

# 关于对北京昌发展产业运营管理股份有限公司的 年报问询函

公司一部年报问询函【2024】第 374 号

北京昌发展产业运营管理股份有限公司（昌发展）董事会：

我部在挂牌公司 2023 年报审查中关注到以下情况：

## 1、关于营业收入

年报显示，你公司 2023 年度实现营业收入 524,796,128.99 元，同比增加 19.69%，归属于挂牌公司股东的净利润 45,691,414.08 元，同比增加 54.27%，经营活动产生的现金流量净额 306,435,190.58 元，同比增加 8.36%；

按照收入类型，2023 年度产业园区运营管理服务等收入 520,949,156.46 元，同比增加 19.51%；受托加工医疗服务收入 3,846,972.53 元，同比增加 51.15%。

请你公司：

（1）按房屋租金收入、物业服务收入及使用费收入等收入类型和业务说明报告期营业收入增长的原因及合理性；

（2）按政府、国企、民营和外资等来披露产业园区运营管理服务等收入和受托加工医疗服务收入的构成；

（3）列示报告期内主营业务收入中新增客户收入及新增合同收入占比情况、前五大新增客户对应合同及前五大新增合同在本报告期内实现收入、发生成本、履约进展、毛利率情况，说明新增客户

收入及新增合同收入占比较 2022 年是否发生较大变化，前述各合同毛利率是否存在明显差异、综合毛利率较 2022 年是否发生较大变化，如是，请说明原因及合理性。

## 2、关于投资性房地产

年报显示，你公司 2023 年末投资性房地产公允价值 2,608,005,386.84 元，占总资产的比重是 45.64%；较上年同期增加 8.45%。本期投资性房地产产生公允价值变动损益 22,610,708.76 元。年审会计师将投资性房地产公允价值的确定识别为关键审计事项，其中提到公司聘请外部独立的评估机构，采用合适的方法，对投资性房地产期末公允价值进行了评估。

请你公司：

(1) 详细说明报告期末投资性房地产公允价值评估的具体情况，包括不限于评估方法、假设、重要参数选取、同类房屋建筑物的估值情况及公允价值的计算过程，说明评估结果是否公允；本期产生公允价值变动损益的具体测算过程；

(2) 按项目列示投资性房地产的详细情况，包括但不限于坐落位置、面积、权利受限情况、取得时间、每项资产对应的公允价值变动金额，确认为投资性房地产的依据等，说明其公允价值变动是否与所在区域市场变化趋势保持一致。

## 3、关于其他应收款

年报显示，2023年末你公司其他应收款账面价值为205,033,207.12元，同比增加167.29%，其中应收利息较期初减少26,385,997.02元，应收股利金额为40,500,000.00元，应收股利未发生变动；其他应收款按欠款方归集的期末余额第一名的债务人是北京奥瑞金国丰生物技术有限公司，期末余额148,161,759.65元，预期信用损失余额792,587.99元，款项性质为往来款。

请你公司：

(1) 结合被投资单位的经营情况、财务数据、资金支付能力，说明账龄超过1年的未收回股利且未计提减值准备的原因和合理性，是否有明确的收款安排；

(2) 补充说明与北京奥瑞金国丰生物技术有限公司往来款的具体内容、形成原因及发生的时间，该公司是否为关联方，是否存在逾期未还款等违约风险，是否计提了充分的坏账准备。

请就上述问题做出书面说明，并在2024年8月28日前将有关说明材料报送我部（nianbao@neeq.com.cn），同时抄送监管员和主办券商；

如披露内容存在错误，请及时更正。

特此函告。

挂牌公司管理一部

2024年8月14日