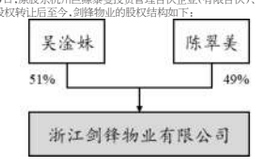
（上接B66版）

2021年公司与剑锋物业签署协议开始承租天目山路182号物业时，剑锋物业工商登记的股权结构如下：

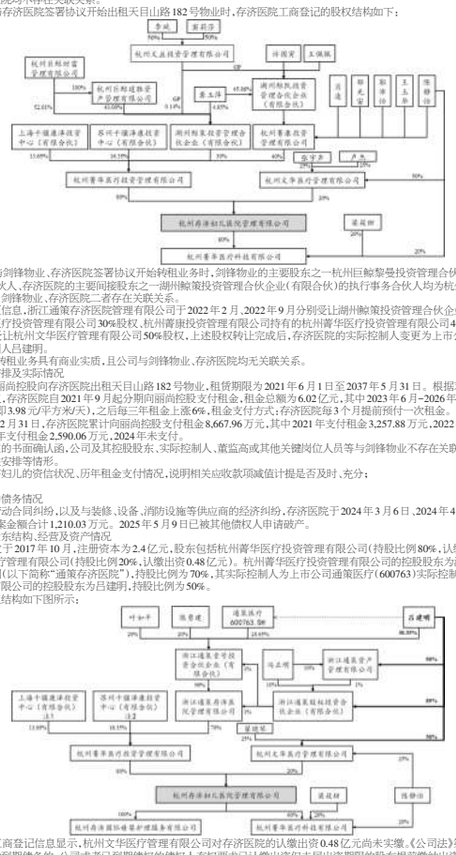
根据工商变更信息，2022年1月20日，原股东杭州巨鲸黎曼投资管理合伙企业（有限合伙）、何建平分别将其所持的剑锋物业85%、15%股权转让给吴淦妹、陈翠美，上述股权转让后至今，剑锋物业的股权结构如下：



③承租方：存济医院

公司与存济医院均不存在关联关系。

2021年公司与存济医院签署协议开始承租物业时，剑锋物业的主要股东之一杭州巨鲸黎曼投资管理合伙企业（有限合伙）的执行事务合伙人、存济医院的主要间接股东之一湖州鲸策投资管理合伙企业（有限合伙）的执行事务合伙人均为杭州文益投资管理有限公司，因此，剑锋物业、存济医院二者存在关联关系。



2021年公司与剑锋物业、存济医院签署协议开始转租业务时，剑锋物业的主要股东之一杭州巨鲸黎曼投资管理合伙企业（有限合伙）的执行事务合伙人、存济医院的主要间接股东之一湖州鲸策投资管理合伙企业（有限合伙）的执行事务合伙人均为杭州文益投资管理有限公司，因此，剑锋物业、存济医院二者存在关联关系。

根据工商变更信息，浙江通策存济医院管理有限公司于2022年2月、2022年9月分别受让湖州鲸策投资管理合伙企业（有限合伙）持有的杭州菁华医疗投资管理有限公司30%股权、杭州菁康投资管理有限公司持有的杭州菁华医疗投资管理有限公司40%股权，吕建明于2022年3月受让杭州文华医疗管理有限公司50%股权，上述股权转让完成后，存济医院的实际控制人变更为上市公司通策医疗（600763）实际控制人吕建明。

综上所述，该转租业务具有商业实质，且公司与剑锋物业、存济医院均无关联关系。

2、租金支付安排及实际情况

2021年6月，丽尚控股向存济医院出租天目山路182号物业，租赁期限为2021年6月1日至2037年5月31日。根据双方签署的租赁协议及补充协议，存济医院自2021年9月起分期向丽尚控股支付租金，租金总额为6.02亿元，其中2023年6月-2026年5月每个月租金为287.78万元（即3.98元/平方米/天），之后每三年租金上涨6%，租金支付方式：存济医院每3个月提前预付一次租金。

截至2024年12月31日，存济医院累计向丽尚控股支付租金8,667.96万元，其中2021年支付租金3,257.88万元、2022年支付租金2,820.02万元、2023年支付租金2,590.06万元、2024年未支付。

根据控股股东的书面确认函，公司及其控股股东、实际控制人、董监高或其他关键岗位人员等与剑锋物业不存在关联关系、异常资金往来或其他利益安排等情形。

（二）结合存济妇儿的资信状况、历年租金支付情况，说明相关应收款项减值计提是否及时、充分；

回复：

1、存济医院的债务情况

因与员工的劳动合同纠纷，以及与装修、设备、消防设施等供应商的经济纠纷，存济医院于2024年3月6日、2024年4月7日被列为失信被执行人，涉案金额合计1,210.03万元。2025年5月9日还被其他债权人申请破产。

2、存济医院股东结构、经营及资产情况

存济医院设立于2017年10月，注册资本为2.4亿元，股东包括杭州菁华医疗投资管理有限公司（持股比例80%，认缴出资1.92亿元）和杭州文华医疗管理有限公司（持股比例20%，认缴出资0.48亿元）。杭州菁华医疗投资管理有限公司的控股股东为浙江通策存济医院管理有限公司（以下简称“通策存济医院”），持股比例为70%，其实际控制人为上市公司通策医疗（600763）实际控制人吕建明；杭州文华医疗管理有限公司的控股股东为吕建明，持股比例为50%。

存济医院股权结构如下图所示：

存济医院的工商登记信息显示，杭州文华医疗管理有限公司对存济医院的认缴出资0.48亿元尚未实缴。《公司法》第五十四条规定：“公司不能清偿到期债务的，公司或者已到期债权的债权人有权要求已认缴出资但未届出资期限的股东提前缴纳出资。”据此，存济医院债权人可要求杭州文华医疗管理有限公司提前缴纳出资，该公司控股股东为吕建明。

存济医院相关上述物业后对该物业进行了精装修，并购置了医疗设备、办公设备及有关设施，累计总投资金额合计约1.73亿元。

2022年存济医院陆续收到杭州西湖区卫健委出具的罚款、警告等5项行政处罚，由于经营不善，2023年在天目山路182号物业上停止经营“杭州菁华妇儿医院”，但将该物业交由其间接控股股东通策存济医院使用，具体情况如下：2023年6月，通策存济医院在该物业上开办了“杭州西湖存济医院”（医疗机构执业许可证有效期至2028年4月12日），同时该医院与浙江省肿瘤医院在该物业上合办了“浙江省肿瘤医院国际保健中心”（以下简称“国际保健中心”）。截至2024年6月30日，杭州西湖存济医院及国际保健中心仍在正常经营。

3、公司对存济医院和担保人起诉及财产保全情况

根据2021年丽尚控股、存济医院、何建平、陈秀婕签署有关协议约定，何建平、陈秀婕作为担保方为存济医院租赁天目山路182号物业所产生的租金支付等义务提供无限连带责任担保。

为确保公司相关权益不受损失，2024年7月18日公司已向西湖区法院提起对存济医院及上述担保人的诉讼程序，要求支付租金及违约金，并解除相关租赁协议及补充协议，7月19日已完成诉前调解立案，10月22日完成诉讼立案，西湖区法院已于11月29日开庭审理本案。2024年12月，公司收到杭州市西湖区人民法院的《民事判决书》，主要判决内容如下：①丽尚控股与存济医院、陈秀婕、何建平签订的《浙江省医学科学院科技医疗综合楼A座及裙楼租赁合同》及《租赁合同》补充协议解除；②存济医院于本判决生效之日起十日内支付丽尚控股租金1,784.26万元，违约金863.35万元及房屋占用费（按3.98元/平方米/日标准）；③陈秀婕、何建平对存济医院上述第二项债务承担连带清偿责任，陈秀婕、何建平承担责任后，有权向存济专门追偿。之后，存济医院不服上述判决，向浙江省杭州市中级人民法院提出上诉，2025年3月上诉人存济医院向浙江省杭州市中级人民法院提出撤诉申请。2025年4月17日丽尚控股已向西湖区法院提起执行申请。

公司通过西湖区法院仅冻结存济医院及担保人何建平、陈秀婕的银行存款合计7.90万元以及陈秀婕持有的浙江通策壹号投资合伙企业（有限合伙）部分股权（对应出资额3,050.5122万元）。

综上，存济医院2024年已被列为失信被执行人，资信情况和还款能力较差，其在天目山路182号物业上已投入较大金额进行精装修及购置设备设施；存济医院的实际控制人为上市公司通策医疗（600763）实际控制人吕建明，存济医院的股东杭州文华医疗管理有限公司认缴的出资0.48亿元尚未实缴，根据《公司法》，如存济医院不能向公司支付到期租金，公司可要求杭州文华医疗管理有限公司对存济医院缴纳出资；公司已对存济医院提起诉讼，要求其支付租金及违约金，并解除相关租赁协议及补充协议，法院判决公司胜诉，员存济医院不服上述判决，但其已撤诉，该案已进入执行阶段。

根据存济医院历年实际支付的情况，2021-2023年每年均有支付租金，实际支付的租金租赁期截止2024年2月，但2024年已不再支付，并且由于已收到250万保证金，故对应收账款余额保留250万元，剩余金额计提减值，该减值是及时充分的。

（三）结合目前该租赁物周边市场价格、意向租赁方情况等，说明使用权资产是否存在减值迹象，相关减值计提是否充分。

回复：

1、2024年12月31日使用权资产减值计提情况

天目山路182号物业位于杭州市西湖区核心地段，杭州西湖、浙江大学、黄龙体育中心等在周边1公里内，地铁3号线、10号线换乘站黄龙体育中心站C口步行距离约750米。

杭州市西湖区人民法院2024年12月出具《民事判决书》，判定丽尚控股向存济医院转租天目山路182号物业的协议解除，因此公司将该物业对应的“长期应收款”重分类为“使用权资产”，公司根据对应物业自2021年6月租赁开始日因确认使用权资产并按租期直线法摊销至2024年末账面价值与评估值孰低的原则确定该物业截至2024年12月31日使用权资产账面价值为18,110.36万元，并将该使用权资产账面价值与重分类前长期应收款账面价值22,647.01万元的差额-4,536.65万元计入债务重组损益。

编制2024年报时，公司受律师事务所委托，聘请中瑞世联资产评估集团有限公司对天目山路182号物业相关房地产使用权项目进行评估，评估基准日为2024年12月31日。中瑞世联资产评估集团有限公司于2025年3月出具《丽尚国潮（浙江）控股有限公司委托的拟资产减值测试事宜涉及的该公司相关房地产使用权评估项目资产评估报告》，评估结果为截至2024年12月31日天目山路182号物业相关房地产使用权评估价值为18,110.36万元。具体如下：

（1）假设在2025年6月30日前确定天目山路182号物业新的承租方，并以长期租赁的形式出租，按一年预收一次租金。

（2）参考周边相似物业的租金水平并根据区位状况、实物状况进行修正，结合原有租赁协议有关每三年涨租6%的条款，预计该物业起始租金为2.49元/平方米/天，相关租金每三年涨租6%。

可比租赁案例及租金修正情况如下：

序号	楼盘	地址	面积（平方米）	租金（元/平方米/天）	物业挂牌更新时间	修正因素及幅度	修正后租金（元/平方米/天）
1	黄龙万科中心	杭州市学院路77号	1,800	3.00	2025.3.10	整体修正系数0.8236，其中： 交易情况：100/103 区位因素：不修正 实物个别因素：100/118	2.47
2	杭钢冶金科技大厦	杭州市天目山路294号	400	2.90	2025.3.3	整体修正系数0.8413，其中： 交易情况：100/103 区位因素：100/97 实物个别因素：100/119	2.44
3	EAC欧美中心	杭州市教工路18号	1,000	3.00	2025.3.17	整体修正系数0.8491，其中： 交易情况：100/103 区位因素：100/97 实物个别因素：100/118	2.55
平均租金							2.49

如上表所示，截至2024年12月31日，天目山路182号物业周边同类物业单位租金经修正后平均为2.49元/平方米/天。

（3）净现金流=单位租金*面积*(1-空置率)+押金利息收入-增值税-日常管理检查费、印花税、城建税及教育费附加等运营成本。假设各年的空置率为3%，押金为2个月租金。

（4）参考以下公式确定折现率为5.18%

折现率=无风险投酬率+市场风险投酬率+个别风险投酬率

无风险投酬率：取截至评估基准日的10年以上国债到期收益率1.68%。

市场风险投酬率：一般认为房地产行业市场风险投酬率为1%-3%，目前天目山路182号物业同类物业出租稳定，因此市场风险投酬率按3%考虑。

个别风险投酬率：房地产的个别风险可以减少甚至近于完全抵消，一般不超过0.5%，出于谨慎性，按0.5%考虑。

因此：折现率=1.68%+3%+0.5%=5.18%

（5）租金现值计算过程

期间	折现期(年)	净现金流(万元)	折现率	折现系数	折现值(万元)
2025.1.1-2025.12.31	0.50	1,005.65	5.18%	0.9751	980.61
2026.1.1-2026.12.31	1.50	1,890.22	5.18%	0.9270	1,752.24
2027.1.1-2027.12.31	2.50	1,890.33	5.18%	0.8814	1,666.13
2028.1.1-2028.12.31	3.50	2,006.00	5.18%	0.8380	1,681.03
2029.1.1-2029.12.31	4.50	2,006.10	5.18%	0.7967	1,598.26
2030.1.1-2030.12.31	5.50	2,006.21	5.18%	0.7575	1,519.71
2031.1.1-2031.12.31	6.50	2,134.12	5.18%	0.7202	1,536.99
2032.1.1-2032.12.31	7.50	2,128.94	5.18%	0.6847	1,457.68
2033.1.1-2033.12.31	8.50	2,129.05	5.18%	0.6510	1,386.01
2034.1.1-2034.12.31	9.50	2,259.02	5.18%	0.6189	1,398.10
2035.1.1-2035.12.31	10.50	2,259.13	5.18%	0.5884	1,329.27
2036.1.1-2036.12.31	11.50	2,259.25	5.18%	0.5595	1,264.05
2037.1.1-2037.5.31	12.21	1,000.88	5.18%	0.5398	540.28
合计	/	24,974.90	/	/	18,110.36

根据上述评估结果分析，截至2024年12月31日，天目山路182号物业使用权资产账面价值为18,110.36万元。

截至2024年12月31日，经测试公司与天目山路182号物业相关的使用权资产已减值至18,110.36万元，公司已相应计提减值准备，相关减值计提是充分的。

2、天目山路182号物业出租进展及意向承租方具体情况

2025年6月16日，丽尚控股与明锐思成（湖州）信息科技有限公司（简称“花生医疗”）签订《浙江省医学科学院科技医疗综合楼A座及裙楼租赁合同》。

花生医疗基本情况如下：

企业名称	明锐思成（湖州）信息科技有限公司
成立时间	2014-11-24
统一社会信用代码	91110107318292533G
企业类型	其他有限责任公司
注册资本	320.6402万元
持股5%以上股东情况	黄森16.86% 宁波梅山保税港区凤帆谷投资合伙企业（有限合伙）11.61% 武汉博行同道创业投资合伙企业（有限合伙）11.21% 广州市松禾医健创业投资合伙企业（有限合伙）9.85% 北京天隆投因投资管理中心（有限合伙）8.31% 北京重山远为投资中心（有限合伙）6.80%

花生医疗是一家大型生殖专科医疗集团，旗下拥有好孕帮、生殖医学空间、生殖医学论坛、花生医疗连锁医院四大服务品牌，其中“好孕帮”为中国生殖细分领域最大的线上服务平台，根据其介绍材料，花生医疗已在全国开设超20家医疗机构，覆盖多个一二线城市。2014年成立至今，花生医疗连续获得多家专业VC机构的持续投资，包括普华资本、基因资本、松禾资本、清科资管、博行资本等。

合同约定的具体租赁条款如下：

租赁方式	整体租赁
租赁期限	租赁期限为自2025年6月1日（“计租起算之日”）起至 2037年5月31 日止
免租期	2025年6月1日至2026年1月31日为装修免租期
计租起算之日和免租期	房屋交付日以实际为准，若实际交付日晚于租赁期限开始之日，计租起算之日和免租期顺延至实际交付之日。若租赁物业具备交付条件时，乙方不得无故单方拒绝接收，否则甲方发出交付通知之日视为房屋实际交付日。
其他	物业服务费和本租赁房屋产生的其他费用均由乙方自行承担并缴纳
租金标准	2.4元/天/平方米
租金涨幅情况	三年涨一次，每次涨幅3%
租金收取方式	一年一次
履约保证金	为保证该合同的履行，乙方需支付履约保证金（合平年租金）人民币10,555,445元（大写：壹仟零伍拾五万伍仟肆伯肆拾五元整）给甲方，履约保证金分2期支付，第1期履约保证金人民币5,000,000元（大写：伍佰万元整）应于本合同签署后3日内支付，第2期保证金人民币5,555,445元（大写：伍佰伍拾五万伍仟肆伯肆拾五元整）应于租赁物业交付完成且双方签署书面《房屋装修及设施情况交接单》后7日内完成支付。

其中：租金支付条款

期数	租赁期限	租金(元)	备注
1	2025.6.1-2026.7.31	10,468,683.79	含8个月免租期
2	2026.8.1-2027.8.31	21,110,881.68	2026.6.30前支付，其中 2026.8.1-2026.8.31为免租期
3	2027.9.1-2028.9.30	21,380,406.91	2028.6.单价递增到2.472，在2027.7.31前支付，其中2027.9.1-2027.9.30为免租期
4	2028.10.1-2029.9.30	21,744,208.13	2028.8.31前支付
5	2029.10.1-2030.9.30	21,744,208.13	2029.8.31前支付
6	2030.10.1-2031.9.30	21,961,775.53	2031.5单价涨增到2.546，在2030.8.31前支付
7	2031.10.1-2032.9.30	22,456,483.49	2031.8.31前支付
8	2032.10.1-2033.9.30	22,395,126.98	2032.8.31前支付
9	2033.10.1-2034.9.30	22,618,574.58	2034.6单价递增到2.622，在2033.8.31前支付
10	2034.10.1-2035.9.30	23,063,638.24	2034.8.31前支付
11	2035.10.1-2036.9.30	23,126,826.29	2035.8.31前支付
12	2036.10.1-2037.5.31	15,354,696.14	2036.8.31前支付
合计		247,425,509.89	/

公司根据合同实际约定的条款，采用折现率5.14%对租金现值进行计算，如下：

期间	折现期(年)	净现金流(万元)	折现率	折现系数	折现值(万元)
2025.6.1-2026.7.31	1.00	1,991.23	5.14%	1.0000	1,991.23
2026.8.1-2027.8.31	1.08	1,955.54	5.14%	0.9471	1,852.10
2027.9.1-2028.9.30	2.17	1,980.61	5.14%	0.8971	1,776.80
2028.10.1-2029.9.30	3.25	2,014.32	5.14%	0.8497	1,711.57
2029.10.1-2030.9.30	4.25	2,013.13	5.14%	0.8081	1,626.81
2030.10.1-2031.9.30	5.25	2,033.39	5.14%	0.7686	1,562.86
2031.10.1-2032.9.30	6.25	2,084.38	5.14%	0.7311	1,523.89
2032.10.1-2033.9.30	7.25	2,073.76	5.14%	0.6953	1,441.89
2033.10.1-2034.9.30	8.25	2,094.58	5.14%	0.6613	1,385.14
2034.10.1-2035.9.30	9.25	2,135.73	5.14%	0.6290	1,343.37
2035.10.1-2036.9.30	10.25	2,141.85	5.14%	0.5982	1,281.25
2036.10.1-2037.5.31	11.25	1,429.14	5.14%	0.5690	813.18
2037.5.31	12.00	-1,039.99	5.14%	0.5480	-569.91
合计	/	22,907.68	/	/	17,740.19

注：折现率5.14%=无风险报酬率(1.64%)+市场风险报酬率(3%)+个别风险报酬率(0.5%)，

无风险报酬率10年以上国债平均收益率作为无风险报酬率，2025年6月17日国债到期收益率较2024年12月31日下降0.04%，详见中国债券信息网-中债数据（chinabond.com.cn）。

2024年12月31日使用权资产账面价值18,110.36万元，截至2025年5月31日账面价值17,502.63万元（等于18,110.36-18,110.36/149*5）高于租金现值，进而验证2024年未使用权相关减值计提是充分的。

截至本回函回复之日，天目山路182号物业还未实际交付。

（四）请年审会计师发表意见。

1、针对上述事项，我们实施的主要审计程序如下

（1）取得存济医院与公司的转租债合同及补充协议、租金收付凭证、长期应收款计算表等，了解长期应收款形成的背景，检查长期应收款相关会计处理是否正确；

（2）通过国家企业信用信息公示系统、天眼查等公开渠道查询存济医院的股权结构、诉讼、失信、处罚等信息；

（3）实地走访存济医院，了解存济医院经营及资产情况；

（4）查阅公司对存济医院诉讼、财产保全相关资料，杭州市西湖区人民法院2024年12月出具的《民事判决书》（(2024)浙0106民初8962号），杭州市中级人民法院2025年3月准许存济医院撤回上诉的《民事裁定书》（(2025)浙01民终1834号），2025年3月公司公司丽尚控股与存济医院、杭州西湖存济医院签订三方协议书；

（5）检查公司对存济医院长期应收款的环境计提及减值测试情况，查阅天目山路182号物业周边租金市场价格情况；

（6）查阅中瑞世联资产评估集团有限公司对天目山路182号物业相关房地产使用权项目的评估报告，复核长期应收款转使用权资产的时点和入账金额的准确性；

（7）取得浙商证券（浙商证券作为上市公司持定对象发行股票的保荐机构和主承销商）对剑锋物业的访谈记录，判断公司及其监监高、关键经办人员是否存在关联关系、资金往来或其他利益安排；

（8）取得控股股东出具的确认函，确认丽尚控股向剑锋物业支付的租金未流向/未实际流向控股股东及其关联方，确认转租业务与控股股东不涉及潜在利益安排；

（9）查阅公司与承租方花生医疗签订的租赁合同和履约保证金支付凭证、公司与承租方花生医疗的沟通记录、花生医疗的介绍材料，并通过公开查询了解该承租方背景信息；

（10）根据租赁合同对租金现值进行复算，复核使用权资产账面价值并进行比较，判断是否存在重大差异，进而判断2024年末使用权资产减值是否计提充分。

2、核查结论

根据以上所执行的审计程序，转租业务存在商业实质、不存在潜在利益安排，前期丽尚控股向剑锋物业支付的租金未流向控股股东及其关联方，长期应收款项减值计提及时、充分；使用权资产入账金额准确，相关减值计提充分。

七、关于货币资金和有息债务。根据年报，公司货币资金和有息债务规模均较高，2024年末公司货币资金3.16亿元，其中受限部分5,303.94万元，其他债权投资中大额存单2.14亿元；短期借款0.96亿元，一年内到期的长期借款0.61亿元，长期借款4.56亿元；投资性房地产中因作为银行借款的抵押物的受限部分账面价值11.69亿元，占投资性房地产总额的61.53%。2024年，公司财务费用2,286.81万元，对当期净利润影响较大，其中利息费用和利息收入分别为2,432.38万元、334.12万元。

请你公司补充披露：

（一）货币资金、大额存单的存放与使用情况，包括但不限于日均存款规模、存放银行和存款利率、受限具体原因等，说明利息收入与货币资金的匹配性；

回复：

1、货币资金存放与使用情况

公司货币资金具体包括现金、银行存款及其他货币资金。其中，现金主要用于日常零星支出；银行存款主要用于满足公司日常经营所需的流动资金，包括向供应商支付货款、支付员工薪酬、缴纳税费以及报销费用支出等；其他货币资金主要用于专项资金托管。

公司的银行存款主要存放于境内外的多家银行。境内的银行有中国农业银行、招商银行、中国工商银行、杭州银行、江苏银行、兰州银行、中国建设银行；境外的银行有花旗银行和澳门国际银行等。为提高资金使用效率，公司与境内银行签订了协定存款协议，并利用闲散资金购买了大额存单。

2、大额存单的存在和使用情况

截至2024年12月31日，公司其他债权投资金额为21,392.17万元，系公司购买的大额存单2.10亿元及其应计利息，大额存单明细如下：

金融机构	产品名称	存单金额（万元）	票面利率(%)	存单到期日	产品类型	风险等级
华夏银行	对公大额存单	5,000.00	2.60	2027年2月5日	保本保息	低风险
工商银行	对公大额存单	5,000.00	2.35	2027年2月26日	保本保息	低风险
杭州银行	对公大额存单	1,000.00	2.80	2026年2月21日	保本保息	低风险
浦发银行	对公大额存单	5,000.00	2.60	2027年4月29日	保本保息	低风险
工商银行	对公大额存单	3,000.00	2.35	2027年5月14日	保本保息	低风险
民生银行	对公大额存单	1,000.00	1.70	2026年10月29日	保本保息	低风险
建设银行	对公大额存单	1,000.00	2.15	2027年7月29日	保本保息	低风险
合计	/	21,000.00	/	/	/	/

如上表所示，公司其他债权投资系公司为优化现金管理，提高资金利用效率而购买的风险较低且固定利率的大额存单产品。

资金的使用严格按照公司内控制度《集团资金归集管理办法》及相关的授权审批权限在预算内开支，以保证货币资金的安全性。不存在与关联方共管账户、控股股东及其他关联方资金占用的情形。

3、公司利息收入与货币资金规模的匹配性与合理性

2024年度，公司月末货币资金余额情况如下：

单位：万元

项目（境内）	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末
库存现金	1.75	3.06	0.47	1.83	0.82	1.89
活期存款	46,502.48	39,310.94	33,694.76	27,346.06	23,573.52	19,777.51
其他货币资金	2,799.92	8,208.26	2,688.75	1,932.83	1,927.49	2,725.06
项目（境内）	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末
库存现金	0.81	5.19	4.98	2.36	11.64	64.77
活期存款	16,110.67	17,456.76	16,680.24	16,299.26	28,489.11	26,277.01
其他货币资金	2,016.44	3,278.39	3,925.64	3,521.06	4,293.67	5,286.20

单位：万元

项目（境外）	1月末	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末
活期存款	4.53	4.53	4.51	4.50	4.47	4.47
项目（境外）	7月末	8月末	9月末	10月末	11月末	12月末
活期存款	4.48	4.46	4.37	4.44	4.48	4.48

2024年度，公司银行存款的利率情况如下：

境内			境外		
币种	期限	年利率	币种	期限	年利率
人民币	活期存款(含协定存款)	0.1%-2.4%	港币	活期存款	0.01%-0.05%
	大额存单	1.5%-2%	美元	活期存款	0.01%-0.54%
欧元	活期存款	0.0001%-0.05%	/	/	/
港币	活期存款	0.01%-0.05%	/	/	/
日元	活期存款	0.0001%-0.05%	/	/	/
美元	活期存款	0.01%-0.08%	/	/	/

为合理评估利息收入与货币资金规模的匹配性，公司采用加权平均法计算日均银行存款余额。经测算，2024年公司境内的日均活期存款余额为31,472.34万元，对应的活期利息收入为334.10万元，年化收益率为1.06%；其他货币资金中的大额存单因到期一次支付利息，故本期对应的定期利息收入为0元。计算2024年公司境外的日均活期存款余额为11.89万元，对应的活期利息收入为0.02万元，年化收益率为0.21%。

上述收益率与公司2024年银行存款的实际利率水平相符，表明公司的利息收入与货币资金规模具有合理的匹配性。

（二）货币资金存放是否存在与大股东或其他关联方联合或共管账户的情况，是否存在货币资金被他方实际使用的情况，大额存单是否存在被质押、冻结，用于提供担保等导致资金流动性受限的情形；

回复：

公司持有的货币资金不存在潜在限制性安排，与控股股东或其他关联方不存在联合或共管账户，不存在货币资金被他方实际使用的情况。

（三）有息债务具体情况，包括借款时间、借款用途、借款类型、利率、期限、抵质押和保证情况等；

回复：

公司有息负债主要包括短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款，最近一年末，公司有息债务构成如下：

单位：万元

项目	2024年12月31日	占比(%)
短期借款	9,610.97	15.67
一年内到期的长期借款	6,066.75	9.89
长期借款	45,648.25	74.44
合计	61,325.97	100.00

具体明细如下：

单位：万元

科目	借款类型	原币币种	借款金额（原币）	其中：一年到期的非流动负债	借款时间	借款期限	利率	借款用途
短期借款	保证借款	美元	158.74		2024年8月	1年	5.80%	支付货款和环还银行贷款
			35.00		2024年10月	1年	5.80%	支付货款和环还银行贷款
			117.80		2024年11月	1年	5.70%	支付货款和环还银行贷款
			32.00		2024年12月	1年	5.70%	支付货款和环还银行贷款
	信用借款	人民币	1,000.00		2024年11月	1年	3.45%	采购大豆油
	保证借款	人民币	800.00		2024年3月	1年	3.45%	采购SKII金钻臻致升华修护霜
			1,000.00		2024年4月	1年	3.35%	经营周转
			500.00		2024年4月	1年	4.30%	日常经营周转
			405.00		2024年3月	1年	3.40%	购买奶粉等货物
			395.00		2024年3月	1年	3.40%	购买奶粉等货物
			500.00		2024年2月	1年	4.50%	日常经营周转
			500.00		2024年8月	1年	3.60%	日常生产经营周转
			500.00		2024年3月	1年	3.40%	购买广告制作原材料
			500.00		2024年3月	1年	3.40%	购买广告制作原材料
			500.00		2024年9月	1年	3.40%	支付货款
			500.00		2024年11月	1年	3.40%	支付货款
长期借款（含一年内到期）	保证+质押+抵押	人民币	45,325.20	5,669.40	2023年1月	10年	2024年12月27日利率由3.45%变为2.8%	1、56664万元用于置换民生银行经营性物业贷款36900万元，华夏银行中期流贷19764万元 2、3336万元用于项目物业改造提升
	抵押借款	人民币	4,445.10	336.60	2023年3月	3年	2024年5月15日利率由4.4%变为3.75%	日常的资金用款
	保证借款	人民币	1,894.65	10.70	2024年5月	3年	3.95%	支付货款

（四）结合日常运营所需资金规模、资金使用规划、融资政策等，分析公司在持有一定货币资金的同时保有较高有息负债的原因和合理性、投资性房地产受限金额远高于借款余额的原因和合理性。

回复：

1、日常运营所需资金规模

2021-2024年度，公司经营活动现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2024年度	2023年度	2022年度	2021年度
销售商品、提供劳务收到的现金	56,832.81	84,668.03	116,903.71	109,101.70
收到的税费返还	7.32		2,129.46	
收到其他与经营活动有关的现金	156,088.08	117,361.27	4,833.51	3,859.21
经营活动现金流入小计	212,928.21	202,029.30	123,866.68	112,960.92
购买商品、接受劳务支付的现金	10,660.55	34,717.21	80,249.18	72,830.60
支付给职工以及为职工支付的现金	8,657.90	8,379.98	7,696.17	7,280.56
支付的各项税费	14,417.18	13,140.61	13,810.85	10,310.56
支付其他与经营活动有关的现金	164,907.80	113,532.74	3,799.38	3,329.47
经营活动现金流出小计	198,643.43	169,770.55	105,555.59	93,751.19
经营活动产生的现金流量净额	14,284.78	32,258.75	18,311.09	19,209.73

注：根据《上交所会计监管动态2023年第6期（总第18期）》相关规定，从2023年开始，公司采用净额法确认收入的业务对应的销售收款现金流入，采购付款流出按总额分别计入收到的其他与经营活动有关的现金、支付的其他与经营活动有关的现金。

2021-2024年度，公司经营活动现金流量净额变动主要受专业市场管理业务、新消费新零售业务的经营活动现金流量净额变动的影响，具体情况如下：

单位：万元

业务板块	项目	2024年度	2023年度	2022年度	2021年度
专业市场管理业务	经营活动产生的现金流量净额	20,836.85	31,768.69	22,168.09	25,706.02
新消费新零售业务	经营活动产生的现金流量净额	-6,474.87	-1,849.69	-5,942.44	-2,246.90
公司	经营活动产生的现金流量净额	14,284.78	32,258.75	18,311.09	19,209.73

根据上表，2024年度公司经营活动现金流量净额较2023年度减少17,973.97万元，主要原因系专业市场管理业务、新消费新零售业务相关运营主体的经营活动现金流量净额较2023年度大幅下降所致，主要分析如下：

（1）专业市场管理业务经营活动现金流量净额变动的原因

2021-2024年度，公司专业市场管理业务租金构成及收入情况如下：

单位：万元

| 专业市场管理业务 | | 2024年度 | | | 2023年度 | |