

(上接A27版)

铺,增加了约5,000平米可租面积。目前,南京环北服装批发市场一期拥有近1,700个经营商铺。

一期商业市场商品业态布局情况:

楼层	功能分区	品牌及业态
负一层	鞋城	红蜻蜓,万里(零售)
一层	男女装	金狐狸,宁波女装(批发,零售)
二层	男女装	内雅服饰、鸿鸿女裝(批发、零售)
三层	童装	果果,艾美丝童裝(批发,零售)
四层	小白货、儿童玩具、文具	红豆内衣(零售)
五层	箱包,床上用品、饰品	恒源祥,晋晋床上用品(零售)
六层	女装精品	郁香菲姿,阿伊伊人(批发,零售)
七层	女装精品	新作服装,卡地亚服饰(批发,零售)
八层	仓库	

②文思苑商铺 二期市场:

2003年9月10日,南京市城市建设开发(集团)总公司与宋宝良签署了《南京市商品房买卖契约》(宁购买契字第002212860号)。宋宝良向南京市城市建设开发(集团)总公司购买文思苑综合楼1-4层,建筑面积9,665.69平方米,房屋使用功能为商业。

2003年底,该部分物业作为南京环北服装批发市场的二期市场开始进行招租,2004年9月开始正式营业。

2008年1月25日,红楼集团召开股东会,同意宋宝良以南京白下区白下路362号商业房地产对红楼集团进行增资,杭州永正房地产评估有限公司为本次增资出具的《房地产估价报告》(杭永房估[2007]字第Q5414号),评估价值为21,078万元,浙江东方会计师事务所有限公司对本次增资进行了审验并出具了《验资报告》(浙东会验[2008]10号)。

目前文思苑商铺二期市场拥有约270个经营商铺,其中一层为沿街独立铺面,一期物业商品市场整体布局情况:

楼层	功能分区	品牌及业态
一层	专卖店	红双A,歌意(批发,零售)
二层	男女装	尼采,欧洲风尚(批发,零售)
三层	男女装	四季花,胖衣秀(批发,零售)
四层	外贸服饰	(批发,零售)

③文思苑商铺 二期市场:

C. 市场收率的确定

证券交易所是采用买卖股票交易的综合指标,坤元评估分别选用上证综指和深证成指为上交所和深交所的股票投资回报率的指标,为了计算上市公司的投资回报率,坤元评估收集了1991年到2012年3月上述两证交所的年度指数,分别计算上证综指和深证成指的年收益率。计算结果如下:

序号 年份 深证成指 上证综指

序号	年份	年末收盘指数	指数收益率	年末收盘指数	指数收益率
1	1991	963.57	292.75		
2	1992	2309.77	139.71%	780.39	166.57%
3	1993	2225.38	-3.65%	833.80	6.84%
4	1994	1271.05	-42.88%	647.87	-22.30%
5	1995	987.75	-22.29%	555.28	-14.29%
6	1996	3217.54	225.74%	917.02	65.15%
7	1997	4184.84	30.06%	1,194.10	30.22%
8	1998	2949.31	-29.52%	1,146.69	-3.97%
9	1999	3369.61	14.25%	1,366.57	19.18%
10	2000	4752.75	41.05%	2,073.48	51.73%
11	2001	3325.66	-30.03%	1,645.97	-20.62%
12	2002	2795.3	-15.95%	1,357.65	-17.52%
13	2003	3479.8	24.49%	1,497.04	10.27%
14	2004	3067.57	-11.85%	1,266.50	-15.40%
15	2005	2863.61	-6.65%	1,161.06	-8.33%
16	2006	6647.14	132.12%	2,675.47	130.43%
17	2007	17700.62	166.29%	5,261.56	96.66%
18	2008	6,485.51	-63.36%	1,820.81	-65.39%
19	2009	13,699.97	111.24%	3,277.14	79.98%
20	2010	12,458.55	-9.06%	2,808.08	-14.31%
21	2011	8,918.82	-28.41%	2,199.42	-21.68%
22	2012年3月	9,140.25	5.51%	2,262.79	2.88%
	算术平均数	29.85%		21.72%	
	几何平均数	11.91%		10.63%	
	深圳市市值(亿元)	69.763			
	沪深市市值(亿元)	154.942			
	深市比例	31.05%			
	沪市比例	68.95%			
	Rm	11.03%			

由于几乎每项值更能真实地反映年度平均收益率指标,坤元评估选用几何平均值,根据基准日两证交所市价比例平均确定。

D.R.企业特定风险调整系数的确定

a. 市场规模风险

受到南京环北服装批发市场在区域的限制,无法随着一、二期市场的发展在周边进一步延伸扩大,在未来的过程中将面临瓶颈无法进一步发展。而新兴市场则可能受到限制较小,在规模方面较有优势,对南京环北存在潜在的威胁。

b. 管理人员风险

随着市场服务科技化及商品品牌化等要素不断要求提高,如何培养和塑造具备现代市场管理经营理念、现代营销技术、物流管理经验等复合型专业人才将成为限制南京环北发展的因素。

综合分析认为,南京环北将面临风险调整系数为1%。

④加权平均本年WACC的计算

A. 基本数据及计算

B. 基本数据及计算

C. 基本数据及计算

D. 基本数据及计算

E. 基本数据及计算

F. 基本数据及计算

G. 基本数据及计算

H. 基本数据及计算

I. 基本数据及计算

J. 基本数据及计算

K. 基本数据及计算

L. 基本数据及计算

M. 基本数据及计算

N. 基本数据及计算

O. 基本数据及计算

P. 基本数据及计算

Q. 基本数据及计算

R. 基本数据及计算

S. 基本数据及计算

T. 基本数据及计算

U. 基本数据及计算

V. 基本数据及计算

W. 基本数据及计算

X. 基本数据及计算

Y. 基本数据及计算

Z. 基本数据及计算

AA. 基本数据及计算

BB. 基本数据及计算

CC. 基本数据及计算

DD. 基本数据及计算

EE. 基本数据及计算

FF. 基本数据及计算

GG. 基本数据及计算

HH. 基本数据及计算

II. 基本数据及计算

JJ. 基本数据及计算

KK. 基本数据及计算

LL. 基本数据及计算

MM. 基本数据及计算

NN. 基本数据及计算

OO. 基本数据及计算

PP. 基本数据及计算

QQ. 基本数据及计算

RR. 基本数据及计算

SS. 基本数据及计算

TT. 基本数据及计算

UU. 基本数据及计算

VV. 基本数据及计算

WW. 基本数据及计算

XX. 基本数据及计算

YY. 基本数据及计算

ZZ. 基本数据及计算

AA. 基本数据及计算

BB. 基本数据及计算

CC. 基本数据及计算

DD. 基本数据及计算

EE. 基本数据及计算

FF. 基本数据及计算

GG. 基本数据及计算

HH. 基本数据及计算

II. 基本数据及计算

JJ. 基本数据及计算

KK. 基本数据及计算

LL. 基本数据及计算

MM. 基本数据及计算

NN. 基本数据及计算

OO. 基本数据及计算

PP. 基本数据及计算

QQ. 基本数据及计算

RR. 基本数据及计算

SS. 基本数据及计算

TT. 基本数据及计算

UU. 基本数据及计算

VV. 基本数据及计算

WW. 基本数据及计算

XX. 基本数据及计算

YY. 基本数据及计算

ZZ. 基本数据及计算

AA. 基本数据及计算

BB. 基本数据及计算

CC. 基本数据及计算

DD. 基本数据及计算

EE. 基本数据及计算

FF. 基本数据及计算

GG. 基本数据及计算

HH. 基本数据及计算

II. 基本数据及计算

JJ. 基本数据及计算

KK. 基本数据及计算

LL. 基本数据及计算

MM. 基本数据及