

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海南高速公路股份有限公司拟受让股权
涉及的海南联合资产管理有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中天和[2020]评字第 90071 号

(共 1 册, 第 1 部分)



北京中天和资产评估有限公司
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年十二月六日

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： 1121020015202000553

资产评估报告名称： 海南高速公路股份有限公司拟受让股权涉及的海南联合资产管理有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告文号： 中天和[2020]评字第90071号

资产评估机构名称： 北京中天和资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 尹建强(资产评估师)、王策(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

第一部分（声明、摘要、正文及附件）

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、绪言.....	5
二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
三、评估目的.....	17
四、评估对象和评估范围.....	18
五、价值类型及其定义.....	24
六、评估基准日.....	24
七、评估依据.....	24
八、评估方法.....	28
九、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用.....	30
十、收益法的具体评估方法应用.....	39
十一、评估程序实施过程和情况.....	42
十二、评估假设.....	44
十三、评估结论.....	46
十四、特别事项说明.....	49

十五、评估报告使用限制说明.....	64
十六、资产评估报告日.....	65
十七、签名盖章.....	65
资产评估报告附件.....	66

第二部分（评估明细表）

第三部分（评估说明）

声 明

1、本资产评估报告是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的。

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

3、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、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。

5、评估对象及其所涉及资产、负债清单及未来收益预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

委托人、被评估单位和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产、负债存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

6、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产、负债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。

7、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

8、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制。资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

9、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



海南高速公路股份有限公司拟受让股权 涉及的海南联合资产管理有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

中天和[2020]评字第 90071 号

摘 要

北京中天和资产评估有限公司接受海南高速公路股份有限公司和海南省发展控股有限公司共同委托，对海南高速公路股份有限公司拟受让股权涉及的海南联合资产管理有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：

根据《关于海南联合资产管理有限公司股权转让的批复》（琼国资产「2020」82 号）和《海南高速公路股份有限公司总经理办公会议纪要》，海南省发展控股有限公司转让所持有的海南联合资产管理有限公司股权，由海南高速公路股份有限公司受让此股权，对涉及的海南联合资产管理有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为海南联合资产管理有限公司股东全部权益价值。

评估范围为经过审计后海南联合资产管理有限公司的全部资产和负债。截至评估基准日 2020 年 8 月 31 日，被评估单位经审计的资产账面

总额为 169,237.65 万元，负债账面总额 73,273.85 万元，净资产账面总额为 95,963.80 万元。

三、价值类型：

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：

为 2020 年 8 月 31 日。

五、评估方法：

采用资产基础法和收益法两种评估方法，评估结论采用资产基础法的评估结果。

六、评估结论：

经评估，于评估基准日 2020 年 8 月 31 日，海南联合资产管理有限公司股东全部权益价值评估值为 107,861.65 万元，金额大写：人民币拾亿柒仟捌佰陆拾壹万陆仟伍佰元整。

七、评估结论使用有效期：

根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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



海南高速公路股份有限公司拟受让股权 涉及的海南联合资产管理有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

中天和[2020]评字第 90071 号

正文

一、绪言

海南高速公路股份有限公司和海南省发展控股有限公司：

北京中天和资产评估有限公司接受海南高速公路股份有限公司和海南省发展控股有限公司共同委托，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，采用收益法和资产基础法两种评估方法，按照必要的评估程序，对海南高速公路股份有限公司拟受让股权之经济行为涉及的海南联合资产管理有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

本次委托人 1 为海南高速公路股份有限公司，简要情况如下：

企业名称：海南高速公路股份有限公司

统一社会信用代码：91460000284082887Y

注册号： 460000000140480

法定代表人： 曾国华

类型： 股份有限公司(上市、国有控股)

股票代码： 000886

成立日期： 1993 年 08 月 17 日

注册资本： 98882.830000 万

营业期限： 1993 年 08 月 17 日至长期

登记机关： 海南省市场监督管理局

登记状态： 存续（在营、开业、在册）

住所： 海口市蓝天路 16 号高速公路大楼

经营范围： 高等级公路勘测、设计、养护、管理服务；房地产开发经营；建材、普通机械、电子产品、农副产品、日用百货、饮食业、金属材料、化工原料及产品（专营外）、纺织品、文体用品、汽车配件、摩托车配件、饮料、副食品、家俱、橡胶制品的经营；汽车客货运输、租赁；高科技产品、农业产品的生产、销售；计算机工程与信息服务。

本次委托人 2 为海南省发展控股有限公司，简要情况如下：

企业名称： 海南省发展控股有限公司 .

统一社会信用代码： 914600007674746907 .

注册号： 460000000084951 .

法定代表人： 顾刚 .

类型： 有限责任公司(国有独资) .

成立日期： 2005 年 01 月 26 日 .

注册资本： 1229866.812600 万人民币 .

核准日期： 2018 年 10 月 22 日 .

营业期限自： 2005 年 01 月 26 日 至： 2055 年 01 月 26 日 .
登记机关： 海南省市场监督管理局 .
登记状态： 存续（在营、开业、在册） .
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 .
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。

（二）被评估单位概述

本项目被评估单位为海南联合资产管理有限公司。

1、企业基本情况

企业名称： 海南联合资产管理有限公司（简称： 联合资产公司）

统一社会信用代码： 91460000747784800L

企业名称： 海南联合资产管理有限公司

注册号： 460000000198575

法定代表人： 刘双洋

类型： 其他有限责任公司

成立日期： 2003 年 07 月 18 日

注册资本： 103367.235424 万

核准日期： 2018 年 01 月 15 日

营业期限： 2003 年 07 月 18 日至长期

登记机关： 海南省市场监督管理局

登记状态： 存续（在营、开业、在册）

住所： 海口市滨海大道 81 号南洋大厦 23 楼 F 房

经营范围： 承接、收购、管理和处置国有独资商业银行和四大资产管理公司的积压房地产和债权，参与本省范围内金融企业不良资产批量转让、收购和处置业务，房地产开发经营，房地产咨询、价格评估、经纪中介服务，清理解决债务、资产置换、转让及销售，债务重组及企业重组，债权转股权及阶段性持股，企业收购，兼并和项目委托运营，财务及法律咨询服务，资产及项目评估，经金融主管部门批准的有关业务。

2、历史沿革和股权结构

根据联合资产公司的工商登记材料，联合资产公司系经海南省人民政府批准成立，2003年2月23日海南省人民政府第8期省长办公会议纪要《审议实施处置海南省积压房地产补充方案的工作计划》之议定事项中决定“成立海南省资产管理公司”。联合资产公司设立时的状况如下：

（1）初始注册资本出资

根据工商登记资料及海南中洲会计师事务所有限公司《验资报告》（海南中洲验字（2009）第011号），联合资产公司设立时的注册资本为人民币10000万元，出资人为海南省人民政府，由海南省政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责，并全额持有联合资产公司100%的股份。海南省政府国有资产监督管理委员会于2006年12月31日注入资本金60,626,200.00元作为第一期出资，其中以货币资金注入10,000,000.00元；以净资产注入50,626,200.00元（包含以海南华琨实业开发公司净资产注入48,315,000.00元，以海南华琨物资公司净资产注入2,311,200.00元）。海南省政府国有资产监督管理委员会于2009年10月29日注入第二期资本金39,373,800.00元，全部以货币资金出资。

（2）2007年2月变更注册地址

根据联合资产公司工商登记材料，2007年2月7日，联合资产公司注册地址变更为海口市滨海大道81号南洋大厦14楼1402室。

(3) 2011年4月变更注册地址、增资

根据联合资产公司的工商登记材料，及联合资产公司提供的公司章程及修正案，2011年4月21日，联合资产公司注册地址变更为海口市滨海大道81号南洋大厦23楼F房；公司注册资本由人民币10000万元增加至人民币20000万元。海南中恒信会计事务所对新增注册资本进行审验并出具《验资报告》（中恒信验字[2011]0301号），报告显示新增注册资本由股东海南省政府国有资产监督管理委员会缴纳货币资金1500万元，海南联合资产管理公司以资本公积转增资本8500万元，共计10000万元。截至2011年1月28日，联合资产公司变更后的累计注册资本为人民币20000万元，实收资本人民币20000万元。

(4) 2013年6月经营期限变更

根据联合资产公司工商登记材料，2013年6月28日，联合资产公司经营期限由“2003年7月18日至2013年7月18日”变更为“2003年7月18日至2023年7月18日”。

(5) 2015年6月法定代表人变更

根据联合资产公司工商登记材料及《海南省政府国有资产监督管理委员会关于刘双洋等同志职务任免的通知》（琼国资干【2015】16号）文件，2015年6月2日，联合资产公司法定代表人由曾国华变更为刘双洋。

(6) 2016年5月经营期限变更

根据联合资产公司的工商登记材料、联合资产公司提供的公司章程及修正案，及《海南省政府国有资产监督管理委员会关于同意变更经营期限的批复》（琼国资改【2016】125号），2016年5月27日，联合资产公司经营期限由“2003年7月18日至2023年7月18日”变更为“2003年7月18日至长期”。

(7) 2016年12月增资、投资人变更、市场主体类型变更、公司名

称变更

根据联合资产公司工商登记材料、联合资产公司提供的公司章程、2016年11月28日的股东会决议及《海南省政府国有资产监督管理委员会关于海南联合资产管理公司改制和增资扩股的批复》（琼国资产【2016】104号）等文件，2016年12月14日，公司的注册资本由人民币2亿元增加到人民币103367.235424万元，致同会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所对新增注册资本进行审验并出具《验资报告》。报告显示新增注册资本由股东海南省政府国有资产监督管理委员会以其持有的海南联合资产管理公司净资产出资35367.2354万元（净资产已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）海南分所出具的信会师琼报字【2016】第20011号《审计报告》审计），新投资方海南省发展控股有限公司以货币出资人民币48000万元。截至2016年12月23日止，联合资产公司已收到新增注册资本，变更后的累计实收资本为人民币103367.235424万元，占变更后注册资本100%，其中：原投资方海南省政府国有资产监督管理委员会出资为人民币55367.235424万元，占变更后注册资本的53.56%；海南省发展控股有限公司出资为人民币48000万元，占变更后注册资本的46.44%；将企业性质由全民所有制企业变更为有限责任公司；公司名称变更为：“海南联合资产管理有限公司”。

（8）2018年1月经营范围变更

根据联合资产公司工商登记材料，2018年1月15日公司经营范围由：“承接、收购、管理和处置国有独资商业银行和四大资产管理公司的积压房地产和债权,房地产开发经营,房地产咨询、价格评估、经纪中介服务,清理解决债务、资产置换、转让及销售,债务重组及企业重组,债权转股权及阶段性持股,企业收购,兼并和项目委托运营,财务及法律咨询服务,资产及项目评估,经金融主管部门批准的有关业务。”变更为：“承接、收购、



管理和处置国有独资商业银行和四大资产管理公司的积压房地产和债权,参与本省范围内金融企业不良资产批量转让、收购和处置业务,房地产开发经营,房地产咨询、价格评估、经纪中介服务,清理解决债务、资产置换、转让及销售,债务重组及企业重组,债权转股权及阶段性持股,企业收购,兼并和项目委托运营,财务及法律咨询服务,资产及项目评估,经金融主管部门批准的有关业务。”

(9) 评估基准日股东及持股比例

截止评估基准日2020年8月31日,海南联合资产管理有限公司股东及持股比例如下:

金额单位: 万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴数额	持股比例
1	海南省政府国有资产监督管理委员会	55,367.235424	55,367.235424	53.5636%
2	海南省发展控股有限公司	48,000.00	48,000.00	46.4364%
	合计	103,367.235424	103,367.235424	100%

3、企业历史沿革情况说明

海南联合资产管理有限公司前身为海南联合资产管理公司,系海南省人民政府依据《国务院办公厅关于印发处置海南省积压房地产补充方案的通知》(国办发[2002]60号)文件,于2003年7月出资设立的国有独资资产管理公司。公司创立之初的主要任务是处置海南积压房地产,盘活国有商业银行和国家四大资产管理公司在海南的金融不良资产。经过十多年的发展,公司从原来专业经营不良资产,转型为投资与资产管理、金融服务、房地产开发与酒店经营等业务的集团公司。2016年12月,经省国资委批准,公司实施公司制改造和增资扩股,改制为有限责任公司。2017年4月被中国银监会公布为海南省地方资产管理公司。

公司注册资本金人民币10.34亿元,注册地:海南省海口市;主营业务:投资与资产管理;金融服务;房地产开发与酒店经营;公司设综合

管理部、资产经营部、项目工程部、计划财务部、法律事务部、人力资源部、监察审计部、金融业务部及停缓建处置中心，共计9个职能部门。

公司是全国唯一经国务院办公厅下文批准成立的地方性资产管理公司，是海南省政府授权、中国银监会审核公布的海南省唯一的地方资产管理公司，海南省政府指定的省财政专项资金股权投资管理公司，是海南省中小企业公共服务平台的运营管理机构；海南省信用协会会长单位。

公司未来的发展定位为省级金融不良资产综合处置平台和全省中小微企业综合金融服务商；主业方向为金融不良资产经营管理、股权投资、中小微企业综合金融服务。

联合资产公司实际控制人为海南省国有资产监督管理局委员会（简称：省国资委）。

4、被评估单位本次纳入评估范围的长期股权投资情况

截至本次评估基准日，联合资产公司纳入评估范围的控股子公司7家，控股孙公司1家，具体明细如下：

子、孙公司名称	持股比例	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
海南华琨实业开发公司（子公司）	100%	海口市	建材业务	100.00		划转
海南省文化经济发展总公司（子公司）	100%	海口市	文化产品	100.00		划转
海南省人民政府机关服务总公司（子公司）	100%	海口市	商品购销	100.00		划转
海口市宇洁物业管理有限公司（孙公司）	100%	海口市	物业管理		100.00	设立
海口联合小额贷款有限公司（子公司）	100%	海口市	小额贷款	100.00		设立
海南联合股权投资基金管理有限公司（子公司）	99.4%	海口市	股权投资	99.40		设立
海南出版对外贸易公司（子公司）	100%	海口市	出版贸易	100.00		划转
海南省中小企业融资担保有限公司（子公司）	70.59%	海口市	融资担保	70.59		设立

说明：不包括联合资产公司拟剥离的海南华琨物资公司、海南省委机关印刷厂、海南省人民政府机关印刷厂、海南省信息产业投资有限公



司、海南文化发展投资公司五家公司（简称拟剥离公司）的股权。

5、其他权益工具分项列示

被投资单位	持股比例	2020-8-31 (金额元)		
		账面余额	减值准备	账面价值
海南中投联合投资管理有限公司	1%	1,000,000.00		1,000,000.00
海南交通建设咨询有限公司	18%	720,000.00		720,000.00
海南省咨询投资有限公司	20.4%	3,628,574.15		3,628,574.15
武钢集团海南有限责任公司	19.14%	37,306,915.00		37,306,915.00
海南省登记结算有限责任公司	20%	9,600,000.00		9,600,000.00
海南机场股份有限公司		1,710,000.00	1,710,000.00	
海南中海联置业股份有限公司		85,600.00	85,600.00	
北京鹭峰科技股份有限公司		550,000.00	550,000.00	
海南千江月酒店管理有限公司	50%	1,000,000.00		1,000,000.00
合计		55,601,089.15	2,345,600.00	53,255,489.15

注：

根据与中投签股权置换协议，持有海南中投联合投资管理有限公司1%股权，工商登记持股比例35%尚未变更为1%；

海南省登记结算有限责任公司认缴出资比例12%，实缴出资比例20%。

海南千江月酒店管理有限公司为联合资产公司和海南华琨实业开发公司的子公司，投资比例各为50%，联合资产公司直间接投资100%。国资委将海南千江月酒店管理有限公司委托给省机关事务管理局全面履行监督管理职责。

海南机场股份有限公司，海南中海联置业股份有限公司，北京鹭峰科技股份有限公司，因长期无法联系等原因，全额计提减值准备。

7、截至评估基准日的前三年主要经营业务和主要经营状况

(1) 主要经营业务

被评估单位主要经营业务板块包括：投资与资产管理、金融服务、房地产开发与酒店经营等。

(2) 主要经营状况

截至评估基准日 2020 年 8 月 31 日，联合资产公司经审计的资产总额为 169,237.65 万元，负债账面总额 73,273.85 万元，净资产账面总额为 95,963.80 万元。该公司评估基准日财务报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具标准无保留意见的（大华核字[2020]009056 号）《审计报告》。

根据（大华核字[2020]009056 号）《审计报告》，在联合资产公司拟剥离海南华琨物资公司、海南省委机关印刷厂、海南省人民政府机关印刷厂、海南省信息产业投资有限公司、海南文化发展投资公司五家公司（简称拟剥离公司）的股权后，在此股权架构基础上，编制 2019 年度、2020 年 1-8 月财务报表。截止 2020 年 8 月 31 日，拟剥离海南华琨物资公司、海南省委机关印刷厂、海南省人民政府机关印刷厂、海南省信息产业投资有限公司、海南文化发展投资公司五家公司的净资产分别为 -130.68 万元、544.56 万元、799.00 万元、1,518.30 万元、1,487.70 万元，拟剥离公司净资产合计为 4,218.88 万元。拟剥离公司股权视同按无偿划转方式进行，未考虑在拟剥离公司方案实施过程中，发生的各项费用及税务风险对报表影响。

联合资产公司评估基准日及前三年的主要财务状况及经营业绩情况如下表：

1) 公司（母公司）近 3 年 1 期资产情况

金额单位：人民币万元



项 目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年8月31日
流动资产合计	68,783.22	70,335.08	34,176.49	39,487.31
非流动资产合计	99,914.17	115,362.61	122,927.01	129,750.34
其中：长期应收款	48,000.00	62,080.50	67,116.50	73,880.50
长期股权投资	44,750.23	46,358.24	42,117.17	42,117.17
其他权益工具投资	0.00	0.00	5,325.55	5,325.55
其他非流动金融资产	2,544.86	2,544.86	2,000.00	2,000.00
固定资产	3,861.04	3,572.21	1,048.33	997.86
在建工程	0.00	0.00	20.88	28.81
无形资产	1.10	2.11	3.11	2.68
资产合计	168,697.39	185,697.70	157,103.50	169,237.65
流动负债	33,991.62	38,176.82	31,054.80	39,444.85
非流动负债	1,190.54	972.96	29,565.00	33,829.00
负债总计	35,182.16	39,149.78	60,619.80	73,273.85
所有者权益	133,515.22	146,547.92	96,483.70	95,963.80

2) 公司（母公司）近3年1期经营损益情况

金额单位：人民币万元

项 目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-8月
营业收入	7,372.92	8,597.06	6,200.34	1,142.61
减：营业成本	2,726.23	4,105.80	1,139.23	255.04
税金及附加	144.39	253.97	162.76	67.42
销售费用	112.89	74.95	180.69	-43.49
管理费用	1,808.14	2,126.58	2,139.47	807.66
财务费用	-16.80	-30.12	-11.33	-4.07
加：投资收益	389.78	1,320.90	1,019.81	165.28
减：减值损失	514.78	107.96	672.02	590.57
营业利润	2,473.06	3,278.82	2,937.31	-365.25
利润总额	2,231.72	3,353.96	2,948.34	-377.12
净利润	1,590.60	2,533.01	2,441.04	-268.15

8、主要会计政策及税收优惠政策

(1) 主要会计政策

执行财政部 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》及具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

(2) 主要税种和税率

税 种	计税依据	税率	备注
增值税	销售货物, 提供加工、修理修配劳务、租赁服务	0%、3%、5%、6%、9%、11%、13%	
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	20%、25%	
房产税	按照房产原值的 70%、75% (或租金收入) 为纳税基准	1.2%、12%	
土地使用税	按照土地面积为纳税基准	18 元、6 元/平方米/年	

(3) 主要税收优惠:

根据《海南省地方税务局关于海南联合资产管理公司有关税收政策问题的通知》(琼地税发【2004】79号), 享受下列税收优惠: 对资产公司收购、承接和处置不良资产, 免征购销合同和产权转移书据应缴纳的印花税。

根据《财政部国检税务总局关于营业税改征增值税试点若干政策的通知》(财税【2016】39号), 在收购、承接和处置剩余政策性剥离不良资产和改制银行剥离不良资产过程中开展的以下业务, 免征增值税:

(1) 接受相关国有银行的不良债权, 借款方以货物、不动产、无形资产、有价证券和票据等抵充贷款本息的, 资产公司销售、转让该货物、不动产、无形资产、有价证券和票据以及利用该货物、不动产从事的融资租赁业务。(2) 接受相关国有银行的不良债权取得的利息。

2016 年 6 月 21 日, 联合资产公司取得海口市龙华区国家税务局《税务事项通知书》(龙华区国税通【2016】3894号), 减免项目为处置不

良资产，减免税种为增值税的备案通知。

根据《财政部、国家税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》的规定（财税〔2019〕13号）的相关规定“对小型微利企业年应纳税所得额不超过100.00万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100.00万元但不超过300.00万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税”，部分子公司符合该规定按20%的税率缴纳企业所得税。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同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。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

（四）委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人海南高速公路股份有限公司为本次受让股权方；
委托人海南省发展控股有限公司为本次股权转让方；
被评估单位海南联合资产管理有限公司为股权标的单位。

三、评估目的

根据《关于海南联合资产管理有限公司股权转让的批复》（琼国资产〔2020〕82号）和《海南高速公路股份有限公司总经理办公会议纪要》，海南省发展控股有限公司转让所持有的海南联合资产管理有限公司股权，由海南高速公路股份有限公司受让此股权，对涉及的海南联合资产管理有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本项目评估对象为海南联合资产管理有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围内资产和负债基本情况

评估范围为经过审计后海南联合资产管理有限公司的全部资产和负债。截至评估基准日 2020 年 8 月 31 日，被评估单位经审计的资产账面总额为 169,237.65 万元，负债账面总额 73,273.85 万元，净资产账面总额为 95,963.80 万元。

纳入本次评估范围的资产不包括联合资产公司拟剥离的海南华琨物资公司、海南省委机关印刷厂、海南省人民政府机关印刷厂、海南省信息产业投资有限公司、海南文化发展投资公司五家公司（简称拟剥离公司）的股权。

评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产，其中流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产；非流动资产包括长期应收款、长期股权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

评估范围内的负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款，非流动资产为长期应付款。

评估范围内的公司资产及负债具体如下：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	394,873,125.19
货币资金	23,985,079.92
交易性金融资产	13,200,000.00
应收账款	21,899,291.22

预付款项	445,866.53
其他应收款	44,695,964.42
存货	289,726,285.49
其他流动资产	920,637.61
二、非流动资产合计	1,297,503,391.90
长期应收款	738,805,000.00
长期股权投资	421,171,670.19
其他权益工具投资	53,255,489.15
其他非流动金融资产	20,000,000.00
固定资产	9,978,561.01
在建工程	288,083.15
无形资产	26,769.15
长期待摊费用	97,762.88
递延所得税资产	15,540,009.59
其他非流动资产	38,340,046.78
三、资产总计	1,692,376,517.09
四、流动负债合计	394,448,517.06
应付账款	160,826,294.25
预收款项	1,254,027.22
合同负债	65,000,000.00
应付职工薪酬	6,999,118.83
应交税费	766,910.90
其他应付款	159,602,165.86
五、非流动负债合计	338,290,000.00
长期应付款	338,290,000.00
六、负债总计	732,738,517.06
七、所有者权益（或股东权益）	959,638,000.03

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上企业申报账面值已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的（大华核字[2020]009056号）《审计报告》。

（三）评估范围内主要实物资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、存货—不良资产

海南联合资产管理有限公司存货—不良资产中，海南大酒店为联合资产公司拥有的不良权益，拥有海南大酒店的 100% 产权，截止 2020 年 8 月 31 日，海南大酒店的房屋所有权及土地所有权尚未变更至联合资产公司名下。该酒店海南省国资委移交给省机关事务管理局。

2、开发成本

(1) 联合资产公司存货—开发成本中马村口岸办项目，根据 2018 年 2 月 11 日海南省人民政府办公厅【2018】8 号《海南省人民政府专题会议纪要》，保障性住房计划无法继续实施，根据情势变更原则，决定保障性住房调整为普通商品房性质。需补缴的土地价款，澄迈县政府同意在办理资产(含土地)过户环节同步征收。已按保障性住房签订购房合同或缴款的 67 户职工，可要求继续履行合同或解除合同。截止出具报告日该项目土地使用权刚过户，但仍为限价房土地，尚待进一步变更土地性质。

(2) 海南省文化经济发展总公司（甲方）与海南高高房地产开发有限公司（乙方）合作开发的联合大厦房地产开发项目，目前正在开发阶段。

3、投资性房地产

海南华琨实业开发公司、海南省中小企业融资担保有限公司、海南省人民政府机关服务总公司等申报评估的投资性房地产。

海南华琨实业开发公司、海南省中小企业融资担保有限公司本次评估范围的投资性房地产为框架结构，本次委估的投资性房地产已经办理《不动产权证》、具体详见申报评估明细表。主要包括：龙珠大厦 13 层 C、D 座、南洋大厦 14 层 1401-1403、1409 房、金花别墅 2 号、金海湾花园 1 号楼阳光 B 座 601、701 房、金海湾花园 1 号楼阳光 A 座 802 房、阳光广场北京市朝阳区安立路 68 号 28 层 C2-2802 房、海口市国贸大道 45 号银通国际中心 27 层等，委估房屋建筑物均能正常使用，维护保养良好。

主要建筑物概况如下：

(1) 南洋大厦 14 层 1402 房（海南华琨实业开发公司）

滨海大道南洋大厦 14 层 1402 房：已办理海口市房权证海房字第 HK413572 号《房屋所有权证》，建成于约 1991 年 6 月，框架结构、总楼层 28 层，所在楼层第 14 层，建筑面积 196.74 m²，外墙为玻璃幕墙、地面铺瓷砖，天棚有吊顶装饰，钢化玻璃门，目前正常使用，整体维护保养状况良好。

(2) 金海湾花园 1 号楼阳光 B 座 601 房（海南华琨实业开发公司）

金海湾花园 1 号楼阳光 B 座 601 房：已办理琼（2016）三亚市不动产权第 0014879 号《不动产权证》，建成于约 1993 年 6 月，框架结构、总楼层 8 层，所在楼层第 6 层，建筑面积 106.85 m²，涂料外墙、入户防盗门、瓷砖地面，铝合金窗，内墙及天棚刮乳胶漆，目前正常使用，整体维护保养状况一般。

(3) 阳光广场 C2-2802 房（海南省中小企业融资担保有限公司）

阳光广场 C2-2802 房：已办理京（2019）朝不动产权第 0025144 号，框架结构，总楼层 33 层，所在楼层第 28 层，建筑面积 184.8 平方米，地面铺瓷砖，天棚有吊顶装饰，目前正常使用，整体维护保养状况良好。

海南省人民政府机关服务总公司投资性房地产主要为海府一横路 18 号一层铺面、大路加气站土建及土地使用权、十字路监测站土建（检测站房屋）、十字路加气站建筑及土地使用权、机关加油站建筑及土地。由于上述资产基本为政府先关部门划入取得，且被评估单位未能提供该资产具体资产明细组成及房屋面积、栋数等详细情况，同时部分资产产权、土地用途图和性质无法确定。

4、房屋建筑物

本次评估范围的房屋建筑物结构有框架结构，本次委估的房屋部分已经办理《房屋所有权证》、具体详见申报评估明细表。房屋建筑类资产主要包括：南洋大厦 23 楼 F 房、金花别墅 3 号、滨海大道南洋大厦

702 房至 706 房，委估房屋建筑物均能正常使用，维护保养良好。

主要建筑物概况如下：

(1) 南洋大厦 23 楼 F 房（海南联合资产管理有限公司）

南洋大厦 23 楼 F 房：已办理琼（2017）海口市不动产权第 0062275 号《不动产权证》，建成于约 1991 年 6 月，框架结构、总楼层 28 层，所在楼层第 23 层，建筑面积 1210.35 m²，外墙为玻璃幕墙、地面铺地毯，天棚有吊顶装饰，钢化玻璃门，目前正常使用，整体维护保养状况良好。

(2) 金花别墅 3 号（海南华琨实业开发公司）

金花别墅 3 号：已办理琼（2019）海口市不动产权第 0017707 号《不动产权证》，建成于约 1998 年 6 月，框架结构、共 3 层，建筑面积 371.75 m²，涂料外墙，瓷砖地面，铝合金窗，入户铁制大门，目前属于闲置状态、部分墙体已脱落，整体维护保养状况较差。

(3) 滨海大道南洋大厦 702 房（海南省中小企业融资担保有限公司）

滨海大道南洋大厦 702 房：已办理琼（2020）海口市不动产权第 0001197 号《不动产权证》，建成于约 1991 年 6 月，框架结构、总楼层 28 层，所在楼层第 7 层，建筑面积 137.7 m²，外墙为玻璃幕墙、地面铺瓷砖，天棚有吊顶装饰，钢化玻璃门，目前正常使用，整体维护保养状况良好。

5、其他非流动资产

联合资产公司本次纳入评估范围的其他非流动资产主要为南港钛矿土地、清澜钛矿划拨工业用地、鑫椰晖大厦出让土地、三亚祥和宾馆和石碌划拨土地，除石碌土地权属不属于联合资产公司外（全额计提减值准备），其他资产均已办证，权属属于联合资产公司。

6、设备类资产

列入本次评估范围的设备类资产主要为海南联合资产管理有限公司

司、海南华琨实业开发公司、海南省中小企业融资担保有限公司、海南省人民政府机关服务总公司、海口联合小额贷款有限公司、海南省文化经济发展总公司、海南联合股权投资基金管理有限公司、海南出版对外贸易公司等申报评估的设备类资产。委估设备类资产主要分布于海南省范围内。

本次评估范围的设备类资产有电子设备、办公家具及车辆等。具体设备类型为电脑、空调、打印机、办公家具、车辆等。

（四）企业账面记录的无形资产的类型、数量

截至基准日 2020 年 8 月 31 日，联合资产公司申报范围内的无形资产主要为外购软件资产，共 6 项，账面价值 26,769.15 元。

联合资产管理公司其他非流动资产中有南港钛矿土地（1 块出让地、1 块划拨生活区土地）、文昌清澜开发区东部生活区土地及石碌划拨土地共 4 项。其中石碌土地权属尚有瑕疵，产权人非联合资产公司，对此块土地审计全额计提减值准备。

（五）企业申报的表外资产的类型、数量

截至基准日 2020 年 8 月 31 日，被评估企业申报评估的范围内存在表外资产为存货—不良资产，为收购的债权包资产。截止评估基准日 2020 年 8 月 31 日，尚有未完全处置资产包 12 个。包括：

1.) 合作方自购包（联合资产公司未出资金，仅收取代理费，无分成）3 个，具体为汇达资产托管有限公司海南综合包、15 户物权资产包（农行）、农行海口谷实投资发展公司等 328 户债权包（93+235 户）。

2.) 合作收购包（联合资产公司出资 30%，合作方出资 70%）1 个，为置地实业等 73 户债权包（农行）。

3.) 联合资产管理公司自购包 8 个。

上述资产包除个别尚可执行外，绝大部分已过诉讼时效。

（六）利用专家工作

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见的（大华核字[2020]009056号）《审计报告》，各子公司基准日各项资产及负债账面值也均经大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计。

五、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

六、评估基准日

本项目评估基准日是2020年8月31日。

该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：该评估基准日，符合委托人的需要，有利于评估目的的实现；该评估基准日也是审计报告日。

七、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《关于海南联合资产管理有限公司股权转让的批复》（琼国资产〔2020〕82号）；
2. 《海南高速公路股份有限公司总经理办公会议纪要》（2020年11月23日）；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
4. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会第七次会议通过）；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（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）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36号）；
9. 《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，2002年1月1日起施行）
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；
11. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发〔2001〕102号，2001年）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，2005年8月25日）；
13. 《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)；

14. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号, 2016年6月24日)；

15. 《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)；

16. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64号)；

17. 《企业会计准则》和其他相关会计制度；

18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布, 2008年11月5日国务院第34次常务会议修订)；

19. 《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, 2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订)；

20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税2016第36号)；

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

22. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号)；

5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)；

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37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）；
9. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1. 企业营业执照；
2. 企业出资证明文件（公司章程等）；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 机动车行驶证；
5. 不动产登记证等；
6. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
2. 评估基准日及前3年的财务报表及财务明细账；
3. 企业固定资产折旧计提方法；
4. 企业提供的部分合同、协议等；
5. 现行的国家和地方税收政策和规定；

6. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标；
7. 同花顺 iFinD 软件提供的 A 股上市公司的有关资料；
8. 《机电产品报价手册》；
9. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布第 12 号令)
10. 评估基准日近期的《UDC 联合商情》、《汽车商情》；
11. 企业提供的有关财务资料及工程资料；
12. 中国人民银行发布的评估基准日适用的贷款利率；
13. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

(六) 其他参考资料

1. 大华会计师事务所(特殊普通合伙)(大华核字[2020]009056 号)《审计报告》；
2. 企业提供的资产清单和评估申报表；
3. 被评估单位历史年度审计报告；
4. 《资产评估常用方法与参数手册》2014 年 11 月第 1 版(机械工业出版社)；
5. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；
6. 资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；
7. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
8. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—企业价值》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

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。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估未采用市场法进行评估。

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。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。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业提供了历史年度经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的未来财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定

评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

（二）评估结论确定的方法

在采用两种评估方法分别形成各自评估结果的基础上，在对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及评估结果的合理性等方面进行综合分析的基础上，选用其中一种方法的评估结果作为本报告的最终评估结论。

九、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

货币资金包括现金和银行存款。

对于现金，资产评估专业人员在被评估单位出纳员的陪同下，对库存现金进行了监盘，并采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，并同基准日的现金日记账和总账现金账户余额核对无误，以核实后的账面值确认评估值。

对于银行存款的评估，资产评估专业人员核对了当期银行对账单，以核实并经审计审定的账面值确定评估值。

2. 交易性金融资产

对于交易性金融资产，资产评估专业人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实交易性金融资产的发生时间、账面余额、理财产品等实际持有金额的基础上对变现可行性进行分析和判断，以核实后并经审计审定的账面值确定评估值。

3. 应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，资产评估专业人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

资产评估专业人员通过审核相关账簿及原始凭证，发现没有出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，但是不能保证未来不发生坏账损失。再加上考虑到这些款项并不能在评估基准日一次收回，而具体收回的时间又具有不确定性，由于资金有时间价值也需要考虑，因而资产评估需要考虑评估风险损失。资产评估专业人员认为本次会计计提的坏账准备金额与评估风险损失金额基本相当。坏账准备按零值确定。按以上分析，本次对应收款项以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

4. 预付账款

对预付账款的评估，资产评估专业人员查阅并收集了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。预付账款多数为近期发生，未发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。对能收回相应的资产或获得相应的权利的款项，按照账面值确定评估值。

5. 存货

(1) 存货—不良资产

对于存货—不良资产，首先了解债权包资产相关情况，收集账面未处置债权包的相关资料，了解其诉讼时效性，对已超过诉讼时效的债权包按照零值确认评估值。

对于在诉讼时效内的债权包，根据预计可回收净额确定评估值。

对海南大酒店资产，属于不良债权，因未能获取相关产权及其他资

料，且评估程序受限，无法现场勘查，本次评估结果仅以账面值列示。

(2) 开发成本

联合资产公司开发成本包括两个房地产开发项目。对于尚在开发的房地产开发项目，因土地权属转移手续尚在办理中，土地原为限价房土地，现拟改为普通商品房进行销售，相关指标尚无法得知，故本次评估结果以审计审定的账面值列示。

对已销售的合作开发项目，因项目收益已收回，故开发成本评估值为零，对于挂账的开发商负债亦同时评估为零。

海南省文化经济发展总公司（甲方）与海南高高房地产开发有限公司（乙方）合作开发的联合大厦房地产开发项目，账面值由甲方和乙方共同发生的实际入账成本组成。该项目由甲方以享有的土地使用权作为出资，乙方按要求投入建设资金，并负责项目勘探、规划、设计、施工、技术、建设、装修、安装、劳务、拆迁、拆迁补偿、安全生产等工作及承担相应的责任和一切费用。甲乙双方按4:6的比例进行利润分成和承担风险。即甲方获得总利润40%的分成；乙方获得总利润60%的分成，并按比例承担风险。综上所述，则：

评估价值=[（房地产建成后市场价值-开发成本-相关税费）×40%+土地成本]×折现系数+基准日乙方发生成本

(3) 开发产品

对于开发产品，因该部分资产出售收入归于合作开发商，故本次评估按零值确定评估值。

6. 其他流动资产

对于持有其他流动资产的评估，资产评估专业人员首先进行收集相关资料，其次查验各相关的账簿及相关凭证，核实资产的真实性和完整性，以经核实的审计审定值确定评估值。

（二）长期应收款

资产评估专业人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。

资产评估专业人员在对长期应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据各单位的具体情况，核实长期应收款发生额，根据实际发生的金额确定评估值。

（三）长期股权投资

资产评估专业人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅被投资企业章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期投资的具体情况，分别采取适当的评估方法进行评估。具体评估方法如下：

对纳入本次评估范围的长期股权投资—控股子公司进行延伸采用资产基础法进行整体评估，对评估结果进行分析，最终确定被投资单位的股东全部权益价值评估结论，然后根据对被投资企业持股比例分别计算各项长期投资的评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位的股东全部权益价值评估值×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

（四）其他权益工具投资

其他权益工具投资反映资产负债表日企业指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的期末账面价值。资产评估专业人员主要核查投资凭证，查验名称、数量、股权价值及投资

的真实性；该投资在清查核实的基础上，以评估基准日企业净资产的账面价值乘以投资比例确定评估值。

（五）其他非流动金融资产

对于其他非流动金融资产的评估，资产评估专业人员主要核查投资凭证，查验名称、数量等相关文件；该投资在清查核实的基础上，以核实后被投资单位报表净资产乘以持股比例确认资产价值，对费用化的资产评估为零。

（六）投资性房地产

根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经资产评估专业人员现场查勘，本次委估的投资性房地产属于办公或者住宅类，租赁期限都比较短，以及委估投资性房地产所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，采用市场比较法进行评估。

市场法，是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式如下：

评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×实物因素修正系数。

若设以 100 为基准，可简写成为：

评估对象价格=

$$\text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

（七）关于房屋建筑物类资产的评估

房屋建筑物类资产评估是对作为企业资产组成部分的建筑物类资产的价值进行分析、估算并发表专业意见的行为和过程。资产评估专业人员根据评估目的、价值类型、建筑物的特点，现场调查获取的评估基础资料和市场调查的情况进行了分析，并选择适宜的评估方法。

根据《资产评估执业准则——不动产》，房屋建筑物评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经资产评估专业人员现场查勘，以及委估对象的特点、评估目的及委估房屋建筑物所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，采用市场比较法进行评估。

市场法，是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式如下：

评估对象价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 实物因素修正系数。

若设以100为基准，可简写成为：

评估对象价格 =

$$\text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

(八) 关于设备类资产的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料等情况，本次对机器设备及电子设备采用成本法进行评估作价；对车辆采用市场法进行评估作价。

1、关于机器设备及电子设备的评估

评估值基本计算公式为：

评估值=重置价值×成新率

(1) 重置价值的确定

机器设备重置成本根据近期购置合同、上网或电话咨询目前同型设备的市场售价确定，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、前期及其他费用和资金成本等）综合确定重置价值；电子设备根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的重置价值（不含税），一般生产厂家提供免费运输及安装。

重置价值=含税购置价÷（1+13%）

对于绝版和停产的部分设备，则通过价格指数调整或类比法进行作价。

(2) 成新率的确定

机器设备、电子设备的成新率，采用年限法确定其成新率。公式如下：

年限成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

(4) 对其他的电子设备

对于已损坏的电子设备本次按废品回收价确定评估值；对项目部购置设备，因权属不属于被评估单位，故评估值按零值确定。

2、关于车辆的评估

本次采用市场法对车辆进行评估。通过二手车交易市场及网上车市等相关渠道，选择与评对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替

代性的汽车交易实例，根据评估对象和可比实例的状况，对实体状态、交易市场、交易动机等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出委估对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车况调整系数×交易市场调整系数×交易背景调整系数×交易数量调整系数×交易日期调整系数

比准价格=(案例 A+案例 B+案例 C)÷3

车辆市场法评估价值=比准价格

(九) 关于在建工程的评估

因本次纳入评估范围的在建工程——设备工程属于支付部分款项的外购软件，本次评估对在建工程在了解资产账面价值组成情况下，以审计审定账面值确定评估值。

(十) 无形资产

本次申报的无形资产为其他无形资产。对于企业外购的应用软件，查询相同软件的现行市场价格来确定评估值。

(十一) 长期待摊费用

对于长期待摊费用，核实其原始发生额真实、准确，摊销期限合理、合规，摊销及时、准确，以尚待摊销的账面值确定评估值。

(十二) 递延所得税资产

递延所得税资产为企业计提的减值准备和辞退福利，产生时间暂时性差异形成的纳税调整事项从而确认的递延所得税资产。

企业按照暂时性差异的结果，确认的递延所得税资产，资产评估专业人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，并核对了账簿记录、抽查了相关凭证，评估值按评估风险损失与辞退福利总额乘以企业所得税率确定。

(十三) 其他非流动资产

根据评估对象资产用途及特点，对房地产采用重置成本法进行评估，对土地采用基准地价系数修正法进行评估。

1、成本法：是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估房地产所需的全部成本，考虑房地产的折旧后，得到房地产评估值的一种评估方法。其基本公式如下：

房地产价值 = 重新购建价格 × 成新率

重新购建价格，即新开发的房地价值。

新开发的房地（即房地产）价值 = 土地取得成本 + 开发成本 + 管理费用 + 投资利息 + 相关税费 + 开发利润

新建成的建筑物价值 = 建筑物建设成本 + 管理费用 + 投资利息 + 相关税费 + 开发利润

成新率按建筑物经济剩余年限和土地剩余年限，根据孰短原则确定成新率。

2、基准地价系数修正法，是通过对待估宗地影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已布的同类用途或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

$P_i = P \times P_y \times P_q \times (1 + K) \times \text{使用年期修正} \times \text{宗地面积状况修正} \times \text{宗地形状修正} \times \text{宗地容积率修正} \times \text{宗地临路、临海、临河、临山状况修正} + \text{土地基础设施开发程度修正值}$

式中： P_i —待估宗地地面地价

P —待估宗地对应的地面基准地价

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

（十四）关于负债的评估

企业申报的负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括：应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款；非流动负债为递延收益。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

十、收益法的具体评估方法应用

采用收益法评估，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。

（一）关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动

（二）关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。

WACC的计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：E：为评估对象目标股本权益价值；

D：为评估对象目标债务资本价值；

Re：为股东权益资本成本；

Rd：为借入资本成本；

T：为公司适用的企业所得税税率。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定：

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：Rf——无风险报酬率；

β_e ——企业的风险系数；

Rm——市场期望收益率；

α ——企业特定风险调整系数。

(三) 关于收益期

本次评估根据企业的资产及经营状况采用永续年期作为收益期。

(四) 收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + R)^i} + \frac{A}{R(1 + R)^n} - B + OE$$

式中：P——为企业股东全部权益价值评估值；

A_i ——企业处于收益变动期第i年的企业自由现金流量；

A——企业收益稳定期的持续而稳定的年企业自由现金流量；

R——折现率；

n——企业收益变动期预测年限；

B——企业评估基准日付息债务和股东负债的现值

OE—企业评估基准日非经营性、溢余资产与负债总和的现值。

溢余资产价值：

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次评估主要采用成本法对溢余资产进行评估。

非经营性资产、负债价值：

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次评估主要采用成本法、市场法对上述资产进行评估。

5. 关于评估途径

针对评估对象的组织架构，本次评估采用的评估途径为：

- 1) 将被评估单位的整体资产划分为收益法测算范围内经营资产、付息债务和股东负债、溢余资产；
- 2) 采用收益法对收益法测算范围内权益资产进行评估；
- 3) 收益法测算范围以外的权益资产为溢余资产。

溢余资产主要包括：

- ①溢余现金；
- ② 闲置资产或非经营性资产；
- ③资产未来创造净收益的可预测性不好而不能对其纳入收益法测算范围的企业资产。

4) 对溢余资产分别采用如下方法进行评估：

- ①溢余现金按测算的溢余现金金额评估；
 - ②闲置实物资产、非经营性或出租实物资产按成本法或市场法评估。
- 5) 收益法测算范围以外的负债为溢余负债，主要是非企业日常经营产生的或马上需要偿还的负债，溢余负债经确认后按其账面值评估。

6) 将被评估单位收益法测算范围内权益资产的收益法评估值，减去付息债务，加上溢余资产及负债评估值，从而得出被评估单位的股东全部权益价值的收益法评估结果。

十一、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。

包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；
2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；
3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。
4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与评估公司同时进入企业作业现场，因此，资产评估专业人员在**工作基础上**，随时与审计机构沟通，按审计结果进行数据核对。

（七）评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

2. 收益法评估的主要工作，通过对历史收入、费用的分析，预测未来5年的收入、费用，选取合适的上市对比公司，计算合理的折现率，将企业未来年度的净现金流折现，从而确定收益法的评估结果。

3. 对资产基础法和收益法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评估方法的评估结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十二、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及

资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

9. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

（三）评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

十三、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对海南联合资产管理有限公司的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，海南联合资产管理有限公司总资产账面价值为169,237.65万元，评估价值为163,903.35万元，增值额为-5,334.30万元，增值率为-3.15%；总负债账面价值为73,273.85万元，评估价值为56,041.70万元，增值额为-17,232.15万元，增值率为-23.52%；股东全部



权益价值账面价值为 95,963.80 万元，评估价值为 107,861.65 万元，增值额为 11,897.85 万元，增值率 12.40%。

具体见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 8 月 31 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	39,487.31	28,434.06	-11,053.25	-27.99
非流动资产合计	2	129,750.34	135,469.29	5,718.95	4.41
其中：长期股权投资	3	42,117.17	47,263.60	5,146.43	12.22
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	997.86	1,667.95	670.10	67.15
在建工程	6	28.81	28.81	-	-
无形资产	7	2.68	39.35	36.68	1,370.12
其中：无形资产-土地使用权	8	-	-	-	
其他非流动资产小计	9	86,603.83	86,469.58	-134.25	-0.16
资产总计	10	169,237.65	163,903.35	-5,334.30	-3.15
流动负债	11	39,444.85	22,212.70	-17,232.15	-43.69
非流动负债	12	33,829.00	33,829.00	-	-
负债总计	13	73,273.85	56,041.70	-17,232.15	-23.52
所有者权益（或股东权益）	14	95,963.80	107,861.65	11,897.85	12.40

（二）收益法评估结果

经收益法评估，于评估基准日 2020 年 8 月 31 日，海南联合资产管理有限公司股东全部权益价值账面价值为 95,963.80 万元，评估值为 105,866.20 万元，评估增值 9,902.40 万元，增值率 10.32%。

（三）两种方法评估结果分析

从以上结果可以看出，收益法评估结果相对账面净资产有较大幅度的增值，资产基础法评估结果相对账面净资产有一定程度的增值。

其中资产基础法的评估结果比收益法的评估结果高 1,995.45 万元，高出幅度 1.85%。分析两种评估方法的基础与价值组成，可知：

1、资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的市场价值，强调的是评估基准日各部分资产的重置代价。收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产。

2、从理论上讲收益法对企业股东全部权益价值的评估是全面的，但是本次收益法评估也存在其预测的可靠性问题。本次收益预测是基于对未来宏观政策和经济市场的判断和预期基础上进行的，而现行经济、市场环境不稳定，企业收益不确定因素较多；被评估单位未来年度的主营收入存在不确定因素较多，未来具体业务的开拓存在一定的不确定性，企业的营销战略对企业收入影响较大。

3、从评估结果受主观因素影响角度分析，采用收益法时，影响企业未来收益（净现金流）的收入、成本、费用、营运资金、资本性支出等每一个数据都是预测或在预测基础上的测算数据；而采用资产基础法，有形资产评估值是根据相关资产在评估基准日的市场价格数据计算出来的。而资产基础法的技术思路是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结论，可以使报告使用者很直观地了解企业的存量资产的价值构成。

因此，我们认为针对本次评估目的和企业资产结构的现实情况，相对于收益法而言，资产基础法的评估结论的可靠性和合理性更好些。

4、综上所述，经综合考虑，采用资产基础法更加符合本次评估目的和企业自身实际状况。故本报告采用资产基础法评估结果确定被评估

单位净资产价值。

（四）评估结论

经评估，于评估基准日 2020 年 8 月 31 日，海南联合资产管理有限公司股东全部权益价值评估值为 107,861.65 万元，金额大写：人民币拾亿柒仟捌佰陆拾壹万陆仟伍佰元整。

（五）评估结论有效期

本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日期间使用有效。

十四、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由委托人、相关当事人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人、相关当事人和被评估单位应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

1. 联合资产公司存货—开发成本中马村口岸办项目，该项目原为限价房项目，由马村口岸办于 2012 年开始开发建设，由于资金问题而停止开发建设，属于尚在开发中的房地产项目。根据 2018 年 2 月 11 日海南省人民政府办公厅【2018】8 号《海南省人民政府专题会议纪要》，保障性住房计划无法继续实施，根据情势变更原则，决定保障性住房调整为普通商品房性质。需补缴的土地价款，澄迈县政府同意在办理资产(含土地)过户环节同步征收。已按保障性住房签订购房合同或缴款的 67 户职工，可要求继续履行合同或解除合同。截止出具报告日该项目土地使用权刚过户，但仍为限价房土地，目前拟改为普通商品房进行销售，相关指标尚无法明确，鉴于上述项目有诸多不确定因素，故马村口岸办项目本次评估结果仅以账面值列示。

2. 联合资产公司存货—不良资产中，海南大酒店资产账面价值 1231.04 万元为联合资产公司拥有的不良权益，拥有海南大酒店的 100% 产权，其形成过程为：

(1) 根据 2004 年联合资产公司与中国工商银行海南省分行（简称转让方）签定的积压房地产（第四批）移交协议，转让方将第四批积压房地产广海大厦（海南大酒店）所对应形成转让方权益按评估值 548.88 万元交易价格转让给联合资产公司，联合资产公司对移交资产享有所有权，相应风险也由联合资产公司承担。

(2) 根据 2009 年 5 月 3 日海南省政府国有资产管理委员会关于海南大酒店部分产权（房产）无偿划转的批复（琼国资函（2007）694 号），同意将海南省机关服务社拥有的海南大酒店 39% 产权（房产）按评估值 682.16 万元无偿划转给联合资产公司。

截止 2020 年 8 月 31 日，海南大酒店土地证和房产证目前尚未办理过户，土地证证载产权人为海南省委办公厅，房产证证载产权人为海南

省委机关服务社。

根据 2019 年 7 月海南大酒店交接协议书，海南省国资委将海南联合资产下属负责经营管理海南大酒店的海南千江月酒店管理有限公司委托给省机关事务管理局，委托后该家酒店管理公司及其名下的人财物由海南省机关事务管理局全面履行监督管理职责。因目前联合资产公司未实际控制委估资产导致评估无法履行相关评估程序，故评估结果暂按审计审定的账面值列示。

3. 海南千江月酒店管理有限公司为联合资产公司和海南华琨实业开发公司的子公司，投资比例各为 50%，联合资产公司直间接投资 100%。

根据 2019 年 7 月海南大酒店交接协议书，海南省国资委将海南联合资产下属负责经营管理海南大酒店的海南千江月酒店管理有限公司委托给省机关事务管理局，委托后该家酒店管理公司及其名下的人财物由海南省机关事务管理局全面履行监督管理职责。自此开始，联合资产公司不再对海南大酒店和海南千江月酒店管理有限公司经营、财务和人员进行管理及考核。目前联合资产公司未实际控制委估资产，无法配合评估机构履行相关评估程序。因评估程序受限，本次未对该企业整体评估，故对该长期投资资产按评估基准日企业账面净资产占投资比例乘积确定长期股权投资评估值。

4. 联合资产公司其他非流动资产科目中，清澜钛矿土地、南港钛矿土地，由于上述资产土地使用权为国资委划入而取得，本次评估未考虑地上附着物对土地使用权价值的影响。鑫椰晖大厦项目，由于地上房屋为危房，且已做危房鉴定，已无使用价值，故评估时不考虑地上建筑物价值，评估价值仅为土地的评估价值。

5. 联合资产公司其他非流动资产科目中，石碌划拨土地因权属不属于联合资产公司，故审计全额计提减值准备，被评估单位未提供相关权

属资料，本次评估结果暂按审计审定的账面值 0 元列示。

6. 海南省人民政府机关服务总公司的投资性房地产主要为海府一横路 18 号一层铺面（无产权证）、大路加气站土建及土地使用权（土地证号：海国用（2003）第 0969 号）、十字路监测站土建（检测站房屋）、十字路加气站建筑及土地使用权（无产权证）、机关加油站建筑及土地（土地证号：海口市国用（籍）字第 Q3620 号），上述资产房屋均未办理房屋产权证，由于上述资产存在部分权属不清晰、土地用途和性质无法确定、且未能提供与该资产账面价值所对应的资产明细组成及房屋面积、栋数等多种问题瑕疵；加油站、加气站机器设备资产因历史原因，且加油站、加气站整体资产长期对外出租，无法提供具体明细，评估无法履行相关评估程序，故上述资产评估结果暂按审计审定账面值列示。

7. 海南省人民政府机关服务总公司的固定资产清理主要为海府路丁栋商品楼、省委国基楼、司机楼、海府路 53 号一层铺面、海府路 55 号丁栋副楼三层、国基楼旁平房，账面原值 12,752,594.54 元，账面净值 11,461,440.10 元，该部分房屋均已拆除。根据《省机关海府大院规划改造项目房屋拆迁补偿安置协议（服务总公司商业用房）》（党政机关、国有企业产权交换）表述：甲方（项目管理单位），海南海建置业有限公司；乙方（被拆迁房屋产权所有人或产权接管人），海南省人民政府机关服务总公司；丙方（组织实施单位），海南省机关事务管理局；丁方（改造建设单位），海南建设工程股份有限公司。因省机关海府大院规划改造项目建设的需要，乙方同意丙方组织实施省机关海府大院规划改造项目，并由丁方的全资子公司甲方负责改造建设。根据《物权法》、《合同法》等相关法律、法规的规定，按照《省机关海府大院规划改造项目拆迁补偿安置办法》的规定，甲乙丙丁四方在平等、自愿、协商一致的基础上，就房屋拆迁补偿安置有关事宜达成如下协议：第三条 拆

迁补偿金额（1）乙方选择等面积产权交换，回迁房屋户型和面积由甲乙双方协商一致后统筹安排。（2）简易及附属物补偿款为 20,335.00 元，合计金额 20,335.00 元。第五条 交换商业用房地地点及面积 乙方选择交换回迁的商业用房位于海府路 49 号省委大院商业区内，套内建筑面积共计 1069.5m²，具体户型和房屋套数在回迁房取得预售许可证签订购房合同时确定。上述房屋由于房屋拆迁补偿安置协议没有确定未来置换房屋的具体楼层、朝向等等具体信息，诸多因素不确定，故该部分资产评估结果暂按审计审定账面值列示。

8. 海南省人民政府机关服务总公司的固定资产（房屋建筑物）中海口市海府路 59 号综合楼（恒基大厦），取得海口市房权证海房字第 HK013272 号房产证，尚未取得土地使用权证书。房产证记载建筑面积 3700 平方米，其中：海南省人民政府机关服务总公司拥有产权为 1-3 层及 4 层 8 间房屋，建筑面积共计 1856.87 平方米。本次评估值为房地合一价，未考虑土地权属瑕疵对评估结果的影响。

（五）评估程序受到限制的说明

1. 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2. 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3. 根据 2019 年 7 月海南大酒店交接协议书，海南省国资委将海南联合资产下属负责经营管理海南大酒店的海南千江月酒店管理有限公司委托给省机关事务管理局，委托后该家酒店管理公司及其名下的人财物由海南省机关事务管理局全面履行监督管理职责。自此开始，联合资产公

司不再对海南大酒店和海南千江月酒店管理有限公司经营、财务和人员进行管理及考核。同时，海南省机关事务管理局不配合履行本次评估相关程序，故本次对海南大酒店资产及海南千江月酒店管理有限公司未履行评估核查程序。

4. 联合资产公司全资子公司海南省人民政府机关服务总公司因历史遗留问题，无法提供投资性房地产资产相关土建、土地的相关资料或明细，故本次未对该部分资产履行详细的核实程序。

（六）抵押、质押、担保、诉讼、纠纷、使用权受限制的资产等事项说明

根据被评估单位提供资料，存在以下诉讼等事项，本次评估不考虑其诉讼纠纷等处理结果对评估值的影响，具体如下：

（1）2011年8月30日，联合资产公司子公司海南省中小企业融资担保有限公司（以下简称融资担保公司）为海南金永安印刷有限公司（以下简称金永安公司）向琼山工行借款450.00万元提供连带责任保证担保，期限一年。金永安公司以设备向融资担保公司提供抵押反担保并办理抵押登记；李儒大向融资担保公司提供保证反担保。由于金永安公司未依约还款，融资担保公司于2012年6月26日代金永安公司偿还琼山工行贷款本息共4,118,132.23元。融资担保公司针对该代偿事项提起诉讼，海口市龙华区人民法院以（2012）龙民二初字第268号《民事判决书》判决融资担保公司胜诉。2013年3月，本案进入强制执行程序，因多方债权人查封执行在前，后由于第三人对融资担保公司提起撤销之诉等情况，龙华法院一直未实际执行。截止报告日，涉及金永安的全部执行案件已向法院申请恢复执行，法院经查询未发现可被执行的财产。

融资担保公司对抵押的机器设备享有优先受偿权。本案处于执行阶段，法院查封了抵押财产。该笔业务以机器设备抵押，因金永安公司实

际控制人涉嫌非法集资，基本丧失保证能力，抵押的机器设备所有权存在纠纷且损毁严重，资金收回概率较低。

(2) 2011年5月25日，融资担保公司为乐东昌发绿色农业综合开发有限公司（以下简称乐东昌发公司）向乐东农发行贷款人民币800.00万元提供连带责任保证担保，期限一年。乐东昌发商务休闲大酒店以其经营收益权向融资担保公司提供质押反担保；黎昌元、陈彩儒、石挺荣向融资担保公司提供股权质押反担保；黎昌元、吉才高向融资担保公司提供保证反担保。借款期满后，由于乐东昌发公司不能及时偿还贷款本息，乐东农发行向乐东昌发公司及连带责任人黎昌元、陈彩儒、三亚富隆实业有限公司和融资担保公司提起诉讼。2012年11月27日，海南省乐东黎族自治县人民法院以（2012）乐民初字第546号《民事判决书》判决融资担保公司及其他连带被告对乐东昌发公司偿还乐东农发行借款本金承担连带清偿责任。

该项目因乐东农发行扣划融资担保公司保证金后，融资担保公司即取得了追偿权。2015年2月，融资担保公司向海南省第二中级人民法院提起民事诉讼。2016年4月18日，法院已作出（2015）海南二中民一初字第5号民事判决书，判令乐东昌发公司向融资担保公司支付8,155,457.00元及利息450,000.00元，黎昌元、陈彩儒、吉才高承担连带责任。本案处于执行阶段，融资担保公司已申请查封黎昌元的8套房屋、黎昌元持有三亚富隆实业有限公司（该公司现已进入清算）50%股份对应的财产，根据清算情况进行追偿。

2016年12月8日，海南省第二中级人民法院作出（2016）琼97执32号执行裁定书，该法院依据（2015）海南二中民一初字第5号民事判决书确定的内容于2016年6月14日立案执行申请执行人融资担保公司与乐东昌发公司、黎昌元、陈彩儒、吉才高保证合同纠纷一案。执行过

程中，法院经查确认申请执行人提供的财产线索尚不具备执行条件，四名被执行人名下暂无其他可供执行的财产，申请执行人同意终结本案的本次执行程序。

(3) 2014年9月19日，融资担保公司为海南中通化工进出口有限公司（以下简称中通化工公司）在海口联合农村商业银行股份有限公司开立的银行承兑汇票提供1,400.00万元的连带保证责任担保。黄彩辉、海南中通能源开发有限公司向融资担保公司提供股权质押反担保；海南南海明珠石油化工有限公司（以下简称南海明珠公司）、黄文珍、黄采南、黄彩辉、梁徐宁向融资担保公司提供保证反担保。2015年5月，因中通化工公司未履行合同约定交付足额票款，海口联合农村商业银行股份有限公司向中通化工公司及融资担保公司提起诉讼。2015年9月28日，海口市龙华区人民法院以（2015）龙民二初字第720号《民事判决书》判决融资担保公司承担连带保证责任。融资担保公司不服，向海口市中级人民法院上诉。2016年3月10日，海口市中级人民法院以（2016）琼01民终17号《民事判决书》判决驳回上诉，维持原判。2016年6月14日，海口市龙华区人民法院（2016）琼0106民初2020号民事判决书判令中通化工公司支付代偿款14,223,069.00元及利息（按年利率18%计算），融资担保公司对中通能源、黄彩辉共同持有南海明珠公司100%股权享有优先受偿权。中通化工公司对广东天乙集团拥有4,000.00万元的债权。融资担保公司已申请执行代位追偿，天乙集团位于广东省中山市，目前已停产，对外银行债务约40亿元，其名下拥有数千亩土地，土地开发后可获得百亿收入。代位追偿后有可能追回代偿款。

反担保措施：①风险保证金：140.00万元；②质押：南海明珠公司100%股权质押；③保证：南海明珠公司、黄采南、黄文珍、黄彩辉、梁徐宁承担连带责任。

2016年8月8日融资担保公司向龙华法院申请立案执行，已向法院申请将被执行人全部列入失信名单。

2018年12月30日融资担保公司向法院申请强制执行债务人偿还代偿款，天乙集团认为与中通化工公司的债权债务已结清，被执行人无可执行财产，法院终结本次执行程序。

(4) 2014年10月15日，融资担保公司为海南南海明珠石油化工有限公司（以下简称南海明珠公司）在海口联合农村商业银行股份有限公司开立的银行承兑汇票提供1,400.00万元的连带保证责任担保。南海明珠公司以其名下房产向融资担保公司提供抵押反担保；中通化工公司以其名下房地产向融资担保公司提供抵押反担保；黄采南、中通化工公司、海南中通能源开发有限公司、黄彩辉、黄文珍向融资担保公司提供保证反担保。2015年5月，因南海明珠公司未履行合同约定交付足额票款，海口联合农村商业银行股份有限公司向南海明珠公司及融资担保公司提起诉讼。2015年9月28日，海口市龙华区人民法院以（2015）龙民二初字第705号《民事判决书》判决融资担保公司承担连带保证责任。融资担保公司不服，向海口市中级人民法院上诉。2016年3月10日，海口市中级人民法院以（2016）琼01民终18号《民事判决书》判决驳回上诉，维持原判。2016年5月4日海口市龙华区人民法院（2016）琼0106民初175号判令南海明珠公司支付代偿款15,237,758.00元及利息（按年利率18%计算），融资担保公司对南海明珠公司、中通化工公司用于抵押的房产享有优先受偿权等。本案在执行中，法院分别对上述两处抵押房产经评估、两次拍卖、变卖均未成功后，作出裁定：将海口国贸大道45号银通国际中心27层以672万元、北京市朝阳区安立路68号C2-2802房以854.20万元的价格抵债给融资担保公司，该两套房产已过户到融资担保公司名下。

反担保措施：①抵押房产 2 套：海口国贸大道 45 号银通国际中心 27 层（924.14 平方米，价值约 730 万元）、北京市朝阳区安立路 68 号 C2-2802 房（184.8 平方米，价值约 670 万元）；②风险保证金：140.00 万元；③保证：中通化工公司、黄采南、黄彩辉、黄文珍提供连带保证。

南海明珠公司与中通化工公司为受同一控制下的关联方，相关债务人已全部列为失信被执行人，融资担保公司申请强制执行后南海明珠公司剩余未偿还金额，由于其无可行使财产，法院终结执行。

（5）2015 年 7 月 3 日，融资担保公司为海南圣大木业股份有限公司（以下简称圣大木业公司）向屯昌农信社贷款余额 1,200.00 万元，期限从 2015 年 7 月 3 日至 2017 年 7 月 3 日止。圣大木业公司因资金周转困难，无法按时还款，被农信社起诉至法院。该案目前一审已作出判决，圣大木业公司应偿还 1,200.00 万元及利息，融资担保公司在农信社实现抵押权后仍不足的部分承担连带保证责任，圣大木业公司抵押物为屯昌县城 49 亩农业用地（抵押给屯昌农信社）。

2019 年 1 月 11 日，屯昌县法院拍卖处置抵押的屯昌县城 49 亩农业用地价款为 735.00 万元，扣减相关费用后，屯昌农商行实际执行回款 716.00 万元，融资担保公司已代偿金额 12,126,768.77 元（借款本金 4,834,683.39 元、利息 7,292,085.38 元），融资担保公司已向法院提起追偿诉讼。2020 年 8 月 12 日海口市龙华区人民法院（2020）琼 0106 民初 2618 号民事判决书判决融资担保公司胜诉，判决书正在向债务人送达中。

反担保措施：①产品存货抵押：圣大木业公司以其存放在屯昌县海榆中线公路 80 公里处厂区内的产品存货一批；②保证：海南穗超农业有限公司、海南圣大集团有限公司、马圣、陶业体提供连带保证；③抵押：乐昌市圣大木业有限公司名下位于乐昌市廊田镇乐廊公路六公里出的土地使用权及房产（因当时政府开发区土地不予以办理抵押登记，只签订

抵押合同，后因马圣与其他人债务纠纷，该土地被裁定给他人）。

(6) 2015年7月3日，融资担保公司为海南嘉桂实业股份有限公司（以下简称嘉桂实业公司）向交通银行贷款额500万元提供担保，期限从2016年5月6日至2019年5月6日止。嘉桂实业公司因资金周转困难，无法按时还款，被交通银行起诉至法院。法院判决融资担保公司代偿，融资担保公司实际代偿金额合计4,646,871.38元。代偿后，融资担保公司向海口市龙华区人民法院提起追偿诉讼。该案已作出生效判决，嘉桂实业公司应偿还借款本金4,646,871.38元及利息；融资担保公司对抵押3处房地产、汽车1辆、机器设备享有优先受偿权等。本案执行过程中处置抵押路虎牌汽车19.50万元，处置万华路8号江南花园甲单元1106房金额720,772.00元，尚有3,731,099.38元未偿还，剩余两套抵押房产正处于评估拍卖阶段。

反担保措施：①抵押房产3套：海口市玉沙路11号19A2房（167.8平方米）、海口市万华路8号江南花园甲单元1106房（92.06平方米）、海口市银湖路2号都市森林桂花轩17层11-17B房（156.70平方米）；②抵押车辆12辆：11辆冷藏货车（已在起诉前处置收回50万元）及1辆路虎牌汽车（已处置19.5万元）；③机器设备一批抵押（估值220万元，已办理抵押登记）④周桂永承担连带责任保证。

融资担保公司正积极催收该款项，预计剩余两套房产处置后可偿还剩余欠款。

(7) 2015年12月18日，融资担保公司委托交通银行向海南湘艺实业有限公司（湘艺实业）发放贷款额400.00万元，期限从2015年12月18日至2016年12月18日止。湘艺实业因资金周转困难，无法按时还款，融资担保公司于2019年11月12日向法院申请诉前保全，法院已查封湘艺实业法定代表人陈卫龙位于文昌市昌洒圩奥林中街南侧的192

平方米土地使用权及陈卫龙、刘朝兰名下位于文昌市文城镇去逸路8号义方家园2#楼复旦苑801房。融资担保公司已将湘艺实业及保证人起诉至海口市龙华区人民法院。2019年6月5日该院作出(2019)琼0106民初545号民事判决,判决湘艺实业偿还融资担保公司借款本金3,938,109.21元及利息。该案已向法院申请执行立案。

反担保措施:①抵押:陈卫龙位于文昌市昌洒圩奥林中街南侧的房地产(土地使用权面积192平方米,房屋建筑面积600平方米(因只有土地证,仅办妥土地抵押登记手续,土地使用权抵押担保150.00万元));②法定代表人陈卫龙、刘朝兰提供连带责任保证。③鱼塘承包合同抵押:收押湘艺实业644.7亩鱼塘承包合同原件,签订转让协议,该鱼塘已出租至2019年6月,租金44.00万元/年,租金已在合同签订时支付;④保证:陈卫龙、刘朝兰承担连带保证责任;⑤风险保证金:25.00万元。

目前该案件正在强制执行中,法院正在评估抵押房产价值,融资担保公司认为该笔贷款金额很可能部分收回,收回金额无法确定。

(8)2017年9月26日,融资担保公司委托海南银行海口海甸支行向海南中贺天雅农业有限公司(以下简称中贺天雅)发放贷款人民币2,000.00万元,期限2017年9月26日起至2018年9月26日止。贷款期限届满,中贺天雅提出贷款展期半年的申请,即展期期限从2018年9月27日至2019年3月26日止。之后中贺天雅因资金周转困难,仍无法按时还款,融资担保公司于2019年10月31日向法院申请诉前财产保全,法院已查封冻结保证人博华资产管理有限公司名下持有的重庆市隆金宝网络科技有限公司10.96%的股权(对应出资金额人民币2,000.00万元)。融资担保公司于2020年1月9日收到诉前保全裁定,已提起诉讼,被告提出管辖区异议,法院正处理管辖权异议中。

反担保措施:①抵押:云南澄德房地产开发有限公司提供其开发的

位于云南省抚仙湖樱花谷项目的 70 套房产（目前尚未建成）；②博华资产管理有限公司、云南澄德房地产开发有限公司、梁浩提供连带责任保证。③应收账款质押：四川大华生态园林工程有限公司对云南澄德房地产开发有限公司抚仙湖国际老年康体养生度假中心工程项目产生的应收账款 2,500.00 万元。

（9）截止 2020 年 8 月 31 日，被评估单位关于不良资产诉讼案件情况为：借款合同纠纷案件中，尚未开庭的案件为 3 个，涉及本金 26,988,698.69 元及利息；正在受理案件为 7 个，涉及本金 134,627,150.44 元及利息；正在执行案件为 5 个，涉及本金 80,860,640.91 元及利息；已执行或者终本案件为 12 个，涉及本金 56,055,012.58 元及利息。合同纠纷案件中，正在执行案件为 2 个，涉及本金 10,800,000.00 元及利息。金融不良债权转让合同纠纷案件中，正在执行案件为 1 个，涉及本金 16,000,000.00 元及利息。金融不良债权追偿纠纷案件中，尚未开庭的案件为 1 个，涉及本金 1,000,000.00 元及利息；正在受理案件为 11 个，涉及本金 15,089,585.06 元及利息；正在执行案件为 2 个，涉及本金 7,000,000.00 元及利息；已执行或者终本案件为 2 个，涉及本金 16,379,863.39 元及利息。不动产债权转让合同纠纷案件中，正在执行案件为 1 个，涉及金额 100,000.00 元。公证书执行中，正在执行案件为 1 个，涉及金额 17,685,137.52 元。

（七）根据海南省国资委《关于将中投联合部分股权置换为联合小贷股权的批复》（琼国资函[2012] 236 号）、海南省政府金融工作办公室《关于同意海口联合小额贷款有限公司股权转让的批复》（琼金办贷[2013] 23 号）等有关文件，海南中投联合投资管理有限公司（甲方）海南联合资产管理公司（乙方）双方经友好协商，就如下股方权置换事宜达成一致并签订协议（以下简称“本协议”），以资双方遵照履行。

一、置换标的 1、甲方用以完成本次股权置换的标的，为其持有的海口联合小额贷款有限公司 30% 股权，出资额为人民币 1500 万元；2、乙方用以完成本次股权置换的标的，为其持有的海南中投联合投资管理有限公司即本协议甲方 34% 股权，出资额为人民币 1650 万元。

二、置换方式和价格 1、甲方置换的标的股权，双方同意以溢价后人民币 1650 万元的价格，用于等值置换乙方的标的股权。2、甲乙双方通过签订《股权转让协议》的方式，将甲方持有的海口联合小额贷款有限公司 30% 股权转让给乙方所有。3、乙方通过本协议约定的内容，将其持有的海南中投联合投资管理有限公司 34% 股权以公司回购的方式转让给甲方所有，并同意将其在甲方的实际持股比例调减为 1%，对应的出资额为人民币 100 万元。

根据上述置换协议，联合资产公司持有海南中投联合投资管理有限公司 1% 股权，工商登记持股比例 35% 尚未变更为 1%。本次评估按 1% 股权比例进行评估。

（八）认缴出资与实缴出资差异

截至评估基准日，长期股权投资中，海南省中小企业融资担保有限公司认缴出资比例 36%，实缴出资比例 70.59%。本次评估按实缴出资比例 70.59% 计算评估值。其他权益工具中，海南省登记结算有限责任公司认缴出资比例 12%，实缴出资比例 20%。本次评估按实缴出资比例 20% 计算评估值。

（九）根据省国资委琼国资函[2015]275 号文件，海南省人民政府机关服务总公司已整体注入海南联合资产管理有限公司。海南省人民政府机关服务总公司根据此文件前往工商部门办理公司股东及公司名称变更事宜，但工商部门答复必须由原出资人海南省直属机关事务管理局盖章同意方可办理。海南省人民政府机关服务总公司向海南省直属机关事务

管理局申请盖章，但该局不予配合。因此海南省人民政府机关服务总公司工商登记股东目前仍是海南省直属机关事务管理局，未能完成公司股权变更工作。

(十) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(十一) 根据委托方和被评估单位提供资料，评估基准日至资产评估报告日之间无可能对评估结论产生影响的事项。

(十二) 本次评估中，评估对象涉及的部分资产评估因资产权属瑕疵或评估程序受限等原因，本次评估采取了账面值列示等处理方式，其评估价值将对本评估报告的评估结论产生重大的影响。

具体情形分别披露如下：

(1) 被评估单位联合资产公司及其子公司存在部分土地及房产（如联合资产公司持有的海南大酒店、马村口岸办项目以及海南省人民政府机关服务总公司持有的海府一横路 18 号一层铺面等），因存在历史遗留及权属瑕疵等问题，评估程序受限，评估人员难以进行正常的评定估算工作，按账面值列示并确定其评估价值；

(2) 被评估单位持有的海南千江月酒店管理有限公司、海南中投联合投资管理有限公司、海南交通建设咨询有限公司等 7 项其他权益工具投资，因持有股权比例低等原因无法对被投资单位开展正常评估程序，以评估基准日被投资企业未审财务报表净资产账面价值乘以投资比例确定该项权益工具的评估价值；

(3) 被评估单位持有的海南机场股份有限公司，海南中海联置业股份有限公司等 2 项其他权益工具投资，因被评估单位长期无法联系等原因，被评估单位已全额计提减值准备，本次评估将其评估值确定为 0 元。

本评估报告所列上述资产的评估价值与其资产在无权属瑕疵或评估

程序不受限等因素前提下评估价值有明显差异，进而会对本评估报告评估结果产生较大的影响，提请评估报告使用者予以高度重视和关注，并在使用本评估报告时对该系列资产妥善处理，谨慎决策，合理使用本评估报告。

评估结论是北京中天和资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十五、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

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

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

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等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）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章，并依据有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

(六) 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，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十六、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 12 月 6 日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

十七、签名盖章

资产评估机构：北京中天和资产评估有限公司



资产评估师：



尹建强

资产评估师：



王策