

**杭州大东南高科包装有限公司  
拟对外投资所涉及的土地使用权项目  
评估报告**

中企华评报字(2015)第 3405 号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇一五年六月十二日

## 目 录

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 注册资产评估师声明.....                          | 1  |
| 评估报告摘要.....                             | 2  |
| 评估报告正文.....                             | 3  |
| 一、    委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者..... | 3  |
| 二、    评估目的.....                         | 4  |
| 三、    评估对象和评估范围.....                    | 4  |
| 四、    价值类型及其定义.....                     | 4  |
| 五、    评估基准日.....                        | 5  |
| 六、    评估依据.....                         | 5  |
| 七、    评估方法.....                         | 6  |
| 八、    评估程序实施过程和情况.....                  | 7  |
| 九、    评估假设.....                         | 9  |
| 十、    评估结论.....                         | 9  |
| 十一、    特别事项说明.....                      | 10 |
| 十二、    评估报告使用限制说明.....                  | 10 |
| 十三、    评估报告日.....                       | 11 |
| 评估报告附件.....                             | 12 |

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循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。

二、评估对象涉及的资产清单由产权持有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。

## 评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受浙江大东南股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对杭州大东南高科包装有限公司拟对外投资所涉及的土地使用权在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为杭州大东南高科包装有限公司投资提供价值参考。

评估对象和评估范围：杭州大东南高科包装有限公司拟对外投资所涉及的土地使用权，位于余杭区东湖街道双林村，证载面积为181,431.60平方米。

评估基准日：2015年5月31日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：

截至评估基准日2015年5月31日，杭州大东南高科包装有限公司拟对外投资所涉及的土地使用权评估价值为16,056.70万元。具体评估结果详见评估明细表。

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，本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2015年5月31日至2016年5月30日。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

**杭州大东南高科包装有限公司**  
**拟对外投资所涉及的土地使用权项目**  
**评估报告正文**

浙江大东南股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司委托，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，采用相关的评估方法，按照必要的评估程序，对杭州大东南高科包装有限公司拟对外投资所涉及的土地使用权在2015年5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：

**一、 委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者**

本次评估的委托方为浙江大东南股份有限公司，产权持有单位为杭州大东南高科包装有限公司。

**(一) 委托方简介**

1. 公司名称：浙江大东南股份有限公司
2. 住 所：浙江省诸暨市城西工业区
3. 法定代表：黄飞刚
4. 注册资本：853,800,046.00 元人民币
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 经营范围：塑料薄膜、塑料包装制品、服装、纺织品的生产、销售，经营进出口业务（范围详见外经贸部门批文）。（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

**(二) 产权持有单位简介**

1. 公司名称：杭州大东南高科包装有限公司
2. 住 所：杭州市余杭区东湖街道星光街1423号
3. 法定代表：赵永根
4. 注册资本：2,800.00 万美元
5. 公司类型：有限责任公司（中外合作）
6. 经营范围：生产销售高档多功能农膜及塑料薄膜。

### （三）委托方和产权持有单位的关系

产权持有单位杭州大东南高科包装有限公司为委托方浙江大东南股份有限公司的子公司。

### （四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者，评估报告不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

北京中企华资产评估有限责任公司接受浙江大东南股份有限公司委托，对杭州大东南高科包装有限公司拟对外投资所涉及的土地使用权进行评估，为杭州大东南高科包装有限公司投资提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象和评估范围为杭州大东南高科包装有限公司拟对外投资所涉及的土地使用权，位于余杭区东湖街道双林村。截至评估基准日，土地使用权已取得杭余出国用（2015）第102-1694号土地使用权证，证载权利人为杭州大东南高科包装有限公司，证载面积为181,431.60平方米，证载用途为工业用地，证载类型为出让用地，终止日期为2053年7月9日。土地使用权北至320国道，西至大东南高科，南至北沙路，东至星光街。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

## 四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象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

评估基准日是 2015 年 5 月 31 日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。本次评估基准日由委托方确定，并在评估业务约定书中作了相应约定。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1. 杭州大东南高科包装有限公司关于以土地使用权对外投资的会议决议。

### （二）法律法规依据

1. 《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修正）；
2. 《中华人民共和国证券法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
4. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过）；
5. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
6. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
7. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；
8. 有关其他法律、法规、通知文件等。

### （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——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
6. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
8. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；

号);

11. 《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)。

#### (四) 权属依据

1. 土地使用权证；
2. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

1. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关信息资料；
2. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六) 其他参考依据

1. 杭州大东南高科包装有限公司提供的资产清单和评估申报表；
2. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

根据《资产评估准则—不动产》，注册资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料以及当地地产市场发育程度，本次评估采用市场法进行评



估。

①市场法是指通过比较被评估土地与最近类似成交土地的异同，并将类似成交土地的市场价格进行调整，从而确定被评估土地使用权价值的一种资产评估方法。

②运用市场法评估土地使用权的步骤

a. 明确评估对象；b. 进行公开市场调查，收集相同或相类似土地交易的市场基本信息资料，寻找参照物；c. 分析整理资料并验证其真实性，判断选择参照物；d. 把被评估资产与参照物比较；e. 分析调整差异，做出结论。

③市场法运用的形式

按市场法确定的评估值=参照物价格×时间因素修正系数×交易情况因素修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

时间因素修正系数：是指参照物交易时间与被评估资产评估基准日相差时间所影响的被评估资产价格的差异。

交易情况因素修正系数：是指参照物交易情况与被评估资产交易情况的不同所影响的被评估资产价格的差异。

区域因素修正系数：是指资产所在地区或地段条件对资产价格的影响差异。

个别因素修正系数：是指资产其他个别因素的不同对价格的影响。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2015年6月5日至2015年6月12日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

2015年6月5日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

### （二）前期准备

接受委托之后，快速组建评估队伍及制定具体工作方案。按照委

托方对本项目的要求，我们与产权持有单位共同制定了需要企业填写的表格及需要提交的资料清单。

### (三) 资产核实

评估人员于 2015 年 6 月 5 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

#### (1) 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### (2) 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

#### (3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，进行了现场勘查。

#### (4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：表、实相符。

#### (5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的产权证明文件资料进行查验。

### (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评

估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### （五） 评定估算

评估人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成报告草稿。

#### （六） 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、业务主管领导的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

### 九、 评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
2. 假设评估基准日后产权持有单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
4. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
5. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。
6. 本次评估报告以产权人拥有评估对象合法产权为假设前提。
7. 没有考虑将来可能的抵押、担保事宜以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

### 十、 评估结论

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，采用市场法，按照必要的评估程序，对杭州大东南高科包装有限公司拟外投资所涉及的土地使用权在评估基准日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出以下结论：

截至评估基准日 2015 年 5 月 31 日，杭州大东南高科包装有限公司拟对外投资所涉及的土地使用权评估价值为 16,056.70 万元。具体评估结果详见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 评估报告基准日后，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。

(二) 浙江大东南股份有限公司于 2015 年 4 月 27 日定向增发 85,282,503.00 股，截至报告出具日营业执照正在办理工商变更手续。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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；

(三) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，经评估机构盖章，注册资产评估师签字方可正式使用；

(四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2015 年 5 月 31 日至 2016 年 5 月 30 日。

### 十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2015 年 6 月 12 日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：胡奇

注册资产评估师：张齐虹

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年六月十二日

## 评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、委托方和产权持有单位法人营业执照复印件；

附件三、被评估单位权属证明资料；

附件四、委托方和产权持有单位承诺函；

附件五、签字注册资产评估师承诺函；

附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。