

海南英智建设开发有限公司
股权转让项目
资产评估报告

中瑞评报字[2017]第 000304 号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一七年六月五日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告.....	2
摘 要.....	2
一、 委托方、被评估单位以及其他报告使用者简介.....	6
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型及其定义.....	8
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	13
九、 评估假设.....	15
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
十四、 资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字.....	19
附件目录.....	20

资产评估师声明

本评估报告旨在帮助委托方完成评估目的所涉及经济事项而提供的价值参考意见。

一、资产评估师恪守独立、客观、公正的原则，依据《资产评估准则》，遵循有关法律、法规和资产评估的规定，编写本评估报告，并承担相应的责任。

二、本评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，供委托方及相关方使用。评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和使用限制条件为前提。

三、本评估报告中的基础信息由委托方提供，我们对评估报告中的该等信息的准确性和完整性不承担任何责任。

四、本评估报告的使用权归委托方所有。评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

五、我们对评估对象和范围的法律权属状况给予了必要的关注，但不对它们的法律权属作出任何形式的保证。

六、我们提请报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估企业股东全部权益价值在市场上可实现价格的保证。



海南英智建设开发有限公司

股权转让项目

资产评估报告

摘 要

中瑞评报字[2017]第 000304 号

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、评估目的：本次评估是确定海南英智建设开发有限公司股东全部权益的市场价值，为海南英智建设开发有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考。

二、评估对象及范围：评估对象是海南英智建设开发有限公司的股东全部权益价值，具体评估范围是海南英智建设开发有限公司于评估基准日资产负债表列示的全部资产及负债，包括流动资产 137,859.54 万元、非流动资产 119,756.00 万元、流动负债 135,738.49 万元。

三、评估基准日：2017 年 5 月 31 日。

四、价值类型：市场价值

五、评估方法：本次采用成本法对海南英智建设开发有限公司的股东全部权益进行估算。

企业价值评估常用三种评估方法：市场法、收益法、成本法。

市场法是指将被评估企业与可比较的参考企业即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较，以参考企业的交易价格为基础，加以调整修正后确定其价值的评估方法。市场法需要一个活跃成熟的资本市场，在公开市场上有可比的交易案例，且市场交易数据比较充分。目前难以找到类似股权交易案例，而且在交易市场上也难以找到与被评估企业经营规模、经营范围、资本结构相类似的可比公司、非上市公司的资料，因此不宜采用市场法进行评估。

由于海南英智建设开发有限公司成立于 2016 年 10 月，历史经营状况依据不充分，截止到评估基准日时，海南英智建设开发有限公司开发情况及近期规划尚未明确，未来

收益不可合理预测，取得预期收益所承担的风险也无法预测并量化，目前公司主要收入为投资性房地产的租金收入，本次评估已采用收益法对投资性房地产进行评估，故不单独采用整体收益法评估。

本次采用成本法对海南英智建设开发有限公司的股东全部权益价值进行估算。

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

七、评估结论：

我们对海南英智建设开发有限公司股东全部权益在2017年5月31日的市场价值作出了公允反映，资产评估结果如下：

以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的资产账面价值 257,615.54 万元，评估值 257,959.54 万元；负债账面价值 135,738.49 万元，评估值 135,738.49 万元；净资产账面价值 121,877.05 万元，评估值为 122,221.05 万元，评估增值 344.00 万元，增值率 0.28%。具体详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 5 月 31 日

单位：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	137,859.54	137,859.54	-	-
2 非流动资产	119,756.00	120,100.00	344.00	0.29
3 其中：投资性房地产	119,756.00	120,100.00	344.00	0.29
4 资产总计	257,615.54	257,959.54	344.00	0.13
5 流动负债	135,738.49	135,738.49	-	-
6 负债总计	135,738.49	135,738.49	-	-
7 净资产（所有者权益）	121,877.05	122,221.05	344.00	0.28

经采用成本法（资产基础法）对海南英智建设开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日2017年5月31日海南英智建设开发有限公司的股东全部权益价值为122,221.05万元（人民币），大写金额：壹拾贰亿贰仟贰佰贰拾壹万零伍佰元整。

八、特别事项说明

以下事项可能对评估结论产生影响，敬请评估报告使用者予以重点关注。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机



构及评估人员不承担相关责任。

(二) 评估基准日后、有效期以内, 若资产政府定价标准及预期收益发生变化, 对评估结论产生影响时, 不能直接使用本评估结论, 须对评估结论进行调整或重新评估。

1、政府定价标准发生变化, 委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、若预期收益等发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

(三) 本次评估结果仅为海南英智建设开发有限公司股权转让提供价值参考意见, 不能作为其他目的使用。

(四) 本报告评估结果没有考虑委托方或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊交易方式, 以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估对象价值的影响, 也未考虑国家宏观政策发生变化, 以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响。

(五) 评估报告中所涉及的有关权属证明文件、数据、相关的法律资料均由委托方及资产占有方提供, 委托方及资产占有方对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。评估人员对委托方提供的产权证明文件资料进行了必要的验证, 但对评估对象的法律权属不提供保证。

(六) 纳入本次评估范围的新海航大厦 12-30 层办公用房 (不含 16、19 层), 地下 1 层商业用房, 地下 2 层车库, 建筑面积合计 54,641.84 m² 及其分摊的 13,344.51 m² 土地使用权已设立抵押, 抵押权人为平安银行股份有限公司海口分行, 抵押到期日为 2018 年 12 月 18 日。

(七) 本次投资性房地产评估值引用了深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的 DTZ/SH/F/17/2011 (b) 号估价报告结论, 评估值 120,100.00 万元。直接汇入本次资产评估结果中。

(八) 评估基准日企业的报表未经会计师事务所审计。

除上述事项外, 根据海南英智的承诺, 确定纳入评估范围的其他资产不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。本次评估未考虑抵押因素对评估价值造成的影响, 请评估报告使用者予以关注

报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。



九、评估报告使用限制说明：按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自 2017 年 5 月 31 日 至 2018 年 5 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。



海南英智建设开发有限公司 股权转让项目 资产评估报告

中瑞评报字[2017]第 000304 号

海航股权管理有限公司：

中瑞国际资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为满足海南英智建设开发有限公司拟进行股权转让的经济行为需要，对所涉及的海南英智建设开发有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估企业实施了实地勘查、市场调查与询价，对海南英智建设开发有限公司股东全部权益在 2017 年 5 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位以及其他报告使用者简介

（一）委托方为海航股权管理有限公司

名称：海航股权管理有限公司

企业统一社会信用代码：914600007931485066

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：陈玉倩

注册资本：13268.21 万元人民币

成立日期：2007 年 02 月 12 日

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：投资管理、企业管理、企业资产管理与咨询；投资财务顾问；股权投资、实业投资；高尔夫球会的投资与管理；赛事组织与策划；市场销售策划；高尔夫球会管理咨询服务；品牌的加盟与输出；球场规划、设计、建造、施工和监理；种植业；养殖业；进出口贸易；旅游信息咨询；旅游项目开发；互联网信息咨询；机票代理；图书、首饰、食品、工艺品、针纺织品、服装、鞋帽、日用品、文化体育用品、家用电器、电

子产品、五金交电、家具、建筑材料的销售；文化艺术交流活动；营销策划；企业管理咨询；会议会展服务；摄影扩印服务）

（二）被评估单位为海南英智建设开发有限公司

1、企业名称及注册情况

名称：海南英智建设开发有限公司（以下简称海南英智）

企业统一社会信用代码：91460100MA5RDB6E40

住所：海南省海口市美兰区国兴大道 7 号新航海大厦 12 层

法定代表人：李润江

注册资本：壹仟万圆整

成立日期：2016 年 10 月 11 日

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

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

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。（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。）

2、企业基本情况及股权结构

股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例	出资方式
海航地产集团有限公司	1000.00	1000.00	100.00%	货币
合计	1,000.00	1,000.00	100.00%	

（二）其他评估报告使用者

1、法律法规规定的报告使用者。

2、除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是确定海南英智建设开发有限公司股东全部权益的市场价值，为海南英智建设开发有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次的评估对象为海南英智建设开发有限公司的股东全部权益的市场价值。

（二）评估范围

本次评估的评估范围是海南英智建设开发有限公司在基准日 2017 年 5 月 31 日资产负债表列示的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债等。

详细情况见下表：单位元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	1,378,595,443.96
2	货币资金	1,351,031,794.24
3	应收账款	17,535,392.91
4	其他应收款	10,017,806.81
5	存货	10,450.00
6	二、非流动资产合计	1,197,560,000.00
7	投资性房地产	1,197,560,000.00
8	三、资产总计	2,576,155,443.96
9	四、流动负债合计	1,357,384,868.52
10	应付账款	415,113.22
11	预收款项	12,793.59
12	应付职工薪酬	138,032.73
13	应交税费	4,244,360.49
14	其他应付款	1,352,574,568.49
15	六、负债总计	1,357,384,868.52
16	七、净资产（所有者权益）	1,218,770,575.44

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致，委托评估的财务报表未经审计。

纳入评估范围的各评估对象的法律权属资料由委托方及被评估单位提供，并对所提供的评估对象法律资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

（二）资产权利状况

截至评估基准日企业持有的位于海口市美兰区国兴大道 7 号的新海航大厦房地产已设立抵押，抵押抵押权人为平安银行股份有限公司海口分行。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是针对本次评估对象海南英智建设开发有限公司截至评

估基准日的股东全部权益价值而言的市场价值。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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

本项目资产评估基准日为 2017 年 5 月 31 日。

1、本评估基准日是在尽可能与评估目的实现日接近的前提下，经与委托方协商一致确定的。

2、本评估基准日是为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经与委托方协商一致确定的。

本次评估所采用的价格均为评估基准日的价格标准，如评估基准日变动，将会对评估结果产生影响。

六、评估依据

（一）主要法律依据

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》（中华人民共和国主席令第 29 号，2007 年 8 月 30 日修正）；

4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日）；

5、《中华人民共和国物权法》；

6、其他与资产评估相关的法律、法规和规章制度等。

（二）资产评估准则依据

1、财政部财企[2004]20 号文《关于印发〈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〉的通知》；

2、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248 号）；

- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号、中评协[2011]230 号修订）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号、中评协[2011]230 号修订）；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》中评协[2007]189 号、中评协[2011]230 号修订）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（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、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 9、《资产评估准则—无形资产》中评协[2008]217 号；
- 10、中国资产评估协会[2011]227 号《资产评估准则—企业价值》的通知；
- 11、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（财综[2003]56 号，中国注册会计师协会 2003）；
- 12、《房地产估价规范》[GB / T50291—2015]。

（三） 经济行为依据

- 1、海航股权管理有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书。

（四） 权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、部分设备购置发票复印件；
- 3、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；
- 4、营业执照、公司章程等产权证明文件；
- 5、其他产权证明文件。

（五） 取价标准依据及主要参考资料

- 1、产权方提供的房屋租赁合同；
- 2、网上公示的及经销单位提供的现行厂价信息资料；
- 3、房地产所在省市房屋市场交易信息和询价记录；
- 4、中国人民银行公布的现行贷款利率；
- 5、被评估单位 2016 年审计报告；
- 6、资产现状现场调查；
- 7、有关政策、法律、法规、合同、协议、文件等。
- 8、委托方及产权持有者申报的《资产评估申报明细表》；

9、委托方及产权持有者提供的关于进行资产评估有关事项的说明。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

企业价值评估常用三种评估方法：市场法、收益法、成本法（又称资产基础法）。

（一）市场法

市场法是指将被评估企业与可比较的参考企业即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较，以参考企业的交易价格为基础，加以调整修正后确定其价值的评估方法。市场法需要一个活跃成熟的资本市场，在公开市场上有可比的交易案例，且市场交易数据比较充分。目前难以找到类似股权交易案例，而且在交易市场上也难以找到与被评估企业经营规模、经营范围、资本结构相类似的可比公司、非上市公司的资料，因此不宜采用市场法进行评估。

（二）收益法

海南英智建设开发有限公司成立于2016年10月，历史经营状况依据不充分，截止到评估基准日时，海南英智建设开发有限公司开发情况及近期规划尚未明确，未来收益不可合理预测，取得预期收益所承担的风险也无法预测并量化，目前公司主要收入为投资性房地产的租金收入，本次评估已采用收益法对投资性房地产进行评估，故不单独采用整体收益法评估。

（三）成本法

成本法也称资产基础法，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。由于被评估企业持续经营，被评估对象具有预期获利能力，被评估企业具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，采用成本法进行评估。

成本法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，即求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值后得出净资产评估值。按委估资产类型选择的评估方法如下：

（一）对流动资产的评估

1、货币资金

银行存款

通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以账面价值确定评估值。

2、应收账款

对应收账款通过查阅会计记录，并依据重要性原则，对其中部分金额较大的往来款项进行了函证，对于未回函的款项，评估人员采用审核业务合同、发票等原始凭证、询问有关业务和财务人员等替代性手段进行了核实。评估人员根据各个客户欠款的时间、原因，以前年度款项回收情况和函证回函情况以及欠款人履约能力等因素，结合账龄分析，本次预付账款以清查核实后的账面净值作为评估值。

3、其他应收款

对其他应收款通过查阅会计记录，并依据重要性原则，对其中部分金额较大的往来款项进行了函证，对于未回函的款项，评估人员采用审核业务合同、发票等原始凭证、询问有关业务和财务人员等替代性手段进行了核实。评估人员根据各个客户欠款的时间、原因，以前年度款项回收情况和函证回函情况以及欠款人履约能力等因素，结合账龄分析，本次其他应收款以清查核实后的账面净值作为评估值。

4、存货

纳入本次评估范围的存货主要为开发成本。

主要为开发间接费用-不动产办证费，评估人员采用审核发票等原始凭证、询问有关业务和财务人员等替代性手段进行了核实。以清查核实后的账面净值作为评估值

（二）非流动资产的评估

投资性房地产。

纳入评估范围的投资性房地产为位于海口市美兰区国兴大道 7 号的新海航大厦，12-30 层办公用房（不含 16、19 层），地下 1 层商业用房，地下 2 层车库，建筑面积合计 54,641.84 m²及其分摊的 13,344.51 m²土地。

本次投资性房地产的评估值引用了深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的 DTZ/SH/F/17/2011 (b) 号房地产市场价格估价报告结论。该估价报告采用的评估方法是市场比较法和现金流量折现法。

(三) 关于负债的评估

关于负债中应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等科目的评估，对于负债，以核实后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估准则的要求，我们的评估程序实施过程主要包括了接受委托、现场调查、资料收集与分析、评定估算、评估汇总、撰写报告等，评估程序实施过程及情况说明如下：

(一) 明确评估业务基本事项、签订业务约定书

听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍，进行前期尽职调查、访谈调研工作，了解产权持有者的财务核算制度、会计科目设置和基本核算方法，了解评估目的、明确评估对象及评估范围等。在明确评估业务基本事项基础上，听取委托方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，并深入现场，对委估资产状况做初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，与委托方商定评估基准日，签定了“资产评估业务约定书”。

(二) 编制评估计划

评估接受委托，确定该项目总协调人和项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。根据“资产评估业务约定书”结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括各类资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请产权所有者作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

(三) 现场调查、收集评估资料

1、资产清查

(1) 清查组织工作

2017年6月2日,本组评估人员到达评估现场,对申报评估资产进行现场清查。

根据企业申报评估资产类型,评估人员按照相关要求,分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后,均提交了清查核实及现场勘查作业工作成果。

(2) 清查主要步骤

① 指导企业相关人员首先进行资产清查与收集,准备应向评估机构提供的资料

在评估人员到达现场前,通过电话等方式指导企业相关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“评估调查表”及其填写要求、资料清单,细致准确的登记填报,对被评估资产的产权归属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进行收集。

② 初步审查产权持有者提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表,初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确,并根据经验及掌握的有关资料,检查资产评估明细表有无漏项等。

③ 现场实地勘查

针对不同的资产性质及特点,采取不同的勘查方法。在现场勘查过程中,评估人员通过核查账簿、原始凭证,并对大额款项进行函证或相关替代程序进行清查核实;对固定资产采取全盘方式进行实地查看,并通过核查车辆行驶证、设备发票等,对现场查看进行记录和统计。

④ 核实产权证明文件

(四) 评定估算

2017年6月2日至6月5日,评估人员根据项目组制定的作价原则,结合委估资产情况,进行评定估算工作。根据资产评估初步结果进行评估结论分析、撰写报告、说明。

(五) 编制和提交评估报告

- 1、对评估结果进行汇总、分析、调整修改;
- 2、将评估结果提供给委托方并听取其意见;
- 3、根据实事求是的原则结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果;

- 4、撰写资产评估报告书；
- 5、按我公司内部三级复核程序，逐级进行复核；
- 6、根据复核意见，修正评估报告；
- 7、正式出具评估报告书并提交委托方。

九、评估假设

1、在国家现行的有关法律法规及政策、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。

2、持续经营假设。该假设是假定企业将以现有条件为基础，持续经营下去，在可以预料的将来不停止营业。

3、公开市场假设。该假设是假定参加企业投资的各方投资者彼此地位平等；彼此都有获取足够市场信息和企业信息的机会和时间，以便对企业行为、市场地位、发展空间及其投资回报等做出理智的判断；并且各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

4、资料合法、真实、完整性假设。委托方和被评估单位所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托方和被评估单位所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托方和被评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

十、评估结论

我们对海南英智建设开发有限公司股东全部权益在 2017 年 5 月 31 日的市场价值作出了公允反映，资产评估结果如下：

以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的资产账面价值 257,615.54 万元，评估值 257,959.54 万元；负债账面价值 135,738.49 万元，评估值 135,738.49 万元；净资产账面价值 121,877.05 万元，评估值为 122,221.05 万元，评估增值 344.00 万元，增值率 0.28%。具体详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 5 月 31 日

单位：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	137,859.54	137,859.54	-	-
2 非流动资产	119,756.00	120,100.00	344.00	0.29
3 其中：投资性房地产	119,756.00	120,100.00	344.00	0.29
4 资产总计	257,615.54	257,959.54	344.00	0.13
5 流动负债	135,738.49	135,738.49	-	-
6 负债总计	135,738.49	135,738.49	-	-
7 净资产（所有者权益）	121,877.05	122,221.05	344.00	0.28

经采用成本法（资产基础法）对海南英智建设开发有限公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日2017年5月31日海南英智建设开发有限公司的股东全部权益价值为122,221.05万元（人民币），大写金额：壹拾贰亿贰仟贰佰贰拾壹万零伍佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项可能对评估结论产生影响，敬请评估报告使用者予以重点关注。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）评估基准日后、有效期以内，若资产政府定价标准及预期收益发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：

- 1、政府定价标准发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、若预期收益等发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

（三）本次评估结果仅为海南英智建设开发有限公司股权转让提供价值参考意见，不能作为其他目的使用。

（四）本报告评估结果没有考虑委托方或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估对象价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响。

（五）评估报告中所涉及的有关权属证明文件、数据、相关的法律资料均由委托方及资产占有方提供，委托方及资产占有方对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。



评估人员对委托方提供的产权证明文件资料进行了必要的验证,但对评估对象的法律权属不提供保证。

(六) 纳入本次评估范围的新海航大厦 12-30 层办公用房(不含 16、19 层),地下 1 层商业用房,地下 2 层车库,建筑面积合计 54,641.84 m²及其分摊的 13,344.51 m²土地使用权已设立抵押,抵押权人为平安银行股份有限公司海口分行,抵押到期日为 2018 年 12 月 18 日。

(七) 本次投资性房地产评估值引用了深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的 DTZ/SH/F/17/2011(b) 号估价报告结论,评估值 120,100.00 万元。直接汇入本次资产评估结果中。

(八) 评估基准日企业的报表未经会计师事务所审计。

除上述事项外,根据海南英智的承诺,确定纳入评估范围的其他资产不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。本次评估未考虑抵押因素对评估价值造成的影响,请评估报告使用者予以关注。

报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本评估报告的使用权归委托方所有,未征得资产评估师及其所在评估机构同意,评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(四) 按现行有关规定,本评估结果的使用有效期为一年,自 2017 年 5 月 31 日至 2018 年 5 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时,可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据,超过一年,其评估结果失去效用,如继续实现原目的,需重新进行资产评估。

(五) 评估报告法律效力

1、本评估报告在评估机构及注册评估师签字盖章后,依据法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告包含若干附件文件,所有附件文件亦构成本报告之重要组成部分,与本报告正文具有同等的法律效力。



十三、评估报告日：

评估报告出具日期为 2017 年 6 月 5 日。



十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字

资产评估机构法人代表:



资产评估师:



资产评估师:



中瑞国际资产评估（北京）有限公司

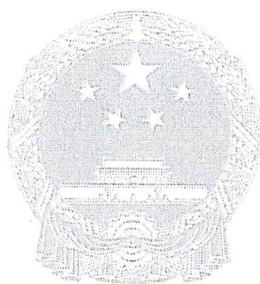


2017年6月5日



附件目录

- 1、资产评估明细表；
- 2、委托方及被评估单位营业执照（复印件）；
- 3、被评估企业评估基准日资产负债表；
- 4、相关产权文件；
- 5、委托方和被评估单位的承诺函；
- 6、资产评估师承诺函；
- 7、中瑞国际资产评估（北京）有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、中瑞国际资产评估（北京）有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、签字资产评估师资格证书（复印件）。

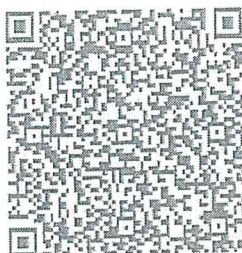


营业执照

(副本)₁

统一社会信用代码 91110102678011336A

名称 中瑞国际资产评估（北京）有限公司
 类型 有限责任公司（自然人投资或控股）
 住所 北京市西城区阜成门外大街1号四川大厦东塔楼2315室
 法定代表人 杨文化
 注册资本 1000万元
 成立日期 2008年07月23日
 营业期限 2008年07月23日至2028年07月22日
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；房地产价格评估；工程造价评估；房地产咨询；企业管理咨询；商务咨询；工程造价咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



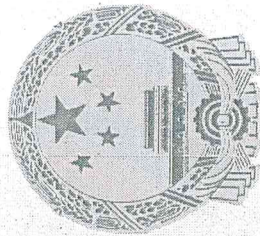
在线扫码获取详细信息

登记机关



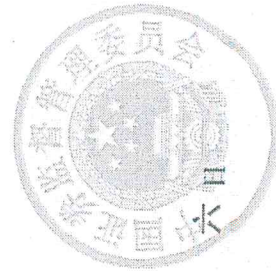
2016 年 11 月 09 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
中瑞国际资产评估（北京）有限公司从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0731019001

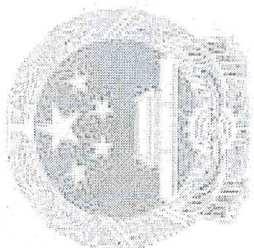
变更文号：财办企[2013]24号

序列号：000126

发证时间：

一





资产评估
资格证书
(副本)

批准文号: 京财企许可[2010]0020号
批准机关: 北京市财政局
证书编号: 430200020
发证时间: 2010年2月11日

序列号: 00010335

机构名称	中瑞国际资产评估 (北京)有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	杨文化
资产评估范围:	单项资产评估、资产组合评估、企 业价值评估、其他资产评估,以及相关 的咨询业务。

2017年5月15日到期
报告专用



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郭颀

性别：女

登记编号：21000674

单位名称：中瑞国际资产评估(北
京)有限公司



初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2017年1月19日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：彭文恒

性别：男

登记编号：39000021

单位名称：中瑞国际资产评估(北
京)有限公司

初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2017年5月2日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>