

关于对万方城镇投资发展股份有限公司
2023年度财务报表出具带与持续经营相关的重大不确
定性段保留意见审计报告的专项说明

中兴财光华审专字（2024）第 207324 号



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：京24BLTORDWO



**关于对万方城镇投资发展股份有限公司
2023年度财务报表出具带与持续经营相关的重大不确定性段
保留意见审计报告的专项说明**

中兴财光华审专字（2024）第 207324 号

万方城镇投资发展股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了万方城镇投资发展股份有限公司（以下简称万方发展公司）2023年度财务报表，包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表，2023年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和财务报表附注，并于2024年4月28日出具了带与持续经营相关的重大不确定性段保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2024）第207330号）。

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第14号——非标准审计意见及其涉及事项的处理》、《监管规则适用指引——审计类第1号》及《深圳证券交易所股票上市规则》的相关要求，现就相关事项说明如下：

在上述财务报表审计中，我们按照《中国注册会计师审计准则第1221号——计划和执行审计工作时的重大性》确定重要性，万方城镇投资发展股份有限公司近年来经营状况大幅度波动，盈利和亏损交替发生，因此选取营业收入作为基准，按5%的比例计算的合并财务报表整体重要性水平金额为56.12万元。

一、关于导致保留意见的事项

（一）保留意见涉及的事项



1.长期股权投资的可收回性

如财务报表附注五.9所述，万方发展持有吉林万方百奥生物科技有限公司（简称“百奥公司”）股权 25%，对其具有重大影响，采用权益法核算该项股权投资。截止 2023 年 12 月 31 日，万方发展对百奥公司的长期股权投资账面价值为 5,169.29 万元，2023 年度确认投资收益-113.15 万元、资本公积 501.32 万元，未计提减值准备。我们审阅了万方发展提供的百奥公司审计报告，发现百奥公司连续亏损，经营情况在短期内未见好转迹象，长期股权投资的可收回性具有不确定性。我们未能获取充分、适当的审计证据，无法判断万方发展对百奥公司的长期股权投资是否需要调整。

2.其他债权投资的商业合理性

如财务报表附注五.8所述，2023 年 8 月万方发展全资子公司吉林万方嘉汇企业运营管理有限公司与北京辉创思宇商贸有限公司（简称“辉创思宇”）签订了债权转让协议，以 6400 万元购买辉创思宇到期债权 8010 万元，我们实施审计程序后不能确认该项债权投资是否可以给万方发展带来未来经济效益，因此无法判断购买该项债权的商业合理性。

（二）发表保留意见的理由和依据

上述事项可能存在的错报对公司 2023 年度财务报表可能产生的影响重大但不具有广泛性，但由于审计范围受到限制，我们无法就此获取充分、适当的审计证据，以确定是否有必要对万方城镇投资发展股份有限公司 2023 年度财务报表作出相应调整。《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》第七条规定，当无法获取充分、适当的审计证据，不能得出财务报表整体不存在重大错报的结论时，注册会计师应当发表非无保留意见；第八条规定，当无法获取充分、适当的审计证据以作为形成审计意见的基础，但



认为未发现的错报（如存在）对财务报表可能产生的影响重大，但不具有广泛性时，注册会计师应当发表保留意见。因此，我们对万方城镇投资发展股份有限公司 2023 年度财务报表发表了保留意见。

（三）保留意见涉及的事项对报告期内公司财务状况、经营成果和现金流量可能的影响金额

由于无法获取充分、适当的审计证据，我们无法确定保留意见涉及的事项对万方发展公司报告期内财务状况、经营成果和现金流量可能的影响金额，以及是否导致公司盈亏性质的变化。

二、关于与持续经营相关的重大不确定性

（一）与持续经营相关的重大不确定性段涉及的事项

我们提醒财务报表使用者关注如财务报表附注二、2 所述：

1. 短期借款存在逾期未偿还的情况

截止 2023 年 12 月 31 日，万方发展之子公司吉林万方迈捷农业产业发展有限公司向吉林九台农村商业银行股份有限公司长春分行作为牵头行申请的贷款 4,300 万元人民币于 2023 年 10 月 24 日到期后，没有签订续贷合同造成逾期，万方发展按照合同约定计提了利息和罚息。

2. 未来实际控制人具有不确定性

根据长春市二道区人民法院于 2024 年 2 月出具的《执行裁定书》(2023)吉 0105 执 2688 号之四，公司大股东北京万方源房地产开发有限公司持有的万方发展 2,574 万股份（占公司总股本的 8.27%）已以物抵债抵偿给吉林双阳农村商业银行股份有限公司，截止报告日吉林双阳农村商业银行股份有限公司已将北京万方源房地产开发有限公司持有的万方发展 2,574 万股份，在中国证券登记结算有限责任公司完成过户，并取得了《证券过户登记确认书》。吉林省长春市中级人民法



院做出《民事判决书》（2023）吉 01 民初 127 号，判决公司大股东北京万方源房地产开发有限公司以其所持有的万方发展 9,086 万股（占公司总股本的 29.18%）变卖后所得价款，用于偿还吉林九台农村商业银行股份有限公司的欠款本金、利息（包括逾期利息）以及违约金。主债务人万方源未上诉，部分保证人提起了上诉，本案正在上诉审理过程中。

上述这些事项或情况，表明存在可能导致对万方发展持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

（二）包含与持续经营相关的重大不确定性段的理由和依据

根据《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》，如果运用持续经营假设是适当的，但存在重大不确定性，且财务报表对重大不确定性已作出充分披露，注册会计师在审计报告中增加以“与持续经营相关的重大不确定性”为标题的单独部分，以提醒财务报表使用者关注财务报表附注中与持续经营重大不确定性相关的事项或情况的披露；说明这些事项或情况表明存在可能导致对被审计单位持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性，并说明该事项并不影响发表的审计意见。

（三）与持续经营相关的重大不确定性段涉及的事项不影响审计意见的依据

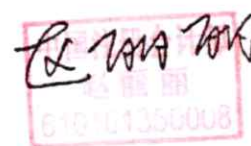
与持续经营相关的重大不确定性段涉及的事项，表明存在可能导致对万方发展公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。万方发展公司管理层运用持续经营假设编制 2023 年度财务报表是适当的，且财务报表附注（十四.1）中已对重大不确定性作出充分披露，该事项不属于导致非无保留意见事项。基于《中国注册会计师审计准则第 1324 号——持续经营》，在审计报告中增加与持续经营相关的重大不确定性段是适当的。



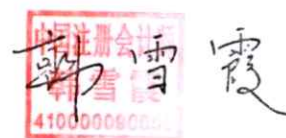
本专项说明仅供万方城镇投资发展股份有限公司 2023 年度报告披露之目的使用，不适用于其他用途。



中国注册会计师：



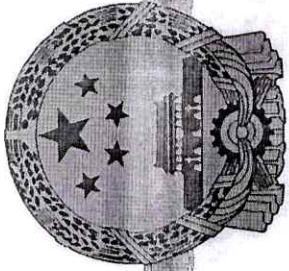
中国注册会计师：



中国·北京

2024 年 4 月 28 日





营业执照

统一社会信用代码

9111010208376569XD



扫描市场主体身份证码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 3770万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年11月13日

执行事务合伙人 姚庚春,王凤岐,丁亚轩,杨海龙

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层
A24

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等业务的审计事项并出具审计报告；接受企业委托办理财务审计、税务咨询、税务代理以及其他会计、税务、法律、行政法规规定的应当履行的受托业务；代理记账；房屋租赁；选择经营项目，在法律法规核准范围内开展经营活动；承办法律事务；开展经营决策咨询、代理记帐以及根据国家和本市产业政策批准的项目，不得从事国家及依法须经批准的项目，开展经营活动；



与原件一致



登记机关

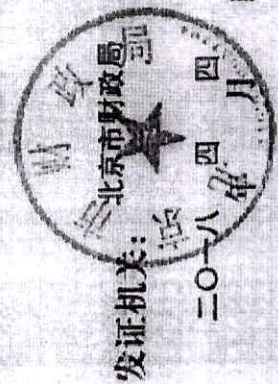
2023年08月08日

<http://www.gsxt.gov.cn>

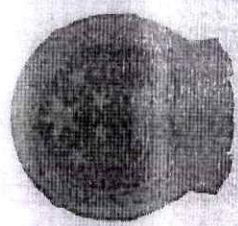
证书序号 0000187

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：姚庚春

主任会计师：

经营场所 北京西城区阜成门外大街2号22层A24

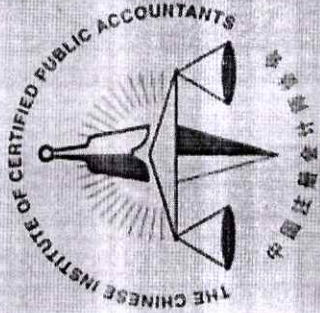


组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010205

批准执业文号：京财会许可[2014]0031号

批准执业日期：2014年03月28日



姓名 赵丽丽
 Full name 赵丽丽
 性别 女
 Sex
 出生日期 1971年10月4日
 Date of birth 1971年10月4日
 工作单位 中瑞税务师事务所(特殊普通合伙) 天津会所
 Working unit 中瑞税务师事务所(特殊普通合伙) 天津会所
 身份证号 411202197110045043
 Identity card No. 411202197110045043



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



证书编号：610101350008
 No. of Certificate

批准注册协会：天津市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期：2011年6月13日
 Date of Issuance

年 月 日
 /y /m /d

与原件一致




THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 韩雪莹
性别: 女
出生日期: 1977-08-17
工作单位: 河南兴华会计师事务所有限公司
身份证号: 410204197708174028



证书编号: 410000090059
Authorized Institute of CPAs: 河南省注册会计师协会
发证日期: 2004年5月19日

2004年5月19日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2008年3月20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

北京注册会计师协会
2007年度在职资格检查合格

2009年3月20日








注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2005年12月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2005年12月20日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年3月22日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年3月22日

Notes:

- When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.