股票代码：000564　　股票简称：ST 大集　　公告编号：2024-063

供销大集集团股份有限公司 关于深圳证券交易所 2023 年年报问询函的回复

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

供销大集集团股份有限公司（以下简称“供销大集”或“公司”或“上市公司”）于 2024 年 5 月 10 日收到深圳证券交易所《关于对供销大集集团股份有限公司 2023 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2024〕第 104 号，以下简称“问询函”），现就问询事项逐项回复如下：

一、关于持续经营能力。年报显示，你公司营业收入连续四年下滑，2023 年实现营业收入 13.99 亿元，同比下降 0.37%；2023 年实现净利润 -25.20 亿元，同比下降 170.83%，实现扣非净利润为 -15.87 亿元，同比下降 61.59%。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“信永中和”）对你公司 2022 年财务会计报告出具了带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，未对 2023 年财务会计报告出具相关审计意见。

㈠结合你公司营业收入连续六年下滑、净利润连续五年亏损的具体原因，说明你公司董事会认为公司持续经营能力已不再存在重大不确定性的原因和合理性。

回复：

由于公司所处的商业零售行业受到宏观经济的影响、居民消费能力减弱、居民消费意愿降低、消费习惯改变等因素冲击，公司百货、超市门店数量逐年减少，公司近年商超业务收入锐减；同时受原海航集团违规占用公司资金，导致公司资金不足无法满足日常经营所需，经营性欠款较大、经营性现金流缩水；以上多重原因致使公司营业收入和利润大幅下滑。

2021 年，公司经历了破产重整并在 12 月 31 日经法院裁定重整计划执行完毕，至此，公司已甩掉历史包袱，合规风险得到有效化解，债务负担大幅减轻，经营性货款及历史欠款得到有效解决，公司实现轻装上阵，为可持续健康发展奠定了坚实的基础。

自 2023 年以来，公司经营业务已逐渐步入正轨，公司积极转型变革，稳定生产经营，购物中心有序推进门店调改工作，降低空柜率；连锁超市业务通过推进经营模式转型、着力新零售业务等措施提升经营水平；商贸地产业务，持有型项目加大招商稳商力度，销售型项目稳步推进存量去化和回款；电商业务，稳步拓展地理标识农特产品，开展多样直播活动，冲破现有私域流量的局限性。同时，关闭亏损商超门店，缓解经营压力，并在稳步推进人员优化的同时，重点落实多种员工关爱活动，实现了管理团队及核心业务骨干的稳定。2023 年度公司营业收入与 2022 年度基本持平，经营活动产生的现金流量净额较 2022 年度上浮 407.28%。

公司在积极恢复生产的同时，持续寻找战略投资者，2024 年 1 月 3 日，供销大集与中国供销商贸流通集团有限公司、北京中合农信企业管理咨询有限公司、中合联投资有限公司签订了《供销大集集团股份有限公司投资协议》，3 月 18 日与包括中国中信金融资产管理股份有限公司（以下简称“中信金融资产”）等在内的第一批财务投资人签订了投资协议，截至目前已完成投资人的股票过户手续、完成了实际控制人、治理层以及管理层变更、收到产业投资人和财务投资人投入的资金 328,000.00 万元，公司营运资金得以彻底改善，为后续业务发展打下良好的基础。

综上所述，公司持续经营能力已不再存在重大不确定性。

㈡结合你公司引入战略投资者的进展情况，以及你公司期后对改善主营业务已采取的实质措施，说明截至目前，你公司管理层对改善持续经营的应对措施的执行情况及效果。

回复：

1. 投资者引进进展情况

根据《供销大集集团股份有限公司及其二十四家子公司重整计划》中“先重整，后引战”的相关安排，预留了 531,776.87 万股重整转增股票（以下简称“转增股票”）用于引进重整投资人及改善公司持续经营能力和现金流。

2024 年 1 月 3 日，供销大集与北京中合农信企业管理咨询有限公司、中国供销商贸流通集团有限公司、中合联投资有限公司（以下简称“产业投资人”）签订了《供销大集集团股份有限公司投资协议》，3 月 18 日与包括中信金融资产在内的第一批财务投资人签订了投资协议。

公司于 2024 年 3 月收到产业投资人全部投资款 130,000.00 万元，并于 2024 年 4 月办理了股票过户手续，公司的实际控制人变更为中华全国供销合作总社。公司于 2024 年 4 月公司收到第一批财务投资人投资款 198,000.00 万元，并于 2024 年 5 月办理了股票过户手续。

根据产业投资人投资协议，视供销大集经营所需及届时市场行情，产业投资人牵头组织第二批财务投资人，在 2024 年 9 月 30 日前，购买剩余转增股票。同时在未来 3 年内，若供销大集因生产经营需要进一步融资时，产业投资人在履行相关审批程序后提供 200,000.00 万元无息的流动性支持，以支持上市公司的发展。

2. 改善主营业务的措施

2024 年，供销大集以提升“经济效益”为中心，全面强化“实业 + 资本”双轮驱动，围绕精益、创新、搞活、融合、提质工作主线，全力推进战投落地、降本增效、经营提升、机制搞活等多方面工作。

截至 2023 年年度报告出具日，公司已收到此次引进重整投资人投入的资金 328,000.00 万元，企业营运资金得以改善；截至年报出具日，已签订未使用的银行授信额度 7,200 万元，目前公司与各大金融机构正在持续沟通获取授信事宜。

公司引进优势商户和品牌，提升百货与购物中心资产的出租率。与 2023 年初相比，青岛万邦中心的出租率提升了 3.5 个百分点，汉中世纪阳光商厦的出租率提升了 21 个百分点。

超市业务方面，公司旗下的广东省顺客隆商业连锁有限公司为全国供销合作社日用品采购平台副理事长单位，商超连锁业务通过开展生鲜基地源头采购、经销代销转厂家直营、开发自有品牌商品等措施，逐步提升商品销售毛利率。

公司积极推进数字化、智能化新零售调整，开设 24 小时服务的无人值守 AI 智能店，目前此类门店已扩展到 22 家。

战投资金到位后，公司迅速安排开发建设项目复工复产。针对土地储备资源，设计适销对路的产品，启动项目开发，预计在未来两三年内将为本公司创造可观的营业收入，同时对于前期已抵押存量房产进行盘活去化，进一步提升公司盈利水平。

公司积极推进债务优化、减少利息负担，目前正在积极与多家债权单位磋商消减债务工作，截至问询函出具日，已签订《提前还款协议》1,778.11 万元。

㈢请信永中和核查并发表明确意见。

1. 执行的审计程序

（1）营业收入及业绩下滑

★ 分析合并财务报表及其子公司资产状况、经营成果，对公司近 6 年收入按销售模式分类分析收入下滑和近 4 年亏损较大情况、原因以及合理性；

★ 对公司期间费用、减值损失及公允价值变动收益等变化的合理性进行分析；

★ 查询行业趋势及同行业可比公司业绩变化，分析与公司是否存在重大差异。

（2）持续经营能力

★ 取得管理层提供有关未来 1 年持续经营能力应对改善措施，并分析复核应对措施的合理性，根据应对措施，获取了相关协议和资料，查阅了条款验证其应对措施的存在性；评估财务报表附注相关披露的充足性；

★ 获取了管理层提供持续经营可行性的书面声明；

★ 获取了与产业投资人、第一批财务投资人签署的《投资协议》及查阅了相关的董事会、股东会决策等文件，向公司了解目前引入战略投资者的进展情况、期后对改善主营业务已采取的实质措施；分析复核截至目前公司改善持续经营的应对措施的执行情况及效果；

★ 就对审计意见所述持续经营的疑虑以及改善措施存在的不确定性充分与治理层进行沟通。

2. 核查结论

经会计师核查，我们没有发现公司回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获得的相关资料在所有重大方面存在不一致之处。

二、关于撤销其他风险警示的申请。因你公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且信永中和对你公司 2022 年年报出具了带与持续经营相关的重大不确定性段落的无保留意见审计报告，你公司股票在 2023 年被继续实施其他风险警示。信永中和对你公司 2023 年年报出具了无保留意见的审计报告，你公司认为已不存在持续经营相关的重大不确定性，向我所申请撤销其他风险警示。请你公司：

㈠结合问题 1 的回复，说明你公司股票是否符合撤销其他风险警示的条件。

回复：

信永中和对公司 2023 年度财务会计报告出具了无保留意见的审计报告，并出具了上期非标准审计意见本期为标准审计意见的专项说明，公司已不存在持续经营相关的重大不确定性。结合问题 1 所述，2024 年以来公司持续改善经营能力，重整投资人引进工作已取得实质性进展，公司资金压力已得到有效缓解，公司按照经营计划正积极推进改善主营业务的措施。根据《深圳证券交易所股票上市规则（2024 年修订）》9.8.7 条的相关规定，公司已披露会计师事务所出具的 2023 年审计报告等文件。公司股票已符合撤销其他风险警示的条件，逐项自查情况详见下文。

㈡请你公司根据《股票上市规则（2024 年修订）》的相关规定，逐项自查公司股票是否符合撤销其他风险警示的条件。

回复：

根据《股票上市规则（2024 年修订）》9.8.1 条规定：“上述公司出现下列情形之一的，本所对其股票交易实施其他风险警示”。

1. 存在资金占用且情形严重。本规则第 9.8.1 条第一项所述存在资金占用且情形严重，是指上市公司被控股股东（无控股股东，则为第一大股东）或者控股股东关联人非经营性占用资金的余额在 1000 万元以上，或者占公司最近一期经审计净资产绝对值的 5%以上，且无可行的解决方案或者虽提出解决方案但预计无法在一个月内解决。

公司情况：根据信永中和出具《2023 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》，公司填报的《2023 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》，公司不存在被控股股东或者控股股东关联人占用资金余额在 1,000 万元以上或者占公司最近一期经审计净资产的 5%以上，且无可行的解决方案或者虽提出解决方案但预计无法在一个月内解决的情况。

2. 违反规定程序对外提供担保且情形严重。本规则第 9.8.1 条第二项所述违反规定程序对外提供担保且情形严重，是指上市公司违反规定程序对外提供担保的余额（担保对象为上市公司合并报表范围内子公司的除外）在 1000 万元以上，或者占上市公司最近一期经审计净资产绝对值的 5%以上，且无可行的解决方案或者虽提出解决方案但预计无法在一个月内解决。

公司情况：公司及控股子公司对合并报表外主体提供的担保为公司 2021 年 1 月 30 日《关于上市公司治理专项自查报告的公告》披露的事项中纳入重整中尚未确认的担保债权。此部分担保影响已经消除，深圳证券交易所已撤销对公司股票交易实施的相应其他风险警示情况，详见 2022 年 4 月 25 日公告的《关于供销大集集团股份有限公司未披露担保相关事项的法律意见书》、2022 年 10 月 22 日公告的《关于撤销股票交易部分其他风险警示情形暨继续被实施其他风险警示的公告》。除上述担保外，公司及控股子公司的担保业务均为公司对控股子公司的担保或控股子公司之间的担保，相关担保事宜均已履行必要的审议程序及信息披露义务。综上所述，公司不存在违反规定程序对公司合并报表范围内子公司以外的主体提供担保余额在 1,000 万元以上，或者占公司最近一期经审计净资产的 5%以上，且无可行的解决方案或者虽提出解决方案但预计无法在一个月内解决的情况。

3. 董事会、股东大会无法正常召开会议并形成决议。

公司情况：公司董事会、股东大会均可正常召开会议并形成决议。

4. 最近一个会计年度财务报告内部控制被出具无法表示意见或者否定意见的审计报告，或者未按照规定披露财务报告内部控制审计报告；

公司情况：信永中和对公司 2023 年度内部控制有效性出具了标准无保留意见审计报告。

5. 生产经营活动受到严重影响且预计在三个月内不能恢复正常。

公司情况：公司经营活动正常且近年经营活动产生的现金流量净额逐年增长，2023 年度为 1.36 亿元，公司日常经营现金能够满足公司的日常运营，未出现上述情形。

6. 主要银行账号被冻结。

公司情况：公司主要账户目前未被冻结，未出现上述情形。

7. 最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一个会计年度审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性。

公司情况：公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，但公司最近一年暨 2023 年度审计报告为标准无保留意见类型的审计报告，未显示公司持续经营能力存在不确定性的情形。

8. 根据中国证监会行政处罚事先告知书载明的事实，公司披露的年度报告财务指标存在虚假记载，但未触及本规则第 9.5.2 条第一款规定情形，前述财务指标包括营业收入、利润总额、净利润、资产负债表中的资产或者负债科目；

公司情况：报告期内，中国证监会未对公司出具《行政处罚事先告知书》，公司年度报告财务指标无虚假记载，未出现上述情形。

9. 最近一个会计年度净利润为正值，且合并报表、母公司报表年度末未分配利润均为正值的公司，其最近三个会计年度累计现金分红金额低于最近三个会计年度年均净利润的 30%，且最近三个会计年度累计现金分红金额低于 5000 万元；

公司情况：公司 2023 年度净利润为负值，未出现上述情形。

10. 投资者难以判断公司前景，投资权益可能受到损害的其他情形。

公司情况：随着公司引入投资人的推进，2024 年 4 月 2 日公司控股股东变更为北京中合农信企业管理咨询有限公司，实控人变更为中华全国供销合作总社，并于 2024 年 4 月 26 日完成新一届董事、监事、高管的换届及聘任，同时结合公司未来发展战略的实际需求调整了公司组织架构。公司将围绕商业运营、商贸物流、商品贸易三大业务，基于“打造全国领先的城乡流通基础设施建设运营商”这一战略定位，通过盘活现有资产、提升资产收益率、改善经营性现金流等方式不断改善生产经营状况。公司也将按上市公司相关规则持续做好信息披露，向广大投资者公开、公平、公正地展示公司各方面的情况。公司不存在投资者难以判断公司前景，投资权益可能受到损害的其他情形。

经逐项自查，公司目前不存在《股票上市规则（2024 年修订）》9.8.1 条第（一）项至第（十）项规定的任一情形。公司向深圳证券交易所提交了撤销对公司股票交易实施其他风险警示的申请，最终申请撤销情况以深圳证券交易所审核意见为准，届时公司将及时履行信息披露义务。

三、关于投资性房地产公允价值变动损益。报告期内，你公司采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益为 -107,903.58 万元。请你公司：

㈠按项目列示投资性房地产的详细情况，包括但不限于座落位置、面积、权利受限情况、取得时间、确认为投资性房地产的依据等。

㈡说明评估确定主要投资性房地产公允价值的具体过程，每项资产对应的公允价值变动金额，并列示近三年评估测试中关键假设和具体参数，包括土地与房地产租赁情况、未来现金流、折现率、同类土地与物业估值等，并结合同一地区类似标的的交易情况以及投资性房地产报告期内毛利率变动情况，说明以上内容说明评估价值的公允性与合理性，损益确认是否符合企业会计准则的相关规定。

㈠和㈡回复：

1. 公司投资性房地产的详细情况

单位：人民币万元

序号	投资性房地产持有单位名称	投房名称	座落位置	面积（㎡）	是否受限	受限原因	取得时间	公允价值变动收益
1	供销大集集团股份有限公司	民生新世界	西安	12,934.40	是	部分抵押	2005.12	-80.33
		裕华店营业大楼	西安	31,101.94	是	部分抵押	2012.10	-1,192.29
		解放路营业大楼一期	西安	15,120.94	是	部分抵押	1995.12	-483.98
		解放路营业大楼二期		55,392.59		部分抵押	2008.01	
		雁塔文化新天地	西安	27,071.40	是	已抵押	2014.11	-1,500.91
		东大街骡马市	西安	11,782.84	是	已抵押	2015.02	-24,446.46
2	汉中世纪阳光商厦有限公司	汉台区中心广场-1层1号	汉中	9,388.58	否	—	2011.12	-252.77
		海德城房产	汉中	14,505.13	是	已抵押	2011.04	-388.12
		阳光商城（男人街＼女人街）	汉中	3,500.00	否	—	2006.12	-554.79
		虎头桥广场地下商场	汉中	9,379.84	否	—	2013.12	103.90
3	西安兴正元购物中心有限公司	东大街骡马市	西安	32,532.05	是	已抵押	2009.06	-2,611.11
4	宝鸡商场有限公司	宝商中百万客隆（本期已处置）	宝鸡	—	—	—	—	-700.39
5	陕西民生家乐商业运营管理有限公司	新一代国际公寓	西安	16,260.63	是	已抵押	2010.12	-974.85
6	海南望海国际商业广场有限公司	望海国际广场新楼	海口	7,210.03	是	已抵押	2012.08	21.99
		望海国际广场旧楼	海口	5,203.45	是	已抵押	2003.10	
7	山东海航商业发展有限公司	海航万邦中心	青岛	73,106.84	是	已抵押	2011.01	-17,505.01
8	长春美丽方民生购物中心有限公司	美丽方民生购物中心	长春	62,661.70	是	已抵押	2009.11	-1,370.71
9	重庆大集商业管理有限公司	海航保利国际中心	重庆	108,096.64	是	部分抵押	2014.02	-7,134.86
10	天津宁河海航置业投资开发有限公司	海祥豪庭	天津	8,352.96	否	—	2015.07	-439.45
11	天津国际商场有限公司	国际商场 A 座	天津	4,078.20	是	已抵押	2008.12	-383.40
		国际商场 B 座	天津	28,584.45	是	已抵押	1998.12	230.20
12	海南酷铺日月贸易有限公司	富力首府	海口	14,107.53	否	—	2022.12	-1,755.73
13	湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	A 区信息服务中心	娄底	29,342.38	是	已抵押	2016.06	-1,417.99
		D 区红星美凯龙一期	娄底	61,476.39	是	已抵押	2017.11	-3,113.67
14	湖南新合作湘中物流有限公司	湘中国际物流园多式联运中心	娄底	144,424.28	是	已抵押	2017.09	-17,002.31
15	娄底新合作奥莱小镇投资有限公司	N 区奥莱小镇	娄底	69,815.99	是	已抵押	2017.12	2,256.45
16	高淳县悦达置业有限公司	高淳悦达广场	高淳	39,783.02	是	已抵押	2017.06	-2,431.76
17	芜湖悦家置业有限公司	芜湖悦达广场	芜湖	51,082.38	是	诉讼受限	2017.06	-3,200.09
18	苏州市瑞珀置业有限公司	常客隆星光天地商业广场	苏州	83,601.43	是	已抵押	2015.05	-7,232.15
19	涿鹿新合作商贸有限公司	国华商厦	涿鹿	1,456.20	否	—	2015.05	-187.17
		隆伏寺大院	涿鹿	944.34	否	—	2015.05	-87.51
		东城超市	涿鹿	4,816.63	是	已抵押	2015.05	-318.61
		配送综合楼及仓储超市	涿鹿	17,202.21	否	—	2015.05	-300.58
20	滨州市沾化区新合作商贸有限公司	沾化新合作购物广场	滨州	18,082.38	否	—	2015.05	-489.95
21	赤峰丰盈新合作商贸有限公司	宏兴大厦一层	赤峰	1,643.55	否	—	2015.05	37.79
22	济宁市兖州区百鼎商贸有限公司	兖州广场商厦	济宁	10,471.96	否	—	2015.05	-631.47
23	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	物流中心	十堰	30,625.71	否	—	2015.05	-836.75
		花果房产	十堰	14,959.11	否	—	2015.05	-1,510.70
		二堰房产	十堰	4,864.54	否	—	2015.05	-213.52
		郧西房产	十堰	6,889.02	否	—	2015.05	-692.56
		丹江物流中心	十堰	2,160.22	否	—	2015.05	-64.82
		郧县房产	十堰	1,316.36	否	—	2015.05	-6.69
24	泰安新合作商贸有限公司	便利店 006 店	泰安	349.7	是	已抵押	2015.04	-3.50
		渔公渔婆酒店	泰安	7,792.62	是	部分抵押	2015.04	-348.46
		肥城酒店及购物中心	泰安	61,430.40	是	已抵押	2015.04	-4,231.59
		肥城门西商场	泰安	1,756.00	是	已抵押	2015.04	-67.69
		肥城王庄店	泰安	3,957.15	是	已抵押	2015.04	22.64
25	延边新合作厚普商贸有限公司	欧尚家居	延边	16,359.15	是	部分抵押	2015.05	-599.37
26	郑州新合作商贸有限责任公司	西韩愈大街南侧万豪都汇商城	孟州	8,658.21	否	—	2015.05	-455.96
27	湖南天玺大酒店有限公司	拓展及大厦主楼附楼	长沙	32,440.56	是	已抵押	2011.12	-1,067.95
28	肇庆顺客隆商业连锁有限公司	肇庆市丽景花园	肇庆	108.6	是	已抵押	2012.03	-10.91
29	广东省顺客隆商业连锁有限公司	乐泰居二层市场	佛山	1,598.70	是	已抵押	2008.06	-104.01
		威斯广场星海阁	佛山	1,136.05	是	已抵押	2012.12	85.44
30	西安民生百货管理有限公司	青年公寓小区	西安	364.05	否	—	2003.12	-178.70
31	怀安新合作商贸连锁有限公司	怀安新合作综合购物广场	怀安	42,084.48	是	已抵押	2019.01	-2,080.39
总计			—	—	—	—	—	-107,903.58

投资性房地产的确认依据：根据《企业会计准则第 3 号 - 投资性房地产》解释，投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：(1)已出租的土地使用权；(2)持有并准备增值后转让的土地使用权；(3)已出租的建筑物。公司持有上述房产及土地的目的为赚取租金或资本增值，因此确认为投资性房地产。

2. 主要投资性房地产公允价值的具体过程

公司本年聘请北京天健兴业资产评估有限公司对投资性房地产的公允价值进行评估，并于 2024 年 4 月 24 日出具了编号为（天兴资字〔2024〕第 0132 号）的《供销大集集团股份有限公司编制财务报告所涉及的合并范围内的投资性房地产公允价值项目估值报告》（以下简称“投资性房地产评估报告”）。

（1）投资性房地产 - 房屋建筑物

根据评估准则的相关要求，对投资性房地产进行估值，估值方法原则上主要采用收益法或市场法进行估值。

① 收益法

收益法是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益期到土地终止日期内的收益折现价值 P

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中：P——收益期到土地终止日期内的收益折现价值

Ai——明确预测期的年净收益

r——资本化率

i——收益年

n——收益年限

② 市场法

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

基本计算公式：P=P'×A×B×C×D

式中：P——房地产估值；

P'——可比交易实例价值；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数。

（2）投资性房地产 - 土地使用权

估值范围内委底新合作奥莱小镇投资有限公司投资性房地产 - 土地使用权采用市场比较法进行估值。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估值基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。基本计算公式如下：

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：V——待估宗地价格；

V_B——比较实例价格；

A——待估宗地情况指数除以比较实例情况指数所得商；

B——待估宗地估值基准日指数除以比较实例交易日期指数所得商；

D——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

E——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例个别因素条件指数。

3. 近三年评估测试中关键假设和具体参数

(1)关键假设

2021-2023 年三年关键交易假设均一致，具体如下

1)交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2)公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3)持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4)房地产市场稳定性假设:假设资产所在地的房地产市场状况保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

(2)具体参数

1) 土地与房地产租赁情况

投资性房地产大部分处于出租状态，部分处于空置状态；评估师收集到投资性房地产的租赁台账或租赁合同等，对投资性房地产的租赁情况进行详细的了解和统计，土地与房地产租赁情况如下：

序号	投资性房地产持有单位名称	投房名称	2023 年面积（㎡）	2023 年出租率	2022 年面积（㎡）	2022 年出租率	2021 年面积（㎡）	2021 年出租率
1	供销大集集团股份有限公司	民生新世界	12,934.40	100%	3,015.00	100%	3,015.00	100%
		裕华店营业大楼	31,101.94	55%	17,302.78	39%	17,302.78	39%
		解放路营业大楼	70,513.53	77%	23,559.32	100%	23,559.32	100%
		雁塔文化新天地	27,071.40	100%	27,071.40	100%	未在范围	未在范围
		东大街骡马市	11,782.84	100%	未在范围	未在范围	未在范围	未在范围
2	汉中世纪阳光商厦有限公司	汉台区中心广场-1层1号	9,388.58	63%	9,388.58	87%	9,388.58	92%
		海德城房产	14,505.13	56%	14,505.13	51%	14,505.13	57%
		阳光商城(男人街＼女人街)	3,500.00	69%	3,500.00	68%	3,500.00	76%
		虎头桥广场地下商场	9,379.84	100%	未在范围	未在范围	未在范围	未在范围
3	西安兴正元购物中心有限公司	东大街骡马市	32,532.05	98%	17,522.26	37%	17,522.26	65%
4	陕西民生家乐商业运营管理有限公司	新一代国际公寓	16,260.63	市场法不适用	2,954.00	市场法不适用	2,954.00	市场法不适用
5	海南望海国际商业广场有限公司	望海国际广场新旧楼	12,413.48	88%	12,413.48	89%	12,892.65	87%
6	山东海航商业发展有限公司	海航万邦中心	73,106.84	72%	73,106.84	54%	63,342.44	64%
7	长春美丽方民生购物中心有限公司	美丽方民生购物中心	62,661.70	78%	62,661.70	70%	62,661.70	16%
8	重庆大集商业管理有限公司	海航保利国际中心	108,096.64	65%	108,096.64	60%	108,096.64	65%
9	天津宁河海航置业投资开发有限公司	海祥豪庭	8,352.96	市场法不适用	8,352.96	市场法不适用	8,293.71	市场法不适用
10	天津国际商场有限公司	国际商场 A 座	4,078.20	97%	4,078.20	88%	4,078.20	100%
		国际商场 B 座	28,584.45	93%	17,255.30	市场法不适用	17,255.30	市场法不适用
11	海南酷铺日月贸易有限公司	富力首府	14,107.53	市场法不适用	14,107.53	市场法不适用	未在范围	未在范围
12	湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	A 区信息服务中心	29,342.38	60%	29,342.38	52%	29,342.38	54%
		D 区红星美凯龙一期	61,476.39	53%	61,476.39	63%	61,476.39	60%
13	湖南新合作湘中物流有限公司	湘中国际物流园多式联运中心	144,424.28	市场法不适用	未在范围	未在范围	未在范围	未在范围
14	娄底新合作奥莱小镇投资有限公司	N 区奥莱小镇	69,815.99	市场法不适用	69,815.99	市场法不适用	69,815.99	市场法不适用
15	高淳县悦达置业有限公司	高淳悦达广场	39,783.02	95%	39,783.02	93%	39,783.02	93%
16	芜湖悦家置业有限公司	芜湖悦达广场	51,082.38	64%	51,829.60	78%	51,829.60	77%
17	苏州市瑞珀置业有限公司	常客隆星光天地商业广场	83,601.43	82%	83,601.43	82%	83,601.43	79%
18	涿鹿新合作商贸有限公司	国华商厦等房产	24,419.38	96%	24,419.38	100%	24,419.38	100%
19	滨州市沾化区新合作商贸有限公司	沾化新合作购物广场	18,082.38	100%	18,082.38	100%	18,082.38	100%
20	赤峰丰盈新合作商贸有限公司	宏兴大厦一层	1,643.55	100%	1,643.55	100%	1,643.55	100%
21	济宁市兖州区百鼎商贸有限公司	兖州广场商厦	10,471.96	100%	10,471.96	100%	10,471.96	100%
22	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	物流中心等房产	60,814.96	56%	60,814.96	72%	60,814.96	100%
23	泰安新合作商贸有限公司	便利店 006 店	349.7	100%	349.7	100%	349.7	100%
		渔公渔婆酒店	7,792.62	100%	7,792.62	100%	7,792.62	100%
		肥城酒店及购物中心	61,430.40	100%	61,430.40	100%	61,430.40	100%
		肥城门西商场	1,756.00	100%	1,756.00	100%	1,756.00	100%
		肥城王庄店	3,957.15	100%	3,957.15	100%	3,957.15	100%
24	延边新合作厚普商贸有限公司	欧尚家居	16,359.15	100%	16,359.15	100%	16,359.15	100%
25	郑州新合作商贸有限责任公司	西韩愈大街南侧万豪都汇商城	8,658.21	100%	8,658.21	100%	8,658.21	100%
26	湖南天玺大酒店有限公司	拓展及大厦主楼附楼	32,440.56	市场法不适用	13,269.50	市场法不适用	13,269.50	市场法不适用
27	肇庆顺客隆商业连锁有限公司	肇庆市丽景花园	108.6	100%	108.6	100%	108.6	100%
28	广东省顺客隆商业连锁有限公司	乐泰居二层市场	1,598.70	100%	1,598.70	100%	1,598.70	100%
		威斯广场星海阁	1,136.05	71%	1,136.05	68%	1,136.05	79%
29	西安民生百货管理有限公司	青年公寓小区	364.05	市场法不适用	616.22	市场法不适用	616.22	市场法不适用
30	怀安新合作商贸连锁有限公司	怀安新合作综合购物广场	42,084.48	0%	42,084.48	0%	42,164.22	0%

2) 未来现金流

未来现金流根据物业自身情况确定，租期内租金以合同金额确定，租期外结合现有合同租金与周边类似项目市场租金综合分析确定单位起始租金；综合考虑区域房价、租金、通货膨胀等因素，确定不同区域不同房地产的增长率和空置率。

同一投资性房地产在预测近三年的未来现金流过程中，采用的预测方法保持一致，预测参数除预测期首年租金根据各年合同金额及市场租金确认外，其他参数未发生重大变化主要数据如下：

单位：人民币万元

序号	投资性房地产持有单位名称	投房名称	2023 年			2022 年			2021 年		
			预测期首年租金	预测期增长率	预测期空置率	预测期首年租金	预测期增长率	预测期空置率	预测期首年租金	预测期增长率	预测期空置率
1	供销大集集团股份有限公司	民生新世界	487.08	1.50%	5.00%	95.29	1.50%	5.00%	93.73	1.50%	5.00%
		裕华店营业大楼	2,353.26	1.50%	8.00%	1,300.13	1.50%	8.00%	1,300.13	1.50%	8.00%
		解放路营业大楼	4,045.24	2.00%	3.00%	2,989.11	2.00%	3.00%	2,992.40	2.00%	3.00%
		雁塔文化新天地	1,950.49	4.50%	5.00%	1,786.71	4.50%	5.00%	未在范围	未在范围	未在范围
		东大街骡马市	1,488.39	3.00%	5.00%	未在范围	未在范围	未在范围	未在范围	未在范围	未在范围
2	汉中世纪阳光商厦有限公司	汉台区中心广场-1层1号	376.78	4.00%	3.00%	340.31	4.00%	3.00%	415.37	4.00%	3.00%
		海德城房产	508.48	3.00%	5.00%	503.54	3.00%	5.00%	510.6	3.00%	5.00%
		阳光商城（男人街＼女人街）	394.01	3.00%	3.00%	394.21	3.00%	3.00%	527.61	3.00%