

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转让所持有的海南天利
酒店有限公司 75%股权所涉及的海南天利酒店有限公司
股东部分权益价值评估项目

资产评估报告

中和评报字（2021）第 KMV2033 号
（共一册）

 中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇二一年五月六日

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	1
摘 要	3
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....	6
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	12
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程和情况	18
九、 评估假设	20
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	23
十二、 评估报告使用限制说明	24
十三、 评估报告日	25
资产评估报告书附件	27

资产评估报告声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估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。

八、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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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关注资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制条件，并考虑其对评估结论的影响。

云南城投置业股份有限公司拟转让所持有的海南天利酒店有限公司 75% 股权所涉及的海南天利酒店有限公司股东部分权益价值评估项目

资产评估报告

中和评报字（2021）第 KMV2033 号

摘 要

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受云南城投置业股份有限公司的委托，按照有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对云南城投置业股份有限公司拟转让所持有的海南天利酒店有限公司 75% 股权所涉及的海南天利酒店有限公司股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估摘要如下：

评估目的：云南城投置业股份有限公司拟转让所持有的海南天利酒店有限公司 75% 股权，需要对海南天利酒店有限公司股东部分权益进行评估，以确定其在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值，为云南城投置业股份有限公司转让股权提供价值参考。

评估对象：海南天利酒店有限公司 75% 股权价值。

评估范围：海南天利酒店有限公司的全部资产及相关负债。

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

经资产基础法评估，在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，海南天利酒店有限公司总资产账面价值为 21,871.18 万元，评估价值为 35,293.55 万元，增值额为 13,422.37 万元，增值率为 61.37%；总负债账面价值为 29,818.10

万元，评估价值为 29,818.10 万元；股东权益账面价值为-7,946.92 万元，股东权益评估价值为 5,475.45 万元，增值额 13,422.37 元，增值率为 168.90%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	98.27	70.88	-27.39	-27.87
2	非流动资产	21,772.91	35,222.67	13,449.76	61.77
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	0.75	0.67	-0.08	-10.67
9	在建工程	11,850.90	16,415.93	4,565.03	38.52
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	9,921.27	18,806.06	8,884.79	89.55
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	21,871.18	35,293.55	13,422.37	61.37
21	流动负债	29,818.10	29,818.10	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	29,818.10	29,818.10	-	-
24	净资产（所有者权益）	-7,946.92	5,475.45	13,422.37	168.90

即：海南天利酒店有限公司股东全部权益评估价值为 5,475.45 万元，云南城投置业股份有限公司拟转让的海南天利酒店有限公司 75% 股权价值为 4,106.59 万元。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起一年有效。

重大特别事项：

（一）截至评估基准日，海南天利酒店有限公司在建工程一海口千禧酒店填海工程项目尚未取得国有土地使用权证，海南天利酒店有限公司已

与海口市国土资源局签订编号为“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》，出让合同编号为：“海口市国让(合)字(2009)110号”，土地使用权面积为33,329.16平方米，使用权类型为出让，使用权年限40年，用地性质为住宿餐饮用地。本次评估按海南天利酒店有限公司与海口市国土资源局签订的编号为“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》及付款凭证等确认产权。

(二) 根据海口市自然资源和规划局下发至海南天利酒店有限公司的《关于收回海南国际会展中心北侧地块的函》(海资规权益【2021】203号)，海南省政府拟收储海南天利酒店有限公司土地使用权及海域使用权，对于投入的成本及合理必要支出由海口市自然资源和规划局与海南天利酒店有限公司共同委托第三方审计机构对海口千禧酒店填海项目成本进行审计。本次评估是基于海口市自然资源和规划局对海南天利酒店有限公司土地使用权及海域使用权收储为前提条件，并假设企业账面发生的在建工程及无形资产成本均为该项目实际发生成本，本次评估对在建工程及无形资产按实际发生成本考虑资金占用成本确定评估值。未考虑未来海口市自然资源和规划局与海南天利酒店有限公司确认的最终审计数据可能会发生的变化所产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，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转让所持有的海南天利酒店
有限公司 75%股权所涉及的海南天利酒店
有限公司股东部分权益价值评估项目

资产评估报告

中和评报字（2021）第 KMV2033 号

云南城投置业股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）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转让所持有的海南天利酒店有限公司 75%股权所涉及的海南天利酒店有限公司股东部分权益在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人：云南城投置业股份有限公司

被评估单位：海南天利酒店有限公司

（一）委托人简介

公司名称：云南城投置业股份有限公司

统一社会信用代码：915300002179235351

住所：云南省昆明市民航路 869 号融城金阶 A 座

法定代表人：李家龙

注册资本：160,568.691 万元

类型：股份有限公司(上市)

A 股代码：600239

成立日期：1997-04-21

运营期限：1999-09-10 至长期

经营范围：房地产开发与经营；商品房销售；房屋租赁；基础设施建设投资；土地开发；项目投资与管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）被评估单位简介

1、企业注册情况

被评估单位：海南天利酒店有限公司

统一社会信用代码：91460000693177692D

公司地址：海南省海口市秀英区滨海大道 266 号天利龙腾湾 3 号楼

注册资本：壹仟万元整

营业期限：2009 年 09 月 23 日至长期

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：谭正良

经营范围：会展中心基础设施配套及酒店开发建设。（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的经营活动）。

2、企业基本情况

（1）历史沿革

海南天利酒店有限公司成立于 2009 年 9 月 23 日，由天利（旅游）开发有限公司、深圳天利地产集团有限公司双方出资设立，注册资金 1000 万。公司成立时的出资和股权结构如下表：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	股权比例
天利（旅游）开发有限公司	250.00	250.00	25.00%
深圳天利地产集团有限公司	750.00	750.00	75.00%
合计	1,000.00	1,000.00	100.00%

2018 年 5 月 28 日由云南城投置业股份有限公司（股票简称：云南城投，股票代码 600239）认缴出资 750 万元占股 75%；天利（旅游）发展有限公

司认缴出资 250 万元占股 25%。股权转让后的出资和股权结构如下表：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	股权比例
天利（旅游）开发有限公司	250.00	250.00	25.00%
云南城投置业股份有限公司	750.00	750.00	75.00%
合计	1,000.00	1,000.00	100.00%

截至评估基准日，被评估单位未发生股权变动。

（2）公司生产经营状况

海南天利酒店有限公司开发的项目为海口千禧酒店项目，已分别于 2010 年 6 月 10 日和 2011 年 8 月 1 日取得海口市海洋和渔业局颁发的编号为“国海证 114600058 号”和“国海证 104600049 号”的海域使用权证书，取得了在宗海进行填海造地面积 11.7263 公顷、在宗海建设透水构筑物面积 1.1393 公顷。

截至评估基准日，海口千禧酒店填海筑岛工程项目已完工。海口千禧酒店填海工程项目位于滨海大道 292 号，目前已在距海南国际会展中心岸线向北 268 米填成一个以北纬 20° 03' 58.84"、东经 110° 11' 23.27" 为圆心、193 米（含护岸 34 米）为半径、面积 11.7263 公顷的人工岛。现建成的人工岛尚未进行填海工程竣工验收，尚未取得人工岛地块的产权证书（海南天利酒店有限公司与海口市国土资源局已签订 50 亩土地《海口市国有建设用地使用权出让合同》，编号为：“海口市国让（合）字（2009）110 号”，使用权类型为出让，使用权年限 40 年，用地性质为住宿餐饮用地），未取得项目的规划、计容建筑面积等相关工程建设指标。

（3）主要资产和负债状况

截止 2020 年 12 月 31 日，海南天利酒店有限公司资产总额为 218,711,844.71 元，负债总额 298,181,005.56 元，所有者权益额为 -79,469,160.85 元（其中：实收资本 10,000,000.00 元，未分配利润 -89,469,160.85 元）。

（4）海南天利酒店有限公司评估基准日及前三年财务报表审计情况

海南天利酒店有限公司2017年至2020年经审计后的财务状况如下表:

2017年度-2020年度资产及收益情况

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
	(万元)	(万元)	(万元)	(万元)
资产总额	23,183.05	19,670.28	22,066.16	21,871.18
负债总额	23,925.33	24,229.26	26,963.41	29,818.10
所有者权益	-742.27	-4,558.98	-4,897.25	-7,946.92
项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
	(万元)	(万元)	(万元)	(万元)
销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-258.68	-3,764.94	-3,765.13	-3,049.66
净利润	-258.68	-3,765.13	-3,765.13	-3,049.66

与上述数据相关的2017年度合并会计报表已经海南立信长江会计师事务所(普通合伙)审计,并出具无保留意见的审计报告(立信会审字【2018】392号)。

2018年度会计报表已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具无保留意见的审计报告(大华审字【2019】006666号)。

2019年度会计报表已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)昆明分所审计,并出具无保留意见的审计报告(XYZH/2020KMA20203)。

2020年度会计报表已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具无保留意见的审计报告(XYZH/2021KMAA20144)。

(二) 委托人与被评估单位的关系

委托人云南城投置业股份有限公司持有被评估单位海南天利酒店有限公司75%股权。

(三) 其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用。

二、评估目的

云南城投置业股份有限公司拟转让所持有的海南天利酒店有限公司75%股权,需要对海南天利酒店有限公司股东部分权益进行评估,以确定其

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值，为云南城投置业股份有限公司转让股权提供价值参考。

本次经济行为已经《云南城投置业股份有限公司第九届董事会二十二次会议决议》批准通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是海南天利酒店有限公司 75% 股权价值。评估范围是海南天利酒店有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 218,711,844.71 元，其中：流动资产 982,728.89 元；非流动资产 217,729,115.82 元，包括固定资产 7,481.21 元，在建工程 118,508,967.99 元，无形资产 99,212,666.62 元。负债总额 298,181,005.56 元，均为流动负债。股东权益-79,469,160.85 元。详细见下表：

海南天利酒店有限公司 2020 年 12 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	金 额	负 债 及 股 东 权 益	金 额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	703,082.68	短期借款	-
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	-	应付账款	131,473.89
预付款项	-	预收款项	-
应收利息	-	应付职工薪酬	79,259.91
应收股利	-	应交税费	76.55
其他应收款	5,735.24	应付利息	-
存货	-	应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	297,970,195.21
其他流动资产	273,910.97	一年内到期的非流动负债	-
		其他流动负债	-
流动资产合计	982,728.89	流动负债合计	298,181,005.56
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产	-	长期借款	-
持有至到期投资	-	应付债券	-
长期应收款	-	长期应付款	-
长期股权投资	-	专项应付款	-
投资性房地产	-	预计负债	-
固定资产	7,481.21	递延所得税负债	-

资 产	金额	负债及股东权益	金额
在建工程	118,508,967.99	其他非流动负债	-
工程物资	-	非流动负债合计	-
固定资产清理	-	负债合计	298,181,005.56
生产性生物资产	-	所有者权益	
油气资产	-	实收资本（或股本）	10,000,000.00
无形资产	99,212,666.62	资本公积	
开发支出	-	减：库存股	
商誉	-	专项储备	
长期待摊费用	-	盈余公积	
递延所得税资产	-	一般风险准备	
其他非流动资产	-	未分配利润	-89,469,160.85
非流动资产合计	217,729,115.82	所有者权益合计	-79,469,160.85
资产总计	218,711,844.71	负债和所有者权益总计	218,711,844.71

（一）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，其账面金额已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告（XYZH/2021KMAA20144）。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量：
无。

（三）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（或者评估值）

本次评估除账面金额引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）昆明分所出具的无保留意见审计报告外，未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

（一）本评估报告的评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

（二）该评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会

计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

(三) 本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据:

《云南城投置业股份有限公司第九届董事会二十二次会议决议》。

法律法规依据:

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

(二) 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

(三) 《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六次会议修订通过);

(四) 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(五) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过);

(六) 《中华人民共和国海域使用管理法》(中华人民共和国第九届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议于2001年10月27日通过);

(七) 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

(八) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);

(九) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(十) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;

- (十一) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- (十二) 《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；
- (十三) 《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；
- (十四) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64 号；
- (十五) 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号）；
- (十六) 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布，根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；
- (十七) 《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》（云南省国资委云国资产权[2018]147 号）；
- (十八) 《关于下发施行云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》（云南省国资委云国资产权[2018]149 号）；
- (十九) 其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

准则依据：

- (一) 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- (二) 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- (三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- (四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- (五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- (七) 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

- (八) 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
- (九) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- (十) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- (十一) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- (十二) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- (十三) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- (十四) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

权属依据：

- (一) 海南天利酒店有限公司提供的《中华人民共和国海域使用权证书》;
- (二) 海南天利酒店有限公司提供的其他与评估相关的资料。

取价依据:

- (一) 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
- (二) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);
- (三) 《机电产品报价手册》(2020年);
- (四) 《国有土地使用权出让合同》及规划条件、涉及相关税费的法律法规;
- (五) 《关于收回海南国际会展中心北侧地块的函》(海资规权益【2021】203号);
- (六) 评估人员对评估对象进行勘察核实及鉴定记录;
- (七) 企业提供的资产负债表、利润表、成本费用表等财务报表;
- (八) 评估人员收集的行业市场资料;
- (九) 评估公司收集的价格资料及经验值;
- (十) 与此次资产评估有关的其他资料。

其他依据:

- (一) 海南天利酒店有限公司评估基准日审计报告;
- (二) 资产评估委托合同。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

由于无法搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，故本次评估不适宜采用市场法。

运用收益法进行企业价值的评估，是将评估对象置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，评估基础是对企业资产未来收益的预测和折现率的取值，必须具备以下前提条件：（1）委估资产持续经营并能产生经营收益，且经营收益可以用货币计量；（2）委估资产在未来经营中面临的风险可以计量。

海南天利酒店有限公司主要开发项目为千禧酒店填海项目、后期的经营管理，截至评估基准日已完成填海造地 11.7263 公顷，但主体建安工程尚未开工建设。根据海口市自然资源和规划局下发至海南天利酒店有限公司的《关于收回海南国际会展中心北侧地块的函》（海资规权益【2021】203 号），海南省政府拟收储海南天利酒店有限公司土地使用权及海域使用权。

因此公司未来收益及风险难以可靠的预测，不具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估不宜采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法进行评估。

各评估方法及使用情况具体介绍如下：

（一）流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 货币类流动资产：全部为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等进行核查，全部为人民币货币资产，以核实后的价值确定评估值；

2. 其他应收款：在清查核实其账面余额的基础上，合理判断资产的可收回性，并扣除估计可能形成的坏账损失来确定评估值。

3. 其他流动资产：待抵扣的增值税进项税，本次并入在建工程评估。

（二）非流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1、电子设备

根据评估目的和被评估设备的特点，本次主要采用重置成本法。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

（1）设备重置全价的确定

主要查询评估基准日相关报价资料确定。

（2）设备综合成新率的确定

成新率=设备尚可使用年限÷（设备已使用年限+设备尚可使用年限）
× 100%

2、在建工程

本次委估在建工程为海口千禧酒店填海项目，至评估基准日填海项目已完工验收，工程核算的主要是海口千禧酒店填海项目填海工程费及间接费、资本化利息。根据海口市自然资源和规划局下发至海南天利酒店有限公司的《关于收回海南国际会展中心北侧地块的函》（海资规权益【2021】203号），海南省政府拟收储海南天利酒店有限公司土地使用权及海域使用权，对于投入的成本及合理必要支出由海口市自然资源和规划局与海南天利酒店有限公司共同委托第三方审计机构对海口千禧酒店填海项目成本进行审计。

故本次在建工程按海南天利酒店有限公司投入的成本及合理必要支出考虑占用的资金成本进行评估。

在建工程评估值=合理成本+资金成本

其中，资金成本分年度计算，具体如下：

各年度资金成本=当年投入成本所占用资金成本+以前年度发生成本在该年度所占用资金成本

（1）对于当年投入成本所占用资金成本，按均匀投入计算资金成本，即：

当年投入成本资金成本=在建工程当年投入成本×当期适用的5年以上贷款利率×1年÷2

（2）对于以前年度发生成本在之后年度每年所占用资金成本，根据以前年度实际发生成本，按一次性投入即全年计算资金成本，即：

以前年度发生成本在之后年度每年所占用资金成本=在建工程成本（以前年度累计）×当期适用的5年以上贷款利率×1年

在建工程的评估价值为含增值税的价值。

3、无形资产—土地使用权

根据海口市自然资源和规划局下发至海南天利酒店有限公司的《关于收回海南国际会展中心北侧地块的函》（海资规权益【2021】203号），海南市政府拟收回海南天利酒店有限公司土地使用权及海域使用权，对于投入的成本及合理必要支出由海口市自然资源和规划局与海南天利酒店有限公司共同委托第三方审计机构对海口千禧酒店填海项目成本进行审计。

故本次无形资产—土地使用权评估方法同在建工程。

4、无形资产—其他无形资产

海南天利酒店有限公司申报评估的其他无形资产为海域使用权。根据海口市自然资源和规划局下发至海南天利酒店有限公司的《关于收回海南国际会展中心北侧地块的函》（海资规权益【2021】203号），海南市政府拟收回海南天利酒店有限公司土地使用权及海域使用权，对于投入的成本及合理必要支出由海口市自然资源和规划局与海南天利酒店有限公司共同委托第三方审计机构对海口千禧酒店填海项目成本进行审计。

故本次无形资产—海域使用权评估方法同在建工程。

（三） 负债：根据被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一） 接受委托

本资产评估机构接受委托前，与委托人的有关人员进行了会谈，并与本项目的审计师进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与委托人签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二） 现场调查、资料收集及核查验证

根据海南天利酒店有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于2021年4月6日至4月13日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取海南天利酒店有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对海南天利酒店有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1. 货币资金的清查：为银行存款。

银行存款：我们查阅了被评估单位2020年12月31日银行对账单和余额调节表，对大额的未达账项进行了核实，同时对各个账户进行了函证。

2. 机器设备的清查：

对企业申报的电子设备，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了了解；并通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题，建议委托人对申报表进行相应修改或做出补充说明。

3. 在建工程的清查：对企业申报的在建工程，评估人员根据企业申报的评估明细表进行全面的清查核实，核对工程施工合同、审查账目，检查

开发成本中的费用支出的真实性，并对所有在建项目进行现场勘查，确定完工程度，了解工程质量及付款情况。

4. 土地使用权的清查：评估人员核实了与土地使用权有关的相关权证及其他资料，并向有关人员了解情况，对委估宗地的四至及利用现状进行了调查。

5. 海域使用权的清查：评估人员收集查验了天利酒店公司所取得的海域使用权证书以及相关费用缴纳的凭证等，确认无形资产的真实性、有效性。

6. 往来款项、其他资产及负债的清查

对往来款项、其他资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了与其相关的原始资料、证明文件及会计资料，对重要往来款项进行了函证，对非实物性资产及负债通过账务核查进行核实，以清查核实后的相关申报资料作为评估的依据。

（三） 评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估单位的股东权益价值。

（四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1. 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 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

2. 一般性假设

① 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

② 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

③ 假设被评估单位管理方式及水平、经营方向和范围，未来不发生重大变化；

④ 除非另有说明，假设被评估单位遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；

⑤ 假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本次评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；

⑥ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

3. 针对性假设

① 假设海南天利酒店有限公司各年间的技术队伍及其高级管理人员保

持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

② 假设海南天利酒店有限公司现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

③ 假设海南天利酒店有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

④ 根据海口市自然资源和规划局下发至海南天利酒店有限公司的《关于收回海南国际会展中心北侧地块的函》（海资规权益【2021】203号），海南省政府拟收储海南天利酒店有限公司土地使用权及海域使用权，对于投入的成本及合理必要支出由海口市自然资源和规划局与海南天利酒店有限公司共同委托第三方审计机构对海口千禧酒店填海项目成本进行审计。本次评估是基于海口市自然资源和规划局对海南天利酒店有限公司土地使用权及海域使用权收储为前提条件，并假设企业账面发生的在建工程及无形资产成本均为该项目实际发生合理成本。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

经资产基础法评估，在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，海南天利酒店有限公司总资产账面价值为 21,871.18 万元，评估价值为 35,293.55 万元，增值额为 13,422.37 万元，增值率为 61.37%；总负债账面价值为 29,818.10 万元，评估价值为 29,818.10 万元；股东权益账面价值为 -7,946.92 万元，股东权益评估价值为 5,475.45 万元，增值额 13,422.37 元，增值率为 168.90%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	98.27	70.88	-27.39	-27.87
2 非流动资产	21,772.91	35,222.67	13,449.76	61.77
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	0.75	0.67	-0.08	-10.67
9 在建工程	11,850.90	16,415.93	4,565.03	38.52
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	9,921.27	18,806.06	8,884.79	89.55
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	21,871.18	35,293.55	13,422.37	61.37
21 流动负债	29,818.10	29,818.10	-	-
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	29,818.10	29,818.10	-	-
24 净资产（所有者权益）	-7,946.92	5,475.45	13,422.37	168.90

即：海南天利酒店有限公司股东全部权益评估价值为 5,475.45 万元，云南城投置业股份有限公司拟转让的海南天利酒店有限公司 75% 股权价值为 4,106.59 万元。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响：

（一）截至评估基准日，海南天利酒店有限公司在建工程—海口千禧酒店填海工程项目尚未取得国有土地使用权证，海南天利酒店有限公司已与海口市国土资源局签订编号为“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》，出让合同编号为：“海口市国让（合）字（2009）110号”，土地使用权面积为 33,329.16 平方米，使用权类型为

出让，使用权年限 40 年，用地性质为住宿餐饮用地。本次评估按海南天利酒店有限公司与海口市国土资源局签订的编号为“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》及付款凭证等确认产权。

（二）根据海口市自然资源和规划局下发至海南天利酒店有限公司的《关于收回海南国际会展中心北侧地块的函》（海资规权益【2021】203 号），海南省政府拟收储海南天利酒店有限公司土地使用权及海域使用权，对于投入的成本及合理必要支出由海口市自然资源和规划局与海南天利酒店有限公司共同委托第三方审计机构对海口千禧酒店填海项目成本进行审计。本次评估是基于海口市自然资源和规划局对海南天利酒店有限公司土地使用权及海域使用权收储为前提条件，并假设企业账面发生的在建工程及无形资产成本均为该项目实际发生成本，本次评估对在建工程及无形资产按实际发生成本考虑资金占用成本确定评估值。未考虑未来海口市自然资源和规划局与海南天利酒店有限公司确认的最终审计数据可能会发生的变化所产生的影响。

（三）本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

（四）本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

（五）评估人员未发现其他评估基准日后影响评估结论的重大事项。在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和

资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

5. 根据相关规定本评估报告需提交国有资产主管部门备案，完成备案手续后方可用于实现规定的经济行为。

6. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

7. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2021 年 12 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

8. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇二一年五月六日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司



二〇二一年五月六日

资产评估师:



资产评估师:

