

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 4646080006202100172

资产评估报告名称: 海南天然橡胶产业集团股份有限公司 拟自筹资金购置资产涉及的海垦广场A座第5层、第10-22层 (建筑面积合计22,771.08m²) 写字楼

资产评估报告文号: 海南瑞衡资评报字[2021]第0511号

资产评估机构名称: 海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员: 赖明慧(资产评估师)、李气新(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海南天然橡胶产业集团股份有限公司

拟自筹资金购置资产涉及的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层

(建筑面积合计 22,771.08 m²) 写字楼

资产评估报告

海南瑞衡资评报字[2021]第 0511 号

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年九月十三日



目 录

第一部分 资产评估报告

摘 要.....	1
正 文.....	5
一、绪言.....	5
二、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	5
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围.....	7
五、价值类型.....	13
六、评估基准日.....	14
七、评估依据.....	14
八、评估方法.....	16
九、评估程序实施过程 and 情况.....	18
十、评估假设.....	21
十一、评估结论.....	22
十二、特别事项说明.....	25
十三、资产评估报告使用限制说明.....	28
十四、资产评估报告日.....	29
十五、签名盖章.....	30
资产评估报告附件.....	31

第二部分 资产评估说明

- 一、关于资产评估说明使用范围的声明
- 二、企业关于进行资产评估有关事项的说明
- 三、资产评估说明
 - （一）评估对象和评估范围说明
 - （二）资产核实情况总体说明
 - （三）评估技术说明
 - （四）评估结论及分析



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和使用评估结论，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、负债清单由委托人、被评估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。



海南天然橡胶产业集团股份有限公司

拟自筹资金购置资产涉及的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层
（建筑面积合计 22,771.08 m²）写字楼

资产评估报告

海南瑞衡资评报字[2021]第 0511 号

摘 要

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司接受海南省农垦投资控股集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南农垦商业开发管理有限公司的共同委托，对海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产作为生产经营场所之目的涉及的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积合计 22,771.08 m²）写字楼在评估基准日 2021 年 05 月 10 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：评估目的是评定估算海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积合计 22,771.08 m²）写字楼的市场价值，为海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产作为生产经营场所事宜提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积共计 22,771.08 平方米）写字楼；评估范围位于海口市海秀中路 71 号海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积共计 22,771.08 平方米）写字楼，具体明细详见《存货—开发产品评估明细表》所列。

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2021 年 05 月 10 日

五、评估方法：市场法及收益法。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2021 年 05 月 10 日，海南省农



垦投资控股集团有限公司名下的海垦广场A座第5层、第10-22层(建筑面积共计22,771.08平方米)写字楼的评估价值为人民币**45,987.04**万元,大写金额:人民币肆亿伍仟玖佰捌拾柒万零肆佰元整。评估结果详见下表列示:

资产评估结果明细表

评估基准日:2021年05月10日

单位:人民币元

序号	房号	建筑面积(m ²)	规划用途	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
1	A501	225.57	办公	16,529.00	3,728,400.00
2	A502	255.67	办公	16,529.00	4,226,000.00
3	A503	226.68	办公	16,364.00	3,709,400.00
4	A503A	225.10	办公	16,364.00	3,683,500.00
5	A505	225.00	办公	16,364.00	3,681,900.00
6	A506	297.28	办公	16,859.00	5,011,800.00
7	A507	183.38	办公	16,859.00	3,091,600.00
8	A1001	225.57	办公	19,332.00	4,360,700.00
9	A1002	255.44	办公	19,332.00	4,938,200.00
10	A1003	224.73	办公	19,139.00	4,301,100.00
11	A1003A	227.28	办公	19,139.00	4,349,900.00
12	A1005	224.39	办公	19,139.00	4,294,600.00
13	A1006	296.75	办公	19,719.00	5,851,600.00
14	A1007	183.38	办公	19,719.00	3,616,100.00
15	A1101	225.57	办公	19,525.00	4,404,300.00
16	A1102	255.44	办公	19,525.00	4,987,500.00
17	A1103	224.73	办公	19,330.00	4,344,000.00
18	A1103A	227.28	办公	19,330.00	4,393,300.00
19	A1105	224.39	办公	19,330.00	4,337,500.00
20	A1106	296.18	办公	19,916.00	5,898,700.00
21	A1107	183.38	办公	19,916.00	3,652,200.00
22	A1201	225.57	办公	19,719.00	4,448,000.00
23	A1202	255.44	办公	19,719.00	5,037,000.00
24	A1203	224.73	办公	19,521.00	4,387,000.00
25	A1203A	227.28	办公	19,521.00	4,436,700.00
26	A1205	224.39	办公	19,521.00	4,380,300.00
27	A1206	296.18	办公	20,113.00	5,957,100.00
28	A1207	183.38	办公	20,113.00	3,688,300.00
29	A1301	225.57	办公	19,912.00	4,491,500.00
30	A1302	255.44	办公	19,912.00	5,086,300.00
31	A1303	224.73	办公	19,713.00	4,430,100.00
32	A1303A	227.28	办公	19,713.00	4,480,400.00
33	A1305	224.39	办公	19,713.00	4,423,400.00
34	A1306	295.62	办公	20,310.00	6,004,000.00

序号	房号	建筑面积(m ²)	规划用途	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
35	A1307	183.38	办公	20,310.00	3,724,400.00
36	A1401	225.57	办公	20,105.00	4,535,100.00
37	A1402	255.44	办公	20,105.00	5,135,600.00
38	A1403	224.73	办公	19,904.00	4,473,000.00
39	A1403A	227.28	办公	19,904.00	4,523,800.00
40	A1405	224.39	办公	19,904.00	4,466,300.00
41	A1406	295.62	办公	20,507.00	6,062,300.00
42	A1407	183.38	办公	20,507.00	3,760,600.00
43	A1501	225.57	办公	20,299.00	4,578,800.00
44	A1502	255.44	办公	20,299.00	5,185,200.00
45	A1503	224.73	办公	20,096.00	4,516,200.00
46	A1503A	227.28	办公	20,096.00	4,567,400.00
47	A1505	224.39	办公	20,096.00	4,509,300.00
48	A1506	295.05	办公	20,705.00	6,109,000.00
49	A1507	183.38	办公	20,705.00	3,796,900.00
50	A1601	225.57	办公	20,492.00	4,622,400.00
51	A1602	255.44	办公	20,492.00	5,234,500.00
52	A1603	224.73	办公	20,287.00	4,559,100.00
53	A1603A	227.28	办公	20,287.00	4,610,800.00
54	A1605	224.39	办公	20,287.00	4,552,200.00
55	A1606	295.05	办公	20,902.00	6,167,100.00
56	A1607	183.38	办公	20,902.00	3,833,000.00
57	A1701	225.57	办公	20,685.00	4,665,900.00
58	A1702	255.44	办公	20,685.00	5,283,800.00
59	A1703	224.73	办公	20,478.00	4,602,000.00
60	A1703A	227.28	办公	20,478.00	4,654,200.00
61	A1705	224.39	办公	20,478.00	4,595,100.00
62	A1706	295.05	办公	21,099.00	6,225,300.00
63	A1707	183.16	办公	21,099.00	3,864,500.00
64	A1801	225.57	办公	20,879.00	4,709,700.00
65	A1802	255.44	办公	20,879.00	5,333,300.00
66	A1803	224.73	办公	20,670.00	4,645,200.00
67	A1803A	227.28	办公	20,670.00	4,697,900.00
68	A1805	224.39	办公	20,670.00	4,638,100.00
69	A1806	295.05	办公	21,296.00	6,283,400.00
70	A1807	182.94	办公	21,296.00	3,895,900.00
71	A1901	225.57	办公	21,072.00	4,753,200.00
72	A1902	255.44	办公	21,072.00	5,382,600.00
73	A1903	224.73	办公	20,861.00	4,688,100.00
74	A1903A	227.28	办公	20,861.00	4,741,300.00
75	A1905	224.39	办公	20,861.00	4,681,000.00
76	A1906	295.05	办公	21,493.00	6,341,500.00

序号	房号	建筑面积 (m ²)	规划用途	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
77	A1907	182.70	办公	21,493.00	3,926,800.00
78	A2001	225.57	办公	21,265.00	4,796,700.00
79	A2002	255.44	办公	21,265.00	5,431,900.00
80	A2003	224.73	办公	21,053.00	4,731,200.00
81	A2003A	217.95	办公	21,053.00	4,588,500.00
82	A2005	216.08	办公	21,053.00	4,549,100.00
83	A2006	289.83	办公	21,691.00	6,286,700.00
84	A2007	182.48	办公	21,691.00	3,958,200.00
85	A2101	222.74	办公	21,459.00	4,779,800.00
86	A2102	233.39	办公	21,459.00	5,008,300.00
87	A2103	216.90	办公	21,244.00	4,607,800.00
88	A2103A	216.90	办公	21,244.00	4,607,800.00
89	A2105	216.89	办公	21,244.00	4,607,600.00
90	A2106	289.45	办公	21,888.00	6,335,500.00
91	A2107	182.24	办公	21,888.00	3,988,900.00
92	A2201	222.74	办公	21,072.00	4,693,600.00
93	A2202	233.39	办公	21,072.00	4,918,000.00
94	A2203	216.90	办公	20,861.00	4,524,800.00
95	A2203A	216.90	办公	20,861.00	4,524,800.00
96	A2205	216.89	办公	20,861.00	4,524,500.00
97	A2206	289.45	办公	21,493.00	6,221,100.00
98	A2207	183.38	办公	21,493.00	3,941,400.00
合计		22,771.08			459,870,400.00

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论的有效期为评估基准日起一年，即有效期从2021年05月10日起至2022年05月09日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请资产评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

本评估结论仅为报告所约定的评估目的服务，因资产评估报告使用人使用不当造成的后果，资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

海南天然橡胶产业集团股份有限公司
拟自筹资金购置资产涉及的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层
（建筑面积合计 22,771.08 m²）写字楼

资产评估报告

海南瑞衡资评报字[2021]第 0511 号

正文

一、绪言

海南省农垦投资控股集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南农垦商业开发管理有限公司：

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产作为生产经营场所事宜涉及的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积合计 22,771.08 m²）写字楼在 2021 年 05 月 10 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人及产权持有单位概况

1. 委托人概况

本次资产评估项目为海南省农垦投资控股集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南农垦商业开发管理有限公司共同委托，其工商登记情况如下：

（1）委托人之一：

企业名称：海南省农垦投资控股集团有限公司

统一社会信用代码：91460000MA5RCAPY0G

类型：有限责任公司（国有控股）



住所：海南省海口市龙华区滨海大道115号海垦国际金融中心42层

法定代表人：盖文启

注册资本：捌拾捌亿圆整

成立日期：2015年12月23日

营业期限：2015年12月23日至长期

经营范围：以农业为主，重点发展天然橡胶、热带水果、热带作物、草畜养殖、南繁育制种等热带特色农业产业，产业投资、土地开发、园区投资运营，以及旅游健康地产、商贸物流、金融服务等现代服务业。

登记机关：海南省市场监督管理局

（2）委托人之二：

企业名称：海南天然橡胶产业集团股份有限公司

统一社会信用代码：914600007674880643

类型：股份有限公司（上市）

住所：海口市滨海大道103号财富广场4层

法定代表人：艾轶伦

注册资本：人民币427,942.7797万元

成立日期：2005年03月29日

营业期限：2005年03月29日至长期

经营范围：天然橡胶生产、种植、加工、销售、仓储、运输，电子商务服务，软件开发，农业种植，化肥销售，土地租赁，土地开发，畜牧业，养殖业，木业，旅游项目开发，酒店，建筑材料销售，机器制造，通讯，进出口贸易，包装业，广告，费用报账、会计核算、资金结算、会计服务。

登记机关：海南省市场监督管理局

（3）委托人之三：

企业名称：海南农垦商业开发管理有限公司

统一社会信用代码：91460000562444308Q

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：海南省海口市海秀路71号职工安置楼7号铺面一二层



法定代表人：王晓佳

注册资本：人民币 1000 万元

成立日期：2010 年 12 月 14 日

营业期限：2010 年 12 月 14 日至长期

经营范围：商业地产项目的管理，日用百货销售，产品展览服务，酒店管理，房地产开发，物业管理（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）。

登记机关：海南省市场监督管理局

2. 产权持有单位概况

本次资产评估的产权持有单位为海南省农垦投资控股集团有限公司，该公司亦是本项目的委托人之一，其工商登记情况详见前文所述。

3. 委托人之间、委托人与产权持有单位之间的关系

海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南农垦商业开发管理有限公司为同一控股（海南省农垦投资控股集团有限公司）旗下关联单位。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同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。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

三、评估目的

评估目的是评定估算海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积合计 22,771.08 m²）写字楼的市场价值，为海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产作为生产经营场所事宜提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象



本项目评估对象为海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海垦广场A座第5层、第10-22层(建筑面积共计22,771.08平方米)写字楼。

(二) 评估范围

本项目评估范围为海南省农垦投资控股集团有限公司名下位于海口市海秀中路71号海垦广场A座第5层、第10-22层(建筑面积共计22,771.08平方米)写字楼,具体详见《存货—开发产品评估明细表》所列:

存货—开发产品评估明细表

序号	结构层数	房号	套内建筑面积(m ²)	分摊系数	分摊公用面积(m ²)	建筑面积(m ²)	规划用途	账面价值
1	钢混22层	A501	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
2	钢混22层	A502	179.91	0.421093	75.76	255.67	办公	1,835,797.53
3	钢混22层	A503	159.51	0.421093	67.17	226.68	办公	1,627,639.47
4	钢混22层	A503A	158.40	0.421093	66.70	225.10	办公	1,616,294.53
5	钢混22层	A505	158.33	0.421093	66.67	225.00	办公	1,615,576.50
6	钢混22层	A506	209.19	0.421093	88.09	297.28	办公	2,134,571.48
7	钢混22层	A507	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
8	钢混22层	A1001	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
9	钢混22层	A1002	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
10	钢混22层	A1003	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
11	钢混22层	A1003A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
12	钢混22层	A1005	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
13	钢混22层	A1006	208.82	0.421093	87.93	296.75	办公	2,130,765.90
14	钢混22层	A1007	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
15	钢混22层	A1101	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
16	钢混22层	A1102	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
17	钢混22层	A1103	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
18	钢混22层	A1103A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
19	钢混22层	A1105	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
20	钢混22层	A1106	208.42	0.421093	87.76	296.18	办公	2,126,673.10
21	钢混22层	A1107	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
22	钢混22层	A1201	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
23	钢混22层	A1202	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
24	钢混22层	A1203	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
25	钢混22层	A1203A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
26	钢混22层	A1205	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
27	钢混22层	A1206	208.42	0.421093	87.76	296.18	办公	2,126,673.10
28	钢混22层	A1207	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
29	钢混22层	A1301	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
30	钢混22层	A1302	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
31	钢混22层	A1303	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81

序号	结构层数	房号	套内建筑面积 (m²)	分摊系数	分摊公用面积 (m²)	建筑面积 (m²)	规划用途	账面价值
32	钢混 22 层	A1303A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
33	钢混 22 层	A1305	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
34	钢混 22 层	A1306	208.02	0.421093	87.60	295.62	办公	2,122,652.11
35	钢混 22 层	A1307	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
36	钢混 22 层	A1401	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
37	钢混 22 层	A1402	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
38	钢混 22 层	A1403	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
39	钢混 22 层	A1403A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
40	钢混 22 层	A1405	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
41	钢混 22 层	A1406	208.02	0.421093	87.60	295.62	办公	2,122,652.11
42	钢混 22 层	A1407	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
43	钢混 22 层	A1501	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
44	钢混 22 层	A1502	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
45	钢混 22 层	A1503	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
46	钢混 22 层	A1503A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
47	钢混 22 层	A1505	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
48	钢混 22 层	A1506	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32
49	钢混 22 层	A1507	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
50	钢混 22 层	A1601	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
51	钢混 22 层	A1602	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
52	钢混 22 层	A1603	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
53	钢混 22 层	A1603A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
54	钢混 22 层	A1605	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
55	钢混 22 层	A1606	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32
56	钢混 22 层	A1607	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
57	钢混 22 层	A1701	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
58	钢混 22 层	A1702	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
59	钢混 22 层	A1703	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
60	钢混 22 层	A1703A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
61	钢混 22 层	A1705	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
62	钢混 22 层	A1706	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32
63	钢混 22 层	A1707	128.89	0.421093	54.27	183.16	办公	1,315,151.07
64	钢混 22 层	A1801	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
65	钢混 22 层	A1802	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
66	钢混 22 层	A1803	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
67	钢混 22 层	A1803A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
68	钢混 22 层	A1805	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
69	钢混 22 层	A1806	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32
70	钢混 22 层	A1807	128.73	0.421093	54.21	182.94	办公	1,313,571.40
71	钢混 22 层	A1901	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
72	钢混 22 层	A1902	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05

序号	结构层数	房号	套内建筑面积 (m ²)	分摊系数	分摊公用面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	规划用途	账面价值
73	钢混 22 层	A1903	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
74	钢混 22 层	A1903A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
75	钢混 22 层	A1905	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
76	钢混 22 层	A1906	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32
77	钢混 22 层	A1907	128.56	0.421093	54.14	182.70	办公	1,311,848.12
78	钢混 22 层	A2001	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
79	钢混 22 层	A2002	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
80	钢混 22 层	A2003	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
81	钢混 22 层	A2003A	153.37	0.421093	64.58	217.95	办公	1,564,955.10
82	钢混 22 层	A2005	152.05	0.421093	64.03	216.08	办公	1,551,527.87
83	钢混 22 层	A2006	203.95	0.421093	85.88	289.83	办公	2,081,077.94
84	钢混 22 层	A2007	128.41	0.421093	54.07	182.48	办公	1,310,268.44
85	钢混 22 层	A2101	156.74	0.421093	66.00	222.74	办公	1,599,348.93
86	钢混 22 层	A2102	164.23	0.421093	69.16	233.39	办公	1,675,819.55
87	钢混 22 层	A2103	152.63	0.421093	64.27	216.90	办公	1,557,415.75
88	钢混 22 层	A2103A	152.63	0.421093	64.27	216.90	办公	1,557,415.75
89	钢混 22 层	A2105	152.62	0.421093	64.27	216.89	办公	1,557,343.94
90	钢混 22 层	A2106	203.68	0.421093	85.77	289.45	办公	2,078,349.41
91	钢混 22 层	A2107	128.24	0.421093	54.00	182.24	办公	1,308,545.16
92	钢混 22 层	A2201	156.74	0.421093	66.00	222.74	办公	1,599,348.93
93	钢混 22 层	A2202	164.23	0.421093	69.16	233.39	办公	1,675,819.55
94	钢混 22 层	A2203	152.63	0.421093	64.27	216.90	办公	1,557,415.75
95	钢混 22 层	A2203A	152.63	0.421093	64.27	216.90	办公	1,557,415.75
96	钢混 22 层	A2205	152.62	0.421093	64.27	216.89	办公	1,557,343.94
97	钢混 22 层	A2206	203.68	0.421093	85.77	289.45	办公	2,078,349.41
98	钢混 22 层	A2207	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
合计			16,023.61		6,747.47	22,771.08		163,504,096.58

以上委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，与《资产评估委托合同》约定的评估对象和评估范围一致。

（三）评估对象基本状况

1. 区位状况

评估对象位于海口市海秀中路 71 号海垦广场，临近金牛岭公园，地处国贸商圈辐射范围，南邻海秀快速路、海秀中路主干道，海秀中路连接着市内的各大商圈如国贸商圈、明珠商圈及国兴商圈等，交通较为便利。周边有海口市第二十六小学、海南华侨中学高中部、玉沙实验小学、海口市农垦小学等教育资源配套等，区域内城市基础设施及公共配套设施完善。

2.实物状况

海垦广场建成于 2018 年，由商业及写字楼组成的商业综合体，其中商业中心由地下超市和地上四层组成，写字楼为分为南（B 座）北（A 座）两栋。

本次评估对象位于海垦广场 A 座，框架（框架核心筒）结构，地上 22 层、地下三层停车楼，其中 1-4 层为商业，5-22 层为办公写字楼，写字楼每层平面划分为 7 套独立间，层高 3.9 米，其中 6-9 层、第 16 层、第 21 层部分写字楼对外出租，其他楼层现为闲置状态、每个独立间均为毛坯房。写字楼内部配有 6 部客梯和 1 部货梯、烟感报警系统、自动喷淋、网络接线、智能监控系统等，空调采用的是多联机空调，外立面采用 LOW-E 镀膜中空钢化玻璃，采用玻璃幕墙设计，电梯间及公共走廊地面铺设瓷砖、电梯间内墙为瓷砖到顶，天花板为石膏板二级吊顶乳胶漆饰面。

3.权属状况

评估对象所在的海垦广场 A 座已办理竣工验收，尚未进行工程竣工结算，项目大证（不动产权证）正在办理，尚未到办理分户产权证流程，纳入评估范围的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层建筑面积以产权持有单位提供的深圳市大华勘测科技有限公司出具关于海南农垦商业中心《海口市房屋建筑面积测绘报告》（报告编号：WZ20170423）为准，建筑面积共计 22,771.08 平方米。该项目相关的土地证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证详见下表所列：

（1）海垦广场所占用的土地使用权产权登记情况如下表所列：

不动产权证书	
编号	琼（2021）海口市不动产权第 0015271 号
权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海口市海秀大道 57 号
不动产单元号	460106 005001 GB02084 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	零售商业用地

面积	40732.35 m ²
使用期限	起 2051-08-15 止
附记	1. 依据《关于海南省农垦集团有限公司 2011010599 土地使用权变更到海南省农垦投资控股集团有限公司名下的函》(海土资籍字[2019]100 号) 发证
	2. 容积率为 2.74
	3. 土地用途为零售商业用地为主含餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地的商服用地

(2) 建设工程规划许可证

建设工程规划许可证	
编号	建字第 460100201500059 (建筑类)
建设单位	海南省农垦投资控股集团有限公司
建设项目名称	海南农垦商业中心
建设位置	海口市海秀大道 57 号
建筑规模	总建筑面积 123056.37 m ² (地上)、98808.62 m ² (地下)
发证机关	海口市规划局
日期	2015 年 6 月 29 日

(3) 建筑工程施工许可证

建筑工程施工许可证			
编号	460100201609010101		
建设单位	海南省农垦投资控股集团有限公司		
工程名称	海南农垦商业中心(写字楼)		
建设地址	海口市海秀大道 57 号		
建筑规模	见备注	合同价格	24607.1 万元
勘察单位	海南深勘勘察设计有限公司		
设计单位	同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司		
施工单位	海南省农垦建工集团总公司		
监理单位	海口鲁班建设工程监理有限公司		
勘察单位项目负责人	徐优件	设计单位项目负责人	朱佳
施工单位项目负责人	郝春龙	总监理工程师	黄光彪
合同工期	1035 天		
备注	建设规模: 共 2 幢 22--24/3 层, 总建筑面积 78520 (70357.05/8162.95) m ²		
发证机关	海口市住房和城乡建设局		
发证日期	2016 年 9 月 1 日		



(4) 商品房预售许可证

海口市商品房预售许可证	
编号	[2016]海房预字(0124)号
预售方(发展商)	海南省农垦投资控股集团有限公司
房屋坐落	海口市海秀大道 57 号海南农垦商业中心
批准预售面积	171043.51 平方米
房屋结构	钢砼
层数	5-24/3
延期至	2021 年 10 月 14 日
发证机关	海口市住房和城乡建设局
发证日期	2016 年 10 月 14 日

注：上述表格记载的地址“海口市海秀大道 57 号”，现变为“海秀中路 71 号”。

(四) 引用其他机构出具的报告结论涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

1. 利用专业报告

深圳市大华勘测科技有限公司出具关于海南农垦商业中心《海口市房屋建筑面积测绘报告》(报告编号：WZ20170423)。

评估对象所在的海垦广场项目大证(不动产权证)正在办理，尚未到办理分户产权证流程，纳入评估范围的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层建筑面积以产权持有单位提供的深圳市大华勘测科技有限公司出具关于海南农垦商业中心《海口市房屋建筑面积测绘报告》(报告编号：WZ20170423)为准，建筑面积共计 22,771.08 平方米。

2. 引用单项资产评估报告

无。

3. 聘请专家个人协助工作

无。

五、价值类型

根据本次评估目的，本资产评估报告选择市场价值作为评估结论对应的价值类型。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日是2021年05月10日。

该评估基准日由委托人确定，选择该评估基准日的理由是：该评估基准日接近本次经济行为发生日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现；该评估基准日为资产评估专业人员现场勘察日期。

七、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1.中共海南天然橡胶产业集团股份有限公司委员会《会议纪要》[2020]16号（2020年11月24日）。

2.中共海南省农垦投资控股集团有限公司委员会办公室《会议纪要》（2021年3月7日）。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（2016年07月02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，中华人民共和国主席令第四十六号）；

2.《资产评估行业财政监督管理办法》（自2019年01月02日起施行，财政部令第九十七号）

3.《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

4.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三



次会议表决通过,自2021年1月1日起施行);

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年08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);

6.《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日,国务院第91号令);

7.《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局关于印发《国有资产评估管理办法施行细则》的通知,1992年07月18日,国资办发[1992]36号);

8.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令2016年第32号);

9.《中华人民共和国企业国有资产法》(主席令2008年第5号);

10.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2003年);

11.《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令12号(2005年8月25日);

12.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

13.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);

14.国家、地方政府和有关部门颁布的其他相关法律、法规及条例。

(三) 评估准则依据

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—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

4.《资产评估执业准则—资产评估报告》(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—不动产》(中评协[2017]38号);

8.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)

9.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 13.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 14.《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44号）；
- 15 国家、地方政府和有关部门，以及评估协会发布的其他相关评估准则、技术标准。

（四）权属依据

- 1.委托人营业执照（复印件）；
- 2.海垦广场所在宗地的《国有建设用地使用权出让合同》、琼（2021）海口市不动产权第0015271号《不动产权证书》（复印件）；
- 3.海垦广场项目《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》（复印件）；
- 4.其他相关产权资料。

（五）取价依据

- 1.委托人提供的相关材料；
- 2.资产评估专业人员通过市场调查、询证、上网查询、向专家咨询、现场勘察，以及查阅相关书刊资料等途径获取的相关评估依据等。

（六）其他参考依据

资产评估专业人员掌握的与本次评估有关的其他信息资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—不动产》等有关资产评估准则规定，参考《房地产估价规范》，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，恰当选取。



市场法：是指通过比较被评估资产与最近租赁类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

收益法，是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

成本法：测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。

根据本次评估目的及评估对象的具体情况，由于评估对象所处区域相类似房地产市场交易较多，故采用市场法作为本次评估方法之一。

由于收益法求取房地产价值可采用租金收益进行测算，评估对象所处区域为国贸商圈辐射范围，类似写字楼出租市场较为活跃，故采用收益法作为本次评估方法之一。

由于所在区域的房地产价格近年来上涨幅度较大，而建筑材料价格、人工成本的上涨幅度远不及房地产价格上涨的幅度，故采用成本法求取房地产的价值不够客观，故本次不采用成本法进行测算。

（二）评估方法介绍

见上文相关分析，评估对象采用市场法及收益法进行评估。

1. 市场法

市场法：是指选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。其基本公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C = V_B \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

式中：V——评估对象比较价值

V_B ——可比实例成交价格

A——交易情况修正系数

B——市场状况调整系数

C——房地产状况调整系数

2. 收益法

收益法，是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益

乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

收益法基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+R)^i}$$

式中： R_i —— 未来第 i 个收益期的预期收益额；

R —— 报酬率；

n —— 收益年限。

若预期收益额每期按照一定比率递增，则其有限收益期的计算公式为：

$$P = R \div (r-s) \times \{1 - [(1+s) / (1+r)]^n\}$$

式中： R —— 未来第 1 个收益期的预期收益额；

r —— 报酬率；

s —— 每期收益增长率；

n —— 收益期限。

九、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关资产评估法律规定和评估准则要求，按照资产评估委托合同的要求，本资产评估机构已实施了对评估对象法律性文件及相关资料的审核验证和相应的资产评估程序，完成了评估工作。本次资产评估于 2021 年 05 月 10 日进驻现场，于 2021 年 05 月 20 日出具资产评估报告初稿，最终于 2021 年 09 月 13 日出具正式资产评估报告。主要评估工作过程如下：

（一）接受项目委托，确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定评估计划等过程。

1. 明确评估业务基本事项

由本资产评估机构业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

2. 接受项目委托并签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本资产评估机构对专业能力、独立性和业务

风险进行综合分析和评价，并由本资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。2021 年 05 月，本资产评估机构经与委托人充分协商后正式签署了《资产评估委托合同》。

3. 编制评估计划

本资产评估机构承接该评估业务后，在听取相关当事方对委估资产历史和现状的介绍，并根据初步了解情况的基础上，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（二）指导产权持有单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料等过程。

首先，资产评估专业人员要求产权持有单位如实申报委估资产及相关负债，同时，指导产权持有单位清查资产，提供相关产权资料、财务资料 and 经营管理资料。然后，根据资产评估的有关原则和规定，资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了核实和验证等适当的现场调查，包括：

1. 要求委托人和产权持有单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 要求委托人或者产权持有单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；

3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算等过程。

1. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

(1) 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

(2) 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

(3) 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查等。

(4) 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 资产评估专业人员依据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，选择市场法和收益法两种评估方法进行评估测算，并执行该两种评估方法的程序及相关工作。

3. 评定估算形成结论

(1) 市场法评估的主要工作，对可比实例进行收集、分析，建立市场法评估公式，并进行合理性验证；将评估对象的相关可比因素代入市场法评估公式，分别与各可比实例进行比较测算，得出相对于各可比实例的评估结果，将相对于各可比实例的评估结果进行分析，得出初步评估结果。

(2) 收益法评估的主要工作，资产评估专业人员通过对评估对象的现场实物勘察，结合对同类房地产的相关租赁数据进行对比分析，在充分了解市场状况，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的评估结果。

(3) 对市场法和收益法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，选用市场法的评估结果形成本次资产评估工作的最终评估结论。

(四) 评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程。

在完成上述评估工作的基础上，对所有资产的初步评估结果进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告初稿。本资产评估机构内部对资产评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事

人就资产评估报告有关内容进行了必要沟通和交换意见。在全面考虑有关意见后，对资产评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本资产评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本资产评估机构出具正式资产评估报告向委托人提交。

十、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。

3.资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）特殊假设

1.委托人所提供的与本次评估有关的全部资料是真实的、合法的和完整的。

2.本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3.企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

4.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

5.评估对象所在的海垦广场 A 座已办理竣工验收，尚未进行工程竣工结算，项目大证（不动产权证）正在办理，尚未到办理分户产权证流程，本次评估的价值内涵为完全产权下的市场价值。

（三）评估限制条件

1.本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2.资产评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对海南省农垦投资控股集团有限公司名下海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积合计 22,771.08 m²）写字楼的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，于评估基准日 2021 年 05 月 10 日，海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积共计 22,771.08 平方米）写字楼的评估价值为人民币 **45,987.04 万元**，大写金额：**人民币肆亿伍仟玖佰捌拾柒万零肆佰元整**。评估结果详见下表列示：

资产评估结果明细表

评估基准日：2021 年 05 月 10 日

单位：人民币元

序号	房号	建筑面积（m ² ）	规划用途	评估单价（元/m ² ）	评估价值（元）
1	A501	225.57	办公	16,529.00	3,728,400.00
2	A502	255.67	办公	16,529.00	4,226,000.00
3	A503	226.68	办公	16,364.00	3,709,400.00
4	A503A	225.10	办公	16,364.00	3,683,500.00
5	A505	225.00	办公	16,364.00	3,681,900.00
6	A506	297.28	办公	16,859.00	5,011,800.00
7	A507	183.38	办公	16,859.00	3,091,600.00



序号	房号	建筑面积(m ²)	规划用途	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
8	A1001	225.57	办公	19,332.00	4,360,700.00
9	A1002	255.44	办公	19,332.00	4,938,200.00
10	A1003	224.73	办公	19,139.00	4,301,100.00
11	A1003A	227.28	办公	19,139.00	4,349,900.00
12	A1005	224.39	办公	19,139.00	4,294,600.00
13	A1006	296.75	办公	19,719.00	5,851,600.00
14	A1007	183.38	办公	19,719.00	3,616,100.00
15	A1101	225.57	办公	19,525.00	4,404,300.00
16	A1102	255.44	办公	19,525.00	4,987,500.00
17	A1103	224.73	办公	19,330.00	4,344,000.00
18	A1103A	227.28	办公	19,330.00	4,393,300.00
19	A1105	224.39	办公	19,330.00	4,337,500.00
20	A1106	296.18	办公	19,916.00	5,898,700.00
21	A1107	183.38	办公	19,916.00	3,652,200.00
22	A1201	225.57	办公	19,719.00	4,448,000.00
23	A1202	255.44	办公	19,719.00	5,037,000.00
24	A1203	224.73	办公	19,521.00	4,387,000.00
25	A1203A	227.28	办公	19,521.00	4,436,700.00
26	A1205	224.39	办公	19,521.00	4,380,300.00
27	A1206	296.18	办公	20,113.00	5,957,100.00
28	A1207	183.38	办公	20,113.00	3,688,300.00
29	A1301	225.57	办公	19,912.00	4,491,500.00
30	A1302	255.44	办公	19,912.00	5,086,300.00
31	A1303	224.73	办公	19,713.00	4,430,100.00
32	A1303A	227.28	办公	19,713.00	4,480,400.00
33	A1305	224.39	办公	19,713.00	4,423,400.00
34	A1306	295.62	办公	20,310.00	6,004,000.00
35	A1307	183.38	办公	20,310.00	3,724,400.00
36	A1401	225.57	办公	20,105.00	4,535,100.00
37	A1402	255.44	办公	20,105.00	5,135,600.00
38	A1403	224.73	办公	19,904.00	4,473,000.00
39	A1403A	227.28	办公	19,904.00	4,523,800.00
40	A1405	224.39	办公	19,904.00	4,466,300.00
41	A1406	295.62	办公	20,507.00	6,062,300.00
42	A1407	183.38	办公	20,507.00	3,760,600.00
43	A1501	225.57	办公	20,299.00	4,578,800.00
44	A1502	255.44	办公	20,299.00	5,185,200.00
45	A1503	224.73	办公	20,096.00	4,516,200.00
46	A1503A	227.28	办公	20,096.00	4,567,400.00
47	A1505	224.39	办公	20,096.00	4,509,300.00
48	A1506	295.05	办公	20,705.00	6,109,000.00
49	A1507	183.38	办公	20,705.00	3,796,900.00

序号	房号	建筑面积(m²)	规划用途	评估单价(元/m²)	评估价值(元)
50	A1601	225.57	办公	20,492.00	4,622,400.00
51	A1602	255.44	办公	20,492.00	5,234,500.00
52	A1603	224.73	办公	20,287.00	4,559,100.00
53	A1603A	227.28	办公	20,287.00	4,610,800.00
54	A1605	224.39	办公	20,287.00	4,552,200.00
55	A1606	295.05	办公	20,902.00	6,167,100.00
56	A1607	183.38	办公	20,902.00	3,833,000.00
57	A1701	225.57	办公	20,685.00	4,665,900.00
58	A1702	255.44	办公	20,685.00	5,283,800.00
59	A1703	224.73	办公	20,478.00	4,602,000.00
60	A1703A	227.28	办公	20,478.00	4,654,200.00
61	A1705	224.39	办公	20,478.00	4,595,100.00
62	A1706	295.05	办公	21,099.00	6,225,300.00
63	A1707	183.16	办公	21,099.00	3,864,500.00
64	A1801	225.57	办公	20,879.00	4,709,700.00
65	A1802	255.44	办公	20,879.00	5,333,300.00
66	A1803	224.73	办公	20,670.00	4,645,200.00
67	A1803A	227.28	办公	20,670.00	4,697,900.00
68	A1805	224.39	办公	20,670.00	4,638,100.00
69	A1806	295.05	办公	21,296.00	6,283,400.00
70	A1807	182.94	办公	21,296.00	3,895,900.00
71	A1901	225.57	办公	21,072.00	4,753,200.00
72	A1902	255.44	办公	21,072.00	5,382,600.00
73	A1903	224.73	办公	20,861.00	4,688,100.00
74	A1903A	227.28	办公	20,861.00	4,741,300.00
75	A1905	224.39	办公	20,861.00	4,681,000.00
76	A1906	295.05	办公	21,493.00	6,341,500.00
77	A1907	182.70	办公	21,493.00	3,926,800.00
78	A2001	225.57	办公	21,265.00	4,796,700.00
79	A2002	255.44	办公	21,265.00	5,431,900.00
80	A2003	224.73	办公	21,053.00	4,731,200.00
81	A2003A	217.95	办公	21,053.00	4,588,500.00
82	A2005	216.08	办公	21,053.00	4,549,100.00
83	A2006	289.83	办公	21,691.00	6,286,700.00
84	A2007	182.48	办公	21,691.00	3,958,200.00
85	A2101	222.74	办公	21,459.00	4,779,800.00
86	A2102	233.39	办公	21,459.00	5,008,300.00
87	A2103	216.90	办公	21,244.00	4,607,800.00
88	A2103A	216.90	办公	21,244.00	4,607,800.00
89	A2105	216.89	办公	21,244.00	4,607,600.00
90	A2106	289.45	办公	21,888.00	6,335,500.00
91	A2107	182.24	办公	21,888.00	3,988,900.00

序号	房号	建筑面积（m ² ）	规划用途	评估单价（元/m ² ）	评估价值（元）
92	A2201	222.74	办公	21,072.00	4,693,600.00
93	A2202	233.39	办公	21,072.00	4,918,000.00
94	A2203	216.90	办公	20,861.00	4,524,800.00
95	A2203A	216.90	办公	20,861.00	4,524,800.00
96	A2205	216.89	办公	20,861.00	4,524,500.00
97	A2206	289.45	办公	21,493.00	6,221,100.00
98	A2207	183.38	办公	21,493.00	3,941,400.00
合计		22,771.08			459,870,400.00

评估结论详细情况，详见资产评估明细表。

根据有关规定，本报告评估结论的有效期为评估基准日起一年，即有效期从2021年05月10日起至2022年05月09日止。

十二、特别事项说明

资产评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

（二）重要的利用专家工作及相关报告情况

1. 利用专业报告

深圳市大华勘测科技有限公司出具关于海南农垦商业中心《海口市房屋建筑面积测绘报告》（报告编号：WZ20170423）。

评估对象所在的海垦广场项目大证（不动产权证）正在办理，尚未到办理分户产权证流程，纳入评估范围的海垦广场A座第5层、第10-22层建筑面积以产权持有单位提供的深圳市大华勘测科技有限公司出具关于海南农垦商业中心《海口市房屋建筑面积测绘报告》（报告编号：WZ20170423）所记载的建筑面积为准，建筑面积共计22,771.08平方米。

2. 引用单项资产评估报告

无。

3. 聘请专家个人协助工作

无。

（三）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形



评估对象所在的海垦广场 A 座已办理竣工验收，尚未进行工程竣工结算，项目大证（不动产权证）正在办理，尚未到办理分户产权证流程，本次评估的价值内涵为完全产权下的市场价值。提醒报告使用者引起注意。

（四）评估程序受到限制的情形

评估过程中，资产评估专业人员对房屋建筑物进行实地查勘时，仅限于房屋建筑物的外观与使用状况，不承担对房屋建筑物建筑结构质量及被遮盖、未暴露及难于接触到的部位进行检视的责任。

（五）评估资料不完整的情形

无。

（六）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的说明（性质、金额及与评估对象的关系）

1. 评估对象不存在对外担保等事项。

2. 海垦广场 A 座的第 16 层、第 21 层写字楼均已对外出租。

（1）第 16 层出租状况

第 16 层已整体出租给平安惠普投资咨询有限公司海口海垦路分公司、平安惠普投资咨询有限公司海口国贸路分公司、平安惠普融资担保有限公司海南分公司、平安惠普企业管理有限公司海南分公司，租赁期为 2019 年 3 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日止；若在租赁期间，甲方将物业转让给第三方，则由新业主与乙方重新签订租赁合同，合同租赁期内本合同中所有约定甲方全部权益和义务转由新业主承担。双方约定前三年月租金按 95 元/m²计算（不包含物业管理费用），租金自第四年起至合同租赁期满按每年递增 3% 计算，详见下表所列：

序号	期限	上期租金（元/m ² /月）	递增率	租金（元/m ² /月）
1	自 2022 年 3 月 1 日起至 2023 年 2 月 28 日止	95	3%	97.85
2	自 2023 年 3 月 1 日起至 2024 年 2 月 29 日止	97.85	3%	100.79

（2）第 21 层出租状况



第 21 层已整体出租给海南农垦实业集团有限公司,租赁期 5 年,自 2018 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日,其中装修免租期为 6 个月。第一、二年租金:即自 2019 年 5 月 1 日起至 2020 年 10 月 31 日止,租金为每月每平方米建筑面积人民币 100 元(不含物业管理费);第三年起至第四年终(自 2020 年 11 月 1 日起至 2022 年 10 月 31 日止)月租金在前一年月租金基础上递增 8%,即租金为每月每平方米建筑面积人民币 108 元(不含物业管理费);第五年起至合同租赁期满(2022 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日)月租金在前一年月租金基础上递增 8%,即租金为每月每平方米建筑面积人民币 116.64 元(不含物业管理费)。

合同约定事项:在租赁期间内发生合同标的的所有权变动,则由新业主与乙方重新根据本合同内容签订新租赁合同,本合同自新合同签订之日起自动终止,乙方下期租金交由新业主方,甲方及新业主方的租金根据与乙方签订的合同日期自行重新合理分配,即一方将从一方处多取的部分还给另一方。

(3) 根据上述租赁合同的约定事项及租约期内的租金水平,经综合分析,该租约期对本报告评估结果的影响很小可忽略不计。即本次评估不考虑租约期对本报告评估结果的影响。提醒报告使用者引起注意。

(八) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

(十) 其他需要说明事项

1. 对产权持有单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序,仍无法获知的情况下,资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

2. 由委托人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、

抵押合同等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

3.资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但资产评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

4.本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5.海垦广场项目尚未进行竣工结算，截止本次评估基准日 2021 年 5 月 10 日，评估对象所在的海垦广场项目（整体）尚欠或未结算的工程款合计 21562.6 万元。本报告结论未考虑该工程款对评估结果的影响，提醒报告使用者引起注意。

6.评估对象所在的海垦广场 A 座已办理竣工验收，尚未进行工程竣工结算，项目大证（不动产权证）正在办理，尚未到办理分户产权证流程，本次评估的价值内涵为评估对象完全产权下的市场价值。提醒报告使用者引起注意。

7.本报告评估价值是含增值税的评估结论。

8.评估结论是海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司出具的，受本资产评估机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意上述的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

1.本资产评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同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。

2.本资产评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

3.本资产评估报告评估结论的有效期为评估基准日起一年，即有效期从 2021 年 05 月 10 日起至 2022 年 05 月 09 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的价值参考，超过一年，

需重新进行资产评估。

4. 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

5. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及签名资产评估师不承担责任。

6. 除委托人、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。

7. 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。

8. 本资产评估报告需经本资产评估机构盖章及两名资产评估师签名，并依据国有资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 09 月 13 日，为评估结论形成的日期。

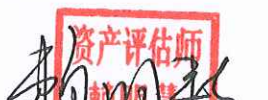


十五、签名盖章

资产评估师（签名）：


资产评估师
李气新
46000079

资产评估师（签名）：


资产评估师
赖明
46200030

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年九月十三日



资产评估报告附件



附件目录

- 1.《资产评估明细表》；
- 2.资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 3.委托人及产权持有单位营业执照（复印件）；
- 4.评估对象相关产权资料（复印件）；
- 5.评估对象照片；
- 6.资产评估委托合同（复印件）；
- 7.委托人及产权持有单位为承诺函（复印件）；
- 8.资产评估师承诺函；
- 9.资产评估机构营业执照（复印件）；
- 10.资产评估机构备案文件（复印件）；
- 11.签名资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。

存货—开发产品评估结果汇总表

评估基准日：2021年5月10日

表3-8-6

产权持有单位：海南省农垦投资控股集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	评估对象	建筑物名称	产权证编号	项目地址	开工日期	竣工日期	建筑面积 (m²)	账面价值	评估价值	增减值	增减率%	备注
1	海垦广场A座第5层、第10-22层	海垦广场A座 (北塔楼)	尚未办理	海秀中路71号	2016年9月	2018年1月	22,771.08	163,504,096.58	459,870,400.00	296,366,303.42	181.26	详见后附 明细表
合 计								163,504,096.58	459,870,400.00	296,366,303.42	181.26	



产权单位填表人：陈海荣
填表日期：2021年5月10日

存货—开发产品评估明细表

评估基准日：2021年5月10日

产权持有单位：海南省农垦投资控股集团有限公司

项目名称：海垦广场A座（北塔楼）

金额单位：人民币元

表4-7-1

序号	结构层数	房号	套内建筑面积 (m²)	分摊系数	分摊公用面积 (m²)	建筑面积 (m²)	规划用途	账面价值	评估单价 (元/m²)	评估价值	备注
1	钢混22层	A501	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29	16,529.00	3,728,400.00	
2	钢混22层	A502	179.91	0.421093	75.76	255.67	办公	1,835,797.53	16,529.00	4,226,000.00	
3	钢混22层	A503	159.51	0.421093	67.17	226.68	办公	1,627,639.47	16,364.00	3,709,400.00	
4	钢混22层	A503A	158.40	0.421093	66.70	225.10	办公	1,616,294.53	16,364.00	3,683,500.00	
5	钢混22层	A505	158.33	0.421093	66.67	225.00	办公	1,615,576.50	16,364.00	3,681,900.00	
6	钢混22层	A506	209.19	0.421093	88.09	297.28	办公	2,134,571.48	16,859.00	5,011,800.00	
7	钢混22层	A507	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75	16,859.00	3,091,600.00	
8	钢混22层	A1001	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29	19,332.00	4,360,700.00	
9	钢混22层	A1002	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05	19,332.00	4,938,200.00	
10	钢混22层	A1003	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81	19,139.00	4,301,100.00	
11	钢混22层	A1003A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68	19,139.00	4,349,900.00	
12	钢混22层	A1005	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49	19,139.00	4,294,600.00	
13	钢混22层	A1006	208.82	0.421093	87.93	296.75	办公	2,130,765.90	19,719.00	5,851,600.00	
14	钢混22层	A1007	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75	19,719.00	3,616,100.00	
15	钢混22层	A1101	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29	19,525.00	4,404,300.00	
16	钢混22层	A1102	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05	19,525.00	4,987,500.00	
17	钢混22层	A1103	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81	19,330.00	4,344,000.00	
18	钢混22层	A1103A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68	19,330.00	4,393,300.00	
19	钢混22层	A1105	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49	19,330.00	4,337,500.00	
20	钢混22层	A1106	208.42	0.421093	87.76	296.18	办公	2,126,673.10	19,916.00	5,898,700.00	
21	钢混22层	A1107	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75	19,916.00	3,652,200.00	
22	钢混22层	A1201	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29	19,719.00	4,448,000.00	

存货—开发产品评估明细表

评估基准日：2021年5月10日

产权持有单位：海南省农垦投资控股集团有限公司

表4-7-1

项目名称：海垦广场A座（北塔楼）

金额单位：人民币元

序号	结构层数	房号	套内建筑面 积（㎡）	分摊系数	分摊公用面 积（㎡）	建筑面积 （㎡）	规划用途	账面价值	评估单价 （元/㎡）	评估价值	备注
23	钢混22层	A1202	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05	19,719.00	5,037,000.00	
24	钢混22层	A1203	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81	19,521.00	4,387,000.00	
25	钢混22层	A1203A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68	19,521.00	4,436,700.00	
26	钢混22层	A1205	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49	19,521.00	4,380,300.00	
27	钢混22层	A1206	208.42	0.421093	87.76	296.18	办公	2,126,673.10	20,113.00	5,957,100.00	
28	钢混22层	A1207	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75	20,113.00	3,688,300.00	
29	钢混22层	A1301	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29	19,912.00	4,491,500.00	
30	钢混22层	A1302	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05	19,912.00	5,086,300.00	
31	钢混22层	A1303	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81	19,713.00	4,430,100.00	
32	钢混22层	A1303A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68	19,713.00	4,480,400.00	
33	钢混22层	A1305	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49	19,713.00	4,423,400.00	
34	钢混22层	A1306	208.02	0.421093	87.60	295.62	办公	2,122,652.11	20,310.00	6,004,000.00	
35	钢混22层	A1307	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75	20,310.00	3,724,400.00	
36	钢混22层	A1401	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29	20,105.00	4,535,100.00	
37	钢混22层	A1402	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05	20,105.00	5,135,600.00	
38	钢混22层	A1403	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81	19,904.00	4,473,000.00	
39	钢混22层	A1403A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68	19,904.00	4,523,800.00	
40	钢混22层	A1405	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49	19,904.00	4,466,300.00	
41	钢混22层	A1406	208.02	0.421093	87.60	295.62	办公	2,122,652.11	20,507.00	6,062,300.00	
42	钢混22层	A1407	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75	20,507.00	3,760,600.00	
43	钢混22层	A1501	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29	20,299.00	4,578,800.00	
44	钢混22层	A1502	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05	20,299.00	5,185,200.00	

存货—开发产品评估明细表

评估基准日：2021年5月10日

产权持有单位：海南省农垦投资控股集团有限公司

项目名称：海垦广场A座（北塔楼）

金额单位：人民币元

表4-7-1

序号	结构层数	房号	套内建筑面积 (m²)	分摊系数	分摊公用面积 (m²)	建筑面积 (m²)	规划用途	账面价值	评估单价 (元/m²)	评估价值	备注
45	钢混22层	A1503	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81	20,096.00	4,516,200.00	
46	钢混22层	A1503A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68	20,096.00	4,567,400.00	
47	钢混22层	A1505	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49	20,096.00	4,509,300.00	
48	钢混22层	A1506	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32	20,705.00	6,109,000.00	
49	钢混22层	A1507	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75	20,705.00	3,796,900.00	
50	钢混22层	A1601	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29	20,492.00	4,622,400.00	
51	钢混22层	A1602	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05	20,492.00	5,234,500.00	
52	钢混22层	A1603	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81	20,287.00	4,559,100.00	
53	钢混22层	A1603A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68	20,287.00	4,610,800.00	
54	钢混22层	A1605	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49	20,287.00	4,552,200.00	
55	钢混22层	A1606	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32	20,902.00	6,167,100.00	
56	钢混22层	A1607	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75	20,902.00	3,833,000.00	
57	钢混22层	A1701	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29	20,685.00	4,665,900.00	
58	钢混22层	A1702	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05	20,685.00	5,283,800.00	
59	钢混22层	A1703	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81	20,478.00	4,602,000.00	
60	钢混22层	A1703A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68	20,478.00	4,654,200.00	
61	钢混22层	A1705	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49	20,478.00	4,595,100.00	
62	钢混22层	A1706	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32	21,099.00	6,225,300.00	
63	钢混22层	A1707	128.89	0.421093	54.27	183.16	办公	1,315,151.07	21,099.00	3,864,500.00	
64	钢混22层	A1801	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29	20,879.00	4,709,700.00	
65	钢混22层	A1802	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05	20,879.00	5,333,300.00	
66	钢混22层	A1803	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81	20,670.00	4,645,200.00	

存货——开发产品评估明细表

评估基准日：2021年5月10日

产权持有单位：海南省农垦投资控股集团有限公司

表4-7-1

项目名称：海垦广场A座（北塔楼）

金额单位：人民币元

序号	结构层数	房号	套内建筑面积 (m²)	分摊系数	分摊公用面积 (m²)	建筑面积 (m²)	规划用途	账面价值	评估单价 (元/m²)	评估价值	备注
67	钢混22层	A1803A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68	20,670.00	4,697,900.00	
68	钢混22层	A1805	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49	20,670.00	4,638,100.00	
69	钢混22层	A1806	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32	21,296.00	6,283,400.00	
70	钢混22层	A1807	128.73	0.421093	54.21	182.94	办公	1,313,571.40	21,296.00	3,895,900.00	
71	钢混22层	A1901	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29	21,072.00	4,753,200.00	
72	钢混22层	A1902	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05	21,072.00	5,382,600.00	
73	钢混22层	A1903	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81	20,861.00	4,688,100.00	
74	钢混22层	A1903A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68	20,861.00	4,741,300.00	
75	钢混22层	A1905	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49	20,861.00	4,681,000.00	
76	钢混22层	A1906	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32	21,493.00	6,341,500.00	
77	钢混22层	A1907	128.56	0.421093	54.14	182.70	办公	1,311,848.12	21,493.00	3,926,800.00	
78	钢混22层	A2001	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29	21,265.00	4,796,700.00	
79	钢混22层	A2002	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05	21,265.00	5,431,900.00	
80	钢混22层	A2003	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81	21,053.00	4,731,200.00	
81	钢混22层	A2003A	153.37	0.421093	64.58	217.95	办公	1,564,955.10	21,053.00	4,588,500.00	
82	钢混22层	A2005	152.05	0.421093	64.03	216.08	办公	1,551,527.87	21,053.00	4,549,100.00	
83	钢混22层	A2006	203.95	0.421093	85.88	289.83	办公	2,081,077.94	21,691.00	6,286,700.00	
84	钢混22层	A2007	128.41	0.421093	54.07	182.48	办公	1,310,268.44	21,691.00	3,958,200.00	
85	钢混22层	A2101	156.74	0.421093	66.00	222.74	办公	1,599,348.93	21,459.00	4,779,800.00	
86	钢混22层	A2102	164.23	0.421093	69.16	233.39	办公	1,675,819.55	21,459.00	5,008,300.00	
87	钢混22层	A2103	152.63	0.421093	64.27	216.90	办公	1,557,415.75	21,244.00	4,607,800.00	
88	钢混22层	A2103A	152.63	0.421093	64.27	216.90	办公	1,557,415.75	21,244.00	4,607,800.00	

存货—开发产品评估明细表

评估基准日：2021年5月10日

产权持有单位：海南省农垦投资控股集团有限公司

项目名称：海垦广场A座（北塔楼）

金额单位：人民币元

表4-7-1

序号	结构层数	房号	套内建筑面积 (m²)	分摊系数	分摊公用面积 (m²)	建筑面积 (m²)	规划用途	账面价值	评估单价 (元/m²)	评估价值	备注
89	钢混22层	A2105	152.62	0.421093	64.27	216.89	办公	1,557,343.94	21,244.00	4,607,600.00	
90	钢混22层	A2106	203.68	0.421093	85.77	289.45	办公	2,078,349.41	21,888.00	6,335,500.00	
91	钢混22层	A2107	128.24	0.421093	54.00	182.24	办公	1,308,545.16	21,888.00	3,988,900.00	
92	钢混22层	A2201	156.74	0.421093	66.00	222.74	办公	1,599,348.93	21,072.00	4,693,600.00	
93	钢混22层	A2202	164.23	0.421093	69.16	233.39	办公	1,675,819.55	21,072.00	4,918,000.00	
94	钢混22层	A2203	152.63	0.421093	64.27	216.90	办公	1,557,415.75	20,861.00	4,524,800.00	
95	钢混22层	A2203A	152.63	0.421093	64.27	216.90	办公	1,557,415.75	20,861.00	4,524,800.00	
96	钢混22层	A2205	152.62	0.421093	64.27	216.89	办公	1,557,343.94	20,861.00	4,524,500.00	
97	钢混22层	A2206	203.68	0.421093	85.77	289.45	办公	2,078,349.41	21,493.00	6,221,100.00	
98	钢混22层	A2207	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75	21,493.00	3,941,400.00	
合计			16,023.61		6,747.47	22,771.08		163,504,096.58	20,195.37	459,870,400.00	

产权单位填表人：陈海荣
填表日期：2021年5月10日

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

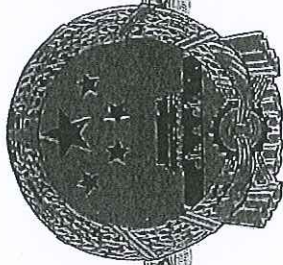
海南省农垦投资控股集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南农垦商业开发管理有限公司：

受贵公司的共同委托，我司对海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产作为生产经营场所事宜涉及的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积合计 22,771.08 m²）写字楼的市场价值，以 2021 年 05 月 10 日为评估基准日进行了评估。

评估对象所在的农垦广场 A 座尚未竣工结算，产权持有单位对海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层暂估入账金额合计 16,350.41 万元，本次评估价值 45,987.04 万元，评估增值 29,636.63 万元，增值率为 181.26%。评估增值的主要原因为：①因评估对象所占用的土地使用权取得时间较早，土地取得成本较低，评估对象账面价值按项目实际开发成本平均分摊暂估入账，账面价值未包含销售税费及开发利润；②由于海南全岛建设自由贸易试验区和自由贸易港的利好政策又带动了海南的新一轮地价或房价上涨，造成评估结果增值。

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司
二〇二一年九月十三日





营业执照

统一社会信用代码

914600007674880643

扫描二维码登录‘国家企业信用信息公示系统’了解更多登记、备案、许可监管信息。



名称 海南天然橡胶产业集团股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

法定代表人 艾铁伦

经营范围 天然橡胶生产、种植、加工、销售、仓储、运输，电子商务服务，软件开发，农业种植，化肥销售，土地租赁，土地开发，畜牧业，养殖业，木业，旅游项目开发，酒店，建筑材料销售，机器制造，通讯，进出口贸易，包装业，广告，费用报账、会计核算、资金结算、会计服务。

注册资本

成立日期 2005年03月29日

营业期限 长期

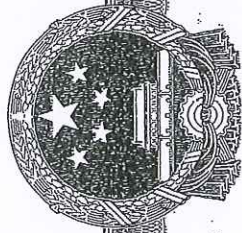
住所 海口市滨海大道103号财富广场四层



登记机关

2020年12月24日

琼 00647735



统一社会信用代码

91460000MA5RCAPY03

营业执照

(副本)
(2-2)

名称 海南省农垦投资控股集团有限公司

类型 有限责任公司(国有控股)

法定代表人 盖文启

经营范围 以农为主,重点发展天然橡胶、热带水果、热带作物、草畜养殖、南繁育制种等热带特色农业产业,产业投资、土地开发、园区投资运营,以及旅游健康地产、商贸物流、金融服务等现代服务业。

注册资本 捌拾捌亿圆整

成立日期 2015年12月23日

营业期限 长期

住所 海南省海口市龙华区滨海大道115号
海垦国际金融中心42层

登记机关

琼01290241

2021

01月29日



国家企业信用信息公示系统
扫描二维码
了解更多登记、备案、许可、监管信息



统一社会信用代码
91460000562444308Q

营业执照



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本) (2-1)

名称 海南农垦商业开发管理有限公司
类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人 王晓佳

注册资本 壹仟万圆整

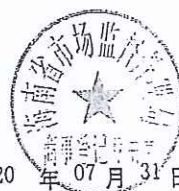
成立日期 2010年12月14日

营业期限 长期

经营范围 商业地产项目的管理, 日用百货销售, 产
品展览服务, 酒店管理, 房地产开发, 物
业管理。(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。)

住所 海南省海口市海秀路71号职工安置楼
7号铺面一二层

登记机关



2020 年 07 月 31 日

琼 00803203

此复印件仅供办理 海防集团
清为证 信用, 再次复印无效
不向任何单位



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的不动产不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机关 (章)

2021 年 02 月 04 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 ND 46001733706

琼 (2021) 海口市 不动产权第 0016271 号

权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海口市海秀大道57号
不动产单元号	460106 005001 GB02084 WQ00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	零售商业用地
面积	40732.35㎡
使用期限	——起2051-08-15止
权利其他状况	房号：—— 分摊土地面积：——㎡ 专有建筑面积：——㎡，分摊建筑面积：——㎡ 房屋总层数：——，房屋所在层：—— 房屋竣工时间：—— 房屋结构：——

附 记

受理编号：(H)K-2020-1012044)
 1. 依据《关于海南农垦集团有限公司2011010200号土地使用权出让给海口市农垦投资控股集团有限公司的公告》(海土地字第2011010200号)
 2. 容积率为2.74;
 3. 土地用途为零售商业用地及住宅兼商业用地、商住用地、商务金融用地、工业用地
 权利人名称：海南省农垦投资控股集团有限公司34460000000000000000

2021/2/8

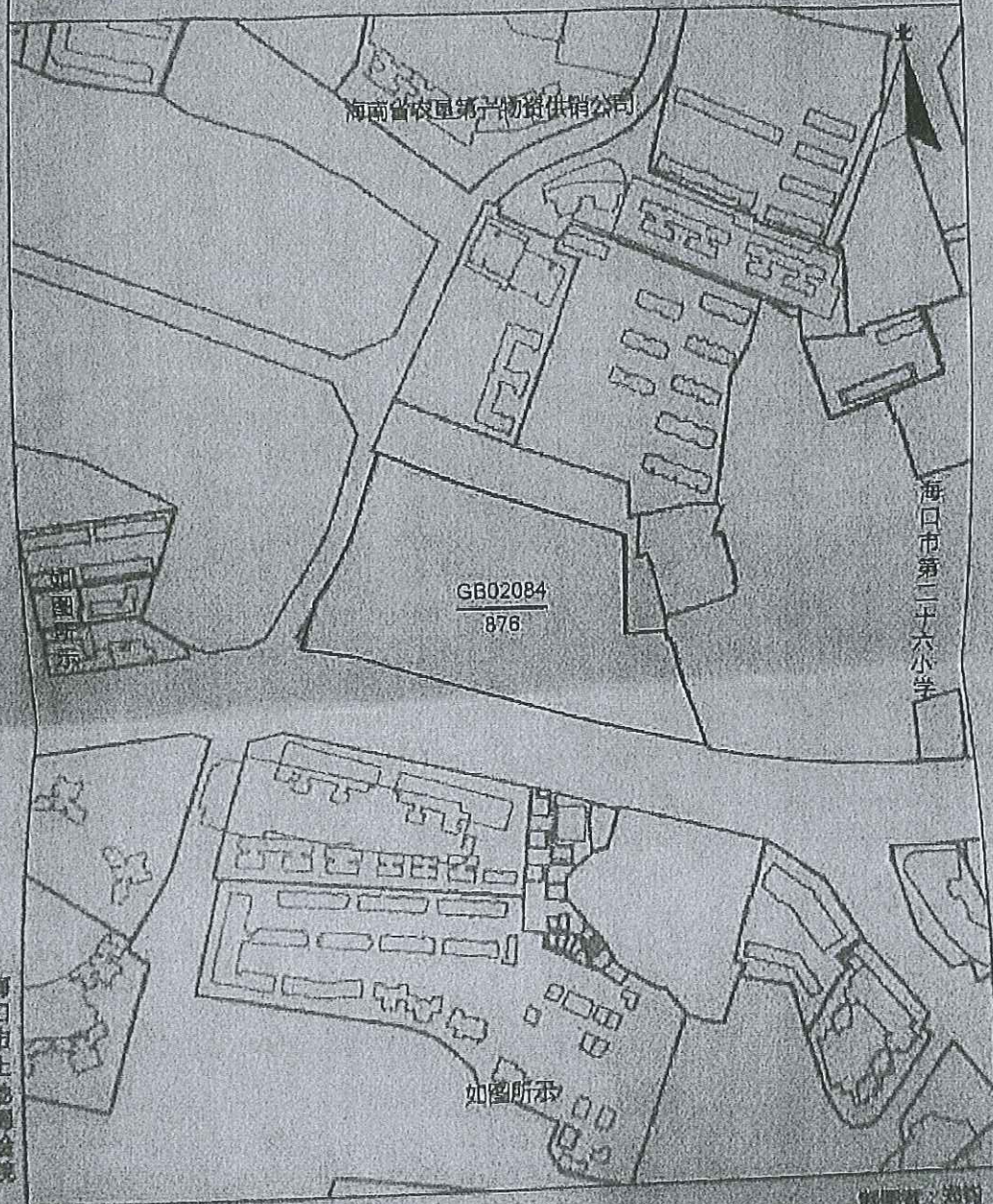


地图打印

宗地图

单位: m, m²

宗地代码: 460106005001GB02084
土地权利人: 河南省农垦投资控股集团有限公司
所在图幅号: 214.25-194.50; 214.25-194.75 宗地面积: 40732.35



制图时间: 2024年2月8日

1:5000

制图者: 2024

宗地号

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 460100201500059 号
(建筑类)

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关 日期

NO.201401489

建设单位(个人)	海南省农垦集团有限公司
建设项目名称	海南农垦商业中心
建设位置	海口市海秀大道57号
建设规模	建筑面积: 地上: 123056.37 m ² ; 地下: 98808.62 m ²
附图及附件名称: 1、建设工程规划许可证副本; 2、建设工程规划许可证附图; 3、建设工程设计方案审查盖章图纸。	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 460100201609010101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关

海口市住房和城乡建设局

发证日期

2016年 09 月 01 日

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 460100201609010101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关

海口市住房和城乡建设局

发证日期

2016年 09 月 01 日

00006758



海南省农垦建设集团(集团)有限公司
海南农垦商业实业(写字楼)

海口市海秀大道55号

建设规模

见备注

合同价格

24607.1 万元

勘察单位

海南深勘勘察设计公司

设计单位

同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司

监理单位

海南省农垦建工集团总公司

监理单位

海口鲁班建设工程监理有限公司

勘察单位项目负责人

俞海洋

设计单位项目负责人

朱佳

施工单位项目负责人

郝春茂

合同工期

655 日历天

备注

建设规模:共 2 幢 22-24/3 层,总建筑面积 78520

(70357.05/8162.957 ㎡。

注意事项:

一、本证设置施工现场,作为准予施工的凭证。

二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。

三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行检查。

四、本证自发证之日起三个月内应予以施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过规定时间的,本证自行废止。

五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内报告发证机关,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。

六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告,中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。

七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

评估对象照片



海垦广场 A 座



大堂



电梯走廊



室内状况



室内状况



公共区域走廊



21 层对外出租状况



16 层对外出租状况

资产评估委托合同

甲方一（委托人之一）：

名称：海南省农垦投资控股集团有限公司

住所：海南省海口市龙华区滨海大道 115 号海垦国际金融中心 42 层

联系人：沈姝 联系方式：18789939136

甲方二（委托人之二）：

名称：海南天然橡胶产业集团股份有限公司

住所：海口市滨海大道 103 号财富广场四层

联系人：杨雷 联系方式：18289318330

甲方三（委托人之三）：

名称：海南农垦商业开发管理有限公司

住所：海南省海口市海秀路 71 号职工安置楼 7 号铺面一二层

联系人：沈姝 联系方式：18789939136

乙方（受托人）：

名称：海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司

住所：海口市龙华区国贸大道 48 号新达商务大厦 808 室

联系人：蒋文宁

联系方式：13807690230、0898-68540528

甲、乙双方经过充分协商后，就甲方共同委托乙方提供资产评估业务服务，明确评估业务基本事项，约定双方的权利、义务、违约责任和争议解决等内容达成如下合同：

一、委托资产评估业务的详细内容

（一）评估目的：为甲方二（海南天然橡胶产业集团股份有限公司）拟自筹资金购置资产作为生产经营场所目的而提供委估资产的市场价值之参考。

（二）评估对象及评估范围

1. 评估对象：海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海垦广场 A 座 5 层、10-22 层（建筑面积共计 ~~22,763.75~~ 平方米）写字楼；

22771.08

2.评估范围：海垦广场 A 座 5 层、10-22 层（建筑面积共计 22,763.75 平方米）写字楼，具体范围以甲方三（海南农垦商业开发管理有限公司）向乙方申报评估的《资产评估申报明细表》为准。

（三）评估基准日：2021 年 05 月 10 日

（四）评估价值类型：市场价值

（五）资产评估报告使用范围：

1.报告使用人：资产评估报告仅供资产评估合同约定的和法律、行政法规规定的
使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2.资产评估报告用途：本合同项下乙方提交的资产评估报告仅供甲方按照本合同约定的
评估目的所使用。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
资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使
用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担法律
责任。

3.评估结论的使用有效期：依据《资产评估执业准则——资产评估报告》的规定，在
一般通常情况下，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资
产评估报告。

4.资产评估报告的摘抄、引用或者披露：未经委托人书面许可，资产评估机构及其资
产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有
规定的除外。未征得资产评估机构的同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披
露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）资产评估报告提交的期限和方式：

1.在甲方提供了本次评估所需的全部资料和必要的工作协助及配合以后 5 个工作日
内，乙方向甲方提交初步资产评估报告初稿，在甲方书面通知乙方可出具正式评估报告后
2 个工作日内向甲方提交正式资产评估报告壹式四份。

2.由甲方到乙方办公地址自行提取，或者根据甲方的要求，由乙方寄送或者派人送至
甲方指定地点。

二、评估服务费总额、支付标准、支付时间及支付方式

（一）依据《关于海南省资产评估服务收费标准及有关问题的通知》（琼价费管[2013]53
号）收费标准，并且经甲方二（海南天然橡胶产业集团股份有限公司）公开选聘、乙方自
行报价后，双方确定本次评估服务费总额为（含税）人民币壹拾肆万捌仟元整

(¥148,000.00)。上述服务费为乙方完成合同委托事项的全部费用，甲方不再向乙方支付其他任何费用。

(二) 具体支付方式：

1. 本评估项目的评估服务费由甲方二（海南天然橡胶产业集团股份有限公司）、甲方三（海南农垦商业开发管理有限公司）共同承担，双方各承担本评估服务费总额的 50%；

2. 在甲乙双方签订本《资产评估委托合同》后 10 个工作日内，甲方三向乙方预付人民币柒万肆仟元（¥74,000.00）；

3. 在乙方向甲方提交正式的资产评估报告后 10 个工作日内，甲方二向乙方一次性付清全部余款人民币柒万肆仟元（¥74,000.00）。

(三) 乙方资产评估专业人员于本次服务过程中的各项差旅费用由乙方全额承担。

(四) 在甲方每次支付评估费用前，乙方需提供等额合法增值税专用发票，乙方不提供发票，甲方有权拒绝付款。

三、委托双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 甲方依据本委托合同约定的内容和法律、行政法规的相关规定，合理合法地使用资产评估报告。

2. 甲方应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

3. 甲方应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

4. 甲方应当依法提供资产评估业务资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性。甲方或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

5. 恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任。

6. 按照本合同约定条件向乙方及时足额支付评估服务费。

(二) 乙方的权利和义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2. 如若甲方和其他相关当事人拒绝提供或不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

3.如若甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同，并且由甲方按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4.如若因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，双方协商一致可以解除资产评估委托合同，并且由甲方按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

5.对在执业过程中知悉的商业秘密保密。

四、违约责任

(一)如若因甲方的原因导致本次评估工作无法按时完成时，乙方可以顺延提交资产评估报告的时间。

(二)如若因甲方的原因导致本次评估工作终止的，甲方应当按照乙方已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费，另向乙方支付本合同约定金额 1%的违约金。

(三)如若因乙方的缘故导致本次评估工作终止的，乙方应当向甲方返还已收到甲方预付的评估服务费，并且向甲方支付本合同约定金额 1%的违约金。

(四)因乙方原因逾期交付资产评估报告的，每逾期一日，向甲方支付合同金额的 0.1%的违约金，逾期超 10 日仍未提交的，甲方有权单方解除合同，乙方应于收到合同解除通知书的三日内，退还甲方已支付的全部服务费，并向甲方支付合同金额 5%的违约金。

(五)任何一方违反合同约定，违约方应赔偿守约方的所受损失，包括但不限于守约方为维护自身权益而支出的律师费、诉讼费、差旅费、鉴定费、评估费等费用。

(六)签约各方因不可抗力无法履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

五、适用法律和争议解决

本合同的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本合同履行地为乙方出具资产评估报告所在地，因本合同所引起的或与本合同有关的任何纠纷或争议，双方均应首先友好协商解决；如协商不成的，双方选择争议解决的地点为：海口市，并且选择以下第 2 种解决方式：

(一)向有管辖权的人民法院提起诉讼；

(二)向人民法院提诉讼方式解决争议。

六、双方认为应当约定的其他事项:

资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确的内容,或者在合同履行中约定内容发生变化的,甲、乙双方协商订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同,或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更等做出后续约定。

七、本合同自双方签字盖章之日起生效,壹式肆份,甲方执叁份,乙方执壹份,并具有同等法律效力。

(以下为本合同签字盖章页)

甲方一：海南省农垦投资控股集团有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）

签约时间：2021年5月28日

签约地点：海口市



甲方二：海南天然橡胶产业集团股份有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

签约时间：2021年5月28日

签约地点：海口市



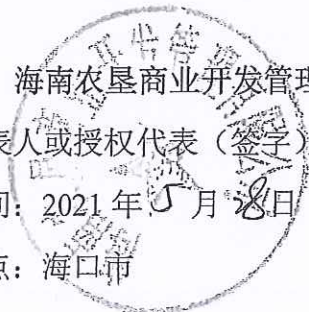
艾朝乾

甲方三：海南农垦商业开发管理有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

签约时间：2021年5月28日

签约地点：海口市



乙方：海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司（盖章）

开户银行：中国银行海口金贸支行

账号：2662 5665 5549

法定代表人或授权代表（签字）：



地址：海南省海口市国贸大道48号新达商务大厦808室

电话：0898-68540528、68535553

传真：0898-68580838

邮编：570125

签约时间：2021 年 5 月 18 日

签约地点：海口市

委托人承诺函

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司：

我司拟自筹资金购置资产作为生产经营场所事宜，我司与海南省农垦投资控股集团有限公司、海南农垦商业开发管理有限公司共同委托贵公司对该经济行为涉及海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积合计 22,771.08 m²）写字楼于评估基准日 2021 年 05 月 10 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 我单位所提供的评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分提示；
3. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
5. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
6. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业；
7. 我单位所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人：海南天然橡胶产业集团股份有限公司

法定代表人或授权代表：

2021 年 9 月 13 日



委托人承诺函

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司：

海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产作为生产经营场所事宜，我司与海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南省农垦投资控股集团有限公司共同委托贵公司对该经济行为涉及海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积合计 22,771.08 m²）写字楼于评估基准日 2021 年 05 月 10 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 我单位所提供的评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分提示；
3. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
5. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
6. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业；
7. 我单位所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人：海南农垦商业开发管理有限公司

法定代表人或授权代表：

2021 年 9 月 13 日



委托人及产权持有单位承诺函

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司：

海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产作为生产经营场所事宜，我司与海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南农垦商业开发管理有限公司共同委托贵公司对该经济行为涉及我司名下的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积合计 22,771.08 m²）写字楼于评估基准日 2021 年 05 月 10 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 我单位所提供的评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分提示；
3. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
4. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
5. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
6. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业；
7. 我单位所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人（产权持有单位）：海南省农垦投资控股集团有限公司

法定代表人或授权代表：

2021 年 7 月 13 日

资产评估师承诺函

海南省农垦投资控股集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南农垦商业开发管理有限公司：

受贵公司的共同委托，我司对海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产作为生产经营场所事宜涉及的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积合计 22,771.08 m²）写字楼的市场价值，以 2021 年 05 月 10 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师（签名）：



资产评估师（签名）：



二〇二一年九月十三日

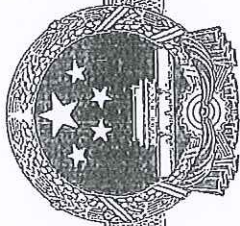


海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司 地址：海南省海口市国贸大道 48 号新达商务大厦 808 室

电话：0898-68540528、68535553

传真：0898-68580838

邮箱：1814416629@qq.com



营业执照

(副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、监
管信息。



统一社会信用代码
91460000676059213C

名称 海南南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 蒋文宁

经营范围

各类单项资产评估及咨询、企业价值评估及估值咨询、资产组评估及咨询、项目评估评价及估值咨询、无形资产评估评价及估值咨询、森林资源等各类生物性资产评估、海域使用权和海岛使用权价值评估及分析咨询、知识产权评估评价及估值咨询、债权价值评估及分析咨询、征收补偿评估、司法鉴定评估、房地产价格评估及咨询、土地价格评估及咨询、基准地价评估、探矿权价值评估、节约集约用地评价、旧机动车鉴定评估、探矿权和采矿权评估、资产减值测试评估、风险投资评估及估值咨询、尽职调查、资产量核算、投资及开发项目方案策划、项目可行性研究分析、财政绩效评价、投资后评价、财务管理咨询、企业管理咨询、评估培训服务、各类价格信息服务、信用评价管理、社会稳定风险评估、不动产登记代理服务、房地产经纪服务。(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。)

琼 00433886

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2008年06月24日

营业期限 长期

住所 海口市国贸大道48号新达商务大厦808室

登记机关

2019

年11月12日



海南省财政厅

备案公告

2018年第2号

海南省第一批（27家）原取得资产评估资格 证书的资产评估机构以及分支机构 备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本省资产评估机构以及分支机构，第一批共27家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

23. 海南柏信资产评估事务所（普通合伙）

24. 海南中天衡资产评估土地房地产估价事务所（特殊普通合伙）

25. 海南海正资产评估事务所（特殊普通合伙）

26. 海南中兴华资产评估事务所（普通合伙）

27. 银信资产评估有限公司海南分公司

以上 27 家机构的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



（此件主动公开）



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李气新

性别：男

登记编号：46000079



单位名称：海南瑞衡资产评估土地
房地产估价有限公司



初次执业登记日期：1998-06-12

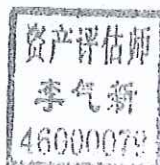
年检信息：通过（2021-05-07）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-05-08



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赖明慧

性别：女

登记编号：46200030

单位名称：海南瑞衡资产评估土地
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2020-09-08

年检信息：通过（2021-05-07）

所在行业组织：中国资产评估协会



（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：

赖明慧

本人印鉴：



打印日期：2021-05-10



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

海南天然橡胶产业集团股份有限公司
拟自筹资金购置资产涉及的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层
(建筑面积合计 22,771.08 m²) 写字楼

资产评估说明

海南瑞衡资评报字[2021]第 0511 号

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年九月十三日



目 录

一、关于资产评估说明使用范围的声明.....	1
二、企业关于进行资产评估有关事项的声明.....	2
三、资产评估说明.....	3
（一）评估对象和评估范围说明.....	3
（二）资产核实情况总体说明.....	6
（三）评估技术说明.....	9
（四）评估结论及分析.....	37



一、关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



二、企业关于进行资产评估有关事项的声明

根据《企业国有资产评估报告指南》，委托人和产权持有单位可以共同编写或者分别编写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。委托人单位负责人和产权持有单位负责人应当对所编写的说明签名，加盖相应单位公章并签署日期。具体内容见后附：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

三、资产评估说明

（一）评估对象和评估范围说明

1. 评估对象与评估范围

（1）评估对象

评估对象为海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积共计 22,771.08 平方米）写字楼。

（2）评估范围

本项目评估范围为海南省农垦投资控股集团有限公司名下位于海口市海秀中路 71 号海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积共计 22,771.08 平方米）写字楼，具体详见《存货—开发产品评估明细表》所列：

存货—开发产品评估明细表

序号	结构层数	房号	套内建筑面积 (m ²)	分摊系数	分摊公用面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	规划用途	账面价值
1	钢混 22 层	A501	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
2	钢混 22 层	A502	179.91	0.421093	75.76	255.67	办公	1,835,797.53
3	钢混 22 层	A503	159.51	0.421093	67.17	226.68	办公	1,627,639.47
4	钢混 22 层	A503A	158.40	0.421093	66.70	225.10	办公	1,616,294.53
5	钢混 22 层	A505	158.33	0.421093	66.67	225.00	办公	1,615,576.50
6	钢混 22 层	A506	209.19	0.421093	88.09	297.28	办公	2,134,571.48
7	钢混 22 层	A507	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
8	钢混 22 层	A1001	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
9	钢混 22 层	A1002	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
10	钢混 22 层	A1003	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
11	钢混 22 层	A1003A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
12	钢混 22 层	A1005	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
13	钢混 22 层	A1006	208.82	0.421093	87.93	296.75	办公	2,130,765.90
14	钢混 22 层	A1007	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
15	钢混 22 层	A1101	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
16	钢混 22 层	A1102	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
17	钢混 22 层	A1103	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
18	钢混 22 层	A1103A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
19	钢混 22 层	A1105	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
20	钢混 22 层	A1106	208.42	0.421093	87.76	296.18	办公	2,126,673.10
21	钢混 22 层	A1107	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
22	钢混 22 层	A1201	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
23	钢混 22 层	A1202	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
24	钢混 22 层	A1203	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
25	钢混 22 层	A1203A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68



序号	结构层数	房号	套内建筑面积 (m²)	分摊系数	分摊公用面积 (m²)	建筑面积 (m²)	规划用途	账面价值
26	钢混 22 层	A1205	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
27	钢混 22 层	A1206	208.42	0.421093	87.76	296.18	办公	2,126,673.10
28	钢混 22 层	A1207	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
29	钢混 22 层	A1301	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
30	钢混 22 层	A1302	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
31	钢混 22 层	A1303	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
32	钢混 22 层	A1303A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
33	钢混 22 层	A1305	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
34	钢混 22 层	A1306	208.02	0.421093	87.60	295.62	办公	2,122,652.11
35	钢混 22 层	A1307	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
36	钢混 22 层	A1401	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
37	钢混 22 层	A1402	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
38	钢混 22 层	A1403	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
39	钢混 22 层	A1403A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
40	钢混 22 层	A1405	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
41	钢混 22 层	A1406	208.02	0.421093	87.60	295.62	办公	2,122,652.11
42	钢混 22 层	A1407	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
43	钢混 22 层	A1501	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
44	钢混 22 层	A1502	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
45	钢混 22 层	A1503	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
46	钢混 22 层	A1503A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
47	钢混 22 层	A1505	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
48	钢混 22 层	A1506	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32
49	钢混 22 层	A1507	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
50	钢混 22 层	A1601	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
51	钢混 22 层	A1602	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
52	钢混 22 层	A1603	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
53	钢混 22 层	A1603A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
54	钢混 22 层	A1605	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
55	钢混 22 层	A1606	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32
56	钢混 22 层	A1607	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
57	钢混 22 层	A1701	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
58	钢混 22 层	A1702	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
59	钢混 22 层	A1703	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
60	钢混 22 层	A1703A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
61	钢混 22 层	A1705	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
62	钢混 22 层	A1706	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32
63	钢混 22 层	A1707	128.89	0.421093	54.27	183.16	办公	1,315,151.07
64	钢混 22 层	A1801	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
65	钢混 22 层	A1802	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
66	钢混 22 层	A1803	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81

序号	结构层数	房号	套内建筑面积 (m²)	分摊系数	分摊公用面积 (m²)	建筑面积 (m²)	规划用途	账面价值
67	钢混 22 层	A1803A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
68	钢混 22 层	A1805	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
69	钢混 22 层	A1806	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32
70	钢混 22 层	A1807	128.73	0.421093	54.21	182.94	办公	1,313,571.40
71	钢混 22 层	A1901	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
72	钢混 22 层	A1902	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
73	钢混 22 层	A1903	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
74	钢混 22 层	A1903A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
75	钢混 22 层	A1905	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
76	钢混 22 层	A1906	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32
77	钢混 22 层	A1907	128.56	0.421093	54.14	182.70	办公	1,311,848.12
78	钢混 22 层	A2001	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
79	钢混 22 层	A2002	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
80	钢混 22 层	A2003	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
81	钢混 22 层	A2003A	153.37	0.421093	64.58	217.95	办公	1,564,955.10
82	钢混 22 层	A2005	152.05	0.421093	64.03	216.08	办公	1,551,527.87
83	钢混 22 层	A2006	203.95	0.421093	85.88	289.83	办公	2,081,077.94
84	钢混 22 层	A2007	128.41	0.421093	54.07	182.48	办公	1,310,268.44
85	钢混 22 层	A2101	156.74	0.421093	66.00	222.74	办公	1,599,348.93
86	钢混 22 层	A2102	164.23	0.421093	69.16	233.39	办公	1,675,819.55
87	钢混 22 层	A2103	152.63	0.421093	64.27	216.90	办公	1,557,415.75
88	钢混 22 层	A2103A	152.63	0.421093	64.27	216.90	办公	1,557,415.75
89	钢混 22 层	A2105	152.62	0.421093	64.27	216.89	办公	1,557,343.94
90	钢混 22 层	A2106	203.68	0.421093	85.77	289.45	办公	2,078,349.41
91	钢混 22 层	A2107	128.24	0.421093	54.00	182.24	办公	1,308,545.16
92	钢混 22 层	A2201	156.74	0.421093	66.00	222.74	办公	1,599,348.93
93	钢混 22 层	A2202	164.23	0.421093	69.16	233.39	办公	1,675,819.55
94	钢混 22 层	A2203	152.63	0.421093	64.27	216.90	办公	1,557,415.75
95	钢混 22 层	A2203A	152.63	0.421093	64.27	216.90	办公	1,557,415.75
96	钢混 22 层	A2205	152.62	0.421093	64.27	216.89	办公	1,557,343.94
97	钢混 22 层	A2206	203.68	0.421093	85.77	289.45	办公	2,078,349.41
98	钢混 22 层	A2207	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
合计			16,023.61		6,747.47	22,771.08		163,504,096.58

以上委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，与《资产评估委托合同》约定的评估对象和评估范围一致。

2. 实物资产的分布情况及特点

本次清查核实的资产位于海口市海秀中路 71 号海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层，根据产权持有单位提供的有关资料及资产评估专业人员现场勘查，评估对象规划用途为办公，为毛坯房。其中第 16 层、第 21 层写字楼已对外出租，其他均为闲置状态。



评估对象所在的海垦广场 A 座已办理竣工验收，尚未进行工程竣工结算，项目大证（不动产权证）正在办理，尚未到办理分户产权证流程，纳入评估范围的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层建筑面积以深圳市大华勘测科技有限公司出具关于海南农垦商业中心《海口市房屋建筑面积测绘报告》（报告编号：WZ20170423）为准，建筑面积共计 22,771.08 平方米。

3. 引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

（1）利用专业报告

深圳市大华勘测科技有限公司出具关于海南农垦商业中心《海口市房屋建筑面积测绘报告》（报告编号：WZ20170423）。

评估对象所在的海垦广场项目大证（不动产权证）正在办理，尚未到办理分户产权证流程，纳入评估范围的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层建筑面积以产权持有单位提供的深圳市大华勘测科技有限公司出具关于海南农垦商业中心《海口市房屋建筑面积测绘报告》（报告编号：WZ20170423）所记载的建筑面积为准，建筑面积共计 22,771.08 平方米。

（2）引用单项资产评估报告

无。

（3）聘请专家个人协助工作

无。

（二）资产核实情况总体说明

1. 资产核实人员组织、实施时间和过程

（1）资产核实组织工作

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的评估项目组，制定了现场清查实施计划，项目组就委估的资产情况进行清查核实。

于 2021 年 05 月 10 日，评估项目组对申报委估的资产进行了清查和现场勘察，现将情况说明如下。

（2）资产核实主要步骤

①指导企业相关人员清查资产、申报数据并收集准备资料

先期资产评估专业人员指导企业相关的财务与资产管理人员按照资产评估机构提

供的“存货—开发产品评估明细表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

②初步审查委托人提供的存货—开发产品评估明细表

资产评估专业人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细阅读存货—开发产品评估明细表。

③现场实地勘察和数据核实

依据被评估资产的分布及使用情况，对申报资产进行现场勘察和了解。对相关产权资料及申报资料进行核对。

④核实产权证明文件

对评估范围资产的产权情况进行调查核实，以做到评估范围内资产的产权清晰。资产评估专业人员通过核实资产的产权证书、协议等资料来核实其产权情况。

（3）清查的主要方法

在清查工作中，资产评估专业人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

房屋建筑物类资产的核实方法：以资料核实和现场勘察相结合的方式进行，根据企业申报的房屋建筑物评估明细表和产权、建设资料，对以下内容进行勘察：核对房屋的地址、座落部位、地段、层次和产权边界；核对房屋的结构、类型、式样、层高、朝向、建筑面积；查勘房屋的装修、设施及其使用状况；确定房屋的成新率、完好程度和贬值情况，检查各项内容是否与评估评估明细表中所列内容一致。

2. 影响资产核实的事项及处理方法

资产评估专业人员严格按照评估准则要求履行应有的评估程序，但受评估条件所限，存在以下影响清查核实的事项：

（1）对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过委托人提供的相关资料进行核实。

（2）评估过程中，资产评估专业人员对房屋建筑物进行实地查勘时，仅限于房屋建筑物等的外观与使用状况，不承担对房屋建筑物等建筑结构质量及被遮盖、未暴露及难于接触到的部位进行检视的责任。

（3）评估对象所在的海垦广场项目大证（不动产权证）正在办理，尚未到办理分户产权证流程，纳入评估范围的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层建筑面积以产权持有单位提供的深圳市大华勘测科技有限公司出具关于海南农垦商业中心《海口市房屋建筑面积测绘报告》（报告编号：WZ20170423）所记载的建筑面积为准，建筑面积共计

22,771.08 平方米。

除以上事项外，本次清查过程中资产评估专业人员未发现有影响资产清查的其他重大事项。

3.核实结论

资产评估专业人员经履行以上评估核实程序，资产评估专业人员对委估的全部资产有了比较全面的了解。评估基准日核实结果与委托人所申报的资料一致，得出以下相关企业核实结论：

（1）资产清查中发现的需要披露的情况

①海垦广场 A 座的第 16 层、第 21 层写字楼均已对外出租。

A.第 16 层出租状况

第 16 层已整体出租给平安惠普投资咨询有限公司海口海垦路分公司、平安惠普投资咨询有限公司海口国贸路分公司、平安惠普融资担保有限公司海南分公司、平安惠普企业管理有限公司海南分公司，租赁期为 2019 年 3 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日止；若在租赁期间，甲方将物业转让给第三方，则由新业主与乙方重新签订租赁合同，合同租赁期内本合同中所有约定甲方全部权益和义务转由新业主承担。双方约定前三年月租金按 95 元/m²计算（不包含物业管理费用），租金自第四年起至合同租赁期满按每年递增 3%计算，详见下表所列：

序号	期限	上期租金（元/m ² /月）	递增率	租金（元/m ² /月）
1	自 2022 年 3 月 1 日起至 2023 年 2 月 28 日止	95	3%	97.85
2	自 2023 年 3 月 1 日起至 2024 年 2 月 29 日止	97.85	3%	100.79

B.第 21 层出租状况

第 21 层已整体出租给海南农垦实业集团有限公司，租赁期 5 年，自 2018 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日，其中装修免租期为 6 个月。第一、二年租金：即自 2019 年 5 月 1 日起至 2020 年 10 月 31 日止，租金为每月每平方米建筑面积人民币 100 元（不含物业管理费）；第三年起至第四年终（自 2020 年 11 月 1 日起至 2022 年 10 月 31 日止）月租金在前一年月租金基础上递增 8%，即租金为每月每平方米建筑面积人民币 108 元（不含物业管理费）；第五年起至合同租赁期满（2022 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日）月租金在前一年月租金基础上递增 8%，即租金为每月每平方米建筑面积人民币 116.64 元（不含物业管理费）。

合同约定事项：在租赁期间内发生合同标的的所有权变动，则由新业主与乙方重新根据本合同内容签订新租赁合同，本合同自新合同签订之日起自动终止，乙方下期租金交由新业主方，甲方及新业主方的租金根据与乙方签订的合同日期自行重新合理分配，即一方将从一方处多取的部分还给另一方。

②评估对象所在的海垦广场 A 座已办理竣工验收，尚未进行工程竣工结算，项目大证（不动产权证）正在办理，尚未到办理分户产权证流程。

（2）资产核实总体结论

通过核实，资产评估专业人员对评估对象及评估范围的全部资产有了较全面的了解。

（三）评估技术说明

1. 评估对象基本状况

（1）区位状况

评估对象位于海口市海秀中路 71 号海垦广场，临近金牛岭公园，地处国贸商圈辐射范围，南邻海秀快速路、海秀中路主干道，海秀中路连接着市内的各大商圈如国贸商圈、明珠商圈及国兴商圈等，交通较为便利。周边有海口市第二十六小学、海南华侨中学高中部、玉沙实验小学、海口市农垦小学等教育资源配套等，区域内城市基础设施及公共配套设施完善。

（2）实物状况

海垦广场建成于 2018 年，由商业及写字楼组成的商业综合体，其中商业中心由地下超市和地上四层组成，写字楼为分为南（B 座）北（A 座）两栋。

本次评估对象位于海垦广场 A 座，框架（框架核心筒）结构，地上 22 层、地下三层停车楼，其中 1-4 层为商业，5-22 层为办公写字楼，写字楼每层平面划分为 7 套独立间，层高 3.9 米，其中 6-9 层、第 16 层、第 21 层部分写字楼对外出租，其他楼层现为闲置状态、每个独立间均为毛坯房。写字楼内部配有 6 部客梯和 1 部货梯、烟感报警系统、自动喷淋、网络接线、智能监控系统等，空调采用的是多联机空调，外立面采用 LOW-E 镀膜中空钢化玻璃，采用玻璃幕墙设计，电梯间及公共走廊地面铺设瓷砖、电梯间内墙为瓷砖到顶，天花板为石膏板二级吊顶乳胶漆饰面。

（1）权属状况

评估对象所在的海垦广场 A 座已办理竣工验收，尚未进行工程竣工结算，项目大证



（不动产权证）正在办理，尚未到办理分户产权证流程，纳入评估范围的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层建筑面积以产权持有单位提供的深圳市大华勘测科技有限公司出具关于海南农垦商业中心《海口市房屋建筑面积测绘报告》（报告编号：WZ20170423）所记载的建筑面积为准，建筑面积共计 22,771.08 平方米。该项目相关的土地证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证详见下表所列：

（1）海垦广场所占用的土地使用权产权登记情况如下表所列：

不动产权证书	
编号	琼（2021）海口市不动产权第 0015271 号
权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海口市海秀大道 57 号
不动产单元号	460106 005001 GB02084 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	零售商业用地
面积	40732.35 m ²
使用期限	起 2051-08-15 止
附记	1. 依据《关于海南省农垦集团有限公司 2011010599 土地使用权变更到海南省农垦投资控股集团有限公司名下的函》（海土资籍字[2019]100 号）发证
	2. 容积率为 2.74
	3. 土地用途为零售商业用地为主含餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地的商服用地

（2）建设工程规划许可证

建设工程规划许可证	
编号	建字第 460100201500059（建筑类）
建设单位	海南省农垦投资控股集团有限公司
建设项目名称	海南农垦商业中心
建设位置	海口市海秀大道 57 号
建筑规模	总建筑面积 123056.37 m ² （地上）、98808.62 m ² （地下）
发证机关	海口市规划局
日期	2015 年 6 月 29 日

（3）建筑工程施工许可证

建筑工程施工许可证			
编号	460100201609010101		
建设单位	海南省农垦投资控股集团有限公司		
工程名称	海南农垦商业中心（写字楼）		
建设地址	海口市海秀大道 57 号		
建筑规模	见备注	合同价格	24607.1 万元
勘察单位	海南深勘勘察设计有限公司		
设计单位	同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司		
施工单位	海南省农垦建工集团总公司		
监理单位	海口鲁班建设工程监理有限公司		



勘察单位项目负责人	徐优件	设计单位项目负责人	朱佳
施工单位项目负责人	郝春龙	总监理工程师	黄光彪
合同工期	1035 天		
备注	建设规模：共 2 幢 22—24/3 层，总建筑面积 78520（70357.05/8162.95）m ²		
发证机关	海口市住房和城乡建设局		
发证日期	2016 年 9 月 1 日		

（4）商品房预售许可证

海口市商品房预售许可证	
编号	[2016]海房预字（0124）号
预售方（发展商）	海南省农垦投资控股集团有限公司
房屋坐落	海口市海秀大道 57 号海南农垦商业中心
批准预售面积	171043.51 平方米
房屋结构	钢砼
层数	5-24/3
延期至	2021 年 10 月 14 日
发证机关	海口市住房和城乡建设局
发证日期	2016 年 10 月 14 日

上表所记载的地址“海口市海秀大道 57 号”，现改为“海秀中路 71 号海垦广场。”

2. 房地产业发展状况

（1）2018 年海南省房地产市场发展状况

1 月 19 日，海南召开了 2018 年全省住建工作会议，会上提出了 2018 年海南房地产发展的小目标：“力争房地产开发投资同比增长约 10%，商品房销售面积同比下降 10% 左右”。

会议主要从三个方面着手确保小目标的实现：

- 一是要继续深化“两个暂停”政策，加快建立租购并举的住房制度；
- 二是坚持本省居民基本性需求由政府来保障，投资性需求靠制度来限制；
- 三是成交量过大、价格上涨过快的市县，要适时出台更加严格的调控措施。

会议主要依据习近平总书记在党的十九大报告中强调的“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，以及海南省委书记刘赐贵在海南省委经济工作会议上强调的“海南绝不做房地产加工厂”的指示做出的相关要求。

内容解读：2017 年 8 月 16 日海南政府发布深化“两个暂停”的政策，永久停止中部生态核心区开发新建外销房地产项目，海岸带可开发的一线土地、新批填海土地严禁用于开发商品住宅。2018 年全省住建工作会议再次提出继续深化“两个暂停”政策，最终的目的都是要保持房地产市场平稳健康，防止房价大起大落。

由于海南的房地产有着自己的特殊性，放眼全国，真正全国性的市场只有海南，只

有海南把房子卖到全国各地。也就导致了海南的房价与本地人的收入存在着一定的不和谐,很多本省人缺乏买房子的资金,而外省人却大肆在海南买房,甚至是多套,所以从根本上解决这种现象,则需要政府来保障居民基本性需求,用制度来限制投资性需求。

而加快租购并举的住房制度,同时又与海南本地居民的基本性需求由政府来保障是相互吻合的。只有在政府的主导下,租赁市场才能更好更快地建立起来,保证人人都有房住。

而那些成交量过大、价格上涨过快的市县,更是要适时出台更加严格的调控措施。这一系列限制房地产发展的调控,都是为了实现省委书记刘赐贵提出的加快建设美好新海南的愿景。

总体上,我们看到三个方面带来的一个原则是:分类调控。2018年政府会进一步加强环境保护,重罚污染环境行为,限制房地产开发,减少房地产土地供给。

2018年以来的主要房地产政策:

2018年1月4日:

①海南最严土地管理措施出台

②禁止住宅用地与其他产业用地捆绑出让

③实行建设用地总量和强度双控制度,禁止对产能过剩、高耗能、高污染项目供地,禁止将商品住宅用地与其他产业项目用地捆绑或搭配供应,将土地投资强度、产值、税收等相关指标作为建设用地供应准入标准,实行“弹性年期”+“对赌协议”供应方式。

2018年1月12日:

①海南全面停止办理产权式酒店用地审批

②鼓励发展租赁型商品住宅,对用于租赁的商品住宅基准地价可以按照商品住宅基准地价的70%确定。严禁严禁其他用地改变为住宅用地,保障本省刚需。

2018年3月31日:

①完善房地产限购政策

②非本省户籍居民家庭在海南省范围内只能购买1套住房。五指山、保亭、琼中、白沙4个中部生态核心区市县建设的商品住宅只能面向本市(县)居民家庭销售。

③非本省户籍居民家庭在海南省购买住房,申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于70%。本通知印发后购买的住房,自取得不动产权证之日起5年内禁止转让。非本省户籍居民家庭在实行限购政策的区域购买住房,需提供至少一名家庭成员在海南省累计60个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

2018年4月14日:



①海南建设用地总量在现有基础上不增加

②中共中央、国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见中称，实行最严格的节约用地制度，实施建设用地总量和强度双控行动，推进城市更新改造，对低效、零散用地进行统筹整合、统一开发，确保海南建设用地总量在现有基础上不增加，人均城镇工矿用地和单位国内生产总值建设用地使用面积稳步下降。

2018 年 4 月 20 日：

海南省公积金贷款利率首付提至 30%，海南省住房公积金管理局连发两个通知文件，对我省住房公积金贷款利率首付、偿还贷款本息政策，以及购房提取业务材料有所调整。

2018 年 4 月 22 日：

海南省委、省政府召开新闻发布会介绍，《中共海南省委办公厅海南省人民政府办公厅关于进一步稳定房地产市场的通知》今日印发并执行。根据该通知，海南实施全域限购。

这次的调控政策的几个重点总结如下：

①只能面向本市县居民家庭销售的市县：五指山、保亭、琼中、白沙

②重点城市限购：海口、三亚、琼海：非本省户籍居民家庭购买住房的，须提供至少一名家庭成员在海南省累计 60 个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

③上述区域之外地区限购：非本省户籍居民家庭购买住房的，须提供至少一名家庭成员在海南省累计 24 个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

④《通知》发布后户籍迁入海南的居民家庭，只能购买一套住房，并须提供至少一名家庭成员在海南累计 24 个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明。

⑤此外，除了限购之外，非本省户籍居民家庭在海南省购买住房，申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于 70%。购买的住房，取得不动产权证满 5 年后方可转让。

2018 年 6 月 6 日，海南省物价局、省住房和城乡建设厅联合发布《关于进一步做好商品住宅销售价格备案管理工作的通知》，进一步将调控落到实处。

2018 年 7 月 31 日，中共中央政治局召开会议，强调“坚决遏制房价上涨”，去掉“过快”，将原政策“坚决遏制房价过快上涨”调整为“坚决遏制房价上涨”，国家对房地产市场的调控基调进一步提高，调控力度进一步加强。

纵观 2018 年发布的政策，海南房地产市场调控力度很大，商品住宅经历了连续数月的上涨，逐渐进入稳定阶段。

（2）2019 年海南省房地产市场发展状况

1) 政策方面



①海南省坚持调控不放松，严禁其他产业变相开发房地产，进一步稳定房地产市场，加强规范房地产销售行为。

1月，海口市出台文件，暂停向企事业单位、社会组织和个体商户出售商品房住宅。

6月，海口市出台文件，严谨商品房住宅销售过程中捆绑销售车位、装修等产品、要求购房者选择二次装修或升级装修以及收取购房指标费等购房合同约定之外的费用的行为。

②进一步收紧土地供应，严控住宅用地入市，鼓励存量商品房住宅用地转型利用和处置盘活。

③各市县结合实际出台人才住房保障实施细则，不断加大对人才住房政策的支持力度。

海南省对实际引进并在海南工作尚未落户的各类人才，购房社保或个税年限，降低至一年。

海口市对引进人才实施免费租赁人才公寓及赠送产权、货币补贴、配租配售住房等方式。

④鼓励发展总部经济、乡村民宿产业，提升生态环境质量和资源利用效率。

2) 市场表现

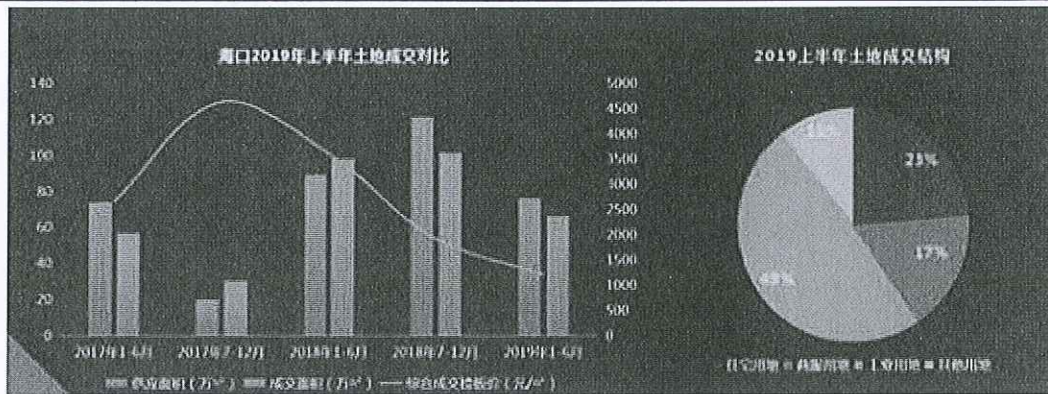
①全省商品房住宅市场

2019年上半年，全省供求价均有下降，供应346.38 m²，成交367.02 m²，成交均价14139元/m²，同比下降13%。

	2018年上半年	2019年上半年	同比2018年上半年 (%)
供应面积 (万m ²)	462.75	347.38	-25%
成交面积 (万m ²)	847.14	367.02	-57%
成交均价 (元/m ²)	16243	14139	-13%
成交金额 (亿元)	1376	518.92	-62%
供求比	0.55	0.95	-72%

②海口市土地交易状况

2019年上半年，海口市成交用地面积66.65万亩，环比下降34%，综合楼面地价1209元/m²，住宅用地占比23%，且均为回迁安置房用地，用地面积15.74万m²。



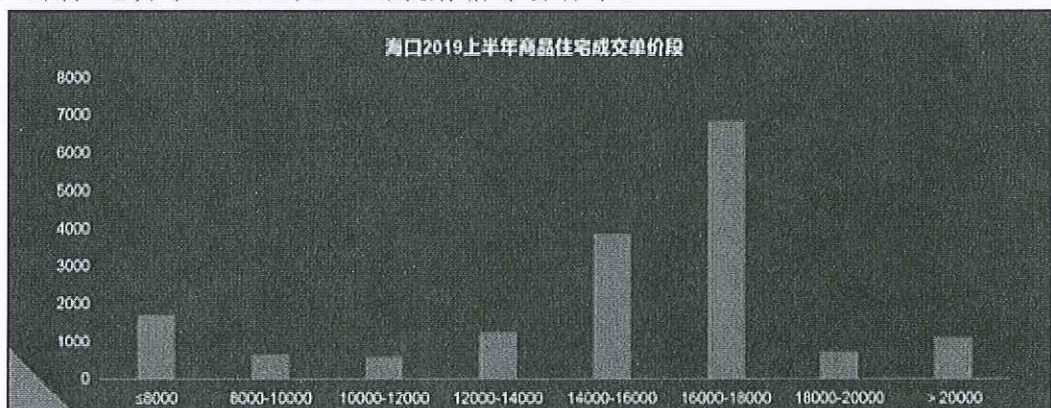
③海口市商品房住宅供求状况

2019年上半年,海口商品房住宅供应 135.74 m², 同比上涨 25%, 商品房成交 176.17 m², 同比上涨 13%, 供求比 0.78。成交金额 2711.62 亿元, 同比下降 11%, 成交均价 15420 元/m², 同比上涨 2%。

	2018年1-6月	2019年1-6月	同比
供应面积 (万m ²)	108.21	135.74	25%
成交面积 (万m ²)	202.67	176.17	13%
成交均价 (元/m ²)	15084	15420	2%
成交金额 (亿元)	306	271.62	11%

④海口市商品房住宅销售价格状况

2019年上半年,海口商品房住宅成交单价集中在 14000-16000 元/m²、16000-18000 元/m²之间, 也贴合 17300 元/m²的政府指导价标准。



(3) 2020 年海南省房地产市场发展状况

①海南楼市政策不放松

房子是用来住的、不是用来炒的,针对海南房价涨幅过快,海南出台了一系列政策。2018年4月22日,海南宣布全域限购,此后打补丁式的调控,堵住炒房漏洞。2019年海口暂停向企事业单位出售商品住宅,新落户家庭限购一套。2020年海南发布《关于建

立房地产市场平稳健康发展城市主体责任制的通知》，对在本省已拥有 2 套及以上住房的本省户籍和常住居民家庭，停止向其销售安居型商品住房和市场化商品住房。这两条政策，彻底把企事业单位、新落户、省内户籍买房的漏洞堵上了。

海南省住建厅厅长霍巨燃曾表示，海南将继续坚持全域限购政策不改变。坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松、政策不走样，保持政策的连续性、稳定性，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房。

5 月 22 日海南住建部就印发了关于《海南省住房和城乡建设厅关于明确本地居民多套住房限购政策及现房销售有关问题的通知》，该文件对海南本地居民限购 2 套住房及现房销售等事项，明确了执行时间及认定条件等。

主要针对海南本地户口和省外户口两种：

岛内本地户口：

限购 2 套，但首付不得低于 30%；

省外户口：

在海南需连续缴满 2-5 年的社保或个税，且以家庭为单位限购一套，首付不低于 70%；

经海南人才引进落户的海南户口，可享受与本地居民相同购房政策，限购 2 套，首付不得低于 30%

持居住证和海南社保落户的海南户口需连续缴纳 2-5 年社保或个税，且以家庭为单位限购一套，首付不低于 70%。

关于现房销售：

在 2020 年 3 月 8 日前取得的土地，经依法依规批准置换后建设商品住宅的，可继续按预售制度执行；

一次协议、分期出让土地或整体规划、分期建设的项目，在 2020 年 3 月 8 日后，通过出让取得的土地建设商品住宅的，实行现房销售制度；

以棚户区改造、旧城改造、老旧小区改造和征收补偿安置等方式实施的项目，在 2020 年 3 月 8 日后，通过出让取得的土地建设商品住宅的，实行现房销售制度。

8 月 3 日，海口市住房和城乡建设局发出《关于打击捂盘惜售等违规行为进一步规范房地产市场秩序的通知》，严厉打击房地产捂盘惜售、化整为零、饥饿营销、雇人排队等违规行为，未取得预售许可的商品房项目，房地产开发企业不得预售，不得以认购、预订等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用，不得开展任何展销活动。取得预售许可的商品房项目，房企要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房

屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。

10 月 16 日，海口市住房和城乡建设局印发《海口市存量房网上交易规则》的通知。根据通知，《海口市存量房网上交易规则》（以下简称“规则”）已经正式公布，自今年 11 月 15 日起施行，有效期 5 年。今后买卖双方可委托政府部门网上监管交易资金和交易手续，规范海口市存量房交易行为，确保双方合法利益，促进房地产市场平稳健康发展。

②海南楼市走势前景

2020 年 6 月 1 日，中共中央、国务院印发《海南自由贸易港建设总体方案》。方案指出到 2025 年初步建成自贸港政策制度体系，到 2035 年成为我国开放型经济新高地，到本世纪中叶全面建成具有较强国际影响力的高水平自由贸易港。同时，《海南自由贸易港建设总体方案》详细规定了土地利用规则。政策授权海南在不突破海南省国土空间规划明确的生态保护红线、永久基本农田面积、耕地和林地保有量、建设用地总规模等重要指标并确保质量不降低的前提下，按照国家规定的条件，对全省耕地、永久基本农田、林地、建设用地布局调整进行审批并纳入海南省和市县国土空间规划。

海南升级自贸港，将吸引越来越多的企业入驻，海南将增加产业用地及商业物业用地供应规模，住宅用地供应随之减少。海南将走上“去住宅”的道路，主赛道也将由住宅地产切换为商用物业，产业物业。

海南坚持租住并举的购房制度，加大安居型商品房的供给。

未来随着海南经济步入良性快速的发展轨道，或许海南楼市会尝试放松调控，但是短期内依旧是稳中有变，稳中微涨的态势。

海南是我国最大的经济特区，具有实施全面深化改革和试验最高水平开放政策的独特优势。支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系，是习近平总书记亲自谋划、亲自部署、亲自推动的改革开放重大举措，是党中央着眼国内国际两个大局，深入研究、统筹考虑、科学谋划作出的战略决策。当今世界正在经历新一轮大发展大变革大调整，保护主义、单边主义抬头，经济全球化遭遇更大的逆风和回头浪。在海南建设自由贸易港，是推进高水平开放，建立开放型经济新体制的根本要求；是深化市场化改革，打造法治化、国际化、便利化营商环境的迫切需要；是贯彻新发展理念，推动高质量发展，建设现代化经济体系的战略选择；是支持经济全球化，构建人类命运共同体的实际行动。为深入贯彻习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区 30 周年大会上的重要讲话精神，落实《中共中央、国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》要求，加快建设高水平的中国特色

自由贸易港，制定本方案。

（4）2021 年海南省房地产市场发展状况预测

海南从不缺利好政策，从经济特区到国际旅游岛开发，但很多政策往往成为投机的天堂。这次自贸港建设，海南提前锁死投机空间，海南房价大涨无望。

海南升级自贸港，将吸引越来越多的企业入驻，海南将增加产业用地及商业物业用地供应规模，住宅用地供应随之减少。海南将走上“去住宅”的道路，主赛道也将由住宅地产切换为商用物业，产业物业。

海南坚持租住并举的购房制度，加大安居型商品房的供给。

2021 年海南省房地产市场预计政策基调不会发生较大变化，基本保持政策延续性，严控房地产规范发展。

3. 评估程序

（1）收集资料及准备

根据委托人提供的资产资料，核对评估对象的名称、坐落地点、使用状况等；同时根据评估对象的实际情况，填写“委估对象调查表”。

（2）实地查勘

根据申报表进行现场实物盘点。对评估对象进行详尽的现场勘查，对房屋建筑物的结构型式、层高、檐高、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水暖电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，使用及维护情况。对土地使用权宗地的座落、规划、开发利用等情况进行记录。

（3）评估作价及报告

在实施了上述调查和实地勘察的基础上，根据委估房地产的具体情况，采用市场法及收益法进行评估作价和撰写有关说明。

4. 评估方法

（1）评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—不动产》等有关资产评估准则规定，参考《房地产评估规范》，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，恰当选取。

市场法：是指通过比较被评估资产与最近租赁类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

收益法，是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

成本法：测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。

根据本次评估目的及评估对象的具体情况，由于评估对象所处区域相类似房地产市场交易较多，故采用市场法作为本次评估方法之一。

由于收益法求取房地产价值可采用租金收益进行测算，评估对象所处区域为国贸商圈辐射范围，类似写字楼出租市场较为活跃，故采用收益法作为本次评估方法之一。

由于所在区域的房地产价格近年来上涨幅度较大，而建筑材料价格、人工成本的上涨幅度远不及房地产价格上涨的幅度，故采用成本法求取房地产的价值不够客观，故本次不采用成本法进行测算。

（2）具体评估方法

见上文相关分析，评估对象采用市场法及收益法进行评估。

①市场法

市场法：是指选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。其基本公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C = V_B \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

式中：V——评估对象比较价值

V_B ——可比实例成交价格

A——交易情况修正系数

B——市场状况调整系数

C——房地产状况调整系数

②收益法

收益法，是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

收益法基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+R)^i}$$

式中： R_i ——未来第 i 个收益期的预期收益额；

R——报酬率；



n——收益年限。

若预期收益额每期按照一定比率递增，则其有限收益期的计算公式为：

$$P = R \div (r-s) \times \{1 - [(1+s) / (1+r)]^n\}$$

式中：R——未来第1个收益期的预期收益额；

r——报酬率；

s——每期收益增长率；

n——收益期限。

5. 评估测算过程

【评估举例】以前文所述的“存货—开发产品评估明细表序号8”为例说明，详见下表：

序号	结构层数	房号	套内建筑面积 (m²)	分摊系数	分摊公用面积 (m²)	建筑面积 (m²)	规划用途
8	钢混 22 层	A1001	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公

I、采用市场法测算过程

(1) 选取可比案例与评估对象情况说明

评估对象位于海口市海秀中路71号海垦广场A座，属于海口市国贸CBD商圈辐射范围，资产评估专业人员在评估对象所处区域选取具有代表性、可比性的办公写字楼进行对比分析，如：海秀广场写字楼、星华大厦、逸龙广场、玉沙国际、华润大厦、天邑大厦、中环国际广场等，资产评估专业人员经过严谨的分析对比、筛选后，最终选取可比性强、性价比高的3宗交易案例作为可比案例，可比实例选取之后，资产评估专业人员对可比实例与评估对象进行相应说明，详见以下各说明表：

交易价格与内涵、交易情况及交易日期等情况说明表

评估对象 与交易实例	评估对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
房地产名称	海垦广场A座A1001房	华润大厦B座11层	天邑国际大厦9层	海垦广场B座B1302房
房地产类别	办公	办公	办公	办公
房地产座落	海口市海秀大道57号	明珠路9号	滨海大道85	海口市海秀大道57号
成交日期或评估基准日	2021年5月10日	2021年5月	2021年5月	2020年4月
交易情况	设定为正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
成交价格单价 (元/建筑面积m²)	待估	23,200.00	20,700.00	21,083.00
建筑面积 (m²)	225.57 m²	445.95 m²	422.20 m²	222.36 m²
建成时间	2018年	2019年	2009年	2018年

房地产状况之区位状况说明表（表 1）

影响房地产状况的因素、因子			评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
区位状况（所在区域）	位置	距市级商服中心距离	位于海口市海秀中路 71 号海垦广场，距市级商服中心较近	位于明珠路，临近国贸大道、距市级商服中心近	位于滨海大道，距市级商服中心近	位于海口市海秀中路 71 号海垦广场，距市级商服中心较近
		所在位置办公聚集状况	属于国贸商圈辐射范围，办公聚集度较高	地处国贸 CBD 商圈，办公聚集度高。	地处国贸、滨海大道 CBD 商圈，办公聚集度高。	属于国贸商圈辐射范围，办公聚集度较高
	交通条件	道路通达度	临海秀主干道、海秀快速路，道路通达度好	位于明珠路，临近国贸大道、滨海大道，路网发达，道路通达度好	位于滨海大道主干道，路网发达，道路通达度好	临海秀主干道、海秀快速路，道路通达度好
		公交便捷度	临主干道，公交线路多，公共交通较为便利。	临主干道，公交线路多，公共交通较为便利。	临主干道，路网发达公交线路多，公共交通便利。	临主干道，公交线路多，公共交通较为便利。
	外部配套	基础设施	完善	完善	完善	完善
		公共服务设施	区域内有行政部门、银行网点等，公共服务设施齐全	区域内有行政部门、银行网点等，公共服务设施齐全	区域内有行政部门、银行网点等，公共服务设施齐全	区域内有行政部门、银行网点等，公共服务设施齐全
		办公条件	一般	较好	较好	一般
	周围环境	自然环境	空气清新，绿化率一般	空气清新，绿化率一般	靠近万绿园，空气清新，绿化率较好	空气清新，绿化率一般
		人文环境	属于海口市建成区，人文环境较好。	属于海口市建成区，人文环境较好。	属于海口市建成区，人文环境较好。	属于海口市建成区，人文环境较好。
	城市规划	城市规划影响	较好	较好	较好	较好

房地产状况之区位状况说明表（表 2—为表 1 的续表）

影响房地产状况的因素、因子			评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
区位状况（所在楼栋）	所在办公大楼	大楼规模	该项目由 2 栋写字楼组成，底商为海垦购物广场，整体规模较大	该项目由 1 栋写字楼及底商组成，整体规模较大	该项目为独立写字楼，楼层较高，整体规模较大	该项目由 2 栋写字楼组成，底商为海垦购物广场，整体规模较大
		大楼档次与配套	档次与配套较高	档次与配套高	档次与配套较高	档次与配套较高
		物业管理水平	好	好	一般	好
		大楼对外进出状况	进出便利度较为便利	进出便利度较为便利	进出便利度较为便利	进出便利度较为便利
		内部行车泊车状况	较好	较好	较好	较好
		地势状况	较高	一般	一般	较高
		大楼外观	大楼外观较好	大楼外观较好	大楼外观较好	大楼外观较好
		建筑结构	框剪结构	框剪结构	框剪结构	框剪结构
		新旧程度	2018 年建成，九五成新	2019 年建成，九七成新	2009 年建成，八成新	2018 年建成，九五成新
		工程质量	好	好	好	好
		电梯配套	六部客梯	八部客梯	七部客梯	六部客梯

房地产状况之实物状况说明表

影响房地产状况的因素、因子			评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
实物状况	房屋状况	功能使用	办公	办公	办公	办公
		空间布局	平层	平层	平层	平层
		建筑面积（m ² ）	225.57	445.95	422.2	222.36
		层高状况（M）	3.9	4	3.2	3.9



	所在楼层	10 层	11 层	9 层	13 层
	朝向日照	朝北、朝东	朝北、朝东	朝北、朝东	朝南、朝西
	采光通风	较好	较好	较好	较好
	噪音灰尘	较大	较小	一般	较大
	房屋装修	毛坯	中档装修	普通装修	毛坯
	观景状况	一般	一般	较好	一般

房地产状况之权益状况说明表

影响房地产状况的因素、因子		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
权益状况	权属情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	共有情况	无共有	无共有	无共有	无共有
	土地用途	商业用地	商业用地	商业用地	商业用地
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让

(2) 建立比较基础，进行标准化处理，统一价值内涵

选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。以下根据《建立比较基础（统一价值内涵）说明表》，以评估对象内涵为基准，通过换算，统一各可比实例的原成交价格为建立比较基础后的成交价格。

建立比较基础（统一价值内涵）说明表

因素、因子			评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
成交价格与待估价格内涵	财产范围	是否含有非房地产成分	否	否	否	否
		是否属于带有债权债务的房地产	否	否	否	否
		房地产的实物范围	“纯粹”房地产实物，不含其他。	“纯粹”房地产实物，不含其他。	“纯粹”房地产实物，不含其他。	“纯粹”房地产实物，不含其他。
	付款方式	付款期限长短	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
		付款次数	一次	一次	一次	一次
		每笔付款金额在付款期限内的分布	交易时支付	交易时支付	交易时支付	交易时支付
	税费负担	买卖税费缴纳情况	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费
		交易手续费支付情况	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易手续费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易手续费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易手续费	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易手续费
	计价单位	价格表示单位	建筑面积单价	建筑面积单价	建筑面积单价	建筑面积单价
		货币单位(人民币)	元	元	元	元
	面积内涵和计量单位	面积内涵	建筑面积	建筑面积	建筑面积	建筑面积
		面积计量单位	m ²	m ²	m ²	m ²

建立比较基础（统一价值内涵）的换算表

建立的比较基础			评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
统一 价 格 内 涵	统一财产 范围	不含非房地产成分	100	100	100	100
		属不带债权债务的房地产	100	100	100	100
		“纯粹”房地产实物，不含其他	100	100	100	100
	统一付款 方式	交易时一次性付款	100	100	100	100
	统一税费 负担	买卖双方各自缴纳自己应缴纳的 税费	100	100	100	100
		买卖双方各自缴纳自己应缴纳的 交易手续费	100	100	100	100
	统一计价 单位	按建筑面积单价计量	100	100	100	100
		货币单位为“人民币：元”	100	100	100	100
	统一面积 内涵和计 量单位	面积内涵为建筑面积	100	100	100	100
		计量单位为“平方米”	100	100	100	100
得分小计			100	100	100	100
换算为建立比较基础（统一价格内涵）后的成交价格			——	23,200.00	20,700.00	21,083.00
备注：当可比实例成交价格内涵与比较基础相同时，取分值为 100；当可比实例成交价格内涵与比较基础不同时，需要进行换算处理，求出换算系数，再将该系数转换为上表分值形式予以体现。						

（3）进行交易情况修正

进行交易情况修正，是为了消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。当可比实例成交价格因特殊交易导致成交价格低于正常价格时，进行正值修正，反之，进行负值修正。

修正系数的具体取值，视可比实例与评估对象的交易情况差异程度，进行分析判断来确定。本报告经修正后，确定各可比实例的交易情况修正系数如下表所示。

交易情况修正表

评估对象与可比实例	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易情况分析判断结果	——	0%	0%	0%
交易情况修正系数	——	1.00	1.00	1.00

（4）进行市场状况调整

进行市场状况调整，是为了消除成交日期的市场状况与鉴定评估基准日的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在鉴定评估基准日的价格。当可比实例所在地同类房地产的价格变动趋势为上涨时，进行正值调整，反之，进行负值调整。根据各可比实例所在地的房地产价格指数或价格变动趋势，测算各可比实例自成交日期至鉴定评估基准日期间的价格变动率或价格指数，由此确定调整系数。

市场状况说明表

评估对象与交易实例	评估对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
成交日期或评估基准日	2021年5月10日	2021年5月	2021年5月	2020年4月
成交日期至评估基准日期间的市场变化状况(正值表示上涨,负值表示下跌)	——	0.0%	0.0%	0.0%

(5) 进行房地产状况调整(含区位、实物及权益状况共三项调整)

① 房地产状况调整系数取值说明表

对房地产状况产生影响的各项因素,制定客观合理的调整系数取值标准,再根据估价对象与可比实例的具体房地产状况,对其进行比较、取值。以下为本报告调整系数取值说明表。

房地产状况之区位状况调整——系数取值说明表(表1)

影响房地产状况的因素、因子			调整系数取值说明
区位 状况 (所在 区域)	位置	距市级商服中心距离	距离越近越好,取值越高,每增减一档取值增减1%~3%。
		所在位置繁华状况	越繁华越好,取值越高,每增减一档取值增减1%~3%。
	交通 条件	道路通达度	通达度越高越好,取值越高,每增减一档取值增减1%~3%。
		公交便捷度	越便捷越好,取值越高,每增减一档取值增减1%~3%。
	外部 配套	基础设施	越完善越好,取值越高,每增减一档取值增减1%~2%。
		公共服务设施	越齐全越好,取值越高,每增减一档取值增减1%~3%。
		办公条件	越优越越好,取值越高,每增减一档取值增减2%~4%。
	周围 环境	自然环境	自然环境越好,取值越高,每增减一档取值增减1%~2%。
		人文环境	人文环境越好,取值越高,每增减一档取值增减1%~2%。
	城市 规划	城市规划影响	影响越好,取值越高,每增减一档取值增减1%~2%。

房地产状况之区位状况调整——系数取值说明表(表2--为表1的续表)

影响房地产状况的因素、因子			调整系数取值说明
区位 状况 (小 区与 楼 幢)	所在 大楼	大楼规模	规模越大越好(过大不宜),取值越高,每增减一档取值增减1%~2%。
		大楼档次与配套	越好取值越高,每增减一档取值增减2%~5%。
		室外环境工程	越好取值越高,每增减一档取值增减1%~3%。
		大楼对外进出状况	越便利越好,取值越高,每增减一档取值增减1%~3%。
		内部行车泊车状况	泊车越便利,取值越高,每增减一档取值增减2%~3%。
		地势状况	地势偏高且适合则好(过高不宜),越好取值越高,每增减一档取值增减2%~3%。
		大楼外观	越好取值越高,每增减一档取值增减2%~3%。
		建筑结构	越好取值越高,每增减一档取值增减2%~3%。
		新旧程度	越新取值越高,按成新率每增减1%取值增减0.5%。
		工程质量	越好取值越高,每增减一档取值增减2%~3%。

房地产状况之实物状况调整——系数取值说明表

影响房地产状况的因素、因子			调整系数取值说明
实物	房屋	功能使用	越好取值越高,每增减一档取值增减2%~3%。

状况	状况	建筑面积	一般面积越大需求越小，则单价越低，即取值越低，每增减一档取值增减 1%~3%。
		层高状况	越好取值越高，每增减一档(10 cm)取值增减 0.5%。如层高足够高能增设隔层（包括局部隔层），则修正系数应取更高值。
		所在楼层	电梯房一般楼层越高取值越高，每增减一层取值增减 1%，顶层减 2%。
		朝向日照	以朝南、东、西、北依次递减（南与东南相似，东与西相似），每减 1 档取值减 1%~2%。
		采光通风	越好取值越高，每增减一档取值增减 1%~2%。
		噪音灰尘	影响越大取值越低，每增减一档取值增减 2%~4%。
		房屋装修	越好取值越高，一般每增减一档取值增减 2%~4%，档次差异明显的宜相应取更高值，
		观景状况	越好取值越高，一般每增减一档取值增减 1%~3%，档次差异明显的宜相应取更高值，

房地产状况之权益状况调整——系数取值说明表

影响房地产状况的因素、因子			调整系数取值说明
权益状况	权属状况	权属清晰情况	视权属清晰程度合理取值，越清晰取值越高。
		共有情况	视共有情况合理取值，受共有影响越小取值越高。
	限制权利情况	土地用途	一般取案例的土地用途与估价对象相同，如此则可比性较强。
		土地使用权类型	需考虑土地使用权类型不同时的影响，涉及补交土地收益等。

②进行房地产状况调整，是为了消除可比实例状况与评估对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。房地产状况之区位状况、实物状况及权益状况调整过程如下：

A. 房地产状况之区位状况调整

进行区位状况调整，是为了将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在评估对象区位状况下的价格。经调整后，本报告确定各可比实例的区位状况调整系数如下表所示：

房地产状况之区位状况调整表（表 1）						
影响房地产状况的因素、因子			评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
区位状况 （所在区域）	位置	距市级商服中心距离	较近	近	近	较近
		得分	100	103	103	100
		所在位置办公聚集状况	较好	好	好	较好
		得分	100	103	103	100
	交通条件	道路通达度	好	好	好	好
		得分	100	100	100	100
		公交便捷度	较便捷	较便捷	便捷	较便捷
		得分	100	100	102	100
	外部配套	基础设施	完善	完善	完善	完善
		得分	100	100	100	100
		公共服务设施	齐全	齐全	齐全	齐全
		得分	100	100	100	100



		办公条件	一般	较好	较好	一般
		得分	100	102	102	100
	周围 环境	自然环境	一般	一般	较好	一般
		得分	100	100	102	100
		人文环境	一般	一般	一般	一般
		得分	100	100	100	100
	城市 规划	城市规划影响	较好	较好	较好	较好
		得分	100	100	100	100
表 1 得分小计（连乘计分法）			100	108	113	100

房地产状况之区位状况调整表(表2--为表1的续表)

影响房地产状况的因素、因子		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
区 位 状 况 （ 所 在 楼 幢 ）	所 在 办 公 楼	大楼规模	较大	较大	较大	
		得分	100	100	100	
		大楼档次与配套	较高	高	较高	较高
		得分	100	102	100	100
		物业管理水平	好	好	一般	好
		得分	100	100	96	100
		大楼对外进出状况	便利	便利	便利	便利
		得分	100	100	100	100
		内部行车泊车状况	较好	较好	较好	较好
		得分	100	100	100	100
		地势状况	较高	一般	一般	较高
		得分	100	98	98	100
		大楼外观	较好	较好	较好	较好
		得分	100	100	100	100
		建筑结构	较好	较好	较好	较好
		得分	100	100	100	100
		新旧程度	九五层新	九七成新	八十成新	九五层新
		得分	100	101	92.5	100
		工程质量	好	好	好	好
		得分	100	100	100	100
表 2 得分小计（连乘计分法）		100	101	87	100	
区位状况调整系数——得分小计 （表 1 小计与表 2 小计乘值计分法）		100	109	98	100	

B. 房地产状况之实物状况调整

进行实物状况调整,是为了将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在评估对象实物状况下的价格。经调整后,本报告确定各可比实例的实物状况调整系数如下表所示。

房地产状况之实物状况调整表

影响房地产状况的因素、因子		评估对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
实物状况	房屋状况	功能使用	办公	办公	办公
		得分	100	100	100
		空间布局	平层	平层	平层
		得分	100	100	100

	建筑面积	一般	一般	一般	一般
	得分	100	100	100	100
	层高状况	3.9 M	4.0 M	3.2 M	3.9 M
	得分	100	100.5	96.5	100
	所在楼层	10 层	11 层	9 层	13 层
	得分	100	101	99	103
	朝向日照	朝北、朝东	朝北、朝东	朝北、朝东	朝南、朝西
	得分	100	100	100	102
	采光通风	较好	较好	较好	较好
	得分	100	100	100	100
	噪音灰尘	较大	较小	一般	较大
	得分	100	103	102	100
	房屋装修	毛坯	中档装修	普通装修	毛坯
	得分	100	104	103	100
	观景状况	一般	一般	较好	一般
	得分	100	100	103	100
得分小计（连乘计分法）		100	109	103	105

C. 房地产状况之权益状况调整

进行权益状况调整,是为了将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在评估对象权益状况下的价格。经调整后,本报告确定各可比实例的实物状况调整系数如下表所示。

房地产状况之权益状况调整表

影响房地产状况的因素、因子		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
权益状况	权属情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	得分	100	100	100	100
	共有情况	无共有	无共有	无共有	无共有
	得分	100	100	100	100
	土地用途	商业用地	商业用地	商业用地	商业用地
	得分	100	100	100	100
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	得分	100	100	100	100
得分小计（连乘计分法）		100	100	100	100

D. 房地产状况调整结果

上文分别对房地产状况之区位状况、实物状况及权益状况进行了调整,在此将其合计,得出本报告各可比实例的房地产状况调整系数如下表所示。

房地产状况调整表

房地产状况调整项得分	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
区位状况调整得分	100	109	98	100
实物状况调整得分	100	109	103	105
权益状况调整得分	100	100	100	100
调整幅度得分合计（连乘值）	100	119	101	105
调整系数 （=评估对象得分/可比实例得分）	——	0.84	0.99	0.95

（6）评估对象评估价值的确定

建立比较基础之后，上文对各可比实例进行了交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，算出各自修正系数和调整系数，各可比实例的成交价格乘以相应修正系数和调整系数，即求得各可比实例的比较价值。

对经修正和调整后的各可比实例的比较价值，本报告考虑到它们之间差异很小、可比实例房地产与评估对象房地产的相似程度较高、可比实例资料均较为可靠等情况，故选用简单算术平均法来计算求取评估对象的评估价值。

计算过程与计算结果详见下表：

评估对象评估价值的确定

序号	房地产状况调整项得分	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
①	换算为建立比较基础后的成交价格	23,200.00	20,700.00	21,083.00
②	交易情况修正系数	1.00	1.00	1.00
③	市场状况调整系数	1.00	1.00	1.00
④	房地产状况调整系数	0.84	0.99	0.95
⑤	比较价值（⑤=①×②×③×④）	19,488.00	20,493.00	20,029.00
⑥	采用简单算术平均法确定评估对象评估价值（⑥=Σ⑤÷3）			
	评估对象评估价值（单价）	20,003.00		

则：评估对象评估单价

$$= (19,488.00 + 20,493.00 + 20,029.00) \div 3 \\ = 20,003.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

II、采用收益法评估评估对象价值

（1）客观年租金收入

资产评估专业人员通过对海垦广场A座已对外出租的部分楼层、以及周边类似物业的市场租金的调查，类似楼层在毛坯状态下的租金在85元至95元之间不等，经综合分析、比较，结合评估对象的具体情况，最终取中位数确定评估对象每平方米建筑面积的客观月租金。即租金为90.00元/月（含增值税），空置率取4.2%（即一年内空置0.5个月），则：

评估对象第1年客观年租金收入

$$= \text{月租金单价} \times \text{建筑面积} \times (1 - \text{空置率}) \\ = 90.00 \times 225.57 \times (1 - 4.2\%) \times 12 \\ = 233,384.00 \text{ (元)}$$

（2）测算第1年客观年经营成本费用



客观年经营成本费用表

项目	成本费用项目	金额（元）	计算参数
1	管理费	4,668.00	2%
2	维修费	8,572.00	1.0%
3	保险费	1,714.00	0.20%
4	税金附加	12,673.00	5.43%
5	房产税	26,672.00	12.00%
6	土地税用税	1,476.00	18.00
7	成本费用合计	55,775.00	

有关年运营成本费用的说明：

①管理费：按年毛租金收入的2%计算。

②维修费：按房屋建安费的1%计算。

③保险费：按房屋建安费的0.2%计算。

④房屋建安费：参考海南省工程造价相关数据资料，结合评估对象的实际情况，确定房屋建安费为3800元/平方米。

⑤增值税及附加：本次采用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额”。海口市城建税率为7%、教育费附加为3%、地方教育费附加为2%，印花税为0.1%。经计算增值税及附加税费征收率为租金收入的5.43%。

⑥房产税：房产税的计税依据是房产的计税价值或房产的租金收入，根据财税〔2008〕24号文件的规定，本次估价采用的是从租计征，按不含税的租金收入的12%计算。

⑦土地使用税：海垦广场所在片区的土地使用税征收标准为18元/平方米·年，本次以琼（2021）海口市不动产权第0015271号《不动产权证书》记载的容积率2.74进行测算评估对象的分摊面积，则分摊的土地面积= $225.57 \div 2.74 = 82.00$ 平方米。

（3）确定第1年的客观纯收益

评估对象第1年的客观纯收益

=第1年客观租赁收入-第1年客观经营成本费用

=233,384.00 - 55,775.00

=177,609.00（元）

（4）纯收益年递增率

考虑到海口市房地产的租赁价格未来存在上升趋势，本次取评估对象的年客观纯收益在第1年的基础之上按年均3%的比例匀速增长。



(5) 报酬率的确定

本次采用累加法确定报酬率,累加法的数学表达式如下:

报酬率=无风险报酬率(即安全利率)+风险报酬率

报酬率,亦称贴现率,是用以将资产的未来收益还原(或转换)为现在价值的比率。可见,报酬率的实质是一种投资报酬率。投资者所要求的报酬可分为两部分,一为投资者的无风险报酬,相当于购买国库券和政府债券的利息,其报酬率称为无风险利息率。二为投资者的风险溢价(或称风险价值),即投资者冒着不能按时收回本金和利息的风险所要求的补偿,其报酬率称为风险报酬率。这些风险包括经营风险、利息率风险和市场风险三种。这样投资报酬率,即报酬率也可视为无风险报酬率加上风险报酬率。

无风险报酬率即是在不考虑风险报酬情况下的利息率,一般是指国库券、政府债券利率或银行存款利率,本次采用评估基准日一年期银行固定存款利率1.5%作为无风险报酬率。

风险报酬率需要考虑技术风险、市场风险、经营风险、财务风险。对于房地产行业而言,市场风险的不确定因素较多,其他风险相对较小,风险报酬率一般约为4~7%。

报酬率是反映项目风险程度的参数,本次根据当前国债收益率、银行利率、房地产行业及本身风险等情况,确定办公房地产报酬率为6%。

(6) 收益年限的确定

评估对象于2018年1月建成,钢混结构非生产用房,使用寿命为60年,于评估基准日已经使用约3.4年,剩余使用年限56.6年,评估对象所在宗地土地使用期限为2051年8月15日,剩余使用年限30.30年,据孰短原则,则本次评估对象的收益年限取30.30年。

注:根据海垦广场所对应的《国有建设用地使用权出让合同》显示,土地出让期限届满,土地使用者申请续期,因社会公共利益需要未获批准的,土地使用者应当交回国有土地使用证,并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记,国有建设用地使用权由出让人无偿收回。由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施,并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值,给予土地使用者相应补偿。

则,纳入评估范围的建筑物在其土地出让期限届满后的剩余价值详见下文“建筑物残余价值说明”。

(7) 收益价值的确定

① 评估对象收益价值

$$\begin{aligned} \text{评估对象收益价值} &= 177,609.00 \div (6\% - 3\%) \times [1 - (1 + 3\%)^{30.30} / (1 + 6\%)^{30.30}] \\ &= 3,439,773.00 (\text{元}) \end{aligned}$$

②评估对象收益单价（不含税价）

$$\begin{aligned}
 \text{评估对象收益单价（不含税价）} &= \text{总价} \div \text{建筑面积} \\
 &= 3,439,773.00 \div 225.57 \\
 &= 15,249.00 \text{（元/m}^2\text{）}
 \end{aligned}$$

③评估对象收益单价（含税价）

$$\begin{aligned}
 \text{评估对象收益单价（含税价）} &= \text{不含税单价} \times (1 + \text{税率}) \\
 &= 15,249.00 \times (1 + 5\%) \\
 &= 16,011.00 \text{（元/m}^2\text{）}
 \end{aligned}$$

(8) 建筑物残余价值的确定

①实物状况

海垦广场 A 座 2018 年 1 月建成并投入使用，框架（框架核心筒）结构，地上 22 层、地下三层停车楼，其中 1-4 层为商业，5-22 层为办公写字楼，写字楼每层平面划分为 7 套独立间，层高 3.9 米，其中 6-9 层、第 16 层、第 21 层部分写字楼对外出租，其他楼层现为闲置状态、每个独立间均为毛坯房。写字楼内部配有 6 部客梯和 1 部货梯、烟感报警系统、自动喷淋、网络接线、智能监控系统等，空调采用的是多联机空调，外立面采用 LOW-E 镀膜中空钢化玻璃，采用玻璃幕墙设计，电梯间及公共走廊地面铺设瓷砖、电梯间内墙为瓷砖到顶，天花板为石膏板二级吊顶乳胶漆饰面。

②重置价值的确定

A. 建筑成本

(a) 建安综合造价

根据产权持有单位提供的相关资料及现场勘察记录，套用《海南省房屋建筑与装饰工程计价定额》（2017 年）及《海南工程造价信息》（2021 年 5 月）和相关取费文件海南省建设标准定额站颁布的其他有关工程预（结）算的文件，综合得出建筑安装工程造价约 3800.00 元/m²。

(b) 前期工程及专业费：包括以下几项内容：市调、可研、工程勘察、环评、规划及建筑设计、工程招投标、施工通水电、通路、场地平整及临时用房等勘察设计和前期工程费等。依照国家规定各自的取价费率，同时考虑评估对象具体规模、建设档次，前期工程及专业费的按建筑安装工程费 6% 计。

$$\text{前期工程及专业费} = \text{建筑安装工程费} \times 6\%$$

$$= 3800 \times 6\%$$

$$= 228.00 \text{（元）}$$

(c) 城市基础设施配套费

指城市人民政府强制征收的专项用于城市道路、桥涵、给排水、路灯照明、环卫设施、园林绿化、消防、城市防洪等城市基础设施建设、管理和维护的资金。海口市城市基础设施配套费为210.00元。

(d) 建设成本

建设成本=建筑安装工程费+前期工程及专业费+城市基础设施配套费

$$=3,800.00+228.00+210$$

$$=4,238.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

B.管理费用：包括开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。在此按开发成本的3%计。则：

管理费用=建设成本×3%

$$=4,238.00 \times 3\%$$

$$=127.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

C.销售费用：包括广告费、销售资料制作费、样板房建设费、售楼处建设费、销售人员费用或销售代理费等。在此按售价（即重置成本）的3%计，则：

销售费用=重置价值×3%

D. 投资利息：一般为借款的利息，计息项目包括开发成本、管理费用和销售费用。根据同等规模、项目状况类似的房屋建筑物开发项目的一般社会平均建设周期，设定本项目工期为2年，费用为期间均匀投入，按工期的一半（1年）计息。

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新的贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年（含）以上的按5年期LPR取值4.65%。在实践操作中，资产评估专业人员首先查找到与评估基准日最为接近的LPR，因当前全国银行间同业拆借中心仅发布一年期和五年期的LPR，则2年至4年期的LPR通过插值法计算得出，再考虑商业银行对不同行业企业调整加点情况。经计算，评估对象2年期的贷款利率为5.65%。

$$\text{投资利息} = (4,238.00 + 127.00 + \text{重置价值} \times 3\%) \times [(1 + 5.65\%)^{1/2} - 1]$$

E.开发利润：指开发商利润，在此按销售利润率计，根据海口地区的类似建筑物的平均开发利润，并结合评估对象的实际情况，取销售利润率为售价（即重置成本）的15%。

利润=重置价值×15%

F.销售税费：包括增值税、城市维护建设税和教育费附加、海南省地方教育费附加以及印花税。



则，销售税费=重置价×5.38%， $5\% \div (1+5\%) \times (1+7\%+3\%+2\%)+0.05\%=5.38\%$ 。

G.重置价值

重置价值=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

将前述结果代入以上公式，解一元方程，可求得评估对象建筑物含税重置单价为 6,030.00 元/m²。

③综合成新率确定

A.年限成新率

该建筑物于 2018 年 1 月建成并投入使用，钢混结构非生产性用房，经济使用年限为 60 年，截至本次评估基准日约使用 3.4 年，剩余经济使用年限为 56.6 年，则年限成新率为：

年限成新率=56.6÷60

=94%

B.现场勘察成新率

按建筑物的结构、装修、设备部分的使用功能及维护情况采用打分的方法确定成新率，经综合分析打分确定现场勘察成新率 95%。

C.综合成新率的确定

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

=94%×40%+95%×60%

=95%

④建筑物价值确定（现状下）

建筑物价值=重置单价×综合成新率

=6,030.00×95%

=5,730.00（元）

⑤建筑物残余价值的确定

A.土地收益期内建筑物成新率

前文所述，该建筑物于 2018 年 1 月建成并投入使用，钢混结构非生产性用房，经济使用年限为 60 年，截至本次评估基准日约使用 3.4 年，剩余经济使用年限为 56.6 年；评估对象所在宗地土地使用期限为 2051 年 8 月 15 日，剩余使用年限 30.30 年。则：

土地收益期内建筑物成新率

=30.30÷60

=51%。

B. 土地收益期内建筑物价值

土地收益期内建筑物价值=重置单价×土地收益期内建筑物成新率

$$=6,030.00 \times 51.00\%$$

$$=3,080.00 \text{ (元)}$$

C. 建筑物残余价值

建筑物残余价值=建筑物价值（现状下）-土地收益期内建筑物价值

$$=5,730.00 - 3,080.00$$

$$=2,650.00 \text{ (元)}$$

(9) 评估对象收益法价值确定

评估对象收益法单价=收益单价+建筑物残余价值

$$=16,011.00 + 2,650.00$$

$$=18,661.00 \text{ (元)}$$

6. 评估对象市场价值的确定

通过对上述两种方法评估结果的比较、验证，发现两种方法的评估结果差异不大，差异率为 7.19%，其中市场法测算结果为 20,003.00 元/m²，收益法测算结果为 18,661.00 元/m²，故采用简单算术平均数确定作为评估对象的市场价值。即：

案例（A1001 房）的评估单价

$$= (\text{市场法评估单价} + \text{收益法评估单价}) \div 2$$

$$= (20,003.00 + 18,661.00) \div 2$$

$$=19,332.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

以上述评估案例（A1001 房）的评估结果为基数，对其余评估对象的楼层、朝向（景观）、噪音等进行修正，经评估测算，评估结果如下表：

资产评估结果明细表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	规划用途	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
1	A501	225.57	办公	16,529.00	3,728,400.00
2	A502	255.67	办公	16,529.00	4,226,000.00
3	A503	226.68	办公	16,364.00	3,709,400.00
4	A503A	225.10	办公	16,364.00	3,683,500.00
5	A505	225.00	办公	16,364.00	3,681,900.00
6	A506	297.28	办公	16,859.00	5,011,800.00
7	A507	183.38	办公	16,859.00	3,091,600.00
8	A1001	225.57	办公	19,332.00	4,360,700.00
9	A1002	255.44	办公	19,332.00	4,938,200.00
10	A1003	224.73	办公	19,139.00	4,301,100.00
11	A1003A	227.28	办公	19,139.00	4,349,900.00



序号	房号	建筑面积(m ²)	规划用途	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
12	A1005	224.39	办公	19,139.00	4,294,600.00
13	A1006	296.75	办公	19,719.00	5,851,600.00
14	A1007	183.38	办公	19,719.00	3,616,100.00
15	A1101	225.57	办公	19,525.00	4,404,300.00
16	A1102	255.44	办公	19,525.00	4,987,500.00
17	A1103	224.73	办公	19,330.00	4,344,000.00
18	A1103A	227.28	办公	19,330.00	4,393,300.00
19	A1105	224.39	办公	19,330.00	4,337,500.00
20	A1106	296.18	办公	19,916.00	5,898,700.00
21	A1107	183.38	办公	19,916.00	3,652,200.00
22	A1201	225.57	办公	19,719.00	4,448,000.00
23	A1202	255.44	办公	19,719.00	5,037,000.00
24	A1203	224.73	办公	19,521.00	4,387,000.00
25	A1203A	227.28	办公	19,521.00	4,436,700.00
26	A1205	224.39	办公	19,521.00	4,380,300.00
27	A1206	296.18	办公	20,113.00	5,957,100.00
28	A1207	183.38	办公	20,113.00	3,688,300.00
29	A1301	225.57	办公	19,912.00	4,491,500.00
30	A1302	255.44	办公	19,912.00	5,086,300.00
31	A1303	224.73	办公	19,713.00	4,430,100.00
32	A1303A	227.28	办公	19,713.00	4,480,400.00
33	A1305	224.39	办公	19,713.00	4,423,400.00
34	A1306	295.62	办公	20,310.00	6,004,000.00
35	A1307	183.38	办公	20,310.00	3,724,400.00
36	A1401	225.57	办公	20,105.00	4,535,100.00
37	A1402	255.44	办公	20,105.00	5,135,600.00
38	A1403	224.73	办公	19,904.00	4,473,000.00
39	A1403A	227.28	办公	19,904.00	4,523,800.00
40	A1405	224.39	办公	19,904.00	4,466,300.00
41	A1406	295.62	办公	20,507.00	6,062,300.00
42	A1407	183.38	办公	20,507.00	3,760,600.00
43	A1501	225.57	办公	20,299.00	4,578,800.00
44	A1502	255.44	办公	20,299.00	5,185,200.00
45	A1503	224.73	办公	20,096.00	4,516,200.00
46	A1503A	227.28	办公	20,096.00	4,567,400.00
47	A1505	224.39	办公	20,096.00	4,509,300.00
48	A1506	295.05	办公	20,705.00	6,109,000.00
49	A1507	183.38	办公	20,705.00	3,796,900.00
50	A1601	225.57	办公	20,492.00	4,622,400.00
51	A1602	255.44	办公	20,492.00	5,234,500.00
52	A1603	224.73	办公	20,287.00	4,559,100.00
53	A1603A	227.28	办公	20,287.00	4,610,800.00

序号	房号	建筑面积 (m ²)	规划用途	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
54	A1605	224.39	办公	20,287.00	4,552,200.00
55	A1606	295.05	办公	20,902.00	6,167,100.00
56	A1607	183.38	办公	20,902.00	3,833,000.00
57	A1701	225.57	办公	20,685.00	4,665,900.00
58	A1702	255.44	办公	20,685.00	5,283,800.00
59	A1703	224.73	办公	20,478.00	4,602,000.00
60	A1703A	227.28	办公	20,478.00	4,654,200.00
61	A1705	224.39	办公	20,478.00	4,595,100.00
62	A1706	295.05	办公	21,099.00	6,225,300.00
63	A1707	183.16	办公	21,099.00	3,864,500.00
64	A1801	225.57	办公	20,879.00	4,709,700.00
65	A1802	255.44	办公	20,879.00	5,333,300.00
66	A1803	224.73	办公	20,670.00	4,645,200.00
67	A1803A	227.28	办公	20,670.00	4,697,900.00
68	A1805	224.39	办公	20,670.00	4,638,100.00
69	A1806	295.05	办公	21,296.00	6,283,400.00
70	A1807	182.94	办公	21,296.00	3,895,900.00
71	A1901	225.57	办公	21,072.00	4,753,200.00
72	A1902	255.44	办公	21,072.00	5,382,600.00
73	A1903	224.73	办公	20,861.00	4,688,100.00
74	A1903A	227.28	办公	20,861.00	4,741,300.00
75	A1905	224.39	办公	20,861.00	4,681,000.00
76	A1906	295.05	办公	21,493.00	6,341,500.00
77	A1907	182.70	办公	21,493.00	3,926,800.00
78	A2001	225.57	办公	21,265.00	4,796,700.00
79	A2002	255.44	办公	21,265.00	5,431,900.00
80	A2003	224.73	办公	21,053.00	4,731,200.00
81	A2003A	217.95	办公	21,053.00	4,588,500.00
82	A2005	216.08	办公	21,053.00	4,549,100.00
83	A2006	289.83	办公	21,691.00	6,286,700.00
84	A2007	182.48	办公	21,691.00	3,958,200.00
85	A2101	222.74	办公	21,459.00	4,779,800.00
86	A2102	233.39	办公	21,459.00	5,008,300.00
87	A2103	216.90	办公	21,244.00	4,607,800.00
88	A2103A	216.90	办公	21,244.00	4,607,800.00
89	A2105	216.89	办公	21,244.00	4,607,600.00
90	A2106	289.45	办公	21,888.00	6,335,500.00
91	A2107	182.24	办公	21,888.00	3,988,900.00
92	A2201	222.74	办公	21,072.00	4,693,600.00
93	A2202	233.39	办公	21,072.00	4,918,000.00
94	A2203	216.90	办公	20,861.00	4,524,800.00
95	A2203A	216.90	办公	20,861.00	4,524,800.00

序号	房号	建筑面积 (m ²)	规划用途	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
96	A2205	216.89	办公	20,861.00	4,524,500.00
97	A2206	289.45	办公	21,493.00	6,221,100.00
98	A2207	183.38	办公	21,493.00	3,941,400.00
合计		22,771.08			459,870,400.00

7. 评估结果及评估增减值原因的分析

评估对象所在的农垦广场 A 座尚未竣工结算，产权持有单位对海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层暂估入账金额合计 16,350.41 万元，本次评估价值 45,987.04 万元，评估增值 29,636.63 万元，增值率为 181.26%。

评估增值的主要原因为：①因评估对象所占用的土地使用权取得时间较早，土地取得成本较低，评估对象账面价值按项目实际开发成本平均分摊暂估入账，账面价值未包含销售税费及开发利润；②由于海南全岛建设自由贸易试验区和自由贸易港的利好政策又带动了海南的新一轮地价或房价上涨，造成评估结果增值。

（四）评估结论及分析

1. 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对海南省农垦投资控股集团有限公司名下海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积合计 22,771.08 m²）写字楼的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，于评估基准日 2021 年 05 月 10 日，海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积共计 22,771.08 平方米）写字楼的评估值为人民币 45,987.04 万元，大写金额：人民币肆亿伍仟玖佰捌拾柒万零肆佰元整。

评估结论详细情况，详见《资产评估明细表》。

2. 评估价值与账面价值比较变动情况及说明

评估对象所在的农垦广场 A 座尚未竣工结算，产权持有单位对海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层暂估入账金额合计 16,350.41 万元，本次评估价值 45,987.04 万元，评估增值 29,636.63 万元，增值率为 181.26%。

评估增值的主要原因为：①因评估对象所占用的土地使用权取得时间较早，土地取得成本较低，评估对象账面价值按项目实际开发成本平均分摊暂估入账，账面价值未包含销售税费及开发利润；②由于海南全岛建设自由贸易试验区和自由贸易港的利好政策又带动了海南的新一轮地价或房价上涨，造成评估结果增值。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据《企业国有资产评估报告指南》，委托人和产权持有单位可以共同编写或者分别编写《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。委托人单位负责人和产权持有单位负责人应当对所编写的说明签名，加盖相应单位公章并签署日期。

一、委托人、产权持有单位概况

(一) 委托人概况

本次资产评估项目为海南省农垦投资控股集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南农垦商业开发管理有限公司共同委托，其工商登记情况如下：

1. 委托人之一：

企业名称：海南省农垦投资控股集团有限公司

统一社会信用代码：91460000MA5RCAPY0G

类型：有限责任公司（国有控股）

住所：海南省海口市龙华区滨海大道 115 号海垦国际金融中心 42 层

法定代表人：盖文启

注册资本：捌拾捌亿圆整

成立日期：2015 年 12 月 23 日

营业期限：2015 年 12 月 23 日至长期

经营范围：以农业为主，重点发展天然橡胶、热带水果、热带作物、草畜养殖、南繁育制种等热带特色农业产业，产业投资、土地开发、园区投资运营，以及旅游健康地产、商贸物流、金融服务等现代服务业。

登记机关：海南省市场监督管理局

2. 委托人之二：

企业名称：海南天然橡胶产业集团股份有限公司

统一社会信用代码：914600007674880643

类型：股份有限公司（上市）

住所：海口市滨海大道 103 号财富广场 4 层

法定代表人：艾轶伦

注册资本：人民币 427,942.7797 万元

成立日期：2005 年 03 月 29 日

营业期限：2005 年 03 月 29 日至长期

经营范围：天然橡胶生产、种植、加工、销售、仓储、运输，电子商务服务，软件开发，农业种植，化肥销售，土地租赁，土地开发，畜牧业，养殖业，木业，旅游项目开发，酒店，建筑材料销售，机器制造，通讯，进出口贸易，包装业，广告，费用报账、会计核算、资金结算、会计服务。

登记机关：海南省市场监督管理局

3. 委托人之三：

企业名称：海南农垦商业开发管理有限公司

统一社会信用代码：91460000562444308Q

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：海南省海口市海秀路 71 号职工安置楼 7 号铺面一二层

法定代表人：王晓佳

注册资本：人民币 1000 万元

成立日期：2010 年 12 月 14 日

营业期限：2010 年 12 月 14 日至长期

经营范围：商业地产项目的管理，日用百货销售，产品展览服务，酒店管理，房地产开发，物业管理（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）。

登记机关：海南省市场监督管理局

（二）产权持有单位概况

本次资产评估的产权持有单位为海南省农垦投资控股集团有限公司，该公司亦是本项目的委托人之一，其工商登记情况详见前文所述。

（三）委托人之间、委托人与产权持有单位之间的关系

海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南农垦商业开发管理有限公司为同一控股（海南省农垦投资控股集团有限公司）旗下关联单位。

二、关于经济行为的说明

本次评估目的是评定估算海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积合计 22,771.08 m²）写字楼的市场价值，为海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产作为生产经营场所

事宜提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一) 评估对象

本项目评估对象为海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积共计 22,771.08 m²）写字楼。

(二) 评估范围

本项目评估范围为海南省农垦投资控股集团有限公司名下位于海口市海秀中路 71 号海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层（建筑面积共计 22,771.08 m²）写字楼，具体下表所列：

评估明细表

序号	结构层数	房号	套内建筑面积 (m ²)	分摊系数	分摊公用面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	规划用途	账面值
1	钢混 22 层	A501	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
2	钢混 22 层	A502	179.91	0.421093	75.76	255.67	办公	1,835,797.53
3	钢混 22 层	A503	159.51	0.421093	67.17	226.68	办公	1,627,639.47
4	钢混 22 层	A503A	158.40	0.421093	66.70	225.10	办公	1,616,294.53
5	钢混 22 层	A505	158.33	0.421093	66.67	225.00	办公	1,615,576.50
6	钢混 22 层	A506	209.19	0.421093	88.09	297.28	办公	2,134,571.48
7	钢混 22 层	A507	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
8	钢混 22 层	A1001	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
9	钢混 22 层	A1002	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
10	钢混 22 层	A1003	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
11	钢混 22 层	A1003A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
12	钢混 22 层	A1005	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
13	钢混 22 层	A1006	208.82	0.421093	87.93	296.75	办公	2,130,765.90
14	钢混 22 层	A1007	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
15	钢混 22 层	A1101	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
16	钢混 22 层	A1102	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
17	钢混 22 层	A1103	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
18	钢混 22 层	A1103A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
19	钢混 22 层	A1105	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
20	钢混 22 层	A1106	208.42	0.421093	87.76	296.18	办公	2,126,673.10
21	钢混 22 层	A1107	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
22	钢混 22 层	A1201	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
23	钢混 22 层	A1202	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
24	钢混 22 层	A1203	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
25	钢混 22 层	A1203A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
26	钢混 22 层	A1205	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49

序号	结构层数	房号	套内建筑面积 (m²)	分摊系数	分摊公用面积 (m²)	建筑面积 (m²)	规划用途	账面值
27	钢混 22 层	A1206	208.42	0.421093	87.76	296.18	办公	2,126,673.10
28	钢混 22 层	A1207	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
29	钢混 22 层	A1301	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
30	钢混 22 层	A1302	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
31	钢混 22 层	A1303	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
32	钢混 22 层	A1303A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
33	钢混 22 层	A1305	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
34	钢混 22 层	A1306	208.02	0.421093	87.60	295.62	办公	2,122,652.11
35	钢混 22 层	A1307	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
36	钢混 22 层	A1401	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
37	钢混 22 层	A1402	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
38	钢混 22 层	A1403	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
39	钢混 22 层	A1403A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
40	钢混 22 层	A1405	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
41	钢混 22 层	A1406	208.02	0.421093	87.60	295.62	办公	2,122,652.11
42	钢混 22 层	A1407	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
43	钢混 22 层	A1501	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
44	钢混 22 层	A1502	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
45	钢混 22 层	A1503	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
46	钢混 22 层	A1503A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
47	钢混 22 层	A1505	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
48	钢混 22 层	A1506	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32
49	钢混 22 层	A1507	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
50	钢混 22 层	A1601	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
51	钢混 22 层	A1602	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
52	钢混 22 层	A1603	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
53	钢混 22 层	A1603A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
54	钢混 22 层	A1605	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
55	钢混 22 层	A1606	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32
56	钢混 22 层	A1607	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
57	钢混 22 层	A1701	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
58	钢混 22 层	A1702	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
59	钢混 22 层	A1703	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
60	钢混 22 层	A1703A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
61	钢混 22 层	A1705	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
62	钢混 22 层	A1706	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32
63	钢混 22 层	A1707	128.89	0.421093	54.27	183.16	办公	1,315,151.07
64	钢混 22 层	A1801	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
65	钢混 22 层	A1802	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
66	钢混 22 层	A1803	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81

序号	结构层数	房号	套内建筑面积 (m²)	分摊系数	分摊公用面积 (m²)	建筑面积 (m²)	规划用途	账面值
67	钢混 22 层	A1803A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
68	钢混 22 层	A1805	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
69	钢混 22 层	A1806	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32
70	钢混 22 层	A1807	128.73	0.421093	54.21	182.94	办公	1,313,571.40
71	钢混 22 层	A1901	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
72	钢混 22 层	A1902	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
73	钢混 22 层	A1903	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
74	钢混 22 层	A1903A	159.93	0.421093	67.35	227.28	办公	1,631,947.68
75	钢混 22 层	A1905	157.90	0.421093	66.49	224.39	办公	1,611,196.49
76	钢混 22 层	A1906	207.62	0.421093	87.43	295.05	办公	2,118,559.32
77	钢混 22 层	A1907	128.56	0.421093	54.14	182.70	办公	1,311,848.12
78	钢混 22 层	A2001	158.73	0.421093	66.84	225.57	办公	1,619,669.29
79	钢混 22 层	A2002	179.75	0.421093	75.69	255.44	办公	1,834,146.05
80	钢混 22 层	A2003	158.14	0.421093	66.59	224.73	办公	1,613,637.81
81	钢混 22 层	A2003A	153.37	0.421093	64.58	217.95	办公	1,564,955.10
82	钢混 22 层	A2005	152.05	0.421093	64.03	216.08	办公	1,551,527.87
83	钢混 22 层	A2006	203.95	0.421093	85.88	289.83	办公	2,081,077.94
84	钢混 22 层	A2007	128.41	0.421093	54.07	182.48	办公	1,310,268.44
85	钢混 22 层	A2101	156.74	0.421093	66.00	222.74	办公	1,599,348.93
86	钢混 22 层	A2102	164.23	0.421093	69.16	233.39	办公	1,675,819.55
87	钢混 22 层	A2103	152.63	0.421093	64.27	216.90	办公	1,557,415.75
88	钢混 22 层	A2103A	152.63	0.421093	64.27	216.90	办公	1,557,415.75
89	钢混 22 层	A2105	152.62	0.421093	64.27	216.89	办公	1,557,343.94
90	钢混 22 层	A2106	203.68	0.421093	85.77	289.45	办公	2,078,349.41
91	钢混 22 层	A2107	128.24	0.421093	54.00	182.24	办公	1,308,545.16
92	钢混 22 层	A2201	156.74	0.421093	66.00	222.74	办公	1,599,348.93
93	钢混 22 层	A2202	164.23	0.421093	69.16	233.39	办公	1,675,819.55
94	钢混 22 层	A2203	152.63	0.421093	64.27	216.90	办公	1,557,415.75
95	钢混 22 层	A2203A	152.63	0.421093	64.27	216.90	办公	1,557,415.75
96	钢混 22 层	A2205	152.62	0.421093	64.27	216.89	办公	1,557,343.94
97	钢混 22 层	A2206	203.68	0.421093	85.77	289.45	办公	2,078,349.41
98	钢混 22 层	A2207	129.04	0.421093	54.34	183.38	办公	1,316,730.75
合计			16,023.61		6,747.47	22,771.08		163,504,096.58

以上委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，与《资产评估委托合同》约定的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是 2021 年 05 月 10 日。

该评估基准日由委托人确定，选择该评估基准日的理由是：该评估基准日接

近本次经济行为发生日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现；该评估基准日为资产评估专业人员现场勘察日期。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

（一）曾经进行过清产核资或者资产评估的情况、调账情况。

无。

（二）影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

无。

（三）抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额及其对应资产负债情况。

无。

六、资产清查情况说明

（一）列入清查范围的资产的种类、账面金额，产权状况，实物资产分布地点及特点。

1.列入清查范围的资产的种类

列入清查范围的资产的种类主要商业不动产（写字楼）。

2.纳入本次清查范围的资产账面金额

本次评估对象所在的农垦广场 A 座尚未竣工决算，海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层暂估入账金额合计 163,504,096.58 元。

3.纳入本次清查范围的资产产权状况。

评估对象所在的海垦广场 A 座已办理竣工验收，尚未进行工程竣工决算，项目大证（不动产权证）正在办理，尚未到办理分户产权证流程，纳入评估范围的海垦广场 A 座第 5 层、第 10-22 层建筑面积以深圳市大华勘测科技有限公司出具的《海口市房屋建筑面积测绘报告》（报告编号：WZ20170423）为准。该项目相关的土地证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证详见下表所列：

（1）海垦广场所占用的土地使用权产权登记情况如下表所列：

不动产权证书	
编号	琼（2021）海口市不动产权第 0015271 号
权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海口市海秀大道 57 号
不动产单元号	460106 005001 GB02084 W00000000

权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	零售商业用地
面积	40732.35 m ²
使用期限	起 2051-08-15 止
附记	1. 依据《关于海南省农垦集团有限公司 2011010599 土地使用权变更到海南省农垦投资控股集团有限公司名下的函》(海土资籍字[2019]100 号) 发证
	2. 容积率为 2.74
	3. 土地用途为零售商业用地为主含餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地的商服用地

(2) 建设工程规划许可证

建设工程规划许可证	
编号	建字第 460100201500059 (建筑类)
建设单位	海南省农垦投资控股集团有限公司
建设项目名称	海南农垦商业中心
建设位置	海口市海秀大道 57 号
建筑规模	总建筑面积 123056.37 m ² (地上)、98808.62 m ² (地下)
发证机关	海口市规划局
日期	2015 年 6 月 29 日

(3) 建筑工程施工许可证

建筑工程施工许可证			
编号	460100201609010101		
建设单位	海南省农垦投资控股集团有限公司		
工程名称	海南农垦商业中心 (写字楼)		
建设地址	海口市海秀大道 57 号		
建筑规模	见备注	合同价格	24607.1 万元
勘察单位	海南深勘勘察设计有限公司		
设计单位	同济大学建筑设计研究院 (集团) 有限公司		
施工单位	海南省农垦建工集团总公司		
监理单位	海口鲁班建设工程监理有限公司		
勘察单位项目负责人	徐优件	设计单位项目负责人	朱佳
施工单位项目负责人	郝春龙	总监理工程师	黄光彪
合同工期	1035 天		
备注	建设规模: 共 2 幢 22--24/3 层, 总建筑面积 78520 (70357.05/8162.95) m ²		
发证机关	海口市住房和城乡建设局		
发证日期	2016 年 9 月 1 日		

(4) 商品房预售许可证

海口市商品房预售许可证

编号	[2016]海房预字（0124）号
预售方（发展商）	海南省农垦投资控股集团有限公司
房屋坐落	海口市海秀大道 57 号海南农垦商业中心
批准预售面积	171043.51 平方米
房屋结构	钢砼
层数	5-24/3
延期至	2021 年 10 月 14 日
发证机关	海口市住房和城乡建设局
发证日期	2016 年 10 月 14 日

注：上述表格记载的地址“海口市海秀大道 57 号”，现变为“海秀中路 71 号”。

（4）清查范围内实物资产分布地点及特点。

评估对象位于海口市海秀中路 71 号海垦广场，临近金牛岭公园，地处国贸商圈辐射范围，区域内城市基础设施及公共配套设施完善。

本次评估对象位于海垦广场 A 座，框架（框架核心筒）结构，地上 22 层、地下三层停车楼，其中 1-4 层为商业，纳入评估范围内的第 16 层、第 21 层写字楼目前对外出租，其他楼层现为闲置状态、每个独立间均为毛坯房。

（二）清查工作的组织

本次清查工作由委托人海南农垦商业开发管理有限公司组织进行，对评估对象的产权资料进行查阅，并指派人员对评估对象实物现场清查核实、拍照。

七、资料清单

本次评估向资产评估机构提供的资料如下：

1. 资产评估申报表（由资产评估机构出具样式）；
2. 委托人及产权持有单位《营业执照》（复印件）；
3. 《国有建设用地使用权出让合同》、琼（2021）海口市不动产权第 0015271 号《不动产权证书》（复印件）；
4. 《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》（复印件）；
5. 深圳市大华勘测科技有限公司出具的《海口市房屋建筑面积测绘报告》（报告编号：WZ20170423）（复印件）；
6. 第 16 层、21 层《海垦广场写字楼租赁合同》；
7. 其他相关资料。

(此页为签字盖章页)

委托人之一（产权持有单位）：海南省农垦投资控股集团有限公司

法定代表人或授权代表：

2021 年 月 日



委托人之二：海南天然橡胶产业集团股份有限公司

法定代表人或授权代表：

2021 年 月 日



委托人之三：海南农垦商业开发管理有限公司

法定代表人或授权代表：

2021 年 月 日



(本页为本资产评估机构基本信息)

资产评估机构名称：海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司

办公地址：海口市国贸大道 48 号新达商务大厦 808 室

邮政编码：570125

联系电话：0898-68540528、68535553

传真号码：0898-68521239、68580838

公司网站：www.rhpgzx.com

电子邮箱：1814416629@qq.com



海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司 地址：海南省海口市国贸大道 48 号新达商务大厦 808 室

电话：0898-68540528、68535553

传真：0898-68580838

邮箱：1814416629@qq.com