

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4646080006202400004
合同编号:	瑞衡资评字[2023]A008号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	海南瑞衡资评报字[2023]第1005号
报告名称:	海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产涉及的海南农垦商业中心综合楼A座第8层、第9层(建筑面积合计3,276.22m <sup>2</sup> )写字楼
评估结论:	64,778,800.00元
评估报告日:	2023年11月30日
评估机构名称:	海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	李气新 (资产评估师) 会员编号: 46000079 李伟一 (资产评估师) 会员编号: 46230006
 (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: 2024年01月05日

本报告依据中国资产评估准则编制

海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产  
涉及的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层  
(建筑面积合计 3,276.22 m<sup>2</sup>) 写字楼

# 资产评估报告

海南瑞衡资评报字[2023]第 1005 号

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二三年十一月三十日



# 目 录

## 第一部分 资产评估报告

摘要 .....	1
正文 .....	3
一、绪言 .....	3
二、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	3
三、评估目的 .....	5
四、评估对象和评估范围 .....	6
五、价值类型 .....	13
六、评估基准日 .....	13
七、评估依据 .....	13
八、评估方法 .....	17
九、评估程序实施过程 and 情况 .....	19
十、评估假设 .....	22
十一、评估结论 .....	23
十二、特别事项说明 .....	24
十三、资产评估报告使用限制说明 .....	28
十四、资产评估报告日 .....	29
十五、签名盖章 .....	29
资产评估报告附件 .....	30

## 第二部分 资产评估说明

- 一、关于资产评估说明使用范围的声明
- 二、企业关于进行资产评估有关事项的说明
- 三、资产评估说明
  - (一) 评估对象和评估范围说明
  - (二) 资产核实情况总体说明
  - (三) 评估技术说明
  - (四) 评估结论及分析



## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



## 海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产

涉及的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层

（建筑面积合计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼

# 资产评估报告

海南瑞衡资评报字[2023]第 1005 号

## 摘要

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司接受海南省农垦投资控股集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南农垦鼎盛不动产管理有限公司的共同委托，对海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产涉及的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层（建筑面积合计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼在评估基准日 2023 年 10 月 20 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、经济行为：海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产。该经济行为涉及的内部文件为《关于购置海垦广场生产经营场所第 8 层和第 9 层项目进行资产评估的请示》及呈批单。

二、评估目的：评估目的是评定估算海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层写字楼的市场价值，为海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产事宜提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围：评估对象为海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层（建筑面积共计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼；评估范围为海南省农垦投资控股集团有限公司名下位于海口市龙华区海秀中路 71 号海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层（建筑面积共计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼，账面价值为 23,524,373.52 元，详见《存货—开发产品评估明细表》。

四、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2023 年 10 月 20 日



六、评估方法：市场法、收益法。

七、评估结论：经评估，于评估基准日2023年10月20日，海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海南农垦商业中心综合楼A座第8层、第9层(建筑面积共计3,276.22 m<sup>2</sup>)写字楼的评估价值为人民币**6,477.88万元**，大写金额：人民币陆仟肆佰柒拾柒万捌仟捌佰元整。评估结果详见下表列示：

存货—开发产品评估明细表

评估基准日：2023年10月20日

单位：人民币元

序号	房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	用途	账面价值(元)	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(元)
1	A801	225.57	办公	1,619,669.29	19,601.00	4,421,400.00
2	A802	255.44	办公	1,834,146.05	19,209.00	4,906,700.00
3	A803	224.73	办公	1,613,637.81	19,405.00	4,360,900.00
4	A803A	227.28	办公	1,631,947.68	19,405.00	4,410,400.00
5	A805	224.39	办公	1,611,196.49	19,405.00	4,354,300.00
6	A806	297.89	办公	2,138,951.48	19,193.00	5,717,400.00
7	A807	183.38	办公	1,316,730.75	20,393.00	3,739,700.00
8	A901	225.57	办公	1,619,669.29	19,799.00	4,466,100.00
9	A902	255.44	办公	1,834,146.05	20,373.00	5,204,100.00
10	A903	224.73	办公	1,613,637.81	20,581.00	4,625,200.00
11	A903A	227.28	办公	1,631,947.68	19,601.00	4,454,900.00
12	A905	224.39	办公	1,611,196.49	19,601.00	4,398,300.00
13	A906	296.75	办公	2,130,765.90	19,387.00	5,753,100.00
14	A907	183.38	办公	1,316,730.75	21,629.00	3,966,300.00
合计		3,276.22		23,524,373.52		64,778,800.00

八、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论的有效期为评估基准日起一年，即有效期从2023年10月20日起至2024年10月19日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请资产评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

本评估结论仅为报告所约定的评估目的服务，因资产评估报告使用人使用不当造成的后果，资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

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。



海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产  
涉及的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层  
（建筑面积合计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼

## 资产评估报告

海南瑞衡资评报字[2023]第 1005 号

### 正文

#### 一、绪言

海南省农垦投资控股集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南农垦鼎盛不动产管理有限公司：

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法及收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产作为生产经营场所事宜涉及的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层（建筑面积合计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼在 2023 年 10 月 20 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

#### 二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

##### （一）委托人及被评估单位概况

##### 1. 委托人概况

本次资产评估委托人分别为海南省农垦投资控股集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南农垦鼎盛不动产管理有限公司共同委托，其概况分别如下：

##### （1）委托人之一

企业名称：海南省农垦投资控股集团有限公司

统一社会信用代码：91460000MA5RCAPY0G



类型：有限责任公司（国有控股）

住所：海南省海口市龙华区滨海大道115号海垦国际金融中心42层

法定代表人：包洪文

注册资本：捌拾捌亿圆整

成立日期：2015年12月23日

营业期限：2015年12月23日至长期

经营范围：以农业为主，重点发展天然橡胶、热带水果、热带作物、草畜养殖、南繁育制种等热带特色农业产业，产业投资、土地开发、园区投资运营，以及旅游健康地产、商贸物流、金融服务等现代服务业。

登记机关：海南省市场监督管理局

（2）委托人之二

企业名称：海南天然橡胶产业集团股份有限公司

统一社会信用代码：914600007674880643

类型：股份有限公司（上市）

住所：海口市滨海大道103号财富广场4层

法定代表人：艾轶伦

注册资本：人民币427,942.7797万元

成立日期：2005年03月29日

营业期限：2005年03月29日至长期

经营范围：天然橡胶生产、种植、加工、销售、仓储、运输，电子商务服务，软件开发，农业种植，化肥销售，土地租赁，土地开发，畜牧业，养殖业，木业，旅游项目开发，酒店，建筑材料销售，机器制造，通讯，进出口贸易，包装业，广告，费用报账、会计核算、资金结算、会计服务。

登记机关：海南省市场监督管理局

（3）委托人之三

企业名称：海南农垦鼎盛不动产管理有限公司

统一社会信用代码：91460000562444308Q

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）



住所：海南省海口市海秀路 71 号海垦广场 b 座 1 楼

法定代表人：王晓佳

注册资本：人民币 1000 万元

成立日期：2010 年 12 月 14 日

营业期限：2010 年 12 月 14 日至长期

经营范围：一般项目：房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；日用百货销售；会议及展览服务；物业管理；园区管理服务；酒店管理；市场营销策划；资产评估；房地产评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程造价咨询业务；房地产咨询；平面设计；广告设计、代理；咨询策划服务；个人互联网直播服务；商业综合体管理服务（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：海南省市场监督管理局

## 2. 被评估单位概况

本次资产评估的被评估单位为海南省农垦投资控股集团有限公司，其概况详见委托人之一。

### （二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告的使用人为委托人、资产评估合同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。

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

## 三、评估目的

评估目的是评定估算海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层写字楼的市场价值，为海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产事宜提供价值参考依据。

海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产。该经济行为涉及的内部文件为《关于购置海垦广场生产经营场所第 8 层和第 9 层项目进行资产评估的请示》及呈批单。



## 四、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本项目评估对象为海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层（建筑面积共计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼。

### （二）评估范围

本项目评估范围为海南省农垦投资控股集团有限公司名下位于海口市海秀中路 71 号海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层（建筑面积共计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼，账面价值为 23,524,373.52 元，具体详见《存货—开发产品评估明细表》。

以上委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，与《资产评估委托合同》约定的评估对象和评估范围一致。

### （三）评估对象基本状况

#### 1、数量

评估对象为海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层写字楼，建筑面积合计 3,276.22 m<sup>2</sup>，每层 7 间，共 14 间。详见下表：

序号	房号	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	账面价值	资产状态
1	A801	158.73	225.57	办公	1,619,669.29	在租
2	A802	179.75	255.44	办公	1,834,146.05	在租
3	A803	158.14	224.73	办公	1,613,637.81	在租
4	A803A	159.93	227.28	办公	1,631,947.68	在租
5	A805	157.90	224.39	办公	1,611,196.49	在租
6	A806	209.62	297.89	办公	2,138,951.48	在租
7	A807	129.04	183.38	办公	1,316,730.75	在租
8	A901	158.73	225.57	办公	1,619,669.29	在租
9	A902	179.75	255.44	办公	1,834,146.05	空置
10	A903	158.14	224.73	办公	1,613,637.81	空置
11	A903A	159.93	227.28	办公	1,631,947.68	在租
12	A905	157.90	224.39	办公	1,611,196.49	在租
13	A906	208.82	296.75	办公	2,130,765.90	在租
14	A907	129.04	183.38	办公	1,316,730.75	空置
合计		2,305.42	3,276.22		23,524,373.52	

#### 2、法律权属状况



## (1) 产权证状况:

估价对象截止评估基准日已办理《不动产权证书》，登记状况如下:

## 《不动产权证书》

编号	琼(2021)海口市不动产权第 0352119 号	琼(2021)海口市不动产权第 0352311 号	琼(2021)海口市不动产权第 0352220 号	琼(2021)海口市不动产权第 0352165 号
权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司	海南省农垦投资控股集团有限公司	海南省农垦投资控股集团有限公司	海南省农垦投资控股集团有限公司
共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
坐落	海口市龙华区海秀中路 71 号海南农垦商业中心综合楼 8 层 A801 号房	海口市龙华区海秀中路 71 号海南农垦商业中心综合楼 8 层 A802 号房	海口市龙华区海秀中路 71 号海南农垦商业中心综合楼 8 层 A803 号房	海口市龙华区海秀中路 71 号海南农垦商业中心综合楼 8 层 A803A 号房
不动产单元号	460106 005001 GB02084 F00050464	460106 005001 GB02084 F00050354	460106 005001 GB02084 F00050364	460106 005001 GB02084 F00050050
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/办公	商务金融用地/办公	商务金融用地/办公	商务金融用地/办公
面积	共有宗地面积: 40732.35 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 225.57 m <sup>2</sup>	共有宗地面积: 40732.35 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 255.44 m <sup>2</sup>	共有宗地面积: 40732.35 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 224.73 m <sup>2</sup>	共有宗地面积: 40732.35 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 227.28 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权至 2051 年 8 月 15 日	国有建设用地使用权至 2051 年 8 月 15 日	国有建设用地使用权至 2051 年 8 月 15 日	国有建设用地使用权至 2051 年 8 月 15 日
权利其他状况	房号: A801 分摊土地使用权面积: 43.90 m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 158.73 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 66.84 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 27 房屋所有层: 8 房屋竣工时间: 2020-06-12 房屋结构: 钢筋混凝土结构	房号: A802 分摊土地使用权面积: 49.71 m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 179.75 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 75.69 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 27 房屋所有层: 8 房屋竣工时间: 2020-06-12 房屋结构: 钢筋混凝土结构	房号: A803 分摊土地使用权面积: 43.73 m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 158.14 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 66.59 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 27 房屋所有层: 8 房屋竣工时间: 2020-06-12 房屋结构: 钢筋混凝土结构	房号: A803A 分摊土地使用权面积: 44.23 m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 159.93 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 67.35 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 27 房屋所有层: 8 房屋竣工时间: 2020-06-12 房屋结构: 钢筋混凝土结构
登记时间	2021 年 10 月 27 日	2021 年 10 月 27 日	2021 年 10 月 27 日	2021 年 10 月 27 日

续表 1:

编号	琼(2021)海口市不动产权第 0352308 号	琼(2021)海口市不动产权第 0352357 号	琼(2021)海口市不动产权第 0352169 号	琼(2021)海口市不动产权第 0352295 号
权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司	海南省农垦投资控股集团有限公司	海南省农垦投资控股集团有限公司	海南省农垦投资控股集团有限公司



海南农垦商业中心综合楼A座第8层、第9层(建筑面积合计3,276.22 m<sup>2</sup>)写字楼·资产评估报告

共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
坐落	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼8层A805号房	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼8层A806号房	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼8层A807号房	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼9层A901号房
不动产单元号	460106 005001 GB02084 F00050209	460106 005001 GB02084 F00050144	460106 005001 GB02084 F00050208	460106 005001 GB02084 F00050315
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/办公	商务金融用地/办公	商务金融用地/办公	商务金融用地/办公
面积	共有宗地面积: 40732.35 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 224.39 m <sup>2</sup>	共有宗地面积: 40732.35 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 297.89 m <sup>2</sup>	共有宗地面积: 40732.35 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 183.38 m <sup>2</sup>	共有宗地面积: 40732.35 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 225.57 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权至2051年8月15日	国有建设用地使用权至2051年8月15日	国有建设用地使用权至2051年8月15日	国有建设用地使用权至2051年8月15日
权利其他状况	房号: A805 分摊土地使用权面积: 43.67 m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 157.90 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 66.49 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 27 房屋所有层: 8 房屋竣工时间: 2020-06-12 房屋结构: 钢筋混凝土结构	房号: A806 分摊土地使用权面积: 57.97 m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 209.62 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 88.27 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 27 房屋所有层: 8 房屋竣工时间: 2020-06-12 房屋结构: 钢筋混凝土结构	房号: A807 分摊土地使用权面积: 35.69 m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 129.04 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 54.34 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 27 房屋所有层: 8 房屋竣工时间: 2020-06-12 房屋结构: 钢筋混凝土结构	房号: A901 分摊土地使用权面积: 43.90 m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 158.73 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 66.84 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 27 房屋所有层: 9 房屋竣工时间: 2020-06-12 房屋结构: 钢筋混凝土结构
登记时间	2021年10月27日	2021年10月27日	2021年10月27日	2021年10月27日

续表 2:

编号	琼(2021)海口市不动产权第0352153号	琼(2021)海口市不动产权第0352197号	琼(2021)海口市不动产权第0352395号	琼(2021)海口市不动产权第0352319号
权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司	海南省农垦投资控股集团有限公司	海南省农垦投资控股集团有限公司	海南省农垦投资控股集团有限公司
共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
坐落	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼9层A902号房	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼9层A903号房	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼9层A903A号房	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼9层A905号房
不动产单元号	460106 005001 GB02084 F00050049	460106 005001 GB02084 F00050326	460106 005001 GB02084 F00050048	460106 005001 GB02084 F00050328
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权



海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层 (建筑面积合计 3,276.22 m<sup>2</sup>) 写字楼·资产评估报告

权利性质	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/办公	商务金融用地/办公	商务金融用地/办公	商务金融用地/办公
面积	共有宗地面积: 40732.35 m <sup>2</sup> /房屋建筑 面积: 255.44 m <sup>2</sup>	共有宗地面积: 40732.35 m <sup>2</sup> /房屋建筑 面积: 224.73 m <sup>2</sup>	共有宗地面积: 40732.35 m <sup>2</sup> /房屋建筑 面积: 227.28 m <sup>2</sup>	共有宗地面积: 40732.35 m <sup>2</sup> /房屋建筑 面积: 224.39 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 至 2051 年 8 月 15 日	国有建设用地使用权 至 2051 年 8 月 15 日	国有建设用地使用权 至 2051 年 8 月 15 日	国有建设用地使用权 至 2051 年 8 月 15 日
权利其他状况	房号: A902 分摊土地使用权面积: 49.71 m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 179.75 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 75.69 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 27 房屋所有层: 9 房屋竣工时间: 2020-06-12 房屋结构: 钢筋混凝土 结构	房号: A903 分摊土地使用权面积: 43.73 m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 158.14 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 66.59 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 27 房屋所有层: 9 房屋竣工时间: 2020-06-12 房屋结构: 钢筋混凝土 结构	房号: A903A 分摊土地使用权面积: 44.23 m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 159.93 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 67.35 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 27 房屋所有层: 9 房屋竣工时间: 2020-06-12 房屋结构: 钢筋混凝土 结构	房号: A905 分摊土地使用权面积: 43.67 m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 157.90 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 66.49 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 27 房屋所有层: 9 房屋竣工时间: 2020-06-12 房屋结构: 钢筋混凝土 结构
登记时间	2021 年 10 月 27 日	2021 年 10 月 27 日	2021 年 10 月 27 日	2021 年 10 月 27 日

续表 3:

编号	琼(2021)海口市不动 产权第 0352236 号	琼(2021)海口市不动 产权第 0352380 号
权利人	海南省农垦投资控股 集团有限公司	海南省农垦投资控股 集团有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
坐落	海口市龙华区海秀中 路 71 号海南农垦商业 中心综合楼 9 层 A906 号房	海口市龙华区海秀中 路 71 号海南农垦商业 中心综合楼 9 层 A907 号房
不动产单元 号	460106 005001 GB02084 F00050143	460106 005001 GB02084 F00050314
权利类型	国有建设用地使用权/ 房屋所有权	国有建设用地使用权/ 房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/办公	商务金融用地/办公
面积	共有宗地面积: 40732.35 m <sup>2</sup> /房屋建筑 面积: 296.75 m <sup>2</sup>	共有宗地面积: 40732.35 m <sup>2</sup> /房屋建筑 面积: 183.38 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 至 2051 年 8 月 15 日	国有建设用地使用权 至 2051 年 8 月 15 日
权利其他状 况	房号: A906 分摊土地使用权面积:	房号: A907 分摊土地使用权面积:



	57.75 m <sup>2</sup> 专有建筑面积：208.82 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积：87.93 m <sup>2</sup> 房屋总层数：27 房屋所有层：9 房屋竣工时间： 2020-06-12 房屋结构：钢筋混凝土结构	35.69 m <sup>2</sup> 专有建筑面积：129.04 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积：54.34 m <sup>2</sup> 房屋总层数：27 房屋所有层：9 房屋竣工时间： 2020-06-12 房屋结构：钢筋混凝土结构
登记时间	2021 年 10 月 27 日	2021 年 10 月 27 日

## (2) 他项权利状况

①海南农垦商业中心综合楼 A 座的第 8 层、第 9 层写字楼部分房产已出租，情况如下：

### A. 第 8 层出租状况

第 8 层 A801-A805、A806-A807 已分别出租给青矩技术股份有限公司、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所，租赁期均为 2021 年 3 月 25 日至 2027 年 3 月 24 日止；若在租赁期间，甲方将物业转让给第三方，则由新业主与乙方重新签订租赁合同，合同租赁期内本合同中所有约定甲方全部权益和义务转由新业主承担。双方约定前三年月租金按 80 元/m<sup>2</sup> 计算（不包含物业管理费用），租金自第四年起至合同租赁期满按每年递增 3% 计算，详见下表所列：

序号	期限	上期租金（元/m <sup>2</sup> /月）	递增率	租金（元/m <sup>2</sup> /月）	A801-A805 月合计（元）	A806-A807 月合计（元）
1	自 2024 年 3 月 25 日起至 2025 年 3 月 24 日止	80	3%	82.4	95548.57	39729.98
2	自 2025 年 3 月 25 日起至 2026 年 3 月 24 日止	82.4	3%	84.87	98412.71	40920.92
3	自 2026 年 3 月 25 日起至 2027 年 3 月 24 日止	84.87	3%	87.42	101369.61	42150.43

### B. 第 9 层出租状况

第 9 层 A901 已出租给海南农垦中南投资集团有限公司，租赁期为 2022 年 8 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日止；若在租赁期间，甲方将物业转让给第三方，则由新业主与乙方重新签订租赁合同，合同租赁期内本合同中所有约定甲方全部权益和义务转由新业主承担。双方约定月租金按 100 元/m<sup>2</sup> 计



算，即每月租金为 22,599.00 元（不包含物业管理费用）。

第 9 层 A903A-A904 已出租给海南闹海科技服务有限公司，租赁期均为 2021 年 10 月 15 日至 2026 年 10 月 14 日止；若在租赁期间，甲方将物业转让给第三方，则由新业主与乙方重新签订租赁合同，合同租赁期内本合同中所有约定甲方全部权益和义务转由新业主承担。双方约定前两年月租金按 94 元/m<sup>2</sup> 计算（不包含物业管理费用），租金自第三年起至合同租赁期满按每年递增 3% 计算，详见下表所列：

序号	期限	上期租金（元/m <sup>2</sup> /月）	递增率	租金（元/m <sup>2</sup> /月）	月合计（元）
1	自 2023 年 10 月 15 日起至 2024 年 10 月 14 日止	94	3%	96.82	43812.02
2	自 2024 年 10 月 15 日起至 2025 年 10 月 14 日止	96.82	3%	99.72	45124.30
3	自 2025 年 10 月 15 日起至 2026 年 10 月 14 日止	99.72	3%	102.71	46477.30

第 9 层 A906 已出租给海南省人力资源市场有限公司，租赁期为 2022 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日止；若在租赁期间，甲方将物业转让给第三方，则由新业主与乙方重新签订租赁合同，合同租赁期内本合同中所有约定甲方全部权益和义务转由新业主承担。双方约定前两年月租金按 86 元/m<sup>2</sup> 计算（不包含物业管理费用），租金自第三年起至合同租赁期满按每年递增 3% 计算，详见下表所列：

序号	期限	上期租金（元/m <sup>2</sup> /月）	递增率	租金（元/m <sup>2</sup> /月）	月合计（元）
1	自 2024 年 9 月 1 日起至 2025 年 8 月 31 日止	86	3%	88.58	26435.82
2	自 2025 年 9 月 1 日起至 2026 年 8 月 31 日止	88.58	3%	91.24	27229.67
3	自 2026 年 9 月 1 日起至 2027 年 8 月 31 日止	91.24	3%	93.98	28047.39

②根据不动产权证显示，评估对象无抵押登记事项，故本报告设定估价对象除租赁权，不存在抵押权、典权等他项权利。

### 3、经济状况

评估对象的账面价值合计 23,524,373.52 元，根据《存货—开发产品评估明细表》概括如下表：

序号	房号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	用途	账面价值（元）
----	----	-----------------------	----	---------



序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	账面价值 (元)
1	A801	225.57	办公	1,619,669.29
2	A802	255.44	办公	1,834,146.05
3	A803	224.73	办公	1,613,637.81
4	A803A	227.28	办公	1,631,947.68
5	A805	224.39	办公	1,611,196.49
6	A806	297.89	办公	2,138,951.48
7	A807	183.38	办公	1,316,730.75
8	A901	225.57	办公	1,619,669.29
9	A902	255.44	办公	1,834,146.05
10	A903	224.73	办公	1,613,637.81
11	A903A	227.28	办公	1,631,947.68
12	A905	224.39	办公	1,611,196.49
13	A906	296.75	办公	2,130,765.90
14	A907	183.38	办公	1,316,730.75
合计		3,276.22		23,524,373.52

#### 4、物理状况（实物状况）

海南农垦商业中心综合楼建成于2018年，由商业及写字楼组成的商业综合体，其中商业中心由地下超市和地上四层组成，写字楼为分为南（B座）北（A座）两栋。

本次评估对象位于海南农垦商业中心综合楼A座，框架（框架核心筒）结构，地上22层、地下三层停车楼，其中1-4层为商业，5-22层为办公写字楼，写字楼每层平面划分为7套独立间，层高3.9米，除A902、A903和A907空置，其他房间均在出租，租赁截止时间从2024年7月31日至2027年8月31日。本次评估对象均已进行装修，该装修由承租方负责完成。写字楼内部配有6部客梯和1部货梯、烟感报警系统、自动喷淋、网络接线、智能监控系统等，空调采用的是多联机空调，外立面采用LOW-E镀膜中空钢化玻璃，采用玻璃幕墙设计，电梯间及公共走廊地面铺设瓷砖，电梯间内墙为瓷砖到顶，天花板为石膏板吊顶乳胶漆饰面。8层整层打通，装玻璃自动门，地面铺尼龙地毯、天花板半装石膏板吊顶乳胶漆饰面，其余做轻装龙骨，刷黑色涂料，隔间装玻璃门板；9层A902、A903和9层A903A、A905已分别打通，由各个承租公司装修，分别铺尼龙地毯、瓷砖、pvc地板，墙面刷乳胶漆，天花板为石膏板吊顶乳胶漆饰面和轻装龙骨配白色涂料。





## 5、区位状况

评估对象位于海口市海秀中路 71 号，所在国贸商圈范围内行政管理、金融服务、邮政电信、社区服务、文化教育、医疗、体育等公共服务设施配套齐全；基础设施完善，达到六通高等配置；中小型商业和服务业场所较多，繁华程度较好；购物超市、菜市场等生活配套齐全和便利。临海秀中路，交通便利，周边路网完善，经过的公交线路较多，距公交站点较近；距离车站、火车站、机场距离适中。地处主城区区域，人文环境较好。

### （四）引用其他机构出具的报告结论涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无。

## 五、价值类型

根据本次评估目的，本资产评估报告选择市场价值作为评估结论对应的价值类型。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

## 六、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2023 年 10 月 20 日。

确定该评估基准日所考虑的主要因素是：第一、该评估基准日接近本次经济行为发生日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现；第二、该评估基准日为现场勘查日期，确保评估对象价值内涵与评估对象范围、资产状态基本一致。

## 七、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考



依据等，具体如下：

### （一）经济行为依据

1.关于购置海垦广场生产经营场所第8层和第9层项目进行资产评估报告的请示。

2.关于购置海垦广场生产经营场所第8层和第9层项目进行资产评估报告的请示呈批单。

### （二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（2016年07月02日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，中华人民共和国主席令第四十六号）；

2.《资产评估行业财政监督管理办法》（自2019年01月02日起施行，财政部令第九十七号）；

3.《中华人民共和国公司法》（自2006年1月1日起施行，根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

4.《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）；

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》（自1995年1月1日起施行，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

6.《中华人民共和国土地管理法》（自1999年1月1日起施行，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

7.《国有资产评估管理办法》（自1991年11月16日起施行，国务院第九十一号令；根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

8.《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局关于印



发《国有资产评估管理办法施行细则》的通知，1992 年 07 月 18 日，国资办发[1992]36 号）；

9.《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》（自 2001 年 12 月 31 日起施行，国办发[2001]102 号）；

10.《国有资产评估管理若干问题的规定》（自 2002 年 1 月 1 日起施行，财政部令第 14 号）；

11.《中华人民共和国企业国有资产法》（自 2009 年 5 月 1 日起施行，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，中华人民共和国主席令第五号）；

12.《企业国有资产监督管理暂行条例》（自 2003 年 5 月 27 日起施行，国务院第 378 号令）；

13.《企业国有资产评估管理暂行办法》（自 2005 年 9 月 1 日起施行，国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；

14.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（自 2006 年 12 月 12 日，国资委产权[2006]274 号）；

15.《企业国有资产交易监督管理办法》（自 2016 年 6 月 24 日起施行，国务院国有资产监督管理委员会 财政部令第 32 号）；

16.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（自 2009 年 9 月 11 日施行，国资产权[2009]941 号）；《企业会计准则》和其他相关会计制度；

17.《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（自 2013 年 5 月 10 日施行，国资发产权[2013]64 号）；

18.《中华人民共和国增值税暂行条例》（自 2009 年 1 月 1 日起施行，根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；

19.《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（自 2016 年 5 月 1 日起执行，财税[2016]36 号）；

20.国家、地方政府和有关部门颁布的其他相关法律、法规及条例。

### （三）评估准则依据



- 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》（中评协[2020]31号）；
- 4.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 7.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 8.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 9.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 12.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 13.《资产评估机构以投标方式承接评估业务指导意见》（中评协[2014]223号）；
- 14.《资产评估专家指引第7号—中小评估机构业务质量控制》（中评协[2015]68号）；
- 15.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
- 16.《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）；
- 17.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 18.国家、地方政府和有关部门，以及评估协会发布的其他相关评估准则、技术标准。

#### （四）权属依据

- 1.委托人、被评估单位营业执照；
- 2.评估对象《不动产权证书》；
- 3.房屋租赁合同；
- 4.其他相关产权资料。

#### （五）取价依据



- 1.《资产评估常用方法与参数手册》（2014 年 10 月第 1 版 机械工业出版社）；
- 2.《企业绩效评价标准值 2023》（国务院国资委考核分配局编）；
- 3.《海南省国有建设用地使用权估价技术参数指引》（海南省土地估价师协会）；
- 4.评估对象《不动产权证书》；
- 5.房屋租赁合同；
- 6.委托人提供的相关材料；
- 7.资产评估专业人员通过市场调查、询证、上网查询、向专家咨询、现场勘察，以及查阅相关书刊资料等途径获取的相关评估依据等。

#### （六）其他参考依据

- 1.资产评估专业人员进行的市场调查资料；
- 2.资产评估专业人员现场勘察的相关资料；
- 3.有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

## 八、评估方法

### （一）评估方法介绍

遵照《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——资产评估方法》、《资产评估执业准则——不动产》的相关规定及要求：确定资产价值的资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成



本作为确定评估对象价值的基础,扣除相关贬值,以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

## (二) 评估方法选择

比较法:评估对象所在区域房地产交易较为活跃,有足够的市场交易实例供资产评估专业人员选用,所以本报告选取比较法进行评估。

收益法:由于评估对象属于收益性房地产,并可搜集到有关资料来确定收益法计算所需的收入、费用、报酬率等参数,所以本报告选取收益法进行评估。

成本法:由于所在区域的房地产价格近年来上涨幅度较大,而建筑材料价格、人工成本的上涨幅度远不及房地产价格上涨的幅度,故采用成本法求取房地产的价值不够客观,故本次不采用成本法进行测算。

假设开发法:由于评估对象已是建成使用数年的房地产,且现状使用能体现其最高最佳利用状态,所以不选取假设开发法进行评估。

## (三) 具体评估方法

### 1. 市场法

市场法:是指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。其基本公式为:

$$V = V_B \times A \times B \times C = V_B \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

式中:V——评估对象比较价值

$V_B$ ——可比实例成交价格

A——交易情况修正系数

B——市场状况调整系数

C——房地产状况调整系数

### 2. 收益法

收益法,是指通过估算被评估房地产未来收益并折算成现值,借以确定被评估房地产价值的一种评估方法。采用收益法对房地产进行评估,所确定的房地产价值,是指为获得该项房地产以取得预期收益的权利所支付



的货币总额。收益法基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+R)^i}$$

式中：  $R_i$ —— 未来第  $i$  个收益期的预期收益额；

$R$ —— 报酬率；

$n$ —— 收益年限。

若预期收益额每期按照一定比率递增，则其有限收益期的计算公式为：

$$P = R \div (r-s) \times \{1 - [(1+s) / (1+r)]^n\}$$

式中：  $R$ —— 未来第 1 个收益期的预期收益额；

$r$ —— 报酬率；

$s$ —— 每期收益增长率；

$n$ —— 收益期限。

## 九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定和评估准则要求，按照资产评估委托合同的要求，本资产评估机构已实施了对评估对象法律性文件及相关资料的审核验证和相应的资产评估程序，完成了评估工作。本次资产评估于 2023 年 10 月 20 日进驻现场，于 2023 年 11 月 2 日出具资产评估报告初稿，最终于 2023 年 11 月 30 日出具正式资产评估报告。主要评估工作过程如下：

**（一）接受项目委托，确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定评估计划等过程。**

### 1. 明确评估业务基本事项

由本资产评估机构业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

### 2. 接受项目委托并签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本资产评估机构对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由本资产评估机构决定是否承接该评估业务。



资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同,约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。2023年11月,本资产评估机构经与委托人充分协商后正式签署了《资产评估委托合同》。

### 3.编制评估计划

本资产评估机构承接该评估业务后,在听取相关当事方对委估资产历史和现状的介绍,并根据初步了解情况的基础上,立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划,并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

#### (二) 指导被评估单位清查资产、准备评估资料,核实资产与验证资料等过程。

首先,资产评估专业人员要求被评估单位如实申报委估资产,同时,指导被评估单位清查资产,提供相关产权资料、财务资料和经营管理资料。然后,根据资产评估的有关原则和规定,资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了核实和验证等适当的现场调查,包括:

- 1.要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料;
- 2.要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认;
- 3.资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查,获取评估业务需要的资料,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。
- 4.对无法或者不宜对评估范围内所有资产等有关内容进行逐项调查的,根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

#### (三) 选择评估方法、收集市场信息和估算等过程。

##### 1.收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料,并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括:





(1) 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

(2) 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

(3) 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查等。

(4) 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 资产评估专业人员依据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，选择市场法和收益法两种评估方法进行评估测算，并执行该两种评估方法的程序及相关工作。

### 3. 评定估算形成结论

(1) 市场法评估的主要工作，对可比实例进行收集、分析，建立市场法评估公式，并进行合理性验证；将评估对象的相关可比因素代入市场法评估公式，分别与各可比实例进行比较测算，得出相对于各可比实例的评估结果，将相对于各可比实例的评估结果进行分析，得出初步评估结果。

(2) 收益法评估的主要工作，资产评估专业人员通过对评估对象的现场实物勘察，结合对同类房地产的相关租赁数据进行对比分析，在充分了解市场状况，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的评估结果。

(3) 对市场法和收益法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理对两种评估方法取权重的评估结果形成本次资产评估工作的评估结论。

### (四) 评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程。

在完成上述评估工作的基础上，对所有资产的初步评估结果进行整理、汇总、分析，撰写初步资产评估报告。本资产评估机构内部对初步资产评估报告和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事



人就资产评估报告有关内容进行了必要沟通和交换意见。在全面考虑有关意见后，对资产评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本资产评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本资产评估机构出具正式资产评估报告向委托人提交。

## 十、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过程中，资产评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。

3.资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、最佳使用假设：最佳使用假设是指一项资产在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，经过充分合理的论证，实现其最高价值的使用。

### （二）特殊假设

1.委托人、被评估单位所提供的与本次评估有关的全部资料是真实的、合法的和完整的。

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.企业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.根据被评估单位提供的资料显示评估对象除租赁权，不存在抵押权、担保权、典权、地役权、地上地下权等他项权利，与周边宗地无相邻关系纠纷。

### （三）评估限制条件

1.本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2.资产评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

## 十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对海南省农垦投资控股集团有限公司名下海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层（建筑面积合计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，于评估基准日 2023 年 10 月 20 日，海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层（建筑面积共计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼的评估价值为人民币 **6,477.88 万元**，大写金额：**人民币陆仟肆佰柒拾柒万捌仟捌佰元整**。评估结果详见下表列示：

### 存货—开发产品评估明细表

评估基准日：2023 年 10 月 20 日

单位：人民币元

序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	账面价值 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	A801	225.57	办公	1,619,669.29	19,601.00	4,421,400.00
2	A802	255.44	办公	1,834,146.05	19,209.00	4,906,700.00
3	A803	224.73	办公	1,613,637.81	19,405.00	4,360,900.00
4	A803A	227.28	办公	1,631,947.68	19,405.00	4,410,400.00



序号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	账面价值 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
5	A805	224.39	办公	1,611,196.49	19,405.00	4,354,300.00
6	A806	297.89	办公	2,138,951.48	19,193.00	5,717,400.00
7	A807	183.38	办公	1,316,730.75	20,393.00	3,739,700.00
8	A901	225.57	办公	1,619,669.29	19,799.00	4,466,100.00
9	A902	255.44	办公	1,834,146.05	20,373.00	5,204,100.00
10	A903	224.73	办公	1,613,637.81	20,581.00	4,625,200.00
11	A903A	227.28	办公	1,631,947.68	19,601.00	4,454,900.00
12	A905	224.39	办公	1,611,196.49	19,601.00	4,398,300.00
13	A906	296.75	办公	2,130,765.90	19,387.00	5,753,100.00
14	A907	183.38	办公	1,316,730.75	21,629.00	3,966,300.00
合计		3,276.22		23,524,373.52		64,778,800.00

评估结论详细情况，详见《存货—开发产品评估明细表》。

根据有关规定，本报告评估结论的有效期为评估基准日起一年，即有效期从2023年10月20日起至2024年10月19日止。

## 十二、特别事项说明

资产评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

### （二）重要的利用专家工作及报告情况

#### 1. 利用专业报告

无。

#### 2. 聘请专家个人协助工作

无。

### （三）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

### （四）评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

评估过程中，资产评估专业人员对房屋建筑物进行实地查勘时，仅限于房屋建筑物的外观与使用状况，不承担对房屋建筑物建筑结构质量及被遮盖、未暴露及难于接触到的部位进行检视的责任。



**（五）评估资料不完整的情形**

无。

**（六）评估基准日存在的法律、经济等未决事项**

无。

**（七）担保、租赁等事项的说明（性质、金额及与评估对象的关系）**

1.评估对象不存在对外担保等事项。

2.海南农垦商业中心综合楼A座的第8层、第9层写字楼出租情况如下：

①海南农垦商业中心综合楼A座第8层、第9层除A902、A903和A907空置，其他房间均在出租，租赁截止时间从2024年7月31日至2027年8月31日。

**A.第8层出租状况**

第8层A801-A805、A806-A807已分别出租给青矩技术股份有限公司、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所，租赁期均为2021年3月25日至2027年3月24日止；若在租赁期间，甲方将物业转让给第三方，则由新业主与乙方重新签订租赁合同，合同租赁期内本合同中所有约定甲方全部权益和义务转由新业主承担。双方约定前三年月租金按80元/m<sup>2</sup>计算（不包含物业管理费用），租金自第四年起至合同租赁期满按每年递增3%计算，详见下表所列：

序号	期限	上期租金（元/m <sup>2</sup> /月）	递增率	租金（元/m <sup>2</sup> /月）	A801-A805月合计（元）	A806-A807月合计（元）
1	自2024年3月25日起至2025年3月24日止	80	3%	82.4	95548.57	39729.98
2	自2025年3月25日起至2026年3月24日止	82.4	3%	84.87	98412.71	40920.92
3	自2026年3月25日起至2027年3月24日止	84.87	3%	87.42	101369.61	42150.43

**B.第9层出租状况**

第9层A901已出租给海南农垦中南投资集团有限公司，租赁期为2022年8月1日至2024年7月31日止；若在租赁期间，甲方将物业转让给第三方，则由新业主与乙方重新签订租赁合同，合同租赁期内本合同中所有



约定甲方全部权益和义务转由新业主承担。双方约定月租金按 100 元/m<sup>2</sup> 计算，即每月租金为 22,599.00 元（不包含物业管理费用）。

第 9 层 A903A-A904 已出租给海南闹海科技服务有限公司，租赁期均为 2021 年 10 月 15 日至 2026 年 10 月 14 日止；若在租赁期间，甲方将物业转让给第三方，则由新业主与乙方重新签订租赁合同，合同租赁期内本合同中所有约定甲方全部权益和义务转由新业主承担。双方约定前两年月租金按 94 元/m<sup>2</sup> 计算（不包含物业管理费用），租金自第三年起至合同租赁期满按每年递增 3% 计算，详见下表所列：

序号	期限	上期租金（元/m <sup>2</sup> /月）	递增率	租金（元/m <sup>2</sup> /月）	月合计（元）
1	自 2023 年 10 月 15 日起至 2024 年 10 月 14 日止	94	3%	96.82	43812.02
2	自 2024 年 10 月 15 日起至 2025 年 10 月 14 日止	96.82	3%	99.72	45124.30
3	自 2025 年 10 月 15 日起至 2026 年 10 月 14 日止	99.72	3%	102.71	46477.30

第 9 层 A906 已出租给海南省人力资源市场有限公司，租赁期为 2022 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日止；若在租赁期间，甲方将物业转让给第三方，则由新业主与乙方重新签订租赁合同，合同租赁期内本合同中所有约定甲方全部权益和义务转由新业主承担。双方约定前两年月租金按 86 元/m<sup>2</sup> 计算（不包含物业管理费用），租金自第三年起至合同租赁期满按每年递增 3% 计算，详见下表所列：

序号	期限	上期租金（元/m <sup>2</sup> /月）	递增率	租金（元/m <sup>2</sup> /月）	月合计（元）
1	自 2024 年 9 月 1 日起至 2025 年 8 月 31 日止	86	3%	88.58	26435.82
2	自 2025 年 9 月 1 日起至 2026 年 8 月 31 日止	88.58	3%	91.24	27229.67
3	自 2026 年 9 月 1 日起至 2027 年 8 月 31 日止	91.24	3%	93.98	28047.39

**（八）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项**

无。

**（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响**



响的瑕疵情形。

无。

#### （十）其他需要说明事项

1.对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

2.由委托人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、抵押合同等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

3.资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但资产评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

4.根据评估对象承租方和被评估单位签订的租赁合同关于写字楼内部装修和附属设施/设备的归属的约定：如合同因承租方原因提前终止，房屋之不可移动的装修及所有附属设施/设备无偿归属被评估单位所有；如合同因被评估单位原因提前终止，被评估单位需对承租方剩余租赁期限的装修残值进行赔偿。根据以上约定我认为评估对象内部装修实质属于被评估单位，故本次评估按评估基准日实际装修状态进行评估。

5.根据《民法典》第七百二十六条的规定“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”，针对本次评估对象涉及到租赁的事项，特此提醒委托人行使本次经济行为时应对该租赁现状进行关注。

6.资产评估专业人员向被评估单位了解，其销售方案中并未制定批量销售的优惠政策，在以往的销售活动中也未实施过批量销售的折扣，故本次评估未考虑委托人（海南天然橡胶产业集团股份有限公司）因批量收购而享受的折扣优惠。如委托人（海南天然橡胶产业集团股份有限公司）实际收购过程中涉及到批量销售折扣的事项，应与被评估单位自行协商确定。



7.本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

8.本报告评估价值是含增值税的评估结论。

9.评估结论是海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司出具的，受本资产评估机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意上述的特别事项对评估结论所产生的影响。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

1.本资产评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同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。

2.本资产评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

3.本资产评估报告评估结论的有效期为评估基准日起一年，即有效期从2023年10月20日起至2024年10月19日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的价值参考，超过一年，需重新进行资产评估。

4.本资产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，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

5.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，本资产评估机构及签名资产评估师不承担责任。

6.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。

7.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评估对象可实现价格的保证。

8.本资产评估报告需经本资产评估机构盖章及两名资产评估师签名，并







海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层（建筑面积合计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼·资产评估报告



依据国有资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 11 月 30 日，为评估结论形成的日期。

#### 十五、签名盖章

资产评估师（签名）：  


资产评估师（签名）：  


海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二三年十一月三十日



# 资产评估报告附件



## 附件目录

- 1.《存货—开发产品评估明细表》；
- 2.经济行为文件（复印件）；
- 3.资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 4.专家评审会评审意见（复印件）；
- 5.委托人及被评估单位营业执照（复印件）；
- 6.评估对象相关产权资料（复印件）；
- 7.评估对象照片及位置；
- 8.资产评估委托合同（复印件）；
- 9.委托人及被评估单位承诺函（复印件）；
- 10.资产评估师承诺函；
- 11.资产评估机构营业执照（复印件）；
- 12.资产评估机构备案文件（复印件）；
- 13.签名资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。





## 关于购置海垦广场生产经营场所第8层和第9层项目进行资产评估报告的请示



公司领导：

为进一步提高管理效率，夯实内生发展动能，提升上市公司的对外整体形象，更好地服务海南自贸港建设、践行国家天然橡胶战略安全的历史使命，海胶集团根据聚焦橡胶主业、积极拓展橡胶全产业链的战略发展需要，我司已于2022年购买海垦广场A座第5层、第10-22层，共14层建筑用作生产办公场所，已于2023年3月交付设计使用。

根据装修项目《可行性研究报告》编制报告发现，已购置的14层生产办公场所已无法满足人员办公和信息化建设的需求，拟增加购买海垦广场A座第8层和第9层（建筑面积合计11,984.48 m<sup>2</sup>）。

现申请对该项目进行资产评估报告，为体现该报告一致性和承接性，我部拟选用原评估机构海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司进行评估工作，评估费用4万元。

妥否，请批示。

附件：海垦广场A座第8层、第9层（建筑面积合计11,984.48 m<sup>2</sup>）写字楼资产评估项目报价函



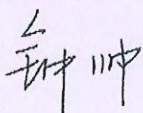

（联系人：陈平；联系方式：13519883555）

**HNR 海胶集团**

海南天然橡胶产业集团股份有限公司  
公文呈批单

办文编号 1-491

收文日期 2023-10-13

来文单位	综合部	公文字号		紧急程度
公文标题	关于购置海垦广场生产经营场所第8层和第9层项目进行资产评估报告的请			
拟办意见:	领导批示:			
7	<p>【同意】 文称：我司拟增加购买海垦广场A座第8层和第9层。综合部拟选用原评估机构海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司进行评估工作，评估费用4万元。请财务部会签；呈郭仁丰党委副书记批示。</p> <p> 2023-10-14 07:5</p>			
6	<p>【同意】 拟同意。建议事项按授权清单审批，多次会议上我的意见建议表很清楚。</p> <p> 2023-10-16 16:21</p>			
经				

# 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

海南省农垦投资控股集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南农垦鼎盛不动产管理有限公司：

受贵公司的委托，我司对海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产事宜涉及的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层（建筑面积合计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼的市场价值，以 2023 年 10 月 20 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。经评估，于评估基准日 2023 年 10 月 20 日，海南省农垦投资控股集团有限公司名下海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层（建筑面积合计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼的评估价值为人民币 64,778,800.00 元，与账面价值 23,524,373.52 元相比评估增值 41,254,426.48 元，增值率 175.37%，评估增值较大，对存在较大差异的情况说明如下：

1、因评估对象所占用的土地使用权取得时间较早，土地取得成本较低，评估对象账面价值按项目实际开发成本平均分摊暂估入账，账面价值未包含销售税费及开发利润；

2、由于海南全岛建设自由贸易试验区和自由贸易港的利好政策又带动了海南的新一轮地价或房价上涨，造成评估结果增值。

综合上述资产评估增减变动后，最终评估的结果整体为增值。

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二三年十一月三十日



# 关于海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司海南瑞衡资评报字[2023]第1005号《海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产涉及的海南农垦商业中心综合楼A座第8层、第9层（建筑面积合计3,276.22m<sup>2</sup>）写字楼资产评估报告》专家评审意见书

受海南天然橡胶产业集团股份有限公司委托，专家组对海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司出具的海南瑞衡资评报字[2023]第1005号《海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产涉及的海南农垦商业中心综合楼A座第8层、第9层（建筑面积合计3,276.22m<sup>2</sup>）写字楼资产评估报告》进行了审核。本次评估目的是为海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产事宜提供价值参考依据。现专家组发表审核意见如下：

一、截至评估报告出具日，海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司具备相应的评估资质；

二、海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司参与本次评估的主要评估人员具备相应的执业资格；

三、评估基准日选择合理，评估结论的使用有效期在评估报告中已经明示；

四、评估所依据的法律、法规和政策基本适当；

五、评估委托方及被评估单位已经就所提供的资产权属证明



文件等资料的真实性、合法性作出承诺；

六、评估程序、步骤基本符合规定要求；

七、评估方法选择基本适当；

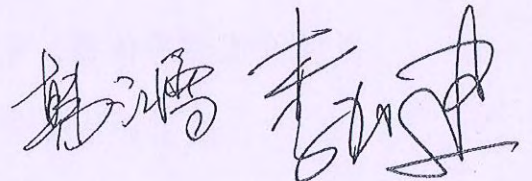
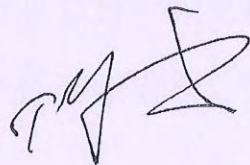
八、重大事项已经在评估报告中予以充分披露；

九、评估报告部分内容已基本按专家评审意见要求进行修改。

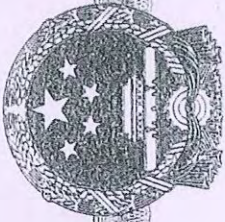
上述结论是专家组在对评估报告进行认真审核的基础上，充分考虑到本次评估目的的情形下做出的。评审意见均为各专家独立、客观、公正地形成，并得到了真实地反映。专家组对评估项目情况负有保密义务。

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司及签字资产评估师不会因为本次专家评审而转移其应当承担的法律责任。

评审专家签名：



二〇二三年十一月二十日



仅供办理海南农垦商业  
行政事务 使用



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。



# 营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码  
91450000MA5RCAFY0G

名称 海南省农垦投资控股集团有限公司

注册资本 捌拾捌亿圆整

类型 有限责任公司(国有控股)

成立日期 2015年12月23日

法定代表人 包洪文

营业期限 长期

经营范围 以农为主，重点发展天然橡胶、热带水  
果、热带作物、草畜养殖、南繁育制和等  
热带特色农业产业，产业投资、土地开  
发、园区投资运营，以及旅游健康地产、  
商贸物流、金融服务等现代服务业。

住所 海南省海口市龙华区滨海大道115号  
海垦国际金融中心42层

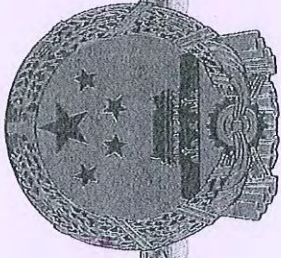
登记机关



琼 00672088

2022

年 07 月 25 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、备案、许可监管信息。



# 营业执照

统一社会信用代码

914600007674880643

名称	海南天然橡胶产业集团股份有限公司	注册资本	肆拾贰亿柒仟玖佰肆拾贰万柒仟柒佰玖拾柒圆整
类型	股份有限公司(上市)	成立日期	2005年03月29日
法定代表人	艾轶伦	营业期限	长期
经营范围	天然橡胶生产、种植、加工、销售、仓储、运输, 电子商务服务, 软件开发, 农业种植, 化肥销售, 土地租赁, 土地开发、畜牧业, 养殖业, 木业, 旅游项目开发, 酒店, 建筑材料销售, 机器制造, 通讯, 进出口贸易, 包装业, 广告, 费用报账、会计核算、资金结算、会计服务。		
住所	海口市滨海大道103号财富广场四层		



登记机关

2020年12月24日

琼 00647735

琼 ( 2021 ) 海口市 不动产权第 0352119 号

附 记

权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	海口市龙华区秀秀中路71号海南农垦商业中心综合楼8层A801号房	
不动产单元号	460106 005001 GB02034 F00050464	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	商务金融用地/办公	
面积	共有宗地面积：40732.35㎡/房屋建筑面积：225.57㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 --- 至 2051-08-15	
权利其他状况	房号：A801 分摊土地使用权面积：43.90㎡ 专有建筑面积：156.73㎡ 分摊建筑面积：66.84㎡ 房屋总层数：27 房屋所在层：8 房屋竣工时间：2020-06-12 房屋结构：钢筋混凝土结构	

受理编号：HK\_S20212B1936  
 权利人名称：海南省农垦投资控股集团有限公司(91460000MA5FRCAPY0G)

琼 ( 2021 ) 海口市 不动产权第 0352311 号

权利人	海南晋农垦投资控股集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼6层A802号房	
不动产单元号	460106 005001 GB02084 F00050354	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	商务金融用地/办公	
面积	共有宗地面积：40732.35m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：255.44m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权 ---- 至 2051-08-15	
权利其他状况	房号：A802 分摊土地使用权面积：49.71m <sup>2</sup> 专有建筑面积：179.75m <sup>2</sup> 分摊建筑面积：75.69m <sup>2</sup> 房屋总层数：27 房屋所在层：8 房屋竣工时间：2020-06-12 房屋结构：钢筋混凝土结构	

附 记

变更编号：(HK\_S2021251536)  
权利人名称：海南晋农垦投资控股集团有限公司(91460100MA5RCAPY0G)

琼 ( 2021 ) 海口市 不动产权第 0352220 号

权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼8层A803号房		
不动产单元号	460106 005001 GB02084 F00050364		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/市场化商品房		
用途	商贷金融用地/办公		
面积	共有宗地面积：40732.35㎡/房屋建筑面积：224.73㎡		
使用期限	国有建设用地使用权 ---- 至 2051-08-15		
权利其他状况	房号：A803 分摊土地使用权面积：43.73㎡ 专有建筑面积：158.14㎡ 分摊建筑面积：66.59㎡ 房屋总层数：27 房屋所在层：8 房屋竣工时间：2020-06-12 房屋结构：钢筋混凝土结构		

附 记

受理编号：(HK\_S2021251336)  
权利人名称：海南省农垦投资控股集团有限公司(91460000MA5RCAFY1G)

琼 ( 2021 ) 海口市 不动产权第 0352165 号

权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼8层A803A号房
不动产单元号	460106 006001 GB02084 F00050050
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/办公
面积	共有宗地面积：40732.35㎡/房屋建筑面积：227.28㎡
使用期限	国有建设用地使用权 ---- 至 2051-08-15
权利其他状况	房号：A803A 分摊土地使用权面积：44.23㎡ 专有建筑面积：159.93㎡ 分摊建筑面积：67.35㎡ 房屋总层数：27 房屋所在层：8 房屋竣工时间：2020-08-12 房屋结构：钢筋混凝土结构

附 记

受理编号：(HK 52021251836)  
权利人名称：海南省农垦投资控股集团有限公司(91460000MA5RCAY052)

琼 ( 2021 ) 海口市 不动产第 0352308 号

权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼8层A805号房	
不动产单元号	460106 005001 GB02084 F0050209	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	商务金融用地/办公	
面积	共有宗地面积：40732.35㎡/房屋建筑面积：224.39㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 ---- 至 2051-08-15	
权利其他状况	房号：A805 分摊土地使用权面积：43.67㎡ 专有建筑面积：157.90㎡ 分摊建筑面积：66.49㎡ 房屋总层数：27 房屋所在层：8 房屋竣工时间：2020-06-12 房屋结构：钢筋混凝土结构	

附 记

受理编号：(HK\_S2021251336)  
权利人名称：海南省农垦投资控股集团有限公司(91460000MA8RCAPY0G)



琼 ( 2021 ) 海口市 不动产权第 0352357 号

附 记

权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼B层A806号房	
不动产单元号	430106 005001 GB02084 F00050144	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	商贷金融用地/办公	
面积	共有宗地面积：40732.35㎡/房屋建筑面积：297.89㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 ---- 至 2051-08-15	
权利其他状况	房号：A806 分摊土地使用权面积：57.97㎡ 专有建筑面积：209.62㎡ 分摊建筑面积：88.27㎡ 房屋总层数：27 房屋所在层：8 房屋竣工时间：2020-06-12 房屋结构：钢筋混凝土结构	

受理编号：(HK\_S2021251336)  
权利人名称：海南农垦投资控股集团有限公司(91460000MA5RCAPY0G)

琼 ( 2021 ) 海口市 不动产权第 0352169 号

附 记

权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼8层A807号房	
不动产单元号	460106 005001 GB02084 F00050208	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	商贷金融用地/办公	
面积	共有宗地面积：40732.35㎡/房屋建筑面积：163.38㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 ---- 至 2051-08-15	
权利其他状况	房号：A807 分摊土地使用权面积：35.69㎡ 专有建筑面积：128.04㎡ 分摊建筑面积：54.34㎡ 房屋层数：27 房屋所在层：8 房屋竣工时间：2020-06-12 房屋结构：钢筋混凝土结构	

登记编号：(HK\_S2021251336)  
权利人名称：海南省农垦投资控股集团有限公司(91460000MA5RCAPY1G)

琼 ( 2021 ) 海口市 不动产权第 0352296 号

附 记

权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	海口市龙华区海秀中路71号海澜农垦商业中心综合楼9层A901号房	
不动产单元号	460106 005001 GB02084 F00050315	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	商务金融用地/办公	
面积	共有宗地面积：40732.35m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：225.57m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权 ---- 至 2051-08-15	
权利其他状况	房号：A901 分摊土地使用权面积：43.90m <sup>2</sup> 专有建筑面积：158.73m <sup>2</sup> 分摊建筑面积：66.84m <sup>2</sup> 房屋总层数：27 房屋所在层：9 房屋竣工时间：2020-06-12 房屋结构：钢筋混凝土结构	

受理编号：(HK 52021251336)  
权利人名称：海南省农垦投资控股集团有限公司(91460000MA8FCAPY0G)

琼 ( 2021 ) 海口市 不动产权第 0352153 号

附 记

权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼9层A902号房	
不动产单元号	460106 005001 G802084 F00050049	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	商务金融用地/办公	
面积	共有宗地面积：40732.35㎡/房屋建筑面积：255.44㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 ---- 至 2051-08-15	
权利其他状况	房号：A902 分摊土地使用权面积：49.71㎡ 专有建筑面积：179.75㎡ 分摊建筑面积：75.69㎡ 房屋总层数：27 房屋所在层：9 房屋竣工时间：2020-06-12 房屋结构：钢筋混凝土结构	

受理编号：(HK\_S2021251336)  
权利人名称：海南省农垦投资控股集团有限公司(91460000MA5RCA1Y0G)

琼 ( 2021 ) 海口市 不动产权第 0352197 号

附 记

权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼9层A903号房
不动产单元号	460106 005001 GB02084 F00050326
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/办公
面积	共有宗地面积：40732.35㎡/房屋建筑面积：224.73㎡
使用期限	国有建设用地使用权 ---- 至 2051-08-15
权利其他状况	房号：A903 分摊土地使用权面积：43.73㎡ 专有建筑面积：158.14㎡ 分摊建筑面积：66.59㎡ 房屋总层数：27 房屋所在层：9 房屋竣工时间：2020-06-12 房屋结构：钢筋混凝土结构

受理编号：(HK\_S2021251336)  
权利人名称：海南农垦投资控股集团有限公司(91460000MA5RCAPY0C)

琼 ( 2021 ) 海口市 不动产权第 0352395 号

附 记

权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼9层A903A号房	
不动产单元号	460106 005001 GB02084 F00050048	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	商务金融用地/办公	
面积	共有宗地面积：40732.35㎡/房屋建筑面积：227.28㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 ---- 至 2051-08-15	
权利其他状况	房号：A903A 分摊土地使用权面积：44.23㎡ 专有建筑面积：159.93㎡ 分摊建筑面积：67.35㎡ 房屋总层数：27 房屋所在层：9 房屋竣工时间：2020-06-12 房屋结构：钢筋混凝土结构	

受理编号：(HK\_S2021251336)  
权利人名称：海南省农垦投资控股集团有限公司(91460001MA3FCA1Y0C)

琼 ( 2021 ) 海口市 不动产权第 0352319 号

权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼9层A905号房
不动产单元号	460106 006001 GB02084 F00050328
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/办公
面积	共有宗地面积：40732.35㎡/房屋建筑面积：224.39㎡
使用期限	国有建设用地使用权 ---- 至 2051-08-15
权利其他状况	房号：A905 分摊土地使用权面积：43.67㎡ 专有建筑面积：157.90㎡ 分摊建筑面积：66.49㎡ 房屋总层数：27 房屋所在层：9 房屋竣工时间：2020-06-12 房屋结构：钢筋混凝土结构

附 记

受理编号：(HK S2021251336)  
权利人名称：海南省农垦投资控股集团有限公司(91460000MA5RCAPY0G)

琼 ( 2021 ) 海口市 不动产权第 0352236 号

附 记

权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼9层A906号房	
不动产单元号	460106 005001 G902084 F000E0143	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	商务金融用地/办公	
面积	共有宗地面积：40732.35㎡/房屋建筑面积：296.75㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 ---- 至 2051-08-15	
权利其他状况	房号：A906 分摊土地使用权面积：57.75㎡ 专有建筑面积：208.82㎡ 分摊建筑面积：87.93㎡ 房屋总层数：27 房屋所在层：9 房屋竣工时间：2020-06-12 房屋结构：钢筋混凝土结构	

受理编号：(HK\_S2DZ1251336)  
权利人名称：海南省农垦投资控股集团有限公司(91460000MA3RCAPY0G)



琼 ( 2021 ) 海口市 不动产权第 0352380 号

附 记

权利人	海南省农垦投资控股集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	海口市龙华区海秀中路71号海南农垦商业中心综合楼9层A907号房	
不动产单元号	460106 005001 GB02084 F00050314	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	商务金融用地/办公	
面积	共有宗地面积：40732.35㎡/房屋建筑面积：183.38㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 ---- 至 2051-08-15	
权利其他状况	房号：A907 分摊土地使用权面积：35.69㎡ 专有建筑面积：129.04㎡ 分摊建筑面积：54.34㎡ 房屋总层数：27 房屋所在层：9 房屋竣工时间：2020-06-12 房屋结构：钢筋混凝土结构	

受理编号：(HK\_S2021251336)  
权利人名称：海南农垦投资控股集团有限公司(91460000MA5RCAFY1G)

## 关于委估资产的产权说明

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司：

因海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产事宜，现委托贵公司对海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层（建筑面积合计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼在评估基准日 2023 年 10 月 20 日的市场价值进行评估。评估清单详见资产评估申报明细表。自本次评估基准日至评估报告出具日，我方未以该被评估资产进行转让、出售、转换、拍卖、抵债、抵押、担保等经济行为。

特此说明。



被评估单位：海南省农垦投资控股集团有限公司（盖章）

二〇二三年十一月二日

## 关于评估基准日期后事项的说明

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司：

因海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产事宜，现委托贵公司对海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层（建筑面积合计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼在评估基准日 2023 年 10 月 20 日的市场价值进行评估。评估清单详见资产评估申报明细表。自本次评估基准日至评估报告出具日，我方未以该被评估资产进行转让、出售、转换、拍卖、抵债、抵押、担保等经济行为。

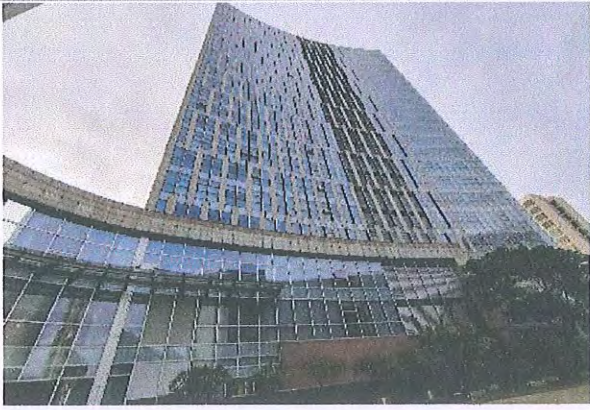
特此说明。

被评估单位：海南省农垦投资控股集团有限公司（盖章）



2023年11月30日

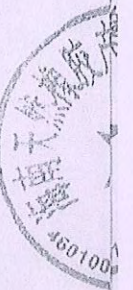
评估对象部分照片



# 资产评估委托合同

甲方：海南天然橡胶产业集团股份有限公司

乙方：海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司



### （一）甲方的权利和义务

1、甲方依据本委托合同约定的内容和法律、行政法规的相关规定，合理合法地使用资产评估报告。

2、甲方应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

3、甲方应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

4、甲方应当依法提供资产评估业务资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性。甲方或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

5、恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任。

6、按照本合同约定条件向乙方及时足额支付评估服务费。

### （二）乙方的权利和义务

1、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2、如若甲方和其他相关当事人拒绝提供或不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、如若甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同，并且由甲方按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的经甲方确认的工作量支付相应的评估服务费。如若乙方已经及时向甲方送审了需要确认的工作量清单，但甲方无合理理由不予确认的，则甲方应当按照本条款执行支付义务。

4、如若因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同，并且由甲方按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的经甲方确认的工作量支付相应的评估服务费。如若乙方已经及时向甲方送审了需要确认的工作量清单，但甲方无合理理由不予确认的，则甲方应当按照本条款执行支付义务。

5、对在执业过程中知悉的商业秘密保密。

6、乙方应在本合同约定的时间内，按本合同载明的委托约定内容及要求向甲方提交资产评估报告，并对评估结果的客观性、公允性、合法性承担全部责任。

### 四、违约责任

1、如若因甲方的原因导致本次评估工作无法按时完成时，乙方可以顺延提交资产评估报告的时间。

2、如若因甲方的原因导致本次评估工作终止的，甲方应当按照已经开展资产评估业

务的时间、进度，或者已经完成的经甲方确认的工作量支付相应的评估服务费，另向乙方支付本合同约定金额 10%的违约金。如若乙方已经及时向甲方送审了需要确认的工作量清单，但甲方无合理理由不予确认的，则甲方应当按照本条款执行支付义务。

3、如若因乙方的缘故导致本次评估工作无法按时完成时，每逾期一日，乙方向甲方支付评估服务费总额万分之五的违约金，累计逾期达【15】日以上的，甲方有权解除本合同。

4、如若因甲方的缘故导致无法按照约定支付评估费用时，每逾期一日，甲方向乙方支付评估服务费总额万分之五的违约金，累计逾期达【15】日以上的，乙方有权解除本合同。

5、当乙方已经向甲方提交了完整的评估报告初稿或征求意见稿，征求甲方的意见，但是因甲方的原因，终止本项目，不需要乙方出具正式评估报告的情况，甲方应向乙方支付全部评估服务费；当乙方已经结束外勤工作，向甲方提交了书面的初步评估结果（并非完整的评估报告初稿），但是因甲方的原因，终止本项目，不需要乙方出具完整的评估报告初稿和正式评估报告的情况，甲方应向乙方支付本合同金额 50%的评估服务费，以作为对评估人员劳动价值的补偿。

6、因乙方出具的《资产评估报告》存在瑕疵或遗漏给甲方造成实际损失的，乙方除应负责采取补救措施外，还应向甲方支付评估服务费总额 10%的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，以本合同金额为限弥补甲方损失。

7、合同履行过程中，乙方违反保密义务的，甲方有权解除本合同；合同终止后，乙方违反保密义务的，应向甲方支付评估服务费总额 10%的违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，以本合同金额为限弥补甲方损失。

8、合同生效后，因乙方原因提前终止或解除的，甲方无须向乙方支付任何费用，且乙方应按评估服务费总额的 10%向甲方支付违约金，违约金不足以弥补由此造成甲方的损失的，以本合同金额为限弥补甲方损失。

9、签约各方因不可抗力无法履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

## 五、适用法律和争议解决

本合同的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本合同履行地为乙方出具资产评估报告所在地，因本合同所引起的或与本合同有关的任何纠纷或争议，双方均应首先友好协商解决；如协商不成的，双方选择争议解决的地点为：海口市，并且选择以下第 1 种解决方式：

- 1、向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；
- 2、海南仲裁委员会申请仲裁。

## 六、双方认为应当约定的其他事项：

资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确的内容，或者在合同履

行中约定内容发生变化的，甲、乙双方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更等做出后续约定。

七、本合同壹式伍份，甲方执叁份、乙方执贰份，并具有同等法律效力。

八、合同自签订盖章之日起生效。

(本页以下无正文)

甲方：

海南天然橡胶产业集团股份有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

统一社会信用代码：914600007674880643

签约时间：2023年10月20日

签约地点：海口



艾碧莹

乙方：

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司（盖章）

统一社会信用代码：91460000676059213C

开户银行：中国银行海口金贸支行

账号：266256655549

法定代表人或授权代表（签字）：



地址：海南省海口市国贸大道48号新达商务大厦807室

电话：0898-68540528、68535553、68564661

传真：0898-68580838

邮编：570125

签约时间：2023年10月20日

签约地点：海口



## 资产评估补充协议

依据海南天然橡胶产业集团股份有限公司与海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司已签订的资产评估委托合同（合同编号：瑞衡资评字[2023]A008号，简称“原合同”），原合同中约定本次资产评估的委托人为海南天然橡胶产业集团股份有限公司，现双方经协商，就委托人变更事宜，特签订补充协议如下：

一、现委托人变更为海南省农垦投资控股集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南农垦鼎盛不动产管理有限公司。

二、本协议为原合同的有效补充，除本协议约定事项外，原合同中其他条款仍继续有效。

三、本协议一式肆份，甲乙丙丁方各执壹份，各份具有同等法律效力自各方分别加盖公章或合同章之日起生效。

(以下为合同盖章内容)

甲方(委托人之一): 海南省农垦投资控股集团有限公司(盖章)

法定代表人或授权代表(签字):

统一社会信用代码: 91460000MA5RCAPY0G

签约时间: 2023年11月30日

签约地点: 海口



乙方(委托人之二): 海南天然橡胶产业集团股份有限公司(盖章)

法定代表人或授权代表(签字):

统一社会信用代码: 914600007674880643

签约时间: 2023年11月30日

签约地点: 海口



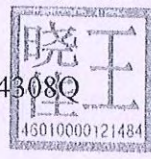
丙方(委托人之三): 海南农垦鼎盛不动产管理有限公司(盖章)

法定代表人或授权代表(签字):

统一社会信用代码: 91460000562444308Q

签约时间: 2023年11月30日

签约地点: 海口



丁方(评估机构): 海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司(盖章)

统一社会信用代码: 91460000676059213C

开户银行: 中国银行海口金贸支行

账号: 266256655549

法定代表人或授权代表(签字):

地址: 海南省海口市国贸大道48号新达商务大厦807室

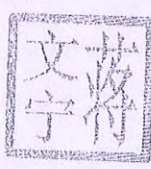
电话: 0898-68540528、68535553、68564661

传真: 0898-68580838

邮编: 570125

签约时间: 2023年11月30日

签约地点: 海口



## 被评估单位承诺函

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司：

因海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产事宜，现委托贵公司对海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层（建筑面积合计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼在评估基准日 2023 年 10 月 20 日的市场价值进行评估。评估清单详见资产评估申报明细表。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；
- 2、所提供的资产评估申报表和关于进行资产评估有关事项的说明真实、准确、完整；
- 3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，产权无争议及他项权利，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业；
- 6、对上述承诺承担相应的法律责任。

被评估单位：海南省农垦投资控股集团有限公司（盖章）

法定代表人（或授权代表）：

二〇二三年十一月二日

## 委托人承诺函

海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司：

因海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产事宜，现委托贵公司对海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层（建筑面积合计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼在评估基准日 2023 年 10 月 20 日的市场价值进行评估。评估清单详见资产评估申报明细表。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；
- 2、所提供的资产评估申报表和关于进行资产评估有关事项的说明真实、准确、完整；
- 3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，产权无争议及他项权利，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业；
- 6、对上述承诺承担相应的法律责任。

委托人：海南天然橡胶产业集团股份有限公司

法定代表人（或授权代表）：

二〇二三年十月二十日



*[Handwritten signature]*

## 委托人承诺函

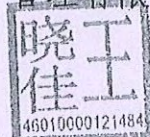
海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司：

因海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产事宜，现委托贵公司对海南省农垦投资控股集团有限公司名下的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层（建筑面积合计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼在评估基准日 2023 年 10 月 20 日的市场价值进行评估。评估清单详见资产评估申报明细表。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；
- 2、所提供的资产评估申报表和关于进行资产评估有关事项的说明真实、准确、完整；
- 3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，产权无争议及他项权利，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业；
- 6、对上述承诺承担相应的法律责任。

委托人：海南农垦鼎盛不动产管理有限公司

法定代表人（或授权代表）：



二〇二三年十月二十日

# 资产评估师承诺函

海南省农垦投资控股集团有限公司、海南天然橡胶产业集团股份有限公司、海南农垦鼎盛不动产管理有限公司：

受贵公司的委托，我司对海南天然橡胶产业集团股份有限公司拟自筹资金购置资产事宜涉及的海南农垦商业中心综合楼 A 座第 8 层、第 9 层（建筑面积合计 3,276.22 m<sup>2</sup>）写字楼的市场价值，以 2023 年 10 月 20 日为评估基准日进行了评估，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（签名）：



资产评估师（签名）：



二〇二三年十一月三十日

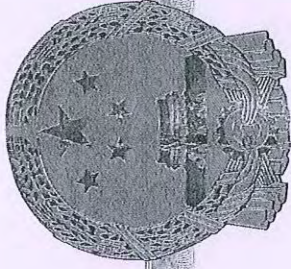


海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司 地址：海南省海口市国贸大道 48 号新达商务大厦 807 室

电话：0898-68540528、68535553

传真：0898-68580838

邮箱：1814416629@qq.com



# 营业执照

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  
91460000676059213C

名称 海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 蒋文宁  
 经营范围 各类单项资产评估及咨询、企业价值评估及估值咨询、资产组评估及咨询、项目评估评价及估值管理、无形资产评估及估值咨询、森林资源等各类生物性资产评估、海域使用权和海岛使用金评估、自然资源评估评价、知识产权评估评价及估值咨询、海域使用权和海岛使用金评估、司法鉴定评估、房地产价格评估及咨询、债权价值评估及咨询、基准地价评估、约定地价评估、节约集约用地评价、旧机动车鉴定评估、探矿权和采矿权评估、资产评估测试评估、风险投资评估及估值咨询、尽职调查、投资及开发项目方案策划、项目可行性研究分析、财务绩效评价、信用评价管理、社会稳定风险评估、不动产登记代理服务、各类价格信息服务、(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。)

注册资本 贰佰万圆整  
 成立日期 2008年06月24日  
 住所 海南省海口市龙华区国贸大道48号新达商务大厦807室



登记机关 2023年03月23日

琼 03245771

http://www.gsxl.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

# 海南省财政厅 备案公告

2018 年第 2 号

## 海南省第一批（27 家）原取得资产评估资格 证书的资产评估机构以及分支机构 备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）和《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）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本省资产评估机构以及分支机构，第一批共 27 家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：



1. 海南立信天涯资产评估有限公司
2. 海南瑞衡资产评估土地房地产估价有限公司
3. 海南嘉德信资产评估事务所（普通合伙）
4. 海南中洲资产评估事务所（有限合伙）
5. 海南政和资产评估土地房地产估价有限公司
6. 海南立信长江资产评估事务所（有限合伙）
7. 海南中明智资产评估有限公司
8. 海口汇力远资产评估有限公司
9. 海口海平资产评估事务所（普通合伙）
10. 海南振华资产评估事务所（普通合伙）
11. 海南志鸿资产评估事务所（普通合伙）
12. 海南天勤资产评估事务所（普通合伙）
13. 海南盛瑞美林资产评估事务所（普通合伙）
14. 海南融通资产评估土地房地产估价有限公司
15. 海南博泉资产评估有限公司
16. 北京亚超资产评估有限公司海南分公司
17. 海南兴平资产评估事务所
18. 海南中天华信资产评估土地房地产估价事务所（普通）
19. 中威正信（北京）资产评估有限公司海南分公司
20. 海南方正资产评估事务所（普通合伙）
21. 海口中欧资产评估事务所（普通合伙）
22. 海南中联中力信资产评估有限公司

23. 海南柏信资产评估事务所（普通合伙）
24. 海南中天衡资产评估土地房地产估价事务所（特殊普通合伙）
25. 海南海正资产评估事务所（特殊普通合伙）
26. 海南中兴华资产评估事务所（普通合伙）
27. 银信资产评估有限公司海南分公司

以上 27 家机构的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案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。



（此件主动公开）



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李气新

性别：男

登记编号：46000079

单位名称：海南瑞衡资产评估土地  
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：1998-06-12

年检信息：通过（2023-05-19）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-05-24



(扫描二维码，查询评估师信息)





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李伟一

性别：男

登记编号：46230006

单位名称：海南瑞衡资产评估土地  
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2023-03-07

年检信息：新登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：李伟一

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2023-03-10



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>