

股票简称：海南橡胶

股票代码：601118

公告编号：2011-022

## 海南天然橡胶产业集团股份有限公司

### 关于购买关联方资产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

#### 重要内容提示：

- 公司向关联方海南省农垦集团有限公司购买位于海口市滨海大道 103 号财富广场第 1 层部分房产、第 3-4 层房产，总建筑面积为 11,842.08 平方米，金额人民币 19,724.75 万元，单价均价不超过 16,656.49 元/平方米；向关联方海南省农垦开发公司购买位于海口市滨海大道财富广场写字楼第 17 层、第 18D 房地产，总建筑面积 1,282.05 平方米，金额人民币 1,665.94 万元，单价均价不超过人民币 12,994.34 元/平方米。最终成交建筑面积以权威部门测量数据为准，成交金额作对应调整。
- 过去 24 个月未与同一关联人发生房产购买的关联交易。
- 本次交易出让方还需报政府相关部门批准或备案。

#### 一、关联交易概述

1、经与海南省农垦集团有限公司（以下简称“农垦集团”）和海南省农垦开发公司（以下简称“开发公司”）分别协商，公司拟购买位于海口市滨海大道 103 号财富广场第 1 层部分房产、第 3-4 层房产（海南省农垦集团有限公司为所有权人），总建筑面积为 11,842.08 平方米，金额人民币 19,724.75 万元，单价均价不超过 16,656.49 元/平方米，和位于海口市滨海大道财富广场写字楼第 17 层、第 18D 房地产（海南省农垦开发公司为所有权人），总建筑面积 1,282.05 平方米，金额人民币 1,665.94 万元，单价均价不超过人民币 12,994.34 元/平方米。上述最终成交建筑面积以权威部门测量数据为准，成交金额作对应调整。本次交易出让方还需报政府相关部门批准或备案。

2、海南省农垦集团有限公司为公司的控股股东，持有公司 72.98%的股权，

海南省农垦开发公司为海南省农垦集团有限公司的下属公司。因此，根据《上海证券交易所股票上市规则》及《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》的相关规定，本次购买资产事宜构成了关联交易。本次关联交易由公司审计委员会（关联交易委员会）审核后，提交 2012 年 8 月 16 日第三届董事会第九次会议审议。董事林进挺、刘大卫、李明泉、彭富庆、杨志成、许华山作为关联董事回避表决。其他三名非关联董事表决同意，议案获得通过。本公司独立董事对该项事宜出具了事前认可意见，并发表了独立董事意见。

3、至本次关联交易止，公司与同一关联人关于本事项的关联交易金额未达到 3000 万元且占净资产 5%以上，不属于重大关联交易，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》及《公司章程》的相关规定，本议案不需提交公司股东大会审议。

本次关联交易亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## 二、关联方的基本情况

### 1、海南省农垦集团有限公司

关联方名称：	海南省农垦集团有限公司
注册地址：	海口市滨海大道 115 号海垦国际金融中心
法定代表人：	王一新
注册资本：	人民币 40 亿元
经营范围：	从事农业生产、工业加工、商业贸易、科学研究、各类服务行业等。
关联关系：	农垦集团为公司控股股东和实际控制人

### 2、海南省农垦开发公司

关联方名称：	海南省农垦开发公司
注册地址：	海口市华信路 1 号花园大厦第 20 层楼
法定代表人：	彭隆荣
注册资本：	人民币 1000 万元
经营范围：	主要经营房地产开发，房屋租赁。
关联关系：	开发公司为农垦集团的子公司

## 三、关联交易的主要内容及定价政策

### （一）交易标的基本情况

本次交易的标的为位于海口市滨海大道 103 号财富广场第 1 层部分房产、第 3-4 层房产、第 17 层、第 18D 房地产，建筑面积共计 13,124.13 平方米。上

述房产产权明晰，所有权权属清楚，权利证书合法有效，不存在共有、抵押、质押，以及被查封等可能影响其权利的情形，没有任何他人可对上述资产主张任何权利，也无未结清的诉讼或者任何纠纷，无应缴未缴的税款，无其他可能影响公司利益的对外承诺及保证。

## **(二) 关联交易协议的主要内容**

### **1、交易方名称**

出售方：海南省农垦集团有限公司，海南省农垦开发公司

购买方：海南天然橡胶产业集团股份有限公司

### **2、交易标的**

海口市滨海大道 103 号财富广场第 1 层部分房产、第 3-4 层房产、第 17 层、第 18D 房地产，建筑面积共 13,124.13 平方米（最终成交建筑面积以权威部门测量数据为准）。

### **3、交易价格**

本次向关联方购买资产交易金额共计人民币 21,390.69 万元。其中：海南省农垦集团有限公司房产金额为人民币 19,724.75 万元，单价均价不超过人民币 16,656.49 元/平方米；海南省农垦开发公司房产金额为人民币 1,665.94 万元，单价均价不超过人民币 12,994.34 元/平方米。成交金额将根据权威部门测量的最终成交建筑面积作对应调整。

### **4、支付方式**

协议生效之日起 20 个工作日内，购买方向出售方分别支付 50%的转让价款，剩余 50%转让款待房产过户手续完成之后 20 个工作日内支付。

### **5、相关税费**

本次转让所产生的各项相关税费包括契税、交易费、营业税等，由各方依法规定缴纳各自应当承担的部分。

## **(三) 关联交易定价政策**

公司为保证关联交易价格的公允性，聘请了具备证券从业资格的北京北方亚事资产评估有限责任公司对上述房产进行评估，本次关联交易的定价原则为以资产评估机构对交易标的出具的评估市场价值作为本次交易的定价依据。

北京北方亚事资产评估有限责任公司对前述房地产进行了评估，并于 2012

年 8 月 12 日分别出具了《海南省农垦集团有限公司拟转让财富广场房地产项目资产评估报告》（北方亚事评报字[2012]第 215 号）和《海南省农垦开发公司拟转让财富广场房地产项目资产评估报告》（北方亚事评报字[2012]第 216 号）。

## 五、关联交易的目的及对公司的影响

公司自成立以来，一直没有购买办公场所，原租赁的办公场所绿海大厦建于上世纪 90 年代，与现代化智能办公大厦差距大，经常停电、停水、电梯停运，网速慢，网络不通畅，对公司的日常办公和业务开展造成了影响。随着公司业务的发展，员工队伍不断增加，原办公场所的面积已不能满足现有的办公需求。

公司上市以来，各证券机构、媒体、中小股东等经常来访，原办公环境不利于企业形象树立。海口市现代化写字楼群集在滨海大道上，这里交通便捷，综合配套齐全，是海南省大多数大中型企业的办公所在地。在该地区购买办公用房，既满足智能化办公需求，又有利于树立公司的形象。此外，从国内外经济金融形势和海南作为国际旅游岛的长期发展趋势来看，以目前价位购买位于海口湾新 CBD 核心区域的物业资产具有较大的升值潜力。

## 六、独立董事意见

根据《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》和《公司章程》的有关规定，公司独立董事就本次关联交易事项发表事前认可意见认为：公司严格执行了《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》中的相关规定，确保本次关联交易程序合法、合规。该项交易不存在违反法律、法规和公司章程的情况，符合公司的发展战略和业务需要，有利于公司资产的保值增值，同意将此事项以提案的形式提交董事会审议。

公司独立董事就关联交易发表意见如下：此项关联交易严格按照有关要求履行了相关的决策程序，在表决过程中关联方董事回避表决，决策程序合法、合规。此项关联交易有利于提升企业形象，符合公司的长远发展需要，符合公司和全体股东的利益，交易定价公允，不存在违反公开、公平、公正原则的情形，不存在损害公司及中小股东利益的行为，也不会影响上市公司的独立性。

## 七、其他事项

根据董事会决议，本次资产购买关联交易，董事会授权经营层签署购买资产相关的协议文件、办理房产交割相关手续。

## 八、备查文件

- 1、董事会决议；
- 2、监事会决议；
- 3、独立董事意见；
- 4、资产转让协议；
- 5、资产评估报告。

特此公告。

海南天然橡胶产业集团股份有限公司

董事会

2012年8月18日

海南省农垦集团有限公司拟转让  
财富广场房地产项目  
资产评估报告

北方亚事评报字[2012]第 215 号

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二〇一二年八月十二日

## 目 录

注册资产评估师声明 .....	3
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告正文 .....	5
一、委托方、被评估单位和评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	7
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	10
九、评估假设 .....	11
十、评估结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	14
十二、评估报告使用限制说明 .....	16
十三、评估报告日 .....	16
附 件 .....	18

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，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。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。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。

三、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，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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，评估报告使用者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。

六、注册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，评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。



# 海南省农垦集团有限公司拟转让 财富广场房地产项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2012]第 215 号

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受海南省农垦集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司的委托，根据国家相关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，对拟转让的海南省农垦集团有限公司位于海口市滨海大道财富广场裙楼第 1 层部分铺面、第 3-4 层铺面房地产进行了评估。

本次评估的评估对象为拟转让的单项资产，评估范围为海南省农垦集团有限公司位于海口市滨海大道财富广场裙楼第 1 层部分铺面、第 3-4 层铺面（总建筑面积 11842.08 平方米）；评估的价值类型为市场价值；评估基准日为 2012 年 6 月 30 日。

注册资产评估师履行了必要的评估程序，以资产公开市场为前提，采用市场法、收益法进行了评定估算，经过综合分析，将市场法评估结果作为本评估报告的最终结论。

截止评估基准日 2012 年 6 月 30 日，海南省农垦集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟转让的海南省农垦集团有限公司位于海口市滨海大道财富广场裙楼第 1 层部分铺面、第 3-4 层铺面房地产的评估结果为人民币 19,724.75 万元（金额大写为人民币壹亿玖仟柒佰贰拾肆万柒仟伍佰元整）。

注册资产评估师对评估过程中发现的产权瑕疵、评估程序受到限制的情形作了特别事项说明，提请评估报告使用者注意。

本评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日起一年，即从评估基准日 2012 年 6 月 30 日起至 2013 年 6 月 29 日止。

本评估报告日为 2012 年 8 月 12 日。

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理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

# 海南省农垦集团有限公司拟转让 财富广场房地产项目 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2012]第 215 号

海南省农垦集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司：

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为确定海南省农垦集团有限公司位于海口市滨海大道财富广场裙楼第 1 层部分铺面、第 3-4 层铺面（总建筑面积 11842.08 平方米）房地产市场价格价值进行评估，为贵公司转让的经济行为提供价值参考依据。本评估机构评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委托评估的资产在评估基准日（2012 年 6 月 30 日）所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和评估报告使用者

本项目的委托方海南省农垦集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司，被评估单位为海南省农垦集团有限公司，评估报告使用者为委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

### （一）委托方概况一

企业名称：海南省农垦集团有限公司（以下简称“农垦集团”）

住 所：海南省海口市滨海大道 103 号财富广场四层

法定代表人：王一新

注册资本：人民币肆拾亿元

实收资本：人民币肆拾亿元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

主要经营范围：从事农业生产、工业加工、商业贸易、科学研究、各类服务行业；发展橡胶、热带农业、畜牧、旅游、房地产、医疗、健康、金融、投资、物流、建材、工程设计、建设与施工、信息及高新技术、文化、艺术、体育、出版等产业及服务。（凡需行政许可的项目凭许可证经营）

## （二）委托方概况二

企业名称：海南天然橡胶产业集团股份有限公司（以下简称“橡胶集团”）

住 所：海口市海垦路 13 号绿海大厦

法定代表人：林进挺

注册资金：人民币叁拾玖亿叁仟壹佰壹拾柒万壹仟陆佰元

实收资本：人民币叁拾玖亿叁仟壹佰壹拾柒万壹仟陆佰元

公司类型：股份有限公司

主要经营范围：天然橡胶生产、种植、加工、销售、仓储、运输，电子商务服务，软件开发，农业种植，化肥销售，土地租赁，土地开发，畜牧业，养殖业，木业，旅游项目开发，酒店，建筑材料销售，机器制造，通讯，进出口贸易，包装业，广告。（凡需行政许可的项目凭许可证经营）

## （三）被评估单位概况

被评估单位为海南省农垦集团有限公司。

## 二、评估目的

本次评估目的是对海南省农垦集团有限公司位于海口市滨海大道财富广场裙楼第 1 层部分铺面、第 3-4 层铺面（总建筑面积 11842.08 平方米）房地产市场价值进行评估，为海南省农垦集团有限公司拟将资产转让给海南天然橡胶产业集团股份有限公司的经济行为提供价值参考依据。

### 三、 评估对象和评估范围

本次评估的评估对象为拟转让的单项资产，评估范围为海南省农垦集团有限公司位于海口市滨海大道 103 号财富广场裙楼第 1 层部分铺面、第 3-4 层铺面房地产。农垦集团于 2010 年 12 月已取得《房屋所有权证》，证号：海口市房权证海房字第 HK236368 号，房屋所有权人：海南省农垦集团有限公司，规划用途：商业，总层数：32 层，证载房屋坐落：海口市滨海大道 103 号财富广场裙楼铺面 1 至 4 层，证载建筑面积：16467.33 平方米（裙楼铺面 1 至 4 层），本次委估系财富广场裙楼第 1 层部分铺面、第 3-4 层铺面，总建筑面积为 11842.08 平方米，其中：裙楼第 1 层部分铺面建筑面积为：3351.8 平方米；第 3-4 层铺面建筑面积均为：4245.14 平方米。结构：框剪，建成日期：2006 年 7 月。截止评估基准日，财富广场裙楼第 1 层部分铺面、第 3-4 层铺面尚未取得房屋国有土地使用权分割转让证明书。财富广场裙楼第 1 层部分铺面为毛坯，第 3-4 层为中档装修，使用维护良好。

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致。

### 四、 价值类型及其定义

本次评估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

本项目评估基准日是 2012 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托方确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

评估中取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

北京北方亚事资产评估有限责任公司与海南省农垦集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司签订的资产评估业务委托约定书。

### （二）法律法规依据

1. 《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)；

2. 《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修订)；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席29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)；

4. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企(2004)20号)；

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企(2004)20号)；

3. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189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[2007]189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. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中注协会协[2003]18号)；

9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；

10. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

### （四）资产权属依据

1. 房产证；

2. 其他资产权属证明文件。

#### （五）评估取价依据

1. 海口市房地产行情报价等相关资料；
2. 被评估单位提供的资产清单及其他资料；
3. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；
4. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
5. 其他参考资料。

## 七、评估方法

根据资产评估有关规定，遵循独立、客观、公正、科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关文件、资料，实施了我们认为必要的程序，在此基础上，根据资产评估目的和委估资产的具体情况，此次主要采用了收益法及市场法进行评估，具体说明如下：

#### （一）评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》规定，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

《房地产评估规范》5.1.5 规定收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

1、考虑到资产特点及本次评估目的为确定农垦集团位于海口市滨海大道财富广场裙楼第1层部分铺面、第3-4层铺面房地产市场价值，为农垦集团拟将资产转让给橡胶集团的经济行为提供价值参考依据。故不宜采用成本法评估。

2、本次评估选择收益法。选择理由主要有：

- （1）选择价值类型为市场价值；
- （2）估价对象所在区域房地产租赁市场活跃，信息资料收集便利，具备收益法评估的条件。

因此本次评估采用收益法进行测算。

收益法估算房地产价值的计算公式为：

$$V = \frac{a}{r-s} \left[ 1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中：V——房地产价值；

a——年净收益；

r——折现率；

s——递增率；

n——收益期限。

3、市场法又称市场比较法，是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的同一供需圈内类似房地产加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，通过多项因素的修正而得出待估房地产价格的一种估价方法。

考虑到该房屋系购买的商品房，海口市房地产交易活跃、市场比较规范，可采用市场法评估。

市场法估算房地产价值的计算公式为：

待估房地产的评估价格 = 交易案例房地产成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 个别因素修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受海南省农垦集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司的委托，对农垦集团位于海口市滨海大道 103 号财富广场裙楼第 1 层部分铺面、第 3-4 层铺面房地产进行评估，评估基准日经与委托方共同协商定于 2012 年 6 月 30 日。北京北方亚事资产评估有限责任公司于 2012 年 7 月 23 日拟定评估计划并确定了评估方案，评估工作于 2012 年 7 月 23 日正式开始，2012 年 8 月 3 日现场工作结束，2012 年 8 月 12 日出具正式报告。主要评估工作过程如下：

### （一）评估前期准备阶段

1. 2012 年 7 月 23 日，与委托方及被评估单位对本次评估的评估目的、评估范围、评估

基准日等评估基本事项协商一致，并与委托方签定《资产评估业务委托约定书》，制定评估工作计划；

2. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

#### （二）现场核实及评估阶段

1. 听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解房地产技术状态等情况；

2. 对被评估单位提供的《资产评估明细表》与有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整；

3. 根据《资产评估明细表》，按资产评估准则及评估规范的要求，对房地产进行了全面核实；

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件；

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法；

6. 查阅并收集相关资产的技术资料及验收资料；通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；

7. 对评估范围内的资产，在核实的基础上做出初步评估测算。

#### （三）评估汇总阶段

对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

#### （四）编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书，与委托方对评估初稿交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本项目评估假设分为前提假设、基本假设和具体假设。各项假设分述如下：



### （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，买卖双方交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

### （二）基本假设

1、假设产权持有单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

2、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

3、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

4、评估范围内的所有资产产权清晰，权属证书未来能够办理至农垦集团名下。

5、本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预计销售价格进行了合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

### （三）具体假设

1、原地续用假设：假设产权持有单位的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

2、评估结论不考虑评估范围内未包括的负债及或有负债的影响。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。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，注册资产评估师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、评估结论

注册资产评估师履行了必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场等为前提，采用

市场比较法和收益法进行了评定估算，并以市场比较法结果作为本评估报告的最终结论。

（一）市场比较法评估结果

至评估基准日，采用市场比较法进行评估，海南省农垦集团有限公司拟转让位于海口市滨海大道财富广场裙楼第1层部分铺面、第3-4层铺面房地产的评估结果为人民币19,724.75万元，评估单价均价为16,656.49元/平方米。

（二）收益法评估结果

至评估基准日，采用收益法进行评估，海南省农垦集团有限公司拟转让位于海口市滨海大道财富广场裙楼第1层部分铺面、第3-4层铺面房地产的评估结果为人民币18,470.59万元，评估单价均价为15,597.42元/平方米。

（三）两种评估方法的评估结果差异分析

两种评估方法的评估结果如下表：

评估方法	评估值(万元)
市场比较法(A)	19,724.75
收益法(B)	18,470.59
差异	1,254.16
差异率	6.36%

从上表可知，海南省农垦集团有限公司拟转让位于海口市滨海大道财富广场裙楼第1层部分铺面、第3-4层铺面房地产价值采用市场比较法和收益法评估结果差异为1,254.16万元，差异率为6.36%。两种方法是从不同角度、不同途径反映委估房地产价值，其结果较接近，两种方法相互验证了其结果的合理性。

（四）确定评估结果

据了解，海口市近几年房地产价格上涨较快而租金收益相对滞后，其租售比偏低，不能真实反映海口市真实房地产价格水平，采用收益法结论具有一定的价值偏低性，此次收益法的评估结果与市场比较法评估结果相差不大，市场法的评估结果应更能公允体现海南省农垦集团有限公司拟转让的位于海口市滨海大道财富广场裙楼第1层部分铺面、第3-4层铺面房地产价值。因此，本次评估我们将市场法的结果作为本评估报告的最终结论。

## 十一、 特别事项说明

(一) 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场原则确定的现行价格, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响, 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他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发生变化时, 评估结果一般会失效。本评估结果为房地产合一价格, 已包含土地使用权价值;

(二) 本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的, 评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系, 评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范, 并进行了充分的努力;

(三) 由委托方提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等, 是编制本报告的基础; 针对本项目, 评估师进行了必要的、独立的核实工作, 委托方应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责;

### (四) 产权瑕疵

截止评估基准日, 财富广场裙楼第 1 层部分铺面、第 3-4 层铺面尚未取得房屋国有土地使用权分割转让证明书。

海口市滨海大道 103 号财富广场裙楼铺面 1 至 4 层, 证载建筑面积: 16467.33 平方米(裙楼铺面 1 至 4 层), 本次委估系财富广场裙楼第 1 层部分铺面、第 3-4 层铺面, 总建筑面积为 11842.08 平方米, 其中: 裙楼第 1 层部分铺面建筑面积为: 3351.8 平方米; 第 3-4 层铺面建筑面积均为: 4245.14 平方米。该面积以企业申报建筑面积为准, 评估人员进行了现场核实, 最终建筑面积以权威部门测量数据为准。如未来企业办理相关产权转让时其面积与申报面积不符, 评估结果应根据权威部门测量载明的建筑面积进行调整;

(五) 评估师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, 对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估过程中, 评估人员已对被评估企业提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。本次评估主要是对委估资产在合法存在的前提下, 对其价值进行评估, 而非对委估资产完整产权的界定和确认;

(六) 注册资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察

的部分)做技术检测,评估师在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出判断;

(七) 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说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任;

(八) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提和限制条件下有效,它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论;

(九) 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查,未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内,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额进行相应调整;
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值;
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整或重新评估;

(十) 本评估报告只能用于此次评估所载明的评估目的,因评估报告使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在的评估机构无关;

(十一) 本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责,而不对经济业务定价决策负责,资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证;

(十二) 本报告含有若干附件,附件构成本报告重要组成部分,与报告正文具有同等法律效力;

(十三) 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。

以上有关事项提请报告使用者特别关注。

## 十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立；

(二) 本评估报告书及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不能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；

(三) 本评估报告仅由北京北方亚事资产评估有限责任公司与委托方签定的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用；

(四) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

(五) 评估报告仅供委托方为本次评估目的所对应的经济行为使用。评估报告书的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，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；

(六) 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2012 年 6 月 30 日起至 2013 年 6 月 29 日止；

(七) 北京北方亚事资产评估有限责任公司是由财政部授予资产评估资格(证书编号 No、11020080)、中国证监会授予证券从业资格(证书编号 No0100540024)的专业资产评估机构，评估范围为各类单项资产评估、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。

## 十三、 评估报告日

评估报告日为注册资产评估师专业意见形成日，本次出具评估报告日期为 2012 年 8 月 12 日。

(此页为签字页，无正文)

评估机构法定代表人授权人      中国注册资产评估师      签章：王新涛

评估项目负责人      中国注册资产评估师      签章：李燕

评估报告复核人      中国注册资产评估师      签章：李祝

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一二年八月十二日

## 附 件

- 一、资产评估明细表
- 二、委托方及被评估单位企业法人营业执照
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托方和被评估单位的承诺函
- 五、签字注册资产评估师的承诺函
- 六、评估机构资格证书
- 七、评估机构企业法人营业执照副本
- 八、签字注册资产评估师资格证书

海南省农垦开发公司拟转让  
财富广场房地产项目  
资产评估报告

北方亚事评报字[2012]第 216 号

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二〇一二年八月十二日



## 目 录

资产评估报告声明 .....	3
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告正文 .....	5
一、委托方、被评估单位和评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	7
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	10
九、评估假设 .....	12
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明 .....	14
十二、评估报告使用限制说明 .....	16
十三、评估报告日 .....	17
附 件 .....	18

## 资产评估报告声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，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。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。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。

三、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，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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，评估报告使用者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。

六、注册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，评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

# 海南省农垦开发公司拟转让财富广场房地产项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2012]第 216 号

北京北方亚事资产评估有限公司接受海南省农垦开发公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司的共同委托，根据国家相关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，对拟转让的海南省农垦开发公司位于海口市滨海大道财富广场写字楼第 17 层、第 18D 房地产进行了评估。

本次评估的评估对象为拟转让的单项资产，评估范围为海南省农垦开发公司位于海口市滨海大道财富广场写字楼第 17 层、第 18D（总建筑面积 1282.05 平方米）；评估的价值类型为市场价值；评估基准日为 2012 年 6 月 30 日。

注册资产评估师履行了必要的评估程序，以资产公开市场为前提，采用市场法、收益法进行了评定估算，经过综合分析，将市场法评估结果作为本评估报告的最终结论。

截止评估基准日 2012 年 6 月 30 日，海南省农垦开发公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司共同委托拟转让的海南省农垦开发公司位于海口市滨海大道财富广场写字楼第 17 层、第 18D 房地产的评估结果为人民币 1,665.94 万元（金额大写为人民币壹仟陆佰陆拾伍万玖仟肆佰元整）。

注册资产评估师对评估过程中发现的产权瑕疵、评估程序受到限制的情形作了特别事项说明，提请评估报告使用者注意。

本评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日起一年，即从评估基准日 2012 年 6 月 30 日起至 2013 年 6 月 29 日止。

本评估报告日为 2012 年 8 月 12 日。

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理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

# 海南省农垦开发公司拟转让财富广场房地产项目 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2012]第 216 号

海南省农垦开发公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司：

北京北方亚事资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照公认的资产评估方法，为确定海南省农垦开发公司位于海口市滨海大道财富广场写字楼第 17 层、第 18D（总建筑面积 1282.05 平方米）房地产市场价格进行评估，为贵公司转让的经济行为提供价值参考依据。本评估机构评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，对委托评估的资产在评估基准日（2012 年 6 月 30 日）所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和评估报告使用者

本项目的委托方海南省农垦开发公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司，被评估单位为海南省农垦开发公司，评估报告使用者为委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

### （一）委托方概况一

企业名称：海南省农垦开发公司（以下简称“农垦开发”）

住 所：海口市滨海大道花园新村 1 号

法定代表人：彭隆荣

注册资金：人民币壹仟万元

经济性质：全民所有制

经营方式：开发、批发、零售

主要经营范围：房地产开发，建筑材料，装修材料，农垦系统企业产品，五金，家用电器（实行三包），土特产品，日月百货，汽车配件，房屋租赁，农业开发。（凡需行政许可的项目凭许可证经营）

（二）委托方概况二

企业名称：海南天然橡胶产业集团股份有限公司（以下简称“橡胶集团”）

住 所：海口市海垦路 13 号绿海大厦

法定代表人：林进挺

注册资金：人民币叁拾玖亿叁仟壹佰壹拾柒万壹仟陆佰元

实收资本：人民币叁拾玖亿叁仟壹佰壹拾柒万壹仟陆佰元

公司类型：股份有限公司

主要经营范围：天然橡胶生产、种植、加工、销售、仓储、运输，电子商务服务，软件开发，农业种植，化肥销售，土地租赁，土地开发，畜牧业，养殖业，木业，旅游项目开发，酒店，建筑材料销售，机器制造，通讯，进出口贸易，包装业，广告。（凡需行政许可的项目凭许可证经营）

（三）被评估单位概况

被评估单位为海南省农垦开发公司。

## 二、评估目的

本次评估目的是对海南省农垦开发公司位于海口市滨海大道财富广场写字楼第 17 层、第 18D（总建筑面积 1282.05 平方米）房地产市场价值进行评估，为海南省农垦开发公司拟将资产转让给海南天然橡胶产业集团股份有限公司的经济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估的评估对象为拟转让的单项资产，评估范围为海南省农垦开发公司位于海口市滨海大道103号财富广场写字楼第17层、第18D房地产。农垦开发于2010年7月已取得《房屋所有权证》，证号分别为：海口市房权证海房字第HK236418号、第HK236419号、第HK236421号、第HK236422号、第HK236423号、第HK236425号，房屋所有权人：海南省农垦开发公司，规划用途：办公，总层数：32层，财富广场写字楼第17层建筑面积共计：1118.82平方米（具体包括写字楼17-A至E），第18D房产建筑面积为163.23平方米，均为中档装修，使用维护良好。

财富广场写字楼第17层、第18D房产已办理房屋国有土地使用权分割转让证明，分摊土地使用权面积为193.6平方米，该分割转让证明书的变更登记申请书记载，土地使用者转让人为海南华城房产开发有限公司，截止评估基准日，尚未办理变更至受让人海南省农垦开发公司名下。

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致。

### 四、价值类型及其定义

本次评估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

本项目评估基准日是2012年6月30日。

评估基准日由委托方确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

评估中取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

北京北方亚事资产评估有限公司与海南省农垦开发公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司签订的资产评估业务委托约定书。

### （二）法律法规依据

1. 《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）；
2. 《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修订）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席29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）；
4. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财政部财企(2004)20号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企(2004)20号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189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[2007]189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. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中注协会协[2003]18号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
10. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）。

#### （四）资产权属依据

1. 房产证、房屋国有土地使用权分割转让证明书；
2. 其他资产权属证明文件。

#### （五）评估取价依据

1. 海口市房地产行情报价等相关资料；
2. 被评估单位提供的资产清单及其他资料；
3. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；
4. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
5. 其他参考资料。

## 七、评估方法

根据资产评估有关规定，遵循独立、客观、公正、科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关文件、资料，实施了我们认为必要的程序，在此基础上，根据资产评估目的和委估资产的具体情况，此次主要采用了收益法及市场法进行评估，具体说明如下：

#### （一）评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》规定，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

《房地产评估规范》5.1.5 规定收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

1、考虑到资产特点及本次评估目的为确定农垦开发位于海口市滨海大道财富广场写字楼第 17 层、第 18D 房地产市场价值，为农垦开发拟将资产转让给橡胶集团的经济行为提供价值参考依据。故不宜采用成本法评估。

2、本次评估选择收益法。选择理由主要有：



(1) 选择价值类型为市场价值;

(2) 估价对象所在区域房地产租赁市场活跃, 信息资料收集便利, 具备收益法评估的条件。

因此本次评估采用收益法进行测算。

收益法估算房地产价值的计算公式为:

$$V = \frac{a}{r-s} \left[ 1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中: V——房地产价值;

a——年净收益;

r——折现率;

s——递增率;

n——收益期限。

3、市场法又称市场比较法, 是指在求取待估房地产价格时, 将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的同一供需圈内类似房地产加以比较, 依照这些已经成交的房地产价格, 通过多项因素的修正而得出待估房地产价格的一种估价方法。

考虑到该房屋系购买的商品房, 海口市房地产交易活跃、市场比较规范, 可采用市场法评估。

市场法估算房地产价值的计算公式为:

待估房地产的评估价格 = 交易案例房地产成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 个别因素修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估有限公司接受海南省农垦开发公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司的共同委托, 对农垦开发位于海口市滨海大道 103 号财富广场写字楼第 17 层、第 18D 房地产进行评估, 评估基准日经协商定于 2012 年 6 月

30日。北京北方亚事资产评估有限公司于2012年7月23日拟定评估计划并确定了评估方案，评估工作于2012年7月23日正式开始，2012年8月3日现场工作结束，2012年8月12日出具正式报告。主要评估工作过程如下：

#### （一）评估前期准备阶段

1. 2012年7月23日，与委托方及被评估单位对本次评估的评估目的、评估范围、评估基准日等评估基本事项协商一致，并与委托方签定《资产评估业务委托约定书》，制定评估工作计划；

2. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

#### （二）现场核实及评估阶段

1. 听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解房地产技术状态等情况；

2. 对被评估单位提供的《资产评估明细表》与有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整；

3. 根据《资产评估明细表》，按资产评估准则及评估规范的要求，对房地产进行了全面核实；

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件；

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法；

6. 查阅并收集相关资产的技术资料及验收资料；通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；

7. 对评估范围内的资产，在核实的基础上做出初步评估测算。

#### （三）评估汇总阶段

对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

#### （四）编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书，与委托方对评估初稿交换意见，在全面考虑有关意见

后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本项目评估假设分为前提假设、基本假设和具体假设。各项假设分述如下：

### （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、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

### （二）基本假设

1、假设产权持有单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

2、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

3、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

4、评估范围内的所有资产产权清晰，权属证书未来能够办理至农垦开发名下。

5、本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预计销售价格进行了合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

### （三）具体假设

1、原地续用假设：假设产权持有单位的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

2、评估结论不考虑评估范围内未包括的负债及或有负债的影响。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。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，注册资产评估师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、评估结论

注册资产评估师履行了必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场等为前提，采用市场法和收益法进行了评定估算，并以市场法结果作为本评估报告的最终结论。

### （一）市场法评估结果

至评估基准日，采用市场法进行评估，海南省农垦开发公司拟转让位于海口市滨海大道财富广场写字楼第 17 层、第 18D 房地产的评估结果为人民币 1,665.94 万元，评估单价均价为 12,994.34 元/平方米。

### （二）收益法评估结果

至评估基准日，采用收益法进行评估，海南省农垦开发公司拟转让位于海口市滨海大道财富广场写字楼第 17 层、第 18D 房地产的评估结果为人民币 1,551.84 万元，评估单价均价为 12,104.36 元/平方米。

### （三）两种评估方法的评估结果差异分析

两种评估方法的评估结果如下表：

评估方法	评估值 (万元)
市场法 (A)	1,665.94
收益法 (B)	1,551.84
差异	114.10
差异率	6.85%

从上表可知，海南省农垦开发公司拟转让位于海口市滨海大道财富广场写字楼第 17 层、第 18D 房地产价值采用市场法和收益法评估值差异为 114.10 万元，差异率为 6.85%。两种方法是从不同角度、不同途径反映委估房地产价值，其结果较接近，两种方法相互验证了其结果的合理性。

#### （四）确定评估结果

据了解，海口市近几年房地产价格上涨较快而租金收益相对滞后，其租售比偏低，不能真实反映海口市真实房地产价格水平，采用收益法结论具有一定的价值偏低性，此次收益法的评估结果与市场法评估结果较为接近，市场法的评估结果应更能公允体现海南省农垦开发公司拟转让位于海口市滨海大道财富广场写字楼第 17 层、第 18D 房地产价值。因此，本次评估我们将市场法的结果作为本评估报告的最终结论。

## 十一、特别事项说明

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。本评估结果为房地合估价格，已包含土地使用权价值；

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力；

（三）由委托方提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责；

#### （四） 产权瑕疵

截止评估基准日，财富广场写字楼第 17 层、第 18D 房产已办理房屋国有土地使用权分割转让证明书，分摊土地使用权面积为 193.6 平方米，该分割转让证明书的变更登记申请书记载，土地使用者转让人为海南华城房产开发有限公司，截止评估基准日，尚未办理变更至受让人海南省农垦开发公司名下；

（五） 评估师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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估过程中，评估人员已对被评估企业提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。本次评估主要是对委估资产在合法存在的前提下，对其价值进行评估，而非对委估资产完整产权的界定和确认；

（六） 注册资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断；

（七） 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说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

（八） 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提和限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论；

#### （九） 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(十) 本评估报告只能用于此次评估所载明的评估目的，因评估报告使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在的评估机构无关；

(十一) 本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证；

(十二) 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力；

(十三) 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。

以上有关事项提请报告使用者特别关注。

## 十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立；

(二) 本评估报告书及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不能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；

(三) 本评估报告仅由北京北方亚事资产评估有限责任公司与委托方签定的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用；

(四) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

(五) 评估报告仅供委托方为本次评估目的所对应的经济行为使用。评估报告书的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，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；

(六) 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2012 年 6 月

30日起至2013年6月29日止；

(七) 北京北方亚事资产评估有限责任公司是由财政部授予资产评估资格(证书编号 No、11020080)、中国证监会授予证券从业资格(证书编号 No0100540024)的专业资产评估机构, 评估范围为各类单项资产评估、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。

### 十三、 评估报告日

评估报告日为注册资产评估师专业意见形成日, 本次出具评估报告日期为2012年8月12日。

评估机构法定代表人授权人      中国注册资产评估师      签章: 王新涛

评估项目负责人      中国注册资产评估师      签章: 李燕

评估报告复核人      中国注册资产评估师      签章: 李祝

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一二年八月十二日



## 附 件

- 一、资产评估明细表
- 二、委托方及被评估单位法人营业执照
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托方和被评估单位的承诺函
- 五、签字注册资产评估师的承诺函
- 六、评估机构资格证书
- 七、评估机构法人营业执照副本
- 八、签字注册资产评估师资格证书