

海口新城区建设开发有限公司拟资产置换
所涉及的新海航大厦部分房地产评估项目

资产评估报告书

鄂万信评报字（2012）第039号



HUBEI WANXIN ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

湖北万信资产评估有限公司

二零一二年十一月二十八日

目 录

第一部分、注册资产评估师声明.....	2
第二部分、资产评估报告书摘要.....	4
第三部分、资产评估报告书正文.....	7
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	8
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及定义	10
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	19
第四部分、资产评估报告书附件.....	21

第一部分、注册资产评估师声明

注册资产评估师声明

一、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。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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，评估报告使用者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。

第二部分、资产评估报告书摘要

海口新城区建设开发有限公司拟资产置换
所涉及的新海航大厦部分房地产评估项目

资产评估报告书

鄂万信评报字（2012）第 039 号

摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

湖北万信资产评估有限公司接受海口新城区建设开发有限公司委托，完成必要的评估程序，按资产评估业务委托书的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方和其他评估报告使用者：委托方为海口新城区建设开发有限公司；其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、产权持有单位：海口新城区建设开发有限公司。

三、评估目的：为海口新城区建设开发有限公司拟资产置换事宜，对新海航大厦部分房地产市场价格价值进行评估，为资产置换事宜提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为海口新城区建设开发有限公司拟资产置换所涉及的新海航大厦部分房地产市场价格价值。评估范围为海口新城区建设开发有限公司于评估基准日拥有的位于海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 4 层至 11 层、19 层和地下负三层，建筑面积共计 41,257.46 平方米房地产，且包含上述房地产范围内由产权所有者出资的室内外装饰装修、分摊的园林景观及不可分割的机器设备。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及有效期：评估基准日为 2012 年 10 月 31 日，有效期为一年，即自 2012 年 10 月 31 日至 2013 年 10 月 30 日。

七、评估方法：市场比较法。

八、评估结论：对委估房地产采用市场比较法进行了评估，截止评估基准日 2012 年 10 月 31 日委估海航大厦房地产评估值为 **89,416.09** 万元（大写：人民币捌亿玖仟肆佰壹拾陆万零玖佰元整）。具体评估结果如下表（单位：万元）：

序号	房产名称	建筑面积 (m ²)	账面价值	评估价值	评估单价 (元/m ²)
1	新海航大厦 19 层	2376.00	1,997.73	7,153.19	30,106
2	新海航大厦 11 层	2799.83	2,354.08	8,205.18	29,306
3	新海航大厦 10 层	2874.94	2,417.23	8,396.55	29,206
4	新海航大厦 9 层	2833.92	2,382.74	8,248.41	29,106
5	新海航大厦 8 层	2875.83	2,417.98	8,341.63	29,006
6	新海航大厦 7 层	2799.56	2,353.85	8,092.41	28,906
7	新海航大厦 6 层	2812.53	2,364.76	8,101.77	28,806
8	新海航大厦 5 层	2178.06	1,831.30	6,252.34	28,706
9	新海航大厦 4 层	7070.34	5,944.70	20,225.41	28,606
10	新海航大厦地下车库 负三层	12636.45	10,624.65	6,399.20	——
合计		41,257.46	34,689.02	89,416.09	

使用限制说明：本评估报告仅供委托方、产权持有单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

特别事项说明：报告使用者在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

第三部分、资产评估报告书正文

海口新城区建设开发有限公司拟资产置换
所涉及的新海航大厦部分房地产评估项目

资产评估报告书

鄂万信评报字（2012）第 039 号

海口新城区建设开发有限公司：

湖北万信资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对海口新城区建设开发有限公司拟资产置换所涉及的新海航大厦部分房地产市场价值进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的程序，对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查等程序，对委估资产在 2012 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方、产权持有单位基本情况

委托方及产权持有单位均为海口新城区建设开发有限公司

1、基本情况

名称：海口新城区建设开发有限公司（以下简称“新城区公司”）

住所：海口市蓝天路 168 号

法定代表人姓名：呼代利

注册资本：人民币贰拾陆亿元

实收资本：人民币贰拾陆亿元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产开发与经营，农业项目开发，财产租赁，室内外装饰装修工程，五金交电、建筑机械销售，信息咨询服务。（凡需行政许可项目的项目凭许可证经营）

2、历史沿革及股权结构

新城区公司原由海航集团有限公司、海南海航建设开发有限公司出资组建，公司原注册资本为 5000 万元，注册成立于 2002 年 5 月 28 日。2005 年海口美兰国际机场有限责任公司以海口市原大英山机场土地（面积合计 1906448.22 平方米）对海口

新城区公司增资 115000 万元，后经过多次股权转让和注册资本变更，现公司注册资本为人民币 26 亿元，股东为海航地产控股（集团）有限公司，占注册资本的 100%。

3、委托方与产权持有单位关系

委托方与产权持有单位为同一单位。

(二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

报告使用者为委托方和国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

为新城区公司拟资产置换事宜，对新海航大厦部分房地产市场价值进行评估，为资产置换事宜提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为新城区公司拟资产置换所涉及的新海航大厦部分房地产的市场价值。

(二) 评估范围

评估范围为新城区公司于评估基准日 2012 年 10 月 31 日拥有的位于海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 4 层至 11 层、19 层和地下负三层，建筑面积共计 41,257.46 平方米房地产，且包含上述房地产范围内由产权所有者出资的室内外装饰装修、分摊的园林景观及不可分割的机器设备，账面原值和账面净值均为 34,689.02 万元，具体情况如下：

序号	房产名称	建筑面(m ²)	账面价值(万元)	
			原值	净值
1	新海航大厦 19 层	2376.00	1,997.73	1,997.73
2	新海航大厦 11 层	2799.83	2,354.08	2,354.08
3	新海航大厦 10 层	2874.94	2,417.23	2,417.23
4	新海航大厦 9 层	2833.92	2,382.74	2,382.74
5	新海航大厦 8 层	2875.83	2,417.98	2,417.98
6	新海航大厦 7 层	2799.56	2,353.85	2,353.85
7	新海航大厦 6 层	2812.53	2,364.76	2,364.76
8	新海航大厦 5 层	2178.06	1,831.30	1,831.30

9	新海航大厦 4 层	7070.34	5,944.70	5,944.70
10	新海航大厦地下车库负三层	12636.45	10,624.65	10,624.65
合 计		41,257.46	34,689.02	34,689.02

纳入评估范围的资产同资产评估申报表、资产评估业务约定书所确定的范围一致。

(三) 资产概况

本次评估范围为新城区公司拥有的位于海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 4 层至 11 层、19 层的写字楼和地下三层的地下车位，建筑面积共计 41,257.46 平方米房地产，其中地下三层车位数量为 304 个。

1、评估对象区位状况

(1) 位置状况

①坐落与方位

评估对象所在的新海航大厦位于海口市美兰区国兴大道 7 号，位于海口市的东部区域，国兴大道与大英山西三路交汇的西北角。其东临大英山西三路，南临国兴大道，东至海南大厦，北近蓝天路。

②与重要场所（设施）的距离

评估对象东邻海南省省政府和海南迎宾馆，约 100 米，东北约 1.3 千米为名门广场，评估对象距海口美兰国际机场约 20 千米。

③临街（路）状况

评估对象南临国兴大道，东临大英山西三路，其中国兴大道为该区域主干道，双向四车道钢筋混凝土路面。

④朝向

评估对象所在的新海航大厦，整栋建筑物朝向为坐北朝南。

(2) 交通状况

①道路状况

评估对象东临大英山西三路，南临国兴大道，其中国兴大道向东约 2.1 千米与海南省快速路相连，交通流量较大。

②出入可利用交通工具

距评估对象最近的公交站点新海航大厦站，约 50 米，有 12 线、48 路公交车

在此停靠；周边 500 米范围内还有 10 路、33 路、40 路和 63 路，评估对象市内交通便捷程度较优。

③停车方便程度

评估对象新海航大厦内自建有地下停车场和地面停车位，停车位较充足，评估对象停车方便程度较优。

(3) 环境状况

①自然环境

海口市地处低纬度热带北缘，属于热带海洋性季风气候，春季温暖少雨多旱，夏季高温多雨多台风暴雨，秋季凉爽舒适时有阴雨，冬季干旱时有冷气流侵袭带有阵寒。全年日照时间长，辐射能量大，年平均日照时数 2000 小时以上，太阳辐射量可达 11 到 12 万卡，年平均气温 23.8℃，最高平均气温 28.6℃，最低平均气温 17.7℃。极端气温最高 38.7℃，最低 4.9℃。年平均降水量 1664 毫米，平均日降雨量在 0.1 毫米以上的雨日有 150 天左右，主要集中在夏季，多以午后的热雷雨天气为主，偶尔有台风靠近或登陆时带来暴雨天气。年平均蒸发量 1834 毫米，平均相对湿度在 85%左右。常年风向以东南风和东北风为主，初夏和盛夏季节多刮南风 and 西南风。

②人文环境

评估对象周边为海南省省政府所在地，且周边多高档商业区和住宅区，区域周边治安状况好，人文环境较优。

(4) 外部配套设施

①基础配套设施

评估对象位于海口市美兰区国兴大道 7 号，外部基础设施配套完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视、供气等设施保障度高。

②公共服务设施

评估对象 500 米范围内教育、医疗卫生、文化体育以及商业、金融、邮政等设施较完备。周边分布有海南黄花梨博物馆、省图书馆、省体育馆、海南迎宾馆、名门广场等典型物业。

2、评估对象权属状况

2011 年 3 月 29 日，产权持有单位取得了《国有土地使用证》（海口市国用 [2011]第 002614 号），土地使用权人为海口新城建设开发有限公司，座落位于海

口市大英山新城市中心区 A06 地块，地号为 01-06-09-98，图号为 J04290395，地类（用途）为商服用地，使用权类型为出让，终止日期为 2064 年 8 月 11 日，使用权面积为 33429.71 平方米。本次评估范围为整栋大厦中的部分房地产，至评估时点，评估对象未办理土地使用权分割登记。

2011 年 7 月 28 日，产权持有单位取得了《房屋所有权证》，纳入本次评估范围内房屋建筑物，其名称、权属证号和建筑面积等具体情况详见下表：

序号	房屋所有权证证号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)
1	海口市房权证海房字第 HK320796 号	海口新城区建设开发有限公司	海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 19 层	办公	2376.00
2	海口市房权证海房字第 HK320807 号	海口新城区建设开发有限公司	海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 11 层	办公	2799.83
3	海口市房权证海房字第 HK320808 号	海口新城区建设开发有限公司	海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 10 层	办公	2874.94
4	海口市房权证海房字第 HK320809 号	海口新城区建设开发有限公司	海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 9 层	办公	2833.92
5	海口市房权证海房字第 HK320810 号	海口新城区建设开发有限公司	海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 8 层	办公	2875.83
6	海口市房权证海房字第 HK320811 号	海口新城区建设开发有限公司	海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 7 层	办公	2799.56
7	海口市房权证海房字第 HK320812 号	海口新城区建设开发有限公司	海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 6 层	办公	2812.53
8	海口市房权证海房字第 HK320813 号	海口新城区建设开发有限公司	海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 5 层	办公	2178.06
9	海口市房权证海房字第 HK320814 号	海口新城区建设开发有限公司	海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 4 层	商业	7070.34
10	——	海口新城区建设开发有限公司	新海航大厦地下车库负三层	车库	12636.45

上述房地产中，地下车库部分暂未办理产权分割手续，本次评估范围为新海航大厦地下车库负三层，其建筑面积 12,636.45 平方米，总计 304 个车位均为产权持有方提供。

至评估基准日，评估对象房地产设定抵押他项权利，抵押权人为华能贵诚信托

有限公司；评估对象房地产已租赁给产权持有单位的关联单位，无纠纷。

3、评估对象实物状况

评估对象新海航大厦为一幢地下3层，地上30层的写字楼，建筑物采用钢筋混凝土结构，建筑物于2010年建成完工。整幢大厦占地面积为33429.71平方米，总建筑面积128843.07平方米。

功能分配：评估对象地下2至3层为停车及设备用房，地下1层及地上1至4层为商业，地上5至3层为办公用房。

装饰装修：评估对象外立面采用玻璃幕墙及干挂石材墙面，外窗、外门采用氟碳喷涂铝合金框+中空LOW-e玻璃。室内地面及墙面铺大理石，顶棚为各类造型吊顶，内门均为高档实木木门。卫生间配备TOTO牌高档卫生洁具。2-3层装修有高档次包厢及会议厅，装修豪华典雅。本次评估范围室内采用高档装修，公共区域范围内地面及墙面采用大理石地面，办公区域内地面采用高档地漆，会议室区域地面为地毯，顶棚采用钢网造型吊顶，墙面采用乳胶漆饰面，高档实木木门。

设施设备：大厦垂直交通设施集中布置在中部，包括四部高区电梯、四部低区电梯、两部消防电梯和两部VIP电梯；同时为满足消防疏散要求，在主楼二十四层以下增加两部疏散楼梯及服务用电梯；附楼东西各有两组核心筒；设有客梯八部，楼梯2部；同时为消防疏散设有独立楼梯间6部，为解决商务会议部分使用，东部1~3层设有一组自动扶梯；为档案库、信息中心、地下库房的需要，设有一部载货电梯。地下车库设停车场智能管理系统。采用影像全鉴别系统，外部车辆采用临时出票机方式，内部车辆采用非接触式IC卡。另外，大楼内配有通讯网络系统、智能系统、有线电视、广播系统；给排水系统（含二次供水）、集中式太阳能热水系统与太阳能光伏系统、雨水收集系统；空调系统、通风系统；热力系统、天然气系统、UPS系统；安保与消防系统。

地下车库状况：地下车库汽车流线：首层地面至地下一层在西侧南、北部各设一个7.0米宽的双向行驶汽车坡道，东侧南部设7米宽双向行驶汽车坡道。由地下一层至下部各层转换到西侧及东部的两个7.0米宽的双向行驶汽车坡道。车库内部通道均不小于5.5米。车库在靠近电梯位置设部分残疾人车位，车位间留有1.5米宽的人行通道。

四、价值类型及定义

(一) 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值定义表述：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。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2012 年 10 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托方及企业一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2012 年 10 月 31 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和存贷款利率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、税率。

六、评估依据

(一) 主要法规依据

1、中国资产评估协会中评协（2008）218 号文《企业国有资产评估报告指南》；

2、财政部财企[2004]20 号《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》；

3、中国资产评估协会中评协[2007]189 号文《资产评估准则 - 评估报告》、《资产评估准则 - 评估程序》、《资产评估准则 - 不动产》；

4、《房地产估价规程》（GB/T50291 - 1999）；

5、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院[1990]55 号令）；

6、中国注册会计师协会[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

(二) 经济行为文件

1、资产评估协议书。

(三) 产权证明依据

- 1、国有土地使用权证；
- 2、房屋产权登记证。

(四) 取价依据及参考依据

- 1、评估人员搜集的海口市有关市场资料；
- 2、评估人员现场踏勘所获得的信息资料评；
- 3、其他相关资料。

七、评估方法

根据国家有关房地产估价的规程和标准，通过实地勘查和对邻近地区的调查，我们认真分析研究所掌握的材料后，决定采用市场比较法评估办公楼、商业和地下车位的价值。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此评估委估对象的客观合理价格或价值的方法，其理论依据是房地产价格形成的替代原理。评估中我们设定委估房产，按照设定用途继续使用，不考虑改变用途对资产价值所产生的影响。

其公式为：评估值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据资产评估的原则和规定，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、提交报告等过程。具体步骤如下：

(一) 接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

(二) 资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导产权持有单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求产权持有单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取

得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅产权持有单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行分析确认评估工作中方法的选择和各种参数确定的合理性，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

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

（二）基本假设

- 1、以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。
- 5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的抵押或担保事项、重大期后事项，且产权持有单位对列入评估范围的资产拥有合法完全权利为假设条件。

（三）具体假设

评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2012 年 10 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）评估结果

对委估房地产采用市场比较法进行了评估，截止评估基准日 2012 年 10 月 31 日委估海航大厦房地产评估值为 **89,416.09** 万元（大写：人民币捌亿玖仟肆佰壹拾陆万零玖佰元整）。具体评估结果如下表（单位：万元）：

序号	房产名称	建筑面积 (m ²)	账面价值	评估价值	评估单价 (元/m ²)
1	新海航大厦 19 层	2376.00	1,997.73	7,153.19	30,106
2	新海航大厦 11 层	2799.83	2,354.08	8,205.18	29,306
3	新海航大厦 10 层	2874.94	2,417.23	8,396.55	29,206
4	新海航大厦 9 层	2833.92	2,382.74	8,248.41	29,106
5	新海航大厦 8 层	2875.83	2,417.98	8,341.63	29,006
6	新海航大厦 7 层	2799.56	2,353.85	8,092.41	28,906
7	新海航大厦 6 层	2812.53	2,364.76	8,101.77	28,806
8	新海航大厦 5 层	2178.06	1,831.30	6,252.34	28,706
9	新海航大厦 4 层	7070.34	5,944.70	20,225.41	28,606
10	新海航大厦地下车库 负三层	12636.45	10,624.65	6,399.20	——
合计		41,257.46	34,689.02	89,416.09	

（二）评估增减值原因分析

委估新海航大厦部分房地产账面值 41,257.46 万元，评估值 89,416.09 元，评估增值 48,158.63 元，增值率为 117%，增值主要原因为该项目土地使用权取得时间较早，原始购置价格较低；近几年海口市房地产市场价格持续上涨，且评估对象账面值为产权持有单位建设该房地产的成本价值，而评估价值为评估基准日的市场价值。

十一、特别事项说明

(一)对产权持有单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，产权持有单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二)本评估公司未对委托方和产权持有单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

(三)在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

(四)至评估基准日，评估对象房地产均出租给产权持有单位的关联单位，无纠纷，且容易解除出租合同，结合本次评估目的未考虑租赁状况对房地产价值的影响。

(五)本次评估房地产价值包含由产权持有者出资的室内外装饰装修、分摊的园林景观及不可分割的机器设备的价值。

(六)新海航大厦土地使用权暂未办理分割登记手续，本次评估未考虑此因素对房产价值的影响。

(七)新海航大厦地下一层至地下三层暂未办理分割登记手续，本次评估地下三层建筑面积和地下车位个数均为产权持有单位提供。

(八)报告使用者不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

(九)除非特别说明，本报告中的评估值以产权持有单位对有关资产拥有完全的权利为基础。

(十)评估报告基准日期后重大事项：评估人员没有发现本次评估基准日至评估报告提出日发生的可能影响评估结论的重大事项。当出现下列情况时，不能直接使用评估结论。

- 1、若是资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；
- 2、若是资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；
- 3、若资产价格的调整方法简单、易于操作时，也可由委托方在资产实际作价时

进行相应调整。

评估报告使用者在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用者在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二) 资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 根据有关规定，本评估报告应当在载明的有效期内使用。

(四) 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，需要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。

(五) 本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。本评估报告书的使用权归委托方所有，除按规定报送有关政府管理部门审查使用外，未经许可，不得随意向他人提供或公开。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为二零一二年十一月二十八日。

(此页以下无正文)

(此页无正文)



湖北万信资产评估有限公司

法定代表人:

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



二零一二年十一月二十八日

第四部分、资产评估报告书附件

附 件

- 1、新城区公司营业执照复印件
- 2、新城区公司营业执照复印件
- 3、委估房屋所有权证复印件
- 4、委估土地使用权证复印件
- 5、委估房地产概貌性照片
- 6、委托方及产权持有单位承诺函
- 7、湖北万信资产评估有限公司营业执照复印件
- 8、湖北万信资产评估有限公司资产评估资格证书复印件
- 9、湖北万信资产评估有限公司证券从业资格证书复印件
- 10、签字注册资产评估师资格证书复印件