



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
的海南天利投资发展有限公司 75%股权
资产评估报告

北京亚超评报字（2022）第 A177 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:	5311020052530901202200174
合同编号:	北京亚超评委字(2022)第A151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A177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利投资发展有限公司75%股权资产评估报告
评估结论:	90,253,128.37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 晁洁蕾 (资产评估师) 会员编号: 53220038
 (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28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	12
一、 绪言.....	12
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 12	
三、 评估目的.....	22
四、 评估对象和评估范围.....	23
五、 价值类型.....	52
六、 评估基准日.....	53
七、 评估依据.....	53
八、 评估方法.....	59
九、 评估程序实施过程和情况.....	67
十、 评估假设.....	69
十一、 评估结论.....	72
十二、 特别事项说明.....	74
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	82
十四、 资产评估报告日.....	83
资产评估报告附件	85

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 海南天利投资发展有限公司 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利投资发展有限公司 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其持有的海南天利投资发展有限公司 75%股权事宜提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是海南天利投资发展有限公司 75%股权价值,评估范围是海南天利投资发展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、收益法。

六、评估结论

经综合分析最终选取**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。

海南天利投资发展有限公司股东全部权益评估价值 9,025.31 万元,评估增值 31,635.62 万元,增值率 139.92%。

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利投资发展有限公司 75%股权评估价值，即 $9,025.31 \times 75\% = 6,768.98$ 万元（大写：陆仟柒佰陆拾捌万玖仟捌佰元正）。

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

1. 股权质押事项

2021 年 10 月债权人中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司与云南集采贸易有限公司（原债权人）、债务人云南省康旅控股集团有限公司签订的编号为“信琼-C-2021-001”的《债权收购暨债务重组协议》，中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司拟收购云南集采贸易有限公司对云南省康旅控股集团有限公司享有的 13.38 亿元债权，并进行债务重组，债务重组期限 3 年。

根据 2021 年 10 月出质人云南城投置业股份有限公司和质权人中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司签订的编号为“信琼-C-2021-001-011”的《债权收购暨债务重组股权质押合同》以及股权出质设立登记通知书【（琼市监）股质登记设字[2021]第 498 号】，云南城投置业股份有限公司为合同编号为“信琼-C-2021-001”的债权收购暨债务重组提供质押担保，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利投资发展有限公司股权 3,000.00 万股（75%股权）全部质押给中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司。

截至评估基准日，编号为“信琼-C-2021-001”的《债权收购暨债务重组协议》约定的债务重组事宜已完成，云南省康旅控股集团有限公司已于 2021 年 11 月 10 日收到相关资金款项。云南城投置业股份有限公司已取得由中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司于 2022 年 5 月 25 日出具的《同意函》，同意云南城投置业股份有限公司拟开展重大资产重组并转让所持海南天利投资发展有限公司 75% 股权事宜。

2. 资产抵押事项

根据 2021 年 10 月海南天利投资发展有限公司和中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司签订的编号为“信琼-C-2021-001-002”、“信琼-C-2021-001-003”、“信琼-C-2021-001-004”、“信琼-C-2021-001-005”、“信琼-C-2021-001-006”、“信琼-C-2021-001-007”的《债权收购暨债务重组抵押合同》和编号为“信琼-C-2021-0002”《债权收购暨债务重组抵押合同之补充协议》，海南天利投资发展有限公司以其名下天利龙腾湾项目为合同编号为“信琼-C-2021-001”的债权收购暨债务重组提供第一顺位抵押担保。其中，抵押资产住宅面积合计 77,419.87 m²（5 号楼 22,138.29 m²、7 号楼 55,281.58 m²），办公面积合计 11,957.76 m²（3 号楼 2,528.36 m²、4 号楼 2,542.58 m²、5 号楼 1,699.30 m²、6 号楼 1,699.86 m²、7 号楼 3,487.66 m²），商业面积合计 9,472.14 m²（1 号楼及 2 号楼），产权式酒店面积合计 26,748.54

m²（2号楼），地下车位 886 个/面积合计 33,527.83 m²（由于部分物尚未完成抵押登记，此处面积为合同披露面积，具体数据以有关部门登记为准）。

根据委托方中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司、受托监管方海口坤泰达实业有限公司和被监管方公司海南天利投资发展有限公司签订的编号为“信琼-C-2021-001-012”的《委托监管协议》，受托监管方海口坤泰达实业有限公司对天利龙腾湾项目进行销售资金专户监管，天利龙腾湾项目销售资金用于偿还所欠中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司款项。

本次评估，未考虑上述质押、抵押事项对评估结论的影响。

3.货币资金受限事项

截至评估基准日，受限货币资金账面价值 62,232.34 元，共 2 个账户，均为按揭保证金。明细如下：

金额单位：人民币元				
序号	开户银行	账号	币种	账面价值
1	光大银行海口分行海景支行	39300188000014336	人民币	4.69
2	工商银行海口秀英支行	2201029841000052594	人民币	62,227.65
合计				62,232.34

本次评估，未考虑货币资金受限事项对评估结论的影响。

4.期后事项-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。

5.天利龙腾湾项目二期成本包干事项

根据 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）旅游开发有限公司及 4 家标的公司签订的《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》和 2019 年 4 月 10 日签订的《股权暨债权转让协议之补充协议》中关于对龙腾湾项目二期成本包干约定如下：

1)深圳天利地产集团有限公司保证并承诺，龙腾湾项目二期建安成本按地上建筑面积 3,600.00 元/m²单位价进行锁定，包干价格范围内由海南天利投资发展有限公司据实对外支付，如实际结算付款金额超过包干价，则超过部分由深圳天利地产集团有限公司单独承担。另外，针对已批设计图纸中的地下室的土建工程（防水、土建找坡层、抹灰、刮腻子）及安装工程（消防、水电、智能化、停车场地面及标识等工程），按实际发生成本结算或按包干价 1,800.00 元/m²孰低执行。

2)该包干价包括但不限于土地平整、设计、监理、建设规费、建安成本、绿化、交房验收等达到交房条件的开发全流程期间产生的建设成本。

3)云南城投置业股份有限公司操盘龙腾湾二期户型后如进行微调且该微调不影响项目建设工程主体结构,深圳天利地产集团有限公司承诺若龙腾湾二期的建造标准不低于龙腾湾一期的,也不调整包干价。

4)各方确认,前述地上建筑面积 3,600.00 元/m²单位价内不含该项目自 2017 年 10 月 27 日起的停工损失以及在停工期间因主材(钢材、水泥、商砼、砌块/体、碎石、砂/粉刷/砌筑材料)上涨或下降所造成的增加或减少的费用,该等费用不由深圳天利地产集团有限公司单独承担,而由海南天利投资发展有限公司据实承担。

截至评估基准日,天利龙腾湾项目二期尚未完工结算,建安成本尚不完整,故,本次评估无法合理量化天利龙腾湾项目二期实际投入的建安成本与包干价的差异,因此,本次评估未考虑天利龙腾湾项目二期成本包干事项对评估结论的影响。若评估报告出具日后天利龙腾湾项目二期实际投入的建安成本与包干价的差异确定,评估报告使用者应关注相关事项对本次评估结论的影响。

6.阶段性担保事项

被评估单位为商品房承购人提供阶段性担保,阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起,至商品房承购人所购住房的房屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截至 2022 年 3 月 31 日,被评估单位提供的阶段性担保金额合计 187,569,675.14 元。

本次评估,未考虑阶段性担保事项对评估结论的影响。

7.未决诉讼事项

截至评估基准日，未结诉讼情况详见下表：

序号	原告	被告	第三人	案由	受理法院	当前审理程序	案件情况
1	海南天利投资发展有限公司	刘晓涛、李水莲	无	其他案件	海口市秀英区人民法院	执行异议	由于被告在交完首付款后，向光大银行海口分行贷款购房，未按时偿还贷款；放贷银行要求拍卖房产弥补损失，原告因履行担保责任代为偿还的款项 1,733,300.99 元及利息，原告就此事向法院申请财产保全，案件截至评估报告日仍未结案。
2	海南天利投资发展有限公司	陈小平、王欠如、刘晓涛	江西省虹桥牧业有限公司、刘瑜	其他案件	江西省樟树市人民法院	执行异议	由于被告向第三人借钱未偿还，第三人向江西省樟树市人民法院提出强制执行被告购买的原告出售的商品房，因被告未结清房款，且该商品房目前已被强制执行拍卖，原告申请保全该房产；案件截至评估报告日仍未结案。
3	海南天利投资发展有限公司	罗宝华	中国光大银行股份有限公司海口分公司	房屋买卖合同纠纷	海口市秀英区人民法院	民事二审	根据 2022-6-19 出具 (2022) 新 01 民终 1010 号《民事判决书》的判决结果，法院判决相关当事方停止对案件房产的拍卖执行并解除查封，确认房产归原告所有。
4	海南天利投资发展有限公司	潘琳琳	无	房屋买卖合同纠纷	海口市秀英区人民法院	民事一审	被告购买原告出售的商品房，未按期支付应付房款，根据海南省海口市秀英区人民法院出具的 (2020) 琼 0105 民初 861 号《民事调解书》，被告需偿还原告保证金 726,098.17 元及违约金。
5	海南天利投资发展有限公司	李水莲、刘晓涛	无	房屋买卖合同纠纷	海口市秀英区人民法院	民事一审	被告购买原告出售的商品房，未按期支付应付房款，根据海南省海口市秀英区人民法院出具的 (2020) 琼 0105 民初 863-867 号《民事调解书》，被告需偿还原告保证金 359,948.94 元及违约金。

序号	原告	被告	第三人	案由	受理法院	当前审理程序	案件情况
6	中国光大银行股份有限公司海口分行	滑子轶、梁娅芳、海南天利投资发展有限公司	无	金融借款合同纠纷	海口市美兰区人民法院	民事一审	因被告一、二滑子轶、梁娅芳购买被告三天利投资出售的商品房，通过原告进行贷款，未按期偿还贷款，故原告向法院提交申请解除贷款合同并让被告一、二归还已发放的贷款金额和违约金，并对房产进行封存，被告三对上述债务承担连带保证责任；案件截至评估报告日仍未结案。

本次评估，未考虑上述诉讼事项对评估结论的影响。

8.本次评估结论，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

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

10.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，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 海南天利投资发展有限公司 75%股权

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2022）第 A177 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、收益法，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利投资发展有限公司 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委托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元整；

成立日期：1997 年 4 月 21 日；

营业期限：1999 年 9 月 10 日至无固定期限；

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：海南天利投资发展有限公司（简称“天利投资”或“被评估单位”）；

统一社会信用代码：914600006931777053；

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：4,000.00 万元；

成立日期：2009 年 9 月 22 日；

营业期限：2009 年 9 月 22 日至无固定期限；

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）公司设立（2009年9月）

设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	深圳天利地产集团有限公司	货币	750.00	750.00	75.00%
2	天利（海南）旅游开发有限公司	货币	250.00	250.00	25.00%
合计			1,000.00	1,000.00	100%

（2）第一次增加注册资本（2010年6月）

2010年6月10日，根据股东会决议，海南天利投资发展有限公司增加注册资本4,000.00万元，其中：深圳天利地产集团有限公司增资3,000.00万元，天利（海南）旅游开发有限公司增资1,000.00万元，变更后的注册资本为5,000.00万元。天利投资的股权结构具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	深圳天利地产集团有限公司	货币	3,750.00	3,750.00	75.00%
2	天利（海南）旅游开发有限公司	货币	1,250.00	1,250.00	25.00%
合计			5,000.00	5,000.00	100%

（3）第一次减少注册资本（2015年12月）

根据海南天利投资发展有限公司 2015 年 12 月 18 日的《股东会决议》以及 2015 年 12 月 31 日达成的《分立协议》，海南天利投资发展有限公司分立为两个公司，分别为海南天利投资发展有限公司（存续），注册资本、实收资本为 4,000.00 万元，由深圳天利地产集团有限公司出资 3,000.00 万元，占注册资本的 75%，天利（海南）旅游开发有限公司出资 1,000.00 万元，占注册资本的 25%。新设立海南天联华投资有限公司，注册资本、实收资本为 1,000.00 万，由深圳天利地产集团有限公司出资 750.00 万元，占注册资本的 75%，天利（海南）旅游开发有限公司出资 250.00 万元，占注册资本的 25%。

海南天利投资发展有限公司申请分立减少注册资本 1,000.00 万元，分立减少深圳天利地产集团有限公司出资的 750.00 万元，减少天利（海南）旅游开发有限公司出资的 250.00 万元，变更后的注册资本为 4,000.00 万元。天利投资的股权结构具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	深圳天利地产集团有限公司	货币	3,000.00	3,000.00	75.00%
2	天利（海南）旅游开发有限公司	货币	1,000.00	1,000.00	25.00%
合计			4,000.00	4,000.00	100%

（4）第一次股权转让（2019年5月）

根据《股东会决议》，同意以下股权变更：深圳天利地产集团有限公司将其持有的 70%股权转让给云南城投置业股份有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	深圳天利地产集团有限公司	货币	200.00	200.00	5.00%
2	天利（海南）旅游开发有限公司	货币	1,000.00	1,000.00	25.00%
3	云南城投置业股份有限公司	货币	2,800.00	2,800.00	70.00%
合计			4,000.00	4,000.00	100%

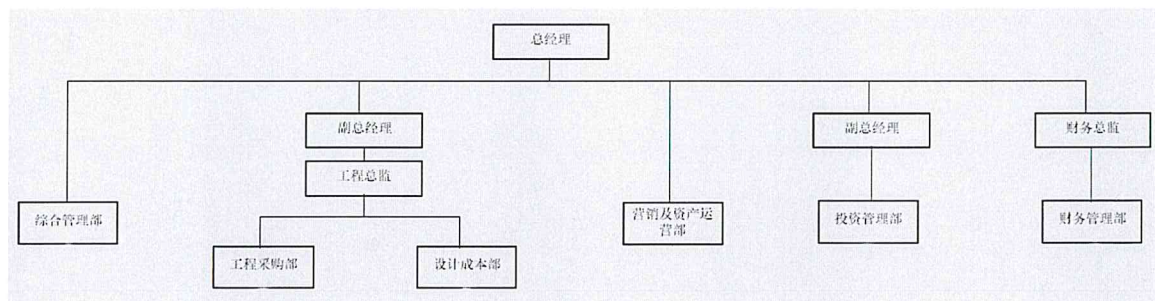
(5) 第二次股权转让（2019年8月）

根据《股东会决议》，同意以下股权变更：深圳天利地产集团有限公司将其持有的 5%股权转让给云南城投置业股份有限公司，并签订股权转让协议，股权转让后，即截至评估基准日股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	云南城投置业股份有限公司	货币	3,000.00	3,000.00	75.00%
2	天利（海南）旅游开发有限公司	货币	1,000.00	1,000.00	25.00%
合计			4,000.00	4,000.00	100%

3. 企业机构设置情况



4. 项目概况

天利投资开发的项目为天利·龙腾湾项目，该项目位于海口市秀英区滨海大道 266 号，开发业态包括住宅、产权式酒店、写字楼、商业、车位，总建筑面积为 279,145.35 m²，其中，可售面积为 257,399.23



m²，截至评估基准日的未售面积为 137,597.59 m²，预售未结转面积为 16,711.65 m²。

天利·龙腾湾项目各业态的构成情况详见下表：

开发 业态	建筑面积m ²	可售面积m ²	其中：						配套面积 m ²	人防面积 m ²
			住宅≤144 m ²	住宅>144 m ²	商业	办公	产权式酒店	车位		
1#、2#	63,223.18	63,137.91	25,659.20	-	9,472.14	-	28,006.57		85.27	
3#	25,834.76	24,981.02	22,452.66	-	-	2,528.36	-		853.74	
4#	27,281.58	26,367.38	23,824.80	-		2,542.58			914.20	
5#	25,016.24	23,687.75	13,588.35	8,410.82		1,688.58			1,328.49	
6#	25,015.24	23,696.64	13,593.55	8,414.11		1,688.98			1,318.60	
7#	61,660.97	58,769.24	3,656.20	51,625.38		3,487.66			2,891.73	
1-7#地 下	51,113.38	36,759.29						36,759.29	6,292.10	8,061.99
合计	279,145.35	257,399.23	102,774.76	68,450.31	9,472.14	11,936.16	28,006.57	36,759.29	13,684.13	8,061.99

天利·龙腾湾项目各期的开工建设时间、竣工备案时间、预售时间、交房时间详见下表：

项目名称	栋号	开工时间	预售时间	竣工备案时间	实际交房时间
天利龙腾湾项目一期	1#	2010 年 5 月 7 日	2011 年 4 月	2013 年 2 月	2013 年 2 月
	2#		2011 年 4 月	2013 年 2 月	2013 年 2 月
	3#		2011 年 4 月	2013 年 2 月	2013 年 2 月
	4#		2013 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月
天利龙腾湾项目二期	5#	2013 年 1 月 4 日	2019 年 10 月	2021 年 5 月	2021 年 6 月
	6#		2019 年 8 月	2021 年 5 月	2021 年 6 月
	7#		*	*	*
	1-7#地下车位		2021 年 3 月	*	*

注：7#楼尚未取得《预售许可证》，因此未披露预售时间；7#楼及 1-7#楼地下车位部分，尚未取得《竣工备案证》，因此，未对竣工备案时间和实际交房时间进行披露。

截至评估基准日，天利投资委估存货后续计划的开发成本投入周期、去化周期、结转周期情况如下表所示：

明细项	2022 年	2023 年	2024 年
开发成本投入周期			
1#住宅			
2#产权式酒店			

明细项	2022 年	2023 年	2024 年
1-2#商业			
3#住宅			
3#办公			
4#住宅			
4#办公			
5#住宅			
5#办公			
6#住宅			
6#办公			
7#住宅			
7#办公			
1#-7#地下车位	100%		
去化周期			
1#住宅	100.00%		
2#产权式酒店	20.00%	45.00%	35.00%
1-2#商业	20.00%	50.00%	30.00%
3#住宅	100.00%		
3#办公	20.00%	50.00%	30.00%
4#住宅	80.00%	20.00%	
4#办公	20.00%	50.00%	30.00%
5#住宅	80.00%	20.00%	
5#办公	20.00%	50.00%	30.00%
6#住宅	100.00%		
6#办公	20.00%	50.00%	30.00%
7#住宅	40.00%	60.00%	
7#办公	20.00%	50.00%	30.00%
1#-7#地下车位	40.00%	40.00%	20.00%
结转周期			
1#住宅	100.00%		
2#产权式酒店	20.00%	45.00%	35.00%
1-2#商业	20.00%	50.00%	30.00%
3#住宅	100.00%		
3#办公	20.00%	50.00%	30.00%
4#住宅	80.00%	20.00%	
4#办公	20.00%	50.00%	30.00%
5#住宅	80.00%	20.00%	
5#办公	20.00%	50.00%	30.00%
6#住宅	100.00%		
6#办公	20.00%	50.00%	30.00%
7#住宅	40.00%	60.00%	
7#办公	20.00%	50.00%	30.00%
1#-7#地下车位	40.00%	40.00%	20.00%

由于天利投资没有新的土地储备，天利投资目前除了对上表中的存货进行建造、销售和管理外，暂未针对后续年度作出详细的经营计划、发展规划。

5. 资质证书情况

证书名称：中华人民共和国房地产开发企业资质证书；

证书编号：海建房开证字（2020）第 3006 号；

名称：海南天利投资发展有限公司；

资质等级：叁级；

发证机关：海口市住房和城乡建设局；

证书有效期：2020 年 4 月 3 日至 2023 年 4 月 2 日。

6. 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	2019/12/31	2020/12/31	2021/12/31	2022/3/31
流动资产	150,669.36	152,603.95	162,233.61	153,890.81
非流动资产	6,602.64	10,189.36	10,244.13	6,906.38
资产总额	157,272.01	162,793.31	172,477.74	160,797.19
流动负债	157,175.97	188,151.17	195,984.08	183,407.50
非流动负债	14,183.75	8,547.03	-	-
负债合计	171,359.72	196,698.19	195,984.08	183,407.50
股东权益	-14,087.72	-33,904.88	-23,506.34	-22,610.31
利润表项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 1-3 月
营业收入	1,269.77	270.63	40,449.49	13,965.75
营业成本	1,907.15	263.80	18,470.84	7,629.87
营业利润	-7,908.15	-23,294.32	11,731.31	3,224.92
利润总额	-7,910.96	-23,284.26	11,666.13	3,224.73
净利润	-5,460.63	-19,817.17	10,398.55	896.03
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
审计机构	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）			

审计报告号	XYZH/2022KMAA20574
-------	--------------------

(2) 财务指标

(除百分比及特殊说明外, 数字单位为万元人民币)		2019 历史	2020 历史	2021 历史	2022 历史
关键数字					
	营业收入	1,269.77	270.63	40,449.49	13,965.75
	EBITDA	-2,381.22	-17,737.04	17,795.08	4,588.48
	EBIT	-2,539.69	-17,919.70	17,622.37	4,560.26
	EBIAT	-1,904.76	-13,439.78	13,216.78	3,420.19
	净利润	-5,460.63	-19,817.17	10,398.55	896.03
	财务费用	5,368.46	5,374.62	5,901.22	1,338.64
	融资缺口	-	-	-	-
	短期借款	2,289.19	10,843.21	-	-
	长期借款	14,183.75	8,547.03	-	-
	付息债务合计	16,472.94	19,390.24	-	-
	股东权益	-14,087.72	-33,904.88	-23,506.34	-22,610.31
	投入资本	2,385.23	-14,514.65	-23,506.34	-22,610.31
	资产总计	157,272.01	162,793.31	172,477.74	160,797.19
	经营活动现金流 (CFO)				
	无杠杆自由现金流				
	资本性支出				
成长性指标					
	营业收入增长率		-78.69%	14846.22%	-65.47%
	EBITDA 增长率		644.87%	-200.33%	-74.21%
	EBIT 增长率		605.59%	-198.34%	-74.12%
	净利润增长率		262.91%	-152.47%	-91.38%
	固定资产增长率		-23.75%	-29.35%	-10.91%
	总资产增长率		3.51%	5.95%	-6.77%
盈利性指标					
	毛利率	-53.60%	-14.99%	54.22%	45.36%
	EBITDA/营业收入	-187.53%	-6553.90%	43.99%	32.86%
	EBIT/营业收入	-200.01%	-6621.39%	43.57%	32.65%
	净利润率	-430.05%	-7322.51%	25.71%	6.42%
	净资产收益率 (ROE)		82.58%	-36.22%	-3.89%
	资产回报率 (ROA)		-12.38%	6.20%	0.54%
	投入资本回报率 (ROIC)		221.61%	-69.52%	-14.83%
	新投资的回报率		68.26%	-296.46%	-1093.33%
偿债能力指标					

(除百分比及特殊说明外, 数字单位为万元人民币)		2019 历史	2020 历史	2021 历史	2022 历史
	流动比率	0.96	0.81	0.83	0.84
	速动比率	0.03	0.02	0.15	0.15
	现金比率	0.02	0.00	0.02	0.01
	EBITDA/财务费用	-0.44	-3.30	3.02	3.43
	CFO/付息债务合计				
运营能力指标					
	应收款项周转率		1.83	545.32	792.76
	存货周转率		0.00	0.13	0.06
	应付款项周转率		0.02	1.68	0.74
	固定资产周转率		1.40	283.93	125.23
	总资产周转率		0.00	0.24	0.08
杠杆比率					
	债务权益比率	-116.93%	-57.19%	0.00%	0.00%
	资产负债率	108.96%	120.83%	113.63%	114.06%
杜邦分析					
	净利润率		-7322.51%	25.71%	6.42%
	总资产周转率		0.17%	24.13%	8.38%
	平均总资产/平均股东权益		-666.91%	-583.98%	-722.68%
	净资产收益率 (ROE)		82.58%	-36.22%	-3.89%

(3) 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。

(4) 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	增值税	5%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	7%	应交增值税额
4	教育费附加	3%	应交增值税额
5	地方教育费附加	2%	应交增值税额
6	土地增值税预缴税率	普通住宅预征率为 3%， 非普通住宅及商业预征率 为 5%	预售收入

(5) 税收优惠政策

截至评估基准日，被评估单位不享受税收优惠政策。

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次评估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利投资发展有限公司；云南城投置业股份有限公司持有海南天利投资发展有限公司 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、国有资产管理部门以及法律、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利投资发展有限公司股权事宜，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利投资发展有限公司 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利投资发展有限公司 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利投资发展有限公司 75%的股权。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是海南天利投资发展有限公司 75%股权价值。

(二) 评估范围

评估范围是海南天利投资发展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，海南天利投资发展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/2022KMAA20574”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	153,890.81
非流动资产	6,906.38
其中：固定资产	105.09
无形资产	3.96
长期待摊费用	50.32
递延所得税资产	6,747.01
资 产 总 计	160,797.19
流动负债	183,407.50
非流动负债	-
负 债 总 计	183,407.50
净 资 产（所有者权益）	-22,610.31

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

◆ 流动资产、非流动资产

1. 存货是流动资产的主要组成部分，账面价值为 126,922.71 万元，主要为开发产品主要为 1-7#楼待售的住宅、办公、商业、产权式酒店和车位。

2. 递延所得税资产是非流动资产的主要组成部分，账面价值为 6,747.01 万元，主要为计提的坏账准备、存货跌价准备、房地产预售收入计算的预计利润和已计提未支付的利息。

◆ 实物资产

实物资产为存货、固定资产。主要位于海南省海口市秀英区滨海大道 266 号天利龙腾湾内。

➤ 存货

存货账面价值 1,399,823,515.82 元，其中，存货-开发产品账面价值 592,131,605.11 元，存货-开发成本账面价值 807,691,910.72 元；存货跌价准备 130,596,387.32 元，其中，存货-开发产品存货跌价准备 17,592.49 元，存货-开发成本存货跌价准备 130,578,794.83 元；存货账面净额为 1,269,227,128.50 元，其中，存货-开发产品账面净额 592,114,012.62 元，存货-开发成本账面净额 677,113,115.89 元。

开发产品主要为 1-6#楼待售的住宅、办公、商业、产权式酒店，具体情况详见下表：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	栋号	业态	建筑面积m²	账面价值
1	天利·龙腾湾项目一期	1#	住宅	471.40	4,925,274.94
2	天利·龙腾湾项目一期	3#	住宅	88.74	927,164.88
3	天利·龙腾湾项目一期	4#	住宅	977.37	10,211,664.78
4	天利·龙腾湾项目一期	1-2#	商业	9,472.14	98,965,917.12
5	天利·龙腾湾项目一期	3#	办公	2,528.36	26,416,571.78
6	天利·龙腾湾项目一期	4#	办公	2,542.58	26,565,143.84
7	天利·龙腾湾项目一期	2#	产权式酒店	28,006.57	292,615,595.35
8	天利·龙腾湾项目二期	5#	办公	1,688.58	15,112,446.23
9	天利·龙腾湾项目二期	5#	住宅	9,218.46	82,503,334.81
10	天利·龙腾湾项目二期	6#	办公	1,688.98	15,116,026.15
11	天利·龙腾湾项目二期	6#	住宅	2,097.53	18,772,465.24
账面价值合计					592,131,605.11
存货跌价准备金额					17,592.49
账面净值合计					592,114,012.62

截至评估基准日，7#楼基本完工，7#楼安装工程（水电消防）部分工程形象进度 99.25%；5-7#地下车位部分已基本完工，1-4#楼地下机械车位尚未安装，地下室地坪漆、地下室标识标牌等尚未完工。开发成本主要为 7#楼、1-7#楼地下车位的建造成本，具体情况详见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
天利·龙腾湾项目二期（7#）	577,345,229.40
土地成本	114,347,474.85
前期工程费	26,415,157.43
建筑安装工程费	282,120,462.30
基础设施费	4,196,062.96
公共配套设施费	990,244.65
开发间接费用(不含资本化利息)	12,236,817.91
资本化利息	137,039,009.30
天利·龙腾湾项目（1-7#车位）	230,346,681.32
前期工程费	141,841.91
基础设施费	1,628,624.21
建筑安装工程费	124,481,089.98
开发间接费用(不含资本化利息)	53,623,858.92
资本化利息	50,471,266.30
账面价值合计	807,691,910.72

项目名称	账面价值
存货跌价准备金额	130,578,794.83
账面净额合计	677,113,115.89

天利投资开发的项目为天利·龙腾湾项目，该项目位于海口市秀英区滨海大道 266 号，开发业态包括住宅、产权式酒店、写字楼、商业、车位，总建筑面积为 279,145.35 m²，其中，可售面积为 257,399.23 m²，截至评估基准日的未售面积为 137,597.59 m²，预售未结转面积为 16,711.65 m²。

天利·龙腾湾项目各业态的构成情况详见下表：

开发 业态	建筑面积 m ²	可售面积 m ²	其中：						配套面积 m ²	人防面 积 m ²
			住宅≤144 m ²	住宅>144 m ²	商业	办公	产权式酒 店	车位		
1#、2#	63,223.18	63,137.91	25,659.20	-	9,472.14	-	28,006.57		85.27	
3#	25,834.76	24,981.02	22,452.66	-	-	2,528.36	-		853.74	
4#	27,281.58	26,367.38	23,824.80	-		2,542.58			914.20	
5#	25,016.24	23,687.75	13,588.35	8,410.82		1,688.58			1,328.49	
6#	25,015.24	23,696.64	13,593.55	8,414.11		1,688.98			1,318.60	
7#	61,660.97	58,769.24	3,656.20	51,625.38		3,487.66			2,891.73	
1-7#地 下	51,113.38	36,759.29						36,759.29	6,292.10	8,061.99
合计	279,145.35	257,399.23	102,774.76	68,450.31	9,472.14	11,936.16	28,006.57	36,759.29	13,684.13	8,061.99

截至评估基准日，天利·龙腾湾项目销售结转情况详见下表：

金额单位：人民币万元

栋号	业态	单 位	可售总 数量①	已经结 转数量 ②	已结转 收入③	已结转 成本④	未结转已 预售部分 数量⑤	未结转已 预售合同 金额⑥	未结转未 销售数量 ⑦=①-②- ⑤
1#	住宅≤144 m ²	m ²	25,659.20	25,187.80	27,229.32	26,316.48	182.42	345.35	288.98
1-2#	商业	m ²	9,472.14	-			-		9,472.14
2#	产权式酒店	m ²	28,006.57	-			-		28,006.57
3#	办公	m ²	2,528.36	-			-		2,528.36
3#	住宅≤144 m ²	m ²	22,452.66	22,363.92	30,805.50	23,366.06	-		88.74
4#	办公	m ²	2,542.58	-			-		2,542.58
4#	住宅≤144 m ²	m ²	23,824.80	22,847.43	27,234.11	23,871.24	-	-	977.37
5#	办公	m ²	1,688.58	-			-		1,688.58
5#	住宅≤144 m ²	m ²	13,588.35	7,759.55	12,717.62	6,944.64	4,440.07	7,694.06	1,388.73



栋号	业态	单位	可售总数量①	已经结转数量②	已结转收入③	已结转成本④	未结转已预售部分数量⑤	未结转已预售合同金额⑥	未结转未销售数量⑦=①-②-⑤
5#	住宅>144 m²	m²	8,410.82	5,021.16	8,228.36	4,493.83	2,881.05	4,993.33	508.61
6#	办公	m²	1,688.98	-			-		1,688.98
6#	住宅≤144 m²	m²	13,593.55	11,669.25	19,127.16	10,443.74	1,836.85	3,186.70	87.45
6#	住宅>144 m²	m²	8,414.11	8,240.88	13,514.11	7,375.42	173.23	298.96	-0.00
7#	办公	m²	3,487.66	-			-		3,487.66
7#	住宅≤144 m²	m²	3,656.20	-			-		3,656.20
7#	住宅>144 m²	m²	51,625.38	-			-		51,625.38
1-7#地下		个	968.00	-			199.00	2,628.00	769.00

截至评估基准日，龙腾湾项目权证办理情况如下：

①《国有土地使用权证》：

编号：海口市国用（2013）第 003307 号；

权利人：海南天利投资发展有限公司；

宗地名称：龙腾湾项目用地；

座落：海口市秀英区滨海大道北侧长流起步区 01 号地块；

权利性质：出让；

地类（用途）：城镇住宅用地；

使用权面积：67,056.57 m²；

终止日期：2079 年 11 月 30 日。

注：该宗地中住宅用地占 79%，土地使用年期至 2079 年 11 月 30 日止；产权式酒店用地占 12%，土地使用年期至 2059 年 11 月 30 日止；商服用地占 9%，土地使用年期至 2049 年 11 月 30 日止。

②《建设用地规划许可证》

编号：地字第 2009027 号；

用地单位：海南天利投资发展有限公司；

用地项目名称：天利龙腾湾项目；

用地性质：公寓、办公及商服配套设施用地；

用地面积：67,056.57 m²；

用地规划指标：建筑密度≤40%、容积率≤3.28、绿地率≥25%、建筑高度≤100 米；

发证机关：海口市规划局；

发证日期：2009 年 12 月 18 日。

③《建设工程规划许可证》-正本

编号：建字第 460100201000066 号（建筑类）；

建设单位：海南天利投资发展有限公司；

建设项目名称：海口天利三星级酒店和酒店式公寓及写字楼；

建设规模：地上 223,061.72 m²、地下 51,136.20 m²；

发证机关：海口市规划局；

发证日期：2010 年 5 月 6 日。

④《建设工程规划许可证》-副本

许可证编号：460100201000066；

建设单位：海南天利投资发展有限公司；

设计单位：深圳市艺恒建筑设计有限公司；

工程地质：海口市秀英区滨海大道北侧长流起步区 01 号地块；

报建项目：海口天利三星级酒店和酒店式公寓及写字楼、地下车库；

类型：新建；

幢数：地上 7 幢，地下 1 幢；

层数：地上 30/1，地下 1 层；

建筑面积：地上 223,061.72 m²、地下 51,136.20 m²；

各项指标：容积率 3.26；建筑密度 22%；绿地率 25%；

后退用地红线距离：南 34.47m，西 18m，北 33m。

发证机关：海口市规划局；

发证日期：2010 年 5 月 6 日。

⑤《建筑工程施工许可证》

1-3#楼及整体桩基工程：

编号：460100201005070101；

建设单位：海南天利投资发展有限公司；

工程名称：海口天利三星级酒店和酒店式公寓及写字楼；

建设规模：共 7 栋地上 30 层，地下 1 层，地上建筑面积约 22 万 m²，地下建筑面积约 5.8 万 m²，总建筑面积约 27.8 万 m²；

设计单位：深圳市艺恒建筑设计有限公司、上海长福工程结构设计事务所；

施工单位：中国建筑第二工程局有限公司；

监理单位：深圳市英来建设监理有限公司；

发证机关：海口市住房和城乡建设局；

发证日期：2010 年 5 月 7 日。

4-7#楼：

编号：46010020130104101；

建设单位：海南天利投资发展有限公司；

工程名称：天利龙腾湾 4-7#楼；

建设规模：4 栋 30/1 层，建筑面积 136,843.56/25,000.00 m²，总建筑面积 161,843.56 m²（包含 4#楼正负 0.00 以上主体工程和 5#-7#楼工程）；

设计单位：深圳市梁黄顾艺恒建筑设计有限公司、上海长福工程设计结构事务所；

施工单位：广东电白二建工程有限公司；

监理单位：深圳市英来建设监理有限公司；

发证机关：海口市住房和城乡建设局；

发证日期：2013 年 1 月 4 日。

⑥《预售许可证》

1、2#楼：

编号：[2011]海防预字（0027）号；

预售方（发展商）：海南天利投资发展有限公司；

房屋座落：海口市秀英区滨海大道北侧长流起步区 01 号地块天利龙腾湾 1、2#楼；

批准预售面积：25,530.96 m²；

房屋结构：钢砼；

层数：30；

发证机关：海口市住房和城乡建设局；

发证日期：2011 年 4 月 8 日。

3#楼:

编号: [2011]海防预字 (0032) 号;

预售方 (发展商): 海南天利投资发展有限公司;

房屋座落: 海口市秀英区滨海大道北侧长流起步区 01 号地块天利龙腾湾 3#楼;

批准预售面积: 25,014.60 m²;

房屋结构: 钢砼;

层数: 地上 30 层, 地下 1 层;

发证机关: 海口市住房和城乡建设局;

发证日期: 2011 年 4 月 22 日。

4#楼:

编号: [2013]海防预字 (0021) 号;

预售方 (发展商): 海南天利投资发展有限公司;

房屋座落: 海口市秀英区滨海大道北侧长流起步区 01 号地块天利龙腾湾 4#楼;

批准预售面积: 26,130.80 m²;

房屋结构: 钢砼;

层数: 30;

发证机关: 海口市住房和城乡建设局;

发证日期: 2013 年 3 月 29 日。

1-4#楼预售许可证均已过期，剩余未售商品房已办理产权证，产权持有人均为海南天利投资发展有限公司，销售时办理过户手续，未办理现售证。

5#楼：

编号：[2019]海防预字（0178）号；

预售方（发展商）：海南天利投资发展有限公司；

房屋座落：海口市秀英区滨海大道 266 号天利龙腾湾 5#楼；

批准预售面积：23,837.59 m²；

房屋结构：钢砼；

层数：30；

发证机关：海口市住房和城乡建设局；

发证日期：2019 年 10 月 21 日。

6#楼：

编号：[2019]海防预字（0119）号；

预售方（发展商）：海南天利投资发展有限公司；

房屋座落：海口市秀英区滨海大道 266 号天利龙腾湾 6#楼；

批准预售面积：23,845.96 m²；

房屋结构：钢砼；

层数：30；

发证机关：海口市住房和城乡建设局；

发证日期：2019 年 8 月 14 日。

1-7#地下车位：

编号：[2021]海防预字（0045）号；

预售方（发展商）：海南天利投资发展有限公司；

房屋座落：海口市秀英区滨海大道 266 号天利龙腾湾地下室；

批准预售面积：33,527.83 m²；

房屋结构：钢砼；

层数：-1；

发证机关：海口市住房和城乡建设局；

发证日期：2021 年 3 月 25 日。

⑦《竣工备案证》

1-3#楼：

编号：备案号（2013）004；

工程名称：天利龙腾湾 1#、2#、3#楼及 1-3#楼地下室；

工程地址：海口市秀英区滨海大道北侧长流起步区 01 号地块；

建筑面积：89,057.94 m²；

结构类型：框剪结构；

建设单位：海南天利投资发展有限公司；

勘察单位：深圳市勘察测绘院海南分院；

设计单位：深圳市梁黄顾艺恒建筑设计有限公司；

施工单位：中国建筑第二工程局有限公司；

监理单位：深圳市英来建设监理有限公司；

备案机构：海口市住房和城乡建设局；

备案时间：2013 年 2 月 7 日。

4#楼:

工程名称: 天利龙腾湾 4#楼;

工程地址: 海口市秀英区滨海大道 266 号;

建筑面积: 27,281.58 m² (1 栋 30/1 层, 总建筑面积 27,281.58 m², (26,822.95/458.63) m²);

结构类型: 框剪结构;

建设单位: 海南天利投资发展有限公司;

勘查单位: 海南深勘勘查设计有限公司;

设计单位: 梁黄顾建筑设计(深圳)有限公司、上海长福工程结构设计事务所(普通合伙);

施工单位: 广东电白二建集团有限公司;

监理单位: 深圳市英来建设监理有限公司;

备案机构: 海口市住房和城乡建设局;

备案时间: 2017 年 3 月 17 日。

5#、6#楼:

工程名称: 天利龙腾湾 5#、6#楼;

工程地址: 海口市秀英区滨海大道 266 号;

建筑面积: 2 幢地上 30 层, 总建筑面积 50,031.80 m²;

结构类型: 框架剪力墙结构;

建设单位: 海南天利投资发展有限公司;

勘查单位: 海南深勘勘查设计有限公司;

设计单位：梁黄顾建筑设计（深圳）有限公司、上海长福工程结构设计事务所；

施工单位：广东电白二建集团有限公司；

监理单位：深圳市英来建设监理有限公司；

备案机构：海口市住房和城乡建设局；

备案时间：2021 年 7 月 19 日。

⑧ 《不动产权证》

1-4#楼商业、办公产权证明明细表如下：

序号	不动产权证编号	栋号	房号	登记时间	业态	层数	建筑面积 (m²)	土地到期时间
1	HK415008	3	2-3 办	2014/5/16	办公	30/1 (2 层)	349.60	2079/11/30
2	HK415010	3	2-2 办	2014/5/16	办公	30/1 (2 层)	546.40	2079/11/30
3	HK415012	3	2-1 办	2014/5/16	办公	30/1 (2 层)	349.25	2079/11/30
4	HK415005	3	3-3 办	2014/5/16	办公	30/1 (3 层)	360.74	2079/11/30
5	HK415006	3	3-2 办	2014/5/16	办公	30/1 (3 层)	561.63	2079/11/30
6	HK415007	3	3-1 办	2014/5/16	办公	30/1 (3 层)	360.74	2079/11/30
7	琼(2017)海口市不动产权第 0085092 号	4	203	2017/8/29	商服用地 / 办公	2 (总层数：31)	362.32	2049/11/30
8	琼(2017)海口市不动产权第 0085136 号	4	202	2017/8/29	商服用地 / 办公	2 (总层数：31)	559.35	2049/11/30
9	琼(2017)海口市不动产权第 0085226 号	4	201	2017/8/29	商服用地 / 办公	2 (总层数：31)	362.32	2049/11/30
10	琼(2017)海口市不动产权第 0085088 号	4	303	2017/8/29	商服用地 / 办公	3 (总层数：31)	355.47	2049/11/30
11	琼(2017)海口市不动产权第 0085089 号	4	302	2017/8/29	商服用地 / 办公	3 (总层数：31)	547.65	2049/11/30
12	琼(2017)海口市不动产权第 0085112 号	4	301	2017/8/29	商服用地 / 办公	3 (总层数：31)	355.47	2049/11/30
13	HK415958	1、2	1 层商铺 1	2014/5/16	商业	30/1	53.41	2079/11/30



序号	不动产权证编号	栋号	房号	登记时间	业态	层数	建筑面积 (m²)	土地到期时间
14	HK415881	1、2	1 层商 铺 2	2014/ 5/16	商业	30/1	53.50	2079/11/ 30
15	HK415891	1、2	1 层商 铺 3	2014/ 5/16	商业	30/1	53.50	2079/11/ 30
16	HK415896	1、2	1 层商 铺 4	2014/ 5/16	商业	30/1	53.50	2079/11/ 30
17	HK415899	1、2	1 层商 铺 5	2014/ 5/16	商业	30/1	53.50	2079/11/ 30
18	HK415901	1、2	1 层商 铺 6	2014/ 5/16	商业	30/1	64.55	2079/11/ 30
19	HK415904	1、2	1 层商 铺 7	2014/ 5/16	商业	30/1	82.88	2079/11/ 30
20	HK415908	1、2	1 层商 铺 8	2014/ 5/16	商业	30/1	89.87	2079/11/ 30
21	HK415910	1、2	1 层商 铺 9	2014/ 5/16	商业	30/1	89.87	2079/11/ 30
22	HK415912	1、2	1 层商 铺 10	2014/ 5/16	商业	30/1	83.88	2079/11/ 30
23	HK415916	1、2	1 层商 铺 11	2014/ 5/16	商业	30/1	56.34	2079/11/ 30
24	HK415919	1、2	1 层商 铺 12	2014/ 5/16	商业	30/1	81.91	2079/11/ 30
25	HK415921	1、2	1 层商 铺 13	2014/ 5/16	商业	30/1	81.91	2079/11/ 30
26	HK415925	1、2	1 层商 铺 14	2014/ 5/16	商业	30/1	81.91	2079/11/ 30
27	HK415927	1、2	1 层商 铺 15	2014/ 5/16	商业	30/1	81.91	2079/11/ 30
28	HK415928	1、2	1 层商 铺 16	2014/ 5/16	商业	30/1	81.91	2079/11/ 30
29	HK415930	1、2	1 层商 铺 17	2014/ 5/16	商业	30/1	69.35	2079/11/ 30
30	HK415938	1、2	1 层商 铺 18	2014/ 5/16	商业	30/1	10.44	2079/11/ 30
31	HK415943	1、2	1 层商 铺 19	2014/ 5/16	商业	30/1	46.03	2079/11/ 30
32	HK415950	1、2	1 层商 铺 20	2014/ 5/16	商业	30/1	48.95	2079/11/ 30
33	HK416438	1、2	1 层商 铺 21	2014/ 5/16	商业	30/1	48.95	2079/11/ 30
34	HK416440	1、2	1 层商 铺 22	2014/ 5/16	商业	30/1	48.95	2079/11/ 30



序号	不动产权证编号	栋号	房号	登记时间	业态	层数	建筑面积 (m²)	土地到期时间
35	HK415666	1、2	1 层商场 1	2014/5/16	商业	30/1	407.12	2079/11/30
36	HK415668	1、2	1 层商场 2	2014/5/16	商业	30/1	2,175.12	2079/11/30
37	HK415669	1、2	1 层商场 3	2014/5/16	商业	30/1	417.80	2079/11/30
38	HK415671	1、2	1 层商场 4	2014/5/16	商业	30/1	551.25	2079/11/30
39	HK415672	1、2	2 层商场 5	2014/5/16	商业	30/1	1,812.93	2079/11/30
40	HK415674	1、2	2 层商场 6	2014/5/16	商业	30/1	541.83	2079/11/30
41	HK415677	1、2	2 层商场 7	2014/5/16	商业	30/1	961.59	2079/11/30
42	HK415679	1、2	2 层商场 8	2014/5/16	商业	30/1	1,187.48	2079/11/30
43	HK415297	2	29 层会所	2014/5/16	会所	30/1	1,258.08	2079/11/30

2#楼产权式酒店产权证明明细表如下:

序号	房权证号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	公摊面积
1	HK415960	2-301	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
2	HK415970	2-302	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
3	HK415971	2-303	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
4	HK415967	2-304	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
5	HK415975	2-305	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
6	HK415977	2-306	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
7	HK415980	2-307	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
8	HK415983	2-308	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
9	HK415989	2-309	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
10	HK415991	2-310	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
11	HK415992	2-311	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
12	HK415993	2-312	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
13	HK415994	2-313	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
14	HK415995	2-314	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
15	HK415997	2-315	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
16	HK415998	2-316	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
17	HK416443	2-317	产权式酒店	42.92	31.60	11.32

序号	房权证号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	公摊面积
18	HK416447	2-318	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
19	HK416450	2-319	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
20	HK415888	2-401	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
21	HK415890	2-402	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
22	HK415895	2-403	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
23	HK415898	2-404	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
24	HK415905	2-405	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
25	HK415914	2-406	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
26	HK415918	2-407	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
27	HK415922	2-408	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
28	HK415926	2-409	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
29	HK415933	2-410	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
30	HK415929	2-411	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
31	HK415936	2-412	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
32	HK415940	2-413	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
33	HK415944	2-414	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
34	HK415948	2-415	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
35	HK415951	2-416	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
36	HK416451	2-417	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
37	HK416453	2-418	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
38	HK416456	2-419	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
39	HK416027	2-501	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
40	HK416030	2-502	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
41	HK416031	2-503	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
42	HK416035	2-504	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
43	HK416036	2-505	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
44	HK416039	2-506	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
45	HK416041	2-507	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
46	HK416044	2-508	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
47	HK416047	2-509	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
48	HK416049	2-510	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
49	HK416050	2-511	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
50	HK416052	2-512	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
51	HK416054	2-513	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
52	HK416056	2-514	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
53	HK416058	2-515	产权式酒店	42.92	31.60	11.32

序号	房权证号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	公摊面积
54	HK416061	2-516	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
55	HK416458	2-517	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
56	HK416461	2-518	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
57	HK416464	2-519	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
58	HK415889	2-601	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
59	HK415892	2-602	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
60	HK415897	2-603	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
61	HK415900	2-604	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
62	HK415902	2-605	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
63	HK415903	2-606	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
64	HK415906	2-607	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
65	HK415907	2-608	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
66	HK415909	2-609	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
67	HK415911	2-610	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
68	HK415913	2-611	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
69	HK415915	2-612	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
70	HK415917	2-613	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
71	HK415920	2-614	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
72	HK415923	2-615	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
73	HK415924	2-616	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
74	HK416465	2-617	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
75	HK416468	2-618	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
76	HK416470	2-619	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
77	HK415871	2-701	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
78	HK415872	2-702	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
79	HK415873	2-703	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
80	HK415874	2-704	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
81	HK415875	2-705	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
82	HK415876	2-706	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
83	HK415877	2-707	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
84	HK415878	2-708	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
85	HK415879	2-709	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
86	HK415880	2-710	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
87	HK415882	2-711	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
88	HK415883	2-712	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
89	HK415884	2-713	产权式酒店	60.81	44.77	16.04

序号	房权证号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	公摊面积
90	HK415885	2-714	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
91	HK415886	2-715	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
92	HK415887	2-716	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
93	HK416487	2-717	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
94	HK416490	2-718	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
95	HK416491	2-719	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
96	HK415854	2-801	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
97	HK415856	2-802	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
98	HK415857	2-803	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
99	HK415858	2-804	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
100	HK415859	2-805	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
101	HK415860	2-806	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
102	HK415861	2-807	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
103	HK415862	2-808	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
104	HK415863	2-809	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
105	HK415864	2-810	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
106	HK415865	2-811	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
107	HK415866	2-812	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
108	HK415867	2-813	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
109	HK415868	2-814	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
110	HK415869	2-815	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
111	HK415870	2-816	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
112	HK416472	2-817	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
113	HK416473	2-818	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
114	HK416474	2-819	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
115	HK415166	2-901	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
116	HK415172	2-902	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
117	HK415179	2-903	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
118	HK415176	2-904	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
119	HK415182	2-905	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
120	HK415185	2-906	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
121	HK415188	2-907	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
122	HK415191	2-908	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
123	HK415194	2-909	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
124	HK415198	2-910	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
125	HK415203	2-911	产权式酒店	60.14	44.27	15.87

序号	房权证号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	公摊面积
126	HK415207	2-912	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
127	HK415212	2-913	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
128	HK415214	2-914	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
129	HK415224	2-915	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
130	HK415228	2-916	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
131	HK416048	2-917	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
132	HK416494	2-918	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
133	HK416497	2-919	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
134	HK415291	2-1001	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
135	HK415293	2-1002	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
136	HK415295	2-1003	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
137	HK415298	2-1004	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
138	HK415300	2-1005	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
139	HK415301	2-1006	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
140	HK415304	2-1007	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
141	HK415307	2-1008	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
142	HK415309	2-1009	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
143	HK415311	2-1010	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
144	HK415312	2-1011	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
145	HK415314	2-1012	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
146	HK415317	2-1013	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
147	HK415319	2-1014	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
148	HK415321	2-1015	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
149	HK415232	2-1016	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
150	HK416500	2-1017	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
151	HK416503	2-1018	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
152	HK416505	2-1019	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
153	HK415509	2-1101	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
154	HK415506	2-1102	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
155	HK415505	2-1103	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
156	HK415503	2-1104	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
157	HK415501	2-1105	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
158	HK415499	2-1106	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
159	HK415497	2-1107	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
160	HK415495	2-1108	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
161	HK415493	2-1109	产权式酒店	60.14	44.27	15.87

序号	房权证号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	公摊面积
162	HK415492	2-1110	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
163	HK415489	2-1111	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
164	HK415488	2-1112	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
165	HK415486	2-1113	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
166	HK415484	2-1114	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
167	HK415481	2-1115	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
168	HK415479	2-1116	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
169	HK416310	2-1117	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
170	HK416311	2-1118	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
171	HK416312	2-1119	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
172	HK415237	2-1201	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
173	HK415241	2-1202	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
174	HK415246	2-1203	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
175	HK415253	2-1204	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
176	HK415256	2-1205	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
177	HK415258	2-1206	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
178	HK415262	2-1207	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
179	HK415266	2-1208	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
180	HK415284	2-1209	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
181	HK415287	2-1210	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
182	HK415292	2-1211	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
183	HK415294	2-1212	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
184	HK415296	2-1213	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
185	HK415299	2-1214	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
186	HK415303	2-1215	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
187	HK415305	2-1216	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
188	HK416315	2-1217	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
189	HK416477	2-1218	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
190	HK416479	2-1219	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
191	HK415784	2-1301	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
192	HK415786	2-1302	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
193	HK415788	2-1303	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
194	HK415789	2-1304	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
195	HK415791	2-1305	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
196	HK415793	2-1306	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
197	HK415795	2-1307	产权式酒店	60.14	44.27	15.87

序号	房权证号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	公摊面积
198	HK415796	2-1308	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
199	HK415798	2-1309	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
200	HK415801	2-1310	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
201	HK415803	2-1311	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
202	HK415806	2-1312	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
203	HK415808	2-1313	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
204	HK415810	2-1314	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
205	HK415812	2-1315	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
206	HK415815	2-1316	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
207	HK416507	2-1317	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
208	HK416508	2-1318	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
209	HK416509	2-1319	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
210	HK415832	2-1401	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
211	HK415794	2-1402	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
212	HK415799	2-1403	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
213	HK415802	2-1404	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
214	HK415805	2-1405	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
215	HK415809	2-1406	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
216	HK415811	2-1407	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
217	HK415813	2-1408	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
218	HK415814	2-1409	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
219	HK415817	2-1410	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
220	HK415819	2-1411	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
221	HK415820	2-1412	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
222	HK415822	2-1413	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
223	HK415824	2-1414	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
224	HK415825	2-1415	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
225	HK415828	2-1416	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
226	HK416510	2-1417	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
227	HK416513	2-1418	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
228	HK416515	2-1419	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
229	HK415388	2-1501	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
230	HK415389	2-1502	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
231	HK415391	2-1503	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
232	HK415393	2-1504	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
233	HK415394	2-1505	产权式酒店	60.14	44.27	15.87

序号	房权证号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	公摊面积
234	HK415395	2-1506	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
235	HK415396	2-1507	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
236	HK415398	2-1508	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
237	HK415399	2-1509	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
238	HK415401	2-1510	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
239	HK415402	2-1511	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
240	HK415404	2-1512	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
241	HK415405	2-1513	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
242	HK415407	2-1514	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
243	HK415408	2-1515	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
244	HK415409	2-1516	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
245	HK416518	2-1517	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
246	HK416521	2-1518	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
247	HK416524	2-1519	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
248	HK415474	2-1601	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
249	HK415468	2-1602	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
250	HK415465	2-1603	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
251	HK415463	2-1604	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
252	HK415453	2-1605	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
253	HK415449	2-1606	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
254	HK415445	2-1607	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
255	HK415441	2-1608	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
256	HK415439	2-1609	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
257	HK415436	2-1610	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
258	HK415432	2-1611	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
259	HK415428	2-1612	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
260	HK415423	2-1613	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
261	HK415420	2-1614	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
262	HK415416	2-1615	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
263	HK415413	2-1616	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
264	HK416526	2-1617	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
265	HK416529	2-1618	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
266	HK416534	2-1619	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
267	HK416067	2-1701	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
268	HK416069	2-1702	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
269	HK416073	2-1703	产权式酒店	60.14	44.27	15.87



序号	房权证号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	公摊面积
270	HK416074	2-1704	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
271	HK416078	2-1705	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
272	HK416080	2-1706	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
273	HK416083	2-1707	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
274	HK416086	2-1708	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
275	HK416088	2-1709	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
276	HK416090	2-1710	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
277	HK416093	2-1711	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
278	HK416095	2-1712	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
279	HK416097	2-1713	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
280	HK416099	2-1714	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
281	HK416101	2-1715	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
282	HK416104	2-1716	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
283	HK416328	2-1717	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
284	HK416329	2-1718	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
285	HK416330	2-1719	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
286	HK415827	2-1801	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
287	HK415829	2-1802	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
288	HK415830	2-1803	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
289	HK415833	2-1804	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
290	HK415834	2-1805	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
291	HK415835	2-1806	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
292	HK415836	2-1807	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
293	HK415838	2-1808	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
294	HK415839	2-1809	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
295	HK415841	2-1810	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
296	HK415842	2-1811	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
297	HK415844	2-1812	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
298	HK415845	2-1813	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
299	HK415847	2-1814	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
300	HK415848	2-1815	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
301	HK415850	2-1816	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
302	HK416331	2-1817	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
303	HK416332	2-1818	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
304	HK416333	2-1819	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
305	HK415362	2-1901	产权式酒店	60.14	44.27	15.87

序号	房权证号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	公摊面积
306	HK415363	2-1902	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
307	HK415364	2-1903	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
308	HK415365	2-1904	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
309	HK415366	2-1905	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
310	HK415367	2-1906	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
311	HK415368	2-1907	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
312	HK415370	2-1908	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
313	HK415371	2-1909	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
314	HK415373	2-1910	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
315	HK415374	2-1911	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
316	HK415375	2-1912	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
317	HK415379	2-1913	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
318	HK415380	2-1914	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
319	HK415382	2-1915	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
320	HK415383	2-1916	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
321	HK416334	2-1917	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
322	HK416335	2-1918	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
323	HK416336	2-1919	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
324	HK416028	2-2001	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
325	HK416033	2-2002	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
326	HK416042	2-2003	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
327	HK416046	2-2004	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
328	HK416060	2-2005	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
329	HK416064	2-2006	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
330	HK416065	2-2007	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
331	HK416066	2-2008	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
332	HK416076	2-2009	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
333	HK416071	2-2010	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
334	HK416079	2-2011	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
335	HK416084	2-2012	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
336	HK416091	2-2013	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
337	HK416096	2-2014	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
338	HK416053	2-2015	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
339	HK416037	2-2016	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
340	HK416313	2-2017	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
341	HK416314	2-2018	产权式酒店	43.39	31.94	11.45

序号	房权证号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	公摊面积
342	HK416318	2-2019	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
343	HK415720	2-2101	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
344	HK415723	2-2102	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
345	HK415726	2-2103	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
346	HK415729	2-2104	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
347	HK415731	2-2105	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
348	HK415735	2-2106	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
349	HK415738	2-2107	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
350	HK415740	2-2108	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
351	HK415748	2-2109	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
352	HK415752	2-2110	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
353	HK415760	2-2111	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
354	HK415766	2-2112	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
355	HK415770	2-2113	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
356	HK415772	2-2114	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
357	HK415775	2-2115	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
358	HK415778	2-2116	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
359	HK416337	2-2117	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
360	HK416338	2-2118	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
361	HK416339	2-2119	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
362	HK415676	2-2201	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
363	HK415678	2-2202	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
364	HK415680	2-2203	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
365	HK415681	2-2204	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
366	HK415682	2-2205	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
367	HK415683	2-2206	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
368	HK415684	2-2207	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
369	HK415687	2-2208	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
370	HK415688	2-2209	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
371	HK415690	2-2210	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
372	HK415692	2-2211	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
373	HK415694	2-2212	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
374	HK415697	2-2213	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
375	HK415702	2-2214	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
376	HK415703	2-2215	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
377	HK415707	2-2216	产权式酒店	42.92	31.60	11.32

序号	房权证号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	公摊面积
378	HK416151	2-2217	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
379	HK416153	2-2218	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
380	HK416154	2-2219	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
381	HK416068	2-2301	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
382	HK416070	2-2302	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
383	HK416072	2-2303	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
384	HK416075	2-2304	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
385	HK416077	2-2305	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
386	HK416081	2-2306	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
387	HK416082	2-2307	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
388	HK416085	2-2308	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
389	HK416087	2-2309	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
390	HK416089	2-2310	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
391	HK416092	2-2311	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
392	HK416094	2-2312	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
393	HK416098	2-2313	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
394	HK416100	2-2314	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
395	HK416102	2-2315	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
396	HK416103	2-2316	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
397	HK416702	2-2317	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
398	HK416157	2-2318	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
399	HK416159	2-2319	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
400	HK416025	2-2401	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
401	HK416026	2-2402	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
402	HK416029	2-2403	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
403	HK416032	2-2404	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
404	HK416034	2-2405	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
405	HK416038	2-2406	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
406	HK416040	2-2407	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
407	HK416043	2-2408	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
408	HK416045	2-2409	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
409	HK416162	2-2410	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
410	HK416051	2-2411	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
411	HK416055	2-2412	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
412	HK416057	2-2413	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
413	HK416059	2-2414	产权式酒店	42.92	31.60	11.32

序号	房权证号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	公摊面积
414	HK416062	2-2415	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
415	HK416063	2-2416	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
416	HK416164	2-2417	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
417	HK416166	2-2418	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
418	HK416168	2-2419	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
419	HK416279	2-2501	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
420	HK416281	2-2502	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
421	HK416283	2-2503	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
422	HK416286	2-2504	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
423	HK416287	2-2505	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
424	HK416289	2-2506	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
425	HK416290	2-2507	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
426	HK416292	2-2508	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
427	HK416294	2-2509	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
428	HK416296	2-2510	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
429	HK416297	2-2511	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
430	HK416306	2-2512	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
431	HK416307	2-2513	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
432	HK416304	2-2514	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
433	HK416308	2-2515	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
434	HK416309	2-2516	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
435	HK416319	2-2517	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
436	HK416320	2-2518	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
437	HK416321	2-2519	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
438	HK415476	2-2601	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
439	HK415473	2-2602	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
440	HK415471	2-2603	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
441	HK415469	2-2604	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
442	HK415467	2-2605	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
443	HK415466	2-2606	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
444	HK415464	2-2607	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
445	HK415462	2-2608	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
446	HK415461	2-2609	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
447	HK415459	2-2610	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
448	HK415457	2-2611	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
449	HK415455	2-2612	产权式酒店	60.14	44.27	15.87

序号	房权证号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	公摊面积
450	HK415454	2-2613	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
451	HK415450	2-2614	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
452	HK415447	2-2615	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
453	HK415444	2-2616	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
454	HK416340	2-2617	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
455	HK416341	2-2618	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
456	HK416342	2-2619	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
457	HK415547	2-2701	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
458	HK415551	2-2702	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
459	HK415555	2-2703	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
460	HK415560	2-2704	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
461	HK415563	2-2705	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
462	HK415567	2-2706	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
463	HK415582	2-2707	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
464	HK415573	2-2708	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
465	HK415586	2-2709	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
466	HK415590	2-2710	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
467	HK415594	2-2711	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
468	HK415599	2-2712	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
469	HK415603	2-2713	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
470	HK415607	2-2714	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
471	HK415612	2-2715	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
472	HK415616	2-2716	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
473	HK416325	2-2717	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
474	HK416326	2-2718	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
475	HK416327	2-2719	产权式酒店	31.23	22.99	8.24
476	HK415302	2-2801	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
477	HK415306	2-2802	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
478	HK415308	2-2803	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
479	HK415310	2-2804	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
480	HK415313	2-2805	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
481	HK415315	2-2806	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
482	HK415316	2-2807	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
483	HK415320	2-2808	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
484	HK415322	2-2809	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
485	HK415324	2-2810	产权式酒店	60.14	44.27	15.87

序号	房权证号	房号	房屋用途	建筑面积	套内建筑面积	公摊面积
486	HK415326	2-2811	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
487	HK415327	2-2812	产权式酒店	60.14	44.27	15.87
488	HK415329	2-2813	产权式酒店	60.81	44.77	16.04
489	HK415330	2-2814	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
490	HK415331	2-2815	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
491	HK415333	2-2816	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
492	HK416343	2-2817	产权式酒店	42.92	31.60	11.32
493	HK416344	2-2818	产权式酒店	43.39	31.94	11.45
494	HK416362	2-2819	产权式酒店	31.23	22.99	8.24

➤ 固定资产

固定资产账面原值 424.43 万元，账面净值 105.09 万元，包括车辆、电子办公设备。

(1) 车辆

车辆账面原值 190.87 万元，账面净值 59.41 万元，共 6 项（共 7 辆），主要为日常办公经营用的车辆，包括丰田柯斯达大巴车、日产天籁轿车和路虎揽胜 SUV 等，购置启用时间在 2010 年至 2019 年，均未发生过重大交通事故，均在正常行驶中。

(2) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 233.56 万元，账面净值 45.68 万元，共 162 项（共 341 台套），主要为日常办公生产用电子设备，包括各种家具、打印机、电脑、空调和复印机等，分布于各部门办公室，购置启用时间在 2010 年至 2021 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

(1) 财务办公软件

纳入本次评估范围的财务办公软件共计 1 项,原始入账价值 4.46 万元,账面净值 3.96 万元,主要为广联达设计软件,于 2021 年 12 月购置取得。

2. 账面未记录的无形资产

企业未申报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/2022KMAA20574”**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 15 次会议第 2 次修订）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；

14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《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）；
18. 《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）；
19. 《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）；
20. 《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）；
21. 《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）；
22. 《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）；
23. 《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 7 次会议通过）；
24. 《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）；

25. 《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）；

26. 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. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号, 2017 年 10 月 1 日)；

11. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35 号, 2017 年 10 月 1 日)；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

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

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

15. 《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)；

16. 《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. 房屋所有权证或不动产权证书；
3. 机动车行驶证；
4. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；
5. 国有土地使用权证书或国有土地使用权出让合同；
6. 有关资产产权转让合同；
7. 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) 企业提供的历史年度经营资料；
- (3) 企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；
- (4) 企业提供的未来年度经营预测资料；
- (5) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；
- (6) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料；
- (7) 企业提供的未来资本性支出计划。

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) 《机动车强制报废标准》(2012 年 8 月 24 日商务部第 68 次部务会议审议通过, 并经发展改革委、公安部、环境保护部同意)；

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 A151 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清查核实程序，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：

考虑到天利投资未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

3. 市场法适用性分析：

考虑到天利投资开发的项目为尾盘，且无待开发土地储备，我国资本市场不存在的与天利投资可比的同行业上市公司，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、收益法进行评估。

(四) 选用评估方法技术思路

■ 资产基础法

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

主要为应收账款、预付账款、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

主要为天利投资开发的项目为天利·龙腾湾项目。

天利·龙腾湾项目共开发 7 幢楼，截至评估基准日，1#-6#的各业态为现房销售，7#的各业态、1#-7#地下车位尚未竣备，预计 2022 年 10 月完工，达到交房状态，海口房地产市场交易活跃，在建部分的成本可以预计，因此采用假设开发法对存货进行评估。

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。本次评估选用动态法进行评估。

动态法（现金流量折现法）：要考虑、支出的时间价值，不再单独扣除投资利息和开发利润。在现金流量折现法中，投资利息和开发利润已经隐含在折现过程中，即折现率中。所以折现率要包括安全收益率和风险收益率。其计算公式如下：

评估价值=开发后房地产销售收入现金流现值-后续必要支出现值-后续管理费用现值-后续销售费用及税金现值

4. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位预交的增值税、附加税等，以核实后账面价值确定评估值。

5. 固定资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估设备类资产的特点和收集资料情况，采用重置成本法、市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被

评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用车辆，采用类似市场交易价格比较后确定评估价值。

6. 无形资产

无形资产包括财务办公软件。对于外购的办公软件，资产评估专业人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点，核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等资料，因购置日期距评估基准日较近，以账面值确定其评估值。

7. 长期待摊费用

长期待摊费用在抽查核实账簿、原始凭证及摊销政策的基础上，以评估目的实现后被评估单位应享有的资产或权利价值确定评估值。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产在了解其内容及相关构成的基础上，根据对应科目的评估处理具体情况，以核实后账面价值确定评估值。

9. 负债

主要为应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。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。

■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。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。计算公式如下：

$$E=V-D$$

公式一

$$V=P+C1+C2-C3 \quad \text{公式二}$$

上式中：E—股东全部权益价值

V—企业价值

D—付息债务评估价值

P—经营性资产评估价值

C1—溢余资产评估价值

C2—非经营性资产评估价值

C3—非经营性负债评估价值

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{i=1}^n R_i \times (1+r)^{-i} + R_n \times (1+r)^{-n} \quad \text{.....公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为预测期期末资产回收价值

公式三中：R_i：明确预测期的第 i 期的企业自由现金流；

i：明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n；

r：折现率；

n：明确预测期第末年；

R_n：第 n 年的回收价值。

其中，折现率（加权平均资本成本,WACC）计算公式如下：

$$WACC = R_{ex} [E / (E + D)] + R_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中：E—权益的市场价值

D—债务的市场价值

Re—权益资本成本

Rd—债务资本成本

T—被评估单位适用的所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

$$Re = Rf + (Rm - Rf) \times \beta + Rc$$

其中：Rf—无风险报酬率

β —权益的系统风险系数

Rm—市场平均收益率

(Rm—Rf) 市场风险溢价

Rc—企业特有风险调整系数

九、评估程序实施过程 and 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。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。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：资产评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

资产评估专业人员于 2022 年 5 月 9 日至 13 日进入现场，采取了观察、访谈、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式对纳入评估范围的各项资产负债进行了必要的清查核实。

(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. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

5. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响；

6. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

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

8. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

9. 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；

6. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

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、收益法对海南天利投资发展有限公司 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)资产基础法评估结果

总资产评估价值 192,432.81 万元，总负债评估价值 183,407.50 万元，股东全部权益评估价值 9,025.31 万元，评估增值 31,635.62 万元，增值率 139.92%。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	153,890.81	185,429.87	31,539.06	20.49
非流动资产	6,906.38	7,002.94	96.56	1.40
其中：固定资产	105.09	201.65	96.56	91.88
无形资产	3.96	3.96	-	-
长期待摊费用	50.32	50.32	-	-
递延所得税资产	6,747.01	6,747.01	-	-
资产总计	160,797.19	192,432.81	31,635.62	19.67
流动负债	183,407.50	183,407.50	-	-
负债总计	183,407.50	183,407.50	-	-
净资产（所有者权益）合计	-22,610.31	9,025.31	31,635.62	139.92

评估增减值变动原因分析：

1. 存货

被评估单位存货的账面价值核算的是存货的成本价，本次评估采用售价扣除一定税、利、费用后评估价值高于账面成本，形成评估增值。

2. 固定资产

固定资产评估净值增值的主要原因为本次评估确定的经济寿命年限大于会计折旧年限，故形成评估增值。

(二)收益法评估结果

股东全部权益评估价值 8,913.12 万元，评估增值 31,523.43 万元，增值率 139.42%。

(三)评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 112.19 万元，差异率为 1.26%。

在资产基础法评估时，存货采用的是动态假设开发法进行评估，

其原理与整体收益法评估思路相同；而整体收益法评估时，经营现金流均由存货产生，故，资产基础法与收益法对主要经营性资产的判断基本上是一致的，因此，两种方法的评估结论差异较小。考虑到本次评估目的，我们选择资产基础法的结果作为最终评估结论。

(四)最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。

海南天利投资发展有限公司股东全部权益评估价值 9,025.31 万元，评估增值 31,635.62 万元，增值率 139.92%。

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利投资发展有限公司 75%股权评估价值，即 $9,025.31 \times 75\% = 6,768.98$ 万元（大写：陆仟柒佰陆拾捌万玖仟捌佰元正）。

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。

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/2022KMAA20574”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) 抵(质)押及其或有负债、或有资产的性质、金额及其对应资产负债情况;

1. 股权质押事项

2021 年 10 月债权人中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司与云南集采贸易有限公司(原债权人)、债务人云南省康旅控股集团有限公司签订的编号为“信琼-C-2021-001”的《债权收购暨债务重组协议》,中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司拟收购云南集采贸易有限公司对云南省康旅控股集团有限公司享有的 13.38 亿元债权,并进行债务重组,债务重组期限 3 年。

根据 2021 年 10 月出质人云南城投置业股份有限公司和质权人中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司签订的编号为“信琼-C-2021-001-011”的《债权收购暨债务重组股权质押合同》以及股权出质设立登记通知书【(琼市监)股质登记设字[2021]第 498 号】,云南城投置业股份有限公司为合同编号为“信琼-C-2021-001”的债权收购暨债务重组提供质押担保,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利投资发展有限公司股权 3,000.00 万股(75%股权)全部质押给中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司。

截至评估基准日,编号为“信琼-C-2021-001”的《债权收购暨债务重组协议》约定的债务重组事宜已完成,云南省康旅控股集团有限公司已于 2021 年 11 月 10 日收到相关资金款项。云南城投置业股份有限公司已取得由中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司于 2022 年 5 月 25 日出具的《同意函》,同意云南城投置业股份有限公

司拟开展重大资产重组并转让所持海南天利投资发展有限公司 75% 股权事宜。

2. 资产抵押事项

根据 2021 年 10 月海南天利投资发展有限公司和中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司签订的编号为“信琼-C-2021-001-002”、“信琼-C-2021-001-003”、“信琼-C-2021-001-004”、“信琼-C-2021-001-005”、“信琼-C-2021-001-006”、“信琼-C-2021-001-007”的《债权收购暨债务重组抵押合同》和编号为“信琼-C-2021-0002”《债权收购暨债务重组抵押合同之补充协议》，海南天利投资发展有限公司以其名下天利龙腾湾项目为合同编号为“信琼-C-2021-001”的债权收购暨债务重组提供第一顺位抵押担保。其中，抵押资产住宅面积合计 77,419.87 m²（5 号楼 22,138.29 m²、7 号楼 55,281.58 m²），办公面积合计 11,957.76 m²（3 号楼 2,528.36 m²、4 号楼 2,542.58 m²、5 号楼 1,699.30 m²、6 号楼 1,699.86 m²、7 号楼 3,487.66 m²），商业面积合计 9,472.14 m²（1 号楼及 2 号楼），产权式酒店面积合计 26,748.54 m²（2 号楼），地下车位 886 个/面积合计 33,527.83 m²（由于部分物尚未完成抵押登记，此处面积为合同披露面积，具体数据以有关部门登记为准）。

根据委托方中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司、受托监管方海口坤泰达实业有限公司和被监管方公司海南天利投资发展有限公司签订的编号为“信琼-C-2021-001-012”的《委托监管协议》，受托监管方海口坤泰达实业有限公司对天利龙腾湾项目进行销售资

金专户监管，天利龙腾湾项目销售资金用于偿还所欠中国信达资产管理股份有限公司海南省分公司款项。

本次评估，未考虑上述质押、抵押事项对评估结论的影响。

(三) 货币资金受限事项

截至评估基准日，受限货币资金账面价值 62,232.34 元，共 2 个账户，均为按揭保证金。明细如下：

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值
1	光大银行海口分行海景支行	39300188000014336	人民币	4.69
2	工商银行海口秀英支行	2201029841000052594	人民币	62,227.65
合计				62,232.34

本次评估，未考虑货币资金受限事项对评估结论的影响。

(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) 天利龙腾湾项目二期成本包干事项

根据 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）旅游开发有限公司及 4 家标的公司签订的《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》和 2019 年 4 月 10 日签订的《股权暨债权转让协议之补充协议》中关于对龙腾湾项目二期成本包干约定如下：

1.深圳天利地产集团有限公司保证并承诺，龙腾湾项目二期建安成本按地上建筑面积 3,600.00 元/m²单位价进行锁定，包干价格范围内由海南天利投资发展有限公司据实对外支付，如实际结算付款金额超过包干价，则超过部分由深圳天利地产集团有限公司单独承担。另外，针对已批设计图纸中的地下室的土建工程（防水、土建找坡层、抹灰、刮腻子）及安装工程（消防、水电、智能化、停车场地面及标识等工程），按实际发生成本结算或按包干价 1,800.00 元/m²孰低执行。

2.该包干价包括但不限于土地平整、设计、监理、建设规费、建安成本、绿化、交房验收等达到交房条件的开发全流程期间产生的建设成本。

3.云南城投置业股份有限公司操盘龙腾湾二期户型后如进行微调且该微调不影响项目建设工程主体结构，深圳天利地产集团有限公司承诺若龙腾湾二期的建造标准不低于龙腾湾一期的，也不调整包干价。

4.各方确认，前述地上建筑面积 3,600.00 元/m²单位价内不含该项目自 2017 年 10 月 27 日起的停工损失以及在停工期间因主材(钢材、水泥、商砼、砌块/体、碎石、砂/粉刷/砌筑材料)上涨或下降所造成的

增加或减少的费用，该等费用不由深圳天利地产集团有限公司单独承担，而由海南天利投资发展有限公司据实承担。

截至评估基准日，天利龙腾湾项目二期尚未完工结算，建安成本尚不完整，故，本次评估无法合理量化天利龙腾湾项目二期实际投入的建安成本与包干价的差异，因此，本次评估未考虑天利龙腾湾项目二期成本包干事项对评估结论的影响。若评估报告出具日后天利龙腾湾项目二期实际投入的建安成本与包干价的差异确定，评估报告使用者应关注相关事项对本次评估结论的影响。

(六) 阶段性担保事项

被评估单位为商品房承购人提供阶段性担保，阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋所有权证办妥抵押登记手续之日止。截至 2022 年 3 月 31 日，被评估单位提供的阶段性担保金额合计 187,569,675.14 元。

本次评估，未考虑阶段性担保事项对评估结论的影响。

(七) 未决诉讼事项

截至评估基准日，未结诉讼情况详见下表：

序号	原告	被告	第三人	案由	受理法院	当前审理程序	案件情况
1	海南天利投资发展有限公司	刘晓涛、李水莲	无	其他案件	海口市秀英区人民法院	执行异议	由于被告在交完首付款后，向光大银行海口分行贷款购房，未按时偿还贷款；放贷银行要求拍卖房产弥补损失，原告因履行担保责任代偿为偿还的款项 1,733,300.99 元及利息，原告就此事向法院申请财产保全，案件截至评估报告日仍未结案。



序号	原告	被告	第三人	案由	受理法院	当前审理程序	案件情况
2	海南天利投资发展有限公司	陈小平、王欠如、刘晓涛	江西省虹桥牧业有限公司、刘瑜	其他案件	江西省樟树市人民法院	执行异议	由于被告向第三人借钱未偿还，第三人向江西省樟树市人民法院提出强制执行被告购买的原告出售的商品房，因被告未结清房款，且该商品房目前已被强制执行拍卖，原告申请保全该房产；案件截至评估报告日仍未结案。
3	海南天利投资发展有限公司	罗宝华	中国光大银行股份有限公司海口分公司	房屋买卖合同纠纷	海口市秀英区人民法院	民事二审	根据 2022-6-19 出具（2022）新 01 民终 1010 号《民事判决书》的判决结果，法院判决相关当事方停止对案件房产的拍卖执行并解除查封，确认房产归原告所有。
4	海南天利投资发展有限公司	潘琳琳	无	房屋买卖合同纠纷	海口市秀英区人民法院	民事一审	被告购买原告出售的商品房，未按期支付应付房款，根据海南省海口市秀英区人民法院出具的（2020）琼 0105 民初 861 号《民事调解书》，被告需偿还原告保证金 726,098.17 元及违约金。
5	海南天利投资发展有限公司	李水莲、刘晓涛	无	房屋买卖合同纠纷	海口市秀英区人民法院	民事一审	被告购买原告出售的商品房，未按期支付应付房款，根据海南省海口市秀英区人民法院出具的（2020）琼 0105 民初 863-867 号《民事调解书》，被告需偿还原告保证金 359,948.94 元及违约金。
6	中国光大银行股份有限公司海口分行	滑子轶、梁娅芳、海南天利投资发展有限公司	无	金融借款合同纠纷	海口市美兰区人民法院	民事一审	因被告一、二滑子轶、梁娅芳购买被告三天利投资出售的商品房，通过原告进行贷款，未按期偿还贷款，故原告向法院提交申请解除贷款合同并让被告一、二归还已发放的贷款金额和违约金，并对房产进行封存，被告三对上述债务承担连带保证责任；案件截至评估报告日仍未结案。

本次评估，未考虑上述诉讼事项对评估结论的影响。

(八) 海南天利投资发展有限公司提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对海南天利投资发展有限公司做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与海南天利投资发展有限公司管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了海南天利投资发展有限公司盈利预测的相关数据。资产评估机构对未来盈利预测数据的利用，并不是对海南天利投资发展有限公司未来盈利能力的保证。

(九) 本次评估结论，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

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

(十一) 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对其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:

李启峰

中国·北京

二零二二年九月二十九日