

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江富润股份有限公司拟转让股权
涉及的诸暨市富润置业有限公司
股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2018〕66号

（共一册，第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一八年一月三十一日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估过程实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	15
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日财务报表	16
二、委托人和被评估单位营业执照	17
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	19
四、委托人和其他相关当事人的承诺函	25
五、签名资产评估师的承诺函	27
六、资产评估机构资格证明文件	28
七、资产评估机构法人营业执照	29
八、签名资产评估师资格证明文件	30
九、资产评估委托合同	32
评估结果汇总表及明细表	36

资产评估师声明

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。

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关注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。

浙江富润股份有限公司拟转让股权 涉及的诸暨市富润置业有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕66号

摘 要

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，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江富润股份有限公司(以下简称富润股份公司)，本次资产评估的被评估单位为诸暨市富润置业有限公司(以下简称富润置业公司)。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

富润股份公司拟转让富润置业公司的股权，为此需要对富润置业公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供富润置业公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的富润置业公司的股东全部权益。

评估范围为富润置业公司申报的截至2017年12月31日富润置业公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产(系递延所得税资产)及流动负债。按照富润置业公司提供的未经审计的2017年12月31日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为99,947,098.41元、7,507,561.20元和92,439,537.21元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，富润置业公司股东全部权益的评估价值为 98,952,275.95 元（大写为人民币玖仟捌佰玖拾伍万贰仟贰佰柒拾伍元玖角伍分），与账面值 92,439,537.21 元相比，评估增值 6,512,738.74 元，增值率为 7.05%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对富润股份公司拟转让富润置业公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

浙江富润股份有限公司拟转让股权 涉及的诸暨市富润置业有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕66号

浙江富润股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权涉及的诸暨市富润置业有限公司的股东全部权益在 2017 年 12 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、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：浙江富润股份有限公司（以下简称富润股份公司）
2. 住所：浙江省绍兴市诸暨市暨阳街道苎萝东路 60 号
3. 法定代表人：赵林中
4. 注册资本：伍亿贰仟壹佰玖拾肆万陆仟壹佰壹拾捌元
5. 公司类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000609700859G
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：信息技术的技术开发、技术咨询、技术服务，数据处理服务及产品销售，计算机软硬件开发，经营增值电信业务（凭许可证经营），针纺织品、服装的制造、加工，仓储，物业管理，经济信息服务。（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）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：诸暨市富润置业有限公司（以下简称富润置业公司）

2. 住所：诸暨市暨阳街道环城北路 88 号
3. 法定代表人：傅国柱
4. 注册资本：捌仟万元整
5. 公司类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330681753955952A
7. 发照机关：诸暨市市场监督管理局
8. 经营范围：按资质等级证书核定范围内从事房地产开发经营 市政工程建设活动；经销：建材（不含油漆）（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) 企业历史沿革

富润置业公司成立于 2003 年 8 月，初始注册资本 8,000.00 万元，设立时的股东和出资情况如下：

股东名称	金额（万元）	出资比例
浙江富润股份有限公司	4,000.00	50.00%
诸暨市神鹰房地产开发有限公司	4,000.00	50.00%
合计	8,000.00	100.00%

截至评估基准日，富润置业公司的注册资本及股权结构未发生变更。

三) 被评估单位前两年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	基准日
资产	93,604,488.58	96,025,025.76	99,947,098.41
负债	210,194.15	3,235,268.40	7,507,561.20
股东权益	93,394,294.43	92,789,757.36	92,439,537.21
项目名称	2015 年	2016 年	2017 年
营业收入	3,090,166.00	562,059.38	0.00
营业成本	1,548,009.21	301,247.70	0.00
利润总额	254,881.38	-660,565.52	-350,220.15
净利润	189,933.78	-604,537.07	-350,220.15

上述年度的财务报表未经审计。

三) 公司经营情况等

富润置业公司成立于 2003 年 8 月，主要从事诸暨市世纪花城楼盘的开发经营。截至评估基准日，富润置业公司开发的世纪花城基本销售完毕，仅剩下少量尾盘和地下车库。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人富润股份公司拟转让其持有的被评估单位富润置业公司的股权。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

富润股份公司拟转让富润置业公司的股权，为此需要对该经济行为涉及的富润置业公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供富润置业公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的富润置业公司的股东全部权益。

评估范围为富润置业公司申报的截至2017年12月31日富润置业公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（系递延所得税资产）及流动负债。按照富润置业公司提供的未经审计的2017年12月31日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为99,947,098.41元、7,507,561.20元和92,439,537.21元。具体内容如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		97,746,358.30
二、非流动资产		2,200,740.11
其中：递延所得税资产		2,200,740.11
资产总计		99,947,098.41
三、流动负债		7,507,561.20
四、非流动负债		0.00
负债合计		7,507,561.20
股东权益合计		92,439,537.21

其中：

列入评估范围存货账面价值为13,322,031.60元，为开发产品，系富润置业公司以前年度开发完成的世纪花城项目的未售房源，具体包括住宅2,308.91平方米、91个车库和56个自行车库。

委托评估对象和评估范围与上述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

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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2017 年 12 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《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二十二次会议通过）；
2. 《公司法》、《合同法》、《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财资〔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——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

（三）权属依据

1. 富润置业公司提供的《营业执照》、公司章程；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
3. 房屋所有权证、土地证、预售证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的相关会计报表；
3. 资产所在地的房地产市场价格的调查资料；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料；
5. 财政部财税[2008]170号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令 第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 第50号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；
6. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
7. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
8. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
9. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
10. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

富润置业公司从事的行业属于房地产开发行业，与房地产企业盈利水平密切相关的是宏观经济景气度、住房需求和商品房价格水平等，我国房地产企业目前处于后调控时代，政府调控将会成为常态，未来政府出台的调控政策会给住房需求和商品房价格带来非常大的不确定性，在行业政策不确定背景下，新项目土地的取得、

房价的波动都使得公司未来长期盈利预测存在较大的不确定性，建立在该盈利预测模式下的评估结果可靠性稍差，因此本次评估不适宜在长期预测未来收益基础上采用收益法评估。

近年来，房地产开发企业在国内股权并购案例较多，但由于富润置业公司当前已无在开发楼盘，市场上类似业务结构和开发进度的交易案例难以取得，因此本次评估不具备采用市场法的基础条件。

由于富润置业公司各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

（二）资产基础法简介

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，合理评估企业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。它是以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。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和银行存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收账款和相应坏账准备

应收账款系应收关联方房款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 其他应收款和相应坏账准备

其他应收款包括关联方往来款和代扣代缴职工社保，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 存货

存货系开发产品，系富润置业公司以前年度开发完成的世纪花城项目的未售房源，包括住宅、车库和自行车库。

按照预计售价扣除增值税、营业税金及附加、土地增值税、销售费用、管理费用及预计的企业所得税、税后财务费用后的余额计算确定开发产品的评估值，计算公式为：

评估价值=预计售价-增值税-营业税金及附加-土地增值税-销售费用-管理费用-资金成本-企业所得税

其中，预计售价按照市场价确定；增值税按简易征收方法以 5%征收率测算；营业税金及附加按增值税的 12%测算（其中：城建税、教育费附加按照应交流转税的 7%、3%、2%计取）；销售费用按照预计售价的 2%测算；管理费用按照预计售价的 1%测算；土地增值税根据当地预征情况按 2%测算；企业所得税按照 25%测算；资金成本按预计的销售期和央行目前的贷款利率测算。

二）非流动资产—递延所得税资产

递延所得税资产系计提应收账款、其他应收款坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。由于坏账准备评估为零，故对上述所得税资产也评估为零。

三）负债

负债具体包括预收款项、应交税费和其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

八、评估过程实施过程和情况

本项资产评估工作于2018年1月2日开始，评估报告日为2018年1月31日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组，并对项目小组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 查阅委估资产的合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 开展市场调研、询价工作；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；
2. 撰写评估报告；
3. 征求有关各方意见；
4. 内部复核，验证评估结果；
5. 评估结果的分析调整和评估报告的完善。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。
3. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。
4. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发

展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

5. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，富润置业公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 99,947,098.41 元，评估价值 106,459,837.15 元，评估增值 6,512,738.74 元，增值率为 6.52%；

负债账面价值 7,507,561.20 元，评估价值 7,507,561.20 元；

股东全部权益账面价值 92,439,537.21 元，评估价值 98,952,275.95 元，评估增值 6,512,738.74 元，增值率为 7.05%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	97,746,358.30	106,459,837.15	8,713,478.85	8.91
二、非流动资产	2,200,740.11		-2,200,740.11	-100.00
其中：长期股权投资				
固定资产				
在建工程				
无形资产				
其中：无形资产——土地使用权				
长期待摊费用				
递延所得税资产	2,200,740.11		-2,200,740.11	-100.00
其他非流动资产				
资产总计	99,947,098.41	106,459,837.15	6,512,738.74	6.52
三、流动负债	7,507,561.20	7,507,561.20		
四、非流动负债				
负债合计	7,507,561.20	7,507,561.20		
资产净额	92,439,537.21	98,952,275.95	6,512,738.74	7.05

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对被评估单位股东全部权益价值评估中，本公司评估人员对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和被评估单位股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 由于富润置业公司开发的世纪花城项目已基本建设完成，仅有剩余房源未售，项目的土地增值税也未清算，本次评估对剩余房源的土地增值税按照预征方式测算，未考虑土地增值税项目整体清算可能对评估结果的影响。

3. 富润置业公司承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4. 截至评估基准日，富润置业公司存在以下租赁事项，具体情况如下：

承租方	出租方	地址	面积 (m ²)	租赁起始期限	总租金 (万元)
诸暨市一百超市有限公司	富润置业公司	暨阳街道环城北路 10 号 世纪花城晴川阁 5 号 1 楼	733	2016.6.1-2018.5.31	13
富润置业公司	威聪利	世纪花城公寓 2 幢 5 单元 310 室	127.55	2016.7.10-2019.7.9	第一年 2 万元，第二、三年 2.5 万元

因租期较短，本次评估中未考虑上述租赁事项对评估结果的影响。

5. 在资产基础法评估时，除开发产品外，未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

6. 本次评估中，评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

7. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全

部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

8. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

9. 本评估机构及评估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、验资报告、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。

10. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

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的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在评估报告日期后、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。

7. 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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 1 月 31 日。



坤元资产评估有限公司

资产评估师：



资产负债表									
编制单位: 诸暨市富润置业有限公司				2017年12月31日		会工01-1表 单位: 元			
项 目	行次	年 初 数	期 末 数	项 目	行次	年 初 数	期 末 数		
货币资金	1	1,275,610.02	2,539,448.88	短期借款	51				
短期投资	2			应付票据	52				
减: 短期投资跌价准备	3			应付账款	53				
短期投资净额	4	-	-	预收账款	54		3,926,752.00		
应收票据	5			应付工资	55	94,050.00			
应收股利	6			应付福利费	56				
应收利息	7			应付股利	57				
应收账款	8	9,505,873.85	9,505,873.85	应交税金	58	-469,189.00	-749,068.20		
其他应收款	9	78,523,730.63	81,191,964.42	其他应交款	59				
减: 坏账准备	10	8,802,960.45	8,802,960.45	其他应付款	60	3,610,407.40	4,329,877.40		
应收款项净额	11	79,226,644.03	81,894,877.82	预提费用	61				
预付账款	12			预计负债	62				
应收补贴款	13			一年内到期的长期负债	63				
应收出口退税	14			其他流动负债	64				
存货(开发成本)	15	13,322,031.60	13,322,031.60	内部往来	65				
其中: 原材料	16				66				
产成品(库存商品)	17				67				
减: 存货跌价准备	18			流动负债合计	68	3,235,268.40	7,507,561.20		
存货净额	19	13,322,031.60	13,322,031.60	长期借款	69				
待摊费用	20			应付债券	70				
一年内到期的长期债券投资	21			长期应付款	71				
其他流动资产	22			专项应付款	72				
内部往来	23		-	其他长期负债	73				
	24				74				
	25			长期负债合计	75	-	-		
	26			递延税项贷项	76				
流动资产合计	27	93,824,285.65	97,746,358.30	负债合计	77	3,235,268.40	7,507,561.20		
长期股权投资	28			少数股东权益	78				
长期债权投资	29			实收资本(股本)	79	80,000,000.00	80,000,000.00		
减: 长期投资减值准备	30			国家资本	80				
长期投资净额	31	-	-	集体资本	81				
	32			法人资本	82				
固定资产原值	33			其中: 国有法人资本	83				
减: 累计折旧	34			集体法人资本	84				
固定资产净值	35	-	-	个人资本	85				
减: 固定资产减值准备	36			外商资本	86				
固定资产净额	37	-	-	减: 已归还投资	87				
工程物质	38			实收资本(股本)净额	88	80,000,000.00	80,000,000.00		
在建工程	39			资本公积	89				
固定资产清理	40		-	盈余公积	90	3,466,648.42	3,466,648.42		
	41			其中: 法定盈余公积金	91	3,466,648.42	3,466,648.42		
固定资产合计	42	-	-	法定公益金	92				
无形资产	43			储备基金	93				
长期待摊费用	44			企业发展基金	94				
其他长期资产	45				95				
	46			未分配利润	96	9,323,108.94	8,972,888.79		
无形资产及其他资产合计	47	-	-		97				
递延税项借项	48	2,200,740.11	2,200,740.11	所有者权益(股东权益)	98	92,789,757.36	92,439,537.21		
	49				99				
资产总计	50	96,025,025.76	99,947,098.41	负债及股东权益总计	100	96,025,025.76	99,947,098.41		

单位负责人:

财务负责人:

制表人:

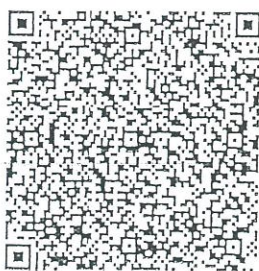


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330000609700859G (1/1)

名称 浙江富润股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)
住所 浙江省绍兴市诸暨市暨阳街道苎萝东路 60 号
法定代表人 赵林中
注册资本 伍亿贰仟壹佰玖拾肆万陆仟壹佰壹拾捌元
成立日期 1994 年 05 月 19 日
营业期限 1994 年 05 月 19 日至 长期
经营范围 信息技术的技术开发、技术咨询、技术服务, 数据处理服务及产品销售, 计算机软硬件开发, 经营增值电信业务(凭许可证经营), 针纺织品、服装的制造、加工, 仓储, 物业管理, 经济信息服务。(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)



登记机关



应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330681753955952A (1/1)

名称 诸暨市富润置业有限公司
类型 有限责任公司
住所 诸暨市暨阳街道环城北路 88 号
法定代表人 傅国柱
注册资本 捌仟万元整
成立日期 2003 年 08 月 20 日
营业期限 2003 年 08 月 20 日至 2023 年 08 月 19 日止
经营范围 按资质等级证书核定范围内从事房地产开发经营 市政工程建设活动；经销：建材（不含油漆）（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）



登记机关

2016 年 04 月 20 日

应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

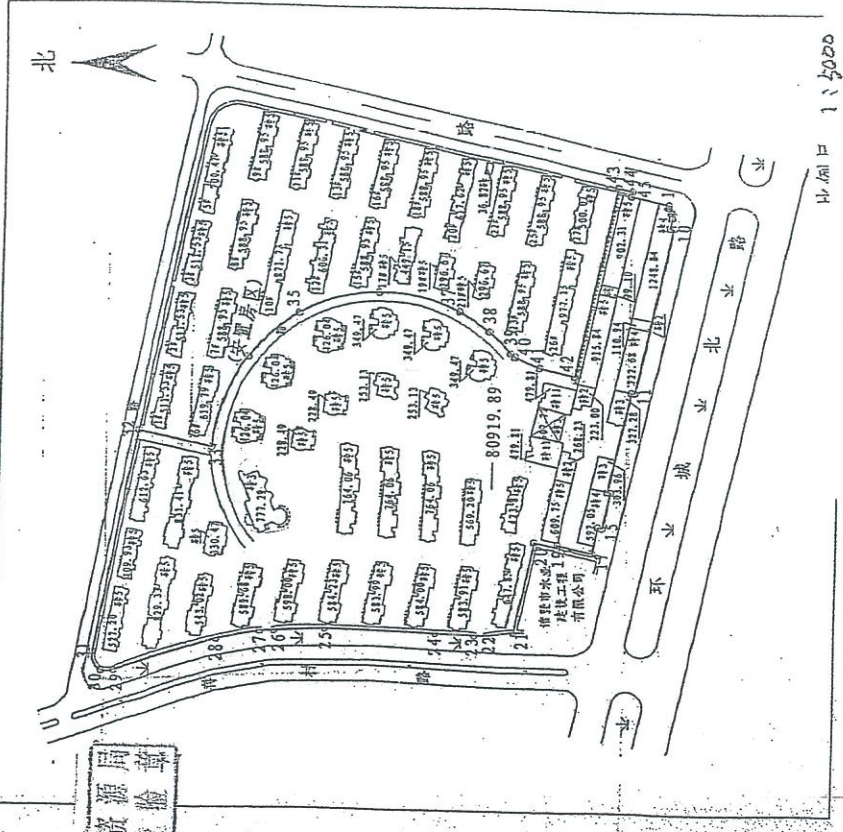
<http://jst.zjace.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址：

土地使用权人	诸暨市富润置业有限公司			
座落	暨阳街道环城北路海亮学校西侧			
地号	901-100-1-491	图号		
地类(用途)	住宅、商业用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2074年6月16日	
使用权面积	80919.89 M ²	其中	独用面积	80919.89 M ²
			分摊面积	M ²

诸暨市国土资源局
土地登记发证

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机关 证书监制机关

诸暨市人民政府(章)
2009年5月18日

诸暨市人民政府(章)
2009年5月18日

诸暨市人民政府(章)
2009年5月18日

N: 3312005269

张字第 F-000024958 号

B19号楼

房屋所有权人		诸暨市富润置业有限公司									
房屋坐落		暨阳街道环城北路10号世纪花城晴川阁2#									
丘(地)号		01-001-24131		产别		有限责任					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途					
		混合	5	1-5	2100.35	住宅					
		混合	5	阁楼	197.35	阁楼					
房屋状况											
共有		人	等	人	共有权证号	自	至				
土地使用情况摘要											
土地证号			使用面积(平方米)								
权属性质			使用年限	年 月 日至 年 月 日							
设定他项权利摘要											
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期					

附 记
诸暨市富润置业有限公司 独有
另有：架空层451.46平方米 B198楼
另有：3号地下车库947.9平方米(计建筑面积)已修

填发单位(盖章): 诸暨市房地产管理处
填发日期: 2009 年 7 月 22 日

浙字第 7000034990 号

房屋所有权人		诸暨市富润置业有限公司									
房屋坐落		暨阳街道环城北路10号世纪花城文苑阁1#									
丘(地)号		01-001-24122		产别		有限责任					
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途				
			混合	5	1-5	2615.77	住宅				
			混合	5	阁楼	266.98	阁楼				
共有		人	等	人	共有权证号自		至				
土地使用情况摘要											
土地证号				使用面积(平方米)							
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日							
设定他项权利摘要											
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期					

填发单位(盖章): 诸暨市房地产管理处
填发日期: 2009 年 7 月 22 日

B1-B63 8/9

附

记

诸暨市富润置业有限公司 独有

另有: 1号半地下车库7872.08平方米(计建筑面积)

诸字第 7000034978 号

房屋所有权人		诸暨市富润置业有限公司									
房屋坐落		暨阳街道环城北路10号世纪花城云霄阁1#									
丘(地)号		01-001-24152		产别		有限责任					
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途				
			混合	5	1-5	2987.37	住宅				
			混合	5	阁楼	284.38	阁楼				
共有		人	等	人	共有权证号自		至				
土地使用情况摘要											
土地证号				使用面积(平方米)							
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 日					
设定他项权利摘要											
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期					

89-B18878

附 记
诸暨市富润置业有限公司 独有 另有: 2号半地下车库14561.71平方米(计建筑面积)

填发单位(盖章): 诸暨市房地产管理处
填发日期: 2009 年 7 月 22 日

W855 1000 14101-1

6号地下室

房屋所有权人 诸暨市富润置业有限公司									
房屋坐落 诸暨阳街道环城北路10号世纪花城紫竹阁11#									
丘(地)号		01-001-24139		产别		有限责任			
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途			
		混合	5	1-5	1275.17	住宅			
		混合	5	阁楼	83.40	阁楼			
房屋状况									
共有人		等	人	共有权证号自		至			
土地使用情况摘要									
土地证号				使用面积(平方米)					
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日					
设定他项权利摘要									
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期			

附 记

诸暨市富润置业有限公司 独有
另有：架空层107.47平方米
另有：6号地下车库2395.94平方米（计建筑面积）

填发单位（盖章）：诸暨市房地产管理处
填发日期： 2009 年 7 月 22 日

房权证 诸暨 字第F0000048684 号

4号地7.89

房屋所有权人	诸暨市富润置业有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	暨阳街道环城北路10号世纪花城公寓1幢		
登记时间	2010/01/07		
房屋性质			
规划用途	商,住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	5	2129.70	其他
	5	1733.31	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记
诸暨市富润置业有限公司 独有 另有:地下、半地下车库3245.88平方米(计建筑面积)

填发单位 (盖章) 诸暨市房地产管理处

委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司拟转让诸暨市富润置业有限公司（以下简称富润置业公司）的股权，为此委托坤元资产评估有限公司对富润置业公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。



委托人：浙江富润股份有限公司

企业负责人：

二〇一八年一月十九日

被评估单位承诺函

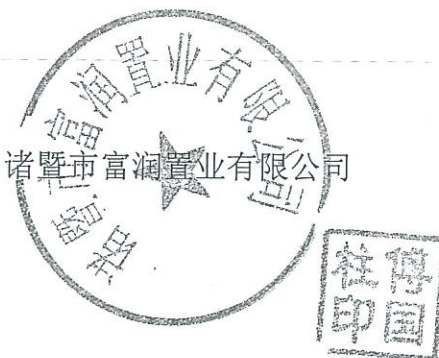
坤元资产评估有限公司：

因我公司的股东浙江富润股份有限公司拟进行股权转让，为此委托坤元资产评估有限公司对我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，诸暨市富润置业有限公司不存在与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 诸暨市富润置业有限公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

企业负责人：



二〇一八年一月十九日

资产评估师承诺函

浙江富润股份有限公司：

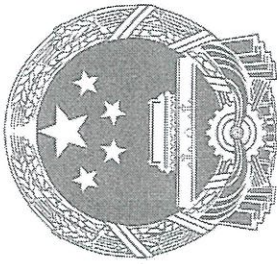
受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让股权所涉及的诸暨市富润置业有限公司股东全部权益，以 2017 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



二〇一八年一月三十一日



资产评估资格证书

坤元资产评估有限公司

经审查，符合《资产

评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：浙国资评（2000）123号

证书编号：33020001

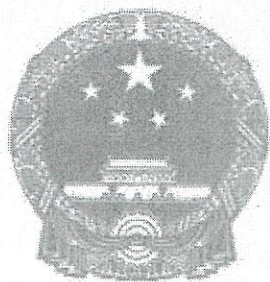
批准机关：

浙江省财政厅

发证时间：2000年2月28日

序列号：00011187

中华人民共和国财政部印制

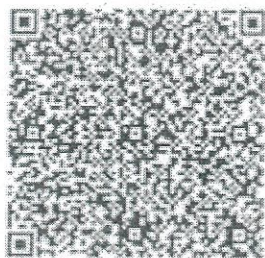


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913300001429116867 (1/1)

名称 坤元资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 杭州市西溪路128号901室
法定代表人 俞华开
注册资本 壹仟万元整
成立日期 2000年03月01日
营业期限 2000年03月01日至长期
经营范围 资产评估及有关咨询服务。(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)



登记机关



2017年02月24日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.zjga.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：章波

性别：男

登记编号：33090002

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次登记时间：2009-03-06

年检信息：通过（2017-05-04）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2017年7月18日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：柴山

性别：男

登记编号：33000013



单位名称：坤元资产评估有限公司

初次登记时间：2001-09-05

年检信息：通过（2017-05-04）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：



打印时间：2017年7月18日

资产评估委托合同

H-HZ18-000058

甲方（委托人）：浙江富润股份有限公司

乙方（受托人）：坤元资产评估有限公司

甲方拟转让其持有的浙江诸暨富润宏丰纺织有限公司、浙江诸暨富润丝绸织造有限公司、诸暨市富润置业有限公司的股权，需要对浙江诸暨富润宏丰纺织有限公司、浙江诸暨富润丝绸织造有限公司、诸暨市富润置业有限公司的股东全部权益价值进行资产评估，委托乙方作为资产评估机构，乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》、《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等的规定，为明确双方的权利和义务，经甲乙双方友好协商，订立本资产评估委托合同。

一、评估目的为：浙江富润股份有限公司拟转让其持有的浙江诸暨富润宏丰纺织有限公司、浙江诸暨富润丝绸织造有限公司、诸暨市富润置业有限公司的股权，为此需要对浙江诸暨富润宏丰纺织有限公司、浙江诸暨富润丝绸织造有限公司、诸暨市富润置业有限公司的股东全部权益价值进行资产评估。

二、价值类型：根据评估目的，本资产评估项目的价值类型为：市场价值。

三、评估对象和评估范围包括：

评估对象包括：

1. 浙江诸暨富润宏丰纺织有限公司的股东全部权益；
2. 浙江诸暨富润丝绸织造有限公司的股东全部权益；
3. 诸暨市富润置业有限公司的股东全部权益；

评估范围包括：

1. 浙江诸暨富润宏丰纺织有限公司的全部资产及相关负债；
2. 浙江诸暨富润丝绸织造有限公司的全部资产及相关负债；
3. 诸暨市富润置业有限公司的全部资产及相关负债；

四、评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

五、评估报告使用范围

1. 资产评估报告使用人：评估报告仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人使用，



任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告的使用人。

2. 用途：委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3. 评估结论的使用有效期：本次评估结论的使用有效期是一年，即从2017年12月31日至2018年12月30日止。资产评估报告使用人应在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。如果有效期内资产状况或外部市场状况发生重大变化，委托人应当重新委托评估。

4. 未经甲方书面许可，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

六、评估工作完成期限：根据资产评估工作的时间安排，甲方应于2017年1月4日前完成有关资产评估的批准手续和资产清查工作，并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明、预测资料及其他相关资料。乙方收到甲方提供的全部资料后15日内基本完成甲方委托的评估工作，并出具征求意见稿征求甲方意见，在获取甲方意见后3日内或甲方未出具意见但乙方出具征求意见稿的时间已超过5日后，乙方向甲方提交正式《资产评估报告》。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

七、乙方应指派至少2名资产评估师和2名其他资产评估专业人员承办该项业务，以确保评估工作按期完成；甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

八、评估服务费及支付方式

1. 根据国家有关规定及此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，甲乙双方协商本次资产评估服务费为人民币 元（大写： ）。

2. 支付方式：本约定书经双方签章后3个工作日内，由甲方向乙方支付 元；在提交评估初稿后3个工作日内，由甲方向乙方支付 元；在提交评估报告后3个工作日内，由甲方向乙方支付剩余收费额。

乙方开票相关信息：

抬头：坤元资产评估有限公司

纳税人识别号(税号): 913300001429116867

地址、电话: 杭州市西溪路 128 号 901 室 0571-88216830

开户行及账号: 中国银行杭州高新支行 367558326864

3. 上述评估费用总额中未包括乙方评估人员的食宿、交通、办公等与评估服务相关的其他费用, 按有关规定和惯例, 甲方应承担上述相关费用。

九、评估报告提交期限及方式

在评估工作完成时出具《资产评估报告》7 份, 其中乙方留档 1 份, 其余提交甲方。具体提交方式可根据需要, 采用由甲方派员到乙方办公地提取(或由乙方派员送达甲方办公地或由乙方采用快件投递方式送达甲方等)。

十、甲方的义务

1. 为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。
2. 根据资产评估业务需要, 负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。
3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性, 恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任; 甲方或者其他当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认, 确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式; 甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息、预测资料或者其他相关资料的, 乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。
4. 按约定支付评估服务费。

十一、乙方的义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则, 对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告, 是乙方及其资产评估专业人员的责任。
2. 乙方有义务指派专人指导甲方人员, 进行资产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料, 并应作好与其他中介机构的协调工作。
3. 在甲方使用评估报告过程中, 提供与本评估项目相关的说明、解释等服务。
4. 遵守职业道德, 对甲方提供的内部资料和评估结论, 负有保密义务。

十二、评估委托合同的解除

1. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的, 甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度, 或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

2. 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的,乙方有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后,甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

3. 因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限,最终导致乙方无法履行资产评估委托合同,乙方可以单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后,甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

十三、违约责任:由于一方不履行约定义务或者履行义务不符合约定的,在履行义务或者采取补救措施后,对方还有损失的,应当赔偿损失。资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。

十四、在资产评估委托合同履行过程中产生争议时,双方约定由合同订立地的仲裁机构仲裁解决。

十五、本委托合同订立后,甲乙双方发现相关事项存在遗漏、约定不明确,或者在合同履行中约定内容发生变化的,乙方可以要求与甲方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同,或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

十六、评估委托合同的有效期限:本评估委托合同经甲乙双方公司印章后生效,约定事项全部完成后失效。

十七、本评估委托合同一式 贰 份,甲乙双方各 壹 份。

十八、其他约定事项: 无。

甲方: 浙江富润股份有限公司

法定代表人: _____

(被授权人): _____

电话: _____

传真: _____

地址: _____

邮编: _____

2018 年 1 月 2 日

签约地点: 杭州

乙方: 坤元资产评估有限公司

法定代表人: _____

(被授权人): _____

电话: _____

传真: 0571-87178826

地址: 杭州市西溪路 128 号

邮编: 310013

2018 年 1 月 2 日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年12月31日

评估结果使用有效期至：2018年12月30日

表1

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	9,774.64	10,645.98	871.34	8.91
二、非流动资产	220.07		(220.07)	(100.00)
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
无形资产				
其中：无形资产——土地使用权				
长期待摊费用				
递延所得税资产	220.07		(220.07)	(100.00)
其他非流动资产				
资产总计	9,994.71	10,645.98	651.27	6.52
三、流动负债	750.76	750.76		
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债合计	750.76	750.76		
资产净额	9,243.95	9,895.22	651.27	7.05

评估机构：坤元资产评估有限公司

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年12月31日

评估结果使用有效期至：2018年12月30日

表1

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	97,746,358.30	106,459,837.15	8,713,478.85	8.91
二、非流动资产	2,200,740.11		(2,200,740.11)	(100.00)
其中：长期股权投资				
固定资产				
在建工程				
无形资产				
其中：无形资产——土地使用权				
长期待摊费用				
递延所得税资产	2,200,740.11		(2,200,740.11)	(100.00)
其他非流动资产				
资产总计	99,947,098.41	106,459,837.15	6,512,738.74	6.52
三、流动负债	7,507,561.20	7,507,561.20		
四、非流动负债				
负债合计	7,507,561.20	7,507,561.20		
资产净额	92,439,537.21	98,952,275.95	6,512,738.74	7.05

评估机构：坤元资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表2

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

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				
2	货币资金	2,529,448.88	2,529,448.88		
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
4	应收票据余额				
5	减：坏账准备				
4	应收票据				
5	应收账款	8,555,286.46	9,505,873.85	950,587.39	11.11
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	73,339,591.36	81,191,964.42	7,852,373.06	10.71
10	存货	13,322,031.60	13,232,550.00	(89,481.60)	(0.67)
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	流动资产合计	97,746,358.30	106,459,837.15	8,713,478.85	8.91
14					
15	二、非流动资产				
16	可供出售金融资产				
17	持有至到期投资				
18	长期应收款				
19	长期股权投资				
20	投资性房地产				
21	固定资产				
22	在建工程				
23	工程物资				
24	固定资产清理				
25	未担保余值				
26	生物性资产				
27	油气资产				
28	无形资产				
29	开发支出				
30	商誉				
31	长期待摊费用				
32	递延所得税资产	2,200,740.11		(2,200,740.11)	(100.00)
33	其他非流动资产				
34	非流动资产合计	2,200,740.11		(2,200,740.11)	(100.00)
35	三、资产总计	99,947,098.41	106,459,837.15	6,512,738.74	6.52

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表2

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

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%
36	四、流动负债				
37	短期借款				
38	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
39	应付票据				
40	应付账款				
41	预收款项	3,926,752.00	3,926,752.00		
42	应付职工薪酬				
43	应交税费	(749,068.20)	(749,068.20)		
44	应付利息				
45	应付股利				
46	其他应付款	4,329,877.40	4,329,877.40		
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	流动负债小计	7,507,561.20	7,507,561.20		
50					
51	五、非流动负债				
52	长期借款				
53	应付债券				
54	长期应付款				
55	专项应付款				
56	预计负债				
57	递延所得税负债				
58	其他非流动负债				
59	非流动负债小计				
60	六、负债合计	7,507,561.20	7,507,561.20		
61					
62	七、资产净额	92,439,537.21	98,952,275.95	6,512,738.74	7.05

评估机构：坤元资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表3

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

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	2,529,448.88	2,529,448.88		
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据余额				
3-3	减：坏账准备				
3-3	应收票据				
3-4	应收账款余额	9,505,873.85	9,505,873.85		
3-4	减：坏账准备	950,587.39	0.00	(950,587.39)	(100.00)
3-4	应收账款	8,555,286.46	9,505,873.85	950,587.39	11.11
3-5	预付款项余额				
3-5	减：坏账准备				
3-5	预付款项				
3-6	应收利息				
3-7	应收股利				
3-8	其他应收款余额	81,191,964.42	81,191,964.42		
3-8	减：坏账准备	7,852,373.06	0.00	(7,852,373.06)	(100.00)
3-8	其他应收款	73,339,591.36	81,191,964.42	7,852,373.06	10.71
3-9	存货余额	13,322,031.60	13,232,550.00	(89,481.60)	(0.67)
3-9	减：存货跌价准备				
3-9	存货	13,322,031.60	13,232,550.00	(89,481.60)	(0.67)
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	97,746,358.30	106,459,837.15	8,713,478.85	8.91

评估人员：周小芳

货币资金评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表3-1

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

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%	备注
3-1-1	库存现金	2,128.25	2,128.25			
3-1-2	银行存款	2,527,320.63	2,527,320.63			
3-1-3	其他货币资金					
合 计		2,529,448.88	2,529,448.88			

被评估单位填表人员：酆伟华

评估人员：周小芳

填表时间：2018年1月19日

货币资金——库存现金评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表3-1-1

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门(单位)	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	公司财务部	人民币	2,128.25	2,128.25			
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
合 计			2,128.25	2,128.25			

被评估单位填表人员：邝伟华

评估人员：周小芳

填表时间：2018年1月19日

货币资金——银行存款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表3-1-2

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	中国农业银行浣江支行	19531901040002559	人民币	1,535,323.74	1,535,323.74			
2	中国工商银行诸暨支行	1211024019245219022	人民币	5,988.02	5,988.02			
3	中国建设银行东风支行	33001656338053000032	人民币	986,008.87	986,008.87			
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
合 计				2,527,320.63	2,527,320.63			

被评估单位填表人员：郦伟华

评估人员：周小芳

填表时间：2018年1月19日

应收账款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表3-4

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	诸暨市神鹰房地产开发有限公司	房款	2014年	3-4年	人民币	9,505,873.85	9,505,873.85			关联方
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
应收账款余额合计						9,505,873.85	9,505,873.85			
减：坏账准备						950,587.39	0.00	(950,587.39)	(100.00)	
应收账款净额合计						8,555,286.46	9,505,873.85	950,587.39	11.11	

被评估单位填表人员：郦伟华

评估人员：周小芳

填表时间：2018年1月19日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表3-8

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	浙江富润控股集团有限公司	往来款	2017年	1年以内	人民币	43,314,528.48	43,314,528.48			关联方
2	诸暨市神鹰房地产开发有限公司	往来款	2016年	1-2年	人民币	37,877,373.15	37,877,373.15			关联方
3	职工	社保费	2017年	1年以内	人民币	62.79	62.79			
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
	其他应收款余额合计					81,191,964.42	81,191,964.42			
	减：坏账准备					7,852,373.06	0.00	(7,852,373.06)	(100.00)	
	其他应收款净额合计					73,339,591.36	81,191,964.42	7,852,373.06	10.71	

被评估单位填表人员：郦伟华

评估人员：周小芳

填表时间：2018年1月19日

存 货 评 估 汇 总 表

评估基准日：2017年12月31日

表3-9

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

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%
3-9-1	材料采购(在途物资)				
3-9-2	原材料余额				
3-9-2	减：跌价准备				
3-9-2	原材料				
3-9-3	库存商品余额				
3-9-3	减：跌价准备				
3-9-3	库存商品				
3-9-4	发出商品余额				
3-9-4	减：跌价准备				
3-9-4	发出商品				
3-9-5	委托加工物资余额				
3-9-5	减：跌价准备				
3-9-5	委托加工物资				
3-9-6-1	在库周转材料余额				
3-9-6-1	减：跌价准备				
3-9-6-1	在库周转材料				
3-9-6-2	在用周转材料余额				
3-9-6-2	减：跌价准备				
3-9-6-2	在用周转材料				
3-9-7	在产品余额				
3-9-7	减：跌价准备				
3-9-7	在产品				
3-9-8	消耗性生物资产余额				
3-9-8	减：跌价准备				
3-9-8	消耗性生物资产				
3-9-9	开发产品余额	13,322,031.60	13,232,550.00	(89,481.60)	(0.67)
3-9-9	减：跌价准备				
3-9-9	开发产品	13,322,031.60	13,232,550.00	(89,481.60)	(0.67)
3-9-10	房产开发成本余额				
3-9-10	减：跌价准备				
3-9-10	房产开发成本				
3-9	存货账面余额小计	13,322,031.60	13,232,550.00	(89,481.60)	(0.67)
3-9	减：存货跌价准备				
3-9	存货净额小计	13,322,031.60	13,232,550.00	(89,481.60)	(0.67)

评估人员：周小芳

存 货——开 发 产 品 评 估 明 细 表

评估基准日：2017年12月31日

表3-9-9

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

金额单位:人民币元

序号	名称	名称	面积	币种	账 面 价 值	评 估 价 值	增值额	增值率%	备注
1	B1号楼车库	1#(100026)	28.86	人民币	69,844.66	58,200.00	(11,644.66)	(16.67)	
2		2#(100025)	31.75	人民币	76,838.81	59,340.00	(17,498.81)	(22.77)	
3		7#(100020)	31.75	人民币	76,838.81	59,340.00	(17,498.81)	(22.77)	
4		9#(100018)	31.75	人民币	76,838.81	59,340.00	(17,498.81)	(22.77)	
5	B4号楼车库	1#(400037)	44.94	人民币	108,760.19	70,000.00	(38,760.19)	(35.64)	
6		2#(400036)	29.26	人民币	70,812.71	47,970.00	(22,842.71)	(32.26)	
7		6#(400032)	24.06	人民币	58,228.09	49,700.00	(8,528.09)	(14.65)	
8		7#(400031)	24.06	人民币	58,228.09	49,700.00	(8,528.09)	(14.65)	
9		19#(400020)	26.66	人民币	64,520.40	52,450.00	(12,070.40)	(18.71)	
10		20#(000047)	24.32	人民币	58,857.32	50,240.00	(8,617.32)	(14.64)	
11		22#(400003) (自行车)	14.83	人民币	35,890.38	13,980.00	(21,910.38)	(61.05)	
12		29#(400010) (自行车)	14.83	人民币	35,890.38	13,980.00	(21,910.38)	(61.05)	
13	B5号楼车库	20#(500035)	33.08	人民币	80,057.57	61,830.00	(18,227.57)	(22.77)	
14		34#(500022)	21.00	人民币	50,822.52	43,900.00	(6,922.52)	(13.62)	
15	B6号楼车库	8#(600005)	23.95	人民币	57,961.87	49,470.00	(8,491.87)	(14.65)	
16		13#(600001)	24.93	人民币	60,333.59	42,910.00	(17,423.59)	(28.88)	
17	B8号楼车库	2# (自行车)	11.19	人民币	27,081.14	10,550.00	(16,531.14)	(61.04)	
18		14# (自行车)	11.19	人民币	27,081.14	10,550.00	(16,531.14)	(61.04)	
19	B9号楼车库	15#(000015)	35.73	人民币	86,470.89	55,650.00	(30,820.89)	(35.64)	
20		17#(000017)	34.06	人民币	82,429.29	53,050.00	(29,379.29)	(35.64)	
21		19#(000019)	39.29	人民币	95,086.51	61,190.00	(33,896.51)	(35.65)	
22	B10号楼车库	4#(000039) (自行车)	16.36	人民币	39,593.16	15,420.00	(24,173.16)	(61.05)	
23		20#(000068)	35.87	人民币	86,809.70	55,870.00	(30,939.70)	(35.64)	
24		21#(000067)	29.19	人民币	70,643.30	57,430.00	(13,213.30)	(18.70)	
25		22#(000066)	34.49	人民币	83,469.94	64,460.00	(19,009.94)	(22.77)	
26		23#(000065)	32.72	人民币	79,186.33	61,150.00	(18,036.33)	(22.78)	
27		24#(000064)	39.80	人民币	96,320.78	74,380.00	(21,940.78)	(22.78)	
28		25#(000063)	28.30	人民币	68,489.40	55,680.00	(12,809.40)	(18.70)	

存 货——开 发 产 品 评 估 明 细 表

评估基准日：2017年12月31日

表3-9-9

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

金额单位:人民币元

序号	名称	名称	面积	币种	账 面 价 值	评 估 价 值	增值额	增值率%	备注
29		34#(000055)	29.19	人民币	70,643.30	57,430.00	(13,213.30)	(18.70)	
30	B11号楼车库	4#(000095) (自行车)	16.49	人民币	39,907.78	15,540.00	(24,367.78)	(61.06)	
31		5#(000093) (自行车)	16.49	人民币	39,907.78	15,540.00	(24,367.78)	(61.06)	
32		8#(000090) (自行车)	12.41	人民币	30,033.69	11,700.00	(18,333.69)	(61.04)	
33		11#(000087) (自行车)	16.49	人民币	39,907.78	15,540.00	(24,367.78)	(61.06)	
34		13#(000085) (自行车)	12.37	人民币	29,936.88	11,660.00	(18,276.88)	(61.05)	
35		24#(000105)	40.10	人民币	97,046.81	62,460.00	(34,586.81)	(35.64)	
36		27#(000102)	40.10	人民币	97,046.81	62,460.00	(34,586.81)	(35.64)	
37		28#(000101)	32.97	人民币	79,791.36	61,620.00	(18,171.36)	(22.77)	
38		29#(000100)	34.75	人民币	84,099.17	64,950.00	(19,149.17)	(22.77)	
39		30#(000009)	29.41	人民币	71,175.73	57,860.00	(13,315.73)	(18.71)	
40		31#(000098)	36.14	人民币	87,463.14	56,290.00	(31,173.14)	(35.64)	
41	B12号楼车库	1#(000140)	22.94	人民币	55,517.55	39,490.00	(16,027.55)	(28.87)	
42		4#(000137) (自行车)	16.44	人民币	39,786.77	15,500.00	(24,286.77)	(61.04)	
43		5#(000136) (自行车)	16.44	人民币	39,786.77	15,500.00	(24,286.77)	(61.04)	
44		7#(000134)	23.96	人民币	57,986.08	49,500.00	(8,486.08)	(14.63)	
45		8#(000133) (自行车)	12.37	人民币	29,936.88	11,660.00	(18,276.88)	(61.05)	
46		11#(000130) (自行车)	16.44	人民币	39,786.77	15,500.00	(24,286.77)	(61.04)	
47		13#(000128) (自行车)	12.33	人民币	29,840.08	11,620.00	(18,220.08)	(61.06)	
48		16#(000125)	22.61	人民币	54,718.91	46,710.00	(8,008.91)	(14.64)	
49		19#(000153)	29.33	人民币	70,982.12	57,700.00	(13,282.12)	(18.71)	
50		20#(000152)	29.33	人民币	70,982.12	57,700.00	(13,282.12)	(18.71)	
51		23#(000149)	34.66	人民币	83,881.36	64,780.00	(19,101.36)	(22.77)	
52		25#(000147)	28.44	人民币	68,828.21	55,960.00	(12,868.21)	(18.70)	
53		26#(000146)	28.44	人民币	68,828.21	55,960.00	(12,868.21)	(18.70)	
54		28#(000144)	32.88	人民币	79,573.55	51,210.00	(28,363.55)	(35.64)	
55		29#(000143)	34.66	人民币	83,881.36	53,980.00	(29,901.36)	(35.65)	
56		30#(000142)	29.33	人民币	70,982.12	48,090.00	(22,892.12)	(32.25)	

存 货——开 发 产 品 评 估 明 细 表

评估基准日：2017年12月31日

表3-9-9

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

金额单位:人民币元

序号	名称	名称	面积	币种	账 面 价 值	评 估 价 值	增值额	增值率%	备注
57		31#(000141)	36.04	人民币	87,221.12	56,140.00	(31,081.12)	(35.63)	
58	B13号楼车库	2#(000164) (自行车)	12.83	人民币	31,050.14	12,090.00	(18,960.14)	(61.06)	
59		4#(000166) (自行车)	17.11	人民币	41,408.25	16,130.00	(25,278.25)	(61.05)	
60		5#(000167) (自行车)	17.11	人民币	41,408.25	16,130.00	(25,278.25)	(61.05)	
61		8#(000170) (自行车)	12.88	人民币	31,171.15	12,140.00	(19,031.15)	(61.05)	
62		13#(000175) (自行车)	12.83	人民币	31,050.14	12,090.00	(18,960.14)	(61.06)	
63	B15号楼车库	4#(000338) (自行车)	15.38	人民币	37,221.45	14,500.00	(22,721.45)	(61.04)	
64		7#(000341) (自行车)	13.98	人民币	33,833.28	13,180.00	(20,653.28)	(61.04)	
65		10#(000344) (自行车)	13.98	人民币	33,833.28	13,180.00	(20,653.28)	(61.04)	
66		12#(000346) (自行车)	15.38	人民币	37,221.45	14,500.00	(22,721.45)	(61.04)	
67		14#(000348) (自行车)	12.58	人民币	30,445.11	11,860.00	(18,585.11)	(61.04)	
68		21#(000328) (自行车)	12.58	人民币	30,445.11	11,860.00	(18,585.11)	(61.04)	
69		23#(000330)	20.97	人民币	50,749.92	36,100.00	(14,649.92)	(28.87)	
70		30#(000352) (自行车)	14.68	人民币	35,527.36	13,840.00	(21,687.36)	(61.04)	
71		34#(000318)	23.48	人民币	56,824.42	40,420.00	(16,404.42)	(28.87)	
72		35#(000319)	29.49	人民币	71,369.34	48,350.00	(23,019.34)	(32.25)	
73		36#(000320)	31.07	人民币	75,193.13	48,390.00	(26,803.13)	(35.65)	
74	B16号楼车库	2#(000306) (自行车)	12.58	人民币	30,445.11	11,860.00	(18,585.11)	(61.04)	
75		4#(000304) (自行车)	15.38	人民币	37,221.45	14,500.00	(22,721.45)	(61.04)	
76		10#(000298) (自行车)	13.98	人民币	33,833.28	13,180.00	(20,653.28)	(61.04)	
77		12#(000296) (自行车)	15.38	人民币	37,221.45	14,500.00	(22,721.45)	(61.04)	
78		14#(000294) (自行车)	12.58	人民币	30,445.11	11,860.00	(18,585.11)	(61.04)	
79		21#(000276) (自行车)	12.58	人民币	30,445.11	11,860.00	(18,585.11)	(61.04)	
80		30#(000290) (自行车)	14.68	人民币	35,527.36	13,840.00	(21,687.36)	(61.04)	
81		31#(000289) (自行车)	12.94	人民币	31,316.35	12,200.00	(19,116.35)	(61.04)	
82		34#(000286)	23.48	人民币	56,824.42	40,420.00	(16,404.42)	(28.87)	
83		35#(000285)	29.49	人民币	71,369.34	48,350.00	(23,019.34)	(32.25)	
84		36#(000284)	31.07	人民币	75,193.13	48,390.00	(26,803.13)	(35.65)	

存 货——开 发 产 品 评 估 明 细 表

评估基准日：2017年12月31日

表3-9-9

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

金额单位:人民币元

序号	名称	名称	面积	币种	账 面 价 值	评 估 价 值	增值额	增值率%	备注
85	B17号楼车库	5#(000246)（自行车）	16.78	人民币	40,609.61	15,820.00	(24,789.61)	(61.04)	
86		7#(000248)（自行车）	13.98	人民币	33,833.28	13,180.00	(20,653.28)	(61.04)	
87		12#(000253)（自行车）	15.38	人民币	37,221.45	14,500.00	(22,721.45)	(61.04)	
88		14#(000255)（自行车）	12.58	人民币	30,445.11	11,860.00	(18,585.11)	(61.04)	
89		15#(000256)	23.07	人民币	55,832.17	47,660.00	(8,172.17)	(14.64)	
90		21#(000235)（自行车）	12.58	人民币	30,445.11	11,860.00	(18,585.11)	(61.04)	
91		30#(000259)（自行车）	14.68	人民币	35,527.36	13,840.00	(21,687.36)	(61.04)	
92		37#(000228)	26.41	人民币	63,915.37	43,300.00	(20,615.37)	(32.25)	
93		38#(000229)	28.62	人民币	69,263.83	46,920.00	(22,343.83)	(32.26)	
94	B18号楼车库	4#(000210)（自行车）	14.47	人民币	35,019.14	13,640.00	(21,379.14)	(61.05)	
95		7#(000208)（自行车）	11.84	人民币	28,654.22	11,160.00	(17,494.22)	(61.05)	
96		10#(000205)（自行车）	11.84	人民币	28,654.22	11,160.00	(17,494.22)	(61.05)	
97		13#(000202)（自行车）	14.47	人民币	35,019.14	13,640.00	(21,379.14)	(61.05)	
98		15#(000200)（自行车）	11.84	人民币	28,654.22	11,160.00	(17,494.22)	(61.05)	
99	B19号楼车库	13#（自行车）	23.94	人民币	57,937.67	22,570.00	(35,367.67)	(61.04)	
100		16#（自行车）	23.94	人民币	57,937.67	22,570.00	(35,367.67)	(61.04)	
101		18#（自行车）	21.48	人民币	51,984.18	20,250.00	(31,734.18)	(61.05)	
102		19#（自行车）	23.94	人民币	57,937.67	22,570.00	(35,367.67)	(61.04)	
103	B21号楼车库	10#（自行车）	19.11	人民币	46,248.49	18,020.00	(28,228.49)	(61.04)	
104	B22号楼车库	10#（自行车）	19.11	人民币	46,248.49	18,020.00	(28,228.49)	(61.04)	
105	B23号楼车库	7#（自行车）	10.62	人民币	25,701.67	10,010.00	(15,691.67)	(61.05)	
106		8#（自行车）	37.50	人民币	90,754.50	35,360.00	(55,394.50)	(61.04)	
107	B29号楼车库	3#（自行车）	10.63	人民币	25,725.88	10,020.00	(15,705.88)	(61.05)	
108		4#（自行车）	9.45	人民币	22,870.13	8,910.00	(13,960.13)	(61.04)	
109		1002	18.74	人民币	45,353.05	39,940.00	(5,413.05)	(11.94)	
110		1003	18.74	人民币	45,353.05	39,940.00	(5,413.05)	(11.94)	
111		1004	18.74	人民币	45,353.05	39,940.00	(5,413.05)	(11.94)	
112		1032	18.74	人民币	45,353.05	39,940.00	(5,413.05)	(11.94)	

存 货——开 发 产 品 评 估 明 细 表

评估基准日：2017年12月31日

表3-9-9

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

金额单位:人民币元

序号	名称	名称	面积	币种	账 面 价 值	评 估 价 值	增值额	增值率%	备注
113	1号纯地下车库	1033	19.34	人民币	46,805.12	41,220.00	(5,585.12)	(11.93)	
114		1034	19.34	人民币	46,805.12	41,220.00	(5,585.12)	(11.93)	
115		1035	19.34	人民币	46,805.12	41,220.00	(5,585.12)	(11.93)	
116		1039	19.34	人民币	46,805.12	41,220.00	(5,585.12)	(11.93)	
117		1040	19.34	人民币	46,805.12	41,220.00	(5,585.12)	(11.93)	
118		1041	19.34	人民币	46,805.12	41,220.00	(5,585.12)	(11.93)	
119		1042	19.34	人民币	46,805.12	41,220.00	(5,585.12)	(11.93)	
120		1043	19.34	人民币	46,805.12	41,220.00	(5,585.12)	(11.93)	
121	2号纯地下车库	2001	18.74	人民币	45,353.05	39,940.00	(5,413.05)	(11.94)	
122		2002	18.74	人民币	45,353.05	39,940.00	(5,413.05)	(11.94)	
123		2008	17.38	人民币	42,061.69	37,040.00	(5,021.69)	(11.94)	
124		2010	18.74	人民币	45,353.05	39,940.00	(5,413.05)	(11.94)	
125		2011	18.74	人民币	45,353.05	39,940.00	(5,413.05)	(11.94)	
126		2018	18.74	人民币	45,353.05	39,940.00	(5,413.05)	(11.94)	
127		2019	18.74	人民币	45,353.05	39,940.00	(5,413.05)	(11.94)	
128		2020	18.74	人民币	45,353.05	39,940.00	(5,413.05)	(11.94)	
129		2021	18.74	人民币	45,353.05	39,940.00	(5,413.05)	(11.94)	
130		2030	18.74	人民币	45,353.05	39,940.00	(5,413.05)	(11.94)	
131		2033	18.74	人民币	45,353.05	39,940.00	(5,413.05)	(11.94)	
132		2039	18.74	人民币	45,353.05	39,940.00	(5,413.05)	(11.94)	
133		2040	18.74	人民币	45,353.05	39,940.00	(5,413.05)	(11.94)	
134		2042	21.71	人民币	52,540.81	46,270.00	(6,270.81)	(11.94)	
135		2043	21.71	人民币	52,540.81	46,270.00	(6,270.81)	(11.94)	
136		2044	21.71	人民币	52,540.81	46,270.00	(6,270.81)	(11.94)	
137		2045	21.71	人民币	52,540.81	46,270.00	(6,270.81)	(11.94)	
138		2047	23.69	人民币	57,332.64	50,490.00	(6,842.64)	(11.93)	
139		2048	23.69	人民币	57,332.64	50,490.00	(6,842.64)	(11.93)	
140		2049	23.69	人民币	57,332.64	50,490.00	(6,842.64)	(11.93)	

存 货——开 发 产 品 评 估 明 细 表

评估基准日：2017年12月31日

表3-9-9

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	名称	面积	币种	账 面 价 值	评 估 价 值	增值额	增值率%	备注
141		2050	23.69	人民币	57,332.64	50,490.00	(6,842.64)	(11.93)	
142		2051	23.69	人民币	57,332.64	50,490.00	(6,842.64)	(11.93)	
143		2069	20.45	人民币	49,491.45	43,590.00	(5,901.45)	(11.92)	
144		2070	20.45	人民币	49,491.45	43,590.00	(5,901.45)	(11.92)	
145		2071	20.45	人民币	49,491.45	43,590.00	(5,901.45)	(11.92)	
146	6号纯地下车库	6001	18.35	人民币	44,409.20	39,110.00	(5,299.20)	(11.93)	
147		6009	18.35	人民币	44,409.20	39,110.00	(5,299.20)	(11.93)	
148	住宅	B31-103	710.20	人民币	1,718,769.22	2,454,170.00	735,400.78	42.79	
149		B31-202	787.16	人民币	1,905,042.90	2,720,120.00	815,077.10	42.79	
150		B31-302	328.35	人民币	794,646.40	1,134,650.00	340,003.60	42.79	
151		B34-000123	143.18	人民币	346,512.78	494,770.00	148,257.22	42.79	
152		B34-000147	162.16	人民币	392,446.66	560,360.00	167,913.34	42.79	
153		B34-000148	177.86	人民币	430,442.54	614,620.00	184,177.46	42.79	
154									
155									
156									
157									
158									
159									
160									
161									
开发产品余额合计					13,322,031.60	13,232,550.00	(89,481.60)	(0.67)	
减：存货跌价准备									
开发产品净额合计					13,322,031.60	13,232,550.00	(89,481.60)	(0.67)	

被评估单位填表人员：郦伟华

评估人员：周小芳

填表时间：2018年1月19日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表4

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

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%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产				
	其中：建筑物类固定资产				
	设备类固定资产				
	土地				
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产				
4-12-1	其中：土地使用权				
4-12-2	采矿权				
4-12-3	其他无形资产				
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产	2,200,740.11		(2,200,740.11)	(100.00)
4-17	其他非流动资产				
4	非流动资产合计	2,200,740.11		(2,200,740.11)	(100.00)

评估人员：周小芳

递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表4-16

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	暂时性差异项目	暂时性差异金额	所得税税率	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	坏账准备	8,802,960.45	25%	人民币	2,200,740.11	0.00	(2,200,740.11)	(100.00)	
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
合 计					2,200,740.11	0.00	(2,200,740.11)	(100.00)	

被评估单位填表人员：酆伟华

评估人员：周小芳

填表时间：2018年1月19日

流 动 负 债 评 估 汇 总 表

评估基准日：2017年12月31日

表5

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

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				
5-5	预收款项	3,926,752.00	3,926,752.00		
5-6	应付职工薪酬				
5-7	应交税费	(749,068.20)	(749,068.20)		
5-8	应付利息				
5-9	应付股利				
5-10	其他应付款	4,329,877.40	4,329,877.40		
5-11	一年内到期的非流动负债				
5-12	其他流动负债				
5	流动负债合计	7,507,561.20	7,507,561.20		

评估人员：周小芳

预收款项评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-5

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	名称	面积(平方米)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	陈珊莹	B33-113#	30.59	房款	2017年	1年以内	人民币	140,714.00	140,714.00			
2	陈珊莹	B33-114#	30.59	房款	2017年	1年以内	人民币	140,714.00	140,714.00			
3	陈珊莹	B33-115#	38.24	房款	2017年	1年以内	人民币	175,904.00	175,904.00			
4	陈珊莹	B33-116#	25.07	房款	2017年	1年以内	人民币	115,322.00	115,322.00			
5	陈珊莹	B33-117#	25.07	房款	2017年	1年以内	人民币	115,322.00	115,322.00			
6	陈珊莹	B33-118#	38.24	房款	2017年	1年以内	人民币	175,904.00	175,904.00			
7	陈珊莹	B33-119#	35.69	房款	2017年	1年以内	人民币	164,220.00	164,220.00			
8	杨叶飞	B1-10#	49.07	车库款	2017年	1年以内	人民币	69,563.00	69,563.00			
9	杨叶飞	B1-27#	61.89	车库款	2017年	1年以内	人民币	38,640.00	38,640.00			
10	骆介永	B4-5#	49.73	车库款	2017年	1年以内	人民币	59,920.00	59,920.00			
11	何洁二	B4-38#	52.33	车库款	2017年	1年以内	人民币	58,501.00	58,501.00			
12	寿栩翔	B4-39#	52.33	车库款	2017年	1年以内	人民币	57,140.00	57,140.00			
13	骆伯行	B5-30#	49.73	车库款	2017年	1年以内	人民币	87,000.00	87,000.00			
14	周军伟	B5-33#	49.73	车库款	2017年	1年以内	人民币	70,872.00	70,872.00			
15	冯迪英	B5-36#	49.73	车库款	2017年	1年以内	人民币	70,872.00	70,872.00			
16	陈月明	B9-26#	75.74	车库款	2017年	1年以内	人民币	25,182.00	25,182.00			
17	王祥	B10-31#	75.74	车库款	2017年	1年以内	人民币	86,000.00	86,000.00			
18	姚磊军	B11-18#	80.59	车库款	2017年	1年以内	人民币	85,000.00	85,000.00			
19	张乐珊	B11-21#	75.74	车库款	2017年	1年以内	人民币	85,000.00	85,000.00			
20	张黄飞	B12-17#	35.11	车库款	2017年	1年以内	人民币	22,000.00	22,000.00			
21	边迪钧	B12-21#	75.74	车库款	2017年	1年以内	人民币	25,127.00	25,127.00			
22	郭民	B12-24#	66.83	车库款	2017年	1年以内	人民币	90,000.00	90,000.00			
23	寿幸丰	B12-27#	66.83	车库款	2017年	1年以内	人民币	75,000.00	75,000.00			
24	黄橙军	B14-7#	20.25	车库款	2017年	1年以内	人民币	63,000.00	63,000.00			
25	许鉴军	B14-28#	17.36	车库款	2017年	1年以内	人民币	43,621.00	43,621.00			
26	黄月华	B14-29#	17.36	车库款	2017年	1年以内	人民币	52,000.00	52,000.00			
27	陈志伟	B14-34#	17.36	车库款	2017年	1年以内	人民币	40,000.00	40,000.00			
28	陈志伟	B14-35#	17.36	车库款	2017年	1年以内	人民币	40,000.00	40,000.00			
29	赵树桥	B14-32#	20.25	车库款	2017年	1年以内	人民币	60,000.00	60,000.00			
30	孟嘉飞	B18-1#	39.92	车库款	2017年	1年以内	人民币	57,000.00	57,000.00			
31	许科峰	B21-8#	37.24	车库款	2017年	1年以内	人民币	42,500.00	42,500.00			

预收款项评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-5

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	名称	面积(平方米)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
32	陈江峰	B21-15#	30.05	车库款	2017年	1年以内	人民币	34,799.00	34,799.00			
33	赵明	B23-15#	30.05	车库款	2017年	1年以内	人民币	34,799.00	34,799.00			
34	朱理均	B26-12#	36.83	车库款	2017年	1年以内	人民币	42,723.00	42,723.00			
35	殷海燕	1-1009#	34.53	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,724.00	48,724.00			
36	王琼	1-1013#	34.53	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,724.00	48,724.00			
37	钟伟儿	1-1014#	34.53	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,724.00	48,724.00			
38	吴群	1-1015#	34.53	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,724.00	48,724.00			
39	徐爽	1-1016#	34.53	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,000.00	48,000.00			
40	孟建山	1-1017#	34.53	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,000.00	48,000.00			
41	王国均	1-1020#	34.53	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,724.00	48,724.00			
42	曹永玲	1-1021#	34.53	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,724.00	48,724.00			
43	赵晓燕	1-1022#	34.53	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,724.00	48,724.00			
44	蔡浏艺	1-1023#	34.53	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,724.00	48,724.00			
45	何炯珉	1-1024#	34.53	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,724.00	48,724.00			
46	何炯珉	1-1025#	34.53	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,724.00	48,724.00			
47	宣国松	1-1026#	34.53	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,724.00	48,724.00			
48	徐振钢	1-1028#	34.53	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,000.00	48,000.00			
49	王群芳	1-1029#	34.53	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,724.00	48,724.00			
50	钱晓东	1-1101#	34.53	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,724.00	48,724.00			
51	倪海标	1-1102#	34.53	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,724.00	48,724.00			
52	王慧君	2-2012#	37.11	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,000.00	48,000.00			
53	方莉	2-2017#	37.11	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,724.00	48,724.00			
54	蔡梅芳	2-2031#	37.11	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,724.00	48,724.00			
55	蔡梅芳	2-2032#	25.57	车库款	2017年	1年以内	人民币	14,847.00	14,847.00			
56	徐祖奎	2-2055#	46.9	车库款	2017年	1年以内	人民币	61,000.00	61,000.00			
57	郭学祥	2-2056#	42.99	车库款	2017年	1年以内	人民币	56,446.00	56,446.00			
58	赵虎彪	2-2057#	42.99	车库款	2017年	1年以内	人民币	56,446.00	56,446.00			
59	赵虎彪	2-2058#	42.99	车库款	2017年	1年以内	人民币	56,446.00	56,446.00			
60	钟苗定	2-2064#	37.11	车库款	2017年	1年以内	人民币	48,724.00	48,724.00			
61	戚孝均	2-2068#	40.49	车库款	2017年	1年以内	人民币	53,000.00	53,000.00			
62	虞芳	6-6010#	30.39	车库款	2017年	1年以内	人民币	47,710.00	47,710.00			

预收款项评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-5

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	名称	面积（平方米）	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
63	虞芳	6-6035#	23.32	车库款	2017年	1年以内	人民币	16,190.00	16,190.00			
64												
65												
66												
67												
68												
69												
70												
71												
72												
73												
74												
75												
76												
77												
合 计								3,926,752.00	3,926,752.00			

被评估单位填表人员：邝伟华
填表时间：2018年1月19日

评估人员：周小芳

应 交 税 费 评 估 明 细 表

评估基准日：2017年12月31日

表5-7

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	税种	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备 注
1	诸暨市国家税务局	企业所得税	2017年	人民币	(999,794.34)	(999,794.34)			
2	诸暨市地方税务局	营业税	2017年	人民币	(11,728.79)	(11,728.79)			
3	诸暨市地方税务局	土地增值税	2017年	人民币	410,510.16	410,510.16			
4	诸暨市地方税务局	城市维护建设税	2017年	人民币	(13,710.23)	(13,710.23)			
5	诸暨市地方税务局	印花税	2017年	人民币	(22,876.49)	(22,876.49)			
6	诸暨市地方税务局	教育费附加	2017年	人民币	34,599.33	34,599.33			
7	诸暨市地方税务局	水利基金	2017年	人民币	(413.18)	(413.18)			
8	诸暨市地方税务局	地方教育附加	2017年	人民币	29,741.97	29,741.97			
9	诸暨市地方税务局	代扣代缴个人所得税	2017年	人民币	934.42	934.42			
10	诸暨市地方税务局	房产税	2017年	人民币	7,800.00	7,800.00			
11	诸暨市国家税务局	增值税	2017年	人民币	(184,131.05)	(184,131.05)			
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
合 计					(749,068.20)	(749,068.20)			

被评估单位填表人员：邝伟华

评估人员：周小芳

填表时间：2018年1月19日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-10

被评估单位：诸暨市富润置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	张非凡	房款	2017年	1年以内	人民币	3,750,000.00	3,750,000.00			
2	裘洪生	租金	2016年	1-2年	人民币	233,606.00	233,606.00			
3	物业维修基金	维修基金	2012年以前	5年以上	人民币	158,858.40	158,858.40			
4	浙江富润纺织有限公司	往来款	2014年	2-3年	人民币	11,477.00	11,477.00			关联方
5	浙江富润印染有限公司	往来款	2014年	2-3年	人民币	45,936.00	45,936.00			关联方
6	诸暨市一百超市有限公司	租金	2017年	1年以内	人民币	130,000.00	130,000.00			
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
合计						4,329,877.40	4,329,877.40			

被评估单位填表人员：邰伟华

评估人员：周小芳

填表时间：2018年1月19日