

浙江大东南股份有限公司 关于对深交所问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2017年11月16日，浙江大东南股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）收到深圳证券交易所下发的《关于对浙江大东南股份有限公司的问询函》（中小板问询函【2017】第607号）（以下简称“《问询函》”），公司在收到问询函后高度重视，立即对该事项相关情况进行了核查和梳理。现将问询函回复情况公告如下：

1、请详细说明上述建设用地的评估情况，包括但不限于座落位置、面积、评估方法、评估依据、评估参数的选取、同类或类似资产的市场价格等，并结合上述评估情况说明评估增值的合理性；

问题回复：

根据浙江博南土地房地产评估规划有限公司出具的《杭州大东南高科包装有限公司（东湖街道胡桥村）土地使用权市场价值评估报告书》（浙博地估【2017】字第144号），本次评估的土地使用权位于开发区胡桥社区，2016年1月5日取得国有土地使用权证，土地证编号为杭余出国用（2006）第102-12号，面积132,611.3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2052年12月15日。东、西二面临杭州大东南高科包装有限公司；南临北沙东路；北临浙江奥光通信技术有限公司、巴士利（杭州）实业有限公司。

根据《城镇土地估价规程》，宗地为工业用地。评估人员通过实地调查，认真分析调查收集得到的资料，在确定估价原则的基础上，根据待估宗地为工业用地，市场成交等数据均可调查取得，适宜市场比较法。又经调查，宗地所在区域的土地取得费和开发费等数据已经调查获取，故可选用成本逼近法进行估价。综上所述，本次评估采用市场比较法及成本逼近法进行评估，在两种方法试算结果

的基础上，经综合分析，最终确定待估宗地的地价。

另经实地察看，宗地总面积为 132611.3 平方米，其中一部分已开发完成，一部分正待开发。开发部分宗地地上有一幢建筑物，其房屋建筑面积约 13700 平方米，评估公司根据房屋建筑面积及已开发完成的四周道路面积综合估算已开发土地近 34 亩（土地面积 22833 平方米），本次评估按开发宗地测算土地价格，未开发宗地参照开发宗地地价 90%确定土地价格。两种土地总价与土地面积比值即宗地实际评估价格。

（一）市场比较法

所谓市场比较法，就是讲估计对象与在评估时点近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种方法。

可比案例一：

杭州勇电照明有限公司位于临平街道南公河社区工业用地，土地使用权 16685 平方米，土地开发程度为“三通一平”，土地使用权出让年期为 50 年，出让方式为招标，招标出让时间 2017 年 11 月 1 日，成交单价 900 元/平方米。

可比案例二：

杭州江潮电机有限公司位于临平街道南公河社区工业用地，土地使用权 4738 平方米，土地开发程度为“三通一平”，土地使用权出让年期为 50 年，出让方式为招标，招标出让时间 2017 年 10 月 31 日，成交单价 900 元/平方米。

可比案例三：

杭州余杭新奥能源发展有限公司位于东湖街道工农社区工业用地，土地使用权 12720 平方米，土地开发程度为“三通一平”，土地使用权出让年期为 50 年，出让方式为招标，招标出让时间 2017 年 10 月 25 日，成交单价 900 元/平方米。

（二）成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息利润、土地增值收益来确定土地价格的估价方法，地价测算基本公式为：

成本地价=土地取得费+土地开发费+利息+利润

评估地价=（成本地价+土地增值收益）×使用年期修正系数

（1）土地取得费

土地取得费包括农地取得费和有关征地税费。

①农地取得费

根据余杭区人民政府余政发【2014】103号《关于调整征地区片综合补偿标准的通知》精神，政府征用农地要向农民支付征地费用，一般包括土地补偿费、安置补助费等，结合该宗地的实际情况，土地取得费为85500元/亩，合128.25元/平方米。

②耕地占用税：据浙江省人民政府关于调整耕地占用费征管工作的通知【浙政发（2008）38号】，50元/平方米。

③耕地开垦费：据浙江省人民政府关于调整耕地开垦费征收标准等有关问题的通知【浙政发（2008）39号】，28元/平方米。

④水利建设基金：600元/亩，合0.9元/平方米。

⑤征地管理费：按以上费用5%，即10.36元/平方米。

⑥不可预见费：按以上费用5%，即10.88元/平方米。

以上各项合计土地取得费为：228.38元/平方米（合152254元/亩）。

（2）土地开发费

土地开发费与土地使用程度和基础设置的档次等因素有关，待估宗地地处余杭区东湖街道，位于320国道以南，参考基准地价构成，依照评估师的实地踏勘和判断宗地土地开发费为250元/平方米。

（3）利息

计算投资利息是评估土地时考虑资金的时间价值，设定土地开发周期为一年；利息率评估期日通行的一年期银行贷款年利率4.35%；按惯例设定土地取得费为一次性支付，土地开发费均匀投入，则利息为15.31元/平方米。

（4）利润

土地开发投入与工业产品投入一样，要有适当的回报利润，土地使用者在付

清土地取得费、基础设施配套费，土地所有权收益以后，还需要在地块内部投入资金开发，对于企业来说，开发期间不能生产产品，资金投入不是通过产品销出来获得利润，但希望在开发期间能收回相当于或高产品生产销售的利润。在此利润率可取 25%，计算公式为：

$$\text{利润} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率} = 119.6 \text{ 元/平方米。}$$

（5）土地增值收益

根据估价对象实际情况及一般土地投资收益状况，确定土地增值收益率为 40%，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{土地增值收益率} \\ &= 245.32 \text{ 元/平方米。} \end{aligned}$$

（6）使用年限修正

成本逼近法测算地价是使用年限为无限年的土地价格，待估宗地为国有出让工业土地，根据评估目的，土地剩余使用年限为 35.62 年，因此需要进行年限修正，修正系数为 0.8745。

（7）区域及个别因素修正

根据估价对象实际情况及土地所处的区域位置状况，确定区域及个别因素修正系数为 28%。

（8）单位地价计算

根据以上确定的各项成本费用、使用年期修正系数，得到宗地的单位地价为：

$$\begin{aligned} \text{土地单价} &= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}) \times \text{使用年} \\ &\text{限修正系数} \times \text{区域及个别因素修正} = 961.1 \text{ 元/平方米。} \end{aligned}$$

评估人员在实地踏勘的基础上，遵循估价原则，由市场比较法测算得地价为 1008 元/平方米；由成本逼近法测算得地价为 961 元/平方米，考虑到杭州市有关地价情况及委估宗地的具体因素，经评估人员综合分析及评估公司评估信息资料库所掌握的地价资料，确定最终地价取两种方法的权重作为最终结果。

即：1、开发宗地在地价定义设定条件下的土地使用权价格为：

$$(1008 \times 0.8 + 961 \times 0.2) \div 2 = 999 \text{ 元/平方米。}$$

2、未开发宗地使用权价格为 $999 \times 0.9 = 899$ 元/平方米。

3、已开发土地评估面积：22833 平方米；未开发土地评估面积：109778.3 平方米：

土地平均土地单价 = $(22833 \text{ 平方米} \times 999 \text{ 元/平方米} + 109778.3 \text{ 平方米} \times 899 \text{ 元/平方米}) \div 132611.3 \text{ 平方米} = 916 \text{ 元/平方米}$ 。

土地总价值 = $916 \text{ 元/平方米} \times 132611.3 \text{ 平方米} = 12147.20 \text{ 万元}$ 。

综上所述：

土地使用权类型：国有出让；

土地评估面积：132611.3 m²；

土地单价：916.00 元/m²；

土地评估金额：12147.20 万元。

土地增值的因素：

1、地理位置：杭州市余杭区地处浙江省北部，位于杭嘉湖平原和京杭大运河的南端，余杭区从东、北、西三面成弧形拱卫杭州中心城区。

2、交通条件：余杭区交通便利、环境优越、区位优势明显。

3、经济发展状况：据初步测算，2016 年全区实现生产总值（GDP）1411.62 亿元，按可比价计算，同比增长 12.2%，增幅高于全国 6.7%、全省 7.5%、全市 9.5%平均水平。

4、基础设施：基础设施建设日益完善。规划覆盖面继续扩大、金融服务网点遍及城乡，结算便捷、服务优质。全区水资源丰富、劳动力素质较高。

5、收储土地位于余杭区临平东湖街道。该街道成立于 2001 年 8 月，由余杭主城区临平镇分设而成，地处杭州市余杭区东北，是余杭区乃至杭州市的东大门，地理位置优越，交通便捷，基础设施完善。

6、收储土地形状为规则矩形，地势平坦，地质状况较好。土地开发程度已达到红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯市政“五通”配套条件。

2、上述土地用途，本次收储造成的损失，收储土地的替代措施，收储是否将影响你公司正常生产经营；

问题回复：

宗地总面积为 132611.3 平方米，其中一部分已开发完成，一部分正待开发，其中已开发完成地块上建有一幢厂房，系杭州高科实施的募投项目“年产 50,000 吨光学膜新材料建设项目”中的第一条生产线，建筑面积约 13700 平方米。该募投项目已于 2017 年 6 月 28 日建设完成并投产，详情请查阅公司于 2017 年 6 月 29 日披露的《关于“年产 50,000 吨光学膜新材料建设项目”中第一条生产线投产公告》（公告编号：2017-048）。该募投项目建筑面积与政府收储面积无关联，该块建筑面积约 13700 平方米之土地及地上建筑物仍归杭州高科所有，不会影响公司募投项目的正常运行。

另约 118911.3 平方米系正待开发之土地，为全资子公司杭州高科存量土地，地上无建筑物。此次政府收储面积为 111340.61 平方米，系公司存量土地，本次收储并未造成损失，亦无替代措施，更不会影响公司正常生产经营。

3、上述交易事项具体的会计处理方法、依据，以及是否符合《企业会计准则》的相关规定；

问题回复：

根据余杭区《切实做好节约集约用地的实施意见》（余政发【2008】66 号）文件精神，杭州余杭经济技术开发区（钱江经济开发区）管理委员会（以下简称“余杭开发区”）与浙江大东南股份有限公司（以下简称“公司”）下属全资子公司杭州大东南高科包装有限公司（以下简称“杭州高科”）于近日签署《国有建设用地使用权收回协议》，余杭开发区拟收储杭州高科位于开发区胡桥社区的一宗国有建设用地，土地证面积为 132611.3 平方米，协议分割收回面积为 111340.61 平方米，余杭开发区向杭州高科支付收储补偿费 101,987,998 元。

尽管土地收储是以政府为主导并组织实施的政府管理行为，但上述余杭开发区向杭州高科拟支付收储补偿费的标准及金额，基本上是基于杭州高科原址用地的公允价值经评估后而确定的，这实质上可以看作是政府按照相应的市场价格向企业购买资产。

杭州高科上述拟可从政府取得的资源（资金）是企业转让其资产的对价，双

方交易是互惠性交易，不符合政府补助无偿性的特点。因此杭州高科该协议收储补偿费 1.02 亿元不应作为政府补助处理。

从企业会计要素的确认、计量角度看，企业取得的国有土地使用权归属于无形资产。按照《企业会计准则-无形资产》第二十二条“企业出售无形资产，应当将取得的价款与该无形资产账面价值的差额计入当期损益”等有关规定，待上述协议收储资金或资金主张权确认到位、相应土地使用权证办理完注销手续，公司即拟将该协议收储补偿费与该土地使用权账面价值之间的差额作为“营业外收入-处置非流动资产利得（贷方）”处理。

该宗国有工业用地交付企业时已达到通路、通上水、通下水、通电、通讯市政“五通”配套条件。杭州高科会计账簿上对应该项拟收储土地使用权的账面原值为 3369.02 万元、账面价值为 2469.08 万元，该账面价值只包含杭州高科未开发之土地价值，未包含上述约 13700 平方米地上建筑物及“五通一平”配套费用。若上述收储协议得以履行，预计可增加企业净利润约 7700 万元。

该项处理符合《企业会计准则-无形资产》等相关规定，最终以会计师事务所审计为准。

4、你认为其他应予说明的事项。

问题回复：

杭州余杭经济技术开发区（钱江经济开发区）管理委员会分别于 2017 年 11 月 10 日、11 月 13 日向杭州高科支付收储补偿费 5000 万元、3000 万元，合计 8000 万元，剩余 21,987,998 元待不动产注销登记完成后予以支付。以上收入的确认未经会计师事务所审计，最终以年度审计报告为准。

公司无其他应予说明的事项。

特此公告。

浙江大东南股份有限公司董事会

2017 年 11 月 29 日