

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4611020007461201202300141
合同编号:	中威正信评估委托合同(2023)7-5002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(2023)第5098号
报告名称:	海南海汽运输集团股份有限公司拟转让资产涉及海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的位于东方市东河镇公路南侧房地产及土地使用权市场价值
评估结论:	3,635,497.00元
评估报告日:	2023年11月17日
评估机构名称:	中威正信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	李舒 (资产评估师) 会员编号: 46220008 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。

备案回执生成日期: 2023年11月16日

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拟转让资产涉及海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的位于东方市东河镇公路南侧房地产及土地使用权市场价值
资产评估报告**

中威正信评报字（2023）第 5098 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2023 年 11 月 17 日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	5
一、委托人、被评估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.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	16
十三、评估报告日.....	17
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对其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拟转让资产涉及海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的位于东方市东河镇公路南侧房地产及土地使用权市场价值资产评估报告摘要

中威正信评报字（2023）第 5098 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，对房地产采用成本法和收益法，对土地采用基准地价系数修正法和成本逼近法，按照必要的评估程序，对海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的位于东方市东河镇公路南侧房地产及土地使用权在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：海南海汽运输集团股份有限公司

二、被评估单位：海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司。

三、经济行为：海南海汽运输集团股份有限公司拟转让资产。

三、评估目的：确定海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有房地产及土地使用权的市场价值，为海南海汽运输集团股份有限公司拟转让资产的经济行为提供参考依据。

四、评估对象及评估范围：海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的位于东方市东河镇公路南侧 674.00 平方米房地产及 2,612.96 平方米土地使用权在 2023 年 6 月 30 日的市场价值，账面价值共计 59.19 万元。

五、价值类型及其定义：本次资产评估确定的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

六、评估基准日：2023 年 6 月 30 日。

七、评估方法：对房地产采用收益法和成本法，对土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法。

八、评估结论：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受委托，依据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的位于东方市东河镇公路南侧 674.00 平方米房地产及 2,612.96 平方米土地使用权的市场价值进行了评定和估算。根据评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2023 年 6 月 30 日，海南海汽运输集团股份有限公司委托评估的资产，经评估后的评估值为 363.55 万元，账面价值为 59.19 万元，评估增值 304.36 万元，增值率为 514.17%。具体详见下表：

单位：万元

序号	项目名称	资产类型	产证编号	证载权利人	名称	用途	建成年代	面积(m ²)	账面价值	评估单价	评估总价	增减值	增值率%	备注
1	东河车站	房地产	房权证东字第 00010918 号	海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司	东方市东河镇公路南侧	车站	2006	674.00	33.33	3,692.00	248.84	215.51	646.60	含分摊的土地面积 387.04 m ²
2		土地	东方国用(2012)第 024 号		东河镇公路南侧	车站	/	2,612.96	25.86	439.00	114.71	88.85	343.51	土地面积=证载面积 3000 m ² -序号 1 房地产分摊的面积 387.04 m ²
合计		土地总面积: 3,000.00 m ² 房屋建筑面积: 674.00 m ²							59.19		363.55	304.36	514.17	

十、特别事项说明

(一) 本评估结论不包含增值税。据委托人财务人员介绍，适用的增值税税率为 5%，则增值税税额=363.55×5%=18.18 万元，含税总价=18.18+363.55=381.73 万元。以上数据仅供参考，税额以实际为准。

(二) 由于被评估单位无法提供委估宗地的经济指标文件，本次评估根据《房地产平面图》，按整个建筑物垂直向地面投影范围计算 674.00 平方米房地产应分摊的土地使用权，即 387.04 平方米，若该分摊方式与实际不符，应调整测算，提醒报告使用人注意。

(三) 评估对象 674.00 平方米房地产应分摊的 387.04 平方米土地使用权加上评估对象 2,612.96 平方米土地使用权即为东方国用(2012)第 024 号整宗土地使用权。

(四) 评估对象因测算需要按上述方式分割为序号 1 和序号 2，报告使用人应将评估对象“东河车站”作为一个整体考虑，不得分开转让评估对象且本报告不得用于土地分割使用，提请报告使用人注意。

(五) 根据被评估单位提供的租赁合同，评估对象存有以下租约。

序号	租赁合同编号	承租人	地址	承租面积(m ²)	租赁用途	租金(元/月)	租约期限	备注
1	HQDF-202204-0005	符增科	东方市东河镇东河车站一楼 9 间铺面	198	零售	5940	自 2021 年 12 月 15 日至 2022 年 6 月 14 日止	现状仍由承租人使用，据被评估单位介绍，正在走租赁合同续签手续

评估人员本着勤勉尽责的工作原则，通过爱企查等公开网站对承租方进行查询，未发现关联交易行为，本次评估无理由怀疑被评估单位提供租赁合同的真实性、完整性、合法

性，测算中充分考虑了租赁合同对价值的影响，提请报告使用人注意。

十一、评估结论使用有效期：本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2023 年 6 月 30 日起计算一年内有效。

十二、评估报告日：本评估项目的报告日为 2023 年 11 月 17 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

海南海汽运输集团股份有限公司拟转让资产涉及海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的位于东方市东河镇公路南侧房地产及土地使用权市场价值资产评估报告

中威正信评报字（2023）第 5098 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，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，对房地产采用成本法和收益法，对土地采用基准地价系数修正法和成本逼近法，按照必要的评估程序，海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的位于东方市东河镇公路南侧房地产及土地使用权在 2023 年 6 月 30 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人：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：其他股份有限公司分公司(上市)；

股票代码：A 股上市，海汽集团 603069

营业场所：海口市美兰区海府路 24 号（海汽大厦）；

负责人：刘海荣；

成立日期：1985-11-28；

营业期限：1985-11-28 至无固定期限；

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）被评估单位：海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司

统一社会信用代码：91469007901641593W；

类型：其他股份有限公司分公司(上市)；

股票代码：A 股上市，海汽集团 603069

营业场所：海南省东方市八所镇解放东路北侧东方汽车站 3 层；

负责人：王先锐；

成立日期：1986-12-15；

营业期限：1986-12-15 至无固定期限；

经营范围：许可项目：道路旅客运输经营；巡游出租汽车经营服务；网络预约出租汽车经营服务；道路货物运输（不含危险货物）；道路旅客运输站经营；机动车检验检测服务；快递服务（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）一般项目：票务代理服务；电动汽车充电基础设施运营；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；机动车修理和维护；小微型客车租赁经营服务；非居住房地产租赁；汽车零配件零售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；运输货物打包服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

（三）委托人与被评估单位关系

被评估单位为委托人分公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

确定海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的位于东方市东河镇公路南侧 674.00 平方米房地产及 2,612.96 平方米土地使用权的市场价值，为海南海汽运输集团股份有限公司拟转让资产的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围：海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的位于东方市东河镇公路南侧 674.00 平方米房地产及 2,612.96 平方米土地使用权在 2023 年 6 月 30 日的市场价值，账面价值共为 59.19 万元（其中房地产账面价值 33.33 万元，土地使用权账面价值 25.86 万元）。

1、2,612.96 平方米土地使用权

已办理产权证书，证载信息如下：

证载编号	东方国用(2012)第 024 号
土地使用权人	海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司
座落	东河镇公路南侧
地号	4600070700022
图号	/
地类（用途）	车站
使用权类型	作价入股
终止日期	2058 年 11 月
使用权面积（m ² ）	3,000.00

本委估对象为其中一部分土地，其余土地为 674.00 平方米房地产应分摊的土地使用权。

根据评估人员实地查勘，该地块地上建有 1 栋 674.00 平方米建筑物外，其余为空地，宗地东至海南省 314 省道，其余三面相邻地块均为空地，宗地基础设施开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通水、排水）及宗地内场平整。

2、674.00 平方米房地产

已办理产权证书，证载信息如下：

证载编号	房权证东字第 00010918 号
房屋所有权人	海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司
房屋坐落	东方市东河镇公路南侧
登记时间	2012 年 4 月 27 日
房屋性质	全民
规划用途	商品房
总层数	混合 2
建筑面积（平方米）	674.00

根据评估人员现场查勘，该建筑物为一栋 2 层混合结构房屋，建成于 2006 年，单层层高约 3 米，水泥地面、顶棚及内墙刷白，涂料外墙，内部装修为简单装修，共 2 座步梯，一面临海南省 314 省道，目前第一层出租作为商铺使用，第二层自用作为员工宿舍。

注：评估对象 674.00 平方米房地产应分摊的 387.04 平方米土地使用权加上评估对象 2,612.96 平方米土地使用权即为东方国用(2012)第 024 号整宗土地使用权。

根据《关于确认海南海汽运输剧团有限公司国有划拨土地使用权作价入股转增国家资本的通知》琼国资[2008]87号及其附件，评估对象土地于2008年由政府作价出资（入股）。

据被评估单位介绍，截止评估基准日，除租赁权外，评估对象未进行转让、出售、转换、拍卖、抵债、抵押、担保等经济行为，不存在他项权利。

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

根据评估目的及委估资产情况，本次资产评估确定的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

- 1、本项目评估基准日是2023年6月30日；
- 2、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。
- 3、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）经济行为文件

《海南省国有资产监督管理委员会关于核准海汽集团公开转让黄流商业街等五处资产的通知》（琼国资产[2023]131号）

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；
- 3、《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）；
- 4、《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）；
- 5、《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，2019年修订）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第732号）；
- 7、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号）；
- 8、《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）；
- 9、《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）；
- 10、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
- 11、国资委、财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》；

- 12、国资发产权[2013]64号关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知；
- 13、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第24号）；
- 14、《企业财务通则》（财政部令第41号）；
- 15、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号）；
- 16、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号）；
- 17、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）；
- 18、《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；
- 19、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院第55号令）；
- 20、《关于严格按国家标准实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉的通知》（国土资发[2002]195号）；
- 21、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）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）；
- （3）《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- （6）《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- （7）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- （8）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- （9）《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- （10）《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）。

3、资产评估指南

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

(四) 权属依据

- 1、《国有土地使用证》（东方国用(2012)第024号）；
- 2、《房屋所有权证》（房权证东字第00010918号）。

(五) 取价依据

- 1、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 2、评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 3、东方市人民政府于2021年施行的《东方市国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》；
- 4、《房屋租赁合同》；
- 5、《海南省自然资源和规划厅关于发布2023年上半年城镇地价监测成果的通知》（琼自然资函[2023]1558号）；
- 6、《海南省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》（琼府〔2020〕45号）；
- 7、《海南省人民代表大会常务委员会关于海南省耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月29日海南省第六届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；
- 8、《新增建设用地土地有偿使用费征收标准》；
- 9、《海南省人民政府关于印发海南省耕地开垦费收缴使用管理办法的通知》（琼府〔2021〕13号）；
- 10、其它相关资料。

(六) 其他参考依据

- 1、委托人及被评估单位共同撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 2、评估申报表。

七、评估方法

本次评估674.00平方米房地产采用成本法和收益法，对2,612.96平方米土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法。

(一) 评估方法分析

1、674.00平方米房地产

(1) 市场法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。考虑评估对象房

地产所属区域房地产市场交易不活跃，市场化程度不高，不易收集相关可比实例，故本次评估不宜采用市场法。

(2) 收益法，是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。评估对象现状用途为商铺及住宿，一层商铺目前已出租，区域内租赁市场较活跃，二层住宿易可通过出租获取收益，因此可以选取收益法作为评估评估对象的基本方法。

(3) 成本法，是测算评估对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。评估对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，宜选用成本法。其中土地采用基准地价系数修正法和成本逼近法。

(4) 假设开发法是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。评估对象为已建成房屋且正常使用，本次评估不采用假设开发法进行评估。

2、2,612.96 平方米土地使用权

(1) 市场法，是根据替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算评估对象价格的方法。根据评估目的及委估资产情况，评估对象所处区域土地市场交易不活跃，无可比实例，故本次评估不宜采用市场法。

(2) 收益还原法，是将评估对象未来正常年纯收益(地租)，以一定的土地还原率还原，以此估算评估对象价格的方法。评估对象所处区域土地租赁市场不活跃，无法获取合理的出租收益，故本次评估不宜采用收益还原法。

(3) 成本逼近法，是以取得开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。评估人员可以通过政府颁布的相关征地补偿文件等获取相应的土地开发成本，故本次评估可以采用成本逼近法。

(4) 剩余法，是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算评估对象价格的方法。评估对象为车站用地，由于车站用地开发完成后的收益无法合理预测，故本次评估不宜采用剩余法。

(5) 基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就评估对象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，进而求取评估对象在评估基准日价格的方法。《东方市国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》中建立了完整的修正体系，该体系具有一定的客观性、合理性和实用性，故本次评估可以选用基准地价系数修正法。

(二) 评估方法介绍

根据此次评估目的及评估对象的具体情况，本次评估对674.00平方米房地产采用收益法和成本法，对2,612.96平方米土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

1、收益法计算公式：

$$V = \frac{a}{r-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right] + \text{收益到期后剩余土地使用权价值}$$

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—收益期

2、成本法（房地产）计算公式：

房地产重置成本=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润=（土地取得成本+购地税费）+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

建筑物折旧=建筑物重置成本×（1-成新率）

其中土地取得成本采用基准地价系数修正法和成本逼近法。

3、基准地价系数修正法计算公式：

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

式中：P_i—— 评估对象地面地价

P —— 评估对象对应的基准地面地价

P_y —— 土地用途修正系数

P_q —— 期日修正系数

K —— 评估对象区域影响因素总修正值

$\prod s$ —— 评估对象个别因素修正系数的乘积

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

其中：

K_i — 第 i 个评估对象区位因素修正系数。

4、成本逼近法计算公式：

土地价格=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

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

- 1、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；
- 2、与海南海汽运输集团股份有限公司签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、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；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开假设：公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设：资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。本次假设纳入评估范围内资产按现行用途继续使用。

（二）特殊假设

1、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，评估工作是以被评估单位提供的有关经济行为文件，资产权属文件、证件，资产评估申报表等有关法律文件和评估资料的真实、合法为前提。

2、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、被评估单位所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

5、本评估报告成立的前提条件是针对其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。

本评估报告的结论在上述假设条件前提下成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。。

十、评估结论

中威正信（北京）资产评估有限公司接受委托，依据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有 674.00 平方米房地产及 2,612.96 平方米土地使用权的市场价值进行了评定和估算。

根据评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2023 年 6 月 30 日，海南海汽运输集团股份有限公司委托评估的资产，

经评估后的评估值为 363.55 万元，账面价值为 59.19 万元，评估增值 304.36 万元，增值率为 514.17%，增值的主要原因是账面价值以历史成本计量，与市场价值方式计量存在差异产生增值。

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

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

（三）委托人和相关当事方负责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、由于被评估单位无法提供委估宗地的经济指标文件，本次评估根据《房地产平面图》，按整个建筑物垂直向地面投影范围计算 674.00 平方米房地产应分摊的土地使用权，即 387.04 平方米，若该分摊方式与实际不符，应调整测算，提醒报告使用人注意。

2、评估对象 674.00 平方米房地产应分摊的 387.04 平方米土地使用权加上评估对象 2,612.96 平方米土地使用权即为东方国用(2012)第 024 号整宗土地使用权。

3、评估对象因测算需要按上述方式分割为序号 1 和序号 2，报告使用人应将评估对象“东河车站”作为一个整体考虑，不得分开转让评估对象且本报告不得用于土地分割使

用，提请报告使用人注意。

4、根据被评估单位提供的租赁合同，评估对象存下以下租约。

序号	租赁合同编号	承租人	地址	承租面积 (m ²)	租赁用途	租金 (元/月)	租约期限	备注
1	HQDF-202204-0005	符增科	东方市东河镇东河车站一楼9间铺面	198	零售	5940	自2021年12月15日至2022年6月14日止	现状仍由承租人使用，据被评估单位介绍，正在走租赁合同续签手续

评估人员本着勤勉尽责的工作原则，通过爱企查等公开网站对承租方进行查询，未发现关联交易行为，本次评估无理由怀疑被评估单位提供租赁合同的真实性、完整性、合法性，测算中充分考虑了租赁合同对价值的影响，提请报告使用人注意。

5、本评估结论不包含增值税。

6、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在计算中均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终结论的准确性。

（五）重大期后事项

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

2、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、评估人员未发现其他影响委估资产的重大期后事项发生。

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

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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

3、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

4、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在本次评估假设前提下，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假设条件及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

5、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。

6、评估结论的使用有效期

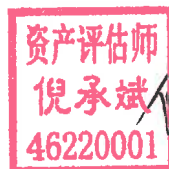
根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2023 年 6 月 30 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

7、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 2023 年 11 月 17 日。

资产评估师：



倪承斌

资产评估师：



李群

中威正信（北京）资产评估有限公司

2023年11月17日

附件

- 1、经济行为文件
- 2、委估资产图片
- 3、产权证明文件
- 4、委托人和被评估单位承诺函
- 5、委托人与被评估单位法人营业执照
- 6、评估机构法人营业执照副本复印件
- 7、签名资产评估师的承诺函
- 8、资产评估师资格证明文件复印件
- 9、评估明细表

海南省国有资产监督管理委员会文件

琼国资产〔2023〕131号

海南省国有资产监督管理委员会 关于核准海汽集团公开转让黄流商业街 等五处资产的通知



海南省旅游投资发展有限公司：

来文《关于转让黄流商业街等五处资产的请示》（琼旅投文〔2023〕101号）收悉。你公司下属控股上市公司海南海汽运输集团股份有限公司（以下简称“海汽集团”）拟对其拥有的黄流商业街、黄流汽车站、乐东利国车站、东方东河车站、昌江海汽广场（土地权证编号分别为【黄流国用（2012）第05号】、【黄流国用（2012）第06号】、【琼（2017）乐东县不动产权第0000834号】、【东方国用（2012）第024号】、【昌国用（2012）第0135号】）证载面积合计33680.68m²；房产证号分别为【乐房权证黄流

字第 0140202 号】、【乐房权证黄流字第 06011 号】、【乐房权证乐东字第 09081 号】、【房权证东字第 00010918 号】、房产证【昌江房权证石碌镇字第 10025841 号】建筑面积合计 28354.44m²) 等五处资产以不低于评估价进行公开挂牌转让。根据《关于进一步加强和规范省属企业土地房屋资产处置的通知》(琼国资法〔2020〕63 号) 相关规定, 现予以核准。

请你司督导海汽集团公开选择受让方, 依法合规签署转让协议并严格履行各项必要的法定程序, 厘清双方权责义务, 做好风险防范工作, 确保国有资产保值增值。转让所涉资产评估报告由你公司负责备案。



(此件依申请公开)

省国资委办公室

2023 年 11 月 3 日印发

评估对象照片





房权证 东 字第0001091号

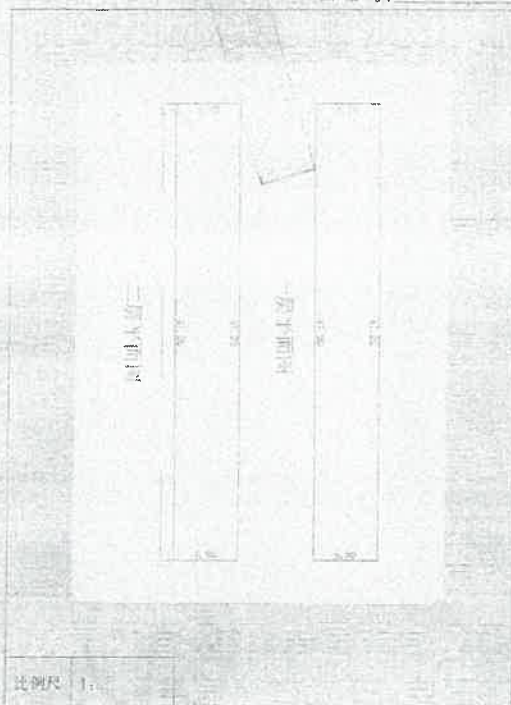
房屋所有权人	渤海石油运输集团股份 有限公司东方分公司		
共有情况			
房屋坐落	东营市东河镇 公路东侧		
登记时间	2012.4.27		
房屋性质	全民		
规划用途	商品房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	混合2	674.00	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限 至 止

附 记

填发单位 (盖章)

房地产平面图

图编号:



注意事项

- 一、本图是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、本图是权利人向房屋管理部门依法进行房屋登记的证明。
- 三、本图记载的事项与房屋登记簿一致的，具有法律效力。
- 四、除房屋登记簿记载的事项外，其他任何单位和个人不得擅自记载于本图。
- 五、本图是权利人办理房屋抵押、转让、继承等手续的依据。

编号: 03010910



东方 国用(2012)第 024 号

土地使用权人	海南东方航空运输集团有限公司东方分公司			
坐落	东河镇公路南侧			
地籍号	4600079700032	图号	/	
地类(用途)	车站	取得价格	/	
使用权类型	作价入股	终止日期	2058.11	
使用面积	3000.0 M ²	正	面积	/ M ²
		中	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。

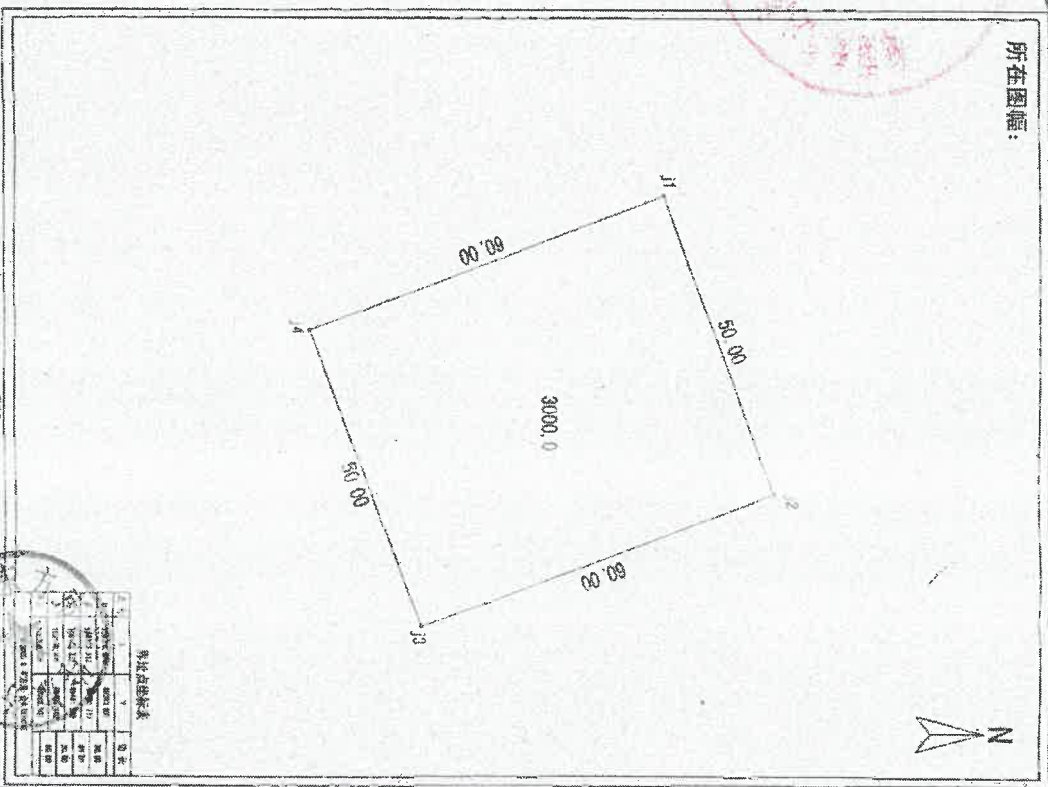
东方市人民政府
人民政府(章)
二〇一二年七月一日





海南海汽运输集团股份有限公司 有限公司东方分公司宗地图

所在图幅:



测量: 张汉波 孙振文 蔡世道 符秉良
 制图: 孙振文
 地籍调查: *[Signature]*
 审核: *[Signature]*

1: 750

本图系采用海陆平面坐标系
 制图时间: 2012年5月19日

界址点坐标表

点号	点名称	坐标	备注
J1	界址点	1000.00, 1000.00	拐点
J2	界址点	1000.00, 1050.00	拐点
J3	界址点	1050.00, 1000.00	拐点
J4	界址点	1050.00, 950.00	拐点

委托人承诺函

中威正信（北京）资产评估有限公司：

因我司拟转让资产事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的位于东方市东河镇公路南侧房地产及土地使用权，以 2023 年 6 月 30 日为基准日进行了评估。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并已获批准；
- 2、不非法干预评估工作；
- 3、我们已关注报告特别事项披露，并承诺采取措施避免或降低瑕疵事项对经济行为的影响。

委托人签章：海南海汽运输集团股份有限公司

委托人代表人签字：

2024年11月17日

被评估单位承诺函

中威正信（北京）资产评估有限公司：

因海南海汽运输集团股份有限公司拟转让资产事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的我司持有的位于东方市东河镇公路南侧房地产及土地使用权，以2023年6月30日为基准日进行了评估。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并已获批准；
- 2、我司所提供的财务会计资料及其他资料真实、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明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、不非法干预评估工作；
- 5、我们已关注报告特别事项披露，并承诺采取措施避免或降低瑕疵事项对经济行为的影响。

被评估单位签章：海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司

被评估单位代表人签字：

2023年11月17日



营业执照

(副本) (2-2)



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

注册资本 叁亿壹仟陆佰万圆整

类型 其他股份有限公司(上市)

成立日期 1985年11月28日

法定代表人 刘海荣

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（）；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。

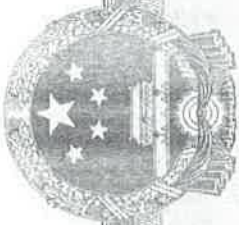
住所 海口市美兰区海府路24号(海汽大厦)

琼 00915260

登记机关



2020年 10月 21日



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、监
备案、许可、监
管信息。



营业执照

(副本)

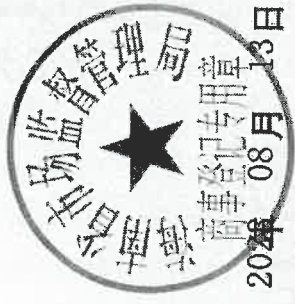
统一社会信用代码
91469007901641593W

名称 海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司
负责人 黄泽荣
成立日期 1986年12月15日
经营场所 海南省东方市八所镇解放东路北侧东方汽车站3层

类型 其他股份有限公司(上市)

经营范围

许可项目：道路旅客运输经营；巡游出租汽车经营服务；网络预约出租汽车经营服务；道路货物运输（不含危险货物）；道路旅客运输站经营；机动车检验检测服务；快递服务（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）
 一般项目：票务代理服务；电动汽车充电基础设施运营；旅行社服务网点旅游招徕、咨询（不含旅游服务）；仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；机动车修理和维护；小微型客车租赁经营服务；非居住房地产租赁；汽车租赁；信息咨询服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）



登记机关

琼 02604763

2024年08月13日



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

91110106726376314T



扫描市场主体身份码了解更多信息、登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

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 宋道江

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，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

注册资本 350万元

成立日期 2001年09月07日

住所 北京市丰台区丰北路81号5层3507室

登记机关



2023年10月06日

北京市财政局

京财资评备〔2023〕0078号

变更备案公告

中威正信（北京）资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、中威正信（北京）资产评估有限公司法定代表人由赵继平变更为宋道江。

二、中威正信（北京）资产评估有限公司股东由赵继平（资产评估师证书编号：11000062）、孙健（资产评估师证书编号：11000073）、孙涛（资产评估师证书编号：53000182）、蒋淑霞（资产评估师证书编号：11000067）、李栋、王喜君（资产评估师证书编号：15000080）、王喜刚、段鸿利（资产评估师证书编号：15190008），变更为赵继平（资产评估师证书编号：11000062）、孙健（资产评估师证书编号：11000073）、夏阳（资产评估师证书编号：53180033）、蒋淑霞（资产评估师证书编号：11000067）、李栋、王喜君（资

产评估师证书编号：15000080)、王喜刚、段鸿利(资产评估师证书编号：15190008)、赵霖、宋道江(资产评估师证书编号：11001674)、王兴杰(资产评估师证书编号：11140089)、马文(资产评估师证书编号：11170081)。

其他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。





中国证券监督管理委员会

CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

- 首页
- 政务
 - 信息公开
 - 政策法规
 - 新闻发布
 - 信息披露
 - 统计数据
 - 人事招聘
- 服务
 - 办事指南
 - 在线申报
 - 监管对象
 - 业务资格
 - 人员资格
 - 投资者保护
- 互动
 - 公众留言
 - 信访专栏
 - 举报专栏
 - 在线访谈
 - 征求意见
 - 廉政评议

您的位置: 首页 > 会计部 > 审计与评估机构备案

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 (截止2020年10月10日)

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间: 2020-11-03 来源:

[从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息 \(截止2020年10月10日\)](#)

从事证券服务业务资产评估机构名单

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
78	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03

资产评估师承诺函

海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司:

接受贵单位的委托,我们对贵公司持有的位于东方市东河镇公路南侧 674.00 平方米房地产及 2,612.96 平方米土地使用权,以 2023 年 6 月 30 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:



倪承斌

资产评估师签章:



李舒



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：通过 (2023-05-19)

(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：2023-05-22

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：李舒

性别：女

登记编号：46220008

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：2022-01-21

年检信息：通过 (2023-05-19)

(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：

李舒

本人印鉴：



打印日期：2023-05-22



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>

房地产评估明细表

评估基准日：2023年6月30日

被评估单位：海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司

单位：元

序号	项目名称	资产类型	产证编号	证载权利人	名称	用途	结构	建成年代	面积 (m ²)	账面价值	评估单价	评估总价	增减值	增值率%	备注
1	东河车站	房地产	房权证东字第00010918号	海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司	东方市东河镇公路南侧	车站	混合	2006	674.00	333,300.89	3,692.00	2,488,408.00	2,155,107.11	646.60	1、含分摊的土地面积387.04m ²
2		土地	东方国用(2012)第024号		东河镇公路南侧	车站	/	/	2,612.96	258,636.37	439.00	1,147,089.00	888,452.63	343.51	土地面积=证载面积3000m ² -序号1房地产分摊的面积387.04m ²
合计		土地总面积	3,000.00		房屋建筑面积:	674.00				591,937.26		3,635,497.00	3,043,559.74		

被评估单位填表人：孙清新
填表日期：2023年7月1日



评估人员：袁晋秋、倪承斌、李健、胡婷
中威正信（北京）资产评估有限公司

**海南海汽运输集团股份有限公司拟转让资产涉及南海
汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的位于东方
市东河镇公路南侧房地产及土地使用权市场价值
资产评估说明**

中威正信评报字（2023）第 5098 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2023 年 11 月 17 日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产评估说明	3
§1	评估对象与评估范围的说明	3
§2	资产核实情况总体说明	4
§3	房地产评估技术说明	5
§4	土地评估技术说明	18
§5	评估结论	33

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明是专为说明本次评估过程、评估方法等事项而作，仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，说明材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

中威正信（北京）资产评估有限公司
2023年11月17日

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明是专为说明本次评估过程、评估方法等事项而作，仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，说明材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

中威正信（北京）资产评估有限公司

2023年11月17日



第三部分 资产评估说明

§1 评估对象与评估范围的说明

一、评估对象与评估范围内容

评估对象和评估范围：海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的位于东方市东河镇公路南侧 674.00 平方米房地产及 2,612.96 平方米土地使用权在 2023 年 6 月 30 日的市场价值，账面价值共为 59.19 万元（其中房地产账面价值 33.33 万元，土地使用权账面价值 25.86 万元）。

据被评估单位介绍，截止评估基准日，委估宗地不存在他项权利状况。

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。

二、实物资产的分布情况及特点

评估对象均位于东方市东河镇公路南侧，根据评估人员实地查勘，评估对象 674.00 平方米房地产应分摊的 387.04 平方米土地使用权加上评估对象 2,612.96 平方米土地使用权即为东方国用(2012)第 024 号整宗土地使用权 3,000.00 平方米。东方国用(2012)第 024 号整宗土地使用权除了建有 1 栋 674.00 平方米建筑物外，其余为空地，尚未开发利用，整宗土地东至海南省 314 省道，其余三面相邻地块均为空地，宗地外开发程度为“五通”（通路、通电、通讯、通水、排水），宗地内场地平整，地势平坦。

674.00 平方米房地产为一栋 2 层混合结构房屋，建成于 2006 年，单层层高约 3 米，涂料外墙，水泥地面、顶棚及内墙刷白，内部装修为简单装修，一面临海南省 314 省道，目前第一层出租作为商铺使用，第二层自用作为员工宿舍。

§2 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

本次资产清查核实工作，根据被评估单位申报的资产类别，评估机构组织了评估小组于 2023 年 6 月 30 日对海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的 674.00 平方米房地产及 2,612.96 平方米土地使用权进行了清查核实，资产核实情况说明如下：

（一）资产清查核实的过程

1、准备阶段

（1）指导被评估单位做好资产清查核实的基础工作，明确委估资产清单和相关表格的填写要求；

（2）审核填报的委估资产清单及相关资料；

（3）制定清查核实计划。

2、现场工作阶段

（1）向被评估单位有关人员了解资产管理情况和实物资产技术状况；

（2）现场勘察，对委估资产进行清查核实；

（3）与委托人和被评估单位就清查核实中发现的情况进行交流。

（二）资产清查核实的方法

采用将产权证明资料与实物核对的方法对委估资产进行核实。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内资产的实际状况进行了认真、详细的清查，经清查，此次委估的资产权属情况清晰、资产数量准确。

§3 房地产评估技术说明

一、评估对象

评估对象为海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的位于东方市东河镇公路南侧 674.00 平方米房地产的市场价值，账面价值为 33.33 万元。

1、权益状况

建筑物已办理《房屋所有权证》，但尚未办理分割的《国有土地使用证》，所在地块已办理《国有土地使用证》。

《房屋所有权证》证载信息如下：

证载编号	房权证东字第 00010918 号
房屋所有权人	海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司
房屋坐落	东方市东河镇公路南侧
登记时间	2012 年 4 月 27 日
房屋性质	全民
规划用途	商品房
总层数	混合 2
建筑面积（平方米）	674.00

《国有土地使用证》证载信息如下：

证载编号	东方国用(2012)第 024 号
土地使用权人	海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司
座落	东河镇公路南侧
地号	4600070700022
图号	/
地类（用途）	车站
使用权类型	作价入股
终止日期	2058 年 11 月
使用权面积（m ² ）	3,000.00

根据《房地产平面图》，按整个建筑物垂直向地面投影范围计算分摊的土地使用权面积为 387.04 平方米。

2、实物状况

根据评估人员实地查勘，该建筑物为一栋 2 层混合结构房屋，建成于 2006 年，单层层高约 3 米，水泥地面、顶棚及内墙刷白，涂料外墙，内部装修为简单装修，共 2 座步梯，一面临海南省 314 省道，目前第一层出租作为商铺使用，第二层自用作为员工

宿舍。

3、他项权利设立情况

截止评估基准日，除租赁权外，评估对象未进行转让、出售、转换、拍卖、抵债、抵押、担保等经济行为，不存在他项权利。

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。

二、评估依据

- 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、东方市工程造价信息及询价资料；
- 6、互联网信息资料；
- 7、现场勘察记录。

三、评估程序

1、核对原始资料

根据被评估单位提供的房地产评估明细表，对评估对象进行了核对，对明细表填写不符合评估要求之处与被评估单位有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

2、市场调查

根据评估需要，评估人员通过实地调查、询问相关房产中介机构、房产部门、物业管理机构，及通过报纸、杂志、网络等途径，搜集类似房产的市场租金、物业管理费用、空置率、租金增长模式，了解类似房屋的市场交易时间、交易价格、交易情况、区域因素、个别因素等资料。

3、现场勘察

对评估对象的实地查勘评估，按照《资产评估准则-不动产》规定的要求，遵循公正、客观、科学的原则，根据委托单位提供的房地产清查评估明细表，所列项目的项数、面积、层数、结构类型、装饰及给排水、供电照明、通风等设备情况，详细进行实地查勘核实。并结合现场了解建筑物的结构特征和各部位完损状况，一一做现场记录。

评估人员对委托评估的房地产作详细的查看，除核对建筑物的数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看：房屋结构、装修、设施、配套使用状况。

核对实物和申报表是否一致，对不同之处，协助被评估单位共同修改。

4、确定评估值

根据所选用的评估方法计算评估值。

四、房地产市场背景分析

1、一般因素分析

东方市，海南省辖县级市，位于海南岛西部，昌化江下游，地理坐标介于北纬18°43'08"—19°18'43"，东经108°36'46"—109°07'17"之间，陆地面积2272平方千米，海域面积1823平方千米。东方市属热带季风海洋气候，年温差小，夏无酷热，冬无严寒，四季不分明。截至2022年10月，东方市下辖8个镇、2个乡、1个农场，195个村（居）委会。市人民政府驻东府路。至2021年末，东方市常住人口44.98万人。

根据地区生产总值统一核算结果，2023年一季度全市生产总值60.12亿元，按不变价格计算，同比增长2.0%，比上年全年加快1.5个百分点，低于全省增速4.8个百分点。分产业看，第一产业增加值23.44亿元，增长6.1%，拉动GDP增长1.9个百分点，增速高于全省1.2个百分点；第二产业增加值16.83亿元，下降7.2%，拉低GDP下降2.4个百分点，增速低于全省12.7个百分点；第三产业增加值19.86亿元，增长6.9%，拉动GDP增长2.5个百分点，增速低于全省0.8个百分点。三次产业占GDP比重为39:28:33。

2、房地产市场分析

2023年1-5月，东方市房地产开发投资额为72,565.00万元，比上期同期增长126.4%；房地产销售面积为6.22万平方米，比上期同期增长22.2%；房屋销售额为66,175.00万元，比上期同期增长24.5%。由于新冠疫情防控政策的放开，房地产市场向好。

3、区域房地产市场分析

评估对象位于东方市东河镇镇区，距离海南环岛高速约30公里，距离东方市市区约32公里，一面临海南省314省道，路边有部分自建房作为商铺使用，区域内多为农地及自建房。

五、评估方法

对评估对象选用收益法和成本法（其中土地采用基准地价系数修正法和成本逼近法）进行测算。

1、成本法

成本法是测算评估对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。

房地产价值=房地产重置成本-建筑物折旧

房地产重置成本=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

= (土地取得成本+购地税费)+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

建筑物折旧=建筑物重置成本×(1-成新率)

其中土地取得成本采用基准地价系数修正法和成本逼近法。

①基准地价系数修正法是利用城镇基准地价(路线价)及其地价修正系数表等成果,按照替代原则,将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价(路线价)的条件相比较,进而通过修正求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

计算公式:

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

式中: P_i —— 待估宗地地面地价

P —— 待估宗地对应的基准地面地价

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

$\prod S$ —— 待估宗地个别因素修正系数的乘积

其中:
$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

K_i — 第 i 个待估宗地区位因素修正系数。

②成本逼近法是以取得开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,加上客观的利润、利息、应缴纳的税金、和土地增值收益等确定土地价格的方法。

计算公式: 土地价格=(土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×因素修正系数

2、收益法

收益法是预计评估对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。此次采用收益法的计算公式如下:

$$V = \frac{a}{r-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right] + \text{收益到期后剩余土地使用权价值}$$

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—收益期

根据被评估单位提供的《房屋租赁合同》，租约已到期，据被评估单位介绍，该房地产租约通常半年一签，目前正在走续租审批流程，通过评估人员实地调查走访，评估对象租约租金与市场租金相当，本次评估按市场租金测算房地产市场价值。

注：本次评估结合房屋租赁市场实际收租方式，按照年收益在年中发生，运营费用跟随年收益产生的模式下进行评估。

六、评估测算过程案例

案例：东河车站 674.00 平方米房地产含分摊的 387.04 平方米土地使用权（评估明细表，序号 1）

（一）采用成本法（房地产合估路径）测算房地产价值

1、土地成本

（1）土地取得成本

评估对象所在土地与序号 2 土地使用权为同一证载土地，土地区域状况、实物状况、权益状况与序号 2 一致，因此土地成本采用§4 土地评估技术说明结论，土地单价为 439.00 元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{土地取得成本} &= 387.04 \times 439.00 \\ &= 171,458.72 \text{ 元} \end{aligned}$$

（2）购地税费

包含契税、其他交易税费，合计 4%。

$$\begin{aligned} \text{购地税费} &= \text{土地取得成本} \times 4\% \\ &= 171,458.72 \times 4\% \\ &= 6,858.35 \text{ 元} \end{aligned}$$

（3）土地成本=土地取得成本+购地税费

$$= 171,458.72 + 6,858.35$$

$$=178,317.07 \text{ 元}$$

$$\text{折合土地成本单价（建筑面积）} = 178,317.07 \div 674.00$$

$$= 264.57 \text{ 元/建筑平方米}$$

2、建设成本

包含勘察设计和前期工程费、基础设施建设费、建安工程直接费用等。

（1）建安工程直接费用

本次评估根据《海南省建筑工程预算定额》，按其用途、结构和掌握的建材市场情况，再按照评估基准日建筑材料价格及人工费用水平，按类比法估算拟建建筑物的建安工程直接费用为 1,150.00 元/建筑平方米。

（2）勘察设计和前期工程费

一般包括市场调查、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、规划和建筑设计以及施工通水、通电、通气、通路和临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出。按建安工程直接费用的 3%~6% 计，根据昌江县一般取费标准，本次评估勘察设计和前期工程费率为 4%。

$$\text{勘察设计和前期工程费} = 1,150.00 \times 4\%$$

$$= 46.00 \text{ 元/建筑平方米}$$

（3）基础设施建设费

按《海南省财政厅关于调整城市基础设施配套费征收标准的通知》（琼财税规〔2020〕19 号）文件，评估对象报建费按地上建筑面积每平方米 85 元计。

（4）建设成本=勘察设计和前期工程费+基础设施建设费+建安工程直接费用

$$= 46.00 + 85.00 + 1,150.00$$

$$= 1,281.00 \text{ 元/建筑平方米}$$

3、管理费用

房地产开发企业为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，包括房地产开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。管理费用一般土地成本与建设成本之和的 2%-5%，评估人员根据评估对象的结构类型等实际情况取 3%。

$$\text{管理费用} = (264.57 + 1,281.00) \times 3\%$$

$$= 46.37 \text{ 元/建筑平方米}$$

4、销售费用

销售费用是指用于建成后房地产销售或出租的中介代理费、市场营销的广告费用等，以销售收入的一定比例计算。取销售费用为 3%。

$$\text{销售费用}=\text{房地产重置成本}\times 3\%$$

5、投资利息

①计息基础：土地取得成本、建设成本、管理费用。

②计息期：参照评估对象的开发建设规模和同类工程的建设工期，从开工至工程结束，评估对象建设工期取1年，其中土地取得成本、建设成本-勘察设计和前期工程费和基础设施建设费的计算期为整个建设期，且在初期一次性投入；建设成本-建筑安装工程费、管理费用在建设期内均匀投入，计息期取建设工期的一半。

③利息率：根据基准日 LPR 一年期贷款利率为 3.55% 计算。

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (264.57 + 46.00 + 85.00) \times [(1 + 3.55\%)^1 - 1] + (1,150.00 + 46.37) \times [(1 + 3.55\%)^{1/2} - 1] \\ &= 35.09 \text{ 元/建筑平方米} \end{aligned}$$

6、销售税费

主要为增值税及附加。

本次评估结论不包含增值税，因此销售税费为增值税附加税。

①增值税：按照 5% 的征收率计算应纳税额。

②增值税附加：

a. 城市维护建设税按增值税的 5% 计；

b. 教育费附加按增值税的 3% 计；

c. 地方性教育费附加按增值税的 2% 计；

$$\text{销售税费}=\text{房地产重置成本}\times 5\%\times 10\%$$

7、开发利润

结合评估基准日当地房地产市场，类似房地产开发直接成本利润率一般为 20%-30%。根据评估对象规划条件、开发建设状况、东方市房地产市场状况，本次评估取直接成本利润率为 25%。

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (\text{土地成本} + \text{建设成本}) \times 25\% \\ &= (264.57 + 1,281.00) \times 25\% \\ &= 386.39 \text{ 元/建筑平方米} \end{aligned}$$

8、房地产重置成本

$$\begin{aligned} \text{房地产重置成本} &= \text{土地成本} + \text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润} \\ &= 264.57 + 1,281.00 + 46.37 + \text{房地产重置成本} \times 3\% + 35.09 + \text{房地产重置成本} \\ &\quad \times 5\% \times 10\% + 386.39 \end{aligned}$$

$$=2,086.44 \text{ 元/建筑平方米}$$

9、建筑物折旧

建筑物折旧=建筑物重置成本×(1-成新率)

(1) 建筑物重置成本

建筑物重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

据上文所述，建筑物建设成本为 1,281.00 元/建筑平方米；

管理费用=1,281.00×3%=38.43 元/建筑平方米；

销售费用=建筑物重置成本×3%；

投资利息=(46.00+85.00)×[(1+3.55%)¹-1]+(1,150.00+38.43)×[(1+3.55%)^{1/2}-1]
=25.56 元/建筑平方米；

销售税费=建筑物重置成本×5%×10%；

开发利润=建设成本×25%=1,281.00×25%

=320.25 元/建筑平方米；

建筑物重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

$$=1,281.00+38.43+ \text{建筑物重置成本} \times 3\%+25.56+ \text{建筑物重置成本} \times 5\% \times 10\%+320.25 \\ =1,725.64 \text{ 元/建筑平方米}$$

(2) 成新率

结合使用年限法和打分法的结果，综合（加权）判定。

成新率=打分法成新率×60%+年限法成新率×40%

①年限法成新率

年限法成新率=1-(1-残值率)×已使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

该房屋结构为混合结构，经济寿命年限为 50 年，残值率为 2%，2006 年 6 月建成，至评估基准日已使用 17.01 年，建筑物剩余使用年限为 32.99 年，土地剩余使用年限为 35.36 年，根据孰短原则，建筑物尚可使用年限为 32.99 年。则：

$$\text{年限法成新率}=1-(1-2\%) \times 17.01 \div (17.01+32.99) \\ =1-(1-2\%) \times 17.01 \div (17.01+32.99) \\ =67\%$$

②打分法成新率

对被评估房屋建筑物进行现场勘查后，依据房屋建筑物现场勘查评分标准，分别对被评估房屋建筑物的结构、装修、安装三部分进行打分，并依据权重系数计算出该房屋

建筑物的现场勘查成新率，详见下表。

房屋建筑物现场记录及分数评定表

项目	主体结构					装饰装修						设备		
	基础	承重构件	非承重墙	屋面	地面	门窗	外墙粉饰	公共空间	地面	内墙粉饰	顶棚	水卫	电气照明	消防设施
标准分	25	25	10	20	20	10	15	15	20	20	20	40	25	35
评分	20	20	8	15	15	7	10	8	12	15	15	30	20	25
评分小计	A=78					B=67						C=75		
修正系数	D=0.6					E=0.2						F=0.2		
计算成新率(%)	成新率=A×D+B×E+C×F=75													
	78					67						75		
	75													

③综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times 0.4 + \text{打分法成新率} \times 0.6 \\ &= 67\% \times 0.4 + 75\% \times 0.6 \\ &= 72\% \end{aligned}$$

(3) 建筑物折旧

$$\begin{aligned} \text{建筑物折旧} &= \text{建筑物重置成本} \times (1 - \text{成新率}) \\ &= 1,725.64 \times (1 - 72\%) \\ &= 483.18 \text{ 元/建筑平方米} \end{aligned}$$

10、房地产价值评估结果

$$\begin{aligned} \text{房地产价值} &= \text{房地产重置成本} - \text{建筑物折旧} \\ &= 2,086.44 - 483.18 \\ &= 1,603.00 \text{ 元/建筑平方米 (取整)} \end{aligned}$$

(二) 采用收益法测算房地产价值

1、年有效毛租金收入

(1) 年有效毛租金收入

根据《房屋租赁合同》及被评估单位介绍，评估对象1楼9间商铺已出租，出租面积为198平方米，租金为5,940.00元/月（折合租金单价为30元/平方米·月），根据评估人员实地调查，评估对象周边1楼商铺市场租金约为30元/平方米，评估对象租约租金与市场租金相当。

结合评估对象自身的使用状况，我们认为评估对象所处地段类似1楼商业房地产的平均正常客观租金为30元/平方米·月(建筑面积)较合理。

根据评估人员的调查及工作经验，房地产各楼层单价占1楼比重见下表：

楼层	占1楼比重	租金（元/平方米·月）	建筑面积（平方米）	平均租金（元/平方米·月）
1	/	30.00	320.96	22.14
2	50%	15.00	353.04	
合计			674	

经综合分析后，确定月毛租金为22.14元/平方米·月，有效出租面积比率为100%，可出租面积为674平方米，总建筑面积为674平方米，设定一年中空置和收租损失率为3%。

$$\begin{aligned} \text{含税年有效毛租金收入} &= 22.14 \times 12 \times 674 \times (1-3\%) \\ &= 173,720.02 \text{ 元} \end{aligned}$$

（2）其他收入—押金利息收入

租房押金一般为1个月房租，同期银行一年期存款基准利率为1.5%。

$$\begin{aligned} \text{押金利息收入} &= 22.14 \times 674 \times 1.5\% \\ &= 223.87 \text{ 元} \end{aligned}$$

（3）含税年有效总收入

$$\begin{aligned} \text{含税年有效总收入} &= \text{年有效毛租金收入} + \text{其他收入} \\ &= 173,720.02 + 223.87 \\ &= 173,943.88 \text{ 元} \end{aligned}$$

2、估算年运营费用

维持房地产正常使用或营业的必要费用。出租人应承担的运营费用一般包括房产税（包括房产税、增值税及其附加、土地使用税）、保险费、管理费、维修费等。而物业管理费、水电费、有线电视及通信等费用一般由承租人负担。

（1）管理费

指对出租房屋进行的必要的管理所需的费用，约为年有效毛租金收入的1%~3%，本次根据评估对象的具体情况确定管理费按年有效毛租金收入的1%计。

$$\begin{aligned} \text{管理费} &= 173,720.02 \times 1\% \\ &= 1,737.20 \text{ 元} \end{aligned}$$

（2）维修维护费

指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，约为重置价值的1%~2%，本次根据评估对象的具体情况确定维修维护费为1%。根据成本法测算过程，评估对象建筑物重置单价为1,725.64元/平方米，房屋建筑面积为674.00平方米。则：

$$\text{维修维护费} = 1,725.64 \times 674.00 \times 1\%$$

$$=11,630.81 \text{ 元}$$

(3) 保险费

指房地产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用,按重置价值的 0.20%计算。则:

$$\text{保险费}=1,725.64 \times 674.00 \times 0.20\% = 2,326.16 \text{ 元}$$

(4) 税费: 根据有关规定,出租方应缴纳的税费有增值税、房产税、税金及附加、土地使用税。

① 增值税: 按简易计税方式计算,税率为 5%。则:

$$\text{增值税} = \text{年有效毛租金收入} \div (1+5\%) \times 5\%$$

$$= 173,720.02 \div (1+5\%) \times 5\%$$

$$= 8,272.38 \text{ 元}$$

② 增值税附加:

a. 城市维护建设税按增值税的 5%计;

b. 教育费附加按增值税的 3%计;

c. 地方性教育费附加按增值税的 2%计;

$$\text{增值税附加} = 8,272.38 \times 10\% = 827.24 \text{ 元}$$

③ 房产税按不含税年有效收入的 12%计征。

$$\text{房产税} = 173,720.02 \div (1+5\%) \times 12\%$$

$$= 19,853.72 \text{ 元}$$

④ 土地使用税,根据被评估单位介绍,土地使用税税额标准为 8 元/平方米,分摊的土地面积为 387.04 平方米,则:

$$\text{土地使用税} = 8 \times 387.04$$

$$= 3,096.32 \text{ 元/年}$$

税费合计=增值税+增值税附加+房产税+土地使用税

$$= 8,272.38 + 827.24 + 19,853.72 + 3,096.32$$

$$= 32,049.66 \text{ 元}$$

(5) 年运营费用

年运营费用为上述四项费用之和。

$$\text{年运营费用} = 1,737.20 + 11,630.81 + 2,326.16 + 32,049.66$$

$$= 47,743.83 \text{ 元}$$

3、计算房地产年净收益

$$\begin{aligned}\text{不含税年净收益} &= \text{含税年有效总收入} - \text{年运营费用} \\ &= 173,943.88 - 47,743.83 \\ &= 126,200.05 \text{ 元}\end{aligned}$$

4、资本化率

根据《房地产估价规范》所列出的求取资本化率的方法，本次评估采用安全利率加上风险调整值作为资本化率。

A、安全利率取银行一年期定期存款利率，在评估基准日银行存款一年期定期存款利率为 1.5%，安全利率取 1.5%。

B、风险利率 = 经营风险利率 + 财务风险利率 + 行业风险利率 + 项目特有风险

经营风险利率：

主要是指企业在经营过程中，市场需求，要素供给，以及同类企业间的竞争给企业未来预期收益带来的不确定性影响。评估对象所处地区有一定的优势，风险相对较低，取 2.0%。

财务风险利率：

主要是指企业在经营过程中，资金周转、资金调度，以及资金融通中可能出现的不确定性因素而影响企业的预期收益。纳入评估对象的资产已建成，后期投入较小，财务风险，取 0.5%。

行业风险：

主要是企业所在的行业的行业性市场特点、投资开发特点，以及国家产业政策调整等因素造成的行业发展不确定给企业预期收益带来的影响，评估中考虑一定的风险利率，取 1.5%。

特有风险：

考虑到委托资产的具体情况，特有风险取 1%。

C、还原利率 = 1.5% + 2.0% + 0.5% + 1.5% + 1% = 6.5%。

5、收益年限

从评估基准日开始计算的未来可以获得收益的持续时间。

根据被评估单位提供的评估对象《国有土地使用证》，土地终止日期为 2058 年 11 月 1 日，至评估基准日其剩余土地使用年限为 35.36 年；评估对象房屋建造年代为 2006 年，结构为混合结构，经济耐用年限为 50 年，至评估基准日已使用 17.01 年，剩余经济耐用年限为 32.99 年，本次评估根据孰低原则，设定评估对象收益期按房屋剩余经济耐用年限 32.99 年计算。

6、年净收益递增比率

据调查了解,东方市类似房地产租金的上调一般分为每年上调一次和若干年上调一次,相当于租金水平一般平均每年递增 2%—5%,结合评估对象的未来市场发展趋势,同时考虑到相应运营费用的增加,确定评估对象年净收益按逐年等比递增 3%,即递增比率为 3%。

7、收益到期后剩余土地使用权价值

评估对象收益期按房屋剩余经济耐用年限 32.99 年计算,则收益期结束后,剩 35.36-32.99=2.37 年土地使用权。根据§4 土地评估技术说明,该房地产所在宗地价格为 439.00 元/平方米(使用年期为 35.36 年)。本次评估通过使用年期修正测算房地产分摊土地剩余价值,分摊土地面积为 387.04 平方米,土地还原率为 4.96%,资本化率为 6.5%,折现年限为 32.99 年。则:

收益到期后剩余土地使用权价值

$$=443.00 \times \left[1 - \frac{1}{(1+4.96\%)^{2.37}} \right] \div \left[1 - \frac{1}{(1+4.96\%)^{35.36}} \right] \times 387.04 \div (1+6.5\%)^{32.99}$$

$$=2,846.45 \text{ 元}$$

8、不含税价值的确定

$$\text{不含税价值} = \frac{126,200.05}{(6.5\% - 3\%)} \times \left[1 - \left(\frac{1+3.0\%}{1+6.5\%} \right)^{32.99} \right] \times (1+6.5\%)^{0.5} + 2,846.45$$

$$=2,488,192.77 \text{ 元}$$

$$\text{不含税单价} = 2,488,192.77 \div 674.00$$

$$=3,692.00 \text{ 元/平方米}$$

七、评估结果

根据上述两种评估方法进行测算,成本法评估单价为 1,603.00 元/平方米,收益法评估单价为 3,692.00 元/平方米,评估对象所在区域商业房地产租赁市场较活跃,商业聚集度较高,且评估对象目前作为商业房地产出租获取收益,采用收益法结果具有更好的可靠性和说服力,故采用收益法评估结果作为最终评估结论。

评估单价=3,692.00 元/平方米(取整)

评估总价=3,692.00×674.00

$$=2,488,408.00 \text{ 元}$$

§4 土地评估技术说明

一、委估资产概况

评估对象为海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的位于东方市东河镇公路南侧 2,612.96 平方米土地使用权，账面价值为 25.86 万元。

1、实物状况

①位置：证载地址为东方市东河镇公路南侧，实地查勘地址为东方市东河镇“东河车站”所占地块。

②土地用途：证载用途为车站。

③土地面积：证载土地面积为 3,000.00 平方米，扣除 674.00 平方米房地产应分摊的 387.04 平方米土地使用权后，即为委估宗地 2,612.96 平方米土地使用权。

④四至：整宗 3,000.00 平方米土地东至海南省 314 省道，其余三面相邻地块均为空地。

⑤开发程度：根据评估人员的实地查勘，委估宗地为空地，尚未开发利用，评估对象于评估基准日 2023 年 6 月 30 日的基础设施开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通水、排水）及宗地内场地平整。

2、权益状况

委估宗地已办理产权证书，证载信息如下：

证载编号	东方国用(2012)第 024 号
土地使用权人	海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司
座落	东河镇公路南侧
地号	4600070700022
图号	/
地类（用途）	车站
使用权类型	作价入股
终止日期	2058 年 11 月
使用权面积（m ² ）	3,000.00

委估宗地为证载土地的一部分。

据被评估单位介绍，截止评估基准日，委估宗地不存在他项权利状况。

3、使用状况

委估宗地为空地，尚未开发建设。

二、评估依据

1.有关政策法规和文件

- (1)《中华人民共和国土地管理法》(主席令第28号);
- (2)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号);
- (3)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院第55号令);
- (4)《关于严格按国家标准实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>的通知》(国土资发[2002]195号);
- (5)《东方市国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》;
- (6)《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》(国土资厅发〔2018〕4号);
- (7)土地所在地有关部门颁布的法规、通知、文件。

2.有关技术标准

- (1)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- (2)《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- (3)《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)。

3.其他资料

- (1)被评估单位提供的有关资料;
- (2)评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

三、评估原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用的所形成的。而这些因素又经常处于变动之中,土地评估必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向,了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用,才能做出正确的评估。我们在本次评估过程中,根据地价评估技术规程及委估对象的具体情况主要遵循以下原则:

1.预期收益原则:是指土地评估应以评估对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据;

2.替代原则:是指土地评估应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据,评估结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格;

3.最有效利用原则:是指土地评估应以评估对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等标准;

4.供需原则:是指土地评估要以市场供需决定土地价格为依据,并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的区域性;

5.贡献原则：是指土地总收益是由土地及其其它生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对不动产收益的贡献大小来决定。

四、评估程序

1.核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助被评估单位填写“土地使用权清查评估明细表”，根据被评估单位提供的评估资料，进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实。

2.现场勘查

对照有关资料及“土地使用权清查评估明细表”对委估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘察记录。

3.市场调查

就本次评估涉及到的评估对象，评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了当地政府公布的有关征地补偿文件、基准地价文件、当地土地开发费、类似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

4.评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用适当评估方法，并掌握委估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位条件，对委估宗地进行综合评定估算。

五、地价定义

1、土地面积

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》，证载土地使用权面积为 3,000.00 m²，委估宗地土地使用权面积为 2,612.96 m²。

2、土地用途

证载用途为车站，本次评估结合《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）根据证载用途设定为交通服务场站用地。

3、土地开发程度

经评估人员实地查勘，委估宗地在评估基准日现状宗地外已达“五通”，宗地内场地平整。本次委估按宗地实际现状设定委估宗地的开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通电、通讯、供水、排水及宗地内场地平整）。

4、土地使用权类型

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》所载，宗地土地使用权类型为作价入股。

5、土地使用年限

根据被评估单位提供的《国有土地使用证》所载，委估宗地土地使用权终止日期为2058年11月1日，截至评估基准日，土地使用权剩余使用年限为35.36年。

6、土地权利状况

评估对象的所有权为国家所有。截止评估基准日评估对象不存在抵押、担保等他项权利。

7、土地价格内涵

本报告委估宗地价格是指委估宗地在公开市场条件下，于评估基准日2023年6月30日，土地使用权面积为2,612.96 m²，用途为交通服务场站用地，开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通电、通讯、供水、排水及宗地内场地平整），土地剩余使用年限为35.36年下的土地使用权市场价值。

六、影响地价因素分析

（一）一般因素

东方市，海南省辖县级市，位于海南岛西部，昌化江下游，地理坐标介于北纬18°43'08"—19°18'43"，东经108°36'46"—109°07'17"之间，陆地面积2272平方千米，海域面积1823平方千米。东方市属热带季风海洋气候，年温差小，夏无酷热，冬无严寒，四季不分明。截至2022年10月，东方市下辖8个镇、2个乡、1个农场，195个村（居）委会。市人民政府驻东府路。至2021年末，东方市常住人口44.98万人。

根据地区生产总值统一核算结果，2023年1季度全省生产总值1775.96亿元，按不变价格计算，同比增长6.8%。分产业看，第一产业增加值407.26亿元，同比增长4.9%；第二产业增加值268.43亿元，增长5.5%；第三产业增加值1100.27亿元，增长7.7%。

东方市2023年一季度全市生产总值60.12亿元，按不变价格计算，同比增长2.0%，比上年全年加快1.5个百分点，低于全省增速4.8个百分点。分产业看，第一产业增加值23.44亿元，增长6.1%，拉动GDP增长1.9个百分点，增速高于全省1.2个百分点；第二产业增加值16.83亿元，下降7.2%，拉低GDP下降2.4个百分点，增速低于全省12.7个百分点；第三产业增加值19.86亿元，增长6.9%，拉动GDP增长2.5个百分点，增速低于全省0.8个百分点。三次产业占GDP比重为39:28:33

2、房地产市场状况分析

2023年1-5月，全省房地产开发投资额为4,912,001.00万元，比上期同期增长5.2%；房屋施工面积8,578.36万平方米，同比增长1.4%，房地产销售面积为351.73万平方米，比上期同期增长27.8%；房屋销售额为6,264,313.00万元，比上期同期增长32.0%。

2023年1-5月，东方市房地产开发投资额为72,565.00万元，比上期同期增长

126.4%；房地产销售面积为 6.22 万平方米，比上期同期增长 22.2%；房屋销售额为 66,175.00 万元，比上期同期增长 24.5%。由于新冠疫情防控政策的放开，房地产市场向好。

（二）区域因素

1、区域概况

评估对象位于东方市东河镇公路南侧，位于东河镇镇区。

2、交通条件

（1）道路通达度

评估对象位于东方市东河镇公路南侧，区域内有海南省 314 省道，道路通达度一般。

（2）距干线公路出入口距离

评估对象一面临海南省 314 省道，对外交通便利。

3、基础设施条件

通路状况：有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般。

通电状况：有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要。

通讯状况：通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准。

供水状况：邻近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利。

排水状况：雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要。

综上，基础设施条件一般。

4、环境状况

评估对象位于镇区，环境质量一般，地理条件一般。

5、产业规模

评估对象周边土地基本为农地及居民自建房，产业集聚度较低。

（三）个别因素

影响评估对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接相关的位置、面积、用途、临路状况、形状、四至、水文地质、地形地势、使用年限、基础设施条件及利用状况、最高最佳使用等。本报告对评估对象地价产生影响的个别因素进行分析。

1、位置

评估对象位于东方市东河镇公路南侧。

2、面积

委估面积为 2,612.96 平方米，面积适中，对土地利用较为有利。

3、地类（用途）

评估对象证载用途为车站，本次评估结合《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）根据证载用途设定为交通服务场站用地。

4、临路状况

评估对象一面临海南省 314 省道。

5、形状

评估对象形状规则，对土地利用极为有利。

6、四至

整宗 3,000.00 平方米土地东至海南省 314 省道，其余三面相邻地块均为空地。

7、水文地质

根据评估人员实地查勘，地基承载力较好，评估对象无异常地质现象，对宗地利用无不良影响。

8、地形地势

根据评估人员实地查勘，评估对象地势平坦，对土地利用极为有利。

9、使用年限

根据《国有土地使用证》记载，土地使用权类型为作价入股，终止日期为 2058 年 11 月 1 日，自评估基准日起，土地剩余使用年限为 35.36 年。

10、基础设施条件

本次评估设定基础设施开发程度为“五通一平”（宗地外通路、通电、通讯、供水、排水及宗地内场地平整）。

11、开发利用状况

委估宗地为空地，尚未开发建设。

12、最合理和最有效利用

根据《国有土地使用证》记载，土地用途为车站，根据评估人员现场勘查，评估对象所在宗地目前建有的 674.00 平方米房地产用于车站及配套商业使用，该宗地所临道路海南省 314 省道是连接评估对象与周边镇区的主要干道。评估对象土地按证载用途使用为最合理利用。

七、评估方法

采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行测算。

1、基准地价系数修正法计算公式如下：

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

式中： P_i ——待估宗地地面地价

P —— 待估宗地对应的基准地面地价

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

$\prod s$ —— 待估宗地个别因素修正系数的乘积

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

其中：

K_i — 第 i 个待估宗地区位因素修正系数。

2、成本逼近法计算公式

土地价格=无限年期土地使用权价格×年期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

无限年期土地使用权价格=土地取得费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

八、评估测算过程

（一）采用基准地价系数修正法测算土地价值

1、基准地价内涵

评估对象设定用途为交通服务场站用地，根据《东方市国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》，应参照工矿仓储用地基准地价及相应修正体系进行测算。国有工矿仓储用地基准地价内涵：权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权，使用年期为 50 年，用途为工矿仓储用地，评估基准日为 2020 年 7 月 1 日，基础设施状况为对应区片平均通平状况，价格为区片平均价格以地面价（元/m²）表示。

2、评估对象基本状况

截止至评估基准日，评估对象开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水），宗地内场地平整，剩余土地使用年限为 35.36 年。

3、评估过程

（1）确定评估对象土地级别

委估宗地位于东方市东河镇公路南侧，参照“东方市东河镇工矿仓储用地土地级别及基准地价图”和“国有工矿仓储用地土地定级及基准地价成果”，确定该宗地为东河镇 1Ⅲ 级，区片地价为 286 元/m²，基础设施开发程度为“五通一平”，基础设施开发费用 108.00 元/m²。

（2）确定影响评估对象价格的修正系数

①交易期日修正系数

东方市基准地价评估基准日为 2020 年 7 月 1 日，至评估基准日区域土地市场价格

已有了一定的上涨或下浮，故需对该基准地价做适当的期日修正：

根据《海南省自然资源和规划厅关于发布 2023 年上半年城镇地价监测成果的通知》（琼自然资函[2023]1558 号），以 2020 年 7 月 1 日为基准日，东方市工矿仓储用地地价指数为 99.32%。则，交易期日修正系数为 99.32%。

②土地用途修正系数

查《东方市国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》中土地用途修正系数表，委估宗地为非政府投资的交通服务场站用地，修正系数为 125%。详见下表：

土地用途修正系数表

一级类	二级类	三级类	三级类用途修正系数	
交通运输用地	铁路用地	——	90%	
	轨道交通用地	——	90%	
	公路用地	——	95%	
	城镇村道路用地	城市道路用地及其他城镇村道路用地	95%	
	交通服务场站用地	政府投资：交通枢纽用地、公共交通场站用地、社会停车场用地、其他交通设施用地		100%
		非政府投资：交通枢纽用地、公共交通场站用地、社会停车场用地、其他交通设施用地		125%
	机场用地	——	100%	
港口码头用地	——		110%	
	游艇码头用地		150%	

③宗地基础设施开发程度差异修正

委估宗地对应的工矿仓储用地开发程度为“五通一平”的开发费用为 108 元/m²，完全“五通一平”的开发费用为 270 元/平方米。

项目	高配置(已成体系)		中配置(主干通过)		低配置(接近主干)	
	系数%	开发情况	系数(%)	开发情况	系数(%)	开发情况
通路	(22,30]	道路畅通，形成网络，达到规划设计标准，路面质量较高	(14,22]	有主干道路通过，但未形成网络，基本能够通达，路面质量一般	[0,14]	接近主干道，有土路或砂石路与主干道相通
通电	(10,14]	建有变电站，通过地下电缆或架杆明线输送电源，电力供应充分	(5,10]	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	[0,5]	远离输电线路，接电不方便
通讯	(8,10]	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	(4,8]	有主要的通讯电缆、电线经过，接线方便	[0,4]	电缆、电线经过，可以接线但不方便
供水	(10,18]	有水厂，供水系统呈循环状或树林状，供水能满足要求，达到规划设计标准	(5,10]	临近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	[0,5]	基本靠打井取水，用水条件较不便利

排水	(16, 22]	建有污水处理厂，雨污分流，暗沟排污。达到规划设计标准	(10, 16]	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	[0, 10]	雨污合流，明沟排污，排水条件差
平整	(4, 6]	地面平整，可以利用	(2, 4]	地面基本平整，基本可以利用	[0, 2]	地面需经过平整，才可以利用

根据待估宗地的实际情况，结合以上影响五通一平开发程度修正系数表，确定待估宗地的开发费差异额见下表：

项目	宗地五通一平开发情况	修正系数(%)	开发费差异额(元/m ²)
通路	有主干道路通过，但未形成网络。基本能够通达，路面质量一般	15	270×59%-108=51.3
通电	有输电线路经过，接电方便，电力基本能满足需要	10	
通讯	通讯方便快捷，电话装机容量充足，达到规划设计标准	9	
供水	临近水厂或有主要的供水系统经过，用水条件基本便利	10	
排水	雨水污水排放条件基本便利，基本能满足需要	12	
平整	地面基本平整，基本可以利用	3	
合计：		59	

④区域因素修正系数的确定

对照《工矿仓储用地区域因素修正系数指标说明》和《工矿仓储用地区域因素修正表》，根据待估宗地的实际情况，确定影响待估宗地的因素条件及修正系数见下表：

工矿仓储用地区域因素修正系数指标说明

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	路网密集	路网较密集	一般	路网较稀疏	路网稀疏
	距干线公路出入口距离(m)	≤1000	1001-3000	3001-4000	4001-5000	>5000
基本设施状况	供电状况	完善	较完善	一般	较差	差
	供水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	排水状况	完善	较完善	一般	较差	差
	通讯状况	完善	较完善	一般	较差	差
环境条件	环境质量优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
	自然条件优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚规模	产业集聚状况	密集区	较密集区	一般	较稀疏区	稀疏区

工矿仓储用地区域因素修正表(%)

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	0.96	0.48	0	-0.40	-0.81
	距干线公路出入口距离	1.17	0.59	0	-0.49	-0.98

基本设施状况	供电状况	0.57	0.29	0	-0.24	-0.48
	供水状况	0.44	0.22	0	-0.18	-0.37
	排水状况	0.52	0.26	0	-0.22	-0.43
	通讯状况	0.37	0.19	0	-0.16	-0.31
环境条件	环境质量优劣度	0.45	0.23	0	-0.19	-0.38
	自然条件优劣度	0.51	0.26	0	-0.21	-0.43
产业集聚规模	产业聚集影响度	1.47	0.74	0	-0.62	-1.24

待估宗地区位因素修正系数表(%)

因素	因子	宗地因素情况	等别判断	修正系数
交通条件	道路通达度	一般	一般	0
	距干线公路出入口距离	≤1000	优	1.17
基本设施状况	供电状况	较完善	较完善	0.29
	供水状况	一般	一般	0
	排水状况	一般	一般	0
	通讯状况	较完善	较完善	0.19
环境状况	环境质量优劣度	一般	一般	0
	自然条件优劣度	一般	一般	0
产业集聚规模	产业聚集影响度	较稀疏	较劣	-0.62
区域因素合计				1.03

⑤个别因素修正

A 使用年期修正

使用年期修正系数= $[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^m]$

式中:

r—土地还原率[说明: 根据《东方市国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》确定的土地还原率 4.96%]

m—基准地价年期

n—委估宗地使用年期

委估宗地的使用年期修正系数= $[1-1/(1+4.96\%)^{35.36}]/[1-1/(1+4.96\%)^{50}]=0.8994$ 。

B 工矿仓储用地面积状况修正

根据《东方市国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》中《工矿仓储用地面积修正说明表》，委估宗地面积较优，对土地利用较为有利，修正系数为 1.02。

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重的影响

修正系数	1.04-1.03	1.02-1.01	1.00	0.99-0.98	0.98-0.96
------	-----------	-----------	------	-----------	-----------

C 工矿仓储用地形状修正

根据《东方市国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》中《工矿仓储用地形状修正说明表》，委估宗地形状规则，对土地利用极为有利，修正系数为 1.03。

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	1.04-1.03	1.02-1.01	1.00	0.99-0.98	0.98-0.96

D 工矿仓储用地临路状况修正

根据《东方市国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》中《工矿仓储用地路状况修正说明表》，委估宗地所在宗地一面临主要干道，修正系数为 1.09。

临路状况	修正系数
不临路	0.92
一面临支路	0.96
一面临次要干道	1.00
一面临次要干道、一面临支路	1.03
一面临次要干道、两面临支路	1.04
两面临次干道或一面临主干道	1.09

待估宗地个别因素修正系数的乘积=0.8994×1.02×1.03×1.09=1.0300

委估宗地单价=286.00×125%×99.32%×(1+1.03%)×1.0300+51.3

=421.00 元/平方米

(二) 采用成本逼近法测算土地价值

1、评估步骤

- (1)判断评估对象是否适用成本法；
- (2)搜集与评估有关的成本费用、利息、利润及待估工业用地增值收益等资料；
- (3)通过直接或间接方式求取评估对象的土地取得费、工业用地开发费及相关的税费、利息、利润；
- (4)确定工业用地增值收益；
- (5)按成本法公式求取待估工业用地的价格；
- (6)确定已开发土地的修正因素，并进行修正；
- (7)确定待估工业用地的最终地价。

2、地价测算

(1)土地取得费

土地取得费指评估对象所在区域为取得土地使用权而支付和各项客观费用,包括土地补偿费、安置补助费、耕地占用税、耕地开垦费及其他费用等。

① 征地补偿费

评估对象位于海南省东方市,根据《海南省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》(琼府〔2020〕45号),征地区片综合地价标准由土地补偿费和安置补助费两部分构成,其中土地补偿费约占40%、安置补助费约占60%。评估对象所在地区取得费用为67,263.00元/亩。折合100.89元/平方米。

② 相关税费

A、耕地占用税

根据《海南省人民代表大会常务委员会关于海南省耕地占用税适用税额的决定》(海南省人民代表大会常务委员会公告第33号)一、本省耕地占用税适用税额按照如下标准执行:(三)儋州市、琼海市、文昌市、东方市、临高县、屯昌县、乐东黎族自治县、陵水黎族自治县,每平方米二十四元,本次评估按照24元/平方米确定耕地占用税。

B、耕地开垦费

根据海南省人民政府关于印发《海南省耕地开垦费收缴使用管理办法》的通知(琼府〔2021〕13号),耕地开垦费收缴标准如下:

耕地开垦费的基本标准

类型	地类	档次	国家级	各市县耕地开垦费收缴标准(元/亩)		
			利用等别	屯昌县、三亚市	儋州市(含洋浦)、琼海市、文昌市、万宁市、东方市、澄迈县、陵水黎族自治县	定安县、屯昌县、临高县、五指山市、乐东黎族自治县、昌江黎族自治县、白沙黎族自治县、保亭黎族苗族自治县、琼中黎族苗族自治县
一般耕地	水田	优等地	1~4等	57000	52000	46000
		高等地	5~8等	55000	50000	45000
		中等地	9~12等	54000	49000	44000
		低等地	13~15等	53000	48000	43000
	旱地(含水浇地)	优等地	1~4等	35000	32000	29000
		高等地	5~8等	34000	31000	28000
		中等地	9~12等	33300	30300	27300
		低等地	13~15等	32600	29600	26600
永久基本农田	按对应耕地地类耕地开垦费最高标准的2倍征收。					

本次评估根据东方市一般耕地平均值确定耕地开垦费,即耕地开垦费40,237.50元/亩(折合60.36元/平方米)

C、相关税费=耕地占用税+耕地开垦费

$$=24.00+60.36$$

$$=84.36 \text{ 元/平方米}$$

③其他费用

其他费用主要为新征建设用地有偿使用费、不可预见费。

A、新征建设用地有偿使用费

根据“财综[2006]48号调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知”分等定级有偿使用费表如下所示：

新增建设用地土地有偿使用费征收标准

单位人民币：元/平方米

等级	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
标准	140	120	100	80	64	56	48	42	34	28	24	20	16	14	10

根据该通知的附件二，东方市为第11等新增建设用地，确定新增建设用地有偿使用费为24元/平方米。

B、不可预见费

不可预见费按照征地费用的3%计取，则：

$$\text{不可预见费}=100.89 \times 3\% = 3.03 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{C、其他费用}=24.00+3.03=27.03 \text{ 元/平方米}$$

④土地取得费

土地取得费=土地补偿费+相关税费+其他费用

$$=100.89+84.36+27.03$$

$$=212.28 \text{ (元/平方米)}$$

(2)土地开发费

查阅《东方市国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》，委估宗地所在区域对应的完全“五通一平”基础设施开发费用为270元/m²，开发程度为59%，土地开发费确定为159.30元/平方米。

$$\text{土地开发费}=270 \times 59\% = 159.30 \text{ 元/平方米}$$

(3)利息

由于土地取得费及税费和土地开发费两部分资金的投入时间和占用时间不同，土地取得费及税费在土地开发动工前即全部付清，经历整个开发期。而土地开发费在开发过程中逐步投入。因此，土地取得费及税费计息期为整个开发期，土地开发费计息期为整

个开发期的一半。评估对象开发周期按所在区域同类型的平均土地开发周期设定为一年，根据基准日 LPR 一年期贷款利率为 3.55%，则：

$$\begin{aligned} \text{利息} &= 212.28 \times [(1+3.55\%)^1 - 1] + 159.30 \times [(1+3.55\%)^{1/2} - 1] \\ &= 10.34 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(4) 利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用而得到的回报，因此投资利润应与同行业投资回报相一致。根据目前社会资金利润率的一般水平，利润率取 10%，则：

$$\begin{aligned} \text{利润} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费}) \times 10\% \\ &= (212.28 + 159.30) \times 10\% \\ &= 37.16 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(5) 土地增值收益

政府出让土地除收取成本外，同时要国家土地所有权在经济上得以实现，即获取一定的增值收益，收益率决定于项目用地未来收益的大小。土地增值收益率一般为 10-20%，本次评估取增值收益率为 15%。

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (212.28 + 159.30 + 10.34 + 37.16) \times 15\% \\ &= 62.86 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(6) 无限年期的土地使用权价格

$$\begin{aligned} \text{土地价格} &= \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益} \\ &= 212.28 + 159.30 + 10.34 + 37.16 + 62.86 \\ &= 481.94 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(7) 因素修正

① 区域因素修正

根据基准地价系数修正法测算过程，委估宗地因素修正系数为 1.03%。

② 个别因素修正

根据基准地价系数修正法测算过程，委估宗地个别因素修正系数=面积修正系数×形状修正系数×临路状况修正系数=1.02×1.03×1.09=1.1452。

③ 使用年期修正

委估宗地剩余土地使用年限 M=35.36。查《东方市国有建设用地土地定级及基准地价成果报告》，工矿仓储用地土地还原利率为 R=4.96%，根据工矿仓储用地土地使用年期修正系数计算公式得土地使用年期修正系数 Y=0.8194。

$$Y=[1-1/(1+R)^M]/[1-1/(1+R)^N]$$

式中：Y-使用年期修正系数；

R-土地还原利率；

M-剩余出让年期；

N-无限年期。

④因素修正值

$$\begin{aligned} \text{因素修正值} &= (1+1.03\%) \times 1.1452 \times 0.8194 \\ &= 0.9481 \end{aligned}$$

(8)成本法评估结果

$$\begin{aligned} \text{成本法评估结果} &= \text{无限年限土地单价} \times \text{因素修正调整值} \\ &= 481.94 \times 0.9481 \\ &= 457.00(\text{元/平方米}) \end{aligned}$$

九、评估结果

我们采用了基准地价系数修正法和成本逼近法对委估宗地进行评估测算，各种方法测算结果如下：

测算结果表

评估方法	评估单价（元/m ² ）	权重	评估结果	
			地面地价（元/m ² ）	总价（元）
基准地价系数修正法	421.00	0.5	439.00	1,147,089.00
成本逼近法	457.00	0.5		

以上两种方法测算的结果分别从不同角度反映了土地市场上的价格水平，本报告对基准地价系数修正法、成本逼近法测算的结果采用简单算术平均法综合求取评估对象的最终评估结果，即

$$\begin{aligned} \text{土地单价} &= 439.00 \text{ 元/平方米} \\ &= 29.27 \text{ 万元/亩} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{土地总价} &= 439.00 \times 2,612.96 \\ &= 1,147,089.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

§5 评估结论

一、评估结论及说明

中威正信（北京）资产评估有限公司接受委托，依据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对 674.00 平方米房地产采用收益法，对 2,612.96 平方米土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行了评定和估算。根据评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2023 年 6 月 30 日，海南海汽运输集团股份有限公司委托评估的资产，经评估后的评估值为 363.55 万元，账面价值为 59.19 万元，评估增值 304.36 万元，增值率为 514.17%，增值的主要原因是账面价值以历史成本计量，与市场价值方式计量存在差异产生增值。

评估结论详细情况见评估明细表。

中威正信（北京）资产评估有限公司

2023 年 11 月 17 日



关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估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

(一) 委托人：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：其他股份有限公司分公司(上市)；

股票代码：A 股上市，海汽集团 603069

营业场所：海口市美兰区海府路 24 号（海汽大厦）；

负责人：刘海荣；

成立日期：1985-11-28；

营业期限：1985-11-28 至无固定期限；

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) 被评估单位：海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司

统一社会信用代码：91469007901641593W；

类型：其他股份有限公司分公司(上市)；

股票代码：A 股上市，海汽集团 603069

营业场所：海南省东方市八所镇解放东路北侧东方汽车站 3 层；

负责人：王先锐；

成立日期：1986-12-15；

营业期限：1986-12-15 至无固定期限；

经营范围：许可项目：道路旅客运输经营；巡游出租汽车经营服务；网络预约出租汽车经营服务；道路货物运输（不含危险货物）；道路旅客运输站经营；机动车检验检测服务；快递服务（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）一般项目：票务代理服务；电动汽车充电基础设施运营；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；机动车修理和维护；小微型客车租赁经营服务；非居住房地产租赁；汽车零配件零售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；运输货物打包服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

（三）委托人与被评估单位关系

被评估单位为委托人分公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、关于评估目的的说明

确定海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的位于东方市东河镇公路南侧 674.00 平方米房地产及 2,612.96 平方米土地使用权的市场价值，为海南海汽运输集团股份有限公司拟转让房地产及土地使用权提供价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象和评估范围：海南海汽运输集团股份有限公司东方分公司持有的位于东方市东河镇公路南侧 674.00 平方米房地产及 2,612.96 平方米土地使用权在 2023 年 6 月 30 日的市场价值，账面价值共为 59.19 万元（其中房地产账面价值 33.33 万元，土地使用权账面价值 25.86 万元）。

三、关于评估基准日的说明

1、本项目评估基准日是 2023 年 6 月 30 日；

2、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。

3、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

四、可能影响评估工作的重大事项说明

1、由于无法提供委估宗地的经济指标文件，本次评估根据《房地产平面图》，按整个建筑物垂直向地面投影范围计算 674.00 平方米房地产应分摊的土地使用权，即 387.04 平方米，若该分摊方式与实际不符，我们会重新委托评估。

2、截止评估基准日，除租赁权外，评估对象未进行转让、出售、转换、拍卖、抵债、抵押、担保等经济行为，不存在他项权利。

五、资产清查情况的说明

针对本次评估工作，我单位组织各部门相关人员对委估资产进行了全面的清查和核实。清查工作由我单位人员负责组织及实施，纳入评估范围的资产与我单位申报评估的资产范围一致。

六、委托人及被评估单位提供的有关资料清单(均为复印件)

- 1.委托人及被评估单位营业执照；
- 2.权属文件；
- 3.评估申报表；
- 4.委托人及被评估单位承诺函；
- 5.其他相关说明及相关文件。

(委托人盖章页)

委托人名称:



代表人签字:

2023年11月17日

(被评估单位盖章页)



被评估单位名称:

代表人签字:

2023年11月27日