

关于万方城镇投资发展股份有限公司

2025年度财务报告非标准审计意见的

专项说明

北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二六年四月二十七日

目 录

项 目	起始页码
专项说明	1-4

关于万方城镇投资发展股份有限公司 2025 年度财务报告非标准审计意见的专项说明

国府专审字（2026）第 01010026 号

深圳证券交易所：

我们接受委托，对万方城镇投资发展股份有限公司（以下简称“万方发展”）2025 年度财务报表进行了审计，并于 2026 年 4 月 27 日出具了无法表示意见的审计报告（报告编号：国府审字（2026）第 01010384 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》和《深圳证券交易所股票上市规则》的相关要求，就相关事项说明如下：

一、关于无法表示意见涉及的事项

（一）无法表示意见涉及的事项

万方发展 2025 年 7 月 25 日收到中国证券监督管理委员会出具的《立案告知书》（证监立案字 0202025009 号），因涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，中国证监会决定对万方发展立案，截止本报告立案调查尚未结束，我们无法判断该事项对万方发展会计报表的影响。

如财务报表附注五（39）所述，万方发展下属子公司吉林万方迈捷农业产业发展有限公司 2025 年度实现收入 1.54 亿，主要为玉米贸易收入。我们抽查了销售合同、发运记录、结算单、销售发票、销售回款等相关资料，并对营业收入执行了函证等审计程序。截止本报告日，我们无法执行客户访谈等程序，无法确认吉林万方迈捷农业产业发展有限公司是承担主要责任还是代理责任，因此，无法判断吉林万方迈捷农业产业发展有限公司贸易收入适用总额法还是净额法。

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%，截止到 2025 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 1,432.26 万元，2025 年 12 月计入其他综合收益金额-354.94

万元，我们审阅了万方发展提供的百奥公司财务报表，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。我们无法获取充分、适当的审计证据，判断万方发展对百奥公司的其他权益工具投资公允价值是否需要调整。

(二)、发表无法表示意见的理由和依据

1、合并财务报表整体的重要性水平

在执行万方发展 2025 年度财务报表审计工作时，我们确定的合并财务报表整体的重要性水平为 130 万元。万方发展是以营利为目的的实体，我们采用营业收入 2.47 亿元作为基准，将该基准乘以 0.5%，由此计算得出的合并财务报表整体的重要性水平为 130 万元（取整）。本期重要性水平计算方法与上期一致。

2、出具无法表示意见审计报告的理由和依据

根据《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》第八条规定，当存在下列情形之一时，注册会计师应当发表保留意见：（1）在获取充分、适当的审计证据后，注册会计师认为错报单独或汇总起来对财务报表影响重大，但不具有广泛性；（2）注册会计师无法获取充分、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。

综上，中国证监会决定对万方发展立案，截止本报告立案调查尚未结束；无法获取充分、适当的审计证据，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；无法判断吉林万方迈捷农业产业发展有限公司贸易收入适用总额法还是净额法，因而无法确定上述事项对万方发展财务状况、经营成果和现金流量可能的影响金额。我们认为，上述错报如存在，对财务报表影响重大，因此具有广泛性。根据审计准则的规定，我们就该等事项发表了无法表示意见。

(三)、无法表示意见涉及相关事项对报告期内公司财务状况、经营成果和现金流量的影响

我们认为，上述无法表示意见所涉及事项对万方发展 2025 年度财务报表可能产生的影响重大，且具有广泛性。如上所述，由于无法获取充分、适当的审计证据以作为形成审计意见的基础，我们无法合理估计上述事项对万方发展 2025 年 12 月 31 日的财务状况和 2025 年度的经营成果和现金流量的影响金额。

二、关于持续经营能力强调事项

(一) 持续经营能力强调事项段涉及的内容

我们提醒财务报表使用者关注，万方发展 2025 年度发生净亏损 5,954.25 万元，截至 2025 年 12 月 31 日，未分配利润-3.28 亿元，流动负债高于流动资产总额 3,972.28 万元。财务报表附注五（21）所示的 3,855.64 万元短期借款逾期，占公司 2025 年 12 月 31 日净资产的 43.04%。上述事项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、上期导致非标准审计意见涉及事项在本期的情况

2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2025 年度的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2025 年 4 月 28 日出具了中兴财光华审会字（2025）第 207002 号保留意见的审计报告。

（一）保留意见审计报告

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%，截止到 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 1,787.20 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）强调事项

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（以下简称万方源公司）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，万方源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。主债务人万方源公司未上诉，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会发生变化，未来结果存在不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

我们执行必要的审计程序后，我们认为上期保留意见涉及事项的影响，在本报告期内未能消除。

上述专项说明仅供万方发展按照相关规定在深圳证券交易所与 2025 年年度报告同时披露之用，不得作其他用途使用。

北京国府嘉盈会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·北京

二〇二六年四月二十七日



营业执照

统一社会信用代码

91110105MA01UAX33U



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。

(副本) (6-6)

名称 北京国府嘉盈会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 申利超

出资额 1640 万元

成立日期 2020 年 08 月 18 日

主要经营场所 北京市通州区滨惠北一街 3 号院 1 号楼 1 层 1-8-379

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；企业管理咨询；破产清算服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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



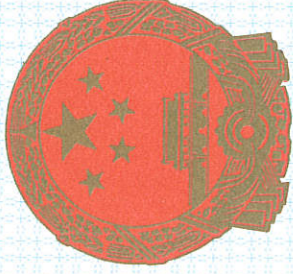
2026 年 04 月 09 日

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。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：申利超
主任会计师：
经营场所：北京市通州区滨惠北一街3号院1号楼1层1-8-379
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000436
批准执业文号：京财会许可[2021]0142号
批准执业日期：2021年4月21日

证书序号：0022574

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：北京市财政局

2024年9月6日



中华人民共和国财政部制



姓名	吴长波
Full name	吴长波
性别	男
Sex	男
出生日期	1973-06-21
Date of birth	1973-06-21
工作单位	北京国府嘉盛会计师事务所 (特殊普通合伙)
Working unit	北京国府嘉盛会计师事务所 (特殊普通合伙)
身份证号码	230103197306215215
Identity card No.	230103197306215215



吴长波 110002530010

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: 110002530010
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 12 月 01 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



周毅 110002910026

姓名 周毅
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1978-11-15
 Date of birth
 工作单位 北京东湖会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 340802197811150835
 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



证书编号:
 No. of Certificate

110002910026

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会
 Beijing Institute of Certified Public Accountants

发证日期:
 Date of Issuance

2005-9-30

2016年3月1日
 2016年3月1日