

**海南富力房地产开发有限公司拟资产转让涉及
其全资子公司（海南航孝房地产开发有限公司）
持有的 245 套于 2022 年 4 月交付使用的富力首
府写字楼在基准日的市场价值
资产评估报告**

沪众评报字〔2020〕第 0553 号

**上海众华资产评估有限公司
2020 年 10 月 31 日**

评估报告目录

第一部分 声明	2
第二部分 评估报告摘要	3
第三部分 评估报告正文	6
一、委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者	7
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估过程	13
九、评估假设	14
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	19
第四部分 附件	20

声明

（一）本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（四）评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。

（五）本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估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。

（六）资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

（七）本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**海南富力房地产开发有限公司拟资产转让涉及其全资子公司（海南航孝房地产开发有限公司）持有的 245 套于 2022 年 4 月交付使用的
富力首府写字楼在基准日的市场价值**

评估报告

**沪众评报字〔2020〕第 0553 号
摘 要**

一、委托人：海南富力房地产开发有限公司

二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人、海航海岛临空产业集团有限公司及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、产权持有单位：海南航孝房地产开发有限公司

四、评估目的：海南富力房地产开发有限公司拟与海航海岛临空产业集团有限公司进行房地产交易涉及其全资子公司（海南航孝房地产开发有限公司）持有的 245 套于 2022 年 4 月交付使用的富力首府写字楼在基准日的市场价值。

五、评估基准日：2020 年 8 月 31 日

六、评估对象及评估范围：本次评估对象为海南航孝房地产开发有限公司持有的 245 套于 2022 年 4 月交付使用的富力首府写字楼在评估基准日的市场价值，评估范围是委托人全资子公司持有的位于海口市琼山区富力首府项目建设完工并交付使用的 D16 地块 245 项写字楼，建筑面积共计 29,696.63 m²（具体内容详见资产评估申报明细表），评估对象于基准日处于在建状态。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独

立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用市场法和收益法进行了评估，评估结论依据市场法。

九、评估结论：经采用市场法评估，海南航孝房地产开发有限公司持有的 245 套于 2022 年 4 月交付使用的富力首府写字楼于评估基准日 2020 年 8 月 31 日的含增值税评估值为 864,231,800.00 元，人民币大写金额：捌亿陆仟肆佰贰拾叁万壹仟捌佰元整。

十、评估结论使用有效期：自 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）本次资产评估涉及的房地产交易以 2022 年 4 月达至可交付使用状态的房地产（包含房屋及其占用范围内的土地使用权）为交易标的。评估对象涉及的资产于评估基准日处于在建状态，根据《富力首府 D16 地块 2#楼部分交楼标准及交楼时间》预计 2021 年 12 月底竣工验，并于 2022 年 4 月交付使用，故本次评估对象并非现状房地产价值；

（二）假设纳入本次评估范围的写字楼于 2022 年 4 月交付状况为外部轻质砖砌体，局部石材幕墙或铝板，玻璃幕墙及局部装饰构件，内部钢筋混凝土结构楼面，室内各层公共部份（含走道、电梯厅、洗手间、走火梯等）均为走道采用乳胶漆，部分贴瓷片，大堂贴石材或瓷砖或其它金属、玻璃等装饰，地面贴瓷砖，内墙面刷乳胶漆部分贴砖；地上办公均为精装修等级（具体为：入户门为高级入户门，配指纹密码锁，铝合金窗装双层中空 LOW-E 镀膜玻璃，套内、茶水间门均为木结构，内墙面刷品牌乳胶漆部分贴瓷砖，地面贴品牌瓷砖，天花为刷品牌乳胶漆等），电气、通风、排水、消防、电梯等系统使用正常，具体装修条件详见《富力首府 D16 地块 2#楼部分交楼标准及交楼时间》；建筑面积按照《房屋建筑面积测绘报告书》（晨天测绘[2018]053）确认；

（三）由于富力首府 D16 地块 2#楼处于在建阶段，本次资产评估未考虑评估对象未来交付使用后可能与实际交付状况之间差异对评估结果的影响。若实际交付使用的建筑面积有所变动，需要根据变动的建筑面积调整评估值。若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（四）根据不动产权证《琼（2018）海口市不动产权第 0093644 号》记载，D16 地块证载用途为城镇住宅用地，根据 2020 年 6 月 2 日由海口市自然资源和规划局发布的《海口市自然资源和规划局建设项目设计方案变更确认通知》（编号 2020101）记载，D16 地块 2#楼 3-56 层功能由住宅调整为办公，提请评估报告使用人注意。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海众华资产评估有限公司

2020 年 10 月 31 日



海南富力房地产开发有限公司拟资产转让涉及其全资子公司（海南航孝房

地产开发有限公司）持有的 245 套于 2022 年 4 月交付使用的

富力首府写字楼在基准日的市场价值评估报告

沪众评报字（2020）第 0553 号

正 文

海南富力房地产开发有限公司：

上海众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对海南富力房地产开发有限公司拟资产转让涉及其全资子公司（海南航孝房地产开发有限公司）持有的 245 套于 2022 年 4 月交付使用的富力首府写字楼在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人概况

公司名称：海南富力房地产开发有限公司

注册地址：海口市龙华区滨海大道 77 号中环国际广场 20 楼

法定代表人：彭云华

注册资本：218000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：914600007987089046

成立日期：2007 年 3 月 29 日

经营期限：2007 年 3 月 29 日至 2037 年 3 月 29 日

经营范围：房地产开发经营，建筑材料销售。（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：

公司名称：海南航孝房地产开发有限公司

注册地址：海南省海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 15 层

法定代表人：李芳艳

注册资本：5000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91460100MA5RDG486Q

成立日期：2016 年 11 月 24 日

经营期限：2016 年 11 月 24 日至长期

经营范围：房地产开发经营，房地产项目策划、销售代理，房地产项目中介服务，旅游项目开发及管理。

（三）委托人与产权持有单位的关系

产权持有单位海南航孝房地产开发有限公司为委托人海南富力房地产开发有限公司的全资子公司。

（四）其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为海航海岛临空产业集团有限公司。

二、评估目的

本次评估目的为海南富力房地产开发有限公司拟与海航海岛临空产业集团有限公司进行房地产交易涉及其全资子公司（海南航孝房地产开发有限公司）持有的 245 套于 2022 年 4 月交付使用的富力首府写字楼在基准日的市场价值提供价值参考依据。本次经济行为已于 2020 年 8 月 12 日经《会议纪要》审议批准。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为海南航孝房地产开发有限公司持有的 245 套于 2022 年 4 月交付使用的富力首府写字楼在评估基准日的市场价值，评估范围是委托人全资子公司持有的位于海口市琼山区富力首府项目建设完工并交付使用的 D16 地块 245 项写字楼，建筑面积共计 29,696.63 m²（具体内容详见资产评估申报明细表），评估对象于基准日处于在建状态。

（一）权益状况

根据产权持有单位提供的不动产权证《琼（2018）海口市不动产权第 0093644 号》

记载，D16 地块证载用途为城镇住宅用地，宗地占地面积为 29,576.04 m²，土地使用权取得日期为 2015 年 10 月 20 日，产权持有人为海南航孝房地产开发有限公司，根据 2020 年 6 月 2 日由海口市自然资源和规划局发布的《海口市自然资源和规划局建设项目设计方案变更确认通知》（编号 2020101）记载，D16 地块 2#楼 3-56 层功能由住宅调整为办公。

（二）实物状况

海南航孝房地产开发有限公司持有的海口富力首府 D16 地块 2#楼，于评估基准日处于在建状态，即将封顶，根据《富力首府 D16 地块 2#楼部分交楼标准及交楼时间》海口富力首府 D16 地块 2#楼于 2021 年 12 月竣工验收，2022 年 4 月交付使用。纳入本次评估范围的写字楼交付使用状态为外部轻质砖砌体，局部石材幕墙或铝板，玻璃幕墙及局部装饰构件，内部钢筋混凝土结构楼面，室内各层公共部份（含走道、电梯厅、洗手间、走火梯等）均为走道采用乳胶漆，部分贴瓷片，大堂贴石材或瓷砖或其它金属、玻璃等装饰，地面贴瓷砖，内墙面刷乳胶漆部分贴砖；地上办公均为精装修等级（具体为：入户门为高级入户门，配指纹密码锁，铝合金窗装双层中空 LOW-E 镀膜玻璃，套内、茶水间门均为木结构，内墙面刷品牌乳胶漆部分贴瓷砖，地面贴品牌瓷砖，天花为刷品牌乳胶漆等），电气、通风、排水、消防、电梯等系统使用正常，具体装修条件详见《富力首府 D16 地块 2#楼部分交楼标准及交楼时间》。

（三）区位状况

纳入本次评估范围的房地产位于海口市国兴大道 22 号，临国兴城公交站（48 路、52 路、64 路、67 路、68 路、89 路、99 路、106 路往返经过），公共交通较为便捷，周边离公园较近，绿化率较高，周边环境及景观较好，地处国兴 CBD，临国贸商圈、海甸岛商圈，商业办公氛围较高，各项基础设施及公共服务设施完善度较高。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的对象和范围一致。本项目所有评估工作均由上海众华资产评估有限公司完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他机构出具的报告结论。

四、价值类型和定义

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为交易双方提供评估对象的价值参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、

公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取的价值类型为市场价值。

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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2020 年 8 月 31 日，评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后与评估机构协商确定。本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

（一）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

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 第 538 号）；
5. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
6. 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；
8. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019 年 3 月 20 日财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号文）。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
12. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）。

（三）经济行为依据

1. 2020 年 8 月 12 日《会议纪要》。

（四）权属依据

1. 海南航孝房地产开发有限公司营业执照；
2. 不动产权证书《琼（2018）海口市不动产权第 0093644 号》；
3. 《海口市自然资源和规划局建设项目设计方案变更确认通知》（编号 2020101）；
4. 《房屋建筑面积测绘报告书》（晨天测绘〔2018〕053）。

（五）取价及参考依据

1. 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
2. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息；
3. 评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

1. 成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- （1）被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- （2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

2. 市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动；
- （3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

3. 收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可预测并可用货币衡量；
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

（二）评估方法选择

1. 对于市场法的应用分析

由于评估对象性质为商业办公楼，当地房地产市场上有较多同性质房地产的交易，同类型的房地产市场发达，有充足的与评估对象同类型实际成交案例并选取可比实例，故采用市场法进行估价。

2. 对于收益法的应用分析

由于评估对象性质为商业办公楼，所在地同用途的房地产租赁市场较为活跃，类似房地产的租赁实例较多。同时，评估对象为商业办公楼经营使用，而本次评估项目涉及的房地产交易以 2022 年 4 月达至可交付使用状态的房地产（包含房屋及其占用范围内的土地使用权）为交易标的，其交付使用后可通过对外出租获取收益，未来的经营收益、经营成本和风险可合理预测，故采用收益法进行估价。

3. 对于成本法的应用分析

成本法是指求取评估对象在估价时点的重新购建价格和损耗，然后将重新购建价格减去损耗来求取评估对象价值的方法。由于评估对象处于在建阶段，未来成本的投入具有不确定性，本次房屋建筑物不适合采用成本法进行估价。

根据《资产评估法》和相关资产评估准则的规定在一般情况下，对企业进行资产评估需要采用两种评估方法进行。评估人员通过对评估对象进行综合分析，以及考虑到本次资产评估的评估目的和各评估方法获取相关资料的难易程度，最终确定采用市场法及收益法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

§ 对于市场法的介绍

市场法评估，即将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区位状况修正、实物状况修正和权益状况修正，以此估算待估房地产的市场价值。

计算公式为：

评估值=参照期房成交价格×修正系数 1×修正系数 2×…×修正系数 n

根据房地产的特性，我们将上述公式演变为待估房地产市场价值=比较实例成交价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

§ 对于收益法的介绍

被评估房地产采用收益法进行评估，收益法是指运用适当的资本化率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日，将其累加后得出评估对象的公开市场价值。收益法计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：V = 待估房地产价值；

A_i = 待估房地产未来第 i 年的净收益；

R = 资本化率；

n = 待估房地产未来可获收益的年限。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

2020 年 8 月 31 日，海南富力房地产开发有限公司启动房地产交易项目，正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定 2020 年 8 月 31 日为评估基准日。之后我公司与委托人签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据产权持有单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目为预售写字楼的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导产权持有单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证产权持有单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产进行了全面清查，对纳入范围内的资产进行了实地勘察。现场调查工作时间为 2020 年 10 月 20 日至 2020 年 10 月 22 日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的写字楼进行盘点和现场勘察。

4、收集委估资产的产权归属证明文件、测绘资料、成交合同文件资料，并对评估范围内的房地产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

（四）评定估算、汇总阶段

2020 年 10 月 23 日至 2020 年 10 月 29 日，基本完成了评估计算。评估人员根据本项目特点、资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托人进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 交易假设：交易假设是假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2. 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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又

着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估假设为在用续用。

（二）一般假设

1. 国家对产权持有单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 产权持有单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件，假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设海南航孝房地产开发有限公司对所有有关的资产所做的一切改良，是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与产权持有单位之间充分揭示的前提下做出的。

7. 本次评估项目涉及的房地产交易以 2022 年 4 月达至可交付使用状态的房地产（包含房屋及其占用范围内的土地使用权）为交易标的，故本次评估对象并非现状房地产价值。根据《富力首府 D16 地块 2#楼部分交楼标准及交楼时间》富力首府 D16 地块 2#楼于 2021 年 12 月竣工验收，2022 年 4 月交付使用，可交付使用状态指的是外部轻质砖砌体，局部石材幕墙或铝板，玻璃幕墙及局部装饰构件，内部钢筋混凝土结构楼面，室内各层公共部份（含走道、电梯厅、洗手间、走火梯等）均为走道采用乳胶漆，部分贴瓷片，大堂贴石材或瓷砖或其它金属、玻璃等装饰，地面贴瓷砖，内墙面刷乳胶漆部分贴砖；地上办公均为精装修等级（具体为：入户门为高级入户门，配指纹密码锁，铝合金窗装双层中空 LOW-E 镀膜玻璃，套内、茶水间门均为木结构，内墙面刷品牌乳胶漆部分贴瓷砖，地面贴品牌瓷砖，天花为刷品牌乳胶漆等），电气、通风、排水、消防、电梯等系统使用正常。

十、评估结论

此次评估主要采用市场法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）市场法评估结论：

海南航孝房地产开发有限公司持有的 245 套于 2022 年 4 月交付使用的富力首府写字楼于评估基准日 2020 年 8 月 31 日的评估值为 864,231,800.00 元。

（二）收益法评估结论：

海南航孝房地产开发有限公司持有的 245 套于 2022 年 4 月交付使用的富力首府写字楼于评估基准日 2020 年 8 月 31 日的评估值为 831,293,300.00 元。

（三）对评估结果选取的说明：

市场法和收益法评估结论差异额为 32,938,500.00 元，差异率为 3.3%，差异的主要原因：

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的折现率将各期净收益折现并累加，从而估算评估对象合理价值的方法。市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，以此求取评估对象市场价值的方法。由于市场法更能代表评估对象所处地区的房价水平，而评估目的系为海南富力房地产开发有限公司与海航海岛临空产业集团有限公司的买卖交易提供价值参考依据，并非租赁交易，故市场法比收益法更适合作为本次评估的评估结果。

综上所述，本次评估采用市场法的评估结果。

海南航孝房地产开发有限公司持有的 245 套于 2022 年 4 月交付使用的富力首府写字楼于评估基准日 2020 年 8 月 31 日的含增值税评估值为 864,231,800.00 元，人民币大写金额：捌亿陆仟肆佰贰拾叁万壹仟捌佰元整。

（四）评估结论的有关说明

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上依赖于委托人、产权持有单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，其真实性和完整性由委托人或产权持有单位负责。

2. 本次报告结论为含增值税价，根据产权持有单位提供的建筑工程施工许可证显示，项目开工日期为 2016 年 4 月 30 日之前开工的不动产，由于本次评估目的是为房地产交易提供价值参考依据，故本次项目增值税税率取 5%。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

4. 在评估基准日以后的有效期内，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，应根据原评估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、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，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。

十一、特别事项说明

（一）在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 本次资产评估涉及的房地产交易以 2022 年 4 月达至可交付使用状态的房地产（包含房屋及其占用范围内的土地使用权）为交易标的。评估对象涉及的资产于评估基准日

海南富力房地产开发有限公司拟资产转让涉及其全资子公司（海南航孝房地产开发有限公司）持有的 245 套于 2022 年 4 月交付使用的富力首府写字楼在基准日的市场价值资产评估报告处于在建状态，根据《富力首府 D16 地块 2#楼部分交楼标准及交楼时间》预计 2021 年 12 月底竣工验，并于 2022 年 4 月交付使用，故本次评估对象并非现状房地产价值；

2. 假设纳入本次评估范围的写字楼于 2022 年 4 月交付状况为外部轻质砖砌体，局部石材幕墙或铝板，玻璃幕墙及局部装饰构件，内部钢筋混凝土结构楼面，室内各层公共部份（含走道、电梯厅、洗手间、走火梯等）均为走道采用乳胶漆，部分贴瓷片，大堂贴石材或瓷砖或其它金属、玻璃等装饰，地面贴瓷砖，内墙面刷乳胶漆部分贴砖；地上办公均为精装修等级（具体为：入户门为高级入户门，配指纹密码锁，铝合金窗装双层中空 LOW-E 镀膜玻璃，套内、茶水间门均为木结构，内墙面刷品牌乳胶漆部分贴瓷砖，地面贴品牌瓷砖，天花为刷品牌乳胶漆等），电气、通风、排水、消防、电梯等系统使用正常，具体装修条件详见《富力首府 D16 地块 2#楼部分交楼标准及交楼时间》；建筑面积按照《房屋建筑面积测绘报告书》（晨天测绘[2018]053）确认；

3. 由于富力首府 D16 地块 2#楼处于在建阶段，本次资产评估未考虑评估对象未来交付使用后可能与实际交付状况之间差异对评估结果的影响。若实际交付使用的建筑面积有所变动，需要根据变动的建筑面积调整评估值。若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

4. 根据不动产权证《琼（2018）海口市不动产权第 0093644 号》记载，D16 地块证载用途为城镇住宅用地，根据 2020 年 6 月 2 日由海口市自然资源和规划局发布的《海口市自然资源和规划局建设项目设计方案变更确认通知》（编号 2020101）记载，D16 地块 2#楼 3-56 层功能由住宅调整为办公。

以上特别事项提请报告使用者注意。

（二）海南航孝房地产开发有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

（四）本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托人、产权持有单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估委托合同的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论使用有效期为一年，自 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论；

（五）如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

（六）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2020 年 10 月 31 日。

谨此报告

上海众华资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



2020 年 10 月 31 日

附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 一、《会议纪要》
- 二、海南富力房地产开发有限公司营业执照
- 三、海南航孝房地产开发有限公司营业执照
- 四、海南航孝房地产开发有限公司权利证书
- 五、海南富力房地产开发有限公司承诺函
- 六、海南航孝房地产开发有限公司承诺函
- 七、上海众华资产评估有限公司在上海市财政局备案公告
- 八、上海众华资产评估有限公司营业执照
- 九、本项目评估人员李国忠、汪勤资质证书
- 十、重要取价依据（合同、协议及其它）
- 十一、评估对象涉及的资产部分图片资料
- 十二、资产评估结果明细表