

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

# 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对四川雅灿房地产开发有限公司进行增资所涉及的四川雅灿房地产开发有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第1411号



上海东洲资产评估有限公司

2018年12月25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对其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对四川雅灿房地产开发有限公司进行增资所涉及的四川雅灿房地产开发有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1411 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托人及其他报告使用者概况	5
I. 委托人	5
II. 其他报告使用者	5
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	7
四、 评估对象和评估范围	7
五、 价值类型及其定义	8
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. 评估准则及规范	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其他说明	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	14
I. 概述	14
II. 结论及分析	16
III. 其他	16
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. 评估结论使用有效期	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理解评估结论，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对四川雅灿房地产开发有限公司进行增资所涉及的四川雅灿房地产开发有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1411 号
委托人	光明房地产集团股份有限公司。
其他报告使用者	资产评估委托合同约定的其它报告使用者、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	四川雅灿房地产开发有限公司。
经济行为	根据《光明房地产集团股份有限公司拟参与成都市青白江区凤凰新城[QBJP2018—3（252）]号地块住宅项目合作开发对四川雅灿房地产开发有限公司全部股权价值评估委托函》，光明房地产集团股份有限公司拟对四川雅灿房地产开发有限公司进行增资。
评估目的	光明房地产集团股份有限公司拟对四川雅灿房地产开发有限公司进行增资，本次评估即为该经济行为所涉及的四川雅灿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 8 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象系截至 2018 年 8 月 31 日四川雅灿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 8,916,124.08 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	资产基础法。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 17,092,668.61 元。 大写：人民币壹仟柒佰零玖万贰仟陆佰陆拾捌元陆角壹分。



评估结论使用有效期

为评估基准日起壹年，即有效期截至 2019 年 8 月 30 日。

特别事项说明

(一) 本次评估报告未引用其他机构出具的报告或数据。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1. 存货—在建项目科目中纳入评估范围的土地为企业位于成都市青白江区凤凰西二路以东、凤祥大道以南的项目开发用地，企业于 2018 年 7 月 31 日与成都市青白江区国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，该宗地出让总价为 537,649,440.00 元，截至本次评估基准日 2018 年 8 月 31 日企业已缴纳第一期土地出让金 268,824,720.00 元，尚有 268,824,720.00 元未缴，待企业土地出让金缴纳完毕后方可拿到该宗地的国有土地使用证。

(三) 不存在评估程序受到限制的情形。

(四) 未发现评估资料不完整的情形。

(五) 评估基准日存在法律、经济等未决事项：

1. 企业预计未来将进行房地产开发，截至评估基准日暂未变更经营范围，且尚未取得房地产开发相关资质，本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

1. 四川雅灿房地产开发有限公司的经营场所系暂用母公司四川雅居乐房地产开发有限公司所租赁的办公楼，出租方为陈俊宇，地址位于成都市天府新区麓山大道二段 19 号成都雅居乐花园 3 号楼 2 层，该资产不在本次评估范围之内。

(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。

## 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对四川雅灿房地产开发有限公司进行增资所涉及的四川雅灿房地产开发有限公司股东全部权益在2018年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

项目名称	光明房地产集团股份有限公司拟对四川雅灿房地产开发有限公司进行增资所涉及的四川雅灿房地产开发有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1411 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 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：171,433.5956 万人民币 成立日期：1993 年 1 月 4 日 营业期限：1993 年 1 月 4 日至不约定期限 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） 委托人与被评估单位之间关系： 委托人光明房地产集团股份有限公司拟对被评估单位四川雅灿房地产开发有限公司进行增资。
--------	--

II. 其他报	资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根
---------	---------------------------------

**告使用者** 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、被评估单位及其概况

### 1. 企业注册登记信息

企业名称：四川雅灿房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91510113MA66P69B36

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：成都市青白江区凤凰大道一段 2699 号

法定代表人：程军

注册资本：1,000.00 万人民币

成立日期：2018 年 7 月 28 日

营业期限：2018 年 7 月 28 日至永久

经营范围：房地产开发；房屋租赁服务；其他无需审批或许可的合法（以上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）。

### 2. 企业历史沿革

四川雅灿房地产开发有限公司成立于 2018 年 7 月 28 日，由四川雅居乐房地产开发有限公司投资设立，注册资本为人民币 1,000.00 万元。

截至评估基准日 2018 年 8 月 31 日，四川雅灿房地产开发有限公司的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	股权比例（%）
四川雅居乐房地产开发有限公司	1,000.00	100.00
合计	1,000.00	100.00

上述注册资本与实收资本一致。

### 3. 组织结构

四川雅灿房地产开发有限公司实行总经理领导下的部门负责制。

截至评估基准日 2018 年 8 月 31 日，公司新成立不久且暂由母公司四川雅居乐房地产开发有限公司代管，未进行人员编制。

### 4. 企业经营概况

四川雅灿房地产开发有限公司成立于 2018 年 7 月 28 日，注册资本壹仟万人民币，主要从事经营房地产开发和房屋租赁服务。因公司刚刚新成立不久，尚未对开发项目进行投资建设。

### 5. 企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近年资产及财务状况：



金额单位：人民币万元

项目	2018年8月31日
资产总额	27,116.64
负债总额	26,225.03
净资产	891.61
项目	2018年1-8月
营业收入	0.00
利润总额	-108.39
净利润	-108.39
项目	2018年1-8月
经营活动产生的现金流量净额	-998.00
投资活动产生的现金流量净额	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	1,000.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	2.00
现金及现金等价物净增加额	-998.00

上述数据，摘自于立信会计师事务所（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 ZA23478 号）。

四川雅灿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%，城市维护建设税、教育费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拟参与成都市青白江区凤凰新城 [QBJP2018-3(252)] 号地块住宅项目合作开发对四川雅灿房地产开发有限公司全部股权价值评估委托函》，光明房地产集团股份有限公司拟对四川雅灿房地产开发有限公司进行增资，本次评估即为该经济行为所涉及的四川雅灿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、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象系截至 2018 年 8 月 31 日四川雅灿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 8 月 31 日四川雅灿房地产开发有限公司的全部资产和负债。评估范围包括流动资产及负债等。评估基准日报表，总资产合计 271,166,443.68 元，负债合计 262,250,319.60 元，净资产 8,916,124.08 元。

截止日期：2018 年 8 月 31 日



金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	271,166,443.68
货币资金	19,950.08
其他应收款	537,650.00
存货	270,507,855.47
其他流动资产	100,988.13
<b>资产总计</b>	<b>271,166,443.68</b>
流动负债合计	262,250,319.60
其他应付款	262,250,319.60
<b>负债总计</b>	<b>262,250,319.60</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>8,916,124.08</b>

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。

2. 本次评估对象中四川雅灿房地产开发有限公司的经营场所系暂用母公司四川雅居乐房地产开发有限公司所租赁的办公楼，出租方为陈俊宇，地址位于成都市天府新区麓山大道二段 19 号成都雅居乐花园 3 号楼 2 层，该资产不在本次评估范围之内。

3. 本次纳入存货一在建项目评估范围的为企业项目开发用地，共有 1 宗土地，位于成都市青白江区凤凰西二路以东、凤祥大道以南，土地面积为 56,005.15 平方米，账面值为 270,507,855.47 元，土地用途为其他普通商品住房用地、其他商服用地，开发程度为六通一平。

企业于 2018 年 7 月 31 日与成都市青白江区国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，出让总价为 537,649,440.00 元。根据《国有建设用地项目履约协议》，成都市青白江区人民政府应于 2018 年 9 月 7 日前将出让宗地交付给企业，截至本次评估基准日，企业尚未动工也未取得该宗地的国有土地使用证，但已缴纳第一期土地出让金 268,824,720.00 元和土地交易服务费 1,683,135.47 元，共计 270,507,855.47 元。

4. 企业申报的表外资产的类型、数量无。

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8月31日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等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拟参与成都市青白江区凤凰新城[QBJP2018-3(252)]号地块住宅项目合作开发对四川雅灿房地产开发有限公司全部股权价值评估委托函》。

### 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. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32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. 《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）；
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号）；
13. 《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）；
14. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
16. 其它法律法规。

### III. 评估准则及规范

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——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〔2017〕36 号）；
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
1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
  2. 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；
  3. 公司提供的部分合同、协议等；
  4. 《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》（川办函[2007]73号）；
  5. 中国土地市场网发布的土地成交资料；
  6. 中国城市地价动态监测网颁布的地价水平数据；
  7. 其他。

- V. 权属依据
1. 营业执照、公司章程；
  2. 其它相关证明材料。

- VI. 其他参考资料
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. 企业与相关单位签订的合同；
  4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
  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

1. 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。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，以确定评估对象价值的评估方法。
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。



## II. 评估方法选取理由及其他说明

资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况，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。

对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估。未采用两种以上评估方法进行评估，资产评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或者所受的操作限制。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：本次评估目的为增资，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用资产基础法评估。

被评估企业为房地产开发项目公司，因公司刚刚成立，尚未对开发项目进行投资建设，暂无实质性业务。企业于 2018 年 7 月 31 日与成都市青白江区国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，截至评估基准日，企业尚未与国土资源局进行土地交接也未进行项目的开发建设，尚未制定较系统的开发建设项目《可行性研究报告》，企业未来收入、成本无法预测，本次对项目开发用地采用市场比较法单独评估；且企业目前未有新的土地储备，未来是否继续开发新项目无法确定，故不适用收益法评估。

由于市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源很少，因此，市场法不适用于本次评估。

## III. 资产基础法介绍

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。

### 货币资金

对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

### 应收款项

对于应收款项，主要包括其他应收款。应收款项在核实无误的基础上，根据该款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值。

### 存货

对存货中涉及到的土地使用权采用市场比较法评估，在此基础上扣除销售管理费用、税金及附加、增值税和所得税后得出评估值。



其他流动资产  
负债

市场比较法指在一定市场条件下,选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例,就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较,并对交易实例加以修正,从而确定土地价格的方法。

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。

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 and 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. 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。
5. 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。
6. 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去进行的。
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；除此之外，拟开发土地上的建筑物与设备根据实物状况作拟拆除或拟报废处理。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。

## 十一、评估结论

### I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

资产基础法评估结论



按照资产基础法评估,被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值为人民币 17,092,668.61 元。

其中:总资产的账面价值 271,166,443.68 元,评估价值 279,342,988.21 元。同账面价值相比,评估增值 8,176,544.53 元,增值率 3.02%。

负债的账面价值 262,250,319.60 元,评估价值 262,250,319.60 元,无增减值变化。

净资产账面值为 8,916,124.08 元,评估值为 17,092,668.61 元,增值 8,176,544.53 元,增值率 91.71%。

#### 存货—在建项目变动情况及原因

存货—在建项目评估值为 278,684,400.00 元,账面值为 270,507,855.47 元,增值为 8,176,544.53 元,增值率 3.02%,增值主要原因是企业取得土地至评估基准日期间,该类型用途土地价格伴随市场需求增多而上涨。

评估结果汇总如下表:

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	27,116.64	27,934.30	817.66	3.02
非流动资产	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>27,116.64</b>	<b>27,934.30</b>	<b>817.66</b>	<b>3.02</b>
流动负债	26,225.03	26,225.03	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>26,225.03</b>	<b>26,225.03</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>891.61</b>	<b>1,709.27</b>	<b>817.66</b>	<b>91.71</b>

(金额单位:万元)

评估基准日:

2018年8月31日

II. 结论及分析 | 经评估，四川雅灿房地产开发有限公司在评估基准日2018年8月31日市场状况下股东全部权益价值评估值为人民币17,092,668.61元（大写：人民币壹仟柒佰零玖万贰仟陆佰陆拾捌元陆角壹分）。

III. 其他 | 鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑流动性折扣对评估结论的影响。

## 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）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1. 存货—在建项目科目中纳入评估范围的土地为企业位于成都市青白江区凤凰西二路以东、凤祥大道以南的项目开发用地，企业于2018年7月31日与成都市青白江区国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，该宗地出让总价为537,649,440.00元，截至本次评估基准日2018年8月31日企业已缴纳第一期土地出让金268,824,720.00元，尚有268,824,720.00元未缴，待企业土地出让金缴纳完毕后方可拿到该宗地的国有土地使用证。

（二）不存在评估程序受到限制的情形。

（三）未发现评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在法律、经济等未决事项：

1. 企业预计未来将进行房地产开发，截至评估基准日暂未变更经营范围，且尚未取得房地产开发相关资质，本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：



1. 四川雅灿房地产开发有限公司的经营场所系暂用母公司四川雅居乐房地产开发有限公司所租赁的办公楼，出租方为陈俊宇，地址位于成都市天府新区麓山大道二段 19 号成都雅居乐花园 3 号楼 2 层，该资产不在本次评估范围之内。

(六)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。

(七)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. 除以上所述之外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对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. 评估结论使用有效期**

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 8 月 31 日至 2019 年 8 月 30 日。

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2018年12月25日。

（本页以下无正文）

(本页无正文)  
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



签字资产评估师  
Tel:021-52402166

赵澎



Tel:021-52402166

龚瑶



其他主要评估人员

赵竹瑛、陆定焕

报告出具日期

2018年12月25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](http://www.dongzhou.com.cn); [www.oca-china.com](http://www.oca-china.com)  
E-mail [dongzhou@dongzhou.com.cn](mailto: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对四川雅灿房地产开发有限公司进行增资所涉及的四川雅灿房地产开发有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第 1411 号

序号 附件名称

1. 《光明房地产集团股份有限公司拟参与成都市青白江区凤凰新城[QBJP2018-3(252)]号地块住宅项目合作开发对四川雅灿房地产开发有限公司全部股权价值评估委托函》
2. 光明房地产集团股份有限公司营业执照
3. 四川雅灿房地产开发有限公司营业执照、公司章程
4. 四川雅灿房地产开发有限公司基准日审计报告
5. 《国有建设用地使用权出让合同》
6. 评估委托人和相关当事方承诺函
7. 资产评估委托合同
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 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
10. 上海市财政局备案公告(沪财企备案(2017)7号)
11. 资产评估师职业资格证书
12. 资产评估机构及资产评估师承诺函