（上接B045版）

2022年度：

序号	供应商全称	成立时间	经营范围	注册资本	其他说明
1	普杰无纺布(中国)有限公司	2006.04.25	设计、研发、生产应用于工农业、卫生、医疗行业的高新技术的产业用特种纺织品等	6550 万元 美元	
2	REALING GROUP CO., LIMITED	2016.09.02	商品贸易,营业性质CORP等	10000港币	系杭州城品实业有限公司(注册资本人民币10000万元)在香港的贸易平台公司。交易的产品系杭州城品实业有限公司生产。
3	香港金得胜科技有限公司	2017.09.14	塑料制品,生物基材料以及医疗产品销售等	80万元	佛山金万达科技股份有限公司的关联公司
4	安徽天歌服饰有限责任公司	1985.2.28	纺织品、服装、鞋业、光伏组件、电子产品、塑料制品加工	400万元	
5	江苏盛纺纳米材料科技股份有限公司	2009.12.03	改性非织造材料及制品,纳米材料、功能性纤维及复合材料,无纺布及制品的研发、生产、销售;货物及技术的进出口业务。	5966.5572 万元	

上述前五大供应商全部为普尔德公司的相关供应商，上述境外供应商基本是客户指定的，普尔德公司的客户在下达订单时，就指定了该批防护产品生产过程中需要的原材料必须使用其认证过的的品牌和供应商。

从上表数据可以看出，上述供应商的规模与公司的采购数量是匹配的。

②最近两年本公司前五大供应商的采购情况如下：

2023年度前五大供应商采购情况：

（金额单位:万元）

序号	供应商全称	采购额	占年度采购总额比例（%）
1	恒天嘉华非织造有限公司	5,293.64	13.90%
2	普杰无纺布(中国)有限公司	5,048.85	13.26%
3	REALING GROUP CO., LIMITED	3,624.77	9.52%
4	佛山金万达科技股份有限公司	1,933.41	5.08%
5	Merfilne Industries, LP	1,895.59	4.98%
	合计	17,796.26	46.74%

2022年度前五大供应商采购情况：

（金额单位:万元）

序号	供应商全称	采购额	占年度采购总额比例（%）
1	普杰无纺布(中国)有限公司	9,654.39	14.59%
2	REALING GROUP CO., LIMITED	2,707.09	4.13%
3	香港金得胜科技有限公司	2,535.94	3.87%
4	安徽天歌服饰有限责任公司	1,987.67	3.04%
5	江苏盛纺纳米材料科技股份有限公司	1,950.47	2.98%
	合计	18,735.56	28.61%

综上所述，两年度前五大供应商的采购金额变动较小，变动趋势符合公司的实际经营情况。

（四）在前述问题的基础上，自查说明前五大客户、前五大供应商与你公司控股股东、实际控制人、5%以上股东、董事、监事及高级管理人员等是否存在关联关系或可能导致利益倾斜的情况。

1、公司前五大客户情况

（金额单位:万元）

序号	客户全称	销售额	占年度销售总额比例（%）	社会信用代码（境内企业类主体适用）	是否属于境外主体	股东名称
1	MEDLINE	63,372.69	53.13%	不适用	是	
2	UNISURGE INTERNATIONAL LTD	4,106.18	3.44%	不适用	是	
3	湘西土家苗族自治州妇幼保健院	3,488.01	2.92%	12433100044852659G4	否	湘西土家族苗族自治州卫生健康委员会
4	甘肃省威武肿瘤医院（威武医学科学研究院）	3,306.90	2.77%	12622300043866269X2	否	武威市卫生健康委员会
5	MEDIBERG S.R.L	2,735.72	2.29%	不适用	是	

说明：

（1）上述客户中，第1个客户系全球顶尖医疗用品品牌商；

（2）第2个客户系全球知名的医疗和牙科器械及用品制造商，成立于1988年1月26日，经营地址在英国；

（3）第3、第4个客户系国内的公立医院，举办方为当地政府所属卫生健康委员会；

（4）第5个客户系法即于意大利的境外客户，与本公司的交易内容主要为手术衣、铺单等，经营地址为Via Vezze, 16/18 – 24050 CALCINATE (BG) Italy。

经公司自查，未发现公司的前五大客户与本公司控股股东、实际控制人、5%以上股东、董事、监事及高级管理人员等存在关联关系或可能导致利益倾斜的情形。

2、公司前五大供应商情况

序号	供应商全称	成立时间	实际业务地	经营范围	注册资本	实缴资本	开始合作时间	是否本期新增	购买的具体产品	公司股东
1	恒天嘉华非织造有限公司	2011.12.23	湖北省仙桃市彭场镇南部公路西侧1号厂房幢	非织造布、非织造布品、塑料等	43480万人民币	29980万人民币	2016年	否	无纺布	中国纺织科学技术有限公司,仙桃市嘉华塑料制品有限公司
2	普杰无纺布(中国)有限公司	2006.04.25	中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏虹东路21号	设计、研发、生产应用于工农业、卫生、医疗行业的高新技术的产业用特种纺织品等	6550万美元	6550万元美元	2006年	否	无纺布	PGI NON-WAVENS（MAURITIUS）
3	REALING GROUP CO., LIMITED	2016.09.02	香港	商品贸易	10000港币	无法获取	2019年	否	木浆布	无法获取
4	佛山金万达科技股份有限公司	2013.06.06	佛山市三水区云东海街道木业路6号之一2座	新材料技术研发,塑料制品制造,塑料制品销售,生物基材料制造等	1000万人民币	1000万元人民币	2017年	否	无纺布和衣袖	佛山佛塑科技集团股份有限公司、佛山金合力实业投资合伙企业(有限合伙)
5	Medline Industries, LP	20年前	美国伊利诺斯州诺斯菲尔德市	其产品范围包括口罩、手术服、消毒产品和生物危害等等;	无法获取	无法获取	1998年	否	胶木等用料;	原为美国Mills家族,后被美国黑石集团收购

注：普杰无纺布(中国)有限公司的股东PGI NONWAVENS（MAURITIUS）系一家在毛里求斯注册的公司，通过其在中国等亚洲地区的子公司开展业务，专注于无纺布的研发、生产和销售。其在中国的子公司普杰无纺布(中国)有限公司是中国最大的无纺布生产商和国内唯一综合的医疗无纺布生产商，为医疗行业提供高质量的产品和解决方案。PGI NONWAVENS (MAURITIUS)及其关联企业在全球市场上享有较高的声誉和地位。

经公司自查，未发现公司的五大供应商与本公司控股股东、实际控制人、5%以上股东、董事、监事及高级管理人员等存在关联关系或可能导致利益倾斜的情形。

年审会计师对问题三的核查过程及核查意见：

一、针对上述事项，年审会计师执行了以下主要核查程序：

1、查阅公司 2022年至2023年度客户明细表，比对公司各年度主要客户变化情况；获取公司第一大客户MEDLINE销售合同，复核合同主要条款；查阅MEDLINE公司开披露信息，分析市场变化。

2、获取公司2022至2023年供应商采购台账，对比前五大供应商变动情况，检查报告期前五大供应商是否为本期新增，了解主要供应商采购明细、采购合同、结算明细等，分析报告期前五大供应商较上年变动的原因。并通过公开信息检索查询前五大供应商；

3、取得并查阅本年度前五大客户及供应商收入和采购相关凭证，包括合同、发票、报关单、提单、装箱单、送货单、验收单/入库单、回款单、付款凭证等；

4、取得公司前五大客户及供应商的工商登记情况，检查是否存在异常情形，核查与公司控股股东、实际控制人、5%以上股东、董事、监事及高级管理人员是否存在关联关系。

二、年审会计师核查结论：

经核查，年审会计师认为：1、公司对第一大客户MEDLINE具有一定的依赖性，公司已采取一定的积极措施以减少对其依赖程度；2、公司前五大采购供应商非报告期新增供应商；3、报告期前五大供应商的采购金额较上期变动较小，变动趋势符合公司的实际经营情况；4、未发现前五大客户、前五大供应商与公司控股股东、实际控制人、5%以上股东、董事、监事及高级管理人员等存在关联关系或可能导致利益倾斜的情形。

四、年报显示，你公司固定资产投资（在建工程）项目包括尚荣医疗健康产业综合体（南昌产业园）、合肥尚荣移动医疗产业基地项目，涉及行业为“医疗设备的生产、销售、配送及产业孵化”，本期投入金额分别为526.12万元、1,349.41万元，累计投入金额为5,68亿元、5.89亿元，累计实现收益为1,024.10万元、960.38万元。上述两个项目目前仍处于建设期，未到达预期进度，预计收益为0，本期未计提在建工程减值准备。

（2023年度募集资金存放与使用情况的专项报告）显示，你公司2019年公开发行可转换公司债券募投项目为高端医疗设备项目，本年度投入金额为77,867万元，截至期末累计投入金额为4.00亿元，投资进度为54.71%；募投项目“达到预定可使用状态日期”、“本年度实现的效益”、“是否达到预计收益”项下均列示“不适用”，亦未解释原因。此外，与年报同日披露的相关公告显示，你公司拟使用闲置募集资金3.20亿元进行现金管理。

请你公司：

（一）补充说明在建工程项目的具体信息，包括但不限于地址/位置、占地面积、员工数量、主要管理人员、截至目前的收益来源及明细，以及预计收益为0的原因。

（二）结合在建工程项目开工时间、建设情况及进展、投入产出比等，说明项目建设进度缓慢、本期持续进行投资的原因及合理性，成本收益测算及项目可行性是否发生重大变化，是否履行相关审议及决策程序（如有）。

（三）说明在建设进度、预计收益未达预期的情况下，本期未对上述两个在建工程项目计提减值准备的原因及合理性，是否符合《企业会计准则》的有关规定。

（四）结合对问题（一）（二）的回复，进一步说明在建工程转固的时点及依据，并核实是否存在推迟转固以调节利润的情形。

（五）补充披露募投项目“达到预定可使用状态日期”、“本年度实现的效益”、“是否达到预计收益”项下均列示“不适用”的原因；对照《上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作（2023年12月修订）》第6.3.8条的规定，说明上述募集资金使用的真实性，是否存在被控股股东、实际控制人等关联方占用或者挪用的情形。

请年审会计师对上述问题进行核查并发表明确意见。

回复

（一）补充说明在建工程项目的具体信息，包括但不限于地址/位置、占地面积、员工数量、主要管理人员、截至目前的收益来源及明细，以及预计收益为0的原因。

1、基本情况表

（金额单位:万元）

在建项目名称	位置	占地面积	主要管理人员（数量）	收益来源及明细	最近三年收入		
					2021年	2022年	2023年
江西尚荣工业园	江西省南昌市南昌经小蓝经济技术开发区玉沙村西、小蓝大道以南	266,667.00	4	产品销售、租金、管理费等	1,792.89	1,934.13	2,227.25
安徽尚荣工业园	安徽省合肥市瑶海区龙岗开发区包公大道与大众路交汇处	210,231.42	4	产品销售、租金、管理费等	1,013.34	1,830.65	1,982.00

两个产业园的管理人员情况如下：

江西尚荣工业园主要管理人员

姓名	职务	负责的工作内容
谭*国	经理	项目现场负责人
黄*棠	运营主管	园区运营管理
黄*海	招商主管	对外招商工作
翟*贤	物业主管	物业管理

安徽尚荣工业园主要管理人员

姓名	职务	负责的工作内容
许*华	经理	项目现场负责人
刘*飞	运营主管	园区运营管理
李*峰	招商主管	对外招商工作
张*丽	物业主管	物业管理

两个产业园收益来源及明细说明：公司对两个产业园，除了一部分自用外，大部分通过对外招租的方式获取收益，包括租金、管理费、水电费等；另外通过产业园的宣传平台对公司的其他主营业务进行推广从而为集团公司带来更大的收益。

2、预计收益为0的说明

年报中披露的上述项目“预计收益为0”系指该项目未对预期收益承诺具体金额，故此处填写的金额为零。

（二）结合在建工程项目开工时间、建设情况及进展、投入产出比等，说明项目建设进度缓慢、本期持续进行投资的原因及合理性，成本收益测算及项目可行性是否发生重大变化，是否履行相关审议及决策程序（如有）。

1、基本情况表

（金额单位:万元）

在建项目名称	项目开工时间	建设情况	项目进度说明			首次产生收益的年度	累计取得收益	投入产出比	
			预计总投资	累计实际投资	项目进度（%）	本期投入金额		累计收益/累计投入	年平均投资收益率
江西尚荣工业园	2013年	已基本完成第1、2期的建设，第4期正在逐步投入建设；第3期尚无开工计划；	124,442.69	56,836.84	45.67%	526.12	2018	7,976.02	14.03%
安徽尚荣工业园	2016年	已基本完成第1、2期的建设，第3期正在建设中；	138,919.74	58,904.11	42.40%	1,349.41	2020	4,909.10	8.33%
合计			263,362.43	115,740.95	44.04%	1,875.53		12,885.12	11.13%

说明：

（1）项目建设进度缓慢的原因说明

两个在建工程项目未能按原计划进行，建设进度较为缓慢的主要原因如下：

①由于土地拆迁工作缓慢，影响了项目的工期计划；

本公司江西尚荣工业园的土地系分批取得，首批土地取得的时间为2013年8月，直至2015年9月公司取得的可用于开发的土地面积162亩，其余土地均因拆迁未完不具备施工条件；在此基础上，公司开始了第一期和第二期的建设，并陆续分批于2018年至2020年达到可使用状态并产生收益；其余土地于2017年开始陆续分批开工建设，目前第四期基本完工，第三期仍在建设中。

②该两个园区项目投资较大，出于投入产出比、资金周转率等因素考虑，基于稳健发展的原则，公司对园区的开发实行“滚动开发、分期实施”的措施，前期开发完成的项目产出的利润和资金滚动开发后续项目，以实现投入产出最大化、公司利益最大化的目标；

③上述园区建设项目2020-2022年受特殊影响处于停工状态，且已建成项目的招商引资工作也受到不利影响而不达预期，均影响到后续项目的建设进度。

（2）本期持续进行投资的原因及合理性说明

本公司拟持续对上述项目进行后续投入，主要基于如下方面的考虑：

①前期达到预计可使用状态的部分，已逐渐产生效益和回报，符合公司对本项目的管理方式和目标；

②公司持续对项目的投资价值进行跟踪分析和减值测试，对上述项目的投入产出和对公司的意义与价值有清晰的认识；

③投资运营健康产业园区是公司的重大发展战略，符合公司的长期发展目标。

2、成本收益测算及项目可行性是否发生重大变化的说明

两个园区的成本收益符合公司的预期，且呈现持续上升的态势，项目的可行性未发生重大变化。

（三）说明在建设进度、预计收益未达预期的情况下，本期未对上述两个在建工程项目计提减值准备的原因及合理性，是否符合《企业会计准则》的有关规定。

2023年度公司未对上述两个在建工程项目计提减值准备，主要基于如下的原因：

其一：截止2023年报告期末，两个园区累计实现收益12885.12万元；公司预计该两项目的投资收益率将不断的提升，项目不存在收益不达预期的问题；

其二：依据深圳市同致诚咨询资产评估有限公司出具的《深圳市尚荣医疗股份有限公司以财务报告为目的的所涉及的江西尚荣投资有限公司投资项目所涉及的股东全部权益价值资产评估报告》（深同诚德评报字A【2023】DX-ZQ第007号）和《深圳市尚荣医疗股份有限公司以财务报告为目的的所涉及的安徽尚荣投资有限公司投资房地产允许价值资产评估报告》（深同诚德评报字A【2023】DX-ZQ第006号）的评估口径，本公司对本项目2023年度已计入投资性房地产的完工部分进行了价值分析和评估。经评估未发现该项目存在减值迹象，故本公司在建工程不存在减值的情况。具体评估情况如下：

评估基准日为2023年12月31日，评估方法为收益法，取折现率6.5%，对未来年度的净现金流量进行折现并估算资产的整体价值。经评估安徽产业园的评估结果为52,242.75万元，江西产业园的评估结果为36,704.53万元，均不存在减值的情况。评估过程如下：

1、江西尚荣工业园——投资性房地产价值评估说明

拟评估资产的基本情况：

（金额单位:元）

房屋名称	权证号	来源	结构	竣工时间	单位	建筑面积(m2)	账面原值	账面净值
江西尚荣一期-A1	赣（2018）南昌县不动产权第0035950号	自建	钢筋混凝土	2018/10/1	㎡	19750.52	31,566,398.47	24,227,210.83
江西尚荣一期-A2	赣（2018）南昌县不动产权第0035949号	自建	钢筋混凝土	2018/10/1	㎡	19710.75	31,502,835.81	24,178,426.48
江西尚荣一期-C4	赣（2018）南昌县不动产权第0035945号	自建	钢筋混凝土	2018/10/1	㎡	17416.87	27,836,627.01	21,364,611.23
江西尚荣一期-C1	赣（2018）南昌县不动产权第0035948号	自建	钢筋混凝土	2019/11/1	㎡	21244.81	50,249,209.12	41,015,916.96
江西尚荣一期-C2	赣（2018）南昌县不动产权第0035947号	自建	钢筋混凝土	2019/11/1	㎡	21241.06	50,240,339.45	41,008,677.07
江西尚荣一期-C3	赣（2018）南昌县不动产权第0035946号	自建	钢筋混凝土	2019/11/1	㎡	17416.34	41,193,934.46	33,624,149.01
江西尚荣二期-B3	_	自建	钢筋混凝土	2020/7/1	㎡	2399.71	58,410,256.16	48,862,543.46
江西尚荣二期-B1	_	自建	钢筋混凝土	2021/1/1	㎡	2854.45	78,976,909.22	68,611,189.89
江西尚荣二期-B4	_	自建	钢筋混凝土	2021/10/1	㎡	2107.74	58,313,897.50	52,628,292.45
合计						19040.25	428,290,407.21	355,521,417.37

资产位置:南昌县小蓝经济技术开发区小蓝中大道346号

全部投资性房地产的租赁情况

（金额单位:元）

承租方	出租地址	租赁期限	备注
南昌小蓝经济技术开发区管理委员会	A-01整栋,		
南昌**技术服务有限公司	A-02栋五楼,	2018年2月18日-2028年2月17日	
江西**天娱文化产业发展有限公司	A-02栋1楼,	2022年12月1日-2025年11月30日	
江西**天娱文化产业发展有限公司	A-02栋11楼,	2022年1月1日-2025年12月31日	
江西**机器人有限公司	C-01栋北面二楼,	2019年7月10日-2024年7月9日	
江西**医疗器械有限公司	C-01栋北面6楼	2021年12月31日-2027年12月30日	
南昌****科技有限公司	C-01栋南面1-2层	2019年9月30日-2034年9月29日	
江西***健康科技有限公司	C-01栋南面5层	2020年3月31日-2028年3月30日	
南昌**科技有限公司	C-01栋南面6层	2023年5月1日-2029年4月30日	
***科技有限公司	C-02北面1-2楼	2021年11月1日-2024年10月31日	
江西**智能科技有限公司	C-02栋南面1-2层	2021年12月31日-2027年12月30日	
江西****医学检验有限公司	C-03栋南面1-3层	2019年9月15日-2029年9月14日	
广州**科技服务有限公司	C-03栋南面1层	2021年11月1日-2024年10月31日	
江西省**产业技术创新研究院	C-03栋北面1-2层	2019年9月10日-2024年9月9日	
江西省**产业技术创新研究院	C-03栋北面6层	2021年8月1日-2024年7月31日	
南昌****检测应用系统有限公司	C-03栋南面4层	2022年3月31日-2031年3月30日	
江西**电子制造有限公司	C-03栋南面6层	2020年8月18日-2023年8月17日	
江西**检测有限公司	C-03栋南面6楼	2020年12月31日-2030年12月30日	
**半导体有限公司	C-04栋北面一楼,	2017年10月1日-2027年9月30日	
江西**环保科技有限公司	C-04栋北面6层	2020年2月1日-2026年1月31日	
江西****生物技术有限公司	C-04栋南面1-6层,	2018年8月31日-2028年8月30日	
江西省**产品质量监督检验站有限公司	B-01栋一二层	2020年9月30日-2026年9月29日	
南昌县****小吃店*	B-03栋一楼001室	2019年10月23日-2025年10月22日	
南昌县****便利店*	B-03栋一楼002室	2019年12月26日2025年12月24日	
南昌**餐饮管理有限公司	B-03栋一楼	2020年6月30日-2032年6月29日	
江西**家具有限公司	B-03栋4楼402室	2021年5月15日-2027年5月14日	
江西**装饰工程有限公司	B-03栋5楼501室	2020年12月31日-2029年12月30日	
江西**金属科技有限公司	B-03栋5楼502室	2022年9月30日-2025年9月29日	
江西**速运有限公司	B-03栋6楼601室	2020年12月31日-2026年12月30日	
江西**机电工程有限公司	B-03栋6楼602室	2020年12月31日-2026年12月30日	
南昌****科技有限公司	B-03栋6楼603室	2021年3月1日-2024年2月29日	
江西**物流有限公司	B-03栋6楼605室	2021年5月1日-2030年4月30日	
深圳市***实业有限公司（江西****管家服务有限公司）	B-03栋7楼701室	2021年5月15日-2027年5月14日	
江西**医疗器械有限公司	B-03栋7楼702室	2020年10月20日-2026年10月19日	
南昌**玻璃有限公司	B-03栋7楼703室	2020年10月9日-2026年10月8日	
南昌***智能科技有限公司（江西**智能科技有限公司）	B-03栋7楼705室	2021年10月31日-2026年12月30日	
江西**建筑工程有限公司	B-03栋8楼801室	2020年7月15日-2029年7月14日	
江西省**建筑环保材料有限公司	B-03栋8楼802室	2020年10月5日-2029年10月4日	
南昌**生物科技有限公司	B-03栋9楼901室	2020年6月13日-2026年6月12日	
江西省**物流有限公司	B-03栋9楼902室	2021年12月20日-2026年7月19日	
江西**供应链管理有限公司	B-03栋9楼903室	2020年8月31日至2026年8月30日	
江西**医药科技有限公司	B-03栋9楼905室	2020年8月12日-2026年8月11日	
江西**装饰工程有限公司	B-03栋10楼1001室	2020年8月1日-2026年7月31日	
南昌**科技有限公司	B-03栋10楼1002室	2019年9月25日-2029年9月24日	
江西****企业孵化服务有限公司	B-03栋十一至十四层,	2020年7月5日-2035年7月4日	
江西****企业孵化服务有限公司	B-03栋十五层,	2019年10月16日-2035年10月16日	
黄*荣（五金店）	B-04栋1楼	2020年8月4日-2026年8月3日	
江西省**产业技术创新研究院	B-04栋1楼101室	2021年8月1日-2024年7月31日	
江西***信息科技有限公司	B-04栋2楼201室	2021年4月1日-2024年3月31日	
江西**科技服务有限公司	B-04栋2楼202室	2021年7月1日-2027年6月30日	
江西**信息技术服务有限公司	B-04栋3楼	2021年9月1日-2032月8月31日	
江西**文化传媒有限公司	B-04栋12楼1202室	2022年8月15日-2028年8月14日	
江西**智能科技有限公司	B-04栋12楼1205室	2022年4月1日-2028年3月31日	
广州**电子科技有限公司	B-04栋12楼1206室	2022年8月15日-2028年8月14日	
南昌**文化传媒有限公司	B-04栋13楼1301室	2021年9月5日-2027月9月4日	
江西***工程咨询有限公司	B-04栋13楼1302室	2021年9月1日-2024月8月31日	
南昌****口腔医疗科技有限公司	B-04栋13楼1303室	2021年12月1日-2027年11月30日	
江西**医疗科技有限公司	B-04栋13楼1305室	2021年12月1日-2027年11月30日	
深圳**信息技术有限公司	B-04栋14楼1401室	2022年12月1日-2025年11月30日	
江西****新材料科技有限公司	B-04栋14楼1402室	2021年12月8日-2027年12月7日	
江西**同城网络技术有限公司	B-04栋14楼1403室	2022年12月1日-2025年11月30日	
江西**国际货运代理有限公司	B-04栋14楼1406室	2021年12月15日-2024年12月14日	
江西**物流有限公司	B-04栋15楼	2021年9月15日-2031年9月14日	
月租金合计			1,790,384.23

根据全部投资性房地产的租赁情况测算整体租金收入

（金额单位:元）

期间	已租面积预计租金	空置面积预计租金	租金合计
2024年	22,291,527.99	19,994,000.93	42,285,528.92
2025年	22,915,060.88	20,393,880.96	43,308,941.83
2026年	23,207,323.22	20,801,758.57	44,009,081.79
2027年	23,999,405.22	21,217,793.74	45,217,198.96
2028年	23,974,869.70	21,642,149.62	45,617,019.31
2029年	24,288,520.47	22,074,992.61	46,363,513.08
2030年	24,293,012.79	22,516,492.46	46,779,505.25
2031年	24,318,844.89	22,966,822.31	47,285,667.20
2032年	24,799,800.86	23,426,158.76	48,225,959.62
2033年	25,271,267.60	23,894,681.93	49,165,949.54
2034年	25,552,837.22	24,372,575.57	49,925,412.79
2035年	26,126,096.48	24,860,027.08	50,986,123.56
2036年	26,220,511.09	25,357,227.62	51,577,738.71

预计未来年度的空置率

期间	预计空置率
2024年	40%
2025年	40%
2026年	40%
2027年	30%
2028年	30%
2029年	30%
2030年-2037年	20%
2038年-2066年	20%

测算未来年度的净现金流量：

（金额单位:万元）

项目期间	收入				支出										净现金流量
	（年）租金收入	有效租金	管理费收入	押金利息	小计	房产税	增值税	城建维护税	教育费附加	印花税	土地使用税	管理费	维修费	保险费	小计	
2024年	4,455.62	2,673.37	240.22	2.34	2,915.93	320.80	220.74	15.45	11.04	2.67	40.00	106.93	617.24	71.05	1,406.93	1,510.00
2025年	4,534.27	2,720.56	240.22	2.38	2,963.17	326.47	224.63	15.72	11.23	2.72	40.00	108.82	617.24	69.40	1,416.25	1,546.92
2026年	4,642.45	3,249.72	280.26	2.84	3,532.82	389.97	268.33	18.78	13.42	3.25	40.00	128.99	617.24	67.76	1,548.73	1,984.09
2027年	4,826.21	3,378.35	280.26	2.96	3,661.56	406.40	279.96	19.59	13.99	3.38	40.00	136.13	617.24	66.11	1,579.69	2,081.88
2028年	5,134.13	3,593.89	280.26	3.14	3,877.30	431.27	296.70	20.77	14.84	3.59	40.00	143.76	617.24	64.46	1,632.64	2,244.66
2029年	5,614.27	3,929.99	280.26	3.44	4,213.69	471.60	324.49	22.71	16.22	3.93	40.00	157.20	617.24	62.82	1,716.22	2,497.46
2030年	5,938.79	4,454.09	300.28	3.90	4,758.27	534.49	367.77	25.74	18.39	4.45	40.00	178.16	617.24	61.17	1,847.43	2,910.84
2031年	6,090.64	4,567.98	300.28	4.00	4,872.26	548.17	377.17	26.40	18.86	4.57	40.00	182.72	617.24	59.53	1,874.65	2,997.61
2032年	6,425.64	4,819.23	300.28	4.22	5,123.73	578.31	397.92	27.85	19.90	4.82	40.00	192.77	617.24	57.88	1,936.69	3,187.04
2033年	7,120.70	5,340.53	300.28	4.67	5,645.48	640.86	440.96	30.87	22.05	5.34	40.00	213.62	617.24	56.23	2,067.18	3,578.30
2034年	7,322.31	5,491.73	300.28	4.81	5,796.82	658.01	453.45	31.74	22.67	5.49	40.00	219.67	617.24	54.59	2,103.86	3,692.96
2035年	7,467.84	5,600.88	300.28	4.91	5,906.06	672.11	462.46	32.37	23.12	5.60	40.00	224.04	617.24	52.94	2,129.88	3,776.18
2036年	7,616.29	5,712.22	300.28	5.00	6,017.50	685.47	471.65	33.02	23.58	5.71	40.00	228.67	617.24	51.30	2,156.46	3,861.04
2037年	7,783.08	5,837.31	300.28	5.11	6,142.70	700.48	481.98	33.74	24.10	5.84	40.00	233.49	617.24	49.65	2,186.22	3,956.18
2038年-2066年	7,953.60	5,966.71	300.28	5.23	6,272.23	715.92	492.58	34.48	24.63	5.97	40.00	238.65	617.24	48.00	2,217.44	4,054.79

对未来年度的净现金流量进行折现(取6.5%作为折现率)：

（金额单位:元）

期间	净现金流量	折现率	折现系数	现值
2024年	13,559,135.20	0.065	0.9690	13,138,844.94
2025年	14,034,805.24	0.065	0.9099	12,769,737.76
2026年	14,365,186.83	0.065	0.8543	12,272,619.21
2027年	18,653,581.85	0.065	0.8022	14,963,686.81
2028年	18,878,939.45	0.065	0.7532	14,220,155.93
2029年	19,296,069.88	0.065	0.7073	13,646,204.87
2030年	23,366,644.80	0.065	0.6641	15,517,576.90
2031年	23,685,674.99	0.065	0.6236	14,769,429.07
2032年	24,264,853.29	0.065	0.5855	14,207,118.53
2033年	24,843,850.32	0.065	0.5498	13,658,330.90
2034年	25,314,668.65	0.065	0.5162	13,067,766.49
2035年	25,966,006.37	0.065	0.4847	12,585,911.39
2036年	26,336,243.50	0.065	0.4551	11,986,261.04
2038年-2066年	26,938,673.83	0.065	7.0622	190,247,626.57
合计				367,045,270.41

由:江西尚荣投资性房地产的整体评估价值为367,045,270.41元,其账面净值为:355,521,417.37元,未减值。

2、安徽尚荣工业园——投资性房地产价值评估说明

拟评估资产的基本情况：

（金额单位:元）

房屋名称	楼层	来源	结构	建筑年月	单位	建筑面积	账面原值	账面净值
安徽尚荣一期5栋	9	自建	钢筋混凝土	2021年6月	㎡	15,361.39	43,082,029.33	38,237,179.34
安徽尚荣一期6栋	9	自建	钢筋混凝土	2020年3月	㎡	13,941.02	34,925,989.62	29,032,228.88
安徽尚荣一期7栋	9	自建	钢筋混凝土	2020年9月	㎡	12,502.31	31,321,635.67	26,319,053.65
安徽尚荣一期8栋	9	自建	钢筋混凝土	2022年4月	㎡	11,073.12	32,177,103.54	29,763,820.77
安徽尚荣一期9栋	9	自建	钢筋混凝土	2021年11月	㎡	11,073.12	31,055,293.86	28,144,085.73
安徽尚荣一期10栋	9	自建	钢筋混凝土	2021年7月	㎡	12,502.31	35,063,551.29	31,247,696.53
安徽尚荣一期11栋	9	自建	钢筋混凝土	2020年11月	㎡	13,941.02	34,925,989.62	30,210,981.03
安徽尚荣一期12栋	9	自建	钢筋混凝土	2021年1月	㎡	15,361.39	38,484,396.96	33,433,319.87
安徽尚荣二期13栋	6	自建	钢筋混凝土	2022年10月	㎡	19,445.76	68,193,181.24	64,613,039.22
安徽尚荣二期14栋	6	自建	钢筋混凝土	2019年12月	㎡	19,445.76	40,052,515.76	32,843,062.92
安徽尚荣二期15栋	6	自建	钢筋混凝土	2023年1月	㎡	19,445.76	68,296,755.48	65,479,514.30
安徽尚荣二期16栋	6	自建	钢筋混凝土	2020年4月	㎡	19,445.76	40,052,515.76	33,443,850.66
安徽尚