



北 京 亚 超 资 产 评 估 有 限 公 司

Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让其持有的
海南天联华投资有限公司 75%股权
资产评估报告

北京亚超评报字（2022）第 A178 号

（共 1 册，第 1 册）

二零二二年九月二十九日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202
电话：（010）51716863

邮编：100036

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	5311020052530901202200175
合同编号：	北京亚超评委字（2022）第A150号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	北京亚超评报字（2022）第A178号
报告名称：	云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让其持有的海南天联华投资有限公司75%股权资产评估报告
评估结论：	27,394,994.61元
评估机构名称：	北京亚超资产评估有限公司
签名人员：	徐冬冬（资产评估师） 会员编号：53180030 赖晓思琪（资产评估师） 会员编号：53200057
 （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。

生成日期：2022年09月29日

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
一、 绪言	7
二、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	7
三、 评估目的	13
四、 评估对象和评估范围	14
五、 价值类型	24
六、 评估基准日	24
七、 评估依据	24
八、 评估方法	30
九、 评估程序实施过程和情况	35
十、 评估假设	37
十一、 评估结论	39
十二、 特别事项说明	41
十三、 资产评估报告使用限制说明	43
十四、 资产评估报告日	44
资产评估报告附件	46

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受云南城投置业股份有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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

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

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

五、 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前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、 本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、 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。

八、 本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、 资产评估专业人员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。

云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让其持有的 海南天联华投资有限公司 75%股权

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受云南城投置业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让股权事宜涉及的海南天联华投资有限公司 75%股权在 2022 年 3 月 31 日市场价值进行了评估。

一、评估目的

评估目的是为云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让股权事宜涉及的海南天联华投资有限公司 75%股权提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是海南天联华投资有限公司 75%股权价值，评估范围是海南天联华投资有限公司申报经审计的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 3 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论

海南天联华投资有限公司股东全部权益评估价值为 **2,739.50 万元**（大写：贰仟柒佰叁拾玖万伍仟元正），评估增值 10,187.76 万元，增值率 136.78 %。

云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让股权涉及海南天联华投资有限公司 75%股权评估价值，即 $2,739.50 \times 75\% = 2,054.63$ 万元（大写：贰仟零伍拾肆万陆仟叁佰元正）。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

七、 评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2022 年 3 月 31 日至 2023 年 3 月 30 日。

八、 特别事项说明

（一）土地置换事项

天联华持有的“琼(2017)海口市不动产第 0106086 号”39,952.86 m²土地使用权因建设会展中心二期项目被政府收回，政府承诺将南片区一期 B5202、B5203 地块以等价置换的方式置换给天联华，但截至评估报告出具日，《土地置换协议》未签订。根据“海资规【2019】8663 号”文件，B5202、B5203 地块的原面积为 30,225.00 m²，扣除绿化及道路面积后的面积为 30,124.55 m²（即 45.19 亩），土地用途为居住商业混合用地（其中商服用地占 30%、住宅用地占 70%）。由于 B5202、B5203 地块的“农转用”手续未完成、土地四至和规划条件未确定等，导致 B5202、B5203 地块不满足评估准则规定的评估条件。经评估人员假设一定条件做简单测算后，B5202、B5203 地块评估基准日的楼面地价约为 0.53 万元/m²。

根据“海资规【2019】8663 号”的文件精神，被评估单位名下

的“琼（2017）海口市不动产第 0106086 号”土地使用权与 B5202、B5203 地块按照等值置换的原则进行置换，即 B5202、B5203 地块的市场价值与“琼（2017）海口市不动产第 0106086 号”市场价值存在差异时，被评估单位需缴纳差价后才可取得 B5202、B5203 地块，因此，本次评估中委估存货的评估价值实质上为天联华所享有的“琼（2017）海口市不动产第 0106086 号”土地使用权对应的权益即“琼（2017）海口市不动产第 0106086 号”土地使用权的市场价值。若评估报告出具后《土地置换协议》签订，评估报告使用者应关注《土地置换协议》约定事项对本次评估结论的影响。

（二）股权质押事项

2021 年 10 月 21 日出质人云南城投置业股份有限公司和质权人、债权人天利（海南）旅游开发有限公司签订《股权质押合同》，云南城投置业股份有限公司作为出质人将其持有的海南天联华投资有限公司股权 750.00 万股全部质押给天利（海南）旅游开发有限公司，截至评估基准日质押标的担保的主债权的登记金额为 418,847,046.75 元，质押期限为：自主债权期限届满之日起三年内。

（三）LPR 变动事项；

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022 年 4 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.70%，5 年期以上 LPR 为 4.60%；2022 年 5 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.70%，5 年期以上 LPR 为 4.45%。LPR 在下一次发布 LPR 之前有效。本次评估，相关参数参考评估基准日适用的 1 年期

LPR 为 3.70%，5 年期以上 LPR 为 4.60%进行取值，未考虑 LPR 期后变动对评估结论的影响。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

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。

云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让其持有的 海南天联华投资有限公司 75%股权

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2022）第 A178 号

一、绪言

云南城投置业股份有限公司：

北京亚超资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，对云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让股权事宜涉及的海南天联华投资有限公司 75%股权在 2022 年 3 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

企业名称：云南城投置业股份有限公司（简称“云南城投”或“委

托人”）；

统一社会信用代码：915300002179235351；

类型：其他股份有限公司（上市）；

住所：云南省昆明市西山区西园南路 34 号融城优郡 A4 栋；

法定代表人：李家龙；

注册资本：壹拾陆亿零伍佰陆拾捌万陆仟玖佰零玖万元整；

成立日期：1997 年 4 月 21 日；

营业期限：1999 年 9 月 10 日至长期；

经营范围：房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁；基础设施投资建设；土地开发；项目投资与管理。

（二）被评估单位概况

1. 营业执照登记情况

企业名称：海南天联华投资有限公司（简称“天联华”或“被评估单位”）；

统一社会信用代码：91460100MA5RD9GB8K；

类型：其他有限责任公司；

住所：海南省海口市秀英区滨海大道 266 号天利龙腾湾 3 号楼；

法定代表人：李扬；

注册资本：壹仟万圆整；

成立日期：2016 年 9 月 22 日；

营业期限：长期；

经营范围：房地产开发经营；旅游、休闲、健身、娱乐项目的开

发建设及咨询服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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. 历史沿革及股权结构情况

（1）公司简介

公司系由深圳天利地产集团有限公司、天利（海南）旅游开发有限公司以货币出资设立的有限责任公司，公司注册资本 1000.00 万元，于 2016 年 9 月取得由海南省海口市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

（2）公司设立（2016 年 9 月）

根据深圳天利地产集团有限公司、天利（海南）旅游开发有限公司 2015 年 12 月 18 日《股东会决议》以及于 2015 年 12 月 31 日与海南天利投资发展有限公司达成的《分立协议》，海南天利投资发展有限公司以存续形式分立为海南天利投资发展有限公司和海南天联华房地产投资有限公司（海南天联华投资有限公司的曾用名），分离后原海南天利投资发展有限公司注册资本 5,000.00 万元减资为 4,000.00 万元，海南天联华房地产投资有限公司的注册资本为 1,000.00 万元。分立后两家公司的股东和投资比例保持不变，分立前的债务由存续公司继续承担。

截至 2015 年 12 月 31 日，天联华股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资方式	出资额	持股比例
深圳天利地产集团有限公司	货币	750.00	75.00%
天利（海南）旅游开发有限公司	货币	250.00	25.00%

股东名称	出资方式	出资额	持股比例
合计		1,000.00	100%

(3) 股权转让 (2018 年 5 月)

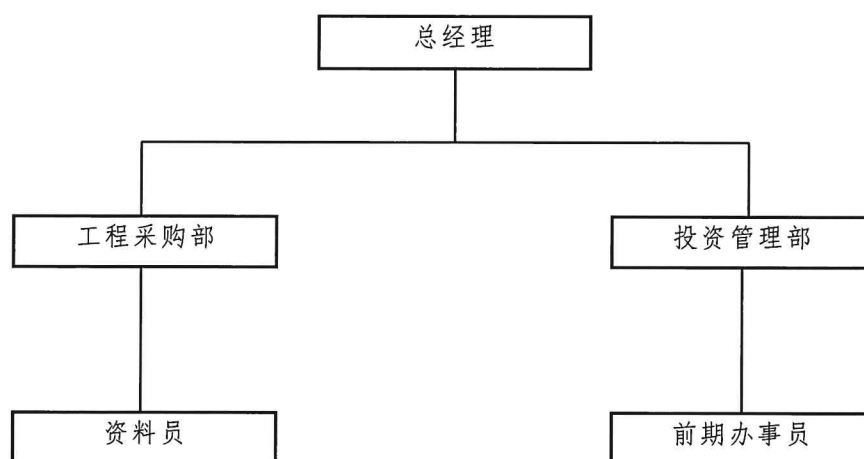
2018 年 5 月 28 日, 云南城投置业股份有限公司、深圳天利地产集团有限公司、天利(海南)旅游开发有限公司三方以及海南天利投资发展有限公司、海南天联华房地产投资有限公司、海南天利度假酒店有限公司、海南天利酒店有限公司四个标的公司签订《海南国际会展中心项目关于海南天利投资发展有限公司 70%、海南天联华房地产投资有限公司 70%、海南天利度假酒店有限公司 70%、海南天利酒店有限公司 75%之股权暨债权转让协议》及 2019 年 4 月 20 日签订的《补充协议》, 云南城投置业股份有限公司收购深圳天利地产集团有限公司持有的海南天联华投资有限公司 75%股权。

截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日, 天联华的股权结构具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

股东名称	出资方式	出资额	持股比例
云南城投置业股份有限公司	货币	750.00	75.00%
天利(海南)旅游开发有限公司	货币	250.00	25.00%
合 计		1,000.00	100%

3. 企业机构设置情况



4. 经营状况

(1) 项目现状

根据海口市人民政府办公厅（2018）425 号《海口市人民政府专题会议纪要》，2018 年 7 月 14 日海口市政府丁晖市长主持召开的专题会议议定，同意在海南国际会展中心旁启动二期工程建设，项目占地约 220 亩，其中包括天利经济总部别墅项目用地 60 亩。

根据海口市国土资源局于 2018 年 10 月 19 日下发给海南天联华投资有限公司《关于会展中心二期项目用地事宜的函》，由于海口市城市规划调整，会展中心二期项目拟在会展中心一期西侧进行建设，用地范围包含海南天联华投资有限公司名下“琼（2017）海口市不动产第 0106086 号”39952.86 m²土地（即天利经济总部别墅项目），要求天联华以土地置换的方式将其所属土地收回并注销，海口市国土资源局承诺将南片区一期 B5202、B5203 地块共计 45.19 亩土地以等价置换的方式置换给天联华。

后续因南片区一期 B5202、B5203 地块由于省政府针对住宅用地“双暂停”政策影响无法办理“农转用”手续，导致土地置换事宜一直处于停滞状态。

2021 年 12 月 28 日海口市人民政府（甲方）与海南天利投资发展有限公司等 5 家公司（乙方）签订了《和解协议》：依照双方代表于 2021 年 4 月 12 日形成的《会谈备忘录》意见，因现会展二期项目已完工，为不影响该项目后续运营及证照办理工作，妥善解决该历史遗留问题，甲方指定海口市自然资源和规划局在本协议签订后 3 个月

内与乙方就置换土地协商并签订《土地置换协议》。

截至评估报告出具日，“琼（2017）海口市不动产第 0106086 号”土地使用权已被政府收回用于建设会展中心二期项目，且会展中心二期项目已建成投入运营，但海南天联华投资有限公司与政府的《土地置换协议》未签署，所涉及置换地的位置、面积、规划用途等仍存在不确定性，导致土地置换事宜未完成，因此被评估单位近几年未开展实质业务也暂未对未来的经营作出计划、发展作出规划。

5. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

（1）资产负债及财务状况

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

资产负债表项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/3/31
流动资产	23,015.10	23,018.39	23,047.44	23,010.66	23,010.64
非流动资产	-	-	-		
资产总额	23,015.10	23,018.39	23,047.44	23,010.66	23,010.64
流动负债	22,104.03	24,695.94	27,289.18	29,826.77	30,458.90
非流动负债	-	-	-		
负债合计	22,104.03	24,695.94	27,289.18	29,826.77	30,458.90
股东权益	911.07	-1,677.56	-4,241.74	-6,816.12	-7,448.26
利润表项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1 月-3 月
营业收入	-	-	-	-	-
营业成本	-	-	-	-	-
营业利润	-71.10	-2,588.63	-2,564.33	-2,574.38	-632.15
利润总额	-71.10	-2,588.63	-2,564.18	-2,574.38	-632.15
净利润	-71.10	-2,588.63	-2,564.18	-2,574.38	-632.15
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计报告号	大华审字[2019]006044 号	XYZH/2022KMAA20572			

（2）会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

(3) 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	25%	应纳税所得额
2	城市维护建设税	7%	应交增值税额
3	教育费附加	3%	应交增值税额
4	地方教育费附加	2%	应交增值税额
5	从价计征房产税	1.2%	应税房产原值 $\times$ (1-扣除比例) $\times$ 年税率
7	城镇土地使用税	每年 15 元/m ²	土地总面积

(4) 税收优惠政策

截至评估基准日，被评估单位未享有税收优惠政策。

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为云南城投置业股份有限公司，被评估单位为海南天联华投资有限公司；云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让其持有海南天联华投资有限公司 75%股权。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部門以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

因云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让海南天联华投资

有限公司股权事宜，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及海南天联华投资有限公司 75%股权价值进行评估；评估目的是为云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让股权事宜涉及的海南天联华投资有限公司 75%股权提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2022 年 5 月 26 日云南省康旅集团有限公司“云康旅董决会议[2022]03 号”《第一届董事会第 194 次会议决议》实施，云南省康旅集团有限公司第一届董事会第 194 次会议就云南城投置业股份有限公司拟对<资产出售及重大资产重组方案>中部分交易标的进行调整事宜进行了审议，会议以 6 票同意，0 票反对，0 票弃权，同意云南城投置业股份有限公司本次重大资产重组以公开挂牌方式转让海南天联华投资有限公司 75%的股权。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是海南天联华投资有限公司 75%股权价值。

（二）评估范围

评估范围是海南天联华投资有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，海南天联华投资有限公司会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“XYZH/2022KMAA20572”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值
流动资产	23,010.64
非流动资产	0.00
资 产 总 计	23,010.64
流动负债	30,458.90
非流动负债	-
负 债 总 计	30,458.90
净 资 产（所有者权益）	-7,448.26

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。

（三）评估范围中主要资产状况及特点

被评估单位的主要资产为存货-开发成本，存货-开发成本的账面余额 18,156.27 万元，存货跌价准备为 0.00 元，存货账面价值为 18,156.27 万元，主要为天利经济总部别墅项目的规划设计费和土地成本。基本情况详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	账面价值
一	房地产开发成本-土地征用及拆迁补偿费	18,041.85
1	地价及土地出让金	17,395.72
2	契税	585.62
3	佣金	60.51
二	房地产开发成本-前期工程费	114.42
1	规划设计费	114.42
合 计		18,156.27

截至评估基准日，委估存货的账面价值形成过程、项目现状及权证情况如下：

► 账面价值形成过程

主要时间线：

2009 年 11 月：海南天利投资发展有限公司、海南国际会展中心有限责任公司、海南天利度假酒店有限公司、海南天利酒店有限公司通过公开拍卖方式以最高价竞得 04 号地块、会展项目 A 区、B 区、

C 区、D 区地块的土地使用权，并签订“海口市国让（合）字（2009）110 号”《海口市国有建设用地使用权出让合同》；

2009 年 12 月-2010 年 1 月：按照“海口市国让（合）字（2009）110 号”《海口市国有建设用地使用权出让合同》约定，全额缴纳 04 号地块、会展项目 A 区、B 区、C 区、D 区地块的土地出让金；

2010 年 1 月至 2011 年 8 月：申请取得 04 号地块、会展项目 A 区、B 区、C 区、D 区地块《国有土地使用权证》以及海域待填的 E 区 50 亩《海域使用权证书》；

2011 年 6 月：会展中心项目竣工，并交付给海口市人民政府；

2012 年 8 月：为确保审计署开展全国地方政府性债务责任审计的过关，海南国际会展中心有限责任公司与海口市人民政府签订《总协议书》；

2012 年 10 月：根据《总协议书》约定，海南天利投资发展有限公司与海口市国土局签署《收回国有建设用地使用权协议书》，海口市国土局零对价收回 04 号地块 72 亩城镇住宅土地使用权；

2013 年 7 月：根据《总协议书》约定，海南国际会展中心有限责任公司与海口市国土局签署《收回国有建设用地使用权协议书》，海口市国土局零对价收回会展项目 A 区 480 亩地块的土地使用权。

2015 年 12 月：海南天利投资发展有限公司以存续形式分立为海南天利投资发展有限公司和海南天联华投资有限公司；

2017 年 6 月：海南天利投资发展有限公司、海南国际会展中心有限责任公司、海南天利度假酒店有限公司、海南天利酒店有限公司

向，就海南国际会展中心合作纠纷事宜向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁。

2018 年 7 月：海口市政府同意在海南国际会展中心旁启动二期工程建设，项目占地约 220 亩，其中包括天利经济总部别墅项目用地 60 亩（即天联华持有的 C 地块）；

2018 年 10 月：海口市政府要求天联华以土地置换的方式将其所属土地收回并注销，海口市国土资源局承诺将南片区一期 B5202、B5203 地块共计 45.19 亩土地以等价置换的方式置换给天联华；

2019 年 9 月：中国国际经济贸易仲裁委员会就海南国际会展中心合作纠纷事宜作出裁决，并出具“[2019]中国贸仲京裁字第 0514 号”、“[2019]中国贸仲京裁字第 0515 号”裁决书；

2019 年 5 月：海口市人民政府向北京第四中院提出撤销仲裁裁决申请；

2019 年 7 月：北京第四中院驳回海口市人民政府的撤销仲裁裁决申请；

2020 年 9 月：海口市自然资源和规划局印发“海资规（2020）12982 号”文件：因海南省政府针对住宅用地“双暂停”政策影响，B5202、B5203 地块的“农转用”手续暂时无法办理，暂缓办理期间置换地块的规划指标。待政策允许后，继续办理 B5202、B5203 地块的“农转用”手续，并加快办理后续的土地置换手续；

2021 年 12 月：海口市人民政府与海南天利投资发展有限公司等五家公司就海南国际会展中心合作纠纷事宜签订《和解协议》。《和

解协议》中约定海口市人民政府指定海口市自然资源和规划局在《和解协议》签订后 3 个月内就天联华的置换土地进行协商并签订《土地置换协议》。

委估存货的成本主要由土地成本构成，其形成过程如下：

根据海南天利投资发展有限公司、海南国际会展中心有限责任公司、海南天利度假酒店有限公司、海南天利酒店有限公司与海口市国土资源局于 2009 年 11 月 5 日签订的“海口市国让（合）字（2009）110 号”《海口市国有建设用地使用权出让合同》，海南天利投资发展有限公司、海南国际会展中心有限责任公司、海南天利度假酒店有限公司、海南天利酒店有限公司以 334,612,234.76 元竞得 04 号地块、会展项目 A 区、B 区、C 区、D 区地块以及海域待填的 E 区地块。2009 年 11 月 12 日，海南天利投资发展有限公司、海南国际会展中心有限责任公司、海南天利度假酒店有限公司、海南天利酒店有限公司签订了《土地价款分担协议书》，经分摊后各家公司需承担的土地出让金详见下表：

金额单位：人民币元

公司名称	地块名称	项目名称	土地面积 (m ²)	土地出让金分摊金额
海南国际会展中心有限责任公司	A	会展中心	319,873.70	13,515,580.43
海南天利度假酒店有限公司	B	万豪酒店	53,872.43	53,000,000.00
海南天利投资发展有限公司	C	经济总部项目（天联华）	39,952.86	60,508,206.94
	D	龙腾湾	67,056.57	101,556,504.70
	04 地块	04 地块	48,222.63	73,031,942.69
海南天利酒店有限公司	E	填海项目	33,329.16	33,000,000.00
合计			562,307.35	334,612,234.76

根据海口市人民政府与海南国际会展中心有限责任公司于 2012 年 8 月 21 日签订的《总协议书》，以会展中心总造价 1,436,025,928.27 元



减去海口市人民政府已承担的国开行 7 亿元贷款本金后,剩余的建造成本 736,025,928.27 元由海南天利投资发展有限公司、海南天利度假酒店有限公司、海南天利酒店有限公司按地上计容建筑面积比例进行分摊,具体情况详见下表:

金额单位:人民币元

公司名称	地块名称	项目名称	分摊比例	7.36 亿会展中心造价分摊	7.36 亿对应的 3% 契税分摊
海南天利度假酒店有限公司	B	万豪酒店	9.00%	66,242,333.54	1,987,270.01
海南天利投资发展有限公司	C	经济总部项目(天联华)	22.00%	161,925,704.22	4,857,771.13
	D	龙腾湾	59.00%	434,255,297.68	13,027,658.93
海南天利酒店有限公司	E	填海项目	10.00%	73,602,592.83	2,208,077.78
合计			100.00%	736,025,928.27	22,080,777.85

经过上述分摊,经济总部项目(天联华)C 地块的土地成本为 228,895,000.04 元,计算过程为:出让合同分摊的出让金金额 60,508,206.94 元+出让合同出让金对应的税费 1,603,317.75 元+7.36 亿会展中心造价分摊的金额 161,925,704.22 元+7.36 亿对应的 3% 契税分摊 4,857,771.13 元。

根据深圳天利地产集团有限公司、天利(海南)旅游开发有限公司 2015 年 12 月 18 日《股东会决议》以及于 2015 年 12 月 31 日与海南天利投资发展有限公司达成的《分立协议》,海南天利投资发展有限公司以存续形式分立为海南天利投资发展有限公司和海南天联华投资有限公司,分离后原海南天利投资发展有限公司注册资本 5,000.00 万元减资为 4,000.00 万元,海南天联华投资有限公司的注册资本为 1,000.00 万元。C 地块的土地成本也根据《分立协议》调整到海南天联华投资有限公司核算。

根据“[2019]中国贸仲京裁字第 0514 号”、“[2019]中国贸仲京裁字第 0515 号”《裁决书》的裁决，海口市人民政府（甲方）与海南天利投资发展有限公司、海南天联华投资有限公司、海南天利度假酒店有限公司、海南天利酒店有限公司达成和解，并于 2021 年 12 月 28 日签订《和解协议》，协议约定海口市人民政府需支付和解补偿款 228,361,646.49 元，用于补偿海南天利投资发展有限公司、海南天联华投资有限公司、海南天利度假酒店有限公司、海南天利酒店有限公司支付的会展中心造价款。海南天利投资发展有限公司、海南天联华投资有限公司、海南天利度假酒店有限公司、海南天利酒店有限公司按照分摊 7.36 亿会展中心造价的比例对和解补偿款进行了分摊，分摊过程如下：

金额单位：人民币元

公司名称	分摊比例	金额	备注
和解补偿款		228,361,646.49	
减：应付老股东款项		8,013,945.90	
可分摊的和解补偿款		220,347,700.59	
各家公司的分摊情况如下：			
海南天利度假酒店有限公司	9.00%	19,831,293.05	B 地块
海南天联华投资有限公司	22.00%	48,476,494.13	C 地块
海南天利投资发展有限公司	59.00%	130,005,143.35	D 地块
海南天利酒店有限公司	10.00%	22,034,770.06	E 地块
合计	100.00%	220,347,700.59	

经分摊后，海南天联华投资有限公司应收的和解补偿款为 48,476,494.13 元，海南天联华投资有限公司已计入其他应收款核算。此外，海南天联华投资有限公司根据应收的和解补偿款对 C 地块的土地成本进行了冲减，冲减后的土地成本为：228,895,000.04 元-48,476,494.13 元=180,418,505.91 元。

► 项目现状

根据海口市人民政府办公厅（2018）425 号《海口市人民政府专题会议纪要》，2018 年 7 月 14 日海口市政府丁晖市长主持召开的专题会议议定,同意在海南国际会展中心旁启动二期工程建设,项目占地约 220 亩,其中包括天利经济总部别墅项目用地 60 亩。

根据海口市国土资源局于 2018 年 10 月 19 日下发给海南天联华投资有限公司《关于会展中心二期项目用地事宜的函》，由于海口市城市规划调整，会展中心二期项目拟在会展中心一期西侧进行建设，用地范围包含海南天联华投资有限公司名下琼（2017）海口市不动产权第 0106086 号 39952.86 m² 土地（即天利经济总部别墅项目），要求天联华以土地置换的方式将其所属土地收回并注销，海口市国土资源局承诺将南片区一期 B5202、B5203 地块共计 45.19 亩土地以等价置换的方式置换给天联华。

后续因南片区一期 B5202、B5203 地块由于省政府针对住宅用地“双暂停”政策影响无法办理“农转用”手续，导致土地置换事宜一直处于停滞状态。

2021 年 12 月 28 日海口市人民政府（甲方）与海南天利投资发展有限公司等 5 家公司（乙方）签订了《和解协议》：依照双方代表于 2021 年 4 月 12 日形成的《会谈备忘录》意见，因现会展二期项目已完工，为不影响该项目后续运营及证照办理工作，妥善解决该历史遗留问题，甲方指定海口市自然资源和规划局在本协议签订后 3 个月内与乙方就置换土地协商并签订《土地置换协议》。

截至评估报告出具日,“琼(2017)海口市不动产第 0106086 号”土地使用权已被政府收回用于建设会展中心二期项目,且会展中心二期项目已建成投入运营,但海南天联华投资有限公司与政府的《土地置换协议》未签署,土地置换事宜未完成。

截至评估报告出具日,被评估单位仅拥有土地使用权的置换权益,尚需待完成置换后对置换土地进行进一步开发实现存货价值。

►原项目权证

1、土地证

土地证						
编号	土地使用权人	使用权面积m ²	用途	使用权类型	取得日期	终止日期
琼(2017)海口市不动产权第 0106086 号	海南天联华投资有限公司	39,952.86	商务金融用地	出让	2009/11/30	2049/11/30

截至评估报告日,被评估单位仍持有“琼(2017)海口市不动产第 0106086 号”的不动产权证书,尚未被政府收回注销,并经向海口市不动产登记中心查档,“琼(2017)海口市不动产第 0106086 号”土地使用权的权利人仍为海南天联华投资有限公司。

2、用地规划许可证

建设用地规划证					
编号	发证日期	用地面积m ²	用地规划指标	项目名称	用地单位
地字第 2009026 号	2009/12/18	39,952.59	1、用地规划指标:建筑密度≤14%、容积率≤0.35、绿地率≥40%、建筑高度≤12米	天利经济总部	海南天联华投资有限公司

►原项目经济技术指标

经济总部别墅项目北临大海,西侧为金色阳光泰得温泉度假酒店,东侧为万豪五星级酒店,占地面积为 39,952.86 平方米(59.93 亩),

建筑密度 $\leq 14\%$ ，绿地率 $\geq 40\%$ ，容积率 ≤ 0.35 ，地上计容建筑面积约为 13,983.50 m^2 。项目经济技术指标情况如下：

项目规划指标表			
序号	项目名称	单位	指标
1	项目总用地面积	m^2	39,952.86
2	项目净用地面积	m^2	39,952.86
3	总建筑面积	m^2	19,983.50
	地上总建筑面积	m^2	13,983.50
	计容积率面积	m^2	13,983.50
	不计容积率面积（架空层等）	m^2	-
	地下建筑面积	m^2	6,000.00
4	容积率		0.35
5	建筑密度		14%
6	绿地率		40%
7	地上可租售建筑面积	m^2	13,643.50
	别墅	m^2	13,643.50
8	地上不可租售建筑面积	m^2	340.00
	物业用房	m^2	300.00
	垃圾房等其他配套设施	m^2	40.00
	架空层	m^2	-
9	地下部分建筑面积	m^2	6,000.00
	车库及车位	m^2	5,800.00
	地下配套及不可售部分		200.00
10	户数	户	40.00
	住宅户数	户	40.00
11	车位数	个	60.00
	其中：地上车位	个	
	地下车位	个	60.00

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报账面记录的无形资产及账面未记录的无形资产。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，资产评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估中，引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“XYZH/2022KMAA20572”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、价值类型

根据本次评估目的、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资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：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。

六、评估基准日

评估基准日为 2022 年 3 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

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

(一) 经济行为依据

2022 年 5 月 26 日云南省康旅集团有限公司“云康旅董决会议 [2022]03 号”《第一届董事会第 194 次会议决议》。

(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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019 年 01 月 02 日）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议修正）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过）；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过）；

6. 《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 7 次会议决定修改）；

7. 《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 12 次会议第 3 次修正）；

8. 《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 12 次会议第 3 次修正）；

9. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日中华人民共和国国务院令第 91 号发布、根据 2020 年 11 月 29 日“中华人民共和国

国国务院令 第 732 号”《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

10. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号，1992 年 07 月 18 日）；

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

12. 《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）；

13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001 年 12 月 31 日）；

14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 709 号，2011 年 1 月 8 日修订）；

15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号，2013 年 5 月 10 日）；

16. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274 号，2006 年 12 月 12 日）；

17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号，2009 年 9 月 11 日）；

18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，2016 年 3 月 23 日）；

19. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民

共和国增值税暂行条例〉的决定》第 2 次修订)；

20. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署联合公告 2019 年第 39 号, 2019 年 3 月 20 日)；

21. 《中华人民共和国契税法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 2020 年 8 月 11 日)；

22. 《关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》(财企〔2009〕46 号, 2009 年 3 月 30 日)；

23. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令 第 645 号, 2013 年 12 月 7 日第 3 次修订)；

24. 《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》及其他配套法规；

25. 《关于下发施行云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法的通知》(云国资产权〔2018〕147 号, 2018 年 7 月 1 日)；

26. 《云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》(云国资产权〔2018〕149 号, 2018 年 7 月 1 日)；

27. 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》(财资〔2017〕43 号, 2017 年 10 月 1 日)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号, 2017 年 10 月 1 日)；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36

号，2019 年 1 月 1 日）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号，2019 年 12 月 4 日）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号，2017 年 10 月 1 日）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号，2019 年 1 月 1 日）；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号，2019 年 1 月 1 日）；

8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号，2019 年 1 月 1 日）；

9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号，2017 年 10 月 1 日）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号，2017 年 10 月 1 日）；

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号，2017 年 10 月 1 日）；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号，2017 年 10 月 1 日）；

14. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第

76 号，2014 年 7 月 23 日）。

（四）权属依据

1. 投资合同、被投资单位公司章程；
2. 不动产权证书；
3. 国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同；
4. 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及以前年度财务报表、审计报告。

2. 国家有关部门发布的资料

- （1） 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号，2015 年 12 月 1 日）；

- （2） 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 12 月 1 日）；

- （3） 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014，国土资厅发〔2015〕12 号，2015 年 12 月 1 日）。

3. 资产评估机构收集的资料

- （1） 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
- （2） IFIND 资讯、Wind 资讯；
- （3） 资产评估专业人员现场勘查记录资料；
- （4） 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- （5） 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与云南城投置业股份有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字（2022）第 A150 号”；
2. 委托人及被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

八、评估方法

(一) 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—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；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；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《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。”

4. 《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。”

(二) 评估基本方法

资产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、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1. 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。

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。

3. 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。

(三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

1. 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，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

2. 收益法适用性分析：

被评估单位名下的“琼（2017）海口市不动产第 0106086 号”土地使用权（即天利经济总部别墅项目用地）被海南国际会展中心二期工程占用，截至评估基准日，《土地置换协议》未签署，土地置换事

宜未完成，考虑到未来预期收益难以预测，获得未来预期收益所承担的风险难以衡量，因此，本项目不适用收益法进行评估。

3. 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场不存在的与被评估单位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、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法进行评估。

(四) 选用评估方法技术思路

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。

2. 其他债权性资产

主要为其他应收款，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评估为零，确定评估值。

3. 存货

截至评估报告出具日，被评估单位仅拥有土地使用权的置换权益，尚需待完成置换后对置换土地进行进一步开发实现存货价值，本

次评估中委估存货的评估价值实质上为天联华所享有的“琼（2017）海口市不动产第 0106086 号”土地使用权对应的权益。

存货账面价值主要为天利经济总部别墅项目的规划设计费和土地成本。本次评估，对于委估存货分别采用基准地价法和假设开发法进行评估。基本公式如下：

（1）基准地价修正系数法

基准地价系数修正法是按照所在地基准地价标准，根据基准地价修正体系，进行期日修正、年期修正、区域因素和个别因素修正，并进行基准地价基础设施条件和待估宗地基础设施条件差异修正，得到待估宗地的评估地价。基本公式如下：

$$P_i = (P \times P_y \times P_q) \times (1 + \sum K_i) \times IIS + \text{土地基础设施开发程度修正值}$$

式中： P_i —待估宗地楼面地价

P —待估宗地对应的楼面地价

P_y —土地用途修正系数

P_q —期日修正系数

$\sum K_i$ —待估宗地区域影响因素总修正值

IIS —待估宗地个别因素修正系数的乘积

土地基础设施开发程度修正值=待估宗地所在区域实际土地基础设施开发程度对应的开发费-基准地价对应的土地基础设施开发费。

（2）假设开发法

假设开发法也称剩余法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法，假设开发法根据是否考虑时间价值，又分为静态法和动态法。

本次评估选用静态法。

静态法：静态法是根据估价时点房地产市场状况确定估价对象价值，不考虑收入、支出的时间价值，直接扣减投资利息和投资利润，其计算公式如下：

评估价值=不含税货包-续建成本-续建管理费用-销售费用-销售税金-土地增值税-投资利息-开发利润

4. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位预缴增值税等，以核实后账面价值确定评估值。

5. 负债

主要为应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。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价值。

九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国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，并于 2022 年 5 月 9 日至 13 日进入现场履行清查核实程序。具体实施过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

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者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、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) 签订资产评估委托合同

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，与委托方签订资产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 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，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，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

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，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，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，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。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指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. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 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；

3. 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；

4. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；
2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；
3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；
4. 未来的增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化；
5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响。

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。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法对海南天联华投资有限公司 75%股权价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

(一) 资产基础法评估结论

总资产评估价值 33,198.40 万元,总负债评估价值 30,458.90 万元,股东全部权益评估价值 2,739.50 万元,评估增值 10,187.76 万元,增值率 136.78 %。详见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	23,010.64	33,198.40	10,187.76	44.27
非流动资产	-	-	-	-
资产总计	23,010.64	33,198.40	10,187.76	44.27
流动负债	30,458.90	30,458.90	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	30,458.90	30,458.90	-	-
净资产(所有者权益)合计	-7,448.26	2,739.50	10,187.76	136.78

评估增减值变动原因分析:

待估土地使用权取得时间较早,海口市商业用地地价有所增长,故形成评估增值。

(二) 最终评估结论

海南天联华投资有限公司股东全部权益评估价值为 **2,739.50 万元**(大写:贰仟柒佰叁拾玖万伍仟元正),评估增值 10,187.76 万元,增值率 136.78 %。

云南城投置业股份有限公司拟公开挂牌转让股权涉及海南天联华投资有限公司 75%股权评估价值,即 $2,739.50 \times 75\% = 2,054.63$ 万元(大写:贰仟零伍拾肆万陆仟叁佰元正)。

(三) 折价、溢价情况

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响,也未考虑流动性对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况,并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中,引用信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具编号为“XYZH/2022KMAA20572”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值,并承担引用不当的相关责任。

(二) 土地置换事项

天联华持有的“琼(2017)海口市不动产第 0106086 号”39,952.86 m²土地使用权因建设会展中心二期项目被政府收回,政府承诺将南片区一期 B5202、B5203 地块以等价置换的方式置换给天联华,但截至评估报告出具日,《土地置换协议》未签订。根据“海资规【2019】8663 号”文件,B5202、B5203 地块的原面积为 30,225.00 m²,扣除绿化及道路面积后的面积为 30,124.55 m²(即 45.19 亩),土地用途为居住商业混合用地(其中商服用地占 30%、住宅用地占 70%)。由于 B5202、B5203 地块的“农转用”手续未完成、土地四至和规划条件未确定等,导致 B5202、B5203 地块不满足评估准则规定的评估条件。经评估人员假设一定条件做简单测算后,B5202、B5203 地块评估基准日的楼面地价约为 0.53 万元/m²。

根据“海资规【2019】8663 号”的文件精神,被评估单位名下的“琼(2017)海口市不动产第 0106086 号”土地使用权与 B5202、

B5203 地块按照等值置换的原则进行置换，即 B5202、B5203 地块的市场价值与“琼（2017）海口市不动产第 0106086 号”市场价值存在差异时，被评估单位需缴纳差价后才可取得 B5202、B5203 地块，因此，本次评估中委估存货的评估价值实质上为天联华所享有的“琼（2017）海口市不动产第 0106086 号”土地使用权对应的权益即“琼（2017）海口市不动产第 0106086 号”土地使用权的市场价值。若评估报告出具后《土地置换协议》签订，评估报告使用者应关注《土地置换协议》约定事项对本次评估结论的影响。

（三）股权质押事项

2021 年 10 月 21 日出质人云南城投置业股份有限公司和质权人、债权人天利（海南）旅游开发有限公司签订《股权质押合同》，云南城投置业股份有限公司作为出质人将其持有的海南天联华投资有限公司股权 750.00 万股全部质押给天利（海南）旅游开发有限公司，截至评估基准日质押标的担保的主债权的登记金额为 418,847,046.75 元，质押期限为：自主债权期限届满之日起三年内。

（四）LPR 变动事项；

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022 年 4 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.70%，5 年期以上 LPR 为 4.60%；2022 年 5 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.70%，5 年期以上 LPR 为 4.45%。LPR 在下一次发布 LPR 之前有效。本次评估，相关参数参考评估基准日适用的 1 年期 LPR 为 3.70%，5 年期以上 LPR 为 4.60%进行取值，未考虑 LPR 期后

变动对评估结论的影响。

(五) 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。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围:

1. 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;

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途;

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体,法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或相关当事方另有约定的除外

4. 评估结论的使用有效期;自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时,才可以使用资产评估报告,即从 2022 年 3 月 31 日至 2023 年 3 月 30 日,超过一年,需重新进行资产评估。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估

机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(四) 本评估项目的委托人涉及国有企业,依据相关规定,只有履行国有资产评估项目备案手续后,方可使用本资产评估报告。

(五) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2022 年 9 月 29 日。

(此页无正文)

北京亚超资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



法定代表人:

李应峰

中国·北京

二零二二年九月二十九日