

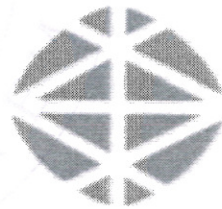
企业价值评估报告书

(报告书、附件、评估明细表)

共1册 第1册

项目名称： 海航创新（海南）股份有限公司拟转让所持有的海南海创企业管理有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第 0976288 号



上海东洲资产评估有限公司

2016年11月17日

声 明

本项目签字资产评估师郑重声明：资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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方和相关当事方的责任。

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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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，评估报告使用者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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告书

(目录)

项目名称 海航创新(海南)股份有限公司拟转让所持有的海南海创
企业管理有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值
评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0976288 号

声明.....	1
目录.....	2
摘要.....	3
正文.....	4
一、 委托方及其他报告使用者概况.....	4
I. 委托方.....	4
II. 其他报告使用者.....	4
二、 被评估单位及其长投子公司概况.....	5
三、 评估目的.....	9
四、 评估对象和评估范围.....	10
五、 价值类型及其定义.....	10
六、 评估基准日.....	11
七、 评估依据.....	11
I. 经济行为依据.....	11
II. 法规依据.....	11
III. 评估准则及规范.....	11
IV. 取价依据.....	12
V. 权属依据.....	12
VI. 其它参考资料.....	12
VII. 引用其他机构出具的评估结论.....	12
八、 评估方法.....	12
I. 概述.....	12
II. 评估方法选取理由及说明.....	13
III. 资产基础法介绍.....	13
九、 评估程序实施过程和情况.....	14
十、 评估假设.....	15
十一、 评估结论.....	16
I. 概述.....	16
II. 结论及分析.....	17
III. 其它.....	17
十二、 特别事项说明.....	17
十三、 评估报告使用限制说明.....	19
I. 评估报告使用范围.....	19
II. 评估结论使用有效期.....	19
III. 涉及国有资产项目的特殊约定.....	19
IV. 评估报告解释权.....	19
十四、 评估报告日.....	19
报告附件.....	21

企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	海航创新(海南)股份有限公司拟转让所持有的海南海创企业管理有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0976288 号
委托方	海航创新(海南)股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者,及根据国家法律、法规规定的报告使用者,为本报告的合法使用者。
被评估单位	海南海创企业管理有限公司。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2016 年 10 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益,评估范围包括长期股权投资及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为-35,397,824.74 元,合并报表净资产为-47,321,534.84 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	资产基础法。
评估结论	经评估,被评估单位股东全部权益价值为人民币 27,376,928.97 元。 大写:人民币贰仟柒佰叁拾柒万陆仟玖佰贰拾捌元玖角柒分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年,即有效期截止 2017 年 10 月 30 日。
重大特别事项	1、被评估单位 2016 年 2 月由海航创新(海南)股份有限公司(原名“上海九龙山旅游股份有限公司”)出资组建,注册资本为人民币 4,500 万元。但是基准日企业注册资本尚未实缴到位。 2、被评估单位于 2016 年成立后收购了民生控股有限公司及平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司全部股权,但是基准日股权收购款尚未支付。

特别提示:本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告书

(正文)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

海航创新（海南）股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，对海航创新（海南）股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的海南海创企业管理有限公司股东全部权益于 2016 年 10 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。

项目名称	海航创新（海南）股份有限公司拟转让所持有的海南海创企业管理有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0976288 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	企业名称：海航创新（海南）股份有限公司 企业类型：股份有限公司(中外合资、上市) 证券代码：600555 住 所：海南省三亚市天涯区三亚湾路 228 号三亚湾皇冠假日度假酒店（仅限办公使用） 法定代表人：郭亚军 注册资本：人民币 130,350.00 万元 经营范围：旅游投资（禁止外商投资的除外）及管理；旅游景点综合经营管理，酒店管理，游艇销售、展览；受所投资企业委托，为其提供投资经营决策，营销策划，会展、会务服务，企业管理咨询；商务信息咨询；体育活动组织策划；节能服务；软件开发，信息技术咨询服务。 本次评估委托方为被评估单位的控股股东。
--------	---

II. 其他	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济行为的
--------	--------------------------------

报告使用者 相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、被评估单位及其长投子公司概况

被评估单位概况：

企业名称：海南海创企业管理有限公司（以下简称“海南海创”）

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：海南省三亚市天涯区三亚湾路 228 号

法定代表人：廖虹宇

注册资本：人民币 4,500.00 万元

经营范围：企业管理咨询，商务咨询，投资咨询，会务服务，礼仪服务，企业形象策划，公关活动策划，展览展示。

1、企业历史沿革

海南海创企业管理有限公司于 2016 年 2 月由海航创新（海南）股份有限公司（原名“上海九龙山旅游股份有限公司”）出资组建，注册资本为人民币 4,500 万元。

截至评估基准日 2016 年 10 月 31 日，海南海创企业管理有限公司的股东情况如下：

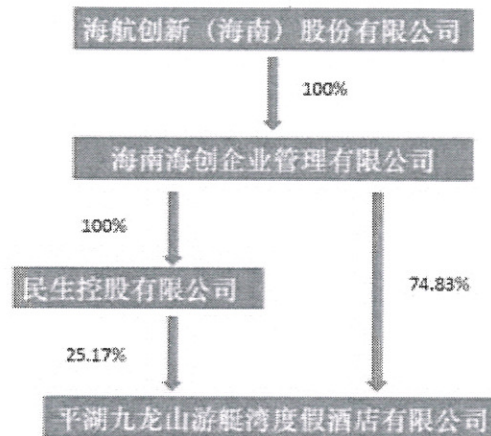
金额单位：万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	持股比例
1	海航创新（海南）股份有限公司	4,500.00	0.00	100.00%
	合计	4,500.00	0.00	100.00%

海航创新（海南）股份有限公司认缴的 4,500.00 万元注册资本尚未实缴到位。

2、组织结构及控股、参股公司

海南海创企业管理有限公司的组织结构图如下：



海南海创企业管理有限公司拥有的控股公司（反映在“长期股权投资”科目）概况如下：

企业名称	投资额（元）	注册资本	持股比例
民生控股有限公司	0.00	10,000 元港币	100.00%
平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司	122,723,810.26	3,100 万美元	74.83%

3、企业经营概况

截至评估基准日，海南海创为无实际经营业务，其长投子公司民生控股有限公司和平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司均无实际经营业务。

4、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近三年（母公司报表）的财务状况、经营成果情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年10月31日
资产总额	\	\	12,272.38
负债总额	\	\	15,812.16
净资产	\	\	-3,539.78

项目	2014年	2015年	2016年1-10月
营业收入	\	\	0.00
利润总额	\	\	-4.52
净利润	\	\	-4.52

企业近三年（合并报表）的财务状况、经营成果情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年10月31日
----	-------------	-------------	-------------

资产总额	\	\	67,944.56
负债总额	\	\	72,676.71
净资产	\	\	-4,732.15
归属母公司的所有者权益	\	\	-4,732.15

项目	2014年	2015年	2016年1-10月
营业收入	\	\	0.00
利润总额	\	\	-3,282.85
净利润	\	\	-3,282.85
归属母公司所有者的净利润	\	\	-3,282.85

上述数据摘自于中兴财光华会计师事务所出具的2016年10月31日专项审计报告，审计报告为无保留意见。

海南海创企业管理有限公司执行企业会计准则，主要税项如下：增值税税率为6%/17%，营业税率为5%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为流转税的7%、3%、2%，企业所得税税率为25%。

被评估单位概况长投子公司一概况：

企业名称：民生控股有限公司（以下简称“民生控股”）

企业类型：有限责任公司

住 所：11/F., AXA CENTRE, 151 GLOUCESTER ROAD WANCHAI, HK

注册资本：10,000.00 元港币

1、企业历史沿革

民生控股有限公司于2011年6月由易生紫荆金融控股公司在香港出资组建，注册资本为10,000元港币。

2014年12月，易生紫荆金融控股公司将所持有的民生控股10,000元港币股份作价10,000元港币全部转让给上海九龙山投资有限公司，并签署了股权转让协议。

2016年10月，上海九龙山投资有限公司将所持有的民生控股10,000元港币股份作价10,000元港币全部转让给海南海创企业管理有限公司，并签署了股权转让协议，并于2016年11月1日完成股权变更登记。

截至评估基准日2016年10月31日，民生控股有限公司的股东情况如下：

金额单位：元港币

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	持股比例
----	------	------	------	------

1	海南海创企业管理有限公司	10,000.00	0.00	100.00%
	合计	10,000.00	0.00	100.00%

海南海创企业管理有限公司认缴的 10,000 元港币注册资本尚未实缴到位。

2、组织结构及控股、参股公司

民生控股有限公司的组织结构图请参见母公司海南海创组织结构图。民生控股有限公司拥有的长投公司（反映在“长期股权投资”科目）概况如下：

企业名称	投资额（元）	注册资本	持股比例
平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司	41,279,678.00	3,100 万美元	74.83%

3、企业经营概况

截至评估基准日，民生控股无实际经营业务。

4、企业历史财务数据

企业近三年的财务状况、经营成果情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 10 月 31 日
资产总额	0.00	0.00	4,127.97
负债总额	0.00	0.57	5,320.34
净资产	0.00	-0.57	-1,192.37

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-10 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	-0.57	-2.97
净利润	0.00	-0.57	-2.97

上述数据摘自于民生控股 2014 年、2015 年未经审计的财务报表及中兴财光华会计师事务所出具的 2016 年 10 月 31 日专项审计报告，审计报告为无保留意见。

被评估单位概况长投子公司二概况：

企业名称：平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司（以下简称“游艇湾度假酒店”）

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

住 所：平湖市九龙山（乍浦镇游艇公寓 1 幢）

法定代表人：宁志群

注册资本：叁仟壹佰万美元

经营范围：大型餐馆（西餐类制售；其他：含点心制售、现榨果蔬汁；不含凉菜；不含裱花蛋糕；不含生食海产品）。（上述经营范围不含国家的规定禁止、限制外商投资的项目。）（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）

1、企业历史沿革

平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司于 2013 年 7 月成立，成立时注册资本为 950 万美元。后经增资及股权转让，截至评估基准日 2016 年 10 月 31 日，海南海创企业管理有限公司的股东情况如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴及实缴出资额（万美元）	持股比例
1	海航创新（海南）股份有限公司	2,319.73	74.83%
2	民生控股有限公司	780.27	25.17%
	合计	3,100.00	100.00%

2、企业经营概况

截至评估基准日，平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司无实际经营业务。

3、企业历史财务数据

企业近三年的财务状况、经营成果情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 10 月 31 日
资产总额	27,091.28	28,268.65	67,951.76
负债总额	9,055.73	7,145.10	51,551.41
净资产	18,035.55	21,123.55	16,400.35

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-10 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	0.00	-3,275.35
净利润	0.00	0.00	-3,275.35

上述数据摘自于游艇湾度假酒店 2014 年、2015 年未经审计的财务报表及中兴财光华会计师事务所出具的 2016 年 10 月 31 日专项审计报告，审计报告为无保留意见。

三、评估目的

本次评估目的是反映海南海创企业管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为海航创新（海南）股份有限公司拟转让海南海创企业管理有限公司 100%股权之经济行为提供价值参考依据。
根据海航创新（海南）股份有限公司第七届董事会决议，海航创新（海南）股份有限公司拟转让海南海创企业管理有限公司 100%股权。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益，评估范围包括长期股权投资及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 -35,397,824.74 元，总资产为 122,723,810.26 元，总负债为 158,121,635.00 元。
2. 根据评估申报资料，被评估单位长投子公司二游艇湾度假酒店涉及的房屋建筑物面积为 75,316.78 m²。
3. 根据评估申报资料，被评估单位长投子公司二游艇湾度假酒店涉及的土地面积为 70,575.30 m²，为商业用地。
4. 根据评估申报资料，被评估单位拥有子公司 2 家。
5. 被评估单位无自有房产，办公经营场所位于海南省三亚市三亚湾路 228 号财富海湾大酒店内系由海南财富海湾置业有限公司提供无偿使用。
6. 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，且已经过中兴财光华会计师事务所审计，审计报告为无保留意见。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 10 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 海航创新（海南）股份有限公司第七届董事会决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—企业价值；
9. 资产评估准则—不动产；
10. 资产评估价值类型指导意见；
11. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
12. 评估机构业务质量控制指南；
13. 《企业会计准则》（财政部令第 33 号）；
14. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
15. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
16. 其它相关行业规范。

- IV. 取价依据
1. 《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；
 2. 《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
 3. 《浙江省建设工程施工费用定额》；
 4. 《关于发布营改增后浙江省建设工程施工取费费率的通知》；
 5. 《平湖市基准地价更新成果》（2014 年）；
 6. 中国城市地价动态监测网；
 7. 中兴财光华会计师事务所出具的审计报告；
 8. 长期股权投资单位审计后的财务报表；
 9. 公司提供的部分合同、协议等；
 10. 公司提供的历史财务数据；
 11. 其他。

- V. 权属依据
1. 公司章程、验资报告；
 2. 房屋所有权证、国有土地使用权证；
 3. 其它相关证明材料。

- VI. 其它参考资料
1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
 2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
 3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
 4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
 5. 其它有关价格资料。

- VII. 引用其他机构出具的评估结论
- 无。

八、评估方法

- I. 概述
- 企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。
1. 资产基础法，即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，以确定评估对象价值的评估方法。
 2. 收益法，即将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。

3. 市场法，即将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及说明

注册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、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：被评估企业不适用收益法和市场法评估，仅适用资产基础法评估，具体原因如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估企业评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

不适宜采用收益法的理由：被评估单位成立时间不长且无实际经营业务，其长投子公司也无实际经营业务，因此被评估单位未来的具体经营业务尚不明朗，难以对企业未来的盈利情况以及预期收益所承担的风险进行可靠预测，故不适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：由于被评估单位尚未开展经营活动，因此难以找到足够的与被评估企业经营业务和规模类似的同行业可比上市公司或可比交易案例，故不适用市场法评估。

综上所述，本次仅适用资产基础法评估。

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对于银行存款的评估，我们在核对银行对账单的基础上，对余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。对于其他货币资金的评估，我们核实了相关银行帐户的对账单以及原始凭证，确认账面金额属实，本次按照账面值确定评估值。

应收款项	对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。
预付账款	根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。
长期股权投资	对长期股权投资评估，绝对控股的投资项目，通过对被投资单位进行整体资产评估，再根据投资比例确定评估值。
在建工程-土建	收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。被评估单位在建工程—土建工程评估基准日已完工，因尚未投入使用，故未转固。本次视同房屋建筑物采用重置成本法进行评估。重置成本法是资产评估中的常见方法，它是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本，减去资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算资产价值的一种资产评估方式。 计算公式为： 资产评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值 或：资产评估值 = 单位面积重置价格 × 建筑面积 × 成新率
土地使用权	企业已在地上自建房屋，预计未来不太可能重新开发该处地块，因此不适于假设开发法评估，同时该区域土地均为企业自用，没有空地出租情况，也不适于收益法评估。由于委估对象所在位置为九龙山旅游度假区，周边无同类用地出让及交易案例可取，也不适于市场比较法评估。故本次采用基准地价修正法评估。 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地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，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。
负债	以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负

债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集相关资产的产权证明文件等资料。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。
6. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。
7. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。
2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这

些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设：假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 27,376,928.97 元；其中：总资产账面值 122,723,810.26 元，评估值 185,498,563.97 元，增值额 62,774,753.71 元，增值率 51.15%；总负债账面值 158,121,635.00 元，评估值 158,121,635.00 元；净资产账面值-35,397,824.74 元，评估值 27,376,928.97 元，增值额 62,774,753.71 元，增值率 177.34%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

评估结果汇总表	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
---------	----	------	------	-----	------

流动资产				
非流动资产	12,272.38	18,549.86	6,277.48	51.15
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	12,272.38	18,549.86	6,277.48	51.15
投资性房地产净额				
固定资产净额				
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	12,272.38	18,549.86	6,277.48	51.15
流动负债	15,812.16	15,812.16		
非流动负债				
负债合计	15,812.16	15,812.16		
净资产(所有者权益)	-3,539.78	2,737.69	6,277.47	177.34

(金额单位:万元)
评估基准日:
2016年10月31日

II. 结论及分析

III. 其它

经评估,被评估单位股东全部权益价值为人民币 27,376,928.97 元。

大写:人民币贰仟柒佰叁拾柒万陆仟玖佰贰拾捌元玖角柒分。

鉴于市场交易资料的局限性,本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价,以及缺乏流动性折扣。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响,评估报告使用者应当予以关注:

1. 评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 被评估单位 2016 年 2 月由海航创新(海南)股份有限公司(原名“上海九龙山旅游股份有限公司”)出资组建,注册资本为人民币



- 4, 500 万元。但是基准日企业注册资本尚未实缴到位。
4. 被评估单位于 2016 年成立后收购了民生控股有限公司及平湖九龙山游艇湾度假酒店有限公司全部股权，但是基准日股权收购款尚未支付。
5. 被评估单位在建工程为威斯丁酒店的土建部分，土建部分于 2009 年完工，但评估基准日尚未装修，故尚未营业。经现场勘查，该工程维护保养状况较好，装修后可正常营业。
6. 根据被评估单位与浙江九龙山开发有限公司签订的《关于浙江九龙山开发有限公司委托海南海创企业管理有限公司独家处置相关公司协议》，浙江九龙山开发有限公司委托被评估单位对其子公司平湖九龙山房亿置业有限公司、平湖九龙山房尔置业有限公司、平湖九龙山半岛置业有限公司（以下简称“标的公司”）的股权进行转让，如果标的公司 100% 股权处置价格不低于事先约定价格 2 亿元（大写：贰亿元），则被评估单位将获得处置收入的 30%，约 6000 万元（大写：陆千万元）。根据评估人员的估算，标的公司评估基准日的股权价值能够达到 2 亿元，但由于评估基准日该股权转让行为尚未发生，且标的公司股权尚处于查封状态，该部分现金流存在较大的不确定性，因此本次评估未将上述协议下权利纳入评估范围。
7. 截至评估基准日，被评估单位长投子公司二因向银行借款，存在以下抵押事项：权证编号为平湖国用 2014 第 07547 号的土地使用权和权证编号为平湖房权证（平）字第 00217513 号的房产已抵押，土地面积为 70,575.30 平方米，房产面积为 75,316.78 平方米。抵押权人为中国光大银行股份有限公司宁波分行。
8. 除上述情况之外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。
9. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
10. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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方另有约定的除外。
3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论使用有效期

本评估结论只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日。超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

评估报告日是专业意见形成日，本评估报告日为 2016 年 11 月 17 日。
(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

首席评估师

梁彬



签字资产评估师

Tel:021-52402166

夏剑峰



Tel:021-52402166

刘臻



其他主要评估人员

相关助理及工程师

报告出具日期

2016年11月17日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn


企业价值评估报告书 (报告附件)

项目名称 海航创新（海南）股份有限公司拟转让所持有的海南海创企业管理
有限公司 100%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 0976288 号

序号 附件名称

1. 海航创新（海南）股份有限公司第七届董事会决议
2. 海航创新（海南）股份有限公司营业执照
3. 海南海创企业管理有限公司营业执照
4. 海南海创企业管理有限公司专项审计报告
5. 海南海创企业管理有限公司房地产权证
6. 评估委托方和被评估单位承诺函
7. 评估业务约定书
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
11. 资产评估师职业资格证书
12. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
13. 资产清单或资产汇总表

	上海东洲资产评估有限公司	ISO9000 质量记录表单		文件标识号: DZ/YW-T-03
	评估报告交付客户确认书			记录索引号:
			页次: 第	页共
委托单位	海航创新(海南)股份有限公司		项目编号	沪东洲资评报字 [2016]第 0976288 号
项目名称	海航创新(海南)股份有限公司拟转让所持有的海南海创企业管理有限公司 100% 股权所涉及的股东全部权益价值评估报告		委托日期	2016 年 10 月 26 日
评估报告主要内容摘要				
评估范围	<input type="checkbox"/> 整体资产 <input type="checkbox"/> 部分资产 <input type="checkbox"/> 含负债 <input type="checkbox"/> 不含负债 <input type="checkbox"/> 只有房地产 <input type="checkbox"/> 只有设备 <input type="checkbox"/> 只有无形资产		评估基准日	2016 年 10 月 31 日
评估目的	股权转让		采用的主要评估方法	资产基础法
房屋面积	m ²	土地面积	m ²	设备数量
委托评估的无形资产				
资产名称(单位万元)	账面值		评估值	增值率
流动资产				
长期投资	12,272.38		18,549.86	51.15%
固定资产				
其中: 在建工程				
建筑物				
设备				
无形资产				
其中: 土地使用权				
其他资产				
资产总计	12,272.38		18,549.86	51.15%
流动负债	15,812.16		15,812.16	
长期负债				
负债总计	15,812.16		15,812.16	
净资产	-3,539.78		2,737.69	177.34%
顾客满意程度调查	业务洽谈	<input type="checkbox"/> 很满意 <input type="checkbox"/> 一般满意 <input type="checkbox"/> 不满意		
	现场工作	<input type="checkbox"/> 很满意 <input type="checkbox"/> 一般满意 <input type="checkbox"/> 不满意		
	报告质量	<input type="checkbox"/> 很满意 <input type="checkbox"/> 一般满意 <input type="checkbox"/> 不满意		
	人员素质	<input type="checkbox"/> 很满意 <input type="checkbox"/> 一般满意 <input type="checkbox"/> 不满意		
	评估收费	<input type="checkbox"/> 很满意 <input type="checkbox"/> 一般满意 <input type="checkbox"/> 不满意		
其他意见或建议				
<p>(如对本项目评估报告无异议, 请签字盖章。谢谢合作!)</p> <p>我们已认真审阅了报告及其相关附件与评估明细表, 我们认为评估报告内容真实、全面, 评估结论比较合理。已收到评估报告 5 份。特此说明。</p>				
			委托单位(盖章)	日期:

