（上接 83 版）

单位:万元 币种:人民币

年份	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
2024年	154.89	30.88	40.42	26.79
2025年	13.68	14.75	4.69	2.33

2024-2025年公司日均存款余额详见下表:

单位:万元 币种:人民币

年份	活期存款日均余额汇总	活期存款利息收入	平均年化利率	定期存款日均余额汇总	定期存款利息收入	平均年化利率	协定存款日均余额汇总	协定存款利息收入	平均年化利率
2024年	7,247.98	15.01	0.21%	8,753.39	182.46	2.08%	5,017.27	55.51	1.11%
2025年	11,260.48	9.33	0.08%	1,419.07	13.82	0.97%	1,987.09	12.30	0.62%

2025年公司平均年化利率较2024年度有所下降主要系由于银行利率下降,符合市场利率走势。同时2025年可用于定期存款的资金减少,不能满足高利率的存款金额要求,导致整体利率下降较大。

2025年公司日均存款余额规模较2024年度减少,主要系由于支付2024年度利润分配款4,255万,购建固定资产等长期资产款4,986万元等所致。

从上表可知,除圣客销售公司一次性利息收入的影响外,由于公司资金除满足各子公司正常运转留存的活期资金外,可用于定期存款等较高利率的资金规模减少,同时银行存款利率下降,导致利息收入下降。

2025年第四季度货币资金增加1.69亿系由于,公司味动力渠道业务为抢占春节市场,要求经销商于12月31日前打款,该货币资金增加主要集中在年底前最后10天内,故产生的利息收入影响较小。

（三）各季度末公司货币资金余额波动的原因及合理性

2025年各季度货币资金情况:

单位:万元 币种:人民币

报表科目	年初	第一季度末	第二季度末	第三季度末	第四季度末
货币资金	24,484.11	13,761.79	14,655.91	14,143.06	30,987.79

2025年各季度现金流量情况:

单位:万元 币种:人民币

现金流量项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
经营活动产生的现金流量净额	-9,706.38	-2,603.97	3,591.39	10,941.90
投资活动产生的现金流量净额	495.31	7,904.92	-3,514.58	5,526.75
筹资活动产生的现金流量净额	-993.47	-3,964.44	-250.96	381.04

公司春节销量较大,采购货款有一定的账期,集中在一季度支付,2025年一季度,经营活动产生的现金流量净流出0.97亿元,故第一季度末较年初货币资金余额减少较多。

2025年第二季度公司经营活动产生的现金流量净流出0.26亿元,投资活动产生的现金流量净流入0.79亿元(主要由于收回了0.70亿交易性金融资产及0.21亿其他权益工具),筹资活动产生的现金流量净流出0.40亿元(主要由于支付了利润分配款0.47亿),故第二季度末货币资金较第一季度末有所增加。

2025年第三季度,公司经营活动产生的现金流量净流入0.36亿元,投资活动产生的现金流量净流出0.35亿元,筹资活动产生的现金流量净流出0.03亿元,故第三季度末货币资金余额较第二季度末有所减少。

因味动力业务春节为传统旺季,经销商在四季度为备货打款,故12月公司收款金额较大,故第四季度经营活动产生的现金流量净流入1.09亿元。第四季度公司投资活动产生的现金流量净流入0.55亿元(主要由于收回了0.60亿交易性金融资产),故第四季度末公司货币资金余额较第三季度末增加较多。

综上所述,各季度末公司货币资金余额与公司业务经营模式相匹配,具有合理性。

二、补充披露公司其他权益工具投资的项目名称、最终底层投向等,本期公允价值变动损失发生的原因

（一）补充披露公司其他权益工具投资的项目名称、最终底层投向等

公司其他权益工具投资2,150万为:

1、扬州弘创股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“扬州弘创”)的投资2,000万元,其最终底层投向为溜溜梅项目、唐饼家项目、精悦餐项目、船歌饮食项目、之乐生活项目、瑞感科技项目;

2、对上海沪越企业管理合伙企业(有限合伙)的投资150万元,其最终底层投向为古越龙山项目。

（二）本期公允价值变动损失发生的原因:

1、扬州弘创股权投资合伙企业(有限合伙)

因本年期末对资产进行公允价值测试,经评估公司评估,发现对扬州弘创项目公允价值下降,根据评估报告,公司对资产公允价值低于账面价值部分计提公允价值变动损失188.53万。

2、上海沪越企业管理合伙企业(有限合伙)

本年公司获取了底层资产浙江状元红供应链管理有限公司的财务报表,其2025年末资产总额及负债总额较上年无明显变化,且未出现明显公允价值变动。

三、结合《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》相关规定,说明本次将其他权益工具投资重分类为其他非流动金融资产的原因及合规性,是否存在通过重分类将原计入其他综合收益的利得或损失转入当期损益、人为调节利润的情形。

（一）结合《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》相关规定,说明本次将其他权益工具投资重分类为其他非流动金融资产的原因及合规性

公司2025年将其他权益工具投资2,150万调整入其他非流动金融资产,主要系公司在初始投资时的列报认定存在差错。被投资企业属于合伙企业,根据金融工具确认计量准则等有关规定,对于发行方仅在清算时才有义务向另一方按比例交付其净资产的金融工具,例如属于有限寿命工具的封闭式基金、理财产品的份额、信托计划、合伙企业份额等寿命固定的结构化主体的份额,上述金融工具对于发行方而言不满足权益工具的定义,对于投资方而言也不属于权益工具投资,投资方不能将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产,只能作为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产。本次将其他权益工具投资重分类为其他非流动金融资产符合《企业会计准则》规定。

同时公司参阅了2025年7月23日财政部发布的《2024年度企业会计准则实施情况分析报告》,并逐项对比其中对于“金融资产分类和重分类不正确”的情形,发现公司以前年度针对扬州弘创及上海沪越企业管理合伙企业(有限合伙)的投资列报存在差错。

公司在发现该差错后,对其重要性进行了判断。考虑到该列报差错对公司2024-12-31的财务状况、经营成果以及现金流量均无影响,对计算公司各重要财务指标(包括资产负债率、每股净资产、净资产收益率、每股收益等)时也无影响,涉及金额占公司2024-12-31总资产的比例仅1.1%,公司2024年12月31日的整体报表未因该列报错误显失公允,因此不属于重大会计差错,在2025年度报表中进行了更正。

（二）是否存在通过重分类将原计入其他综合收益的利得或损失转入当期损益、人为调节利润的情形

该笔投资前期各年度公允价值无显著波动,账面未形成累计其他综合收益,无浮盈浮亏可结转至当期损益;2025年度该事项的公允价值变动损失为188.53万元,该金额无论对上期或本期而言均不重大,对利润影响极小。公司系纠正对上述两家被投资企业在初始投资时的列报错误,不存在通过重分类将原计入其他综合收益的利得或损失转入当期损益、人为调节利润的情形。

会计师核查程序及意见:

（一）核查程序:

1、对货币资金执行的核查程序:

（1）了解与货币资金相关的关键内部控制,评价并测试其设计与运行有效性;

（2）获取银行开户清单及对账单,获取并核对银行余额调节表(如适用),并独立函证;

（3）结合抽样技术,对重要银行账户执行双向核对,核查分析银行流水;

（4）检查并分析利息收入与银行存款的勾稽关系;

（5）获取并检查其他货币资金-保证金的合同,检查保证金金额与票据的勾稽关系。

2、对其他非流动金融资产的核查程序:

（1）获取金融资产投资的相关资料,包括投资协议、合伙协议及季度报告,了解均瑶健康对其投资的业务模式及持有目的,评价金融工具分类的恰当性;

（2）对重要金融资产投资事项进行函证,确认投资金额的准确性;

（3）针对管理层聘请第三方评估机构进行估值的,获取外部评估机构出具的金融资产公允价值估值报告,并对外部评估机构的独立性、客观性及胜任能力进行评估;

（4）复核外部评估机构估值使用的重要假设和方法,评价估值技术的适当性,对评估工作涉及的重要基础数据进行分析,确认其相关性、完整性及准确性,检查估值结果的正确性;

（5）检查金融资产在财务报表中列报情况,判断金融资产是否按规定分类列报,是否符合企业会计准则的要求;

（6）检查与金融资产公允价值相关的信息是否已在财务报表中做出恰当的列报和披露。

（二）核查意见

1、未发现均瑶健康补充披露的2025年利息收入大幅下降的原因,利息收入与货币资金规模的匹配性,各季度末均瑶健康货币资金余额波动的原因,与我们在执行均瑶健康2025年度财务报表审计过程中取得的审计证据存在不一致,具有合理性。

2、未发现均瑶健康补充披露的其他权益工具投资的项目名称、最终底层投向、本期公允价值变动损失发生的原因,与我们在执行均瑶健康2025年度财务报表审计过程中取得的审计证据存在不一致。

3、未发现均瑶健康补充披露的本次将其他权益工具投资重分类为其他非流动金融资产的原因,与我们在执行均瑶健康2025年度财务报表审计过程中取得的审计证据存在不一致,具有合理性。我们未发现均瑶健康存在通过重分类将原计入其他综合收益的利得或损失转入当期损益、人为调节利润的情形。

7. 关于长期资产减值。年报显示,2025年度公司计提固定资产减值准备2,436.87万元,投资性房地产减值准备435.47万元。公司在2025年固定资产减值测试中,对房屋及建筑物等部分资产同时采用“公允价值减处置费用”和“预计未来现金流”两种方法进行测算,本次为公司上市以来首次计提大额固定资产减值。

请公司:(1)补充披露固定资产减值对应的具体资产名称、所在位置、原值、累计折旧、账面净值;资产减值迹象出现的具体时点及判断依据,包括但不限于产能利用率、设备闲置情况、产品市场变化等;可收回金额的确定方法及具体测算过程;(2)固定资产减值两种方法测算结果存在差异的,说明最终选取结果的确定依据,结合关键参数及具体数值说明相关减值计提的合理性,前期均未计提固定资产减值准备的原因及合理性;(3)补充披露计提减值的投资性房地产的具体位置、面积、当前出租或使用状态;市场法评估中采用的可比成交案例的具体情况(位置、成交时间、单价等),以及相关调整参数的确定依据;该投资性房地产是否存在长期空置或租金下滑的情况,说明前期公允价值、账面价值确认是否审慎。请年审会计师发表意见。

回复:

公司说明:

一、补充披露固定资产减值对应的具体资产名称、所在位置、原值、累计折旧、账面净值;资产减值迹象出现的具体时点及判断依据,包括但不限于产能利用率、设备闲置情况、产品市场变化等;可收回金额的确定方法及具体测算过程;

（一）固定资产减值、投资性房地产减值对应的具体资产名称、所在位置、原值、累计折旧、账面净值具体如下:

单位:万元 币种:人民币

项目	资产大类	资产类别	原值	累计折旧	减值准备	账面净值	所在位置
科创中心	固定资产	房屋建筑物	2,648.67	141.49	493.38	2,013.79	宜昌市
均瑶商务楼1号楼	固定资产	房屋建筑物	18,436.05	2,537.95	1,500.49	14,396.62	上海市
	投资性房地产	房屋建筑物	5,350.16	730.32	436.47	4,184.37	
泛缘供应链资产组	固定资产	办公设备	195.39	72.26	118.11	5.02	上海市
	固定资产	机器设备	103.33	50.77	24.95	27.60	
	固定资产	运输工具	24.28	17.12	4.49	2.67	
	固定资产	专用设备	524.00	228.07	295.45	0.48	
合计			27,280.87	3,777.97	2,872.34	20,630.57	

（二）资产减值迹象出现的具体时点及判断依据,包括但不限于产能利用率、设备闲置情况、产品市场变化等

根据《企业会计准则第8号——资产减值》规定,企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。具体如下:

会计准则的相关规定	公司相应资产实际情况分析
（1）资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。	均瑶商务楼1号楼周边同地区同类型办公楼2025年度全年成交价格逐季下行,前三季度仅小幅折价,第四季度急剧下跌,折价幅度显著放大。
（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对企业产生不利影响。	/
（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低。	/
（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。	/
（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。	宜昌科创中心已于2024年竣工完成,原规划其作为公司专属研发场所。公司于2023年2月收购均瑶润盈,在业务整合过程中,逐步可以依托其较为完备的现有研发能力,出于资源集约配置、降低运营开支考量,管理层于2025年根据公司研发团队的组建情况和办公需求,商定暂不在当地开展研发相关运营,目前处于闲置状态。
（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等。	泛缘供应链资产组减值核心原因为泛缘供应链经营持续承压,2024年度泛缘供应链仅小幅亏损,2025年度亏损规模大幅扩大,同时结合2025年底泛缘供应链管理层编制的未来五年盈利预测,该业务板块预计持续亏损,资产组未来净现金流量创造能力不足。

（三）可收回金额的确定方法及具体测算过程

可收回金额的确定方法:根据企业会计准则,可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

具体测算过程:

1、均瑶商务楼1号楼

房屋建筑物坐落于上海市浦东新区康桥东路2弄1号的37套办公用房,具体如下:

房地产权证编号	具体位置	建筑面积(㎡)	使用状态
沪(2021)浦字不动产权第115763号	康桥东路2弄1号楼1至9层	7,217.15	3至4层出租 1-2层,5至9层自用

市场法评估(即根据资产的公允价值减去处置费用后的净额)中,资产的公允价值的确定,根据评估的资产状况,选择与评估的房地产同一区域内、结构、功能类似的,具有较强适用性的可比实例,将评估的资产与参照物在区位状况、实物状况、时间因素和交易情况等方面进行比较、修正,确定评估的房地产市场价格。

评估的房地产为办公房地产,共37套办公房地产。

本次评估选取的可比实例均来源于评估对象同一区域,案例价格信息由实地探查获取的挂牌报价,并结合市场实际成交情况予以综合分析修正。

可比实例1:

位于盛荣路288弄5号:该房地产共18层,为钢混结构,精装修。建筑面积为46.56平方米。经调查,含税成交价格为33,075.60元/平方米。

可比实例2:

位于泰环路195号:该房地产共10层,为钢混结构,豪华装修。建筑面积为212.42平方米。经调查,含税成交价格为29,187.46元/平方米。

可比实例3:

位于盛荣路288弄1号:该房地产共13层,为钢混结构,一般装修。建筑面积为45.50平方米。经调查,含税成交价格为29,670.33元/平方米。

2、评估的资产与可比实例的比较因素条件说明

		评估对象	实例1	实例2	实例3
房屋坐落		1幢2弄1号601	盛荣路288弄5号1003室	泰环路195号201室	盛荣路288弄1号517室
交易情况		正常交易	成交	成交	成交
交易日期		2025-12-31	2025-10-25	2025-12-11	2025-11-13
取价依据		/	市场调查	市场调查	市场调查
建筑面积(㎡)		159.74	46.56	212.42	45.5
成交单价(含税,元/㎡)		/	33,075.60	29,187.46	29,670.33
区域状况	繁华程度	距离开新里2.5公里,繁华程度较劣	距离陆悦广场1.7公里,繁华程度较劣	距离新达汇0.2公里,繁华程度优	距离陆悦广场1.7公里,繁华程度较劣
	交通条件	距离11号线、16号线罗山路地铁站在0.2-0.5公里内,交通条件优	距离13号线中科路地铁站点的距离约为1.2公里,一般	距离11号线三林东地铁站在0.2-0.5公里内,交通条件优	距离13号线中科路地铁站点的距离约为1.2公里,一般
	基本设施状况	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	城市规划	较有利	较有利	较有利	较有利
实物状况	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	物业品质	优	较优	较优	较优
	新旧程度	建成于2019年,新旧程度优	建成于2016年,新旧程度优	建成于2009年,新旧程度较优	建成于2016年,新旧程度优
	装修装饰	精装修	豪华装修	豪华装修	一般装修
	层高	约3.8米	约3.8米	约3.8米	约3.8米
	户型	户型方正,南北通透,优	户型方正,南北不通透,较优	户型方正,南北不通透,较优	户型方正,南北不通透,较优
	停车便捷度	方便	方便	方便	方便
	楼外景观	优	较优	较优	较优
	所在楼层	6层	10层	2层	5层
权益状况	规划限制	办公	办公	办公	办公
	土地剩余使用年限	15.58	36.14	18.82	36.14

3、相关调整参数的确定依据

（1）交易情况的修正

交易情况修正系数=评估的资产正常交易情况指数/比较实例的交易情况指数。

评估的房地产和可比实例均为正常交易,交易情况修正系数为100、100、100。

（2）交易日期的修正

交易日期修正系数=评估基准日价格指数/比较实例交易时点价格指数

各可比实例交易日期与评估基准日相近,市场价格变化很小,无需进行交易日期修正,故修正系数为100/100。

（3）区位状况修正

区位状况修正系数=评估的资产区位状况指数/比较实例的区位状况指数（评估的房地产和比较实例的区位状况见上表）

（4）实物状况修正

实物状况修正系数=评估的资产实物状况指数/比较实例的实物状况指数（评估的房地产和可比实例的实物状况见上表）

（5）权益状况修正

权益状况修正系数=评估的资产权益状况指数/比较实例的权益状况指数（评估的房地产和可比实例的实物状况见上表）

繁华程度修正:可比案例的繁华程度与评估的对象不同,本次评估主要参照《上海市城乡建设用地基准地价成果(2020年)的通知》中,办公用地因素修正系数表(6-11级)中距社区级商业中心距离(6级)因素综合考虑进行修正。

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距社区级商业中心距离	<0.5km 2.80%	[0.5-1)km 1.40%	1-1.5)km 0.00%	[1.5,3]km -1.40%	≥3.0km -2.80%

评估对象距离开新里2.5公里,繁华程度较劣,可比实例1和3距离陆悦广场1.7公里,繁华程度较劣,可比实例2距离新达汇0.2公里,繁华程度优,综合考虑三个可比案例的修正系数分别为100/100、100/106、100/100。

交通条件修正:可比案例的交通条件与评估的对象不同,本次评估主要参照《上海市城乡建设用地基准地价成果(2020年)的通知》中,办公用地因素修正系数表(6-11级)中距轨道交通站点距离因素综合考虑进行修正。

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距轨道交通站点距离	<0.5km 4.90%	<1km 2.45%	[1-2)km 0.00%	[2-3]km -2.45%	/

评估对象距离地铁站在0.2-0.5公里内,交通条件较优,可比实例1和3距离地铁站点的距离约为1.2公里,较劣,可比实例2距离地铁站在0.2-0.5公里内,交通条件较优,综合考虑三个可比案例的修正系数分别为100/95、100/100、100/95。

三个比较实例在基本设施状况、环境状况和城市规划等区域因素类似于评估的对象,故对三个可比案例在其他区域因素上不进行修正。

评估基准日前6个月内该区域内可获取的成交案例如下表:

坐落	面积	总价	单价	交易日期
海趣路236号1613室	38.48	120.00	31,185.03	2025-08-10
海趣路218号519室	36.81	137.29	37,296.93	2025-08-10
海趣路236号210室	40.21	117.70	29,271.33	2025-09-12
海趣路218号813室	38.49	113.50	29,488.18	2025-11-10
海趣路236号1314室	38.70	117.00	30,232.56	2025-11-10
海趣路236号1313室	38.48	116.00	30,145.53	2025-11-10
海趣路236号707室	38.48	110.00	28,586.28	2025-12-9
海趣路218号1603室	36.81	101.00	27,438.20	2025-12-9
海趣路236号920室	36.81	94.00	25,536.54	2025-12-9
盛荣路288弄3号516室	58.15	165.00	28,374.89	2025-07-12
盛荣路288弄6号526室	66.30	200.00	30,165.91	2025-08-10
盛荣路188弄4号1105室	63.01	191.00	30,312.65	2025-09-12
盛荣路288弄6号1115室	44.34	170.00	38,340.10	2025-10-11
盛荣路288弄5号1003室	46.56	154.00	33,075.60	2025-11-10
盛荣路288弄1号517室	45.50	135.00	29,670.33	2025-12-09
泰环路195号201室	212.42	620.00	29,187.46	2025-12-11

评估师选取了面积较大且时间较接近评估基准日的三个样本,即盛荣路288弄5号、盛荣路288弄1号、泰环路195号。

因面积差异导致的修正过程如下:

个别因素-建筑面积修正:在此主要考虑评估对象和可比实例的建筑面积大小。一般而言,与评估对象同类的房地产面积越小,市场可承接的有效购买人群就越多,相对单价也会略高,建筑面积过大或过低,则相对单价也会略低。

主要考虑市场接受程度及修正系数:

面积区间	0-100平米	100-200平米	200-500平米	500-1000平米	1000平米及以上
市场接受程度	较易	易	一般	较难	困难
市场接受程度修正系数	2	1	0	-1	-2

公司璟瑞房产由37套办公用房构成,销售时也可以按各单元销售,办公用房平均面积195.06平方米。

评估对象建筑面积为159.74平方米,实例1建筑面积为46.56平方米,实例2建筑面积为212.42平方米,实例3建筑面积为45.15平方米,因此综合考虑三个可比案例的修正系数分别为101、99、101。

个别因素-物业品质修正:在此主要考虑评估对象和可比实例的建筑物品质。一般而言,建筑物品质较好,相对单价也会略高,物业品质修正系数如下:

物业品质	优	较优	一般	较劣	劣
物业品质修正系数	4	2	0	-2	-4

评估的物业外部为干挂石材,经现场勘查物业品质优,3个实例外部主要为涂料和面砖,经现场勘查物业品质较优,因此综合考虑三个可比案例的修正系数分别为100/98、100/98、100/98。

个别因素-新旧程度修正:评估的物业于2019年建成,案例1和3于2016年建成,案例2于2009年建成,本次评估考虑差异2年修正±1。综合考虑三个可比案例的修正系数分别为100/98.5、100/95、100/98.5。

个别因素-装修装饰修正:经现场勘察,评估对象为精装修,案例1和2为豪华装修,案例3为一般装修。综合考虑三个可比案例的修正系数分别为102、102、98。

个别因素-户型修正:在此主要考虑评估对象和可比实例的户型及所在位置朝向的价格差异。一般而言,户型好朝向较好,相对单价也会略高,户型及所在位置朝向修正系数如下:

户型	优	较优	一般	较劣	劣
户型及所在位置朝向修正系数	4	2	0	-2	-4

经实地勘察,评估的房地产户型及所在位置朝向南北通透(优),3个案例户型方正,但南北不通透,户型较优。综合考虑三个可比案例的修正系数分别为100/98、100/98、100/98。

个别因素-楼外景观:在此主要考虑评估对象和可比实例的楼外景观之间的价格差异。一般而言,楼外景观较好,相对单价也会略高,楼外景观修正系数如下:

楼外景观	优	较优	一般	较劣	劣
楼外景观修正系数	4	2	0	-2	-4

经实地勘察,评估的对象所在地块及周边环境绿地较多,楼外景观优,3个可比案例所在地块及周边环境绿地较评估的对象少,楼外景观较优。综合考虑三个可比案例的修正系数分别为100/98、100/98、100/98。

个别因素-所在楼层:评估的资产的所在楼层为6层,可比实例1、可比实例2、可比实例3的所在楼层分别为10层、2层、5层,所在楼层每增加或减少1层,修正系数增加或减少0.5,因此综合考虑三个可比案例的修正系数分别为100/102、100/98、100/99.5。

三个比较实例在临街情况、建筑结构、层高、户型、停车便捷度、因素类似于评估的对象,故不对三个可比实例的上述因素进行修正。

权益因素-土地剩余使用年限修正:其中,设定评估的资产的土地使用期限指数为100,评估的资产剩余土地使用年限约为15.58年,可比实例一、二、三的剩余使用年限约为36.14年、18.82年、36.14年。本次评估参照《上海市城乡建设用地基准地价成果(2020年)的通知》结合地价房价比对土地剩余使用年限进行修正,商业土地还原利率为6.8%,办公土地还原率为5.7%。

评估的房地产的土地剩余使用年限修正系数=(1-1/(1+6.8%)^15.58)/(1-1/(1+6.8%)^40)=0.6909

可比实例1的土地剩余使用年限修正系数=(1-1/(1+5.7%)^36.14)/(1-1/(1+5.7%)^50)=0.9229

可比实例2的土地剩余使用年限修正系数=(1-1/(1+6.8%)^18.82)/(1-1/(1+6.8%)^40)=0.7651

可比实例3的土地剩余使用年限修正系数=(1-1/(1+5.7%)^36.14)/(1-1/(1+5.7%)^50)=0.9229

本次评估参照华创证券于2021年8月28日发布的《房地产行业2021年中期投资策略》中一线供地城市成交地价房价比的平均值60%进行修正。

因此可比实例1土地剩余使用年限修正系数=((0.9229/0.6909-1)*100*60%)+100=120(取整)

可比实例2土地剩余使用年限修正系数=((0.7651/0.6909-1)*100*60%)+100=106(取整)

可比实例3土地剩余使用年限修正系数=((0.9229/0.6909-1)*100*60%)+100=120(取整)

故对实例1、2、3交易因素修正系数分别为120、106、120。

其余因素均与评估的对象类似,不做修正。

比准价格=可比实例价格×时间因素修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数

4、评估价格的确定

考虑到可比实例中实例1、实例2、实例3计算的价格较为接近,因此以经修正后的比准价格算术平均值确定评估的房地产的评估单价。

评估单价=(29,795.56+29,329.06+28,497.70)/3/(1+9%)

=26,800.00元(不含增值税)

一般而言,楼层越高,相对单价也会略高,一般每增加或减少一层,单价增加或减少0.5%。采用同样的方法,评估的资产的公允价值评估值为19,181.38万元。

根据资产的公允价值减去处置费用后的可收回金额为18,580.99万元。

测算过程		数据来源和参数
市场法评估值(万元)	19,181.38	市场法评估值(不含税)
账面原值(万元)	23,785.21	账面原值
销售费用	383.63	2%(房地产中介费用中间值)
销售税费:	216.75	
可收回金额(万元)	18,580.99	取整

（三）该投资性房地产是否存在长期空置或租金下滑的情况,说明前期公允价值、账面价值确认是否审慎。

该投资性房地产不存在长期空置或租金下滑的情况,该投资性房地产一直全部处于出租状态,租金较以前年度稳定未变化,本次减值核心原因为2025年第四季度周边房地产市价继续大幅下跌,经评估测算可收回金额低于账面价值计提了投资性房地产减值准备。公司投资性房地产采用成本法计量模式,同时根据公司会计政策计提折旧,公司前期测算公允价值高于公司账面价值故按成本法计量的账面价值列报,故前期公允价值、账面价值确认合理、审慎。

会计师核查程序及意见:

（一）核查程序:

1、了解与长期资产管理相关的内控制度,并对其设计和运行情况进行评价;

2、评价管理层聘请的评估专家的胜任能力、专业素质及客观性;

3、与管理层及外部评估专家讨论长期资产减值测试过程中所使用的价值类型、评估方法、估值模型的适当性,以及关键假设、折现率等参数的合理性,并与上期采用的相关参数进行对比分析;

4、实地盘点,关注资产使用状况及资产状况,确认是否有闲置、报废等现象;

5、核实产权归属及是否存在未披露的抵押、对外出租或处置情况;

6、复核相关计算过程和结果及其账务处理;

7、检查相关会计处理是否符合准则,报表附注披露是否充分。

（二）核查意见:

1、未发现均瑶健康补充披露的固定资产减值对应的具体资产名称、所在位置、原值、累计折旧、账面净值,资产减值迹象出现的具体时点及判断依据,可收回金额的确定方法及具体测算过程,与我们在执行均瑶健康2025年度财务报表审计过程中取得的审计证据存在不一致。

2、基于执行的审计程序,我们认为均瑶健康固定资产计提减值所使用的关键参数、测算的可收回金额合理,本期就固定资产计提的减值具有合理性,其在所有重大方面符合《企业会计准则》的相关规定。

3、未发现均瑶健康补充披露的投资性房地产的具体位置、面积、当前出租或使用状态,市场法评估中采用的可比成交案例的具体情况以及相关调整参数的确定依据,与我们在执行均瑶健康2025年度财务报表审计过程中取得的审计证据存在不一致。均瑶健康该投资性房地产不存在长期空置或租金下滑的情况,本期就该投资性房地产计提的减值具有合理性。

8.关于每日博士相关业务。年报显示,2025年公司向客户上海每日博士品牌管理有限公司(以下简称每日博士)销售金额为1,994.90万元,占年度销售总额1.5%,公司将其作为关联方和关联交易披露;公司控股公司每日博士(上海)商贸有限公司(以下简称每日博士商贸),实现营业收入1.35亿元,净利润-1,327.37万元。

请公司:(1)补充披露每日博士的股权结构、实际控制人及少数股东情况,说明其与公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员及每日博士商贸是否存在股权、任职、资金或其他利益安排;(2)说明上市公司与每日博士的合作模式、具体交易内容、定价机制、结算周期、信用政策及回款情况等,对比同期对每日博士及其他非关联客户的同类交易价格、毛利率、信用条款,分析与其他客户的差异、差异原因及合理性,相关交易是否具备真实的商业实质,是否存在其他利益安排、利益输送或利润调节情形;(3)结合上述情况,说明公司关联方识别、客户管理及内控执行的有效性,日常关联交易信息披露是否准确。请年审会计师发表意见。

回复:

公司说明:

一、补充披露每日博士的股权结构、实际控制人及少数股东情况,说明其与公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员及每日博士商贸是否存在股权、任职、资金或其他利益安排

（一）每日博士品牌的股权结构、实际控制人及少数股东的基本情况

1、名称:上海每日博士品牌管理有限公司

2、成立时间:2022年8月3日

3、注册地址:上海市奉贤区陈桥路1887号1幢2层A021室

4、注册资本:100万人民币

5、统一社会信用代码:91310118MABWA3439C

6、企业类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

7、法定代表人:唐宇轩

8、股东情况:

股东名称	认缴出资额	持股比例
苏州瑞感科技有限公司	100万元	100%

9、经营范围:一般项目:品牌管理;互联网销售(除销售需要许可的商品);技术进出口;货物进出口;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;化妆品批发;日用百货销售;家用电器销售;针纺织品销售;服装服饰批发;服装服饰出租;鞋帽批发;工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外);工艺美术品及收藏品批发(象牙及其制品除外);珠宝首饰批发;电子产品销售;卫生用品和一次性使用医疗用品销售;供应链管理服务;食用农产品批发;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);体育用品及器材批发;食品销售(仅销售预包装食品)。(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)

10、实际控制人及少数股东情况:

每日博士品牌由苏州瑞感科技有限公司(以下简称“苏州瑞感”)持股100%,苏州瑞感由自然人唐宇轩直接持股59.5%,唐宇轩系每日博士品牌实际控制人,每日博士品牌无少数股东情况。

（二）其与公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员及每日博士商贸是否存在股权、任职、资金或其他利益安排

唐宇轩系每日博士商贸董事、经理,同时担任每日博士品牌法人。除此以外,二者不存在股权、资金或其他利益安排。

每日博士品牌与公司控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员不存在股权、任职、资金或其他利益安排。

二、说明上市公司与每日博士的合作模式、具体交易内容、定价机制、结算周期、信用政策及回款情况等,对比同期对每日博士及其他非关联客户的同类交易价格、毛利率、信用条款,分析与其他客户的差异、差异原因及合理性,相关交易是否具备真实的商业实质,是否存在其他利益安排、利益输送或利润调节情形;

（一）说明上市公司与每日博士的合作模式、具体交易内容、定价机制、结算周期、信用政策及回款情况等

1、交易背景:为了加快益生菌产业下游资源的拓展,借助市场化的力量和在供应链体系建设的丰富资源和经验,强化公司益生菌品牌的布局。2022年11月14日,公司通过上海弘章投资管理有限公司孵化每日博士品牌公司的益生菌业务,每日博士品牌公司的实际控制人为唐宇轩,其核心产品“每日博士”是其推出的益生菌营养品牌。

基于“每日博士”产品的市场发展势头,上市公司通过与唐宇轩、上海耀感企业管理合伙企业(有限合伙)共同新设每日博士商贸,扩大电商业务规模,公司持有每日博士商贸51%的股份。

2、公司与每日博士品牌的具体合作模式为:

因店铺切换会清零存量流量与用户数据,影响营销连贯性及产品运营,在2024年-2025年期间,每日博士品牌公司在每日博士商贸公司业务开展初期,保留了部分店铺运营业务。

2024年-2025年期间,公司对外采购货物供货给每日博士品牌,每日博士品牌再由线上直播方式向消费者进行发货结算。公司与每日博士品牌根据实际业务情况进行结算收款。

2025年销售给每日博士品牌的业务中,每日博士品牌利润为2.57万元,每日博士商贸实现的利润为4.20万元。该业务自每日博士商贸2024年7月设立起开展,至2025年12月完成经营过渡,过渡期间不涉及专项过渡协议。

每日博士商贸2024年7月成立,2024年、2025年财务简况如下:单位:万元 币种:人民币

项目	2024年	2025年
营业收入	4,389.46	13,497.76
期间费用	2,486.14	8,380.66
净利润	-371.80	-1,327.37

每日博士商贸2025年营业收入1.35亿(2024为0.4亿元),为进一步扩大在电商领域的影响力和收入规模,每日博士商贸2025年投入的营销费用约0.73亿元,营销费用的增加是导致当年亏损的主要原因。

每日博士品牌2024年、2025年财务简况如下:

单位:万元 币种:人民币

| 项目 | 2024年