

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海
国际商业广场有限公司所涉及的海南望海国
际商业广场有限公司股东全部权益价值项目
评估说明

中企华评报字(2017)第 1140-05 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一七年九月八日

目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分资产评估说明.....	3
第一章评估对象与评估范围说明.....	4
一、 评估对象与评估范围.....	4
二、 企业申报的实物资产情况.....	6
三、 企业申报的无形资产情况.....	7
四、 企业申报的表外资产情况.....	7
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....	7
第二章资产核实情况总体说明.....	8
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	8
二、 影响资产核实的事项及处理方法.....	9
三、 核实结论.....	9
第三章资产基础法评估技术说明.....	13
一、 流动资产评估技术说明.....	13
二、 投资性房地产评估技术说明.....	19
三、 房屋建筑物评估技术说明.....	28
四、 机器设备评估技术说明.....	44
五、 土地使用权评估技术说明.....	52
六、 其他无形资产评估技术说明.....	53
七、 长期待摊费用评估技术说明.....	54
八、 递延所得税资产评估技术说明.....	54
九、 其他非流动资产.....	55
十、 流动负债评估技术说明.....	55
十一、 非流动负债评估技术说明.....	59
第四章收益法评估技术说明.....	62
一、 宏观、区域经济因素分析.....	62
二、 行业现状与发展前景分析.....	66
三、 被评估企业的业务分析.....	75
四、 被评估企业的资产与财务分析.....	79
五、 收益预测的假设条件.....	84
六、 评估计算及分析过程.....	85
第五章评估结论及分析.....	102

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

一、	评估结论.....	102
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	103
三、	控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....	105
评估说明附件		105
一、	附件一、关于进行资产评估有关事项的说明.....	105

第一部分关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供委托方、相关监管机构 and 部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托方和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于资产评估有关事项的说明。

第三部分资产评估说明

本部分内容由签字注册资产评估师编写。

第一章评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一) 委托评估对象与评估范围

评估对象是海南望海国际商业广场有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是海南望海国际商业广场有限公司的全部资产及负债。

(二) 委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、投资性房地产、固定资产（房屋构筑物、机器设备、运输车辆、电子设备）、其他非流动资产、无形资产、长期待摊费用等，总资产账面价值为 274,618.24 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 188,215.81 万元；净资产账面价值 86,402.43 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所审计，并发表了无保留意见。

(三) 委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

委托评估的资产权属问题如下：

1. 资产抵押事项

(1) 海南望海国际商业广场有限公司与东亚银行（中国）有限公司珠海分行签订了合同编号为 RMBCMIL2014-003 的人民币抵押合同，海南望海国际商业广场有限公司将其持有的位于海口市美兰区海秀东路 6 号海口望海国际广场一期地上一层至地上 7 层建筑面积共计 33,674.35 平方米的房屋所有权及其占用范围内的建设用地使用权作为抵押物，贷款金额 5.9 亿，贷款期限为 2014 年 8 月 27 日至 2024 年 8 月 27 日。

(2)海南望海国际商业广场有限公司与中国光大银行股份有限公司海口分行签订了合同编号为 392113041666-D 的抵押合同，海南望海国际商业广场有限公司将其持有的位于海口市美兰区海秀东路 8 号海口望海国际商城建筑面积共计 41531.06 平方米的房屋所有权及其占用范围内的建设用地使用权作为抵押物，贷款金额 7 亿，贷款期限为 2013 年 8 月 2 日至 2023 年 8 月 1 日。

(3)海南望海国际商业广场有限公司与中国光大银行股份有限公司海口分行签订了合同编号为 392117040051-D 的抵押合同，海南望海国际商业广场有限公司将其持有的位于海口市美兰区海秀东路 8 号海口望海国际商城建筑面积共计 41531.06 平方米的房屋所有权及其占用范围内的建设用地使用权作为抵押物，贷款金额 8,000.00 万元，贷款期限为 2017 年 2 月 17 日至 2018 年 2 月 7 日。

(4)海南望海国际商业广场有限公司与中国建设银行股份有限公司海南省分行签订了合同编号为《HI 公司 2017 流贷 00107 号》人民币流动资产借款合同，海南望海国际商业广场有限公司将其持有的位于海口市美兰区海秀东路 6 号 915.90 平方米商服用地土地使用权及其地上望海国际广场二期 1-3 层精品店东座、望海国际广场二期 1-3 层精品店西座商铺及望海国际广场二期-3 至-1 层二期汽车车库房地产做为抵押担保，贷款金额 1.30 亿元，贷款期限为 2017 年 2 月 13 日至 2019 年 2 月 13 日。

2.土地证载权利人与被评估单位名称不一致

本次申报评估范围内的房屋建筑物共 33 项（建筑面积合计 41,531.06 平方米）对应的土地证证载权利人为海南民生百货商城有限公司，截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日尚未办理权属变更手续。被评估单位已出具相关证明文件，证明产权归其所有，不存在权属纠纷。若因产权引起的法律纠纷由企业承担。

3.车辆证载权利人与被评估单位名称不一致

本次申报评估范围内的一辆车牌号为琼 AK2257 郑州日产皮卡车，于评估基准日 2017 年 6 月 30 日证载权利人为海南第一百货商场有限公司，尚未办理权属变更手续。被评估单位已出具相关证明文

件，证明产权归其所有，不存在权属纠纷。若因产权引起的法律纠纷由企业承担。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、投资性房地产、房屋构筑物、机器设备、车辆、电子设备等。实物资产的类型及特点如下：

(一)存货

存货包括原材料和库存商品。

原材料主要为商场用灯具和工程维修备品备件及食堂使用的原料等；库存商品主要为商场对外销售的化妆品和电器及超市自营的商品等。原材料库存商品主要存放在仓库及商场柜台内，以上存货均由专人保管、使用，资产状况良好。

(二)投资性房地产

纳入投资性房地产为位于海口市美兰区海秀东路6号、8号望海国际商场中的商铺，商铺包括：新楼1-2层必胜客租用区域、新楼1-2层肯德基租用区域、旧楼6层、新楼7层、旧楼5层哇哦商贸租用区域、新楼3层发廊租用区域及新楼2层主题娱教乐园租用区域，其中旧楼建筑面积合计5,515.45平方米，建成年代为1993年，新楼建筑面积合计7,377.20平方米，建成年代为2011年。

(三)房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物为位于海口市美兰区海秀东路6号、8号的望海国际商城，商城由两栋楼组成，其中旧楼建筑面积合计36,015.61平方米（投资性房地产部分除外），建成年代为1993年，其中新楼建筑面积合计26,297.15平方米（投资性房地产部分除外），建成年代为2011年。

纳入评估范围的房屋建筑物于评估基准日正常使用。

(四)设备类资产

机器设备类资产主要包括机器设备、车辆和电子设备，具体分布在望海国际的办公地点及商场内。

委托评估的机器设备主要有：环保型自动灭火装置、单面开启式广告灯箱、洗地机、连体快餐桌椅、电梯设备、前扒吸水机等。上述设备至评估基准日，望海国际的设备使用、维护、保养正常。

车辆为 1 辆郑州日产皮卡车在评估基准日均正常使用，状况良好。

电子设备主要有服务器、电脑、打印机、复印机、空调、数码照相机、投影仪、监控设备及办公家具等。至评估基准日，设备使用、维护、保养正常。投资性房地产。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：土地使用权及其他无形资产。无形资产的类型及特点如下：

1. 土地使用权

企业申报的纳入评估范围的土地使用权实际为海南望海国际商业广场有限公司新楼与旧楼之间缝隙所占土地的费用。

2. 其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产主要包括无线 WIFI、消防巡查系统管理软件、商友系统升级费、U8 系统、商友客流系统。

四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队按照专业划分为财务组、房地产组、设备组 3 个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2017 年 7 月 20 日至 2017 年 9 月 8 日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人員在被评估单位相关人員的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人員根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人員充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房地产、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员发现以下影响资产核实的事项：委估投资性房地产中新楼 1-2 层必胜客租用区域、新楼 1-2 层肯德基租用区域、旧楼 5 层哇哦商贸租用区域、新楼 3 层发廊租用区域、新楼 2 层主题娱教乐园租用区域截止评估基准日未办理单独产权证，其为海南望海国际商业广场有限公司持有的《海口市房权证海房字第 HK338899、HK338900、39890、HK338897 号》的部分房地产，本次评估的建筑面积是企业根据房屋租赁合同面积确定。

三、核实结论

经过清查核实，评估人员发现存在的问题如下：

(一)资产抵押事项

1.海南望海国际商业广场有限公司与东亚银行（中国）有限公司珠海分行签订了合同编号为 RMBCMIL2014-003 的人民币抵押合同，海南望海国际商业广场有限公司将其持有的位于海口市美兰区海秀东路 6 号海口望海国际广场一期地上一层至地上 7 层建筑面积共计 33,674.35 平方米的房屋所有权及其占用范围内的建设用地使用权作为抵押物，贷款金额 5.9 亿，贷款期限为 2014 年 8 月 27 日至 2024 年 8 月 27 日。

2.海南望海国际商业广场有限公司与中国光大银行股份有限公司海口分行签订了合同编号为 392113041666-D 的抵押合同，海南望海国际商业广场有限公司将其持有的位于海口市美兰区海秀东路 8 号海口望海国际商城建筑面积共计 41531.06 平方米的房屋所有权及其占用范围内的建设用地使用权作为抵押物，贷款金额 7 亿，贷款期限为 2013 年 8 月 2 日至 2023 年 8 月 1 日。

3.海南望海国际商业广场有限公司与中国光大银行股份有限公

司海口分行签订了合同编号为 392117040051-D 的抵押合同，海南望海国际商业广场有限公司将其持有的位于海口市美兰区海秀东路 8 号海口望海国际商城建筑面积共计 41531.06 平方米的房屋所有权及其占用范围内的建设用地使用权作为抵押物，贷款金额 8,000.00 万元，贷款期限为 2017 年 2 月 17 日至 2018 年 2 月 7 日。

4.海南望海国际商业广场有限公司与中国建设银行股份有限公司海南省分行签订了合同编号为《HI 公司 2017 流贷 00107 号》人民币流动资产借款合同，海南望海国际商业广场有限公司将其持有的位于海口市美兰区海秀东路 6 号 915.90 平方米商服用地土地使用权及其地上望海国际广场二期 1-3 层精品店东座、望海国际广场二期 1-3 层精品店西座商铺及望海国际广场二期-3 至-1 层二期汽车车库房地产做为抵押担保，贷款金额 1.30 亿元，贷款期限为 2017 年 2 月 13 日至 2019 年 2 月 13 日。

(二)土地证载权利人与被评估单位名称不一致

本次申报评估范围内的房屋建筑物共 33 项（建筑面积合计 41,531.06 平方米）对应的土地证证载权利人为海南民生百货商城有限公司，截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日尚未办理权属变更手续。被评估单位已出具相关证明文件，证明产权归其所有，不存在权属纠纷。若因产权引起的法律纠纷由企业承担。

(三)车辆证载权利人与被评估单位名称不一致

本次申报评估范围内的一辆车牌号为琼 AK2257 郑州日产皮卡车，于评估基准日 2017 年 6 月 30 日证载权利人为海南第一百货商场有限公司，尚未办理权属变更手续。被评估单位已出具相关证明文件，证明产权归其所有，不存在权属纠纷。若因产权引起的法律纠纷由企业承担。

(四)设备期后处置事项

1.望海国际公司于评估基准日 2017 年 6 月 30 日申报评估的电子、机器设备中有部分由于使用时间较长，已不能正常使用，处于报废状态，账面尚未处理，明细如下：

序号	资产编号	设备名称	规格型号	购置日期	账面价值		备注
					原值	净值	

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

序号	资产编号	设备名称	规格型号	购置日期	账面价值		备注
					原值	净值	
1	904017	压面机	AG110-30	2010/3/16	1,950.00	97.5	报废
2	412012081	亚都除湿机	C181BHJ	2012/5/31	3,984.00	199.2	报废
3	442012009	全自动洗地机	GM50B	2012/6/29	16,068.38	803.42	报废
4	432012071	3M4000#吸水地垫	4000#	2012/8/23	7,210.31	589.99	报废
5	432012072	3M4000#吸水地垫	4000#	2012/8/23	9,571.28	782.66	报废
6	432012073	3M4000#吸水地垫	4000#	2012/8/23	7,307.49	597.85	报废
7	432012074	3M4000#吸水地垫	4000#	2012/8/23	9,356.92	765.46	报废
8	432012075	3M4000#吸水地垫	4000#	2012/8/23	3,028.82	247.54	报废
9	432012076	3M4000#吸水地垫	4000#	2012/8/23	7,148.46	584.94	报废
10	432012077	3M4000#吸水地垫	4000#	2012/8/23	4,392.31	359.55	报废
11	432012078	3M4000#吸水地垫	4000#	2012/8/23	14,811.80	1,211.60	报废
12	41201210	三木装订机	SZ9006	2012/10/11	1,196.58	135.61	报废
13	41188	亚都除湿机	C181BHJ	2012/12/20	3,984.00	199.20	报废
14	41189	亚都除湿机	C181BHJ	2012/12/21	3,984.00	199.2	报废
15	2010550	台式电脑	Lenovo 扬天 A4600R	2009/10/30	4,200.00	210	报废
16	2020537	激光打印机	HPLaserJetP2035	2009/10/30	2,699.00	134.95	报废
17	2020538	激光打印机	HPLaserJetP2035	2009/10/30	2,699.00	134.95	报废
18	9060534	液晶电视	37 寸	2009/10/31	8,461.54	423.08	报废
19	2019642	台式电脑	Lenovo 启天 M400T	2009/12/22	4,350.00	217.5	报废
20	2019643	台式电脑	Lenovo 启天 M400T	2009/12/22	4,350.00	217.5	报废
21	2019644	台式电脑	Lenovo 启天 M400T	2009/12/22	4,350.00	217.5	报废
22	2019645	台式电脑	Lenovo 启天 M400T	2009/12/22	4,350.00	217.5	报废
23	2019672	激光黑白打印机	HPLaserJetP2055	2011/1/31	2,264.95	113.25	报废
24	2019681	台式电脑	Lenovo 启天 M7100	2011/2/28	3,811.97	190.6	报废
25	2019683	台式电脑	Lenovo 启天 M7100	2011/2/28	2,931.62	146.58	报废
26	2019684	台式电脑	Lenovo 启天 M7100	2011/2/28	2,931.62	146.58	报废
27	2019685	台式电脑	Lenovo 启天 M7100	2011/2/28	2,931.62	146.58	报废
28	2019704	台式电脑	Lenovo 启天 M7100	2011/7/26	3,811.96	95.3	报废
29	412012047	打印机	EpsonLQ-1900K2+	2012/4/30	2,393.16	119.66	报废
30	412012050	打印机	EpsonLQ-1900K2+	2012/4/30	2,393.17	119.66	报废
31	462012067	智能巡检器	L-3000EF7	2012/5/31	4,800.00	240	报废
32	462012068	智能巡检器	L-3000EF7	2012/5/31	4,800.00	240	报废
33	0412012052-006	台式电脑主机	Lenovo 启天 M7100	2012/5/31	2,470.00	123.5	报废
34	0412012052-007	台式电脑主机	Lenovo 启天 M7100	2012/5/31	2,470.00	123.5	报废
35	0412012052-008	台式电脑主机	Lenovo 启天 M7100	2012/5/31	2,470.00	123.5	报废
36	0412012052-009	台式电脑主机	Lenovo 启天 M7100	2012/5/31	2,470.00	123.5	报废
37	0412012052-0010	台式电脑主机	Lenovo 启天 M7100	2012/5/31	2,470.00	123.5	报废
38	0412012052-0011	台式电脑主机	Lenovo 启天 M7100	2012/5/31	2,470.00	123.5	报废
39	0412012052-0012	台式电脑主机	Lenovo 启天 M7100	2012/5/31	2,470.00	123.5	报废
40	0412012052-0013	台式电脑主机	Lenovo 启天 M7100	2012/5/31	2,470.00	123.5	报废
41	0412012052-0014	台式电脑主机	Lenovo 启天 M7100	2012/5/31	2,470.00	123.5	报废
42	0412012054-003	台式电脑显示器	LenovoL1710A	2012/5/31	960.00	48	报废
43	0412012054-004	台式电脑显示器	LenovoL1710A	2012/5/31	960.00	48	报废
44	0412012054-005	台式电脑显示器	LenovoL1710A	2012/5/31	960.00	48	报废
45	0412012055-003	台式电脑显示器	LenovoL1710A	2012/5/31	1,000.00	50	报废
46	0412012057-002	台式电脑显示器	LenovoL1710A	2012/2/28	960.00	48	报废
47	0412012057-003	台式电脑显示器	LenovoL1710A	2012/2/28	960.00	48	报废
48	412012083	索尼投影机	SonyVPLEX-121	2012/6/29	5,300.00	265	报废

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

序号	资产编号	设备名称	规格型号	购置日期	账面价值		备注
					原值	净值	
49	412012084	扫描仪	HoneywellMK-7820	2012/9/24	2,051.28	200.13	报废
50	412012085	扫描仪	HoneywellMK-7820	2012/9/24	2,051.28	200.13	报废
51	412012087	扫描仪	HoneywellMK-7820	2012/9/24	2,051.29	200.14	报废
52	4697	台式电脑	Lenovo 启天 M4350	2012/11/1	3,017.09	389.72	报废
53	436	台式电脑	Lenovo 启天 M6400	2013/5/23	4,538.46	226.92	报废
54	4672	打印机	HP LaserJet 1007	2014/3/31	1,050.00	52.5	报废
55	460030	方正电脑	方正文祥 E560	2014/7/29	3,800.00	114	报废
合计					214,413.36	13,154.95	

(四)土地终止年限说明

《海口市房权证海房字HK338900号、HK338899号、HK338895号、HK338897号》房屋所有权登记时间为2012年10月30日，土地使用年限为2007年2月14日至2041年10月14日止；该房产证对应土地证的发证时间为2014年8月25日，土地终止年限为2039年7月5日。本次评估测算按土地证证载信息为准。

第三章资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、应收利息、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产、其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	80,469,006.25
应收账款合计	32,038,838.62
减：坏帐准备	18,830.49
应收帐款净额	32,020,008.14
预付账款	105,493.06
应收利息	9,404,460.00
其他应收款合计	1,390,083,287.64
减：坏帐准备	32,725.95
其他应收款净额	1,390,050,561.69
存货合计	9,220,028.43
减：存货跌价准备	83,088.03
存货净额	9,136,940.40
一年内到期的非流动资产	6,315,549.44
其他流动资产	4,829,957.87
流动资产合计	1,532,331,976.85

(二) 核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对帐单、采购合同与发票、销售合同与发票以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的现金和存货进行了盘点，填写了“现金盘点表”和“存货盘点

表”。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 35,842.56 元,全部为人民币现金及 pos 机收取刷卡金。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额,并同现金日记账、总账现金账户余额核对,以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为:盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金、pos 机银行对账单进行了盘点,并根据盘点结果进行了评估倒推,评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为 35,842.56 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 80,433,163.69 元,全部为人民币存款。核算内容为在中国工商银行海口望海楼支行、中国建设银行海口大英山支行、中国光大银行海口迎宾支行、中信银行海口分行营业部、盛京银行上海浦东支行等,共 15 个银行账户的存款。

评估人员对银行存款进行了函证,并取得了银行存款的银行对账单,对其进行核对,经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 80,433,163.69 元。

货币资金合计评估值为 80,469,006.25 元。

2.应收账款

评估基准日应收账款账面余额 32,038,838.62 元,核算内容为被评

估单位因销售商品经营活动应收取的款项。评估基准日应收账款计提坏账准备 18,830.49 元，应收账款账面净额 32,020,008.14 元。

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证，并对回函情况进行了分析。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

(1)对充分证据表明全额损失的应收账款评估为零；

(2)对充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；

(3)对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，采用应收账款账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计应收账款可收回金额。

应收账款评估值为 32,020,008.14 元。

3. 预付账款

评估基准日预付账款账面价值 105,493.06 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的采购商品货款等款项。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值为 105,493.06 元。

4. 应收利息

评估基准日应收利息账面价值 9,404,460.00 元，核算内容为被评估单位应收东亚银行和盛京银行的存款利息。

评估人员查阅了各笔存款通知存单，核对了被评估单位存款金额、存款期限和存款利率，以及与应收利息的相关规定和被评估单位计提利息的记账凭证等。应收利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应收利息评估值为 9,404,460.00 元。

5.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 1,390,083,287.64 元,核算内容
为被评估单位除应收账款、预付账款、应收利息等以外的其他各种应
收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 32,725.95 元,其
他应收款账面净额 1,390,050,561.69 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应
收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重
要性原则,对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证,并对
相应的合同进行了抽查。采用账龄分析和个别认定法确定评估值。具
体评估方法如下:

(1)对有充分证据表明全额损失的其他应收账款评估为零;

(2)对有充分证据表明可以全额回收的其他应收账款以账面余额
作为评估值;

(3)对可能有部分不能回收或有回收风险的其他应收账款,按照账
龄将其他应收账款进行了分类,并对不同账龄其他应收账款的历史坏
账损失情况进行了统计分析,在此基础上,对各项其他应收账款进行
了风险分析,确定各项其他应收账款的评估值。

其他应收款评估值为 1,390,050,561.69 元。

6.存货

评估基准日存货账面余额 9,220,028.43 元,核算内容为原材料、
库存商品。评估基准日存货计提跌价准备 83,088.03 元,存货账面价值
9,136,940.40 元。

(1)原材料

评估基准日原材料账面余额 260,536.24 元,核算内容为被评估单
位食堂经营用原料和工程材料等。评估基准日原材料未计提跌价准
备,原材料账面价值 260,536.24 元。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、供需关
系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。
2017 年 7 月 31 日,评估人员和被评估单位存货管理人员共同对原材
料进行了抽盘,并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了

解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日原材料数量、金额一致。

原材料因耗用量大，周转速度较快，账面单价接近基准日市价，故原材料以核实后的数量乘以账面单价确认评估值。

原材料评估值为 260,536.24 元。

(2) 库存商品

评估基准日存货账面余额 8,959,492.19 元，核算内容主要为被评估单位商场对外销售的化妆品和电器及超市自营的食品等，评估基准日库存商品计提跌价准备 83,088.03 元，账面净额 8,876,404.16 元。

评估人员向被评估单位调查了解了库存商品的采购模式、供需关系、市场价格信息等。对评估基准日近期的出入库单进行了抽查，并向企业了解了库存商品的销售情况。2017 年 7 月 31 日，评估人员和被评估单位存货管理人员共同对库存商品进行了抽盘，并对库存商品是否存在残次冷背情况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日库存商品数量、金额一致。

由于被评估单位库存商品都为近期采购，流转速度较快，采购成本与市场价格变化不大，按核实后的账面确认评估值。

库存商品中的两台钢琴已全额计提减值准备，根据评估人员现场勘查能正常使用，本次估价采用市场法评估，即根据基准日二手市场价格确认评估值。

库存商品评估值为 9,009,310.14 元，评估增值 132,905.98 元，增值率 1.45%。增值原因为库存商品有两台钢琴企业已全额计提减值准备，根据根据评估人员现场勘查能正常使用，本次估价采用市场法根据二手市场价格评估，形成增值。

存货评估值为 9,269,846.38 元。

7. 一年内到期的非流动资产

评估基准日一年内到期的非流动资产账面价值 6,315,549.44 元，核算内容为商场化妆品柜台装修费、国际品牌装修补贴款、出租车站建设费等。

评估人员向被评估单位调查了解了一年内的非流动资产形

成的原因，按照重要性原则，评估人员抽查了会计凭证，抽查结果与账面记录相符。考虑费用在摊销期内是否能够带来经济利益确定评估值。商场化妆品柜台装修费、国际品牌装修补贴款、出租车站建设费等含在房屋建筑物中评估。

一年内到期的非流动资产评估值为 0 元。

8.其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 4,829,957.87 元，核算内容为预付黄金租借的利息和待抵扣的进项税。

评估人员向被评估单位调查了解了其他流动资产形成的原因，按照重要性原则，评估人员抽查了会计凭证，抽查结果与账面记录相符。评估人员以经核实的账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 4,829,957.87 元。

(四) 评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	80,469,006.25	80,469,006.25	0.00	0.00
应收账款合计	32,038,838.62	32,020,008.14	-18,830.49	-0.06
减：坏帐准备	18,830.49		-18,830.49	-100.00
应收帐款净额	32,020,008.14	32,020,008.14	0.00	0.00
预付账款	105,493.06	105,493.06	0.00	0.00
应收利息	9,404,460.00	9,404,460.00	0.00	0.00
其他应收款合计	1,390,083,287.64	1,390,050,561.69	-32,725.95	0.00
减：坏帐准备	32,725.95		-32,725.95	-100.00
其他应收款净额	1,390,050,561.69	1,390,050,561.69	0.00	0.00
存货合计	9,220,028.43	9,269,846.38	49,817.95	0.54
减：存货跌价准备	83,088.03		-83,088.03	-100.00
存货净额	9,136,940.40	9,269,846.38	132,905.98	1.45
一年内到期的非流动资产	6,315,549.44	0.00	-6,315,549.44	-100.00
其他流动资产	4,829,957.87	4,829,957.87	0.00	0.00
流动资产合计	1,532,331,976.85	1,526,149,333.39	-6,182,643.46	-0.40

流动资产评估值 1,526,149,333.39 元，评估减值 6,182,643.46 元，减值率 0.40%。减值原因为一年内到期的非流动资产是商场化妆品柜台装修费、国际品牌装修补贴款、出租车站建设费等形成的，考虑费用

在摊销期内是否能够带来经济利益确定评估值，评估值含在房屋建筑物中评估。

二、投资性房地产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产，评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
投资性房地产合计	213,836,800.00
减：投资性房地产减值准备	-
投资性房地产净额	213,836,800.00

(二) 投资性房地产概况

纳入评估范围的投资性房地产基本情况如下：

1. 投资性房地产用途分类

纳入评估范围内的投资性房地产规划用途为商业，实际用途商业。

至评估基准日投资性房地产维护保养正常，可正常使用。纳入评估范围内的投资性房地产主要用于商场经营。

2. 投资性房地产结构特征

(1) 建筑物实物状况

投资性房地产所在的望海国际商场位于海口市美兰区海秀东路6、8号，旧楼为10层钢混结构，其中地上7层、地下3层，现用途：地下3层为停车场、地上1层至地上7层为商业，1993年竣工投入使用，建筑面积合计41,531.06平方米，估价对象位于整栋楼地上5、6层部分商铺；新楼为31层钢混结构，其中地上28层、地下3层，现用途：地下3层为停车场、地上1层至地上7层为商业；2011年竣工投入使用，建筑面积33,674.35平方米，估价对象位于整栋楼地上1、2、3层部分及7层整层。

结构部份：主体结构为钢混结构；地基基础为筏板基础，有较好承载能力；承重构件为现浇柱、梁，基础完好；非承重墙为实砌砖墙；防水、防腐、隔热、保温层完好；落水管排水，排水基本畅通。

装饰部份：外墙局部刷防水涂料，局部贴石材，局部为玻璃幕墙，内墙面抹灰，涂乳胶漆，贴石材；屋面为百叶窗；窗户为铝合金窗，入户门为玻璃门，商铺为玻璃门；公共部分地面铺石材、柱面贴石材、顶棚为石膏造型吊灯，各铺位为商户自行装修。

设备部份：商场配备有 14 部电梯、跨层 24 部手扶梯，4 部豪华观光梯，安装中央空调等设备设施；安装闭路电视监视系统、自动报警系统，烟感探测装置、自动喷淋系统、应急照明系统、消防广播系统等消防设备设施，暗设水电，设备、线路照明装置完好，使用正常，物业管理良好。

(2)土地实物状况

评估对象房地产位于海口市美兰区海秀东路 6、8 号。其所在项目四至为：东至五指山路、南、西均至大英路，北至海秀东路。

①土地形状：评估对象房地产所在土地形状为封闭多边形，形状较规则。

②地形：地形为平地。

③地势：地势与相邻土地一致，自然排水状况较好。

④地质：地基的承载力较强，稳定性较好，无不良地质现象。

⑤土地开发程度：土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及宗地内场地平整。

3.权益状况

评估对象投资性房地产的权利状况情况详见“投资性房地产证载情况一览表”：

序号	房产证号	土地证号	权利人	房地座落	房屋名称	建筑面积(平方米)	用途	结构	所在层数	竣工日期	土地性质	使用期限
1	海口市房产证海房字第 HK338899、HK338900 号	海口市国用(2014)第 006716、006729 号	海南望海国际商业广场有限公司	海口市海秀路 6 号	新楼 1-2 层必胜客租用区域	679.22	商铺	框架	1-2	2011 年	出让	2039/7/5
2	海口市房产证海房字第 HK338899、HK338900 号	海口市国用(2014)第 006716、006729 号	海南望海国际商业广场有限公司	海口市海秀路 6 号	新楼 1-2 层 KFC 租用区域	651.95	商铺	框架	1-2	2011 年	出让	2039/7/5
3	海口市房产证海房字第 39883、39884、39885、39886 号	海口市国用(2010)第 004506 号、海口市国用(2011)第 005299 号、海口市	海南望海国际商业广场有限	海口市海秀路 8 号	旧楼 6 层	5203.45	商铺	框架	6	1993 年	出让	2068/3/4

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

序号	房产证号	土地证号	权利人	房地座落	房屋名称	建筑面积(平方米)	用途	结构	所在层数	竣工日期	土地性质	使用期限
		国用(2010)第004508号、海口市国用(2010)第004509号	公司									
4	海口市房权证海房字第HK338895号	海口市国用(2014)第006727号	海南望海国际商业广场有限公司	海口市海秀路6号	新楼7层	5458.03	商铺	框架	7	2011年	出让	2039/7/5
5	海口市房权证海房字第39890号	海口市国用(2014)第006721号	海南望海国际商业广场有限公司	海口市海秀路8号	旧楼5层哇哦商贸租用区域	312	商铺	框架	5	1993年	出让	2068/3/4
6	海口市房权证海房字第HK338897号	海口市国用(2014)第006723号	海南望海国际商业广场有限公司	海口市海秀路6号	新楼3层发廊租用区域	288	商铺	框架	3	2011年	出让	2039/7/5
7	海口市房权证海房字第HK338897号	海口市国用(2014)第006716号	海南望海国际商业广场有限公司	海口市海秀路6号	新楼2层主题娱乐园租用区域	300	商铺	框架	2	2011年	出让	2039/7/5
合计						12892.65						

根据产权持有者提供的《房屋租赁合同》，评估对象房屋总建筑面积12,892.65平方米。至评估基准日均已对外出租。

根据被评估单位提供的《房地产权证》及其他资料，评估对象中投资性房地产均已设立抵押他项权利。

(三) 核实过程

1. 评估准备

对企业提供的“投资性房地产清查评估明细表”进行审核，核对申报表中有无虚报、重报、漏报资产，审查申报表信息是否正确、完备，由资产占有单位进行修改与补充。

根据企业资产的构成特点及资产评估申报明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《投资性房地产评估勘察表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2. 清查核实

评估人员根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，会同被评估单位有关人员，对资产逐项进行核实，核实建筑物的名称、面积、

结构形式和购建时间等，核实土地使用权的面积、用途、使用年限、完善评估明细表，做到账表相符、账实相符。

核实企业的资产权属，查阅有关证明资产权属的资料，核对房屋名称、座落地点、结构类型、建筑面积、使用年限、使用状况及租约信息等。

3.现场勘察及市场调查

依据清查评估明细表，评估人员会同有关人员深入现场进行实地勘察，主要以现场勘察为主，即根据企业申报的清查明细表，对以下内容进行勘察：核对房地产的地址、座落部位、地段、层次和产权边界；核对房屋的结构、类型、式样、层高、朝向、建筑面积；查勘房屋的装修、设施及其使用状况；填写房屋现场勘察记录表，查阅房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载权利人、建筑面积、结构及示意图，检查是否与评估清查明细表中所列内容一致。

对房屋建筑物、土地使用权的位置、环境等进行调查，并取得物业照片；对在现场勘察中发现与清查明细表不符的问题，及时同企业陪同人员进行沟通解决，向有关部门进行调查咨询，搜集本次评估所需的资料。

4.核实结果

经现场调查核，委估评估的投资性房地产建筑面积是依据房产证确定，本次评估清查及测算工作依据产权说明及申报表进行。

经现场勘查，投资性房地产正常使用，管理维护较好，主体结构完好，具有继续使用的功能。

(四)评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。资产评估师应当根据评估对象的具体情况、资料收集情况和数据来源等相关条件，恰当选择评估方法。

根据评估准则的相关要求，对投资性房地产进行评估，评估方法原则上主要采用收益法或市场法进行评估，资产评估师运用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法，由于待估房地产主要为大型综合商场配套的商户企业采用

租金偏离了市场租金，如果采用收益法不能体现其市场价值，故本次根据待估房地产的实际情况及特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用市场法评估。

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： $P=P'\times A\times B\times C\times D$

式中：P——被估房地产评估价值；

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。

(五)典型案例

案例一：必胜客租用区域(投资性房地产明细表序号 1)

1.评估对象概况

该投资性房地产账面值 23,202,200.00 元，位于海口市美兰区海秀东路 6 号望海国际广场，新楼为 31 层钢混结构，估价对象位于整栋楼地上 1、2 层部分，建筑面积 679.22 平方米，房产证编号为：海口市房权证海房字第 HK338899、HK338900 号，房屋所有权人为海南望海国际商业广场有限公司，房屋规划用途为商业，2011 年竣工投入使用。对应土地证为：海口市国用(2014)第 006716、006729 号。截至评估基准日投资性房地产核算部分均已出租。

2.地理位置及配套设施情况

海口市美兰区位于海口市东北部，东接文昌市，南连琼山区，西接龙华区，北临琼州海峡，是海南省政治经济文化中心和海口市的中心城区。

截至 2012 年年底，美兰区下辖灵山镇、演丰镇、三江镇、大致

坡镇 4 个镇和白龙街道、蓝天街道、和平南街道、海府路街道、博爱街道、白沙街道、海甸街道、人民路街道、新埠街道 9 个街道，常住人口 62 万人，总面积 581 平方公里。境内有美兰机场和东寨港红树林国家自然保护区，南渡江、美舍河、海甸溪穿越城区流入大海，东线海文高速公路、琼文国道横贯全区，具有得天独厚的自然资源优势。

美兰区内有海文高速公路、海南环岛高速公路、国道 G223、省道 S201 等众多的城市道路一同构成了全区的交通骨架。同时美兰区拥有长 118 公里、占海口市近 90% 的黄金海岸线，海南最长的河流南渡江由南向北贯穿美兰区全境奔流入海。辖区内海甸港等大小港口，水运交通比较发达。此外，海口美兰国际机场是中国国内干线机场，占地面积 583 公顷，飞行区等级按国际民航组织制定的 4E 级标准修建，可满足波音 747—400 等大型飞机的起降要求。

3. 市场分析

(1) 宏观经济情况

中国 2016 年全年，GDP 同比上涨 6.7%，CPI 同比上涨 2.0%，涨幅比 2015 年扩大了 0.6 个百分点。2016 年 12 月份，CPI 环比上涨 0.2%，同比上涨 2.1%。

根据国家统计局信息，2016 年全年国内生产总值 744127 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.7%。分季度看，一季度同比增长 6.7%，二季度增长 6.7%，三季度增长 6.7%，四季度增长 6.8%。分产业看，第一产业增加值 63671 亿元，比上年增长 3.3%；第二产业增加值 296236 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 384221 亿元，增长 7.8%。

(2) 海口房地产市场运行情况

随着政府进一步加大房地产调控力度，上半年海口市房地产市场明显降温，房地产开发投资增速回落，房地产新开工面积增速明显回落，房地产销售面积增速不断回落，房地产开发投资的下行压力很大。

① 房地产开发投资增速回落

2017 年上半年房地产开发投资 227.67 亿元，占全市固定资产投资总额的 38.1%，占全省房地产开发投资的比重为 25.5%，同比增长 13.9%，增速和一季度相比回落了 5.2 个百分点，对全市固定资产投资

的贡献率达到 32.4%。其中，住宅投资 148.60 亿元，增长 17.8%，增速比一季度回落 25.7 个百分点；办公楼投资 11.36 亿元，下降 49.30%，降幅比一季度缩窄 6.2 个百分点；商业营业用房投资 35.41 亿元，增长 42.0%，增速比一季度扩大 16.5 个百分点；其它投资 32.30 亿元，增长 22.0%，增速比一季度提高 44.4 个百分点。

随着限购限贷政策的实施，以及“两个暂停”关于商品住宅(含酒店式公寓)规划报建总面积不得超过近两年年均商品住宅销售面积的要求，预计将对房地产销售预期及信心产生一定影响，房地产开发投资下行压力很大，或将继续减速。

②新开工面积增速大幅回落

随着楼市调控政策监管不断趋严，在限贷、限购、限价甚至限售政策组合拳作用下，房地产市场明显降温，楼市的观望氛围愈加浓厚，新开工房屋施工面积增速呈现回落，后续动力不足。上半年，全市新开工房屋施工面积为 218.21 万平方米，同比增加 101.81 万平方米，增长 87.5%，增速比一季度回落 257 个百分点。其中，住宅新开工面积 151.31 万平方米，增长 62.3%，占新开工面积总额的 69.3%，增速比一季度回落 166.8 个百分点。

③开发企业资金较充裕

销售稳定，资金快速回笼，使得房地产开发企业资金较为充裕。上半年，全市房地产开发资金本年到位 446.80 亿元，增长 33.9%，增幅比一季度提高了 6.5 个百分点，比完成投资多 219.13 亿元。其中，国内贷款 113.40 亿元，增长 10.5%；自筹资金 118.18 亿元，增长 8.2%；定金及预收款 141.99 亿元，增长 76.1%；个人按揭贷款 38.73 亿元，增长 90.0%。定金及预收款对本年到位资金增长的贡献率为 54.2%，是增长的主要支撑。

④房屋销售面积增速小幅度回落

2017 年 4 月 14 日海南省出台《关于限制购买多套商品住宅的通知》，5 月，海口也出台了相关更加严格的限购政策。由于海口之前库存的房屋量较大，2017 年上半年海口的房地产销售还在去库存，受调控政策影响不大，但从全年的销售情况预计看，海口的楼市总体是

在不断降温，全市房屋销售增速会有所回落。上半年，全市累计房屋销售面积为 217.15 万平方米，同比增长 18.5%，增速比一季度回落 2.8 个百分点；房屋销售额为 260.18 亿元，同比增长 58.9%，增速比一季度增长 14.1 个百分点。

4. 评估计算过程

(1) 选择交易案例

表一：案例情况说明表

案例	名称	结构	交易时间	交易面积 (平方米)	楼层	售价(元/平方米)
待估	望海国际广场1-2层必胜客租用区域	钢混	2017-6-30	679.22	1-2	
1	明珠广场1层商铺	钢混	2017-6-30	150	1	36000
2	明珠广场2层商铺	钢混	2017-6-30	58	2	31900
3	明珠广场2层商铺	钢混	2017-6-30	81.87	2	28100

(2) 比较因素的选择

表二：因素条件说明表

比较因素		望海国际广场 1-2 层必胜客租用区域	实例 A: 明珠广场	实例 B: 明珠广场	实例 C: 明珠广场
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2017 年 6 月	2017 年 6 月	2017 年 6 月	2017 年 6 月
交易价格(元/平方米)		待估	36,000.00	31,900.00	28,100.00
区域因素	商业繁华程度	好	好	好	好
	交通便捷程度	较高	较高	较高	较高
	公共设施完善程度	完善	完善	完善	完善
	环境质量优劣度	较好	较好	较好	较好
	城市规划符合度	符合	符合	符合	符合
	基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
个别因素	商业氛围	较好	较好	较好	一般
	交易面积(平方米)	679.22	150.00	58.00	81.87
	朝向	南	南	南	南
	总层数	28	9	9	9
	所在楼层	1、2	1	2	2
	结构	框架	框架	框架	框架
	装修标准	高档	中高档	中高档	中高档
	物业管理状况	正常	正常	正常	正常
	设备设施	电梯、中央空调、消防、通讯等设施齐全	电梯、中央空调、消防、通讯等设施齐全	电梯、中央空调、消防、通讯等设施齐全	电梯、中央空调、消防、通讯等设施齐全
	停车位	停车位充足	停车位充足	停车位充足	停车位充足
	房屋建成年代	2011 年	2000 年	2000 年	2000 年

(3) 比较因素修正

设定评估对象的各项影响因素比较系数为 100，以评估对象的各

项影响因素与评估实例的进行比较，得出房地产价格影响因素修正系数比较表如下：

表三：比较因素条件指数表

比较因素		望海国际广场 1-2 层 必胜客租用区域	实例 A：明珠广 场	实例 B：明珠 广场	实例 C：明珠 广场
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
交易价格(元/平方米)		待估	36,000.00	31,900.00	28,100.00
区域 因素	商业繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	公共设施完善程度	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	城市规划符合度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
个别 因素	商业氛围	100	100	100	92
	交易面积	100	102	104	104
	朝向	100	100	100	100
	总层数	100	100	100	100
	所在楼层	100	110	96	96
	结构	100	100	100	100
	装修标准	100	96	96	96
	物业管理状况	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	停车位	100	100	100	100
	房屋建成年代	100	94	94	94

表四：因素比较修正系数表

比较因素		望海国际广场 1-2 层必 胜客租用区域	实例 A：明珠广 场	实例 B：明珠广 场	实例 C：明珠广 场
交易情况		1.00	1.00	1.00	1.00
交易时间		1.00	1.00	1.00	1.00
交易价格(元/平方米)		待估	36,000.00	31,900.00	28,100.00
区域 因素	商业繁华程度	1.00	1.00	1.00	1.00
	交通便捷程度	1.00	1.00	1.00	1.00
	公共设施完善程度	1.00	1.00	1.00	1.00
	环境质量优劣度	1.00	1.00	1.00	1.00
	城市规划符合度	1.00	1.00	1.00	1.00
	基础设施完善度	1.00	1.00	1.00	1.00
个别 因素	商业氛围	1.00	1.00	1.00	1.09
	交易面积	1.00	0.98	0.96	0.96
	朝向	1.00	1.00	1.00	1.00
	总层数	1.00	1.00	1.00	1.00
	所在楼层	1.00	0.91	1.04	1.04
	结构	1.00	1.00	1.00	1.00
	装修标准	1.00	1.04	1.04	1.04

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

比较因素	望海国际广场 1-2 层必 胜客租用区域	实例 A: 明珠广 场	实例 B: 明珠广 场	实例 C: 明珠广 场
物业管理状况	1.00	1.00	1.00	1.00
设备设施	1.00	1.00	1.00	1.00
停车位	1.00	1.00	1.00	1.00
房屋建成年代	1.00	1.06	1.06	1.06
比准价格(元/平方米)		35,555.81	35,406.83	33,901.18

(4)市场比较法求评估对象预计销售价格价值

比较修正后,以三个比准价格的算术平均值作为市场比较法的评估市场平均价结果,即: $(35,555.81+35,406.83+33,901.18)/3=35,000.00$ 元/平方米(取整)

评估价值=35,000.00×679.22 =23,772,700.00 元

(六)评估结果

1.投资性房地产评估结果如下表:

投资性房地产评估结果表

金额单位:人民币元

房屋名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%
新楼 1-2 层必胜客租用区域	23,772,700.00	23,772,700.00	0.00	0.00
新楼 1-2 层 KFC 租用区域	22,818,300.00	22,818,300.00	0.00	0.00
旧楼 6 层	70,246,600.00	70,246,600.00	0.00	0.00
新楼 7 层	77,504,000.00	77,504,000.00	0.00	0.00
旧楼 5 层哇哦商贸租用区域	4,773,600.00	4,773,600.00	0.00	0.00
新楼 3 层发廊租用区域	6,681,600.00	6,681,600.00	0.00	0.00
新楼 2 层主题娱乐乐园租用区域	8,040,000.00	8,040,000.00	0.00	0.00
投资性房地产合计	213,836,800.00	213,836,800.00	0.00	0.00

投资性房地产账面价值为 21,383.68 万元,评估价值为 21,383.68 万元,无评估增减值。

三、房屋建筑物评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物为位于海口市美兰区海秀东路 6 号、8 号的望海国际商城,商城由两栋楼组成,其中旧楼建筑面积合计 36,015.61 平方米(投资性房地产部分除外),建成年代为 1993 年,其中新楼建筑面积合计 26,297.15 平方米(投资性房地产部分除外),建成年代为 2011 年。

房屋建筑物资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
房屋建筑物合计	1,215,618,833.57
减：房屋建筑物减值准备	-
房屋建筑物净额	911,512,478.39

(二)房屋建筑物概况

纳入评估范围的房屋建筑物基本情况如下：

1.房屋建筑物用途分类

纳入评估范围内的房屋建筑物规划用途为商业，实际用途商业。

至评估基准日房屋建筑物维护保养正常，可正常使用。纳入评估范围内的房屋建筑物主要用于商城经营。

2.房屋建筑物结构特征

望海国际商城位于海口市美兰区海秀东路6、8号，旧楼为10层钢混结构，其中地上7层、地下3层，现用途：地下3层为停车场、地上1层至地上7层为商业，1993年竣工投入使用，建筑面积36,015.61平方米（投资性房地产部分除外）；新楼为31层钢混结构，其中地上28层、地下3层，现用途：地下3层为停车场、地上1层至地上7层为商业；2011年竣工投入使用，建筑面积26,297.15平方米（投资性房地产部分除外）。

结构部份：主体结构为钢混结构；地基基础为筏板基础，有较好承载能力；承重构件为现浇柱、梁，基础完好；非承重墙为实砌砖墙；防水、防腐、隔热、保温层完好；落水管排水，排水基本畅通。

装饰部份：外墙局部刷防水涂料，局部贴石材，局部为玻璃幕墙，内墙面抹灰，涂乳胶漆，贴石材；屋面为百叶窗；窗户为铝合金窗，入户门为玻璃门，商铺为玻璃门；公共部分地面铺石材、柱面贴石材、顶棚为石膏造型吊灯，各铺位为商户自行装修。

设备部份：配备有14部电梯、跨层24部手扶梯，4部豪华观光梯，安装中央空调等设备设施；安装闭路电视监视系统、自动报警系统，烟感探测装置、自动喷淋系统、应急照明系统、消防广播系统等消防设备设施，暗设水电，设备、线路照明装置完好，使用正常，物业维护良好。

3.地理位置及配套设施情况

海口市美兰区位于海口市东北部，东接文昌市，南连琼山区，西接龙华区，北临琼州海峡，是海南省政治经济文化中心和海口市的中心城区。

截至 2012 年年底，美兰区下辖灵山镇、演丰镇、三江镇、大致坡镇 4 个镇和白龙街道、蓝天街道、和平南街道、海府路街道、博爱街道、白沙街道、海甸街道、人民路街道、新埠街道 9 个街道，常住人口 62 万人，总面积 581 平方公里。境内有美兰机场和东寨港红树林国家自然保护区，南渡江、美舍河、海甸溪穿越城区流入大海，东线海文高速公路、琼文国道横贯全区，具有得天独厚的自然资源优势。

美兰区内有海文高速公路、海南环岛高速公路、国道 G223、省道 S201 等众多的城市道路一同构成了全区的交通骨架。同时美兰区拥有长 118 公里、占海口市近 90% 的黄金海岸线，海南最长的河流南渡江由南向北贯穿美兰区全境奔流入海。辖区内有海甸港等大小港口，水运交通比较发达。此外，海口美兰国际机场是中国国内干线机场，占地面积 583 公顷，飞行区等级按国际民航组织制定的 4E 级标准修建，可满足波音 747—400 等大型飞机的起降要求。

4.利用状况与日常维护

房屋建筑物由海南望海国际商业广场有限公司负责经营管理，有专业的物业管理公司管理，目前商城经营情况良好，基本无空置情况。经现场勘察，房屋建筑物整体维护保养良好，基础承载力足够，整体结构节点坚固，装修基本完好，中央空调、水卫电照及设备现状基本良好使用正常，新楼房屋成新率 9 成至 10 成，旧楼房屋成新率 7 成至 8 成，满足承租方正常的商业使用需要。

5.相关会计政策

(1)账面原值构成

房屋建筑物类资产的账面原值主要房屋建筑物的购置价、装修费及相关税费等构成。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、

预计使用寿命和预计残值，确定房屋建筑物资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	25-45	3-5	2.11-3.88
固定资产装修	2-20	无预留残值	5.00-50.00

6.房屋建筑物及占用土地权属状况

本次评估范围内的房屋建筑物产权清晰，其中旧楼房屋建筑物占用的土地性质为出让，用途为商业，土地使用权终止日期为 2068 年 3 月 4 日；新楼房屋建筑物占用的土地性质为出让，用途为商业，土地使用权终止日期为 2039 年 7 月 5 日。

根据被评估单位提供的《房地产权证》及其他资料，评估对象中房屋建筑物及土地均已设立抵押他项权利。

(三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的房屋建筑物资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的房屋建筑物资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对房屋建筑物资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建筑物资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件；收集了房屋购买合同与相关税费的发票；收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物资产进行了详细的现场勘查。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的市场交易价格信息；调查了解了房屋建筑物资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

(四)评估方法

评估人员在认真分析所掌握的资料并对待估对象进行实地勘察后，遵照国家标准《房地产估价规范》，结合待估建筑物属性，确定

评估方法。

由于本次评估的房屋建筑物主要用于商场经营，是收益性物业，因此采用收益法评估。

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

A_i——明确预测期的年净收益

r——资本化率

i——收益期

n——收益年限

(五)典型案例

案例：望海国际商城

明细表序号：表 4-5-1 序号 1-46

建筑面积：62,312.76m²

账面原值：1,215,618,833.57 元

账面净值：911,512,478.39 元

房地产证编号：详见评估明细表

旧楼土地性质：出让

旧楼土地用途：住宿餐饮用地

旧楼土地使用年限：50 年（土地使用权终止日期：2068 年 3 月 4 日）；

新楼土地性质：出让

新楼土地用途：商服用地

新楼土地使用年限：40 年（土地使用权终止日期：2039 年 7 月 5 日）；

房屋来源：外购

房屋法定用途：商业

房屋现实用途：商业

1.房屋概况

望海国际商场为钢混结构，旧楼建成于 1993 年，海口市美兰区海秀东路 8 号，法定用途为商业，现实用途为商业；海口市美兰区海秀东路 6 号，法定用途为商业，现实用途为商业。商场由海南望海国际商业广场有限公司经营管理。

望海国际广场地处海南省海口市海秀路 6 号，占据海秀路繁华商业核心区，为原望海楼、原民生百货改造及新建综合体精装公寓项目，东起五指山路，南靠大英路，西邻 DC 商业广场、明珠广场，北面紧挨海口商业中心海秀东路，整个项目用地呈“一”字形，总用地面积 2.5347 公顷，总建筑面积约 15.5 万平方米，是集生态休闲广场、高端购物中心、高雅时尚餐厅、海南省首批离境退税定点商店、奢品商街、望海酒楼、全功能精装公寓于一体的复合型城市商业综合体。项目新楼主体为框筒结构的 28 层塔式建筑，建筑总高度 99.5 米，业态划分为：地下 1、2、3 层为停车场，地上 1 至 6 层为望海国际广场购物中心，7 层为望海楼餐饮，8-28 层为精装公寓，可提供车位 972 个。

望海国际广场位于海口市美兰区海秀路 6 号，区域道路网四通八达，公共交通多路到此，通达度好；周边医院、银行、学校、商业服务等配套设施齐全。

2.评估方法及过程

(1)每年总收入的预测

该商业房地产的收入主要为从各商户收取的租赁收入、停车费收入、食堂收入和其他收入。租赁收入为提成租金。其他收入主要是公共区域对外出租收入。

望海国际位于海口市海秀东路最繁华的商业中心，2011 年 11 月，商场经过升级改造重新开业，在经营软硬件上有显著提升。经过五年的发展，目前望海国际商场已逐步步入稳定期。商场的商铺主要为与各品牌商家签订联营、代销合同，采取提成租金收取方式。

1)与各品牌商家签订联营、代销合同，采取提成租金收取方式的提成比例根据品牌及国家相关规定而定，历史年度具体品类提成的比

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

例如如下：

项目	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
L层管理中心	0.15	0.14	0.15	0.14
化妆品组	0.18	0.16	0.16	0.16
钟表组	0.13	0.13	0.13	0.13
首饰组	0.16	0.17	0.15	0.15
女箱包组	0.24	0.24	0.23	0.25
女皮鞋组	0.22	0.22	0.21	0.21
东座精品楼	0.11	0.09	0.10	0.09
西座精品楼	0.07	0.04	0.05	0.07
眼镜雨伞组	0.26	0.26	0.25	0.26
一层管理中心	0.14	0.12	0.10	0.11
国际精品正装组	0.16	0.17	0.15	0.15
国际精品休闲组	0.19	0.18	0.17	0.16
国际精品数码组	0.03	0.03	0.03	0.03
精品配饰组	0.13	0.13	0.06	0.13
二层管理中心	0.26	0.25	0.25	0.23
女装组	0.26	0.25	0.25	0.23
三层管理中心	0.28	0.25	0.25	0.23
服装组	0.29	0.25	0.25	0.23
男内组	0.24	0.25	0.24	0.24
精品组	0.23	0.23	0.19	0.15
男鞋组	0.25	0.25	0.26	0.24
男包组	0.26	0.26	0.25	0.25
四层管理中心	0.24	0.22	0.20	0.20
童装组	0.23			
针纺内衣组	0.26	0.25	0.24	0.26
休闲组	0.24	0.22	0.20	0.19
户外装备组	0.27	0.21	0.20	0.20
运动组	0.22	0.21	0.17	0.17
少淑组	0.21	0.21	0.22	0.21
配饰组	0.25	0.26	0.24	0.23
五层管理中心	0.19	0.19	0.18	0.16
超市组	0.19	0.16	0.15	0.19
超市组（13%）	0.17	0.18	0.18	0.18
超市组零税金	0.32	0.13	0.12	0.16
家居床上用品组	0.25	0.23	0.23	0.23
家居生活用品组	0.24	0.23	0.19	0.08
家电组	0.15	0.16	0.11	0.12
折扣组	0.14	0.17	0.15	
儿童用品组	0.26	0.24	0.23	0.22

根据上诉各品类历史年度提成比例分析及企业 2017 年预算、目前待估商场所在片区商业地产综合考虑，2017 年各品类提成比例较 2016 年下降 10%，2018 年及以后年度按 2017 年提成比例测算。目前商场的经营基本趋于稳定状态，联营代销部分的年营业额预测期按 2017 年水平预测。

2)食堂租金收益

企业食堂经营方式为自营，仅对内部员工开放，历史年度的经营情况如下：

项目	2015年	2016年	2017年1-6月
收入	3,104,487.34	2,990,793.30	1,164,901.27
成本	2,404,806.52	2,409,925.95	908,100.77
毛利率	0.23	0.19	0.22
毛利	699,680.82	580,867.35	256,800.50

由于企业食堂仅对内部员工开发，目前企业经营已逐步步入稳定期，人员数量不会有太多变动，故确定食堂年收入预测期年上涨幅度为2%，毛利率按历史年度平均水平测算。

3)停车场年收益

企业自有停车场共有停车位857个，考虑到企业目前已逐步步入稳定期，预测期2017年至2020年年收益按年上涨幅度为3%测算，后续根据2020年水平预测。

4)其他场地租赁收入具有不稳定性，按每年收入为300万测算。

(2)每年总费用预测

总费用包括营业税金及附加、维修费、管理费、房产税、保险费、土地使用税、所得税等由于收取房产收益而应付出的费用。

税金及附加：增值税按不含税总收入的5%进行预测，城建税和教育费附加、地方教育附加分别按7%、3%和2%计算；

维修费：按建筑的建安成本的3%确定；

管理费：按房地产总收益的6%确定；

房产税：按房产原值的70%乘税率1.2%确定；

保险费：按建筑重置价格的2‰确定；

土地使用税：按所占用土地面积乘18元/平方米确定；

所得税：以企业适用税率25%按税法相关规定计算。

(3)每年租金收益的确定

年租金收益=年总收入-年总费用

(4)折现率的确定

本次评估采用安全利率加风险调整值的方法计算：安全利率取中国人民银行同期存款利率；风险因素考虑到房地产出租风险等因

素，确定资本化率取 8.0%。

(5)可获受益年限

旧楼所占土地使用权终止日期为 2068 年 3 月 4 日，于估价时点 2017 年 6 月 30 日土地剩余使用年限为 50.68 年。估价对象竣工时间为 1993 年，钢混结构非生产用房屋建筑物的耐用年限为 60 年，至估价时点，房屋建筑物剩余年限为 36.50 年，本次评估按土地使用权剩余年限确定收益年限为 50.68 年。

新楼所占土地使用权终止日期为 2039 年 7 月 5 日，于估价时点 2017 年 6 月 30 日土地剩余使用年限为 22.01 年。估价对象竣工时间为 2011 年，钢混结构非生产用房屋建筑物的耐用年限为 60 年，至估价时点，房屋建筑物剩余年限为 54.5 年，根据孰短原则，本次评估按土地使用权剩余年限确定收益年限为 22.01 年。

以上详细测算过程请见附表。

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

新楼房地产收益法评估计算表

序号	内容	费率	预测年度											
			2017年7-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	年房地产总收益(元)		37,660,152.00	80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42
1	天租金(元/㎡)(建筑面积口径)		7.85	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37
2	估价对象建筑面积(平方米)		26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15
3	估价对象重置价格(元)		170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00
二	年总费用(元)		7,420,669.39	15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22
1	维修费(元)	3%	2,563,972.13	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25
2	土地使用税(元)	18.00	49,694.49	99,388.98	99,388.98	99,388.98	99,388.98	99,388.98	99,388.98	99,388.98	99,388.98	99,388.98	99,388.98	99,388.98
3	房产税(元)	12.00%	2,268,861.74	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48
4	税金及附加(元)		215,200.87	459,314.51	459,314.51	459,314.51	459,314.51	459,314.51	459,314.51	459,314.51	459,314.51	459,314.51	459,314.51	459,314.51
4.1	增值税	5.00%	1,793,340.57	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88
4.2	城市维建税	7.00%	125,533.84	267,933.46	267,933.46	267,933.46	267,933.46	267,933.46	267,933.46	267,933.46	267,933.46	267,933.46	267,933.46	267,933.46
4.3	教育费附加	3.00%	53,800.22	114,828.63	114,828.63	114,828.63	114,828.63	114,828.63	114,828.63	114,828.63	114,828.63	114,828.63	114,828.63	114,828.63
4.4	地方教育费附加	2.00%	35,866.81	76,552.42	76,552.42	76,552.42	76,552.42	76,552.42	76,552.42	76,552.42	76,552.42	76,552.42	76,552.42	76,552.42
5	保险费(元)	0.20%	170,931.48	341,862.95	341,862.95	341,862.95	341,862.95	341,862.95	341,862.95	341,862.95	341,862.95	341,862.95	341,862.95	341,862.95
6	管理费(元)	6%	2,152,008.69	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05
10	折旧		12,515,304.69	22,997,312.84	22,445,206.32	21,557,288.55	23,159,368.34	23,055,269.62	23,054,680.83	22,988,183.54	22,933,341.80	23,462,579.67	23,075,418.96	23,070,132.62
11	所得税率(%)		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
12	所得税(元)		4,431,044.48	10,555,836.59	10,693,863.22	10,915,842.66	10,515,322.71	10,541,347.39	10,541,494.59	10,558,118.91	10,571,829.35	10,439,519.88	10,536,310.06	10,537,631.64
三	年租金净收益(元)		24,015,097.56	50,837,201.73	50,699,175.10	50,477,195.66	50,877,715.61	50,851,690.93	50,851,543.73	50,834,919.41	50,821,208.97	50,953,518.44	50,856,728.26	50,855,406.68
四	还原利率(%)		8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
五	可获收益年限(年)		0.50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
六	收益价值(元)		12,007,548.78	50,837,201.73	50,699,175.10	50,477,195.66	50,877,715.61	50,851,690.93	50,851,543.73	50,834,919.41	50,821,208.97	50,953,518.44	50,856,728.26	50,855,406.68
七	折现期(年)		0.25	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00
八	现值(元)		11,778,728.75	47,071,483.08	43,466,370.97	40,070,425.35	37,396,639.81	34,608,806.39	32,045,098.34	29,661,687.22	27,457,117.88	25,489,444.97	23,556,505.36	21,811,012.23
九	房地产评估值													

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

新楼房地产收益法评估计算表(续表)

序号	内容	费率	预测年度											
			2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年7月5日
一	年房地产总收益(元)		80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42	80,380,038.42	41,306,408.63
1	天租金(元/m ²)(建筑面积口径)		8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37	8.37
2	估价对象建筑面积(平方米)		26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15	26,297.15
3	估价对象重置价格(元)		170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00	170,931,475.00
二	年总费用(元)		15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22	15,159,379.22	7,790,236.55
1	维修费(元)	3%	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25	5,127,944.25	2,635,193.57
2	土地使用税(元)	18.00	99,388.98	99,388.98	99,388.98	99,388.98	99,388.98	99,388.98	99,388.98	99,388.98	99,388.98	99,388.98	99,388.98	51,074.89
3	房产税(元)	12.00%	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48	4,537,723.48	2,331,885.68
4	税金及附加(元)		459,314.51	459,314.51	459,314.51	459,314.51	459,314.51	459,314.51	459,314.51	459,314.51	459,314.51	459,314.51	459,314.51	236,036.62
4.1	增值税	5.00%	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88	3,827,620.88	1,966,971.84
4.2	城市维护建设税	7.00%	267,933.46	267,933.46	267,933.46	267,933.46	267,933.46	267,933.46	267,933.46	267,933.46	267,933.46	267,933.46	267,933.46	137,688.03
4.3	教育费附加	3.00%	114,828.63	114,828.63	114,828.63	114,828.63	114,828.63	114,828.63	114,828.63	114,828.63	114,828.63	114,828.63	114,828.63	59,009.16
4.4	地方教育费附加	2.00%	76,552.42	76,552.42	76,552.42	76,552.42	76,552.42	76,552.42	76,552.42	76,552.42	76,552.42	76,552.42	76,552.42	39,339.44
5	保险费(元)	0.20%	341,862.95	341,862.95	341,862.95	341,862.95	341,862.95	341,862.95	341,862.95	341,862.95	341,862.95	341,862.95	341,862.95	175,679.57
6	管理费(元)	6%	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05	4,593,145.05	2,360,366.21
10	折旧		23,070,132.62	23,059,911.85	23,059,911.85	23,461,290.83	20,924,614.14	20,299,007.65	20,183,541.16	19,976,154.90	19,815,994.72	19,762,329.78	19,719,399.64	10,133,580.37
11	所得税率(%)		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
12	所得税(元)		10,537,631.64	10,540,186.84	10,540,186.84	10,439,842.09	11,074,011.26	11,230,412.89	11,259,279.51	11,311,126.07	11,351,166.12	11,364,582.35	11,375,314.89	5,845,647.93
三	年租金净收益(元)		50,855,406.68	50,852,851.48	50,852,851.48	50,953,196.23	50,319,027.06	50,162,625.43	50,133,758.81	50,081,912.25	50,041,872.20	50,028,455.97	50,017,723.43	25,703,552.32
四	还原利率(%)		8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
五	可获收益年限(年)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.51
六	收益价值(元)		50,855,406.68	50,852,851.48	50,852,851.48	50,953,196.23	50,319,027.06	50,162,625.43	50,133,758.81	50,081,912.25	50,041,872.20	50,028,455.97	50,017,723.43	13,208,769.94
七	折现期(年)		11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.26
八	现值(元)		21,811,012.23	20,194,366.99	18,698,487.95	17,347,578.25	15,862,655.88	14,641,992.19	13,549,598.43	12,532,949.92	11,595,305.49	10,733,515.55	9,936,308.24	2,382,054.57
九	房地产评估值													521,888,133.81

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

旧楼房地产收益法评估计算表

序号	内容	费率	预测年度											
			2017年7-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	年房地产总收益(元)		47,467,224.10	101,042,143.95	101,142,097.67	101,244,919.45	101,258,503.15	101,272,358.53	101,286,491.01	101,300,906.14	101,315,609.58	101,330,607.08	101,345,904.54	101,361,507.94
1	天租金(元/㎡)(建筑面积口径)		7.22	7.69	7.69	7.70	7.70	7.70	7.70	7.71	7.71	7.71	7.71	7.71
2	估价对象建筑面积(平方米)		36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61
3	估价对象重置价格(元)		234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00
二	年总费用(元)		9,129,891.95	18,643,696.21	18,649,979.02	18,656,442.10	18,657,295.93	18,658,166.84	18,659,055.17	18,659,961.26	18,660,885.48	18,661,828.18	18,662,789.73	18,663,770.52
1	维修费(元)	3%	3,511,521.98	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95
2	土地使用税(元)	18.00	77,089.85	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70
3	房产税(元)	12%	2,323,524.58	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16
4	税金及附加(元)		271,241.28	577,383.68	577,954.84	578,542.40	578,620.02	578,699.19	578,779.95	578,862.32	578,946.34	579,032.04	579,119.45	579,208.62
4.1	增值税	5%	2,260,344.00	4,811,530.66	4,816,290.37	4,821,186.64	4,821,833.48	4,822,493.26	4,823,166.24	4,823,852.67	4,824,552.84	4,825,267.00	4,825,995.45	4,826,738.47
4.2	城市维建税	7%	158,224.08	336,807.15	337,140.33	337,483.06	337,528.34	337,574.53	337,621.64	337,669.69	337,718.70	337,768.69	337,819.68	337,871.69
4.3	教育费附加	3%	67,810.32	144,345.92	144,488.71	144,635.60	144,655.00	144,674.80	144,694.99	144,715.58	144,736.59	144,758.01	144,779.86	144,802.15
4.4	地方教育费附加	2%	45,206.88	96,230.61	96,325.81	96,423.73	96,436.67	96,449.87	96,463.32	96,477.05	96,491.06	96,505.34	96,519.91	96,534.77
5	保险费(元)	0.20%	234,101.47	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93
6	管理费(元)	6%	2,712,412.81	5,773,836.80	5,779,548.44	5,785,423.97	5,786,200.18	5,786,991.92	5,787,799.49	5,788,623.21	5,789,463.40	5,790,320.40	5,791,194.55	5,792,086.17
10	折旧		15,179,782.03	27,893,383.73	27,223,735.10	26,146,781.84	28,089,940.45	27,963,679.37	27,962,965.23	27,882,310.83	27,815,793.42	28,457,704.71	27,988,118.45	27,981,706.66
11	所得税率(%)		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
12	所得税(元)		5,789,387.53	13,626,266.00	13,817,095.89	14,110,423.88	13,627,816.69	13,662,628.08	13,666,117.65	13,689,658.51	13,709,732.67	13,552,768.55	13,673,749.09	13,679,007.69
三	年租金净收益(元)		30,287,600.61	63,960,651.07	63,858,732.40	63,656,866.83	64,151,557.04	64,129,070.34	64,138,151.95	64,127,433.69	64,120,438.59	64,290,743.35	64,183,370.26	64,191,991.26
四	还原利率(%)		8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
五	可获收益年限(年)		0.50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
六	收益价值(元)		15,143,800.31	63,960,651.07	63,858,732.40	63,656,866.83	64,151,557.04	64,129,070.34	64,138,151.95	64,127,433.69	64,120,438.59	64,290,743.35	64,183,370.26	64,191,991.26
七	折现期(年)		0.25	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00
八	现值(元)		14,855,214.78	59,222,825.07	54,748,570.31	50,532,873.25	47,153,309.53	43,645,167.72	40,417,915.28	37,417,741.63	34,642,277.83	32,161,377.96	29,729,319.15	27,530,844.76
九	房地产评估值													

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

旧楼房地产收益法评估计算表(续表)

序号	内容	费率	预测年度										
			2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
一	年房地产总收益(元)		101,377,423.42	101,393,657.20	101,410,215.65	101,427,105.28	101,444,332.70	101,461,904.67	101,479,828.07	101,498,109.95	101,516,757.46	101,535,777.92	101,555,178.80
1	天租金(元 / m ²) (建筑 面积口径)		7.71	7.71	7.71	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.72	7.73
2	估价对象建筑面积(平 方米)		36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61
3	估价对象重置价格 (元)		234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00
二	年总费用(元)		18,664,770.92	18,665,791.33	18,666,832.15	18,667,893.78	18,668,976.65	18,670,081.17	18,671,207.78	18,672,356.93	18,673,529.06	18,674,724.63	18,675,944.12
1	维修费(元)	3%	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95
2	土地使用税(元)	18.00	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70
3	房产税(元)	12%	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16
4	税金及附加(元)		579,299.56	579,392.33	579,486.95	579,583.46	579,681.90	579,782.31	579,884.73	579,989.20	580,095.76	580,204.45	580,315.31
4.1	增值税	5%	4,827,496.35	4,828,269.39	4,829,057.89	4,829,862.16	4,830,682.51	4,831,519.27	4,832,372.77	4,833,243.33	4,834,131.31	4,835,037.04	4,835,960.90
4.2	城市维建税	7%	337,924.74	337,978.86	338,034.05	338,090.35	338,147.78	338,206.35	338,266.09	338,327.03	338,389.19	338,452.59	338,517.26
4.3	教育费附加	3%	144,824.89	144,848.08	144,871.74	144,895.86	144,920.48	144,945.58	144,971.18	144,997.30	145,023.94	145,051.11	145,078.83
4.4	地方教育费附加	2%	96,549.93	96,565.39	96,581.16	96,597.24	96,613.65	96,630.39	96,647.46	96,664.87	96,682.63	96,700.74	96,719.22
5	保险费(元)	0.20%	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93
6	管理费(元)	6%	5,792,995.62	5,793,923.27	5,794,869.47	5,795,834.59	5,796,819.01	5,797,823.12	5,798,847.32	5,799,892.00	5,800,957.57	5,802,044.45	5,803,153.07
10	折旧		27,969,309.91	27,969,309.91	28,456,141.48	25,379,412.61	24,620,616.06	24,480,567.04	24,229,028.76	24,034,770.87	23,969,680.80	23,917,610.94	23,917,610.94
11	所得税率(%)		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
12	所得税(元)		13,685,835.65	13,689,638.99	13,571,810.51	14,344,949.72	14,538,685.00	14,577,814.12	14,644,897.88	14,697,745.54	14,718,386.90	14,735,860.59	14,740,405.93
三	年租金净收益(元)		64,199,320.50	64,209,957.49	64,342,515.11	63,584,399.62	63,405,988.54	63,382,490.11	63,331,349.64	63,294,764.15	63,290,710.19	63,290,155.66	63,302,867.85
四	还原利率(%)		8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
五	可获收益年限(年)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
六	收益价值(元)		64,199,320.50	64,209,957.49	64,342,515.11	63,584,399.62	63,405,988.54	63,382,490.11	63,331,349.64	63,294,764.15	63,290,710.19	63,290,155.66	63,302,867.85
七	折现期(年)		12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00
八	现值(元)		25,494,433.47	23,609,868.11	21,906,119.70	20,044,454.55	18,507,603.64	17,130,319.14	15,848,608.76	14,666,160.44	13,578,908.42	12,572,953.19	11,643,961.61
九	房地产评估值												

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

旧楼房地产收益法评估计算表(续表)

序号	内容	费率	预测年度										
			2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
一	年房地产总收益(元)		101,574,967.68	101,595,152.35	101,615,740.71	101,636,740.84	101,658,160.97	101,680,009.50	101,702,295.01	101,725,026.22	101,748,212.06	101,771,861.61	101,795,984.16
1	天租金(元/㎡)(建筑面积口径)		7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.73	7.74	7.74	7.74	7.74	7.74
2	估价对象建筑面积(平方米)		36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61
3	估价对象重置价格(元)		234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00
二	年总费用(元)		18,677,187.99	18,678,456.74	18,679,750.86	18,681,070.87	18,682,417.28	18,683,790.62	18,685,191.42	18,686,620.24	18,688,077.63	18,689,564.18	18,691,080.45
1	维修费(元)	3%	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95
2	土地使用税(元)	18.00	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70
3	房产税(元)	12%	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16
4	税金及附加(元)		580,428.39	580,543.73	580,661.38	580,781.38	580,903.78	581,028.63	581,155.97	581,285.86	581,418.35	581,553.49	581,691.34
4.1	增值税	5%	4,836,903.22	4,837,864.40	4,838,844.80	4,839,844.80	4,840,864.81	4,841,905.21	4,842,966.43	4,844,048.87	4,845,152.96	4,846,279.12	4,847,427.82
4.2	城市维建税	7%	338,583.23	338,650.51	338,719.14	338,789.14	338,860.54	338,933.37	339,007.65	339,083.42	339,160.71	339,239.54	339,319.95
4.3	教育费附加	3%	145,107.10	145,135.93	145,165.34	145,195.34	145,225.94	145,257.16	145,288.99	145,321.47	145,354.59	145,388.37	145,422.83
4.4	地方教育费附加	2%	96,738.06	96,757.29	96,776.90	96,796.90	96,817.30	96,838.10	96,859.33	96,880.98	96,903.06	96,925.58	96,948.56
5	保险费(元)	0.20%	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93
6	管理费(元)	6%	5,804,283.87	5,805,437.28	5,806,613.75	5,807,813.76	5,809,037.77	5,810,286.26	5,811,559.71	5,812,858.64	5,814,183.55	5,815,534.95	5,816,913.38
10	折旧		36,831,773.17	20,380,369.50	11,235,954.35	10,263,586.76	10,091,339.89	8,890,454.12	8,272,954.12	8,272,954.12	8,272,954.12	8,272,954.12	7,888,435.98
11	所得税率(%)		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
12	所得税(元)		11,516,501.63	15,634,081.53	17,925,008.87	18,173,020.80	18,221,100.95	18,526,441.19	18,686,037.37	18,691,362.96	18,696,795.07	18,702,335.83	18,804,116.93
三	年租金净收益(元)		66,544,374.84	62,444,749.69	60,172,136.18	59,942,804.36	59,913,777.93	59,627,872.48	59,488,099.79	59,502,994.15	59,518,186.39	59,533,682.48	59,453,358.96
四	还原利率(%)		8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
五	可获收益年限(年)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
六	收益价值(元)		66,544,374.84	62,444,749.69	60,172,136.18	59,942,804.36	59,913,777.93	59,627,872.48	59,488,099.79	59,502,994.15	59,518,186.39	59,533,682.48	59,453,358.96
七	折现期(年)		23.00	24.00	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00	30.00	31.00	32.00	33.00
八	现值(元)		11,333,524.12	9,847,495.64	8,786,209.26	8,104,372.88	7,500,415.23	6,911,688.56	6,384,710.17	5,913,248.84	5,476,628.34	5,072,272.43	4,690,211.91
九	房地产评估值												

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

旧楼房地产收益法评估计算表(续表)

序号	内容	费率	预测年度									
			2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年	2060年
一	年房地产总收益(元)		101,820,589.15	101,845,686.25	101,871,285.29	101,897,396.31	101,924,029.55	101,951,195.45	101,978,904.67	102,007,168.08	102,035,996.75	102,065,402.00
1	天租金(元/㎡)(建筑面积口径)		7.75	7.75	7.75	7.75	7.75	7.75	7.76	7.76	7.76	7.76
2	估价对象建筑面积(平方米)		36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61
3	估价对象重置价格(元)		234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00
二	年总费用(元)		18,692,627.05	18,694,204.58	18,695,813.67	18,697,454.93	18,699,129.02	18,700,836.59	18,702,578.31	18,704,354.87	18,706,166.96	18,708,015.29
1	维修费(元)	3%	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95
2	土地使用税(元)	18.00%	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70
3	房产税(元)	12%	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16
4	税金及附加(元)		581,831.94	581,975.35	582,121.63	582,270.84	582,423.03	582,578.26	582,736.60	582,898.10	583,062.84	583,230.87
4.1	增值税	5%	4,848,599.48	4,849,794.58	4,851,013.59	4,852,256.97	4,853,525.22	4,854,818.83	4,856,138.32	4,857,484.19	4,858,856.99	4,860,257.24
4.2	城市维护建设税	7%	339,401.96	339,485.62	339,570.95	339,657.99	339,746.77	339,837.32	339,929.68	340,023.89	340,119.99	340,218.01
4.3	教育费附加	3%	145,457.98	145,493.84	145,530.41	145,567.71	145,605.76	145,644.56	145,684.15	145,724.53	145,765.71	145,807.72
4.4	地方教育费附加	2%	96,971.99	96,995.89	97,020.27	97,045.14	97,070.50	97,096.38	97,122.77	97,149.68	97,177.14	97,205.14
5	保险费(元)	0.20%	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93
6	管理费(元)	6%	5,818,319.38	5,819,753.50	5,821,216.30	5,822,708.36	5,824,230.26	5,825,782.60	5,827,365.98	5,828,981.03	5,830,628.39	5,832,308.69
10	折旧		7,512,531.12	7,470,597.06	7,470,597.06	7,470,597.06	7,470,597.06	6,162,693.10	6,162,500.00	6,162,500.00	6,162,500.00	6,162,500.00
11	所得税率(%)		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
12	所得税(元)		18,903,857.74	18,920,221.15	18,926,218.64	18,932,336.08	18,938,575.87	19,271,916.44	19,278,456.59	19,285,078.30	19,291,832.45	19,298,721.68
三	年租金净收益(元)		59,375,504.87	59,381,465.93	59,398,239.40	59,415,348.33	59,432,799.44	59,123,623.59	59,141,731.45	59,160,250.71	59,179,140.36	59,198,407.80
四	还原利率(%)		8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
五	可获收益年限(年)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
六	收益价值(元)		59,375,504.87	59,381,465.93	59,398,239.40	59,415,348.33	59,432,799.44	59,123,623.59	59,141,731.45	59,160,250.71	59,179,140.36	59,198,407.80
七	折现期(年)		34.00	35.00	36.00	37.00	38.00	39.00	40.00	41.00	42.00	43.00
八	现值(元)		4,337,101.93	4,016,238.29	3,719,789.59	3,445,241.70	3,190,975.57	2,939,236.82	2,722,349.10	2,521,482.92	2,335,451.87	2,163,159.48
九	房地产评估值											

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

旧楼房地产收益法评估计算表(续表)

序号	内容	费率								
			2061年	2062年	2063年	2064年	2065年	2066年	2067年	2068年3月4日
一	年房地产总收益(元)		102,095,395.36	102,125,988.58	102,157,193.66	102,189,022.85	102,221,488.62	102,254,603.70	102,288,381.09	18,066,024.53
1	天租金(元/m ²) (建筑面积口径)		7.77	7.77	7.77	7.77	7.78	7.78	7.78	7.84
2	估价对象建筑面积(平方米)		36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61	36,015.61
3	估价对象重置价格(元)		234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00	234,101,465.00
二	年总费用(元)		18,709,900.58	18,711,823.59	18,713,785.05	18,715,785.74	18,717,826.45	18,719,907.97	18,722,031.12	3,320,907.70
1	维修费(元)	3%	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	7,023,043.95	1,248,541.15
2	土地使用税(元)	18.00	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	154,179.70	27,409.72
3	房产税(元)	12%	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	4,647,049.16	826,142.07
4	税金及附加(元)		583,402.26	583,577.08	583,755.39	583,937.27	584,122.79	584,312.02	584,505.03	103,234.43
4.1	增值税	5%	4,861,685.49	4,863,142.31	4,864,628.27	4,866,143.95	4,867,689.93	4,869,266.84	4,870,875.29	860,286.88
4.2	城市维建税	7%	340,317.98	340,419.96	340,523.98	340,630.08	340,738.30	340,848.68	340,961.27	60,220.08
4.3	教育费附加	3%	145,850.56	145,894.27	145,938.85	145,984.32	146,030.70	146,078.01	146,126.26	25,808.61
4.4	地方教育费附加	2%	97,233.71	97,262.85	97,292.57	97,322.88	97,353.80	97,385.34	97,417.51	17,205.74
5	保险费(元)	0.20%	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	468,202.93	83,236.08
6	管理费(元)	6%	5,834,022.59	5,835,770.78	5,837,553.92	5,839,372.73	5,841,227.92	5,843,120.21	5,845,050.35	1,032,344.26
10	折旧		1,662,500.00	1,662,500.00	1,662,500.00	1,662,500.00	1,662,500.00	1,662,500.00	1,662,500.00	295,555.56
11	所得税率(%)		25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
12	所得税(元)		20,430,748.69	20,437,916.25	20,445,227.15	20,452,684.28	20,460,290.54	20,468,048.93	20,475,962.49	3,612,390.32
三	年租金净收益(元)		58,093,060.59	58,113,106.43	58,133,553.19	58,154,408.88	58,175,681.69	58,197,379.96	58,219,512.19	10,272,439.63
四	还原利率(%)		8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
五	可获收益年限(年)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.18
六	收益价值(元)		58,093,060.59	58,113,106.43	58,133,553.19	58,154,408.88	58,175,681.69	58,197,379.96	58,219,512.19	1,826,211.49
七	折现期(年)		44.00	45.00	46.00	47.00	48.00	49.00	50.00	51.09
八	现值(元)		1,965,527.01	1,820,560.41	1,686,297.19	1,561,946.44	1,446,775.74	1,340,106.81	1,241,311.53	35,807.05
九	房地产评估值									789,570,965.11

(六)房屋建筑物评估结果及增减值分析

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
房屋建筑物合计	911,512,478.39	1,311,801,493.35	400,289,014.96	43.91
减：房屋建筑物减值准备	0	0	0	0
房屋建筑物净额	911,512,478.39	1,311,801,493.35	400,289,014.96	43.91

评估增值原因：

(1)房屋建筑物账面价值仅为房屋建筑物本身价值，评估价值中包含了其附属的楼宇设备-固定资产机器设备及待摊费用中装修费，造成评估增值。

(2)房屋建筑物作为商业项目-购物中心，其所处地理位置优越，交通便利，周边住宅社区、写字楼及政府机关单位较多，顾客群体多、消费能力强；项目定位准确对消费者吸引力强、市场潜在消费大，未来收益强。

(3)近年来，房地产市场价格上涨也是造成增值的主要原因。

四、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备和电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目	账面值	
	原值	净值
机器设备	94,022,234.14	64,992,684.15
运输车辆	141,111.00	7,055.55
电子设备	4,031,219.37	602,785.23
合计	98,194,564.51	65,602,524.93

(二)机器设备概况

企业的设备类固定资产包括机器设备、运输车辆及电子设备，设备类资产基本概况如下：

1.设备概况

(1)机器设备

机器设备主要有消防设备、清洁设备、厨房设备、中央空调设备、变配电设备、超市货架、柜台、冷藏设备等。

(2)运输设备

运输设备有 1 辆尼桑牌 ZN1032U2G32.4L 轻型普通货车,其证载权利人不符。

(3)电子设备

电子设备主要有电脑、空调、投影仪、复印机、打印机、家用电器、对讲机、防盗设备、收银设备、数码相机等。

2.利用状况与日常维护

公司设备管理各项规章制度健全,有一套完整的设备管理、维护、检修、维修制度,日常维修保养责任到人,设备档案资料基本齐全。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

运输设备的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费等构成。

(2)折旧方法

被评估单位采用(年限平均法)计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值,确定各类设备资产的年折旧率如下:

固定资产类别	使用年限	年折旧率%	残值率%
运输设备	5-8	3-5	11.88-19.40
其他设备	3-20	3-5	4.75-32.33

(三)核实过程

1.核对账目:根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表,首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符;然后与被评估单位的设备类资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符;最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集:评估人员按照重要性原则,根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同和车辆行驶证复印件等评估相关资料。

3.现场勘查:评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息;了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息;了解了设备的完损

程度和预计使用年限等成新状况；了解了设备的技术水平。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

(四)评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

机器设备和电子设备重置全价的确定

对于机器设备和电子设备，以市场购置价格确定重置全价。

根据“财税〔2016〕第36号”文件规定，对于被评估单位符合增值税抵扣条件，重置全价应该扣除相应的增值税税额。

(2)综合成新率的确定

对于小型电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

对于融资租赁资产的成新率以尚可使用年限和融资租赁剩余年限孰低原则确定其综合成新率。

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2.市场法

对于购置年代较早、超期服役的设备，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

(五)典型案例

案例一：冷藏柜(固定资产-机器设备评估明细表 4-6-4 序号 477)

固定资产编号：2472163

规格型号：SRL-CD4075-TS4

生产厂家：松下冷链（大连）有限公司

购置日期：2016年12月

启用日期：2016年12月

账面价值：30,555.55元

账面净值：27,168.95元

1.设备概况

(1)概况：冷藏展示柜是一种用来给食品、药品等物品进行冷藏展示的器具。常用于商场、超市、便利店等场所。可以给蛋糕、水果、蔬菜、鲜肉、药品等多种产品进行冷藏贮存。冷藏展示柜使用商用大功率商用型压缩机。商用压缩机除了启动性能好，并且制冷量从小到大规格齐全，能按产品不同要求做不同的配置。只有商用压缩机才能适应商用冷藏展示柜。使用环境恶劣、启动次数频繁、运行时间长久的特点，保证产品质量。

(2)主要参数：

型号：SRL-CD4075-TS4

使用温度：-20℃（环境温度 32℃，环境湿度 65%

外形尺寸：1216×849×1900mm

内部尺寸：1096×427×1394mm

有效容积(L)：637

外箱材质：喷涂板

内箱材质：喷涂板

门类型：对开热反射玻璃门

隔板：5段（多段可调节）

压缩机：全封闭式

制冷剂：R404A

蒸发器：翅片式强制风冷式

冷凝器翅片式强制风冷式

温度调节：自动温控器

除霜形式：定时电加热除霜

照明：37W×3

设备重量（Kg）：249

电源：220V

运行功率：1510W

除霜功率：2000W

2.重置全价的确定

重置全价=设备购置价-可抵扣税额

(1)设备购置价的确定

根据设备的规格型号和生产厂家，评估人员通过网上查询和向当地经销商询价，该型号冷藏展示柜的基准日市场销售价格为35,740.00元/台。

(2)抵扣进项税额

可抵扣进项税额=设备购置价/1.17×17%

$$=35,740.00/1.17 \times 17\%$$

$$=5,193.00 \text{ 元}$$

(3)重置全价=设备购置价-可抵扣进项税额

$$=35,740.00-5,193.00$$

$$=30,550.00 \text{ 元（取整）}$$

3.综合成新率的确定

该设备的经济使用寿命年限为10年，2016年12月投入使用，已使用0.50年。通过现场勘察鉴定，设备目前状态良好，运行正常，确定该设备的尚可使用年限为10年，则：

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

$$=10/(10+0.50) \times 100\%$$

$$=95\%$$

4.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

$$=30,550.00 \times 95\%$$

$$=29,023.00 \text{ 元}$$

案例二：苹果笔记本电脑(固定资产-电子设备评估明细表 4-6-6)

序号 592)

固定资产编号：2472148

规格型号：MacBookPro13.3 寸

生产厂家：美国苹果电脑公司

购置日期：2016 年 8 月

启用日期：2016 年 8 月

账面价值：7,938.46 元

账面净值：5,843.56 元

1.设备概况

(1)概况：MacBookPro 是苹果公司用来取代 PowerBookG4 产品线的英特尔核心的笔记型计算机。MacBookPro 与新的 iMac（酷睿）同为第一款转换为英特尔核心的产品。之后，苹果在 2006 年 10 月 24 日发布了使用 IntelCore2Duo 处理器的 MacBookPro 笔记本电脑。2009 年 6 月 8 日发布了外形全新设计的“Unibody”MacBookPro 笔记本电脑。2012 年 WWDC 上，发布了配备 Retina 显示器并重新设计的第三代 MacBookPro，它的分辨率高达 2880x1800，220ppi。厚度仅 18mm。并在此后取消 17 英寸产品线。2013 年尾，Apple 更新了 MacbookPro 系列，仅余下一款 MacbookPro13"没有配备 Retina 显示器，但它是唯一可自行更换 RAM 和硬盘的型号。

(2)主要参数：

型号：MacBookPro13.3 寸

产品类型：家用

产品定位：时尚轻薄本

操作系统：MacOSXMavericks

CPU 系列：英特尔酷睿 i54 代系列

CPU 型号：Intel 酷睿 i54258U

CPU 主频：2.4GHz

最高睿频：2900MHz

总线规格：DMI5GT/s

三级缓存：3MB

核心架构: Haswell

核心/线程数: 双核心/四线程

制程工艺: 22nm

指令集: AVX2, 64bit

功耗: 28W

内存容量: 8GB

内存类型: DDR3L (低电压版) 1600MHz

最大内存容量: 32GB

硬盘容量: 256GB

硬盘描述: SSD 固态硬盘

光驱类型: 无内置光驱

触控屏: 不支持触控

屏幕尺寸: 13.3 英寸

显示比例: 16:10

屏幕分辨率: 2560x1600

屏幕技术: LED 背光, Retina 显示屏

显卡类型: 核芯显卡

显卡芯片: Intel Iris Pro Graphics 5100

显存容量: 共享内存容量

显存类型: DirectX 11

摄像头: 720p HD 摄像头

音频系统: 内置音效芯片

扬声器: 内置扬声器

麦克风: 内置麦克风

无线网卡: 支持 802.11a/b/g/n 无线协议

有线网卡: 集成网卡

蓝牙支持: 蓝牙 4.0 模块

数据接口: 2×USB 3.0, 2×Thunderbolt 接口

视频接口: HDMI

音频接口: 耳机输出接口

其它接口：电源接口

读卡器：SD 读卡器

指取设备：触摸板

键盘描述：背光键盘

电池类型：聚合物电池

续航时间：9 小时，视具体使用环境而定

电源适配器：100V-240V 自适应交流电源适配器

长度：314mm

宽度：219mm

厚度：18mm

外壳材质：镁铝合金

2.重置全价的确定

重置全价=设备购置价-可抵扣税额

(1)设备购置价的确定

根据设备的规格型号和生产厂家，评估人员通过网上查询和向当地经销商询价，该型号笔记本电脑的基准日市场销售价格为 8,950.00 元/台。

(2)抵扣进项税额

$$\begin{aligned}\text{可抵扣进项税额} &= \text{设备购置价} / 1.17 \times 17\% \\ &= 8,950.00 / 1.17 \times 17\% \\ &= 1,300.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

(3)重置全价=设备购置价-可抵扣进项税额

$$\begin{aligned}&= 8,950.00 - 1,300.00 \\ &= 7,650.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

3.综合成新率的确定

该设备的经济使用寿命年限为 5 年，2016 年 8 月投入使用，已使用 0.85 年。通过现场勘察鉴定，设备目前状态良好，运行正常，确定其尚可使用年限为 4 年，则：

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 4 / (0.85 + 4) \times 100\% \\ &= 82\%\end{aligned}$$

4.评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 7,650.00 \times 82\% \\ &= 6,273.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

(六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目	账面值		评估值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	94,022,234.14	64,992,684.15	46,353,050.00	21,833,670.00	-50.70	-66.41
运输车辆	141,111.00	7,055.55	20,000.00	20,000.00	-85.83	183.46
电子设备	4,031,219.37	602,785.23	2,399,660.00	1,041,137.00	-40.47	72.72
合计	98,194,564.51	65,602,524.93	48,772,710.00	22,894,807.00	-50.33	-65.10

评估增减值原因主要如下：

(1)机器设备评估减值的主要原因为①是由于技术进步、更新换代较快，市场价格逐年呈下降趋势；②是因为部分设备在房产评估，造成评估值减值。

(2)车辆原值减值原因一是车辆购置时间较早，其价格呈下降趋势，二是车辆采用市场法评估导致评估原值减值；车辆净值增值原因车辆采用市场法评估导致评估。

(3)电子设备评估原值减值的主要原因为由于技术进步、更新换代较快，市场价格逐年呈下降趋势，企业部分设备购置年代较早，已经超期服役或报废，评估时采用了市场法。而且企业账面值为含税价，评估时根据财税“财税〔2016〕第36号”文件规定，扣除了增值税税额，造成评估原值减值。评估净值增值的原因是企业按2-5年计提折旧，低于设备的实际可使用年限，造成评估净值增值。

五、土地使用权评估技术说明

纳入本次评估范围的土地使用权为新楼和旧楼之间的缝隙所占土地使用权费用，原值入账价值1,677,362.33元，账面值1,453,714.33元，由于本次房屋建筑物采用收益法评估整个商场的房地产价值，

已包括该新楼和旧楼之间的缝隙所占土地使用权的价值，为避免重复计算，本次评估不再对该土地使用权进行评估。

六、其他无形资产评估技术说明

(一) 评估范围

评估基准日其他无形资产账面价值 1,428,102.47 元。核算内容为无线 WIFI、消防巡查系统管理软件、商友系统、U8 系统及商友客流系统等。

(二) 其他无形资产概况

其他无形资产为企业外购软件，共 5 项，主要为无线 WIFI、消防巡查系统管理软件、商友系统、U8 系统及商友客流系统等(三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的其他无形资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的其他无形资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分其他无形资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员根据其他无形资产的类型、金额等特征收集了其他无形资产的购置合同与发票、技术说明书等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的其他无形资产进行了现场勘查软件的工作环境、功能、性能等情况。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了软件的购置和使用情况；调查了解了其账面原值构成和摊销方法等相关会计政策与规定。

(四) 评估方法

其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

(五) 典型案例

案例：U8 系统

表 4-12-3 其他无形资产评估明细表序 5

原始金额：52,658.67 元

账面价值：35,983.42 元

购置日期：2015 年 12 月

制作人：用友网络科技股份有限公司

1. 软件概况及功能说明

U8 系统主要用途为财务记账使用。主要模块为：(1)总账；(2)UFO 报表；(3)固定资产；(4)应收和应付款管理。

2. 评估值确定

经了解，该软件系统使用正常。评估人员通过企业向用友网络科技股份有限公司询价，相同产品相同模块配置的价格目前为 54,700.85 元(不含税)，故以该价格作为评估值。

(六) 评估结果

其他无形资产账面值 1,428,102.47 元，评估值 1,576,068.38 元，评估增值 147,965.90 元，增值率 10.36%。评估增值的原因主要如下：

企业财务核算时对外购软件进行了摊销，本次评估采取市场法，直接以评估基准日市场价作为本次评估值导致评估增值。

七、长期待摊费用评估技术说明

评估基准日长期待摊费用账面价值 17,833,849.05 元。核算内容分别为评估单位商场化妆品柜台装修费、国际品牌装修补贴款等。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证及相关决算资料。在核实账面值无误的基础上，考虑费用在摊销期内是否能够带来经济利益确定评估值。商场化妆品柜台装修费、国际品牌装修补贴款、出租车站建设费等含在房屋建筑物中评估。

长期待摊费用评估值为 0 元。

八、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面价值 33,661.12 元。递延所得税资产是由于被评估单位因计提存货跌价准备、应收和其他应收账款计提的坏账准备而形成的递延所得税资产。

评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定，在此基础上按核实后账面值确定评估值。经核实，计提计算正确，递延所得税资产以核实后的账面值确认为评估值。

递延所得税资产评估值为 33,661.12 元。

九、其他非流动资产

其他非流动资产账面值 2,149,287.73 元，核算内容为预付给北京长京益康信息科技有限公司、海南唯视雅科工程服务有限公司、杭州华艺喷泉设备有限公司商场喷泉相关的工程及设备款。

对于预付的三笔工程及设备款，评估人员查验了相关的原始入账依据、合同及协议，以核实无误的账面值确认评估值。

其他非流动资产评估值为 2,149,287.73 元，无评估增减值。

十、流动负债评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	80,000,000.00
应付账款	232,898,272.64
预收款项	128,543,191.45
应付职工薪酬	2,268,052.66
应交税费	11,085,910.74
应付利息	1,546,095.49
其他应付款	130,281,553.46
一年内到期的非流动负债	325,622,790.56
其他流动负债	24,322,750.00

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

科目名称	账面价值
流动负债合计	936,568,617.00

(二) 核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的完税证明，对应付账款和其他应付款进行了函证，并收集了记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况等。

(三) 评估方法

1.短期借款

评估基准日短期借款账面价值 80,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向中国光大银行股份有限公司海口分行的短期借款 80,000,000.00 元，为抵押借款。

评估人员查阅了短期借款合同、核对了借款本金、利率、相关的凭证等资料，账面余额与借款合同金额一致、期限准确。故在确认其真实性的基础上以核实后的账面值确认评估值。

短期借款评估值 80,000,000.00 元。

2.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 232,898,272.64 元。核算内容为被评估单位应付的经营商品的货款等。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 232,898,272.64 元。

3.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 128,543,191.45 元。核算内容主要

为预收的销售商场购物卡费、押金和租赁款等。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为 128,543,191.45 元。

4.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 2,268,052.66 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：工资、奖金、津贴和补贴等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 2,268,052.66 元。

5.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 11,085,910.74 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的企业所得税、城市维护建设税、地方教育费附加、土地使用税、房产税和消费税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 11,085,910.74 元。

6.应付利息

评估基准日应付利息账面价值 1,546,095.49 元。核算内容为被评估单位应付东亚银行珠海吉大支行、海南银行、建行海口新海航支行和海通恒信国际租赁有限公司按照合同约定应付未付的利息。

评估人员取得了各笔借款的借款合同和融资租赁合同，查阅了相关财务资料，逐笔审阅了借款金额、借款期限和借款利率，以及

被评估单位评估基准日应付利息的记账凭证等，核实了企业财务核算过程，根据借款合同约定的利率水平及付息条款，按基准日借款规模计算应付利息金额确认评估值。

应付利息评估值为 1,546,095.49 元。

7.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 130,281,553.46 元，核算内容为被评估单位除应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应交税费等以外的其他各项应付、暂收的款项。具体包括应付的办公用品款、履约保证金、质押金等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 130,281,553.46 元。

8.一年内到期的非流动负债

评估基准日一年内到期的非流动负债账面价值为 325,622,790.56 元。核算内容为被评估单位应付光大银行、东亚银行（中国）有限公司珠海分行、建行海口新海航支行、海南银行总行营业部、海通恒信国际租赁有限公司的借款。

评估人员在核实放款单位、金额、利率、期限和利息等事项的基础上，经查阅一年内到期的非流动负债的借款合同、评估基准日最近一期的结息证明等资料，借款事项真实，放款单位、金额、期限和利率等无误，至评估基准日一年内到期的非流动负债账面价值为企业基准日后需实际偿还的借款额，以核实后账面价值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 325,622,790.56 元。

9.其他流动负债

评估基准日其他流动负债账面价值 24,322,750.00 元，核算内容为被评估单位应付与建行签订黄金租借的利息。

评估人员在核实被评估单位与建设银行签订的黄金租借业务总协议、最高额抵押合同、代理贵金属交易协议书、黄金租借申请

书、风险揭示确认书、代客黄金远期交易客户委托书等事项的基础上，经查阅评估基准日最近一期的结息证明等资料，借款事项真实，放款单位、金额、期限和利率等无误，至评估基准日其他流动负债账面值为企业基准日后需实际偿还的利息金额，以核实后账面值作为评估值。

其他流动负债评估值为 24,322,750.00 元。

(四) 评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
短期借款	80,000,000.00	80,000,000.00	0.00	0.00
应付账款	232,898,272.64	232,898,272.64	0.00	0.00
预收款项	128,543,191.45	128,543,191.45	0.00	0.00
应付职工薪酬	2,268,052.66	2,268,052.66	0.00	0.00
应交税费	11,085,910.74	11,085,910.74	0.00	0.00
应付利息	1,546,095.49	1,546,095.49	0.00	0.00
其他应付款	130,281,553.46	130,281,553.46	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	325,622,790.56	325,622,790.56	0.00	0.00
其他流动负债	24,322,750.00	24,322,750.00	0.00	0.00
流动负债合计	936,568,617.00	936,568,617.00	0.00	0.00

流动负债评估值 936,568,617.00 元，无评估增减值。

十一、非流动负债评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的非流动负债包括：长期借款、长期应付款、递延所得税负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
长期借款	904,112,747.55
长期应付款	26,290,017.98
递延所得税负债	15,186,708.83
非流动负债合计	945,589,474.36

(二) 核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的非流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然

后与被评估单位的非流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额非流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类非流动负债的典型特征收集了评估基准日的借款合同、结息证明、长期应付款合同，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了银行授信额度与长期借款情况；调查了解了长期应付款形成的原因。

(三) 评估方法

1. 长期借款

评估基准日长期借款账面价值 904,112,747.55 元。核算内容为被评估单位向东亚银行（中国）有限公司珠海分行、光大银行和建行海口新海航支行的借款。

评估人员查阅了各笔长期借款的借款合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期借款评估值为 904,112,747.55 元。

2. 长期应付款

评估基准日长期应付款账面价值 26,290,017.98 元。核算内容为被评估单位应付海通恒信国际租赁有限公司的融资费用。

评估人员调查了解了长期应付款发生的原因，查阅了确认长期应付款的相关依据资料，根据合同条款核对了评估基准日长期应付款的记账凭证。长期应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期应付款评估值为 26,290,017.98 元。

3. 递延所得税负债

评估基准日递延所得税负债账面价值 15,186,708.83 元。核算内容为投资性房地产公允价值变动的递延收益。

评估人员调查了解了递延所得税负债发生的原因，查阅了确认递延所得税负债的相关会计规定，核对了评估基准日确认递延所得税负债的记账凭证。递延所得税负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

递延所得税负债评估值为 15,186,708.83 元。

(四) 评估结果

非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

非流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

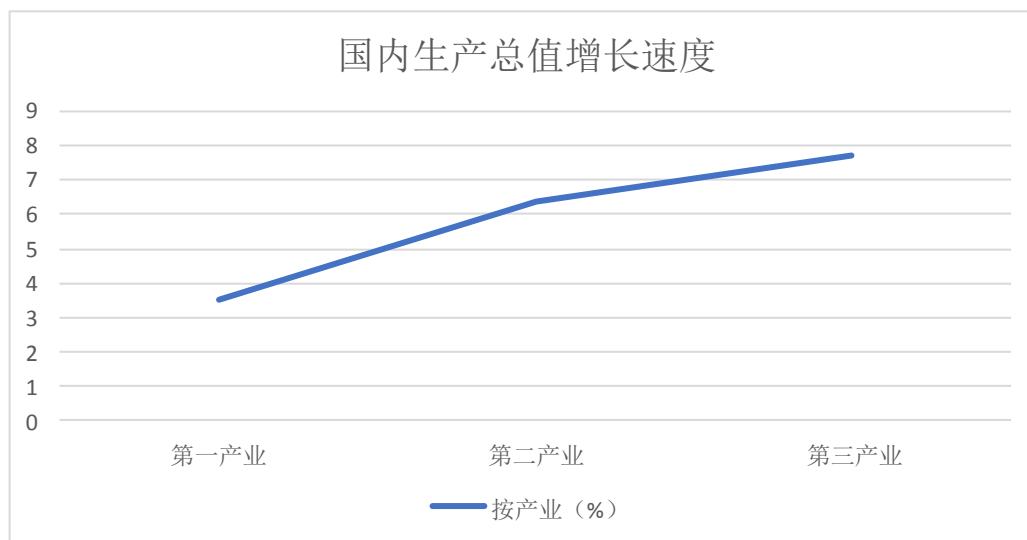
科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
长期借款	904,112,747.55	904,112,747.55	0.00	0.00
长期应付款	26,290,017.98	26,290,017.98	0.00	0.00
递延所得税负债	15,186,708.83	15,186,708.83	0.00	0.00
非流动负债合计	945,589,474.36	945,589,474.36	0.00	0.00

非流动负债评估值 945,589,474.36 元，无评估增值。

第四章收益法评估技术说明

一、宏观、区域经济因素分析

2017年上半年，面对较为复杂的国内外经济环境。全国上下坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，坚定推进改革，妥善应对风险挑战，引导形成良好社会预期，国民经济运行缓中趋稳、稳中向好，实现了“十三五”良好开局。国家统计局公布今年上半年经济数据，初步核算，上半年国内生产总值 381490 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.9%。分季度看，一季度同比增长 6.9%，二季度增长 6.9%。分产业看，第一产业增加值 21987 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 152987 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 206516 亿元，增长 7.7%。从环比看，二季度国内生产总值增长 1.7%。



(1)农业生产形势较好，夏粮再获丰收

全国夏粮总产量 14052 万吨，比上年增加 131 万吨，增长 0.9%。上半年，猪牛羊禽肉产量 3892 万吨，同比增长 1.0%，增速比一季度加快 0.8 个百分点，其中猪肉产量 2493 万吨，增长 0.8%，加快 0.6 个百分点。生猪存栏 40350 万头，同比增长 0.4%；生猪出栏 32183 万头，增长 0.7%。

(2)工业生产加快，企业利润快速增长

上半年，全国规模以上工业增加值同比实际增长 6.9%，增速比一季度加快 0.1 个百分点，比上年同期加快 0.9 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 6.2%，集体企业增长 1.9%，股份制企业增长 7.1%，外商及港澳台商投资企业增长 6.7%。分三大门类看，采矿业增加值同比下降 1.0%，制造业增长 7.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 8.1%。制造业加快向中高端迈进，上半年高技术产业和装备制造业增加值同比分别增长 13.1%和 11.5%，分别比规模以上工业快 6.2 和 4.6 个百分点，占规模以上工业比重分别为 12.2%和 32.2%。规模以上工业企业产销率达到 97.5%。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.6%，比上月加快 1.1 个百分点，环比增长 0.81%。1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 29048 亿元，同比增长 22.7%，比上年同期加快 16.3 个百分点。规模以上工业企业主营业务收入利润率为 6.05%，比上年同期提高 0.45 个百分点。

(3)服务业较快增长，景气度持续提高

上半年，全国服务业生产指数同比增长 8.3%，增速与一季度持平，比上年同期加快 0.1 个百分点。其中，交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业增长较快。6 月份，全国服务业生产指数同比增长 8.6%，比上月加快 0.5 个百分点，比上年同月加快 0.6 个百分点。

6 月份，服务业商务活动指数为 53.8%，比上月提高 0.3 个百分点，比上年同月提高 1.6 个百分点。生产性服务业和物流业商务活动指数均升至 59.0%以上，航空运输业、邮政业、电信广播电视和卫星传输服务、互联网及软件信息技术服务、货币金融服务、保险业等行业商务活动指数均位于 60.0%以上的高位景气区间。从市场需求和预期看，服务业新订单指数和业务活动预期指数分别为 50.7%和 60.0%，分别比上月提高 0.4 和 0.8 个百分点。

(4)投资增速稳中略缓，制造业投资和民间投资增速回升

上半年，全国固定资产投资（不含农户）280605 亿元，同比增长 8.6%，增速比一季度回落 0.6 个百分点。其中，国有控股投资 102022

亿元，增长 12.0%；民间投资 170239 亿元，增长 7.2%，比 1-5 月份加快 0.4 个百分点，比上年同期加快 4.4 个百分点，占全部投资的比重为 60.7%。分产业看，第一产业投资 8694 亿元，增长 16.5%；第二产业投资 105807 亿元，增长 4.0%，其中制造业投资 86809 亿元，增长 5.5%，比 1-5 月份加快 0.4 个百分点，增速连续两个月回升，比上年同期加快 2.2 个百分点；第三产业投资 166104 亿元，增长 11.3%。基础设施投资 59422 亿元，增长 21.1%，比 1-5 月份加快 0.2 个百分点，比上年同期加快 0.2 个百分点。高技术产业投资快速增长，高技术制造业和高技术服务业投资同比分别增长 21.5%和 22.3%，分别快于全部投资 12.9 和 13.7 个百分点。固定资产投资到位资金 286275 亿元，同比增长 1.4%，增速由负转正。新开工项目计划总投资 237258 亿元，同比下降 1.2%，降幅比 1-5 月份收窄 4.4 个百分点。从环比看，6 月份固定资产投资（不含农户）比上月增长 0.73%。

(5)房地产开发投资增速放缓，商品房待售面积继续减少

上半年，全国房地产开发投资 50610 亿元，同比增长 8.5%，增速比一季度回落 0.6 个百分点；其中，住宅投资增长 10.2%。房屋新开工面积 85720 万平方米，同比增长 10.6%，其中住宅新开工面积增长 14.9%。全国商品房销售面积 74662 万平方米，增长 16.1%，其中住宅销售面积增长 13.5%。全国商品房销售额 59152 亿元，增长 21.5%，其中住宅销售额增长 17.9%。房地产开发企业土地购置面积 10341 万平方米，同比增长 8.8%。6 月末，全国商品房待售面积 64577 万平方米，比上月末减少 1441 万平方米。上半年，房地产开发企业到位资金 75765 亿元，同比增长 11.2%。

(6)市场销售增长加快，网上零售增势强劲

上半年，社会消费品零售总额 172369 亿元，同比增长 10.4%，增速比一季度加快 0.4 个百分点，比上年同期加快 0.1 个百分点。其中，限额以上单位消费品零售额 76953 亿元，增长 8.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 147786 亿元，增长 10.1%；乡村消费品零售额 24583 亿元，增长 12.3%。按消费类型分，餐饮收入 18546 亿元，增长 11.2%。

上半年，全国网上零售额 31073 亿元，同比增长 33.4%，比一季度加快 1.3 个百分点。其中，实物商品网上零售额 23747 亿元，增长 28.6%，占社会消费品零售总额的比重为 13.8%，同比提高 2.2 个百分点。

(7) 进出口快速增长，外贸结构改善

上半年，进出口总额 131412 亿元，同比增长 19.6%。其中，出口 72097 亿元，增长 15.0%；进口 59315 亿元，增长 25.7%。进出口相抵，顺差 12782 亿元。一般贸易进出口比重提升，上半年一般贸易进出口增长 20.5%，占进出口总额的 56.7%，比上年同期提高 0.4 个百分点。机电产品仍为出口主力，上半年机电产品出口增长 14.6%，占出口总额的 57.2%。对部分“一带一路”沿线国家进出口增长，上半年我国对俄罗斯、巴基斯坦、波兰、哈萨克斯坦等国进出口分别增长 33.1%、14.5%、24.6%和 46.8%。6 月份，进出口总额 24043 亿元，同比增长 19.8%。其中，出口 13493 亿元，增长 17.3%；进口 10550 亿元，增长 23.1%。

上半年，规模以上工业企业实现出口交货值 61030 亿元，同比增长 10.9%，比一季度加快 0.6 个百分点。6 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 11723 亿元，增长 11.7%。

(8) 居民消费价格涨势温和，工业品价格涨势放缓

上半年，全国居民消费价格同比上涨 1.4%，涨幅与一季度持平。其中，城市上涨 1.5%，农村上涨 1.0%。分类别看，食品烟酒价格同比下降 0.8%，衣着上涨 1.3%，居住上涨 2.4%，生活用品及服务上涨 0.8%，交通和通信上涨 1.5%，教育文化和娱乐上涨 2.5%，医疗保健上涨 5.4%，其他用品和服务上涨 3.3%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 1.4%，猪肉价格下降 6.1%，鲜菜价格下降 14.7%。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 1.5%，涨幅与上月持平，环比下降 0.2%。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比上涨 6.6%，涨幅比一季度回落 0.8 个百分点。6 月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨 5.5%，涨幅与上月持平，环比下降 0.2%。上半年，全国工业生产者购进价格同比上涨 8.7%；6 月份同比上涨 7.3%，环比下降 0.4%。

(9) 城乡居民收入较快增长，城乡收入差距继续缩小

上半年,全国居民人均可支配收入 12932 元,同比名义增长 8.8%,扣除价格因素实际增长 7.3%,增速比一季度加快 0.3 个百分点,比上年同期加快 0.8 个百分点。按常住地分,城镇居民人均可支配收入 18322 元,扣除价格因素实际增长 6.5%;农村居民人均可支配收入 6562 元,扣除价格因素实际增长 7.4%。城乡居民人均收入倍差 2.79,比上年同期缩小 0.01。全国居民人均可支配收入中位数 11238 元,同比名义增长 7.0%。全国居民人均消费支出 8834 元,同比名义增长 7.6%,扣除价格因素实际增长 6.1%。二季度末,外出务工农村劳动力总量 17873 万人,比上年同期增加 364 万人,增长 2.1%。二季度,外出务工农村劳动力月均收入 3405 元,增长 6.3%。

总的来看,上半年国民经济延续了稳中有进、稳中向好的发展态势,为完成全年预期目标并取得更好结果奠定了坚实基础。但也要看到,国际上不稳定不确定因素依然较多,国内长期积累的结构性矛盾依然突出。下阶段要继续坚持稳中求进工作总基调,以推进供给侧结构性改革为主线,以提高发展质量和效益为中心,适度扩大总需求,合理引导社会预期,深化创新驱动发展,加快新旧动能转换,促进经济转型升级,不断巩固稳中向好基础,力争更好实现全年经济发展预期目标。

二、行业现状与发展前景分析

(一)行业主要政策规定

1.《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号,1986年9月15日);

2.《城市房地产开发经营管理条例》(中华人民共和国国务院令第248号,1998年7月20日);

3.《物业管理条例》(2003年6月8日中华人民共和国国务院令第379号公布,根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》修订)

4.《海口市房屋租赁管理条例》(海口市第十五届人民代表大会常务委员会第37号公布,自2015年12月1日起施行);

(二) 行业发展现状分析

1.2016 年中国商业地产现状分析

2016 年,我国经济运行平稳,结构持续优化,金融市场平稳发展,批发和零售业、住宿和餐饮业发展良好,2016 年 12 月,中国服务业创近 17 个月新高,新型城镇化与区域经济一体化加速推进,宏观环境利好商业地产长远发展。虽然 2016 年供需情况整体较 2015 年好转,但在市场存量较大、同质化竞争加剧的背景下,企业面临着资金、创新发展等一系列问题,优秀房企通过打造特色产品线、加强运营管理与品牌建设、与金融结合等途径,实现轻资产化发展。企业间通过强强联合实现优势互补、共赢发展,通过收并购整合资源,完善不动产投资运营业务,实现了更好的发展。

(1) 中产崛起消费升级,传统商业多元化转型

2016 年前三季度,中国 GDP 平均增长 6.7%,经济保持平稳增长速度。产业结构持续改善。

前三季度,第三产业增加值占 GDP 比重为 52.8%,比上年同期提高 1.6 个百分点。另外,居民的消费结构进一步升级,消费正逐步成为拉动经济增长的重要动力。

前三季度,最终消费对国内生产总值的贡献达到 58.4%,比 2014 年底大幅提高 8.2 个百分点,拉动 GDP 增长 4 个百分点,高于资本形成总额和净出口对 GDP 的拉动。

随着宏观经济利好发展,居民消费意愿正不断提高。根据国家统计局数据显示,前三季度社会消费品零售总额累计达 238482 亿元,同比名义增长 10.4%(扣除价格因素实际增长 9.8%),增速比上半年加快 0.1 个百分点,并呈现出平稳上升的良好趋势。

居民的消费能力与收入水平存在正面关系,中国居民人均可支配收入 2015 年达到 21996 元,同比增长 7.4%,超过当年 6.9%的 GDP 增速,为居民消费支出增长提供物质基础。而且,随着收入水平更高、消费意愿更强烈的中产阶级崛起,有助于释放更多的消费潜力。

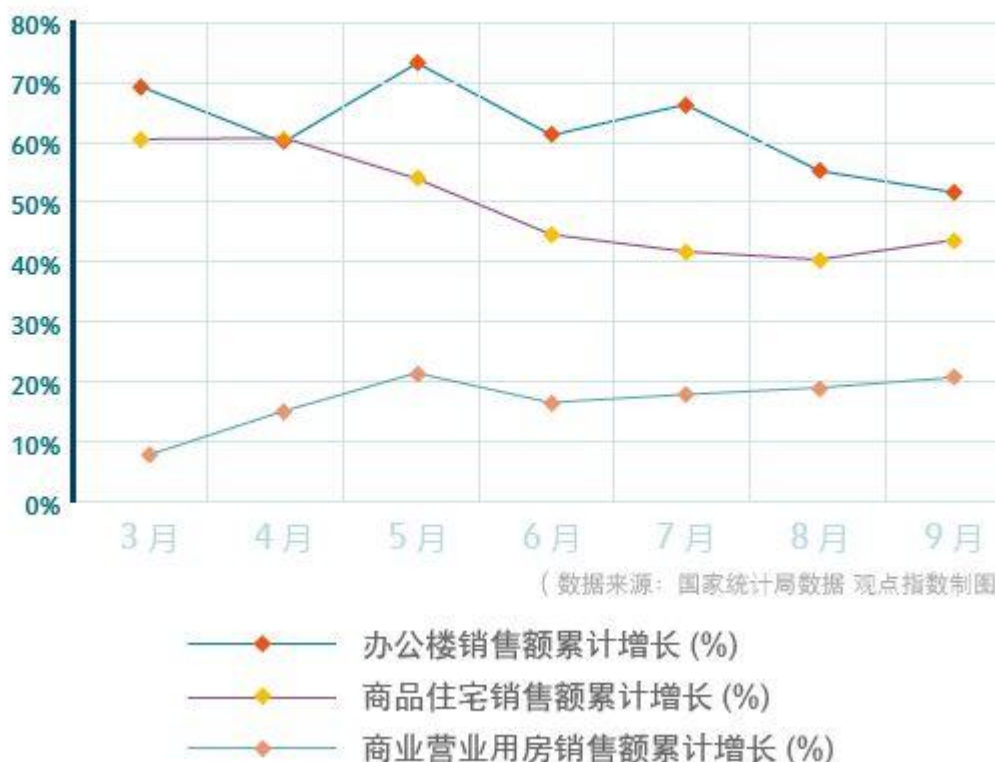
中产时代的商业潮流来袭,消费者更为注重体验式消费,强调除了商品买卖之外的情感交流、商品品质以及购买场景,消费行为也从

单一强调商品价格向复合型转变，这也促进了传统实体商业的多元化转型，为商业地产市场的创新发展提供了更多的空间。

(2)商业地产投资上升，但增速有所放缓

根据国家统计局数据显示，2015年办公楼投资额累计为6210亿元，同比增长达10.1%；商业营业用房开发投资为14607亿，同比增长1.8%，而住宅投资额为64595亿元，增长达0.4%。

2016年商品住宅、办公楼、商业营业用房销售额累计增长率



可见，商业地产投资规模在加大，赶超商品住宅投资速度。进入2016年，中国城市化进程加快、中产阶级群体的壮大以及各种政策因素的影响，都将会推进商业地产市场的整体发展。

但商业地产去化压力大、商办物业同质化严重，加之互联网时代电商的冲击，使得市场对商业地产的投资变得谨慎。

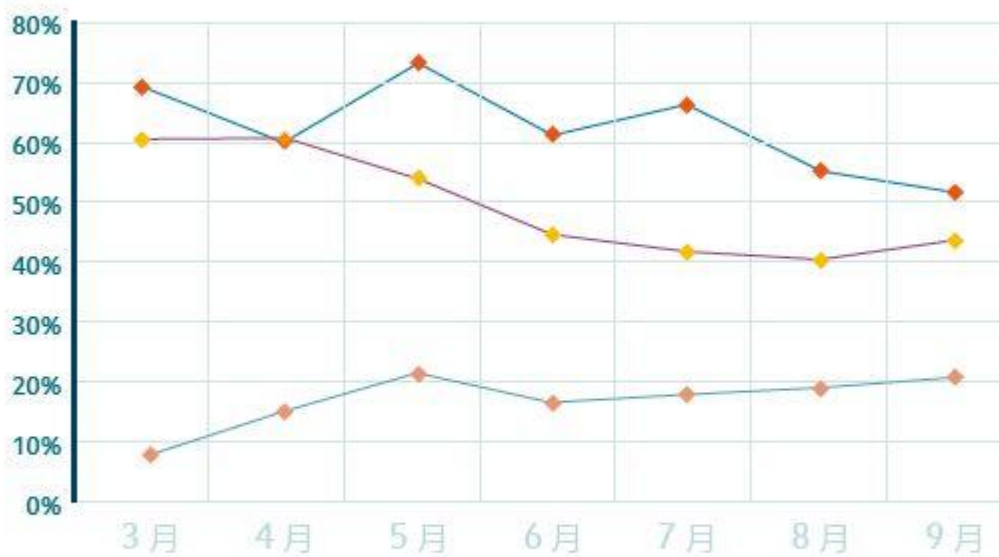
国家统计局数据显示，2015年全国商业地产增速放缓。具体来看，2015年全国商业营业用房开发投资累计同比增速为1.8%，较2014年显著下降18.3个百分点；办公楼开发投资累计同比增速下降11.2个百分点至10.1%。

纵观 2016 年 1-9 月的数据，房地产商业营业用房和办公楼投资额增速波动，但从 8、9 月份开始迎来拐点并有所回升，其中 9 月份住宅投资额增速为 5.1%、办公楼投资额增速为 6%，商业营业用房投资额为房地产各业态中增速最快为 7.3%，期望楼市下半场商业地产在改革与创新中引领行业发展。

(3)商业物业销售回暖，仍面临去库存压力

根据数据显示，2016 年商业营业用房销售增长率呈稳步上升趋势，而办公楼销售增速虽有所下降，但从 3 月份开始已经超过商品住宅销售额。由此可见，商业地产市场销售回暖，有上升空间。

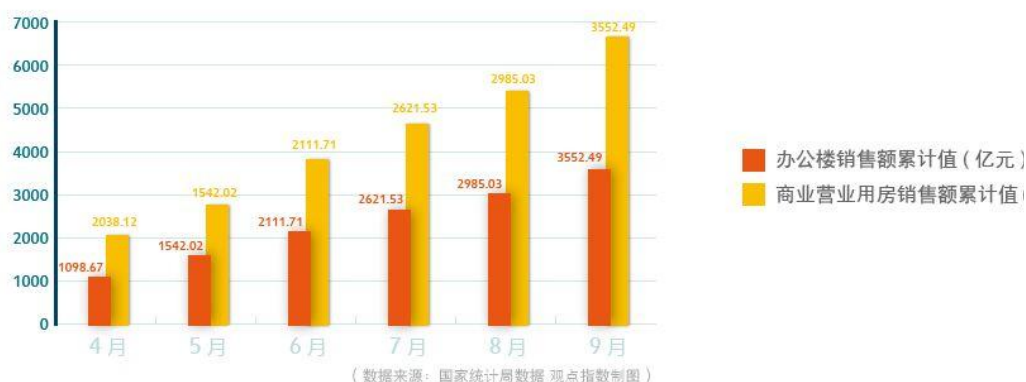
2016 年商品住宅、办公楼、商业营业用房销售额累计增长率



(数据来源: 国家统计局数据 观点指数制图)

- 办公楼销售额累计增长 (%)
- 商品住宅销售额累计增长 (%)
- 商业营业用房销售额累计增长 (%)

2016年商品住宅、办公楼、商业营业用房销售额累计值



尽管商业地产发展前景可观,但不可忽视的是仍面临着高库存的困境。根据相关分析数据显示,受相关政策影响,商品房销售持续向好,住宅库存正逐步下滑,而商业地产库存却仍然保持着上行的态势,去化压力大。

随着“营改增”政策的出台,加之房企的运营策略调整,商业地产有望在多元化布局、跨界合作中转型,把握市场需求成为新的利益增长点。

2. 区域行业现状分析

海口作为海南省省会城市,具有生活舒适、交通便捷等优势,而海口在建设国际旅游岛政策背景下,提出“阳光之城、娱乐之都”的建设口号,充分发挥海口自身城市优势,与三亚等自然资源强势的城市差异化发展。目前海口周边东西南北的新商圈不断扩大,老商圈、老品牌也在不断做大做强。海口在海秀商圈、解放路商圈、国贸商圈等传统商圈基础上,正在着力打造五大商业中心,包括西海岸、海秀路、大英山、白水塘、观澜湖新城商业中心。新增五大商业中心,将通过商圈扩张升级,商业品位和档次不断提高,多业态多功能的综合商贸业体系。

(1) 海秀商圈

海秀路商圈,以明珠广场为中心,连接 DC 城、望海国际、万国大都会以及周边商业街等,再加上南亚广场,使得这一区域形成了一个完整的商圈,也是海口现在的主商圈。本次被评估商场望海国际广场就位于该商圈,其汇集奢侈品商店、购物中心、影院、全功能公寓于一体的复合型城市商业综合体,也是目前海口能和一线城市比肩的

商业综合体。

(2)解放西商圈

解放路商圈是海口传统的商业街，一直以来，解放西商圈的业态较为传统单一，基本以低端化的商业步行街为主。海口友谊广场，东方广场，金棕榈是解放商圈标志性商业体。特别是翻新过后的友谊广场，众多新的国内服装品牌，热门餐饮的入驻，再次带动了人气。新的大型商业综合体金棕榈的开业，也为解放商圈带来了新的生机。但双创之后，解放路一改市容差，交通乱的印象，干净舒心的购物环境也间接营造休闲购物的良好氛围。解放商圈目前无新商业体的入驻，发展面临严峻挑战。

(3)国贸商圈

近些年，国贸商圈一直深受海口年轻消费者的青睐。两大商业综合体上邦百汇城和京华城的建成，带动了整个商圈的活力和发展。上邦百汇城甚至创造海南“首年满场、首年盈利”的商业奇迹。加上宜欣广场重新装修开业，国内知名服装品牌，知名餐饮连锁海底捞等的入驻，为国贸商圈的业态发展景上添花。2016年，国贸商圈的商业发展势头还将延续。友谊国际广场是海口诸多在建商贸项目中的一个。友谊国际广场项目与上邦百汇城隔路相望，属国贸 CBD 板块。友谊国际广场的建成，将改变国贸商圈目前的商业局面。

(4)大英山、白水塘、观澜湖商圈

大英山作为海南省政府重点建设的城市中央商务区，交通发达，基础设施配套齐全，将打造成一片高品质的区域商圈。2016年8月15日，海南未来第一高楼海口双子塔·北塔正式动工。这座被赋予大英山 CBD 承载地位的时代地标也将成为海口划时代的商业综合体。

白水塘是海口未来区域规划的重点地带，周边属于较为成熟的生活社区，有完善的各类配套设施，交通也十分的便捷。万达商业综合体的入驻，一定程度上能够全面提升和带动城市商业档次，新增大量就业岗位、创造持续巨额税收，丰富群众消费需求、成为新的城市地标。

观澜湖新城是海口观澜湖旅游度假区的“核”，其规划是在全球

最大的高尔夫球场的大环境映衬中，即涵盖酒店、SOHO 式办公空间、公园、购物、会议展览、居住的绿色生态城市综合体。观澜湖新城商业中心的成立，提升区域商业的品味与档次，形成海口购物、休闲、娱乐、旅居为一体的新兴商业文化圈。

随着大型商业综合体模式的逐渐深入，新商圈的不断扩大升级，商业品位和档次的不断提高，将形成多业态多功能的综合商贸业体系，为市民营造更好的消费体验，促成海口商业地产的繁荣景象。

(三)行业发展的有利和不利因素

1.行业发展的有利因素

城镇化和人口结构等支撑中国房地产长期需求的因素并没有发生根本变化，新型城镇化建设有助于释放需求，为房地产业的发展注入新的活力。我国城镇化至少还有 10 年的高速发展期，城镇新增人口、未落户常住人口、以及更新改造等都有助于房地产需求释放，未来几年房地产需求的稳定增长是可以预见的。

通货膨胀，是拉动租金上涨的主要因素之一，而中国广义货币量的增长则是通货膨胀的主要推手。

海口市房地产租金上涨因素：

(1)海口市经济发展的促进。

①海口市经济发展

GDP 持续增长与三次产业的变化有利于房屋出租。2016 年，全市实现地区生产总值 1257.67 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.7%。其中，第一产业完成增加值 67.68 亿元，增长 3.3%；第二产业完成增加值 233.56 亿元，增长 5.8%；第三产业完成增加值 956.42 亿元，增长 8.5%。人均地区生产总值 56284 元，比上年增长 6.6%。

固定资产投资增长进一步加大可租房屋的供应。2016 年，全市全社会固定资产投资 1271.73 亿元，比上年增长 25.7%。分区看，秀英区完成固定资产投资 371.03 亿元，增长 21.1%；龙华区完成固定资产投资 291.04 亿元，增长 18.2%；琼山区完成固定资产投资 122.59 亿元，增长 54.7%；美兰区完成固定资产投资 347.10 亿元，增长 17.8%。全年投资项目 941 个，比上年增长 28.9%，其中新开工项目 334 个，增长

38.6%。

② 第三产业比重的增长给房屋租赁带来的好处是房屋租赁需求的增加，有利于租赁的经营。

(2) 通货膨胀，是拉动租金上涨的主要因素之一，而中国广义货币量的增长则是通货膨胀的主要推手。

中国官方公布的通货膨胀率基本上是 3%-4% 之间，但大量数据表明中国的长期通货膨胀率实际大约在 10% 左右，货币平均每 6、7 年贬值一半，负利率加货币的大量投放，是导致房屋租金上涨的主要原因。

2. 行业发展的不利因素

(1) 鉴于购物中心现阶段发展的吸引力，传统零售企业项目投入不断加快，同时，随着 2010 年以来住宅调控政策的颁布，房地产开发商也加大了对于商业地产的投资力度，凭借自身地产优势，从事购物中心建设运营，行业竞争日趋激烈。随着行业竞争的不断加大，稀缺而优质的物业资源的争夺也日趋激烈。优质商业物业的稀缺性、租赁成本的攀升、以及物业购建成本的高企等，均为购物中心运营商的发展带来了压力。

(2) 随着居民消费需求的不断升级及消费结构的不断调整，消费者对零售业态更加强调主题化、个性化、多元化，从而也对购物中心运营商经营能力提出了更高的要求。

(3) 国内零售业电子商务发展迅速，尤其是网络购物在逐步完善交易可信度、物流配送和支付方式等方面的过程中，实现了高速发展，随着大型电商信誉度不断提升、国内居民消费主力和消费模式的转变，电子零售方式对传统实体零售渠道经营带来的冲击力逐步显现。

(四) 行业主要特点

1. 区域性特征明显

房地产作为不动产，不可移动性使其具有明显的区域性：不同地区的消费群体因其地域差异、文化差异、气候差异对于房地产的需求不尽相同。房地产的区域化特征使房地产企业短期内无法具备规模化批量生产的条件，也使得房地产的价格主要是受当地区域市场内供需

关系影响。

2.受宏观调控影响明显

房地产作为一种基本的生活资料，其价格波动对民众的生活稳定有着重大的影响，政府历来对房地产市场的关注度较高，房地产市场的发展对于国家土地利用、货币政策、城市规划以及财政税收等宏观调控政策上具有很强的敏感性。

3.资金密集型

房地产开发具有投资规模大、开发周期长、投入期与回收期不一致等特点，客观上决定了房地产行业的资金密集型特点。

4.兼具消费价值和投资价值

房地产不仅只是消费品，同时也是投资品，特别是物价波动较大时，是一种良好的保值增值投资产品，投资性是房地产具备的一种固有属性，正是因为房地产具有的投资属性，因此投资性需求也是房地产市场需求的主要构成之一。

5.产业关联度较高

房地产业的产业链较长、产业关联度较高。与房地产业密切联系的行业有建材工业、建筑工业、园林绿化、家电业、家具业以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用。

6.市场集中度较低

房地产的不可移动性决定了开发企业必须在当地生产，一定程度上影响了房地产的规模化生产，导致目前市场集中度较低。

(五)行业发展的机遇与挑战

1.行业发展的五大机遇

(1)产业、消费升级带来的机遇。世界银行预测，未来 20 年中国服务业比重将由 40% 上升至 60%。产业、消费升级将给中国企业带来无限商机。

(2)城镇化带来的机遇。据国家统计局称，2016 年我国城镇化率为 56.1%。这相比 2015 年的 54.77% 城镇化率又有所提升。未来 20 年，我国城镇化率要上升至 70%。而随着城镇化的加深，将会给 2016 中国

企业带来巨大的消费和投资需求。

(3)第二次人口红利带来的机遇。虽然很多企业出现“民工荒”的现象，但同时也要看到，“大学生就业难”的问题。每年大学毕业生高达 700 多万，其起薪与农民工平均工资逐渐拉平。这意味着，大量的大学生，为我国产业升级准备了高素质、低成本的后备军。

(4)技术创新红利带来的机遇。我国在技术创新取得了一定成就，比如专利申请剧增，技术市场活跃度大增，高技术产品出口大幅增长等等。

(5)国际化带来的机遇。未来 10 年，中国对外投资将达 1.25 万亿美元。企业在国家化方面也迎来巨大机遇。

2.行业发展的三大挑战

(1)经济增长放缓。在“新常态”下，我国经济增速放缓，由原来的 10%放缓到 6%左右，经济结构不断升级。

(2)产能过剩。当下我国产能过剩问题严重，这给中国企业带来的挑战包括：产品价格大跌，效益下滑；销量降低，库存增加，成本上升；企业亏损严重；开工不足，浪费资源等等。

(3)外部环境遇冷。由于通过扩大货币供给促使美元贬值的政策将终止，而美联储又将提高利率等原因，使得我国出口经济遇冷。

三、被评估企业的业务分析

(一)被评估企业简介

1.公司简况

企业名称：海南望海国际商业广场有限公司(以下简称：“望海国际”)

法定住所：海口市海秀路望海商城

经营场所：海口市海秀路望海商城

法定代表人：岳东方

注册资本：柒亿元人民币

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

主要经营范围：日用百货、纺织品、办公用品、家具、五金工

具、交电商业、通讯器材、工艺品、服装、鞋帽、珠宝首饰(包括金银)、糖、烟、酒、水果、副食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)、文体用品、音像制品、书刊、电子出版读物、计算机软件、钟表、摩托车及配件、自行车、金属材料、装饰材料、化妆品、化工原料(专营除外)、酒店用品、绿植、汽车、理疗、桑拿、美发、棋牌设备的销售及电子商务,柜台出租,自有房屋租赁,商场管理,物业管理,停车管理,广告设计、制作、发布、代理国内各类广告。

2.公司股权结构及变更情况

海南望海国际商业广场有限公司(以下简称望海国际)是海航集团在海南地区唯一一家大型商业广场,隶属于海航集团旗下海航实业控股板块。望海国际成立于1994年,是海南首家也是唯一一家被国家商务部评定为“金鼎百货店”的商业企业,是海南省首批境外旅客购物离境退税定点商店。望海国际位于海口市海秀东路最繁华的商业中心。

1994年7月27日,望海国际的前身海南第一百货商场,由第一投资招商股份有限公司出资设立,公司类型全民所有制,公司注册资本6000万元。设立时海南第一百货商场的股权结构如下:

序号	股东姓名	出资数额(万元)	出资比例(%)
1	海南第一投资招商股份有限公司	6,000.00	100.00
	合计	6,000.00	100.00

2003年6月,原股东海南第一投资招商股份有限公司变更为海南第一投资招商股份有限公司和海南倍高商贸有限公司。

2003年6月10日海南第一投资招商股份有限公司与海南倍高商贸有限公司签订改制协议书,将全民所有制改制为其他有限责任公司,公司注册资本6,000万元。海南第一百货商场更名为海南第一百货商场有限公司,海南第一百货商场有限公司的股权结构如下:

序号	股东姓名	出资数额(万元)	出资比例(%)
1	海南第一投资招商股份有限公司	5,940.00	99.00
2	海南倍高商贸有限公司	60.00	1.00
	合计	6,000.00	100.00

2003年6月19日,原股东海南第一投资招商股份有限公司和海南倍高商贸有限公司变更为海南筑信股份有限公司。

2010年1月12日,海南第一百货商场有限公司更名为海南民生

百货商场有限公司，公司性质由其他有限责任公司变更为有限责任公司（法人独资）。海南民生百货商场有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资数额(万元)	出资比例(%)
1	海南筑信股份有限公司	6,000.00	100.00
合计		6,000.00	100.00

2011年8月31日，根据琼核变通内字[2011]第1100938939号，《准予变更登记通知书》，核准海南民生百货商场有限公司更名为海南望海国际商业广场有限公司。原股东海南筑信股份有限公司更名为海南海岛建设股份有限公司。海南望海国际商业广场有限公司的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资数额(万元)	出资比例(%)
1	海南海岛建设股份有限公司	6,000.00	100.00
合计		6,000.00	100.00

2012年7月5日，根据海南望海国际商业广场有限公司召开股东会作出决议，同意增加实收资本 35,000 万元，此次增加后注册资本变更 41,000 万元，实收资本金额 41,000 万元。

本次注册资本增加完成后，海南望海国际商业广场有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资数额(万元)	出资比例(%)
1	海南海岛建设股份有限公司	4,1000.00	100.00
合计		4,1000.00	100.00

2013年6月9日，根据海南望海国际商业广场有限公司的股东会决议和章程的修正案规定，同意增加实收资本 29,000 万元，此次增加后注册资本变更 70,000 万元，实收资本金额 70,000 万元。本次变更后海南望海国际商业广场有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资数额(万元)	出资比例(%)
1	海南海岛建设股份有限公司	70,000.00	100.00
合计		70,000.00	100.00

2016年2月1日，股东海南海岛建设股份有限公司，经国家工商行政管理总局核发(国)登记内琼核变通内字[2011]第1100938939号《准予变更登记通知书》，核准名称变更为海南海航基础设施投资集团股份有限公司，本次变更后，海南望海国际商业广场有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资数额(万元)	出资比例(%)
1	海南海航基础设施投资集团股份有限公司	70,000.00	100.00

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

序号	股东姓名	出资数额(万元)	出资比例(%)
	合计	70,000.00	100.00

评估基准日至报告出具日期间，海南望海国际商业广场有限公司以现金方式进行了增资，海南中诚信达会计师事务所(普通合伙)对该次增资 13 亿元行为出具了中诚信达会验字[2017]第 0015 号验资报告。注册资本由原 70,000.00 万元变更为 200,000.00 万元，截至评估报告日工商变更手续正在办理中。

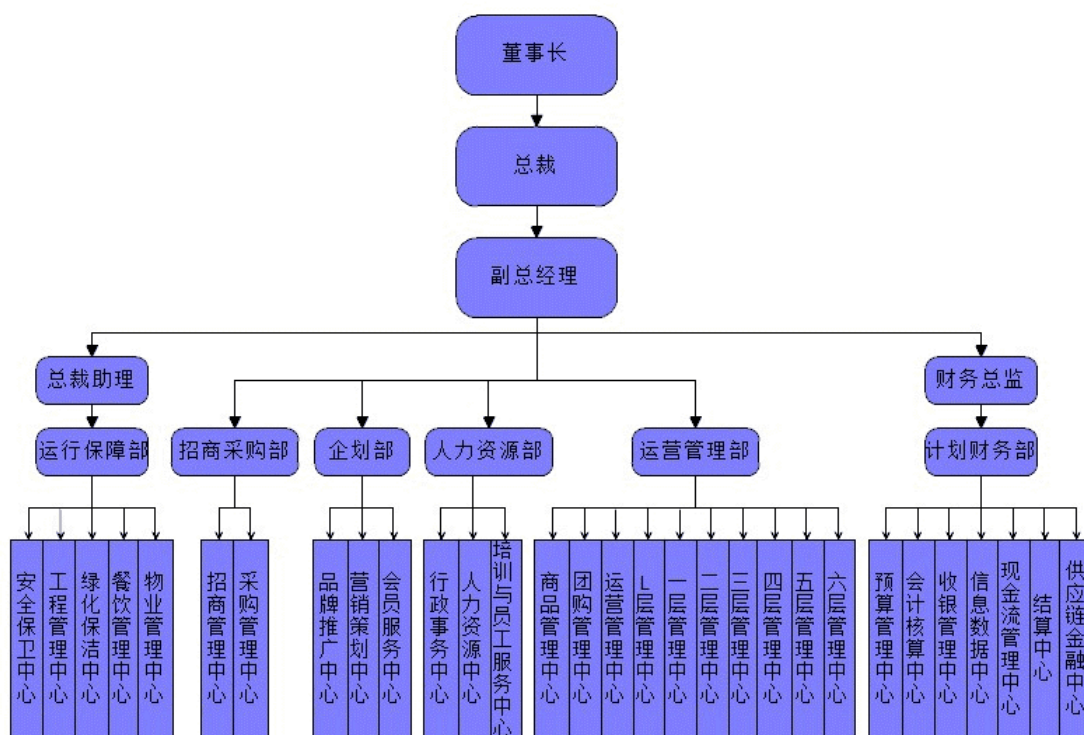
公司名称变更及增资后，公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资数额(万元)	出资比例(%)
1	海南海航基础设施投资集团股份有限公司	200,000.00	100.00
	合计	200,000.00	100.00

3.公司产权和经营管理结构

(1)海南海航基础设施投资集团股份有限公司为被评估单位海南望海国际商业广场有限公司的唯一股东。

(2)望海国际组织结构如下：



(二)被评估企业的主要产品或服务的用途

望海国际定位为国际旅游岛、时尚性大型购物中心，以“大型购物中心”的商业形态引领市场潮流，依托多强势名店和特色店群的连动性，包容众多关联业态的多样性和互动性，突出了国际旅游岛、多

元素、新时尚的主题性，是集购物、餐饮、休闲、观光为一体的“一站式”大型零售综合体；同时以全品类时尚购物为商业核心理念辅以家庭娱乐与特色餐饮的有机结合，营造了交互式体验购物环境；真正为市民构筑一个具有区域代表性的、最全面贴近百姓生活的购物中心。

(三)被评估企业的经营模式及人力资源状况

1.经营模式

依托望海国际商场品牌效应，主要发展自持物业为主，创建实体购物中心；望海国际商场作为领导主体与投资经营平台，目前主要为望海国际商场提供运营管理服务。

2.人力资源状况

截至 2017 年 6 月底，公司共有员工 595 人，其中管理人员 489 人，销售人员 106 人。

(四)被评估企业的 SWOT 分析

优势：设备齐全、配套完善的服务优势； 交通便捷、产业氛围成熟的区位优势； 成熟商圈、实力雄厚的竞争环境优势； 新锐建筑、合理规划的高档产品布局优势。	劣势：品类齐全但不够丰富，对年轻客群的吸引力有限； 核心竞争力不够明显突出；
机会：拥有稳定客群和顾客认知； 拥有良好口碑和广泛品牌知名度美誉度。	威胁：市场空间面临竞争对手挤压和冲击。

四、被评估企业的资产与财务分析

(一)资产配置和使用情况

1.经营性资产的配置和使用情况

望海国际的经营性资产为正在正常经营的投资性房地产、房屋建筑物、机器设备等。

2.非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

公司的非经营资产为预付账款中的调整利息和板房设计费；其他应收款中的关联单位往来款；其他流动资产及递延所得税资产。非经营负债为预收账款应付利息、其他应付款中的往来款、其他流动负债、其他非流动负债等。

溢余资产为货币资金，因望海国际对货币资金尚无明确的用途和

资金使用计划，存在资金闲置问题。

(二) 历史年度财务分析

1. 财务状况与经营业绩

被评估单位评估基准日资产负债表如下：

基准日及前三年资产负债表

金额单位：人民币万元

资产	2014年	2015年	2016年	2017年6月30日
货币资金	120,285.55	10,636.86	73,358.56	8,046.90
应收账款	3,450.63	1,945.48	901.77	3,202.00
预付账款	217.72	180.97	2,170.54	10.55
应收利息	183.08	27.91	738.44	940.45
其他应收款	32,159.80	125,595.98	67,232.25	139,005.06
存货	992.56	991.42	1,091.61	913.69
一年内到期的非流动资产	248.99	236.85	638.17	631.55
其他流动资产	-	1,208.53	1,119.73	483.00
流动资产合计	157,538.32	140,824.00	147,251.06	153,233.20
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	20,752.81	20,239.70	21,101.53	21,383.68
固定资产	107,186.12	104,251.87	99,996.10	97,711.50
在建工程	0.00	339.56	0.00	0.00
无形资产	175.65	161.60	299.52	288.18
长期待摊费用	318.00	174.24	2,060.56	1,783.38
递延所得税资产	1,073.51	1,073.63	3.37	3.37
其他非流动资产				214.93
非流动资产合计	129,506.09	126,240.60	123,461.08	121,385.04
资产总计	287,044.41	267,064.60	270,712.14	274,618.24
短期借款	0.00	0.00	0.00	8,000.00
应付账款	21,433.41	18,082.48	20,885.89	23,289.83
预收款项	9,369.33	10,234.14	15,574.96	12,854.32
应付职工薪酬	627.73	636.82	586.08	226.81
应交税费	2,501.64	1,547.79	1,460.19	1,108.59
应付利息	209.86	210.33	167.94	154.61
其他应付款	41,380.84	3,191.48	13,505.81	13,028.16
一年内到期的非流动负债	10,653.84	28,652.34	32,519.17	32,562.28
其他流动负债	0.00	4,847.99	2,432.28	2,432.28
流动负债合计	86,176.63	67,403.37	87,132.30	93,656.86
长期借款	119,931.96	115,170.82	92,776.38	90,411.27
长期应付款	0.00	0.00	4,288.84	2,629.00
递延所得税负债	874.08	1,142.05	1,370.67	1,518.67
非流动负债合计	120,806.05	116,312.87	98,435.89	94,558.95
负债合计	206,982.68	183,716.24	185,568.19	188,215.81
实收资本（股本）	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
资本公积	224.74	224.74	224.74	224.74
其他综合收益	167.72	172.01	353.51	353.51
盈余公积	1,892.71	2,220.94	2,382.35	2,382.35
未分配利润	7,776.56	10,730.66	12,183.35	13,441.82
所有者权益合计	80,061.73	83,348.36	85,143.96	86,402.43

被评估单位评估基准日当期及前三年利润表如下：

基准日当期及前三年利润表

金额单位：人民币万元

项目	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
一、营业收入	97,268.88	105,413.72	108,520.12	57,159.95
减：营业成本	70,810.98	78,344.31	82,783.45	45,265.44
税金及附加	1,302.81	1,127.97	1,451.69	804.75
二、主营业务利润	25,155.09	25,941.44	24,284.98	11,089.76
加：其他业务利润	-	-	-	-
减：销售费用	6,998.63	6,921.89	8,344.84	4,734.39
管理费用	4,577.73	5,119.36	4,514.17	1,905.55
财务费用	9,413.04	9,749.69	7,932.60	3,045.20
资产减值损失	5.58	2.75	-	-
加：公允价值变动损益	72.42	451.27	90.19	282.15
投资收益	57.66	-	-	-
汇兑收益	-	-	-	-
三、营业利润	4,290.19	4,599.01	3,583.55	1,686.76
加：补贴收入	-	-	-	-
加：营业外收入	30.92	75.62	7.03	3.97
减：营业外支出	6.70	138.38	5.39	10.86
四、利润总额	4,314.41	4,536.25	3,585.19	1,679.87
减：所得税费用	655.43	1,253.92	1,971.10	421.39
五、净利润	3,658.98	3,282.33	1,614.10	1,258.47

2. 资产负债结构分析

(1) 资产结构及变化分析

评估基准日及前三年，公司各类资产结构及变动情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日		2015年12月31日		2016年12月31日		2017年6月30日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	157,538.32	54.88%	140,824.00	52.73%	147,251.06	54.39%	153,233.20	55.80%
非流动资产	129,506.09	45.12%	126,240.60	47.27%	123,461.08	45.61%	121,385.04	44.20%
合计	287,044.41	100.00%	267,064.60	100.00%	270,712.14	100.00%	274,618.24	100.00%

2014年-2017年上半年公司的资产总额及资产结构相对稳定，其中：流动资产比重略高，非流动资产占总资产比重略低，主要原因为公司的货币资金金额较大。

(2) 流动资产结构及变化分析

公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款，评估基准日及前三年各期末，其主要构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年6月30日
----	-------------	-------------	-------------	------------

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	120,285.55	77.16%	10,636.86	7.70%	73,358.56	51.85%	8,046.90	5.36%
应收账款	3,450.63	2.21%	1,945.48	1.41%	901.77	0.64%	3,202.00	2.13%
其他应收款	32,159.80	20.63%	125,595.98	90.89%	67,232.25	47.52%	139,005.06	92.51%
合计	155,895.98	100%	138,178.33	100%	141,492.57	100%	150,253.96	100%

从流动资产构成来看 2014 年、2016 年公司货币资金的占比最大，2015 年和 2017 年 6 月 30 日公司其他应收款占比最大，主要是由于集团对下属关联单位内部资源调控，与关联单位之间往来款增加所致。

(3)非流动资产结构及变化分析

公司非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产，评估基准日前三年年各期末，其主要构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2017 年 6 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
投资性房地产	20,752.81	16.02%	20,239.70	16.03%	21,101.53	17.09%	21,383.68	17.65%
固定资产	107,186.12	82.77%	104,251.87	82.58%	99,996.10	80.99%	97,711.50	80.64%
在建工程	0.00	0.00%	339.56	0.27%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
无形资产	175.65	0.14%	161.60	0.13%	299.52	0.24%	288.18	0.24%
长期待摊费用	318.00	0.25%	174.24	0.14%	2,060.56	1.67%	1,783.38	1.47%
递延所得税资产	1,073.51	0.83%	1,073.63	0.85%	3.37	0.00%	3.37	0.00%
合计	129,506.09	100.00%	126,240.60	100.00%	123,461.08	100%	121,170.11	100%

2014 年至 2017 年上半年投资性房地产占非流动资产的比例和金额相对稳定，主是因为在 2011 年商场整体进行装修升级改造后，并未有大的变动。

2014 年至 2017 年上半年固定资产占非流动资产的比例和金额呈下降和减少的趋势，主要是由于固定资产不断提折旧的原因。

2014 年至 2015 年上半年无形资产、长期待摊费用占比基本稳定，2016 年及 2017 年上半年占比有所上涨主要是由于有新购置的系统及新增费用化的装修款。

(4)负债结构及变化分析

评估基准日前三年年，公司各类负债结构及变动情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2017 年 6 月 30 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	21,433.41	24.87%	18,082.48	26.83%	20,885.89	23.97%	23,289.83	27.19%
预收款项	9,369.33	10.87%	10,234.14	15.18%	15,574.96	17.88%	12,854.32	15.01%

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

应付职工薪酬	627.73	0.73%	636.82	0.94%	586.08	0.67%	226.81	0.26%
应交税费	2,501.64	2.90%	1,547.79	2.30%	1,460.19	1.68%	1,108.59	1.29%
应付利息	209.86	0.24%	210.33	0.31%	167.94	0.19%	154.61	0.18%
其他应付款	41,380.84	48.02%	3,191.48	4.73%	13,505.81	15.50%	13,028.16	15.21%
一年内到期的非流动负债	10,653.84	12.36%	28,652.34	42.51%	32,519.17	37.32%	32,562.28	38.01%
其他流动负债	0.00	0.00%	4,847.99	7.19%	2,432.28	2.79%	2,432.28	2.84%
负债合计	86,176.63	100%	67,403.37	100%	87,132.30	100%	85,656.86	100%

2014年，公司的负债主要以其他应付款为主，应付账款次之，其他应付款中又以关联公司的往来款占比最多，应付账款主要为应付货款。2015年和2016年，公司的一年内到期的非流动负债占比较大，主要是由于前续借款即将到期审计调整入该科目所致。

3. 偿债能力分析

评估基准日前三年，公司主要偿债能力指标情况如下：

项目	2013年	2014年	2015年	2016年
资产负债率	64.06%	72.11%	68.79%	68.55%
速动比率	1.11	1.82	2.07	1.68
流动比率	1.13	1.83	2.09	1.69

公司各项偿债能力指标属于正常水平。公司流动比率、速动比率、资产负债率等长、短期偿债指标显示公司偿债能力良好。

4. 营运能力分析

评估基准日前三年，公司主要营运能力指标情况如下：

项目	2013年	2014年	2015年	2016年
存货周转率(次)	70.55	70.81	78.98	79.48
应收账款周转率(次)	12.80	17.34	36.05	74.05
流动资产周转率(次)	1.15	0.82	0.71	0.75
总资产周转率	0.44	0.39	0.38	0.40

企业存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率比较平稳，应收账款周转率有明显上升的趋势，说明随着企业升级改造之后企业的营运能力不断增强。

5. 盈利能力分析

(1) 营业收入分析

评估基准日公司营业收入结构情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日		2015年12月31日		2016年12月31日		2017年1-6月	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	90,610.81	93.15%	98,672.98	93.61%	104,037.30	95.87%	55,874.41	97.75%
其他业务收入	6,658.07	6.85%	6,740.74	6.39%	4,482.82	4.13%	1,285.54	2.25%

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

项目	2014年12月31日		2015年12月31日		2016年12月31日		2017年1-6月	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业收入合计	97,268.88	100.00%	105,413.72	100.00%	108,520.12	100.00%	57,159.95	100.00%

公司主要商场经营，主营业务收入主要分为联营、代销及自购商品销售收入、房屋租金及管理费收入、停车费收入等，其他业务收入主要为商场的活动及促销收入等，占比基本稳定。

(2) 营业成本分析

评估基准日公司营业成本结构情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日		2015年12月31日		2016年12月31日		2017年1-6月	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	70,804.09	99.99%	78,340.35	99.99%	82,779.39	100.00%	45,265.15	100.00%
其他业务成本	6.88	0.01%	3.96	0.01%	4.06	0.00%	0.29	0.00%
合计	70,810.98	100.00%	78,344.31	100.00%	82,783.45	100.00%	45,265.44	100.00%

公司主营业务成本为联营、代销及自购商品销售的成本，其他业务成本主要为主营成本之外的杂费。各项占比基本稳定。

(3) 期间费用分析

评估基准日前三年，公司期间费用情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日		2015年12月31日		2016年12月31日		2017年1-6月	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	6,998.63	33.34%	6,921.89	31.76%	8,344.84	40.14%	4,734.39	48.88%
管理费用	4,577.73	21.81%	5,119.36	23.49%	4,514.17	21.71%	1,905.55	19.67%
财务费用	9,413.04	44.85%	9,749.69	44.74%	7,932.60	38.15%	3,045.20	31.44%
合计	20,989.40	100.00%	21,790.95	100.00%	20,791.62	100.00%	9,685.14	100.00%

随着商场经营逐步稳定，2014年至2017年上半年各项费用金额及占比基本稳定。

(三)对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整
无调整。

五、收益预测的假设条件

本评估报告收益预测的假设条件如下：

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
- 4.本次评估预测以被评估单位评估基准日股权结构为框架，未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

六、评估计算及分析过程

(一) 收益法具体方法和模型的选择

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确

定评估对象价值的评估方法。

本次评估，根据企业的特点，选用企业自由现金流折现模型，预测期按有限期考虑，即：以有限期持续经营为前提，对被评估单位在可预期的经营期限内的收益进行预测并折现，并将企业经营期末的残余资产价值加以估测并折现，加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，减去付息债务后得到被评估单位的股东全部权益价值。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

(二)评估模型

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1)营业性资产价值

营业性资产价值是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。营业性资产价值的计算公式如下：

营业性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{t=1}^{t=n} R_t / (1+i)^t + \text{期末回收资产现值}$$

式中：P 为营业性资产价值；

i 为折现率；

t 为预测年度；

R_t 为第 t 年净现金流量；

n 预计公司收益年限。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金及附加+其它业务利润-期间费用(管理费用、营业费用)+投资收益+营

业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中：**ke**：权益资本成本；

kd：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中：**rf**：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产为货币资金，本次评估采用成本法进行评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括预付款项、其他应收款、其他流动资产、递延所得税资产、预收款项、应付利息、其他应付款、其他流动负债、递延所得税负债，本次评估采用成本法进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括：一年内到期的非流动负债、长期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(三) 收益期和预测期的确定

1. 收益期的确定

望海国际为商场经营管理公司，营业对象为望海国际商场，主要营业收入来源为商场联营、代销及自购商品销售收入、房屋租金及管理费收入、停车费收入等，根据公司经营的情况，确定预测期以商场房地产及所占用土地使用权的终止日期孰短为原则，故本评估报告假设被评估单位评估基准日后的收益期分为两部分，其中新楼所占土地使用权终止日期为 2039 年 7 月 5 日，确定收益期为 22.01 年；旧楼所占土地使用权终止日期为 2068 年 3 月 4 日，确定收益期为 50.68 年。

2. 预测期的确定

望海国际主要从事房地产经营，主营业务收入主要来源为商场联营、代销及自购商品销售收入、房屋租金及管理费收入、停车费收入等，根据公司经营的情况，因此预测期按收益期确定。

(四) 预测期的收益预测

本次评估预测是在分析企业历史数据的基础上确定基期数据，然后遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策及地区的宏观经济状况，研究了房地产市场的现状与前景，考虑企业的发展规划、经营计划及所面临的市场环境和未来的发展前景等因素。依据企业提供的未来收益预测，经过综合分析研究编制的。评估是在充分考虑公司现实基础和发展潜力的基础上，并在上述各项假设和前提下的分析预测。

1. 营业收入的预测

(1) 历史年度主营业务收入

历史年度主营业务收入为企业投资性房地产的经营收入。投资性房地产为望海国际商业广场。

历史年度主营业务收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
商品销售收入	88,998.30	97,111.76	101,777.39	54,928.29
房屋租赁及管理费收入（保底租金）	1,612.51	1,561.22	1,519.48	747.27
抽成租金收入	-	-	-	-
停车费收入	-	-	151.29	140.61
其他收入（场地租赁收入）	-	-	589.14	58.23

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

项目名称	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
合计	90,610.81	98,672.98	104,037.30	55,874.41

(2)未来年度主营业务收入

该商业房地产的收入主要为从各商户收取的租赁收入、停车费收入、食堂收入和其他收入。租赁收入为提成租金。其他收入主要是公共区域对外出租收入。

望海国际位于海口市海秀东路最繁华的商业中心，2011年11月，商场经过升级改造重新开业，在经营软硬件上有显著提升。经过五年的发展，目前望海国际商场已逐步步入稳定期。商场的商铺主要为与各品牌商家签订联营、代销合同，采取提成租金收取方式。

1)2011年11月，商场经过升级改造重新开业，以全品类时尚购物为商业核心理念，汇聚购物、餐饮、休闲等功能于一体。

望海国际以“国际岛——多元素——新时尚”作为广场定位，分别设有“潮流时尚馆”、“国际精品馆”、“淑女名媛馆”、“绅士名流馆”、“活力休闲馆”、“家居生活馆”、“美食滋味馆”。

“潮流时尚馆”引进了国际一线化妆品牌、黄金珠宝、时尚腕表、女鞋、女包类的众多品牌，在增加女性品味元素的同时融入休闲多主题元素；“国际精品馆”引进23个国际知名品牌，从经营档次和品牌组合上凸显海南购物的顶级形象；“淑女名媛馆”汇集众多国内一线品牌；“绅士名流馆”以商务休闲为主题，引进更多年轻化、时尚化的男士高端品牌。“活力休闲馆”致力于打造最具风尚的运动休闲、少淑和女士内衣系列，带给顾客个性健康的生活体验；“家居生活馆”以家电、家居区和精品超市、婴童用品区等构成，形成以家为主的生活体验区，为顾客营造更加多元素的家居生活。

目前望海国际自主经营管理的部分已与各品牌商家签订联营、代销合同。望海国际商场经过5年的发展目前已趋于稳定，品牌招商不会有大的变动，其年度营业额也相对稳定，预测期年营业额按2017年水平预测。

2)食堂租金收益

企业食堂经营方式为自营，仅对内部员工开放，历史年度的经营情况如下：

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

金额单位：元

项目	2015年	2016年	2017年1-6月
收入	3,104,487.34	2,990,793.30	1,164,901.27
成本	2,404,806.52	2,409,925.95	908,100.77
毛利率	0.23	0.19	0.22
毛利	699,680.82	580,867.35	256,800.50

由于企业食堂仅对内部员工开发，目前企业经营已逐步步入稳定期，人员数量不会有太多变动，故确定食堂年收入预测期年上涨幅度为2%，毛利率按历史年度平均水平测算。

3)停车场年收益

企业自有停车场共有停车位857个，考虑到企业目前已逐步步入稳定期，预测期2017年至2020年年收益按年上涨幅度为3%测算，后续根据2020年水平预测。

4)其他场地租赁收入具有不稳定性，按每年收入为500万测算。

未来年度主营业务收入预测详见收益法评估明细表“表1-主营收入预测表”。

2.营业成本的预测

历史年度主营业务成本为公司为联营、代销及自购商品销售的成本。

(1)历史年度主营业务成本

历史年度主营业务成本如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
商品销售成本	70,804.09	78,340.35	82,779.39	45,265.15
主营业务成本合计	70,804.09	78,340.35	82,779.39	45,265.15

(2)未来年度主营业务成本

评估人员对被评估单位各成本费用项目的构成内容、各项成本费用控制措施等相关情况进行了了解，在此基础上与被评估单位财务部等相关部门就相关因素进行了讨论分析，在此基础上进行主营业务成本的预测。主营业务成本的预测原则及方法如下：

1)对于联营、代销部分，企业与各品牌商家签订联营、代销合同，采取提成租金收取方式，提成比例根据品牌、市场及国家相关规定而定，按营业额抽取提成比例后的部分为主营成本，历史年度具体品类提成的比例如下：

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
L 层管理中心	0.15	0.14	0.15	0.14
化妆品组	0.18	0.16	0.16	0.16
钟表组	0.13	0.13	0.13	0.13
首饰组	0.16	0.17	0.15	0.15
女箱包组	0.24	0.24	0.23	0.25
女皮鞋组	0.22	0.22	0.21	0.21
东座精品楼	0.11	0.09	0.10	0.09
西座精品楼	0.07	0.04	0.05	0.07
眼镜雨伞组	0.26	0.26	0.25	0.26
一层管理中心	0.14	0.12	0.10	0.11
国际精品正装组	0.16	0.17	0.15	0.15
国际精品休闲组	0.19	0.18	0.17	0.16
国际精品数码组	0.03	0.03	0.03	0.03
精品配饰组	0.13	0.13	0.06	0.13
二层管理中心	0.26	0.25	0.25	0.23
女装组	0.26	0.25	0.25	0.23
三层管理中心	0.28	0.25	0.25	0.23
服装组	0.29	0.25	0.25	0.23
男内组	0.24	0.25	0.24	0.24
精品组	0.23	0.23	0.19	0.15
男鞋组	0.25	0.25	0.26	0.24
男包组	0.26	0.26	0.25	0.25
四层管理中心	0.24	0.22	0.20	0.20
童装组	0.23			
针纺内衣组	0.26	0.25	0.24	0.26
休闲组	0.24	0.22	0.20	0.19
户外装备组	0.27	0.21	0.20	0.20
运动组	0.22	0.21	0.17	0.17
少淑组	0.21	0.21	0.22	0.21
配饰组	0.25	0.26	0.24	0.23
五层管理中心	0.19	0.19	0.18	0.16
超市组	0.19	0.16	0.15	0.19
超市组（13%）	0.17	0.18	0.18	0.18
超市组零税金	0.32	0.13	0.12	0.16
家居床上用品组	0.25	0.23	0.23	0.23
家居生活用品组	0.24	0.23	0.19	0.08
家电组	0.15	0.16	0.11	0.12
折扣组	0.14	0.17	0.15	
儿童用品组	0.26	0.24	0.23	0.22

根据上诉各品类历史年度提成比例分析及企业 2017 年预算、目前待估商场所在片区商业地产综合考虑，2017 年各品类提成比例较 2016 年下降 7%，2018 年及以后年度按 2017 年提成比例测算。

未来年度主营业务成本预测详见收益法评估明细表“表 2-主营业务成本”。

3.其他业务收支的预测

(1)历史年度其他业务收支

历史年度其他业务收入为活动费、物业费、促销费等。

历史年度其他业务支出为主营业务成本之外杂费。

历史年度其他业务收入与支出如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	2014年	2015年	2016年	2017年1-6月
其他业务收入合计	6,658.07	6,740.74	4,482.82	1,285.54
其他收入(活动费、物业费、促销费等)	5,743.34	6,086.81	4,160.29	1,032.44
停车费收入	192.04	209.22	67.57	-
广告费收入	722.69	444.71	254.96	253.10
其他业务支出合计	6.88	3.96	4.06	0.29
其他	6.88	3.96	4.06	0.29
其他业务利润	6,651.18	6,736.78	4,478.77	1,285.25

(2)未来年度其他业务收支

未来年度其他业务收入为广告费收入、代其他收入(活动费、物业费、促销费等)，停车费收入在主营业务收入中预测。

对于其他业务收入经与被评估单位财务人员沟通及历史年度数据的了解，考虑到其具有偶发及不稳定性，商场发展逐步区域稳定，预测期按2016年占收入比例预测。

未来年度其他业务收入与支出预测详见收益法评估明细表“表7-其他业务利润”。

4.营业税金及附加的预测

企业的税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、消费税、房产税、土地使用税。

城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加分别按照应交增值税额的7%、3%和2%缴纳。

消费税：主要为针对珠宝、首饰等征收的税种，税率为营业额的5%，由于预测期对应的营业额难以单独确定，考虑到商场目前经营已基本稳定，该项税费按2017年的水平测算。

房产税：按房产入账价值的70%乘税率1.2%确定。

土地使用税：按所占用土地面积乘18元/平方米确定。

未来年度营业税金及附加的预测详见收益法评估明细表“表3-

税金及附加预测表”。

5.销售费用预测

销售费用主要内容为职工薪酬、业务招待费、租赁费、折旧及摊销、办公费及其他费用。

评估人员对被评估单位各销售费用项目的构成内容、各项成本费用控制措施等相关情况进行了了解，在此基础上与被评估单位财务部等相关部门就相关因素进行了讨论分析，在此基础上进行销售费用各项目的预测。

职工薪酬包括职工工资、职工福利费、社会保险、住房公积金，参考企业提供的未来年度人工需求量因素，并考虑近几年当地社会平均工资的增长水平，预测未来年度员工人数、工资总额。经访谈了解，公司目前经营的商场基本稳定，未来人员数量变化不大，预测期人员数量按 2016 年人员数量预测，人员平均工资按前三年年平均上涨幅度预测。

对于折旧及摊销支出，本次评估预测期如下：

①对于房产折旧，在预测期内按照被评估单位房屋建筑物计提折旧的年限与残值率测算后确定；

②对于土地摊销，在预测期内根据被评估单位土地摊销年限进行摊销；

③对于机器设备折旧，在预测期内按照被评估单位机器设备计提折旧的年限与残值率测算后确定；对于更新机器设备的折旧详见资本性支出及折旧与摊销预测。

④对于固定资产改良支出长期待摊费用，在预测期内根据被评估单位长期待摊费用摊销年限进行摊销；

其他费用主要包括业务招待费、租赁费、办公费等，对于其他费用等各项费用根据企业历年费用情况，分析其形成原因，结合未来年度企业业务发展的趋势来进行测算。

经测算，未来年度销售费用预测详见收益法评估明细表“表 4-营业费用预测表”。

6.管理费用预测

管理费用主要内容为职工薪酬、差旅费、修理费、业务招待费、租赁费、折旧及摊销、办公费及其他费用等。

评估人员对被评估单位各管理费用项目的构成内容、各项成本费用控制措施等相关情况进行了了解,在此基础上与被评估单位财务部等相关部门就相关因素进行了讨论分析,在此基础上进行管理费用各项项目的预测。

职工薪酬包括职工工资、职工福利费、社会保险、住房公积金,参考企业提供的未来年度人工需求量因素,并考虑近几年当地社会平均工资的增长水平,预测未来年度员工人数、工资总额。经访谈了解,公司目前经营的商场基本稳定,未来人员数量变化不大,预测期人员数量按 2016 年人员数量预测,人员平均工资按前三年年平均上涨幅度预测。

对于折旧及摊销支出,本次在主营业务成本中预测。

其他费用主要包括差旅费、修理费、业务招待费、租赁费、办公费等各项费用根据企业历年费用情况,分析其形成原因,结合未来年度企业业务发展的趋势来进行测算。

经测算,未来年度管理费用预测详见收益法评估明细表“表 5-管理费用预测表”。

7.财务费用的预测

财务费用主要是利息收入、利息支出及银行手续费等支出。本次评估按照企业现有贷款规模及评估基准日的贷款利率进行预测。

经测算,未来年度财务费用预测详见收益法评估明细表“表 6-财务费用预测表”。

8.营业外收支的预测

企业营业外收支核算内容主要为政府补贴、罚款、税收滞纳金等,为非正常经营性收益,故不进行预测。

9.资本性支出的预测

资本性支出主要是机器设备、电子设备类存量资产的更新支出及后续房屋建筑物的装修改造工程。其中机器设备为房屋建筑物的附属

设备，主要包括配电房、专用线、电梯、中央空调和锅炉，以上设备购置及启用日期在 2011 年至 2012 年间，设备经济寿命年限为 15-20 年；电子设备主要为办公用设备，购置及启用日期在 2012 年至 2016 年间，设备经济寿命年限为 5-8 年；以上设备在预测期内需多次更新。各年度资本性支出预测如下：

资本性支出预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017 年 7-12 月	2021 年	2026 年	2031 年	2041 年	2046 年	2051 年
一、新建项目	400.00	-	-	-	-	-	-
广场音乐喷泉	400.00	-	-	-	-	-	-
二、原有固定资改良支出	-	8,400.00	1,900.00	11,900.00	4,750.00	1,100.00	8,250.00
与房屋配套的机器设备 (如中央空调、电梯等)	-	-	-	3,500.00	-	-	3,500.00
一般的机器设备	-	-	1,500.00	-	-	850.00	-
办公电子设备	-	400.00	400.00	400.00	250.00	250.00	250.00
固定资产装修改造	-	8,000.00	-	8,000.00	4,500.00	-	4,500.00
资本性支出合计	400.00	8,400.00	1,900.00	11,900.00	4,750.00	1,100.00	8,250.00

10. 折旧与摊销预测

(1) 折旧

被评估单位采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	25-45	3-5	2.11-3.88
运输设备	5-8	3-5	11.88-19.40
其他设备	3-20	3-5	4.75-32.33
固定资产装修	2-20	无预留残值	5.00-50.00

房屋建筑物、固定资产-设备的折旧费用计入营业费用。具体公式如下：

$$\text{年折旧额} = (\text{固定资产原值} - \text{固定资产原值} \times \text{残值率}) \div \text{折旧年限}$$

(2) 摊销

摊销是指无形资产-土地使用权和长期待摊费用的摊销，根据其原始发生额和平均摊销期限计算预测期的摊销费用。

无形资产-土地使用权和长期待摊费用的摊销计入营业费用。

11. 营运资金增加额

(1) 评估基准日营运资金

① 基本公式

评估基准日营运资金=流动资产-流动负债

② 调整事项

调整事项如下：

a. 货币资金：被评估单位主要业务是商场经营管理，纯租金收取方式的物业租金基本上按月收取，联营、代销与商家也基本是按月结算，因此现金保有量按照一个月的付现成本确定。经测算被评估单位一个月的付现成本为 8,923.66 万元，基准日货币资金为 8,046.90 万元，无溢余。

b. 应收账款：应收账款中应付的保证金等合计 207.05 万元，应作为非经营资产计算，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

c. 预付账款：预付账款中预付的板房设计费 3.40 万元，应作为非经营资产计算，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

d. 应收利息：应收利息为 940.45 万元，应作为非经营资产计算，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

e. 其他应收款：其他应收款中的关联方往来款等合计 138,933.33 万元，应作为非经营资产计算，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

f. 其他流动资产：基准日账上的其他流动资产为 483.00 万元，应作为非经营资产计算，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

g. 应付账款：应付账款中的保证金、押金等合计 175.62 万元，应作为非经营负债计算，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

h. 预收账款：预收账款中的保证金、押金等合计 31.42 万元，应作为非经营负债计算，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

i. 应付利息：基准日账上应付利息合计 154.61 万元，应作为非经营负债计算，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

j. 其他应付款：其他应付款中的关联方往来款和保证金、押金等合计 12,887.80 万元，应作为非经营负债计算，因此计算基准日营运资

金时需予以剔除。

k.其他流动负债：基准日账上其他流动负债合计 2,432.28 万元，应作为非经营负债计算，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

评估基准日调整前和调整后的流动资产和流动负债如下表：

基准日营业资金计算表

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	评估值调整项	调整后评估值
一、流动资产合计	153,233.20	152,614.93	140,567.22	12,047.72
货币资金	8,046.90	8,046.90	-	8,046.90
应收账款	3,202.00	3,202.00	207.05	2,994.96
预付款项	10.55	10.55	3.40	7.15
应收利息	940.45	940.45	940.45	-
其他应收款	139,005.06	139,005.06	138,933.33	71.72
存货	913.69	926.98	-	926.98
一年内到期的非流动资产	631.55	-	-	-
其他流动资产	483.00	483.00	483.00	-
二、流动负债合计	85,656.86	85,656.86	48,244.00	37,412.86
应付账款	23,289.83	23,289.83	175.62	23,114.21
预收款项	12,854.32	12,854.32	31.42	12,822.90
应付职工薪酬	226.81	226.81	-	226.81
应交税费	1,108.59	1,108.59	-	1,108.59
应付利息	154.61	154.61	154.61	-
其他应付款	13,028.16	13,028.16	12,887.80	140.35
其他流动负债	2,432.28	2,432.28	2,432.28	-

③基准日营运资金计算

$$\begin{aligned} \text{基准日营运资金} &= \text{调整后流动资产} - \text{调整后流动负债} \\ &= 12,047.72 - 37,412.86 \\ &= -25,365.14(\text{万元}) \end{aligned}$$

(2)当期所需营运资金

当期所需营运资金，以营业费用、管理费用支出，按一个月周转期进行测算。

(3)未来各年营运资本增加额预测

$$\text{营运资金增加额} = \text{本期需营运资金} - \text{期初营运资金}$$

未来年度营运资金增加额预测详见后附的相关收益法评估计算附表。

12.自由现金流量的预测

通过对物业经营租赁现金流入、主营业务成本支出、其他业务收入、其他业务支出、销售税金及附加、管理费用、销售费用、所得税、

折旧与摊销、资本性支出等项目进行的预测，得出企业未来年度净现金流量：

当期净现金流=主营业务收入-主营业务成本-销售税金及附加-销售费用-管理费用-其他业务收支-所得税-资本性支出-营运资金增加额+折旧及摊销

收益期末，考虑营运资金回收、资产回收。

未来年度自由现金流量预测详见后附的相关收益法评估计算附表。

(五)折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

公式： $WACC=K_e \times E/(D+E)+K_d \times D/(D+E) \times (1-T)$

式中：

K_e ：为权益资本成本

K_d ：为债务资本成本

D/E ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率

T ：为企业所得税率。

其中： $K_e=R_f+\beta \times RP_m+R_c$

R_f ：无风险报酬率

β ：企业风险系数

RP_m ：市场风险溢价

R_c ：企业特定风险调整系数

1.权益资本成本 K_e 的确定

(1)无风险报酬率 R_f 的确定

经查询，我国发行的 10 年期国债的平均收益率为 3.5683%，故无风险报酬率取 3.5683%。

(2)企业风险系数 β

根据 Wind 资讯查询的沪深 A 股股票 100 周房地产开发类上市公司的贝塔参数估计值计算确定，具体确定过程如下：

首先根据公布的类似上市公司 Beta 计算出各公司无财务杠杆的 Beta，然后得出同类上市公司无财务杠杆的平均 Beta，参照类似上市公司的平均资本结构(D/E)，由此计算出企业的 Beta，计算公式如下：

$$\beta_L = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_U$$

式中:

β_L : 有财务杠杆的 Beta;

β_U : 无财务杠杆的 Beta, 取同类上市公司平均数 0.8012;

T: 所得税率, 按 25% 计;

根据同类上市公司目前经营中的有息债务情况并结合企业实际经营和负债情况求取企业的目标资本结构 D/E 为 88.67%;

则根据上述计算得出企业风险系数 Beta 为 1.3340。

(3) 市场风险溢价 Rpm

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合, 投资者所要求的高于无风险利率的回报率, 根据我公司的研究成果, 本次评估市场风险溢价取 7.10%。

(4) 企业特定风险调整系数 Rc 的确定

望海国际主要业务为商场的租用经营, 其资产规模一般。望海国际作为海航基础的全资子公司, 其投资经营的物业只是母公司整体商业地产的一部分, 其母公司规模较大, 抗风险能力较强。

自 2011 年望海国际对整个商场进行全面升级改造后, 经过 5 年的长足发展, 目前商场整体经营已逐步趋于稳定, 风险较低。

综合考虑上述情况, 综合确定风险调整系数 Rc 取值为 0.5%。

(5) 权益资本成本 Ke 的确定

根据上述确定的参数, 则权益资本成本计算如下:

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c \\ &= 3.5683\% + 1.3340 \times 7.10\% + 0.50\% \\ &= 13.54\% \end{aligned}$$

2. 加权资本成本 WACC 的确定

Kd 确定为 4.90%。

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T) \\ &= 8.90\% \end{aligned}$$

(六) 经营性资产测算过程和结果

1. 自由现金流量折现值的确定

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。预测期内各年企业自

由现金流量按年中流出考虑，从而得出企业的经营性资产价值。计算公式如下：

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+期末收回价值现值

未来年度经营性资产测算详见后附的相关收益法评估计算附表。

2.溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产。

考虑到货币资金能够赢得无风险投资的公正报酬，不同于存货、应收账款，因此本次评估将企业基准日的货币资金扣除日常运营最低现金保有量后的余额作为溢余资产。对于最低现金保有量，在计算付现成本和费用的基础上，与企业财务人员现场沟通后，按一个月周转期确定企业日常运营最低现金保有量。

经测算，被评估单位的于评估基准日无溢余资产。

3.非经营性资产价值的确定

经分析，企业持有的非经营性资产(或负债)包括：非经营性往来款、递延所得税资产、应付利息等。对上述资产和负债采用资产基础法中各资产和负债的评估结果作为评估值。评估结果见下表：

金额单位：人民币万元

序号	所属科目	评估值	备注
一	非经营性资产	161,954.26	
1	应收账款	207.05	
2	预付账款	3.40	
3	应收利息	940.45	未列入未来经营预测
4	其他应收账款	138,933.33	
5	其他流动资产	483.00	未列入未来经营预测
6	递延所得税资产	3.37	未列入未来经营预测
7	投资性房地产	21,383.68	未列入未来经营预测
二	非经营性负债	17,200.40	
1	应付账款	175.62	
2	预收账款	31.42	
2	应付利息	154.61	未列入未来经营预测
3	其他应付款	12,887.80	
4	其他流动负债	2,432.28	未列入未来经营预测
5	递延所得税负债	1,518.67	未列入未来经营预测
	非经营性资产净值	144,753.87	

经上述分析并统计，评估基准日企业非经营资产价值评估为144,753.87万元。

(七)收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

$$\begin{aligned}\text{企业整体价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{非经营性资产价值} + \text{溢余资产价值} \\ &= 106,418.26 + 144,753.87 + 0.00 \\ &= 251,172.12 \text{ 万元}\end{aligned}$$

2.有息负债的确定

在评估基准日被评估单位有息负债为 130,973.55 万元。

3.收益法评估结果的计算

$$\begin{aligned}\text{评估基准日股东全部股权价值} &= \text{企业整体价值} - \text{有息负债价值} \\ &= 251,172.12 - 130,973.55 \\ &= 120,198.57 \text{ 万元}\end{aligned}$$

第五章评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受海南供销大集控股有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用收益法和资产基础法两种评估方法，按照必要的评估程序，对海南望海国际商业广场有限公司的股东全部权益价值在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一) 收益法评估结果

海南望海国际商业广场有限公司评估基准日总资产账面价值为 274,618.24 万元，总负债账面价值为 188,215.81 万元，净资产账面价值为 86,402.43 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 120,198.57 万元，增值额为 33,796.14 万元，增值率为 39.11%。

(二) 资产基础法评估结果

海南望海国际商业广场有限公司评估基准日总资产账面价值为 274,618.24 万元，评估价值为 307,844.15 万元，增值额为 33,225.91 万元，增值率为 12.10%；总负债账面价值为 188,215.81 万元，评估价值为 188,215.81 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 86,402.43 万元，净资产评估价值为 119,628.34 万元，增值额为 33,225.91 万元，增值率为 38.45%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	153,233.20	152,614.93	-618.26	-0.40
非流动资产	2	121,385.04	155,229.21	33,844.17	27.88
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	21,383.68	21,383.68	0.00	0.00
固定资产	5	97,711.50	133,469.63	35,758.13	36.60
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明

无形资产	7	288.18	157.61	-130.57	-45.31
其中：土地使用权	8	145.37	0.00	-145.37	-100.00
其他非流动资产	9	2,001.68	218.29	-1,783.38	-89.09
资产总计	10	274,618.24	307,844.15	33,225.91	12.10
流动负债	11	93,656.86	93,656.86	0.00	0.00
非流动负债	12	94,558.95	94,558.95	0.00	0.00
负债总计	13	188,215.81	188,215.81	0.00	0.00
净资产	14	86,402.43	119,628.34	33,225.91	38.45

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 120,198.57 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 119,628.34 万元，两者相差 570.24 万元，差异率 0.48%。两种评估方法略有差异，但差异不大。

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从企业当前拥有的各项资产价值高低的角度来估算企业价值；收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，从企业预期收益的角度来估算企业价值，反映了企业各项资产的综合获利能力。

被评估单位主要经营投资性物业，资产基础法评估中，企业的主要资产投资性物业已采用收益法的模型进行评估，体现了投资性物业投入产出的时间价值。

结合被评估单位的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。故本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：海南望海国际商业广场有限公司的股东全部权益价值评估结果为 119,628.34 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估采用资产基础法、收益法对海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值进行评估，经分析后，采用资产基础法的评估结果 119,628.34 万元作为评估结论，该评估结论较所有者权益账面值 86,402.43 万元，增值 33,225.91 万元，增值率 38.45%。增减值原

因主要如下:

1.库存商品评估值为 9,269,846.38 元,评估增值 132,905.98 元,增值率 1.45%。增值原因为库存商品有两台钢琴企业已全额计提减值准备,根据根据评估人员现场勘查能正常使用,本次估价采用市场法根据二手市场价格评估,形成增值。

2.一年到期非流动资产账面值为 6,315,549.44 元,本次评估值为 0,减值 6,315,549.44 元,主要原因为一年到期非流动资产均为房屋建筑物相关的装修费,评估值在实物资产中体现,形成评估减值。

3.房屋建筑物评估值为 1,311,801,493.35 元,评估增值 400,289,014.96 元,增值率为 43.91%。评估增值主要原因如下:

(1)房屋建筑物账面价值仅为房屋建筑物本身价值,评估价值中包含了其附属的楼宇设备-固定资产机器设备及待摊费用中装修费,造成评估增值。

(2)房屋建筑物作为商业项目-购物中心,其所处地理位置优越,交通便利,周边住宅社区、写字楼及政府机关单位较多,顾客群体多、消费能力强;项目定位准确对消费者吸引力强、市场潜在消费大,未来收益强。

(3)近年来,房地产市场价格上涨也是造成增值的主要原因。

4.机器设备评估值为 22,894,807.00 元,评估减值 42,707,717.93 元,减值率为 65.10%。评估减值原因主要如下:

(1)机器设备评估减值的主要原因为①是由于技术进步、更新换代较快,市场价格逐年呈下降趋势;②是因为部分设备在房产评估,造成评估值减值。

(2)车辆原值减值原因一是车辆购置时间较早,其价格呈下降趋势,二是车辆采用市场法评估导致评估原值减值;车辆净值增值原因车辆采用市场法评估导致评估。

(3)电子设备评估原值减值的主要原因为由于技术进步、更新换代较快,市场价格逐年呈下降趋势,企业部分设备购置年代较早,已经超期服役或报废,评估时采用了市场法。而且企业账面值为含税价,评估时根据财税“财税〔2016〕第 36 号”文件规定,扣除了

增值税税额，造成评估原值减值。评估净值增值的原因是企业按 2-5 年计提折旧，低于设备的实际可使用年限，造成评估净值增值。

5.无形-土地使用权账面值 1,453,714.33 元，评估值为 0，评估减值 1,453,714.33 元，主要原因为纳入本次评估范围的土地使用权为新楼和旧楼之间的缝隙所占土地使用权费用由于本次房屋建筑物采用收益法评估整个商场的房地产价值，已包括该新楼和旧楼之间的缝隙所占土地使用权的价值，为避免重复计算，本次评估不再对该土地使用权进行评估。

6.其他无形资产账面值 1,428,102.47 元，评估值 1,576,068.38 元，评估增值 147,965.90 元，增值率 10.36%。评估增值的原因主要如下为企业财务核算时对外购软件进行了摊销，本次评估采取市场法，直接以评估基准日市场价作为本次评估值导致评估增值。

7.长期待摊费用账面值为 17,833,849.05 元，本次评估值为 0，减值 17,833,849.05 元，主要原因为长期待摊费用均为房屋建筑物相关的装修费，评估值在实物资产中体现，形成评估减值。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影响。

评估说明附件

一、附件一、关于进行资产评估有关事项的说明

海南供销大集控股有限公司拟收购海南望海国际商业广场有限公司
所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益价值项目评估说明
