证券代码:600246　证券简称:万通发展　公告编号:2025-058

北京万通新发展集团股份有限公司关于上海证券交易所对公司2024年年度报告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。

北京万通新发展集团股份有限公司(以下简称“公司”或“万通发展”)于近日收到上海证券交易所《关于北京万通新发展集团股份有限公司2024年年度报告的信息披露监管问询函》(上证公函【2025】0711号,以下简称“问询函”)。公司收到问询函后高度重视,积极组织相关部门、年审会计师对问询函中提出的问题进行逐项核查确认,现就有关情况回复如下:

1.关于长期股权投资和其他应收款

公司近年有较多对外投资,主要列示于长期股权投资,其中对部分投资标的提供财务资助并形成其他应收款。年报显示,公司长期股权投资期末余额8.92亿元,本期在权益法下确认的投资损失4,452.90万元,计提减值准备1.20亿元。其中,北京太极通工电子技术有限责任公司(以下简称太极通工)、成都知融科技有限公司(以下简称成都知融)系报告期内出表转入长期股权投资。公司其他应收款期末账面余额7.73亿元,期末坏账准备计提比例为42.70%,较期初增加16.68个百分点。其中,应收关联公司往来款6.82亿元,欠款方主要是香河万通房地产开发有限公司、Vantone Capital,账龄均为三年以上,期末减值计提比例分别为39.42%、100%。请公司:(1)补充披露合联营企业的主要情况,包括但不限于合作方及关联关系、近三年主要财务数据、相关投资项目的实际进展、是否按预期推进、财务资助形成的原因、时间、金额和回款情况等,并结合减值测试方法,分析公司对长期股权投资减值和对应其他应收款减值计提的充分性和合理性,以及是否存在前期减值计提不充分的情形;(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;(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。请年审会计师发表意见。

公司回复:

(1)补充披露合联营企业的主要情况,包括但不限于合作方及关联关系、近三年主要财务数据、相关投资项目的实际进展、是否按预期推进、财务资助形成的原因、时间、金额和回款情况等,并结合减值测试方法,分析公司对长期股权投资减值和对应其他应收款减值计提的充分性和合理性,以及是否存在前期减值计提不充分的情形

截至2024年12月31日,公司联营企业的主要情况如下:

单位:万元

序号	被投资企业(持股比例)	初始投资额	投资时间*(注1)	2024年12月31日账面价值	合作方(持股比例)	报告期与合作方是否存在关联关系
A	中金佳业(24.63%)	50,483	2017.6	49,028	中金资本运营有限公司(执行事务合伙人)(0.96%)、国富汇金(天津)投资管理合伙企业(有限合伙)(58.62%)、中银信托有限责任公司(6.22%)、吴**(9.57%)	非关联方
	金万置(42.5%)	41	2011.6	37	巧妙投资有限公司(42.5%)、中金佳业(15%)	非关联方
	金通港(1%)	2,800	2013.12	1,390	西部国際金融贸易中心有限公司(30%)、中金佳业(34%)、中国国际金融股份有限公司(1%)、普洛斯投资(上海)有限公司等投资主体(34%)	非关联方
B	香河万通(30%)(注2)	24,498	2019.11	17,343	北京茂新房地产开发有限公司(世茂集团系公司)(70%)	非关联方
C	湖北芯映(11.76%)	20,000	2022.8(10,000)、2022.9(10,000)	13,914	李**(实际控制人)(53.82%)、胡**(17.65%)、鼎耘投资发展(海南)有限公司(12.35%)、共青城芯映效远投资合伙企业(有限合伙)(4.42%)	非关联方
D	大唐永盛(29%)	5,000	2020.3(500)、2020.12(2,500)、2021.2(2,000)	1,198	北京联合置通投资有限公司(35%)、电信科学技术研究院有限公司(13.73%)、大唐电信科技股份有限公司(11.83%)、北京新石鑫科技发展有限公司(10.44%)	非关联方
E	蓝天使(20%)	2,600	2022.5(2,000)、2022.7(600)	163	北京现琳航空科技集团有限责任公司(控股股东)(30%)、北京龙翔天下航空俱乐部有限公司(20%)、蓝天使国际航空地勤服务集团有限公司(13.33%)、郑*(16.67%)	非关联方
F	Vantone Capital(29%)	899	2011.8	–	TROPICAL WEST INVESTMENT LTD.(71%)	非关联方
G	太极通工(38.20%)	5,500	2020.6(1,000)、2021.4(4,500);2024.12(处置17%股权,剩余38.20%)	3,820	大安市理想信息系统集成中心(有限合伙)(38.87%)、中科世华(深圳)技术有限公司(17%)、杨**(5.93%)	非关联方
H	成都知融(30%)	3,000	2022.7	1,901	知融芯言(上海)信息有限公司(70%)	非关联方
I	东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司(45%)	450	2014.3	422	邦信资产管理有限公司(45%)、上海全地投资中心(有限合伙)(10%)	非关联方
J	万庆娱乐(50%)	120	2021.11(100)、2022.5(15)、2024.11(5)	–	珠海横琴陆庆桦霖管理有限公司(50%)	非关联方

注1:投资时间为股权完成交割、公司或母公司计入长期股权投资核算的日期;

注2:香河万通原为本公司全资子公司,2019年11月出售70%股权丧失控制权,出表日对剩余30%按公允价值重估,重估后长期股权投资余额为24,498万元(含公允价值重估增加金额19,998万元)。

续上表:

单位:万元

被投资企业	营业收入情况			净利润情况			投资收益情况		
	2022年	2023年	2024年	2022年	2023年	2024年	2022年	2023年	2024年
中金佳业	–	–	–	–145	1,549	–8	–36	382	–2
金万置	–	–	–	1	–	–	–	–	–
金通港	–	–	283	–1,038	–773	–966	–97	–72	–91
香河万通	12,120	115,685	5,587	–1,845	15,758	–11,217	–553	4,727	–3,365
湖北芯映	17,921	40,592	40,298	–12,050	–2,146	407	–206	–252	48
大唐永盛	2,028	3,191	3,353	102	126	–3,245	29	37	–941
蓝天使	2,065	41	19	193	–1,153	–232	39	–231	–46
Vantone Capital	5,792	7,250	6,814	955	–784	–896	–	–	–
太极通工(注1)	–	–	–	–172	–232	–244			–
成都知融(注1)	190	276	447	–435	–897	–903			–50
东方万通	–	–	–	–1	–1	–	–	–1	–
万庆娱乐	–	–	–	–148	–	–	–61	–	–5

注1:太极通工、成都知融原为公司子公司,相关数据为其单家经营数据,不包含合并层面投资益价影响,对两公司确认的投资收益金额为其出表后按权益法核算的金额;成都知融2024年经营数据为全年数据,其中:出表前(2024年1–10月)收入金额、净利润金额分别为272万元、–744万元。

A、中金佳业、金万置、金通港

公司持有中金佳业24.63%份额、持有金通港1%股权,中金佳业主要资产为持有金通港34%股权,即公司通过直接、间接共持有金通港9.37%(24.63%*34%+1%)股权。金通港作为底层项目公司,负责开发位于北京市朝阳区东三环北京商务中心区(CBD)核心区的Z3地块商业金融开发项目(“Z3地块项目”)。金万置系只针对金通港公司(Z3地块项目)开展管理咨询业务的服务公司,该公司目前没有实际运营,故收入与利润规模较小。

Z3地块项目系各方股东于2010年通过招拍挂取得土地,政府于2018年将土地交于项目公司,交地后政府调整限高,项目需要重新进行立项及报规审批,因此,项目于2023年4月取得了施工许可证,并于同年开工。截至到2024年12月31日,主楼和配楼均已主体结构封顶。该项目正按照正常施工进度开发建设,预计2026年实现运营收入。

2024年末,根据独立专业评估公司对金通港股权估值分析报告结果,金通港公司全部股东权益公允价值约为人民币66亿元,按公司持股比例计算的股权价值大于账面长期股权投资金额。因此,公司无需对中金佳业、金通港的长期股权投资计提减值。具体的估值过程如下:

本次对金通港的整体股权价值采用资产基础法进行估值分析,资产基础法中主要对存货(在开发项目)的市场价值进行了估值分析。对金通港于2024年12月31日的全部股东权益市场价值的分析结果总结如下:

单位:万元

项目	账面价值	评估价值	增减值
流动资产	358,430	756,069	397,639
非流动资产	934	934	–
资产总计	359,363	757,003	397,639
负债合计	93,451	93,451	–
净资产	265,912	663,551	397,639

金通港主要资产为存货,评估增值主要是存货的增值所致。

对于存货的评估采用静态假设开发法对其市场价值进行估值分析,静态假设开发法的公式为:

剩余价值=开发完成后价值–续建所需开发成本–开发前期费用及不可预见费–管理费用–销售费用–资金成本–开发商利润;

对于开发完成后价值的评估,采用收益法进行估算,计算公式=租金总收入–年总费用。金通港项目预计2026年竣工,开始投入运营,预测期从2026年到2036年,根据预测,存货开发完成后价值为984,000万元。

预测期内运营结果及开发完成后价值预测如下:

单位:万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
收入	20,061	44,649	54,104	64,382	67,593	74,858	78,739	81,844	84,300	86,829	89,471
成本及费用	2,508	5,582	6,763	8,048	8,450	9,358	9,843	10,231	10,538	10,854	11,184
税费	3,395	7,541	9,136	10,869	11,410	12,635	13,290	13,813	14,227	14,654	15,099
净收益	14,158	31,526	38,205	45,465	47,734	52,865	55,607	57,800	59,535	61,321	63,188
转售收益											1,431,110
折现率	7%										
开发完成后价值	984,000										

(a)收入预测参数:

①办公部分租金:考虑到金通港开发项目位于北京国贸商圈,其发展潜力及办公聚集程度高,对金通港开发项目周边与其建成后同品质办公物业进行了市场调研,金通港开发项目周边同品质办公楼的租赁价格在10.6~19.6元/天/平方米;

调研结果如下:

办公		案例A	案例B	案例C	案例D
租金(元/平方米/天)		13.20	19.60	10.60	11.70
		调整因素			
区位	国贸商圈	–10%	–10%	–10%	–10%
可通达性	紧邻地铁站	0%	0%	0%	0%
设施设备情况	设备良好	0%	0%	0%	0%
装修情况	装修较高档	0%	0%	0%	0%
调整系数		–10%	–10%	–10%	–10%
调整后租金(元/平方米/天)		11.88	17.64	9.54	10.53
平均值		12.40			

参考周边办公楼租赁情况,办公部分租赁收入预测:

租金单价及增长率:预计2026年写字楼平均租金预测区间为12–13元/平方米/天,2026–2029年单价增长率预测区间为5%–6%,后续年度增长率逐渐降至2%–3%预测区间范围内;

出租率:从2026年的30%–35%预测区间逐年提升,至2031年提升至90%–95%预测区间后不再变动。

②商业部分租金:对金通港开发项目周边与其建成后同品质办公物业配套商业进行了市场调研,金通港开发项目周边同品质办公楼配套商业的租赁价格在18.2–20.1元/天/平方米。

商铺		案例A	案例B	案例C
租金(元/平方米/天)		20.00	18.18	20.08
		调整因素		
	叫价	–5%	–5%	–5%
区位	国贸商圈	0%	0%	0%
可通达性	紧邻地铁	0%	0%	0%
设施设备情况	设备良好	0%	0%	0%
建筑面积	面积中等	0%	0%	0%
装修情况	装修较高档	0%	0%	0%
调整系数		–5%	–5%	–5%
调整后租金		19.00	17.27	19.08
平均值		18.40		
楼层	租金(元/平方米/天)	楼层调整系数		
地下	12.9	70%		
地上	18.4	100%		

参考周边商业租赁价格,商业部分租赁收入预测:

租金单价及增长率:预计2026年地上商业平均租金预测区间为18–19元/平方米/天,地下商业平均租金预测区间为12–14元/平方米/天,2026–2029年单价增长率预测区间5%–6%,后续年度增长率逐渐降至2%–3%预测区间内;

出租率:从2026年的30%–33%预测区间逐年提升,至2031年提升至90%–95%预测区间后不再变动。

③车位租金:对金通港开发项目周边的车位进行了市场调研,结合调研情况,对车位租赁收入预测为1,300–1,400元/个/月;

租金单价及增长率:预计2026年车位平均租金预测区间为1,300–1,400元/个/月,2026–2029年单价增长率预测区间为4%–5%,后续年度增长率逐渐降至2%–3%预测区间内;

出租率:从2026年的30%–33%预测区间逐年提升,至2032年提升至85%–90%预测区间后不再变动。

(b)转售收益

转售收益按照2036年净收益考虑永续增长率3%后除以内涵报酬率4.5%并扣减交易税费进行估算。

(c)折现率

主要参考了估值基准日近期北京市核心区成交的甲级写字楼综合体的收益率水平,大致为4.2%~4.6%;同时考虑了金通港开发项目的位置、等级、管理水平等因素,并在收益率水平的基础上考虑了租金长期增长率3%,最终综合得到折现率为7%。

存货剩余价值为75亿元,计算过程见下表:

单位:亿元

开发完成后价值(c)	收益法	98
续建所需开发成本(d)	根据管理层提供成本预算(不含土地成本)减已付成本	23
开发前期费用(e)	续建成本的0.5%	
管理费用(f)	续建成本的5%	
销售费用(g)	未售部分价值(不含税)的1%	
资金成本_土地(h)	土地成本*((1+利息3.6%)^(估值基准日到竣工日期期间)–1),其中利息3.6%为中国人民银行发布的5年期全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(“LPR”)。	
资金成本_开发成本(i)	开发成本*((1+利息3.6%)^((估值基准日到竣工时间)/2)–1)。其中利息取值同上。	
开发商利润(j)	预计完工价值*(1–形象进度)*利润率5%。其中利润率根据类似项目经验及市场情况取值。	
剩余价值(k=c–d–e–f–g–h–i–j)		75

综上所述,存货评估结果为75亿元,剔除负债9亿元后,金通港100%股权价值为66亿元。

根据上述估值结果,公司直接及间接(通过中金佳业)持有金通港9.37%股权的公允价值合计为61,870万元,高于公司所持中金佳业、金通港长期股权投资的账面合计价值50,418万元,无需计提减值准备。

公司对中金佳业、金万置、金通港的投资按预期正常推进、不存在财务资助。

B、香河万通

香河万通公司主要开发运河国际生态城项目,该项目分为一期项目和二期项目,两期项目分阶段开发。截至2024年末,一期项目的开发与销售基本结束,其中百合座(D区)、樱草座(E区)分别于2021年中及2023年底完成竣工验收并交付,花语区(C区)在2024年12月已完工,2025年将启动房屋交付相关工作;二期项目已于2023年底启动138亩中的71亩(47,968.42平方米)地块项目的开发建设,并于2024年初启动市场销售工作,截至2024年末,二期在建面积80,544平方米,可售房屋653套,已售面积24,655平方米,已售房屋176套。二期项目除已启动开发的71亩土地,剩余约368亩(301亩、138亩中的剩余约67亩)土地虽已取得国有土地所有权证,但因北京城市副中心与北三县一体化联动发展政策的实施,无法预测剩余土地开发计划,待属地政府颁布新的地区控制性详细规划后,根据新的规划要求进一步启动相关开发工作。

香河万通公司在开发经营过程中,住宅限购、融资收紧、产业下行及政府规划调整等多方面不利因素叠加,开发进度暂缓,导致万通发展对香河万通的应收款项收回进度不达预期。

(a)关于对香河万通的长期股权投资减值准备计提的具体情况:

2024年末,由于市场环境未明显改善,公司对香河万通的长期股权投资出现减值迹象,故按照会计准则规定进行了减值测试,并聘请了独立专业评估公司对香河万通长期股权投资的可回收金额进行了估值。于基准日2024年12月31日,公司持有的香河万通30%股权可收回金额为17,343.34万元,较香河万通长期股权投资账面价值18,479.03万元(2023年末已计提减值准备5,563万元)减值1,135.69万元。

估值方法和过程

香河万通具有独立获利能力,其未来现金流量及相关风险可以合理预计,本次估值采用了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种方法。

1)预计未来现金流量的现值预测及估算过程

香河万通预计未来现金流量现值=企业整体价值–带息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产及负债价值

万通发展持有的香河万通30%股权可收回金额=香河万通预计未来现金流量现值×30%

香河万通预计未来现金流量现值的计算:

①经营性资产价值估算

本次估值采用有限年限(预计完成销售期间为2025年至2027年)作为收益期。根据房地产开发项目预期完成销售情况及市场价格对未来收入进行预测,本次采用的销售单价确定原则:已签约存货按照签约均价确定评估单价;未签约存货按照项目公司年末时点成交单价及周边市场均价确定参考单价;折现率选取所得税前加权平均资本成本(WACC),最终确定预计未来现金流量折现率为16.75%;根据预测期内各年自由现金流量现值之和得出企业的经营性资产价值为–996万元。

具体测算过程摘要如下:

本次收益预测范围包括位于香河开发区运河国际生态城的一期A区、B区、D区、E区、C区中尾盘待售的商品房(别墅、洋房、小高层、高层),及二期已规划在开发部分的商品房。

各区销售面积如下:

分区	物业形态	可售面积(㎡)(车位按照个数)	基准日已签约面积(㎡)	未签约面积(㎡)
A/B区	住宅	7,040.38	5,547.26	1,493.12
D区	住宅	6,704.78	6,704.78	–
D区	车位	158.00	158.00	–
E区	住宅	10,493.38	10,493.38	–
E区	车位	156.00	156.00	–
C区	住宅	41,047.05	41,047.05	–
二期	住宅	70,435.94	23,145.64	47,290.30
二期	商业	10,212.75		10,212.75

本次采用的销售单价确定原则:已签约存货:按照签约均价确定评估单价;未签约存货:按照项目公司年末时点成交单价及周边市场均价确定参考单价。周边市场竞品均价:

分项	竞品项目1	竞品项目2	竞品项目3
项目名称	香沙映月	五矿万科哈洛小镇	公元壹号
开盘时间	2024/9/1	2022/3/1	2020/12/1
销售价格介绍	8,700–10,000元/㎡	7,200元/㎡	1,0500元/㎡
竞品每年销量(面积)	10,000㎡	1,500㎡	4,000㎡

未签约存货销售单价的确定:

A/B区:已剩尾盘,根据前期已销售情况,按每套预计销售定价确定;

二期住宅:根据2024年下半年销售均价及参考周边竞品销售单价确定;

二期商业:由于商业尚未销售,预计的含税销售单价为公寓5,000元/㎡,商业6,000元/㎡。(本次调查了项目所在地的市场价格,项目所在地香河市商业公寓(Loft/SOHO)市场供应较少,通常单价低于住宅,价格范围一般在5,000~6,000元/㎡左右。)

各业态含税销售价格如下:

分区	物业形态	已签约均价(元/㎡)	本次预测销售单价(元/㎡)
A区	别墅	7,791	7,775
B区	洋房	8,942	8,942
D区	高层	10,608	10,608
E区	小高层	8,408	8,408
C区	别墅	9,733	9,733
二期	别墅	9,601	9,757
二期	商业		5,000

预测期销售收入现金流入测算如下:

单位:万元

区号	项目	参数		现金流入未来预测		
			基准日预收款	2025年	2026年	2027年
D区	商品房–小高层					
	可售总面积(㎡)	6,705				
	不含税销售单价(元/㎡)	9,732				
	不含税可销售总额(万元)	6,525	6,302	223		
	含税可销售总额(万元)	7,112	6,869	243		
	年销售率(%)			100%		
B区	商品房–多层					
	可售总面积(㎡)	5,353				
	不含税销售单价(元/㎡)	8,516				
	不含税可销售总额(万元)	4,559	3,980	580		
	含税可销售总额(万元)	4,787	4,179	608		
	年销售率(%)			100%		
E区	商品房–高层					
	可售总面积(㎡)	10,493				
	不含税销售单价(元/㎡)	7,714				
	不含税可销售总额(万元)	8,094	7,715	379		
	含税可销售总额(万元)	8,823	8,410	413		
	年销售率(%)			100%		
A1A2区	商品房–别墅					
	可售总面积(㎡)	930				
	不含税销售单价(元/㎡)	7,775				
	不含税可销售总额(万元)	723	50	673		
	含税可销售总额(万元)	760	53	707		
	年销售率(%)			100%		
B1B2区	商品房–别墅					
	可售总面积(㎡)	757	–			
	不含税销售单价(元/㎡)	7,667				
	不含税可销售总额(万元)	580		580		
	含税可销售总额(万元)	609		609		
	年销售率(%)			100%		
C区	商品房–联排别墅					
	可售面积(㎡)	41,047				
	不含税销售单价(元/㎡)	8,929				
	不含税可销售总额(万元)	36,651	32,457	4,194		
	含税可销售总额(万元)	39,950	35,378	4,572		
	年销售率(%)			100%		
二期71亩	商品房–叠拼别墅					
	可售面积(㎡)	12,891		3,867	7,735	1,289
	不含税销售单价(元/㎡)	8,951		8,951	8,951	8,951
	不含税可销售总额(万元)	11,539	252	3,210	6,923	1,154
	含税可销售总额(万元)	12,578	274	3,499	7,547	1,258
	年销售率(%)	100%		30%	60%	10%
	商品房–洋房					
	可售面积(㎡)	52,793		15,838	31,676	5,279
	不含税销售单价(元/㎡)	7,873		7,873	7,873	7,873
	不含税可销售总额(万元)	41,564	299	12,170	24,938	4,156
	含税可销售总额(万元)	45,305	326	13,265	27,183	4,530
	年销售率(%)	100%		30%	60%	10%
	商品房–合院					
	可售面积(㎡)	4,752		1,426	2,851	475
	不含税销售单价(元/㎡)	7,873		7,873	7,873	7,873
	不含税可销售总额(万元)	3,741		1,122	2,245	374
	含税可销售总额(万元)	4,078		1,223	2,447	408
	年销售率(%)	100%		30%	60%	10%
	酒店式公寓					
	可售面积(㎡)	9,421			4,711	4,711
	不含税销售单价(元/㎡)	4,587			4,587	4,587
	不含税可销售总额(万元)	4,322			2,161	2,161
	含税可销售总额(万元)	4,711			2,355	2,355
	年销售率(%)	100%			50%	50%
	沿街商铺					
	可售面积(㎡)	792			396	396
	不含税销售单价(元/㎡)	5,505			5,505	5,505
	不含税可销售总额(万元)	436			218	218
	含税可销售总额(万元)	475			238	238
	年销售率(%)	100%			50%	50%
车位	E区、D区地下车位(人防车位)					
	可售个数(个)	314				
	不含税销售单价(元/个)	29,685				
	不含税可销售总额(万元)	932	809	123		
	含税可销售总额(万元)	1,016	882	134		
	含税现金流入合计		56,372	25,273	39,769	8,789

预计未来现金流量现值如下:

单位:万元

项目/年度	2025年	2026年	2027年	2027年12月31日
一、现金流入	25,273	39,769	8,789	
二、现金流出	33,168	34,301	6,334	
三、非现金支出	1	1	1	
四、利息费用	264	66		
五、期末资产收回				18.12
六、预计未来现金流量	–7,630	5,534	2,456	18.12
1.年折现率	16.75%	16.75%	16.75%	16.75%
2.折现期	0.50	1.50	2.50	3.00
3.折现系数	0.93	0.79	0.68	0.58
4.预计未来现金流量折现值	–7,061	4,387	1,667	11
5.预计未来现金流量现值	–996			

②溢余、非经营性资产及负债

香河万通溢余、非经营性资产及负债的估值结果如下:

单位:万元

科目名称	估值	备注
流动资产合计	209,491	溢余资产
其中:存货	110,656	溢余资产(主要为二期未开发土地)
非流动资产合计	3,081	溢余资产
资产总计	212,572	
负债合计	144,338	溢余负债
净资产(所有者权益)	68,234	

上述溢余、非经营性资产主要为二期未开发土地,本次对于存货中二期未开发土地采用了市场法估值,具体测算过程如下:

估值范围:

纳入本次估值范围的两宗未开发土地使用权均位于香河安平开发区,于估值基准日账面价值为23,505万元,包含土地出让金、契税印花税及前期费用,宗地面积244,864.91㎡(约为368亩)。

产权状况:

委估两宗土地于估值基准日均已取得国有土地使用权证,登记详情如下:

序号	权证编号	发证时间	座落位置	用途	使用权类型	终止日期	证载使用权面积(㎡)	未开发土地使用权面积(㎡)	他项权利
1	香国用(2009)字第0349号	2009/11/9	周庄村西侧	住宅可兼容商业	出让	2079/8/7	200,833.33	200,833.33	无
2	香国用(2009)字第0350号	2009/11/9	延福屯一大村	住宅可兼容商业	出让	2079/8/7	92,000.00	44,031.58	抵押

测算过程:

市场比较法是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

市场法的计算公式:估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数。

选取香河市场土地成交比较案例:

比较项目	案例A	案例B	案例C
宗地地价(元/平方米)	5,357	5,315	5,367
宗地位置	大香线西侧,将北路北侧	新开大街南侧,运河大道东侧	新华大街北侧,规划W2路西侧
交易日期	2024/6/5	2023/3/28	2023/10/9
交易情况	正常	正常	正常
土地用途	住宅	住宅	住宅
修正系数	0.8362	0.8370	0.8205
修正后价格	4,479.31	4,448.18	4,403.93
比准价格	4,443.81		

参照可比交易案例,根据比较因素修正后得出估值单价=4,443.81元/平方米

二期两块未开发土地面积共为244,864.91㎡(约为368亩),二期未开发地块估值:

=4,443.81×244,864.91×(1+契税税率+印花税税率)×(1–土增税税率)= 103,697万元(取整)

③带息债务

香河万通估值基准日付息负债为香河万通向香河县财信城市投资控股有限公司的借款9,426.68万元,带息债务价值为9,426.68万元。

④香河万通预计未来现金流量现值的确定

香河万通预计未来现金流量现值=经营性资产价值+溢余资产、非经营性资产及负债价值–带息债务价值

根据经营性资产价值–996万元+基准日存在的其它溢余及非经营性资产负债68,234万元–带息债务为9,427万元,则香河万通预计未来现金流量现值为57,811万元。

公司对香河万通长期股权投资预计未来现金流量的现值=香河万通预计未来现金流量现值×30%

=57,811.12×30%

=17,343.34万元

2)公允价值减去处置费用

①公允价值测算

公允价值的测算方法包括市场法、收益法和成本法三种。根据所能采集信息的可靠性和合理性,本次确定采用收益法测算香河万通的公允价值。

具体测算过程摘要如下:

单位:万元

项目/年度	2025年	2026年	2027年	2027年12月31日
一、现金流入	25,273	39,769	8,789	
二、现金流出	33,168	34,301	6,334	
三、非现金支出	1	1	1	
四、利息费用	264	66		
五、期末资产收回				18.12
六、预计未来现金流量	–7,630	5,534	2,456	18.12
1.年折现率	16.75%	16.75%	16.75%	16.75%
2.折现期	0.50	1.50	2.50	3.00
3.折现系数	0.93	0.79	0.68	0.58
4.预计未来现金流量折现值	–7,061	4,387	1,667	11
5.预计未来现金流量现值	–996			
6.加:基准日存在的其它溢余及非经营性资产负债	68,234			
7.减:企业有息负债	9,427			
8.预计未来现金流量现值估值	57,811			

香河万通全部资产及负债目前处于最佳用途状态。因此本次估值采用收益法估算香河万通公允价值,与香河万通预计未来现金流现值的估值过程和结果一致。

②处置费用

根据香河万通的特点,本次对香河万通的处置设定为整体转让的方式。考虑到香河万通委托公开处置除需缴纳产权交易费外,还需要支付相关税费,以及支付审计费、评估费、法律顾问费第三方中介服务费,经与管理层沟通,本次处置费用预估为人民币100万元。

3)最终估值取值

本次估值对香河万通采用了公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金流量的现值两种方法。由于本项目公允价值估值与预计未来现金流量的现值一致,公允价值减去处置费用后的净额低于预计未来现金流量的现值。根据可收回金额采用公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金流量的现值两者较高者确定的原则,本次估值确定的香河万通可收回金额为香河万通的预计未来现金流量的现值。

即2024年末万通发展持有的香河万通30%股权可收回金额为17,343.34万元,据此计提长期股权投资减值准备1,135.69万元(2023年末已计提减值准备5,563万元),减值准备计提充分、合理,不存在前期减值计提不充分的情形。

(b)关于对香河万通的财务资助形成的具体情况及减值准备计提情况:

香河万通原为公司持股100%的全资子公司,公司于2019年3月28日与北京茂新企业管理有限公司(以下简称“北京茂新”)及香河万通签署了《香河万通房地产开发有限公司股权转让暨合作开发协议》,将持有的香河万通70%股权转让给北京茂新,详见《北京万通地产股份有限公司关于出售资产的公告》(公告编号:2019–022)。截至2019年11月,公司与北京茂新完成交割,公司丧失对香河万通的控制权。香河万通由公司持股100%的全资子公司变为持股30%的联营公司,在丧失控制权时点,公司对香河万通的其他应收款余额为97,178万元,该款项由对全资子公司的其他应收款变为对联营企业的其他应收款。

股权转让完成后,公司对香河万通其他应收款陆续收回,各年度对香河万通其他应收款回款情况如下:

单位:万元

年份	期初账面余额	回款金额	期末账面余额
2019年11月(香河万通出表日)	97,178		97,178
2020年	97,178	22,768	74,410
2021年	74,410	8,739	65,671
2022年	65,671	3,000	62,671
2023年	62,671	–	62,671
2024年	62,671	183	62,488
小计		34,690	

其他应收款基本形成于2019年11月前香河万通属于本公司全资子公司时,属于股东借款,主要用于香河万通公司的生产经营、房地产开发建设等。由于合并范围变化,该款项形成期末余额,不存在资金通过联营公司流向关联方的情况。

关于对香河万通的财务资助减值准备计提的具体情况:

公司于2024年度资产负债表日对应收香河万通的其他应收款进行了减值测试,并据此计提了减值准备。公司聘请了独立专业的第三方评估公司对应收香河万通的应收款项预期信用损失进行了估值,并出具了《北京万通新发展集团股份有限公司以财务报告为目的涉及的应收香河万通房地产开发有限公司款项预期信用损失咨询报告》。公司根据估值报告确定其他应收款预期信用损失。具体情况如下:

1)减值依据

根据《企业会计准则第22号—一金融工具确认和计量》应用指南规定:对于金融资产,信用损失应为下列两者差额的现值:信用损失是指企业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。按照金融工具确认计量准则的规定,根据以合理成本即可获得的、合理且有依据的信息进行阶段划分,其中,第三阶段为初始确认后已发生信用减值的金融工具,应当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。所采集和使用的信息既应当包含与债务人相关的信息,也应当包含反映总体经济状况和趋势的信息。实务中,可以根据所处环境和债务工具特点对构成违约的逾期天数作出定义,但是,如果一项金融工具逾期超过90日(含90日),则应当推定该金融工具已发生违约,除非有合理且有依据的信息,表明以更长的逾期时间作为违约标准更为恰当。

公司对香