

報告書



天津中联资产评估有限责任公司

TIANJIN ZHONGLIAN ASSETS APPRAISAL CO., LTD



由 扫描全能王 扫描创建

天津环球磁卡股份有限公司拟转让股权
所涉及的海南海卡有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书

中联评报字[2018]A-0037号

(共一册, 第一册)

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一八年八月二十日

天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C座十层



目 录

内 容	页 次
第一部分 声明	3
第二部分 资产评估报告摘要	5
第三部分 资产评估报告正文	8
一、委托人、被评估单位、其他评估报告使用人	8
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	17
▲资产基础法	18
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	27
第四部分 附件目录	28



声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受天津环球磁卡股份有限公司的委托，就其拟转让股权之经济行为，对所涉及的海南海卡有限公司二〇一八年七月三十一日的资产及负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，现声明如下：

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。

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。

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

三、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。

四、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。

五、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没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存



在偏见。

六、资产评估师已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。

七、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充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



电话：（022） 23733333

传真：（022） 23718888

地址：天津市南开区滨水西道
333 号万豪大厦 10 层

天津环球磁卡股份有限公司拟转让股权

所涉及的海南海卡有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告书摘要

中联评报字[2018]A-0037 号

天津中联资产评估有限责任公司接受天津环球磁卡股份有限公司的委托，遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，就其拟实施股权转让之经济行为，对所涉及的海南海卡有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，评估基准日为二〇一八年七月三十一日。

评估对象为海南海卡有限公司二〇一八年七月三十一日的股东全部权益，评估范围为海南海卡有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

本次评估的价值类型为市场价值类型。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对海南海卡有限公司进行整体评估，得出最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出海南海卡有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 7 月 31 日的评估结论如下：

在持续经营前提下，评估后的资产总计为人民币 4,997.15 万元（肆仟玖佰玖拾柒万壹仟伍佰元）、负债总计为人民币 9,942.06 万元（玖仟玖佰肆拾贰万零陆佰元）、净资产为人民币-4,944.91 万元（负肆仟玖佰肆拾肆万玖仟壹佰元）。



详见资产评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1.58	1.58	0.00	0.00
非流动资产	2,086.09	4,995.57	2,909.48	139.47
其中：固定资产	0.00	0.08	0.08	100.00
在建工程	915.48	2,332.74	1,417.26	154.81
无形资产	1,170.61	2,662.75	1,492.14	127.47
资产总计	2,087.67	4,997.15	2,909.48	139.36
流动负债	9,092.43	9,092.43	0.00	0.00
非流动负债	849.63	849.63	0.00	0.00
负债总计	9,942.06	9,942.06	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	-7,854.39	-4,944.91	2,909.48	37.04

提请相关当事方关注以下事项，恰当使用评估结论：

1、被评估单位的二宗土地使用取，其中一宗土地提供了《中华人民共和国国有土地使用证》（权证号码为：海口市国用籍字第 B0008 号）复印件，未提供原件，本次评估是依据被评估单位提供的复印件进行的评估，如果所提供的复印件中的内容与实际情况存在差异，评估结果应相应调整；另一宗申报面积为 28674.10 平方米的土地尚未办理土地权属证书，本次评估是依据被评估单位提供的相关合同、说明及申报面积数据等进行的评估，如果所申报数据与实际情况存在差异，评估结果应相应调整。

2、被评估单位的在建工程及土地，其中的 3340 平米空地出租给海南新建桥经济发展有限公司，用于其搭建自用临时活动板房；3340 平米之外的所有土地及建筑物，均无偿提供给海南世博汽车服务有限公司使用。

3、委估在建工程在评估基准日处于停工状态。对委估的在建工程，是依据被评



估单位提供的相关测量资料及申报数据进行的评估，如果所申报数据与实际情况存在差异，评估结果应相应调整。

- 4、被评估单位自成立之日起至评估基准日一直未正式开始经营。
- 5、本项目中委估的固定资产，其评估原值中均不含增值税。
- 6、根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日二〇一八年七月三十一日至二〇一九年七月三十日有效。超过一年，需重新进行评估。

注：以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文全文。



天津环球磁卡股份有限公司拟转让股权
所涉及的海南海卡有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书

中联评报字[2018]A-0037号

天津环球磁卡股份有限公司：

天津中联资产评估有限责任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，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权所涉及的海南海卡有限公司股东全部权益在二〇一八年七月三十一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、被评估单位概况及业务约定书约定的其他评估报告使用者

(一) 委托人

本项目委托人为天津环球磁卡股份有限公司，该公司成立于一九七九年五月三十日，企业类型为股份有限公司(上市)；其住所位于天津空港物流加工区外环北路1号2-A001室，注册资本为陆亿壹仟壹佰贰拾柒万元人民币；《营业执照》统一社会信用代码：911200001030663879；法定代表人为郭锴。

经营范围：软件系统设计、网络集成技术及高科技产品的开发；数据卡及其专用读写机具、银行机具的开发与制造；出版物印刷、包装装潢印刷品印刷、其他印刷品印刷；水性荧光墨的制造、加工和销售；纸、纸制品及相关产品的制造、加工和销售；林木及相关产品研究、种植、开发和销售；造纸网及其他过滤用网和线材相关产品的制造、开发和销售；日用电子器具制造；税控收款机产品的开发、设计、



制造或生产、销售和服务；数据卡的技术咨询、服务；经营本企业自产产品及技术出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口业务；承办中外合资经营、合作生产及开展“三来一补”业务；房地产开发及商品房销售；自有房屋的租赁业务；开展对外经济技术合作业务[以（1999）外经贸政审函字第 1563 号为准]；汽车货运（危险品运输除外）；承包境外数据卡行业工程境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为与本次经济行为相关的政府管理部门。

除国家法律法规另有规定外，任何未经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评估报告使用者。

（三）被评估单位

1、基本情况

本项目被评估单位为海南海卡有限公司，基本情况如下：

该公司成立于一九九八年二月十三日，企业类型为其他有限责任公司；其住所位于海口保税区C01-1、C01-3（海卡厂房），注册资本为陆仟万元人民币；《营业执照》统一社会信用代码：914601007088516015；法定代表人为李宝林。

被评估单位至评估基准日尚未正式开始经营。

2、历史沿革

海南海卡有限公司成立于 1998 年 2 月 13 日，注册资金为 6000 万元人民币。截止至评估基准日，天津环球磁卡股份有限公司出资 4800 万元，占注册资本的 80%；海口保税区环球金卡科技发展有限公司出资 1200 万元，占注册资本的 20%



3、公司股东及持股比例

截至评估基准日，海南海卡有限公司实收资本为陆仟万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	投资者名称	投资金额	所占比例
1	天津环球磁卡股份有限公司	4800.00	80.00%
2	海口保税区环球金卡科技发展有限公司	1200.00	20.00%
合计		6000.00	100.00%

4、经营业务范围

经营范围为接触式、非接触式 IC 卡、光卡开发、制造及专用配套设备的研制、销售和相关计算机网络工程；EDI 技术及其服务；计算机及其外围设备的研制、销售。

经营期限自 1998 年 02 月 13 日至 2048 年 02 月 13 日。

5、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2018 年 7 月 31 日，海南海卡有限公司资产总额为 2,087.67 万元，负债总额 9.942.06 万元，净资产额为-7,854.39 万元，2018 年 1-7 月实现营业收入 0.00 万元，净利润-40.08 万元。公司 2016 年至基准日的资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2016.12.31	2017.12.31	2018.7.31.
总资产	2,115.74	2,129.30	2,087.67
负债	10,231.48	10,247.70	9,942.06
净资产	-8,115.73	-8,118.40	-7,854.39



年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-7 月
营业收入	22.36	35.38	0.00
营业支出	168.02	38.04	40.07
利润总额	-145.66	-2.66	-40.08
净利润	-145.66	-2.66	-40.08

该公司 2017 年及评估基准日的会计报表由立信中联会计师事务所(特殊普通合伙) 审计, 并出具了无保留意见审计报告。

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人天津环球磁卡股份有限公司为海南海卡有限公司的股东, 持有其80%的股权。

二、评估目的

本次评估的目的是反映海南海卡有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值, 为天津环球磁卡股份有限公司拟转让股权提供价值参考。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下:

- 1、天津环球磁卡股份有限公司文件—《关于对磁卡股份公司持有的海南海卡有限公司全部股权拟进行整体转让的请示》(津环磁资字[2018]1 号);
- 2、天津环球磁卡集团有限公司文件—《关于同意天津环球磁卡集团有限公司拟转让其持有的海南海卡有限公司及海口保税区环球金卡科技发展有限公司全部股权并对涉及股东全部权益进行评估的批复》(环磁集调字[2018]15 号)。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本项目评估对象为海南海卡有限公司二〇一八年七月三十一日的股东全部权益。



(二) 评估范围

根据《资产评估委托合同》和被评估单位填报的资产、负债评估明细申报表，本次评估范围为海南海卡有限公司二〇一八年七月三十一日的全部资产和负债，上述申报资产和负债所涉及的资产负债表已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《审计报告》。经审计的账面情况如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面原值	账面净值	项目名称	账面原值	账面净值
一、流动资产合计		15,821.93	一、流动负债合计		90,924,265.26
其中：货币资金		15,821.93	其中：应付职工薪酬		3,400.00
			应交税费		8,136,985.50
			其他应付款		82,783,879.76
二、非流动资产合计		20,860,898.57	二、非流动负债合计		8,496,340.56
其中：固定资产	15,751.07	0.00	其中：预计负债		8,496,340.56
其中：设备类	15,751.07	0.00			
在建工程		9,154,842.93			
无形资产		11,706,055.64			
其中：土地使用权		11,706,055.64	负债总计		99,420,605.82
资产总计		20,876,720.50	所有者权益 (或股东权益)合计		-78,543,885.32

海南海卡有限公司承诺不存在上述资产和负债以外的其它资产和负债。

本项目评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 被评估单位主要资产情况

1、在建工程：在建工程具体为被评估企业在建的经营用房及办公用房，共计 7 项，工程建造于 2001 年 11 月，建筑结构分别为钢混和混合，建筑面积合计 11964.47 平方米，座落于海口保税区 C01-1、C01-3。

2、土地使用权：土地使用权原始入账价值为 17,281,000.00 元，申报账面值为人民币 11,706,055.64 元，为出让取得，土地使用权面积为 32,498.22 平方米。明细如下：



序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	面积(㎡)	原始入账价值	账面价值
1	海口市国用(籍)字第 B0008 号	海口保税区 C01-1	1998 年 7 月	工业	64 年	3,824.12	2,037,200.00	11,706,055.64
2	无	海口保税区 C01-3	1998 年 6 月	工业	60 年	28,674.10	15,243,800.00	
本页小计						32,498.22	17,281,000.00	11,706,055.64

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日二〇一八年七月三十一日，海南海卡有限公司未申报表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本评估报告未引用其他机构出具的报告内容。

四、价值类型

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

企业价值评估一般可供选择的价值类型一般为市场价值和投资价值。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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

本项目评估基准日为二〇一八年七月三十一日，是委托人基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的：

该基准日为海南海卡有限公司的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

该评估基准日与《资产评估委托合同》中确定的评估基准日一致。



六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

1、天津环球磁卡股份有限公司文件—《关于对磁卡股份公司持有的海南海卡有限公司全部股权拟进行整体转让的请示》（津环磁资字[2018]1号）；

2、天津环球磁卡集团有限公司文件—《关于同意天津环球磁卡集团有限公司拟转让其持有的海南海卡有限公司及海口保税区环球金卡科技发展有限公司全部股权并对涉及股东全部权益进行评估的批复》（环磁集调字[2018]15号）。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

3、《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）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

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

6、《中华人民共和国合同法》（1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过1999年3月15日中华人民共和国主席令第十五号公布自1999年10月1日起施行）；



- 7、中华人民共和国国务院（1991）第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 8、国务院办公厅 国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发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意见的通知》及财政部相关配套文件；
- 9、国务院国有资产监督管理委员会 第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 10、国务院国资委 国资委产权[2006]274 号《关于加强国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 11、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 12、《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）；
- 13、国务院国资委 财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》
- 14、其他相关法律法规。

（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[2017]31 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36 号）；
- 9、《资产评估准则——不动产》（中评协（2007）189 号）；



- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）42号）。

（四）权属依据

- 1、被评估单位申报的清查评估明细表；
- 2、会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；
- 3、被评估单位提供的《建设工程规划许可证》；
- 4、被评估单位提供的《海口保税区土地使用权转让合同》；
- 5、被评估单位提供的《中华人民共和国国有土地使用证》复印件；
- 6、被评估单位提供的其它有关说明资料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报资料，有关原始凭证及情况说明等；
- 2、被评估单位提供的会计报表、发票等财务资料；
- 3、被评估单位提供的合同及有关资料；
- 4、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 6、《2018年海口市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》；
- 7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 8、2017版《海南省房屋建筑与装饰工程综合定额》、《海南省安装工程综合定额》；
- 9、向设备销售商询价取得的资料；



- 10、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
- 11、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 12、评估基准日近期中国人民银行公布的存贷款利率；
- 13、评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

（六）其他依据

- 1、被评估单位《营业执照》（统一社会信用代码：914601007088516015）；
- 2、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》；
- 3、资产评估委托合同；
- 4、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差过大，且评估基准日近期同一行业的可比企业的交易案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

被评估单位自成立之日起至评估基准日一直未正式开始经营，故本次评估不宜采用收益法进行评估。



本评估被评估单位评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估；被评估单位不存在对评估结论有重大影响且难以识别和评估的资产和负债，故本次评估采用资产基础法。

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产为货币资金，包括库存现金和银行存款。

对库存现金，根据现金盘点结果依据盘点日至评估基准日现金收支业务的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，在与企业账面金额核对无误后，对人民币以申报账面值确定评估值，港币以申报外币金额乘以基准日的汇率确认评估值。

对银行存款，在与企业的银行存款日记账核对无误且对未达账项按银行存款余额调节表进行核对后，并对银行存款账户于评估基准日的存款余额进行函证，以核实后的申报值确定评估值。

2、非流动资产的评估

本项目非流动资产包括固定资产、在建工程和无形资产。

（1）固定资产

本项目固定资产为电子设备，主要采用重置成本法和二手市场法予以评估。

重置成本法系指在评估基准日时点重新购置或建造一个全新的被评估资产所需



的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，所得差额作为被评估资产的评估值的一种方法。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

对于超役龄服役的设备，根据设备实际情况，以其可回收净收益或者二手设备价格作为其评估值。

A、重置成本的确定

电子设备价值量较小，一般不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，重置成本参照现行市场购置的价格确定。

B、对成新率的确定

电子设备成新率的评估采用年限法。

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式：

成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

C、评估值=重置成本×成新率

（2）在建工程

对于在建工程评估人员经现场勘察、施工合同等相关资料，了解账面价值的构成及工程的形象进度情况，企业付款进度与在建工程实际形象进度基本一致，本次评估以重置成本法确定其评估值。

在建工程的评估值=重置成本（单价）×建筑面积×形象进度

A、重置成本（单价）的确定

根据现场勘察、评定记录，依据 2017 版《海南省房屋建筑与装饰工程综合定额》、《海南省安装工程综合定额》等相关工程造价的资料，计算出建安及装修工程造价。



并在此基础上考虑项目相关的前期费用及其他费用、建设单位管理费和资金成本等内容，汇总得到重置成本。基本计算公式如下：

重置成本=工程造价+前期费用和其它费用+建设单位管理费+资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本=（建安工程造价+前期费用及其他费用）×合理建设工期×贷款利率
×1/2

贷款利率按照评估基准日中国人民银行执行的当期利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

B、形象进度的确定

根据委托人提供的建筑物相关资料结合现场查勘情况，确定建筑物的综合形象进度。

C、评估值的确定

评估值=Σ[重置成本×形象进度]

(3) 无形资产

本项目的无形资产为土地使用权2项。

A、基本情况

土地使用权原始入账价值为17,281,000.00元，申报账面值为人民币11,706,055.64元，为被评估单位经出让取得，土地使用权面积为32,498.22平方米。

B、评估方法的选择

委估土地为工业房地产，实际用途为工业，位于《2018年海口市城镇土地定级及基准地价更新评估成果报告》覆盖范围内，因此适宜采用基准地价系数修正法进行估价。



由于该区域没有类似土地交易案例，不适宜选用市场比较法。

本次评估采用基准地价系数修正法对土地使用权进行评估。

基准地价系数修正法定义：是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

基准地价系数修正法评估的宗地地价=（适用的级别基准地价±开发程度修正）
×容积率修正系数×年期修正系数×期日修正系数

C、评估过程

① 根据被评估单位介绍情况，核对相关账务资料，了解其账面价值的构成。

② 在有关人员陪同下，进行现场勘察评定，通过查阅产权证明文件，核对土地位置、用途、面积、使用权类型，对宗地的场内外开发程度、基础设施状况 土地利用状况进行现场勘察，并了解周边的环境状况等。

③ 估算、汇总评估结果。

3、负债的评估

（1）流动负债

纳入本次评估范围的流动负债包括应交税费、应付职工薪酬和其它应付款。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

（2）非流动负债

非流动负债为预计负债。

预计负债为预计的应付工程款所涉及的利息等，在评估过程中，对其发生日期、计算过程等进行了核实，对其按账面值确定为评估值。



八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，出具资产评估报告。

(一) 接受委托阶段

1、我公司接受委托，对海南海卡有限公司股东全部权益进行价值评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托人签订了《资产评估委托合同》。

2、我公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻被评估单位，听取其介绍委估资产情况。

(二) 评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，填报“资产评估明细表”，并收集准备资产评估所需资料。

(三) 评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务、经营、销售资料，对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、分析，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；同时对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

3、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的各项资产和负债以评估基准日为审计截止日进行审计，被评估单位以审定结果作为本次资产



评估的申报账面值。

4、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点，然后，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查，以确认做到权属清晰。

（四）评估汇总阶段

1、根据具体评估方法收集、计算各项参数，估算本次评估采用的各评估方法结果，在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

2、对各评估方法初步评估结果进行综合分析、调整、修改和完善；分析各评估方法结果的合理性，选取适当的评估方法结果作为评估报告最终评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上编制初步资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）交易假设

交易假设是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。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。



（二）公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得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。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（三）持续使用假设

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

（四）企业持续经营假设

假设企业将持续经营。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出被评估单位股东全部权益在评估基准日的评估结论如下：

（1）资产账面价值 2,087.67 万元（贰仟零捌拾柒万陆仟柒佰元），评估值 4,997.15 万元（肆仟玖佰玖拾柒万壹仟伍佰元），评估增值 2,909.48 万元（贰仟玖佰零玖万肆仟捌佰元），增值率 139.36%。

（2）负债账面价值 9,942.06 万元（玖仟玖佰肆拾贰万零陆佰元），评估值 9,942.06 万元（玖仟玖佰肆拾贰万零陆佰元），评估增值 0.00 万元，减值率 0.00%。

（3）净资产账面价值-7,854.39 万元（负柒仟捌佰伍拾肆万叁仟玖佰元），评估值-4,944.91 万元（负肆仟玖佰肆拾肆万玖仟壹佰元），评估增值 2,909.48 万元（贰仟玖佰零玖万肆仟捌佰元），增值率 37.04%。

账面价值、评估价值、增减值及增值率的详细情况见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表



金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1.58	1.58	0.00	0.00
非流动资产	2,086.09	4,995.57	2,909.48	139.47
其中：固定资产	0.00	0.08	0.08	100.00
在建工程	915.48	2,332.74	1,417.26	154.81
无形资产	1,170.61	2,662.75	1,492.14	127.47
资产总计	2,087.67	4,997.15	2,909.48	139.36
流动负债	9,092.43	9,092.43	0.00	0.00
非流动负债	849.63	849.63	0.00	0.00
负债总计	9,942.06	9,942.06	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	-7,854.39	-4,944.91	2,909.48	37.04

由此得到海南海卡有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为零元。

十一、特别事项说明

1、被评估单位的二宗土地使用取，其中一宗土地提供了《中华人民共和国国有土地使用证》（权证号码为：海口市国用籍字第 B0008 号）复印件，未提供原件，本次评估是依据被评估单位提供的复印件进行的评估，如果所提供的复印件中的内容与实际情况存在差异，评估结果应相应调整；另一宗申报面积为 28674.10 平方米的土地尚未办理土地权属证书，本次评估是依据被评估单位提供的相关合同、说明及申报面积数据等进行的评估，如果所申报数据与实际情况存在差异，评估结果应相应调整。

2、被评估单位的在建工程及土地，其中的 3340 平米空地出租给海南新建桥经济发展有限公司，用于其搭建自用临时活动板房；3340 平米之外的所有土地及建筑物，均无偿提供给海南世博汽车服务有限公司使用。

3、委估在建工程在评估基准日处于停工状态。对委估的在建工程，是依据被评估单位提供的相关测量资料及申报数据进行的评估，如果所申报数据与实际情况存



在差异，评估结果应相应调整。

4、被评估单位自成立之日起至评估基准日一直未正式开始经营。

5、本项目中委估的固定资产，其评估原值中均不含增值税。

6、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

7、本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。

8、资产评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估结论的成立是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、产权证明文件及其他相关资料真实、完整为前提的。

9、对被评估单位和资产可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在本公司已实施的评估程序中不能获悉的情况下，对本次评估结论的影响，本公司及签字资产评估师不承担相关责任。

10、本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，所采用数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

11、本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值，报告使用者应根据基准日后资产状况和市场状况变化，合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托人应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。



十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围的限制

1、资产评估报告的使用人为委托人以及与本次经济行为相关的政府管理部门。资产评估报告仅供与评估机构签订的委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、资产评估报告的仅用于本委托合同所载明的评估目的所对应的经济行为。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期从二〇一八年七月三十一日至二〇一九年七月三十日。资产评估报告使用人应在此有效期内合理使用资产评估报告。

(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。

十三、评估报告日

二〇一八年八月二十日。

天津中联资产评估有限责任公司



二〇一八年八月二十日

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



ZM 1736187



营业执照

统一社会信用代码 1201160796417077

名称 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

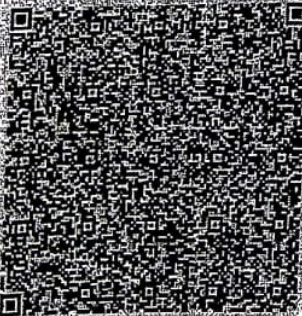
主要经营场所 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6975号金融贸易中心南区1栋115017室-11

执行事务合伙人 李金才

成立日期 二〇一三年十月三十一日

合伙期限 2013年10月31日至长期

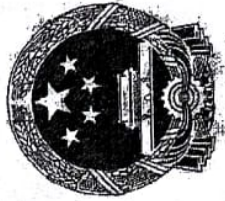
经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具相关的报告;承办会计咨询、会计服务业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)***



登记机关

2017 年 08 月 27 日





资产评估 资格证书

(副本)

证书编号：
批准机关：
发证日期：



序列号：00002916

机构名称	天津中联资产评估有限公司
办公地址	南开区滨水西道333号 万豪大厦10层
首席合伙人 (法定代表人)	董波
批准文号	津财企一(2008)21号

资产评估范围：

各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场价值评估、无形资产评估或项目评估。



中华人民共和国财政部统一印制





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91120110673724396E

名称 天津中联资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司

住所 天津开发区新城西路15号22号楼3F

法定代表人 龚波

注册资本 贰佰万元人民币

成立日期 二〇〇八年四月十八日

营业期限 2008年04月18日至 2028年04月17日

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估、项目评估、信息咨询、劳动服务。(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)



登记机关



2018年03月27日

每年1月1日至6月30日,应登录公示系统报送年度报告,逾期列入经营异常名录





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：冯贵军

性别：男

登记编号：12000043

单位名称：天津中联资产评估有限
责任公司

初次登记时间：2001-09-14

年检信息：通过 (2018-04-02)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

资产评估师
冯贵军
12000043

本人印鉴：



打印时间：2018年8月2日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



由 扫描全能王 扫描创建



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘畅

性别：女

登记编号：12111535

单位名称：天津中联资产评估有限
责任公司



初次登记时间：2011-07-20

年检信息：通过 (2018-04-02)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

刘畅

本人印鉴：



打印时间：2018年8月4日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

