



北京亚超资产评估有限公司

Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海航国际旅游岛开发
建设（集团）有限公司
拟收购股权所涉及的
海南英礼建设开发有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

北京亚超评报字（2019）第 01327 号

（共壹册，第壹册）

二〇一九年九月二日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 2201--2206
电话：（010）51716863

邮编：100036
传真：（010）51716863

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4611020052461001201900026

资产评估报告名称： 海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司拟收
购股权所涉及的海南英礼建设开发有限公司股东
全部权益价值评估项目

资产评估报告文号： 北京亚超评报字（2019）第01327号

资产评估机构名称： 北京亚超资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 李英（资产评估师）、邝敦超（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司
拟收购股权所涉及的
海南英礼建设开发有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	10
一、绪言	10
二、委托人、被评估单位和其他报告使用者概况	11
三、评估目的	17
四、评估对象及评估范围	17
五、价值类型及其定义	22
六、评估基准日	22
七、评估依据	23
八、评估方法	27
九、评估程序实施过程和情况	33
十、评估假设	35
十一、评估结论	38
十二、特别事项说明	40
十三、评估报告使用限制说明	44
十四、评估报告日	45
资产评估报告附件	48
一、评估基准日被评估单位审计报告（单独装订）；	
二、评估基准日被评估单位投资性房地产评估报告（单独装订）；	
三、与评估目的相对应的经济行为文件；	
四、委托人和被评估单位法人营业执照；	
五、评估对象涉及的主要权属证明资料；	
六、委托人和被评估单位的承诺函；	
七、签名资产评估师的承诺函；	
八、资产评估机构法人营业执照副本；	
九、资产评估机构备案文件或者资格证明文件；	
十、资产评估师资格证书；	
十一、资产评估委托合同；	
十二、资产评估明细表。	

海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司
拟收购股权所涉及的
海南英礼建设开发有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告声明

本评估报告是本公司接受海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司的委托，资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本评估报告声明如下：

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。

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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

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

八、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。

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。

海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司
拟收购股权所涉及的
海南英礼建设开发有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司拟收购股权所涉及的海南英礼建设开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2019 年 05 月 31 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据委托人海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司与北京亚超资产评估有限公司共同签订的《资产评估委托合同》，本次评估目的是：海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司拟收购海南英礼建设开发有限公司股权，委托北京亚超资产评估有限公司以 2019 年 05 月 31 日为基准日，对海南英礼建设开发有限公司股东全部权益价值进行评估。为交易双方进行股权交易的经济行为提供价值参考依据。

该行为是依据 2019 年 06 月 14 日海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司专题会会议纪要实施的。

二、评估对象和评估范围

评估对象是海南英礼建设开发有限公司股东全部权益价值。



评估范围以海南英礼建设开发有限公司提供的经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表和评估明细表为准，凡列入表内并经核实的企业全部资产和负债均在本次评估范围之内。其中包括流动资产、投资性房地产及流动负债等。纳入评估范围的总资产账面价值 82,917.22 万元，总负债账面价值 624.81 万元，所有者权益账面价值 82,292.41 万元。

本次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。

三、价值类型：持续经营假设前提下的市场价值。

四、评估基准日：2019 年 05 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论

海南英礼建设开发有限公司股东全部权益价值为 82,292.41 万元（大写：捌亿贰仟贰佰玖拾贰万肆仟壹佰元整），评估减增额为 0.00 万元，增值率 0.00%。

七、对评估结果产生影响的特别事项

以下为在评估过程中已发现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有关事项：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

1、本次评估中，引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“众环审字（2019）170087 号”无保留意见的审计报告审定

财务数据。

2、本次评估中，引用北京亚超资产评估有限公司出具编号为“北京亚超评报字（2019）第 01322 号”投资性房地产评估报告的评估结论作为本次评估中投资性房地产的评估值。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估程序履行未受到限制。

（四）评估资料不完整的情形

经清查核实，评估资料未发现不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

未发现评估基准日存在法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

截至评估基准日，被评估单位申报评估的投资性房地产（即海航大厦 1~3 层的部分区域商业用房及地下负一层车库）因海航机场集团有限公司向平安银行股份有限公司海口分行贷款，已设定抵押担保等他项权利，担保期至 2019 年 12 月 18 日止。

（七）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；

未发现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。

（八）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的瑕疵情形。

未发现资产评估对应的经济行为，对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他事项

1、本次采用市场法对新海航大厦进行评估时，未考虑资产变现时所需缴纳的相关税费及办理房产证分割所需费用对评估值的影响。

2、关于采用收益法计算房地产价值时未考虑地下车库收入预测的情况说明

被评估单位拥有的新海航大厦地下车库负一层，建筑面积约为12,636.45平方米，约有244个停车位，已办理不动产登记证明。目前新海航大厦地下车库主要为配套承租单位的出租，月租金标准为90元/个，截止评估基准日，被评估单位未确认地下车库收入。

根据被评估单位提供的《地下车库未确认收入情况说明》，2016年，停车场进行了智能化升级改造，智能化改造费用共计167万元，经海南英智建设开发有限公司、海南英礼建设开发有限公司与海南一卡通停车场管理有限公司协商一致，投入费用先由海南一卡通停车场管理有限公司承担，并与海南英智建设开发有限公司、海南英礼建设开发有限公司停车场租金进行冲抵，回报周期内停车场收入归海南一卡通停车场管理有限公司所有。

由于海南英智建设开发有限公司、海南英礼建设开发有限公司与海南一卡通停车场管理有限公司均属海航集团下属单位，上述事项并

未签定正式合同或协议，其用作冲抵智能化改造费用的租金亦未单独核算，被评估单位未能提供相关费用冲抵的具体金额及进度。

综上，本次采用收益法评估投资性房地产时，未考虑地下车库的租金收入。

3、关于合同签订出租面积未按房产证载面积的说明

被评估单位持有的新海航大厦 1-3 层部分区域商业物业，目前按单元（或工位面积大小）对集团内部单位出租，其租赁合同签定的出租的面积包含分摊配套面积的情形，因此，其出租面积大于不动产证载明的建筑面积。本次采用收益法对新海航大厦 1-3 层部分区域商业物业进行评估时，按企业分摊配套后的面积进行测算。

4、关于委托一卡通物业代为管理出租的情况说明

根据海南英礼建设开发有限公司与海南海航物业管理股份有限公司签订的《物业服务合同》，海南英礼建设开发有限公司委托海南海航物业管理股份有限公司代理租赁业务以及物业管理服务，其中代理租赁业务按租金回款的相关指标计算并支付代理费，物业服务费由承租方直接与海航物业结算，服务期限自 2018 年 05 月 01 日至 2021 年 04 月 30 日止。

5、关于本次评估的投资性房地产无增减值的特别说明

本次评估目的涉及的被评估单位主要资产为其持有的海航大厦 -1 至 3 层商业地产，被评估单位将其核算为投资性房地产，采用公允价值进行后续计量，并于每年年末对其公允价值进行评估。截止评估基准日，企业账面价值已采用公允价值计量，其公允价值为采用北京

亚超资产评估有限公司出具编号为“北京亚超评报字（2019）第 01322 号”投资性房地产评估报告的评估结论：评估基准日为 2019 年 5 月 31 日，评估结论为 80,244.36 万元。由于该投资性房地产评估报告的评估基准日与本次股权评估的基准日一致，故本次评估投资性房地产时，直接引用“北京亚超评报字（2019）第 01322 号”投资性房地产评估报告的评估结论。因此，评估无增减值。

6、本报告中，我们的责任是对评估对象于评估基准日之市场公允价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。我们对委托方和产权持有单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和产权持有单位负责。

7、本评估报告仅为委托合同约定的报告使用人实施本次评估目的提供价值参考，不应当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托人和相关报告使用人在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

8、本次评估未考虑在实现本次评估目的时评估增值额对所得税所产生的影响，提请报告使用者关注。

9、对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托人进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

上述事项是评估人员无法确定的，请评估报告使用者关注上述事

项可能对评估结论、经济行为产生影响。

八、评估结论有效期

自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2019 年 05 月 31 日至 2020 年 05 月 30 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合理理解评估结果，应当阅读资产评估报告正文。

海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司
拟收购股权所涉及的
海南英礼建设开发有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

北京亚超评报字（2019）第 01327 号

一、绪言

海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司：

北京亚超资产评估有限公司（简称“亚超评估公司”）接受海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司（简称“海航国际旅游岛开发公司”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司拟收购股权涉及的海南英礼建设开发有限公司股东全部权益在 2019 年 05 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日 2019 年 05 月 31 日的市场价值进行评定估算，并发表专业意见。

评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：



二、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人为海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司,被评估单位为海南英礼建设开发有限公司。本次资产评估报告的使用者为海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司,海南英礼建设开发有限公司及其股东、法律法规规定的资产评估报告使用者。

(一) 委托人概况

1. 营业执照登记情况

企业名称: 海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司

统一社会信用代码: 9146000056240797XR

公司类型: 其他有限责任公司

企业地址: 海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦15层

法定代表人: 陈德辉

注册资本: 870,802.76 万元人民币

成立日期: 2010 年 10 月 12 日

营业期限: 2010 年 10 月 12 日至 2060 年 10 月 12 日

经营范围: 商业、酒店及高尔夫球场的投资与管理;能源、交通、新技术、新材料的投资开发及股权运作;旅游项目开发;农业项目开发;投资咨询服务。

2. 股权结构

截至评估基准日, 股权结构如下:

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
----	------	------	---------------	---------------	------

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
1	海航基础产业集团有限公司	货币	671,737.25	476,960.00	77.14%
2	三亚凤凰国际机场有限责任公司	货币	199,065.51	141,342.76	22.86%
	合计		870,802.76	618,302.76	100.00%

(二) 被评估单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：海南英礼建设开发有限公司

统一社会信用代码：91460100MA5RDB6C8A

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

企业地址：海南省海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦12层

法定代表人：李润江

注册资本：1000万人民币

成立日期：2016年10月11日

营业期限：2016年10月11日至2046年10月10日

经营范围：房地产项目策划、销售代理，房地产项目中介服务，旅游项目开发及管理。

2. 历史沿革

(1) 公司设立（2016年10月11日）

海南英礼建设开发有限公司系由海航地产集团有限公司（现更名为海南海岛临空产业集团有限公司）投资设立，于2016年10月11日在海口市工商行政管理局登记注册，成立时各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海航地产集团有限公司	货币	1,000.00	100.00%

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
合 计			1,000.00	100.00%

（2）股权置换（2016年12月20日）

2016年12月20日，海航地产集团有限公司与海航资产管理集团有限公司签订了《股权置换协议》，海航地产集团有限公司将其持有的海南英礼建设开发有限公司100%股权与海航资产管理集团有限公司持有的平湖颐堡房地产开发有限公司100%股权进行置换，本次置换完成后，各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海航资产管理集团有限公司	货币	1,000.00	100.00%
合 计			1,000.00	100.00%

3、企业机构设置情况

截至评估基准日，被评估单位无相关组织机构，其资产由海南海航物业管理股份有限公司相关人员代管。

4、经营状况

海南英礼建设开发有限公司企业成立于2016年10月11日，成立时无相关资产、负债及人员编制。2016年11月02日，海航地产集团有限公司与海南英礼建设开发有限公司签订《资产、负债、人员之划转协议》，将海航地产集团有限公司名下的部分资产、负债按账面净值全部划转给海南英礼建设开发有限公司，并将与该业务、资产和负债的相关人员一并转移。

划转的主要资产为新海航大厦地下-1层车库及地上1-3层商业用房。新海航大厦为5A级写字楼，地处海口市CBD商务中心，是海口市的标志性建筑，其地理位置优越，周边配套齐全，房地产市场交

易活跃。由于该大厦为海航集团总部大楼，集团规定该大厦仅用于出租，且出租的对象需为海航集团内部关联单位，不得对外销售，因此，海南英礼建设开发有限公司将其作为投资性房地产核算，用于出租并赚取租金收益。

截止评估基准日，出租单位共 9 家，总租赁面积（含配套面积）达 5,093.29 m²（合证载面积 4,065.01m²），租金价格 60~135 元/m²/月不等。具体如下表：

序号	承租方	建筑面积 (m ²)	实际出租面积(即合同签订面积)	使用状态	租期开始日	租期结束日	租约期月租金 (元/每平方米)	备注
1	海南通汇货币兑换有限公司	8.00	10.02	出租	2019/1/1	2019/12/31	135.00	已签订合同
2	海航股权管理有限公司	263.30	329.90	出租	2019/1/1	2019/12/31	135.00	已签订合同
3	海南供销大集酷铺商贸有限公司海口分公司	131.43	164.68	出租	2017/1/1	2021/4/30	70.00	已签订合同
4	广东星巴克咖啡有限公司	206.28	258.46	出租	2013/9/15	2023/9/14	60.00	已签订合同,首年租金 60 元/平方米, 每 3 年递增 3%
5	海口宜之佳贸易有限公司	98.93	123.96	出租	2014/3/10	2022/3/9	72.50	已签订合同,首年租金 72.5 元/平方米, 每 2 年递增 3%
6	海口丽美美容有限公司	285.05	357.15	出租	2013/11/1	2023/10/31	122.50	已签订合同,首年租金为 122.5 元/平方米, 每两年递增 5%
7	中国平安财产保险股份有限公司海南分公司	1,004.57	1,258.69	出租	2015/9/8	2020/9/7	122.50	已签订合同,首年租金为 122.5 元/平方米, 每年递增 5%
8	建行（承租）	152.32	190.85	出租	2018/2/1	2026/1/31	135.00	已签订合同,前三年租金 135 元/平米, 第四年开始每年递增 5%
9	1 层小计	2,149.88	2,693.71					
10	海航集团有限公司	601.43	753.57	出租	2019/1/1	2019/12/31	135.00	已签订合同
11	海航集团有限公司	1,313.70	1,646.01	出租	2019/1/1	2019/12/31	135.00	已签订合同

12	2 层小计	1,915.13	2,399.58					
13	总计	4,065.01	5,093.29					

5.被评估单位近三年资产负债和经营业绩

（1）资产负债情况如下表

金额单位：人民币万元

项 目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/5/31
流动资产	1,031.18	1,526.48	1,555.11	1,831.60
非流动资产	83,370.00	83,370.00	80,579.03	81,085.63
资产总额	84,401.18	84,896.48	82,134.14	82,917.22
流动负债	61.80	496.42	443.98	624.81
非流动负债	11,729.37	11,729.37	0.00	0.00
负债合计	11,791.18	12,225.79	443.98	624.81
股东权益	72,610.00	72,670.69	81,690.16	82,292.41

（2）经营业绩情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1~5 月
营业收入	0.00	911.32	866.34	341.18
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	-30.63	80.92	-3,758.40	803.00
利润总额	-30.63	80.92	-3,758.40	803.00
净利润	-30.63	60.69	-2,818.80	602.25

注 1：上述数据由被评估单位提供；

注 2：表中 2016 年数据业经海南立信长江会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》，报告号为立信会审字[2017]第 184 号；

注 3：表中 2017 年数据业经海南立信长江会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》，报告号为立信会审字[2018]第 181 号；

注 4：表中 2018 年及 2019 年 05 月 31 日数据业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》，报告号为众环审字（2019）170087 号。

（3）会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用

指南、解释及其他有关规定编制。

（4）主要税种及税率

①公司房屋租赁收入的增值税按5%简易征收，配套设施费收入的增值税销项税税率为6%。

②城市维护建设税为应纳流转税额的7%。

③教育费附加为应纳流转税额的3%。

④地方教育费附加为应纳流转税额的2%。

⑤房产税：从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴。

⑥企业所得税税率为25%。

⑦土地使用税按18元/平方米计征。

（5）税收优惠政策

截至评估基准日，被评估单位未享受税收相关优惠政策。

6、长期股权投资情况

截止评估基准日，被评估单位无对外股权投资情况。

（三）委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司，被评估单位为海南英礼建设开发有限公司；海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司拟收购海南英礼建设开发有限公司 100%股权。委托人海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司与被评估单位海南英礼建设开发有限公司最终控制方均为同一主体。

（四）委托人以外的其他评估报告使用人



本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

因海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司拟收购海南英礼建设开发有限公司 100%股权事宜，委托亚超评估公司对该经济行为涉及海南英礼建设开发有限公司 100%股权价值进行了评估；本次资产评估目的是为海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司拟收购海南英礼建设开发有限公司 100%股权提供价值参考依据。

该行为是依据 2019 年 06 月 14 日海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司专题会会议纪要实施的。

四、评估对象及评估范围

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。

（一）评估对象及评估范围

1. 评估对象

评估对象是海南英礼建设开发有限公司股东全部权益价值。

2. 评估范围



评估范围是海南英礼建设开发有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2019 年 05 月 31 日，海南英礼建设开发有限公司会计报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“众环审字（2019）170087 号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况具体如下：

金额单位：人民币元

资 产	账面价值	负债及所有者权益	账面价值
流动资产：		流动负债：	
货币资金	552,176.81	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	12,655,836.61	应付账款	148,553.86
预付款项		预收款项	132,402.60
应收利息		应付职工薪酬	114,120.65
应收股利		应交税费	4,900,716.75
其他应收款	5,107,959.93	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	952,324.08
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	18,315,973.35	流动负债合计	6,248,117.94
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		专项应付款	
投资性房地产	802,443,574.49	预计负债	
固定资产		递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资			
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	6,248,117.94
油气资产		所有者权益：	
无形资产		实收资本	10,000,000.00
开发支出		资本公积	833,700,000.00

商誉		减:库存股	
长期待摊费用		盈余公积	138,957.12
递延所得税资产	8,412,695.59		
其他非流动资产		未分配利润	-20,914,831.63
非流动资产合计	810,856,270.08	所有者权益合计	822,924,125.49
资产总计	829,172,243.43	负债及所有者权益合计	829,172,243.43

(二) 主要资产基本情况

被评估单位的主要资产为其名下的新海航大厦 1~3 层部分区域商业用房及地下负一层车库，作为投资性房地产核算，采用公允价值模式后续计量，建筑面积合计 35,260.21m²，账面价值为 802,443,574.49 元。

1、资产概况

新海航大厦由海口新城区建设开发有限公司开发建设，于 2010 年底建成投入使用。其坐北朝南，地上 30 层、地下 3 层，建筑高度约为 138.45 米，分别由裙房和塔楼组成。

2016 年 11 月 02 日，海航地产集团有限公司与海南英礼建设开发有限公司签订《资产、负债、人员之划转协议》，将其名下投资性房地产（即新海航大厦 1~3 层部分区域商业用房及负一层地下车库）按账面净值划转至 100%持股的全资子公司海南英礼建设开发有限公司，划转的投资性房地产账面价值为 364,525,133.72 元，建筑面积合计 35,260.21m²，并于 2016 年 11 月 08 日办理了产权证过户手续。

2、权利登记情况

根据被评估单位提供的《海口市不动产权力证书》复印件，有关内容摘录如下表：

表 1 地上建筑部分信息摘录表



权证人	海南英礼建设开发有限公司
坐落	海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业
共有宗地面积	33,429.71 m ²
房屋建筑面积	22,623.76 m ²
使用期限	至 2064 年 08 月 11 日
建筑结构	钢筋混凝土结构

表 2 地下建筑部分信息摘录表

权证人	海南英礼建设开发有限公司
坐落	海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦 负一层地下车库
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	其它
用途	构筑物/车库
共有宗地面积	33,429.71 m ²
房屋建筑面积	12636.45 m ²
使用期限	未载明使用期限

表 3 不动产证载详细信息表

序号	不动产证编号	楼层及单元号 (房产证显示层)	楼层及单元号 (电梯显示层)	建筑面积 (m ²)	分摊土地面积 (m ²)
1	琼(2016)海口市不动产权第0013133号	新海航大厦1层中间区域	1层	1,154.83	441.78
2	琼(2016)海口市不动产权第0013280号	新海航大厦1层E05房	1层	51.21	19.59
3	琼(2016)海口市不动产权第0013158号	新海航大厦1层E06房	1层	33.77	12.92
4	琼(2016)海口市不动产权第0013219号	新海航大厦1层E07房	1层	33.39	12.77
5	琼(2016)海口市不动产权第0013269号	新海航大厦1层E08房	1层	43.99	16.83
6	琼(2016)海口市不动产权第0013155号	新海航大厦1层E18房	1层	52.46	20.07
7	琼(2016)海口市不动产权第0013147号	新海航大厦1层E28房	1层	54.21	20.74
8	琼(2016)海口市不动产权第0013145号	新海航大厦1层E38房	1层	54.21	20.74
9	琼(2016)海口市不动产权第0013231号	新海航大厦1层E58房	1层	53.59	20.5
10	琼(2016)海口市不动产权第0013210号	新海航大厦1层N1房	1层	866.65	441.54
11	琼(2016)海口市不动产权第0013215号	新海航大厦1层N2房	1层	705.10	269.74
12	琼(2016)海口市不动产权第0013157号	新海航大厦1层N3房	1层	273.34	104.57
13	琼(2016)海口市不动产权第0013134号	新海航大厦1层W01房	1层	107.37	41.07
14	琼(2016)海口市不动产权第0013263号	新海航大厦1层W02房	1层	109.99	42.08
15	琼(2016)海口市不动产权第0013282号	新海航大厦1层W03房	1层	73.12	27.97
16	琼(2016)海口市不动产权第0013299号	新海航大厦1层W05房	1层	59.28	22.68
17	琼(2016)海口市不动产权第0013207号	新海航大厦1层W06房	1层	87.19	33.35
18	琼(2016)海口市不动产权第0013229号	新海航大厦1层W07房	1层	36.53	13.97
19	琼(2016)海口市不动产权第0013279号	新海航大厦1层W08房	1层	37.62	14.39

20	琼（2016）海口市不动产权第 0013284 号	新海航大厦 1 层 W09 房	1 层	49.81	19.05
21	琼（2016）海口市不动产权第 0013226 号	新海航大厦 1 层 W18 房	1 层	43.99	16.83
22	琼（2016）海口市不动产权第 0013294 号	新海航大厦 1 层 W28 房	1 层	52.98	20.27
23	琼（2016）海口市不动产权第 0013154 号	新海航大厦 1 层 W38 房	1 层	54.21	20.74
24	琼（2016）海口市不动产权第 0013285 号	新海航大厦 1 层 W58 房	1 层	54.21	20.74
25	琼（2016）海口市不动产权第 0013204 号	新海航大厦 1 层 W68 房	1 层	54.83	20.98
26	琼（2016）海口市不动产权第 0013275 号	新海航大厦 1 层 W78 房	1 层	96.93	37.08
27	琼（2016）海口市不动产权第 0013265 号	新海航大厦 1 层 W88 房	1 层	1,258.68	481.51
28	琼（2016）海口市不动产权第 0013277 号	新海航大厦 2 层中间区域	2 层	6,134.49	2346.75
29	琼（2016）海口市不动产权第 0013272 号	新海航大厦 2 层 E68 房	2 层	1,601.38	612.61
30	琼（2016）海口市不动产权第 0013287 号	新海航大厦 2 层 W98 房	2 层	1,075.70	411.51
31	琼（2016）海口市不动产权第 0013227 号	新海航大厦 3 层	3 层	8,258.70	3159.37
32	琼（2016）海口市不动产权第 0013297 号	新海航大厦负 1 层地下车库	负 1 层	12,636.45	0.00
33	合计			35,260.21	8,764.74

3、区位状况

新海航大厦为海口市的地标式建筑，位于海口市国兴大道 7 号，海南省政府西侧，地处大英山核心商务区，海口市 CBD 商务中心。

4、经济状况

海航大厦为海航集团总部办公地点，其建成后主要用于出租，除一楼商铺外对外出租，其余楼层商铺部分仅对内部单位租赁。目前，有多家集团内部单位入驻，主要包括集团总部、海航实业及海航股份行政部门等单位，租金价格 135 元/m²/月（其中月租金为 90 元/m²，月配套服务费为 45 元/m²），物管收费标准为 27.5 元/ m².月，可收费面积约为 9.34 万平方米。大厦设有工程中心、安保中心、客服中心、餐饮中心、保洁中心五大服务中心，并可根据不同需要向业主提供餐饮、保安服务、会务等多类服务。

5、他项权利状况（对外抵押担保）

截至评估基准日，被评估单位申报评估的投资性房地产（即海航大厦 1~3 层的部分区域商业用房及地下负一层车库）因海航机场集团

有限公司向平安银行股份有限公司海口分行贷款，已设定抵押担保等他项权利，担保期至 2019 年 12 月 18 日止。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，评估人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

1、本次评估中，引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“众环审字（2019）170087 号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。

2、本次评估中，引用北京亚超资产评估有限公司出具编号为“北京亚超评报字（2019）第 01322 号”投资性房地产评估报告的评估结论作为本次评估中投资性房地产的评估价值。

“北京亚超评报字（2019）第 01322 号”为以财务报告为目的的投资性房地产公允价值的评估，评估基准日为 2019 年 5 月 31 日与本报告评估基准日一致；房屋建筑物总面积 35,260.21 平方米，账面价值 795,670,679.30 元，评估值 802,443,574.49 元。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、价值类型及其定义

根据国有资产管理与评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进

行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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

本次资产评估基准日为 2019 年 05 月 31 日。

该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，有利于资产的清查；经与委托人和被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

（一）经济行为依据

1、《海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司专题会会

议纪要》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第12届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过）；

3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第10届全国人民代表大会第5次会议通过）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）；

7. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

8. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017年06月01日）；



9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年3月23日）；
10. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第645号，2013年12月7日）；
11. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号，2017年10月1日）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号，2017年10月1日）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号，2019年1月1日）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月1日）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号，2019年1月1日）；
8. 中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协〔2017〕46号）；

9.中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协〔2017〕47号）；

10.中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协〔2017〕48号）；

11.中评协关于印发《资产评估执业准则——无形资产》的通知（中评协〔2017〕37号）；

12.中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协〔2017〕38号）；

13.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号，2017年10月1日）；

14.《房地产估价规范》（GB/T18508-2014，国土资厅发〔2015〕12号，2015年12月1日）；

15.《城镇土地估价规程》（GB/T18507-2014，国土资厅发〔2015〕12号，2015年12月1日）；

16.《企业会计准则——基本准则》（中华人民共和国财政部令第76号，2014年7月23日）。

（四）权属依据

1.被评估单位提供的《不动产权登记证》等；

（五）取价依据

1.企业提供的资料

（1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；

（2）企业提供的历史年度经营资料；

- (3) 企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；
- (4) 企业提供的未来年度经营预测资料；
- (5) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；
- (6) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料；
- (7) 企业提供的未来资本性支出计划。

2. 国家有关部门发布的资料

- (1) 《房屋完损等级评定标准》(原城乡建设环境保护部发布)。

3. 资产评估机构收集的资料

- (1) IFIND 资讯；
- (2) 评估专业人员现场勘查记录资料；
- (3) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (4) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司签订的编号为“北京亚超评委字（2019）第 01272 号”《资产评估委托合同》；

2. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；

八、评估方法

(一) 评估基本方法及评估方法选择

1、评估方法选择的依据

- (1) 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方

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。”

（2）《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3）《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2、评估基本方法

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。

（1）资产基础法

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

（2）收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位

的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（3）市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析

（1）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

（2）收益法适用性分析

海南英礼建设开发有限公司企业成立于 2016 年 10 月 11 日，成立时无相关资产、负债及人员编制。2016 年 11 月 02 日，海航地产集团有限公司与海南英礼建设开发有限公司签订《资产、负债、人员之划转协议》，将海航地产集团有限公司名下的部分资产、负债按账面净值全部划转给海南英礼建设开发有限公司，并将与该业务、资产和负债的相关人员一并转移。

划转的主要资产为新海航大厦 1~3 层部分区域商业用房及地下负一层车库。新海航大厦为 5A 级写字楼，地处海口市 CBD 商务中心，是海口市的标志性建筑，其地理位置优越，周边配套齐全，房地产市场交易活跃。由于该大厦为海航集团总部大楼，集团规定该大厦仅用于出租，且出租的对象需为海航集团内部关联单位，除一楼外围商铺外，不得对外出租及销售，因此，海南英礼建设开发有限公司将其作为投资性房地产核算，用于出租并赚取租金收益。鉴于其使用用途的特殊性及房地产市场租售比悬殊等原因，被评估单位拥有的优质资产未能取得相应的收益，收益法难以合理的体现资产的市场价值。

评估人员了解到，被评估单位 2017 年、2018 年与 2019 年度经营的成本费用内容及金额变化差异较大，不具备参考价值，截至评估基

准日，被评估单位已无相关人员编制，其人员全部划转至其他内部关联单位，企业管理层对于被评估单位未来的经营无明确的规划。

综上所述，本次不采用收益法海南英礼建设开发有限公司 100% 股权进行评估。

（3）市场法适用性分析

考虑我国资本市场存在的与海南英礼建设开发有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

综上所述，根据企业经营特点及资产特点，本次采用资产基础法。

4、评估的具体方法

资产基础法

（1）流动资产的评估

①货币资金的评估，为银行存款的评估。对银行存款核对银行对账单，同时向银行进行函证，有未达账项的，对余额调节表进行试算平衡，对于人民币存款，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

②对于应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款，评估人员核查账簿、原始凭证，进行应收款函证，并进行了经济内容和账龄分析。对于有充分理由相信全都能收回的，应按全部应收款额计算评估值；对于其很可能收不回款项，按会计政策规定的计算坏账准备的方法，估计出这部分可能收不回的款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值，对于发生时间较长、已过诉讼时效的评估为零。对已

计提坏账准备评估为零。

（2）非流动资产类

1、投资性房地产

本次评估的投资性房地产主要为位于海口市国兴大道7号的新海航大厦地下1层车库和地上1-3层部分区域商业用房。

由于委估资产为经营性资产，公司将其列为投资性房地产管理，采用公允模式进行后续计量，即企业为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，目前委估资产用于出租，因此可采用收益法进行评估。委估的房地产位于海口市国兴大道，为海口市的CBD中央商业区，周边商业物业聚集程度相对较高，类似的物业市场交易案例多，交易资料易于收集，因此，可以采用市场比较法进行评估。而以公允价值模式计量的投资性房地产不适宜采用成本法评估。

综上所述，本次采用收益法及市场法对投资性房地产进行评估。

①投资性房地产收益法

收益法是将委估资产剩余寿命期间每年的预期净收益用适当的折现率折现，累加得出估价时点的现值，以此估算委估资产价值的方法，计算公式如下：

$$V = \frac{A}{R-S} \times \left[1 - \frac{(1+S)^N}{(1+R)^N} \right]$$

式中：V为估价对象项目在正常收益状态下的收益现值；

A为年净收益；

R为折现率；

S为每年增长比例；

N 为收益年期。

②投资性房地产市场比较法

市场比较法是将评估对象与在评估时点近期交易的类似资产（参照物）进行比较，找出评估对象与每个参照物之间在房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对这些参照物的成交价格作适当的修正和调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定评估对象的客观合理价格或价值的方法。

评估对象市场价格 = 比较案例价格 × 交易情况修正 × 交易期日修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正。

（3）负债的评估

负债主要为流动负债。流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。对负债采用的评估方法主要是查证核实，工作程序如下：

①核对清查评估明细表与报表、总账、明细账是否一致；

②逐项核实负债是否客观存在；

③抽查记账凭证及附件，以推断其余额的可靠性；

④如果存在不应在本科目核算的负债，评估人员将余额调整至其他相关科目。

根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的账面数作为其评估值，对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

九、评估程序实施过程和情况



根据企业资产评估的有关规定及相关法律法规和会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书约定的事项，亚超评估公司对被评估单位的资产负债进行了必要的核查并实施了对资产的实地察看与核对；对委托人及被评估单位提供的法律权属资料进行了必要的查验并收集了相关的产权证明文件复印件；对会计记录及相关资料进行了验证审核；进行了必要的市场调查和资产价格查询；实施了其他有必要的资产评估程序。资产评估的工作过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1、亚超评估公司接受海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，亚超评估公司根据项目特点确定了参加本项目的评估人员及项目负责人；与委托人相关人员就本次资产评估的评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、委托评估资产的主要特点等关键问题进行了认真讨论；拟定了评估计划。

2、根据委托评估资产特点，有针对性地布置评估申报明细表及相关资料准备工作。我们于 2019 年 06 月 25 日至 2019 年 06 月 26 日对被评估单位参与资产评估的配合人员进行了培训，指导各有关人员填写资产评估申报明细表。

3、评估方案的设计

依据资产评估对象的特点，制定评估计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组，对纳入本次评估范围的各项资产进行评估工作。

4、评估资料的准备

收集和整理被评估单位的基本资料；收集并核实待评估资产的产权文件；收集和整理相关会计凭证，收集被评估单位所属行业的背景资料及市场资料。

（二）现场清查阶段

1、评估对象真实性和合法性的查证

固定资产，评估人员核对了资产的真实性和产权的合法性，并对设备状况进行记录，由产权持有单位对清查核实情况进行确认。

2、资产状态调查

房屋建筑物主要通过查阅资产购买合同、不动产权证以及现场勘查等方式对房屋的使用情况进行查验。

3、价值构成的调查

根据各类资产的特点，通过分析复核历史数据的方式验证其账面价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产的实物数量、账面值的准确性，并查阅了有关会计凭证和会计账簿等。

评估对象合理重置成本组成要素的调查分析：对评估对象现行的价值标准进行全面调查和分析，以合理确定委托评估资产的公允价值。

4、了解企业历年经营业绩、收入成本情况等；

5、了解被评估单位所属行业的宏观经济环境等；

6、了解被评估单位自身经营的优劣势等；

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算阶段

1、评估方法的选择。依据评估经济行为、现场勘察资料以及必要

的市场调查等选择恰当的评估方法。

2、结果的确定。依据评估人员在评估现场勘察的结论以及我们进行的必要的市场调查，测算委托评估资产的市场价值或重置成本、成新率和评估值。

（四）评估结果汇总、评估结果分析、撰写报告和内部审核阶段

按照我公司规范化要求，由项目负责人和评估师编制相关资产的评估说明。评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目现场负责人审核后提交项目负责人审核，项目负责人审核后再提交项目复核人审核，全部审核意见反馈回项目组，项目组在此基础上作进一步的修订，最后由项目组完成并提交报告。

十、评估假设

本评估报告主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

（一）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

8、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的，同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

9、对于本评估报告中价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

10、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发（如营业执照等）；

11、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

12、假定企业负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

13、我们对价值的估算是根据 2019 年 05 月 31 日被评估单位所在

地区货币购买力做出的；

14、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

15、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

16、在未来的经营期内，资产结构不发生重大变化；

17、不考虑通货膨胀因素。

（二）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、假设企业经营所需的各项证件能如期取得；

4、公司经营能力只考虑现有经营能力及部分改造提升，未考虑再新增投资形成新的经营能力；

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，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的改变而推导出不同评估结果的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评



估。在评估过程中，本公司评估人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法对海南英礼建设开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

海南英礼建设开发有限公司在评估基准日 2019 年 05 月 31 日纳入评估范围的总资产账面价值 82,917.22 万元，总负债账面价值 624.81 万元，所有者权益账面价值 82,292.41 万元。

经采用资产基础法评估，海南英礼建设开发有限公司在评估基准日评估后的总资产为 82,917.22 万元，总负债为 624.81 万元，所有者权益为 82,292.41 万元，所有者权益评估变动额 0.00 万元，评估汇总情况详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

资产负债项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×90.18%
1	流动资产	1,831.60	1,831.60	0.00	0.00
2	非流动资产	81,085.63	81,085.63	0.00	0.00
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产	80,244.36	80,244.36	0.00	0.00
8	固定资产				
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				

资产负債项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×90.18%
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	841.27	841.27	0.00	0.00
19 其他非流动资产				
20 资产总计	82,917.22	82,917.22	0.00	0.00
21 流动负债	624.81	624.81	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	624.81	624.81	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	82,292.41	82,292.41	0.00	0.00

海南英礼建设开发有限公司股东全部权益价值为 82,292.41 万元（大写：捌亿贰仟贰佰玖拾贰万肆仟壹佰元整），评估减增额为 0.00 万元，增值率 0.00%。

本次评估未考虑控股权和少数股权产生的溢价或折价，也未考虑流动性对评估价值的影响。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现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有关事项：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

1、本次评估中，引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“众环审字（2019）170087 号”无保留意见的审计报告审定财务数据。

2、本次评估中，引用北京亚超资产评估有限公司出具编号为“北京亚超评报字（2019）第 01322 号”投资性房地产评估报告的评估结

论作为本次评估中投资性房地产的评估值。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估不存在评估程序受到限制的情形。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

未发现评估基准日存在法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

截至评估基准日，被评估单位申报评估的投资性房地产（即海航大厦 1~3 层部分区域商业用房及地下负一层车库）因海航机场集团有限公司向平安银行股份有限公司海口分行贷款，已设定抵押担保等他项权利，担保期至 2019 年 12 月 18 日止。

（七）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；

未发现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。

（八）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的瑕疵情形。

未发现资产评估对应的经济行为，对评估结论产生重大影响的瑕

疵情形。

（九）其他事项

1、新海航大厦目前按单元（或工位面积大小）对集团内部单位出租，本次采用市场法对新海航大厦进行评估时，亦未考虑资产变现时所需缴纳的相关税费及办理房产证分割所需费用对评估值的影响。

2、关于采用收益法计算房地产价值时未考虑地下车库收入预测的情况说明

被评估单位拥有的新海航大厦地下车库负一层，建筑面积约为12,636.45平方米，约有244个停车位，已办理不动产登记证明。目前新海航大厦地下车库主要为配套承租单位的出租，月租金标准为90元/个，截止评估基准日，被评估单位未确认地下车库收入。

根据被评估单位提供的《地下车库未确认收入情况说明》，2016年，停车场进行了智能化升级改造，智能化改造费用共计167万元，经海南英智建设开发有限公司、海南英礼建设开发有限公司与海南一卡通停车场管理有限公司协商一致，投入费用先由海南一卡通停车场管理有限公司承担，并与海南英智建设开发有限公司、海南英礼建设开发有限公司停车场租金进行冲抵，回报周期内停车场收入归海南一卡通停车场管理有限公司所有。

由于海南英智建设开发有限公司、海南英礼建设开发有限公司与海南一卡通停车场管理有限公司均属海航集团下属单位，上述事项并未签定正式合同或协议，其用作冲抵智能化改造费用的租金亦未单独核算，被评估单位未能提供相关费用冲抵的具体金额及进度。

综上，本次采用收益法评估投资性房地产时，未考虑地下车库的租金收入。

3、关于合同签订出租面积未按房产证载面积的说明

被评估单位持有的新海航大厦 1-3 层部分区域商业物业，目前按单元（或工位面积大小）对集团内部单位出租，其租赁合同签定的出租的面积包含分摊配套面积的情形，因此，其出租面积大于不动产证载明的建筑面积。本次采用收益法对新海航大厦 1-3 层部分区域商业物业进行评估时，按企业分摊配套后的面积进行测算。

4、关于委托一卡通物业代为管理出租的情况说明

根据，海南英礼建设开发有限公司与海南海航物业管理股份有限公司签订的《物业服务合同》，海南英礼建设开发有限公司委托海南海航物业管理股份有限公司代理租赁业务以及物业管理服务，其中代理租赁业务按租金回款的相关指标计算并支付代理费，物业服务费由承租方直接与海航物业结算，服务期限自 2018 年 05 月 01 日至 2021 年 04 月 30 日止。

5、关于本次评估的投资性房地产无增减值的特别说明

本次评估目的涉及的被评估单位主要资产为其持有的海航大厦-1 至 3 层商业地产，被评估单位将其核算为投资性房地产，采用公允价值进行后续计量，并于每年年末对其公允价值进行评估。截止评估基准日，企业账面价值已采用公允价值计量，其公允价值为采用北京亚超资产评估有限公司出具编号为“北京亚超评报字（2019）第 01322 号”投资性房地产评估报告的评估结论：评估基准日为 2019 年 5 月

31 日，评估结论为 80,244.36 万元。由于该投资性房地产评估报告的评估基准日与本次股权评估的基准日一致，故本次评估投资性房地产时，直接引用“北京亚超评报字（2019）第 01322 号”投资性房地产评估报告的评估结论。因此，评估无增减值。

6、本报告中，我们的责任是对评估对象于评估基准日之市场公允价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。我们对委托方和产权持有单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和产权持有单位负责。

7、本评估报告仅为委托合同约定的报告使用人实施本次评估目的提供价值参考，不应当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托人和相关报告使用人在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

8、本次评估未考虑在实现本次评估目的时评估增值额对所得税所产生的影响，提请报告使用者关注。

9、对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托人进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

上述事项是评估人员无法确定的，请评估报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生影响。

十三、资产评估报告使用限制说明



一、使用范围

1.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；

2.本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3.本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次评估机构或与相关当事方另有约定的除外

4.评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从2019年05月31日至2020年05月30日，超过一年，需重新进行资产评估。

二、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。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日



本评估专业意见形成的日期为二〇一九年九月二日。





中国资产评估师：李英杰 46190006

中国资产评估师：邢敦超 46190008

中国·北京

二〇一九年九月二日