证券代码：000638

证券简称：万方发展

万方城镇投资发展股份有限公司

2024 年度商誉减值测试报告

一、是否进行减值测试

是 否

二、是否在减值测试中取得以财务报告为目的的评估报告

是 否

资产组名称	评估机构	评估师	评估报告编号	评估价值类型	评估结果
湖北腾威机械设备有限公司	北方亚事资产评估有限责任公司	张玮、柴沛林	北方亚事评报字[2025]第 01-0526 号	可回收金额	12,722,600.00 元
湖北九耀精密科技有限公司	北方亚事资产评估有限责任公司	张玮、柴沛林	北方亚事评报字[2025]第 01-0525 号	可回收金额	15,644,200.00 元

三、是否存在减值迹象

资产组名称	是否存在减值迹象	备注	是否计提减值	备注	减值依据	备注
湖北腾威机械设备有限公司	不存在减值迹象		否		未减值不适用	
湖北九耀精密科技有限公司	不存在减值迹象		否		未减值不适用	

四、商誉分摊情况

单位：元

资产组名称	资产组或资产组组合的构成	资产组或资产组组合的确定方法	资产组或资产组组合的账面金额	商誉分摊方法	分摊商誉原值
湖北九耀精密科技有限公司资产组	固定资产、在建工程、使用权资产、开发支出及商誉	经审计的账面价值	13,787,663.30	合并对价分摊	3,456,582.50
湖北腾威机械设备有限公司资产组	固定资产、开发支出及商誉	经审计的账面价值	8,210,162.80	合并对价分摊	3,627,376.85

资产组或资产组组合的确定方法是否与以前年度存在差异

是 否

五、商誉减值测试过程

1、重要假设及其理由

交易假设：交易假设是假定含商誉资产组已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

公开市场假设：公开市场假设是假定在市场上交易的含商誉资产组，或拟在市场上交易的含商誉资产组，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对含商誉资产组的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以含商誉资产组在市场上可以公开买卖为基础。

资产持续使用假设：资产持续经营假设是指评估时需根据含商誉资产组按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、整体资产组或资产组组合账面价值

单位：元

资产组名称	归属于母公司股东的商誉账面价值	归属于少数股东的商誉账面价值	全部商誉账面价值	资产组或资产组组合内其他资产账面价值	包含商誉的资产组或资产组组合账面价值
湖北九耀精密科技有限公司资产组	2,419,607.75	1,036,974.75	3,456,582.50	10,331,080.80	13,787,663.30
湖北腾威机械设备有限公司资产组	3,627,376.85	0.00	3,627,376.85	4,582,785.95	8,210,162.80

3、可收回金额

(1) 公允价值减去处置费用后的净额

适用 不适用

单位：元

资产组名称	公允价值层次	公允价值获取方式	公允价值	处置费用	公允价值减去处置费用后的净额
湖北九耀精密科技有限公司资产组		收益法	16,010,200.00	366,000.00	15,644,200.00
湖北腾威机械设备有限公司资产组		收益法	13,078,400.00	355,800.00	12,722,600.00

前述信息是否与以前期间不一致

是 否

其他说明：

适用 不适用

(2) 预计未来现金净流量的现值

适用 不适用

单位：元

资产组名称	预测期间	预测期营业收入增长率	预测期利润率	预测期净利润	稳定期间	稳定期营业收入增长率	稳定期利润率	稳定期净利润	折现率	预计未来现金净流量的现值
湖北九耀精密科技有限公司资产组	2025 至 2029 年	53.50%、15.00%、15.00%、10.00%、10.00%	12%、13%、14%、15%、15%	1242600、1534300、1869100、2134100、2449300	2030 年至永续期	0	15%	2405000	10.73%	14668800
湖北腾威机械设备有限公司资产组	2025 至 2029 年	54.27%、15.00%、10.00%、10.00%、10.00%	7%、8%、9%、9%、9%	1327300、1663100、1916900、2203300、2510000	2030 年至永续期	0	9%	2472100	11.78%	10567200
预测期营业收入增长率是否与以前期间不一致					是					
预测期利润率是否与以前期间不一致					否					
预测期净利润是否与以前期间不一致					否					
稳定期营业收入增长率是否与以前期间不一致					是					
稳定期利润率是否与以前期间不一致					否					
稳定期净利润是否与以前期间不一致					否					
折现率是否与以前期间不一致					否					

其他说明：

适用 不适用

4、商誉减值损失的计算

单位：元

资产组名称	包含商誉的资产组或资产组组合账面价值	可收回金额	整体商誉减值准备	归属于母公司股东的商誉减值准备	以前年度已计提的商誉减值准备	本年度商誉减值损失
湖北九耀精密科技有限公司资产组	13,787,663.30	15,644,200.00	0.00	0.00	0.00	0.00
湖北腾威机械设备有限公司资产组	8,210,162.80	12,722,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00

六、未实现盈利预测的标的情况

单位：元

万方城镇投资发展股份有限公司 2024 年年度报告商誉减值

标的名称	对应资产组	商誉原值	已计提商誉减值准备	本年商誉减值损失金额	是否存在业绩承诺	是否完成业绩承诺	备注
------	-------	------	-----------	------------	----------	----------	----

七、年度业绩曾下滑 50% 以上的标的情况

单位：元

标的名称	对应资产组	商誉原值	已计提商誉减值准备	本年商誉减值损失金额	首次下滑 50% 以上的年度	下滑趋势是否扭转	备注
------	-------	------	-----------	------------	----------------	----------	----

八、未入账资产

适用 不适用