收益合计3,755.65万元。此外,2023年度公司向杭州锦江集团有限公司支付关于新疆晶诺新能源产业发展有限公司(以下简称晶诺新能)的投资定金1亿元,列报于其他非流动资产,报告期末上述款项余额为0,但公司未披露对晶诺新能的具体情况。请公司:(1)补充披露其他非流动金融资产的具体情况,包括但不限于交易背景、出资情况、投资期限、底层资产及经营业绩、公司资金流向等,并说明索尔思光电可转债投资款的具体用途、回款进展,公司采取何种措施确保上述款项的资金安全和可收回性,后续是否存在回款风险;(2)结合底层资产的具体情况、公司采用的估值方法、估值过程等,说明其他非流动金融资产本期确认投资收益及公允价值变动收益的具体依据、关键时点;(3)补充披露对晶诺新能投资的投资背景、投资进展、资金收回情况,自查是否存在未及时披露重大信息的情形;(4)自查公司相关投资款的实际流向,是否存在流向控股股东及其他关联方的情形。请年审会计师发表意见。

公司回复:

(1)补充披露其他非流动金融资产的具体情况,包括但不限于交易背景、出资情况、投资期限、底层资产及经营业绩、公司资金流向等,并说明索尔思光电可转债投资款的具体用途、回款进展,公司采取何种措施确保上述款项的资金安全和可收回性,后续是否存在回款风险

截至2024年12月31日,其他非流动金融资产主要投资项目及具体金额如下:

单位:万元

投资项目	类型	期末余额
索尔思成都	权益投资工具(可转债)	37,448
中证信用	权益投资工具	13,785
商汤科技(港股代码00020)	权益投资工具	5,826
金镒铭	私募基金投资	8,989
天津瑞通智芯	私募基金投资	2,883

A、索尔思成都

交易背景:2023年,公司与索尔思成都、Source Photonics, LLC(以下简称"索尔思美国")以及Source Photonics Holdings (Cayman) Limited(以下简称"索尔思光电")签订《可转债投资协议》,与索尔思光电签订《Warrant To Purchase Certain Preferred Shares Of Source Photonics Holdings (Cayman) Limited》(《购买索尔思光电优先股认股权证协议》)。协议约定公司向索尔思成都提供共计等值于5,000万美元的人民币可转债。公司对索尔思的投资符合公司既定的战略转型方向及长远发展规划。

出资情况:截止2024年12月31日,公司投资金额人民币35,532万元。

投资期限:协议约定至2025年5月31日为还款最后期限。

底层资产:索尔思成都公司。

索尔思成都经营业绩:

单位:万元

项目	2024年
资产	314,272
净资产	114,166
收入	251,875
净利润	33,554

公司资金流向:公司投资款均支付至相关投资协议约定的索尔思成都账户。

资金用途:根据公司与索尔思成都签署的《可转债协议》约定,索尔思成都可转债投资款用于索尔思境内子公司芯片和组件产能扩产、新产品物料采购、新产品研发、商务拓展、补充流动资金、支付融资费用。

截至2025年5月31日,索尔思成都仅偿还人民币7,749万元,即681万美元本金与至前述截止日全部美元借款利息之和所对应的等值人民币,尚未偿还的4,319万美元本金等值人民币已逾期。

鉴于上述财务资助的可转债贷款已逾期,公司将密切关注索尔思成都的生产经营和财务状况,以及索尔思光电引入新股东的进展,加大对相关款项的催收力度,包括必要时通过法律手段行使《可转债投资协议》约定的保障权利,直接要求担保方支付未清偿的款项或行使质押权,确保公司资金安全收回,维护公司及股东的合法权益。公司已于2025年6月3日向仲裁委发起仲裁申请,计划通过法律手段促使索尔思履行还款义务。

索尔思成都当前的资信水平和生产经营情况正常,具备偿债能力,并且本次财务资助的可转债贷款设置有第三方保证和质押担保等担保措施。公司将持续关注索尔思成都的资信水平和生产经营的变动情况,审慎评估相关财务资助款项的可回收风险。

B、中证信用

交易背景:公司于2017年认购中证增发股票5,000万股,每股价格人民币2.5元,总投资金额人民币1.25亿元。中证信用增进股份有限公司(下称中证信用公司或中证信用)成立于2015年5月,是经中国证监会批准设立的一家全国性资本市场基础性功能公司,实收资本41亿元人民币。中证信用拥有独特的股东背景、市场地位和行业资源,在金融和大数据领域拥有广阔的关系网络。参股中证信用符合公司当时地产金融服务的转型升级战略,有助于拓展公司在金融领域的视野,获取广泛的行业资源,深入拓展金融业务。

出资情况:截止2024年12月31日,公司投资金额为1.25亿元。

底层资产:中证信用增进股份有限公司。

经营业绩:

单位:万元

项目	2024年
资产	1,389,869
净资产	907,406
收入	135,140
净利润	66,116
对本公司的分红	300

公司资金流向:本公司投资款均支付至投资协议约定的中证信用账户。

C、商汤科技

交易背景:公司于2020年决定以自有资金1,499万美元参与认购合伙企业SensePoint Management LP份额,间接享有SenseTime Group Inc(简称"商汤科技")0.148%权益。SensePoint Management LP为设立在开曼群岛的优先合伙企业,定向用于商汤科技D轮融资。公司对商汤科技的投资符合当时公司打造以城市为主体、以数字科技为动力、以"可持续发展"为目标的新型城市发展综合产业的战略决策。

出资情况:公司已于2021年完成对商汤科技的D轮融资ODI手续,出资金额为人民币9,734.84万元等值美元1,499万元。

底层资产:商汤科技(港股上市公司,港股代码00020)。

经营业绩:

单位:万元

项目	2024年
资产	3,459,951
净资产	2,364,171
收入	377,210
净利润	-430,658
对本公司的分红	-

公司资金流向等:本公司投资款均支付至投资协议约定的商汤D轮融资主体账户。

D、金镒铭

交易背景:公司于2019年12月,作为有限合伙人投资金镒铭基金,以自有资金投资10,448万元,持有基金份额3.33%。基金将投资于消费升级和产业升级领域中具有投资价值和发展潜力的企业。公司对金镒铭基金的投资有助于公司探索发展新的战略潜力板块及利润增长点,公司认可基金的投研方向、理念、团队和相关生态资源,借助专业的投资机构持续推动公司的产业升级,并发掘和布局中国未来经济的新机会,符合公司的长期业务拓展。

出资情况:截止2024年12月31日,公司投资金额为人民币10,448万元。

投资期限:基金存续期为8年(可根据合伙协议约定进行调整)。

底层资产:第四范式、奕斯伟计算、华熙生物、名创优品、德尔玛科技、日日顺物流等;

经营业绩:

单位:万元

项目	2024
资产	254,506
净资产	252,302
净利润	12,134
对本公司的分红	1,181

公司资金流向:公司投资款均支付至投资协议约定的金镒铭基金账户。

E、天津瑞通智芯

交易背景:公司于2020年12月以自有资金认购天津瑞通智芯基金,成为有限合伙人。该基金定向投资于南京国调国信智芯股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称"南京国调基金")。公司持续在数据中心、大数据、云计算等部分新基建领域寻求发展机会,天津瑞通智芯投资的南京国调基金主要投向为集成电路相关企业,与公司关注的新基建领域存在较为密切的联系。

出资情况:截止2024年12月31日,公司投资金额为3,000万元。

投资期限:基金合伙协议约定,合伙企业存续期限为6年,投资期限为自2021年1月投资之日起至2026年到期。

底层资产:南京国调基金(该基金规模为33.55亿元,已全部实缴),占南京国调基金份额为2.98%。截至2024年末,南京国调基金累计投资成本29.10亿元,除寒武纪2024年退出外,其他底层资产较上年无变化。经营业绩:

单位:万元

项目	2024年
资产	9,615
净资产	9,610
净利润	7
对本公司的分红	-

公司资金流向:公司投资款均支付至投资协议约定的天津瑞通智芯基金账户。

(2)结合底层资产的具体情况、公司采用的估值方法、估值过程等,说明其他非流动金融资产本期确认投资收益及公允价值变动收益的具体依据、关键时点

截至2024年12月31日,其他非流动金融资产主要投资项目及具体金额如下:

单位:万元

投资项目	类型	公允价值变动损益	投资收益(本期分红)
索尔思成都	权益投资工具(可转债)	1,916	-
中证信用	权益投资工具	-	300
商汤科技(港股代码00020)	权益投资工具	1,391	-
金镒铭	私募基金投资	-412	1,181
天津瑞通智芯	私募基金投资	-120	-

A、索尔思光电(成都)有限公司

根据《可转债投资协议》,公司向索尔思光电境内全资子公司索尔思成都分两期提供5,000万美元的等值人民币可转债贷款。索尔思光电、索尔思美国对索尔思成都在《可转债投资协议》项下所有偿还义务为公司提供连带责任保证,并以索尔思成都30%股权提供质押担保。公司完成相应企业境外投资手续后,5,000万美元可转债将全部转化为对索尔思光电的股权投资款,若可转债未能转换为股权,公司有权对可转债贷款按照年利率6%(单利)收取利息。

按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的规定,公司持有一项可转换成固定数量的索尔思光电权益工具的债券,其回报与索尔思光电的权益价值挂钩。因此,公司将持有的该可转债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。期末,公允价值按照可转债投资额及约定的利息确认,2024年度确认公允价值变动损益人民币1,916万元。

B、中证信用

公司于2017年9月出资1.25亿元人民币认购中证信用5,000万股普通股股份,投后持股比例为1.09%。

根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司于2020年7月对中证信用出具的公允价值评估报告,采用收益法对中证信用公允价值咨询结果为126亿元,按照本公司持有份额比例计算,该项金融资产公允价值为13,785万元。

中证信用近三年经营平稳,年均营业收入约18亿元,净利润约7亿元。

投资至今,公司累计共收到中证信用现金分红1,900万元人民币,2024年度收到300万元分红计入当年投资收益。

公司持有的中证信用股权未发生大额增值或减值情形。

C、商汤科技

公司于2021年出资9,735万元人民币购买商汤科技4,242万股。

公司根据商汤科技2024年12月31日股票收盘价,在扣除账户管理费用后对商汤科技投资的公允价值为5,826万元,确认2024年公允价值变动损益为1,391万元。

D、金镒铭

金镒铭公司按照基金协会规定,每年定期向投资人提供资本账户余额报告及经过独立第三方审计的按照公允价值基础编制的审计报告。本公司根据资本账户余额报告确定该项金融资产的公允价值余额及公允价值损益变动。

金镒铭基金近三年按公允价值计量的资产规模约25余亿元,根据金镒铭基金向投资者提供的合伙人资本账户净资产情况表,2024年度公司持有的金镒铭基金份额公允价值为8,989万元,确认公允价值变动损益为-412万元。

截至2024年12月31日,公司累计共收到金镒铭基金现金分红2,713万元,其中2024年度收到1,181万元分红计入当年投资收益。

E、天津瑞通智芯

天津瑞通智芯按照投资协议约定,每年定期向投资人提供经过独立第三方出具的审计报告及基金份额持有人资产证明。本公司根据基金份额持有人资产证明确定该项金融资产2024年末的公允价值余额为2,883万元,确认公允价值变动损益为-120万元。

(3)补充披露对晶诺新能投资的投资背景、投资进展、资金收回情况,自查是否存在未及时披露重大信息的情形

交易背景:2023年5月,公司与晶诺新能公司股东杭州锦江集团有限公司签订《投资意向协议》,协议约定,公司拟通过投资直接或间接持有不低于51%的晶诺新能股权,为推进本次投资以及投前尽职调查的顺利进行,公司向杭州锦江集团支付1亿元作为投资保证金。晶诺新能公司主要从事以硅以及相关高纯材料的生产、销售以及技术研发,公司对晶诺新能公司专业能力、利润前景有较高的信心,对该公司的投资有利于公司战略转型并实现企业发展多元性特点。

投资进展:2023年5月公司按协议约定支付1亿元投资保证金至协议约定的杭州锦江集团有限公司账户。投资保证金支付后,全球硅料市场价格出现了巨大波动,硅料价格下跌严重。公司计划待硅料价格平稳后,再行确认投资计划,同时积极探索其他转型方向。2023年末,公司拟投资索尔思光电并进行重大资产重组,因该事项存在不确定性,2024年公司推进索尔思项目的同时,并未完全放弃对晶诺新能的投资计划。2024年11月,基于晶诺新能公司所处市场环境仍未出现明显好转,公司综合考虑对索尔思项目投入规模,决定放弃对晶诺新能公司的投资并解除投资意向协议。

资金收回情况:2024年11月,公司已收回投资款1亿元。

经自查,公司对晶诺新能的投资在意向协议阶段,根据《上海证券交易所股票上市规则》披露规则及《公司章程》的规定,投资意向金1亿元,未超过公司最近一期经审计净资产的5%,未达到披露标准,不存在未及时披露重大信息的情形。

(4)自查公司相关投资款的实际流向,是否存在流向控股股东及其他关联方的情形

经我公司自查,公司相关投资款均按照投资协议约定支付至指定账户,不存在流向控股股东及其他关联方的情形。

会计师回复:

(一)核查程序

1、获取并复核相关投资协议/投资意向金协议、尽职调查报告(若有);获取并检查资金支付单据,核查资金是否按照协议要求转入对方账户;对已收回的股权投资意向金,检查投资解除协议、投资意向金收回单据等;通过背景调查查询对手方的股权结构、经营情况等信息,核查其与公司是否存在关联关系等;

2、对主要被投资方实施函证程序,核实投资的真实性,了解投出资金是否存在关联方资金占用;

3、获取其他非流动金融资产相关2024年度审计报告(若涉及)、资本账户余额报告/股票收盘价、底层资产明细及管理层公允价值变动损益的计算过程,检查金融资产公允价值变动损益的确认、金融资产估值的依据等是否准确及相关会计处理是否符合企业会计准则的规定。

(二)核查意见

基于执行的审计程序,我们未发现公司关于其他对外投资上述回复中涉及财务报表相关的信息与我们在执行2024年财务报表审计过程中了解的信息在所有重大方面存在不一致情形。

3.关于少数股东权益

年报显示,公司控股子公司天津万通时尚置业有限责任公司(以下简称天津时尚)、杭州万通邦信置业有限公司(以下简称杭州邦信)的少数股东持股比例分别为18.00%、40.65%,本期归属于少数股东的损益分别为507.82万元、-126.56万元,同比分别下滑47.86%、由盈转亏,向少数股东宣告分派的股利分别为1,020万元、3,170.75万元。请公司:(1)补充披露天津时尚、杭州邦信的具体业务、经营模式、股权结构、少数股东及是否涉及关联方、利益分配机制等,并说明是否存在对少数股东方的股份回购、承诺固定收益、对赌等兜底协议安排;(2)补充披露近三年公司向子公司少数股东分红的具体情况,包括分红政策、分红金额、决策程序、是否同步向母公司分红等,并说明相关分红金额与归属于少数股东损益不匹配的原因与合理性;(3)自查公司相关分红款的实际流向,是否存在流向控股股东及其他关联方的情形。请年审会计师发表意见。

公司回复:

(1)补充披露天津时尚、杭州邦信的具体业务、经营模式、股权结构、少数股东及是否涉及关联方、利益分配机制等,并说明是否存在对少数股东方的股份回购、承诺固定收益、对赌等兜底协议安排

A、天津时尚

天津时尚公司成立于2004年,主要从事房地产开发及销售业务,其开发的住宅项目为天津华府项目及新城国际项目,开发楼盘由项目公司直接销售。该公司两个股东分别为本公司持股比例82%,天津泰达集团有限公司(以下简称"天津泰达")持股比例为18%,为少数股东,不涉及关联方,利益分配机制按各股东所持股权比例进行分配,不存在对少数股东方的股份回购、承诺固定收益、对赌等兜底协议安排。

天津时尚公司近年来经营情况及分红情况如下:

单位:万元

科目	2021年	2022年	2023年	2024年
净利润	249	264	4,870	2,863
期末未分配利润余额	331	595	5,675	2,658
期末货币资金余额	32,092	31,919	32,366	36,068
当年分红	-	-	-	5,670

截至2023年末,天津时尚累计未分配利润金额及货币资金余额来自于其历史经营积累,其存量存货项目基本已销售、处置完毕,且经营期限于2024年届满,根据公司章程,项目公司于2024年1月提出分红方案,经项目公司股东会审议后,项目公司对2023年末累计未分配利润按双方股东股权比例进行分配。

B、杭州邦信

杭州邦信成立于2014年,从事房地产开发经营,其开发的住宅项目为杭州嘉桂轩住宅项目及未来科技城写字楼项目,开发楼盘由项目公司直接销售及出租运营。该公司所有项目均已完成竣工备案,住宅项目、商铺均已售罄,写字楼目前处于租赁状态,年出租率71%。因写字楼为毛坯状态,未来项目公司将根据市场需求进行阶段性投入(精装修等)。

杭州邦信股东分别为北京东方万通成长投资中心(有限合伙)(以下简称"成长基金")持股比例79%,本公司持股比例20%,邦信资产管理有限公司(以下简称"邦信")持股比例为1%;成长基金各基金合伙人分别为本公司持有基金份额48.32%,邦信持有基金份额48.32%,东方万通(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称"母基金")持有基金份额3.33%,东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司(以下简称"GP")持有基金份额0.03%;母基金各基金合伙人分别为本公司持有基金份额44.7761%,邦信持有基金份额44.7761%,上海全地投资中心(有限合伙)(以下简称"全地")9.9502%,GP持有基金份额0.4975%;GP各基金合伙人分别为本公司持有基金份额45%,邦信持有基金份额45%,全地持有基金份额10%。详见股权结构图:

杭州邦信公司少数股东主要为邦信公司,不涉及关联方,利益分配机制按各股东所持股权比例进行分配,不存在对少数股东方的股份回购、承诺固定收益、对赌等兜底协议安排。

杭州邦信公司近年来经营情况及分红情况如下:

单位:万元

科目	2021年	2022年	2023年	2024年
子公司报表净利润(不含合并溢价摊销)	1,843	-3,718	1,778	1,127
期末未分配利润余额	13,949	10,231	11,831	5,046
期末货币资金余额	34,200	33,396	38,071	22,615
当年分红	-	-	-	7,800

杭州邦信公司分红,以该公司单体报表净利润及未分配利润为基础,不考虑万通发展合并溢价摊销影响。

该公司累计未分配利润金额及货币资金余额来自于其历史经营积累,因2022年、2023年该公司董事会未制定利润分配方案,因此,前述年度分红金额为0元。2024年10月,在预留必要运营资金及未来阶段性投入资金后,该公司董事会提出对部分累计未分配利润进行分配的方案,经项目公司股东会审议后,按双方股东股权比例进行分配。

(2)补充披露近三年公司向子公司少数股东分红的具体情况,包括分红政策、分红金额、决策程序、是否同步向母公司分红等,并说明相关分红金额与归属于少数股东损益不匹配的原因与合理性

A、近三年公司向子公司少数股东分红的具体情况如下:

单位:万元

公司名称	天津时尚		杭州邦信	
(1)2024年分红	5,670		7,800	
向各方股东分配情况	万通	天津泰达	万通	其他股东
	4,650	1,020	4,629	3,171
分配占比	82%	18%	59.35%	40.65%
分配占比与股权比例是否一致	一致	一致	一致	一致
(2)2023年分红	-		-	
(3)2022年分红	-		-	

注:根据杭州邦信及成长基金分红决议,对邦信的分配款直接支付至其母公司上海东兴投资控股发展有限公司。

天津时尚公司章程规定的分红政策为公司应在每一会计年度的前三个月,由财务总监负责组织编制上一年度财务会计报告和利润分配方案,由总经理审核,并提交董事会会议审议,最终报股东会批准。公司分配当年税后利润时,应当遵照《公司法》的规定弥补亏损和提取公积以及其它必要资金,剩余利润方可按公司章程的规定进行分配。2021-2023年天津时尚公司各年利润为:249万元、264万元及4,870万元,考虑预留现金用于项目公司经营的情况,2021年、2022年未进行利润分配,故2022年及2023年分红金额为0元。天津时尚公司2024年经营期限届满,故应各方股东要求,分红提案于2024年1月经项目公司股东会审议后,项目公司对累计未分配利润按双方股东股权比例进行分配。

杭州邦信公司根据公司章程并参考《公司法》规定,在分配税后利润时,先弥补亏损和提取公积以及其它必要资金,剩余利润由董事会制定公司利润分配方案,报股东会审议批准。因2022年、2023年董事会未制定利润分配方案,因此,前述年度分红金额为0元。杭州邦信公司其他股东主要为邦信公司,2024年分红提案由邦信公司提议,通过项目公司董事会召开会议制定,于2024年10月经项目公司股东会审议通过后,项目公司对累计未分配利润按各方持股比例进行了分配。

B、相关分红金额与归属于少数股东损益不匹配的原因及合理性

因2024年对少数股东的分配金额是对分配决议前历史累计形成利润的分配,并非针对2024年当年的经营利润进行分配,故不存在分红金额与当年净利润、少数股东损益的匹配关系。相关分红金额均经过项目公司股东会审议并按照股权比例进行分配,与历史累计利润具备匹配关系,虽与2024年归属于少数股东损益不匹配,但具有合理性。

(3)自查公司相关分红款的实际流向,是否存在流向控股股东及其他关联方的情形

经公司自查,公司相关分红款均按照分红决议支付至各方股东(少数股东不涉及关联方),不存在流向本公司控股股东及其他关联方的情形。

会计师回复:

(一)核查程序

1、查阅公司股东协议、章程中有关利润分配的政策、是否存在股份回购、承诺固定收益、对赌等兜底协议安排;

2、取得公司现金分红相关的董事会和股东会决议文件,核查现金分红情况是否符合公司相关规定;

3、检查分红款项支付的银行回单,获取少数股东对是否存在收到分红款后流向公司控股股东及其他关联方的情形的说明。

(二)核查意见

基于执行的审计程序,我们未发现公司关于少数股东损益上述回复中涉及财务报表相关的信息与我们在执行2024年财务报表审计过程中了解的信息在所有重大方面存在不一致情形。

4.关于货币资金

年报显示,2024年末,公司货币资金为12.10亿元,有息负债17.58亿元,占总资产比重分别为15.41%和22.38%。报告期内,公司承担的利息费用0.81亿元,实现利息收入仅0.13亿元,估算货币资金收益率和平均融资成本分别为0.91%和4.59%。2025年一季报显示,公司控股股东及其一致行动人质押比例为97.49%,剩余未质押股份全部被冻结。前期公司对我部2023年年报工作函回复显示,公司与控股股东存在于同一银行分支行开展存贷业务的情况。请公司:(1)补充披露报告期内日均存款和借款规模、存放银行、存款与借款的利率、具体使用安排、日常经营所需资金等情况,并结合同行业可比公司情况,说明利息收入、利息支出与货币资金、有息负债的匹配性;(2)结合公司业务开展需要、资金使用计划、带息债务用途、期限构成及利率水平,分析说明公司在承担较高利息费用且存在较高货币资金的情况下,维持大量有息负债的必要性和合理性;(3)结合控股股东高比例质押、冻结及公司与控股股东在同一银行开展存贷业务的情况,核实是否存在与控股股东或其他关联方存在联合或共管账户、其他未披露的潜在资金被挪用、占用或限制权利的情形。请年审会计师对问题(1)、(3)发表意见。

公司回复:

(1)补充披露报告期内日均存款和借款规模、存放银行、存款与借款的利率、具体使用安排、日常经营所需资金等情况,并结合同行业可比公司情况,说明利息收入、利息支出与货币资金、有息负债的匹配性

公司2024年度日均存款和借款规模、存放银行、存款与借款的利率具体情况如下:

截至2024年12月31日,公司货币资金中121,026万元为银行存款,主要以可灵活支取的协定存款,7天通知存款形式存放于农业银行、天津银行、兴业银行、盛京银行、建设银行、招商银行等多家银行,利率区间1%-1.55%,详见下表:

单位:万元

月份	月末存款余额	月均存款余额	月度利息收入	月均利率	年化利率
2024年1月	140,434	102,967	87	0.10%	1.18%
2024年2月	120,295	101,958	81	0.10%	1.18%
2024年3月	118,064	107,444	424	0.10%	1.18%
2024年4月	103,327	107,136	14	0.10%	1.18%
2024年5月	104,430	102,587	4	0.10%	1.18%
2024年6月	104,509	101,381	275	0.10%	1.18%
2024年7月	106,472	100,434	0	0.10%	1.18%
2024年8月	108,325	102,723	0	0.10%	1.18%
2024年9月	109,884	104,248	244	0.10%	1.18%
2024年10月	113,958	109,041	1	0.10%	1.18%
2024年11月	113,401	114,180	3	0.10%	1.18%
2024年12月	121,026	119,708	121	0.10%	1.18%
合计		106,151	1,255		

注:利息收入波动主要原因是除个别银行协定存款按月结息外,其他各银行于每季度末结算利息,因此3月、6月、9月及12月利息收入较多。

2024年报告期内,公司月均存款规模约106,151万元,报告期内银行存款利息收入为1,255万元,对应估算的年利率为1.18%,处于公司存放的7天通知存款、协定存款利率区间内,因此报告期内的利息收入属于合理的水平。

截至2024年12月31日,公司抵押投资性房地产借款的基本情况如下:

单位:万元

借款主体	与上市公司关联关系	授信金额	借款本息余额	借款起始日	借款到期日	利率区间(%)	抵押物业信息
北京万通时尚置业有限公司(以下简称"北京时尚")	全资子公司	80,000	71,611	2023/3/27	2041/3/26	4.00-4.50	北京万通中心D座部分抵押(不含车库)
天津和信发展有限公司(以下简称"天津和信")	全资子公司	80,000	28,057	2018/6/12	2028/6/12	5.50-6.50	天津万通中心抵押(不含车库)
上海万通新地置业有限公司(以下简称"上海万通")	全资孙公司	100,000	76,095	2018/11/09	2033/11/8	4.00-4.50	上海万通中心抵押
合计		260,000	175,763				

公司有息负债主要为子公司北京时尚、天津和信、上海万通于以前年度在融资成本较低时期以自有物业抵押借入的长期借款。公司借款均为长期借款,按贷款合同约定分期归还借款,融资成本处于同行业较低水平。2024年度公司利息支出8,139万元,除租赁负债利息9万元外,其余均为上述借款产生的利息。截止2024年末,长期借款尚未到期,2024年综合年利率4.59%。

2024年末利息收入、利息支出与货币资金、有息负债与同行业可比公司对比如下:

单位:万元

可比公司	存款利率(%)	资金成本(%)	资产负债率(%)
万科	1.44	3.80	73.66
荣盛发展	0.88	5.78	89.29
新城控股	0.49	5.92	73.09
可比公司平均值	0.94	5.17	78.68
本公司	1.18	4.59	30.63

注:上述存款利率及资金成本采用可比公司年报公开披露数据计算

根据上表,公司存款利率与同行业基本持平,处于合理水平;公司资金成本略低于同行业可比公司均值。公司的有息负债主要以自有租赁物业(投资性房地产)进行抵押向银行融资,融资成本处于行业较低水平,融资资金用途主要用于日常经营支出。

(2)结合公司业务开展需要、资金使用计划、带息债务用途、期限构成及利率水平,分析说明公司在承担较高利息费用且存在较高货币资金的情况下,维持大量有息负债的必要性和合理性

公司继续深化战略转型,秉持对传统房地产业务的战略性收缩,正处于战略转型、布局新产业的最关键阶段,积极寻找新的业务方向和优质项目,需要储备转型所需的资金,因此将货币资金维持在较高的水平,以更好地应对公司未来日常经营及发展需求。

公司近两年杭州区域公司及天津项目尾盘等销售回款较好,因此持有大额货币资金。公司借款均为长期借款,按贷款合同约定分期归还借款,融资成本及资产负债率处于同行业较低水平。

因此,公司在转型期间持有较高货币资金余额具备合理性。

(3)结合控股股东高比例质押、冻结及公司与控股股东在同一银行开展存贷业务的情况,核实是否存在与控股股东或其他关联方存在联合或共管账户、其他未披露的潜在资金被挪用、占用或限制权利的情形

公司贷款银行为工商银行、兴业银行、浙商银行,公司存款主要存放于农业银行、天津银行、兴业银行、盛京银行、建设银行、招商银行等多家银行,控股股东与本公司在同一银行存贷款分布情况详见下表:

单位:万元

开户银行名称	股东公司名称	存款余额-2024.12.31	贷款余额-2024.12.31
浙商银行北京分行营业部	万通控股	0	-
盛京银行北京分行营业部		0	-
工商银行英蓝中心支行		0	66,000.00
盛京银行北京分行营业部	嘉华控股	0	23,900.00
浙商银行北京分行营业部		2	112,600.00

本公司在上述银行存贷款情况如下:

单位:万元

开户银行名称	本公司	存款余额-2024.12.31	贷款余额-2024.12.31
浙商银行北京分行营业部	万通发展	1	-
盛京银行北京分行营业部		10,009	-
工商银行英蓝中心支行		2	-

说明:截至问询函出具日,公司在盛京银行北京分行营业部的存款余额为零。

合作银行均属于主流银行,属于多数企业会选择的常规银行,存贷款条件的确认也均基于正常的市场和商业条件判断,虽然个别存贷款银行与股东或关联方账户存贷款银行有所重叠,但无特殊关联方安排,不存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户,也不存在其他未披露的潜在被挪用、占用或限制权利的情形。

会计师回复:

(一)核查程序

1、获取重要账户的银行流水,将银行流水的余额、发生额和账面记录进行核对,抽样执行双向银行流水核查,关注是否存在控股股东或其他关联方资金占用的情况;

2、执行银行函证程序、信用报告核查程序、公开信息查询及律师询证函,针对个别重要存款账户延伸对银行客户经理进行了现场访谈,核查是否存在未识别的为控股股东或其他关联方提供担保事项,核查公司是否存在与控股股东或其他关联方联合或共管账户的情形;

3、获取并查阅了控股股东提供的财务报表、企业信用报告、部分资金账户流水等,了解其存贷款业务涉及的主要银行;获取了控股股东提供的不占用上市公司资金的声明。

(二)核查意见

基于执行的审计程序,我们未发现公司关于货币资金上述回复中涉及财务报表相关的信息与我们在执行2024年财务报表审计过程中了解的信息在所有重大方面存在不一致情形。

5.关于投资性房地产和应收账款

年报显示,公司投资性房地产期末账面价值36.97亿元,占总资产比重为47.07%,采用成本计量模式,期末减值准备余额为0。报告期内,公司房屋租赁业务实现营收1.86亿元,同比减少12.17%;毛利率23.01%,同比减少12.56个百分点,主要因出租率及租赁单价同比下降。公司应收账款期末账面余额7,009.49万元,其中账龄3年以上款项占比70.47%,公司按单项、组合计提坏账准备的应收账款余额分别为3,164.64万元、3,844.85万元,坏账计提比例分别为73.27%、0.67%,其中房地产租赁组合余额3,826.66万元,坏账计提比例仅0.53%。请公司:(1)补充披露公司所持投资性房地产的具体情况,包括但不限于分布区域、出租率、租赁单价、同比变化等,说明报告期内对投资性房地产评估未发生减值的测算过程,并结合公司房屋出租率及租赁单价同比下降、房屋租赁业务收入及毛利率下滑等情况,说明投资性房地产未计提减值准备的原因与合理性,相关评估是否审慎;(2)列示房地产租赁组合应收账款主要欠款方的具体情况,包括交易背景、形成时间、欠款对象及关联关系、账龄及逾期情况、回款安排等,说明按房地产租赁组合计提坏账准备与按单项计提坏账准备的计提比例存在较大差异的原因及合理性,评估减值准备计提是否充分。请年审会计师发表意见。

公司回复:

(1)补充披露公司所持投资性房地产的具体情况,包括但不限于分布区域、出租率、租赁单价、同比变化等,说明报告期内对投资性房地产评估未发生减值的测算过程,并结合公司房屋出租率及租赁单价同比下降、房屋租赁业务收入及毛利率下滑等情况,说明投资性房地产未计提减值准备的原因与合理性,相关评估是否审慎

公司目前布局的自持经营性物业资产,主要分布在北京、上海、天津、杭州等战略性城市的核心商务区,公司2024年度、2023年度所持投资性房地产的具体情况如下:

项目	区域	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租率		租赁单价(区间)	
			2024年度出租率	2023年度出租率	2024年度	2023年度
天津万通中心	天津和平区	93,789.99	70%	68%	写字楼:65-130元/㎡/月商业:61-360元/㎡/月	写字楼:65-120元/㎡/月商业:61-400元/㎡/月
上海万通中心	上海闵行区	79,929.63	59%	66%	140-180元/㎡/月	150-180元/㎡/月
杭州未来科技城A座	杭州余杭区	38,520.77	71%	71%	60-90元/㎡/月	70-85元/㎡/月
北京万通中心D座	北京CBD	35,349.11	81%	84%	218-320元/㎡/月	240-320元/㎡/月

天津万通中心、上海万通中心、杭州未来科技城A座项目涉及的投资性房地产出租率相对较低,其中:受市场波动因素影响,上海万通中心出租率及单价均有所下滑,杭州未来科技城单价有所下滑。公司聘请第三方评估专家测算所涉及的相关投资性房地产的可收回金额,并据此进行减值测试。

根据《企业会计准则第8号——资产减值》,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,只要有一项超过了资产的账面价值,就表明资产没有发生减值,不需再估计另一项金额。

A、天津万通中心

天津万通中心所持有的投资性房地产坐落于和平区大沽北路与徐州道交口万通大厦1号楼和地下室,土地用途地上为商务金融用地、地下为公共设施用地。本次公允价值的测算对于所估值对象地上部分有较为活跃的市场,采用市场法;对于地下部分,主要包括地下商业和地下停车场,市场不活跃,采用收益法。

①市场法-地上部分:

根据估价对象的坐落地点、结构、建筑面积、建筑层数、使用年限、用途、购置途径选择市场近期交易的结构功能相类似的可比实例三处,并建立价格比较基础。首先进行交易情况修正,将可比实例的成交价格调整为正常价格。其次进行市场状况修正,将可比实例在其成交日期时的价格调整为价值时点的价格。再次进行房地产状况修正,包括区位状况、实物状况、权益状况修正,将可比实例在自身房地产状况下的价格调整为在估价对象房地产状况下的价格。最后计算比较价值,确定估价对象的估价估果。

估价对象房地产价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

选取的可比实例情况如下:

比较项目	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
位置	和平区万通中心	和平区君隆广场1,2号楼南京路99号-3006	和平区和海文苑5号楼-809	和平区君隆广场1,2号楼南京路99号-3404
用途	办公	办公	办公	办公
商业繁华度	处于市级商业中心小白楼,周边写字楼较多,商业繁华度优	处于市级商业中心小白楼,周边写字楼较多,商业繁华度优	区域内有商业中心,周边写字楼较少,商业繁华度一般	处于市级商业中心小白楼,周边写字楼较多,商业繁华度优
修正后比准价格(单价)		20,246	20,868	20,824

地上部分房地产的公允价值(含税)=房产比较价格(单价)*房屋建筑面积=(20,246 + 20,868 + 20,824)/3*70,149.47= 144,831(万元,取整)。

②收益法-地下部分

收益法是预测估价对象的未来收益,然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。根据将预测的未来收益转换为价值的方式不同,收益法分为直接资本化法和报酬资本化法。本次采用报酬资本化法,即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和,具体是预测估价对象未来各期的净收益,然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象的价值。

地下部分房地产的公允价值(不含税)=持有期内的租金收益价值+残值

=1,302 + 2,342

=3,644(万元)

地下部分房地产的公允价值(含税)=地下部分房地产的公允价值(不含税)*1.05= 3,644*1.05=3,826万元

③公允价值的确定

公允价值=地上部分房地产的公允价值+地下部分房地产的公允价值

=144,831+3,826

=148,657万元。

④处置费用及税费

处置费用及税费:包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。结合本次的估值目的与资产特点,本次涉及的处置费用主要是销售费用。

处置费用及税费=处置费用+相关税费= 148,657×1.5%+ 15,062

=17,292(万元,取整)

⑤可收回金额

可收回金额=公允价值(不含税)-处置费用=148,657/1.05-17,292=124,286

截至2024年12月31日,天津万通中心所持有的投资性房地产账面价值为116,150万元,公允价值减去处置费用后的净额为124,286万元,因此无需计提减值准备。

B、上海万通中心

上海万通中心所持有的投资性房地产位于上海市闵行区苏虹路333号,房屋类型为办公楼、店铺及其他。本次估价采用的估计方法为比较法,比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。具体减值测试过程如下:

①房地产市场价值的求取

市场价值的求取过程:搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→交易情况修正→市场状况调整→房地产状况调整→求取最终比较价值。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

选取的办公楼可比实例情况如下:

比较项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
位置	苏虹路333号205室	申虹路666弄5号412室(虹桥正荣中心)	申虹路958弄6号303室(虹桥富力悦都)	泰虹路168弄2号105室(万科润园商务中心)
用途	办公	办公	办公	办公
办公集聚程度	附近虹桥商务核心区,办公集聚度高	附近虹桥商务核心区,办公集聚度高	附近虹桥商务核心区,办公集聚度高	附近虹桥商务核心区,办公集聚度高
修正后比准价格(单价)		36,004	41,529	36,123

办公楼比较价值:所选取的三个比较实例相似程度相当,可比实例资料的可靠度相仿,三个比准价格之间差异程度均在规定范围内,故采用算术平均法求取最终比准价格:(36,004+41,529+36,123)÷3=37,900元/平方米(取整)。

选取的店铺可比实例情况如下:

比较项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
位置	苏虹路333号103室	新龙路399弄42号1层	新龙路1333弄88号1层	青年路1-11号(单号)底层
用途	商业	商业	商业	商业
地段繁华度	周边商业集聚度较高,商业繁华度较高	周边商业集聚度较高,商业繁华度较高	周边商业集聚度一般,商业繁华度一般	周边商业集聚度较高,商业繁华度较高
修正后比准价格(单价)		45,689	40,919	45,491

店铺比较价值:所选取的三个比较实例相似程度相当,可比实例资料的可靠度相仿,三个比准价格之间差异程度均在规定范围内,故采用算术平均法求取最终比准价格:(45,689+40,919+45,491)÷3=44,000元/平方米(取整)

地下车库及库房等特种用途房地产:结合目前周边类似车位实际成交状况,综合比较分析后取估价对象车位价值30万元/个。又因为估价对象地下车库及库房等需保留自有,故需进行自持修正,取修正系数为0.9,地下车库总价=30×158×0.9=4,266万元

综上,在比准价格修正的基础上求取的办公楼+店铺+地下车库及库房等特种用途房地产价值总额为228,294万元。

②处置费的求取

估算处置时应缴纳的相关税费包括:增值税及附加、土地增值税、印花税,及律师费、评估费、拍卖费等,求得处置费合计为19,875万元。

③求得可收回金额

房地产市场价值-处置费用=228,294-19,875=208,419万元。

截至2024年12月31日,上海万通中心所持有的投资性房地产账面价值为165,747万元,公允价值减去处置费用后的净额为208,419万元。虽然出租率及单价有所下滑,但无需计提减值准备。

C、杭州未来科技城A座

杭州未来科技城A座投资性房地产位于杭州市余杭区仓前街道时尚万通城3幢,房屋用途为商服用地/非住宅,该房产隶属于杭州市余杭区未来科技城商圈优质小区,是一个集商业、办公于一体的综合性建筑。本次估价采用的估计方法为市场比较法。

①公允价值的确定

市场法的基本公式为:评估对象价值=可比实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×地产状况修正系数×个别因素修正系数。其中:房地产状况修正系数是由区位状况、实物状况、权益状况三类修正系数加权平均取得。

选取的可比实例情况如下:

比较项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
位置	未来科技城(余杭区梦想小镇)	欧美金融城EFC(余杭区景星路)	万科天空之城(余杭区鲲鹏街)	未来中心(余杭区水乡北路)
商业繁华度	商服繁华程度较好	商服繁华程度较好	商服繁华程度较好	商服繁华程度较好
建筑物用途	办公	办公	办公	办公
比准价格(单价)		16,363	16,512	16,151

比准价格的计算:26层案例房产的比准价格=(16,363+16,512+16,151)/3=16,300元/平方米(取整)。

个别因素楼层修正:委估对象为4层至26层,本次评估以26层为基准案例计算出比准价格后对其余楼层单价进行修正得出每一层的单价。

分别测算出每一层的单价与该层面积相乘得出总价60,863万元。

公允价值的确定:委估房产公允价值=委估房产估总价/(1+5%)=57,965万元。

②处置费用

估算处置时应缴纳的相关税费包括:增值税及附加、土地增值税、印花税,及律师费、评估费、拍卖费等,求得处置费合计为7,082万元。

③可收回金额

投资性房地产可回收金额=公允价值-处置费用

=57,965-7,082=50,883万元。

截至2024年12月31日,杭州未来科技城A座投资性房地产账面价值为45,255万元,公允价值减去处置费用后的净额为50,883万元,因此无需计提减值准备。

D、北京万通中心D座

北京万通中心D座投资性房地产位于北京市朝阳区朝外大街甲6号,房屋类型为办公楼、店铺等。该房产位于CBD核心区,周边环境优越,交通便利,周边配套设施齐全,近几年出租率均保持在80%以上,租赁单价基本稳定。根据《企业会计准则第8号——资产减值》规定,公司判断不存在减值迹象,无需计提减值准备。

截止2024年12月31日,公司出于经营管理目的的考虑,自行对北京万通中心D座的市场价格进行了估价,本次估价采用的估计方法为市场比较法,具体估值测试过程如下:

① 公允价值的确定

经查询、分析后选取的具体楼盘情况如下:

项目	北京万通中心D座	北京万通中心C座	富尔大厦	北京嘉盛中心
物业类型	标准写字楼(甲级)、商业、车位	标准写字楼(甲级)、商业、车位	标准写字楼(甲级)、商业、车位	标准写字楼(甲级)、商业、车位
位置	CBD商务区核心区	CBD商务区核心区	CBD核心区域	CBD区域,近三里屯商业区
与待估物业距离		80m	500米	1.2公里
基础设施状况	完善	完善	完善	完善
写字楼售价		45,014	58,005	55,502

公允价值的确定:选取可比楼盘最低售价作为比准价格,经计算北京万通中心D座公允价值为:171,480万元。

② 处置费用

估算处置时应缴纳的相关税费包括:增值税及附加、土地增值税、印花税,及律师费、评估费、拍卖费等,求得处置费合计为49,042万元。

③可收回金额

投资性房地产可回收金额=公允价值-处置费用

=171,480-49,042= 122,438万元。

北京万通中心建成时间较早,单位成本较低,期末账面价值为42,594万元;截至2024年12月31日,北京万通中心D座公允价值减去处置费用后的净额为122,438万元,高于该写字楼账面价值,因此无需计提减值准备。

(2)列示房地产租赁组合应收账款主要欠款方的具体情况,包括交易背景、形成时间、欠款对象及关联关系、账龄及逾期情况、回款安排等,说明按房地产租赁组合计提坏账准备与按单项计提坏账准备的计提比例存在较大差异的原因及合理性,评估减值准备计提是否充分

公司应收款项主要为经营性物业租赁业务产生的应收租户租金(含免租期租金)。应收账款坏账准备计提分为单项计提、组合计提。其中:单项计提的期末坏账准备计提比例较高(73.27%),主要基于已退租客户的经营状况、还款能力等进行单项判断,计提原因及计提比例较高具有合理性;对于正常租户的应收租金按租赁组合计提坏账准备,期末坏账准备计提比例较低(0.53%),主要为正常租户的应收账款坏账风险较小,且长账龄的应收账款为免租期租金,并非逾期租金,且正常租户租赁时均支付足额保证金用以防范租赁期内租客违约风险,因此租赁组合计提坏账准备比例较低。

公司房地产租赁组合形成的应收账款主要为确认免租期收入所形成的应收免租期租金。公司为了招租提供了免租期(一般在半年左右)的优惠条件,根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定,在租赁期内各个期间,公司采用直线法,将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。由于公司签订租赁合同时间一般较长(最长期间有8年),采用直线法将经营租赁收款额平均确认在整个租赁期,将产生应收款项,应收账款将在后续收到租金时,在整个租赁期内逐期冲减,因此,免租期形成的应收账款,虽账龄可能较长,并非逾期,坏账风险较小。

截至2024年12月31日,房地产租赁组合主要应收账款情况如下:

单位:万元

客户名称(欠款对象)	交易背景	形成时间	账面余额	账龄	是否关联方	是否逾期	回款安排
单位一	上海万通中心免租期租金	2018	2,321	1年以内,3年以上	否	否	按期冲减
	上海万通中心应收租金	2024	265	1年以内	否	否	已收回
单位二	上海万通中心免租期租金	2018	205	3年以上	否	否	按期冲减
单位三	上海万通中心免租期租金	2023	141	1年以内,1至2年	否	否	按期冲减
单位四	北京万通中心免租期租金	2023	105	1至2年	否	否	按期冲减
单位五	杭州邦信应收租金	2024	72	1年以内	否	否	已收回
单位六	上海万通中心免租期租金	2024	63	1年以内	否	否	按期冲减
单位七	上海万通中心免租期租金	2023	36	1年以内,1至2年	否	否	按期冲减
单位八	上海万通中心免租期租金	2019	36	3年以上	否	否	按期冲减
单位九	北京万通中心应收租金	2024	34	1年以内	否	否	已收8.61万元
合计			3,279				

综上所述,公司对有客观证据表明可能无法全额收回的客户(主要为已退租租户),划分为按单项计提坏账准备,故计提比例较高;对正常租赁的客户划分为租赁组合计提坏账准备,对应的计提比例较低。截至2024年12月31日,应收账款减值准备计提充分,单项计提与组合计提的比例存在差异具有合理性。

会计师回复:

(一)核查程序

1、针对投资性房地产:了解公司投资性房地产减值准备计提政策,评价其是否符合企业会计准则的规定;对存在减值迹象的投资性房地产项目,获取公司聘请的外部第三方评估机构出具的投资性房地产减值测试估值报告,复核其减值模型、关键参数的合理性。

2、针对应收账款:查阅公司应收账款坏账准备计提政策,了解按单项计提与按组合计提的划分标准;取得公司报告期各期末带账龄的应收账款明细、坏账准备计提明细;访谈公司相关人员,了解应收账款(免租期租金)的确认依据及方法;取得公司应收账款的逾期情况统计表,获取主要逾期客户名单,查阅该等客户的公开信息,了解相关客户目前的经营状况,核实单项计提坏账准备的充分性、合理性。

(二)核查意见

基于执行的审计程序,我们未发现公司关于投资性房地产、应收账款上述回复中涉及财务报表相关的信息与我们在执行2024年财务报表审计过程中了解的信息在所有重大方面存在不一致情形。

特此公告。

北京万通新发展集团股份有限公司

董事会

2025年7月1日