

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海南海岛临空产业集团有限公司与海南航空控股股份有限公司
拟以股权作价出资涉及海南福顺投资开发有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

中威正信评报字（2024）第 5045 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2024 年 4 月 3 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4611020007461201202400060
合同编号:	中威正信评估委托合同 (2024)3-5018号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中威正信评报字(2024)第 5045号
报告名称:	海南海岛临空产业集团有限公司与海南航空控股股份有限公司拟以股权作价出资涉及海南福顺投资开发有限公司股东全部权益价值
评估结论:	1,030,182,351.99元
评估报告日:	2024年04月03日
评估机构名称:	中威正信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	黄音舒 (资产评估师) 会员编号: 46100002 倪承斌 (资产评估师) 会员编号: 46220001
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2024年04月03日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	19
附件	20

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；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。

七、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事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。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

海南海岛临空产业集团有限公司与海南航空控股股份有限公司 拟以股权作价出资涉及海南福顺投资开发有限公司

股东全部权益价值 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2024）第 5045 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受海南海岛临空产业集团有限公司、海南航空控股股份有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对海南海岛临空产业集团有限公司与海南航空控股股份有限公司拟以股权作价出资涉及海南福顺投资开发有限公司股东全部权益在 2024 年 3 月 15 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：海南海岛临空产业集团有限公司、海南航空控股股份有限公司。

二、被评估单位：海南福顺投资开发有限公司。

三、经济行为：海南海岛临空产业集团有限公司与海南航空控股股份有限公司拟以股权作价出资。

四、评估目的：确定海南福顺投资开发有限公司股东全部权益价值，为海南海岛临空产业集团有限公司与海南航空控股股份有限公司拟以股权作价出资的经济行为提供价值参考依据。

五、评估对象：海南福顺投资开发有限公司截止 2024 年 3 月 15 日股东全部权益价值。

六、评估范围：海南福顺投资开发有限公司申报的截止到 2024 年 3 月 15 日经审计的资产负债表中反映的全部资产和负债，总资产账面价值 431,931.62 万元，总负债账面价值 345,023.20 万元，净资产账面价值 86,908.42 万元。

七、价值类型：市场价值。

八、评估基准日：2024 年 3 月 15 日。

九、评估方法：资产基础法。

十、评估结论：

根据对海南福顺投资开发有限公司的基本情况进行分析，本次采用资产基础进行评估，评估结论根据以上评估工作得出。海南福顺投资开发有限公司在假设前提下于评估基准日 2024 年 3 月 15 日所表现的市场价值如下：

委估资产账面价值为 431,931.62 万元，评估值 448,041.43 万元，评估增值 16,109.81 万元，增值率 3.73%。

委估负债账面价值为 345,023.20 万元，评估值为 345,023.20 万元，无增减值变化。

委估净资产账面价值为 86,908.42 万元，评估值为 103,018.23 万元，评估增值 16,109.81 万元，增值率 18.54%。

海南福顺投资开发有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 3 月 15 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	269,172.65	269,172.65	0.00	0.00
非流动资产	162,758.97	178,868.78	16,109.81	9.90
其中：固定资产	67,737.35	83,847.16	16,109.81	23.78
其他非流动金融资产	95,021.62	95,021.62	0.00	0.00
资产总计	431,931.62	448,041.43	16,109.81	3.73
流动负债	326,752.49	326,752.49	0.00	0.00
非流动负债	18,270.71	18,270.71	0.00	0.00
负债合计	345,023.20	345,023.20	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	86,908.42	103,018.23	16,109.81	18.54

评估结论的详细情况详见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）海南福顺投资开发有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（二）本次评估采用的资产和负债的账面价值数据来源于被评估单位，纳入本次评估范围的报表数据由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对海南福顺投资开发有限公司 2024 年 3 月 15 日的会计报表进行了审计，并出具审计报告（报告号：天职业字[2024]22568 号）。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

（三）2022 年 6 月被评估单位以固定资产-房屋建筑物作为抵押物与平安银行海口分行签订《留债协议》（合同编号：【平银琼破留债 2022051900120、220519002 号】），留债金额合计为 216,398,858.40 元，留债债务清偿期限为 10 年，以 2022 年为第一年，自第二年即 2023 年起逐年还本，每年的还本比例分别为 2%、4%、4%、10%、10%、15%、15%、20%、20%，留债债务的利率为 2.89%/年，本次评估不考虑上述事项对评估结论的

影响。

（四）其他非流动金融资产为海航集团破产重整专项服务信托，通过向被评估单位相关人员及会计师事务所了解，账面价值是被评估单位及会计师事务所参考北京中企华资产评估有限责任公司出具的《海航集团破产重整专项服务信托信托财产及普通信托份额评估咨询报告》（中企华评咨字[2022]第 1223 号）调整得出，海航集团破产重整专项服务信托并未公示相关资产状况，无法对其展开核实，本次评估按账面价值列示。

（五）本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性对评估对象的影响。

（六）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（七）本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在计算中均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终结论的准确性。

十二、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2024 年 3 月 15 日起计算一年内有效。

十三、评估报告日：本评估项目的报告日为 2024 年 4 月 3 日。

以上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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

海南海岛临空产业集团有限公司与海南航空控股股份有限公司 拟以股权作价出资涉及海南福顺投资开发有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中威正信评报字（2024）第 5045 号

海南海岛临空产业集团有限公司、海南航空控股股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受双方的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对海南海岛临空产业集团有限公司与海南航空控股股份有限公司拟以股权作价出资涉及海南福顺投资开发有限公司股东全部权益在 2024 年 3 月 15 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评估报告使用人概况

（一）委托人一：海南航空控股股份有限公司（股票代码：A 股|600221 海航控股）

统一社会信用代码：914600006200251612；

公司类型：股份有限公司(中外合资、上市)；

住所：海南省海口市美兰区美兰机场路 9 号海南航空海口美兰基地 21 号楼综合办公楼；

法定代表人：丁拥政；

注册资本：4,321,563.2535 万(元)；

实缴资本：4,321,563.2535 万(元)

成立日期：1995-12-29；

营业期限：1995-12-29 至无固定期限；

经营范围：国际、国内（含港澳）航空客货邮运输业务；与航空运输相关的服务业务；航空旅游；机上供应品，航空器材，航空地面设备及零配件的生产；候机楼服务和经营；保险兼业代理服务（限人身意外险）。（以上凡涉及行政许可的项目须凭许可证经营）。

（二）委托人二：海南海岛临空产业集团有限公司

统一社会信用代码：914600007358300800；

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：海南省海口市美兰区蓝天街道海南省海口市美兰区国兴大道 5 号海南大厦 1# 主楼 42 层；

法定代表人：符葵；

注册资本：530000 万元人民币；

实缴资本：530000 万元人民币；

成立日期：2002-05-28；

营业期限：2002-05-28 至无固定期限；

经营范围：机场投资，机场运营管理与国内外航空运输有关的地面服务，机场与机场相关的其他项目的投资建设，国内外航空运输业务代理，物流，仓储（非危险品），制作、代理、发布国内各类广告，临空产业的投资及管理，国内外航空运输业务的技术合作、咨询和服务，农业项目开发，财产租赁，室内外装饰装修工程，五金交电、建筑机械销售，房地产开发与经营，房地产销售，旅游项目开发及管理。

（三）被评估单位：海南福顺投资开发有限公司

1、概况

统一社会信用代码：91460000567991079Y

住 所：海口市美兰区大英山西四路 9 号海南迎宾馆三楼

法定代表人：杜向丽

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：65,453.537 万(元)

成立日期：2011-03-11

营业期限：2011-03-11 至 2061-03-11

经营范围：旅游景区的管理，旅游项目开发，停车场管理及经营，工艺品、百货、服装的销售，会议展览服务（不含旅行社业务）。

2、历史沿革

2011 年 3 月 11 日，海口新城区建设开发有限公司出资组建海南海岛景区管理有限公司，注册资金为 5,000.00 万，2011 年 6 月 13 日收到实缴资本 5,000.00 万，后于 2012 年 10 月 22 日收到实缴资本 20,000.00 万。2012 年 12 月 19 日，海南海岛景区管理有限公司名称变更为海南福顺投资开发有限公司，2013 年 12 月 20 日实缴资本为 65,453.5370 万元并变更了注册资本金，至此，海口新城区建设开发有限公司 100%持股。

2015 年 2 月 15 日投资人由海口新城区建设开发有限公司变更为海南航空股份有限公司，海南航空股份有限公司（海南航空控股股份有限公司曾用名）出资额为 65,453.5370 万元，持股比例为 100%。

截止评估基准日 2024 年 3 月 15 日，注册资本 65,453.5370 万元，实收资本 65,453.5370

万元，海南航空控股股份有限公司持股 100%。

3、近年资产、财务状况

根据被评估单位提供的近三年及评估基准日财务报表及审计报告，海南福顺投资开发有限公司的资产负债及财务状况简表如下：

历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2021 年末	2022 年末	2023 年末	2024 年 3 月 15 日
资产总额	112,051.46	996,640.33	202,230.26	431,931.62
负债总额	18,885.34	905,983.04	114,509.68	345,023.20
净资产	93,166.12	90,657.29	87,720.58	86,908.42
数据来源	勤信审字[2022]第 1806 号	天职业字 [2023]35417 号	天职业字 [2024]3239 号	天职业字 [2024]22568 号

历年损益状况简表

金额单位：万元

项目名称	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-3 月 15 日
营业收入	1,043.85	835.56	723.87	19.75
营业总成本	2,075.82	4,100.75	3,703.19	831.91
营业利润	510.29	-2,483.46	-2,943.01	-812.16
净利润	510.29	-2,508.82	-2,936.71	-812.16
数据来源	勤信审字[2022]第 1806 号	天职业字 [2023]35417 号	天职业字 [2024]3239 号	天职业字 [2024]22568 号

4、公司经营状况

海南福顺投资开发有限公司目前尚未开展业务。

5、对外投资情况

无。

6、公司主要税种税率

税种	计税依据	税率%
增值税	应税营业额	5
城市维护建设税	应缴流转税税额	7
教育费附加	应缴流转税税额	3
地方教育附加	应缴流转税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2、12

(三) 委托人和被评估单位的关系

海南航空控股股份有限公司持有海南福顺投资开发有限公司 100% 股权，海南海岛临空产业集团有限公司与海南航空控股股份有限公司拟以股权作价出资至海南农源投资有限责任公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：委托人上级主管单位、国有资产监督管理部门和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

因海南海岛临空产业集团有限公司与海南航空控股股份有限公司拟以股权作价出资涉及海南福顺投资开发有限公司股东全部权益事宜，特委托中威正信（北京）资产评估有限公司对海南福顺投资开发有限公司股东全部权益在 2024 年 3 月 15 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：海南福顺投资开发有限公司截止 2024 年 3 月 15 日股东全部权益。

（二）评估范围：海南福顺投资开发有限公司申报的截止到 2024 年 3 月 15 日经审计的资产负债表中反映的全部资产和负债，总资产账面价值 431,931.62 万元，总负债账面价值 345,023.20 万元，净资产账面价值 86,908.42 万元。

针对本次评估目的，海南航空控股股份有限公司已委托天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对海南福顺投资开发有限公司 2024 年 3 月 15 日的会计报表进行了审计，并出具审计报告（报告号：天职业字[2024]22568 号）。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

评估范围账面价值表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	269,172.65
非流动资产	162,758.97
其中： 固定资产	67,737.35
其他非流动金融资产	95,021.62
资产合计	431,931.62
流动负债	326,752.49

项目	账面价值
非流动负债	18,270.71
负债合计	345,023.20
净资产（所有者权益）	86,908.42

主要资产介绍如下：

（一）固定资产-房屋建筑物

共 10 项，为位于海口市美兰区国兴大道 7 号新海航大厦 5~ 11 层、19 层写字楼和 4 层商业房地产以及负三层 335 个地下车库建筑面积合计 37,690.88 平方米房地产及其分摊的 10,948.97 平方米国有出让土地使用权，具体明细如下：

序号	房屋所有权证证号	房屋名称	结构	用途	建成年份	建筑面积（m ² ）	分摊的土地使用权面积（m ² ）
1	海口市房权证海房字第 HK320796 号	新海大厦 19 层	钢混结构	办公	2011 年	2,376.00	908.94
2	海口市房权证海房字第 HK320807 号	新海大厦 11 层	钢混结构	办公	2011 年	2,799.83	1,071.07
3	海口市房权证海房字第 HK320808 号	新海大厦 10 层	钢混结构	办公	2011 年	2,874.94	1,099.81
4	海口市房权证海房字第 HK320809 号	新海大厦 9 层	钢混结构	办公	2011 年	2,833.92	1,084.12
5	海口市房权证海房字第 HK320810 号	新海大厦 8 层	钢混结构	办公	2011 年	2,875.83	1,100.15
6	海口市房权证海房字第 HK320811 号	新海大厦 7 层	钢混结构	办公	2011 年	2,799.56	1,070.97
7	海口市房权证海房字第 HK320812 号	新海大厦 6 层	钢混结构	办公	2011 年	2,812.53	1,075.93
8	海口市房权证海房字第 HK320813 号	新海大厦 5 层	钢混结构	办公	2011 年	2,178.06	833.22
9	海口市房权证海房字第 HK320814 号	新海大厦 4 层	钢混结构	商业	2011 年	7,070.34	2,704.76
10	海口市房权证海房字第 HK391959 号	新海大厦负三层地下车库	钢混结构	负 3 车库	2011 年	9,069.87	—
合 计						37,690.88	10,948.97

目前除 4 楼东区 662.11 平方米出租外，其余均处于空置中，除租赁权外，不存在其他项权利状况。

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。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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

- (一) 本项目资产评估基准日是 2024 年 3 月 15 日；
- (二) 评估基准日是委托人根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。
- (三) 选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为接近经济行为的实现日；
- (四) 本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

(一) 经济行为文件

- 1、《海南机场股份董事长办公会会议纪要》（〔2024〕14 号）；
- 2、《中共海南机场设施股份有限公司委员会会议纪要》（海南机场股份党纪字〔2024〕20 号）；
- 3、《关于呈报第十届董事会第二十会议、独立董事会议及薪酬与考核委员会会议材料的请示》。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号）；
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第 14 号）；
- 6、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资办发〔1992〕36 号）；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274 号）；
- 9、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；
- 10、《国有资产评估管理办法》（2020 年修订）；
- 11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权〔2013〕64 号）；
- 12、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 13、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

15、《中华人民共和国海南自由贸易港法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

16、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）准则依据

1、基本准则和职业道德准则

- （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）。

2、资产评估执业准则

- （1）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- （2）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- （3）《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- （4）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- （5）《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- （6）《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- （7）《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- （8）《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）。

3、资产评估指南

- （1）《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- （2）《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

4、资产评估指导意见

- （1）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- （2）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

5、其他

- （1）《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）；
- （2）《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

（四）权属依据

- 1、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》；
- 2、海南福顺投资开发有限公司提供的发票等相关资料。

（五）取价依据

- 1、现行金融机构存贷款利率及国债利率；
- 2、证券市场公开信息及数据资料；
- 3、《资产（价格）评估常用技术指标和参数大全》；

- 4、海南福顺投资开发有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
- 5、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 6、评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 7、海南福顺投资开发有限公司提供的委估资产清单、前三年及评估基准日财务报表及审计报告等相关资料；
- 8、其它相关资料。

（六）其他参考依据

- 1、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天职业字[2024]22568号”审计报告；
- 2、委托人及被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 3、评估申报表。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选取

经过对海南福顺投资开发有限公司企业本身、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和海南福顺投资开发有限公司接近的基本没有，难于选取具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此海南福顺投资开发有限公司的股权价值不具备采用市场法进行评估的条件。

根据海南福顺投资开发有限公司的实际情况、经营业务的特点，企业目前尚未开展业务，经营业务规模、业务收入尚不确定，在可预见的期限内不能合理预测未来收益数据，故不适宜用收益法评估企业价值。

由于被评估单位全部资产及负债的资料清晰,并且资产和负债的价值均可单独选用适当的方法进行评估,具备进行资产基础法评估的条件,故适宜用资产基础法对股东全部权益进行评估。

※ 资产基础法

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中在假设海南福顺投资开发有限公司持续经营的前提下,采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对海南福顺投资开发有限公司的各项资产及负债进行评估,以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下:

1、流动资产的评估

(1) 货币资金的评估

货币资金为银行存款。

评估中在对被评估单位银行存款账账、账表核对一致的基础上,我们审核了被评估单位提供的银行对账单及抽查原始凭证,经上述核实,银行存款以核实后的账面价值确定评估值。

(2) 债权性资产的评估

债权性资产为应收账款、预付款项和其他应收款,由于应收款项存在一定的收回风险,因此在对该类债权资产评定估算时,从以下几方面进行:

一是清查核实应收款项审定后账面余额:评估人员首先核对应收款项评估申报明细表与会计报表、明细账的一致性;其次,对应收款项进行了账龄分析及个别认定;最后,对账面余额较大、时间较长的款项进行了函证和替代,分析核实后,根据应收款项可能收回的数额确定评估值。

二是收集证据确认已发生的坏账损失:评估人员根据审计机构提供的计提坏账的明细表,对各笔款项采用账龄分析法和个别认定法进行分析核实。核对各种相关历史资料及企业对情况的说明、了解,逐项分析款项的可收回性,并确定其具体的坏账损失金额。

坏账准备为企业采用备抵法计提的应收账款的坏账准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后,对坏账准备的评估值确定为零。

(3) 其他流动资产的评估

为增值税进项税额,在核对账账、账表、清单一致的基础上,对其款项的发生时间、具体内容、形成原因进行了解分析。

2、其他非流动金融资产的评估

为海航集团破产重整专项服务信托,在核对账账、账表、清单一致的基础上,对其款

项的发生时间、具体内容、形成原因进行了解分析，按经核实后的账面值确定评估值。

3、固定资产的评估

固定资产为位于海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦5~11层、19层写字楼和4层商业房地产以及负三层335个地下车库建筑面积合计37,690.88平方米房地产。根据评估目的及委估资产情况，本次评估采用市场法进行评估。在海口市与评估对象类似的交易实例较多，可比性较强，首选市场法进行评估。

市场法：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。评估对象所在区域同类型的房地产案例较多，可采用市场法进行估价。

$$\text{计算公式：} P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i d_i \right) / n$$

其中：

P—评估对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i--第i个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i、d_i--第i个可供比较实例的交易情况、区位状况、实物状况、权益状况的修正系数。

4、负债的评估

(1) 其他应付款的评估

各笔款项在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实后账面价值确定评估值。

(2) 应交税费的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账、资料及纳税申报材料等相关资料，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误后的账面价值确定评估值。

(3) 长期借款、一年内到期的非流动负债的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，评估人员查阅借款合同、记账凭证、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率，以核实后账面价值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- (一) 听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- (二) 与委托人签订资产评估委托合同；
- (三) 编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- (四) 对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- (五) 对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- (六) 根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- (七) 进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- (八) 核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- (九) 归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- (十) 对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- (十一) 整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

(一) 前提假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、资产持续使用假设：指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、持续经营假设是假定被评估单位按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

(二) 一般性假设

1、本评估报告成立的前提条件是针对的经济行为符合国家法律、法规的有关规定。评估师和评估机构的责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为合法性做出任何判断。

2、国家现行的有关法律法规、政策及国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方

所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

6、假设企业的经营管理人员能恪尽职守，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

7、评估工作在很大程度上依赖于委托人和被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，产权归属文件、证件等有关法律文件和评估资料的真实、完整、合法为前提。

8、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

9、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）特殊假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提。

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

3、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

4、本次评估未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据对海南福顺投资开发有限公司的基本情况进行分析，本次采用资产基础进行评估，评估结论根据以上评估工作得出。海南福顺投资开发有限公司在假设前提下于评估基准日2024年3月15日所表现的市场价值如下：

委估资产账面价值为431,931.62万元，评估值448,041.43万元，评估增值16,109.81万元，增值率3.73%。评估增值的原因是：固定资产评估增值。

委估负债账面价值为345,023.20万元，评估值为345,023.20万元，无增减值变化。

委估净资产账面价值为 86,908.42 万元,评估值为 103,018.23 万元,评估增值 16,109.81 万元,增值率 18.54%。

海南福顺投资开发有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日: 2024 年 3 月 15 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	269,172.65	269,172.65	0.00	0.00
非流动资产	162,758.97	178,868.78	16,109.81	9.90
其中: 固定资产	67,737.35	83,847.16	16,109.81	23.78
其他非流动金融资产	95,021.62	95,021.62	0.00	0.00
资产总计	431,931.62	448,041.43	16,109.81	3.73
流动负债	326,752.49	326,752.49	0.00	0.00
非流动负债	18,270.71	18,270.71	0.00	0.00
负债合计	345,023.20	345,023.20	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	86,908.42	103,018.23	16,109.81	18.54

评估结论的详细情况详见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的,中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系,评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范,并进行了充分努力。评估结论是中威正信(北京)资产评估有限公司出具的,受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

(二) 本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见,没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响,故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

(三) 海南福顺投资开发有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48),资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象的法律权属状况给予必要的关注,并对查验情况予以披露,但不法律权属作任何形式的保证,亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

(四) 对被评估单位存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项及期后事项,在委托人和相关当事人未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,本资产评估机构及签名资产评估师不承担相关责任。

(五) 评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论, 但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项, 提请报告使用人关注这些事项对于评估结论的影响, 合理使用评估结论:

1、2022年6月被评估单位以固定资产-房屋建筑物作为抵押物与平安银行海口分行签订《留债协议》(合同编号:【平银琼破留债 2022051900120、220519002号】), 留债金额合计为216,398,858.40元, 留债债务清偿期限为10年, 以2022年为第一年, 自第二年即2023年起逐年还本, 每年的还本比例分别为2%、4%、4%、10%、10%、15%、15%、20%、20%, 留债债务的利率为2.89%/年, 本次评估不考虑上述事项对评估结论的影响。

2、其他非流动金融资产为海航集团破产重整专项服务信托, 通过向被评估单位相关人员及会计师事务所了解, 账面价值是被评估单位及会计师事务所参考北京中企华资产评估有限责任公司出具的《海航集团破产重整专项服务信托信托财产及普通信托份额评估咨询报告》(中企华评咨字[2022]第1223号)调整得出, 海航集团破产重整专项服务信托并未公示相关资产状况, 无法对其展开核实, 本次评估按账面价值列示。

(六) 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价, 也没有考虑流动性对评估对象的影响。

(七) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(八) 本报告中数据全部采用电算化连续计算得出, 由于在计算中均按四舍五入保留两位小数或取整, 因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况, 但不影响计算结果及最终结论的准确性。

(九) 重大期后事项

1、报告有效期内, 在评估报告日后资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价格已产生了严重影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估人员未发现其他影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项, 不得直接使用本评估报告。

(十) 根据资产评估的要求, 评估测算中所依据的, 部分是现行的政策条款, 部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时, 评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项, 提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(二) 本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用

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。

(三) 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) 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(五) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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。

(六) 本评估项目涉及国有资产，依据相关规定，只有履行国有资产评估备案（或核准）手续后，方可使用本评估报告。

(七) 评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2024 年 3 月 15 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

(八) 本报告的全部或部分内容由中威正信(北京)资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

资产评估报告日为本评估报告最终形成评估结论的日期，本评估项目的报告日为 2024 年 4 月 3 日。

资产评估师：



资产评估师：



中威正信(北京)资产评估有限公司