

资产评估报告

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 光明房地产集团股份有限公司拟以增资扩股方式入股常州天宸房地产开发有限公司涉及股东全部权益价值资产评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第1565号



上海东洲资产评估有限公司

2019年1月14日

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、行政法规规定及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师不承担责任。

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

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

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师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、资产评估师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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告

(目录)

项目名称	光明房地产集团股份有限公司拟以增资扩股方式入股常州天宸房地产开发有限公司涉及股东全部权益价值资产评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第1565号
声明	2
目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托人及其他报告使用者概况	6
I. 委托人	6
II. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位概况	6
三、 评估目的	8
四、 评估范围和评估对象	8
五、 价值类型及其定义	9
六、 评估基准日	9
七、 评估依据	9
I. 经济行为依据	9
II. 法规依据	9
III. 评估准则	10
IV. 取价依据	11
V. 权属依据	11
VI. 其他参考资料	11
VII. 引用其他机构出具的评估结论	11
八、 评估方法	11
I. 概述	11
II. 评估方法选取理由及说明	12
III. 资产基础法介绍	12
九、 评估程序实施过程和情况	13
十、 评估假设	14
十一、 评估结论	15
I. 概述	15
II. 结论分析	15
III. 其他	15
十二、 特别事项说明	16
十三、 评估报告使用限制说明	17
I. 评估报告使用范围	17
II. 评估结论有效期	18
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	18
IV. 评估报告解释权	18
十四、 评估报告日	18
报告附件	20

资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	光明房地产集团股份有限公司拟以增资扩股方式入股常州天宸房地产开发有限公司涉及股东全部权益价值资产评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第1565号
委托人	光明房地产集团股份有限公司。
其他报告使用者	评估委托合同约定的其他报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。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。
被评估单位	常州天宸房地产开发有限公司。
评估经济行为文件及评估目的	根据光明房地产集团股份有限公司文件《关于光明房地产集团股份有限公司拟参与江苏常州天宁区JZX20181401号地块合作开发的请示》（光明地产[2018]406号）及常州天宸房地产开发有限公司股东决定，光明房地产集团股份有限公司拟以增资扩股方式入股常州天宸房地产开发有限公司，本次评估即为该经济行为所涉及的常州天宸房地产开发有限公司于基准日的股东全部权益提供价值参考依据。
评估基准日	2018年11月30日。
评估对象及评估范围	本次评估对象系截至2018年11月30日常州天宸房地产开发有限公司股东全部权益，评估范围包括流动资产及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为-15,735.00元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用资产基础法评估。
评估结论	经评估，于评估基准日2018年11月30日常州天宸房地产开发有限公司股东全部权益价值为人民币20,946,247.08元。大写：人民币贰仟零玖拾肆万陆仟贰佰肆拾柒元零捌分。

评估结论使用有效期

重大特别事项

为评估基准日起壹年，即有效期截至2019年11月29日。

- 1、截至评估基准日，常州天宸房地产开发有限公司注册资本金尚未到位，根据章程规定，无锡金科科润房地产开发有限公司应于2021年9月30日前缴足资本金。本次评估未考虑该事项可能带来的影响。
- 2、2018年10月15日，无锡金科科润房地产开发有限公司与常州弘阳广场置业有限公司办理股权出质登记手续，质权登记编号320400000939，出质人所在公司为常州天宸房地产开发有限公司，出质人为无锡金科科润房地产开发有限公司，质权人为常州弘阳广场置业有限公司，出质股权数额为660万元人民币。本次评估未考虑该事项可能带来的影响。
- 3、2018年10月15日，无锡金科科润房地产开发有限公司与光明房地产集团股份有限公司办理股权出质登记手续，质权登记编号320400000940，出质人所在公司为常州天宸房地产开发有限公司，出质人为无锡金科科润房地产开发有限公司，质权人为光明房地产集团股份有限公司，出质股权数额为680万元人民币。本次评估未考虑该事项可能带来的影响。
- 4、无锡金科科润房地产开发有限公司2018年9月以挂牌出让方式取得了丽华北路东侧、劳动中路南侧地块的国有建设用地使用权，2018年10月，常州市国土资源局、无锡金科科润房地产开发有限公司、常州天宸房地产开发有限公司签订了三方协议，该土地受让人变更为常州天宸房地产开发有限公司。本次评估未考虑该事项可能带来的影响。

资产评估报告

(正文)

光明房地产集团股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对光明房地产集团股份有限公司拟以增资扩股方式入股常州天宸房地产开发有限公司涉及股东全部权益在2018年11月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

项目名称	光明房地产集团股份有限公司拟以增资扩股方式入股常州天宸房地产开发有限公司涉及股东全部权益价值资产评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第1565号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人	企业名称：光明房地产集团股份有限公司（光明地产/600708） 统一社会信用代码：91310000132209965Q 企业类型：其他股份有限公司（上市） 注册地址：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 838 号 25 楼 A 座 法定代表人：沈宏泽 注册资本：222863.6743 万元人民币 成立日期：1993 年 1 月 4 日 营业期限：1993 年 1 月 4 日至无固定期限 经营范围：房地产开发经营，房地产经纪，企业投资，国内贸易（除国家专项外），仓储（除危险品），道路货物运输，货物运输代理。 【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】
II. 其他报告使用者	资产评估委托合同约定的其他报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。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。

二、被评估单位概况

企业名称：常州天宸房地产开发有限公司
统一社会信用代码：91320400MA1X88T92K

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：常州市天宁区光华路 2-6 号

法定代表人：潘阿明

注册资本：人民币 2000 万元

成立日期：2018 年 9 月 25 日

营业期限：2018 年 9 月 25 日至无固定期限

经营范围：房地产开发经营（凭资质）；物业管理；企业管理咨询服务。（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）

常州天宸房地产开发有限公司成立于 2018 年 9 月，注册资本为人民币 2000 万元，其中：无锡金科科润房地产开发有限公司出资人民币 2000 万元、持股 100%。

截至评估基准日 2018 年 11 月 30 日，常州天宸房地产开发有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	所占比例（%）
无锡金科科润房地产开发有限公司	2,000.00	100.00
合计	2,000.00	100.00
股东名称	实缴出资额（万元）	所占比例（%）
无锡金科科润房地产开发有限公司	0.00	—
合计	0.00	—

截至评估基准日，常州天宸房地产开发有限公司的股东尚未进行实缴出资。截止评估基准日，其经营业务尚未开展。

公司近年经营状况情况如下：

单位：万元

项目\年份	2018 年 9-11 月
营业收入	0.00
净利润	-1.57
项目\年份	2018 年 11 月
资产总额	170,059.58
负债总额	170,061.15
净资产	-1.57

上述数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告（信会师报字[2018]第 ZA16023 号）。

常州天宸房地产开发有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，增值税税率为 10%，城建税、教育费附加、地方教育附加分别为流转税的 7%、3%、2%。

三、评估目的

根据光明房地产集团股份有限公司文件《关于光明房地产集团股份有限公司拟参与江苏常州天宁区 JZX20181401 号地块合作开发的请示》（光明地产[2018]406 号）及常州天宸房地产开发有限公司股东决定，光明房地产集团股份有限公司拟以增资扩股方式入股常州天宸房地产开发有限公司，本次评估即为该经济行为所涉及的常州天宸房地产开发有限公司于基准日的股东全部权益提供价值参考依据。

四、评估范围和评估对象

本次评估对象系截至 2018 年 11 月 30 日常州天宸房地产开发有限公司股东全部权益。本次评估范围系截至 2018 年 11 月 30 日常州天宸房地产开发有限公司的全部资产和负债。总资产 1,700,595,730.13 元，其中：流动资产 1,700,595,730.13 元，负债 1,700,611,465.13 元，净资产-15,735.00 元。

上述列入评估范围的资产及负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告（信会师报字[2018]第 ZA16023 号）。

本次常州天宸房地产开发有限公司涉及的实物资产为一块土地，具体情况如下：

序号	权证编号	用途	出让年限	宗地面积：m ²	宗地位置
1	苏（2018）常州市不动产权第 0098960 号	住宅、商业、公共管理与公共服务用地	住宅用地 70 年，商业、公共管理与公共服务用地 40 年	108,486.00	常州市丽华北路东侧、劳动中路南侧
	合计			108,486.00	

该块土地权利人为常州天宸房地产开发有限公司，东至东城明居，南至常州市德安医院，西至丽华北路，北至劳动中路，住宅用地土地使用年限终止日期 2088 年 12 月 9 日，商业、公共管理与公共服务用地土地使用年限终止日期 2058 年 12 月 9 日。规划容积率 2.2，建筑限高 80 米，建筑密度不高于 30%，绿地率不低于 30%，地下规划空间面积 98782 平方米，配套商业建筑面积不得大于地面总建筑面积的 10%。截止评估基准日，该块土地处于待开发状态。

企业位于江苏省常州市传媒中心 1 号楼 16 楼 1601 室的办公经营场所系由关联方无偿提供使用，注册地址为租赁取得，不在本次评估范围之内。

不存在任何账面未反映的资产和负债，与公司相关的资产及其负债

均已申报列入资产评估范围。

委托的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。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2018年11月30日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托人协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 光明房地产集团股份有限公司文件《关于光明房地产集团股份有限公司拟参与江苏常州天宁区 JZX20181401 号地块合作开发的请示》（光明地产[2018]406号）；
2. 常州天宸房地产开发有限公司股东决定。

II. 法规依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国

- 人民代表大会第五次会议通过，2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
 5. 《中华人民共和国土地管理法》（1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正）；
 6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
 7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
 8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
 9. 《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）；
 10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年第378号令）；
 11. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64号）；
 12. 《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）；
 13. 《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2012〕468号）；
 14. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估[2018]353号）；
 15. 其它法律法规。

III. 评估准则

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《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）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

- | | |
|--|---|
| | <ol style="list-style-type: none">9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；14. 财政部令第33号《企业会计准则》；15. 其它相关行业规范。 |
|--|---|

- | | |
|-----------------|--|
| IV. 取价依据 | <ol style="list-style-type: none">1. 中国土地市场网公布的成交案例；2. 企业提供的可研报告、项目概算等；3. 审计报告；4. 重大的合同、协议；5. 生产经营统计资料；6. 其他。 |
|-----------------|--|

- | | |
|----------------|--|
| V. 权属依据 | <ol style="list-style-type: none">1. 营业执照、公司章程；2. 不动产权证书。 |
|----------------|--|

- | | |
|-------------------|---|
| VI. 其他参考资料 | <ol style="list-style-type: none">1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；2. 企业提供的资产评估申报表；3. 企业管理层提供的未来年度经营计划、措施等；4. 企业与相关单位签订的合同；5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；6. 其它有关价格资料。 |
|-------------------|---|

VII. 引用其他机构出具的评估结论	无。
---------------------------	----

八、评估方法

- | | |
|--------------|--|
| I. 概述 | <p>企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 企业价值评估中的资产基础法，也称成本法，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，以确定评估对象价值的评估方法。2. 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，以 |
|--------------|--|

	<p>确定评估对象价值的评估方法。</p> <p>3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。</p>
II. 评估方法选取理由及说明	<p>本次评估采用资产基础法，主要基于以下原因：</p> <p>根据《资产评估执业准则——企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。</p> <p>资产基础法：由于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，从而得到企业股东全部权益的价值。因此资产基础法的适用性很强，对委估企业适用。</p> <p>收益法：被评估单位主营业务为房地产项目开发，且提供了项目的详细规划、建设方案，未来销售预期较为可靠，但由于目前企业仅有此一个项目，暂不确定未来是否会继续开发新的项目，且对其拟开发的项目已采用了假设开发法测算，故本次未采用收益法评估。</p> <p>市场法：市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的），而在当前的中国市场环境下，上述理想的情况和交易数据无法取得。因为大部分的市场法是采用上市公司的数据进行对比评估，并结合“非流通性折扣”得出企业的评估值。但是由于房地产项目为地缘性开发业务，不具备横向可比性，故不宜采用市场法。</p> <p>故本次针对委估企业的特点和行业的状况以及评估收集的资料质量分析，采用资产基础法评估。</p>
III. 资产基础法介绍	<p>企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。</p>
货币资金	对货币资金按核实后的账面值评估。
其他应收款	对备用金按核实后的账面值评估。
存货-开发成	对存货-开发成本，本次评估采用假设开发法和成本法进行评估。

本

假设开发法计算公式：

评估值 = 开发完毕的物业预计销售收入 - 续建成本 - 销售税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 所得税 - 土地增值税 - 部分利润

成本法计算公式：

开发成本评估值 = 土地重置价格 + 开发成本的重置价格（不含资金成本及利润）×（1 + 资金利率 × 投入期 ÷ 2）× [1 + 税前成本利润率 ×（1 - 利润折减率）] - 税金及附加 - 所得税 - 土地增值税 - 土地增值税差额

其他流动资产
负债

对待抵扣进项税按核实后的账面值评估。

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订资产评估委托合同，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。
3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理情况。
4. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。经过与单位有关财务记录数据资料进行核查和验证。结合所采用评估方法对被评估单位财务报表和相关资料，以及可比企业财务指标的合理性进行分析、判断。
5. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分

析各项指标变动原因，通过调整和计算，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

6. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

7. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设：即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

I. 概述

经评估，于评估基准日2018年11月30日常州天宸房地产开发有限公司股东全部权益价值为人民币20,946,247.08元。大写：人民币贰仟零玖拾肆万陆仟贰佰肆拾柒元零捌分。

II. 结论分析

经资产基础法评估，常州天宸房地产开发有限公司于评估基准日2018年11月30日，在市场状况下，股东全部权益价值为人民币20,946,247.08元。其中：

资产的账面价值1,700,595,730.13元，评估价值1,721,557,712.21元。同账面价值相比，评估增值20,961,982.08元，增值率1.23%。

负债的账面价值1,700,611,465.13元，评估价值1,700,611,465.13元。同账面价值相比，无增减值变动。

净资产的账面价值-15,735.00元，评估价值20,946,247.08元。同账面价值相比，评估增值20,961,982.08元，增值率133,218.82%。

III. 其他

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑因缺乏流动性的影响。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

(金额单位：万元)
评估基准日：
2018年11月30日

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	170,059.58	172,155.77	2,096.19	1.23
非流动资产				
资产合计	170,059.58	172,155.77	2,096.19	1.23
流动负债	170,061.15	170,061.15		
非流动负债				
负债合计	170,061.15	170,061.15		
净资产(资产减负债)	-1.57	2,094.62	2,096.19	133,515.29

流动资产变动情况及原因

流动资产账面值为170,059.58万元，评估值为172,155.77万元，增

值 2,096.19 万元，系委估宗地目前的市场价值上升形成增值所致。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 截至评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

（一）本次评估无引用其他机构出具的报告结论的情况；

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1、截至评估基准日，常州天宸房地产开发有限公司注册资本金尚未到位，根据章程规定，无锡金科科润房地产开发有限公司应于 2021 年 9 月 30 日前缴足资本金。本次评估未考虑该事项可能带来的影响。

2、无锡金科科润房地产开发有限公司 2018 年 9 月以挂牌出让方式取得了丽华北路东侧、劳动中路南侧地块的国有建设用地使用权，2018 年 10 月，常州市国土资源局、无锡金科科润房地产开发有限公司、常州天宸房地产开发有限公司签订了三方协议，该土地受让人变更为常州天宸房地产开发有限公司。本次评估未考虑该事项可能带来的影响。

（三）本次评估无评估程序受到限制的情形。

（四）本次评估无评估资料不完整的情形。

（五）未发现评估基准日存在法律、经济等未决事项。

（六）已发现评估基准日存在抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项：

1、2018 年 10 月 15 日，无锡金科科润房地产开发有限公司与常州弘阳广场置业有限公司办理股权出质登记手续，质权登记编号 320400000939，出质人所在公司为常州天宸房地产开发有限公司，出质人为无锡金科科润房地产开发有限公司，质权人为常州弘阳广场置业有限公司，出质股权数额为 660 万元人民币。本次评估未考

考虑该事项可能带来的影响。

2、2018年10月15日，无锡金科科润房地产开发有限公司与光明房地产集团股份有限公司办理股权出质登记手续，质权登记编号320400000940，出质人所在公司为常州天宸房地产开发有限公司，出质人为无锡金科科润房地产开发有限公司，质权人为光明房地产集团股份有限公司，出质股权数额为680万元人民币。本次评估未考虑该事项可能带来的影响。

（七）未发现评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

4. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

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师不承担责任。

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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现

价格的保证。

5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日2018年11月30日起至2019年11月29日有效。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为2019年1月14日。

（本页以下无正文）



上海东洲资产评估有限公司



签字资产评估师

Tel:021-52402166

林小亮



Tel:021-52402166

汤桂杰



报告出具日期

2019年1月14日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址 www.dongzhou.com.cn: www.oca-china.com

E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

Copyright©GCPVBook

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 光明房地产集团股份有限公司拟以增资扩股方式入股常州天宸房地产开发有限公司涉及股东全部权益价值资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第1565号

序号 附 件 名 称

1. 光明房地产集团股份有限公司文件《关于光明房地产集团股份有限公司拟参与江苏常州天宁区 JZX20181401 号地块合作开发的请示》（光明地产[2018]406 号）
2. 常州天宸房地产开发有限公司股东决定
3. 常州天宸房地产开发有限公司审计报告
4. 光明房地产集团股份有限公司营业执照
5. 常州天宸房地产开发有限公司营业执照、公司章程
6. 不动产权证书
7. 委托人及被评估单位承诺函
8. 资产评估委托合同
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 上海东洲资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
11. 沪财企备案[2017]7 号
12. 资产评估师职业资格证书
13. 评估机构及资产评估师承诺函