



众联资产评估有限公司

ZHONG

LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

海南粤泰投资有限公司  
拟购买海口“滨江花园”、“福嘉花园”  
房地产价值评估项目

# 评估报告

众联评报字[2017]第 1109 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年五月十日

## 目 录

第一部分、资产评估师声明.....	1
第二部分、评估报告摘要.....	4
第三部分、评估报告正文.....	7
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况.....	8
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、评估报告日.....	22
第四部分、评估报告附件.....	24
一、委托方及被评估单位营业执照复印件.....	25
二、被评估单位专项审计报告复印件.....	26
三、评估对象所涉及的主要权属证明资料.....	27
四、委托方和相关当事方的承诺函.....	28
五、评估机构资格证书复印件.....	29
六、评估机构法人营业执照复印件.....	30
七、签字资产评估师资格证书复印件.....	31

## 第一部分、资产评估师声明

## 资产评估师声明

海南粤泰投资有限公司：

受贵公司委托，我们对海南粤泰投资有限公司拟向海口中税房地产开发有限公司购买“滨江花园”、“福嘉花园”项目资产进行了认真地清查核实和评定估算，并形成了评估报告，根据《资产评估准则-评估报告》，现声明如下：

1、我们在执行资产评估业务中，遵循国家有关法律、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，评估报告中陈述的事项是客观的。并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产清单由被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益，与委托方和相关当事方也没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

4、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勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，评估对象的法律权属及其证明资料系委托方及相关当事方提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、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限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论的使用在评估报告中载明的评估基准日一年内有效，评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

7、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

8、资产评估师执行资产评估业务是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告书含有若干附件，所有附件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。



## 第二部分、评估报告摘要

海南粤泰投资有限公司  
拟购买海口“滨江花园”、“福嘉花园”  
房地产价值评估项目  
**评估报告**

众联评报字[2017]第 1109 号

**摘 要**

湖北众联资产评估有限公司接受海南粤泰投资有限公司的委托，对海口中税房地产开发有限公司开发的“滨江花园”、“福嘉花园”项目资产价值进行了评估工作，对委托评估的资产在 2017 年 4 月 30 日这一评估基准日所表现的价值进行了评定估算。

在评估过程中，我们依据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则，以委托方和被评估单位提供的资料为基础，评估执业过程中坚持勤勉尽责的工作原则和独立性、客观性、公正性的原则，履行了适当的评估程序，依据确定的价值类型，公正、客观对评估对象在评估基准日之市场价值进行评定估算。

本次资产评估目的为海南粤泰投资有限公司拟购买资产，对所涉及的海口中税房地产开发有限公司开发的“滨江花园”、“福嘉花园”项目资产价值进行了评估，以 2017 年 4 月 30 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

本次资产评估对象及范围为海口中税房地产开发有限公司开发的“滨江花园”、“福嘉花园”项目资产，具体范围为产权持有单位提供的“各类资产评估申报明细表”上所列内容。

本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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。

依据评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估采用假设开发法进行了评估。

在评估过程中，我们对委托方和被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了验证审核；对委托评估资产进行了实地勘察、核对；对开发产品进行了现场勘察和盘点；对公开市场的价格资料进行了收集、整理、对比、分析；对当地楼盘销售状况进行了了解。按照评估工作的规范要求，我们已经完成了资产评估必要实施的工作程序。

在实施了上述资产评估程序和方法后，对纳入此次评估范围的“滨江花园”、“福嘉花园”项目资产在 2017 年 4 月 30 日这一基准日所表现的市场价值为 92,201.84 万元，大写：（人民币）玖亿贰仟贰佰零壹万捌仟肆佰元整，具体评估结果反映如下（单位：万元）：

序号	项目	评估价值
1	滨江花园项目	65,671.16
2	福嘉花园项目	26,530.68
	合计	92,201.84

评估结论详细情况见评估明细表。

本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

根据国家有关部门规定，评估结论使用有效期为一年（2017 年 4 月 30 日至 2018 年 4 月 29 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。



## 第三部分、评估报告正文

海南粤泰投资有限公司  
拟购买海口“滨江花园”、“福嘉花园”  
房地产价值评估项目  
**评估报告**

众联评报字[2017]第 1109 号

海南粤泰投资有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则以及资产评估管理的有关规定，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对海口中税房地产开发有限公司开发的“滨江花园”、“福嘉花园”项目资产在 2017 年 4 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

(一) 委托方概况

1、委托方概况

(1) 概况

法定中文名称：海南粤泰投资有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：海南省海口市美兰区琼山大道 201 号天鹅湾一期 14 号楼

法定代表人：周经良

注册资本：人民币壹仟万圆整

成立日期：2014 年 08 月 27 日

营业期限：2014 年 08 月 27 日至 2044 年 8 月 20 日

经营范围：项目投资，企业经营管理，室内装饰及设计，酒店管理，文化、体育运动服务。

## （二）产权持有单位概况

公司名称：海口中税房地产开发有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人独资或控股）

住所：海南省海口市琼山区龙昆南路东侧奔龙大厦五层 A501 房

法定代表人：李青苗

注册资本：叁仟万元整

成立日期：1993 年 4 月 17 日

营业期限：1993 年 4 月 17 日至长期

经营范围：房地产开发经营，土石方工程，销售建筑材料、水泥、钢材。

## （三）委托方以外的其他评估报告使用者概况

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为委托方管理层、被评估单位的相关股东和相关监管机构等。

## 二、评估目的

本次资产评估目的为海南粤泰投资有限公司拟购买资产，对海口中税房地产开发有限公司开发的“滨江花园”、“福嘉花园”项目资产在 2017 年 4 月 30 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象及范围为海口中税房地产开发有限公司开发的“滨江花园”、“福嘉花园”项目资产，其中滨江花园项目可售建筑面积为 88,805.58 平方米（含商业门面 3,541.66 平方米，住宅 85,263.92 平方米，车位 388 个）；福嘉花园项目可售建筑面积为 39,840.82 平方米（含商业门面 3,784.34 平方米，住宅 36,056.48 平方米，车位 56 个）。项目资产的基本情况为：

### 1、“滨江花园”项目

滨江花园项目位于府城镇铁桥林村林村坡（现滨江街道铁桥社区），项目于 2000 年 4 月 25 日取得琼山籍国用（2000）字第 01-0458 号《国有土地使用权证》，土地用途为商住，面积为 33237.34 平方米，终止日期为 2067 年 12 月止。根据原琼山市规划



土地管理局核准的滨江花园项目总平面图显示，目标项目包括住宅 5 幢，商铺 2 幢，容积率 3.2，建筑密度 21.6%，绿地率 45%。滨江花园项目工程于 1997 年 12 月取得《琼山市建设工程规划许可证副本》（编号为琼山市土规建证【1997】050 号）、《琼山市建设工程施工许可证（副证）》（编号 1997AA0070）。目前该项目所有楼栋的结构已经封顶，外墙已粉刷，电梯及大部分门窗已安装，仅少部分工程尚未完工，具体情况如下表所示：

序号	项目名称	已完具体内容描述	备注
1	给排水部分	1、给水水井内立管已施工（含阀门）且安装入户一米	立管未做套管、未安装水表、管井内未做消防封堵、未与室外给水系统连接
		2、排水（污废水、雨水）立管、空调水立管已施工	卫生间未做排气管、排水未做套管、未与室外管网连接
2	电气照明部分	1、管线、底盒已预埋	部分底盒损坏遗失、预埋工程未检测是否畅通、公共部分照明未做
3	强电部分	1、电井内有做部分桥架、入户箱已安装、部分楼层电箱箱体已做	高低压配电设备未做、电缆未敷设、电线未穿
4	消防系统	消火栓管路、消火栓箱已安装、室外消防管路已敷设、消火栓及水泵接合器已安装、地下室消防正在施工	电梯前室消防报警未装（如烟感、手动报警按钮、声光报警）；地下室未做蓄水消防水池，未做消防水泵房（未安装喷淋泵、消防栓泵）；消火栓（无水带、水枪），消防收尾及验收
5	通风系统		地下室通风设备、风管等未完工；楼栋风道设备（风阀等）未做
6	弱电（电话、电视、网络）系统	户内弱电箱已装箱盒、部分线缆已穿至弱电箱内	弱电箱元器件无、弱电线缆部分未做
7	监控、门禁部分		未施工（含室外监控、楼宇门禁、停车系统等）
8	太阳能部分		未施工
9	发电机工程		未施工
10	室外管网部分	检查井已做、管网已埋设	部分管网未整体连通、部分未回填、部分检查井损坏（含井盖丢失）、污水处理站、化粪池未施工
11	燃气工程		未施工
12	电梯工程	电梯已安装	电梯按钮未安装、电梯未连接电源
13	人防工程		人防门、人防设备未施工
14	市政供水工程		未施工



15	楼梯间、地下室挂白		楼道、地下室（暂按 10000m <sup>2</sup> 考虑）刷白
16	防火门工程		楼栋防火门未施工，施工时须将原有木门框拆除
17	铝合金门窗工程（窗扇）		部分铝合金门窗扇未安装
18	外墙工程（两层面漆未施工）		外墙基层部分已施工完毕
19	外墙挂石		外墙挂石暂按施工至 3 层、使用黄锈石考虑
20	地下室交通标识、地坪漆工程		地下室暂按 1 万 m <sup>2</sup> 考虑
21	室内及公共部分精装修劳务部分		施工内容为吊顶，墙面涂料，照明灯具，照明线路等
22	园林工程		暂按 7000 平方园林面积考虑
23	零星砌砖		
24	排气管铝合金百叶		
25	入户门塞口		
26	其他零星		墙面修补，清垃圾等
27	销售中心		

项目可售面积为住宅楼 85263.92 平方米，商业 3541.66 平方米，地下可售车位 388 个。

## 2、“福嘉花园”项目

福嘉花园项目位于海南省海口市琼山区凤翔街道五岳村委会铁龙北路，总用地面积约为 15,646.4 平方米，系由两块宗地组成，地块一土地证号为海口市国用（2015）第 007768 号，面积为 9050.23 平方米；地块二土地证号为海口市国用（2015）第 009016 号，面积为 6596.17 平方米，土地用途均为城镇住宅用地。目标项目包括住宅 4 幢，商铺 2 幢，容积率 2.5，建筑密度 25%，绿地率 35%。福嘉花园项目工程于 1997 年 12 月取得《建筑工程规划许可证》（琼山土规建证[1997]054 号）、《琼山市建设工程施工许可证（副证）》（编号 1997AA0068）。目前该项目所有楼栋的结构已经封顶，外墙已粉刷，电梯及大部分门窗已安装，仅少部分工程尚未完工，具体情况如下表所示：

序号	项目名称	已完具体内容描述	备注
1	给排水部分	1、给水水井内立管已施工（含阀门）且安装入户一米	立管未做套管、未安装水表、管井内未做消防封堵、未与室外给水系统连接

		2、排水（污废水、雨水）立管、空调水立管已施工	卫生间未做排气管、排水未做套管、未与室外管网连接
2	电气照明部分	1、管线、底盒已预埋	部分底盒损坏遗失、预埋工程未检测是否畅通、公共部分照明未做
3	强电部分	1、电井内有做部分桥架、入户箱已安装、部分楼层电箱箱体已做	高低压配电设备未做、电缆未敷设、电线未穿
4	消防系统	消火栓管路、消火栓箱已安装、室外消防管路已敷设、消火栓及水泵接合器已安装	电梯前室消防报警未装（如烟感、手动报警按钮、声光报警）；地下室未做蓄水消防水池，未做消防水泵房（未安装喷淋泵、消防栓泵）；消火栓（无水带、水枪），消防收尾及验收
5	通风系统		地下室通风设备、风管等未完工；楼栋风道设备（风阀等）未做
6	弱电（电话、电视、网络）系统	户内弱电箱已装箱盒、部分线缆已穿至弱电箱内	弱电箱元器件无、弱电线缆部分未做
7	监控、门禁部分		未施工（含室外监控、楼宇门禁、停车系统等）
8	太阳能部分		未施工
9	发电机工程		未施工
10	室外管网部分	检查井已做、管网已埋设	部分管网未整体连通、部分未回填、部分检查井损坏（含井盖丢失）、污废水处理站、化粪池未施工
11	燃气工程		未施工
12	电梯工程	电梯已安装	电梯按钮未安装、电梯未连接电源
13	人防工程		人防门、人防设备未施工
14	市政供水工程		未施工
15	楼梯间、地下室挂白		
16	防火门工程		楼栋防火门未施工，施工时须将原有木门框拆除
17	铝合金门窗工程（窗扇）		两栋楼铝合金门窗扇未安装
18	外墙挂石		外墙挂石暂按施工至3层、使用黄锈石考虑
19	楼座防水		阳台未做，部分卫生间、厨房未做
20	地下室交通标识、地坪漆工程		地下室暂按1.2万m <sup>2</sup> 考虑
21	入户门		暂按各层1套无入户门考虑
22	室内及公共部分精装修劳务部分		施工内容为吊顶，墙面涂料，照明灯具，照明线路等
23	园林工程		按1.6万平方园林面积考虑
24	零星工程		墙面修补，清垃圾等
25	销售中心		



项目可售面积为住宅楼 36,056.48 平方米，商业 3,784.34 平方米，地下可售车位 56 个。

以上评估范围与委托评估的范围及产权持有单位申报评估的资产范围一致，纳入评估范围的具体资产，以委托方和产权持有单位提供的“各类资产评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与委托评估（资产评估业务约定书）中确定的范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指人们按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

本次评估，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2017 年 4 月 30 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方、被评估单位共同协商确定。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）行为依据

湖北众联资产评估有限公司与海南粤泰投资有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

##### （二）法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第四十三号，2013年6月29日修订版）；
- 4、《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证监会令第109号）；
- 5、《上市公司收购管理办法》（中国证监会令第108号）；
- 6、《国有资产评估管理办法》国务院1991年第91号令；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号（2005年8月25日）；
- 8、《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第14号（2001年12月31日）；
- 9、《企业国有产权转让管理暂行办法》国务院国资委、财政部第3号令（2003年12月31日）；
- 10、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发（2006）306号；
- 11、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订）；
- 12、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 13、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 14、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）；
- 15、《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》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日）；
- 16、《城镇土地估价规程 GB/T18508-2014》；
- 17、《房地产估价规范 GB/T50291-2015》；
- 18、《企业会计准则—基本准则》财政部令第33号（2006年2月15日）；
- 19、《中华人民共和国资产评估法》（2016）。



### （三）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协（2012）248号）；
- 9、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 12、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 13、中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）。

### （四）权属依据

- 1、土地证；
- 2、建设工程规划许可证资料；
- 3、建设工程施工许可证资料；
- 4、规划部门文件资料。

### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、海口市建设项目应收各种规费取费标准的文件；
- 3、中国人民银行金融机构贷款基准利率表；
- 4、巨潮资讯网公布的相关信息；
- 5、同花顺 iFinD 公布的相关信息；
- 6、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；

- 7、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 8、被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
- 9、被评估单位提供的其他法律凭证资料；
- 10、评估人员现场勘察记录工作底稿。

## 七、评估方法

项目资产的评估方法简述如下：

针对项目资产采用市场法估算，测算公式如下：

开发产品评估值=产成品开发价值（不含税）-续建成本（不含税）-销售费用（不含税）-销售税金-土地增值税-企业所得税-一部分净利润

### A、开发成品市场价值

根据企业销售情况及市场调研情况，采用市场售价确定产成品开发价值。

### B、其他税费

#### ①销售费用

销售费用包括项目代理销售费用、代理销售佣金等；本次评估按预计销售金额的6%计取。

销售费用=开发完成后的价值×销售费率

#### ②销售税金

销售税金包括增值税及附加（增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加）和印花税，结合当地的税收标准及房地产开发销售的一般情况取定销售税金。

增值税	以实际税费为准
城建税	税率 5%（以增值税计税）
教育附加	税率 3%（以增值税计税）
地方教育附加	税率 2%（以增值税计税）
印花税	税率 0.05%（以销售收入计税）

销售税金=开发完成后的价值×销售税率

#### ③土地增值税

根据《海南省地方税务局关于土地增值税预征率的公告》提取缴纳土地增值税。

#### ④企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》，房地产开发企业所得税的税率为 25%，计税基础为收入总额，减除成本、费用、税金以及损失后的余额。根据上述计算出的



收入、成本费用和税金计算出应纳税所得额，再乘以适用税率得到企业所得税。

#### ⑤部分净利润

根据评估准则和操作规范要求，在开发产品评估中，对于十分畅销的商品，可不扣除净利润；对于正常销售的商品，可扣除一部分利润；对于销售较慢，有滞销、积压的产品，一般要扣除相当部分净利润；对于纯粹滞销的，一般要扣除全部净利润。

### 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规范要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

#### （一）接受委托及准备阶段（2017年4月20日—2017年4月21日）

（1）我公司于2017年4月20日接受海南粤泰投资有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、海口中税房地产开发有限公司经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

（2）签订“资产评估业务约定书”，明确双方各自承担的责任和义务。

（3）在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”以及其他需要提供的有关资料。

（4）依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员按各核算单位分成若干组，各组分别组成三个专业评估小组进行现场评估工作，即房屋建筑物及土地组、财务组、综合组，并配备了相应的专业评估人员。

（5）进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

#### （二）现场清查阶段（2017年4月22日—2017年4月30日）

在产权持有单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产申报明细资料，针对房地产开发项目采用以下的核查方式进行查证，具体方法是：

评估人员根据项目资产的性质、拟采用的评估方法分别填写了物业现场勘察评估操作底稿并且在城市的地图上标出主要物业的分布位置。在现场踏勘过程中，评估人员对地上建筑物面积、现状，认真进行核实调查，并作了必要的记录；核对了土地的位置、面积、利用现状，了解周围环境及周围土地的利用情况及市场供求情况。

### （三）评定估算及综合处理阶段（2017年5月1日—2017年5月5日）

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场勘察、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

### （四）评估结果的分析和评估报告的撰写阶段（2017年5月6日—2017年5月10日）

根据各专业小组对所有资产的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告书初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结论及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核，复核后提交给评估报告复核人复核，评估报告复核人复核后再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

- 1、价值假设：根据委托方要求，本次评估的房地产为完全产权的市场价值假设；
- 2、用途假设：本次评估假定被评估资产现有用途不变且能持续使用。
- 2、公开市场假设：本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。
- 3、国家现行的宏观经济、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。被评估单位所在行业的行业政策及定价原则无重大变化。
- 4、评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。被评估单位适用的各种税项，其征收基础、计算方法及税率，不会有重大改变，外汇汇率及市场行情在正常范围内变化。



5、企业所提供的财务会计资料、工程资料及其他资料真实、准确、完整，所提供的资料合理、科学、可靠。

6、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。

7、企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，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。

8、本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

9、假设国家实施的行业调整及税收政策对公司商品房的销售、市场冲击及影响不会太大，且市场格局维持在目前状况水平。

10、公司项目资产所在地政治、经济稳定假设，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响或事件，所在地区房地产市场无重大政策调整及税负调整等不利事件假设。

11、本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用假设开发法评估，纳入此次评估范围的“滨江花园”、“福嘉花园”项目资产在2017年4月30日这一基准日所表现的市场价值为92,201.84万元，大写：（人民币）玖亿贰仟贰佰零壹万捌仟肆佰元整，具体评估结果反映如下（单位：万元）：

序号	项目	评估价值
1	滨江花园项目	65,671.16
2	福嘉花园项目	26,530.68
	合计	92,201.84

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

### 1、福嘉花园项目重要事项说明

(1) 资产转让方未能提供福嘉花园项目用地的《建设用地规划许可证》。

(2) 根据海口市规划局向中税公司、海南运鸿房地产开发有限公司出具的《海

口市规划局关于福嘉花园、湖湾小区项目有关问题的函》（海规函【2017】210号），经核查，《海口滨江新城控制性详细规划》1606地块控规性质为公共服务设施用地，用地面积为24721平方米，容积率0.8，应配建一所42班（含6个班初中）中小学校，该配建事项由资产转让方负责协调处理并承担相关费用为假设前提。

（3）“福嘉花园”项目目前未取得商品房预售证，本次评估基于资产转让方能解决该项目资产存在的历史遗留问题及法律问题，并能取得商品房预售许可证为假设前提，若未能解决上述问题和有效取得预售许可证，则对本估值结果存在重大影响。

## 2、滨江花园项目重要事项说明

（1）资产转让方未能提供滨江花园项目用地的《建设用地规划许可证》。

（2）经在海口市政府网站查询，海口市国土局曾于2011年11月29日作出《关于海口中税房地产开发公司与海南和立信实业发展有限公司土地重叠问题的处理意见》（市土资籍字【2011】991号），该文件确认项目公司证号为琼山籍国用（2000）字第01-0458号的土地有20543.40平方米土地与海南和立信实业公司的土地发生重叠，土地重叠原因是政府重复征地，滨江花园项目涉及的土地重叠的问题至今仍未解决，项目土地可能存在权属争议。

（3）该项目涉及的控规公共配套服务设施，海口市规划局提出应在现状两层商业裙楼中安排派出所、居委会、卫生站、农贸市场、公厕公共配套，由于上述配套面积无法确定，资产转让方亦未拿出具体解决方案，则上述配套项目由资产转让方负责协调并自行出资解决，若在现有商业裙楼中解决上述配套设施，则相应调减估值结果。

（4）“滨江花园”项目目前均未取得商品房预售证，本次评估基于资产转让方能解决该项目资产存在的历史遗留问题及法律问题，并能取得商品房预售许可证为假设前提，若未能解决上述问题和有效取得预售许可证，则对本估值结果存在重大影响。

3、项目资产所有的法律问题及潜在的或有负债事项均由资产转让方承诺解决并对标的资产转让不构成实质性障碍影响为假设前提。

4、本项目为单项资产的估值结果，我们未考虑项目资产于评估基准日应付款项及或有负债事项对估值结果的影响，该负债事项由交易双方通过协议予以明确。

5、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊书面说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。



6、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

7、本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；

8、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对2017年4月30日这一基准日被评资产价值的客观反映。

9、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

10、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告仅供委托方和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

2、未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3、根据国家有关部门的规定，评估结论使用有效期为一年（2017年4月30日至2018年4月29日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。



### 十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本评估报告日为二〇一七年五月十日。

(此页以下无正文)

胡家望

法定代表人（签章）：

资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年五月十日

