

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴
游艇制造有限公司 56.73%股权所涉及洋浦
国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

中企华评报字(2020)第 1408 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二〇年八月二十一日



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： 1111020110202000474

资产评估报告名称： 儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴游艇
制造有限公司56.73%股权所涉及洋浦国兴游艇制
造有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 中企华评报字(2020)第1408号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 赵亮(资产评估师)、任宝萍(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明1

资产评估报告摘要2

资产评估报告正文4

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人4

二、 评估目的9

三、 评估对象和评估范围9

四、 价值类型10

五、 评估基准日10

六、 评估依据10

七、 评估方法13

八、 评估程序实施过程 and 情况18

九、 评估假设21

十、 评估结论21

十一、 特别事项说明21

十二、 资产评估报告使用限制说明24

十三、 资产评估报告日25

资产评估报告附件26

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其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对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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。

六、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。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

儋州海航投资开发有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴游艇制造有限公司股权所涉及洋浦国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴游艇制造有限公司股权，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的洋浦国兴游艇制造有限公司股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为已经《海航基础儋州项目组关于儋州海航投资开发有限公司收购北京天辰展示工程有限公司持有洋浦国兴游艇制造有限公司股权工作会议纪要》审议通过。

评估对象：洋浦国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2020年7月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：洋浦国兴游艇制造有限公司评估基准日总资产账面价值 45,567.65 万元，评估价值 50,328.54 万元，评估增值 4,760.89 万元，增值率 10.45%；总负债账面价值 24,978.35 万元，评估价值 23,508.35

儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴游艇制造有限公司 56.73%股权所涉及洋浦
国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值资产评估报告

万元，评估减值 1,470.00，减值率 5.89%；净资产账面价值 20,589.30 万元，评估价值 26,820.19 万元，评估增值 6,230.89 万元，增值率 30.26 %。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	23,377.46	23,377.46	0.00	0.00
非流动资产	2	22,190.19	26,951.08	4,760.89	21.45
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	0.98	0.52	-0.46	-46.94
在建工程	6	18,398.78	20,650.56	2,251.78	12.24
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	3,790.43	6,300.00	2,509.57	66.21
其中：土地使用	9	3,790.43	6,300.00	2,509.57	66.21
权					
其他非流动资	10	0.00	0.00	0.00	
产					
资产总计	11	45,567.65	50,328.54	4,760.89	10.45
流动负债	12	23,508.35	23,508.35	0.00	0.00
非流动负债	13	1,470.00	0.00	-1,470.00	-100.00
负债总计	14	24,978.35	23,508.35	-1,470.00	-5.89
净资产	15	20,589.30	26,820.19	6,230.89	30.26

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴游艇制造有限

公司 56.73%股权所涉及洋浦国兴游艇制造有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告正文

儋州海航投资开发有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴游艇制造有限公司股权所涉及洋浦国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为儋州海航投资开发有限公司，被评估单位为洋浦国兴游艇制造有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者。

(一) 委托人简介

企业名称：儋州海航投资开发有限公司

类 型：其他有限责任公司

住 所：海南省儋州市那大中兴大道 168 号新天地酒店 6 号别墅

法定代表人：黄泽林

注册资本：30,000 万人民币

统一社会信用代码：91469003698902638X

成立日期：2009 年 11 月 17 日

营业期限：2009 年 11 月 17 日至 2059 年 11 月 17 日

经营范围：各类工业与民用建设项目的策划、管理、投资与开发，房地产开发投资，投资管理，信息咨询，租赁建筑工程机械器材，销售机械设备、电器设备、建筑材料、装饰材料，仓储服务，绿色农业，农副产品深加工，旅游、高尔夫等项目的投资与开发。

(二) 被评估单位简介

1. 公司概况

企业名称：洋浦国兴游艇制造有限公司

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：洋浦保税港区瀚洋路西

法定代表人：陈云华

注册资本：26,440.00 万人民币

统一社会信用代码：91460300567965479T

成立日期：2011 年 01 月 20 日

营业期限：2011 年 01 月 20 日至 2041 年 01 月 20 日

经营范围：一般项目：船舶制造；船舶销售；船舶租赁；船舶修理；船舶设计；船舶改装；国内船舶代理；国际船舶代理；船舶拖带服务；娱乐船和运动船制造；娱乐船和运动船销售；船舶港口服务；港口设施设备和机械租赁维修业务；装卸搬运；仓储设备租赁服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；石油制品销售（不含危险化学品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；市场调查；建筑工程机械与设备租赁；食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2. 公司股权结构及变更情况

洋浦海航杰腾游艇制造有限公司（洋浦国兴游艇制造有限公司前身）成立于 2011 年 01 月 20 日，原系由海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司和海南海航建设有限公司共同出资组建而成。于 2011 年 01 月 20 日取得海南省工商行政管理局核发的琼浦核设通内字[2011]第 1100051332 号《核准设立登记通知书》和注册号为 460300000024506 的《企业法人营业执照》。公司成立时注册资本为 50,000,000 元，分

为两次出资，首次出资 10,000,000 元，于 2011 年 02 月 28 日实缴完成，由海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司出资 9,000,000 元，海南海航建设有限公司出资 1,000,000 元；第二次出资 40,000,000 元，于 2011 年 04 月 27 日实缴完成，由海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司出资 36,000,000 元，海南海航建设有限公司出资 4,000,000 元。综上，海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司共出资 45,000,000 元，占注册资本的 90%，海南海航建设有限公司出资 5,000,000 元，占注册资本的 10%。

根据 2011 年 5 月 23 日股东会决议和修改后章程规定，洋浦海航杰腾游艇制造有限公司更名为洋浦海航游艇制造有限公司。

根据 2012 年 3 月 8 日股东会决议和修改后章程规定，洋浦海航游艇制造有限公司申请增加注册资本人民币 100,000,000 元，变更后的注册资本为人民币 150,000,000 元。新增注册资本由原股东海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司认缴，变更注册资本后，海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司共出资 145,000,000 元，占注册资本的 96.67%，海南海航建设有限公司出资 5,000,000 元，占注册资本的 3.33%。

根据 2015 年 8 月 1 日股东会决议和修改后章程规定，海南海航建设有限公司将其所持有的公司股份 5,000,000 元全部转让给海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司。本次股权变更后，海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司出资 150,000,000 元，占注册资本的 100%。

根据 2016 年 8 月 9 日股东会决议和修改后章程规定，洋浦海航游艇制造有限公司更名为海南海航通航制造有限公司。

2016 年，海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司将其所持有的公司股份 150,000,000 元全部转让给海航商业控股有限公司。本次股权变更后，海航商业控股有限公司出资 150,000,000 元，占注册资本的 100%。

根据 2017 年 1 月 12 日股东会决议和修改后章程规定，海航商业控股有限公司将其所持有的公司股份 150,000,000 元全部转让给北京天辰展示工程有限公司。本次股权变更后，北京天辰展示工程有限公司出资 150,000,000 元，占注册资本的 100%。

根据 2018 年 7 月 31 日股东会决议和修改后章程规定,海南海航通航制造有限公司更名为洋浦海越石油有限公司,洋浦海越石油有限公司申请增加注册资本人民币 160,000,000 元,变更后的注册资本为人民币 310,000,000 元。新增注册资本由新股东浙江海越科技有限公司认缴,变更注册资本后,北京天辰展示工程有限公司出资 150,000,000 元,占注册资本的 48.39%,浙江海越科技有限公司出资 160,000,000 元,占注册资本的 51.61%。

根据 2020 年 5 月 8 日股东会决议和修改后章程规定,浙江海越科技有限公司将其所持有的公司股份 160,000,000 元全部转让给北京天辰展示工程有限公司。本次股权变更后,北京天辰展示工程有限公司出资 310,000,000 元,占注册资本的 100%。

根据 2020 年 5 月 19 日股东会决议和修改后章程规定,北京天辰展示工程有限公司注册资本由 310,000,000 元减资至 150,000,000 元,本次股权变更后,北京天辰展示工程有限公司出资 150,000,000 元,占注册资本的 100%。

根据 2020 年 6 月 26 日股东会决议和修改后章程规定,儋州海航投资开发有限公司注资 114,400,000 元,本次股权变更后,洋浦海越石油有限公司注册资本 264,400,000 元,北京天辰展示工程有限公司出资 150,000,000 元,占注册资本的 56.73%;儋州海航投资开发有限公司出资 114,400,000 元,占注册资本的 43.27%。

根据 2020 年 7 月 7 日股东会决议和修改后章程规定,洋浦海越石油有限公司更名为洋浦国兴游艇制造有限公司。

截至评估基准日洋浦国兴游艇制造有限公司股东出资及股权比例如下:

股东名称	出资方式	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	注册 比例	出资 比例
北京天辰展示工程有限公司	货币	15,000	15,000	56.73%	56.73%
儋州海航投资开发有限公司	货币	11,440	11,440	43.27%	43.27%
合计		26,440	26,440	100.00%	100.00%

3. 近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年来的财务状况如下表:

历史年度的财务状况表

儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴游艇制造有限公司 56.73%股权所涉及洋浦
国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值资产评估报告

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 7 月 31 日
流动资产	2,157.90	2,085.78	2,083.13	23,377.46
非流动资产	36,825.60	36,754.91	36,666.96	22,190.19
资产总计	38,983.50	38,840.69	38,750.09	45,567.65
流动负债	23,079.15	23,150.01	23,554.45	23,508.35
非流动负债	1,566.00	1,530.00	1,494.00	1,470.00
负债合计	24,645.15	24,680.01	25,048.45	24,978.35
所有者权益	14,338.34	14,160.68	13,701.64	20,589.30

历史年度的经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-7 月
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加			36.00	11.72
销售费用				
管理费用	142.33	214.61	459.13	61.34
财务费用	0.30	0.08	-0.12	0.06
资产减值损失				
加：其他收益				21.00
加：投资收益				
二、营业利润	-142.62	-214.69	-495.01	-52.12
加：营业外收入	36.00	37.03	36.03	
减：营业外支出			0.04	
三、利润总额	-106.62	-177.67	-459.02	-52.12
减：所得税费用				
四、净利润	-106.62	-177.67	-459.02	-52.12

2017 年度会计报表经海南立信长江会计师事务所(普通合伙)审计, 2018 及 2019 年度会计报表经海南惟信会计师事务所(普通合伙)审计, 评估基准日会计报表经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙), 以上均出具无保留意见。

4.委托人与被评估单位之间的关系

委托人儋州海航投资开发有限公司为被评估单位洋浦国兴游艇制造有限公司的股东。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用, 不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴游艇制造有限公司股权,为此需对评估基准日该经济行为所涉及的洋浦国兴游艇制造有限公司股东全部权益进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为已经《海航基础儋州项目组关于儋州海航投资开发有限公司收购北京天辰展示工程有限公司持有洋浦国兴游艇制造有限公司股权工作会议纪要》审议通过。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是洋浦国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日,评估范围内的资产为流动资产和非流动资产,总资产账面价值为 45,567.65 万元;负债为流动负债和非流动负债,总负债账面价值为 24,978.35 万元;净资产账面价值 20,589.30 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下:

1.在建工程

在建工程为企业游艇制造项目所涉及的土建工程和设备安装工程。截至评估基准日,上述工程暂处于停建状态。

土建工程为洋浦游艇制造项目,包括木模车间、总装车间、玻璃钢车间、喷漆车间、原料库房、综合楼及相关配套设施等,共计 11 项工程,规划总建筑面积 45672.11 平方米。截至评估基准日,企业已取得《建设用地规划许可证》(地字第 2011-019 号)、《建设工程规划许可证》(建字第 2015-050 号)、《建筑工程施工许可证》(洋浦 201512310101、洋浦 201512310201)。上述工程项目于 2013 年开工,建

设方式为出包，全部为新建工程，账面价值主要包括工程款、前期及其他费用及资本化利息支出。

土建工程占用的土地，对应房地产证书编号为“洋浦房地产证字第 T01034”。详细土地情况见土地使用权评估技术说明。

设备安装工程包括游艇、桁车设备。

有关具体在建工程项目的的基本情况，详见经评估人员清查核实后形成的在建工程评估明细表。

2. 电子设备

纳入评估范围的设备类资产主要为电子设备。设备主要分布在洋浦国兴游艇制造有限公司办公场所。资产基本概况如下：

电子设备主要包括电脑、打印机、办公家具等，共计 39 项，购置并启用于 2011 年，日常专人维护。截止评估基准日，18 项电子设备无法正常使用，包括 1 部数码相机、1 支录音笔及 16 项办公家具；其他 21 项电子设备均可正常使用。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2020 年 7 月 31 日，评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《海航基础儋州项目组关于儋州海航投资开发有限公司收购北京天辰展示工程有限公司持有洋浦国兴游艇制造有限公司股权工作会议纪要》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正);
7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);
8. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第691号);
10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
11. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);
12. 《关于做好2019年深化增值税改革工作的通知》(税总发[2019]32号);
13. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 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——资产评估报告》(中评协[2018]35号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—无形资产》(中评协[2017]37号);
10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
15. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)。

(四)权属依据

1. 《房地产权证》(洋浦房地产证字第 T01034 号);
2. 《建设用地规划许可证》(地字第 2011-019 号)、《建设工程规划许可证》(建字第 2015-050 号)、《建筑工程施工许可证》(洋浦 201512310101、洋浦 201512310201);
3. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 企业提供的评估基准日的财务报表;
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关信息资料;
3. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
2. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》、《资产评估执业准则—资产评估方法》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。因适用性受限而选择一种评估方法的，应当在资产评估报告中披露其他基本评估方法不适用的原因；因操作条件受限而选择一种评估方法的，应当对所受的操作条件限制进行分析、说明和披露。

本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

考虑到在国内流通市场中的上市公司中寻找在资产规模、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司的成交案例很困难，故难以采用市场法进行评估。

被评估单位主要资产为在在建工程科目核算的洋浦游艇制造项目，该项目于 2013 年开工，建造时间长达 5 年，于 2018 年 11 月份停工，至评估基准日尚未开始动工。经了解，该项目建成以后的主要目的为生产游艇，但目前游艇尚未开始建造，各项配备尚未准备完善，未来收入具有不确定性，故本次未采用收益法进行评估。

综上所述，本次评估选用资产基础法。

资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，主要为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)预付账款，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因，并对预付账款的凭证及合同进行了抽查。评估人员在对预付账款核实无误的基础上，根据所能收回的权利价值确定评估值。对于能够收回相应权利的，按核实无误的账面值作为评估值。

(3)其他应收款，评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的其他应收款坏账准备评估为零。

2.机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估；对于在二手市场可以询到价格的旧设备，采用市场法进行评估。

(1)成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

①电子设备重置成本的确定

对于电子设备、常见办公设备等，评估人员通过厂家或销售商市场询价，并结合网络询价等方式确定重置成本(不含税)。

②综合成新率的确定

对于电子设备，主要依据其经济寿命年限或尚可使用年限来确定其综合成新率，计算公式如下：

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

或：综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

③评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(2)市场法

对于二手设备市场交易活跃的设备直接以市场可比价格作为评估值。

(3)对于无实物的设备评估为零。

(4)对于待报废的设备按可变现收入确定评估值。

3.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:

开工时间距评估基准日半年内的在建项目,根据其在建工程的账面金额,经账实核对后,以剔除其中不合理支出后的余值作为评估值。

对于开工时间距评估基准日超过半年的在建工程,按成本法进行评估,其中资金成本按下列原则确定:

利率按评估基准日金融机构人民币贷款基准利率确定;工期根据项目规模 and 实际完工率,参照相关工期定额合理确定。

成本法计算公式如下:

评估值=重置全价×付款率

(1)重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括:建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下:

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,采用预决算调整法确定其建安综合造价,即以待估建(构)筑物结算中的工程量为基础,根据当地执行的定额标准和有关取费文件,分别计算土建工程费用和安装工程费用等,得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②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,参照行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

前期及其他费用的名称、计费基础、计费标准、计费依据等如下表:

工程前期及其它费用取费表

序号	项目名称	取费基数	费率%	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.17%	财政部 财建〔2016〕504号
2	工程监理费	工程造价	2.10%	中华人民共和国国家发展和改革委员会令(第31号), 参照发改价格(2007)670号
3	环境影响评价费	工程造价	0.10%	中华人民共和国国家发展和改革委员会令(第31号), 参照计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.30%	中华人民共和国国家发展和改革委员会令(第31号), 参照计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	工程造价	3.70%	中华人民共和国国家发展和改革委员会令(第31号), 参照计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	工程造价	0.16%	中华人民共和国国家发展和改革委员会令(第31号), 参照计价格(2011)534号
	小计		7.53%	

③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,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

贷款利率应按照合理工期长短来确定相应的利率,该厂区合理工期为3年,贷款利率4.75%。

④可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”、“财政部税务总局海关总署公告2019年第39号”文件,对于符合增值税抵扣条件的建筑工程,重置全价扣除相应的增值税。

税前建安工程造价包含的可抵扣增值税

根据当地执行的定额标准及当地执行的营改增后工程计价调整方案,计算税前建安工程造价包含的可抵扣增值税。

可抵扣增值税=税前建安工程造价/1.09×9%

前期费及其他费用可抵扣增值税

可抵扣增值税=含税建安工程造价×(工程监理费率+环境影响评价费率+可行性研究费率+勘察设计费率+招投标代理服务费费率)/1.06×6%

(2)付款率的确定

评估人员通过查阅工程概算、工程合同和企业提供的该建设项目截止评估基准日的工程合同付款明细台账，经核实计算和确认付款率。

4.无形资产-土地使用权

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及土地评估方法的适用条件，本次评估选用市场法进行评估。

评估方法选择理由如下：

由于评估对象国有土地使用权，是可交易性的资产，而且在同一供求范围内存在类似土地成交的案例，所以采用市场法。

考虑当地与评估对象类似的房地产租赁市场发育不够完善，无法准确获取收益情况，因此不适宜采用收益法评估。

待估宗地所处区域为洋浦港保税区，尚未发展成熟，没有与待估宗地地上建构筑物相类似的市场交易实例，无法合理确定开发完成后的房地产市场价格，因此不适宜采用剩余法评估。

由于待估宗地区域土地开发平均费用不易获取，且决定其价值的主要因素为市场供需关系而非土地成本，因此本次评估不适宜采用成本逼近法。

儋州市于2013年7月1日发布了《2013年城市基准地价表》，距离评估基准日时间较长，故本次未选用基准地价系数修正法评估。

评估方法简要介绍如下：

市场法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。市场法计算公式：

公式： $P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

P：估价宗地价格；

PB：比较实例价格；

A：待估宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B：待估宗地估价期日地价指数除以比较实例交易期日地价指数；

C：待估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D：待估宗地个别因素条件指数除以比较实例个别因素条件指数；

E：待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

5. 负债

本次评估的负债包括流动负债和非流动负债，对负债中的应交税费、其他应付款、递延收益等的评估，评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实及是否属于未来不需支付的负债，以核实后未来实际需要支付的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2020 年 8 月 10 日至 2020 年 8 月 21 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2020 年 8 月，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

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

(三) 现场调查

评估人员于 2020 年 8 月 10 日至 2020 年 8 月 14 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

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

2. 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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

3. 现场实地勘查

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

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

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

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的存货等资产的产权证明文件资料进行查验。

6. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

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

(五) 评定估算

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

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

1. 假设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;
2. 针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营,在建工程项目能够按期竣工并投入使用;
3. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;
4. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;
2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致;
3. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出。

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

一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一) 本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)于2020年8月20日出具的中兴财光华(琼)审会字(2020)第03022号《审计报告》。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)根据《资产评估对象法律权属指导意见》,委托人和其他相关当事人委托资产评估业务,应当依法提供资产评估对象法律权属等资料,并保证其真实性、完整性、合法性;资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露,不代表对资产评估对象的权属提供任何保证,对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

(四)《房地产权证》证载权利人为洋浦海航游艇制造有限公司(洋浦国兴游艇制造有限公司前身),被评估单位未予变更公司名称。被评估单位出具了相关权属说明,承诺上述土地使用权归其所有,不存在产权争议。

(五)根据被评估单位提供的资料,土地使用权洋浦保税港区D15-1-1地块及其地上的在建工程在评估基准日存在抵押他项权利,抵押权人为海口农村商业银行股份有限公司、海口市农村信用合作联社、海南文昌农村商业银行股份有限公司、琼海市农村信用合作联社、万宁市农村信用合作联社、海南澄迈农村商业银行股份有限公司、临高县农村信用合作联社、儋州市农村信用合作联社、陵水黎族自治县农村信用合作联社、保亭黎族苗族自治县农村信用合作联社、乐东黎族自治县农村信用合作联社、昌江黎族自治县农村信用合作联社,除此之外不存在其他他项权利。

(六)截至评估基准日,根据股东会决议和修改后章程规定,被评估单位注册资金由31000万元变更为26440万元,但营业执照尚未完成变更,提请报告使用者注意。

(七)此次评估因适用性受限只选择了资产基础法，理由如下：考虑到在国内流通市场中的上市公司中寻找在资产规模、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司的成交案例很困难，故难以采用市场法进行评估；被评估单位主要资产为在建工程科目核算的洋浦游艇制造项目，该项目于 2013 年开工，建造时间长达 5 年，于 2018 年 11 月份停工，至评估基准日尚未开始动工。经了解，该项目建成以后的主要目的为生产游艇，但目前游艇尚未开始建造，各项配备尚未准备完善，未来收入具有不确定性，故本次未采用收益法进行评估。

(八)电子设备的盘点、调查、了解中，发现有 18 项电子设备已无法使用，账面原值 121,888.00 元，账面净值 6,094.40 元，企业已出具相关说明，此次评估为零。具体明细如下表：

单位：人民币元

序号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	账面原值	账面净值
1	索尼数码相机	台	1	2011 年 7 月	3,100.00	155.00
2	录音笔	个	1	2011 年 5 月	2,638.00	131.90
3	C51.8 班台	张	5	2011 年 10 月	8,000.00	400.00
4	3397B 班椅	张	5	2011 年 10 月	7,500.00	375.00
5	C2 组合台	张	20	2011 年 10 月	40,000.00	2,000.00
6	C113 气动椅	张	34	2011 年 10 月	11,900.00	595.00
7	C5 三门书柜	张	5	2011 年 10 月	6,500.00	325.00
8	CV-F10B 椅	张	22	2011 年 10 月	9,900.00	495.00
9	CV-F10A 椅	张	2	2011 年 10 月	1,100.00	55.00
10	CM-F10A 椅	张	3	2011 年 10 月	1,950.00	97.50
11	0357 椅	张	4	2011 年 10 月	1,920.00	96.00
12	828 椅	张	4	2011 年 10 月	680.00	34.00
13	3015 会议台	张	1	2011 年 10 月	3,000.00	150.00
14	LM2000B 接待台	张	1	2011 年 10 月	2,800.00	140.00
15	3188 班前椅	张	2	2011 年 10 月	3,200.00	160.00
16	B189 大班台	张	2	2011 年 10 月	6,600.00	330.00
17	W01-4 四门书柜	张	4	2011 年 10 月	10,800.00	540.00
18	914 大茶几	张	1	2011 年 10 月	300.00	15.00
合 计					121,888.00	6,094.40

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

二、评估结论

洋浦国兴游艇制造有限公司评估基准日总资产账面价值 45,567.65 万元，评估价值 50,328.54 万元，评估增值 4,760.89 万元，增值率 10.45%；总负债账面价值 24,978.35 万元，评估价值 23,508.35 万元，评估减值 1,470.00，减值率 5.89%；净资产账面价值 20,589.30 万元，评估价值 26,820.19 万元，评估增值 6,230.89 万元，增值率 30.26 %。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	23,377.46	23,377.46	0.00	0.00
非流动资产	2	22,190.19	26,951.08	4,760.89	21.45
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	0.98	0.52	-0.46	-46.94
在建工程	6	18,398.78	20,650.56	2,251.78	12.24
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	3,790.43	6,300.00	2,509.57	66.21
其中：土地使用	9	3,790.43	6,300.00	2,509.57	66.21
其他非流动资	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	45,567.65	50,328.54	4,760.89	10.45
流动负债	12	23,508.35	23,508.35	0.00	0.00
非流动负债	13	1,470.00	0.00	-1,470.00	-100.00
负债总计	14	24,978.35	23,508.35	-1,470.00	-5.89
净资产	15	20,589.30	26,820.19	6,230.89	30.26

洋浦国兴游艇制造有限公司的股东全部权益价值评估结果为 26,820.19 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

三、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需

评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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专业人员不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

四、资产评估报告日

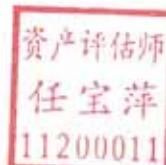
本资产评估报告提出日期为 2020 年 8 月 21 日。

法定代表人：

资产评估师：



资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二〇年八月二十一日

资产评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书
复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印
件；

附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十、资产评估委托合同。



海航基础儋州项目组
HNAIN Danzhou Project Team

文件编号 DOCUMENT NO. HNAIN-DZPT-Minutes2020-15

密 级 公开
CONFIDENTIALITY

签发人 SIGNED BY 黄泽林

海航基础儋州项目组关于儋州海航投资开发有限公司收购北京
天辰展示工程有限公司股份工作会议纪要

日 期	7 月 20 日	时 间	15:00-17:00	地 点	海航基础儋州项目组 行政办公室区一楼会 议室
召集人	黄泽林		主持人	黄泽林	
出 席	黄泽林、周业正、但家乐、汪丹、林红婷、庞光梅				

2020年7月20日星期一 15:00, 海航基础儋州项目组在行政办公室区一楼会议室召开了专项会议, 会议商讨了由儋州海航投资开发有限公司收购北京天辰展示工程有限公司持有洋浦海越石油有限公司56.73%股权事宜并布置了相关工作。。

一、议定事项

(一)会议议定, 由儋州海航投资开发有限公司收购北京天辰展示工程有限公司持有洋浦海越石油有限公司56.73%股份, 收购对价以资产评估



价格为准。在洋浦海越石油有限公司完成减资及增资变更完成后，儋州海航投资开发有限公司可持有洋浦海越石油有限公司 100%股份。

(二)会议要求，由财务部拟定收购股权具体方案及相关协议，并负责安排资金；由人资口办理相关工商变更手续。拟定的合同内容及条款，公司法务严格把关，规避履约风险。

海航基础儋州项目组
HNAIN Danzhou Project Team

类 别 CATEGORY	专题会纪要
联系单位 ISSUED BY	海航基础儋州项目组 HNAIN Danzhou Project Team
发布日期 DATE OF ISSUANCE	2020 年 7 月 20 日印发 Issued on July 20, 2020
联 系 人 CONTACT	林红婷 Lin Hongting



洋浦国兴游艇制造有限公司

中兴财光华（琼）审会字（2020）第 03022 号



防伪编号: **08982020080009979169**

报告文号: 中兴财光华(琼)审会字
(2020)第03022号

委托单位: 洋浦国兴游艇制造有限公司

事务所名称: 中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)海南分所

报告日期: 2020-08-20

报备时间: 2020-08-20 14:35

被审单位所在地: 洋浦

签名注册会计师: 肖建华

周红霞



防伪二维码

洋浦国兴游艇制造有限公司

2020年1-7月审计报告

事务所名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)海南分所

事务所电话: 0898-68545946

传 真: 0898-68576028

通 讯 地 址: 海南省海口市美兰区国兴大道11号国瑞大厦B座(西塔)9楼

电 子 邮 件: 328984316@qq.com

事务所网址: <http://www.hnzxcgh.com>

如对上述报备资料有疑问的,请与海南省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 0898-68531740

防 伪 查 询 网 址: <http://www.hicpa.org.cn>

目录

审计报告	
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5-6
财务报表附注	7-44

审计报告

中兴财光华（琼）审会字（2020）第 03022 号

洋浦国兴游艇制造有限公司：

一、审计意见

我们审计了洋浦国兴游艇制造有限公司（以下简称洋浦国兴游艇公司）财务报表，包括 2020 年 7 月 31 日的资产负债表、2020 年 1 月至 7 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了洋浦国兴游艇公司 2020 年 7 月 31 日的财务状况以及 2020 年 1 月至 7 月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于洋浦国兴游艇公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

洋浦国兴游艇公司（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估洋浦国兴游艇公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算洋浦国兴游艇公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督洋浦国兴游艇公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对洋浦国兴游艇公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致洋浦国兴游艇公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。



◆ 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所
◆ Zhongxingcai Guanghua Certified Public Accountants LLP Hainan Branch

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国·海口

中国注册会计师:  60000010347

中国注册会计师:  110102050155

2020 年 8 月 20 日

资产负债表

编制单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2020年7月31日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	91,777.55	82,143.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	2	5,642,153.99	642,153.99
其他应收款	3	228,040,700.05	20,107,019.81
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		233,774,631.59	20,831,316.91
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	4	-	100,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	5	9,828.90	9,828.90
在建工程	6	183,987,776.78	183,167,616.67
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	7	37,904,251.80	38,445,745.62
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		221,901,857.48	321,623,191.19
资产总计		455,676,489.07	342,454,508.10

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2020年7月31日	2019年12月31日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	8	-	
应交税费	9	57,225.59	60,025.59
其他应付款	10	235,026,261.10	235,470,248.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		235,083,486.69	235,530,273.59
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	11	14,700,000.00	14,910,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,700,000.00	14,910,000.00
负债合计		249,783,486.69	250,440,273.59
所有者权益：			
实收资本	12	264,400,000.00	150,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	13	-58,506,997.62	-57,985,765.49
所有者权益合计		205,893,002.38	92,014,234.51
负债和所有者权益总计		455,676,489.07	342,454,508.10

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

利 润 表

编制单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2020年1-7月	2019年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	14	117,200.00	240,000.00
销售费用			
管理费用	15	613,418.87	1,365,983.98
研发费用			
财务费用	16	618.18	-1,188.90
其中：利息费用			
利息收入		31.82	1,728.90
加：其他收益	17	210,004.92	360,287.53
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-521,232.13	-1,244,507.55
加：营业外收入	18		-
减：营业外支出	19		420.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-521,232.13	-1,244,927.55
减：所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-521,232.13	-1,244,927.55
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		-521,232.13	-1,244,927.55

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2020年1-7月	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	20 (1)	36.74	127,025.06
经营活动现金流入小计		36.74	127,025.06
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		52,010.36	291,165.08
支付的各项税费		120,000.00	300,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	20 (2)	48,391.94	65,669.21
经营活动现金流出小计		220,402.30	656,834.29
经营活动产生的现金流量净额		-220,365.56	-529,809.23
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,820,160.11	
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,820,160.11	-
投资活动产生的现金流量净额		-5,820,160.11	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		114,400,000.00	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	20 (3)	-	604,943.33
筹资活动现金流入小计		114,400,000.00	604,943.33
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金	20 (4)	108,349,839.89	
筹资活动现金流出小计		108,349,839.89	-
筹资活动产生的现金流量净额		6,050,160.11	604,943.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		9,634.44	75,134.10
加：期初现金及现金等价物余额		82,143.11	7,009.01
六、期末现金及现金等价物余额		91,777.55	82,143.11

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：洋浦国兴源顺制造有限公司		2020年1-7月										单位：人民币元
项目		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益 合计
			优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额		150,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-57,985,765.49	92,014,234.51
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额		150,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-57,985,765.49	92,014,234.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		114,400,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-521,232.13	113,878,767.87
（一）综合收益总额											-521,232.13	-521,232.13
1. 所有者投入和减少资本		114,400,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114,400,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本		114,400,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114,400,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额		264,400,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-58,506,997.62	205,893,002.38

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

洋浦国兴游艇制造有限公司（以下简称本公司），是由浙江海越科技有限公司（2020年6月16日已更名为铜川海越发展有限公司）与北京天辰展示工程有限公司认缴出资成立的其他有限责任公司，2011年1月20日取得洋浦经济开发区工商行政管理局核发的91460300567965479T号营业执照。

公司注册资本：人民币31000万元人民币。

公司法定代表人：陈云华。

注册地址：洋浦保税港区瀚洋路西。

公司经营范围：船舶制造；船舶销售；船舶租赁；船舶修理；船舶设计；船舶改装；国内船舶代理；国际船舶代理；船舶拖带服务；娱乐船和运动船制造；娱乐船和运动船销售；船舶港口服务；港口设施设备和机械租赁维修业务；装卸搬运等。

2020年5月8日，本公司股东会决议通过，同意浙江海越科技有限公司将其持有本公司51.6129%的股权全部转让给北京天辰展示工程有限公司。

2020年5月19日，本公司股东会决议通过，同意将公司原注册资本从31000万减少至15000万元。

2020年6月26日，本公司股东会决议新增儋州海航投资开发有限公司注资11440万元。截至报告出具日，上述减资事项和新增股东增资事项在工商行政管理部门尚未变更完毕。

本报告财务报表批准报出日为2020年8月20日。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部

于2006年2月15日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及参照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司自本报告期末起 12 个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2020年7月31日的公司财务状况以及2020年1至7月的公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：① 属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②（仅适用于存在采用套期会计方法核算的套期保值的情况）用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③ 可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币

性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

7、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金

金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

（3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允

价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、应付债券等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- ③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要

的额外成本或努力即可获得有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

洋浦国兴游艇制造有限公司
财务报表附注
2020年1-7月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

A.对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备，基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	以商业承兑汇票的账龄作为信用风险特征

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合1：关联方组合	本组合为本公司合并范围内关联方款项
组合2：账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征

B.本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

洋浦国兴游艇制造有限公司
 财务报表附注
 2020 年 1-7 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	确定组合的依据
组合1：关联方组合	本组合为本公司合并范围内关联方款项
组合2：款项性质组合	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、保证金、代垫款、补贴款等应收款项

（6）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（7）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

8、固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限 (年)	残值率%	年折旧率%
办公设备	平均年限法	5.00	5	19

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有

权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（4）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

9、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

10、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

11、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资

产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

12、长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

13、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以

及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

14、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议

所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

15、收入的确认原则

（1）销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量

的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益很可能流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

16、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分

别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

17、递延所得税资产/递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵

扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

18、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：A、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交

易中产生的：A、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

19、租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

20、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

①执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019 年 5 月 9 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性

洋浦国兴游艇制造有限公司

财务报表附注

2020 年 1-7 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

资产交换>的通知》（财会【2019】8号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 10 日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

②执行修订后的债务重组会计准则

2019 年 5 月 16 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会【2019】9 号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 17 日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

③采用新的会计报表格式

2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），其中将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目分列示。执行该通知对本公司列报前期财务报表项目及金额无影响。

④执行新金融工具准则

本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”，修订前的金融工具准则简称“原金融工具准则”）。

金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，也允许企

洋浦国兴游艇制造有限公司
财务报表附注
2020 年 1-7 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量以及分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及未提用的贷款承诺和财务担保合同等。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。

2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。

A. 新金融工具准则首次执行日，分类与计量的改变对本公司财务报表无影响

⑤其他会计政策变更

报告期内，本公司不存在其他会计政策变更

(2) 会计估计变更

报告期内，本公司不存在会计估计变更。

四、税项

主要税种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	3.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00
土地使用税	实际占用的土地面积	4 元/平方米

五、财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指【2020 年 1 月 1 日】，期末指【2020 年 7 月 31

洋浦国兴游艇制造有限公司
 财务报表附注
 2020年1-7月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

日】，本期指2020年1-7月，上期指2019年度。

1、货币资金

项 目	2020.7.31	2019.12.31
库存现金		
银行存款	91,777.55	82,143.11
其他货币资金		
合 计	91,777.55	82,143.11

注：截止2020年7月31日本公司无抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	2020.7.31		2019.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1年以内	5,000,000.00	88.62		
1至2年				
2至3年			642,153.99	100.00
3年以上	642,153.99	11.38		
合 计	5,642,153.99	100.00	642,153.99	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况：

单位名称	与本公司关系	金 额	占预付账款总额的比例%	账 龄	未结算原因
洋浦国兴工程建设有限公司	关联方	5,642,153.99	100.00	1年以内5,000,000.00元，3至4年642,153.99元	工程暂未结算

3、其他应收款

项 目	2020.7.31	2019.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	228,040,700.05	20,107,019.81

洋浦国兴游艇制造有限公司

财务报表附注

2020 年 1-7 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合 计	228,040,700.05	20,107,019.81
-----	----------------	---------------

(1) 其他应收款情况

①其他应收款按风险分类

类 别	2020.7.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	228,040,700.05	100.00			228,040,700.05
其中：账龄组合					
无风险组合	228,040,700.05	100.00			228,040,700.05
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	228,040,700.05	100.00			228,040,700.05

(续)

类 别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	20,107,019.81	100.00			20,107,019.81
其中：账龄组合					
无风险组合	20,107,019.81	100.00			20,107,019.81
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	20,107,019.81	100.00			20,107,019.81

洋浦国兴游艇制造有限公司

财务报表附注

2020年1-7月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

②2020年7月31日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来12个月内预期信用损失率%	坏账准备	理由
组合计提：	228,040,700.05	0.00	0.00	
组合1	227,973,231.99	0.00	0.00	
组合2	67,468.06	0.00	0.00	
合 计	228,040,700.05	0.00	0.00	

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2020.7.31	2019.12.31
关联方往来款	227,973,231.99	20,067,379.00
保证金及押金	16,225.56	16,225.56
代扣代缴社保（代垫款）	27,835.50	13,172.25
代扣代缴公积金（代垫款）	23,407.00	10,243.00
合 计	228,040,700.05	20,107,019.81

①其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
洋浦国兴工程建设有限公司	是	关联方往来款	108,579,839.89	1年以内	47.61	0.00
海航股权管理有限公司	是	关联方往来款	99,326,013.10	1年以内	43.56	0.00
三亚翊航实业有限公司	是	关联方往来款	20,000,000.00	4至5年	8.77	0.00
香港国际航空租赁有限公司	是	关联方往来款	67,379.00	4至5年	0.03	0.00
洋浦经济开发区会计管理中心	否	押金	16,225.56	4至5年	0.01	0.00
合 计	—		227,989,457.55		99.98	0.00

洋浦国兴游艇制造有限公司

财务报表附注

2020 年 1-7 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4、其他权益工具投资

（1）其他权益工具情况

项目	成本	累计计入其他综合收益的公允价值变动	公允价值	本期股利收入		指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
				本期终止确认	期末仍持有	
洋浦国兴工程建设有限公司	0.00					
合计	0.00					

截至 2020 年 7 月 31 日，本公司将其持有的洋浦国兴工程建设有限公司 1.48% 的股权按 100,000,000.00 元转让给海航股权管理有限公司，无累计利得和损失从其他综合收益转入留存收益。

（2）期末按成本计量的其他权益工具

被投资单位	账面原值				在被投资单位持股比例（%）
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
洋浦国兴工程建设有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	0.00	

5、固定资产

项 目	2020.7.31	2019.12.31
固定资产	9,828.90	9,828.90
固定资产清理		
合 计	9,828.90	9,828.90

（1）固定资产及累计折旧

①固定资产情况

项 目	办公设备	合 计
一、账面原值		

洋浦国兴游艇制造有限公司

财务报表附注

2020 年 1-7 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	办公设备	合 计
1、年初余额	196,578.00	196,578.00
2、本年增加金额		
(1) 购置		
(2) 在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3、本年减少金额		
(1) 处置或报废		
(2) 合并范围减少		
4、年末余额	196,578.00	196,578.00
二、累计折旧		
1、年初余额	186,749.10	186,749.10
2、本年增加金额		
(1) 计提		
(2) 企业合并增加		
3、本年减少金额		
(1) 处置或报废		
(2) 合并范围减少		
4、年末余额	186,749.10	186,749.10
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
(2) 企业合并增加		
3、本年减少金额		
(1) 处置或报废		
(2) 合并范围减少		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	9,828.90	9,828.90
2、年初账面价值	9,828.90	9,828.90

6、在建工程

洋浦国兴游艇制造有限公司

财务报表附注

2020年1-7月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2020.7.31	2019.12.31
在建工程	183,987,776.78	183,167,616.67
工程物资		
合 计	183,987,776.78	183,167,616.67

(1) 在建工程情况

项 目	2020.7.31			2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建筑工程	149,388,001.72		149,388,001.72	149,267,841.61		149,267,841.61
在安装设备	1,058,330.00		1,058,330.00	358,330.00		358,330.00
船舶及配件	33,541,445.06		33,541,445.06	33,541,445.06		33,541,445.06
合 计	183,987,776.78		183,987,776.78	183,167,616.67		183,167,616.67

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	2020.01.01	本期增加		本期减少		2020.7.31	
		金额	其中：利息资本化金额	转入固定资产	其他减少	余 额	其中：利息资本化金额
建筑工程	149,267,841.61	120,160.11				149,388,001.72	46,690,570.45
在安装设备	358,330.00	700,000.00				1,058,330.00	
船舶及配件	33,541,445.06					33,541,445.06	
合 计	183,167,616.67	820,160.11				183,987,776.78	46,690,570.45

7、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	土地使用权	合 计
一、账面原值		
1、年初余额	46,413,375.00	46,413,375.00
2、本年增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		

洋浦国兴游艇制造有限公司

财务报表附注

2020年1-7月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	土地使用权	合 计
(3) 企业合并增加		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 合并范围减少		
4、年末余额	46,413,375.00	46,413,375.00
二、累计摊销		
1、年初余额	7,890,334.71	7,890,334.71
2、本年增加金额		
(1) 摊销	541,493.82	541,493.82
(2) 企业合并增加		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
(2) 合并范围减少		
4、年末余额	8,431,828.53	8,431,828.53
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、本年减少金额		
(1) 处置		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	37,904,251.80	37,904,251.80
2、年初账面价值	38,445,745.62	38,445,745.62

注：本期末土地使用权占无形资产余额的比例为100%。

8、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		20,874.70	20,874.70	
二、离职后福利-设定提存计划		3,291.75	3,291.75	
三、辞退福利				

洋浦国兴游艇制造有限公司

财务报表附注

2020年1-7月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、一年内到期的其他福利				
合 计		24,166.45	24,166.45	

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴				
2、职工福利费				
3、社会保险费		7,710.7	7,710.7	
其中：医疗保险费		7,281.75	7,281.75	
工伤保险费		79.80	79.80	
生育保险费		349.15	349.15	
4、住房公积金		13,164.00	13,164.00	
5、工会经费和职工教育经费				
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计		20,874.70	20,874.70	

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		3,192.00	3,192.00	
2、失业保险费		99.75	99.75	
3、企业年金缴费				
合 计		3,291.75	3,291.75	

9、应交税费

税 项	2020.7.31	2019.12.31
增值税	25.59	25.59
土地使用税		60,000.00
印花税	57,200.00	
合 计	57,225.59	60,025.59

洋浦国兴游艇制造有限公司

财务报表附注

2020年1-7月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

10、其他应付款

项目	2020.7.31	2019.12.31
应付利息		
应付股利		
其他应付款	235,026,261.10	235,470,248.00
合 计	235,026,261.10	235,470,248.00

（1）其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	2020.7.31	2019.12.31
往来款	234,957,632.29	235,401,619.19
其他	68,628.81	68,628.81
合 计	235,026,261.10	235,470,248.00

②账龄超过1年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
海航实业集团有限公司	140,995,539.59	未结算
海航资产管理集团有限公司	43,670,000.00	未结算
中建三局集团有限公司海南分公司	27,500,000.00	未结算
东方海航投资开发有限公司	8,000,000.00	未结算
海航通航建设开发股份有限公司	7,795,000.00	未结算
海南兴业国际联合实业发展有限公司	4,915,500.00	未结算
海南航旅交通服务有限公司	1,458,004.50	未结算
浙江海越科技有限公司	486,908.20	未结算
海航国际贸易（宁波）有限公司	55,000.00	未结算
海南幸运国旅包机有限公司	50,000.00	未结算
海南海航航空信息系统有限公司	1,680.00	未结算
合 计	234,927,632.29	

11、递延收益

洋浦国兴游艇制造有限公司

财务报表附注

2020年1-7月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
洋浦保税港区 D15-1-1 地块土地使用权	14,910,000.00		210,000.00	14,700,000.00	政府补助

其中，涉及政府补助的项目：

项 目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收 入金额	本期计入 其他收益 金额	本期冲减 成本费用 金额	其他 变动	期末余额	与资产相 关/与收益 相关
洋浦保税港区 D15-1-1 地块 土地使用权	14,910,000.00			210,000.00			14,700,000.00	与资产 相关

12、实收资本

股东名称	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.7.31
北京天辰展示工程有限 公司	150,000,000.00			150,000,000.00
儋州海航投资开发有限 公司		114,400,000.00		114,400,000.00
合 计	150,000,000.00	114,400,000.00		264,400,000.00

13、未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-57,985,765.49	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-57,985,765.49	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-521,232.13	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-58,506,997.62	

14、税金及附加

洋浦国兴游艇制造有限公司

财务报表附注

2020 年 1-7 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2020 年 1-7 月	2019 年度
土地使用税	60,000.00	240,000.00
印花税	57,200.00	
合计	117,200.00	240,000.00

15、管理费用

项 目	2020 年 1-7 月	2019 年度
人工成本	24,166.45	372,999.65
折旧及摊销	541,493.82	928,275.12
公共事务费	7,741.94	49,348.01
中介机构费用	40,000.00	10,000.00
残疾人就业保障金		5,361.20
其他	16.66	
合 计	613,418.87	1,365,983.98

16、财务费用

项 目	2020 年 1-7 月	2019 年度
利息费用		
减：利息收入	31.82	1,728.90
手续费	650.00	540.00
合 计	618.18	-1,188.90

17、其他收益

项目	2020 年 1-7 月	2019 年度
政府补助	210,000.00	360,000.00
代扣代缴个人所得税手续费	4.92	287.53
合 计	210,004.92	360,287.53

计入当期其他收益的政府补助：

项目	2020 年 1-7 月	2019 年度
与资产相关：		

洋浦国兴游艇制造有限公司

财务报表附注

2020年1-7月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

洋浦保税港区 D15-1-1 地块土地使用权	210,000.00	360,000.00
合 计	210,000.00	360,000.00

18、现金流量表项目

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2020年1-7月	2019年度
利息收入	31.82	1,728.90
保证金、押金		125,000.00
其他	4.92	296.16
合 计	36.74	127,025.06

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2020年1-7月	2019年度
付现费用	48,391.94	65,249.21
其他		420.00
合 计	48,391.94	65,669.21

（3）收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2020年1-7月	2019年度
往来款及其他		604,943.33

（4）支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2020年1-7月	2019年度
往来款及其他	108,349,839.89	

19、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	2020年1-7月	2019年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-521,232.13	-1,244,927.55
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		

洋浦国兴游艇制造有限公司

财务报表附注

2020年1-7月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	2020年1-7月	2019年度
无形资产摊销	541,493.82	928,275.12
长期待摊费用摊销		
资产处置损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-218,702,597.85	101,584.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	218,461,970.60	-314,741.55
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-220,365.56	-529,809.23
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	91,777.55	82,143.11
减：现金的期初余额	82,143.11	7,009.01
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	9,634.44	75,134.10

（4）现金和现金等价物的构成

项 目	2020年1-7月	2019年度
一、现金		
其中：库存现金		

洋浦国兴游艇制造有限公司

财务报表附注

2020年1-7月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2020年1-7月	2019年度
可随时用于支付的银行存款	91,777.55	82,143.11
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	91,777.55	82,143.11
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

20、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
在建工程	149,388,001.72	抵押
无形资产	37,904,251.80	抵押
合 计	187,292,253.52	

注：洋浦海越石油有限公司以其位于海南省洋浦国家经济开发区洋浦保税港区D15-1-1地块（产权证书编号：洋浦房地产证字第T01034号）及其地上在建工程（建设用地规划许可证：地字第2011-019号、建设工程规划许可证：建字第2012-025号）作为抵押，抵押权人为海口农村商业银行股份有限公司、海口市农村信用合作联社、海南文昌农村商业银行股份有限公司、琼海市农村信用合作联社、万宁市农村信用合作联社、海南澄迈农村商业银行股份有限公司、临高县农村信用合作联社、儋州市农村信用合作联社、陵水黎族自治县农村信用合作联社、保亭黎族苗族自治县农村信用合作联社、乐东黎族自治县农村信用合作联社、昌江黎族自治县农村信用合作联社。

六、关联方及其交易

1、本公司的母公司情况

洋浦国兴游艇制造有限公司

财务报表附注

2020 年 1-7 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

母公司名称	注册地	业务性	注册资本 (万元)	母公司对 本公司的 持股比例%	母公司对 本公司的 表决权比例%
北京天辰展示工程有限公司	北京市	土木工程 建筑业	6,000.00	56.73	56.73

本公司的最终控制方为海南省慈航公益基金会。

报告期内，母公司注册资本（实收资本）变化如下：

项 目	2020.01.01	本期增加	本期减少	2020.7.31
实收资本	6,000.00 万元			6,000.00 万元

2、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
海航实业集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
东方海航投资开发有限公司	受同一最终控制方控制的企业
海南兴业国际联合实业发展有限公司	受同一最终控制方控制的企业
海南航旅交通服务有限公司	受同一最终控制方控制的企业
海南幸运国旅包机有限公司	受同一最终控制方控制的企业
海南海航航空信息系统有限公司	受同一最终控制方控制的企业
海航资产管理集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
海航国际贸易（宁波）有限公司	受同一最终控制方控制的企业
海航通航建设开发股份有限公司	受同一最终控制方控制的企业
铜川海越发展有限公司	受同一最终控制方控制的企业
海航股权管理有限公司	受同一最终控制方控制的企业
三亚翊航实业有限公司	受同一最终控制方控制的企业
洋浦国兴工程建设有限公司	受同一最终控制方控制的企业
香港国际航空租赁有限公司	受同一最终控制方控制的企业

3、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2020.7.31		2019.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

洋浦国兴游艇制造有限公司

财务报表附注

2020年1-7月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	2020.7.31		2019.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	洋浦国兴工程建设有限公司	5,642,153.99		642,153.99	
其他应收款	香港国际航空租赁有限公司	67,379.00		67,379.00	
其他应收款	三亚翊航实业有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00	
其他应收款	海航股权管理有限公司	99,326,013.10			
其他应收款	洋浦国兴工程建设有限公司	108,579,839.89			

(2) 应付项目

项目名称	关联方名称	2020.7.31	2019.12.31
		账面余额	账面余额
其他应付款	海航实业集团有限公司	140,995,539.59	140,995,539.59
其他应付款	东方海航投资开发有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00
其他应付款	海南兴业国际联合实业发展有限公司	4,945,500.00	4,915,500.00
其他应付款	海南航旅交通服务有限公司	1,458,004.50	1,458,004.50
其他应付款	海南幸运国旅包机有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	海航股权管理有限公司		473,986.90
其他应付款	海南海航航空信息系统有限公司	1,680.00	1,680.00
其他应付款	海航资产管理集团有限公司	43,670,000.00	43,670,000.00
其他应付款	海航国际贸易（宁波）有限公司	55,000.00	55,000.00
其他应付款	海航通航建设开发股份有限公司	7,795,000.00	7,795,000.00
其他应付款	铜川海越发展有限公司	486,908.20	486,908.20

七、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至2020年7月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至2020年7月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

八、资产负债表日后事项

洋浦国兴游艇制造有限公司

财务报表附注

2020 年 1-7 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2020年5月19日，本公司股东会决议将公司原注册资本从31000万减少至15000万元。

2020年6月26日，本公司股东会决议新增儋州海航投资开发有限公司注资11440万元。截至报告出具日，上述事项在工商行政管理部门都尚未变更完毕。除此以外，本公司无需要披露其他资产负债表日后事项。

九、其他重要事项

截至2020年7月31日，本公司无需要披露的其他重要事项。

洋浦国兴游艇制造有限公司

2020 年 8 月 20 日

证书序号: 5001111

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)海南分所

负责人: 胡亚玲

经营场所: 海南老城高新技术示范区海南生态软件园

分所执业证书编号: 110102054601

批准执业文号: 海南省财政厅(2012)1223号

批准执业日期: 2012年07月02日



中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码 914690270825457163

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)海南分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 海南省老城高新技术产业示范区海南生态软件园
负责人 胡亚玲
成立日期 2014年01月03日
营业期限 2014年01月03日至 长期
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；房屋租赁（涉及许可经营项目的，凭相关许可证或者批准文件经营）
（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。）



登记机关





姓名: 肖建华
 Full name: 肖建华
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1972-01-17
 Date of birth: 1972-01-17
 工作单位: 中瑞联合会计师事务所 (特殊普通合伙) 海南分所
 Working unit: 中瑞联合会计师事务所 (特殊普通合伙) 海南分所
 身份证号码: 362101197201170610
 Identity card No: 362101197201170610



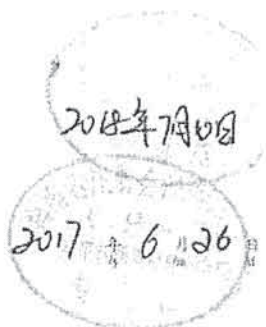
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 460000010347
No. of Certificate

批准注册协会: 海南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 7 月 7 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.





姓名: 周仕霞
 Full name: 周仕霞
 Sex: 女
 Date of birth: 1976-06-30
 Working unit: 海南会计师事务所(普通合伙)
 身份证号: 659001197606302423
 Identity card No: 659001197606302423



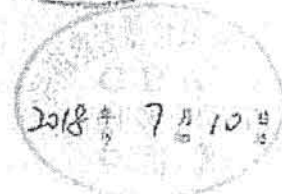
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110102050155
 No. of Certificate

批准注册协会 海南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 年 07 月 04 日
 Date of Issuance



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



6

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年 月 日
/y /m /d

7



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91469003698902638X

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。



名称	称	注册资本	叁亿圆整
类型	型	成立日期	2009年11月17日
法定代表人	黄泽林	营业期限	2009年11月17日至2059年11月17日
经营范围		住所	海南省儋州市那大中兴大道168号新 天地酒店6号别墅

琼 00197599

各类工业与民用建设项目的策划、管理、投资与开发，房地产开发投资，投资管理，信息咨询，租赁建筑工程机械器材，销售机械设备、电器设备、建筑材料、装饰材料，仓储服务，绿色农业，农副产品深加工，旅游、高尔夫等项目的投资与开发。（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。）

登记机关





营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

91460300567965479T

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 洋浦国兴游艇制造有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本 叁亿壹仟万圆整

成立日期 2011年01月20日

法定代表人 陈云华

营业期限 2011年01月20日至2041年01月20日

经营范围

一般项目：船舶制造；船舶销售；船舶租赁；船舶修理；船舶设计；船舶改装；国内船舶代理；国际船舶代理；船舶拖带服务；娱乐船和运动船制造；娱乐船和运动船销售；船舶港口服务；港口设施设备和机械租赁维修业务；装卸搬运；仓储设备租赁服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；石油制品销售（不含危险化学品）；信息咨询（不含许可类信息咨询）；社会经济咨询服务；市场调查；建筑工程机械与设备租赁；食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

琼 00298465

登记机关



2020

年 07 月 15 日



津浦房地产证字第 TD1034 号

授 利 人		津浦海濱游藝制造有限公司		
共有情况		单独所有		
土 地	坐 落	津浦保税港区D13-1-1地块		
	地 号	D13-1-1	图 号	
	地类(用途)	工业用地	使用权类型	转让
	使用面积	120000 m ²	其中：自用面积	m ²
			分摊面积	m ²
登记时间		2011年6月30日	终止时间	2062年12月16日
房 屋	名称/房屋编号			
	房屋性质	规划用途		
	房屋总层数	房屋结构		
	建筑面积	m ²	套内面积	m ²
	竣工时间		发证时间	

制



73000

2013.11.14 09:00

宗地红线图

比例: 1:5200



- 图注**
- 1. 红线: 工业用地(011)。
 - 2. 坐标系统: 南阳市地理坐标系。

制图: 2013.11.14

审核: 2013.11.14

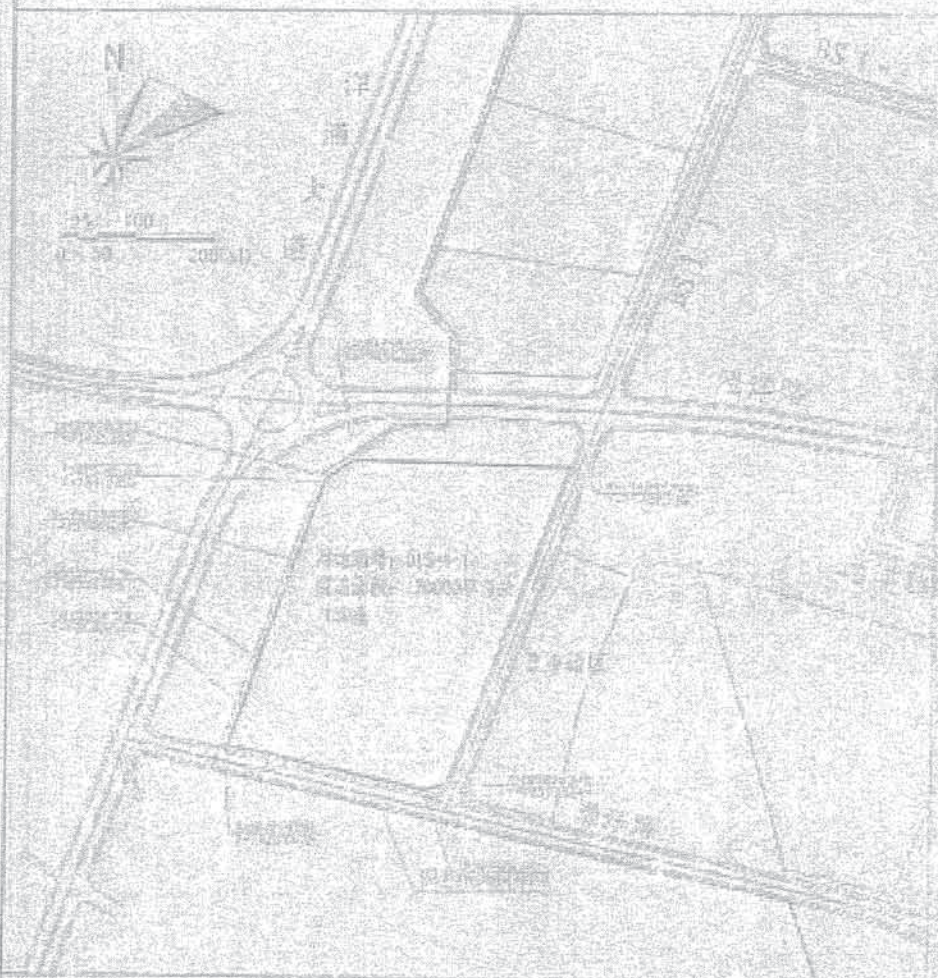


宗地坐标表

点号	X	Y
P1	184122.010	75380.805
P2	184230.031	75417.215
P3	184312.933	75422.285
P4	184338.131	75430.387
P5	184347.821	75438.646
P6	184355.548	75450.514
P7	184355.717	75455.003
P8	184354.451	75458.423
P9	184355.500	75460.840
P10	184354.451	75458.423

宗地红线位置图(不依比例)
2013年08月28日 16:16:16
南阳市地理坐标系

海航游艇制造项目规划用地红线图



1. 项目用地红线图
2. 项目用地红线图
3. 项目用地红线图
4. 项目用地红线图
5. 项目用地红线图
6. 项目用地红线图
7. 项目用地红线图
8. 项目用地红线图
9. 项目用地红线图
10. 项目用地红线图

1. 项目用地红线图
2. 项目用地红线图
3. 项目用地红线图
4. 项目用地红线图
5. 项目用地红线图
6. 项目用地红线图
7. 项目用地红线图
8. 项目用地红线图
9. 项目用地红线图
10. 项目用地红线图

中 华 人 民 共 和 国



建设用地
规划许可证



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 2011-019 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



限制



30030002

NO.469003200800186

用地单位	洋浦海航游艇制造有限公司
用地项目名称	海航游艇制造项目
用地位置	保税港区D15-1-1地块
用地性质	工业
用地面积	12000 m ² / 180亩
建设规模	
附图及附件名称 1. 建设用地规划许可审批表(浦地规审2011-019号) 2. 国有土地使用权有偿转让合同 3. 规划用地红线图	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

有限公司

中华人民共和国



建设工程

规划许可证



中华人民共和国
建设工程规划许可证

建字第 2015-050 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 洋浦经济开发区规划建设土地局

日期



制造



20300021

NO.201501702

建设单位(个人)	洋浦海航游艇制造有限公司
建设项目名称	洋浦海航游艇制造
建设位置	洋浦保税港区瀚洋路西侧(D15-1-1地块)
建设规模	共十二项计容建筑面积共85198.89平方米

附图及附件名称

- 1、洋浦海航游艇制造项目规划设计文本及图纸。
- 2、具体建设内容:项目一期:(1)总装车间一栋3层,建筑面积27113.96平方米;(2)木模具车间一栋1层,建筑面积5553.09平方米;(3)原料库房一栋1层,建筑面积740平方米;(4)玻璃钢成型间一栋1层,建筑面积12328.54平方米;(5)五金机械/CNC模具车间一栋1层,建筑面积9250.19平方米;(6)喷漆间一栋1层,建筑面积2556平方米;(7)综合办公楼一栋3层,建筑面积6551.11平方米;(8)餐厅一栋2层,建筑面积1560平方米;(9)试水池(兼消防池)面积695平方米;(10)门卫一、二两栋各1层,建筑面积30X2=60平方米;(11)变电站一、二两栋各1层,建筑面积293X2=586平方米;
- 项目二期:厂房一栋4层,建筑面积18900平方米;
- 3、该项目业主已与管委会签订补充协议,项目设计做了较大的变更,重新核发新证,原建设工程规划许可证(建字第2012-025号)作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。



中华人民共和国

建筑工程



(正本)



中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号

洋浦201512310201

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关

发证日期



建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号：洋浦201512310201

建设单位：洋浦海航游艇制造有限公司

建设单位项目负责人：祁甫琼

工程名称：洋浦海航游艇项目II标段

建设地点：洋浦保税港区内

建筑工程项目明细表					
名称	建筑面积/长度（平方米/米）			层数	
		地上	地下	地上	地下
玻璃钢成型车间	12328.58/70	12328.58/70		一层	
原料库房	740/37	740/37		一层	
1号办公楼（一期）	3517.47/64	3517.47/64		三层	
试验水池	695/60		695/60		一层
变电站（两座）	293×2=586/4.0	293×2=586/4.0			
喷漆间	2556/15.94	2556/15.94			
门卫室（两座）	30×2=60/3.5	30×2=60/3.5			
总建筑面积：20483.05m ² 地上建筑面积：19788.05m ² 地下建筑面积：695					
备注： 一、玻璃钢成型车间：钢结构形式，单体计容面积12328.58m ² ，最大跨度24M，檐口高度15.94M。 二、原料库房：钢结构形式，单体计容面积740m ² ，最大跨度6M，檐口高度6M。 三、1号办公楼：框架砼结构形式，单体计容面积3517.47m ² ，高度12.45M。 四、试验水池：框剪结构形式，地下一层。 五、变电站（两座）：单体计容面积293m ² ，高度4M，框架砼结构形式。 六、喷漆间：单体计容面积2556m ² ，钢结构形式，檐口高度15.94M。 七、门卫室（两座）：砖混结构，单体面积30m ² ，高度3.5M。					

注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。



No. 00007779

建设单位	洋浦海航游艇制造有限公司		
工程名称	洋浦海航游艇制造项目 II 标段		
建设地址	洋浦保税港区瀚洋路西		
建设规模	总建筑面积 20483.05 平方米	合同价格	5364.20 万元
勘察单位	海南长勘勘察设计院有限公司		
设计单位	天津博瑞易筑建筑设计有限公司		
施工单位	洋浦国兴工程建设有限公司		
监理单位	广东至艺工程建设监理有限公司		
勘察单位项目负责人	范黎明	设计单位项目负责人	陈学军
施工单位项目负责人	吴淑强	总监理工程师	李宏勋
合同工期	540 天		
备注	项目负责人注册证号：琼246131 项目总监注册证号：44009102 玻璃钢成型车间实际建筑面积为7412平方米 项目负责人变更为范志明，证号：琼24611202831 (00)		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程

施工许可证



中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号

洋浦201512310101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关

发证日期



月 日
12 31



No. 00007777

建设单位	洋浦海航游艇制造有限公司		
工程名称	洋浦海航游艇制造项目 I 标段		
建设地址	洋浦保税港区瀚洋路西		
建设规模	总建筑面积 25189.06 平方米	合同价格	6990.48 万元
勘察单位	海南长勘勘察设计有限公司		
设计单位	天津博瑞易筑建筑设计有限公司		
施工单位	洋浦国兴工程建设有限公司		
监理单位	广东至艺工程建设监理有限公司		
勘察单位项目负责人	薛智明	设计单位项目负责人	陈学军
施工单位项目负责人	吴淑强	总监理工程师	李宏勋
合同工期	540 天		
备注	项目负责人注册证号：琼 24613152 (00) 项目总监注册证号：44009102 总装车间实际建筑面积为 11911.48 平方米，实际最大跨度为 25 米（木模具车间）		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

儋州海航投资开发有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因 收购股权 事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的洋浦国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人名称(印章)：儋州海航投资开发有限公司

法定代表人 (签字)

年 月 日



洋浦国兴游艇制造有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因 收购股权 事宜，儋州海航投资开发有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的洋浦国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；

三、 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

五、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

七、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人名称(印章)：洋浦国兴游艇制造有限公司

法定代表人 (签字)

年 月 日



资产评估师承诺函

儋州海航投资开发有限公司：

受你单位的委托，我们对贵公司拟收购洋浦国兴游艇制造有限公司 56.73% 股权，以 2020 年 7 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：赵亮



资产评估师：任宝萍



2020 年 8 月 21 日



资产评估 资格证书

(副本)

京财企【2006】2553号

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:

北京市财政局

110220110

2006年11月17日

序列号: 00010618

北京中企华资产评

机构名称	估有限责任公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	权忠光
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。	

中华人民共和国财政部印制

北京市财政局

2017-0070 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110101633784423X



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 北京中企华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 权忠光

经营范围

探矿权和采矿权评估；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；土地调查评估服务；经济信息咨询；财务咨询；劳务服务；从事实业投资业务。（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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 1000万元

成立日期 1996年12月16日

营业期限 1996年12月16日至 2046年12月15日

住所 北京市东城区青龙胡同35号

登记机关



2019年09月24日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赵亮

性别：女

登记编号：11140114



单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司



初次执业登记日期：2014-11-05

年检信息：通过（2020-07-17）

（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：赵亮

本人印鉴：



打印日期：2020-07-17

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：任宝萍

性别：女

登记编号：11200011

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司

初次执业登记日期：2020-03-09

年检信息：2020年登记

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：任宝萍

本人印鉴：



打印日期：2020-04-16

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>

合同编号: PG2020061560000

资产评估委托合同

委托人(甲方): 儋州海航投资开发有限公司

受托人(乙方): 北京中企华资产评估有限责任公司

签订地点:

签订时间: 2020年 月 日



扫描全能王 创建

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确双方的权利和义务，经双方协商同意签订本合同。

一、评估目的：

儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴游艇制造有限公司部分股权，为此需对涉及的洋浦国兴游艇制造有限公司的股东全部权益价值进行评估，为此次经济行为提供参考依据。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为洋浦国兴游艇制造有限公司的股东全部权益价值，评估范围为洋浦国兴游艇制造有限公司的全部资产和负债。

三、评估基准日：2020年7月31日。

四、资产评估报告使用范围：

1、资产评估报告仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

2、甲方及其他资产评估报告使用人应按照法律、行政法规的规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。甲方或其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其专业人员不承担责任。

3、甲方及其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经甲方书面许可，乙方及其专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得乙方同意，甲方及其他资产评估报告使用人不得将资产评估报告的内容摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、资产评估报告提交期限和方式：

1、提交期限：自甲方和其他相关当事人完全、如实地提供乙方评估所需所有资料后，于20个工作日内完成。

2、提交方式：资产评估报告的电子版及纸质版，邮寄或送达给甲方。

六、评估服务费：



1、甲方须向乙方支付评估服务费，含增值税计人民币6万元（人民币大写：陆万元整）。

2、甲方除支付上述评估服务费外还须为乙方提供评估工作中必要的工作条件。

3、本合同签订生效后（评估人员正式评估前），甲方须先付评估服务费总额的50%（计3万元），余下的50%（计3万元）在乙方提交资产评估报告后十日内一次付清。每逾期一天，按应付未付评估服务费总额的千分之二向乙方支付逾期违约金。

4、若评估范围或评估基准日发生变化，双方应签订补充协议或重新签订资产评估委托合同，评估服务费另议。

5、非乙方原因造成评估业务中止，甲方应按乙方已完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

6、甲方所支付的评估服务费中包含乙方利用自主开发的云数据库系统、评估工具软件、底稿系统软件和项目管理系统等高新技术手段提供高效服务的费用。

7、评估服务费的支付方式为转账汇款、转账支票或者银行承兑汇票等，乙方不接受现金形式的支付方式。

8、乙方可接受的支付币种为人民币，也可以为等值外币，支付外币时应按乙方提供的外币收款账户信息支付。

9、乙方收款账户信息：

人民币收款账户信息

公司全称：	北京中企华资产评估有限责任公司
开户银行：	中信银行北京东大桥支行
银行行号：	302100011163
银行账号：	8110701013201240535

外币（跨境人民币）收款账户信息

RECEIVER'S	CHINA CITIC BANK H. O. GENERAL BANKING, BEIJING,
BANK:	CHINA
SWIFT CODE:	CIBKCNBJ100
BENEFICIARY	CHINA ENTERPRISE APPRAISALS CO., LTD.
NAME:	
ACCOUNT NO.:	8110701013201240535

七、关于发票的特别约定：



1、乙方在收到甲方支付的评估服务费五个工作日内为甲方开具正式发票。

2、发票上的购买方应与评估服务费支付方一致，若评估服务费支付方、支付金额等发生变化的，应签订补充协议另行约定，并及时更换发票。

八、双方权利和义务：

1、甲方和其他相关当事人须向乙方提供资产评估业务需要的资料并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性；甲方和其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供资产评估业务所需资料的，乙方有权拒绝履行本合同。

2、甲方应当为乙方及其专业人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方及其专业人员与相关当事人之间的协调。

3、甲方应当按照本合同第四条的约定恰当使用资产评估报告。

4、乙方有责任按照本合同的约定按时按质完成资产评估工作。

5、乙方及其专业人员应当遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

双方如不履行上述义务，视为违约。

九、双方违约责任：

1、甲方拒绝或未按期向乙方支付评估服务费，乙方有权停止工作或不向甲方提供资产评估报告。

2、甲方未同乙方协商而擅自变更或解除本合同，不得索要已支付给乙方的款项，乙方有权要求甲方按照已完成的评估工作量支付相应的评估服务费。

3、乙方未同甲方协商擅自变更或解除本合同，应全额返回甲方已支付的评估服务费用，但本合同第十条第2款和第3款所列情形除外。

4、甲方未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由甲方负责，乙方不承担责任。

十、双方争议解决及其他：

1、本合同经双方协商一致可以中止或解除。

2、因甲方和其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，对与评估目的相对应



的评估结论构成重大影响，乙方无法履行本合同时，乙方可以单方解除本合同，甲方应根据乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

3、甲方要求乙方出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除本合同，甲方仍需按照乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、本合同未明确的内容或未尽事宜由双方协商，协商达成一致后以纸质形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、因本合同产生的争议由双方协商解决，协商不成时，应向甲方所在地人民法院起诉。

6、本合同经双方加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

7、本合同正本一式四份，甲方执三份，乙方执一份，具有同等法律效力。

8、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙双方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由双方协商解决。

9、本合同中“甲方代表”、“乙方代表”特指合同当事人双方企业法定代表人或法定代表人的授权人。

甲方(盖章): 儋州海航投资开发有限公司



甲方代表(签字):

乙方(盖章): 北京中企华资产评估有限责任公司

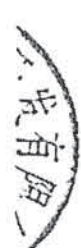


乙方代表(签字):

地址: 海南省儋州市那大镇文化北路
海国际花园小区1号楼6号商铺
邮编:
联系人:
电话:
传真:



地址: 北京市朝阳区工体东路18号
中复大厦三层
邮编: 100020
联系人: 张贺
电话: 010-65881818
传真: 010-65882651



资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年07月31日

表1

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值	增值率%
			C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	23,377.46	0.00	0.00
非流动资产	2	22,190.19	4,760.89	21.45
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	
固定资产	5	0.98	-0.46	-46.94
在建工程	6	18,398.78	2,251.78	12.24
油气资产	7	0.00	0.00	
无形资产	8	3,790.43	2,509.57	66.21
其中：土地使用权	9	3,790.43	2,509.57	66.21
其他非流动资产	10	0.00	0.00	
资产总计	11	45,567.65	4,760.89	10.45
流动负债	12	23,508.35	0.00	0.00
非流动负债	13	1,470.00	-1,470.00	-100.00
负债总计	14	24,978.35	-1,470.00	-5.89
净资产	15	20,589.30	6,230.89	30.26

评估机构：北京中企华资产评估有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年07月31日

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司				表2		
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	金额单位：人民币元	
1	一、流动资产合计	233,774,631.59	233,774,631.59	0.00	0.00	0.00
2	货币资金	91,777.55	91,777.55	0.00	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00	
5	应收账款合计	0.00	0.00	0.00	0.00	
6	减：坏帐准备	0.00	0.00	0.00	0.00	
7	应收帐款净额	0.00	0.00	0.00	0.00	
8	预付款项	5,642,153.99	5,642,153.99	0.00	0.00	0.00
9	应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00	
10	应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00	
11	其他应收款合计	228,040,700.05	228,040,700.05	0.00	0.00	0.00
12	减：坏帐准备	0.00	0.00	0.00	0.00	
13	其他应收款净额	228,040,700.05	228,040,700.05	0.00	0.00	0.00
14	存货合计	0.00	0.00	0.00	0.00	
15	减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	0.00	
16	存货净额	0.00	0.00	0.00	0.00	
17	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
18	其他流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
19	二、非流动资产合计	221,901,857.48	269,510,812.82	47,608,955.34	21.45	
20	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
21	持有至到期投资合计	0.00	0.00	0.00	0.00	
22	减：持有至到期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	
23	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	0.00	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年07月31日

表2

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
24	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
25	长期股权投资合计	0.00	0.00	0.00	
26	减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	
27	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
28	投资性房地产合计	0.00	0.00	0.00	
29	减：投资性房地产减值准备	0.00	0.00	0.00	
30	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
31	固定资产原值	196,578.00	31,740.00	-164,838.00	-83.85
32	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
33	设备类	196,578.00	31,740.00	-164,838.00	-83.85
34	土地类	0.00	0.00	0.00	
35	减：累计折旧	186,749.10	26,520.00	-160,229.10	-85.80
36	固定资产净值	9,828.90	5,220.00	-4,608.90	-46.89
37	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
38	设备类	9,828.90	5,220.00	-4,608.90	-46.89
39	土地类	0.00	0.00	0.00	
40	减：固定资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
41	固定资产净额	9,828.90	5,220.00	-4,608.90	-46.89
42	在建工程	183,987,776.78	206,505,592.82	22,517,816.04	12.24
43	工程物资	0.00	0.00	0.00	
44	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
45	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
46	油气资产合计	0.00	0.00	0.00	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年07月31日

表2

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
47	减：油气资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
48	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
49	无形资产合计	37,904,251.80	63,000,000.00	25,095,748.20	66.21
50	其中：土地使用权	37,904,251.80	63,000,000.00	25,095,748.20	66.21
51	减：无形资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
52	无形资产净额	37,904,251.80	63,000,000.00	25,095,748.20	66.21
53	开发支出	0.00	0.00	0.00	
54	商誉	0.00	0.00	0.00	
55	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
56	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
57	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
58	三、资产总计	455,676,489.07	503,285,444.41	47,608,955.34	10.45
59	四、流动负债合计	235,083,486.69	235,083,486.69	0.00	0.00
60	短期借款	0.00	0.00	0.00	
61	交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	
62	应付票据	0.00	0.00	0.00	
63	应付账款	0.00	0.00	0.00	
64	预收款项	0.00	0.00	0.00	
65	应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00	
66	应交税费	57,225.59	57,225.59	0.00	0.00
67	应付利息	0.00	0.00	0.00	
68	应付股利	0.00	0.00	0.00	
69	其他应付款	235,026,261.10	235,026,261.10	0.00	0.00

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年07月31日

表2

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
70	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	
71	其他流动负债	0.00	0.00	0.00	
72	五、非流动负债合计	14,700,000.00	0.00	-14,700,000.00	-100.00
73	长期借款	0.00	0.00	0.00	
74	应付债券	0.00	0.00	0.00	
75	长期应付款	0.00	0.00	0.00	
76	专项应付款	0.00	0.00	0.00	
77	预计负债	0.00	0.00	0.00	
78	递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	
79	递延收益	14,700,000.00	0.00	-14,700,000.00	-100.00
80	六、负债总计	249,783,486.69	235,083,486.69	-14,700,000.00	-5.89
81	七、净资产（所有者权益）	205,893,002.38	268,201,957.72	62,308,955.34	30.26

流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年07月31日

表3

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

金额单位: 人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	91,777.55	91,777.55	0.00	0.00
3-2	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
3-3	应收票据	0.00	0.00	0.00	
3-4	应收账款合计	0.00	0.00	0.00	
	减：坏帐准备	0.00		0.00	
	应收帐款净额	0.00	0.00	0.00	
3-5	预付款项	5,642,153.99	5,642,153.99	0.00	0.00
3-6	应收利息	0.00	0.00	0.00	
3-7	应收股利	0.00	0.00	0.00	
3-8	其他应收款合计	228,040,700.05	228,040,700.05	0.00	0.00
	减：坏帐准备	0.00		0.00	
	其他应收款净额	228,040,700.05	228,040,700.05	0.00	0.00
3-9	存货合计	0.00	0.00	0.00	
	减：存货跌价准备	0.00		0.00	
	存货净额	0.00	0.00	0.00	
3-10	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	
3-11	其他流动资产	0.00	0.00	0.00	
	流动资产合计	233,774,631.59	233,774,631.59	0.00	0.00

评估人员:

货币资金评估汇总表

评估基准日：2020年07月31日

表3-1

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	0.00	0.00	0.00		
3-1-2	银行存款	91,777.55	91,777.55	0.00	0.00	
3-1-3	其他货币资金	0.00	0.00	0.00		
合 计		91,777.55	91,777.55	0.00	0.00	

评估人员:

货币资金——银行存款评估明细表

评估基准日：2020年07月31日

表3-1-2

金额单位：人民币元

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	中国银行洋浦分行营业部	267508134137	人民币	91,771.67	91,771.67	0.00	
2	海航集团财务有限公司	1201101010102576	人民币	5.88	5.88	0.00	
合 计				91,777.55	91,777.55	0.00	

评估人员:

被评估单位填表人：黎特慧

填表日期: 2020年8月11日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年07月31日

表4

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4-2	持有至到期投资合计	0.00	0.00	0.00	
	减：持有至到期投资减值准备	0.00	0.00	0.00	
	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
4-3	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
4-4	长期股权投资合计	0.00	0.00	0.00	
	减：长期股权投资减值准备	0.00	0.00	0.00	
	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
4-5	投资性房地产合计	0.00	0.00	0.00	
	减：投资性房地产减值准备	0.00		0.00	
	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
4-6	固定资产原值	196,578.00	31,740.00	-164,838.00	-83.85
	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
	设备类	196,578.00	31,740.00	-164,838.00	-83.85
	土地类	0.00	0.00	0.00	
	减：累计折旧	186,749.10	26,520.00	-160,229.10	-85.80
	固定资产净值	9,828.90	5,220.00	-4,608.90	-46.89
	其中：建筑物类	0.00	0.00	0.00	
	设备类	9,828.90	5,220.00	-4,608.90	-46.89
	土地类	0.00	0.00	0.00	
	减：固定资产减值准备	0.00		0.00	
	固定资产净额	9,828.90	5,220.00	-4,608.90	-46.89
4-7	在建工程	183,987,776.78	206,505,592.82	22,517,816.04	12.24

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年07月31日

表4

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-8	工程物资	0.00	0.00	0.00	
4-9	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
4-10	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
4-11	油气资产合计	0.00	0.00	0.00	
	减：油气资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
4-12	无形资产合计	37,904,251.80	63,000,000.00	25,095,748.20	66.21
	其中：土地使用权	37,904,251.80	63,000,000.00	25,095,748.20	66.21
	减：无形资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
	无形资产净额	37,904,251.80	63,000,000.00	25,095,748.20	66.21
4-13	开发支出	0.00	0.00	0.00	
4-14	商誉	0.00	0.00	0.00	
4-15	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
4-16	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
4-17	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
	合 计	221,901,857.48	269,510,812.82	47,608,955.34	21.45

评估人员：

固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年07月31日

表4-6

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计		0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		
4-6-4	固定资产-井巷工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		
	设备类合计	196,578.00	9,828.90	0.00	31,740.00	5,220.00	-164,838.00	-4,608.90	-83.85	-46.89
4-6-5	固定资产-机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		
4-6-6	固定资产-车辆	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		
4-6-7	固定资产-电子设备	196,578.00	9,828.90	0.00	31,740.00	5,220.00	-164,838.00	-4,608.90	-83.85	-46.89
4-6-8	固定资产-土地		0.00		0.00	0.00		0.00		
4-6-9	固定资产-船舶	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		
	固定资产合计	196,578.00	9,828.90	0.00	31,740.00	5,220.00	-164,838.00	-4,608.90	-83.85	-46.89
	减：固定资产减值准备		0.00					0.00		
	固定资产净额	196,578.00	9,828.90		31,740.00	5,220.00	-164,838.00	-4,608.90	-83.85	-46.89

评估人员：

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2020年07月31日

表4-6-7
金额单位：人民币元

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司	资产编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	存放地点	购置日期	启用日期	折旧年限	资产状态	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值率%	增值率%	备注
		电子设备净额										原值	净值		原值	成新率%	净值		
												196,578.00	9,828.90		31,740.00		5,220.00	-46.89	

被评估单位填表人：黎特慧
填表日期：2020年8月11日
评估人员：

在建工程评估汇总表

评估基准日：2020年07月31日

表4-7

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-7-1	在建工程—土建工程	147,475,506.54	168,370,200.00	20,894,693.46	14.17
4-7-2	在建工程—设备安装工程	36,512,270.24	38,135,392.82	1,623,122.58	4.45
4-7-3	待摊投资	0.00	0.00	0.00	
	在建工程合计	183,987,776.78	206,505,592.82	22,517,816.04	12.24
	减：在建工程减值准备	0.00		0.00	
	在建工程净额	183,987,776.78	206,505,592.82	22,517,816.04	12.24

评估人员:

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2020年07月31日

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司														金额单位：人民币元			
序号	项目名称	结构	建筑面积/容积 (m ² /m ³)	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	概算金额(元)	土地出让合同 (有/无)	建设用地许可证 (有/无)	建筑规划许可证 (有/无)	建筑开工许可证 (有/无)	账面价值	计提减值 准备金额	评估价值	增值率%	备注
	洋浦艇制造项目		45,672.11	2013.7.1	2020年9月		77.97%	189155900.00	有	有	有	有	147,475,506.54			-100.00	
1	总装车间	钢结构	18,075.97			90.00%			有	有	有	有			43,443,500.00		
2	木模具车间	钢结构	5,553.09			90.00%			有	有	有	有			17,072,200.00		
3	原料库房	砖混	740.00			90.00%			有	有	有	有			1,352,700.00		
4	玻璃钢成型间	钢结构	12,328.38			90.00%			有	有	有	有			37,902,600.00		
5	喷漆间	钢结构	2,556.00			90.00%			有	有	有	有			7,858,100.00		
6	综合办公楼	砖混	3,517.47			70.00%			有	有	有	有			7,599,000.00		
7	员工餐厅	砖混	1,560.00			90.00%			有	有	有	有			3,629,400.00		
8	变电站1#、2#	砖混	586.00			90.00%			有	有	有	有			2,045,000.00		
9	门卫1、2	砖混	60.00			90.00%			有	有	有	有			109,700.00		
10	试水池	框架	695.00			90.00%			有	有	有	有			2,309,900.00		
12	道路	混凝土	68,510.00			90.00%									39,847,900.00		含厂区平整、地质处理
13	围墙	砖混	2,778.00			90.00%									877,100.00		
14	大门	铁艺	54.10			90.00%									85,400.00		
15	绿化	绿化	15,600.00			90.00%									3,888,700.00		含小品、场区给水
16	消防泵房	砖混	100.00			90.00%									349,000.00		
	在建工程—土建工程合计												147,475,506.54	-	168,370,200.00	14.17	
	减：在建工程减值准备																
	在建工程—土建工程净额												147,475,506.54		168,370,200.00	14.17	
评估人员：																	

被评估单位填表人：蔡特慧
填表日期：2020年8月11日

在建工程—设备安装工程评估明细表

评估基准日：2020年07月31日

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

[illegible]

被评估单位填表人：黎特慧
填表日期：2020年8月11日

评估人员:

无形资产评估汇总表

评估基准日：2020年07月31日

表4-12

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增减值	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	37,904,251.80	0.00	63,000,000.00	25,095,748.20	66.21
4-12-2	无形资产-矿业权	0.00	0.00	0.00	0.00	
4-12-3	无形资产-其他无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
	无形资产合计	37,904,251.80	0.00	63,000,000.00	25,095,748.20	66.21
	其中：土地使用权	37,904,251.80		63,000,000.00		
	减：无形资产减值准备	0.00			0.00	
	无形资产净额	37,904,251.80		63,000,000.00	25,095,748.20	66.21

评估人员:

无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2020年07月31日

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

表4-12-1

额单位: 人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：黎特慧
填表日期：2020年8月11日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2020年07月31日

表5

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

评估人员:

应交税费评估明细表

评估基准日：2020年07月31日

表5-7

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

金额单位: 人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：黎特慧

填表日期: 2020年8月11日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年07月31日

表5-10

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

金额单位: 人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：黎特慧

填表日期: 2020年8月11日

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2020年07月31日

表6

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

评估人员:

递延收益评估明细表

评估基准日：2020年07月31日

表6-7

金额单位: 人民币元

被评估单位：洋浦国兴游艇制造有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	备注
1	递延收益	2013年1月	政府补助的土地摊销	14,700,000.00	-	
合 计				14,700,000.00	0.00	

被评估单位填表人：黎特慧

填表日期: 2020年8月11日

评估人员:

儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴
游艇制造有限公司 56.73%股权所涉及洋浦
国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

中企华评报字(2020)第 1408 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二〇年八月二十一日



目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明	3
一、 评估对象与评估范围	3
二、 企业申报的实物资产情况	3
三、 企业申报的无形资产情况	4
四、 企业申报的表外资产情况	5
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	5
第二章 资产核实情况总体说明	6
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、 影响资产核实的事项及处理方法	7
三、 核实结论	7
第三章 资产基础法评估技术说明	9
一、 流动资产评估技术说明	9
二、 机器设备评估技术说明	11
三、 在建工程评估技术说明	15
四、 无形资产-土地使用权评估技术说明	30
五、 流动负债评估技术说明	43
六、 非流动负债评估技术说明	45
第四章 未采用市场法和收益法的说明	47
第六章 评估结论及分析	48
一、 评估结论	48
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因	49
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑	49
评估说明附件	51
附件一、关于进行资产评估有关事项的说明	51

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供委托人使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托人和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围说明

一、 评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是洋浦国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值。

评估范围是洋浦国兴游艇制造有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产为流动资产和非流动资产，总资产账面价值为 45,567.65 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 24,978.35 万元；净资产账面价值 20,589.30 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

(三)委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、 企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括在建工程和设备类资产，实物资产的类型及特点如下：

(一)在建工程

在建工程为企业游艇制造项目所涉及的土建工程和设备安装工程。截至评估基准日，上述工程暂处于停建状态。

土建工程为洋浦游艇制造项目，包括木模车间、总装车间、玻璃钢车间、喷漆车间、原料库房、综合楼及相关配套设施等，共计 11 项工程，规划总建筑面积 45672.11 平方米。截至评估基准日，企业已取得《建设用地规划许可证》（地字第 2011-019 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 2015-050 号）、《建筑工程施工许可证》（洋浦

201512310101、洋浦 201512310201)。上述工程项目于 2013 年开工，建设方式为出包，全部为新建工程，账面价值主要包括工程款、前期及其他费用及资本化利息支出。

土建工程占用的土地，对应房地产证书编号为“洋浦房地产证字第 T01034”。详细土地情况见土地使用权评估技术说明。

设备安装工程包括游艇、桁车设备。

有关具体在建工程项目的的基本情况，详见经评估人员清查核实后形成的在建工程评估明细表。

(二)机器设备

纳入评估范围的设备类资产主要为电子设备。设备主要分布在洋浦国兴游艇制造有限公司办公场所。资产基本概况如下：

电子设备主要包括电脑、打印机、办公家具等，共计 39 项，购置并启用于 2011 年，日常专人维护。截止评估基准日，18 项电子设备无法正常使用，包括 1 部数码相机、1 支录音笔及 16 项办公家具；其他 21 项电子设备均可正常使用。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报纳入评估范围的无形资产为土地使用权。

纳入本次土地使用权评估范围的无形资产-土地使用权为洋浦国兴游艇制造有限公司所有的位于洋浦保税港区 D15-1-1 地块的土地使用权，土地总面积 120,000.00 平方米。

1.土地登记状况

纳入评估范围内的 1 宗土地，根据《房地产权证》（洋浦房地产证字第 T01034 号），权利人为洋浦海洋游艇制造有限公司（洋浦国兴游艇制造有限公司的前身），共有情况为单独所有，座落洋浦保税港区 D15-1-1 地块，用途为工业用地，使用权类型为转让，使用权面积为 120,000 平方米，土地终止日期为 2062 年 12 月 16 日。

2.土地权利状况

评估对象土地所有权属于国家，土地使用权是洋浦国兴游艇制造有限公司向海南省洋浦开发建设控股有限公司购买取得，终止日期为

2062 年 12 月 16 日，至评估基准日，土地剩余使用年限 42.41 年。

根据被评估单位提供的资料，待估宗地在评估基准日存在抵押他项权利，抵押权人为海口农村商业银行股份有限公司、海口市农村信用合作联社、海南文昌农村商业银行股份有限公司、琼海市农村信用合作联社、万宁市农村信用合作联社、海南澄迈农村商业银行股份有限公司、临高县农村信用合作联社、儋州市农村信用合作联社、陵水黎族自治县农村信用合作联社、保亭黎族苗族自治县农村信用合作联社、乐东黎族自治县农村信用合作联社、昌江黎族自治县农村信用合作联社，除此之外不存在其他他项权利。

3. 土地利用状况

纳入本次评估范围内的无形资产-土地使用权位于洋浦保税港区 D15-1-1 地块。所在项目四至为东至空地、南至空地、西至洋浦大道、北至泓洋路，宗地形状基本规则，地形平坦，地基的承载力较好，无不良地质现象。于评估基准日，土地已进行开发建设，地上建筑物包括木模车间、总装车间、玻璃钢车间、喷漆车间、原料库房、综合楼及相关配套设施等，共计 11 项工程，规划总建筑面积 45672.11 平方米。截至评估基准日，各单体施工项目形象进度如下：木模车间、总装车间、玻璃钢车间、喷漆车间、原料库房等各车间主体工程完工，弱电、消防以及室外电缆敷设未完工；综合办公楼主体完工，室内装饰工程未施工，弱电、消防等设备安装工程未完工；员工餐厅主体完工，室内进行临时简单装饰，作为办公及员工用餐临时使用。

四、 企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队按照专业划分为流动资产及房地产 2 个评估小组，并制定了现场清查核实计划。2020 年 8 月 10 日至 8 月 14 日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

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

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

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

3.现场实地勘查

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

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

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

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的无形资产-土地使用权的产权证明文件资料进行查验。

二、 影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

三、 核实结论

经过清查核实，被评估单位资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致，但存在以下事项：

1. 电子设备的盘点、调查、了解中，发现有 18 项电子设备已无法使用，账面原值 121,888.00 元，账面净值 6,094.40 元。具体明细如下表：

单位：人民币元

序号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	账面原值	账面净值
1	索尼数码相机	台	1	2011 年 7 月	3,100.00	155.00
2	录音笔	个	1	2011 年 5 月	2,638.00	131.90
3	C51.8 班台	张	5	2011 年 10 月	8,000.00	400.00
4	3397B 班椅	张	5	2011 年 10 月	7,500.00	375.00
5	C2 组合台	张	20	2011 年 10 月	40,000.00	2,000.00
6	C113 气动椅	张	34	2011 年 10 月	11,900.00	595.00
7	C5 三门书柜	张	5	2011 年 10 月	6,500.00	325.00
8	CV-F10B 椅	张	22	2011 年 10 月	9,900.00	495.00
9	CV-F10A 椅	张	2	2011 年 10 月	1,100.00	55.00
10	CM-F10A 椅	张	3	2011 年 10 月	1,950.00	97.50
11	0357 椅	张	4	2011 年 10 月	1,920.00	96.00
12	828 椅	张	4	2011 年 10 月	680.00	34.00
13	3015 会议台	张	1	2011 年 10 月	3,000.00	150.00
14	LM2000B 接待台	张	1	2011 年 10 月	2,800.00	140.00
15	3188 班前椅	张	2	2011 年 10 月	3,200.00	160.00
16	B189 大班台	张	2	2011 年 10 月	6,600.00	330.00
17	W01-4 四门书柜	张	4	2011 年 10 月	10,800.00	540.00
18	914 大茶几	张	1	2011 年 10 月	300.00	15.00
合 计					121,888.00	6,094.40

2.《房地产权证》证载权利人为洋浦海航游艇制造有限公司（洋浦国兴游艇制造有限公司前身），被评估单位未予变更公司名称。被评估单位出具了相关权属说明，承诺上述土地使用权归其所有，不存在产权争议。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产为货币资金、预付账款及其他应收款。
上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	91,777.55
预付账款	5,642,153.99
其他应收款	228,040,700.05
流动资产合计	233,774,631.59

(二)核实过程

前期准备阶段：对纳入评估范围的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估准备资料清单和资产评估明细表，按照资产评估规范的要求，指导企业填写流动资产申报评估明细表及相关资料。

现场勘查阶段：审核企业提供的流动资产评估明细表与企业资产负债表的相应科目是否相符，索取的各项资料是否真实、完整、有效。实施现场勘查、盘点、审核、询证。

评定估算阶段：按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估值。

汇总归档阶段：将流动资产评估结果汇总，撰写流动资产类各项评估小结，流动资产评估说明，编制评估工作底稿，整理归档。

(三)评估方法

1.货币资金

货币资金主要为银行存款。

评估基准日银行存款账面价值 91,777.55 元，为人民币存款。核算内容为存放在中国银行洋浦分行营业部及海航集团财务有限公司

的人民币存款。

评估人员对银行存款进行了函证，并取得了银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 91,777.55 元。

货币资金合计评估值为 91,777.55 元。

2.预收账款

预付账款账面价值 5,642,153.99 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的工程款等。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因，并对预付账款的凭证及合同进行了抽查。评估人员在对预付账款核实无误的基础上，根据所能收回的权利价值确定评估值。对于能够收回相应权利的，按核实无误的账面值作为评估值。

预付账款的评估值为 5,642,153.99 元。

3.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 228,040,700.05 元，核算内容为被评估单位除应收账款、预付账款等以外的其他各种应收及暂付款项。主要是往来款、押金、计提五险一金等。评估基准日其他应收款计提坏账准备 0.00 元，其他应收款账面净额 228,040,700.05 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的其他应收款坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

(1)对单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明被评估单位无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据其

预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认风险损失；

(2)对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定风险损失。

经上述评估，确认其他应收款评估风险损失为 0.00 元，其他应收款以核实后的账面值扣减评估风险损失后的金额确认评估值。

其他应收款评估值 228,040,700.05 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	91,777.55	91,777.55	0.00	0.00
应收账款	5,642,153.99	5,642,153.99	0.00	0.00
其他应收款	228,040,700.05	228,040,700.05	0.00	0.00
流动资产合计	233,774,631.59	233,774,631.59	0.00	0.00

流动资产评估值 233,774,631.59 元，流动资产评估值无增减值。

二、 机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括被评估单位的电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
电子设备	196,578.00	9,828.90
设备类资产合计	196,578.00	9,828.90

(二)设备类资产概况

1.主要设备概况

设备类资产包括电子设备，共计 39 项，主要包括电脑、打印机、办公家具等，购置并启用于 2011 年，日常专人维护。截止评估基准日，18 项电子设备无法正常使用，包括 1 部数码相机、1 支录音笔及 16 项办公家具；其他 21 项电子设备均可正常使用。

2.利用状况与日常维护

被评估单位制定了设备维护管理相关规定，责任落实到设备使用人上，从而保证设备保养及时，保持设备完好率，以满足正常生产经营需要。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

电子设备账面原值构成相对简单，一般仅包括设备购置价。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

折旧方法会计政策表

固定资产类别	使用年限(年)	残值率%	年折旧率%
电子设备	5	5	19.00

(三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同、技术说明书；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；了解了设备的技术水平；填写了典型设备的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、

折旧方法等相关会计政策与规定。

5.清查核实结果：通过现场勘查发现，被评估单位的设备权属明晰，账实基本相符，企业申报的设备类资产均在正常使用。

(四)评估方法

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；对于在二手市场可以询到价格的旧设备，采用市场法进行评估。

1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1)电子设备重置成本的确定

对于电子设备、常见办公设备等，评估人员通过厂家或销售商市场询价，并结合网络询价等方式确定重置成本(不含税)。

(2)综合成新率的确定

对于电子设备，主要依据其经济寿命年限或尚可使用年限来确定其综合成新率，计算公式如下：

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

或：综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

2.市场法

对于二手设备市场交易活跃的设备直接以市场可比价格作为评估值。

3.对于无实物的设备评估为零。

4.对于待报废的设备按可变现收入确定评估值。

(五)典型案例

案例 1：联想电脑(4-6-7 电子设备评估明细表序号 29)

1.概况

设备名称：联想电脑

规格型号: M7100

生产厂家: 联想集团

启用时间: 2011 年 8 月

账面原值: 5,050.00 元

账面净值: 252.50 元

2. 主要技术参数

CPU 型号: Intel 酷睿 2 双核 E7500

CPU 主频: 2.93GHz

内存容量: 2GB

硬盘容量: 320GB

显示器尺寸: 22 寸

3. 重置成本的确定

M7100 联想电脑于 2011 年购置, 使用至今, 已远超该类设备设计使用年限, 使用功能已大幅下降。因电子设备更新换代较快, 上述设备已停产, 市场已无相同机型出售。综合上述原因, 本次评估采用市场法计算评估值。

评估值=可变现价值

(1) 可变现价值的确定

评估人员通过查询收集洋浦经济开发区及周边地区电脑回收价格, 按平均值确定可变现价值, 详见下表:

公司名称	联系人	电话	价格(元/台)
海南海广胜废品回收有限公司	修经理	13111903355	50.00
海南鑫琪废旧物资回收公司	张经理	13707501101	40.00
洋浦金富源废品回收有限公司	陈经理	13907653185	30.00

可变现价值 $= (50+40+30) \div 3 = 40.00$ 元

(2) 评估值的确定

评估值=可变现价值

=40.00 元(取整)

(六) 评估结果

机器设备类资产评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴游艇制造有限公司 56.73%股权所涉及洋浦国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值资产评估说明

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
电子设备	196,578.00	9,828.90	31,740.00	5,220.00	-83.85	-46.89
合计	196,578.00	9,828.90	31,740.00	5,220.00	-83.85	-46.89

机器设备原值评估减值 164,838.00 元，减值率 83.85%；净值评估减值 4,608.90 元，减值率 46.89%。机器设备评估原值、净值减值，主要原因如下：

电子设备更新换代速度较快，市场价格整体呈快速下降趋势，导致该类设备的原值、净值评估后均减值；另外，对于购置时间较早的设备直接采用二手价评估也是造成原值、净值评估减值的原因。

三、 在建工程评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的在建工程包括：土建工程及设备安装工程。在建工程评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
在建工程-土建工程	147,475,506.54
在建工程-设备安装工程	36,512,270.24
合计	183,987,776.78

(二)在建工程概况

在建工程为企业游艇制造项目所涉及的土建工程和设备安装工程。截至评估基准日，上述工程暂处于停建状态。

土建工程为洋浦游艇制造项目，包括木模车间、总装车间、玻璃钢车间、喷漆车间、原料库房、综合楼及相关配套设施等，共计 11 项工程，规划总建筑面积 45672.11 平方米。截至评估基准日，企业已取得《建设用地规划许可证》（地字第 2011-019 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 2015-050 号）、《建筑工程施工许可证》（洋浦 201512310101、洋浦 201512310201）。上述工程项目于 2013 年开工，建设方式为出包，全部为新建工程，账面价值主要包括工程款、前期

及其他费用及资本化利息支出。

土建工程占用的土地，对应房地产证书编号为“洋浦房地产证字第 T01034”。详细土地情况见土地使用权评估技术说明。

设备安装工程包括游艇、桁车设备。

有关具体在建工程项目的的基本情况，详见经评估人员清查核实后形成的在建工程评估明细表。

(三)核实过程

1.核实方法和过程

(1)指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集相关资料，包括项目设计文件、规划批复文件、工程概预算书、设计图纸、有关合同或协议等，了解各在建工程的项目概况、建设方式、规划审批情况、总投资概算、预计工期等内容。

(2)初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内在建工程的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

(3)现场核实与调查

对评估范围内的在建工程进行现场勘察，了解各工程的所处位置、形象进度、工程质量等情况。在现场勘察的同时，通过查阅有关账簿及凭证，核实各在建工程账面记录中相关费用的支出情况，已支付工程款的构成以及未付工程款的情况。

(4)完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

(5)查验权属资料

对评估范围内在建工程的权属资料进行必要的查验。

2.核实结果

经核实，确认企业申报的在建工程均为洋浦游艇制造项目规划设

计的工程内容。

(1) 土建工程

土建工程为洋浦游艇制造项目，包括木模车间、总装车间、玻璃钢车间、喷漆车间、原料库房、综合楼及相关配套设施等，共计 11 项工程。上述工程项目于 2013 年开工，因建设资金问题于 2018 年 11 月停工，截至评估基准日，上述工程开始进行复工准备工作，计划于 2020 年 9 月完工。截至评估基准日，各单体施工项目形象进度如下：木模车间、总装车间、玻璃钢车间、喷漆车间、原料库房等各车间主体工程完工，弱电、消防以及室外电缆敷设未完工；综合办公楼主体完工，室内装饰工程未施工，弱电、消防等设备安装工程未完工；员工餐厅主体完工，室内进行临时简单装饰，作为办公及员工用餐临时使用。

评估人员通过与企业人员访谈并查阅有关账簿及凭证，了解到工程款依据工程进度并留有适当余地分期支付，因此，土建工程基本不存在工程付款大于工程实际进度的“倒挂”情况；在建工程的账面价值包括截止基准日已累计支付的工程直接投资款和应分摊的已实际支付的工程间接投资费用(如临时工程费、勘察设计费、工程监理、咨询可研费、项目管理和资金利息等)。

(2) 设备安装工程

设备安装工程包括游艇和桁车。

游艇为洋浦海航游艇制造有限公司（“洋浦国兴游艇制造有限公司”曾用名）与意大利 NAV SYSTEM DI PARUSSINO CATIA 公司于 2012 年 9 月 5 日签订的《关于一艘 52 英尺游艇的模具和两艘 52 英尺完成游艇的开发供应合同》标的内容，包括生产一个 52 英尺游艇制造模具、合作生产两艘 52 英尺新游艇，额外代购 3 艘游艇的部分主要备件。截至评估基准日，除一艘 52 英尺新游艇尚未制造完成外，被评估单位已收到一个 52 英尺游艇制造模具、一艘 52 英尺新游艇，额外代购 3 艘游艇的部分主要备件。其中，已收到的一艘 52 英尺新游艇尚未进行验收测试，未取得《船舶检验证书》、《所有权证书》及《船舶国籍证书》等相关资质证书，不具备航行、停泊条件。

桁车为洋浦海航游艇制造有限公司（“洋浦国兴游艇制造有限公司”曾用名）与重庆起重机厂有限责任公司于 2016 年 1 月 25 日签订的《起重设备采购安装及调试合同》约定的 20%预付款。

设备安装工程均为新购置设备，经查询合同及向相关人员了解安装进度，该部分设备截止评估基准日均未完成安装，账面值主要由设备购置费、资金利息及其他费用组成。

（四）评估方法

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：

开工时间距评估基准日半年内的在建项目，根据其在建工程的账面金额，经账实核对后，以剔除其中不合理支出后的余值作为评估值。

对于开工时间距评估基准日超过半年的在建工程，按成本法进行评估，其中资金成本按下列原则确定：

利率按评估基准日金融机构人民币贷款基准利率确定；工期根据项目规模 and 实际完工率，参照相关工期定额合理确定。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×付款率

1.重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物结算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建

安综合造价。

②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，参照行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

前期及其他费用的名称、计费基础、计费标准、计费依据等如下表：

工程前期及其它费用取费表

序号	项目名称	取费基数	费率%	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.17%	财政部 财建〔2016〕504号
2	工程监理费	工程造价	2.10%	中华人民共和国国家发展和改革委员会令(第31号)，参照发改价格(2007)670号
3	环境评价费	工程造价	0.10%	中华人民共和国国家发展和改革委员会令(第31号)，参照计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.30%	中华人民共和国国家发展和改革委员会令(第31号)，参照计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	工程造价	3.70%	中华人民共和国国家发展和改革委员会令(第31号)，参照计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	工程造价	0.16%	中华人民共和国国家发展和改革委员会令(第31号)，参照计价格(2011)534号
	小计		7.53%	

③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，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

贷款利率应按照合理工期长短来确定相应的利率，该厂区合理工期为3年，贷款利率4.75%。

④可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”、“财政部税务总局海关总署公告2019年第39号”文件，对于符合增值税抵扣条件的建筑工程，重置

全价扣除相应的增值税。

税前建安工程造价包含的可抵扣增值税

根据当地执行的定额标准及当地执行的营改增后工程计价调整方案，计算税前建安工程造价包含的可抵扣增值税。

可抵扣增值税=税前建安工程造价/1.09×9%

前期费及其他费用可抵扣增值税

可抵扣增值税=含税建安工程造价×(工程监理费率+环境影响评价费率+可行性研究费率+勘察设 计费率+招投标代理服务费率)/1.06×6%

2.付款率的确定

评估人员通过查阅工程概算、工程合同和企业提供的该建设项目截止评估基准日的工程合同付款明细台账，经核实计算和确认付款率。

(五)评估案例

案例一：总装车间(土建工程)

明细表序号：在建工程-土建工程明细表 4-7-1 序号 1

账面金额：

开工日期：2013 年 7 月

完工状态：尚未完工

1.工程基本概况：总装车间为钢结构厂房，建筑面积 18075.97 平方米，建筑高度 15.94 米，跨数 4，跨度 24 米。上述工程项目于 2013 年开工，因建设资金问题于 2018 年 11 月停工，截至评估基准日，上述工程开始进行复工准备工作，计划于 2020 年 9 月完工。

2.工程进度：

截至评估基准日，总装车间弱电系统、消防系统、除尘系统及室外室外电缆敷设连接尚未完成，主体建筑及装饰工程已完成。

3.评估方法及过程：经过评估人员现场核实，该项工程开工日期 2013 年 7 月，截至评估基准日尚未完工。由于开工时间距评估基准日已 7 年，远长于合理工期，时间较长，有关工程的购建成本已经发生一定变化，因此，本次按照实际工程进度采用成本法计算确定其评估

值:

在建工程评估值=重置全价×付款率

(1)重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安综合造价

评估人员依据收集到的资料,参照相关工程量并结合估价对象的工程特征及建筑标准,进行相应调整,确定估价对象的工程量,依据《海南省房屋建筑与装饰工程综合定额》(2017)、《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)和《住房城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(建办标函〔2019〕193 号)文件规定,按费用构成要素内容要求并根据相关文件标准据实进行调整,得出建安工程造价。然后根据《2019 年 12 月海南省造价信息》,按现行市场材料价格、人工单价及机械台班费用,调整到价值时点价格水平,计算得出建筑工程费。测算过程如下:

建筑工程费用计算表

金额单位:人民币元

行号	序号	项目名称	取费说明	费率(%)	金额(元)
1	一	分部分项工程费	分部分项合计		23,364,392.73
2	二	措施项目费	措施项目合计		3,010,359.21
3	1	施工单价措施项目费	单价措施项目合计		1,558,327.60
4	2	施工总价措施项目费	总价措施项目合计		1,452,031.61
5	2.1	其中:安全防护、文明施工费	安全防护、文明施工基本费+安全防护、文明施工浮动费+建施安责险费		876,561.75
6	2.2	其中:临时设施费	临时设施费		388,549.46
7	2.3	其中:雨季施工增加费	雨季施工费		152,028.59
8	2.4	其中:夜间施工增加费	夜间施工费		34,891.81
9	2.5	其中:视频监控费	视频监控费		
10	三	其他项目费	其他项目合计		

儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴游艇制造有限公司 56.73%股权所涉及洋浦国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值资产评估说明

11	3	其中：暂列金额	暂列金额		
12	4	其中：暂估价	专业工程暂估价		
13	5	其中：计日工	计日工		
14	6	其中：总承包服务费	总承包服务费		
15	四	规费	其中：建筑垃圾处置费+其中：社会保险费		1,459,582.38
16	8	其中：垃圾处置费			
17	9	其中：社保费	(分部分项人工费+单价措施项目人工费+分部分项机上人工费+单价措施机上人工费)*0.7	23.5	1,459,582.38
18	五	价差	人工价差+材料价差+机械价差		4,094,723.80
19	10	人工价差	人工价差		571,578.60
20	11	材料价差	材料价差		3,599,337.72
21	12	机械价差	机械价差		-76,192.52
22	六	不含税工程造价	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费+规费+价差		31,929,058.12
23	七	税金	不含税工程造价	9	2,873,615.23
24	八	含税工程造价	不含税工程造价+税金		34,802,673.35

装饰工程费用计算表

金额单位：人民币元

行号	序号	项目名称	取费说明	费率(%)	金额(元)
1	一	分部分项工程费	分部分项合计		2,176,681.88
2	二	措施项目费	措施项目合计		161,009.74
3	1	施工单价措施项目费	单价措施项目合计		
4	2	施工总价措施项目费	总价措施项目合计		161,009.74
5	2.1	其中：安全防护、文明施工费	安全防护、文明施工基本费+安全防护、文明施工浮动费+建安安责险费		100,062.65
6	2.2	其中：临时设施费	临时设施费		44,621.98
7	2.3	其中：雨季施工增加费	雨季施工费		13,277.76
8	2.4	其中：夜间施工增加费	夜间施工费		3,047.35
9	2.5	其中：视频监控费	视频监控费		
10	三	其他项目费	其他项目合计		
11	3	其中：暂列金额	暂列金额		
12	4	其中：暂估价	专业工程暂估价		

儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴游艇制造有限公司 56.73%股权所涉及洋浦国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值资产评估说明

13	5	其中：计日工	计日工		
14	6	其中：总承包服务费	总承包服务费		
15	四	规费	其中：建筑垃圾处置费+其中：社会保险费		142,179.71
16	8	其中：垃圾处置费			
17	9	其中：社保费	(分部分项人工费+单价措施项目人工费+分部分项机上人工费+单价措施机上人工费)*0.7	23.5	142,179.71
18	五	价差	人工价差+材料价差+机械价差		371,621.16
19	10	人工价差	人工价差		55,040.76
20	11	材料价差	材料价差		319,641.28
21	12	机械价差	机械价差		-3,060.88
22	六	不含税工程造价	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费+规费+价差		2,851,492.49
23	七	税金	不含税工程造价	9	256,634.32
24	八	含税工程造价	不含税工程造价+税金		3,108,126.81

安装工程费用计算表

金额单位：人民币元

行号	序号	项目名称	取费说明	费率(%)	金额(元)
1	一	分部分项工程费	分部分项合计		12,675,577.93
2	二	措施项目费	措施项目合计		252,186.31
3	1	施工单价措施项目费	单价措施项目合计		
4	2	施工总价措施项目费	总价措施项目合计		252,186.31
5	2.1	其中：安全防护、文明施工费	安全防护、文明施工基本费+安全防护、文明施工浮动费+建施安责险费		79,857.00
6	2.2	其中：临时设施费	临时设施费		141,810.17
7	2.3	其中：雨季施工增加费	雨季施工费		24,447.27
8	2.4	其中：夜间施工增加费	夜间施工费		6,071.87
9	2.5	其中：视频监控费	视频监控费		
10	三	其他项目费	其他项目合计		
11	3	其中：暂列金额	暂列金额		
12	4	其中：暂估价	专业工程暂估价		
13	5	其中：计日工	计日工		
14	6	其中：总承包服务费	总承包服务费		

儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴游艇制造有限公司 56.73%股权所涉及洋浦国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值资产评估说明

15	四	规费	其中：垃圾处置费+其中：社保费		131,424.07
16	8	其中：垃圾处置费			
17	9	其中：社保费	(分部分项人工费+单价措施项目人工费+分部分项机上人工费+单价措施机上人工费)*0.7	23.5	131,424.07
18	五	价差	人工价差+材料价差+机械价差		106,042.52
19	10	人工价差	人工价差		51,069.42
20	11	材料价差	材料价差		12,343.34
21	12	机械价差	机械价差		42,629.76
22	六	不含税工程造价	分部分项工程费+措施项目费+其他项目费+规费+价差		13,165,230.83
23	七	税金	不含税工程造价	9	1,184,870.77
24	八	含税工程造价	不含税工程造价+税金		14,350,101.60

工程造价汇总表

金额单位：人民币元

序号	名称	金额（元）	备注
1	建筑工程	34,802,673.35	
2	装饰工程	3,108,126.81	
2	安装工程	14,350,101.60	
	小计	52,260,901.76	

②前期及其他费用、资金成本、重置全价的确定：

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费、环境评价费、项目建议书费及可行性研究费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。则：

序号	项目名称	取费基数	费率%	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.17%	财政部 财建〔2016〕504号
2	工程监理费	工程造价	2.10%	中华人民共和国国家发展和改革委员会令(第31号)，参照发改价格(2007)670号
3	环境评价费	工程造价	0.10%	中华人民共和国国家发展和改革委员会令(第31号)，参照计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.30%	中华人民共和国国家发展和改革委员会令(第31号)，参照计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	工程造价	3.70%	中华人民共和国国家发展和改革委员会令(第31号)，参照计委建设部计价(2002)10号

儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴游艇制造有限公司 56.73%股权所涉及洋浦国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值资产评估说明

6	招投标代理费	工程造价	0.16%	中华人民共和国国家发展和改革委员会令(第31号), 参照计价格(2011)534号
	小计		7.53%	

前期及其他费用=52,260,901.76×7.53%=3,935,245.90 元

③资金成本

按洋浦游艇制造项目已签订的工程合同(包括固定资产及在建工程项目)直接投资总体规模考虑, 其正常情况下的合理工期为 3 年, 评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率为 4.75%。

资金成本=(含税建安工程造价+前期及其他费用)×贷款利率×合理建设工期/2

$2(52,260,901.76+3,935,245.90) \times 4.75\% \times 3/2$

=4,003,975.52 元

④可抵扣增值税

a 建安综合造价包含的可抵扣增值税

可抵扣增值税=52,260,901.76/1.09×9%=4,315,120.33 元

b 前期费及其他费用可抵扣增值税

可抵扣增值税=含税建安工程造价×(工程监理费率+环境影响评价费率+可行性研究费率+勘察设计费率+招投标代理服务费率)/1.06×6%

=52,260,901.76×(2.10%+0.10%+0.30%+3.70%+0.16%)/1.06×6%

=188,139.25 元

⑤重置全价

重置全价=建筑安装综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

=52,260,901.76+3,935,245.90+4,003,975.52-4,315,120.33-188,139.25

=55,696,800.00 元(取整)

(2)付款率的确定

评估人员通过查阅企业提供的由天津博瑞易筑建筑设计有限公司出具的《游艇制造项目概算书》及企业与施工单位签订的工程施工合同, 确定浦游艇制造项目土建工程概算金额为 189,155,900.00 元人民币。依据企业提供的中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出

具的无保留意见审计报告及工程合同付款明细台账，截止评估基准日，浦游艇制造项目土建工程实际付款 147,475,506.54 元人民币。经核实计算和确认，该项土建工程在评估基准日的实际付款率为 78%（取整）。

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×付款率

=55,696,800.00×78%

=43,443,500.00 元(取整)

案例二：游艇(设备安装工程)

明细表序号：在建工程-设备安装工程明细表 4-7-2 序号 1

账面金额：26,966,477.42 元

开工日期：2011 年 7 月

完工状态：尚未完工

1.工程基本概况：游艇为洋浦海航游艇制造有限公司（“洋浦国兴游艇制造有限公司”曾用名）与意大利 NAV SYSTEM DI PARUSSINO CATIA 公司于 2012 年 9 月 5 日签订的《关于一艘 52 英尺游艇的模具和两艘 52 英尺完成游艇的开发供应合同》标的内容，包括生产一个 52 英尺游艇制造模具、合作生产两艘 52 英尺新游艇，额外代购 3 艘游艇的部分主要备件。

2.工程进度：

截至评估基准日，除一艘 52 英尺新游艇尚未制造完成外，被评估单位已收到一个 52 英尺游艇制造模具、一艘 52 英尺新游艇，额外代购 3 艘游艇的部分主要备件。其中，已收到的一艘 52 英尺新游艇尚未进行验收测试，未取得《船舶检验证书》、《所有权证书》及《船舶国籍证书》等相关资质证书，不具备航行、停泊条件。

3.评估方法及过程：

经过评估人员现场核实，该项工程开工日期 2011 年 7 月，截至评估基准日尚未完工。由于开工时间距评估基准日已 9 年，远长于合理工期，时间较长，有关工程的购建成本已经发生一定变化，因此，本次按照实际工程进度采用成本法计算确定其评估值：

在建工程评估值=重置全价×付款率

(1)重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+资金成本-可抵扣的增值税进项税

①设备购置价

对于进口设备通过核对进口设备的采购合同,了解进口设备账面购置价格包含的内容。对于可以询价的设备,向设备生产厂家或设备代理商询价确定进口设备的 FOB 价(离岸价)或 CIF 价(到岸价);对于确实无法询到价格且国内没有替代设备的,按原购货合同价在适当考虑近年来同类设备价格变化趋势测定价格变化指数,通过价格指数计算评估基准日的 FOB 价或 CIF 价;对于无法询到价格且国内有替代设备的,依据替代原则,即在规格、性能、技术参数、制造质量相近的情况下,或虽然规格有差异,但在现时和未来一段时间内,符合继续使用原则,且不影响生产工艺和产品质量时,用同类型国产设备购置价格代替原进口设备的购置价格,评估方法同国产设备。然后根据确定的 FOB 价采用如下计算公式计算进口设备的购置价格:

设备购置价格=(FOB 价+海运费+海运保险费)×基准日外汇中间价+关税+增值税+外贸手续费+银行财务费

A.进口设备 FOB 价外币的确定:经查阅公司的设备购置合同,该套设备是从意大利引进,结合目前同类型设备价格,综合确定该设备的 FOB 价为 3,160,875.80 欧元。

B.海运费的确定:经查阅公司的海运合同,该设备的海运费为 277,305.00 美元。

C.海运保险费的确定:经查阅公司的设备购置合同,该合同中包含海运保险费。

D.进口设备 CIF 价人民币的确定:

评估基准日欧元对人民币汇率市场中间价为 1 欧元对人民币 8.2882 元人民币;

评估基准日美元对人民币汇率市场中间价为 1 美元对人民币 6.9848 元人民币;

CIF 人民币价=FOB 价+海运费+海保费

$$=3,160,875.80 \times 8.2882 + 277,305.00 \times 6.9848$$

$$=28134890.77 \text{ 元}$$

E.关税：依据“关于发布《中华人民共和国海关对洋浦保税港区监管办法》的公告”（海关总署公告 2020 年第 73 号），上述设备免交关税。

F.增值税：依据“关于发布《中华人民共和国海关对洋浦保税港区监管办法》的公告”（海关总署公告 2020 年第 73 号），上述设备免增值税。

G.外贸手续费：根据外贸代理企业现行的通行代理费用结合本次评估的实际情况，本次评估外贸手续费费率取 CIF 价的 1.5%。

$$\text{外贸手续费} = 28134890.77 \times 1.5\% = 422023.36 \text{ 元}$$

H.银行手续费：根据有关进出口商品银行手续费收取的规定结合本次评估的实际情况，本次评估银行手续费费率取 FOB 价的 0.4%。

$$\text{银行手续费} = 3,160,875.80 \times 8.2882 \times 0.4\% = 104791.88 \text{ 元}$$

$$\begin{aligned} \text{设备购置价} &= (\text{FOB 价} + \text{海运费} + \text{海运保险费}) \times \text{基准日外汇中间价} + \text{关税} + \text{增值税} + \text{外贸手续费} + \text{银行财务费} \\ &= 28134890.77 + 422023.36 + 104791.88 \\ &= 28,661,706.01 \text{ 元} \end{aligned}$$

② 运杂费

对于进口设备，运杂费是指国内运杂费，即从海关到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。对于设备购置价中已包含运杂费的，不再单独考虑运杂费，运输费率主要参考下表进行计算：

运输里程	取费基础	费率(%)	运输里程	取费基础	费率(%)
100KM 以内	CIF 价	1.0	1000KM 以内	CIF 价	2.8
200KM 以内	CIF 价	1.2	1250KM 以内	CIF 价	3.3
300KM 以内	CIF 价	1.4	1500KM 以内	CIF 价	3.8
400KM 以内	CIF 价	1.6	1750KM 以内	CIF 价	4.3
500KM 以内	CIF 价	1.8	2000KM 以内	CIF 价	4.8
750KM 以内	CIF 价	2.3	2000KM 以上每增 250KM 费率增加	CIF 价	0.5

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

$$=28,661,706.01 \times 1.2\%$$

$$=343,940.47 \text{ 元}$$

③ 资金成本

资金成本根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日正在执行的中国人民银行贷款利率，计算基础为设备购置价、运杂费之和，按建设期内均匀性投入计取。其正常情况下的合理工期为 1 年，评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率为 4.35%。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

$$= (28,661,706.01 + 343,940.47) \times 1 \times 4.35\% \times 1/2$$

$$=630,872.81 \text{ 元}$$

④ 可抵扣增值税：

根据税务总局、海关总署 2019 年第 39 号文，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成本中予以扣减，可抵扣增值税为设备购置价增值税、运杂费增值税两部分。

依据“关于发布《中华人民共和国海关对洋浦保税港区监管办法》的公告”（海关总署公告 2020 年第 73 号），上述设备免交增值税，故不计算可抵扣增值税。

运杂费计算公式如下：

$$\text{可抵扣增值税} = \text{运杂费} / 1.09 \times 9\%$$

$$= 343,940.47 / 1.09 \times 9\%$$

$$= 28,398.75$$

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 资金成本 - 可抵扣的增值税进项税

$$= 28,661,706.01 + 343,940.47 + 630,872.81 - 28,398.75$$

$$= 29,608,100.00 \text{ 元(取整)}$$

(2) 付款率的确定

评估人员通过查阅企业提供的企业与供货商签订的供货合同，依据企业提供的中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告及合同付款明细台账。经核实计算和确认，该项设备

安装工程在评估基准日的实际付款率为 96.56%。

(3)评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{付款率} \\ &= 29,608,100.00 \times 96.56\% \\ &= 28,589,600.00 \text{ 元(取整)}\end{aligned}$$

(六)评估结果

在建工程评估结果及增减值情况如下表：

在建工程评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减额	增值率%
在建工程-土建工程	147,475,506.54	168,370,200.00	20,894,693.46	14.17
在建工程-设备安装工程	36,512,270.24	38,135,392.82	1,623,122.58	4.45
合计	183,987,776.78	206,505,592.82	22,517,816.04	12.24

在建工程评估值 206,505,592.82 元，评估增值 22,517,816.04 元，增值率 12.24%。评估增值原因主要如下：

1.在建工程—土建工程，近年来人工费、材料费及机械使用费呈上涨趋势，导致评估增值。

2.设备安装工程状态为未完工状态，主要设备为进口设备，基准日人民币汇率对欧元及美元增值，导致评估增值。

四、无形资产-土地使用权评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次土地使用权评估范围的无形资产-土地使用权为洋浦国兴游艇制造有限公司所有的位于洋浦保税港区 D15-1-1 地块的土地使用权，土地总面积 120,000.00 平方米。

(二)土地使用权概况介绍

1.土地登记状况

纳入评估范围内的 1 宗土地，根据《房地产权证》（洋浦房地产证字第 T01034 号），权利人为洋浦海洋游艇制造有限公司（洋浦国兴游艇制造有限公司的前身），共有情况为单独所有，座落洋浦保税港区 D15-1-1 地块，用途为工业用地，使用权类型为转让，使用权面积为 120,000 平方米，土地终止日期为 2062 年 12 月 16 日。

2.土地权利状况

评估对象土地所有权属于国家，土地使用权是洋浦国兴游艇制造有限公司向海南省洋浦开发建设控股有限公司购买取得，终止日期为2062年12月16日，至评估基准日，土地剩余使用年限42.41年。

根据被评估单位提供的资料，待估宗地在评估基准日存在抵押他项权利，抵押权人为海口农村商业银行股份有限公司、海口市农村信用合作联社、海南文昌农村商业银行股份有限公司、琼海市农村信用合作联社、万宁市农村信用合作联社、海南澄迈农村商业银行股份有限公司、临高县农村信用合作联社、儋州市农村信用合作联社、陵水黎族自治县农村信用合作联社、保亭黎族苗族自治县农村信用合作联社、乐东黎族自治县农村信用合作联社、昌江黎族自治县农村信用合作联社，除此之外不存在其他他项权利。

3.土地利用状况

纳入本次评估范围内的无形资产-土地使用权位于洋浦保税港区D15-1-1地块。所在项目四至为东至空地、南至空地、西至洋浦大道、北至泓洋路，宗地形状基本规则，地形平坦，地基的承载力较好，无不良地质现象。于评估基准日，土地已进行开发建设，地上建筑物包括木模车间、总装车间、玻璃钢车间、喷漆车间、原料库房、综合楼及相关配套设施等，共计11项工程，规划总建筑面积45672.11平方米。截至评估基准日，各单体施工项目形象进度如下：木模车间、总装车间、玻璃钢车间、喷漆车间、原料库房等各车间主体工程完工，弱电、消防以及室外电缆敷设未完工；综合办公楼主体完工，室内装饰工程未施工，弱电、消防等设备安装工程未完工；员工餐厅主体完工，室内进行临时简单装饰，作为办公及员工用餐临时使用。

(三)土地价格影响因素分析

1. 一般因素

(1)自然因素

① 地理环境

位置：洋浦经济开发区北临琼州海峡，西对北部湾，处于新加坡-香港-上海-大阪国际海运主航线的中间位置；中心位置位于东经

109° 11'，北纬 19° 43'；开发区总面积 31 平方公里。

地质地貌: 洋浦地区地处临高隆起带, 属于雷琼凹陷的一部分, 由于火山熔岩流动到海岸地带, 后受长期风化侵蚀, 岸线表现为犬牙错状, 并显现陡崖。开发区由海拔 100 米以下的台地和阶地平原组成, 呈现西北稍高、东南稍低、平坦开阔的地形。地质基础由“湛江群”粘土、砂质垆姆、玄武岩和石英砂构成, 具有较高的建筑承载力。经国家地震局鉴定, 洋浦半岛的地震基本烈度为 7 度。

气候: 洋浦属热带岛屿季风气候, 常年主导风向为东风和东北风, 6 级以上大风率仅为 0.06%, 各种工业污染易于控制与处理, 环境代价低, 投资成本低。区内年均气温 24.7℃, 降雨量约为 1100 毫米, 相对湿度介于 82% (夏季) 与 26% (冬季) 之间, 气候温和、湿润。2019 年, 洋浦经济开发区空气质量优良率 99.2%, PM2.5 平均浓度 15 微克/立方米, 近岸海域水环境质量优良率 100%。

水文: 洋浦北部湾海域面积辽阔, 且水域较深, 分布着大小 20 多个海湾, 岸线约 150 公里, 其中深水岸线 70 多公里, 可建万吨至 30 万吨码头 80 多个, 最大泊位可达 30 万吨级。洋浦湾内平均水深 11 米, 最深处达 24.6 米。3 万吨级船舶可不受潮水影响自由进出。

② 自然资源

水资源: 洋浦开发区靠近海南省最大的水库—松涛水库。松涛水库至洋浦的输水工程已经建成。此外, 洋浦周边还有春江水库等, 可扩容至上亿立方作为补充水资源。2005-2015 年开发区供水量呈现增长态势, 年均增长 11%, 2015 年供水量 8680 万吨, 总用水量为 6351.7 万立方米, 其中城镇生活用水量 867.0 万立方米/年, 占比 13.6%, 工业用水量 5484.7 万立方米/年, 占比 84.6%。

土地资源: 洋浦半岛基本不宜农耕, 荒地多而人口少。开发区规划的 69 平方公里土地基本上为荒地; 洋浦半岛地势平坦, 标高适当, 基岩裸露, 地基稳固, 承载力高, 建筑成本低, 适宜发展大型工业。

(2) 交通状况

航运: 洋浦经济开发区拥有国家一类开放口岸洋浦港。2019 年,

洋浦经济开发区港口吞吐量 5015 万吨，增长 19.3%，其中集装箱吞吐量 70.8 万标箱，增长 27.1%。新开通 4 条内贸航线和 4 条外贸航线，全港航线达到 22 条。

公路：海南环岛高速公路网途径洋浦经济开发区。以海南省汽运总公司洋浦分公司为主的一批汽运公司开通了洋浦至海口、三亚等地客运班线，每天从洋浦始发 96 个班次，来往海口、博鳌、三亚等地。2018 年，洋浦经济开发区全年累计完成投资 5059 万元，新建三都农村公路 20 公里，完成干冲、新英湾居民社区巷道硬化亮化 15.33 公里，实现三都农村行政村通公交。

铁路：粤海铁路西线、海南环岛铁路途径洋浦经济开发区，规划设置洋浦站、银滩站。此外，洋浦经济开发区还规划建设那洋城际轨道、环新英湾新型交通、国铁货运支线途径。

(3)经济因素

2019 年，洋浦经济开发区地区生产总值 260 亿元，增速 6.7%。全年地方一般公共预算收入 30.9 亿元，增长 16.7%，固定资产投资 46 亿元，增长 11%；全年进出口贸易总额 407.6 亿元，增长 3.1%。2017 年，洋浦经济开发区城镇居民人均可支配收入 21843 元，农村居民人均纯收入 13374 元。

(4)社会事业

教育事业：2017 年，洋浦经济开发区有中等职业学校 1 所，在校生 1473 人；普通中学 1 所，在校生 4975 人；8 所小学和 1 所教学点，在校生 8788 人。

科学技术：2017 年，洋浦经济开发区专利申请量 65 件，授权专利 34 件。

基础设施：第十二个五年规划时期，洋浦经济开发区基础设施累计投入 97.4 亿元，新增自来水管道路 45 公里，新建和改造道路 32 公里。

社会保障：2019 年，洋浦经济开发区新增就业人数 1220 人，完成年度目标任务 122%，同比增长 17.9%。组织各类就业培训班 30 期 1826 人次，发放各类民生补贴 6104 万元。

2.区域因素

(1)区域位置

待估宗地位于洋浦保税港区。根据国务院批准的洋浦保税港区建设规划，洋浦保税港区位于海南省洋浦经济开发区内，占地面积为9.2063平方公里，将分三期开发建设。洋浦毗邻东盟贸易区，靠近国际主航线，深水岸线长达50多公里，可建1万—30万吨码头泊位80个，还是距离南海石油天然气资源最近的工业基地。

(2)优势

洋浦保税港区是我国继上海洋山保税港区、天津东疆保税港区和大连大窑湾保税港区之后，设立的第四个保税港区，也是我国在华南地区设立的首个保税港区。港区将充分发挥区域、资源和政策优势，面向东南亚，建成环北部湾地区最为开放的航运中心；建成以石油、天然气、化工原料、纸浆、纸制品的保税仓储、中转交易为主的物流中心；并发展成为全国重要的化工产品加工出口基地。设立洋浦保税港区，是国家实施区域经济发展战略和能源战略、完善国家对外开放格局的重要举措，有利于促进海南特区乃至整个北部湾区域经济加快发展。

(3)发展前景

一是将发展成我国以石油、化工产品为主的区域性航运和物流中心，洋浦作为我国南方大型石油基地的框架已经形成，洋浦保税港区将成为我国南部地区以石油为主要业务的国际性航运和物流中心，国际市场辐射到东南亚及东北亚。

二是将发展成我国重要的石化产品出口加工基地，依托洋浦大型石化基地的全面建成及石化产业链的不断延伸，洋浦保税港区将发展成为具有较大规模的国际化石化产品出口加工基地；同时，洋浦大型制浆造纸基地的建成，也将推动洋浦保税港区发展成我国重要的浆纸及纸制品出口加工基地。

三是将成为我国面向东盟的“窗口”。我国与东盟自由贸易区于2010年建成。东盟10国中有9国临海，中国与东盟的自由贸易将通过海上运输实现。

3.个别因素

待估宗地个别因素等情况详见下表:

序号	宗地名称	土地面积(m ²)	宗地形状	临路情况	开发程度	地质条件
1	洋浦保税港区 D15-1-1 地块	120000	基本规则	临近区域主干道	宗地外“四通”(通路、通讯、供水、排水)、宗地内“四通”(通路、通讯、供水、排水)及场地平整	地质较好、承载力较大

(四)地价定义

本次评估的土地使用权价格是指在评估基准日满足正常市场及设定条件下,设定用途和使用年限及规划利用条件下的国有建设用地使用权价格。

待估宗地地价具体设定条件如下:

序号	宗地名称	土地用途	设定用地性质	土地面积(m ²)	容积率	剩余土地使用年限(年)	开发程度
1	洋浦保税港区 D15-1-1 地块	工业	出让	120000	0.70	42.41	宗地外“四通”(通路、通讯、供水、排水)、宗地内“四通”(通路、通讯、供水、排水)及场地平整

(五)核实过程

1、核查资料

根据委托人提供的评估资料,进行土地权属状况、土地面积、土地使用强度、建筑设计要求等情况的核实。

2、现场勘查

根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况,评估人员按照资产评估准则的规定,对评估对象进行了调查了解。

3、社会及市场调查

就本次评估涉及到的评估对象、评估人员进行广泛的有针对性的市场调查,调查了解了周边类似土地市场交易案例及造价信息等有关资料,取得土地评估的作价依据。

4、评定估算

根据收集掌握的有关资料,运用适当评估方法,并掌握评估对象的性质、土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位条件,对评估对象进行综合评定估算。

(六)评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条

件，以及土地评估方法的适用条件，本次评估选用市场法进行评估。

评估方法选择理由如下：

由于评估对象国有土地使用权，是可交易性的资产，而且在同一供求范围内存在类似土地成交的案例，所以采用市场法。

考虑当地与评估对象类似的房地产租赁市场发育不够完善，无法准确获取收益情况，因此不适宜采用收益法评估。

待估宗地所处区域为洋浦港保税区，尚未发展成熟，没有与待估宗地地上建构筑物相类似的市场交易实例，无法合理确定开发完成后的房地产市场价格，因此不适宜采用剩余法评估。

由于待估宗地区域土地开发平均费用不易获取，且决定其价值的主要因素为市场供需关系而非土地成本，因此本次评估不适宜采用成本逼近法。

儋州市于 2013 年 7 月 1 日发布了《2013 年城市基准地价表》，距离评估基准日时间较长，故本次未选用基准地价系数修正法评估。

评估方法简要介绍如下：

市场法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。市场法计算公式：

$$\text{公式： } P=PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：

P：估价宗地价格；

PB：比较实例价格；

A：待估宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B：待估宗地估价期日地价指数除以比较实例交易期日地价指数；

C：待估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D：待估宗地个别因素条件指数除以比较实例个别因素条件指数；

E：待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

(七)评估测算

1.比较实例选择

调查、收集评估对象所在区域的近期已经发生交易的土地市场交易实例，与评估对象评估基准日较接近，用途相同或相近，土地条件基本一致，并且属同一地价级别的三宗案例。以它们的价格作比较，结合影响工业用地地价的因素，进行因素修正。

序号	宗地名称	宗地位置	土地面积 (平方米)	规划 用途	成交日期	成交总 价	使用 年限	地面 地价
1	儋州滨海新区第二组团主题公园配套区及物联网中心（一）	儋州市滨海新区第二组团（启动区）控规 B-04-02 地块	42778.6	工业 用地	2020/1/19	2275.822	50	532
2	儋州滨海新区第二组团主题公园配套区及物联网中心（二）	儋州市滨海新区第二组团（启动区）控规 B-04-02 地块	11120.6	工业 用地	2020/1/19	591.6159	50	532
3	儋州市王五镇农副产品加工物流园区一期控规 B-18 地块	儋州市王五镇农副产品加工物流园区一期控规 B-18 地块	30800.1	工业 用地	2020/4/9	1282	50	416

2.比较因素的选择

根据待估宗地的宗地条件，影响待估宗地价格的主要因素有：

- ①土地用途
- ②交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。
- ③交易方式：因交易方式的不同而地价存在差异须进行交易方式修正。
- ④交易日期：按当地地价指数确定期日修正。
- ⑤土地使用年期：不同土地使用年期的地价存在差异，须进行土地使用年期修正。

⑥区域因素：主要有距商务中心区距离、交通便捷度、居住聚集度、基础设施状况、公用服务设施状况、环境状况等。

⑦个别因素：主要指临路状况、开发程度、面积、容积率、形状、地质条件及他项权利状况等。

3.比较因素条件说明

待估宗地于比较实例的比较因素条件详述见下表：

比较因素条件说明表

项目			待估宗地	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
交易价格(地面地价,单位:元/m ²)			待估	532	532	416
土地用途			工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易情况			正常	正常	正常	正常
交易方式				挂牌	挂牌	挂牌
交易日期			2020 年 7 月 31 日	2020 年 1 月 19 日	2020 年 1 月 19 日	2020 年 4 月 9 日
土地使用年期(年)			42.41	工业 50 年	工业 50 年	工业 50 年
区域因素	交通状况	距货物集散地(车站、码头、机场)距离	距货物集散地(车站、码头、机场)距离 500 米	距货物集散地(车站、码头、机场)距离 1500 米	距货物集散地(车站、码头、机场)距离 1500 米	距货物集散地(车站、码头、机场)距离 4500 米
		距区域主干道距离	临区域主干道	距区域主干道距离 200 米	距区域主干道距离 200 米	距区域主干道距离 800 米
	仓储区成熟度	产业集聚程度	产业聚集度一般	产业聚集度一般	产业聚集度一般	产业聚集度一般
		产业配套程度	较优	较优	较优	较优
	基础设施状况	供水保证率	较优	较优	较优	较优
		排水保证率	较优	较优	较优	较优
		通讯保障率	较优	较优	较优	较优
	环境状况	污染物排放及治理状况	较优	较优	较优	较优
		距危险设施或污染源的临近程度	距危险设施较远	距危险设施较远	距危险设施较远	距危险设施较远
		自然条件	一般	一般	一般	一般
个别因素	临路状况		两面临路,道路通达性较好	一面临路,道路通达性一般	一面临路,道路通达性一般	一面临路,道路通达性一般
	开发程度		四通一平	四通一平	四通一平	四通一平
	面积		面积较大或较小,对土地利用无不利影响	面积适宜使用	面积较大或较小,对土地利用无不利影响	面积适宜使用
	形状		较规则	较规则	较规则	不规则
	地质条件		地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大	地质较好、承载力较大
	地势		一般	一般	一般	一般
	水文条件		一般	一般	一般	一般
	规划限制		无限制	无限制	无限制	无限制
	他项权利状况		有抵押权	无	无	无

4.编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况,编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下:

(1)待估宗地与三个实例的交易情况、交易方式、土地用途等条

件均一致，故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

(2)交易日期修正

交易日期修正就是将实例在成交日期的价格调整为评估基准日的价格。本次评估基准日为 2020 年 7 月 31 日，各比较案例土地成交日期为 2020 年 1 月 19 日、2020 年 1 月 19 日、2020 年 4 月 9 日。其中评估对象与可比实例交易时间均接近，在此期间，洋浦经济开发区地价水平变化不大，故以评估对象交易日期修正系数为 100，各比较案例交易日期修正系数均为 100。

(3)土地使用年期修正指数(K1)

待估宗地终止日期为 2062 年 12 月 16 日，剩余土地年限为 42.41 年，各比较案例均为 50 年，待估宗地与比较案例年期不一致，因此需进行年期修正，年期修正公式如下：
$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中：K—比较实例的土地使用年期修正系数

r—土地还原率（土地还原利率采用安全利率加风险调整值法确定，即：还原率=安全利率+风险调整值。安全利率按中国人民银行公布一年期存款利率 1.5%确定。风险调整值可以视为投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率三者之和再减去投资带来的优惠率。考虑待估宗地的地理位置、待估宗地的用途等因素，结合我们对待估宗地所在区域的房地产市场的调查了解，考虑目前的通货膨胀和一定的风险利率，综合确定土地还原率为 6%。）

n—待估宗地土地使用年期

m—比较实例土地使用年期

比较实例 A、B、C 均为工业用地，土地使用年限为 50 年，与待估宗地剩余年限 42.99 年不一致，因此以待估宗地指数为 100 时，三个案例的修正系数分别为 103.30、103.30、103.30。

(4)区域及个别因素修正系数

①区域因素：

A.交通状况

距货物集散地（车站、码头、机场）距离，以待估宗地的等级为

100, 每相差 1000 米修正 $\pm 3\%$;

距区域主干道距离, 以待估宗地的等级为 100, 每相差 200 米修正 $\pm 2\%$ 。

B. 仓储区成熟度

产业集聚程度: 根据区域产业集聚情况, 分集聚度成熟度高、较高、一般、较低、低五个等级, 差异修正指标: 每差一个影响因素级别, 地价相应修正 $\pm 3\%$;

产业配套程度: 按完善程度, 分为优、较优、一般、较差、差五个等级, 以待估宗地为 100, 每相差一个等级修正 $\pm 3\%$ 。

C. 基础设施状况

供水保证率: 按保证率分为优、较优、一般、较差、差五个等级, 以待估宗地为 100, 每相差一个等级修正 $\pm 1\%$;

排水保证率: 按保证率分为优、较优、一般、较差、差五个等级, 以待估宗地为 100, 每相差一个等级修正 $\pm 1\%$;

通讯保证率: 按保证率分为优、较优、一般、较差、差五个等级, 以待估宗地为 100, 每相差一个等级修正 $\pm 1\%$ 。

D. 环境状况

污染物排放及治理状况: 按对污染物治理程度, 分为优、较优、一般、较差、差五个等级, 以待估宗地为 100, 每相差一个等级修正 $\pm 2\%$;

距危险设施或污染源的临近程度: 以待估宗地的等级为 100, 每相差 1000 米, 修正 $\pm 1\%$;

自然条件: 分优、较优、一般、较劣、劣, 每差一个级别修正幅度为 $\pm 1\%$ 。

②个别因素:

临路状况: 按道路类型和通达性, 分优、较优、一般、较劣、劣, 每差一个级别修正幅度为 $\pm 1\%$ 。

开发程度: 分七通以上、七通、六通、五通、四通、三通及三通以下, 每相差一级别, 修正幅度为 $\pm 1\%$ 。

面积: 根据宗地分为面积适宜使用; 面积较大或较小, 对土地利

用无不利影响；面积过大或过小，对土地利用有一定影响；面积特大或特小，对土地利用影响较大四个级别，以估价对象为 100，每差一个等级，地价相应修正 $\pm 1\%$ 。

形状：分为规则、较规则、不规则三等级，以待估宗地为 100，每差一个等级，地价相应修正 $\pm 1\%$ 。

地质条件：分地质好、承载力大；地质较好、承载力较大；地质一般、承载力一般；地质较差、承载力较小；地质差、承载力差；以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 $\pm 1\%$ 。

地势：依据当地气候条件，在雨季时节遭遇洪水淹没的可能性，分优、较优、一般、较劣、劣，每差一个级别修正幅度为 $\pm 1\%$ 。

水文条件：分优、较优、一般、较劣、劣，每差一个级别修正幅度为 $\pm 1\%$ 。

规划限制：目前规划限制，分为无限制、有一定限制、有较大限制，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 $\pm 1\%$ 。

他项权利状况：分抵押、租赁、地役权，抵押权修正系数为 $\pm 1\%$ ；租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数；地役权修正幅度为 $\pm 1\%$ 。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表：

宗地因素条件指数表

项目			待估宗地	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
交易价格（地面地价，单位：元/m ² ）			待估	532	532	416
土地用途			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
交易方式			100	100	100	100
交易日期			100	100	100	100
土地使用年期（年）			100	103.30	103.30	103.30
区域因素	交通状况	距货物集散地（车站、码头、机场）距离	100	97	97	88
		距区域主干道距离	100	98	98	92
	仓储区成熟度	产业集聚程度	100	100	100	100
		产业配套程度	100	100	100	100
	基础设施状况	供水保证率	100	100	100	100
		排水保证率	100	100	100	100
		通讯保障率	100	100	100	100
	环境状况	污染物排放及治理状况	100	100	100	100

儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴游艇制造有限公司 56.73%股权所涉及洋浦国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值资产评估说明

		距危险设施或污染源的 临近程度	100	100	100	100
		自然条件	100	100	100	100
个别 因素		临路状况	100	99	99	99
		开发程度	100	100	100	100
		面积	100	101	100	101
		形状	100	100	100	99
		地质条件	100	100	100	100
		地势	100	100	100	100
		水文条件	100	100	100	100
		规划限制	100	100	100	100
		他项权利状况	100	101	101	101

5.编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数表，详见下表：

宗地比较因素修正系数表

项目			待估宗地/实例 一	待估宗地/ 实例二	待估宗地/实例 三
交易价格（地面地价，单位：元/m ² ）			532	532	416
土地用途			100/100	100/100	100/100
交易情况			100/100	100/100	100/100
交易方式			100/100	100/100	100/100
交易日期			100/100	100/100	100/100
土地使用年期（年）			100/103.30	100/103.30	100/103.30
区域 因素	交通状况	距货物集散地（车站、 码头、机场）距离	100/97	100/97	100/88
		距区域主干道距离	100/98	100/98	100/92
	仓储区成熟度	产业集聚程度	100/100	100/100	100/100
		产业配套程度	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	供水保证率	100/100	100/100	100/100
		排水保证率	100/100	100/100	100/100
		通讯保障率	100/100	100/100	100/100
	环境状况	污染物排放及治理状况	100/100	100/100	100/100
		距危险设施或污染源的 临近程度	100/100	100/100	100/100
		自然条件	100/100	100/100	100/100
个别 因素		临路状况	100/99	100/99	100/99
		开发程度	100/100	100/100	100/100
		面积	100/101	100/100	100/101
		形状	100/100	100/100	100/99
		地质条件	100/100	100/100	100/100
		地势	100/100	100/100	100/100
		水文条件	100/100	100/100	100/100
		规划限制	100/100	100/100	100/100
		他项权利状况	100/101	100/101	100/101
修正系数			1.0084	1.0185	1.1960
比较价格			536.47	541.84	497.54

6.实例修正后的地价计算

经过比较分析，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场法评估待估宗地的评估单价为 525 元/平方米。

土地使用权的评估价值=525 × 120000=63000000 元。

(八)评估结果

本次申报评估的无形资产—土地使用权共 1 宗，评估结果如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
土地使用权	37,904,251.80	63,000,000.00	25,095,748.20	66.21

土地使用权评估值 63,000,000.00 元，评估增值 25,095,748.20 元，增值率 66.21%。增值主要原因为被评估单位土地资产取得时间较早，经过近几年的发展，待估宗地所在的区域土地市场整体有一定的增长，进而形成土地评估增值。

五、 流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债为应交税费和其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	
预收账款	
应付职工薪酬	
应交税费	57,225.59
其他应付款	235,026,261.10
其他流动负债	
流动负债合计	235,083,486.69

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的合同与发票以及部分记账凭证等评估相关资料。

(三)评估方法

1.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 57,225.59 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳、或多交的各种税费，包括：印花税、增值税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值 57,225.59 元。

2.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 235,026,261.10 元，核算内容为被评估单位应付往来款、信息服务费等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查，核实付款进度与合同进度及入账凭证是否一致。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 235,026,261.10 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款				
预收账款				
应付职工薪酬				
应交税费	57,225.59	57,225.59	0.00	0.00
其他应付款	235,026,261.10	235,026,261.10	0.00	0.00
其他流动负债				
流动负债合计	235,083,486.69	235,083,486.69	0.00	0.00

流动负债评估值 235,083,486.69 元，无增减值变化。

六、非流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的非流动负债包括：递延收益。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延收益	14,700,000.00
非流动负债合计	14,700,000.00

(二)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的负债构成情况进行初步了解，设计了初步评估计划；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写负债评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了各往来单位的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评

估明细表和评估汇总表，撰写负债评估技术说明。

(三)评估方法

1.递延收益

评估基准日递延收益账面价值 14,700,000.00 元，核算内容为被评估单位因土地使用权有偿转让获得的政府补偿款。

2011 年 3 月 31 日，被评估单位与海南省洋浦开发建设控股有限公司于海南洋浦经济开发区签订了国有土地使用权有偿转让合同（编号：D15-1-1），合同约定，被评估单位支付 2700 万元土地转让款给海南省洋浦开发建设控股有限公司，剩余款项 1800 万元作为地价补偿由洋浦经济开发区管委会支付，这部分支出根据土地摊销年限 50 年结转损益（营业外收入）。账面值为基准日尚未摊销完的递延收益。

评估人员向被评估单位调查了解了递延收益形成的原因，并对相应的凭证进行了抽查。经核实，该部分政府补助属于免税收入，未来在资产寿命期内将分期转入损益，实际不属于被评估单位应承担的债务，故本次评估值为 0。

递延收益评估值为 0.00 元，评估减值 14,700,000.00 元，减值率 100%。减值原因：递延收益核算内容为被评估单位因土地使用权有偿转让获得的政府补偿款，属于免税收入，未来在资产寿命期内将分期转入损益，实际不属于被评估单位应承担的债务。

(四)评估结果

非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

非流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
递延收益	14,700,000.00	0.00	-14,700,000.00	-100.00
非流动负债合计	14,700,000.00	0.00	-14,700,000.00	-100.00

非流动负债评估值 0.00 元，评估减值 14,700,000.00 元，减值率 100.00%。减值原因：递延收益核算内容为被评估单位因土地使用权有偿转让获得的政府补偿款，属于免税收入，未来在资产寿命期内将分期转入损益，实际不属于被评估单位应承担的债务。

第四章 未采用市场法和收益法的说明

考虑到在国内流通市场中的上市公司中寻找在资产规模、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司的成交案例很困难，故难以采用市场法进行评估；被评估单位主要资产为在在建工程科目核算的洋浦游艇制造项目，该项目于 2013 年开工，建造时间长达 5 年，于 2018 年 11 月份停工，至评估基准日尚未开始动工。经了解，该项目建成以后的主要目的为生产游艇，但目前游艇尚未开始建造，各项配备尚未准备完善，未来收入具有不确定性，故本次未采用收益法进行评估。

第六章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司接受儋州海航投资开发有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对洋浦国兴游艇制造有限公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

洋浦国兴游艇制造有限公司评估基准日总资产账面价值 45,567.65 万元，评估价值 50,328.54 万元，评估增值 4,760.89 万元，增值率 10.45%；总负债账面价值 24,978.35 万元，评估价值 23,508.35 万元，评估减值 1,470.00，减值率 5.89%；净资产账面价值 20,589.30 万元，评估价值 26,820.19 万元，评估增值 6,230.89 万元，增值率 30.26 %。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	23,377.46	23,377.46	0.00	0.00
非流动资产	2	22,190.19	26,951.08	4,760.89	21.45
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	0.98	0.52	-0.46	-46.94
在建工程	6	18,398.78	20,650.56	2,251.78	12.24
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	3,790.43	6,300.00	2,509.57	66.21
其中：土地使用	9	3,790.43	6,300.00	2,509.57	66.21
权					
其他非流动资	10	0.00	0.00	0.00	
产					
资产总计	11	45,567.65	50,328.54	4,760.89	10.45
流动负债	12	23,508.35	23,508.35	0.00	0.00
非流动负债	13	1,470.00	0.00	-1,470.00	-100.00
负债总计	14	24,978.35	23,508.35	-1,470.00	-5.89
净资产	15	20,589.30	26,820.19	6,230.89	30.26

洋浦国兴游艇制造有限公司的股东全部权益价值评估结果为 26,820.19 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1.洋浦国兴游艇制造有限公司净资产账面价值 20,589.30 万元，评估价值 26,820.19 万元，评估增值 6,230.89 万元，增值率 30.26 %。

2.评估结论与账面价值比较变动原因

(1)机器设备原值评估减值 164,838.00 元，减值率 83.85%；净值评估减值 4,608.90 元，减值率 46.89%。机器设备评估原值、净值减值，主要原因如下：

电子设备更新换代速度较快，市场价格整体呈快速下降趋势，导致该类设备的原值、净值评估后均减值；另外，对于购置时间较早的设备直接采用二手价评估也是造成原值、净值评估减值的原因。

(2)在建工程评估值 206,505,592.82 元，评估增值 22,517,816.04 元，增值率 12.24%。评估增值原因主要如下：

①在建工程—土建工程，近年来人工费、材料费及机械使用费呈上涨趋势，导致评估增值。

②设备安装工程状态为未完工状态，主要设备为进口设备，基准日人民币汇率对欧元及美元增值，导致评估增值。

(3)土地使用权评估值 63,000,000.00 元，评估增值 25,095,748.20 元，增值率 66.21%。增值主要原因为产权持有单位土地资产取得时间较早，经过近几年的发展，待估宗地所在的区域土地市场整体有一定的增长，进而形成土地评估增值。

(4)非流动负债评估值 0.00 元，评估减值 14,700,000.00 元，减值率 100.00%。减值原因：递延收益核算内容为被评估单位因土地使用权有偿转让获得的政府补偿款，属于免税收入，未来在资产寿命期内将分期转入损益，实际不属于被评估单位应承担的债务。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

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

评估说明附件

附件一、关于进行资产评估有关事项的说明

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及被评估单位概况

本次评估的委托人为儋州海航投资开发有限公司，被评估单位为洋浦国兴游艇制造有限公司。

(一)委托人简介

企业名称：儋州海航投资开发有限公司

类 型：其他有限责任公司

住 所：海南省儋州市那大中兴大道 168 号新天地酒店 6 号别墅

法定代表人：黄泽林

注册资本：30,000 万人民币

统一社会信用代码：91469003698902638X

成立日期：2009 年 11 月 17 日

营业期限：2009 年 11 月 17 日至 2059 年 11 月 17 日

经营范围：各类工业与民用建设项目的策划、管理、投资与开发，房地产开发投资，投资管理，信息咨询，租赁建筑工程机械器材，销售机械设备、电器设备、建筑材料、装饰材料，仓储服务，绿色农业，农副产品深加工，旅游、高尔夫等项目的投资与开发。

(二)被评估单位简介

1.公司概况

企业名称：洋浦国兴游艇制造有限公司

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：洋浦保税港区瀚洋路西

法定代表人：陈云华

注册资本：31,000.00 万人民币

统一社会信用代码：91460300567965479T

成立日期：2011 年 01 月 20 日

营业期限：2011 年 01 月 20 日至 2041 年 01 月 20 日

经营范围：一般项目：船舶制造；船舶销售；船舶租赁；船舶修

理；船舶设计；船舶改装；国内船舶代理；国际船舶代理；船舶拖带服务；娱乐船和运动船制造；娱乐船和运动船销售；船舶港口服务；港口设施设备和机械租赁维修业务；装卸搬运；仓储设备租赁服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；石油制品销售（不含危险化学品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；市场调查；建筑工程机械与设备租赁；食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2.公司股权结构及变更情况

洋浦海航杰腾游艇制造有限公司（洋浦国兴游艇制造有限公司前身）成立于2011年01月20日，原系由海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司和海南海航建设有限公司共同出资组建而成。于2011年01月20日取得海南省工商行政管理局核发的琼浦核设通内字[2011]第1100051332号《核准设立登记通知书》和注册号为460300000024506的《企业法人营业执照》。公司成立时注册资本为50,000,000元，分为两次出资，首次出资10,000,000元，于2011年02月28日实缴完成，由海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司出资9,000,000元，海南海航建设有限公司出资1,000,000元；第二次出资40,000,000元，于2011年04月27日实缴完成，由海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司出资36,000,000元，海南海航建设有限公司出资4,000,000元。综上，海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司共出资45,000,000元，占注册资本的90%，海南海航建设有限公司出资5,000,000元，占注册资本的10%。

根据2011年5月23日股东会决议和修改后章程规定，洋浦海航杰腾游艇制造有限公司更名为洋浦海航游艇制造有限公司。

根据2012年3月8日股东会决议和修改后章程规定，洋浦海航游艇制造有限公司申请增加注册资本人民币100,000,000元，变更后的注册资本为人民币150,000,000元。新增注册资本由原股东海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司认缴，变更注册资本后，海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司共出资145,000,000元，占注册资本的

96.67%，海南海航建设有限公司出资 5,000,000 元，占注册资本的 3.33%。

根据 2015 年 8 月 1 日股东会决议和修改后章程规定，海南海航建设有限公司将其所持有的公司股份 5,000,000 元全部转让给海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司。本次股权变更后，海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司出资 150,000,000 元，占注册资本的 100%。

根据 2016 年 8 月 9 日股东会决议和修改后章程规定，洋浦海航游艇制造有限公司更名为海南海航通航制造有限公司。

2016 年，海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司将其所持有的公司股份 150,000,000 元全部转让给海航商业控股有限公司。本次股权变更后，海航商业控股有限公司出资 150,000,000 元，占注册资本的 100%。

根据 2017 年 1 月 12 日股东会决议和修改后章程规定，海航商业控股有限公司将其所持有的公司股份 150,000,000 元全部转让给北京天辰展示工程有限公司。本次股权变更后，北京天辰展示工程有限公司出资 150,000,000 元，占注册资本的 100%。

根据 2018 年 7 月 31 日股东会决议和修改后章程规定，海南海航通航制造有限公司更名为洋浦海越石油有限公司，洋浦海越石油有限公司申请增加注册资本人民币 160,000,000 元，变更后的注册资本为人民币 310,000,000 元。新增注册资本由新股东浙江海越科技有限公司认缴，变更注册资本后，北京天辰展示工程有限公司出资 150,000,000 元，占注册资本的 48.39%，浙江海越科技有限公司出资 160,000,000 元，占注册资本的 51.61%。

根据 2020 年 5 月 8 日股东会决议和修改后章程规定，浙江海越科技有限公司将其所持有的公司股份 160,000,000 元全部转让给北京天辰展示工程有限公司。本次股权变更后，北京天辰展示工程有限公司出资 310,000,000 元，占注册资本的 100%。

根据 2020 年 5 月 19 日股东会决议和修改后章程规定，北京天辰展示工程有限公司注册资本由 310,000,000 元减资至 150,000,000 元，本次股权变更后，北京天辰展示工程有限公司出资 150,000,000 元，占注册资本的 100%。

根据 2020 年 6 月 26 日股东会决议和修改后章程规定，儋州海航投资开发有限公司注资 114,400,000 元，本次股权变更后，洋浦海越石油有限公司注册资本 264,400,000 元，北京天辰展示工程有限公司出资 150,000,000 元，占注册资本的 56.73%；儋州海航投资开发有限公司出资 114,400,000 元，占注册资本的 43.27%。

根据 2020 年 7 月 7 日股东会决议和修改后章程规定，洋浦海越石油有限公司更名为洋浦国兴游艇制造有限公司。

截至评估基准日洋浦国兴游艇制造有限公司股东出资及股权比例如下：

股东名称	出资方式	注册资本 (万元)	实收资本 (万元)	注册 比例	出资 比例
北京天辰展示工程有限公司	货币	15,000	15,000	56.73%	56.73%
儋州海航投资开发有限公司	货币	11,440	11,440	43.27%	43.27%
合计		26,440	26,440	100.00%	100.00%

3.近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 7 月 31 日
流动资产	2,157.90	2,085.78	2,083.13	23,377.46
非流动资产	36,825.60	36,754.91	36,666.96	22,190.19
资产总计	38,983.50	38,840.69	38,750.09	45,567.65
流动负债	23,079.15	23,150.01	23,554.45	23,508.35
非流动负债	1,566.00	1,530.00	1,494.00	1,470.00
负债合计	24,645.15	24,680.01	25,048.45	24,978.35
所有者权益	14,338.34	14,160.68	13,701.64	20,589.30

被评估单位评估近三年的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-7 月
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加			36.00	11.72
销售费用				
管理费用	142.33	214.61	459.13	61.34
财务费用	0.30	0.08	-0.12	0.06
资产减值损失				
加：其他收益				21.00
加：投资收益				
二、营业利润	-142.62	-214.69	-495.01	-52.12
加：营业外收入	36.00	37.03	36.03	
减：营业外支出			0.04	

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-7 月
三、利润总额	-106.62	-177.67	-459.02	-52.12
减：所得税费用				
四、净利润	-106.62	-177.67	-459.02	-52.12

2017 年度会计报表经海南立信长江会计师事务所(普通合伙)审计, 2018 及 2019 年度会计报表经海南惟信会计师事务所(普通合伙)审计, 评估基准日会计报表经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙), 以上均出具无保留意见。

4.执行的主要会计政策, 折旧方法

本企业从成立起至 2017 年 12 月 31 日执行 2006 年《企业会计准则》及其相关规定。从 2018 年 1 月 1 日起执行 2017 年《企业会计准则》及其相关规定。

本企业固定资产的折旧采用年限平均法计提, 各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下表:

固定资产类别	使用年限(年)	残值率%	年折旧率%
电子设备	5 年	5%	19%

本企业主要税种、税率及所享受的相关税收优惠政策:

本企业为一般纳税人, 增值税按销项税额与进项税额之间的差额计缴, 根据《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号), 纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物, 原适用 17%和 11%税率的, 税率分别调整为 16%、10%。

根据《关于做好 2019 年深化增值税改革工作的通知》(税总发〔2019〕32 号)及相关政策, 自 2019 年 4 月 1 日起, 将制造业等行业现行 16%的增值税税率降至 13%, 将交通运输业、建筑业等行业现行 10%的增值税税率降至 9%, 保持 6%一档的税率不变。

按实际缴纳的流转税的 7%缴纳城市维护建设税。

按实际缴纳的流转税的 3%缴纳教育费附加。

按实际缴纳的流转税的 2%缴纳地方教育费附加。

按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税。

(三)委托方与被评估单位的关系

委托人儋州海航投资开发有限公司为被评估单位洋浦国兴游艇制造有限公司的股东。

二、关于评估目的说明

儋州海航投资开发有限公司拟收购洋浦国兴游艇制造有限公司股权，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的洋浦国兴游艇制造有限公司股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一) 评估对象

评估对象是洋浦国兴游艇制造有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产为流动资产和非流动资产，总资产账面价值为 45,567.65 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 24,978.35 万元；净资产账面价值 20,589.30 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2020 年 7 月 31 日，评估基准日由委托方确定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1.《房地产权证》证载权利人为洋浦海航游艇制造有限公司（洋浦国兴游艇制造有限公司前身），未予变更公司名称。

2.截至评估基准日，土地使用权洋浦保税港区 D15-1-1 地块及其地上的在建工程在评估基准日存在抵押他项权利，抵押权人为海口农村商业银行股份有限公司、海口市农村信用合作联社、海南文昌农村商业银行股份有限公司、琼海市农村信用合作联社、万宁市农村信用合作联社、海南澄迈农村商业银行股份有限公司、临高县农村信用合作联社、儋州市农村信用合作联社、陵水黎族自治县农村信用合作联社、保亭黎族苗族自治县农村信用合作联社、乐东黎族自治县农村信用合作联社、昌江黎族自治县农村信用合作联社，除

此之外不存在其他他项权利。

3.截至评估基准日，根据股东会决议和修改后章程规定，洋浦海航游艇制造有限公司注册资金由 31000 万元变更为 26440 万元，但营业执照尚未完成变更。

4.电子设备的盘点、调查、了解中，发现有 18 项电子设备已无法使用，账面原值 121,888.00 元，账面净值 6,094.40 元，具体明细如下表：

单位：人民币元

序号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	账面原值	账面净值
1	索尼数码相机	台	1	2011 年 7 月	3,100.00	155.00
2	录音笔	个	1	2011 年 5 月	2,638.00	131.90
3	C51.8 班台	张	5	2011 年 10 月	8,000.00	400.00
4	3397B 班椅	张	5	2011 年 10 月	7,500.00	375.00
5	C2 组合台	张	20	2011 年 10 月	40,000.00	2,000.00
6	C113 气动椅	张	34	2011 年 10 月	11,900.00	595.00
7	C5 三门书柜	张	5	2011 年 10 月	6,500.00	325.00
8	CV-F10B 椅	张	22	2011 年 10 月	9,900.00	495.00
9	CV-F10A 椅	张	2	2011 年 10 月	1,100.00	55.00
10	CM-F10A 椅	张	3	2011 年 10 月	1,950.00	97.50
11	0357 椅	张	4	2011 年 10 月	1,920.00	96.00
12	828 椅	张	4	2011 年 10 月	680.00	34.00
13	3015 会议台	张	1	2011 年 10 月	3,000.00	150.00
14	LM2000B 接待台	张	1	2011 年 10 月	2,800.00	140.00
15	3188 班前椅	张	2	2011 年 10 月	3,200.00	160.00
16	B189 大班台	张	2	2011 年 10 月	6,600.00	330.00
17	W01-4 四门书柜	张	4	2011 年 10 月	10,800.00	540.00
18	914 大茶几	张	1	2011 年 10 月	300.00	15.00
合 计					121,888.00	6,094.40

六、资产及负债清查情况的说明

1.清查范围

列入清查范围的资产及负债，为洋浦国兴游艇制造有限公司的全部资产及负债，我们已按照有关要求填报了“资产评估申报明细表”。具体账面值以 2020 年 7 月 31 日资产负债表为准：

(1) 流动资产：流动资产账面值为 233,774,631.59 元，包括货币资金、预付账款、其他应收款；

(2) 非流动资产：非流动资产账面值为 221,901,857.48 元，包括、固定资产、在建工程、无形资产-土地使用权；

(3) 流动负债：流动负债账面值为 235,083,486.69 元，包括应交税费、其他应付款；

(4) 非流动负债：非流动负债账面值为 14,700,000.00 元，包括递延收益。

2. 实物资产的分布地点及特点

纳入评估范围的实物资产包括：在建工程和设备类资产。实物资产的类型及特点如下：

(1) 在建工程

在建工程为企业游艇制造项目所涉及的土建工程和设备安装工程。截至评估基准日，上述工程暂处于停建状态。

土建工程为洋浦游艇制造项目，包括木模车间、总装车间、玻璃钢车间、喷漆车间、原料库房、综合楼及相关配套设施等，共计 11 项工程，规划总建筑面积 45672.11 平方米。截至评估基准日，企业已取得《建设用地规划许可证》（地字第 2011-019 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 2015-050 号）、《建筑工程施工许可证》（洋浦 201512310101、洋浦 201512310201）。上述工程项目于 2013 年开工，建设方式为出包，全部为新建工程，账面价值主要包括工程款、前期及其他费用及资本化利息支出。

土建工程占用的土地，对应房地产证书编号为“洋浦房地产证字第 T01034”。详细土地情况见土地使用权评估技术说明。

设备安装工程包括游艇、桁车设备。

有关具体在建工程项目的的基本情况，详见经评估人员清查核实后形成的在建工程评估明细表。

(2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产主要为电子设备。设备主要分布在洋浦国兴游艇制造有限公司办公场所。资产基本概况如下：

电子设备主要包括电脑、打印机、办公家具等，共计 39 项，购置并启用于 2011 年，日常专人维护。截止评估基准日，18 项电子设备无法正常使用，包括 1 部数码相机、1 支录音笔及 16 项办公家具；其他 13 项电子设备均可正常使用。

3.清查工作的组织

本次资产清查时间是自 2020 年 8 月 10 日至 8 月 14 日,我们组织财务部、工程部和办公室相关人员按评估机构申报表的内容进行盘点和清查,核实后如实填报评估申报表。

4.清查所采取的措施

在清查过程中,我们对往来账款、银行存款发函询证;对其他资产和负债,对照现行会计制度、财务制度进行审核。

5.清查结果

各项资产、负债产权清晰;各类资产使用和运行情况正常。资产的清查情况与评估明细表相互对应,账表相符、账实相符。

七、资料清单

1. 资产评估申报明细表;
2. 相关经济行为的批文;
3. 会计报表及相关审计报告;
4. 产权证明文件;
5. 重大合同、协议等;
6. 经营统计资料;
7. 其他与评估资产相关的资料。

(此页无正文，为签字盖章页)

委托方名称（盖章）：儋州海航投资开发有限公司



法定代表人（签章）



年 月 日

(此页无正文，为签字盖章页)

被评估单位名称（盖章）：洋浦国兴游艇制造有限公司



法定代表人（签章）



年 月 日