

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海南椰岛（集团）股份有限公司拟对全资子公司增资扩股目的
涉及的位于澄迈县金江镇椰岛小城二期土地使用权
及在建工程（A区）评估项目

资产评估报告

海南瑞衡资评报字[2018]第0601号

（共1册，第1册）

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一八年六月二十日

目 录

第一部分 资产评估报告

声明.....	1
摘要.....	3
正文.....	6
一、绪言.....	6
二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	6
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围.....	7
五、价值类型.....	8
六、评估基准日.....	9
七、评估依据.....	10
八、评估方法.....	12
九、评估程序实施过程和情况.....	13
十、评估假设.....	16
十一、评估结论.....	17
十二、特别事项说明.....	17
十三、资产评估报告使用限制说明.....	19
十四、资产评估报告日.....	19
资产评估报告附件.....	21

第二部分 资产评估说明

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



声 明

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

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

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

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

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

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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



权以满足出具资产评估报告的要求。

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



海南椰岛（集团）股份有限公司增资扩股目的涉及的位于澄迈县
金江镇椰岛小城二期土地使用权及在建工程（A区）评估项目

资产评估报告

海南瑞衡资评报字[2018]第 0601 号

摘要

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司接受海南椰岛（集团）股份有限公司的委托，对海南椰岛（集团）股份有限公司拟对全资子公司增资扩股之目的涉及的位于澄迈县金江镇椰岛小城二期土地使用权及在建工程（A区）在评估基准日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：评估目的是评定估算海南椰岛（集团）股份有限公司开发建设的位于澄迈县金江镇椰岛小城二期土地使用权及在建工程（A区）的市场价值，为海南椰岛（集团）股份有限公司拟对全资子公司增资扩股之事宜提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为海南椰岛（集团）股份有限公司名下位于澄迈县金江镇椰岛小城二期土地使用权及在建工程（A区），评估范围为海南椰岛（集团）股份有限公司名下位于澄迈县金江镇椰岛小城二期土地使用权及在建工程（A区），其中：土地使用权面积 90,872.01m²，在建工程建筑面积为 82,610.63m²。

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2018年6月10日

五、评估方法：主要采用假设开发法和成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法和假设开发法，在建工程采用假设开发法和重置成本法，评估结论采用相对应的评估方法加权平均评估结果。



六、评估结论：在实施了全部资产评估程序和方法后，于评估基准日 2018 年 6 月 10 日，海南椰岛（集团）股份有限公司开发建设的位于澄迈县金江镇椰岛小城二期土地使用权及在建工程（A 区）的评估价值为人民币 372,623,363.00 元，金额大写：人民币叁亿柒仟贰佰陆拾贰万叁仟叁佰陆拾叁元整。其中：土地使用权评估 178,774,499.00 元，在建工程（A 区）（不含地）评估值为 193,848,864.00 元。详细结果见下表：

土地使用权评估结果表

土地面积 (m ²)	地面地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	评估值 (元)	地面地价 (元/亩)
90,872.01	1,967.32	983.66	178,774,499.00	1,311,553.22

在建工程评估结果表（不含地）

楼别	建筑面积 (m ²)	假设开发法评估值 (元)	形象进度法评估值 (元)	两种方法综合评估值 (元)
6 号楼	1,818.14	11,712,803.25	11,723,510.57	11,718,156.91
7 号楼	1,651.28	10,078,860.50	12,104,297.50	11,091,579.00
8 号楼	1,125.22	6,920,307.07	7,255,507.59	7,087,907.33
幼儿园				-
9 号楼	18,995.47	29,051,946.63	16,616,906.16	22,834,426.40
10 号楼	17,799.00	60,360,307.20	60,925,890.23	60,643,098.72
11 号楼	17,799.00	64,486,990.20	60,925,890.23	62,706,440.22
12 号楼	18,995.47	26,364,450.63	9,170,060.77	17,767,255.70
合计	78,183.58	208,975,665.49	178,722,063.05	193,848,864.27

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论的有效期为评估基准日后一年，即有效期从 2018 年 6 月 10 日起至 2019 年 6 月 9 日止。

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

本评估结论仅为报告所约定的评估目的服务，因报告使用人使用不



当造成的后果，资产评估机构及签字资产评估师不承担相关责任。

【重要提示】以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



海南椰岛（集团）股份有限公司增资扩股目的涉及的位于澄迈县
金江镇椰岛小城土地使用权及在建工程（A区）评估项目

资产评估报告

海南瑞衡资评报字[2018]第 0601 号

正文

一、绪言

海南椰岛（集团）股份有限公司：

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司接受贵单位的委托，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，采用假设开发法、基准地价法和成本法等评估方法，按照必要的评估程序，对海南椰岛（集团）股份有限公司拟对全资子公司增资扩股之目的涉及的位于澄迈县金江镇椰岛小城二期土地使用权及在建工程（A区）在 2018 年 6 月 10 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

本次资产评估委托人为海南椰岛（集团）股份有限公司，概况如下：

名称：海南椰岛（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：91460000284077383J

类型：股份有限公司（上市）

住所：海南省海口市龙昆北路 13—1 号

法定代表人：冯彪

注册资金：人民币肆亿肆仟捌佰贰拾万元整



成立日期：1992年03月03日

经营期限：1992年03月03日至长期

经营范围：保健酒的生产；粮食、药酒、含酒精的饮料、啤酒、不含酒精饮料、医疗保健品、营养食品、粮酒食品、副食品、发酵制品、食品机械、保健制品的销售；房地产开发、旅游、酒店管理；物业管理；房屋、土地及机械设备租赁；网上贸易、进出口业务、供应链管理与服务；酒类、饮料生产工艺及配方技术咨询；房地产信息咨询；淀粉及制品生产和销售；糖及制品代理销售；道路运输服务（一般项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（二）被评估单位概况

本次资产评估被评估单位亦为海南椰岛（集团）股份有限公司，概况详见委托人概况。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

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

三、评估目的

评估目的是评定估算海南椰岛（集团）股份有限公司开发建设的位于澄迈县金江镇椰岛小城二期土地使用权及在建工程（A区）的市场价值，为海南椰岛（集团）股份有限公司拟对全资子公司增资扩股之事宜提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为海南椰岛（集团）股份有限公司开发建设的位于澄迈县



金江镇椰岛小城二期土地使用权及在建工程（A区）。

（二）评估范围

评估范围为海南椰岛（集团）股份有限公司名下位于澄迈县金江镇椰岛小城二期土地使用权及在建工程（A区），其中：土地使用权面积 90,872.01m²，在建工程建筑面积为 82,610.63m²。以上委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）评估对象基本情况

1、评估对象状况

评估对象土地使用权位于海南省金江镇金马大道县医院东侧，土地使用权面积 90,872.01m²，土地规划容积率为 2，在建工程建筑面积为 82,610.63m²。目前已经完成“六通一平”开发程度的 96%，地上已经按规划要求，开发建设椰岛小城二期 A 区项目，目前 6、7、8 幢商业楼建筑主体（设计 3 层）已经封顶，10、11 住宅楼（设计 17 层）已经封顶，9、12 幢住宅楼（设计 18 层）分别建至 6 层及 3 层顶板，幼儿园已经完成基坑混凝土浇注。在建工程面积及完工进度参见下表：

在建工程状况表

楼号	建筑面积 (地上/地下) (m ²)	总层数 (地上/地 下)	建筑进度	完工进度	建筑结构
6#商业楼	1,818.14	3	已经封顶	59.00%	剪力墙
7#商业楼	1651.28/934.6	3/1	已经封顶	66.00%	剪力墙
8#商业楼	1,125.22	3	已经封顶	59.00%	剪力墙
幼儿园	2169.91/1322.54	3/1	基坑完工	15.00%	
9号住宅楼	18,995.47	18	6	19.00%	剪力墙
10号住宅楼	17,799.00	17	已经封顶	45.00%	剪力墙
11号住宅楼	17,799.00	17	已经封顶	45.00%	剪力墙
12号住宅楼	18,995.47	18	3	15.00%	剪力墙
总建筑面积		82,610.63			
不计容面积		2,257.14			
计容建筑面积		80,353.49			

2、权益状况

评估对象所有权人为海南椰岛（集团）股份有限公司，土地使用权权利状况见下表《不动产权证》：

《不动产权证》

项目	委估宗地
《不动产权证》证号	琼（2017）澄迈县不动产权第 0014366 号
土地使用权人	海南椰岛（集团）股份有限公司
土地座落	海南省金江镇金马大道县医院东侧
不动产单元号	469027101010GB00332W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积(平方米)	90872.01 m ²
使用期限	2012年03月26日至2082年03月25日止
登记机构	澄迈县国土资源局
登记时间	2017年12月27日
四至范围	东：京岭村土地
	南：京岭村土地
	西：椰岛大道
	北：京岭村土地

五、价值类型

根据本次评估目的，本报告选择市场价值作为评估结论对应的价值类型。

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

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

六、评估基准日



本项目资产评估基准日是 2018 年 6 月 10 日。

选择该评估基准日的理由是：第一、该评估基准日接近本次经济行为发生日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现；第二、该日为现场勘察日期的后一天，确保评估对象价值定义与评估对象范围、资产状态一致。

七、评估依据

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

（一）经济行为依据

海南椰岛（集团）股份有限公司 2018 年 6 月 4 日专题会议纪要。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 07 月 02 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，中华人民共和国主席令第 46 号）；

2、《资产评估行业财政监督管理办法》（自 2017 年 6 月 1 日起施行，财政部令第 86 号）

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

4、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日，中华人民共和国主席令第六十二号）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；

6、《中华人民共和国土地管理法》（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通过）；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过）；



8、《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日，国务院第91号令）；

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

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

11、《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令2008年第5号）；

12、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；

13、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部第3号令）；

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

15、《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）；

16、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；

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

18、《海南经济特区土地管理条例》（1994年6月24日海南省第一届人民代表大会常务委员会第九次会议通过，根据2014年9月26日海南省第五届人民代表大会常务委员会第十次会议《海南省人民代表大会常务委员会关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定》第四次修正，自2014年11月1日起施行）。

19、国家、地方政府和有关部门颁布的其他相关法律、法规及条例。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；



- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
- 7、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 11、国家、地方政府和有关部门，以及评估协会发布的其他相关评估准则、技术标准。

（四）权属依据

- 1、中华人民共和国《不动产权证》；
- 2、中华人民共和国《建设用地规划许可证》；
- 3、委托方提供的相关在建工程采购及施工合同；
- 4、委托方提供的在建工程付款凭证

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（2014年10月第1版 机械工业出版社）；
- 2、《海南省房屋建筑与装修工程综合定额》（2017）；
- 3、《澄迈县城镇土地定级及基准地价评估成果》（2013/7/1）；
- 4、资产评估专业人员通过市场调查、询证、上网查询、向专家咨询、现场勘察，以及查阅相关书刊资料等途径获取的相关评估依据等。

（六）其他参考依据

- 1、资产评估专业人员掌握的与本次评估有关的其他信息资料。

八、评估方法



根据《资产评估评估法》和《资产评估基本准则》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法有市场法、收益法和成本法。土地使用权评估主要有基准地价系数修正法、成本法、市场比较法；在建工程的评估方法有重置成本法、形象进度法、重置核算法、假设开发法（剩余法）等。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，恰当选取。

由于海南省已经作出限制土地使用权的转让行为，有关土地使用权交易案例难以收集，故不宜采用市场比较法进行评估。同时，市场比较法一般不适用在建工程评估，因而本次评估舍弃市场比较法。

收益法通常适用于已经竣工并投入使用的房地产，本次评估对象还处于在建和续建过程中，且项目建成后主要用于对外销售而不是通过出租获取收益，因而本次评估不采用收益法评估。

根据估价对象的特点和实际情况，认为澄迈县具备完整的基准地价体系，同时该区域类似房地产销售案例较易获取，另外房地产的成本资料也容易获取。因此本次对土地使用权采用基准地价系数修正法和假设开发法，对在建工程采用假设开发法、形象进度法，评估结论采用相对应的评估方法加权平均评估结果确定。

剩余法：剩余法又称假设开发法，假设开发法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、税金等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格或“在建工程”价格的一种方法。

求待开发土地使用权价值评估公式：

待开发土地价值=开发完成后的房地产价值 - 开发成本 - 管理费用 - 投资利息 - 销售费用 - 销售税费 - 开发商合理利润 - 投资者购买待开发房地产应负担的税费。

求在建工程项目价格的公式：



在建工程价格=续建完成后的房地产价值-续建成本-管理费用-销售费用-销售税金-投资利息-续建投资利润-购买方的税费

基准地价系数修正法：利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估结果，按替代原则，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，并对照修正系数表选取相对应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估价宗地在估价基准日价格的方法。

修正系数宗地地价=(基准地价+土地开发程度费用差异)×宗地区域因素修正系数×个别因素

形象进度法选择足够的可比销售资料，根据在建工程建造完成后的房地产市场价格，结合工程形象进度评估在建工程价值的方法。

计算公式：

在建工程价值=建造完成后的房地产市场价格×工程形象进度百分比×(1-折扣率)

工程形象进度百分比=(实际完成建筑工程量+实际完成安装工程量)/总工程量×100%

九、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和评估准则要求，按照资产评估委托合同的要求，本资产评估机构已实施了对评估对象法律性文件及相关资料的审核验证和相应的其他资产评估程序，完成了评估工作。本次评估于2018年6月2日进驻现场进行初次勘察，2018年6月10日再次对在建工程完工进度及澄迈房地产市场销售进行调查了解，最终于2018年6月22日出具正式资产评估报告。整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 接受委托及准备阶段

1、接受委托：本资产评估机构经与委托人充分协商后正式签署了《资产评估业务约定书》，明确双方的权利和义务，以及本次评估目的、



评估范围和对象、评估基准日、报告日期、付款方式及金额等具体事宜。

2、组建评估小组：听取相关当事方对委估资产历史和现状的介绍，并根据初步了解的情况，预计工作量的大小，选派本资产评估机构评估骨干力量，组成该项目评估小组，指定有丰富的评估经验的资产评估师担任项目负责人和参与评估小组，并拟定具体评估综合计划及程序计划。同时资产评估专业人员相应收集、准备技术参数、费率标准等有关政策和数据资料。

3、委估资产申报：资产评估专业人员要求委托人如实申报委估资产。同时，资产评估专业人员指导委托人提供相关的产权资料、财务资料 and 经营管理资料。

（二）现场清查及市场调查阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权验证，具体步骤如下：

1、听取相关当事方对委估资产历史和现状的介绍；

2、对委托人提供的委估资产的相关产权资料进行查阅、征询、鉴别及核实；

3、资产评估专业人员在对相关资料的验证基础上，对纳入本次评估范围内的资产进行了认真清查，包括实地查看、拍照等，并与资产管理和技术人员进行交谈；

4、开展市场调查、询价工作，了解资产的经营、管理状况，收集和查询委估资产市场价格等；

5、根据本次评估目的及相关资料的整理，将各子项目的初步评定估算任务分项落实到具体资产评估专业人员在规定的时限内完成。

（三）评定估算及综合处理阶段

资产评估专业人员依据此次评估目的，选择评估方法，进行相关数据测算，初步评定估算出委托评估对象的市场价值。并召开评估项目小组成员会议，对资产的初步评估结果进行汇总分析对比工作，确认评估



工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（四）评估结果的分析 and 评估报告的撰写阶段

根据评估小组对所有资产的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告初稿，并与委托人充分交换意见，作必要修改后，按规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核后提交给资产评估报告复核人复核，资产评估报告复核人复核后再提交给法定代表人复核。全部复核意见反馈回评估项目组，经充分讨论确定后，由评估项目组作进一步修改。最后由评估项目组完成报告并装订成册，向委托人提供正式资产评估报告。

十、评估假设

- 1、本次评估，假设评估对象合法正常使用为基本条件。
- 2、本次评估，评估对象市场价值对应为评估基准日的市场价值，即设定 2018 年 6 月 10 日，评估人员对这一评估基准日以后的市场价值发生的重大变化不负任何责任。
- 3、本次评估假设椰岛小城二期，能够按照《大健康住宅项目修建性详细规划方案调整》所确定的“地块总技术经济指标”进行投资建设，且建设项目符合设计说明要求。
- 4、委托人和相关当事方所提供的与本次评估有关的全部资料是真实的、合法的和完整的。
- 5、国家现行的有关法律法规及政策、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。
- 6、针对评估基准日资产的实际状况，假设资产持续经营和使用。
- 7、假设资产的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。
- 8、有关利率、赋税基准及税率、政策性转让费用等不发生重大变化。



9、根据资产评估的要求，认定这些假设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，本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

在实施了全部资产评估程序和方法后，于评估基准日 2018 年 6 月 10 日，海南椰岛（集团）股份有限公司开发建设的位于澄迈县金江镇椰岛小城二期土地使用权及在建工程（A 区）的评估价值为人民币 372,623,363.00 元，金额大写：人民币叁亿柒仟贰佰陆拾贰万叁仟叁佰陆拾叁元整。其中：土地使用权评估 178,774,499.00 元，在建工程（A 区）（不含地）评估值为 193,848,864.00 元。详细结果见下表：

土地使用权评估结果表

土地面积 (m ²)	地面地价 (元/m ²)	楼面地价 (元/m ²)	评估值 (元)	地面地价 (元/亩)
90,872.01	1,967.32	983.66	178,774,499.00	1,311,553.22

在建工程评估结果表（不含地）

楼别	建筑面积 (m ²)	假设开发法评估值 (元)	形象进度法评估值 (元)	两种方法综合评估值 (元)
6 号楼	1,818.14	11,712,803.25	11,723,510.57	11,718,156.91
7 号楼	1,651.28	10,078,860.50	12,104,297.50	11,091,579.00
8 号楼	1,125.22	6,920,307.07	7,255,507.59	7,087,907.33
幼儿园				-
9 号楼	18,995.47	29,051,946.63	16,616,906.16	22,834,426.40
10 号楼	17,799.00	60,360,307.20	60,925,890.23	60,643,098.72
11 号楼	17,799.00	64,486,990.20	60,925,890.23	62,706,440.22
12 号楼	18,995.47	26,364,450.63	9,170,060.77	17,767,255.70
合计	78,183.58	208,975,665.49	178,722,063.05	193,848,864.27

根据有关规定，本报告评估结论的有效期为评估基准日后一年，即有效期从 2018 年 6 月 10 日起至 2019 年 6 月 9 日止。

十二、特别事项说明



1、本资产评估报告为所列明的目的而作，仅在本资产评估报告设定的假设前提条件下评估结果才成立，对于其他经济事项如担保、投资等经济行为本报告评估结果将失效。

2、截止本次评估基准日，椰岛小城二期 A 区第九幢已经建至第六层，该幢已经超出规划先期建设 1 至 5 层的规划指标，后期能否顺利获取续建规划批准，将对评估结论产生重大影响。

3、根据委托方提供的工程款支付情况说明，截止 2018 年 6 月 5 日，海南椰岛小城二期大健康住宅项目 A 区，尚有 1400 万元工程承包款未支付给工程承包商海南第七建设工程有限公司，提请报告使用人关注该项债务对评估结论的影响。

4、资料合法、真实、完整性假设。委托人和被评估单位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、真实、完整性为假设前提。

5、委托人和被评估单位应对评估对象产权的真实性及合法性负责。资产评估师执行资产评估业务的目的是对纳入评估范围内的评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师的执业范围，本评估报告未对评估对象的法律权属提供任何保证，在本次评估基准日至本报告提交日之间因产权变动而产生的纠纷或因此而造成的风险，本资产评估机构不承担任何法律责任。

6、在本次评估基准日后，本报告的有效期内，如若资产数量或内涵发生变化，应根据本次评估的方法对资产额进行相应调整；如若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新确定评估值。



7、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题对评估结论的影响。

报告使用人按本报告所列明评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

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

2、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。

3、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。

4、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。

5、本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

6、本资产评估报告应按现行规定程序向有关部门申报核准或备案后，方可按评估目的使用。

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

8、当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 6 月 22 日，为评估结论形成的日期。

（以下无正文）



（本页为签字盖章页）

资产评估师（签名）：

资产评估师（签名）：

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一八年六月十四日



资产评估报告附件



附件目录

- 1、委托人及被评估单位《营业执照》（复印件）；
- 2、《不动产权证》（复印件）；
- 3、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（复印件）；
- 4、《中华人民共和国建设用地规划许可证》（复印件）；
- 5、《澄迈县住房和城乡建设局建设工程规划许可证副证》（复印件）；
- 6、《澄迈县房产预售许可证》（复印件）；
- 7、海南椰岛（集团）股份有限公司 2018 年 6 月 4 日专题会议纪要。
- 8、工程款支付情况说明；
- 9、施工单位海南第七建设工程有限公司出具的《工程进度情况说明》；
- 10、椰岛小城二期（A 区）已经完工工程造价进度表；
- 11、评估对象照片（复印件）；
- 12、委托人和被评估单位的承诺函（复印件）；
- 13、资产评估师承诺函；
- 14、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 15、资产评估机构资产评估资格证书（复印件）；
- 16、签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。

资产评估师承诺函

海南椰岛（集团）股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟对全资子公司增资扩股之目的涉及的位于澄迈县金江镇椰岛小城二期土地使用权及在建工程（A区），以2018年6月10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（签名）：

资产评估师（签名）：

二〇一八年六月十四日

(本页为本资产评估机构基本信息)

资产评估机构名称: 海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司

办公地址: 海口市国贸大道 48 号新达商务大厦 808 室

邮政编码: 570125

联系电话: 0898-68540528、68564661、68535553、68536263

传真号码: 0898-68521239、68580838

公司网站: www.rhpgzx.com

电子邮箱: rhpgzx@163.com

(本页为签字盖章页)

资产评估师 (签名):


资产评估师
李钦新
46000079

资产评估师 (签名):


资产评估师
李友锋
46030010

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司



二〇一八年六月二十日