



北京某景区商贸亭业态未来收益 评估报告案例

编制单位：北京尚普信息咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<http://plan.cu-market.com.cn/>

<http://www.shangpu-china.com/>

第一章 公司概况

第一节 公司基本情况

第二节 历史沿革

第三节 股权结构

第四节 组织架构

第五节 主要财务数据

一、资产负债表主要数据

二、利润表主要数据

三、现金流量表主要数据

第二章 行业分析

第一节 项目背景分析

一、政策背景

《关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》（中发〔2019〕41号）

2019年8月12日，国务院办公厅发布〔2019〕41号《中共中央国务院关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》，鼓励国家全域旅游示范区建设，着力开发商务会展旅游、海洋海岛旅游、自驾车旅居车旅游、体育旅游、森林旅游、康养旅游等产品。鼓励文创产品开发与经营，拓宽文创产品展示和销售渠道。到2022年，培育30个以上旅游演艺精品项目，扩大文化和旅游有效供给。

支持各地加大对旅游景区的公共服务设施资金投入，保障景区游览安全，推动景区设施设备更新换代、产品创新和项目升级，加大对管理服务人员的培训

力度。打造一批高品质旅游景区、重点线路和特色旅游目的地，为人民群众提供更多出游选择。

《国务院办公厅关于促进平台经济规范健康发展的指导意见》国办发〔2019〕38号

2019年8月8日，国务院办公厅印发《关于促进平台经济规范健康发展的指导意见》，《意见》从平台经济的监管、市场秩序、新业态成长等方面做了顶层设计，为旅游平台经济发展带来政策利好。

《意见》提出，积极发展“互联网+服务业”。**支持社会资本进入**基于互联网的医疗健康、教育培训、养老家政、文化、**旅游**、体育等新兴服务领域，改造提升教育医疗等网络基础设施，**扩大优质服务供给**，满足群众多层次多样化需求。鼓励平台**进一步拓展服务范围**，加强品牌建设，提升服务品质，发展便民服务新业态，延伸产业链和带动扩大就业。鼓励商品交易市场顺应平台经济发展新趋势、新要求，提升流通创新能力，促进产销更好衔接。

《2018年全国旅游工作报告》

.....

二、经济背景

近年来，国际环境越发复杂严峻，经济、政治的不稳定因素增多，对我国的经济增长构成了巨大的挑战。各地区各部门以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持“五位一体”和“四个全面”的战略，以供给侧结构性改革为主线，着力深化改革扩大开放，坚决打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治三大攻坚战，有效应对外部环境深刻变化，统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，经济运行总体平稳、稳中有进，质量效益稳步提升。

2018年，我国国内生产总值900309亿元。较上年回落0.2%，但仍然达到了中央6.5%的增速要求，实现经济稳步增长。其中，第一产业增加值64734亿元，增长3.5%；第二产业增加值366001亿元，增长5.8%；第三产业增加值469575亿元，增长7.6%，在三大产业里增速最快。

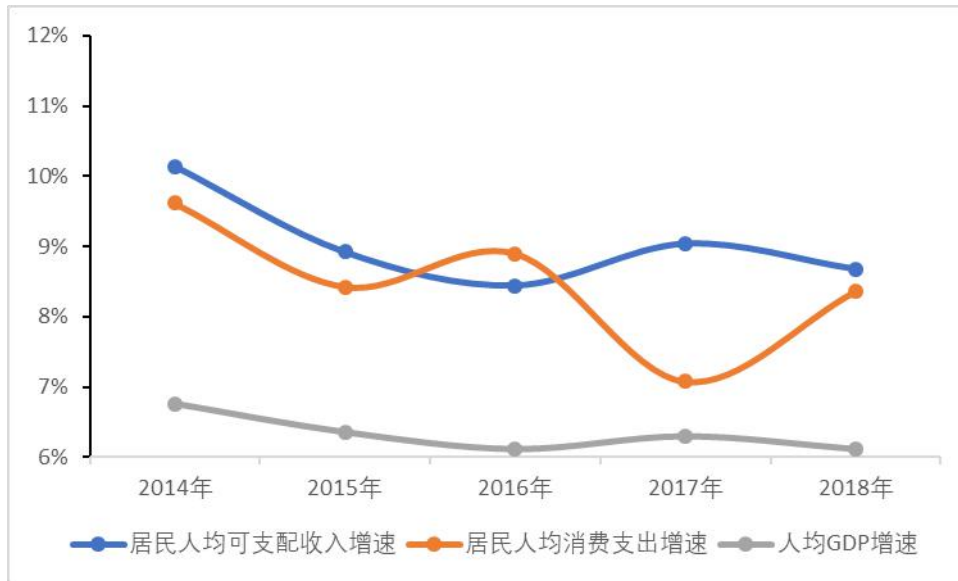


.....

三、社会背景

过去 60 年，旅游产业发展迅猛，现在已经成为世界第一大产业，同时也是增长最快的经济部门，每十一个工作岗位中就有一个是旅游岗位。旅游作为一种休闲活动，参与的群体至少需要满足两个基本条件，一是需要有足够的时间来安排出行计划，二是需要有足够的经济实力来支撑旅程中吃、喝、玩、乐及交通的费用。近年来，我国经济发展迅猛，目前已成为世界第二大经济体。得益于经济结构的调整和发展，中国居民收入增长持续跑赢 GDP 增速，钱切实落到居民口袋中，消费支出和消费预期稳步提升，消费升级趋势日益明显。据市场调研报告，一半以上的中国消费者愿意在未来一年增加消费，年轻和高收入群体对未来消费最为乐观。其中，购物、旅游、餐饮、休闲娱乐以及子女教育有望成为下一轮消费增长的爆发点。

图表 35：我国 2014-2018 年人均增速对比图



.....

四、区域背景

第二节 我国旅游市场分析

一、我国旅游行业分析

二、旅游行业特点

三、旅游行业发展趋势

第三节 北京城市环境分析

一、北京旅游市场分析

二、北京的人口结构分析

第四节 北京商亭市场分析

商亭的发展在中国是突飞猛进的，据前瞻产业研究院发布的《中国商亭行业市场前瞻与投资战略规划分析报告》统计数据显示，截止至 2017 年全国商亭门店数量达到 10.6 万家，同比增长 12.77%，在一年的时间内增加了 1.2 万家。2017 年中国品牌商亭行业增速同比达 23%，市场规模超 1900 亿元。预计 2018 年中

国商亭市场规模将达 2200 多亿元。目前中国的商亭品牌约有 260 个，在上海、深圳、南京等城市，商亭品牌数量都超过了 10 个。

.....

第三章 项目未来收益评估

第一节 评估基本情况

一、评估目的

二、评估对象

三、评估依据

1、法律依据

(1) 《中华人民共和国公司法》（2018 修正）（第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

(2) 《中华人民共和国会计法》（2017 修正）（第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；

(3) 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

(4) 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 691 号公布）；

(5) 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 修正）（第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

(6) 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 714 号）；

2、准则依据

.....

第二节 评估方法

一、评估方法

二、评估实施过程和情况

三、评估假设

第三节 评估计算

一、评估采用的基础数据

二、各项财务预测具体明细

第四节 评估结论及建议

第四章 其他事项

第一节 特别事项说明

第二节 评估报告使用限制说明

- 1、本报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、在评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。
- 3、如果资产数量发生变化，应按如下原则处理：资产数量发生变化，应对资产额进行相应调整；资产价格标准发生变化并对收益产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的机构重新对未来收益进行评估。
- 4、对评估可能存在的其他影响评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 5、评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 6、当发生对评估结论产生重大影响的事件时，应当重新进行评估。

尚普咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806