

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中天金融集团股份有限公司拟转让所持有的
中天城投集团有限公司的全部股权事项所涉及
中天城投集团有限公司的股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

中威正信评报字（2021）第 2080 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2021 年 11 月 30 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5311020007531001202100099

资产评估报告名称： 中天金融集团股份有限公司拟转让所持有的中天城投集团有限公司的全部股权事项所涉及中天城投集团有限公司的股东全部权益价值评估项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中威正信评报字（2021）第2080号

资产评估机构名称： 中威正信（北京）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 夏阳（资产评估师）、刘林（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 ...	5
二、评估目的	41
三、评估对象和评估范围	41
四、价值类型	46
五、评估基准日	46
六、评估依据	47
七、评估方法	51
八、评估程序实施过程和情况	61
九、评估假设	63
十、评估结论	65
十一、特别事项说明	66
十二、资产评估报告使用限制说明	77
十三、评估报告日	78

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围正确理解和使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采取盖章或其他方式确认。

六、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的查验，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

九、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

中天金融集团股份有限公司拟转让所持有的 中天城投集团有限公司的全部股权事项所涉及 中天城投集团有限公司的股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2021）第 2080 号

中天金融集团股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受中天金融集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、市场法，按照必要的评估程序，对因中天金融集团股份有限公司拟转让所持有的中天城投集团有限公司的全部股权事项所涉及的中天城投集团有限公司股东全部权益在 2021 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：中天金融集团股份有限公司。

二、被评估单位：中天城投集团有限公司。

三、经济行为：根据中天金融集团股份有限公司《第八届董事会第 17 次会议决议》（2021 年 8 月 30 日），中天金融集团股份有限公司董事会发布了《中天金融集团股份有限公司关于公司筹划重大资产出售暨签署〈股权转让框架协议〉的提示性公告》（2021 年 8 月 31 日），中天金融集团股份有限公司拟转让所持有的中天城投集团有限公司的全部股权。

四、评估目的：因中天金融集团股份有限公司拟转让持有的中天城投集团有限公司的全部股权事项，中天金融集团股份有限公司按程序委托中威正信（北京）资产评估有限公司对中天城投集团有限公司 2021 年 8 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，并为上述经济行为提供价值参考依据。

五、评估对象：本次评估对象为中天城投集团有限公司截至 2021 年 8 月 31 日的股东全部权益价值。

六、评估范围：本次评估范围是中天城投集团有限公司截止 2021 年 8 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 1,912,099.37 万元、总负债 1,488,559.83 万元，净资产 423,539.54 万元。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）已对中天城投集团有限公司 2021 年 8 月 31 日的财务报表进行审计，并出具无保留意见的审计报告（报告号：XYZH/2021CDAA70700）。本次评估是在审计确认的财务报表的基础上进行的。

评估范围还包括中天城投集团有限公司控股的长期股权投资单位，即中天城投集团有限公司二级、三级、四级公司。

七、价值类型：本次资产评估确定的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

八、评估基准日：2021 年 8 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法：资产基础法和市场法。

十、评估结论：

本次评估最终选取资产基础法的结果，资产基础法评估所得出的评估结果为：

委估资产账面价值为 1,912,099.37 万元，评估值 2,378,865.34 万元，评估增值 466,765.97 万元，增值率 24.41%。

委估负债账面值为 1,488,559.83 万元，评估值 1,488,559.83 万元，无评估增减值变化。

净资产账面值为 423,539.54 万元，评估值为 890,305.51 万元，评估增值 466,765.97 万元，增值率 110.21%。

资产评估结果分大类汇总如下：

中天城投集团有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 8 月 31 日

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	1,106,536.95	1,106,161.38	-375.57	-0.03
非流动资产	805,562.42	1,272,703.96	467,141.54	57.99
其中：债权投资	11,000.00	11,000.00	0.00	0.00
长期股权投资	793,344.45	1,260,487.01	467,142.56	58.88
固定资产	7.17	5.66	-1.51	-21.06
无形资产	1.12	1.60	0.48	42.86
递延所得税资产	1,209.69	1,209.69	0.00	0.00
资产总计	1,912,099.37	2,378,865.34	466,765.97	24.41
流动负债	1,488,508.84	1,488,508.84	0.00	0.00
非流动负债	50.99	50.99	0.00	0.00
负债合计	1,488,559.83	1,488,559.83	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	423,539.54	890,305.51	466,765.97	110.21

评估结论的详细情况详见资产基础法评估明细表。

本次评估结论为：中天城投集团有限公司于评估基准日 2021 年 8 月 31 日的股东全部权益价值为 890,305.51 万元。

十一、特别事项详见评估报告正文，请报告使用人详细阅读。

十二、根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2021 年 8 月 31 日至 2022 年 8 月 30 日使用有效。

十三、评估报告日：本评估项目的报告日为 2021 年 11 月 30 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

中天金融集团股份有限公司拟转让所持有的 中天城投集团有限公司的全部股权事项所涉及 中天城投集团有限公司的股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

中威正信评报字（2021）第 2080 号

中天金融集团股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受中天金融集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、市场法，按照必要的评估程序，对因中天金融集团股份有限公司拟转让所持有的中天城投集团有限公司的全部股权事项所涉及的中天城投集团有限公司股东全部权益在 2021 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人：中天金融集团股份有限公司

1、登记信息

统一社会信用代码：91520000214466447K

法定住所：贵州省贵阳市观山湖区中天路 3 号

法定代表人：罗玉平

注册资本：700,525.4679 万元

成立日期：1994 年 01 月 08 日

公司类型：其他股份有限公司（上市）

2、经营范围

法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（金融投资；股权投资；实业投资；资产经营；产业基金、产权市场投资与管理；金融服务及研究；金融企业投资及管理、咨询；城市基础及公共设施投资管理；壹级房地产开发。）

（二）被评估单位：中天城投集团有限公司

1、登记信息

统一社会信用代码：91520115MA6DRXQ61Q

住所：贵州省贵阳市观山湖区长岭北路贵阳国际会议展览中心 C 区（C2001 大厦）15 层 1 号

法定代表人：李凯

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：壹佰壹拾柒亿圆人民币

成立日期：2017 年 01 月 23 日

营业期限：2017 年 01 月 23 日至 2037 年 01 月 22 日

2、经营范围

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。房地产开发与销售；房地产信息咨询。

3、历史沿革及股权结构

中天城投集团有限公司(原名:中天城投有限公司),于 2017 年 1 月 23 日成立,注册资本 20 亿元,由中天金融集团股份有限公司独家出资设立,截至 2017 年 12 月 31 日,中天城投集团有限公司已收到股东出资 20.00 亿元。2017 年 4 月 24 日,经中天金融集团股份有限公司第七届董事会第 62 次会议审议批准,中天金融集团股份有限公司将旗下中天城投集团贵阳房地产开发有限公司等 29 家公司股权和业务划转到中天城投集团有限公司。截至 2017 年 12 月 31 日,股权划转手续已经办理完毕。2018 年 3 月 9 日,中天金融集团股份有限公司与贵阳金世旗产业投资有限公司签订了关于重大资产出售事项的附条件生效的《股权转让协议》,约定贵阳金世旗产业投资有限公司受让中天金融集团股份有限公司持有的中天城投集团有限公司 100%股权,交易价格为 246.00 亿元。2018 年 3 月 9 日,中天金融集团股份有限公司召开第七届董事会第 75 次会议,审议通过了《关于重大资产出售暨关联交易方案的议案》等与本次交易相关的议案。2018 年 3 月 30 日,中天金融集团股份有限公司召开 2018 年第 2 次临时股东大会会议,审议通过了《关于重大资产出售暨关联交易方案的议案》等与本次交易相关的议案。相关工商变更登记手续于 2018 年 4 月 27 日完成,截至 2018 年 7 月 24 日,股权转让价款全部支付完毕。2018 年 5 月 18 日,中天城投集团有限公司股东贵阳金世旗产业投资有限公司决定,同意中天城投集团有限公司注册资本由 20.00 亿元变更为 117.00 亿元。增资后,贵阳金世旗产业投资有限公司出资 117.00 亿元,占公司注册资本的 100%;2018 年 5 月 21 日,贵阳市观山湖区工商行政管理局核准了此次注册资本的变更,中天城投集团有限公司取得了编号为

91520115MA6DRXQ61Q 的《营业执照》，注册资本变更为 117.00 亿元整，该 97.00 亿元增资，由中天城投集团有限公司资本公积转增。

2018 年 12 月 12 日，中天金融集团股份有限公司与贵阳金世旗产业投资有限公司签订解除协议，解除与贵阳金世旗产业投资有限公司签订的关于转让中天城投集团有限公司 100%股权的《股权转让协议》，收回中天城投集团有限公司 100%股权。2018 年 12 月 12 日，中天金融集团股份有限公司召开第七届董事会第 86 次会议审议通过了前述解除协议；2018 年 12 月 28 日，中天金融集团股份有限公司召开 2018 年第 6 次临时股东大会决议通过了前述解除协议。中天城投集团有限公司上述股权变更事项于 2018 年 12 月 28 日完成了相应工商变更登记，控股股东再次变更为中天金融集团股份有限公司。截止评估基准日，中天城投集团有限公司股东信息及持股比例如下表：

股东名称	持股比例	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资方式
中天金融集团股份有限公司	100.00%	1,170,000.00	1,170,000.00	货币等
合计	100.00%	1,170,000.00	1,170,000.00	

3、近年资产、财务状况

中天城投集团有限公司执行的会计政策：按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定

中天城投集团有限公司 2018 年度至评估基准日 2021 年 8 月 31 日经审计后的财务状况如下表：

合并口径资产、财务状况

金额单位：万元

项目名称	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 8 月 31 日
资产总额	5,084,423.81	5,639,725.65	6,424,374.68	4,630,963.86
负债总额	3,072,888.32	3,389,323.82	4,021,194.36	3,906,813.79
净资产	2,011,535.49	2,250,401.83	2,403,180.32	724,150.07

金额单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-8 月
营业收入	1,346,933.89	1,014,819.93	639,184.85	441,397.04
营业成本	876,520.46	631,649.11	373,312.18	304,101.67
利润总额	320,016.25	248,953.93	149,800.63	41,377.19
净利润	263,630.01	207,498.60	128,277.46	34,795.45

金额单位：万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-8 月
----	---------	---------	---------	--------------

经营活动现金流入	1,812,681.97	1,032,770.60	1,333,328.32	513,934.47
经营活动现金流出	1,204,320.29	1,330,597.73	1,933,266.58	552,515.94
经营活动产生的现金流量净额	608,361.68	-297,827.13	-599,938.26	-38,581.46
投资活动现金流入	116,581.55	86,511.44	129,663.00	1,020.14
投资活动现金流出	525,451.05	8,511.22	17,296.16	7,299.44
投资活动产生的现金流量净额	-408,869.51	78,000.22	112,366.84	-6,279.30
筹资活动现金流入	657,444.69	720,496.95	824,884.98	176,927.77
筹资活动现金流出	882,412.73	607,543.42	328,117.00	158,071.99
筹资活动产生的现金流量净额	-224,968.04	112,953.53	496,767.98	18,855.77
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-25,475.86	-106,873.37	9,196.56	-26,004.98
期末现金及现金等价物余额	220,706.30	113,832.93	123,029.49	97,024.50

母公司资产、财务状况

金额单位：万元

项目名称	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年8月31日
资产总额	2,473,838.67	2,845,565.48	2,992,935.02	1,912,099.37
负债总额	1,123,776.34	1,490,457.73	1,639,471.82	1,488,559.83
净资产	1,350,062.33	1,355,107.75	1,353,463.19	423,539.54

金额单位：万元

项目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-8月
营业收入	0.00	0.00	457.67	1,348.20
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	18,106.08	5,268.50	-2,920.57	707,397.77
净利润	13,611.96	5,110.17	-2,144.30	707,793.77

金额单位：万元

项目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-8月
经营活动现金流入	1,079,635.46	542,549.01	903,417.89	66,543.49
经营活动现金流出	1,067,410.70	582,093.01	875,040.11	74,650.59
经营活动产生的现金流量净额	12,224.76	-39,544.00	28,377.78	-8,107.10
投资活动现金流入	21,092.87	31,518.27	35,064.36	13.57
投资活动现金流出	7,056.06	3.70	78,080.78	2,232.33
投资活动产生的现金流量净额	14,036.81	31,514.57	-43,016.42	-2,218.77
筹资活动现金流入	8,055.20	704.80	0.00	157.90

筹资活动现金流出	300.00	1,567.64	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	7,755.20	-862.85	0.00	157.90
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	34,016.77	-8,892.28	-14,638.63	-10,167.97
期末现金及现金等价物余额	34,156.35	25,264.06	10,625.43	457.46

2018 年会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见的审计报告（报告号：XYHZ/2019CDA70148）。

2019 年会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见的审计报告（报告号：XYHZ/2020CDA70068）。

2020 年会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见的审计报告（报告号：XHYZ/2021CDAA70265）。

2021 年 1-8 月会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见的审计报告（报告号：XYZH/2021CDAA70700）。

4、对外投资情况

中天城投集团有限公司截至评估基准日 2021 年 8 月 31 日账面记录的长期股权投资有 17 家，具体情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本（元）
1	贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	2017/6/14	100%	50,000,000.00
2	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	2017/6/14	100%	3,215,590,509.68
3	中天城投集团遵义有限公司	2017/6/14	91.00%	208,950,000.00
4	中天城投集团旅游会展有限公司	2017/6/14	100%	20,000,000.00
5	贵州金融城有限公司		100%	
6	中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	2017/6/14	100%	662,933,681.41
7	中天城投集团城市建设有限公司	2017/6/14	100%	1,761,869,470.00
8	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	2017/6/14	25.96%	701,000,000.00
9	中天城投集团（乌当）土地整理有限公司	2020/5/29	60%	111,000.00
10	贵州中天贵铝房地产开发有限公司	2020/6/18	70.00%	700,000,000.00
11	贵州中天物润房地产开发有限公司		70.00%	
12	中天城投（贵阳）综合保税区投资开发有限公司		100%	
13	贵州中天溪湖房地产开发有限公司	2021/7/29	51.00%	103,003,311.36

14	深圳市中天南方置业有限公司	2017/6/14	100%	20,000,000.00
15	四川中天城投置业有限公司	2017/6/14	100%	102,000,000.00
16	贵州文化产业股份有限公司	2017/6/14	68.48%	332,986,500.00
17	中天城投集团物业管理有限公司	2017/6/14	100%	55,000,000.00

此外还有 8 户二级公司中还持有的三级长期股权投资单位计 24 家、四级控股长期股权投资单位 4 家，中天城投集团物业管理有限公司及子公司还有 14 家分公司，共计 40 余家（含部分交叉持股）。

长期股权投资概况如下：

（1）贵州中天南湖房地产开发有限责任公司

①注册登记信息

统一社会信用代码：915201136629958449

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

公司住所：贵州省贵阳市白云区南湖新区 B-09-142 地块

法定代表人：李凯

注册资本：5,000.00 万元

成立日期：2007 年 08 月 30 日

营业期限：2007 年 08 月 30 日至 2027 年 08 月 30 日

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。房地产开发经营；房屋销售租赁、室内装饰装潢、物业管理、园林绿化、投资咨询服务（非金融性投资）。

②企业简介

贵州中天南湖房地产开发有限责任公司成立于 2007 年 08 月 30 日，由世纪中天投资股份有限公司独家出资设立，成立时注册资本和实收资本均为 500.00 万元；2008 年 1 月 31 日，世纪中天投资股份有限公司更名为中天城投集团股份有限公司；2011 年，中天城投集团股份有限公司向贵州中天南湖房地产开发有限责任公司独家增资 4,500.00 万元，增资完成后，注册资本 5,000.00 万元；2017 年，中天城投集团股份有限公司更名为中天金融集团股份有限公司；同年，中天金融集团股份有限公司与中天城投集团有限公司签订《关于中天城投集团贵阳房地产开发有限公司等全资子公司股权划转协议》，中天金融集团股份有限公司将持有的贵州中天南湖房地产开发有限责任公司股权全部划转给中

天城投集团有限公司。

截至评估基准日 2021 年 8 月 31 日，贵州中天南湖房地产开发有限责任公司股权结构如下：

序号	股东姓名及名称	认缴出资金额（万元）	实缴出资金额（万元）	出资比例	出资方式
1	中天城投集团有限公司	5,000.00	5,000.00	100%	货币
合计		5,000.00	5,000.00	100%	——

③对外投资情况

无

④生产经营情况

贵州中天南湖房地产开发有限责任公司主要以房地产开发经营、房屋销售租赁为主，截止评估基准日 2021 年 8 月 31 日，剩余“托斯卡纳三期”未售联排别墅 3,173.12 平方米和幼儿园 3,763.56 平方米。

（2）中天城投集团贵阳房地产开发有限公司

①统一社会信用代码：91520000770581331L

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：贵州省贵阳市云岩区渔安安井温泉旅游城未来方舟 A 组团（接待中心）

法定代表人：李凯

注册资本：121,000.00 万（元）

成立时间：2004 年 11 月 24 日

营业期限：2004 年 11 月 24 日至无固定期限

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（房地产开发与经营；小区内公共设施管理、休闲健身；建筑材料、日用百货、机械设备、五金交电、电子产品的批零兼营；房屋租赁，房地产租赁业务。以下经营范围仅限分支机构经营：住宿；酒店管理；餐饮服务；旅游管理服务；健身服务；保健服务；洗染服务；办公服务；票务代理服务；会议会务服务；承接场地租赁及会议设施租赁；停车场管理服务；销售：预包装食品、服装服饰、护肤品、文化用品、陶瓷制品、日用百货、食品（含酒类）、水果、卷烟、雪茄烟（不含烟草批发）。）

②历史沿革

中天城投集团贵阳房地产开发有限公司成立于 2004 年 11 月 24 日，成立时登记名称

为贵州世城房地产开发有限公司，成立时的注册资本为 500.00 万元，其中郭西红出资 350.00 万元，罗信余出资 150.00 万元，各自然人股东的出资经贵阳亚兴会计事务所[亚会验字（2004）第 589 号]验证。2005 年 4 月，贵州世城房地产开发有限公司更名为贵州金世旗房地产开发有限公司。2005 年 10 月 27 日，注册资本和实收资本增加到 5,500.00 万元。上述增加注册资本的实收情况已经贵州明建会计事务所[黔明建会所验字（2005）第 092 号]验证。2006 年 7 月 18 日，股东郭西红、罗信余等将所持的 5,000.00 万元股权转让给金世旗国际控股股份有限公司，股权转让的工商变更登记手续于 2006 年 7 月 20 日办理完毕。2007 年 4 月 6 日，郭西红、崔伟将所持的 390.00 万元和 110.00 万元股权转让给金世旗国际控股股份有限公司。相关股权转让工商变更登记手续于 2007 年 4 月 24 日办理完毕，转让完成后金世旗国际控股股份有限公司成为贵州金世旗房地产开发有限公司唯一股东。

2008 年，中天城投集团股份有限公司以申请公开发行股票所募集的部分资金认购金世旗控股有限公司持有贵州金世旗房地产开发有限公司全部股权 5,500.00 万元，股权转让价格为 6,200.00 万元，转让完成后，公司名称由“贵州金世旗房地产开发有限公司”更名为中天城投集团贵阳房地产开发有限公司。

2010 年 10 月 31 日中天城投集团股份有限公司向中天城投集团贵阳房地产开发有限公司新增注册资本 44,500.00 万元，增资后中天城投集团贵阳房地产开发有限公司注册资本增加到 50,000.00 万元。

2012 年，中天城投集团股份有限公司向中天城投集团贵阳房地产开发有限公司独家增资 71,000.00 万元，增资完成后中天城投集团贵阳房地产开发有限公司注册资本及实收资本增加至 121,000.00 万元，上述增资事项经贵州义博会计事务所[黔义博会验字（2012）第 0306 号]验证，并于 2012 年 10 月 10 日向工商行政管理局办理了公司变更登记手续。

2017 年 3 月 30 日，中天城投集团股份有限公司更名为中天金融集团股份有限公司；2017 年 5 月 23 日，中天金融集团股份有限公司将持有中天城投集团贵阳房地产开发有限公司 100%的股权按照公司注册资本额（人民币 121,000.00 万元）划转给其全资子公司中天城投（贵州）城市投资开发有限公司。2017 年 7 月 17 日，中天城投（贵州）城市投资开发有限公司更名为中天城投有限公司，2018 年 6 月 4 日，中天城投有限公司名称变更为中天城投集团有限公司。

截止评估基准日股权结构未发生变化。2021 年 8 月 31 日，中天城投集团贵阳房地产开发有限公司注册资本 121,000.00 万元，实收资本 121,000.00 万元。股权结构如下：

序号	股东姓名及名称	出资金额 (万元)	出资比例	出资方式	实缴注册资本 (万元)
1	中天城投集团有限公司	121,000.00	100%	货币	121,000.00
	合计	121,000.00	100%		121,000.00

③对外投资情况

截止评估基准日，中天城投集团贵阳房地产开发有限公司共 10 家对外长期股权投资单位，其中 5 家全资子公司、5 家参股公司，具体情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	注册资本	认缴出资额	实缴出资额
1	贵阳东盛房地产开发有限公司	2013 年 11 月	62.50%	800.00	500.00	500.00
2	中天城投集团（贵阳）河东开发建设有限公司	2019 年 6 月	94.00%	5,320.00	5,000.80	5,000.80
3	中天城投集团（贵阳）延安东路开发建设有限公司	2019 年 6 月	60.00%	200,000.00	120,000.00	79,800.00
4	贵阳南明中天城投房地产开发有限公司	2017 年 2 月	100.00%	1,600,000.00	1,600,000.00	1,600,000.00
5	中节能（贵州）建筑能源有限公司	2014 年 3 月	40.00%	10,000.00	4,000.00	4,000.00
6	贵州未来酒世界商业管理有限公司	2020 年 8 月	30.00%	40,000.00	15,000.00	150.00
7	望谟县美丽大湾产业发展有限公司	2020 年 5 月	100.00%	1,000.00	1,000.00	-
8	贵州启铭顺贸易有限公司	2020 年 6 月	100.00%	100.00	100.00	-
9	中天城投集团（云岩）房地产开发有限公司	2020 年 3 月	100.00%	200,000.00	200,000.00	-
10	贵州瑞景鑫企业管理有限公司	2020 年 9 月	100.00%	850,000.00	850,000.00	-

④生产经营情况

中天城投集团贵阳房地产开发有限公司成立于 2004 年，主要经营为房地产开发，截止评估基准日，地产在建开发项目主要有 2 个，为渔安安井温泉旅游城“未来方舟”、“贵州文化广场”项目。

（3）中天城投集团遵义有限公司

①注册登记信息

社会信用代码：915203027897744679

法定代表人：凌贤仕

登记状态：存续（在营、开业、在册）

成立日期：2006-07-24

注册资本：10,000 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

营业期限：2006-07-24 至 2026-07-23

注册地址：贵州省遵义市红花岗区万里路蔺家坡还房小区 26 栋 2 层

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（房地产开发、城市基础设施及配套项目开发、综合性商业（专项管理除外）、装饰装潢、物业管理（以上经营范围国家法律法规禁止经营的不得经营，法律法规规定须经审批而未获审批前不得经营）

②企业简况

中天城投集团遵义有限公司原名为贵州中天置业房地产开发有限公司，是由世纪中天投资股份有限公司、北京新知组合投资管理有限公司和自然人段婀娜、李燕、刘鹏飞出资设立的有限公司。2006 年 7 月 4 日成立，成立时注册资本为 2,000.00 万元，其中世纪中天投资股份有限公司出资 1,000.00 万元，占注册资本的 50%、北京新知组合投资管理有限公司出资 200.00 万元，占注册资本的 10%、自然人段婀娜出资 200.00 万元，占注册资本的 10%、李燕出资 264.00 万元，占注册资本的 13.20%、刘鹏飞出资 336.00 万元，占注册资本的 16.80%，已经遵义开元会计师事务所出具遵开会验字（2006）115 号、遵开会验字（2006）150 号验资报告验证。

2006 年 8 月 10 日世纪中天投资股份有限公司与其他四方股东签署《贵州中天置业房地产开发有限公司增资扩股协议书》，约定各股东按工商注册的股权比例以现金方式认缴注册资本。2007 年实施了上述增资扩股，增资 8,000.00 万元，公司注册资本变更为 10,000.00 万元。2008 年 1 月 31 日，世纪中天投资股份有限公司更名为中天城投集团股份有限公司。2012 年中天城投集团股份有限公司分别收购少数股东刘鹏飞、李燕持有的中天遵义公司 16.8%、13.2%，合计 30%股权，至 2012 年末，收购完成后 2008 年 1 月 31 日，世纪中天投资股份有限公司更名为中天城投集团股份有限公司合计持有中天城投集团遵义有限公司 91%股权。

2017 年 3 月 30 日，中天城投集团股份有限公司更名为中天金融集团股份有限公司；2017 年 5 月 22 日，中天城投集团遵义有限公司的股东由中天金融集团股份有限公司变更为中天城投（贵州）城市投资开发有限公司。中天金融集团股份有限公司将持有中天城投集团遵义有限公司 91%的股权按照公司注册资本额（人民币 10,000.00 万元）划转给其全资子公司中天城投（贵州）城市投资开发有限公司。

2017 年 7 月 17 日，中天城投（贵州）城市投资开发有限公司更名为中天城投有限公

司，2017 年 11 月 16 日更名为中天城投集团有限公司。

截止 2021 年 8 月 31 日评估基准日，中天城投集团遵义有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	认缴金额(万元)	实缴金额(万元)	持股比例 (%)
中天城投集团有限公司	9,100.00	9,100.00	91.00
杨婷	900.00	900.00	9.00
合计	10,000.00	10,000.00	100.00

③对外投资情况

无。

④生产经营情况

中天遵义公司主营房地产开发，公司开发的中天·万里湘江”项目位于贵州省遵义市，南起迎红桥，北至湘江河，顺万里路绵延近 1000 米，总占地面积近 12 万 m²，总开发面积近 58 万 m²，其中，住宅建筑面积约 43 万 m²，地上商业建筑面积约 15 万 m²，是融住宅、大型商业中心、商业街、酒店等于一体的都市综合体项目。

(4) 中天城投集团旅游会展有限公司

①注册登记信息

统一社会信用代码：9152000069270020XP

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：贵州省贵阳市观山湖区长岭北路贵阳国际会议展览中心 C 区 C2 201 大厦（观光综合楼）23 层 1 号

法定代表人：李凯

注册资本：2,000.00 万元人民币

成立日期：2009 年 7 月 10 日

营业期限：2009 年 7 月 9 日至 2059 年 7 月 8 日

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（投资业务法律限制的除外）；商业项目及酒店的投资及经营管理；承办展览展示活动（展销会凭审批手续从事经营活动）及会议服务；设计、制作、代理发布国内广告业务；信息咨询服务；技术开发及咨询服务；旅游景点项目及基础设施的建设及配套开发；旅游产品的开发及销售。）

②企业简介

中天城投集团旅游会展有限公司是由中天城投集团股份有限公司于 2009 年 7 月 10 日独家出资设立的有限责任公司，注册资本和实收资本均为 2,000.00 万元，中天城投集团股份有限公司持股 100%，并经贵州义博会计师事务所[黔义博会验字（2009）第 608 号]审验。

2017 年 3 月 30 日，股东中天城投集团股份有限公司名称变更为中天金融集团股份有限公司；2017 年 8 月 18 日，中天金融集团股份有限公司与中天城投集团有限公司签订《关于中天城投集团贵阳房地产开发有限公司等全资子公司股权划转协议》，中天金融集团股份有限公司将持有的中天城投集团旅游会展有限公司股权划转给中天城投集团有限公司。

截至评估基准日 2021 年 8 月 31 日，中天城投集团旅游会展有限公司注册资本 2,000.00 万元，实收资本 2,000.00 万元。股权结构如下：

序号	股东姓名及名称	出资金额（万元）	出资比例	出资方式
1	中天城投集团有限公司	2,000.00	100%	货币
	合计	2,000.00	100%	

③对外投资情况

中天城投集团旅游会展有限公司有 3 项股权投资，具体情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持有数量	投资成本（元）	账面价值（元）
1	贵阳城投中天置业发展有限责任公司	2020/8/18	50%	613,058,905.80	613,058,905.80
2	中天晴隆酒店管理有限公司	2018/12/12	100%	-	-
3	中天城投集团（惠州）置业有限公司	-	70%	-	-

④生产经营情况

中天城投集团旅游会展有限公司业务量较少，主要服务方向为旅游服务市场和维护客户资源，目前处于无业务、无收入状态。

中天晴隆酒店管理有限公司收入来源主要为酒店客房收入、餐厅收入、会议室收入等，中天晴隆酒店管理有限公司旗下的贵州晴隆中天智选假日酒店于 2019 年 9 月正式开业。

(5) 贵州金融城有限公司

①注册登记信息

统一社会信用代码：91520113MA6DTMXQ0M

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

办公地址：贵州省贵阳市白云区艳山红白金大道C组团二楼

注册地址：贵州省贵阳市白云区艳山红白金大道C组团二楼

法定代表人：李凯

注册资本：100,000 万元人民币

成立日期：2017 年 2 月 24 日

营业期限：2017 年 2 月 24 日至 2037 年 2 月 23 日

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（房地产开发及销售；金融中心相关基础设施及配套项目开发建设与建设；酒店投资与管理；新技术及产品项目投资（不含投融资理财、投融资理财咨询业务，不得从事非法集资、非法吸收公众存款等违法金融活动，不得从事未经批准的金融活动）；技术开发、服务、咨询；会议服务；物业管理）

②公司简况

贵州金融城有限公司于 2017 年 2 月 24 日经贵阳市白云区市场监督管理局核准成立，注册资本为人民币 100,000.00 万元整，中天城投集团有限公司持股 100%，公司章程规定股东中天城投集团有限公司应于 2027 年 2 月 19 日前缴足出资额，出资方式为货币出资；截止评估基准日，贵州金融城有限公司实收资本为零，股权结构如下：

序号	股东名称	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	持股比例
1	中天城投集团有限公司	100,000.00	0.00	100.00%
合 计		100,000.00	0.00	100.00%

③对外投资情况

无。

④生产经营情况

贵州金融城有限公司于 2017 年 2 月成立，2018 年至 2020 年及评估基准日无营业收入，尚未开展业务。

（6）中天城投集团欣泰房地产开发有限公司

①注册登记信息

单位名称：中天城投集团欣泰房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91520000736640975G

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

公司住所：贵阳市金阳新区金阳南路 7 号

法定代表人：李凯

注册资本：陆亿伍仟万元整

成立日期：2002 年 07 月 02 日

营业期限：2002 年 07 月 02 日 至 长期

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（房地产开发与经营；批零兼营：五金交电、建材）。

②企业简介

中天城投集团欣泰房地产开发有限公司原名为贵州欣泰房地产开发有限公司，成立于 2002 年 7 月 2 日，成立时实收资本为 200.00 万元，2003 年 8 月变更为 2,000.00 万元，变更后的实收资本情况如下：

股东名称	出资金额（元）	持股比例（%）
上海安天置业有限公司	12,000,000.00	60.00
罗信余	4,000,000.00	20.00
郭西红	4,000,000.00	20.00
合计	20,000,000.00	100.00

上述出资已经贵阳中信会计师事务所[筑中信会验字（2003）第 259 号]验证。

2005 年 12 月，上海安天置业有限公司将所持的欣泰房开公司股权转让给自然人罗玉平。2006 年 7 月 18 日，欣泰房开公司召开股东会，同意股东罗玉平、罗信余、郭西红分别将所持的股份转让给金世旗国际控股股份有限公司，于 2006 年 7 月 21 日办理了股权变更登记手续，金世旗国际控股股份有限公司成为欣泰房开公司唯一股东。

2007 年 3 月 31 日，金世旗国际控股股份有限公司股东会审议通过独家向欣泰房开公司新增注册资本及实收资本 9,000.00 万元的议案，增资后，欣泰房开公司注册资本和实收资本增加到 11,000.00 万元，新增注册资本由金世旗国际控股股份有限公司对欣泰房开公司的非股本投入转增。上述出资经贵州恒正信德会计师事务所[黔恒正信德会验（2007）052 号]验证，并于 2007 年 4 月 23 日向贵州省工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

2008 年中天城投集团股份有限公司以公开发行股票所募集的部分资金认购金世旗国

际控股股份有限公司持有的欣泰房开公司全部股权 11,000 万元，股权转让价格为 25,800.00 万元。欣泰房开公司成为中天城投集团股份有限公司全资子公司，并更名为“中天城投集团欣泰房地产开发有限公司”。

2009 年 2 月 11 日，中天城投集团股份有限公司董事会决议通过向欣泰房开公司新增资本 24,000.00 万元，增资完成后，欣泰房开公司注册资本和实收资本增加到 35,000.00 万元。上述出资经贵州义博会计师事务所有限公司[黔义博会验字（2009）第 137 号]验证，并于 2009 年 3 月 17 日向贵州省工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

2010 年 4 月 26 日，中天城投集团股份有限公司第六届董事会第 9 次会议，审议通过向欣泰房开公司新增资本，即由原资本 35,000.00 万元增加至 150,000.00 万元（一次或分次到位）的议案。2010 年中天城投集团股份有限公司向欣泰房开公司实际增资 30,000.00 万元，增资完成后，欣泰房开公司注册资本和实收资本增加到 65,000.00 万元。上述出资经贵州义博会计师事务所[黔义博会验字（2010）第 0063 号]验证，并于 2010 年 5 月 4 日向贵州省工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

2017 年 3 月 30 日，中天城投集团股份有限公司更名为中天金融集团股份有限公司，中天金融集团股份有限公司与中天城投集团有限公司签订《关于中天城投集团贵阳房地产开发有限公司等全资子公司股权划转协议》，中天金融集团股份有限公司将持有的欣泰房开公司股权划转给中天城投集团有限公司。

截至评估基准日 2021 年 8 月 31 日，中天城投集团有限公司欣泰房地产开发有限公司注册资本 65,000.00 万元，实收资本 65,000.00 万元，股权结构未发生变化。

具体股权比例如下：

股东名称	认缴出资情况		持股比例
	认缴出资金额	实际出资金额	
中天城投集团有限公司	65,000.00 万元	65,000.00 万元	100.00%
合 计	65,000.00 万元	65,000.00 万元	100.00%

③对外投资情况

无。

④生产经营情况

中天城投集团欣泰房地产开发有限公司主要收入为帝景传说小区尾盘销售收入和帝景传说小学及部分商业租赁收入。

（7）中天城投集团城市建设有限公司

①注册登记信息

单位名称：中天城投集团城市建设有限公司

统一社会信用代码：9152000078989971XG

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：贵州省贵阳市云岩区黔灵镇渔安村村委员会办公室

法定代表人：王昌忠

注册资本：壹拾陆亿柒仟伍佰万元整

成立日期：2007 年 12 月 19 日

营业期限：2007 年 12 月 19 日至 2027 年 12 月 19 日

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（从事城市基础设施、环境污染治理设施、土地整理、复垦、利用及相关配套设施的投资、开发、建设和经营管理，并从事旅游产业、绿色产业的建设、经营；房地产开发及经营；经营出租汽车业务；房屋租赁，房地产租赁业务。）

②公司简介及历史沿革

中天城投集团城市建设有限公司是金世旗国际控股股份有限公司独家出资设立的有限公司，原名为贵阳云岩渔安安井片区开发建设有限公司，于 2006 年 10 月 16 日在贵阳市工商行政管理局云岩分局注册成立，设立时法定代表人为罗信余，注册资本为人民 480 万元，经贵州恒正信德会计师事务所有限公司[黔恒正信德会验（2006）102 号]审验，总部位于贵州省贵阳市观山湖区 201 大厦，经营项目有房地产开发及经营、房屋租赁、房地产租赁等业务。

2007 年 1 月 16 日，金世旗国际控股股份有限公司对公司增资 4,520.00 万元，注册资本及实收资本增加到 5,000.00 万元，并经贵州恒正信德会计师事务所有限公司[黔恒正信德会验（2007）007 号]审验。2007 年 11 月 29 日，金世旗国际控股股份有限公司与华润汉威城市建设（香港）有限公司签订《华润贵阳城市建设有限公司合作合同》，为更好地履行金世旗国际控股股份有限公司与云岩区人民政府签订的《贵阳云岩渔安安井片区综合开发合作协议》，加快项目的推进速度，以华润汉威城市建设（香港）有限公司对公司增资的方式引入外资，并将公司性质变更为中外合作经营企业。合作经营企业的投资总额为 7.30 亿元人民币，注册资本为 3 亿元人民币。2017 年 12 月 14 日，贵州省人民政府以[商外资贵直字（2007）0019 号批准证书]批准，企业名称由贵阳云岩渔安安井片区开发建设有限公司变更为华润贵阳城市建设有限公司，并于 2007 年 12 月 19 号在贵

贵州省工商行政管理局办理了注册号为黔总字第 001044 号的企业法人营业执照。注册资本为 3.00 亿元人民币，实收资本为 5,000.00 万元人民。2008 年 1 月 15 日至 2 月 26 日，华润汉威城市建设（香港）有限公司投入相当于 25,000.00 万元人民币的等额美元，并经贵州恒正信德会计师事务所有限公司[黔恒正信德会验（2008）039 号]审验。2008 年 2 月 29 日取得贵州省工商行政管理局核发的注册资本和实收资本均为 30,000.00 万元的企业法人营业执照，法定代表人由罗信余变更为任荣。

2009 年 7 月 6 日，中天城投集团股份有限公司与华润汉威城市建设（香港）有限公司、金世旗国际控股股份有限公司分别签订了《股权转让协议》，中天城投集团股份有限公司分别受让华润汉威城市建设（香港）有限公司持有华润贵阳城市建设有限公司 83.33%的股权和金世旗国际控股股份有限公司持有华润贵阳城市建设有限公司 16.67%的股权，上述股权转让已分别经 2009 年 7 月 7 日中天城投集团股份有限公司第六届董事会第 2 次会议及 2009 年 7 月 24 日 2009 年第 4 次临时股东大会审议通过，同时已取得贵州省商务厅[黔商函（2009）64 号]《关于华润贵阳城市建设有限公司投资方股权转让的批复》。该股权收购完成后，中天城投集团股份有限公司持有华润贵阳城市建设有限公司 100%的股权，华润贵阳城市建设有限公司成为中天城投集团股份有限公司的全资子公司，相关股权转让之工商变更手续已于 2009 年 8 月 28 日办理完毕，同时，华润贵阳城市建设有限公司更名为“中天城投集团城市建设有限公司”。

2009 年 12 月 9 日，中天城投集团股份有限公司向中城投集团城市建设有限公司独家增资 2.85 亿元，增资完成后，公司注册资本及实收资本变更为 5.85 亿元。2011 年，中天城投集团股份有限公司向中城投集团城市建设有限公司独家增资 4.00 亿元，增资完成后，公司注册资本及实收资本变更为 9.85 亿元。2012 年 1 月，中天城投集团股份有限公司向中城投集团城市建设有限公司增资 2 亿元；同年 9 月，中天城投集团股份有限公司向中城投集团城市建设有限公司增资 4.9 亿元，增资完成后，中城投集团城市建设有限公司注册资本及实收资本变更为 16.75 亿元，该两次增资事项分别经贵州义博会计师事务所[黔义博会验字（2012）第 0001 号]及[黔义博会验字（2012）第 0305 号]验证；并于 2012 年 9 月 27 日完成工商变更登记手续。2017 年 3 月 30 日，中天城投集团股份有限公司更名为中天金融集团股份有限公司，中天金融集团股份有限公司与中天城投集团有限公司签订《关于中天城投集团贵阳房地产开发有限公司等全资子公司股权划转协议》，中天金融集团股份有限公司将持有的中城投集团城市建设有限公司股权划转给中天城投集团有限公司。

截至评估基准日，中天城投集团城市建设有限公司注册资本及实收资本均为

167,500.00 万元，股权结构如下：

序号	股东姓名及名称	出资金额（万元）	出资比例	出资方式
1	中天城投集团有限公司	167,500.00	100%	货币
	合计	167,500.00	100%	

③对外投资情况

截至评估基准日，中天城投集团城市建设有限公司共有 2 项长期股权投资，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持有数量	成本（元）	账面价值（元）
1	中天城投集团（贵阳）延安东路开发建设有限公司	2019/6/3	40%	100,001,000.00	100,001,000.00
2	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	2018/12/28	74.04%	2,000,000,000.00	3,428,972,574.39

④生产经营情况

中天城投集团城市建设有限公司与中天城投集团贵阳房地产开发有限公司共同开发的房地产项目“中天·未来方舟”，项目总占地 15000 亩，总体量为 1300 万方，规划常住人口约 15 万人。截止目前，项目已交房 3 万余户，入住 2.5 万户，入住人口约 10 万人，属于国家绿色生态示范城区，是中国首批 8 个“国家绿色生态示范城区”之一；贵州省政府打造的“贵州风景眼”；贵阳市政府授予的“贵阳首席滨河城市名片”。

中天城投集团城市建设有限公司开发的贵阳市云岩区渔安、安井片区保障性安居工程——白岩脚公租房，建设地点为贵阳市云岩区渔安村。项目规划用地为 374873.94 平方米；项目共分为 12 个组团，住宅塔楼高从 14 层到 42 层，总建筑面积约 140.3132 万平方米，其中住宅面积约 94 万平方米，公建面积约 26 万平方米，中小学、幼儿园面积 7.56 万平方米；容积率约为 3；绿地率为 30%。项目配套有幼儿园、小学、中学、住宅式公寓及大型集中商业设施等。绕城高速横穿本项目中部，南临北京东路。在 2 组团与 6 组团之间增加绕城高速下方的联系通道，加强小区内部联系，小区道路最大坡度控制在 8%以下。每个组团设有独立的地下车库满足各自停车需求。户型设计采用一梯八户设计，户型面积介于 52~60 平方米之间。

截止评估基准日，中天城投集团城市建设有限公司开发的项目为未来方舟项目和白岩脚公租房项目。

（8）中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司

①注册登记信息

单位名称：中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司

统一社会信用代码：91520115599355819A

类型：其他有限责任公司

注册地址：贵州省贵阳市观山湖区管理委员会 26 层 23 号房

法定代表人：李凯

注册资本：270,100.00 万元人民币

成立日期：2012 年 06 月 28 日

营业期限：2012 年 06 月 28 日至 2062 年 06 月 27 日

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（一般经营项目：金融中心相关基础设施及配套项目开发建设与；房地产开发与经营；酒店投资与管理；新技术及产品项目投资；技术开发、服务、咨询；会议服务；物业管理。许可经营项目：无。）

②公司简介及历史沿革

中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司是中天城投集团股份有限公司独家出资设立的有限责任公司，于 2012 年 6 月 28 日在贵阳市观山湖区市场监督管理局注册成立，总部位于贵州省贵阳市观山湖区 201 大厦，经营项目有房地产开发与经营、酒店投资与管理、新技术及产品项目投资。成立时的注册资本和实收资本均为 100.00 万元。2012 年 7 月，中天城投集团股份有限公司独家增资 70,000.00 万元，截至 2012 年 12 月 31 日，注册资本及实收资本均为 70,100.00 万元，上述资本的实收情况已分别经贵阳中远联合会计事务所[中远验字（2012）第 101 号]及[中远验字（2012）第 107 号]验资报告验讫。

2017 年 3 月 30 日，中天城投集团股份有限公司更名为中天金融集团股份有限公司；中天金融集团股份有限公司与中天城投集团有限公司签订《关于中天城投集团贵阳房地产开发有限公司等全资子公司股权划转协议》，将持有的中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司股权划转给中天城投集团有限公司。

2018 年 12 月 28 日，中天城投集团城市建设有限公司对中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司增资 200,000.00 万元，相关工商变更登记手续于 2018 年 12 月 28 日完成。本次增资完成后，中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司注册资本变更为 270,100.00 万元，其中，中天城投集团城市建设有限公司持股比例为 74.05%、中天城投

集团有限公司持股比例为 25.95%。

截至评估基准日，中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司注册资本及实收资本均为 270,100.00 万元，股权结构如下：

序号	股东姓名及名称	出资金额（万元）	出资比例	出资方式
1	中天城投集团城市建设有限公司	200,000.00	74.05%	货币
2	中天城投集团有限公司	70,100.00	25.95%	货币
合计		270,100.00	100%	

③对外投资情况

中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司有 1 项长期股权投资，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持有数量	成本（元）	账面价值（元）
1	贵州中天城市节能投资发展有限公司	2017/5/18	60.00%	13,000,000.00	13,000,000.00

④生产经营情况

中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司主要开发观山湖金融城片区，主要开发金融企业商业物业及配套的住宅产业。开发建设方面，金融一期总建筑面积 190 余万 m²，包含有 5A 甲级写字楼、高层、洋房、别墅 53 栋，建设工程已完成；金融二期总建筑面积 270 余万 m²，主要包含三个部分的开发内容，分别是为定制开发的办公物业、商业商务服务配套和为金融机构按照购置办公面积 1:1 配建的配套住宅，2016 年底金融二期已开始分批交付，截至评估基准日，项目已基本建成；金融四期总建筑面积 210 余万 m²，将协同贵州金融城·北城项目进行开发建设，打造经济商圈。

贵州中天城市节能发展投资有限公司成立于 2017 年 03 月 31 日，截止评估基准日，主营业务为城市供能项目的投资建设、运营及管理，主要是为商业广场或者住宅做供暖供冷设备设施的安裝，属于配套设施，收入来源主要为建筑安装工程费以及后期客户的供暖费。

（9）中天城投集团（乌当）土地整理有限公司

①注册登记信息

单位名称：中天城投集团（乌当）土地整理有限公司

统一社会信用代码：91520112MA6HW9UN10

类型：其他有限责任公司

公司住所：贵州省贵阳市乌当区新天社区服务中心山花居委会赵家寨组 115 号

法定代表人：李正南

注册资本：10,000.00 万人民币

成立日期：2019 年 08 月 01 日

营业期限：长期

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。土地整理及复垦；从事城市基础设施、环境污染治理设施、利用及相关配套设施的投资、开发、建设和经营管理；环境景观工程设计、施工、咨询。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营。

②公司简况

中天城投集团(乌当)土地整理有限公司，于 2019 年 8 月 1 日由中天城投集团有限公司与贵州星环城市开发有限公司共同投资成立，注册资本 10,000.00 万元，其中中天城投集团有限公司认缴出资 6,000.00 万元，占注册资本比例 60%；贵州星环城市开发有限公司认缴出资 4,000.00 万元，占注册资本比例 40%。截至 2021 年 8 月 31 日，公司注册资本为 10,000.00 万元，实收资本为 11.10 万元。

截至评估基准日，中天城投集团(乌当)土地整理有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名及名称	认缴出资金额（万元）	实缴出资（万元）	出资比例	出资方式
1	中天城投集团有限公司	6,000.00	11.10	60%	货币
2	贵州星环城市开发有限公司	4,000.00	0.00	40%	货币
合计		10,000.00	11.10	100%	——

③对外投资情况

无。

④生产经营情况

中天城投集团(乌当)土地整理有限公司是因贵州中医药产业国际康养城（小谷龙地块）项目而设立的，目前该项目只做了前期的规划设计，尚未取得土地使用权，项目已暂缓，后续开发计划待定，截止评估基准日 2021 年 8 月 31 日暂无收入。

（10）贵州中天贵铝房地产开发有限公司

①注册登记信息

企业名称：贵州中天贵铝房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91520113MA6HGL868A

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：汤旭

注册资本：100,000.00 万人民币

成立日期：2018 年 12 月 27 日

营业期限：2018 年 12 月 27 日至长期

注册地址：贵州省贵阳市白云区铝兴路 156 幢 1 层

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（房地产开发与销售；市政基础设施项目投资建设运营、环境污染治理设施、土地整理、复垦、利用及相关配套设施的投资、开发、建设和管理；酒店管理、住宿；房地产信息咨询、房地产经纪；物业租赁；物业管理。

②历史沿革

贵州中天贵铝房地产开发有限公司成立于 2018 年 12 月，由贵州铝厂有限责任公司和中天城投集团有限公司共同出资成立，注册资本金 100,000.00 万元，贵州铝厂有限责任公司认缴出资 30,000.00 万元，持股比例 30%，中天城投集团有限公司认缴出资 70,000.00 万元，持股比例 70%。

截止评估基准日股权未发生变动。具体如下：

单位：万元

股东名称或姓名	认缴出资数额	实缴出资额	出资方式	持股比例
贵州铝厂有限责任公司	30,000.00	30,000.00	货币	30.00%
中天城投集团有限公司	70,000.00	70,000.00	货币	70.00%
合计	100,000.00	100,000.00		100.00%

③对外投资情况

截止评估基准日，贵州中天贵铝房地产开发有限公司有 9 家对外长期股权投资单位，其中 8 家全资子公司、1 家参股公司具体情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持有数量	注册资本（万元）
1	贵州中天浩宇房地产开发有限公司	2020 年 6 月	10%	150,000.00
2	贵州中天佳胜房地产开发有限公司	2020 年 6 月	100%	100.00
3	贵州中天启瑞房地产开发有限公司	2020 年 6 月	100%	100.00
4	贵州中天启铭房地产开发有限公司	2020 年 6 月	100%	100.00
5	贵州中天聚合房地产开发有限公司	2020 年 6 月	100%	100.00
6	贵州中天启顺房地产开发有限公司	2020 年 6 月	100%	100.00
7	贵州中天德鑫房地产开发有限公司	2020 年 6 月	100%	100.00

8	贵州中天瑞铭房地产开发有限公司	2020 年 6 月	100%	5,000.00
9	贵州中天浩晟房地产开发有限公司	2020 年 6 月	100%	5,000.00

根据 2020 年 6 月 10 日，贵州中天贵铝房地产开发有限公司与建发房地产集团有限公司之下属单位厦门益悦置业有限公司、中天城投集团（贵阳）延安东路开发建设有限公司、贵阳中天中学、贵阳中天北京小学签订的《合作协议书》，贵州中天启瑞房地产开发有限公司、贵州中天启铭房地产开发有限公司、贵州中天聚合房地产开发有限公司、贵州中天启顺房地产开发有限公司、贵州中天德鑫房地产开发有限公司、贵州中天瑞铭房地产开发有限公司、贵州中天浩晟房地产开发有限公司 51%的股权实质为股权质押。

④生产经营情况

贵州中天贵铝房地产开发有限公司成立于 2018 年 12 月 07 日，被评估单位主要经营业务为房地产开发与销售、土地整理和酒店管理等，被评估单位成立初期签订了相关投资合作协议，后期调整经营方式，将十一宗土地使用权由对外投资子公司成立项目公司拿地并开发建设，目前贵州中天贵铝房地产开发有限公司主要是对外投资并协同管理。

（11）贵州中天物润房地产开发有限公司

①注册登记信息

统一社会信用代码：91520113MA6H84Q70U

类型：其他有限责任公司

公司住所：贵阳市白云区云环东路 315 号单元 3 层 1 号

法定代表人：李正南

注册资本：壹亿元整

成立日期：2018 年 09 月 14 日

营业期限：2018 年 09 月 14 日至 2038 年 09 月 13 日

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（房地产开发；从事城市基础设施、环境污染治理设施、土地整理、复垦、利用及相关配套设施的开发、建设和经营管理；从事体育产业、旅游产业、绿色产业的建筑经营；酒店经营与管理、旅游产品开发、销售；环境景观工程设计、施工、咨询；建筑工程维修）

②企业简介

贵州中天物润房地产开发有限公司，于 2018 年 09 月 14 日由中天城投集团有限公司与贵州合润铝业新材料科技股份有限公司共同投资成立，注册资本 10,000.00 万元，其中中天城投集团有限公司认缴出资 7,000.00 万元，持股比例 70%；贵州合润铝业新材料

科技股份有限公司认缴出资 3,000.00 万元, 持股比例 30%; 公司注册资本为 10,000.00 万元, 实收资本为 0 元。

截至评估基准日, 贵州中天物润房地产开发有限公司股权结构如下:

序号	股东姓名及名称	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金额 (万元)	出资比例	出资方式
1	中天城投集团有限公司	7,000.00	0.00	70%	货币
2	贵州合润铝业新材料科技股份有限公司	3,000.00	0.00	30%	货币
合计		10,000.00	0.00	100%	——

③对外投资情况

无。

④公司经营状况

截至评估基准日 2021 年 8 月 31 日, 贵州中天物润房地产开发有限公司未开始经营, 尚未建账。

(12) 中天城投(贵阳)综合保税区投资开发有限公司

①企业概况

单位名称: 中天城投(贵阳)综合保税区投资开发有限公司

统一社会信用代码: 91520192MA6E10MT3A

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

公司住所: 贵州省贵阳市贵阳综合保税区综保路 349 号 6 楼 6086-10

法定代表人: 李凯

注册资本: 50,000.00 万元

成立日期: 2017 年 05 月 05 日

营业期限: 2017 年 05 月 05 日至 2037 年 05 月 04 日

经营范围: 法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营; 法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的, 经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营; 法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的, 市场主体自主选择经营。(房地产开发、基础设施建设、土地一级开发、项目管理咨询。)

②历史沿革

中天城投(贵阳)综合保税区投资开发有限公司成立于 2017 年 05 月 05 日, 由中天城投(贵州)城市投资开发有限公司投资, 注册资本 50,000.00 万元整; 2020 年 8 月 27 日中天城投(贵州)城市投资开发有限公司名称变更为中天城投集团有限公司, 注册资本 50,000.00 万元整, 实收资本为零元。

截至评估基准日，中天城投（贵阳）综合保税区投资开发有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名及名称	认缴出资金额（万元）	实缴出资金额（万元）	出资比例	出资方式
1	中天城投集团有限公司	50,000.00	0.00	100%	货币
	合计	50,000.00	0.00	100%	——

③对外投资情况

无。

④公司经营状况

中天城投（贵阳）综合保税区投资开发有限公司以房地产开发为主，截止评估基准日 2021 年 8 月 31 日拟开发的贵阳综合保税区国际化山地保税新城项目尚未取得土地使用权，项目开发已暂缓，后续开发计划待定，截止评估基准日 2021 年 8 月 31 日暂无收入。

（13）贵州中天溪湖房地产开发有限公司

①注册登记信息

统一社会信用代码：91520111MAAJTDFA30

企业类型：其他有限责任公司

住所：贵州省贵阳市花溪区吉麟村甲秀南路亨特公园里 A 区负一楼 12#

法定代表人：李凯

注册资本：伍亿元整

成立时间：2020 年 07 月 21 日

营业期限：2020 年 07 月 21 日 至 2040 年 07 月 20 日

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（房地产开发与销售；市政基础设施项目建设运营、环境污染治理设施、土地整理、复垦、利用及相关配套设施的开发、建设和管理；酒店管理、住宿；房地产信息咨询、房地产经纪；物业租赁；物业管理。（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））。

②企业简介

贵州中天溪湖房地产开发有限公司是中天城投集团有限公司与贵州林城溪湖生态文旅有限公司共同出资设立的有限公司，于 2020 年 7 月 21 日注册成立。认缴注册资本为 50,000.00 万元，其中，中天城投集团有限公司认缴 25,500.00 万元，持股 51.00%；贵州林城溪湖生态文旅有限公司认缴 24,500.00 万元，持股 49.00%。

截至评估基准日 2021 年 8 月 31 日，贵州中天溪湖房地产开发有限公司注册资本 50,000.00 万元，实收资本 34,800.33 万元，股权结构未发生变化。

具体股权比例如下：

股东名称	认缴出资情况		持股比例	出资方式
	认缴出资金额	实际出资金额		
中天城投集团有限公司	25,500.00 万元	10,300.33 万元	51.00%	货币
贵州林城溪湖生态文旅有限公司	24,500.00 万元	24,500.00 万元	49.00%	货币
合 计	50,000.00 万元	34,800.33 万元	100.00%	

③对外投资情况

无。

④生产经营情况

贵州中天溪湖房地产开发有限公司主营房地产开发，正在开发的项目为“中天山水间项目”，项目位于贵阳市花溪区孟溪路、花桐路、田园路交汇口，是贵州中天溪湖房地产开发有限公司于 2020 年 7 月通过公开挂牌以 3.16 亿元总价取得的贵阳市花溪区贵筑街道办事处洛平村宗地编号为 G（20）033 地块后自行开发的房地产项目。项目总占地面积 89,286.00 平方米，计容用地面积 64,507.00 平方米，总建筑面积为 138,354.96 平方米，其中计容建筑面积为 77,408.40 平方米，主要开发业态为高层住宅、合院、配套商业及车位，预计 2023 年完工。

项目于 2020 年 10 月 15 日通过规划设计方案审查，2021 年 10 月 15 日取得建设工程规划许可证。目前售楼部及前场景观工程已全部完成，13 号楼实体样板房结构施工到 2 层，计划竣工时间为 2023 年 10 月。展示区效果已基本呈现，售楼部计划于 2021 年 11 月 30 日对外开放。

（14）深圳市中天南方置业有限公司

①注册登记信息

单位名称：深圳市中天南方置业有限公司

统一社会信用代码：91440300088430784E

类型：有限责任公司（法人独资）

办公地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区科苑南路 3099 号中国储能大厦 3801C 室

注册地址：深圳市南山区粤海街道高新区社区科苑南路 3099 号中国储能大厦 3801C 室

法定代表人：金鑫

注册资本：2,000 万元人民币

成立日期：2014 年 3 月 12 日

营业期限：2014 年 3 月 12 日至 2064 年 3 月 12 日

经营范围：一般经营项目是：在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营业务，房地产经纪；非金融性投资（以上具体项目另行申报）。

②公司简况

深圳市中天南方置业有限公司原名中天城投集团南方置业有限公司，于 2014 年 3 月 12 日经深圳市市场监督管理局核准成立，注册资本为人民币 2,000.00 万元整，中天城投集团股份有限公司持股 100%。2017 年 7 月 6 日，中天城投集团南方置业有限公司更名为深圳市中天南方置业有限公司，股东中天城投集团股份有限公司名字变更为中天金融集团股份有限公司；2017 年 8 月 18 日，中天金融集团股份有限公司与中天城投集团有限公司签订《关于中天城投集团贵阳房地产开发有限公司等全资子公司股权划转协议》，中天金融集团股份有限公司将所持深圳市中天南方置业有限公司 100% 股权划转给中天城投集团有限公司。2017 年 12 月 29 日，中天城投集团有限公司支付认缴资本 2,000.00 万元整。截止评估基准日，深圳市中天南方置业有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	持股比例
1	中天城投集团有限公司	2,000.00	2,000.00	100.00%
合 计		2,000.00	2,000.00	100.00%

③对外投资情况

深圳市中天南方置业有限公司对外投资共计 1 项，为长期股权投资，具体情况如下表：

序号	长期股权投资单位名称	投资日期	持股比例	注册资本（万元）	认缴出资金额（万元）	实际出资金额（万元）
1	珠海爱奇湾区商务咨询有限公司	2018 年 01 月 08 日	49.00%	1000	490.00	0

④生产经营情况

2017 年深圳市中天南方置业有限公司与 IDG 资本投资顾问（北京）有限公司签订了《IDG 南方总部基地项目之合作协议》，共同合作开发“IDG 南方总部基地项目”，根据《合作协议》，深圳市中天南方置业有限公司与 IDG 资本投资顾问（北京）有限公司共同出资设立一家有限责任公司（珠海爱奇湾区商务咨询有限公司）作为项目地块（位于

珠海市十字门中央商务区横琴片区)的竞买主体,珠海爱奇湾区商务咨询有限公司在成立及竞得项目地块土地使用权后全资设立一家有限责任公司(珠海爱奇湾区发展有限公司),并由珠海爱奇湾区发展有限公司作为项目地块的土地使用权人与政府部门签署土地出让合同,并作为开发建设主体对合作项目进行开发建设。

珠海爱奇湾区发展有限公司 IDG 中心的开发建设,项目于 2019 年 3 月开工建设,预计 2024 年完工,项目前期的基坑支护工程及桩基础工程目前已基本完成,现在正在进行主体工程的总包招标,因尚未确定总包,工程处于缓建状态,待总包确定后再确定具体开工时间。被评估单位正在与政府协议相关竣工时间事宜,本次评估是在项目正常推进,按企业计划按时完工的情况下进行评估。

(15) 四川中天城投置业有限公司

① 注册登记信息

名称:四川中天城投置业有限公司

统一社会信用代码:91510000MA62X8CQ0X

法定代表人:张弦

成立日期:2017-04-20

注册资本:100,000.00 万元人民币

企业类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

营业期限:2017-04-20 至 2037-04-19

注册地址:成都市锦江区工业园区金石路 166 号天府宝座 A 座 7 楼 710 号

经营范围:(以下范围不含前置许可项目,后置许可项目凭许可证或审批文件经营)房地产开发经营;物业管理;房地产中介服务;自有房地产经营活动。(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)

② 公司简介

四川中天城投置业有限公司是中天城投(贵州)城市投资开发有限公司在四川成都市设立的独资公司,2017 年 4 月 20 日办理设立登记,认缴注册资本为 100,000.00 万元,自设立之日起十年内缴足。2017 年 7 月 17 日,中天城投(贵州)城市投资开发有限公司更名为中天城投有限公司,2017 年 11 月 16 日更名为中天城投集团有限公司。截止 2021 年 8 月 31 日,四川中天城投置业有限公司实收资本 10,200 万元。

截止评估基准日,四川中天城投置业有限公司股权结构如下:

股东名称	认缴金额(万元)	实缴金额(万元)	持股比例(%)
中天城投集团有限公司	100,000.00	10,200.00	100.00

合计	100,000.00	10,200.00	100.00
----	------------	-----------	--------

③对外投资情况

四川中天城投置业有限公司有 1 项长期股权投资，具体情况如下表：

序号	被投资单位名称	出资方式	投资日期	持有数量	成本（元）	账面价值（元）
1	中天城投（泸州）置业有限公司	货币资金	2017/6/12	51.00%	255,000,000.00	201,960,000.00

④生产经营情况

四川中天城投置业有限公司从公司成立以来暂时还未开发项目。

中天城投（泸州）置业有限公司项目总占地面积约 4,000 亩，开发用地约 90.53 万平方米，项目一期包含 4 宗地块，土地面积合计 18.16 万平米，建筑面积为 52.77 万平米，其中商业 6.13 万平方米，住宅 18.50 万平方米，行政办公 6.52 万平方米。项目一期预计总投资约 33.43 亿元，于 2018 年 4 月开始施工。

（16）贵州文化产业股份有限公司

①注册登记信息

单位名称：贵州文化产业股份有限公司

统一社会信用代码：91520000580677017M

类型：其他股份有限公司（非上市）

注册地址：贵州省贵阳市南明区科学路 1 号

法定代表人：李凯

注册资本：肆亿捌仟陆佰叁拾万叁仟玖佰元整

成立日期：2011 年 08 月 30 日

营业期限：2011 年 08 月 30 日至 2061 年 08 月 29 日

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（文化产业项目开发及投资、旅游项目开发、印刷纸板项目开发、装饰艺术项目开发；文物仿制；古建筑、古文物修缮、修复；美术设计；艺术人才培养；科技开发；文化活动咨询服务；演艺活动的策划、组织；文化艺术生产的创作；文化艺术用品的销售；影像制品的设计；舞台美术装置、服务；群众性文化活动、文艺创作；史料、史志征集活动、街头文化宣传活动的组织；媒体广告代理、设计、制作、发布；路牌、灯箱、布幅广告；企业策划、设计；

版权、著作权代理；会议及展览服务、办公服务、技术推广服务；酒店管理。）

②公司简况

贵州文化产业股份有限公司，经贵州省委及省政府批准的组建方案，由中天城投集团股份有限公司和贵州省文化厅下属 7 家事业单位（贵州省河滨剧场、贵州省话剧团、贵州民族歌舞剧院、贵州省黔剧团、贵州省人民剧场、贵州省杂技团、贵州省朝阳影剧院）共同出资组建，于 2011 年 8 月 30 日正式成立。注册资本为 48,630.39 万元（分期出资），其中中天城投集团股份有限公司货币资金出资 33,298.65 万元、占注册资本的 68.48%；贵州民族歌舞剧院出资 3,418.69 万元、占注册资本的 7.03%；贵州省话剧团出资 877.75 万元、占注册资本的 1.80%；贵州省朝阳影剧院出资 3,995.92 万元、占注册资本的 8.22%，贵州省人民剧场出资 1,917.67 万元、占注册资本的 3.94%；贵州省黔剧团出资 2,018.07 万元、占注册资本的 4.15%；贵州省杂技团出资 1,647.78 万元、占注册资本的 3.39%；贵州省河滨剧场出资 1,455.86 万元占注册资本的 2.99%（设立两年内缴足）。贵州文化产业股份有限公司，注册资本的第 1 期货币资金出资 33,298.65 万元、第 2 期实物及无形资产出资 13,875.88 万元（即 6 家事业单位出资部分经贵州省财政厅黔财教（2011）154 号、160 号批复同意划入），分别已经贵阳中远联合会计师事务所[中远验字（2011）125 号]及中天银会计师事务所有限责任公司贵州分所[中天银黔会验字（2011）第 89 号验资报告验讫，贵州文化产业股份有限公司，于 2011 年 10 月 10 日办理完毕相关工商变更登记手续。

2017 年 3 月 30 日，中天城投集团股份有限公司更名为中天金融集团股份有限公司，中天金融集团股份有限公司与中天城投集团有限公司签订《关于中天城投集团遵义有限公司等控股子公司股权划转协议》，中天金融集团股份有限公司将持有的贵州文化产业股份有限公司股权划转给中天城投集团有限公司。

截至评估基准日，贵州文化产业股份有限公司注册资本 486,303,900.00 元，实收资本 471,745,274.51 元。股权结构如下：

序号	股东姓名及名称	认缴金额（元）	认缴比例	实缴金额（元）	实缴比例	出资方式
1	中天城投集团有限公司	332,986,500.00	68.48%	332,986,500.00	70.59%	货币
2	贵州省朝阳影剧院	39,959,200.00	8.22%	39,858,250.51	8.47%	实物
3	贵州民族歌舞院	34,186,900.00	7.03%	34,186,858.00	7.25%	实物
4	贵州省黔剧院	20,180,700.00	4.15%	20,180,711.00	4.28%	实物
5	贵州省人民剧场	19,176,700.00	3.94%	19,176,726.00	4.06%	实物
6	贵州省杂技团	16,477,800.00	3.39%	16,477,755.00	3.49%	实物

7	贵州省话剧团	8,777,500.00	1.80%	8,777,474.00	1.86%	实物
8	贵州省河滨剧场	14,558,600.00	2.99%	0.00	0.00	
合计		486,303,900.00	100%	471,745,274.51	100.00%	

③对外投资情况

无。

④生产经营情况

贵州文化产业股份有限公司从成立至今无营业收入，一直为未经营状态，目前处于等待开发拆迁状态。

(17) 中天城投集团物业管理有限公司

①注册登记信息

统一社会信用代码：915201007501949836

企业类型：有限责任公司

住所：贵州省贵阳市云岩区新添大道南段 289 号中天花园玉兰园 E 座 2 楼

法定代表人：陈楠

注册资本：5,500.00 万人民币

成立时间：2003 年 09 月 30 日

营业期限：长期

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（物业管理；家政服务；房屋中介服务；企业营销策划；房屋租赁；房屋销售服务；机动车辆停放服务；蓄水池清洗、外墙清洗及防水处理服务；餐饮服务；室内外装饰工程设计与施工；广告设计、制作、代理及发布；通信服务；房屋修缮；水电安装；保洁服务；农产品销售、加工；配送服务；商场管理；电信业务代理；保险代办业务；企业营销策划；货物及技术进出口业务；仓储服务（不含危险品储存）；洗烫服务；旅行社服务；组织文化艺术交流活动；会议会展服务；票务代理；销售：通讯设备，电话卡充值，农产品，水产品，日用百货，五金交电，珠宝首饰，文化用品，体育用品，化妆品，医疗器械，药品，保健品，皮革制品，办公用品，音像制品，书刊，工艺品（象牙及其制品除外），建筑材料，装潢材料，电子产品，通讯器材，钟表，眼镜，箱包，电动自行车配件，汽车饰品，摄影器材，锁具，安防产品，日用百货，预包装食品，散装食品；增值电信业务。涉及许可

经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

②企业简介

中天城投集团物业管理有限公司原名为贵州中天盛邦物业管理有限责任公司，是由世纪中天投资股份有限公司和自然人吴昌智、谢建芬共同出资设立的有限公司，于 2003 年 9 月 30 日正式成立，注册资本和实收资本均为 500.00 万元，其中：世纪中天投资股份有限公司出资 450.00 万元，占注册资本的 90.00%；吴昌智出资 25.00 万元，占注册资本的 5.00%；谢建芬出资 25.00 万元占 5.00%。上述出资已经贵州正方会计师事务所[黔正方会验字(2003)第 54 号]验证。

2008 年 1 月 31 日，世纪中天投资股份有限公司更名为中天城投集团股份有限公司；2008 年 6 月 27 日，公司名称由“贵州中天盛邦物业管理有限责任公司”变更为“中天城投集团物业管理有限公司”。同时中天城投集团物业管理有限公司的法人代表变更为苗欣欣。

2009 年 6 月 4 日，中天城投集团股份有限公司与自然人吴昌智和谢建芬签订股权转让协议，分别以 25 万元的价格购买吴昌智和谢建芬所各自持有的中天城投集团物业管理有限公司 5% 股权，上述股权转让的工商变更登记手续于 2009 年 8 月 28 日完成。中天城投集团物业管理有限公司成为中天城投集团股份有限公司的全资子公司。

2014 年 12 月，中天城投集团股份有限公司独家以货币资金方式对中天城投集团物业管理有限公司增资 5,000.00 万元，增资完成后中天城投集团物业管理有限公司注册资本变更至 5,500.00 万元。

2017 年 3 月 30 日，中天城投集团股份有限公司更名为中天金融集团股份有限公司，中天金融集团股份有限公司与中天城投集团有限公司签订《关于中天城投集团贵阳房地产开发有限公司等全资子公司股权划转协议》，中天金融集团股份有限公司将持有的中天城投集团物业管理有限公司股权划转给中天城投集团有限公司。

截至评估基准日 2021 年 8 月 31 日，中天城投集团物业管理有限公司注册资本 5,500.00 万元，实收资本 5,500.00 万元，股权结构未发生变化。

具体股权比例如下：

股东名称	认缴出资情况		持股比例
	认缴出资金额	实际出资金额	
中天城投集团有限公司	5,500.00 万元	5,500.00 万元	100.00%
合 计	5,500.00 万元	5,500.00 万元	100.00%

③对外投资情况

A. 分支机构

中天城投集团物业管理有限公司下设 9 个分公司，具体见下表：

序号	公司全称	负责人	成立日期	营业期限	社会信用代码	注册住所
1	中天城投集团物业管理有限公司 南明分公司	陈楠	2017 年 1 月 4 日	长期	91520102MA6DRE6R48	贵州省贵阳市南明区都司路中天广场 1 组团 4 层 4 号 【市府社区】
2	中天城投集团物业管理有限公司 遵义分公司	陈楠	2010 年 10 月 25 日	长期	91520302565012746J	贵州省遵义市红花岗区万里路中天万里湘江 C 区 5 栋 2 单元 4 楼
3	中天城投集团物业管理有限公司 大区分公司	刘钟	2010 年 7 月 27 日	长期	91520115560901413Y	贵州省贵阳市观山湖区景怡西苑 A12 栋 1 楼
4	中天城投集团物业管理有限公司 第三分公司	陈楠	2018 年 11 月 9 日	长期	91520115MA6HC55R55	贵阳市观山湖区林城路贵阳国际金融中心一期商务区项目（3-14 号楼）10 号楼一层
5	中天城投集团物业管理有限公司 第四分公司	冯建波	2018 年 10 月 12 日	长期	91520103MA6H9QRPXL	贵州省贵阳市云岩区渔安安井片区渔安安井温泉旅游城未来方 F 区 F4 组团负一层
6	中天城投集团物业管理有限公司 泸州分公司	雷信明	2018 年 10 月 26 日	长期	91510502MA695T3K56	泸州市江阳区酒谷大道一段 47 号附 2 号（自主申报）
7	中天城投集团物业管理有限公司 句容分公司	刘钟	2017 年 7 月 6 日	长期	91321183MA1PC0699H	句容市宝华镇汤龙路 12-2 号
8	中天城投集团物业管理有限公司 南京分公司	陈楠	2013 年 12 月 20 日	长期	913201130877392530	南京市栖霞区仙林街道文枢东路 1 号 1 幅综合楼三楼 306 室
9	中天城投集团物业管理有限公司 镇江分公司	刘钟	2016 年 6 月 21 日	长期	91321102MA1MN9A61B	镇江市京口区解放路 248 号金汇大厦 1301

B. 中天城投集团物业管理有限公司对外投资共计 3 项，为长期股权投资，具体情况如下表：

序号	长期股权投资 单位名称	投资日期	持股比例	注册资本 (万元)	认缴出资额 (万元)	实际出资金额 (万元)
1	贵州中天生活家智慧物业有限公司	2020 年 8 月 6 日	100.00%	500.00	500.00	100.00
2	贵州中天立馨商业管理有限公司	2014 年 9 月 23 日	100.00%	500.00	500.00	500.00
3	贵州中天文产物业管理有限公司	2021 年 1 月 21 日	80.00%	500.00	400.00	0.00

中天城投集团物业管理有限公司二级公司贵州中天立馨商业管理有限公司共 10 家分支机构，具体情况如下表：

序号	被投资单位名称	负责人	成立时间	营业期限	社会信用代码
1	贵州中天立馨房地产经纪有限公司第二分公司	王敬涵	2018年11月2日	长期	91520103MA6HBJXW7G
2	贵州中天立馨商业管理有限公司遵义分公司	王敬涵	2020年6月29日	2020/06/29-2044/09/22	91520302MAAJQWYN61
3	贵州中天立馨商业管理有限公司会展城生鲜超市分公司	卓伟	2020年11月16日	长期	91520115MAAK3WF53H
4	贵州中天立馨商业管理有限公司吾乡便利店	卓伟	2021年1月26日	2021/01/26-2044/09/22	91520112MAAK9Q636U
5	贵州中天立馨商业管理有限公司生鲜销售云岩分公司	陈健	2020年7月15日	长期	91520103MAAJT0P93U
6	贵州中天立馨商业管理有限公司商务服务第三分公司	李燕	2021年6月11日	长期	91520103MAAL398P00
7	贵州中天立馨商业管理有限公司商务服务第一分公司	李燕	2021年6月11日	长期	91520103MAAL397Q2H
8	贵州中天立馨商业管理有限公司铭廷生鲜超市分公司	卓伟	2021年4月8日	长期	91520115MAAKEJB284
9	贵州中天立馨商业管理有限公司商务服务第二分公司	李燕	2021年7月2日	长期	91520115MAALQPB71P
10	贵州中天立馨商业管理有限公司商务服务第四分公司	陈健	2021年9月26日	长期	91520115MAAM02JB1L

④生产经营情况

中天城投集团物业管理有限公司及其分公司以物业管理服务为主。主要业务为：物业管理服务、场地租赁服务等。管理面积（含直接管理和委托管理）和合约面积近 4000 万平方米，管理类别包括多层住宅小区、高层住宅小区、别墅、办公楼及物业中的各类设施设备。除中天开发的自有项目外，中天物业还受邀服务于市级行政中心、云岩区行政中心、小河区行政中心、乌当区行政中心、白云区行政中心、南明行政中心、贵阳市商业银行总部大楼等大型政府办公物业和高档写字楼。目前，中天城投集团物业管理有限公司管理的中天开发的自有项目物业服务收入占总收入 60%左右；外接物业服务项目收入占总收入 20%左右；租赁收入占总收入 20%左右。

6、生产经营情况

中天城投集团有限公司为中天金融集团股份有限公司旗下的房地产投资平台公司，未开展实际经营业务。长期股权投资单位经营情况详见“5、对外投资情况”相关叙述。

7、税收优惠政策

中天城投集团有限公司及子公司的主要税种及税率

税种	税率	计税基础
增值税	9%、6%、5%、3%	房地产销售收入、租金收入、物业收入、工程服务收入
房产税	12%	以房屋租金收入为计算基数
房产税	1.2%	以固定资产房产原值的 70%
城市维护建设税	7%、5%	按应缴纳的流转税额
教育费附加	3%	按应缴纳的流转税额
地方教育费附加	2%	按应缴纳的流转税额
企业所得税	15%、25%	应纳税所得额

中天城投集团有限公司为一般纳税人，无税收优惠政策。

二级及以下公司享受税收优惠政策如下：

(1) 根据 2011 年 7 月 27 日财政部、海关总署、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收优惠政策问题的通知》（财税[2011]58 号）、《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告 2012 年第 12 号），对设在西部地区以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其当年度主营业务收入占企业收入总额 70% 以上的企业，经企业申请，主管税务机关审核确认后，可减按 15% 税率缴纳企业所得税。根据《产业结构调整指导目录（2011 年本）修订版》、《西部地区鼓励类产业目录》（国家发展和改革委员会令第 15 号）的规定，子公司具体适用的项目如下：

①中天城投集团贵阳房地产开发有限公司和中天城投集团城市建设有限公司建设的未来方舟绿色生态城项目、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司建设的贵阳国际金融中心项目符合前述政策中鼓励类产业第二十二大类“城市基础设施”中第 13 项“城镇园林绿化及生态小区建设”，且主营业务收入占企业收入总额 70% 以上的相关规定。中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、中天城投集团城市建设有限公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司享有按 15% 税率缴纳企业所得税的优惠政策。

②中天城投集团物业管理有限公司符合鼓励类产业第三十七大类“其他服务业”中第 2 项“物业服务”，且主营业务收入占企业收入总额 70% 以上的相关规定。中天城投集团物业管理有限公司享有按 15% 税率缴纳企业所得税的优惠政策。

(2) 根据国家税务总局《关于物业管理服务中收取的自来水水费增值税问题的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 54 号），提供物业管理服务的纳税人，向服务接受方收取的自来水水费，已扣除其对外支付的自来水税费后的余额为销售额，按照简易计税方法依 3% 的征收率计算缴纳增值税。

中天城投集团物业管理有限公司分公司及子公司税收优惠政策情况见下表:

序号	被评估单位名称		纳税人的分类	是否有税收优惠政策
1-1	中天城投集团物业管理有限公司南明分公司	分公司	一般纳税人	《关于深入实施西部大开发战略有关税收优惠政策问题的通知》(财税[2011]58号), 享有按15%税率缴纳企业所得税的优惠政策。
1-2	中天城投集团物业管理有限公司遵义分公司	分公司	小规模纳税人	
1-3	中天城投集团物业管理有限公司大区分公司	分公司	一般纳税人	
1-4	中天城投集团物业管理有限公司第三分公司	分公司	一般纳税人	
1-5	中天城投集团物业管理有限公司第四分公司	分公司	一般纳税人	
1-6	中天城投集团物业管理有限公司泸州分公司	分公司	一般纳税人	
1-7	中天城投集团物业管理有限公司句容分公司	分公司	小规模纳税人	无
1-8	中天城投集团物业管理有限公司镇江分公司	分公司	小规模纳税人	无
1-9	中天城投集团物业管理有限公司南京分公司	分公司	一般纳税人	无
2	贵州中天生活家智慧物业有限公司	子公司	小规模纳税人	《财政部 税务总局关于延续实施应对疫情部分税费优惠政策的公告》(税务总局公告2021年第7号)及《财政部 税务总局关于支持个体工商户复工复业增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告2020年第13号)规定的税收优惠政策, 执行期限延长至2021年12月31日。除湖北省外, 其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人, 适用3%征收率的应税销售收入, 减按1%征收率征收增值税。
3	贵州中天立馨商业管理有限公司	子公司	一般纳税人	无
3-1	贵州中天立馨房地产经纪有限公司第二分公司	分公司	小规模纳税人	《财政部 税务总局关于延续实施应对疫情部分税费优惠政策的公告》(税务总局公告2021年第7号)及《财政部 税务总局关于支持个体工商户复工复业增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告2020年第13号)规定的税收优惠政策, 执行期限延长至2021年12月31日。除湖北省外, 其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人, 适用3%征收率的应税销售收入, 减按1%征收率征收增值税。
3-2	贵州中天立馨商业管理有限公司遵义分公司	分公司	小规模纳税人	
3-3	贵州中天立馨商业管理有限公司会展城生鲜超市分公司	分公司	小规模纳税人	
3-4	贵州中天立馨商业管理有限公司吾乡便利店	分公司	小规模纳税人	
3-5	贵州中天立馨商业管理有限公司生鲜销售云岩分公司	分公司	小规模纳税人	
3-6	贵州中天立馨商业管理有限公司商务服务第三分公司	分公司	小规模纳税人	
3-7	贵州中天立馨商业管理有限公司商务服务第一分公司	分公司	小规模纳税人	
3-8	贵州中天立馨商业管理有限公司铭廷生鲜超市分公司	分公司	小规模纳税人	
3-9	贵州中天立馨商业管理有限公司商务服务第二分公司	分公司	小规模纳税人	
3-10	贵州中天立馨商业管理有限公司商务服务第四分公司	分公司	小规模纳税人	

4	贵州中天文产物业管理有限公司	子公司	尚未确定具体业务，还未开展经营，未确定纳税类型，故还未缴税，无税收优惠政策。
---	----------------	-----	--

根据国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 16 号），一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

8、委托人和被评估单位之间的关系

委托人中天金融集团股份有限公司持有被评估单位中天城投集团有限公司 100% 股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

1、委托人：中天金融集团股份有限公司。

2、委托人以外的其他评估报告使用人

（1）中天金融集团股份有限公司的股东。

（2）资产评估主管部门以及资产业务涉及的有关政府职能部门；

（3）工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

除前述情形，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

根据中天金融集团股份有限公司《第八届董事会第 17 次会议决议》（2021 年 8 月 30 日），中天金融集团股份有限公司董事会发布了《中天金融集团股份有限公司关于公司筹划重大资产出售暨签署〈股权转让框架协议〉的提示性公告》（2021 年 8 月 31 日），中天金融集团股份有限公司拟转让所持有的中天城投集团有限公司的全部股权。中天金融集团股份有限公司按程序委托中威正信（北京）资产评估有限公司对中天城投集团有限公司截止 2021 年 8 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，并为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：本次评估对象为中天城投集团有限公司截至 2021 年 8 月 31 日的股东全部权益价值。

（二）评估范围：

本次评估范围是中天城投集团有限公司截止 2021 年 8 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 1,912,099.37 万元、总负债 1,488,559.83 万元，净资

产 423,539.54 万元。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）已对中天城投集团有限公司 2021 年 8 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号：XYZH/2021CDAA70700）。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。具体如下表：

评估范围账面价值表

金额单位：人民币万元

资 产	2021 年 8 月 31 日	负债及所有者权益类	2021 年 8 月 31 日
流动资产：		流动负债：	
货币资金	512.74	短期借款	-
交易性金融资产	-	应付账款	4,734.52
应收账款	683.88	预收款项	-
预付款项	701.25	应付职工薪酬	183.16
其他应收款	1,091,956.51	应交税费	501.11
存货	12,682.57	其他应付款	1,483,090.05
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	-
其他流动资产		其他流动负债	-
流动资产合计	1,106,536.95	流动负债合计	1,488,508.84
		非流动负债：	
非流动资产：		长期借款	-
债权投资	11,000.00	应付债券	-
长期应收款	-	长期应付款	50.99
长期股权投资	793,344.45	长期应付职工薪酬	-
投资性房地产	-	递延所得税负债	-
固定资产	7.17	其他非流动负债	-
在建工程	-	非流动负债合计	50.99
无形资产	1.12	负债合计	1,488,559.83
长期待摊费用	-	所有者权益：	
递延所得税资产	1,209.69	实收资本	1,170,000.00
其他非流动资产	-	其他权益工具	-
非流动资产合计	805,562.42	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	-746,460.46
		所有者权益合计	423,539.54
资产总计	1,912,099.37	负债及所有者权益总计	1,912,099.37

本次评估对象与范围与委托人委托评估的对象和范围一致。

具体如下：

1、流动资产：1,106,536.95 万元

其中：货币资金：512.74 万元、应收账款 683.88 万元、预付款项 701.25 万元、其他应收款 1,091,956.51 万元、存货 12,682.57 万元。

其他应收款占流动资产 98.68%，主要为与深圳市中天南方置业有限公司、贵州中天贵铝房地产开发有限公司等公司的内部往来、应收中天城投集团贵阳房地产开发有限公司

司、中天城投集团城市建设有限公司等公司股利。

存货-开发成本为中天花园三期母猪笼项目货币拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费，延安东路延伸周边旧城城市更新项目前期工程费等。

2、非流动资产：805,562.42 万元

其中：债权投资 11,000.00 万元、长期股权投资 793,344.45 万元、固定资产 7.17 万元、无形资产 1.12 万元、递延所得税资产 1,209.69 万元。其中：

(1) 债权投资共 1 项，为紫金县建莱开发有限公司的委托贷款。

(2) 长期股权投资共 17 项，具体情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本（元）
1	贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	2017/6/14	100%	50,000,000.00
2	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	2017/6/14	100%	3,215,590,509.68
3	中天城投集团遵义有限公司	2017/6/14	91.00%	208,950,000.00
4	中天城投集团旅游会展有限公司	2017/6/14	100%	20,000,000.00
5	贵州金融城有限公司		100%	0.00
6	中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	2017/6/14	100%	662,933,681.41
7	中天城投集团城市建设有限公司	2017/6/14	100%	1,761,869,470.00
8	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	2017/6/14	25.96%	701,000,000.00
9	中天城投集团（乌当）土地整理有限公司	2020/5/29	60%	111,000.00
10	贵州中天贵铝房地产开发有限公司	2020/6/18	70.00%	700,000,000.00
11	贵州中天物润房地产开发有限公司		70.00%	0.00
12	中天城投（贵阳）综合保税区投资开发有限公司		100%	0.00
13	贵州中天溪湖房地产开发有限公司	2021/7/29	51.00%	103,003,311.36
14	深圳市中天南方置业有限公司	2017/6/14	100%	20,000,000.00
15	四川中天城投置业有限公司	2017/6/14	100%	102,000,000.00
16	贵州文化产业股份有限公司	2017/6/14	68.48%	332,986,500.00
17	中天城投集团物业管理有限公司	2017/6/14	100%	55,000,000.00

此外还有 8 户二级公司中还持有的三级长期股权投资单位计 24 家、四级控股长期股权投资单位 4 家，中天城投集团物业管理有限公司及子公司还有 14 家分公司，共计 40 余家（含部分交叉持股）。具体如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本（元）
2	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	2017 年 6 月	100.00%	3,215,590,509.68
2-1	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司酒店管理分公司			
2-2	中天城投集团（云岩）房地产开发有限公司		100.00%	0.00
2-3	望谟县美丽大湾产业发展有限公司		100.00%	0.00
2-4	贵州启铭顺贸易有限公司		100.00%	0.00
2-5	贵州瑞景鑫企业管理有限公司		100.00%	0.00
2-6	中天城投集团（贵阳）河东开发建设建设有限公司	2019 年 6 月	94.00%	50,008,000.00
2-6-1	贵阳中天鑫晟开发建设建设有限公司	2019 年 10 月	100.00%	80,000.00
2-7	贵阳南明中天城投房地产开发有限公司	2017 年 2 月	100.00%	1,579,490,882.77
2-8	贵阳东盛房地产开发有限公司	2013 年 11 月	62.50%	5,000,000.00
4	中天城投集团旅游会展有限公司	2017 年 6 月	100.00%	20,000,000.00
4-1	中天晴隆酒店管理有限公司		100.00%	0.00
4-2	中天城投集团（惠州）置业有限公司		70.00%	0.00
7	中天城投集团城市建设有限公司	2017 年 6 月	100.00%	1,761,869,470.00
7-1	中天城投集团（贵阳）延安东路开发建设建设有限公司（交叉持股）	2019 年 6 月	中天城投集团城市建设有限公司持股 40%	100,001,000.00
			中天城投集团贵阳房地产开发有限公司持股 60%	798,000,000.00
8	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司（交叉持股）	2017 年 6 月	中天城投集团有限公司持股 25.96%	701,000,000.00
			中天城投集团城市建设有限公司持股 74.04%	2,000,000,000.00
8-1	贵州中天城市节能投资发展有限公司	2017 年 5 月	60.00%	13,000,000.00
10	贵州中天贵铝房地产开发有限公司	2020 年 6 月	70.00%	700,000,000.00
10-1	贵州中天浩晟房地产开发有限公司		100.00%	0.00
10-2	贵州中天佳胜房地产开发有限公司		100.00%	0.00
10-3	贵州中天启顺房地产开发有限公司		100.00%	0.00
10-4	贵州中天德鑫房地产开发有限公司		100.00%	0.00
10-5	贵州中天瑞铭房地产开发有限公司		100.00%	0.00
10-6	贵州中天启铭房地产开发有限公司		100.00%	0.00
10-7	贵州中天启瑞房地产开发有限公司		100.00%	0.00
10-8	贵州中天聚合房地产开发有限公司		100.00%	0.00

14	深圳市中天南方置业有限公司	2017 年 6 月	100.00%	20,000,000.00
14-1	珠海爱奇湾区商务咨询有限公司		49.00%	0.00
14-1-1	珠海爱奇湾区发展有限公司	2018 年 5 月	100.00%	100,000,000.00
15	四川中天城投置业有限公司	2017 年 6 月	100.00%	102,000,000.00
15-1	中天城投（泸州）置业有限公司	2017 年 6 月	51.00%	255,000,000.00
17	中天城投集团物业管理有限公司	2017 年 6 月	100.00%	55,000,000.00
17-1	中天城投集团物业管理有限公司大区分公司			
17-2	中天城投集团物业管理有限公司句容分公司			
17-3	中天城投集团物业管理有限公司第四分公司			
17-4	中天城投集团物业管理有限公司第三分公司			
17-5	中天城投集团物业管理有限公司遵义分公司			
17-6	中天城投集团物业管理有限公司南明分公司			
17-7	中天城投集团物业管理有限公司镇江分公司			
17-8	中天城投集团物业管理有限公司南京分公司			
17-9	中天城投集团物业管理有限公司泸州分公司			
17-10	贵州中天生活家智慧物业有限公司	2020 年 8 月	100%	1,000,000.00
17-11	贵州中天文产物业管理有限公司		80%	0.00
17-12	贵州中天立馨商业管理有限公司	2014 年 9 月	100%	5,000,000.00
17-12-1	贵州中天立馨房地产经纪有限公司第二分公司			
17-12-2	贵州中天立馨商业管理有限公司吾乡便利店			
17-12-3	贵州中天立馨商业管理有限公司遵义分公司			
17-12-4	贵州中天立馨商业管理有限公司生鲜销售云岩分公司			
17-12-5	贵州中天立馨商业管理有限公司展城生鲜超市分公司			

以上 58 家长期股权投资或分公司均纳入评估范围。

(3) 固定资产为电子设备，截至评估基准日委估电子设备清单数量为 17 项。主要包括投影仪、电脑、保险柜等，经实地勘察，维护保养情况一般，可正常使用，主要购置于 2018 年至 2020 年。

(4) 无形资产为其他无形资产。

其他无形资产共 2 项，为中天城投集团有限公司持有的广联达预算软件及广联达电力计价软件。

(5) 递延所得税资产共 2 项, 为资产减值准备、可抵扣亏损形成的递延所得税资产。

3、流动负债账面价值 1,488,508.84 万元, 包括: 应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

4、非流动负债账面价值 50.99 万元, 为长期应付款。

(三) 主要资产的法律权属状况使用状况

中天城投集团有限公司已出具相关产权承诺, 确认纳入评估范围的资产确属中天城投集团有限公司所有, 权属无争议, 将来若发生产权纠纷, 由中天城投集团有限公司承担相应责任。

(四) 企业申报的记录或未记录于评估基准日资产负债表的无形资产

1、企业申报的账面记录的无形资产为办公软件。

其他无形资产共 2 项, 为中天城投集团有限公司持有的广联达预算软件及广联达电力计价软件, 具体信息如下表:

序号	名称	取得日期	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	广联达预算软件	2017/12/11	11,858.97	4,817.82
2	广联达电力计价软件	2017/12/11	15,641.03	6,354.38
	合计		27,500.00	11,172.20

2、企业申报的未记录于评估基准日资产负债表的无形资产

无。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(六) 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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值系信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果, 详见 XYZH/2021CDAA70700《审计报告》。

四、价值类型

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下, 评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

(一) 本项目资产评估基准日是 2021 年 8 月 31 日;

(二) 评估基准日是委托人根据本次经济行为的实现及评估目的确定的;

(三) 选取评估基准日考虑的主要因素包括: 评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日。

(四) 本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

《中天金融集团股份有限公司第八届董事会第 17 次会议决议》、《中天金融集团股份有限公司关于公司筹划重大资产出售暨签署<股权转让框架协议>的提示性公告》。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《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通过）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第十五号，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会第十五次会议修订）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 7、《城市房地产开发经营管理条例》（1998 年 7 月 20 日国务院常务会议通过，自 1998 年 7 月 20 日起施行，2020 年 11 月 29 日修订）；
- 8、《城市危险房屋管理规定》（1989 年 11 月 21 日建设部令第 4 号发布，2004 年 7 月 20 日修正）；
- 9、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
- 10、《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会第七次会议修订）；
- 11、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 12、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第 50 号）；
- 13、财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）；
- 14、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
- 15、财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；

16、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；

17、《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）；

18、《中华人民共和国印花税法暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 11 号，1988 年 8 月 6 日）；

19、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19 号）；

20、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 448 号，2005 年 8 月 20 日）；

21、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号，1994 年）

22、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6 号；

23、《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》（国税发〔2006〕187 号）；

24、《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）；

25、《关于房地产开发企业土地增值税清算涉及企业所得税退税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 81 号）；

26、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；

27、国家及政府有关部门颁布其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等；

（三）准则依据

1、基本准则和职业道德准则

（1）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

（2）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）。

2、资产评估执业准则

（1）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

（2）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

（3）《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

（4）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

（5）《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

（6）《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

（7）《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

- (8) 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
- (9) 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (10) 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》。

3、资产评估指南及指导意见

- (1) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- (2) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- (3) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (4) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

4、其他与评估工作相关的准则等。

（四）权属依据

1、中天城投集团有限公司及下属公司提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料；

2、中天城投集团有限公司及下属公司提供的土地使用权证、房屋产权证、规划用地建设许可证、建设工程规划许可证、房屋预售许可证、车辆行驶证、《权属承诺》等资料；

3、中天城投集团有限公司及下属公司提供的国有土地使用权出让合同、建筑施工合同、设备购置合同、房屋销售合同、发票等相关资料；

4、其他权属资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，机械工业出版社）；
- 2、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021年8月20日贷款市场报价利率（LPR）；
- 3、《机电产品报价手册》（2021，机械工业出版社）
- 4、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2016]504号)；
- 5、《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据通知准备工作的通知》（建办标〔2016〕4号）；
- 6、《中国土地市场网》相关交易案例、当地土地补偿费相关标准；
- 7、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 8、贵州省人民政府 91 号令《贵州省城市基础设施配套费征收使用管理办法》（2008 年修正）；

- 9、《贵阳市人民政府办公厅关于印发贵阳市新建改建居住区教育配套设施以资代建工作方案（试行）的通知》（筑府办函 2020 第 29 号）；
- 10、《关于进一步加强建设工程项目监督管理工作的通知》（筑消函 2020 第 29 号）；
- 11、《贵州省自然资源厅关于加快推进城镇小区配套幼儿园治理工作要求的通知》（2020.10）；
- 12、《贵阳市人民政府关于印发贵阳市新建改建居住区教育配套设施管理规定（试行）的通知》（2014.3）；
- 13、《贵阳市城乡规划局关于建设项目建筑面积计算规则相关问题专题会议纪要》（2016.10）；
- 14、《贵州省人民政府办公厅关于印发贵州省人民防空工程建设管理办法的通知》（2020.12）；
- 15、贵阳市人民政府关于印发《贵阳市新建改建居住区公共文化配套设施建设管理规定（暂行）的通知》（2018.5）。
- 16、中天城投集团有限公司下属子公司中天城投集团物业管理有限公司提供的未来年度收入预测资料；
- 17、从委托人、中天城投集团有限公司及下属子公司处获得的各期审计报告和财务信息；
- 18、Wind 咨询金融终端；
- 19、其他参考资料。

（六）其他参考依据

- 1、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 2、《企业会计准则-应用指南》（财会[2006]18 号）；
- 3、《城镇土地估价规程》（GB-T18508-2014）；
- 4、《城镇土地分等定级规程》（GB-T18507-2014）；
- 5、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283 号）；
- 6、取值参考《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
- 7、取值参考《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）；
- 8、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670 号）；
- 9、国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）；

10、国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）

11、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）

12、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）针对本次经济行为出具的无保留意见审计报告。

七、评估方法

依据《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）和《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）的规定，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、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

（一）评估方法的概述

1、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。

2、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企业性质、资产规模、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。

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，合理评估企业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。

采用资产基础法进行企业价值评估，应当对长期股权投资项目进行分析，根据被评估单位对长期股权投资项目的实际控制情况以及对评估对象价值的影响程度等因素，确定是否将其单独评估。

（二）评估方法的选取

本次评估是要反映中天城投集团有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托人转让中天城投集团有限公司全部股权的经济行为提供价值参考依据。

1、中天城投集团有限公司评估方法的选取

中天城投集团有限公司为中天金融集团股份有限公司旗下的房地产投资平台公司，

未开展实际经营业务。其长期投资单位绝大部分为房地产开发类公司，其未来收益受国家政策影响较大，对其现金流的预测具有较大不确定性，故不宜采用收益法进行评估。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，本次评估收集到了中天城投集团有限公司及下属子公司的各项资产和负债的详细资料，具备资产基础法评估操作性，因此本次评估选用资产基础法作为中天城投集团有限公司及下属子公司评估的方法之一。

经过对企业、市场及相关行业的了解和分析，目前国内股权转让市场中房地产公司股权交易比较活跃，比较容易选取与被评估单位具有可比性的参照物，因此具备采用市场法进行评估的条件，故本次同时选取了市场法对中天城投集团有限公司进行评估。

2、中天城投集团有限公司长期股权投资单位评估方法的选取

中天城投集团有限公司进行企业价值评估的二级单位共计 17 家，有 8 家二级单位中还持有的三级长期股权投资单位计 25 家、四级控股长期股权投资单位 4 家，中天城投集团物业管理有限公司下属还有 14 家分公司，共计 40 余家（含部分交叉持股）。长期股权投资单位评估方法的选取情况如下：

序号	级次	企业名称	持股比例	评估方法	评估值对应的方法
1	1	中天城投集团有限公司		资产基础法及市场法	资产基础法
(一)	2-1	贵州中天南湖房地产开发有限责任公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
(二)	2-2	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
4	2-2-1	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司酒店管理分公司			
5	2-2-2	中天城投集团（云岩）房地产开发有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
6	2-2-3	望谟县美丽大湾产业发展有限公司	100.00%		
7	2-2-4	贵州启铭顺贸易有限公司	100.00%		
8	2-2-5	贵州瑞景鑫企业管理有限公司	100.00%		
9	2-2-6	中天城投集团（贵阳）河东开发建设有限公司	94.00%	资产基础法	资产基础法
10	2-2-6-1	贵阳中天鑫晟开发建设有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
11	2-2-7	贵阳南明中天城投房地产开发有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
12	2-2-8	贵阳东盛房地产开发有限公司	62.50%	资产基础法	资产基础法
(三)	2-3	中天城投集团遵义有限公司	91.00%	资产基础法	资产基础法
(四)	2-4	中天城投集团旅游会展有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
14	2-4-1	中天晴隆酒店管理有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
15	2-4-2	中天城投集团（惠州）置业有限公司	70.00%		

(五)	2-5	贵州金融城有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
(六)	2-6	中天城投集团欣泰房地产开发有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
(七)	2-7	中天城投集团城市建设有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
19	2-7-2	中天城投集团(贵阳)延安东路开发建设有限公司(交叉持股)	40.00%	资产基础法	资产基础法
(八)	2-8(2-7-1)	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司(交叉持股)	25.96%	资产基础法	资产基础法
21	2-8-1(2-7-1-1)	贵州中天城市节能投资发展有限公司	60.00%	资产基础法	资产基础法
(九)	2-9	中天城投集团(乌当)土地整理有限公司	60.00%	资产基础法	资产基础法
(十)	2-10	贵州中天贵铝房地产开发有限公司	70.00%	资产基础法	资产基础法
24	2-10-1	贵州中天浩晟房地产开发有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
25	2-10-2	贵州中天佳胜房地产开发有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
26	2-10-3	贵州中天启顺房地产开发有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
27	2-10-4	贵州中天德鑫房地产开发有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
28	2-10-5	贵州中天瑞铭房地产开发有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
29	2-10-6	贵州中天启铭房地产开发有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
30	2-10-7	贵州中天启瑞房地产开发有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
31	2-10-8	贵州中天聚合房地产开发有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
(十一)	2-11	贵州中天物润房地产开发有限公司	70.00%		
(十二)	2-12	中天城投(贵阳)综合保税区投资开发有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
(十三)	2-13	贵州中天溪湖房地产开发有限公司	51.00%	资产基础法	资产基础法
(十四)	2-14	深圳市中天南方置业有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
36	2-14-1	珠海爱奇湾区商务咨询有限公司	49.00%	资产基础法	资产基础法
37	2-14-1-1	珠海爱奇湾区发展有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
(十五)	2-15	四川中天城投置业有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
39	2-15-1	中天城投(泸州)置业有限公司	51.00%	资产基础法	资产基础法
(十六)	2-16	贵州文化产业股份有限公司	68.48%	资产基础法	资产基础法
(十七)	2-17	中天城投集团物业管理有限公司	100.00%	资产基础法及收益法	收益法
42	2-17-1	中天城投集团物业管理有限公司大区分公司			
43	2-17-2	中天城投集团物业管理有限公司句容分公司			
44	2-17-3	中天城投集团物业管理有限公司第四分公司			
45	2-17-4	中天城投集团物业管理有限公司第三分公司			

46	2-17-5	中天城投集团物业管理有限公司遵义分公司			
47	2-17-6	中天城投集团物业管理有限公司南明分公司			
48	2-17-7	中天城投集团物业管理有限公司镇江分公司			
49	2-17-8	中天城投集团物业管理有限公司南京分公司			
50	2-17-9	中天城投集团物业管理有限公司泸州分公司			
51	2-17-10	贵州中天生活家智慧物业有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
52	2-17-11	贵州中天文产物业管理有限公司	80.00%		
53	2-17-12	贵州中天立馨商业管理有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
54	2-17-12-1	贵州中天立馨房地产经纪有限公司第二分公司			
55	2-17-12-2	贵州中天立馨商业管理有限公司吾乡便利店			
58	2-17-12-3	贵州中天立馨商业管理有限公司遵义分公司			
57	2-17-12-4	贵州中天立馨商业管理有限公司生鲜销售云岩分公司			
58	2-17-12-5	贵州中天立馨商业管理有限公司展城生鲜超市分公司			

对于以上长期股权投资单位，按各长期股权投资单位的股东全部权益价值及投资比例，最终计算出中天城投集团有限公司长期股权投资的评估值，计算表达式为：

长期股权投资评估值 = 被投资单位股东全部权益价值评估值 × 投资方持股比例

中天城投集团有限公司企业价值资产基础法和市场法的评估说明具体如下：

※资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。评估中在假设中天城投集团有限公司持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对中天城投集团有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各类资产具体评估过程及评估方法说明如下：

（一）流动资产的评估

1、货币资金的评估

货币资金为现金和银行存款。

现金是指存放在中天城投集团有限公司财务部的库存人民币现金。评估中，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以核实无误的账面值确定评估值。

银行存款为中天城投集团有限公司的基本账户、一般户、专用账户、监管账户等。评估中审核了银行对账单、余额调节表及银行询证函，银行存款以核实后的账面值确定评估值。

2、应收款项为应收账款、预付款项和其他应收款。由于应收款项存在一定的收回风险，因此在对这类债权资产评定估算时，从以下几方面进行：

一是清查核实应收款项审定后账面余额：评估人员首先核对应收款项评估申报明细表与会计报表、明细账的一致性；其次，对金额较大的账户核实到原始凭证及有关资料，以确定其真实性；再次，对应收款项进行了账龄分析；最后，对账面余额较大、时间较长的款项进行了函证；

二是收集证据确认已发生的坏账损失：评估人员根据企业提供的双方协议、情况说明等各种相关历史资料及企业对情况的说明、了解，逐项分析款项的可收回性，并确定其具体的坏账损失金额。应收账款坏账计提方式：

应收账款坏账计提比例：

项目	提取比例（坏账政策）			
	购房款	其他非金融类款项	低风险金融类款项	其他金融类款项
1年以内（含1年）	0.75%	5.00%	0.00%	1.50%
1-2年	2.67%	18.72%	0.00%	1.50%
2-3年	7.54%	30.98%	0.00%	1.50%
3-4年	20.94%	45.41%	0.00%	1.50%
4-5年	34.94%	45.41%	0.00%	1.50%
5年以上	42.06%	54.81%	0.00%	1.50%

其他应收款坏账计提比例：

项目	提取比例（坏账政策）			
	外部往来	其他保证金	备用金及员工借款	其他款项
1年以内（含1年）	3.60%	8.12%	3.19%	4.33%
1-2年	11.53%	9.55%	11.95%	9.67%
2-3年	15.83%	14.71%	16.11%	15.18%
3-4年	24.09%	28.51%	23.30%	22.78%
4-5年	36.54%	48.50%	27.98%	41.98%
5年以上	54.81%	54.81%	54.81%	54.81%

三是预计可能发生的坏账损失：

应收款项评估值计算表达式为：

应收款项评估值 = 应收款项审定后账面价值 - 已确定的坏账损失 - 预计不可收回金额

(1) 应收账款为应收恒大地产集团有限公司咨询服务费。对应收账款，评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证及相关合同等资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等。对于外部债权，由于各款项存在一定的回收风险，按照账龄分析测算不可回收金额，将坏账准备评估为零值。

(2) 预付款项主要为中天城投集团有限公司预付的广告费、规划设计费。对于预付款项，评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证及相关合同等资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，未发现异常情况，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，本次评估以核实后的账面值确认。

(3) 其他应收款主要为内部往来款、员工借款、往来款及应收股利等。评估人员核对了应收款项评估申报明细表与会计报表、明细账的一致性，对金额较大的账户核对了原始凭证及有关资料，以确定其真实性，对应收款项进行了账龄分析；收集并核对了审计机构提供的询证函。对于内部债权，因中天城投集团有限公司对款项的回收能有效控管，无论账龄长短，均可正常收回，故预计该部份款项的坏账损失率为零，即其评估以核实后的数额加以确认。对于外部债权，由于各款项存在一定的回收风险，按照账龄分析测算不可回收金额及存在单项金额重大并计提坏账金额，将坏账准备评估为零值。

2、存货的评估

存货-开发成本主要包括中天花园三期母猪笼项目的拆迁补偿费、前期工程费、基础设施，延安东路延伸周边旧城城市更新项目前期工程费、北京市海淀区苏家坨片区开发项目前期工程费等。

对于中天花园三期母猪笼项目，根据被评估单位提供相关资料，中天花园母猪笼地块位于中天花园御熙谷小区北侧，老城区控规编号为 01-01-32。2003 年中天花园开发建设时，将该地块定点为农民新村安置点，并由中天城投集团城市建设有限公司完成该地块的征地、拆迁，由于中天花园的开发建设，原需安置的农民已得到妥善安置。在此期间，中天城投集团城市建设有限公司申请调整用地规划指标，但未得到政府最终批复。截止评估基准日，由于道路交通等因素，该地块一直未开展建设，故本次评估以核实无误的账面值保留。

对于其他项目的前期工程费，评估人员评估中采用账账核对、账表核对、账实核对的方法，在核对无误的基础上，审核了存货开发成本的相关合同和凭证，核对了账面成

本的构成，抽查了前期工程费的会计账簿记录，未发现有不实记录，上述发生的费用均为企业发生的开发成本，故本次评估以核实无误的账面值保留。

（二）债权投资的评估

债权投资为紫金县建莱开发有限公司委托贷款。2017年8月，梁腾、陈柯、中天城投集团有限公司（现用名：中天城投集团有限公司）、紫金县建莱开发有限公司及河源超然实业有限公司签订了《河源市紫金县临江工业园投资项目合作协议书》，协议约定综合价款为87,500.00万元。2017年11月3日，中天城投集团有限公司（现用名：中天城投集团有限公司）作为委托人、中国工商银行股份有限公司广州番禺支行作为受托人、紫金县建莱开发有限公司作为借款人签订了《一般委托贷款借款合同》（合同号：2017中天委借字第001号），贷款总金额为90,000.00万元，担保人为梁腾、陈柯、紫金县建莱开发有限公司。

截止评估基准日，中天城投集团有限公司（现用名：中天城投集团有限公司）通过中国工商银行股份有限公司广州番禺支行向紫金县建莱开发有限公司发放委托贷款11,000.00万元（2017年12月发放5,000.00万元，2018年1月发放6,000.00万元）。

评估中审核了相关资料，对债权投资发生时间、具体内容进行了解分析后，确为评估目的实现后还存在价值的资产或权利且未与其他资产、权利重复，故评估值按核实无误的账面值确认评估值。

（三）长期股权投资评估

1、长期股权投资评估方法同前文所述，此处不再累述。

2、长期股权投资单位主要资产的评估方法如下

（1）房地产开发企业委估存货-开发产品和存货-开发成本评估方法：

对于开发产品，本次评估采用市场法，对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行调查分析的基础上，参考企业实际销售定价及销售情况，确定销售价格，然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金、其他相关费用及适当利润，确定评估值。

对于开发成本，本次评估对正在开发的商业地产采用假设开发法进行估算，其计算公式为：

评估价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-续建管理费用-销售费用-销售税费-应缴土地增值税-应缴企业所得税-投资利息-投资回报

（2）投资性房地产评估方法：

本次评估采用收益法计算价值。

收益法是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。通过对资产出租收入途径直接获得委估资产的收益，再通过对租金收益进行折现得到基准日的市场价值。

收益法的评估计算公式如下：

$$V = \frac{A}{Y - g} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right] + F$$

其中：

V：房地产评估价格

n：预测净收益的期限

A：房地产未来 i 年的净收益

g：预计年净收益增长率

F：房地产未来第 t 年末的价格

Y：折现率（%）

（3）非房地产开发企业固定资产-房屋建筑物评估方法：

根据此次评估目的及评估对象的具体情况，房屋建筑物的评估方法采用成本法。采用成本法评估的建筑物为本身价值，不包含土地使用权价值。

成本法计算式：

评估值 = 重置成本 × 成新率

（4）非房地产开发企业无形资产—土地使用权评估方法：

本次评估选取成本逼近法和市场比较法进行评估。

成本逼近法以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益) × (1 ± 区位修正系数) × 年期修正系数

市场比较法是以替代原则为依据，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估时日地价的方法。其计算公式为：

待估宗地价格 = 比较案例价格 × (待估宗地估价期日地价修正系数 / 比较案例宗地交易日期地价修正系数) × (待估宗地交易情况修正系数 / 比较案例宗地交易情况修正系数) × (待估宗地区域因素条件修正系数 / 比较案例宗地区域因素条件修正系数) × (待估宗地个别因素条件修正系数 / 比较案例宗地个别因素条件修正系数)

最终选用市场比较法测算的结果作为最终结果。

子公司各类资产及负债评估方法详见子公司评估说明。

（四）固定资产-设备的评估

中天城投集团有限公司设备为电子设备，截至评估基准日委估电子设备清单数量为17项。主要包括投影仪、电脑、保险柜等，经实地勘察，维护保养情况一般，可正常使用，主要购置于2018年至2020年。

本次主要采用成本法。

成本法计算表达式为：评估值（不含税）=重置成本（不含税）×成新率。其中：

1、重置成本的确定：

对于电子设备，以市场购置价确定重置全价。对于增值税一般纳税人，重置全价应该扣除相应的增值税进项税额。

2、成新率的确定

成新率是反映机器设备新旧程度的指标。根据此次机器设备评估的范围，就机器设备成新率的确定进行说明。

对于电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其年限法成新率。计算公式如下：
成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

（五）无形资产-其他无形资产的评估

中天城投集团有限公司其他无形资产共2项，为办公软件。

对于外购软件，评估人员了解了公司软件的主要功能和特点，核查了软件资产的购置合同、付款凭证等资料。软件无形资产的产权文件齐全，不存在权属纠纷。评估中向被评估单位了解了相关软件系统的市场价值、使用情况，查看了开发合同，并向开发商了解软件的相关内容。对于无法使用的软件，本次评估为零，对于正常使用的软件，本次评估根据每个软件系统的实际开发成本，参考开发合同进行评估。

（六）递延所得税资产的评估

递延所得税资产为信用减值准备等根据所得税准则确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产，评估中对于所得税费用调整形成的递延所得税资产，评估人员查看有关引起时间性差异的资产纳税申报情况，已核实无误后的账面值确认评估值。

（七）负债的评估

负债包括流动负债及非流动负债。

1、应付款项的评估

应付款项为应付账款、预收款项、其他应付款，各笔款项评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需

实际承担的债务，以核实后账面值确定评估值。

2、应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对应付职工薪酬的计提、使用等进行了审核，账面余额为中天城投集团有限公司按规定提取的职工工资及奖金等。经核实，以上款项确为评估基准日需实际承担的债务，评估以审定后账面值确定评估值。

3、应交税费的评估

应交税费为中天城投集团有限公司应交的增值税、代缴个人所得税。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账、资料及纳税申报材料等相关资料，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实无误的账面值确定评估值。

4、长期应付款的评估

长期应付款为中天城投集团有限公司代收代付的职工安置款。评估中，根据长期应付款评估申报表，在核对账账、账表、清单一致的基础上，收集相关资料，并检查了原始凭证资料，核实长期应付款的真实性。经核实，该笔长期应付款真实无误，无减值迹象，以核实后的账面值确定评估值。

※市场法

结合本次资产评估的对象、评估目的和资产评估专业人员所收集的资料，确定采用上市公司比较法对委托评估的中天城投集团有限公司股东全部权益价值进行评估。

（一）上市公司比较法的定义

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。在适当及切实可行的情况下，评估结果应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。其基本公式为：

评估对象价值 = $\sum$ 被评估单位相应价值指标 $\times$ 可比企业对应的价值比率（或价值乘数） $\times$ 调整因素 $\times$ 权数

（二）上市公司比较法的原理

上市公司比较法评估所依据的基本原理是替代原理。该原理基于经济学中的“效用价值论”。即因为被评估单位与可比上市公司的“效用”——获利能力、净现金流量、收益性/营运性资产规模等相似（近）而可以“替代”，故二者的价格理应相近。

（三）上市公司比较法的应用前提

上市公司比较法的应用前提是在当地或同一供需圈内有活跃而公开的股票交易市场，且于评估基准日在该市场中能够找到足够数量（3 个以上）的可比（处于同一行业、企业规模相当、获利能力相近等）上市公司。

（四）价值比率的选取

市场法常用的价值比率有市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S）和企业倍数（EV/EBITDA）。

由于本次评估的是房地产开发企业，其收入和盈利与宏观经济的关联度较强，由于市场波动性较大，导致房地产的收入和盈利也波动较大；另一方面，由于房地产开发项目的周期长、一次投入大、上游土地供应政策调控等特点，房地产开发企业的收入和盈利在项目开发各阶段中不平滑，同一企业各年度间的收入和盈利也会有较大波动；而市盈率（P/E）和市销率（P/S）通常适用于盈利或营收相对稳定，波动性较小的行业，因此本次不适宜采用市盈率（P/E）和市销率（P/S）；同时房地产开发企业的固定资产等长期资本性投入较小，折旧摊销等非付现成本比例较小，也不适宜采用企业倍数（EV/EBITDA）。

因此本次评估的价值比率选用市净率（P/B）。

采用市净率（P/B）估值模型对中天城投集团有限公司股东全部权益价值进行评估。

具体公式为：

目标公司股东全部股权价值 = 目标公司地产版块账面净资产 × 目标公司 P/B × (1 - 流动性折扣) × (1 + 控股权溢价修正系数) + 单独评估的非地产版块评估值

其中：目标公司 P/B = 修正后可比公司 P/B 的平均值 = 可比公司 P/B × 可比公司 P/B 修正系数

可比公司 P/B 修正系数 = $\prod$ 影响因素 A_i 的调整系数

影响因素 A_i 的调整系数 = 目标公司系数 / 可比公司系数

评估基准日非地产版块评估值参照资产基础法及收益法对各公司的评估值确认。

八、评估程序实施过程和情况

针对中天城投集团有限公司及下属各子公司，整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产核查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对纳入评估范围资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产

申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估阶段是2021年10月8日至10月31日。按照本次评估确定采用的评估方法，评估项目组主要分为资产基础法组和市场法组。

评估现场阶段资产评估师对委托人和被评估企业的相关人员进行了访谈，并做了相应的访谈记录。下面分别就资产基础法和市场法的现场评估阶段的工作介绍如下：

1、资产基础法组重点是对企业申报的评估范围内资产进行核查和核实，主要工作如下：

（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纳入评估范围资产的历史及现状，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）对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，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；

（3）根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请被评估单位核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

（6）对固定资产，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，查阅并收集技术资料、决算资料、竣工验收资料等相关资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；

（7）对评估范围内的资产及负债，在核查核实的基础上做出初步评估测算。

2、市场法主要工作如下：

（1）听取中天城投集团有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；

（2）分析中天城投集团有限公司的历史经营情况，特别是前三年的收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

（3）分析中天城投集团有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

（4）根据中天城投集团有限公司的基本情况选取可比公司，并分析可比公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素，并结合被评估企业实际情况

及可比公司可选取的数据，从营运能力、盈利能力、偿债能力、成长能力几个方面来评价企业绩效；

(5) 建立市场法评估定价模型；

(6) 估算委估对象的公允价值。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般性假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值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估值时需根据委估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续或再投入使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定估值方法、参数和依据。

4、持续经营假设

企业作为经营主体，在所处的外部环境下，将按照其设定的经营目标持续经营下去。企业合法经营并能够获取适当的利润以维持持续经营能力。

5、本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本评估报告及评估结论一般不能套用于其他评估目的。

- 6、委估资产权属明确，无争议，无限制条件，确属中天城投集团有限公司所有。
- 7、委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确。
- 8、被评估单位不存在产权及其他经济纠纷等事项，无不可抗力及不可预见因素造成对企业重大不利影响。
- 9、没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

（二）针对性假设

1、假设被评估单位所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化，行业管理模式、行业政策不会发生重大变化，所从事行业的市场环境及市场状况不会发生重大变化。

2、假设有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等为评估基准日水平，在正常范围内变动，不发生重大变化。

3、中天城投集团有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

4、中天城投集团有限公司现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势。

5、假设中天城投集团有限公司各年间的专业人员及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题。

6、假设中天城投集团有限公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

7、假设中天城投集团有限公司将保持持续性经营，债权类资产可按期、全额收回或形成有效、等额的资产，依法履行合同义务。

（三）采用市场评估的针对性假设

1、假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3、假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。

6、假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

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

十、评估结论

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，在业务协同、管理协同、财务协同、里程碑事件等落实的前提下，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对中天城投集团有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 8 月 31 日的价值进行了评估。

（一）本次资产基础法评估所得出的评估结果为：

本次评估最终选取资产基础法的结果，资产基础法评估所得出的评估结果为：

委估资产账面价值为 1,912,099.37 万元，评估值 2,378,865.34 万元，评估增值 466,765.97 万元，增值率 24.41%。

委估负债账面值为 1,488,559.83 万元，评估值 1,488,559.83 万元，无评估增减值变化。

净资产账面值为 423,539.54 万元，评估值为 890,305.51 万元，评估增值 466,765.97 万元，增值率 110.21%。

资产评估结果分大类汇总如下：

中天城投集团有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 8 月 31 日

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, 106, 536. 95	1, 106, 161. 38	-375. 57	-0. 03
非流动资产	805, 562. 42	1, 272, 703. 96	467, 141. 54	57. 99
其中：债权投资	11, 000. 00	11, 000. 00	0. 00	0. 00
长期股权投资	793, 344. 45	1, 260, 487. 01	467, 142. 56	58. 88
固定资产	7. 17	5. 66	-1. 51	-21. 06
无形资产	1. 12	1. 60	0. 48	42. 86
递延所得税资产	1, 209. 69	1, 209. 69	0. 00	0. 00
资产总计	1, 912, 099. 37	2, 378, 865. 34	466, 765. 97	24. 41
流动负债	1, 488, 508. 84	1, 488, 508. 84	0. 00	0. 00
非流动负债	50. 99	50. 99	0. 00	0. 00
负债合计	1, 488, 559. 83	1, 488, 559. 83	0. 00	0. 00
净资产（所有者权益）	423, 539. 54	890, 305. 51	466, 765. 97	110. 21

评估结论的详细情况详见资产基础法评估明细表。

本次评估结论为：中天城投集团有限公司于评估基准日 2021 年 8 月 31 日的股东全部权益价值为 890, 305. 51 万元。

（二）市场法评估结果：市场法评估结果为中天城投集团有限公司评估基准日 2021 年 8 月 31 日的股东全部权益价值为 868, 400. 00 万元。

（三）评估结论及分析

本次评估采用市场法得出的被评估单位股东全部权益价值为 868, 400. 00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 890, 305. 51 万元，低 21, 905. 51 万元，差异率 2. 46%。

考虑在对中天城投公司采用市场法评估时，采用的是上市公司比较法，由于该方法评估结论受资本市场股票指数波动影响大，并且可比公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置等参数与被评估单位不尽相同，所以客观上对上述差异的量化很难做到完全准确。而资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业现有资产的重置成本为基础确定的，基本反映了企业资产的现行市场价格，具有较高的可靠性，资产基础法评估结果相对更为稳健、可靠度更高。

综上所述，本次资产基础法评估结论较市场法评估结论更能合理反映被评估单位的实际价值，因此本次采用资产基础法评估结论作为本次评估的最终结论。

经评估本次评估结论为：中天城投集团有限公司于评估基准日 2021 年 8 月 31 日的股东全部权益价值为 890, 305. 51 万元。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，中威正信（北京）资

产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）中天城投集团有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）特别事项及部分期后事项说明：

1、关联担保情况

（1）关联方为集团公司内提供担保

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日 (实际放款日 起算)	担保到期日	担保是否已 履行完毕
金世旗国际控股股份有限公司	中天城投集团城市建设有限公司	1,110,000,000.00	2017-10-25	2023-2-25	否
金世旗国际控股股份有限公司	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	2,000,000,000.00	2019-1-16	2022-3-13	否
金世旗国际控股股份有限公司	中天城投集团物业管理有限公司	80,000,000.00	2018-12-26	2021-12-25	否
金世旗国际控股股份有限公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	1,982,000,000.00	2019-4-12	2023-6-15	否
中天金融集团股份有限公司	中天城投集团物业管理有限公司	60,000,000.00	2020-12-31	2021-11-17	否
中天金融集团股份有限公司	贵州中天城市节能投资发展有限公司	47,900,000.00	2020-9-22	2025-9-22	否
中天金融集团股份有限公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2020-10-23	2023-10-23	否
中天金融集团股份有限公司、贵阳金融控股有限公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	557,000,000.00	2015-4-10	2023-4-10	否
贵阳金融控股有限公司、中天金融集团股份有限公司	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	1,335,086,591.00	2019-1-16	2021-12-31	否
贵阳中天企业管理有限公司	中天城投集团物业管理有限公司	12,290,000.00	2019-6-21	2022-6-20	否
金世旗国际控股股份有限公司	中天城投集团城市建设有限公司	64,897,045.66	2021-6-30	2021-9-30	否

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日 (实际放款日 起算)	担保到期日	担保是否已 履行完毕
金世旗国际控股股份有限公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	5,102,954.34	2021-6-30	2021-9-30	否
小计		8,254,276,591.00			

(2) 关联方及中天城投集团有限公司子公司为集团内其他公司提供担保

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日 (实际放款日 起算)	担保到期日	担保是否已 履行完毕
罗玉平、中天城投集团城市建设有限公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	38,000,000.00	2018-11-6	2021-11-6	否
罗玉平、中天金融集团股份有限公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	中天城投集团城市建设有限公司	289,800,000.00	2018-12-27	2021-10-25	否
罗玉平、金世旗国际控股股份有限公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司、中天城投集团城市建设有限公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	916,340,000.00	2019-2-12	2022-1-31	否
贵阳中天企业管理有限公司、贵阳金融控股有限公司、中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、中天金融集团股份有限公司	中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	152,610,000.00	2019-6-14	2021-11-14	否
罗玉平、中天金融集团股份有限公司、中天城投集团城市建设有限公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	289,800,000.00	2018-12-26	2021-10-25	否
中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司、金世旗国际控股股份有限公司	珠海爱奇湾区发展有限公司	40,000,000.00	2020-11-23	2021-11-23	否
金世旗国际控股股份有限公司、中天城投集团城市建设有限公司	珠海爱奇湾区发展有限公司	8,000,000.00	2021-1-8	2022-1-8	否
金世旗国际控股股份有限公司、中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	珠海爱奇湾区发展有限公司	52,000,000.00	2021-1-11	2022-1-11	否
金世旗国际控股股份有限公司、中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司、中天城投集团城市建设有限公司	珠海爱奇湾区发展有限公司	20,000,000.00	2021-1-8	2022-1-8	否
罗玉平、金世旗国际控股股份有限公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	1,092,320,000.00	2018-10-19	2023-3-28	否
金世旗国际控股股份有限公司、中天城投集团城市建设有限公司、中天城投集团遵义有限公司	中天城投集团贵阳房地产开发有限公司	1,400,000,000.00	2020-8-6	2023-8-5	否

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日 (实际放款日 起算)	担保到期日	担保是否已 履行完毕
罗玉平、中天金融集团股份 有限公司、贵阳中天企业管 理有限公司、中天城投集团 贵阳国际金融中心有限责任 公司	中天城投集团贵阳房 地产开发有限公司	480,000,000.00	2019-7-25	2024-7-25	否
小计		4,778,870,000.00			

(3) 集团内相互提供担保

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日 (实际放款日 起算)	担保到期日	担保是否已 履行完毕
中天城投集团有限公司	贵阳南明中天城投房地 产开发有限公司	980,000,000.00	2018-9-13	2021-9-9	否
中天城投集团有限公司	中天城投集团贵阳国际 金融中心有限责任公司	1,915,874,280.00	2020-9-29	2025-10-19	否
中天城投集团贵阳房地 产开发有限公司	贵州中天城市节能投资 发展有限公司	7,000,000.00	2020-7-9	2023-7-8	否
小计		2,902,874,280.00			

(4) 集团内公司为关联方提供担保

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日 (实际放款日 起算)	担保到期日	担保是否已 履行完毕
中天城投集团贵阳房地 产开发有限公司、中天城投 集团贵阳国际金融中心有 限责任公司	贵阳国际生态会议中 心有限公司	7,000,000.00	2020-7-9	2023-7-8	否
中天城投集团贵阳国际金 融中心有限责任公司	贵州中天体育发展有 限公司	8,000,000.00	2019-11-27	2022-11-26	否
中天城投集团贵阳国际金 融中心有限责任公司、中 天城投集团城市建设有限 公司	中天金融集团股份有 限公司	780,000,000.00	2017-11-6	2021-10-15	否
中天城投集团城市建设有 限公司	贵阳金融控股有限公司	127,000,000.00	2017-12-29	2021-12-31	否
中天城投集团城市建设有 限公司	贵阳金融控股有限公司	100,000,000.00	2020-7-17	2021-12-1	否
中天城投集团贵阳房地 产开发有限公司、中天城投 集团贵阳国际金融中心有 限责任公司	贵阳中天企业有限公 司	70,000,000.00	2019-8-6	2022-8-5	否
中天城投集团贵阳房地 产开发有限公司、中天城投 集团城市建设有限公司	贵阳金融控股有限公司	237,500,000.00	2020-7-21	2023-7-21	否
小计		1,329,500,000.00			

2、中天城投集团贵阳房地产开发有限公司

(1) 中天城投集团贵阳房地产开发有限公司与贵州银行股份有限公司分别于 2018

年 10 月、2019 年 2 月签订两笔借款合同，合同借款本金合计 27 亿，中天城投集团城市建设有限公司、中天城投集团贵阳房地产开发有限公司分别以有效资产提供抵押。

(2) 中天城投集团贵阳房地产开发有限公司与中国建设银行贵阳市金阳支行分别于 2018 年 9 月、2019 年 7 月签订两笔借款合同，合同借款本金合计 6.55 亿，截止评估基准日借款本金余额合计 51,800.00 万元，该两笔均为抵押借款。

(3) 中天城投集团贵阳房地产开发有限公司于 2015 年 4 月与中国工商银行股份有限公司贵阳中华路支行签订一笔借款合同，合同借款本金合计 7.77 亿，截止评估基准日借款本金余额合计 55,700.00 万元，该笔款项为抵押借款。

(4) 2020 年 8 月中天城投集团贵阳房地产开发有限公司与长安国际信托股份有限公司签订一笔借款合同，借款合同金额 15 亿，基准日借款余额为 14 亿。

(5) 2019 年 4 月中天城投集团贵阳房地产开发有限公司与长安国际信托股份有限公司签订了《长安宁-中天世贸 1 号特定资产收益权转让与回购集合资金信托计划之特定资产收益权转让及回购合同》（编号：宁集中天 19210113）和《长安宁-中天世贸 1 号特定资产收益权转让与回购集合资金信托计划之支付协议》（编号：宁集中天 19210113）等。贷款金额 20 亿，截止基准日借款本金余额 19.82 亿。

(6) 2018 年 12 月，中天城投集团建设有限公司与中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司签订《债权转让协议》（云南 Y24180208-1），截止评估基准日借款本金 28,980.00 万元。

(7) 2020 年 10 月湖北天乾资产管理有限公司、中天金融集团股份有限公司、中天城投集团贵阳房地产开发有限公司三方签署《还款协议》（编号：TQHT-20201021025 号），截止评估基准日中天城投集团贵阳房地产开发有限公司应付该笔债务本金 10 亿。

3、贵阳南明中天城投房地产开发有限公司

截止评估基准日，被评估单位向兴业银行股份有限公司贵阳分行借款 980,000,000.00 元用于中天悦曦府项目建设，借款期限三年，被评估单位以其所拥有的位于南明区红岩村（C 地块）的四宗土地使用权设定抵押，四宗不动产权证号如下：黔 2017 南明区不动产权第 0052748 号、黔 2017 南明区不动产权第 0052751 号、黔 2017 南明区不动产权第 0052751 号、黔 2017 南明区不动产权第 0052750 号。

4、中天城投集团遵义有限公司

2018 年 6 月 19 日，中天城投集团遵义有限公司在北京产权交易所公开摘牌确定受让遵义海风房地产开发有限公司（以下简称标的企业）100%股权（以下简称“标的股权”）。2018 年 6 月 26 日，中天城投集团遵义有限公司与遵义海风房地产开发有限公司

的股东贵州乌江房地产开发有限公司签订了《产权交易合同》。《产权交易合同》签订后，中天城投集团遵义有限公司向贵州乌江房地产开发有限公司支付 33,900.00 万元人民币的股权受让款，并代遵义海风房地产开发有限公司向贵州乌江房地产开发有限公司归还了 51,703,652.00 元借款，但双方未进行股权交割，未办理股权变更手续。

中天城投集团遵义有限公司与贵州乌江房地产开发有限公司在合同执行过程中存在纠纷，中天城投集团遵义有限公司于 2018 年 12 月 28 日向贵州省高级人民法院提起诉讼；2020 年 7 月 18 日，贵州省高级人民法院审理完成并出具（2018）黔民初 155 号民事判决书；判决如下：（1）判令被告贵州乌江房地产开发有限公司向原告中天城投集团遵义有限公司返还股权转让款 33,900.00 万元（含保证金 9,800.00 万元）及利息；（2）判令被告贵州乌江房地产开发有限公司向原告中天城投集团遵义有限公司返还以遵义海风房地产开发有限公司的名义归还被告的借款 5,179.3651 万元及利息。

贵州乌江房地产开发有限公司向最高人民法院提出反诉，要求撤销贵州省高级人民法院〔（2018）黔民初 155 号〕民事判决；2021 年 4 月 21 日，最高人民法院对贵州乌江房地产开发有限公司提出上诉〔（2021）最高法民终 337 号〕开庭审理，2021 年 9 月 24 日，最高人民法院〔（2021）最高法民终 337 号〕民事判决书判决：撤销贵州省高级人民法院（2018）黔民初 155 号民事判决；并驳回中天城投集团遵义有限公司的全部诉讼请求。因此，原《产权交易合同》继续履行。

截至评估报告日，所涉股权尚未进行工商登记变更手续。

5、中天城投集团（惠州）置业有限公司

中天城投集团（惠州）置业有限公司于 2021 年 9 月 27 日已登记注销，中天城投集团旅游会展有限公司已出具相关情况说明，本次评估为零。

6、中天城投集团欣泰房地产开发有限公司

中天城投集团欣泰房地产开发有限公司房屋建筑物中船型会所未办理产权证，船型会所的账面值为建筑物价值，其所在土地使用权已摊销到帝景传说小区的房地产开发成本中，因船型会所暂未进行工程结算，鉴于该建筑物的建筑结构比较特殊，无法找到类似结构的参考价值，故本次评估按账面值保留。

7、中天城投集团城市建设有限公司

（1）2018 年 12 月，中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司、中天城投集团城市建设有限公司、中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司签订了《债权转让协议》（编号：云南 Y24180209-1 号），债权转让价款为人民币 3 亿元。为保障上述债权转让行为的实现，中天城投集团城市建设有限公司以其持有的贵阳市云岩区渔安安井片区

未来方舟在建工程提供抵押担保。

(2) 2017 年 7 月，中天城投集团城市建设有限公司与长安国际信托股份有限公司签订了《长安宁-中天城建项目贷款集合资金信托计划信托贷款合同》（编号：宁集天建 17211608）。贷款金额 11.10 亿元，同时签订了《长安宁-中天城建项目贷款集合资金信托计划信托业保障基金委托认购合同》（编号：宁集天建 17211608）。

(3) 2019 年 11 月，中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、中天城投集团城市建设有限公司与中节能商业保理有限公司、中节能（贵州）建筑能源有限公司签订了《国内有追索权明保理业务合同》（编号：BL2019-05），其中，中天城投集团贵阳房地产开发有限公司应付中节能（贵州）建筑能源有限公司实施费 570 万元、中天城投集团城市建设有限公司应付中节能（贵州）建筑能源有限公司实施费 7249 万元，保理融资实际额度为 7000 万元。

8、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司

(1) 2019 年 5 月，中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司、中天城投集团有限公司与中铁信托有限责任公司签署了《债券转让（回购）协议》（合同编号：中铁（2019）债转字 161 号）。为保障中铁信托有限责任公司债权的实现，中铁信托有限责任公司与贵阳中天企业管理有限公司、贵阳金融控股有限公司及中天城投集团贵阳房地产开发有限公司签订了《最高额抵押合同》。

(2) 2019 年 1 月，中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司与贵阳银行股份有限公司南明支行签订了《固定资产（项目融资）借款合同》（编号：J1052019011501），中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司向贵阳银行股份有限公司南明支行借款人民币 1,400,000,000.00 元（大写：人民币拾肆亿元整），为确保上述合同的履行，中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司与贵阳银行股份有限公司南明支行签订了《贵阳银行股份有限公司抵押合同》（合同编号：D1052019011501、D1052019041601、D1052019072901、D10520190110502、D1052019110501、D1052019112601、D1052020080601）。

(3) 2019 年 1 月，中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司与长安国际信托股份有限公司签订了《长安宁-贵阳国际金融中心特定资产收益权转让与回购集合资金信托计划之特定资产收益权转让及回购合同》（编号：宁集国金 18210482）。同时签订了《长安宁-贵阳国际金融中心特定资产收益权集合资金信托计划信托业保障基金委托认购合同》（编号：宁集国金 18210482）。

(4) 中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司与恒大人寿保险有限公司签订物业投资协议、租赁协议、回购承诺函, 约定恒大人寿保险有限公司向中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司购买其持有的贵阳国际金融中心一期商务区的物业, 交易价款共计 1,915,874,280.00 元, 双方均不可撤销地承诺恒大人寿保险有限公司有权无条件一次或多次要求在恒大人寿保险有限公司支付第一笔购房款之日起满五年后的任何时间, 中天城投集团有限公司或中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司以平价回购恒大人寿保险有限公司购买的全部或部分贵阳国际金融中心一期商务区物业。截至 2021 年 8 月 31 日, 该笔不可撤销的售后回购义务期末余额包含本金 1,915,874,280.00 元。

9、贵州中天城市节能发展投资有限公司

(1) 重庆银行股份有限公司贵阳分行与贵州中天城市节能投资发展有限公司签订(2020)年(黔营小贷)字第 0356 号《流动资金借款合同》。

(2) 贵州中天城市节能投资发展有限公司与贵阳农村商业银行股份有限公司签订筑农商(总行营业部)2020 年固贷字 090006 号《固定资产借款合同》。

10、中天城投集团(乌当)土地整理有限公司

目前贵州中医药产业国际康养城(小谷龙地块)项目已暂缓建设, 故本次评估对项目已发生的设计费等前期费用以审定后的账面值进行列示。

11、贵州中天贵铝房地产开发有限公司及下属子公司

(1) 2020 年 6 月, 贵州中天贵铝房地产开发有限公司、厦门益悦置业有限公司及中天城投集团(贵阳)延安东路开发建设有限公司共同签订了《合作协议书》, 约定贵州中天贵铝房地产开发有限公司与厦门益悦置业有限公司共同支付贵铝房开与其下面 9 家子公司共同取得的中天北城项目地块需支付的首期土地价款(含契税)。贵州中天贵铝房地产开发有限公司将其持有的除贵州中天浩宇房地产开发有限公司、中天佳胜房地产开发有限公司外剩下 7 家子公司的 51%的股权以 0 元的价格转让给益悦置业, 并将其持有的中天启顺房地产开发有限公司、贵州中天德鑫房地产开发有限公司、贵州中天瑞铭房地产开发有限公司、贵州中天浩晟房地产开发有限公司、贵州中天启铭房地产开发有限公司、贵州中天启瑞房地产开发有限公司、贵州中天聚合房地产开发有限公司 7 家公司的 19%股权, 中天佳胜房地产开发有限公司 70%股权质押给厦门益悦置业有限公司, 质押期限以各家子公司签订协议为准。

(2) 2020 年 6 月, 贵州中天贵铝房地产开发有限公司与建发房地产集团有限公司下属单位厦门益悦置业有限公司、中天城投集团(贵阳)延安东路开发建设有限公司、贵阳中天中学、贵阳中天北京小学就贵铝固定合作项目及可选合作

项目“贵铝备选项目”和/或“延安东路合作项目”签订《合作协议书》。截至本报告日，协议各方正在对合作事项的后续安排进一步商谈。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

12、中天城投（贵阳）综合保税区投资开发有限公司

截止评估基准日 2021 年 8 月 31 日，中天城投（贵阳）综合保税区投资开发有限公司拟开发的贵阳综合保税区国际化山地保税新城项目尚未取得土地使用权，项目开发已暂缓。对于账面上发生可研费、地质勘察费、规划设计费等前期费用，评估人员核查了相关的付款凭证、发票以及合同等。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

13、贵州中天溪湖房地产开发有限公司

截止评估报告日，中天城投集团有限公司持有的贵州中天溪湖房地产开发有限公司 18,357 万元股权已向贵州林城溪湖生态文旅有限公司出质。

14、深圳市中天南方置业有限公司

2017 年 9 月 20 日深圳市中天南方置业有限公司（乙方）与郭振洪、郭岳洲、王梅枝（甲方一）、北京凯地蓝光数码科技有限公司（甲方二）、广东中凯文化集团有限公司（甲方三）、广东中凯文化商务港投资开发有限公司（丙方）共同签订了《佛山中凯文化商务港项目合作协议书》。2018 年 4 月 28 及 2018 年 9 月 29 日，各方补签了《合作协议书》之《补充协议》以及《合作协议书》之《补充协议（二）》。

由于深圳市中天南方置业有限公司与甲方在合同执行过程中存在纠纷，甲方向广东省深圳市中级人民法院提起诉讼，广东省深圳市中级人民法院提起诉讼进行受理并于 2019 年 11 月 8 日出具（2019）粤 03 民初 624 号民事判决书，判决如下：（1）确认《合作协议书》、《补充协议》及《补充协议（二）》于 2018 年 11 月 29 日解除；（2）确认深圳市中天南方置业有限公司将登记在自己名下的广东中凯文化商务港投资开发有限公司 25%的股权过户给原告广东中凯文化集团有限公司；（3）确认深圳市中天南方置业有限公司应在本判决生效之日起十日内向原告北京凯地蓝光数码科技有限公司、广东中凯文化集团有限公司、万安蓝羽企业管理咨询中心（有限合伙）支付违约金 5,000 万元，同时，原告无需退还本公司已经支付的 3,000 万元定金；（4）确认中天城投集团有限公司承担连带赔偿责任。2019 年 12 月 31 日，深圳市中天南方置业有限公司就一审判决确认预计负债 5,000 万元，并将已支付的定金 3,000 万元计入当期损失。

深圳市中天南方置业有限公司与中天城投集团有限公司不服上述判决，已向广东省高级人民法院提交了上诉状，广东省高级人民法院于 2020 年 1 月 15 日受理，并于 2021

年4月24日出局了（2020）粤民终94号民事判决书，结果为维持原判的终审判决。2021年8月31日，深圳市中天南方置业有限公司将预计负债5,000万元调整计入其他应付款。

15、珠海爱奇湾区发展有限公司

珠海横琴金投商业保理有限公司、中垣建设集团有限公司、珠海爱奇湾区发展有限公司三方签订《商业保理合同》（合同编号：JTBL-BLYW-2020-024），合同金额52,000,000.00元。

珠海横琴金投商业保理有限公司、中国建筑第四工程局有限公司、珠海爱奇湾区发展有限公司三方签订《商业保理合同》（合同编号：JTBL-BLYW-2020-022），合同金额20,000,000.00元。

珠海横琴金投商业保理有限公司、汕头市建筑设计院、珠海爱奇湾区发展有限公司三方签订《商业保理合同》（合同编号：JTBL-BLYW-2020-023），合同金额8,000,000.00元。

珠海横琴金投商业保理有限公司、中国建筑第四工程局有限公司、珠海爱奇湾区发展有限公司三方签订《商业保理合同》（合同编号：JTBL-BLYW-2020-018），合同金额40,000,000.00元。

16、贵州文化产业股份有限公司

（1）关于贵州省河滨剧院未出资原因，根据公司章程及企业提供《关于加快推进贵州文化广场项目实施的合作协议》中规定国有文化单位以土地使用权及地上建筑物产权出资。按照协议约定贵州省河滨剧院出资金额为14,558,600.00元，准确出资待贵州省河滨剧场土地使用权及地上建筑物产权经评估并报有关部门批准后确定，截至评估基准日贵州河滨剧场尚未出资。

（2）关于其他非流动资产中的房屋建筑物及土地使用权，经核实为待拆迁补偿状态。2011年贵州省文化厅其下属（贵州民族歌舞院、贵州省黔剧团、贵州省话剧团、贵州省杂技团、贵州省朝阳影剧院、贵州省人民剧场）以对外投资为目的分别出具了评估报告，其中，贵州民族歌舞剧院以2011年评估报告《贵州省文化厅下属贵州民族歌舞剧院拟将所指定的资产对外投资项目资产评估报告书》（中威正信评报字（2011）第1015号）的评估原值出资，评估原值为34,186,858.00元，贵州省黔剧院以2011年评估报告《贵州省文化厅拟确定投资比例所涉及贵州省黔剧团房地产的评估报告》（北京亚超评估字[2011]04005号）的评估原值出资，评估原值为20,180,711.00元，贵州省话剧团以2011年评估说明《贵州省文化厅拟确定出资比例所涉及贵州省话剧团房地产的评估说明》（北京亚超评估字[2011]04006号）的评估原值出资，评估原值为8,777,474.00元，贵州省杂

技团以 2011 年评估报告《贵州省文化厅拟确定出资比例所涉及贵州省杂技团房地产的评估报告》(北京亚超评估字[2011]04028 号)的评估原值出资,评估原值为 16,477,755.00 元,贵州省朝阳影剧院以 2011 年评估报告《贵州省朝阳影剧院因确定投资比例所涉及的房地产评估项目资产评估报告》(国融兴华评报字【2011】第 100 号)的评估原值出资,评估原值为 39,959,200.00 元,贵州省人民剧场以 2011 年评估报告《贵州省文化厅下属贵州省人民剧场拟将所指定的资产对外投资项目资产评估报告书》(中威正信评报字(2011)第 1014 号)的评估原值出资,评估原值为 19,176,700.00 元,根据上述评估原值的汇总贵州省文化厅下属 6 家公司总评估原值为 138,758,774.51 元。房屋建筑物及土地使用权将用于开发建设文化广场项目,由中天城投集团贵阳房地产开发有限公司及文化广场进行补偿,补偿价格大于等于 2011 年评估原值,拆迁补偿以现金或实物资产进行补偿,具体补偿方式以补偿协议为准,截至评估基准日企业还未收到补偿协议。土地使用权已通过国土资源局将朝阳地块(朝阳剧院)土地使用权及河滨地块(包括:贵州省黔剧团、贵州省杂技团)土地使用权转让给贵州文化广场开发建设有限公司签订国有建设用地使用权出让合同(合同编号:520102-2013-CR-0123、合同编号:520102-2013-CR-0124),将人民剧场地块(包括:贵州民族歌舞院、贵州省话剧团、贵州省人民剧场)土地使用权转让给贵阳房地产开发有限公司签订国有建设用地使用权出让合同(合同编号:520102-2013-CR-0122)

17、中天城投集团物业管理有限公司

(1) 中天城投集团物业管理有限公司于 2019 年 6 月 20 日与中国光大银行股份有限公司贵阳分行签订了《固定资产暨项目融资借款合同》,合同编号:贵战投单笔贷款 2019019 号;借款金额:32,290,000.00 元,截至评估基准日,已归还本金 20,000,000.00 元,借款本金余额 12,290,000.00 元。

(2) 中天城投集团物业管理有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司贵阳分行签订《流动资金借款合同》,合同编号:37012020280926;借款金额 60,000,000.00 元;借款期限:12 个月。

(3) 中天城投集团物业管理有限公司与贵阳农村商业银行股份有限公司签订了《流动资金借款合同》;合同编号:筑农商(总行营业部)2018 年流贷字 12002 号;借款金额:90,000,000.00 元,借款期限:36 个月。

18、中天城投集团有限公司

2021 年 8 月 31 日,中天金融集团股份有限公司持有的中天城投集团有限公司 128,700.00 万元股权已向佳源创盛控股集团有限公司出质。

(五) 本次评估是在对中天城投集团有限公司评估基准日会计报表已进行审计的基础上进行的。经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见的审计报告（报告号：XYZH/2021CDAA70700），详情请参阅《审计报告》全文。

(六) 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

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

(八) 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

4、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

5、根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2021年8月31日至2022年8月30日使用有效。

6、本报告的全部或部分内容由中威正信（北京）资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2021 年 11 月 30 日。

（此页无正文，中威正信评报字（2021）第 2080 号 盖章页）

资产评估师：

夏阳



资产评估师：

刘林



中威正信（北京）资产评估有限公司

2021 年 11 月 30 日

