

海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司  
拟收购海南英平建设开发有限公司 100%股权  
所涉及的海南英平建设开发有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

天兴评报字（2020）第 0250 号  
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年三月三十一日

## 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	5
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ..	5
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型 .....	10
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	14
九、评估假设 .....	16
十、评估结论 .....	17
十一、特别事项说明 .....	18
十二、资产评估报告的使用限制说明 .....	19
十三、资产评估报告日 .....	20
资产评估报告附件 .....	22

## 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。

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。

**海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司  
拟收购海南英平建设开发有限公司 100%股权  
所涉及的海南英平建设开发有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告摘要**

天兴评报字（2020）第 0250 号

北京天健兴业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，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、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）有限公司拟收购海南英平建设开发有限公司 100%股权所涉及的海南英平建设开发有限公司的股东全部权益在 2019 年 12 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、评估目的：海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司拟收购海南英平建设开发有限公司 100%股权，需要对海南英平建设开发有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：海南英平建设开发有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：海南英平建设开发有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

经资产基础法评估，海南英平建设开发有限公司总资产账面价值为 130,295.11 万元，评估价值为 130,295.11 万元，无增减值；负债账面价值为 24,109.32 万元，评估价值为 24,109.32 万元，无增减值；净资产账面价值为 106,185.79 万元，评估价值为 106,185.79 万元，无增减值。

评估汇总情况详见下表：

### 资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
流动资产	6,764.42	6,764.42	-	-
非流动资产	123,530.69	123,530.69	-	-
其中：投资性房地产	123,530.69	123,530.69	-	-
资产总计	130,295.11	130,295.11	-	-
流动负债	21,313.40	21,313.40	-	-
非流动负债	2,795.92	2,795.92	-	-
负债总计	24,109.32	24,109.32	-	-
净资产	106,185.79	106,185.79	-	-

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1. 海南英平建设开发有限公司纳入评估范围的海南大厦负一层食堂和车库两项房产的《中华人民共和国不动产权证》的权利人名称为海航地产集团有限公司，截止评估报告出具日权利人名称尚未变更。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归海南英平建设开发有限公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

2. 海南大厦车库负一层《中华人民共和国不动产权证》登记的建筑面积为11,258.55平方米，其中归属于海南英平公司的建筑面积8,915.74平方米，截至本评估报告出具日，尚未办理分割及变更手续，本次评估未考虑未来权属完善过程中所发生的费用对评估结论的影响。

（二）资产抵押事项：

根据海南英平建设开发有限公司提供的相关资料，海南英平建设开发有限公司以其投资性房地产为下面的借款，提供了抵押担保，提请评估报告使用者关注该事项对评估结论可能产生的影响。

1、海南海岛临空产业集团有限公司向海口农村商业银行股份有限公司 13 家单位借款 78,928.00 万元人民币，借款到期日为 2020 年 3 月 18 日，至评估报告日借款已逾期，海南海岛临空产业集团有限公司正在与银行协商借款展期事项。

2、海航资产管理集团有限公司、海航商业控股有限公司、北京海航金融控股有限公司、海航投资控股有限公司、海航实业集团有限公司向海口市农村信用合作联社借款 50,000.00 万元人民币，借款到期日为 2019 年 2 月 1 日，至评估报告日借款已逾期，借款人正在与银行协商借款展期事项。

3、海航实业集团有限公司向中国华融资产管理股份有限公司海南省分公司借款 76,400.00 万元人民币，借款到期日 2020 年 9 月 13 日。

4、海南海航实业控股有限公司向天津信托有限公司借款 42,680.00 万元人民币，借款到期日为 2020 年 7 月 8 日。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起，至 2020 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司  
拟收购海南英平建设开发有限公司 100%股权  
所涉及的海南英平建设开发有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

天兴评报字（2020）第 0250 号

海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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）有限公司拟收购海南英平建设开发有限公司 100%股权而涉及的海南英平建设开发有限公司的股东全部权益在 2019 年 12 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、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司（以下简称“海航旅游岛”）

注册地址：海南省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：8,708,027,600 元

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2010 年 10 月 12 日

营业期限至：2060 年 10 月 12 日

统一社会信用代码：9146000056240797XR

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。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

名称：海南英平建设开发有限公司（以下简称“海南英平公司”）

注册地址：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：人民币壹仟万元整

实收资本：人民币壹仟万元整

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2016 年 10 月 11 日

营业期限：2016 年 10 月 11 日 2046 年 10 月 10 日

统一社会信用代码：91460100MA5RDB6772

发照机关：海南省海口市工商行政管理局

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. 公司股权结构及变更情况

海南英平建设开发有限公司成立于 2016 年，注册资本 1000 万元，由海航地产集团有限公司全部出资。

2018 年 7 月，海航地产集团有限公司将其持有海南英平公司 100%股权转让给海航实业集团有限公司。

截至评估基准日，海南英平建设开发有限公司股权结构如下表所示：

### 股权结构表

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	海航实业集团有限公司	1,000.00	1,000.00
	合计	1,000.00	1,000.00

## 3. 公司主要资产概况

海南英平建设开发有限公司主要资产为持有的海南大厦部分物业，包括海南大厦部分地上办公用房、地下商业用房和车库等，建筑面积合计 44,768.48 平方米，占地面积合计 5,422.87 平方米。



序号	不动产证号	建筑物名称	结构类型	建成年份	房屋建筑面积	分摊土地面积
1	琼（2017）海口不动产权第 0048432 号	海南大厦车库-1 F	钢混	2016	8,915.74	
2	琼（2017）海口不动产权第 0048434 号	海南大厦食堂-1 F	钢混	2016	4,596.99	
3	琼（2017）海口不动产权第 0052861 号	海南大厦办公 34F	钢混	2016	2,769.28	480.47
4	琼（2017）海口不动产权第 0052863 号	海南大厦办公 35F	钢混	2016	2,785.71	483.32
5	琼（2017）海口不动产权第 0052860 号	海南大厦办公 36F	钢混	2016	2,785.71	483.32
6	琼（2017）海口不动产权第 0052864 号	海南大厦办公 37F	钢混	2016	2,762.07	479.22
7	琼（2017）海口不动产权第 0052862 号	海南大厦办公 39F	钢混	2016	2,785.71	483.32
8	琼（2017）海口不动产权第 0052859 号	海南大厦办公 40F	钢混	2016	2,787.49	483.63
9	琼（2017）海口不动产权第 0052865 号	海南大厦办公 41F	钢混	2016	2,787.49	483.63
10	琼（2017）海口不动产权第 0052866 号	海南大厦办公 42F	钢混	2016	2,787.49	483.63
11	琼（2017）海口不动产权第 0052867 号	海南大厦办公 43F	钢混	2016	2,787.49	483.63
12	琼（2017）海口不动产权第 0052868 号	海南大厦办公 44F	钢混	2016	3,042.10	527.80
13	琼（2017）海口不动产权第 0052858 号	海南大厦办公 45F	钢混	2016	3,175.21	550.90

海南大厦位于海南省海口市美兰区国兴大道 5 号，地处海口市大英山新城市中心，新海航大厦西侧，面向 100 米宽的海口市交通主干道（国兴大道），为海口市地标式建筑，占地面积 27,589.85 平方米，总建筑面积 22.75 万平方米。海南大厦由海航地产集团有限公司开发建设，建成后由海南一卡通物业管理股份有限公司对此大厦进行服务。海南大厦定位为多元化商务 5A 办公楼，由地上 45 层主楼、17 层副楼、4 层裙楼及 4 层地下车库构成。大厦引入国际化设计理念，内在配套齐全，有多部直达电梯，大楼内设有银行、会议中心、商务中心、中、西餐厅等多种服务设施，不出楼就可以实现各种多元商务办公及商务活动，实现零距离办公。

截至评估报告日，海南英平公司持有的房地产除地下车位、食堂空置外，其余部分楼层部分房产存在出租情况，出租面积合计 13,578.72 平方米。

#### 4. 公司主营业务概况

海南英平公司目前主要业务为海南大厦部分房产的租赁及管理。

## 5. 公司组织结构及人力资源

公司设股东会和执行董事一人，不设监事会，设立 1 名监事。

公司设经理 1 名；公司内部管理机构齐全，下设物业工程部、综合管理部、工程管理部、招商运营部、物业管理部、财务部、管理部门。

公司没有专职人员，全部人员为兼职，职工薪酬不在公司发放。

## 6. 财务状况表及经营成果

### 财务状况表

单位：万元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产	1,764.03	4,878.85	6,764.42
非流动资产	54,611.59	122,999.07	123,530.69
其中：投资性房地产	54,611.59	122,999.07	123,530.69
资产总计	56,375.62	127,877.92	130,295.11
流动负债	13,138.96	20,708.02	21,313.40
非流动负债		2,663.02	2,795.92
负债总计	13,138.96	23,371.04	24,109.32
净资产	43,236.66	104,506.88	106,185.79

### 经营成果表

单位：万元

项目名称	2017 年	2018 年	2019 年
一、营业收入	1,451.29	3,680.94	2,353.25
减：营业成本	1,359.98		
营业税金及附加	261.07	811.57	576.38
销售费用	455.19	20.12	0.00
管理费用	225.55	268.49	69.85
财务费用	0.04	0.12	0.11
加：公允价值变动损益		10,652.07	531.62
二、营业利润	-850.54	13,232.71	2,238.54
加：营业外收入		0.24	
减：营业外支出			
三、利润总额	-850.54	13,232.95	2,238.54
减：所得税费用		3,308.24	559.63
四、净利润	-850.54	9,924.71	1,678.90

上表中列示的财务数据，其中 2017 年数据业经海南立信长江会计师事务所（普通合伙）审计并出具立信会审字[2018]第 201 号无保留意见审计报告，2018

年数据和 2019 年数据业经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具勤信审字【2020】第 0575 号无保留意见审计报告。

### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

### （四）委托人和被评估单位的关系

委托人海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司为被评估单位海南英平建设开发有限公司的关联方。

## 二、评估目的

海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司拟收购海南英平建设开发有限公司 100%股权，需要对海南英平建设开发有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为海南英平建设开发有限公司的股东全部权益。

### （二）评估范围

评估范围为海南英平建设开发有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 130,295.11 万元，负债账面价值 24,109.32 万元，净资产账面价值 106,185.79 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	6,764.42
非流动资产	123,530.69
其中：投资性房地产	123,530.69
资产总计	130,295.11
流动负债	21,313.40
非流动负债	2,795.92
负债总计	24,109.32
净资产	106,185.79

1. 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具勤信审字【2020】第 0575 号无保留意见审计报告。

2. 企业申报的表外资产的情况

企业未申报表外资产。

3. 引用其他机构出具的报告情况

无。

#### 四、价值类型

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

#### 五、评估基准日

评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

#### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

##### （一）经济行为依据

海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司 2020 年 3 月 13 日专题会会议纪要。

##### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
9. 其它相关的法律法规文件。

### （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. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

### （四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 不动产权证书；
3. 其他权属文件。

## （五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率；
3. 被评估单位提供的历史年度审计报告；
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 与此次资产评估有关的其他资料。
6. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
7. 我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

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。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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础。

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。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。

### （二）评估方法的选择

由于在市场上也难以找到与评估对象在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比资产，或取得相关财务资料有难度，故本次评估不宜用市场法。

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

对于主要资产为物业且主营为物业租赁业务的企业，企业现金流与主要资产物业产生的现金流基本一致，资产基础法中已经对主要资产采用了收益法评估，故本次不再对评估对象重复采用收益法。

### （三）具体评估方法介绍

#### 1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

##### （1）流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款；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。

①货币资金：全部为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

②应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款项计算评估值。

③流动负债评估方法：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

##### （2）非流动资产的评估

投资性房地产：本次采用市场法和收益法进行评估。

###### ①市场法

市场法，是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这此类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法计算公式：

评估对象市场价格＝比较实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正。

评估技术路线：本次评估对象第 34-37、39-45 层用途为办公，负 1 层为配套食堂及车库。本次评估先求取办公用途房地产市场价值，然后对负 1 层配套食堂及车库房地产通过楼层修正系数进行求取，最终求取评估对象房地产价值。

## ②收益法

收益法是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益期到土地终止日期内的收益折现价值 P

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中：P——收益期到土地终止日期内的收益折现价值

A<sub>i</sub>——明确预测期的年净收益

r——资本化率

i——收益年

n——收益年限

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1. 接受委托及准备阶段



（1）北京天健兴业资产评估有限公司于 2020 年 3 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### （3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### （4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2020 年 3 月 15 日—3 月 16 日。

## 2. 现场清查阶段

### （1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物等资产。评估人员，查阅了相关资产的购置合同、发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

### （3）实物资产价值构成调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点

核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。

#### （4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势。

该阶段的工作时间为 2020 年 3 月 17 日—3 月 18 日。

### 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和市场公开资料开始评定估算工作。

### 4. 评估汇总阶段

#### （1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

#### （2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

#### （3）工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2020 年 3 月 19 日—3 月 31 日。

## 九、评估假设

### （一）一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市

市场条件,是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场,在这个市场上,买方和卖方的地位平等,都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 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. 企业持续经营假设:是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体,在所处的外部环境下,按照经营目标,持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任;企业合法经营,并能够获取适当利润,以维持持续经营能力。

## 十、评估结论

经资产基础法评估,海南英平建设开发有限公司总资产账面价值为130,295.11万元,评估价值为130,295.11万元,无增减值;负债账面价值为24,109.32万元,评估价值为24,109.32万元,无增减值;净资产账面价值为106,185.79万元,评估价值为106,185.79万元,无增减值。

评估汇总情况详见下表:

资产评估结果汇总表

单位:万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
流动资产	6,764.42	6,764.42	-	-
非流动资产	123,530.69	123,530.69	-	-
其中:投资性房地产	123,530.69	123,530.69	-	-
资产总计	130,295.11	130,295.11	-	-
流动负债	21,313.40	21,313.40	-	-
非流动负债	2,795.92	2,795.92	-	-
负债总计	24,109.32	24,109.32	-	-
净资产	106,185.79	106,185.79	-	-

注:评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一） 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二） 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三） 在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四） 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1、海南英平建设开发有限公司纳入评估范围的海南大厦负一层食堂和车库两项房产的《中华人民共和国不动产权证》的权利人名称为海航地产集团有限公司，截止评估报告出具日权利人名称尚未变更。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归海南英平建设开发有限公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

2、海南大厦车库负一层《中华人民共和国不动产权证》登记的建筑面积为11258.55平方米，其中归属于海南英平公司的建筑面积 8915.74平方米，截至本评估报告出具日，尚未办理分割及变更手续，本次评估未考虑未来权属完善过程中所发生的费用对评估结论的影响。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，评估人员的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果会受到影响。

（五） 资产抵押事项

根据海南英平建设开发有限公司提供的相关资料，海南英平建设开发有限公司以其投资性房地产为下面的借款，提供了抵押担保，提请评估报告使用者关注该事项对评估结论可能产生的影响。

1、海南海岛临空产业集团有限公司向海口农村商业银行股份有限公司 13 家单位借款 78,928.00 万元人民币，借款到期日为 2020 年 3 月 18 日，至评估报告日借款已逾期，海南海岛临空产业集团有限公司正在与银行协商借款展期事项。

2、海航资产管理集团有限公司、海航商业控股有限公司、北京海航金融控股有限公司、海航投资控股有限公司、海航实业集团有限公司向海口市农村信用合作联社借款 50,000.00 万元人民币，借款到期日为 2019 年 2 月 1 日，至评估报告日借款已逾期，借款人正在与银行协商借款展期事项。

3、海航实业集团有限公司向中国华融资产管理股份有限公司海南省分公司借款 76,400.00 万元人民币，借款到期日 2020 年 9 月 13 日。

4、海南海航实业控股有限公司向天津信托有限公司借款 42,680.00 万元人民币，借款到期日为 2020 年 7 月 8 日。

（六） 本次评估基础为被评估单位 2019 年年度审计报告。

（七） 评估范围内主要资产投资性房地产的价格内涵为不含税市场价值，未考虑本次评估增值产生的未来可能以单项资产方式交易所涉及的递延所得税负债。提请委托方及相关当事人给予必要的关注。

（八） 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

本次评估未考虑评估基准日后新冠肺炎疫情对评估结论的影响，评估测算是基于新冠肺炎疫情最终影响未确定的情况下作出的假设和估计。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

（一） 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（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委托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评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

（六）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 3 月 31 日。

（本页无正文）

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：刘天飞



资产评估师：杨会欣



二〇二〇年三月三十一日