



海南海药股份有限公司拟接受销售收入抵偿债务所涉及的
海南海药房地产开发有限公司正在开发的房产项目

未来三年销售收入预测报告

鹏信咨询字[2020]第 852 号

预测报告日：2020 年 12 月 7 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com

目 录

声 明.....	1
摘要.....	1
正文.....	1
一、委托人概况、产权持有单位概况及其他报告使用人.....	1
二、预测目的.....	2
三、预测基准日.....	2
四、预测对象和预测范围.....	2
五、预测依据.....	5
六、预测思路.....	6
七、预测假设.....	7
八、收入预测过程.....	8
九、预测结论.....	19
十、特别事项说明.....	19
十一、预测报告使用限制说明.....	19
十二、预测报告日.....	20
预测报告附件.....	22

声 明

一、我们在执行本项目未来三年销售收入预测分析业务中，遵循相关法律法规，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，预测报告陈述的内容是客观的，并对预测结论合理性承担相应的法律责任。

二、项目收入预测分析中涉及的海南海药房地产开发有限公司“海药·花园”一期未完工项目1#、2#、3#、5#、10#物业项目由委托人及产权持有单位申报并经其盖章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用预测报告是委托人和相关当事方的责任。

三、我们与项目未来三年销售收入预测分析的标的没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、项目未来三年销售收入预测分析工作是在有关法律法规监督下完成的，预测人员在项目未来三年销售收入预测分析过程中恪守职业道德和规范，并作了充分的努力。

五、我们已对项目未来三年销售收入预测中的项目收入预测所涉及的海南海药房地产开发有限公司“海药·花园”一期未完工项目1#、2#、3#、5#、10#物业项目进行现场调查；我们已对所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对已经发现的问题进行了如实披露。

六、预测人员执行本项目未来三年销售收入预测分析业务的目的是对海南海药房地产开发有限公司“海药·花园”一期未完工项目1#、2#、3#、5#、10#物业项目竣工后销售产生的收入进行预测分析并发表专业意见，对项目收入预测所对应资产法律权属确认或发表意见超出预测人员执业范围。所以预测人员对项目收入预测所对应资产的法律权属状况虽给予了必要的关注，但不对其法律权属作任何形式的保证。提供项目收入预测所对应资产法律权属等资料，并保证对所提供的法律权属资料的真实性、合法性和完整性是委托人、原始权益人及相关当事方的责任，预测人员仅对所提供的法律权属资料及其来源作必要的形式上的查验，不对法律权属资料本身的真实性、合法性和完整性负责。

七、我们出具的项目收入预测报告中的分析、判断和结论受本报告中假设和限定条件的限制，项目收入预测报告的使用者应当充分考虑报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对预测结论的影响。

八、本报告仅适用于项目收入预测报告载明的预测目的，仅限于委托人及报告中载明的使用者使用。本评估机构不对委托人及相关当事方运用本报告于本次预测目的以外经济行为所产生的后果负责。

九、项目收入预测报告使用者应当根据预测报告出具日期后的资产状况和市场变化情况合理确定报告使用期限。本次预测假设国家宏观经济政策及市场基本情况未发生重大变化，因为本评估机构无法预计本报告出具后的政策与市场变化对项目收入预测结果的影响。

十、预测人员执行本项目收入预测分析业务的目的是对海南海药房地产开发有限公司“海药·花园”一期未完工项目1#、2#、3#、5#、10#物业项目竣工后销售物业产生的收入进行预测并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。

十一、对于项目收入预测中可能存在的其他瑕疵事项，委托人暨权益人在委托预测时未作特别说明的，在预测人员履行执业准则规定的预测程序或根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及预测人员不承担相关责任。

十二、本报告在文字表达上作了最大的努力，但如果报告使用人对本报告仍有产生歧义的地方，解释权为本评估机构所有（法律法规另有规定的除外）。



海南海药股份有限公司拟接受销售收入抵偿债务所涉及的 海南海药房地产开发有限公司正在开发的房产项目 未来三年销售收入预测报告

摘要

鹏信咨询字[2020]第 852 号

谨提请本预测报告摘要之使用者和阅读者注意：预测报告摘要之内容摘自预测报告正文，欲了解本项目的详细情况和合理理解预测结论，应当详细阅读预测报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受海南海药股份有限公司委托，根据法律、法规和相关执业准则，本着客观、独立、公正的原则，按照必要的程序，对海南海药股份有限公司拟接受销售收入抵偿债务之事宜所涉及的海南海药房地产开发有限公司正在开发的海药·花园一期房产项目销售收入进行预测分析。现将预测报告主要内容摘要如下：

预测目的：对海南海药股份有限公司拟接受以销售收入向其偿付债务所涉及的海南海药房地产开发有限公司正在开发的海药·花园一期房产项目未来三年销售收入进行预测，为上述债务抵偿之经济行为提供参考。

预测对象和预测范围：预测对象为海南海药房地产开发有限公司正在开发的海药·花园一期项目未来三年销售收入；预测范围为对应的海南海药房地产开发有限公司持有的海药·花园项目待开发物业 1#、2#、3#、5#、10# 的销售收入。

预测基准日：2020 年 11 月 30 日

预测结论：以 2020 年 11 月 30 日为预测基准日，海南海药房地产开发有限公司“海药·花园”一期未完工项目 1#、2#、3#、5#、10# 物业的开发完成后，预计三年销售完成，销售收入合计为 130,903.92 万元（大写人民币金额：壹拾叁亿零玖佰零叁万玖仟贰佰元整），其中 2021 年为 25,413.72 万元、2022 年为 37,160.42 万元、2023 年为 68,329.78 万元。

郑重提示报告使用者关注下属特别事项说明，其次欲了解本项目的详细情况和正确理解预测结论，应当阅读预测报告正文。

（一）本公司无法预计本预测报告后的政策与市场变化对预测结果的影响，假设国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。

（二）本预测结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的预测对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。咨询人员关注了本次预测所涉及的预测对象的法律权属问题，预测人员不对其发表意见，本预测报告也不能作为判断预测对象法律权属的依据。

（三）委托人及产权持有单位承诺企业没有影响到海南海药房地产开发有限公司“海药·花园”一期未完工项目 1#、2#、3#、5#、10# 物业开发经营的重大期后事项，项目规划利用条件参考委托人提供的规划指标确定，项目的开发与运营根据制定的开发计划和经营计划进行；如项目不能按设定工期完成项目建设及销售时，预测结果应作相应调整。



海南海药股份有限公司拟接受销售收入抵偿债务所涉及的
海南海药房地产开发有限公司正在开发的房产项目
未来三年销售收入预测报告

正文

鹏信咨询字[2020]第 852 号

海南海药股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据法律、法规，本着客观、独立、公正的原则，按照必要的程序，对贵公司拟接受销售收入抵偿债务之事宜所涉及的海南海药房地产开发有限公司正在开发的海药·花园房产项目未来三年销售收入进行预测分析。现将预测报告如下：

一、委托人概况、产权持有单位概况及其他报告使用人

(一) 委托人概况

机构名称：海南海药股份有限公司（简称“贵公司”）

统一社会信用代码：91460000201289453D

法定代表人：程爱民

类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1992 年 12 月 30 日

注册资本：133597.926400 万

营业期限：1992 年 12 月 30 日至不确定期限

住所：海南省海口市秀英区南海大道 192 号

经营范围：精细化工产品、化学原料药、中药材、中药成药、西药成药、保健品、特医食品、化妆品、医疗器械、药用辅料、化工原料及产品（专营除外）、建材、金属材料（专营除外）、家用电器、日用百货、机械产品、纺织品的生产、批发、零售、代购代销；自有房产经营；中药材、花卉种植经营；进出口业务；医药咨询服务。（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。）

(二) 产权持有单位概况

机构名称：海南海药房地产开发有限公司（简称“海药房地产”）

统一社会信用代码：914690272012539362

法定代表人：邱晓微

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：1992年10月14日

注册资本：5000.00万人民币

营业期限：1992年10月14日至2027年10月14日

住所：海南省澄迈县老城经济开发区南海大道135号

经营范围：房地产项目开发及经营，房屋销售及租赁，建筑安装，装饰装修工程，建材销售；花卉种植经营。

（三）本项目未约定委托人和产权持有者以外的其他预测报告使用者

根据海南海药股份有限公司与本公司订立的《委托合同》，除贵公司和法律、行政法规规定的预测报告使用人外，没有其他预测报告使用人。

二、预测目的

对海南海药股份有限公司拟接受以销售收入向其偿付债务所涉及的海南海药房地产开发有限公司正在开发的海药·花园一期房产项目未来三年销售收入进行预测，为上述债务抵偿之经济行为提供参考。

三、预测基准日

本次预测基准日是2020年11月30日。

上述预测基准日与委托方海南海药股份有限公司和本公司共同订立的《委托合同》中约定的预测基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与预测基准日相近，同时考虑被预测单位结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次预测的预测基准日。

四、预测对象和预测范围

预测对象为海南海药房地产开发有限公司正在开发的海药·花园项目未来三年销售收入；预测范围为对应的海南海药房地产开发有限公司持有的海药·花园待开发物业1#、2#、3#、5#、10#的销售收入。项目基本情况如下所示：

（一）物业概况

1. 物业地点

纳入收入预测范围的1#、2#、3#、5#、10#物业属于海南海药房地产开发有限公司“海药·花园”一期未完工项目，位于老城经济开发区东门岭地段，土地证为琼（2016）澄迈县不动产权第0002141号。

2. 物业开发概况



海药花园项目一期可售面积 17.3 万平米，开发至今剩余 1#、2#、3#、5#、10# 共计 5 栋楼待开发，可售面积 85,470.84 平米，可售车位 351.00 个：其中，2#3#楼共 42,241.76 平米已取得规划和施工许可证，其余楼栋正在申请报建指标到 2023 年底前海南海药房地产开发有限公司将全部完成海药花园一期所有楼栋的开发建设及销售，（1#可售面积 11,060.31 平米、2#可售面积 21,133.30 平米、3#可售面积 21,108.46 平米、5#可售面积 21,108.46 平米、10#可售面积 11,060.31 平米）。

3.各物业规划指标

(1) 1#物业基本情况指标

序号	内容	面积（平米）
一	国有土地使用证号	琼（2016）澄迈县不动产权第 0002141 号
二	土地使用权面积	95,910.53
三	总建筑面积	27,801.54
1	地上	11,360.57
1.1	住宅	9,990.94
1.2	商业	0.00
1.3	商铺	1,069.37
1.4	其他	300.26
2	地下	16,440.97
2.1	人防	7,282.40
2.2	车位	9,158.57
3	车位个数	438.00
3.1	地面车位个数	390.00
3.2	地下车位个数	48.00
四	计容面积	11,060.31
五	不计容面积	16,741.23

(2) 2#物业基本情况指标

序号	内容	面积（平米）
一	国有土地使用证号	琼（2016）澄迈县不动产权第 0002141 号
二	土地使用权面积	95,910.53
三	总建筑面积	32,247.18
1	地上	21,988.10
1.1	住宅	21,133.30
1.2	商业	0.00
1.3	商铺	0.00
1.4	其他	854.80
2	地下	10,259.08
2.1	人防	0.00
2.2	车位	10,259.08
3	车位个数	307.00
3.1	地面车位个数	22.00
3.2	地下车位个数	285.00



序号	内容	面积(平米)
四	计容面积	21,133.30
五	不计容面积	11,113.88

(3) 3#物业基本情况指标

序号	内容	面积(平米)
一	国有土地使用证号	琼(2016)澄迈县不动产权第0002141号
二	土地使用权面积	95,910.53
三	总建筑面积	23,245.89
1	地上	21,963.25
1.1	住宅	21,108.46
1.2	商业	0.00
1.3	商铺	0.00
1.4	其他	854.79
2	地下	1,282.64
2.1	人防	0.00
2.2	车位	1,282.64
3	车位个数	45.00
3.1	地面车位个数	27.00
3.2	地下车位个数	18.00
四	计容面积	21,108.46
五	不计容面积	2,137.43

(4) 5#物业基本情况指标

序号	内容	面积(平米)
一	国有土地使用证号	琼(2016)澄迈县不动产权第0002141号
二	土地使用权面积	95,910.53
三	总建筑面积	22,463.25
1	地上	22,463.25
1.1	住宅	21,108.46
1.2	商业	0.00
1.3	商铺	0.00
1.4	其他	1,354.79
2	地下	0.00
2.1	人防	0.00
2.2	车位	0.00
3	车位个数	4.00
3.1	地面车位个数	4.00
3.2	地下车位个数	0.00
四	计容面积	21,608.46
五	不计容面积	854.79

(5) 10#物业基本情况指标

序号	内容	面积(平米)
一	国有土地使用证号	琼(2016)澄迈县不动产权第0002141号



序号	内容	面积 (平米)
二	土地使用权面积	95,910.53
三	总建筑面积	11,360.57
1	地上	11,360.57
1.1	住宅	9,990.94
1.2	商业	-
1.3	商铺	1,069.37
1.4	其他	300.26
2	地下	0.00
2.1	人防	0.00
2.2	车位	0.00
3	车位个数	33.00
3.1	地面车位个数	33.00
3.2	地下车位个数	0.00
四	计容面积	11,060.31
五	不计容面积	300.26

4.海药花园一期项目施工计划

海药花园一期项目施工计划如下表所示：

工程名称	分项工程	计划开工 (月)	计划完成 (月)	备注
2#楼	主体工程	2020年4月	2021年9月	
	装修工程	2021年10月	2022年3月	
	市政园林及配套工程	2022年3月	2022年9月	
3#楼	主体工程	2020年12月	2021年11月	
	装修工程	2022年1月	2022年5月	
	市政园林及配套工程	2022年4月	2022年11月	
1#楼及人防 车库	主体工程	2021年5月	2022年6月	
	装修工程	2022年7月	2022年11月	
	市政园林及配套工程	2022年10月	2023年3月	
10#楼	主体工程	2021年11月	2022年10月	
	装修工程	2022年11月	2023年3月	
	市政园林及配套工程	2022年3月	2023年10月	
5#楼及幼儿 园	主体工程	2021年11月	2022年10月	
	装修工程	2022年11月	2023年3月	
	市政园林及配套工程	2022年3月	2023年10月	

委托预测对象和预测范围与经济行为涉及的预测对象和范围一致。

五、预测依据

(一) 法律法规依据

1.《中华人民共和国合同法》(1999年3月15日中华人民共和国第九届全国人民代表大会第二次会议通过)；

- 2.《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
- 3.《中华人民共和国信托法》（2001年4月28日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 4.《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
- 5.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第三次修订，2020年1月1日实施）；
- 6.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第三次修订，2020年1月1日实施）；
- 7.其他与预测工作相关的法律、法规和规章制度等。

（二）相关批复依据

- 1.委托人《营业执照》。
- 2.土地证。
- 3.房屋规划指标。
- 4.其他资料。

（三）取价依据

- 1.被预测资产所属企业提供的财务报表、账簿、法律文件等；
- 2.预测人员现场勘察及调查所取得的有关资料；
- 3.其他资料。

（四）其它参考资料

- 1.当地房产市场价格；
- 2.中国统计年鉴；
- 3.国民经济与社会发展统计公报；
- 4.其他参考资料。

六、预测思路

本项目的预测目的是对海南海药股份有限公司拟接受以销售收入向其抵偿债务所涉及的海南海药房地产开发有限公司正在开发的项目未来三年销售收入进行预测，为上述抵偿债务价款之经济行为提供参考。计算公式如下：

销售收入=可售房产不含税销售收入+可售车位不含税销售收入

不含税销售收入=不含税销售价格×可售物业面积（个数）

销售价格确定

本次采用市场比较法确定销售价格

市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

公式： $P=PI \times A \times B \times C \times D$

式中：P---被估价房地产估价价格；

PI---可比交易案例价格；

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。

七、预测假设

（一）预测基准假设

1. 公开市场基准假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2. 持续经营/继续使用基准假设

资产持续经营假设是指预测时需根据被预测资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定预测方法、参数和依据。

（二）预测条件假设

1. 预测外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，区域表所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对纳入收入预测范围的海南海药房地产开发有限公司“海药·花园”一期未完工项目1#、2#、3#、5#、10#物业的开发与销售造成重大不利影响。

2. 对委托人所提供的必需资料的假设

假设委托人及相关当事方所提供的，预测所必需资料是真实的、完整的、合法的和有效的。

本预测报告的预测结果在很大程度上依赖委托人及产权持有单位所提供的项目开发进度、项目规划指标等资料。

尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司预测人员在现场调查过程中已采取包括询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行我们认为适当的验证并在本预测报告中对相关情况进行说明，但并不代表我们对其准确性做出任何保证。

3.对从委托人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次预测从委托人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次预测引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本预测报告中进行了如实披露。

4.有关预测对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本预测报告中另有陈述、描述和考虑外，预测对象及所有被预测资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

预测人员执行本项目收入预测分析业务的目的是对海南海药股份有限公司拟接受以销售收入向其抵偿债务所涉及的海南海药房地产开发有限公司正在开发的项目未来三年销售收入进行预测分析并发表专业意见，对项目收入预测所对应资产法律权属确认或发表意见超出预测人员执业范围。所以预测人员对项目收入预测所对应资产的法律权属状况虽给予了必要的关注，但不对其法律权属作任何形式的保证。

5.其他假设条件

本次预测以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期。

假设宏观市场及委托人自身没有影响到纳入收入预测范围的海南海药房地产开发有限公司“海药·花园”一期未完工项目1#、2#、3#、5#、10#物业的开发与销售的重大期后事项，项目的开发与运营根据制定的开发计划和经营计划进行。

八、收入预测过程

纳入收入预测范围的海南海药房地产开发有限公司“海药·花园”一期未完工项目1#、2#、3#、5#、10#物业的开发后销售收入，其收入为建成后的可销售的住宅、商铺、车位销售收入。根据委托人提供的资料，销售方案如下表所示：

1.可售物业面积及车位统计表

楼栋	可售面积(平方米)	住宅(平方米)	商铺(平方米)	车位个数(个)	销售归属期间	备注
1#	11,060.31	9,990.94	1,069.37	48.00	2023年	2022年10月取得预售证
2#	21,133.30	21,133.30	-	285.00	2021年:80%,2022	2021年10月取得预售证



楼栋	可售面积(平方米)	住宅(平方米)	商铺(平方米)	车位个数(个)	销售归属期间	备注
					年: 20%	
3#	21,108.46	21,108.46	-	18.00	2022年	2021年12月取得预售证
5#	21,108.46	21,108.46	-	-	2023年	2022年10月取得预售证
10#	11,060.31	9,990.94	1,069.37	-	2023年	2022年10月取得预售证
合计	85,470.84	83,332.10	2,138.74	351.00		

2.销售价格

本次对房地产物业的销售单价根据对项目周边住宅、商铺、车位等物业出售价格的调查,以及海南海药房地产开发有限公司“海药·花园”的定位进行综合分析,采用市场比较法进行预测确定。

市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例,就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照,以同类房地产的价格为基础,做必要的修正,得出待估房地产最可能实现的合理价格。

$$\text{公式: } P=PI \times A \times B \times C \times D$$

式中: P---被估价房地产估价价格;

PI---可比交易案例价格;

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。

(1) 住宅物业销售价格的确定

经了解,“海药*花园”项目周边类似住宅楼盘的销售情况如下所示:

1) 融创·美伦熙语

位置: 老城经济开发区一环路和美伦路交界处

物业类型: 住宅

主力户型: 以 73.06-104.46 m² 户型为主

售价: 经实地了解,在售住宅物业价格为 13,500 元/m²,带精装修。

2) 景园美麓城

位置：老城开发区北二环路富音北路交汇处

物业类型：住宅

主力户型：以 45-96.71 m² 户型为主

售价：经实地了解，在售住宅物业价格为 13,500 元/m²，带精装修。

3) 景园美麓城

位置：老城南海大道与 225 国道交接处

物业类型：住宅

主力户型：以 64.06-108.06 m² 户型为主

售价：经实地了解，在售住宅物业价格为 13,800 元/m²，带精装修。

根据可比案例与预测对象的差异编制预测对象与可比实例因素条件比较表，如下所示：

A. 预测对象与可比实例因素条件比较表

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C	
名称		海药·花园	融创·美伦熙语	景园悦海湾	景园美麓城	
位置		老城经济开发区南海大道 135 号	经济开发区一环路与美伦路交界处	老城开发区北二环路富音北路交汇处	南海大道与 225 国道交接处	
交易价格		-	13,500.00	13,500.00	13,800.00	
交易时间		2020/11/30	2020/11/30	2020/11/30	2020/11/30	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
房地产用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
区域因素	土地级别	同类地区	同类地区	同类地区	同类地区	
	基础设施	电力、供水、排水、通讯系统及保证率	五通一平	五通一平	五通一平	
	公共配套设施	医院、学校、娱乐等	周围学校、商业、公园等	周围学校、商业、公园等	周围学校、商业、公园等	
	交通便捷程度	距离中心城区	距离老城城区较近	距离老城城区较近	距离老城城区较近	距离老城城区较近
		公共交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
		与主干道通达程度	约 100 米	约 200 米	约 200 米	约 200 米
	离火车站、机场距离	距离老城镇站 2 公里范围内，美兰机场 30 分钟	距离老城镇站 2 公里范围内，美兰机场 30 分钟	距离老城镇站 2 公里范围内，美兰机场 30 分钟	距离老城镇站 2 公里范围内，美兰机场 30 分钟	



因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C	
		钟左右	右	钟左右	左右	
	商业繁华程度	一般	一般	一般	一般	
	环境质量	空气质量一般	空气质量一般	空气质量一般	空气质量一般	
个别因素	宗地条件	临街状况	临近主干道	临近主干道	临近主干道	
		道路类型、级别	双向 4 车道	双向 4 车道	双向 4 车道	
	房屋状况	建筑面积	以 80-100 m ² 户型为主	以 73.06-104.46 m ² 户型为主	以 45-96.71 m ² 户型为主	以 64.06-108.06 m ² 户型为主
		建筑物使用状况	使用状况良好	使用状况良好	使用状况良好	使用状况良好
		装修情况	精装交房	精装交房	精装交房	精装交房
		建筑结构	框架	框架	框架	框架
		楼盘规模	较大	较大	较大	较大
		建筑密度	较高	较高	较高	较高
		设施设备	较完善	较完善	较完善	较完善
		景观	较好	较好	较好	较好
		建筑外形	矩形	矩形	矩形	矩形

B. 比较因素修正指数表

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C	
名称		海药·花园	融创·美伦熙语	景园悦海湾	景园美麓城	
交易价格		-	13,500.00	13,500.00	13,800.00	
交易时间		100	100	100	100	
交易情况		100	100	100	100	
房地产用途		100	100	100	100	
区域因素	土地级别		100	100	100	
	基础设施	电力、供水、排水、通讯系统及保证率	100	100	100	
	公共配套设施	医院、学校、娱乐等	100	100	100	
	交通便捷程度	距离中心城区	100	100	100	100
		公共交通条件	100	100	100	100
		与主干道通达程度	100	98	98	98
		离火车站、机场距离	100	100	100	100
商业繁华程度		100	100	100	100	
环境质量		100	100	100	100	
个别因素	宗地条件	临街状况	100	100	100	
		道路类型、级别	100	100	100	
	房屋状况	建筑面积	100	100	100	
		建筑物使用状况	100	100	100	
		装修情况	100	100	100	
		建筑结构	100	100	100	
		楼盘规模	100	100	100	

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
	建筑密度	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100
	建筑外形	100	100	100	100

C.测算结果说明表

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称		海药·花园	融创·美伦熙语	景园悦海湾	景园美麓城
交易价格		-	13,500.00	13,500.00	13,800.00
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
房地产用途		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	土地级别		1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施	电力、供水、排水、通讯系统及保证率	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施	医院、学校、娱乐等	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷程度	距离中心城区	1.0000	1.0000	1.0000
		公共交通条件	1.0000	1.0000	1.0000
		与主干道通达程度	1.0000	1.0204	1.0204
		离火车站、机场距离	1.0000	1.0000	1.0000
	商业繁华程度		1.0000	1.0000	1.0000
环境质量		1.0000	1.0000	1.0000	
个别因素	宗地条件	临街状况	1.0000	1.0000	1.0000
		道路类型、级别	1.0000	1.0000	1.0000
	房屋状况	建筑面积	1.0000	1.0000	1.0000
		建筑物使用状况	1.0000	1.0000	1.0000
		装修情况	1.0000	1.0000	1.0000
		建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
		楼盘规模	1.0000	1.0000	1.0000
		建筑密度	1.0000	1.0000	1.0000
		设施设备	1.0000	1.0000	1.0000
		景观	1.0000	1.0000	1.0000
		建筑外形	1.0000	1.0000	1.0000
比准单价 (元/m ²)			13,800.00	13,800.00	14,100.00
预测单价 (百位取整, 元/m ²)		13,900.00			

即通过测算得出住宅物业的销售价格为 13,900.00 元/m² (含税价)。

(2) 商铺物业销售价格的确定

经了解,“海药*花园”项目周边类似商铺的销售情况如下所示:

1) 东汇·森语林

位置：东汇森语林位于南海大道 21 公里处

商铺户型：一楼沿街商铺

售价：经实地了解，在售住宅物业价格为 25,000 元/m²，毛坯。

2) 三清康府

位置：澄迈县老城镇文德路东侧

商铺户型：临街门面

售价：经实地了解，在售住宅物业价格为 28,300 元/m²，毛坯。

3) 千秋城市广场

位置：澄迈县金江镇文明北路

商铺户型：商业街店铺-临街

售价：经实地了解，在售住宅物业价格为 27,200 元/m²，带精装修。

根据可比案例与预测对象的差异编制预测对象与可比实例因素条件比较表，如下所示：

A.预测对象与可比实例因素条件比较表

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C	
名称		海药·花园	东汇·森语林	三清康府	千秋城市广场	
位置		老城经济开发区 南海大道 135 号	海口市南海大道 21 公里处南侧	澄迈县老城镇文 德路东侧	澄迈县金江镇文明 北路	
交易价格		-	25,000.00	28,300.00	27,200.00	
交易时间		2020/11/30	2020/11/30	2020/11/30	2020/11/30	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
房地产用途		普通住宅底商	普通住宅底商	高档小区底商	商业街店铺	
区域因素	土地级别	同类地区	同类地区	同类地区	同类地区	
	基础设施	电力、供水、排水、通讯系统及保证率	五通一平	五通一平	五通一平	
	公共配套设施	医院、学校、娱乐等	周围学校、商业、公园等	周围学校、商业、公园等	周围学校、商业、公园等	
	交通便捷程度	距离中心城区	距离老城城区较近	距离老城城区较近	距离老城城区较近	距离老城城区较近
		公共交通便利度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	与主干道通达程	约 100 米	约 200 米	约 200 米	约 200 米	

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C	
	度					
	离火车站、机场距离	距离老城镇站 2 公里范围内,美兰机场 30 分钟左右	距离老城镇站 2 公里范围内,美兰机场 30 分钟左右	距离老城镇站 2 公里范围内,美兰机场 30 分钟左右	距离老城镇站 2 公里范围内,美兰机场 30 分钟左右	
商业繁华程度		一般	一般	较高	较高	
环境质量		空气质量一般	空气质量一般	空气质量一般	空气质量一般	
个别因素	宗地条件	临街状况	临近主干道	临近主干道	临近主干道	
		道路类型、级别	双向 4 车道	双向 4 车道	双向 4 车道	
	房屋状况	建筑面积	一般大小	60 m ²	53 m ²	50 m ²
		建筑物使用状况	使用状况良好	使用状况良好	使用状况良好	使用状况良好
		装修情况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
		建筑结构	框架	框架	框架	框架
		楼盘规模	较大	较大	较大	较大
		建筑密度	较高	较高	较高	较高
		设施设备	较完善	较完善	较完善	较完善
		景观	较好	较好	较好	较好
建筑外形	矩形	矩形	矩形	矩形		

B.比较因素修正指数表

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C	
名称		海药·花园	东汇·森语林	三清康府	千秋城市广场	
位置		老城经济开发区南海大道 135 号	海口市南海大道 21 公里处南侧	澄迈县老城镇文德路东侧	澄迈县金江镇文明北路	
交易价格		-	25,000.00	28,300.00	27,200.00	
交易时间		100	100	100	100	
交易情况		100	100	100	100	
房地产用途		100	100	108	105	
区域因素	土地级别	100	100	100	100	
	基础设施	电力、供水、排水、通讯系统及保证率	100	100	100	100
		公共配套设施	医院、学校、娱乐等	100	100	100
	交通便捷程度	距离中心城区	100	100	100	100
		公共交通条件	100	100	100	100
		与主干道通达程度	100	100	100	100
		离火车站、机场距离	100	100	100	100
商业繁华程度		100	100	104	104	
环境质量		100	100	100	100	

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
个别因素	宗地条	临街状况	100	100	100
		道路类型、级别	100	100	100
		建筑面积	100	100	100
		建筑物使用状况	100	100	100
		装修情况	100	100	100
		建筑结构	100	100	100
		楼盘规模	100	100	100
		建筑密度	100	100	100
		设施设备	100	100	100
		景观	100	100	100
		建筑外形	100	100	100

C.测算结果说明表

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称		海药·花园	东汇·森语林	三清康府	千秋城市广场
位置		老城经济开发区 南海大道 135 号	海口市南海大道 21 公里处 南侧	澄迈县老城镇 文德路东侧	澄迈县金江镇 文明北路
交易价格		-	25,000.00	28,300.00	27,200.00
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
房地产用途		1.0000	1.0000	0.9259	0.9524
区域因素	土地级别		1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施	电力、供水、排水、 通讯系统及保证率	1.0000	1.0000	1.0000
		公共配套设施	医院、学校、娱乐等	1.0000	1.0000
	交通便捷程度	距离中心城区	1.0000	1.0000	1.0000
		公共交通条件	1.0000	1.0000	1.0000
		与主干道通达程度	1.0000	1.0000	1.0000
		离火车站、机场距离	1.0000	1.0000	1.0000
	商业繁华程度		1.0000	1.0000	0.9615
环境质量		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	宗地条	临街状况	1.0000	1.0000	1.0000
		道路类型、级别	1.0000	1.0000	1.0000
		建筑面积	1.0000	1.0000	1.0000
		建筑物使用状况	1.0000	1.0000	1.0000

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
	装修情况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	楼盘规模	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑密度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	设施设备	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	景观	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑外形	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
比准单价			25,000.00	25,200.00	24,900.00

即通过测算得出商铺物业的销售价格为 25,000.00 元/m² (含税价)。

(3) 车位销售价格的确

经访谈了解到,老城经济开发区青龙路的碧海·金珠花园车位售价在 15 万元/个;老城经济开发区南海大道的中华坊三期海棠园车位售价 16 万元/个,其他大部分在 12 万元左右,本次基于保守预测,并根据与企业的访谈,假定车库车位的销售价格为 12 万元/个。

综上,住宅、商铺、车位的销售价格如下表:

项目	含税价格(元)	不含税价格(元)
住宅	13,900.00	12,752.29
商铺	25,000.00	22,935.78
车位	120,000.00	110,091.74

3. 物业销售价格增长率的确定

(1) 全国物业销售价格增长情况

指标	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年	2014 年
商品房平均销售价格(元/平方米)	8736.9	7892	7476	6793	6324
住宅商品房平均销售价格(元/平方米)	8544.11	7614	7203	6473	5933
别墅、高档公寓平均销售价格(元/平方米)	16242.48	14965	15911	15157	12965
办公楼商品房平均销售价格(元/平方米)	14385.44	13543	14332	12914	11826
商业营业用房平均销售价格(元/平方米)	11150.49	10323	9786	9566	9817
其他商品房平均销售价格(元/平方米)	5351.2	5364	4832	4845	5177
增长率					
商品房平均销售价格(元/平方米)	10.71%	5.56%	10.05%	7.42%	1.39%
住宅商品房平均销售价格(元/平方米)	12.22%	5.71%	11.28%	9.10%	1.42%
别墅、高档公寓平均销售价格(元/平方米)	8.54%	-5.95%	4.97%	16.91%	2.97%
办公楼商品房平均销售价格(元/平方米)	6.22%	-5.51%	10.98%	9.20%	-9.01%
商业营业用房平均销售价格(元/平方米)	8.02%	5.49%	2.30%	-2.56%	0.41%
其他商品房平均销售价格(元/平方米)	-0.24%	11.01%	-0.27%	-6.41%	5.50%

从上表可知，全国住宅商品房 2014 年至 2018 年的平均增长率为 7.94%，商业营业用房 2014 年至 2018 年的平均增长率为 2.73%。

(2) 海口房价增长情况

A.海口房价近五年走势图

海口房价近5年走势分析(年度)

近1年 近2年 近6年 近10年 10年以上

分析使用样本：楼盘小区 2398 个 | 房产交易 74.20 万套次

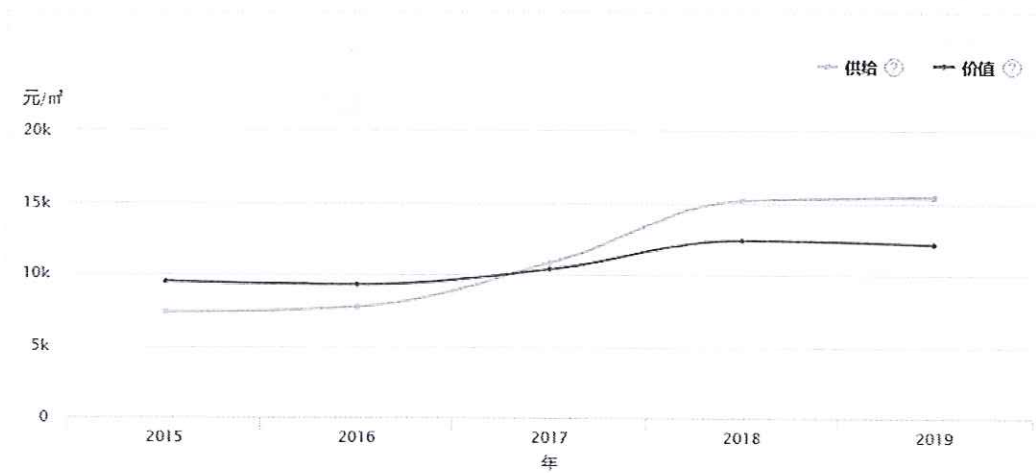
数据纠错

出售单价走势

平均单价：16,417 元/m²

房价走势

图表 数据



* 价值=平均租金(元/月/m²)x12个月x30年

B.海口房价近五年出售单价走势

☐ 出售单价走势

平均单价: 15,417 元/m²

房价走势

图表 数据

时间(年)	供给(元/m ²)	价值(元/m ²)
2019	15,417	12,118
2018	15,147	12,395
2017	10,819	10,372
2016	7,720	9,266
2015	7,364	9,475

* 价值=平均租金(元/月/m²)x12个月x30年

C.海口房价价格表

年限	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年
均价 (元)	15417	15147	10819	7720	7364
年度增长率	1.78%	40.00%	40.14%	4.83%	
平均增长率	21.69%				

从上表可知,海口房价近几年的平均增长率为 21.69%。

综上对全国房价及海口房价的价格分析,确定本次预测住宅物业的年度销售单价增长率为 6%,商铺年度销售单价增长率为 3%,车位年度销售单价增长率为 2%。故未来三年,所有物业的不含税销售单价如下表:

序号	项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
1	住宅单价 (元/平方米)	13,517.43	14,328.48	15,188.19
2	商铺单价 (元/平方米)	23,623.85	24,332.57	25,062.55
3	车位单价 (元/平方米)	112,293.58	114,539.45	116,830.24

4.项目销售收入的预测

项目不含税销售收入明细表

序号	项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
一	住宅 (万元)	22,853.43	36,301.37	62,408.77	121,563.57
1	单价 (元/平方米)	13,517.43	14,328.48	15,188.19	
2	数量 (平方米)	16,906.64	25,335.12	41,090.34	83,332.10
二	商铺 (万元)	-	-	5,360.23	5,360.23
1	单价 (元/平方米)	23,623.85	24,332.57	25,062.55	
2	数量 (平方米)	-	-	2,138.74	2,138.74
三	车位 (万元)	2,560.29	859.05	560.79	3,980.12
1	单价 (元/平方米)	112,293.58	114,539.45	116,830.24	



序号	项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
2	数量(个)	228.00	75.00	48.00	351.00
	合计(万元)	25,413.72	37,160.42	68,329.78	130,903.92

综上,海南海药房地产开发有限公司“海药·花园”一期未完工项目 1#、2#、3#、5#、10#物业的开发后销售收入合计为 130,903.92 万元,其中 2021 年为 25,413.72 万元、2022 年为 37,160.42 万元、2023 年为 68,329.78 万元。

九、预测结论

以 2020 年 11 月 30 日为预测基准日,海南海药房地产开发有限公司“海药·花园”一期未完工项目 1#、2#、3#、5#、10#物业的开发完成后,预计三年销售完成,销售收入合计为 130,903.92 万元(大写人民币金额:壹拾叁亿零玖佰零叁万玖仟贰佰元整),其中 2021 年为 25,413.72 万元、2022 年为 37,160.42 万元、2023 年为 68,329.78 万元。

十、特别事项说明

本预测报告所载预测结论仅反映预测对象在本次预测目的和预测假设条件下,根据有关经济原则进行预测得到的结果。我们认为:我们在预测过程中发现的以下事项可能会影响预测结论,但在目前情况下我们无法估计其对预测结果的影响程度。谨提请预测报告使用人对该等特别事项予以关注。

(一) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(二) 其他需要说明的事项

1.在预测报告日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时,应根据估算方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对预估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请相关机构重新确定预测结果;

(3) 对预测报告日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

2 委托人及产权持有单位承诺企业没有影响到海南海药房地产开发有限公司“海药·花园”一期未完工项目 1#、2#、3#、5#、10#物业开发经营的重大期后事项,项目规划利用条件参考委托人提供的规划指标确定,项目的开发与运营根据制定的开发计划和经营计划进行;如项目不能按设定工期完成项目建设及销售时,预测结果应作相应调整。

十一、预测报告使用限制说明

(一) 本预测报告的使用范围

1.本预测报告使用人的范围限制：本预测报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本预测报告使用人，即本预测报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本预测报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本预测报告的使用人。

2.本预测报告的用途或使用目的的范围限制：本预测报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本预测报告载明的预测目的使用本预测报告，即本预测报告只能按照法律、行政法规规定用于本预测报告所载明的预测目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本预测报告。

3.本预测报告所载预测结论的使用有效期的范围限制：本预测报告所载预测结论的使用有效期自预测报告日起不超过一年。

4.本预测报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本预测报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和委托合同另有规定的除外。

（二）超使用范围使用本预测报告的责任说明

预测报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本预测报告的，本公司及相关专业人员不承担责任。

（三）本预测报告的其他使用限制说明

1.本预测报告使用人应当正确理解预测结论。预测结论不等同于预测对象可实现价格，预测结论不应当被认为是对预测对象可实现价格的保证。

2.本预测报告使用人应当关注预测结论成立的假设条件，当使用本预测报告所载预测结论时的实际情况与预测报告日的情况或者本预测报告所载预测假设条件不再相符时，通常情况下，预测结论也不会成立。

3.本预测报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施预测目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十二、预测报告日

本公司预测人员于2020年12月7日形成最终专业意见，并出具预测报告。本预测报告所附若干附件，系预测报告的组成部分。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为报告盖章页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年十二月七日



预测报告附件

- 附件一：委托人及产权持有单位营业执照（复印件）；
- 附件二：预测对象所涉及的相关资料（复印件）；
- 附件三：委托方及产权持有单位承诺函（复印件）；
- 附件四：评估机构营业执照副本（复印件）。