

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海航基础设施投资集团股份有限公司期末资产
减值测试所涉及的海航基础产业集团有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

天兴评报字（2019）第 0687 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

二〇一九年六月十四日

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： 1111020141201900323

资产评估报告名称： 海航基础设施投资集团股份有限公司期末资产减值测试所涉及的海航基础产业集团有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 天兴评报字（2019）第0687号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 刘天飞(资产评估师)、杨会欣(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

资产评估报告声明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告 4

 一、委托人、被评估单位和委托合同约定的其他评估报告使用者概况 4

 二、评估目的 16

 三、评估对象和评估范围 16

 四、价值类型 39

 五、评估基准日 39

 六、评估依据 39

 七、评估方法 42

 八、评估程序实施过程 and 情况 57

 九、评估假设 60

 十、评估结论 62

 十一、特别事项说明 62

 十二、资产评估报告的使用限制说明 75

 十三、资产评估报告日 76

资产评估报告附件 78

资产评估报告声明

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。

海航基础设施投资集团股份有限公司期末资产 减值测试所涉及的海航基础产业集团有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

天兴评报字（2019）第 0687 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受海航基础设施投资集团股份有限公司的委托，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，采用收益法，按照必要的评估程序，对海航基础设施投资集团股份有限公司期末资产减值测试所涉及的海航基础产业集团有限公司股东全部权益在 2018 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：按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 109 号）的有关规定，海航基础设施投资集团股份有限公司拟对海航基础产业集团有限公司期末资产减值测试，需对所涉及的海航基础产业集团有限公司股东全部权益价值项目进行评估，为判断资产是否减值提供价值参考依据。

二、评估对象：海航基础产业集团有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：海航基础产业集团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：2018 年 12 月 31 日。

六、评估方法：收益法。

七、评估结论：

海航基础产业集团有限公司总资产账面价值为 4,734,750.55 万元，负债账面价值为 2,449,064.95 万元，净资产账面价值为 2,285,685.60 万元。

采用收益法评估后的海航基础产业集团有限公司股东全部权益价值为 3,399,945.12 万元（永续债作为权益考虑），评估增值 1,114,259.52 万元，增值率为 48.75%。

海航基础产业集团有限公司控股投资单位三亚凤凰国际机场有限责任公司净资产中包含其他权益工具核算的永续债 158,362.22 万元以及海口美兰国际机场有

限责任公司净资产中包含其他权益工具核算的永续债 385,250.00 万元作为负债考虑的情况下,评估结论如下:

采用收益法评估后的海航基础产业集团有限公司股东全部权益价值为 3,238,769.94 万元(永续债作为负债考虑),评估增值 953,084.33 万元,增值率为 41.70%。

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。

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 2018 年 12 月 31 日起,至 2019 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。

海航基础设施投资集团股份有限公司期末资产减值测试所涉及的海航基础产业集团有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告

天兴评报字（2019）第 0687 号

海航基础设施投资集团股份有限公司：

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，采用收益法，按照必要的评估程序，对海航基础设施投资集团股份有限公司期末资产减值测试所涉及的海航基础产业集团有限公司股东全部权益价值在 2018 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：海航基础设施投资集团股份有限公司（以下简称“海航基础”）

注册地址：海南省海口市美兰区大英山西四路 9 号

法定代表人：鲁晓明

注册资本：叁拾玖亿零柒佰伍拾玖万贰仟肆佰陆拾圆整

企业类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1993 年 05 月 12 日

经营范围：建设工程及房地产项目策划及咨询；项目投资可行性研究；房地产项目营销；房地产销售及信息咨询服务，房屋拆迁服务；房地产项目中介咨询服务；基础项目投资；机场改造；机场运营管理与国内外航空运输有关的地面投资；机场管理咨询服务；仓储业（非危险品）；国内外航空运输业务的技术合作及咨询服务。（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。）

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：海航基础产业集团有限公司（简称：“基础产业集团”）

注册地址：海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 15 层

法人代表：陈德辉

注册资本：贰佰亿零捌佰陆拾贰万肆仟陆佰肆拾捌圆整

实收资本：贰佰亿零捌佰陆拾贰万肆仟陆佰肆拾捌圆整

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：2011 年 11 月 24 日

营业期限：2011 年 11 月 24 日至 2061 年 11 月 24 日

企业法人营业执照注册号：91460000583928803A

经营范围：建筑设计、基础设施建设的咨询；商业、酒店、机场、房地产的投资与管理；能源、新技术、新材料的投资开发；股权投资；旅游项目开发；农业项目开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭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. 公司股权结构及变更情况

公司设立。2011 年 11 月 24 日，海航集团有限公司与海航资本集团有限公司共同出资设立基础产业集团，基础产业集团设立时的注册资本为 50 亿元。公司设立时，基础产业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	470,000.00	94.00%
海航资本集团有限公司	30,000.00	6.00%
合计	500,000.00	100.00%

第一次增资扩股。根据基础产业集团 2012 年 6 月 10 日相关协议及后续作出的股东会决议，基础产业集团注册资本增至 984,588.93 万元，由海航集团有限公司认缴。此次增资完成后，基础产业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	954,588.93	96.95%
海航资本集团有限公司	30,000.00	3.05%
合计	984,588.93	100.00%

第二次增资扩股。2013 年 5 月 2 日，根据股东会决议，基础产业集团注册资本增至 1,154,588.93 万元，由天津信托有限责任公司认缴。此次增资完成后，基础产业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	954,588.93	82.68%

股东名称	认缴出资（万元）	股权比例
天津信托有限责任公司	170,000.00	14.72%
海航资本集团有限公司	30,000.00	2.60%
合计	1,154,588.93	100.00%

第三次增资扩股。2013年7月1日，根据股东会决议，基础产业集团注册资本增至1,204,588.93万元，由天津信托有限责任公司认缴。此次增资完成后，基础产业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	954,588.93	79.25%
天津信托有限责任公司	220,000.00	18.26%
海航资本集团有限公司	30,000.00	2.49%
合计	1,204,588.93	100.00%

第四次增资扩股。2013年8月10日，根据股东会决议，基础产业集团注册资本增至1,249,188.93万元，由渤海国际信托有限公司认缴。此次增资完成后，基础产业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	954,588.93	76.42%
天津信托有限责任公司	220,000.00	17.61%
渤海国际信托有限公司	44,600.00	3.57%
海航资本集团有限公司	30,000.00	2.40%
合计	1,249,188.93	100.00%

第五次增资扩股。2013年12月16日，根据股东会决议，基础产业集团注册资本增至1,552,574.08万元，由海航集团有限公司认缴。此次增资完成后，基础产业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	1,257,974.08	81.03%
天津信托有限责任公司	220,000.00	14.17%
渤海国际信托有限公司	44,600.00	2.87%
海航资本集团有限公司	30,000.00	1.93%
合计	1,552,574.08	100.00%

第一次股权转让。2015年2月27日，根据股东会决议及股权转让协议，天津信托有限责任公司将其所持基础产业集团13.2%的股权转让给海航实业集团有限公司。此次股权转让完成后，基础产业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	1,257,974.08	81.03%
海航实业集团有限公司	205,000.00	13.20%
天津信托有限责任公司	15,000.00	0.97%
渤海国际信托有限公司	44,600.00	2.87%
海航资本集团有限公司	30,000.00	1.93%
合计	1,552,574.08	100.00%

第二次股权转让。2015年7月1日，根据股东会决议及股权转让协议，海航资本集团有限公司将其所持基础产业集团1.93%的股权转让给海航实业集团有限公司。此次股权转让完成后，基础产业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	1,257,974.08	81.03%
海航实业集团有限公司	235,000.00	15.13%
天津信托有限责任公司	15,000.00	0.97%
渤海国际信托有限公司	44,600.00	2.87%
合计	1,552,574.08	100.00%

第三次股权转让。2015年7月7日，根据股东会决议及股权转让协议，渤海国际信托有限公司将其所持基础产业集团2.87%的股权转让给海航实业集团有限公司。此次股权转让完成后，基础产业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	1,257,974.08	81.03%
天津信托有限责任公司	15,000.00	0.97%
海航实业集团有限公司	279,600.00	18.00%
合计	1,552,574.08	100.00%

第四次股权转让。2015年7月16日，根据股东会决议及股权转让协议，天津信托有限责任公司将其所持基础产业集团0.97%的股权转让给海航实业集团有限公司。此次股权转让完成后，基础产业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	1,257,974.08	81.03%
海航实业集团有限公司	294,600.00	18.97%
合计	1,552,574.08	100.00%

第五次股权转让。2015年8月31日，根据股东会决议及股权出资协议，海航

集团有限公司以其所持基础产业集团 81.03%的股权对海航实业集团有限公司进行增资，海航实业集团有限公司相应受让海航集团有限公司所持基础产业集团 81.03%的股权。此次股权转让完成后，基础产业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
海航实业集团有限公司	1,552,574.08	100.00%
合计	1,552,574.08	100.00%

第六次股权转让。2015 年 9 月，海航实业集团有限公司以持有基础产业集团 100%的股权增资海航基础控股集团有限公司。

第七次股权转让。海南海航基础设施投资集团股份有限公司第七届董事会第三十六次会议于 2016 年 2 月 3 日召开，会议审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易具体方案的议案》。海南海航基础设施投资集团股份有限公司收购海航实业集团有限公司下属全资子公司海航基础控股集团有限公司持有的基础产业集团 100%的股权。

2017 年 1 月，注册资本变更，由 1,552,574.08 万元增加至 1,719,391.44 万元；2017 年 3 月，注册资本变更，由 1,719,391.44 万元增加至 1,815,429.22 万元；2017 年 5 月，注册资本变更，由 1,815,429.22 万元增加至 1,855,365.47 万元；2017 年 12 月，注册资本变更，由 1,719,391.44 万元增加至 2,000,862.46 万元。

截止至评估基准日，上述股权结构未发生变化，基础产业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
海航基础设施投资集团股份有限公司	2,000,862.46	100.00%
合计	2,000,862.46	100.00%

3. 公司主要资产概况

基础产业集团本部实物资产主要为电子设备主要包括桌、椅、电脑、空调、打印机等。其余合并范围内的主要实物资产例如存货类-房地产项目、机场等资产均在合并范围内的下属投资单位。

4. 公司主营业务概况

基础产业集团是海航集团旗下基础设施建设的经营管理主体，公司核心业务为机场业务和地产业务，其中：

(1)海航机场集团控股 10 家机场，主要包括三亚凤凰国际机场、宜昌三峡机场、满洲里西郊机场、潍坊南苑机场、唐山三女河机场、安庆天柱山机场、营口兰旗机场、三沙永兴机场、松原查干湖机场、巴中恩阳机场等；参股 3 家机场，包括海口美兰机场、琼海博鳌机场、东营胜利机场。

(2)地产业务逐步缩减土地储备和新建项目，着重于出售存量的地产，建设以中高端住宅、5A 写字楼、城市综合体、新型城镇化地产、航空旅游地产、养老地产等。

(3)集团内子公司还开展工程业务、免税业务和酒店业务等。

5. 公司组织结构

海航基础设施投资集团股份有限公司由董事会办公室、人资行政部、计划财务部、合规法务部、战略及产品研发部、业务拓展部、项目管理部、成本管理部、采购管理部、市场营销部、临空商业管理部、纪检监察部以及资产管理工作组部门构成。海航基础产业集团有限公司的各职能部门实际为海航基础设施投资集团股份有限公司各职能部门的一部分。

合并范围内的各投资单位名称及持股比例情况如下表：

子公司名称	主要经营地	主营业务	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
			直接	间接		
海南海建工程管理总承包有限公司	海口	工程管理	100.00		100.00	同一控制下企业合并
海南海建工程监理有限公司	海口	建筑工程监理		100.00	100.00	同一控制下企业合并
海南海建工程造价咨询有限公司	海口	建筑工程造价咨询		40.00	40.00	同一控制下企业合并
海南海建商贸有限公司	海口	工程采购与销售		100.00	100.00	设立
海南海航基础产业发展有限公司	海口	工程项目咨询与管理		100.00	100.00	同一控制下企业合并
天津海航建筑设计有限公司	天津	建筑设计		100.00	100.00	同一控制下企业合并
海南海建工程技术有限公司	海口	工程技术开发		100.00	100.00	设立
海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	海口	旅游项目开发管理	100.00		100.00	同一控制下企业合并
海航机场集团有限公司	海口	机场运营管理	86.48		86.48	同一控制下企业合并
三沙海航投资有限公司	海口	旅游项目管理	100.00		100.00	设立
海南金海湾投资开发有限公司	海口	房地产开发	100.00		100.00	设立
桐乡市南海明珠股权投资合伙企业（有限合伙）	桐乡	私募股权投资	100.00		100.00	设立
广州海航基础产业投资有限公司	广州	投资咨询服务	100.00		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	主营业务	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
			直接	间接		
海南丝路基础产业投资有限公司	海口	项目投资管理	100.00		100.00	同一控制下企业合并
海航地产控股(集团)有限公司	海口	房地产开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
福建海航基础投资有限公司	福州	房地产投资管理		100.00	100.00	同一控制下企业合并
海南海岛商业管理有限公司	海口	商业、旅游项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
文昌铺前建设开发有限公司	海口	房地产项目		100.00	100.00	同一控制下企业合并
新华联航临空产业投资开发有限公司	海口	机场运营管理		100.00	100.00	同一控制下企业合并
唐山三女河机场管理有限公司	唐山	机场经营管理		51.57	51.57	同一控制下企业合并
营口机场有限公司	营口	机场经营管理		60.00	60.00	同一控制下企业合并
安庆天柱山机场有限责任公司	安庆	机场经营管理		100.00	100.00	同一控制下企业合并
海航机场控股(集团)有限公司	海口	机场经营管理		50.20	50.20	同一控制下企业合并
三亚临空投资开发有限公司	三亚	房地产开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
三沙永兴机场管理有限公司	三沙	机场经营管理		100.00	100.00	设立
新华联航公务机场投资管理有限公司	北京	项目、投资管理, 企业管理咨询		100.00	100.00	同一控制下企业合并
潍坊南苑机场有限责任公司	潍坊	机场经营管理		100.00	100.00	同一控制下企业合并
海南博鳌机场有限责任公司	琼海	机场经营管理		52.52	52.52	非同一控制下企业合并
巴中恩阳机场管理有限公司	巴中	机场经营管理		90.00	90.00	设立
松原查干湖机场管理有限公司	松原	机场经营管理		90.00	90.00	设立
海南海岛意湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
海南海岛福湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
海南海岛祥湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
海南海岛吉湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
海南海岛悦湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
海南海岛隆湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
海南海岛鸿湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
海南海岛瑞湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
海南海岛顺湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
海南海岛盛湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
海南海岛泰湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
海南海岛高湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
海南海岛良湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
海南海岛玺湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
海南海岛彩湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
海南海岛禧湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
海南海岛云湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立

子公司名称	主要经营地	主营业务	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
			直接	间接		
海南海岛宝湾投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
海南海岛临空产业集团有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
上海大新华实业有限公司	上海	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
万宁海航大康乐投资开发有限公司	万宁	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
儋州迎宾酒店管理有限公司	儋州	酒店经营管理, 写字楼出租服务		100.00	100.00	同一控制下企业合并
海南华晶置业有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
琼海男爵海航投资开发有限公司	琼海	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
澄迈海航东软投资开发有限公司	澄迈	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
儋州望海房地产开发有限公司	儋州	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
儋州海航投资开发有限公司	儋州	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
琼中海航投资开发有限公司	海南琼中	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
海南海航地产营销管理有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
海南海航恒实房地产开发有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
昌江海航投资开发有限公司	昌江	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
深圳海航地产开发有限公司	深圳	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
武汉海航蓝海临空产业发展有限公司	武汉	临空物流园综合服务咨询等		80.00	80.00	同一控制下企业合并
海南海航美兰临空产业投资开发有限公司	海口	机场运营管理		100.00	100.00	同一控制下企业合并
唐山三女河机场运输代理服务有限公司	唐山	航空客票、航空货运销售代理业务		100.00	100.00	同一控制下企业合并
营口空港置业发展有限公司	营口	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
安庆民航客货销售有限公司	安庆	机场运营管理		100.00	100.00	同一控制下企业合并
三亚凤凰国际机场有限责任公司	三亚	机场运营管理		82.22	82.22	同一控制下企业合并
满洲里西郊机场有限责任公司	满洲里	机场运营管理		67.00	67.00	同一控制下企业合并
宜昌三峡机场有限责任公司	宜昌	机场运营管理		90.00	90.00	同一控制下企业合并
福州琅岐发展有限公司	福州	市政基础设施工程		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
海南海控置业有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
三亚临空基础建设有限公司	三亚	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
海口美兰海航基础设施建设开发有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
海口琼山海航基础设施投资有限公司	海口	油库投资、建设、管理、经营		100.00	100.00	同一控制下企业合并
海口航升文体发展有限公司	海口	基础设施建设		90.00	90.00	设立

子公司名称	主要经营地	主营业务	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
			直接	间接		
海南海航旧改投资有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
平湖颐堡房地产开发有限公司	平湖	房地产开发经营、物业管理		100.00	100.00	同一控制下企业合并
海口英城棚改投资有限公司	海口	基础设施及公共事业项目建设,旧城改造		100.00	100.00	设立
海口新城区股权投资基金管理有限公司	海口	私募股权投资基金管理		100.00	100.00	设立
海南航仁房地产开发有限公司	海口	房地产项目策划、销售代理		100.00	100.00	设立
海南航义房地产开发有限公司	海口	房地产项目策划、销售代理		100.00	100.00	设立
海南航礼房地产开发有限公司	海口	房地产项目策划、销售代理		100.00	100.00	设立
海南航智房地产开发有限公司	海口	房地产项目策划、销售代理		100.00	100.00	设立
海南航忠房地产开发有限公司	海口	房地产项目策划、销售代理		100.00	100.00	设立
海南航恩房地产开发有限公司	海口	房地产项目策划、销售代理		100.00	100.00	设立
海南航勇房地产开发有限公司	海口	房地产项目策划、销售代理		100.00	100.00	设立
海南航爱公寓管理有限公司	海口	房地产项目策划、销售代理		100.00	100.00	设立
海南航平房地产开发有限公司	海口	房地产项目策划、销售代理		100.00	100.00	设立
海南航福房地产开发有限公司	海口	房地产项目策划、销售代理		100.00	100.00	设立
海南望海青云公寓管理有限公司	海口	房地产项目策划、销售代理		100.00	100.00	设立
海南航禄房地产开发有限公司	海口	房地产项目策划、销售代理		100.00	100.00	设立
海南航喜房地产开发有限公司	海口	房地产项目策划、销售代理		100.00	100.00	设立
海南航乐房地产开发有限公司	海口	房地产项目策划、销售代理		100.00	100.00	设立
海南航美房地产开发有限公司	海口	房地产项目策划、销售代理		100.00	100.00	设立
大新华置业(苏州)有限公司	苏州	普通货物仓储管理、国际国内货物代理		50.00	50.00	同一控制下企业合并
万宁海航康乐悦居投资开发有限公司	万宁	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
海南福隆投资有限公司	海口	机场投资、旅游项目开发		100.00	100.00	设立
海南福庆投资有限公司	海口	机场投资、旅游项目开发		100.00	100.00	设立

子公司名称	主要经营地	主营业务	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
			直接	间接		
海南福瑞投资有限公司	海口	机场投资、旅游项目开发		100.00	100.00	设立
海南福盛投资有限公司	海口	机场投资、旅游项目开发		100.00	100.00	设立
海南福泰投资有限公司	海口	机场投资、旅游项目开发		100.00	100.00	设立
海南福禧投资有限公司	海口	机场投资、旅游项目开发		100.00	100.00	设立
海南福意投资有限公司	海口	机场投资、旅游项目开发		100.00	100.00	设立
海南福缘投资有限公司	海口	机场投资、旅游项目开发		100.00	100.00	设立
海南福悦投资有限公司	海口	机场投资、旅游项目开发		100.00	100.00	设立
海南福云投资有限公司	海口	机场投资、旅游项目开发		100.00	100.00	设立
三亚凤凰国际机场货运有限公司	三亚	服务业		51.00	51.00	同一控制下企业合并
三亚凤凰国际机场候机楼服务有限公司	三亚	服务业		100.00	100.00	设立
三亚凤凰机场广告传媒有限公司	三亚	服务业		100.00	100.00	设立
三亚凤凰机场商贸有限公司	三亚	服务业		100.00	100.00	设立
瑞港现代物流(三亚)有限责任公司	三亚	服务业		100.00	100.00	设立
三亚凤凰机场惠百销售有限公司	三亚	服务业		100.00	100.00	设立
海南菲尼克斯投资有限公司	三亚	服务业		100.00	100.00	设立
陵水海航投资开发有限公司	陵水	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
三亚海航城投资开发有限公司	三亚	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
三亚海航凤凰投资开发有限公司	三亚	房地产项目开发		76.08	76.08	同一控制下企业合并
福州甘唐置业有限公司	福州	房地产项目开发		100.00	100.00	设立
蓝城投资有限公司	香港	项目投资		100.00	100.00	设立
广州诚盛投资管理有限公司	广州	项目投资		100.00	100.00	同一控制下企业合并
广州德睿投资管理有限公司	广州	项目投资		100.00	100.00	同一控制下企业合并
广州美辛投资管理有限公司	广州	项目投资		100.00	100.00	同一控制下企业合并
广州煜熙投资管理有限公司	广州	项目投资		100.00	100.00	同一控制下企业合并
海南航良房地产开发有限公司	海口	房地产项目开发		100.00	100.00	同一控制下企业合并
湖北海航通航投资管理有限公司	宜昌市	通航产业投资开发与管理		100.00	100.00	同一控制下企业合并

6. 财务状况表及经营成果

资产负债表（合并）

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产	4,421,666.42	4,911,751.38	5,221,453.74
可供出售金融资产	1,104,973.83	1,027,335.11	1,040,534.28
长期应收款	15,442.81	23,492.89	36,331.47
长期股权投资	1,143,976.86	1,141,882.98	1,112,819.55
投资性房地产	604,541.37	334,046.23	332,177.58
固定资产	945,107.92	573,731.47	590,426.27
在建工程	201,488.08	213,949.92	50,624.70
固定资产清理	1.23	0.00	0.00
无形资产	171,945.40	173,709.88	170,751.09
长期待摊费用	3,684.20	7,931.69	3,495.81
递延所得税资产	12,956.94	18,503.59	20,872.33
其他非流动资产	33,918.86	46,406.07	68,017.83
非流动资产合计	4,238,037.49	3,560,989.83	3,426,050.90
资产总计	8,659,703.91	8,472,741.21	8,647,504.64
流动负债	2,958,805.48	3,505,854.67	4,209,009.60
非流动负债	2,564,860.78	1,620,082.74	1,659,659.86
负债合计	5,523,666.27	5,125,937.41	5,868,669.46
归属母公司所有者权益	1,965,112.28	2,277,446.33	2,154,932.06
少数股东权益	1,170,925.37	1,069,357.47	623,903.12
所有者权益	3,136,037.65	3,346,803.80	2,778,835.18

利润表（合并）

单位：万元

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
一、营业收入	875,137.24	1,040,177.25	1,077,995.53
减：营业成本	623,500.01	668,620.44	516,585.81
营业税金及附加	57,057.83	68,467.68	191,576.65
减：销售费用	15,602.48	17,590.29	11,840.19
管理费用	62,536.77	54,351.31	58,489.61
财务费用	214,818.41	137,940.96	161,750.02
资产减值损失	10,913.62	-594.00	52,825.62
加：公允价值变动收益	25,739.77	4,290.20	1,140.07

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
投资收益	179,046.50	91,986.14	161,659.27
资产处置收益	-1,116.92	-797.87	293.45
汇兑损益	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	91,967.09	98,633.77
二、营业利润	94,377.46	281,246.14	346,654.18
加：营业外收入	73,743.71	1,223.90	1,058.14
减：营业外支出	3,075.95	4,252.25	5,527.62
三、利润总额	165,045.22	278,217.79	342,184.70
减：所得税费用	50,536.29	56,989.79	123,097.99
四、净利润	114,508.93	221,228.00	219,086.71

资产负债表（母公司）

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产	1,503,395.15	1,475,723.67	1,490,229.85
可供出售金融资产	589,664.06	508,640.58	502,285.84
长期股权投资	2,169,456.33	2,742,018.07	2,741,934.18
固定资产	124.58	93.62	59.12
无形资产	302.47	274.72	241.58
非流动资产合计	2,759,547.45	3,251,026.99	3,244,520.71
资产总计	4,262,942.60	4,726,750.66	4,734,750.55
流动负债	1,680,779.37	2,062,370.70	2,132,186.67
非流动负债	609,880.25	416,672.61	316,878.28
负债合计	2,290,659.62	2,479,043.32	2,449,064.95
所有者权益	1,972,282.98	2,247,707.34	2,285,685.60

利润表（母公司）

单位：万元

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
一、营业收入	0.00	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	343.48	315.31
减：销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	1,038.34	725.79	420.17
财务费用	17,192.04	7,679.41	13,256.34

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
资产减值损失	0.00	0.00	6,834.74
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
投资收益	10,225.65	25,356.92	219,104.73
资产处置收益	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	-8,004.73	16,608.24	198,278.16
加：营业外收入	0.19	99.82	0.00
减：营业外支出	3.60	0.00	0.00
三、利润总额	-8,008.14	16,708.06	198,278.16
减：所得税费用	0.00	0.00	650.45
四、净利润	-8,008.14	16,708.06	197,627.71

2016 年度数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具众环审字（2018）170043 号无保留审计意见报告。2018 年度、2017 年度数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具并出具众环审字[2019]170079 号带强调事项的审计意见报告。

（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

海航基础设施投资集团股份有限公司持有海航基础产业集团有限公司 100%股权。

二、评估目的

按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 109 号）的有关规定，海航基础设施投资集团股份有限公司拟对海航基础产业集团有限公司期末资产减值测试，需对所涉及的海航基础产业集团有限公司股东全部权益价值项目进行评估，为判断资产是否减值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为海航基础产业集团有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为海航基础产业集团有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 4,734,750.55 万元，负债账面价值 2,449,064.95 万元，净资产账面价值 2,285,685.60 万元。账面价值已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字[2019]170079 号带强调事项的审计意见报告。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	账面价值
流动资产	1,490,229.85
非流动资产	3,244,520.71
其中：可供出售金融资产	502,285.84
长期股权投资	2,741,934.18
固定资产	59.12
无形资产	241.58
资产总计	4,734,750.55
流动负债	2,132,186.67
非流动负债	316,878.28
负债合计	2,449,064.95
净资产（所有者权益）	2,285,685.60

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺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，不重不漏。

审计报告强调事项如下：

“基础产业集团与关联方相关的资产及互保金额较大，关联方目前虽在化解流动性风险，但未来的不确定性可能对基础产业集团产生影响。基础产业集团部分借款未按期偿还，基础产业集团已将上述借款中的长期负债在“一年内到期的非流动负债”项下列示。基础产业集团正与相关银行协商展期，该事项未来如何处理可能对公司产生影响。本段内容不影响已发表的审计意见。”

1. 合并范围内各主要实物资产类型及特点如下：

(1) 海南金海湾投资开发有限公司

海南金海湾投资开发有限公司及其全资子公司合计 19 家，其主要资产为开发成本，均为待开发土地，账面值合计 896,425.21 万元。开发成本为海口市海口湾南海明珠邮轮港旅游综合开发人工岛（简称南海明珠人工岛）项目。规划区用海

规划总面积 459.3244 公顷(其中填海造地 265.4317 公顷,非透水构筑物为 28.2357 公顷,港池用海 162.6326 公顷,码头用海 3.0244 公顷),第一阶段填海约 49.2968 公顷,第二阶段用海面积 410.0276 公顷。人工岛形成后,规划新形成岸线总长为 7884m。

2014 年 7 月 20 日,国家海洋局下达《关于海口市海口湾南海明珠邮轮港旅游综合开发人工岛区域建设用海规划的批复》(国海管字〔2014〕391 号),原则同意《海口市海口湾南海明珠邮轮母港旅游综合开发人工岛区域建设用海规划》。根据《中华人民共和国海域使用管理法》和海域使用管理相关规定,2014 年 10 月 28 日,海口市人民政府发布《海口市人民政府关于《海口市海口湾南海明珠邮轮港旅游综合开发人工岛区域建设用海规划》的通告》(海府[2014]111 号),将《海口市海口湾南海明珠邮轮母港旅游综合开发人工岛区域建设用海规划》简本、图件以及规划论证报告简本和评审结论向社会进行公告。

南海明珠人工岛通过 2 公里长的连岛大桥与后方滨海大道相衔接。项目分二期开发建设,2010 年 10 月 23 日南海明珠人工岛项目一期正式开工建设,并于 2012 年 12 月完成一期的工程建设,完成一期陆域吹填并合龙南北护岸,规划用海面积为 49.30 公顷。二期规划用海面积为 410.03 公顷,其中填海造地 216.13 公顷,非透水构筑物为 28.24 公顷,港池用海 162.63 公顷,码头用海 3.02 公顷,平面形态在一期工程“海马”形状的基础上扩建为“八卦太极”。海口湾南海明珠人工岛二期建设内容包括护岸、防波堤、陆域吹填等。海口湾南海明珠人工岛二期建设内容包括护岸、防波堤、陆域吹填等。二期工程已于 2014 年 7 月开工,2016 年完成换证手续,2017 年 12 月完工,并于 2018 年 1 月验收,项目目前处于沉降期,尚未完全达到可使用状态。配套跨海大桥尚未建设完毕,交通使用临时栈桥。

南海明珠人工岛项目填海工程已完工并形成陆域,目前为空地。截至评估基准日,已办理 99 本《国有土地使用权证书》,总面积 2,121,023.85 平方米;2 本《海域使用权证书》,宗海面积 174.60 公顷。项目目前尚未确定详细规划,待开发。

(2)海南海岛临空产业集团有限公司

海南海岛临空产业集团有限公司主要实物资产为存货-开发产品及开发成本,账面值合计 1,479,031.15 万元,各项目具体如下:

①开发产品

I. 国瑞项目（包含国瑞大厦 B01 地块和洲际酒店、双创大厦 B08 地块）

国瑞项目占地地块为 B01 与 B08 地块，项目占地面积 54,143.84 平方米。B01 地块国瑞大厦为联合开发的项目，归属海南海岛临空产业集团有限公司可售面积为 44,878.83 平方米。国瑞项目合计可售面积 193,353.88 平方米(其中国瑞大厦 44,878.83 平方米、双创大厦 52,027.74 平方米、洲际酒店 96,447.31 平方米)。

国瑞项目于 2013 年 8 月开工，于 2018 年 12 月全部竣工，实测可售建筑面积 193,353.88 平方米。

截至评估基准日，开发产品-国瑞项目已签约面积 78,741.13 平方米(其中国瑞大厦 26,966.57 平方米、双创大厦 51,774.56 平方米)，未结转收入；剩余 114,612.75 平方米（其中国瑞大厦 17,912.26 平方米、双创大厦 253.18 平方米、洲际酒店 96,447.31 平方米）未售。

II. 海航豪庭二期 C19 地块

海航豪庭二期 C19 地块占地面积 51,976.22 平方米，规划总建筑面积 351,581.93 平方米，可售面积 236,925.80 平方米，地下车位 1,635 个，规划容积率 4.80。

海航豪庭二期 C19 地块于 2015 年 9 月开工，于 2018 年 11 月全部竣工，实测可售建筑面积 236,925.80 平方米(其中高层住宅 163,204.91 平方米、底层商业 12,843.51 平方米、办公 31,948.95 平方米、酒店 28,928.43 平方米)、地下车位 1,635 个。

截至评估基准日，开发产品-海航豪庭二期 C19 地块项目已签约面积 156,935.09 平方米(其中高层住宅 152,944.34 平方米、底层商业 3,990.75 平方米)，未结转收入；剩余 79,990.71 平方米（其中高层住宅 10,260.57 平方米、底层商业 8,852.76 平方米、办公 31,948.95 平方米、酒店 28,928.43 平方米）、地下车位 1,635 个未售。

III. 互联网金融大厦

互联网金融大厦项目占地地块为 A13 地块，占地面积 36,955.93 平方米，规划建设 3 幢高层商业办公楼，总建筑面积 245,537.08 平方米，规划可售面积 178,545.35 平方米，规划容积率 4.83。

互联网金融大厦项目于 2013 年 5 月开工，于 2017 年 9 月全部竣工，实测可

售建筑面积 178,545.35 平方米，规划可售物业类型、面积如下表：

幢号	可售建筑面积(平方米)	其中：商业(平方米)	其中：办公(平方米)
A 座	63,760.09	423.84	63,336.25
B 座	63,852.52	540.25	63,312.27
C 座	50,932.74	8,975.13	41,957.61
合计	178,545.35	9,939.22	168,606.13

截至评估基准日，开发产品-互联网金融大厦项目已签约面积 52,690.86 平方米，均为办公；结转收入面积 8,399.07 平方米，均为办公；已结转销售收入金额 19,126.96 万元；剩余办公 115,915.27 平方米、商业 9,939.22 平方米未售。

IV. 海南大厦

海南大厦项目占地地块为 A07 地块，占地面积 27,589.85 平方米，总建筑面积 238,255.42 平方米，规划可售面积 173,468.91 平方米，规划容积率 5.87。

海南大厦项目于 2010 年 7 月开工，于 2016 年 6 月全部竣工，实测可售建筑面积 173,468.91 平方米，均为办公。

截至评估基准日，开发产品-海南大厦已签约面积 148,936.25 平方米(其中副楼地库及金库 9,820.83 平方米、副楼办公 32,565.91 平方米、主楼商业办公<除划转面积外>70,585.18 平方米、主楼商业办公<划转销售给海南英平建设开发有限公司 34-45 楼[不含 38 层]>31,255.75 平方米、地库<划转销售给海南英平建设开发有限公司[192 车位]>3,176.25 平方米、主楼食堂<划转销售给海南英平建设开发有限公司>1,532.33 平方米)，结转收入面积 119,042.36 平方米，已结转销售收入金额 198,841.83 万元；剩余商业办公 24,532.66 平方米未售。

V. 海航豪庭二期 A08 地块

海航豪庭二期 A08 地块占地面积 25,305.09 平方米，规划总建筑面积 158,203.31 平方米，可售面积 86,000.96 平方米，可售车位 834 个，规划容积率 4.0。

海航豪庭二期 A08 地块于 2015 年 9 月开工，于 2018 年 5 月全部竣工，实测可售建筑面积 86,000.96 平方米(其中高层住宅 84,253.95 平方米、底层商业 1,747.01 平方米)、地下车位 834 个。

截至评估基准日，开发产品-海航豪庭二期 A08 地块项目已签约面积 83,383.48 平方米，均为高层住宅，地下车位 250 个；已结转收入面积 53,064.00 平方米，已

结转销售收入金额 81,540.65 万元；剩余 2,617.48 平方米（其中高层住宅 870.47 平方米、商业 1,747.01 平方米）、地下车位 584 个未售。

VI. 国兴城

国兴城项目占地地块为 B10、B11、B16 地块，占地总面积 80,134.05 平方米，规划总建筑面积 391,179.35 平方米，规划可售面积 360,448.187 平方米，规划容积率 4.2。

国兴城项目于 2010 年 12 月开工，于 2014 年 6 月全部竣工，实测可售建筑面积 360,448.18 平方米(其中高层住宅 251,785.17 平方米、地下车位 108,663.01 平方米)。

截至评估基准日，开发产品-国兴城项目仅剩余少量尾盘未售，未售面积为 B16 地块底层商铺 6,561.08 平方米、B10 地块高层住宅 197.81 平方米、B11 地块地下车位 173 个未售。

VII. 海航豪庭一期 A12 地块

海航豪庭一期 A12 地块占地面积 32,083.80 平方米，总建筑面积 127,619.41 平方米，规划可售面积 95,127.94 平方米，规划容积率 3.06。

海航豪庭一期 A12 地块于 2015 年 7 月开工，于 2017 年 6 月全部竣工，实测可售建筑面积 95,127.94 平方米(其中高层住宅 82,768.45 平方米、底层商业 3,826.60 平方米、独立商业 8,310.89 平方米)、地下车位 586 个。

截至评估基准日，开发产品-海航豪庭一期 A12 地块已签约面积 86,458.32 平方米(高层住宅 82,631.72 平方米、底层商业 149.39 平方米)、地下车位 22 个；已结转收入面积 81,861.81 平方米，已结转销售收入金额 126,457.33 万元；剩余 8,447.62 平方米（其中高层住宅 136.73 平方米、独立商业 8,310.89 平方米）、地下车位 364 个未售。

VIII. 海航豪庭二期 C21 地块

海航豪庭二期 C21 地块占地面积 17,383.46 平方米，总建筑面积 94,278.66 平方米，规划可售面积 68,170.64 平方米，规划容积率 4.0。

海航豪庭二期 C21 地块于 2014 年 6 月开工，于 2017 年 8 月全部竣工，实测可售建筑面积 68,170.64 平方米(其中高层住宅 41,528.64 平方米、办公 2,727.64 平方米、底层商业 5,518.32 平方米、公寓 18,396.04 平方米)、地下车位 495 个。

截至评估基准日，开发产品-海航豪庭二期 C21 地块已签约面积 61,976.97 平

平方米(高层住宅 41,528.64 平方米、办公2,727.64 平方米、底层商业5,518.32 平方米、公寓12,202.37 平方米)、地下车位 98 个;已结转收入面积 43,247.81 平方米、车位 94 个,已结转销售收入金额 54,474.48 万元;剩余 6,193.67 平方米,均为底层商业、地下车位 397 个未售。

IX. 海航豪庭二期 A14 地块

海航豪庭二期 A14 地块占地面积 34,042.40 平方米,总建筑面积 174,865.18 平方米,规划可售面积 117,119.69 平方米,规划容积率 3.5。

海航豪庭二期 A14 地块于 2013 年 12 月开工,于 2016 年 5 月全部竣工,实测可售建筑面积 117,119.69 平方米(其中高层住宅87,894.68 平方米、公寓 15,231.88 平方米、底层商铺10,372.89 平方米、办公3,620.24 平方米)、地下车位983 个。

截至评估基准日,开发产品-海航豪庭二期 A14 地块已签约面积 115,695.12 平方米(高层住宅87,894.68 平方米、公寓15,231.88 平方米、商铺8,948.32 平方米、办公3,620.24 平方米)、车位297 个;已结转收入面积 107,104.98 平方米、车位 297 个,已结转销售收入金额 148,921.88 万元;剩余 1,424.57 平方米,均为底层商业、地下车位 686 个未售。

X. 法苑里

法苑里项目占地面积 15,875.11 平方米,总建筑面积 78,877.20 平方米,规划可售面积 61,961.27 平方米,规划容积率 3.6。

法苑里项目于 2009 年 7 月开工,于 2011 年 12 月全部竣工,实测可售建筑面积 61,961.27 平方米,均为高层住宅,地下车位 344 个。

截至评估基准日,开发产品-法苑里项目已土地增值税清算,仅剩余 92 个地下车位未售。

XI. 淘金大厦

淘金大厦项目占地面积 6,322.18 平方米,总建筑面积 22,036.37 平方米,规划可售面积 20,121.16 平方米,规划容积率 3.2。

淘金大厦项目于 2009 年 12 月开工,于 2011 年 12 月全部竣工,实测可售建筑面积 20,121.16 平方米,均为高层住宅及地下车位。

截至评估基准日,开发产品-淘金大厦项目已土地增值税清算,仅剩余 23 个地下车位已销售,但未结转收入。

XII. 日月广场

日月广场项目占地地块为 C01、C04、C06 地块，占地总面积 158,777.54 平方米，总建筑面积 470,165.79 平方米，规划可售面积 335,337.20 平方米，规划容积率 1.50。

日月广场于 2015 年 9 月开工，于 2016 年 11 月全部竣工，实测可售建筑面积 335,337.20 平方米，均为独立商业。

截至评估基准日，开发产品-日月广场项目已签约面积 25,278.86 平方米；已结转收入面积 25,278.86 平方米、车位 297 个，已结转销售收入金额 57,125.79 万元；剩余 310,058.34 平方米未售。

②开发成本

I. 双子塔

双子塔项目占地地块为 B17、D15 地块，占地总面积 69,463.38 平方米，规划建设南、北塔楼两座海南最高楼，规划建筑总面积 386,306.23 平方米，地块规划容积率 7.0。

其中南塔已于已于评估基准日前开工建设，规划建筑总面积 386,306.23 平方米，目前形象进度为地上九层，但由于市场及规划变更等原因，评估基准日南塔已停工缓建，北塔楼尚无规划未动工，目前尚无明确的开发计划安排。

II. 海航豪庭二期 A05 地块

海航豪庭二期 A05 地块占地面积 28,906.06 平方米，规划总建筑面积 181,488.95 平方米，规划高层住宅可售面积 102,559.09 平方米，可售底层商业 2,039.64 平方米，可售地下车位 886 个，规划容积率 3.84。

海航豪庭二期 A05 地块于 2015 年 9 月开工建设，计划于 2019 年 6 月竣工，截至评估基准日，该项目已部分进行了预售，高层住宅可售面积 102,559.09 平方米，可售底层商业 2,039.64 平方米，可售地下车位 886 个。已预售高层住宅面积 95,901.35 平方米，底层商业 531.98 平方米，地下车位 218 个；未销售高层住宅面积 6,657.74 平方米，底层商业 1,507.66 平方米，地下车位 668 个。

截至评估基准日，该项目尚未结转销售收入。

III. 慈航医疗中心 D02-1

慈航医疗中心 D02-1 地块占地面积 9,150.05 平方米，规划总建筑面积 70,855.17 平方米，规划可售面积 45,741.81 平方米(整体出售)，规划容积率 5.0。

慈航医疗中心 D02-1 地块于 2015 年 9 月开工建设，计划于 2020 年 4 月竣工，截至评估基准日，该项目已基本完工，但尚未进行预售。

IV. 海航豪庭二期 C13 地块

海航豪庭二期 C13 地块占地面积 26,357.79 平方米，规划总建筑面积 226,662.00 平方米，规划高层住宅可售面积 57,407.33 平方米、可售独立商业 9,273.77 平方米、可售办公面积 45,459.90 平方米、可售 SOHO 面积 31,901.55 平方米、可售地下车位 482 个，规划容积率 5.5。

海航豪庭二期 C13 地块预计于 2019 年 6 月开工建设，计划于 2020 年 12 月竣工，截至评估基准日，该项目尚处于基坑开挖中。

V. 海航豪庭二期 C14-1 地块

海航豪庭二期 C14-1 地块占地面积 15,524.81 平方米，规划总建筑面积 95,546.68 平方米，规划可售高层住宅面积 60,817.46 平方米、可售独立商业 9,174.01 平方米、可售地下车位 502 个，规划容积率 4.5。

海航豪庭二期 C14-1 地块预计于 2019 年 6 月开工建设，计划于 2020 年 12 月竣工，截至评估基准日，该项目尚处于基坑开挖中。

VI. 海航中心 D10 地块

海航中心 D10 地块项目占地面积 25,492.86 平方米，地块规划容积率 7.43。

海航中心 D10 地块于 2015 年年底取得施工许可证，2018 年 10 月进行了部分基坑开挖，但是由于市场及规划变更等原因，基准日地块处于基坑建设、停工待建，目前企业对于地块规划变更尚无具体开发计划安排。

VII. 国际金融中心项目 B09 地块

国际金融中心项目 B09 地块项目占地面积 25,733.67 平方米，地块规划容积率 7.70。

国际金融中心项目于 2015 年年底取得施工许可证，2018 年 2 月进行了部分基坑开挖但是由于市场及规划变更等原因，基准日地块处于基坑建设、停工待建，目前企业对于地块规划变更尚无具体开发计划安排。

VIII. 置地大厦

置地大厦占地地块为 B12-2、B12-6 地块，占地总面积 4,887.23 平方米，地块规划容积率 1.60。

置地大厦项目为空地，目前尚无明确的开发计划安排，待开发。

(3)海南海控置业有限公司

①存货

申报范围内的存货为开发品-海航国际广场项目，账面值 165,420.44 万元，项目具体如下：

海航国际广场项目地处海口金融商贸核心区域，位于城市枢纽滨海大道与世贸东路交汇处，是海口市地标级城市综合体项目。

项目占地面积 22,938.52 平方米，规划总建筑面积 255,169.10 平方米（实测），分为 A、B、C 三幢，物业形态涵盖五星级酒店（希尔顿酒店）、5A 级写字楼、高档酒店式公寓、时尚购物中心和高端商务休闲会所。

项目规划可售面积 165,724.04 平方米(其中 A 幢办公 24,783.54 平方米、A 幢公寓 25,921.16 平方米、B 幢公寓 15,542.23 平方米、C 幢商业 17,162.26 平方米、A 幢希尔顿酒店 82,314.85 平方米)。

海航国际广场项目于 2010 年 11 月开工，于 2016 年 12 月全部竣工，实测可售建筑面积 165,724.04 平方米。

截至评估基准日，开发产品-海航国际广场已签约面积 112,175.47 平方米(其中办公 15,557.36 平方米、公寓 14,303.26 平方米、A 幢希尔顿酒店 82,314.85 平方米-成本划转投资性房地产)，已结转收入面积 98,991.04 平方米；剩余 53,548.57 平方米（其写字楼 9,226.18 平方米、公寓 27,160.13 平方米、C 栋商业 17,162.26 平方米）未售。

②投资性房地产

投资性房地产为海航国际广场 A 幢希尔顿酒店，账面值 179,152.00 万元。海航国际广场 A 幢主体建筑高达 249.5 米，为地下 3 层、地上 55 层框剪结构超高层建筑，为海南省第一高楼，希尔顿酒店位于 A 幢地上第 32-55 层、AB 座裙楼下 5 层一部分及部分地下 1 层到地下 3 层，面积合计 82,314.85 平方米，现已出租给海南美莎酒店管理有限公司且作为希尔顿酒店管理使用。

纳入评估范围内的投资性房地产为海航国际广场 A 座的一部分、B 座裙楼部分，海航国际广场 A、B 座已取得《海口市国用 2010 第 006757 号》国有土地使用证，土地使用权终止日期为 2050 年 3 月 25 日，建筑工程规划许可证（建字第 2009A0049 号）、建筑工程施工许可证（编号：460100201011260101），资产产权清晰，权属证明文件齐全，截止评估基准日尚未办理不动产权证。

③固定资产—设备类资产

设备类资产账面原值 5,447.20 万元、账面净值 2,859.78 万元。设备类资产主要是海航国际广场 A 幢希尔顿酒店所使用的各类酒店餐饮、客房用品。

(4) 三亚临空基础建设有限公司

三亚临空基础建设有限公司的主要实物资产为存货-开发产品，账面值 2,387.15 万元，项目具体如下：

申报范围内的存货为开发产品共 1 项目，为三亚海航城一期项目尚未出售完毕的住宅、商业以及车位，包括住宅 118.26 平方米、商业 1013.37 平方米、地下车位 42 个。上述商业已办理房产证、住宅尚未办理房产证。

三亚海航城一期项目为保障性住房项目，位于三亚市天涯区机场路，项目占地面积 106,359.11 平方米，可售建筑面积为住宅 118,801.83 平方米(其中单套建筑面积 140 平方米以上的 22,980.30 平方米)，商业 5,401.46 平方米，地下车位 233 个。项目于 2011 年 1 月开工，2013 年 12 月全部完工，2014 年开始交房。

(5) 陵水海航投资开发有限公司

陵水海航投资开发有限公司的主要实物资产为存货-开发产品，账面值 14,868.45 万元，项目具体如下：

申报范围内的存货为开发产品共 1 项目，为陵水 YOH0 湾项目。其中已售未结转包括产权式酒店 187.99 平方米；未售包括酒店裙楼、候机楼、minimall 商铺、车位，酒店裙楼 10,206.06 平方米、minimall 商铺 6,696.94 平方米、候机楼 4287.62 平方米、地下车位 278 个。上述资产除车位外，其余均已办理房产证。

陵水 YOH0 湾项目位于陵水县椰林镇动车站前广场南侧，项目占地面积 50826 平方米，可售建筑面积为产权式酒店 59,198.40 平方米，商业 33,035.24 平方米、酒店裙楼 10,206.06 平方米、minimall 商铺 6,696.94 平方米、候机楼 4287.62 平方米，地下车位 343 个。项目于 2013 年 12 月开工，2016 年 12 月全部完工。

(6) 三亚海航城投资开发有限公司

三亚海航城投资开发有限公司的主要实物资产为存货-开发产品，账面值 5,911.45 万元，项目具体如下：

申报范围内的存货为开发产品共 1 项目，为三亚海航城二期项目。已售未结转收入包括住宅 982.77 平方米、商业 532.25 平方米；尚未出售物业为地下车位

540 个。上述商业均已办理房产证、住宅已办理房产证的面积为 770.57 平方米。

三亚海航城二期项目为保障性住房项目，位于三亚市天涯区机场路，项目占地面积 115,668.69 平方米，可售建筑面积为住宅 139,514.88 平方米，商业 16,161.157 平方米，地下车位 657 个。项目于 2011 年 5 月开工，2015 年 8 月全部完工开始交房。

(7) 三亚海航凤凰投资开发有限公司

三亚海航凤凰投资开发有限公司的主要实物资产为存货-开发产品，账面值 3,729.42 万元，项目具体如下：

申报范围内的存货为开发产品共 2 项目，分别为三亚海阔天空■学苑一期项目、三亚海阔天空■学苑二期项目。

三亚海阔天空■学苑一期项目已售未结转包括住宅 266.76 平方米、商业 2477.04 平方米；未售部分为 4 个地下车位。三亚海阔天空■学苑二期项目已售未结转部分为住宅 220.38 平方米；未售地下车位 116 个。上述存货均已办理房产证。

三亚海阔天空■学苑项目为保障性住房项目，位于三亚市凤凰路 218 号。一期占地面积 14,658.13 平方米，可售建筑面积为住宅 39,481.31 平方米、商业 4784.65 平方米、地下车位 117 个，项目于 2010 年 5 月开工，2014 年 12 月全部完工开始交房。二期占地面积 25,958.53 平方米，可售建筑面积为住宅 69,439.43 平方米、地下车位 265 个，项目于 2013 年 1 月开工，2015 年 5 月全部完工开始交房。

(8) 平湖颐堡房地产开发有限公司

平湖颐堡房地产开发有限公司的主要实物资产为存货-开发成本，账面值 41,245.46 万元，项目具体如下：

申报范围内的存货为开发成本-九龙山海角城堡项目，项目总取得三宗土地，土地面积合计 124,435.70 平方米，块规划容积率 1.80。

九龙山海角城堡项目为空地，目前尚无明确的开发计划安排，待开发。

(9) 湖北海航通航投资管理有限公司

① 存货

申报范围内的存货为开发成本-宜昌海航城一期项目，账面值 17,975.23 万

元，项目具体如下：

宜昌海航城一期项目占地面积 78,594.13 平方米，规划总建筑面积 132,733.91 平方米，规划可售面积 101,889.24 平方米，可售地下车位 693 个，规划容积率 1.30。

宜昌海航城一期项目于 2017 年 11 月开工，计划于 2020 年 12 月全部工，预计可售建筑面积 101,889.24 平方米(其中小高层住宅 55,503.34 平方米、精装小高层住宅 8,798.59 平方米、多层洋房 18,344.30 平方米、双拼别墅 18,044.96 平方米、底层商业 1,198.05 平方米)，可售地下车位 693 个。

截至评估基准日，该项目已部分进行了预售，已预售小高层住宅 4,353.44 平方米，精装小高层住宅 200.52 平方米，多层洋房 177.25 平方米；基准日后项目预售小高层住宅 5,594.03 平方米，精装小高层住宅 1,886.45 平方米，多层洋房 2,119.29 平方米；未销售小高层住宅 45,555.87 平方米、精装小高层住宅 6,711.62 平方米、多层洋房 16,047.76 平方米、双拼别墅 18,044.96 平方米、底层商业 1,198.05 平方米，地下车位 693 个。

②在建工程

在建工程为在建宜昌通航产业园项目，账面值 8,242.50 万元。宜昌通航产业园项目于 2016 年 12 月开工建设，计划于 2019 年 12 月竣工。项目用地面积 163,314.00 平方米，规划建设飞行区场道工程、1 号综合楼、4 号直升机停机坪及室外工程等，规划建筑面积 62,551.00 平方米，至评估基准日项目处于主体施工阶段，已取得《鄂(2018)宜昌市不动产权第 0010828 号》不动产权证、《地字第宜高规用地(2017)004 号》建设用地规划许可证、《宜高规建永(2017)003、082 号》工程规划许可证、《编号 4205052017070404001 号补办、编号 4205052017070403901 号补办》建筑工程施工许可证等，建设手续齐全。

③土地

纳入评估范围的土地使用权账面价值 5,344.64 万元，涉及的土地共计 1 宗，面积 163,314.00 平方米，为企业以出让方式取得，纳入评估范围内的土地办理了《鄂(2018)宜昌市不动产权第 0010828 号》不动产权证。

(10) 万宁海航大康乐投资开发有限公司

①存货

申报范围内的存货为开发产品，共 1 项目，为海阔天空·子爵公馆项目，账面

值 29,365.95 万元，项目具体如下：

海阔天空·子爵公馆项目共有四个地块，分为三期开发，总用地面积 172,968.33 平方米，规划总建筑面积 42,464.49 平方米，可售面积 36,946.10 平方米，企业自持 5,268.39 平方米，物业类型包括酒店式公寓、独栋别墅、联排别墅及其他相关配套设施。截至评估基准日，项目各期具体情况如下：

海阔天空·子爵公馆项目一期于 2010 年 7 月开工，于 2012 年 12 月竣工交房，实测可售建筑面积 10,627.89 平方米。截至评估基准日，海阔天空·子爵公馆一期项目已签约面积 7,710.90 平方米(其中酒店式公寓 4,387.33 平方米、独栋别墅 329.50 平方米、联排别墅 2,994.07 平方米)；已结转收入面积 7,542.78 平方米，已结转销售收入金额 8,453.78 万元；剩余 2,916.99 平方米（其中酒店式公寓 2,495.56 平方米、独栋别墅 329.50 平方米、联排别墅 91.93 平方米）未售以及自持酒店物业 5,268.39 平方米。

海阔天空·子爵公馆项目二期地块已完成修建性详细规划，预计于 2019 年 10 月开工，预计于 2021 年 10 月竣工，规划总建筑面积为 12,051.55 平方米，可售建筑面积 11,801.55 平方米，目前为空地。

海阔天空·子爵公馆项目三期于 2013 年 8 月开工，于 2016 年 10 月竣工交房，实测可售建筑面积 14,516.66 平方米。截至评估基准日，海阔天空·子爵公馆三期项目已签约面积 11,780.02 平方米(均为联排别墅)；已结转收入面积 7,564.90 平方米，已结转销售收入金额 9,605.50 万元；剩余未售别墅 2,736.64 平方米。

②投资性房地产

海航康乐大剧场位于万宁市兴隆旅游康乐大道东南侧兴隆农村旅游观光文化广场，紧临兴隆康乐园度假酒店，结构为钢混，建成于 2011 年 12 月，建筑面积 11,066.62 平方米。主要布局及配置如下：剧场分设下一层及地上三层，一层为休闲区及中西式餐厅；二层为观众厅、合影厅组成，有固定座椅 2157 个；三层为 10 个露台贵宾包厢；舞台面积约 560 平方米，内部有三个电动升降小舞台；剧场内装有国内先进的视频、灯光和电声系统、消防系统以及中央空调等设备；剧场内装修：以柚木、天然高档石材为主；音效环境：满足综合歌舞演出的主要功能及其它演出或会议功能效果。

海航康乐大剧场已办理万宁市房权证兴隆字第 1200825 号《房屋所有权证》及万国用（2009）第 50002 号《国有土地使用证》，证载房屋所有权人及土地使

用权人均均为万宁海航大康乐投资开发有限公司，房屋性质为有限责任公司，规划用途为旅游，总层数 3 层，建筑面积 11,066.62 平方米；地类用途为商业服务用地，使用权类型为出让，终止日期为 2048 年 3 月 28 日，证载使用权面积 62,539.79 平方米。根据万宁海航大康乐投资有限公司提供的《关于海航康乐大剧场土地使用权的说明》：2016 年 10 月 21 日万宁市国土环境资源局因兴建温泉广场项目，收回万宁海航大康乐投资有限公司位于兴隆康乐园酒店大堂南侧土地使用权 47,013.47 平方米，双方签订了《收回国有土地补偿协议书》，截止评估基准日，该土地使用权剩余土地使用权面积为 15,526.32 平方米，土地使用权尚未办理变更。

(11) 万宁海航康乐悦居投资开发有限公司

万宁海航康乐悦居投资开发有限公司的主要实物资产为存货-开发产品，账面值 1,731.84 万元，项目具体如下：

申报范围内的存货为开发产品，共 1 项目，为康乐悦居项目，项目总用地面积 39,631.36 平方米，于 2017 年 4 月竣工交房，总建筑面积 44,386.28 平方米，实测可售建筑面积 38,433.27 平方米，物业类型包括多层住宅、住宅楼沿街底商及其他相关配套设施。截至评估基准日均已销售完毕，已签约面积 38,433.27 平方米(其中住宅 35,846.68 平方米、商业 2,586.59 平方米)；已结转收入面积 36,051.99 平方米，已结转销售收入金额 37,792.30 万元；剩余 2,381.28 平方米已签销售合同但尚未结转收入。

(12) 儋州海航投资开发有限公司

儋州海航投资开发有限公司的主要实物资产为存货-开发产品，账面值 24,334.68 万元，项目具体如下：

申报范围内的存货为开发产品共 1 项目，为儋州望海国际商业广场项目，项目共有两个地块，分为两期开发，总用地面积 74,785.40 平方米，物业类型包括住宅、车位、商住公寓、商业及其他相关配套设施。截至评估基准日，项目各期具体情况如下：

儋州望海国际商业广场项目一期(又名儋州望海国际花园)于 2015 年 12 月竣工交房，总建筑面积 132,593.39 平方米，实测可售建筑面积 124,983.35 平方米，物业类型包括住宅、住宅楼沿街底商、车位及其他相关配套设施。截至评估基准日，儋州望海国际商业广场项目一期已签约面积 110,205.05 平方米(其中住

宅 97,333.79 平方米、商业 12,871.26 平方米)、车位 45 个;已结转收入面积 105,652.49 平方米(住宅 96,487.64 平方米、商业 7,821.60 平方米)车位 45 个,已结转销售收入金额 48,796.50 万元;剩余商业 2,574.40 平方米、车位 375 个未售。

儋州望海国际商业广场项目二期于 2017 年开工,预计于 2020 年 3 月竣工交房,规划总建筑面积 60,089.48 平方米。截至评估基准日,项目于 2018 年 11 月开盘预售,已签约面积 28,556.48 平方米(其中商住公寓 23,515.76 平方米、商业 5,040.72 平方米),但尚未结转收入成本;剩余 1,474.09 平方米(均为商业)未售。

(13) 儋州迎宾酒店管理有限公司

儋州迎宾酒店管理有限公司主要资产为投资性房地产,账面值 53,526.00 万元,项目概况如下:

儋州福朋喜来登酒店位于儋州市那大国盛路 1 号,结构为钢混,建成于 2015 年 10 月,建筑面积 40,855.95 平方米,占地面积 21,685.60 平方米。主要布局及配置如下:儋州福朋喜来登酒店是海航集团旗下儋州首家集商务、会议、度假为一体的精品酒店。儋州福朋喜来登酒店以精致典雅为主旋律,地处于儋州市国盛路城北新区商业圈腹地,闹中取静,交通极为便利。酒店的建筑是改良版汉唐建筑风格,黛瓦、灰砖、飞檐、亭廊、缕窗、雕栏等传统元素。酒店拥有 201 套精品客房,分别为高级客房 129 间,自用房 7 间;餐厅三个,分别为儋耳食府中餐厅、宜客乐西餐厅以及至静咖啡厅;功能厅 11 个,分别迎宾厅、宴会厅、珊瑚厅、水晶厅、砗磲厅、玛瑙厅、琥珀厅、琉璃厅、赤珠厅、一楼贵宾厅及二楼贵宾厅;其它设施:康体中心、游泳池、海南黄花梨精品厅、茶艺厅等。酒店各项基础设施齐全,室内精装修,房间配备绝对舒适的客房睡眠系统及先进的现代自动化设施,可满足各类宾客的不同喜好。

儋州福朋喜来登酒店已办理海南省(2016)儋州市不动产权第 003858 号《不动产权证书》及儋国用(2011)第 1111 号《国有土地使用证》,证载权利人及土地使用权人均为儋州海航投资开发有限公司,用途为商服,建筑面积 40,855.95 平方米;地类用途为商服,使用权类型为出让,终止日期为 2051 年 8 月 11 日,证载使用权面积 21,685.60 平方米。根据 2017 年《儋州海航投资开发有限公司与儋州迎宾酒店管理有限公司之资产、负债划转协议》,儋州海航投资开发有限公司将

儋州福朋喜来登酒店划转至儋州迎宾酒店管理有限公司，截至评估基准日，尚未办理权属证书变更。

(14)海南华晶置业有限公司

海南华晶置业有限公司主要实物资产为存货-开发产品，账面值 3,709.54 万元，项目具体概况如下：

申报范围内的存货为开发产品，共 1 个项目，为海口海航城项目，项目总用地面积 117,220.64 平方米，于 2015 年 12 月竣工交房，总建筑面积 460,596.21 平方米，实测可售建筑面积 460,596.21 平方米，物业类型包括住宅、车位及商业。截止评估基准日，海口海航城项目已结转面积 433,687.81 平方米(其中住宅 379,298.55 平方米、商业 2,854.21 平方米、车位 51,535.05 平方米)、已结转收入金额 186,268.22 万元；已售未结转住宅 288.63 平方米；未售车位 716 个。

(15)琼海男爵海航投资开发有限公司

琼海男爵海航投资开发有限公司主要实物资产为存货-开发产品，账面值 14,920.56 万元，项目具体概况如下：

申报范围内的存货为开发产品，共 1 项目，为海阔天空•男爵公馆项目，项目总用地面积 48,020. 平方米，于 2015 年 2 月竣工交房，总建筑面积 74,461.83 平方米，实测可售建筑面积 57,981.77 平方米，物业类型包括住宅及其他相关配套设施。截止评估基准日，海阔天空•男爵公馆项目已签约住宅面积 43,623.50 平方米(均为住宅)；已结转收入住宅面积 39,938.90 平方米，已结转销售收入金额 45,111.92 万元；剩余 14,358.27 平方米中 14,088.48 平方米已认购完毕(均为住宅)，余 154.80 平方米认购出售。

(16)琼中海航投资开发有限公司

琼中海航投资开发有限公司主要实物资产为存货-开发成本，账面值 46,107.00 万元，项目具体概况如下：

申报范围内的存货为开发成本，共 1 项目，为琼中海航庭院项目，项目共有四个地块，分为两期开发，总用地面积 188,290.00 平方米，规划总建筑面积 52,535.75 平方米，可售面积 36,946.10 平方米，企业自持 10,798.08 平方米，物业类型包括酒店、独栋别墅、联排别墅及其他相关配套设施。截至评估基准日，项目各期具体情况如下：

琼中海航庭院项目一期于 2015 年 1 月开工，预计于 2020 年 12 月竣工，可售

建筑面积 2,072.40 平方米(均为联排别墅),企业自持 10,798.08 平方米。截至评估基准日,未取得预售许可证,尚未实现销售。

琼中海航庭院项目二期于 2015 年 1 月开工,预计于 2019 年 10 月开工,预计于 2020 年 12 月竣工,可售建筑面积 25,800.47 平方米(其中联排别墅 25,508.08 平方米,独栋别墅 292.39 平方米),截至评估基准日,未取得预售许可证,尚未实现销售。

(17)海南海航恒实房地产开发有限公司

①存货

存货-开发产品账面值 20,802.59 万元,项目具体概况如下:

申报范围内的存货为开发产品共 2 项目,分别为海航花园项目和铂爵公馆项目。截至评估基准日,各项目具体情况如下:

海航花园项目:项目于 2005 年 12 月竣工交房,实测可售建筑面积 42,561.44 平方米,物业类型为住宅(包括小高层住宅及别墅),项目于 2012 年完成清算。截止评估基准日,项目仅剩余一套小高层住宅未售,建筑面积为 228.77 平方米。

铂爵公馆项目:项目总用地面积 27,922.09 平方米,于 2014 年 7 月竣工交房,总建筑面积 45,051.32 平方米,实测可售建筑面积 37,077.98 平方米,物业类型包括住宅(包括小高层住宅及别墅)、车位及配套附属设施用房。截止评估基准日,项目已结转其中住宅 28,585.74 平方米、车位 15 个,已结转销售收入金额 95,026.77 万元;已签约未结转收入面积 1,209.16 平方米,已签约未结转销售收入金额 5,247.00 万元;剩余未售 3 套小高层住宅 1,478.12 平方米、两幢独幢别墅 4,005.34 平方米、地下车位 72 个。

②投资性房地产

申报范围内的投资性房地产为位于三亚市海坡开发区三亚湾路海航花园内 2 套别墅,结构为钢混,建成于 2005 年 12 月,建筑面积 377.70 平方米。已办理三土房(2005)字第 3970 号《土地房屋权证》,证载权利人为海南海航恒实房地产开发有限公司。

(18)福州琅岐发展有限公司

福州琅岐发展有限公司的主要实物资产为长期应收款 PPP 项目,账面值 26,778.56 万元,项目概况如下:

申报范围内的长期应收款核算内容为与福州市马尾区人民政府合作的 PPP 项

目。项目位于福建省福州市马尾区琅岐岛南兜村，建设用地 687677m²，总建筑面积 373011.71m²，包含项目用地范围内道路工程、河道整治工程、绿化景观工程等基础设施建设。其中道路工程包含：港口路、院前路、渡亭路、沃浦西路、渡亭南路、规划二路以及滨江西路。河道整治工程包括渡亭河及沃头浦河，项目范围内渡亭河整治河道长 898m，两岸新建堤岸线总长 1688m，沃头浦河整治河道长 1246m，两岸新建堤岸线总长 2219m。绿化景观工程规划用地约 15 万 m²，包括渡亭河公园及其他绿化工程。

项目总投资 11.3 亿元，工程投资 5.3 亿元，工期至 2019 年 12 月 31 日止。开工日期为 2014 年 12 月 1 日，计划竣工日期为 2019 年 12 月 31 日。

工程进度方面：

①市政道路工程(5 条路)

目前已完成市政道路工程的所有土地征迁及前期报建工作。已实现规划二路、渡亭南路主体完工；已完成道路工程中桥梁及综合管廊的主体施工任务；已完成院前路及渡亭路路基及各类管线工作，完成部分路面工程；已完成部分沃浦西路的路基及管线铺设工作。

②河道整治工程

已完成所有土地征迁及前期报建工作。完成渡亭河主体开挖工作；完成沃头浦河上段主体开挖及河岸边坡铺设工作；基本完成沃头浦河下段主体开挖工作，并完成部分河岸边坡铺设工作。

③绿化景观工程

已完成绿化工程的初步设计工作，并获得发改委正式批复；已完成施工图送图审工作。

④滨江西路工程

已完成绿化工程的初步设计工作，并获得发改委正式批复；已完成施工图送图审工作。

(19)澄迈海航东软投资开发有限公司

澄迈海航东软投资开发有限公司主要实物资产为投资性房地产，账面值 8,004.67 万元。投资性房地产位于海南省澄迈县老城开发区南一环路一公里处北侧(海南生态软件园)甲座组团、丙座 3#第 A 座-09 栋，建筑面积共计 15,061.11 平方米，账面价值 8,004.67 万元，证载权利人均均为澄迈海航东软投资开发有限公

司。

(20) 唐山三女河机场管理有限公司

① 固定资产—房屋建（构）筑物

唐山三女河机场管理有限公司所属房产类资产全部位于唐山市高新技术开发区空港城机场路 1888 号，账面值 18,348.69 万元。房屋建筑物主要是机场配套设施的候机楼和航管楼，构筑物主要为巡场路及机坪等。房屋均未办理房产证。

机场航站楼建筑结构为钢结构 2 层公共建筑，混凝土独立基础及矩形地梁，钢制圆形柱采用 Q345 钢板焊接而成，Q345H 形钢梁及钢管桁架组成屋面支撑及牵拉结构，型钢墙架，型钢檩条；墙体采用 200 至 100mm 厚蒸压灰砂砖墙，外墙采用大面积玻璃幕墙及铝塑板幕墙，14mm 厚钢化镀膜玻璃，屋面采用钢结构牵拉膜结构屋面。航站楼门采用不锈钢全玻自动门及装饰木门；楼地面采用 800×800 花岗岩地面或全瓷地板砖，顶棚铝合金龙骨铝单板吊顶或铝合金格栅吊顶；给排水采用复合给水管材和 U-PVC 排水管材，高档卫生洁具，照明主要采用嵌入式或吸顶式荧光灯照明；航站楼内包括消防报警及灭火系统、空调通风系统、广播系统、航班通知系统、电话通信系统、闭路电视系统等配套系统。

唐山三女河机场构筑物主要为巡场路及机坪，用于机场配套使用，结构为砼结构，现有机场跑道长 2,700 米，宽 50 米。

② 固定资产—设备类资产

设备类资产账面值 4,712.49 万元，主要为安检设备、导航系统、着陆系统、牵引车、加油车等机场附属配套设备。

③ 土地使用权

申报范围内的土地使用权 1 宗，账面值核算在房屋建筑物中，已办理土地证，土地面积 26,000.00 平方米。

(21) 营口机场有限公司

营口机场有限公司主要资产主要为固定资产，账面值 22,881.68 万元，其中所属房产类资产位于营口老边区兰旗村，营口机场有限公司申报评估的房屋建筑物为预付账款在建工程转固定资产，机场航站楼和航站区为营口机场有限公司所有。飞行区为股东营口机场建设管理有限公司资产，目前无偿使用，该项资产处于结算阶段，未过户。主要房屋建筑物资产均为办理产权证。

(22) 安庆天柱山机场有限责任公司

①固定资产—房屋建（构）筑物

安庆天柱山机场有限责任公司所属房产类资产账面值 2,323.26 万元，位于安徽省安庆市宜秀区象山村。房屋建筑物主要是机场配套设施的候机楼和航管楼、办公室、新员工餐厅、及配套机房等，构筑物主要为停机坪及机场公路、II、III类飞行区围界、II、III类助航灯光工程等。主要房屋资产已办理产权证。

②固定资产—设备类资产

设备类资产账面值 2,629.53 万元，主要为安检设备、监控系统、牵引车、消防车等机场附属配套设备。

(23) 三亚凤凰国际机场有限责任公司

①固定资产—房屋建（构）筑物

三亚凤凰国际机场有限责任公司所属房产类资产账面值 293,242.66 万元，大部分位于海南省三亚市凤凰路机场周边。房屋建筑物主要是机场配套设施的候机楼、航管楼、车库、变电站、消防站、公安边检用房、灯光站、机房、办公用房等房产；构筑物主要包括飞行区跑道、滑行道、联络道、停机坪、排水沟、供电通讯管网、线路、飞行区围界和道路、以及停车场等附属设施等。上述主要房屋资产已办理房产证。

纳入评估范围的建筑物分房屋建筑物、构筑物两大类，房屋建筑物以框架结构和砖混结构为主。

三亚机场飞行区为民航 4E 级标准，可起降波音-747 型、空客-340 型及以下机型。飞行区跑道长 3400m，宽 60m(其中路肩宽度 7.5 米)；防吹坪平面尺寸为 60×60m；平行滑行道长 3,400m，宽 48m(其中路肩宽度 7.5 米)；升降带长 3,520m，宽 300m。

②固定资产—设备类资产

设备类资产账面值 23,385.23 万元，主要为登机桥、柴油发电机组、安检设备、牵引车、摆渡车等机场附属配套设备。

③投资性房地产

投资性房地产账面值 52,241.97 万元，位于三亚市天涯区机场路停车楼综合体，结构为钢混，建成于 2016 年 7 月，权证编号为琼（2016）三亚市不动产权第 0015718 号，本次纳入评估范围的部分投资性房地产为酒店外围共 960 平方米投资性房地产，B 座的第 3 层至第 4 层共 4200 平方米投资性房地产，C 座的整座共 9877

平方米投资性房地产，合计 14,987 平方米，主要为三亚凤凰机场候机楼相连的商业中心，包含海南特产，进口商品等品牌商铺。

④土地使用权

范围内的土地使用权合计 94 宗，均已办理土地证，主要为机场用地及附属用地，面积合计 4,758,637.41 平方米，账面值 61,314.17 万元。

(24) 宜昌三峡机场有限责任公司

①固定资产—房屋建（构）筑物

宜昌三峡机场有限责任公司申报的房屋建筑物账面值 39,188.55 万元，主要是机场配套设施的候机楼、办公室、宿舍楼、职工活动中心、公安武警用房及各类机场配套用房等，构筑物主要为机场公路、助航灯光、场内道路网、飞行区围界、给排水管网工程、海航航校宜昌基地站坪等。构筑物主要为机场公路、助航灯光、场内道路网、飞行区围界、给排水管网工程、海航航校宜昌基地站坪等，用于机场配套使用，宜昌三峡机场主跑道长 2,600 米，宽 45 米。

②固定资产—设备类资产

设备类资产账面值 3,378.93 万元，主要为登机桥、安检设备、牵引车、摆渡车等机场附属配套设备。

③土地使用权

范围内的土地使用权合计 26 宗，均已办理土地证，主要为机场用地及附属用地，面积合计 2,620,003.36 平方米，账面值 3,080.38 万元。

(25) 海南博鳌机场有限责任公司

①固定资产—房屋建（构）筑物

海南博鳌机场有限责任公司所属房产类资产账面值 88,799.75 万元，全部位于琼海市中原镇。房屋建筑物主要是机场配套设施的国内航站楼、国际航站楼等，房屋为框架结构。上述资产尚未做决算，主要房产亦尚未办理房产证。

②固定资产—设备类资产

设备类资产账面值 22,840.47 万元，主要为登机桥、安检设备、牵引车、摆渡车等机场附属配套设备。

③土地使用权

范围内的土地使用权合计 26 宗，为划拨用地，尚未办理土地证，主要为机场用地及附属用地，面积合计 2,913,426.67 平方米，账面值 79,124.72 万元。

(26) 潍坊南苑机场有限责任公司

① 固定资产—房屋建（构）筑物

潍坊南苑机场有限责任公司所属房产类资产账面值 5,237.82 万元，全部位于潍坊市机场南路 1 号机场周边。房屋建筑物主要是机场配套设施的候机楼、航管楼、消防用房、车库、变电站、灯光站、机房、办公用房、单身宿舍等房产；构筑物主要包括飞行区民用停机坪、地下给排水管网、供电通讯管网、飞行区围界和道路、以及停车场等附属设施等。潍坊机场为军民共用机场，飞行区跑道、滑行道等设施为军方所有。潍坊机场自建民用停机坪、民用助航、导航系统、民用各系统管网以及围场路、围界等设施。主要房屋资产已办理房产证。

② 固定资产—设备类资产

设备类资产账面值 3,334.52 万元，主要为着陆系统、安检设备、牵引车、等机场附属配套设备。

③ 土地使用权

范围内的土地使用权合计 1 宗，为划拨用地，已办理土地证，主要为机场用地及附属用地，面积合计 169,786.00 平方米，账面值已核算进入房屋建筑物。

(27) 满洲里西郊机场有限责任公司

① 固定资产—房屋建（构）筑物

满洲里西郊机场有限责任公司所属房产类资产账面值 23,786.41 万元，全部位于满洲里西南九公里处。房屋建筑物主要是机场配套设施的航站楼、航管楼、特种车库、联检办公楼、货运用房、综合用房、机房、国际货运库、指挥塔台等房产；构筑物主要包括飞行区民用停机坪、跑道、场区供热管道、飞行区围界和道路等附属设施。

② 固定资产—设备类资产

设备类资产账面值 5,443.47 万元，主要为着陆系统、安检设备、牵引车、等机场附属配套设备。

③ 土地使用权

范围内的土地使用权合计 1 宗，为划拨用地，已办理土地证，主要为机场用地及附属用地，面积合计 2,098,562.01 平方米，账面值 16,998.35 万元。

(28) 其他公司

其他公司的主要实物资产为车辆、电子设备，主要为办公运营车辆以及电子

设备。资产价值量较小，但是种类及数量较多。

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

纳入评估范围内的可供出售金融资产海航商业控股有限公司投资成本 258,540.58 万元，账面值 258,540.58 万元，持股比例 10.84%。

纳入评估范围的可供出售金融资产海航商业控股有限公司已由委托人聘请的中威正信（北京）资产评估有限公司进行评估并出具了中威正信评咨字（2019）第 1006 号《海航基础产业集团有限公司拟对可供出售金融资产进行减值测试涉及的海航商业控股有限公司归属于母公司所有者权益价值项目》。经核实该报告所载明的评估范围、评估目的、评估基准日等与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求。我们对该部分汇总进本评估报告，引用过程中无调整事项。

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 2018 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）法律法规依据

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

5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《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）
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
8. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
9. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
12. 财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
13. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
14. 其它相关的法律法规文件。

（二）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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38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——机器设备》（中评协〔2017〕39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）；
14. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
15. 《PPP项目资产评估及相关咨询业务操作指引》（中评协〔2016〕38号）。

（三）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；

2. 土地使用证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
5. 房屋所有权证（或房地产权证不动产权证书）；
6. 机动车行驶证及登记证；
7. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
8. 其他权属文件。

(四)评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
3. 《国家发展改革委、建设部关于〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格[2007]670号）；
4. 《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980号）；
5. 《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计价格[1999]1283号）；
6. 《国家计委、国家环境保护总局〈关于规范环境影响咨询收费有关问题〉的通知》（计价格[2002]125号）；
7. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
8. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
9. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；
10. 《机电产品报价手册》；
11. 被评估单位提供的相关工程预决算资料；
12. 被评估单位提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
13. 被评估单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等资料；
14. 被评估单位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；
15. 被评估单位与相关单位签订的工程承发包合同；

16. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
17. 与此次资产评估有关的其他资料。
18. 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；
19. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及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上。

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

按照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 109 号）的有关规定，以及重大资产重组交易双方签署的《发行股份及支付现金购买资产协议》、《发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》，海航基础设施投资集团股份有限公司在利润承诺期限届满后，需要对标的资产，即海航基础产业集团有限公司进行减值测试，如果标的资产期末减值额>已补偿总金额（即“已补偿总金额”=利润承诺期累计已补偿股份总数×发行价格+利润承诺期累计已补偿现金金额），则由基础控股另行补偿，另行补偿的计算公式为：

减值测试项下应补偿的金额=标的资产期末减值额—已实际补偿的总金额。

在上述公式运用中，应遵循：标的资产期末减值额为标的资产交易价格减去

期末标的资产的评估值，并扣除自交割完成日至减值测试基准日期间标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响后所得净额。

基于上述背景和目的，需对所涉及的海航基础产业集团有限公司股东全部权益价值项目进行减值测试为目的评估。故本次的评估方法参照重大资产重组时海航基础产业集团有限公司的本部及合并范围内各股投资单位的评估结论取值方法对标的资产进行评估测算，具体情况如下表：

序号	企业全称	企业简称	本基准日取值方法	2015年8月31日重组评估取值方法
1	海航基础产业集团有限公司	基础产业集团	收益法	收益法
2	海南金海湾投资开发有限公司	金海湾投资	成本法	成本法
3	海南海岛福湾投资有限公司	海岛福湾	成本法	新成立公司
4	海南海岛鸿湾投资有限公司	海岛鸿湾	成本法	新成立公司
5	海南海岛吉湾投资有限公司	海岛吉湾	成本法	新成立公司
6	海南海岛隆湾投资有限公司	海岛隆湾	成本法	新成立公司
7	海南海岛瑞湾投资有限公司	海岛瑞湾	成本法	新成立公司
8	海南海岛盛湾投资有限公司	海岛盛湾	成本法	新成立公司
9	海南海岛顺湾投资有限公司	海岛顺湾	成本法	新成立公司
10	海南海岛泰湾投资有限公司	海岛泰湾	成本法	新成立公司
11	海南海岛祥湾投资有限公司	海岛祥湾	成本法	新成立公司
12	海南海岛意湾投资有限公司	海岛意湾	成本法	新成立公司
13	海南海岛悦湾投资有限公司	海岛悦湾	成本法	新成立公司
14	海南海岛宝湾投资有限公司	海岛宝湾	成本法	新成立公司
15	海南海岛彩湾投资有限公司	海岛彩湾	成本法	新成立公司
16	海南海岛高湾投资有限公司	海岛高湾	成本法	新成立公司
17	海南海岛良湾投资有限公司	海岛良湾	成本法	新成立公司
18	海南海岛玺湾投资有限公司	海岛玺湾	成本法	新成立公司
19	海南海岛禧湾投资有限公司	海岛禧湾	成本法	新成立公司
20	海南海岛云湾投资有限公司	海岛云湾	成本法	新成立公司
21	海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	旅游岛开发建设	收益法	收益法
22	海南海岛临空产业集团有限公司	海岛临空	成本法	成本法
23	海南海岛临空产业集团有限公司	海岛临空	成本法	成本法
24	海南海控置业有限公司	海控置业	成本法	成本法
25	三亚临空基础建设有限公司	临空基础	成本法	成本法
26	陵水海航投资开发有限公司	陵水海航投资	成本法	成本法
27	三亚海航城投资开发有限公司	三亚投资	成本法	成本法

序号	企业全称	企业简称	本基准日取值方法	2015年8月31日重组评估取值方法
28	三亚海航凤凰投资开发有限公司	三亚凤凰	成本法	成本法
29	海口美兰海航基础设施建设开发有限公司	美兰基础	成本法	成本法
30	海口琼山海航基础设施投资有限公司	琼山基础	成本法	成本法
31	海口航升文体发展有限公司	航升文体	成本法	成本法
32	海南海航旧改投资有限公司	海航旧改	成本法	成本法
33	湖颐堡房地产开发有限公司	平湖颐堡	成本法	置换新增
34	海南航仁房地产开发有限公司	海南航仁	成本法	新成立公司
35	海南航义房地产开发有限公司	海南航义	成本法	新成立公司
36	海南航礼房地产开发有限公司	海南航礼	成本法	新成立公司
37	海南航智房地产开发有限公司	海南航智	成本法	新成立公司
38	海南航恩房地产开发有限公司	海南航恩	成本法	新成立公司
39	海南航勇房地产开发有限公司	海南航勇	成本法	新成立公司
40	海南航爱公寓管理有限公司	海南航爱	成本法	新成立公司
41	海南航平房地产开发有限公司	海南航平	成本法	新成立公司
42	海南航福房地产开发有限公司	海南航福	成本法	新成立公司
43	海南望海青云公寓管理有限公司	海南望海	成本法	新成立公司
44	海南航禄房地产开发有限公司	海南航禄	成本法	新成立公司
45	海南航喜房地产开发有限公司	海南航喜	成本法	新成立公司
46	海南航乐房地产开发有限公司	海南航乐	成本法	新成立公司
47	海南航美房地产开发有限公司	海南航美	成本法	新成立公司
48	海口新城区股权投资基金管理有限公司	股权投资基金管理	成本法	新成立公司
49	海口英城棚改投资有限公司	英城棚改	成本法	新成立公司
50	广州诚盛投资管理有限公司	广州诚盛	成本法	新成立公司
51	广州美辛投资管理有限公司	广州美辛	成本法	新成立公司
52	海南航良房地产开发有限公司	海南航良	成本法	新增加
53	湖北海航通航投资管理有限公司	湖北海航通航	成本法	新增加
54	上海大新华实业有限公司	上海大新华实业	成本法	成本法
55	广州德睿投资管理有限公司	广州德睿	成本法	新增加
56	广州煜熙投资管理有限公司	广州煜熙	成本法	新增加
57	万宁海航大康乐投资开发有限公司	万宁大康乐	成本法	成本法
58	万宁海航康乐悦居投资开发有限公司	万宁康乐悦居	成本法	成本法
59	儋州海航投资开发有限公司	儋州海航	成本法	成本法
60	儋州迎宾酒店管理有限公司	儋州迎宾酒店	成本法	成本法

序号	企业全称	企业简称	本基准日取值方法	2015年8月31日重组评估取值方法
61	海南华晶置业有限公司	华晶置业	成本法	成本法
62	琼海男爵海航投资开发有限公司	琼海男爵	成本法	成本法
63	儋州望海房地产开发有限公司	儋州望海	成本法	成本法
64	琼中海航投资开发有限公司	琼中海航	成本法	成本法
65	海南海航地产营销管理有限公司	地产营销管理	成本法	成本法
66	海南海航恒实房地产开发有限公司	海航恒实	成本法	成本法
67	昌江海航投资开发有限公司	昌江海航	成本法	成本法
68	深圳海航地产开发有限公司	深圳海航	成本法	成本法
69	文昌铺前建设开发有限公司	文昌铺前	成本法	成本法
70	海南海岛商业管理有限公司	海岛商业管理	成本法	成本法
71	福建海航基础投资有限公司	福建海航基础	成本法	成本法
72	福州琅岐发展有限公司	福州琅岐	成本法	新成立公司
73	福州甘唐置业有限公司	福州甘唐	成本法	新成立公司
74	三沙海航投资有限公司	三沙海航	成本法	成本法
75	海南海建工程管理总承包有限公司	海建工程	成本法	成本法
76	天津海航建筑设计有限公司	天津海建设计	成本法	新增加
77	海南海建商贸有限公司	海建商贸	成本法	新增加
78	海南海建工程监理有限公司	海建监理	成本法	新增加
79	海南海航基础产业发展有限公司	基础产业发展	成本法	新增加
80	海南海建工程造价咨询有限公司	海建工程造价	成本法	新增加
81	海南海建工程技术有限公司	海建工程技术	成本法	新增加
82	海航机场集团有限公司	机场集团	收益法	收益法
83	新华联航临空产业投资开发有限公司	新华联航	成本法	成本法
84	海南海航美兰临空产业投资开发有限公司	美兰临空	成本法	成本法
85	海南福缘投资有限公司	福缘投资	成本法	新成立公司
86	海南福悦投资有限公司	福悦投资	成本法	新成立公司
87	海南福隆投资有限公司	福隆投资	成本法	新成立公司
88	海南福瑞投资有限公司	福瑞投资	成本法	新成立公司
89	海南福庆投资有限公司	福庆投资	成本法	新成立公司
90	海南福意投资有限公司	福意投资	成本法	新成立公司
91	海南福盛投资有限公司	福盛投资	成本法	新成立公司
92	武汉海航蓝海临空产业发展有限公司	武汉蓝海	其他	成本法
93	澄迈海航东软投资开发有限公司	澄迈东软	成本法	新增加
94	唐山三女河机场管理有限公司	唐山机场	收益法	合并收益法

序号	企业全称	企业简称	本基准日取值方法	2015年8月31日重组评估取值方法
95	唐山三女河机场运输代理服务有限公司	唐山机场运输	成本法	合并收益法
96	营口机场有限公司	营口机场	成本法	成本法
97	营口空港置业发展有限公司	营口置业	成本法	成本法
98	安庆天柱山机场有限责任公司	安庆机场	收益法	收益法
99	安庆民航客货销售有限公司	安庆机场客货	成本法	成本法
100	海航机场控股（集团）有限公司	机场控股	收益法	收益法
101	三亚凤凰国际机场有限责任公司	三亚机场	收益法	收益法
102	三亚凤凰国际机场货运有限公司	三亚货运	收益法	收益法
103	三亚凤凰国际机场候机楼服务有限公司	三亚候机楼	成本法	成本法
104	海南菲尼克斯投资有限公司	菲尼克斯	成本法	成本法
105	三亚临空投资开发有限公司	三亚临空	成本法	成本法
106	宜昌三峡机场有限责任公司	宜昌机场	收益法	收益法
107	三沙永兴机场管理有限公司	三沙机场	收益法	新增加
108	新华联航公务机场投资管理有限公司	公务机场	成本法	成本法
109	潍坊南苑机场有限责任公司	潍坊机场	收益法	收益法
110	海南博鳌机场有限责任公司	博鳌机场	成本法	成本法
111	满洲里西郊机场有限责任公司	满洲里机场	收益法	收益法
112	松原查干湖机场管理有限公司	松原机场	收益法	新增加
113	桐乡市南海明珠股权投资合伙企业（有限合伙）	桐乡南海明珠	成本法	新增加
114	海南丝路基础产业投资有限公司	丝路基础产业	成本法	新增加
115	蓝城投资有限公司	蓝城投资	成本法	新增加
116	广州海航基础产业投资有限公司	广州海航基础	成本法	新增加

备注：

1. 合并范围内投资单位新华联航临空产业投资开发有限公司原计划于 2018 年 7 月将其持有的武汉海航蓝海临空产业发展有限公司 80%股权转让给北京厚朴蕴德投资管理合伙企业（有限合伙），交易价格 31,239.36 万元。2019 年双方重新签署《关于股权转让协议终止协议书》，约定交易终止。但是由于企业原计划转让，导致武汉海航蓝海临空产业发展有限公司的人员基本上已撤出企业，评估师由于无相关负责人配合调取资料、现场勘查等的必要条件，本次按审定后的报表净资产乘相应股权比例作为评估结论。

2. 2019 年唐山三女河机场运输代理服务有限公司业务并入唐山三女河机场管理有限公司，同时计划将其注销，故本次采用成本法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

1. 资产基础法（成本法）

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、预付款项、应收利息、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款、专项应付款、预计负债、递延所得税负债、其他非流动负债。

①货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

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；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

③预付款项：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，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

④应收利息：评估人员通过核实各个存款项目的本金、存款类型、计息起始日及利率等各个因素，根据合同中的本金、计息期及利率重新计算相符后确定评估值。

⑤应收股利：评估人员核对了账簿记录、检查了投资协议、董事会决议等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。以经核实后账面值作为评估值。

⑥存货

I. 外购存货

外购存货：主要是外购的日用材料，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

II. 存货-开发类项目

A. 开发产品及明确开发计划的项目

采用假设开发法进行评估，本次选用假设开发法-动态分析法。假设开发法-动态分析法估值具体测算步骤如下：

- A. 调查待开发房地产的基本情况；
- B. 选择最佳的开发利用方式；
- C. 估计开发建设期；
- D. 预测开发完成后的房地产价值（或经营收入）；
- E. 估算后续开发成本、管理费用、销售费用、增值税、税金及附加、土地增值税、所得税；
- F. 折现率的确定。

假设开发法-动态分析法的基本原理是运用现金流折现法原理，预测开发项目按估值基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值。

计算公式为：

$$\text{开发项目评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{开发项目年净现金流量}}{(1 + \text{折现率})^i}$$

开发项目年净现金流量=开发完成后的房地产销售收入金额-续建开发成本-管理费用-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税-企业所得税

注：结合国家税务总局公告（2016年第18号）及2018年3月28日召开的国务院常务会议决定中关于增值税税率下降的相关规定，为便于反映企业销售金额及计算增值税，上述公式中收入成本按含税价计算。

B. 无明确开发计划的房地产项目

首先采用选用适宜的方法估算土地使用权价值，再扣减增值税、税金及附加、土地增值税、所得税，加计账面已发生的合理前期费用及其他费用，作为无明确开发计划的房地产项目评估值。

C. 待分摊投资、无开发价值的边角地块

本次评估范围内待分摊投资、无开发价值的边角地块项目均为开发产品与开发成本中配套地块被路网分割、地块路网用地等配套项目剩用边角用地，本次评估对于此类项目评估为 0。

⑦其他流动资产

其他流动资产核算内容主要为待售资产、首府双语学校的开发成本以及预缴税金余额。

其中待售资产：评估师通过查询相关合同，确认交易资产及申报数据的正确性和真实性。评估值计算公式如下：

评估值=交易价格-增值税-税金附加-所得税

其中预缴税金：评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值做为评估值。

其中双语学校：评估师通过查询相关证件以及主要合同、发票等资料对首府双语学校开发成本进行核实。首府双语学校虽然已移交政府进行使用，但尚未有明确的补偿文件等资料，本次评估按账面值确认评估值。

⑧负债：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；对于负债中并非实际需要承担的负债项目（如政府补贴），按账面金额*所得税税率确认评估值；对于长期应付款中由于对广州海航基础产业投资有限公司资金 1 个亿未到投资单位，目前形成长期应付款 1 个亿的挂账，故此长期股权投资评估值按投资单位成本法估值确认，则长期应付款对象性应评估为零。

(2) 非流动资产的评估

①可供出售金融资产

I. 期末按公允价值计量的可供出售金融资产（即上市公司非限售流通股票）：

根据评估基准日的股票交易价确定。

II. 期末按成本计量的可供出售金融资产：

纳入评估范围的可供出售金融资产—海航商业控股有限公司，期末余额较大，委托人已委托中威正信（北京）资产评估有限公司进行减值测试评估并出具了中威正信评咨字（2019）第 1006 号《海航基础产业集团有限公司拟对可供出售金融资产进行减值测试涉及的海航商业控股有限公司归属于母公司所有者权益价值项目》。经核实该报告所载明的评估范围、评估目的、评估基准日等与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求，本次评估结论参考引用该报告的结论。

其余股权投资单位由于是少数股权，评估过程中仅获得公司章程、营业执照和基准日审计报告或报表等有限资料，无法进行现场调查、资产核实和未来收益相关的资料收集，亦无相近的市场交易案例，本次采用被投资单位评估基准日净资产账面价值乘以股权比例确定基准日价值。

②长期应收款

长期应收款福州琅岐下属的 PPP 项目形成的对福州经济技术开发区土地发展中心和福州市琅岐路桥建设有限公司应收款项以及污水处理厂 BT 项目应收款系为万宁市人民政府承担的代建-转移工程形成的对万宁市人民政府应收款项。账面值已根据 PPP、BT 等相关协议确认投资收益，以核实后的账面值确认评估值。

③长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期投资，包括对全资子公司、控股子公司和参股公司的投资。

对于全资、控股的长期股权投资，采用相应的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定基准日价值。

对于非控股的长期投资，在取得资料允许的情况下，已进行整体评估的，按评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定基准日价值；其他按基准日资产负债表中净资产乘以股权比例确定价值。

对于与其他投资单位以债券形式进行持股的投资单位（桐乡南海明珠、三亚机场），母公司对该债券按长期债务形式，同时按合同计提相应的债务利息。股权投资的价值按实际持股比例确认基准日的市场价值。

④投资性房地产

根据评估准则的相关要求，对投资性房地产进行估值，估值方法原则上主要采用收益法或市场法进行估值，资产评估师运用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法，本次由于估值范围内的投资性房地产不存在无法采用收益法或市场法的情形，本次采用收益法。

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_i ——明确预测期的年净收益

r——资本化率

i——收益年

n——收益年限

⑤设备类资产

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

I. 重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等。设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价(含税)+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的设备购置价增值税-可抵扣的设备运费增值税

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。若设备购置价中已经包括了运杂费及安装调试费，则重置全价中不再另行计取运杂费及安装调试费。

A. 购置价

机器设备主要依据《中国机电产品报价手册》（2015）向生产厂家询价或从

有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

B. 运杂费

根据《最新资产评估常用数据与参数手册》的相关内容，结合设备生产厂家到安装地的距离和采用的运输工具，测算运杂费率。其中包括了设备从生产厂到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。具体计算公式为：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

C. 安装工程费

安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

D. 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

E. 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。

F. 设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2013〕106号”文件，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出的增值税从设备重置全价中予以扣减。计算公式：

$$\text{可抵扣的设备购置价增值税} = \text{设备购置价} / 1.16 \times 16\%$$

$$\text{可抵扣的设备运费增值税} = \text{运费} \times 10\%$$

对于运输车辆重置全价的确定，选取参照各地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税和其他费用后予以确定，其计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{不含税购置价} + \text{含税购置价} / (1 + 16\%) \times 10\% + \text{牌照费}$$

$$\text{机场内行驶车辆重置全价} = \text{不含税购置价}$$

II. 综合成新率的确定

A. 对于机器设备主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用

状况、技术状况的现场勘查了解，结合对已使用年限运行情况进行调查和行业经验统计数据，判定尚可使用年限后确定综合成新率。计算公式如下：

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

B. 对于普通运输车辆，依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。然后根据现场勘察情况确定观察法成新率，最后理论成新率与观察法成新率加权平均得到综合成新率，其公式为：

$$\text{使用年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{理论成新率} = \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

观察法成新率：通过现场勘察，查阅历史资料，向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并根据经验分析、判断车辆的新旧程度。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\%$$

III. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

对于部分购置时间较早的其他设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

⑥房屋建构筑物

根据申报资产的特点及评估目的，本次对房屋构筑物主要采用成本法进行评估。成本法评估方法如下：

I. 房屋建筑物重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{建安综合造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本}$$

A. 对于有预结算资料的工程，采用预决算调整法。即将竣工时按当地执行的定额进行计算的工程造价调整到评估基准日当地正在执行的定额进行计算的造价。

B. 对于缺乏工程图纸和预决算资料的工程，评估人员依据实物现状，对其土建及安装工程按现行定额进行估算，同时向有关部门、有关人员收集同类型的建筑工程造价，最终确定该评估建筑物的工程造价。

C. 对于一般建筑物主要采用类比法，首先测算出通用工程的工程造价，采用评估建筑与相同结构类型工程造价差异进行修正，最终确定该评估建筑的工程造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

II. 综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

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

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

III. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

⑦在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

I. 开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余额作为评估值。

II. 开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

⑧土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，

并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法、基准地价系数修正法、成本逼近法进行评估。

⑨其他无形资产

无形资产—其他无形资产算内容为企业外购的财务软件、管理软件等。估值方法如下：

对于估值基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件估值基准日市场价格确认估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定估值。

对于已无法找到市场价格的软件，主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算估值。

⑩长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的的待摊费用项目，以核实后账面价值确定评估值。

⑪递延所得税资产

评估人员通过查阅相关账簿、凭证，了解产生的原因、形成过程并核实金额的准确性。经核实，该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，评估时根据对应科目的评估处理情况计算确认递延所得税资产。

⑫其他非流动资产

评估人员通过查阅相关账簿、凭证，了解产生的原因、形成过程并核实金额的准确性，以核实后的账面值确定评估值。

2. 收益法

(1) 投资管理类公司

该公司主要特点是自身无具体经营业务，为投资管理中心。由于下属被投资企业已经单独进行了评估，因此本次将其相应的管理费用以及其他必要现金流的折现值作为该类被投资企业股权价值的减项，从而计算得到投资管理型公司的收益法评估结果。

(2) 房地产开发类公司

本次对于房地产类公司评估时，预测收益是以存量项目为基础。详见资产基础法存货-开发类项目评估方法。

(3) 机场运营类公司以及其他公司

本次对于机场运营类公司按持续经营考虑。本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

① 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+长期股权投资价值

A. 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + P_n \times r$$

式中：P——经营性资产价值；

t——预测年度；

i——折现率；

R_t ——第 t 年企业自由现金流量；

n——预测期年限；

P_n ——预测期后企业自由现金流量(终值)；

r——终值折现系数。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本, WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中： k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本(房地产开发项目适用)采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： r_f ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

B. 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

C. 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

D. 长期股权投资价值

长期股权投资价值为未进入现金流预测中长期投资价值。

②付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 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：

(一)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 2019 年 4 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 2019 年 4 月 18 日—4 月 20 日。

(二)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、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

2. 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

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。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

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，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对海航基础产业集团有限公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为2019年4月20日—5月20日。

(三) 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未来经营预测资料开始评定估算工作。

(四) 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和收益现值法结果。

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2019年5月21日—6月14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。

(二)收益法评估假设：

1. 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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 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。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 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。

8. 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。
9. 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。
10. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。
11. 本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。
12. 本次测算资产价值及企业价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。
13. 本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，房地产开发项目公司假设收益期为预测期。
14. 本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。
15. 本次评估是基于已取得的规划方案、投资计划进行预测的，若企业未来年度对规划方案和投资计划进行调整并获得政府批准，会对评估结果产生影响。
16. 本次评估时，采用的未完工程的后续专业支出为管理层预计项目总专业支出减去在评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的，评估师进行了必要核实，未考虑部分项目工程竣工决算时，项目专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与此预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响。
17. 本次评估按照相关规定并结合企业实际情况，对于增值税、土地增值税、所得税等均按照先预征后清算的原则，假设项目销售完成后，被项目公司进行汇算清缴。
18. 目前国内机场运营均存在较大数额的财政补贴，但不同机场不同年度补贴金额波动较大，且无明确的指标，本次假设评估基准日后各机场仍可享受与2018年同水平的财政补贴。
19. 三亚新机场已被列入国家民航“十三五”民用运输机场建设规划，本次

评估，假设现有三亚凤凰机场在三亚新机场建成投运前仍正常运营，新机场建成投运后，现有三亚凤凰机场的机场业务全部转移至新机场运营。

十、评估结论

海航基础产业集团有限公司总资产账面价值为 4,734,750.55 万元，负债账面价值为 2,449,064.95 万元，净资产账面价值为 2,285,685.60 万元。

采用收益法评估后的海航基础产业集团有限公司股东全部权益价值为 3,399,945.12 万元（永续债作为权益考虑），评估增值 1,114,259.52 万元，增值率为 48.75%。

海航基础产业集团有限公司控股投资单位三亚凤凰国际机场有限责任公司净资产中包含其他权益工具核算的永续债 158,362.22 万元以及海口美兰国际机场有限责任公司净资产中包含其他权益工具核算的永续债 385,250.00 万元作为负债考虑的情况下，评估结论如下：

采用收益法评估后的海航基础产业集团有限公司股东全部权益价值为 3,238,769.94 万元（永续债作为负债考虑），评估增值 953,084.33 万元，增值率为 41.70%。

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）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

（四）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。

(五)基础产业集团合并范围内因质押、监管资金等原因，其受限的货币资金为 247,153.40 万元。由于受限的金额和比例较大，会对企业的各项费用成本支出以及整个基础产业集团运营造成一定的不利的影响。由于无法对这些因素进行具体的量化，本报告未考虑因货币资金的流动性存在较大的制约以及后续新增限制对评估结论的影响。本报告提请委托人及相关当事人对受限货币资金情况给予必要的关注。

(六)海航基础产业集团有限公司与海航集团财务有限公司签订《金融服务协议》，协议约定海航集团财务有限公司为海航基础及其子公司提供办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助实现交易款项的收付、提供担保等金融服务，基础产业集团合并范围内期末存款余额 555,998.22 万元，评估人员核对了银行对账单，抽查了部分凭证并对大额存款进行函证等必要的评估程序，同时，评估人员也查阅了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《海航集团财务有限公司审计报告》（瑞华审字【2019】37100008 号）和《海航集团财务有限公司风险评估报告》（瑞华核字【2019】37100003 号），本次评估结论未考虑海航集团财务有限公司未来风险管理有效性对成员单位存放资金安全的影响。

(七)纳入评估范围的其他应收款关联方往来款合计账面金额 689,511.20 万元。评估人员抽查了部分记帐凭证并对大额往来款进行函证等必要的评估程序，同时，通过对被评估单位管理层了解债务关联方的经营状况、财务状况和偿债能力情况，但部分关联方仅提供未经审计的年度报表，我们仍无法准确判断债务关联方是否存在偿债能力不足等风险，提请委托人及相关当事人对该程序受限情况给予必要的关注。

(八)纳入评估范围的可供出售金融资产 11 项，账面价值 104.05 亿元。对海航商业控股有限公司的投资，账面金额为 25.85 亿元，委托人已委托中威正信（北京）资产评估有限公司对其进行减值测试评估；账面 7.43 亿元为股票投资采用基准日市场价格确定价值；其余 70.77 亿元股权投资为少数股权，评估过程中获取了公司章程、营业执照和基准日审计报告或报表等资料的基础上，本次评估采用被投资单位评估基准日净资产账面价值乘以股权比例确定基准日价值，提请委托人及相关当事人对该类股权评估因信息的不完整性等情况可能对评估结论的影响给予必要的关注。

(九)纳入评估范围的长期股权投资（合并层面非控股投资单位）共 11 项，账面价值 111.28 亿元。对三亚新机场投资建设有限公司的投资，账面金额 55.82 亿元，委托人已委托本公司进行专项减值测试评估；对海免海口美兰机场免税店有限公司获取资料采用收益法进行整体评估；其余 54.36 亿股权投资为少数股权，评估过程中获取了公司章程、营业执照和基准日审计报告或报表等资料的基础上，本次评估采用被投资单位评估基准日净资产账面价值乘以股权比例确定基准日价值，提请委托人及相关当事人对该类股权评估因信息的不完整性等情况可能对评估结论的影响给予必要的关注。

(十)引用其他机构出具的报告结论的情况：

纳入评估范围的可供出售金融资产海航商业控股有限公司已由委托人聘请的中威正信（北京）资产评估有限公司进行评估并出具了中威正信评咨字（2019）第 1006 号《海航基础产业集团有限公司拟对可供出售金融资产进行减值测试涉及的海航商业控股有限公司归属于母公司所有者权益价值项目》。该项可供出售金融资产的评估值引用上述评估结论。

(十一)重要资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

营口机场有限公司机场航站区房屋建筑物 22,717.90 万元，飞行区为股东营口机场建设管理有限公司资产，目前无偿使用，该项资产处于结算阶段，未过户。主要房屋建筑物资产均为办理产权证，房屋建筑物目前占用机场建设管理有限公司的土地。

武汉海航蓝海临空产业发展有限公司展示中心房屋资产 28,793.69 万元，未办理房产证。

海南博鳌机场有限责任公司评估范围内的土地均未办理土地所有权证，土地面积 2,913,426.67 平方米，账面原值 80,280.95 万元，账面值 79,124.72 万元。评估范围内的房屋建筑物均未办理房产证，房屋等资产均尚未做工程决算，账面值 88,799.75 万元。评估报告中采用的土地面积是根据被评估企业的申报数并查阅相关协议后确定的。评估师已提请被评估企业办理相关权属证书以完善产权，若本评估报告中采用的土地面积与日后权属证书登记面积不符，评估结论应作相应调整。本报告评估结论是在假设上述房屋不存在产权纠纷的前提下作出的，亦未考虑将来办理权属证书时需要支付的相关费用。

(十二)资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（十三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

海航基础产业集团有限公司子公司海南海建工程管理总承包有限公司为海南麒麟旅业开发有限公司借款提供保证，因贷款逾期，海南海建工程管理总承包有限公司将承担连带清偿责任，海南海建工程管理总承包有限公司就该事项计提了2,071,200.09元的预计负债。

除上述涉诉事项已计提预计负债外，海航基础及下属子公司涉及多起未决诉讼或未决仲裁，形成的或有负债及其财务影响无法准确预计，本次评估结论未考虑未决诉讼或未决仲裁对本评估结论的影响。

（十四）抵质押担保事项如下：

除基础产业集团本部外，由于房地产开发行业以及机场运营行业的特点，纳入评估范围的房地产开发企业及机场运营企业存在较多的抵押贷款、担保等事项。

1.短期借款抵质押担保事项如下：

（1）保证借款系由其他单位为借款单位提供担保（包括信用担保、质押担保、抵押担保）的借款，抵质押物明细如下：

序号	保证人	保证类型	抵、质押担保对应抵、质押物	期末余额(万元)
1	海航基础设施投资集团股份有限公司、海航基础产业集团有限公司、满洲里西郊机场有限责任公司、海航机场控股（集团）有限公司	抵押担保/ 质押担保/ 信用担保	满洲里西郊机场有限责任公司以其所有房产证号为蒙房权证内蒙古自治区字第113011503035号的满洲里机场扩建工程航站楼抵押担保；海航机场控股（集团）有限公司以其持有的三亚凤凰国际机场有限责任公司2亿股股权质押	28,000.00
2	海航机场集团有限公司	质押担保	海航机场集团有限公司以其持有的营口机场有限公司的7,800万股股权质押	10,000.00
3	海航机场集团有限公司	质押担保/ 信用担保	海航机场集团有限公司以其持有的三亚凤凰国际机场有限责任公司5,000	5,000.00

序号	保证人	保证类型	抵、质押担保对应抵、质押物	期末余额(万元)
			万股股权质押	
4	海航机场控股（集团）有限公司	信用担保	2019年1月16日，在本次借款到期后，三亚凤凰国际机场有限责任公司与北京恒嘉国际融资租赁有限公司签订了展期合同，新合同借款期限1年，利率为9%。除原担保不变外，新增质押合同为海航机场控股（集团）有限公司将其持有的三亚凤凰国际机场有限责任公司的5000万股股权质押。	13,500.00
5	海航机场集团有限公司、海航基础产业集团有限公司	信用担保		20,000.00
6	海航实业集团有限公司	信用担保		16,000.00
7	三亚凤凰国际机场有限责任公司	信用担保		8,000.00
8	海航机场集团有限公司	信用担保		2,500.00
合计				103,000.00

(2)抵押、保证借款

序号	保证人及保证类型	抵押物	期末余额(万元)
1	海航集团有限公司、海航基础设施投资集团股份有限公司信用担保	三亚凤凰国际机场有限责任公司将其所有权证号为三土房（2005）字第1100号、三土房（2004）字第1665号、三土房（2004）字第2369号的机场用地和单身宿舍A栋、机场食堂2项房产抵押。	39,900.00
2	海航机场集团有限公司信用担保	满洲里西郊机场有限责任公司以其所有权证号为蒙（2017）满洲里市不动产权第0010049号的满洲里机场15号扩建工程联检楼抵押。	5,000.00
3	海航集团有限公司、陈峰、李先华、谭向东连带责任保证	海南海航迎宾馆有限公司以其所有房产证号为海口市房权证海房字第HK368458号的34,291.10平方米房产和土地证号为海口市国用（2012）第009580号的34,827.29平方米土地使用权提供抵押担保。	40,000.00
合计			84,900.00

(3)质押、保证借款

序号	保证人	保证类型	质押物	期末余额(万元)
1	苏州饭店有限责任公司、苏州亿城山水房地产开发有限公司、海航实业集团有限公司	连带责任保证担保	海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司以其所有或依法有权处分的供销大集集团股份有限公司1,545万股票提供质押担保。	3,000.00

序号	保证人	保证类型	质押物	期末余额(万元)
2	苏州饭店有限责任公司、苏州亿城山水房地产开发有限公司、海航海航实业集团有限公司	连带责任保证担保	海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司以其所有或依法有权处分的供销大集集团股份有限公司1,545万股股票提供质押担保。	1,500.00
3	海航机场集团有限公司	信用担保	满洲里西郊机场有限责任公司以其存放于满洲里农村商业银行股份有限公司中心支行的100万元定期存单质押。	2,000.00
4	海航实业集团有限公司、海航商业控股有限公司	质押担保	海航实业集团有限公司以其持有的基础产业集团1,600万股股权质押,海南商业控股有限公司以其持有的供销大集集团股份有限公司的5,300万股股权质押。	9,000.00
合计				15,500.00

(4)抵押借款主要系本集团下属企业海航机场集团有限公司及其子公司以其土地、房产为抵押物取得的贷款,抵押物明细如下:

序号	抵押物	期末余额(万元)
1	湖北海航通航投资管理有限公司以其所有的海航通航产业园一期直升机停机库及以及不动产权证号为鄂(2017)宜昌市不动产权第0011185号的综合楼提供抵押担保	500.00
2	三亚凤凰国际机场有限责任公司以其所有的贵宾航站楼、航管楼、新消防中心、中心变电站、单身宿舍C栋、单身宿舍D栋、3#楼、消防救援中心、生产车库A、B、C、单身宿舍楼B栋、金鸡岭宿舍楼I栋、金鸡岭宿舍楼D栋共12项房屋建筑物及土地使用权抵押	30,000.00
3	三亚凤凰国际机场有限责任公司以其所有位于三亚市羊栏镇桶井管区凤凰村北侧土地使用权证号为三土房(2004)字第0132号的土地抵押	15,000.00
4	宜昌三峡机场有限责任公司以其坐落于猇亭区黄龙寺居委会土地使用权证号为宜市国用(2004)第190114007号、宜市国用(2004)字第190114011号、宜市国用(2004)字第190114017号、鄂(2017)宜昌市不动产权第0048315号、宜市国用(2014)第34086号的5宗土地抵押	15,000.00
合计		60,500.00

(5)质押借款

序号	质押物	期末余额(万元)
1	上海大新华实业有限公司持有的海航创新股份有限公司101,833,000.00股股票	5,247.81
2	上海大新华实业有限公司持有的海航创新股份有限公司6,000,000.00股股票	750.00
3	上海大新华实业有限公司持有的海航创新股份有限公司9,000,000.00股股票	1,100.00

序号	质押物	期末余额(万元)
合计		7,097.81

(6)抵押、质押和保证借款

序号	保证人	保证类型	抵、质押担保对应抵、质押物	期末余额(万元)
1	海航实业集团有限公司、三亚凤凰国际机场有限责任公司、海南国康投资有限公司、海南海岛临空产业集团有限公司	抵押担保/质押担保/信用担保	海南海岛临空产业集团有限公司以海口市大英山新城市中心区5宗商服用地的国有土地使用权提供抵押；海南国康投资有限公司以其位于海口市滨海西路南侧的国有土地使用权及地上在建工程（海口市国用（2012）第006428号）提供抵押；三亚凤凰国际机场有限责任公司以持有海航航空集团有限公司的1.47%股权进行质押。	4,000.00
2	海航机场控股（集团）有限公司、海航机场集团有限公司、海航集团有限公司、本公司	质押担保/信用担保	三亚凤凰国际机场有限责任公司将其所有权证号为三土房（2012）字第004404号的三亚市凤凰镇桶井管区扩建航站楼抵押；海航机场控股（集团）有限公司以其持有的三亚凤凰国际机场有限责任公司4.92亿股股权及基于该股权而享有的现有和将来的全部权益质押；海航机场集团有限公司以其持有的三亚凤凰国际机场有限责任公司0.59亿股股权及基于该股权而享有的现有和将来的全部权益质押。	63,651.90
3	海航集团有限公司、海航基础产业集团有限公司	信用担保	三亚凤凰国际机场有限责任公司以其位于三亚市天涯区机场路不动产权证号为琼（2016）三亚市不动产权第0015718号的停车楼综合体土地使用权和房屋抵押；三亚凤凰国际机场有限责任公司持有海南太平洋石油股份有限公司的12,917.1027万股股权质押担保。	98,500.00
合计				166,151.90

2.长期借款抵质押担保事项如下：

(1)保证借款系由其他单位为借款单位提供担保（包括信用担保、质押担保、抵押担保）的借款，明细如下：

单位：万元

序号	保证人及保证类型	抵、质押担保对应抵、质押物	期末余额	一年内到期的金额
1	海航基础产业集团有限公司信用担保、海航科技集团有限公司质押担保、海南英智建设开发有限公司抵押担保、海南英礼建设开发有限公司抵押担保、海南福顺投资开发有限公司抵押担保	海南英智建设开发有限公司、海南英礼建设开发有限公司和海南福顺投资开发有限公司将持有的新保、海南英智建设开发有限公司抵押担保、海航大厦土地、房产（土地面积为32,948.22 m ² 、房产面积为127,592.93 m ² ）提供抵押担保；海航科技集团有限公司以其持有的“海航科技”（600751）股票3.4		260,000.00

序号	保证人及保证类型	抵、质押担保对应抵、质押物	期末余额	一年内到期的金额
	担保	亿股提供质押		
2	海航基础产业集团有限公司信用担保、海航地产控股（集团）有限公司质押担保	海航地产控股（集团）有限公司以其持有的海南海岛临空产业集团有限公司 23 亿股（占公司总股本的 50%）股权质押		2,000.00
3	海航集团有限公司信用担保		7,886.58	5,539.16
4	海航基础设施投资集团股份有限公司信用担保		8,450.00	2,550.00
5	海航航空集团有限公司信用担保		23,650.00	2,850.00
6	海航机场控股（集团）有限公司信用担保		4,600.00	400.00
7	海航机场集团有限公司信用担保		5,000.00	
合计			49,586.58	273,339.16

(2)抵押保证借款系以借款单位的不动产进行抵押，其他单位为借款单位提供担保（包括信用担保、质押担保、抵押担保）的借款。抵押物明细如下：

单位：万元

序号	保证人及保证类型	抵押物	期末余额	一年内到期的金额
1	海航实业集团有限公司提供连带责任信用担保	三亚海航城投资开发有限公司以其持有海航城二期项目的国有土地使用权及在建工程（土地证号：三土房（2015）字第10260号）抵押	23,400.00	
2	海南英平建设开发有限公司抵押担保	海航地产集团有限公司以其持有海口大英山新城市中心区 A07 地块（海南大厦），建设面积为 104,129.09 m ² 的房产，土地证号：琼（2016）海口市不动产权第 0011116 号，建设工程规划许可证：建字第 2009A0235 号，建筑工程施工许可证：460100201007290101；海南英平建设开发有限公司以其持有海南大厦 1#主楼 34-37 层、39-45 层【琼（2017）海口市不动产权第 0048985、0048585、0048984、0048584、0048606、0048774、0048770、0048611、0048673、0048777、0048672 号】面积合计为 31,125.73 m ² 的房产抵押		78,928.00
3	海航基础产业集团有限公司信用担保	海航地产集团有限公司以其持有的土地使用权抵押，土地证号为：海口市国用（2008）第 008825 号、海口市国用（2008）第 008826 号、海口市国用（2008）第		90,000.00

序号	保证人及保证类型	抵押物	期末余额	一年内到期的金额
		008827 号、海口市国用(2008)第 008828 号, 抵押土地面积分别为: 2655.63 m ² 、33248.25 m ² 、9660.62 m ² 、1984.87 m ²		
4	海航实业集团有限公司、海航基础产业集团有限公司信用担保	海航地产集团有限公司以其持有的海航大厦、国兴城、海航豪庭、日月广场、海南大厦项目的电梯等设备抵押		10,000.00
5	海航基础控股集团有限公司信用担保	海航地产集团有限公司以其持有的位于海口市大英山新城市中心区 A08 地块 25,305.09 m ² 国有土地使用权(海口市国用(2016)第 002871 号)及地上在建工程抵押	9,000.00	
6	海航基础控股集团有限公司信用担保	海航地产集团有限公司名下位于海口市大英山新城市中心区 A05 地块 28,906.06 m ² 国有土地使用权(海口市国用(2016)第 002869 号)及地上在建工程抵押	5,000.00	
7	上海大新华实业有限公司信用担保	大新华置业(苏州)有限公司以其持有的苏州角直仓库房产(房产证号:苏(2016)苏州市不动产权第 6020838 号)	3,500.12	466.64
8	海航地产控股(集团)有限公司、海航地产集团有限公司信用担保;海南兴业国际联合实业发展有限公司提供抵押担保	儋州海航投资开发有限公司名下儋州用(2011)第 1112 号土地(儋州望海国际花园)及地上 13,853.96 m ² 在建工程及相对应的土地使用权提供抵押;儋州用(2011)1113 号土地(儋州望海国际商业广场)及地上 71,949.41 m ² 在建工程项目提供抵押;海南兴业国际联合实业发展有限公司以其持有的儋国用(南丰)字国农第 5、6 号土地使用权提供抵押	8,000.00	
9	三亚临空投资开发有限公司信用担保、海航机场控股(集团)有限公司信用担保、海航机场集团有限公司信用担保	三亚凤凰机场将公司以其所有的 44 项土地使用权及 22 项房屋产权抵押	18,986.79	10,700.00
10	海航机场集团有限公司信用担保	武汉海航蓝海临空产业发展有限公司将其持有的位于黄陂区天河街大兰村、刘辛村的土地使用权抵押(黄陂国用(2014)第 668 号、669 号)	9,330.00	80.00
11	海航基础产业集团有限公司信用担保、海航地产控股(集团)有限公司信用担保、海航地产集团有限公司信用担保	海航地产集团有限公司以其持有的国有土地使用权(证号:海口市国用(2010)第 011778 号),地上房产竣工办理产权证后,一并抵押给贷款人,并办理合法有效的抵押登记手续。海南金海湾投资开发有限公司以及海南海岛云湾投资有限公	279,000.00	31,000.00

序号	保证人及保证类型	抵押物	期末余额	一年内到期的金额
	押担保、海南海岛云湾投资有限公司、海南海岛悦湾投资有限公司等 18 家公司（简称 18 湾）抵押担保	司、海南海岛悦湾投资有限公司等 18 家公司（简称 18 湾）名下 100 个土地使用权、1 个海域使用权，以及土地上的未来建筑物一并抵押给贷款人，房屋所有权在取得权属证明后完善抵押登记手续。		
12	海南海岛临空产业集团有限公司质押担保	海南海控置业有限公司以其持有位于海口市世贸东侧的“海航国际广场”项目 A、C 座及地下室在建工程共计 195,320.73 m ² 以及对应土地使用权抵押，土地使用权面积不得低于 19,880.04 m ² （土地证号为海口市国用（2010）第 006757 号）；海南海岛临空产业集团有限公司以其持有的海南海控置业有限公司 100% 股权质押。	0.00	10,000.00
合计			356,216.91	231,174.64

(3) 抵押借款系以借款单位的不动产为抵押物取得的借款，抵押物明细如下：

单位：万元

序号	抵押物	期末余额	一年内到期的金额
1	三亚凤凰国际机场有限责任公司以其所有的东端排洪沟、场内业务油库及土地证号为三土房（2005）字第 1101 号、三土房（2005）字第 1946 号以及三土房（2013）字第 05259 号发报台三宗地块抵押	12,200.00	100.00
2	三亚凤凰国际机场有限责任公司以其位于三亚市凤凰镇桶井管区不懂产权证号为三土地（2012）字第 004404 号、三土房（2008）字第 0861 号的国内二期航站楼抵押		3,500.00
合计		12,200.00	3,600.00

(4) 质押借款系以借款单位持有的股权进行质押取得的借款，具体如下：

单位：万元

序号	保证人及保证类型	质押物	期末余额	一年内到期的金额
1	海航基础产业集团有限公司信用担保、质押担保	海航基础产业集团有限公司以其持有的海航机场集团有限公司 22.29 亿股权质押	114,828.00	6,621.00

(5) 质押、保证借款系以借款单位持有的股权进行质押、其他单位进行担保取得的借款，具体如下：

单位：万元

序号	保证人及保证类型	质押物	期末余额	一年内到期的金额
1	海航基础控股集团 有限公司信用担 保、海航航空集团 有限公司	海航地产控股（集团）有限公司持有的海航地产集团有限公司 15.8 亿股权（实际股权出质日为 2017 年 2 月 21 日），占海航地产集团有限公司全部注册资本的 30%，为债务人在主合同项下的债务提供质押担保		100,000.00
2	海航基础产业集团 有限公司、海航实 业集团有限公司信 用担保	海航机场集团有限公司以其持有的海口美兰国际机场有限公司责任公司 2.25 亿股权、海南博鳌机场有限公司责任公司 2.6 亿股权质押		26,000.00
3	三亚凤凰国际机场 有限责任公司信用 担保、质押担保	海航机场控股（集团）有限公司以其持有三亚凤凰国际机场有限责任公司的 10.19% 股权（58,800 股股权）质押；三亚凤凰国际机场有限责任公司以其持有的三亚新机场投资建设有限公司的 3 亿股股权质押；海南航旅交通服务有限公司将其持有的海口美兰国际机场有限责任公司的 2.97% 股权质押		60,000.00
4	海航实业集团有限 公司、海航机场集 团有限公司信用担 保，海航机场集团 有限公司质押担保	海航机场集团有限公司以其持有的海口美兰国际机场有限责任公司 2.31 亿元股权质押		10,000.00
5	海航机场集团有限 公司信用担保、海 航基础设施投资集 团股份有限公司信 用担保、海航机场 控股（集团）有限 公司质押担保	海航机场控股（集团）有限公司以其持有的三亚凤凰国际机场有限责任公司 4,050 万股股权质押	8,270.05	2,756.68
6	海航机场集团有限 公司信用担保、海 航基础设施投资集 团股份有限公司信 用担保、海航机场 控股（集团）有限 公司质押担保	海航机场控股（集团）有限公司以其持有的三亚凤凰国际机场有限责任公司 950 万股股权质押	1,939.89	646.63
7	海航集团有限公司 质押担保	海航集团有限公司以其持有的海航机场控股（集团）有限公司 11.44 亿股股权质押；三亚凤凰国际机场有限责任公司以其依法持有的机场收费权（包括起降费、停车费、旅客服务费、安全检查费及其他收费等）、机场建设费收入返还部分（海南省财政厅从中央财政收到的机场建设费的 50% 部分全额返还给三亚凤凰国际机场有限责任公司）质押。		5,000.00

序号	保证人及保证类型	质押物	期末余额	一年内到期的金额
合计			10,209.94	204,403.31

(6)抵押、质押借款系以借款单位持有的土地使用权进行抵押、其他单位的股权进行质押取得的借款；具体如下：

单位：万元

序号	保证人及保证类型	抵、质押担保对应抵、质押物	期末余额	一年内到期的金额
1	无	海南海岛临空产业集团有限公司以其持有的35,810.15 m ² 项目土地使用权（土地使用证号：海口市国用（2013）第005766号）和本项目贷款形成的未来资产抵押；海航地产控股（集团）有限公司合法持有的海南海岛临空产业集团有限公司54,000万股的股权质押担保	22,100.00	30,314.41
2	海航集团有限公司信用担保、海航机场集团有限公司质押担保	三亚凤凰国际机场有限责任公司以其所有的国际航站楼、机场宾馆楼、办公楼及贵宾楼（老楼）房地产抵押，不动产权证号为三土房（2012）字第006145号、三土房（2012）字第006146号、三土房（2004）字第1667号、三土房（2005）字第1921号；海航机场集团有限公司以其持有的三亚凤凰国际机场有限责任公司5.208%的股权质押；三亚凤凰国际机场有限责任公司以其合法拥有并有权处分的海南省财政厅根据《中南局关于申报2018年民行发展基金提前下达部分投资补助项目预算的通知》下拨的民航发展基金应收账款质押		22,490.00
合计			22,100.00	52,804.41

本报告未考虑因上述抵质押担保以及本次评估时未获取其他可能的担保信息存在事项对评估结论的影响。

(十五)评估基准日，被评估单位已逾期未归还的短期借款40,311.85万元以及长期借款74,932.41万元，本报告评估未考虑企业应本次逾期或者后续可能逾期的其他债务对评估结论的影响。

(十六)基础产业集团控股子公司（持有86.48%）海航机场集团有限公司的持有海口美兰国际机场有限责任公司15.96%的股权，海口美兰国际机场有限责任公司归属母公司净资产1,278,106.95万元（含永续债385,250.00万元）；间接控股投资单位三亚凤凰国际机场有限责任公司账面净资产1,563,631.05万元（含永续债158,362.22万元）。

(十七)海南金海湾投资开发有限公司二期填海项目已形成土地面积

1,746,742.36 平方米，分割成 91 个地块，形成 91 宗土地使用权并分别登记到海南金海湾投资开发有限公司、海南海岛福湾投资有限公司、海南海岛鸿湾投资有限公司、海南海岛吉湾投资有限公司、海南海岛隆湾投资有限公司、海南海岛瑞湾投资有限公司、海南海岛盛湾投资有限公司、海南海岛顺湾投资有限公司、海南海岛泰湾投资有限公司、海南海岛祥湾投资有限公司、海南海岛意湾投资有限公司、海南海岛悦湾投资有限公司等十二个项目公司名下，上述企业于 2016 年 5 月 9 日与海口市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让总合同》，共补交土地出让金 188,543.37 万元。合同约定，本合同暂参照该项目一期的土地评估平均单价抵减已审计的一期填海成本工程造价单价为标准先行核收土地出让金，待土地评估和填海成本审计及财务决算完成后，按土地评估价抵减已缴纳的海域使用金和填海成本，再逐宗用地签订出让合同，核定土地出让金，按最终核算价格“多退少补”。截至评估基准日，土地评估和填海成本审计及财务决算尚未完成，补交的土地出让金已全部入海南金海湾投资开发有限公司存货-开发成本账面，尚未分摊。本次评估参考的二期需补交土地出让金暂以《国有建设用地使用权出让总合同》确定的金额为准。

二期填海成本审计及财务决算尚未完成，被评估企业已出具说明，确认截至评估基准日，二期填海成本已全部暂估入账，未存在账外工程款。本次评估确认的二期填海成本以被评估企业账面存货-开发成本中记录的填海成本 415,634.10 万元为准，审计后如有变化将影响评估结论。

(十八)2017 年 12 月 23 日，中央第四环境保护督察组重点批评了海南房地产行业对当地生态的破坏，南海明珠人工岛项目可能会受到影响。截至报告出具日，相关事项尚未最终定论，请报告使用者关注后续相关事项可能对评估结论的影响。

(十九)合并范围内投资单位新华联航临空产业投资开发有限公司原计划于 2018 年 7 月将其持有的武汉海航蓝海临空产业发展有限公司 80%股权转让给北京厚朴蕴德投资管理合伙企业（有限合伙），交易价格 31,239.36 万元。2019 年双方重新签署《关于股权转让协议终止协议书》，约定交易终止。但是由于企业原计划转让，导致武汉海航蓝海临空产业发展有限公司的人员基本上已撤出企业，评估师由于无相关负责人配合调取资料、现场勘查等的必要条件，本次按审定后的报表净资产乘相应股权比例作为评估结论。

(二十)基础产业集团、建信资本管理有限责任公司、厦门国际信托有限公司

与深圳市前海建合投资管理有限公司（普通合伙人）共同出资设立桐乡市南海明珠股权投资合伙企业（有限合伙）。根据上述合伙人签署的《合伙份额收购协议》，基础产业集团于首次出资额到位之后其三年后的任意时间提前收购建信资本管理有限责任公司、厦门国际信托有限公司合伙份额，并支付收购基本价款及存续对应的溢价款，同时企业于每季度按时支付计提溢价款。基础产业集团在评估基准日已将建信资本管理有限责任公司、厦门国际信托有限公司出资部分的本金确认为其对桐乡市南海明珠股权投资合伙企业（有限合伙）股权投资的成本，同时将建信资本管理有限责任公司、厦门国际信托有限公司出资部分的本金计入长期应付款中，合计金额 157,598.10 万元。本次评估是以基础产业集团持有桐乡市南海明珠股权投资合伙企业（有限合伙）100%股权进行汇总计算的。

（二十一）海航机场集团有限公司与深圳平安大华汇通财富管理有限公司签署《增资扩股协议》，深圳平安大华汇通财富管理有限公司拟以资产管理计划对三亚凤凰国际机场有限责任公司出资 60 亿元，注册资本金额为 144,578.31 万元，其余资金计入资本公积，增资后持股比例达 25.08%。截止至评估基准日深圳平安大华汇通财富管理有限公司已出资 474,000.00 万元（其中 79,000.00 万元为海航机场集团有限公司购买的资产管理份额），尚余 126,000.00 万元尚未出资到位。根据签订资产管理计划远期转让协议，在未来一定期限内海航机场集团有限公司受让深圳平安大华汇通财富管理有限公司持有的资产管理计划的优先级份额，费用包括本金及维持费，其中维持费按期已进行结算。在评估基准日海航机场集团有限公司已将深圳平安大华汇通财富管理有限公司已出资 474,000.00 万元中的 395,000.00 万元作为三亚凤凰国际机场有限责任公司的股权投资成本 79,000.00 万元记为持有至到期投资，同时记应长期应付款 395,000.00 万元。本次评估时海航机场集团有限公司持三亚凤凰国际机场有限责任公司的股权是按考虑上 60 亿元出资到位及上述调整后的比例 43.24% 计算（未出资 12.6 亿作为负债扣除、持有至到期投资评估为零）。

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 2018 年 12 月 31 日至 2019 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 2019 年 6 月 14 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：



资产评估师：



二〇一九年六月十四日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、被评估单位审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、被评估单位产权证明文件（复印件）
- 五、委托人和被评估单位承诺函
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 八、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 九、签字资产评估师资格证明文件（复印件）