股票代码：600153 股票简称：建发股份 公告编号：临2025—034
债券代码：137601 债券简称：22建发Y4
债券代码：115755 债券简称：23建发Y2
债券简称：24建发Y1 债券简称：23建发Y1
债券代码：240217 债券简称：24建发Y2
债券代码：240650 债券简称：24建发Y3
债券代码：241016 债券简称：24建发Y4
债券简称：24建发Y5
债券代码：241137
债券代码：241265
债券代码：241266

厦门建发股份有限公司关于上海证券交易所对公司2024年年度报告问询函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

厦门建发股份有限公司(以下简称“公司”或“建发股份”)于近期收到上海证券交易所《关于厦门建发股份有限公司2024年年度报告的信息披露监管问询函》(上证公函【2025】0813号)(以下简称“问询函”)，经公司及年审会计师核查，现将问询函内容及回复披露如下：

问题1：关于其他应收款

根据各年年报显示，公司2021年至2024年其他应收款账面价值分别为550.87亿元、670.73亿元、712.19亿元和798.20亿元，规模持续增长，本期计提坏账准备2.31亿元。按款项性质来看，其他应收款中往来款期末余额693.04亿元、保证金及押金98.75亿元、代收代付款6.18亿元等。按账龄来看，3年以上的其他应收款期末余额183.26亿元，占比23.00%。此外，根据2024年非经营性资金占用及其他关联资金往来情况表，报告期公司对10家实际控制人及其附属企业存在其他应收款。

请公司：(1)结合其他应收款的款项构成情况、业务开展情况、交易对方资信情况等，说明在营业收入下滑的背景下其他应收款余额逐年增长的原因及合理性。(2)补充披露其他应收款中往来款和代收代付款前十名的业务模式、形成背景、欠款方名称、交易金额、回款情况、账龄及坏账准备计提情况、是否存在潜在关联关系或利益安排，说明部分其他应收款账龄较长的原因，以及相关坏账准备计提是否充分。(3)按欠款主体列示公司对实控人及其附属企业发生其他应收款的业务背景、账龄、坏账计提情况、预计回款时间，核实是否构成非经营性资金占用。请年审会计师发表意见。

一、公司回复

(1)结合其他应收款的款项构成情况、业务开展情况、交易对方资信情况等，说明在营业收入下滑的背景下其他应收款余额逐年增长的原因及合理性。

公司其他应收款的款项构成主要系往来款，2021年至2024年往来款的账面余额分别为470.95亿元、579.15亿元、641.13亿元和693.04亿元，占其他应收款余额比例分别为84.41%、84.84%、87.73%和84.71%，该款项余额逐年增加主要系房地产开发业务合作方经营往来款增加，房地产开发业务合作方经营往来款系公司以合作模式开展房地产开发业务形成的经营往来款，具体情况包含：

①房地产开发业务联营企业经营往来款情况

公司与联营企业的经营往来款项主要系公司因业务开展需要而形成的参股地产项目前期投入款。公司部分房地产业务系通过参股项目公司进行运营。根据房地产业务经营惯例，该类房地产参股项目公司在成立初期尚未形成销售回款，注册资本金通常无法覆盖土地款、工程款等前期运营支出，因此，公司与外部合作方以股东借款形式按权益比例向合作项目投入资金以支持项目运营，从而形成公司对联营公司的其他应收款。以上业务模式为房地产开发企业普遍存在的项目合作开发模式，符合行业惯例。

②房地产开发业务合作方经营往来款情况

公司顺应行业发展趋势与外部合作方共同开发房地产项目。对于由公司控制、并与合作方(作为少数股东)共同开发且已经建设达到预售条件的项目，在项目公司销售回款已经预计满足未来一定期限正常开发建设及运营所需资金且有所富余的基础上，为减少资金沉淀、提高资金使用效率，项目公司将部分富余款项对合作方进行预分配，但由于此时项目尚未交付确认收入、成本和利润，因而在公司账面上形成与合作方的经营往来款。以上业务模式均为房地产开发企业普遍存在的项目合作开发模式，符合行业惯例。

2021年至2024年，房地产业务的收入为963.05亿元、1,365.05亿元、1,664.50亿元和1,845.84亿元，呈逐年增长的趋势，房地产开发业务合作方经营往来款增加与房地产业务收入逐年增长趋势相符。故营业收入下滑的背景下其他应收款余额逐年增长，主要是由于其他应收款余额主要为房地产业务形成，与房地产业务收入逐年增长的趋势相符，符合公司业务实际发展情况。

(2)补充披露其他应收款中往来款和代收代付款前十名的业务模式、形成背景、欠款方名称、交易金额、回款情况、账龄及坏账准备计提情况、是否存在潜在关联关系或利益安排，说明部分其他应收款账龄较长的原因，以及相关坏账准备计提是否充分。

①其他应收款中往来款情况

其他应收款中往来款前十名列示如下：

单位：万元

欠款方名称	2024年12月31日余额	2024年往来金额	2024年收回金额	业务模式及交易内容	款项内容	账龄	坏账准备余额	期后回款金额
客商1	589,291.30	170,172.24	55,148.98	项目公司将部分富余款项对合作方进行预分配	应收房地产项目合作方经营往来款项	1年以内：148,081.92万元；1至2年：136,412.19万元；2至3年：203,146.05万元；3至4年：101,651.15万元。	589.29	
客商2	336,962.96	382,616.50	98,000.00	项目公司将部分富余款项对合作方进行预分配	应收房地产项目合作方经营往来款项	1年以内：284,616.50万元；1至2年：52,346.46万元。	336.96	
客商3	157,677.10			项目公司将部分富余款项对合作方进行预分配	应收房地产项目合作方经营往来款项	1至2年：72,030.00万元；2至3年：85,647.10万元。	157.67	
客商4	150,782.20	177,795.71	27,013.51	项目公司将部分富余款项对合作方进行预分配	应收房地产项目合作方经营往来款项	1年以内	150.78	
客商5	147,491.80	2,854.00		项目公司将部分富余款项对合作方进行预分配	应收房地产项目合作方经营往来款项	1年以内：2,854.00万元；1至2年：9,521.96万元；2至3年：71,850.24万元；3至4年：63,265.60万元。	147.49	510.00
客商6	146,980.16			项目公司将部分富余款项对合作方进行预分配	应收房地产项目合作方经营往来款项	3至4年	146.98	
客商7	141,793.93	744.80	5,795.84	项目公司将部分富余款项对合作方进行预分配	应收房地产项目合作方经营往来款项	1年以内：744.80万元；1至2年：15,640.80万元；2至3年：125,408.33万元。	141.79	
客商8	131,761.80	86,760.00	151,113.00	项目公司将部分富余款项对合作方进行预分配	应收房地产项目合作方经营往来款项	1年以内：9,447.00万元；1至2年：54,619.80万元；2至3年：67,695.00万元。	131.76	17,340.00
客商9	130,830.00			项目公司将部分富余款项对合作方进行预分配	应收房地产项目合作方经营往来款项	3至4年：3,920.00万元；4至5年：126,910.00万元。	130.83	
客商10	124,205.15			项目公司将部分富余款项对合作方进行预分配	应收房地产项目合作方经营往来款项	3至4年：43,610.00万元；4至5年：80,586.01万元；5年以上：9.14万元。	124.20	

说明：期后回款统计至2025年5月31日。

合作方经营往来款项的收回时点与项目销售、结转、清盘周期直接相关，因项目开发及清算周期较长，存在账龄超过1年的款项，符合行业实际情况。截至目前，上述合作项目开发进度正常，无烂尾风险，欠款方资信情况未见异常，对应的合作方经营往来款无收回风险，公司在考虑预期信用损失后对其按0.1%计提坏账，坏账准备计提充分，不存在潜在关联关系或利益安排。

②其他应收款中代收代付款情况

其他应收款中代收代付款前十名列示如下：

单位：万元

欠款方名称	2024年12月31日余额	2024年代付金额	2024年收回金额	业务模式及交易内容	账龄	坏账准备余额	期后回款金额
楼盘1业主	1,705.44	1,705.44		代业主支付公维金	1年以内	85.27	1,521.24
楼盘2业主	1,178.11	1,486.51	308.40	代业主支付公维金	1年以内	58.91	889.85
楼盘3业主	1,155.94	1,155.94		代业主支付公维金	1年以内	57.80	911.07
楼盘4业主	1,037.96	1,037.96		代业主支付公维金	1年以内	51.90	134.19
楼盘5业主	767.48	133.51	152.13	代业主支付公维金	1年以内133.51万元；1至2年633.97万元。	70.07	81.24
楼盘6业主	578.71	1.03	34.66	代业主支付公维金	1年以内1.03万元；5年以上577.68万元。	577.74	4.24
某代建学校	545.29	545.29		代垫代建方工程款	1年以内	27.26	545.29
楼盘7业主	470.49	1,156.46	685.97	代业主支付公维金	1年以内	23.52	68.63
楼盘8业主	464.98	0.31	171.77	代业主支付公维金	1年以内0.31万元；2至3年464.66万元。	139.41	48.17
楼盘9业主	461.69			代业主支付公维金	3至4年190.26万元；4至5年110.63万元；5年以上160.81万元。	344.44	

说明：期后回款统计至2025年5月31日。

代收代付款项主要系公司房地产业务代业主支付的公维金，部分地区要求开发商代缴未售房屋的公维金，待后续销售时向业主收取，因此存在账龄超过1年的情况，符合行业实际情况。本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失，坏账准备计提充分，不存在潜在关联关系或利益安排。

(3)按欠款主体列示公司对实控人及其附属企业发生其他应收款的业务背景、账龄、坏账计提情况、预计回款时间，核实是否构成非经营性资金占用。

按欠款主体列示公司对实控人及其附属企业发生的其他应收款如下：

单位：万元

资金往来方名称	2024年初余额	2024年度计提累计发生金额	2024年度偿还累计发生金额	2024年末余额	款项内容	2024年末账龄	2024年末计提坏账准备	期后回款或结算情况
建发集团(香港)有限公司	14.53	1.23		15.76	商业登记费、托管费等	1年以内1.13万元；1至2年3.59万元；2至3年11.04万元。	0.02	已收回
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	12.53	143.34	148.87	7.00	履约保证金	1年以内1.00万元；1至2年6.00万元。	0.01	尚未收回
厦门建发会展控股有限公司及其子公司	31.60	11.39	11.45	31.54	租赁保证金	1年以内11.39万元；3至4年20.15万元。	0.03	已收回11.39万元
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	104.08	190.83	190.76	104.15	机票预定服务、租赁保证金等	1年以内0.07万元；5年以上104.08万元。		已收回
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司及其子公司	0.91	1.16		2.07	商业登记费、托管费等	1年以内1.14万元；1至2年0.93万元。		已收回
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	44.49		22.87	21.62	履约保证金、租赁保证金	1至2年10.39万元；2至3年11.23万元。	0.02	尚未收回
天津金晨房地产开发有限责任公司	79,297.89	20.45	79,318.34		出售前的往来款			
J-Bridge Investment Co.,Ltd.	497.08	7.42		504.50	用于参与投资项目	1年以内7.42万元；5年以上497.08万元	0.50	尚未收回
上海兆御投资发展有限公司	116.27	18.65	23.54	111.38	租赁保证金	1年以内58.74万元；1至2年52.64万元。	0.06	尚未收回
广州建信小额贷款有限公司		21,188.73	19,552.86	1,635.87	履约保证金	1年以内1,123.15万元；1至2年474.71万元；2至3年26.00万元；3至4年4.00万元；5年以上8.00万元。	1.64	已收回36.00万元，待业务结束后收回，涉及122个项目，预计持续至2027年12月。

说明：(1)天津金晨房地产开发有限责任公司(以下简称“天津金晨”)2024年初为本公司子公司，2024年1月本公司向控股股东出售天津金晨的股权，上表中列示的其他应收款发生额为出售股权之前发生的金额。(2)截至目前未收回的款项主要系保证金，在相关业务结束时收回。

上述对实控人及其附属企业发生的其他应收款主要系接受关联方提供的劳务、作为承租方与关联方发生的租赁业务支付的保证金或者预付的费用，或基于投资目的的往来款，不构成非经营性资金占用。

二、会计师的核查情况

就上述事项，我们主要执行了以下核查程序：

1、了解预付款项主要内容及业务开展情况，分析预付款项余额持续增加的原因与合理性，了解该等情形与公司业务规模的匹配性。

2、获取并查阅公司大额预付款项明细，结合相关合同、内部审批流程等关注相关款项形成原因、预付比例和交货周期，结合相关方经营与资信状况、履约能力、期后事项等，分析公司大额预付款项形成原因及合理性，了解相关预付款项的安全性。

3、选取样本对预付款项执行函证程序。

4、获取管理层提供的关联方清单，通过公开渠道获取预付款项主要交易对手方的基本信息，核查预付款项的对象是否属于公司关联方或潜在关联方，检查预付款项期后结转情况。

经核查，我们认为：

1、公司预付款项变动反映了公司业务实际发展情况。

2、期末前五大预付款项的对象与公司不存在关联关系，除日常经营交易预付给关联方的款项外，公司的预付款项不存在资金最终流向控股股东及其关联方的情形。

问题4：关于委托贷款及资金拆借

年报显示，报告期末，公司其他流动资产中委托贷款及资金拆借余额为13.14亿元，本期计提贷款损失准备5.67亿元；其他非流动资产中委托贷款及资金拆借余额为15.70亿元，本期计提减值准备2.00亿元。

请公司：(1)补充披露委托贷款及资金拆借的主要对象名称、交易背景、金额、利率、期限，是否为关联方等，说明发生大额资金拆出的合理性与必要性，核实是否存在非经营性资金占用。(2)补充披露减值测算过程及依据、减值迹象出现时点等，结合主要拆借对象资信情况、期后相关款项回收进展，说明公司委托贷款及资金拆借相关资产的减值损失计提是否充分。请年审会计师发表意见。

一、公司回复

(1)补充披露委托贷款及资金拆借的主要对象名称、交易背景、金额、利率、期限，是否为关联方等，说明发生大额资金拆出的合理性与必要性，核实是否存在非经营性资金占用。

截至2024年末，公司其他流动资产中委托贷款及资金拆借余额为13.14亿元，其他非流动资产中委托贷款及资金拆借余额为15.70亿元，总计为28.84亿元，主要是公司子公司红星美凯龙家居集团股份有限公司在经营过程中对相关单位进行的委托贷款或其他借款。主要的委托贷款及资金拆借具体情况如下：

序号	借款对象公司名称	交易背景	是否为关联方	借款起始日	借款到期日	借款余额（万元）	累计应计利息（万元）	期末余额（万元）	借款用途及增信措施
1	A公司	相关借款的债务人为公司参股的自营商场合作项目的项目公司。根据相关项目合作协议的约定，公司在项目前期通过借款方式向项目公司提供与该家居商场项目土地及建设相关的款项，并将在后续项目达到双方约定状态后，有权通过取得项目公司股权的方式，进而享有家居商场相关资产收益	否	2018-2-27	2024-3-31	179.04	23,143.06	59,308.44	相关借款均用于项目公司相关商场建设，公司参股资助对象且将在后续项目达到双方约定状态后，有权取得项目公司股权
				2018-7-18	2024-3-31	1,300.00			
				2018-9-25	2024-3-31	1,400.00			
				2018-12-13	2024-3-31	1,393.05			
				2018-12-13	2024-3-31	2,300.00			
				2018-12-21	2024-3-31	1,752.80			
				2019-5-8	2024-3-31	1,000.00			
				2019-6-14	2024-3-31	108.78			
				2019-6-14	2024-3-31	2,377.50			
				2019-9-6	2024-3-31	164.20			
				2019-9-6	2024-3-31	2,452.00			
				2020-9-11	2024-3-31	1,500.00			
				2020-9-24	2024-3-31	1,500.00			
				2020-12-10	2024-3-31	1,000.00			
				2020-12-23	2024-3-31	5,150.00			
				2021-1-11	2024-3-31	1,000.00			
				2021-2-5	2024-3-31	1,900.00			
				2021-2-5	2024-3-31	2,748.01			
				2021-12-23	2024-3-31	2,000.00			
				2023-10-31	2024-10-30	300.00			
				2023-12-22	2025-12-21	4,640.00			
				小计		36,165.38			
2	B公司	根据相关项目合作协议的约定，该等项目由合作方负责提供土地，公司提供项目建设相关的资金。于建设前期，公司通过借款形式根据项目建设进度提供所约定的资金投入，并在后续项目建设达到约定进度时，通过项目公司收购家居商场物业、各方相互清账的方式，将前期建设资金投入转为对应物业的购置款项	否	2020-7-15	2022-3-31	2,000.00	12,477.68	58,653.11	公司提供相关借款的目的是作为自营商场项目建设款项的投入，且在项目整体推进顺利的情况下以取得家居商场物业资产为回收方式。在此基础上，资助对象已将相关物业抵押予公司，且资助对象股东、实际控制人、其他相关主要负责人已就相关借款签署了附带连带责任保证的担保合同。借款对象已被法院列为失信被执行人，公司基于抵押物价值已计提相应坏账准备
				2021-7-13	2022-3-31	10.00			
				2021-9-2	2022-3-31	20.00			
				2021-11-10	2022-3-31	37,227.71			
				2021-11-16	2022-3-31	1,302.36			
				2021-12-28	2022-3-31	1,175.00			
				2022-1-13	2022-3-31	500.00			
				2022-1-29	2022-3-31	500.00			
				2022-3-17	2022-3-31	3,440.36			
				小计		46,175.43	12,477.68	58,653.11	
3	C公司	该资助对象为公司尚未开业的委管商场项目公司。由于合作方区域性布局计划，先行开发建设周边其他业态物业，占用较大资金。公司向其提供资金支持以满足项目前期筹建相关资金需求	否	2020-11-20	2022-3-20	7,993.21	2,373.24	40,366.45	借款用于项目建设，合作方D以其持有的资助对象19%股权为相关借款提供质押担保；合作方D、其大股东E及其亲属F、G公司为相关借款提供无限连带保证担保；公司已于2024年2月18日取得以资助对象持有地块补充担保的抵押权证
				2020-12-10	2022-6-20	10,000.00			
				2020-12-28	2022-9-20	10,000.00			
				2021-7-14	2022-12-31	8,300.00			
				2021-12-15	2022-12-31	1,700.00			
				小计		37,993.21	2,373.24	40,366.45	
4	H公司	相关借款的债务人为公司参股的自营商场合作项目的项目公司。根据相关项目合作协议的约定，公司在项目前期通过借款方式向项目公司提供与该家居商场项目土地及建设相关的款项，并将在后续项目达到双方约定状态后，有权通过取得项目公司股权的方式，进而享有家居商场相关资产收益	否	2020-11-27	2024-5-20	1,150.77	5,272.76	33,815.73	相关借款均用于项目公司自持商场物业建设，公司参股资助对象且将在后续项目达到双方约定状态后，有权取得项目公司股权
				2020-12-30	2024-5-20	700.00			
				2021-4-1	2024-5-20	100.00			
				2021-3-16	2024-5-20	25.00			
				2021-8-19	2024-5-20	350.00			
				2021-9-15	2024-5-20	340.00			
				2021-10-25	2024-5-20	500.00			
				2021-11-4	2024-5-20	250.00			
				2021-11-19	2024-5-20	200.00			
				2021-11-29	2024-5-20	100.00			
				2021-12-30	2024-5-20	240.00			
				2022-1-24	2024-5-20	3,181.00			
				2022-2-25	2024-5-20	7.00			
				2022-3-15	2024-5-20	13.00			
				2022-4-14	2024-5-20	660.00			
				2022-5-6	2024-5-20	250.00			
				2022-5-11	2024-5-20	300.00			
				2022-6-13	2024-5-20	300.00			
				2022-6-22	2024-5-20	200.00			
				2022-7-14	2024-5-20	10.00			
				2022-7-27	2024-5-20	20.00			
				2022-8-8	2024-5-20	350.00			
				2022-8-18	2024-5-20	410.00			
				2022-9-22	2024-5-20	750.00			
				2022-11-30	2024-5-20	20.00			
				2022-12-6	2024-5-20	200.00			
				2023-1-17	2024-5-20	500.00			
				2023-1-18	2024-5-20	507.60			
				2023-1-19	2024-5-20	50.00			
				2023-2-27	2024-5-20	30.00			
				2023-2-28	2024-5-20	200.00			
				2023-3-20	2024-5-20	200.00			
				2023-3-24	2024-5-20	200.00			
				2023-4-4	2024-5-20	2,933.40			
				2023-4-12	2024-5-20	66.60			
				2023-7-24	2024-5-20	78.00			
				2023-8-8	2024-5-20	20.00			
				2023-8-23	2024-5-20	300.00			
				2023-8-24	2024-5-20	55.00			
				2023-9-1	2024-5-20	200.00			
				2023-9-5	2024-5-20	100.00			
				2023-9-21	2024-5-20	500.00			
				2023-9-26	2024-5-20	900.00			
				2023-10-9	2024-5-20	40.40			
				2023-10-31	2024-5-20	1,201.86			
				2023-11-2	2024-5-20	111.80			
				2023-11-13	2024-5-20	411.54			
				2023-11-20	2024-5-20	410.00			
				2023-11-27	2024-5-20	200.00			
				2023-11-30	2025-11-29	1,628.40			
				2023-12-6	2025-12-5	700.00			
				2023-12-6	2025-12-5	4,153.83			
				2023-12-20	2025-12-19	317.77			
				2023-12-20	2025-12-19	400.00			
				2023-12-28	2025-12-27	1,500.00			
				小计		28,542.97	5,272.76	33,815.73	
5	I公司	该资助对象为公司尚未开业的委管商场项目公司。公司向其提供资金支持以满足项目前期筹建相关资金需求，从而加快商场建设、更快满足公司区域性布局商场的需求	否	2021-12-29	2023-12-28	11,000.00	4,915.33	23,565.33	相关借款均用于项目公司商场建设，资助对象19%股权提供质押担保；J公司等资助对象关联方提供无限连带保证担保
				2022-2-11	2023-2-10	2,450.00			
				2022-4-28	2023-4-27	2,500.00			
				2022-5-24	2023-5-23	1,000.00			
				2022-6-20	2023-6-19	1,700.00			
				小计		18,650.00	4,915.33	23,565.33	
6	K及其相关公司	相关自营商场已开业，公司与合作方作为自营商场项目公司的股东，在存在资金需求的情况下，由项目公司参考双方持股比例及相关协议约定向双方股东或其指定公司借出款项，在公司合并报表层面形成向合作方关联公司提供借款的情形	否	2021-11-17	2030-6-16	6,982.10	352.84	7,334.94	借款对象为项目公司少数股东，必要时项目公司有权扣除应付资助对象的分红款用于抵偿借款
				2021-11-17	2030-6-16	4,667.90	235.89	4,903.79	
				2021-11-18	2030-6-16	3,500.00	176.87	3,676.87	
				2021-11-18	2030-6-16	1,500.00	75.80	1,575.80	
				小计		16,650.00	841.40	17,491.40	
7	L公司	相关自营商场已开业，公司与合作方作为自营商场项目公司的股东，在存在资金需求的情况下，由项目公司参考双方持股比例及相关协议约定向双方借出款项，在公司合并报表层面形成向合作方提供借款的情形	否	2020-9-1	2023-1-17	688.50	1,370.55	11,698.05	借款对象为项目公司少数股东，必要时项目公司有权扣除应付资助对象的分红款用于抵偿借款。
				2020-9-1	2023-7-17	688.50			
				2020-9-1	2024-1-17	688.50			
				2020-9-1	2024-7-17	688.50			
				2020-9-1	2025-1-17	688.50			
				2020-9-1	2025-7-17	688.50			
				2020-9-1	2026-1-17	688.50			
				2020-9-1	2026-7-17	688.50			
				2020-9-1	2027-1-17	688.50			
				2020-9-1	2027-7-17	688.50			
				2020-9-1	2028-1-17	688.50			
				2020-9-1	2028-7-17	688.50			
				2020-9-1	2029-1-17	688.50			
				2020-9-1	2029-7-17	688.50			
				2020-9-1	2030-1-17	688.50			
				小计		10,327.50	1,370.55	11,698.05	
8	M公司	合作方因资金紧张，向公司借款用于周转	否	2021-6-25	2023-12-31	6,000.00	578.55	6,578.55	M公司已同意委管商场物业处置变现后优先偿还该到期借款
9	N公司	依据相关协议约定先将项目土地使用权保留在合作方名下，待项目土地按照协议约定开发至法定可出资条件后，由合作方以项目土地使用权出资及公司现金出资形式共同设立项目公司，双方股东继续按照股权比例投入后续开发资金	否	2018-11-20	2020-8-24	4,755.00	35.01	4,790.01	公司提供相关借款的目的是作为自营商场项目建设款项的投入，且在项目整体推进顺利的情况下以取得家居商场物业资产为回收方式。在此基础上，资助对象已将相关物业抵押予公司，且资助对象股东、实际控制人、其他相关主要负责人已就相关借款签署了附带连带责任保证的担保合同。借款对象已被法院列为失信被执行人，公司基于抵押物价值已计提相应坏账准备
10	O公司	因合作方商丘梁园项目资金周转之需，公司向其提供资金支持	否	2021-2-5	2021-8-4	3,000.00	674.11	3,674.11	借款用于合作方项目资金周转，资助对象股东P、Q将其持有资助对象100%股权提供质押担保；股东P、Q及关联方R提供连带责任担保
前十合计								259,941.18	—
总计								288,455.56	—
前十合计占比								90.11%	—

说明：借款到期日为各笔委托贷款及借款协议约定到期日，若相关委托贷款及借款存在展期，到期日相应为展期协议约定的到期日。

截至2024年末，公司对外提供委托贷款及借款的主要用途为支持自营项目建设，或为合联营商场提供营运资金支持以及委管商场项目合作方因其资金需求预支资金，公司考虑委管合作方的合作关系等因素，对其提供相关款项。

公司对外资助对象中存在部分对象为公司的合营联营企业，主要为联营合营家居商场项目公司，因项目公司商场建设或营运资金需求，由联营合营企业各股东参考其持股比例提供的股东借款具备合理商业用途，除此之外公司的财务资助对象与公司不存在其他股权关系。整体上，公司控股股东、实际控制人与资助对象或其主要股东不存在《上海证券交易所股票上市规则》规定下的关联关系。委托贷款及资金拆借不存在流向公司控股股东和实际控制人等构成非经营性资金占用的情形。

(2)补充披露减值测算过程及依据、减值迹象出现时点等，结合主要拆借对象资信情况、期后相关款项回收进展，说明公司委托贷款及资金拆借相关资产的减值损失计提是否充分。

公司对现存的各项委托贷款及借款相关款项的可回收性进行了持续的跟进和评估。公司管理层已结合借款对象的各项情况，包括其可能无法及时偿还的风险、公司已采取的增信措施、对各项委托贷款及借款进行了减值测试，除已单项全额计提坏账准备的委托贷款及借款外、除非发生宏观经济形势出现难以预计的重大负面变动并对资助对象还款能力造成重大负面影响等无法预知的情形，公司管理层认为，在2024年末，未到期的委托贷款及借款款项在可回收性方面不存在重大风险。

公司逾期拆借款主要系宏观经济波动、合作方资金周转状况等多种因素导致，公司已就相关债权取得了一定增信措施，包括但不限于相关土地及物业抵押、相关方股权质押、商场项目经营性现金流抵扣等。对于后续回款安排，公司将密切关注借款对象的生产经营和财务状况，对相关款项持续进行催收。公司管理层已结合对相关增信措施和借款人回款能力的评估，对保障措施可能无法覆盖债务违约风险的情况，计提了相应减值准备，公司管理层认为相关坏账准备已足额计提。

主要借款项目的减值迹象情况列示如下：

单位：万元

序号	借款对象公司名称	期末账面余额	期末减值准备	期末账面价值	本期计提减值	期后回款	借款项目情况及减值迹象
1	A公司	59,308.44	593.08	58,715.35	86.84		项目按照合作协议正常推进，公司根据对未来相关资产收益实现情况的预估，该笔借款不存在特殊减值风险，按照预期信用损失模型计提减值准备593.08万元
2	B公司	58,653.11	26,440.51	32,212.60	25,828.04		该合作项目已接近完工验收并筹划于2024年度开业运营，由于双方在工程造价结算等方面存在争议且始终未能协商一致，合作方拒绝按照原合作协议的约定推进商场物业产权的分割及收购，并于2024年9月向当地中级人民法院提起诉讼请求解散项目公司。合作方的违约已导致原合作协议的合同目的(拟收购商场物业并通过对外出租运营获得相关资产收益)难以实现。公司基于对担保品行使抵押权预计可收回金额的测算计提相应的减值准备26,440.51万元
3	C公司	40,366.45	14,592.36	25,774.09			家居商场建设处于停滞状态且资助对象经营出现困难，公司管理层在综合评估担保品价值、期后追加的担保品价值等因素后，计提减值准备14,592.36万元
4	H公司	33,815.73	338.16	33,477.58	106.94		合作项目按照合作协议正常推进，公司根据对未来相关资产收益实现情况的预估，该笔借款不存在特殊减值风险，按照预期信用损失模型计提减值338.16万元
5	I公司	23,565.33	19,365.33	4,200.00	19,118.75		资助对象已丧失偿付能力，公司管理层在综合评估抵押品及抵押品变现价值等因素后，计提减值准备19,365.33万元
6	K及其相关公司	17,491.40	174.91	17,316.48	−5.87		资助对象在项目公司享有未分配利润足够覆盖向其提供资助的余额规模，且资助对象经营情况未发生重大不利变化，其资信情况良好，按照预期信用损失模型计提减值准备174.91万元
7	L公司	11,698.05	116.98	11,582.07	13.71		资助对象在项目公司享有未分配利润足够覆盖向其提供资助的余额规模，且资助对象经营情况未发生重大不利变化，其资信情况良好，按照预期信用损失模型计提减值准备116.98万元
8	M公司	6,578.55	65.79	6,512.76			合作方已与公司达成了资产收购等相关协议。公司管理层认为该笔资助不存在特殊回款风险，按照预期信用损失模型计提减值准备65.79万元
9	N公司	4,790.01	1,437.87	3,352.14	1,390.32		该笔借款已取得土地使用权抵押担保，公司基于对担保物的评估价值计提减值准备1,437.87万元
10	O公司	3,674.11	3,674.11				资助对象资信情况发生不利变化，公司于2023年2月申请仲裁，考虑后续款项收回难度，公司已于2023年全额计提减值准备
合计		259,941.18	66,799.10	193,143.07	46,538.73		—

公司将会持续关注相关借款对象未来生产经营和财务状况，持续评估相关款项的可回收情况，对情形发生显著变化的借款对象及时计提减值准备。对于已采取各项保障措施的项目，公司将定期评估抵质押物等保障措施的可收回价值，并就其与借款账面价值比较后判断是否需要计提相关减值准备，同时在定期报告中及时反映。

二、会计师的核查情况

就上述事项，我们主要执行了以下核查程序：

1、获取委托贷款及借款明细清单，了解委托贷款及借款的交易背景、出现逾期的原因、公司已采取的补救措施和后续回款安排情况等，了解公司就尚未逾期委托贷款及借款的可回收性的评估情况；

2、了解公司针对委托贷款及借款的信用损失计提政策，评价坏账计提政策、考虑因素及测算过程是否符合企业会计准则的规定；

3、了解委托贷款及借款对象就双方合作协议的约定情况，并通过中国执行信息公开网等网站进行网络检索，核查委托贷款及借款对象是否存在失信记录、重大诉讼或仲裁等情形；

4、通过天眼查、企查查等公开网站，对重要委托贷款及借款对象的工商信息进行查