

证券代码:600079 证券简称:人福医药 编号:临2025-078

# 人福医药集团股份公司关于2024年度报告信息披露监管工作函的回复公告

## 特别提示

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。

人福医药集团股份公司(以下简称“人福医药”或“公司”)于近期收到上海证券交易所发出的关于人福医药集团股份公司2024年度报告信息披露监管工作函(上证公函[2025]0694号)(以下简称“《工作函》”),公司收到《工作函》后高度重视,立即组织相关部门对《工作函》所列问题逐项核查,现就《工作函》所列问题回复如下:

除特别说明外,下文若出现不同分值数之和与总分数不符的情况,均为四舍五入原因。

一、根据年报,本期公司实现营业收入254.35亿元,同比增长3.71%,应收账款期末余额91.98亿元,同比增加13.36%,应收账款增速领先于营业收入。此外,本期计提应收账款坏账准备1.25亿元,相比较上升72%。按单项计提坏账准备中,某一“非关联方”已计提无法收回,但计提比例为19.73%而非计提。请公司:(1)补充披露应收账款前十名的具体情况,包括但不限于应收账款对象名称、账面余额、坏账准备、交易背景及标的,并核实交易对手方是否为公司关联方;截至2024年12月31日,公司应收款项前十名具体情况如下表所示:

式中: $R_i = \frac{R_i}{(1+r)^n}$

(1)比例如C,2024年9月13日挂牌,挂牌价格28,399.00元/平方米;

(2)比例如修正,公司已在估价时,充分考虑了朝向修正、房屋类型修正、小区内的具体位置修正、面积修正,确定该项资产公允价值单价为32,120.00元/平方米。

(3)确定公允价值:

①公允价值的确定,处置费用是指与资产处置费用,相关税费、搬运费以及为投资产达到可销售状态所发生的直接费用,但不包括运输到交易市场的费用。其中,中介费用不计入公允价值的1%考虑,交易过程中产生的税费主要是为税金及附加,按不计,公允价值的1.08%考虑,包括增值税9%+附加税率7%(城市维护建设税7%、教育费附加5%、地方教育费附加2%)。

②租赁费用的确定,租赁费用是指与资产处置费用,相关税费、搬运费以及为投资产达到可销售状态所发生的直接费用,但不包括运输到交易市场的费用。其中,中介费用不计入公允价值的1%考虑,交易过程中产生的税费主要是为税金及附加,按不计,公允价值的1.08%考虑,包括增值税9%+附加税率7%(城市维护建设税7%、教育费附加5%、地方教育费附加2%)。

③预计未来现金流量的现值:

本次未采未来现金流量的预计基于资产现有的状态、使用及管理水平可获取的预测租金收益,综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素,采用收益法进

行计算。计算公式如下:

$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^n} + \frac{V}{(1+r)^n}$

式中:R<sub>i</sub>—第一年租金净收益

r—折现率

n—房产自评估时点至未来可获收益年限

V—收益年限到期时剩余房屋价值

P—房产评估值

④租金收入的确认,采用市场法确定固定资产用于租赁租金基准日客观租金,空置率及租金率为10%,年租金增长率乐观预测为2%。

⑤根据最近一年房地产租赁市场的成本因素进行分析,运营费用主要包括运营成本、税金、运营费用包括管理费用、维修费用、保险费用,税金包括增值税及附加(增值税9%、附加税12%),房产税、土地使用税等。

⑥折现率,选取安全利率加风险调整值法,即以安全利率加上风险调整值作为折现率,通常情况下折现率为7%。安全利率根据地区的社会经济环境,以价值点一年期定期存款利率为准,为安全利率。风险调整值根据固定资产所在地区的收益情况,房产平均风险报酬率数据,同行业上市公司风险系数和收益情况等共同确定的折现率。

⑦收益年限,根据提供的权属证书,土地使用期限为2057年04月23日,不动产权证记载房屋竣工日期收容日期为2023年12月,截至2024年12月31日,剩余土地使用权年限为32.30年。

⑧可收回金额的确定,按“Max(公允价值减去处置费用后的净额,预计未来现金流量的现值)”,对公允价值减去处置费用后的净额“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”,故取“公允价值减去处置费用后的净额”作为可收回金额。

⑨减值金额的确定,本次减值测试拟提足固定资产减值准备=该项固定资产账面价值-可收回金额,若账面价值可收回金额,计提减值准备,差额确认为减值损失。

人福医药已对固定资产进行减值测试,经初步判断,预计未来现金流量的现值=19.9161万元,其中,“人福国际健康城物业资产-第12项”减值额1,676.60万元,“人福国际健康城物业资产-1人才公寓”减值额6,514.80万元。减值损失一经确认,后续期间不得转回。

3. 本次减值测试的合理性:

(1)本次减值测试遵循企业会计准则第8号——资产减值”第五条(一)资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于当时的市场跌幅或者正常使用的预计下跌。”判断相关资产可能存在减值迹象,执行了本次减值测试。

(2)本次减值测试拟提足减值损失=账面价值-可收回金额,即“ $\geq$ MAX(公允价值减去处置费用后的净额,预计未来现金流量的现值)”,对于减值的物业资产均采用公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额,经测试,本期计提固定资产减值损失=0.91961亿元,其中“人福国际健康城物业资产-第20项”减值额537.21万元,“人福国际健康城物业资产-第12项”减值额1,676.60万元,“人福国际健康城物业资产-1人才公寓”减值额6,514.80万元。减值损失一经确认,后续期间不得转回。

4. 本次减值测试的公允价值的确定:

(1)本次减值测试遵循企业会计准则第8号——资产减值”第五十五条 可收回金额的计算方法表,资产的可收回金额低于其账面价值的,应当将资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。

(2)本次减值测试的公允价值的确定:

①结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

②结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

③结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

④结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

⑤结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

⑥结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

⑦结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

⑧结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

⑨结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

⑩结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

⑪结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

⑫结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

⑬结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

⑭结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

⑮结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

⑯结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

⑰结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

⑱结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

⑲结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

⑳结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

㉑结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

㉒结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

㉓结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

㉔结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

㉕结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

㉖结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

㉗结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

㉘结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

㉙结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

㉚结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

㉛结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

㉜结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

㉝结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

㉞结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。

㉟结合企业实际情况,对公允价值减去处置费用后的净额、预计未来现金流量的现值、账面价值、公允价值减去处置费用后的净额”“ $\geq$ 预计未来现金流量的现值”两种方法测算可收回金额。