

关于对万方城镇投资发展股份有限公司
2024年度财务报表出具带强调事项段的
保留意见审计报告的专项说明
中兴财光华审专字（2025）第 207083 号

**关于对万方城镇投资发展股份有限公司
2024年度财务报表出具带强调事项段保留意见审计报告
的专项说明**

中兴财光华审专字（2025）第 207083 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）2024年度财务报表，包括2024年12月31日的合并及公司资产负债表，2024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2025年4月28日出具了带强调事项段保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2025）第207002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63.18万元。

一、关于导致保留意见的事项

（一）保留意见涉及的事项

1. 其他权益工具投资的可收回性

如财务报表附注五、11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20%，截至2024年12月31日，万方发展对百奥公司的其他权益工具投资账面价值为1,787.2万元，2024年12月计入其他综合收益金额-2,307.64万元，我们审阅了万方发展提供的百奥公司财务报表和评估报告，发现百奥公司连续亏损，

经营情况未见好转迹象，其他权益工具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其他权益工具投资是否需要调整。

（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 2024 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 2024 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 2024 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。

二、关于强调事项

（一）强调事项段涉及的内容

我们提醒财务报表使用者关注，2024 年 2 月，根据长春市二道区人民法院出具的《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；同年 3 月，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》。

2024年1月19日，北京万方源房地产开发有限公司收到吉林省长春市中级人民法院发来的关于吉林九台农村商业银行股份有限公司与北京万方源房地产开发有限公司等被告方之间的债务纠纷案件的一审判决《民事判决书》（2023）吉01民初127号，判决北京万方源房地产开发有限公司以其所持有的万方发展股份合计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，案件被告人（保证人）之一接到判决书后提起了上诉，2024年12月24日，吉林省高级人民法院对上述案件做出《民事判决书》（2024）吉民终222号驳回上诉，维持原判的终审判决。

上述这些事项或情况，表明万方发展未来实际控制人可能发生变化，未来结果存在不确定性，该事项不影响已发表的审计意见。

（二）包含强调事项段的理由和依据

根据《中国注册会计师审计准则第1503号——在审计报告中增加强调事项段和其他事项段》，如果认为有必要提醒财务报表使用者关注已在财务报表中列报或披露，且根据职业判断认为对财务报表使用者理解财务报表至关重要的事项，在该事项不属于导致非无保留意见事项，也未被确定为关键审计事项时，注册会计师应当在审计报告中增加强调事项段。

（三）强调事项段涉及的事项不影响审计意见的依据

基于获取的审计证据，我们认为强调事项段涉及的事项已在财务报表中恰当列报或披露，该事项对财务报表使用者理解财务报表至关重要，在审计报告中提醒财务报表使用者关注该事项是必要的，审计意见不因强调事项而改变。

三、上期非标事项在本期消除或变化的情况

2024年4月28日，中兴财光华会计师事务所出具的审会字（2024）第207330号审计报告涉及的非标事项：

（一）形成保留意见的基础

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。截止到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。

2024年12月万方发展与北京华阳众创科技有限公司（以下简称“华阳众创”）签署了《股权转让协议》，将持有万方百奥5%股权以人民币1,060万元的价格转让给华阳众创，对其不再重大影响，由长期股权投资权益法核算至其他权益工具投资，截止2024年12月31日，万方发展对百奥公司的其他权益工具投资账面价值为1,787.2万元，2024年12月计入其他综合收益金额-2,307.64万元。

我们实施必要的审计程序后，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其他权益工具是否需要调整。

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为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。

2024年6月20日，万方嘉汇与方瑾昊签订《债权转让协议》将上述债权以6,850万元转让给方瑾昊。截至2024年7月18日，方瑾昊已按《债权转让协议》的约定支付全部款项，该项债权处置业务已完成。

我们执行必要的审计程序后，认为万方发展涉及其他债权投资商业合理性的保留事项已经消除。

（二）与持续经营相关的重大不确定性

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

截止到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。

2024年12月19日，万方迈捷与九台农商长春分行、辽源农村商业银行股份有限公司（以下简称“辽源农商行”）及东辽县农村信用合作联社（以下简称“东辽信用社”）签署了《人民币银团借款合同》，逾期事项已经得到解决。

我们执行必要的审计程序后，认为涉及短期借款存在逾期未偿还的情况，导致对持续经营情况相关的重大不确定性事项已经消除。

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。

我们执行必要的审计程序后，认为万方发展未来实际控制人可能发生变化，未来结果存在不确定性。但未对持续经营相关的重大不确定造成影响。

本专项说明仅供万方城镇投资发展股份有限公司 2024 年度报告披露之目的使用，
不适用于其他用途。



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 28 日

万方城镇投资发展股份有限公司

董事会关于 2023 年度财务报告非标准审计意见涉及事项 已部分消除的专项说明

2024 年 4 月 28 日，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴财光华”）对万方城镇投资发展股份有限公司（以下简称“万方发展”或“公司”）2023 年度财务报表出具了带有与持续经营相关的重大不确定性段落的保留意见审计报告（中兴财光华审会字（2024）第 207330 号）。公司高度重视 2023 年度审计报告非标准审计意见所涉及事项，并积极采取措施解决、消除相关事项影响。公司董事会现就上述审计报告所涉及事项影响已部分消除的情况说明如下：

一、2023 年带有与持续经营相关的重大不确定性段落审计意见的基本情况

1、保留意见

（1）长期股权投资的可收回性

公司持有吉林万方百奥生物科技有限公司（简称“万方百奥”）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，公司对万方百奥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。中兴财光华审阅了公司提供的万方百奥审计报告，发现万方百奥连续亏损，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。中兴财光华未能获取充分、适当的审计证据，无法判断公司对万方百奥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

2023 年 8 月公司全资子公司吉林万方嘉汇企业运营管理有限公司（以下简称“万方嘉汇”）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 6,400 万元购买辉创思宇到期债权 8,010 万元，中兴财光华实施审计程序后不能确认该项债权投资是否可以为公司带来未来经济效益，因此无法判断购买该项债权的商业合理性。

2、关于与持续经营相关的重大不确定性

（1）与持续经营相关的重大不确定性段涉及的事项

截止 2023 年 12 月 31 日，公司子公司吉林万方迈捷农业产业发展有限公司（以下简称“万方迈捷”）向吉林九台农村商业银行股份有限公司长春分行（以下简称“九台农商长春分行”）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，公司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（以下简称“万方源”）持有的公司 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公司 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公司 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。

二、关于带有与持续经营相关的重大不确定性段落的保留审计意见涉及事项影响已部分消除的情况说明

1、保留意见中涉及关于全资子公司万方嘉汇购买债权商业合理性事项

报告期内，公司全资子公司万方嘉汇已完成了对前期收购的辉创思宇持有对四川三洲川化机核能设备制造有限公司合法债权的处置事项，具体情况如下：

2024 年 6 月 20 日，万方嘉汇与方瑾昊签订《债权转让协议》将上述债权以 6,850 万元转让给方瑾昊。截至 2024 年 7 月 18 日，方瑾昊已按《债权转让协议》的约定支付全部款项，该项债权处置业务已完成。2024 年 10 月 1 日，万方嘉汇收到法院送达的执行裁定书（(2024)京 010 5 执异 2834 号）。法院裁定：申请执行人由万方嘉汇变更为方瑾昊。万方嘉汇出售债权事项已完成。内容详见公司分别于 2024 年 6 月 22 日、2024 年 7 月 19 日、2024 年 10 月 9 日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上披露的《关于全资子公司出售债权的进展公告》

《关于全资子公司出售债权的完成公告》(公告编号:2024-043 、2024-053 、2024-070)。

2、关于与持续经营相关的重大不确定性涉及的事项

报告期内,公司全力督促和协助万方迈捷完成了转贷事项,消除贷款逾期对持续经营能力的影响,并就该事项形成了整改报告,具体整改措施如下:1、于2024年5月14日就控股子公司万方迈捷贷款逾期事宜进行公告;2、公司组织财务部、内部审计部、证券部等部门人员对公司的内部控制流程进行全面梳理和优化,针对中国证券监督管理委员会吉林监管局出具的《关于对万方城镇投资发展股份有限公司及相关责任人采取责令改正措施的决定》中发现的问题以及公司实际情况,明确各部门在内部控制体系中的职责,并在日常工作中要求各部门严格按照公司《重大信息报告制度》《信息披露事务管理制度》《公司章程》等内部控制规范执行,切实提高公司的规范运作水平提高信息披露的规范性;3、公司持续组织董事、监事、高级管理人员、财务部、内部审计部、证券部及子公司管理人员积极参加吉林证监局和深圳证券交易所等监管部门组织的关于规范运作、财务核算、内部控制和信息披露等方面的培训。同时,公司将不定期邀请内外部专家、行业顾问为公司开展信息披露、财务会计、内控合规等专项培训,不断加强上述人员的合规意识、责任意识和风险意识,提高信息披露的敏感度,切实提升公司治理水平和信息披露质量。

2024年12月19日,万方迈捷完成了续贷事项并与九台农商长春分行、辽源农商行及东辽信用社签署了《人民币银团借款合同》(编号:JTYT2024年借字第004号),借款金额3,998万元。内容详见公司于2025年1月16日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《关于为控股子公司吉林万方迈捷农业产业发展有限公司提供担保的公告》(公告编号:2025-001)。

综上所述,公司董事会认为公司2023年度财务报告非标准审计意见涉及事项在2024年已部分消除。

万方城镇投资发展股份有限公司

董 事 会

二〇二五年四月二十八日





营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

9111010208376569XD



扫描市场主体身份码
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)
类型 特殊普通合伙企业
出资额 3850 万元
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、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

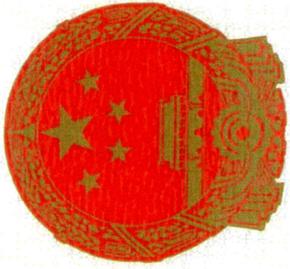
2024年 11月 07日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



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

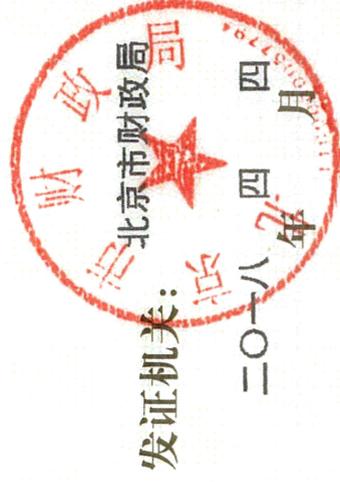


与原件一致

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》。



发证机关：

中华人民共和国财政部制



姓名 赵丽丽
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1971年10月4日
 Date of birth
 工作单位 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所
 Working unit
 身份证号 411202197110045043
 Identity card No.



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.

与原件一致



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 /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d

注册会计师
 河南注册会计师协会
 41000090519

2015年5月9日



姓名: 杨雪霞
 Full name: Yang Xue Xia
 性别: 女
 Sex: Female
 出生日期: 1977-08-17
 Date of birth: 1977-08-17
 工作单位: 河南嘉华会计师事务所有限
 Working unit: Henan Jiahua Accounting Firm Limited
 身份证号码: 410204197708174028
 Identity card No: 410204197708174028

注册会计师工作单位变更登记表
 Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意转出
 Agree the holder to be transferred from

同意转入
 Agree the holder to be transferred to



转出注册会计师
 State of the transferor (CPA)
 2015年3月16日

转入注册会计师
 State of the transferee (CPA)
 2015年3月22日

- 一、本证书仅供本人使用,不得转让、涂改。
- 二、本证书遗失或损毁无法使用时,应向发证机关申请补办。
- 三、本证书遗失,应立即向主管注册会计师协会登报声明作废后,办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. 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.

与原件一致