

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4611020007461201202400116
合同编号:	中威正信评估委托合同(2024)8-5006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(2024)第5093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乐东九所站场开发建设有限公司股东全部权益项目
评估结论:	53,240,085.97元
评估报告日:	2024年08月23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:	李舒(资产评估师) 会员编号:46220008 黄音舒(资产评估师) 会员编号:46100002
 (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:2024年09月10日

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  
涉及乐东九所站场开发建设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（2024）第 5093 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2024 年 8 月 23 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 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	16
九、评估假设 .....	16
十、评估结论 .....	18
十一、特别事项说明 .....	19
十二、评估报告使用限制说明 .....	20
十三、评估报告日 .....	21
附件 .....	22

# 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 涉及乐东九所站场开发建设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（2024）第 5093 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乐东九所站场开发建设有限公司股东全部权益在 2024 年 6 月 30 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：乐东九所站场开发建设有限公司。

三、经济行为：海南海汽运输集团股份有限公司拟转让股权。

四、评估目的：确定乐东九所站场开发建设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。

五、评估对象：乐东九所站场开发建设有限公司截止 2024 年 6 月 30 日股东全部权益价值。

六、评估范围：乐东九所站场开发建设有限公司申报的截止到 2024 年 6 月 30 日经审计的资产负债表中反映的全部资产和负债，总资产 7,433.18 万元，总负债 5,891.79 万元，净资产 1,541.39 万元。

七、价值类型：市场价值。

八、评估基准日：2024 年 6 月 30 日。

九、评估方法：资产基础法。

十、评估结论：

根据对乐东九所站场开发建设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，乐东九所站场开发建设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 2024 年 6 月 30 日所表现的市场价值如下：

委估资产账面价值为 7,433.18 万元，评估值为 11,215.80 万元，评估增值 3,782.62 万元，增值率 50.89%。评估增值的主要原因是：无形资产和在建工程评估增值。

委估负债账面价值为 5,891.79 万元，评估值为 5,891.79 万元，无增减值变化。

委估净资产账面价值为 1,541.39 万元，评估值为 5,324.01 万元，评估增值 3,782.62 万元，增值率 245.40%。

## 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：2024年6月30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	603.45	603.45	0.00	0.00
非流动资产	2	6,829.73	10,612.35	3,782.62	55.38
在建工程	3	6,748.22	7,317.28	569.06	8.43
无形资产	4	81.51	3,295.08	3,213.57	3,942.55
<b>资产总计</b>	<b>5</b>	<b>7,433.18</b>	<b>11,215.80</b>	<b>3,782.62</b>	<b>50.89</b>
流动负债	6	5,891.79	5,891.79	0.00	0.00
非流动负债	7	0.00	0.00		
负债总计	8	<b>5,891.79</b>	<b>5,891.79</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>9</b>	<b>1,541.39</b>	<b>5,324.01</b>	<b>3,782.62</b>	<b>245.40</b>

评估结论的详细情况详见评估明细表。

#### 十、特别事项说明

（一）乐东九所站场开发建设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中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对乐东九所站场开发建设有限公司2024年6月30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）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（四）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2024年6月30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2024年8月23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 涉及乐东九所站场开发建设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（2024）第 5093 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乐东九所站场开发建设有限公司股东全部权益在 2024 年 6 月 30 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：冯宪阳；

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：乐东九所站场开发建设有限公司

#### 1、概况

统一社会信用代码：914690333941370096；

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：乐东黎族自治县乐祥路 139 号；

法定代表人：辛斌；

注册资金：1000 万人民币；

成立日期：2014-09-28；

营业期限：2014-09-28 至 2034-09-28；

经营范围：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。

## 2、历史沿革

乐东九所站场开发建设有限公司于 2014 年 9 月 28 日经海南省市场监督管理局核准登记，由海南海汽运输集团股份有限公司出资设立，注册资本为 1000 万元人民币，根据被评估单位提供的审计报告及财务资料显示，注册资本金均已实缴到位。截止评估基准日，海南海汽运输集团股份有限公司持股比例 100%。

## 3、近年资产、财务状况

根据被评估单位提供的前三年一期财务报表，乐东九所站场开发建设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	2021 年末	2022 年末	2023 年末	2024 年 6 月
资产总额	121.69	1,816.46	6,166.27	7,433.18
负债总额	58.52	254.19	4,617.70	5,891.79
净资产	63.16	1,562.28	1,548.57	1,541.39

历年损益状况简表

金额单位：万元

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 1-6 月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-13.72	-14.05	-13.68	-7.19
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	0.00	0.00	0.03	0.00
净利润	-13.72	-14.05	-13.71	-7.19

## 4、公司经营状况

乐东九所站场开发建设有限公司目前正在开发建设九所新区客运站项目，据被评估单

位介绍，待项目完工后开展经营活动。。

#### 5、对外投资情况

无。

#### 6、公司税收政策

该公司为一般增值税纳税人，当前适用的主要税种如下：

税 种	计税依据	税 率
土地使用税	土地面积	12元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	20%

根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（2023年第1号）规定，增值税小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过10万元（以1个季度为1个纳税期的，季度销售额未超过30万元，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10万元，但扣除本期发生的销售不动产的销售额后未超过10万元的，其销售货物、劳务、服务、无形资产取得的销售额免征增值税。

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；财政部 税务总局公告2023年第6号《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》：自2023年1月1日起，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25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

#### （三）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

#### （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

有限公司对乐东九所站场开发建设有限公司股东全部权益在 2024 年 6 月 30 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：乐东九所站场开发建设有限公司截止 2024 年 6 月 30 日股东全部权益。

（二）评估范围：乐东九所站场开发建设有限公司申报的截止到 2024 年 6 月 30 日经审计的资产负债表中反映的全部资产和负债，总资产 7,433.18 万元，总负债 5,891.79 万元，净资产 1,541.39 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	603.45
非流动资产	6,829.73
其中：在建工程	6,748.22
无形资产	81.51
<b>资产合计</b>	<b>7,433.18</b>
流动负债	5,891.79
非流动负债	0.00
<b>负债合计</b>	<b>5,891.79</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>1,541.39</b>

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，乐东九所站场开发建设有限公司已委托中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对乐东九所站场开发建设有限公司 2024 年 6 月 30 日的会计报表进行了审计，并出具了专项审计报告（报告号：中汇穗会审[2024]0563 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在建工程、无形资产等，主要实物资产具体情况如下：

1、在建工程：账面价值为 6,682.73 万元，为九所新区客运站项目。九所新区客运站项目位于乐东县九所新区，地处西线高速至九所入口处，距环岛高铁乐东站 2 千米。项目总用地面积约 17,161.86 m<sup>2</sup>（合约 25.74 亩），规划总建筑面积为 31,764.39 m<sup>2</sup>，其中一期建设 1 栋 5 层的客运站站房综合楼，二期建设 2 栋 10 层写字楼和地下 1 层 4906 m<sup>2</sup>地下室。在建工程所在土地已办理产权证书，被评估单位针对该在建工程已依法依规办理了《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《九所新区客运站工程施工许可证》。

一期：开发建设客运站站房综合楼，占地面积为 1,643.67 m<sup>2</sup>，规划总建筑面积为 6,174.73 m<sup>2</sup>，共 5 层，设有候乘厅、售票厅、行包用房、办公、调度室、职工餐厅、会议室、商铺等，建筑首层层高为 4.8m，其它层层高为 3.9m，采用框架结构，施工合同总概算金额 1,446.69 万元，评估基准日已完成产值 1,446.69 万元，施工进度为 100%，于 2018 年 1 月开工建设，在完成主体施工和一层客运部分装修后，因消防主要设备系统均设计在二期地下室，一期消防设施设备无法满足消防验收要求，项目停工至今无法竣工验收，据被评估单位介绍，由二期施工单位对一期项目进行改造后同二期项目一起竣工验收。

二期：开发建设 2 栋写字楼和地下一层地下室，占地面积为 2642.41 m<sup>2</sup>，写字楼规划总建筑面积为 25,589.66 m<sup>2</sup>，均为 10 层的高层建筑，设置有办公用房及配套用房等，建筑高度 34.3m，框架结构，其中地下室建筑面积 4,906.00 m<sup>2</sup>，主要设有消防水泵房、生活水泵房、变配电房、发电机房等，采用框架剪力墙结构。施工合同总概算金额 10,578.94 万元，评估基准日已完成产值 4,994.21 万元，施工进度为 47.21%，二期工程于 2022 年 11 月开工，截止评估基准日，已完成主体封顶。

#### （四）被评估单位申报的其他无形资产

本次评估范围中无形资产-土地使用权，为 1 宗土地使用权，账面价值为 81.51 万元，基本信息见下表：

证载权利人	不动产权证书编号	宗地名称		土地位置	终止日期	用地性质
乐东九所站场开发建设有限公司	琼（2019）乐东县不动产权第 0003126 号	九所新区九龙大道北侧的一宗国有出让商务金融用地		九所新区九龙大道北侧	2070/5/30	出让
他项权利	证载用途	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值(元)	账面价值(元)	是否空地
无	商务金融用地	六通一平	17,161.86	1,480,099.64	815,092.47	否

该无形资产正在开发建设九所新区客运站项目。

#### （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 7,433.18 万元，总负债 5,891.79 万元，净资产 1,541.39 万元，来源于中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“中汇穗会审[2024]0563 号”专项审计报告。

### 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 2024 年 6 月 30 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。

## 六、评估依据

### （一）经济行为文件

《海南海汽运输集团股份有限公司总经理办公会议纪要(第 26 期)》（海汽集团办公室 2024 年 7 月 16 日）。

### （二）法律法规依据

- 1、《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）；
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 378 号）；
- 3、《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 14 号）；
- 4、《国有资产评估管理办法》（自 1991 年 11 月 16 日起施行，国务院令 91 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令 732 号）修订）；
- 5、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
- 6、《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）；
- 7、《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）；
- 8、《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）；
- 9、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 46 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、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》（财政部令第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）；
- (7) 《资产评估执业准则——评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- (8) 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (9) 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
- (10) 《城镇土地评估规程》（GB/T 18508-2014）；
- (11) 《房地产估价规范》（GB/T 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）；
- (3) 《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4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、乐东九所站场开发建设有限公司提供的不动产权证书、发票等相关资料；
- 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、相关工程定额及人、材、机工程资料；

- 3、乐东九所站场开发建设有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
- 4、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 5、评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 6、乐东九所站场开发建设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；
- 7、《乐东县国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》（根据海南省自然资源和规划厅发布的《海南省自然资源和规划厅关于发布 16 个市县及海南博鳌乐城国际医疗旅游先行区城乡一体建设用地土地定级及基准地价成果的公告》（公告[2021]2 号），该基准地价于 2021 年 7 月 2 日公布之日起施行）；
- 8、《2023 年企业绩效评价标准值》；
- 9、其它相关资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、中汇会计师事务所(特殊普通合伙)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、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

经过对乐东九所站场开发建设有限公司企业本身、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、增长能力等方面和乐东九所站场开发建设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，因此乐东九所站场开发建设有限公司的股权价值不具备采用市场法进行评估的条件。

结合乐东九所站场开发建设有限公司经营情况、未来收益可预测情况进行综合分析，乐东九所站场开发建设有限公司目前尚未开展业务，未来收益存在不确定性，难以合理预测未来数据，因此乐东九所站场开发建设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。评估中在假设乐东九所站场开发建设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乐东九所站场开发建设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

货币资金为银行存款。共 2 个人民币账户，为乐东九所站场开发建设有限公司基本账户。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。

#### 2、其他流动资产的评估

为留抵增值税税金。评估中，在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因进行了解分析，经分析核实后，以核实后账面价值确定评估值。

#### 3、在建工程的评估

评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地查勘后，根据评估对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，经过反复研究和综合考虑，采用成本法进行评估（不包含土地使用权价值）。

评估值=不含税建安造价+不含税前期及其他费用+资金成本+开发利润

##### （1）建安造价、前期费用及其他费用的确定

建安造价：是指建设期内直接用于工程建造、设备购置及其安装的费用。

前期费用及其他费用：依据《海南省建设项目总概算组成及其他费用计算规定》，是

指从工程筹建起到工程竣工验收交付生产或使用止的整个建设期间，除建安造价以外的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效益或效能而发生的各项费用，如建设单位管理费、勘查设计费、前期咨询费、监理费等。

#### 1) 一期

①建安造价：根据《海南省建筑工程预算定额》，按其用途、结构和掌握的建材市场情况，再按照估价期日建筑材料价格及人工费用水平，按类比法估算拟建建筑物的评估基准日的建安造价。

②前期费用及其他费用：本次评估依据《海南省建设项目总概算组成及其他费用计算规定》及市场调查状况确定前期费用及其他费用取值。

#### 2) 二期

通过被评估单位提供的明细账、工程合同等资料，评估对象账面价值为建安成本、前期费用及其他费用，不包含建设单位管理费，考虑二期建设时间距离评估基准日较近，通过市场调查及咨询，类似规模工程的建安造价、前期费用及其他费用变动较小，本次评估账面已有的建安造价、前期费用及其他费用时按核实后的价值确定，建设单位管理费依据《海南省建设项目总概算组成及其他费用计算规定》及市场调查状况确定取值。

#### (2) 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=建设期均匀投入的费用 $\times[(1+\text{贷款利率})^{(\text{合理工期}/2)}-1]$ +建设初期一次性投入的费用 $\times[(1+\text{贷款利率})^{(\text{合理工期})}-1]$

建设期均匀投入的费用包括：建安造价、监理费、建设单位管理费等；

建设初期一次性投入的费用：基础设施配套费、勘查设计费、招标代理费、编制费等

#### (3) 开发利润

被评估单位属于房地产开发业中的物业管理类，本次评估参考《2023 年企业绩效评价标准值》中物业管理类国有资本回报率平均值 4.1%确定开发利润率。

开发利润=(不含税建安造价+不含税前期及其他费用+资金成本) $\times 4.1\%$

#### 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 1 宗土地，已取得《不动产权证书》，证载权利人为乐东九所站场开发建设有限公司。位于九所新区九龙大道北侧的一宗国有出让商务金融用地。

#### (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市场比较法作为基本方法。

## （2）选用方法理由

市场比较法：委估宗地位于乐东县，土地用途为商务金融用地，区域内类似土地交易活跃，有较多交易实例，可选用市场比较法进行评估，计算公式如下：

$$P=A \times a_1 \times a_2 \times a_3 \times a_4$$

其中：P—评估对象价格；

A—比较实例宗地价格；

a<sub>1</sub>—交易日期修正系数；

a<sub>2</sub>—交易情况修正系数；

a<sub>3</sub>—区域因素修正系数；

a<sub>4</sub>—个别因素修正系数。

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：地上正在开发建设客运站项目，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，不宜采用剩余法。

成本逼近法：宗地为商务金融用地，为高效用土地，因此不宜采用成本逼近法。

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。《乐东县国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》的评估基准日是2020年7月1日，自基准日至今已超过三年，但政府没有下发废止使用该基准地价的文件且该基准地价仍是政府出让、转让和调控地价的主要参考标准。《定安县城城乡一体建设用地土地定级及基准地价更新评估成果报告》中建立了完整的修正体系，虽然已超过三年的使用期，但该体系仍具有一定的客观性、合理性和实用性，因此该修正体系可用。故本次评估可以选用基准地价系数修正。计算公式如下：

$$P_i = (P \times P_y \times P_q) \times (1 + K) \times \prod S + \text{基础设施开发程度差异}$$

式中：P<sub>i</sub>——待估宗地地面（地面）地价

P——待估宗地对应的基准地面（地面）地价

P<sub>y</sub>——土地用途修正系数

$P_q$ —— 期日修正系数

$K$ —— 待估宗地区域影响因素总修正值

$\prod_s$ —— 待估宗地个别因素修正系数的乘积

## 5、负债的评估

负债主要包括流动负债。

### ①应付款项

包括应付账款和其他应付款

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。

## 八、评估程序实施过程 and 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，并不涉及到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，产权归属文件、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，对乐东九所站场开发建设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，乐东九所站场开发建设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 2024 年 6 月 30 日所表现的市场价值如下：

委估资产账面价值为 7,433.18 万元，评估值为 11,215.80 万元，评估增值 3,782.62 万元，增值率 50.89%。评估增值的主要原因是：无形资产和在建工程评估增值。

委估负债账面价值为 5,891.79 万元，评估值为 5,891.79 万元，无增减值变化。

委估净资产账面价值为 1,541.39 万元，评估值为 5,324.01 万元，评估增值 3,782.62 万元，增值率 245.40%。

**乐东九所站场开发建设有限公司资产评估结果汇总表**

评估基准日：2024 年 6 月 30 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	603.45	603.45	0.00	0.00
非流动资产	2	6,829.73	10,612.35	3,782.62	55.38
在建工程	3	6,748.22	7,317.28	569.06	8.43
无形资产	4	81.51	3,295.08	3,213.57	3,942.55
<b>资产总计</b>	<b>5</b>	<b>7,433.18</b>	<b>11,215.80</b>	<b>3,782.62</b>	<b>50.89</b>

流动负债	6	5,891.79	5,891.79	0.00	0.00
非流动负债	7	0.00	0.00		
负债总计	8	<b>5,891.79</b>	<b>5,891.79</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
净资产	9	<b>1,541.39</b>	<b>5,324.01</b>	<b>3,782.62</b>	<b>245.40</b>

评估结论的详细情况详见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

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。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

### (一) 重要的利用专家工作及相关报告情况

#### 1、利用专业报告

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告，报告号：中汇穗会审[2024]0563号

#### 2、重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

### (二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

### (三) 评估程序受到限制的情形

无。

### (四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

### (五) 重大期后事项

无。

### (六) 其他需要说明事项

1、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

2、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3、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

4、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理；

(1) 当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化。委托人及产权持有人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

3、委托人所提供的资料是评估工作的重要基础资料, 资产评估专业人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序, 并在专业范围内进行应有的职业分析判断, 对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但资产评估机构和资产评估专业人员受执业范围所限, 不能对委托人和被评估单位所提供的资料的合法性、真实性和完整性做出保证。因此, 评估工作是以委托人和被评估单位所提供的有关资料的合法性、真实性、完整性为假设前提。

## 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对其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、本评估项目涉及国有资产, 依据相关规定, 只有履行国有资产评估备案手续后, 方可使用本评估报告。



7、评估结论的使用有效期


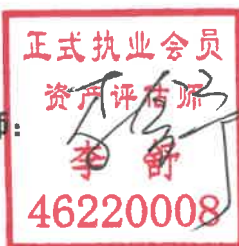
根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2024 年 6 月 30 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

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 2024 年 8 月 23 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

# 海南海汽运输集团股份有限公司

# 总经理办公会议纪要



(第 26 期)

海汽集团办公室

2024 年 7 月 16 日

---

## 研究昌江新汽车站二期土地租赁等事宜

2024 年 6 月 5 日，集团公司副总经理孙豪在海汽大厦 5 楼 1 号会议室主持召开总经理办公会议，研究昌江新汽车站二期土地租赁等事宜。纪要如下：

### 一、研究昌江新汽车站二期土地租赁事宜

2024 年 5 月 22 日，昌江分公司来文，称该司所属的昌江新汽车客运总站交付在即，为充分利用场地资源，增加企业经济效

率，该司拟对昌江新汽车客运总站项目（二期）场地进行招租，经海南诚丰精细土地房地产资产评估咨询有限公司对昌江新汽车客运总站项目（二期）8040.15m<sup>2</sup>场地进行评估，结果为3.60元/m<sup>2</sup>/月、月租金28944.54元、年租金347334.48元，为提高效益，该司拟对昌江新汽车客运总站按年租金不低于48万元（约合5元/平方米·月）等基本条件进行出租。

建设运营部对昌江分公司来文核实后认为，昌江新汽车站已基本竣工，交付在即，目前就该车站所处位置分析，商业氛围严重不足，若能将昌江新汽车站二期土地按照商业经营业态成功出租，将带动一期新汽车站物业的后续商业出租。经评估，该二期土地共计8040.15平方米（12.06亩）年租金为34.73万元（月租金28944.54元，约合3.6元/平方米·月），昌江分公司拟按年租金不低于48万元（月租金4万元，约合5元/平方米·月），租赁期限4年9个月，装修筹备期3个月；租金递增每3年递增3%；合同保证金12万元等基本条件进行出租。

经会议研究决定，形成以下意见：一是同意昌江分公司对昌江新汽车站二期土地共计8040.15平方米（12.06亩）进行商业出租，出租方式为对外公开招租，具体条件为：租赁期限不超过4年9个月，租赁期限不含装修筹备期，装修筹备期最长不超过3个月；租金不低于5元/平方米·月（按实际面积测量）；租金递增不低于每3年递增3%；合同保证金不低于12万元；租金支付方式不低于按季度支付。二是请建设运营部配合昌江分公司，协调施工单位尽快清空二期土地上的活动板房等设施设备。三是

请建设运营部指导昌江分公司，规范开展招租工作，尽快收取租金。

## 二、研究公开挂牌转让乐东黄流商业街、黄流汽车站资产事宜

公司于2023年11月23日，通过海南产权交易所对外公开发布正式公告，对黄流商业街、黄流汽车站、利国车站、东方东河车站、昌江海汽广场等五处资产进行公开出让处置。截至12月20日，利国车站以1915.21万元成交价成功转让（评估价875.21万元），其余黄流商业街、黄流汽车站、东方东河车站、昌江海汽广场等四处资产未征集到意向受让方。2024年1月11日，公司对未成交的四处资产终止了公开转让工作。根据公司生产经营发展需要，建设运营部建议将集团公司所属的乐东黄流商业街、乐东黄流汽车站2宗土地及土地上房产等附着物资产再次进行出让处置。公开出让价值以第三方评估机构的评估结果为准。黄流商业街和黄流汽车站2宗资产相关具体情况如下：

**黄流商业街。**黄流商业街土地证载面积为6518.7平方米（黄流国用（2012）第05号，土地性质为出让国有土地，用途为商务金融用地及住宅用地），其中4009.95平方米的土地上建设有5293.84平方米的房屋（乐房权证黄流字第20140202号），剩余2508.75 m<sup>2</sup>的土地上建有两栋员工宿舍。

**黄流汽车站。**黄流汽车站土地证载面积为10043.65平方米（黄流国用（2012）第06号，土地性质为出让国有土地，用途为商务金融用地及住宅用地）。其中4919.04平方米的土地上建



设有 2879.66 平方米黄流汽车站综合楼房产（乐房权证黄流字第 06011 号）。1184.11 平方米的土地上建设有 693.19 平方米的维修车间房产（乐房权证黄流字第 07033 号）。剩余 3940.5 m<sup>2</sup>土地为维修车间和职工宿舍楼（特别说明，维修车间上 2-5 层职工宿舍中有 3 套房产为乐东分公司房产，暂不列入此次出让处置中）。

**转让资产带来的利弊分析。**有利方面：黄流商业街和黄流汽车站现每年租金利润约 118.75 万元（黄流商业街 90.79 万元，黄流汽车张 27.96 万元），根据 2023 年评估，两宗资产评估价为 5075.26 万元（黄流商业街 3150.02 万元，黄流汽车站 1925.24 万元），若按不低于该评估值进行出让处置后，可为公司增加约 2628.64 万元利润（黄流商业街 1389.47 万元，黄流汽车站 1239.17 万元）。从资产收益数据分析，黄流商业街和黄流汽车站收益偏低。对比当前租赁所带来的收入，以整体出让处置的方式能更好地发挥资产所带来的效益。**弊端方面：**公司在 2023 年 11 月 23 日在产交网上发布上述两宗资产转让公告期间，社会关注较大，许多企业及个人到黄流商业街、黄流汽车站实地考察，同时到乐东县相关部门了解黄流商业街、黄流汽车站过户情况，在收集到黄流商业街、黄流汽车站意向购买方反馈的问题后，为解决黄流商业街、黄流汽车站出售过程中的问题，乐东分公司多次上门与乐东县资规局、房产管理保障局、审批局等协调，各部门和意向方反馈的难点问题为：1. 黄流商业街及黄流车站 2 宗地块上均有职工住户保障房，如考虑出售，在办理过户时需要先办理土地分割，但乐东县政府目前没有政策依据办理土地分割业务，

无法办理土地过户。如经争取政府同意土地分割，产生费用，得经政府相关部门测算单位及职工住户各自承担费用。2. 黄流车站地块土地证性质用途与控制性详细规划不一致，该地块无法办理任何建设手续。3. 黄流商业街及黄流车站 2 宗地块处于国道边，在开发建设时，按规划审批要求在红线内退线 15 米，实际建设土地将大幅缩小。4. 职工住户保障房在 2 宗地块的后区，出入口从两宗地块中间通过，因是唯一的出入口，出售后必须预留职工保障房出入口，将占用土地面积，影响土地开发建设。

经会议研究决定，形成以下意见：鉴于 2023 年转让黄流商业街和黄流汽车站资产涉及过户等手续时，遇到的困难点短时间内无法解决，和土地分割时需预留消防通道等因素，一是请建设运营部协同乐东分公司与当地主管部门再次进行沟通认证。二是请建设运营部将两宗资产出让所带来的利弊关系整理后提交党委会研究。

### **三、研究对黄流商业街、黄流汽车站和乐东九所场站开发建设有限公司进行出让评估事宜**

公司拟对黄流商业街、黄流汽车站和乐东九所场站开发建设有限公司（以下简称“九所场站公司”）进行出让处置，根据相关规定，需对其进行评估。2023 年，公司对黄流商业街、黄流汽车站和九所场站公司股权价值进行评估，其中黄流商业街、黄流汽车站评估基准日为 2023 年 6 月 30 日，评估结论使用有效期为 1 年。九所场站公司股权价值评估基准日为 2023 年 3 月 31 日，评估结论使用有效期为 1 年。因此，现需对上述三宗拟出让

处置资产进行重新评估。参照 2023 年对上述三宗资产公开比选评估服务中介机构服务费标准，建设运营部建议，以上三宗资产公开比选评估服务中介机构服务费控制价为 35000 元，其中黄流商业街和黄流汽车站资产出让评估服务费比选控制价为 11500 元，九所场站公司股权价值评估服务费比选控制价为 23500 元，以上服务费含专家评审服务费和各类税费等费用。

经会议研究决定，形成以下意见：一是同意选聘评估机构（证券资质）对黄流商业街、黄流汽车站和九所场站公司股权价值进行评估，三宗资产公开比选评估服务中介机构服务费控制价为 35000 元，其中黄流商业街和黄流汽车站资产出让评估服务费比选控制价为 11500 元（评估服务费为 8000 元，专家评审服务费为 3500 元），九所场站公司股权价值评估服务费比选控制价为 23500 元（评估服务费为 20000 元，专家评审服务费为 3500 元），以上服务费含专家评审服务费和各类税费等费用。九所场站公司股权出让审计服务费控制价为 1 万元。二是请建设运营部按有关规程开展选聘工作。

#### **四、研究洋浦汽车站房屋及场地租赁事宜**

2024 年 5 月 24 日，洋浦分公司来文，称受公众出行变化影响，该司所属的洋浦汽车站客流大幅下降，为充分盘活场站资源，高效利用空间，缓解生产经营压力，增加物业收入，加快推进“以商养站”的生产经营模式，扭转洋浦汽车站长期低效、亏损的生产经营状况，拟将洋浦汽车站一层房屋 1448.53 平方米、维修车间房屋 295.24 平方米和场地约 7000 平方米按租金不低于评估

价，合同期限不超过 9 年等基本条件进行整体出租。

建设运营部经核实，洋浦分公司所属的洋浦汽车站于 2018 年投入使用，因洋浦地区客源有限，进站旅客较少，营收模块单一，使得该司经营严重亏损。为盘活站场资源创造收入增长点，缓解洋浦汽车站经营压力，儋州分公司拟将洋浦汽车站功能压缩，压缩后的房产进行商业出租。经研究，洋浦分公司拟调整出一层 1448.53 平方米房屋，车辆维修车间 295.24 平方米和 7000 平方米场地进行商业出租。经评估，一层房屋评估租金为 25 元/平方米·月；车辆维修车间评估租金为 15 元/平方米·月；场地评估租金为 3 元/平方米·月。经测算，若按不低于评估租金出租，年租金约为 74 万元，9 年内租金总额约为 685.9 万元，扣减折旧摊销后，利润总额约为 208.84 万元。

建设运营部经意见，现洋浦汽车站二层和三层均已完成出租，二层 1118.55 平方米房产月租金为 22371 元（20 元/平方米·月），年租金约 26.85 万元；三层 1118.55 平方米房产月租金为 23042.13 元（20.6 元/平方米·月），年租金约 27.65 万元。若将一层房屋及场地按不低于评估租金出租，洋浦汽车站年总租金约为 128.5 万元。可有效的扭转洋浦汽车站的经营亏损。拟认可洋浦公司对洋浦汽车站一层房屋及场地功能压缩，将压缩后的房产进行商业出租。

经会议研究决定，形成以下意见：鉴于洋浦汽车站客流稀少，严重亏损，一是同意将洋浦汽车站压缩，将压缩后的房产进行商业出租。但须在一层房屋内保留基本的车站客运功能，具体客运

功能区域由建设运营部与洋浦分公司研究。二是请建设运营部与洋浦分公司确定对外进行商业出租的面积后，按公司规定程序对房屋进行商业出租，具体条件为：合同期不超过9年，房屋租金不低于25元/平方米·月；车辆维修车间租金不低于15元/平方米·月；场地租金不低于3元/平方米·月；合同保证金不低于20万元；合同递增不低于每三年递增3%；租金支付不低于按季度支付。三是请建设运营部完善材料，将该事项提请后续决策主体研究。

#### 五、研究乐东公交基地基本农田违规图斑复垦工程预算事宜

乐东海汽新能源公交客运有限公司报来《关于建设乐东公交基地基本农田违规图斑复垦工程的请示》（乐东海汽新公交〔2024〕1号）提出，2018年乐东海汽新能源公交客运有限公司（以下简称：乐东海汽公交公司）向县政府申请后批准，将县城江北的政府临时储备28.7898亩用地作为乐东海汽公交公司停车场和充电综合基地，于2018年9月利用该地块进行土地平整硬化及建设30个直流充电桩用于公交生产经营使用；临时土地使用期限至2022年6月29日到期，由于临时用地政策原因，使用手续未能继续审批。为确保公交车辆正常运营，持续满足群众出行需要，乐东海汽公交公司与政府沟通后，得到默认许可使用。

海南省自然资源和规划厅2022年下发的土地违规图斑中有该地块违规图斑占地面积为12.37亩，乐东海汽公交公司接到整改任务后，进行拆除整改。但省自然资源和规划厅督导组2023年10月现场督察指出整改不到位，表示该图斑已成为广州督察

局重点督查图斑，要求加速完成该地块图斑整改，达到耕种条件并种植短期农作物（地瓜、玉米、香蕉等），且2024年2月20日乐东县抱由镇政府正式来函要求对违规图斑进行整改，经乐东海汽公交公司核实，违规图斑占地面积为12.37亩，其中耕地4.75亩。

鉴于以上情况，乐东海汽公交公司建议清理违规图斑12.37亩上的砂石，并在其中4.75亩耕地上种植存活率较高的香蕉，并初步测算该笔违规图斑复核工程预算费用为76826.25元。

经会议研究决定，形成如下意见：一是同意乐东公交基地基本农田违规图斑复垦工程预算控制在7.6万元内。二是同意该笔费用从黄流车站2024年度大楼修缮费用化基建投资预算中调剂7.6万元。

#### 六、研究海汽俱乐部外立面修复工程事宜

2024年5月27日，澄迈万泰城健康产业有限公司来文称，与我司承租的海汽俱乐部房产，用于羽毛球馆训练经营，整体投资70余万元，现已打造成为该区域的知名高端球馆，深受广大羽毛球爱好者的青睐，为大众体育运动者提供了舒适、健康的运动场所。由于海汽俱乐部物业年代久远，墙体等部位破损严重，近期海南进入频发雷雨季节，导致现外立面出现墙体水泥石块脱落和墙体渗水等现象，对球馆进出人员存在较大的安全隐患，同时对正常经营产生一定的影响。因此，建设运营部建议我司对海汽俱乐部外立面的墙体水泥石块脱落及渗水部位进行修复。

经会议研究决定，形成如下意见：一是同意对海汽俱乐部外

立面进行整体修复。二是由建设运营部尽快提出整体修复方案，编制整体修复预算，在提交办公会审议后，组织实施该项工程修复工作。

## 七、研究定安汽车总站项目外立面幕墙装饰等工程深化设计图纸方案事宜

定安汽车总站项目共建设 1#、2#、3#、4#、5#楼共 5 栋建筑，总建筑面积 70530.5 m<sup>2</sup>。其中：1#楼建筑面积 53563.88 m<sup>2</sup>，2#楼建筑面积 6208.5 m<sup>2</sup>，3#楼建筑面积 4539.44 m<sup>2</sup>，4#楼建筑面积 972.44 m<sup>2</sup>，5#楼建筑面积 5246.24 m<sup>2</sup>。目前项目 1#、2#、3#、4#、5#楼主体及二次结构已完成并通过验收，正在进行室内外墙体甩浆挂网及抹灰施工。

根据定安海气实业有限公司与施工单位签订的补充协议（二）12月底完成 1#、2#、3#、4#、5#楼外立面装饰等的节点要求，当前施工现场进度即将进入外立面装饰工程阶段，由于 1#、2#、3#、4#、5#楼外立面幕墙等工程原施工图纸深度无法指导施工，因此施工单位委托有资质的单位对外立面幕墙装饰等工程施工图纸进行了二次深化设计。深化图纸方案已经原建筑设计院审核，现上报我司审核以便及时开展下一步工作。

该二次深化图纸方案按照原建筑设计图纸进行深化，已经建设运营部相关工程师审核，其整体外立面颜色、造型等设计效果基本不变，主要深化后方案变化的内容：一是原设计玻璃幕墙图纸没有深化设计方案，需进行二次深化设计，玻璃幕墙立柱根据结构计算书和幕墙相关规范要求，该位置的玻璃幕墙深化设计

立柱分别为 180 系列、220 系列立柱，壁厚 3.0mm 才能满足抗风压和强度要求，深化面积约 6300 m<sup>2</sup>；二是原设计铝合金门窗图纸的上悬窗、推拉窗高度超过 2.5 米以上的窗户，经抗风压结构计算普通窗户不能满足规范要求，经深化设计，采用 120 系列铝合金方管作为立挺，加强抗风压能力，方能满足要求，深化面积约 1900 m<sup>2</sup>；三是屋顶采光顶最大跨度 25 米，原设计采用工字钢型材，钢材用材截面达到 800mm 以上，材料浪费，经深化设计选用钢桁架做法，优化结构，整体重量减少，降低成本，优化后重量约为 31 吨；四是发车区钢结构铝板雨棚，最大跨度 12.5 米，原设计采用钢桁架做法，钢材用材较大，材料浪费，经深化设计选用工字钢梁钢做法，优化结构，整体重量减少，降低成本，优化后重量约为 61 吨；五是原设计石材分格为 800\*1500 以上，石材分格过大，搬运困难，施工难度大且容易开裂，深化设计石材分格调整为 600\*1200 分格，优化面积约 6300 m<sup>2</sup>。

经会议研究决定，形成如下意见：一是同意定安汽车总站项目外立面幕墙装饰等工程深化设计图纸方案。二是请建设运营部与定安海汽实业有限公司督促该深化设计图纸方案预算的编制及审核确认工作，以便项目的外立面幕墙装饰等工程按工期节点要求及时完成施工。

#### 八、研究海汽集团充电项目投资发展规划事宜

根据海南省电动汽车充电基础设施规划（2019-2030）及政策，2021—2025 年海南新建充电桩 26.7 万个，截至 2025 年累计达到 33.7 万个，其中公共充电桩：2021—2025 年期间，海南规



划新建公共充电桩约 5.0 万个，至 2025 年累计达到约 6.2 万个。根据海南一张网平台数据，截至 2024 年 4 月全省接入充电枪 4.45 万把，建设总功率 168.18 万千瓦。全省累计新能源汽车保有量为 32.79 万辆，且新能源车辆在持续增加，所以海南省充换电基础设施发展具有广阔空间，目前还是抢占未来新能源消费市场新高地的关键时机。

截至 2024 年 5 月，我司在全省投资约 3600 万元，已建成 30 个充电项目，充电枪 618 把。目前在建项目 4 个，充电枪 77 把。2024 年公司充电桩投资计划为 1800 万元，建设充电枪 200 把，截至 2024 年 5 月完成年度投资 141.01 万元，完成年度任务的 7.8%，完成建设项目 3 个，充电枪 42 把，完成年度任务的 21%。在建项目 4 个，充电枪 77 把。

### **充电桩运营情况及存在问题：**

#### **（一）充电桩运营情况**

1. 2023 年全年海汽平台充电量为 1109 万度，同比增长 59.67%，营收为 1192 万元（未包含政府补贴），同比增长 49.68%，其中服务费收入为 461 万元，同比增长 23.94%，盈利 148 万元。

2. 2024 年 1 月至 5 月，充电量为 729.67 万度，同比增长 121.82%，营收为 792.76 万元（未包含政府补贴），同比增长 121.45%，其中服务费收入为 292.09 万元，同比增长 93.86%。利润为 168 万元，同比增长 236%。

#### **（二）存在问题及解决建议**

存在问题：

1. 投资建设运营主体较为分散。充电桩由各属地基层单位作为投资建设运营主体，较为分散，没有形成统一的运营主体。

2. 市场化运营能力不强。全省充电桩平均利用率约为 9%，我司平均利用率约为 7%，主要收入来源为内部车辆充电收入，对外市场化运营能力不强，业务占比较小，且部分充电站还属于亏损状态。

3. 海汽充电运营平台功能不完善。主要有注册用户量较少，引流能力较弱，平台功能缺少智能化、信用客户先充后付的升级体验和 C 端车辆高粘度服务体验。

4. 充电桩项目建设属于重资产投入，受到资金管控影响，部分单位投资意愿不强，影响项目落地的时效性。

解决建议：

1. 目前公司充电站已完成全岛布局，形成全岛一张网的充电网规模，建议成立专门的新能源运营管理公司或单位进行统一投资建设、运营和规范管理，来保障充电场站的运营、运维和安全等问题。

2. 电力作为充电桩不可或缺的重要资源，为加快公司的转型，精准合理选址、经公司内部测算盈利能力较好的优质资源，可优先自行投资建设或者对外合作投资，不仅提高停车场利用率来增加收入，同时也可以提前占用一定的电力资源。

3. 平台优化：积极与市面主流多个平台进行合作，互联互通，增加引流能力，提高充电桩利用率及营收。

4. 寻求充电行业综合实力较强的公司进行深入探讨合资合

作方向，组建轻资产型运营合资公司，在保障自有充电站正常运行情况下，根据公司完善的充电网络、场地和人员的天然条件，双方优势互补，可其他运营商的充电桩开展运营服务、运维服务和销售等业态，提升公司的创收能力。

5. 利用海汽各车站的场地情况，具备条件的场站可升级改造集成“光伏发电、新能源充电、储能和新能源汽车放电”等光储充放功能集于一体的综合新能源站，不仅丰富场站的功能，提高场站的体验感，更能增加场站的附加价值，从而提升场站的综合收入。

建设运营部意见：2024年充电桩投资计划进展缓慢，主要受资金压力方面的影响，结合2024年50项关键目标及目前的运营情况，建议：一是对预测分析经济效益较好的，按照2024年充电桩投资计划继续推进，并请集团给予专项资金支持；二是经营效益差且需要投资升级改造的，建议寻求外部资源合作，减轻公司资金压力。

经会议研究决定，形成如下意见：一是为减轻公司资金压力，同意通过公开比选方式寻求充电桩和光伏的外部战略投资者。二是合作范围包括但不限于投资、运营、运维和平台等。三是请建设运营部按照相关流程加快推进。

出席：建设运营部林芳英、杨国云、李有儒、符珠丰、刘传辉、龙仕梁、曾育旺、莫达成，合规法务部庄礼法，计划财务部陈文紫，昌江分公司万钦华，儋州分公司

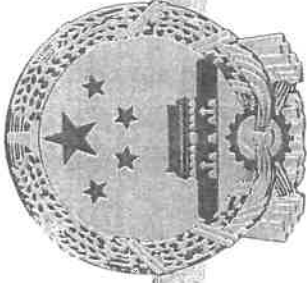
胡得章、何剑国，五指山分公司关义磊。  
记录：龙籍师。

---

分送：集团公司领导班子成员，集团公司各部门，昌江分公司，乐东分公司，儋州分公司，定安分公司。

---

(共印 18 份)



# 营业执照

统一社会信用代码

91460000201242532C

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



名称 海南恒源运输集团有限公司  
 类型 其他股份有限公司(上市)  
 法定代表人 冯宪阳

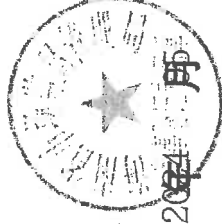
成立日期 1985年11月28日

住所 海口市美兰区海府路24号(海汽大厦)

### 重要提示：

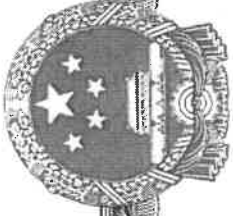
如需查询经营范围、注册资本或者出资额信息，可扫描执照中二维码或登录国家企业信用信息公示系统（海南）。

登记机关



2024年11月10日

编号 044866684



# 营业执照

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



统一社会信用代码  
914690333941370096

(副本) (1-1)



名称 乐东九所站场开发建设有限公司

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 辛斌

注册资本 壹仟万圆整

成立日期 2014年09月28日

住所 乐东黎族自治县乐祥路139号

经营范围 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。

琼01340815

登记机关

2023



年 03 月 02 日

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  
2023/3/2





乐东九所站场开发建设有限公司  
2023年至2024年6月审计报告

中国广州市天河区珠江西路21号粤海金融中心901、904室

Room 901, 904, Yuehai Financial Center, 21 Zhujiang West Road, Tianhe District, Guangzhou

Tel: 020-31388078 Fax: 020-85599395

www.zhonghui.cn

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。  
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。  
报告编号: 粤24V4EJMTR8



# 目 录

	<u>页次</u>
一、审计报告	1-3
二、财务报表	4-9
(一) 资产负债表	4-5
(二) 利润表	6
(三) 现金流量表	7
(四) 所有者权益变动表	8-9
三、财务报表附注	10-37





# 审计报告

中汇穗会审[2024]0563号

乐东九所站场开发建设有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了乐东九所站场开发建设有限公司(以下简称乐东公司)财务报表，包括2023年12月31日及2024年6月30日的资产负债表，2023年度及2024年1-6月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

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，公允反映了乐东公司2023年12月31日及2024年6月30日的财务状况以及2023年度及2024年1-6月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，我们独立于乐东公司，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

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，管理层负责评估乐东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乐东公司、终止运营或别无其他现实的选择。

乐东公司治理层(以下简称治理层)负责监督乐东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：

(一) 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。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 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。

(四) 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，就可能导致对乐东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表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，未来的事项或情况可能导致乐东公司不能持续经营。

(五) 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。

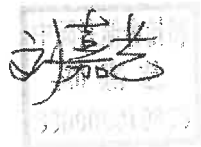
中汇会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所

中国·广州

中国注册会计师：



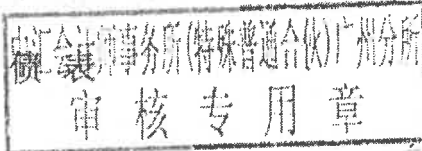
中国注册会计师：



报告日期：2024年8月12日



资产负债表



编制单位：广东九鼎软件发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	五(一)	1	2,000,505.28	3,016,111.31
交易性金融资产		2		
衍生金融资产		3		
应收票据		4		
应收账款		5		
应收款项融资		6		
预付账款		7		
其他应收款		8		
存货		9		
合同资产		10		
持有待售资产		11		
一年内到期的非流动资产		12		
其他流动资产	五(二)	13	1,041,925.15	3,650,215.11
流动资产合计		14	3,042,430.43	6,666,326.42
<b>非流动资产：</b>				
债权投资		15		
其他债权投资		16		
长期应收款		17		
长期股权投资		18		
其他权益工具投资		19		
其他非流动金融资产		20		
投资性房地产		21		
固定资产		22		
在建工程	五(三)	23	67,183,173.80	55,165,475.25
生产性生物资产		24		
油气资产		25		
使用权资产		26		
无形资产	五(四)	27	810,092.17	830,817.55
开发支出		28		
商誉		29		
长期待摊费用		30		
递延所得税资产		31		
其他非流动资产		32		
非流动资产合计		33	68,293,266.17	55,996,292.81
资产总计		34	71,335,696.60	62,662,619.23

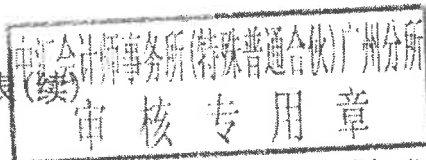
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 资产负债表(续)



编制单位：北京中广核地方建设开发有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	2024年6月30日	2023年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款		35	-	-
交易性金融负债		36	-	-
衍生金融负债		37	-	-
应付票据		38	-	-
应付账款	五(五)	39	18,980,620.63	18,980,620.63
预收款项		40	-	-
合同负债		41	-	-
应付职工薪酬		42	-	-
应交税费	五(六)	43	25,742.79	25,742.79
其他应付款	五(七)	44	38,700,759.90	27,176,676.65
持有待售负债		45	-	-
一年内到期的非流动负债		46	-	-
其他流动负债		47	-	-
流动负债合计		48	58,607,923.74	46,176,950.27
<b>非流动负债：</b>				
长期借款		49	-	-
应付债券		50	-	-
其中：可转换公司债券		51	-	-
永续债		52	-	-
租赁负债		53	-	-
长期应付款		54	-	-
预计负债		55	-	-
递延收益		56	-	-
递延所得税负债		57	-	-
其他非流动负债		58	-	-
非流动负债合计		59	-	-
负债合计		60	58,607,923.74	46,176,950.27
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	五(八)	61	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具		62	-	-
其中：优先股		63	-	-
永续债		64	-	-
资本公积	五(九)	65	6,113,845.11	6,113,845.11
盈余公积		66	-	-
其他综合收益		67	-	-
专项储备		68	-	-
未分配利润		69	-	-
所有者权益合计	五(十)	70	-698,046.40	-826,151.91
所有者权益合计		71	15,413,828.71	15,485,693.21
负债和所有者权益总计		72	74,331,754.45	61,662,673.48

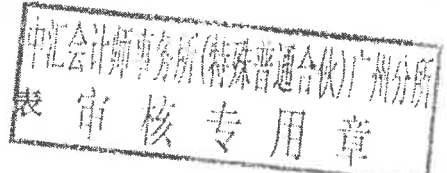
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利 润



编制单位: 广东恒健医疗产业发展有限公司

金额单位: 人民币元

项目	行次	2024年1-6月	2023年度
一、营业收入	1	-	-
减: 营业成本	2	-	-
税金及附加	3	51,405.58	104,951.11
销售费用	4	-	-
管理费用	5	19,428.86	31,470.00
研发费用	6	-	-
财务费用	7	889.03	362.05
其中: 利息费用	8	-	-
利息收入	9	-	-
加: 其他收益	10	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	11	-	-
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	12	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	13	-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	14	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	15	-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	16	-	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	17	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	18	-	-
营业利润(亏损以“-”号填列)	19	-71,861.47	136,792.57
加: 营业外收入	20	-	-
减: 营业外支出	21	-	286.00
利润总额(亏损总额以“-”号填列)	22	-71,861.47	-137,084.32
减: 所得税费用	23	-	-
净利润(净亏损以“-”号填列)	24	-71,861.47	-137,084.32
归属于母公司所有者的净利润	25	-71,861.47	-137,084.32
减: 少数股东损益	26	-	-
其他综合收益的税后净额	27	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	28	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额	29	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	30	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动	31	-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动	32	-	-
5. 其他	33	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	34	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	35	-	-
2. 其他债权投资公允价值变动	36	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动	37	-	-
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	38	-	-
5. 应收款项融资公允价值变动	39	-	-
6. 其他债权投资公允价值变动	40	-	-
7. 现金流量套期储备	41	-	-
8. 外币财务报表折算差额	42	-	-
9. 其他	43	-	-
综合收益总额(亏损总额以“-”号填列)	44	-71,861.47	-137,084.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	45	-71,861.47	-137,084.32
归属于少数股东的综合收益总额	46	-	-

法定代表人:

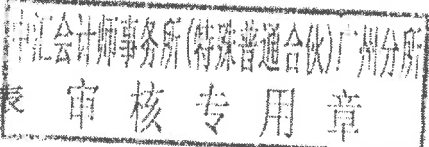
主管会计工作负责人:

吴先锋

会计机构负责人:

吴先锋





# 现金流量表 审核专用章

会审字第

被审计单位：北京九洲玻璃开发建设有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	2024年1-6月	2023年度
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		
收到的税费返还		2		
收到其他与经营活动有关的现金		3	7.00	790.45
经营活动现金流入小计		4	7.00	790.45
购买商品、接受劳务支付的现金		5		
支付给职工以及为职工支付的现金		6		
支付的各项税费		7	51,485.56	104,985.11
支付其他与经营活动有关的现金		8	1,000.00	2,004,142.16
经营活动现金流出小计		9	12,485.56	2,109,127.27
经营活动产生的现金流量净额		10	-11,478.56	-2,108,336.82
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		11		
取得投资收益收到的现金		12		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14		
收到其他与投资活动有关的现金		15		
投资活动现金流入小计		16		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	11,080,622.89	22,861,419.06
投资支付的现金		18		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19		
支付其他与投资活动有关的现金		20		
投资活动现金流出小计		21	11,080,622.89	22,861,419.06
投资活动产生的现金流量净额		22	-11,080,622.89	-22,861,419.06
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		23		
取得借款收到的现金		24		
收到其他与筹资活动有关的现金		25	11,730,183.05	21,687,161.85
筹资活动现金流入小计		26	11,730,183.05	21,687,161.85
偿还债务支付的现金		27		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28		
支付其他与筹资活动有关的现金		29		
筹资活动现金流出小计		30		
筹资活动产生的现金流量净额		31	11,730,183.05	21,687,161.85
汇率变动对现金及现金等价物的影响		32		
现金及现金等价物净增加额		33	-10,528.90	-112,594.97
期初现金及现金等价物余额		34	16,141.34	128,735.28
期末现金及现金等价物余额		35	5,612.44	16,141.31

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

2024年1-6月

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所  
 审核专用章

项目	2024年1-6月		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
	实收资本	其他权益工具							
	优先股	永续债	其他						
一、上期期末余额	10,000,000.00								
二、本期增减变动									
（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. 对所有者分配									
3. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
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									
三、本期期末余额	10,000,000.00								

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 

2024年6月14日





会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所  
审核专用章

所有者权益变动表  
2023年度

编制单位: 广东恒裕地产有限公司

2023年度  
单位: 人民币元

项目	行次	实收资本		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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	普通股	永续债	其他	其他综合收益							
一、上期期末余额	1		10,000,000.00				6,111,878.14					-694,067.59	15,417,810.55
二、会计政策变更	2												
三、前期差错更正	3												
其他	4												
四、本期期初余额	5		10,000,000.00				6,111,878.14					-694,067.59	15,417,810.55
五、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6												
(一)综合收益总额	7											16,284.32	16,284.32
(二)所有者投入和减少资本	8											-17,041.39	-17,041.39
1.所有者投入的普通股	9												
2.其他权益工具持有者投入资本	10												
3.股份支付计入所有者权益的金额	11												
4.其他	12												
(三)利润分配	13												
1.提取盈余公积	14												
2.对所有者分配的股利	15												
3.其他	16												
(四)所有者权益内部结转	17												
1.资本公积转增资本	18												
2.盈余公积转增资本	19												
3.盈余公积弥补亏损	20												
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21												
5.其他综合收益结转留存收益	22												
6.其他	23												
(五)专项储备	24												
1.本期计提	25												
2.本期使用	26												
(六)其他	27												
四、本期期末余额	28		10,000,000.00				6,111,878.14					-830,197.93	15,279,680.21

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



# 乐东九所站场开发建设有限公司

## 财务报表附注

2023 年至 2024 年 6 月

### 一、公司基本情况

乐东九所站场开发建设有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于 2014 年 9 月 28 日经海南省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有限责任公司，现持有统一社会信用代码为 914690333941370096 的营业执照。

截止 2023 年 12 月 31 日，注册资本 1,000.00 万元，实收资本 1,000.00 万元。法定代表人：辛斌，注册地址：乐东黎族自治县乐祥路 139 号。

本公司属房地产行业。主要经营活动为：汽车场站项目及附着物投资、物业管理、车站经营。

本公司的母公司为海南海汽运输集团股份有限公司；集团最终母公司为海南海汽运输集团股份有限公司。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司以持续经营为基础，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》和各项具体会计准则、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”）的披露规定编制财务报表。

#### （二）持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

### 三、主要会计政策和会计估计

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、



经营成果和现金流量等有关信息。

## (二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本财务报表的实际编制期间为 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日止”。

## (三) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## (四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

## (五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## (六) 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

#### (1) 金融资产和金融负债的确认和初始计量

本公司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。对于以常规方式购买金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

金融资产和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资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注“主要会计政策和会计估计——收入”所述的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。



## (2) 金融资产的分类和后续计量

本公司根据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分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

### 1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司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；②该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。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：①扣除已偿还的本金；②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；③扣除累计计提的损失准备。

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，本公司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。

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，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，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，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，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应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) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司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。②该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。



该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外，其他相关的利得或损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益。终止确认时，将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。

### 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述 1)、2)情形外，本公司将其余所有的金融资产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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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资产。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产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。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

### (3) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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、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、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，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。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。终止确认时，将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。

#### 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

该类金融负债按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融资产转移的确认依据及计量方法”所述的方法进行计量。

#### 3) 财务担保合同

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，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述 1) 或 2) 情形的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：①按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”确定的损失准备金额；②初始确认金额扣除按照本附注“主要会计政策和会计估计——收入”所述的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

#### 4) 以摊余成本计量的金融负债

除上述 1)、2)、3) 情形外，本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

#### (4) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

#### 2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指本公司将金融资产(或其现金流量)让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认，是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：(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，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且保留了对



该金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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之和。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

### 3. 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，本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)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，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的，本公司将其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，计入当期损益。

### 4. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注“主要会计政策和会计估计——公允价值”。

### 5. 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融负债的分类和后续计量”所述的财务担保合同进行减值处



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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司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。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项或合同资产及《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果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，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

## 6. 金融资产和金融负债的抵销





当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

## （七）公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。

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，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最底层输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## （八）其他应收款

### 1. 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。本公



司将信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余其他应收款按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

## 2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
低信用风险组合	(1) 与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金； (2) 因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款； (3) 员工备用金。
关联方组合	应收关联方款项，关联方单位财务状况良好

## 3. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试。

## (九) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

## (十) 借款费用

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；



3)为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。

(3)停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## (十一) 无形资产

### 1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于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，以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入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和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；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。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

## 2. 无形资产使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命依据	期限(年)
土地使用权	土地使用权证登记使用年限	50

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

## 3. 研发支出的会计处理方法



内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## (十二) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、使用权资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。



上述长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，应当进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见本附注“主要会计政策和会计估计——公允价值”；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

### (十三) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

#### 1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不



能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

## 2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

### (1) 设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，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。

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纳制度(补充养老保险)。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，相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

## 3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金)，按照离职后福利处理。

## 4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

## (十四) 收入

### 收入的总确认原则

公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。



满足下列条件之一的，公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1)客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制公司履约过程中在建的商品；(3)公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。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。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1)公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2)公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3)公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4)公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5)客户已接受该商品；(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

## (十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

### 1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计





入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项；(3)按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具的股利支出，按照税收政策可在企业所得税税前扣除且所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，并且初始确认的资产和负债不会产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2)对于与合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，并且初始确认的资产和负债不会产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2)对于与合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等)，公司对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时



性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

2. 当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## (十六) 主要会计政策和会计估计变更说明

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元。

### 1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
财政部于 2022 年 11 月 30 日发布《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称“解释 16 号”），本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定。	[注 1]
财政部于 2023 年 10 月 25 日发布《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称“解释 17 号”），本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的相关规定。	[注 2]

[注 1]关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理，解释 16 号规定对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行解释 16 号中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定，对在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初至该解释施行日之间发生的上述交易进行追溯调整；对在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初因上述单项交易而确认的资产和负债，产生的应纳税暂时性



差异和可抵扣暂时性差异进行追溯调整，并将累计影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目，执行此项政策变更对本期及比较期间财务数据无影响。

[注 2] (1) 关于流动负债与非流动负债的划分，解释 17 号规定，企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。对于符合非流动负债划分条件的负债，即使企业有意图或者计划在资产负债表日后一年内提前清偿，或者在资产负债表日至财务报告批准报出日之间已提前清偿，仍应归类为非流动负债。对于附有契约条件的贷款安排产生的负债，在进行流动性划分时，应当区别以下情况考虑在资产负债表日是否具有推迟清偿负债的权利：1) 企业在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，影响该负债在资产负债表日的流动性划分；2) 企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定，并对此项会计政策变更进行追溯调整，可比期间财务报表已重新表述，执行此项政策变更对本期及比较期间财务数据无影响。

(2) 关于供应商融资安排的披露，解释 17 号规定，企业在对现金流量表进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息。在披露流动性风险信息时，应当考虑其是否已获得或已有途径获得通过供应商融资安排向企业提供延期付款或向其供应商提供提前收款的授信。在识别流动性风险集中度时，应当考虑供应商融资安排导致企业将其原来应付供应商的部分金融负债集中于融资提供方这一因素。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号中“供应商融资安排的披露”的规定，并对此项会计政策变更采用未来适用法。

(3) 关于售后租回交易的会计处理，解释 17 号规定，售后租回交易中的资产转让属于销售的，在租赁期开始日后，承租人应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“租赁准则”）第二十条的规定对售后租回所形成的使用权资产进行后续计量，并按照租赁准则第二十三条至第二十九条的规定对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失（因租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短而部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失除外）。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号中“关于售后租回交易的会计处理”的规



定，对自租赁准则首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整，执行此项政策变更对本期及比较期间财务数据无影响。

## 2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
土地使用税	土地面积	12元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	20%

### (二) 税收优惠及批文

根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（2023 年第 1 号）规定，增值税小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过 10 万元（以 1 个季度为 1 个纳税期的，季度销售额未超过 30 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 10 万元，但扣除本期发生的销售不动产的销售额后未超过 10 万元的，其销售货物、劳务、服务、无形资产取得的销售额免征增值税。

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；财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》：自 2023 年 1 月 1 日起，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 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

## 五、财务报表主要项目注释

以下注释项目除非特别注明，金额单位为人民币元。



### (一) 货币资金

项 目	2024. 6. 30	2023. 12. 31
银行存款	9, 565. 28	16, 144. 31
其他货币资金	2, 000, 000. 00	2, 000, 000. 00
合 计	2, 009, 565. 28	2, 016, 144. 31

### (二) 其他流动资产

项 目	2024. 6. 30	2023. 12. 31
待认证进项税	4, 024, 923. 43	3, 650, 235. 44

### (三) 在建工程

#### 1. 明细情况

项 目	2024. 6. 30			2023. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	67, 482, 173. 30	-	67, 482, 173. 30	55, 165, 475. 93	-	55, 165, 475. 93

#### 2. 在建工程

##### (1) 明细情况

工程名称	2024. 6. 30			2023. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
乐东九所新区 汽车站	67, 482, 173. 30	-	67, 482, 173. 30	55, 165, 475. 93	-	55, 165, 475. 93

##### (2) 重大在建工程增减变动情况

工程名称	预算数 (万元)	期初数	本期增加	本期转入 固定资产	本期其 他减少	期末数
乐东九所新区汽车站	18, 163. 00	55, 165, 475. 93	12, 316, 697. 37	-	-	67, 482, 173. 30

##### (3) 在建工程减值准备

期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

### (四) 无形资产

#### 1. 明细情况

2024年1-6月



项 目	土地使用权
(1) 账面原值	
1) 期初数	1,480,099.64
2) 本期增加	-
3) 本期减少	-
4) 期末数	1,480,099.64
(2) 累计摊销	
1) 期初数	649,281.89
2) 本期增加	15,725.28
计提	15,725.28
3) 本期减少	-
4) 期末数	665,007.17
(3) 账面价值	
1) 期末账面价值	815,092.47
2) 期初账面价值	830,817.75

2023 年度

项 目	土地使用权
(1) 账面原值	
1) 期初数	1,480,099.64
2) 本期增加	-
3) 本期减少	-
4) 期末数	1,480,099.64
(2) 累计摊销	
1) 期初数	617,831.33
2) 本期增加	31,450.56
计提	31,450.56
3) 本期减少	-
4) 期末数	649,281.89
(3) 账面价值	
1) 期末账面价值	830,817.75



项 目	土地使用权
2) 期初账面价值	862,268.31

[注]2024年6月30日通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产账面价值的比例为0%。

## 2. 无形资产减值准备计提原因和依据说明

期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

## (五) 应付账款

### 1. 明细情况

账 龄	2024.6.30	2023.12.31
1年以内	19,991,423.05	18,980,660.58

### 2. 账龄超过1年的大额应付账款情况的说明

报告期各期末无账龄超过1年的大额应付账款。

## (六) 应交税费

项 目	2024.6.30	2023.12.31
土地使用税	25,742.79	25,742.79

## (七) 其他应付款

### 1. 明细情况

项 目	2024.6.30	2023.12.31
其他应付款	38,900,759.90	27,170,576.85

### 2. 其他应付款

#### (1) 明细情况

项 目	2024.6.30	2023.12.31
暂借款	38,900,759.90	27,170,576.85

#### (2) 账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	2024.6.30	未偿还或结转的原因
海南海汽运输集团股份有限公司	38,900,759.90	关联方拆借款，未到期



## (八) 实收资本

### 1. 明细情况

2024年1-6月

投资人	期初数	期初出资比例 (%)	本期增加	本期减少	期末数	期末出资比例 (%)
海南海汽运输集团股份有限公司	10,000,000.00	100.00	-	-	10,000,000.00	100.00

2023年度

投资人	期初数	期初出资比例 (%)	本期增加	本期减少	期末数	期末出资比例 (%)
海南海汽运输集团股份有限公司	10,000,000.00	100.00	-	-	10,000,000.00	100.00

## (九) 资本公积

2024年1-6月

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	6,111,845.14	-	-	6,111,845.14

2023年度

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	6,111,845.14	-	-	6,111,845.14

## (十) 未分配利润

项目	2024年1-6月	2023年度
上年年末数	-626,151.93	-489,067.61
加：年初未分配利润调整	-	-
调整后本年年初数	-626,151.93	-489,067.61
加：本期净利润	-71,864.47	-137,084.32
期末未分配利润	-698,016.40	-626,151.93





### (十一) 税金及附加

项 目	本期数	上年数
土地使用税	-	2,013.95
印花税	51,485.58	102,971.16
合 计	51,485.58	104,985.11

[注]计缴标准详见本附注“税项”之说明。

### (十二) 管理费用

项 目	本期数	上年数
无形资产摊销	15,725.28	31,450.56
审计费	3,773.58	-
合 计	19,498.86	31,450.56

### (十三) 财务费用

项 目	本期数	上年数
减：利息收入	7.03	793.45
手续费支出	887.06	1,156.10
合 计	880.03	362.65

### (十四) 营业外支出

项 目	本期数	上年数
税收滞纳金	-	286.00

### (十五) 现金流量表补充资料

#### 1. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-71,864.47	-137,084.32
加：资产减值准备	-	-
信用减值损失	-	-



项 目	本期数	上年数
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	-	-
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	15,725.28	31,450.56
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)	-	-
净敞口套期损失(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)	-	-2,000,000.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-	-32,700.00
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-56,139.19	-2,138,333.76
(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	-	-
租赁形成的使用权资产	-	-
(3)现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末数	9,565.28	16,144.31
减:现金的期初数	16,144.31	128,735.28
加:现金等价物的期末数	-	-
减:现金等价物的期初数	-	-
现金及现金等价物净增加额	-6,579.03	-112,590.97

## 2. 现金和现金等价物



项 目	期末数	期初数
(1) 现金	9,565.28	16,144.31
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	9,565.28	16,144.31
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
(2) 现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
(3) 期末现金及现金等价物	9,565.28	16,144.31
其中：使用受限制的现金和现金等价物	-	-

#### (十六) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末数			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	2,000,000.00	2,000,000.00	保证金	-

## 六、与金融工具相关的风险

### (一) 金融工具产生的各类风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括货币资金、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注“财务报表主要项目注释”相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

本公司之母公司海南海汽运输集团股份有限公司董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由母公司风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。母公司风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。母公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报母公司的审计委员会。



## 七、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

### (一) 关联方关系

#### 1. 本公司的母公司情况

母公司	业务性质	注册地	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
海南海汽运输集团股份有限公司	道路运输业	海口市	31,600.00	100.00	100.00

### (二) 关联交易情况

#### 关联方资金拆借

2024年1-6月

关联方名称	项目			
	拆入金额	拆入偿还金额	利息发生额	说明
海南海汽运输集团股份有限公司	11,730,183.05	-	-	无息借款

2023年12月31日

关联方名称	项目			
	拆入金额	拆入偿还金额	利息发生额	说明
海南海汽运输集团股份有限公司	24,687,161.85	-	-	无息借款

### (三) 应收、应付关联方等未结算项目情况

#### 应付项目

项目名称	关联方名称	2024.6.30	2023.12.31
其他应付款	海南海汽运输集团股份有限公司	38,900,759.90	27,170,576.85

## 八、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司无应披露的重大承诺事项。



**(二) 或有事项**

截至资产负债表日，本公司无应披露的或有事项。

**九、资产负债表日后事项**

截至财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后事项。

**十、其他重要事项**

本期公司无重要前期差错更正事项。

乐东九所站场开发建设有限公司

2024年8月12日



证书序号: 5005292

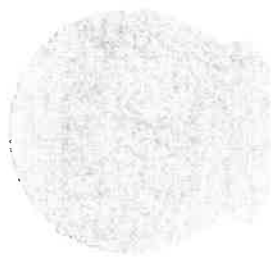
### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执业行业的凭证。
- 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、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关: 广东省财政厅

二〇二三年六月二十六

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所分所 执业证书



中汇会计师事务所(普通合伙)

分所名称: 广州分所

负责人: 张云鹤

经营场所: 广州市天河区珠江西路21号901

室、904室自编B单元

330000144401

分所执业证书编号:

粤财会〔2019〕35号

批准执业文号:

2019年8月5日

批准执业日期:



编号: S0552019070726G(1-1)

统一社会信用代码

91440101MA5CU9RK07

# 营业执照

(副本)



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

名称 中汇会计师事务所(特殊普通合伙) 州分所

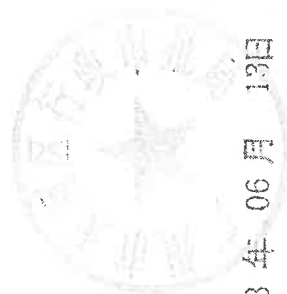
负责人 张云鹤

类型 (特殊普通合伙分支机构)

成立日期 2019年07月08日

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址:<http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)

经营场所 广州市天河区珠江西路21号901室,904室自编B单元



登记机关

2023年06月13日

市场主体应于每年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

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

国家市场监督管理总局





Form with several horizontal lines, possibly for a signature or address.

Vertical text on the right side of the top section, possibly a date or reference number.



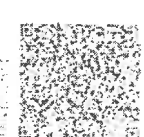
Handwritten text: 穗会市 210 0163

品度行自平记

Vertical text on the right side of the middle section.

品度行自平记

Vertical text on the right side of the middle section.

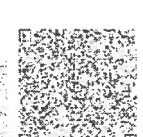


Vertical text on the right side of the bottom section.

Vertical text on the right side of the bottom section.

Vertical text on the right side of the bottom section.

Vertical text on the right side of the bottom section.







Form with fields for name, address, and other details.

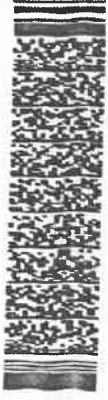


Vertical text on the left side of the bottom section.

QR code, barcode, and alphanumeric data.

Handwritten text: 穗会第 200563



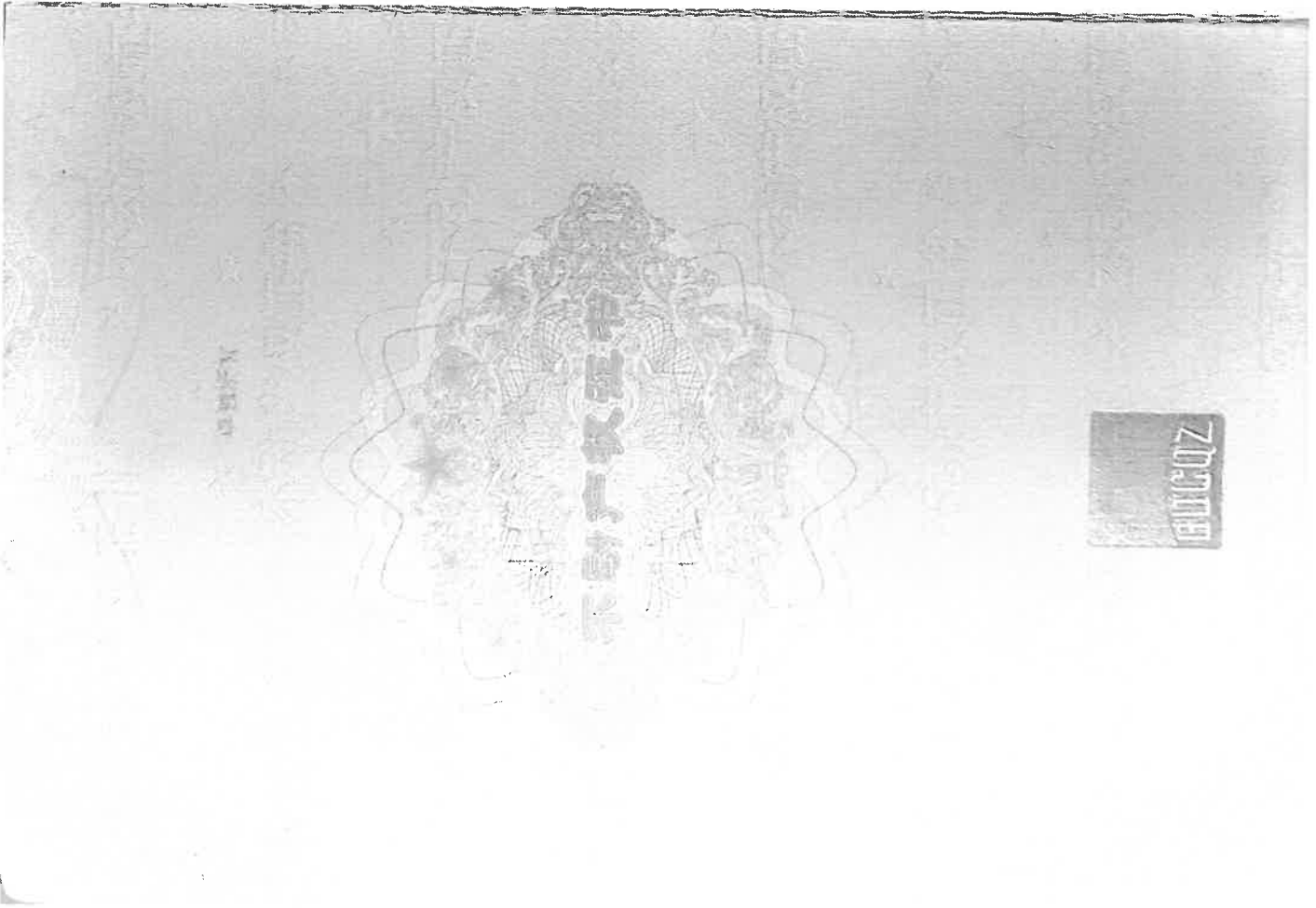


根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 46000856971



扫描全能王 创建

权利人	乐东九所站场开发建设有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	九所新区九龙大道北侧	
不动产单元号	469033105010GBE00042W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	商务金融用地	
面积	17161.86平方米	
使用期限	起至2070年05月30日止	
权利其他状况	/	

原土地证号：九所新区国用(2012)第010号，原土地权利人：海南海汽运输集团股份公司乐东分公司，面积17161.86平方米，终止日期2070年5月30日，根据《海南海汽运输集团股份公司关于将乐东九所新区土地无偿划转入九所站场开发建设有限公司的批复》(海汽函【2018】58号，同意将乐东县九所镇九龙大道与龙湖大道交汇处(证号：九所新区国用【2012】第010号)无偿划转入乐东九所站场开发建设有限公司。

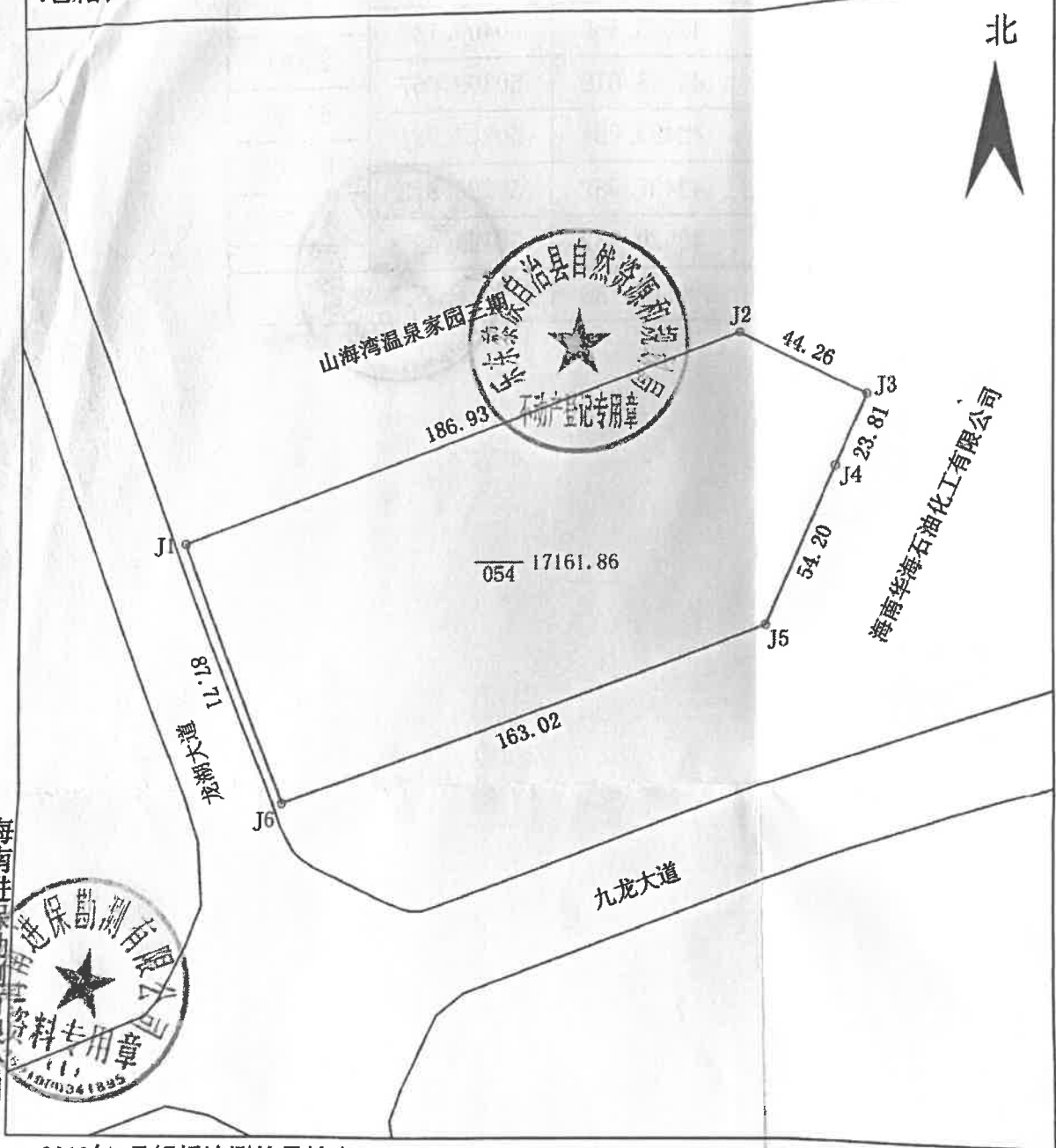




# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地代号: \_\_\_\_\_ 权利人: 乐东九所站场开发建设有限公司  
 地籍图号: 42.40-50.25 宗地面积: 17161.86



海南进保勘测有限公司



2018年7月解析法测绘界址点  
 制图日期: 2018年7月11日  
 审核日期: 2018年7月11日

1:2480

绘图员: 郑敬  
 审核员: 邢明双



### 界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	42520.282	50194.497	186.93
J2	42585.508	50369.676	44.26
J3	42565.462	50409.141	23.81
J4	42543.618	50399.657	54.20
J5	42493.964	50377.921	163.02
J6	42437.982	50224.812	87.71
J1	42520.282	50194.497	
S=17161.86 平方米 合 25.7428 亩			



# 中华人民共和国

## 建设用地规划许可证

东建规地字第 469027201600153

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

日期



用地单位	海南海汽运输集团股份有限公司乐东分公司
用地项目名称	九所新区客运站
用地位置	乐东县九所新区九龙大道
用地性质	商务金融用地
用地面积	叁万柒仟壹佰陆拾壹点捌陆平方米
用地规模	叁万柒仟捌佰肆拾肆点贰叁平方米（含地下室面积 7006.55 m <sup>2</sup> ）
附图及附件名称	用地宗地图、建设用地规划许可证申请表



### 遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 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。



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

建字第 469027201600232 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 乐东黎族自治县行政审批服务局  
日期 2016年12月30日  
行政审批专用章

建设单位（个人） 乐东九所站场开发建设有限公司

建设项目名称 九所新区客运站工程

建设位置 乐东县九所新区九龙大道

建设规模 31764.39m<sup>2</sup>（含地下建筑面积4906m<sup>2</sup>）

## 附图及附件名称

详见建设工程规划许可变更申请表  
备注：1、2016年12月30日，该建设单位取得乐东黎族自治县住房和城乡建设局批准的建设工程规划许可证。  
2、2017年10月16日乐东县住房和城乡建设局同意该项目地下室面积由原来的7006.55平方米增加至7213.74平方米，项目总建筑面积由原来的37844.23平方米调整为37815.08平方米。  
3、经建设单位申请，乐东黎族自治县规划委员会同意该证有效期延长至2018年12月30日。  
4、因原国有土地使用证已变更至乐东九所站场开发建设有限公司名下，新颁发不动产权证号为：琼（2019）乐东县不动产权证0003126号，经该公司申请，由乐东行政审批服务局于2021年9月27日同意该项目建设单位名称变更为乐东九所站场开发建设有限公司。  
5、2022年1月27日，该建设单位申请建设工程规划许可证设计方案变更，具体详见《乐东黎族自治县行政审批服务局关于九所新区客运站项目规划设计方案局部调整的批复》。

## 遵守事项

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

# 建设工程规划许可证申请表

许可证编号：建字第 46982201601232

以下建设经审定符合规划要求，准予办理施工手续。本表涉及面积均为平方米。

日期：2016年12月30日

<b>建设单位</b>	乐东九所站场开发建设有限公司
<b>项目名称</b>	九所新区客运站工程
<b>土地权属证明/证书编号</b>	琼(2019)乐东县不动产权第0003126号
<b>设计单位</b>	海南津杭设计工程咨询有限公司
<b>总用地面积</b>	17161.86

乐东县九所新区九龙大道

项目审批专用章

设计单位

<b>分期用地面积</b>	17161.86	<b>总建筑面积</b>	<b>地上</b>	26858.39	<b>其中</b>	<b>地上计容</b>	26383.69	<b>装配式建筑 补偿面积</b>	0.00
			<b>地下</b>	4906.00		<b>地下计容</b>	0.00		
<b>容积率</b>	1.540	<b>绿地率(%)</b>	备注：						
<b>建筑密度(%)</b>	24.97	<b>最高建筑高度(米)</b>	25.86						
<b>建筑红线后退要求</b>	E(东)： 6 W(西)： 10 S(南)： 16 N(北)： 6								
<b>机动车位/非机动车位</b>	190 / 225								

序号	建筑物名称	建筑物性质	建设性质	幢数	层数地上/ 地下	高度(米)	建筑占地 面积	地上建筑 面积	地下建筑 面积
1	九所新区客运站项目	商业类：商务办公楼，公共交通类：交通场站	改建	1	10 / 1	35.90	4286.08	26858.39	4906.00
2									
3									

遵守事项：

一、本证规定作为建设工程规划许可证正本的详尽说明；

二、自发证之日起，一年内须到施工许可审批部门办理施工许可手续；如需延期，按规定在期限届满前30日内向规划许可审批部门申办延期手续，否则核发的建设工程规划许可证及副本自动失效；

三、建设工程竣工后，建设单位须持相关材料向审批部门申请办理规划核实手续；

四、发证机关仅负责重点审查和核准与规划相关事项，有关设计、施工的技术问题，由设计、施工单位负责；

五、建设单位如对本行政许可有异议，可向上级行政机关申请行政复议或向人民法院提起诉讼。



中华人民共和国

# 建筑工程施工许可证

编号 469027202212210101

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



扫描二维码核对证照信息



发证机关 乐东黎族自治县行政审批服务局  
行政审核专用章

发证日期 2022年12月21日

建设单位 乐东九所站场开发建设有限公司

工程名称 九所新区客运站工程

建设地址 九所新区九龙大道北侧

建设规模 31764.39m<sup>2</sup>

合同工期 2022-11-01 至 2024-05-31

合同价格 10578.943600万元

## 参建单位

勘察单位	海南地质综合勘察设计院	项目负责人	邹明生
设计单位	海南津杭设计工程咨询有限公司	项目负责人	申良
施工单位	海南省中褚水电建设有限公司	项目负责人	苏建华
监理单位	中昕国际项目管理有限公司	总监理工程师	李振华
工程总承包单位	无	项目经理	/
备注	1、2022年11月27日，该建设单位取得乐东黎族自治县行政审批服务局批准的《建设工程规划许可证》变更（房屋建筑工程），总建筑面积31764.39m <sup>2</sup> （含地下建筑面积1996m <sup>2</sup> ）。 2、2018年6月29日，该建设单位取得乐东黎族自治县住房和城乡建设局核发的建筑工程施工许可证，项目名称为九所新区客运站工程（一期），建设规模6077.88m <sup>2</sup> ，证书编号4690272018002905001号；由于建设单位名称更名及施工单位变更，经该公司申请，由乐东黎族自治县行政审批服务局于2022年12月21日同意该项目变更，重新核发。 3、该项目总建筑面积31764.39m <sup>2</sup> （含地下建筑面积1996.00m <sup>2</sup> ）；（1）客运站（已建）总建筑面积20683.66m <sup>2</sup> ，地上建筑面积31747.39m <sup>2</sup> ；（2）办公楼（拟建）总建筑面积125889.66m <sup>2</sup> （已建）地上建筑面积20683.66m <sup>2</sup> ，地下建筑面积14906.00m <sup>2</sup> 。		

## 注意事项：

- 一、本证为施工现场，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、住房和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、时间超过法定时限的，本证自行废止。
- 五、在证的有效期内因故中止施工的，建设单位应当自中止之日起一个月内内向发证机关报告，并按有关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。

# 建筑工程施工许可证附件

工程名称: 九所新区客运站工程

施工许可证编号: 469027202212210101

建设单位: 乐东九所站场开发建设有限公司

建设单位项目负责人: 辛斌

建设地址: 九所新区九龙大道北侧

## 建筑工程项目明细单

名称	建筑面积或长度 (平方米/米)		层数		
	地上	地下	地上	地下	
九所新区客运站项目	31764.39	26858.39	4906.00	10	1

总建筑面积: 31764.39                      地上建筑面积: 26858.39                      地下建筑面积: 4906.00

**备 注:**

1、2022年1月27日, 该建设单位取得乐东黎族自治县行政审批服务局批准的《建设工程规划许可证》变更(房屋建筑工程), 总建筑面积31764.39m<sup>2</sup>(含地下建筑面积4906m<sup>2</sup>)。  
 2、2018年6月29日, 该建设单位取得乐东黎族自治县住房和城乡建设局核发的建筑工程施工许可证, 项目名称为九所新区客运站工程(一期), 建设规模6077.88m<sup>2</sup>, 证书编号4690272018062905001号; 由于建设单位名称更名及施工单位更换, 经该单位申请, 由乐东黎族自治县行政审批服务局于2022年12月21日同意该项目九所新区客运站工程(一期)建筑工程施工许可证撤销, 重新核发。  
 3、该项目总建筑面积31764.39 m<sup>2</sup>(含地下建筑面 积4906.00m<sup>2</sup>): (1) 客运楼(已建)建筑面积(地上建筑面积)174.73m<sup>2</sup>; (2) 办公楼(拟建)总建筑面积25589.66m<sup>2</sup>(其中, 地上建筑面积20683.66 m<sup>2</sup>, 地下建筑面积4906.00m<sup>2</sup>)。



1、本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发  
 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效

## 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2024年6月30日为评估基准日对该经济行为所涉及乐东九所站场开发建设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）：

2024年8月20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乐东九所站场开发建设有限公司股东全部权益，以2024年6月30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：乐东九所站场开发建设有限公司

2024年8月20日

# 资产评估师承诺函

海南海汽运输集团股份有限公司：

接受贵单位的委托，我们对乐东九所站场开发建设有限公司股东全部权益，以 2024 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其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。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2024 年 8 月 23 日



# 营业执照

(副本)(2-1)

统一社会信用代码

91110106726376314T



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体验  
更多应用服务。

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 赵霖

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  
住所 北京市丰台区丰北路81号5层3507室



登记机关

2024年04月24日



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准中威正信  
(北京) 资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号

证书编号：0100016006

发证时间：

月



中评字-0000032

# 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。





# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：46100002

会员姓名：黄音舒

证件号码：460031\*\*\*\*\*1

所在机构：中威正信（北京）资产评估有限公  
司海南分公司

年检情况：通过（2024-04-23）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：

正式执业会员  
资产评估师  
黄音舒  
46100002

签名：

黄音舒



(有效期至 2025-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：46220008

会员姓名：李舒

证件号码：510322\*\*\*\*\*1

所在机构：中威正信（北京）资产评估有限公  
司海南分公司

年检情况：通过（2024-04-23）

职业资格：资产评估师

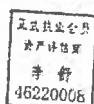


扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

李舒



（有效期至 2025-04-30 日止）

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年06月30日

表1

被评估单位：乐东九所站场开发建设有限公司

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%	C=B-A	D=C/A×100%		
流动资产	603.45	603.45	0.00	0.00	0.00	0.00		
非流动资产	6,829.73	10,612.35	3,782.62	3,782.62	3,782.62	55.38		
在建工程	6,748.22	7,317.28	569.06	569.06	569.06	8.43		
无形资产	81.51	3,295.08	3,213.57	3,213.57	3,213.57	3,942.55		
资产总计	7,433.18	11,215.80	3,782.62	3,782.62	3,782.62	50.89		
流动负债	5,891.79	5,891.79	0.00	0.00	0.00	0.00		
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
负债总计	5,891.79	5,891.79	0.00	0.00	0.00	0.00		
净资产	1,541.39	5,324.01	3,782.62	5,324.01	3,782.62	245.40		

评估机构：中威立信（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：2024年06月30日

表2

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	6,034,488.71	6,034,488.71	0.00	0.00
2	货币资金	2,009,565.28	2,009,565.28	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				
7	减：坏帐准备				
8	应收帐款净额				
9	应收款项融资				
10	预付款项				
11	其他应收款合计				
12	减：坏帐准备				
13	其他应收款净额				
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	4,024,923.43	4,024,923.43	0.00	0.00
23	二、非流动资产合计	68,297,265.77	106,123,523.00	37,826,257.23	55.38



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年06月30日

表2

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				
36	其中：建筑物类				
37	设备类				
38	土地类				
39	减：累计折旧				
40	固定资产净值				
41	其中：建筑物类				
42	设备类				
43	土地类				
44	减：固定资产减值准备				
45	固定资产净额	67,482,173.30	73,172,752.00	5,690,578.70	8.43
46	在建工程				





# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年06月30日

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	815,092.47	32,950,771.00	32,135,678.53	3,942.58
53	其中：土地使用权	815,092.47	32,950,771.00	32,135,678.53	3,942.58
54	减：无形资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
55	无形资产净额	815,092.47	32,950,771.00	32,135,678.53	3,942.58
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	74,331,754.48	112,158,011.71	37,826,257.23	50.89
62	四、流动负债合计	58,917,925.74	58,917,925.74	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	19,991,423.05	19,991,423.05	0.00	0.00
68	预收款项				
69	合同负债				



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年06月30日

表2

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				
71	应交税费	25,742.79	25,742.79	0.00	0.00
72	其他应付款	38,900,759.90	38,900,759.90	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	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	
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				
83	递延所得税负债				
84	其他非流动负债				
85	<b>六、负债总计</b>	<b>58,917,925.74</b>	<b>58,917,925.74</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
86	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>15,413,828.74</b>	<b>53,240,085.97</b>	<b>37,826,257.23</b>	<b>245.40</b>

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：2024年06月30日

表3

被评估单位：乐东九所站场开发建设有限公司

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	2,009,565.28	2,009,565.28	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				
	减：坏帐准备				
	应收帐款净额				
3-6	应收款项融资				
3-7	预付款项				
3-8	其他应收款合计				
	减：坏帐准备				
	其他应收款净额				
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	4,024,923.43	4,024,923.43	0.00	0.00
	流动资产合计	6,034,488.71	6,034,488.71	0.00	0.00

货币资金评估汇总表

评估基准日：2024年06月30日

表3-1

被评估单位：乐东九所站场开发建设有限公司

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%	备注
3-1-1	现金					
3-1-2	银行存款	2,009,565.28	2,009,565.28	0.00	0.00	
3-1-3	其他货币资金					
合计		2,009,565.28	2,009,565.28	0.00	0.00	

# 货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2024年06月30日

表3-1-2

被评估单位：乐东九所站场开发建设有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	中国工商银行	2201026609200144270	人民币	9,565.28	9,565.28	0.00	
2	中国工商银行	2201026641000002239	人民币	2,000,000.00	2,000,000.00	0.00	
合 计				2,009,565.28	2,009,565.28	0.00	

被评估单位填表人：关锋  
填表日期：2024年7月2日

评估人员：黄音舒、李舒、连成瑛



# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2024年06月30日

表4

被评估单位：乐东九所站场开发建设有限公司

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%
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				
	其中：建筑物类				
	设备类				
	土地类				
	减：累计折旧				
	固定资产净值				
	其中：建筑物类				
	设备类				
	土地类				
	减：固定资产减值准备				
	固定资产净额				
4-9	在建工程	67,482,173.30	73,172,752.00	5,690,578.70	8.43
4-10	生产性生物资产				

# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2024年06月30日

表4

被评估单位：乐东九所站场开发建设有限公司

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%
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	815,092.47	32,950,771.00	32,135,678.53	3942.58
	其中：土地使用权	815,092.47	32,950,771.00	32,135,678.53	3942.58
	减：无形资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
	无形资产净额	815,092.47	32,950,771.00	32,135,678.53	3942.58
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	68,297,265.77	106,123,523.00	37,826,257.23	55.38

评估人员：黄音舒、李舒、连成瑛



## 在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2024年06月30日

表4-9-1  
金额单位：人民币元

被评估单位：乐乐九所站场开发建设有限公司

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积 (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	开工日期	形象进度	施工合同概算金额 (万元)	土地出让合同 (有/无)	建筑用地许可证 (有/无)	建筑规划许可证 (有/无)	建筑开工许可证 (有/无)	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	九所新区客运站项目二期工程	钢混	25,589.66	2022.11.1	主体已封顶	10,578.94	无	有	有	有	49,774,060.42		54,351,991.00	4,577,930.58	9.20	
2	九所新区客运站项目一期工程	钢混	6,174.73	2018.1	完成主体施工和一层客运部分装修	1,446.69	无	有	有	有	17,708,112.88		18,820,761.00	1,112,648.12	6.28	因消防主要设备系统均设计在二期地下室，一期消防设施无法满足消防验收要求，后由二期施工单位对一期项目进行改造后同二期项目一起竣工验收
在建工程—土建工程合计			31,764.39			12,025.64					67,482,173.30		73,172,752.00	5,690,578.70	8.43	
减：在建工程减值准备											-					
在建工程—土建工程净额											67,482,173.30		73,172,752.00	5,690,578.70	8.43	

被评估单位填表人：关锋  
填表日期：2024年7月2日

评估人员：黄音舒、李舒、连成瑛



# 无形资产评估汇总表

评估基准日：2024年06月30日

表4-13

被评估单位：乐东九所站场开发建设有限公司

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	增减值	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	815,092.47	0.00	32,950,771.00	32,135,678.53	3,942.58
4-12-2	无形资产-矿业权					
4-12-3	无形资产-其他无形资产					
无形资产合计		815,092.47	0.00	32,950,771.00	32,135,678.53	3,942.58
其中：土地使用权		815,092.47		32,950,771.00		
减：无形资产减值准备		0.00			0.00	
无形资产净额		815,092.47		32,950,771.00	32,135,678.53	3,942.58

评估人员：黄音舒、李舒、连成瑛

## 无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2024年06月30日

表4-13-1

被评估单位：乐东九所站场开发建设有限公司

金额单位：人民币元

序号	证载权利人	土地权证编号	宗地名称	土地位置	是否空地	取得日期	终止日期	用地性质	他项权利	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增值率%	备注
1	乐东九所站场开发建设有限公司	琼2019乐东县不动产权第0003126号	九所新区土地	九所新区九龙大道	否	2018年由海汽运输集团股份有限公司乐东分公司划转取得	2070/5/30	出让	无	商务金融用地	45.95	六通一平	17,161.86	1,480,099.64	815,092.47		32,950,771.00	3,942.58	
无形-土地合计														1,480,099.64	815,092.47	-	32,950,771.00	3,942.58	
减：无形-土地减值准备																-			
无形-土地净额															815,092.47		32,950,771.00	3,942.58	

被评估单位填表人：关锋  
填表日期：2024年7月2日

评估人员：黄音舒、李舒、连成瑛



## 应付账款评估明细表

评估基准日：2024年06月30日

表5-5

被评估单位：乐东九所站场开发建设有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	币种	账面余额	评估价值	备注
1	中建中联集团有限公司	2024/6/30 累计	工程费	人民币	3,091,931.94	3,091,931.94	
2	海南省中褚水电建筑有限公司	2024/6/30 累计	工程费	人民币	16,899,491.11	16,899,491.11	
合 计					19,991,423.05	19,991,423.05	

被评估单位填表人：关锋  
填表日期：2024年7月2日

评估人员：黄音舒、李舒、连成瑛

# 应交税费评估明细表

评估基准日：2024年06月30日

表5-9

被评估单位：乐东九所站场开发建设有限公司

金额单位：人民币元

序号	税务机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	国家税务总局乐东黎族自治县税务局	2024/6/30累计	应交土地使用税	25,742.79	25,742.79	
合 计				25,742.79	25,742.79	

被评估单位填表人：关锋  
填表日期：2024年7月2日

评估人员：黄音舒、李舒、连成瑛

# 其他应付款评估明细表

评估基准日：2024年06月30日

表5-10

被评估单位：乐东九所站场开发建设有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	截止日期	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	2024/6/30累	内部往来	人民币	38,900,759.90	38,900,759.90	
合 计					38,900,759.90	38,900,759.90	

被评估单位填表人：关锋  
填表日期：2024年7月2日

评估人员：黄音舒、李舒、连成瑛

海南海汽运输集团股份有限公司拟转让股权  
涉及乐东九所站场开发建设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（2024）第 5093 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2024 年 8 月 23 日

# 目录

<b>第一部分关于评估说明使用范围的声明 .....</b>	<b>1</b>
<b>第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....</b>	<b>2</b>
<b>第三部分资产评估说明 .....</b>	<b>3</b>
§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 .....	5
§3 资产基础法评估技术说明 .....	7
流动资产评估技术说明 .....	8
在建工程评估技术说明 .....	9
无形资产评估技术说明 .....	16
负债评估技术说明 .....	39
§4 评估结论及其分析 .....	41



## 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  
2024年8月23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：乐东九所站场开发建设有限公司截止 2024 年 6 月 30 日股东全部权益价值。

(二) 评估范围：乐东九所站场开发建设有限公司申报的截止到 2024 年 6 月 30 日经审计的资产负债表中反映的全部资产和负债，总资产 7,433.18 万元，总负债 5,891.79 万元，净资产 1,541.39 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	603.45
非流动资产	6,829.73
其中：在建工程	6,748.22
无形资产	81.51
<b>资产合计</b>	<b>7,433.18</b>
流动负债	5,891.79
<b>负债合计</b>	<b>5,891.79</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>1,541.39</b>

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，乐东九所站场开发建设有限公司已委托中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对乐东九所站场开发建设有限公司 2024 年 6 月 30 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：中汇穗会审[2024]0563 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乐东九所站场开发建设有限公司的相关资产，乐东九所站场开发建设有限公司持有的资产均已提供相应产权证书等产权资料，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

实物资产为申报的在建工程，为九所新区客运站项目一二期，其中一期为 1 栋钢混结构地上 5 层建筑物，拟建设总建筑面积为 6,174.73 m<sup>2</sup>，截止评估基准日建筑物主体、外墙装修已完成，安装管道已铺设，室内装修尚未进行。二期为 1 栋钢混结构地上 10 层地下 1 层的建筑物，拟建设总建筑面积为 25,589.66 m<sup>2</sup>，分为 A、B 两栋，截止评估基准日，办公楼 A 栋完成 7 层板结构、办公楼 B 栋完成 8 层板结构。

### 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 1 宗土地使用权，账面价值为 81.51 万元，基本信息见下表：

证载权利人	不动产权证书 编号	宗地名称		土地位置	终止日期	用地性质
乐东九所站场 开发建设有限公司	琼(2019)乐东 县不动产权第 0003126 号	九所新区九龙大道北侧的一 宗国有出让商务金融用地		九所新区九 龙大道北侧	2070/5/30	出让
他项权利	证载用途	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价 值(元)	账面价值 (元)	是否空地
无	商务金融用地	六通一平	17,161.86	1,480,099.64	815,092.47	否

该无形资产正在开发建设九所新区客运站项目。

### 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，该审计报告由中汇会计师事务所(特殊普通合伙)出具“无保留意见”审计报告（报告号：中汇穗会审[2024]0563 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2024年7月对乐东九所站场开发建设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

对于银行存款，评估人员核查被评估单位各类银行存款账户，收集各开户银行账户的银行对账单，确定银行存款余额与银行对账单余额是否相符。

##### 2、其他流动资产

核对账账、账表、清单，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因进行了解分析。

##### 3、在建工程的清查

评估人员清查核对在建工程科目余额表、工程施工合同、监理结算资料及相关的会计凭证等，并到现场察看了工程形象进度。

##### 4、无形资产-土地使用权的清查

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，宗地正在开发利用。

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，发函证判断内容的真实性及义务的对应性分析。

#### 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，乐东九所站场开发建设有限公司截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日经审计后的总资产 7,433.18 万元，总负债 5,891.79 万元，净资产 1,541.39 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	2,009,565.28
其他流动资产	4,024,923.43
流动资产合计	6,034,488.71

## 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

货币资金为银行存款，账面价值为 2,009,565.28 元，共 2 个账户，为人民币账户，是乐东九所站场开发建设有限公司基本账户和保证金账户。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 2,009,565.28 元，无增减值变化。

综上，货币资金的评估值为 2,009,565.28 元，无增减值变化。

### （二）其他流动资产的评估：

为留抵增值税金，账面价值为 4,024,923.43 元，在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因进行了解分析，经分析核实后，以核实后账面价值确定评估值。

经评估，其他流动资产评估值为 4,024,923.43 元，无增减值变化。

## 四、评估结果

经评估，流动资产评估值 6,034,488.71 元，无增减值变化。



## 在建工程评估技术说明

### 一、资产概况：

#### （一）账面概况

九所新区客运站在建工程项目账面价值共计 67,482,173.30 元，其中一期 17,708,112.88 元，二期 49,774,060.42 元。根据审计报告、《在建工程形象进度说明》等资料，账面价值根据评估基准日 2024 年 6 月 30 日的施工形象进度确定，明细如下：

单位：元

项目名称		一期	二期
账面价值	工程款	13,272,401.78	45,818,434.87
	勘查设计、监理、审查等其他费用	4,435,711.10	3,955,625.55
	合计	17,708,112.88	49,774,060.42

#### （二）项目概况

九所新区客运站项目位于乐东县九所新区，地处西线高速至九所入口处，距环岛高铁乐东站 2 千米。项目总用地面积约 17,161.86 m<sup>2</sup>（合约 25.74 亩），规划总建筑面积为 31,764.39 m<sup>2</sup>，其中一期建设 1 栋 5 层的客运站站房综合楼，二期建设 2 栋 10 层写字楼和地下 1 层 4906 m<sup>2</sup>地下室。

#### （三）权益状况

在建工程所在土地已办理产权证书，具体信息详见无形资产-土地使用权技术说明，被评估单位针对该在建工程已依法依规办理了《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《九所新区客运站工程施工许可证》，信息如下：

##### 建设用地规划许可证

证号	乐建规地字第 469027201600153 号
用地单位	海南海汽运输集团股份有限公司乐东分公司
用地项目名称	九所新区客运站
用地位置	乐东县九所新区九龙大道
用地性质	商务金融用地
用地面积	壹万柒仟壹佰陆拾壹点捌陆平方米
建设规模	叁万柒仟捌佰肆拾肆点贰叁平方米（含地下室面积 7006.55 m <sup>2</sup> ）
发证机关	乐东黎族自治县住房和城乡建设局
日期	2017 年 12 月 30 日

##### 建设工程规划许可证

证号	建字第 469027201600232 号
----	-----------------------

建设单位(个人)	乐东九所站场开发建设有限公司
建设项目名称	九所新区客运站工程
建设位置	乐东县九所新区九龙大道
建设规模	31764.39 m <sup>2</sup> (含地下建筑面积 4906 m <sup>2</sup> )
附图及附件名称	详见建设工程规划许可变更申请审批表 备注:1、2016年12月30日,该建设单位取得乐东黎族自治县住房和城乡建设局批准的建设工程规划许可证。 2、2017年10月16日乐东县住房和城乡建设局同意该项目地下室面积由原来的7006.55平方米增加至7213.74平方米,项目总建筑面积由原来的37844.23平方米调整为37815.08平方米。 3、经建设单位申请,乐东黎族自治县规划委员会同意该证有效期延长至2018年12月30日。 4、因原国有土地使用权证已变更至乐东九所站场开发建设有限公司名下,新颁发不动产权证号为:琼(2019)乐东县不动产权第0003126号,经该公司申请,由乐东县行政审批服务局于2021年9月27日同意该项目建设单位名称变更为乐东九所站场开发建设有限公司。 5、2022年1月27日,该建设单位申请建设工程规划许可证设计方案变更,具体详见《乐东黎族自治县行政审批服务局关于九所新区客运站项目规划设计方案局部调整的批复》。
发证机关	乐东黎族自治县行政审批服务局
日期	2016年12月30日

## 建筑工程施工许可证

编号	469027202212210101		
建设单位	乐东九所站场开发建设有限公司		
工程名称	九所新区客运站工程		
建筑规模	31764.39 m <sup>2</sup>		
合同工期	2022-11-01 至 2024-5-31		
合同价格	10578.943600 万元		
参建单位			
勘察单位	海南地质综合勘察设计院	项目负责人	邹明生
设计单位	海南津杭设计工程咨询有限公司	项目负责人	申良
施工单位	海南省中褚水电建筑有限公司	项目负责人	苏建华
监理单位	中昕国际项目管理有限公司	总监理工程师	李振华
工程总承包单位	无	项目经理	/
备注	1、2022年1月27日,该建设单位取得乐东黎族自治县行政审批服务局批准的《建设工程规划许可证》变更(房屋建筑工程),总建筑面积31764.39 m <sup>2</sup> (含地下建筑面积4906 m <sup>2</sup> )。 2、2018年6月29日,该建设单位取得乐东黎族自治县住房和城乡建设局核发的建筑工程施工许可证,项目名称为九所新区客运站工程(一期),建设规模6077.88 m <sup>2</sup> ,证书编号4690272018062905001号由于建设单位名称更名及施工单位更换,经该公司申请,由乐东黎族自治县行政审批服务局于2022年12月21日同意该项目施工许可证撤销,重新核发。 3、该项目总建筑面积31764.39 m <sup>2</sup> (含地下建筑面积4906.00 m <sup>2</sup> ):(1)客运楼(已建)总建筑面积(地上建筑面积)6174.73 m <sup>2</sup> ;(2)办公楼(拟建)总建筑面积25589.66 m <sup>2</sup> (其中,地上		

	建筑面积 20683.66 m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 4906.00 m <sup>2</sup> 。
发证机关	乐东黎族自治县行政审批服务局
日期	2022 年 12 月 21 日

根据被评估单位提供的财务资料显示，该项目一期原由海南海汽运输集团股份有限公司乐东分公司开发建设，后于 2022 年 12 月海南海汽运输集团股份有限公司以在建工程作为资本金入资被评估单位，入资时一期已开发为现有状态，后由被评估单位对一期工程改造和对二期项目开发建设。根据被评估单位提供的《在建工程形象进度说明》及相关财务资料显示，该在建工程账面价值按评估基准日施工进度形象确认，因此不存在施工形象与财务状况不一致的情况，资产权属无争议。

据被评估单位介绍，该在建工程及其占用的土地不存在抵押、担保等他项权利。

#### （四）实物状况

一期：开发建设客运站站房综合楼，占地面积为 1,643.67 m<sup>2</sup>，规划总建筑面积为 6,174.73 m<sup>2</sup>，共 5 层，设有候乘厅、售票厅、行包用房、办公、调度室、职工餐厅、会议室、商铺等，建筑首层层高为 4.8m，其它层层高为 3.9m，采用框架结构，施工合同总概算金额 1,446.69 万元，评估基准日已完成产值 1,446.69 万元，施工进度为 100%，于 2018 年 1 月开工建设，在完成主体施工和一层客运部分装修后，因消防主要设备系统均设计在二期地下室，一期消防设施设备无法满足消防验收要求，项目停工至今无法竣工验收，据被评估单位介绍，由二期施工单位对一期项目进行改造后同二期项目一起竣工验收。

二期：开发建设 2 栋写字楼和地下一层地下室，占地面积为 2642.41 m<sup>2</sup>，写字楼规划总建筑面积为 25,589.66 m<sup>2</sup>，均为 10 层的高层建筑，设置有办公用房及配套用房等，建筑高度 34.3m，框架结构，其中地下室建筑面积 4,906.00 m<sup>2</sup>，主要设有消防水泵房、生活水泵房、变配电房、发电机房等，采用框架剪力墙结构。施工合同总概算金额 10,578.94 万元，评估基准日已完成产值 4,994.21 万元，施工进度为 47.21%，二期工程于 2022 年 11 月开工，截止评估基准日，已完成主体封顶。

据被评估单位介绍，由于企业决策原因，该在建工程目前已暂停，预计完工时间根据企业决策确定。

#### 二、资产的法律权属核查情况：

根据被评估单位提供的报建材料、相关产权承诺，确认纳入评估范围的在建工程确属乐东九所站场开发建设有限公司所有，权属无争议，将来若发生产权纠纷，由乐东九所站场开发建设有限公司承担相应责任。

### 三、评估程序

#### 1、核对申报资料

根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表进行核实,对于申报明细表中不相符、重复、遗漏及含混不清的项目,通过核实予以修正。

#### 2、现场勘查

在被评估单位项目管理人员的配合下,对在建工程的工程类型、实际规模、等工程建设情况进行了解,对与申报资料有差异的予以调整,做到账实相符。

#### 3、资料收集

收集有关于在建工程的工程合同、付款凭证等资料,并对资料进行核实。

#### 4、评定估算阶段

根据评估依据、评估资料,评估人员进行测算、确定委估资产在评估基准日的公允价值,得出评估结果后撰写评估技术说明。

### 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

评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地查勘后,根据评估对象的特点及本身的实际情况,遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》,经过反复研究和综合考虑,采用成本法进行评估(不包含土地使用权价值)。

评估值=不含税建安造价+不含税前期及其他费用+资金成本+开发利润

#### 1、建安造价、前期费用及其他费用的确定

建安造价:是指建设期内直接用于工程建设、设备购置及其安装的费用。

前期费用及其他费用:依据《海南省建设项目总概算组成及其他费用计算规定》,是指从工程筹建起到工程竣工验收交付生产或使用止的整个建设期间,除建安造价以外的,为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效益或效能而发生的各项费用,如建设单位管理费、勘察设计费、前期咨询费、监理费等。

##### (1) 一期

①建安造价:根据《海南省建筑工程预算定额》,按其用途、结构和掌握的建材市

场情况，再按照估价期日建筑材料价格及人工费用水平，按类比法估算拟建建筑物的评估基准日的建安造价。

②前期费用及其他费用：本次评估依据《海南省建设项目总概算组成及其他费用计算规定》及市场调查状况确定前期费用及其他费用取值。

## （2）二期

通过被评估单位提供的明细账、工程合同等资料，评估对象账面价值为建安成本、前期费用及其他费用，不包含建设单位管理费，考虑二期建设时间距离评估基准日较近，通过市场调查及咨询，类似规模工程的建设造价、前期费用及其他费用变动较小，本次评估账面已有的建安造价、前期费用及其他费用时按核实后的价值确定，建设单位管理费依据《海南省建设项目总概算组成及其他费用计算规定》及市场调查状况确定取值。

## 2、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=建设期均匀投入的费用×[(1+贷款利率)<sup>(合理工期/2)</sup>-1]+建设初期一次性投入的费用×[(1+贷款利率)<sup>(合理工期)</sup>-1]

建设期均匀投入的费用包括：建安造价、监理费、建设单位管理费等；

建设初期一次性投入的费用：基础设施配套费、勘察设计费、招标代理费、编制费等

## 3、开发利润

被评估单位属于房地产开发业中的物业管理类，本次评估参考《2023 年企业绩效评价标准值》中物业管理类国有资本回报率平均值 4.1%确定开发利润率。

开发利润=(不含税建安造价+不含税前期及其他费用+资金成本)×4.1%

## 六、案例分析：

### 案例：九所新区客运站项目二期工程（在建工程评估明细表序号 1）

评估值=不含税建安造价+不含税前期及其他费用+资金成本+开发利润

#### （一）建安造价、前期费用及其他费用

考虑二期建设时间距离评估基准日较近，通过市场调查及咨询，类似规模工程的建设造价、前期费用及其他费用变动较小，本次评估账面已有的建安造价、前期费用及其他费用时按核实后的价值确定。

建设单位管理费参考《海南省建设项目总概算组成及其他费用计算规定》计算出的收费为 1,014,363.55 元。

项目建设管理费总额控制数费率表

工程总概算（万元）	费率（%）
1000 以下	2.0
1001-5000	1.5
5001-10000	1.2
10001-50000	1.0
50001-100000	0.8
100000 以上	0.4

注：计费基数扣除建设用地和项目建设管理费。

本次评估计算工程总概算按在建工程评估值（不含开发利润）确定，采用迭代计算后扣除建设管理费、建设用地费的工程总概算金额为 51,196,962.71 元，则：

$$\begin{aligned} \text{建设管理费} &= (1000 \times 2\% + (5000 - 1000) \times 1.5\% + (51,196,962.71 / 10000 - 5000) \\ &\times 1.2\%) \times 10000 \\ &= 1,014,363.55 \text{ 元} \end{aligned}$$

建安造价、前期及其他费用明细如下：

名称	金额（元）	备注
建安造价	45,818,434.82	建设期均匀投入
前期费用及其他费用	4,969,989.10	
其中：建设管理费	1,014,363.55	建设期均匀投入
跟踪审计费	433,564.35	建设期均匀投入
监理费用	113,689.32	建设期均匀投入
其他建设期费用	3,408,371.88	预计建设期初投入

### （二）资金成本

根据在建工程体量及评估人员市场调查，类似规模房地产开发建设周期一般为 1-3 年，结合实际开发状况，开发周期设定为 1.5 年，通过网站查询及内插法测算，1.5 年期 LPR 为 3.51%，则：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (45,818,434.82 + 1,014,363.55 + 433,564.35 + 113,689.32) \times [(1 + 3.51\%)^{1.5/2} \\ &- 1] + 3,408,371.88 \times [(1 + 3.51\%)^{1.5} - 1] \\ &= 1,422,902.29 \text{ 元} \end{aligned}$$

### （三）开发利润

被评估单位属于房地产开发业中的物业管理类，本次评估参考《2023 年企业绩效评价标准值》中物业管理类国有资本回报率平均值 4.1% 确定开发利润率。

$$\text{开发利润} = (\text{不含税建安造价} + \text{不含税前期及其他费用} + \text{资金成本}) \times 4.1\%$$



$$\begin{aligned} &= (45,818,434.82 + 4,969,989.10 + 1,422,902.29) \times 4.1\% \\ &= 2,140,664.38 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### （四）评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{不含税建安造价} + \text{不含税前期及其他费用} + \text{资金成本} + \text{开发利润} \\ &= 45,818,434.82 + 4,969,989.10 + 1,422,902.29 + 2,140,664.38 \\ &= 54,351,991.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### 七、评估结果

经上述测算，委估在建工程总评估值为 73,172,752.00 元，评估增值 5,690,578.70 元，增值率为 8.43%。

#### 八、评估增减值原因分析：

增值主要原因：九所新区客运站项目账面价值不包含建设管理费、资金成本、开发利润，评估考虑了建设管理费、资金成本、开发利润造成评估增值。

# 无形资产评估技术说明

## 一、土地账面情况

乐东九所站场开发建设有限公司填制的委估无形资产为位于九所新区九龙大道北侧一宗土地面积 17,161.86 m<sup>2</sup>商务金融用地，账面原值 1,480,099.64 元，账面净值 815,092.47 元。

## 二、委估宗地概况

根据被评估单位提供《不动产权证书》（琼（2019）乐东县不动产权第 0003126 号）和评估申报表，账面记录的无形资产为位于九所新区九龙大道北侧一宗土地面积为 17,161.86 m<sup>2</sup>的商务金融用地。该国有建设用地使用权权利人为乐东九所站场开发建设有限公司，用途为商务金融用地，权利性质为出让，使用期限至 2070 年 5 月 30 日止。宗地一面临次干道（龙湖大道），形状较规则，宗地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯），宗地内场地正在建设九所新区客运站项目。

经被评估单位介绍，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、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) 《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》(国土资厅发〔2018〕4 号);
- (7) 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);
- (4) 《乐东县国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》。

##### 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

本次委估宗地为一宗位于九所新区九龙大道北侧国有出让商务金融用地的土地使用权。土地面积为 17,161.86 m<sup>2</sup>，土地使用权人为乐东九所站场开发建设有限公司。地价定义如下：

### 1、土地用途设定

根据被评估单位提供的《不动产权证书》（琼（2019）乐东县不动产权第 0003126 号）所载，委估宗地用途为商务金融用地。

### 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“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯），宗地红线内正在建设九所新区客运站项目，本次评估设定委估宗地土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯），宗地红线内场地平整。

### 3、土地使用权类型设定

根据被评估单位提供的《不动产权证书》（琼（2019）乐东县不动产权第 0003126 号）所载，委估宗地的土地使用权类型为出让，本次评估设定土地使用权类型为出让。

### 4、土地使用年限设定

根据被评估单位提供的《不动产权证书》（琼（2019）乐东县不动产权第 0003126

号)所载,委估宗地使用期限为2070年5月30日,截至评估基准日2024年6月30日,剩余土地使用年限为45.95年。

#### 5、土地利用条件设定

根据被评估单位提供的《建设工程规划许可证》所载,委估宗地容积率为1.54,建筑密度为24.97%,绿地率为25.86%,建筑限高为35.9米,本次评估设定宗地容积率为1.54,建筑密度为24.97%,绿地率为25.86%,建筑限高为35.9米。

#### 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

根据委托人提供《不动产权证书》(琼(2019)乐东县不动产权第0003126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商务金融用地,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2024年6月30日,剩余土地使用年限为45.95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

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、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,选取市场比较法和基准地价系数修正法作为本次评估无形资产-土地的基本方法。

### 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:乐东黎族自治县,是海南省直辖自治县,位于海南岛西南部,介于北纬18°24'至18°58',东经108°39'至109°24'之间。地势北高南低,背山面海。东和东北与五指山市、白沙黎族自治县接壤,东南与三亚市交界,北与东方市、昌江黎族自治县毗邻,西南临南海,陆地面积2766.42平方公里,其中耕地面积561.21平方公里;海域面

积 1726.8 平方公里，海岸线 84.3 公里。

土地资源：乐东县土地资源丰富，全县可利用土地面积 431.09 万亩，其中宜农地 95.36 万亩，宜林地 179.33 万亩，宜热作地 16.86 万亩，其它地 23.28 万亩。

人口数量：根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，乐东黎族自治县常住人口为 464435 人。

行政区划：乐东黎族自治县，辖有区域内有 11 个镇，分别为：抱由镇、万冲镇、大安镇、志仲镇、千家镇、九所镇、利国镇、黄流镇、佛罗镇、莺歌海镇、尖峰镇，共 173 个村委会、20 个居委会、600 个自然村；陆地面积 2766.42 平方公里，其中耕地面积 561.21 平方公里；海域面积 1726.8 平方公里，海岸线 84.3 公里。

社会救助和福利：2021 年全县发放低保金 6893.361 万元、特困供养金 693.692 万元、残疾人“两项”补贴 1740.236 万元。年末城镇居民最低生活保障人数 2781 人，比上年下降 9.3%；农村居民最低生活保障人数 13944 人，比上年下降 8.8%；全县特困人员共 849 人，比上年增长 2.4%。

## 2、城市社会经济发展状况

2022 年全县地区生产总值完成 195.07 亿元，按不变价计算，同比增长 1.7%。其中，第一产业增加值 110.37 亿元，同比增长 2.7%；第二产业增加值 24.58 亿元，同比下降 1.5%；第三产业增加值 60.12 亿元，同比增长 1.2%。三次产业结构占比为 56.6: 12.6: 30.8。从季度走势来看，一季度增长 7.5%，上半年增长 4.5%，前三季度增长 2.1%，全年增长 1.7%，GDP 增长呈高开低走态势。从产业增长贡献看，第一产业增加值对 GDP 的增长贡献率为 87.0%，拉动 GDP 增长 1.4 个百分点，是拉动 GDP 增长的主要动力；第二产业增加值对 GDP 的增长贡献率为负 11.5%，拉低 GDP 下降 0.2 个百分点；第三产业增加值对 GDP 的增长贡献率为 24.5%，拉动 GDP 增长 0.5 个百分点。2022 年，全县固定资产投资同比增长 7.9%。其中，非房地产开发投资额同比增长 15.9%；房地产开发投资额同比下降 7.4%。全县在库统计项目共 133 个，其中政府投资项目 75 个，社会投资项目 48 个，跨市县项目 10 个。入库待批 0 个，正在跟踪项目 12 个。

2023 年全县完成地区生产总值（GDP）213.04 亿元，按不变价格计算，比上年增长 7.3%。其中，第一产业增加值完成 119.67 亿元，同比增长 4.7%；第二产业增加值完成 27.38 亿元，同比增长 14.3%；第三产业增加值完成 65.99 亿元，同比增长 9.0%。三次产业结构比重为：56.2:12.9:30.9。三次产业对经济增长的贡献率分别为 34.0%、23.4% 和 42.6%。2023 年全县建筑业完成增加值 17.64 亿元，同比增长 17.5%。全县资质内建筑业企业 4 家；全年房屋建筑施工面积 135.84 万平方米，比上年增长 19.9%。其中，

新开工房屋建筑施工面积 33.2 万平方米，比上年增长 14.1% 年末全县房地产业实现增加值 13.68 亿元，比上年增长 17.9%。全年完成房地产开发投资额同比下降 4.8%。全年房地产开发投资到位资金同比下降 9.5%。其中本年资金来源同比下降 7.4%。本年资金中，自筹资金同比下降 29.5%；其他资金同比增长 149%；国内贷款同比增长 161.0%。商品房销售面积 13.43 万平方米，比上年增长 588.2%；商品房销售额 17.39 亿元，比上年增长 492.4%。

## （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、商业繁华程度、交通状况、基础设施、环境条件、人口状况、城市规划等因素。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

委估宗地位于乐东县九所新区九龙大道。

### 2、商业繁华程度

委估宗地位于九所镇商服中心范围内，周边多为临街商铺，商业繁华程度优，商业物业集聚程度较高。

### 3、交通状况

#### （1）道路通达状况

评估对象区域内有龙湖大道、540 国道，道路通达度较高。

#### （2）公路便捷度

评估对象所在区域无公交，有过路班车停靠，公路便捷度一般。

#### （3）距高铁站、长途汽车站、高速公路出入口距离

委估宗地距海南环岛高速出入口距离小于 400 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“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）。

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：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，达到规划设计标准。

通上水：有水厂，供水系统呈循环状或树枝状，供水能满足需要，达到规划设计标准。

通下水：建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污，达到规划设计标准。

通讯：通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。

通气：煤气管道已形成网络，达到规划设计标准。

#### 4、环境质量

委估宗地位于九所新区九龙大道北侧，环境质量较优。

#### 5、人口密度

委估宗地所在区域人口密度一般。

#### 6、城市规划影响度

评估对象位于九所新区九龙大道北侧，城市规划影响度一般。

### （三）个别因素分析

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、临街宽深比、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

委估宗地证载面积 17,161.86 m<sup>2</sup>，结合项目的规划指标，面积对土地利用无不良影响。

#### 2、宗地用途及土地使用年限

委估宗地为国有出让土地，地类（用途）为商务金融用地，土地使用权终止日期为 2070 年 5 月 30 日，则截至评估基准日，委估宗地剩余土地使用年限为 45.95 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》，委估宗地形状呈多边形，形状较规则，对土地利用较为有利。

#### 4、临路状况及临街宽深比

根据评估人员现场勘查，委估宗地一面临次干道（龙湖大道），临路状况一般。根据评估人员现场勘查及委托评估方提供的《宗地图》，临街宽深比约为 0.47。

#### 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

委估宗地九所新区九龙大道北侧，相邻土地利用类型为住宅用地。



## 8、规划条件

根据委托人提供《不动产权证书》（琼（2019）乐东县不动产权第 0003126 号）、《建设工程规划许可证》所载，委估宗地用途为商务金融用地，容积率为 1.54，建筑密度为 24.97%，绿地率为 25.86%，建筑限高为 35.9 米。

## 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“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地红线内正在建设九所新区客运站项目。

## 10、最合理和最有效利用

根据《不动产权证书》所载，宗地用途为商务金融用地，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，委估宗地位于九所新区九龙大道北侧，临龙湖大道，对外通达度高，周边有住宅、酒店、商业等房地产。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、临路状况一般、土地使用年限略高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、土地评估方法

## 1、市场比较法

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者的成交价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式如下：

$$P=A \times a_1 \times a_2 \times a_3 \times a_4$$

其中：P—评估对象价格；

A—比较实例宗地价格；

a1—交易日期修正系数；

a2—交易情况修正系数；

a3—区域因素修正系数；

a4—个别因素修正系数。

## 2、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照

替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。计算公式如下：

$$P_i = (P \times P_y \times P_q) \times (1 + K) \times \prod s + \text{基础设施开发程度差异}$$

式中： $P_i$ ——待估宗地地面（地面）地价

$P$ ——待估宗地对应的基准地面（地面）地价

$P_y$ ——土地用途修正系数

$P_q$ ——期日修正系数

$K$ ——待估宗地区域影响因素总修正值

$\prod s$ ——待估宗地个别因素修正系数的乘积

## 十、评估测算过程：

### I、采用市场比较法测算土地价值

#### 1、比较实例条件说明

选择比较交易比较案例时，与评估对象比较应符合以下要求：

与评估对象属同一供需圈；

与评估对象用途应相同或相近；

与评估对象的交易类型相同或相似；

与评估对象的评估基准日应接近；

交易案例必须为正常交易，或可以修正为正常交易；

①通过调查分析，我们选择了与评估对象条件类似的3个比较案例，各比较案例情况描述如下：

案例1：位于乐东黎族自治县尖峰镇，土地用途为60%零售商业用地40%旅馆用地，土地面积为29,000.91 m<sup>2</sup>，容积率为1.2。商业繁华度一般、距繁华中心距离较远，道路通达度较高，对外交通便利度一般，宗地形状较规则，土地开发程度为中配置六通一平，于2023年12月12日土地使用年限为40年的交易单价为地面地价1,569.00元/m<sup>2</sup>。

案例2：位于乐东黎族自治县县九所镇Ln2023-4号零售商业项目，土地用途为零售商业用地，土地面积为5,526.46 m<sup>2</sup>，容积率为2.5。商业繁华度较高、距繁华中心距离较近，道路通达度较高，对外交通便利度高，宗地形状较规则，土地开发程度为中配置六通一平，于2023年8月28日土地使用年限为40年的交易单价为地面地价3,438.00元/m<sup>2</sup>。

案例3：位于乐东黎族自治县宜兴路西侧乐东县Ln2021-44-2零售商业项目，土地



用途为零售商业用地，土地面积为 6,816.57 m<sup>2</sup>，容积率为 1.8。商业繁华度较高、距繁华中心距离较近，道路通达度较高，对外交通便利度较高，宗地形状较规则，土地开发程度为中配置六通一平，于 2022 年 8 月 19 日土地使用年限为 40 年的交易单价为地面地价 2,083.00 元/m<sup>2</sup>。

### ②比较因素的选择

根据评估对象的用途及区域位置等条件，选择影响评估对象价格的主要因素有：

a.交易时间：确定地价指数；

b.交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；

c.区域因素：主要有商业繁华度、交通条件（距（区级）繁华中心距离、道路等级、道路通达度、公交便捷度、对外交通便利度）、基础设施状况、公共设施完善度、环境质量条件、人口状况等；

d.个别因素：主要指宗地容积率、面积、形状、临路状况、地形地势、工程地质状况等。

### ③编制比较因素条件说明表

评估对象与比较实例的比较因素条件详见下表。

比较因素条件说明表

评估对象及案例 比较因素		评估对象	实例 1	实例 2	实例 3	
宗地位置		九所新区九龙大道	乐东黎族自治县尖峰镇	乐东黎族自治县九所镇 Ln2023-4 号零售商业项目	乐东黎族自治县宜兴路西侧 乐东县 Ln2021-44-2 零售商业项目	
交易价格（元/m <sup>2</sup> ）		待估	1,569.00	3,438.00	2,083.00	
交易日期(年/月)		2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 12 日	2023 年 8 月 28 日	2022 年 8 月 19 日	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
土地用途		商务金融用地	60% 零售商业用地 40% 旅馆用地	零售商业用地	零售商业用地	
使用权类型		出让	出让	出让	出让	
土地剩余使用年限（年）		45.95	40.00	40.00	40.00	
区域因素	商业繁华度	较繁华	一般	较繁华	较繁华	
	交通条件	距（区级）繁华中心距离	较近	较远	较近	较近
		道路等级	主干道	主干道	主干道	主干道
		道路通达度	较通畅	较通畅	较通畅	较通畅
		公交便捷度	一般	一般	一般	一般
对外交通便利度	便利	一般	便利	较便利		

	基础设施完善度	中配置	中配置	中配置	中配置
	公共设施完善度	较齐备	一般	较齐备	较齐备
	环境质量条件	较优	较优	较优	一般
	旅游资源	优	较优	优	一般
	人口状况	一般	一般	一般	一般
个别因素	容积率	1.54	1.2	2.5	1.8
	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	17,161.86, 一般	29,000.91, 一般	5,526.46, 较小	6,816.57, 较小
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	临街状况	一面临街 (路)	一面临街 (路)	一面临街 (路)	一面临街 (路)
	地形地势	平坦	平坦	平坦	平坦
	工程地质状况	无异常地质现象, 对宗地利用无影响	无异常地质现象, 对宗地利用无影响	无异常地质现象, 对宗地利用无影响	无异常地质现象, 对宗地利用无影响

## ④比较因素修正说明

调查分析评估对象所在地土地市场的发展变化, 确定各比较因素条件指数如下:

## A. 交易时间修正

根据海南省自然资源和规划厅公布的城镇地价动态监测指数表确定交易时间修正系数如下:

内容	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易日期	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 12 日	2023 年 8 月 28 日	2022 年 8 月 19 日
交易时间修正系数	97.41	97.41	97.41	98.73

## B. 交易情况修正

比较案例与评估对象均为正常情况下的交易, 故不作修正。

## C. 土地用途修正

根据《乐东县国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》土地用途修正系数, 土地用途修正如下:

内容	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
土地用途	商务金融用地	60%零售商业用地 40%旅馆用地	零售商业用地	零售商业用地
土地用途修正系数	100%	60%×112%+40%×90%=103.20%	112%	112%

## D. 土地使用权类型修正

委估宗地与实例均为出让, 不作修正。

## E. 土地剩余使用年限修正

使用年期修正系数根据下列公式计算:

$$k = [1 - 1 / (1 + r)^m] \div [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：

k—使用年期修正系数

r—土地还原率，以《乐东县国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》确定的土地还原率为依据，确定评估基准日土地还原率为 6.89%。

m—评估对象使用年期

n—最高使用年期

评估对象年期修正系数为：

$$[1-1/(1+6.89\%)^{45.95}]\div[1-1/(1+6.89\%)^{40}]=1.0245$$

则评估对象的年期修正系数为：1.0245。

实例均为 40 年期使用权，故年期修正系数为 1.0000。

#### F.区域因素修正

##### a.商业繁华度指数的确定

分为繁华、较繁华、一般、不太繁华、不繁华五个等级，以评估对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少修正 5%；

##### b.距区域繁华中心距离指数的确定

分近、较近、较远、远四个等级，以评估对象距区域繁华中心距离指数为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 3%；

##### c.道路等级指数的确定

按主干道、次干道、支路、街巷（不临路）四个等级划分，以评估对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少修正 3%；

##### d.道路通达度指数的确定

分通畅、较通畅、一般、不大通畅、不通畅五个等级，以评估对象道路通达度指数为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%；

##### e.公交便捷度指数的确定

分便捷、较便捷、一般、不太便捷、不便捷五个等级，以评估对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 3%；

##### f.对外交通便利度指数的确定

分便利、较便利、一般、不大便利、不便利五个等级，以评估对象指数为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 5%；

##### g.基础设施完善度指数的确定

分为高、中、低配置三个等级，以评估对象为 100，每增加或降低一个等级，指数

相应增加或减少 3%；

#### h. 公共设施完善度指数的确定

分为齐备、较齐备、一般、较不齐备、不齐备五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数相应增加或减少 2%；

#### i. 环境景观指数的确定

分为劣、较劣、一般、较优、优五个等级，以评估对象为 100，每增加一个等级，相应往上修正 2%；

#### j. 旅游资源状况指数的确定

分为劣、较劣、一般、较优、优五个等级，以评估对象为 100，每增加一个等级，相应往上修正 3%；

#### k. 人口状况指数的确定

分为密集、较密集、一般、较稀松、稀松五个等级，以评估对象为 100，每上升或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%；

### G. 个别因素修正

#### a. 容积率修正

根据《乐东县国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》（评估基准日 2020 年 7 月 1 日），评估对象与比较案例的容积率修正系数如下：

内容	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
容积率	1.54	1.2	2.5	1.8
修正系数	1.0102	0.935	1.24835	1.0708

#### b. 宗地面积修正

宗地面积分小、较小、一般、较大、大五个等级，以评估对象为 100，每上升或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%；

#### c. 宗地形状修正

宗地形状分为规则、较规则、较不规则、不规则，以评估对象形状指数为 100，每上升或下降一个等级，指数增加（或减少）2%。

#### d. 临街（路）状况修正

临路状况分为不临街（路）、一面临街（路）、两面临街（路）、三面临街（路）、四面临街（路）五个等级，以评估对象指数为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2%；

#### e. 地形地势修正

地形地势分为起伏、不平坦、较平坦、平坦，以评估对象指数为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2%。

f.地质条件修正

比较案例与评估对象地基承载力基本一致，故不作修正。

g.工程地质状况修正

比较案例与评估对象工程地质状况基本一致，故不作修正。

⑤比较因素的选择和修正

根据评估对象与比较实例各种因素具体情况，详见下表：

比较因素条件指数表

比较因素		评估对象及案例		评估对象	案例 1	案例 2	案例 3	
		评估对象	案例					
交易价格（元/m <sup>2</sup> ）				待估	1,569.00	3,438.00	2,083.00	
交易日期				97.41	97.41	97.41	98.73	
交易情况				100	100	100	100	
土地用途				100	112	112	112	
使用权类型				100	100	100	100	
土地剩余使用年限修正系数				1.0245	1	1	1	
区域因素	商业繁华度			100	95	100	100	
	交通条件	距区域繁华中心距离			100	97	100	100
		道路等级			100	100	100	100
		道路通达度			100	100	100	100
		公交便捷度			100	100	100	100
		对外交通便利度			100	90	100	95
	基础设施完善度			100	100	100	100	
	公共设施完善度			100	98	100	100	
	环境质量条件			100	100	100	98	
	旅游资源状况			100	97	100	94	
	人口状况			100	100	100	100	
个别因素	容积率系数			1.0102	0.9350	1.2484	1.0708	
	宗地面积			100	100	102	102	
	宗地形状			100	100	100	100	
	临街（路）状况			100	100	100	100	
	地形地势			100	100	100	100	
	工程地质状况			100	100	100	100	

⑥编制因素条件修正系数表

将评估对象的因素条件指数与比较实例因素条件指数进行比较，得到因素修正系数。

比较因素修正系数表

比较因素		案例	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )			1,569.00	3,438.00	2,083.00
交易日期			97.41/97.41	97.41/97.41	97.41/98.73
交易情况			100/100	100/100	100/100
土地用途			100/112	100/112	100/112
使用权类型			100/100	100/100	100/100
土地剩余使用年限修正系数			1.0245/1	1.0245/1	1.0245/1
区域因素	商业繁华度		100/95	100/100	100/100
	交通条件	距区域繁华中心距离	100/97	100/100	100/100
		道路等级	100/100	100/100	100/100
		道路通达度	100/100	100/100	100/100
		公交便捷度	100/100	100/100	100/100
		对外交通便利度	100/90	100/100	100/95
	基础设施完善度		100/100	100/100	100/100
	公共设施完善度		100/98	100/100	100/100
	环境质量条件		100/100	100/100	100/98
	旅游资源状况		100/97	100/100	100/94
	人口状况		100/100	100/100	100/100
个别因素	容积率系数		1.0102/0.935	1.0102/1.24835	1.0102/1.0708
	宗地面积		100/100	100/102	100/102
	宗地形状		100/100	100/100	100/100
	临街(路)状况		100/100	100/100	100/100
	地形地势		100/100	100/100	100/100
	工程地质状况		100/100	100/100	100/100
案例修正系数			1.2540	0.7257	0.9538
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )			1,968.00	2,495.00	1,987.00

⑦确定市场比较法评估结果

经过比较分析和测算，分别得到三个比较实例的比准价格，由于三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法的评估结果。

$$\text{宗地地面地价} = (1,968.00 + 2,495.00 + 1,987.00) \div 3$$

=2,150.00 元/m<sup>2</sup>（取整）

## II 基准地价系数修正法

### 1、基准地价介绍

根据《乐东县国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》规定，乐东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，土地使用年期为 40 年，在对应基础设施开发程度条件下的国有土地使用权区域平均价格，地价以地面价元/m<sup>2</sup>表示。

### 2、确定待估宗地土地级别及基准地价

委估宗地为商务金融用地，通过查阅《乐东县国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》及现场查勘，委估宗地同时跨路线价和区片价，应分别采用宗地所在的路线价和区片价以面积为权重计算的结果作为其基准地价，路线价里地线深度为 20 米，其中路线价为 1,987.00 元/平方米，区片价为 1,630.00 元/平方米。

查宗地图，委估宗地临街宽度为 87.71 米，则路线价面积=87.71×20=1,754.20 平方米，区片价面积=17,161.86-1,754.20=15,407.66 平方米。则委估宗地对应基准地价=

$(1,987.00 \times 1,754.20 + 1,630.00 \times 15,407.66) \div 17,161.86 = 1,666.00$  元/平方米。该基准地价对应的“六通一平”基础设施开发费用为 255 元/m<sup>2</sup>，折合 17 万元/亩。

### 3、具体系数修正过程

#### （1）土地用途修正系数

查《乐东县国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》中土地用途修正系数表，委估宗地为商务金融用地，修正系数为 100%。详见下表：

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%
	批发市场用地	—	105%
	餐饮用地	—	90%
	旅馆用地	产权式酒店用地	110%
		旅馆用地 (产权式酒店用地除外)	90%
	商务金融用地	金融保险用地	100%
		艺术传媒用地	96%
		其他商务用地	100%



	娱乐用地	绿地率小于 65%的大型游乐设施用地	60%
		娱乐用地 (绿地率小于 65%的大型游乐设施用地除外)	75%
	其他商服用地	—	80%

## (2) 期日修正系数

乐东县基准地价评估基准日为 2020 年 7 月 1 日,根据海南省 2023 年 12 月 31 日城镇地价动态监测指数表,商服用地地价指数为 97.41% (以 2020 年 7 月 1 日为基期),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 2023 年 12 月 31 日的地价指数确定评估基准日的地价指数,即 0.9741。

## (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“六通一平”的开发费用为 255 元/m<sup>2</sup>,完全“六通一平”的开发费用为 300 元/平方米。

项目	高配置		中配置		低配置		评估高配置系数 (%)
	系数 (%)	开发情况	系数 (%)	开发情况	系数 (%)	开发情况	
通路	(20~27.5]	道路畅通,形成网络,达到规划设计标准,路面质量较高	(11~20]	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	[0~11]	接近主干道或远离主干道,无法直接通达,路面质量差	20
通电	(9~13]	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	(4.5~9]	有输电线路经过,接电方便,电力基本能满足需要	[0~4.5]	远离输电线路,接电不方便	10
通讯	(9~17]	通讯方便快捷,电话装机容量充足,达到规划设计标准	(4.5~9]	有主要的通讯电缆、电线经过,接线方便	[0~4.5]	电缆、电线经过,可以接线但不方便	13
通燃气	(6~8]	煤气管道已形成网络,达到规划设计标准	(3~6]	有煤气管道通过,但未形成网络,用气条件基本便利	[0~3]	接近煤气管道,或远离煤气管道,无法直接利用	8
通上水	(7.5~9]	有水厂,供水系统呈循环状或树枝状,供水能满足要求,达到规划设计标准	(3.5~7.5]	邻近水厂或有主要的供水系统经过,用水条件基本便利	[0~3.5]	基本靠打井取水,用水条件较不便利	7
通下水	(14.5~20]	建有污水处理厂雨污分流,暗沟排污。达到规划设计标准	(7.5~14.5]	雨水污水排放条件基本便利,基本能满足需要	[0~7.5]	雨污合流,明沟排污。排水条件差	15
平整	(4~5.5]	地面平整,可以利用	(2~4]	地面基本平整,基本可以	[0~2]	地面需经过平整,才	4



				利用		可以利	
合计							77
完全六通一平对应的开发费用（元/平方米）							300
委估宗地开发费用（元/平方米）							231
基准地价对应的开发费用（元/平方米）							255
开发程度差异=委估宗地开发费用-基准地价对应的开发费用（元/平方米）							-24

(4) 待估宗地地价区域因素总修正值

对照《其他乡镇商服用地区域因素修正系数指标说明》和《其他乡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：

其他乡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)	[0,200]	(200,500]	(500,800]	(800,1200]	(1200,+∞)
	商服物业集聚程度	密集	较密集	一般	较稀疏	稀疏
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	至少有2条公交线路通过	有1条公交线路通过	公交站点在500米以内	公交站点在1000米以	公交站点在1000米以
	距高铁站、长途汽车站、高速公路出入口距离(m)	[0,400]	(400,800]	(800,1200]	(1200,1800]	(1800,+∞)
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
	供气状况	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	较劣	劣
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	距江(河)、湖(水库)、海、公园(广场)距离(m)	(0,100]	(100,300]	(300,600]	—	—
	旅游资源状况	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	—	—

其他乡镇商服用地区域因素修正表（%）

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
----	----	---	----	----	----	---

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	1.50	0.75	0.00	-0.95	-1.90
	商服物业集聚程度	1.11	0.56	0.00	-0.70	-1.41
交通条件	道路通达度	0.60	0.30	0.00	-0.38	-0.76
	公交便捷度	0.62	0.31	0.00	-0.39	-0.79
	距高铁站、长途汽车站、高速公路出入口距离	0.54	0.27	0.00	-0.34	-0.69
基本设施状况	供电状况	0.44	0.22	0.00	-0.28	-0.56
	供水状况	0.38	0.19	0.00	-0.24	-0.49
	供气状况	0.34	0.17	0.00	—	—
	排水状况	0.23	0.12	0.00	-0.15	-0.30
	通讯状况	0.24	0.12	0.00	-0.15	-0.31
环境条件	环境质量优劣度	0.33	0.17	0.00	-0.21	-0.42
	自然条件优劣度	0.28	0.14	0.00	-0.18	-0.36
	距江(河)、湖(水库)、海、公园(广场)距离	0.35	0.18	0.00	—	—
	旅游资源状况	0.22	0.11	0.00	-0.14	-0.28
人口状况	人口密度	1.19	0.60	0.00	-0.75	-1.51
城市规划	城市规划影响度	0.70	0.35	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	[0, 200]	优	1.50
	商服物业集聚程度	较密集	较优	0.56
交通条件	道路通达度	道路通畅, 形成网络, 区域内有 1 条主干道通过	较优	0.30
	公交便捷度	公交站点在 500 米以内	一般	0.00
	距高铁站、长途汽车站、高速公路出入口距离	[0, 400]	优	0.54
基本设施状况	供电状况	较完善	较优	0.22
	供水状况	较完善	较优	0.19
	供气状况	较完善	较优	0.17
	排水状况	较完善	较优	0.12
	通讯状况	较完善	较优	0.12
环境条件	环境质量优劣度	较优	较优	0.17
	自然条件优劣度	较优	较优	0.14
	距江(河)、湖(水库)、海、公园(广场)距离	/	—	—
	旅游资源状况	较优	较优	0.11

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				4.14

(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《乐东县国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》，取 6.89%。]

n—土地剩余出让年期

m—土地使用权法定最高出让年限（40 年）

待估宗地终止日期为 2070 年 5 月 30 日，截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，土地剩余使用年限为 45.95 年，带入公式计算得使用年期修正系数取 1.0245。

②容积率修正

商服用地容积率修正系数表

容积率	≤0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.8	1.0
修正系数	0.7404	0.7535	0.7714	0.7912	0.8112	0.8505	0.8918
容积率	1.2	1.5	1.6	1.8	2.0	2.2	2.4
修正系数	0.9350	1.0000	1.0255	1.0708	1.1191	1.1696	1.2213
容积率	2.6	2.8	3.0	3.2	3.4	3.6	3.8
修正系数	1.2754	1.3301	1.3851	1.4435	1.5027	1.5483	1.5927
容积率	4.0	4.2	4.4	4.6	4.8	5.0	5.2
修正系数	1.6365	1.6799	1.7225	1.7644	1.8033	1.8419	1.8793
容积率	5.4	5.8	6.0	6.6	7.0	7.6	≥8.0
修正系数	1.9155	1.9851	2.0188	2.1143	2.1681	2.2316	2.2565

注，具体容积率若处在表中两个容积率之间，则运用内插法求得相应的修正系数。

委估对象的容积率为 1.54，采用内插法求得容积率修正系数为 1.0102。

③宗地面积状况修正

商服用地宗地面积修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较差	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	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96
------	------	------	------	------	------

待估宗地面积对土地利用无不良影响，其宗地面积修正系数为 1。

④宗地形状修正

商服用地宗地形状修正说明表

指标标准	优	较优	一般	较差	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	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

待估宗地形状对土地利用较为有利，其宗地形状修正系数为 1.02。

⑤宗地临街宽深比修正

商服用地宗地宽深比修正系数表

宽深比	0.2)	[0.2,0.3)	[0.3,0.4)	[0.4,0.5)	[0.5,0.6)	[0.6,0.8)
修正系数	0.9	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00
宽深比	[0.8,1.0)	[1.0,1.2)	[1.2,1.4)	[1.4,1.6)	[1.6,1.8)	[1.8,2.0)
修正系数	1.02	1.04	1.06	1.07	1.08	1.09
宽深比	[2.0,2.4)	[2.4,2.8)	[2.8,3.2)	[3.2,3.6)	[3.6,4.0)	[4.0)
修正系数	1.11	1.13	1.15	1.17	1.19	1.20

待估宗地宽为 87.71，深为 186.93，则宽深比为 0.47，对应修正系数为 0.96。

⑥宗地临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况修正

临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况修正系数表

临路、临海、临江、临湖、临水库、临公园（广场）状况修正系数表	修正系数
临规划路或不临路，不临海、江、湖、水库、公园（广场）	0.95
一面临支路	0.97
一面临次干道	1.00
两面临次干道或一面临主干道	1.05
一面临主干道另一面临次干道	1.08
两面临主干道	1.12
两面临主干道另一面临次干道	1.14
两面临主干道两面临次干道	1.17
一面临海	1.12
一面临支路另一面临海	1.14
一面临次干道另一面临海	1.17

一面临主干道另一面临海	1.20
一面临主干道一面临次干道另一面临海	1.23
一面临江（湖、水库）	1.09
一面临支路另一面临江（湖、水库）	1.11
一面临次干道另一面临江（湖、水库）	1.14
一面临主干道另一面临江（湖、水库）	1.17
一面临主干道一面临次干道另一面临江	1.20
一面临公园（广场）	1.09
一面临支路另一面临公园（广场）	1.12
一面临次干道另一面临公园（广场）	1.15
一面临主干道另一面临公园（广场）	1.18
一面临主干道一面临次干道另一面临公园（广场）	1.20

待估宗地一面临次干道（龙湖大道），其临路状况修正系数为 1.00。

个别因素修正系数=年期修正系数×容积率修正系数×宗地面积状况×宗地形状×宽深比×宗地状况修正

$$=1.0245 \times 1.0102 \times 1.00 \times 1.02 \times 0.96 \times 1.00$$

$$=1.0134$$

（6）将以上各项代入公式，得

委估宗地地面地价=区域对应基准地价×土地用途修正系数×期日修正系数×（1+区域因素修正）×个别因素修正系数+基础设施开发程度差异

$$= (1,660.00 \times 100\% \times 0.9741) \times (1 + 4.14\%) \times 1.0134 + (-24)$$

$$= 1,689.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)}$$

## 十、评估结果：

评估人员本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行现场勘查、广泛收集有关市场信息和评估对象信息的基础上，全面分析了影响评估对象价格的因素，并运用科学的估价方法对评估对象进行测算。本次评估采用市场比较法评估的单位面积地价为 2,150.00 元/平方米，采用基准地价系数修正法评估的单位面积地价为 1,689.00 元/平方米。上述两种方法计算得出的评估结果差异较小，本次评估采用简单算数平均法确定，明细如下：

评估方法	市场法	基准地价法
评估单价(元/m <sup>2</sup> )	2,150.00	1,689.00
权重	50%	50%
综合单价(元/m <sup>2</sup> )	1,920.00	
土地面积 (m <sup>2</sup> )	17,161.86	
评估总价 (元)	32,950,771.00	

经上述测算,委估无形资产-土地评估值为 32,950,771.00 元,账面价值为 815,092.47 元,评估增值 32,135,678.53 元,增值率 3,942.58%。

#### 十一、评估增减值原因分析:

增值原因:委估宗地原由海南海汽运输集团股份有限公司乐东分公司取得并于 2012 年办理土地证,后于 2018 年无偿划转给了被评估单位,由被评估单位按账面值入账,由于委估宗地取得时间较久远,地价随着土地市场变动而增值。

## 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，账面价值情况如下表：

科目名称	账面价值
应交税费	25,742.79
应付账款	19,991,423.05
其他应付款	38,900,759.90
流动负债合计	58,917,925.74
负债合计	58,917,925.74

### 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

流动负债包括应交税费、其他应付款。

#### (一)应付款项的评估

包括应付账款和其他应付款。

##### 1、应付账款的评估

应付账款账面价值 19,991,423.05 元，共 2 项，为项目工程费。

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 19,991,423.05 元，无增减值变化。

##### 2、其他应付款的评估

其他应付款账面价值 38,900,759.90 元，共 1 项，为内部往来款。

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。

其他应付款评估值为 38,900,759.90 元，无增减值变化。

#### (二) 应交税费的评估

应交税费账面价值 25,742.79 元，为应交土地使用税。

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 25,742.79 元，无增减值变化。

#### 四、评估结果

流动负债评估值为 58,917,925.74 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

根据国家有关资产评估的规定，对乐东九所站场开发建设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，乐东九所站场开发建设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 2024 年 6 月 30 日所表现的市场价值如下：

委估资产账面价值为 7,433.18 万元，评估值为 11,215.80 万元，评估增值 3,782.62 万元，增值率 50.89%。评估增值的主要原因是：无形资产和在建工程评估增值。

委估负债账面价值为 5,891.79 万元，评估值为 5,891.79 万元，无增减值变化。

委估净资产账面价值为 1,541.39 万元，评估值为 5,324.01 万元，评估增值 3,782.62 万元，增值率 245.40%。

### 乐东九所站场开发建设有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 6 月 30 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	603.45	603.45	0.00	0.00
非流动资产	2	6,829.73	10,612.35	3,782.62	55.38
在建工程	3	6,748.22	7,317.28	569.06	8.43
无形资产	4	81.51	3,295.08	3,213.57	3,942.55
<b>资产总计</b>	<b>5</b>	<b>7,433.18</b>	<b>11,215.80</b>	<b>3,782.62</b>	<b>50.89</b>
流动负债	6	5,891.79	5,891.79	0.00	0.00
非流动负债	7	0.00	0.00		
<b>负债总计</b>	<b>8</b>	<b>5,891.79</b>	<b>5,891.79</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>9</b>	<b>1,541.39</b>	<b>5,324.01</b>	<b>3,782.62</b>	<b>245.40</b>

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

2024 年 8 月 23 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：冯宪阳；

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：乐东九所站场开发建设有限公司

#### 1、概况

统一社会信用代码：914690333941370096；

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：乐东黎族自治县乐祥路 139 号；

法定代表人：辛斌；

注册资金：1000 万人民币；

成立日期：2014-09-28；

营业期限：2014-09-28 至 2034-09-28；

经营范围：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。

## 2、历史沿革

乐东九所站场开发建设有限公司于2014年9月28日经海南省市场监督管理局核准登记，由海南海汽运输集团股份有限公司出资设立，注册资本为1000万元人民币，根据被评估单位提供的审计报告及财务资料显示，注册资本金均已实缴到位。截止评估基准日，海南海汽运输集团股份有限公司持股比例100%。

## 3、近年资产、财务状况

根据被评估单位提供的前三年一期财务报表，乐东九所站场开发建设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	2021年末	2022年末	2023年末	2024年6月
资产总额	121.69	1,816.46	6,166.27	7,433.18
负债总额	58.52	254.19	4,617.70	5,891.79
净资产	63.16	1,562.28	1,548.57	1,541.39

历年损益状况简表

金额单位：万元

项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年1-6月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-13.72	-14.05	-13.68	-7.19
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	0.00	0.00	0.03	0.00
净利润	-13.72	-14.05	-13.71	-7.19

## 4、公司经营状况

乐东九所站场开发建设有限公司目前正在开发建设九所新区客运站项目，据被评估单位介绍，待项目完工后开展经营活动。。

对外投资情况

无。

## 6、公司税收政策

该公司为一般增值税纳税人，当前适用的主要税种如下：

## 关于进行资产评估有关事项的说明

税 种	计税依据	税 率
土地使用税	土地面积	12 元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	20%

根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（2023 年第 1 号）规定，增值税小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过 10 万元（以 1 个季度为 1 个纳税期的，季度销售额未超过 30 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 10 万元，但扣除本期发生的销售不动产的销售额后未超过 10 万元的，其销售货物、劳务、服务、无形资产取得的销售额免征增值税。

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；财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》：自 2023 年 1 月 1 日起，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 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

### （三）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

### （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乐东九所站场开发建设有限公司股东全部权益在 2024 年 6 月 30 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：乐东九所站场开发建设有限公司截止 2024 年 6 月 30 日股东全部权益。

(二) 评估范围：乐东九所站场开发建设有限公司申报的截止到 2024 年 6 月 30 日经审计的资产负债表中反映的全部资产和负债，总资产 7,433.18 万元，总负债 5,891.79 万元，净资产 1,541.39 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	603.45
非流动资产	6,829.73
其中：在建工程	6,748.22
无形资产	81.51
资产合计	7,433.18
流动负债	5,891.79
非流动负债	0.00
负债合计	5,891.79
净资产（所有者权益）	1,541.39

针对本次评估目的，乐东九所站场开发建设有限公司已委托中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对乐东九所站场开发建设有限公司 2024 年 6 月 30 日的会计报表进行了审计，并出具了专项审计报告（报告号：中汇穗会审[2024]0563 号）。

### 四、关于评估基准日的说明

- 1、本项目资产评估基准日是 2024 年 6 月 30 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

无。

### 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乐东九所站场开发建设有限公司所有。

**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（盖章）：海南海运集团



代表人签字（章）：

2024 年 8 月 20 日

(签字盖章页 2/2)

被评估单位（盖章）：乐东九所站场开发建设有限公司



代表人签字（章）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "李平" (Li Ping).

2024年 8月20日

