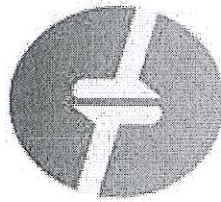


海南航空控股股份有限公司拟股权转让
涉及的北京国晟物业管理有限公司的
股东全部权益价值

资产评估报告

同致信德评报字（2018）第A0139号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一八年九月十七日

目 录

声 明.....	2
资产评估报告书摘要.....	4
资产评估报告书正文.....	7
一、委托方、被评估单位和价值咨询委托合同约定的其他评估报告使用人的概况.....	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.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
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
资产评估报告书附件.....	21
附件一、被评估单位会计报表复印件.....	22
附件二、委托方和被评估单位法人营业执照复印件.....	23
附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件.....	24
附件四、委托方和被评估单位的承诺函.....	25
附件五、资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务评估资格证书复印件.....	26
附件六、资产评估机构法人营业执照副本复印件.....	27
附件七、承办评估业务的资产评估师资格证明复印件.....	28
附件八、评估结果汇总表和明细表.....	29

声 明

资产评估师声明

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、委托方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托方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方、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、负债清单由委托方、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；委托方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，并且已提请委托方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。

资产评估报告书摘要

海南航空控股股份有限公司拟股权转让
涉及的北京国晟物业管理有限公司的
股东全部权益价值

资产评估报告

摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受海南航空控股股份有限公司的（以下简称：海航控股）委托，对海航控股拟股权转让涉及的北京国晟物业管理有限公司（以下简称：北京国晟）的股东全部权益价值完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，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人：委托方为海航控股。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托方外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：北京国晟

三、评估目的：对北京国晟股东全部权益价值进行评估，为海航控股拟股权转让涉及的北京国晟的股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为北京国晟股东全部权益价值。评估范围为截止 2018 年 8 月 31 日未经审计的北京国晟全部资产和负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2018 年 8 月 31 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2018 年 8 月 31 日至 2019 年 8 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：

采用资产基础法评估，截止评估基准日，北京国晟资产账面值为 118,380.81 万元，

评估值为 173,991.32 万元,增值 55,610.51 万元,增值率 46.98%;负债账面值为 44,373.84 万元,评估值为 44,373.84 万元;股东全部权益账面值为 74,006.98 万元,评估值为 129,617.48 万元(大写:人民币壹拾贰亿玖仟陆佰壹拾柒万肆仟捌佰元整),增值 55,610.50 万元,增值率为 75.14%。具体评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2018年8月31日

被评估单位(或产权持有单位): 北京国晟物业管理有限公司		金额单位: 人民币万元			
项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%	
1	流动资产	-	-	-	
2	非流动资产	118,380.81	173,991.32	55,610.51	46.98
3	固定资产	118,380.81	173,991.32	55,610.51	46.98
4	资产总计	118,380.81	173,991.32	55,610.51	46.98
5	流动负债	1,373.84	1,373.84	-	0.00
6	非流动负债	43,000.00	43,000.00	-	0.00
7	负债合计	44,373.84	44,373.84	-	0.00
8	净资产(所有者权益)	74,006.98	129,617.48	55,610.50	75.14

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。

资产评估报告书正文

海南航空控股股份有限公司拟股权转让
涉及的北京国晟物业管理有限公司的
股东全部权益价值
资 产 评 估 报 告

海南航空控股股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位（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，对海南航空控股股份有限公司拟股权转让涉及的北京国晟物业管理有限公司的股东全部权益在2018年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、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的概况

（一）委托方概况

企业名称：海南航空控股股份有限公司

类 型：股份有限公司（中外合资、上市）

住 所：中国海南省海口市国兴大道7号海航大厦

法定代表人：包启发

注册资本：壹佰贰拾壹亿捌仟贰佰壹拾捌万壹仟柒佰玖拾人民币整

成立日期：1995年12月29日

营业期限：1995年12月29日 2050年12月29日

经营范围：国际、国内（含港澳）航空客货邮运输业务；与航空运输相关的服务业务；航空旅游；机上供应品，航空器材，航空地面设备及零配件的生产；候机楼服务和经营；保险兼业代理服务（限人身意外险）。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：北京国晟物业管理有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：北京市朝阳区东三环北路乙2号1幢01单元12层1201

法定代表人：李方辉

注册资本：74106.975514 万元

成立日期：2018 年 6 月 28 日

经营期限：2018 年 6 月 28 日至 2048 年 6 月 27 日

经营范围：物业管理、房地产开发、商业用房出租、出租办公用房。

2、历史沿革

北京国晟由海航控股于 2018 年 6 月 28 日出资设立的全资子公司，经营范围为物业管理、房地产开发、商业用房出租、出租办公用房。

截止评估基准日，北京国晟投资人及其投资结构如下：

投资者名称	金额（万元）	投资比例（%）
海南航空控股股份有限公司	74106.975514	100%
合计	74106.975514	100%

3、评估基准日公司资产、财务、经营状况

截止评估基准日 2018 年 8 月 31 日，北京国晟账面资产总额 118,380.81 万元，负债总额 44,373.84 万元，所有者权益 74,006.98 万元。

（三）委托方与被评估单位关系

被评估单位北京国晟系委托方海航控股的全资子公司，二者是母子公司关系。

二、评估目的

对北京国晟股东全部权益价值进行评估，为海航控股拟股权转让涉及的北京国晟的股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为北京国晟的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是截止 2018 年 8 月 31 日北京国晟申报评估的全部资产和负债。具体情况如下：

(金额单位：人民币元)

项	目	账面价值
1	流动资产	0.00

项 目		账面价值
2	非流动资产	1,183,808,126.56
3	其中:固定资产	1,183,808,126.56
4	资产总计	1,183,808,126.56
5	流动负债	13,738,371.42
6	其中:其他应付款	13,738,371.42
7	非流动负债	430,000,000.00
8	其中:长期借款	430,000,000.00
9	负债合计	443,738,371.42
10	净资产(所有者权益)	740,069,755.14

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为所确定的范围一致。

(三) 主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况和使用状况如下:

固定资产——房屋建筑物

北京国晟的固定资产为位于北京市朝阳区东三环北路乙2号1幢北京海南航空大厦,房屋账面原值1,183,808,126.56元,账面净值1,183,808,126.56元,具体情况如下:

北京海南航空大厦位于北京市朝阳区东三环北路乙2号,由北京亿达房地产开发有限公司开发建设,海航控股于2008年6月3日与北京亿达房地产开发有限公司签订了编号为Y633050的《北京市商品房预售合同》取得,大厦于2009年2月投入使用,由A、B两栋塔楼组成,通过首层中庭及地下主体联结,每栋均拥有独立大堂。一层裙楼规划高档餐饮、银行、咖啡厅、票务中心、员工餐厅、便利店等配套。A栋地上18层、B栋地上9层,地下均为3层,标准层面积为1,322.77平方米。

2018年8月14日海航控股与北京国晟签订了《资产重组协议》,协议约定海航控股以其拥有的北京市朝阳区东三环北路乙2号1幢北京海南航空大厦(建筑面积共计为39145.39平方米,土地面积共计10142.94平方米),对应的资产、债权及因写字楼经营产生的经营性债务以资产包形式一并作价,投资给北京国晟。

至评估基准日,暂未办理产权变更手续,北京海南航空大厦权利人为海南航空控股股份有限公司,海航控股于2018年4月19日取得了由北京市规划和国土资源管理委员会填发的《不动产权证书》,证号为京(2018)朝不动产权第0042582号,共有情况为房屋单独所有,坐落为朝阳区东三环北路乙2号1幢,权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权,权利性质为出让、商品房,用途为自行车库、办公用房等6种用途,面积为共有宗地面积为10142.94m²,房屋建筑面积为39145.39m²。

至评估基准日,评估对象设定了最高额抵押合同,抵押权人为中国农业银行股份有限公司海口南航支行,担保债权最高余额为人民币壹拾亿元整,抵押期限为2016年12

月 15 日至 2021 年 12 月 14 日。

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) 价值类型定义：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，确定本次企业价值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 2018 年 8 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市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托方在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2018 年 8 月 31 日。

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

六、评估依据

(一) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 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）

2. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）；

3. 中华人民共和国主席令第 43 号《中华人民共和国证券法》（2013 年 6 月 29 日修订）；

4. 2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日修订）；

6. 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修订）；

7. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日）；

8. 《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》；
9. 《企业会计准则》；
10. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）准则依据

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》（财资〔2017〕43号）；
2. 《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——企业价值>的通知》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
13. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
14. 《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2014）。

（三）权属依据

1. 《不动产权证书》；
2. 《资产重组协议》；
3. 《房屋土地测绘技术报告书》；

4. 有关产权转让合同等其他资产产权证明文件、资料。

（四）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 评估基准日财务报表及其他财务会计资料；
3. 近期发行的五年期国债利率；
4. 评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
5. 评估基准日外汇汇率；
6. 市场调查及询价资料；
7. 互联网信息资料；
8. 现场勘察、访谈记录；
9. 北京国晟提供的《资产基础法资产评估申报明细表》及其他资料；
10. 其他取费文件。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（一）市场法

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。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四，可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

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。

1、上市公司比较法

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。北京国晟属物业管理服务业，在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面

与目标公司相类似的公司很困难，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

2、交易案例比较法

是交易案例比较法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。由于难以收集近期市场交易对比价格，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

(二) 收益法

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。

本次评估收益法采用现金流量折现法。

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。由于现金流量更能真实准确地反映企业运营的收益，因此在国际上较为通行采用现金流量作为收益口径来估算企业的价值。由于采用企业自由现金流模型无需考虑和付息债务相关的现金流，尤其在被评估企业财务杠杆变化很大的情况下，适用企业自由现金流计算企业价值比较简单，因此，对于现金流量通常采用自由现金流的概念。对现金流量较充沛，无财务杠杆的企业，也可采用股权现金流折现的评估方法。

由于北京国晟于 2018 年 6 月成立，无历史财务经营数据，其未来收益和风险难于预测及量化，因此本次评估未采用收益法进行评估。

(三) 资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法主要适用于评估新的或完工不久的企业以及控股公司，不适合评估拥有大量无形资产的公司。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。

评估思路及公式如下：

(1) 评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。

(2) 计算公式：股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值

(3) 各项资产的具体评估方法

①房屋建筑物

评估对象作为写字楼和商业用于租赁经营，租金的求取可分租约期内和租约期外两部分，而租约期内的租金采用租约所确定的租金标准；租约期外的租金可根据同区域类似房地产租金通过市场调查取得，评估对象的未来客观收益可以预测，故可采用收益法进行评估。本次评估范围内的房地产为一幢写字楼，在同一供求圈内类似房地产交易市场比较活跃，交易实例较多，故本次评估对房地产采用比较法进行评估。

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：评估单价=可比实例市场价格×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

收益法就是预计价值咨询对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算价值咨询对象的客观合理价格或价值的方法。

$$V = a \div r \times [1 - (1 + r)^{-n}]$$

式中：V — 房地产收益价格

a — 年纯收益

r — 报酬率

n — 收益年期

②负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估委托合同所约定的事项，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、资产核实、评定估算、评估汇总、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，签订

资产评估委托合同。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）资产核实阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估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，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实；

（2）与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况；

（3）资料收集，包括被评估单位近年来的基本情况资料、财务资料、权属证明文件、重要合同及其他资料；

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，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，并进一步审阅被评估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各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，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，并与委托方沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。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、以委托方及被评估单位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、汇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账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

1、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 2018 年 8 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

2、至评估基准日，其北京海南航空大厦正在办理权属变更手续，本次评估以北京国晟取得完全产权为评估假设。

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

采用资产基础法评估，截止评估基准日，北京国晟资产账面值为 118,380.81 万元，评估值为 173,991.32 万元，增值 55,610.51 万元，增值率 46.98%；负债账面值为 44,373.84 万元，评估值为 44,373.84 万元；股东全部权益账面值为 74,006.98 万元，评估值为 129,617.48 万元（大写：人民币壹拾贰亿玖仟陆佰壹拾柒万肆仟捌佰元整），增值 55,610.50 万元，增值率为 75.14%。具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表					
评估基准日：2018年8月31日					
被评估单位（或产权持有单位）：北京国晟物业管理有限公司			金额单位：人民币万元		
项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%	
1	流动资产	-	-	-	
2	非流动资产	118,380.81	173,991.32	55,610.51	46.98
3	固定资产	118,380.81	173,991.32	55,610.51	46.98
4	资产总计	118,380.81	173,991.32	55,610.51	46.98
5	流动负债	1,373.84	1,373.84	-	0.00
6	非流动负债	43,000.00	43,000.00	-	0.00
7	负债合计	44,373.84	44,373.84	-	0.00
8	净资产（所有者权益）	74,006.98	129,617.48	55,610.50	75.14

十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估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) 在评估过程中, 委托方和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础, 委托方和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责; 资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托方和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导, 委托方及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 委托方及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任; 资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露, 不代表对本次委估资产的权属提供任何保证, 对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 本次评估被评估单位基准日财务报表未经审计。

(五) 本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作, 本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定, 并应符合企业会计准则的规定。

(六) 在固定资产时, 我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制, 我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

(七) 至评估基准日, 被评估单位所属房地产正在办理产权变更手续, 暂未取得所属房地产的《不动产权证书》。

(八) 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, 除了使用重置成本法评估的资产以外, 委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产, 有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(九) 除非特别说明, 本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础, 未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务, 我们假设资产受让方与该等负债无关。

(十) 截止评估基准日, 被评估单位所属房地产设定了最高额抵押, 抵押权人为中国农业银行股份有限公司海口南航支行, 担保债权最高余额为人民币壹拾亿元整, 抵押

期限为 2016 年 12 月 15 日至 2021 年 12 月 14 日。

评估报告使用人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。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人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) 本评估报告仅供委托方及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托方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) 除委托方、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对其评估对象可实现价格的保证。

(六) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2018 年 8 月 31 日至 2019 年 8 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 9 月 17 日。

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇一八年九月十七日