

海航地产集团有限公司
拟转让海南国康投资有限公司 100%股权项目
评估报告

中企华评报字(2016)第 1463 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一六年十二月二十三日



目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型及其定义	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	17
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明	18
十二、 评估报告使用限制说明	19
十三、 评估报告日	19
评估报告附件	20

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、负债清单由委托方、被评估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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受海航地产集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对海南国康投资有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：海航地产集团有限公司拟转让海南国康投资有限公司 100%股权

评估对象：海南国康投资有限公司的股东全部权益

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产和流动负债。

评估基准日：2016 年 11 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

海南国康投资有限公司评估基准日总资产账面价值 41,119.56 万元，评估价值 52,341.42 万元，评估增值 11,221.86 万元，增值率 27.29%；总负债账面价值 26,576.44 万元，评估价值 26,576.44 万元，无增减值变化；净资产账面价值 14,543.12 万元，评估价值 25,764.98 万元，评估增值 11,221.86 万元，增值率 77.16%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

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
一、流动资产	41,119.23	52,340.72	11,221.49	27.29
二、非流动资产	0.33	0.70	0.37	112.12
固定资产	0.33	0.70	0.37	112.12
资产总计	41,119.56	52,341.42	11,221.86	27.29
三、流动负债	26,576.44	26,576.44	0.00	0.00
四、非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	26,576.44	26,576.44	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	14,543.12	25,764.98	11,221.86	77.16

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 11 月 30 日起一年有效。

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。

海航地产集团有限公司

拟转让海南国康投资有限公司 100%股权项目

评估报告正文

海航地产集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对海航地产集团有限公司拟转让海南国康投资有限公司 100%股权事宜涉及的海南国康投资有限公司股东全部权益在 2016 年 11 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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为海航地产集团有限公司，被评估单位为海南国康投资有限公司。

(一) 委托方简介

企业名称：海航地产集团有限公司（以下简称：“地产集团”）

法定住所：海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 15 层

法定代表人：梁军

注册资本：530,000 万元

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

主要经营范围：投资管理，信息咨询服务，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，房地产开发与经营，房地产销售，旅游项目开发及管理。

公司股权结构及变更情况：

公司成立。2002 年 5 月 28 日，海航集团和海南海航建设开发有限公司共同出资设立地产集团，设立时的注册资本为 5,000 万元。公

司设立时，地产集团股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	认缴出资(万元)	股权比例
海航集团有限公司	3,000.00	60.00%
海南海航建设开发有限公司	2,000.00	40.00%
合计	5,000.00	100.00%

第一次股权转让。2003 年 12 月 19 日，根据股权转让协议及股东会决议，海航集团将其所持地产集团 60%股权分别转让给海南海航建设开发有限公司、海南海航恒实房地产开发有限公司。此次股权转让完成后，地产集团股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	认缴出资(万元)	股权比例
海南海航建设开发有限公司	4,000.00	80.00%
海南海航恒实房地产开发有限公司	1,000.00	20.00%
合计	5,000.00	100.00%

第二次股权转让。2004 年 7 月 22 日，根据股权转让协议及股东会决议，海南海航建设开发有限公司将其所持地产集团 80%股权转让给扬子江地产集团有限公司。此次股权转让完成后，地产集团股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	认缴出资(万元)	股权比例
扬子江地产集团有限公司	4,000.00	80.00%
海南海航恒实房地产开发有限公司	1,000.00	20.00%
合计	5,000.00	100.00%

第一次增资扩股。2008 年 3 月 12 日，根据股东会决议，地产集团注册资本增加至 120,000 万元，新增注册资本由海口美兰国际机场有限责任公司认缴。此次增资完成后，地产集团股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	认缴出资(万元)	股权比例
海口美兰国际机场有限责任公司	115,000.00	95.84%
扬子江地产集团有限公司	4,000.00	3.33%
海南海航恒实房地产开发有限公司	1,000.00	0.83%
合计	120,000.00	100.00%

第三次股权转让。2008 年 6 月 2 日，根据股东会决议及股权转让协议，海口美兰国际机场有限责任公司将其所持地产集团 70%股权转让给海南交管控股有限公司、将其所持地产集团 25.84%股权转让给洋浦建运投资有限公司，扬子江地产集团有限公司、海南海航恒实房地产开发有限公司分别将其所持地产集团 3.33%、0.83%的股权转让给洋浦建运投资有限公司。此次股权转让完成后，地产集团股东结构及持股比例情况如下：

股东名称	认缴出资(万元)	股权比例
海南交管控股有限公司	84,000.00	70.00%
洋浦建运投资有限公司	36,000.00	30.00%
合计	120,000.00	100.00%

第四次股权转让。2008年7月3日,根据股东会决议及股权转让协议,海南交管控股有限公司、洋浦建运投资有限公司分别将其所持地产集团14%、6%股权转让给海航置业控股(集团)有限公司。此次股权转让完成后,地产集团股东结构及持股比例情况如下:

股东名称	认缴出资(万元)	股权比例
海南交管控股有限公司	67,200.00	56.00%
洋浦建运投资有限公司	28,800.00	24.00%
海航置业控股(集团)有限公司	24,000.00	20.00%
合计	120,000.00	100.00%

第五次股权转让。2008年8月5日,根据股东会决议及股权转让协议,海南交管控股有限公司、洋浦建运投资有限公司分别将其所持地产集团56%、24%的股权全部转让给海航置业控股(集团)有限公司。此次股权转让完成后,地产集团股东结构及持股比例情况如下:

股东名称	认缴出资(万元)	股权比例
海航置业控股(集团)有限公司	120,000.00	100.00%
合计	120,000.00	100.00%

第二次增资扩股。2010年4月14日,根据股东会决议,地产集团注册资本增至160,000万元,新增注册资本由海航置业控股(集团)有限公司认缴。此次增资完成后,地产集团股东结构及持股比例情况如下:

股东名称	认缴出资(万元)	股权比例
海航置业控股(集团)有限公司	160,000.00	100.00%
合计	160,000.00	100.00%

第六次股权转让。2010年10月28日,根据股东会决议及股权转让协议,海航置业控股(集团)有限公司将其所持地产集团100%股权全部转让给海航地产控股(集团)有限公司。此次股权转让完成后,地产集团股东结构及持股比例情况如下:

股东名称	认缴出资(万元)	股权比例
海航地产控股(集团)有限公司	160,000.00	100.00%
合计	160,000.00	100.00%

第三次增资扩股。2010年12月16日,根据股东会决议,地产集团注册资本增至260,000万元,新增注册资本由海航地产控股(集团)有限公司认缴。此次增资完成后,地产集团股东结构及持股比例情况

如下:

股东名称	认缴出资(万元)	股权比例
海航地产控股(集团)有限公司	260,000.00	100.00%
合计	260,000.00	100.00%

第四次增资扩股。2014 年 8 月 12 日,根据股东会决议,地产集团注册资本增至 360,000 万元,新增注册资本由海航地产控股(集团)有限公司认缴。此次增资完成后,地产集团股东及持股比例情况如下:

股东名称	认缴出资(万元)	股权比例
海航地产控股(集团)有限公司	360,000.00	100.00%
合计	360,000.00	100.00%

第五次增资扩股。2015 年 2 月 5 日,根据股东会决议,地产集团注册资本增至 460,000 万元,新增注册资本由海航地产控股(集团)有限公司认缴。此次增资完成后,地产集团股东及持股比例情况如下:

股东名称	认缴出资(万元)	股权比例
海航地产控股(集团)有限公司	460,000.00	100.00%
合计	460,000.00	100.00%

截止评估基准日,上述股东及持股比例未发生变化。

(二) 被评估单位简介

1. 公司简介

企业名称:海南国康投资有限公司(以下简称:“国康投资”)

法定住所:海口市滨江西路 111 号 2210 室

法定代表人:呼代利

注册资本:15,000 万元

企业性质:有限责任公司(法人独资)

主要经营范围:农业项目开发,五金交电、建筑机械的销售,普通货物仓储服务,商务信息咨询服务,投资咨询服务,房地产开发及经营。(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)

2. 公司股权结构及变更情况

公司设立。2011 年 3 月 9 日,国康投资由海南新国宾馆有限公司设立,注册资本 5,000 万元。公司设立时,国康投资股东及持股比例情况如下:

股东名称	认缴出资(万元)	持股比例
------	----------	------

股东名称	认缴出资(万元)	持股比例
海南新国宾馆有限公司	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	100.00%

第一次增资。2012年8月24日,根据股东会决议,国康投资注册资本增加至15,000.00万元。此次增资完成后,国康投资股东及持股比例情况如下:

股东名称	认缴出资(万元)	持股比例
海南新国宾馆有限公司	15,000.00	100.00%
合计	15,000.00	100.00%

第一次股权转让。2015年8月22日,根据股东会决议,海南新国宾馆有限公司将持有国康投资100%的股权转让给海航地产集团有限公司。此次股权转让后,国康投资股东及持股比例情况如下:

股东名称	认缴出资(万元)	持股比例
海航地产集团有限公司	15,000.00	100.00%
合计	15,000.00	100.00%

截止评估基准日,上述股东及持股比例未发生变化。

3.公司产权和经营管理结构

国康投资下设综合管理部、计划财务部、基建办等3个职能部室。

4.历史财务和经营状况

评估基准日及前三年财务及经营状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年11月30日
总资产	16,017.22	20,817.31	19,084.20	41,119.56
总负债	957.24	5,825.00	4,471.72	26,576.44
净资产	15,059.98	14,992.31	14,612.48	14,543.12
项目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年1-11月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-4.47	-67.67	-379.82	-69.36
净利润	-4.47	-67.67	-379.82	-69.36

被评估单位评估基准日的会计报表经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见审计报告。

5.主要业务及主要产品

国康投资主要业务为房地产开发。目前主要产品为正在开发中的海航·海尚庭院项目,该项目于2013年11月动工,目前主体结构已封顶,正在进行内外部的装饰装修工程以及设备安装工程,项目预计完工日期为2017年1月。

6.委托方与被评估单位之间的关系

委托方海航地产集团有限公司为被评估单位海南国康投资有限公司母公司。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、交易相关当事方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

海航地产集团有限公司拟转让海南国康投资有限公司 100%股权，为此需要对评估基准日时海南国康投资有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，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

根据评估目的，评估对象是海南国康投资有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产，总资产账面价值为 41,119.56 万元；负债为流动负债，总负债账面价值 26,576.44 万元；净资产账面价值 14,543.12 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告。

国康投资主要资产为存货-开发成本，账面价值 39,946.33 万元，资产位于海南省海口市。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况
无。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量、法律权属状况等

无。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2016 年 11 月 30 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

业务约定书。

(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. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

4. 《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通过）；

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

6. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；

7.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);

8.《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

9.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);

10.《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);

11.《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

(三)评估准则依据

1.《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

2.《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

3.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);

4.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);

5.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);

6.《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);

7.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

8.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);

9.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);

10.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);

11.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);

12.《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号);

13.《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244 号)。

(四)权属依据

1.国有土地使用证;

2.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《机电产品报价手册》(2015 年);

2.公司提供的销售情况表及已结转收入情况;

3.公司提供的项目总成本情况和成本资料;

- 4.《海南经济特区土地管理条例》(2014 年修订);
- 5.企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
- 6.企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 7.企业提供的截止评估基准日监理月报;
- 8.地区相同或类似物业近期销售价格及状况调查;
- 9.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 10.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 11.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 2.《海南国康投资有限公司审计报告》(众环审字[2016]170223 号);
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定,注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由如下：

被评估单位为房地产开发项目公司，在资本市场上无法找到规模完全类似的上市公司，且公开交易案例的财务数据不透明，不易取得，因此市场法不适用。资产基础法能够反映被评估单位在评估基准日的重置成本，且被评估单位各项资产、负债等相关资料易于搜集，所以具备资产基础法评估的条件；另外，资产基础法评估中，已经对被评估单位主要资产物业采用收益途径进行了评估，公司现金流与开发项目现金流基本一致，等于采用了收益法评估。

(一)资产基础法

1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、预付款项、其他应收款及存货。

(1)货币资金，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)各种应收款项在核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

(3)预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，以核实后的账面值作为评估值。

(4)开发成本

本次采用动态假设开发法评估。计算公式为：

开发成本评估值=开发后房地产价值现值-后续开发成本现值-销售管理费用现值-营业税金及附加现值-土地增值税现值-企业所得税现值

2.机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价，因全部设备都是送货上门、不需安装或厂家负责安装的设备。设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价

重置全价计算公式中的设备购置价格为设备含税出厂价。

(2)综合成新率的确定

对于电子设备，参考其工作环境、设备的运行状况等，判定尚可使用年限后确定综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限) $\times 100\%$

(3)评估值的确定

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

3.负债

对于流动负债中的应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款，我们对账面值进行了核实，以核实后的账面值确定评估值。

(二)收益法

有限年期经营、主要资产为开发物业是房地产开发公司的重要特点，企业的经营收入全部来自于开发项目的销售收入，而经营支出主要为房地产开发项目投入的开发成本、费用、销售税费等。企业的现金流入、流出与项目公司动态假设开发法评估所体现的现金流入、流出基本一致。物业动态假设开发法评估值可以理解为企业收益法自由现金流折现得到的经营性资产价值，除此之外的资产负债作为非经营性资产、负债和付息债务。由此物业动态假设开发法评估值，加上其他的资产、负债，计算得到房地产开发企业的收益法评估结果。计算公式如下：

股东全部权益价值=经营性资产价值+其他资产及负债价值
=存货-开发成本价值+其他资产及负债价值

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2016 年 12 月 1 日至 2016 年 12 月 23 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2016 年 12 月 1 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1.拟定评估方案

2.组建评估团队

3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2016 年 12 月 2 日至 2016 年 12 月 10 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的设备等资产的产权证明文件资料进行查验。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人

在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(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、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。

(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的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次评估收益法结果等于资产基础法结果，评估结论如下：

海南国康投资有限公司评估基准日总资产账面价值 41,119.56 万元,评估价值 52,341.42 万元,评估增值 11,221.86 万元,增值率 27.29%;总负债账面价值 26,576.44 万元,评估价值 26,576.44 万元,无增减值变化;净资产账面价值 14,543.12 万元,评估价值 25,764.98 万元,评估增值 11,221.86 万元,增值率 77.16%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2016 年 11 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
一、流动资产	41,119.23	52,340.72	11,221.49	27.29
二、非流动资产	0.33	0.70	0.37	112.12
固定资产	0.33	0.70	0.37	112.12
资产总计	41,119.56	52,341.42	11,221.86	27.29
三、流动负债	26,576.44	26,576.44	0.00	0.00
四、非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	26,576.44	26,576.44	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	14,543.12	25,764.98	11,221.86	77.16

本评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价,也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、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)评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见审计报告,报告编号:众环审字[2016]170223 号。

(二)海航机场集团有限公司以海南国康投资有限公司土地使用权(土地证号:海口市国用【2012】第 006428 号)作为抵押担保,从华澳信国际托有限公司贷款人民币 340,000,000.00 元。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (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)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三)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约定的除外；
- (四)本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；
- (五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

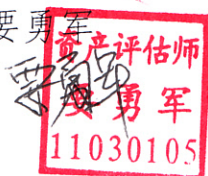
十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 12 月 23 日。

法定代表人：权忠光



资产评估师：要勇军



资产评估师：包迎春



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年十二月二十三日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。