



北京亚超资产评估有限公司  
Beijing YaChao Asset Appraisal  
Co.,Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海航基础设施投资集团股份有限公司  
拟收购股权所涉及的  
海南海岛一卡通汇营销管理有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告  
(第一册, 共两册)

资产评估报告编号: 北京亚超评报字(2018)第 A192 号

资产评估报告日: 二零一八年十一月三日

公司地址: 北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 2201--2206  
电话: (010) 51716863

邮编: 100036  
传真: (010) 51716863

海航基础设施投资集团股份有限公司拟收购股权所涉及的海南海岛  
一卡通汇营销管理有限公司股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告书目录

资产评估报告书声明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	3
资产评估报告书 .....	6
一、绪言 .....	6
二、委托人、被评估单位和其他报告使用者概况 .....	7
三、评估目的 .....	28
四、评估对象及评估范围 .....	28
五、价值类型及其定义 .....	34
六、评估基准日 .....	34
七、评估依据 .....	34
八、评估方法 .....	38
九、评估程序实施过程和情况 .....	48
十、评估假设 .....	50
十一、评估结论 .....	53
十二、特别事项说明 .....	56
十三、评估报告使用限制说明 .....	60
十四、评估报告日 .....	61
资产评估报告附件 .....	63

- 一、关于本次评估的经济行为文件；
- 二、评估基准日被评估单位审计报告（单独装订）；
- 三、委托人及被评估单位营业执照复印件；
- 四、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 五、委托人及被评估单位的承诺函；
- 六、签名资产评估师的承诺函；
- 七、资产评估机构法人营业执照副本；
- 八、资产评估机构资格证明文件；
- 九、签名资产评估师资格证书；
- 十、资产评估委托合同；
- 十一、资产评估明细表。

## 海航基础设施投资集团股份有限公司拟收购股权所涉及的海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股东全部权益价值评估项目

### 资产评估报告书声明

本评估报告是本公司接受海航基础设施投资集团股份有限公司的委托，资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本评估报告声明如下：

一、我们在执行本评估业务中，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。

二、评估对象涉及的海南海岛一卡通汇营销管理有限公司的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位（或



者产权持有单位)申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认;委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师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;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评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果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果的影响。



# 海航基础设施投资集团股份有限公司拟收购股权所涉及的海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股东全部权益价值评估项目

## 资产评估报告书摘要

北京亚超资产评估有限公司接受海航基础设施投资集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对海航基础设施投资集团股份有限公司拟收购股权所涉及的海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2018 年 07 月 31 日的市场价值进行了评估。

### 一、评估目的

根据委托人海航基础设施投资集团股份有限公司并海南海岛一卡通汇营销管理有限公司与北京亚超资产评估有限公司共同签订的《资产评估委托合同》，本次评估目的是：海航基础设施投资集团股份有限公司拟收购海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股权，委托北京亚超资产评估有限公司以 2018 年 07 月 31 日为基准日，对海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为交易双方进行股权交易的经济行为提供价值参考依据。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象是海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股东全部权益价值。

评估范围以海南海岛一卡通汇营销管理有限公司提供的经中审

众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表和评估明细表为准，凡列入表内并经核实的企业全部资产和负债均在本次评估范围之内。其中包括流动资产、固定资产及流动负债等。纳入评估范围的总资产账面价值 34,194.98 万元，总负债账面价值 50.75 万元，所有者权益账面价值 34,144.23 万元。

本次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。

三、价值类型：持续经营假设前提下的市场价值。

四、评估基准日：2018 年 07 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法及收益法。

六、评估结论

海南海岛一卡通汇营销管理有限公司在评估基准日 2018 年 07 月 31 日纳入评估范围的总资产账面价值 34,194.98 万元，总负债账面价值 50.75 万元，所有者权益账面价值 34,144.23 万元。

根据评估目的，本次评估未考虑控股权或少数股权产生的溢价或折价，以收益法的评估结论作为海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股东全部权益的评估价值，即海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股东全部权益评估价值为 101,906.58 万元（大写：壹拾亿零壹仟玖佰零陆万伍仟捌佰元整）。

七、评估结论有效期

自评估基准日起一年内有效，即自 2018 年 07 月 31 日至 2019 年 07 月 30 日。

## 八、资产评估报告意见形成日期：2018年11月03日

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述依据、前提存在的条件下，以及委托人和被评估单位所提供的所有原始文件及资料都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有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价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

评估基准日后，报告使用有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

**以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结果，应当阅读资产评估报告正文。**

海航基础设施投资集团股份有限公司拟收购股权所涉及的海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告书

北京亚超评报字（2018）第 A192 号

海航基础设施投资集团股份有限公司并海南海岛一卡通汇营销管理有限公司：

一、绪言

北京亚超资产评估有限公司（以下简称“亚超评估公司”）接受海航基础设施投资集团股份有限公司（以下简称“海航基础”）并海南海岛一卡通汇营销管理有限公司（以下简称“一卡通汇”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对海航基础设施投资集团股份有限公司拟收购股权涉及的海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股东全部权益在 2018 年 07 月 31 日的市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对委托评估资产在 2018 年 07 月 31 日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

本次评估采用的评估方法是资产基础法及收益法，在评估过程中，亚超评估公司的评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的实地勘查、询证核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的询证核

实，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 二、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人为海航基础设施投资集团股份有限公司，被评估单位为海南海岛一卡通汇营销管理有限公司，本次资产评估报告的使用者为海航基础设施投资集团股份有限公司，海南海岛一卡通汇营销管理有限公司及其股东、法律法规规定的资产评估报告使用者。

### （一）委托人概况

名称：海航基础设施投资集团股份有限公司

住所：海南省海口市美兰区大英山西四路9号

法定代表人：黄秋

注册资本：叁拾玖亿零柒佰伍拾玖万贰仟肆佰陆拾圆整

公司类型：其他股份有限公司(上市)

营业期限：1993年05月12日至2038年05月12日

经营范围：建设工程及房地产项目策划及咨询；项目投资可行性研究；房地产项目营销；房地产销售及信息咨询服务，房屋拆迁服务；房地产项目中介咨询服务；机场项目投资；机场改造；机场运营管理与国内外航空运输有关的地面服务；机场管理咨询服务；仓储业（非危险品）；国内外航空运输业务的技术合作及咨询服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

## （二）被评估单位概况

### 1、海南海岛一卡通汇营销管理有限公司（母公司）

#### （1）基本信息

企业名称：海南海岛一卡通汇营销管理有限公司

统一社会信用代码：914600005527500453

公司类型：有限责任公司

企业地址：海南省海口市蓝天路168号二楼201-7房

法定代表人：黄河

注册资本：贰亿壹仟万圆整

成立日期：2010年03月19日

营业期限：2010年03月19日至2040年03月19日

经营范围：建设工程及房地产项目策划，项目投资可行性研究，房地产信息咨询服务，房地产项目中介咨询服务，建筑材料、装饰材料、金属材料、五金交电零售，计算机信息服务，酒店、机票、旅游服务预订咨询服务，设计、制作、发布、代理各类广告。，媒体运营，会务服务（不含旅行社服务），消费信息、经济信息的采集和提供、投资管理、消费卡、权益卡业务及其配套的业务，网络销售日用品、电子数码产品、办公耗材、服装、鞋包配饰、数码产品、家电、美容护发产品。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

#### （2）历史沿革

海南海岛一卡通汇营销管理有限公司（原名“海南至诚房地产开发有限公司”），系经海南省海口市工商行政管理局批准于2010年03月19日成立，由海口新城区建设开发有限公司（现更名为“海南海岛临空产业集团有限公司”）以货币方式出资设立，注册资本1000万元。设立时各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海口新城区建设开发有限公司	货币	1,000	100.00%
合 计			1,000	100.00%

2015年7月，海口新城区建设开发有限公司将股权（100%）转给海航股权管理有限公司，本次股权转让完后各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海航股权管理有限公司	货币	1,000	100.00%
合 计			1,000	100.00%

2015年09月01日，公司召开股东会，申请增加注册资本20000万元，由新股东海航实业集团有限公司认缴，本次增资业经海南惟信会计师事务所（普通合伙）审验，并出具“海南惟信验字【2015】Y011011号”《验资报告》，本次增资完后各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海航股权管理有限公司	货币	1,000	4.76%
2	海航实业集团有限公司	货币	20,000	95.24%
合 计			21,000	100.00%

2016年7月，海航实业集团有限公司将股权（95.24%）转给海南海航实业控股有限公司，本次股权转让完后各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
----	------	------	---------	------

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	出资比例
1	海航股权管理有限公司	货币	1,000	4.76%
2	海南海航实业控股有限公司	货币	20,000	95.24%
合 计			21,000	100.00%

2016年10月,海南海航实业控股有限公司(95.24%)将股权转让给海航资产管理集团有限公司,本次股权转让完后各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	出资比例
1	海航股权管理有限公司	货币	1,000	4.76%
2	海航资产管理集团有限公司	货币	20,000	95.24%
合 计			21,000	100.00%

2018年7月,海航资产管理集团有限公司(95.24%)及海航股权管理有限公司(4.76%)将股权转让给海航集团有限公司,本次股权转让完后各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	出资比例
1	海航集团有限公司	货币	21,000	100.00%
合 计			21,000	100.00%

### (3) 主要经营业绩

#### 财务状况和经营成果表

单位:人民币万元

项 目	2018年07月31日	2017年12月31日
总资产	34,194.98	26,974.65
长期股权投资	21,751.32	21,751.32
固定资产	5.12	8.34
负债	50.75	39.56
股东全部权益价值	34,144.23	26,935.09
项 目	2018年1~7月	2017年度
营业收入	0.00	0.00
营业利润	7,209.14	59.95
利润总额	7,209.14	59.95
净利润	7,209.14	44.97

注:表中数据业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了标准无保留意见的《审计报告》,报告号为众环审字[2018]170071号。



#### (4) 主要税种及税率

①增值税销项税率为分别为6%、11%、17%，按扣除进项税后的余额缴纳。

根据财政部与国家税务总局联合发布的《关于简并增值税税率有关政策的通知》（财税〔2017〕37号），自2017年7月1日起，简并增值税税率结构，取消13%的增值税税率。

根据财政部与国家税务总局联合发布的《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），自2018年5月1日起，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%。

②城市维护建设税为应纳流转税额的5%、7%。

③教育费附加为应纳流转税额的3%。

④地方教育费附加为应纳流转税额的2%。

⑤房产税：自用房产按房产原值70%的1.2%计缴；出租房产按出租收入的12%计缴。

⑥自2017年1月1日至2019年12月31日，小微企业年应纳税所得额由30万提升至50万元，年应纳税所得额低于50万元(含50万元)的小微企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。海南一卡通物业管理股份有限公司武汉分公司所得税适用小微企业标准。

⑦企业所得税税率为25%。

## 2、海南一卡通物业管理股份有限公司（控股子公司，持股比例

90.18%)

(1) 基本信息

企业名称：海南一卡通物业管理股份有限公司

统一社会信用代码：91460000713864490B

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

企业地址：海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦4层

法定代表人：吴恕

注册资本：壹亿肆仟叁佰陆拾万圆整

成立日期：2000年04月21日

营业期限：2000年04月21日至长期

经营范围：物业服务，酒店管理，会议接待（不含旅行社业务），餐饮服务，清洗服务，日用百货、预包装食品、酒、烟草制品的销售，网上粮油食品、副食品、水果、土特产品、蔬菜类产品、定型包装食品及饮料、茶叶、酒、特产类产品、旅游类产品、建筑材料、化工原料及制品、皮革制品、五金交电、家用电器、机械电子设备、日用百货、母婴产品、文化用品、体育用品、轻纺制品、服装鞋帽的销售，室内外装修装饰工程，电梯的维修和养护，货物仓储（危险品除外）、包装、装卸、搬运，房地产信息咨询，房屋租赁代理，资产管理，自有房屋租赁，停车场服务，家政服务，商务信息咨询，场地租赁，工程设备维修及维护，秩序维护管理，设计、制作、代理、发布国内各类广告，计算机软硬件销售及技术开发、技术转让、技术服务，电脑图文设计、制作，餐饮配送服务，中央空调水处理，医疗废弃物处理

及清运，驾驶服务，高空清洗悬吊服务，办公设备租赁。

## (2) 历史沿革

海南一卡通物业管理股份有限公司前身是海南恒禾物业管理有限公司,系经海口市工商行政管理局批准于2000年4月21日成立,由海南海航控股(集团)有限公司和海南海航建设开发有限公司以现金方式出资设立,注册资本100万元。公司设立时各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	出资比例
1	海南海航控股(集团)有限公司	现金	60.00	60.00%
2	海南海航建设开发有限公司	现金	40.00	40.00%
合计		-	100.00	100.00%

2003年11月20日,恒禾物业管理召开股东会审议,做出如下决议:同意变更公司名称为“海南海航恒禾物业管理有限公司”。

2004年03月05日,公司股东会决议通过了海航集团有限公司(原名海南海航控股(集团)有限公司)将其出资额60万元转让给海南旅游有限公司。本次股权转让完成后,各股东出资情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	海南旅游有限公司	60.00	60.00%
2	海南海航建设开发有限公司	40.00	40.00%
合计		100.00	100.00

2004年6月25日,公司股东会决议通过了扬子江地产集团有限公司(原名:海南海航建设开发有限公司)将其出资额40万元转让给海航思福汽车租赁有限公司。本次股权转让完成后,各股东出资情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	海南旅游有限公司	60.00	60.00%
2	海航思福汽车租赁有限公司	40.00	40.00%
合计		100.00	100.00%

2004年6月25日，公司股东会决议通过了将注册资本由100万元增加至500万元，出资方式为各股东以货币资金增资。本次增资完成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	海南旅游有限公司	300.00	60.00%
2	海航思福汽车租赁有限公司	200.00	40.00%
合 计		500.00	100.00%

2007年6月26日，公司股东会决议通过了海南旅游将持有的公司将其出资额300万元转让给海南海航置业控股有限公司，海航思福汽车租赁有限公司将其出资额200万元转让给海南海航置业控股有限公司，本次股权转让完成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	海南海航置业控股有限公司	500.00	100.00%
合 计		500.00	100.00%

2010年10月20日，公司股东会决议通过了海南海航置业控股有限公司将其出资额500万元转让给海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司。本次股权转让完成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	500.00	100.00%
合 计		500.00	100.00%

2010年12月，公司更名为海南海岛欧铂物业管理有限公司。

2011年3月21日，公司股东会决议通过了海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司以货币资金增加注册资本13,000万元，增资后的注册资本为13,500万元。本次增资完成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
----	------	---------	------

1	海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	13,500.00	100.00%
合 计		13,500.00	100.00%

2013年4月,公司更名为海航物业管理有限公司。

2015年06月08日,公司股东会决议通过了海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司将持有的股权（10.00%）转让给海南海航工程建设有限公司,本次变更于2015年08月04日在海口市工商行政管理局完成变更登记,本次股权转让完成后,各股东出资情况如下:

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司	12,150.00	90.00%
2	海南海航工程建设有限公司	1,350.00	10.00%
合 计		13,500.00	100.00%

2015年06月09日,公司股东会决议通过了海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司将持有的股权（90.00%）转让给海南海岛一卡通汇营销管理有限公司,本次变更于2015年08月04日在海口市工商行政管理局完成变更登记,本次股权转让完成后,各股东出资情况如下:

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	海南海岛一卡通汇营销管理有限公司	12,150.00	90.00%
2	海南海航工程建设有限公司	1,350.00	10.00%
合 计		13,500.00	100.00%

2015年08月19日,海航物业管理进行了企业名称变更预先核准登记,取得海南省工商行政管理局核发“(琼)名称变核内字[2015]第1500450884号”《公司名称核准变更登记通知书》,核准股份公司名称为“海南一卡通物业管理股份有限公司”。

2015年8月27日,海南一卡通物业管理股份有限公司在海南省工商

行政管理局登记注册，领取注册号为460000000123518的《营业执照》。

2015年11月26日，海南一卡通物业管理股份有限公司经全国中小企业股份转让系统有限公司审查，同意其股票在全国中小企业股份转让系统挂牌，纳入非上市公众公司监管（股票简称：一卡通，股票代码：834858）。

2016年03月15日，公司股东会决议同意新股东海南海岛欧铂保洁服务管理有限公司增加注册资本60万元，本次变更于2016年08月04日在海口市工商行政管理局完成变更登记，本次增资完成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	海南海岛一卡通汇营销管理有限公司	12,150.00	89.60%
2	海南海航工程建设有限公司	1,350.00	9.96%
3	海南海岛欧铂保洁服务管理有限公司	60.00	0.44%
合 计		13,560.00	100.00%

2016年12月29日，公司股东会决议同意新增注册资本800万元，由股东海南海岛一卡通汇营销管理有限公司认缴，本次增资业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了“众环验字[2017]170001号”验资报告，本次增资于2017年06月14日在海口市工商行政管理局完成变更登记，本次增资完成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	海南海岛一卡通汇营销管理有限公司	12,950.00	90.18%
2	海南海航工程建设有限公司	1,350.00	9.40%
3	海南海岛欧铂保洁服务管理有限公司	60.00	0.42%
合 计		14,360.00	100.00%

2018年2月22日，公司股东会决议通过了海南海航工程建设有限公

司（9.40%）及海南海岛欧铂保洁服务管理有限公司（0.42%）将股权转让给海航集团有限公司，本次变更于2018年07月16日在海口市工商行政管理局完成变更登记，本次股权转让完成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	海南海岛一卡通汇营销管理有限公司	12,950.00	90.18%
2	海航集团有限公司	1,410.00	9.82%
	合计	14,360.00	100.00%

注：海南海岛欧铂保洁服务管理有限公司现更名为“海南航良房地产开发有限公司”。

### （3）主要经营业绩

#### 财务状况和经营成果表

单位：人民币万元

项 目	2018年07月31日	2017年12月31日
总资产	64,012.42	63,969.07
长期股权投资	7,291.01	7,291.01
固定资产	8,009.27	495.03
在建工程	0.00	6,945.95
无形资产	65.04	78.43
负债	36,428.72	32,573.53
股东全部权益价值	27,583.70	31,395.54
项 目	2018年1~7月	2017年度
营业收入	37,928.99	60,479.53
营业利润	5,588.70	7,192.81
利润总额	5,588.31	7,259.46
净利润	4,186.68	5,452.80

注：表中数据业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》，报告号为众环审字[2018]170070号。

### （4）主要税种及税率

税项及税率与母公司海南海岛一卡通汇营销管理有限公司保持一致。

### （5）分支机构及对外投资情况

## ①分支机构情况

截至评估基准日，海南一卡通物业管理股份有限公司设有20家分支机构，详见下表：

序号	分支机构名称
1	海南一卡通物业管理股份有限公司洋浦分公司
2	海南一卡通物业管理股份有限公司三亚分公司
3	海南一卡通物业管理股份有限公司琼海分公司
4	海南一卡通物业管理股份有限公司儋州分公司
5	海南一卡通物业管理股份有限公司陵水分公司
6	海南一卡通物业管理股份有限公司万宁分公司
7	海南一卡通物业管理股份有限公司昌江分公司
8	海南一卡通物业管理股份有限公司广州分公司
9	海南一卡通物业管理股份有限公司乌鲁木齐分公司
10	海南一卡通物业管理股份有限公司上海分公司
11	海南一卡通物业管理股份有限公司重庆分公司
12	海南一卡通物业管理股份有限公司长沙分公司
13	海南一卡通物业管理股份有限公司长春分公司
14	海南一卡通物业管理股份有限公司北京分公司
15	海南一卡通物业管理股份有限公司武汉分公司
16	海南一卡通物业管理股份有限公司西安分公司
17	海南一卡通物业管理股份有限公司大连分公司
18	海南一卡通物业管理股份有限公司昆明分公司
19	海南一卡通物业管理股份有限公司深圳分公司
20	海南一卡通物业管理股份有限公司天津分公司

## ②对外投资（下属子公司）情况

截至评估基准日，海南一卡通物业管理股份有限公司下属子公司共计4家，具体如下：

## A.北京亿城物业管理有限公司（持股比例100%）

## ●基本情况：

企业名称：北京亿城物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110108742641691F

公司类型：有限责任公司（法人独资）



企业地址：北京市海淀区万柳标家园5号楼2层201室

法定代表人：荆燕

注册资本：500万元

成立日期：2002年09月06日

营业期限：2002年09月06日至2022年09月05日

经营范围：物业管理；停车场经营；从事房地产经纪业务；销售日用杂货、纺织品、五金交电、化工产品（不含化学危险品及一类易制毒化学品）、汽车零配件；家庭劳务服务；汽车装饰；体育运动项目经营（高危险性体育项目除外）；机械设备维修；经济贸易咨询。

#### ●历史沿革

北京亿城物业管理有限公司，前身为北京迪嘉贝施物业管理有限公司，系经北京市工商行政管理局海淀分局批准于2002年09月06日成立，注册资本100万元。设立时各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	北京星标房地产开发有限公司	货币	70	70.00%
2	潘筠浩	货币	30	30.00%
合 计			100	100.00%

注：北京星标房地产开发有限公司更名为“北京亿城房地产开发有限公司”。

2004年11月，公司股东会决议通过了潘筠浩（100%）将股权转让给北京阳光四季房地产开发有限公司，且公司股东会决议同意新增注册资本200万元，由北京亿城房地产开发有限公司认缴140万元，由北京阳光四季房地产开发有限公司30万元，本次转让、增资完成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	北京亿城房地产开发有限公司	货币	210	70.00%

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
2	北京阳光四季房地产开发有限公司	货币	90	30.00%
合 计			300	100.00%

2008年7月29日，公司股东会决议通过了将北京亿城房地产开发有限公司（100%）股权及北京阳光四季房地产开发有限公司（100%）股权转让给亿城集团股份有限公司，本次转让完成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	亿城集团股份有限公司	货币	300	100.00%
合 计			300	100.00%

2008年12月18日，公司股东会决议同意新增注册资本200万元，由股东亿城集团股份有限公司认缴，本次增资业经北京中仁信会计师事务所审验，并出具了“中仁信验字[2008]第100号”验资报告，本次增资完成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	亿城集团股份有限公司	500.00	100.00%
合 计		500.00	100.00%

2014年2月28日，公司股东会决议通过了亿城集团股份有限公司（100%）将股权转让给北京亿城房地产开发有限公司，本次股权转让完成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	北京亿城房地产开发有限公司	500.00	100.00%
合 计		500.00	100.00%

2015年7月20日，公司股东会决议通过了北京亿城房地产开发有限公司（100%）将股权转让给海航物业管理有限公司，本次股权转让完

成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	海航物业管理有限公司	500.00	100.00%
	合计	500.00	100.00%

注：海航物业管理有限公司现更名为“海南一卡通物业管理股份有限公司”。

### ●主要经营业绩

#### 财务状况和经营成果表

单位：人民币万元

项 目	2018年07月31日	2017年12月31日
总资产	9,061.73	9,171.77
固定资产	68.42	75.53
负债	6,390.69	6,782.36
所有者权益	2,671.05	2,389.42
项 目	2018年1~7月	2017年度
营业收入	5,751.91	10,650.26
营业利润	365.98	306.28
利润总额	369.74	354.05
净利润	281.63	258.02

注：表中数据业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

### ●税项及税率

税项及税率与母公司海南一卡通物业管理股份有限公司保持一致。

### ●分支机构情况

截至评估基准日，北京亿城物业管理有限公司设有8家分支机构，详见下表：

序号	分支机构名称
1	北京亿城物业管理有限公司丰台分公司
2	北京亿城物业管理有限公司唐山分公司
3	北京亿城物业管理有限公司天津分公司
4	北京亿城物业管理有限公司成都分公司
5	北京亿城物业管理有限公司经济技术开发区分公司
6	北京亿城物业管理有限公司苏州分公司
7	北京亿城物业管理有限公司苏州高新区分公司

8	北京亿城物业管理有限公司营口分公司
---	-------------------

**B. 北京一卡通物业管理有限公司（持股比例100%）**

## ●基本情况：

企业名称：北京一卡通物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110105681997116F

公司类型：有限责任公司（法人独资）

企业地址：北京市朝阳区三元桥东北侧圣元中心15层1501号

法定代表人：黄河

注册资本：300万元

成立日期：2008年10月20日

营业期限：2008年10月20日至2028年10月19日

经营范围：物业管理；机动车公共停车场服务；会议服务；企业管理咨询；供暖服务。

## ●历史沿革

北京一卡通物业管理有限公司，前身为北京海航太平物业管理有限公司，系经北京市工商行政管理局朝阳分局批准于2008年10月20日成立，注册资本300万元。设立时各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	出资比例
1	北京海航置业有限公司	货币	153	51.00%
2	第一太平戴维斯物业顾问(北京)有限公司	货币	147	49.00%
合 计			300	100.00%

2015年6月15日，公司股东会决议通过了北京海航置业有限公司（51%）将股权转让给海航物业管理有限公司，本次股权转让完成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	海航物业管理有限公司	153.00	51.00%
2	第一太平戴维斯物业顾问（北京）有限公司	147.00	49.00%
合 计		300.00	100.00%

2015年8月31日，公司股东会决议通过了第一太平戴维斯物业顾问（北京）有限公司（49%）将股权转让给海航物业管理有限公司，本次股权转让完成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	海航物业管理有限公司	300.00	100.00%
合 计		300.00	100.00%

注：海航物业管理有限公司现更名为海南一卡通物业管理股份有限公司

2015年12月04日，北京海航太平物业管理有限公司更名为北京一卡通物业管理有限公司。

### ●主要经营业绩

#### 财务状况和经营成果表

单位：人民币万元

项 目	2018年07月31日	2017年12月31日
总资产	6,390.55	4,005.24
固定资产	4.01	5.55
负债	4,255.43	2,210.42
所有者权益	2,135.12	1,794.82
项 目	2018年1~7月	2017年度
营业收入	4,126.70	7,585.07
营业利润	453.75	1,334.98
利润总额	453.75	1,342.21
净利润	340.29	997.72

注：表中数据业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

### ●税项及税率

税项及税率与母公司海南一卡通物业管理股份有限公司保持一致。

### ●分支机构情况

截至评估基准日，北京一卡通物业管理有限公司设有3分支机构，详见下表：

序号	分支机构名称
1	北京一卡通物业管理有限公司海淀分公司
2	北京一卡通物业管理有限公司陕西分公司
3	北京一卡通物业管理有限公司长春分公司

### C. 海南一卡通停车场管理有限公司（持股比例100%）

#### ●基本情况：

企业名称：海南一卡通停车场管理有限公司

统一社会信用代码：91460100MA5RC51T3R

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

企业地址：海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦12楼西区

法定代表人：黄河

注册资本：1000万人民币

成立日期：2015年11月02日

营业期限：2015年11月02日至2045年11月02日

经营范围：停车场专业化管理，停车场规划设计与建设，停车交通设施代理销售，停车场安保监控管理与销售，机动车辆寄存及安全委托服务，停车俱乐部会员服务，停车场广告运营管理，停车位租赁及销售服务，汽车维修与保养，车体广告设计与发布，停车场管理平台建设与运营，新能源汽车充电桩开发、采购、生产、安装与销售，新能源汽车充电站工程的设计、开发、施工、监理及运营管理，新能源汽车充电桩、新能源汽车充电站运营管理软件的开发、运行、销

售。

### ●历史沿革

海南一卡通停车场管理有限公司，系经海口市工商行政管理局批准于2015年11月02日成立，注册资本1000万元。设立时各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南海岛一卡通汇营销管理有限公司	货币	1,000.00	100.00%
合 计			1,000.00	100.00%

2016年04月11日，公司股东会决议通过了海南海岛一卡通汇营销管理有限公司（100%）将股权转让给海南一卡通物业管理股份有限公司，本次股权转让完成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	海南一卡通物业管理股份有限公司	1,000.00	100.00%
合 计		1,000.00	100.00%

### ●主要经营业绩

#### 财务状况和经营成果表

单位：人民币万元

项 目	2018年07月31日	2017年12月31日
总资产	1,986.79	1,656.33
固定资产	47.39	54.68
负债	926.84	624.22
所有者权益	1,059.95	1,032.11
项 目	2018年1~7月	2017年度
营业收入	591.98	101.61
营业利润	40.51	-9.13
利润总额	40.51	-9.13
净利润	27.85	-9.13

注：表中数据业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

### ●主要税种及税率

主要税种及税率与母公司海南一卡通物业管理股份有限公司保持一致。

#### **D.海南一卡通餐饮管理有限公司（持股比例100%）**

##### ●基本情况：

企业名称：海南一卡通餐饮管理有限公司

统一社会信用代码：91469027567986122R

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

企业地址：海南省海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦4层

法定代表人：吴波太

注册资本：5000万元

成立日期：2011-03-23

营业期限：2011-03-23至2041-03-15

经营范围：餐饮经营管理、服务及配送；餐饮项目咨询、策划与投资；餐饮职业技能培训；预包装食品、散装食品和速冻食品生产与销售；餐饮原材料、半成品加工及配送；饮料、酒、水果、茶叶、农产品及农副产品批发兼零售。

##### ●历史沿革

海南一卡通餐饮管理有限公司，系经海口市工商行政管理局批准于2011年03月23日成立，由海南海岛欧铂物业管理有限公司与海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司共同出资设立，注册资本5000万元。设立时各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	出资比例
1	海南海岛欧铂物业管理有限公司	货币	4,500.00	90.00%



序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	出资比例
2	海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	货币	500.00	10.00%
合 计			5,000.00	100.00%

注：海南海岛欧铂物业管理有限公司、海航物业管理有限公司均为海南一卡通物业管理股份有限公司曾用名。

2016年11月26日，公司股东会决议通过了海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司(90%)将股权转让给海南一卡通物业管理股份有限公司，本次股权转让完成后，各股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	海南一卡通物业管理股份有限公司	5,000.00	100.00%
合 计		5,000.00	100.00%

## ●主要经营业绩

### 财务状况和经营成果表

单位：人民币万元

项 目	2018年07月31日	2017年12月31日
总资产	4,996.57	4,996.59
固定资产	0.00	0.00
负债	0.00	0.00
所有者权益	4,996.57	4,996.59
项 目	2018年1~7月	2017年度
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-0.0189	-0.0164
利润总额	-0.0189	-0.0164
净利润	-0.0189	-0.0164

注：表中数据业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

## ●主要税种及税率

主要税种及税率与母公司海南一卡通物业管理股份有限公司保持一致。

### (三) 委托人与被评估单位的关系

委托人海航基础设施投资集团股份有限公司，拟收购被评估单位

海南海岛一卡通汇营销管理有限公司 100%的股权。

委托人海航基础设施投资集团股份有限公司与被评估单位海南海岛一卡通汇营销管理有限公司最终控制方均为同一主体。

#### （四）委托人以外的其他评估报告使用人

委托人以外的其他评估报告使用人有：资产评估管理部门，法律法规规定的资产评估报告使用人。

本评估报告仅供委托人和评估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。

### 三、评估目的

根据委托人与北京亚超资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》以及《海南海岛一卡通汇营销管理有限公司总经理办公会会议纪要》，本次评估目的是：海航基础设施投资集团股份有限公司拟收购海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股东全部权益，委托北京亚超资产评估有限公司以 2018 年 07 月 31 日为基准日，对海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为交易双方进行股权交易的经济行为提供价值参考依据。

### 四、评估对象及评估范围

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。

(一) 评估对象

评估对象是海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围以海南海岛一卡通汇营销管理有限公司提供的经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计的资产负债表和评估明细表为准,凡列入表内并经核实的企业全部资产和负债均在本次评估范围之内。评估对象包括流动资产、固定资产(机器设备类)及流动负债、非流动负债等。纳入评估范围的总资产账面价值 34,194.98 万元,总负债账面价值 50.75 万元,所有者权益账面价值 34,144.23 万元。

其中,下属子公司评估范围如下:

(1)海南一卡通物业管理股份有限公司纳入评估范围的总资产账面价值 64,012.42 万元,总负债账面值 36,428.72 万元,净资产账面价值 27,583.70 万元。

(2)北京亿城物业管理有限公司纳入评估范围的总资产账面价值 9,061.74 万元,总负债账面值 6,390.69 万元,净资产账面价值 2,671.05 万元。

(3)北京一卡通物业管理有限公司纳入评估范围的总资产账面价值 6,390.54 万元,总负债账面值 4,255.43 万元,净资产账面价值 2,135.11 万元。

(4)海南一卡通餐饮管理有限公司纳入评估范围的总资产账面价

值 4,996.57 万元，总负债账面值 0.00 万元，净资产账面价值 4,996.57 万元。

(5)海南一卡通停车场管理有限公司纳入评估范围的总资产账面价值 1,986.79 万元，总负债账面值 926.84 万元，净资产账面价值 1,059.95 万元。

被评估单位的评估基准日账务报表经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（报告号：众环审字[2018]170071 号）。

### （三）被评估单位主要实物资产基本情况

#### 1、海南一卡通物业管理股份有限公司主要实物资产概况

##### （1）存货

存货主要包含原材料、在库周转材料及库存商品。

原材料账面价值 569,814.16 元，共计 1818 项，主要为一卡通物业开办的食堂等所需的蔬菜、调料以及副食品等。

在库低值易耗品账面价值 1,810,293.45 元，共计 5328 项，主要为各物业网点所需的工程维修物资、劳保用品等。

库存商品账面价值 27,909.74 元，共计 125 项，主要为一卡通物业自营小卖部的小商品。

截至评估基准日，存货管理完好，原材料等均在保质期内，无损毁报废过期等材料。

##### （2）固定资产

固定资产的账面原值为 88,771,182.54 元，账面净值为

80,092,654.93 元，包含房屋建筑物、机器设备、车辆及办公电子设备。

房屋建筑物账面原值 76,751,583.29 元，账面净值 75,543,468.69 元，共计 1 项，主要为一卡通物业 2016 年购买的办公用房，位于海口市国兴大道海南大厦 33 层，建筑面积合计 2735.58 平方米，截至评估基准日，不动产权证正在办理当中。

机器设备账面原值 3,831,235.00 元，账面净值 1,758,440.13 元，共计 204 项，206 台（套），具体分布在一卡通物业提供物业管理服务的各场所，主要为物业用的各类扫地机、洗地机、吸尘器、石材晶面机等设备。截止评估基准日，已报废（或拟报废）41 台套，其余机器设备使用正常，能满足日常物业经营需要。

车辆账面原值 1,630,613.30 元，账面净值 1,036,070.24 元，共计 131 项，具体分布在一卡通物业提供物业管理服务的各场所，主要为日常行政及物业管理用车，包含轿车、小货车、电动车、摩托车以及平衡车等多种车型，截至评估基准日已报废（或拟报废）15 辆，其余均可正常使用。

电子设备账面原值 6,557,750.95 元，账面净值 1,754,675.87 元，共计 1872 项，1982 台（套），具体分布在一卡通物业提供物业管理服务的各场所，主要为办公用的各类家具、电脑、打印机、复印机空调等设备。截止评估基准日，已报废（或拟报废）311 台套，其余电子设备使用正常，能满足日常物业经营需要。

## 2、北京亿城物业管理有限公司主要实物资产

### （1）存货



存货主要为在库周转材料。

在库低值易耗品账面价值 382,155.59 元，共计 5328 项，主要为各物业网点所需的工程维修物资、劳保用品等。

截至评估基准日，存货管理完好，无损毁报废过期等材料。

## (2) 固定资产

固定资产的账面原值为 1,248,641.18 元，账面净值为 684,235.11 元，包含机器设备、车辆及办公电子设备。

机器设备账面原值 633,208.69 元，账面净值 556,954.54 元，共计 5 项，6 台（套），具体分布在北京亿城提供物业管理服务的各场所，主要为物业用的各类锅炉、清洗机等设备。截止评估基准日，已报废（或拟报废）1 台套，其余机器设备使用正常，能满足日常物业经营需要。

车辆账面原值 319,252.30 元，账面净值 680.59 元，共计 2 项，主要为日常行政及物业管理用车，包含轿车及电动车，截至评估基准日均可正常使用。

电子设备账面原值 296,180.49 元，账面净值 126,599.98 元，共计 78 项，88 台（套），具体分布在北京亿城提供物业管理服务的各场所，主要为办公用的各类电脑、打印机、复印机空调等设备。截止评估基准日，电子设备使用正常，能满足日常物业经营需要。

## 3、北京一卡通物业管理有限公司主要实物资产概况

北京一卡通物业管理有限公司主要实物资产为固定资产，账面原值为 450,553.17 元，账面净值为 40,136.31 元，包含车辆及办公电子设

备。

车辆账面原值 222,176.30 元，账面净值 12,512.43 元，共计 2 项，主要为日常行政及物业管理用车，包含轿车及电动车，截至评估基准日均可正常使用。

电子设备账面原值 228,377.17 元，账面净值 27,623.88 元，共计 55 项，83 台（套），具体分布在北京一卡通提供物业管理服务的各场所，主要为办公用的各类电脑、打印机、复印机空调等设备。截止评估基准日，拟报废 14 项 33 台套，其余电子设备使用正常，能满足日常物业经营需要。

#### 4、海南一卡通停车场管理有限公司主要实物资产概况

海南一卡通停车场管理有限公司主要实物资产为固定资产，账面原值为 599,891.44 元，账面净值为 473,931.05 元，包含机器设备、车辆及办公电子设备。

机器设备账面原值 540,277.77 元，账面净值 441,763.91 元，共计 6 项，主要为停车场用的道闸，截至评估基准日，机器设备使用正常。

车辆账面原值 2,290.00 元，账面净值 1,086.60 元，共计 1 项，主要为电动车自行车一辆。

电子设备账面原值 57,323.07 元，账面净值 31,085.54 元，共计 18 项，18 台（套），主要为办公及物业管理用的各类电脑、对讲机等设备。截止评估基准日，电子设备使用正常，能满足日常物业经营需要。

具体范围以公司提供给北京亚超资产评估有限公司的“资产评估申报明细表”为准。此评估范围已经委托人和被评估单位确认。



## 五、价值类型及其定义

根据企业资产管理与评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，考虑价值类型与评估假设的相关性，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件的影响等因素，确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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。

## 六、评估基准日

本次资产评估基准日为 2018 年 07 月 31 日。

该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，有利于资产的清查；经与委托人和被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

## 七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门



的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

(一) 经济行为依据

1、《海南海岛一卡通汇营销管理有限公司总经理办公会会议纪要》。

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013 年度 12 月 28 日修订）；  
2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 01 日起实施）；  
3、《中华人民共和国证券法》（2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过修订）；

4、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

5、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

6、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）。

(三) 准则依据

1、财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资〔2017〕43 号）；

2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协〔2017〕30 号）；

3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协〔2017〕31号）；

4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协〔2017〕32号）；

5、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协〔2017〕33号）；

6、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协〔2017〕34号）；

7、中评协关于印发《资产评估执业准则——企业价值》的通知（中评协〔2017〕36号）；

8、中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协〔2017〕46号）；

9、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协〔2017〕47号）；

10、中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协〔2017〕48号）；

11、中评协关于印发《资产评估执业准则——无形资产》的通知（中评协〔2017〕37号）；

12、中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协〔2017〕38号）；

13、中评协关于印发《资产评估执业准则——机器设备》的通知（中评协〔2017〕39号）；

14、《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291 — 2015;

15、《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014;

16、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）。

#### (四) 产权依据

- 1、被评估单位提供的公司章程;
- 2、被评估单位提供的企业法人营业执照;
- 3、被评估单位提供的《不动产权登记证》、《机动车行驶证》等;

#### (五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》;
2. 委估资产相关的财务报表、会计凭证、购置合同等资料;
3. 同花顺资讯提供的行业统计资料及其他有关资料;
4. 国家统计局公布的资料及其他有关资料;
5. 上海证券交易所网站公布的相关信息;
6. 深圳证券交易所网站公布的相关信息;
7. 巨潮资讯网公布的相关信息;
8. 委托人提供的财务会计资料、经济合同、政府公文等;
9. 评估人员现场勘察记录底稿;
10. 评估人员收集的其他有关价格资料。

#### (六) 其他依据

1、北京亚超资产评估有限公司与海航基础设施投资集团股份有限公司签订的编号为“北京亚超评委字【2018】第 A187 号”《资产评估

委托合同》；

- 2、被评估单位提供的《资产清查申报明细表》；
- 3、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、财务账表及其他会计资料；
- 4、评估人员实地勘察、调查、收集的其他资料。

## 八、评估方法

### (一) 评估基本方法及评估方法选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。根据《资产评估准则——企业价值》资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

#### 1、评估基本方法

##### (1) 市场法

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，



确定评估对象价值的具体方法。

市场法适用的前提条件是：①存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；②公开市场上有可比的交易案例。

## (2) 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估师及其他评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

收益法从资产预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义，从理论上讲，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。

未来收益折现法的评估计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}]$$

P ----- 评估价值

R<sub>i</sub> ----- 第 i 年的收益

i ----- 第 i 年

r ----- 折现率

n ----- 第 n 年

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险

也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

### （3）成本法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法。资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。在对持续经营前提下的企业价值进行评估时，单项资产或者资产组合作为企业资产的组成部分，其价值通常受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法的基本计算公式为：

股东全部权益评估价值=各单项资产评估价值之和-各项负债评估价值之和；

股东部分权益评估价值=股东全部权益评估价值×持股比例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

## 2、评估方法选择

三种基本方法是从不同实物角度去衡量资产的价值。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等诸多因素。

本次评估目的是海航基础设施投资集团股份有限公司拟收购海南海岛一卡通汇营销管理有限公司 100%的股权。

(1) 企业具备持续经营的基础和条件，成立以来已持续开展经营活动，且企业目前经营正常且业务稳定，未来收益和风险可以量化，因此可采用收益法评估。

(2) 该类经济行为没有一个活跃的公开市场、市场数据很少，且公开市场上很难找到可比的交易案例，因此不宜采用市场法评估。

(3) 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对海南海岛一卡通汇营销管理有限公司评估基准日 2018 年 07 月 31 日的资产负债进行了审计，海南海岛一卡通汇营销管理有限公司申报了评估基准日的《资产负债清查申报表》，本次评估具备采用资产基础法评估的条件。

综上所述，根据企业经营特点及资产特点，本次采用收益法及资产基础法。

### 3、评估的具体方法

#### 收益法

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。

本次收益法评估选用企业自由现金流折现模型，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

(1) 评估模型：本次收益法评估选用企业自由现金流折现模型。

(2) 计算公式

企业价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

企业权益价值=企业价值-有息债务

其中：经营性资产价值按以下公式确定

$$\text{经营性资产价值} = \sum_{t=1}^n \frac{\text{企业现金流量}_t}{(1+\text{加权平均资本成本})^t} + \text{终值的现值}$$

式中：

t 为预测年度；

n 为预测第末年；

### (3) 收益预测期的确定

被评估企业属于物业管理公司，无固定经营期限，也不存在未来停止经营的任何因素，且企业营业执照上的经营期限为长期，因此本次评估确定收益预测期为永续。

### (4) 企业权益自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量，自由现金流量的计算公式如下：

自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动

### (5) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为权益资本成本，权益资本成本的确定采用资本资产定价模型（CAPM）

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

R<sub>f</sub>=目前的无风险报酬率；

β=权益的系统风险系数；

MRP=市场风险溢价；





$R_c$ =企业特定风险调整系数。

#### (6) 终值的确定

终值采用永续模型。

#### (7) 溢余资产价值的确定

与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产，如超额持有的货币资金。

#### (8) 非经营性资产价值的确定

与企业的生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

### 资产基础法

#### (1) 流动资产的评估

①货币资金的评估，为银行存款的评估。对银行存款核对银行对账单，同时向银行进行函证，有未达账项的，对余额调节表进行试算平衡，对于人民币存款，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

②对于应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款，评估人员核查账簿、原始凭证，进行应收款函证，并进行了经济内容和账龄分析。对于有充分理由相信全都能收回的，应按全部应收款额计算评估值；对于其很可能收不回款项，按会计政策规定的计算坏账准备的方法，估计出这部分可能收不回的款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值，对于发生时间较长、已过诉讼时效的评估为零。对已计提坏账准备评估为零。

③对于存货,根据企业申报的各类存货明细项目及有关会计资料,在明细账、总账、会计报表核对相符的基础上,进行抽查盘点或全部盘点,核实并调整账实不符存货项目,以盘点结果确认存货实物数量。

原材料以市场价加运杂费确定评估值。

在库周转材料主要为维修用备品备件,劳保用品等,市场价格相对稳定,按账面价值确定评估值。

库存商品,以评估基准日市场价值确定评估价值。

## (2) 非流动资产类

### ① 固定资产——房屋建筑物的评估

委估的房地产位于海南省省会城市海口市国兴大道,为海口市CBD中心城区,周边商业物业聚集程度较高,类似的物业市场交易案例多,交易资料易于收集,采用市场比较法更能反映物业的市场价格,因此,本次对于委估房屋建筑物采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将评估对象与在评估时点近期交易的类似资产(参照物)进行比较,找出评估对象与每个参照物之间在房地产价值影响诸因素方面的差异,并据此对这些参照物的成交价格作适当的修正和调整,从而得出多个参考值,再通过综合分析,调整确定评估对象的客观合理价格或价值的方法。

评估对象市场价格=比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正。

### ② 固定资产——机器设备类资产的评估

#### 2.1 重置全价的确定

重置全价=设备购置价+国内运杂费+安装调试费+其它费用+资金成本

### 2.1.1 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2018 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价；对于自制设备的作价，按照自制设备所使用材料多少和工艺难易程度，按材料制作单价作价。

### 2.1.2 运杂费

以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

### 2.1.3 设备运杂费、安装调试费、基础费

设备运杂费、安装调试费、基础费是根据设备购置价及通用设备运杂费率和安装调试费率表所规定的取费率计算得出。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

### 2.1.4 资金成本

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×工期×1/2

## 2.2 成新率的确定

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断估计其尚可使用年限，在此基础上计

算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率；对于超过经济使用寿命尚可使用的设备，则其成新率一般不低于 15%。

### ③ 固定资产——车辆

#### 3.1 重置全价的确定

根据车辆市场信息及《黑马信息广告》、《慧聪汽车商情网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》计入车辆购置税、牌照费用等。具体公式为：

$$\text{车辆重置全价} = \text{购置价} + \text{车辆购置附加税} + \text{牌照费用}$$

3.1.1 购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

#### 3.1.2 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 294 号）的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 10%。

3.1.3 牌照费用等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定为 500 元/辆

#### 3.2 成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，按以下方法确定成新率，

即：

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

使用年限成新率=（1-已使用年限/规定使用年限）×100%

行驶里程成新率=（1-已行驶里程/规定行驶里程）×100%

a:车辆特殊情况调整系数。

另：直接按二手车市场价评估的车辆，不再考虑成新率。

#### ④固定资产——电子设备

##### 4.1 重置全价的确定

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，故确定其重置全价：重置全价=购置价。

##### 4.2 成新率的确定

成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

或成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

##### 4.3 个别电子设备采用市场法评估。

#### （3）负债的评估

负债包括流动负债。流动负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。对负债采用的评估方法主要是查证核实，工作程序如下：

- ①核对清查评估明细表与报表、总账、明细账是否一致；
- ②逐项核实负债是否客观存在；
- ③抽查记账凭证及附件，以推断其余额的可靠性；

④如果存在不应在本科目核算的负债，评估人员将余额调整至其他相关科目。

根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的账面数作为其评估值，对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

## 九、评估程序实施过程和情况

根据企业资产评估的有关规定及相关法律法规和会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书约定的事项，亚超评估公司对被评估单位的资产负债进行了必要的核查并实施了对资产的实地察看与核对；对委托人及被评估单位提供的法律权属资料进行了必要的查验并收集了相关的产权证明文件复印件；对会计记录及相关资料进行了验证审核；进行了必要的市场调查和资产价格查询；实施了其他有必要的资产评估程序。资产评估的工作过程如下：

### （一）接受委托及准备阶段

1. 亚超评估公司接受海航基础设施投资集团股份有限公司的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，亚超评估公司根据项目特点确定了参加本项目的评估人员及项目负责人；与委托人相关人员就本次资产评估的评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、委托评估资产的主要特点等关键问题进行了认真讨论；拟定了评估计划。

2. 根据委托评估资产特点，有针对性地布置评估申报明细表及相关资料准备工作。我们于2018年09月15日至2018年09月16日对

被评估单位参与资产评估的配合人员进行了培训，指导各有关人员填写资产评估申报明细表。

### 3. 评估方案的设计

依据资产评估对象的特点，制定评估计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组，对纳入本次评估范围的各项资产进行评估工作。

### 4. 评估资料的准备

收集和整理被评估单位的基本资料；收集并核实待评估资产的产权文件；收集和整理相关会计凭证，收集被评估单位所属行业的背景资料及市场资料。

## （二）现场清查阶段

### 1、评估对象真实性和合法性的查证

固定资产，评估人员核对了资产的真实性和产权的合法性，并对设备状况进行记录，由产权持有单位对清查核实情况进行确认

### 2、资产状态调查

房屋建筑物主要通过查阅资产购买合同、不动产权证以及现场勘查等方式对房屋的使用情况进行查验。

设备类资产主要通过阅资产购买合同、发票以及现场勘查等方式对设备的使用情况进行查验。

### 3、价值构成的调查

根据各类资产的特点，通过分析复核历史数据的方式验证其账面价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产的实物数量、账面值的

准确性，并查阅了有关会计凭证和会计账簿等。

评估对象合理重置成本组成要素的调查分析：对评估对象现行的价值标准进行全面调查和分析，以合理确定委托评估资产的公允价值。

- 4、了解企业历年经营业绩、收入成本情况等；
- 5、了解被评估单位所属行业的宏观经济环境等；
- 6、了解被评估单位自身经营的优劣势等；

### **（三）选择评估方法、收集市场信息和估算阶段**

1、评估方法的选择。依据评估经济行为、现场勘察资料以及必要的市场调查等选择恰当的评估方法。

2、结果的确定。依据评估人员在评估现场勘察的结论以及我们进行的必要的市场调查，测算委托评估资产的市场价值或重置成本、成新率和评估值。

### **（四）评估结果汇总、评估结果分析、撰写报告和内部审核阶段**

按照我公司规范化要求，由项目负责人和评估师编制相关资产的评估说明。评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目现场负责人审核后提交项目负责人审核，项目负责人审核后再提交项目复核人审核，全部审核意见反馈回项目组，项目组在此基础上作进一步的修订，最后由项目组完成并提交报告。

## **十、评估假设**

本评估报告书主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：



(一) 一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4、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；
- 5、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；
- 8、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的，同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；
- 9、对于本评估报告中价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；
- 10、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由

有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发（如营业执照等）；

11、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

12、假定企业负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

13、我们对价值的估算是根据 2018 年 07 月 31 日被评估单位所在地区货币购买力做出的；

14、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

15、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

16、在未来的经营期内，资产结构不发生重大变化；

17、不考虑通货膨胀因素。

## （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、假设企业经营所需的各项证件能如期取得；

4、公司经营能力只考虑现有经营能力及部分改造提升，未考虑再新增投资形成新的经营能力；

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设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推导出不同评估结果的责任。

## 十一、评估结论

### （一）评估结论

根据国家有关资产评估及企业价值评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对海航基础设施投资集团股份有限公司委托的纳入评估范围的海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股权进行了评估。在评估过程中，本公司评估人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核。在此基础上采用资产基础法及收益法对海南海岛一卡通汇营销管理有限公司在评估基准日所表现的全部股东权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

海南海岛一卡通汇营销管理有限公司在评估基准日 2018 年 07 月 31 日纳入评估范围的总资产账面价值 34,194.98 万元，总负债账面价值 50.75 万元，所有者权益账面价值 34,144.23 万元。

#### （一）采用资产基础法评估的结果

海南海岛一卡通汇营销管理有限公司在评估基准日评估后的总资产为 44,112.96 万元，总负债为 50.75 万元，所有者权益为 44,062.21

万元，所有者权益评估变动额 9,917.98 万元，评估变动率 29.05%。评估汇总情况详见下表：

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

资产负债项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×90.18%
1	流动资产	12,438.54	12,438.54	0.00	0.00
2	非流动资产	21,756.44	31,674.41	9,917.98	45.59
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	21,751.32	31,666.19	9,914.87	45.58
7	投资性房地产				
8	固定资产	5.12	8.23	3.11	60.70
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	34,194.98	44,112.96	9,917.98	29.00
21	流动负债	50.75	50.75	0.00	0.00
22	非流动负债				
23	负债合计	50.75	50.75	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	34,144.23	44,062.21	9,917.98	29.05

### （二）采用收益法评估结论

在评估基准日 2018 年 07 月 31 日持续经营的前提下，采用收益法评估的海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股东全部权益价值为 101,906.58 万元，股东全部权益变动额 67,762.35 万元，增值率

198.46%。

### （三）评估结果分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 57,844.38 万元，差异率为 131.28%。

#### 1、资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异原因分析

两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产重新取得途径考虑的。资产基础法主要采用重置成本法评估，不考虑未来风险对评估结论的影响。

海南海岛一卡通汇营销管理有限公司未有实际经营的项目，其主要收入来源于长期股权投资中全资子公司海南一卡通物业管理股份有限公司的投资收益，而海南一卡通物业管理股份有限公司主营业务为物业管理服务，通过收取物业管理费及自营餐饮项目获取收益，其主要资产为办公用房及物业管理用的机器设备类资产，属于轻资产企业。

海南一卡通物业管理股份有限公司成立以来已持续开展经营活动，目前经营正常、业务稳定且规模稳步提升，收入持续增长，加之近年度房地产行业的发展，物业管理行业随之水涨船高，未来收益稳定，本次评估对海南一卡通物业管理股份有限公司未来的营业收入和营业成本进行合理分析及预测，通过未来净现金流量折现加总得出评估结论。

因此，采用收益法评估的结果高于采用资产基础法的评估结果。

#### 2、评估结论的选取

综上所述，采用资产基础法的评估结果较低且不能合理反映企业



的股权价值，基于上述原因及本次评估的目的，最终选取收益法得出的评估值作为最终评估结论。

#### （四）股东全部权益评估结论

根据评估目的，本次评估未考虑控股权或少数股权产生的溢价或折价，以收益法的评估结论作为海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股东全部权益的评估价值，即海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股东全部权益评估价值为 101,906.58 万元（大写：壹拾亿零壹仟玖佰零陆万伍仟捌佰元整）。

## 十二、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能力所能评定估算的有关事项：

（一）本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允股东全部权益价值，但未考虑以下因素：

1. 将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
2. 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
3. 国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

（二）本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托

人及被评估单位或其他当事人无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

(三)本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。本评估机构及资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托人提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

(四)对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托人进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

(五)本报告中，我们的责任是对评估对象于评估基准日之市场公允价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。我们对委托人和被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和被评估单位负责。

(六)本报告仅供委托人为本报告所述之评估目的使用。评估报告书的使用权归委托人所有，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上，也不得用于本报告所述评估目的之外的其他目的。

(七)对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托人进行

资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

#### (八) 关于房屋建筑物未办理产权证明的说明

被评估单位的控股子公司海南一卡通物业管理股份有限公司购买的位于海口市国兴大道海南大厦 33 层房屋，截止评估基准日，尚未办理房屋不动产权利证书。评估人员通过查阅购房合同及付款凭证等资料来核实其权属。海南一卡通物业管理股份有限公司尚未聘请专业机构对房屋面积进行测绘，其建筑面积系产权持有者根据购房合同上载明的建筑面积申报评估。

#### (九) 关于资产损毁报废情况的说明

截止评估基准日，经清查核实，被评估单位的控股子公司海南一卡通物业管理股份有限公司账上存在报废或拟报废设备，截止本评估报告出具日，企业已报公文申请报废部分设备，其余设备尚未处理。具体如下表：

**表 1：使用年限较长但未申请报废设备（2004 年~2010 年间购置）**

序号	设备类别	数量（台/套）	账面原值（元）	账面净值（元）	使用状态
1	机器设备类	14	249,171.00	12,458.55	拟报废
2	电子设备类	132	639,087.96	31,954.40	拟报废
3	合计	146	888,258.96	44,412.95	

**表 2：2018 年 9 月已报公文申请报废设备**

序号	设备类别	数量（台/套）	账面原值（元）	账面净值（元）	使用状态
1	机器设备类	27	874,248.50	43,864.42	报废或拟报废
2	电子设备类	179	639,087.96	31,954.40	报废或拟报废
3	运输设备	15	88,523.00	4,426.15	报废或拟报废
4	合计	221	1,601,859.46	80,244.97	

#### (十) 勘察受限类





本评估结论中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

本评估结论中，评估师在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试、未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有单位提供的有关资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（十一）本评估报告仅为委托合同约定的报告使用人实施本次评估目的提供价值参考，评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。建议委托人和相关报告使用人在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

（十二）本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

（十三）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，资产评估机构和资产评估师

不承担相关责任。

(十四) 被评估单位提供给评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法的基础, 资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断, 经与被评估单位管理层多次讨论, 完善并修改。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用, 并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

(十五) 本次评估未考虑在实现本次评估目的时评估增值额对所得税所产生的影响, 提请报告使用者关注。

(十六) 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料, 本次评估未考虑资产流动性对本次评估结论的影响。

本次评估不考虑上述事项对评估值的影响, 请报告使用者注意。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告; 委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的, 资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供资产评估报告使用者用于海航基础设施投资集团股份有限公司拟收购股权所涉及的海南海岛一卡通汇营销管理有限公司股东全部权益价值提供价值参考依据的评估目的。

(二) 评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用; 除此之外, 任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(三) 评估报告使用人应当正确理解评估结果, 评估结果不等同

于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（四）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外；

（五）评估结果的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从2018年07月31日至2019年07月30日，超过一年，需重新进行资产评估。

（六）评估基准日后，报告使用有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（七）本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本评估报告。

（八）本评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

#### 十四、资产评估报告日

本评估专业意见形成的日期为二零一八年十一月三日。



(本页为签名盖章页)



中国资产评估师：李应峰

李应峰  
53000162

中国资产评估师：陆泉华

陆泉华  
53000118

中国·北京

二零一八年十一月三日