

光明房地产集团股份有限公司拟收购
杭州千岛湖立元置业有限公司 100%股权
所涉及的股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2017]第 861 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一七年六月

目 录

资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
备查文件目录	23

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

光明房地产集团股份有限公司拟收购
杭州千岛湖立元置业有限公司 100%股权
所涉及的股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2017]第*****号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受光明房地产集团股份有限公司的委托，就光明房地产集团股份有限公司拟收购杭州千岛湖立元置业有限公司 100%股权之经济行为，对所涉及的杭州千岛湖立元置业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为杭州千岛湖立元置业有限公司股东全部权益，评估范围是杭州千岛湖立元置业有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产及相应负债。

评估基准日为 2017 年 2 月 28 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对杭州千岛湖立元置业有限公司进行整体评估，评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出杭州千岛湖立元置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 2 月 28 日的评估结论如下：

杭州千岛湖立元置业有限公司的股东全部权益评估值 1,574.11 万元，与账面值-12,987.67 元比较，评估增值 14,561.78 元，增值率 112.12%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中

所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2017 年 2 月 28 日起，至 2018 年 2 月 27 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

光明房地产集团股份有限公司拟收购
杭州千岛湖立元置业有限公司 100%股权
所涉及的股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2017]第 861 号

光明房地产集团股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵方的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，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收购杭州千岛湖立元置业有限公司 100%股权之经济行为所涉及的杭州千岛湖立元置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为光明房地产集团股份有限公司，被评估单位为杭州千岛湖立元置业有限公司。

(一)委托方概况

公司名称：光明房地产集团股份有限公司(以下简称：光明房地产)

注册号：91310000132209965Q

住所：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：人民币 131871.9966 万元整

企业类型：股份有限公司（上市）

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】

营业期限：1993 年 1 月 4 日至不约定期限

（二）被评估单位概况

名称：杭州千岛湖立元置业有限公司（以下简称：杭州立元）

注册号：91330127568790594X

住所：淳安县千岛湖镇新安南路 16 号 407 室

法定代表人：袁夫敏

注册资本：壹仟万元整

企业类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发经营

【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】

营业期限：2011 年 03 月 10 日至 2031 年 03 月 09 日止

1. 股权结构及历史沿革

杭州千岛湖立元置业有限公司系由杭州富顺实业有限公司和明盛控股集团有限公司共同投资设立，于2011年3月10日在杭州市工商行政管理局淳安分局登记注册。注册资本分二期缴足，第一期认缴股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴比例%	出资额(万元)	出资比例%
1	杭州富顺实业有限公司	2,875.00	57.50	575.00	57.50
2	明盛控股集团有限公司	2,125.00	42.50	425.00	42.50
	合计	5,000.00	100.00	1,000.00	100.00

上述出资经阳光联合会计师事务所验资并出具“淳阳会验字（2011）012号”《验资报告》验证。

（1）减资

2013年4月30日，根据《股东会决议》，杭州立元注册资本由5,000.00

万元减少至1,000.00万元。

经上述减资后，杭州立元股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴比例%	出资额(万元)	出资比例%
1	杭州富顺实业有限公司	575.00	57.50	575.00	57.50
2	明盛控股集团有限公司	425.00	42.50	425.00	42.50
	合计	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

上述出资经厦门方华会计师事务所有限公司验资并出具“厦门方华验(2011)A0737号”《验资报告》验证。

2. 公司主营业务情况

杭州立元主要从事房地产开发销售，主要资产为存货——开发成本，实际为六宗土地的土地使用权，土地面积为 239,947.21m²，账面值为 565,759,755.02 元，共 6 幅宗地，权利人为杭州千岛湖立元置业有限公司。至评估基准日，该地块尚未开工建设。

3. 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2017 年 2 月 28 日，杭州立元资产总额为 56,581.86 万元，负债总额为 69,569.53 万元，净资产为-12,987.67 万元，2017 年 1-2 月实现主营业务收入 0.00 万元，净利润-323.78 万元。近两年一期资产、负债及财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 2 月 28 日
总资产	51,873.95	55,554.89	56,581.86
负债	62,760.75	68,218.78	69,569.53
净资产	-10,886.80	-12,663.89	-12,987.67
项 目	2015 年	2016 年	2017 年 1-2 月
主营业务收入	-	-	-
利润总额	-1,709.25	-1,777.08	-323.78
净利润	-1,709.25	-1,777.08	-323.78
审计机构	立信会计师事务所(特殊普通合伙)		
审计意见	标准无保留审计意见		

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

本次评估被评估单位杭州千岛湖立元置业有限公司。委托方光明房地产集团股份有限公司。本次评估委托方系被评估单位潜在收购方。

(四) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、产权持有单位、被评估单位、经济行为相关的当事方和相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据光明房地产集团股份有限公司《关于光明房地产集团股份有限公司拟收购千岛湖青溪新城 A1-A6 地块项目立项的请示》(光明地产〔2017〕18 号)和光明食品(集团)有限公司《关于光明房地产集团股份有限公司拟收购千岛湖青溪新城 A1-A6 地块项目立项的批复》(光明食品投资[2017]102 号)，光明房地产集团股份有限公司拟收购杭州千岛湖立元置业有限公司股权。

本次评估的目的是反映杭州千岛湖立元置业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是杭州千岛湖立元置业有限公司的股东全部权益。评估范围为杭州千岛湖立元置业有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 565,818,632.89 元，负债总额为 695,695,334.28 元，净资产为 -129,876,701.39 元。具体包括流动资产 565,818,632.89 元；流动负债 695,695,334.28 元。

上述资产与负债数据摘自经立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具

的审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

(一) 委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产。

流动资产包括货币资金及存货。其中存货主要为杭州千岛湖镇睦州大道和珍珠大道北侧总计 239,947.21 平方米的商住用地。其资产账面值 565,759,755.02 元，占评估范围内总资产的 99.99%。土地的具体情况如下表：

序号	权证编号	座落	用途	类型	面积(平方米)	证载终止日期		证载容积率
						商业	住宅	
1	淳安国用(2014)第 000889 号	千岛湖大道北侧	商住用地	出让	48,738.24	2050-03-24	2080-03-24	小于等于 0.8
2	淳安国用(2014)第 000890 号	千岛湖大道北侧	商住用地	出让	50,811.37	2050-03-24	2080-03-24	小于等于 1
3	淳安国用(2014)第 000891 号	千岛湖大道北侧	商住用地	出让	35,739.93	2050-03-24	2080-03-24	小于等于 0.8
4	淳安国用(2014)第 000892 号	千岛湖大道北侧	商住用地	出让	26,753.24	2050-03-24	2080-03-24	小于等于 0.9
5	浙(2017)淳安县不动产权第 0005214 号	千岛湖镇千岛湖大道北侧中心区 A5 地块	商住用地	出让	42,447.23	2054-05-13	2084-05-13	小于等于 0.5
6	浙(2017)淳安县不动产权第 0005218 号	千岛湖镇千岛湖大道北侧中心区 A6 地块	商住用地	出让	35,457.20	2054-05-13	2084-05-13	小于等于 0.3
		合计			239,947.21			

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止基准日 2017 年 2 月 28 日，本次评估申报范围内无账面记录和账面未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2017 年 2 月 28 日，本次评估申报范围内无资产负债表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系立信会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2017 年 2 月 28 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)经济行为依据

1. 光明房地产集团股份有限公司《关于光明房地产集团股份有限公司拟收购千岛湖青溪新城 A1-A6 地块项目立项的请示》（光明地产〔2017〕18 号）；

2. 光明食品（集团）有限公司《关于光明房地产集团股份有限公司拟收购千岛湖青溪新城 A1-A6 地块项目立项的批复》（光明食品投资[2017]102 号）。

(二)法律法规依据

1. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号(2005 年 8 月 25 日)；

2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令,2003 年)；

3. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令，

2003 年 12 月 31 日);

4. 《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);

5. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号);

6. 《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)

7. 《中华人民共和国公司法》(2013 年修订);

8. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过);

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号);

10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第二十九号, 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);

11. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号);

3. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);

4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);

5. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);

6. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

7. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227 号);

8. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号);

9. 《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244 号);

10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号)

11. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
12. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
13. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号);
14. 《房地产估价规范》(GB-T50291-2015);
15. 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3号);
16. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
17. 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)。

(四)资产权属依据

1. 土地使用权证;
2. 重要资产购置合同或凭证;
3. 其他参考资料。

(五)取价依据

1. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行;
2. 其他参考资料。

(六)其它参考资料

1. 杭州立元2015年度、2016年度和评估基准日2017年2月28日审计报告;
2. 其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物

来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是为光明房地产集团股份有限公司拟收购杭州千岛湖立元置业有限公司股权之经济行为提供价值参考依据，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，来反映企业各项资产的综合获利能力。而杭州立元为房地产开发企业，其主要资产为存货——开发成本，实际为六宗土地的土地使用权，土地面积为 239,947.21m²，账面值为 565,759,755.02 元，至评估基准日，所有宗地尚未开工建设，并且也没有明确的规划，未来的经营方向不明确，难以对企业未来的获利能力进行预测，故本次评估不适用收益法。

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，以确定评估对象价值的评估方法。与杭州立元业务内容、规模相当的可比上市公司案例较难寻找；同时，也无与被评估单位相似的可比交易案例，故本次评估不适用市场法。

综上，本次评估采用资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金：包括现金和银行存款。

对人民币现金和银行存款，以核实后账面值确认评估值。

(2) 存货主要为开发成本，实际为六宗土地的土地使用权，土地面积为 239,947.21m²，账面值为 565,759,755.02 元，共 6 幅宗地，权利人为杭州千岛湖立元置业有限公司，土地具体明细如下：

序号	权证编号	座落	用途	类型	面积	终止日期	
						商业	住宅
1	淳安国用(2014)第 000889 号	千岛湖大道北侧	商住用地	出让	48,738.24	2050-03-24	2080-03-24
2	淳安国用(2014)第 000890 号	千岛湖大道北侧	商住用地	出让	50,811.37	2050-03-24	2080-03-24
3	淳安国用(2014)第 000891 号	千岛湖大道北侧	商住用地	出让	35,739.93	2050-03-24	2080-03-24
4	淳安国用(2014)第 000892 号	千岛湖大道北侧	商住用地	出让	26,753.24	2050-03-24	2080-03-24
5	浙(2017)淳安县不动产权第 0005214 号	千岛湖镇千岛湖大道北侧中心区 A5 地块	商住用地	出让	42,447.23	2054-05-13	2084-05-13
6	浙(2017)淳安县不动产权第 0005218 号	千岛湖镇千岛湖大道北侧中心区 A6 地块	商住用地	出让	35,457.20	2054-05-13	2084-05-13
	合计				239,947.21		

存货评估方法介绍：

根据中华人民共和国房地产评估规范，土地使用权评估通常有市场比较法，收益法、成本法、假设开发法及基准地价系数修正法。本次评估根据评估目的要求，针对评估对象具体情况，以及可能收集到的资料，采用适宜的评估方法进行评估。

评估对象所处区域内同类土地出让案例较多，故适用市场比较法求取；淳安县以 2016 年 9 月为基准地价评估基准日出具了《淳安县基准地价更新成果汇总》，评估对象处于基准地价区域范围内，土地个别状况较为明确，符合基准地价修正体系的要求，故适用基准地价系数修正法。

鉴于上述情况，本次评估分别采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估，再进行比较分析，取较为合理的结果作为评估值。

a. 市场比较法

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差

别，修正得出待估宗地在评估基准日地价的一种方法。其基本公式为：

$$\text{宗地地价} = VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

b. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据替代原则，首先选取与评估对象相应的土地级别及用途相同的基准地价，然后对选取的基准地价进行期日、年期、区域因素、个别因素、容积率及土地开发程度进行修正，得到评估对象土地价格。计算公式：

待估土地价格 = 基准地价 $\times$ (1 + 期日修正系数) $\times$ 年期修正系数 $\times$ 容积率修正系数 $\times$ (1 + $\sum K_i$) + 土地开发程度修正

式中： $\sum K_i$ 为区域因素和个别因素各项修正系数之和

2. 负债

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，流动负债为应付账款、应交税费和其他应付款。本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日和评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二)现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估阶段是2017年4月下旬。按照本次评估确定采用的评估方法，重点是对企业申报的评估范围内资产进行清查和核实，主要工作如下：

1. 听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况；

2. 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

3. 根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和盘点；

4. 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估企业提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请被评估企业核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷；

5. 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

6. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算；

7. 本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明；

8. 评估对象的经营场所情况；

9. 评估对象的经营能力情况；

10. 评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；

11. 评估对象执行的税率税费及纳税情况；
12. 最近几年的关联交易情况；
13. 与本次评估有关的其他情况。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

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做出理智的判断。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。

(二)特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率基本稳定。

3. 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国内有效价格为依据。

4. 本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

5. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一)评估结论

采用资产基础法，得出被评估企业在评估基准日 2017 年 2 月 28 日的评估结论：

总资产账面值 56,581.86 万元，评估值 71,143.64 万元，评估增值 14,561.78 万元，增值率 25.74%。

负债账面值 69,569.53 万元，评估值 69,569.53 万元，无增减值。

净资产账面值-12,987.67 万元，评估值 1,574.11 万元，评估增值 14,561.78 万元。详见下表。

资产评估结果汇总表

光明房地产集团股份有限公司拟收购杭州千岛湖立元置业有限公司 100%股权
所涉及的股东全部权益价值评估项目·资产评估报告

被评估单位：杭州千岛湖立元置业有限公司

评估基准日：2017 年 2 月 28 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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	56,581.86	71,143.64	14,561.78	25.74
2	非流动资产	-	-	-	-
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	-	-	-	-
	其中：建 筑 物	-	-	-	-
	设 备	-	-	-	-
	土 地	-	-	-	-
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	-	-	-	-
8	其中：土地使用权	-	-	-	-
9	其他非流动资产	-	-	-	-
10	资产总计	56,581.86	71,143.64	14,561.78	25.74
11	流动负债	69,569.53	69,569.53	-	-
12	非流动负债	-	-	-	-
13	负债总计	69,569.53	69,569.53	-	-
14	净 资 产（所有者权益）	-12,987.67	1,574.11	14,561.78	

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

杭州立元的净资产评估值为 1,574.11 万元，与账面值-12,987.67 万元比较，评估增值 14,561.78 万元。

增值的主要原因为：主要是存货-开发成本评估增值，导致杭州立元净资产评估增值。

纳入本次评估范围的存货-开发成本评估价值为 711,377,500.00 元，账面值 565,759,755.02 元，评估增值 145,617,744.98 元，增值主要原因：

委估获得土地使用权的时间较早，当前由于土地资源的稀缺，导致土地市场价格的上涨，而评估价值是评估基准日的市场价值，从而致使土地评估增值。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

评估人员未发现产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦未明确说明存在产权瑕疵事项。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估人员未获悉企业存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦未明确说明存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

评估人员未发现其它重大期后事项，委托方与被评估单位亦未告知存在重大期后事项。

(四) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提

供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6. 本评估报告中的存货主要为六宗土地使用权，该评估值中未考虑相关的交易税费等，提前报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2017年2月28日起，至2018年2月27日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一七年六月二日。

(此页以下无正文)

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

法定代表人：胡智

资产评估师：江丽华

资产评估师：陈宏康

二〇一七年六月二日

备查文件目录

1. 资产评估明细表；
2. 光明房地产集团股份有限公司《关于光明房地产集团股份有限公司拟收购千岛湖青溪新城 A1-A6 地块项目立项的请示》（光明地产〔2017〕18 号）；（复印件）
3. 光明食品（集团）有限公司《关于光明房地产集团股份有限公司拟收购千岛湖青溪新城 A1-A6 地块项目立项的批复》（光明食品投资〔2017〕102 号）；（复印件）
4. 杭州立元评估基准日审计报告；（复印件）
5. 委托方及产权持有单位企业法人营业执照；（复印件）
6. 被评估单位企业法人营业执照；（复印件）
7. 被评估单位资产权属资料；（复印件）
8. 委托方及被评估单位的承诺函；
9. 签字资产评估师的承诺函；
10. 中联资产评估集团有限公司营业执照；（复印件）
11. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书；（复印件）
12. 签字资产评估师资格证书；（复印件）
13. 资产评估业务约定书。（复印件）

光明房地产集团股份有限公司拟收购
杭州千岛湖立元置业有限公司 100%股权
所涉及的股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 说 明

中联评报字[2017]第 861 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一七年六月

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产清查核实情况说明	3
一、 评估对象与评估范围说明	3
二、 资产核实情况总体说明	4
第四部分 资产基础法评估说明	7
一、 流动资产评估技术说明	7
二、 负债评估技术说明	27
第五部分 未使用第二种方法进行评估的理由分析	29
第六部分 评估结论及其分析	30
一、 评估结果	30
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因	31

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

中联资产评估集团有限公司

二〇一七年六月二日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写，并由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见本说明最后部分《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、 评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是杭州千岛湖立元置业有限公司(以下简称:杭州立元)的净资产。评估范围为杭州千岛湖立元置业有限公司在基准日的全部资产及相关负债,账面资产总额为 565,818,632.89 元,负债总额为 695,695,334.28 元,净资产为-129,876,701.39 元。具体包括流动资产 565,818,632.89 元;流动负债 695,695,334.28 元。

上述资产与负债数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告,评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

本次评估范围中的主要资产为流动资产。

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 565,759,755.02 元,占评估范围内总资产的 99.99%,主要为存货,资产具有以下特点:

存货主要位于杭州千岛湖镇睦州大道和珍珠大道北侧总计 239,947.21 平方米的商住用地。至评估基准日,地块尚未开发建设。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

截止基准日 2017 年 2 月 28 日,本次评估申报范围内无账面记录和账面未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量。

截止基准日 2017 年 2 月 28 日，本次评估申报范围内无资产负债表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系立信会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

二、 资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场尽职调查实施计划，于 2017 年 4 月 20 日进行现场的清查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及尽职调查情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2017 年 4 月下旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”

相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托方和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托方和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

本次评估的资产清查核实及尽职调查，是在企业主要资产的所在地现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对被评估单位的经营性资产的现状、生产条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作等。

（二）资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估的特点，为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单，重点是对企业申报的评估范围内资产进行清查和核实，主要工作如下：

1. 听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况；
2. 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；
3. 根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和盘点；
4. 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估企业提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请被评估企业核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷；
5. 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

6. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算；

7. 本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明；

8. 评估对象的经营场所情况；

9. 评估对象的经营能力情况；

10. 评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；

11. 评估对象执行的税率税费及纳税情况；

12. 最近几年的关联交易情况；

13. 与本次评估有关的其他情况。

(三)影响资产核实的事项及处理方法

评估人员未发现影响资产核实事项。委托方与被评估单位亦未明确说明存在影响资产核实事项。

(四)资产清查核实结论

1. 非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

2. 实物资产的清查情况与申报明细一一核对，申报明细表与实际情况吻合。

第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估，各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、 流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金及存货。

(二) 评估程序

1. 根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
2. 根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验。
3. 收集整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
4. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

(三) 评估方法

1. 流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金按经核实后的账面值确定评估值；对存货，在核实评估基准日实际数量的基础上，对于在产品（开发成本），因该地块没有规划，并且尚未动工，故对存货——开发成本采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

2. 各项流动资产的评估

(1) 货币资金

货币资金账面值为 58,877.87 元，包括现金 85.50 元，银行存款 58,792.37 元。

库存现金存放于被评估企业财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。

对所有银行存款账户取得全部银行对账单，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对人民币账户以核实后的账面值确认其评估值。

经上述评估，货币资金评估值 58,877.87 元。

(2) 存货

1、概况

纳入评估范围的存货一开发成本，实际为六宗土地的土地使用权，土地面积为 239,947.21m²，账面值为 565,759,755.02 元，共 6 幅宗地，权利人为杭州千岛湖立元置业有限公司，土地具体明细如下：

序号	权证编号	座落	用途	类型	面积	终止日期	
						商业	住宅
1	淳安国用(2014)第 000889 号	千岛湖大道北侧	商住用地	出让	48,738.24	2050-03-24	2080-03-24
2	淳安国用(2014)第 000890 号	千岛湖大道北侧	商住用地	出让	50,811.37	2050-03-24	2080-03-24
3	淳安国用(2014)第 000891 号	千岛湖大道北侧	商住用地	出让	35,739.93	2050-03-24	2080-03-24
4	淳安国用(2014)第 000892 号	千岛湖大道北侧	商住用地	出让	26,753.24	2050-03-24	2080-03-24
5	浙(2017)淳安县不动产权第 0005214 号	千岛湖镇千岛湖大道北侧中心区 A5 地块	商住用地	出让	42,447.23	2054-05-13	2084-05-13
6	浙(2017)淳安县不动产权第 0005218 号	千岛湖镇千岛湖大道北侧中心区 A6 地块	商住用地	出让	35,457.20	2054-05-13	2084-05-13
	合计				239,947.21		

评估人员对土地使用权的权属和实物状况进行了调查，核实了土地使用权的权利状况、土地坐落、土地面积、使用年限、开发程度、他项权利等有关事项；了解评估对象是否存在抵押、担保等影响资产评估的重大事项；并对委估土地使用权所对应的地块进行了实地勘察，调查土地使用权的土地性质、用途、面积、容积率、四至、周边环境及土地利用开发情况

等。

2、土地实物状况描述与分析

不动产权证号：淳安国用（2014）第 000889 号等六个

权利人：杭州千岛湖立元置业有限公司

土地使用权来源：出让

土地用途：商住用地

使用权面积合计：239,947.21 平方米

四至：东至山地，南至睦州大道，西至山地，北至山地。

形状：较规则

基础设施完备程度：齐全

开发程度：五通一平

规划限制条件：无限制

3、权益状况描述与分析

（1）土地权益状况

序号	权证编号	座落	用途	类型	面积	终止日期	
						商业	住宅
1	淳安国用（2014）第 000889 号	千岛湖大道北侧	商住用地	出让	48,738.24	2050-03-24	2080-03-24
2	淳安国用（2014）第 000890 号	千岛湖大道北侧	商住用地	出让	50,811.37	2050-03-24	2080-03-24
3	淳安国用（2014）第 000891 号	千岛湖大道北侧	商住用地	出让	35,739.93	2050-03-24	2080-03-24
4	淳安国用（2014）第 000892 号	千岛湖大道北侧	商住用地	出让	26,753.24	2050-03-24	2080-03-24
5	浙（2017）淳安县不动产权第 0005214 号	千岛湖镇千岛湖大道北侧中心区 A5 地块	商住用地	出让	42,447.23	2054-05-13	2084-05-13
6	浙（2017）淳安县不动产权第 0005218 号	千岛湖镇千岛湖大道北侧中心区 A6 地块	商住用地	出让	35,457.20	2054-05-13	2084-05-13
	合计				239,947.21		

（2）地上建筑物情况

委估宗地尚未进行建设，也未有任何地上建筑物及构筑物。

（3）评估对象他项权利及其他权利限制

根据企业提供资料显示，委估宗地未设定抵押、担保等他项权利限制事宜。

4、土地利用状况

土地位于浙江省杭州市淳安县千岛湖大道北侧，土地用途为商住用

地，属于淳安经济开发区，周边居住聚集度较高。周边毗邻公交汽车站点，距离千岛湖客运中心约 5 公里。周边有学校、医院等设施，配套设施完善度一般。

5、地价定义

根据待估宗地的土地利用现状和估价目的，考虑到宗地内的基础设施开发费用已计入资产评估值中，为避免资产重复计算，本次评估设定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和红线内场地平整状况。

根据委托方提供的资料及现场勘查情况，待估宗地土地登记用途或设定用途为商住用途，商业用地设定年期 40 年，住宅用地设定年限为 70 年，实际及设定开发程度为五通一平。

综上所述，本次评估价格是指在现状利用条件下，满足上述用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估基准日 2017 年 2 月 28 日的正常市场条件下的国有出让土地使用权价格。

6、地价影响因素分析

（1）一般因素

影响地价的一般因素主要是指社会、经济、政策和自然因素等诸多方面的综合，它包含了城市经济发展水平、人口与城市发展、土地利用规划、地理位置等。通过土地供求两方面的不同作用，从而影响城市总体地价水平的变化。

1) 地理位置

淳安县位于浙江省西部，地处北纬 $29^{\circ} 11'$ ~ $30^{\circ} 02'$ ，东经 $118^{\circ} 20'$ ~ $119^{\circ} 20'$ 。淳安县北接临安，东邻桐庐、建德，南连常山、衢县，西南与开化接壤，西与安徽休宁、歙县毗连。全境东西长 96.80 公里，南北宽 94.40 公里，面积 4427 平方公里，占全省总面积 4.35%，是浙江省面积最大的县。距杭州市区 151 公里。

2) 自然条件

淳安县属浙西山地丘陵区，由中低山、丘陵、小型盆地、谷地和水库组成。淳安县地势四面多山，中间为丘陵，略呈盆地状。主要山脉有白际山脉、千里岗山脉、昱岭山脉。最高点为千里岗山脉主峰磨心尖，海拔 1523 米。

3) 行政区划

淳安县辖 11 个镇、12 个乡，有 425 个行政村、10 个社区、1 个居民区：

镇：千岛湖镇、汾口镇、石林镇、大墅镇、姜家镇、梓桐镇、中洲镇、文昌镇、枫树岭镇、临岐镇、威坪镇。

乡：里商乡、屏门乡、浪川乡、安阳乡、王阜乡、瑶山乡、宋村乡、鸠坑乡、左口乡、金峰乡、富文乡、界首乡。

4) 交通状况

水路：湖内开通航线 23 条 341 公里，127 个大小码头遍布湖区沿岸

公路：东北有淳（安）新（登）05 省道直达杭州，中途与 320 国道线交汇；东南有千岛湖支线高速与杭新景高速贯通，可走高速直达杭州、龙游、景德镇等；另有淳（安）建（德）06 省道直达建德并与 320 国道接轨；西南有淳（安）开（化）公路直达开化，并延伸至衢州，中途接黄衢南高速至黄山市，全程仅 130 公里，车程不到 2 小时；千（岛湖）汾（口）公路 2007 年底开通；北有淳（安）分（水）05 省道转 16 省道至临安於潜与杭徽高速交汇直达黄山。

铁路：金（华）千（岛湖）铁路直达千岛湖站，经金华中转可与浙赣线连接。

航空：距杭州萧山国际机场 156 公里，距衢州机场 130 公里。

5) 社会经济发展状况

2012 年，淳安县实现地区生产总值（GDP）1592280 万元，按可比价格计算，比上年增长 10.6%。其中第一产业增加值 271525 万元，第二产业

增加值 686985 万元，第三产业增加值 633770 万元，分别增长 3.0%、11.8% 和 12.5%。淳安县按户籍人口计算的人均 GDP 达到 34915 元，增长 10.4%。按国家公布的 2012 年平均汇率折算，人均 GDP 达到 5531 美元。三次产业结构比从上年的 17.7：43.1：39.2 调整为 2012 年的 17.1：43.1：39.8。

（2）区域因素

1) 自然因素及社会因素

淳安县属浙西山地丘陵区，由中低山、丘陵、小型盆地、谷地和水库组成。淳安县地势四面多山，中间为丘陵，略呈盆地状。主要山脉有白际山脉、千里岗山脉、昱岭山脉。最高点为千里岗山脉主峰磨心尖，海拔 1523 米。

2) 区域经济发展状况

2012 年，淳安县全年共接待游客 796.61 万人次，比上年增长 19.6%，其中下湖游客 239.03 万人次，比上年增长 14.6%。旅游经济总收入达到 70.2 亿元，增长 21.2%，实现旅游景点门票收入 2.5 亿元，增长 14.3%。乡村旅游发展较快，全年共接待游客 209.84 万人次，实现乡村旅游收入 2.11 亿元，分别比上年同期增长 27.4%和 27.5%。年末，淳安县各类旅行社达 39 家，星级宾馆达 32 家。

2012 年，淳安县实现社会消费品零售总额 460041 万元，比上年增长 17.5%。分城乡看，城镇消费品零售额 277883 万元，增长 16.7%；乡村消费品零售额 182158 万元，增长 18.6%。分行业看，批发零售贸易业零售额 360502 万元，增长 15.7%；住宿餐饮业零售额 99539 万元，增长 24.4%。

3) 交通

2012 年，淳安县农村公路联网工程完成 61.9 公里，农村公路大中修工程完成 58.44 公里，病危桥改建工程完成 16 座。完善优化城区公交网络，新开通 K9 路公交车。淳安县行政村通村客运班车通达率达到 98.8%，城乡客运一体化达到 91.6%。年末，淳安县境内通车公路里程 2559.362 公

里，其中，高速公路 13.017 公里，省道 56.887 公里，县道 790.432 公里，乡道 217.026 公里，村道 1482 公里。

（3）个别因素

根据《国有土地使用权证》记载，委估宗地共 6 宗，权利人为杭州千岛湖立元置业有限公司，证载用途为商住用地，总面积为 239,947.21 平方米。宗地形状较规则，地基承载力较好，地块无规划限制。

7、估价原则

1) 合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

2) 供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

3) 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。在土地估价时，应认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4) 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根

据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

5) 变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

6) 最有效利用原则

土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

7) 贡献原则

土地总收益是土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格由土地对总收益的贡献大小来决定。

8) 报酬递增、递减原则

土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

8、评估方法

根据中华人民共和国房地产评估规范，土地使用权评估通常有市场比较法，收益法、成本法、假设开发法及基准地价系数修正法。本次评估根据评估目的要求，针对评估对象具体情况，以及可能收集到的资料，采用适宜的评估方法进行评估。

评估对象所处区域内同类土地出让案例较多，故适用市场比较法求取；淳安县以 2016 年 9 月为基准地价评估基准日出具了《淳安县基准地价更新成果汇总》，评估对象处于基准地价区域范围内，土地个别状况较为明确，符合基准地价修正体系的要求，故适用基准地价系数修正法。

鉴于上述情况，本次评估分别采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估，再进行比较分析，取较为合理的结果作为评估值。

（1）市场比较法

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估基准日地价的一种方法。其基本公式为：

$$\text{宗地地价} = VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

（2）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据替代原则，首先选取与评估对象相应的土

地级别及用途相同的基准地价，然后对选取的基准地价进行期日、年期、区域因素、个别因素、容积率及土地开发程度进行修正，得到评估对象土地价格。计算公式：

待估土地价格=基准地价×（1+期日修正系数）×年期修正系数×容积率修正系数×（1+ $\sum K_i$ ）+土地开发程度修正

式中： $\sum K_i$ 为区域因素和个别因素各项修正系数之和

9、市场比较法估算过程（以评估明细表第一项为例）

（1）比较实例的选择

根据待估宗地情况，选择比较交易案例时应符合以下要求：

- 1) 用途相同
- 2) 成交价格为正常价格或可修正为正常价格
- 3) 区域特性及宗地个别条件接近
- 4) 成交日期与估价时点相近
- 5) 交易类型相同
- 6) 统一价格基础

本次评估，由于近几年当地商住用地成交案例较多，本次评估选取周边的成交案例，用途与待估宗地相同，以它们的价格作比较，结合工业用地地价的因素，进行因素修正，求取待估宗地的价格。

可比实例状况	案例一	案例二	案例三
交易类型	拍卖成交	拍卖成交	拍卖成交
成交时间	2016/12/21	2016/12/21	2016/12/21
竞得人	淳安县水利水电投资有限公司	淳安县泰鼎房地产有限公司	杭州千岛湖房地产开发有限公司
项目位置	珍珠半岛 A-01-18 地块	珍珠半岛 A-01-15 地块	珍珠半岛 A-04-01 地块
规划用途	商住用地	商住用地	商住用地
出让年限	70 年	70 年	70 年
规划容积率	2.8	3.5	2
现状条件	五通一平	五通一平	五通一平
成交价格（万元）	16,336.00	7,114.00	26,075.00
出让面积（平方米）	26,368.00	9,908.00	55,205.00
土地地面单价（元/M ² ）	6,195.39	7,180.06	4,723.30

（2）比较因素选择

根据估价对象的宗地条件，影响估价对象价格的主要因素有：

- 1) 土地用途：工业，商业，住宅等。
- 2) 交易期日：确定地价指数。
- 3) 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。
- 4) 交易方式：挂牌出让，协议出让，拍卖出让等。
- 5) 区域因素：产业集聚状况、距市中心距离、连接道路状况、区域环境状况、工程地质条件等。
- 6) 个别因素：主要指宗地形状与面积、容积率、目前规划限制等。

(3) 编制比较因素条件说明表

估价对象与比较实例的比较因素条件详述见下表：

表4-1 待估宗地与实例比较因素条件说明表

评估对象与案例比较因素		案例一	案例二	案例三	评估对象
交易情况		出让成交价	出让成交价	出让成交价	待评估
交易日期/评估基准日		2016/12/21	2016/12/21	2016/12/21	2017/2/28
土地用途		商住用地	商住用地	商住用地	商住用地
土地等级		淳安县 2 级	淳安县 2 级	淳安县 2 级	淳安县 2 级
出让面积		26,368.00	9,908.00	55,205.00	48,738.24
区域因素	区域道路等级（路宽）	小于 20 米	20-30 米	小于 20 米	30-40 米
	道路通达度	2 条主干道	2 条主干道	2 条主干道	2 条主干道
	200 米内公交线路数	2-5 个	2-5 个	2-5 个	2-5 个
	至公交站点距离	0.15-0.3km	0.15-0.3km	0.15-0.3km	0.15-0.3km
	至农贸市场、超市、专业市场距离	一般	一般	一般	一般
	至区域商业中心	一般	一般	一般	一般
	文体娱乐	一般	一般	一般	一般
个别因素	中小学校	初中、小学、幼儿园	初中、小学、幼儿园	初中、小学、幼儿园	初中、小学、幼儿园
	临湖影响程度	临湖程度一般	临湖程度一般	临湖程度一般	临湖程度一般
	绿化程度	大于 40%	大于 35%	大于 40%	大于 40%
	环境状况	空气、水域清洁	空气、水域清洁	空气、水域清洁	空气、水域清洁
	小区环境	环境较优	环境较优	环境较优	环境较优
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	城市规划限制	规划无影响，土地利用一般	规划无影响，土地利用一般	规划无影响，土地利用一般	规划无影响，土地利用一般
	容积率	2.8	3.5	2	小于等于 0.8
	宗地面积	26,368.00	9,908.00	55,205.00	48,738.24
	使用年限（年）	70	70	70	63.1

(4) 编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制待估宗地与实例比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

1) 委估宗地与三个实例的土地用途、交易情况、交易方式等条件均一致，故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

2) 交易期日

委估宗地虽然为商住用地，但实际商业比例较小，仅作为住宅用地的辅助，故本次评估中对交易期日的修正按照查询中国城市地价动态监测网相关住宅价格指标进行调整，2016 年 3 季度-2017 季 2 季度杭州住宅用地地价水平指标如下：

年份	季度	住宅
2017	1	19200
2016	4	18828
2016	3	18075

三个比较案例的交易日期均为 2016 年第 4 季度，而评估基准日为 2017 年 2 月 28 日，故三个比较案例分别取修正系数为 99%、99%和 99%。

3) 区域因素修正

区域道路等级（路宽）：委估宗地周边的道路为 30-40 米（一般），而案例一和案例三周边道路宽度为小于 20 米（劣），案例二周边道路的宽度为 20-30 米（较劣），故对三个比较案例取修正系数为 96%、98%和 96%。

其余比较因素的状况基本相同，故不作修正。

4) 个别因素修正

绿化程度：委估宗地设定的绿化率指标为大于 40%（优），而三个比较案例的绿化率指标为大于 40%（优）、大于 35%（较优）和大于 40%（优），故对三个比较案例分别取修正系数为 100%、95%和 100%。

容积率：《淳安县基准地价更新成果汇总》显示，根据淳安县样本地价与容积率相关分析，当容积率分别为小于等于 0.3、0.6、1.0 及大于等

于 1.5 时，住宅用地地价与容积率之间主要存在以下关系：

$$P_a = P_{1.5} \times 0.4208$$

$$P_{0.6} = P_{1.5} \times 0.5891$$

$$P_{1.0} = P_{1.5} \times 0.6873$$

$$P_r = P_{1.5} \times [1 + 0.41 \times (r - 1.5)^{0.8}]$$

式中： P_r 为容积率为 r 时的地价 P_a 为容积率小于等于 0.3 时的地价

$P_{0.6}$ 为容积率为 0.6 时的地价 $P_{1.0}$ 为容积率为 1.0 时的地价

$P_{1.5}$ 为容积率为 1.5 时的地价 r 为容积率 ($r \geq 1.5$)

关于容积率小于 1.0 时修正使用范围说明中提到，当容积率小于 1.0 时，宗地土地单价应参照容积率为 1.0 时的土地单价。

故根据三个比较案例的容积率进行计算，得出三个比较案例和委估宗地的容积率修正系数如下：

	案例一	案例二	案例三	评估对象
容积率	1.5058	1.7139	1.2355	0.6873

宗地面积：案例二的面积偏小，故对案例二取修正系数为 98%。

其余比较因素的状况基本相同，故不作修正。

表4-2 待估宗地与实例比较因素条件指数表

评估对象与案例比较因素		案例一	案例二	案例三	评估对象
土地地面单价（元/M ² ）		6195.39	7180.06	4723.3	
交易情况		100	100	100	100
交易日期/评估基准日		99	99	99	100
土地级别		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
区域因素	区域道路等级（路宽）	96	98	96	100
	道路通达度	100	100	100	100
	200 米内公交线路数	100	100	100	100
	至公交站点距离	100	100	100	100
	至农贸市场、超市、专业市场距离	100	100	100	100
	至区域商服中心	100	100	100	100
	文体娱乐	100	100	100	100
个别因素	中小学校	100	100	100	100
	临湖影响程度	100	100	100	100
	绿化程度	100	95	100	100
	环境状况	100	100	100	100

光明房地产集团股份有限公司拟收购杭州千岛湖立元置业有限公司 100%股权
所涉及的股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

	小区环境	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
	容积率	1.5058	1.7139	1.2355	0.6873
	宗地面积	100	98	100	100
	使用年限（年）	1	1	1	0.9933
土地比准单价		2955.56	3166.45	2746.29	2960

(5) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表，详见下表：

表4-3 待估宗地与实例比较修正系数表

评估对象与案例比较因素		案例一	案例二	案例三
土地地面单价（元/M ² ）		6195.39	7180.06	4723.3
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易日期/评估基准日		0.9900	0.9900	0.9900
土地级别		1.0000	1.0000	1.0000
土地用途		1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	区域道路等级（路宽）	0.9600	0.9800	0.9600
	道路通达度	1.0000	1.0000	1.0000
	200米内公交线路数	1.0000	1.0000	1.0000
	至公交站点距离	1.0000	1.0000	1.0000
	至农贸市场、超市、专业市场距离	1.0000	1.0000	1.0000
	至区域商服中心	1.0000	1.0000	1.0000
	文体娱乐	1.0000	1.0000	1.0000
	中小学校	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	临湖影响程度	1.0000	1.0000	1.0000
	绿化程度	1.0000	0.9500	1.0000
	环境状况	1.0000	1.0000	1.0000
	小区环境	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地形状	1.0000	1.0000	1.0000
	城市规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
	容积率	2.1908	2.4936	1.7976
	宗地面积	1.0000	0.9800	1.0000
	使用年限（年）	1.0067	1.0067	1.0067

(6) 比准价格确定

表4-4 比准价格计算表

评估对象与案例比较因素		案例一	案例二	案例三
土地地面单价（元/M ² ）		6195.39	7180.06	4723.3
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易日期/评估基准日		0.9900	0.9900	0.9900
土地级别		1.0000	1.0000	1.0000
土地用途		1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	区域道路等级（路宽）	0.9600	0.9800	0.9600
	道路通达度	1.0000	1.0000	1.0000
	200米内公交线路数	1.0000	1.0000	1.0000
	至公交站点距离	1.0000	1.0000	1.0000
	至农贸市场、超市、专业市场距离	1.0000	1.0000	1.0000

光明房地产集团股份有限公司拟收购杭州千岛湖立元置业有限公司 100%股权
所涉及的股东全部权益价值评估项目·资产评估说明

	至区域商服中心	1.0000	1.0000	1.0000
	文体娱乐	1.0000	1.0000	1.0000
	中小学校	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	临湖影响程度	1.0000	1.0000	1.0000
	绿化程度	1.0000	0.9500	1.0000
	环境状况	1.0000	1.0000	1.0000
	小区环境	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地形状	1.0000	1.0000	1.0000
	城市规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
	容积率	2.1908	2.4936	1.7976
	宗地面积	1.0000	0.9800	1.0000
	使用年限（年）	1.0067	1.0067	1.0067
	土地比准单价	2955.56	3166.45	2746.29

估价对象的单位地价 = $(2955.56 + 3166.45 + 2746.29) \div 3 = 2,960.00$

（元 / m²）（取整）

（7）年限修正及评估值估算过程

年限修正系数及评估值计算表		符号
起始日期:	2010/3/24	
评估基准日:	2017/2/28	
已使用年限:	6.90	
土地到期日	2080/3/24	
法定可使用年限:	70	m
委估对象尚可使用:	63.10	n
土地还原率:	6.5%	r
修正系数:	0.9933	k
宗地单价:	2,960.00	元/平方米
宗地面积:	48,738.24	平方米
土地评估值:	144,265,200.00	元

（8）市场比较法评估结果

采用市场比较法，宗地序号 1 的评估价值为 144,265,200.00 元。

10、基准地价系数修正法估算过程

（1）确定土地基准地价

1) 基准地价内涵

根据《淳安县基准地价更新成果汇总》显示，本次基准地价内涵和基准条件界定如下：基准地价评估期日为 2016 年 9 月 30 日，土地开发程度按熟地设定，即达到大市政基础设施配套的“五通一平”要求（宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内土地平整）。地价内涵构成包含国家土地所有权收益、土地外部间接投资开发贡献的地租（纯

收益)的资本化部分、土地内部直接投资开发所贡献的地租(纯收益)的资本化部分。土地使用年期为国家规定的最高出让年期(即商服 40 年、住宅 70 年、工业 50 年),基准地价类型主要分商服、住宅和工业三类。

2) 基准地价“基准条件”的界定

基准地价“基准条件”界定一览表

用地类型	容积率	建筑密度	使用年限
商服用地	1.5	50%	40(年)
住宅用地	1.5	35%	70(年)
工业用地	1	——	50(年)

3) 基准地价表达方式

用地类型	表达方式
商服	级别价
住宅	级别价
工业	级别价

4) 淳安县城区住宅用地基准地价表

单位: 元/平方米

土地级别	级别范围	住宅用地
一级	①城区中心范围新安大街、新安东路、环湖北路、阳光路、新安北路、新安南路、环湖南路两侧及部分延伸区域、环湖区域。 ②排岭半岛、珍珠半岛、翡翠岛部分环湖区域。	3450
二级	①城区中心范围、珍珠半岛一级土地以外,除部分山体区域。 ②高速公路收费站以西沿湖区域。 ③大地区域 ④新淳线、东源路两侧往南,一直延伸到新安东路两侧规划区域。 ⑤淳开线、环瑶线以南以东沿湖区域;淳开线、环瑶线、千威线十字路口以北区域。	2480
三级	①一、二级地以外,城区中心部分及羡山半岛、金竹排半岛部分区域 ②淳开线、环瑶线以南以北部分区域	1450
四级	①一、二、三级地以外,主要包括鼓山工业区及西侧 05 省道规划道路所围部分,坪山工业区北部,丰家山区块,金竹牌半岛东北区域。 ②三级地以外,千威线以北部分区域	950
五级	上述一、二、三、四级以外区域。	600
说明	以上级别范围说明有简略,具体范围详见土地级别图。	

委估宗地虽然为商住用地,根据其土地使用权证显示,其商业比例为 0.4%,商业比例较小,仅仅作为住宅用地的辅助,故本次评估中根据估价对象的具体位置及《淳安县基准地价更新成果汇总》确定估价对象土地基

准地价为 2,480 元/ m²。

(2) 确定期日修正系数(K1)

评估基准日为 2017 年 2 月 28 日，而基准地价日期为 2016 年 9 月 30 日。经查询中国城市地价动态监测网，自 2016 年 3 季度至 2017 年 1 季度的杭州住宅用地地价水平指标如下：

年份	季度	住宅
2017	1	19200
2016	4	18828
2016	3	18075

期日修正系数=19200/18075=1.06

(3) 容积率修正系数 (K2)

根据淳安县样本地价与容积率相关分析，当容积率分别为小于等于 0.3、0.6、1.0 及大于等于 1.5 时，住宅用地地价与容积率之间主要存在以下关系：

$$P_a = P_{1.5} \times 0.4208$$

$$P_{0.6} = P_{1.5} \times 0.5891$$

$$P_{1.0} = P_{1.5} \times 0.6873$$

$$P_r = P_{1.5} \times [1 + 0.41 \times (r - 1.5)^{0.8}]$$

式中：Pr 为容积率为 r 时的地价 Pa 为容积率小于等于 0.3 时的
地价

P0.6 为容积率为 0.6 时的地价 P1.0 为容积率为 1.0 时的地价

P1.5 为容积率为 1.5 时的地价 r 为容积率 (r ≥ 1.5)

关于容积率小于 1.0 时修正使用范围说明中提到，当容积率小于 1.0 时，宗地土地单价应参照容积率为 1.0 时的土地单价。委估宗地的容积率为小于等于 0.8，故容积率修正系数为 0.6873。

(4) 确定影响地价区域因素及个别因素修正系数之和 K3、K4

参照当地住宅用地地价影响因素指标说明表和地价修正系数表，针对影响本次评估地块的区域因素和个别因素分析，并对其影响幅度进行评

估，编制待估宗地地价修正系数表。

住宅用地因素条件说明表

影响因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域道路等级(路宽)		>50m	40-50m	30-40m	20-30m	<20m
	道路通达度		4条干道	3条干道	2条干道	1条干道	无
	200米内公交线路数		10以上	8-10	5-8	2-5	2以下
	至公交站点距离		<0.15km	0.15-0.3km	0.3-0.5km	0.5-0.7km	>0.7km
	至农贸市场、超市、专业市场距离		0-300m	300-500m	500-1000m	1000-2000m	>2000m
	至区域商服中心距离		<500m	500-1000m	1000-2000m	2000-3000m	>3000m
	文体娱乐		齐全	较齐全	一般	较少	无
	中小学校		高中小学、幼儿园	初中小学、幼儿园	小学、幼儿园	幼儿园	无
个别因素	临湖影响程度		临湖程度高	临湖程度一般	不临湖	--	--
	绿化程度		绿化率>40%	绿化率30%-40%	绿化率25%-30%	绿化率15%-25%	绿化率<15%
	环境状况		空气、水域清洁	空气、水域较清洁	无污染	有轻度三废污染	有三废污染
	小区环境		环境优美	环境较优	环境一般	环境较差	环境差
	宗地形状		规则矩形	偏四边形	规则多边形	较规则多边形	不规则形状

住宅用地修正系数表(%)

影响因素		优劣程度				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域道路等级(路宽)	4	2	0	-2	-4
	道路通达度	8	4	0	-4	-8
	200米内公交线路数	4	2	0	-2	-4
	至公交站点距离	2	1	0	-1	-2
	至农贸市场、超市、专业市场距离	4	2	0	-2	-4
	至区域商服中心距离	8	4	0	-4	-8
	文体娱乐	4	2	0	-2	-4
	中小学校	4	2	0	-2	-4
个别因素	临湖影响程度	10	5	0	--	--
	绿化程度	10	5	0	-5	-10
	环境状况	5	2.5	0	-2.5	-10
	小区环境	10	5	0	-5	-10
	宗地形状	1	0.5	0	-0.5	-1

待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

委估宗地修正系数表(%)				
影响因素		委估宗地状况	优劣程度	修正系数(%)
因 域	区域道路等级(路宽)	30-40米	一般	0

	道路通达度	2 条主干道	一般	0
	200 米内公交线路数	2-5 个	较劣	-2
	至公交站点距离	0.15-0.3km	较优	1
	至农贸市场、超市、专业市场 距离	500-1000m	一般	0
	至区域商服中心	1000-2000m	一般	0
	文体娱乐	一般	一般	0
	中小学校	初中、小学、幼儿园	较优	2
小计				1
个别因素	临湖影响程度	临湖程度一般	较优	5
	绿化程度	大于 40%	优	10
	环境状况	空气、水域清洁	优	5
	小区环境	环境较优	较优	5
	宗地形状	较规则多边形	较劣	-0.5
	城市规划限制	规划无影响,土地利用 一般	一般	0
小计				24.5

故影响地价区域因素及个别因素修正系数之和 $\Sigma K=25.5\%$

(5) 确定年期修正系数(K5)

当待估宗地设定年期与基准地价所对应的年期不一致时,需进行年期修正,修正公式为:

$$K_5 = \frac{1 - 1 / (1 + r)^m}{1 - 1 / (1 + r)^n}$$

公式中:

K5—待估宗地的土地使用年期修正系数

r—土地还原率(土地还原率根据安全利率加风险调整值法进行确定。

即:报酬率=安全利率+风险调整值。其中:无风险收益率 r_f ,参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平,按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率 r_f 的近似,即 $r_f=3.95\%$;风险调整值根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场、房地产用途等状况对其影响程度而确定,一般取 2~4%左右,本次评估取 2.5%,故本次评估土地还原利率取 6.5%。)

m—待估宗地设定使用年限(63.10 年)

n—基准地价设定土地使用年期（70 年）

此次评估年期修正系数 $K_5=0.9933$

（6）计算基准地价设定开发程度条件下的土地单价

经以上分析过程，可得到待估宗地在基准地价设定开发程度条件下的土地价格：

评估单价=基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times (1+\sum K_3/4) \times K_5$

宗地总地价=土地面积 $\times$ 评估单价

土地面积= 48,738.24 m²

基准地价=2480.00 元/m²

$K_1=1.06$

$K_2=0.6873$

$\sum K_3/4=25.5\%$

$K_5=0.9933$

评估单价

$=2480.00 \times 1.06 \times 0.6873 \times (1+25.5\%) \times 0.9933$

$=2,250.00$ 元（取整）

基准地价法评估结果

$=48,738.24 \times 2250.00$

$=109,661,000.00$ 元（取整）

11. 评估值的确定

通过上述市场比较法得出测算得出的土地使用权评估价值为 144,265,200.00 元；通过基准地价修正法的使用权评估价值为 109,661,000.00 元，二者结果相近，由于市场比较法根据近期成交案例得出，而基准地价的基准日为 2016 年 9 月 30 日，为使估价结果更能有效反映估价对象的评估价值，经综合分析，本次评估取市场法的评估结果作为估价结果，即 144,265,200.00 元。同理得出其他几宗土地的评估值如下

表:

序号	权证编号	面积	评估总价
1	淳安国用(2014)第 000889 号	48,738.24	144,265,200.00
2	淳安国用(2014)第 000890 号	50,811.37	150,401,700.00
3	淳安国用(2014)第 000891 号	35,739.93	105,790,200.00
4	淳安国用(2014)第 000892 号	26,753.24	79,189,600.00
5	浙(2017)淳安县不动产权第 0005214 号	42,447.23	126,068,300.00
6	浙(2017)淳安县不动产权第 0005218 号	35,457.20	105,662,500.00
	合计	239,947.21	711,377,500.00

12、评估结果及原因分析

纳入本次评估范围的存货-开发成本评估价值为 711,377,500.00 元,账面值 565,759,755.02 元,评估增值 145,617,744.98 元,增值主要原因:委估获得土地使用权的时间较早,当前由于土地资源的稀缺,导致土地市场价格的上涨,而评估价值是评估基准日的市场价值,从而致使土地评估增值。

二、 负债评估技术说明

(一)评估范围

评估范围内的负债为流动负债,流动负债为应付账款、应交税费和其他应付款。

(二)评估方法

1. 应付账款

应付账款账面值 16,501,588.50 元,为应付的工程款、土地款尾款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料,核实交易事项的真实性、业务内容和金额等,以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 16,501,588.50 元。

2. 应交税费

应交税费账面值为 5,886,013.80 元,主要为应缴的土地使用税及契税等,通过对企业账簿、纳税申报表的查证,证实企业税额计算的正确性,

评估值以清查核实后账面值确认。

应交税费评估值为 5,886,013.80 元。

3. 其他应付款

其他应付款账面值 673,307,731.98 元，主要为往来款、土地滞纳金，评估人员核实了有关账证，查阅了相关文件，询问有关财务人员或向债权单位发询证函，证实账面金额属实，以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款评估值为 673,307,731.98 元。

第五部分 未使用第二种方法进行评估的理由分析

截止评估基准日 2017 年 2 月 28 日，杭州立元资产总额为 56,581.86 万元，负债总额为 69,569.53 万元，净资产为-12,987.67 万元，2017 年 1-2 月实现主营业务收入 0.00 万元，净利润-323.78 万元。近两年一期资产、负债及财务状况如下表：

单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 2 月 28 日
总资产	51,873.95	55,554.89	56,581.86
负债	62,760.75	68,218.78	69,569.53
净资产	-10,886.80	-12,663.89	-12,987.67
项 目	2015 年	2016 年	2017 年 1-2 月
主营业务收入	-	-	-
利润总额	-1,709.25	-1,777.08	-323.78
净利润	-1,709.25	-1,777.08	-323.78
审计机构	立信会计师事务所(特殊普通合伙)		
审计意见	标准无保留审计意见		

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，来反映企业各项资产的综合获利能力。而杭州立元为房地产开发企业，其主要资产为存货——开发成本，实际为六宗土地的土地使用权，土地面积为 239,947.21m²，账面值为 565,759,755.02 元，至评估基准日，所有宗地尚未开工建设，并且也没有明确的规划，未来的经营方向不明确，难以对企业未来的获利能力进行预测，故本次评估不适用收益法。

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，以确定评估对象价值的评估方法。与杭州立元业务内容、规模相当的可比上市公司案例较难寻找；同时，也无与被评估单位相似的可比交易案例，故本次评估不适用市场法。

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结果

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对杭州千岛湖立元置业有限公司纳入评估范围的资产实施了清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出的评估结论：

采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日 2017 年 2 月 28 日的评估结论：

总资产账面值 56,581.86 万元，评估值 71,143.64 万元，评估增值 14,561.78 万元，增值率 25.74%。

负债账面值 69,569.53 万元，评估值 69,569.53 万元，无增减值。

净资产账面值-12,987.67 万元，评估值 1,574.11 万元，评估增值 14,561.78 万元。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：杭州千岛湖立元置业有限公司

评估基准日：2017 年 2 月 28 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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	56,581.86	71,143.64	14,561.78	25.74
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	-	-	-	-
其中：建筑物	-	-	-	-
设 备	-	-	-	-

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
	土 地	-	-	-	-
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	-	-	-	-
8	其中：土地使用权	-	-	-	-
9	其他非流动资产	-	-	-	-
10	资产总计	56,581.86	71,143.64	14,561.78	25.74
11	流动负债	69,569.53	69,569.53	-	-
12	非流动负债	-	-	-	-
13	负债总计	69,569.53	69,569.53	-	-
14	净 资 产（所有者权益）	-12,987.67	1,574.11	14,561.78	

评估结论详细情况见评估明细表。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

杭州立元的净资产评估值为 1,574.11 万元，与账面值-12,987.67 万元比较，评估增值 14,561.78 万元。

增值的主要原因为：主要是存货-开发成本评估增值，导致杭州立元净资产评估增值。

纳入本次评估范围的存货-开发成本评估价值为 711,377,500.00 元，账面值 565,759,755.02 元，评估增值 145,617,744.98 元，增值主要原因：委估获得土地使用权的时间较早，当前由于土地资源的稀缺，导致土地市场价格的上涨，而评估价值是评估基准日的市场价值，从而致使土地评估增值。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、产权持有单位及被评估单位概况

本次资产评估的委托方为光明房地产集团股份有限公司，被评估单位为杭州千岛湖立元置业有限公司。

(一) 委托方概况

公司名称：光明房地产集团股份有限公司(以下简称：光明房地产)

注册号：91310000132209965Q

住所：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：人民币 131871.9966 万元整

企业类型：股份有限公司（上市）

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】

营业期限：1993 年 1 月 4 日至不约定期限

(二) 被评估单位概况

名称：杭州千岛湖立元置业有限公司（以下简称：杭州立元）

注册号：91330127568790594X

住所：淳安县千岛湖镇新安南路 16 号 407 室

法定代表人：袁夫敏

注册资本：壹仟万元整

企业类型： 有限责任公司

经营范围： 房地产开发经营

【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】

营业期限：2011年03月10日至2031年03月09日止

1. 股权结构

杭州千岛湖立元置业有限公司系由杭州富顺实业有限公司和明盛控股集团有限公司共同投资设立，于2011年3月10日在杭州市工商行政管理局淳安分局登记注册。注册资本分二期缴足，第一期认缴股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴比例%	出资额(万元)	出资比例%
1	杭州富顺实业有限公司	2,875.00	57.50	575.00	57.50
2	明盛控股集团有限公司	2,125.00	42.50	425.00	42.50
	合计	5,000.00	100.00	1,000.00	100.00

上述出资经阳光联合会计师事务所验资并出具“淳阳会验字(2011)012号”《验资报告》验证。

(1) 第一次减资

2013年4月30日，根据《股东会决议》，杭州立元注册资本由5,000.00万元减少至1,000.00万元。

经上述减资后，杭州立元股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴比例%	出资额(万元)	出资比例%
1	杭州富顺实业有限公司	575.00	57.50	575.00	57.50

序号	股东名称	认缴注册资本	认缴比例%	出资额(万元)	出资比例%
2	明盛控股集团有限公司	425.00	42.50	425.00	42.50
	合计	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

上述出资经厦门方华会计师事务所有限公司验资并出具“厦门方华验(2011)A0737号”《验资报告》验证。

2. 公司主营业务情况

杭州立元坐落在杭州淳安县千岛湖镇，主要从事房地产开发经营，企业主要资产为位于杭州千岛湖镇睦州大道和珍珠大道北侧总计239,947.21平方米的商住用地。

3. 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2017 年 2 月 28 日，杭州立元资产总额为 56,581.86 万元，负债总额为 69,569.53 万元，净资产为-12,987.67 万元，2017 年 1-2 月实现主营业务收入 0.00 万元，净利润-323.78 万元。近两年一期资产、负债及财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 2 月 28 日
总资产	51,873.95	55,554.89	56,581.86
负债	62,760.75	68,218.78	69,569.53
净资产	-10,886.80	-12,663.89	-12,987.67
项 目	2015 年	2016 年	2017 年 1-2 月
主营业务收入	-	-	-
利润总额	-1,709.25	-1,777.08	-323.78
净利润	-1,709.25	-1,777.08	-323.78
审计机构	立信会计师事务所(特殊普通合伙)		
审计意见	标准无保留审计意见		

4. 执行的主要会计政策

(一) 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

（四）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将本公司持有的同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（五）外币业务和外币报表折算

1、 外币交易

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

期末，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算

后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

本公司无外币报表。

(六) 金融工具

本公司的金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

本公司初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且

本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允

价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分

配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产（不含应收款项）减值准备的计提方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（七）应收款项

1、 单项金额重大的应收款项坏账准备计提

单项金额重大的判断依据或金额标准：金额在 3000 万元以上。

单项金额重大应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
组合 1	按信用风险特征组合后该组合的风险较小的，或与政府部门发生的交易款项，以及单独测试未发生减值的重大应收款项等
组合 2	除组合 1 外的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	由于发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备
组合 2	帐龄分析法

账龄分析法计提坏账准备：

账龄	计提比例 (%)
0-6 月（含 6 月）	0
7-12 月	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3 年以上	100

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

（1）单项计提坏账准备的理由：

单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证明表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试。

（2）坏账准备的计提方法：

根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(八) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：低值易耗品、开发产品、开发成本等。

2、 发出存货的计价方法

(1) 低值易耗品的摊销方法：领用时采用一次摊销法。

(2) 开发产品按单项实际成本计算确定。

(3) 开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售，而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时，根据实际已发生成本和预算暂估成本预估的单位面积建造成本结转销售成本。

3、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

4、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

5、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

6、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售或销售时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

7、 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量问题而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

8、 存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产

和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（九）长期股权投资

1、 投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进

行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损益，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照附注四（四）、（五）中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入

其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和

其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

于资产负债表日长期股权投资存在减值迹象的，进行减值测试。

对可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。对按照成本模式

计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

本公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

（十一） 固定资产

1、 固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2、 固定资产分类及折旧政策

本公司固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-35 年	0%-5%	2.71%-5%
机器设备	3-5 年	3%-5%	19%-32.33%
运输设备	3-5 年	3%-5%	19%-32.33%
办公设备及其他	3-5 年	3%-5%	19%-32.33%

3、 固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改

造支出、修理费用等。

固定资产的更新改造等后续支出，满足本公司固定资产确认条件的，扣除被替换部分的账面价值后，计入固定资产成本；不满足本公司固定资产确认条件的固定资产修理费用等，应当在发生时计入当期损益。

4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十二） 在建工程

1、 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

2、 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入

当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十三） 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后

才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十四） 无形资产

1、 无形资产的确认

无形资产，是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。同时满足下列条件时，无形资产才予以确认：

- （1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；
- （2）该无形资产的成本能够可靠地计量。

2、 无形资产的计价方法

- （1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）无形资产的后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

3、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	50 年	土地使用权证
房屋使用权	30 年	预计使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

4、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回

金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十五） 长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

（十六） 职工薪酬

1、 短期薪酬

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计

提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2、 辞退福利

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

3、 离职后福利

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低

者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

4、 其他长期职工福利

本公司无提供的其他长期职工福利。

(十七) 收入

1、 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。其中：

房地产销售在签订了销售合同，房产已完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付使用状态，取得了买方按销售合同约定交付房产

的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），并符合销售商品收入确认的其他条件时确认销售收入的实现。

2、 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（3）出租物业收入：

A、具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；

B、履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；

C、出租物业成本能够可靠地计量。

3、 提供劳务或建造合同

在资产负债表日提供劳务交易或建造合同的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入。完工百分比进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成

本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（十八） 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

（一） 会计政策变更

2014 年 1 月 26 日起，财政部陆续颁布及修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主

体中权益的披露》，并要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

由于上述会计准则的颁布或修订，公司对原会计政策进行相应变更，并自 2014 年 7 月 1 日开始执行上述企业会计准则。

公司本次会计政策变更之前财务报表中涉及相关业务及事项，自 2014 年 7 月 1 日起按上述准则的规定进行核算与披露。该等新准则的实施而进行的会计政策变更未对公司报告期的经营成果、现金流量金额产生影响，也无需进行追溯调整。

（二）会计估计变更

报告期内本公司主要会计估计未发生变更。

（三）重要前期差错更正

报告期内本公司未发生前期重大会计差错更正事项。

六、 税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	适用税率
土地使用税	实际占用的土地面积	2 元/平米/年

（三）委托方与被评估单位之间的关系

本次评估被评估单位杭州千岛湖立元置业有限公司。委托方光明房地产集团股份有限公司。本次评估委托方系被评估单位潜在收购方。

二、 关于经济行为的说明

根据光明房地产集团股份有限公司《关于光明房地产集团股份有

限公司拟收购千岛湖青溪新城 A1-A6 地块项目立项的请示》(光明地产〔2017〕18 号)和光明食品(集团)有限公司《关于光明房地产集团股份有限公司拟收购千岛湖青溪新城 A1-A6 地块项目立项的批复》(光明食品投资[2017]102 号),光明房地产集团股份有限公司拟收购杭州千岛湖立元置业有限公司 100%股权。

本次评估的目的是反映杭州千岛湖立元置业有限公司在评估基准日的股东全部权益价值,为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是杭州千岛湖立元置业有限公司的股东全部权益价值。评估范围为杭州千岛湖立元置业有限公司在基准日的全部资产及相关负债,账面资产总额为 565,818,632.89 元,负债总额为 695,695,334.28 元,净资产为-129,876,701.39 元。具体包括流动资产 565,818,632.89 元;流动负债 695,695,334.28 元。

上述资产与负债数据摘自经立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告,评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

(一)委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产。

1.流动资产包括货币资金及存货。其中存货主要为杭州千岛湖镇睦州大道和珍珠大道北侧总计 239,947.21 平方米的商住用地。

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止基准日 2017 年 2 月 28 日,本次评估申报范围内无账面记录和账面未记录的无形资产。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2017 年 2 月 28 日,本次评估申报范围内无资产负债表外资产。

四、 关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2017 年 2 月 28 日。

此基准日是委托方综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、 可能影响评估工作的重大事项的说明

未发现可能影响评估工作的重大事项。

六、 资产负债清查情况的说明

(一)资产负债清查情况说明

1. 列入本次清查范围的资产,是杭州立元的全部资产和相关负债,账面资产总额为 565,818,632.89 元,负债总额为 695,695,334.28 元,净资产为 -129,876,701.39 元。具体包括流动资产 565,818,632.89 元;流动负债 695,695,334.28 元。

2. 实物资产分布地点及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 565,759,755.02 元,占评估范围内总资产的 99.99%,主要为存货,资产具有以下特点:

存货主要位于杭州千岛湖镇睦州大道和珍珠大道北侧总计 239,947.21 平方米的商住用地。至评估基准日,地块尚未开发建设。

3. 清查盘点时间:清查基准日为 2017 年 2 月 28 日,清查盘点时

间为 2017 年 4 月 20 日至 4 月 21 日。

4. 实施方案：此项工作由公司财务部牵头，相关各部门参与。具体由财务部门、存货及固定资产管理部门和办公室共同负责存货、固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

(1) 流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

5. 清查结论

(1) 非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

(2) 实物资产的清查情况与申报明细一一核对，申报明细表与实际情况吻合。

七、 资料清单

杭州立元已向评估机构提供了以下资料：

1. 经济行为文件；
2. 法人营业执照；
3. 近年及基准日审计报告；
4. 资产权属证明文件；
5. 资产评估申报表；
6. 与本次评估有关的其他资料及专项说明。

(此页无正文，为企业进行资产评估有关事项说明盖章页)

委托方：光明房地产集团股份有限公司(印章)

法定代表人或单位负责人(签字)：

二〇一七年 月 日

(此页无正文，为企业进行资产评估有关事项说明盖章页)

被评估单位：杭州千岛湖立元置业有限公司(印章)

法定代表人或单位负责人(签字)：

二〇一七年 月 日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年2月28日

表1

共12页第1页

被评估企业：杭州千岛湖立元置业有限公司

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	56,581.86	71,143.64	14,561.78	25.74
2	非流动资产	-	-	-	
3	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	-	-	-	
	其中：建 筑 物	-	-	-	
	设 备	-	-	-	
	土 地	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
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	-	-	-	
15	其中：土地使用权	-	-	-	
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	-	-	-	
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	资产总计	56,581.86	71,143.64	14,561.78	25.74
22	流动负债	69,569.53	69,569.53	-	-
23	非流动负债	-	-	-	
24	负债总计	69,569.53	69,569.53	-	-
25	净 资 产（所有者权益）	-12,987.67	1,574.11	14,561.78	

评估机构：中联资产评估集团有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年2月28日

表2

共12页第2页

被评估企业：杭州千岛湖立元置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	565,818,632.89	711,436,377.87	145,617,744.98	25.74
2	货币资金	58,877.87	58,877.87	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	565,759,755.02	711,377,500.00	145,617,744.98	25.74
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13					
14	二、非流动资产合计	-	-	-	-
15	可供出售金融资产	-	-	-	-
16	持有至到期投资	-	-	-	-
17	长期应收款	-	-	-	-
18	长期股权投资	-	-	-	-
19	投资性房地产	-	-	-	-
20	固定资产	-	-	-	-
21	在建工程	-	-	-	-
22	工程物资	-	-	-	-
23	固定资产清理	-	-	-	-
24	生产性生物资产	-	-	-	-
25	油气资产	-	-	-	-
26	无形资产	-	-	-	-
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	-	-	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	-
33	三、资产总计	565,818,632.89	711,436,377.87	145,617,744.98	25.74

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年2月28日

表2

共12页第3页

被评估企业：杭州千岛湖立元置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
35	四、流动负债合计	695,695,334.28	695,695,334.28	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	应付票据	-	-	-	-
39	应付账款	16,501,588.50	16,501,588.50	-	-
40	预收款项	-	-	-	-
41	应付职工薪酬	-	-	-	-
42	应交税费	5,886,013.80	5,886,013.80	-	-
43	应付利息	-	-	-	-
44	应付股利	-	-	-	-
45	其他应付款	673,307,731.98	673,307,731.98	-	-
46	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
47	其他流动负债	-	-	-	-
48					
49	五、非流动负债合计	-	-	-	-
50	长期借款	-	-	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	长期应付款	-	-	-	-
53	专项应付款	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延所得税负债	-	-	-	-
56	其他非流动负债	-	-	-	-
57					
58	六、负债总计	695,695,334.28	695,695,334.28	-	-
59					
60	七、净资产（所有者权益）	-129,876,701.39	15,741,043.59	145,617,744.98	112.12

评估机构：中联资产评估集团有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年2月28日

表3

共12页第4页

被评估企业：杭州千岛湖立元置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金（现金 存款 他币）	58,877.87	58,877.87	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	预付账款	-	-	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	-
3-8	其他应收款	-	-	-	-
3-9	存货	565,759,755.02	711,377,500.00	145,617,744.98	25.74
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	-	-	-	-
3	流动资产合计	565,818,632.89	711,436,377.87	145,617,744.98	25.74

被评估企业填表人：吴婷婷

评估人员：曲文海、戴安祺

填表日期：2017年4月20日

货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2017年2月28日

表3-1-1

共12页第5页

被评估企业：杭州千岛湖立元置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位）	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增值率%
1	财务部	人民币			85.50	85.50	-
合 计					85.50	85.50	-

被评估企业填表人：吴婷婷

评估人员：曲文海、戴安祺

填表日期：2017年4月20日

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2017年2月28日

表3-1-2

共12页第6页

被评估企业：杭州千岛湖立元置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增值率%
1	淳安县农行营业中心	075201040029567	人民币			58,792.37	58,792.37	-
合 计						58,792.37	58,792.37	-

被评估企业填表人：吴婷婷

评估人员：曲文海、戴安祺

填表日期：2017年4月20日

存货评估汇总表

评估基准日：2017年2月28日

表3-9

共12页第7页
 金额单位：人民币元

被评估企业：杭州千岛湖立元置业有限公司

编号	科目名称	审计前账面值	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	-	
3-9-2	原材料	-	-	-	-	
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	-	
3-9-4	委托加工物资	-	-	-		
3-9-5	产成品（库存商品）	-	-	-	-	
3-9-6	在产品（自制半成品）	565,759,755.02	565,759,755.02	711,377,500.00	145,617,744.98	25.74
3-9-7	发出商品	-	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-		
3-10	存货合计	565,759,755.02	565,759,755.02	711,377,500.00	145,617,744.98	25.74
3-10	减：存货跌价准备		-	-	-	
3-10	存货净额	565,759,755.02	565,759,755.02	711,377,500.00	145,617,744.98	25.74

被评估企业填表人：吴婷婷

评估人员：曲文海、戴安祺

填表日期：2017年4月20日

存货—在产品（开发成本）清查评估明细表

评估基准日：2017年2月28日

被评估企业：杭州千岛湖立元置业有限公司

表3-9-6
金额单位:人民币元

序号	项目名称	费用名称	土地取得方式(出让、转让、招拍挂)	土地取得手续是否完备?	土地权属性质	土地使用证号或土地使用证明	土地用途	土地面积(平方米)	证载土地使用者	账面价值			实际数量	评估价值		增值率%	备注
										数量	单价	金额		单价	金额		
1.1	A1地块	土地征用及拆迁补偿费	出让	完备	出让	淳安国用(2014)第000889号	商住用地	48,738.24	杭州千岛湖立元置业有限公司			461,330,379.67			144,265,200.00	54.20	
1.2	A2地块	土地征用及拆迁补偿费	出让	完备	出让	淳安国用(2014)第000890号	商住用地	50,811.37							150,401,700.00		
1.3	A3地块	土地征用及拆迁补偿费	出让	完备	出让	淳安国用(2014)第000891号	商住用地	35,739.93							105,790,200.00		
1.4	A4地块	土地征用及拆迁补偿费	出让	完备	出让	淳安国用(2014)第000892号	商住用地	26,753.24							79,189,600.00		
1.5	A5地块	土地征用及拆迁补偿费	出让	完备	出让	浙(2017)淳安县不动产权第0005214号	商住用地	42,447.23							126,068,300.00		
1.6	A6地块	土地征用及拆迁补偿费	出让	完备	出让	浙(2017)淳安县不动产权第0005218号	商住用地	35,457.20							105,662,500.00		
2	A1-A6地块	前期平整场地费和设计费										5,500,000.00				-100.00	并入序号1进行评估
3	A1-A6地块	资本化利息										98,929,375.35				-100.00	并入序号1进行评估

被评估企业填表人：吴婷婷

评估人员：曲文海、戴安祺

填表日期：2017年4月20日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2017年2月28日

表5

共12页第9页

被评估企业：杭州千岛湖立元置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	
5-4	应付账款	16,501,588.50	16,501,588.50	-	-
5-5	预收款项	-	-	-	
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	
5-7	应交税费	5,886,013.80	5,886,013.80	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	
5-10	其他应付款	673,307,731.98	673,307,731.98	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-12	其他流动负债	-	-	-	
9	流动负债合计	695,695,334.28	695,695,334.28	-	-

被评估企业填表人：吴婷婷

评估人员：曲文海、戴安祺

填表日期：2017年4月20日

应付账款评估明细表

评估基准日：2017年2月28日

表5-4

共12页第10页

被评估企业：杭州千岛湖立元置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	杭州天铎建筑设计事务所有限公司	2015/12/31	设计款	2,000,000.00	2,000,000.00	
2	浙江开明建设工程有限公司	2015/12/31	平整场地工程款	3,500,000.00	3,500,000.00	
3	淳安县国土局	2015/12/31	土地款	11,001,588.50	11,001,588.50	
合 计				16,501,588.50	16,501,588.50	

被评估企业填表人：吴婷婷

评估人员：曲文海、戴安祺

填表日期：2017年4月20日

评估基准日：2017年2月28日

共12页第11页

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	淳安县国土局	2017/2/28	土地使用税	1,451,628.35	1,451,628.35	
2	淳安县国土局	2017/2/28	印花税	72,694.90	72,694.90	
3	淳安县国土局	2017/2/28	契税	4,361,690.55	4,361,690.55	
合 计				5,886,013.80	5,886,013.80	

评估人员：曲文海、戴安祺

填表日期：2017年4月20日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2017年2月28日

表5-10

共12页第12页

被评估企业：杭州千岛湖立元置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	明盛控股集团有限公司	2017/2/28	借款	344,206,271.76	344,206,271.76	
2	立元集团有限公司	2017/2/28	借款	207,192,140.73	207,192,140.73	
3	杭州春迪物资有限公司	2017/2/28	借款	107,411,665.76	107,411,665.76	
4	淳安县国土局	2017/2/28	土地滞纳金	14,497,653.73	14,497,653.73	
合 计				673,307,731.98	673,307,731.98	

被评估企业填表人：吴婷婷

评估人员：曲文海、戴安祺

填表日期：2017年4月20日