

中威正信（北京）资产评估有限公司

Zhong Wei Zheng Xin(Beijing) Asset Appraisal Co.,Ltd.

海航地产集团有限公司拟转让所持有位于海口市国  
兴大道日月广场1号下沉式广场B1层（负二层）建筑面  
积 25,298.67 平方米商业房地产价值项目

## 资产评估报告

中威正信评报字[2017]第 5061 号

中国·北京

BEIJING CHINA

## 资产评估报告

### 目 录

声 明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告 .....	5
一、委托人、产权持有者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 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况 .....	12
九、评估假设 .....	13
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
资产评估报告附件 .....	19

## 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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

**海航地产集团有限公司拟转让所持有位于海南省  
海口市国兴大道日月广场 1 号下沉式广场 B1 层 (负二层) 建  
筑面积 25, 298. 67 平方米的商业房地产价值项目  
资产评估报告摘要**

**中威正信评报字[2017]第 5061 号**

中威正信（北京）资产评估有限公司接受海航地产集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对海航地产集团有限公司因转让之需要涉及位于海南省海口市国兴大道日月广场 1 号下沉式广场 B1 层（负二层）建筑面积 25,298.67 平方米的商业房地产在 2017 年 10 月 1 日的市场价值进行了评估。资产评估情况摘要如下：

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人：

委托人及产权持有人均为海航地产集团有限公司。

其他评估报告使用人：海南海航基础设施投资集团股份有限公司及国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估目的是通过对海航地产集团有限公司持有的位于海南省海口市国兴大道日月广场 1 号下沉式广场 B1 层（负二层）25,298.67 平方米的商业房地产进行评估，为海航地产集团有限公司拟转让房地产的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象及范围：本次委托评估对象及范围为海航地产集团有限公司持有的位于海南省海口市国兴大道日月广场 1 号下沉式广场负 B1 层（负二层）25,298.67 平方米的商业房地产价值。委估对象账面价值 33,896.62 万元，建筑面积 25,298.67 平方米（其中：套内建筑面积 13,659.58 平方米），根据委托人申报，委估对象属于地下建筑物，未计容，无分摊的土地使用权面积。截止评估基准日尚未办理《不动产权证书》。

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：2017 年 10 月 1 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估方法：收益法、市场法。

七、评估结论：本次评估采用市场法和收益法进行分析测算，最终采用市场法测算结果确定委估房地产的市场价值。经评估，截止评估基准日 2017 年 10 月 1 日，海航地产集团有限公司持有海南省海口市国兴大道日月广场 1 号下沉式广场 B1 层（负二层）建筑面积 25,298.67 平方米商业房地产的账面价值 33,896.62 万元，评估价值为 57,125.79 万元（单价：22,580.55 元/平方米），评估增值 23,229.17 万元，增值率为 68.53%。

本报告的评估结论仅供委托人为本次评估目的使用，未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

#### 八、特别事项说明

1、截止本次评估基准日，委估对象尚未办理相应产权证，本次评估的房屋建筑物面积以委托人申报的数据为准进行评估，评估人员对资产数量履行核实程序，但由于评估机构并非专业测量机构，若与实际有出入，应以专业机构的测量数据为准。本次评估结果未考虑将来办理房屋产权登记证所发生的相关费用。

2、根据委托人申报，委估对象属于日月广场 1 号下沉式广场 B1 层（负二层）建筑面积，属于地下建筑物，未计容，无分摊的土地使用权面积。

3、根据委托人提供的资料显示，海航地产集团有限公司将海口市国用（2016）字第 007830 号土地面积 81,370.27 平方米、海口市国用（2016）字第 007876 号土地面积 39,265.95 平方米及海口市国用（2016）字第 007827 号土地面积 38,141.32 平方米的使用权连同相对应的地上建筑物以及地下二~三层的建筑物一并抵押给中信信托有限责任公司，截止评估基准日，尚欠贷款人民币 15.5 亿元，至本次评估基准日尚未解押。

九、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 2017 年 10 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日，该评估结论有效。

十、评估报告日：本评估项目的报告日为 2017 年 12 月 4 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。

**海航地产集团有限公司拟转让所持有位于海南省  
海口市国兴大道日月广场 1 号下沉式广场 B1 层 (负二层) 建  
筑面积 25,298.67 平方米的商业房地产价值项目  
资产评估报告**

中威正信评报字[2017]第 5061 号

**海航地产集团有限公司:**

中威正信(北京)资产评估有限公司接受贵单位的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场法和收益法,按照必要的评估程序,对海航地产集团有限公司拟实施转让房地产的行为涉及海航地产集团有限公司持有的位于海南省海口市国兴大道日月广场 1 号下沉式广场 B1 层(负二层)建筑面积 25,298.67 平方米商业房地产价值在 2017 年 10 月 1 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、产权持有者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、产权持有者概况

此处评估的委托人与产权持有者均为海航地产集团有限公司。

注册登记情况:

名称:海航地产集团有限公司

统一社会信用代码:914600007358300800

住 所:海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 15 层

法定代表人:王煜

注册资本:人民币伍拾叁亿元

成立日期:2002 年 05 月 28 日

营业期限:2002 年 05 月 28 日至 2032 年 05 月 28 日

经营范围:投资管理,信息咨询服务,农业项目开发,财产租赁,室内外装饰装修工程,五金交电、建筑机械销售,房地产开发与经营,房地产销售,旅游项目开发及管理。(一般经营项目自主经营,许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

海航地产集团有限公司是上市公司海南海航基础设施投资集团股份有限公司（股票代码 600515）的孙公司。

## （二）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：委托人及其母公司海南海航基础设施投资集团股份有限公司、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。

本资产评估报告的其他评估报告使用人：海南海航基础设施投资集团股份有限公司

统一社会信用代码：91460000284079688H；

类型：其他股份有限公司(上市)；

住所：海南省海口市美兰区大英山西四路 9 号；

法定代表人：黄秋；

注册资本：390759.246 万元；

成立日期：1993 年 05 月 12 日；

营业期限：1993 年 05 月 12 日至 2038 年 05 月 12 日；

经营范围：建设工程及房地产项目策划及咨询；项目投资可行性研究；房地产项目营销；房地产销售及信息咨询服务，房屋拆迁服务；房地产项目中介咨询服务；机场项目投资；机场改造；机场运营管理与国内外航空运输有关的地面服务；机场管理咨询服务；仓储业（非危险品）；国内外航空运输业务的技术合作及咨询服务。

海南海航基础设施投资集团股份有限公司在上海证券交易所上市，股票代码：600515。

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

本次评估目的是通过对海航地产集团有限公司持有的位于海南省海口市国兴大道日月广场 1 号下沉式广场 B1 层（负二层）25,298.67 平方米的商业房地产进行评估，为海航地产集团有限公司拟转让房地产的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：本次委托评估对象为海航地产集团有限公司持有的位于海南省海口市国兴大道日月广场 1 号下沉式广场 B1 层 (负二层) 25,298.67 平方米的商业房地产价值。与本次委托人委托评估对象一致。

(二) 评估范围：

委估的日月广场 1 号下沉式广场 B1 层 (负二层) 商业房地产账面价值 33,896.62 万元，建筑面积是 25,298.67 平方米 (其中：套内建筑面积 13,659.58 平方米)。委估对象属于地下建筑物，未计容，无分摊的土地使用权面积。截止评估基准日尚未办理《不动产权证书》。

委估对象基本情况如下：

#### 1、实物状况描述与分析

##### (1) 土地基本情况

委估的对象所在宗地位于海口市大英山新城市中心区 C04 地块，已取得海口市国用 (2016) 字第 007830 号国有土地使用权证，土地用途为批发零售用地，土地终止日期至 2056 年 06 月 22 日止，容积率 0.93。宗地总体情况较规则，地势平坦，地基承载力较好，无不良地质现象。

##### (2) 建筑物实物状况描述与分析

委估对象位于海南省海口市国兴大道日月广场 1 号下沉式广场 B1 层 (负二层)，框架结构，建成于 2016 年 11 月，总建筑面积 25,298.67 平方米，其中：套内建筑面积 13,659.58 平方米。截止评估基准日尚未办理《不动产权证书》。

委估对象装饰装修及基本设施为：经现场勘查，下沉式广场属于中庭式广场，临中庭部分通风采光较好，有自动扶梯和升降式电梯通达。委估对象目前现作为酷铺超市经营使用，地面铺瓷砖，内墙涂乳胶漆，超市营业面积无吊顶，顶棚粉刷灰色涂料漆，明装电线；办公区地面铺瓷砖，内墙涂乳胶漆，铝扣板吊顶，暗装电线。基本设施有：配备中央空调，智能烟感自动喷淋消防系统，防火门。经现场勘查，委估对象保养维护情况良好，为完好房。

#### 2、权益状况描述与分析

(1) 委估对象所在宗地已办理土地使用权证，具体登记情况如下：

国有土地使用权证号：海口市国用 (2016) 字第 007830 号	
土地使用权	海航地产集团有限公司



人			
座落	海口市大英山新城市中心区 C04 地块		
地号	460107001001G B02287	图号	J04280396
地类(用途)	批发零售用地	取得价格	\
使用权类型	出让	终止日期	至 2056 年 06 月 22 日 止
使用权面积	81370.27 m <sup>2</sup>	其中	独用面积
			分摊面积
			81370.27 m <sup>2</sup>
			\m <sup>2</sup>

注：委估对象所占用的土地为该证中记载的一部分。根据委托人申报，委估对象属于地下建筑物，未计容，无分摊的土地使用权面积。

(2) 截止本次评估基准日，评估对象尚未办理《不动产权证书》。

(3) 他项权利状况

根据委托人提供的资料显示，海航地产集团有限公司将海口市国用（2016）字第 007830 号土地面积 81,370.27 平方米、海口市国用（2016）字第 007876 号土地面积 39,265.95 平方米及海口市国用（2016）字第 007827 号土地面积 38,141.32 平方米的使用权连同相对应的地上建筑物以及地下二~三层的建筑物一并抵押给中信信托有限责任公司，截止评估基准日，尚欠贷款人民币 15.5 亿元，至本次评估基准日尚未解押。

(4) 目前使用状况

根据委托人提供资料显示，委托人已将评估对象租赁给海南海航日月广场商业管理有限公司。根据评估人员现场勘查，截止评估基准日，委估对象作为“酷铺超市”在经营使用中。

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。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

市场价值，是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 2017 年 10 月 1 日；

2、评估基准日是海航地产集团有限公司根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。

3、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)主要法律法规

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 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》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》主席令第 46 号 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施。

### (二) 准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知(财资〔2017〕43 号)；
2. 中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协〔2017〕30 号）；
3. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协〔2017〕31 号）；
4. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协〔2017〕32 号）
5. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协〔2017〕33 号）
6. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协〔2017〕34 号）
7. 中评协关于印发《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》的通知（中评协〔2017〕35 号）；
8. 中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协〔2017〕38 号）；
9. 中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协〔2017〕46 号）；
10. 中评协关于印发《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协〔2017〕47 号）；

11. 中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知(中评协〔2017〕48号);

12. 中评协关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知(中评协〔2012〕248号);

13. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013;

14. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

15. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)。

### (三)权属依据

1、海航地产集团有限公司提供的营业执照;

2、《国有土地使用权证》海口市国用(2016)字第007830号;

3、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建筑工程竣工验收备案证》;

4、抵押合同。

### (四)取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);

2、海口市物价局、财政厅、建设厅发布的有关建设项目各种收费标准的文件;

3、《海南省建设工程计价定额》(2011年)

4、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率;

5、评估人员搜集、调查取得的资料和数据;

6、企业财务会计、租赁合同等资料;

7、市场调查及询价资料;

8、互联网信息资料;

9、现场勘察记录。

### (五)其他参考依据

1、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料;

2、评估人员对委估房产周边区域租赁情况的市场调查;

3、评估机构收集的其他有关资料;

4、海航地产集团有限公司撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

## 七、评估方法

### (一)评估方法选择的技术思路

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法，亦较市场比较法，是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法（单项资产成本法），是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

### (二)评估方法的选择

由于评估对象作为商业房地产，属于收益型物业，可用于出租，且评估对象所在区域的类似物业出租成交比较活跃，可以获取市场出租交易案例，具备采用收益法进行评估，故本次评估适宜采用收益法评估。

海口房地产发展势头良好，同一类型的物业近期成交案例较多，具备采用市场法的条件，故本次评估适宜采用市场法比较法进行评估。

委估对象为商业用房，商业用房的价值主要体现在市场和预期收益上，并非是其所花的成本。因此，从成本的角度较难客观反映房地产的价值。故不宜采用成本法进行评估。

通过上述分析，结合本次评估目的，评估人员采用市场法和收益法对委估对象进行评估。

1、采用市场法比较法对房屋建筑物进行评估。市场比较法原理：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式: } P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：P—评估对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

$X_i$ --第 i 个可比实例的价格

$a_i$ 、 $b_i$ 、 $c_i$ --第 i 个可供比较实例的交易情况、区位状况、实物状况的修正系数。

2、收益法就是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。根据调查并结合目前房地产市场情况，海口市场房地产租金呈递增趋势，本次委托的收益型资产采用收益法的计算公式如下：

收益法评估计算公式：

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

其中：V—收益价值

a—净收益

r—综合资本化率

g—净收益逐年递增的比率

n—房屋收益年限

## 八、评估程序实施过程和情况

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

- (一) 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；
- (二) 与海航地产集团有限公司签订资产评估委托合同；
- (三) 编制评估计划，组织评估人员，指导产权持有者清查资产、准备评估资料；
- (四) 对委估资产清单、相关产权证明资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- (五) 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；
- (六) 根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- (七) 进行市场调查，收集相关资料，对委估资产进行评定估算；
- (八) 核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- (九) 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；

(十) 对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告;

(十一) 整理装订评估工作底稿并归档。

## 九、评估假设

(一) 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。

(二) 评估工作在很大程度上依赖于委托人和产权持有者提供的有关资料。因此,评估工作是以委托人及产权持有者提供的有关经济行为文件,资产权属文件、证件等有关法律文件和评估资料的真实、完整、合法为前提。

(三) 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。

(四) 本次评估是以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

(五) 假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

(六) 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。

(七) 被评估资产不存在产权及其他经济纠纷等事项。

(八) 被评估资产在评估基准日尚未办理《不动产权证》,假设将来能按规划用途合法过户给受让方为前提。

(九) 本次评估将房屋及所有附属设备、设施、作为一个整体进行评估,以所有附属设施能正常使用为假设前提。

本评估报告的结论在上述假设条件前提下成立,当未来经济环境发生较大变化时,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、评估结论

### 1、市场法评估结果

在本报告假设的前提条件下, 采用市场法评估的结果为 57,125.79 万元(单价: 22,580.55 元/平方米)。

### 2、收益法评估结果

在本报告假设的前提条件下, 采用收益法评估的结果为 46,065.67 万元(单价: 18,208.73 元/平方米);

### 3、评估结论的选择

海航地产集团有限公司委估的商业房地产采用市场法评估的结果为 57,125.79 万元, 采用收益法评估的结果为 46,065.67 万元, 收益法与市场法评估结果相差 11,060.12 万元, 差异率 24.01%。

经评估人员综合分析认为, 上述两种评估方法得出评估结论从不同角度均反映了被评估对象的客观价值, 差异是合理的。但由于目前商业类房地产市场租金和售价不匹配, 租赁投资收益率偏低, 而市场法更能较客观的反映现时委估房地产的市场价值。因此, 本次评估结论采用市场法评估结果 57,125.79 万元(单价 22,580.55 元/平方米) 作为最终的评估结果。

委估的商业房地产账面价值 33,896.62 万元, 评估结果与账面值相比增值 23,229.17 万元, 增值率为 68.53%, 增值的原因是: 账面价值为建造成本, 而现阶段海口市房地产市场价格行情上涨较快, 导致评估增值。

## 十一、特别事项说明

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

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

(三) 海航地产集团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，但不对法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

(四) 根据有关税务文件，自 2016 年 5 月 1 日起全面实施的营改增政策，固定资产购置在取得增值税票时可进行增值税抵扣，本次评估中的房地产评估值为含增值税价值。

(五) 评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平 and 能力所能评定估算的事项，提请报告使用人关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

1、截止本次评估基准日，委估对象尚未办理相应产权证，本次评估的房屋建筑物面积以委托人申报的数据为准进行评估，评估人员对资产数量履行核实程序，但由于评估机构并非专业测量机构，若与实际有出入，应以专业机构的测量数据为准。本次评估结果未考虑将来办理房屋产权登记证所发生的相关费用。

2、根据委托人申报，委估对象属于日月广场 1 号下沉式广场 B1 层（负二层）建筑面积，属于地下建筑物，未计容，无分摊的土地使用权面积。

3、根据委托人提供的资料显示，海航地产集团有限公司将海口市国用（2016）字第 007830 号土地面积 81,370.27 平方米、海口市国用（2016）字第 007876 号土地面积 39,265.95 平方米及海口市国用（2016）字第 007827 号土地面积 38,141.32 平方米的使用权连同相对应的地上建筑物以及地下二~三层的建筑物一并抵押给中信信托有限责任公司，截止评估基准日，尚欠贷款人民币 15.5 亿元，至本次评估基准日尚未解押。

#### (六) 重大期后事项

1、根据委托人提供的资料显示，海航地产集团有限公司与海南海航日月广场商业管理有限公司签订的《日月广场项目承包经营协议》补充协议（一）中约定，双方约定自 2017 年 11 月 30 日起对日月广场 1 号下沉式广场 B1 层（负二层）酷铺超市面积为 25,298.67 平方米的租约解除。

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

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



4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

(七) 我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地查勘, 但我们对评估对象的现场勘察仅限于其外观, 对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分, 除非另有约定, 我们不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任。

(八) 上述评估结论是本评估机构出具的, 受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

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

**以上特别事项, 提请报告使用人予以关注。**

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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

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

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下, 在假设委估对象按现有商业用途继续使用前提下, 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及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时, 评估结果一般会失效。

4、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;

5、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 2017 年 10 月 1 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。

6、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**

本项目评估报告日为 2017 年 12 月 4 日。

(本页无正文)

评估机构法定代表人:  赵继平

资产评估师:  

资产评估师:  

中威正信(北京)资产评估有限公司

2017年12月4日



## 资产评估报告附件

- 1、委托人或产权持有者营业执照复印件；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 3、委估对象图片；
- 4、委托人及产权持有者承诺函；
- 5、评估机构资格证书复印件；
- 6、评估机构法人营业执照副本复印件；
- 7、签字资产评估师资格证书复印件；
- 8、《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 9、评估明细表。