

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**海南省发展控股有限公司拟购买股权
涉及海南航鹏实业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

中威正信评报字（2020）第 5016 号

第一册 共一册

中
资
骑

中威正信（北京）资产评估有限公司

2020 年 4 月 7 日

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： 4611020007461201202000033

资产评估报告名称： 海南省发展控股有限公司拟购买股权涉及海南航鹏实业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 中威正信评报字（2020）第5016号

资产评估机构名称： 中威正信（北京）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 黄音舒（资产评估师）、黄海兵（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。

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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	18
附件.....	20

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，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、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。

五、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。

六、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签章确认；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。

七、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。

八、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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、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，评估报告使用人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。

海南省发展控股有限公司拟购买股权 涉及海南航鹏实业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2020）第 5016 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受海南省发展控股有限公司与云南祥鹏航空有限责任公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对海南省发展控股有限公司拟购买股权涉及海南航鹏实业有限公司股东全部权益在 2019 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：海南省发展控股有限公司与云南祥鹏航空有限责任公司共同委托。

二、被评估单位：海南航鹏实业有限公司。

三、经济行为：海南省发展控股有限公司拟购买海南航鹏实业有限公司股权。

四、评估目的：确定海南航鹏实业有限公司的股东全部权益价值，为海南省发展控股有限公司拟购买海南航鹏实业有限公司股权提供参考依据。

五、评估对象：海南航鹏实业有限公司的股东全部权益价值。

六、评估范围：海南航鹏实业有限公司截止 2019 年 6 月 30 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 77,166.63 万元，总负债 5,157.82 万元，净资产 72,008.81 万元。

七、价值类型：市场价值。

八、评估基准日：2019 年 6 月 30 日。

九、评估方法：资产基础法。

十、评估结论：根据对海南航鹏实业有限公司的基本情况进行分析，本次评估采用资产基础法进行评估，评估结论根据以上评估工作得出。经评估，海南航鹏实业有限公司股东全部权益在评估假设前提下于评估基准日 2019 年 6 月 30 日所表现的市场价值如下：

海南航鹏实业有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 6 月 30 日

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%
流动资产	77,166.63	77,166.63	0.00	0.00
资产总计	77,166.63	77,166.63	0.00	0.00
流动负债	5,157.82	5,157.82	0.00	0.00

负债合计	5,157.82	5,157.82	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	72,008.81	72,008.81	0.00	0.00

十一、特别事项说明

（一）海南航鹏实业有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（二）根据被评估单位提供的资料，海南航鹏实业有限公司名下位于海口市大英山新城市中心区 C09 地块的 33066.77 m² 土地使用权（土地证号：海口市国用[2010]第 013645 号）存在抵押情况，截止本次评估基准日，尚未解押。交易双方可以结合该宗地抵押权人的具体要求，对解押的具体事项做出相关约定。

（三）根据海南航鹏实业有限公司与海口市国土资源局签订的《国有建设用地延期开发协议》，土地使用权开发期限为 2016 年 12 月 1 日，竣工期限为 2021 年 12 月 1 日。2018 年 12 月 22 日，海口市国土资源局向海南航鹏实业有限公司下发《海口市国土资源局闲置土地认定书》，认定 C09 地块土地使用权存在企业原因超过动工开发期限满一年未满两年的情况，认定为闲置土地并征缴人民币 49,904,953.20 元土地闲置费。海南航鹏实业有限公司于 2019 年 9 月 18 日向海南省人民政府提出行政复议申请，申请撤销海口市自然资源和规划局针对国兴大道 C09 地块作出的《征缴土地闲置费决定书》。2020 年 3 月 27 日，海南省人民政府出具《行政复议决定书》（琼府复决[2019]228 号），海南省人民政府认为海南航鹏实业有限公司因自身原因造成土地闲置满一年，土地闲置事实清楚，但海口市国土资源局按照土地使用权无偿划转给被评估单位时点的评估价为基数计征土地闲置费存在明显不当，应按照初始出让价格为基数计征土地闲置费，因此决定撤销海口市人民政府和海口市自然资源和规划局作出的海资规[2019]4945 号《征缴土地闲置费决定书》的决定。

截止评估报告日，C09 地块仍存在可能进一步被政府机构根据《闲置土地处置办法》无偿收回国有建设用地使用权情况，由于该事项未确定，评估结论未考虑上述事项对评估结论的影响。若该事实发生时，应对评估结论进行调整或重新进行评估。

（四）依据 2019 年 3 月 22 日《海口市规划委员会关于终止海航豪庭二期项目 C09 地块项目行政许可程序的通知》（海规函【2019】185 号），海口市规划委员会终止此地

块项目的行政许可程序（建设工程规划许可证号：460100201500109号），规划证已失效。2019年12月11日，海南航鹏实业有限公司获得房地产开发企业暂定资质证书（编号：海建房开暂字【2019】第294号），截止评估报告日，尚无最新规划指标批复。

（五）本次评估中存货账面价值为投资性房地产科目以公允价值计价转入，经查询委估宗地是经由购买股权获得，本次存货的评估结论未考虑土地增值税与所得税等税费影响，交易双方应当注意该事项对评估结论的影响。

（六）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化也未考虑因本次股权转让行为而产生的相关税费。

十二、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从2019年6月30日至2020年6月29日，该评估结论有效。

十三、评估报告日：本评估项目的报告日为2020年4月7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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

海南省发展控股有限公司拟购买股权 涉及海南航鹏实业有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中威正信评报字（2020）第 5016 号

海南省发展控股有限公司、云南祥鹏航空有限责任公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受双方单位的委托，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，对海南省发展控股有限公司拟购买股权涉及海南航鹏实业有限公司股东全部权益在 2019 年 6 月 30 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

委托人一：海南省发展控股有限公司

统一社会信用代码：914600007674746907；

类型：有限责任公司(国有独资)；

住所：海南省海口市国兴大道西路 9 号省政府办公区会展楼三层；

法定代表人：顾刚；

注册资本：1229866.8126 万元人民币；

实收资本：208691.7566 万元人民币；

成立日期：2005 年 01 月 26 日。

营业期限：2005-01-26 至 2055-01-26

经营范围：海洋油气开发利用；热带农副产品开发；海洋水产品开发；汽车、旅游、玻璃、浆纸、医药、工业项目开发；公路、港口、水利、城市供水、燃气、电力、环保项目开发；土地储备、开发、经营；房地产投资；办理参股、控股项目的投资业务；办理投资项目的资产管理；办理建设项目的咨询、策划、论证业务。（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。）。

委托人二：云南祥鹏航空有限责任公司

统一社会信用代码：91530000760444704P；

公司类型：其他有限责任公司；

住所：云南省昆明市西山区前兴路西山万达广场 8 幢 7 层；

法定代表人： 警胤；

注册资金： 349582.706602 万人民币；

成立日期： 2004 年 06 月 10 日；

营业期限： 2005 年 01 月 07 日至 2044 年 06 月 10 日；

经营范围：国内（含港澳台）、国际航空客货运输业务；货物进出口；保险兼业代理；礼品销售；景点及演出门票代售；酒店代订；汽车租赁；广告经营；食品经营；预包装食品批发零售。（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）

（二）被评估单位：海南航鹏实业有限公司

（1）概况

统一社会信用代码： 91460100557399426L；

类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

住所： 海南省海口市蓝天路 168 号二楼 202-1 房；

法定代表人： 曹京斐；

注册资本： 贰佰万圆整；

成立日期： 2010 年 09 月 15 日；

营业期限： 2010 年 09 月 15 日至 2040 年 09 月 15 日。

（2）经营范围： 农业项目开发，财产租赁，五金交电、建筑机械销售，普通货物仓储服务，商务信息咨询服务，投资咨询服务。（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。）。

（3）历史沿革

海南航鹏实业有限公司成立于 2010 年 09 月 15 日，注册资本 200.00 万元人民币，由海口新城区建设开发有限公司全额出资。海南航鹏实业有限公司名下海口市大英山新城市中心区 C09 地块 33,066.77 m² 土地使用权系由海口美兰机场有限责任公司于 1998 年通过协议出让方式获得，2004 年由海口美兰机场有限责任公司通过企业内部更名形式将该宗地更名至海口新城区建设开发有限公司名下，2010 年海南航鹏实业有限公司成立时，海口新城区建设开发有限公司将该宗地划转入海南航鹏实业有限公司。

2010 年 12 月 22 日，股东由海口新城区建设开发有限公司更改为海航航空控股有限公司；

2010 年 12 月 30 日，股东由海航航空控股有限公司更改为海南航空股份有限公司；

2011 年 12 月 26 日，股东由海南航空股份有限公司更改为大新华航空有限公司；

2015年09月14日，经营范围由农业项目开发，财产租赁，五金交电、建筑机械销售、普通货物仓储服务，商务信息咨询服务，投资咨询服务（以上项目凡涉及许可经营的凭许可证经营）变更为农业项目开发，财产租赁，五金交电、建筑机械销售、普通货物仓储服务，商务信息咨询服务，投资咨询服务。

2016年10月26日，股东由大新华航空有限公司变更为云南祥鹏航空有限责任公司；

2018年10月25日，法定代表人由呼代利变更为曹京斐。

（4）近年资产、财务状况

根据本次评估目的需要，海南省发展控股有限公司已委托安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对海南航鹏实业有限公司2019年6月30日资产负债表进行了专项审计，并出具了“安永华明（2020）专字第61488113_B03号”无保留意见的专项审计报告，本次评估是在该专项审计报告审定的会计报表的基础上进行的。

历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2016年末	2017年末	2018年末	2019年6月30日
资产总额	121,140.86	121,096.15	121,614.14	77,166.63
负债总额	29,492.34	29,508.67	34,453.01	5,157.82
净资产	91,648.53	91,587.48	87,161.13	72,008.81

历年损益状况简表

金额单位：万元

项目名称	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-6月
营业总收入	0.00	0.00	50.00	5.25
营业总成本	46.69	61.04	62.22	14.89
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外支出	0.00	0.00	4,900.50	0.23
利润总额	179.97	-61.04	-5,054.22	-44,475.45
净利润	111.63	-61.04	-5,018.84	-38,378.47

（5）公司经营状况

海南航鹏实业有限公司为项目公司，目前项目尚未开发。

（三）委托人、被评估单位关系

云南祥鹏航空有限责任公司为海南航鹏实业有限公司的股东，持有其100%的股权，海南省发展控股有限公司拟购买海南航鹏实业有限公司股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：委托人上级主管单位以及与评估目的相关的工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

海南省发展控股有限公司拟购买海南航鹏实业有限公司股权，特委托中威正信（北京）资产评估有限公司对海南航鹏实业有限公司股东全部权益在 2019 年 6 月 30 日所表现的现时公允价值发表专业意见，为上述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：海南航鹏实业有限公司截止 2019 年 6 月 30 日股东全部权益价值。

（二）评估范围：海南航鹏实业有限公司截止 2019 年 6 月 30 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，具体情况如下：

海南航鹏实业有限公司截止 2019 年 6 月 30 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，总资产 77,166.63 万元，总负债 5,157.82 万元，净资产 72,008.81 万元。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）已对海南航鹏实业有限公司 2019 年 6 月 30 日资产负债表进行了审计，并出具了无保留意见专项审计报告（报告号：安永华明（2020）专字第 61488113_B03 号）。本次评估是在审定的会计报表的基础上进行的。

评估范围账面价值表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	77,166.63
资产合计	77,166.63
流动负债	5,157.82
负债合计	5,157.82
净资产（所有者权益）	72,008.81

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。

此次纳入评估范围的实物资产为存货中一块宗地，产权属于海南航鹏实业有限公司，海南航鹏实业有限公司已提供相应购置发票、合同、国有土地使用权证等产权资料，资产产权清晰。

1、土地证载登记情况具体如下：

根据被评估单位提供的《国有土地使用权证》（海口市国用（2010）第 013645 号），证载土地使用权人为海南航鹏实业有限公司，坐落于海口市大英山新城市中心区 C09 地块，地号为 04-01-01-94，图号为 J04290395，土地用途为商服用地，使用类型为出让，终止日期为 2064 年 8 月 11 日，使用权面积为 33,066.77 m²。

2、他项权情况

根据被评估单位提供的资料，C09 地块的 33066.77 m² 土地使用权（土地证号：海口市国用[2010]第 013645 号）存在抵押情况，截止本次评估基准日，尚未解押。

3、征缴土地闲置费

依据《海口市国土资源局闲置认定书》（海土资存处字【2018】298 号）由于被评估单位存在动工开发期限满 1 年未满 2 年不动开发的情况，海口市人民政府批准认定为闲置土地，并对其征缴土地闲置费为 49,904,953.20 元。

4、规划情况

根据 2010 年 3 月 27 日海口市海府办函（2010）94 号文《海口市人民政府办公厅关于海口大英山新城市中心区控制性详细规划深化调整的批复》，大英山新城市中心区功能定位为：以行政、商务、文化为主，融合商业服务、休闲娱乐和居住生活等功能的具有热带风情的现在综合型城市中心区。该宗地拟开发建设海航豪庭二期 C09 地块项目，用地规划用途为商务商业混合用地，新建商业、办公物业，并于 2015 年 9 月 15 日获得海口市规划局批复的建设工程规划许可证（证号：460100201500109 号）。由于未按期缴纳城市基础设施配套费，也未领取建设工程规划许可证，2019 年 3 月 22 日《海口市规划委员会关于终止海航豪庭二期项目 C09 地块项目行政许可程序的通知》（海规函【2019】185 号），海口市规划委员会终止此地块项目的行政许可程序，规划证已失效。

2019 年 12 月 11 日，海南航鹏实业有限公司获得房地产开发企业暂定资质证书（编号：海建房开暂字【2019】第 294 号），截止评估报告日，尚无最新规划指标批复。

至评估基准日，待估宗地土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通气、供水、排水、通讯）及宗地红线内“场地平整”，为空地，地上建设工程项目尚未开工。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。

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

1、本项目资产评估基准日是 2019 年 6 月 30 日；

2、评估基准日是海南省发展控股有限公司根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。

3、选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日；

4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

（一）经济行为

海南发展控股有限公司关于经济行为文件的说明。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第24号）；
- 4、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第33号，2006年颁布（新准则））；
- 5、《企业财务通则》（财政部令第41号）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 8、《中华人民共和国物权法》；
- 9、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）准则依据

1、基本准则和职业道德准则

- （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）。

2、资产评估执业准则

- （1）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- （2）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- （3）《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- （4）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- （5）《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- （6）《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）。

3、资产评估指南

- （1）《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）

(2) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)。

4、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；
- (3) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- (4) 《海南国有建设用地使用权估价技术参数指引》；
- (5) 《海口市城镇土地定级及基准地价更新评估成果报告》。

(四) 权属依据

海南航鹏实业有限公司提供的《国有土地使用权》海口市国用 2010 年第 013645 号。

(五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、海南航鹏实业有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
- 3、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 4、评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 5、海南航鹏实业有限公司提供的委估资产清单、近年及评估基准日财务报表及审计报告等相关资料；
- 6、其它相关资料。

(六) 其他参考依据

- 1、安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“安永华明(2020)专字第 61488113_B03 号”专项审计报告(海南航鹏实业有限公司 2019 年 6 月 30 日资产负债表)；
- 2、海南航鹏实业有限公司、海南发展控股股份有限公司与云南祥鹏航空有限责任公司共同撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 3、评估申报表。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中,根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。

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。即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

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。

（二）评估方法选取

经过对海南航鹏实业有限公司企业本身、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和海南航鹏实业有限公司接近的基本没有，难于选取具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此海南航鹏实业有限公司的股东全部权益不具备采用市场法进行评估的条件。

海南航鹏实业有限公司目前仅有一个房地产项目，未来并未制定新项目计划，无历史收益数据，未来持续性现金流入数据难以预测，因此海南航鹏实业有限公司的股东全部权益不具备采用收益法进行评估的条件。

由于被评估单位全部资产及负债的资料清晰，并且资产和负债的价值均可单独选用适当的方法进行评估，具备进行资产基础法评估的条件，因此，本次评估选用资产基础法对股东全部权益价值进行评估。

※ 资产基础法

资产基础法是指在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思路。评估中在假设海南航鹏实业有限公司本次评估假设的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对海南航鹏实业有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

1、流动资产的评估

（1）货币资金的评估

海南航鹏实业有限公司的货币资金为银行存款。

评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单，核对审计机构银行账户函证。经上述核实，银行存款以核实后的账面价值确定评估值。

（2）其他应收款的评估：

评估人员首先核对其他应收款评估申报明细表与会计报表、明细账的一致性；其次，对金额较大的往来核实原始凭证及有关资料，并对部分大额往来进行函证，以确定其真实

性；再次，对其他应收款进行了个别认定；最后，对账面余额较大、时间较长的款项进行了函证和替代，分析核实后，根据其他应收款可能收回的数额确定评估值。

对于内部债权，海南航鹏实业有限公司对款项的回收能有效控管，无论账龄长短，均可正常收回，故预计该部份款项的坏账损失率为零。

坏账准备为企业采用备抵法计提的其他应收款的坏账准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后，对坏账准备的评估值确定为零。

（3）存货的评估

根据评估对象的特点和实际情况，再结合本次评估的目的，本次评估采用市场法进行评估。

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者的成交价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式如下：

$$P=A \times a_1 \times a_2 \times a_3 \times a_4$$

其中：P—待估宗地价格；

A—比较实例宗地价格；

a_1 —交易日期修正系数；

a_2 —交易情况修正系数；

a_3 —区域因素修正系数；

a_4 —个别因素修正系数。

3、负债的评估

负债为流动负债及非流动负债，流动负债包括应交税费及其他应付款，无非流动负债。

（1）应交税费的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后账面价值确定评估值。

（2）其他应付款的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了了解分析，评估中以核实后确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计

核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与委托人签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

1、本评估报告成立的前提条件是针对的经济行为符合国家法律、法规的有关规定。评估师和评估机构的责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为合法性做出任何判断。

2、评估工作在很大程度上依赖于委托人和被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，资产权属文件、证件等有关法律文件和评估资料的真实、完整、合法为前提。

3、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提。

4、假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

5、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

6、国家现行的有关法律法规、政策及国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

7、本次评估假设被评估资产现有用途不变且被评估企业持续经营。

- 8、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。
- 9、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
- 10、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
- 11、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 12、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，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

根据对海南航鹏实业有限公司的基本情况进行分析，本次评估采用资产基础法进行评估，评估结论根据以上评估工作得出。经评估，海南航鹏实业有限公司股东全部权益在评估假设前提下于评估基准日 2019 年 6 月 30 日所表现的市场价值如下：

委估资产账面价值为 77,166.63 万元，评估值 77,166.63 万元，无增减值变化。

委估负债账面价值为 5,157.82 万元，评估值为 5,157.82 万元，无增减值变化。

净资产账面价值为 72,008.81 万元，评估值为 72,008.81 万元，无增减值变化。

海南航鹏实业有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 6 月 30 日

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%
流动资产	77,166.63	77,166.63	0.00	0.00
资产总计	77,166.63	77,166.63	0.00	0.00
流动负债	5,157.82	5,157.82	0.00	0.00
负债合计	5,157.82	5,157.82	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	72,008.81	72,008.81	0.00	0.00

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，中威正信（北京）资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能

力的影响。

(二) 本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见, 没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响, 故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

(三) 海南航鹏实业有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48), 资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象的法律权属状况给予必要的关注, 并对查验情况予以披露, 但不法律权属作任何形式的保证, 亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

(四) 评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论, 但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项, 提请报告使用人关注这些事项对于评估结论的影响, 合理使用评估结论:

1、根据被评估单位提供的资料, 海南航鹏实业有限公司名下位于海口市大英山新城市中心区 C09 地块的 33066.77 m² 土地使用权(土地证号: 海口市国用[2010]第 013645 号) 存在抵押情况, 截止本次评估基准日, 尚未解押。交易双方可以结合该宗地抵押权人的具体要求, 对解押的具体事项做出相关约定。

2、根据海南航鹏实业有限公司与海口市国土资源局签订的《国有建设用地延期开发协议》, 土地使用权开发期限为 2016 年 12 月 1 日, 竣工期限为 2021 年 12 月 1 日。2018 年 12 月 22 日, 海口市国土资源局向海南航鹏实业有限公司下发《海口市国土资源局闲置土地认定书》, 认定 C09 地块土地使用权存在企业原因超过动工开发期限满一年未满两年的情况, 认定为闲置土地并征缴人民币 49,904,953.20 元土地闲置费。海南航鹏实业有限公司于 2019 年 9 月 18 日向海南省人民政府提出行政复议申请, 申请撤销海口市自然资源和规划局针对国兴大道 C09 地块作出的《征缴土地闲置费决定书》。2020 年 3 月 27 日, 海南省人民政府出具《行政复议决定书》(琼府复决[2019]228 号), 海南省人民政府认为海南航鹏实业有限公司因自身原因造成土地闲置满一年, 土地闲置事实清楚, 但海口市国土资源局按照土地使用权无偿划转给被评估单位时点的评估价为基数计征土地闲置费存在明显不当, 应按照初始出让价格为基数计征土地闲置费, 因此决定撤销海口市人民政府和海口市自然资源和规划局作出的海资规[2019]4945 号《征缴土地闲置费决定书》的决定。

截止评估报告日, C09 地块仍存在可能进一步被政府机构根据《闲置土地处置办法》

无偿收回国有建设用地使用权情况，由于该事项未确定，评估结论未考虑上述事项对评估结论的影响。若该事实发生时，应对评估结论进行调整或重新进行评估。

3、依据 2019 年 3 月 22 日《海口市规划委员会关于终止海航豪庭二期项目 C09 地块项目行政许可程序的通知》（海规函【2019】185 号），海口市规划委员会终止此地块项目的行政许可程序（建设工程规划许可证号：460100201500109 号），规划证已失效。2019 年 12 月 11 日，海南航鹏实业有限公司获得房地产开发企业暂定资质证书（编号：海建房开暂字【2019】第 294 号），截止评估报告日，尚无最新规划指标批复。

4、本次评估中存货账面价值为投资性房地产科目以公允价值计价转入，经查询委估宗地是经由购买股权获得，本次存货的评估结论未考虑土地增值税与所得税等税费影响，交易双方应当注意该事项对评估结论的影响。

5、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化也未考虑因本次股权转让行为而产生的相关税费。

（五）重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估人员未发现有其他影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（六）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。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变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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。

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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。

3、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。

4、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在本次评估假设前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的假设条件及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

5、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；

6、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2019 年 6 月 30 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

7、本报告的全部或部分内容由中威正信（北京）资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

资产评估报告日为本评估报告最终形成评估结论的日期，本项目评估报告日为 2020 年 4 月 7 日。

(本页无正文)

资产评估师:

黄音韵
资产评估师
黄音韵
46160002

资产评估师:

黄海兵
资产评估师
黄海兵
46180009

中威正信(北京)资产评估有限公司

2020年4月7日



附件

- 1、经济行为文件
- 2、委托人和被评估单位承诺函
- 3、被评估单位评估基准日会计报表
- 4、委托人与被评估单位法人营业执照
- 5、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 6、现场照片
- 7、签名资产评估师的承诺函
- 8、资产评估机构资格证书复印件
- 9、评估机构法人营业执照副本复印件
- 10、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 11、评估明细表