

供销大集集团股份有限公司
拟了解投资性房地产价值项目

估值报告

天兴咨字（2021）第 0050 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二一年一月十日

目录

| | |
|---|----|
| 声明 | 2 |
| 估值报告摘要 | 3 |
| 估值报告 | 4 |
| 一、委托人、产权持有单位和估值委托合同约定的其他估值报告使用者概况 | 4 |
| 二、估值目的 | 6 |
| 三、估值对象和估值范围 | 6 |
| 四、价值类型 | 6 |
| 五、估值基准日 | 6 |
| 六、估值方法 | 6 |
| 七、估值程序实施过程和情况 | 17 |
| 八、估值假设 | 19 |
| 九、估值结论 | 19 |
| 十、特别事项说明 | 19 |
| 十一、估值报告的使用限制说明 | 20 |
| 十二、估值报告日 | 22 |
| 估值报告附件 | 23 |

声明

一、委托人或者其他估值报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本估值报告载明的使用范围使用估值报告；委托人或者其他估值报告使用人违反前述规定使用估值报告的，本估值机构不承担责任。本估值报告仅供委托人、价值估值委托合同中约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。本估值机构及估值人员提示估值报告使用人应当正确理解价值估值结论，价值估值结论不等于估值对象可实现价格，价值估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

二、价值估值对象涉及的资产清单由委托人、价值估值单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

三、本估值机构与估值报告中的估值对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

四、本估值机构出具的估值报告中的分析、判断和结果受估值报告中假设和限制条件的限制，估值报告使用人应当充分考虑估值报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对价值估值结论的影响。

供销大集集团股份有限公司
拟了解投资性房地产市场价值项目
估值报告摘要

天兴咨字（2021）第 0050 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受供销大集集团股份有限公司的委托，参照有关法律、行政法规的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的估值程序，对海南酷铺日月贸易有限公司申报的投资性房地产在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了估算。现将估值情况报告如下。

一、估值目的：供销大集集团股份有限公司拟了解投资性房地产的市场价值，需要对海南酷铺日月贸易有限公司申报的投资性房地产进行估值，为供销大集集团股份有限公司管理层提供价值参考依据。

二、估值对象：海南酷铺日月贸易有限公司于估值基准日申报纳入估值范围投资性房地产。

三、估值范围：海南酷铺日月贸易有限公司于估值基准日申报纳入估值范围的日月广场 1 号下沉式广场 B1 层(负二楼)2017 号商铺，总建筑面积为 25,298.67 平方米，未审计账面价值 575,652,897.58 元。

四、价值类型：市场价值。

五、估值基准日：2020 年 12 月 31 日。

六、估值方法：收益法。

七、估值结论：

海南酷铺日月贸易有限公司于估值基准日申报纳入估值范围投资性房地产，账面价值 575,652,897.58 元，估值为 572,688,353.87 元，减值 2,964,543.71 元，减值率 0.51%。本报告及其结论仅用于本报告设定的估值目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本估值结论使用的有效期限为 1 年，自估值基准日 2020 年 12 月 31 日起，至 2021 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自估值报告正文，欲了解本估值项目的全面情况和合理理解估值结论，请报告使用者在征得估值报告所有者许可后，认真阅读估值报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

供销大集集团股份有限公司
拟了解投资性房地产市场价值项目
估值报告

天兴咨字（2021）第 0050 号

供销大集集团股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受供销大集集团股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的估值程序，对海南酷铺日月贸易有限公司申报的投资性房地产在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了估算。现将估值情况报告如下。

一、委托人、产权持有单位和估值委托合同约定的其他估值报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：供销大集集团股份有限公司

注册地址：西安市解放路 103 号

法定代表人：杜小平

注册资本：600,782.823100 万元人民币

企业类型：股份有限公司(上市)

成立日期：1996 年 12 月 05 日

营业期限：1996 年 12 月 05 日- 无限

企业法人营业执照注册号：91610102220603356T

经营范围：许可经营项目：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发兼零售；卷烟、雪茄烟的零售；仓储服务；文化娱乐服务；旅馆；理发美容；浴池；洗染；汽车清洗装潢、租赁；汽车出租；人力资源中介服务；饮食服务；互联网信息服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） 一般经营项目：国内商业；物资供销业；日用百货、服装鞋帽、针纺织品、皮革制品、钟表眼镜、金银饰品、珠宝玉器、工艺品、文体用品、办公家具、家具、五金交电、家用电器、照相器材、运动器材、通讯器材、电子计算

机及零件、化妆品、进口化妆品、洗涤用品的销售；服装干洗；服装加工销售；柜台租赁；物业管理；广告设计、制作、代理、发布；计算机软件开发、销售；企业管理咨询服务；机械制造；摄影服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；日用品修理、机动车停车场。（以上一般经营范围不含国家专控及前置许可项目）。

（二）产权持单位概况

企业名称：海南酷铺日月贸易有限公司

注册地址：海南省海口综合保税区联检大楼四楼 A123-23 室

法定代表人：王晶

注册资本：500.000000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2005 年 03 月 01 日

营业期限：2005 年 03 月 01 日- 无限

企业法人营业执照注册号：914600007674785873

经营范围：农、林、牧产品、食品、饮料及烟草制品、纺织、服装及家庭用品、文化、体育用品及器材、医药及医疗器材、矿产品、建材及化工产品、机械设备、化肥、五金产品及电子产品的销售；有色金属生产加工与销售，铝制品、钢材、航材贸易；代理进出口业务，家用电器、酒类的批发和零售，汽车租赁，汽车、化妆品进出口业务；供应链管理及相关配套服务；商务信息咨询、进出口贸易服务、企业管理咨询服务；计算机软硬件的研发、生产、销售；货运代理服务、仓储服务、快递服务、包装服务、装卸服务，房屋租赁，票务代理、商务代理服务（投资管理和资产管理除外）、广告代理、化妆品销售、互联网批发、互联网零售、互联网信息服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（三）估值委托合同约定的其他估值报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，资产评估报告使用者为产权持有单位、委托人，相关政府行业监管部门。

(四)委托人和产权持有单位的关系

产权持有单位海南酷铺日月贸易有限公司系委托人供销大集集团股份有限公司三级控股（全资）子公司。

二、估值目的

供销大集集团股份有限公司拟了解投资性房地产的市场价值，需要对海南酷铺日月贸易有限公司申报的投资性房地产进行估值，为供销大集集团股份有限公司管理层提供价值参考依据。

三、估值对象和估值范围

(一)估值对象

海南酷铺日月贸易有限公司于估值基准日申报纳入估值范围投资性房地产。

(二)估值范围

海南酷铺日月贸易有限公司于估值基准日申报纳入估值范围的日月广场 1 号下沉式广场 B1 层(负二楼)2017 号商铺，总建筑面积为 25,298.67 平方米，未审计账面价值 575,652,897.58 元。

四、价值类型

本次估值类型为市场价值，本报告书所称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，估值对象在估值基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、估值基准日

估值基准日是 2020 年 12 月 31 日。

估值基准日是由委托人确定的，与估值委托合同约定的估值基准日一致。

六、估值方法

(一)估值方法的选择和估值计算模型

委估物业主要用于出租经营，是收益性物业，因此对该物业采用收益法进行估值。

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——收益年

n——收益年限

(二) 估算过程

案例：投资性房地产-日月广场超市（采用公允价值模式计量）

建筑面积合计：25,298.67 平方米

账面值：575,652,897.58 元

酷铺日月贸易纳入估值范围的投资性房地产为位于海南省海口市日月广场 1 号下沉式广场 B1 层(负二楼)2017 号商铺，总建筑面积为 25,298.67 平方米。具体情况见下表：

金额单位：人民币元

| 核算科目 | 账面净值 |
|--------|----------------|
| 投资性房地产 | 575,652,897.58 |

1. 权益状况

根据被估值单位提供的《商品房买卖合同》及补充协议，委估房产为海南酷铺日月贸易有限公司(原海南信航供应链管理有限公司)从海航地产集团有限公司购买，委估房产截至估值基准日尚未办理《不动产权证书》。

委估房产所在项目宗地为海口市大英山新城市中心区 C04 地块，已取得《国有土地使用证》[海口市国用(2016)字第 007830 号]，证载土地使用权人为海航地产集团有限公司，土地用途为批发零售用地，土地使用权类型为出让，土地终止日期为 2056 年 6 月 22 日，证载土地使用权面积为 81370.27 平方米。截至估值基准日，委估房产未办理分摊的土地证，本次委估房产分摊土地使用权面积暂以委估房产面积 25,298.67 平方米与日月广场商业旅游综合体总面积 476,173.96 平方米的比例乘以日月广场商业旅游综合体总土地面积 158,777.54 平方米确定为 8,435.70 平方米。

根据产权持有单位提供的资料，至估值基准日，委估资产存在租赁权利，承租方为海南海航日月广场商业管理有限公司日月广场超市分公司，租赁面积为

25,298.67平方米，租赁期限自2020年1月1日至2021年12月31日，2021年租金为人民币1380万元整。

2. 实物状况

委估房产建成于2016年11月，钢混结构，位于中庭式下沉广场，有自动扶梯和升降电梯通达，目前作为酷铺超市使用。

委估房产所在宗地地势平坦，形状规则，土地开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及红线内场地平整。

经估值人员现场勘查，委估房产地面铺瓷砖，内墙刷乳胶漆，顶棚刷灰色涂料漆，配备有中央空调系统、智能烟感自动喷淋消防系统。估值对象房屋地基未发现不均匀沉降；承重构件和维护墙完好；地面平整，墙面及顶棚涂料光泽度较好；门窗启闭灵活，管道通畅，水卫、电照等设备齐全完好；房屋日常维护保养状况较好，成新率较高。

3. 区位状况

委估资产位于海南省海口市日月广场，距公交站约20米，公交车次有89路、机场巴士5号线等多条公交线路，交通便捷度较好；周边有名门广场、明珠广场、南亚广场、建设银行、农业银行等配套设施，公共服务设施较齐全；随着委估资产2016年的整体装修改造并重新定位，日月广场目前已成为海口超大型综合商业文化区，且周边配套设施正在进一步完善，区域内发展潜力较好。

4. 估值方法及过程

目前委估物业主要用于出租经营，是收益性物业，因此对该物业采用收益法进行估值。

具体计算过程如下：

I. 求取房地产年总收益

A. 潜在租金毛收入

潜在毛收入是指房地产在充分利用、没有空置下所能获得的归属于房地产的总收入。综合分析待估房地产的用途及所处的市场环境，确定待估房地产的收益方式为出租。

估值人员通过市场调查了解当地同类房地产的月租金单价及选取同类房产三个可比租赁案例与待估房产的实际情况对比分析，测算1层商铺租金单价水平。租金测算过程如下：

估值人员根据替代原则，了解同一供求圈内的租金情况，调查到一定数量的租赁案例，经过比较分析，选取下列的租赁案例作为可比租赁实例：

| 可比实例编号： | A | B | C |
|--------------|----------|----------|----------|
| 项目名称 | 明珠广场 | 万国大都会 | 东方广场 |
| 房屋坐落 | 海口市明珠广场 | 海口市解放路 | 海口市东方广场 |
| 用途 | 1层商业 | 1层商业 | 1层商业 |
| 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| 租赁单价(元/月/m²) | 350 | 350 | 330 |
| 租赁日期 | 2020年12月 | 2020年12月 | 2020年12月 |
| 备注 | 市场调查 | 市场调查 | 市场调查 |

对上述租赁实例进行交易情况、市场状况以及区位状况、实物状况进行调整。其中区位状况考虑的因素有：交通便捷度、自然人文环境质量、距商务中心距离、基础设施、公共配套设施等；实物状况考虑的因素有：公共部分因素、户内部分因素等等。

经综合修正后得出房屋建筑物的比准租赁单价，见下表：

影响因素综合修正表

| 项目 | 单位 | 明珠广场 | 万国大都会 | 东方广场 |
|--------------|----------|----------|----------|----------|
| 一、租赁单价 | (元/M²·月) | 350 | 350 | 330 |
| 二、成交日期 | 年 月 | 2020年12月 | 2020年12月 | 2020年12月 |
| 三、建立比较基准后价格 | | 350 | 350 | 330 |
| 统一面积内涵价格 | | 350 | 350 | 330 |
| 统一付款方式后价格 | | 350 | 350 | 330 |
| 统一价格单位后价格 | | 350 | 350 | 330 |
| 四、交易情况修正后价格 | | 350 | 350 | 330 |
| 交易情况修正系数 | % | 100% | 100% | 100% |
| 五、市场状况调整后价格 | | 350 | 350 | 330 |
| 市场状况调整系数 | % | 100% | 100% | 100% |
| 六、房地产状况调整后价格 | | 368 | 368 | 364 |
| 区位状况调整后价格 | | 350 | 350 | 346.5 |
| 区位状况调整系数 | % | 100% | 100% | 105% |
| 实物状况调整后价格 | | 368 | 368 | 347 |
| 实物状况修正系数 | % | 105% | 105% | 105% |
| 权益状况调整后价格 | | 350 | 350 | 330 |
| 权益状况修正系数 | % | 100% | 100% | 100% |

| 项目 | 单位 | 明珠广场 | 万国大都会 | 东方广场 |
|--------|------|-----------------------|--------|------|
| 七、测算结果 | 租赁单价 | (元/M ² ·月) | 366.30 | |

经测算 1 层商业基准单元使用建筑面积租金单价为 366.30 元/平方米·月。经分析各楼层租金水平状况负一层取 1 层商业使用建筑面积租金单价的 60%为 219.80 元/平方米·月，根据被估值单位提供的《商品房买卖合同》及补充协议，委估房产房屋建筑面积为 25,298.67 平方米、套内建筑面积为 13,659.58 平方米，委估房产可出租面积比例为套内建筑面积与总建筑面积之比为 0.5399，则委估房产可出租建筑面积租金单价为 118.68 元/平方米·月。

根据估值人员收集的委估资产所在海口市类似商业近年的租金增长水平，海口市租金价格年增长率在 2%-6%之间，考虑到本次估值房地产所在的区位情况及其实物状况，本次估值待估房地产年租金增长率为 3.5%。

B. 租金损失率

租金损失是指待估房产在未来收益期内空置、被拖欠租金及其他原因导致的租金损失。通过调查当地类似房地产的平均出租率，结合考虑未来收益期内可能出现的其他原因导致的租金损失，确定租金损失率取潜在毛收入的 2%。

C. 其他收入

其他收入是指在未来收益期内归属于房地产的除租金以外的其他收入，根据待估房地产的实际情况确定其他收入为押金利息收益。根据当地同类房地产租赁市场的一般情况，押金取两个月租金。

II. 房地出租年总费用

总费用包括增值及税金附加、维修费、管理费、房产税、保险费、土地使用税、租赁损失等由于收取房产收益而应支付的费用。

维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋重置价的 1% 计算。根据房屋建筑物的工程技术特征，通过调查当地同类建筑物的平均开发成本及其他相关费用水平，确定建筑物的重置单价为 4800 元/平方米。

土地使用税：按海口市公布的标准按土地面积收取。

海口市城镇土地使用税按土地分类及等级征收标准执行，该物业土地使用税年收费 14 元/平方米土地面积/年。

房产税：按房产收入的 12% 计算。

增值税：根据财税〔2016〕36号文相关规定，2016年5月1日起，不动产租赁服务税率为11%。另根据《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）等文件规定，一般纳税人出租不动产，选择一般计税方法的，适用税率为9%，本次估值按照9%的征收率计算应纳税额。因此确定增值税计算公式如下：

$$\text{应纳税额} = \text{含税租赁收入} / (1 + 9\%) \times 9\%$$

税金及附加主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。各项税费税率为：增值税为出租收入的9%、城建税为增值税的7%、教育费附加为增值税的3%、地方教育附加为增值税的2%。

保险费：保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按年房屋重置全价的2%计。

管理费：按年房地产总收益的3%计。

III. 房地产出租年纯收益 = 房地出租年总收益 - 房地出租年总费用

IV. 折现率

折现率又称报酬率，是投资回报与所投入资本的比率。本次采用累加法，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，通过对待估房产和当地房地产市场状况的综合分析，经测算折现率取6.5%。

V. 房地产收益年期的确定

本次土地使用权终止日期为2056年6月22日，于估值基准日土地剩余使用年限为35.5年，待估对象于2016年11月建成，非生产性钢混结构房屋建(构)筑物的耐用年限为60年，至估值基准日房屋建筑物剩余年限约为55.8年，本次估值按土地使用权剩余年限确定收益年限为35.5年。

VI. 收益现值的测算

房屋建筑物房地产收益法估值计算表：

房地产收益法估值计算表

| 序号 | 内容 | 费率 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 |
|----|---------------|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 一 | 年房地产总收益(元)-租金 | | 32,447,285.48 | 36,625,854.00 | 37,908,355.41 | 39,220,682.42 | 40,592,660.67 | 42,024,290.14 | 43,485,745.22 |
| 1 | 估值对象建筑面积(平方米) | | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 |
| 2 | 分摊土地面积(平方米) | | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 |
| 3 | 估值对象重置价格(元) | | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 |
| 二 | 年总费用(元) | | 9,185,341.29 | 10,165,363.67 | 10,466,155.68 | 10,773,942.87 | 11,095,720.39 | 11,431,488.22 | 11,774,251.22 |
| 1 | 维修费(元) | 1.00% | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 |
| 2 | 管理费(元) | 3% | 973,418.56 | 1,098,775.62 | 1,137,250.66 | 1,176,620.47 | 1,217,779.82 | 1,260,728.70 | 1,304,572.36 |
| 3 | 房产税(元) | 12.00% | 3,635,989.84 | 4,104,233.41 | 4,247,948.42 | 4,395,005.64 | 4,548,747.29 | 4,709,173.35 | 4,872,941.62 |
| 4 | 增值税(元) | 9% | 2,679,133.66 | 3,024,153.08 | 3,130,047.69 | 3,238,404.97 | 3,351,687.58 | 3,469,895.52 | 3,590,566.12 |
| 5 | 税金及附加(元) | 12% | 321,496.04 | 362,898.37 | 375,605.72 | 388,608.60 | 402,202.51 | 416,387.46 | 430,867.93 |
| 6 | 保险费(元) | 0.20% | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 |
| 7 | 土地使用税(元/平方米) | 14.00 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 |
| 三 | 年租金净收益(元) | | 23,261,944.19 | 26,460,490.33 | 27,442,199.73 | 28,446,739.55 | 29,496,940.28 | 30,592,801.92 | 31,711,494.00 |
| 四 | 折现率(%) | | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% |
| 五 | 折现期(年) | | 0.50 | 1.50 | 2.50 | 3.50 | 4.50 | 5.50 | 6.50 |
| 六 | 折现系数 | | 0.9690 | 0.9099 | 0.8543 | 0.8022 | 0.7532 | 0.7073 | 0.6641 |
| 七 | 现值(元) | | 22,540,823.92 | 24,076,400.15 | 23,443,871.23 | 22,819,974.47 | 22,217,095.42 | 21,638,288.80 | 21,059,603.17 |

房地产收益法估值计算表

| 序号 | 内容 | 费率 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 | 2033年 | 2034年 |
|----|---------------|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 一 | 年房地产总收益(元)-租金 | | 45,006,851.54 | 46,587,609.09 | 48,228,017.86 | 49,928,077.85 | 51,687,789.08 | 53,507,151.53 | 55,386,165.22 |
| 1 | 估值对象建筑面积(平方米) | | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 |
| 2 | 分摊土地面积(平方米) | | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 |
| 3 | 估值对象重置价格(元) | | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 |
| 二 | 年总费用(元) | | 12,131,004.55 | 12,501,748.20 | 12,886,482.18 | 13,285,206.48 | 13,697,921.11 | 14,124,626.08 | 14,565,321.35 |
| 1 | 维修费(元) | 1.00% | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 |
| 2 | 管理费(元) | 3% | 1,350,205.55 | 1,397,628.27 | 1,446,840.54 | 1,497,842.34 | 1,550,633.67 | 1,605,214.55 | 1,661,584.96 |
| 3 | 房产税(元) | 12.00% | 5,043,394.31 | 5,220,531.42 | 5,404,352.95 | 5,594,858.89 | 5,792,049.26 | 5,995,924.05 | 6,206,483.25 |
| 4 | 增值税(元) | 9% | 3,716,162.05 | 3,846,683.32 | 3,982,129.91 | 4,122,501.84 | 4,267,799.10 | 4,418,021.69 | 4,573,169.60 |
| 5 | 税金及附加(元) | 12% | 445,939.45 | 461,602.00 | 477,855.59 | 494,700.22 | 512,135.89 | 530,162.60 | 548,780.35 |
| 6 | 保险费(元) | 0.20% | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 |
| 7 | 土地使用税(元/平方米) | 14.00 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 |
| 三 | 年租金净收益(元) | | 32,875,846.99 | 34,085,860.89 | 35,341,535.68 | 36,642,871.37 | 37,989,867.97 | 39,382,525.45 | 40,820,843.87 |
| 四 | 折现率(%) | | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% |
| 五 | 折现期(年) | | 7.50 | 8.50 | 9.50 | 10.50 | 11.50 | 12.50 | 13.50 |
| 六 | 折现系数 | | 0.6236 | 0.5855 | 0.5498 | 0.5162 | 0.4847 | 0.4551 | 0.4273 |
| 七 | 现值(元) | | 20,501,378.18 | 19,957,271.55 | 19,430,776.31 | 18,915,050.20 | 18,413,689.01 | 17,922,987.33 | 17,442,746.58 |

房地产收益法估值计算表

| 序号 | 内容 | 费率 | 2035年 | 2036年 | 2037年 | 2038年 | 2039年 | 2040年 | 2041年 |
|----|---------------|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 一 | 年房地产总收益(元)-租金 | | 57,324,830.13 | 59,323,146.26 | 61,410,939.24 | 63,558,383.46 | 65,795,304.51 | 68,091,876.78 | 70,477,925.90 |
| 1 | 估值对象建筑面积(平方米) | | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 |
| 2 | 分摊土地面积(平方米) | | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 |
| 3 | 估值对象重置价格(元) | | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 |
| 二 | 年总费用(元) | | 15,020,006.96 | 15,488,682.90 | 15,978,344.34 | 16,481,996.09 | 17,006,633.34 | 17,545,260.91 | 18,104,873.97 |
| 1 | 维修费(元) | 1.00% | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 |
| 2 | 管理费(元) | 3% | 1,719,744.90 | 1,779,694.39 | 1,842,328.18 | 1,906,751.50 | 1,973,859.14 | 2,042,756.30 | 2,114,337.78 |
| 3 | 房产税(元) | 12.00% | 6,423,726.88 | 6,647,654.92 | 6,881,609.60 | 7,122,248.69 | 7,372,914.41 | 7,630,264.55 | 7,897,641.32 |
| 4 | 增值税(元) | 9% | 4,733,242.85 | 4,898,241.43 | 5,070,628.01 | 5,247,939.92 | 5,432,639.82 | 5,622,265.06 | 5,819,278.29 |
| 5 | 税金及附加(元) | 12% | 567,989.14 | 587,788.97 | 608,475.36 | 629,752.79 | 651,916.78 | 674,671.81 | 698,313.39 |
| 6 | 保险费(元) | 0.20% | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 |
| 7 | 土地使用税(元/平方米) | 14.00 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 |
| 三 | 年租金净收益(元) | | 42,304,823.17 | 43,834,463.36 | 45,432,594.90 | 47,076,387.37 | 48,788,671.17 | 50,546,615.87 | 52,373,051.93 |
| 四 | 折现率(%) | | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% |
| 五 | 折现期(年) | | 14.50 | 15.50 | 16.50 | 17.50 | 18.50 | 19.50 | 20.50 |
| 六 | 折现系数 | | 0.4013 | 0.3768 | 0.3538 | 0.3322 | 0.3119 | 0.2929 | 0.2750 |
| 七 | 现值(元) | | 16,976,925.54 | 16,516,825.79 | 16,074,052.08 | 15,638,775.88 | 15,217,186.54 | 14,805,103.79 | 14,402,589.28 |

房地产收益法估值计算表

| 序号 | 内容 | 费率 | 2042年 | 2043年 | 2044年 | 2045年 | 2046年 | 2047年 | 2048年 |
|----|---------------|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 一 | 年房地产总收益(元)-租金 | | 72,953,451.87 | 75,518,454.68 | 78,172,934.32 | 80,916,890.81 | 83,750,324.14 | 86,673,234.32 | 89,715,446.94 |
| 1 | 估值对象建筑面积(平方米) | | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 |
| 2 | 分摊土地面积(平方米) | | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 |
| 3 | 估值对象重置价格(元) | | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 |
| 二 | 年总费用(元) | | 18,685,472.52 | 19,287,056.55 | 19,909,626.08 | 20,553,181.10 | 21,217,721.62 | 21,903,247.62 | 22,616,754.26 |
| 1 | 维修费(元) | 1.00% | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 |
| 2 | 管理费(元) | 3% | 2,188,603.56 | 2,265,553.64 | 2,345,188.03 | 2,427,506.72 | 2,512,509.72 | 2,600,197.03 | 2,691,463.41 |
| 3 | 房产税(元) | 12.00% | 8,175,044.72 | 8,462,474.74 | 8,759,931.40 | 9,067,414.68 | 9,384,924.60 | 9,712,461.14 | 10,053,366.52 |
| 4 | 增值税(元) | 9% | 6,023,679.51 | 6,235,468.73 | 6,454,645.95 | 6,681,211.17 | 6,915,164.38 | 7,156,505.59 | 7,407,697.45 |
| 5 | 税金及附加(元) | 12% | 722,841.54 | 748,256.25 | 774,557.51 | 801,745.34 | 829,819.73 | 858,780.67 | 888,923.69 |
| 6 | 保险费(元) | 0.20% | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 |
| 7 | 土地使用税(元/平方米) | 14.00 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 |
| 三 | 年租金净收益(元) | | 54,267,979.35 | 56,231,398.13 | 58,263,308.24 | 60,363,709.71 | 62,532,602.52 | 64,769,986.70 | 67,098,692.68 |
| 四 | 折现率(%) | | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% |
| 五 | 折现期(年) | | 21.50 | 22.50 | 23.50 | 24.50 | 25.50 | 26.50 | 27.50 |
| 六 | 折现系数 | | 0.2582 | 0.2425 | 0.2277 | 0.2138 | 0.2007 | 0.1885 | 0.1770 |
| 七 | 现值(元) | | 14,011,992.27 | 13,636,114.05 | 13,266,555.29 | 12,905,761.14 | 12,550,293.33 | 12,209,142.49 | 11,876,468.60 |

房地产收益法估值计算表

| 序号 | 内容 | 费率 | 2049年 | 2050年 | 2051年 | 2052年 | 2053年 | 2054年 | 2055年 | 2056年 |
|----|---------------|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 一 | 年房地产总收益(元)-租金 | | 92,847,136.41 | 96,098,128.34 | 99,468,422.72 | 102,958,019.57 | 106,566,918.85 | 110,295,120.60 | 114,142,624.82 | 55,994,771.17 |
| 1 | 估值对象建筑面积(平方米) | | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 | 25,298.67 |
| 2 | 分摊土地面积(平方米) | | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 | 8,435.70 |
| 3 | 估值对象重置价格(元) | | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 | 121,433,616.00 |
| 二 | 年总费用(元) | | 23,351,246.41 | 24,113,719.20 | 24,904,172.64 | 25,722,606.76 | 26,569,021.51 | 27,443,416.92 | 28,345,792.98 | 13,879,408.38 |
| 1 | 维修费(元) | 1.00% | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 1,214,336.16 | 575,562.07 |
| 2 | 管理费(元) | 3% | 2,785,414.09 | 2,882,943.85 | 2,984,052.68 | 3,088,740.59 | 3,197,007.57 | 3,308,853.62 | 3,424,278.74 | 1,679,843.14 |
| 3 | 房产税(元) | 12.00% | 10,404,298.53 | 10,768,599.38 | 11,146,269.06 | 11,537,307.59 | 11,941,714.95 | 12,359,491.16 | 12,790,636.20 | 6,274,682.64 |
| 4 | 增值税(元) | 9% | 7,666,277.32 | 7,934,707.84 | 8,212,989.03 | 8,501,120.88 | 8,799,103.39 | 9,106,936.56 | 9,424,620.40 | 4,623,421.47 |
| 5 | 税金及附加(元) | 12% | 919,953.28 | 952,164.94 | 985,558.68 | 1,020,134.51 | 1,055,892.41 | 1,092,832.39 | 1,130,954.45 | 554,810.58 |
| 6 | 保险费(元) | 0.20% | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 242,867.23 | 115,112.41 |
| 7 | 土地使用税(元/平方米) | 14.00 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 118,099.80 | 55,976.07 |
| 三 | 年租金净收益(元) | | 69,495,890.00 | 71,984,409.14 | 74,564,250.08 | 77,235,412.81 | 79,997,897.34 | 82,851,703.68 | 85,796,831.84 | 42,115,362.79 |
| 四 | 折现率(%) | | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% | 6.50% |
| 五 | 折现期(年) | | 28.50 | 29.50 | 30.50 | 31.50 | 32.50 | 33.50 | 34.50 | 35.24 |
| 六 | 折现系数 | | 0.1662 | 0.1560 | 0.1465 | 0.1376 | 0.1292 | 0.1213 | 0.1139 | 0.1087 |
| 七 | 现值(元) | | 11,550,216.92 | 11,229,567.83 | 10,923,662.64 | 10,627,592.80 | 10,335,728.34 | 10,049,911.66 | 9,772,259.15 | 4,577,939.94 |

则收益期现值合计为 569,534,621.67 元。

VII. 收益期后建筑物残值折现值的测算

建筑物建成于 2016 年 11 月，钢混结构，耐用年限 60 年，已使用 4.2 年，土地使用权届满后（即 35.5 年后），房屋建筑物尚余 20.30 年使用年限，建筑物重置单价为 4800 元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{收益期届满时建筑物的成新率} &= 20.3/60 \times 100\% \\ &= 33.84\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{则建筑物残值} &= 4800 \times 33.84\% \\ &= 1624.32 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

结合建筑物自身的实际情况，确定建筑物还原利率为 7.5%，则：

$$\begin{aligned} \text{建筑物残值折单价现值} &= 1624.32 / (1+7.5\%)^{35.5} \\ &= 124.66 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{建筑物残值折现值} &= 124.66 \times 25,298.67 \\ &= 3,153,732.20 \text{ 元} \end{aligned}$$

VIII. 估值结论

$$\begin{aligned} \text{估值结论} &= \text{收益现值} + \text{建筑物残值折现值} \\ &= 569,534,621.67 + 3,153,732.20 \\ &= 572,688,353.87 \text{ 元} \end{aligned}$$

七、估值程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的估值委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的估值程序。估值的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2020 年 12 月 19 日接受委托人的委托，从事本估值项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次估值目的、估值对象与估值范围、估值基准日、委托估值资产的特点等影响

估值方案的问题进行了认真讨论。

(2)根据委托估值资产的特点，有针对性地布置估值申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托人参与估值配合人员进行业务培训，填写估值清查表和调查表。

(3)估值方案的设计

依据了解资产的特点，制定估值实施计划，确定估值人员，组成估值现场工作小组。

(4)估值资料的准备

收集和整理估值对象市场交易价格信息、主要市场价格信息、估值对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为2020年12月19日—2020年12月31日。

2. 现场清查阶段

(1)估值对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有单位提供的资产申报明细，估值人员收集商品房买卖合同和其他相关文件，确定资产的真实性和合法性。

(2)资产实际状态的调查

投资性房地产的状态的调查主要通过产权持有单位管理人员的配合下现场实地观察投房的状态等方式进行。在调查的基础上完善重要调查表。

(3)实物资产价值构成的调查

根据产权持有单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查资产账面金额的真实性和准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及商品房购买合同等资料。

该阶段的工作时间为2021年1月5日—2021年1月7日。

3. 选择估值方法、收集市场信息和估算过程

估值人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确估值参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 估值汇总阶段

(1)估值结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司估值人员在估值现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托估值资产的结果。

(2) 估值结果的分析和估值报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的估值报告。估值结果及相关估值报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为2021年1月7日—2021年1月10日。

八、估值假设

(一) 交易假设：假定所有待估值资产已经处在交易过程中，估值人员根据待估值资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(二) 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

(三) 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被估值资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其估值结果的使用范围受到限制。

九、估值结论

海南酷铺日月贸易有限公司于估值基准日申报纳入估值范围投资性房地产，账面价值 575,652,897.58 元，估值为 572,688,353.87 元，减值 2,964,543.71 元，减值率 0.51%。本报告及其结论仅用于本报告设定的估值目的，而不能用于其他目的。

十、特别事项说明

以下事项并非本公司估值人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响估值结论，提请本估值报告使用者对此应特别关注：

(一) 报告中的估值结论是反映估值对象在本次估值目的下，根据公开市场的

原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对估值增值额作任何纳税调整准备，估值结论为不含增值税。估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

(二)在资产估值结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用估值结论。

(三)本估值结论已包含疫情对于估值的影响。

(四)根据产权持有单位提供的《商品房买卖合同》及补充协议，委估房产为海南酷铺日月贸易有限公司(原海南信航供应链管理有限公司)从海航地产集团有限公司购买，委估房产截至估值基准日尚未办理《不动产权证书》。

委估房产所在项目宗地为海口市大英山新城市中心区 C04 地块，已取得《国有土地使用证》[海口市国用(2016)字第 007830 号]，证载土地使用权人为海航地产集团有限公司，土地用途为批发零售用地，土地使用权类型为出让，土地终止日期为 2056 年 6 月 22 日，证载土地使用权面积为 81370.27 平方米。截至估值基准日，委估房产未办理分摊的土地证，本次委估房产分摊土地使用权面积暂以委估房产面积 25,298.67 平方米与日月广场商业旅游综合体总面积 476,173.96 平方米的比例乘以日月广场商业旅游综合体总土地面积 158,777.54 平方米确定为 8,435.70 平方米。

根据产权持有单位提供的资料，至估值基准日，委估资产存在租赁权利，承租方为海南海航日月广场商业管理有限公司日月广场超市分公司，租赁面积为 25,298.67 平方米，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，2021 年租金为人民币 1380 万元整。

十一、估值报告的使用限制说明

(一)本估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途；

(二)委托人或者其他估值报告使用人未按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告的，估值机构及其估值人员不承担责任；

(三)除委托人、估值委托合同中委托的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人；

(四)估值报告使用人应当正确理解估值结论，估值结论不等同于估值对象可

实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

(五)本估值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，需估值机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

(六)本估值报告所揭示的估值结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产估值结论使用有效期为自估值基准日起一年，即估值基准日 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日止。当估值目的在有效期内实现时，要以估值结论作为价值的参考依据。超过一年，需重新进行估值。

十二、估值报告日

估值报告日为 2021 年 1 月 10 日。

估值机构：北京天健兴业资产评估有限公司



二〇二一年一月十日

估值报告附件

- 一、委托人和产权持有单位法人营业执照副本（复印件）
- 二、估值机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 三、估值机构法人营业执照副本（复印件）