

本资产评估报告
依据中国资产评
估准则编制

光明房地产集团股份有限公司因增资行为涉及的 常州亿泰房地产开发有限公司股东全部权益价值评估报告

共 1 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2018）第 2028 号



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托方为本次评估使用，使用权归委托方所有
未经委托方许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2018年9月6日

评估报告目录

(第1册目录)

第一部分 声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	4
一、委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	4
二、被评估单位概况.....	5
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围.....	7
五、价值类型.....	8
六、评估基准日.....	9
七、评估依据.....	9
八、评估方法.....	11
九、评估程序实施过程和情况.....	14
十、评估假设.....	15
十一、评估结论.....	16
十二、特别事项说明.....	17
十三、评估报告使用限制说明.....	18
十四、评估报告日.....	19
十五、签名盖章.....	20

第四部分 附件.....21

一、《光明房地产集团股份有限公司拟参与江苏省常州市 DN040412-01、DN040422 地块项目合作开发对常州亿泰房地产开发有限公司全部股权价值评估委托函》（2018 年 8 月 1 日）

二、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省常州市 DN040412-01、DN040422 地块项目合作开发的请示》（光明地产[2018]314 号）

三、常州亿泰房地产开发有限公司股东会决议（2018 年 8 月 7 日）

四、常州亿泰房地产开发有限公司评估基准日 2018 年 6 月 30 日的审计报告

五、光明房地产集团股份有限公司法人营业执照、企业产权登记证

六、常州亿泰房地产开发有限公司法人营业执照、验资报告、公司章程、房地产开发企业资质证书、房屋租赁协议

七、《不动产权证书》（苏（2018）常州市不动产权第 0056289 号）、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3204012018CR0037）等相关资料

八、光明房地产集团股份有限公司承诺函

九、常州亿泰房地产开发有限公司承诺函

十、上海财瑞资产评估有限公司和评估专业人员的承诺函

十一、《上海市财政局备案公告》（沪财企备案[2017]7 号）

十二、上海财瑞资产评估有限公司营业执照

十三、本项目评估专业人员资质证书

十四、资产评估委托合同

十五、现场勘查照片

评估明细表目录

一、资产基础法评估明细表

1. 表 1: 资产评估结果汇总表
2. 表 2: 资产评估结果分类汇总表
3. 表 3: 流动资产评估汇总表
4. 表 3-1-2: 货币资金—银行存款评估明细表
5. 表 3-7: 其他应收款评估明细表
6. 表 3-10: 存货评估汇总表
7. 表 3-10-7: 存货—开发成本评估明细表
8. 表 3-13: 其他流动资产评估明细表
9. 表 10: 流动负债评估汇总表
10. 表 10-8: 应交税费评估明细表
11. 表 10-10: 其他应付款评估明细表
12. 表 12: 所有者权益表

评估说明目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

第二部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

二、资产核实总体情况说明

三、评估技术说明

（一）资产基础法评估技术说明

（二）收益法评估技术说明

（三）市场法评估技术说明

四、评估结果及其分析

附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明

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。

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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

光明房地产集团股份有限公司因增资行为涉及的 常州亿泰房地产开发有限公司股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2018）第 2028 号

摘 要

一、委托人：光明房地产集团股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：常州亿泰房地产开发有限公司

四、经济行为：根据《光明房地产集团股份有限公司拟参与江苏省常州市 DN040412-01、DN040422 地块项目合作开发对常州亿泰房地产开发有限公司全部股权价值评估委托函》（2018 年 8 月 1 日）、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省常州市 DN040412-01、DN040422 地块项目合作开发的请示》（光明地产[2018]314 号）、常州亿泰房地产开发有限公司股东会决议（2018 年 8 月 7 日），光明房地产集团股份有限公司拟对常州亿泰房地产开发有限公司进行增资。

五、评估目的：增资

六、评估对象及评估范围：评估对象为常州亿泰房地产开发有限公司的股东全部权益，评估范围为常州亿泰房地产开发有限公司的全部资产和负债，包括流动资产和流动负债，资产评估申报表列示的经审计的账面净资产为 19,675,290.27 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2018年6月30日

九、评估方法：采用资产基础法。

十、评估结论：经评估，常州亿泰房地产开发有限公司在评估基准日的资产总额账面价值 605,445,856.03 元，评估值 608,298,196.03 元，评估增值 2,852,340.00 元，增值率 0.47%；负债总额账面价值 585,770,565.76 元，评估值 585,770,565.76 元，无评估增减值；股东全部权益账面价值 19,675,290.27 元，评估值 22,527,630.27 元，评估增值 2,852,340.00 元，增值率 14.50%（股东全部权益价值评估值大写：贰仟贰佰伍拾贰万柒仟陆佰叁拾元贰角柒分）。

十一、评估结论的使用有效期：评估结论有效期为一年，即自 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日止。

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

十二、对评估结论产生影响的特别事项：

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”

特别提示：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。



光明房地产集团股份有限公司因增资行为涉及的 常州亿泰房地产开发有限公司股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2018）第 2028 号

正 文

光明房地产集团股份有限公司：

上海财瑞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对常州亿泰房地产开发有限公司实施增资行为涉及的常州亿泰房地产开发有限公司的股东全部权益在 2018 年 6 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。

一、委托人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：光明房地产集团股份有限公司

统一社会信用代码：91310000132209965Q

企业类型：其他股份有限公司（上市）

住 所：中国（上海）自由贸易试验区张杨路 838 号 25 楼 A 座

注册资本：人民币 171433.595600 万元

法定代表人：沈宏泽

营业期限：自 1993 年 01 月 04 日至不确定期限

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】

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本报告所述经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他资产评估

报告使用人。

二、被评估单位概况

企业名称：常州亿泰房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91320400MA1WDYB608

住所：常州市天宁区和平中路389号

营业期限：2018年04月20日至2038年04月19日

注册资本：2031.3万元整

法定代表人：毛锋

企业性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产开发、经营；自有房屋租赁。（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）

1、股权结构及历史沿革

常州亿泰房地产开发有限公司成立于2018年4月，注册资本2031万元，由常州新城金郡房地产有限公司出资，占注册资本的100%。上述出资情况由江苏国瑞会计师事务所出具的验资报告（苏国瑞内验（2018）第0011号）予以验证。

截至评估基准日，常州亿泰房地产开发有限公司股权结构未发生变动。

2、经营管理情况：

常州亿泰房地产开发有限公司是为开发江苏省常州市光华路北侧、采菱支路东侧地块而成立的项目公司，目前开发项目仍处于前期阶段，尚未产生收益。当前公司在编员工共计3人，董事长负责制，拟设工程部、成本部、财务部、行政部等部门。2018年6月25日取得房地产开发企业《暂定资质证书》（编号：常州KF14205）。

目前公司办公地址位于常州市采华路30号2号楼，经营场地及办公设备系向常州市天宁区茶山街道丽华村民委员会租赁使用，租赁期限自2018年6月1日起至2019年5月31日。

3、截至评估基准日资产负债、经营状况

截至评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

(单位: 元)

项目	2018年6月30日
资产总额	605,445,856.03
负债总额	585,770,565.76
所有者权益	19,675,290.27

截至评估基准日经营情况为:

(单位: 元)

项目	2018年4-6月
主营业务收入	0.00
营业利润	-637,709.73
净利润	-637,709.73

上述财务数据已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并分别出具了标准无保留意见《审计报告》(信会师报字[2018]第ZA15520号)。

4. 执行的主要会计政策

- 1) 会计制度: 企业执行企业会计准则及其有关的补充规定。
- 2) 会计年度: 自公历1月1日起至12月31日止。
- 3) 记账原则和计价基础: 以权责发生制为记账原则,以历史成本为计价基础。
- 4) 坏账核算方法: 采用备抵法核算。
- 5) 主要税种及税率如下表:

税项	计税基础	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	10%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	2%

5. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人-光明房地产集团股份有限公司拟对被评估单位-常州亿泰房地产开发有限公司增资。

三、评估目的

本次评估目的为增资。

根据《光明房地产集团股份有限公司拟参与江苏省常州市 DN040412-01、DN040422 地块项目合作开发对常州亿泰房地产开发有限公司全部股权价值评估委托函》(2018 年 8 月 1 日)、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省常州市 DN040412-01、DN040422 地块项目合作开发的请示》(光明地产[2018]314 号)、常州亿泰房地产开发有限公司股东会决议(2018 年 8 月 7 日),本次评估目的是为满足光明房地产集团股份有限公司拟对常州亿泰房地产开发有限公司进行增资的需要,对常州亿泰房地产开发有限公司股东全部权益价值进行估算,并发表专业意见。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是常州亿泰房地产开发有限公司的股东全部权益,评估范围为评估对象涉及的常州亿泰房地产开发有限公司的全部资产及负债,包括常州亿泰房地产开发有限公司截止 2018 年 6 月 30 日经审计的资产负债表反映的流动资产及流动负债,与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 企业申报的在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下:

资产类型	账面金额(元)
流动资产:	605,445,856.03
货币资金	443,498.89
存货	585,000,000.00
其他应收款	20,000,000.00
其他流动资产	2,357.14
资产合计	605,445,856.03
负债合计	585,770,565.76
净资产	19,675,290.27

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额,经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计确认,并出具了标准无保留意见《审计报告》(信会师报字[2018]第 ZA15520 号)。

主要资产状况:

存货—开发成本账面价值 585,000,000.00 元。开发成本系公司位于江苏省常州市光华路北侧、采菱东路东侧（宗地编号 JZX20180402）地块开发项目，账面值为公司支付的首期土地款。

常州新城金郡房地产有限公司于 2018 年 4 月 23 日与常州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3204012018CR0037），取得光华路北侧、采菱支路东侧地块（宗地编号 JZX20180402），根据《国有土地使用权出让补充协议》（2018 年 5 月 8 日），该地块受让人变更为常州亿泰房地产开发有限公司。根据土地出让合同，项目建筑容积率不高于 2.2 大于 1.8（建筑总面积 169978.6 平方米），地块主要用地性质为居住用地，配套商业服务用房总建筑面积不得大于地面总建筑面积的 5%。

土地出让合同要求土地竞得人应该按照出让文件等规定要求与常州市天宁区人民政府签订《政府回购协议》。根据 2018 年 4 月 20 日签订的《政府回购协议》，项目地块中设施政府回购住宅建筑面积约 50000 平方米（以实测面积），政府回购用于拆迁安置，回购平均单价 8000 元/平方米。

光华路北侧、采菱支路东侧土地出让总价为 1,170,000,000.00 元，截止本次评估基准日，已支付首期款 585,000,000.00 元，尚有 585,000,000.00 元未支付。经评估人员现场工作日清查，在 2018 年 7 月 6 日，上述土地款已全部付清。

项目宗地已于基准日后 2018 年 7 月 19 日取得《不动产权证书》（苏（2018）常州市不动产权第 0056289 号），坐落为光华路北侧、采菱支路东侧，权利类型为国有土地使用权，权利性质为出让，用途为商住用地，宗地面积 77743 平方米。国有土地使用期限：商服 20580705 止、住宅 20880705 止。附记：受让用地面积 77743 平方米（其中包含网格阴影部分用地规划红线范围外地下空间面积 480 平方米）；地下空间利用面积 69183 平方米[其中用地规划红线范围内 68703 平方米（斜线阴影部分），用地红线范围外面积 480 平方米（网格阴影部分）]。

在本次评估基准日，评估对象处于开发前期阶段，尚未取得工程建设规划文件。

在本次评估基准日，评估对象无抵押等他项权利限制。

五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何

强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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。

六、评估基准日

(一) 本次评估基准日为：2018年6月30日。

(二) 确定本评估基准日的主要因素是：根据《光明房地产集团股份有限公司拟参与江苏省常州市 DN040412-01、DN040422 地块项目合作开发对常州亿泰房地产开发有限公司全部股权价值评估委托函》(2018年8月1日)中明确的时点要求，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

1、《光明房地产集团股份有限公司拟参与江苏省常州市 DN040412-01、DN040422 地块项目合作开发对常州亿泰房地产开发有限公司全部股权价值评估委托函》(2018年8月1日)

2、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省常州市 DN040412-01、DN040422 地块项目合作开发的请示》(光明地产[2018]314号)

3、常州亿泰房地产开发有限公司股东会决议(2018年8月7日)

(二) 法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号)

2、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日中华人民共和国主席令第8号)

3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年中华人民共和国主席令第5号)

4、《国有资产评估管理办法》(1991年中华人民共和国国务院第91号令)

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年中华人民共和国国务院国资委第12号令)

- 6、《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)
- 7、《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)
- 8、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号)
- 9、《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》(沪国资委评估[2016]338号)
- 10、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号)
- 11、《中华人民共和国土地管理法实施细则》(2011年中华人民共和国国务院令第588号)
- 12、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年中华人民共和国国务院第55号令)及苏州市制定的实施办法
- 13、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号)
- 14、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第45号)

(三) 准则依据

- 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[2017]31号)
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32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[2017]34号)
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36号)
- 8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)
- 9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)
- 13、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 14、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)

15、企业会计准则

(四) 权属依据

- 1、常州亿泰房地产开发有限公司营业执照、验资报告、章程
- 2、《不动产权证书》(苏(2018)常州市不动产权第0056289号)、《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:3204012018CR0037)及付款凭证等相关资料

(五) 取价及参考依据

- 1、中国人民银行公布的存贷款利率
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2008年中华人民共和国国务院令第538号)
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年中华人民共和国财政部、国家税务总局令第50号)
- 5、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)
- 6、《审计报告》(信会师报字[2018]第ZA15520号)
- 7、市场调查、询价资料
- 8、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法,主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价值类型,综合企业的经营和资产情况、特点,以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素,选择适用的评估方法。

(一) 评估方法适用性分析及选择

1、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。

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。

根据本次评估的企业特性，评估专业人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

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，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。

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。

经分析被评估单位常州亿泰房地产开发有限公司成立以来经营状况并结合与企业管理层的访谈结果，常州亿泰房地产开发有限公司是为开发江苏省常州市光华路北侧、采菱支路东侧地块（宗地编号 JZX20180402）而成立的项目公司，目前已签订土地出让合同及补充协议，已于基准日后 2018 年 7 月 19 日取得不动产权证书，已取得规划建设文件，但项目尚无设计方案，开发周期及预售时间尚未确定，且项目完成后是否再新开展项目尚不明确，故无法对未来经营情况进行预测，故本次不适宜采用收益法进行评估。

3、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。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围、价值类型等的相关要求，评估专业人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

（1）关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估专业人员通过对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于其他应收款，评估专业人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

3) 对于存货，评估对象为待开发项目，账面价值是土地取得成本，本次评估分别采用假设开发法和市场比较法两种方法进行测算。

①假设开发法也称剩余法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

假设开发法的基本公式：

土地使用权市场价值 = 开发完成后的房地产价值 - 开发成本 - 管理费 - 销售费用 - 销售税金 - 投资利息 - 开发利润 - 土地增值税 - 所得税

土地使用权评估价值 = 土地使用权市场价值 - 未付土地款

②市场比较法是根据替代原理，将待估土地与具有替代性的近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格

的方法。

基本公式为：土地使用权比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 权益因素修正

土地使用权市场价值 = Σ 比准价格 × 权重

土地使用权评估价值 = 土地使用权市场价值 - 土地增值税 - 所得税 - 未付土地款

4) 对于其他流动资产，为可抵扣增值税，评估人员通过核查会计账簿、纳税申报表以及相关凭证后确认可抵扣增值税金额真实、准确，本次评估按核实后的账面价值确认评估值。

(2) 关于流动负债的评估

关于流动负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对被评估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》，

(二) 前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

(三) 开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，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，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，查阅相关资产的运行与维护资料；通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

对管理层进行访谈，了解企业营运模式，土地价款支付情况；开发项目预计收入情况；开发成本的构成；企业核算体系、管理模式。

在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，收集相同行业资本市场信息资料，调查企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势，分析影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。

（四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、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。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托方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

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员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。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据；

3. 假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
4. 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；
5. 假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 假设本次评估采用的土地出让合同约定的计容建筑面积与以后实际规划计容建筑面积相同；
8. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

十一、评估结论

（一）资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结论

运用资产基础法评估，常州亿泰房地产开发有限公司在评估基准日的资产总额账面价值 605,445,856.03 元，评估值 608,298,196.03 元，评估增值 2,852,340.00 元，增值率 0.47%；负债总额账面价值 585,770,565.76 元，评估值 585,770,565.76 元，无评估增减值；股东全部权益账面价值 19,675,290.27 元，评估值 22,527,630.27 元，评估增值 2,852,340.00 元，增值率 14.50%（股东全部权益价值评估值大写：贰仟贰佰伍拾贰万柒仟陆佰叁拾元贰角柒分）。（具体见下表）。

资产评估结论汇总表

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	60,544.59	60,829.82	285.23	0.47
资产合计	60,544.59	60,829.82	285.23	0.47
流动负债	58,577.06	58,577.06		
负债合计	58,577.06	58,577.06		
股东全部权益	1,967.53	2,252.76	285.23	14.50

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

2、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

存货—开发成本评估增值 2,852,340.00 元，增值率 0.49%，主要原因是评估基准日当地类似土地的市场价格相对评估对象取得时略有上涨。

(二) 评估结论的使用有效期

评估结论的使用有效期：经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

本评估结论的有效期为一年，即自 2018 年 6 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论

十二、特别事项说明

(一) 在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、目前公司办公地址位于常州市采华路 30 号 2 号楼，经营场地及办公设备系向常州市天宁区茶山街道丽华村民委员会租赁使用，租赁期限自 2018 年 6 月 1 日起至 2019 年 5 月 31 日。

2、公司开发成本为位于江苏省常州市光华路北側、采菱东路东侧地块（宗地编号 JZX20180402）开发项目，项目用地面积 77743 平方米，土地出让价款为 117000 万元，截止本次评估基准日 2018 年 6 月 30 日仅支付了首期土地款 58500 万元。在评估基准日后 2018 年 7 月 6 日公司支付了第二期土地款 58500 万元以及契税 3510 万元，并于 2018 年 7 月 19 日取得《不动产权证书》（苏（2018）常州市不动产权第 0056289 号）。

(二) 常州亿泰房地产开发有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估专业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，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

(三) 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(四) 本评估报告未考虑股权评估增减值所引起的税负问题，委托人或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

(五) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估专业人员与委托人、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估专业人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；

(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师不承担责任；

(三) 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；

(四) 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对其评估对象可实现价格的保证；

(五) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项,不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整;若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已经产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果;

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估;

(八) 本评估报告未经备案,评估结论不得使用。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 9 月 6 日。

(本页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司



法定代表人：孙磊



资产评估师：莫晶



首席评估师：沈丰



资产评估师：黄磊



2018年9月6日

联系地址：上海市延安西路1357号
电话：021-62261357 传真：021-62257892
邮编：200050 E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

(除特别注明的外,其余均为复印件)

- 一、《光明房地产集团股份有限公司拟参与江苏省常州市 DN040412-01、DN040422 地块项目合作开发对常州亿泰房地产开发有限公司全部股权价值评估委托函》(2018年8月1日)
- 二、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省常州市 DN040412-01、DN040422 地块项目合作开发的请示》(光明地产[2018]314号)
- 三、常州亿泰房地产开发有限公司股东会决议(2018年8月7日)
- 四、常州亿泰房地产开发有限公司评估基准日2018年6月30日的审计报告
- 五、光明房地产集团股份有限公司法人营业执照、企业产权登记证
- 六、常州亿泰房地产开发有限公司法人营业执照、验资报告、公司章程、房地产开发企业资质证书、房屋租赁协议
- 七、《不动产权证书》(苏(2018)常州市不动产权第0056289号)、《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:3204012018CR0037)等相关资料
- 八、光明房地产集团股份有限公司承诺函
- 九、常州亿泰房地产开发有限公司承诺函
- 十、上海财瑞资产评估有限公司和评估专业人员的承诺函
- 十一、《上海市财政局备案公告》(沪财企备案[2017]7号)
- 十二、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十三、本项目评估专业人员资质证书
- 十四、资产评估委托合同
- 十五、现场勘查照片