

中威正信（北京）资产评估有限公司关于中天金融集团股份有限公司

关于《上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组

存在拟置出资产情形的相关问题与解答》之专项核查意见

中天金融集团股份有限公司（以下简称“中天金融”或“上市公司”）拟出售其持有的中天城投有限公司（以下简称“中天城投”）100%股权。

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称“本评估机构”）作为中天金融本次重大资产出售的评估机构，按照中国证监会 2016 年 6 月 24 日发布的《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》（以下简称“《解答》”）的要求对上市公司相关事项进行了专项核查，具体核查意见如下：

（拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

一、拟置出资产的评估作价情况 本次重大资产重组拟置出资产中天城投有限公司（以下简称：中天城投）全部股权价值根据截止 2017 年 9 月 30 日的评估值确定。

本评估机构对拟处置资产出具的中威正信评报字【2018】第 1013 号评估报告，截至评估基准日，拟处置资产中天城投全部股权价值账面值 1,192,931.92 万元，评估值为 2,455,915.47 万元，评估增值 1,262,983.55 万元，增值率 105.87%。

本评估机构对本次交易拟置出资产采用资产基础法和市场法进行评估，最终选取采用资产基础法的评估结果作为评估结论。具体评估结果情况如下：

1、资产基础法评估结果

本评估机构采用资产基础法评估后，得出如下评估结论：在评估基准日 2017 年 9 月 30 日，中天城投申报的经审计后资产总额为总资产 1,812,354.28 万元、总负债 619,422.36 万元，股东全部权益 1,192,931.92 万元；评估值总资产为 3,075,337.83 万元，负债 619,422.36 万元，股东全部权益 2,455,915.47 万元。与

经审计后账面值比较，总资产评估增值 1,262,983.55 万元，增值率 69.69%，股东全部权益评估增值 1,262,983.55 万元，增值率 105.87%。

2、市场法评估结果

本评估机构采用市场法评估后，得出如下评估结论：在评估基准日 2017 年 9 月 30 日，中天城投有限公司股东全部权益价值为 2,324,814.30 万元，与经审计后的账面股东全部权益 1,192,931.92 万元相比较，评估增值 1,131,882.38 万元，增值率为 94.88%。

二、相关评估方法、评估假设、评估参数预测的合理性

（一）本次评估对象为企业价值，评估方法的合理性按照《资产评估准则》和有关评估法规的规定，资产评估师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，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

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。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。

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。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。

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

《资产评估准则—企业价值》第二十二规定“资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法”。根据准则规定，我们对几种方法的适用性分析如下：

因收益法必须依据被评估企业的有关历史审计报告、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，考虑到本次的评估范围内的中天

城投公司无实际经营业务，其长期投资单位绝大部分为房地产开发类公司，未来收益受国家政策影响较大，对其现金流的预测具有较大不确定性，故不宜采用收益法进行评估。评估人员通过分析被评估企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、被评估企业所处行业的发展前景以及被评估企业自身的经营现状的初步分析，认为被评估企业不具备采用收益法评估的前提和条件。

市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。经过对企业、市场及相关行业的了解和分析，目前国内股权转让市场中房地产公司股权交易比较活跃，比较容易选取与被评估单位具有可比性的参照物，认为被评估企业具备采用市场法评估的前提和条件。

成本法（资产基础法）是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产（股东全部权益）的价值。被评估单位及各子公司的委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。委估资产的房屋重置价格可从相关工程造价中获取，房屋销售价格、土地交易价格可从近期成交的市场中获取，设备的重置价格可从其机器设备的生产厂家、供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。因此本评估项目适宜采用资产基础法评估。

考虑到本次评估目的为股权转让行为，资产基础法和市场法的评估结果与目标资产的资产状况及综合获利能力相对应，充分考虑了企业资产情况、获利能力、运行效率等的综合效用，也更能够恰当反映公司在基准日的股东权益价值，所以本评估项目评估方法选用资产基础法和市场法，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）评估假设及其合理性对委估企业的市场法和资产基础法进行评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，本次评估建立在以下假设基础上：

1、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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(2) 以企业持续经营为评估假设前提，评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的市场价值的反映。

(3) 假设中天城投及子公司的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

(4) 除非另有说明，假设中天城投及子公司完全遵守所有有关的法律法规。

(5) 假设中天城投及子公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(6) 假设中天城投及子公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

(7) 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。

(8) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2、针对性假设

(1) 中天城投及子公司经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性，主营业务相对稳定，被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；

(2) 中天城投及子公司每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，在年度内均匀发生；

(3) 中天城投及子公司的房屋、土地、设备继续使用、原地使用、按现行用途使用；

(4) 中天城投及子公司在未来能获得足够多的土地开发机会；

(5) 中天城投的子公司--中天城投集团资源控股有限公司的五个探矿权未来能顺利办理采矿权证。

3、市场法评估假设

(1) 在企业存续期内，中天城投及其子公司具有合法经营地位；

(2) 在企业存续期内，中天城投及其子公司合规及风险控制模式在未来年度未做大的调整；

(3) 在企业存续期内，中天城投及其子公司具有持续经营的能力，净资产等监管指标在持续经营情况下符合监管部门的要求；

(4) 在企业存续期内，中天城投及其子公司所遵循的我国法律、法规、政策无重大变化，即存续期内中天城投及其子公司的市场占有率不会因法律环境的

变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；

(5) 在企业存续期内，中天城投及其子公司所在地区的社会经济环境无重大变化；

(6) 在企业存续期内，利率、税率及汇率无不可预见的重大变化；

(7) 在企业存续期内，无其他人力不可抗拒因素的重大不利影响；

(8) 在企业存续期内，证券市场不会发生重大变化。

(三) 评估参数及其合理性

本次评估采用资产基础法和市场法。

中天城投申报评估的资产为中天城投的股权，具体包括母公司--中天城投的流动资产、可供出售金融资产（一家参股企业）、长期股权投资（35家控股单位）及流动负债等。对中天城投及各长期投资单位分别采用资产基础法进行评估。同时对房地产板块以模拟报表为基础采用市场法进行评估。具体方法如下：

※ 资产基础法

评估中在假设中天城投公司持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对中天城投公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

1、流动资产的评估

(1) 货币类资产：对库存现金以经过清查核实后的账面值作为评估值；对银行存款主要通过核对银行对账单、函证、余额调节、抽查记账凭证等程序进行清查核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值。

(2) 应收类账款：对于应收账款和其他应收款，在核对账账、账表、清单一致的基础上，对各款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，并对大额债权及重点关注债权进行了函证，对于未回函或未发函的重点关注款项，评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序。经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值，评估中对于难以估计可能发生损失金额的款项参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

坏帐准备为企业根据应收账款和其他应收款按个别计提方式计提的，为应收账款和其他应收款的备抵科目，由于评估中对应收账款和其他应收款已按每笔款项可能收回的数额确定评估值，故将坏账准备评估为零值。

(3) 预付账款：对于预付账款，在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，经分析核实后，根据所形成资产或权利的价值确定评估值。

(4) 存货类资产： 存货主要是母猪笼项目前期开发成本等。

母猪笼项目占地 47332 m²（约 70.98 亩），该项目南向与花园小区御溪谷连通。主要包含征地拆迁安置补偿费（地上建筑物附着物、青苗、花木补偿，搬家、过渡、迁坟等）、前期工程费（施工图设计费、前期工作调研咨询费、三通一平费及临时设施费等）、基础设施费（景观工程费、永久性供电工程费、自来水工程等）及发生的间接分摊费用（物业完善费及过程管理费）。

评估中采用账账核对、账表核对、账实核对的方法，在核对无误的基础上，对发生的征地费及拆迁拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费等进行核实抽查，并进行实地勘查。

评估人员查询了建设工程委托监理合同、基础设施费及勘查设计合同与开发间接费用的分摊合理性等，核实了《关于贵阳市农用地转用和土地征收方案的批复》（国土资函[2010]606号）《国务院关于深化改革沿革土地管理的决定》（国发[2004]28号）、《贵州省土地管理条例》及《关于公布实施征地统一年产值和征地区片价补偿标准有关问题的通知》（筑府发[2009]100号）等国家及地方相关规定，抽查了征地费及拆迁拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费等会计账簿记录，未发现有不实记录，上述发生的费用均为企业发生的开发成本。根据被评估单位提供的母猪笼项目成本情况的介绍，截止评估基准日，该项目土地使用权尚未办理，本次评估以核实后的账面值保留。

(5) 其他流动资产的评估：中天城投公司其他流动资产为待认证进项税额，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，为评估基准日待认证进项税额，以账面值确定评估值。

2、非流动资产评估

（1）可供出售金融资产的评估

可供出售金融资产为中天城投公司 2017 年 5 月取得的成都鑫汇实业有限公司的 34% 股权，由于表决权比例较小、无实质控制，成都鑫汇实业有限公司不具备整体评估的条件。通过搜集到的成都鑫汇公司 2017 年 9 月 30 日的会计报表进行分析，由于该公司为房地产开发企业，其账面值不能真实反映其股权价值，故对其报表进行分析评估，按分析评估后的净资产乘以持股比例确定评估值。

（2）长期股权投资的评估

评估对象为中天城投公司的长期股权投资价值。

评估中，分别对各子公司采用资产基础法进行整体资产评估，确定各子公司的净资产价值，再按中天城投公司实际持有的股权比例（实收资本占比），计算确定长期股权投资的评估值。

各子公司（包括孙公司）主要资产的评估方法如下：

1-1、中天城投集团贵阳房地产开发有限公司、中天城投集团城市建设有限公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司、中天城投集团欣泰房地产开发有限公司、中天城投集团乌当房地产开发有限公司、中天城投集团遵义有限公司（持有股权比例 91%）、中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司、贵州中天南湖房地产开发有限责任公司、贵阳南明中天城投房地产开发有限公司、中天城投集团江苏置业有限公司、中天城投(泸州)置业有限公司等 11 家公司的主要房地产项目介绍、开发产品和开发成本的评估方法介绍：

1-1-1 中天城投集团贵阳房地产开发有限公司（以下简称：中天贵阳房开公司）

①项目介绍

A、“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””项目

“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””是由中天城投集团城市建设有限公司与中天城投集团贵阳房地产开发有限公司共同开发的房地产项目，属于国家绿色生态示范城区；贵州省政府打造的“贵州风景眼”；贵阳市政府授予的“贵阳首席滨河城市名片”。项目位于贵阳市云岩区东部，贵阳母亲河南明河下游流域起

点，属于“大贵阳”东扩战略重要组成部分。生态环境得天独厚、气候宜人，交通便利，总占地约 8.10 平方公里，规划净总用地 368.29 万平方米，分为 A、B、C、D、E、F、G、H、J 共 9 个区，规划总建筑面积约 1352.78 万平方米，其中计容总建筑面积 915.64 万平方米，不计容总建筑面积 437.14 万平方米。目前除了 J 区尚未开发以外，其他区域都已经在开发。其中：中天城建公司开发的项目有 C 区 C2 组团，D 区 D1-D4、D12-D18 组团，E 区 E2-E7 组团，F 区 F8 组团，H 区 H1-H7 组团；中天贵阳房开公司开发的项目有 A 区 A1、A2-1、A2-2 组团，B 区 B1-B6 组团，C 区 C1、C3 组团，D 区 D5-D11 组团，E 区 E1、E8-E12 组团，F 区 F1-F7、F9-F12 组团，G 区 G1-G10 组团。规划常住人口约 15 万。

纳入本次评估的包括 A、B、C、D、E、F、G 七个区 28 个组团完工待售商品房以及 14 个组团在建或待建的项目。开发产品包括住宅、商业、酒店、公寓、车位、学校等总面积 1,080,413.73 平方米；在建或待建的开发成本规划总建筑面积 3,393,252.27 平方米，规划销售面积约 3,129,105.64 平方米。

B、“贵阳云岩渔安安井回迁居住区”及“贵阳云岩渔安、安井回迁安置居住区 E 组团（公租房组团）”项目

项目坐落于贵阳市云岩区，项目分为公租房建设项目和回迁安置建设项目，公租房项目是贵州省“十二五”保障性安居工程建设的第一站，项目建筑面积 100 万平方米，共投资 25 亿元。回迁安置建设项目是为解决市重点工程水东路和南明河截污沟建设以及渔安安井片区开发被拆迁农户的拆迁安置问题而建设的农民回迁安置新区。项目选址于贵阳市中心区东部边缘地带、南明河下游水口寺段北岸。总用地面积 804 亩，规划总建筑面积 95 万 m²。建设完成后的回迁安置居住小区，将融合于城市和整个片区，是建筑标准、环境优美、配套完善、功能齐全的可持续发展新型文明社区。项目共有 A、B、C、D、E、F、G 七个组团，其中 A、B、D、F、G 五个组团住宅部分为回迁安置房，商铺为销售，C 组团为活动中心、幼儿园、车位、商铺，E 组团为保障性住房项目。其中 AFG 组团共有回迁住宅约 8200 户，商业面积约 3 万平方米，BCD 组团共有回迁住宅约 5200 户，商业面积约 10.7 万 m²。保障性住房 E 组团总占地面积约 5.6 万平米，总建设面积约 30 万平米，其中住宅约 26 万平米(4432 套)，商业约 0.66 万平米。项目共 16 栋塔楼（其中地下室及裙楼分别为车库与商业）塔楼部分为住宅，塔

楼楼层均为 35 层，建成后将提供 4432 套住房。目前纳入评估的包括 B 组团、C 组团、D 组团、E 组团的高层住宅、商铺、车位、办公楼。开发产品包括 B、D、E 组团的高层住宅、商铺、车位，可售面积为 97,286.50 平方米，开发成本包括 C 组团活动中心、幼儿园、车位，可售面积 37,620.63 平方米。

C、“贵州文化广场人剧地块”项目

“贵州文化广场人剧地块”位于贵阳市中心城区喷水池与大小十字两大商圈之间，东临贵阳城市主干道中华路，西临公园路，南临省府路，北临太平路，与百盛百货对视。2013 年 12 月 24 日中天贵阳房开公司与贵阳市国土资源局签订土地出让合同，宗地面积 56448 m²，规划控制容积率 9.98，规划总建筑面积 69.22 万 m²；1 栋约 230 米高的写字楼、1 栋约 220 米高的五星级酒店及酒店式公寓综合楼、3 栋约 180 米高的公寓、6 层持有型集中商业、2 层地下商业、地下停车场。地块现状主要包含了省人民剧场、省歌舞团、省话剧团、市杂技团、市一幼等事业单位，以及大量私人住宅、商铺等。地块涉及征收总户数 2200 户，征收总建筑面积 251205 平米，其中住宅 100054 平米、商业 92642 平米、办公仓储 58509 平米。至估价基准日尚未完成拆迁工作。

②评估方法：

A、开发产品

开发产品为“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””、“贵阳云岩渔安安井回迁居住区”及“贵阳云岩渔安、安井回迁安置居住区 E 组团（公租房组团）”已竣工验收合格的待售或已售待结转的商品房。

a、根据本次评估的目的和资产特点，对待售或已售未结转高层住宅、公寓、商铺、写字楼、车位，渔安新城待售住宅、商铺、车位采用市场价值倒扣法进行评估。已经签订商品房销售合同的根据合同确定开发产品销售金额，对尚未签订商品房销售合同的采用市场比较法确定其销售金额。在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。计算公式如下：

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润。

b、根据本次评估的目的和资产特点，对未来方舟一期 A1 博物馆、F2 组团

电影院、G区G2组团中天小学、G区G9组团中天中学采用重置成本法中的房地分估路径进行评估。房地分估是把土地和建筑物当作各自独立的物，分别测算土地价值、建筑物重置成本或重建成本，然后将建筑物重置成本扣除建筑物有形损耗加上土地价值后得出评估结果。计算公式如下：

评估值=建筑物重置成本×综合成新率+土地价值；

重置成本=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本。

B、开发成本

开发成本包括“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””、“贵阳云岩渔安安井回迁居住区”及“贵阳云岩渔安、安井回迁安置居住区E组团（公租房组团）”、“贵州文化广场人剧地块”在建或待建的房地产项目。

a、对于正在开发的“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””、“贵阳云岩渔安安井回迁居住区”及“贵阳云岩渔安、安井回迁安置居住区E组团（公租房组团）”，根据本次评估目的和资产特点，对开发成本采用假设开发法进行评估。“假设开发法”又称“剩余法”，是指在求取委估对象现时价值时，在估算开发完成后不动产正常交易价格（开发价值）的基础上，扣除需投入的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定委估对象现时价值的一种评估方法。

计算公式：开发成本的评估价值=销售收入—续建建设开发成本—后续管理费用—后续投资利息-续建开发利润—后续销售税费—后续销售费用-土地增值税-所得税。

b、对于“贵州文化广场人剧地块”待建项目，由于该项目涉及贵阳市老城区范围内的旧城改造拆迁，自2011年至基准日拆迁尚未开始，项目地块范围内的单位或个人的赔偿拆迁谈判还未完成，由于拆迁时间的不确定性，对未来开发规划无法预计，项目的开发成本账面值为部分支付的拆迁款及资金利息，本次评估按账面值予以列示。

1-1-2、中天城投集团城市建设有限公司（以下简称：中天城建公司）

①项目介绍

A、“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””项目

“渔安安井温泉旅游城“未来方舟””是由中天城投集团城市建设有限公司与中天城投集团贵阳房地产开发有限公司共同开发的房地产项目，属于国家绿色生态示范城区；贵州省政府打造的“贵州风景眼”；贵阳市政府授予的“贵阳首席滨河城市名片”。项目位于贵阳市云岩区东部，贵阳母亲河南明河下游流域起点，属于“大贵阳”东扩战略重要组成部分。生态环境得天独厚、气候宜人，交通便利，总占地约 8.10 平方公里，规划净总用地 368.29 万平方米，分为 A、B、C、D、E、F、G、H、J 共 9 个区，规划总建筑面积约 1352.78 万平方米，其中计容总建筑面积 915.64 万平方米，不计容总建筑面积 437.14 万平方米。目前除了 J 区尚未开发以外，其他区域都已经在开发。其中：中天城建公司开发的项目有 C 区 C2 组团，D 区 D1-D4、D12-D18 组团，E 区 E2-E7 组团，F 区 F8 组团，H 区 H1-H7 组团；中天贵阳房开公司开发的项目有 A 区 A1、A2-1、A2-2 组团，B 区 B1-B6 组团，C 区 C1、C3 组团，D 区 D5-D11 组团，E 区 E1、E8-E12 组团，F 区 F1-F7、F9-F12 组团，G 区 G1-G10 组团。规划常住人口约 15 万。

截至评估基准日开发产品包括 C、D、E、F、H 四个区 22 个组团完工已售尚未结转收入和未售商品。主要为住宅、商业、写字楼、公寓、花园洋房、别墅、车位、幼儿园等总面积 1,166,781.76 平方米。

B、“白岩脚公租房”项目

“白岩脚公租房”项目是贵阳市第一个政企合作的保障性住宅项目。为了保障民生，改善群众居住条件，贵阳市人民政府积极响应国家号召，按照 2014 年 9 月 22 日市场办公会关于开展渔安安井和白岩脚共有产权公租房试点工作的精神，而采取“政企合力”方式，打造的贵阳市安居工程示范项目。

项目总建筑面积约 140 万方，居住户数近 17000 户，其中保障性住宅 15075 套，公寓 1871 套。规划产品涵盖住宅、商业、公寓等，为政府与中天金融集团全力打造的综合现代化安居大社区。

截至评估基准日开发产品主要为高层住宅、公寓、商业、车位，面积为 99,415.71 平方米；在建的开发成本主要为高层住宅、公寓、商业、车位，面积合计为 539,591.20 平方米。

②评估方法:

A、开发产品

根据本次评估的目的和资产特点,对待售或已签约的高层住宅、公寓、商铺、写字楼、车位,渔安新城待售住宅、商铺、车位采用市场价值倒扣法进行评估。已经签订销售合同的根据合同确定开发产品销售金额,尚未签订商品房销售合同的,通过资料的搜集、分析和筛选,选取同一供求圈内类似的房地产交易实例作为可比实例,确定评估对象开发产品销售金额。在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。计算公式如下:

评估价值=开发产品销售收入-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润。

B、开发成本

根据本次评估的目的和资产特点,对开发成本采用假设开发法进行评估。“假设开发法”又称“剩余法”,是指在求取委估对象现时价值时,在估算开发完成后不动产正常交易价格(开发价值)的基础上,扣除需投入的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后,以价格余额来确定委估对象现时价值的一种评估方法。

计算公式:开发成本的评估价值=开发完成后的不动产价值-续建开发成本-后续管理费用-后续投资利息-销售税费-所得税-续建开发利润

1-1-3、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司

①项目介绍

“贵州金融城项目”总占地约 200 公顷,总建筑面积约 780 万 m^2 ,拥有 40 余栋超高层 5A 甲级写字楼,分为四期开发建设。由核心商务区、商业服务区和配套生活区等几部分组成,贵州金融城地处观山湖区中心地段,紧邻市级行政中心和贵阳国际会议展览中心,汇聚政务、金融、会展三圈之力,融政治、经济、文化于一体。“贵州金融城项目”立足于贵阳市观山湖新区的产城融合。结合省、市大数据、大金融发展战略,贵州金融城对自身资源形成了“一体、两核、四配套”的规划布局。“一体”即大数据金融产业体系,“两核”即传统金融核心区和新

金融发展核心区，“四配套”即金融产业服务配套、文化休闲配套、商业服务配套和人才安居配套。为加速产业聚集，市、区政府还对标国家级新区招商引资政策，为贵州金融城制定了更具招商吸引力的优惠政策，包括税收奖励、企业入驻奖励、租赁补贴、人才安居、创业扶持、公寓落户等相关政策。贵州金融城已吸引 150 余家金融、类金融及金融服务性企业签约入驻。其中包括交通银行、浦发银行等 12 家银行机构和省保监局、中国人寿寿险等 9 家保险机构的贵州总部入驻。

贵阳国际金融中心一期及商务区总建筑面积 190 余万 m^2 ，包含有 14 栋 5A 甲级写字楼、南广场商业综合体、中天铭廷 C1、C2、C3 组团、中天观山左岸组团住宅区项目。截止评估基准日，除商务区双子塔、南广场项目外，其他项目已基本完成建设工作。

贵阳国际金融中心二期总建筑面积 270 余万 m^2 ，主要包含三个部分的开发内容，分别是为“一行三局”定制开发的办公物业、商业商务服务配套和为金融机构按照购置办公面积 1:1 配建的配套住宅。截止评估基准日，除 A1-A4 组团住宅、N 区商务区基本完成建设工作外，其他项目尚在开发建设中。

金融中心四期已取得土地使用权，但尚未办理产权证，账面构成主要为土地取得成本及涉及拆迁的一级整理成本，截止评估基准日，土地尚未完成征收。

②评估方法：

A、开发产品的评估

开发产品包括：贵阳国际金融中心一期及商务区 3 幢-14 幢、中天铭廷 C1 组团、中天观山左岸组团，二期 A1-A4 组团、二期商务区 N 区未售的部分住宅、商业、写字楼、公寓和车位。

房地产开发产品，采用市场价值倒扣法进行评估。已经签订商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售额，尚未签订商品房销售（预售）合同的主要采用市场法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。计算公式：

评估值=开发产品销售收入-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润×R

其中 R 为一定的比率，按畅销、正常销售和滞销等不同情况取值。

B、开发成本的评估

开发成本包括贵阳国际金融中心一期及商务区在建项目、贵阳国际金融中心二期在建项目，账面价值为尚未全部开发完成的成本，包括征地征用费及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建安工程费、开发间接费、借款费用；金融中心三期为已发生征地征用费及拆迁补偿费及相关费用；贵阳国际金融中心四期为土地出让金、税费及相关费用。具体评估方法如下：

a、贵阳国际金融中心一期及商务区、贵阳国际金融中心二期主要为商品房开发项目的各种建设费用。

开发成本中的商品房开发项目，主要采用假设开发法进行评估，具体评估方法如下：

开发成本评估值=续建完成后的房地产价值—续建成本—续建期管理费用—未售房销售费用—续建期财务费用—销售税金及附加—土地增值税—所得税—续建期利润

b、贵阳国际金融中心四期主要为为土地取得成本、涉及拆迁的一级整理成本，本次评估分为两部分，其一：土地取得成本采用基准地价系数修正法和市场法进行评估，最后按两个方法的结果取算术平均值，其二：涉及拆迁的一级整理成本按账面值确定评估值。具体方法如下：

b-1 基准地价系数修正法是根据宗地的土地级别、土地使用条件和开发程度等，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素影响地价的程度，再对照修正系数表相应的影响程度，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时，根据基准地价评估期日、使用年限、宗地成熟度、容积率、土地使用权类型等，分别对待估宗地进行期日修正、年期修正、因素条件修正等，最后求得待估宗地在评估期日的土地价格。其基本公式为：

待估宗地价格=基准地价×(1±区位修正系数)×期日修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数±土地开发程度修正值

b-2 市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

估价对象地价=比较实例交易价格×情况修正系数×交易类型修正系数 ×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率系数×使用年限修正系数×他项权利修正系数

1-1-4、中天城投集团遵义有限公司（以下简称：中天遵义公司）

①项目介绍

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

纳入本次评估范围的包括 A、C、E、F 四个区组团完工待售商品房及 B、H 两个区域在建或待建的项目。开发产品包括住宅、商业、车位等总面积 24,690.60 平方米；在建或待建的开发成本规划总建筑面积 180,454.00 平方米，规划销售面积约 160,489.22 平方米。

②评估方法：

A、开发产品的评估

开发产品包括：至评估基准日已竣工待售商品房中，普通住宅可售面积 999.03 平方米，非普通住宅可售面积 23,691.57 平方米，其中：商铺可售建筑面积 2,027.98 平方米，车位可售建筑面积为 21,729.50 平方米。纳入本次评估范围的“中天·万里湘江”开发产品各业态可售建筑面积合计为 24,690.60 平方米，尚未销售建筑面积为 24,610.60 平方米。工程已完成竣工验收备案。

房地产开发产品，采用市场价值倒扣法进行评估。已经签订商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售额，尚未签订商品房销售（预售）合同的

主要采用市场法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。计算公式：

$$\text{评估值} = \text{开发产品销售收入} - \text{销售费用} - \text{税金及附加} - \text{土地增值税} - \text{所得税} - \text{适当数额的净利润} \times R$$

其中 R 为一定的比率，按畅销、正常销售和滞销等不同情况取值。

B、开发成本的评估

a 至评估基准日在建项目为“中天·万里湘江”项目，已取得土地证编号为遵义国用(2010)第 04 号，土地使用权面积为 19,520.00 m²，土地用途为商住综合，规划总建筑面积 176,326.00 平方米，可售面积 159,634.86 平方米，共由 7 栋住宅楼、商业裙房及地下室组成，每栋地上除 3 号塔楼为 29 层外其余均为 31 层，地下室共 3 层，规划住宅总户数 882 户，车位 931 个，目前已经开工建设，已于 2017 年取得遵义商品房预证遵字(2017 年)第 003 号、遵义商品房预证遵字(2017 年)第 059 号遵义市商品房屋预售许可证。

根据本次评估目的和资产特点，对“中天·万里湘江”B 区开发成本采用假设开发法进行评估。“假设开发法”又称“剩余法”，是指在求取评估对象现时价值时，在估算开发完成后不动产正常交易价格（开发价值）的基础上，扣除需投入的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定评估对象现时价值的一种评估方法。

计算公式：开发成本的评估价值 = 开发完成后的不动产价值 - 续建开发成本 - 后续管理费用 - 后续投资利息 - 销售税费 - 所得税 - 续建开发利润。

b 待建项目为“中天·万里湘江”H 区，规划用途为活动广场，规划总建筑面积 4,128.00 平方米，目前尚未开工建设。由于该区域规划为配套的广场，账面成本仅为前期费用等，按核实后的账面价值进行评估。

1-1-5、中天城投乌当房地产开发有限公司（以下简称：中天乌当房开公司）

①项目介绍

中天乌当房开公司开发的项目为“假日方舟”项目，项目位于贵阳市乌当区奶牛场地块，其开发建设规模 780 万平方米，范围东至东北绕城高速路，西至顺海

林场，南至中天花园、北衙村，北至贵阳火车东站、客运北站。一期项目规划为高层、洋房、四合院、商业等高品质商品房。至 2017 年 9 月 30 日已交土地出让金土地面积 1504 亩，其中已取得土地使用权证面积为 1499 亩。开发成本包括已经取得土地使用权的乌当区新天社区北衙县奶牛场 G(12)42、43、44、45、46、47、48 号地块和乌当区新天社区北衙县奶牛场 G(13)78、79、80 号地块；乌当区新天社区北衙县奶牛场 G(12)49 号地块土地用途为医疗卫生用地，土地征用及拆迁补偿费等；农用地整理成本涉及的乌当奶牛场片区划拨农业用地合计 2,316,847.13 平方米。

②评估方法：

A、一期项目的开发成本的评估

一期项目用于可出售的物业开发部分的开发成本，评估人员根据项目开发土地的情况，将账面成本中的建安工程费、前期费用、基础设施及配套费、其他间接费重新调整分配到土地征用及拆迁补偿费。根据委评资产的特点，确定对开发成本采用假设开发法进行评估，具体评估方法如下：

开发成本评估值=续建完成后的房地产价值—续建成本—续建期管理费用—未售房销售费用—续建期财务费用—销售税金及附加—土地增值税—所得税—续建期利润

B、乌当区新天社区北衙县奶牛场 G(12)49 号地块土地用途为医疗卫生用地的评估

根据评估人员现场查看，目前该地块尚未开工，账面成本为该地块土地出让金、契税及资金成本构成，由于医疗卫生用地为公益性质，未来收益无法合理预测，评估按账面值确定评估值。

C、农用地整理成本涉及的乌当奶牛场片区划拨农业用地的评估

根据评估人员现场查看，目前该地块尚未转化为国有建设用地，账面成本为该地块拆迁成本及资金成本构成，评估人员认为该地块虽然权证为中天乌当房开公司，但无法确定未来是否能获取进一步的商业开发权利，划拨农业用地未来收益无法预测，评估按账面值确定评估值。

1-1-6、中天城投集团欣泰房地产开发有限公司（以下简称：中天欣泰房开公司）

①项目介绍

中天欣泰房开公司主要开发的是欣泰帝景传说项目，项目位于贵阳市观山湖去景怡西苑以西、体育路以南。属未来城市新中心（距市级行政中心 2 公里，贵阳市中心师大 17 公里）享有金阳的大型市政配套和南湖得天独厚的自然资源。该项目分两部分开发，分别为景怡西苑经济适用住房项目及金阳 2007-07 地块商品房项目。目前，该项目仍在销售尾盘中。

②评估方法：

A、 开发产品的评估

委估开发产品为“帝景传说”项目截止至本次评估基准日剩余的普通住宅 7 套，商铺 39 套，车位 1997 套，合计建筑面积 70,347.07 平方米。

根据本次评估的目的和资产特点，对尾盘待售普通住宅、商铺、车位，采用市场价值倒扣法进行评估。通过资料的搜集、分析和筛选，选取同一供求圈内类似的房地产交易实例作为可比实例，确定评估对象开发产品销售金额。在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。计算公式如下：

评估价值=开发产品销售收入-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润。

B、开发成本

中天欣泰房开公司的开发成本主要为建设厅项目发生的征地征用费及拆迁补偿费、前期工程费及开发间接费，该项目已停止建设。

评估人员对各项代建费用发生的时间和入账金额进行了核实；账面成本构成合理。根据中天欣泰房开公司提供的项目建设情况说明，由于该部分代建费用建设厅在未来将按代建成本返回给企业，故对该项目按账面值确定评估值。

1-1-7、贵州中天南湖房地产开发有限责任公司（以下简称：中天南湖房开公司）

中天南湖房开公司的存货为开发产品，属于中天托斯卡纳三期项目的别墅尾盘，项目位于贵阳市白云区南湖新区，毗邻金阳云峰大道，被南湖新区中环路、七一路所环绕。该项目宗地总面积 41788 平方米，其中出让宗地面积 39592 平方米，建设规模 41124.19 平方米。总计建设 77 栋别墅。项目从 2013 年开始销售，共计销售 38 套。目前剩余 39 套。

根据本次评估的目的和资产特点，对尾盘待售别墅，采用市场价值倒扣法进行评估。通过资料的搜集、分析和筛选，选取同一供求圈内类似的房地产交易实例作为可比实例，确定评估对象开发产品销售金额。在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。计算公式如下：

评估价值=开发产品销售收入-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润。

1-1-8、中天城投集团江苏置业有限公司（以下简称：中天江苏置业公司）

①项目介绍

中天江苏置业公司的存货主要为开发产品，开发产品为“南京中天铭廷项目”未售住宅、商铺、地下车位，该项目都已经竣工。

“南京中天铭廷项目”位于南京市栖霞区文成路中天·铭廷花园，北至文成路，东至鸿雁路，南临鸿运嘉园小区，西至学海路。临近南京技师学院，南京理工大学紫金学院，南京工业职业技术学院，南京财经大学仙林校区，南京中医药大学仙林校区，南京师范大学仙林校区，南京大学仙林校区。整个工程已进入尾盘，剩余开发产品为 2 套住宅、32 套一层沿街商铺以及地下-1 层车库。

②评估方法根据委评资产的特点，确定对在开发产品中的在售住宅、商铺和待售车位采用市场比较法进行评估；待租车位采用收益法来确定评估值，具体方法分述如下：

A、对于尚未销售的住宅、商业用房、可销售的有产权车位，本次评估采用在开发产品市场价值的基础上扣除相关销售税费、合理利润的方法进行评估。评估值的计算公式为：

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得

税-净利润率×r

B、对不能销售的人防车位，采用收益法进行评估。

1-1-9、中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司（以下简称：文广建设公司）

文广建设公司的存货主要为开发成本和开发产品，开发成本包括“朝阳剧场地块开发”项目、“河滨剧场地块开发”项目和“文化广场安置房”项目账面成本。开发产品为文化广场安置房项目未售的住宅和底层商铺。

①项目介绍

该项目包括“朝阳剧场地块开发”项目、“河滨剧场地块开发”项目。

根据2016年3月24日贵阳市南明区发展和改革局文件(南发改项字[2016]64号)“关于贵州文化广场(朝阳影剧院)项目备案的通知”:对于南明区遵义路的贵州文化广场(朝阳影剧院)项目已经备案。中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司于2014年4月1日取得由贵阳市城乡规划局核发的【建字第520000201412562号(筑规地字2014-0561号)】建筑用地规划许可证。建设项目名称:贵州文化广场(朝阳影剧院)项目,建筑位置:南明区遵义路。用地性质:商务、商业、娱乐康体。用地面积:14955 m²,建筑规模:200528.14 m²。2013年12月24日,签订国有建设用地使用权出让合同(合同编号:520102-2013-CR-0123)。合同出让宗地编号为G(13)57,宗地总面积为23202 m²,其中出让宗地面积为14955 m²,另有纳入规划指标平衡用地5138 m²。土地使用权出让价款为壹亿五仟玖佰肆拾万元,每平方米为壹万零陆佰伍拾捌元陆角肆分。宗地定金为叁仟壹佰捌拾捌万元整。

根据2016年10月20日贵阳市南明区发展和改革局文件(南发改项字[2016]241号)“关于贵州文化广场(河滨剧场)项目备案的通知”:对于贵州省贵阳市南明区瑞金南路的贵州文化广场(河滨剧场)项目已经备案。中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司于2014年4月1日取得由贵阳市城乡规划局核发的【建字第520000201412563号(筑规地字2014-057号)】建筑用地规划许可证。建设项目名称:贵州文化广场(河滨剧场)项目,建筑位置:南明区瑞金南路。用地性质:商务、商业、居住、酒店、娱乐康体。用地面积:65544 m²,

建筑规模：971020.16 m²。2014 年 1 月 2 日，签订国有建设用地使用权出让合同（合同编号：520102-2013-CR-0124）。合同出让宗地编号为 G（13）58，宗地总面积为 130717 m²，其中出让宗地面积为 65544 m²，另有纳入规划指标平衡用地 34768 m²。土地使用权出让价款为捌亿伍仟捌佰柒拾伍万元，每平方米为壹万叁仟壹佰零壹元捌角玖分。宗地定金为壹亿柒仟壹佰柒拾伍万元整。

文广建设公司于 2014 年 9 月 18 日取得由贵阳市城乡规划局核发的【建字第 520000201426193 号（筑规建字 2014-0291 号）】建筑工程规划许可证。建设项目名称：贵州文化广场安置房项目，建筑位置：南明区文化路。总建筑面积：34072.76 m²，分三期实施，其中，一期面积：31883.24 m²（其中：住宅 27703.76 m²、商业 1576 m²、公建配套 1289.7 m²、地下设备间 1313.78 m²）；二期面积：793.5 m²；三期面积：1397.02 m²。目前，于 2015 年 10 月 14 日取得贵阳市公安消防支队颁发的（筑公消验字[2015]第 0476 号）建设工程消防验收意见书，对其申报的贵州文化广场安置房工程 A、B 栋（土建）验收合格。2015 年 12 月 2 日，竣工验收备案（备案编号建 2015-84）。目前部分房屋待安置，除安置房外的商业铺面属于文广建设公司所有，纳入文广建设公司产品核算。

A、开发产品的评估

对于尚未销售的住宅、商业用房、可销售的有产权车位，本次评估采用在开发产品市场价值的基础上扣除相关销售税费、合理利润的方法进行评估。评估值的计算公式为：

评估值=可实现的销售收入-销售费用-全部税金-适当税后净利润

B、开发成本的评估

对于“朝阳剧场地块开发”项目、“河滨剧场地块开发”项目待建项目，由于两项目涉及贵阳市老城区范围内的旧城改造拆迁，自 2011 年至基准日只有极少一部分拆迁项目地块范围内的大多数单位或个人的赔偿拆迁谈判还未完成，由于拆迁时间的不确定性，对未来开发规划无法预计，项目的开发成本账面值为部分支付的拆迁款及资金利息，本次评估按账面值予以列示。

1-1-10、贵阳南明中天城投房地产开发有限公司（以下简称：中天南明房开公司）

中天南明房开公司的存货均为“中天·悦曦府”项目的开发成本，该项目位于贵州省贵阳市贵阳市南明区，北邻水东路；南邻红岩片区山林带；西邻原和信轻质砖公司；东邻茶山沟，总占地面积近 10.46 万 m²。

中天南明房开公司于 2017 年 3 月 28 日与贵州省贵阳市国土资源局签订了国有建设用地使用权出让合同并取得了黔（2017）南明区不动产权第 0052748-0052751 号不动产证。截止评估基准日，该地块尚未进行开发，项目现处于地质勘探及规划设计中，且开发成本的账面价值基本为土地取得成本，故本次开发成本土地取得价款部分按照土地使用权价值进行评估；土地税费及交易费用、前期费用及开发间接费用按核实后的账面价值保留。

土地使用权的评估采用基准地价系数修正法和市场比较法分别进行评估，并最终采用市场比较法确定评估值。具体方法如下：

A、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据宗地的土地级别、土地使用条件和开发程度等，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素影响地价的程度，再对照修正系数表相应的影响程度，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时，根据基准地价评估期日、使用年限、宗地成熟度、容积率、土地使用权类型等，分别对待估宗地进行期日修正、年期修正、因素条件修正等，最后求得待估宗地在评估期日的土地价格。其基本公式为：

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times Y \times T \times D \pm L$$

其中：P_i——估价对象修正后地价；

P——估价对象所在区域基准地价；

L——土地开发程度修正值；

K——全部影响估价对象地价因素的总修正值；

Y——使用年期修正系数；

T——估价期日修正系数；

D——容积率修正系数。

B、市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

估价对象地价=比较实例交易价格×情况修正系数×交易类型修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率系数×使用年限修正系数×他项权利修正系数

1-1-11、中天城投(泸州)置业有限公司（以下简称：中天泸州公司）

中天泸州公司属于中天城投有限公司的全资公司---中天城投四川置业有限公司控股的公司，中天泸州公司的存货主要为开发成本，中天泸州公司以出让方式取得 3 宗国有建设用地使用权，按照相关出让合同约定，上述宗地土地出让价款可分为 2 期支付。至评估基准日，上述宗地第 1 期土地出让价款已缴纳完毕，其所属权证尚在办理中；上述 3 宗地均处于土地开发利用的前期阶段，正进行场地平整。

开发成本中的土地使用权在基准日尚无明确的规划方案，作为正在开发的房地产项目用地，未来每年的正常收益很难准确预测，同时，该地区近两年成交的商业案例较少，所以不适合采用假设开发法和市场比较法。故，本次评估根据委评资产的特点，确定对开发成本中的土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估，同时扣除未缴纳的 2 期土地出让价款。具体方法测算如下：

基准地价系数修正法,是指求取一宗待估宗地价格时，利用级别或区域基准地价，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，得到待估宗地客观价格的方法。

基本公式： $V_i = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times Y \times T \times K_{ij} + D$

V_i --单位地价， V_{1b} --基准地价， K_i --影响因素， Y --宗地使用年期修正系数， T --期日修正系数， K_{ij} --容积率修正系数， D --土地开发程度修正值

II--II、中天城投集团资源控股有限公司（以下简称：中天资源控股公司）的

评估

中天资源控股公司为中天城投公司持有的全资子公司，其主要投资了遵义小金沟锰业开发有限公司、毕节市润隆投资有限公司（分别投资了赫章县野马川金埔矿业有限公司和赫章县野马川金埔矿业有限公司）、遵义众源同汇矿业开发有限公司，其中：遵义小金沟锰业开发有限公司拥有小金沟锰矿探矿权、赫章县野马川金埔矿业有限公司拥有野马川煤矿探矿权、威宁县疙瘩营驼骏煤业有限公司拥有疙瘩营煤矿探矿权、遵义众源同汇矿业开发有限公司拥有转龙庙锰矿探矿权和东高寨锰矿探矿权，五个探矿权均已达到了详细勘查阶段。

本次评估引用内蒙古兴益资产评估有限公司出具“内兴益矿评字[2017]第049号”“内兴益矿评字[2017]第050号”“内兴益矿评字[2017]第051号”“内兴益矿评字[2017]第052号”、“内兴益矿评字[2017]第053号”探矿权评估报告，五宗探矿权的评估结果分别为24,130.87万元、21,607.09万元、4,481.88万元、99,260.56万元、95,513.69万元。由于该五宗探矿权评估报告的报告结果没有考虑扣除探矿权价款，根据黔国土资发[2009]112号中第九条及黔府办发〔2008〕4号文件，锰矿探矿权价款为8元/吨、煤矿探矿权价款为0.8元/吨，本次资产评估结果在引用的矿权评估报告的结果的基础上考虑扣除了按小金沟锰矿勘探探矿权、转龙庙锰矿探矿权、东高寨锰矿探矿权的利用全部保有资源储量分别为1755.24万吨、1589.29万吨、320.6万吨计算的探矿权价款；按野马川煤矿探矿权、疙瘩营煤矿探矿权的利用全部保有资源储量分别为25702万吨、22896万吨计算的探矿权价款。

内蒙古兴益资产评估有限公司具有探矿权、采矿权评估资质，探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[1999]020号。营业执照统一社会信用代码：91150102676934727k。公司地址：呼和浩特市新城区兴安北路润宇国际公寓1402号。

III-III、其他各子公司、主要资产及负债的评估

III-III-1、货币资金的评估

现金的评估：评估中，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日账面值确定评估

值。

银行存款的评估：评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产价值的重大因素后，以账面值确定评估值。

III-III-2、债权性资产（应收账款、预付账款、其他应收款）的评估

评估中，在核对账账、账表、清单一致的基础上，对各款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，并对大额债权及重点关注债权进行了函证，对于未回函或未发函的重点关注款项，评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序。经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

坏账准备为企业根据应收账款和其他应收款按个别计提方式计提的，为应收账款和其他应收款的备抵科目，由于评估中对应收账款和其他应收款已按每笔款项可能收回的数额确定评估值，故将坏账准备评估为零值。

对于预付账款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，经分析核实后，根据所形成资产或权利的价值确定评估值。

III-III-3、房屋建筑物的评估

采用重置成本法：评估值=建筑物重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

A、房屋建安综合造价

由于委估房屋建筑物，被评估单位无法提供完整的工程结算资料和工程技术图纸资料。因此建安综合造价的求取主要采用标准单方造价调整法测算确定。

根据我们实地对委估房屋建筑结构特征的现场勘察，其建安综合造价的测算可参照与评估对象结构特征、建筑面（体）积、层数、层高和装修标准等相类似

的贵阳市云岩区及附近区域同类典型工程的当期决算建安工程造价，进行标准单方造价调整差异因素测算求取。

典型工程源自贵阳市同类型典型工程案例以及贵阳市房屋重置成本标准。

对于评估项目与典型工程的差异因素调整系数主要参考“资产评估常用数据与参数手册”。

B、前期费用和其他费用：在按国家各部门（行业）规定取费的基础上，考虑当地特殊合理的相关费用。

C、资金成本：即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，按合理工期内的贷款利率，资金均匀投入计算。其中合理工期按照《全国统一建筑安装工程工期定额》确定。贷款利率按照中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布施行的贷款利率水平确定：1 年以内（含 1 年）4.35%、1 至 5 年（含 5 年）4.75%、5 年以上 4.90%。

资金成本=（建安综合造价+前期及其他费用）×建设期×利率×1/2

②综合成新率的确定

A、对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

其中：

理论成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

现场勘察成新率：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分九类。通过建(构)筑物造价中影响因素各占的比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察率。

B、对于单价小、结构相对简单的建(构)筑物，采用使用年限法并根据具体情况修正后确定综合成新率，计算公式：

使用年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

III-III-4、正常使用的设备类资产采用重置成本法评估，评估公式为：

评估值=重置价值×成新率

评估时，对正常使用的设备采用重置成本法评估，评估公式为：

评估值=重置价值×成新率

①重置价值的确定

对于设备，重置价值=购置成本+运杂费+安装调试费

评估中根据相同或相近规格型号的设备现行市场价格，确定委估设备的购置成本。运杂费参照资产评估常用数据与参数手册并考虑运输费确定运杂费；安装调试费参照资产评估常用数据与参数手册并考虑设备的安装费、调试费、辅助材料费等费用确定安装调试费。对于运杂费及安装调试费均由厂家负责的设备，评估中不考虑运杂费及安装调试费。资金成本以人民银行公布的相应期限贷款利率确定。

对于车辆，评估中按相同的车辆的现行市场价格，确定委估车辆的购置成本（考虑当期国家对1.6排量以下的小汽车减按7.5%征收购置税的优惠政策），再考虑牌照费等费用确定车辆重置价值。

同时依据相关的税收政策，生产性企业购建经营用设备的增值税可以抵扣，所以设备重置价均不考虑所含增值税。

②成新率的确定：

对于设备，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素，采用年限法确定成新率和现场勘查法确定成新率，再加权计算综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=年限法计算的成新率×0.4+现场查勘法计算的成新率×0.6。

对于车辆，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对车辆当前技术状态的介绍，结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素，采用年限法确定成新率和里程法确定成新率，再加权计算综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=年限法计算的成新率×0.6+里程法计算的成新率×0.4。

另外，电子设备超过经济使用寿命仍继续使用的按照市场二手价评估，机器设备类资产超过经济使用寿命仍继续使用的确定成新率为 15%。

III-III-5、无形资产—软件类资产的评估

因委估软件均为外购，评估人员核查了企业的相关购买合同，委估软件均为通用的软件，且开发商能够提供升级服务，对于能够询到价格的软件直接向软件供应商或通过网络查询其现行市价作为评估值。

III-III-6、负债类评估

A、短期借款、长期借款的评估

评估人员在核查了借款合同、抵押担保合同和账面记录等会计资料后，确认长短期借款为企业在基准日未到期借款，无未入账的应付利息，以核实后的账面值作为评估值。

B、应付票据的评估

企业通过银行开具的银行承兑汇票，评估中对其具体内容、形成原因进行了了解、核实，上述款项为企业于评估基准日需实际承担的负债项目，以账面值确定评估值。

C、应付账款、预收账款、其他应付款的评估

评估中对其具体内容、形成原因进行了了解、核实，并进行了函证，上述款项为企业于评估基准日需实际承担的负债项目及金额，以账面值确定评估值。

D、应付利息的评估

应付利息为企业向银行或其他金融机构借款所计提至基准日尚未支付的利息；评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，以账面值确定评估值。

E、应交税费的评估

为企业代扣代缴的个人所得税及应缴纳的企业所得税、印花税、增值税、土地增值税、教育费附加等。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，均为评估基准日实际欠缴的各项税费，

以账面值确定评估值。

F、应付职工薪酬的评估

为企业尚未缴纳的职工工资、社保、福利费；评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，为计提尚未支付职工薪酬，以账面值确定评估值。

(3) 递延所得税资产的评估

中天城投公司申报评估的递延所得税资产为因计提资产减值准备所形成的所得税差异，评估按核实后账面值确定评估值。

3、负债的评估

负债为流动负债，包括应付账款、应交税费、其他应付款。

(1) 应付款项的评估

应付款项包括应付账款、其他应付款。

应付账款为应付上海汉米敦建筑设计有限公司、贵阳市云岩区建筑安装工程公司等单位的设计费、质保金等；其他应付款主要为收取的中天金融集团股份有限公司、中天城投集团欣泰房地产开发有限公司、中天城投集团贵阳国际金融中心有限责任公司、中天城投集团贵州文化广场开发建设有限公司、贵州文化产业股份有限公司等公司的关联往来款等。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对大额和重点关注债务进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，根据对回函情况和账务审核资料等相关资料进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以账面值确定评估值。

(2) 应交税费的评估

应交税费为企业截止 2017 年 9 月 30 日应交的代扣代缴的个人所得税。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，应交税费为评估基准日实际欠缴的税费，以账面值确定评估值。

※※市场法

本次采用的市场比较法为上市公司比较法，一般是根据估值对象所处市场的

情况，选取某些公共指标如市净率(PB)、市盈率(PE)、市销率(PS)、价值-EBITDA比率(EV/EBITDA)等与可比公司进行比较，通过对估值对象与可比公司各指标相关因素的比较，调整影响指标因素的差异，来得到估值对象的市净率(PB)、市盈率(PE)、市销率(PS)、价值-EBITDA比率(EV / EBITDA)，据此计算目标公司股权价值。

1、市场法评估基本思路

此次评估选用市场法中的上市公司比较法，基本评估思路如下：

(1) 分析被评估企业的基本状况。主要包括其所在的行业、经营范围、规模、财务状况等。

(2) 确定可比上市公司。参考企业应在营运上和财务上与被评估企业具有相似的特征，这是选择参考企业的基本原则。

(3) 分析、比较被评估企业和可比企业的主要财务指标。主要包括涉及资产规模、盈利能力、营运能力、偿债能力、成长能力等多方面的财务指标。

(4) 对可比企业选择适当的价值乘数，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估企业的价值乘数。

(5) 根据被评估企业的价值乘数，在考虑缺乏市场流通性折扣的基础上，最终确定被评估企业的股权价值。

考虑中天城投公司为房地产企业，公司收益受国家、地方政策及开发周期的影响导致波动幅度较大，而 PB 相对估值时，PB 的合理差异主要源于净资产收益率差异和公司股权成本差异，净资产收益率超越股权成本越多(“ROE/COE”值高)，估值溢价(PB)便越高，“PB/(ROE/COE)”值趋于稳定。公司 PB 比率，取决于净资产收益率与其股权资本成本之间的比率，若前者超过了后者，价格就将超过每股的账面价值；若前者低于后者，价格将低于每股的账面价值。由于计算方便、操作简捷，价格-账面价值比率被广泛地运用于各种公司的估价中。根据项目评估对象所处行业特点，本次评估采用市净率(PB)估值模型对中天城投公司的股权价值进行评估。

(2) 具体评估过程

①按中天城投公司的行业板块特性，将其分为房地产板块、健康文化资源板块（含康养、文化产业、教育和矿产）两大部分，对其中占比较重的房地产板块进行基准日模拟报表调整，调整出相应的各项财务指标；

②根据房地产行业可比上市公司的资产规模、盈利能力、偿债能力、成长能力等指标进行比较分析，以调整后的市净率(PB)乘以房地产板块模拟净资产确定房地产模拟板块的评估值；

③用房地产模拟板块的评估值加上健康文化资源板块的评估值最终确定中天城投公司的整体评估值。

评估参数建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括行业经济信息、企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息等；获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、专家咨询、委托方和相关当事方提供的资料、专业机构的资料以及评估机构自行积累的信息资料等；资产评估师对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行分析判断，在此基础上对评估参数的应用是合理的，并且符合企业及资产的实际经营情况。

三、本次评估履行的决策程序

2018年3月8日，上市公司董事会审议通过了《关于本次交易评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性意见》，独立董事就评估机构独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性发表了独立意见。

四、评估机构核查意见

经核查，本评估机构认为：本次交易中拟置出资产的估价充分考虑了拟置出资产质量、财务状况和持续盈利能力等因素，并以评估价值作为拟置出资产的定价参考基础由交易双方协商确定。拟置出资产的定价公允、相关评估方法选用与评估目的的相关性一致、评估假设前提具有合理性且符合拟置出资产实际经营状况，拟置出资产的评估已履行必要的决策程序。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中威正信（北京）资产评估有限公司关于中天金融集团股份有限公司关于<上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答>之专项核查意见》之签章页）

中威正信(北京)资产评估有限公司



2018年3月9日