

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海南海汽运输集团股份有限公司
为公允反映海口汽车南站资产市场价值项目
资产评估报告

中威正信评报字（2022）第 5088 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司
2022 年 12 月 2 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:	4611020007461201202200103
合同编号:	中威正信评估委托合同(2022)11-5005号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中威正信评报字(2022)第5088号
报告名称:	海南海汽运输集团股份有限公司为公允反映海口汽车南站资产市场价值项目
评估结论:	131,884,091.00元
评估机构名称:	中威正信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	黄音舒 (资产评估师) 会员编号: 46100002 倪承斌 (资产评估师) 会员编号: 46220001



(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12月02日

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、产权持有单位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	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告日	16
资产评估报告附件	18

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。

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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

海南海汽运输集团股份有限公司
为公允反映海口汽车南站资产市场价值项目
资产评估报告摘要
中威正信评报字（2022）第 5088 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受海南海汽运输集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，主要采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对海南海汽运输集团股份有限公司持有的位于海口市南海大道南侧原海口汽车南站的土地使用权和实物资产在 2022 年 10 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。资产评估报告摘要如下：

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人：

委托人：海南海汽运输集团股份有限公司；

产权持有人：海南海汽运输集团股份有限公司

其他评估报告使用人：国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的：为了公允反映海南海汽运输集团股份有限公司持有海口汽车南站资产于评估基准日的市场价值。

三、评估对象及范围：海南海汽运输集团股份有限公司持有的位于海口市南海大道 32 号汽车南站的土地、地上建筑物、构筑物、生物资产及设备资产。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 10 月 31 日。

六、评估方法：收益法和成本法。

七、评估结论：截止评估基准日 2022 年 10 月 31 日海南海汽运输集团股份有限公司持有的位于海口市南海大道南侧原海口汽车南站的土地使用权和实物资产，账面价值 2,548.97 万元，评估值 13,188.41 万元，评估增值 10,639.44 万元，增值率 417.40%。

八、特别事项说明

1、本次评估的资产是由委托人申报的，纳入本次评估范围的构筑物资产和部分房屋建筑物尚未办理相应的产权证，评估人员对申报的资产数量履行核实程序，最终以提供的由苍穹数码技术股份有限公司出具的《海口市汽车南站土地、房产面积测绘报告》中的测绘的面积为准进行评估。

2、若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；

3、若评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告；

4、使用收益法评估房地产的市场价值时，假设其按现状持续经营；

5、本评估结论不含增值税；

6、本次评估存在部分加建的建筑物，由于该部分建筑物无法确认产权，本次不评估；

7、本次评估房地产的容积率是根据实际容积率确认，特此提醒报告使用人注意。

九、评估报告使用限制说明：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 2022 年 10 月 31 日起计算一年内有效。

十、评估报告日：本评估项目的报告日为 2022 年 12 月 2 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正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文，并关注特别事项说明。

海南海汽运输集团股份有限公司
为公允反映海口汽车南站资产市场价值项目
资产评估报告
中威正信评报字（2022）第 5088 号

海南海汽运输集团股份有限公司：

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，主要采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对海南海汽运输集团股份有限公司持有的位于海口市南海大道南侧原海口汽车南站的土地使用权和实物资产在 2022 年 10 月 31 日所表现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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

委托人及产权持有单位均为海南海汽运输集团股份有限公司。

企业名称：海南海汽运输集团股份有限公司

统一社会信用代码：91460000201242532C

类 型：其他股份有限公司(上市)

住 所：海口市美兰区海府路 24 号（海汽大厦）

法定代表人：刘海荣

注册资本：叁亿壹仟陆佰万元人民币

成立日期：1985 年 11 月 28 日

营业期限：1985 年 11 月 28 日至长期

经营范围：道路客运、客运站场开发经营、旅游、物流和汽车服务等,具体包括:省际、市际、县际班车客运;市内、县内班车客运;省际、市际、县际包车客运;市内、县内包车客运;市际、县际定线旅游;市际、县际非定线旅游;出租客运;网络预约出租汽车客运;客运站经营();客运票务经营;汽车自驾;航空运输销售代理、旅游信息咨询、票务代理、订房服务、餐饮信息咨询服务;道路普通货物运输;国内快递;物流信息咨询服务;仓储服务(危险品除外);汽车修理;机动车检测;汽车配件销售;汽车销售;新能源汽车充换电设施运营及充换电服务;清洁能源加气站投资及运营管理;报废汽车回收拆解;废旧电池回收利用;房屋、场地租赁;代理各种广告设计、发布,企业形象设计,电脑图文制作,展

览展示服务,包装设计,保险业务代理,信息技术服务,利用自有媒体发布广告、互联网信息服务等经营项目。

(二) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

其他评估报告使用人为国家法律法规规定的评估报告使用人。

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

二、评估目的

本次评估目的是委托人为了公允反映海南海汽运输集团股份有限公司持有海口汽车南站资产于评估基准日的市场价值,特委托受托人对海南海汽运输集团股份有限公司持有的位于海口汽车南站的组合资产进行评估,为委托人本次经济行为提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象:本次委托评估对象为海南海汽运输集团股份有限公司持有的位于海口市南海大道32号汽车南站的土地、地上建筑物、构筑物、生物资产及设备资产。

评估范围:本次委托评估范围为海南海汽运输集团股份有限公司持有的位于海口市南海大道32号汽车南站的土地、地上建筑物、构筑物、生物资产及设备资产于评估基准日的市场价值。

(二) 评估对象概况

海南海汽运输集团股份有限公司持有的位于海口市南海大道南侧原海口市汽车南站的土地使用权及实物资产于2022年10月31日的市场价值。具体情况如下表所示:

序号	项目名称	位置	计量单位	数量	账面价值 (万元)	备注
1	土地使用权	海口市南海大道南侧	m ²	28,263.24	803.53	
2	房屋建筑物	海口市南海大道32号海口公路客运南站	m ²	13,600.14	1,738.54	已拆除21项
3	构筑物	海口市南海大道32号海口公路客运南站	项	3	0.00	已拆除25项
4	设备	海口市南海大道32号海口公路客运南站	台(套)	123.00	6.90	
5	树木	海口市南海大道32号海口公路客运南站	株	25.00	0.00	已灭失10株
合计					2,548.97	

土地使用权证载面积28,858.20平方米,根据文件编号2016026248及征收处2016023258号文及《收回国有土地使用权协议书》注销该证项下595平方米土地使用权,剩余面积28,263.24平方米。

综合楼建筑面积 13,600.14 平方米,截止评估基准日加建部分建筑物产权无法确认,其余建筑物已拆除。

构筑物主要为硬化场地及围墙,截止评估基准日其余构筑物已拆除。

设备为树脂浇注干式电力变压器、10KV 交流高压金属封闭环网开关设备和 ISLZ 立式直联式离心泵等,共计 40 项设备;树木品种为大王棕、青龙木及秋枫,总株数为 25 株。

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、特定市场条件及评估对象状况,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

本报告资产评估基准日是 2022 年 10 月 31 日。

评估基准日是委托人根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。

一切计价标准均为基准日有效的价格标准,所有资产均为基准日实际存在的资产。

六、评估依据

(一)主要法律法规

- 1、《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第 42 号);
- 2、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号);
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令第五号,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);
- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 378 号);
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);
- 6、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第 24 号);
- 7、第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订、中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日);

- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30修正）；
- 9、《中华人民共和国企业所得税法》（2008年1月1日起施行）；
- 10、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008年1月1日起施行）；
- 11、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日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）；
- 12、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
- 13、《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）；
- 14、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
- 15、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国务院国有资产监督管理委员会 国资发产权〔2013〕64号）；
- 16、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（二）准则依据

1、基本准则和职业道德准则

- （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）。

2、资产评估执业准则

- （1）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- （2）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- （3）《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- （4）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- （5）《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- （6）《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- （7）《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- （8）《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。
- （9）《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）；
- （10）《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

3、资产评估指南

- (1) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- (2) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

4、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- (3) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (4) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

（三）权属依据

- 1、房屋产权证、土地证、发票；
- 2、房屋租赁合同。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
- 3、评估人员搜集、调查取得的资料和数据；
- 4、企业财务会计、租赁合同等资料；
- 5、市场调查、询价资料；
- 6、互联网信息资料；
- 7、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、评估机构收集的其他有关资料；
- 3、海南海汽运输集团股份有限公司撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

根据资产评估准则要求，资产评估的方法基本方法有收益法、比较法、成本法。资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、比较法、成本法等资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

海口市房地产租赁市场活跃，评估对象现为出租型物业，与评估对象所在区域类似的租赁实例较多，租金比较容易获得，故采用收益法进行评估。

委估对象的各项工程造价资料较为齐全，工程量较容易确定，可以采用成本法进行评估，最终和测算出的土地使用权价值加和得出评估值和收益法相互验证评估结果，最终综合确定评估结果。

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费用能够比较准确的量化。

计算公式：房地产收益价值=租约期内房地产收益价值+租约期外房地产收益价值。

1、租约期内房地产评估计算公式：

$$V1 = \frac{a}{r-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^{n_1} \right]$$

2、租约期外房地产评估计算公式：

$$V2 = \frac{a}{r-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^{n_2} \right] \times \frac{1}{(1+r)^i}$$

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_1 —租约收益期

n_2 —租约期外收益期

i—评估基准日至租约期满日收益期

本次评估中成本法采用房地分估的模式进行，其中针对土地使用权采用基准地价系数修正法。最后和地上建筑物加和即为房地产的价值。地上建筑物部分采用成本法进行测算：

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损因素，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。

计算公式：评估值=重置成本×综合成新率

土地使用权采用基准地价系数修正法测算：

基准地价系数修正法。是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，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应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

采用基准地价系数修正法评估宗地地价的公式为：

$$P_i = (P \times P_y \times P_q) \times (1 + K) \times \Pi S + \text{基础设施开发程度差异}$$

式中： P_i ——待估宗地楼面（地面）地价

P ——待估宗地对应的基准楼面（地面）地价

P_y ——土地用途修正系数

P_q ——期日修正系数

K ——待估宗地区域影响因素总修正值

ΠS ——待估宗地个别因素修正系数的乘积

（二）评估思路介绍

本次评估对于土地使用权及建构筑物部分分别采用收益法进行房地合估模式和成本法进行房地分估模式进行测算，得出结果后综合上述两种方法最终确定该部分的评估结果。

对于设备部分采用重置成本法进行测算、对于苗木资产采用市场法进行评估，综合上述全部测算结论最终确定评估结果。

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，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）与委托人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；
- （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；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；
- (九) 对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告书；
- (十) 整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

(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条件下进行的。

3、资产持续使用假设：以企业持续经营为评估假设前提，评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的市场价值的反映。

(二) 一般性假设

1、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。

2、产权持有单位所处的社会经济环境以及有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

3、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

4、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

(三) 特殊假设

1、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。

2、评估工作在很大程度上依赖于委托人和被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位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。

3、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。

4、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

截止评估基准日 2022 年 10 月 31 日，海南海汽运输集团股份有限公司持有的位于海口市南海大道南侧原海口汽车南站的土地使用权和实物资产，账面价值 2,548.97 万元，评估值 13,188.41 万元，评估增值 10,639.44 万元，增值率 417.40%，增值原因为房地产取得时间较早，价格较低，且部分资产无账面价值导致资产有较大增值。

评估结果如下表：

评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 10 月 31 日

单位：人民币万元

序号	项目名称	位置	计量单位	面积(数量)	账面原值	账面净值	评估值	增减值	增减值率	备注
1	房地产	海口市南海大道南侧	m ²	13,600.14	5,143.98	2,542.07	13,173.27	10,631.20	418.21%	
2	场站(含构筑物)	海口市南海大道南侧	m ²	22,216.59	0.00	0.00		0.00		含在房地产中
3	设备	海口市南海大道 32 号海口公路客运南站	台(套)	123.00	86.54	6.90	13.30	6.40	92.69%	
4	树木	海口市南海大道 32 号海口公路客运南站	株	35.00	0.00	0.00	1.84	1.84		10 株已灭失
	合计				5,230.52	2,548.97	13,188.41	10,639.44	417.40%	

详细情况见评估明细表

十一、特别事项说明

(一) 本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，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) 委托人和产权持有者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) 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和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、本次评估的资产是由委托人申报的，纳入本次评估范围的构筑物资产和部分房屋建筑物尚未办理相应的产权证，评估人员对申报的资产数量履行核实程序，最终以提供的由苍穹数码技术股份有限公司出具的《海口市汽车南站土地、房产面积测绘报告》中的测绘的面积为准进行评估。

2、本次评估存在部分加建的建筑物，由于该部分建筑物无法确认产权，本次不评估。

3、本次评估中的账面价值是产权人申报的，部分资产已经费用化无账面价值；本次评估按产权人申报的进行评估。

4、使用收益法评估房地产的市场价值时，假设其按现状持续经营；

5、本评估结论不含增值税；

6、本次评估房地产的容积率是根据实际容积率确认，特此提醒报告使用人注意。

(五) 重大期后事项

1、评估基准日至出报告日，评估人员未发现海南海汽运输集团股份有限公司有重大期后事项发生；

2、评估基准日后有效期内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。

（六）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。

（七）评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（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。

评估报告使用人报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）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。

（二）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。

（三）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。

(四) 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,在假设委估资产按合法用途继续使用的前提下,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原则等其它情况发生变化时,评估结果一般会失效。

(五) 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。

(六) 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 2022 年 10 月 31 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。

(六) 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

资产评估报告日为本评估报告最终形成评估结论的日期,本项目评估报告日为 2022 年 12 月 2 日。

(本页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



中威正信(北京)资产评估有限公司

2022年12月2日



资产评估报告附件

1. 委托人及产权持有者营业执照；
2. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
3. 委托人及产权持有者承诺函；
4. 评估资产图片；
5. 签名资产评估师承诺函；
6. 评估机构营业执照；
7. 资产评估师资格证书复印件；
8. 资产评估明细表。

营业执照

(副本) (2-1)

扫描二维码登录
'国家企业信用信息公示系统'
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码
91460000201242532C

名称 海南海汽运输集团股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)

注册资本 叁亿壹仟陆佰万圆整

成立日期 1985年11月28日

法定代表人 姜宏涛

营业期限 长期

经营范围

道路客运、客运站场开发经营、旅游、物流和汽车服务等，具体包括：省际、市际、县际班车客运；市内、县内班车客运；省际、市际、县际包车客运；市内、县内包车客运；市际、县际定线旅游；市际、县际非定线旅游；出租客运；网络预约出租汽车客运；客运站经营；票务代理、订房服务、餐饮服务、仓储服务（危险品除外）；汽车租赁；国内快递；物流信息咨询；汽车销售；新能源汽车充电设施运营及拆解；废旧电池回收再利用；清洁能源加气站投资及运营管理；报废汽车回收拆解；企业形象设计、电脑图文制作、展览展示服务、包装设计、发布、企业代理、信息技术服务、利用自有媒体发布广告、互联网信息服务等经营项目。（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。）

住所 海口市美兰区海府路24号(海汽大厦)

登记机关



2019

琼00000125

年05月29日

海口市 国用 (2010) 第 004752 号

土地使用权人	海南海汽运输集团有限公司		
座 落	海口市南海大道南侧		
地 号	02-05-06-76	图 号	K08470785
地类 (用途)	公路用地	取得价格	/
使用权类型	作价出资	终止日期	2058年07月13日
使用权面积	*28858.24m ²	其 独用面积	m ²
		中 分摊面积	m ²

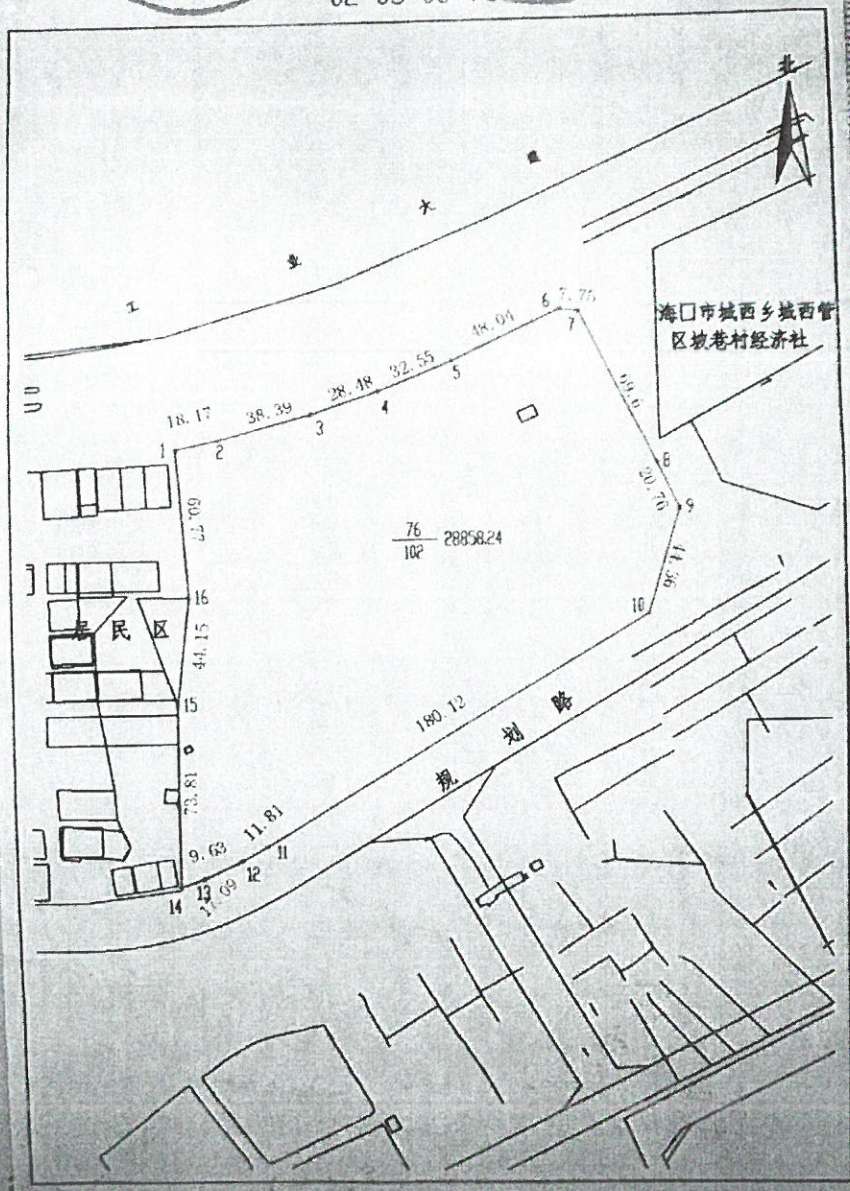
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



海口市 人民政府 (章)

2010 年 04 月 1 日

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



记 事

- 1、根据局2010年4月12日重大事项集体会审意见变更登记发证。
- 2、该宗地原颁发的海口市国用(2008)第011561号土地证原件收回注销存档。

海南海汽运输集团有限公司将本宗地28858.24平方米使用权抵押给中国工商银行股份有限公司海口海甸支行、2010004752、2010004726 两本土地证连同地上房产一起抵押贷款人民币 8000 万元，原序号为第一号，他项权利证书为海口市他项(2010)字第 0671 号。2010 年 12 月 23 日根据中国工商银行股份有限公司海口海甸支行出具的证明，现注销海口市他项(2010)字第 0671 号他项权利证书。2016-03-31

根据文件编号 2016026248 及征收处 2016023258 号文及《收回国有土地使用权协议书》，注销该证项下 595 平方米土地使用权，该证剩余面积为 28263.24 平方米。2016-9-12

附
图
粘
贴
线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关

海口市国土资源局

(章)

2016年 04 月 16



海口市 房权证 海房 字第HJ007575 号

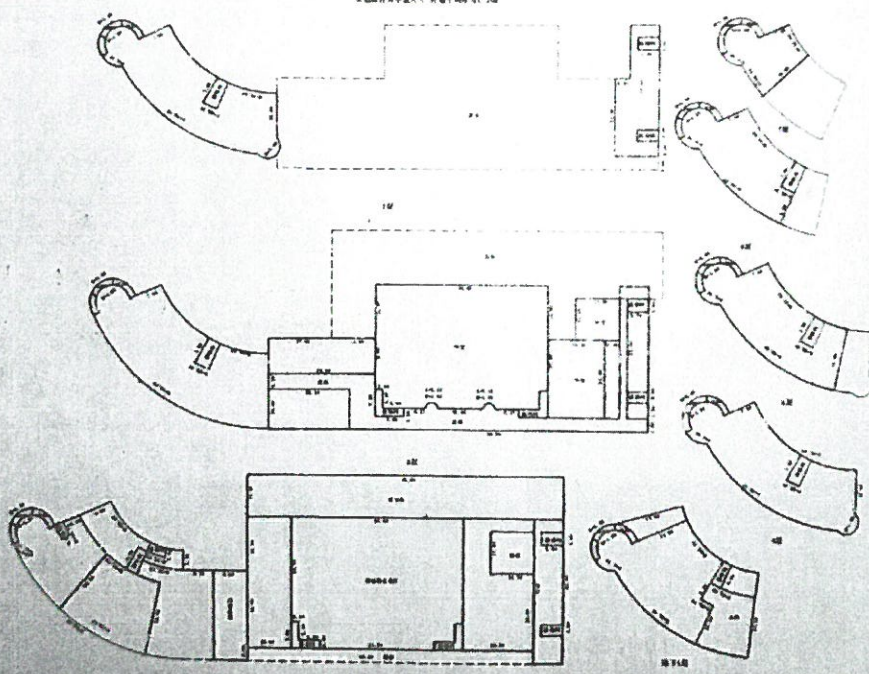
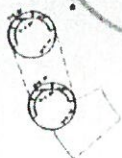
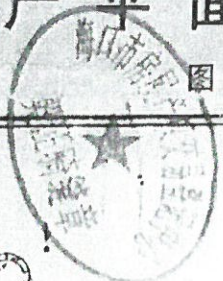
房屋所有权人		海南海汽运输集团有限公司		
共有情况		全部		
房屋坐落		海口市南海大道32号海口公路客运南站		
登记时间		2008-11-20		
房屋性质				
规划用途		邮电交通		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	7	13600.14		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

房权证登记专用章



房地产平面图

图幅号:



建筑面积 ²	13600.14	比例尺	1:2000
		海南利保房产测绘有限公司	

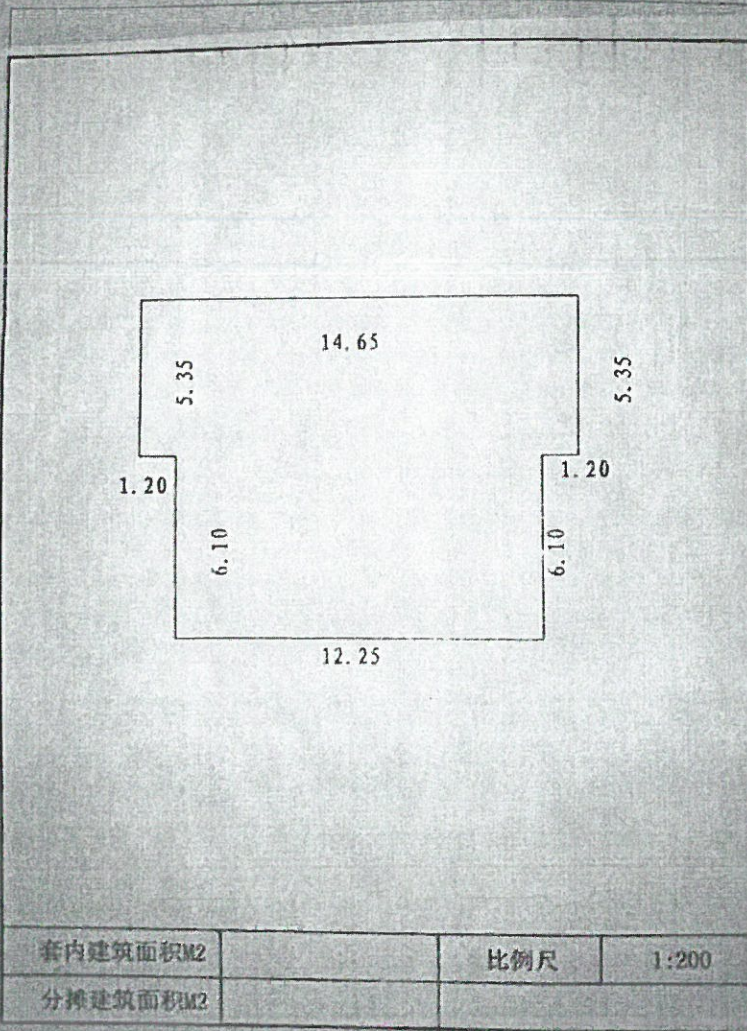
海口市 房权证海房 字第HJ007576 号

房屋所有权人	海南海汽运输集团股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	海口市南海大道32号海口公路客运南站加油站		
登记时间	2012-04-19		
房屋性质			
规划用途	服务业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	153.10	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



房地产平面图

图幅号:



海口市汽车南站建（构）筑物测量
测绘报告



苍穹数码技术股份有限公司

二零一九年七月十日

海口市汽车南站建（构）筑物测量 测绘报告

测 量:

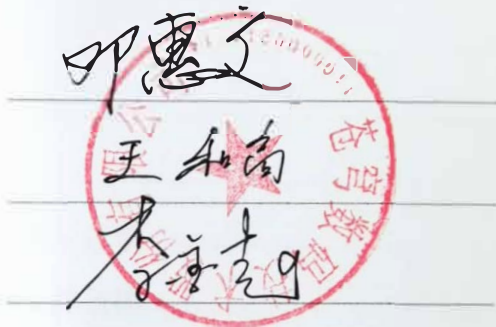
王惠文

初 检:

王和南

复 检:

李海超



苍穹数码技术股份有限公司

一、 测绘声明.....	5
二、 测绘依据.....	6
1、 国家标准.....	6
2、 行业标准及规定.....	6
3、 测绘范围.....	6
4、 测绘内容及说明.....	6
5、 工作量.....	7
6、 其它.....	7
三、 控制测量.....	7
四、 建筑物面积现状测绘.....	7
1、 建筑物面积测绘分栋汇总表.....	8
2、 建筑物面积测绘分栋现状图.....	8
2.1 建筑物 HQNZ5: 岗亭.....	9
2.2 建筑物 HQNZ6: 混建筑.....	10
2.3 建筑物 HQNZ7: 棚.....	11
2.4 建筑物 HQNZ8: 砖建筑.....	12
2.5 建筑物 HQNZ11: 混建筑.....	13
2.6 建筑物 HQNZ13: 混建筑.....	14
2.7 建筑物 HQNZ14: 简易.....	15
2.8 建筑物 HQNZ15: 砼结构.....	16
2.9 建筑物 HQNZ16: 砼结构.....	17
2.10 建筑物 HQNZ17: 混结构.....	18
2.11 建筑物 HQNZ18: 棚.....	19
2.12 建筑物 HQNZ19: 砼结构.....	20
2.13 建筑物 HQNZ21: 混结构.....	21
2.14 建筑物 HQNZ22: 岗亭.....	22

1、地面构筑物测绘汇总表.....	23
2、地面构筑物现状测绘图.....	23
2.1 构筑物 HQNZ1: 绿化.....	24
2.2 构筑物 HQNZ2: 绿化.....	25
2.3 构筑物 HQNZ3: 绿化.....	26
2.4 构筑物 HQNZ4: 硬化.....	27
2.5 构筑物 HQNZ24: 练车台.....	28
2.6 构筑物 HQNZ25: 绿化.....	29
2.7 构筑物 HQNZ26: 围墙.....	30
2.8 构筑物 HQNZ27: 硬化.....	31
2.9 构筑物 HQNZ9: 修车台.....	32
2.10 构筑物 HQNZ10: 沙池.....	33
2.11 构筑物 HQNZ12: 水池.....	34
2.12 构筑物 HQNZ20: 水池.....	35
2.13 构筑物 HQNZ23: 门墩.....	36
六、建（构）筑物位置编号平面图.....	37

- 1、本测绘报告中的测绘内容是建（构）筑物测量。
- 2、现场测绘时，部分建（构）筑物正在拆除之中，有些数据无法采集。
- 3、本测绘成果是根据甲方经办人现场指认进行，没有履行相邻土地使用者现场指界的程序，因此本次测量结果不得作为土地权属及相关产权认证。
- 4、本测绘报告仅反映 2019 年 7 月 10 日测绘对象的客观现状，盖章确认。

1、国家标准

《房产测量规范第1单元房产测量规定》，GB/T17986.1-2000；

《国家基本比例尺地图图式第1部 1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》
GB/T20257.1-2007；

《测绘成果质量检查与验收》GB/T 24356-2009。

2、行业标准及规定

《城市测量规范》，CJJ/T 8-2011；

《卫星定位城市测量技术规范》，CJJ73-2010；

《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》，建住房
[2002]74号。

3、测绘范围

本次测绘范围详见建（构）筑物位置编号示意图。

4、测绘内容及说明

①受海南海汽运输股份有限公司委托，为核定海口市汽车南站建（构）筑物面积，由苍穹数码技术股份有限公司进行实地测量。本次测绘采用海南海口独立坐标系、1985国家高程基准，测绘内容包括永久建筑物、临时建筑物及附属物，并出具《海口市汽车南站建（构）筑物测量测绘报告》。

②本项目使用仪器有：

A、GPS接收机：苍穹 EFIXR1（证书编号：国检测字第201919号），有效使用时间2019年12月31日；

B、全站仪：拓普康GTS-102N（证书编号：国家检字第201908号），有效使用时间2019年12月31日；

C、手持激光测距仪：Leica DISTO D110

③本测绘报告出具日期以封面盖章日期为准；本报告一式四份。

①本报告共有建筑物 14 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 9 栋，建筑面积 1893.58 平方米；不计算建筑面积的建筑物 5 栋，水平投影面积为 573.22 平方米。

②本项目共测绘地面构筑物 13 件；其中：线状构筑物 1 件；面状构筑物 7 件，表面积 27150.76 平方米。立体面积 2901.66 立方米，构筑物特征点 5 个。

6、其它

本报告中长度、面积与体积计量单位未特别说明的一律采用米、厘米、平方米、立方米。

本报告出具日期以封面盖章日期为准。

三、控制测量

在 CORS 系统的有效服务区域内的，在 CORS 系统服务中心进行登记、注册，以获得系统服务的授权，采用网络 RTK 测量的方法进行界址点线的测量，不再进行常规的基础控制测量工作。对不能满足 CORS-RTK 直接测量的区域，首先在已有基础控制网基础上，直接利用 CORS-RTK 技术布设图根控制点。然后采用全站仪架设在图根点上进行界址点线的测量。

四、建筑物面积现状测绘


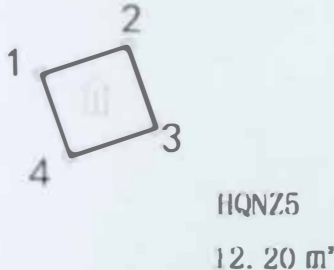
本报告共有建筑物 14 栋。其中：计算建筑面积的建筑物 9 栋，建筑面积 1893.58 平方米；不计算建筑面积的建筑物 5 栋，水平投影面积为 573.22 平方米。

1. 建筑物面积测绘分栋汇总表

建筑物		层数	计算建筑面积的建筑部位		不计算建筑面积的建筑部位		备注
编号	结构		面积	合计	水平投影面积	名称	
HQNZ5	简易	1	--	--	12.20	岗亭	
HQNZ6	混结构	1	99.58	99.58	35.27	房檐	
HQNZ7	简易	1	--	--	105.83	棚	
HQNZ8	砖房	1	269.93	269.93	--	--	
HQNZ11	混结构	1	21.33	21.33	--	--	
HQNZ13	混结构	1	21.56	21.56	--	--	
HQNZ14	简易	1	--	--	21.50	活动板房	
HQNZ15	砼结构	2	691.84	691.84	--	--	
HQNZ16	砼结构	1	403.28	403.28	125.20	房檐	
HQNZ17	混结构	1	31.46	31.46	--	--	
HQNZ18	简易	1	--	--	267.83	棚	
HQNZ19	砼结构	1	291.93	291.93	--	--	
HQNZ21	混结构	1	62.67	62.67	--	--	
HQNZ22	简易	1	--	--	5.39	岗亭	
合计		--	1893.58	1893.58	573.22	--	

2. 建筑物面积测绘分栋现状图

建筑物面积测绘现状图

编号		HQNZ5		名称		岗亭	
建筑层数	01	建筑高度	-	占地面积	12.20		
面积汇总表							
层次	计算建筑面积部分 (平方米)			不计算建筑面积部分 (平方米)			
	面积	小计		水平投影面积	名称		
01	-	-		12.20	岗亭		
	-	-		-	-		
合计	-	-		12.20	-		
现状测绘图							
<p>北</p>  <p>单位: m. m'</p>							
 <p>HQNZ5 12.20 m²</p>							
界址点坐标表							
点号	X	Y	边长				
1	211639.421	196005.844	3.50				
2	211694.541	196009.165		3.47			
3	211691.258	196010.293	3.50				
4	211690.119	196006.978	3.49				
1	211693.421	196005.844					
S=12.20 平方米 合 0.0183 亩							

建筑物面积测绘现状图

编号		HQNZ6		名称		混	
建筑层数	01	建筑高度	-	占地面积	99.58		
面积汇总表							
层次	计算建筑面积部分(平方米)			不计算建筑面积部分(平方米)			
	面积	小计		水平投影面积	名称		
01	99.58	99.58		35.27	房檐		
-	-	-		-	-		
合计	99.58	99.58		35.27	-		

现状测绘图



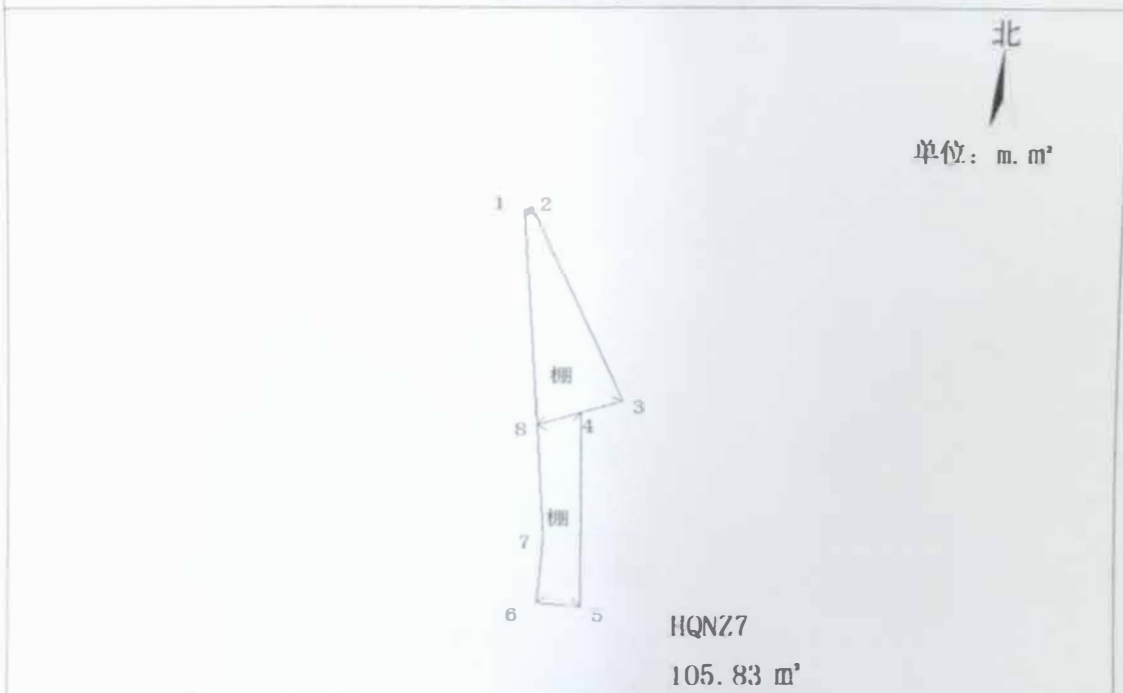
界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	211672.349	196005.568	4.78
2	211673.947	196010.068	
3	211692.706	196003.712	19.81
4	211691.014	195998.728	5.26
1	211672.349	196005.568	19.88
S=99.58 平方米 合 0.1494 亩			

建筑物面积测绘现状图

编号	HQNZ7		名称	棚	
建筑层数	01	建筑高度	-	占地面积	105.83
面积汇总表					
层次	计算建筑面积部分(平方米)		不计算建筑面积部分(平方米)		
	面积	小计	水平投影面积	名称	
01	-	-	105.83	棚	
-	-	-	-	-	
合计	-	-	105.83	-	



现状测绘图



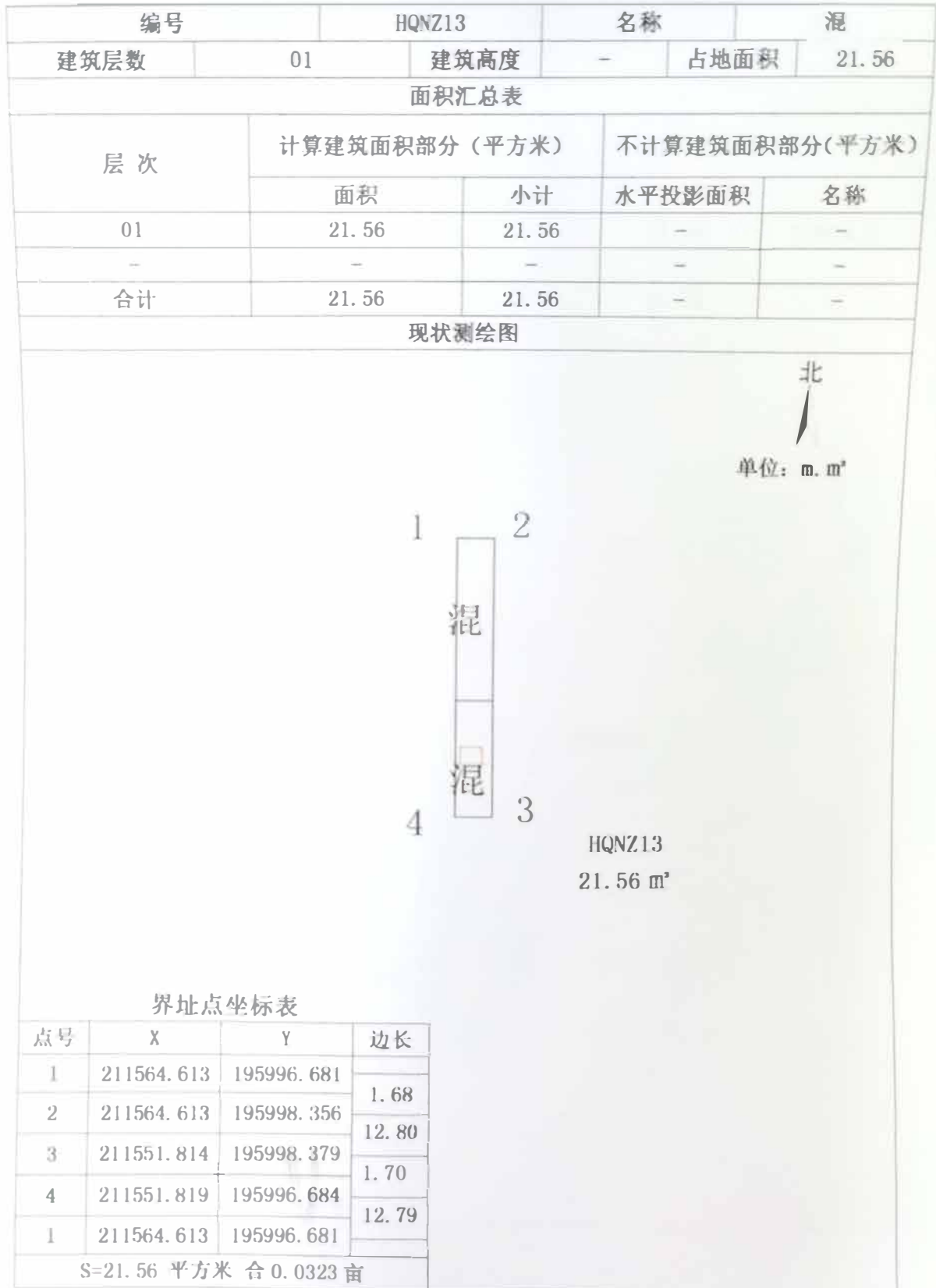
界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	211689.148	195998.815	
2	211689.341	195999.341	0.56
3	211672.349	196005.568	18.10
4	211671.305	196002.688	3.06
5	211654.587	196002.688	16.72
6	211654.857	195999.700	3.00
7	211660.098	196000.174	5.26
8	211670.236	195999.700	10.15
1	211689.148	195998.815	18.93
S=105.83 平方米 合 0.1587 亩			

建筑物面积测绘现状图

编号	HQNZ8		名称	砖
建筑层数	01	建筑高度	-	占地面积 269.93
面积汇总表				
层次	计算建筑面积部分(平方米)		不计算建筑面积部分(平方米)	
	面积	小计	水平投影面积	名称
01	269.93	269.93	-	-
-	-	-	-	-
合计	269.93	269.93	-	-
现状测绘图				
北  单位: m, m ²				
				
界址点坐标表				
点号	X	Y	边长	
1	211623.312	196005.856	8.97	
2	211624.118	195996.925	30.26	
3	211654.260	195999.646	8.87	
4	211653.462	196008.482	30.26	
1	211623.312	196005.856		
S=269.93 平方米 合 0.4049 亩				

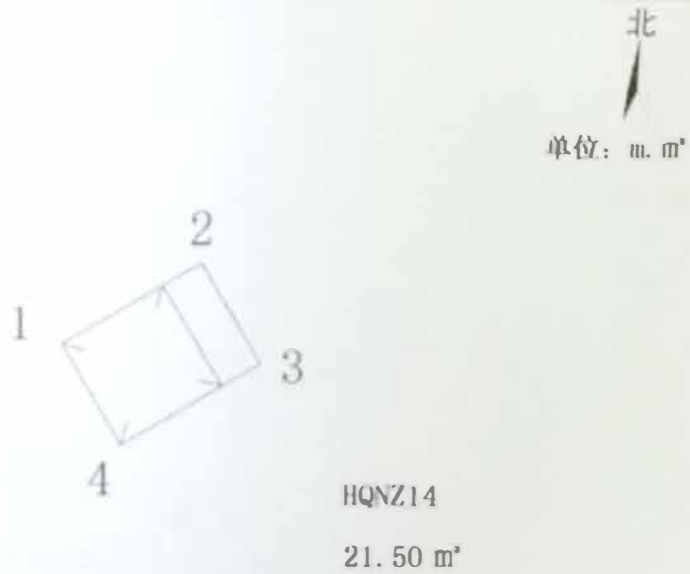
建筑物面积测绘现状图



建筑物面积测绘现状图

编号	HQNZ14		名称	简易
建筑层数	01	建筑高度	-	占地面积
21.50				
面积汇总表				
层次	计算建筑面积部分(平方米)		不计算建筑面积部分(平方米)	
	面积	小计	水平投影面积	名称
01	-	-	21.50	活动板房
-	-	-	-	-
合计	-	-	21.50	-

现状测绘图



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	211554.425	195999.252	5.44
2	211557.211	196003.924	
3	211553.822	196005.954	3.95
4	211551.031	196001.273	5.45
1	211554.425	195999.252	3.95
S=21.5 平方米 合 0.0323 亩			

建筑物面积测绘现状图

编号		HQNZ15		名称		砼 2	
建筑层数	02	建筑高度	-	占地面积	345.92		
面积汇总表							
层次	计算建筑面积部分 (平方米)		不计算建筑面积部分 (平方米)				
	面积	小计	水平投影面积	名称			
01	345.92	345.92	-	-			
02	345.92	345.92	-	-			
合计	691.84	691.84	-	-			
现状测绘图							
界址点坐标表							
点号	X	Y	边长				
1	211663.739	196030.973	3.46				
2	211664.860	196034.245					
3	211661.372	196035.440	3.69				
4	211664.072	196043.321	8.33				
5	211667.383	196042.187	3.50				
6	211671.009	196052.771	11.19				
7	211665.443	196054.721	5.90				
8	211664.124	196050.903	4.04				
9	211655.583	196053.830	9.03				
10	211652.247	196054.973	3.53				
11	211646.057	196037.053	18.96				
1	211663.739	196030.973	18.70				
S=345.92 平方米 合 0.5188 亩							

建筑物面积测绘现状图


编号		HQNZ16		名称		砼																												
建筑层数	01	建筑高度	-	占地面积	403.28																													
面积汇总表																																		
层次	计算建筑面积部分 (平方米)			不计算建筑面积部分 (平方米)																														
	面积	小计		水平投影面积	名称																													
01	403.28	403.28		125.20	房檐																													
-	-	-		-	-																													
合计	403.28	403.28		125.20	-																													
现状测绘图																																		
																																		
<table border="1"> <caption>界址点坐标表</caption> <thead> <tr> <th>点号</th> <th>X</th> <th>Y</th> <th>边长</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>211677.819</td> <td>196083.281</td> <td rowspan="2">35.70</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>211689.511</td> <td>196117.011</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>211678.667</td> <td>196120.758</td> <td>11.47</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>211667.044</td> <td>196087.018</td> <td>35.69</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>211677.819</td> <td>196083.281</td> <td>11.41</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">S=408.28 平方米 合 0.6124 亩</td> </tr> </tbody> </table>								点号	X	Y	边长	1	211677.819	196083.281	35.70	2	211689.511	196117.011	3	211678.667	196120.758	11.47	4	211667.044	196087.018	35.69	1	211677.819	196083.281	11.41	S=408.28 平方米 合 0.6124 亩			
点号	X	Y	边长																															
1	211677.819	196083.281	35.70																															
2	211689.511	196117.011																																
3	211678.667	196120.758	11.47																															
4	211667.044	196087.018	35.69																															
1	211677.819	196083.281	11.41																															
S=408.28 平方米 合 0.6124 亩																																		

2.10 建筑物 HQNZ17: 混

建筑物面积测绘现状图

编号		HQNZ17		名称		混	
建筑层数	01	建筑高度	-	占地面积	31.46		
面积汇总表							
层次	计算建筑面积部分 (平方米)			不计算建筑面积部分 (平方米)			
	面积	小计		水平投影面积	名称		
01	31.46	31.46		-	-		
-	-	-		-	-		
合计	31.46	31.46		-	-		
现状测绘图							
界址点坐标表							
点号	X	Y	边长				
1	211703.345	196112.296	8.84				
2	211706.187	196120.661	3.53				
3	211702.843	196121.785	8.87				
4	211699.939	196113.407	3.58				
1	211703.345	196112.296					
S=31.46 平方米 合 0.0472 亩							

建筑物面积测绘现状图

编号		HQNZ18		名称		棚	
建筑层数	01	建筑高度	-	占地面积	267.83		
面积汇总表							
层次	计算建筑面积部分 (平方米)			不计算建筑面积部分 (平方米)			
	面积	小计		水平投影面积	名称		
01	-	-		267.83	棚		
-	-	-		-	-		
合计	-	-		267.83	-		
现状测绘图							
							
界址点坐标表							
点号	X	Y	边长				
1	211689.544	196134.551	16.83				
2	211705.425	196128.974					
3	211700.107	196113.977	15.91				
4	211684.226	196119.554					
1	211689.544	196134.551	16.83				
S=267.83 平方米 合 0.4017 亩							

建筑物面积测绘现状图

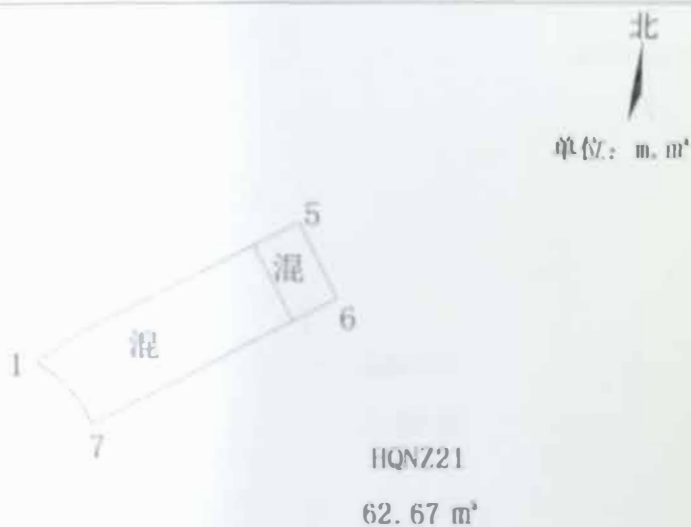
编号		HQNZ19		名称		砼	
建筑层数	01	建筑高度	-	占地面积	291.93		
面积汇总表							
层次	计算建筑面积部分 (平方米)			不计算建筑面积部分 (平方米)			
	面积	小计		水平投影面积	名称		
01	291.93	291.93		-	-		
-	-	-		-	-		
合计	291.93	291.93		-	-		
现状测绘图							
界址点坐标表				北 ↑ 单位: m, m ²			
点号	X	Y	边长				
1	211712.995	196127.112	1.38				
2	211713.385	196128.441	1.89				
3	211713.877	196130.265	0.05				
4	211713.886	196130.314	2.17				
5	211714.264	196132.449	0.70				
6	211714.369	196133.145	1.61				
7	211714.459	196134.749	1.85				
8	211714.573	196136.593	1.75				
9	211714.539	196138.338	1.35				
10	211714.504	196139.683	2.92				
11	211714.109	196142.576	3.28				
12	211713.394	196145.778	0.96				
13	211713.185	196146.712	3.90				
14	211711.773	196150.343	2.10				
15	211710.799	196152.203	2.85				
16	211709.338	196154.652	3.97				
17	211706.944	196157.815	3.50				
18	211704.494	196160.311	9.42				
19	211698.054	196153.430	2.53				
20	211699.770	196151.567	3.08				
21	211701.674	196149.152	3.37				
22	211703.180	196146.137	2.99				
23	211704.201	196143.325	2.13				
24	211704.714	196141.260	3.45				
25	211705.041	196137.825	3.50				
26	211704.880	196134.330	4.22				
27	211703.896	196130.225	5.39				
28	211709.034	196128.584	0.23				
29	211709.110	196128.803	4.24				
1	211712.995	196127.112					

S=291.93 平方米 合 0.4379 亩

建筑物面积测绘现状图

编号	HQNZ21		名称	混	
建筑层数	01	建筑高度	-	占地面积	62.67
面积汇总表					
层次	计算建筑面积部分(平方米)		不计算建筑面积部分(平方米)		
	面积	小计	水平投影面积	名称	
01	62.67	62.67	-	-	
-	-	-	-	-	
合计	62.67	62.67	-	-	

现状测绘图



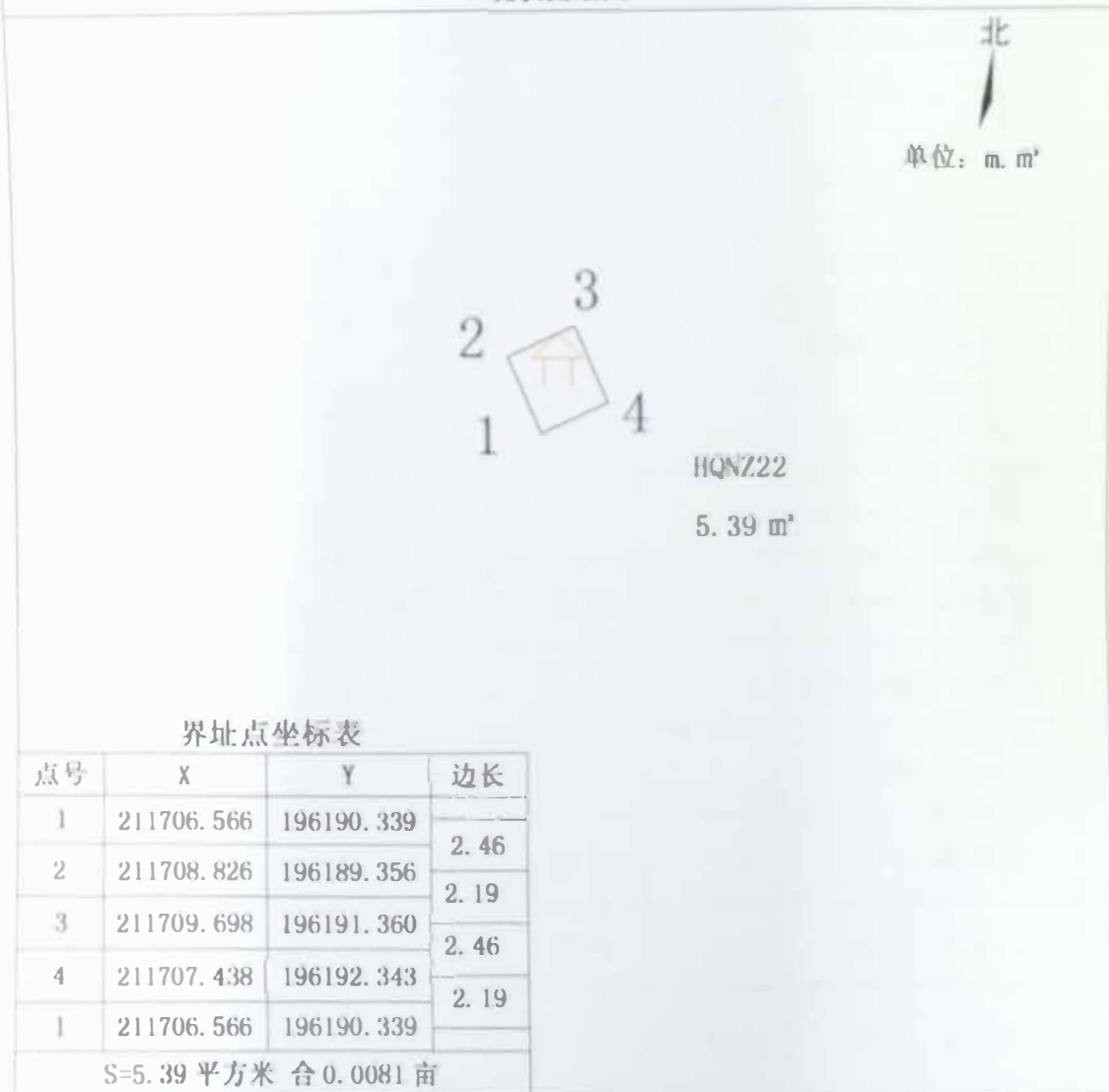
界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	211719.534	196173.010	1.82
2	211720.578	196174.501	
3	211722.128	196177.399	3.29
4	211725.507	196184.183	7.58
5	211726.659	196186.500	2.59
6	211722.748	196188.350	4.33
7	211721.646	196186.106	2.50
8	211716.383	196175.850	11.53
9	211717.310	196175.383	1.04
10	211718.232	196174.688	1.15
11	211719.015	196173.828	1.16
1	211719.534	196173.010	0.97
S=62.67 平方米 合 0.0940 亩			

建筑物面积测绘现状图

编号	HQNZ22		名称	岗亭
测绘时间	2019.07.10		备注	
规格				
长	宽	高	数量	表面积
-	-	-	1	5.39
其它说明				

现状测绘图



五、地面构筑物现状测绘

本项目共测绘地面构筑物 13 件；其中：线状构筑物 1 件；面状构筑物 7 件，表面积 27150.76 平方米。立体面积 2901.66 立方米，构筑物特征点 5 个。

1、地面构筑物测绘汇总表

构筑物		数量	规格				立体面积
编号	名称		长	宽	高	水平投影面积	
HQNZ1	绿化	1	--	--	--	258.48	--
HQNZ2	绿化	1	--	--	--	259.79	--
HQNZ3	绿化	1	--	--	--	388.89	--
HQNZ4	硬化	1	--	--	--	6058.08	--
HQNZ24	练车台	1	--	--	--	749.96	--
HQNZ25	绿化	12	--	--	--	1959.16	--
HQNZ26	围墙	1	495.65	0.24	2.4	118.96	2854.94
HQNZ27	硬化	1	--	--	--	17317.26	--
HQNZ9	修车台	1				83.31	--
HQNZ10	沙池	1	2.22	2.12	0.5	4.70	2.35
HQNZ12	水池	1	3.63	2.72	1.0	9.81	9.81
HQNZ20	水池	1			0.5	59.46	29.73
HQNZ23	门墩	2				1.86	4.83
合计		--	495.65	--	--	27150.76	2901.66

2、地面构筑物现状测绘图

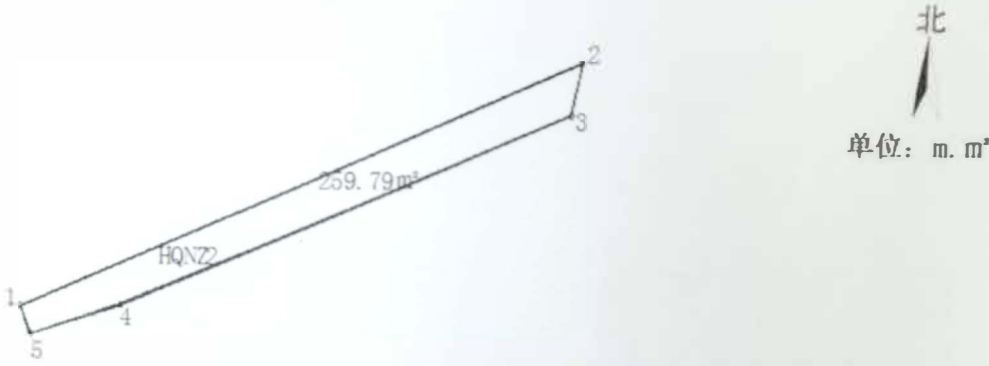
2.1 构筑物 HQNZ1: 绿化

构筑物面积测绘现状图

编号	HQNZ1		名称	绿化
测绘时间	2019.07.10		备注	
规格				
长	宽	高	数量	表面积
-	-	-	1	258.48
其它说明	站前广场, 大王棕 4 棵, 平均胸径 11 厘米			
现状测绘图				
界址点坐标表				
点号	X	Y	边长	
1	211730.752	196015.056	57.38	
2	211747.095	196070.062	3.00	
3	211744.271	196071.064	61.01	
4	211724.515	196013.342	2.94	
5	211727.322	196012.480	2.85	
6	211730.126	196011.979	3.14	
1	211730.752	196015.056		
S=258.48 平方米 合 0.3877 亩				


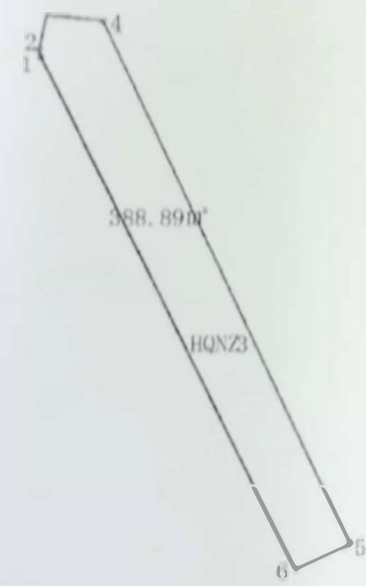
2.2 构筑物 HQNZ2: 绿化

构筑物面积测绘现状图

编号	HQNZ2		名称	绿化
测绘时间	2019. 07. 10		备注	
规 格				
长	宽	高	数量	表面积
-	-	-	1	259. 79
其它说明	站前广场, 大王棕 4 棵, 平均胸径 11 厘米			
现状测绘图				
				
界址点坐标表				
点号	X	Y	边长	
1	211752. 273	196084. 784	63. 38	
2	211777. 759	196142. 814	5. 55	
3	211772. 311	196141. 780	50. 56	
4	211752. 469	196095. 271	9. 98	
5	211749. 355	196085. 792	3. 09	
1	211752. 273	196084. 784		
S=259. 79 平方米 合 0. 3897 亩				

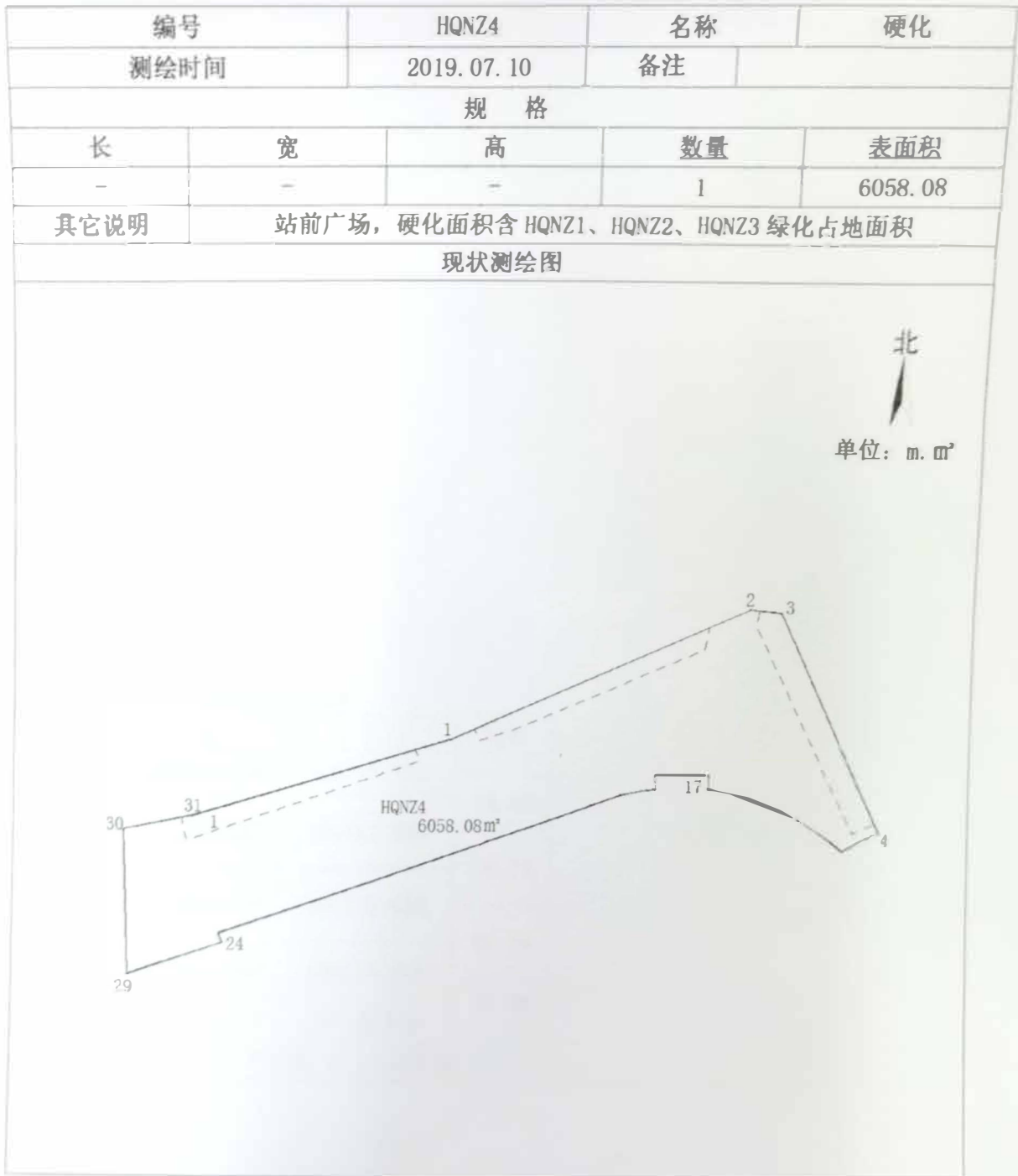
2.3 构筑物 HQNZ3: 绿化

构筑物面积测绘现状图

编号	HQNZ3		名称	绿化																																
测绘时间	2019.07.10		备注																																	
规格																																				
长	宽	高	数量	表面积																																
-	-	-	1	388.89																																
其它说明	站前广场, 青龙木 17 棵, 平均胸径 8 厘米																																			
现状测绘图																																				
<p>北</p>  <p>单位: m. m²</p>																																				
<p>界址点坐标表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>点号</th> <th>X</th> <th>Y</th> <th>边长</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>211777.809</td> <td>196154.524</td> <td>0.72</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>211778.513</td> <td>196154.355</td> <td>3.52</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>211781.975</td> <td>196155.017</td> <td>5.60</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>211781.452</td> <td>196160.591</td> <td>58.01</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>211729.009</td> <td>196185.389</td> <td>6.03</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>211726.518</td> <td>196179.896</td> <td>57.22</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>211777.809</td> <td>196154.524</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>S=388.89 平方米 合 0.5835 亩</p>					点号	X	Y	边长	1	211777.809	196154.524	0.72	2	211778.513	196154.355	3.52	3	211781.975	196155.017	5.60	4	211781.452	196160.591	58.01	5	211729.009	196185.389	6.03	6	211726.518	196179.896	57.22	1	211777.809	196154.524	
点号	X	Y	边长																																	
1	211777.809	196154.524	0.72																																	
2	211778.513	196154.355	3.52																																	
3	211781.975	196155.017	5.60																																	
4	211781.452	196160.591	58.01																																	
5	211729.009	196185.389	6.03																																	
6	211726.518	196179.896	57.22																																	
1	211777.809	196154.524																																		
																																				


2.4 构筑物 HQNZ4: 硬化

构筑物面积测绘现状图



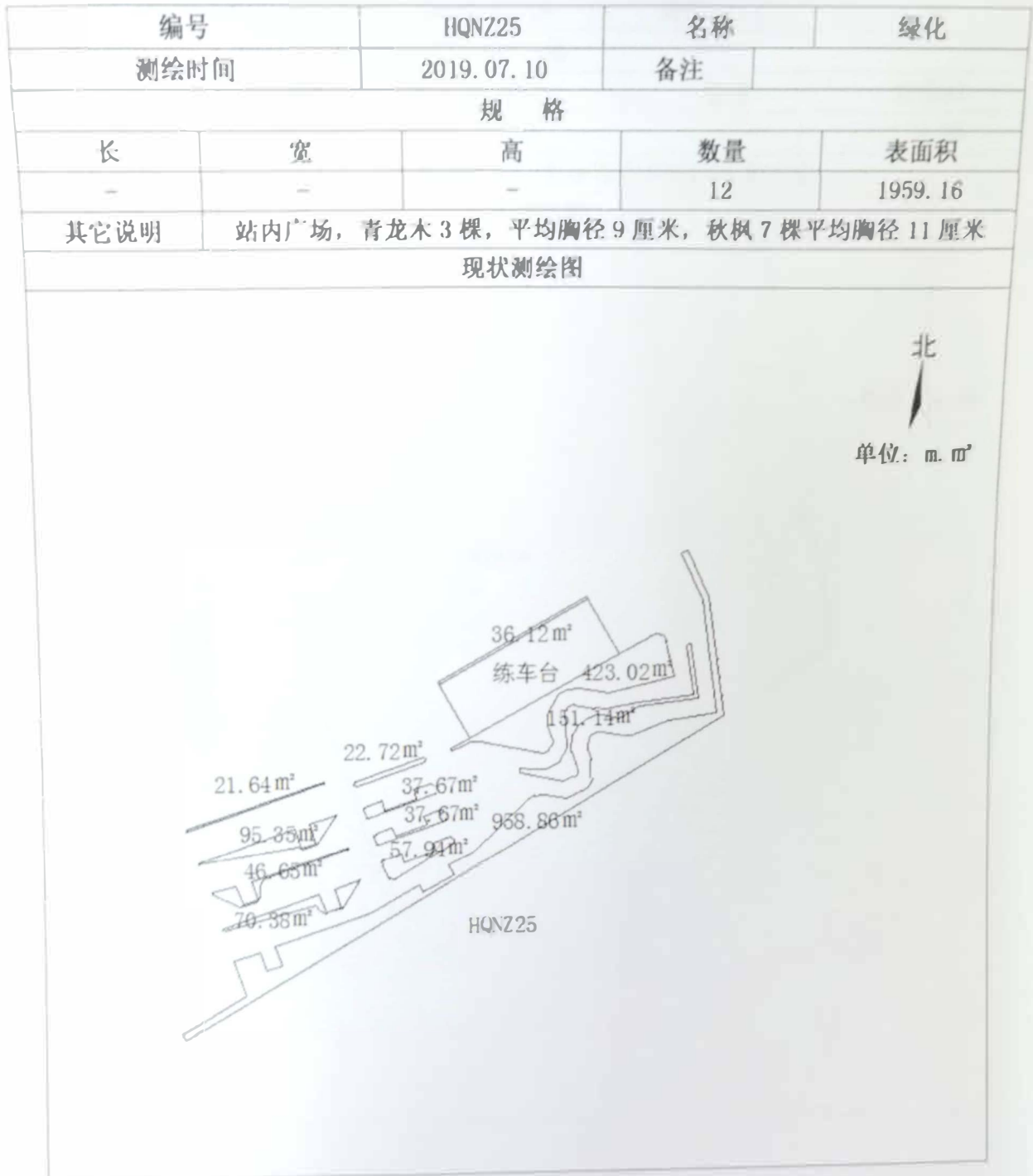
2.5 构筑物 HQNZ24: 练车台

构筑物面积测绘现状图

编号	HQNZ24		名称	练车台
测绘时间	2019.07.10		备注	
规格				
长	宽	高	数量	表面积
-	-	-	1	749.96
其它说明				
现状测绘图				
				
界址点坐标表				
点号	X	Y	边长	
1	211677.100	196127.752	45.15	
2	211699.247	196167.096		
			16.73	
3	211684.736	196175.429	45.39	
4	211662.761	196135.716		
			16.40	
1	211677.100	196127.752		
S=749.96 平方米 合 1.1249 亩				

2.6 构筑物 HQNZ25: 绿化

构筑物面积测绘现状图



2.7 构筑物 HQNZ26: 围墙

构筑物面积测绘现状图

编号	HQNZ26		名称	围墙
测绘时间	2019.07.10		备注	
规 格				
长	宽	高	数量	表面积
495.65M	0.24	2.4	-	118.96
其它说明	站内广场，立体面积 2854.94 立方米			
现状测绘图				

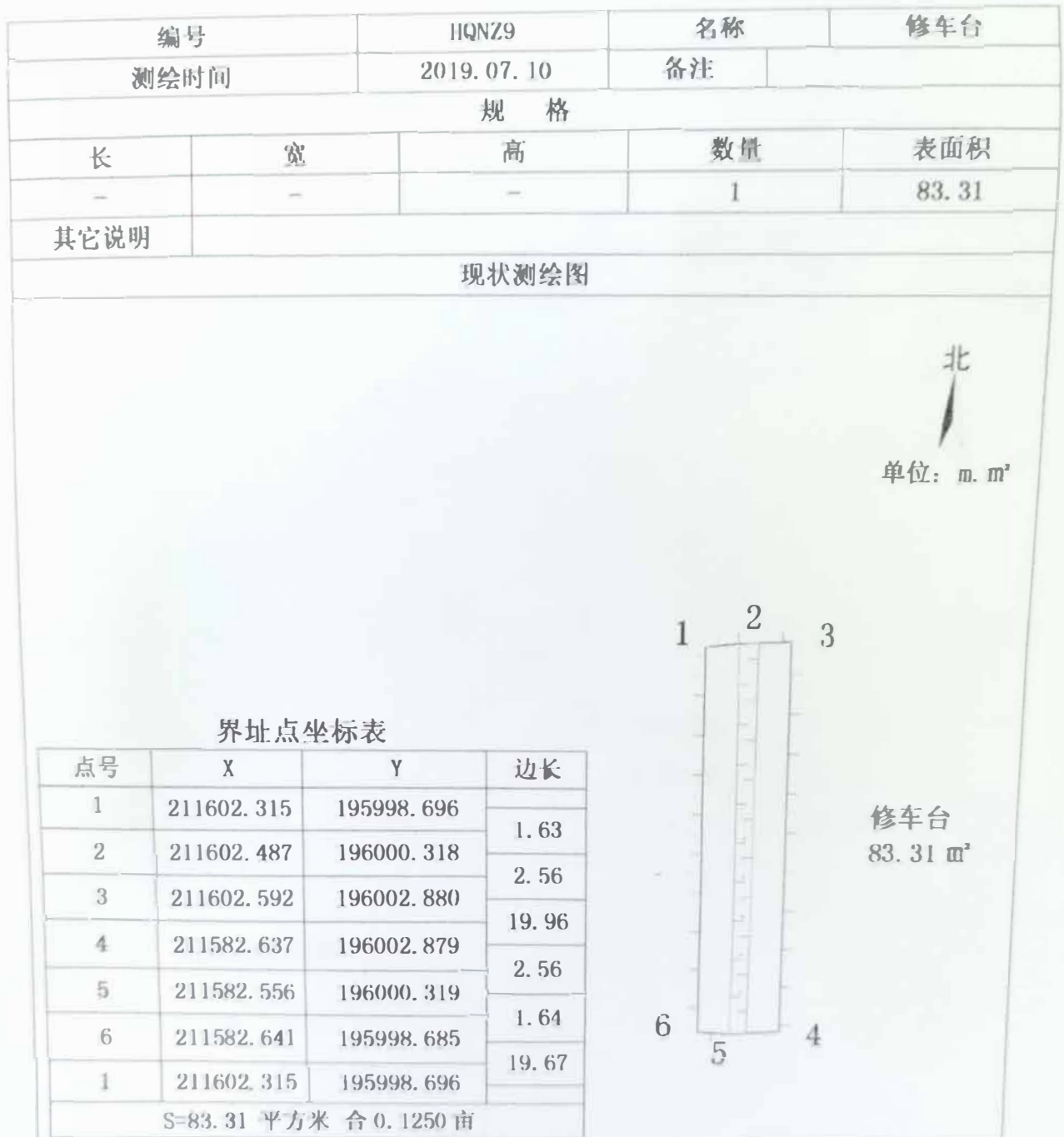
2.8 构筑物 HQNZ27: 硬化

构筑物面积测绘现状图



2.9 构筑物 HQNZ9: 修车台

构筑物面积测绘现状图

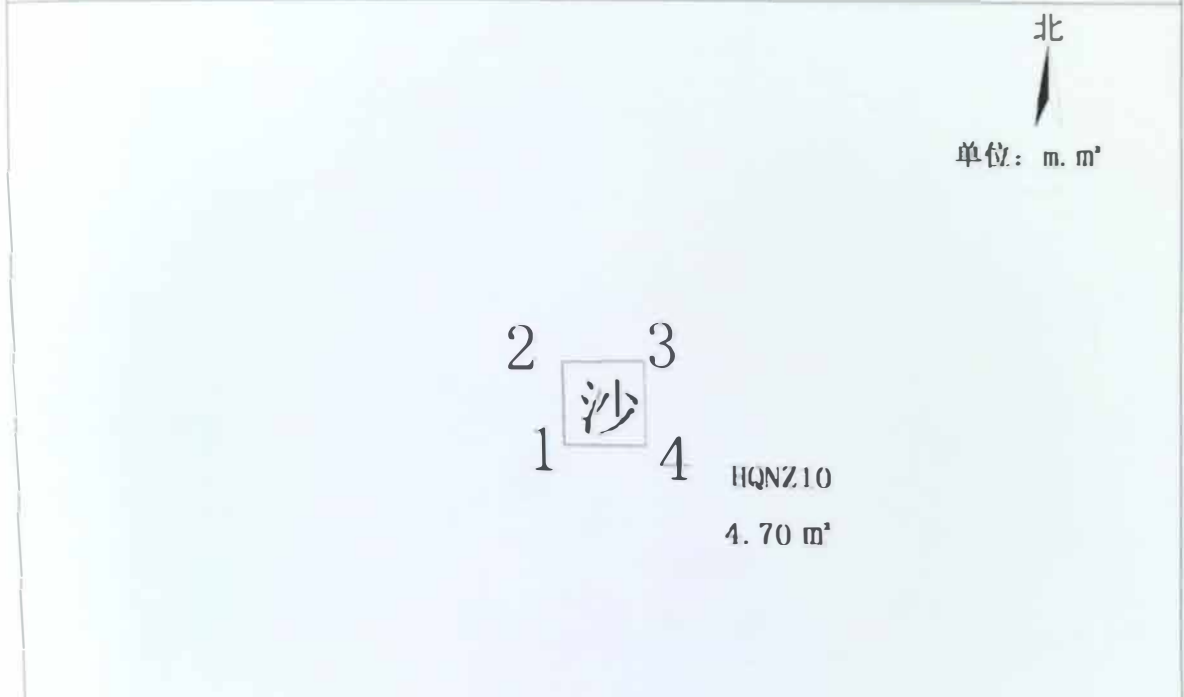


2.10 构筑物 HQNZ10: 沙池

构筑物面积测绘现状图

编号	HQNZ10		名称	沙池
测绘时间	2019.07.10		备注	
规 格				
长	宽	高	数量	表面积
2.22	2.12	0.5	1	4.70
其它说明	立体面积 2.35 立方米			

现状测绘图


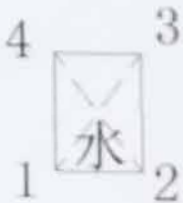


界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	211578.566	195996.706	2.22
2	211580.787	195996.704	
3	211580.789	195998.822	2.12
4	211578.568	195998.824	3.63
1	211578.566	195996.706	2.22
S=4.7 平方米 合 0.0071 亩			

2.11 构筑物 HQNZ12: 水池

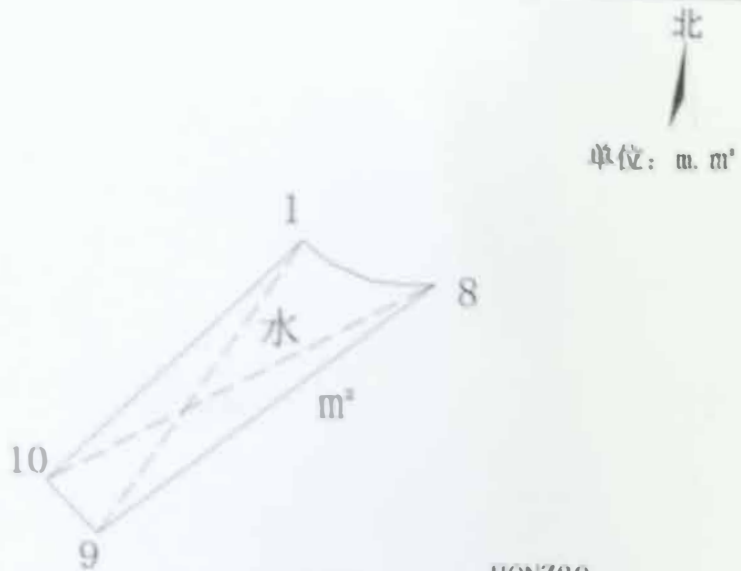
构筑物面积测绘现状图

编号	HQNZ12		名称	水池	
测绘时间	2019.07.10		备注		
规 格					
长	宽	高	数量	表面积	
3.63	2.72	1.0	1	9.81	
其它说明	立体面积 9.81 立方米				
现状测绘图					
<p>北</p>  <p>单位: m. m'</p>					
					
<p>HQNZ12</p> <p>9.81 m'</p>					
界址点坐标表					
点号	X	Y	边长		
1	211570.652	195999.399	3.63		
2	211567.023	195999.437			
3	211567.020	195996.718	2.72		
4	211570.649	195996.714	3.63		
1	211570.652	195999.399	2.68		
S=9.81 平方米 合 0.0147 亩					

构筑物面积测绘现状图

编号	HQNZ20		名称	水池
测绘时间	2019.07.10		备注	
规格				
长	宽	高	数量	表面积
-	-	0.5	1	59.46
其它说明	立体面积 29.73 立方米			

现状测绘图



HQNZ20
59.46 m²

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	211697.465	196157.269	
2	211707.938	196171.126	17.37
3	211707.944	196169.910	1.22
4	211708.036	196168.627	1.29
5	211708.254	196168.037	0.63
6	211708.686	196166.973	1.15
7	211709.412	196166.030	1.19
8	211709.586	196165.750	0.33
9	211709.586	196165.750	0.00
10	211699.702	196155.190	14.46
1	211697.465	196157.269	3.05
S=59.46 平方米 合 0.0892 亩			

构筑物面积测绘现状图

编号	HQNZ23	名称	门墩
测绘时间	2019.07.10	备注	
规格			
长	宽	高	数量
-	-	2.6	2
其它说明	立体面积 4.83 立方米		

现状测绘图



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	211721.43	196187.99	0.86
2	211721.81	196188.76	
3	211722.73	196188.32	1.02
4	211722.35	196187.54	0.87
1	211721.43	196187.99	1.02

S=0.90 平方米 合 0.0013 亩

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	211711.464	196192.624	0.98
2	211712.346	196192.197	
3	211712.776	196193.086	0.98
4	211711.891	196193.506	0.98
1	211711.464	196192.624	0.98

S=0.96 平方米 合 0.0014 亩

界址点坐标表

坐标系：海南海口坐标系

前广场界址点坐标表

点号	X	Y	K	边长	X	Y	边长
1	211703.310	196152.741	20	3.97	211703.337	196154.661	3.97
2	211706.218	196170.344	21	3.50	211706.943	196157.814	3.50
3	211709.031	196193.583	22	7.45	211701.494	196160.310	7.45
4	211709.110	196128.802	23	0.33	211709.583	196163.749	0.33
5	211712.945	196127.111	24	1.19	211709.411	196166.029	1.19
6	211713.381	196128.440	25	1.38	211708.665	196166.992	1.38
7	211713.677	196130.284	26	0.05	211708.234	196168.036	0.05
8	211713.695	196110.313	27	2.17	211708.036	196168.026	2.17
9	211714.283	196132.418	28	0.70	211707.943	196169.908	0.70
10	211714.308	196133.141	29	1.41	211707.938	196171.126	1.41
11	211714.459	196135.748	30	1.85	211707.997	196171.441	1.85
12	211714.573	196136.992	31	1.75	211704.456	196172.773	1.75
13	211714.530	196138.317	32	1.19	211709.030	196172.761	1.19
14	211714.501	196139.182	33	2.92	211709.795	196174.658	2.92
15	211714.189	196142.573	34	3.29	211710.303	196175.159	3.29
16	211713.393	196145.777	35	0.96	211711.630	196175.767	0.96
17	211713.181	196148.111	36	3.90	211712.949	196178.169	3.90
18	211714.773	196150.342	37	2.13	211714.210	196178.293	2.13
19	211710.786	196152.292	38	2.85	211716.425	196176.187	2.85
20	211709.337	196151.681	39	1.09	211716.416	196175.837	1.09
S=4058.08 平方米 49.98 亩							

前广场界址点坐标表

点号	X	Y	K	边长	X	Y	边长
1	211703.310	196152.741	20	3.97	211703.337	196154.661	3.97
2	211706.218	196170.344	21	3.50	211706.943	196157.814	3.50
3	211709.031	196193.583	22	7.45	211701.494	196160.310	7.45
4	211709.110	196128.802	23	0.33	211709.583	196163.749	0.33
5	211712.945	196127.111	24	1.19	211709.411	196166.029	1.19
6	211713.381	196128.440	25	1.38	211708.665	196166.992	1.38
7	211713.677	196130.284	26	0.05	211708.234	196168.036	0.05
8	211713.695	196110.313	27	2.17	211708.036	196168.026	2.17
9	211714.283	196132.418	28	0.70	211707.943	196169.908	0.70
10	211714.308	196133.141	29	1.41	211707.938	196171.126	1.41
11	211714.459	196135.748	30	1.85	211707.997	196171.441	1.85
12	211714.573	196136.992	31	1.75	211704.456	196172.773	1.75
13	211714.530	196138.317	32	1.19	211709.030	196172.761	1.19
14	211714.501	196139.182	33	2.92	211709.795	196174.658	2.92
15	211714.189	196142.573	34	3.29	211710.303	196175.159	3.29
16	211713.393	196145.777	35	0.96	211711.630	196175.767	0.96
17	211713.181	196148.111	36	3.90	211712.949	196178.169	3.90
18	211714.773	196150.342	37	2.13	211714.210	196178.293	2.13
19	211710.786	196152.292	38	2.85	211716.425	196176.187	2.85
20	211709.337	196151.681	39	1.09	211716.416	196175.837	1.09

南院界址点坐标表

点号	X	Y	边长	点号	X	Y	边长
1	211655.583	196053.829	44.67	68	211519.099	196096.424	1.00
2	211652.216	196051.971	28.73	69	211593.768	195998.480	1.15
3	211603.715	196088.172	18.71	70	211622.497	196098.337	1.16
4	211667.043	196087.017	19.02	71	211641.157	196098.211	0.97
5	211653.576	196081.657	10.13	72	211680.103	195999.922	1.82
6	211677.119	196083.290	20.80	73	211670.524	195999.449	3.29
7	211696.511	196117.011	0.25	74	211691.002	195998.877	7.38
8	211696.511	196111.682	7.41	75	211691.013	195998.727	2.82
9	211702.917	196112.377	6.78	76	211692.106	196003.711	0.06
10	211702.917	196112.211	1.41	77	211693.167	196003.072	4.33
S=17317.26 平方米 2.53 亩							

南院界址点坐标表

点号	X	Y	边长	点号	X	Y	边长
40	211717.310	196175.382	1.00	68	211519.099	196096.424	1.00
41	211718.232	196174.637	1.15	69	211593.768	195998.480	1.15
42	211719.014	196174.627	0.97	70	211622.497	196098.337	1.16
43	211720.537	196174.609	1.82	71	211641.157	196098.211	0.97
44	211722.127	196173.397	3.29	72	211680.103	195999.922	1.82
45	211725.507	196164.108	7.38	73	211670.524	195999.449	3.29
46	211726.632	196168.432	2.82	74	211691.002	195998.877	7.38
47	211727.747	196168.500	0.06	75	211691.013	195998.727	2.82
48	211728.669	196168.349	4.33	76	211692.106	196003.711	0.06
49	211729.712	196168.309	11.04	77	211693.167	196003.072	4.33
50	211731.981	196173.091	0.98	78	211693.167	196003.072	4.33
51	211733.382	196173.091	13.76	79	211693.167	196003.072	4.33
52	211734.632	196173.091	31.28	80	211693.167	196003.072	4.33
53	211735.983	196173.091	210.89	81	211693.167	196003.072	4.33
54	211737.334	196173.091	1.49	82	211693.167	196003.072	4.33
55	211738.685	196173.091	1.31	83	211693.167	196003.072	4.33
56	211739.936	196173.091	17.14	84	211693.167	196003.072	4.33
57	211741.187	196173.091	8.37	85	211693.167	196003.072	4.33
58	211742.438	196173.091	195998.424	86	211693.167	196003.072	4.33
59	211743.689	196173.091		87	211693.167	196003.072	4.33
60	211744.940	196173.091		88	211693.167	196003.072	4.33

南院界址点坐标表

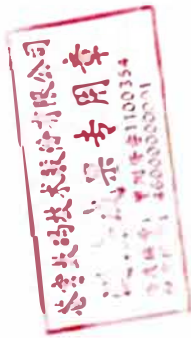
点号	X	Y	边长	点号	X	Y	边长
30	211709.337	196154.661	3.97	68	211519.099	196096.424	1.00
31	211706.943	196157.814	3.50	69	211593.768	195998.480	1.15
32	211701.494	196160.310	7.45	70	211622.497	196098.337	1.16
33	211709.583	196163.749	0.33	71	211641.157	196098.211	0.97
34	211709.411	196166.029	1.19	72	211680.103	195999.922	1.82
35	211708.665	196166.992	1.38	73	211670.524	195999.449	3.29
36	211708.234	196168.036	0.05	74	211691.002	195998.877	7.38
37	211708.036	196168.026	2.17	75	211691.013	195998.727	2.82
38	211707.943	196169.908	0.70	76	211692.106	196003.711	0.06
39	211707.938	196171.126	1.41	77	211693.167	196003.072	4.33
40	211707.997	196171.441	1.85	78	211693.167	196003.072	4.33
41	211704.456	196172.773	1.75	79	211693.167	196003.072	4.33
42	211709.030	196172.761	1.19	80	211693.167	196003.072	4.33
43	211709.795	196174.658	2.92	81	211693.167	196003.072	4.33
44	211710.303	196175.159	3.29	82	211693.167	196003.072	4.33
45	211711.630	196175.767	0.96	83	211693.167	196003.072	4.33
46	211712.949	196178.169	3.90	84	211693.167	196003.072	4.33
47	211714.210	196178.293	2.13	85	211693.167	196003.072	4.33
48	211716.425	196176.187	2.85	86	211693.167	196003.072	4.33
49	211716.416	196175.837	1.09	87	211693.167	196003.072	4.33

南院界址点坐标表

点号	X	Y	边长	点号	X	Y	边长
77	211655.583	196053.829	3.53	68	211519.099	196096.424	1.00
78	211652.216	196051.971	33.13	69	211593.768	195998.480	1.15
79	211603.715	196088.172	3.52	70	211622.497	196098.337	1.16
80	211667.043	196087.017	9.03	71	211641.157	196098.211	0.97
81	211653.576	196081.657	2.37	72	211680.103	195999.922	1.82
82	211677.119	196083.290	35.70	73	211670.524	195999.449	3.29
83	211696.511	196117.011	7.41	74	211691.002	195998.877	7.38
84	211696.511	196111.682	6.78	75	211691.013	195998.727	2.82
85	211702.917	196112.377	0.47	76	211692.106	196003.711	0.06
1	211702.917	196112.211	18.32	77	211693.167	196003.072	4.33
S=17317.26 平方米 2.53 亩							

南院界址点坐标表

点号	X	Y	边长
77	211655.583	196053.829	3.53
78	211652.216	196051.971	33.13
79	211603.715	196088.172	3.52
80	211667.043	196087.017	9.03
81	211653.576	196081.657	2.37
82	211677.119	196083.290	35.70
83	211696.511	196117.011	7.41
84	211696.511	196111.682	6.78
85	211702.917	196112.377	0.47
1	211702.917	196112.211	18.32
S=17317.26 平方米 2.53 亩			



被评估单位承诺函

中威正信（北京）资产评估有限公司：

为了公允反映海南海汽运输集团股份有限公司持有海口汽车南站资产于评估基准日的市场价值事宜，特委托贵公司以2022年10月31日为基准日对该经济行为所涉及的海口市南海大道南侧原海口汽车南站的土地使用权和实物资产的市场价值进行评估。

为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的与委估资产相关的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属属于我公司，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所出具的复印件与原件相一致；
- 5、不干预评估工作。

代表人（签名）：

单位盖章：海南海汽运输集团股份有限公司

2022年11月28日



委估资产图片



资产评估师承诺函

海南海汽运输集团股份有限公司：

接受贵单位的委托，我们对贵单位为了公允反映海南海汽运输集团股份有限公司持有海口汽车南站资产市场价值，以 2022 年 10 月 31 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。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2022 年 12 月 2 日



营业执照

统一社会信用代码

91110106726376314T

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



(副本) (2-1)

名称 中威正信 (北京) 资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵继平

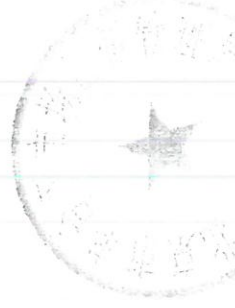
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估、技术咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

注册资本 350万元

成立日期 2001年09月07日

营业期限 2001年09月07日 至 2031年09月06日

住所 北京市丰台区丰北路81号5层3501室



登记机关

2019年11月08日

北京市财政局

2018-0001 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京嘉润资产评估有限公司
- 2、北京鲁光资产评估有限公司
- 3、北京中恒正源资产评估有限责任公司
- 4、北京中立华资产评估有限责任公司
- 5、中威正信（北京）资产评估有限公司
- 6、北京中鹏衡资产评估有限公司

7、北京国嘉信资产评估事务所（普通合伙）

8、北京立信润德资产评估事务所（普通合伙）

9、北京长城金桥国际资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：黄音舒

性别：女

登记编号：46100002



单位名称：中威正信(北京)资产评估有
限公司海南分公司



初次执业登记日期：2010-07-23

年检信息：通过 (2022-05-16)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：黄音舒

本人印鉴：



打印日期：2022-05-31

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

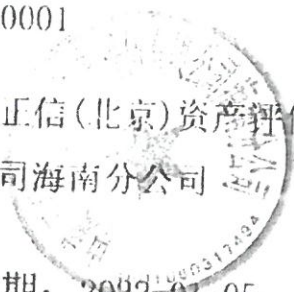
姓名：倪承斌

性别：男



登记编号：46220001

单位名称：中威正信(北京)资产评估有
限公司海南分公司



初次执业登记日期：2022-01-05

年检信息：2022年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：倪承斌

本人印鉴：



打印日期：2022-01-24

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

海南海汽运输集团股份有限公司
为公允反映海口汽车南站资产市场价值项目
评估明细表 - 收益法
中威正信评报字（2022）第 5088 号
第一册共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2022 年 12 月 2 日

房地产评估明细表（收益法）

评估基准日：2022年10月31日

表4-5-2
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：海南海汽运输集团有限公司

序号	权证编号	楼栋	位置	结构	面积m ²	账面原值	账面价值	评估值	增减值	增值率%	备注
1		综合楼	海星办公楼区域	框架	526.40			3,662,100.00			
2		综合楼	海口中山医院有限公司	框架	6,280.00			23,766,100.00			
3		综合楼	海南省智联共享旅游客运服务中心	框架	800.00			8,747,900.00			
4	海口市房权证海房字第HJ007575号	综合楼	海南虹淇实业有限公司	框架	800.00	51,439,788.14	25,420,703.70	8,810,500.00	64,965,796.30	255.56	
6		综合楼	海南博栋好车汽车销售服务有限公司	框架	664.02			7,168,100.00			
7				框架	1,600.00			17,615,100.00			医院、含地下室
8		综合楼	海口市南海大道32号原海口汽车南站综合楼	框架	2,929.72			20,616,700.00			
9		小计			13,600.14	51,439,788.14	25,420,703.70	90,386,500.00	64,965,796.30	255.56	
10			南站场地	混凝土	19,991.00	0.00	0.00	37,204,300.00			
11			海口市龙华区南海大道33号原海口汽车南站综合楼站前场地	混凝土	1,778.40	0.00	0.00	3,309,700.00			
12			土地		447.19			832,200.00			
13		场地合计			22,216.59	-	-	41,346,200.00			
		合计			35,816.73	51,439,788.14	25,420,703.70	131,732,700.00	106,311,996.30	418.21	

评估人员：黄晋舒、倪承斌、李波、郭克斐

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：符朱丰
填表日期：2022年11月29日

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2022年10月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：海南海汽运输集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	地点	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值%	备注	
									原值	净值	原值	成新率			
1	柴油发电机组	HSC2118A	托普福山科技(广州)有限公司	台	3.00	加油站	2007/3/1	2007/3/1	85,000.00	0.00	900.00	900.00		报废	
2	立式直联式离心泵	ISLZ	海南南方特能泵业有限公司	台	2.00	水泵房	2005/6/1	2005/6/1	0.00	0.00	7,274.00	1,091.00	1,091.00	在用	
3	固定式消防泵	XB	海南南方特能泵业有限公司	台	4.00	水泵房	2004/8/1	2004/8/1	0.00	0.00	8,260.00	1,239.00	1,239.00	在用	
4	树脂浇注干式电力变压器	SCB9-630/10	顺德特种变压器厂	台	1.00	配电房	2002/3/1	2002/3/1			62,353.00	9,353.00		在用	
5	进线柜	GCKL-BC	广东省顺德开关厂有限公司	台	1.00	配电房	2003/1/1	2003/1/1			15,587.00	2,338.00		在用	
6	电容柜	GCKL-BC	浙江华夏输配电设备有限公司	台	1.00	配电房	2005/9/1	2005/9/1			8,315.00	1,247.00		在用	
7	动力配电箱	PUL	海口德力西电气成套设备厂	台	1.00	配电房	2006/1/1	2006/1/1			3,637.00	546.00		在用	
8	照明出线柜	GCKL-BC	广东省顺德开关厂有限公司	台	2.00	配电房	2013/6/15	2013/6/15	244,615.69	32,124.44	31,174.00	14,340.00	33,421.56	104.04	在用
9	动力出线柜	GCKL-BC	广东省顺德开关厂有限公司	台	2.00	配电房	2012/6/1	2012/6/1			31,174.00	12,781.00		在用	
10	10KV交流高压金属封闭环网开关设备	XGN15-12	深圳市深电高科电气有限公司	台	4.00	配电房	2005-6-30	2005-6-30			166,272.00	24,941.00		在用	
11	发电机组1	DY315B		组	1.00	配电房	2005/11/20	2005/11/20	289,027.00	0.00	202,647.00	30,397.00	30,397.00		
12	发电机组2	DY315B		组	1.00	配电房	2006/8/31	2006/8/31	23,000.00	0.00	1,593.00	239.00	239.00		
13	格力空调	KG35		台	1.00	二楼机房	2014/5/31	2014/5/31	1,863.25	0.00	6,195.00	929.00	929.00		
14	格力空调	KF-120LW		台	1.00	二楼营业厅	2014/7/31	2014/7/31	6,452.99	0.00	5,043.00	1,109.00	-695.71	(38.55)	
15	格力空调(京凌1.5匹)	KFR-72LW	格力	台	3.00	综合楼一层	2019/3/3	2019/3/3	5,699.00	1,804.71	5,044.00	1,110.00	-694.71	(38.49)	
16	格力空调(京凌1.5匹)	KFR-35GW	格力	台	2.00	综合楼一层	2019/3/3	2019/3/3	5,699.00	1,804.71	5,044.00	1,110.00	-694.71	(38.49)	
17	美的空调(1.5匹)	KFR-35W/BP3NR-B12	美的	台	4.00	综合楼一层	2019/3/3	2019/3/3	11,596.00	3,478.77	10,260.00	2,257.00	-1,221.77	(35.12)	
18	美的空调	KF-51LW/Y-PA400(D3)	美的	台	2.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-05-31	2018-05-31	8,743.00	1,251.71	7,962.00	1,194.00	-57.71	-4.61	
19	美的空调	KF-72LW/Y-PA400(D3)	美的	台	2.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-05-31	2018-05-31	7,435.90	1,064.54	6,724.00	1,009.00	-55.54	-5.22	
20	长虹电视	55寸	长虹	台	1.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-06-30	2018-06-30	3,500.00	105.00	2,388.00	358.00	253.00	240.95	
21	格力空调	KF-26GW	格力	台	1.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-25	2018-07-25	1,964.96	294.71	1,604.00	241.00	-53.71	-18.22	
22	1.6米班台	1.6米	国产	张	1.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	2,893.21	507.77	2,442.00	366.00	-141.77	-27.92	
23	班椅	HYA-181	国产	张	1.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	1,436.89	252.16	1,133.00	170.00	-82.16	-32.58	
24	会议桌	HYD-005	国产	张	1.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	2,135.92	374.89	1,755.00	263.00	-111.89	-29.85	
25	办公屏风	1.4米T型	国产	张	18.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	24,233.01	4,252.89	24,804.00	3,721.00	-531.89	-12.51	
26	多功能茶几	HYC-0116	国产	张	1.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	3,495.15	613.39	3,407.00	511.00	-102.39	-16.69	
27	木质茶几	HYD-806	国产	张	1.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	2,135.92	374.89	1,770.00	266.00	-108.89	-29.05	
28	2米班台	2米	国产	张	1.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	3,592.23	630.44	2,478.00	372.00	-258.44	-40.99	
29	2米班台	2米	国产	张	1.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	3,592.24	630.44	2,478.00	372.00	-258.44	-40.99	

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2022年10月31日

表4-6-4
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：海南海汽运输集团股份有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	地点	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	净值			
30	1.6米班台	1.6米	国产	张	1.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	2,893.20	507.77	2,442.00	366.00	15%	-141.77	-27.92
31	1.6米班台	1.6米	国产	张	1.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	2,893.20	507.77	2,442.00	366.00	15%	-141.77	-27.92
32	三人位沙发	1820W*870D*910H	国产	张	6.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-08-31	2018-08-31	11,067.96	2,121.24	16,992.00	2,549.00	15%	427.76	20.17
33	长茶几	1200W*600D*450H	国产	张	4.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-08-31	2018-08-31	2,815.53	539.66	2,004.00	301.00	15%	-238.66	-44.22
34	职员办公椅	常规	国产	张	18.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-08-31	2018-08-31	9,087.38	1,741.86	8,118.00	1,218.00	15%	-523.86	-30.07
35	办公班前椅	1批18张	国产	张	18.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-08-31	2018-08-31	3,495.15	669.90	2,466.00	370.00	15%	-299.90	-44.77
36	2.2米班台	2200W*1900D*760H	国产	张	1.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-08-31	2018-08-31	4,029.13	772.22	3,407.00	511.00	15%	-261.22	-33.83
37	文件柜	2560W*400D*2000H	国产	张	1.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-08-31	2018-08-31	5,631.07	1,079.28	3,982.00	597.00	15%	-482.28	-44.69
38	办公班前椅	HYP-A-9202、HYA-913	国产	张	6.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-08-31	2018-08-31	10,349.51	1,983.71	10,194.00	1,529.00	15%	-454.71	-22.92
39	美的空调	KF-72LW/Y-PA400(D3)	美的	台	1.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-08-31	2018-08-31	3,750.00	779.37	3,844.00	577.00	15%	-202.37	-25.97
40	停车场LED闸门管理系统		国产	个	1.00	海口海星机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-09-27	2018-09-27	71,239.00	8,751.68	68,451.33	10,952.00	16%	2,500.32	25.14
	合计				123.00				865,362.49	69,019.92	749,015.33	132,996.00		63,976.08	92.69

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：符来丰

填表日期：2022年11月29日

评估人员：黄善舒、倪承斌、李波、郭克斐

海南海汽运输集团股份有限公司
为公允反映海口汽车南站资产市场价值项目
评估明细表 - 成本法
中威正信评报字（2022）第 5088 号
第一册共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2022 年 12 月 2 日

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表（成本法）

评估基准日：2022年10月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：海南琼州机场集团股份有限公司 表4-6-2
 金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	计量单位	数量	账面价值		评估价值		增值%	评估单价(元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率			
1	南站场地	混凝土	2018年8月			m ²	19,991.00	0.00	0.00	1,599,280.00	78%	1,247,438.00	1,247,438.00	
2	海口市龙华区南海大道33号原海口汽车南站综合楼站前场地	混凝土	2018年8月			m ²	1,778.40	0.00	0.00	142,272.00	78%	110,972.00	110,972.00	
3	围墙	砌砖	2005年			m ²	2,854.94	0.00	0.00	428,241.00	37%	160,162.00	160,162.00	
4	岗亭	简易结构	2008年11月			m ²	12.20	0.00	0.00					已拆除
5	房檐	棚房	2008年11月			m ²	99.58	0.00	0.00					已拆除
6	棚	简易结构	2008年11月			m ²	105.83	0.00	0.00					已拆除
7	砖房	砖混	2008年11月			m ²	269.93	0.00	0.00					已拆除
8	副楼旁砖房	棚房	2008年11月			m ²	21.33	0.00	0.00					已拆除
9	副楼旁砖房	棚房	2008年11月			m ²	21.56	0.00	0.00					已拆除
10	活动板房	简易结构	2008年11月			m ²	21.50	0.00	0.00					已拆除
11	培训室及二楼房屋	钢结构	2008年11月			m ²	691.84	0.00	0.00					已拆除
12	房檐	钢结构	2008年11月			m ²	403.28	0.00	0.00					已拆除
13	旅客出口处房屋	棚房	2008年11月			m ²	31.46	0.00	0.00					已拆除
14	棚	简易结构	2008年11月			m ²	267.83	0.00	0.00					已拆除
15	副楼后房屋	钢结构	2008年11月			m ²	291.93	0.00	0.00					已拆除
16	棚	棚房	2008年11月			m ²	62.67	0.00	0.00					已拆除
17	岗亭	棚房	2008年11月			m ²	5.39	0.00	0.00					已拆除
18	绿化	简易结构	2008年11月			m ²	258.48	0.00	0.00					已拆除
19	绿化	简易结构	2008年11月			m ²	259.79	0.00	0.00					已拆除
20	绿化	简易结构	2008年11月			m ²	388.89	0.00	0.00					已拆除
21	硬化	简易结构	2008年11月			m ²	6,058.08	0.00	0.00					已拆除
22	练车台	砖混	2008年11月			m ²	749.96	0.00	0.00					已拆除
23	绿化	简易结构	2008年11月			m ²	1,959.16	0.00	0.00					已拆除
24	硬化	简易结构	2008年11月			m ²	17,317.26	0.00	0.00					已拆除
25	修车台	钢结构	2008年11月			m ²	83.31	0.00	0.00					已拆除
26	沙地	简易结构	2008年11月			m ²	2.35	0.00	0.00					已拆除
27	水池	砖混	2008年11月			m ²	9.81	0.00	0.00					已拆除
28	水池	砖混	2008年11月			m ²	29.73	0.00	0.00					已拆除
29	门墩	砖混	2008年11月			m ²	4.83	0.00	0.00					已拆除
合计								0.00	0.00	2,169,793.00		1,518,572.00	1,518,572.00	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：符朱丰
 填表日期：2022年11月29日

评估人员：黄音阶、倪承斌、李波、郭克斐

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2022年10月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：海南航空运输集团股份有限公司

表4-6-4

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	地点	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值		
1	程控燃油加油机	HSC2118A	托普福山科技(广州)有限公司	台	3.00	加油站	2007/3/1	2007/3/1	85,000.00	0.00	900.00	900.00		报废
2	ISLZ立式柱塞式离心泵	ISLZ	海南南方特能泵业有限公司	台	2.00	水泵房	2005/6/1	2005/6/1	0.00	0.00	7,274.00	1,091.00	15%	在用
3	XB固定式消防泵	XB	海南南方特能泵业有限公司	台	4.00	水泵房	2004/8/1	2004/8/1	0.00	0.00	8,260.00	1,239.00	15%	在用
4	树脂浇注干式电力变压器	SCB9-630/10	斯德特和变压器厂	台	1.00	配电房	2002/3/1	2002/3/1			62,353.00	9,353.00	15%	在用
5	进线柜	GCKL-BC	广东省顺德开关厂有限公司	台	1.00	配电房	2003/1/1	2003/1/1						在用
6	电容柜	GCKL-BC	浙江省变频配电设备有限公司	台	1.00	配电房	2008/9/1	2008/9/1			15,587.00	2,338.00	15%	在用
7	动力配电箱	PUL	海口德力西电气有限公司	台	1.00	配电房	2006/1/1	2006/1/1			8,315.00	1,247.00	15%	在用
8	照明出线柜	GCKL-BC	广东省顺德开关厂有限公司	台	2.00	配电房	2013/6/15	2013/6/15	244,615.69	32,124.44	31,174.00	546.00	15%	在用
9	动力出线柜	GCKL-BC	广东省顺德开关厂有限公司	台	2.00	配电房	2012/6/1	2012/6/1			31,174.00	14,340.00	46%	在用
10	10KV交流高压金属封闭环网柜	XGN15-12	深圳市深电高科电气有限公司	台	4.00	配电房	2005-6-30	2005-6-30			166,272.00	12,781.00	41%	在用
11	发电机组1	DY315B		组	1.00	配电房	2005/11/30	2005/11/30	289,027.00	0.00		30,397.00	15%	在用
12	发电机组2	DY315B		组	1.00	配电房	2006/8/31	2006/8/31	23,000.00	0.00				
13	格力空调	KG35		台	1.00	二楼机房	2014/5/31	2014/5/31	1,863.25	0.00	1,593.00	239.00	15%	
14	格力空调	KF-120LW		台	1.00	一楼售票厅	2014/7/31	2014/7/31	6,452.99	0.00	6,195.00	929.00	15%	
15	格力空调(吊顶)	KFR-72LW	格力	台	3.00	综合楼一层	2019/3/3	2019/3/3	5,699.00	1,804.71	5,043.00	1,109.00	22%	(38.55)
16	格力空调(吊顶)	KFR-35GW	格力	台	2.00	综合楼一层	2019/3/3	2019/3/3	5,699.00	1,804.71	5,044.00	1,110.00	22%	(38.49)
17	美的空调(1.5匹)	KFR-35W/BP3NR-B12	美的	台	4.00	综合楼一层	2019/3/3	2019/3/3	11,596.00	3,478.77	10,260.00	2,257.00	22%	(35.12)
18	美的空调	KF-51LW/Y-PA400(D3)	美的	台	2.00	海口海垦机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-05-31	2018-05-31	8,743.00	1,251.71	7,962.00	1,194.00	15%	-4.61
19	美的空调	KF-72LW/Y-PA400(D3)	美的	台	2.00	海口海垦机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-05-31	2018-05-31	7,435.90	1,064.54	6,724.00	1,009.00	15%	-5.22
20	长虹电视	55寸	长虹	台	1.00	海口海垦机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-06-30	2018-06-30	3,500.00	105.00	2,388.00	358.00	15%	340.95
21	格力空调	KF-26GW	格力	台	1.00	海口海垦机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-25	2018-07-25	1,964.96	294.71	1,604.00	241.00	15%	-18.22
22	1.6米班台	1.6米	国产	张	1.00	海口海垦机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	2,893.21	507.77	2,442.00	366.00	15%	-27.92
23	班椅	HYA-181	国产	张	1.00	海口海垦机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	1,436.89	252.16	1,133.00	170.00	15%	-32.58
24	会议桌	HYD-005	国产	张	1.00	海口海垦机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	2,135.92	374.89	1,755.00	263.00	15%	-29.85
25	办公屏风	1.4米T型	国产	张	18.00	海口海垦机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	24,233.01	4,252.89	24,804.00	3,721.00	15%	-12.51
26	多功能茶几	HYC-0116	国产	张	1.00	海口海垦机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	3,495.15	613.39	3,407.00	511.00	15%	-16.69
27	木质茶几	HYD-806	国产	张	1.00	海口海垦机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	2,135.92	374.89	1,770.00	266.00	15%	-29.05
28	2米班台	2米	国产	张	1.00	海口海垦机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	3,592.23	630.44	2,478.00	372.00	15%	-40.99
29	2米班台	2米	国产	张	1.00	海口海垦机动车驾驶员培训有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	3,592.24	630.44	2,478.00	372.00	15%	-40.99

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2022年10月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：韵南通汽运输集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	地点	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率			
30	1.6米班台	1.6米	国产	张	1.00	海口海星机动车驾驶员培训学校有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	2,893.20	507.77	2,442.00	15%	366.00	-27.92	
31	1.6米班台	1.6米	国产	张	1.00	海口海星机动车驾驶员培训学校有限公司办公室	2018-07-31	2018-07-31	2,893.20	507.77	2,442.00	15%	366.00	-27.92	
32	三人位沙发	1820W*870D*910H	国产	张	6.00	海口海星机动车驾驶员培训学校有限公司办公室	2018-08-31	2018-08-31	11,067.96	2,121.24	16,992.00	15%	2,549.00	20.17	
33	长茶几	1200W*600D*450H	国产	张	4.00	海口海星机动车驾驶员培训学校有限公司办公室	2018-08-31	2018-08-31	2,815.53	539.66	2,004.00	15%	301.00	-44.22	
34	职员办公椅	常规	国产	张	18.00	海口海星机动车驾驶员培训学校有限公司办公室	2018-08-31	2018-08-31	9,087.38	1,741.86	8,118.00	15%	1,218.00	-30.07	
35	办公班前椅	1排1.8米	国产	张	18.00	海口海星机动车驾驶员培训学校有限公司办公室	2018-08-31	2018-08-31	3,495.15	669.90	2,466.00	15%	370.00	-44.77	
36	2.2米班台	2200W*1900D*760H	国产	张	1.00	海口海星机动车驾驶员培训学校有限公司办公室	2018-08-31	2018-08-31	4,029.13	772.22	3,407.00	15%	511.00	-33.83	
37	文件柜	2560W*400D*2000H	国产	张	1.00	海口海星机动车驾驶员培训学校有限公司办公室	2018-08-31	2018-08-31	5,631.07	1,079.28	3,982.00	15%	597.00	-44.69	
38	办公班前椅	HVPA-9202、HYA-913	国产	张	6.00	海口海星机动车驾驶员培训学校有限公司办公室	2018-08-31	2018-08-31	10,346.51	1,983.71	10,194.00	15%	1,529.00	-25.97	
39	美的空调	KF-72LWY-PA400(D3)	美的	台	1.00	海口海星机动车驾驶员培训学校有限公司办公室	2018-08-31	2018-08-31	3,750.00	779.37	3,844.00	15%	577.00	-25.97	
40	停车扫码LED闸机管理系统		国产	个	1.00	海口海星机动车驾驶员培训学校有限公司办公室	2018-09-27	2018-09-27	71,239.00	8,751.68	68,451.33	16%	10,952.00	25.14	
合 计									865,362.49	69,019.92	749,015.33		132,996.00	63,976.08	92.69

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：符柒丰

填表日期：2022年11月29日

评估人员：黄晋毅、倪永斌、李波、郭克雯

