



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(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、年审会计师事务所对问询函中提出的问题进行了逐项核查确认,现就有关情况回复如下:

一、关于长期股权投资和其他应收款

公司近年在较多对外投资,主要显示于长期股权投资,其中对部分被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,北京太极通电子技术有限公司(以下简称太极通电子)、成都知融科技有限公司(以下简称成都知融)系报告期内表转股长期股权投资,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,大额方主要是系对香港万通地产业开发有限公司、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)补充披露合营企业的主营情况,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、金额和回收情况等内容,并结合减值测试方法,分析公司对长期股权投资减值测试的充分性和合理性;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电子、成都知融投资及占表的具体情况,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、发生原因、受让方股权结构及实际控制人、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其他应收款的最终流向,是否按预期推进及是否存在关联方情形。请年审会计师发表意见。

(1)补充披露合营企业的主营情况,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、金额和回收情况等内容,并结合减值测试方法,分析公司对长期股权投资减值测试的充分性和合理性;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:

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)	报告期存在关联关系
	中金资本运营有限公司(执行事务合伙人)(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)(24.63%)、中金资本运营有限公司(24.63%)、中金资本运营有限公司(24.63%)、中金资本运营有限公司(24.63%)	非关联方
	金万置(42.5%)	41	2011.6	37	金万置(42.5%)、金万置(42.5%)、金万置(42.5%)、金万置(42.5%)	非关联方
	金通德(1%)	2,800	2013.12	1,390	金通德(1%)、金通德(1%)、金通德(1%)、金通德(1%)	非关联方
	香港万通(30%) (注2)	24,498	2019.11	17,343	北京万通新发展投资有限公司(世嘉集团)(70%)	非关联方
	湖北北芯(11.76%)	20,000	2022.8 (10,000)、2022.9 (10,000)	13,914	李***(实际控制人)(53.82%)、李***(实际控制人)(53.82%)、李***(实际控制人)(53.82%)、李***(实际控制人)(53.82%)	非关联方
	大唐万通(29%)	5,000	2020.3 (5,000)、2020.12 (2,500)	1,198	北京万通新发展投资有限公司(世嘉集团)(70%)	非关联方
	蓝天泽(20%)	2,600	2022.5 (2,000)、2022.7 (600)	163	李***(实际控制人)(53.82%)、李***(实际控制人)(53.82%)、李***(实际控制人)(53.82%)、李***(实际控制人)(53.82%)	非关联方
	Vantone Capital (29%)	899	2011.8	-	金万置(42.5%)、金万置(42.5%)、金万置(42.5%)、金万置(42.5%)	非关联方
	太极通电子(38.20%)	5,500	2020.6 (1,000)、2021.4 (4,500)、2024.12 (4,500)	3,820	太极通电子(38.20%)、太极通电子(38.20%)、太极通电子(38.20%)、太极通电子(38.20%)	非关联方
	成都知融(30%)	3,000	2022.7	1,901	成都知融(30%)、成都知融(30%)、成都知融(30%)、成都知融(30%)	非关联方
	东方万通(天津)股权投资管理有限公司(45%)	450	2014.3	422	东方万通(天津)股权投资管理有限公司(45%)、东方万通(天津)股权投资管理有限公司(45%)、东方万通(天津)股权投资管理有限公司(45%)、东方万通(天津)股权投资管理有限公司(45%)	非关联方
	万庆隆泰(50%)	120	2021.11 (100)、2022.5 (15)、2024.11 (5)	-	万庆隆泰(50%)、万庆隆泰(50%)、万庆隆泰(50%)、万庆隆泰(50%)	非关联方

注1:投资方通过股权转让完成交割,公司或母公司投入长期股权投资的时间;注2:香港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,出售方对于剩余30%股权公允价值溢价,重点在于长期股权投资余额为24,498万元(含公允价值溢价增加,溢价增加19,988万元)

注3:太极通电子、成都知融原为子公司子公司,相关数据为其单独经营数据,不包含合并层面投资损益的影响,对两公司确认的投资损益按其持有其出按权益法核算的金额;成都知融2024年经营数据为半年数据,其中:表报数据(2024年1-10月)收入金额、净利润金额分别为272万元、-744万元

注4:中金资本、金万置、金通德

公司持有中金资本24.63%的股权,持有金通德1%股权,中金资本主要资产为持有金通德34%股权,即公司通过直投,间接持有金通德9.37%(24.63%\*34%+1%)股权。金通德作为主要原项目公司,负责开发位于北京朝阳区东三环北路东口(CBD核心区)23号地产业务开发项目(“23号地产业务”)。金万置系针对金通德公司(“23号地产业务”)开展管理咨询业务的服务公司,该公司目前没有实际运营,总收入与利润规模较小。

23号地产业务各方股东于2010年通过招拍挂取得土地,政府于2018年将土地交予项目公司,交地后政府规划用途为商业办公,项目原规划用途为住宅及商业办公,因此,项目于2024年1月取得施工许可证,并于当年开工。截至到2024年12月31日,主楼A座楼栋均已主体结构封顶。该项目正按照正常施工进度开发推进,预计2026年完成竣工验收。

2024年末,根据独立专业评估公司对金通德股权估值分析报告结果,金通德公司全部股东权益公允价值约为人民币66.0亿元,较公司对金通德计算的公允价值下账面长期股权投资成本,因此,公司需对中金资本、金通德的长期股权投资计提减值准备。具体的估值过程如下:

对于中金通德的长期股权投资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)的市场价值进行了评估分析。对金通德于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:

项目	账面价值	评估价值	增减值
流动资产	358,430	756,609	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

金通德主要资产为存货,存货增值主要是存货的增值所致。

对于存货的评估采用市场比较法对其市场价值进行评估分析,静态假设开发法的公式为:

静态假设开发法开发成本=建造所需开发成本+开发前期费用及不可预见费-管理费用-销售费用-资金成本+合理利润

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。金通德项目预计2026年完工,开始投入运营,运营期从2026年至2036年,根据预测,开发开发完成后价值为984,000万元。

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
收入	20,061	44,649	54,104	64,382	67,393	74,858	78,739	81,844	84,300	86,829	89,471
成本及费用	2,508	5,581	6,766	8,049	8,540	9,338	9,843	10,233	10,528	10,854	11,184
税费	3,395	7,542	9,136	10,869	11,410	12,635	13,290	13,817	14,237	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
转投资收益											1,431,110
折现率						7%					
开发完成后价值						984,000					

(a)收入预测参数

①办公租金:考虑到金通德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,对金通德开发项目周边办公租赁市场租金水平进行了市场调研,金通德开发项目周边周边品质办公的租赁价格在10.6-19.6元/平方米/月;

②商业租金: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。

④商业租金:对金通德开发项目周边办公租赁市场租金水平进行了市场调研,金通德开发项目周边周边品质办公的租赁价格在10.6-19.6元/平方米/月;

⑤商业租金: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。

⑥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。

⑦商业租金:对金通德开发项目周边办公租赁市场租金水平进行了市场调研,金通德开发项目周边周边品质办公的租赁价格在10.6-19.6元/平方米/月;

⑧商业租金: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。

⑨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。

⑩商业租金:对金通德开发项目周边办公租赁市场租金水平进行了市场调研,金通德开发项目周边周边品质办公的租赁价格在10.6-19.6元/平方米/月;

⑪商业租金: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。

⑫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。

⑬商业租金:对金通德开发项目周边办公租赁市场租金水平进行了市场调研,金通德开发项目周边周边品质办公的租赁价格在10.6-19.6元/平方米/月;

⑭商业租金: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。

⑮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。

⑯商业租金:对金通德开发项目周边办公租赁市场租金水平进行了市场调研,金通德开发项目周边周边品质办公的租赁价格在10.6-19.6元/平方米/月;

⑰商业租金: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。

⑱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。

⑲商业租金:对金通德开发项目周边办公租赁市场租金水平进行了市场调研,金通德开发项目周边周边品质办公的租赁价格在10.6-19.6元/平方米/月;

⑳商业租金: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。

㉑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。

㉒商业租金:对金通德开发项目周边办公租赁市场租金水平进行了市场调研,金通德开发项目周边周边品质办公的租赁价格在10.6-19.6元/平方米/月;

㉓商业租金: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。

㉔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。

㉕商业租金:对金通德开发项目周边办公租赁市场租金水平进行了市场调研,金通德开发项目周边周边品质办公的租赁价格在10.6-19.6元/平方米/月;

㉖商业租金: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。

㉗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。

㉘商业租金:对金通德开发项目周边办公租赁市场租金水平进行了市场调研,金通德开发项目周边周边品质办公的租赁价格在10.6-19.6元/平方米/月;

㉙商业租金: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。

㉚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。

㉛商业租金:对金通德开发项目周边办公租赁市场租金水平进行了市场调研,金通德开发项目周边周边品质办公的租赁价格在10.6-19.6元/平方米/月;

㉜商业租金: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。

㉝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。

㉞商业租金:对金通德开发项目周边办公租赁市场租金水平进行了市场调研,金通德开发项目周边周边品质办公的租赁价格在10.6-19.6元/平方米/月;

㉟商业租金: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。

㊱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。

㊲商业租金:对金通德开发项目周边办公租赁市场租金水平进行了市场调研,金通德开发项目周边周边品质办公的租赁价格在10.6-19.6元/平方米/月;

㊳商业租金: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。

㊴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。

㊵商业租金:对金通德开发项目周边办公租赁市场租金水平进行了市场调研,金通德开发项目周边周边品质办公的租赁价格在10.6-19.6元/平方米/月;

㊶商业租金: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。

㊷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。

㊸商业租金:对金通德开发项目周边办公租赁市场租金水平进行了市场调研,金通德开发项目周边周边品质办公的租赁价格在10.6-19.6元/平方米/月;

㊹商业租金: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。

㊺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。

㊻商业租金:对金通德开发项目周边办公租赁市场租金水平进行了市场调研,金通德开发项目周边周边品质办公的租赁价格在10.6-19.6元/平方米/月;

㊼商业租金: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。

㊽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。

㊾商业租金:对金通德开发项目周边办公租赁市场租金水平进行了市场调研,金通德开发项目周边周边品质办公的租赁价格在10.6-19.6元/平方米/月;

㊿商业租金: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。

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
收入	20,061	44,649	54,104	64,382	67,393	74,858	78,739	81,844	84,300	86,829	89,471
成本及费用	2,508	5,581	6,766	8,049	8,540	9,338	9,843	10,233	10,528	10,854	11,184
税费	3,395	7,542	9,136	10,869	11,410	12,635	13,290	13,817	14,237	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
转投资收益											1,431,110
折现率						7%					
开发完成后价值						984,000					

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
收入	20,061	44,649	54,104	64,382	67,393	74,858	78,739	81,844	84,300	86,829	89,471
成本及费用	2,508	5,581	6,766	8,049	8,540	9,338	9,843	10,233	10,528	10,854	11,184
税费	3,395	7,542	9,136	10,869	11,410	12,635	13,290	13,817	14,237	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
转投资收益											1,431,110
折现率						7%					
开发完成后价值						984,000					

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
收入	20,061	44,649	54,104	64,382	67,393	74,858	78,739	81,844	84,300	86,829	89,471
成本及费用	2,508	5,581	6,766	8,049	8,540	9,338	9,843	10,233	10,528	10,854	11,184
税费	3,395	7,542	9,136	10,869	11,410	12,635	13,290	13,817	14,237	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
转投资收益											1,431,110
折现率						7%					
开发完成后价值						984,000					

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
收入	20,061	44,649	54,104	64,382	67,393	74,858	78,739	81,844	84,300	86,829	89,471
成本及费用	2,508	5,581	6,766	8,049	8,540	9,338	9,843	10,233	10,528	10,854	11,184
税费	3,395	7,542	9,136	10,869	11,410	12,635	13,290	13,817	14,237	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
转投资收益											1,431,110
折现率						7%					
开发完成后价值						984,000					

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
收入	20,061	44,649	54,104	64,382	67,393	74,858	78,739	81,844	84,300	86,829	89,471
成本及费用	2,508	5,581	6,766	8,049	8,540	9,338	9,843	10,233	10,528	10,854	11,184
税费	3,395	7,542	9,136	10,869	11,410	12,635	13,290	13,817	14,237	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
转投资收益											1,431,110
折现率						7%					
开发完成后价值						984,000					

项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
收入	20,061	44,649	54,104	64,382	67,393	74,858	78,739	81,844	84,300	86,829	89,471
成本及费用	2,508	5,581	6,766	8,049	8,540	9,338	9,843	10,233	10,528	10,854	11,184
税费	3,395	7,542	9,136	10,869	11,410	12,635	13,290	13,817	14,237	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
转投资收益											1,431,110
折现率						7%					
开发完成后价值						984,000					

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
	东方万通(天津)股权投资基金管	450	2014.2	432	邦信资产管理有限公司(Bonafide Asset Management Co., Ltd.)	非关联方