

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海南海汽运输集团股份有限公司拟转让股权
涉及屯昌海汽交通建设开发有限公司股东全部权益项目

资产评估报告

中威正信评报字（2023）第 5064 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2023 年 5 月 15 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4611020007461201202300096
合同编号:	中威正信评估委托合同(2023) 2-5035号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中威正信评报字(2023)第 5064 号
报告名称:	海南海汽运输集团股份有限公司拟转让股权 涉及 屯昌海汽交通建设开发有限公司股东全部权益项目
评估结论:	40,570,000.00元
评估报告日:	2023年05月15日
评估机构名称:	中威正信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	黄音舒 (资产评估师) 会员编号: 46100002 李舒 (资产评估师) 会员编号: 46220008



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2023年05月17日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程 and 情况.....	18
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	21
十二、评估报告使用限制说明.....	22
十三、评估报告日.....	23
附件.....	24

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

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

五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、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签章确认；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。

七、我们与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。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

海南海汽运输集团股份有限公司拟转让股权 涉及屯昌海汽交通建设开发有限公司股东全部权益项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2023）第 5064 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受海南海汽运输集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对海南海汽运输集团股份有限公司拟转让股权涉及屯昌海汽交通建设开发有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：海南海汽运输集团股份有限公司

二、被评估单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司。

二、经济行为：海南海汽运输集团股份有限公司拟转让股权。

三、评估目的：确定屯昌海汽交通建设开发有限公司股东全部权益价值，为海南海汽运输集团股份有限公司拟转让股权的经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象：屯昌海汽交通建设开发有限公司截止 2022 年 12 月 31 日股东全部权益价值。

五、评估范围：屯昌海汽交通建设开发有限公司申报的截止到 2022 年 12 月 31 日经审计的资产负债表中反映的全部资产和负债，总资产 7,243.33 万元，总负债 10,109.33 万元，净资产-2,866.00 万元。

六、价值类型：市场价值。

七、评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

八、评估方法：资产基础法。

九、评估结论：

根据对屯昌海汽交通建设开发有限公司的基本情况进行分析，本次评估采用资产基础法。经评估，屯昌海汽交通建设开发有限公司股东全部权益在评估假设条件成立的前提下于评估基准日 2022 年 12 月 31 日所表现的市场价值如下：

海南海汽运输集团股份有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%

流动资产	1	40.43	40.43	0.00	0.00
非流动资产	2	7,202.90	14,125.90	6,923.00	96.11
固定资产	3	5,823.38	6,249.21	425.83	7.31
无形资产	4	1,379.52	7,876.70	6,497.18	470.97
资产总计	5	7,243.33	14,166.33	6,923.00	95.58
流动负债	6	9,884.33	9,884.33	0.00	0.00
非流动负债	7	225.00	225.00	0.00	0.00
负债总计	8	10,109.33	10,109.33	0.00	0.00
净资产	9	-2,866.00	4,057.00	6,923.00	241.56

评估结论的详细情况详见评估明细表。

十、特别事项说明

(一) 屯昌海汽交通建设开发有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48)，资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

(二) 本次评估采用的资产和负债的账面价值数据来源于被评估单位，纳入本次评估范围的报表数据由大华会计师事务所(特殊普通合伙)海南分所对屯昌海汽交通建设开发有限公司 2022 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具无保留意见的审计报告。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

(三) 屯昌县人民政府于 2017 年 12 月 20 日作出《屯昌县人民政府关于依法无偿收回屯昌海汽交通建设开发有限公司 19932 平方米闲置土地的决定》(屯府发[2017]151 号)拟无偿收回证号为屯国用(2014)第 13-00051 号的无形资产-土地，且被评估单位于 2017 年对该资产全额计提减值，但根据《海南省高级人民法院行政判决书》(2019)琼行终 531 号，法院判决屯昌县人民政府应撤销屯府发[2017]151 号文件，据被评估单位介绍，截止评估基准日，该无形资产-土地权属无争议，正在开发报建。至评估基准日，企业无法提供屯昌县人民政府的撤销文件，由于存在法院判决书，本次评估按土地不被征用、不存在闲置争议，可以正常开发建设为前提进行评估。若发现该土地使用权存在与上述情形不符的情况，应对评估结论进行调整或重新进行评估。

(四) 本次评估计算过程未考虑企业所得税的影响。

(五) 本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在计算中均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最

终结论的准确性。

十一、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2022 年 12 月 31 日起算有效期为一年，该评估结论有效。

十二、评估报告日：本评估项目的报告日为 2023 年 5 月 15 日。

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，并关注特别事项说明。

海南海汽运输集团股份有限公司拟转让股权 涉及屯昌海汽交通建设开发有限公司股东全部权益项目 资产评估报告

中威正信评报字（2023）第 5064 号

海南海汽运输集团股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对海南海汽运输集团股份有限公司拟转让股权涉及屯昌海汽交通建设开发有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人：海南海汽运输集团股份有限公司

统一社会信用代码：91460000201242532C；

公司类型：其他股份有限公司(上市)；

住所：海口市美兰区海府路 24 号(海汽大厦)；

法定代表人：刘海荣；

注册资金：31600 万人民币；

成立日期：1985-11-28；

营业期限：1985-11-28 至 无固定期限；

经营范围：道路客运、客运站场开发经营、旅游、物流和汽车服务等，具体包括：省际、市际、县际班车客运；市内、县内班车客运；省际、市际、县际包车客运；市内、县内包车客运；市际、县际定线旅游；市际、县际非定线旅游；出租客运；网络预约出租汽车客运；客运站经营；客运票务经营；汽车自驾；航空运输销售代理、旅游信息咨询、票务代理、订房服务、餐饮信息咨询服务；道路普通货物运输；国内快递；物流信息咨询服务；仓储服务（危险品除外）；汽车修理；机动车检测；汽车配件销售；汽车销售；新能源汽车充换电设施运营及充换电服务；清洁能源加气站投资及运营管理；报废汽车回收拆解；废旧电池回收利用；房屋、场地租赁；代理各种广告设计、发布，企业形象设计，电脑图文制作，展览展示服务，包装设计，保险业务代理，信息技术服务，利用自有媒体发布广告、互联网信息服务等经营项目。

为 A 股上市公司，股票代码 603069。

（二）被评估单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司

1、概况

统一社会信用代码：914690265839331002；

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

住所：海南省屯昌县屯城镇屯昌大道北侧 01 号；

法定代表人：王家楠；

注册资金：800 万人民币；

成立日期：2011-12-08；

营业期限：2011-12-08 至 2041-12-01；

经营范围：客、货汽车运输，物流信息、咨询服务，仓储服务，汽车修理业，保修机具，汽车配件，百货，建材，家用电器，五金工具，交电商品的销售，快递服务，财产租赁，停车场，车辆检测，电子商品销售，广告业务，票务代理（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。）

2、历史沿革

屯昌海汽交通建设开发有限公司于 2011 年 12 月 08 日经海南省市场监督管理局核准登记，注册资本为 800 万元人民币，实缴资本为 800 万元人民币，由海南海汽运输集团股份有限公司出资设立，持股比例 100%。

3、近年资产、财务状况

根据被评估单位提供的前三年经审计的财务报表，屯昌海汽交通建设开发有限公司的资产负债及财务状况简表如下：

历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2020 年末	2021 年末	2022 年末
资产总额	7,390.78	7,533.92	7,243.33
负债总额	9,634.43	10,019.41	10,109.33
净资产	-2,243.65	-2,485.49	-2,866.00

历年损益状况简表

金额单位：万元

项目名称	2020 年	2021 年	2022 年
营业收入	156.36	147.01	106.03
营业成本	357.19	262.35	349.95
营业利润	-392.47	-243.66	-380.52

项目名称	2020 年	2021 年	2022 年
营业外收入	1.00	0	0
营业外支出	0.20	0	0
净利润	-391.67	-243.66	-380.52

4、公司经营状况

屯昌海汽交通建设开发有限公司目前正在开发建设国际旅游岛中部汽车城项目。

5、对外投资情况

无。

6、公司税收政策

公司当前适用的主要税种为企业所得税（25%）、土地使用税（5 元/平方米），目前适用小型微利企业税收优惠政策。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位 100%控股子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：委托人上级主管单位、国有资产监督管理部门以及与评估目的相关的工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

海南海汽运输集团股份有限公司拟转让股权事宜，特委托中威正信（北京）资产评估有限公司对屯昌海汽交通建设开发有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：屯昌海汽交通建设开发有限公司截止 2022 年 12 月 31 日股东全部权益。

（二）评估范围：屯昌海汽交通建设开发有限公司申报的截止到 2022 年 12 月 31 日经审计的资产负债表中反映的全部资产和负债，总资产 7,243.33 万元，总负债 10,109.33 万元，净资产-2,866.00 万元。具体如下表：

评估范围账面价值表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	40.43
非流动资产	7,202.90
其中：固定资产	5,823.38
无形资产	1,379.52
资产合计	7,243.33
流动负债	9,884.33
非流动负债	225.00
负债合计	10,109.33
净资产（所有者权益）	-2,866.00

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

针对本次评估目的，屯昌海汽交通建设开发有限公司已委托大华会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所对屯昌海汽交通建设开发有限公司 2022 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了出具年度审计报告（报告号：大华审字[2023]0016834 号）。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、无形资产等，主要资产具体情况如下：

1、固定资产：账面价值为 5,823.38 万元，分为房屋建筑类和设备类。

主要固定资产为房屋建筑类，账面价值为 5,526.67 万元，共 9 项，为国际旅游岛中部汽车城项目一期 3 栋房屋及其配套的建（构）筑物，均未办理产权证书。

2、无形资产-土地使用权，为 2 宗土地使用权，账面价值为 3,128.71 万元，计提减值准备 1,749.19 万元，基本信息见下表：

序号	证载权利人	土地权证编号	宗地名称		土地位置	取得日期
1	屯昌海汽交通建设开发有限公司	屯国用（2014）第 13-00050 号	屯城镇屯昌大道北侧的一宗国有出让交通服务场站用地		屯城镇屯昌大道北侧	2014/4/30
2	屯昌海汽交通建设开发有限公司	屯国用（2014）第 13-00051 号	屯城镇屯昌大道北侧的一宗国有出让批发零售用地		屯城镇屯昌大道北侧	2014/4/30
序号	终止日期	用地性质	他项权利	证载用途	设定用途	准用年限
1	2064/2/18	出让	无	街巷用地（长途客运站）	交通服务场站用地	50.00
2	2054/2/18	出让	无	批发零售用地	零售商业用地	40.00
序号	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值(元)	账面价值(元)	计提减值准备金额(元)	是否空地
1	五通一平	50,901.00	16,681,185.00	13,795,152.04	-	否

2	五通一平	19,932.00	18,875,806.00	17,491,916.56	17,491,916.56	是
---	------	-----------	---------------	---------------	---------------	---

该无形资产开发建设为国际旅游岛中部汽车城项目，其中屯国用（2014）第13-00050号地块为1期用地，地上已建有3栋房屋及配套工程，均已竣工验收，目前正常使用中。屯国用（2014）第13-00051号地块为2期用地，目前尚未开发建设。

（四）被评估单位申报的其他无形资产

无。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

无

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估是在审计确认数据和被评估单位提供的评估申报表上进行的，其中审计确认数据为总资产 7,243.33 万元，总负债 10,109.33 万元，净资产-2,866.00 万元，来源于大华会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所出具的“大华审字[2023]0016834 号”年度审计报告。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

1、本项目资产评估基准日是 2022 年 12 月 31 日；

2、评估基准日是海南海汽运输集团股份有限公司根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。

3、选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日；

4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

（一）经济行为文件

《中共海南海汽运输集团股份有限公司委员会会议纪要（第 15 期）》。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

3、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年修订，中华人民共和国国务院令 378号）；

5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第14号）；

6、《国有资产评估管理办法》（2020修订版）（中华人民共和国国务院令 732号）；

7、《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）；

8、《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）；

9、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；

10、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令 42号）；

11、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令 24号）；

12、《企业财务通则》（财政部令 41号）；

13、国资发产权[2013]64号关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知；

14、《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年修订，财政部令 97号）；

15、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016年修订）；

16、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（海关总署公告 2019年第39号）；

17、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）准则依据

1、基本准则和职业道德准则

（1）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

（2）《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33号，2006年颁布（新准则））；

（3）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）。

2、资产评估执业准则

（1）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕35号）；

（2）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕36号）；

（3）《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

（4）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（5）《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

（6）《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

（8）《资产评估执业准则——评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

(9) 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；

(10) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；

(11) 《城镇土地评估规程》(GB T 18508-2014)；

(12) 《房地产估价规范》(GBT 50291-2015)。

3、资产评估指南

(1) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；

(2) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)。

4、资产评估指导意见

(1) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

(2) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 权属依据

1、屯昌海汽交通建设开发有限公司提供的国有土地使用证、国有土地使用权出让合同、发票、车辆行驶证等相关资料；

2、《建筑用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等。

(五) 取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》；

2、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；

3、相关工程定额及人、材、机工程资料；

4、屯昌海汽交通建设开发有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；

5、评估人员收集的当前市场价格信息资料；

6、评估人员现场勘察及市场调查情况；

7、屯昌海汽交通建设开发有限公司提供的委估资产清单、近年及评估基准日财务报表等相关资料；

8、《屯昌县国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》；

9、其它相关资料。

(六) 其他参考依据

1、大华会计师事务所(特殊普通合伙)海南分所出具的审计报告；

2、委托人及被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

3、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》；

4、《屯昌县中心城区控制性详细规划》；

5、评估申报表。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选取

经过对屯昌海汽交通建设开发有限公司企业本身、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和屯昌海汽交通建设开发有限公司接近的基本没有，难于选取具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此屯昌海汽交通建设开发有限公司的股权价值不具备采用市场法进行评估的条件。

结合屯昌海汽交通建设开发有限公司经营情况、未来收益可预测情况进行综合分析，屯昌海汽交通建设开发有限公司近3年一直处于亏损状态，且无重大的经营方向变化，未来收益存在不确定性，难以合理预测未来数据，因此屯昌海汽交通建设开发有限公司的股权价值不具备采用收益法进行评估的条件。

由于被评估单位全部资产及负债的资料清晰，并且资产和负债的价值均可单独选用适当的方法进行评估，具备进行资产基础法评估的条件，故适宜用资产基础法对股东全部权益进行评估。

※ 资产基础法

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中在假设屯昌海汽交通建设开发有限公司持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对屯昌海汽交通建设开发有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

1、货币资金的评估

货币资金为现金和银行存款。

(1) 现金是指存放于财务部的库存现金。评估中，在核对账账、账表、账实一致的基础上，对核对现金日记账，确定账实相符后，以账面价值确定评估值。

(2) 银行存款共 1 个人民币账户，为屯昌海汽交通建设开发有限公司基本账户。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单及相关财务资料。经上述核实，银行存款以核实后的账面价值确定评估值。

2、应收款项的评估

应收款项包括应收账款及其他应收款。

一是清查核实应收款项审定后账面余额：评估人员首先核对应收款项评估申报明细表与会计报表、明细账的一致性；其次，对金额较大的往来核实原始凭证及有关资料，以确定其真实性；再次，对应收款项进行了账龄分析及个别认定；最后，对账面余额较大、时间较长的款项进行了函证和替代，分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。

二是收集证据确认已发生的坏账损失：评估人员根据审计机构提供的计提坏账的明细表，对各笔款项采用账龄分析法和个别认定法进行分析核实。核对各种相关历史资料及企业对情况的说明、了解，逐项分析款项的可收回性，并确定其具体的坏账损失金额。

3、固定资产的评估

委估固定资产为房屋建筑类和设备类。

(1) 房屋建筑物类的评估

根据此次评估目的及评估对象的具体情况，房屋建筑物类资产的评估方法采用成本法测算。采用成本法评估的建筑物为本身价值，不包含土地使用权价值。

成本法公式为：评估值 = 重置成本 × 成新率

1) 重置成本的确定

重置成本 = 含税建安造价 + 前期及其他费用 + 基础设施配套费 + 资金成本

A、建安造价的确定

根据房屋建筑物类资产特点，通过现场测量的方式获取房屋建筑物类资产的主要参数，计算主体工程的工程量，套用概、预算定额或概算指标，采用重编概算法计算得出该项目的建安造价。

B、前期费用及其他费用的确定

前期费用及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门

的费用，本次评估按整体建设项目作为基数，考虑勘察设计费、建设单位管理费及监理费等。

C、基础设施配套费的确定

依据不同区域、不同类型房地产确认。

D、资金成本的确定

根据项目规模，评估人员核定其合理建设工期，选取相应的 LPR 贷款利率，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本=（含税工程造价+含税前期费用及其他费用+基础设施配套费）×[（1+贷款利率）^{（合理工期/2）}-1]

2）成新率的确定：

被评估房屋（建）构筑物成新率的测算采用使用年限法和打分法两种方法计算。

成新率结合使用年限法和打分法的结果，综合（加权）判定。

成新率=打分法成新率×60%+年限法成新率×40%

①年限法成新率

以房屋（建）构筑物尚可使用年限占其全部经济寿命年限的比率作为该房屋（建）构筑物的使用年限成新率，用公式表示即为：

年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于正常维护保养的房屋（建）构筑物，评估人员根据国家规定的房屋（建）构筑物经济寿命年限，减去其已使用年限，求取其尚可使用年限。对使用环境和维护保养特殊的房屋（建）构筑物结合其使用维护状况对以公式计算的尚可使用年限进行修正。

②打分法确定的成新率

依据房屋（建）构筑物成新率的评分标准，对被评估房屋（建）构筑物的不同构成部分进行勘查、对比、打分，汇总得出其的打分法成新率。

根据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》进行现场勘查，主要勘查内容为：

A、结构部分

地基基础有无足够承载能力，是否有不均匀沉降现象，对上部结构是否产生影响；承重构件如屋架、屋面板、柱、墙是否产生下沉开裂等；非承重墙墙体有无轻微裂缝、面层破损，墙板节点是否牢固；屋面防水、隔热、保温、排水设施是否完好；楼地面整体面层是否牢固，有无空鼓、起砂、下沉裂缝等。

B、装修部分：

门窗开关是否灵活、玻璃、五金、油漆是否齐全完好，内外粉饰是否完整粘结牢固，有无空鼓、裂缝、剥落。清水沟缝砂浆是否密实等；顶棚面层有无损坏、下垂变形等。

C、安装部分：

水卫系统上下水管道是否畅通，有无锈蚀，各种卫生器具是否完好无损，零件是否齐全，电器线路及各种照明装置是否老化、零乱，是否符合绝缘要求，设备是否完好，有无堵漏、锈蚀等。

根据上述标准，按房屋的结构、装修、设备等组成部分实际状况分别计取结构部分、装修部分、安装部分的成新率分值，再根据以下公式测算打分法的成新率。

打分法成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G：结构部分的权重；

S：装修部分的权重；

B：设备部分的权重；

3) 评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

评估值=重置成本×成新率

(2) 设备类的评估

根据评估目的及委估资产情况，在假设委估资产继续使用的前提下，采用“重置成本法”进行评估，计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

1) 重置价值的确定

①对于车辆的评估，通过市场询价取得车辆的含税现行购置价格，加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置全价，其他费用包括办照费等。其计算公式如下：

重置全价=含税车辆购置成本+购置税+牌照费

②机器设备为配套项目工程，本次评估已在房屋建筑物中考虑。

③对于电子设备、安全设备、办公设备的评估，其中分为配套项目工程和其他设备，配套项目已在房屋建筑物中考虑。其他设备无须专业安装调试，主要是设备销售商免费提供安装及供货，故本次评估中只考虑设备的购置成本，不考虑设备的运杂费、安装调试费等费用。计算公式如下：

重置价值=购置成本。

2) 成新率的确定：

①对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆使用年限确定理论成新率，然后结合现场勘察情况加以修正，确定其综合成新率。

A 里程法成新率=预计尚可行驶里程÷(实际已行驶里程+预计尚可行驶里程)×100%

B 年限法成新率=预计尚可使用年限÷(实际已使用年限+预计尚可使用年限)×100%

C 理论成新率=MIN(年限法计算的成新率, 里程法计算的成新率)

D 打分法成新率

现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等，根据勘察结果，进行打分确定成新率。

②对于除配套项目设备外的其他电子设备、安全设备、办公设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

综合成新率=年限成新率×40%+打分成新率×60%

3) 评估值的确定

将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。

评估值=重置全价×综合成新率

4、无形资产—土地使用权的评估

本次评估无形资产—土地使用权，为2宗土地，均已取得《国有土地使用证》，证载权利人均均为屯昌海汽交通建设开发有限公司。宗地1为位于屯城镇屯昌大道北侧的一宗国有出让交通服务场站用地，宗地2为位于屯城镇屯昌大道北侧的一宗国有出让批发零售用地。

(1) 评估方法的选用

根据《城镇土地评估规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(待开发土地)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。本次评估在认真分析所掌握的资料并进行现场勘查之后，选取基准地价系数修正法和成本逼近法作为本次评估宗地1的基本方法，选取基准地价系数修正法和剩余法作为本次评估宗地2的基本方法。

(2) 选用方法理由

市场比较法：委估宗地位于屯昌县，土地用途为交通服务场站用地、批发零售用地，区域内类似土地比较实例少，不符合市场比较法的应用条件及适用范围，因此本次评估不采用市场比较法；

收益还原法：目前委估宗地所在区域单纯土地出租实例较少，较难采集到相关的租赁价格，难以确定委估宗地合理的租金水平，故不能采用收益还原法确定委估宗地的土地使用权价格。

剩余法：委估宗地 1 地上已开发建设为汽车站，但由于市场上类似土地较少，开发建设后作为汽车站及配套商业使用的预期可获取收益较难预测，宗地 1 不宜采用剩余法；宗地 2 为尚未开发建设的批发零售用地，所在区域有新盘在售，可通过市场分析确定开发完成后商业用房的的市场价值，且开发成本可以通过市场调查及相关造价资料确定，因此宗地 2 宜采用剩余法。计算公式如下：

$$P=A-B-C$$

P—待估宗地价格

A—不动产总价

B—开发项目整体的开发成本

C—客观开发利润

成本逼近法：宗地 1 为交通服务场站用地，区域取得土地的各项费用易于获取且成本逼近法考虑了土地增值收益等因素，可以客观的反应评估对象的市场价值，故本次评估可选用成本逼近法；宗地 2 为批发零售用地，为高效用土地，因此宗地 2 不宜采用成本逼近法。计算公式如下：

土地价格=无限年期土地使用权价格×年期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

无限年期土地使用权价格=土地取得费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是公示地价系数修正法中的一种，是土地估价的主要方法之一，适用于具有基准地价城镇中的土地估价。《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》的评估基准日是 2020 年 7 月 1 日，自实施至评估基准日尚未超过三年，是政府出让、转让和调控地价的主要参考标准，鉴于上述原因和本次评估目的，选择基准地价系数修正法进行评估是可行的、必要的。故本次评估宜选用基准地价系数修正法。计算公式如下：

$$P_i=P \times P_y \times P_q \times (1+K) \times IIS + D$$

式中：

P_i —待估宗地价格

P—待估宗地对应的基准地价

P_y —土地用途修正系数

P_q —期日修正系数

K—待估宗地地价区域因素总修正值

IIS—待估宗地个别因素修正系数的乘积

D—开发程度修正值

5、负债的评估

负债主要包括流动负债和非流动负债。

①应付款项

包括应付账款、预收款项、其他应付款。各笔款项在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实后账面价值确定评估值。

②应付职工薪酬

根据账务提供的相关资料，进行了解分析，为评估基准日需实际承担的债务，以核实后账面价值确定评估值。

③应交税费

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账、资料及纳税申报材料等相关资料，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误后的账面价值确定评估值。

④递延收益的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对资产等进行了审核查勘，该资产目前已竣工，但尚未办理产权证书。经核实，此款项确为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误后的账面价值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与海南海汽运输集团股份有限公司签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；

9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；

10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；

11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

（一）前提假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、资产持续使用假设：指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、持续经营假设是假定被评估单位按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般性假设

1、本评估报告成立的前提条件是针对的经济行为符合国家法律、法规的有关规定。评估师和评估机构的责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为合法性做出任何判断。

2、国家现行的有关法律法规、政策及国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假设企业的经营管理人员能恪尽职守，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

6、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

7、评估工作在很大程度上依赖于委托人和被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，资产权属文件、证件等有关法律文件和评估资料的真实、完整、合法为前提。

8、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

9、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）特殊假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提。

2、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。

3、不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响

4、假设企业正常经营所需的相关批准文件能够及时取得。

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

6、本次评估未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，对屯昌海汽交通建设开发有限公司的基本情况进行分析，本次评估采用资产基础法，并履行了必要的评估程序，对委估资产在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。经评估，屯昌海汽交通建设开发有限公司股东全部权益在评估假设条件成立的前提下于评估基准日 2022 年 12 月 31 日所表现的市场价值如下：

委估资产账面价值为 7,243.33 万元，评估值为 14,166.33 万元，评估增值 6,923.00 万元，增值率 95.58%。评估增值的原因是：无形资产-土地评估增值。

委估负债账面价值为 10,109.33 万元，评估值为 10,109.33 万元，无增减值变化。

委估净资产账面价值为-2,866.00 万元，评估值为 4,057.00 万元，评估增值 6,923.00 万元，增值率 241.56%。

屯昌海汽交通建设开发有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%

流动资产	1	40.43	40.43	0.00	0.00
非流动资产	2	7,202.90	14,125.90	6,923.00	96.11
固定资产	3	5,823.38	6,249.21	425.83	7.31
无形资产	4	1,379.52	7,876.70	6,497.18	470.97
资产总计	5	7,243.33	14,166.33	6,923.00	95.58
流动负债	6	9,884.33	9,884.33	0.00	0.00
非流动负债	7	225.00	225.00	0.00	0.00
负债总计	8	10,109.33	10,109.33	0.00	0.00
净资产	9	-2,866.00	4,057.00	6,923.00	241.56

评估结论的详细情况详见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）屯昌海汽交通建设开发有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48），资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）本次评估采用的资产和负债的账面价值数据来源于被评估单位，纳入本次评估范围的报表数据由大华会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所对屯昌海汽交通建设开发有限公司 2022 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具无保留意见的审计报告。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

（五）屯昌县人民政府于 2017 年 12 月 20 日作出《屯昌县人民政府关于依法无偿收回屯昌海汽交通建设开发有限公司 19932 平方米闲置土地的决定》（屯府发[2017]151 号）拟无偿收回证号为屯国用（2014）第 13-00051 号的无形资产-土地，且被评估单位于 2017 年对该资产全额计提减值，但根据《海南省高级人民法院行政判决书》(2019)琼行终 531

号，法院判决屯昌县人民政府应撤销屯府发[2017]151号文件，据被评估单位介绍，截止评估基准日，该无形资产-土地权属无争议，正在开发报建。至评估基准日，企业无法提供屯昌县人民政府的撤销文件，由于存在法院判决书，本次评估按土地不被征用、不存在闲置争议，可以正常开发建设为前提进行评估。若发现该土地使用权存在与上述情形不符的情况，应对评估结论进行调整或重新进行评估。除此之外，评估基准日纳入评估范围的资产未发现法律、经济等未决事项。

（六）本次评估计算过程未考虑企业所得税的影响。

（七）重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估人员未发现有其他影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项，不得使用本评估报告。

（八）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

（九）本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在计算中均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终结论的准确性。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途

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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用

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。

3、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评估对象可实现价格的保证。

4、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前

提下,根据公开市场的原则确定现行公允市价,没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时,评估结果一般会失效。

5、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,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定,本报告评估结论使用的有效期为一年,从资产评估基准日 2022 年 12 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用本评估报告。

7、本报告的全部或部分内容由中威正信(北京)资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

资产评估报告日为本评估报告最终形成评估结论的日期,本评估项目的报告日为 2023 年 5 月 15 日。

资产评估师:



资产评估师:



中威正信(北京)资产评估有限公司



附件

- 1、经济行为文件复印件
- 2、委托人及被评估单位营业执照复印件
- 3、被评估单位评估基准日审计报告及已审报表复印件
- 4、评估对象涉及主要权属证明资料
- 5、委托人及被评估单位承诺函
- 6、签名资产评估师的承诺函
- 7、评估机构法人营业执照副本和资格证书复印件
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 9、评估明细表

中共海南海汽运输集团股份有限公司委员会 会 议 纪 要

(第 15 期)

海汽集团党委办公室

2023 年 4 月 11 日



研究海口汽车总站（二期）服务中心大楼一二层 房产预招商等事宜

2023 年 4 月 3 日，集团公司党委书记刘海荣同志在海汽大厦 5 楼 2 号会议室主持召开党委会，学习习近平总书记在中共中央政治局第四次集体学习时重要讲话精神，听取《海口汽车客运总站二期项目办公楼装修方案》，审议公司《开展“躺平式”干部员工专项整治工作实施方案》，研究海口汽车总站（二期）服务

中心大楼一二层房产预招商、转让屯昌海汽交通建设开发有限公司 100%股权、转让乐东九所场站开发建设有限公司 100%股权、将海南海汽康达汽车销售服务有限公司列为公司重点企业进行监管、推荐罗瑞同志任职、王业录等同志职务任免、邓轶等同志职务任免（行政职务）、邓轶等同志职务任免（党内职务）、庞跃武同志任职、高伟亮等同志职务任免、启动海南海汽康达汽车销售服务有限公司董事长选拔任用、正式聘任张天竹同志等事宜。纪要如下：

一、学习习近平总书记在中共中央政治局第四次集体学习时重要讲话精神

会议由党委书记刘海荣领学了习近平总书记在中共中央政治局第四次集体学习时重要讲话精神，与会人员还就学习内容进行了讨论。

会议指出，习近平总书记的重要讲话高屋建瓴、视野宏大、思想深邃、内涵丰富，要认真学习领会，抓好贯彻落实，在推动学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想走深走实上见行动，切实把习近平总书记明确的目标要求全面落实到实处。

会议要求，全体党员干部要进一步深刻领悟“两个确立”的决定性意义，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，坚决把思想和行动统一到习近平总书记、党中央决策部署上来，紧密结合公司实际，扎实开展主题教育活动。

二、听取《海口汽车客运总站二期项目办公楼装修方案》

海口汽车客运总站二期项目目前已完成至地下室顶板浇筑及地上一、二层钢结构安装工程，预计 2023 年 6 月底完成至主体封顶，进入室内装修阶段。为尽早确定装修方案开展招标工作，公司已委托江苏山水环境建设集团股份有限公司进行海口汽车客运总站二期项目办公楼室内装修装饰工程设计。建设运营部结合实际情况编制了《海口汽车客运总站二期项目办公楼装修方案》。

会议总体认可《海口汽车客运总站二期项目办公楼装修方案》，要求严格执行中央八项规定精神，确保做到厉行节约、勤俭装修，并请建设运营部按照有关规程提交总经理常务会研究。

三、研究海口汽车总站（二期）服务中心大楼一二层房产预招商事宜

由于海口汽车总站二期项目在施工招标阶段尚未明确各功能用途，以及相应的使用单位，为避免造成二次装修资源浪费和不必要的资金投入，在施工招标范围中未包含室内装修工程部分。但项目建设应完成装修工作，达到使用功能和性能基本要求后才能验收并进行交付使用。因此，必须尽快在施工期间对服务中心大楼一至二层商业经营部分进行招商，确定承租人后由其对承租部分进行装修设计。2022 年 6 月，公司分别聘请四川四星房地产土地资产评估有限公司、海南同邦房地产评估有限公司、海

南联合振华土地房地产评估咨询有限公司等三家评估机构对服务中心大楼和一至二层拟出租部分进行租金评估。建设运营部结合总经理会议意见和有关评估情况提出了招商建议。

经会议研究：一是原则同意将服务中心大楼一二层 6478.23 平方米房产先按分层分块方式进行公开预招商，一层 2940.12 平方米房产租金按不低于 88 元/平方米·月，二层 3538.11 平方米房产租金按不低于 48 元/平方米·月；合同期参照三至九层酒店业态不超过 18 年；保证金不低于 3 个月租金之和；筹备期不超过 9 个月。二是请建设运营部依规履行后续决策程序。

四、审议公司《开展“躺平式”干部员工专项整治工作实施方案》

为深入学习贯彻习近平总书记关于作风建设系列重要讲话精神，严明工作纪律，改进工作作风，增强公司全体干部员工的使命感、责任感和紧迫感，营造爱岗敬业、履职尽责的良好工作氛围，推动公司全面高质量发展，结合公司实际，纪律检查部拟定了公司《开展“躺平式”干部员工专项整治工作实施方案》。

经会议研究，决定：一是同意公司《开展“躺平式”干部员工专项整治工作实施方案》。二是请纪律检查部按照有关规程印发实施。

五、研究转让屯昌海汽交通建设开发有限公司 100%股权事宜

鉴于：（一）根据省国资委有关部署，突出抓好国有经济布

局优化和结构调整，巩固“压减”工作成果，加快剥离非主营业务和低效无效资产。（二）根据资产评估报告数据，近三年屯昌建设累计亏损 1015.82 万元，累计收入 409.4 万元。除主营业务外无其他收入项，产业收入来源单一。（三）根据资产评估报告数据，屯昌建设评估价值为 3715.97 万元。若继续经营，短时间内很难转亏为盈，转让后可提前收回屯昌建设建筑物和土地投资，增加公司现金流。为进一步优化公司业务，整合优势资源，降低运营成本，提升经济效益，战略投资部建议以不低于 3716 万元的价格转让屯昌海汽交通建设开发有限公司 100%股权。

经会议研究：一是原则同意以不低于 3716 万元的价格转让屯昌海汽交通建设开发有限公司 100%股权，要求合同签订时约定由受让方承担屯昌海汽交通建设开发有限公司负债，并与股权转让款一同偿还。二是请战略投资部依规履行后续决策程序。

六、研究转让乐东九所场站开发建设有限公司 100%股权事宜

乐东九所场站开发建设有限公司成立于 2014 年 09 月 28 日，注册地址乐东黎族自治县乐祥路 139 号，注册资本 1000 万元，由集团公司 100%持股，经营范围包括：汽车场站项目及附着物投资、物业管理、车站经营、旅游综合服务（不含旅行社经营）、各类票务代理、百货销售、广告代理、文化娱乐服务。截至 2023 年 2 月 28 日，该司资产总额为 1785.36 万元，负债为 223.64 万元，净资产为 1561.72 万元。该公司在建项目九所新区客运站位

于乐东县境内的九所新区九龙大道与龙湖大道交汇处。项目占地面积 25.74 亩，规划容积率 1.79，总建筑面积 37815.08 平方米，分一、二期建设，一期为五层框架结构客运大楼，建筑面积约 6014.57 平方米，投资 2170 万元，目前完成主体施工和客运站部分功能装修；二期建设 2 栋 10 层酒店、一栋 3 层沿街商业裙房和 1 层地下室，总建筑面积 26981.68 m²，计划投资 1.8 亿元。

根据省国资委关于全力推动国有经济布局优化和结构调整，加快盘活存量资产的重要部署，鉴于九所新区客运站项目建成后，短时间内经营较为困难，难以达到经营预期目标，股权转让后，可减轻公司项目建设资金压力，增加公司现金流，降低综合运营成本，提高经济效益，战略投资部建议聘请中介机构以 2023 年 3 月 31 日为基准日对乐东九所场站开发建设有限公司进行审计和评估后，以不低于评估价转让该司 100%股权。

经会议研究：一是原则同意转让乐东九所场站开发建设有限公司 100%股权。二是原则同意战略投资部聘请中介机构以 2023 年 3 月 31 日为基准日对乐东九所场站开发建设有限公司进行审计和评估，并以该评估值为依据与意向收购方洽谈转让股权事宜。因九所新区客运站属在建项目，存在较多的不确定性因素，为确保公司利益最大化，后续如有需要可再次进行评估确定最终交易价格。三是请战略投资部依规履行后续决策程序。

七、研究将海南海汽康达汽车销售服务有限公司列为公司重点

企业进行监管事宜

鉴于：（1）汽车销售业务发展空间较大。（2）在全岛封关运作前，对进口用于交通运输、车辆等营运用交通工具及游艇，免征进口关税、进口环节增值税和消费税。但随着海南自贸港建设的推进，未来可能会向个人放开进口车辆免税政策，届时进口车销售业务将呈现井喷式增长。公司当前无专业汽车贸易及服务团队，且没有进口车辆销售许可，无法独立开展进口汽车贸易等相关业务。（3）公司“十四五”发展规划中要求拓宽汽车销售新路径，利用现有汽车销售资源，开发客户、新资源，开拓二手车交易市场。海南海汽器材有限公司与海南康盛达贸易发展有限公司合资成立海南海汽康达汽车销售服务有限公司（以下简称“海汽康达公司”），依次为平台，海汽康达公司探索二手车改装和出口销售等业务，不断做大做强公司汽车服务板块。2022年3月，器材公司收购了康盛达公司持有的海汽康达公司39%股权，收购后，器材公司占股海汽康达90%。为大力发展公司汽车贸易业务，做大做强汽车服务板块，使之成为公司重要增长点，促进公司传统业务转型升级，人力资源部建议将海汽康达作为集团公司重点企业进行监管，即在海汽康达《公司章程》的框架下，该公司的高级管理人员由集团公司党委直接管理，由集团公司直接委派，该司生产经营、安全生产等工作由集团公司直接监管和考核。

经会议研究：一是原则同意将海南海汽康达汽车销售服务有限公司

限公司作为公司重点企业进行监管。二是请人力资源部按照有关规程提交总经理常务会研究。

八、研究推荐罗瑞同志任职事宜

鉴于：（1）海南海汽康达汽车销售服务有限公司（海汽康达公司）作为公司重点监管企业，其高级管理人员由集团公司党委直接管理，由集团公司直接委派；（2）为顺利完成海汽康达公司年度任务目标，综合考虑公司中层领导人员队伍综合素质，人力资源部结合实际情况提出了有关推荐建议。

经会议研究：一是原则同意推荐罗瑞为海南海汽康达汽车销售服务有限公司法定代表人人选，负责董事会全面工作。陈春雄不再担任海南海汽康达汽车销售服务有限公司董事长、法定代表人。二是请人力资源部按照有关规程提交总经理常务会研究。

九、研究王业录等同志职务任免事宜

根据公司工作需要，人力资源部结合公司中层领导人员队伍综合素质，对王业录等同志职务任免事宜提出意见。

经会议研究：一是原则同意王业录为海南海汽运输集团股份有限公司汽车服务管理部总经理，薪酬待遇按照《公司部门负责人薪酬管理办法（试行）》（海汽发〔2021〕232号）执行，聘期从总经理常务会审议通过之日起至2023年12月31日止。二是原则同意免去罗瑞海南海汽运输集团股份有限公司汽车服务管理部副总经理职务。三是请人力资源部按照有关规程提交总经理常务会研究。

十、研究邓轶等同志职务任免事宜（行政职务）

鉴于海口地区的海口海汽运输有限公司和海南省际运输有限公司业务相近，为便于统筹管理，提高决策效率，降低经营成本，结合海口地区下阶段业务布局和结构调整需要，人力资源部对邓轶等同志职务任免事宜提出意见。

经会议研究：一是原则同意邓轶为海口海汽运输有限公司执行董事、总经理、法定代表人，海南海汽运输集团股份有限公司海口分公司总经理，海南海汽运输集团股份有限公司海口站务分公司总经理，海南海汽运输集团股份有限公司货物快递分公司总经理，海南高速公路旅游运输有限公司执行董事、总经理、法定代表人，按照《公司事业部和基层单位经理层成员任期制和契约化管理暂行办法》（海汽发〔2020〕216号）进行管理，聘期从总经理常务会审议通过之日起至2023年12月31日止。二是原则同意免去王业录海口海汽运输有限公司执行董事、总经理、法定代表人，海南海汽运输集团股份有限公司海口分公司总经理，海南海汽运输集团股份有限公司海口站务分公司总经理，海南海汽运输集团股份有限公司货物快递分公司总经理，海南高速公路旅游运输有限公司执行董事、总经理、法定代表人职务。三是请人力资源部按照有关规程提交总经理常务会研究。

十一、研究邓轶等同志职务任免事宜（党内职务）

为做好海口海汽运输有限公司党建工作，结合实际工作情

况，公司党委组织部对邓轶等同志党内职务任免事宜提出了意见。

经会议研究，决定：一是同意邓轶任海口海汽运输有限公司党总支委员、书记。免去王业录海口海汽运输有限公司党总支书记、委员职务。二是请党委组织部依规办理。

十二、研究庞跃武同志任职事宜

目前，保亭分公司由副总经理钟巧波主持全面工作，副总经理吉训专仍在万宁市交通局挂职锻炼。为加强保亭分公司领导班子建设，推动该公司业务发展，人力资源部综合考虑公司中层领导人员队伍综合素质，对庞跃武同志职务任免事宜提出意见。

经会议研究：一是原则同意庞跃武为海南海汽运输集团股份有限公司保亭分公司副总经理，按照《公司事业部和基层单位经理层成员任期制和契约化管理暂行办法》（海汽发〔2020〕216号）进行管理，聘期从总经理常务会审议通过之日起至2023年12月31日止。二是请人力资源部按照有关规程提交总经理常务会研究。

十三、研究高伟亮等同志职务任免事宜

目前，高伟亮担任海汽屯昌海汽运输有限公司和屯昌海汽交通建设开发有限公司的执行董事、总经理，法定代表人，同时兼任上述两家单位的监事，岗位职责不相兼容。人力资源部结合公司中层领导人员队伍综合素质，对高伟亮等同志职务任免事宜提

出意见。

经会议研究：一是原则同意吕健萍为屯昌海汽运输有限公司监事，屯昌海汽交通建设开发有限公司监事。二是原则同意免去高伟亮屯昌海汽运输有限公司监事，屯昌海汽交通建设开发有限公司监事职务。三是请人力资源部按照有关规程提交总经理常务会研究。

十四、研究启动海南海汽康达汽车销售服务有限公司董事长选拔任用事宜

2022年3月，海南海汽器材有限公司（以下简称“器材公司”）收购海南康盛达贸易发展有限公司（以下简称“康盛达公司”）持有的海南海汽康达汽车销售服务有限公司（以下简称“海汽康达”）39%股权，收购后，器材公司占股海汽康达90%。为大力发展公司汽车贸易业务，做大做强汽车服务板块，促进公司传统业务转型升级，公司将海汽康达作为集团公司重点子企业进行监管，该公司的高级管理人员由集团公司党委直接委派和管理。因人事调整，为衔接做好海汽康达日常管理及业务发展等工作，人力资源部建议尽快启动海汽康达董事长的选拔任用工作。

经会议研究，决定：一是同意启动海南海汽康达汽车销售服务有限公司董事长选拔任用工作。二是请人力资源部拟定海南海汽康达汽车销售服务有限公司董事长选拔任用工作方案并按照规程提请党委会研究。

十五、研究正式聘任张天竹同志事宜

2022年3月，公司聘任张天竹同志为东方分公司财务经理，试用期一年。2023年3月，张天竹同志试用期届满。根据公司《领导人员选拔任用管理办法》要求，由人力资源部牵头，计划财务部配合，组织开展对张天竹同志进行试用期考核。考核组通过收集被考核对象试用期工作总结、发布考核公告、个别谈话、民主测评以及征求纪律部门意见等方式，向被考核对象所在单位领导班子、部门负责人、部门员工以及公司计划财务部负责人，重点了解考察对象德、能、勤、绩、廉等方面表现。人力资源部认为张天竹同志在试用期内无过失、无违规违纪情况发生，能够较快速实现角色转变，较好围绕岗位职责开展各项工作，符合委派基层单位财务经理岗位任职要求，能够胜任岗位工作，经征求公司总会计师、计划财务部意见后，提出了有关建议。

经会议研究：一是原则同意正式聘任张天竹同志为海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司财务经理。二是请人力资源部按照有关规程提交总经理常务会研究。

出席：王修奋、李 轩、林顺雄、孙 诚。

列席议题一：王兆学、孙 豪、李永青、符索秋、陈崇明、黄凌新、林芳英、郎 平、孙 策、韩小玉、陈 阳、林艳君、云理华、吴秀强。

列席议题二至三：王兆学、孙 豪、李永青、张光伟、孙 策、

冯妍丹。

列席议题四：王兆学、孙 豪、李永青、张光伟。

列席议题五至六：王兆学、孙 豪、李永青、张光伟、
林芳英。

列席议题七至十五：王兆学、孙 豪、李永青、张光伟、
罗 丽。

记录：陈 闻。

分送：董事会，监事会，党委班子成员，集团公司各部门，司属各单位。

（共印 18 份）



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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91460000201242532C

名称	海南南海汽运输集团股份有限公司	注册资本	叁亿壹仟陆佰万圆整
类型	其他股份有限公司(上市)	成立日期	1985年11月28日
法定代表人	刘海荣	营业期限	长期
经营范围	住所 海口市美兰区海府路24号(海汽大厦)		

道路客运、客运站场开发经营、旅游、物流和汽车服务等，具体包括：省际、市际、县际班车客运；市内、县内班车客运；省际、市际、县际包车客运；市内、县内包车客运；网约预约出租车客运；市际、县际非定线旅游；出租客运；汽车租赁；航空运输销售代理、旅游信息咨询、票务代理、订房服务、餐饮信息咨询；道路普通货物运输；国内快递；物流信息咨询；仓储服务（危险品除外）；汽车修理；机动车检测；汽车配件销售；汽车销售；新能源汽车充换电设施运营及充电服务；清洁能源加气站投资及运营管理；报废汽车回收拆解；废旧电池回收利用；房屋、场地租赁；报废汽车广告设计、发布，企业形象设计，电脑图文制作，展览展示服务，包装设计，保险业务代理，信息技术服务，利用自有媒体发布广告、互联网信息服务等经营项目。

琼 00915260

登记机关





营业执照

(副本) (1-1)

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。



统一社会信用代码

9146020265839231002

名称

电昌海汽交通建设投资有限公司

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

王家楠

经营范围

客、货汽车运输，物流信息、咨询服务，仓储服务，汽车维修业，保修机具，汽车配件，百货，建材，家用电器，五金工具，交电商品的销售，快递服务、财产租赁，停车场，车辆检测、电子产品销售，广告业务，票务代理（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。）

注册资本

捌佰万圆整

成立日期

2011年12月08日

营业期限

2011年12月08日至2041年12月01日

住

所

海南省屯昌县屯城镇屯昌大道北侧01号

登记机关



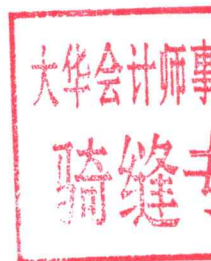
琼 00572802

2020年06月06日

屯昌海汽交通建设开发有限公司

审计报告

大华审字[2023]0016834 号



大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”(<http://acc.mof.gov.cn>)进行查验。
报告编码：京23RR6PC1B2



屯昌海汽交通建设开发有限公司

审计报告及财务报表

(2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-3
二、 已审财务报表	
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5-6
财务报表附注	1-31



审计报告

大华审字[2023]0016834号

屯昌海汽交通建设开发有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了屯昌海汽交通建设开发有限公司（以下简称屯昌交建公司）财务报表，包括2022年12月31日的资产负债表，2022年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了屯昌交建公司2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于屯昌交建公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

屯昌交建公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，屯昌交建公司管理层负责评估屯昌交建公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持



续经营假设，除非管理层计划清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督屯昌交建公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对屯昌交建公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，



5. 未来的事项或情况可能导致屯昌交建公司不能持续经营。

6. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

大华会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：



王祖平
中国注册会计师
王祖平

中国注册会计师：

王祖平
符永富
中国注册会计师
符永富

符永富

二〇二三年四月六日



资产负债表

2022年12月31日

编制单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释1	60,570.83	406,114.94
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释2	13,465.30	7,283.54
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	注释3	330,253.95	75,145.00
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		404,290.08	488,543.48
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	注释4	58,233,826.43	60,723,090.77
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	注释5	13,795,152.04	14,127,565.36
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		72,028,978.47	74,850,656.13
资产总计		72,433,268.55	75,339,199.61

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释6	3,883,789.09	15,390,264.23
预收款项	注释7	13,100.00	
合同负债			
应付职工薪酬	注释8	91,512.52	25,512.52
应交税费	注释9	22,112.51	
其他应付款	注释10	94,832,815.06	82,444,950.76
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		98,843,329.18	97,860,727.51
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	注释11	2,250,000.04	2,333,333.36
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,250,000.04	2,333,333.36
负债合计		101,093,329.22	100,194,060.87
所有者权益：			
实收资本	注释12	8,000,000.00	8,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	注释13	19,753.99	19,731.31
盈余公积			
未分配利润	注释14	-36,679,814.66	-32,874,592.57
所有者权益合计		-28,660,060.67	-24,854,861.26
负债和所有者权益总计		72,433,268.55	75,339,199.61

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

2022年度

编制单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释15	1,060,324.89	1,470,068.59
减：营业成本	注释15	3,499,537.90	2,623,460.85
税金及附加	注释16	72,302.51	37,682.25
销售费用	注释17		465.00
管理费用	注释18	1,376,161.53	1,327,310.02
研发费用			
财务费用	注释19	545.50	989.62
其中：利息费用			
利息收入		1,120.45	1,429.88
加：其他收益	注释20	83,333.32	83,333.32
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释21	-332.86	-80.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,805,222.09	-2,436,586.26
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,805,222.09	-2,436,586.26
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,805,222.09	-2,436,586.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,805,222.09	-2,436,586.26
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
六、综合收益总额		-3,805,222.09	-2,436,586.26
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2022年度

编制单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,072,324.89	1,470,116.96
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		16,301,639.29	10,593,632.84
经营活动现金流入小计		17,373,964.18	12,063,749.80
购买商品、接受劳务支付的现金		1,609,311.73	1,319,874.04
支付给职工以及为职工支付的现金		740,560.46	266,473.60
支付的各项税费		50,190.00	63,089.08
支付其他与经营活动有关的现金		3,687,046.87	7,804,405.32
经营活动现金流出小计		6,087,109.06	9,453,842.04
经营活动产生的现金流量净额		11,286,855.12	2,609,907.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,632,399.23	2,261,608.19
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		11,632,399.23	2,261,608.19
投资活动产生的现金流量净额		-11,632,399.23	-2,261,608.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-345,544.11	348,299.57
加：期初现金及现金等价物余额		406,114.94	57,815.37
六、期末现金及现金等价物余额		60,570.83	406,114.94

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

2022年度

编制单位: 屯昌海汽交通建设开发有限公司

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	8,000,000.00							19,731.31		-32,874,592.57	-24,854,861.26
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	8,000,000.00							19,731.31		-32,874,592.57	-24,854,861.26
三、本年增减变动金额								22.68		-3,805,222.09	-3,805,199.41
（一）综合收益总额										-3,805,222.09	-3,805,222.09
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增实收资本											
2. 盈余公积转增实收资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取								22.68			22.68
2. 本期使用								22.68			22.68
（六）其他											
四、本年期末余额	8,000,000.00							19,753.99		-36,679,814.66	-28,660,060.67

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



所有者权益变动表

编制单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司

2022年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	上期金额						
	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
	优先股	永续债					
实收资本							
8,000,000.00						1,497.09	-30,438,006.31
一、上年年末余额							
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额							
三、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额							
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者的分配							
3. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增实收资本							
2. 盈余公积转增实收资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额							
8,000,000.00						19,731.31	-32,874,592.57
							-24,854,861.26

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



屯昌海汽交通建设开发有限公司

2022 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式

屯昌海汽交通建设开发有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于 2011 年 12 月 08 日经屯昌县市场监督管理局批准，由海南海汽运输集团股份有限公司出资组建的其他有限责任公司，现持有统一社会信用代码为 914690265839331002 的营业执照。

截止 2022 年 12 月 31 日，注册资本 800.00 万元，实收资本 800.00 万元。法定代表人：王家楠，注册地址：海南省屯昌县屯城镇屯昌大道北侧 01 号。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属道路运输行业，经营范围为客、货汽车运输，物流信息、咨询服务，仓储服务，汽车修理业，保修机具，汽车配件，百货，建材，家用电器，五金工具，交电商品的销售，快递服务，财产租赁，停车场，车辆检测，电子商品销售，广告业务，票务代理（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。）

(三) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司管理层于 2023 年 4 月 6 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(三) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策、会计估计



(一)遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二)会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三)记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四)现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(五)金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- （1）以摊余成本计量的金融资产。
- （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损



益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止



确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

（4）分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（5）指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1）嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2）在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的



金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1）能够消除或显著减少会计错配。

2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3）不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1）类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。



3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。



2) 因转移金融资产而收到的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的, 将转移前金融资产整体的账面价值, 在终止确认部分和继续确认部分(在此种情形下, 所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分)之间, 按照转移日各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价, 与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的, 继续确认该金融资产, 所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 以活跃市场的报价确定其公允价值, 除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产, 按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价, 且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债, 以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下, 使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。



预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项、合同资产以及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发



生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的



会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(六) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（五）6.金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
无风险银行承兑票据组合	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备



组合名称	确定组合的依据	计提方法
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

(七) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（五）6.金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联往来组合	本公司将合并范围内公司划分为关联方组合	单独进行损失计量，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失
账龄组合	根据以往的历史经验对应收款项计提比例做出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

(八) 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（五）6.金融工具减值。

(九) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（五）6.金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联往来组合	本公司将合并范围内公司划分为关联方组合	单独进行损失计量，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失
账龄组合	根据以往的历史经验对应收款项计提比例做出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，本公司通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失



组合名称	确定组合的依据	计提方法
应收保证金类款项	保证金类款项组合	根据以前年度该类款项实际损失率作为基础，结合现时情况对本期该类款项预期信用损失率

(十) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(十一) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，



除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	10-30	3	9.70-3.23
机器设备	年限平均法	10		10
运输工具	年限平均法	4-10	3	24.25-9.70
通用设备	年限平均法	5-10		10-20

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十二) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、营运路线经营权、软件使用权。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损



益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50-70 年	出让土地使用权年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(十三) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(十四) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。



2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

(十五) 收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约



过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用投入法确定恰当的履约进度。投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2. 收入确认的具体方法

(1) 客运场站经营业务

客运站经营主要是公司利用客运场站为具有道路经营许可的营运车辆提供车辆进站、售票、旅客候乘车等相关服务，属于在某一时点履行的履约义务，客运站经营收入按已售的票款或已提供的相关服务及收费价格或比例于服务提供完成后确认收入。

(2) 客运场站物业租赁业务

场站商铺及配套物业租赁属于在某一时段履行履约义务，收入在租赁或管理服务协议生效后，根据协议约定金额在租赁或管理服务期限内分期确认收入。

(十六) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见本财务报表附注六之递延收益/营业外收入项目注释。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务



一贯地运用该方法。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(十七) 安全生产费

本公司按照国家规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

(十八) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部 2022 年发布的《企业会计准则解释第 15 号》	根据财政部发布的《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）执行	(1)
本公司自 2022 年 12 月 13 日起执行财政部 2022 年发布的《企业会计准则解释第 16 号》	根据财政部发布的《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）执行	(2)
会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注

(1) 执行新租赁准则对本公司的影响

执行新租赁准则对本公司无实质影响。

(2) 执行企业会计准则解释第 15 号对本公司的影响

本公司自施行日起执行解释 15 号，执行解释 15 号对本报告期内财务报表无重大影响。



(3) 执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

本公司自施行日起执行解释 16 号, 执行解释 16 号对本报告期内财务报表无重大影响。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

四、税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率	备注
增值税	小规模纳税人	3%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	
地方教育附加	实缴流转税税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	20%	

(二) 税收优惠政策及依据

1、根据《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告 2022 年第 5 号）规定，小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过 15 万元（以 1 个季度为 1 个纳税期的，季度销售额未超过 45 万元，下同）的，免征增值税；小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额超过 15 万元，但扣除本期发生的销售不动产的销售额后未超过 15 万元的，其销售货物、劳务、服务、无形资产取得销售额免征增值税。

2、财政部、税务总局公告 2022 年第 13 号《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》：2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；国家税务总局公告 2022 年第 8 号《国家税务总局关于落实支持小微企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》：对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 缴纳企业所得税。

3、根据 2020 年 6 月 23 日财政部、税务总局发布的《关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》（财税[2020]31 号）的规定，对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。本公司及部分下属子公司汽车客运业务及客运站经营业务属于《海南自由贸易港鼓励类产业目录（2020 年本）》及《产业结构调整指导目录（2019 年本）》（国家发展改革委令 2019 年第 29 号）中的鼓励类产业，可以享受该企业所得税优惠政策。

4、根据 2022 年 3 月 3 日财政部、税务总局发布的《财政部 税务总局关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 11 号）第



三条规定，自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对纳税人提供公共交通运输服务取得的收入，免征增值税。公共交通运输服务的具体范围，按照《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号印发）执行。

五、财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期初余额均为 2022 年 1 月 1 日）

注释 1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	11,604.60	17,005.10
银行存款	48,966.23	389,109.84
合 计	60,570.83	406,114.94

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在质押、冻结或有潜在收回风险的款项。

注释 2. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	14,174.00	7,666.88
小 计	14,174.00	7,666.88
减：坏账准备	708.70	383.34
合 计	13,465.30	7,283.54

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的 应收账款					
按组合计提预期信用损失的 应收账款	14,174.00	100.00	708.70	5.00	13,465.30
其中：账龄组合	14,174.00	100.00	708.70	5.00	13,465.30
合 计	14,174.00	100.00	708.70		13,465.30

续：

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提预期信用损失的 应收账款					
按组合计提预期信用损失的 应收账款	7,666.88	100.00	383.34	5.00	7,283.54



类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
其中：账龄组合	7,666.88	100.00	383.34	5.00	7,283.54
合 计	7,666.88	100.00	383.34		7,283.54

3. 按组合计提预期信用损失的应收账款

账龄组合

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	14,174.00	708.70	5.00
合 计	14,174.00	708.70	--

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	383.34	325.36				708.70
其中：账龄组合	383.34	325.36				708.70
合 计	383.34	325.36				708.70

5. 本报告期无实际核销的应收账款

6. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
期末余额前五名应收账款汇总	14,174.00	100.00	708.70
合 计	14,174.00	10.00	708.70

注释 3. 其他应收款

1. 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	255,116.45	
4—5 年		79,100.00
5 年以上	79,100.00	
小 计	334,216.45	79,100.00
减：坏账准备	3,962.50	3,955.00
合 计	330,253.95	75,145.00



2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	254,966.45	
保证金及押金	79,100.00	79,100.00
其他	150.00	
合 计	334,216.45	79,100.00

3. 按金融资产减值三阶段披露

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	334,216.45	3,962.50	330,253.95	79,100.00	3,955.00	75,145.00
第二阶段						
第三阶段						
合 计	334,216.45	3,962.50	330,253.95	79,100.00	3,955.00	75,145.00

4. 按坏账准备计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	334,216.45	100.00	3,962.50	1.19	330,253.95
其中：保证金类款项组合	79,100.00	23.67	3,955.00	5.00	75,145.00
账龄组合	150.00	0.04	7.50	5.00	142.50
关联方组合	254,966.45	76.29	-		254,966.45
合 计	334,216.45	100.00	3,962.50		330,253.95

续：

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	79,100.00	100.00	3,955.00	5.00	75,145.00
其中：账龄组合	79,100.00	100.00	3,955.00	5.00	75,145.00
关联方组合					
合 计	79,100.00	100.00	3,955.00		75,145.00

5. 按组合计提预期信用损失的其他应收款

(1) 保证金类款项组合



账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上	79,100.00	3,955.00	5.00
合 计	79,100.00	3,955.00	--

(2) 账龄组合

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	150.00	7.50	5.00
合 计	150.00	7.50	

(3) 关联方组合

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	254,966.45		
合 计	254,966.45		--

6. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	3,955.00			3,955.00
本期计提	7.50			7.50
本期转回				
期末余额	3,962.50			3,962.50

本期坏账准备无转回或收回金额重要的其他应收款

7. 本报告期无实际核销的其他应收款

8. 按欠款方归集的期末余额重要的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
海南海汽运输集团股份有限公司	往来款	254,966.45	1 年以内	76.00	
屯昌县财政局	保证金	79,100.00	5 年以上	23.99	3,955.00
合 计		334,066.45		99.99	3,955.00

注释 4. 固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	58,233,826.43	60,723,090.77
合 计	58,233,826.43	60,723,090.77



1. 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	通用设备	合计
一. 账面原值					
1. 期初余额	61,024,201.52	1,759,979.78	200,000.00	2,924,599.25	65,908,780.55
2. 本期增加金额	105,352.70				105,352.70
购置	105,352.70				105,352.70
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	61,129,554.22	1,759,979.78	200,000.00	2,924,599.25	66,014,133.25
二. 累计折旧					
1. 期初余额	3,800,757.11	351,995.76	185,000.02	847,936.89	5,185,689.78
2. 本期增加金额	2,062,065.00	175,997.88	14,999.98	341,554.18	2,594,617.04
本期计提	2,062,065.00	175,997.88	14,999.98	341,554.18	2,594,617.04
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	5,862,822.11	527,993.64	200,000.00	1,189,491.07	7,780,306.82
三. 减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额					
四. 账面价值					
1. 期末账面价值	55,266,732.11	1,231,986.14		1,735,108.18	58,233,826.43
2. 期初账面价值	57,223,444.41	1,407,984.02	14,999.98	2,076,662.36	60,723,090.77

注释 5. 无形资产

项 目	土地使用权	合 计
一. 账面原值		
1. 期初余额	35,556,991.00	35,556,991.00
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	35,556,991.00	35,556,991.00
二. 累计摊销		
1. 期初余额	3,937,509.08	3,937,509.08
2. 本期增加金额	332,413.32	332,413.32
本期计提	332,413.32	332,413.32
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	4,269,922.40	4,269,922.40
三. 减值准备		
1. 期初余额	17,491,916.56	17,491,916.56



项 目	土地使用权	合 计
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	17,491,916.56	17,491,916.56
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	13,795,152.04	13,795,152.04
2. 期初账面价值	14,127,565.36	14,127,565.36

注释 6. 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付结算款	689,792.76	556,623.16
应付工程款	3,167,906.33	14,331,830.75
应付关联方金额	26,090.00	499,031.83
其他		2,778.49
合 计	3,883,789.09	15,390,264.23

账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
海南建设安装工程有限公司	2,756,313.26	屯昌汽车客运站项目尚未结算完成
合 计	2,756,313.26	

注释 7. 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
预收租金	13,100.00	
合 计	13,100.00	

注释 8. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	25,512.52	672,890.69	606,890.69	91,512.52
离职后福利-设定提存计划		133,669.77	133,669.77	
辞退福利				
合 计	25,512.52	806,560.46	740,560.46	91,512.52

2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	25,512.52	521,601.00	455,601.00	91,512.52
职工福利费		12,983.00	12,983.00	
社会保险费		72,851.10	72,851.10	



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：基本医疗保险费		69,187.86	69,187.86	
工伤保险费		3,663.24	3,663.24	
生育保险费				
住房公积金		55,440.00	55,440.00	
工会经费和职工教育经费		10,015.59	10,015.59	
合 计	25,512.52	672,890.69	606,890.69	91,512.52

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		129,599.55	129,599.55	
失业保险费		4,070.22	4,070.22	
企业年金缴费				
合 计		133,669.77	133,669.77	

注释 9. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
房产税	9,549.20	
土地使用税	12,457.50	
印花税	105.81	
合 计	22,112.51	

注释 10. 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	94,832,815.06	82,444,950.76
合 计	94,832,815.06	82,444,950.76

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
房屋出租保证金押金、其他保证金押金	152,776.73	78,302.80
关联方往来款	94,561,845.95	82,324,873.82
往来款	118,192.38	
代扣代缴款		505.00
其他		41,269.14
合 计	94,832,815.06	82,444,950.76

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
海南海汽运输集团股份有限公司	63,607,113.25	往来款及应付未结算款
屯昌海汽运输有限公司	10,037,254.65	应付未结算款
合 计	73,644,367.90	



注释 11. 递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与资产相关政府补助	2,333,333.36		83,333.32	2,250,000.04	屯昌县财政局物流业转型升级项目款
合 计	2,333,333.36		83,333.32	2,250,000.04	

与政府补助相关的递延收益

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	期末余额	与资产相关/与收益相关
屯昌县财政局物流业转型升级项目款	2,333,333.36			83,333.32		2,250,000.04	与资产相关
合 计	2,333,333.36			83,333.32		2,250,000.04	

屯昌县财政局物流业转型升级项目款系根据《国家发展改革委员会关于下达物流转型升级项目 2015 年中央预算内投资计划的通知》（发改投资〔2015〕1591 号）和《海南省发展和改革委员会关于下达物流转型升级项目 2015 年中央预算内投资计划的通知》（琼发改财贸〔2015〕1479 号），本公司累计已收到屯昌县财政国库支付局物流业转型升级项目款 250.00 万元。公司于 2020 年 1 月开始按车站折旧年限 30 年进行摊销结转。公司 2022 年度确认其他收益 83,333.32 元

注释 12. 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增减数	期末余额	
	投资金额	比例(%)		投资金额	比例(%)
海南海汽运输集团股份有限公司	8,000,000.00	100.00		8,000,000.00	100.00
合 计	8,000,000.00	100.00		8,000,000.00	100.00

注释 13. 专项储备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	19,731.31	22.68		19,753.99
合 计	19,731.31	22.68		19,753.99

专项储备情况说明：依据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的相关规定及海南省应急管理厅《关于缓提安全生产费用有关问题的函》，经报请海南省财政厅审核通过，同意公司在满足安全生产费用结余金额不低于上年营业收入的 1.50% 时，2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间可缓提安全生产费用。

注释 14. 未分配利润

项 目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-32,874,592.57	-30,438,006.31



项 目	本期	上期
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-32,874,592.57	-30,438,006.31
加：本期的净利润	-3,805,222.09	-2,436,586.26
减：提取法定盈余公积		
期末未分配利润	-36,679,814.66	-32,874,592.57

注释 15. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	954,514.89	3,499,537.90	1,383,668.59	2,623,460.85
其他业务	105,810.00		86,400.00	
合 计	1,060,324.89	3,499,537.90	1,470,068.59	2,623,460.85

2. 主营业务分类

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
客运站场经营收入	910,390.49	3,428,328.50	1,316,932.59	2,546,843.78
快递业务收入	44,124.40	71,209.40	66,736.00	76,617.07
合 计	954,514.89	3,499,537.90	1,383,668.59	2,623,460.85

注释 16. 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城建税		88.47
教育费附加		53.08
地方教育费附加		35.39
土地使用税	62,287.50	37,505.31
房产税	9,549.20	
车船使用税	360.00	
印花税	105.81	
合 计	72,302.51	37,682.25

注释 17. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
市场营销费用		465.00
合 计		465.00

注释 18. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
业务招待费		1,500.00



项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬		10,323.00
修理费	30,901.84	14,910.50
折旧费及摊销费	1,154,961.18	1,158,555.30
日常管理费用	154,157.28	136,070.75
中介机构费用	27,731.23	5,950.00
其他费用	8,410.00	0.47
合 计	1,376,161.53	1,327,310.02

注释 19. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	1,120.45	1,429.88
银行手续费	1,665.95	2,419.50
合 计	545.50	989.62

注释 20. 其他收益

1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	83,333.32	83,333.32
合 计	83,333.32	83,333.32

2. 计入其他收益的政府补助

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
客运站建设专项拨款	83,333.32	83,333.32	与收益相关
合 计	83,333.32	83,333.32	

注释 21. 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-332.86	-80.43
合 计	-332.86	-80.43

注释 22. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-3,805,222.09	-2,436,586.26
加：信用减值损失	332.86	80.43
资产减值准备		



项 目	本期金额	上期金额
固定资产折旧、投资性房地产折旧	2,594,617.04	2,480,200.24
使用权资产折旧		
无形资产摊销	332,413.32	332,413.32
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-362,269.77	-634.46
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	12,526,983.76	2,234,434.49
其他		
经营活动产生的现金流量净额	11,286,855.12	2,609,907.76
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	60,570.83	406,114.94
减: 现金的期初余额	406,114.94	57,815.37
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-345,544.11	348,299.57

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	60,570.83	406,114.94
其中: 库存现金	11,604.60	17,005.10
可随时用于支付的银行存款	48,966.23	389,109.84
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	60,570.83	406,114.94
其中: 使用受限制的现金及现金等价物		



六、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
海南海汽运输集团股份有限公司	海口市	交运物流	31,600.00	100.00	100.00

(二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
海南金运科技信息有限公司	同一母公司
屯昌海汽运输有限公司	同一母公司
海南海汽运输集团股份有限公司屯昌分公司	母公司的分支机构

(三) 关联方交易

1. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
海南金运科技有限公司	弱电工程采购		0.50
合 计			0.50

2. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	海南海汽运输集团股份有限公司	254,966.45			
	合 计	254,966.45			

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	海南金运科技信息有限公司		499,031.83
	海南海汽运输集团股份有限公司	26,090.00	14,844.00
	合 计	26,090.00	513,875.83
其他应付款	海南海汽运输集团股份有限公司	77,369,006.40	69,348,406.74
	屯昌海汽运输有限公司	16,071,925.54	12,287,657.34
	海南海汽运输集团股份有限公司屯昌分公司	1,120,914.01	688,809.74
	合 计	94,561,845.95	82,324,873.82

七、承诺及或有事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。



八、资产负债表日后事项

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

九、其他重要事项说明

本报告期未发现其他重要事项。

屯昌海汽交通建设开发有限公司

(公章)

二〇二三年四月六日



统一社会信用代码
91110108590676050Q

营业执照
(副本) (7-1)



扫描二维码
获取市场主体
信用信息、填报
信息、办理
相关业务。

名称
类别
经营范围

大华会计师事务所(特殊普通合伙)
特殊普通合伙企业
杨雄,杨雄
市场经营主体, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务; 无(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额
成立日期
主要经营场所

2880万元
2012年02月09日
北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

登记机关
2023年01月09日

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所
执业证书

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人 ~~梁春~~

主任会计师:

经营场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式：
特殊普通合伙

执业证书编号: 11010148

批准执业文号:京财会许可[201

批准执业日期: 2011年11月03日

此件仅用于业务报
告专用，复印无效。

证书序号: 0000093

明
说

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

后
咳
名
者
也
候
六

二〇一七年十月十七日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记 Annual Renewal Registration	
本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.	
姓名: 王祖平 性别: 男 出生日期: 1963年10月10日 工作单位: 大华会计师事务所(普通合伙) 身份证号: 3622281630401167	海南省注册会计师协会 CPA 2014年度任职资格审查合格 专用章 海南省注册会计师协会 CPA 2014年度任职资格审查合格 专用章

证书编号: No. of Certificate	460000020031
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs	海南省注册会计师协会
发证日期: Date of Issuance	2014 年 6 月 24 日 /y /m /d



姓名	符永富
性别	男
出生日期	1981-12-16
身份证号	460224198112162833
工作单位	海南会计师事务所(普通合伙)
执业证号	063553

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

海南省注册会计师协会
CPA
2021年度任职资格审查合格
专用章

海南省注册会计师协会
CPA
2016年度任职资格审查合格
专用章



证书编号:
No. of Certificate

3300000011837

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

海南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2015 年 7 月 28 日
/y /m /d



土地使用权人	屯昌海汽交通建设开发有限公司				
座 落	屯城镇屯昌大道北侧				
地 号	/	图 号	J03630344		
地类 (用途)	街巷用地 (长途客运站)	取得价格	/		
使用权类型	出让	终止日期	2064年02月18日		
使用权面积	50901.00 M ²	其 中		独用面积	/ M ²
				分摊面积	/ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

屯昌县 人民政府 (章)
2014 年 04 月 30 日

记 事



屯 昌 县

中华人民共和国土地管理法
103630344

登 记 机 关

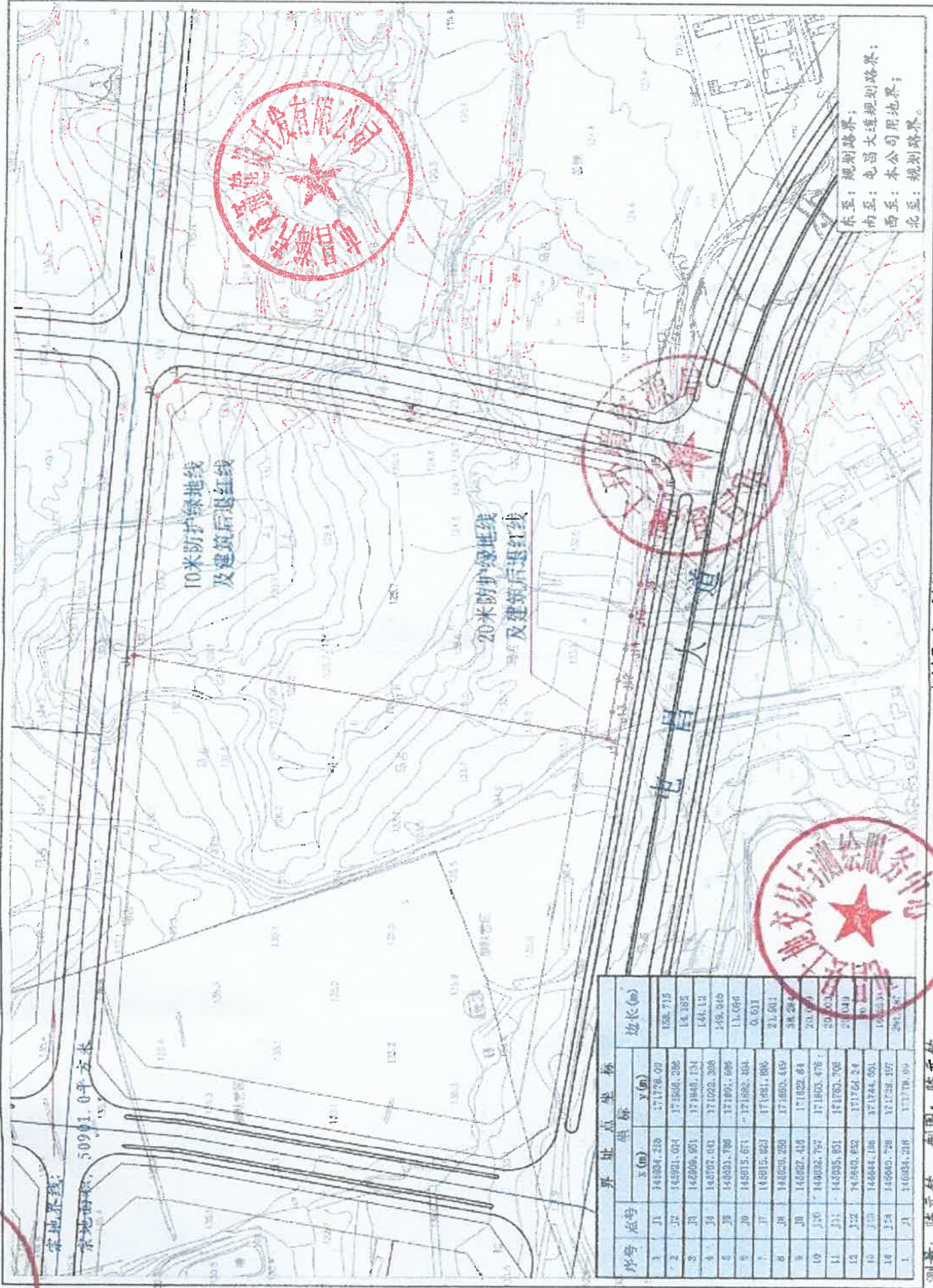
证书监制机关



Nº

屯昌海汽交通建设开发有限公司用地宗地图

所在图幅号: J03630344



宗地界线:

宗地面积: 50901.0平方米

界址点坐标			边长(m)	
序号	桩号	X (m)		Y (m)
1	J1	144034.216	171778.09	188.715
2	J2	145921.014	171648.262	14.165
3	J3	144906.851	171848.134	144.14
4	J4	144501.841	171022.368	149.645
5	J5	143021.780	171891.085	11.056
6	J6	144015.671	171882.484	0.611
7	J7	144015.621	171881.086	21.601
8	J8	144029.266	171663.469	38.284
9	J9	144027.410	171822.64	20.059
10	J10	144032.767	171803.476	20.032
11	J11	143935.851	171783.708	37.049
12	J12	144042.852	171764.24	30
13	J13	144044.106	171744.561	14.033
14	J14	144045.728	171728.497	261.767
15	J15	144044.216	171778.099	

东至: 规划路界;
南至: 屯昌大道规划路界;
西至: 本公司用地界;
北至: 规划路界。

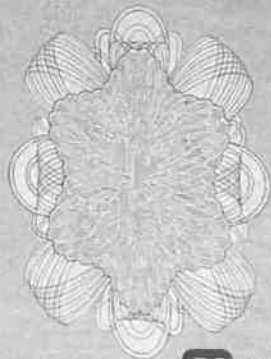
测量: 陈元钦 制图: 陈元钦

比例尺 1: 3000

电 国用 (2014) 第 13-00051 号

土地使用权人	屯昌海汽交通建设开发有限公司				
座 落	屯城镇屯昌大道北侧				
地 号	/	图 号	J03630344		
地类 (用途)	批发零售用地	取得价格	/		
使用权类型	出让	终止日期	2054年02月18日		
使用权面积	19932.00 M ²	其 中		独用面积	/ M ²
				分摊面积	/ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



屯昌县人民政府 (章)
屯昌县人民政府
2014年04月30日

记 事

环境部

Nº 0158496

屯昌海汽交通建设开发有限公司用地宗地图

所在國編號: J03630344



东至：本公司用地界；
南至：屯昌大道规划路界；
西至：征地界；
北至：规划路界。

审核: 林先

制图时间: 2014年04月

比例尺 1: 3000

剂量： 陈元钦 制图： 陈元钦

屯昌县土地交易与测绘服务中

序号	点号	海南平面坐标系		边长 (m)
		X (m)	Y (m)	
1	1	145941.3	171682.286	88.120
2	2	145624.218	171772.09	291.187
3	3	145846.728	171728.197	11.266
4	4	145856.273	171723.015	2.61
5	5	145881.346	171722.448	2.61
6	6	146176.112	171711.984	27.46
7	7	145996.350	171666.548	27.46
8	8	145766.700	171676.597	27.46
9	9	145766.700	171668.541	2.61
10	10	145766.700	171668.541	2.61
11	11	145841.3	171682.286	2.61

宪法》、《中华人民共和国土地管理法》，为土地权利，经

人民政府 (章)



海南省高级人民法院 行政判决书

(2019)琼行终531号



海南省高级人民法院 行政判决书

(2019)琼行终531号

上诉人(原审被告)屯昌县人民政府,住所地海南省屯昌县屯城昌盛三路170号。

法定代表人梁誉腾,县长。

委托代理人程晓东,海南信达律师事务所律师。

委托代理人钱万健,屯昌县自然资源和规划局工作人员。

被上诉人(原审原告)屯昌海汽交通建设开发有限公司,住所地海南省屯昌县屯城镇新建一路15号。

法定代表人王家楠,总经理。

委托代理人朱建军,海南威盾律师事务所律师。

委托代理人任云,海南威盾律师事务所律师。

原审被告海南省人民政府,住所地海口市国兴大道9号。

法定代表人沈晓明,省长。

委托代理人陈莉,海南省司法厅工作人员。

上诉人屯昌县人民政府(以下简称屯昌县政府)因与被上诉人屯昌海汽交通建设开发有限公司(以下简称屯昌海汽公司)及原审被告海南省人民政府(以下简称海南省政府)土地行政处罚及行政复议一案,不服海南省第一中级人民法院(2019)琼96

行初35号行政判决，向本院提起上诉。本院依法组成合议庭，对本案进行了审理，现已审理终结。

2017年12月20日，屯昌县政府作出屯府发〔2017〕151号《关于依法无偿收回屯昌海汽交通建设开发有限公司19932平方米闲置土地的决定》（以下简称151号收地决定），认定屯昌海汽公司名下（2014）第13-00051号国有土地构成闲置土地，决定无偿收回该土地使用权。屯昌海汽公司对此不服向海南省政府申请复议。海南省政府于2018年12月29日作出琼府复决〔2018〕77号《行政复议决定书》（以下简称77号复议决定），维持了屯昌县政府的151号收地决定。屯昌海汽公司不服，向一审法院起诉，请求撤销上述两决定。

一审查明，2013年12月，屯昌海汽公司通过摘牌取得位于屯昌县屯城镇屯昌大道北侧19932平方米国有土地使用权。2014年2月18日，屯昌海汽公司与原屯昌县国土资源局（以下简称屯昌县国土局）签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《出让合同》），该合同第六条约定屯昌县国土局同意在2014年2月28日前将出让宗地交付给受让人，屯昌县国土局同意在交付土地时该宗地应达到本条第（二）项规定的土地条件（即现状土地条件）。第十六条约定屯昌海汽公司同意合同项下宗地建设项目在2015年2月1日之前动工，在2018年1月31日之前竣工。2014年4月30日，屯昌海汽公司取得屯国用（2014）第13-00051号国有土地使用证，使用权面积是19932平方米，地类（用途）批发零售用地。2016年4月11日，屯昌县国土局向屯昌海汽公司作出《闲置土地调查通知书》，认为涉案土地涉嫌

构成闲置土地，要求屯昌海汽公司接受调查。2017年9月4日，屯昌县国土局作出《闲置土地认定书》。2017年12月20日，屯昌县政府作出151号收地决定，认定屯昌海汽公司未经批准，超过规定动工开发日期满两年未动工开发，致使土地闲置满两年以上，现决定无偿收回涉案土地。屯昌海汽公司对此不服向海南省政府申请复议。海南省政府于2018年12月29日作出77号复议决定，维持了屯昌县政府的151号收地决定。

一审另查明，涉案土地至今没有通路。

一审法院认为，本案争议的焦点是涉案土地是否完成“三通一平”、具备开发的条件以及屯昌县政府作出收地的程序是否合法。首先，屯昌县政府作出151号收地决定认定事实不清。根据国土资源部《关于加大闲置土地处置力度的通知》第二条“实行建设用地使用权‘净地’出让，出让前，应处理好土地的产权、补偿安置等经济法律关系，完成必要的通水、通电、通路、土地平整等前期开发，防止土地闲置浪费。”的规定，完成“三通一平”等土地前期开发工作系作为土地出让人的国土资源主管部门的法定义务，不得以合同中约定“现状出让”等为由予以规避。本案中，涉案土地至今没有通路导致屯昌海汽公司无法按时开发建设，属于政府的原因造成土地闲置，屯昌县政府作出151号收地决定认为土地闲置属于原告自身的原因属于认定事实不清。其次，屯昌县政府作出的151号收地决定程序违法。根据《闲置土地处置办法》第十四条第（二）项“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十

七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。”的规定，未动工开发满两年才无偿收地，本案中，出让合同约定的动工开发日期是2015年2月1日，即闲置起始时间也是2015年2月1日，从该日期起始至2017年1月31日才满两年，也就是说从2017年2月1日起，屯昌县政府才能开始调查涉案土地是否属于闲置土地，但屯昌县国土局于2016年4月11日就向屯昌海汽公司下发了《闲置土地调查通知书》，由于屯昌县国土局从屯昌海汽公司未动工开发满一年就开始调查闲置的问题，应适用《闲置土地处置办法》第十四条第（一）项“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：（一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；”的规定征缴土地闲置费，而不是无偿收回涉案土地。屯昌县政府作出的151号收地决定没有按照《闲置土地处置办法》第十四条第（二）项规定的未动工开发满两年才开始进行土地闲置的调查程序，因此，屯昌县政府作出的151号收地决定认定事实不清，程序违法，依法应当予以撤销。海南省政府作出的维持151号收地决定的复议决定亦认定事实不清，证据不足，应予撤销。屯昌海汽公司的诉请理由成立，予以支持。依照《中华人民共和国行政诉讼法》第七十条第（一）、（三）项

之规定，判决撤销屯昌县政府于2017年12月20日作出的151号收地决定；撤销海南省政府于2018年12月29日作出的77号复议决定。案件受理费50元，由屯昌县政府和海南省政府共同负担。

屯昌县政府上诉称，一审判决认定事实错误，屯昌县政府作出的151号收地决定认定事实清楚，证据确凿。（一）屯昌海汽公司至今未对涉案土地动工开发建设，土地闲置事实清楚。2013年12月，屯昌海汽公司通过公开挂牌方式受让涉案土地。2014年2月18日，根据屯昌海汽公司与屯昌县国土局签订的《出让合同》第十六条约定，屯昌海汽公司应当在2015年2月1日之前对涉案土地进行动工开发，但是涉案土地至今未动工开发建设，土地闲置事实清楚。（二）屯昌县政府与屯昌海汽公司约定涉案土地的交付条件为现状土地条件，屯昌海汽公司接收涉案土地时并未对受让土地的四至范围、面积和土地条件等提出异议，而是同意接受土地。从屯昌海汽公司与屯昌县国土局签订的《出让合同》第六条、第十六条、第三十二条的约定以及屯昌海汽公司确认接受涉案土地可以看出，屯昌海汽公司对涉案土地现状没有异议，说明涉案土地不存在没有三通一平的问题。（三）屯昌县国土局已经按照约定条件将涉案土地交付给屯昌海汽公司，涉案土地不存在无路可通，不具备动工开发条件的情形。虽然涉案土地南面、北面、西面的土地不属于屯昌海汽公司所有，规划路也没有开始建设，但东面紧邻的汽车客运站用地是屯昌海汽公司名下的，且已建设完成，是有路可通的，屯昌海汽公司可以在其汽车客运站西边通行进入涉案土地，不存在无法通路通车的问

题。（四）屯昌海汽公司从未依法对涉案土地申请报建，主观上没有动工开发意愿，不存在涉案土地属于军事管制区范围内而无法报建、无法动工开发的情形。75560 部队的复函并未表示涉案不得报建、动工开发，仅是建议屯昌海汽公司不宜在该土地上建设高层建筑及娱乐设施商业项目，故涉案土地不属于军事管制区范围，不会因此导致无法报建、动工开发建设，是屯昌海汽公司急于动工开发，并非是政府原因导致其不能动工开发。（五）屯昌县政府是否完成其他地块的征地工作，不会导致涉案土地无法开发。屯昌县政府是否完成其他地块的征地工作，不会导致涉案土地无法动工开发。屯昌海汽公司不动工开发的原因是因其想拿到其南面的地块，再行开发，并不是因为无路可通而无法开发。南面地块屯昌海汽公司是否能拿到，并不是其动工开发涉案土地的开发条件。二、屯昌县政府作出 151 号收地决定适用依据正确、程序合法、一审判决认为程序违法是错误的。屯昌县国土局经查向屯昌海汽公司发出《督促国有建设用地动工开发通知书》，后向其送达《闲置土地调查通知书》《闲置土地认定书》，告知屯昌海汽公司听证权利，并应屯昌海汽公司的申请依法召开听证会，听取屯昌海汽公司申辩意见。2017 年 11 月 28 日屯昌县国土局向屯昌县政府报送《关于报请批准屯昌海汽交通建设开发有限公司 19932 平方米闲置土地处置方案的请示》，屯昌县政府根据《闲置土地处置办法》第十四条第（二）项和《海南省闲置土地认定和处置规定》第二十九条等规定，决定依法无偿收回屯昌海汽公司涉案土地。一审判决认为屯昌县政府作出 151 号收地决定没有按照《闲置土地处置办法》第十四条第（二）项规定的未动工开

发满两年才开始进行土地闲置的调查程序，属程序违法是错误的。根据《闲置土地处置办法》第五条、《海南省闲置土地认定和处置规定》第十一条的规定，只要动工开发日期满1年未动工开发的国有建设用地，屯昌县政府都有权进行闲置调查。至于是采取征缴土地闲置费的处置方式还是无偿收回土地的处置方式处置，应当以作出《闲置土地认定书》的时间点来确定土地闲置的时间是否满2年未动工，而不应以进行闲置调查的时间点来确定，故一审判决错误。三、屯昌县政府作出的151号收地决定认定事实清楚、程序合法，适用依据正确，屯昌海汽公司的申请复议诉求和理由不成立，海南省政府依法决定维持屯昌县政府的151号收地决定，作出的77号复议决定认定事实清楚、适用法律法规正确，不应被撤销。四、一审判决适用法律错误。一审判决无视屯昌海汽公司土地闲置满2年以上的事实，适用《中华人民共和国行政诉讼法》第七十条第（一）、（三）项的规定撤销151号收地决定和海南省政府的77号复议决定明显错误。

屯昌海汽公司答辩称，一、一审判决认定事实清楚，适用法律、法规正确，应当予以维持。二、涉案土地二年未动工开发是屯昌县政府的原因。双方签订的《出让合同》尽管约定是“现状土地条件”交付，现状土地条件指的是物理条件特征，即土地未平整，无道路开通，但不能因为“现状土地条件”的约定就可以免除屯昌县政府的法定责任，“三通一平”是屯昌县政府的法定职责。另一方面，在签订《出让合同》时，“土地现状条件”是涉案土地北面是海南国际旅游岛中部汽车城项目的规划路，但该道路屯昌县政府至今尚未动工开发；涉案土地是屯昌县政府承诺

给屯昌海汽公司时征收出让的土地，但屯昌县政府至今未能征收，导致屯昌海汽公司受让的土地不能按期动工。三、涉案土地东面是汽车客运站，不能作为涉诉土地项目的开发营运通道。

（一）汽车客运站与涉案土地项目是各自独立的，屯昌海汽公司受让汽车客运站土地时并没有涉案土地项目的规划路。（二）屯昌海汽公司的汽车客运站没有义务给涉案土地开发项目营运提供道路。（三）涉案土地通道设在汽车客运站，严重违背了反恐法律、法规的相关“必须隔离”规定，违背了《汽车客运站安全生产规范》“三不进站”、“六不出站”的强制性规定。综上，屯昌县政府的上诉事实和理由不成立，请求二审驳回屯昌县政府的上诉请求。

海南省政府述称，一、一审判决认为涉案土地因未能通路而不具备开发条件、并认定土地闲置系政府原因造成，属于认定事实错误。屯昌海汽公司于2013年12月获得涉案土地使用权，土地用途为批发零售用地。2014年2月18日，屯昌县国土局就涉案土地与屯昌海汽公司签订《出让合同》，合同第二条约约定按“现状土地条件”交付土地。2014年2月，屯昌海汽公司与屯昌县国土局签订《国有建设用地交地确认书》，屯昌海汽公司对涉案土地的四至范围、面积和土地条件没有异议，同意接收土地。涉案土地东面紧邻着同为屯昌海汽公司受让的汽车客运站用地，且该客运站用地已经建设完成、有路可通，涉案土地东面通行不存在阻碍。即使涉案土地与部队射击场用地、未开发的林地相邻，东面也已经达到通路条件。二、一审判决根据《闲置土地处置办法》第十四条第二项认为未动工开发满两年才无偿收地，并据此

认为从动工开发之日满两年才能启动闲置土地调查程序，适用法律错误。《出让合同》第十六条约定，涉案土地应“在2015年2月1日之前开工”，根据《闲置土地处置办法》第二条规定，2015年2月1日为涉案土地的动工开发日期，2016年2月1日涉案土地即构成闲置，土地一旦构成闲置，国土资源主管部门就应当启动调查程序，屯昌县国土局于2016年4月11日启动闲置土地调查程序并无不当。2017年2月1日，涉案土地即闲置满两年，屯昌县政府于2017年12月20日作出无偿收回涉案土地的151号收地决定，是对《闲置土地处置办法》第十四条第二项的正确适用。一审判决认为闲置土地调查程序启动时，涉案土地闲置仅满一年，应适用《闲置土地处置办法》第十四条第一项的规定征缴土地闲置费，而不是无偿收回涉案土地，是将《闲置土地处置办法》中的闲置土地认定阶段和处置阶段混为一谈。屯昌县国土局启动闲置土地的调查程序时，涉案土地未动工开发满一年，构成闲置，启动调查的条件是成就的；屯昌县政府作出151号收地决定时，涉案土地未动工开发满两年，无偿收回闲置土地的条件也是成就的。三、海南省政府依据《中华人民共和国行政复议法》第二十八条第一款第（一）项之规定，作出77号复议决定，维持屯昌县政府作出151号收地决定行政行为的复议决定，适用法律、法规正确，程序正当。综上，一审判决撤销151号收地决定和77号复议决定认定事实不清、适用法律错误，请二审依法改判，驳回屯昌海汽公司的诉讼请求。

本案各方当事人在一审程序中向法院提供的证据材料均随卷移送本院，经审查核实，对原审判决认定案证据的效力予以确认。

二审查明，涉案土南面、西面无道理通行；涉案土地北面为规划路至今未建设；涉案土地东面紧邻的“长途客运站”项目土地使用权人为屯昌海汽公司。2015年10月9日，屯昌县国土局向屯昌海汽公司作出屯土督字〔2015〕3号《督促国有建设用地动工开发通知书》，该通知书载明：你公司于2013年12月13日通过出让方式取得位于屯城镇屯昌大道北侧19932平方米（合29.9亩）国有建设用地使用权，土地用途为批发零售用地……你公司上述宗地建设项目应于2015年2月1日前动工，在2018年1月31日之前竣工。经我局有关工作人员现场巡查发现，你公司未经批准，上述宗地至今未按合同约定的动工日期进行开发建设。为避免造成该宗土地的闲置，请你公司在收到本通知书后抓紧时间开工，并在项目开工时告知我局。如超出出让合同约定动工时间满一年以上未动工的，我局将按《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）和《海南省闲置土地认定和处置规定》（海南省人民政府令第247号）等法律法规进行处置。屯昌海汽公司于2015年10月21日向屯昌县国土局作出《屯昌海汽交通建设开发有限公司关于延迟2013-S-7号国有建设用地开工时限的函》，该函的主要内容为：2013-S-7号国有建设用地，使用面积29.9亩，该地东临客运站用地，西邻部队射击场（未征用），北邻规划路（未修建），南邻部队射击场（未征用）。就目前该块土地的现状而言我司根本无法进行规划设计，更无法如期动工建设，一是因为我司没有摘牌获得完整的地块，整块土地并没有临街，也没有出入口，当时县政府在征用该块土地挂牌时因南面临街的7.5亩土地属于部队射击场用地，尚未与部队完成置换，故



无法将 7.5 亩临街土地与 29.9 亩土地一并征用挂牌，导致该块用地在我司摘牌时并不完整……二是因该块土地的不完整性，导致该地块土地无出入口，目前该块土地的南面、北面、西面的土地均不属于我司所有，规划路也没有开始建设，只有东面的客运站用地属于我司所有，因我司深信县政府最终会完成临街 7.5 亩土地的征收挂牌工作，所以我司在规划设计客运站用地时并没有设计专用通道进出该片土地，导致该块用地被悬空在中间，没有进出通道进入该块土地，根本无法开发建设。鉴于以上原因，我司现向贵局申请将开发时限延迟至自我司取得该块土地临街 7.5 亩地之日起 1 年内开工建设，三年内竣工。2016 年 4 月 11 日，屯昌县国土局向屯昌海汽公司作出《闲置土地调查通知书》后，屯昌海汽公司于 2016 年 5 月 5 日向屯昌县国土局作出《关于延长屯国用（2014）第 13-00051 号国有建设用地开工时限的函》，该函的内容与上述《屯昌海汽交通建设开发有限公司关于延迟 2013-S-7 号国有建设用地开工时限的函》的内容一致。

二审另查明，涉案土地至今未动工开发。

二审查明的其他事实与一审查明的事实一致。

本院认为，本案的争议焦点为涉案土地是否构成闲置土地，是否符合无偿收回使用权的情形。

首先，关于涉案土地是否构成闲置土地的问题。

《闲置土地处置办法》第二条第一款规定：“本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。”《海南省闲置土地认定和处置规定》

第二条规定：“本规定所称闲置土地，是指具有下列情形之一的国有建设用地：（一）超过动工开发日期满1年未动工开发的；（二）超过动工开发日期满2年未完成项目投资总额25%的；（三）已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足1/3或者已投资额占总投资额不足25%，中止开发建设满1年的；（四）法律、法规规定的其他情形。”第六条规定：“本规定第二条所称动工开发日期，按照国有建设用地使用权有偿使用合同约定或者划拨决定书规定认定；没有约定、规定或者约定、规定不明确的，以实际交付土地之日起1年为动工开发日期；实际交付土地日期不明确的，以核发土地使用权证之日起1年为动工开发日期。”本案中，涉案土地约定的动工开发日期为2015年2月1日，至今未动工开发，根据上述规定，已经构成闲置。

其次，关于涉案土地使用权是否符合无偿收回情形的问题。

根据《闲置土地处置办法》第十四条“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：（一）未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；（二）未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人”的规定，闲

置土地未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权，但是因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。

本案中，涉案土地在出让时北面有规划路，根据国土资源部《关于加大闲置土地处置力度的通知》第二条“实行建设用地使用权‘净地’出让，出让前，应处理好土地的产权、补偿安置等经济法律关系，完成必要的通水、通电、通路、土地平整等前期开发，防止土地闲置浪费”的规定，完成“三通一平”等土地前期开发工作系作为土地出让人的国土资源主管部门的法定义务，不得以合同中约定“现状出让”等为由予以规避。涉案土地北面的规划路至今未建设，给涉案土地的开发利用造成了一定程度的影响。但是，涉案土地东面紧邻的“长途客运站”项目用地使用权也在屯昌海汽公司名下，在涉案土地北面规划路未修建的情况下，屯昌海汽公司可以从“长途客运站”项目用地来解决涉案土地动工开发的道路通行问题。屯昌海汽公司未提交证据证明已向屯昌县政府有关部门申请涉案土地报建，在涉案土地的闲置上也存在自身原因。一审判决将涉案土地的道路通行问题，全部归责于屯昌县政府不当，本院予以纠正。

另外，涉案土地在出让合同中约定的动工开发日期为 2015 年 2 月 1 日，而屯昌县国土局下达闲置土地调查的时间为 2016 年 4 月 11 日，此时涉案土地闲置的时间尚不满两年，应适用《闲置土地处置办法》第十四条第一项的规定进行处理。

综上，虽然屯昌县政府在屯昌县国土局 2017 年 9 月 4 日下达《闲置土地认定书》后，于 2017 年 12 月 20 日作出 151 号收地决定时，涉案土地的闲置时间已满两年，但土地闲置的原因不能全部归责于屯昌海汽公司。一审判决撤销屯昌县政府的 151 号收地决定及海南省政府的 77 号复议决定，认定事实基本清楚，适用法律正确，处理结果并无不当，本院予以维持。屯昌县政府的上诉请求不能成立，本院不予支持，依照《中华人民共和国行政诉讼法》第八十九条第一款第一项之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费 50 元，由上诉人屯昌县人民政府负担。

本判决为终审判决。



qsdxiyt6rtnp68lgns

案件唯一码

本件与原件核对无异

审 判 长 赵敬义
审 判 员 吴天月
审 判 员 吴剑萍



二〇一七年十二月二十八日

法官助理 王 婉
书 记 员 符跃萌

附：本判决适用的相关法律依据

《中华人民共和国行政诉讼法》

第八十九条 人民法院审理上诉案件，按照下列情形，分别处理：

（一）原判决、裁定认定事实清楚，适用法律、法规正确的，判决或者裁定驳回上诉，维持原判决、裁定；

（二）原判决、裁定认定事实错误或者适用法律、法规错误的，依法改判、撤销或者变更；

（三）原判决认定基本事实不清、证据不足的，发回原审人民法院重审，或者查清事实后改判；

（四）原判决遗漏当事人或者违法缺席判决等严重违反法定程序的，裁定撤销原判决，发回原审人民法院重审。

原审人民法院对发回重审的案件作出判决后，当事人提起上诉的，第二审人民法院不得再次发回重审。

人民法院审理上诉案件，需要改变原审判决的，应当同时对被诉行政行为作出判决。

撰稿：赵敬义

校对：王婉、符跃萌

印刷：冼时平

海南省高级人民法院

2019年11月28日印制

（共印16份）

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 469022201400039号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 屯昌县住房和城乡建设局

日期 2014年3月13日

NO.201301325

用地单位	屯昌海汽交通建设开发有限公司
用地项目名称	国际旅游岛中部汽车城(客运站)项目
用地位置	屯城镇屯昌大道北侧
用地性质	长途客运站用地
用地面积	50901 平方米
建设规模	



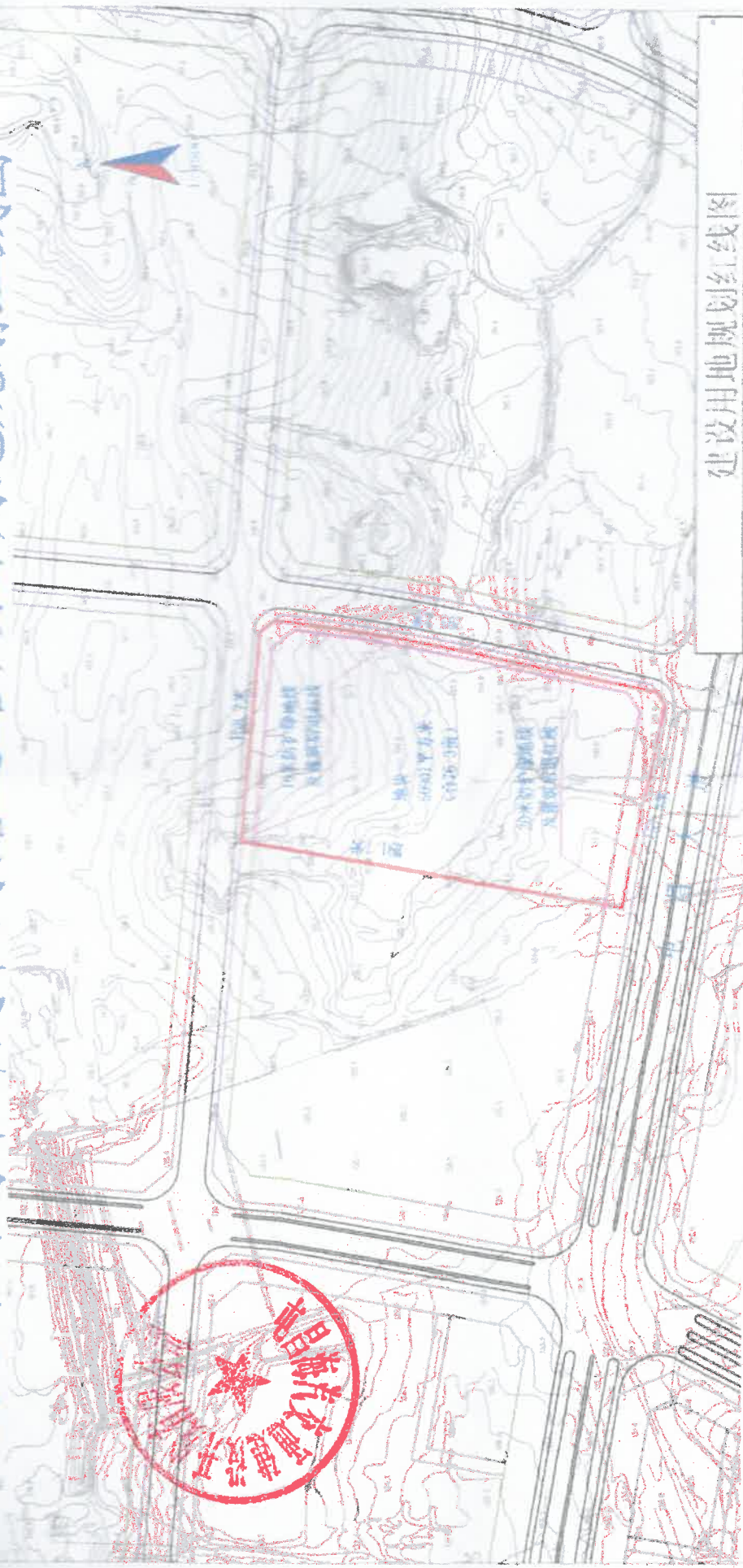
四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

9号

第
地

设局

国际旅游岛中部汽车城(客运站)项目用地规划红线图



总用地面积: 50901 平方米

(合76.3亩)

用地性质: 长途客运站用地

用地控制指标:

容积率: ≤ 1.0

建筑密度: $\leq 30\%$

绿地率: $> 20\%$

建设用地规划红线图

用地单位			
制 图	校 对	审 核	领导审批
比 例	1: 4500	面 积	50901 平方米
规划单位	屯昌县住房和城乡建设局		
绘图日期	2014 年 03 月 05 日		



中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 469022201700045 号

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 屯昌县住房和城乡建设局

日期 2017年03月30日

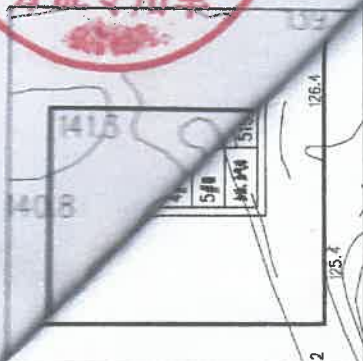


NO.201102981

建设单位 (个人)	屯昌海汽交通建设开发有限公司
建设项目名称	国际旅游岛中部汽车城 客运站项目 (一期)
建设位置	屯城镇屯昌大道北侧
建设规模	12704.12 平方米

附图及附件名称

总建筑面积 12704.12 m², 其中地上计容建筑面积 12704.12 m²。
1#楼建筑面积 7911.12 m²; 2#楼建筑面积 1804.50 m²; 4#楼地上
建筑面积 2473.30 m²; 加油、加气站建筑面积 515.20 m²; 总共有
四栋建筑物。





地块二
19932平方米
(合29.9亩)

总平面图 1:750

序号	名称	单位	数量
01	总建筑面积	m ²	40550.42
02	地上总建筑面积	m ²	44355.92
03	地下总建筑面积	m ²	6194.50
04	计容积率总建筑面积	m ²	44355.92
05	不计容积率总建筑面积	m ²	6194.50
06	计容积率地上建筑面积	m ²	44355.92
07	计容积率地下建筑面积	m ²	6194.50
08	计容积率总建筑面积	m ²	44355.92
09	不计容积率总建筑面积	m ²	6194.50
10	总建筑面积	m ²	40550.42
11	地上总建筑面积	m ²	44355.92
12	地下总建筑面积	m ²	6194.50
13	计容积率总建筑面积	m ²	44355.92
14	不计容积率总建筑面积	m ²	6194.50
15	总建筑面积	m ²	40550.42
16	地上总建筑面积	m ²	44355.92
17	地下总建筑面积	m ²	6194.50
18	计容积率总建筑面积	m ²	44355.92
19	不计容积率总建筑面积	m ²	6194.50
20	总建筑面积	m ²	40550.42

- 道路
- 围墙
- 绿地
- 建筑
- 构筑物
- 其他

广东弘业建筑设计有限公司
Guangdong Hongyuan Construction Design Co., Ltd.

项目负责人: 陈永强
总工程师: 陈永强
项目经理: 陈永强
设计人: 陈永强
审核人: 陈永强
校对人: 陈永强
制图人: 陈永强
绘图人: 陈永强
计算人: 陈永强
复核人: 陈永强
审批人: 陈永强

工程名称: 广州白云机场三期扩建工程
工程地点: 广州白云机场三期扩建工程
工程规模: 总建筑面积 40550.42 m²
工程投资: 1.2 亿元
工程阶段: 方案设计
工程日期: 2011.12

总平面图
图号: 01
比例: 1:750

中华人民共和国 建筑工程施工许可证



编号 469022201512300101

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

发证日期

2015 年 12 月 30 日



建设单位	屯昌海汽交通建设开发有限公司		
工程名称	国际旅游岛中部汽车城客运站项目(二期) —1#楼		
建设地址	屯城镇屯昌大道北侧		
建设规模	7911.12m ²	合同价格	2271.3 万元
勘察单位	中国有色金属工业西安勘察设计研究院		
设计单位	广东弘业建筑设计有限公司		
施工单位	海南腾达建设工程有限公司		
监理单位	河南宏业建设管理有限公司		
勘察单位项目负责人	仇汝东	设计单位项目负责人	樊勇
施工单位项目负责人	李水进	总监理工程师	王明旭
合同工期	2015/11/18 至 2016/9/15		
备注			

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,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查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,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向发证机关报告,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。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证



编号 4690222018082702501

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

屯昌县住房和城乡建设局

发证日期

2018 年 8 月 27 日



No. 00017649

建设单位	屯昌海汽交通建设开发有限公司		
工程名称	国际旅游岛中部汽车城客运项目(一期) 2#楼、4#楼		
建设地址	屯昌县屯城镇屯昌大道北侧		
建设规模	5736.59m ²		
施工合同价格	1459.15万元	监理合同价格	19.9 万元
勘察单位	中国有色金属工业西安勘察设计研究院有限公司		
设计单位	广东弘业建筑设计有限公司		
施工单位	海南建设安装工程有限公司		
监理单位	珠海经济特区建设监理有限公司		
勘察单位项目负责人	仇汝东	设计单位项目负责人	樊勇
施工单位项目负责人	符海华	总监理工程师	冯帆
合同工期	开工日期: 2017/3/22, 250日历天		
备注			

注意事项:

- 一、本证放置施工现场, 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查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工, 逾期应办理延期手续, 不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的, 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向发证机关报告, 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。

屯昌县规划委员会

屯昌县规划委员会

关于国际旅游岛中部汽车城客运站

项目 1#客运大楼建设工程规划核实证明

屯昌海汽交通建设开发有限公司:

你公司建设的国际旅游岛中部汽车城客运站项目 1#客运大楼共 1 栋建筑物已达到规划验收的要求，规划报建建筑面积 7911.12 m²，实测报告建筑面积 7920.39 m²，经我委工作人员现场核查，实测报告与规划报建面积误差为 0.11%，符合规划设计方案内容，达到验收要求，原则同意进行工程质量竣工验收。

特此证明。

屯昌县规划委员会

2018 年 12 月 20 日

屯昌县自然资源和规划局

屯自然资函〔2019〕248号

屯昌县自然资源和规划局 建设工程规划验收核实证明

屯昌海汽交通建设开发有限公司:

你公司建设的国际旅游岛中部汽车城客运站项目（一期）2#楼小件物流仓储中心、4#楼维修、检测车间共2栋建筑物已达到规划验收的要求，实测报告与规划审批面积对比如下：

栋号	实测总(m ²)	地上计容(m ²)	地下室(m ²)	备注	建设工程规划许可证审批(m ²)
2#楼小件物流仓储中心	2960.08	1975.83	984.25	首层室外走廊(225.94 m ²) 在《房产测绘规范》中按全面积计算建筑面积，规划审批设计方案中按半面积计算。	2栋楼规划报建总建筑面积5736.59 m ² ，其中2#楼小件物流仓储中心建筑面积2837.23 m ² ，其中计容面积1853.04 m ² ；地下室：984.19 m ² 4#楼、维修、检测车间建筑面积2899.36 m ² 。
4#楼、维修、检测车间	2902.49	2902.49			
总计	5862.57	4878.32	984.25		
实测报告与建设工程规划许可证误差(%)		$\frac{((5862.57 - (225.94/2)) - 5736.59) / 5736.59 \times 100\%}{1} = 0.23\%$			

2栋建筑物规划报建总建筑面积5736.59 m²，其中2#楼小件物流仓储中心建筑面积2837.23 m²，其中地上计容面积：1853.04 m²；地下室：984.19 m²；实测总建筑面积2960.08 m²，其中地上计



容面积：1975.83 m²；地下室：984.19 m²；4#楼、维修、检测车间
建筑面积 2899.36 m²，实测报告总建筑面积 2902.49 m²。经我委
工作人员现场核查，实测报告与规划设计方案误差为 0.23%，符
合规划设计方案内容，原则同意进行工程质量竣工验收。

特此证明。



屯昌县自然资源和规划局

2019 年 7 月 17 日

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No.

琼C46283

车辆类型

小型普通

所有人
Owner

电昌海汽交通建设开发有限公司

住址
Address

海南省屯昌县屯城镇新建一路13

使用性质
Use Character

非营运

品牌型号

思威牌DHV6451R1A33

海南省公

安厅交通

警察总队

车辆识别代号

VIN

LJHRK1216C5027766

发动机号码

Engine No.

1945515

注册日期

Register Date

012 09 14

发证日期

Issue Date

012 09 14

琼C46283 检验有效期至2016年09月琼C(1)

委托人承诺函

中威正信（北京）资产评估有限公司：

因海南海汽运输集团股份有限公司拟转让股权事宜，我单位特委托贵所以2022年12月31日为评估基准日对该经济行为所涉及屯昌海汽交通建设开发有限公司股东全部权益价值进行评估。

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、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的与委估资产相关的财务会计资料及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、充分关注评估报告中披露的重大事项；
- 4、所出具的复印件与原件相一致；
- 5、不干预评估工作；
- 6、我们已关注报告特别事项披露，并承诺采取措施避免或降低瑕疵事项对经济行为的影响。

单位盖章：海南海汽运输集团股份有限公司

代表人（签名）：

2023年4月24日

被评估单位承诺函

中威正信（北京）资产评估有限公司：

因海南海汽运输集团股份有限公司拟转让股权事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的屯昌海汽交通建设开发有限公司股东全部权益，以 2022 年 12 月 31 日为评估基准日进行了评估。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、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、我单位所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入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；
- 4、我单位承诺未拖欠委托评估资产的工程款项，并承担相应责任；
- 5、不非法干预评估工作。
- 6、纳入评估范围的资产不存在抵押、担保等他项权利。

资产评估被评估单位代表人签字：

资产评估被评估单位签章：屯昌海汽交通建设开发有限公司



2023年 4 月 24日

资产评估师承诺函

海南海汽运输集团股份有限公司：

接受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让股权涉及屯昌海汽交通建设开发有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，形成资产评估报告。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、对评估对象及其所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：



资产评估师：



2023 年 5 月 15 日



营业执照

统一社会信用代码

91110106726376314T

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 中威正信（北京）资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵继平

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估、技术咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

注册资本 350万元

成立日期 2001年09月07日

营业期限 2001年09月07日 至 2031年09月06日

住所 北京市丰台区丰北路81号5层3501室

登记机关



北京市财政局

2018-0001 号

备案公告

根据《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）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京嘉润资产评估有限公司
- 2、北京鲁光资产评估有限公司
- 3、北京中恒正源资产评估有限责任公司
- 4、北京中立华资产评估有限责任公司
- 5、中威正信（北京）资产评估有限公司
- 6、北京中鹏衡资产评估有限公司

7、北京国嘉信资产评估事务所（普通合伙）

8、北京立信润德资产评估事务所（普通合伙）

9、北京长城金桥国际资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的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。





中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

首页

政务

信息公开 政策法规 新闻发布
信息披露 统计数据 人事招聘

服务

办事指南 在线申报 监管对象
业务资格 人员资格 投资者保护

互动

公众留言 信访专栏 举报专栏
在线访谈 征求意见 廉政评议



您的位置: 首页 > 会计部 > 审计与评估机构备案

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 (截止2020年10月10日)

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间: 2020-11-03 来源:

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 (截止2020年10月10日)

从事证券服务业务资产评估机构名单

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
78	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：黄音舒

性别：女

登记编号：46100002



单位名称：中威正信(北京)资产评估有
限公司海南分公司



初次执业登记日期：2010-07-23

年检信息：通过(2022-05-16)

(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：黄音舒

本人印鉴：



打印日期：2022-05-31

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：李舒

性别：女

登记编号：46220008

单位名称：中威正信(北京)资产评估有
限公司海南分公司



初次执业登记日期：2022-01-21

年检信息：2022年登记

(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：

李舒

本人印鉴：

资产评估师
李舒
46220008



打印日期：2022-01-24

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>

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表1

被评估单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	40.43	40.43	0.00	0.00
非流动资产	2	7,202.90	14,125.90	6,923.00	96.11
固定资产	5	5,823.38	6,249.21	425.83	7.31
无形资产	8	1,379.52	7,876.70	6,497.18	470.97
资产总计	11	7,243.33	14,166.33	6,923.00	95.58
流动负债	12	9,884.33	9,884.33	0.00	0.00
非流动负债	13	225.00	225.00	0.00	0.00
负债总计	14	10,109.33	10,109.33	0.00	0.00
净资产	15	-2,866.00	4,057.00	6,923.00	241.56



评估机构：中诚信信（北京）资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年12月31日

被评估单位：电昌海汽交通建设开发有限公司
 表2
 金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	404,290.08	404,290.08	0.00	0.00
2	货币资金	60,570.83	60,570.83	0.00	0.00
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款合计	14,174.00	13,465.30	-708.70	-5.00
7	减：坏账准备	708.70	0.00	-708.70	-100.00
8	应收账款净额	13,465.30	13,465.30	0.00	0.00
9	应收款项融资				
10	预付款项				
11	其他应收款合计	334,216.45	330,253.95	-3,962.50	-1.19
12	减：坏账准备	3,962.50	0.00	-3,962.50	-100.00
13	其他应收款净额	330,253.95	330,253.95	0.00	0.00
14	存货合计				
15	减：存货跌价准备				
16	存货净额				
17	合同资产				
18	减：合同资产减值准备				
19	合同资产净额				
20	持有待售资产				
21	一年内到期的非流动资产				
22	其他流动资产				
23	二、非流动资产合计	72,028,978.47	141,259,047.68	69,230,069.21	96.11



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表2

被评估单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
24	债权投资				
25	其他债权投资				
26	长期应收款				
27	长期股权投资合计				
28	减：长期股权投资减值准备				
29	长期股权投资净额				
30	其他权益工具投资				
31	其他非流动金融资产				
32	投资性房地产合计				
33	减：投资性房地产减值准备				
34	投资性房地产净额				
35	固定资产原值	66,014,133.25	66,922,833.94	908,700.69	1.38
36	其中：建筑物类	61,129,554.22	66,152,217.28	5,022,663.06	8.22
37	设备类	4,884,579.03	770,616.66	-4,113,962.37	-84.22
38	土地类				
39	减：累计折旧	7,780,306.82	4,430,751.27	-3,349,555.55	-43.05
40	固定资产净值	58,233,826.43	62,492,082.68	4,258,256.25	7.31
41	其中：建筑物类	55,266,732.11	62,027,330.00	6,760,597.89	12.23
42	设备类	2,967,094.32	464,752.68	-2,502,341.64	-84.34
43	土地类				
44	减：固定资产减值准备	0.00	0.00		
45	固定资产净额	58,233,826.43	62,492,082.68	4,258,256.25	7.31
46	在建工程				

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年12月31日

被评估单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司
 金额单位：人民币元
 表2

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
47	生产性生物资产				
48	油气资产合计				
49	减：油气资产减值准备				
50	油气资产净额				
51	使用权资产				
52	无形资产合计	31,287,068.60	78,766,965.00	47,479,896.40	151.76
53	其中：土地使用权	31,287,068.60	78,766,965.00	47,479,896.40	151.76
54	减：无形资产减值准备	17,491,916.56	0.00	-17,491,916.56	-100.00
55	无形资产净额	13,795,152.04	78,766,965.00	64,971,812.96	470.98
56	开发支出				
57	商誉				
58	长期待摊费用				
59	递延所得税资产				
60	其他非流动资产				
61	三、资产总计	72,433,268.55	141,663,337.76	69,230,069.21	95.58
62	四、流动负债合计	98,843,329.18	98,843,329.18	0.00	0.00
63	短期借款				
64	交易性金融负债				
65	衍生金融负债				
66	应付票据				
67	应付账款	3,883,789.09	3,883,789.09	0.00	0.00
68	预收款项	13,100.00	13,100.00	0.00	0.00
69	合同负债				



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表2

被评估单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
70	应付职工薪酬	91,512.52	91,512.52	0.00	0.00
71	应交税费	22,112.51	22,112.51	0.00	0.00
72	其他应付款	94,832,815.06	94,832,815.06	0.00	0.00
73	持有待售负债				
74	一年内到期的非流动负债				
75	其他流动负债				
76	五、非流动负债合计	2,250,000.04	2,250,000.04	0.00	0.00
77	长期借款				
78	应付债券				
79	租赁负债				
80	长期应付款				
81	预计负债				
82	递延收益	2,250,000.04	2,250,000.04	0.00	0.00
83	递延所得税负债				
84	其他非流动负债				
85	六、负债总计	101,093,329.22	101,093,329.22		
86	七、净资产（所有者权益）	-28,660,060.67	40,570,008.54	69,230,069.21	241.56

评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表3

被评估单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	60,570.83	60,570.83	0.00	0.00
3-2	交易性金融资产				
3-3	衍生金融资产				
3-4	应收票据				
3-5	应收账款合计	14,174.00	13,465.30	-708.70	-5.00
	减：坏账准备	708.70		-708.70	-100.00
	应收账款净额	13,465.30	13,465.30	0.00	0.00
3-6	应收款项融资				
3-7	预付款项				
3-8	其他应收款合计	334,216.45	330,253.95	-3,962.50	-1.19
	减：坏账准备	3,962.50		-3,962.50	-100.00
	其他应收款净额	330,253.95	330,253.95	0.00	0.00
3-9	存货合计				
	减：存货跌价准备				
	存货净额				
3-10	合同资产				
	减：合同资产减值准备				
	合同资产净额				
3-11	持有待售资产				
3-12	一年内到期的非流动资产				
3-13	其他流动资产				
	流动资产合计	404,290.08	404,290.08	0.00	0.00

评估人员：黄音舒、李舒、胡婷、黄至城

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2022年12月31日

被评估单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司

表4

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资				
4-2	其他债权投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资合计				
	减：长期股权投资减值准备				
	长期股权投资净额				
4-5	其他权益工具投资				
4-6	其他非流动金融资产				
4-7	投资性房地产合计				
	减：投资性房地产减值准备				
	投资性房地产净额				
4-8	固定资产原值	66,014,133.25	66,922,833.94	908,700.69	1.38
	其中：建筑物类	61,129,554.22	66,152,217.28	5,022,663.06	8.22
	设备类	4,884,579.03	770,616.66	-4,113,962.37	-84.22
	土地类				
	减：累计折旧	7,780,306.82	4,430,751.27	-3,349,555.55	-43.05
	固定资产净值	58,233,826.43	62,492,082.68	4,258,256.25	7.31
	其中：建筑物类	55,266,732.11	62,027,330.00	6,760,597.89	12.23
	设备类	2,967,094.32	464,752.68	-2,502,341.64	-84.34
	土地类				
	减：固定资产减值准备				
	固定资产净额	58,233,826.43	62,492,082.68	4,258,256.25	7.31
4-9	在建工程				

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2022年12月31日

被评估单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司
表4
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产合计				
	减：油气资产减值准备				
	油气资产净额				
4-12	使用权资产				
4-13	无形资产合计	31,287,068.60	78,766,965.00	47,479,896.40	151.76
	其中：土地使用权	31,287,068.60	78,766,965.00	47,479,896.40	151.76
	减：无形资产减值准备	17,491,916.56	0.00	-17,491,916.56	-100.00
	无形资产净额	13,795,152.04	78,766,965.00	64,971,812.96	470.98
4-14	开发支出				
4-15	商誉				
4-16	长期待摊费用				
4-17	递延所得税资产				
4-18	其他非流动资产				
	合 计	72,028,978.47	141,259,047.68	69,230,069.21	96.11

评估人员：黄音舒、李舒、胡婷、黄至城

固定资产评估汇总表

评估基准日：2022年12月31日

表4-8

被评估单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	61,129,554.22	55,266,732.11	0.00	66,152,217.28	62,027,330.00	5,025,663.06	6,760,597.89	8.22	12.23
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	61,129,554.22	55,266,732.11	0.00	66,152,217.28	62,027,330.00	5,025,663.06	6,760,597.89	8.22	12.23
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施									
4-6-3	固定资产-管道及沟槽									
4-6-4	固定资产-井巷工程									
	设备类合计	4,884,579.03	2,967,094.32	0.00	770,616.66	464,732.68	-4,113,962.37	-2,502,341.64	-84.22	-84.34
4-6-5	固定资产-机器设备	1,759,979.78	1,231,986.14	0.00	0.00	0.00	-1,759,979.78	-1,231,986.14	-100.00	-100.00
4-6-6	固定资产-车辆	200,000.00	0.00	0.00	194,625.66	66,172.73	-5,374.34	66,172.73	-2.69	
4-6-7	固定资产-电子设备	2,624,321.25	1,688,645.83	0.00	335,487.00	230,657.87	-2,288,834.25	-1,457,987.96	-87.22	-86.34
4-6-8	固定资产-安全设备	111,018.00	0.00	0.00	78,204.00	59,497.08	-32,814.00	59,497.08	-29.56	
4-6-9	固定资产-办公设备	189,260.00	46,462.35	0.00	162,300.00	108,425.00	-26,960.00	61,962.65	-14.24	133.36
4-6-8	固定资产—土地									
4-6-9	固定资产—船舶									
	固定资产合计	66,014,133.25	58,233,826.43		66,922,833.94	62,492,082.68	908,700.69	4,258,256.25	1.38	7.31
	减：固定资产减值准备		0.00				0.00	0.00		
	固定资产净额	66,014,133.25	58,233,826.43		66,922,833.94	62,492,082.68	908,700.69	4,258,256.25	1.38	7.31

评估人员：黄音舒、李舒、胡婷、黄至城

应付账款评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

表5-5
金额单位：人民币元

被评估单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司

序号	户名（结算对象）	业务内容	币种	账面余额	评估价值	备注
1	海南海汽运输集团股份有限公司本部	结算款	人民币	26,090.00	26,090.00	
2	营收款分配\应付未结算款	结算款	人民币	689,792.76	689,792.76	
3	河南宏业建设管理股份有限公司	工程款	人民币	29,590.00	29,590.00	
4	海南建设安装工程有限公司	工程款	人民币	2,756,313.26	2,756,313.26	
5	陕西市政建筑设计研究院有限公司	工程款	人民币	135,000.00	135,000.00	
6	屯昌龙顺建筑工程有限公司	工程款	人民币	11,579.88	11,579.88	
7	珠海经济特区建设监理有限公司	工程款	人民币	23,350.00	23,350.00	
8	海口连纵实业有限公司	质保金	人民币	2,778.49	2,778.49	
9	海南优力维特电梯安装有限公司	工程款	人民币	19,830.00	19,830.00	
10	无锡德飞科技有限公司	工程款	人民币	10,200.00	10,200.00	
11	海南宏基晖建筑工程有限公司	工程款	人民币	79,419.05	79,419.05	
12	海南壹天快印科技有限公司	工程款	人民币	11,845.65	11,845.65	
13	福建建盛工程管理有限公司	工程款	人民币	88,000.00	88,000.00	
	合 计			3,883,789.09	3,883,789.09	

被评估单位填表人：安艳华
填表日期：2023年2月28日

评估人员：黄音舒、李舒、胡婷、黄至城

其他应付款评估明细表

评估基准日：2022年12月31日

表5-10

被评估单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	账龄	业务内容	币种	账面价值	评估价值	备注
1	海南海汽运输集团股份有限公司本部	3年以上	往来款及结算款	人民币	77,365,134.40	77,365,134.40	
2	屯昌海汽运输有限公司	1-2年	结算款	人民币	16,071,925.54	16,071,925.54	
3	海南海汽运输集团股份有限公司屯昌分公司	3年以上	结算款	人民币	1,120,914.01	1,120,914.01	
4	资金结算中心	1年以内	——	人民币	3,872.00	3,872.00	
5	海口小康广告有限公司	1年以内	押金及保证金	人民币	3,616.15	3,616.15	
6	琼中鑫通机动车检测有限公司	1年以内	租金款	人民币	79,040.00	79,040.00	
7	海口市旅游物业有限公司	1年以内	营收款项	人民币	7,939.09	7,939.09	
8	海南耀兴运输集团有限公司	1年以内	营收款项	人民币	1,422.78	1,422.78	
9	海南广隆运输有限公司	1年以内	营收款项	人民币	431.85	431.85	
10	海口金伦运输服务有限公司	1年以内	营收款项	人民币	735.62	735.62	
11	海南耀兴运输集团有限公司屯昌分公司	1年以内	营收款项	人民币	1,423.17	1,423.17	
12	海口安速汽车运输有限公司	1年以内	营收款项	人民币	3,305.30	3,305.30	
13	海南壹天快印科技有限公司	1年以内	货款	人民币	5,594.57	5,594.57	
14	陈芝材	1年以内	租金款	人民币	18,300.00	18,300.00	
15	海南宏冶建设有限公司	1年以内	质保金	人民币	3,160.58	3,160.58	
16	王玉菊	1-2年	押金及保证金	人民币	10,000.00	10,000.00	
17	李穆民	1-2年	押金及保证金	人民币	10,000.00	10,000.00	
18	甘景崎	1-2年	押金及保证金	人民币	10,000.00	10,000.00	
19	甘丁娜	1-2年	押金及保证金	人民币	10,000.00	10,000.00	
20	秦国双	1-2年	押金及保证金	人民币	6,000.00	6,000.00	
21	郑德超	1年以内	押金及保证金	人民币	50,000.00	50,000.00	
22	陈芝材	1年以内	押金及保证金	人民币	50,000.00	50,000.00	
合 计					94,832,815.06	94,832,815.06	

被评估单位填表人：安艳华

填表日期：2023年2月28日

评估人员：黄音舒、李舒、胡婷、黄至城

海南海汽运输集团股份有限公司拟转让股权
涉及屯昌海汽交通建设开发有限公司股东全部权益项目
资产评估说明

中威正信评报字（2023）第 5064 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2023 年 5 月 15 日

目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分资产评估说明	3
§1 评估对象与评估范围的说明	3
§2 资产核实情况总体说明	6
§3 资产基础法评估技术说明	8
流动资产评估技术说明	9
固定资产-房屋建筑物类评估技术说明	12
固定资产-设备类评估技术说明	19
无形资产评估技术说明	25
负债评估技术说明	61
§4 评估结论及其分析	63

第一部分关于评估说明使用范围的声明

本评估说明是专为说明本次评估过程、评估方法等事项而作，仅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审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，说明材料的全部或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。

中威正信（北京）资产评估有限公司
2023年5月15日



第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定,该部分内容由资产评估委托人和被评估单位撰写,详情评估说明最后所附的委托人和被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分资产评估说明

§1 评估对象与评估范围的说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）评估对象：屯昌海汽交通建设开发有限公司截止 2022 年 12 月 31 日股东全部权益。

（二）评估范围：屯昌海汽交通建设开发有限公司申报的截止到 2022 年 12 月 31 日经审计的资产负债表中反映的全部资产和负债，总资产 7,243.33 万元，总负债 10,109.33 万元，净资产-2,866.00 万元。具体如下表：

评估范围账面价值表

金额单位：人民币万元	
项目	账面价值
流动资产	40.43
非流动资产	7,202.90
其中：固定资产	5,823.38
无形资产	1,379.52
资产合计	7,243.33
流动负债	9,884.33
非流动负债	225.00
负债合计	10,109.33
净资产（所有者权益）	-2,866.00

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

针对本次评估目的，屯昌海汽交通建设开发有限公司已委托大华会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所对屯昌海汽交通建设开发有限公司 2022 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了出具“无保留意见”审计报告（报告号：大华审字[2023]0016834 号）。

（三）委托评估的资产权属状况

此次纳入评估范围的产权属于屯昌海汽交通建设开发有限公司的相关资产，屯昌海汽交通建设开发有限公司持有的资产均已提供相应产权证书、国有土地使用权出让合同、车辆行驶证等产权资料，资产产权清晰。

本次评估，评估人员对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对其法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

二、实物资产的分布情况及特点

实物资产为申报的固定资产，分为房屋建筑类和设备类。

(1) 房屋建筑类

账面价值为 5,526.67 万元，共 9 项，为国际旅游岛中部汽车城项目一期 3 栋房屋（序号 1-3）及其配套的建（构）筑物（序号 4-9），均未办理产权证书，基本信息如下：

序号	建筑物名称	用途	详细地址	结构	层数	层高	资产状况	建筑面积 (m ²)	建成年月
1	1#客运大楼	客运大楼	屯城镇屯昌大道北侧	钢混	3	约 3 米	在用	7,920.39	2019/12/31
2	2#小件物流仓储	仓储	屯城镇屯昌大道北侧	钢混	2	约 7 米	在用	2,960.08	2019/12/31
3	4#维修检测车间	检修车间	屯城镇屯昌大道北侧	钢混	2	约 4 米	在用	2,902.49	2019/12/31
4	新站站岗亭	岗亭	屯城镇屯昌大道北侧	-	1	-	在用	-	2019/01/31
5	公交调度室移动板房	调度室	屯城镇屯昌大道北侧	-	1	-	在用	-	2019/04/30
6	地界围墙	——	屯城镇屯昌大道北侧	-	-	-	在用	-	2019/12/31
7	落客区雨棚	雨棚	屯城镇屯昌大道北侧	-	-	-	在用	-	2020/12/07
8	站前广场优化工程	——	屯城镇屯昌大道北侧	-	-	-	在用	-	2021/03/17
9	屯昌新站维修厂危险废物处置房	危险废物处置房	屯城镇屯昌大道北侧	砖混	1	约 3 米	在用	-	2022/10/17

根据被评估单位提供的《建设用地规划许可证》（地字第 469022201400039 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 469022201700045 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：469022201512300101、4690222018082702501）、《屯昌县规划委员会关于国际旅游岛中部汽车城客运站项目 1#客运大楼建设工程规划核实证明》、《屯昌县自然资源和规划局建设工程规划验收核实证明》（屯自然资函[2019]248 号），1#客运大楼、2#小件物流仓储、4#维修检测车间均依法依规报建，并已竣工验收。

以上房屋建筑物目前正常使用中。

(2) 设备类

分为机器设备、车辆、电子设备、安全设备、办公设备。

机器设备账面价值为 123.20 万元，共 3 项，为绿化工程、亮化工程、备用电源，即国际旅游岛中部汽车城项目一期配套项目工程，于 2019 年建成，目前已完工，正常使用中。

车辆账面原值为 20.00 万元，账面净值为 0 元，共 1 项，于 2012 年 9 月购进启用，目前存放在屯昌汽车站内，正常使用中。

电子设备账面价值为 168.86 万元，共 10 项，主要为电脑、复印机等办公电子设备和新站站前显示屏、户外背景音乐音响、自助检票摆闸等车站电子设备以及弱电工程、强电

工程等国际旅游岛中部汽车城项目一期配套项目工程。于 2015 年-2019 年建成或购进，目前存放、安装在屯昌汽车站内，正常使用中。

安全设备账面原值为 11.10 万元，账面净值为 0 元，共 2 项，为新站金属安检门、安全隔离护栏，于 2019 年-2020 年购进，目前存放在屯昌汽车站内，正常使用中。

办公设备账面原值为 18.93 万元，账面净值为 4.65 万元，共 3 项，为新站饮水机、办公家具一批、寄存柜，于 2019 年购进，目前存放在屯昌汽车站内，正常使用中。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为 2 宗土地使用权，账面价值为 3,128.71 万元，计提减值准备 1,749.19 万元，基本信息见下表：

序号	证载权利人	土地权证编号	宗地名称		土地位置	取得日期
1	屯昌海汽交通建设开发有限公司	屯国用（2014）第 13-00050 号	屯城镇屯昌大道北侧的一宗国有出让交通服务场站用地		屯城镇屯昌大道北侧	2014/4/30
2	屯昌海汽交通建设开发有限公司	屯国用（2014）第 13-00051 号	屯城镇屯昌大道北侧的一宗国有出让批发零售用地		屯城镇屯昌大道北侧	2014/4/30
序号	终止日期	用地性质	他项权利	证载用途	设定用途	准用年限
1	2064/2/18	出让	无	街巷用地（长途客运站）	交通服务场站用地	50.00
2	2054/2/18	出让	无	批发零售用地	零售商业用地	40.00
序号	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值(元)	账面价值(元)	计提减值准备金额(元)	是否空地
1	五通一平	50,901.00	16,681,185.00	13,795,152.04	-	否
2	五通一平	19,932.00	18,875,806.00	17,491,916.56	17,491,916.56	是

该无形资产开发建设为国际旅游岛中部汽车城项目，其中屯国用（2014）第 13-00050 号地块为 1 期用地，地上已建有 3 栋房屋及配套工程，均已竣工验收，目前正常使用中。屯国用（2014）第 13-00051 号地块为 2 期用地，目前尚未开发建设，为空地。

四、企业申报的表外资产的类型、数量

无。

五、引用其他机构出具的报告结论

本次评估引用了被评估单位提供的评估基准日审计报告作为评估依据，该审计报告由大华会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所出具“无保留意见”审计报告（报告号：大华审字[2023]0016834 号）。

§2 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

本次资产清查核实工作，根据被评估单位申报的资产类别，评估机构组织了评估小组于2023年3月对屯昌海汽交通建设开发有限公司各类资产和负债进行资产清查核实工作，资产核实情况说明如下：

（一）资产清查核实的过程

1、准备阶段

（1）指导被评估单位做好资产清查核实的基础工作，明确委估资产清单和相关表格的填写要求；

（2）审核填报的委估资产清单及相关资料；

（3）制定清查核实计划。

2、现场工作阶段

（1）向被评估单位有关人员了解资产管理情况和实物资产技术状况；

（2）现场勘察，对委估资产逐项进行清查核实；

（3）与委托人和被评估单位就清查核实中发现的情况进行交流。

（二）资产清查核实的方法

1、货币资金的清查

对于现金，评估人员检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。对企业人员的现金盘点过程进行监督，根据盘点结果编制库存现金盘点表，然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金，确定现金的清查结果与企业在资产评估明细申报表中填报的数额是否相符。

对于银行存款，评估人员核查资产占有方各类银行存款账户，收集各开户银行账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。确定经调节未达账项后银行存款余额与银行对账单余额是否相符。

2、应收款项的清查

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了有关原始入账凭证，如：销售发票、出库单等资料，并根据重要性原则向债务人发询证函。

3、固定资产的清查

对于房屋建筑物类及其配套的项目工程，主要以企业填报的《资产申报表》、相关许可证、或提供的相关资料为依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场实际勘查的方法予以确定面积。评估人员对委托单位所占有的建筑物的取得过程进行了详细的了解，查阅了各类原始文件、平面分布图。对各项建筑物的建造年代、结构类型、和相关的权源情况进行了清查核实。核查建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题。通过查阅相关建筑物的平面图，取得必要的技术参数及数据。

对于办公设备、车辆等设备，评估人员在企业设备管理人员的陪同下，根据企业填报的设备申报明细表对设备的编号、名称、原值构成、购置年月、数量、规格型号等进行了清查核实。设备的产权归属以购置发票、购置合同、账簿记录等为主要依据，车辆则通过核对车辆行驶证确定其产权归属；设备数量的清查以现场逐台清点的方法进行，设备的实存数量以固定资产账、卡、物三者相符作为判断的依据。根据该企业的特点，对企业的生产制造、工艺流程和设备的总体情况以及主要设备的特性等进行深入了解。评估人员将所纳入本次评估范围的设备进行清查核实，了解其购入过程，到现场对设备的运行、维护状况进行了实地勘察，并观察其工作环境及使用状况。并向设备操作和维护人员就设备的使用维护情况、设备的运行性能状况及技术指标等情况进行了解。

4、无形资产-土地的清查

在核对账账、账表和清单一致的基础上，核查宗地产权资料，对委估宗地进行实地勘察，了解其位置、地形地貌、地质状况、基础设施、地块形状、面积、用途、级别、临街情况、交通状况、环境质量、区域规划、周边产业状况等，作相应记录。截至评估基准日，宗地尚未开发利用。

5、负债：对各项负债，主要通过核对、分析、函证、替代测试、判断。核对账表（总账、资产负债表、评估明细申报表）；分析账龄及经济业务往来情况，审查借款合同、发函证或替代性测试，判断内容的真实性及义务的对对应性分析。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

本次资产核实是在经审计资产负债表的基础上进行的，经清查核实，屯昌海汽交通建设开发有限公司截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日经审计后的总资产 7,243.33 万元，总负债 10,109.33 万元，净资产-2,866.00 万元。

§3 资产基础法评估技术说明

流动资产评估技术说明

一、资产账面情况

根据委估资产清单，委托评估的流动资产账面价值情况如下表：

科目名称	账面价值（元）
货币资金	60,570.83
应收账款	13,465.30
其他应收款	330,253.95
流动资产合计	404,290.08

二、评估过程

- （一）了解委估资产概况；
- （二）审核相关的账簿、报表；
- （三）对流动资产进行核实；
- （四）依据清查核实后确认的资产进行评估；
- （五）根据资产的状况，确定评估值。

三、评估方法

（一）货币资金的评估

货币资金为现金和银行存款，账面价值为 60,570.83 元。

1、现金的评估

账面价值为 11,604.60 元，存放于财务部的库存现金。评估中，在核对账账、账表、账实一致的基础上，对现金进行了盘点并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以账面价值确定评估值。

经评估，现金评估值 11,604.60 元，无增减值变化。

2、银行存款的评估

账面价值为 48,966.23 元，共 1 个账户，为人民币账户，是屯昌海汽交通建设开发有限公司基本账户。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单。经上述核实，银行存款以核实后的账面价值确定评估值。

经评估，银行存款评估值 48,966.23 元，无增减值变化。

综上，货币资金的评估值为 60,570.83 元，无增减值变化。

（二）债权性资产的评估：

债权性资产为应收账款和其他应收款，由于应收款项存在一定的收回风险，因此在对

该类债权资产评定估算时，从以下几方面进行：

一是清查核实应收款项审定后账面余额：评估人员首先核对应收款项评估申报明细表与会计报表、明细账的一致性；其次，对应收款项进行了账龄分析及个别认定；最后，对账面余额较大、时间较长的款项进行了函证和替代，分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。

二是收集证据确认已发生的坏账损失：评估人员根据审计机构提供的计提坏账的明细表，对各笔款项采用账龄分析法和个别认定法进行分析核实。核对各种相关历史资料及企业对情况的说明、了解，逐项分析款项的可收回性，并确定其具体的坏账损失金额。具体评估情况如下：

1、应收账款

应收账款账面余额 14,174.00 元，共 2 项，计提坏账准备 708.70 元，账面净值 13,465.30 元，主要为售票款。评估人员对于应收账款进行账龄分析，确定评估风险损失，明细如下：

账龄	金额（元）	占应收账款总额比例%	坏账准备计提比例%	坏账准备金额（元）
一年以下	14,174.00	100	5	708.70
应收账款合计	14,174.00	100	5	708.70

经评估，应收账款账面余额为 14,174.00 元，评估风险损失为 708.70 元，可回收金额为 13,465.30 元，无增减值变化。

2、其他应收款

其他应收款账面余额为 334,216.45 元，共 3 项，计提坏账准备 3,962.50 元，账面净值为 30,253.95 元。经核实，主要是营收款、保证金等。

对于内部债权，被评估单位对款项的回收能有效控管，无论账龄长短，均可正常收回，故预计该部份款项的评估风险损失为零。

对于外部债权，由于各款项存在一定的回收风险，通过账龄分析法和个别认定法测算评估风险损失，具体见下表：

序号	欠款单位名称	业务内容	账龄	账面余额（元）	评估风险损失比例%	评估风险损失（元）	备注
1	资金结算中心	营收款	1 年以内	254,966.45	0	0	内部债权
2	屯昌县财政局	保证金	5 年以上	79,100.00	5	3955.00	个别认定法。债务方为政府单位，回收风险较低
3	海南海旅汽车有限公司三亚分公司	计不参滚车辆检测款	1 年以内	150.00	5	7.50	账龄分析法
合计				334,216.45		3,962.50	

经评估，其他应收款账面余额为 334,216.45 元，评估风险损失 3,962.50 元，可回收金额为 30,253.95 元，无增减值变化。

四、评估结果

经评估，流动资产评估值 404,290.08 元，无增减值变化。

固定资产-房屋建筑物类评估技术说明

一、资产概况：

（一）账面概况

序号	房产证号	建筑物名称	账面价值（元）	
			原值	净值
1	尚未办证	1#客运大楼	36,310,027.46	32,965,702.09
2	尚未办证	2#小件物流仓储	10,766,075.92	9,721,766.68
3	尚未办证	4#维修检测车间	12,756,814.99	11,519,403.91
4	不适用	新站站岗亭	19,895.00	12,102.87
5	不适用	公交调度室移动板房	10,713.00	6,784.90
6	不适用	地界围墙	142,934.00	100,053.68
7	不适用	落客区雨棚	92,616.24	74,093.04
8	不适用	站前广场优化工程	925,124.91	763,228.12
9	不适用	屯昌新站维修厂危险废物处置房	105,352.70	103,596.82

（二）实物状况

1#客运大楼建成于2019年12月，钢混结构，共三层，建筑面积7,920.39平方米，现场勘察情况：评估对象为整栋，有一部电梯，外墙为铝扣板和玻璃幕墙。一层作为车站候车室使用，铝合金门，瓷砖铺地，内墙部分白色腻子涂墙、部分瓷砖，装有中央空调；二层瓷砖铺地，装有中央空调，目前空置未作其他装修；三层作为内部办公使用，瓷砖铺地，白色腻子涂墙，石膏吊顶。整体维护保养情况良好。

2#小件物流仓储建成于2019年12月，钢混结构，共两层，建筑面积2,960.08平方米，现场勘察情况：评估对象为整栋，楼梯上下，整体普通装修，外墙为铝扣板，内墙白色腻子涂墙，地面铺设瓷砖，装有中央空调，目前一层出租作为办公使用，二层空置，整体维护保养情况良好。

4#维修检测车间建成于2019年12月，钢混结构，共两层，建筑面积2,902.49平方米，现场勘察情况：评估对象为整栋，楼梯上下，外墙铺设瓷砖，内墙白色腻子涂墙，水泥地面，目前作为修车车间使用，整体维护保养情况良好。

除屯昌海汽交通建设开发有限公司固定资产-房屋建筑物明细表1~3，剩下的房屋建筑物均为其配套设施，目前均在使用中，整体维护保养情况良好。

二、资产的法律权属核查情况：

截止评估基准日房屋建筑物资产均无产权证，根据被评估单位提供的《建设用地规划许可证》（地字第 469022201400039 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 469022201700045 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：469022201512300101、4690222018082702501）、《屯昌县规划委员会关于国际旅游岛中部汽车城客运站项目 1#客运大楼建设工程规划核实证明》、《屯昌县自然资源和规划局建设工程规划验收核实证明》（屯自然资函[2019]248 号），1#客运大楼、2#小件物流仓储、4#维修检测车间均依法依规报建，被评估单位出具相关产权承诺，确认纳入评估范围的房屋建筑物确属屯昌海汽交通建设开发有限公司所有，权属无争议，将来若发生产权纠纷，由屯昌海汽交通建设开发有限公司承担相应责任。

三、评估程序

（一）核查相关原始资料，做到账、表、物相符、准确。

（二）抽查房地产的建筑面积、数量、核实标定位置、结构形式、装修标准等，并记录。

（三）了解三材及主要地材现行价格；了解同类建筑物造价及收费内容；了解附近地形地貌及地质资料。

（四）依据建筑物的结构、标准、工程量在评估基准日时的现行市场价格和取费标准，考虑各项政策性取费标准，计算重置成本。依据建筑物的结构、装修、设施等各部分的勘察记录，综合确定建筑物的成新率，计算确定评估值。

（五）整理汇总资料，编制清查评估明细表。

（六）撰写评估技术说明。

四、评估依据：

- 1、委估资产清单；
- 2、市场调查资料；
- 3、被评估企业提供的房屋整体情况说明等有关资料；
- 4、财政部有关资产评估方法及管理的相关规定；
- 5、评估人员对委估房屋建筑物类资产的实地勘察、分析记录及拍照。

五、评估方法

根据此次评估目的及评估对象的具体情况，房屋建筑物类资产的评估方法采用成本法测算。采用成本法评估的建筑物为本身价值，不包含土地使用权价值。

成本法公式为：评估值 = 重置成本 × 成新率

1) 重置成本的确定

重置成本=含税建安造价+前期及其他费用+基础设施配套费+资金成本

A、建安造价的确定

根据房屋建筑物类资产特点,通过现场测量的方式获取房屋建筑物类资产的主要参数,计算主体工程的工程量,套用概、预算定额或概算指标,采用重编概算法计算得出该项目的建安造价。

B、前期费用及其他费用的确定

前期费用及其他费用指工程建设应发生的,支付给工程承包商以外的单位或政府部门的费用,本次评估按整体建设项目作为基数,考虑勘察设计的费用、建设单位管理费及监理费等。

C、基础设施配套费的确定

依据不同区域、不同类型房地产确认。

D、资金成本的确定

根据项目规模,评估人员核定其合理建设工期,选取相应的 LPR 贷款利率,并假设投资建设资金均匀投入,计算其资金成本。即:

资金成本=(含税工程造价+含税前期费用及其他费用+基础设施配套费)×[(1+贷款利率)^(合理工期/2)-1]

2) 成新率的确定:

被评估房屋(建)构筑物成新率的测算采用使用年限法和打分法两种方法计算。

成新率结合使用年限法和打分法的结果,综合(加权)判定。

成新率=打分法成新率×60%+年限法成新率×40%

①年限法成新率

以房屋(建)构筑物尚可使用年限占其全部经济寿命年限的比率作为该房屋(建)构筑物的使用年限成新率,用公式表示即为:

年限法成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

对于正常维护保养的房屋(建)构筑物,评估人员根据国家规定的房屋(建)构筑物经济寿命年限,减去其已使用年限,求取其尚可使用年限。对使用环境和维护保养特殊的房屋(建)构筑物结合其使用维护状况对以公式计算的尚可使用年限进行修正。

②打分法确定的成新率

依据房屋(建)构筑物成新率的评分标准,对被评估房屋(建)构筑物的不同构成部分进行勘察、对比、打分,汇总得出其的打分法成新率。

根据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不

同成新率的评分标准及修正系数》进行现场勘查，主要勘查内容为：

A、结构部分

地基基础有无足够承载能力，是否有不均匀沉降现象，对上部结构是否产生影响；承重构件如屋架、屋面板、柱、墙是否产生下沉开裂等；非承重墙墙体有无轻微裂缝、面层破损，墙板节点是否牢固；屋面防水、隔热、保温、排水设施是否完好；楼地面整体面层是否牢固，有无空鼓、起砂、下沉裂缝等。

B、装修部分：

门窗开关是否灵活、玻璃、五金、油漆是否齐全完好，内外粉饰是否完整粘结牢固，有无空鼓、裂缝、剥落。清水沟缝砂浆是否密实等；顶棚面层有无损坏、下垂变形等。

C、安装部分：

水卫系统上下水管道是否畅通，有无锈蚀，各种卫生器具是否完好无损，零件是否齐全，电器线路及各种照明装置是否老化、零乱，是否符合绝缘要求，设备是否完好，有无堵漏、锈蚀等。

根据上述标准，按房屋的结构、装修、设备等组成部分实际状况分别计取结构部分、装修部分、安装部分的成新率分值，再根据以下公式测算打分法的成新率。

打分法成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G：结构部分的权重；

S：装修部分的权重；

B：设备部分的权重；

3) 评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

评估值=重置成本×成新率

六、案例分析：

案例一：1#客运大楼（固定资产-房屋建筑物评估明细表序号1）

（一）概况

1#客运大楼建成于2019年12月，钢混结构，共三层，建筑面积7,920.39平方米，有一部电梯，外墙为铝扣板和玻璃幕墙。

（二）建筑安装工程费

评估人员通过现场勘察，依据工程实体状况及参照《2022年版海南省房屋建筑工程和市政工程典型案例技术经济指标》，得出土建单位工程费汇总表：

序号	项目名称	取费说明	费率	金额（元）
一	分部分项工程费	分部分项合计		27,668,183.93
二	措施项目费	措施项目合计		2,780,082.86
三	规费	其中：垃圾处置费+其中：社保费		805,738.70
四	含税工程造价	不含税工程造价*(1+9%)		34,066,865.99

（三）前期费用及其他费用

前期费用及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的费用，本次评估考虑的建设单位管理费、监理费、勘查设计费、咨询费及其他费用，计算标准参见下表：

序号	名称	计算基础	收费费率	计费依据
1	建设单位管理费	整体建设项目建安工程费	2%	财建[2016]504号
2	监理费	整体建设项目建安工程费	1%	发改价格【2015】299号
3	勘查设计费	整体建设项目建安工程费	3%	国家计委建设部，计价格[2002]10号
4	咨询费	整体建设项目建安工程费	2%	财建[2016]504号
3	其他费用	整体建设项目建安工程费	3%	财建[2016]504号

含税前期费用及其他费用= 34,066,865.99 × (2%+1%+3%+2%+3%)

=3,747,355.26（元）

（四）基础设施配套费的确定

根据《屯昌县人民政府办公室关于调整屯昌县城市基础设施配套费征收标准的通知》，基础设施配套费的缴纳标准为90元/平方米，则：

基础设施配套费=90×7,920.39=712,835.10元

（五）资金成本的确定

根据整体建设项目规模，确定合理建设工期为2年，综合选取1年期LPR贷款利率选取为3.65%，并假设投资建设资金均匀投入，即：

资金成本=（含税工程造价+含税前期费用及其他费用+基础设施配套费）×[(1+贷款利率)^(合理工期/2)-1]

=（34,066,865.99+3,747,355.26+712,835.10）×[(1+3.65%)^(2/2)-1]

=1,406,237.56（元）

(六) 重置成本确定

重置成本=含税建筑安装工程费+含税前期费用及其他费用+基础设施配套费+资金成本

$$=34,066,865.99+3,747,355.26+712,835.10+1,406,237.56$$

$$=39,933,293.90 \text{ (元)}$$

(七) 成新率的确定

①年限法成新率

由于委估对象土地的剩余使用年限为 41.16 年，房屋建筑物按照此类钢混结构耐用年限 60 年计算，委估对象约建成于 2019 年 12 月。截止评估基准日已使用 3 年，剩余 57 年，按照孰短原则，采用土地剩余使用年限为来计算年限法成新率。则：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$=41.16 \div (3+41.16) \times 100\%$$

$$=93\% \text{ (取整)}$$

②打分法成新率

对委估资产进行现场勘查后，依据房屋现场勘查评分标准，分别对被评估房屋的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数计算出该房屋的现场勘查成新率，详见下表。

房屋建筑物现场记录及分数评定表

分项		评定依据	标准分	分数
(1)结构	1 基础(30)	承载能力良好	30	30
	2 承重构件(30)	承重构件承重力良好	30	30
	3 墙体(15)	墙体承重力良好	15	14
	4 屋面(15)	良好	15	14
	5 地面(10)	良好	10	8
	小计: (1+2+3+4+5)×80%			76.8
(2)装修	6 门窗(25)	维护较好	25	24
	7 外墙(25)	较平直, 维护较好	25	24
	8 内墙(25)	较平直, 维护较好	25	24
	9 顶棚(25)	维护较好	25	24
	小计: (6+7+8+9)×15%			14.4
(3)设备	10 电气(40)	线路绝缘较好, 灯具较新	40	30
	11 给排水(40)	给排水管无腐蚀	40	30
	12 其他(20)	较好	20	16
	小计: (10+11+12)×5%			3.8
勘察成新率合计%				95

③综合成新率

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

$$=93\% \times 0.4 + 95\% \times 0.6$$

$$=94\% \text{（取整）}$$

（八）确定评估值

评估值=重置成本×成新率

$$=39,933,293.90 \times 94\%$$

$$=37,537,296.00 \text{（元）（取整）}$$

七、评估结果

经上述测算，委估固定资产-房屋建筑物总评估值为 62,027,330.00 元，评估增值 6,760,597.89 元，增值率为 12.23%。

八、评估增减值原因分析：

增值主要原因：①固定资产-设备类中的弱电工程、强电工程等房屋配套工程纳入到房屋建筑类进行测算；②会计折旧年限短于房屋经济耐用年限；③房屋建造成本随着市场变动产生增值。

固定资产-设备类评估技术说明

一、设备类资产账面情况：

根据委估资产清单，设备类资产评估基准日账面原值 4,884,579.03 元，账面净值 2,967,094.32 元，其中机器设备账面原值 1,759,979.78 元，账面净值 1,231,986.14 元；车辆账面原值 200,000.00 元，账面净值 0 元；电子设备账面原值 2,624,321.25 元，账面净值 1,688,645.83 元；安全设备账面原值 111,018.00 元，账面净值 0 元；办公设备账面原值 189,260.00 元，账面净值 46,462.35 元。

二、委估设备类资产概况：

（一）委估机器设备主要为绿化工程、亮化工程及备用电源，购置于 2019 年 12 月，为房屋建筑物配套项目工程，目前已竣工验收，截止评估基准日正常使用中。

（二）委估车辆为一辆银白色本田 5 坐 SUV，车牌号为琼 C46283，购置日期 2012 年 9 月，已行驶里程为 263635 公里，车辆外观无明显破损，截止评估基准日，委估车辆正常使用中。

（三）委估电子设备共 10 项，主要为电脑、复印机等办公电子设备和新站站前显示屏、户外背景音乐音响、自助检票摆闸等车站电子设备以及弱电工程、强电工程等国际旅游岛中部汽车城项目一期配套工程。于 2015 年-2019 年建成或购进，目前存放、安装在屯昌汽车站内，正常使用中。

（四）安全设备共 2 项，为新站金属安检门、安全隔离护栏，于 2019 年-2020 年购进，目前存放在屯昌汽车站内，正常使用中。

（五）办公设备共 3 项，为新站饮水机、办公家具一批、寄存柜，于 2019 年购进，目前存放在屯昌汽车站内，正常使用中。

三、评估程序

（一）资产的清查与核实

1. 首先与被评估单位设备主管人员座谈，了解委估设备的总体概况，包括设备类别、产地、目前的状况等。
2. 依据设备清单在现场进行逐项核对设备名称、规格型号、主要性能指标、制造厂家、存放地点、数量及现状。

（二）评定估算

1. 在完成资产评估明细表的现场核实工作后，评估人员依据所掌握的资料，统一

成新率的测算方法;

2. 查阅近期各种有关设备的市场价格信息资料,开展市场询价工作;

3. 随后组织评估人员对设备重置价值的估算内容及方法进行讨论、分类,确定评估操作方案。

4. 依据操作方案确定的重置价值构成的内容及成新率的确定原则,进行评定估算。

(三) 评估汇总

在完成评估计算工作后,对评估结果进行汇总过程。

(四) 归纳、整理评估资料,计算确定评估值,撰写资产清查核实说明及评估技术说明。

四、评估方法

根据评估目的及委估资产情况,在假设委估资产继续使用的前提下,采用“重置成本法”进行评估,计算公式如下:

评估值=重置全价×成新率

1) 重置价值的确定

①对于车辆的评估,通过市场询价取得车辆的含税现行购置价格,加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置全价,其他费用包括办照费等。其计算公式如下:

重置全价=含税车辆购置成本+购置税+牌照费

②机器设备为配套项目工程,本次评估已在房屋建筑物中考虑。

③对于电子设备、安全设备、办公设备的评估,其中分为配套项目工程和其他设备,配套项目已在房屋建筑物中考虑。其他设备无须专业安装调试,主要是设备销售商免费提供安装及供货,故本次评估中只考虑设备的购置成本,不考虑设备的运杂费、安装调试费等费用。计算公式如下:

重置价值=购置成本。

2) 成新率的确定:

①对于车辆,依据国家颁布的车辆强制报废标准,以车辆使用年限确定理论成新率,然后结合现场勘察情况加以修正,确定其综合成新率。

A 里程法成新率=预计尚可行驶里程÷(实际已行驶里程+预计尚可行驶里程)
×100%

B 年限法成新率=预计尚可使用年限÷(实际已使用年限+预计尚可使用年限)
×100%

C 理论成新率=MIN(年限法计算的成新率,里程法计算的成新率)

D 打分法成新率

现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等，根据勘察结果，进行打分确定成新率。

②对于除配套项目设备外的其他电子设备、安全设备、办公设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{打分成新率} \times 60\%$$

3) 评估值的确定

将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

五、评估案例

案例 1：小车（固定资产—车辆评估明细表序号 1）

规格型号：思威 DHW6451R1ASD

车牌号：琼 C46283

购置日期：2012/9/30

启用日期：2012/9/30

数量：1

单位：辆

1、设备概况

该车辆于 2012 年 9 月购入并投入使用，自投入运行以来已行驶里程为 263635 公里，车辆外观无明显破损，可正常使用，使用频率相对较高。

2、重置全价的确定

车辆重置全价由车辆购置价、购置税、牌照费三部分构成。

$$\text{重置全价} = \text{含税车辆购置成本} + \text{购置税} + \text{牌照费}$$

经上网查询，在评估基准日时点该款车市场含税售价为 185,900.00 元/辆，不含税价 = $185,900.00 \div (1 + 13\%) = 164,513.27$ 元/辆，车辆购置税取不含税车价的 5%（委估车辆符合购置税减半政策），则

$$\text{购置税} = 164,513.27 \times 5\%$$

$$= 8,225.66 \text{（元）}$$

牌照费包括验车费、手续费等，牌照费取 500 元

$$\text{重置全价} = \text{含税车辆购置成本} + \text{购置税} + \text{牌照费}$$

$$= 185,900.00 + 8,225.66 + 500$$

$$=194,625.66 \text{ (元)}$$

3、成新率的确定

(1) 理论成新率的确定

该车于 2012 年 9 月投入运行，经济寿命 15 年，经济行驶里程 400000 公里，至基准日已使用 10.26 年，尚可使用 4.74 年，已行驶 263635 公里，尚可行驶 136365 公里，则：

A、使用年限计算成新率

$$\begin{aligned} \text{使用年限成新率} &= 4.74 \div (10.26 + 4.74) \times 100\% \\ &= 32\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

B、行驶里程计算成新率

$$\begin{aligned} \text{行驶里程成新率} &= 136365 \div (263635 + 136365) \times 100\% \\ &= 34\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

按照孰低原则，该车辆理论成新率取 32%。

(2) 打分法成新率的确定

依据车辆各组成部分的维护保养状况及有形损耗，对各组成部分加权评分，再依据总得分估算出车辆的打分法成新率：

打分法成新率计算表

序号	车辆各主要总成、部件名称	价值权重%	评分	得分
1	发动机及离合器总成	26	35	9.1
2	变速器及万向传动装置总成	11	35	3.9
3	前桥、前悬架及转向系总成	10	35	3.5
4	后桥及后悬总成	8	35	2.8
5	制动系统	6	35	2.1
6	车架	2	35	0.7
7	车身	26	35	9.1
8	电器仪表	7	35	2.5
9	轮胎	4	35	1.4
合计		100		35

$$\begin{aligned} \text{(3) 综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 0.4 + \text{现场鉴定成新率} \times 0.6 \\ &= 32\% \times 0.4 + 35\% \times 0.6 \\ &= 34\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

4、评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 194,625.66 \times 34\% \end{aligned}$$

=66,172.73（元）

案例二：自助检票摆闸（固定资产—电子设备评估明细表序号 8）

规格型号：德飞 VW7

购置日期：2019/12/31

启用日期：2019/12/31

数量：3

单位：台

1、设备概况

该设备于 2019 年 12 月购置并投入使用，自投入使用以来，使用状况良好。

2、重置全价的确定

经上网查询及咨询相关制造厂商，经网上查询该自助检票摆闸含税购置价格 42,500.00 元/台，该设备由商家承担运费。

重置全价=42,500.00（元）

3、综合成新率的确定：

年限法成新率

该设备经济寿命年限为 8 年，2019 年 12 月投入使用，至评估基准日已使用 3 年，尚可使用 5 年，正常使用中，采用年限法计算成新率。

年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=5÷（5+3）×100%

=62%

打分法成新率

项目	权重	观察打分	得分
性能状况	70	85	59.5
外观	30	85	25.5
合计	100		85

综合成新率=62%×0.4+85%×0.6

=76%

4、评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率×数量

=42,500.00×76%×3

=96,900.00（元）

六、评估结果

经上述测算，委估设备总评估值 464,752.68 元，评估减值 2,502,341.64 元，减值率为 84.34%。

七、评估增减值原因分析：

减值的主要原因：固定资产-设备类中属于房屋建筑物配套工程的，如弱电工程、绿化工程、备用电源、亮化工程、强电工程等已在固定资产-房屋建筑物中考虑。

无形资产评估技术说明

一、土地账面情况

屯昌海汽交通建设开发有限公司填制的委估无形资产为位于屯昌县屯城镇屯昌大道北侧两宗国有出让街巷用地（长途客运站）、批发零售用地，土地面积分别为 50,901.00、19,932.00 m²，账面余额为 31,287,068.60 元，计提减值准备金额 17,491,916.56 元（批发零售用地全额计提减值），账面价值为 13,795,152.04 元。

二、委估宗地概况

宗地 1：根据被评估单位提供的《国有土地使用证》[屯（2014）第 13-00050 号]和评估申报表，账面记录的无形资产为位于屯城镇屯昌大道北侧一宗土地面积为 50,901.00 m²的街巷用地（长途客运站）。该国有建设用地使用权权利人为屯昌海汽交通建设开发有限公司，土地使用权类型为出让，土地终止日期为 2064 年 2 月 18 日。被评估单位屯昌海汽交通建设开发有限公司于 2014 年 2 月 28 日通过出让方式以 16,050,000 元取得，并于 2014 年 4 月 30 日办理《国有土地使用证》；宗地一面临主干道（屯昌大道）一面临规划次干道，形状规则，宗地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内场内建有房屋。

宗地 2：根据被评估单位提供的《国有土地使用证》[屯国用（2014）第 13-00051 号]和评估申报表，账面记录的无形资产为位于屯城镇屯昌大道北侧一宗土地面积为 19,932.00 m²的批发零售用地。该国有建设用地使用权权利人为屯昌海汽交通建设开发有限公司，土地使用权类型为出让，土地终止日期为 2054 年 2 月 18 日。被评估单位屯昌海汽交通建设开发有限公司于 2014 年 2 月 28 日通过出让方式以 18,160,000.00 元取得，并于 2014 年 4 月 30 日办理《国有土地使用证》；宗地一面临规划路，形状较规则，宗地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内场内未平整，为待开发土地。

经被评估单位介绍，该无形资产开发建设为国际旅游岛中部汽车城项目，其中街巷用地（长途客运站）为 1 期用地，地上已建有 3 栋房屋及配套工程，均已竣工验收，目前正常使用中。批发零售用地为 2 期用地，目前尚未开发建设，为空地。不存在抵押、担保等他项权利。

三、评估过程

（一）资产的清查与核实

1. 根据资产评估的原则和程序，根据被评估单位提供的评估资料，进行土地面积、

容积率、土地情况等情况的核实。

2、对照有关资料对委估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘察记录。

（二）评定估算

1. 就本次评估涉及到的委估宗地，评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了当地政府公布的有关征地补偿文件、基准地价文件、当地土地开发费、类似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

2、根据收集掌握的有关资料，运用适当评估方法，并掌握委估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位条件，对委估宗地进行综合评定估算。

（三）评估汇总

在完成评估计算工作后，对评估结果进行汇总过程。

（四）归纳、整理评估资料，计算确定评估值，撰写资产清查核实说明及评估技术说明。

四、评估依据

1、有关政策法规和文件

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
- （4）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院第 55 号令）；
- （5）《关于严格按国家标准实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地评估规程>的通知》（国土资发[2002]195 号）；
- （6）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；
- （7）《屯昌县中心城区控制性详细规划》；
- （8）土地所在地有关部门颁布的法规、通知、文件。

2、有关技术标准

- （1）《城镇土地评估规程》（GB/T18508-2014）；
- （2）《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- （3）《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）。

3、其他资料

- （1）被评估单位提供的有关资料；

(2) 评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

五、评估原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地评估必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的评估，我们在本次评估过程中，根据土地评估技术规程及委估宗地的具体情况主要遵循以下原则：

(一) 评估技术原则

1、替代原则

指土地评估应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，评估结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

2、最有效利用原则

指土地评估应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

3、预期收益原则

指土地评估应以委估宗地在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

4、供需原则

指土地评估要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

5、贡献原则

不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

(二) 其他原则

1、合法原则

合法原则要求土地评估应以委估宗地的合法权益为前提进行，即必须以委估宗地的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

六、价值内涵定义

宗地 1：本次委估宗地为一宗位于屯昌县屯城镇屯昌大道北侧国有出让交通服务场站用地的土地使用权。土地面积为 50,901.00 平方米，土地使用权人为屯昌海汽交通建设开发有限公司。地价定义如下：

1、土地用途设定

根据《国有土地使用证》[屯国用(2014)第13-00050号]所载,委估宗地法定用途为街巷用地(长途客运站),据《建设用地规划许可证》(地字第469022201400039号)记载规划用途为长途客运站用地,故本次评估依据《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)并结合合法原则,设定委估宗地用途为交通服务场站用地。

2、开发程度设定

根据评估人员现场勘查,委估宗地土地实际开发程度为宗地外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通燃气),宗地红线内建有房屋,本次评估设定委估宗地土地开发程度为宗地外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通燃气),宗地红线内场地建有房屋。

3、土地使用权类型设定

根据《国有土地使用证》[屯国用(2014)第13-00050号]记载,委估宗地的土地使用权类型为国有出让建设用地,本次评估设定土地使用权类型为国有出让建设用地。

4、土地使用年限设定

根据《国有土地使用证》[屯国用(2014)第13-00050号]记载,委估宗地土地使用终止日期为2064年2月18日,截至评估基准日,剩余土地使用年限为41.16年,因此设定委估宗地剩余土地使用年限为41.16年。

5、土地利用条件设定

根据委托评估方提供的《国有土地使用证》[屯国用(2014)第13-00050号]所载,委估宗地土地面积为50,901.00平方米,委估宗地用途为街巷用地(长途客运站);又据《国有土地使用权出让合同》(合同编号:屯国让字[2013]25号)所载,委估宗地容积率不高于1.0,建筑密度不高于30%,绿地率不低于20%。本次评估结合评估目的及最有效利用原则,设定委估宗地容积率为1.0,建筑密度为30%,绿地率为20%。

6、土地使用权价格类型

委估宗地于评估基准日的国有出让土地使用权市场价格。

7、他项权利限制

根据委托评估方提供的《国有土地使用证》[屯国用(2014)第13-00050号]及评估人员调查结果,未发现委估宗地于评估基准日存在抵押权等他项权利限制,本次评估设定委估宗地无他项权利限制。

综上所述,本报告地价定义为:委估宗地作为国有出让交通服务场站用地,无他项权利限制,在上述设定的土地利用条件、开发程度、土地用途等条件下,评估基准日为

2022年12月31日, 剩余土地使用年限为41.16年, 公开市场条件下的国有出让土地使用权市场价格。

宗地2: 本次委估宗地为一宗位于屯昌县屯城镇屯昌大道北侧国有出让批发零售用地的土地使用权。土地面积为19,932.00平方米, 土地使用权人为屯昌海汽交通建设开发有限公司。地价定义如下:

1、土地用途设定

根据《国有土地使用证》[屯国用(2014)第13-00051号]所载, 委估宗地法定用途为批发零售用地, 评估人员通过电话咨询屯昌县自然资源和规划局, 委估宗地控制性详细规划中用地性质为零售商业用地(090101), 故本次评估依据《国有土地使用证》、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》、《屯昌县中心城区控制性详细规划》并结合合法原则, 设定委估宗地用途为零售商业用地。

2、开发程度设定

根据评估人员现场勘查, 委估宗地土地实际开发程度为宗地外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯), 宗地红线内场地未平整, 本次评估设定委估宗地土地开发程度为宗地外“五通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯), 宗地红线内场地未平整, 为待开发土地。

3、土地使用权类型设定

根据《国有土地使用证》[屯国用(2014)第13-00051号]记载, 委估宗地的土地使用权类型为国有出让建设用地, 本次评估设定土地使用权类型为国有出让建设用地。

4、土地使用年限设定

根据《国有土地使用证》[屯国用(2014)第13-00051号]记载, 委估宗地土地使用终止日期为2054年2月18日, 截至评估基准日, 剩余土地使用年限为31.16年, 因此设定委估宗地剩余土地使用年限为31.16年。

5、土地利用条件设定

据《国有土地使用权出让合同》(合同编号:屯国让字[2013]26号)所载, 委估宗地容积率不高于2.0, 建筑限高不高于40米, 建筑密度不高于35%, 绿地率不低于30%。评估人员通过电话咨询屯昌县自然资源和规划局, 委估宗地控制性详细规划中容积率为2.0。本次评估结合评估目的及最有效利用原则, 设定委估宗地容积率为2.0, 建筑密度为35%, 绿地率为30%。

6、土地使用权价格类型

委估宗地于评估基准日的国有出让土地使用权市场价格。

7、他项权利限制

根据委托评估方提供的《国有土地使用证》[屯国用（2014）第 13-00051 号]及评估人员调查结果，未发现委估宗地于评估基准日存在抵押权等他项权利限制，本次评估设定委估宗地无他项权利限制。

综上所述，本报告地价定义为：委估宗地作为国有出让地，土地用途为零售商业用地，无他项权利限制，在上述设定的土地利用条件、开发程度、土地用途等条件下，评估基准日为 2022 年 12 月 31 日，剩余土地使用年限为 31.16 年，公开市场条件下的国有出让土地使用权市场价格。

七、评估方法

（1）评估方法的选用

根据《城镇土地评估规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（待开发土地）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。本次评估在认真分析所掌握的资料并进行现场勘查之后，选取基准地价系数修正法和成本逼近法作为本次评估宗地 1 的基本方法，选取基准地价系数修正法和剩余法作为本次评估宗地 2 的基本方法。

（2）选用方法理由

市场比较法：委估宗地位于屯昌县，土地用途为交通服务场站用地、零售商业用地，区域内类似土地比较实例少，不符合市场比较法的应用条件及适用范围，因此本次评估不采用市场比较法；

收益还原法：目前委估宗地所在区域单纯土地出租实例较少，较难采集到相关的租赁价格，难以确定委估宗地合理的租金水平，故不能采用收益还原法确定委估宗地的土地使用权价格。

剩余法：委估宗地 1 地上已开发建设为汽车站，但由于市场上类似土地较少，开发建设后作为汽车站及配套商业使用的预期可获取收益较难预测，宗地 1 不宜采用剩余法；宗地 2 为尚未开发建设的零售商业用地，所在区域有新盘在售，可通过市场分析确定开发完成后商业用房的 market 价值，且开发成本可以通过市场调查及相关造价资料确定，因此宗地 2 宜采用剩余法。计算公式如下：

$$P=A-B-C$$

P—待估宗地价格

A—不动产总价

B—开发项目整体的开发成本

C—客观开发利润

成本逼近法：宗地 1 为交通服务场站用地，区域取得土地的各项费用易于获取且成本逼近法考虑了土地增值收益等因素，可以客观的反应评估对象的市场价值，故本次评估可选用成本逼近法；宗地 2 为零售商业用地，为高效用土地，因此宗地 2 不宜采用成本逼近法。计算公式如下：

土地价格=无限年期土地使用权价格×年期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

无限年期土地使用权价格=土地取得费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是公示地价系数修正法中的一种，是土地评估的主要方法之一，适用于具有基准地价城镇中的土地评估。《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》的评估基准日是 2020 年 7 月 1 日，自实施至评估基准日尚未超过三年，是政府出让、转让和调控地价的主要参考标准，鉴于上述原因和本次评估目的，选择基准地价系数修正法进行评估是可行的、必要的。故本次评估宜选用基准地价系数修正法。计算公式如下：

$$P_i = P \times P_y \times P_q \times (1 + K) \times IIS + D$$

式中：

P_i —待估宗地价格

P —待估宗地对应的基准地价

P_y —土地用途修正系数

P_q —期日修正系数

K —待估宗地地价区域因素总修正值

IIS —待估宗地个别因素修正系数的乘积

D —开发程度修正值

八、影响地价因素分析

（一）一般因素分析

影响委估宗地价格水平的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政治和自然因素等，内容包含城市资源状况、不动产制度与不动产市场状况、产业政策、税收政策、金融政策、供需管理政策、城市规划和发展目标、城市社会经济发展状况等。

1、城市资源状况

地理位置：屯昌县位于海南岛中部偏北，介于东经 109°45'-110°15'，北纬 19°8'-19°37' 之间，地处五指山北麓，南渡江南岸。东与定安县、琼海市交界，南与琼中黎族苗族自治县接壤，西、北与澄迈县毗邻。南北长 55 千米，东西宽 52 千米，面积 1231.5 平方

千米。

土地资源：屯昌县土地总面积 122398.48 公顷，其中镇面积 74967.87 公顷，占全县土地面积的 61.25%，国营农场面积 47430.61 公顷，占全县面积的 38.75%。屯昌县地处五指山北麓 低山丘陵地带。整个地势呈西南高，东北低，中间较平坦。

行政区划：截至 2021 年末，屯昌县下辖 8 个镇，社区 20 个、行政村 104 个。县人民政府驻屯城镇昌盛路。行政区域面积 1196.6 平方千米。

人口构成：2021 年年末户籍人口 30.85 万人，常住人口 25.54 万人，主要有汉、黎、苗、壮等 15 个民族。

2、城市社会经济发展状况

2022 年全县地区生产总值 101.38 亿元，按可比价计算，同比增长 0.4%。分产业看，第一产业增加值 36.08 亿元，同比增长 3.3%，拉动 GDP 增长 1.2 个百分点；第二产业增加值 9.69 亿元，同比下降 7.6%；第三产业增加值 55.62 亿元，与上年持平。分季度看，一季度全县地区生产总值同比增长 5.0%，二季度增长 0.2%，三季度下降 2.9%，四季度下降 0.1%。受省内外疫情散发频发冲击后，四季度全县经济呈现企稳回升态势，降幅较三季度有所收窄，稳经济政策落地显效。

（二）区域因素分析

影响委估宗地价格水平的区域因素主要指影响城镇内部的各区域之间的区域概况、交通状况、基础设施、环境条件、产业规模等因素。本报告仅分析对委估宗地土地价格产生影响的区域因素。

1、区域概况

屯昌位于海南中部偏北，南渡江南岸，五指山北麓，东与定安、琼海交界，南与琼中接壤，西、北与澄迈毗邻，紧邻屯昌县。

2、交通状况

（1）道路通达状况

道路通达状况：对外道路屯昌县有屯昌大道、龙河路、环东二路等多条高速公路纵贯东西、横跨南北，对外道路通达度高；对内道路所在区域内道路体系为格网状，道路类型以交通型为主，道路等级以主次干道并重，区域内有环城南路、创新路、定富路等，对内道路通达度较高。

（2）距干线公路出入口距离

委估宗地距干线公路出入口距离小于 500 米。

3、基础设施

待估宗地所在区域土地开发程度已达到宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）水平。

通路：道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高。

通电：有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。

通上水：有主要的供水系统经过，用水条件基本便利。

通下水：雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要。

通讯：有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便。

4、环境质量

委估宗地位于屯昌县，环境质量一般。

5、产业规模

产业区域内有屯昌汽车站，产业集聚度一般。

6、人口密度

委估宗地位于屯昌县县城，区域内人口密度一般。

7、城市规划委估宗地区域内主要为商住综合区，城市规划影响程度一般。

（三）个别因素分析

1、宗地 1：屯城镇屯昌大道北侧的一宗国有出让交通服务场站用地

影响委估宗地价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件，宗地位置、宗地面积、宗地用途和土地使用年限、宗地形状、宗地临路状况及临街道路类型、地质条件、地势地形、相邻土地利用类型、规划指标、个别开发程度、最合理和最有效利用。本报告仅对委估宗地地价产生影响的以下个别因素进行分析。

（1）宗地面积

委估宗地登记面积 50,901.00 平方米，结合项目的规划指标，土地面积适中，对土地利用极为有利。

（2）宗地用途及土地使用年限

委估宗地为国有出让土地，本次评估设定的用途为交通服务场站用地，土地使用权终止日期为 2064 年 2 月 18 日，则截至评估基准日，委估宗地剩余土地使用年限为 41.16 年。委估宗地剩余使用年期略低于该类用途法定最高出让年期 50 年。

（3）宗地形状

根据评估人员现场勘查及委托评估方提供的《宗地图》，委估宗地为规则四边形，对土利用极为有利。

（4）临路状况

根据评估人员现场勘查及委托评估方提供的《宗地图》，委估宗地两面临路（主干道屯昌大道、规划次干道），临路状况好。

（5）地质条件

地质承载力一般，对建设无影响。

（6）地势地形

宗地地势平坦，对宗地利用无不良影响。

（7）相邻土地利用类型

委估宗地位于屯昌县，相邻土地有商业用地、住宅用地等。

（8）规划条件

根据委托评估方提供的《国有土地使用证》[屯国用（2014）第 13-00050 号]、《建设用地规划许可证》（地字第 469022201400039 号）所载，委估宗地土地面积为 50,901.00 平方米，证载用途为街巷用地（长途客运站），规划用途为长途客运站用地；又据《国有土地使用权出让合同》（合同编号：屯国让字[2013]25 号）所载，委估宗地用地性质为街巷用地（长途客运站），容积率不高于 1.0，建筑密度不高于 30%，绿地率不低于 20%。本次评估结合评估目的及最有效利用原则，设定委估宗地为交通服务场站用地，容积率为 1.0，建筑密度为 30%，绿地率为 20%。本次评估按上述规划利用指标进行评定测算，根据评估人员现场勘查，设定条件能够实现委估宗地最有效利用。

（9）个别开发程度

根据评估人员现场勘查，委估宗地土地实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地红线内建有房屋，本次评估设定委估宗地土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地红线内场地平整。

（10）最合理和最有效利用

根据《国有土地使用证》记载，宗地用途为街巷用地（长途客运站），根据评估人员现场勘查时对周边土地开发利用情况的调查，委估宗地位于屯城镇屯昌大道北侧，距海南中线高速约 1.2 公里，对外通达度高。委估宗地按法定用途使用为最合理利用，相应的规划指标能够实现土地的最有效利用。

委估宗地土地面积合适利用、宗地位置较好、临路状况好、土地使用年限略低于法定最高使用年限、形状规则、无不良水文地质条件、地势平坦、按法定用途及设定规划条件能够实现委估宗地最有效利用，综上所述，个别因素整体对委估宗地地价有增价影响。

2、宗地 2：屯城镇屯昌大道北侧的一宗国有出让批发零售用地

影响委估宗地价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件,宗地位置、宗地面积、宗地用途和土地使用年限、宗地形状、宗地临路状况、临街宽深比及临街道路类型、地质条件、地势地形、相邻土地利用类型、规划指标、个别开发程度、最合理和最有效利用。本报告仅对委估宗地地价产生影响的以下个别因素进行分析。

(1) 宗地面积

委估宗地登记面积 19,932.00 平方米,结合项目的规划指标,土地面积对土地利用较为有利。

(2) 宗地用途及土地使用年限

委估宗地为国有出让土地,本次评估设定的用途为零售商业用地,土地使用权终止日期为 2054 年 2 月 18 日,则截至评估基准日,委估宗地剩余土地使用年限为 31.16 年。委估宗地剩余使用年期略低于该类用途法定最高出让年期 40 年。

(3) 宗地形状

根据评估人员现场勘查及委托评估方提供的《宗地图》,委估宗地为四边形,对土利用较为有利。

(4) 临路状况

根据评估人员现场勘查及委托评估方提供的《宗地图》,委估宗地一面临路(规划次干道),临路状况一般。

(5) 临街宽深比

根据评估人员现场勘查及委托评估方提供的《宗地图》,宗地临街宽度为 85.129 米,深度为 291.787 米,宽深比 $85.129 \div 291.787 \approx 0.29$ 。

(6) 地质条件

地质承载力一般,对建设无影响。

(7) 地势地形

宗地地势较平坦,对宗地利用无不良影响。

(8) 相邻土地利用类型

委估宗地位于屯昌县,相邻土地有商业用地、住宅用地等。

(9) 规划条件

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》[屯国用(2014)第 13-00051 号],委估宗地土地面积为 19,932.00 平方米,证载用途为批发零售用地;又据《国有土地使用权出让合同》(合同编号:屯国让字[2013]26 号)所载,委估宗地用地性质为批发零售用地,容积率不高于 2.0,建筑限高不高于 40 米,建筑密度不高于 35%,绿地率不低于

30%。评估人员通过电话咨询屯昌县自然资源和规划局，委估宗地控制性详细规划中用地性质为零售商业用地（090101），容积率为 2.0。本次评估结合评估目的及最有效利用原则，设定委估宗地为零售商业用地，容积率为 2.0，建筑密度为 35%，绿地率为 30%。本次评估按上述规划利用指标进行评定测算，根据评估人员现场勘查，设定条件能够实现委估宗地最有效利用。

（10）个别开发程度

根据评估人员现场勘查，委估宗地土地实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地红线内建有房屋，本次评估设定委估宗地土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地红线内场地未平整，为待开发土地。

（11）最合理和最有效利用

本次评估设定用途为零售商业用地，根据评估人员现场勘查时对周边土地开发利用情况的调查，委估宗地位于屯城镇屯昌大道北侧，距海南中线高速约 1.2 公里，对外通达度高。委估宗地按法定用途使用为最合理利用，相应的规划指标能够实现土地的最有效利用。

委估宗地土地面积合适利用、宗地位置较好、临路状况较好、土地使用年限略低于法定最高使用年限、形状较规则、无不良水文地质条件、地势较平坦、按法定用途及设定规划条件能够实现委估宗地最有效利用，综上所述，个别因素整体对委估宗地地价有增价影响。

九、评估测算过程

案例 1：屯城镇屯昌大道北侧的一宗国有出让交通运输场站用地（评估明细表-无形资产土地使用权，序号 1）

（一）采用基准地价系数修正法评估测算过程

1、基准地价介绍

基准地价简要介绍：本次采用的基准地价是由屯昌县人民政府施行的《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》。根据基准地价规定，屯昌县工矿仓储用地基准地价内涵：设定工矿仓储用地基准地价的评估基准日为 2020 年 7 月 1 日，出让年期为 50 年，在对应的基础设施开发程度条件下的国有出让土地使用权区域平均价格，地价以地面价元/m²表示。

2、确定待估宗地土地级别及基准地价

委估宗地为交通服务场站用地，查阅《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成

屯昌海汽交通建设开发有限公司股东全部权益价值资产评估说明 资产基础法评估技术说明

果报告》，可参考工矿仓储用地的基准地价及系数修正表进行测算，通过查阅屯昌县工矿仓储用地基准地价图及基准地价表，委估宗地对应的工矿仓储用地基准地价为屯城镇M2，级别为二级工矿仓储用地，对应的工矿仓储用地基准地价为318.00元/m²，折合21.2万元/亩，该基准地价对应的“五通一平”基础设施开发费用为135元/m²，折合9.0万元/亩。

3、具体系数修正过程

(1) 期日修正系数

屯昌县基准地价评估基准日为2020年7月1日，根据海南省2022年6月30日城镇地价动态监测指数表，工矿仓储用地地价指数为101.24%，截至评估基准日尚未公布最新数据，考虑到短时间内土地市场价格变化不大，因此本次评估参照2022年6月30日的地价指数确定评估基准日的地价指数，即1.0124。

(2) 土地用途修正

委估对象为非政府投资的交通服务场站用地，查《土地用途修正系数表》，土地用途修正系数取136%。

土地用途修正系数表

一级类	二级类	三级类	三级类用途修正系数
交通运输用地(参照工矿仓储用地基准地价及其修正体系)	铁路用地	——	95%
	轨道交通用地	城市轨道交通用地	95%
	公路用地	——	95%
	城镇村道路用地	城市道路用地	95%
	交通服务场站用地	政府投资的：交通枢纽用地、公共交通场站用地、社会停车场用地、其他交通设施用地	100%
		非政府投资的：交通枢纽用地、公共交通场站用地、社会停车场用地、其他交通设施用地	136%
	管道运输用地	——	90%

(3) 宗地基础设施开发程度差异修正

委估宗地对应的工矿仓储用地开发程度为“五通一平”的开发费用为135元/m²，完全“五通一平”的开发费用为270元/平方米。

项目	高配置(已成体系)		中配置(主干通过)		低配置(接近主干)	
	系数%	开发情况	系数(%)	开发情况	系数(%)	开发情况
通路	(22, 30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(14, 22]	有主干道路通过，但未形成网络，基本能够通达，路面质量一般	[0, 14]	接近主干道，有土路或砂石路与主干道相通

通电	(10,14]	建有变电站,通过地下电缆或架杆明线输送电源,电力供应充分	(5,10]	有输电线路经过,接电方便,电力基本能满足需要	[0,5]	远离输电线路,接电不方便
通讯	(10,18]	建有污水处理厂,雨污分流,暗沟排污。达到规划设计标准	(5,10]	有主要的通讯电缆、电线经过,接线方便	[0,5]	电缆、电线经过,可以接线但不方便
供水	(8,10]	通讯方便快捷,电话装机容量充足,达到规划设计标准	(4,8]	临近水厂或有主要的供水系统经过,用水条件基本便利	[0,4]	基本靠打井取水,用水条件较不便利
排水	(16,22]	有水厂,供水系统呈循环状或树林状,供水能满足要求,达到规划设计标准	(10,16]	雨水污水排放条件基本便利,基本能满足需要	[0,10]	雨污合流,明沟排污,排水条件差
平整	(4,6]	地面平整,可以利用	(2,4]	地面基本平整,基本可以利用	[0,2]	地面需经过平整,才可以利用

根据待估宗地的实际情况,结合以上影响五通一平开发程度修正系数表,确定待估宗地的开发费差异额见下表:

项目	宗地五通一平开发情况	修正系数(%)	开发费差异额(元/m ²)
通路	道路畅通,形成网络,达到规划设计标准,路面质量较高	23	270×67%-135=45.9
通电	有输电线路经过,接电方便,电力基本能满足需要	9	
通讯	有主要的通讯电缆、电线经过,接线方便	8	
供水	临近水厂或有主要的供水系统经过,用水条件基本便利	8	
排水	雨水污水排放条件基本便利,基本能满足需要	15	
平整	地面平整,可以利用	4	
合计:		67	

(4) 待估宗地地价区域因素总修正值

对照《工矿仓储用地区域因素修正系数指标说明》和《工矿仓储用地区域因素修正表》,根据待估宗地的实际情况,确定影响待估宗地的因素条件及修正系数见下表:

工矿仓储用地区域因素修正系数指标说明

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路通达度	交通型主干道	生活型主干道	交通型次干道	生活型次干道	支路
	距干线公路出入口距离(m)	≤500	501-1000	1001-1500	1501-2000	>2000
基本设施状况	供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境条件	环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	劣
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较差	劣
产业集聚规模	产业聚集影响度	密集区	较密集区	一般	较稀疏区	稀疏区

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣

工矿仓储用地区域因素修正表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	1.41%	0.71%	0.00%	-0.30%	-0.61%
	距干线公路出入口距离	1.84%	0.92%	0.00%	-0.39%	-0.79%
基本设施状况	供电状况	0.85%	0.42%	0.00%	-0.18%	-0.36%
	供水状况	0.74%	0.37%	0.00%	-0.16%	-0.32%
	排水状况	0.70%	0.35%	0.00%	-0.15%	-0.30%
	通讯状况	0.41%	0.20%	0.00%	-0.09%	-0.18%
环境条件	环境质量优劣度	1.42%	0.71%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	自然条件优劣度	0.92%	0.46%	0.00%	-0.20%	-0.39%
产业集聚规模	产业集聚影响度	2.26%	1.13%	0.00%	-0.48%	-0.97%

待估宗地区位因素修正系数表(%)

因素	因子	宗地因素情况	等别判断	修正系数
交通条件	道路通达度	交通型主干道	优	1.41%
	距干线公路出入口距离	≤500	优	1.84%
基本设施状况	供电状况	较完善	较完善	0.42%
	供水状况	较完善	较完善	0.37%
	排水状况	较完善	较完善	0.35%
	通讯状况	较完善	较完善	0.20%
环境状况	环境质量优劣度	一般	一般	0.00%
	自然条件优劣度	一般	一般	0.00%
产业集聚规模	产业集聚影响度	一般	一般	0.00%
区域因素合计				4.59%

(5) 待估宗地个别因素修正系数的乘积

①使用年期修正

使用年期修正系数=[1-1/(1+r)ⁿ]/[1-1/(1+r)^m]

式中:

r—土地还原率[说明: 根据《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》确定的土地还原率 5.7%]

m—基准地价年期

n—委估宗地使用年期

委估宗地的使用年期修正系数=[1-1/(1+5.7%)^{41.16}]/[1-1/(1+5.7%)⁵⁰]=0.9578。

②工矿仓储用地面积状况修正

根据《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》中《工矿仓储用地面积

修正说明表》，委估宗地面积适中，对土地利用极为有利，修正系数为 1.03。

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

③工矿仓储用地形状修正

根据《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》中《工矿仓储用地形状修正说明表》，委估宗地形状规则，对土地利用极为，修正系数为 1.03。

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

④工矿仓储用地临路状况修正

根据《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》中《工矿仓储用地路状况修正说明表》，委估宗地一面临主要干道一面临次要干道，修正系数为 1.09。

临路状况	修正系数
不临路	0.95
一面临支路	0.97
一面临次要干道	1.00
二面临次要干道或一面临主要干道	1.04
一面临主要干道一面临次要干道	1.09
二面临主要干道	1.14

待估宗地个别因素修正系数的乘积=0.9578×1.03×1.03×1.09=1.1076

委估宗地单价=318×1.0124×136%×(1+4.59%)×1.1076+45.9

=553.11 元/平方米

(二) 采用成本逼近法评估测算过程

1、评估步骤

(1)判断评估对象是否适用成本法；

(2)搜集与评估有关的成本费用、利息、利润及待估工业用地增值收益等资料；

(3)通过直接或间接方式求取评估对象的土地取得费、工业用地开发费及相关的税费、利息、利润；

(4)确定工业用地增值收益；

(5)按成本法公式求取待估工业用地的价格;

(6)确定已开发土地的修正因素, 并进行修正;

(7)确定待估工业用地的最终地价。

2、地价测算

(1)土地取得费

土地取得费指评估对象所在区域为取得土地使用权而支付和各项客观费用, 包括土地补偿费、安置补助费、耕地占用税、耕地开垦费及其他费用等。

① 征地补偿费

评估对象位于海南省屯昌县, 根据《海南省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》(琼府〔2020〕45号), 征地区片综合地价标准由土地补偿费和安置补助费两部分构成, 其中土地补偿费约占40%、安置补助费约占60%。评估对象所在地区取得费用为68,747.00元/亩。折合103.12元/平方米。

② 相关税费

A、耕地占用税

根据《海南省人民代表大会常务委员会关于海南省耕地占用税适用税额的决定》(海南省人民代表大会常务委员会公告第33号)一、本省耕地占用税适用税额按照如下标准执行: (三)儋州市、琼海市、文昌市、东方市、临高县、屯昌县、乐东黎族自治县、陵水黎族自治县, 每平方米二十四元, 本次评估按照24元/平方米确定耕地占用税。

B、耕地开垦费

根据海南省人民政府关于印发《海南省耕地开垦费收缴使用管理办法》的通知(琼府〔2021〕13号), 耕地开垦费收缴标准如下:

耕地开垦费的基本标准

类型	地类	档次	国家级	各市县耕地开垦费收缴标准(元/亩)		
			利用等别	屯昌县、三亚市	儋州市(含洋浦)、琼海市、文昌市、万宁市、东方市、澄迈县、陵水黎族自治县	定安县、屯昌县、临高县、五指山市、乐东黎族自治县、昌江黎族自治县、白沙黎族自治县、保亭黎族苗族自治县、琼中黎族苗族自治县
一般耕地	水田	优等地	1~4等	57000	52000	46000
		高等地	5~8等	55000	50000	45000
		中等地	9~12等	54000	49000	44000
		低等地	13~15等	53000	48000	43000
	旱地(含水)	优等地	1~4等	35000	32000	29000

	浇地)	高等地	5~8 等	34000	31000	28000
		中等地	9~12 等	33300	30300	27300
		低等地	13~15 等	32600	29600	26600
永久基本农田	按对应耕地地类耕地开垦费最高标准的 2 倍征收。					

本次评估根据屯昌县一般耕地平均值确定耕地开垦费，即耕地开垦费 36,112.50 元/亩（折合 54.17 元/平方米）

C、相关税费=耕地占用税+耕地开垦费

$$=24.00+54.17$$

$$=78.17 \text{ 元/平方米}$$

③其他费用

其他费用主要为新征建设用地有偿使用费、不可预见费。

A、新征建设用地有偿使用费

根据“财综[2006]48 号调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知”分等定级有偿使用费表如下所示：

新增建设用地土地有偿使用费征收标准

单位人民币：元/平方米

等级	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
标准	140	120	100	80	64	56	48	42	34	28	24	20	16	14	10

根据该通知的附件二，屯昌县为第 13 等新增建设用地，确定新增建设用地有偿使用费为 16 元/平方米。

B、不可预见费

不可预见费按照征地费用的 3%计取，则：

$$\text{不可预见费}=103.12 \times 3\% = 3.09 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{C、其他费用}=16.00+3.09=19.09 \text{ 元/平方米}$$

④土地取得费

土地取得费=土地补偿费+相关税费+其他费用

$$=103.12+78.17+19.09$$

$$=200.38 \text{ (元/平方米)}$$

(2)土地开发费

查阅《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》，委估宗地所在区域对应的完全“五通一平”基础设施开发费用为 270 元/m²，开发程度为 67%，土地开发费确定为 180.90 元/平方米。

$$\text{土地开发费}=270\times 67\%=180.90 \text{ 元/平方米}$$

(3)利息

由于土地取得费及税费和土地开发费两部分资金的投入时间和占用时间不同,土地取得费及税费在土地开发动工前即全部付清,经历整个开发期。而土地开发费在开发过程中逐步投入。因此,土地取得费及税费计息期为整个开发期,土地开发费计息期为整个开发期的一半。评估对象开发周期按所在区域同类型的平均土地开发周期设定为一年,根据基准日 LPR 一年期贷款利率为 3.65%,则:

$$\begin{aligned}\text{利息}&=200.38\times[(1+3.65\%)^1-1]+180.90\times[(1+3.65\%)^{1/2}-1] \\&=10.59 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

(4)利润

投资利润是把土地作为一种生产要素,以固定资产方式投入,发挥作用而得到的回报,因此投资利润应与同行业投资回报相一致。根据目前社会资金利润率的一般水平,利润率取 10%,则:

$$\begin{aligned}\text{利润}&=(\text{土地取得费}+\text{土地开发费})\times 10\% \\&=(200.38+180.90)\times 10\% \\&=38.13 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

(5)土地增值收益

政府出让土地除收取成本外,同时要国家土地所有权在经济上得以实现,即获取一定的增值收益,收益率决定于项目用地未来收益的大小。土地增值收益率一般为 10-20%,本次评估取增值收益率为 15%。

$$\begin{aligned}\text{土地增值收益}&=(200.38+180.90+10.59+38.13)\times 15\% \\&=64.50 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

(6)无限年期的土地使用权价格

$$\begin{aligned}\text{土地价格}&=\text{土地取得费}+\text{土地开发费}+\text{利息}+\text{利润}+\text{土地增值收益} \\&=200.38+180.90+10.59+38.13+64.50 \\&=494.50 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

(7)因素修正

①区域因素修正

根据基准地价系数修正法测算过程,委估宗地区域因素修正系数为 4.59%。

②个别因素修正

根据基准地价系数修正法测算过程,委估宗地个别因素修正系数=面积修正系数×

形状修正系数 $\times$ 临路状况修正系数 $=1.03\times1.03\times1.09=1.1564$ 。

③使用年期修正

委估宗地剩余土地使用年限 $M=41.16$ 。查《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》，工矿仓储用地土地还原利率为 $R=5.70\%$ ，根据工矿仓储用地土地使用年期修正系数计算公式得土地使用年期修正系数 $Y=0.8979$ 。

$$Y=[1-1/(1+R)^M]/[1-1/(1+R)^N]$$

式中：Y-使用年期修正系数；

R-土地还原利率；

M-剩余出让年期；

N-无限年期。

④因素修正值

$$\begin{aligned}\text{因素修正值} &= (1+4.59\%) \times 1.1564 \times 0.8979 \\ &= 1.0860\end{aligned}$$

(8)成本法评估结果

$$\begin{aligned}\text{成本法评估结果} &= \text{无限年限土地单价} \times \text{因素修正调整值} \\ &= 494.50 \times 1.0860 \\ &= 537.03(\text{元/平方米})\end{aligned}$$

案例 2：屯城镇屯昌大道北侧的一宗国有出让批发零售用地（评估明细表-无形资产土地使用权，序号 2）

（一）采用基准地价系数修正法评估测算过程

1、基准地价介绍

基准地价简要介绍：本次采用的基准地价是由屯昌县人民政府施行的《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》。根据基准地价规定，屯昌县商服用地基准地价内涵：设定商服用地基准地价的评估基准日为 2020 年 7 月 1 日，平均容积率为 1.5，出让年期为 40 年，在对应的基础设施开发程度条件下的国有出让土地使用权区域平均价格，地价以地面价元/m²表示。

2、确定待估宗地土地级别及基准地价

委估宗地为批发零售用地，查阅《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》屯昌县商服用地基准地价图及基准地价表，委估宗地对应的商服用地基准地价为屯城镇 C39，级别为 IV 级商服用地，对应的商服用地基准地价为 905.00 元/m²，折合 60.33 万元/亩，该基准地价对应的“五通一平”基础设施开发费用为 135 元/m²，折合 9.0 万元/

亩。

3、具体系数修正过程

(1) 期日修正系数

屯昌县基准地价评估基准日为 2020 年 7 月 1 日，根据海南省 2022 年 6 月 30 日城镇地价动态监测指数表，商服用地地价指数为 101.24%，截至评估基准日尚未公布最新数据，考虑到短时间内土地市场价格变化不大，因此本次评估参照 2022 年 6 月 30 日的地价指数确定评估基准日的地价指数，即 1.0124。

(3) 土地用途修正

委估宗地设定用途为零售商业用地，根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》、《屯昌县中心城区控制性详细规划》，《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》中《土地用途修正系数表》，参考零售商业用地（加油站用地、农贸市场用地除外）的修正系数取 112%。

土地用途修正系数表

一级类	二级类	三级类	三级类用途修正系数
商服用地	零售商业用地	加油加气站用地	122%
		农贸市场用地	70%
		零售商业用地 (加油加气站用地、农贸市场用地除外)	112%

(3) 宗地基础设施开发程度差异修正

委估宗地对应的商服用地开发程度为“五通一平”的开发费用为 135 元/m²，完全“五通一平”的开发费用为 270 元/平方米。

项目	高配置(已成体系)		中配置(主干通过)		低配置(接近主干)	
	系数%	开发情况	系数(%)	开发情况	系数(%)	开发情况
通路	(22, 30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(14, 22]	有主干道路通过，但未形成网络，基本能够通达，路面质量一般	[0, 14]	接近主干道，有土路或砂石路与主干道相通
通电	(10, 14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5, 10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0, 5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(10, 18]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(5, 10]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便	[0, 5]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
供水	(8, 10]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4, 8]	临近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0, 4]	基本靠打井取水，用水条件较不便利
排水	(16, 22]	有水厂，供水系统呈循环状或树林状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(10, 16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0, 10]	雨污合流，明沟排污，排水条件差

平整	(4,6]	地面平整, 可以利用	(2,4]	地面基本平整, 基本可以利用	[0,2]	地面需经过平整, 才 可以利用
----	-------	------------	-------	----------------	-------	--------------------

根据待估宗地的实际情况, 结合以上影响五通一平开发程度修正系数表, 确定待估宗地的开发费差异额见下表:

项目	宗地五通一平开发情况	修正系数 (%)	开发费差异额(元/m ²)
通路	道路畅通, 形成网络, 达到规划设计标准, 路面质量较高	23	270×63%-135=35.1
通电	有输电线路经过, 接电方便, 电力基本能满足需要	9	
通讯	有主要的通讯电缆、电线经过, 接线方便	8	
供水	临近水厂或有主要的供水系统经过, 用水条件基本便利	8	
排水	雨水污水排放条件基本便利, 基本能满足需要	15	
平整	地面平整, 可以利用	0	
合 计:		63	

(4) 待估宗地地价区域因素总修正值

对照《屯城镇商服用地区域因素修正系数指标说明》和《屯城镇商服用地区域因素修正表》, 根据待估宗地的实际情况, 确定影响待估宗地的因素条件及修正系数见下表:

屯城镇商服用地区域因素修正系数指标说明

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距区域繁华商服中心距离(m)	≤400	401-800	801-1200	1201-1500	>1500
	现状土地利用类型	商服区	商服网点	综合、办公区	商、住综合区	其他用地
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有2条主干道通过	道路通畅, 形成网络, 区域内有1条主干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内有次干道通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内仅有支路通过	道路较为通畅, 未形成网络, 区域内无法直接通达
	公交便捷度	区域内至少有3条公交线路通过	区域内有2条公交线路通过	区域内有1条公交线路通过	公交站点在500米以外	公交站点在1000米以外
	距长途汽车站距(m)	≤600	601-1200	1201-1800	1801-2500	>2500
基础设施完善度	供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境状况	环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	距江、河、湖、水库距离(m)	≤100	101-300	301-600	——	——
	景观条件优劣度	优	较优	一般	较劣	劣

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
人口状况	人口密度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
城市规划	城市规划影响度	高	较高	一般	——	——

屯城镇商服用地区域因素修正表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
商服繁华程度	距区域繁华商服中心距离	2.30%	1.15%	0.00%	-0.87%	-1.74%
	现状土地利用类型	1.70%	0.85%	0.00%	-0.64%	-1.29%
交通条件	道路通达度	0.92%	0.46%	0.00%	-0.35%	-0.70%
	公交便捷度	0.95%	0.48%	0.00%	-0.36%	-0.72%
	距长途汽车站距 (m)	0.83%	0.41%	0.00%	-0.31%	-0.63%
基础设施完善度	供电状况	0.76%	0.38%	0.00%	-0.29%	-0.58%
	供水状况	0.68%	0.34%	0.00%	-0.26%	-0.52%
	排水状况	0.61%	0.31%	0.00%	-0.23%	-0.46%
	通讯状况	0.46%	0.23%	0.00%	-0.18%	-0.35%
环境状况	环境质量优劣度	0.62%	0.31%	0.00%	-0.23%	-0.47%
	距江、河、湖、水库距离	0.65%	0.32%	0.00%	——	——
	景观条件优劣度	0.54%	0.27%	0.00%	-0.21%	-0.41%
人口状况	人口密度	1.83%	0.91%	0.00%	-0.69%	-1.38%
城市规划	城市规划影响度	1.07%	0.54%	0.00%	——	——

待估宗地区位因素修正系数表(%)

因素	因子	宗地因素情况	等别判断	修正系数
商服繁华程度	距区域繁华商服中心距离 (m)	>1500	劣	-1.74%
	现状土地利用类型	综合、办公区	一般	0.00%
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内至少有 2 条主干道通过	优	0.92%
	公交便捷度	区域内至少有 3 条公交线路通过	优	0.95%
	距长途汽车站距 (m)	≤600	优	0.83%
基础设施完善度	供电状况	较完善	较完善	0.38%
	供水状况	较完善	较完善	0.34%
	排水状况	较完善	较完善	0.31%
	通讯状况	较完善	较完善	0.23%
环境状况	环境质量优劣度	一般	一般	0.00%
	距江、河、湖、水库距离 (m)	——	——	0.00%
	景观条件优劣度	一般	一般	0.00%
人口状况	人口密度	一般	一般	0.00%

城市规划	城市规划影响度	一般	一般	0.00%
区域因素合计				2.22%

(5) 待估宗地个别因素修正系数的乘积

①使用年期修正

$$\text{使用年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

式中：

r—土地还原率[说明：根据《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》确定的土地还原率 6.96%]

m—基准地价年期

n—委估宗地使用年期

$$\text{委估宗地的使用年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + 6.96\%)^{31.16}] / [1 - 1 / (1 + 6.96\%)^{40}] = 0.9409。$$

②商服用地面积状况修正

根据《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》中《商服用地面积修正系数表》，委估宗地面积对土地利用较为有利，修正系数为 1.01。

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

③商服用地形状修正

根据《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》中《商服用地形状修正系数表》，委估宗地形状较规则，对土地利用较为有利，修正系数为 1.01。

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.03	1.01	1.00	0.99	0.97

④商服用地临路状况修正

根据《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》中《商服用地临路状况修正系数表》，委估宗地一面临规划路，修正系数为 0.95。

临路状况	修正系数
临规划路或不临路、不临河（江、湖、水库、山）	0.95
一面临支路	0.97
一面临次要干道	1.00

二面临次要干道或一面临主要干道	1.06
一面临主要干道一面临次要干道	1.09
二面临主要干道	1.13

⑤容积率修正

根据《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》中《商服用地容积率修正系数表》，委估宗地容积率为 2.0，修正系数为 1.1370。

容积率	≤0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.8	1.0	1.2
修正系数	0.7543	0.7702	0.7871	0.8047	0.8287	0.8770	0.9145	0.9496
容积率	1.4	1.5	1.6	1.8	2.0	2.2	2.4	……
修正系数	0.9815	1.0000	1.0299	1.0788	1.1370	1.1786	1.2332	……

⑥宽深比修正

根据《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》中《商服用地宽深比修正系数表》，宗地临街宽度为 85.129 米，深度为 291.787 米，宽深比 $85.129 \div 291.787 \approx 0.29$ ，一面临规划路，修正系数为 0.90。

宽深比	<0.2	[0.2,0.3)	[0.3,0.4)	[0.4,0.5)	[0.5,0.6)	……
修正系数	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98	……

注：临街宗地临规划路或不临路按修正系数 0.9 修正。

$$\begin{aligned} \text{待估宗地个别因素修正系数的乘积} &= 0.9409 \times 1.01 \times 1.01 \times 0.95 \times 1.1370 \times 0.90 \\ &= 0.9331 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{委估宗地单价} &= 905 \times 1.0124 \times 112\% \times (1 + 2.22\%) \times 0.9331 + 35.1 \\ &= 1013.87 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(二) 采用剩余法评估测算过程

剩余法是在测算开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

本次为待开发土地价格评估，其计算公式为：

$$P = A - B - C$$

P—待估宗地价格

A—不动产总价

B—开发项目整体的开发成本

C—客观开发利润

1、评估对象利用方式分析及基本假设

(1) 最高最佳利用条件及评估用途的设定

评估对象位于屯昌县城區，周边有仁恒滨江园、招商·雍江湾、美格花园、恒润·中御海棠等新建及在建住宅楼盘，主要为住宅底商。据评估人员实地勘察时对周边土地开发利用情况的调查，结合评估对象的规划用途，我们认为评估对象最高最佳利用用途为零售商业用地。

(2) 宗地综合规划指标的设定

根据《国有土地使用证》[屯国用(2014)第13-00051号]、《国有土地使用权出让合同》(合同编号:屯国让字[2013]26号)记载，宗地详细规划利用指标如下：

评估对象规划指标及开发方案

土地面积 (m ²)	——	19,932.00
容积率	——	2.00
计入容积率建筑面积 (m ²)	——	39,864.00
总建筑面积 (m ²)	地上建筑面积 (计容) + 地下总建筑面积	49,279.52
其中:地上商业建筑面积 (m ²)	计入容积率建筑面积-物业服务用房、门卫、消防控制室建筑面积	39,744.00
物业服务用房、门卫、消防控制室建筑面积 (m ²)	依据《海南经济特区管理条例》，物业管理区域物业总建筑面积未超过二十五万平方米的，按照不少于物业总建筑面积的千分之二提供，并不得少于一百平方米，结合评估对象实际情况，取值 120。	120.00
建筑密度	——	35.00%
建筑层数	$39,864.00 \div 6,976.20 \approx 6$ 层	6
基底面积 (平方米)	土地面积×建筑密度	6,976.20
绿地率	——	30.00%
地下总建筑面积 (m ²)	地下车位建筑面积+地下其他建筑面积	9,415.52
地下车位个数	地下商业车位+人防车位	245.00
1、地下商业停车位个数	参考屯昌县城市管理规定，商业建筑面积 1 平方米取 0.5 个车位	199.00
2、人防停车位个数	根据《关于人民防空地下室易地建设调整应建面积标准的公告》，自 2023 年 3 月 1 日起，城市主城区、县级人民政府所在镇和人民防空重点设防的城镇开发边界内的新建、扩建、改建民用建筑应修建人民防空地下室的标准，由地上总建筑面积的 2%调整为 4%。	46
地下商业车位建筑面积	每个车位建筑面积按 35 m ² 计算	6,965.00
地下人防车位建筑面积	每个车位建筑面积按 35 m ² 计算	1,594.56
地下其他建筑面积	按地下车位建筑面积的 10%计算	855.96
交付标准	商业用房、车位用房清水交付	

备注：①尚无明确修建方案，我们设定商业各层建筑面积相等。②假设建筑结构为钢混

(3) 项目开发周期的确定

项目开发周期从评估基准日至销售完成,包括准备期、工程建设期和销售期,根据当地类似规模宗地开发情况,并结合评估对象实际情况确定项目开发周期为2年。

(4) 假设建筑开发成本在工程建设期内均匀连续投入。

(5) 项目建成后按预期售价销售,并假设项目竣工后即销售完毕。

(6) 采用传统(静态)方法进行测算。

2、不动产总价

评估对象开发完成后可销售部分为商业用房及地下车位。

(1) 商业用房总价

通过评估人员的实地查勘及网络调查咨询,委估宗地所在区域屯昌县一层商铺含税售价约在10000-20000元/平方米,如位于屯昌县屯城镇环东二路海南中部家具建材市场一层商铺含税售价约为12000-15000元/平方米,位于海南省屯昌县环东二路辅路水晶公园一拖二商铺含税售价约为12000元/平方米(折合1楼售价约15000元/平方米,2楼售价约9000元/平方米),位于屯昌县屯城镇农博城含税售价约为15000-20000元/平方米,本次评估结合评估对象实际情况,确定开发完成后一楼商业用房含税售价为12000元/平方米。

根据评估人员调查及现场勘查,评估对象位于屯昌县城,周边多为临街商业,本次评估对象规划修建6层商业用房。经评估人员现场勘查及对屯昌县类似物业的了解,该区域内商业用房一般有如下规律:2层商业用房售价一般为1层商业用房售价的60%,3层商业用房售价一般为1层商业用房售价的55%等,楼层价值比例见下表:

所在楼层	楼层修正系数 (从下往上, 以第1层为基数)	单价(元/ m ²)	1-6层均价 (元/m ²)	商业用房面 积(m ²)	总价(元)	备注
1	——	12,000.00	7,300.00	39,744.00	290,131,200.00	本次评估假设 商业用房每层 建筑面积相同
2	60%	7,200.00				
3	55%	6,600.00				
4	50%	6,000.00				
5	50%	6,000.00				
6	50%	6,000.00				

(2) 地下车位总价

通过评估人员的市场调查,屯昌县类似房产车位一般通过出租自持,本次评估采用收益法测算地下车位总价。

A、潜在毛租金收入

是房地产在充分利用、没有空置下所能获得的归因于房地产的总收入,包括潜在毛

租金收入加上其他收入。

a. 客观租金的确定:

根据评估人员的市场调查,区域内车位租金一般在 60-150 元/个·月,本次评估结合评估对象,确定客观租金为 100 元/个·月,共 245 个车位。

b. 其他收入:主要为押金收益,根据市场调查,区域内类似商业房地产配套的车位一般采用单次出租的方式,不收取押金。因此其他收入为 0。

潜在毛租金收入=客观租金+其他收入

$$=100 \times 245 \times 12 + 0$$

$$=294,000.00 \text{ 元/年}$$

B、有效毛收入

有效毛收入是从潜在毛收入中扣除空置和收租损失以后得到的归因于房地产的收入。

a. 空置率:根据评估对象周边类似物业出租情况,并结合委估物业的自身情况,确定评估对象空置率为 15%。

b. 收租损失:采用单次出租方式的车位,即出口处收费后开闸,因此本次评估不考虑收租损失。

有效毛收入=294,000.00×(1-15%)

$$=249,900.00 \text{ 元/年}$$

C、运营费用

维持房地产正常使用或营业的必要费用。出租人应承担的运营费用一般包括房产税(包括房产税、增值税及其附加、土地使用税)、保险费、房屋租赁管理费、维修费等。而物业管理费、水电费、有线电视及通信、燃气等费用一般由承租人负担。

a. 房产税

依据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号)第四条规定,房产税的税率,依照房产余值计算缴纳的,税率为 1.2%,或依照房产租金收入计算缴纳的,税率为 12%,本次评估取房产税为房地产年租金收入的 12%计。

房产税=249,900.00×12%

$$=29,988.00 \text{ 元/年}$$

b. 税金及附加

税金及附加在剩余法测算过程中考虑,此处计为 0.00 元。

c 印花税

印花税在剩余法测算过程中考虑，此处计为 0.00 元。

d 土地使用税

为地下车位出租，不需要缴纳土地使用税。

e 管理费

一般为租金收入的 1%-2%，本次评估按房地产年租金收的 2%计取管理费。

$$\text{管理费}=249,900.00\times 2\%$$

$$=4,998.00 \text{ 元/年}$$

f 维修费

维修费一般为租金收入的 1%-3%。

$$\text{维修费}=249,900.00\times 2\%$$

$$=4,998.00 \text{ 元/平方米}$$

g 保险费

根据市场提取，房地产的保险费一般为建筑物重置成本的 0.1%-0.3%。本次按建筑物重置成本的 0.2%计取保险费。综合考虑评估对象的自身特点及市场行情，本次评估建筑物重置成本取 3,000 元/平方米，建筑面积共 $6,965.00+1,594.56=8,559.56$ 平方米。

$$\text{保险费}=3,000\times 8,559.56\times 0.2\%$$

$$=51,357.36 \text{ 元/年}$$

$$\text{运用费用}=29,988.00+0.00+0.00+4,998.00+4,998.00+51,357.36$$

$$=91,341.36 \text{ 元/年}$$

D、净收益

有效毛收益扣除运营费用后的余值。

$$\text{净收益}=249,900.00-91,341.36$$

$$=158,558.64 \text{ 元/年}$$

E、报酬率

根据屯昌县房地产市场的实际情况及我们评估工作的经验，我们采取累加法确定评估对象的报酬率，即房地产年报酬率等于无风险报酬率加上风险报酬率。无风险报酬率取一年期定期存款利率（即 1.5%），风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，具体是对评估对象房地产自身及其所在的区域、行业、市场等所存在的风险的补偿。

①投资风险报酬率，是指当投资于收益不确定、具有一定风险性房地产时，要求对所承担的额外风险的补偿。商业房地产投资项目风险一般，取 2.0%。

②管理负担补偿率是指一项投资所要求管理付出对应的补偿,房地产要求的管理工作一般超过存款、证券,本次取管理负担补偿率 1.0%。

③缺乏流动性补偿率是指投资者对所投入资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、股票、债券、黄金等投资相比,买卖困难、变现能力弱。本次取缺乏流动性补偿率 1.5%。

④投资带来的优惠率是指由于投资房地产可能获得额外好处,如易于获得融资和所得税抵扣优惠等,本次评估取值 0.5%。

报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率

$$=1.5\%+2.0\%+1.0\%+1.5\%-0.5\%$$

$$=5.5\%$$

F、年净收益递增率

据调查了解,屯昌县类似房地产租金的上调一般分为每年上调一次和若干年上调一次,相当于租金水平一般平均每年递增 2%—5%,结合评估对象的未来市场发展趋势,同时考虑到相应运营费用的增加,确定评估对象年净收益按逐年等比递增 3%,即递增比率为 3%。

G、收益期

从评估基准日开始计算的未来可以获得收益的持续时间,即评估基准日至土地使用年限结束之日。

根据被评估单位提供的评估对象《国有土地使用证》,土地终止日期为 2054 年 2 月 18 日,至评估基准日其剩余土地使用年限为 31.16 年;评估对象为钢混结构,经济耐用年限为 50 年,开发建设期为 2 年,本次评估根据孰短原则,设定评估对象收益期按土地剩余使用年期 $31.36-2=29.16$ 年计算。

H、采用收益法确定房地产价格

$$\begin{aligned}\text{地下车位总价} &= \frac{158,558.64}{5.5\%-3\%} \times \left(1 - \left(\frac{1+3\%}{1+5.5\%}\right)^{29.16}\right) \\ &= 3,190,669.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

预测开发完成后不动产总价为:

$$\begin{aligned}\text{商业用房总价} + \text{地下车位总价} &= 290,131,200.00 + 3,190,669.00 \\ &= 293,321,869.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

3、开发项目整体开发成本

开发项目整体开发成本=开发成本+土地取得费用+不可预见费+管理费+投资利息+税金及销售费用

(1) 开发成本

房屋开发成本主要包括：规划报建费、建造成本、专业费用等

①规划报建费

根据《屯昌县人民政府办公室关于调整屯昌县城市基础设施配套费征收标准（2020年修订）的通知》确定，屯昌县规划报建费收费标准为 90 元/m²，则评估对象规划报建费为：

$$=90 \times 49,279.52 = 4,435,156.00 \text{ 元}$$

②建造成本

建造成本主要包括土建、安装、装饰（初装）工程费及室外管网园林绿化和建筑商利润等。

评估对象为多层钢混结构的建筑物，根据《海南省房屋建筑工程典型案例技术经济指标》及行业成本水平，本次评估确定建造成本为 3,000 元/m²，则建造成本为：

$$=3,000 \times 49,279.52 = 147,838,548.00 \text{ 元}$$

③专业费用

专业费用主要包括前期可行性研究、勘察、涉及和工程监理等费用，一般为规划报建费、建造成本的 4%-8%。根据本地房地产市场状况、建筑市场的一般水平及本项目的实际情况，确定专业费用为规划报建费、建造成本的 5%，详见下表：

则专业费用为：

$$= (\text{规划报建费} + \text{建造成本}) \times 5\%$$

$$= (4,435,156.00 + 147,838,548.00) \times 5\%$$

$$= 7,613,685.00 \text{ 元}$$

综上所述，开发成本=规划报建费+建造成本+专业费用

$$= 4,435,156.00 + 147,838,548.00 + 7,613,685.00$$

$$= 159,887,389.00 \text{ 元}$$

(2) 购地税费

土地取得费为 V，为购买土地时买方应负担的税费，包括契税 3%及印花税 0.05%，共计 3.05%，则购地税费为：

$$V \times 3.05\% = 0.0305V$$

(3) 不可预见费

不可预见费是指考虑建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分费用，一般为开发成本的 2%-5%。根据本地房地产市场状况、建筑市场的一般水平及本项目的实际情况，本次取为开发成本的 3%，则：

$$\begin{aligned}\text{不可预见费} &= \text{开发成本} \times 3\% \\ &= 159,887,389.00 \times 3\% \\ &= 4,796,622.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

（4）管理费

管理费用指为组织和管理项目开发提供各种服务而发生的费用，一般为开发成本、土地取得费、购地税费及不可预见费的 2%-4%。根据本地房地产市场状况、建筑市场的一般水平及本项目的实际情况，本次取管理费为开发成本、土地取得费、购地税费及不可预见费的 2%，则管理费为：

$$\begin{aligned}&= (\text{开发成本} + \text{土地取得费} + \text{购地税费} + \text{不可预见费}) \times 2\% \\ &= (159,887,389.00 + V + 0.0305V + 4,796,622.00) \times 2\% \\ &= 3,293,680.00 + 0.0206V\end{aligned}$$

（5）投资利息

根据评估对象的建设规模，参照区域内同类项目的开发周期，我们确定该项目的正常建设周期为 2 年。于评估基准日，一年期 lpr 为 3.65%。假设规划报建费用、专业费用、土地取得费、购地税费于开发初期一次性投入；建造成本、管理费用、不可预见费在整个开发期内均匀投入，则投资利息为：

$$\begin{aligned}&(\text{规划报建费用} + \text{专业费用} + \text{土地取得费用} + \text{购地税费}) \times [(1 + 3.65\%)^{\text{建设期}} - 1] + (\text{建造成本} + \text{管理费用} + \text{不可预见费}) \times [(1 + 3.65\%)^{\text{建设期}/2} - 1] \\ &= (4,435,156.00 + 7,613,685.00 + V + 0.0305V) \times [(1 + 3.65\%)^2 - 1] + (147,838,548.00 + 3,293,680.00 + 0.0206V + 4,796,622.00) \times [(1 + 3.65\%)^{2/2} - 1] \\ &= 6,587,020.00 + 0.0774V\end{aligned}$$

（6）税金及销售费用

①增值税及附加

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），房地产开发企业中的一般纳税人销售 2016 年 5 月 1 日后自行开发的不动产适用一般计税方法计增值税，房地产开发企业中的一般纳税人销售 2016 年 4 月 30 日前自行开发的不动产可选择简易计税方法计增值税，房地产开发企业中的小规模纳税人销售自行开发的不动产适用简易计税方法计增值税。

增值税附加费主要包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。评估对象城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为增值税的 5%、3%、2%，则增值税附加合计为增值税的 10%。

$$\begin{aligned}\text{增值税及附加} &= 293,321,869.00 \div (1+5\%) \times 5\% \times (1+10\%) \\ &= 15,364,478.85 \text{ 元}\end{aligned}$$

②土地增值税

自持地下车位部分：无需缴纳土地增值税，因此该部分土地增值税为 0.00。

出售商业部分：依据财法字[1995]第 6 号《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税实行四级超额累进税率。

A、增值额未超过扣除项目金额 50%部分，税率 30%；

B、增值额超过扣除项目金额 50%，未超过扣除项目金额 100%的部分，税率 40%；速算扣除系数为 5%；

C、增值额超过扣除项目金额 100%，未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%；速算扣除系数为 15%；

D、增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%；速算扣除系数 35%；

E、房地产企业建设普通住宅出售的，增值额未超过扣除金额 20%的，免征土地增值税。

计算公式为，应纳税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除系数

项目总额		值
1、建安等其他成本（元）		170,988,655.02
2、土地成本		18,704,800.00
3、销售税金及附加（元）		15,364,478.85
5、开发完成后不含税价（元）		276,315,428.57
6、土地增值税---扣除项目金额（元）	$= (1+2) \times (1+20\%+10\%)+3$	261,965,970.38
7、土地增值税---增值额（元）	$= 5-6$	14,349,458.19
8、土地增值税---增值额占扣除项目比例（增值幅度）	$= 7 \div 6$	5%
9、土地增值税---增值税额（元）	/	4,304,837.46

注：

▲土地增值税扣除项目金额=（建安等其他成本+土地成本）×(1+20%+10%)+销售税金及附加

▲增值额=开发完成后不含税价-土地增值税扣除项目金额

③印花税

根据中华人民共和国印花税法暂行条例国务院令[1988]第 11 号，印花税为销售收入的 0.05%，则印花税为：

$$= \text{预测开发完成后不动产总价（不含税）} \times 0.05\%$$

$$= 293,321,869.00 \div (1+5\%) \times 0.05\%$$

$$= 139,677.00 \text{ 元}$$

④代理及广告费

自持地下车位作为商业配套车位，一般无代理和广告费。出售部分代理及广告费一般为销售收入的 1%—3%，本次评估取 2%，则代理及广告费为：

$$= \text{预测开发完成后商业总价} \times 2\%$$

$$= 293,321,869.00 \times 2\%$$

$$= 5,802,624.00 \text{ 元}$$

综上所述，税金及销售费用为：

$$= 15,364,478.85 + 4,304,837.46 + 5,802,624.00 + 139,677.00$$

$$= 25,611,617.31 \text{ 元}$$

（7）开发项目整体开发成本

开发项目整体开发成本=开发成本+购地税费+不可预见费+管理费+投资利息+税金及销售费用

$$= 159,887,389.00 + 0.0305V + 4,796,622.00 + 3,293,680.00 + 0.0206V + 6,587,020.00 + 0.0774V + 25,611,617.31$$

$$= 200,176,328.31 + 0.1285V$$

4、客观开发利润

客观开发利润一般分投资利润和销售利润。本次采用销售利润。销售利润率是以销售收入为基础分析企业获利能力，为销售利润与销售收入的百分比。

本次评估我们根据上市房地产开发企业的年报平均税前利润求取客观开发利润，选取 4 个具有代表性的上市房地产开发企业的近期房地产客观开发利润率数据（2020 年-2022 年全国受疫情影响较大，本次评估参考 2017 年-2019 年），详见下表：

年度 企业	2017 年报	2018 年报	2019 中报
保利地产	10.68%	9.72%	14.00%
香江控股	18.93%	12.30%	12.23%
首开股份	6.44%	7.97%	8.88%

世茂股份	11.92%	11.63%	12.37%
滨江集团	12.43%	5.76%	11.70%

评估对象使用权人非知名房产开发商，根据上述利润率数据，并结合评估对象的建筑类型、规模和开发周期，确定评估对象开发后的房地产客观开发利润率为 12%。

客观开发利润

=预测开发完成后不动产总价×12%

=293,321,869.00×12%

=35,198,624.00 元

5、地价测算

土地价格=不动产总价—开发项目整体开发成本—客观开发利润

$V=293,321,869.00-(200,176,328.31+0.1285V)-35,198,624.00$

$V=51,348,619.00$ 元

6、地价修正

①开发程度修正

剩余法测算出的地价为净地价，即宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内“场平”，本次评估设定的评估对象开发程度为宗地外“五通”，宗地内尚未平整，需进行开发程度修正。查《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》，完全“五通一平”的开发费用为 270 元/平方米，平整系数为 6%，则：

开发程度修正=270×6%×19,932.00

=322,898.40 元

②权利状况修正

评估对象设定为无他项权利限制的土地使用权，与所选房地产案例销售价格内涵一致，则权利状况修正系数为 1。

③使用年期修正

因评估对象地上建筑物的建成年代与所选房地产案例的建成年代较为接近，同时，根据评估人员调查，开发完成后的商业用房、车位用房等房地产类型的价格受其土地使用权剩余使用年限影响较小，因此本次评估的使用年期修正系数为 1。

7、确定地价

土地总价=土地价格×权利状况修正系数×使用年期修正系数+开发程度修正值

=51,348,619.00×1×1-322,898.40

=51,025,721.00 元

$$\text{土地单价} = 51,025,721.00 \div 19,932.00$$

$$= 2,560.00 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

十、评估结果

我们采用了基准地价系数修正法和成本逼近法对委估宗地 1 进行评估测算, 采用了基准地价系数修正法和剩余法对委估宗地 2 进行评估测算, 各种方法测算结果如下:

(1) 两种方法测算结果比较

两种方法测算结果表

宗地名称	评估方法	地面单价	
		(元/m ²)	(万元/亩)
宗地 1	基准地价系数修正法	553.11	27.92
	成本逼近法	537.03	35.80
宗地 2	基准地价系数修正法	1013.87	67.59
	剩余法	2,560.00	170.67

(2) 两种方法测算结果分析评价

宗地 1: 由于上述两种方法测算结果差异不大, 因此采用两种方法测算结果的算数平均值作为最终的评估结果, 即:

$$\text{宗地1土地单价} = (553.11 + 537.03) \div 2$$

$$= 545.00 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{宗地1土地总价} = 545.00 \times 50,901.00$$

$$= 27,741,045.00 \text{ 元 (取整)}$$

宗地2: 两种方法测算结果差异较大, 剩余法是从房地产开发完成价值反算得到的土地价格, 开发完成价值通过市场或收益的方式合理预测, 客观测算项目开发成本和相关利润, 充分考虑了宗地2在合法前提下的最有效利用。因此能够较为全面的反映待估宗地的地价水平。本报告采用剩余法的结果作为宗地2的最终评估结果。

$$\text{宗地2土地单价} = 2,560.00 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{宗地2土地总价} = 2,560.00 \times 19,932.00$$

$$= 51,025,920.00 \text{ 元 (取整)}$$

经上述评估, 无形资产土地使用权评估值 78,766,965.00 元, 评估增值 64,971,812.96 元, 增值率为 470.98%。

十一、评估增减值原因分析

增值原因: 宗地 1 获取时间较早, 账面价值较低, 宗地 2 全额计提减值导致账面值为 0, 评估时根据法院判决书, 按土地不被征用、不存在闲置争议, 可以正常开发建设为前提进行评估导致评估增值较大。

负债评估技术说明

一、负债账面情况

根据委估资产清单,委托评估负债为流动负债及非流动负债,账面价值情况如下表:

科目名称	账面价值
应付账款	3,883,789.09
预收款项	13,100.00
应付职工薪酬	91,512.52
应交税费	22,112.51
其他应付款	94,832,815.06
流动负债合计	98,843,329.18
递延收益	2,250,000.04
非流动负债合计	2,250,000.04
负债合计	101,093,329.22

二、评估过程

- (一)了解委估负债概况;
- (二)审核相关的账簿、报表;
- (三)依据清查核实后确认的负债进行评估;
- (四)分别各类负债的状况,确定评估值。

三、评估方法

流动负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款;非流动负债为递延收益。

(一)应付款项的评估

应付款项包括应付账款、预收款项、其他应付款。

应付账款账面价值 3,883,789.09 元,共 13 项,主要包括工程款、质保金等。

预收款项账面价值 13,100.00 元,共 1 项,为应退房租款。

其他应付款账面价值 94,832,815.06 元,共 22 项,主要包括营收款、工程结算款、往来款、押金及质保金等。

各笔款项在核对账账、账表、清单一致的基础上,根据账务审核资料等相关资料,进行了解分析,均为评估基准日需实际承担的债务,以核实后账面价值确定评估值。

应付账款评估值为 3,883,789.09 元,无增减值变化。

预收款项评估值为 13,100.00 元,无增减值变化。

其他应付款评估值为 94,832,815.06 元，无增减值变化。

（三）应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬账面价值 91,512.52 元，为工资奖金，根据账务提供的相关资料，进行了解分析，为评估基准日需实际承担的债务，以核实后账面价值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为 91,512.52 元，无增减值变化。

（三）应交税费的评估

应交税费账面价值 22,112.51 元，包括房产税、土地使用税、印花税。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账、资料及纳税申报材料等相关资料，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误后的账面价值确定评估值。

应交税费评估值 22,112.51 元，无增减值变化。

（四）递延收益的评估

递延收益账面价值 2,250,000.04 元，主要为屯昌县财政局拨付的 2#小件物流仓储房物流业转型升级项目款，与资产相关，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对资产等进行了审核查勘，该资产目前已竣工，但尚未办理产权证书。经核实，此款项确为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误后的账面价值确定评估值。

递延收益评估值为 2,250,000.04 元，无评估增减值变化。

四、评估结果

流动负债评估值为 98,843,329.18 元，无增减值变化；

非流动负债评估值为 2,250,000.04 元，无增减值变化。

§4 评估结论及其分析

一、评估结论及其与账面价值比较变动情况及说明

(一) 评估结果

根据国家有关资产评估的规定，对屯昌海汽交通建设开发有限公司的基本情况进行分析，本次评估采用资产基础法，并履行了必要的评估程序，对委估资产在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。经评估，屯昌海汽交通建设开发有限公司股东全部权益在评估假设条件成立的前提下于评估基准日 2022 年 12 月 31 日所表现的市场价值如下：

委估资产账面价值为 7,243.33 万元，评估值为 14,166.33 万元，评估增值 6,923.00 万元，增值率 95.58%。评估增值的原因是：无形资产-土地评估增值。

委估负债账面价值为 10,109.33 万元，评估值为 10,109.33 万元，无增减值变化。

委估净资产账面价值为-2,866.00 万元，评估值为 4,057.00 万元，评估增值 6,923.00 万元，增值率 241.56%。

屯昌海汽交通建设开发有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	40.43	40.43	0.00	0.00
非流动资产	2	7,202.90	14,125.90	6,923.00	96.11
固定资产	3	5,823.38	6,249.21	425.83	7.31
无形资产	4	1,379.52	7,876.70	6,497.18	470.97
资产总计	5	7,243.33	14,166.33	6,923.00	95.58
流动负债	6	9,884.33	9,884.33	0.00	0.00
非流动负债	7	225.00	225.00	0.00	0.00
负债总计	8	10,109.33	10,109.33	0.00	0.00
净资产	9	-2,866.00	4,057.00	6,923.00	241.56

评估结论的详细情况详见评估明细表。

中威正信（北京）资产评估有限公司

2023 年 5 月 15 日

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

(一) 委托人：海南海汽运输集团股份有限公司

统一社会信用代码：91460000201242532C；

公司类型：其他股份有限公司(上市)；

住所：海口市美兰区海府路 24 号(海汽大厦)；

法定代表人：刘海荣；

注册资金：31600 万人民币；

成立日期：1985-11-28；

营业期限：1985-11-28 至 无固定期限；

经营范围：道路客运、客运站场开发经营、旅游、物流和汽车服务等，具体包括：省际、市际、县际班车客运；市内、县内班车客运；省际、市际、县际包车客运；市内、县内包车客运；市际、县际定线旅游；市际、县际非定线旅游；出租客运；网络预约出租汽车客运；客运站经营；客运票务经营；汽车自驾；航空运输销售代理、旅游信息咨询、票务代理、订房服务、餐饮信息咨询服务；道路普通货物运输；国内快递；物流信息咨询服务；仓储服务（危险品除外）；汽车修理；机动车检测；汽车配件销售；汽车销售；新能源汽车充换电设施运营及充换电服务；清洁能源加气站投资及运营管理；报废汽车回收拆解；废旧电池回收利用；房屋、场地租赁；代理各种广告设计、发布，企业形象设计，电脑图文制作，展览展示服务，包装设计，保险业务代理，信息技术服务，利用自有媒体发布广告、互联网信息服务等经营项目。

为 A 股上市公司，股票代码 603069。

(二) 被评估单位：屯昌海汽交通建设开发有限公司

1、概况

统一社会信用代码：914690265839331002；

公司类型：914690265839331002；

住所：海南省屯昌县屯城镇屯昌大道北侧 01 号；

法定代表人：王家楠；

注册资金：800 万人民币；

成立日期：2011-12-08；

营业期限：2011-12-08 至 2041-12-01；

经营范围：客、货汽车运输，物流信息、咨询服务，仓储服务，汽车修理业，保修机具，汽车配件，百货，建材，家用电器，五金工具，交电商品的销售，快递服务，财产租赁，停车场，车辆检测，电子产品销售，广告业务，票务代理（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。）

2、历史沿革

屯昌海汽交通建设开发有限公司于 2011 年 12 月 08 日经海南省市场监督管理局核准登记，注册资本为 800 万元人民币，实缴资本为 800 万元人民币，由海南海汽运输集团股份有限公司出资设立，持股比例 100%。

3、近年资产、财务状况

根据被评估单位提供的前三年经审计的财务报表，屯昌海汽交通建设开发有限公司的资产负债及财务状况简表如下：

历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2020 年末	2021 年末	2022 年末
资产总额	7,390.78	7,533.92	7,243.33
负债总额	9,634.43	10,019.41	10,109.33
净资产	-2,243.65	-2,485.49	-2,866.00

历年损益状况简表

金额单位：万元

项目名称	2020 年	2021 年	2022 年
营业收入	156.36	147.01	106.03
营业成本	357.19	262.35	349.95
营业利润	-392.47	-243.66	-380.52
营业外收入	1.00	0	0
营业外支出	0.20	0	0
净利润	-391.67	-243.66	-380.52

4、公司经营状况

屯昌海汽交通建设开发有限公司目前正在开发建设国际旅游岛中部汽车城项目。

对外投资情况

无。

5、公司税收政策

公司当前适用的主要税种为企业所得税（25%）、土地使用税（5 元/平方米），目前适用小型微利企业税收优惠政策。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位 100%控股子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：委托人上级主管单位、国有资产监督管理部门以及与评估目的相关的工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、关于评估目的说明

海南海汽运输集团股份有限公司拟转让股权事宜，特委托中威正信（北京）资产评估有限公司对屯昌海汽交通建设开发有限公司股东全部权益在 2022 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象：屯昌海汽交通建设开发有限公司截止 2022 年 12 月 31 日股东全部权益。

（二）评估范围：屯昌海汽交通建设开发有限公司申报的截止到 2022 年 12 月 31 日经审计的资产负债表中反映的全部资产和负债，总资产 7,243.33 万元，总负债 10,109.33 万元，净资产-2,866.00 万元。具体如下表：

评估范围账面价值表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	40.43
非流动资产	7,202.90
其中：固定资产	5,823.38
无形资产	1,379.52
资产合计	7,243.33

关于进行资产评估有关事项的说明

流动负债	9,884.33
非流动负债	225.00
负债合计	10,109.33
净资产（所有者权益）	-2,866.00

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

针对本次评估目的，屯昌海汽交通建设开发有限公司已委托大华会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所对屯昌海汽交通建设开发有限公司 2022 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了出具年度审计报告。

四、关于评估基准日的说明

- 1、本项目资产评估基准日是 2022 年 12 月 31 日；
- 2、评估基准日是根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。
- 3、选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日；
- 4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

屯昌县人民政府于2017年12月20日作出《屯昌县人民政府关于依法无偿收回屯昌海汽交通建设开发有限公司19932平方米闲置土地的决定》（屯府发[2017]151号）拟无偿收回证号为屯国用（2014）第13-00051号的无形资产-土地，我公司（屯昌海汽交通建设开发有限公司）于2017年对该资产全额计提减值，但根据《海南省高级人民法院行政判决书》(2019)琼行终531号，法院判决屯昌县人民政府应撤销屯府发[2017]151号文件，截止评估基准日，我公司（屯昌海汽交通建设开发有限公司）正在开发报建该土地，且开发报建过程中不存在需补缴相关费用的情况，如闲置费等。

六、资产清查情况说明

根据产权持有人提供的相关权属资料，确定本次纳入评估范围的资产权属为屯昌海汽交通建设开发有限公司所有。

七、委托人及产权持有单位提供的有关资料清单(均为复印件)

- 1、评估申报表
- 2、企业营业执照复印件；
- 2、委托人及产权持有单位承诺函；
- 3、产权持有单位主要资产权属证明文件复印件；
- 4、委估资产清单及其他相关资料。

(签字盖章页 1/2)

委托人及债权人 (盖章): 海南海汽运输集团股份有限公司



代表人签字 (章):

2023年 4月24日

(签字盖章页 2/2)

产权持有单位及抵押人 (盖章): 屯昌海汽交通建设开发有限公司



代表人签字 (章):

2023年 4月24日

