

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海南省发展控股有限公司
拟购买海南金海湾投资开发有限公司股权涉及
海南金海湾投资开发有限公司股东全部权益市场价值
资产评估报告

中威正信评报字（2019）第 5068 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2019 年 12 月 18 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： 4611020007461201201900085

资产评估报告名称： 海南省发展控股有限公司拟购买海南金海湾投资
开发有限公司股权涉及海南金海湾投资开发有限
公司股东全部权益市场价值

资产评估报告文号： 中威正信评报字（2019）第5068号

资产评估机构名称： 中威正信（北京）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 黄音舒（资产评估师） 劳锡辉（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 | 6 |
| 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 | 6 |
| 二、评估目的 | 11 |
| 三、评估对象和评估范围 | 11 |
| 四、价值类型及其定义 | 18 |
| 五、评估基准日 | 18 |
| 六、评估依据 | 18 |
| 七、评估方法 | 20 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 25 |
| 九、评估假设 | 27 |
| 十、评估结论 | 28 |
| 十一、特别事项说明 | 28 |
| 十二、评估报告使用限制说明 | 31 |
| 十三、评估报告日 | 32 |
| 附件 | 34 |

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和使用评估结论，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。

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。

海南省发展控股有限公司
拟购买海南金海湾投资开发有限公司股权涉及
海南金海湾投资开发有限公司股东全部权益市场价值
资产评估报告摘要
中威正信评报字（2019）第 5068 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受海南省发展控股有限公司与海航基础设施投资集团股份有限公司共同委托，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，对海南省发展控股有限公司拟购买海南金海湾投资开发有限公司股权涉及海南金海湾投资开发有限公司股东全部权益市场价值在 2019 年 6 月 30 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：海南省发展控股有限公司、海航基础设施投资集团股份有限公司。

二、被评估单位：海南金海湾投资开发有限公司。

三、经济行为：海南省发展控股有限公司拟购买海南金海湾投资开发有限公司股权。

四、评估目的：确定海南金海湾投资开发有限公司的股东全部权益市场价值，为海南省发展控股有限公司拟购买海南金海湾投资开发有限公司股权提供参考依据。

五、评估对象：海南金海湾投资开发有限公司的股东全部权益市场价值。

六、评估范围：海南金海湾投资开发有限公司截止 2019 年 6 月 30 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 841,402.23 万元，总负债 354,000.08 万元，净资产 487,402.15 万元。

七、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。

八、评估基准日：2019 年 6 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法：资产基础法。

十、评估结论：

根据对海南金海湾投资开发有限公司的基本情况进行分析，本次评估采用资产基础法进行评估，评估结论根据以上评估工作得出。经评估，海南金海湾投资开发有限公司股东全部权益市场价值在评估假设前提下于评估基准日 2019 年 6 月 30 日所表现的市场价值如下：

海南金海湾投资开发有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年6月30日

金额单位：人民币万元

| 项目 | 账面价值 | 评估值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------|
| | A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 流动资产 | 747,465.77 | 451,584.39 | -295,881.37 | -39.58 |
| 非流动资产 | 93,936.47 | 915,637.27 | 821,700.81 | 874.74 |
| 其中：长期股权投资 | 90,000.00 | 911,698.76 | 821,698.76 | 913.00 |
| 固定资产 | 22.43 | 24.48 | 2.05 | 9.12 |
| 其他非流动资产 | 3,914.03 | 3,914.03 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 841,402.23 | 1,367,221.67 | 525,819.43 | 62.49 |
| 流动负债 | 106,000.08 | 106,000.08 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 248,000.00 | 248,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 354,000.08 | 354,000.08 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产（所有者权益） | 487,402.15 | 1,013,221.59 | 525,819.43 | 107.88 |

十一、特别事项说明

（一）海南金海湾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）海南金海湾投资开发有限公司与中国农业发展银行海南省分行营业部于2016年1月6日签订抵押合同（编号：46999901-2015年海口（抵）字0033号），抵押名下一宗土地使用权证，为海南金海湾投资开发有限公司与抵押权人于2016年1月6日签订的编号为46999901-2015年（海口）字0076号《固定资产借款合同》提供抵押担保，抵押本金为肆拾叁亿，抵押期限自2016年1月6日起至2026年1月5日止，截止评估基准日，借款账面价值为3,100,000,000.00元。

（三）根据《南海明珠项目二期国有建设用地使用权出让总合同》，合同暂参照该项目一期的土地评估平均单价抵减已审计的一期填海成本工程造价单价71.96万元/亩为标准先行核收土地出让金，共计188553.8376万元。待土地评估和填海成本审计及财务决算完成后，按土地评估和填海成本审计及财务决算完成后，按土地评估价抵减已缴纳的海域使用金和填海成本，再逐宗用地签订出让合同，核定土地出让金，按最终核算价格“多退少补”，若该事实发生时，应按实际对评估结论进行调整。

(四) 海南金海湾投资开发有限公司及其十一家子公司共同开发的南海明珠二期项目, 涉及九十一宗土地使用权证(土地使用权分布在母公司及十一家子公司存货-在产品中), 评估时已按完全产权进行评估。但根据《南海明珠项目二期国有建设用地使用权出让总合同》, 九十一宗土地使用权出让金按一期的土地评估平均单价进行暂估计算, 未与政府相关部门结算土地出让金。经与国土相关部门访谈, 国土部门认为现在的土地规划应按海口市海洋督察整改工作领导小组的要求进行调整, 且二期土地使用权涉及的填海成本也未与政府进行正式结算, 最后确认的土地出让金应按海口市海洋督察整改工作领导小组及相关部门认可的规划完成时点, 及填海成本被政府确认后的时点进行评估后缴纳。由于该数值在评估基准日无法具体确认, 因此二期项目涉及的九十一宗土地的土地出让金最终数值有可能与《南海明珠项目二期国有建设用地使用权出让总合同》暂估的土地出让金存在差异, 海航基础设施投资集团股份有限公司承诺上述事项若涉及到补缴土地出让金事项, 由海航基础设施投资集团股份有限公司承担, 若实际与事实不符, 则应对评估结论进行调整或者重新进行评估。

(五) 南海明珠二期人工岛是由海南金海湾投资开发有限公司、海南海岛福湾投资有限公司、海南海岛鸿湾投资有限公司、海南海岛吉湾投资有限公司、海南海岛隆湾投资有限公司、海南海岛瑞湾投资有限公司、海南海岛盛湾投资有限公司、海南海岛顺湾投资有限公司、海南海岛泰湾投资有限公司、海南海岛祥湾投资有限公司、海南海岛意湾投资有限公司、海南海岛悦湾投资有限公司获取相应的海域使用权, 海南金海湾投资开发有限公司进行填海开发, 最终由海南金海湾投资开发有限公司等十一家公司根据《南海明珠项目二期国有建设用地使用权出让总合同》, 暂参照该项目一期的土地评估平均单价抵减已审计的一期填海成本工程造价单价 71.96 万元/亩为标准先行核收土地出让金, 共计 188553.8376 万元。由于填海成本审计及财务决算尚未完成, 填海开发成本均位于海南金海湾投资开发有限公司存在-在产品账面上, 《南海明珠项目二期国有建设用地使用权出让总合同》涉及的九十一宗土地使用权先行核收的土地出让金由海南金海湾投资开发有限公司整体缴纳, 并未按土地实际价款分配到各宗土地使用权中。

(六) 根据《海口南海明珠生态岛工程陆域沉降观测报告》专家意见, 海口南海明珠生态岛陆域沉降总体仍未稳定, 沉降速率仍在 5-10mm/2 月, 本次评估结论未考虑沉降因素的影响。若沉降因素导致被评估土地未能按规划进行开发利用, 应对评估结论进行调整。

(七) 截止评估基准日, 海南金海湾投资开发有限公司及 18 家子公司尚未取得房地产开发资质。

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 2019 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 日，该评估结论有效。

十三、评估报告日：本评估项目的报告日为 2019 年 12 月 18 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。

海南省发展控股有限公司
拟购买海南金海湾投资开发有限公司股权涉及
海南金海湾投资开发有限公司股东全部权益市场价值
资产评估报告

中威正信评报字（2019）第 5068 号

海南省发展控股有限公司、海航基础设施投资集团股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受双方共同委托，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，对海南省发展控股有限公司拟购买海南金海湾投资开发有限公司股权涉及海南金海湾投资开发有限公司股东全部权益市场价值在 2019 年 6 月 30 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）委托人概况

委托人一：海南省发展控股有限公司

统一社会信用代码：914600007674746907；

类型：有限责任公司（国有独资）；

住所：海南省海口市国兴大道西路 9 号省政府办公区会展楼三层；

法定代表人：顾刚；

注册资本：1229866.8126 万元人民币；

实收资本：208691.7566 万元人民币；

成立日期：2005 年 01 月 26 日。

营业期限：2005 年 01 月 26 日至 2055 年 01 月 26 日。

经营范围：海洋油气开发利用；热带农副产品开发；海洋水产品开发；汽车、旅游、玻璃、浆纸、医药、工业项目开发；公路、港口、水利、城市供水、燃气、电力、环保项目开发；土地储备、开发、经营；房地产投资；办理参股、控股项目的投资业务；办理投资项目的资产管理；办理建设项目的咨询、策划、论证业务。（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。）。

委托人二：海航基础设施投资集团股份有限公司（股票代码：600515）

统一社会信用代码：91460000284079688H；

公司类型：其他股份有限公司(上市)；

住所：海南省海口市美兰区大英山西四路9号；

法定代表人：鲁晓明；

注册资金：390759.246000万；

成立日期：1993年05月12日；

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。

（二）被评估单位：海南金海湾投资开发有限公司

（1）概况

统一社会信用代码：91460100693151716H；

类型：其他有限责任公司；

住所：海口市秀英区滨海西路111号；

法定代表人：曾标志；

注册资本：伍拾叁亿壹仟万圆整；

成立日期：2009年8月12日；

营业期限：2009年8月12日至2029年8月12日。

（2）经营范围：工业与民用建设项目的策划、管理、投资、开发，房地产投资，房地产开发，房地产销售，物业服务咨询，房地产信息咨询，普通货物仓储服务，绿色农业、旅游、高尔夫项目的投资、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）。

（3）历史沿革

海南金海湾投资开发有限公司由海南海航地产控股有限公司（现更名为海航地产控股（集团）有限公司）出资设立，于2009年8月12日在海南省海口市工商行政管理局登记注册。公司注册资本为人民币5,000.00万元，业经海南中恒信会计师事务所出具的“中恒信验字[2009]第0802号”验资报告验证。

2011年10月，大业信托有限责任公司增资人民币35,000.00万元，业经海南中恒信会计师事务所出具的“中恒信验字[2011]第1002号”验资报告验证。增资后公司注册资本变更为40,000.00万元，其中大业信托有限责任公司持有87.5%股权，海航地产控股（集

团)有限公司持有 12.5%股权。

2012 年 5 月,海航地产控股(集团)有限公司增资人民币 60,000.00 万元,业经海南天勤会计师事务所出具的“琼天勤验字[2012]第 0606 号”、“琼天勤验字[2012]第 0702 号”验资报告验证。增资后公司注册资本变更为 100,000.00 万元,其中海航地产控股(集团)有限公司持有 65%股权,大业信托有限责任公司持有 35%股权。

2013 年 7 月,大业信托有限责任公司将其持有的海南金海湾投资开发有限公司 35%转让给海航地产集团有限公司(现更名为海南海岛临空产业集团有限公司),海航地产控股(集团)有限公司持股比例不变。

2013 年 11 月,大业信托有限责任公司增资人民币 42,910.00 万元,业经海南天勤会计师事务所依次出具的“琼天勤验字[2013]第 0802 号、第 1105 号、第 1106 号、第 1107 号、第 1108 号、第 1109 号、第 1110 号、第 1111 号”共 8 份验资报告验证。增资后公司注册资本变更为 142,910.00 万元,其中海航地产控股(集团)有限公司持有 45.48%股权,大业信托有限责任公司持有 30.03%股权,海南海岛临空产业集团有限公司持有 24.49%股权。

2014 年 10 月,海航基础产业集团有限公司增资人民币 100,000.00 万元,业经海南立信长江会计师事务所出具的“立信会验字[2015]第 327 号”验资报告验证。增资后公司注册资本变更为 242,910.00 万元,其中海航基础产业集团有限公司持有 41.17%股权,海航地产控股(集团)有限公司持有 26.76%股权,大业信托有限责任公司持有 17.66%股权,海南海岛临空产业集团有限公司持有 14.41%股权。

2015 年 11 月,大业信托有限责任公司将其持有的海南金海湾投资开发有限公司 17.66%股权转让给海航基础产业集团有限公司,转让后海航基础产业集团有限公司共持有 142,910.00 万元股权,占注册资本的 58.83%。

2016 年 12 月,海南金海湾投资开发有限公司及桐乡市南海明珠股权投资合伙企业(有限合伙)、海南海岛临空产业集团有限公司、海航地产控股(集团)有限公司、海航基础产业集团有限公司签署五方增资扩股协议,同意桐乡市南海明珠股权投资合伙企业(有限合伙)计划增资 237,500.00 万元。截止 2017 年 8 月 15 日,桐乡市南海明珠股权投资合伙企业(有限合伙)增资 237,500.00 万元,增资后公司注册资本变更为 480,410.00 万元,增资后占股权 49.44%,海南海岛临空产业集团有限公司 7.28%,海航地产控股(集团)有限公司 13.53%,海航基础产业集团有限公司 29.75%。

2017 年 8 月 31 日,经多方协议,海航基础产业集团有限公司增资 50,590.00 万元,增资后公司注册资本变更为 531,000.00 万元,增资后占比 36.44%,桐乡市南海明珠股权

投资合伙企业（有限合伙）44.73%，海南海岛临空产业集团有限公司 6.59%，海航地产控股（集团）有限公司 12.24%。

截止评估基准日，海南金海湾投资开发有限公司股权情况如下：

| 序号 | 股东姓名 | 出资额（万元） | 持股比例（%） |
|----|-----------------------|------------|---------|
| 1 | 桐乡市南海明珠股权投资合伙企业（有限合伙） | 237,500.00 | 44.73 |
| 2 | 海航基础产业集团有限公司 | 193,500.00 | 36.44 |
| 3 | 海航地产控股（集团）有限公司 | 65,000.00 | 12.24 |
| 4 | 海南海岛临空产业集团有限公司 | 35,000.00 | 6.59 |
| 合计 | | 531,000.00 | 100 |

（4）近年资产、财务状况

根据本次评估目的需要，海南省发展控股有限公司已委托安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对海南金海湾投资开发有限公司 2019 年 6 月的会计报表进行了审计，并出具审计报告（安永华明（2019）专字 61488113-B01 号合并），本次评估是在审计后报表的基础上进行的。2016 年度（众环琼审字[2017]0204 号）、2017 年度（大众环琼审字[2018]0150 号）、2018 年度（众环琼审字[2019]0140 号）及 2019 年 6 月的海南金海湾投资开发有限公司近年财务状况如下表：

历年资产状况简表

金额单位：万元

| 项目名称 | 2016 年末 | 2017 年末 | 2018 年末 | 2019 年 6 月 30 日 |
|------|------------|------------|------------|-----------------|
| 资产总额 | 907,656.14 | 896,034.88 | 861,853.75 | 841,402.23 |
| 负债总额 | 494,482.72 | 364,788.65 | 332,152.20 | 354,000.08 |
| 净资产 | 413,173.43 | 531,246.23 | 529,701.54 | 487,402.15 |

历年损益状况简表

金额单位：万元

| 项目名称 | 2016 年度 | 2017 年度 | 2018 年度 | 2019 年 6 月 |
|-------|----------|---------|-----------|------------|
| 营业总收入 | 1,886.79 | 64.92 | 9.09 | 0.00 |
| 营业总成本 | 135.66 | 324.72 | 589.15 | 2,623.99 |
| 营业外收入 | 0.00 | 5.04 | 0.00 | 0.00 |
| 营业外支出 | 0.00 | 0.40 | 964.62 | 108.68 |
| 利润总额 | 1,751.14 | -255.16 | -1,544.68 | -2,732.67 |
| 净利润 | 1,308.10 | -118.20 | -1,544.68 | -2,732.67 |

（5）公司经营状况

海南金海湾投资开发有限公司及 18 家子公司目前持有 99 宗土地使用权及 4 宗海域使

用权，尚未进行开发。

(6) 对外投资情况

海南金海湾投资开发有限公司持有 18 家长期股权投资单位：海南海岛宝湾投资有限公司、海南海岛彩湾投资有限公司、海南海岛福湾投资有限公司、海南海岛高湾投资有限公司、海南海岛鸿湾投资有限公司、海南海岛吉湾投资有限公司、海南海岛良湾投资有限公司、海南海岛隆湾投资有限公司、海南海岛瑞湾投资有限公司、海南海岛盛湾投资有限公司、海南海岛顺湾投资有限公司、海南海岛泰湾投资有限公司、海南海岛玺湾投资有限公司、海南海岛禧湾投资有限公司、海南海岛祥湾投资有限公司、海南海岛意湾投资有限公司、海南海岛悦湾投资有限公司、海南海岛云湾投资有限公司。具体情况如下表：

| 序号 | 被投资单位名称 | 统一社会信用代码 | 投资日期 | 注册资本 (元) | 持股比例 (%) |
|----|--------------|--------------------|-----------|---------------|-------------|
| 1 | 海南海岛宝湾投资有限公司 | 91460000324175819D | 2015/7/17 | 50,000,000.00 | 100 |
| 2 | 海南海岛彩湾投资有限公司 | 91460000324175798W | 2015/7/20 | 50,000,000.00 | 100 |
| 3 | 海南海岛福湾投资有限公司 | 91460000324182437L | 2015/7/17 | 50,000,000.00 | 100 |
| 4 | 海南海岛高湾投资有限公司 | 91460000324176360H | 2015/7/17 | 50,000,000.00 | 100 |
| 5 | 海南海岛鸿湾投资有限公司 | 91460000324182365U | 2015/7/17 | 50,000,000.00 | 100 |
| 6 | 海南海岛吉湾投资有限公司 | 91460000324182445F | 2015/7/17 | 50,000,000.00 | 100 |
| 7 | 海南海岛良湾投资有限公司 | 91460000324175886B | 2015/7/17 | 50,000,000.00 | 100 |
| 8 | 海南海岛隆湾投资有限公司 | 91460000324182322E | 2015/7/20 | 50,000,000.00 | 100 |
| 9 | 海南海岛瑞湾投资有限公司 | 9146000034807086XN | 2015/7/17 | 50,000,000.00 | 100 |
| 10 | 海南海岛盛湾投资有限公司 | 91460000348070771B | 2015/7/17 | 50,000,000.00 | 100 |
| 11 | 海南海岛顺湾投资有限公司 | 914600003480709072 | 2015/7/17 | 50,000,000.00 | 100 |
| 12 | 海南海岛泰湾投资有限公司 | 914600003480708434 | 2015/7/17 | 50,000,000.00 | 100 |
| 13 | 海南海岛玺湾投资有限公司 | 91460000324176125H | 2015/7/20 | 50,000,000.00 | 100 |
| 14 | 海南海岛禧湾投资有限公司 | 91460000324175691H | 2015/7/17 | 50,000,000.00 | 100 |
| 15 | 海南海岛祥湾投资有限公司 | 9146000032418204X3 | 2015/7/17 | 50,000,000.00 | 100 |
| 16 | 海南海岛意湾投资有限公司 | 91460000324182082K | 2015/7/20 | 50,000,000.00 | 100 |
| 17 | 海南海岛悦湾投资有限公司 | 91460000324182189Y | 2015/7/17 | 50,000,000.00 | 100 |
| 18 | 海南海岛云湾投资有限公司 | 91460000324176838K | 2015/7/17 | 50,000,000.00 | 100 |

(7) 主要税种和税率

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|---------|-----------------|-----------|
| 增值税 | 房产销售收入、有形动产租赁收入 | 13%、9%、6% |
| 城市维护建设税 | 应缴纳流转税额 | 7% |
| 教育费附加 | 应缴纳流转税额 | 3% |
| 地方教育附加 | 应缴纳流转税额 | 2% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |

(三) 委托人与被评估单位关系

海南金海湾投资开发有限公司为海航基础设施投资集团股份有限公司二级子公司，海南省发展控股有限公司拟购买海南金海湾投资开发有限公司股权。

（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以及与评估目的相关的工商登记机关和国家法律、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

海南省发展控股有限公司拟购买海南金海湾投资开发有限公司股权，特委托中威正信（北京）资产评估有限公司对海南金海湾投资开发有限公司股东全部权益在 2019 年 6 月 30 日所表现的现时公允市场价值发表专业意见，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：海南金海湾投资开发有限公司截止 2019 年 6 月 30 日股东全部权益市场价值。

（二）评估范围：海南金海湾投资开发有限公司截止 2019 年 6 月 30 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，具体情况如下：

海南金海湾投资开发有限公司截止 2019 年 6 月 30 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，总资产 841,402.23 万元，总负债 354,000.08 万元，净资产 487,402.15 万元。

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 | 747,465.77 |
| 非流动资产 | 93,936.47 |
| 其中：长期股权投资 | 90,000.00 |
| 固定资产 | 22.43 |
| 其他非流动资产 | 3,914.03 |
| 资产合计 | 841,402.23 |
| 流动负债 | 106,000.08 |
| 非流动负债 | 248,000.00 |
| 负债合计 | 354,000.08 |
| 净资产（所有者权益） | 487,402.15 |

南海明珠项目情况：南海明珠项目位于海口市西海岸南海明珠人工岛，涉及土地使用权 99 宗，土地面积 2121023.85 平方米，是一个由海南金海湾投资开发有限公司进行人工填岛开发建设的项目，人工填岛分二期进行，至评估基准日止，全部填岛工程已经完成。

1、南海明珠一期情况介绍

南海明珠人工岛项目一期工程位于海口市西郊海口湾西岸的东北侧，与陆地的直线距离约 2.5 公里。该人工岛一期填海海域面积 49.3 公顷，填成的陆地面积 39.7 公顷。主要包括：地基处理工作、分段围堰、过渡段、南护岸、北护岸、路域形成工程（回填砂）。

该工程于 2009 年 7 月开始项目概念策划研究，2011 年 3 月 8 日，工程正式开工建设，2013 年 9 月 13 日工程通过省海洋和渔业厅的竣工验收。2013 年 10 月 8 日，琼海渔便函[2013]447 号文认为海口湾西海岸人工岛项目的实施符合有关法律法规和批复文件的要求，同意金海湾公司位于海口湾西海岸人工岛项目竣工海域使用验收合格。请金海湾公司依法换发《国有土地使用权证书》。至此，南海明珠岛一期已取得的海域使用权填海造地工程，形成陆域，并通过填海竣工验收。

一期项目涉及八宗填海用地，填海工程已与政府结算完毕，并缴纳了 160067.8218 万元土地出让金，八宗土地分布在七家子公司名下的存货科目。

2、南海明珠二期情况介绍

南海明珠人工岛项目二期工程于 2014 年初正式开始施工，于 2016 年 6 月完成岛体填海工作，并于 2018 年 1 月验收。海口市审计局于 2019 年 6 月出具结算审计报告，但对于土地成本和工程间接费的审计尚未完成。二期工程规划填海海域面积 265.4 公顷，填成的陆地面积 243.3 公顷（含防波堤）。

二期项目涉及九十一宗填海用地，填海工程尚未与政府进行正式结算，截止评估基准日，已取得九十一宗土地使用权证，另四宗海域使用权涉及的项目为通往南海明珠岛的大桥、临时栈桥、南海明珠国际游艇会、南海明珠邮轮港及临时码头。根据《南海明珠项目二期国有建设用地使用权出让总合同》，约定暂参照该项目一期的土地评估平均单价抵减已审计的一期填海成本工程造价单价 71.96 万元/亩为标准，先行核收土地出让金，共计 188553.8376 万元。待土地评估和填海成本审计及财务决算完成后，按土地评估和填海成本审计及财务决算完成后，按土地评估价抵减已缴纳的海域使用金和填海成本，再逐宗用地签订出让合同。二期项目涉及九十一宗土地使用权证及四宗海域使用权证分别分布在海南金海湾投资开发有限公司及十家子公司的存货账上。账面价值为企业按上述合同支付价款后自行分配的价值，与土地的实际价值没有对应关系。

3、南海明珠一二期综合情况简介及一二期共计九十九宗土地使用权证载信息基本情

况：

海口南海明珠生态岛一期、二期项目共使用海域 459.3 公顷(约合 6889.9 亩) (WGS-84 坐标系)，其中填海造地用海 265.4 公顷 (约合 3981.5 亩)，码头港池用海 165.7 公顷 (约合 2484.9 亩)、防波堤等非透水构筑物用海 28.2 公顷 (约合 423.5 亩)。最终通过围填海实际共形成陆域 283.0 公顷 (含防波堤，约合 4245.4 亩) (2000 国家大地坐标系)，港池 165.7 公顷 (约合 2484.9 亩)。

南海明珠人工岛一期、二期现有国土证载明土地面积 3181.5 亩，该数据仅为根据土地规划核发的建设用地面积，不包含道路等基础设施用地，防波堤、规划退线等因素占用的陆域面积，因此无法直接与港池等面积叠加后推算是否与规划用海面积一致。

4、一期与二期共计九十九宗土地使用权主要信息基本情况如下表所示：

| 序号 | 项目 | 宗地名称 | 权属公司 | 面积 (m ²) | 土地性质 | 权证编号 | 宗地终止时间 | 容积率 |
|----|--------|-----------------|---------------|----------------------|--------|----------------------|------------|-----|
| 1 | 南海明珠一期 | 南海明珠一期 A-01 | 海南海岛高湾投资有限公司 | 20049.35 | 公园与绿地 | 国用 (2015) 第 008198 号 | 2060/10/18 | |
| 2 | | 南海明珠一期 B-01 | 海南海岛良湾投资有限公司 | 76819.61 | 住宿餐饮用地 | 国用 (2015) 第 008206 号 | 2055/10/8 | 1.2 |
| 3 | | 南海明珠一期 B-02 | 海南海岛玺湾投资有限公司 | 170761.66 | 港口码头用地 | 国用 (2015) 第 008196 号 | 2060/10/18 | 1 |
| 4 | | 南海明珠一期 B-03 | 海南海岛彩湾投资有限公司 | 35223.49 | 批发零售用地 | 国用 (2015) 第 008203 号 | 2055/10/8 | 1.5 |
| 5 | | 南海明珠一期 B-04 | 海南海岛禧湾投资有限公司 | 22193.77 | 批发零售用地 | 国用 (2015) 第 008205 号 | 2055/10/8 | 1.5 |
| 6 | | 南海明珠一期 B-05 | 海南海岛云湾投资有限公司 | 14898.91 | 街巷用地 | 国用 (2015) 第 008200 号 | 2060/10/18 | |
| 7 | | 南海明珠一期 B-06 | 海南海岛高湾投资有限公司 | 17003.33 | 公园与绿地 | 国用 (2015) 第 008202 号 | 2060/10/18 | |
| 8 | | 南海明珠一期 F-01 | 海南海岛宝湾投资有限公司 | 17331.37 | 住宿餐饮用地 | 国用 (2015) 第 008208 号 | 2055/10/8 | 1.2 |
| 9 | 南海明珠二期 | 南海明珠二期 A-02 泰湾 | 海南海岛泰湾投资有限公司 | 5139.69 | 公园与绿地 | 国用 (2016) 第 006228 号 | 2066/5/9 | |
| 10 | | 南海明珠二期 A-02 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 5796.91 | 公园与绿地 | 国用 (2016) 第 006227 号 | 2066/5/9 | |
| 11 | | 南海明珠二期 A-03 泰湾 | 海南海岛泰湾投资有限公司 | 20976.40 | 公园与绿地 | 国用 (2016) 第 006197 号 | 2066/5/9 | |
| 12 | | 南海明珠二期 A-03 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 3018.28 | 公园与绿地 | 国用 (2016) 第 006196 号 | 2066/5/9 | |
| 13 | | 南海明珠二期 A-04 泰湾 | 海南海岛泰湾投资有限公司 | 1508.62 | 公园与绿地 | 国用 (2016) 第 006192 号 | 2066/5/9 | |
| 14 | | 南海明珠二期 A-04 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 2489.71 | 公园与绿地 | 国用 (2016) 第 006191 号 | 2066/5/9 | |
| 15 | | 南海明珠二期 A-05 泰湾 | 海南海岛泰湾投资有限公司 | 41268.30 | 其他商服用地 | 国用 (2016) 第 006183 号 | 2056/5/9 | 0.5 |
| 16 | | 南海明珠二期 A-06 泰湾 | 海南海岛泰湾投资有限公司 | 6205.20 | 公园与绿地 | 国用 (2016) 第 006179 号 | 2066/5/9 | |
| 17 | | 南海明珠二期 A-07 泰湾 | 海南海岛泰湾投资有限公司 | 20168.48 | 公共设施用地 | 国用 (2016) 第 006176 号 | 2066/5/9 | 0.5 |
| 18 | | 南海明珠二期 A-08 泰湾 | 海南海岛泰湾投资有限公司 | 2958.82 | 公共设施用地 | 国用 (2016) 第 006170 号 | 2066/5/9 | 0.5 |
| 19 | | 南海明珠二期 | 海南海岛泰湾投 | 2503.37 | 公共设 | 国用 (2016) | 2066/5/9 | 0.5 |

| | | | | | | | |
|----|-----------------|---------------|-----------|--------|--------------------|----------|-----|
| | A-09 泰湾 | 资有限公司 | | 施用地 | 第 006166 号 | | |
| 20 | 南海明珠二期 C-01 吉湾 | 海南海岛吉湾投资有限公司 | 3349.35 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006165 号 | 2066/5/9 | |
| 21 | 南海明珠二期 C-02 吉湾 | 海南海岛吉湾投资有限公司 | 1661.91 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006163 号 | 2066/5/9 | |
| 22 | 南海明珠二期 C-03 吉湾 | 海南海岛吉湾投资有限公司 | 31801.91 | 其他商服用地 | 国用(2016)第 006162 号 | 2056/5/9 | 1.8 |
| 23 | 南海明珠二期 C-04 吉湾 | 海南海岛吉湾投资有限公司 | 5634.51 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006185 号 | 2066/5/9 | |
| 24 | 南海明珠二期 C-04 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 457.13 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006186 号 | 2066/5/9 | |
| 25 | 南海明珠二期 C-05 吉湾 | 海南海岛吉湾投资有限公司 | 66684.10 | 其他商服用地 | 国用(2016)第 006221 号 | 2056/5/9 | 1.8 |
| 26 | 南海明珠二期 C-06 吉湾 | 海南海岛吉湾投资有限公司 | 43.33 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006231 号 | 2066/5/9 | |
| 27 | 南海明珠二期 C-06 盛湾 | 海南海岛盛湾投资有限公司 | 3967.18 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006232 号 | 2066/5/9 | |
| 28 | 南海明珠二期 C-07 吉湾 | 海南海岛吉湾投资有限公司 | 1217.00 | 其他商服用地 | 国用(2016)第 006236 号 | 2056/5/9 | 1.8 |
| 29 | 南海明珠二期 C-07 盛湾 | 海南海岛盛湾投资有限公司 | 48080.43 | 其他商服用地 | 国用(2016)第 006237 号 | 2056/5/9 | 1.8 |
| 30 | 南海明珠二期 C-08 吉湾 | 海南海岛吉湾投资有限公司 | 456.70 | 其他商服用地 | 国用(2016)第 006244 号 | 2056/5/9 | 1.8 |
| 31 | 南海明珠二期 C-08 顺湾 | 海南海岛顺湾投资有限公司 | 71045.60 | 其他商服用地 | 国用(2016)第 006243 号 | 2056/5/9 | 1.8 |
| 32 | 南海明珠二期 C-09 顺湾 | 海南海岛顺湾投资有限公司 | 1864.79 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006257 号 | 2066/5/9 | |
| 33 | 南海明珠二期 D-01 盛湾 | 海南海岛盛湾投资有限公司 | 8803.90 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006225 号 | 2066/5/9 | |
| 34 | 南海明珠二期 D-02 盛湾 | 海南海岛盛湾投资有限公司 | 69368.70 | 住宿餐饮用地 | 国用(2016)第 006224 号 | 2056/5/9 | 1.5 |
| 35 | 南海明珠二期 D-03 悦湾 | 海南海岛悦湾投资有限公司 | 110466.82 | 住宿餐饮用地 | 国用(2016)第 006215 号 | 2056/5/9 | 1.5 |
| 36 | 南海明珠二期 D-04 悦湾 | 海南海岛悦湾投资有限公司 | 2537.38 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006213 号 | 2066/5/9 | |
| 37 | 南海明珠二期 D-05 悦湾 | 海南海岛悦湾投资有限公司 | 12287.98 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006210 号 | 2066/5/9 | |
| 38 | 南海明珠二期 D-06 悦湾 | 海南海岛悦湾投资有限公司 | 94308.47 | 住宿餐饮用地 | 国用(2016)第 006248 号 | 2056/5/9 | 2 |
| 39 | 南海明珠二期 D-06 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 6537.72 | 住宿餐饮用地 | 国用(2016)第 006249 号 | 2056/5/9 | 2 |
| 40 | 南海明珠二期 D-07 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 3263.82 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006207 号 | 2066/5/9 | |
| 41 | 南海明珠二期 D-08 悦湾 | 海南海岛悦湾投资有限公司 | 3540.08 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007480 号 | 2066/5/9 | |
| 42 | 南海明珠二期 D-08 泰湾 | 海南海岛泰湾投资有限公司 | 516.06 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007481 号 | 2066/5/9 | |
| 43 | 南海明珠二期 D-08 盛湾 | 海南海岛盛湾投资有限公司 | 28505.30 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007482 号 | 2066/5/9 | |
| 44 | 南海明珠二期 D-08 福湾 | 海南海岛福湾投资有限公司 | 24245.15 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007479 号 | 2066/5/9 | |
| 45 | 南海明珠二期 D-09 悦湾 | 海南海岛悦湾投资有限公司 | 5875.17 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007476 号 | 2066/5/9 | |
| 46 | 南海明珠二期 D-09 福湾 | 海南海岛福湾投资有限公司 | 37457.21 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007475 号 | 2066/5/9 | |
| 47 | 南海明珠二期 D-09 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 1042.68 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007477 号 | 2066/5/9 | |
| 48 | 南海明珠二期 | 海南海岛吉湾投 | 7345.91 | 公园与 | 国用(2016) | 2066/5/9 | |

| | | | | | | | | |
|----|--|-----------------|---------------|----------|--------|--------------------|----------|-----|
| | | E-01 吉湾 | 资有限公司 | | 绿地 | 第 006145 号 | | |
| 49 | | 南海明珠二期 E-01 意湾 | 海南海岛意湾投资有限公司 | 3130.59 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006143 号 | 2066/5/9 | |
| 50 | | 南海明珠二期 E-01 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 99.27 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006144 号 | 2066/5/9 | |
| 51 | | 南海明珠二期 E-02 吉湾 | 海南海岛吉湾投资有限公司 | 59061.89 | 商务金融用地 | 国用(2016)第 006141 号 | 2056/5/9 | 2 |
| 52 | | 南海明珠二期 E-02 意湾 | 海南海岛意湾投资有限公司 | 2345.44 | 商务金融用地 | 国用(2016)第 006142 号 | 2056/5/9 | 2 |
| 53 | | 南海明珠二期 E-03 意湾 | 海南海岛意湾投资有限公司 | 4476.31 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007487 号 | 2066/5/9 | |
| 54 | | 南海明珠二期 E-03 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 348.82 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007488 号 | 2066/5/9 | |
| 55 | | 南海明珠二期 E-04 意湾 | 海南海岛意湾投资有限公司 | 35566.07 | 住宿餐饮用地 | 国用(2016)第 007405 号 | 2056/5/9 | 2 |
| 56 | | 南海明珠二期 E-05 吉湾 | 海南海岛吉湾投资有限公司 | 272.67 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006153 号 | 2066/5/9 | |
| 57 | | 南海明珠二期 E-05 顺湾 | 海南海岛顺湾投资有限公司 | 12783.25 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006152 号 | 2066/5/9 | |
| 58 | | 南海明珠二期 E-06 顺湾 | 海南海岛顺湾投资有限公司 | 2762.78 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006139 号 | 2066/5/9 | |
| 59 | | 南海明珠二期 E-07 吉湾 | 海南海岛吉湾投资有限公司 | 283.37 | 商务金融用地 | 国用(2016)第 006156 号 | 2056/5/9 | 4 |
| 60 | | 南海明珠二期 E-07 意湾 | 海南海岛意湾投资有限公司 | 45.60 | 商务金融用地 | 国用(2016)第 006158 号 | 2056/5/9 | 4 |
| 61 | | 南海明珠二期 E-07 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 4760.46 | 商务金融用地 | 国用(2016)第 006157 号 | 2056/5/9 | 4 |
| 62 | | 南海明珠二期 E-07 顺湾 | 海南海岛顺湾投资有限公司 | 66155.62 | 商务金融用地 | 国用(2016)第 006155 号 | 2056/5/9 | 4 |
| 63 | | 南海明珠二期 E-08 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 3430.93 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006138 号 | 2066/5/9 | |
| 64 | | 南海明珠二期 E-09 意湾 | 海南海岛意湾投资有限公司 | 6.51 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006136 号 | 2066/5/9 | |
| 65 | | 南海明珠二期 E-09 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 3578.15 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006135 号 | 2066/5/9 | |
| 66 | | 南海明珠二期 E-10 意湾 | 海南海岛意湾投资有限公司 | 426.70 | 住宿餐饮用地 | 国用(2016)第 006134 号 | 2056/5/9 | 4.5 |
| 67 | | 南海明珠二期 E-10 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 57417.77 | 住宿餐饮用地 | 国用(2016)第 006133 号 | 2056/5/9 | 4.5 |
| 68 | | 南海明珠二期 F-02 意湾 | 海南海岛意湾投资有限公司 | 2064.09 | 住宿餐饮用地 | 国用(2016)第 007491 号 | 2056/5/9 | 1.2 |
| 69 | | 南海明珠二期 F-02 瑞湾 | 海南海岛瑞湾投资有限公司 | 9390.53 | 住宿餐饮用地 | 国用(2016)第 007492 号 | 2056/5/9 | 1.2 |
| 70 | | 南海明珠二期 F-02 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 1289.93 | 住宿餐饮用地 | 国用(2016)第 007490 号 | 2056/5/9 | 1.2 |
| 71 | | 南海明珠二期 F-03 瑞湾 | 海南海岛瑞湾投资有限公司 | 5348.84 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007397 号 | 2066/5/9 | |
| 72 | | 南海明珠二期 F-04 意湾 | 海南海岛意湾投资有限公司 | 1686.63 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007472 号 | 2066/5/9 | |
| 73 | | 南海明珠二期 F-04 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 420.29 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007471 号 | 2066/5/9 | |
| 74 | | 南海明珠二期 F-05 意湾 | 海南海岛意湾投资有限公司 | 4092.81 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007393 号 | 2066/5/9 | |
| 75 | | 南海明珠二期 F-06 意湾 | 海南海岛意湾投资有限公司 | 28201.09 | 批发零售用地 | 国用(2016)第 007394 号 | 2056/5/9 | 1.2 |
| 76 | | 南海明珠二期 F-07 意湾 | 海南海岛意湾投资有限公司 | 4941.19 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007395 号 | 2066/5/9 | |
| 77 | | 南海明珠二期 | 海南海岛意湾投 | 23467.78 | 批发零 | 国用(2016) | 2056/5/9 | 1.2 |

| | | | | | | | |
|----|-------------------|---------------|------------|--------|--------------------|----------|-----|
| | F-08 意湾 | 资有限公司 | | 售用地 | 第 007396 号 | | |
| 78 | 南海明珠二期 F-09 意湾 | 海南海岛意湾投资有限公司 | 34688.53 | 医卫慈善用地 | 国用(2016)第 007398 号 | 2066/5/9 | 0.8 |
| 79 | 南海明珠二期 F-10 瑞湾 | 海南海岛瑞湾投资有限公司 | 2522.32 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007399 号 | 2066/5/9 | |
| 80 | 南海明珠二期 F-11 瑞湾 | 海南海岛瑞湾投资有限公司 | 29118.51 | 批发零售用地 | 国用(2016)第 007432 号 | 2056/5/9 | 1.2 |
| 81 | 南海明珠二期 F-12 瑞湾 | 海南海岛瑞湾投资有限公司 | 24987.39 | 科教用地 | 国用(2016)第 007435 号 | 2066/5/9 | 1 |
| 82 | 南海明珠二期 F-13 瑞湾 | 海南海岛瑞湾投资有限公司 | 11539.66 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007455 号 | 2066/5/9 | |
| 83 | 南海明珠二期 G-01 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 3296.82 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 006150 号 | 2066/5/9 | |
| 84 | 南海明珠二期 G-02 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 89062.68 | 住宿餐饮用地 | 国用(2016)第 006149 号 | 2056/5/9 | 1.8 |
| 85 | 南海明珠二期 G-03 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 9495.38 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007415 号 | 2066/5/9 | |
| 86 | 南海明珠二期 G-04 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 75589.63 | 住宿餐饮用地 | 国用(2016)第 007406 号 | 2056/5/9 | 0.8 |
| 87 | 南海明珠二期 G-05 祥湾 | 海南海岛祥湾投资有限公司 | 1273.58 | 住宿餐饮用地 | 国用(2016)第 007474 号 | 2056/5/9 | 0.5 |
| 88 | 南海明珠二期 G-05 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 66474.24 | 住宿餐饮用地 | 国用(2016)第 007473 号 | 2056/5/9 | 0.5 |
| 89 | 南海明珠二期 G-06 祥湾 | 海南海岛祥湾投资有限公司 | 9934.79 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007485 号 | 2066/5/9 | |
| 90 | 南海明珠二期 G-06 福湾 | 海南海岛福湾投资有限公司 | 26717.13 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007484 号 | 2066/5/9 | |
| 91 | 南海明珠二期 G-06 金海湾 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 31847.99 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007486 号 | 2066/5/9 | |
| 92 | 南海明珠二期 G-06 金海湾 2 | 海南金海湾投资开发有限公司 | 4837.21 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007483 号 | 2066/5/9 | |
| 93 | 南海明珠二期 H-01 瑞湾 | 海南海岛瑞湾投资有限公司 | 48424.96 | 住宿餐饮用地 | 国用(2016)第 007401 号 | 2056/5/9 | 0.8 |
| 94 | 南海明珠二期 H-02 瑞湾 | 海南海岛瑞湾投资有限公司 | 52983.76 | 其他商服用地 | 国用(2016)第 007402 号 | 2056/5/9 | 1 |
| 95 | 南海明珠二期 H-03 瑞湾 | 海南海岛瑞湾投资有限公司 | 5725.25 | 公共设施用地 | 国用(2016)第 007470 号 | 2066/5/9 | 0.5 |
| 96 | 南海明珠二期 H-04 瑞湾 | 海南海岛瑞湾投资有限公司 | 3065.03 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007469 号 | 2066/5/9 | |
| 97 | 南海明珠二期 H-05 祥湾 | 海南海岛祥湾投资有限公司 | 74668.76 | 住宿餐饮用地 | 国用(2016)第 007459 号 | 2056/5/9 | 0.5 |
| 98 | 南海明珠二期 H-06 祥湾 | 海南海岛祥湾投资有限公司 | 35733.28 | 公园与绿地 | 国用(2016)第 007424 号 | 2066/5/9 | |
| 99 | 南海明珠二期 I-01 隆湾 | 海南海岛隆湾投资有限公司 | 2500.01 | 公共设施用地 | 国用(2016)第 007412 号 | 2066/5/9 | |
| | 合计 | | 2121023.85 | | | | |

5、四宗海域使用权证主要信息基本情况如下表所示：

| | |
|--------|---------------------------------|
| 不动产权证 | 琼(2019)海口市不动产权第 0036652 号 |
| 权利人 | 海南金海湾投资开发有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 海口市西海岸长和路与滨海大道交叉口东北侧海域 |
| 不动产单元号 | 460105 000000 GH00034 W00000000 |
| 权利类型 | 海域使用权 |
| 权利性质 | 出让 |

| | |
|--------|-----------------------|
| 用途 | 交通运输用海/路桥用海 |
| 面积 | 2.5111 |
| 使用期限 | ——起 2024 年 03 月 29 日止 |
| 权利其他状况 | 项目名称：南海明珠大桥（临时栈桥）项目 |
| | 项目性质：经营性 |
| | 用海方式：跨海桥梁、海底隧道 |
| | 用海面积：2.51 公顷 |

| | | | |
|----------|------------------------|----------|--------|
| 海域使用权证 | 国海证 2014C46010000595 号 | | |
| 海域使用权人 | 海南金海湾投资开发有限公司 | | |
| 地址 | 海口市国兴大道 7 号海航大厦 11 楼 | | |
| 项目名称 | 海口湾南海明珠人工岛二期项目临时码头工程 | | |
| 项目性质 | 经营性 | | |
| 用海类型 | 一级类 | 旅游娱乐用海 | |
| | 二级类 | 旅游基础设施用海 | |
| 宗海面积 | 9.0685 | 公顷 | 海域等别 三 |
| 用海方式 | 非透水构筑物 | 4.4608 | 公顷 |
| | 港池、蓄水等 | 4.6077 | 公顷 |
| 用海设施和构筑物 | | | |
| 终止日期 | 2022 年 11 月 11 日 | | |
| 登记编号 | 460100-20140016 | | |
| 登记时间 | 2014 年 11 月 12 日 | | |

| | | | |
|----------|------------------------|--------|--------|
| 海域使用权证 | 国海证 2015C46010000746 号 | | |
| 海域使用权人 | 海南金海湾投资开发有限公司 | | |
| 地址 | 海南省海口市国兴大道海航大厦 | | |
| 项目名称 | 南海明珠大桥项目 | | |
| 项目性质 | 经营性 | | |
| 用海类型 | 一级类 | 交通运输用海 | |
| | 二级类 | 路桥用海 | |
| 宗海面积 | 8.938 | 公顷 | 海域等别 三 |
| 用海方式 | 跨海桥梁 | 8.938 | 公顷 |
| 用海设施和构筑物 | | | |
| 终止日期 | 2065 年 12 月 9 日 | | |
| 登记编号 | 460100-20150006 | | |
| 登记时间 | 2015 年 12 月 10 日 | | |

| | | | |
|--------|------------------------------|----------|--------|
| 海域使用权人 | 海南海岛鸿湾投资有限公司 | | |
| 地址 | 海口市秀英区滨海西路 111 号 | | |
| 项目名称 | 海口湾南海明珠邮轮港旅游综合开发人工岛邮轮码头和港池项目 | | |
| 项目性质 | 经营性 | | |
| 用海类型 | 一级类 | 旅游娱乐用海 | |
| | 二级类 | 旅游基础设施用海 | |
| 宗海面积 | 165.657 | 公顷 | 海域等别 三 |
| 用海方式 | 非透水构筑物 | 3.0244 | 公顷 |

| | | |
|----------|-----------------|----|
| 港池、蓄水等 | 162.6326 | 公顷 |
| 用海设施和构筑物 | | |
| 终止日期 | 2040年11月19日 | |
| 登记编号 | 460000-20150007 | |
| 登记时间 | 2015年11月19日 | |

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

- 1、本项目资产评估基准日是 2019 年 6 月 30 日；
- 2、评估基准日是海南省发展控股有限公司根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。
- 3、选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日；
- 4、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

海南发展控股有限公司关于经济行为文件的说明。

（二）法律法规依据

- 1、《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）；
- 2、《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）；
- 3、《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）；
- 4、《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）；
- 5、《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）；
- 6、《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）；
- 7、《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）；
- 8、《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）；

- 9、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 10、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 11、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
- 12、《中华人民共和国土地管理法》；
- 13、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 14、《中华人民共和国海域使用管理法》；
- 15、《海域使用权管理规定》；
- 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）《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则））；
- （3）《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——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- （7）《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 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）；
- （3）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- （4）《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》。

（四）权属依据

- 1、海南金海湾投资开发有限公司持有的 22 宗土地使用权证；

- 2、海南金海湾投资开发有限公司持有的 3 宗海域使用权；
- 3、海南金海湾投资开发有限公司提供的机器设备类资产合同、发票等；
- 4、海南海岛宝湾投资有限公司、海南海岛彩湾投资有限公司等 17 家子公司持有的 77 宗土地使用权证；
- 5、海南海岛鸿湾投资有限公司持有的 1 宗海域使用权证。

（五） 取价依据

- 1、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、海南金海湾投资开发有限公司及 18 家子公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
- 4、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 5、评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 6、《海口市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》（评估基准日为 2017 年 1 月 1 日）；
- 7、《海域使用金征收标准》、《无居民海岛使用金征收标准》、《海南省农业填海造地养殖盐业用海海域使用金征收标准和管理规定》、《海域评估技术指引》；
- 8、海南金海湾投资开发有限公司及 18 家子公司提供的委估资产清单、近年及评估基准日财务报表及审计报告等相关资料；
- 9、海口市自然资源和规划局公布《海口市城市地价动态监测季度成果表》；
- 10、其它相关资料。

（六） 其他参考依据

- 1、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具“安永华明（2019）专字 61488113-B01 号”的审计报告；
- 2、《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

经过对海南金海湾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金海湾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，因此海南金海湾投资开发有限公司的股东全部权益不具备采用市场法进行评估的条件。

海南金海湾投资开发有限公司截止评估基准日没有历史数据中现金流入且尚未取得相应的开发资质，相关的规划尚未最终确定，未来现金流入难以预测，因此海南金海湾投资开发有限公司的股东全部权益不具备采用收益法进行评估的条件。

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，因此，本次评估选用资产基础法对股东全部权益价值进行评估。

※ 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。评估中在假设海南金海湾投资开发有限公司本次评估假设的前提下，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金海湾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

海南金海湾投资开发有限公司的货币资金为银行存款。

银行存款共 8 个账户，都为人民币账户，为海南金海湾投资开发有限公司基本账户和一般账户。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单，核对审计机构银行账户函证。经上述核实，银行存款以核实后的账面价值确定评估值。

(2) 其他应收款的评估:

评估人员首先核对其他应收款评估申报明细表与会计报表、明细账的一致性;其次,对金额较大的往来核实原始凭证及有关资料,并对部分大额往来进行函证,以确定其真实性;再次,其他应收款均为与关联公司间往来,对其他应收款实际情况进行分析,根据其其他应收款可能收回的数额确定评估值。

(3) 存货的评估

海南金海湾投资开发有限公司拥有二十二宗土地使用权,办理相应的土地使用权证(海口市国用(2016)第006227号、海口市国用(2016)第006196号、海口市国用(2016)第006191号、海口市国用(2016)第006186号、海口市国用(2016)第006249号、海口市国用(2016)第006207号、海口市国用(2016)第007477号、海口市国用(2016)第006144号、海口市国用(2016)第007488号、海口市国用(2016)第006157号、海口市国用(2016)第006138号、海口市国用(2016)第006135号、海口市国用(2016)第006133号、海口市国用(2016)第007490号、海口市国用(2016)第007471号、海口市国用(2016)第006150号、海口市国用(2016)第006149号、海口市国用(2016)第007415号、海口市国用(2016)第007406号、海口市国用(2016)第007473号、海口市国用(2016)第007486号、海口市国用(2016)第007483号),使用权类型为出让,用途为公园与绿地用地、住宿餐饮用地、商务金融用地,面积合计374555.82平方米。截止评估基准日,全部土地使用权目前尚未开发。

海南金海湾投资开发有限公司拥有三宗海域使用权,办理相应的海域使用权(琼(2019)海口市不动产权第0036652号、国海证2014C46010000595号、国海证2015C46010000746号),用途为交通运输用海/路桥用海、旅游娱乐用海/旅游基础设施用海,面积合计为20.5626公顷。

根据评估对象的特点和实际情况,再结合本次评估的目的,对于容积率为4及4.5的商业用地,采用基准地价法与市场比较法进行评估,剩余其他土地采用基准地价法进行评估,海域使用权采用成本法进行评估,南海明珠大桥、南海明珠国际游艇会、南海明珠邮轮港费用以核实后确定后的账面价值进行评估

1) 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果,按照替代原则,对评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照系数修正表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取评估对象在评估基准日价格的方法。

采用基准地价系数修正法评估宗地地价的公式为:

$$P_i = (P \times P_y \times P_q) \times (1+K) \times \Pi S + \text{基础设施开发程度差异}$$

式中：P_i —— 待估宗地楼面（地面）地价

P —— 待估宗地对应的基准楼面（地面）地价

P_y —— 土地用途修正系数

P_q —— 期日修正系数

K —— 待估宗地区域影响因素总修正值

ΠS —— 待估宗地个别因素修正系数的乘积

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

其中：

K_i —— 第 i 个待估宗地区位因素修正系数。

2) 市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者的成交价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式如下：

$$P = A \times a_1 \times a_2 \times a_3 \times a_4$$

其中：P——待估宗地价格；

A——比较实例宗地价格；

a₁——交易日期修正系数；

a₂——交易情况修正系数；

a₃——区域因素修正系数；

a₄——个别因素修正系数。

3) 海域使用权评估中的成本法是指以开发和利用海域所耗费的各项费用之和为基础，加上正常的利润、利息和税费等，并对海域使用年期因素修正，得出待估宗海价格的评估方法。

采用成本法对海域使用权进行评估时，海域取得费和海域开发费是评估基准日的重置费用。计算公式为：

$$P = (Q + D + B + T + I) \times K$$

式中：

P —— 海域价格；

Q —— 海域取得费；

D—海域开发费；

B—海域开发利息；

T—税费；

I—海域开发利润；

K—海域使用年期修正

2、长期股权投资

根据委估资产清单，海南金海湾投资开发有限公司持有的 18 家长期股权投资单位，全部为全资子公司。

根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，对长期股权投资的评估，首先了解被评估单位的具体投资形式、收益获取方式和占被投资企业所有者权益的比重，根据是否控股的不同情况采取不同方法分别进行同一评估基准日的整体资产评估。

经过对海南金海湾投资开发有限公司持有的 18 家长期股权投资单位企业本身、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金海湾投资开发有限公司持有的 18 家长期股权投资单位接近的基本没有，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，因此海南金海湾投资开发有限公司持有的 18 家长期股权投资单位的股东全部权益不具备采用市场法进行评估的条件。

海南金海湾投资开发有限公司持有的 18 家长期股权投资单位没有历史数据中现金流入且尚未取得相应的开发资质，相关的规划尚未最终确定，未来现金流入难以预测，因此海南金海湾投资开发有限公司持有的 18 家长期股权投资单位的股东全部权益不具备采用收益法进行评估的条件。

由于海南金海湾投资开发有限公司持有的 18 家长期股权投资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，因此，本次评估选用资产基础法对股东全部权益价值进行评估。

对纳入本次评估范围的长期股权投资为控股子公司的，对纳入评估范围的被投资单位进行同一评估基准日采用资产基础法进行整体资产评估，评估中以对被投资企业整体评估后所确定的净资产价值乘以持股比例确定评估值。公式如下：

被投资单位评估值=被投资单位评估后的净资产价值×持股比例

3、固定资产

根据评估目的及委估资产情况，在假设委估资产继续使用的前提下，采用“重置成本法”进行评估，计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

机器设备类资产的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括运杂费、安装调试费）综合确定。

计算公式如下：

重置全价=购置价×数量

电子设备重置全价的确定

电子设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括运杂费、安装调试费）综合确定。根据评估对象实际情况，本次评估不考虑运杂费及安装调试费。

电子设备购置价

根据当地市场信息近期市场价格资料及了解电子设备供应商价格，确定评估基准日的电子设备购置价格，凡能咨询到基准日市场价格的设备，以市场询价为准，凡无法询价的设备，用类比法参照类似设备的市场价格确定购置价。

对逾龄设备，直接按二手市场购置价确定。

(2) 成新率的确定：

对于电子设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

综合成新率=年限成新率×40%+打分成新率×60%

(3) 评估值的确定

将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。

评估值=重置全价×综合成新率

4、其他非流动资产

评估中，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，通过核查相关凭证等替代程序，经分析核实后，以核实后账面价值确定评估值。

5、负债的评估

(1) 应付款项的评估

应付款项为应付账款及其他应付款。

各笔款项评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，并部分大额往来进行函证，对应付款项进行了解分析，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) 应付职工薪酬的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对应付职工薪酬的计提、使用等进行了审核，账面余额为企业按规定提取的工资、职工福利费、年金等。经核实，以上款项确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) 应付利息的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，经核实借款合同、借款本金、借款利率等，并对应付利息进行函证，对应付利息进行了解分析，为评估基准日需实际承担的债务，评估中以账面价值确定评估值。

(4) 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，经核实借款合同、借款本金及利息支付情况无误的基础上，并对一年内到期的非流动负债进行函证，对一年内到期的非流动负债进行了解分析，进行了解分析，为评估基准日需实际承担的债务，评估中以账面价值确定评估值。

(5) 长期借款的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，经核实借款合同、借款本金及利息支付情况无误的基础上，并对长期借款进行函证，对长期借款进行了解分析，为评估基准日需实际承担的债务，评估中以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：

- 1、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；
- 2、与海南省发展控股有限公司签订资产评估委托合同；
- 3、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；
- 4、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；
- 5、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；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、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；

- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、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；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

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、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，资产权属文件、证件等有关法律文件和评估资料的真实、完整、合法为前提。

3、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。

4、假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

5、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

6、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。

7、本次评估假设被评估资产现有用途不变且被评估企业持续经营。

8、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

9、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。

10、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。

11、假设土地已完成一级开发，土地证合法获取为前提。

12、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。

13、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。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

根据对海南金海湾投资开发有限公司的基本情况进行分析,本次评估采用资产基础法进行评估,评估结论根据以上评估工作得出。经评估,海南金海湾投资开发有限公司股东全部权益市场价值在评估假设前提下于评估基准日2019年6月30日所表现的市场价值如下:

委估资产账面价值为841,402.23万元,评估值1,367,221.67万元,评估增值525,819.43万元,增值率62.49%。评估增值的原因是:长期股权投资评估增值,长期股权投资中涉及的主要资产为土地使用权,由于土地成本取得时间较早,随着近年海南自由贸易港等政策的影响,造成土地增值。

委估负债账面价值为354,000.08万元,评估值为354,000.08万元,无增减值变化。

委估净资产账面价值为487,402.15万元,评估值为1,013,221.59万元,评估增值525,819.43万元,增值率107.88%。

海南金海湾投资开发有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日:2019年6月30日

金额单位:人民币万元

| 项目 | 账面价值 | 评估值 | 增减值 | 增值率% |
|------------|------------|--------------|-------------|------------|
| | A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 流动资产 | 747,465.77 | 451,584.39 | -295,881.37 | -39.58 |
| 非流动资产 | 93,936.47 | 915,637.27 | 821,700.81 | 874.74 |
| 其中:长期股权投资 | 90,000.00 | 911,698.76 | 821,698.76 | 913.00 |
| 固定资产 | 22.43 | 24.48 | 2.05 | 9.12 |
| 其他非流动资产 | 3,914.03 | 3,914.03 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 841,402.23 | 1,367,221.67 | 525,819.43 | 62.49 |
| 流动负债 | 106,000.08 | 106,000.08 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 248,000.00 | 248,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 354,000.08 | 354,000.08 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产(所有者权益) | 487,402.15 | 1,013,221.59 | 525,819.43 | 107.88 |

评估结论详细情况见评估明细表。

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) 海南金海湾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) 海南金海湾投资开发有限公司与中国农业发展银行海南省分行营业部于 2016 年 1 月 6 日签订抵押合同(编号: 46999901-2015 年海口(抵)字 0033 号), 抵押名下一宗土地使用权证, 为海南金海湾投资开发有限公司与抵押权人于 2016 年 1 月 6 日签订的编号为 46999901-2015 年(海口)字 0076 号《固定资产借款合同》提供抵押担保, 抵押本金为肆拾叁亿, 抵押期限自 2016 年 1 月 6 日起至 2026 年 1 月 5 日止, 截止评估基准日, 借款账面价值为 3,100,000,000.00 元。

(五) 海航基础产业集团有限公司与盛京银行股份有限公司上海浦东支行于 2015 年签订《借款质押合同》(编号: 8008199315000042), 将海航基础产业集团有限公司持有的 73000 万股海南金海湾投资开发有限公司股权质押给盛京银行股份有限公司上海浦东支行, 为海航基础产业集团有限公司与盛京银行股份有限公司签订《借款合同》(编号: 800819021500014) 提供担保, 借款本金为肆亿伍仟万。

(六) 桐乡市南海明珠股权投资合伙企业(有限合伙)合作协议(编号: JHHT-HNJHT-001)、海航基础产业集团有限公司与建信资本管理有限责任公司与厦门国际信托有限公司与深圳市前海建合投资管理有限公司关于桐乡市南海明珠股权投资合伙企业(有限合伙)之合伙份额收购协议(协议编号: 5730ht2016110), 海航基础产业集团有限公司拟按本协议收购或指定其关联企业代为收购建信资本管理有限责任公司、厦门国际信托有限公司在桐乡市南海明珠股权投资合伙企业(有限合伙)的全部合伙份额, 收购合伙份额金额为 15.7599 亿。

(七) 根据《南海明珠项目二期国有建设用地使用权出让总合同》, 合同暂参照该项目一期的土地评估平均单价抵减已审计的一期填海成本工程造价单价 71.96 万元/亩为标准先行核收土地出让金, 共计 188553.8376 万元。待土地评估和填海成本审计及财务决算

完成后，按土地评估和填海成本审计及财务决算完成后，按土地评估价抵减已缴纳的海域使用金和填海成本，再逐宗用地签订出让合同，核定土地出让金，按最终核算价格“多退少补”，若该事实发生时，应按实际对评估结论进行调整。

（八）海南金海湾投资开发有限公司及其十一家子公司共同开发的南海明珠二期项目，涉及九十一宗土地使用权证（土地使用权分布在母公司及十一家子公司存货-在产品中），评估时已按完全产权进行评估。但根据《南海明珠项目二期国有建设用地使用权出让总合同》，九十一宗土地使用权出让金按一期的土地评估平均单价进行暂估计算，未与政府相关部门结算土地出让金。经与国土相关部门访谈，国土部门认为现在的土地规划应按海口市海洋督察整改工作领导小组的要求进行调整，且二期土地使用权涉及的填海成本也未与政府进行正式结算，最后确认的土地出让金应按海口市海洋督察整改工作领导小组及相关部门认可的规划完成时点，及填海成本被政府确认后的时点进行评估后缴纳。由于该数值在评估基准日无法具体确认，因此二期项目涉及的九十一宗土地的土地出让金最终数值有可能与《南海明珠项目二期国有建设用地使用权出让总合同》暂估的土地出让金存在差异，海航基础设施投资集团股份有限公司承诺上述事项若涉及到补缴土地出让金事项，由海航基础设施投资集团股份有限公司承担，若实际与本事实不符，则应对评估结论进行调整或者重新进行评估。

（九）南海明珠二期人工岛是由海南金海湾投资开发有限公司、海南海岛福湾投资有限公司、海南海岛鸿湾投资有限公司、海南海岛吉湾投资有限公司、海南海岛隆湾投资有限公司、海南海岛瑞湾投资有限公司、海南海岛盛湾投资有限公司、海南海岛顺湾投资有限公司、海南海岛泰湾投资有限公司、海南海岛祥湾投资有限公司、海南海岛意湾投资有限公司、海南海岛悦湾投资有限公司获取相应的海域使用权，海南金海湾投资开发有限公司进行填海开发，最终由海南金海湾投资开发有限公司等十一家公司根据《南海明珠项目二期国有建设用地使用权出让总合同》，暂参照该项目一期的土地评估平均单价抵减已审计的一期填海成本工程造价单价 71.96 万元/亩为标准先行核收土地出让金，共计 188553.8376 万元。由于填海成本审计及财务决算尚未完成，填海开发成本均位于海南金海湾投资开发有限公司存在-在产品账面上，《南海明珠项目二期国有建设用地使用权出让总合同》涉及的九十一宗土地使用权先行核收的土地出让金由海南金海湾投资开发有限公司整体缴纳，并未按土地实际价款分配到各宗土地使用权中。

（十）根据《海口南海明珠生态岛工程陆域沉降观测报告》专家意见，海口南海明珠生态岛陆域沉降总体仍未稳定，沉降速率仍在 5-10mm/2 月，本次评估结论未考虑沉降因素的影响。若沉降因素导致被评估土地未能按规划进行开发利用，应对评估结论进行调整。

(十一) 截止评估基准日, 海南金海湾投资开发有限公司及 18 家子公司尚未取得房地产开发资质。

(十二) 本评估结论未考虑评估增减值可能产生的纳税义务变化也未考虑因本次股权转让行为而产生的相关税费。

(十三) 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、评估人员未发现有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。

(十四) 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

1、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。

2、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。

3、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。

4、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下, 在本次评估假设前提下, 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假设条件及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时, 评估结果一般会失效。

5、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。

6、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。

7、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 2019 年 6 月 30 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。

8、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，本项目评估报告日为 2019 年 12 月 18 日。

(本页无正文)

资产评估师:




资产评估师:




中威正信(北京)资产评估有限公司

2019年12月18日

