

**海航地产集团有限公司拟资产重组涉及的
海南航良房地产开发有限公司
股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告**

坤元评报〔2017〕339号

坤元资产评估有限公司

二〇一七年六月二十一日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估假设	7
七、评估依据	8
八、评估方法	9
九、评估程序实施过程	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	14
资产评估报告·附件	
一、委托方和被评估单位的承诺函	15
二、评估机构法人营业执照及资格证书	17
三、资产评估师职业资格证书登记卡	20
四、被评估单位基准日财务报表	22
五、企业关于进行资产评估有关事项的说明	24
评估结果汇总表及明细表	30

资产评估师声明

1. 就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
5. 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家工作成果。
6. 资产评估师及其业务助理人员已对评估对象进行了必要的现场勘察。
7. 资产评估师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，并不承担相关当事人决策的责任。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。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
9. 资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

海航地产集团有限公司拟资产重组涉及的 海南航良房地产开发有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕339号

摘 要

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理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用人

本次资产评估的委托方为海航地产集团有限公司(以下简称海航地产公司)，被评估单位为海南航良房地产开发有限公司(以下简称航良房产)。

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

海航地产公司拟进行资产重组，为此委托坤元资产评估有限公司对该经济行为涉及的航良房产的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供航良房产股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的航良房产的股东全部权益。因航良房产于2017年6月13日进行了增资，按委托方的要求，本次评估对象为航良房产增资后的股东全部权益。

评估范围为航良房产的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照航良房产提供的截至2017年5月31日未经审计的会计报表反映，航良房产的资产、负债和股东权益的账面价值分别为10,000,000.00元、146,890.25元和9,853,109.75元。考虑2017年6月13日增资的1,040,000,000.00元后，股

东权益的账面价值为 1,049,853,109.75 元。

四、价值类型及其定义

本次评估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

评估基准日为 2017 年 5 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用成本法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，航良房产评估基准日股东全部权益的评估价值为 10,214,834.73 元（大写为人民币壹仟零贰拾壹万肆仟捌佰叁拾肆元柒角叁分）；考虑增资后的股东全部权益的评估价值为 1,050,214,834.73 元（大写为人民币壹拾亿伍仟零贰拾壹万肆仟捌佰叁拾肆元柒角叁分）。

八、评估报告的使用有效期

本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 5 月 31 日起至 2018 年 5 月 30 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

海航地产集团有限公司拟资产重组涉及的 海南航良房地产开发有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕339号

海航地产集团有限公司：

坤元资产评估有限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、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟资产重组涉及的海南航良房地产开发有限公司股东全部权益在2017年5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、被评估单位及其他评估报告使用人

本次资产评估的委托方为海航地产集团有限公司，被评估单位为海南航良房地产开发有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：海航地产集团有限公司（以下简称海航地产公司）
2. 住所：海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦15层
3. 法定代表人：王煜
4. 注册资本：人民币伍拾叁亿元整
5. 公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：914600007358300800
7. 发照机关：海南省工商行政管理局

8. 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。（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）

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：海南航良房地产开发有限公司(以下简称航良房产)
2. 住所：海南老城高新技术示范区海南生态软件园孵化楼
3. 法定代表人：叶向元
4. 注册资本：人民币105,000万元（系于2017年6月13日增资104,000万元，并于6月21日完成工商变更登记）
5. 公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：9146902756798627X8
7. 发照机关：海南省澄迈县工商行政管理局
8. 经营范围：房地产开发经营，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。（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）（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
9. 历史沿革：航良房产（前身系海南海岛欧铂保洁服务管理有限公司，系于2017年6月更名）由海南海岛欧铂物业管理有限公司出资组建，于2011年3月24日在澄迈县工商行政管理局注册成立，注册资本为人民币1,000万元。

2012年2月24日，根据该公司股东会决议，同意股东海南海岛欧铂物业管理有限公司将其持有的航良房产100%股权转让给海航基础产业有限公司（海航基础产业集团有限公司曾用名）。本次变更完成后，海航基础产业集团有限公司持有航良房产100%股权。

2014年2月25日，根据该公司股东会决议，同意股东海航基础产业集团有限公司将其持有的航良房产100%股权转让给海航实业有限公司（海航实业集团有限公司曾用名）。本次变更完成后，截至评估基准日海航实业集团有限公司持有航良房产100%股权。

2017年6月2日，根据该公司股东会决议，同意股东海航实业集团有限公司对航良房产增资104,000万元，注册资本变更为105,000万元，增资后航良房产仍然为海航实业集团有限公司的全资子公司。2017年6月13日，上述增资款已存入航良房产银行账户。除上述增资事项外，股东会决议还同意航良房产更名为海南航良房地产开发有限公司，公司经营范围变更为“房地产开发经营，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。”上述增资、更名及变更经营范围事项已于2017年6月21日完成工商变更登记。

二）被评估单位截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

单位：人民币元

项目名称	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 5 月 31 日
资产总计	10,000,056.29	16,643,074.28	10,000,000.00	10,000,000.00
负债总计	10,041.96	6,654,870.39	24,856.33	146,890.25
股东权益总计	9,990,014.33	9,988,203.89	9,975,143.67	9,853,109.75
项目名称	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-5 月
营业收入	0	9,122,328.38	18,089,276.51	-113,774.10
营业成本	0	8,621,102.95	17,131,928.18	8,259.82
利润总额	-2,844.71	-1,810.44	-9,835.48	-122,033.92
净利润	-2,844.71	-1,810.44	-13,060.22	-122,033.92

上述 2015-2016 年度的财务报表业经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告；2014 年度及评估基准日的财务报表未经注册会计师审计。

三）被评估单位公司概况

航良房产成立于 2011 年 3 月 24 日，截至评估基准日公司尚未有实质经营业务。

（三）委托方与被评估单位的关系

海航地产公司拟收购航良房产股权。

（四）其他评估报告使用人

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

海航地产公司拟进行资产重组，为此委托坤元资产评估有限公司对该经济行为涉及的航良房产的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供航良房产股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的航良房产的股东全部权益。因航良房产于 2017 年 6 月 13 日进行了增资，按委托方的要求，本次评估对象为航良房产增资后的股东全部权益。

评估范围为航良房产的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照航良房产提供的截至 2017 年 5 月 31 日未经审计的会计报表反映，航良房产的资产、负债和股东权益的账面价值分别为 10,000,000.00 元、146,890.25 元和 9,853,109.75 元。考虑 2017 年 6 月 13 日增资的 1,040,000,000.00 元后，股

东权益的账面价值为 1,049,853,109.75 元。具体内容如下:

金额单位:人民币元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		9,100,000.00
二、非流动资产		900,000.00
资产总计		10,000,000.00
三、流动负债		146,890.25
四、非流动负债		
负债合计		146,890.25
股东权益合计		9,853,109.75
加:期后增资		1,040,000,000.00
增资后的股东权益合计		1,049,853,109.75

航良房产未申报且评估人员核实后未发现对评估对象价值有重大影响的账外资产和可辨认无形资产,委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取:资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后,根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义: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。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近,由委托方确定本次评估基准日为 2017 年 5 月 31 日,并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提,产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变;
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提;
3. 假设被评估单位按照原有的经营范围、规模持续地经营下去;
4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他

资料真实、完整、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。评估专业人员仅对相关资料进行必要和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不作保证；

5. 宏观环境相对稳定假设：国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化；

6. 经营环境相对稳定假设：企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结果的责任。

七、评估依据

（一）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. 《公司法》、《合同法》、《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230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—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
6. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；

- 8.《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
- 9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)。

(三) 权属依据

- 1.委托方与被评估单位提供的《企业法人营业执照》、《公司章程》和《验资报告》等;
- 2.与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料;
- 3.其他产权证明文件。

(四) 取价依据

- 1.被评估单位提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料;
- 2.被评估单位提供的评估基准日财务报表;
- 3.企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等;
- 4.评估专业人员市场调查、询价及对资产核实、勘察、检测、分析等搜集的佐证资料;
- 5.被评估单位提供的其他有关资料;
- 6.评估机构掌握的其他资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定,企业价值评估的基本方法有成本法、市场法和收益法。

由于国内极少有类似的股权交易案例,同时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,故本次评估不宜用市场法。

由于公司目前尚未有实质经营业务,亦尚未有明确的未来经营规划,未来收益不能够合理预测,故本次评估不宜采用收益法。

由于被评估企业各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别,评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法,并具备实施这些评估方法的操作条件,本次评估可以采用成本法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料,确定采用成本法

对委托评估的航良房产的股东全部权益价值进行评估。

(二) 成本法

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，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。具体是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值 = Σ 各分项资产的评估价值 - 相关负债的评估价值

一) 流动资产

1. 其他应收款

其他应收款为应收关联方往来款。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性。对于应收关联方款项，估计发生坏账的风险较小，可以全额收回，故以核实后的账面余额确认为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

长期股权投资系对海南一卡通物业管理股份有限公司的参股投资，投资比例为 0.42%。

评估人员查阅了上述长期股权投资的协议、合同、企业法人营业执照等，了解了被投资单位的生产经营情况，获取了被投资单位截至 2017 年 5 月 31 日未经审计的会计报表。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

对于投资参股公司的长期股权投资，因金额较小，未能对被投资单位进行现场核实和评估，故以该家参股公司基准日财务报表列示的股东权益中被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值 = 被投资单位基准日账面列示的股东权益 $\times$ 股权比例

本次评估未考虑缺乏控制权折价及流动性因素对长期股权投资价值的影响。

三) 流动负债

1. 应交税费

应交税费系待抵扣的增值税进项税额。

评估人员查阅了相关税收政策，了解被评估单位所涉税种、税率，取得相应申报资料及其他证明文件，复核各项税金及附加的计、交情况，并了解期后税务稽查和税款缴纳情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，该税费期后可抵扣，以核实后的账面价值确认评估值。

2. 其他应付款

其他应付款为应付关联方往来款。

评估人员通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，采用替代程序审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项应需支付，以核实后的账面值为评估值。

九、评估程序实施过程

本项资产评估工作于2017年6月1日开始，评估报告日为2017年6月21日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行核实，查阅相关资料；
5. 查阅委估资产的合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2. 开展市场调研、询价工作；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；
2. 撰写评估报告；
3. 征求有关各方意见；
4. 内部复核，验证评估结果；
5. 评估结果的分析调整和评估报告的完善。

（五）出具报告阶段

征求委托方意见后，正式出具评估报告。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，航良房产的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 10,000,000.00 元，评估价值 10,361,724.98 元，评估增值 361,724.98 元，增值率为 3.62%；

负债账面价值 146,890.25 元，评估价值 146,890.25 元；

股东全部权益账面价值 9,853,109.75 元，评估价值 10,214,834.73 元，评估增值 361,724.98 元，增值率为 3.67%。

考虑增资后的股东全部权益账面价值 1,049,853,109.75 元，评估价值 1,050,214,834.73 元，评估增值 361,724.98 元，增值率为 0.03%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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	9,100,000.00	9,100,000.00		
二、非流动资产	900,000.00	1,261,724.98	361,724.98	40.19
其中：长期股权投资	900,000.00	1,261,724.98	361,724.98	40.19
资产总计	10,000,000.00	10,361,724.98	361,724.98	3.62
三、流动负债	146,890.25	146,890.25		
四、非流动负债				
负债合计	146,890.25	146,890.25		
股东权益合计	9,853,109.75	10,214,834.73	361,724.98	3.67
考虑增资后的股东权益	1,049,853,109.75	1,050,214,834.73	361,724.98	0.03

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对被评估单位委估的股东全部权益价值评估中，本公司评估专业人员对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了一般的核查验证，未发现委估资产存在权属资料瑕疵情况。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，评估专业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。

2. 被评估单位承诺，截至评估基准日，委估资产不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 2017年6月2日，根据航良房产股东会决议，同意股东海航实业集团有限公司对航良房产增资104,000万元，注册资本变更为105,000万元，增资后航良房产仍然为海航实业集团有限公司的全资子公司。2017年6月13日，上述增资款已存入航良房产银行账户。除上述增资事项外，股东会决议还同意航良房产更名为海南航良房地产开发有限公司，公司经营范围变更为“房地产开发经营，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。”截至评估报告日，上述增资、更名及变更经营范围的事项已完成工商变更登记。按委托方的要求，本次评估结论中考虑了上述增资因素的影响。

4. 本次未对各项资产、负债的评估增减额考虑相关的税收影响。

5. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等因素对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

6. 本次评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作出了评估专业人员认为必要、合理的假设，并在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件，当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

7. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
3. 未征得本评估公司同意,本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本评估报告的使用有效期为一年,即自评估基准日2017年5月31日起至2018年5月30日止。

坤元资产评估有限公司

法定代表人:
(或被授权人)

资产评估师:



报告日期:二〇一七年六月二十一日