

# 北京中企华资产评估有限责任公司对西安民生集团股份有限公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的回复之专项核查意见

致：中国证券监督管理委员会

根据贵会 2015 年 11 月 13 日出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（153038 号）（以下简称《反馈意见》）的要求，我公司对涉及需要评估师回复的部分进行了认真的研究和分析，现回复如下：

## 反馈意见十四

申请材料显示，供销大集控股成立于 2015 年 4 月 30 日，系投资控股平台，本身无实质性经营活动。请你公司：1）对照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》（2014 年修订）的要求，结合供销大集主营业务零售商业板块和房地产业务，补充披露整合后的供销大集行业特点和经营情况讨论与分析，包括但不限于行业特点、核心竞争力及行业地位、财务状况分析及盈利能力分析等。2）补充披露供销大集主营业务零售商业板块主要经营指标，并与同行业上市公司比较，分析供销大集整合前后及未来竞争能力。3）补充披露报告期内供销大集主要财务指标，并与同行业上市公司比较，说明存在差异的主要原因。4）补充披露标的资产各项资产减值准备（包括商誉）是否计提充足，是否存在相关费用资本化计入存量资产的情形，评估资产是否存在经济性贬值。请独立财务顾问、会计师和评估师核查并发表明确意见。

## 回复：

### 一、评估资产是否存在经济性贬值

供销大集控股下属企业主要包括 15 家一级子公司，下属企业所从事的业务可细分为商业零售业务及存量房地产业务。各商业零售公司的实物资产主要为商业物业、库存商品、商场超市所使用的各类机器设备等，存量房地产业务公司的

实物资产主要包括在建及待建的商业综合体、物流仓储、社区门店或住宅等。其中，商业物业、在建及待建物业分别在固定资产、在建工程、土地使用权、开发成本、开发产品科目中核算，已经出租的商业物业则在投资性房地产科目中核算。

经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。对于在用、在建及待建的各项物业来说，其经济性贬值主要是指待估房地产自身以外的各种不利因素所造成的价值损失，这些不利因素通常包括经济因素、区位因素或其他因素。此次评估根据这些房地产的具体状况及特点，主要采用了收益法、市场法、假设开发法等适当的方法进行评估。受所采用评估方法的限制，评估结论中没有专门对经济性贬值进行单独的量化分析。但在此次收益法、市场法、假设开发法评估各项参数的选取中，以评估基准日时点的市场现行价格水平及租金水平为基础来确定各项参数，评估结论中已经反映了待评估资产评估基准日所面临的各项经济因素、区位因素及其他各项因素的综合影响。

标的公司纳入评估范围的各项物业均位于所在城市的商业中心地段，均属于已经成熟多年的繁华商业区域，商业聚集度较高，基础设施及公共服务设施配套良好，商业需求及市场需求旺盛。从待评估房地产的现状来看，已建成的物业一直处于自用或出租状态，不存在利用率不足或效益低下等情形，拟对外销售的在建物业目前均处于正常建设及正常销售状态。此外，从物业市场价格变动情况来看，根据 RET 睿意德中国商业地产研究中心发布的中国商业地产指数（CCI），2015 年 2 季度中国商业地产指数为 141.2，2015 年 3 季度为 144.1，中国商业地产指数为上涨的态势。在售房地产项目销售情况正常，且不存在销售价格下降的情形。

对于运输车辆、电子设备、商场超市所使用的各类设备等，此次均采用成本法进行评估。标的公司按照实际使用规划来购置各类设备，且设备类资产单位价值量较小，购置环节简便，企业可根据生产经营的具体需求随时确定和调整购置计划，故标的公司不存在购置后冗余、闲置、无法持续使用的情况，设备类资产均不存在经济性贬值。此外，各商业零售企业均核算一定数量的购入待售的库存商品，对于这些库存商品，除少量出现了毁损的情况已经评估为零之外，其余库存商品均处于正常销售状态，完成销售之后能够获得一定的毛利，不存在减值的情形。

综上所述，评估师认为，本次评估对纳入评估范围各类物业作价所选用参数均以评估基准日时点的市场现行价格水平及租金水平为基础，房地产现状均处于自用或出租状态，不存在利用率不足或效益低下等情形。纳入评估范围各类资产均不存在因产能过剩或停止生产造成资产闲置、以及产品销售困难等情形，主要资产使用基本正常，因此，不存在经济性贬值。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京中企华资产评估有限责任公司对西安民生集团股份有限公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的回复之专项核查意见》之签章页）

法定代表人（授权代表）： \_\_\_\_\_

权忠光

签字注册资产评估师：

\_\_\_\_\_

王斌录

\_\_\_\_\_

包迎春

北京中企华资产评估有限责任公司

2015年12月22日