

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟实施股权转让
所涉及的北京海垦商贸发展有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

卓信大华评报字(2022)第 9102 号
(共一册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二二年八月二十六日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111030005202200712
合同编号:	2022-HT0609
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	卓信大华评报字(2022)第9102号
报告名称:	海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟实施股权转让所涉及的北京海垦商贸发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	1,266,948,294.83元
评估机构名称:	北京卓信大华资产评估有限公司
签名人员:	孟兆胜 (资产评估师) 会员编号: 46000003 简伟 (资产评估师) 会员编号: 46190001
	
(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。

生成日期: 2022年09月07日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	22
三、评估对象和评估范围	22
四、价值类型及其定义	23
五、评估基准日	24
六、评估依据	24
七、评估方法	28
八、评估程序实施过程和情况	35
九、评估假设	36
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	38
十二、评估报告使用限制说明	50
十三、评估报告日	50
资产评估报告附件	53

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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

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和使用评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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、负债清单由委托人、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、资产评估师已经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。

海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟实施股权转让 所涉及的北京海垦商贸发展有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受海南天然橡胶产业集团股份有限公司的委托，对北京海垦商贸发展有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

评估目的：本次评估目的是对海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟实施股权转让之经济行为所涉及北京海垦商贸发展有限公司的股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的北京海垦商贸发展有限公司的股东全部权益价值；评估范围为北京海垦商贸发展有限公司评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。账面资产总计 91,842.72 万元，其中：流动资产 11,498.00 万元，非流动资产 80,344.72 万元；账面负债总计 842.09 万元，均为流动负债；账面净资产 91,000.63 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法之评估结果为评估结论，即：账面资产总计 91,842.72 万元，评估价值 127,536.92 万元，评估增值 35,694.20 万元，增值率 38.86%；账面负债总计 842.09 万元，评估价值 842.09 万元；账面净资产 91,000.63 万元，评估价值 126,694.83 万元，评估增值 35,694.20 万元，增值率 39.22%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使

用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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。

海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟实施股权转让 所涉及北京海垦商贸发展有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

卓信大华评报字（2022）第 9102 号

海南天然橡胶产业集团股份有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，对海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的北京海垦商贸发展有限公司的股东全部权益在 2021 年 12 月 31 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为海南天然橡胶产业集团股份有限公司，被评估单位为北京海垦商贸发展有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人

企业名称：海南天然橡胶产业集团股份有限公司

法定住所：海口市滨海大道 103 号财富广场四层

经营场所：海口市滨海大道 103 号财富广场四层

法定代表人：艾轶伦

注册资本：人民币肆拾贰亿柒仟玖佰肆拾贰万柒仟柒佰玖拾柒元整

企业类型：股份有限公司（上市）

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，费用报账、会计核算、资金结算、会计服务。

（二）被评估单位

1、基本情况

企业名称：北京海垦商贸发展有限公司

法定住所：北京市朝阳区尚家楼路2号院10号楼4层401室

经营场所：北京市朝阳区尚家楼路2号院10号楼4层401室

法定代表人：王雷

注册资本：133700.89万元

成立日期：2011年05月20日

营业期限：2011年05月20日至2061年05月19日

企业类型：其他有限责任公司

海南省农垦集团有限公司于2011年05月20日出资成立北京海垦置业有限公司，初始注册资本金28,000万元，占注册资本100%。2016年12月完成名称变更，更名为北京海垦商贸发展有限公司，目前已取得北京市工商行政管理局核发的营业执照，统一社会信用代码为91110000575210527M。

股权变更情况：2016年12月19日，海南省农垦集团有限公司、海南省农垦控股投资集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司三方共同与北京海垦商贸发展有限公司签订重组增资协议书，海南省农垦控股投资集团有限公司拟以现金方式增资，海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟以土地使用权及地上建筑物资产增资，增资后“北京商发”注册资本为133,700.89万元，其中海南省农垦集团有限公司认缴出资28,000万元，认缴股份占比20.94%；海南省农垦控股投资集团有限公司认缴出资66,476.10万元，认缴股份占比49.72%；海南天然橡胶产业集团股份有限公司认缴出资39,224.79万元，认缴股份占比29.34%。

2017年6月30日，海南省农垦集团有限公司、海南省农垦投资控股集团有限公司与海南农垦商贸物流产业集团有限公司分别签订股权转让协议，同意将其持有的北京海垦商贸发展有限公司共计70.66%的股权转让至海南农垦商贸物流产业集团有限公司名下，并于2017年9月14日完成工商信息变更登记。变更完成后，公司注册资金133,700.89万元，海南农垦商贸物流产业集团有限公司认缴出资94,476.10万元，认缴出资比例70.66%，出资方式为货币出资；海南天然橡胶产业集团股份有限公司认缴出资39,224.79万元，认缴出资比例29.34%，出资方式为土地及建筑物实物出资。

截止2021年12月31日，海南农垦商贸物流产业集团有限公司实际出资335,396,750.00元，实际出资占比46.09%，尚未完全履行出资义务，存在出资不到位情况；海南天然橡胶产业集团股份有限公司实际出资392,247,900.00元，实际出资占比53.91%。

经过上述股权变更后，截至评估基准日，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资金额	认缴出资比例	实缴金额	实缴出资比例
1	海南农垦商贸物流产业集团有限公司	94,476.10	70.66%	33,539.68	46.09%
2	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	39,224.79	29.34%	39,224.79	53.91%
	合计	133,700.89	100%	72,764.47	100%

2、经营管理情况

主要经营范围：销售工艺品、日用杂货、橡胶制品、木材；项目投资；资产管理；旅游信息咨询；包装服务；出租商业用房；物业管理；矿产品、黄金制品、煤炭（不得在北京地区开展实物煤的交易储运活动）、金属材料、燃料油、化工产品（不含危险化学品）、五金交电（不从事实体店经营）；食用农产品；销售食品；道路货物运输。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食

品、道路货物运输以及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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

经营管理结构：“北京商发”设立董事会共4人（商贸物流3人，海胶1人，目前无董事长）、监事会3人（商贸物流1人，海胶1人，职工代表1人）、经营班子4人（总经理1人，副总经理3人，无董事长）经营管理结构。

主要资产概况：“北京商发”办公地址位于北京市朝阳区太阳宫裘马都10号商业楼，主要以物业管理、资产管理、项目投资、食品销售等经营活动为主。“北京商发”在海南省下设分公司1家，海南分公司成立于2017年7月10日，主要负责海南资产的经营管理，海南资产分布于海南省14个市县（除海口、三亚、陵水、文昌外）各农场相关土地使用权及地上建筑物等资产。主要资产包括：

(1) 投资性房地产1-位于北京市朝阳区尚家楼路2号院10号楼裘马都商业楼，共计25套，总建筑面积为7953.11平方米，钢筋混凝土结构，房屋总层数4层，评估对象分别位于1-4层，均已办理取得相关产权证，证载产权人均为北京海垦商贸发展有限公司，权属清晰；证载用途均为商业用房，目前用于出租及办公使用。根据委托人提供的相关租赁合同资料，本次评估范围内投资性房地产已出租面积为6956.63平方米，承租方为北京市仁和立物业管理有限公司，租赁期限为2018年1月16日至2038年1月15日。

投资性房地产明细表（房产）

序号	产权证号	坐落	证载用途	建筑面积 (m ²)
1	京 2018 朝不动产权第 0021405 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 1 层 10-2	商业	568.88
2	京 2018 朝不动产权第 0062345 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 1 层 10-1	商业	427.60
3	京 2018 朝不动产权第 0021394 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 1 层 103	商业	170.74
4	京 2018 朝不动产权第 0021401 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 1 层 10-3	商业	210.16
5	京 2018 朝不动产权第 0021115 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 1 层 10-4	商业	457.63
6	京 2018 朝不动产权第 0021120 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 1 层 10-5	商业	519.98

7	京 2018 朝不动产权第 0021392 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 1 层 106	商业	171.54
8	京 2018 朝不动产权第 0123712 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 2 层 201	商业	532.17
9	京 2018 朝不动产权第 0013334 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 2 层 202	商业	468.24
10	京 2018 朝不动产权第 0013045 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 2 层 203	商业	321.41
11	京 2018 朝不动产权第 0013160 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 2 层 205	商业	118.28
12	京 2018 朝不动产权第 0017371 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 2 层 206	商业	214.16
13	京 2018 朝不动产权第 0017220 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 2 层 207	商业	365.21
14	京 2018 朝不动产权第 0021033 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 2 层 208	商业	126.47
15	京 2018 朝不动产权第 0021026 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 2 层 209	商业	528.11
16	京 2018 朝不动产权第 0021376 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 3 层 302	商业	129.93
17	京 2018 朝不动产权第 0021384 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 3 层 303	商业	466.76
18	京 2018 朝不动产权第 0021129 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 3 层 305	商业	50.28
19	京 2018 朝不动产权第 0021136 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 3 层 306	商业	302.95
20	京 2018 朝不动产权第 0021135 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 3 层 307	商业	116.66
21	京 2018 朝不动产权第 0021387 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 3 层 308	商业	206.60
22	京 2018 朝不动产权第 0021411 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 3 层 309	商业	239.29
23	京 2018 朝不动产权第 0021375 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 3 层 310	商业	798.16
24	京 2018 朝不动产权第 0021409 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 4 层 401	商业	303.35
25	京 2018 朝不动产权第 0119730 号	北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 10 楼 4 层 402	商业	138.55
	合计			7953.11

(2) 投资性房地产 2-位于北京市朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢负一层共计 37 个停车位，均已办理取得相关产权证，证载产权人均为北京海垦商贸发展有限公司，权属清晰；证载用途均为停车位，目前用于出租。

投资性房地产明细表（车位）

序号	产权证号	坐落	证载用途	建筑面积 (m ²)
----	------	----	------	------------------------

1	京 2018 朝不动产权第 0020946 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 228	车位	32.97
2	京 2018 朝不动产权第 0020950 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 120-1	车位	32.92
3	京 2018 朝不动产权第 0021015 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 129	车位	32.97
4	京 2018 朝不动产权第 0021018 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 126-1	车位	32.92
5	京 2018 朝不动产权第 0021025 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 126	车位	47.28
6	京 2018 朝不动产权第 0021037 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 252	车位	32.97
7	京 2018 朝不动产权第 0021048 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 251	车位	32.97
8	京 2018 朝不动产权第 0021051 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 231	车位	32.97
9	京 2018 朝不动产权第 0021098 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 052	车位	32.97
10	京 2018 朝不动产权第 0021133 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 050	车位	47.28
11	京 2018 朝不动产权第 0021137 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 039	车位	47.28
12	京 2018 朝不动产权第 0021140 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 063	车位	32.97
13	京 2018 朝不动产权第 0026498 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 221	车位	32.97
14	京 2018 朝不动产权第 0026398 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 038-1	车位	32.92
15	京 2018 朝不动产权第 0026404 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 001-1	车位	32.97
16	京 2018 朝不动产权第 0026415 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 001-2	车位	32.97
17	京 2018 朝不动产权第 0026422 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 025	车位	32.97
18	京 2018 朝不动产权第 0026428 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 222	车位	32.97
19	京 2018 朝不动产权第 0026467 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 253	车位	32.97
20	京 2018 朝不动产权第 0026472 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 026	车位	32.97
21	京 2018 朝不动产权第 0026476 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 037	车位	32.97
22	京 2018 朝不动产权第 0026477 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 036	车位	32.97
23	京 2018 朝不动产权第 0026480 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 035	车位	32.97
24	京 2018 朝不动产权第 0026481 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 033	车位	32.97

25	京 2018 朝不动产权第 0026484 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 227	车位	32.97
26	京 2018 朝不动产权第 0026485 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 225	车位	32.97
27	京 2018 朝不动产权第 0026487 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 223	车位	32.97
28	京 2018 朝不动产权第 0026488 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 226	车位	32.97
29	京 2018 朝不动产权第 0026489 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 255	车位	32.97
30	京 2018 朝不动产权第 0026494 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 256	车位	32.97
31	京 2018 朝不动产权第 0026497 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 257	车位	32.97
32	京 2018 朝不动产权第 0026500 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 260	车位	32.97
33	京 2018 朝不动产权第 0026501 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 259	车位	32.97
34	京 2018 朝不动产权第 0026502 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 258	车位	32.97
35	京 2018 朝不动产权第 0026504 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 028	车位	32.97
36	京 2018 朝不动产权第 0026505 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 032	车位	32.97
37	京 2018 朝不动产权第 0026506 号	朝阳区尚家楼路 2 号院 101 幢-1 层 027	车位	32.97
	合计			1262.67

(3) 固定资产-房屋建筑物共计 50 处（包括办公楼 45 处，橡胶加工厂厂房 4 处，仓库 1 处），总建筑面积合计 79031.25 平方米，均已办理取得相关产权证，证载产权人均均为北京海垦商贸发展有限公司，权属清晰；主要分布于海南省屯昌、儋州、乐东、白沙、定安、琼中等各市县农场，主要用途为办公楼、厂房、仓库等，部分房屋建筑物建筑年代较久，目前部分办公楼房产已出租。房屋建筑物权利概况如下：

房屋建筑物明细表

序号	产权证号	坐落	证载用途	建筑结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	琼 (2017) 屯昌县第 0001930 号	屯昌县国营南吕农场中心大道南侧	办公	混合结构	1	229.46
2	琼 (2017) 屯昌县第 0001931 号	屯昌县国营黄岭农场世纪大道北侧	办公	混合结构	4	1872.32
3	琼 (2017) 屯昌县第 0001917 号	屯昌县国营晨星农场 (场部内)	办公	钢筋混凝土	5	2547.68

4	琼(2017)屯昌县第0001926号	屯昌县广青农场场部	办公	混合结构	3	1591.7
5	琼(2017)儋州市第0017814号	西流分公司办公楼	办公	混合结构	4	1840.79
6	琼(2017)儋州市第0017815号	蓝洋农场场部建成区蓝洋分公司办公楼	办公	钢筋混凝土	4	2510.64
7	琼(2017)儋州市第0017816号	新盈分公司办公楼	办公	混合结构	4	2413.98
8	琼(2017)儋州市第0017813号	海南省国营和岭农场和岭分公司办公楼	办公	混合结构	3	1587.16
9	琼(2017)儋州市第0017817号	西庆分公司 办公楼	办公	混合结构	4	2607.71
10	琼(2017)儋州市第0017808号	国营八一总场金川农场场部八一分公司金川办公楼	办公	混合结构	3	669.3
11	琼(2017)儋州市第0017804号	国营八一总场长岭农场场部八一分公司长岭办公楼	办公	混合结构	3	1374.37
12	琼(2017)儋州市第0017811号	国营八一总场长岭农场场部八一分公司长岭房屋	办公	混合结构	2	368.89
13	琼(2017)儋州市第0017807号	八一总场春江农场场部八一分公司春江办公楼	办公	混合结构	3	578.1
14	琼(2017)儋州市第0017810号	红岭分公司新办公楼	办公	钢筋混凝土	6	2176.35
15	琼(2017)儋州市第0017809号	红岭分公司老办公楼	办公	混合结构	3	1148.85
16	琼(2017)儋州市第0017806号	国营农场场部建成区龙山分公司办公楼	办公	混合结构	3	1199.56
17	琼(2017)儋州市第0017812号	八一总场东山农场场部八一分公司东山办公室	办公	混合结构	3	1213.38
18	琼(2017)儋州市第0017805号	八一总场英岛农场场部八一分公司英岛办公楼	办公	混合结构	3	500.62
19	琼(2017)五指山市第0002646号	海南国营畅好农场场部	办公	混合结构	3	1891.15
20	琼(2017)保亭县第0001934号	保亭县国营南茂农场(场部)区域范围内	办公	钢筋混凝土	3	2291.42
21	琼(2018)万宁市第0001316号	万宁市东岭农场场部	办公	混合结构	3	1728.58
22	琼(2017)昌江县第0001314号	昌江红田农场场部	办公	混合结构	3	1124.72
23	琼(2017)乐东县第0001632号	乐东县保显农场	办公	钢筋混凝土	5	1950.81
24	琼(2017)乐东县第0001090号	乐东县乐光农场	办公	钢筋混凝土	5	1839.06
25	琼(2017)乐东县第0001086号	乐东县抱伦农场	办公	钢筋混凝土	5	2423.92
26	琼(2017)乐东县第0001223号	乐东县万冲镇乐中农场场部	办公	钢筋混凝土	4	1866.48
27	琼(2017)乐东县第0001225号	乐东县福报农场	办公	钢筋混凝土	5	1841.24
28	琼(2017)东方市第0033609号	东方市公爱农场场部	办公	混合结构	3	2160.65

29	琼(2017)东方市第0033578号	东方市红泉农场场部	办公	混合结构	3	651.92
30	琼(2017)白沙县第0001079号	白沙县芙蓉田农场场部	办公	混合结构	4	1882.21
31	琼(2017)白沙县第0001081号	白沙芙蓉田农场旧办公楼	办公	混合结构	2	338.18
32	琼(2017)白沙县第0001080号	白沙大岭农场场部	办公	钢筋混凝土	4	2587.38
33	琼(2017)白沙县第0001046号	白沙县白沙农场办公楼	办公	混合结构	3	2113.57
34	琼(2018)白沙县第0001444号	白沙县卫星农场场部	办公	混合结构	2	1130.44
35	琼(2017)白沙县第0001032号	白沙县珠碧江农场场部	办公	混合结构	3	1613.44
36	琼(2017)定安县第0000043号	定安县中瑞农场机关(办公楼)	办公	钢筋混凝土	5	2201.96
37	琼(2018)定安县第0003235号	金鸡岭大握二水库西侧	住宅	混合结构	1	2316.67
38	琼(2018)定安县第0005503号	定安县中瑞农场	商业服务	混合结构	3	1311.99
39	琼(2018)定安县第0003232号	中瑞农场供销科	仓储	混合结构	1	1265.35
40	琼(2018)定安县第0005505号	中瑞农场胶厂	厂房	混合结构	1	448.4
41	琼(2018)定安县第0005506号	中瑞农场机关	厂房	混合结构	1	3825
42	琼(2018)定安县第0005504号	中瑞农场胶厂	厂房	混合结构	2	447.3
43	琼(2018)琼海市第0005576号	琼海市东平农场场部	办公	钢混结构	3	1517.14
44	琼(2018)琼海市第0005575号	琼海市国营南俸农场场部	办公	钢混结构	4	1511.32
45	琼(2018)琼中县第0000980号	琼中县岭头茶场	办公	其它结构、混合结构	3	1468.96
46	琼(2017)琼中县第0000394号	琼中县南方农场(机关办公楼)	办公	混合结构	3	1408.68
47	琼(2017)琼中县第0000403号	琼中县黎母山镇国营新进农场场部	办公	混合结构	3	1296.85
48	琼(2017)琼中县第0000389号	琼中县吊罗山乡国营太平农场场部	办公	混合结构	3	1594.19
49	琼(2017)琼中县第0000399号	琼中县红毛镇国营新伟农场场部	办公	其它结构	3	754.22
50	琼(2018)琼中县第0000981号	红毛镇国营新伟农场	办公	其它结构	5	1797.19
	合计					79031.25

(3) 无形资产-土地使用权共计 152 宗，总土地面积合计 1,418,241.79 平方米(约 2171.94 亩)，均已办理取得相关产权证，证载产权人均均为北京海垦商贸发

展有限公司，权属清晰；土地类型为作价出资（入股）、出让，土地用途主要为机关团体用地（办公用地）、工业用地、仓储用地等，主要分布于海南省白沙、儋州、东方、乐东、琼中、屯昌等各市县农场，目前除了位于澄迈县华侨农场头甸村南侧一宗面积 373425.48 平方米仓储用地由于政府规划调整等原因尚未开发使用，其余各宗地均已开发利用，地上已建有办公楼或橡胶加工厂、仓库等建筑物。土地使用权权利概况如下：

土地使用权明细表

序号	产权证号	坐落	使用权类型	证载用途	终止日期	面积 (m ²)
1	琼(2017)白沙县第0001046号	白沙黎族自治县牙叉镇茶城区双湖街2幢	作价出资(入股)	机关团体用地	2056年9月5日	2,831.40
2	琼(2017)白沙县第0001047号	白沙黎族自治县国营白沙农场	作价出资(入股)	仓储用地	2056年9月5日	3,408.70
3	琼(2017)白沙县第0001082号	白沙黎族自治县国营邦溪农场	出让	工业用地	2059年6月12日	143.40
4	琼(2017)白沙县第0001083号	白沙黎族自治县国营邦溪农场	作价出资(入股)	仓储用地	2056年9月5日	5,608.95
5	琼(2017)白沙县第0001080号	白沙黎族自治县国营大岭农场	出让	其他商服用地	2049年6月12日	9,418.90
6	琼(2017)白沙县第0001085号	白沙黎族自治县国营邦溪农场	出让	工业用地	2059年6月12日	2,362.90
7	琼(2018)白沙县第0001500号	白沙黎族自治县国营大岭农场	作价出资(入股)	机关团体用地	2056年9月5日	3,805.90
8	琼(2017)白沙县第0001087号	白沙黎族自治县国营大岭农场	作价出资(入股)	仓储用地	2056年9月5日	3,122.10
9	琼(2017)白沙县第0001088号	白沙黎族自治县国营大岭农场	作价出资(入股)	仓储用地	2056年9月5日	1,015.50
10	琼(2017)白沙县第0001089号	白沙黎族自治县国营大岭农场	作价出资(入股)	仓储用地	2056年9月5日	1,338.20
11	琼(2017)白沙县第0001090号	白沙黎族自治县国营芙蓉田农场	作价出资(入股)	仓储用地	2056年9月5日	10,663.70
12	琼(2017)白沙县第0001079号	白沙黎族自治县国营芙蓉田农场	作价出资(入股)	机关团体用地	2056年9月5日	1,409.80
13	琼(2017)白沙县第0001081号	白沙黎族自治县国用芙蓉田农场	作价出资(入股)	工业用地	2056年9月5日	8,778.90
14	琼(2017)白沙县第0001084号	白沙黎族自治县国营芙蓉田农场	作价出资(入股)	工业用地	2056年9月5日	2,882.70
15	琼(2017)白沙县第0001044号	白沙黎族自治县国营龙江农场金波分场	作价出资(入股)	其他商服用地	2056年9月5日	5,180.00

16	琼(2017)白沙县第0001035号	白沙黎族自治县国营龙江农场金波分场	作价出资(入股)	工业用地	2056年9月5日	12,210.00
17	琼(2018)白沙县第0001448号	白沙黎族自治县七坊镇国营龙江农场	作价出资(入股)	仓储用地	2056年9月5日	288.80
18	琼(2018)白沙县第0001450号	白沙黎族自治县七坊镇国营龙江农场	作价出资(入股)	仓储用地	/	336.70
19	琼(2017)白沙县第0001038号	白沙黎族自治县国营龙江农场	作价出资(入股)	仓储用地	2056年9月5日	460.40
20	琼(2018)白沙县第0001499号	白沙黎族自治县七坊镇国营龙江农场	作价出资(入股)	仓储用地	2056年9月5日	261.30
21	琼(2018)白沙县第0001773号	白沙黎族自治县国营龙江农场	作价出资(入股)	仓储用地	2056年9月5日	561.40
22	琼(2017)白沙县第0001040号	白沙黎族自治县七坊镇国营龙江农场	作价出资(入股)	仓储用地	2056年9月5日	273.70
23	琼(2017)白沙县第0001041号	白沙黎族自治县国营龙江农场卫星分场	作价出资(入股)	仓储用地	2056年9月5日	5,431.55
24	琼(2017)白沙县第0001042号	白沙黎族自治县国营龙江农场卫星分场	作价出资(入股)	工业用地	2056年9月5日	20,729.00
25	琼(2018)白沙县第0001444号	白沙黎族自治县国营龙江农场卫星分场	作价出资(入股)	仓储用地	2056年9月5日	5,443.96
26	琼(2017)白沙县第0001034号	白沙黎族自治县国营龙江农场珠碧江分场	作价出资(入股)	工业用地	2056年9月5日	5,992.00
27	琼(2018)白沙县第0001452号	白沙黎族自治县国营龙江农场珠碧江分场	作价出资(入股)	工业用地	2056年9月5日	8,187.00
28	琼(2017)白沙县第0001032号	白沙黎族自治县国营龙江农场珠碧江分场	作价出资(入股)	其他商服用地	2056年9月5日	2,080.30
29	琼(2017)五指山市第0002646号	海南国营畅好农场场部	作价出资(入股)	商务金融用地	2058年9月22日	7,264.00
30	琼(2017)保亭县第0001934号	保亭县国营南茂农场(场部)区域范围内办公楼	作价出资(入股)	机关团体用地	/	10,754.30
31	琼(2017)昌江县第0001313号	昌江县国营红田农场场部	作价出资(入股)	仓储用地	/	1,803.36
32	琼(2017)昌江县第0001314号	昌江县国营红田农场场部	作价出资(入股)	公共设施用地	/	4,201.58
33	琼(2017)澄迈县第0026729号	海南省国营红光农场	作价出资(入股)	仓储用地	/	3,763.67
34	琼(2017)澄迈县第0026730号	澄迈县华侨农场头甸村南侧	出让	仓储用地	2061年5月25日	373,425.48

35	琼(2017)澄迈县第0027891号	海南省国营昆仑农场场部	作价出资(入股)	仓储用地	/	2,595.06
36	琼(2017)澄迈县第0029197号	海南省国营昆仑农场场部	作价出资(入股)	工业用地	/	27,819.86
37	琼(2017)澄迈县第0027890号	海南省国营西达农场	作价出资(入股)	仓储用地	/	14,923.75
38	琼(2017)儋州市第0017763号	海南省国营和岭农场和兴路东侧	作价出资(入股)	仓储用地	2056年5月10日	3,243.34
39	琼(2017)儋州市第0017813号	海南省国营和岭农场和岭分公司办公楼	作价出资(入股)	机关团体用地	2056年5月10日	11,704.77
40	琼(2017)儋州市第0017753号	海南省国营八一总场场部建成区	作价出资(入股)	仓储用地	2056年5月10日	8,309.80
41	琼(2017)儋州市第0017754号	儋州市国营八一农场东山内	出让	仓储用地	2060年1月7日	1,119.50
42	琼(2017)儋州市第0017755号	海南省国营八一总场胶厂	作价出资(入股)	工业用地	2056年5月10日	32,036.50
43	琼(2017)儋州市第0017752号	海南省国营八一总场春江管区	作价出资(入股)	机关团体用地	2056年5月10日	896.50
44	琼(2017)儋州市第0017807号	海南省八一总场春江农场场部八一分公司春江办公楼	作价出资(入股)	机关团体用地	2056年5月10日	1,575.40
45	琼(2017)儋州市第0017756号	儋州市国营八一总场红岭内	出让	工业用地	2060年1月7日	539.60
46	琼(2017)儋州市第0017758号	海南省国营红岭农场场部建成区	作价出资(入股)	仓储用地	2056年5月10日	9,475.80
47	琼(2017)儋州市第0017810号	海南省国营红岭分公司新办公楼	作价出资(入股)	机关团体用地	2050年1月7日	12,399.70
48	琼(2017)儋州市第0017809号	海南省国营红岭分公司老办公楼	作价出资(入股)	机关团体用地	2056年5月10日	4,155.20
49	琼(2017)儋州市第0017757号	儋州市国营八一总场红岭内	出让	工业用地	2060年1月7日	108.10
50	琼(2017)儋州市第0017751号	儋州市国营八一总场红岭内	出让	仓储用地	2060年1月7日	2,269.90
51	琼(2017)儋州市第0017808号	海南省国营八一总场金川农场场部八一分公司金川办公楼	作价出资(入股)	机关团体用地	2056年5月10日	1,200.30
52	琼(2017)儋州市第0017759号	海南省国营龙山农场场部建成区	作价出资(入股)	仓储用地	2056年5月10日	1,049.90
53	琼(2017)儋州市第0017806号	海南省国营农场场部建成区龙山分公司办公楼	作价出资(入股)	机关团体用地	2056年5月10日	3,635.80
54	琼(2017)儋州市第0017805号	海南省八一总场英岛农场场部八一分公司英岛办公楼	作价出资(入股)	机关团体用地	2056年5月10日	936.90
55	琼(2017)儋州市	海南省八一总场	作价出资	机关团体	2056年5月10日	1,907.90

	第 0017812 号	东山农场场部八 一分公司东山办 公楼	(入股)	用地		
56	琼(2017)儋州市 第 0017804 号	海南省国营八一 总场长岭农场场 部八分公司长 岭办公楼	作价出资 (入股)	机关团体 用地	2056年5月10日	2,428.00
57	琼(2017)儋州市 第 0017811 号	海南省国营八一 总场长岭农场场 部八分公司长 岭房屋	作价出资 (入股)	住宿餐饮 用地	2050年1月7日	246.80
58	琼(2017)儋州市 第 0017815 号	海南省国营蓝洋 农场场部建成区 蓝洋分公司办公 楼	作价出资 (入股)	机关团体 用地	2056年5月10日	4,281.00
59	琼(2017)儋州市 第 0017773 号	海南省国营蓝洋 农场场部建成区	作价出资 (入股)	仓储用地	2056年5月10日	8,676.90
60	琼(2017)儋州市 第 0017761 号	海南省国营西联 农场场部建成区	作价出资 (入股)	仓储用地	2056年5月10日	5,780.90
61	琼(2017)儋州市 第 0017814 号	海南省国营西流 分公司办公楼	作价出资 (入股)	机关团体 用地	2056年5月10日	5,321.10
62	琼(2017)儋州市 第 0017760 号	海南省国营西流 农场场部建成区	作价出资 (入股)	仓储用地	2056年5月10日	2,048.20
63	琼(2017)儋州市 第 0017762 号	海南省国营新盈 农场场部	作价出资 (入股)	仓储用地	2056年5月10日	1,039.60
64	琼(2017)儋州市 第 0017816 号	海南省国营新盈 分公司办公楼	作价出资 (入股)	机关团体 用地	2056年5月10日	4,312.90
65	琼(2017)儋州市 第 0017765 号	海南省国营西华 农场场部建成区	作价出资 (入股)	机关团体 用地	2056年5月10日	3,882.60
66	琼(2017)儋州市 第 0017766 号	海南省国营西培 农场	作价出资 (入股)	仓储用地	2056年5月10日	3,181.20
67	琼(2017)儋州市 第 0017764 号	儋州市国营西培 农场内	出让	工业用地	2060年1月7日	5,349.00
68	琼(2017)儋州市 第 0017767 号	海南省国营西庆 农场场部建成区	作价出资 (入股)	仓储用地	2056年5月10日	5,551.50
69	琼(2017)儋州市 第 0017768 号	儋州市国营西培 农场西庆内	出让	工业用地	2060年1月7日	3,855.70
70	琼(2017)儋州市 第 0017817 号	海南省国营西庆 分公司办公楼	作价出资 (入股)	机关团体 用地	2056年5月10日	5,642.50
71	琼(2017)东方市 第 0033609 号	东方市国营公爱 农场场部	作价出资 (入股)	机关团体 用地	2056年11月1日	5,147.50
72	琼(2017)东方市 第 0033635 号	东方市国营公爱 农场仓库	作价出资 (入股)	仓储用地	2056年11月30 日	2,901.67
73	琼(2017)东方市 第 0033634 号	东方市公爱农场 场部	出让	工业用地	2060年5月30日	10,104.80
74	琼(2017)东方市 第 0033623 号	东方市国营广坝 农场场部	作价出资 (入股)	工业用地	2056年8月1日	13,248.50
75	琼(2017)东方市 第 0033633 号	东方市广坝农场 场部北侧	作价出资 (入股)	仓储用地	2056年8月30日	4,053.49
76	琼(2017)东方市	东方市国营红泉	作价出资	机关团体	2056年8月1日	6,195.10

	第 0033578 号	农场场部	(入股)	用地		
77	琼(2017)东方市第 0033632 号	东方市抱板镇(大田镇)	出让	机关团体用地	2060 年 5 月 1 日	4,435.80
78	琼(2017)乐东县第 0001630 号	乐东县国营保国农场	作价出资(入股)	仓储用地	2056 年 9 月 25 日	4,439.56
79	琼(2017)乐东县第 0001633 号	乐东县国营保国农场	作价出资(入股)	其他用地、胶厂用地	2056 年 9 月 25 日	17,334.08
80	琼(2017)乐东县第 0001629 号	国营保显农场场部	作价出资(入股)	仓储用地	2056 年 7 月 15 日	12,685.63
81	琼(2017)乐东县第 0001631 号	国营保显农场场部	作价出资(入股)	其他用地、胶厂用地	2056 年 7 月 15 日	11,869.45
82	琼(2017)乐东县第 0001632 号	国营保显农场场部	作价出资(入股)	其他用地、办公用地	2056 年 7 月 15 日	3,614.71
83	琼(2017)乐东县第 0001088 号	乐东县国营抱伦农场	作价出资(入股)	仓储用地	2056 年 9 月 29 日	3,216.00
84	琼(2017)乐东县第 0001086 号	乐东县国营抱伦农场	作价出资(入股)	其他用地、办公用地	2056 年 9 月 29 日	5,042.49
85	琼(2017)乐东县第 0001221 号	乐东县国营福报农场	作价出资(入股)	仓储用地	2056 年 9 月 25 日	3,842.10
86	琼(2017)乐东县第 0001225 号	乐东县国营福报农场	作价出资(入股)	其他用地、办公用地	2056 年 9 月 25 日	14,598.28
87	琼(2017)乐东县第 0001090 号	乐东县乐光农场	作价出资(入股)	其他用地、办公用地	2056 年 7 月 15 日	4,613.62
88	琼(2017)乐东县第 0001085 号	国营乐光农场场部	作价出资(入股)	其他用地、胶厂用地	2057 年 5 月 9 日	6,621.93
89	琼(2017)乐东县第 0001089 号	国营乐光农场场部	作价出资(入股)	其他用地、胶厂用地	2057 年 5 月 9 日	9,606.15
90	琼(2017)乐东县第 0001224 号	国营乐光农场场部	作价出资(入股)	仓储用地	2056 年 7 月 15 日	6,302.43
91	琼(2017)乐东县第 0001222 号	国营乐中农场场部	作价出资(入股)	仓储用地	2056 年 7 月 15 日	5,739.97
92	琼(2017)乐东县第 0001226 号	国营乐中农场场部	作价出资(入股)	其他用地、胶厂用地	2056 年 7 月 15 日	27,789.58
93	琼(2017)乐东县第 0001223 号	国营乐中农场场部	作价出资(入股)	其他用地、办公用地	2056 年 7 月 15 日	8,285.78
94	琼(2017)乐东县第 0001091 号	乐东县国营山荣农场	作价出资(入股)	其他用地、胶厂用地	/	10,708.63
95	琼(2017)乐东县第 0001087 号	国营山荣农场场部	作价出资(入股)	仓储用地	2056 年 7 月 15 日	7,350.19
96	琼(2017)临高县第 0002580 号	临高县国营红华农场仓库	作价出资(入股)	仓储用地	/	9,014.07
97	琼(2017)临高县第 0002581 号	临高县国营红华农场胶厂	作价出资(入股)	工业用地	/	26,291.30
98	琼(2017)临高县第 0002579 号	临高县国营加来农场橡胶厂	作价出资(入股)	工业用地	/	16,141.00
99	琼(2020)琼海市第 0004874 号	琼海市国营东平农场场部	作价出资(入股)	仓储用地	2055 年 12 月 13 日	5,705.87

100	琼(2017)琼海市第0017599号	琼海市国营东平农场场部	作价出资(入股)	工业用地	2055年12月13日	17,990.30
101	琼(2017)琼海市第0005576号	琼海市东平农场场部办公大楼	出让	商务金融用地	2045年12月13日	5,547.00
102	琼(2017)琼海市第0017598号	琼海市东太农场场部	作价出资(入股)	仓储用地	2055年12月13日	4,877.80
103	琼(2017)琼海市第0005575号	琼海市国营南俸农场场部办公大楼	作价出资(入股)	商务金融用地	2045年12月13日	6,116.70
104	琼(2017)琼海市第0017597号	琼海市国营南俸农场场部	作价出资(入股)	工业用地	2055年12月13日	24,949.70
105	琼(2017)琼海市第0017601号	琼海市国营南俸农场场部	作价出资(入股)	仓储用地	2055年12月13日	4,932.20
106	琼(2017)琼中县第0000400号	琼中县营根镇国营加钗农场场部	作价出资(入股)	仓储用地	2058年8月29日	3,423.98
107	琼(2017)琼中县第0000397号	琼中县红毛镇国营新伟农场(胶厂)	作价出资(入股)	工业用地	2058年8月29日	9,972.30
108	琼(2017)琼中县第0000399号、琼(2018)琼中县第0000981号	琼中县红毛镇国营新伟农场场部	作价出资(入股)	机关团体用地	2058年8月29日	12,004.10
109	琼(2017)琼中县第0000398号	琼中县红毛镇国营新伟农场(仓库)	作价出资(入股)	仓储用地	2058年8月29日	7,199.70
110	琼(2017)琼中县第0000390号	琼中县营根镇国营岭头茶场场部	作价出资(入股)	仓储用地	2058年8月29日	3,328.04
111	琼(2017)琼中县第0000410号	海南省国营乌石农场岭头分场场部	作价出资(入股)	工业用地	2060年3月18日	58.03
112	琼(2017)琼中县第0000393号	琼中县营根镇国营岭头茶场(原胶厂)	作价出资(入股)	工业用地	2058年8月29日	6,560.00
113	琼(2018)琼中县第0000980号	琼中县营根镇国营岭头场场部	作价出资(入股)	机关团体用地	2058年8月29日	3,486.00
114	琼(2017)琼中县第0000396号	琼中县中平镇国营南方农场场部	作价出资(入股)	仓储用地	2058年8月29日	3,115.17
115	琼(2017)琼中县第0000395号	琼中县中平镇国营南方农场(原胶厂)	作价出资(入股)	工业用地	2058年8月29日	20,690.78
116	琼(2017)琼中县第0000394号	琼中县中平镇国营南方农场场部	作价出资(入股)	机关团体用地	2058年8月29日	5,344.28
117	琼(2017)琼中县第0000409号	海南省国营乌石农场场部	作价出资(入股)	工业用地	2060年3月18日	7,307.94
118	琼(2017)琼中县第000405号	琼中县黎母山镇国营大丰农场场部(胶厂)	作价出资(入股)	工业用地	2058年8月29日	4,111.00

119	琼(2017)琼中县第000402号	琼中县黎母山镇国营大丰农场场部	作价出资(入股)	仓储用地	2058年8月29日	6,311.00
120	琼(2017)琼中县第000404号	琼中县黎母山镇国营大丰农场场部	作价出资(入股)	机关团体用地	2058年8月29日	2,201.00
121	琼(2017)琼中县第000406号	琼中县黎母山镇国营新进农场场部	作价出资(入股)	仓储用地	2058年8月29日	5,346.00
122	琼(2017)琼中县第000403号	琼中县黎母山镇国营新进农场场部	作价出资(入股)	机关团体用地	2058年8月29日	1,689.50
123	琼(2017)琼中县第000408号	海南省国营阳江农场场部	作价出资(入股)	工业用地	2060年3月18日	2,105.69
124	琼(2017)琼中县第000407号	海南省国营阳江农场场部	作价出资(入股)	工业用地	2060年3月18日	4,957.30
125	琼(2017)琼中县第0000364号	营乘公路31公里(原国营乘坡农场)	作价出资(入股)	仓储用地	2058年8月29日	1,901.00
126	琼(2017)琼中县第0000365号	琼中县和平镇国营乘坡农场场部(原胶厂)	作价出资(入股)	工业用地	2058年8月29日	26,786.00
127	琼(2017)琼中县第0000362号	琼中县吊罗山乡国营太平农场场部	作价出资(入股)	仓储用地	2058年8月29日	5,409.19
128	琼(2017)琼中县第0000363号	琼中县吊罗山乡国营太平农场场部	作价出资(入股)	工业用地	2058年8月29日	19,397.67
129	琼(2017)琼中县第0000389号	琼中县吊罗山乡国营太平农场场部	作价出资(入股)	机关团体用地	2058年8月29日	5,305.70
130	琼(2017)琼中县第0000388号	琼中县长征镇国营长征农场场部(仓库)	作价出资(入股)	仓储用地	2058年8月29日	4,669.30
131	琼(2017)屯昌县第0001929号	海南省国营中建农场广青分场	作价出资(入股)	仓储用地	/	4,977.00
132	琼(2017)屯昌县第0001923号	海南省国营中建农场广青分场	作价出资(入股)	工业用地	/	7,742.60
133	琼(2017)屯昌县第0001926号	海南省国营中建农场广青分场	作价出资(入股)	其他用地	/	18,694.00
134	琼(2017)屯昌县第0001924号	海南省国营中建农场南吕分场	作价出资(入股)	仓储用地	/	1,253.40
135	琼(2017)屯昌县第0001925号	海南省国营中建农场南吕分场	作价出资(入股)	仓储用地、办公	/	23,700.00
136	琼(2017)屯昌县第0001930号	海南省国营中建农场南吕分场	作价出资(入股)	商务金融用地	/	672.00
137	琼(2017)屯昌县第0001928号	海南省国营中建农场	作价出资(入股)	仓储用地	/	5,226.10
138	琼(2017)屯昌县第0001927号	海南省国营中建农场	作价出资(入股)	工业用地	/	23,311.70

139	琼(2017)屯昌县第0001919号	海南省国营中坤农场晨星分场	作价出资(入股)	仓储用地	/	1,905.16
140	琼(2017)屯昌县第0001917号	海南省国营中坤农场晨星分场	作价出资(入股)	其他用地	/	4,686.67
141	琼(2017)屯昌县第0001918号	海南省国营中坤农场黄岭分场	作价出资(入股)	仓储用地	/	9,625.70
142	琼(2017)屯昌县第0001922号	海南省国营中坤农场黄岭分场	作价出资(入股)	工业用地	/	14,725.00
143	琼(2017)屯昌县第0001931号	海南省国营中坤农场黄岭分场	作价出资(入股)	商务金融用地	/	4,647.50
144	琼(2018)万宁市第0001316号	万宁市东岭农场场部	作价出资(入股)	商务金融用地	2048年12月8日	3,281.13
145	琼(2018)万宁市第0001317号	万宁市国营国营东岭农场仓库	作价出资(入股)	仓储用地	2058年12月8日	2,928.12
146	琼(2018)万宁市第0001318号	万宁市国营东兴农场	作价出资(入股)	仓储用地	2058年12月8日	1,080.88
147	琼(2018)定安县第0005502号	定安国营金鸡岭农场仓库	作价出资(入股)	仓储用地	2058年10月20日	877.16
148	琼(2018)定安县第0005503号	定安县中瑞农场	作价出资(入股)	其他用地	2058年10月20日	5,205.06
149	琼(2017)定安县第0000043号	定安县国营中瑞农场办公楼	出让	商务金融用地	2049年12月30日	2,699.70
150	琼(2018)定安县第0003235号	定安县金鸡岭大堀二水库西侧	作价出资(入股)	工业用地	2058年10月20日	13,509.91
151	琼(2018)定安县第0003232号	定安县中瑞农场供销科	作价出资(入股)	仓储用地	2058年10月20日	4,834.78
152	琼(2018)定安县第0005506号、第0005505号、第0005504号	定安县中瑞农场胶厂	作价出资(入股)	工业用地	2058年10月20日	29,723.14
	合计					1418241.79

3、公司近年财务状况

被评估单位近三年报表情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
流动资产	9,917.42	10,047.06	10,629.85
非流动资产	89,785.44	86,617.43	83,435.89
资产总计	99,702.86	96,664.48	94,065.74
流动负债	589.11	585.27	688.25
非流动负债	0.70	-	-
负债总计	589.81	585.27	688.25
净资产	99,113.04	96,079.21	93,377.49

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	1,162.26	1,101.17	1,089.04
利润总额	-2,659.63	-3,033.83	-2,701.73
净利润	-2,659.63	-3,033.83	-2,701.73
经营性净现金流量	-2,986.78	2,143.80	728.16

“北京商发”前三年的财务报表业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

4、委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的持股股东，被评估单位与委托人同为海南省农垦投资控股集团有限公司的控股子公司。

二、评估目的

根据委托人提供的海南天然橡胶产业集团股份有限公司[2022]5号《关于研究转让北京海垦商贸发展有限公司股权项目立项有关事宜专题会议纪要》，海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟转让所持有的北京海垦商贸发展有限公司股权。海南省农垦投资控股集团有限公司于2021年12月28日召开第二届董事会第三十七次会议，会议决议同意海南省农垦投资控股集团有限公司回购海南天然橡胶产业集团股份有限公司所持有的北京海垦商贸发展有限公司股权。本次评估目的是对海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟实施股权转让之经济行为所涉及北京海垦商贸发展有限公司的股东全部权益在评估基准日2021年12月31日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及“北京商发”的股东全部权益价值。

本次评估范围为经审计后的“北京商发”全部资产和负债。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
流动资产合计	11,498.00	流动负债合计	842.09
货币资金	3,444.04	短期借款	-
应收账款	7.13	应付账款	4.70
预付账款	12.15	预收账款	275.19
其他应收款	8,034.68	应付职工薪酬	25.82
存货	-	应交税费	139.40
其他流动资产	-	其他应付款	396.99
非流动资产合计	8,034.72	非流动负债合计	-
长期股权投资	-	长期借款	-
固定资产	3,712.37	专项应付款	-
投资性房地产	18,854.92	递延所得税负债	-
无形资产	57,748.85	其他非流动负债	-
长期待摊费用	28.59	负债合计	842.09
其他非流动资产	-	所有者权益合计	91,000.62
资产总计	91,842.72	负债及所有者权益合计	91,842.72

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施股权转让之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

“北京商发”在评估基准日财务报表业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中兴华审字【2022】第 010919 号无保留意见审计报告。

本次评估被评估单位未申报其他表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在其他表外资产、负债的迹象。

引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等因素，确定评估对象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 2021 年 12 月 31 日，由委托人根据经济行为、会计期末、利率等因素确定。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

- 1、《关于转让北京海垦商贸发展有限公司股权项目立项的请示》；
- 2、2021 年 12 月 28 日《海南省农垦投资控股集团有限公司第二届董事会第三十七次会议决议》。

（二）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 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）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（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）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
- 4、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订，自 2020 年 3 月 1 日起施行）；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人

民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订)；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正,自2020年1月1日起施行)；

7、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正,自2020年1月1日起施行)；

8、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1月1日起施行)；

9、《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)；

10、国务院【2003】第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019年修改)；

11、国资委【2005】第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

12、国资产权【2006】274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

13、国资产权【2009】941号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；

14、国资发产权【2013】64号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；

15、国资委、财政部【2016】第32号令《企业国有资产交易监督管理办法》；

16、财政部令第97号《资产评估行业财政监督管理办法》；

17、国资发产权【2009】120号《企业国有产权交易操作规则》；

18、国资发产权【2014】95号《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》；

19、国办发【2006】97号《关于推进国有资本调整和国有企业重组的指导意见》；

20、国资发产权【2009】123号《关于规范上市公司国有股东行为的若干意见》；

21、国资发产权【2011】158号《关于加强上市公司国有股东内幕信息管理

有关问题的通知》；

22、 国资发产权【2013】202号《关于推进国有股东与所控股上市公司解决同业竞争规范关联交易的指导意见》；

23、 国资委【2018】第36号令《上市公司国有股权监督管理办法》；

24、 财政部14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

25、 财政部令第33号《企业会计准则——基本准则》、财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》；

26、 财政部【2006】第41号令《企业财务通则》；

27、 其他相关的法律法规。

（三）准则依据

1、 财资【2017】43号《资产评估基本准则》；

2、 中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；

3、 中评协【2019】35号《资产评估执业准则--资产评估方法》；

4、 中评协【2018】35号《资产评估执业准则--资产评估报告》；

5、 中评协【2018】36号《资产评估执业准则--资产评估程序》；

6、 中评协【2018】37号《资产评估执业准则--资产评估档案》；

7、 中评协【2018】38号《资产评估执业准则--企业价值》；

8、 中评协【2017】33号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；

9、 中评协【2017】35号《资产评估执业准则--利用专家工作及相关报告》；

10、 中评协【2017】37号《资产评估执业准则--无形资产》；

11、 中评协【2017】38号《资产评估执业准则--不动产》；

12、 中评协【2017】39号《资产评估执业准则--机器设备》；

13、 中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》；

14、 中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；

15、 中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；

16、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；

(四) 权属依据

- 1、公司章程；
- 2、出资证明；
- 3、不动产权证书；
- 4、机动车行驶证；
- 5、被评估单位提供的其他权属证明文件（合同、发票等）。

(五) 取价依据

- 1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、WIND 资讯资料；
- 3、财政部令【2016】第 81 号《基本建设财务规则》；
- 4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 5、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 6、财税【2008】170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 7、财税【2016】36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 8、财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
- 9、国家税务总局公告【2016】14 号《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》；
- 10、国家税务总局公告【2016】16 号《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》；
- 11、商务部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 12、评估基准日近期《机电产品报价手册》；
- 13、委估房屋所在区域的地理条件资料；

- 14、评估基准日房地产市场交易案例资料；
- 15、中国土地市场网相关资料；
- 16、评估基准日土地市场交易案例资料；
- 17、评估基准日房地产租赁市场行情资料；
- 18、企业提供的可行性研究报告、初步设计及市场调查报告；
- 19、企业提供的项目投资概算资料；
- 20、企业提供的目前及未来预计市场销售价格；
- 21、部分产品购销合同；
- 22、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、与本次评估相关的审计报告；
- 5、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 6、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 7、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
- 8、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；
- 9、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法适用性分析

资产评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑“北京商发”自成立至评估基准日处于持续亏损状态，目前企业尚未进入稳定发展阶段，尚不具备可持续经营能力，无法用货币衡量其未来经营收益，其所承担的风险也无法用货币衡量，不符合采用收益法的前提条件，因此本项目不适宜采用收益法评估。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业比较类似或相近的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，因此本项目不适宜采用市场法评估。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

（三）资产基础法技术思路 and 模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评

估技术思路。

资产基础法评估价值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

(四) 资产基础法评定过程

1、流动资产

包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款。

(1) 货币资金

包括：银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

(2) 应收款项

包括：应收账款、预付账款、其他应收款。

本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估价值。

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估价值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

2、非流动资产

包括：投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用。

(1) 投资性房地产

本次评估内投资性房地产为位于北京市朝阳区尚家楼路2号院10号楼裘马都商业楼，共计25套，总建筑面积为7953.11平方米商业房产以及位于北京市朝阳区尚家楼路2号院101幢负一层共计37个停车位。为“北京商发”与北京市仁和立物业管理有限公司、北京链家置地房地产经纪有限公司等承租方签订的租赁性房地产，截至现场勘查日该等资产正常出租。根据评估对象的具体情况、资

料收集情况和数据来源等相关条件，采用市场法进行评估确定评估价值。

市场法选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期销售的房地产作为参照物，从交易情况、交易时间、区位状况、实物状况和权益状况等方面利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正，确定评估价值。

评估价值=参照物交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(2) 固定资产-建筑物类

本次评估范围内的固定资产-房屋建筑物为海南天然橡胶产业集团股份有限公司 2016 年增资入股投入房产，均为该企业自建取得，主要用于办公及生产用房，建成时间较久。经调查了解，由于本次委估房产所在区域市场上缺乏类似房产交易案例，故不适宜采用市场法评估；本次评估范围内房屋建筑物主要用于自用生产及生产辅助用房，无法预测取得房地产未来的预期收益，故不适宜采用收益法评估。根据委估资产的具体情况，对此类资产适宜采用成本法评估，以不含税价值确定评估价值。建筑面积数量以证载面积、清查申报资料及实际测量结果确定。

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各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

建筑物

a、重置成本的确定

本次评估重置成本的计算主要采用“重编预算法”及“类比法”。“重编预算法”是根据图纸及实地的测量计算或原竣工资料确定各分部分项工程量，以工程量为依据按当地现行定额计算定额直接费，计算各项取费，材料差价，确定工程造价。

“类比法”是通过调整典型工程案例或工程结算实例建安工程造价后求取此类房屋建筑物的建安工程造价。

建设工程前期费用参考国家规定，结合建设工程所在地实际情况，根据企业固定资产的投资规模确定。

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

可抵扣增值税是根据财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置成本中予以扣减。

重置成本=（建安工程造价+前期及其他费用+资金成本）-可抵扣增值税

b、成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况，分别按年限法和勘察法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

（a）年限法成新率的确定

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

经济寿命年限参照《资产评估常用数据与参数手册》确定。

（b）勘查法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

勘查法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

（c）综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×40%+勘察法成新率×60%

（3）固定资产-设备类

机器设备大多为单台机器设备，不具有整体获利能力；无法在现行市场中找到相同类似的可比参照物，因此本次评估适宜采用成本法，以不含税价值确定评估价值，数量以评估基准日实际数量为准。

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各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

A、重置成本的确定

办公用电子设备、其他设备通过市场询价确定不含税购置价，以此确定重置成本；

重置成本=购置价-进项税

B、成新率的确定

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对目前市场已经不再出售同类型的设备及车辆、电子、其他设备，直接以同类型设备的市场不含税二手价确定评估价值。

(4) 无形资产

包括：土地使用权共 152 宗地，面积合计 1418241.79 平方米（折合约 2127.35 亩）；办公等软件 4 项。

A、土地使用权

根据《资产评估执业准则—不动产》，结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益法和成本逼近法三种资产评估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，根据被评估单位提供的有关资料和掌握的市场地价资料，本次评估范围内各宗地所在区域类似性质宗地交易案例较少，故无法采用市场比较法；由于待估宗地用途主要为机关团体用地、工业用地、仓储用地及商务金融用地等，土地收益难以准确剥离确定，故不适宜选择收益还原法；委估宗地地上均已开发建设有办公楼、厂房、仓库等，

并且项目建成后的价值难以确定，故不适宜选择剩余法；评估人员考虑到土地市场土地获得成本与现行市场价格偏离较大，也不适用成本逼近法进行估价。经过实地勘察和认真分析，结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，最终选用基准地价修正法进行评估。

基准地价修正法：

基准地价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，对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，对照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：

$$P=P_{1b} \times (1+K_i) \times K_j + D$$

式中：P—待估宗地土地使用权价值；

P_{1b} —土地所在城区某一用途、某级别的基准地价；

K_i —宗地地价修正系数

K_j —评估基准日与基准地价估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

B、软件

对于本次评估范围内的相关办公软件等属于通用性的应用软件，本次评估在调查其当前市场售价情况的基础上，采用市场法，以现行市场价格根据购置合同约定的升级条款，考察在用状况，综合分析、确定不含税评估价值。

(5) 长期待摊费用

为投资性房地产维修费用、广告牌费用及办公室的装修费用，按照会计政策规定的摊销期限，考虑该等资产与未来收益相匹配的价值确定评估价值。对于部分长期待摊费用已含于相应的房屋建筑物中评估，故评估价值为零。

3、负债

均为流动负债。具体包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、

其他应付款。

本次评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估价值。

(五) 评估结论的确定

通过上述评估思路，本次采用资产基础法进行评估，最终通过该评估方法的评估结果进行分析判断，最终选取该评估方法的评估结果作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

(一)委托人为实现股权转让之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对被评估单位股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

(二)按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的核查验证，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

(三)按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

(四)评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

(一)一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设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作出理智的判断。

3、企业持续经营假设：假设评估基准日后被评估单位持续经营。

4、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

(二)特殊假设

1、假设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。

2、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

5、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时

所采用的会计政策在重要方面保持一致。

6、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

8、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。

9、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

10、假设被评估单位提供的正在履行或尚未履行的合同、协议、中标书均有效并能在计划时间内完成。

11、假设被评估单位经营所租赁的资产，租赁期满后正常续期，并持续使用。

12、假设被评估单位需由国家或地方政府机构、团体签发的执照、使用许可证、同意函或其他法律性及行政性授权文件，于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，且该等证照有效期满后可以获得更新或换发。

十、评估结论

在实施了上述评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施股权转让之目的所涉及“北京商发”的股东全部权益在2021年12月31日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

通过资产基础法评估，“北京商发”公司账面资产总计91,842.72万元，评估价值127,536.92万元，评估增值35,694.20万元，增值率38.86%；账面负债总计842.09万元，评估价值842.09万元；账面净资产91,000.63万元，评估价值126,694.83万元，评估增值35,694.20万元，增值率39.22%。

资产基础法评估结果表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	11,498.00	11,493.14	-4.85	-0.04
非流动资产	80,344.72	116,043.78	35,699.06	44.43
其中：投资性房地产	18,854.92	46,313.42	27,458.50	145.63
固定资产	3,712.37	6,629.61	2,917.24	78.58
无形资产	57,748.85	63,090.76	5,341.91	9.25
长期待摊费用	28.59	10.00	-18.59	-65.02
资产总计	91,842.72	127,536.92	35,694.20	38.86
流动负债	842.09	842.09	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	842.09	842.09	-	-
净资产	91,000.63	126,694.83	35,694.20	39.22

评估结果详细情况见评估明细表。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

（一）利用或引用外部报告情况

本次评估所依据的被评估单位财务数据账面价值经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告，审计报告编号为中兴华审字(2022)第 010919 号，出具日期为 2022 年 3 月 22 日。

（二）权属瑕疵事项

纳入本次评估范围的 1 辆牌号为京 Q12TY2 别克旅行车，证载权利人为北京绿色海垦农产品销售有限公司，证载权利人与被评估单位名称不符，资产权属存

在瑕疵，被评估单位及证载权利人北京绿色海垦农产品销售有限公司双方已提供产权承诺函，承诺纳入评估范围的车辆属被评估单位所有，不存在产权争议。

（三） 评估资料不完整情况说明

纳入本次评估范围的房屋建(构)筑物等的图纸及工程预(结)算等资料，被评估单位无法提供，评估人员通过参考类似工程的相关资料进行评估测算。

（四） 评估基准日存在的法律、经济等未决事项说明

根据委托人及被评估单位提供的相关资料，2017年6月30日，海南省农垦集团有限公司、海南省农垦投资控股集团有限公司与海南农垦商贸物流产业集团有限公司分别签订股权转让协议，同意将其持有的北京海垦商贸发展有限公司共计70.66%的股权无偿划转至海南农垦商贸物流产业集团有限公司名下，并于2017年9月14日完成工商信息变更登记。变更完成后，公司注册资金133,700.89万元，海南农垦商贸物流产业集团有限公司认缴出资94,476.10万元，认缴出资比例70.66%，出资方式为货币出资；海南天然橡胶产业集团股份有限公司认缴出资39,224.79万元，认缴出资比例29.34%，出资方式为土地及建筑物实物出资。截止2021年12月31日，海南农垦商贸物流产业集团有限公司实际出资335,396,750.00元，实际出资占比46.09%，尚未完全履行出资义务，存在出资不到位情况，提请报告使用者注意。

（五） 被评估单位担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项说明

1、 资产租赁情况

根据评估人员调查了解及被评估单位提供的相关资料，在评估基准日至本评估报告日之间，本次评估范围内的投资性房地产已出租面积合计7384.23平方米，地下停车位已出租33个；固定资产-房屋建筑物出租总面积合计8992.96 m²；无形资产-土地使用权出租总面积合计19721.28 m²。本次评估资产基础法的评估结果未考虑相关租约影响，提请报告使用者注意。

截止本次评估基准日，被评估单位房屋建筑物及土地使用权具体租赁情况如

下表:

房屋建筑物租赁明细表

序号	产权证号	坐落	建筑面积(m ²)	承租方	租赁面积(m ²)	租期
1	琼(2017)屯昌县第0001931号	屯昌县国营黄岭农场世纪大道北侧	1872.32	海南天然橡胶产业集团股份有限公司中坤分公司	120.00	2021.1.1-2022.12.31
2	琼(2017)屯昌县第0001926号	屯昌县广青农场场部	1591.7	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司中建分公司	100.00	2021.1.1-2022.12.31
3	琼(2017)儋州市第0017814号	西流分公司办公楼	1840.79	海南天然橡胶产业集团股份有限公司西联分公司	135.00	2021.1.1-2022.12.31
4	琼(2017)儋州市第0017815号	蓝洋农场场部建成区蓝洋分公司办公楼	2510.64	海南天然橡胶产业集团股份有限公司西联分公司	120.00	2021.1.1-2022.12.31
5	琼(2017)儋州市第0017816号	新盈分公司办公楼	2413.98	海南天然橡胶产业集团股份有限公司西联分公司	150.00	2021.1.1-2022.12.31
6	琼(2017)儋州市第0017813号	海南省国营和岭农场和岭分公司办公楼	1587.16	海南天然橡胶产业集团股份有限公司西达分公司	218.50	2021.1.1-2022.12.31
7	琼(2017)儋州市第0017817号	西庆分公司办公楼	2607.71	海南天然橡胶产业集团股份有限公司西培分公司	290.00	2021.1.1-2022.12.31
8	琼(2017)儋州市第0017808号	国营八一总场金川农场场部八一分公司金川办公楼	669.3	海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一分公司	125.00	2021.1.1-2022.12.31
9	琼(2017)儋州市第0017804号	国营八一总场长岭农场场部八一分公司长岭办公楼	1374.37	海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一分公司	112.00	2021.1.1-2022.12.31
10	琼(2017)儋州市第0017807号	八一总场春江农场场部八一分公司春江办公楼	578.1	海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一分公司	95.00	2021.1.1-2022.12.31
11	琼(2017)儋州市第0017810号	红岭分公司新办公楼	2176.35	海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一分公司,海南华业建设工程有限公司	470.00	2021.1.1-2022.12.31, 2021.4.1-2024.3.31
12	琼(2017)儋州市第0017809号	红岭分公司老办公楼	1148.85	海南华业建设工程有限公司	1,148.85	2021.4.1-2024.3.31
13	琼(2017)儋州市第0017806号	国营农场场部建成区龙山分公司办公楼	1199.56	海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一分公司	160.00	2021.1.1-2022.12.31

14	琼(2017)儋州市第0017812号	八一总场东山农场场部八一分公司东山办公室	1213.38	海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一分公司	146.00	2021.1.1-2022.12.31
15	琼(2017)儋州市第0017805号	八一总场英岛农场场部八一分公司英岛办公楼	500.62	海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一分公司	80.00	2021.1.1-2022.12.31
16	琼(2017)五指山市第0002646号	海南国营畅好农场场部	1891.15	海南天然橡胶产业集团股份有限公司金江分公司	465.56	2021.1.1-2022.12.31
17	琼(2017)保亭县第0001934号	保亭县国营南茂农场(场部)区域范围内	2291.42	海南天然橡胶产业集团股份有限公司金江分公司	603.18	2021.1.1-2022.12.31
18	琼(2018)万宁市第0001316号	万宁市东岭农场场部	1728.58	海南天然橡胶产业集团股份有限公司东兴分公司	95.00	2021.1.1-2022.12.31
19	琼(2017)乐东县第0001090号	乐东县乐光农场	1839.06	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司山荣分公司, 中国移动通信集团海南有限公司, 中国铁塔股份有限公司乐东黎族自治县分公司	140.00	2021.1.1-2022.12.31; 2021.12.2-2022.12.1; 2022.3.11-2023.3.10
20	琼(2017)乐东县第0001223号	乐东县万冲镇乐中农场场部	1866.48	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司山荣分公司	70.00	2021.1.1-2022.12.31
21	琼(2017)乐东县第0001225号	乐东县福报农场	1841.24	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司山荣分公司, 中国移动通信集团海南有限公司, 中国联合网络通信有限公司海南省分公司	142.00	2021.1.1-2022.12.31; 2021.10.1-2022.9.30; 2022.1.1-2022.12.31
22	琼(2017)东方市第0033609号	东方市公爱农场场部	2160.65	海南天然橡胶产业集团股份有限公司广坝分公司	105.00	2021.1.1-2022.12.31
23	琼(2017)东方市第0033578号	东方市红泉农场场部	651.92	海南天然橡胶产业集团股份有限公司广坝分公司	60.00	2021.1.1-2022.12.31
24	琼(2017)白沙县第0001079号	白沙县芙蓉田农场场部	1882.21	海南天然橡胶产业集团股份有限公司邦溪分公司	100.00	2021.1.1-2022.12.31
25	琼(2017)白沙县第0001081号	白沙县芙蓉田农场旧办公楼	338.18	海南天然橡胶产业集团股份有限公司邦溪分公司	220.00	2021.1.1-2022.12.31

26	琼(2017)白沙县第0001080号	白沙大岭农场场部	2587.38	海南天然橡胶产业集团股份有限公司邦溪分公司	150.00	2021.1.1-2022.12.31
27	琼(2017)定安县第0000043号	定安县中瑞农场机关(办公楼)	2201.96	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司金鸡岭分公司	113.00	2021.1.1-2022.12.31
28	琼(2018)琼海市第0005576号	琼海市东平农场场部	1517.14	海南天然橡胶产业集团股份有限公司东太分公司	252.00	2021.1.1-2022.12.31
29	琼(2018)琼海市第0005575号	琼海市国营南俸农场场部	1511.32	海南天然橡胶产业集团股份有限公司东太分公司	252.00	2021.1.1-2022.12.31
30	琼(2018)琼中县第0000980号	琼中县岭头茶场	1468.96	海南天然橡胶产业集团股份有限公司乌石分公司	60.00	2021.1.1-2022.12.31
31	琼(2017)琼中县第0000394号	琼中县南方农场(机关办公楼)	1408.68	海南天然橡胶产业集团股份有限公司乌石分公司, 中国铁塔股份有限公司琼海市分公司, 中国移动通信集团海南有限公司	80.00	2021.1.1-2022.12.31; 2021.7.1-2022.6.30; 2022.1.1-2022.12.31
32	琼(2017)琼中县第0000403号	琼中县黎母山镇国营新进农场场部	1296.85	叶梅花	1296.85	2022.4.20-2025.4.19
33	琼(2017)琼中县第0000389号	琼中县吊罗山乡国营太平农场场部	1594.19	海南天然橡胶产业集团股份有限公司长征分公司, 中国联合网络通信有限公司海南省分公司, 中国移动通信集团海南有限公司	140.00	2021.1.1-2022.12.31; 2022.3.10-2023.3.9; 2022.1.1-2022.12.31
34	琼(2017)琼中县第0000399号	琼中县红毛镇国营新伟农场场部	754.22	海南天然橡胶产业集团股份有限公司加钗分公司	754.22	2021.1.1-2022.12.31
35	琼(2018)琼中县第0000981号	红毛镇国营新伟农场	1797.19	海南天然橡胶产业集团股份有限公司加钗分公司, 中国移动通信集团海南有限公司	423.80	2021.1.1-2022.12.31; 2022.1.1-2022.12.31
	合计		79031.25		8992.96	

土地使用权明细表

序号	产权证号	坐落	面积(m ²)	承租方	租赁面积(m ²)	租期
1	琼(2017)白沙县第0001082号	白沙县邦溪农场	143.40	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	143.40	2021.1.1-2022.12.31

2	琼(2017)白沙县第0001083号	白沙县邦溪农场	5,608.95	海南天然橡胶产业集团股份有限公司邦溪分公司	350.00	2021.1.1-2022.12.31
3	琼(2017)白沙县第0001080号	白沙县大岭农场	9,418.90	海南天然橡胶产业集团股份有限公司邦溪分公司	300.00	2021.1.1-2022.12.31
4	琼(2017)白沙县第0001085号	白沙县大岭农场	2,362.90	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	2,362.90	2021.1.1-2022.12.31
5	琼(2017)白沙县第0001087号	白沙县大岭农场	3,122.10	海南天然橡胶产业集团股份有限公司邦溪分公司	1,000.00	2021.1.1-2022.12.31
6	琼(2017)白沙县第0001079号	白沙县芙蓉田农场	1,409.80	海南天然橡胶产业集团股份有限公司邦溪分公司	200.00	2021.1.1-2022.12.31
7	琼(2017)白沙县第0001081号	白沙县芙蓉田农场	8,778.90	海南天然橡胶产业集团股份有限公司邦溪分公司	1,150.00	2021.1.1-2022.12.31
8	琼(2017)白沙县第0001035号	白沙县金波农场	12,210.00	海南天然橡胶产业集团股份有限公司龙江分公司	300.00	2021.1.1-2022.12.31
9	琼(2017)白沙县第0001038号	白沙县龙江农场	460.40	海南天然橡胶产业集团股份有限公司龙江分公司	460.40	2021.1.1-2022.12.31
10	琼(2018)白沙县第0001773号	白沙县龙江农场	561.40	海南天然橡胶产业集团股份有限公司龙江分公司	561.40	2021.1.1-2022.12.31
11	琼(2017)白沙县第0001040号	白沙县龙江农场	273.70	海南天然橡胶产业集团股份有限公司龙江分公司	273.70	2021.1.1-2022.12.31
12	琼(2017)白沙县第0001042号	白沙县卫星农场	20,729.00	海南天然橡胶产业集团股份有限公司龙江分公司	300.00	2021.1.1-2022.12.31
13	琼(2017)白沙县第0001034号	白沙县珠碧江农场	5,992.00	海南天然橡胶产业集团股份有限公司龙江分公司	300.00	2021.1.1-2022.12.31
14	琼(2017)五指山市第0002646号	五指山市畅好农场	7,264.00	海南天然橡胶产业集团股份有限公司龙江分公司	1,000.00	2021.1.1-2022.12.31
15	琼(2017)保亭县第0001934号	保亭县南茂农场	10,754.30	海南天然橡胶产业集团股份有限公司金江分公司	1,505.62	2021.1.1-2022.12.31
16	琼(2017)昌江县第0001313号	昌江县红田农场	1,803.36	李任飞	1,803.36	2021.9.1-2023.8.31

17	琼(2017)澄迈县第0029197号	澄迈县昆仑农场	27,819.86	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	27,819.86	2021.1.1-2022.12.31
18	琼(2017)儋州市第0017813号	儋州市和岭农场	11,704.77	海南天然橡胶产业集团股份有限公司西达分公司	1,105.00	2021.1.1-2022.12.31
19	琼(2017)儋州市第0017753号	儋州市八一农场	8,309.80	海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一分公司	400.00	2021.1.1-2022.12.31
20	琼(2017)儋州市第0017755号	儋州市八一农场	32,036.50	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	32,036.50	2021.1.1-2022.12.31
21	琼(2017)儋州市第0017807号	儋州市春江农场	1,575.40	海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一分公司	258.89	2021.1.1-2022.12.31
22	琼(2017)儋州市第0017756号	儋州市红岭农场	539.60	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	539.60	2021.1.1-2022.12.31
23	琼(2017)儋州市第0017810号	儋州市红岭农场	12,399.70	海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一分公司	810.50	2021.1.1-2022.12.31
24	琼(2017)儋州市第0017809号	儋州市红岭农场	4,155.20	海南华业建设工程有限公司	4,155.20	2021.4.1-2024.3.31
25	琼(2017)儋州市第0017757号	儋州市红岭农场	108.10	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	108.10	2021.1.1-2022.12.31
26	琼(2017)儋州市第0017808号	儋州市金川农场	1,200.30	海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一分公司	224.17	2021.1.1-2022.12.31
27	琼(2017)儋州市第0017806号	儋州市龙山农场	3,635.80	海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一分公司	484.95	2021.1.1-2022.12.31
28	琼(2017)儋州市第0017805号	儋州市英岛农场	936.90	海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一分公司	149.72	2021.1.1-2022.12.31
29	琼(2017)儋州市第0017812号	儋州市东山农场	1,907.90	海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一分公司	229.57	2021.1.1-2022.12.31
30	琼(2017)儋州市第0017804号	儋州市长岭农场	2,428.00	海南天然橡胶产业集团股份有限公司八一分公司	197.86	2021.1.1-2022.12.31
31	琼(2017)儋州市第0017815号	儋州市蓝洋农场	4,281.00	海南天然橡胶产业集团股份有限公司西联分公司	204.62	2021.1.1-2022.12.31

32	琼(2017)儋州市第0017773号	儋州市蓝洋农场	8,676.90	海南天然橡胶产业集团股份有限公司西联分公司	800.00	2021.1.1-2022.12.31
33	琼(2017)儋州市第0017761号	儋州市西联农场	5,780.90	海南天然橡胶产业集团股份有限公司西联分公司	800.00	2021.1.1-2022.12.31
34	琼(2017)儋州市第0017814号	儋州市西流农场	5,321.10	海南天然橡胶产业集团股份有限公司西联分公司	390.24	2021.1.1-2022.12.31
35	琼(2017)儋州市第0017760号	儋州市西流农场	2,048.20	海南天然橡胶产业集团股份有限公司西联分公司	205.00	2021.1.1-2022.12.31
36	琼(2017)儋州市第0017762号	儋州市新盈场部	1,039.60	海南天然橡胶产业集团股份有限公司西联分公司	355.00	2021.1.1-2022.12.31
37	琼(2017)儋州市第0017816号	儋州市新盈农场	4,312.90	海南天然橡胶产业集团股份有限公司西联分公司	268.00	2021.1.1-2022.12.31
38	琼(2017)儋州市第0017764号	儋州市西培农场	5,349.00	海南天然橡胶产业集团股份有限公司西培分公司	440.00	2021.1.1-2022.12.31
39	琼(2017)儋州市第0017768号	儋州市西庆农场	3,855.70	海南天然橡胶产业集团股份有限公司西培分公司	1,000.00	2021.1.1-2022.12.31
40	琼(2017)儋州市第0017817号	儋州市西庆农场	5,642.50	海南天然橡胶产业集团股份有限公司西培分公司	627.00	2021.1.1-2022.12.31
41	琼(2017)东方市第0033609号	东方市公爱农场	5,147.50	海南天然橡胶产业集团股份有限公司广坝分公司	300.00	2021.1.1-2022.12.31
42	琼(2017)东方市第0033634号	东方市公爱农场	10,104.80	海南天然橡胶产业集团股份有限公司广坝分公司	600.00	2021.1.1-2022.12.31
43	琼(2017)东方市第0033623号	东方市广坝农场	13,248.50	海南天然橡胶产业集团股份有限公司广坝分公司	1,000.00	2021.1.1-2022.12.31
44	琼(2017)东方市第0033578号	东方市红泉农场	6,195.10	海南天然橡胶产业集团股份有限公司广坝分公司	500.00	2021.1.1-2022.12.31
45	琼(2017)乐东县第0001630号	乐东县保国农场	4,439.56	郑义念	445.00	2019.1.1-2021.12.31
46	琼(2017)乐东县第0001633号	乐东县保国农场	17,334.08	海南天然橡胶产业集团股份有限公司保国分公司,詹柳生	3,990.79	2021.1.1-2022.12.31; 2018.1.1-2022.12.31
47	琼(2017)乐东县第0001631号	乐东县保显农场	11,869.45	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	11,869.45	2021.1.1-2022.12.31

48	琼(2017)乐东县第0001225号	乐东县福报农场	14,598.28	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司山荣分公司	500.00	2021.1.1-2022.12.31
49	琼(2017)乐东县第0001090号	乐东县乐光农场	4,613.62	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司山荣分公司	225.00	2021.1.1-2022.12.31
50	琼(2017)乐东县第0001089号	乐东县乐光农场	9,606.15	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司山荣分公司	200.00	2021.1.1-2022.12.31
51	琼(2017)乐东县第0001222号	乐东县乐中农场	5,739.97	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	5,739.97	2021.1.1-2022.12.31
52	琼(2017)乐东县第0001223号	乐东县乐中农场	8,285.78	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司山荣分公司	100.00	2021.1.1-2022.12.31
53	琼(2017)乐东县第0001087号	乐东县山荣农场	7,350.19	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司山荣分公司	274.00	2021.1.1-2022.12.31
54	琼(2017)临高县第0002581号	临高县红华农场	26,291.30	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	26,291.30	2021.1.1-2022.12.31
55	琼(2017)琼海市第0017599号	琼海市东平农场	17,990.30	张成远,袁红发	1,940.00	2022.1.1-2022.12.31; 2022.1.1-2022.12.31
56	琼(2017)琼海市第0005576号	琼海市东平农场	5,547.00	海南天然橡胶产业集团股份有限公司东太分公司	500.00	2021.1.1-2022.12.31
57	琼(2017)琼海市第0017598号	琼海市东太农场	4,877.80	海南天然橡胶产业集团股份有限公司东太分公司	1,000.00	2021.1.1-2022.12.31
58	琼(2017)琼海市第0005575号	琼海市南俸农场	6,116.70	海南天然橡胶产业集团股份有限公司东太分公司	500.00	2021.1.1-2022.12.31
59	琼(2017)琼中县第0000399号、琼(2018)琼中县第0000981号	琼中县新伟农场	12,004.10	海南天然橡胶产业集团股份有限公司加钗分公司	2,893.04	2021.1.1-2022.12.31
60	琼(2017)琼中县第0000393号	琼中县岭头茶场	6,560.00	海南天然橡胶产业集团股份有限公司乌石分公司	188.00	2021.1.1-2022.12.31
61	琼(2018)琼中县第0000980号	琼中县岭头茶场	3,486.00	海南天然橡胶产业集团股份有限公司乌石分公司	175.00	2021.1.1-2022.12.31
62	琼(2017)琼中县第0000395号	琼中县南方农场	20,690.78	海南天然橡胶产业集团股份有限公司乌石分公司	1,120.00	2021.1.1-2022.12.31

63	琼(2017)琼中县第0000394号	琼中县南方农场	5,344.28	海南天然橡胶产业集团股份有限公司乌石分公司	189.70	2021.1.1-2022.12.31
64	琼(2017)琼中县第000406号	琼中县新进农场	5,346.00	海南佳铭木业有限公司	2,100.00	2019.1.1-2022.6.30
65	琼(2017)琼中县第000403号	琼中县新进农场	1,689.50	叶梅花	1,689.50	2020.4.20-2025.4.19
66	琼(2017)琼中县第000408号	琼中县阳江农场	2,105.69	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	2,105.69	2021.1.1-2022.12.31
67	琼(2017)琼中县第000407号	琼中县阳江农场	4,957.30	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	4,957.30	2021.1.1-2022.12.31
68	琼(2017)琼中县第0000363号	琼中县太平农场	19,397.67	海南天然橡胶产业集团股份有限公司长征分公司	400.00	2021.1.1-2022.12.31
69	琼(2017)琼中县第0000389号	琼中县太平农场	5,305.70	海南天然橡胶产业集团股份有限公司长征分公司	316.00	2021.1.1-2022.12.31
70	琼(2017)琼中县第0000388号	琼中县长征农场	4,669.30	海南天然橡胶产业集团股份有限公司长征分公司	54.00	2021.1.1-2022.12.31
71	琼(2017)屯昌县第0001923号	屯昌县广青农场	7,742.60	张炸贵,海南有信农业能源有限公司	6,182.00	2019.1.1-2023.12.31; 2020.3.20-2025.3.19
72	琼(2017)屯昌县第0001926号	屯昌县广青农场	18,694.00	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司中建分公司	1,000.00	2021.1.1-2022.12.31
73	琼(2017)屯昌县第0001925号	屯昌县南吕农场	23,700.00	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	23,700.00	2021.1.1-2022.12.31
74	琼(2017)屯昌县第0001928号	屯昌县中建农场	5,226.10	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	5,226.10	2021.1.1-2022.12.31
75	琼(2017)屯昌县第0001927号	屯昌县中建农场	23,311.70	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司中建分公司	630.00	2021.1.1-2022.12.31
76	琼(2017)屯昌县第0001919号	屯昌县晨星农场	1,905.16	海南天然橡胶产业集团股份有限公司中坤分公司	150.00	2021.1.1-2022.12.31
77	琼(2017)屯昌县第0001922号	屯昌县黄岭农场	14,725.00	海南天然橡胶产业集团股份有限公司中坤分公司	815.00	2021.1.1-2022.12.31
78	琼(2017)屯昌县第0001931号	屯昌县黄岭农场	4,647.50	海南天然橡胶产业集团股份有限公司中坤分公司	298.00	2021.1.1-2022.12.31

79	琼(2018)万宁市第0001316号	万宁市东岭农场	3,281.13	海南天然橡胶产业集团股份有限公司东兴分公司	210.00	2021.1.1-2022.12.31
80	琼(2018)万宁市第0001318号	万宁市东兴农场	1,080.88	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	1,080.88	2021.1.1-2022.12.31
81	琼(2017)定安县第0000043号	定安县中瑞农场	2,699.70	海南瑞橡热带经济投资集团有限公司金鸡岭分公司	138.00	2021.1.1-2022.12.31
	合计		1418241.79		197214.28	

(六) 期后重大事项

本次评估范围内无形资产-土地使用权第34项-位于澄迈县华侨农场头甸村南侧地块,产证编号琼(2017)澄迈县不动产权第0026730号,宗地面积373425.48平方米,证载用途仓储用地,权利性质为出让用地,使用权期限为2011年5月26日至2061年5月25日,截止本次评估基准日尚未开发利用。

经评估人员调查了解,近年由于澄迈县政府相关部门对于该宗地所在片区进行了规划调整,根据被评估单位提供的《澄迈县老城中心城区控制性详细规划及城市设计图》,委估宗地规划条件期后可能会变更为:医疗用地、商服用地、二级工业用地、绿地及道路用地等综合性用途。截止本次评估基准日,澄迈县政府相关部门尚未批复正式用地规划条件,因此导致委估宗地无法进行开发利用。2021年12月6日,澄迈县自然资源和规划局下发了《闲置土地调查通知书》,认为该宗地存在疑似闲置情况,并依法进行调查。对此,被评估单位已向澄迈县自然资源和规划局等部门出具了《关于我司金马地块不属于因企业自身原因导致闲置的情况说明》。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条规定,以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费;满二年未动工开发的,可以无偿收回土地使用权;但是,因不可抗力或者政府、政府有

关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

本次评估过程中按照宗地现状及证载用途进行评估，如最终政府相关部门批准复委估宗地相关正式规划设计条件发生重大变化，可能会对评估值产生影响，应重新进行评估，提请报告使用者注意。

(七) 根据委托人及被评估单位提供的相关资料，2019年6月27日，北京市第三中级人民法院作出(2019)京03民终7909号民事判决书，判决北京冠君轩餐饮管理有限公司给付被评估单位银行房屋租金、房屋占用费、物业费及诉讼费共计11,462,667.00元；案件缘由为2013年被评估单位与北京冠君轩餐饮管理有限公司涉及的房屋租赁合同纠纷案。2021年5月12日被评估单位与北京佰艺日盛建筑设计有限公司及北京冠君轩餐饮管理有限公司三方签订《执行和解协议书》，协议同意北京冠君轩餐饮管理有限公司以留存在房屋内的直燃机组、电梯(2部)、水和燃气线路改造等资产折价抵偿被评估单位债务2,360,180.00元。截止资产评估报告日，北京冠君轩餐饮管理有限公司尚有部分款项未支付，根据调查了解该公司名下已无可执行财产，预计该款项收回难以收回，提请报告使用者注意。

(八) 纳入本次评估范围内的固定资产-电子设备中有部分电脑、传真机、相机、冰箱、空调等共计12台设备已处于报废状态，经评估人员现场勘查，该部分设备确已损坏报废，本次评估最终按照二手回收价格确定评估值，提请报告使用者注意。

(九) 纳入本次评估范围内的无形资产-土地使用权中第135项权证编号琼(2017)屯昌县不动产权第0001925号，位于屯昌县南吕农场面积23,700.00平方米宗地，证载土地用途为仓储用地、办公。经现场勘查，宗地实际用于胶厂等厂房用地，本次评估按照宗地实际用地参照工矿仓储用地进行评估，提请报告使用者注意。

(十) 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性

对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次采用资产基础法的评估结果未考虑流动性折价因素。

(十一) 对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(十二) 本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

(十三) 本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

(十四) 在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

(二) 资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

（三）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

（四）资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

（五）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（六）资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 8 月 26 日。

(本页无正文)

资产评估师:  (孟兆胜)



资产评估师:  (简 伟)



北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二二年八月二十六日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)

资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件三、被评估单位专项审计报告；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件六、签字资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京卓信大华资产评估有限公司变更备案公告复印件；
- 附件八、北京卓信大华资产评估有限公司证券相关业务资格证书复印件；
- 附件九、北京卓信大华资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十、北京卓信大华资产评估有限公司评估师资格证书登记卡复印件；
- 附件十一、资产评估委托合同；