

(上接 D18 版)

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例(%)
1	中国免税品(集团)有限责任公司	45.00	30.00
2	海南航空股份有限公司	105.00	70.00
	合计	150.00	100.00

2006 年 9 月,按出资金额原值,海南航空股份有限公司将其持有海航中免的 70%股权以 105 万元转让给海航集团有限公司,股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例(%)
1	中国免税品(集团)有限责任公司	45.00	30.00
2	海航集团有限公司	105.00	70.00
	合计	150.00	100.00

2006 年 9 月,按 1 元每股增资,海航集团有限公司对其增资 645 万元,中国免税品(集团)有限责任公司对其增资 705 万元,增资后海航中免注册资本 1500 万元,双方股东各占注册资本 50%。股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例(%)
1	中国免税品(集团)有限责任公司	750.00	50.00
2	海航集团有限公司	750.00	50.00
	合计	1500.00	100.00

2018 年 3 月,以 2017 年 12 月 31 日海南海航中免免税品有限公司 100%股权评估值 2,984.37 万元双方协商,海航集团有限公司将其持有的海航中免 50%的股权作价 1,492.18 万元转让予海南海岛商业管理有限公司,股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例(%)
1	中国免税品(集团)有限责任公司	750.00	50.00
2	海南海岛商业管理有限公司	750.00	50.00
	合计	1500.00	100.00

C.天津珠免商业有限公司
天津珠免商业有限公司成立于 2017 年 12 月,注册资本 8000 万元,海岛商业出资 3,920.00 万元,珠海市免税企业集团有限公司出资 4,080.00 万元,分别持股 49.00%和 51.00%。截止目前股权无变化,股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例(%)
1	珠海市免税企业集团有限公司	4,080.00	51.00
2	海南海岛商业管理有限公司	3,920.00	49.00
	合计	8,000.00	100.00

4.海南海岛商业及核心资产历史交易与本次交易价格差异较大说明
2015 年 7 月,海南海航工程建设有限公司将其持有海南海岛商业 10%的股权作价 3,500.00 万元转让给海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司,交易价格是基于当时的净资产 3.18 亿元双方协商确定,与本次交易基于评估结果确定的交易价格存在差异主要是因为两次交易时间不同,标的企业经营所处阶段及经营环境发生重大变化所致,存在差异具有合理性。

2018 年 3 月,海航集团有限公司以 2017 年 12 月 31 日为基准日,将其持有海南海航中免免税品有限公司 50%股权以 1,492.18 万元转让给海南海岛商业管理有限公司,该交易价格与本次交易价格存在差异主要是上次交易基于评估基准日后,国家出台一系列关于海南自贸港建设及离岛免税政策的配套文件,相关配套文件对标的公司未来业务影响较为明显形成估值差异具有合理性。

5.海南海岛商业的业务及盈利模式
海岛商业的主要业务模式及盈利模式为“免税产业投资收益”和“有税商业经营盈利”。其中:免税产业投资参股项目主要有海免海口美兰机场免税店有限公司、海南海航中免免税品有限公司和天津珠免商业有限公司;有税商业经营主要以两家分公司为主体从事商铺租赁,自有房屋租赁,招商咨询服务,招商代理服务、商场管理,仓储服务,物流服务,日用百货等商品的销售。运营情况如下表:

		营业收入		净利润	
经营模式	公司名称	2017 年度	2018 年 1-9 月	2017 年度	2018 年 1-9 月
有税商业	海岛商业	9,094.07	5,644.15	6,987.44	3,770.20
	其中:三亚分公司	8,858.64	5,644.15	2,197.95	467.35
	日月分公司	233.54	-	10.01	0.34
免税商业	海免海口美兰机场免税店有限公司	202,382.73	160,270.32	13,990.73	10,347.49
	海南海航中免免税品有限公司	10,054.40	8,487.50	824.94	435.74
	天津珠免商业有限公司	-	3,787.74	-141.54	-2,332.19

6.海南海岛商业客户集中度
海南海岛商业主要客户为免税店零散消费者,因此不存在客户集中度。

7.海南海岛商业关联交易情况
海南海岛商业关联交易主要为关联方往来款、经营租赁相关事项和关联方财务公司存款,具体如下:
关联方往来款、经营租赁相关事项应收明细

序号	关联方	余额(万元)	业务性质及内容
1	海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	60,375.83	往来款
2	海南机场产业集团有限公司	4,017.46	
	小计	64,393.28	
3	三亚凤凰机场商业管理有限公司	169.22	招商代理服务收入
4	海南机场国际电子商务有限公司	5.95	办公室租赁收入
5	三亚凤凰国际机场有限公司	10.00	海南三亚与三亚凤凰国际机场店面投标保证金
6	北京住联美兰门涉商有限公司	0.79	体检费预付款
7	三亚凤凰国际机场有限公司	182.48	场地租赁保证金
8	海南海航日月广场商业管理有限公司	1.60	按揭担保保证金
9	三亚航空旅游学院	2.00	宿舍租赁保证金
	小计	372.05	
	合计	64,765.33	

关联方往来款、经营租赁相关事项应付明细

序号	关联方	余额(万元)	业务性质及内容
1	海航基础产业集团有限公司	30,000.00	
2	三亚凤凰国际机场有限责任公司	8,920.00	往来款
3	海航地产控股(集团)有限公司	424.61	
	小计	39,344.61	
4	三亚凤凰国际机场有限责任公司	259.41	场地租赁租金
5	海免海口美兰机场免税店有限公司	9.00	预付卡清费结款
6	海口恒电电子科技有限公司	6.00	预付卡保证金
7	海航思福租赁股份有限公司三亚分公司	2.09	汽车租赁费
8	海南海航免税商业管理有限公司	0.22	代收代付水电费
	小计	278.02	
	合计	39,622.63	

关联方财务公司存款及利息收入

关联方	存款金额(万元)		利息收入(万元)	
	期末余额	年初余额	本期发生额	上期发生额
海航集团财务有限公司	392.48	1,901.89	7.66	20.90

8.新增同业竞争和关联交易及解决同业竞争和减少关联交易相关措施

A.关于同业竞争
本次交易完成后,不会因本次交易产生新增同业竞争。
B.关于关联交易
关于经营性日常关联交易:本次交易完成后,海南海岛商业成为供销大集下属子公司,其与海航基础或其关联方的日常经营性关联交易将成为供销大集的日常关联交易,新增的关联交易主要为经营场地租赁事项,预计 2019 年新增关联交易 1620 万。公司在已 2019 年日常关联交易预计事项中先行预计,2019 年日常关联交易预计将提交公司股东大会审议。

关于非经营性资金往来款:截至审计报告基准日,海南海岛商业应收海航基础下属控股子公司合计 64,393.28 万元,应付海航基础下属控股子公司合计 39,344.61 万元。此类往来在股权转让前为海航基础下属控股子公司之间往来款,在股权转让后将形成海航基础下属控股子公司与供销大集下属控股子公司的关联方非经营性往来,导致关联方非经营性资金占用发生。为了避免此情形发生,将于本次交易股权转让过户前将此类往来款全部结清,余额为零后进行股权转让。

关于关联方财务公司存款:海南海岛商业与海航集团财务有限公司(下简称“财务公司”)签订了金融服务协议,海南海岛商业与财务公司有资金存放业务。截至 2018 年 9 月 30 日,海南海岛商业在财务公司存款余额为活期存款余额为 3,924,849.74 元,利率为 0.385%,定期存款 0 元。供

销大集未与财务公司签订金融服务协议,本次交易股权交割后,海南海岛商业将在 45 日内将财务公司存款全部取出使用或转存至其他商业银行。

9.收购标的权属状况
公司拟收购标的海南海岛商业 100%股权。出售方海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司合法持有拟转让的海南海岛商业 100%股权完整权利,该股权权利权属清晰,不存在抵押、质押等权利限制,不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

10.收购标的对应的主要资产的权属状况
海南海岛商业主要资产为其他应收款 64,585.77 万元和长期股权投资 20,156.02 万元,分别占总资产比例为 75.13%和 23.45%,其他应收款及长期股权投资如下:

序号	项目	期末余额(万元)	占其他应收款期末余额的比例
1	往来款	64,579.37	99.99%
2	备用金借支	4.40	0.01%
3	押金	2.00	0.00%
	合计	64,585.77	100.00%

序号	股东名称	持股比例	账面价值 (万元)
1	海南海口美兰机场免税店有限公司	49.00%	15,065.03
2	海南海航中免免税品有限公司	50.00%	1,283.11
3	天津珠免商业有限公司	49.00%	2,707.87

海南海岛商业上述长期股权投资,股权权属清晰,不存在股权质押等权利限制情况,不存在对外担保情况,不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。

11.收购标的的主要负债情况
海南海岛商业主要负债为其他应付款 39,734.43 万元,占总负债比例 97.28%,占总资产比例为 46.22%,具体如下:

序号	项目	期末余额(万元)	占其他应付款期末余额的比例
1	关联方往来款项	39,363.22	99.07%
2	非关联方往来款项	1.60	0.00%
3	保证金	368.33	0.93%
4	日常运营费用	1.27	0.00%
	合计	39,734.43	100.00%

12.收购标的或有负债情况
截至审计基准日,海南海岛商业无或有负债情况。
13.收购标的对外担保情况
截至审计基准日,海南海岛商业未对外提供担保。
四、交易资产评估情况
本次交易各标的评估报告及评估说明详见中国证监会指定信息披露网站巨潮资讯(<http://www.cninfo.com.cn>)。

(一)收购标的海南海岛商业管理有限公司评估相关信息
1.评估机构:中威正信(北京)资产评估有限公司
2.证券期货业务资格:具备
3.评估基准日:2018 年 9 月 30 日
4.评估方法:资产基础法、收益法
5.评估结论:
根据对海南海岛商业管理有限公司的基本情况介绍,本次对海南海岛商业管理有限公司整体资产评估分别采用资产基础法和收益法进行评估,在对两种评估方法的评估情况进行分析后,确定以收益法的评估结果作为本次资产评估的评估结论。评估结论为海南海岛商业管理有限公司于评估基准日股东全部权益为 189,000.00 万元,较账面价值 45,116.48 万元增值 318.92%。

6.增值原因
评估增值的主要原因为评估对象的账面价值是按照会计政策核算方法形成的股东全部权益的历史成本价值;本次评估采用收益法计算的股东全部权益价值,体现企业未来持续经营的整体获利能力的完整价值体系,其中包含了公司全部资源、资产价值,如:企业经营管理的、客户资源、人力资源、特许经营及无法归集、列示的其他无形资产等潜在资源、资产价值,而该等资源、资产价值是目前在会计政策下未确认计量入账。
目前国家启动海南自贸港建设工作部署,2018 年 11 月 14 日,中央深改委审议通过了关于海南未来发展的 5 个重要文件。会议审议通过了《海南省创新驱动发展战略实施方案》、《海南省建设国际旅游消费中心的实施方案》、《关于支持海南全面深化改革开放有关财税政策的实施方案》、《关于支持海南全面深化改革开放综合财力补助资金的管理办法》、《关于调整海南离岛旅客免税购物政策工作方案》,上述国家整体的部署,与海南海岛商业管理有限公司的业务正好契合,市场和管理层对未来的业务增长预期较好。

7.收益法评估模型介绍
本次收益法评估采用现金流量折现法,选取的现金流量口径为企业自由现金流量,通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。本次评估以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体经营性资产的价值,然后再加上溢余资产、非经营性资产、资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。
①评估模型:本次评估选用的是现金流量折现法,将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标,并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。
②计算公式

上式中:
E:股东全部权益价值;
V:企业价值;
D:付息债务评估价值;
P:经营性资产评估价值;
C:溢余资产评估价值;
C₂:非经营性资产评估价值。
其中,公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取:

上式前半部分为明确预测期价值,后半部分为永续期价值(终值)
公式三中:
R_t:明确预测期的第 t 期的企业自由现金流
t₁:明确预测期期数 1,2,3,···,n;
r_t:折现率;
R_{n+1}:永续期企业自由现金流;
g:永续期的增长率,本次评估 g=0;
n:明确预测期最后末年。
③收益期的确定
企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益,根据企业生产经营的特点以及有关法律、法规和合同等,可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限,本次明确预测期至 2023 年,之后按经营稳定考虑,不再考虑增长。

④预期收益的确定
本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。
企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后,向公司权利人要求支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:
企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金变动

⑤折现率的确定
确定折现率有多种方法和途径,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,则折现率选取加权平均资本成本(WACC)确定为 11.45%。
⑥付息债务价值的确定
付息债务是指企业的长期借款,按其市场价值确定。
⑦溢余资产及非经营性资产价值的确定
溢余资产是指与企业收益无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产,一般指超额货币资金和交易性金融资产等;非经营性资产是指与企业收益无直接关系的,不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

⑧长期股权投资价值的确定
对于具有控制权的长期股权投资,对被投资企业采用收益法进行整体评估,以被投资企业股东全部权益评估价值乘以持股比例确定评估值。
9.评估预测边界
海南海岛商业管理有限公司包括本部、日月分公司及三亚分公司。本部为管理、股权投资型公司,未来只预测少部分管理费用。日月分公司于评估基准日后拟注销,未来不予预测。三亚分公司经营场所租赁期限至 2019 年 9 月 30 日,租赁到期后无法再续租,以后无经营业务,故未来预测截止到 2019 年 9 月 30 日,以后不再预测。
9.收益预测基础
本次评估收益预测是海南海岛商业管理有限公司根据已经中国注册会计师审计的公司 2015-2018 年 1-9 月的会计报表,以近年来的经营业绩为基础,遵循我国现行的有关法律、法规的规定,根据国家宏观政策,研究将被评估单位行业市场的现状与前景,分析了公司的优势与劣势,尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力,并依据公司战略规划,经过综合分析研究编制的。本收益预测由海南海岛商业管理有限公司提供,评估人员对被评估单位提供的企业未来收益预测进行了必要的分析、判断和调整,在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设,形成本收益预测。

(二)出售标的天津宁河航置业投资开发有限公司评估相关信息
天津宁河航置业投资开发有限公司(简称:宁河置业)
1.评估机构:中威正信(北京)资产评估有限公司
2.证券期货业务资格:具备
3.评估基准日:2018 年 9 月 30 日
4.评估方法:资产基础法(其中存货采用假设开发法)
5.评估结论:
根据对天津宁河航置业投资开发有限公司的基本情况介绍,本次对天津宁河航置业投资开发有限公司整体资产评估采用资产基础法进行评估,并确定以资产基础法的评估结果作为本次资产评估的评估结论。
天津宁河航置业投资开发有限公司资产评估结果汇总表

项目		单位:万元			
		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	181,278.90	191,522.49	10,243.59	5.65
非流动资产	2	40,657.68	85,851.11	45,193.43	111.16
其中:长期股权投资	3	22,000.00	64,556.20	42,556.20	193.44
投资性房地产	4	10,753.43	10,753.43	0.00	0.00
固定资产	5	3,241.22	5,836.03	2,594.81	80.06
其他非流动资产	10	4,663.03	4,705.45	42.42	0.91
资产总计	11	221,936.58	277,373.60	55,437.02	24.98
流动负债	12	84,995.98	84,995.98	0.00	0.00
非流动负债	13	1,206.90	1,206.90	0.00	0.00
负债总计	14	86,202.88	86,202.88	0.00	0.00
净资产	15	135,733.70	191,170.72	55,437.02	40.84

6.天津宁河评估增值原因
评估增值的主要原因为评估对象的账面价值是按照会计政策核算方法形成的股东全部权益的历史成本价值,采用资产基础计算的股东全部权益价值,体现企业存量资产基准日的市场价值。由于天津宁河航置业投资开发有限公司存量主要资产为存货(开发产品和开发成本),该部分存货对应的土地取得较早(2010 年-2011 年),取得成本较低,近 10 年来土地价格上涨较大且随着项目投入及项目周边配套设施的完善,开发产品及开发成本的市场价格上涨较大形成评估增值。

7.天津宁河重要特别事项说明
截止评估基准日,天津宁河置业已取得的津(2016)宁河区不动产权第 1003266 号、津(2016)宁河区不动产权第 1003268 号、津(2016)宁河区不动产权第 1003267 号房地产权证所对应的三宗土地使用权作为抵押资产为天津国际商场有限公司提供抵押担保,抵押期限从 2017 年 7 月 31 日至 2020 年 7 月 30 日。相关抵押将在相关方协调办理担保主体时一并解除抵押,如在此交易实施完成后 3 个月内担保主体变更仍未办理完成,海航基础将该抵押担保事项提交董事会、股东大会审议。

2018 年 10 月根据天津宁河置业有限公司决议,同意天津宁河置业注册资本由 120,000 万元增加至 142,600 万元,新增注册资本均由海南供销大集供销控股股份有限公司以货币资金认缴,工商登记手续已办理完毕,海南供销大集供销控股股份有限公司尚未实缴增资款。本次股权转让过户前办理完成增资款实缴。

8.重要项目评估过程
天津宁河置业重要项目为存货和长期股权投资,分以下两部分说明评估过程:

(1)天津宁河置业存货评估过程
存货账面余额 1,073,626,686.13 元,跌价准备 10,871,545.95 元,账面价值 1,062,755,140.18 元,存货包括开发产品和开发成本。
开发产品
①概况
评估基准日开发产品账面余额 869,253,391.28 元,评估基准日计提跌价准备 10,871,545.95 元,账面价值 858,381,845.33 元。
开发产品为海航城一期住宅项目、二期住宅项目。一期项目土地使用权面积 181,361.00m²,规划总建筑面积 231,902.65m²;其中地下部分面积 14,432.82m²,地上部分面积 217,469.83m²,物业类型为洋房、联排、高层、叠拼、地下车库;二期项目土地使用权面积 88,128.90m²,规划总建筑面积 145,173.27m²;其中地下部分面积 11,254.00m²,地上部分面积 133,919.27m²,物业类型为洋房、高层、地下车库。
②权益状况
至评估基准日海航城一期住宅项目已取得房地产权证(房地证津字第 121051000149 号);建设用地规划许可证(津(2010)宁河证 0015);建设工程规划许可证(津(2011)宁河证建 0021,2011 宁河证建 0036,2011 宁河证建 0035,2011 宁河证建 0024);建筑工程施工许可证(津(221012101107000、12221012101050003、12221012101110003、12221012101109006、12221012101090001);商品房预售许可证(津国土房售许字 2012 第 0308-001-026 号、津国土房售许字 2012 第 0309-001-011 号、津国土房售许字 2012 第 1146-001-014 号、津国土房售许字 2013 第 0554-001-002 号、津国土房售许字 2013 第 0703-001-003 号、津国土房售许字 2013 第 0555-001-002 号、津国土房售许字 2013 第 0556-001-002 号、津国土房售许字 2013 第 0557-001-002 号)。

至评估基准日海航城二期住宅项目已取得房地产权证(房地证津字第 121051000150 号);建设用地规划许可证(津(2010)宁河证 0014);建设工程规划许可证(津(2014)宁河证工 0001,2013 宁河证建 0003,2013 宁河证建 0001);建筑工程施工许可证(津(20221015090701121、120221015091000112、120221015091000121);商品房预售许可证(津(国土房售许字 2016 第 0516-001 号、津国土房售许字 2016 第 0933-001 号、津国土房售许字 2016 第 1142-001 号、津国土房售许字 2016 第 1138-001 号、津国土房售许字 2016 第 1137-001 号、津国土房售许字 2016 第 1141-001 号、津国土房售许字 2016 第 1144-001 号、津国土房售许字 2016 第 0517-001 号、津国土房售许字 2016 第 0518-001 号、津国土房售许字 2016 第 0519-001 号、津国土房售许字 2016 第 1140-001 号、津国土房售许字 2016 第 1136-001 号、津国土房售许字 2016 第 0932-001 号、津国土房售许字 2016 第 1139-001 号、津国土房售许字 2016 第 1143-001 号、津国土房售许字 2016 第 0931-001 号、津国土房售许字 2016 第 0930-001 号、津国土房售许字 2016 第 0929-001 号、津国土房售许字 2016 第 0928-001 号、津国土房售许字 2016 第 1145-001 号、津国土房售许字 2016 第 1146-001 号、津国土房售许字 2016 第 1148-001 号、津国土房售许字 2016 第 1147-001 号)。

海航城一期住宅项目、二期住宅项目,土地情况详见下表:

项目	不动产权证书号	土地使用权人	座落	权属性质	用途	使用权类型	使用期限	使用权面积(平方米)
一期	房地证津字第 121051000149 号	天津宁河航置业投资开发有限公司	宁河县造甲镇城厢村	国有	城镇住宅用地	出让	2080-07-21	181,361.00
二期	房地证津字第 121051000150 号	天津宁河航置业投资开发有限公司	宁河县造甲镇城厢村	国有	城镇住宅用地	出让	2080-07-21	88,128.90

委托评估截止评估基准日不存在其他他项权利。
③评估过程
评估工作主要分为以下阶段进行:
A.复核评估明细表
听取企业评估范围的情况介绍,了解项目开发项目的开、竣工年月和用途,对项目整体规划及内容进行核实,在此基础上对评估表格完善补充。
B.搜集资料
根据资产情况,收集国有土地使用证、国有土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和其他相关文件。

C.现场勘察
根据企业提供的评价申报表,在有关人员配合下,对于各项目的座落位置、项目进展情况、投资情况、周边环境等进行了勘察,并作了勘察记录。
D.对房地产销(预)售情况进行调查了解。
E.评估说明
评估人员根据现场勘察结果,对开发产品进行勘察分析,确定各项评估要素,并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出各项委资产评估价值,并编写评估说明。

④评估方法
开发产品为海航城一期、二期项目评估基准日已销售,结合本项目未来经营特点以及账面价值的构成,具备运用假设开发法的条件,故选用假设开发法评估,本次采用动态假设开发法。
动态假设开发法评估具体测算步骤如下:
A.调查待开发房地产的基本情况;
B.选择最佳的开发利用方式;
C.估计开发建设期;
D.预测开发完成后的房地产价值或房地产经营收入;
E.对于未来开发经营模式为出售的估算后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加、土地增值税、所得税;
F.折现率的确定。
动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理,对于未来开发经营成本为出售的预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排,测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金(销售税费、土地增值税及企业所得税)的现金流,得出每年的现金流量,采用适当的折现率将各期现金流折现并加和而得到的开发项目价值。计算公式为:
开发产品价值=开发后房地产价值现值-后续开发成本现值-销售费用现值-管理费用现值-营业、增值税金及附加现值-土地增值税现值-企业所得税现值

a.估计开发建设期
根据项目建设规模及项目可行性研究报告,按照现状项目进度,预计项目后续建设开发期经营期。
b.预测开发完成后的房地产价值
对于未来开发经营模式为出售的对于已预售部分,按照预售合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分,按开发完成后可售房屋预计销售金额确定。
c.后续开发成本
房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等。根据本项目的开发计划和实际开发情况,预测未来开发成本的投入。
d.销售费用
根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况,预测后续建设开发期经营期年度的销售费用。
e.管理费用
根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况,确定后续建设开发期经营期年度的管理费用。
f.销售税金及附加
销售税金及附加=预计销售金额*销售税金及附加率

g.土地增值税
根据当地税务部门对所开发项目规定,按房屋预售收入预征,待项目完成后,按照地块统一进行汇算清缴,多退少补。

h.所得税
根据当地税务部门对所开发项目规定,按公司为主体按年预缴,次年清缴上年度所得税,最后一期汇算清缴,多退少补。
i.折现率的确定
本次评估对于开发成本的折现率采用风险累加法计算。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率,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,然后分别求出每一部分,再将它相加得到报酬率。安全利率是指没有风险或风险极小的投资报酬率,一般选取同一时期的国债利率或银行存款利率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿,即超过安全利率以上部分的风险报酬率,应根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的一个细化公式为:
报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率=投资带来的优惠率

开发成本
①概况
评估基准日开发成本账面余额 204,373,294.85 元,评估基准日计提跌价准备 0.00 元,账面价值 204,373,294.85 元,为天津中国集海航城项目五期、六期开发成本。
五期项目土地使用权面积 48,744.5m²,项目投资概算 70,430.10 万元,截止评估基准日开发成本 24,568.18 万元;六期项目土地使用权面积 30,745.40m²,项目投资概算 122,491.92 万元,截止评估基准日开发成本 14,634.75 万元。

②权益状况
至评估基准日海航城五期项目