本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

柳州同鑫房地产开发有限公司拟接受增资涉及的
柳州同鑫房地产开发有限公司
股东全部权益

资产评估报告

沃克森评报字[2019]第1338号

（共一册　第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇一九年十一月十八日

资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：	11110200512019008 29
资产评估报告名称：	柳州同鑫房地产开发有限公司拟接受增资涉及的柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益资产评估报告
资产评估报告文号：	沃克森评报字[2019]第1338号
资产评估机构名称：	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
签字资产评估专业人员：	姜海成 、尚银波

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目　　录

资产评估报告·声明 **2**

资产评估报告·摘要 **4**

资产评估报告·正文 **6**

一、　委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 6

二、　评估目的 10

三、　评估对象和评估范围 10

四、　价值类型 12

五、　评估基准日 12

六、　评估依据 12

七、　评估方法 15

八、　评估程序实施过程和情况 18

九、　评估假设 19

十、　评估结论 21

十一、特别事项说明 22

十二、评估报告使用限制说明 23

十三、评估报告日 24

资产评估报告·附件 **26**

资产评估报告·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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

柳州同鑫房地产开发有限公司拟接受增资涉及的柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益

资产评估报告·摘要

沃克森评报字[2019]第 1338 号

农工商房地产（集团）有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对柳州同鑫房地产开发有限公司拟接受增资涉及的的柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益在 2019 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

柳州同鑫房地产开发有限公司拟接受增资，本经济行为已经农工商房地产（集团）有限公司控股母公司光明房地产集团股份有限公司 [2019]239 号的请示文件通过。

二、 评估对象与评估范围

本次资产评估对象为柳州同鑫房地产开发有限公司拟接受增资涉及的柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益；评估范围为经济行为之目的所涉及的柳州同鑫房地产开发有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

柳州同鑫房地产开发有限公司评估基准日财务报表经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具信会师报字[2019]第 ZA23430 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2019 年 8 月 31 日。

五、评估方法

资产基础法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日2019年8月31日，柳州同鑫房地产开发有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为-107.09万元，本次评估以资产基础法的初步评估结论作为最终评估结论：在持续经营前提下，柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益的评估价值为1.26万元，增值额为108.35万元，增值率为101.18%。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日2019年8月31日起至2020年8月30日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

柳州同鑫房地产开发有限公司拟接受增资涉及的柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益

资产评估报告·正文

沃克森评报字[2019]第 1338 号

农工商房地产（集团）有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对柳州同鑫房地产开发有限公司拟接受增资涉及的柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益在 2019 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。

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

统一社会信用代码：91310000132208268 3

企业名称：农工商房地产（集团）有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：沈宏泽

注册资本：112000 万人民币

成立日期：1988 年 05 月 14 日

住所：上海市普陀区长寿路 798 号 208 室

经营范围：企业投资、国内贸易（除国家专项外）、集团内资产清理、土地资源的开发、置换、租赁、转让、房地产开发及与房地产开发的相关项目，房地产咨询（不得从事中介），附设分支机构。 【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

1、公司登记事项

统一社会信用代码：91450200MA5NX4075C

名　　称：　柳州同鑫房地产开发有限公司

地　　址：柳州市东环大道256号万达广场5栋2912室

法定代表人：唐松

注册资本：1000万

实收资本：0万

成立日期：2019年07月02日

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产开发；室内外装饰装修工程施工；建筑材料、装饰材料、化工材料（危险化学品除外）、五金机电销售；自有房屋租赁；机电设备安装；企业管理咨询。

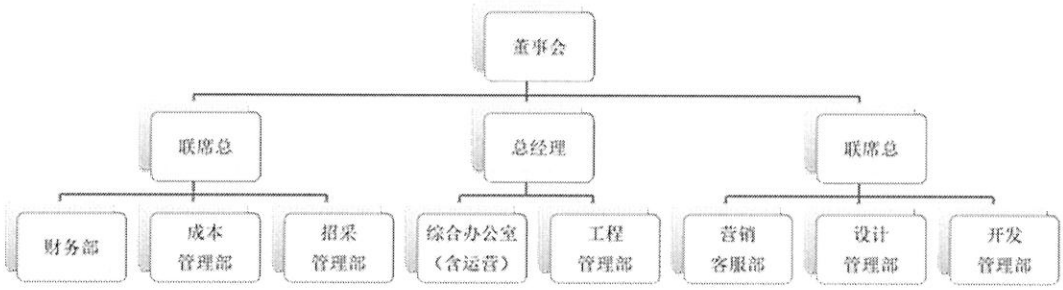
2、历史沿革

柳州同鑫房地产开发有限公司成立于2019年7月2日，系由农工商房地产（集团）有限公司和唐松共同设立。公司注册资本为人民币 1000 万元，农工商房地产（集团）有限公司认缴人民币900万元，占注册资本的90%；唐松认缴人民币100万元，占注册资本的10%。

2019 年 8 月，根据股权转让合同，唐松将其持有的 10%股权分别转让 5%和5%给柳州金卓柳房地产开发有限公司和佛山市高明区美的房地产发展有限公司。截止评估基准日2019年8月31日，被评估单位股权结构如下：

股东名称	实收资本（万元）	实缴比例（%）	认缴注册资本（万元）	认缴比例（%）
农工商房地产（集团）有限公司	0.00	0.00	900.00	90.00
柳州金卓柳房地产开发有限公司	0.00	0.00	50.00	5.00
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	0.00	0.00	50.00	5.00
合计	0.00	0.00	1000.00	100.00

3、经营管理结构



4、财务状况

企业评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2019年8月31日
流动资产	20,200.03
非流动资产	8.91
固定资产净额	8.91
在建工程	-
工程物资	-
无形资产	-
其中：土地使用权	-
资产总计	20,208.94
流动负债	20,316.03
非流动负债	-
负债合计	20,316.03
所有者权益	-107.09

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项　　目	2019年1-8月
一、营业收入	-
其中：主营业务收入	-
其他业务收入	-
减：营业成本	-
其中：主营业务成本	-
其他业务成本	-
营业税金及附加	19.92
销售费用	-
管理费用	6.47
财务费用	80.70
资产减值损失	-

项　　目	2019年1-8月
加：公允价值变动收益	-
投资收益	-
三、营业利润	-107.09
加：营业外收入	-
减：营业外支出	-
四、利润总额	-107.09
减：所得税费用	-
五、净利润	-107.09

注：以上基准日财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2019]第ZA23430号标准无保留的审计报告。

5、会计制度和税收政策

（1）会计制度

柳州同鑫房地产开发有限公司会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

（2）税收政策

柳州同鑫房地产开发有限公司为一般纳税人，增值税税率为9%，按应缴流转税额的7%计缴城市维护建设税，教育费附加（含地方教育费附加）为5%，按应纳税所得额的25%计缴企业所得税，其他税费按国家相关规定计算缴纳。

（三） 委托人与被评估单位的关系

委托人农工商房地产（集团）有限公司是被评估单位柳州同鑫房地产开发有限公司的股东，持有柳州同鑫房地产开发有限公司90%股权。

（四） 其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

柳州同鑫房地产开发有限公司拟接受增资，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及柳州同鑫房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已经农工商房地产（集团）有限公司控股母公司光明房地产集团股份有限公司 [2019]239 号的请示文件通过。

三、评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据业已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一） 评估对象

本资产评估报告评估对象为柳州同鑫房地产开发有限公司拟接受增资涉及的柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益。

（二） 评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的柳州同鑫房地产开发有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。柳州同鑫房地产开发有限公司评估基准日财务报表经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了信会师报字[2019]第 ZA23430 号审计报告。

截止评估基准日 2019 年 8 月 31 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）纳入评估范围的净资产账面价值为-107.09 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

资产	2019 年 8 月 31 日
流动资产	20,200.03
非流动资产	8.91
固定资产净额	8.91
在建工程	-
工程物资	-

资产	2019年8月31日
无形资产	-
其中：土地使用权	-
资产总计	20,208.94
流动负债	20,316.03
非流动负债	-
负债合计	20,316.03
所有者权益	-107.09

注：上表财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

（三） 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

纳入评估范围内的实物资产账面值 19,908.91 万元，占评估范围内总资产的99%。主要为存货、电子设备。这些资产具有以下特点：

1、存货：纳入本次评估范围的存货-开发成本，主要为位于广西省柳州市桂柳路南侧的一宗城镇住宅用地，目前土地开发程度为“五通一平”（宗地外通上水、通下水、通路、通电、通讯及宗地内土地平整），截止本次评估基准日存货账面值为支付的50%土地使用权出让金，尚未取得不动产权证。

2、电子设备：纳入本次评估范围的电子设备共计15项，主要为电脑、保险柜等，分布在被评估单位办公区域内，截至评估基准日，均能正常使用。

（四） 企业申报表外资产的类型、数量

柳州同鑫房地产开发有限公司无申报表外资产。

（五） 引用其他机构报告

本资产评估报告引用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

（六） 其他需要说明的问题

1、截止评估基准日，被评估公司注册资本1,000万元，其中农工商房地产（集团）有限公司、柳州金卓柳房地产开发有限公司和佛山市高明区美的房地产发展有限公司分别认缴900万、50万和50万，实缴均为0。根据公司章程约定，股东认缴出资于2019年12月31日前缴足。本次评估未考虑上述事项对结论的影响。

2、截止评估基准日，被评估公司的柳州市桂柳路南侧地块（宗地编号

1-06-07-033，宗地面积36,848.64平方米，使用性质为居住用地）于2019年6月17日挂牌成交，成交价 398,000,000 元，目前已按合同约定于 7 月 28 日前缴纳199,000,000元，剩余部分将按合同约定于2019年12月31日之前支付，因暂未缴纳剩余部分出让金，故暂未办理土地使用权证，本次评估考虑上述事项对结论的影响。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是2019年8月31日。

本次资产评估基准日的确定是根据委托人相关经济行为的安排，资产评估机构根据专业经验建议，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托人确定。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一） 经济行为依据

1、光明房地产集团股份有限公司文件（光明地产[2019]239号的请示文件2019年9月6日）。

（二） 法律法规依据

1、 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第12届全国人民代表

大会常务委员会第21次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第10届全国人民代表大会第5次会议通过）；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；

5、《中华人民共和国企业所得税法》（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《关于修改＜中华人民共和国企业所得税法＞的决定》修正）；

6、《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令第91号）；

7、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国资委、财政部令第32号）；

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号，2005年8月25日国资委第31次主任办公会议审议通过）；

9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国资委产权【2006】274号）；

10、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（2013年5月10日国资发产权【2013】64号）；

12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009年9月11日国资产权【2009】941号）；

13、其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1、《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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——企业价值》（中评协【2017】36号）；

8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；

9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；

10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39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）；

（四） 权属依据

1、 国有土地使用权出让合同；

2、 有关资产产权转让合同；

3、 设备的购置合同及相关产权证明文件；

4、 其他有关产权证明。

（五） 取价依据

1、 企业提供的资料

（1） 企业提供的评估基准日财务报表、审计报告；

（2） 企业提供的资产清单和资产评估申报表；

2、 资产评估机构收集的资料

（1） 评估专业人员现场勘查记录资料；

（2） 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

（3） 与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一） 评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法） 三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3）《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2、评估方法适用条件

（1）收益法

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，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）市场法

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，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取

可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑柳州同鑫房地产开发有限公司成立于2019年7月，成立时间较短，处于发展前期，目前无营业收入，不确定因素大，未来预期收益及风险难以预测，因此，本项目不适用收益法。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与柳州同鑫房地产开发有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

（二） 选择评估方法的操作思路

1、资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对柳州同鑫房地产开发有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除柳州同鑫房地产开发有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

①货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。外币货币资金按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值。

②存货：对于企业名下的位于广西省柳州市桂柳路南侧项目的开发成本，采用市场比较法和基准地价系数修正法。市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法；基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，对各城市已公布的同类用途同级土地基准地价进行修正，估算宗地客观价格的方法。最后综合分析两种方法结果差异，选择适当的评估方法结果作为评估值。

④机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值＝重置全价×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

⑤负债

负债主要包括应付账款、应交税费、其他应付款等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一） 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二） 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

（三） 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四） 现场调查

1、 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五） 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询

问、书面审查、 实地调查、查询、 函证、复核等。

（六） 评定估算

1、 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；

3、 对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七） 编制和提交评估报告

1、 根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2、 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

（一） 基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产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。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二） 一般假设

1、 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一） 资产基础法的初步价值结论

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的初步价值结论：

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日，柳州同鑫房地产开发有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 20,208.94 万元，评估值 20,317.29 万元，增值额为 108.35 万元，增值率为 0.54 %；负债账面价值为 20,316.03 万元，评估值 20,316.03 万元，无增减值；所有者权益账面值为-107.09 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为 1.26 万元，增值额为 108.35 万元，增值率为 101.18%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	20,200.03	20,309.32	109.29	0.54
非流动资产	8.91	7.97	-0.94	-10.49
其中：长期股权投资	-	-	-	-
固定资产	8.91	7.97	-0.94	-10.49
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
资产总计	20,208.94	20,317.29	108.35	0.54
流动负债	20,316.03	20,316.03	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	20,316.03	20,316.03	-	-
所有者权益	-107.09	1.26	108.35	101.18

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

（二） 评估结果分析

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日，柳州同鑫房地产开发有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为-107.09 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 1.26 万元，增值额为 108.35 万元，增值率为 101.18%。

（三） 评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2019年8月31日起至2020年8月30日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、报告中的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市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

4、截止评估基准日，被评估公司注册资本1,000万元，其中农工商房地产（集团）有限公司、柳州金卓柳房地产开发有限公司和佛山市高明区美的房地产发展有限公司分别认缴900万、50万和50万，实缴均为0。根据公司章程约定，股东认缴出资于2019年12月31日前缴足。本次评估未考虑上述事项对结论的影响。

5、截止评估基准日，被评估公司的柳州市桂柳路南侧地块（宗地编号1-06-07-033，宗地面积36,848.64平方米，使用性质为居住用地）于2019年6月17日挂牌成交，成交价398,000,000元，目前已按合同约定于7月28日前缴纳199,000,000元，剩余部分将按合同约定于2019年12月31日之前支付，出让合同约定土地交付日期为2019年10月17日，且约定土地交接单日期为2019年10月29日为土地使用年限起算日期，因暂未缴纳剩余部分出让金，故暂未办理土地使用权证，根据现场了解土地在基准日2019年8月31日实际已经达到交付状态，评估时按照实际状态进行市场价值评估，未考虑上述土地约定交付日期及未办产权证事项对结论的影响。

6、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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、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。

十三、 评估报告日

本评估报告日为二〇一九年十一月十八日。

【评估报告签字盖章页｜此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

中国·北京

资产评估师签名：

资产评估师签名：

资产评估报告·附件

一、 相关经济行为文件

二、 被评估单位专项审计报告

三、 委托人和被评估单位法人营业执照

四、 评估对象涉及的主要权属证明资料

五、 委托人和其他相关当事人承诺函

六、 签名资产评估师承诺函

七、 资产评估机构资格证明文件

八、 资产评估机构法人营业执照副本

九、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

十、 资产评估委托合同

十一、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

十二、 资产评估明细表

光明房地产集团股份有限公司文件

光明地产〔2019〕239号　　签发人:沈宏泽

关于光明房地产集团股份有限公司拟投资开发柳州市P(2019)32号地块住宅项目的请示

光明食品（集团）有限公司:

2019年6月17日，光明房地产集团股份有限公司（以下简称:“光明地产”）下属农工商房地产（集团）有限公司（以下简称:“农工商房产”)通过公开挂牌方式,竞得柳州市P(2019)32号地块（以下简称:“目标地块”）的国有土地使用权，竞得价格为39800万元，溢价率76.92%。

目标地块位于柳州市城中区桂柳路南侧，土地性质为城镇住宅用地,用地面积36,848.64平方米,计容建筑面积约66,328平方米，容积率为1.5-1.8，由农工商房产成立的项目公司负责

项目开发建设运营。

为提高项目开发品质、合理调配资源，经公司讨论决定，同意与金科地产集团股份有限公司（以下简称：金科地产）及美的置业集团有联公司（以下简称：美的地产）共同合作开发该项目。具体合作主要内容如下：

一、合作单位

农工商房地产（集团）有限公司

柳州金卓柳房地产开发有限公司（金科地产全资子公司）

佛山市高明区美的房地产发展有限公司（美的地产全资子公司）

二、合作方式

光明地产下属农工商房产负责成立了项目公司“柳州同鑫房地产开发有限公司”，注册资本为1,000万元。目前，项目公司中农工商房产持股90%、金科地产持股5%、美的地产持股5%。

现拟由三方进行不对等增资，将项目公司注册资本增至19,000万元，三方按光明地产33%、金科地产33%、美的地产34%的比例持有项目公司的股权，出资资金由各方自筹解决。增资后，三方按持股比例合作开发本项目以及承担向项目公司出资和投入的义务，同股同权、共享利益、共担风险。

光明地产将按照国资管理要求对拟增资的项目公司进行审计评估。若评估价格低于或等于原始出资额，增资价格将以原始出资额为对价依据进行相应的股权增资，若评估价格高于原始出资额，增资价格将以评估价格为对价依据进行相应股权增

资。

由于目标地块为近期公开市场招拍挂所获得地块，至目标地块的项目公司的股权收购工作的时间较短，土地市场产生明显变化的可能性较小。因此光明地产申请从光明食品集团的评估公司库中选择评估公司，直接委托开展评估工作。审计评估基准日拟定为2019年8月31日。

经测算，目标地块以76.9%溢价率获取，预计项目投资总额为78,181万元，净利润为8,286万元，净投资回报率10.60%。

为实现光明地产资源的合理运用，顺应房产行业内企业强强合作的发展趋势和企业长远发展，请光明食品集团对上述事项予以大力支持为荷。

以上请示妥否，请批复。

附件：1.《柳州P(2019)32号地块可行性研究报告》

2.《柳州P(2019)32号地块项目两进两单》

光明房地产集团股份有限公司

2019年8月30日

光明房地产集团股份有限公司办公室　　2019年9月6日印发

柳州同鑫房地产开发有限公司

审计报告及财务报表

二〇一九年七至八月

柳州同鑫房地产开发有限公司

审计报告及财务报表

（2019 年 07 月 02 日至 2019 年 8 月 31 日止）

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5
	财务报表附注	1-20

审计报告

信会师报字[2019]第 ZA23430 号

柳州同鑫房地产开发有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了柳州同鑫房地产开发有限公司（以下简称柳州同鑫）财务报表，包括 2019 年 8 月 31 日的资产负债表，2019 年 7-8 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了柳州同鑫 2019 年 8 月 31 日的财务状况以及 2019 年 7-8 月的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于柳州同鑫，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

柳州同鑫管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估柳州同鑫的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督柳州同鑫的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对柳州同鑫持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致柳州同鑫不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：李　晨

中国注册会计师：刘玉如

中国•上海

二〇一九年十月十五日

柳州同鑫房地产开发有限公司
资产负债表
2019 年 8 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,000,330.00	
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款		
存货	199,000,000.00	
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	202,000,330.00	
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	89,085.42	
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
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		
非流动资产合计	89,085.42	
资产总计	202,089,415.42	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

柳州同鑫房地产开发有限公司
资产负债表（续）
2019 年 8 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	933,423.90	
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	206.40	
其他应付款	202,226,677.90	
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	203,160,308.20	
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	203,160,308.20	
所有者权益：		
股本		
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-1,070,892.78	
所有者权益合计	-1,070,892.78	
负债和所有者权益总计	202,089,415.42	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

柳州同鑫房地产开发有限公司
利润表
2019年7-8月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额
一、营业收入	
减：营业成本	
税金及附加	199,206.40
销售费用	
管理费用	64,657.48
研发费用	
财务费用	807,028.90
其中：利息费用	
利息收入	
加：其他收益	
投资收益（损失以“-”号填列）	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	
二、营业利润（亏损以“-”填列）	-1,070,892.78
加：营业外收入	
减：营业外支出	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,070,892.78
减：所得税费用	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,070,892.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	
五、其他综合收益的税后净额	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	
1．重新计量设定受益计划变动额	
2．权益法下不能转损益的其他综合收益	
3．其他权益工具投资公允价值变动	
4．企业自身信用风险公允价值变动	
（二）将重分类进损益的其他综合收益	
1．权益法下可转损益的其他综合收益	
2．其他债权投资公允价值变动	
3．金融资产重分类计入其他综合收益的金额	
4．其他债权投资信用减值准备	
5．现金流量套期储备	
6．外币财务报表折算差额	
7．其他	
六、综合收益总额	-1,070,892.78
七、每股收益：	
（一）基本每股收益（元/股）	
（二）稀释每股收益（元/股）	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

柳州同鑫房地产开发有限公司

现金流量表

2019 年 7-8 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额
一、经营活动产生的现金流量	
销售商品、提供劳务收到的现金	
收到的税费返还	
收到其他与经营活动有关的现金	3,200,000.00
经营活动现金流入小计	3,200,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	
支付给职工以及为职工支付的现金	
支付的各项税费	199,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	670.00
经营活动现金流出小计	199,670.00
经营活动产生的现金流量净额	3,000,330.00
二、投资活动产生的现金流量	
收回投资收到的现金	
取得投资收益收到的现金	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	
收到其他与投资活动有关的现金	
投资活动现金流入小计	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	
投资支付的现金	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	
支付其他与投资活动有关的现金	
投资活动现金流出小计	
投资活动产生的现金流量净额	
三、筹资活动产生的现金流量	
吸收投资收到的现金	
取得借款收到的现金	
发行债券收到的现金	
收到其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流入小计	
偿还债务支付的现金	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	
支付其他与筹资活动有关的现金	
筹资活动现金流出小计	
筹资活动产生的现金流量净额	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	3,000,330.00
加：期初现金及现金等价物余额	
六、期末现金及现金等价物余额	3,000,330.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

柳州同鑫房地产开发有限公司
所有者权益变动表
2019 年 7-8 月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、期初余额											
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额											
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-1,070,892.78	-1,070,892.78
（一）综合收益总额										-1,070,892.78	-1,070,892.78
（二）所有者投入和减少资本										-	
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额										-1,070,892.78	-1,070,892.78

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

柳州同鑫房地产开发有限公司
财务报表附注

（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

柳州同鑫房地产开发有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于2019年7月成立，公司注册资本为人民币 1,000 万元，股东分别为农工商房地产（集团）有限公司，认缴出资额900万元，投资比例90.00%；佛山市高明区美的房地产发展有限公司，认缴出资额50万元，投资比例5%；柳州金卓柳房地产开发有限公司，认缴出资额50万元，投资比例5%。统一社会信用代码91450200MA5NX4075C；法定代表人：唐松；注册地址：柳州市东环大道256号万达广场5栋2912室。

公司经营范围：房地产开发；室内外装饰装修工程施工；建筑材料、装饰材料、化工材料（危险化学品除外）、五金机电销售；自有房屋租赁；机电设备安装；企业管理咨询。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

公司自本报告期末起12个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

本次报告期间为2019年7月2日至2019年8月31日。

(三) 营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 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。

(六) 金融工具

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

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，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。

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，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。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 **金融资产转移的确认依据和计量方法**

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、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

(七) 应收款项坏账准备

1、 应收账款

（1）单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	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。
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。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对于划分为组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

确定组合的依据	
组合 1	合并范围内的应收款项及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

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法）	
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	账龄分析法

组合 2：组合中，各账龄组合预期信用损失率如下：

账龄	预期信用损失率（%）
0-6 个月（含 6 个月）	0
7-12 个月（含 12 个月）	5
1—2 年（含 2 年）	10
2—3 年（含 3 年）	30
3 年以上	100

2、 其他的应收款项

对于除应收账款以外其他的应收款项（包括应收票据、其他应收款、长期应收款等）的减值损失计量，比照本附注“三、（六）金融工具 6、金融资产（不

含应收款项）的减值的测试方法及会计处理方法”处理。

(八) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：原材料、周转材料、低值易耗品、库存商品、开发成本、开发产品、出租开发产品、工程施工等。

2、 发出存货的计价方法

（1）存货发出时按个别认定法或加权平均法计价。

（2）低值易耗品的摊销方法：领用时采用一次摊销法。

（3）开发产品按单项实际成本计算确定。

（4）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、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、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。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

(九) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且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。

2、 折旧方法

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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率(%)	年折旧率（%）
运输设备	年限平均法	3-8	3-5	11.88-32.33

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率(%)	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	3-15	3-5	6.33-32.33
通用设备及其他	年限平均法	3-8	3-5	11.88-32.33

(十) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（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、 借款费用资本化率、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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十一) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（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（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/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，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

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。

3、 辞退福利的会计处理方法

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。

(十三) 收入

1、 销售商品收入确认的一般原则：

（1）销售商品收入确认和计量的总体原则

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。

（2）本公司销售商品收入确认的确认标准及收入确认时间的具体判断标准

A、房地产业：

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），确认销售收入的实现。

B、物流服务业：

a、劳务已提供完毕，委托方已最终确认；

b、价格已经确定，已收到价款或获取可索取价款的凭据；

c、相关的收入与成本能够可靠计量时，确认物流服务收入实现。

C、商业：

a、商品已经运至客户指定地点，交付客户并取得客户验收确认；

b、按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外，价格已经确定，取得货款或索取货款的依据；

c、销售商品的成本能够合理计算。

2、 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

（1）让渡资产使用权收入确认和计量的总体原则

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：

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。

（2）本公司确认让渡资产使用权收入的依据：

a、具有对方认可的合同、协议；

b、履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；

c、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。

(十四) 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。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资

产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(十五) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(十六) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

本报告期无重要会计政策变更。

2、 重要会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%

(二) 税收优惠

无.

五、 财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	3,000,330.00	

(二) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	199,000,000.00		199,000,000.00			

开发成本中土地坐落于柳州市桂柳路南侧地块，权力性质为出让，土地用途为住宅用地，宗地面积 36,848.64 平方米，使用年限 70 年，土地尚未取得土地产权证。

(三) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
固定资产	89,085.42	
固定资产清理		
合计	89,085.42	

2、 固定资产情况

项目	通用设备	合计
1. 账面原值		
（1）期初余额		
（2）本期增加金额	91,500.00	91,500.00
—购置	91,500.00	91,500.00
（3）本期减少金额		
（4）期末余额	91,500.00	91,500.00
2. 累计折旧		
（1）期初余额		
（2）本期增加金额	2,414.58	2,414.58
—计提	2,414.58	2,414.58
（3）本期减少金额		

项目	通用设备	合计
（4）期末余额	2,414.58	2,414.58
3．减值准备		
（1）期初余额		
（2）本期增加金额		
（3）本期减少金额		
（4）期末余额		
4．账面价值		
（1）期末账面价值	89,085.42	89,085.42
（2）上年年末账面价值		

(四) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
其他	933,423.90	

(五) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
其他	206.40	

(六) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	202,226,677.90	
合计	202,226,677.90	

1、 其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
企业间往来款	199,000,000.00	
保证金、押金	3,200,000.00	
其他	26,677.90	
合计	202,226,677.90	

（2）账龄超过一年的重要其他应付款：无

(七) 未分配利润

项目	本期金额
调整前上年年末未分配利润	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减－）	
调整后年初未分配利润	
加：本期净利润	-1,070,892.78
减：提取法定盈余公积	
提取任意盈余公积	
提取一般风险准备	
应付普通股股利	
转作股本的普通股股利	
期末未分配利润	-1,070,892.78

(八) 税金及附加

项目	本期金额
印花税	199,206.40

(九) 管理费用

项目	本期金额
固定资产折旧	2,414.58
办公费	17,074.10
租赁费	38,165.00
其他	7,003.80
合计	64,657.48

(十) 财务费用

项目	本期金额
企业间拆借资金利息支出	806,358.90
手续费	670.00
合计	807,028.90

(十一) 所得税费用

1、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-1,070,892.78
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-267,723.20
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	267,723.20
所得税费用	

(十二) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	-1,070,892.78
加：信用减值损失	
资产减值准备	
固定资产折旧	2,414.58
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	
财务费用（收益以“-”号填列）	806,358.90
投资损失（收益以“-”号填列）	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-199,000,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	202,262,449.30

补充资料	本期金额
其他	
经营活动产生的现金流量净额	3,000,330.00
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物净变动情况	
现金的期末余额	3,000,330.00
减：现金的期初余额	
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	3,000,330.00

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额
一、现金	3,000,330.00
其中：库存现金	
可随时用于支付的银行存款	3,000,330.00
可随时用于支付的其他货币资金	
可用于支付的存放中央银行款项	
存放同业款项	
拆放同业款项	
二、现金等价物	
其中：三个月内到期的债券投资	
三、期末现金及现金等价物余额	3,000,330.00

(十三) 所有权或使用权受到限制的资产：无

六、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
农工商房地产（集团）有限公司	上海	房地产业	11.2 亿人民币	90.00	90.00

(二) 其他关联方情况：无

(三) 关联交易情况：无

(四) 关联方应收应付款项

1、 应收项目：无

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	农工商房地产（集团）有限公司	199,000,000.00	

七、 承诺及或有事项

本公司无需要披露的重要重要承诺事项及或有事项。

八、 资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

九、 其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项。

柳州同鑫房地产开发有限公司

（加盖公章）

二〇一九年十月十五日

营业执照

统一社会信用代码 91310000132208268 3

证照编号 00000000201705080003

名　　称	农工商房地产（集团）有限公司
类　　型	有限责任公司（国有自然人投资或控股的法人独资）
住　　所	上海市普陀区长寿路798号208室
法定代表人	沈宏洋
注册资本	人民币112000.0000万元整
成立日期	1988年5月14日
营业期限	1988年5月14日 至 不约定期限
经营范围	企业投资、国内贸易（除国家专项外）、集团内资产清理、土地资源的开发、置换、租赁、转让、房地产开发及与房地产开发的相关项目，房地产咨询（不得从事中介），附设分支机构。【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】

用途 仅供评估使用

有效期 [illegible]

农房集团办公室 2017年5月4日

登记机关

2017年 05月 08日

0005831

统一社会信用代码

91450200MA5NX4075C

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

名　　称　柳州同鑫房地产开发有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　唐松

经营范围　房地产开发；室内外装饰装修工程施工；建筑材料、装饰材料、化工材料（危险化学品除外）、五金机电销售；自有房屋租赁；机电设备安装；企业管理咨询。（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。）

注册资本　壹仟万圆整

成立日期　2019年07月02日

营业期限　长期

住　　所　柳州市东环大道256号万达广场5栋2912室

登记机关

2019年08月21日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

土地权属情况说明

截止评估基准日，被评估公司的柳州市桂柳路南侧地块（宗地编号 1-06-07-033，宗地面积 36,848.64 平方米，使用性质为居住用地）于 2019 年 6 月 17 日挂牌成交，成交价 398,000,000 元，目前已按合同约定于 7 月 28 日前缴纳 199,000,000 元，剩余部分将按合同约定于 2019 年 12 月 31 日之前支付，出让合同约定土地交付日期为 2019 年 10 月 17 日，且约定土地交接单日期为 2019 年 10 月 29 日为土地使用年限起算日期，因暂未缴纳剩余部分出让金，故暂未办理土地使用权证，根据现场了解土地在基准日 2019 年 8 月 31 日实际已经达到交付状态，评估时按照实际状态进行市场价值评估，未考虑上述土地约定交付日期及未办产权证事项对结论的影响。

柳州同鑫房地产开发有限公司

2019 年 11 月 01 日

土地交接单

位于柳州市桂柳路南侧地块，出让面积为 36848.64 平方米，交易编号为 P（2019）32 号的国有建设用地使用权经柳州市土地交易储备中心组织的 2019 年柳州市第 8 期国有建设用地使用权交易会，由农工商房地产（集团）有限公司竞得，后变更为柳州同鑫房地产开发有限公司进行开发。柳州市土地交易储备中心代表出让人在现场按《国有建设用地使用权出让合同》约定将该宗地实际出让面积 36848.64 平方米土地交付给受让人。受让人对土地的交付条件无异议并接收出让人交付的出让土地。

柳州市土地交易储备中心

经办人：陈劲勋

（盖章）

柳州同鑫房地产开发有限公司

经办人：

（盖章）

2019 年 10 月 29 日

委托人承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

因柳州同鑫房地产开发有限公司拟接受增资，我司委托贵公司对该经济行为所涉及的柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。

二、不干预资产评估机构和资产评估人员独立、客观、公正地执业。

三、对提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

委托人（签章）：农工商房地产（集团）有限公司

授权代表人（签章）：

年　　月　　日

被评估单位承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

因柳州同鑫房地产开发有限公司拟接受增资，贵公司接受委托，对该经济行为所涉及的柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的责任：

一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

二、 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

三、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

五、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

七、 不干预资产评估机构和评估专业人员独立、客观、公正地执业；

八、 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位（签章）：柳州同鑫房地产开发有限公司

法定代表人（签章）

年 月 日

评估机构及资产评估师承诺函

农工商房地产（集团）有限公司：

受贵单位的委托，我们对柳州同鑫房地产开发有限公司拟接受增资涉及的的柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益在 2019 年 08 月 31 日的市场价值进行了评估，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。

资产评估师签名：

资产评估师签名：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

2019 年 11 月 18 日

统一社会信用代码

91110108792102303l

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　沃克森（北京）国际资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　徐伟建

经营范围　从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　1000万元

成立日期　2006年08月31日

营业期限　2006年08月31日至 长期

住　　所　北京市海淀区车公庄西路19号37幢三层305-306

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2019年07月02日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

编号: 105122471

营业执照

（副 本）(3-1)

统一社会信用代码 911101087921023031

名　　称	沃克森（北京）国际资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	北京市海淀区车公庄西路19号37幢三层305-306
法定代表人	徐伟建
注册资本	1000万元
成立日期	2006年08月31日
营业期限	2006年08月31日至 长期
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

在线扫码获取详细信息

登记机关　北京市工商行政管理局海淀分局

2018 年 09 月 10 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

北京市财政局

2018-0100 号

变更备案公告

沃克森（北京）国际资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司股东由黄立新（资产评估师证书编号：43000392）、徐伟建（资产评估师证书编号：21000606）、李文军（资产评估师证书编号：11060048）、黄运荣（资产评估师证书编号：42000705）、张基昌（资产评估师证书编号：34000028）、邓春辉（资产评估师证书编号：43000376）、王玉林（资产评估师证书编号：51040046）、王盖君（资产评估师证书编号：43000108）、刘继红（资产评估师证书编号：43000364），变更为黄立新（资产评估师证书编号：43000392）、徐伟建（资产评估师证书编号：21000606）、李文军（资产评估师证书编号：11060048）、黄运荣（资产评估师证书编号：42000705）、邓春辉（资产评

估师证书编号：43000376）、王玉林（资产评估师证书编号：51040046）、王盖君（资产评估师证书编号：43000108）、刘继红（资产评估师证书编号：43000364）、王海鹏（资产评估师证书编号：41030145）、杨冬梅（资产评估师证书编号：21030072）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26 号）第十四条有关规定，沃克森（北京）国际资产评估有限公司已交回原取得的资产评估资格证书。

特此公告。

北京市财政局

2018 年 11 月 8 日

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准沃克森（北京）国际资产评估有限公司从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号　证书编号：[illegible]

发证时间：二〇〇八年十二月

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：姜海成

性别：男

登记编号：31150001

单位名称：沃克森(北京)国际资产评估有限公司上海分公司

初次执业登记日期：2015-01-21

年检信息：通过（2019-05-08）

（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：

资产评估师 姜海成 31150001

打印日期：2019-05-21

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：尚银波

性别：男

登记编号：31170046

单位名称：沃克森(北京)国际资产评估有限公司上海分公司

初次执业登记日期：2017-06-29

年检信息：通过（2019-05-08）

（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：尚银波

本人印鉴：资产评估师 尚银波 31170046

打印日期：2019-05-08

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估业务委托合同

沃克森评合同字【2019】第 1261 号

甲方： 农工商房地产（集团）有限公司

乙方： 沃克森（北京）国际资产评估有限公司

丙方： 柳州同鑫房地产开发有限公司

资产评估业务委托合同

沃克森评合同字【2019】第1261号

一、委托人和资产评估机构

甲方：农工商房地产（集团）有限公司

住所：上海市普陀区长寿路798号208室

联系人：沈宏泽　　联系方式：021-61102888

乙方：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

住所：北京市海淀区车公庄西路19号37幢三层305-306

联系人：姜海成　　联系方式：15921540118

丙方（付款方）：柳州同鑫房地产开发有限公司

住所：柳州市东环大道256号万达广场5栋2912室

联系人：苏雨姣　　联系方式：13977106102

二、评估目的

柳州同鑫房地产开发有限公司拟接受增资，乙方接受甲方委托对该经济行为所涉及柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为：柳州同鑫房地产开发有限公司拟接受增资涉及的柳州同鑫房地产开发有限公司股东全部权益。

评估范围为：柳州同鑫房地产开发有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产和负债，具体以评估基准日甲方和被评估单位申报的资产评估明细表范围

内的资产和负债为准。

四、评估基准日

根据甲方相关经济行为的安排，乙方根据专业经验建议，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，甲方确定本次资产评估服务的评估基准日为：2019 年 8 月 31 日。

五、评估报告使用范围

（一）资产评估报告使用人

乙方依法出具的资产评估报告，甲方为资产评估报告使用人。

除甲方外，被评估单位柳州同鑫房地产开发有限公司为其他资产评估报告使用人。

乙方出具的资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（二）资产评估报告用途

甲方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。

甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）评估结论使用有效期

乙方出具的资产评估报告评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 8 月 31 日起至 2020 年 8 月 30 日止。

除资产评估报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

（四）资产评估报告的摘抄、引用或披露

1、未经甲方书面许可， 乙方及其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。

2、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、行政法规规定另有规定的除外。

六、评估报告提交期限和方式

（一）根据资产评估工作的时间安排，甲方应协调被评估单位于 2019 年 9 月 10 日完成资产清查工作，并向乙方提供资产评估所需的资产评估申报表、经济行为批文、权属证明文件以及其他资产评估资料。

（二）乙方收到甲方及被评估单位提供的全部评估资料后 15 日内提交《资产评估报告》（征求意见稿），甲方收到《资产评估报告》（征求意见稿）即签收，甲方完成内部审核程序与乙方就评估结论沟通无异议后，且乙方获得正式纸质版审计报告后，乙方向甲方出具正式的《资产评估报告》。

本次资产评估，乙方需向甲方提交资产评估报告 6 份、资产评估说明 6 份、资产评估明细表 6 份。

七、评估服务费和付款方式

（一）本次资产评估服务费由双方协商确定，本次资产评估服务合同含税总金额为：人民币（大写） 叁万元整（RMB 30,000.00）。

本次资产评估服务费包含交通、住宿、伙食费用。

（二）付款进度。

1、丙方应于本委托合同签署后 5 日内支付乙方 20%的评估服务费；

2、乙方评估专业人员进入工作现场后 5 日内，丙方支付乙方 30%的评估服务费；

3、乙方向甲方提供《资产评估报告》（征求意见稿）后 5 日内，丙方支付乙方 40%的评估服务费；

4、乙方向甲方出具正式资产评估报告后 5 日内，丙方支付乙方 10%的评估服务费。

乙方应根据甲方要求向丙方提供 6%的增值税专用发票或者增值税普通发

票。

乙方收款账户：

收款单位：沃克森(北京)国际资产评估有限公司上海分公司

开户银行：工行正大广场支行

银行账号：1001 1415 2900 6654 437

纳税人识别号：9131 0115 5791 7767 2J

电话：021-5102 8018

地址：浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 901 室

（三）如果非乙方原因，致使乙方从事本委托合同所涉及的资产评估事项及业务范围有明显的增加或减少时，甲乙双方应通过协商，相应调整本约定书第七条第（一）项下所述的评估服务费。

（四）乙方在开展资产评估工作过程中，如非乙方原因，甲方责令乙方终止资产评估工作，则双方根据以下条款确定最终的评估服务费。

1、若丙方已经支付 20%预付款，但乙方尚未开始任何评估工作而甲方终止评估项目，则乙方应退还甲方的 20%预付款；

2、若乙方已经开始现场工作，但未向甲方提交《资产评估报告》（征求意见稿）而甲方终止评估项目，则评估服务费为委托合同约定评估服务费总额的 50%；

3、若乙方已经结束现场工作，并且乙方已经向甲方提交《资产评估报告》（征求意见稿）而甲方终止评估项目，则评估服务费为委托合同约定评估服务费总额的 80%；

4、若乙方已经向甲方提交《资产评估报告》（征求意见稿），并且甲乙双方已经就评估征求意见稿交换意见而甲方终止评估项目，则评估服务费为委托合同约定评估服务费总额的 90%；

在甲方最终决定终止乙方对被评估单位评估工作后七个工作日内，扣除已支付费用，丙方向乙方支付完毕剩余的评估费用。

（五）本次资产评估费用由丙方支付。

八、甲方的责任和义务

（一）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被评估单位的责任。按照资产评估规范要求，且作为评估程序的一部分，甲方以及资产评估中所涉及的被评估单位应提供承诺函，以明确甲方及被评估单位的责任。

（二）按照本委托合同约定的条件及时足额支付评估服务费，正确理解评估结论并使用资产评估报告。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工作量支付相应的评估服务费。

（三）甲方应当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。

（四）乙方在资产评估工作中需甲方或被评估单位配合的，特别是在进行现场调查或资产清查核实工作时，甲方或被评估单位应指定相应专业的技术人员及其它有关人员积极配合，使评估工作顺利进行。

（五）甲方应为乙方在工作过程中协调企业内部、其它中介机构工作及评估有关的外部管理部门的关系创造良好条件。

（六）甲方或者被评估单位应当对其提供的资产评估明细表及其他资产评估重要资料以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。

九、乙方的责任和义务

（一）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。按资产评估规范要求，且作为评估程序的一部分，乙方应提供一份资产评估师承诺函，以明确乙方对《资产评估报告》的责任。资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

（二）指导甲方及被评估单位人员编制资产评估申报表、搜集有关资产评估资料。

（三）按约定时间提交《资产评估报告》。若因甲方或被评估单位不能按约定时间提供材料，乙方有权延长交付评估报告时间。

十、保密条款

（一）在为甲方提供服务过程中，乙方可能会获取与甲方业务或其他事宜有关的保密信息。乙方将遵守中华人民共和国相关法律法规的要求，对执行业务过程中知悉的甲方的保密信息予以保密，除下列情况外：

1、法律法规允许，并取得甲方的授权。

2、根据法律法规的规定，为法律诉讼准备文件或提供证据，以及向监管机构报告发现的违反法规行为。

3、法律法规允许的情况下，在法律诉讼、仲裁中维护自己的合法权益。

4、接受法院、检察院、行业协会或监管机构等有权机构的检查，答复其询问和调查。

5、监管机构对乙方进行行政处罚（包括监管机构处罚前的调查、听证）以及乙方对此提起行政复议。

6、在有关服务的法律程序中乙方作为涉及的一方进行披露或乙方必须要披露。

7、法律法规、执业准则和职业道德规范规定的其他情形。

否则乙方不得向除乙方外的第三方披露保密信息。

（二）为了进行市场拓展、宣传或者推广乙方的服务，乙方可能会披露曾为甲方工作（包括提供资产评估服务）的事实。在这种情况下乙方会提及甲方的名称或使用甲方的 LOGO（徽标），并指出该工作（或服务）的一般性质或种类，以及任何已适当进入公众领域的详细信息。

十一、本委托合同的有效期间

本委托合同自签署之日起生效，并在双方履行完毕本委托合同约定的所有义务后终止。但其中第五、七、十、十三、十四、十五项并不因本约定书终止而失效。

十二、约定事项的变更

（一）业务委托合同签订后，签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行

评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充合同或者重新签订业务委托合同。

（二）业务委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日或者评估范围等评估业务的主要要素发生重大变化，乙方可与甲方签订补充合同或者重新签订业务委托合同。

十三、终止条款

（一）甲方或被评估单位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。

（二）甲方或被评估单位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。

（三）因甲方或者被评估单位原因导致资产评估程序受限，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。

（四）根据乙方的职业道德及有关专业准则、适用的法律法规或其他任何法定的要求，乙方认为已不适宜继续为甲方提供本委托合同约定的评估服务时，乙方可以采取向甲方提出合理通知的方式终止履行本委托合同。

（五）在非乙方单方终止业务委托合同的情况下，乙方有权就其于本委托合同终止之日前对约定的评估服务项目所做的工作收取合理的评估费用。

十四、违约责任

甲、乙双方按照《中华人民共和国合同法》的规定承担违约责任。

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。

十五、适用法律和争议解决

本委托合同的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本委托合同履行地为乙方出具评估报告所在地，因本委托合同所引起的或与本委

托合同有关的任何纠纷或争议（包括关于本委托合同条款的存在、效力或终止，或无效之后果），双方选择以下第 1 种解决方式：

1．向有管辖权的人民法院提起诉讼。

2．提交 上海 仲裁委员会仲裁。

十六、双方对其他有关事项的约定

本约定书一式七份，甲、乙双方各执两份，丙方执三份，具有同等法律效力。

【本页以下无正文】

【本页无正文，为签章页】

甲方：农工商房地产（集团）有限公司

法定代表人或授权代表：

2019 年 10 月 24 日

电话：021-61102888

传真：

地址：上海市普陀区长寿路 798 号 208 室

邮编：200333

乙方：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

法定代表人或授权代表：

2019 年 月 日

电话：8610-52596085

传真：8610-88019300

地址：北京市海淀区外文文化创意园 8 号楼 3 层

邮编：100044

丙方：柳州同鑫房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表：

2019 年 月 日

电话：13977106102

传真：

地址：柳州市东环大道 256 号万达广场 5 栋 2912 室

邮编：545001

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

截至评估基准日2019年8月31日，柳州同鑫房地产开发有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为20,208.94万元，评估值20,317.29万元，增值额为108.35 万元，增值率为 0.54 %；负债账面价值为 20,316.03 万元，评估值20,316.03万元，无增减值；所有者权益账面值为-107.09万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为1.26万元，增值额为108.35万元，增值率为101.18 %。具体各类资产的评估结果见下表：

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	20,200.03	20,309.32	109.29	0.54
非流动资产	8.91	7.97	-0.94	-10.49
固定资产净额	-	-	-	-
在建工程	8.91	7.97	-0.94	-10.49
工程物资	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-
资产总计	20,208.94	20,317.29	108.35	0.54
流动负债	20,316.03	20,316.03	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	20,316.03	20,316.03	-	-
所有者权益	-107.09	1.26	108.35	101.18

评估结论与资产账面价值存在较大差异的具体原因是：

1、净资产评估增值108.35万元，增值率101.18%，其中：

1、流动资产评估增值109.29万元，增值率0.54%，评估增值的主要原因为：随着经济社会发展和城市环境、基础设施环境不断改善导致土地价格上升。

2、设备评估减值0.94万元，减值率10.49%，评估减值主要原因是：电子设备账面值含税，评估值不含税；企业会计折旧年限小于评估所使用的经济寿命年限。

综上，评估结论相比资产账面价值存在较大差异。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2019年8月31日

表1

被评估单位：柳州同鑫房地产开发有限公司　　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%
1	流动资产	20,200.03	20,309.32	109.29	0.54
2	非流动资产	8.91	7.97	-0.94	-10.49
3	其中：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	8.91	7.97	-0.94	-10.49
9	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	**资产总计**	20,208.94	20,317.29	108.35	0.54
21	流动负债	20,316.03	20,316.03	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	**负债合计**	20,316.03	20,316.03	-	-
24	**净资产（所有者权益）**	-107.09	1.26	108.35	-101.18

评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司　　签字资产评估师：尚银波、姜海成

资产评估结果分类汇总表

表2
共15页第3页

评估基准日:2019年8月31日

单位：人民币元

被评估单位：柳州同鑫房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	**一、流动资产合计**	202,000,330.00	203,093,210.38	1,092,880.38	0.54
2	货币资金	3,000,330.00	3,000,330.00	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据及应收账款	-	-	-	
5	预付款项	-	-	-	
6	其他应收款	-	-	-	
7	存货	199,000,000.00	200,092,880.38	1,092,880.38	0.55
8	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
9	其他流动资产	-	-	-	
10	**二、非流动资产合计**	89,085.42	79,738.00	-9,347.42	-10.49
11	可供出售金融资产	-	-	-	
12	持有至到期投资	-	-	-	
13	长期应收款	-	-	-	
14	长期股权投资	-	-	-	
15	投资性房地产	-	-	-	
16	固定资产	89,085.42	79,738.00	-9,347.42	-10.49
17	在建工程	-	-	-	
18	生产性生物资产	-	-	-	
19	油气资产	-	-	-	
20	无形资产	-	-	-	
21	开发支出	-	-	-	
22	商誉	-	-	-	
23	长期待摊费用	-	-	-	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2019年8月31日

表2
共15页第4页
单位：人民币元

被评估单位：柳州同鑫房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
24	递延所得税资产	-	-	-	
25	其他非流动资产	-	-	-	
26	**三、资产总计**	202,089,415.42	203,172,948.38	1,083,532.96	0.54
27	**四、流动负债合计**	203,160,308.20	203,160,308.20	-	-
28	短期借款	-	-	-	
29	交易性金融负债	-	-	-	
30	应付票据	933,423.90	933,423.90	-	-
31	预收款项	-	-	-	
32	应付职工薪酬	-	-	-	
33	应交税费	206.40	206.40	-	-
34	其他应付款	202,226,677.90	202,226,677.90	-	-
35	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
36	其他流动负债	-	-	-	
37	**五、非流动负债合计**	-	-	-	
38	长期借款	-	-	-	
39	应付债券	-	-	-	
40	长期应付款	-	-	-	
41	预计负债	-	-	-	
42	递延所得税负债	-	-	-	
43	其他非流动负债	-	-	-	
44	**六、负债总计**	203,160,308.20	203,160,308.20	-	-
45	**七、净资产（所有者权益）**	-1,070,892.78	12,640.18	1,083,532.96	-101.18

评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司　　签字资产评估师：尚银波、姜海成

货币资金评估汇总表

评估基准日:2019年8月31日

表3-1
共15页第5页
单位：人民币元

被评估单位：柳州同鑫房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	-	-	-		
3-1-2	银行存款	3,000,330.00	3,000,330.00	-	-	
3-1-3	其他货币资金	-	-	-		
合　　计		3,000,330.00	3,000,330.00	-	-	

货币资金—银行存款评估明细表

表3-1-2
共15页第6页
单位：人民币元

评估基准日:2019年8月31日

被评估单位：柳州同鑫房地产开发有限公司

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	增减值	增值率%	备注
1	中国工商银行股份有限公司柳州市铁路支行	2105404009300135212	人民币			3,000,330.00	3,000,330.00	-	-	
合　　计						3,000,330.00	3,000,330.00	-	-	

被评估单位填表人：苏雨姣　　评估人员：封萍萍

填表日期：2019年9月10日

存货评估汇总表

表3-6
共15页第7页

评估基准日:2019年8月31日

单位：人民币元

被评估单位：柳州同鑫房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-6-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3-6-2	原材料	-	-	-	
3-6-3	在库周转材料	-	-	-	
3-6-4	委托加工物资	-	-	-	
3-6-5	产成品（库存商品）	-	-	-	
3-6-6	在产品（自制半成品）	199,000,000.00	200,092,880.38	1,092,880.38	0.55
3-6-7	发出商品	-	-	-	
3-6-8	在用周转材料	-	-	-	
3-6-9	未结算工程	-	-	-	
3-6-10	消耗性生物资产	-	-	-	
账面余额合计		199,000,000.00	200,092,880.38	1,092,880.38	0.55
减：存货跌价准备		-			
账面价值合计		199,000,000.00	200,092,880.38	1,092,880.38	0.55

存货-在产品（自制半成品）评估明细表

评估基准日:2019年8月31日

表3-6-6
共15页第8页
单位：人民币元

被评估单位：柳州同鑫房地产开发有限公司

序号	名称	存放地点	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
1	桂柳路南侧地块	桂柳路南侧地	平方米	36,848.64	5,400.47	199,000,000.00	36,848.64	5,430.13	200,092,880.38	1,092,880.38	0.55	
小计						199,000,000.00			200,092,880.38	1,092,880.38	0.55	
减：跌价准备												
合计						199,000,000.00			200,092,880.38	1,092,880.38	0.55	

被评估单位填表人：苏雨姣　　评估人员：封萍萍

填表日期：2019年9月10日

非流动资产评估汇总表

评估基准日:2019年8月31日

表4
共15页第9页
单位：人民币元

被评估单位：柳州同鑫房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资余额	-			
	减：减值准备	-			
	持有至到期投资价值	-	-	-	
4-3	长期应收款余额	-			
	减：减值准备	-			
	长期应收款价值	-	-	-	
4-4	长期股权投资余额	-			
	减：减值准备	-			
	长期股权投资价值	-	-	-	
4-5	投资性房地产净值	-			
	减：减值准备	-			
	投资性房地产价值	-	-	-	
4-6	固定资产净值	89,085.42			
	减：减值准备	-			
	固定资产价值	89,085.42	79,738.00	-9,347.42	-10.49
4-7	在建工程余额	-			
	减：减值准备	-			
	在建工程价值	-	-	-	
4-8	生产性生物资产净值	-			
	减：减值准备	-			
	生产性生物资产价值	-	-	-	
4-9	油气资产净值	-			
	减：减值准备	-			
	油气资产价值	-	-	-	
4-10	无形资产净值	-			
	减：减值准备	-			
	无形资产价值	-	-	-	
4-11	开发支出	-	-	-	
4-12	商誉	-	-	-	
4-13	长期待摊费用	-	-	-	
4-14	递延所得税资产	-	-	-	
4-15	其他非流动资产	-	-	-	
合　　计		89,085.42	79,738.00	-9,347.42	-10.49

固定资产评估汇总表

表4-6
共15页第10页

评估基准日:2019年8月31日

单位：人民币元

被评估单位：柳州同鑫房地产开发有限公司

编号	科目名称	原值	账面价值	评估价值		增值额		增值率%	
				原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-		
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-		
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	91,500.00	89,085.42	81,100.00	79,738.00	-10,400.00	-9,347.42	-11.37	-10.49
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备	91,500.00	89,085.42	81,100.00	79,738.00	-10,400.00	-9,347.42	-11.37	-10.49
4-6-7	固定资产—土地	-	-		-		-		
4-6-8	固定资产清理	-	-		-		-		
固定资产价值		91,500.00	89,085.42	81,100.00	79,738.00	-10,400.00	-9,347.42	-11.37	-10.49

评估人员: 封萍萍 封萍萍

固定资产-电子设备评估明细表

评估基准日:2019年8月31日

表4-6-6
共15页第11页
单位：人民币元

被评估单位：柳州同鑫房地产开发有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	印章存放保险	艾谱保险箱	艾谱	台	1	2019-07	2019-07	3,500.00	3,407.64	3,100.00	98.00	3,038.00	-10.85	
2	笔记本电脑	Lenovo V330-	联想集团	台	1	2019-07	2019-07	4,200.00	4,089.17	3,700.00	98.00	3,626.00	-11.33	
3	办公电脑	飞利浦243v7	飞利浦	台	9	2019-07	2019-07	31,230.00	30,405.88	27,900.00	98.00	27,342.00	-10.08	
4	工程用电脑	飞利浦246E	飞利浦	台	2	2019-07	2019-07	9,360.00	9,113.00	8,200.00	98.00	8,036.00	-11.82	
5	投影仪	爱普生EPSC	爱普生	台	1	2019-07	2019-07	4,550.00	4,429.93	4,000.00	98.00	3,920.00	-11.51	
6	打印机（加装	富士施乐s2	富士施乐	台	1	2019-07	2019-07	9,230.00	8,986.43	8,200.00	98.00	8,036.00	-10.58	
7	经理桌	1800w*800d*	广西荣聚家具	张	3	2019-07	2019-07	5,040.00	4,907.00	4,500.00	99.00	4,455.00	-9.21	
8	班椅	常规	广西荣聚家具	张	3	2019-07	2019-07	2,190.00	2,132.21	1,800.00	99.00	1,782.00	-16.42	
9	班前椅	常规	广西荣聚家具	张	6	2019-07	2019-07	1,500.00	1,460.42	1,200.00	99.00	1,188.00	-18.65	
10	职员椅	1600W*800D	广西荣聚家具	张	14	2019-07	2019-07	9,100.00	8,859.86	8,400.00	99.00	8,316.00	-6.14	
11	职员椅	常规	广西荣聚家具	张	15	2019-07	2019-07	3,750.00	3,651.04	3,000.00	99.00	2,970.00	-18.65	
12	会议桌	3600W*1200I	广西荣聚家具	张	1	2019-07	2019-07	1,580.00	1,538.31	1,400.00	99.00	1,386.00	-9.90	
13	会议椅	常规	广西荣聚家具	张	12	2019-07	2019-07	1,500.00	1,460.42	1,200.00	99.00	1,188.00	-18.65	
14	文件柜	850w*390d*1	广西荣聚家具	组	6	2019-07	2019-07	3,120.00	3,037.65	3,000.00	99.00	2,970.00	-2.23	
15	前台	2400W*600D	广西荣聚家具	张	1	2019-07	2019-07	1,650.00	1,606.46	1,500.00	99.00	1,485.00	-7.56	
合　计								91,500.00	89,085.42	81,100.00		79,738.00	-10.49	
减：电子设备减值准备														
合　　计								91,500.00	89,085.42	81,100.00		79,738.00	-10.49	

被评估单位填表人：苏雨姣　　评估人员:封萍萍

填表日期：2019年9月10日

流动负债评估汇总表

表5
共15页第12页
单位：人民币元

评估基准日:2019年8月31日

被评估单位：柳州同鑫房地产开发有限公司

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	应付票据及应付账款	933,423.90	933,423.90	-	0.00
5-4	预收款项	-	-	-	
5-5	应付职工薪酬	-	-	-	
5-6	应交税费	206.40	206.40	-	0.00
5-7	其他应付款	202,226,677.90	202,226,677.90	-	0.00
5-8	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-9	其他流动负债	-	-	-	
流动负债合计		203,160,308.20	203,160,308.20	-	0.00

应付账款评估明细表

表5-3-2
共15页第13页

评估基准日:2019年8月31日

单位：人民币元

被评估单位：柳州同鑫房地产开发有限公司

序号	户名（结算对象)	发生日期	账龄	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	柳州市土地储备交易中心	2019-08	1年以内	二期土地款对应利息（截至2019.8.31）	806,358.90	806,358.90	
2	广西荣聚家具制造有限公司	2019-08	1年以内	购买办公桌椅、会议桌等	29,430.00	29,430.00	
3	南宁拓众电子科技有限公司	2019-08	1年以内	购买办公电脑	44,790.00	44,790.00	
4	南宁拓众电子科技有限公司	2019-08	1年以内	购买投影仪（含幕布、吊装费）	5,450.00	5,450.00	
5	南宁拓众电子科技有限公司	2019-08	1年以内	购买打印机（加装A3纸盒）	9,230.00	9,230.00	
6	熊国东	2019-08	1年以内	房租1个月	38,165.00	38,165.00	
合　　计					933,423.90	933,423.90	

被评估单位填表人：苏雨姣　　评估人员：封萍萍

填表日期：2019年9月10日

应交税费评估明细表

评估基准日:2019年8月31日

表5-6
共15页第14页
单位：人民币元

被评估单位：柳州同鑫房地产开发有限公司

序号	征税机关	发生日期	税费所属期间	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	国家税务总局柳州市城中区税务局	2019-08	2019年7月-8月	印花税	206.40	206.40	
合　　计					206.40	206.40	

被评估单位填表人：苏雨姣　　评估人员：封萍萍

填表日期：2019年9月10日

其他应付款评估明细表

表5-7-3
共15页第15页
单位：人民币元

评估基准日:2019年8月31日

被评估单位：柳州同鑫房地产开发有限公司

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	农工商房地产（集团）有限公司	2019-08	往来款	199,000,000.00	199,000,000.00	
2	员工垫付-蒙聪吉	2019-08	代垫款项	1,095.00	1,095.00	
3	员工垫付-廖远富	2019-08	代垫款项	25,582.90	25,582.90	
4	上海域邦建设集团有限公司	2019-08	投标保证金	800,000.00	800,000.00	
5	中天建设集团有限公司	2019-08	投标保证金	800,000.00	800,000.00	
6	重庆市御临建筑工程有限公司	2019-08	投标保证金	800,000.00	800,000.00	
7	浙江唯扬建设有限公司	2019-08	投标保证金	800,000.00	800,000.00	
合　　计				202,226,677.90	202,226,677.90	

被评估单位填表人：苏雨姣　　评估人员：封萍萍

填表日期：2019年9月10日