

证券代码:603117 证券简称:万林物流 公告编号:2025-026

江苏万林现代物流股份有限公司  
关于上海证券交易所对公司2024年度报告的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。

江苏万林现代物流股份有限公司(以下简称“公司”或“万林物流”)于近日收到上海证券交易所上市公司管理二部下发的《关于对江苏万林现代物流股份有限公司2024半年度报告的信息披露监管问询函》(上证公函[2025]0761号)(以下简称“《问询函》”)。公司收到《问询函》后，积极组织相关部门及人员就《问询函》所载问题进行了逐项核查落实，现就相关内容回复如下：

## 一、关于固定资产

年报显示，公司2024年末固定资产7.85亿元，占公司总资产比例为56.68%，公司于2023年计提固定资产减值损失0.13亿元，主要系子公司连云港万林物流有限公司(以下简称连云港万林)的资产存在减值，本年度连云港万林亏损254.57亿元，但公司未计提固定资产减值损失。2024年度公司经营业务量减少，其中装卸劳务营业收入1.52亿元，同比下降9.50%，毛利率减少2.08个百分点；2025一季度公司营业收入同比减少9.63%，净利润同比减少50.32%。

请公司：(1)补充披露2023年公司计提固定资产减值损失的具体情形和测算过程，包括但不限于估值方法、关键假设、主要参数等，说明固定资产减值损失的确认依据，相关固定资产是否在进一步减值的情形；(2)补充披露公司固定资产的主要构成及使用情况，结合公司业绩持续下滑等，说明固定资产是否存在减值迹象，减值准备计提是否充分。

## 二、关于应收账款

年报显示，2023年公司计提固定资产减值损失的具体情形和测算过程，包括但不限于估值方法、关键假设、主要参数等，说明固定资产减值损失的确认依据，相关固定资产是否在进一步减值的情形。

公司2023年底对连云港万林固定资产进行了减值测试，具体情况如下(单位：万元，本回复以下所有表内金额，未特别说明单位均为万元)：

项目	原值	累计折旧	净额	减值准备	净值
房屋建筑物	9,993.78	3,123.66	3,770.11	1,294.47	2,475.64
受整体经济环境及所在区域景气度降低的影响，连云港万林资产出租情况不及预期，部分租户退租，导致租赁收入减少，近三年经营数据如下：	41.20	-141.26	-697.30	-697.30	
2022年度	21.03	-3.45	-289.13	-1,583.60	
2023年度	47.69	2.77	-254.57	-254.57	

在2023年底及2024年初，多个经营主体向公司表达了购买公司连云港资产的意向，经公司综合评估后确定连云港万林资产归科技开发有限公司(以下简称连云港万林)所有，公司认为连云港万林资产存在减值迹象。公司对固定资产市场价值进行了减值测试如下：

具体测算过程：

针对连云港万林各项房屋建筑进行逐一估值测试，通过广联达、江苏工程造价信息网等公开途径查询，与相关待房屋租赁、所处位置、面积相同或相近的案例进行比较，并针对房屋结构、基础、层数、层高、楼地面、门窗、内外墙、安装等要素进行逐项对比修正，考虑房屋已使用的年限修正，计算得到待房屋估值，测算结果如下：

建筑物名称	建成年月	建筑面积(㎡)	账面成本(元/㎡)	重置成本(元/㎡)	估价方法	估值(元)	备注
3#厂房-跃湖路88号	2012年01月	5,926.47	1,410.90	类比法	4,588,400.00	示例一	
5#厂房-跃湖路88号	2012年01月	5,926.47	1,410.90	类比法	4,588,400.00	与示例一完全相同	
6#厂房-跃湖路88号6栋	2012年01月	5,926.47	1,410.90	类比法	4,588,400.00	与示例一完全相同	
道路硬化及附属设施	2012年01月	53,000.00	208.06	类比法	6,990,900.00	示例二	
其他自建建筑及附属设施	2012年01月				4,000,300.00	参考上述示例测算	
合计					24,756,400.00		

示例一：

待估房屋：3#厂房-跃湖路88号。

第一步，比较案例选取：

连云港地区XX原料药车间U-2，资料来源为江苏工程造价信息网，所处地为连云港，用途为工业厂房，面积为5794平方米，单方建安造价为1287.97元/平方米。

第二步，详细计算过程：

参考比较修正系数影响项的修正系数

序号 修复工序 XX原料药车间U-2 3#厂房-跃湖路88号 修正系数

1	建筑面积(m <sup>2</sup> )	5,926.47	5,926.47
2	结构		0
3	基础	混凝土地基	钢架基础
4	屋面	40厚C20细石砼	0
5	层数	2	0
6	层高	7.5	0
7	楼地面	混凝土防潮地而	水泥地而
8	门面	铝合金开闭、推拉窗	铝合金型材、防盗门
9	内墙	20厚聚苯砂浆抹灰	内粉合沙砂浆
10	外墙	20厚聚苯砂浆抹灰	外粉合沙砂浆
11	安装	配电箱、镀锌钢管、PVC管、灯具、电线、消防、排风、消防	-2
12	小计	1,287.97元	1,185.00元
13	建调时间	2021年10月	2012年1月
14	造价指数调整		0.9988
15	修正后单价		1,184.00元

得到建安造价后考虑前期费用，其他费用、资金成本等合理期间后，得到全新房屋价值，并对其进行修正，详情如：

项目 面积(平方米) 单价(元) 总价(元)

建安总价	5,926.47	1,184.00	7,016.9404
其他管理前期费用		894.12487	
全新增造			7,911,065.35
综合成新修正系数			58%
估价	5,926.47	774.22	4,588,400.00

其中，综合成新修正系数=年限法计算成新系数×40%+现场观察评分修正系数×60%。

第三步，最终估值：

通过房房屋结构、装修、设备的使用情况进行成新系数修正，修正后最终估值为4,588,400.00元。

示例二：

待估房屋：3#厂房-跃湖路88号。

第一步，比较案例选取：

连云港地区XX原料药车间U-2，资料来源为江苏工程造价信息网，所处地为连云港，用途为工业厂房，面积为5794平方米，单方建安造价为1287.97元/平方米。

第二步，详细计算过程：

参考比较修正系数影响项的修正系数

序号 修复工序 XX原料药车间U-2 3#厂房-跃湖路88号 修正系数

1	建筑面积(m <sup>2</sup> )	5,926.47	5,926.47
2	结构		0
3	基础	混凝土地基	钢架基础
4	屋面	40厚C20细石砼	0
5	层数	2	0
6	层高	7.5	0
7	楼地面	混凝土防潮地而	水泥地而
8	门面	铝合金开闭、推拉窗	铝合金型材、防盗门
9	内墙	20厚聚苯砂浆抹灰	内粉合沙砂浆
10	外墙	20厚聚苯砂浆抹灰	外粉合沙砂浆
11	安装	配电箱、镀锌钢管、PVC管、灯具、电线、消防、排风、消防	-2
12	小计	1,287.97元	1,185.00元
13	建调时间	2021年10月	2012年1月
14	造价指数调整		0.9988
15	修正后单价		1,184.00元

得到建安造价后考虑前期费用，其他费用、资金成本等合理期间后，得到全新房屋价值，并对其进行修正，详情如：

项目 面积(平方米) 单价(元) 总价(元)

建安总价	5,926.47	1,184.00	7,016.9404
其他管理前期费用		894.12487	
全新增造			7,911,065.35
综合成新修正系数			58%
估价	5,926.47	774.22	4,588,400.00

其中，综合成新修正系数=年限法计算成新系数×40%+现场观察评分修正系数×60%。

第三步，最终估值：

通过房房屋结构、装修、设备的使用情况进行成新系数修正，修正后最终估值为4,588,400.00元。

示例二：

待估房屋：3#厂房-跃湖路88号。

第一步，比较案例选取：

连云港地区XX原料药车间U-2，资料来源为江苏工程造价信息网，所处地为连云港，用途为工业厂房，面积为5794平方米，单方建安造价为1287.97元/平方米。

第二步，详细计算过程：

参考比较修正系数影响项的修正系数

序号 修复工序 XX原料药车间U-2 3#厂房-跃湖路88号 修正系数

1	建筑面积(m <sup>2</sup> )	5,926.47	5,926.47
2	结构		0
3	基础	混凝土地基	钢架基础
4	屋面	40厚C20细石砼	0
5	层数	2	0
6	层高	7.5	0
7	楼地面	混凝土防潮地而	水泥地而
8	门面	铝合金开闭、推拉窗	铝合金型材、防盗门
9	内墙	20厚聚苯砂浆抹灰	内粉合沙砂浆
10	外墙	20厚聚苯砂浆抹灰	外粉合沙砂浆
11	安装	配电箱、镀锌钢管、PVC管、灯具、电线、消防、排风、消防	-2
12	小计	1,287.97元	1,185.00元
13	建调时间	2021年10月	2012年1月
14	造价指数调整		0.9988
1			