

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股权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
评估报告

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

资产评估师声明 1

评估报告摘要 2

评估报告正文 4

一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 4

二、 评估目的 9

三、 评估对象和评估范围 10

四、 价值类型及其定义 11

五、 评估基准日 12

六、 评估依据 12

七、 评估方法 14

八、 评估程序实施过程和情况 22

九、 评估假设 25

十、 评估结论 26

十一、 特别事项说明 28

十二、 评估报告使用限制说明 30

十三、 评估报告日 31

评估报告附件 32

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接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，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在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：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股权，为此，需对上述经济行为所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：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：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。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，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。

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

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	
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

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2017 年 6 月 30 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

有限公司股权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

评估报告正文

海南供销大集控股有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对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股权行为涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为海南供销大集控股有限公司，被评估单位为海南望海国际商业广场有限公司。

(一) 委托方简介

企业名称：海南供销大集控股有限公司（以下简称：“供销大集控股”）

法定住所：海南省海口市国兴大道 7 号新海航大厦 17 层

经营场所：海南省海口市国兴大道 7 号新海航大厦 17 层

法定代表人：姜杰

注册资本：(人民币)贰佰陆拾玖亿壹仟壹佰捌拾伍万柒仟贰佰元整

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：粮油食品、定型包装食品及饮料、副食品、茶叶、酒、建筑材料、化工原料及制品、木材、胶合板、家具、橡胶制品、皮革制品、五金交电、家用电器、机械电子设备、农机农具、日用百货、文化、体育用品、轻纺制品、服装鞋帽、畜产品、棉纱、絮棉、麻类、棉短绒及副产品、金属材料、矿产品、燃料油的销售；物流服务；普通运输；土特产品、再生资源、野生植物、生食用菌的研发；农业生产技术及工程咨询；投资管理；项目投资。

（二）被评估单位简介

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
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。

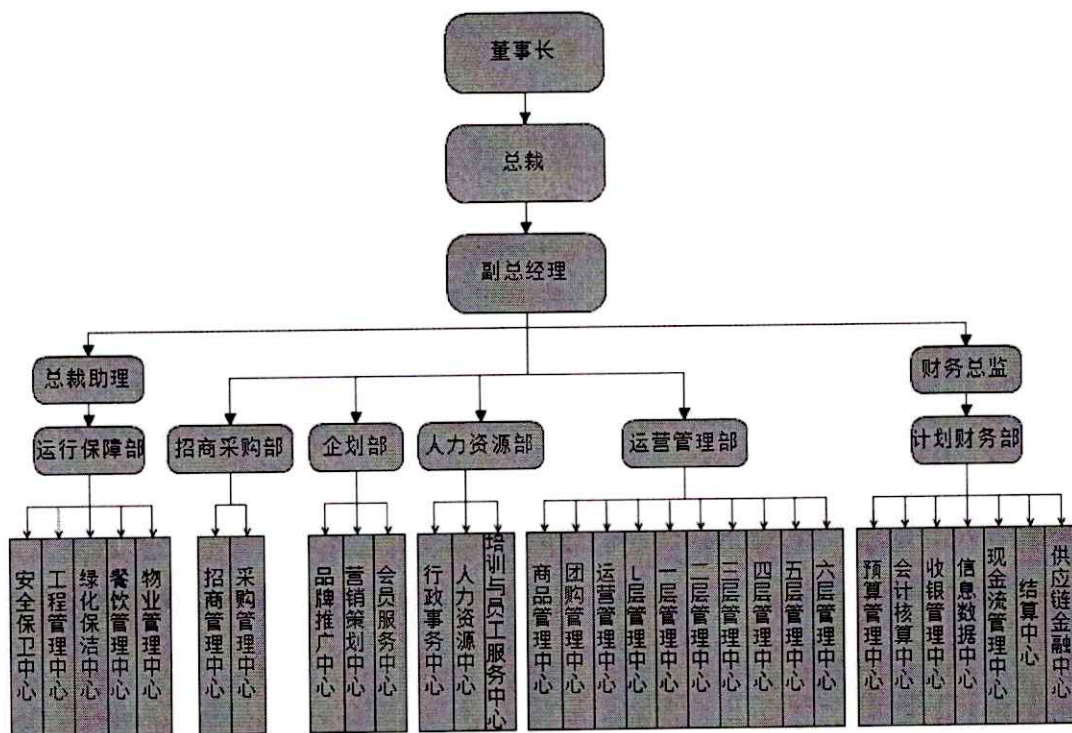
公司名称变更及增资后,公司股权结构如下:

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：



4.近三年一期的财务和经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 6 月 30 日
流动资产	157,538.32	140,824.00	147,251.06	153,233.20
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	-	339.56	-	-
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
递延税款资产	1,073.51	1,073.63	3.37	3.37
其他非流动资产				214.93
资产总计	287,044.41	267,064.60	270,712.14	274,618.24
流动负债	86,176.63	67,403.37	87,132.30	93,656.86
非流动负债	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
所有者权益	80,061.73	83,348.36	85,143.96	86,402.43
其中：归属母公司所有者权益	80,061.73	83,348.36	85,143.96	86,402.43

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股权
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报告

被评估单位近三年一期的经营状况如下表：

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

2014、2015、2016 年度及基准日的会计报表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。

5.委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位海南望海国际商业广场有限公司是委托方海南供销大集控股有限公司的被收购单位。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

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股权，为此，需对上述经济行为所涉及的海南望海国际商业广场有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，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。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。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、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。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。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。

委托评估范围内的主要资产概况如下：

1. 存货

存货为原材料和库存商品，主要分布在海南望海国际商业广场有限公司的各库房、商场展柜内。至评估基准日存货资产状况良好。

2. 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 号的望海国际商城里的商铺，商铺包括：必胜客租用区域、KFC 租用区域、旧楼 6 层、新楼 7 层、望海商城第五层——哇哦商贸租用区域等，其中旧楼建筑面积合计 5,515.45 平方米，建成年代为 1993 年，其中新楼建筑面积合计 7,377.20 平方米，建成年代为 2011 年。

3. 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。

4. 机器设备

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、监控设备等。至评估基准日，设备使用、维护、保养正常。

5. 无形资产

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为旧楼与新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：消防巡查系统管理软件、商友客流系统、U8 系统等外购的软件系统。至评估基准日上述资产使用状况良好，可以满足日常工作办公需要。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方,在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2017 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.关于供销大集与海航基础进行股权交易的备忘录。

(二)法律法规依据

2.《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

3.《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

4.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

5.《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

6.关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36 号)(财政部国家税务总局 2016 年 3 月 23 日);

7.《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

8.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

9.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);

10.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);

11. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);
12. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
13. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
14. 《城镇土地分等定级规程》((GB/T18507-2014);
15. 《房地产估价规范》(GB50291-2015);
16. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
17. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);
5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
9. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217 号);
10. 《投资性房地产评估指导意见(试行)》(中评协[2009]211 号);
11. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
12. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);
13. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);
14. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);

(四)权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证;

3.机动车行驶证；

4.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)

2.评估基准日银行存贷款基准利率；

3.《机电产品报价手册》(2016 年)；

4.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

5.企业有关部门提供的未来年度经营计划；

6.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；

7.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

8.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.海南望海国际商业广场有限公司提供的资产清单和评估申报表；

2.信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告；

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，

确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。

未选择市场法评估，主要是无法在资本市场中找到与评估对象相同或相似的可比企业，同时也无法在产权交易市场中找到足够的可比交易案例。

选取收益法评估的理由：海南望海国际商业广场有限公司，经营较为稳定，未来收益可以进行预测，并可以用货币衡量；获得未来预期收益所承担的风险可以进行预测，并可以用货币衡量；未来收益年限可以进行预测，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：海南望海国际商业广场有限公司基准日资产负债表内各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

具体评估方法如下：

（一）收益法

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

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：

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

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:

$$K_e = r_f + \text{MRP} \times \beta + r_c$$

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、应收利息、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。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产、其他流动资产。

(1)货币资金，包括库存现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款，评估人员向被评估单位调查了解了应收账款形成的原因、应收单位的资信情况等。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，最终以经核实的账面值确定评估值。

(3)预付账款，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。

(4)应收利息，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。

(5)其他应收款，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、应收个人的资信情况等。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，最终以经核实的账面值确定评估值。

(6)存货，主要为原材料、库存商品。

①原材料，对于外购原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，确定评估值；如库存时间较短，价格变化不大，账面价值基本反映现行市场价格，则以核实后的数量乘以账面单价确定评估值。

②库存商品

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采用市场法评估，即根据基准日二手市场价格确认评估值。

(7)一年内到期的非流动资产，为房屋建筑物装修费，含在房屋建筑物中评估。

(8)其他流动资产，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。

2. 投资性房地产

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。

3. 机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估。

(1)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。

4. 房屋建筑物

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

5. 土地使用权

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，即土地使用权评估值包含在房屋建筑物中。

6. 其他无形资产

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。

7. 长期待摊费用

长期待摊费用为房屋的装修费用，长期待摊费用评估值包含在房屋建筑物中。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产，是由于被评估单位因计提减值准备形成的递延所得税资产。评估人员查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以核实后的账面值确认评估值。

9. 其他非流动资产

其他非流动资产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建造商场喷泉相关的工程及设备款。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。

10. 负债

企业负债为流动负债与非流动负债，流动负债包括应付账款、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；非流动负债包括长期借款、长期应付款、递延所得税负债。根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2017年7月20日至2017年9月8日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2017年7月20日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

2017年7月20日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(三) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(四) 现场调查

评估人员于2017年7月20日至2017年9月8日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(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员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 and 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填报的资产评估申报表

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“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”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,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,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表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,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产、土地、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。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)被评估单位的资产、财务、经营管理状况;

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(5)影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素;

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7)其他相关信息资料。

(五) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(六) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

(七) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(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。

十、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	
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，企业的主要资产已采用收益法的模型进行评估，体现了主要资产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。

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(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》人民币流动资金借款合同，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)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。

(三)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 55 项，账面原值合计 214,413.36 元，账面净值合计 13,154.95 元，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。

(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。

(五)本次评估未考虑交易过程中产生的相关税费影响。

(六)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。

(七)委估对象中新楼 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 层主题娱乐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。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2017 年 9 月 8 日。

法定代表人：权忠光



资产评估师：孙旭升



资产评估师：谢爱民



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一七年九月八日