债券代码:185791 债券简称:22建发Y2 厦门建发股份有限公司关于上海证券交易所《关于对厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书(草案)的信息披露的问询函》回复的公告

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"上市公司"、"公司"或"建发 股份")于2023年6月7日收到上海证券交易所上市公司管理一部《关于 对厦门建发股份有限公司重大资产购买报告书(草案)的信息披露的问 询函》(上证公函【2023】0672号),公司高度重视,会同本次重组中介 机构就有关问题进行了认真分析和核查,现对问询函中有关问题回复如

如无特殊说明,本回复所述词语或简称与《厦门建发股份有限公司 重大资产购买报告书(草案)(修订稿)》中"释义"所定的词语或简称

铝泰永清	抽	非上下文另有所指,下列简称具有如下含义: 图泰(永清)新辦投资有图公司
绿地金牛	指	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司
天府世贸	指	成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司
北京广県路项目	指	北京世纪欧美商业投资有限公司
北京城建成都	指	北京城建成都置业有限公司
北京城建投资	指	北京城建投资发展股份有限公司
葛洲坝置业	指	重庆葛洲坝融创深达置业有限公司
石家庄博宸	指	石家庄博宸实业有限公司
弘郡投资	指	上海弘郡投资有限公司
杭州环球	指	杭州红星美凯龙环球家居有限公司
星凯众程	指	上海星凯众程企业发展有限公司
成都置业	指	成都红星美凯龙置业有限公司
西安佳和兴	指	西安佳和兴家居有限责任公司
浙江名都	指	浙江名都投资有限公司
上海名艺	指	上海名艺商业企业发展有限公司
芜湖明辉	指	芜湖明解商业管理有限公司
山东徳鑫	指	山东德鑫房地产开发有限公司

若本回复中部分合计数与各分项直接相加之和在尾数上有差异,除

问题1、草案显示,截至2023年3月31日,红星控股直接及间接通过西 藏奕盈和常州美开合计持有美凯龙54.84%股权,红星控股为美凯龙的控 股股东。本次交易完成后,建发股份及其控股子公司联发集团将直接合 计持有美凯龙29.95%股权,红星控股将直接及间接通过西藏奕盈和常州 美开持有美凯龙24.89%股权,双方持股差异5.06个百分点,建发股份成 为美凯龙的控股股东。请公司结合交易完成后双方持股比例较为接近、 董事会席位安排、管理层任免、日常生产经营决策等,进一步说明认定美 凯龙控股股东变更为建发股份的依据及合理性,是否符合《上市公司收 购管理办法》第八十四条的相关规定。请财务顾问、律师发表意见。 回复:

一、问题答复

一)关于控股股东认定的相关规定

根据《公司法》第二百一十六条, 控股股东, 是指其出资额占有限责任公司资本总额百分之五十以上或者其持有的股份占股份有限公司股 本总额百分之五十以上的股东;出资额或者持有股份的比例虽然不足百 分之五十 但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东 会、股东大会的决议产生重大影响的股东。

根据《收购管理办法》第八十四条,有下列情形之一的,为拥有上市公司控制权:(一)投资者为上市公司持股50%以上的控股股东;(二) 投资者可以实际支配上市公司股份表决权超过30%;(三)投资者通过 实际支配上市公司股份表决权能够决定公司董事会半数以上成员选任; 四)投资者依其可实际支配的上市公司股份表决权足以对公司股东大 会的决议产生重大影响;(五)中国证监会认定的其他情形。

(二)关于本次交易完成后认定控股股东变更的分析 1、本次交易完成后,建发股份及其控股子公司联发集团作为美凯龙

第一大股东,合计直接持有美凯龙29.95%股份,对美凯龙股东大会的决 议形成重要影响 (1)本次交易完成后,建发股份及其控股子公司持有的美凯龙股份

比例与红星控股及其一致行动人持有的美凯龙股份比例存在一定差距 根据本次交易相关的交易协议及重组报告书,本次交易完成后,建 发股份及其控股子公司联发集团将合计持有美凯龙1,304,242,436股A 股股份,占美凯龙总股本的29.95%,红星控股及其一致行动人将合计特 有美凯龙24.90%股份,建发股份及其控股子公司持有的美凯龙股份比例 与红星控股及其一致行动人持有的美凯龙股份比例相差超过5%。具体

		本次交易完	成前	本次交易完成后			
序号	股东名称	投东名称		持股及表决权 比例			
1	红星控股及其一致行动 人	2,388,468,743	54.85%	1,084,226,307	24.90%		
2	建发股份及其控股子公 司联发集团	0	0	1,304,242,436	29.95%		

卜大股东情况如下:

	1	紅星共凯地控股縣团有限公司	1,664,149,349	38.21
	2	香港中央結算(代理人)有限公司	741,078,649	17.02
	3	紅星美凯龙控股集团有限公司-紅星美凯龙控股集 团有限公司2019年非公开发行可交换公司债券 (第一期)质押专户	637,688,754	14.64
	4	阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	248,219,904	5.70
	- 5	常州美开信息科技有限公司	68,023,000	1.56
	6	中融人寿保险股份有限公司-分红产品	42,999,969	0.99
	7	阿里巴巴(成都)软件技术有限公司	42,527,339	0.98
	8	华安基金-兴业银行-青岛城投金融控股集团有限 公司	24,301,336	0.56
	9	**正飞	20,000,000	0.46
	10	西藏夾盈企业管理有限公司	18,000,000	0.41
	注1:	除美凯龙A股股份外,阿里巴巴((中国)网络技	术有限公司还
341	14 20	v 羊凯 光U UU UV 次学共UU UI	二工采洪山山4	士管 / 42 田 / \

限公司项下: 注2.截至2023年5月31日,红星控股及其一致行动人合计共持有美

凯龙2,388,468,743股,占美凯龙总股本的54.85%。

如上表所示,截至2023年5月31日,除红星控股及其一致行动人、阿 里巴巴(中国)网络技术有限公司外,美凯龙其他股东持股较为分散且 均相对较低,不存在其他持股5%以上的股东。同时,根据红息 控股出具的承诺,除已披露一致行动人外,截至2023年6月15日,红星控 股与美凯龙其他股东之间不存在关联关系或一致行动关系 (2) 红星挖股近期存在减持计划, 日后续无增持美凯龙股份的计划

的公告》(编号:2023-069),红星控股拟自该公告披露之日起15个交易 日后的3个月内通过集中竞价、大宗交易方式减持美凯龙股份共计不超 过62,618,979股,减持比例不超过美凯龙总股本的1.44%。该减持股份 计划实施后,建发股份及其控股子公司联发集团持有美凯龙的股份比例 与红星控股及其一致行动人持有美凯龙的股份比例差距将进一步扩 此外,根据《证券法》第四十四条等的规定,上述减持股份计划实施 后,为避免构成短线交易,红星控股在卖出美凯龙股票后六个月内将不 得增持美凯 龙股票。

根据美凯龙于2023年4月19日披露的《关于控股股东减持股份计划

同时,根据红星控股及其一致行动人于2023年1月29日签署的《红 星美凯龙家居集团股份有限公司简式权益变动报告书》,红星控股在签 署简式权益变动报告书签署后未来12个月内暂无增加其在美凯龙持有

(3)本次交易完成后,建发股份及其控股子公司依其可实际支配的 美凯龙股份表决权足以对美凯龙股东大会的决议产生重大影响

根据美凯龙披露的近一年的历次股东大会决议公告, 美凯龙近一年 历次股东大会平均参会股东持有表决权的股份占美凯龙总股本比例的 均值为56.37%,而本次交易完成后建发股份及其控股子公司的持股比例 为29.95%:同时,如上文所述,除红星挖股及其一致行动人,阿里巴巴 中国)网络技术有限公司外,美凯龙其他股东持股较为分散且持股比 例均相对较低,不存在其他持股 5%以上的股东;因此本次交易完成后, 建发股份及其控股子公司将足以对美凯龙股东大会的决议产生重大影

基于上述,本次交易完成后,建发股份及其控股子公司作为美凯龙 第一大股东,对美凯龙股东大会决议形成重要影响。 2、本次交易完成后,建发股份及其控股子公司能够对美凯龙的董事

会人员提名、任免以及董事会的决议施加重大影响 根据《红星美凯龙家居集团股份有限公司管程》。美凯龙设董事会 董事会由14名董事组成,设董事长1人,副董事长1人,其中独立非执行董 事5人, 非独立董事9名。

根据交易协议,建发股份、联发集团、红星控股及车建兴同意交割日 后召开董事会、股东大会对美凯龙董事会进行改选,具体如下: "(1)各方同意、将于交割日后1个月内,促成目标公司依照法定程

序召开董事会、监事会、股东大会、职工代表大会并完成董事会、监事会、 高级管理人员改选相关事宜。

(2)各方同意,交割日后,目标公司非独立董事由单独或合计持股 3%以上股东提名,各方据此相应修改公司章程;交割日后目标公司非独 立董事中甲方(即建发股份,下同)提名人士不少于5名,各方应通过法 定选举程序尽一切努力促成前述人士当选,并通过法定聘任程序尽一切 努力促成目标公司董事长由甲方提名董事担任;除非经甲方书面同意, 乙方(即红星控股,下同)及其关联方不会作出任何导致目标公司董事 会总人数增加的行为。 《红星美凯龙家居集团股份有限公司章程》第一百一十九条规定

"除木章程另有规定外,董事会会议应当由二分之一以上的董事(包括 依本章程第一百三十七条的规定受委托出席的董事)出席方可举行。 名董事有一票表决权。董事会作出决议。除木章程另有规定外,必须经全 体董事的过半数通过。当反对票和赞成票相等时,董事长有权多投一 基于上述,本次交易完成后,建发股份及其控股子公司提名的董事

将超过改组后美凯龙董事会非独立董事总人数的半数,且美凯龙董事长 将由建发股份及其控股子公司提名的董事担任,建发股份及其控股子公 司能够对美凯龙的董事会人员提名、任免以及董事会的决议施加重大影 3、本次交易完成后,建发股份及其控股子公司能够对美凯龙高级管

理人员的提名、任免以及对美凯龙的日常生产经营决策施加重大影响 如上文所述,本次交易完成后,建发股份及其控股子公司提名的董

事将超过改组后美凯龙董事会非独立董事总人数的半数,建发股份及其 控股子公司将对美凯龙改组后的董事会的决议施加重大影响,从而能够 对美凯龙高级管理人员的提名、任免施加重大影响,继而对美凯龙日常 生产经营决策施加重大影响。

此外,根据交易协议的相关约定,建发股份、联发集团、红星控股及 车建兴同意,交割日后将通过法定聘任程序尽一切努力促成美凯龙财务 负责人由建发股份推荐人选担任。建发股份及其控股子公司推荐的人选 担任美凯龙财务负责人可以使得建发股份对美凯龙重大财务和经营政 策施加重大影响,进一步佐证建发股份及其控股子公司能够对美凯龙目 常生产经营决策施加重大影响。

基于上述,本次交易完成后,建发股份及其控股子公司能够对美凯 龙高级管理人员的提名、任免以及对美凯龙的日常生产经营决策施加重 大影响。

4、本次交易已经按照取得上市公司控制权向国有资产监督管理机 构提交相关审批申请

根据《上市公司国有股权监督管理办法》的第七条、第五十三条和 第五十四条的相关规定,本次交易完成后建发股份及其控股子公司将取得美凯龙控制权,应取得主管国有资产监督管理机构审核批准。建发股 份及联发集团已就前述事宜向厦门市国资委递交了相关申请,2023年5 月22日,厦门市国资委出具《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会 关于厦门建发集团有限公司下属建发股份、联发集团现金收购美凯龙 29.95%股份事宜的批复》(厦国资产(2023)109号),同意建发股份、联 发集团收购美凯龙控制权方案。

综上所述,本次交易完成后,建发股份及其控股子公司作为美凯龙 第一大股东,对美凯龙股东大会的决议形成重要影响;本次交易完成后, 建发股份及其控股子公司能够对美凯龙的董事会人员提名、任免以及董 事会的决议施加重大影响;本次交易完成后,建发股份及其控股子公司 能够对美凯龙高级管理人员的提名、任免以及对美凯龙的日常生产经营 决策施加重大影响;认定本次交易完成后美凯龙控股股东变更为建发股 份符合《收购管理办法》第八十四条的相关规定。

、独立财务顾问核查意见

经核查,独立财务顾问认为: 本次交易完成后,建发股份及其控股子公司作为美凯龙第一大股 东,对美凯龙股东大会的决议形成重要影响;本次交易完成后,建发股份 及其控股子公司能够对美凯龙的董事会人员提名、任免以及董事会的决 议施加重大影响;本次交易完成后,建发股份及其控股子公司能够对美 凯龙高级管理人员的提名、任免以及对美凯龙的日常生产经营决策施加 重大影响; 认定本次交易完成后美凯龙控股股东变更为建发股份符合 《上市公司收购管理办法》第八十四条的相关规定。

三、律师核查意见 经核查,律师认为:

本次交易完成后,建发股份及其控股子公司作为美凯龙第一大股 东,对美凯龙股东大会的决议形成重要影响;本次交易完成后,建发股份 及其控股子公司能够对美凯龙的董事会人员提名、任免以及董事会的决 议施加重大影响: 本次交易完成后, 建发股份及其控股子公司能够对美 凯龙高级管理人员的提名、任免以及对美凯龙的日常生产经营决策施加 重大影响; 认定本次交易完成后美凯龙控股股东变更为建发股份符合 《上市公司收购管理办法》第八十四条的相关规定。

问题2、草案显示,2022年末标的公司投资性房地产账面余额957.09 亿元,占标的公司总资产比重达74.71%,采用公允价值进行后续计量,当 期投资性房地产公允价值变动-0.70亿元。分类别来看,房屋及建筑物账 面余额867.81亿元,当期公允价值减少11.29亿元,采用收益法进行评估; 在建工程账面余额89.28亿元,当期公允价值增加10.59亿元,采用静态假 设开发法或重置成本法进行评估。此外,标的公司持有的价值846.78亿元 投资性房地产用干抵押担保以取得借款及商业地产抵押贷款支持证券 合计321.53亿元。请公司补充披露: (1)标的公司对不同类别的投资性房 地产采用不同评估方法的原因及合理性,并说明是否符合评估准则等规 定;(2)报告期内不同类别投资性房地产的评估方式、模型、主要参数等是 否发生变化,若是,说明变化的原因及合理性,并说明评估方式的变化对 投资性房地产账面价值的影响:(3)2022年度不同类别投资性房地产公允 值变动较大的具体原因及合理性,若存在其他因素导致单项投资性房 地产公允价值变动较大的,请按项目列示变动较大的投资房地产所处位 置、所处建设阶段和使用状态、物业面积以及报告期末的账面价值、当期 公允价值变动金额等信息,并结合可比房地产的市场价格、物业出租率 租金水平等变化,说明评估结果的公允性;(4)分项目说明2022年末标的 公司投资性房地产用于抵押担保的情况,包括但不限于具体受限原因 涉及到借款金额及期末余额、借款期限、借款主体及其与标的公司是否 存在关联关系、资金用途及流向等,说明相关资产受限对标的公司日常 经营和融资能力的影响。请财务顾问、会计师发表意见。

回复:

(一)标的公司对不同类别的投资性房地产采用不同评估方法的原 因及合理性,并说明是否符合评估准则等规定

1、不同类别的投资性房地产采用不同评估方法的原因及合理性 (1)本次投资性房地产评估方法

本次评估对各类别投资性房地产采用的评估方法如下: 1)对已投入使用的建成物业采用收益法。

2)对于尚在建设中已接近完工或已完工尚未交付物业,建成后收益 能够合理预测的,采用静态假设开发法进行评估,其中建成后的物业价 值采用收益法进行评估。 3)对于实际完成工程量较少的在建工程,或建成后收益无法合理预

测的物业采用成本法进行评估。 (2) 对不同类别的投资性房地产采用不同评估方法选取具有合理

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》,"第二条 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。投资性 房地产应当能够单独计量和出售。" 美凯龙主营是通过经营和管理商场获取收益,持有房地产的目的是

用于赚取和金或建成后用于赚取和金,因此在评估方法选择方面优先选

用收益法,包括已建成投入使用的物业、已接近完工或已完工尚未交付 物业(建成后物业价值采用收益法),符合企业持有投资性房地产的目 由于在建造家民商场物业时已明确为出租日的 符合投资性房地产 定义,故美凯龙将相关物业资产在建造期间作为投资性房地产(在建工

程)进行核算和列报,归集已发生的开发成本。对于实际完成工程量较少 的在建工程,由于其后续建设周期具有一定的不确定性,以及建成后收 益在目前时点无法合理可靠的预测,进而难以可靠估算建成后持有出租 下的公允价值,美凯龙基于投资性房地产在当前状态下进行处置可获得 的收益,采用房地分估的成本法估算公允价值。 综上所述,对于不同类别的投资性房地产采用不同的评估方法具有

合理性,符合企业会计准则要求。 2、本次评估方法选取符合评估准则规定

根据《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)的规定,

(600693), 福星股份(000926), 皇庭国际(000056)等, 均采用了报酬 资本化法进行投资性房地产的评估,该评估方法是境内资本市场的通行

根据上海东洲资产评估有限公司出具的《东洲评报字【2023】第 0704号资产评估报告》,美凯龙2022年12月31日的投资性房地产余额较 以前年度整体保持稳定,其中投资性房地产——房屋、建筑物(建成状 态)2022年度公允价值变动损益为-11.29亿元,占2021年末投资性房地 -房屋、建筑物(建成状态)余额比重不到1.3%,投资性房地产 房屋、建筑物(建成状态)余额波动较小,但投资性房地产公允价值变动 损益占美凯龙当期利润比重较大,对美凯龙当期利润存在一定影响,提 醒投资者关注相关风险。

因及合理性,若存在其他因素导致单项投资性房地产公允价值变动较大 的,请按项目列示变动较大的投资房地产所处位置、所处建设阶段和使 用状态、物业面积以及报告期末的账面价值、当期公允价值变动金额等 信息,并结合可比房地产的市场价格,物业出租率,租金水平等变化,说 投资性房地产中房屋、建筑物中72处自营商场、期末账面余额

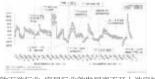
股票简称:建发股份

债券代码:185248 债券代码:185678

债券简称:22建发01 债券简称:22建发Y1

867.81亿元,本期公允价值减少11.29亿元;主要减值原因是受房地产行 业周期下行的影响。此外,2022年度美凯龙在投资性房地产的收益法评 估中采用报酬资本化法 有别于以前在度采用的直接资本化法 对于投 资性房地产中房屋、建筑物评估结果也存在一定影响。 房地产行业作为家居行业上游 2020年下半年在"土杠杆 挖槽速"

的背景下,进入行业下行周期,我国房地产市场在21世纪初的20年间经 历了6次完整的周期。



作为房地产的下游行业,家居行业的发展离不开上游房地产带来的 需求。随着限购、限贷、限售、限价等房地产政策调控,中国商品房住宅销 售额的增速下滑,家具建材社会零售额的增速随之下降。中国家居行业 受房地产周期的影响明显, 两者呈现正相关性, 2017-2021年中国建筑村中与建筑车内有效的领头的

企业已完工的自营商场遍及全国38个城市,其中68%的布局城市中

的自营商场存在不同程度的空置率上升或租金下滑。企业通过一系列运 营方式将自营商场租金下降控制在有限的范围内,且今年以来国家持续 出台积极的房地产政策,尤其一、二线城市房地产市场出现了复苏的迹 象,评估人员认为未来企业自营商场租金总体回稳向好,故已完工的72 外商场较期初公允价值减值幅度较小。 投资性房地产中11个在建工程项目,账面余额89.28亿元,本期公允

价值增加10.59亿元。其中主要增值项目及变动原因如下:

medicates 期初余 期末余 *** 本期公

单位:人民币万元

项目 名称	项目位置	状态	物业面积 (平方 米)	額 (公允价 值)	額 (公允价 值)	本期成 本 増加	允 价值变 动	公允价值变动原因
天美龙庭链	天津市 市 海 国 物 海 図 朝 阳 道 东 朝 阳 道 东 朝 阳 道 东 朝	部分未开业	76, 493.03	16, 400.00	43, 900.00	1, 152.31	26, 347.69	本脚一标规已完了 15度, 级收益法评估等。
口包 漫學领	海口市面 前坡片区 棚 改 B0601 地 块	未开业	113, 737.33	57, 600.00	88, 100.00	4, 685.25	25, 814.75	主要为土地评估值的变化, 成本法下对土地评估采用 市场比较法,由于海南土地 市场价格上涨等因素,形成 一定增值。
成都世贸	成解明的工工、大学工工、大学工工、大学工工、七	部分未开业	410, 389.19	187, 700.00	209, 800.00	6, 915.19	15, 184.81	一期已开业物设用和效益 证存机。据都以同时会 编家居1号出了近年或技术 为实用光当地管型设备 19的消息。2022年重营业份 5的1180元,根据管型设备 500元,根据管型设备 500元,根据管型设备 500元,根据管理对场 200元,根据管理对场 200元,根据管理对场 200元,是 200
西 安	西安沪湖 生态区路 南、长 路以东	未开业	162, 207.50	47, 000.00	67, 400.00	4, 847.33	15, 552.67	主要为土地评估值的变化, 成本法下对土地评估采用 市场比较法,由于西安土地 市场价格上涨等因素,形成 一定增值。
重庆中坤	重庆市涪 陵区太白 大道8号 附66号	未开业	73, 216.86	29, 600.00	43, 300.00	-	13, 700.00	重庆中坤已完工但尚未开 业,期初期末均采用市场客 规租金进行收益法测算,由 于实际市场数据显示,2022 年周边商业租金交易价格 有一定幅度增长,故导致评 估增值。
	合计			338, 300.00	452, 500.00	17, 600.09	96, 599.91	

注: 上表洗取了投资性房地产在建工程公允价值变动1亿元以上的 项目,合计变动占在建工程公允价值变动90%以上。

综上,除估值方法因素外,其他因素导致的单项投资性房地产公允价值变动较大的主要为在建工程,公允价值变动较大的原因主要系部分 项目评估方法随着项目进展有所调整、部分项目所处区域土地价值上 升、部分项目评估参数随项目经营情况变化调整等原因所致,评估结果 (四)分项目说明投资性房产的受限情况,包括但不限于具体受限

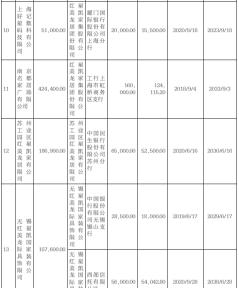
原因、涉及到借款金额及期末余额、借款期限、借款主体及其与公司是否 存在关联关系、资金用途等,说明相关资产受限对公司日常经营和融资 能力的影响 投资性房地产受限情况具体如下:

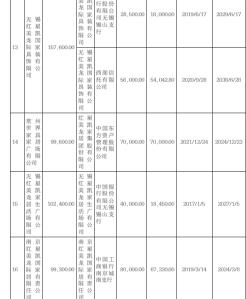
字 公司 物业估值 借款 借款机 借款金额 期末余额 五条

单位:人民币万元

根据《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)的规定,	믁	名称	400 NETCHEL	主体	构	1日 8人近郊	別水汞側	AEXEL EL	30)441121
行投资性房地产评估业务,应当根据评估对象,价值类型,资料收集情和数据来源等相关条件,参照会计准则关于评估对象和计量方法的有规定,选择合适的评估方法。对于投资性房地产的评估方法通常包括场法和收益法,采用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值	1	上新置	547,900.00	上新置有公司	中生股限上南民行有 司市行	80,000.00	42,000.00	2018/5/10	2028/5/10
,可以采用符合会计准则的其他方法。 根据《企业会计准则第39号——公允价值计量》第六章估值技术: 第十八条 企业以公允价值计量相关资产或负债,应当采用在当前 况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。企业使		有限公司		上新置有公	中生股限上南民行有司市行	190, 000.00	117, 161.91	2020/3/3	2030/3/2
估值技术的目的,是为了估计在计量日当前市场条件下,市场参与者 有序交易中出售一项资产或者转移一项负债的价格。 企业以公允价值计量相关资产或负债,使用的估值技术主要包括市 法,收益法和成本法。企业应当使用与其中一种或多种估值技术相一 的方法计量公允价值。企业使用多种估值技术计量公允价值的,应当				红美龙居团份限司星凯家集股有公	交通银海 行上西 行	30,000,00	30,000.00	2022/3/16	2023/3/16
				红美龙居团份限司星凯家集股有公	行上海 市西支	45,000.00	45,000.00	2022/3/29	2023/3/29
版本公、定及除当前安水量直恒灭员厂旅劳能力所需並限(通用指行重置成本)的估值技术。 综上,基于投资性房地产评估准则有关规定,执行投资性房地产评业多、应根据相关条件,选择合适的评估方法,本次评估所采用的收益、保设开发法(其中建成后的物业价值采用收益法进行评估)及成本系符合评估准则及企业会计准则的估值技术及方法,因此,本次评估	2	上红美龙	500,100.00	红美龙居团份限司星凯家集股有公	行上海 市西支	25,000.00	25,000.00	2022/4/15	2023/4/13
不同类别的投资性房地产采用不同评估方法符合相关准则的规定。 (二)报告期内不同类别投资性房地产的评估方式、模型、主要参数 较以前年度是否发生变化,若是,说明变化的原因及合理性,并说明评 方式的变化对投资性房地产账面价值的影响 本次对投资性房地产评估,根据纳人评估范围的资产特点,对不同	2	球居限司	500,100.00	红美龙居团份限司星凯家集股有公	行 程 限 限 以 海 支	42,000.00	38,400.00	2020/2/25	2027/2/19
资产分别采用收益法。假设开发法和成本法。其中假设开发法和成本与以前年度评估处理基本保持一致。收益法评估中,以前年度采用直资本化法,两种方法均为收益法的范畴。 1、根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)4.3.2 收益法估时,应区分报酬资本化法和直接资本化法,并应优先选用报酬资本化				红美龙居团份限司星凯家集股有公		30,000,00	27,900.00	2021/12/28	2030/3/2 2030/3/2 2030/3/2 2031/3/16 2023/3/16 2023/3/29 2023/3/29 2023/3/29 2023/3/21 2023/3/21 2023/3/24 2023/3/24 2023/3/24 2023/3/24 2023/3/24 2023/3/24 2023/3/2 2023/3/2 2023/3/2 2023/3/2 2023/3/2 2023/3/2 2023/3/2 2023/3/2 2023/3/2 2023/3/2 2023/3/2 2023/3/2 2023/3/2 2023/3/2
。另参考《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)第四章第 五条:采用收益法评估投资性房地产时,应当对企业来自投资性房地 的租金收益,以及当期产生的相应费用进行分析,判断租金收益与相 费用的匹配性,确定净收益。在收益法范畴下,报酬资本化法更符合上 意用指引。 2、公司查阅了部分上市公司公告,如豫园股份(600655)、东百集团				上红美龙球居限司	有限公 司上海 静安分	70,600.00	61,600.00	2020/3/27	
500693)、福星股份(000926)、皇庭国际(000056)等,均采用了报酬本化法进行投资性房地产的评估,该评估方法是境内资本市场的通行法。 3、历史年度采用直接资本化法是用年租金收益除以资本化率,直接	3	上山艺	435,600,00	海海术俱限 司	中国民行 上海市 支行	120, 000.00	78,500.00	2017/12/15	2027/12/15
本化法下,经营性房地产的运营费用等因素对房地产估值的影响包含 资本化率中体现。在评估时,资本化率是选取委评房地产所在区域的 场平均资本化率。伴随近年来房地产市场较大波动,不同房地产的经 管型效率分化加大,将放大金评房地产所在区域平均资本化率的数学	٥	家 俱限公司	435,600.00	上山艺家有公 海海术俱限司	生银行 股份司	180, 000.00	72,663.70	2020/3/3	2030/3/2
差。受限于对所在区域经营性房地产相关信息的获取能力,通过直接 本化法难以有效还原具体房地产的公允价值。而报酬资本化法采用年 收益折现,即租金收益-房地产运营费用后的净收益除以投资回报率, 基于美凯龙自身房地产收益和运营费用的情况,判断房地产净收益合 性和客观性,能较好反映出委评房地产在行业波动背景下的公允价。	4	上红美龙居术计览限司海星凯家艺设博有公	226,300.00	天远企管咨有公	交通银京 行北分市 营业部	154, 200.00	151, 257.60	2022/6/17	2029/5/30
收益法的本质是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或 格的方法。具体而言,是预测估价对象的未来收益,并利用报酬率或资 化率,将未来收益转换为价值以得到估价对象价值或价格的方法。根 将未来收益转换为价值的方式不同,或者说资本化类型的不同,收益 分为报酬资本化法和直接资本化法。因此,收益法的两种评估方式的	5	海 海	200,900.00	上虹欧家有公 海欣凯居限司	日限公	40,000.00	34,000.00	2019/11/28	2029/11/29
层估值逻辑一致,从房地产估价理论出发,无论采用收益法中的何种估方式,对投资性房地产评估价值的影响较小,收益法下的两种评估式得到的房地产价值趋同。 根据上海东洲资产评估有限公司出具的《东洲评报字【2023】第04号资产评估报告》,美凯龙2022年12月31日的投资性房地产余额较	6	上红美龙饰具有公海星凯装家城限司	168,300.00	上红美龙饰具有公海星凯装家城限司	有限公司上海	100, 000.00	83,950.63	2019/12/3	2034/12/2
前年度整体保持稳定,其中投资性房地产——房屋、建筑物(建成状)2022年度公允价值变动损益为—11.29亿元,占2021年末投资性房地——房屋、建筑物(建成状态)余额比重不到1.3%,投资性房地产——	7	上红美龙龙	95,700.00	上红美龙龙		55,000.00	47,850.00	2020/12/26	2032/12/25

		-						
8	上字企管有公 上字企管有公 上字企管有公 上字企管有公 上字企管有公 上字企管有公 上字企管有公	69,700.00	红美龙居团份限司星凯家集股有公	中商上分业工行市营工行市营	43,000.00	43,000.00	2022/9/20	2023/9/19
9	上金红美龙球居限司海山星凯全家有公	54,700.00	上金红美龙球居限司海山星凯全家有公	中设股限上行	40,000.00	27,300.00	2018/3/22	2030/3/21
10	上好星码技限司	51,000.00	红美龙居团份限司	夏际股限上行 国行有司分	20,000.00	15,500.00	2020/9/18	2023/9/18
11	南名家广有公京都居场限司	424,400.00	红美龙居团份限司星凯家集股有公	工行上 海市商务 区支行	160, 000.00	124, 115.20	2018/9/4	2033/9/3
12	苏工园红美龙居限司州业区星凯家有公	186,900.00	苏工园红美龙居限司州业区星凯家有公	中生股限苏行	65,000.00	52,500.00	2020/6/16	2030/6/16





5,400.0 2022/9/8

2024/9/

大花木支柱 大花木支