

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020051202403208
合同编号:	沃克森国际评合同字【2024】第1959号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沃克森评报字(2024)第2681号
报告名称:	海南航空控股股份有限公司拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公司股权抵偿航空集团及相关公司债务涉及的海口琼山云翔教育培训有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	1,000,370,255.15元
评估报告日:	2024年11月20日
评估机构名称:	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
签名人员:	刘奇龙 (资产评估师) 正式会员编号: 11190053 裴明明 (资产评估师) 正式会员编号: 11210290 杨冬梅 (资产评估师) 正式会员编号: 21030072
刘奇龙、裴明明、杨冬梅已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2024年12月05日

本报告依据中国资产评估准则编制

海南航空控股股份有限公司拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔  
教育培训有限公司股权抵偿航空集团及相关公司债务涉及的海口琼山云翔  
教育培训有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

沃克森评报字（2024）第2681号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二四年十一月二十日

## 目 录

<b>资产评估报告·声明</b> .....	<b>1</b>
<b>资产评估报告·摘要</b> .....	<b>3</b>
<b>资产评估报告·正文</b> .....	<b>5</b>
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的 .....	10
三、 评估对象和评估范围 .....	10
四、 价值类型 .....	11
五、 评估基准日 .....	12
六、 评估依据 .....	12
七、 评估方法 .....	15
八、 评估程序实施过程和情况 .....	19
九、 评估假设 .....	21
十、 评估结论 .....	22
十一、 特别事项说明 .....	24
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
<b>资产评估报告·附件</b> .....	<b>29</b>

## 资产评估报告·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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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。

七、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。

八、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。

九、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。

# 海南航空控股股份有限公司拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公司股权抵偿航空集团及相关公司债务涉及的海口琼山云翔教育培训有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告摘要

沃克森评报字（2024）第 2681 号

海南航空控股股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对海南航空控股股份有限公司拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公司股权抵偿航空集团及相关公司债务经济行为涉及的海口琼山云翔教育培训有限公司股东全部权益在 2024 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

### 一、 评估目的

海南航空控股股份有限公司拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公司股权抵偿航空集团及相关公司债务，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及海口琼山云翔教育培训有限公司在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经海南航空控股股份有限公司会议纪要（琼航证券（专题）纪字（2024）2 号通过。。

### 二、 评估对象与评估范围

本资产评估报告评估对象为海南航空控股股份有限公司拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公司股权抵偿航空集团及相关公司债务涉及的海口琼山云翔教育培训有限公司股东全部权益；评估范围为经济行为之目的所涉及的海口琼山云翔教育培训有限公司于评估基准日申报的所有资产和

相关负债。

海口琼山云翔教育培训有限公司评估基准日财务报表经过中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具勤信审字【2024】第 3179 号审计报告。

### 三、 价值类型

市场价值。

### 四、 评估基准日

2024 年 8 月 31 日。

### 五、 评估方法

资产基础法。

### 六、 评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日，海口琼山云翔教育培训有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 135,954.92 万元。在持续经营前提下，海口琼山云翔教育培训有限公司股东全部权益价值为 100,037.03 万元，减值额为 35,917.90 万元，减值率为 26.42%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 8 月 31 日起至 2025 年 8 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

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。

海南航空控股股份有限公司拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公司股权抵偿航空集团及相关公司债务涉及的海口琼山云翔教育培训有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告·正文

沃克森评报字（2024）第 2681 号

海南航空控股股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对海南航空控股股份有限公司拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公司股权抵偿航空集团及相关公司债务经济行为涉及的海口琼山云翔教育培训有限公司股东全部权益在 2024 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。

一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

公司名称：海南航空控股股份有限公司

法定住所：海南省海口市美兰区美兰机场路 9 号海南航空海口美兰基地 21 号楼综合办公楼

经营场所：海南省海口市美兰区美兰机场路 9 号海南航空海口美兰基地 21 号楼综合办公楼

法定代表人：祝涛

注册资本：4,321,563.2535 万人民币

经营范围：国际、国内（含港澳）航空客货邮运输业务；与航空运输相关的服务业务；航空旅游；机上供应品，航空器材，航空地面设备及零配件的生产；

候机楼服务和经营；保险兼业代理服务（限人身意外险）。（以上凡涉及行政许可的项目须凭许可证经营）

## （二）被评估单位概况

### 1. 公司登记事项

名称：海口琼山云翔教育培训有限公司

法定住所：海南省海口市琼山区滨江街道办琼州大道 21 号

经营场所：海南省海口市琼山区滨江街道办琼州大道 21 号

法定代表人：邝文山

注册资本：128790.325093 万人民币

经营范围：许可项目：飞行训练；飞行签派员培训；民用航空维修人员培训；民用航空器驾驶员培训；通用航空服务；公共航空运输；住宿服务（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）一般项目：智能无人飞行器销售；航空运营支持服务；航空商务服务；旅客票务代理；国内货物运输代理；航空运输设备销售；民用航空材料销售；航空运输货物打包服务；航空国际货物运输代理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；营利性民办职业技能培训机构；特种作业人员安全技术培训；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；软件销售；软件开发；区块链技术相关软件和服务；人工智能应用软件开发；住房租赁；非居住房地产租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

### 2. 历史沿革

海口琼山云翔教育培训有限公司成立于 2024 年 04 月 26 日，注册资本 63,000.00 万元，由海口琼山城市开发建设发展有限公司 100% 持股。

2024 年 6 月 28 日，海口市琼山区政府、海口琼山城市开发建设发展有限公司、海南方大航空发展有限公司、海航航空集团有限公司、海口琼山云翔教育培训有限公司共同签订股权投资协议，约定海口琼山城市开发建设发展有限公司以其持有的海口琼山云翔教育培训有限公司 100% 股权向海航航空集团有限公司增资，并取得海航航空集团有限公司相应的股权。

2024年8月28日，海航航空集团有限公司、海口琼山云翔教育培训有限公司、海口博山农业有限公司共同签订增资协议，约定海航航空集团有限公司拟以海口博山农业有限公司股权全部作价出资向海口琼山云翔教育培训有限公司增资65790.33万元人民币。

2024年8月29日，海口琼山云翔教育培训有限公司股东从海口琼山城市开发建设发展有限公司变更为海航航空集团有限公司。

### 3. 评估基准日股权结构

截至评估基准日2024年8月31日，被评估单位海口琼山云翔教育培训有限公司股权结构如下：

股东	持股比例	注册资本（万元）	实缴资本（万元）
海航航空集团有限公司	100%	128,790.325093	100,138.25621

### 4. 长期股权投资单位概况

#### （1）海口博山农业有限公司

##### ①注册情况

名称：海口博山农业有限公司

地址：海南省海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦15层

法定代表人：邝文山

注册资本：76,576.93万人民币

经营范围：农业综合开发，旅游项目咨询，房地产项目信息咨询，种植业（种苗除外），室内外装饰装修工程，酒店管理（酒店经营除外），五金交电、化工产品（专营除外）、建筑材料的销售，教育培训。

##### ②股权结构

股东	持股比例	注册资本（万元）	实缴资本（万元）
海口琼山云翔教育培训有限公司	100%	76,576.93	76,576.93

### 5. 财务状况

企业评估基准日的资产及负债（汇总合并）状况如下表所示：

海南航空控股股份有限公司拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公司股权抵偿航空集团及相关公司债务股权资产评估项目资产评估报告

单位：人民币万元

项 目	2024年8月31日
流动资产	4,540.09
非流动资产	99,055.33
投资性房地产	99,055.33
<b>资产总计</b>	<b>103,595.42</b>
流动负债	3,558.39
非流动负债	-
<b>负债合计</b>	<b>3,558.39</b>
<b>所有者权益</b>	<b>100,037.03</b>

损益状况（汇总合并）如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2024年1-8月
一、营业收入	-
减：营业成本	-
税金及附加	90.21
销售费用	-
管理费用	11.03
研发费用	-
财务费用	-0.03
资产减值损失	-
加：其他收益	-
投资收益	-
公允价值变动收益	-
二、营业利润	-101.21
加：营业外收入	-
减：营业外支出	0.03
三、利润总额	-101.23
减：所得税费用	-
四、净利润	-101.23

注：以上 2024 年财务数据已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了勤信审字【2024】第 3179 号标准无保留意见的审计报告。

企业评估基准日的资产及负债状况（母公司）如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2024年8月31日
流动资产	3,473.32
非流动资产	136,020.88
长期股权投资	76,510.33
投资性房地产	59,510.54
<b>资产总计</b>	<b>139,494.20</b>

海南航空控股股份有限公司拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公司股权抵偿航空集团及相关公司债务股权资产评估项目资产评估报告

项 目	2024年8月31日
流动负债	3,539.28
非流动负债	-
<b>负债合计</b>	<b>3,539.28</b>
<b>所有者权益</b>	<b>135,954.92</b>

损益状况（母公司）如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2024年1-8月
一、营业收入	-
减：营业成本	-
税金及附加	71.09
销售费用	-
管理费用	11.03
研发费用	-
财务费用	-0.03
资产减值损失	-
加：其他收益	-
投资收益	-
公允价值变动收益	-
二、营业利润	-82.09
加：营业外收入	-
减：营业外支出	-
三、利润总额	-82.09
减：所得税费用	-
四、净利润	-82.09

注：以上 2024 年财务数据已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了勤信审字【2024】第 3179 号标准无保留意见的审计报告。

### （三）委托人与被评估单位的关系

委托人海南航空控股股份有限公司拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公司股权抵偿航空集团及相关公司债务。

### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

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资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、 评估目的

海南航空控股股份有限公司拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公司股权抵偿航空集团及相关公司债务，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及海口琼山云翔教育培训有限公司在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经海南航空控股股份有限公司会议纪要（琼航证券（专题）纪字〔2024〕2号通过。

## 三、 评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，本次经济行为涉及的财务数据已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

### （一） 评估对象

本资产评估报告评估对象为海南航空控股股份有限公司拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公司股权抵偿航空集团及相关公司债务涉及的海口琼山云翔教育培训有限公司股东全部权益。

### （二） 评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的海口琼山云翔教育培训有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。海口琼山云翔教育培训有限公司评估基准日财务报表经过中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具勤信审字【2024】第3179号专项审计报告。

截至评估基准日2024年8月31日，海口琼山云翔教育培训有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为135,954.92万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元	
资产	2024年8月31日

资产	2024年8月31日
流动资产	3,473.32
非流动资产	136,020.88
长期股权投资	76,510.33
投资性房地产	59,510.54
<b>资产总计</b>	<b>139,494.20</b>
流动负债	3,539.28
非流动负债	-
<b>负债合计</b>	<b>3,539.28</b>
<b>所有者权益</b>	<b>135,954.92</b>

注：上表财务数据经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具标准无保留意见的审计报告。

### （三）企业申报表外资产的类型、数量

海口琼山云翔教育培训有限公司未申报表外资产。

### （四）引用其他机构报告

1.本资产评估报告利用了中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

2.海南锦图测绘有限公司出具的《海口市房屋建筑面积测绘报告-海锦图字第 20231031-1 号》、《海口市房屋建筑面积测绘报告-海锦图字第 20231031-2 号》、《海口市房屋建筑面积测绘报告-海锦图字第 20231031-3#宿舍号》、《海口市房屋建筑面积测绘报告-海锦图字第 20231031-4-1#宿舍楼号》、《海口市房屋建筑面积测绘报告-海锦图字第 20231031-4-2#宿舍楼号》、《海口市房屋建筑面积测绘报告-海锦图字第 20231031-食堂号》、《海口市房屋建筑面积测绘报告-海锦图字第 20231031-设备房号》测绘报告。

### （五）其他需要说明的问题

无。

## 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2024 年 8 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、 评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （一） 经济行为依据

海南航空控股股份有限公司会议纪要（琼航证券（专题）纪字〔2024〕2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12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员第十五次会议通过）；
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常务委员第七次会议第二次修正）；
6. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令 第 91 号，2020年12月11日，中华人民共和国国务院令（第 732 号）修订）；
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第 32 号）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 第 12 号，2005年8月25日国资委第 31 次主任办公会议审议通过）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国资委产权【2006】274号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月27日中华人民共和国国务院令 第 378 号公布，根据 2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订，根据 2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009年9月11日国资产权【2009】941号）；
12. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 第 86 号发布，财政部令 第 97 号修改）；
13. 其他与资产评估有关的法律法规。

### （三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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【2018】37号）；
7. 《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）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
11. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协【2017】37号）；
12. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38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）权属依据

1. 不动产权证书以及国有建设用地使用权出让合同；
2. 其他有关产权证明。

#### （五）取价依据

1. 企业提供的资料
  - （1）企业提供的评估基准日财务报表、审计报告；
  - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表。
2. 国家有关部门发布的资料
3. 资产评估机构收集的资料
  - （1）Wind 资讯金融数据库；
  - （2）资产评估专业人员现场勘查记录资料；
  - （3）资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
  - （4）与本次评估相关的其他资料。

## 七、 评估方法

### （一） 评估方法的选择

#### 1. 评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3）《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

#### 2. 评估方法适用条件

##### （1） 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

##### （2） 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取

可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

### （3）资产基础法

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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

## 3. 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

### （1）收益法适用性分析

考虑海口琼山云翔教育培训有限公司成立时间短，主营业务尚未开展，无收入，缺少可以用来分析的历史经营资料，未来预期收益难以预测并难以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险难以衡量，因此，本项目不宜选用收益法对评估对象进行评估。

### （2）市场法适用性分析

考虑我国资本市场存在的与海口琼山云翔教育培训有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

### （3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取资产基础法对评估对象进行评估。

## （二）评估方法具体操作思路

### 1. 资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对海口琼山云翔教育培训有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除海口琼山云翔教育培训有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

（1）货币资金：币种为人民币，以核实后账面值为评估值。

（2）长期股权投资：

资产评估专业人员对被评估单位的长期股权投资实施了必要的清查程序，收集了相关法律文件，了解了投资情况，并抽取部分凭证进行验证。在核实投资成本、投资关系、投资比例的基础上，根据投资比例、权益核算方法以及被投资单位的经营状况对长期股权投资选取适合的评估方法。

本次评估对长期股权投资评估时采用整体评估的方法，即对被投资单位进行整体评估，以其评估后的股东全部权益的市场价值和股权比例，确定该项长期股权投资的评估值。

（3）投资性房地产--房屋建（构）筑物

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内企业自建的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置全价：由建安造价、前期及其他费用、资金成本、合理利润四部分组成。

成新率：对于建筑类资产采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

#### （4）投资性房地产-无形资产

无形资产为土地使用权。

根据《资产评估执业准则-不动产》，目前通行的地价评估方法有市场法、收益法、成本法、剩余法（假设开发法）、基准地价系数修正法。

##### （1）市场法适用性分析

市场法是根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日地价的一种方法。

委估宗地所在地区具有相同用途的土地市场交易较活跃，故本次评估可采用市场法进行评估。

##### （2）收益法适用性分析

收益法是将预计的待估土地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率将其统一还原为评估时点后累加，以此估算待估土地的客观合理价格的方法。土地未来地租的资本化是其基本原理。收益法适用于有收益的土地和建筑物或房地产的估价。

由于市场上难以获取纯工业土地的租金数据，故本次评估不适宜采用收益法评估。

##### （3）成本逼近法适用性分析

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。采用成本逼近法无法很好反映其区域规划等对待估宗地价格的影响，从而无法很好体现其市场价值，同时委估宗地所在区域类似土地近年来的没有征地案例（或城镇拆迁安置补偿案例），故本次评估不适宜采用成本逼近法。

##### （4）假设开发法适用性分析

假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计

的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润与税收等，以价格余额来估算土地价格的方法，由于委估宗地为工业用地，不属于房地产开发项目，难以准确估算开发完成后房地产总价，故本次评估不适宜采用假设开发法评估。

#### （5）基准地价修正法适用性分析

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等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等于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，从而求取委估宗地在评估基准日的一种估价方法。委估宗地所处区域基准地价文件的基准日已过 3 年，基于“基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价且具有完备的基准地价修正体系的区域，且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押时，所采用的基准地价应具有现势性，待估宗地的期日距基准地价的期日一般不超过 3 年”，海口市现行基准地价缺乏现势性，故本次评估不适宜采用基准地价系数修正法对其进行评估。

综上，本次评估我们选取市场法对土地使用权进行评估。

#### （5）负债

负债主要包括应交税费、其他应付款。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

## 八、 评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### （一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及

支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

## （二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

## （三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

## （四）进行评估现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

## （五）收集整理评估资料

资产评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

资产评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，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。

## （六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

## （七）编制和提交评估报告

1. 资产评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；
3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
4. 资产评估机构及其资产评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

## 九、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

### （一）基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2. 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，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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用

的方式、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。

#### 4. 企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

### (二) 一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

3. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

4. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当资产评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、 评估结论

### (一) 资产基础法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日，海口琼山云翔教育培训有限公司纳入评

估范围内的总资产账面价值为 139,494.20 万元，评估值 103,576.30 万元，减值额为 35,917.90 万元，减值率为 25.75%；负债账面价值为 3,539.28 万元，评估值 3,539.28 万元，无增减值；所有者权益账面值为 135,954.92 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为 100,037.03 万元，增值额为-35,917.90 万元，减值率为 26.42 %。具体各类资产及负债的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	3,473.32	3,473.32	-	-
非流动资产	136,020.88	100,102.98	-35,917.90	-26.41
其中：长期股权投资	76,510.33	53,984.29	-22,526.04	-29.44
投资性房地产	59,510.54	46,118.68	-13,391.86	-22.50
<b>资产总计</b>	<b>139,494.20</b>	<b>103,576.40</b>	<b>-35,917.90</b>	<b>-25.75</b>
流动负债	3,539.28	3,539.28	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>3,539.28</b>	<b>3,539.28</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>所有者权益</b>	<b>135,954.92</b>	<b>100,037.03</b>	<b>-35,917.90</b>	<b>-26.42</b>

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

## （二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 8 月 31 日起至 2025 年 8 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
2. 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；
3. 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1. 本评估结论中，资产评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

2. 权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日，纳入本次评估范围内的房屋建筑物尚未办理不动产权证，均无报批报建相关资料。经被评估单位确认本次申报的房屋建筑物权属清晰、完整无争议，不存在权属纠纷，被评估单位对上述房屋建筑物拥有处置权和收益权，不涉及抵押担保权。

3. 评估程序受到限制的情形：

无。

4. 评估资料不完整的情形：

无。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

无。

6. 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

被评估单位的房产有如下租赁事项：

（1）投资性房地产-房屋建筑物序号 1 海航学院一期配套单体海航空乘学院模拟机楼租赁给海南天羽飞行训练有限公司使用 租金为 25.53 元/平方米/月，租期为 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日。投资性房地产-房屋建筑物序号 2 海航

学院一期配套单体海航空乘学院模拟机楼租赁给海南天羽飞行训练有限公司使用，租金为 23.57 元/平方米/月，租期为 2024 年 7 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日。

(2)投资性房地产-房屋建筑物序号 3-序号 5 海航学院一期配套单体 3#宿舍、海航学院一期配套单体 4-1#宿舍楼、海航学院一期配套单体 4-2#宿舍楼，承包经营予海南金银龙实业有限公司金银龙大酒店。起止日期自 2021 年 2 月 11 日-2026 年 6 月 24 日。收入分成比例:甲方收取房费收入 27%比例的收入分成;海南天羽飞行训练有限公司收取房费收入 10%比例的收入分成。收入包含乙方员工入住的房间费用(乙方员工入住房费按照双标价格 210 元/天/间结算)。

7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：  
无。

8. 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

9. 鉴于博山农业空乘学院项目于 2013 年开工建设，建设成本由因海口博山农业有限公司承担。2017 年 5 月 18 日海口博山农业有限公司收到《海口市琼山区人民政府行政处罚告知书》（琼山土资执字（2017）107 号），处罚告知书中提及处罚事项之一为“没收你公司在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施（建筑物及地面硬化占地面积共 76498.6 平方米）”。2024 年 5 月，海口琼山云翔教育培训有限公司通过公开竞价，获得海口市琼山区龙塘镇 TK02 地块 203557.41 平方米土地使用权以及该地块地上建筑物及其他设施，建筑面积共计 84440.02 平方米。

综上，罚没时点的资产状态与本次贵机构评估基准日时点的状态是不同的。其产权权属应由两个公司共同承担，此事项已获取被评估单位相关说明。

本次评估中的房屋建筑物评估价值由母公司海口琼山云翔教育培训有限公司与子公司海口博山农业有限公司按照账面价值的比例分摊，本次评估中的土地使用权评估价值计入母公司海口琼山云翔教育培训有限公司，本次评估中设备类资产的评估价值计入子公司海口博山农业有限公司。以上评估值分摊事项提请报告

使用者注意。

另外，需要说明的是，鉴于母公司海口琼山云翔教育培训有限公司 100%持股子公司海口博山农业有限公司，所以以上分摊结果并不会影响母公司的股东全部权益价值。

10. 本次评估中，房屋建筑物申报的面积是依据海南锦图测绘有限公司出具的《海口市房屋建筑面积测绘报告-海锦图字第 20231031-1 号》、《海口市房屋建筑面积测绘报告-海锦图字第 20231031-2 号》、《海口市房屋建筑面积测绘报告-海锦图字第 20231031-3#宿舍号》、《海口市房屋建筑面积测绘报告-海锦图字第 20231031-4-1#宿舍楼号》、《海口市房屋建筑面积测绘报告-海锦图字第 20231031-4-2#宿舍楼号》、《海口市房屋建筑面积测绘报告-海锦图字第 20231031-食堂号》、《海口市房屋建筑面积测绘报告-海锦图字第 20231031-设备房号》测绘报告，若后续办理证件时面积不一致，以实际证载面积为准。若存在上述面积差异事项，资产评估机构及资产评估师不对此基础上形成的评估结果承担法律责任。

11. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

12. 本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

13. 本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

14. 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

15. 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，资产评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
2. 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。
3. 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。
4. 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、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 11 月 20 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名 1:



资产评估师签名 2:



资产评估师签名 3:



评估机构: 沃克森(北京)国际资产评估有限公司



中国·北京

二〇二四年十一月二十日

## 资产评估报告·附件

- 一、 相关经济行为文件
- 二、 被评估单位专项审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和其他相关当事人承诺函
- 六、 签名资产评估师承诺函
- 七、 资产评估机构资格证明文件
- 八、 资产评估机构法人营业执照副本
- 九、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、 资产评估委托合同

秘密

# 海南航空控股股份有限公司会议纪要

琼航证券（专题）纪字（2024）2号

---

## 航空股份投资项目专项讨论会 会议纪要

时间：2024年10月10日

地点：海口市国兴大道新海航大厦8楼东区

参会：葛兴峰、李建波、张京鹏、游俊、徐倩洁、黄兵兵

内容：投资项目专题会

2024年10月10日，航空股份召开投资项目专题会议。会议纪要如下：

原则同意接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公司100%股权抵偿海航航空集团有限公司及相关企业

债务，启动股权评估、公司审计等相应程序。

项目按照上市公司审议程序推进后续审议及披露工作。

此纪要



海南航空控股股份有限公司

2024年10月10日

海口琼山云翔教育培训有限公司

2024年1-8月审计报告

勤信审字【2024】第3179号



# 目 录

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 资产负债表	4-5
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7
4. 所有者权益变动表	8
三、财务报表附注	9-34



## 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层

电话：（86-10）68360123

传真：（86-10）68360123-3000

邮编：100044

---

# 审计报告

勤信审字【2024】第 3179 号

海南航空控股股份有限公司：

## 一、审计意见

我们审计了海口琼山云翔教育培训有限公司（以下简称“海口云翔教育”）财务报表，包括 2024 年 8 月 31 日的公司资产负债表，2024 年 1-8 月的公司利润表、公司现金流量表、公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了海口云翔教育 2024 年 8 月 31 日的公司财务状况以及 2024 年 1-8 月的公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于海口云翔教育，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、管理层和治理层对财务报表的责任

海口云翔教育管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估海口云翔教育的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算海口云翔教育、终止运营或别无其他现实的选择。



治理层负责监督海口云翔教育的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对海口云翔教育持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致海口云翔教育不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就海口云翔教育中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。



我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇二四年十一月二十日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



# 资产负债表

编制单位：海口琼山云翔教育培训有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注七	2024年8月31日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(一)	35,023,234.88	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款			
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(二)	10,377,647.80	
<b>流动资产合计</b>		<b>45,400,882.68</b>	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
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			
投资性房地产	(三)	990,553,317.00	
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>990,553,317.00</b>	
<b>资产总计</b>		<b>1,035,954,199.68</b>	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

*J. L. Ho*



## 资产负债表（续）

编制单位：海口琼山去翔教育培训有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注七	2024年8月31日	2023年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	(四)	850,708.23	
其他应付款	(五)	34,733,236.30	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>35,583,944.53</b>	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>35,583,944.53</b>	
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	(六)	1,001,382,562.10	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	(七)	-1,012,306.95	
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,000,370,255.15</b>	
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,035,954,199.68</b>	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

*Handwritten signature*



# 利润表

编制单位：海口琼山云翔教育培训有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注七	2024年1-8月	2023年度
<b>一、营业收入</b>			
减：营业成本			
税金及附加	(八)	902,106.73	
销售费用			
管理费用	(九)	110,270.00	
研发费用			
财务费用	(十)	-324.80	
其中：利息费用			
利息收入		946.55	
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>-1,012,051.93</b>	
加：营业外收入			
减：营业外支出	(十一)	255.02	
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>-1,012,306.95</b>	
减：所得税费用			
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>-1,012,306.95</b>	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,012,306.95	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>-1,012,306.95</b>	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

*陈 旭*



## 现金流量表

编制单位：海口琼山云翔教育培训有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注七	2024年1-8月	2023年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(十二) 1	290,945.13	
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>290,945.13</b>	
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		51,398.50	
支付其他与经营活动有关的现金	(十二) 2	110,891.75	
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>162,290.25</b>	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>128,654.88</b>	
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		595,105,420.00	
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>595,105,420.00</b>	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-595,105,420.00</b>	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		630,000,000.00	
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>630,000,000.00</b>	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>630,000,000.00</b>	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>35,023,234.88</b>	
加：期初现金及现金等价物余额			
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>35,023,234.88</b>	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



*[Handwritten signature]*



# 所有者权益变动表

金额单位：人民币元

项 目	2024年1-8月			未分配利润	盈余公积	专项储备	其他综合收益	减：库存股	资本公积	其他权益工具			所有者权益合计
	实收资本	其他	其他							优先股	永续债	其他	
一、上年年末余额													
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额													
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,001,382,562.10												1,000,370,255.15
（一）综合收益总额													-1,012,306.95
（二）所有者投入和减少资本	1,001,382,562.10												1,001,382,562.10
1、股东投入的普通股	1,001,382,562.10												1,001,382,562.10
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配													
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对所有者分配													
4、其他													
（四）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或实收资本）													
2、盈余公积转增资本（或实收资本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	1,001,382,562.10												1,000,370,255.15

会计机构负责人：

*Handwritten signature*

主管会计工作负责人：



法定代表人：



## 海口琼山云翔教育培训有限公司

财务报表附注（单位：除特别注明外，单位为人民币元）

### 一、公司基本情况

#### （一）公司概况

公司名称：海口琼山云翔教育培训有限公司

公司注册号/统一社会信用代码：91460000MADGXFFCXC

注册地址：海南省海口市琼山区滨江街道办琼州大道 21 号

法定代表人：邝文山

注册资本：人民币 128,790.325093 万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：许可项目：飞行训练；飞行签派员培训；民用航空维修人员培训；民用航空器驾驶员培训；通用航空服务；公共航空运输；住宿服务（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）一般项目：智能无人飞行器销售；航空运营支持服务；航空商务服务；旅客票务代理；国内货物运输代理；航空运输设备销售；民用航空材料销售；航空运输货物打包服务；航空国际货物运输代理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；营利性民办职业技能培训机构；特种作业人员安全技术培训；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；软件销售；软件开发；区块链技术相关软件和服务；人工智能应用软件开发；住房租赁；非居住房地产租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

#### （二）历史沿革

海口琼山云翔教育培训有限公司（以下简称“本公司或公司”）于 2024 年 4 月 26 日成立，成立时注册资本 63,000.00 万元，由海口琼山城市开发建设发展有限公司持有 100% 股权。

2024 年 6 月 28 日海口市琼山区政府、海口琼山城市开发建设发展有限公司、海南方大航空发展有限公司、海航航空集团有限公司、海口琼山云翔教育培训有限公司签订股权投资协议，协议约定海口琼山城市开发建设发展有限公司以其持有的海口琼山云翔教育培训有限公司 100% 股权向海航航空集团有限公司增资，并取得海航航空集团有限公司相应的股权，海口琼山云翔教育培训有限公司股东变更为海航航空集团有限公司。

2024 年 8 月 29 日海航航空集团有限公司、海口琼山云翔教育培训有限公司、海口博山农业有限公司签订增资协议，协议约定海航航空集团有限公司以其持有的海口博山农业有限公司股权向海口琼山云翔教育培训有限公司增资，增资后海口琼山云翔教育培训有限公司注册资本变更为 128,790.325093 万元。



## 二、财务报表的编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

## 四、重要会计政策和会计估计

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、（二十二）“重要会计估计判断”。

### （一）会计期间和营业周期

本公司会计年度从公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### （三）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。



(2) 确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

(1) 判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期



的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

#### **（四）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法**

本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司进行重新评估。

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

#### **（五）合营安排分类及共同经营会计处理方法**

##### **1. 合营安排的认定和分类**

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

##### **2. 合营安排的会计处理**

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。



## （六）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## （七）外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

### 2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

## （八）金融工具

### 1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

### 2. 金融资产分类和计量



本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。



### 3. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### （1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

### 4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

### 5. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

#### （1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续



期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对信用风险的具体评估，详见附注九、与金融工具相关的风险。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值，对于处于该阶段的金融工具，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

## （2）应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

## 6. 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处



理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

### （九）应收账款

#### 1. 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

#### 2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

基于信用风险作为共同风险特征，将其划分为不同组合，并确定预期信用损失会计估计政策：

组合分类	预期信用损失会计估计政策
账龄组合	按照预计违约损失率计算预期信用损失
关联方组合	管理层评价关联方类款项具有较低的信用风险

#### 3. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

对于单项认定计提坏账的应收账款，存在客观证据表明将无法按原有条款收回款项的，将其确定为信用风险自初始确认后显著增加的应收账款，根据其未来现金流量现值与账面价值的差额，确认预期信用损失。

### （十）其他应收款

按照单项计算预期信用损失的各类金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

组合 1：账龄组合

组合 2：关联方组合



对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

## （十一）长期股权投资

### 1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

### 2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵



销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

### 3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### 4. 长期股权投资的处置

#### （1）部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

#### （2）部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

### 5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## （十二）投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形



资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入其他综合收益。

3. 当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

### （十三）固定资产

#### 1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法、工作量法计提折旧。

#### 2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	15-45	0-5	2.11-6.67
机器设备及其他	年限平均法	3-30	0-5	3.17-33.33

#### 3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### （十四）在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

### （十五）借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，



计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

## 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

(4) 当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

(5) 购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

## 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## (十六) 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、电脑软件、商标权、著作权等，按成本进行初始计量。

### 1. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限（年）
土地使用权	30-70
电脑软件	3-10

使用寿命不确定的无形资产不摊销，本公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判



断无形资产为公司带来经济利益的期限。

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

## 2. 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

### (1) 研发支出的归集范围

本公司的研究开发支出主要包括本公司实施研究开发活动而耗用的材料、研发部门职工薪酬、研发使用的设备及软件等资产的折旧摊销、研发测试、研发技术服务费及授权许可费等支出。

### (2) 研发支出相关会计处理方法

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

## (十七) 长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- (2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；



(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## **（十八）职工薪酬**

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形



式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

#### 1. 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

#### 2. 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

#### 3. 设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### 4. 设定受益计划

本公司经营各种设定受益计划。这些计划的资金一般根据定期精算确定，支付给保险公司或托管基金，在法律上独立于集团。本公司设有设定受益计划及设定供款计划。

固定供款计划是指本公司向一个独立实体支付固定供款的计划。如果本基金没有足够的资产来支付所有雇员当期和以前期间与雇员服务有关的利益，本公司没有支付进一步供款的法律或建设性义务。

固定受益计划是一种养老金计划，而不是固定缴款计划。一般来说，固定收益计划确定了雇员退休时将获得的养老金福利金额，通常取决于年龄、服务年限和薪酬等一个或多个因素。

在财务报表上确认的设定受益负债/（资产）净值等于该项设定受益计划的赤字/（盈余），影响因素包括设定受益义务的现值、计划资产的公允价值和资产上限。设定受益义务每年由独立精算师使用预计单位信用法计算。设定受益义务的现值是通过使用高质量公司债券的利率对估计的未来现金流出进行贴现来确定的。高质量公司债券以支付福利的货币计价，其到期日与相关养老金负债的期限相近。

本公司确认服务成本净总额（当期服务成本、过去服务成本和削减及结算的损益）以及利息净额，该净额通过对年初存在的设定受益负债（资产）净额应用贴现率确定。重新测量是先前精算假



设与实际发生情况之间差异的结果。所有重新计量应在其发生的报告期内在其他综合收益中确认。

## （十九）收入

本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## （二十）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助，与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：



(1) 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

(2) 与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5. 本公司将与日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益；将与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### **(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债**

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

（1）递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关；

（2）本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

### **(二十二) 重要会计估计判断**

本公司根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

1. 采用会计政策的关键判断

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整



的重要风险：

(1) 金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

(2) 信用风险显著增加和已发生信用减值的判断

本公司在区分金融工具所处的不同阶段时，对信用风险显著增加和已发生信用减值的判断如下：

本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

(3) 金融工具公允价值的确定

对于缺乏活跃市场的金融工具，本公司使用估值技术包括收益法、市场法、资产基础法等其他估值模型确定其公允价值。估值技术的假设及输入值包括折现率、收入增长率、毛利率和市净率等。当使用收益法时，现金流量是基于管理层的最佳估计，而折现率是资产负债表日在市场上拥有相似条款及条件的金融工具的收益率。当使用市场法时，市净率等参数在最大程度上基于资产负债表日的可观察市场数据，当可观察市场数据无法获得时，本公司将对估值方法中包括的重大市场数据做出最佳估计。当使用资产基础法时，相关企业的股权价值基于管理层估计的单项资产公允价值之和扣除单项负债公允价值之和后确定。这些相关参数的变化将影响金融工具的公允价值。金融工具公允价值的确定需要运用判断和估计，如果重新估计结果与现有估计存在差异，该差异会影响估计改变期间的金融工具的账面价值。

## 五、重要会计政策和会计估计变更

### 1. 会计政策变更

本期无会计政策变更。

### 2. 会计估计变更



本期无会计估计变更。

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税营业额	13%、9%、6%、3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
土地使用税	土地使用面积	1.5-30元/平方米
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 七、财务报表项目附注

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期末”系指2024年8月31日，“本期”系指2024年1月1日至8月31日，货币单位为人民币元。

### (一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金		
银行存款	35,023,234.88	
其他货币资金		
合计	35,023,234.88	

### (二) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税进项税额	10,377,647.80	
合计	10,377,647.80	

### (三) 投资性房地产

#### 1. 按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋建筑物	土地使用权	在建工程	合计
期初余额				
本期增加	775,333,517.00	215,219,800.00		990,553,317.00



本期减少				
期末余额	775,333,517.00	215,219,800.00		990,553,317.00

2. 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	775,333,517.00	正在办理中

(四) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
房产税	268,130.52	
土地使用税	33,926.24	
印花税	548,651.47	
合计	850,708.23	

(五) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付股权转让款	34,733,236.30	
合计	34,733,236.30	

(六) 实收资本

股东名称	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
海航航空集团有限公司	1,001,382,562.10	100.00		
合计	1,001,382,562.10	100.00		

(七) 未分配利润

项目	期末余额	期初余额
调整前上期末未分配利润		
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
其中:会计政策变更		
其中:前期差错更正		
调整后年初未分配利润		
加:本期归属于母公司所有者的净利润	-1,012,306.95	
减:提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		



项 目	期末余额	期初余额
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
其他		
期末未分配利润	-1,012,306.95	

**(八) 税金及附加**

项 目	本期发生额	上期发生额
房产税	268,130.52	
土地使用税	33,926.24	
印花税	600,049.97	
合计	902,106.73	

**(九) 管理费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
中介机构服务费	110,270.00	
合计	110,270.00	

**(十) 财务费用**

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	946.55	
手续费及其他	621.75	
合计	-324.80	

**(十一) 营业外支出**

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产毁损报废损失	255.02	
合计	255.02	

**(十二) 现金流量表项目**

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款及其他	290,945.13	
合计	290,945.13	



2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
费用支出	110,891.75	
合计	110,891.75	

(十三) 现金流量表补充资料

1. 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

一、补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-1,012,306.95	
加: 信用减值准备		
资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,140,961.83	
其他		
经营活动产生的现金流量净额	128,654.88	
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	35,023,234.88	
减: 现金的期初余额		



加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	35,023,234.88	

2. 现金和现金等价物

现金和现金等价物	本期发生额	上期发生额
1、现金	35,023,234.88	
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	35,023,234.88	
可随时用于支付的其他货币资金		
2、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3、期末现金及现金等价物余额	35,023,234.88	

八、关联方及关联交易

(一) 本公司股东情况

股东公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	对本公司的表决权比例（%）
海航航空集团有限公司	海口	商务服务业	2754938.917482	100.00

(二) 本公司其他关联方情况

其他关联公司名称	其他关联方与本公司关系
天航控股有限责任公司	受同一母公司控制的公司
海航集团西南总部有限公司	受同一母公司控制的公司
海南乐飞飞文化传媒有限公司	受同一母公司控制的公司
海南乐乐飞文化传媒有限公司	受同一母公司控制的公司
瑞航（重庆）航空发动机维修有限公司	受同一母公司控制的公司
海南飞飞乐文化传媒有限公司	受同一母公司控制的公司
北京新翔航投科技有限责任公司	受同一母公司控制的公司
海南瀚旭投资有限责任公司	受同一母公司控制的公司
方大航空食品（三亚）有限公司	受同一母公司控制的公司
重庆云上初味食品有限公司	受同一母公司控制的公司
海南睿航全球教育产业投资有限公司	受同一母公司控制的公司
长江租赁有限公司	受同一母公司控制的公司
海南航农投资有限责任公司	受同一母公司控制的公司
金鹿（北京）公务航空有限公司	受同一母公司控制的公司



海南天云飞行训练有限公司	受同一母公司控制的公司
海南海航航空物业服务有限公司	受同一母公司控制的公司
天津航空地面服务有限公司	受同一母公司控制的公司
扬子江融资租赁有限公司	受同一母公司控制的公司
海南海航航空销售有限公司	受同一母公司控制的公司
海南海航健康管理有限公司	受同一母公司控制的公司
海南航旅投资控股有限公司	受同一母公司控制的公司
海航航空地面服务有限公司	受同一母公司控制的公司
海南海航航空信息系统有限公司	受同一母公司控制的公司
上海环球空港物流发展有限公司	受同一母公司控制的公司

### (三) 关联交易情况

无。

### (四) 关联应收应付款项余额

项目名称	关联方	期末余额
其他应付款	海航航空集团有限公司	34,733,236.30

### 九、或有事项

公司不存在需要披露的重要或有事项。

### 十、承诺事项

公司无需要披露的重大承诺事项。

### 十一、资产负债表日后事项

公司不存在应予披露而未披露的日后事项。

### 十二、其他事项

2024年8月29日海航航空集团有限公司、海口琼山云翔教育培训有限公司、海口博山农业有限公司签订增资协议，协议约定海航航空集团有限公司以其持有的海口博山农业有限公司股权向海口琼山云翔教育培训有限公司增资，至此海口琼山云翔教育培训有限公司持有海口博山农业有限公司100%股权。因海口博山农业有限公司仅有房屋资产及少量现金，所拥有的资产组合不构成业务，该交易事项不形成企业合并，因此不按照企业合并准则进行处理。

截至2024年8月31日，海口琼山云翔教育培训有限公司自身报表数据如下：

项目	期末余额/本期发生额
货币资金	34,733,236.30



长期股权投资	765,103,331.30
投资性房地产	595,105,420.00
<b>资产合计</b>	<b>1,394,941,987.60</b>
应交税费	659,515.91
其他应付款	34,733,236.30
<b>负债合计</b>	<b>35,392,752.21</b>
实收资本	1,001,382,562.10
资本公积	358,987,532.90
未分配利润	-820,859.61
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,359,549,235.39</b>
税金及附加	710,914.41
管理费用	110,270.00
财务费用	-324.80
<b>净利润</b>	<b>-820,859.61</b>

截至 2024 年 8 月 31 日，海口博山农业有限公司自身报表数据如下：

项目	期末余额/本期发生额
货币资金	289,998.58
其他流动资产	10,377,647.80
投资性房地产	754,435,429.90
<b>资产合计</b>	<b>765,103,076.28</b>
应交税费	191,192.32
<b>负债合计</b>	<b>191,192.32</b>
实收资本	765,769,284.04
未分配利润	-857,400.08
<b>所有者权益合计</b>	<b>764,911,883.96</b>
税金及附加	191,192.32
财务费用	-294.61
营业外收入	20,697.40
营业外支出	30,255.02
<b>净利润</b>	<b>-200,455.33</b>

海口琼山云翔教育培训有限公司

二〇二四年十一月二十日





# 营业执照

(副本 06-1)

统一社会信用代码

91110102089698790Q



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 2060 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 12 月 13 日

执行事务合伙人 胡柏和

主要经营场所

1001

北京市西城区西直门外大街 112 号十层

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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2024 年 11 月 13 日



# 会计师事务所 执业证书

名称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡柏和

主任会计师：

经营场所：北京市西城区西直门外大街112号十层1001

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000162

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0083号

批准执业日期：2013年12月11日

证书序号：0014470

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：

北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 李光初  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1972-09-27  
 工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所  
 身份证号码 Identity card No. 610103197209272032



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



李光初的年检二维码

证书编号: 420000034213  
 No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 09 月 01 日  
 Date of Issuance      /y      /m      /d

蔡艳芳 (110001620277)

2020年已通过



证书编号:

110001620277

批准注册协会: 湖北注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期:

2017 年 06 月 27 日

年

月

日

4

蔡艳芳 (110001620277)

2019年已通过



本证书经考

This certifi

is renewal

蔡艳芳 (11000

2018年已通过



日

月

5



中国注册会计师

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

蔡艳芳 (110001620277)

2021年已通过



日

月

6

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



蔡艳芳的年检二维码

年

月

日

月

7



姓名 蔡艳芳

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1977-03-11

Date of birth

工作单位 中勤万信会计师事务所(特殊普

Working unit

身份证号码 420104197703110021

Identity card No.



# 营业执照

统一社会信用代码  
914600006200251612

(副本)

1-1



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 海南航空控股股份有限公司  
类型 股份有限公司(中外合资、上市、外资比例低于25%)  
法定代表人 祝涛



成立日期 1995年12月29日

住所 海南省海口市美兰区美兰机场路9号海南航空海口美兰基地21号楼综合办公楼



### 重要提示:

如需查询经营范围、注册资本或者出资额信息,可扫描  
执照中二维码或登录国家企业信用信息公示系统(海南)。

仅用于 评估资料, 不作他用。  
使用期限截至 2025年11月31日。

登记机关



琼 05430008



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91460000MADGXFFCXC



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 海口琼山云翔教育培训有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 邝文山

成立日期 2024年04月26日

住所 海南省海口市琼山区滨江街道办琼州大道21号



## 重要提示:

如需查询经营范围、注册资本或者出资额信息,可扫描  
执照中二维码或登录国家企业信用信息公示系统(海南)。

登记机关



2024年08月29日

琼 05936919



统一社会信用代码

91460100567986106M

# 营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 海口博山农业有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 邝文山

成立日期 2011年03月23日

住所 海南省海口市美兰区国兴大道7号新海航大厦15层



**重要提示：**

如需查询经营范围、注册资本或者出资额信息，可扫描执照中二维码或登录国家企业信用信息公示系统（海南）。

登记机关

2024年10月17日



琼 04989465



中华人民共和国  
不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2024年 0月 1日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 46003506781

琼 ( 2024 ) 海口市 不动产权第 0183569 号

权利人	海口琼山云翔教育培训有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海口市琼山区龙塘镇TK02地块
不动产单元号	460107 101002 GB02009 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	教育用地
面积	203557.41
使用期限	----起2074-06-03止
权利其他状况	

## 附 记

受理编号: HK202407154944429

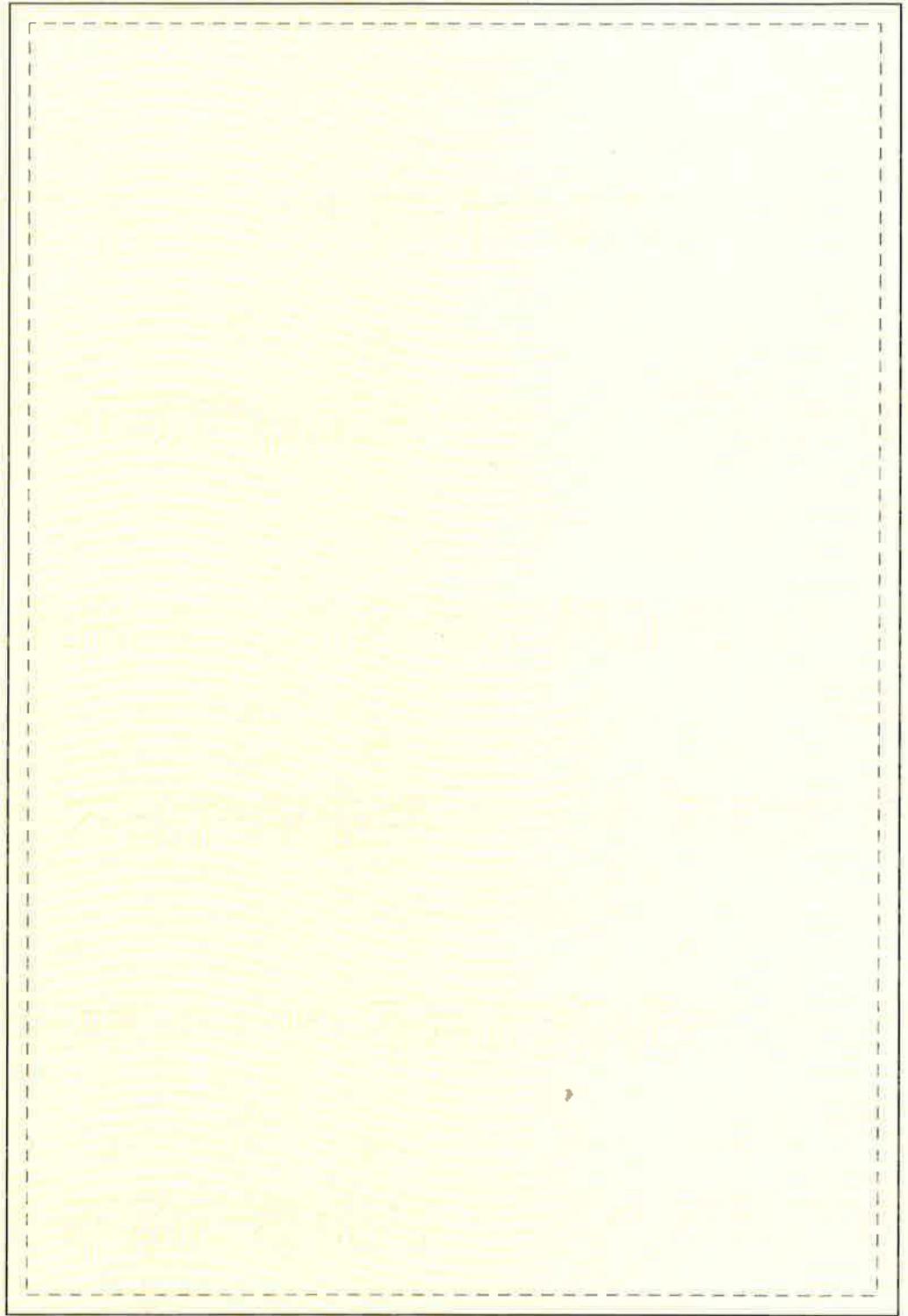
1.依据《关于出让海口市琼山区龙塘镇TK02地块国有建设用地使用权的函》(海资规委托(琼山)[2024]0053号)办理。

2.该宗地建筑容积率不高于0.6;建筑限高 $\leq 45$ 米;建筑密度不高于25%;绿地率不低于35%;其他土地利用要求具体按照海口琼山区相关规划及海资规编审[2024]139号文、海口市国有建设用地使用权挂牌出让公告网挂[2024]008号、该宗地产业项目发展和用地准入协议执行。

3.该宗地建设项目在2025年6月5日之前开工,在2026年6月4日之前竣工。

权利人名称:海口琼山云翔教育培训有限公司(91460000MADGXFFCXC)

附 图 页





## 未办理产权证声明函

兹有我公司(单位)纳入本次评估范围的下列房屋建(构)筑物在评估基准日截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日, 纳入本次评估范围内的房屋建筑物尚未办理不动产权证, 均无报批报建相关资料。经被评估单位确认本次申报的房屋建筑物权属清晰、完整无争议, 不存在权属纠纷, 被评估单位对上述房屋建筑物拥有处置权和收益权, 不涉及抵押担保权。具体明细如下:

序号	权证编号	对应土地证号	建筑物名称	来源	房屋现状	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	账面价值
1	无	琼(2024)海口市不动产权第 0183569 号	海航学院一期配套单体飞行模拟机楼	自建	正常使用	钢混	2016/04	m <sup>2</sup>	37,032.61	754,435,429.90
2	无	琼(2024)海口市不动产权第 0183569 号	海航学院一期配套单体海航空乘学院模拟机楼	自建	正常使用	钢混	2015/06	m <sup>2</sup>	26,464.03	
3	无	琼(2024)海口市不动产权第 0183569 号	海航学院一期配套单体 3#宿舍	自建	正常使用	钢混	2016/11	m <sup>2</sup>	7,532.42	
4	无	琼(2024)海口市不动产权第 0183569 号	海航学院一期配套单体 4-1#宿舍楼	自建	正常使用	钢混	2016/11	m <sup>2</sup>	5,363.60	
5	无	琼(2024)海口市不动产权第 0183569 号	海航学院一期配套单体 4-2#宿舍楼	自建	正常使用	钢混	2016/11	m <sup>2</sup>	2,580.49	
6	无	琼(2024)海口市不动产权第 0183569 号	海航学院一期配套单体食堂	自建	正常使用	钢混	2016/11	m <sup>2</sup>	5,198.79	
7	无	琼(2024)海口市不动产权第 0183569 号	海航学院一期配套单体设备房	自建	正常使用	钢混	2016/11	m <sup>2</sup>	268.08	

8	无	琼（2024）海口市不动产权第 0183569 号	海航学院一期配套单体开闭所	自建	正常使用	钢混	2016/11	m <sup>2</sup>	133.00
9	无	琼（2024）海口市不动产权第 0183569 号	门卫房	自建	正常使用	钢混	2016/11	m <sup>2</sup>	28.57
10	无		水泵房	自建	正常使用	钢混	2016/11	m <sup>2</sup>	19.31

我司承诺，上述资产，属我公司所有。截至评估基准日，未进行抵押、担保、质押，无任何产权纠纷。不存在影响资产价值的任何限制因素。

承诺人(盖章)：海口博山农业有限公司



年 月 日

## 未办理产权证声明函

兹有我公司(单位)纳入本次评估范围的下列房屋建(构)筑物在评估基准日截至评估基准日 2024 年 8 月 31 日, 纳入本次评估范围内的房屋建筑物尚未办理不动产权证, 均无报批报建相关资料。经被评估单位确认本次申报的房屋建筑物权属清晰、完整无争议, 不存在权属纠纷, 被评估单位对上述房屋建筑物拥有处置权和收益权, 不涉及抵押担保权。具体明细如下:

序号	权证编号	对应土地证号	建筑物名称	来源	房屋现状	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	账面价值
1	无	琼(2024)海口市不动产权第 0183569 号	海航学院一期配套单体飞行模拟机楼	自建	正常使用	钢混	2016/04	m <sup>2</sup>	37,032.61	754,435,429.90
2	无	琼(2024)海口市不动产权第 0183569 号	海航学院一期配套单体海航空乘学院模拟机楼	自建	正常使用	钢混	2015/06	m <sup>2</sup>	26,464.03	
3	无	琼(2024)海口市不动产权第 0183569 号	海航学院一期配套单体 3#宿舍	自建	正常使用	钢混	2016/11	m <sup>2</sup>	7,532.42	
4	无	琼(2024)海口市不动产权第 0183569 号	海航学院一期配套单体 4-1#宿舍楼	自建	正常使用	钢混	2016/11	m <sup>2</sup>	5,363.60	
5	无	琼(2024)海口市不动产权第 0183569 号	海航学院一期配套单体 4-2#宿舍楼	自建	正常使用	钢混	2016/11	m <sup>2</sup>	2,580.49	
6	无	琼(2024)海口市不动产权第 0183569 号	海航学院一期配套单体食堂	自建	正常使用	钢混	2016/11	m <sup>2</sup>	5,198.79	
7	无	琼(2024)海口市不动产权第 0183569 号	海航学院一期配套单体设备房	自建	正常使用	钢混	2016/11	m <sup>2</sup>	268.08	

8	无	琼（2024）海口市不动产权第 0183569 号	海航学院一期配套单体开闭所	自建	正常使用	钢混	2016/11	m <sup>2</sup>	133.00
9	无	琼（2024）海口市不动产权第 0183569 号	门卫房	自建	正常使用	钢混	2016/11	m <sup>2</sup>	28.57
10	无		水泵房	自建	正常使用	钢混	2016/11	m <sup>2</sup>	19.31

我司承诺，上述资产，属我公司所有。截至评估基准日，未进行抵押、担保、质押，无任何产权纠纷。不存在影响资产价值的任何限制因素。

承诺人(盖章)：海口琼山云翔教育培训有限公司

年

月

日



# 海口市房屋建筑面积测绘报告

(实测报告)

房屋名称：海航学院一期配套单体飞行模拟机楼

房屋地址：海口市琼山区

委托单位：海口市琼山区国有资产监督管理局

报告编号：海锦图字第20231031-2号

海南锦图测绘有限公司

二〇二三年十月三十一日



# 房屋建筑面积测绘和计算说明

## 一、建筑面积测绘和计算依据

1. 《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000) \_\_\_\_\_
2. 海口市建设工程规划核实意见书: \_\_\_\_\_
3. 中华人民共和国国有土地使用证: \_\_\_\_\_
4. 房产分割协议: \_\_\_\_\_
5. 海口市房屋所有权证: \_\_\_\_\_
6. 其他: \_\_\_\_\_

## 二、技术说明:

1. 本宗房屋面积和测绘按房产面积精度的第(三)级执行。
2. 本报告使用长度单位为米, 面积单位为平方米。
3. 外业量距采用经检定合格的红外线测距仪量测, 读数取位至0.01米。
4. 本报告测绘面积对房屋面积的现状有效, 房屋现状发生变化时应进行变更测量。
5. 本报告书的解释权属于海南锦图测绘有限公司, 并经相关责任人签名盖本单位公章才生效。
6. 如委托方或业主未经规划主管部门许可擅自改变房屋部位引起的面积纠纷, 我方不负此责任。

## 三、此份资料共 7 页, 包括:

房屋建筑面积测绘报告书封面 1 页;

房屋建筑面积测绘和计算说明 1 页;

房屋建筑面积测绘检查验收表 1 页;

房屋建筑面积汇总表 1 页;

房屋建筑面积分层汇总表 1 页;

公用建筑面积分层汇总表 0 页;

房屋建筑面积分户汇总表 0 页;

房屋建筑面积分层平面图 2 页。

## 四、各责任人签名和公章:

测绘计算:	<u>梁林</u>	2023	年	10	月	30	日
审核:	<u>王军</u>	2023	年	10	月	31	日
检查:	<u>王斌</u>	2023	年	10	月	31	日
审批:	<u>李海明</u>	2023	年	10	月	31	日

## 检查验收表（实测报告）

测绘单位检查意见：

- 1、本测绘成果涉及的房屋测量（量距）精度符合《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）及有关规定等的要求。
- 2、本测绘成果报告涉及的共有部位认定及共有部位面积分摊符合《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）
- 3、本测绘成果与房屋的自然状况相一致；测绘成果报告中记载的每一基本单元房屋的性质用途与规划竣工核验确认事实相一致。

检查者（签字）：王斌

测量单位（盖章）

2023年10月31日

委托测量单位（人）验收意见：

本单位（人）对本房屋面积测绘成果认可；对测绘成果报告中涉及的共有部位的认定无异议；对成果报告中界定的每一基本单元房屋的面积无异议。

法人代表或被授权委托人（签字）：

委托测量单位（人）盖章（字）

年 月 日

# 房屋建筑面积总表

地号		建筑物名称	海航学院一期配套单体 飞行模拟机楼	
规划核实意见书				
地址	海口市琼山区	用途	住宅	
委托单位	海口市琼山区国有资产监督管理局	结构	钢混	
面积统计		层数统计		
套内建筑面积		地面以上 层数	4	裙楼
总建筑面积	37032.61			塔楼
其中	地面上	架空层		
	半地下室	转换层		
	地下室	设备层		
公用建筑 面积总计		地下室层数		
		1		
其中	应分摊	半地下室的 地面高度		(米)
	不分摊			
	分摊余数			
备注:				



# 海口市房屋建筑面积测绘报告

(实测报告)

房屋名称：海航学院一期配套单体海航空乘学院模拟机楼

房屋地址：海口市琼山区

委托单位：海口市琼山区国有资产监督管理局

报告编号：海锦图字第20231031-1号

海南锦图测绘有限公司

二〇二三年十月十一日



## 房屋建筑面积测绘和计算说明

### 建筑面积测绘和计算依据

1. 《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000) \_\_\_\_\_
2. 海口市建设工程规划核实意见书: \_\_\_\_\_
3. 中华人民共和国国有土地使用证: \_\_\_\_\_
4. 房产分割协议: \_\_\_\_\_
5. 海口市房屋所有权证: \_\_\_\_\_
6. 其他: \_\_\_\_\_

### 技术说明:

1. 本宗房屋面积和测绘按房产面积精度的第(三)级执行。
2. 本报告使用长度单位为米, 面积单位为平方米。
3. 外业量距采用经检定合格的红外线测距仪量测, 读数取位至0.01米。
4. 本报告测绘面积对房屋面积的现状有效, 房屋现状发生变化时应进行变更测量。
5. 本报告的解释权属于海南锦图测绘有限公司, 并经相关责任人签名盖本单位公章才生效。
6. 如委托方或业主未经规划主管部门许可擅自改变房屋部位引起的面积纠纷, 我方不负此责任。

### 三、此份资料共7页, 包括:

房屋建筑面积测绘报告书封面 1页;

房屋建筑面积测绘和计算说明 1页;

房屋建筑面积测绘检查验收表 1页;

房屋建筑面积汇总表 1页;

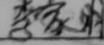
房屋建筑面积分层汇总表 1页;

公用建筑面积分层汇总表 0页;

房屋建筑面积分户汇总表 0页;

房屋建筑面积分层平面图 2页。

### 四、各责任人签名和公章:

测绘计算:		2023 年 10 月 30 日
审 核:		2023 年 10 月 31 日
检 查:		2023 年 10 月 31 日
审 批:		2023 年 10 月 31 日

## 检查验收表（实测报告）

### 测绘单位检查意见：

- 1、本测绘成果涉及的房屋测量（量距）精度符合《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）及有关规定等的要求。
- 2、本测绘成果报告涉及的共有部位认定及共有部位面积分摊符合《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）
- 3、本测绘成果与房屋的自然状况相一致；测绘成果报告中记载的每一基本单元房屋的性质用途与规划竣工核验确认事实相一致。

检查者（签字）：王诚

测量单位（盖章）

2014年 10月 31日

### 委托测量单位（人）验收意见：

本单位（人）对本房屋面积测绘成果认可；对测绘成果报告中涉及的共有部位的认定无异议；对成果报告中界定的每一基本单元房屋的面积无异议。

法人代表或被授权委托人（签字）：

委托测量单位（人）盖章（字）

年 月 日

## 房屋建筑面积总表

地号		建筑物名称	海航学院一期配套单体 海航空乘学院模拟机楼	
规划核实意见书				
地址	海口市琼山区	用途	住宅	
委托单位	海口市琼山区国有资产监督管理局	结构	钢混	
面积统计		层数统计		
套内建筑面积		地面以上 层数	4	裙楼
总建筑面积	26464.03			塔楼
其中	地面以上	23125.69	其中	架空层
	半地下室			转换层
	地下室	3338.34		设备层
		避难层		
公用建筑面积总计		地下室层数		1
其中	应分摊		半地下室的 地面高度	(米)
	不分摊			
	分摊余数			
备注:				

## 房屋建筑面积分层汇总表

建筑物名称: 海航学院二期配套单体海航空乘学院模拟机楼

层 次	建 筑 面 积	备 注
地下一层	3338.34	
1层	10773.04	
2层	4972.62	
3层	4514.10	
4层	2836.03	
合 计	26484.03	

# 海口市房屋建筑面积测绘报告

(实测报告)

房屋名称：海航学院一期配套单体3#宿舍

房屋地址：海口市琼山区

委托单位：海口市琼山区国有资产监督管理局

报告编号：海锦图字第20231031-3#宿舍号

海南锦图测绘有限公司

二〇二三年十月三十一日

## 房屋建筑面积测绘和计算说明

### 一、建筑面积测绘和计算依据

1. 《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000) \_\_\_\_\_
2. 海口市建设工程规划核实意见书: \_\_\_\_\_
3. 中华人民共和国国有土地使用证: \_\_\_\_\_
4. 房产分割协议: \_\_\_\_\_
5. 海口市房屋所有权证: \_\_\_\_\_
6. 其他: \_\_\_\_\_

### 二、技术说明:

1. 本宗房屋面积和测绘按房产面积精度的第(三)级执行。
2. 本报告使用长度单位为米, 面积单位为平方米。
3. 外业量距采用经检定合格的红外线测距仪量测, 读数取位至0.01米。
4. 本报告测绘面积对房屋面积的现状有效, 房屋现状发生变化时应进行变更测量。
5. 本报告书的解释权属于海南锦图测绘有限公司, 并经相关责任人签名盖本单位公章才生效。
6. 如委托方或业主未经规划主管部门许可擅自改变房屋部位引起的面积纠纷, 我方不负此责任。

### 三、此份资料共 7 页, 包括:

房屋建筑面积测绘报告书封面 1 页;

房屋建筑面积测绘和计算说明 1 页;

房屋建筑面积测绘检查验收表 1 页;

房屋建筑面积汇总表 1 页;

房屋建筑面积分层汇总表 1 页;

公用建筑面积分层汇总表 0 页;

房屋建筑面积分户汇总表 0 页;

房屋建筑面积分层平面图 2 页。

### 四、各责任人签名和公章:

测绘计算:		2023 年 10 月 30 日
审核:		2023 年 10 月 31 日
检查:		2023 年 10 月 31 日
审批:		2023 年 10 月 31 日

## 检查验收表（实测报告）

测绘单位检查意见：

- 1、本测绘成果涉及的房屋测量（量距）精度符合《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）及有关规定等的要求。
- 2、本测绘成果报告涉及的共有部位认定及共有部位面积分摊符合《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）
- 3、本测绘成果与房屋的自然状况相一致；测绘成果报告中记载的每一基本单元房屋的性质用途与规划竣工核验确认事实相一致。

检查者（签字）：王成

测量单位（盖章）

2023年12月31日

委托测量单位（人）验收意见：

本单位（人）对本房屋面积测绘成果认可；对测绘成果报告中涉及的共有部位的认定无异议；对成果报告中界定的每一基本单元房屋的面积无异议。

法人代表或被授权委托人（签字）：

委托测量单位（人）盖章（字）

年 月 日

# 房屋建筑面积总表

地号		建筑物名称	海航学院一期配套单体 3#宿舍	
规划核实意见书				
地址	海口市琼山区	用途	住宅	
委托单位	海口市琼山区国有资产监督管理局	结构	钢混	
面积统计		层数统计		
套内建筑面积		地面以上 层数	5	裙楼
总建筑面积	7532.42			塔楼
其中	地面上	7532.42		架空层
	半地下室			转换层
	地下室			设备层
公用建筑 面积总计				避难层
		地下室层数		
其中	应分摊			(米)
	不分摊			
	分摊余数			
备注:				



# 海口市房屋建筑面积测绘报告

(实测报告)

房屋名称：海航学院一期配套单体4-1#宿舍楼

房屋地址：海口市琼山区

委托单位：海口市琼山区国有资产监督管理局

报告编号：海锦图字第20231031-4-1#宿舍楼号

海南锦图测绘有限公司

二〇二三年十月三十一日



## 房屋建筑面积测绘和计算说明

### 建筑面积测绘和计算依据

1. 《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000) \_\_\_\_\_
2. 海口市建设工程规划核实意见书: \_\_\_\_\_
3. 中华人民共和国国有土地使用证: \_\_\_\_\_
4. 房产分割协议: \_\_\_\_\_
5. 海口市房屋所有权证: \_\_\_\_\_
6. 其他: \_\_\_\_\_

### 二、技术说明:

1. 本宗房屋面积和测绘按房产面积精度的第(三)级执行。
2. 本报告使用长度单位为米, 面积单位为平方米。
3. 外业量距采用经检定合格的红外线测距仪量测, 读数取位至0.01米。
4. 本报告测绘面积对房屋面积的现状有效, 房屋现状发生变化时应进行变更测量。
5. 本报告书的解释权属于海南锦图测绘有限公司, 并经相关责任人签名盖本单位公章才生效。
6. 如委托方或业主未经规划主管部门许可擅自改变房屋部位引起的面积纠纷, 我方不负此责任。

### 三、此份资料共 7 页, 包括:

- 房屋建筑面积测绘报告书封面 1 页;  
房屋建筑面积测绘和计算说明 1 页;  
房屋建筑面积测绘检查验收表 1 页;  
房屋建筑面积汇总表 1 页;  
房屋建筑面积分层汇总表 1 页;  
公用建筑面积分层汇总表 0 页;  
房屋建筑面积分户汇总表 0 页;  
房屋建筑面积分层平面图 2 页。

### 四、各责任人签名和公章:

测绘计算:	<u>梁洪</u>	2023 年 10 月 30 日
审核:	<u>王军</u>	2023 年 10 月 31 日
检查:	<u>王成</u>	2023 年 10 月 31 日
审批:	<u>李睿明</u>	2023 年 10 月 31 日

## 检查验收表（实测报告）

### 测绘单位检查意见：

- 1、本测绘成果涉及的房屋测量（量距）精度符合《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）及有关规定等的要求。
- 2、本测绘成果报告涉及的共有部位认定及共有部位面积分摊符合《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）
- 3、本测绘成果与房屋的自然状况相一致；测绘成果报告中记载的每一基本单元房屋的性质用途与规划竣工核验确认事实相一致。

检查者（签字）：王成

测量单位（盖章）

2023年10月13日

### 委托测量单位（人）验收意见：

本单位（人）对本房屋面积测绘成果认可；对测绘成果报告中涉及的共有部位的认定无异议；对成果报告中界定的每一基本单元房屋的面积无异议。

法人代表或被授权委托人（签字）：

委托测量单位（人）盖章（字）

年 月 日

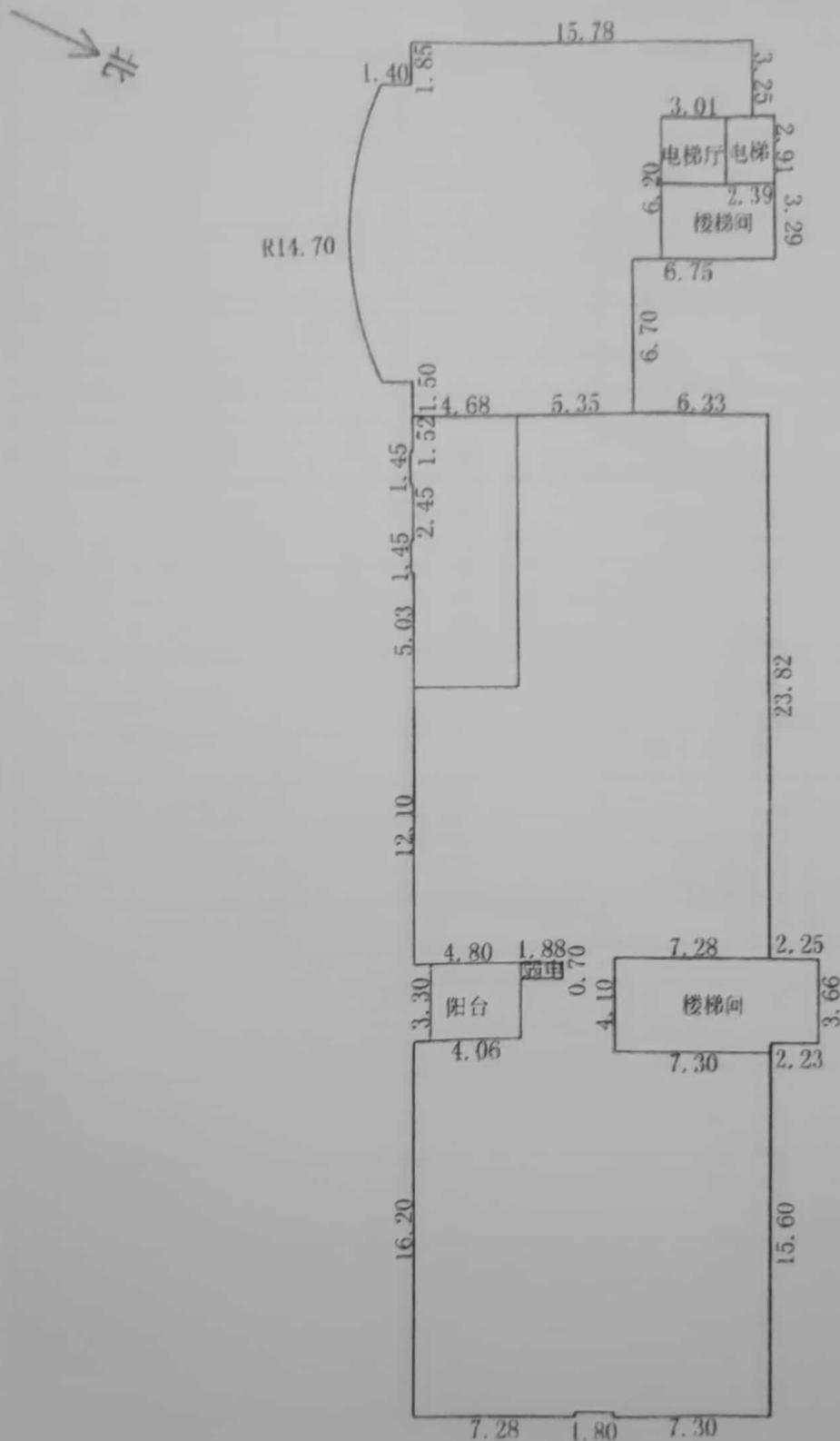
# 房屋建筑面积总表

地号		建筑物名称	海航学院一期配套单体 4-1#宿舍楼	
规划核实意见书				
地址	海口市琼山区	用途	住宅	
委托单位	海口市琼山区国有资产监督管理局	结构	钢混	
面积统计		层数统计		
套内建筑面积		地面以上层数	6	裙楼
总建筑面积	5363.60			塔楼
其中	地面上	5363.60	其中	架空层
	半地下室			转换层
	地下室			设备层
公用建筑面积总计		地下室层数		
其中	应分摊		半地下室的 地面高度	(米)
	不分摊			
	分摊余数			
备注:				



# 房屋建筑面积分层平面图

栋号或名称	层次及名称	建筑面积
海航学院一期配套单体4-2#宿舍楼	1层	964.20



测绘人员	沈玲	层平面图	
建筑面积类别	比例尺	本图尺寸标注为外至外, 阳台尺寸标注为外至外, 外墙厚度0.20米。	
实测	1: 300	测绘日期	测绘单位
		2023 10 11	海南通海测绘有限公司

# 海口市房屋建筑面积测绘报告

(实测报告)

房屋名称：海航学院一期配套单体4-2#宿舍楼

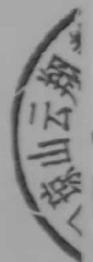
房屋地址：海口市琼山区

委托单位：海口市琼山区国有资产监督管理局

报告编号：海锦图字第20231031-4-2#宿舍楼号

海南锦图测绘有限公司

二〇二三年十月三十一日



## 房屋建筑面积测绘和计算说明

### 一、建筑面积测绘和计算依据

1. 《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000) \_\_\_\_\_
2. 海口市建设工程规划核实意见书: \_\_\_\_\_
3. 中华人民共和国国有土地使用证: \_\_\_\_\_
4. 房产分割协议: \_\_\_\_\_
5. 海口市房屋所有权证: \_\_\_\_\_
6. 其他: \_\_\_\_\_

### 二、技术说明:

1. 本宗房屋面积和测绘按房产面积精度的第(三)级执行。
2. 本报告使用长度单位为米, 面积单位为平方米。
3. 外业量距采用经检定合格的红外线测距仪量测, 读数取位至0.01米。
4. 本报告测绘面积对房屋面积的现状有效, 房屋现状发生变化时应进行变更测量。
5. 本报告书的解释权属于海南锦图测绘有限公司, 并经相关责任人签名盖本单位公章才生效。
6. 如委托方或业主未经规划主管部门许可擅自改变房屋部位引起的面积纠纷, 我方不负此责任。

### 三、此份资料共 7 页, 包括:

房屋建筑面积测绘报告书封面 1 页;

房屋建筑面积测绘和计算说明 1 页;

房屋建筑面积测绘检查验收表 1 页;

房屋建筑面积汇总表 1 页;

房屋建筑面积分层汇总表 1 页;

公用建筑面积分层汇总表 0 页;

房屋建筑面积分户汇总表 0 页;

房屋建筑面积分层平面图 2 页。

### 四、各责任人签名和公章:

测绘计算:	<u>梁林</u>	2023	年	10	月	30	日
审核:	<u>王军</u>	2023	年	10	月	31	日
检查:	<u>王斌</u>	2023	年	10	月	31	日
审批:	<u>李家明</u>	2023	年	10	月	31	日

## 检查验收表（实测报告）

测绘单位检查意见：

- 1、本测绘成果涉及的房屋测量（量距）精度符合《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）及有关规定等的要求。
- 2、本测绘成果报告涉及的共有部位认定及共有部位面积分摊符合《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）
- 3、本测绘成果与房屋的自然状况相一致；测绘成果报告中记载的每一基本单元房屋的性质用途与规划竣工核验确认事实相一致。

检查者（签字）：王成

测量单位（盖章）

2023年10月31日

委托测量单位（人）验收意见：

本单位（人）对本房屋面积测绘成果认可；对测绘成果报告中涉及的共有部位的认定无异议；对成果报告中界定的每一基本单元房屋的面积无异议。

法人代表或被授权委托人（签字）：

委托测量单位（人）盖章（字）

年 月 日

育培



4801000

## 房屋建筑面积总表

地号		建筑物名称	海航学院一期配套单体 4-2#宿舍楼	
规划核实意见书				
地址	海口市琼山区	用途	住宅	
委托单位	海口市琼山区国有资产监督管理局	结构	钢混	
面积统计		层数统计		
套内建筑面积		地面以上 层数	裙楼	
总建筑面积	2580.49		6	塔楼
其中	地面上	2580.49	架空层	
	半地下室		转换层	
	地下室		设备层	
公用建筑 面积总计			避难层	
		地下室层数		
其中	应分摊		半地下室的 地面高度	(米)
	不分摊			
	分摊余数			
备注:				



# 海口市房屋建筑面积测绘报告

(实测报告)

房屋名称：海航学院一期配套单体食堂

房屋地址：海口市琼山区

委托单位：海口市琼山区国有资产监督管理局

报告编号：海锦图字第20231031-食堂号

海南锦图测绘有限公司

二〇二三年十月三十一日



## 房屋建筑面积测绘和计算说明

### 建筑面积测绘和计算依据

1. 《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000) \_\_\_\_\_
2. 海口市建设工程规划核实意见书: \_\_\_\_\_
3. 中华人民共和国国有土地使用证: \_\_\_\_\_
4. 房产分割协议: \_\_\_\_\_
5. 海口市房屋所有权证: \_\_\_\_\_
6. 其他: \_\_\_\_\_

### 技术说明:

1. 本宗房屋面积和测绘按房产面积精度的第(三)级执行
2. 本报告使用长度单位为米, 面积单位为平方米。
3. 外业量距采用经检定合格的红外线测距仪量测, 读数取位至0.01米。
4. 本报告测绘面积对房屋面积的现状有效, 房屋现状发生变化时应进行变更测量。
5. 本报告书的解释权属于海南锦图测绘有限公司, 并经相关负责人签名盖本单位公章才生效。
6. 如委托方或业主未经规划主管部门许可擅自改变房屋部位引起的面积纠纷, 我方不负此责任。

### 此份资料共 7 页, 包括:

房屋建筑面积测绘报告书封面 1 页;

房屋建筑面积测绘和计算说明 1 页;

房屋建筑面积测绘检查验收表 1 页;

房屋建筑面积汇总表 1 页;

房屋建筑面积分层汇总表 1 页;

公用建筑面积分层汇总表 0 页;

房屋建筑面积分户汇总表 0 页;

房屋建筑面积分层平面图 2 页。

### 四、各责任人签名和公章:

测绘计算:	<u>梁淋</u>	2023	年	10	月	30	日
审核:	<u>王军</u>	2023	年	10	月	31	日
检查:	<u>王诚</u>	2023	年	10	月	31	日
审批:	<u>李黎明</u>	2023	年	10	月	31	日

## 检查验收表（实测报告）

### 测绘单位检查意见：

- 1、本测绘成果涉及的房屋测量（量距）精度符合《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）及有关规定等的要求。
- 2、本测绘成果报告涉及的共有部位认定及共有部位面积分摊符合《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）
- 3、本测绘成果与房屋的自然状况相一致；测绘成果报告中记载的每一基本单元房屋的性质用途与规划竣工核验确认事实相一致。

检查者（签字）：王斌

测量单位（盖章）

2023年10月31日

### 委托测量单位（人）验收意见：

本单位（人）对本房屋面积测绘成果认可；对测绘成果报告中涉及的共有部位的认定无异议；对成果报告中界定的每一基本单元房屋的面积无异议。

法人代表或被授权委托人（签字）：

委托测量单位（人）盖章（字）

年 月 日

## 房屋建筑面积总表

地 号		建筑物名称	海航学院二期配套单体 食堂	
规划核实意见书				
地 址	海口市琼山区	用 途	食堂	
委 托 单 位	海口市琼山区国有资产监督管理局	结 构	钢混	
面 积 统 计		层 数 统 计		
套内建筑面积		地 面 以 上 层 数	3	裙楼
总建筑面积	5198.79			塔楼
其 中	地面以上	5198.79	其 中	架空层
	半地下室			转换层
	地下室			设备层
公用建筑 面积总计		避难层		
		地下室层数		
其 中	应分摊	半地下室的地面高度		(米)
	不分摊			
	分摊余数			
备注:				



# 海口市房屋建筑面积测绘报告

(实测报告)

房屋名称：海航学院一期配套单体设备房

房屋地址：海口市琼山区

委托单位：海口市琼山区国有资产监督管理局

报告编号：海锦图字第20231031-设备房号



海南锦图测绘有限公司

二〇二三年十月三十一日

## 房屋建筑面积测绘和计算说明

### 、 建筑面积测绘和计算依据

1. 《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000) \_\_\_\_\_
2. 海口市建设工程规划核实意见书: \_\_\_\_\_
3. 中华人民共和国国有土地使用证: \_\_\_\_\_
4. 房产分割协议: \_\_\_\_\_
5. 海口市房屋所有权证: \_\_\_\_\_
6. 其他: \_\_\_\_\_

### 、 技术说明:

1. 本宗房屋面积和测绘按房产面积精度的第(三)级执行。
2. 本报告使用长度单位为米, 面积单位为平方米。
3. 外业量距采用经检定合格的红外线测距仪量测, 读数取位至0.01米。
4. 本报告测绘面积对房屋面积的现状有效, 房屋现状发生变化时应进行变更测量。
5. 本报告书的解释权属于海南锦图测绘有限公司, 并经相关负责人签名盖本单位公章才生效。
6. 如委托方或业主未经规划主管部门许可擅自改变房屋部位引起的面积纠纷, 我方不负此责任。

### 三、 此份资料共 6 页, 包括:

房屋建筑面积测绘报告书封面 1 页;

房屋建筑面积测绘和计算说明 1 页;

房屋建筑面积测绘检查验收表 1 页;

房屋建筑面积汇总表 1 页;

房屋建筑面积分层汇总表 1 页;

公用建筑面积分层汇总表 0 页;

房屋建筑面积分户汇总表 0 页;

房屋建筑面积分层平面图 1 页。

### 四、 各责任人签名和公章:

测绘计算:	<u>梁林</u>	2023 年 10 月 30 日
审核:	<u>王军</u>	2023 年 10 月 31 日
检查:	<u>王斌</u>	2023 年 10 月 31 日
审批:	<u>李家明</u>	2023 年 10 月 31 日

## 检查验收表（实测报告）

测绘单位检查意见：

- 1、本测绘成果涉及的房屋测量（量距）精度符合《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）及有关规定等的要求。
- 2、本测绘成果报告涉及的共有部位认定及共有部位面积分摊符合《房产测量规范》（GB/T17986.1-2000）
- 3、本测绘成果与房屋的自然状况相一致；测绘成果报告中记载的每一基本单元房屋的性质用途与规划竣工核验确认事实相一致。

检查者（签字）：王诚

测量单位（盖章）

2024年10月31日

委托测量单位（人）验收意见：

本单位（人）对本房屋面积测绘成果认可；对测绘成果报告中涉及的共有部位的认定无异议；对成果报告中界定的每一基本单元房屋的面积无异议。

法人代表或被授权委托人（签字）：

委托测量单位（人）盖章（字）

年 月 日

海山  
测绘

# 房屋建筑面积总表

地号		建筑物名称	海南学院二期配套单体 设备房	
规划核实意见书				
地址	海口市琼山区	用途	设备房	
委托单位	海口市琼山区国有资产监督管理局	结构	钢混	
面积统计		层数统计		
套内建筑面积		地面以上 层数	1	裙楼
总建筑面积	268.08		塔楼	
其中	地面上	268.08	其中	架空层
	半地下室			转换层
	地下室			设备层
公用建筑面积总计		避难层		
		地下室层数		
其中	应分摊		半地下室的 地面高度	(米)
	不分摊			
	分摊余数			
备注:				



## 委托人承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

因海南航空控股股份有限公司拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公司股权抵偿航空集团及相关公司债务，我司委托贵公司对该经济行为所涉及的海口琼山云翔教育培训有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 二、不干预资产评估机构和资产评估人员独立、客观、公正地执业。
- 三、对提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

委托人（签章）：海南航空控股股份有限公司



法定代表人（签章）：



2024年11月20日

## 被评估单位承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

因海南航空控股股份有限公司拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公司股权抵偿航空集团及相关公司债务，贵公司接受委托，对该经济行为所涉及的海口琼山云翔教育培训有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 三、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、 不干预资产评估机构和评估专业人员独立、客观、公正地执业；
- 八、 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位（签章）：海口琼山云翔教育培训有限公司



法定代表人（签章）



2024年11月20日

## 被评估单位承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

因海南航空控股股份有限公司拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公司股权抵偿航空集团及相关公司债务，贵公司接受委托，对该经济行为所涉及的海口博山农业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 三、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、 不干预资产评估机构和评估专业人员独立、客观、公正地执业；
- 八、 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位（签章）：海口博山农业有限公司



法定代表人（签章）



2024年11月20日

# 签名资产评估师承诺函

海南航空控股股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公司股权抵偿航空集团及相关公司债务涉及的海口琼山云翔教育培训有限公司股东全部权益在 2024 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名 1：



资产评估师签名 2：



资产评估师签名 3：



2024 年 11 月 20 日

# 北京市财政局

京财资评备〔2024〕0028号

---

## 变更备案公告

沃克森（北京）国际资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司股东由徐伟建（资产评估师证书编号：21000606）、黄立新（资产评估师证书编号：43000392）、成本云（资产评估师证书编号：43000103）、吕铜钟（资产评估师证书编号：32070042）、王玉林（资产评估师证书编号：51040046）、王海鹏（资产评估师证书编号：41030145）、杨冬梅（资产评估师证书编号：21030072）、卢江（资产评估师证书编号：31170076）、邓士丹（资产评估师证书编号：43060064），变更为徐伟建（资产评估师证书编号：21000606）、姜海成（资产评估师证书编号：31150001）、成本云（资产评估师证书编号：43000103）、吕

铜钟（资产评估师证书编号：32070042）、王玉林（资产评估师证书编号：51040046）、王海鹏（资产评估师证书编号：41030145）、杨冬梅（资产评估师证书编号：21030072）、卢江（资产评估师证书编号：31170076）、邓士丹（资产评估师证书编号：43060064）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





统一社会信用代码

911101087921023031

# 营业执照

(副本)(3-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

名称 沃克森（北京）国际资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 徐伟建

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 1000万元

成立日期 2006年08月31日

营业期限 2006年08月31日至 长期

住所 北京市海淀区车公庄西路19号37幢三层305-306

登记机关



2021年11月02日



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：21030072

会员姓名：杨冬梅

证件号码：210302\*\*\*\*\*2

所在机构：沃克森(北京)国际资产评估有限公司

年检情况：通过 (2024-04-30)

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2025-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11190053

会员姓名：刘奇龙

证件号码：210503\*\*\*\*\*X

所在机构：沃克森(北京)国际资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-30）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

刘奇龙



(有效期至 2025-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11210290

会员姓名：裴明明

证件号码：410327\*\*\*\*\*0



所在机构：沃克森(北京)国际资产评估有限公司

年检情况：通过(2024-04-30)

职业资格：资产评估师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

裴明明



(有效期至2025-04-30日止)

5003HT2024 2121

28086496

HKGF-CW-202410-CWZX-0146

# 资产评估业务委托合同

沃克森国际评合同字【2024】第1959号



甲方（委托方）：海南航空控股股份有限公司

乙方（资产评估机构）：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

张相琪 已接收

# 资产评估业务委托合同

沃克森国际评合同字【2024】第 1959 号

## 一、委托人和资产评估机构

甲方（委托方）：海南航空控股股份有限公司

住所：海南省海口市美兰区美兰机场路 9 号海南航空海口美兰基地 21 号楼综合办公楼

联系人：张枫琪

联系方式：15103008485

乙方（资产评估机构）：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 37 幢三层 305-306

联系人：杨冬梅

联系方式：18601211838

## 二、评估目的

海南航空控股股份有限公司拟收购海口琼山云翔教育培训有限公司股权，乙方接受甲方委托对该经济行为所涉及的海口琼山云翔教育培训有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为实施该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为：海口琼山云翔教育培训有限公司股东全部权益。

评估范围为：海口琼山云翔教育培训有限公司于评估基准日申报的全部资产

与相关负债。

#### 四、评估基准日

根据甲方相关经济行为的安排，乙方根据专业经验建议，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，甲方确定本次资产评估服务的评估基准日为：2024年8月31日。

#### 五、评估报告使用范围

##### （一）资产评估报告使用人

乙方依法出具的资产评估报告，甲方为资产评估报告使用人。

除甲方外，无其他资产评估报告使用人。

乙方出具的资产评估报告仅供资产评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

##### （二）资产评估报告用途

甲方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

##### （三）评估结论使用有效期

乙方出具的资产评估报告评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2024年8月31日起至2025年8月30日止。

除资产评估报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

##### （四）资产评估报告的摘抄、引用或披露

1、未经甲方书面许可，乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

2、未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定另有规定的除外。

## 六、评估报告提交期限和方式

(一) 根据资产评估工作的时间安排, 甲方应协调被评估单位完成资产清查工作, 并向乙方提供资产评估所需的资产评估申报表、经济行为批文、权属证明文件以及其他资产评估资料。

(二) 乙方收到甲方及被评估单位提供的全部评估资料后 30 个工作日内提交《资产评估报告》(征求意见稿), 甲方收到《资产评估报告》(征求意见稿)即签收, 甲方完成内部审核程序与乙方就评估结论沟通无异议后, 且乙方获得正式纸质版审计报告后, 乙方向甲方出具正式的《资产评估报告》。

本次资产评估, 乙方需向甲方提交资产评估报告 4 份。

## 七、评估服务费和付款方式

(一) 本次资产评估服务费由甲乙双方协商确定, 本次资产评估服务合同含税总金额为: 人民币(大写) 壹拾伍万 元整 (RMB 150,000.00), 增值税税率为 6%。

本次资产评估服务费包含交通、住宿、餐饮费用。本次资产评估所产生的交通、住宿、餐饮费用由乙方承担。

(二) 付款进度。

1、乙方评估专业人员开始现场工作后 5 日内, 甲方支付乙方 50% 的评估服务费。暨甲方海南航空控股股份有限公司支付柒万伍仟元整 (RMB 75,000.00);

2、乙方向甲方提供《资产评估报告》(征求意见稿)后 5 日内, 甲方支付乙方 40% 的评估服务费。暨甲方海南航空控股股份有限公司支付陆万元整 (RMB 60,000.00);

3、乙方向甲方出具正式资产评估报告后 5 日内, 甲方支付乙方 10% 的评估服务费。暨甲方海南航空控股股份有限公司支付壹万伍仟元整 (RMB 15,000.00)。

甲方按约定付款的前提是乙方向甲方出具了合法增值税专用发票, 乙方应根据甲方要求向甲方提供 6% 的增值税专用发票。

乙方收款账户:

名称：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

开户行：工商银行北京四道口支行

收入户账号：0200 0493 2920 1121 682

纳税识别号：911101087921023031

地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号 37 幢三层 305-306

（三）如果非乙方原因，致使乙方从事本委托合同所涉及的资产评估事项及业务范围有明显的增加或减少时，甲乙双方应通过协商，相应调整本约定书第七条第（一）项下所述的评估服务费。

（四）乙方在开展资产评估工作过程中，如非乙方原因，甲方责令乙方终止资产评估工作，则双方根据以下条款确定最终的评估服务费。

1、若甲方已经支付 50%预付款，但乙方尚未开始任何评估工作而甲方中任何一方终止评估项目，则乙方应退还甲方的 50%预付款；

2、若乙方已经开始现场工作，但未向甲方提交《资产评估报告》（征求意见稿）而甲方中任何一方终止评估项目，则评估服务费为委托合同约定评估服务费总额的 50%；

3、若乙方已经向甲方提交《资产评估报告》（征求意见稿），并且甲乙双方已经就评估征求意见稿交换意见而甲方终止评估项目，则评估服务费为委托合同约定评估服务费总额的 90%；

在甲方最终决定终止乙方对被评估单位评估工作后七个工作日内，扣除已支付费用，甲方向乙方支付完毕剩余的评估费用。

## 八、甲方的责任和义务

（一）依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和被评估单位的责任。按照资产评估规范要求，且作为评估程序的一部分，甲方以及资产评估中所涉及的被评估单位应提供承诺函，以明确甲方及被评估单位的责任。

（二）按照本委托合同约定的条件及时足额支付评估服务费，正确理解评估结论并使用资产评估报告。甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的工作量支付相应的评估服务费。

(三)甲方应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

(四)乙方在资产评估工作中需甲方或被评估单位配合的,特别是在进行现场调查或资产清查核实工作时,甲方或被评估单位应指定相应专业的技术人员及其它有关人员积极配合,使评估工作顺利进行。

(五)甲方应为乙方在工作过程中协调企业内部、其它中介机构工作及评估有关的外部管理部门的关系创造良好条件。

(六)甲方或者被评估单位应当对其提供的资产评估明细表及其他资产评估重要资料以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。

## 九、乙方的责任和义务

(一)遵守相关法律、行政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和估算并出具资产评估报告,是乙方及其资产评估专业人员的责任。按资产评估规范要求,且作为评估程序的一部分,乙方应提供一份资产评估师承诺函,以明确乙方对《资产评估报告》的责任。资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二)指导甲方及被评估单位人员编制资产评估申报表、搜集有关资产评估资料。

(三)按约定时间提交《资产评估报告》。若因甲方或被评估单位不能按约定时间提供材料,乙方有权延长交付评估报告时间。若因乙方原因迟延交付《资产评估报告》的,甲方有权相应顺延费用支付时间,同时,每迟延1日,乙方应向甲方支付相当于合同总额千分之五的违约金。

(四)就甲方提出关于《资产评估报告》的问题,乙方应当及时、认真重新评估,并在3日内完成修正。

(五)若因乙方原因导致本次评估服务终止的,不论在何种阶段,甲方及被评估单位有权拒绝支付任何费用,且乙方应在3日内向甲方返还全部已付费用。

(六)未经甲方书面许可,乙方不得将本次评估服务转包给任何第三方,否则乙方应向甲方支付相当于合同总金额20%的违约金。

## 十、保密条款

(一) 在为甲方提供服务过程中,乙方可能会获取与甲方业务或其他事宜有关的保密信息。乙方将遵守中华人民共和国相关法律法规的要求,对执行业务过程中知悉的甲方的保密信息予以保密,除下列情况外:

1、法律法规允许,并取得甲方的授权。

2、根据法律法规的规定,为法律诉讼准备文件或提供证据,以及向监管机构报告发现的违反法规行为。

3、法律法规允许的情况下,在法律诉讼、仲裁中维护自己的合法权益。

4、接受法院、检察院、行业协会或监管机构等有权机构的检查,答复其询问和调查。

5、监管机构对乙方进行行政处罚(包括监管机构处罚前的调查、听证)以及乙方对此提起行政复议。

6、在有关服务的法律程序中乙方作为涉及的一方进行披露或乙方必须要披露。

7、法律法规、执业准则和职业道德规范规定的其他情形。

否则乙方不得向除乙方外的第三方披露保密信息。

(二) 未经甲方书面许可乙方不得披露为甲方提供的任何服务的信息、不得使用甲方名称、商标等一切信息进行市场拓展、宣传或者推广乙方的服务。

## 十一、本委托合同的有效期间

本委托合同自签署之日起生效,并在双方履行完毕本委托合同约定的所有义务后终止。但其中第五、七、十、十三、十四、十五项并不因本约定书终止而失效。

## 十二、约定事项的变更

(一) 业务委托合同签订后,签约各方发现相关事项约定不明确,或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的,可以协商对业务约定书相关条款进行变更,并签订补充合同或者重新签订业务委托合同。

(二) 业务委托合同签订后, 评估目的、评估对象、评估基准日或者评估范围等评估业务的主要要素发生重大变化, 乙方可与甲方签订补充合同或者重新签订业务委托合同。

### 十三、终止条款

(一) 甲方或被评估单位如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的, 乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

(二) 甲方或被评估单位要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的, 乙方有权单方解除资产评估委托合同。

(三) 因甲方或者被评估单位原因导致资产评估程序受限, 乙方无法履行资产评估委托合同, 乙方可以单方解除资产评估委托合同。

(四) 根据乙方的职业道德及有关专业准则、适用的法律法规或其他任何法定的要求, 乙方认为已不适宜继续为甲方提供本委托合同约定的评估服务时, 乙方可以采取向甲方提出合理通知的方式终止履行本委托合同。

(五) 在终止业务委托合同的情况下, 乙方有权就其于本委托合同终止之日前对约定的评估服务项目所做的工作收取合理的评估费用, 但因乙方原因导致合同终止的除外。

(六) 乙方未按规定时间提交《资产评估报告》, 或经多次修订仍无法最终定稿的, 或乙方擅自将本合同转包给第三方的, 甲方有权解除本合同, 并按本合同约定要求乙方承担违约责任。

### 十四、违约责任

若无特殊约定, 甲、乙双方按照《中华人民共和国民法典》的规定承担违约责任。

资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的, 根据不可抗力的影响, 部分或者全部免除责任, 法律另有规定的除外。

## 十五、适用法律和争议解决

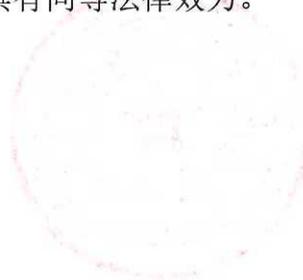
本委托合同的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本委托合同履行地为乙方出具评估报告所在地，因本委托合同所引起的或与本委托合同有关的任何纠纷或争议（包括关于本委托合同条款的存在、效力或终止，或无效之后果），双方选择以下第1种解决方式：

1. 向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。
2. 提交北京仲裁委员会仲裁。

## 十六、双方对其他有关事项的约定

本约定书一式四份，甲、乙方各执两份，具有同等法律效力。

【本页以下无正文】



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

【本页无正文，为签章页】

甲方（委托方）：

海南航空控股股份有限  
公司



法定代表人或授权代表：

2024 年 月 日

电话：15103008485

传真：

地址：海南省海口市美兰  
区美兰机场路9号海南航  
空海口美兰基地21号楼  
综合办公楼

邮编：570000

乙方（评估机构）：

沃克森（北京）国际资产  
评估有限公司



法定代表人或授权代表：

2024 年 月 日

电话：8610-52596085

传真：8610-88019300

地址：北京市海淀区外文  
文化创意园8号楼3层

邮编：100044

H/KGF-CW-202412-CWZX-015

# 资产评估委托合同补充协议书

甲方：海南航空控股股份有限公司

地址：海南省海口市美兰区美兰机场路 9 号海南航空海口美兰基地  
21 号楼综合办公楼

联系人：张枫琪

联系方式：15103008485

乙方：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号 37 幢三层 305-306

联系人：杨冬梅

联系方式：18601211838

鉴于：

1、甲乙双方于 2024 年 10 月签订《资产评估业务委托合同》（合同号为：沃克森国际评合同字【2024】第 1959 号）（以下简称“主合同”）；

2、为进一步完善和规范主合同、补充协议的履行，甲乙双方在自愿、平等和诚实信用的基础上，经协商一致，达成本补充协议。

一、经甲乙双方协商一致，由于本次评估的经济行为变更，故补充约定如下：

1、主合同第二条“评估目的”变更为：海南航空控股股份有限公司拟接受海航航空集团有限公司以海口琼山云翔教育培训有限公



司股权抵偿航空集团及相关公司债务，乙方接受甲方委托对该经济行为所涉及的海口琼山云翔教育培训有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为实施该经济行为提供价值参考依据。

二、本补充协议对甲乙双方权利义务存在特别约定的适用本补充协议的特别约定，无特别约定的按照主合同确定。

三、主合同、补充协议的签订、履行、效力、解释和争议解决均适用中华人民共和国法律。

四、甲乙双方就主合同及本补充协议产生的任何争议由双方协商解决，协商不成，双方选择以下第 1 种解决方式：

1. 向 甲方 所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。
2. 提交北京仲裁委员会仲裁。

五、本补充协议是主合同的有效补充，与主合同具有同等的法律效力，自双方法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效，一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。



【本页无正文，为签章页】

甲方（委托方）：

海南航空控股股份有限  
公司



法定代表人或授权代表：

2024年 月 日

电话：15103008485

传真：

地址：海南省海口市美兰  
区美兰机场路9号海南航  
空海口美兰基地 21 号楼  
综合办公楼

邮编：570000

乙方（评估机构）：

沃克森（北京）国际资产  
评估有限公司



法定代表人或授权代表：

2024年 月 日

电话：8610-52596085

传真：8610-88019300

地址：北京市海淀区外文  
文化创意园 8 号楼 3 层

邮编：100044

