

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东海印集团股份有限公司拟进行股权转让
所涉及的广州东缙置业有限公司股东全部权益项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2020]第 01-452 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零二零年七月二十四日



1101010184915

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： 1111020080202000931

资产评估报告名称： 广东海印集团股份有限公司拟进行股权转让所涉及的广州东缙置业有限公司股东全部权益项目资产评估报告

资产评估报告文号： 北方亚事评报字[2020]第01-452号

资产评估机构名称： 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

签字资产评估专业人员： 张峥(资产评估师)、王新华(资产评估师)

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

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、绪言	5
二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况....	5
三、评估目的	8
四、评估对象和评估范围	8
五、价值类型	10
六、评估基准日	11
七、评估依据	11
八、评估方法	13
九、评估程序实施过程和情况	20
十、评估假设	21
十一、评估结论	23
十二、特别事项说明	25
十三、资产评估报告使用限制说明	26
十四、资产评估报告日	26
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	27
附 件	28

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。

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，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。

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。

广东海印集团股份有限公司拟进行股权转让 所涉及的广州东缙置业有限公司股东全部权益项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2020]第 01-452 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受广东海印集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广东海印集团股份有限公司（以下简称：海印股份）拟进行股权转让事宜所涉及的广州东缙置业有限公司（以下简称：东缙置业）股东全部权益于评估基准日 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一. 评估目的：本次评估目的是确定东缙置业于评估基准日 2020 年 6 月 30 日的股东全部权益价值，为海印股份拟进行股权转让的经济行为提供价值参考。

二. 评估对象和评估范围：评估对象为东缙置业股东全部权益。评估范围为东缙置业经审计后资产负债表所反映的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产和流动负债。

三. 价值类型：市场价值。

四. 评估基准日：2020 年 6 月 30 日。

五. 评估方法：资产基础法和收益法。

六. 评估结论：本次评估采用收益法结果，具体评估结论如下：

通过评估，在持续经营假设、公开市场假设的前提条件下，截止评估基准日 2020 年 6 月 30 日，东缙置业总资产账面价值为 4,525.34 万元，总负债账面价值为 797.86 万元，净资产账面价值为 3,727.48 万元。收益法评估后的股东全部权益价值为 24,195.00 万元，评估增值 20,467.52 万元，增值率 549.10%。

七. 评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，

即从 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八. 对评估结论产生影响的特别事项:

1. 本次委估资产所占用的土地使用权为东缙置业租赁取得，根据东缙置业与原增城市新塘镇南安经济联合社于 2003 年 12 月 26 日签订的土地租赁合同及 2005 年 8 月 12 日签订的补充合同，约定租赁土地使用权面积为 147968 平方米，租赁期限至 2051 年 8 月 27 日。本次委估投资性房地产均未取得房屋所有权证，建筑面积共计 94343.52 m²。

2. 本次收益法评估采用有限年期，经营期与土地租赁期一致。根据租赁合同列示，租赁期满后，地上建筑物及构筑物无偿归出租方所有。

九. 评估报告日：本评估报告日为 2020 年 7 月 24 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



广东海印集团股份有限公司拟进行股权转让 所涉及的广州东缙置业有限公司股东全部权益项目 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2020]第 01-452 号

一、绪言

广东海印集团股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受广东海印集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广东海印集团股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的广州东缙置业有限公司股东全部权益于 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为广东海印集团股份有限公司，被评估单位为广州东缙置业有限公司；评估报告使用者为委托人、被评估单位及法律法规规定的其他报告使用者。

现对委托人和被评估单位情况简介如下：

（一）委托人概况

名称：广东海印集团股份有限公司（以下简称：海印股份）

统一社会信用代码：914400001949202422

住所：广东省广州市越秀区东华南路 98 号 21-32 层

法定代表人：邵建明

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

注册资本：218038.569600 万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1981 年 07 月 10 日

经营范围：销售日用百货，市场商品信息咨询服务，出租柜台，物业管理（持有有效许可证书经营），项目投资，产品展销、展览策划，计算机软、硬件开发及技术服务；电信服务；停车场经营。

（二）被评估单位概况

1. 公司概况

公司名称：广州东缙置业有限公司（以下简称：东缙置业）

统一社会信用代码：91440183753453442F

住 所：广州市增城区新塘镇南安村陈家林路 39 号东缙物流园 A12 栋 207 室

法定代表人：邵建明

注册资本：1000 万元人民币

类型：其他有限责任公司

成立日期：2003 年 08 月 21 日

经营范围：物业管理；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；商品信息咨询服务；房地产咨询服务；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；交通运输咨询服务；打包、装卸、运输全套服务代理。

2. 历史沿革

东缙置业最早成立于 2003 年 08 月 21 日，原名：广州新塘汽车贸易城有限公司，注册资本 1000 万元，经多次股权转让和公司名称变更，于 2007 年 5 月 11 日公司名称正式更名为：广州东缙置业有限公司。具体股权结构如下：

股东	实缴出资额/万元人民币	持股比例
王善锦	700.00	70%
王洁玉	300.00	30%
合 计	1000.00	100.00%

2016 年 2 月 2 日，广州东缙置业有限公司股东会决通过股东王善锦退出公司经营，将全部出资 700 万元（占公司注册资本 70%）全部转让给新余名旺资产管理北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

广东海印集团股份有限公司拟进行股权转让
所涉及的广州东缙置业有限公司股东全部权益项目资产评估报告

理中心（有限合伙），股东王洁玉将原出资 300 万元（占公司注册资本 30%）中的 100 万元转让给新余名旺资产管理中心（有限合伙），转让后股权结构如下：

股东	实缴出资额/万元人民币	持股比例
新余名旺资产管理中心（有限合伙）	800.00	80%
王洁玉	200.00	20%
合计	1000.00	100.00%

2016 年 3 月 1 日，广州东缙置业有限公司股东会决通过股东新余名旺资产管理中心（有限合伙）退出公司经营，将全部出资 800 万元（占公司注册资本 80%）全部转让给广东海印集团股份有限公司，转让后股权结构如下：

股东	实缴出资额/万元人民币	持股比例
广东海印集团股份有限公司	800.00	80%
王洁玉	200.00	20%
合计	1000.00	100.00%

2016 年 11 月 17 日，广州东缙置业有限公司股东会决通过股东王洁玉退出公司经营，将全部出资 200 万元（占公司注册资本 20%）全部转让给广州市雅励婷贸易有限公司，此次转让后截止至评估基准日，广州东缙置业有限公司股权结构如下：

股东	实缴出资额/万元人民币	持股比例
广东海印集团股份有限公司	800.00	80%
广州市雅励婷贸易有限公司	200.00	20%
合计	1000.00	100.00%

3. 近年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

单位：万元

财务指标	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
总资产	5,343.33	3,923.61	4,488.04	4,525.34
总负债	295.53	442.46	262.46	797.86
净资产	5,047.80	3,481.15	4,225.58	3,727.48
经营业绩	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
营业收入	4,221.75	4,180.54	3,424.45	1,668.42
营业成本	884.18	642.77	747.58	353.65
利润总额	2,441.78	2,896.15	1,978.24	1,067.68
净利润	2,346.78	2,783.35	1,892.58	801.90

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

2017年12月31日财务数据由北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对东缙置业进行了审计，并出具了标准的[2018]京会兴审字第0302121号无保留意见报告；

2018年12月31日财务数据由北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对东缙置业进行了审计，并出具了标准的[2019]京会兴审字第03010053号无保留意见报告；

2019年12月31日财务数据由大信会计师事务所（特殊普通合伙）对东缙置业进行了审计，并出具了标准的大信审字[2020]第1-00183号无保留意见报告；

2020年6月30日财务数据由大信会计师事务所（特殊普通合伙）对东缙置业进行了审计，并出具了标准的大信审字[2020]第1-04135号无保留意见报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括：经济行为相关方以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

三、评估目的

本次评估目的是确定东缙置业于评估基准日2020年6月30日的股东全部权益的市场价值，为海印股份拟进行股权转让的经济行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为东缙置业的股东全部权益。

评估范围为截止2020年6月30日东缙置业的全部资产及负债。大信会计师事务所（特殊普通合伙）以2020年6月30日为审计截止日对东缙置业进行了审计，并出具了标准的大信审字[2020]第1-04135号无保留意见报告，东缙置业是以审计结果作为本次资产评估的申报数据。资产总额为45,253,422.87元，其中：

流动资产为 11,182,808.18 元，非流动资产为 34,070,614.69 元；负债总额为 7,978,632.53 元；所有者权益总额为 37,274,790.34 元。

资产负债表如下：

2020 年 6 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	11,182,808.18
2	货币资金	1,146,513.42
3	应收账款	1,777,541.55
4	其他应收款	8,257,870.96
5	其他流动资产	882.25
6	二、非流动资产合计	34,070,614.69
7	投资性房地产	29,397,869.00
8	固定资产	48,744.20
9	在建工程	1,088,578.04
10	长期待摊费用	3,523,780.01
11	递延所得税资产	11,643.44
12	三、资产总计	45,253,422.87
13	四、流动负债合计	7,978,632.53
14	应付账款	1,550.00
15	预收款项	45,714.58
16	应付职工薪酬	8,932.10
17	应交税费	3,112,640.82
18	应付股利	4,052,408.39
19	其他应付款	757,386.64
20	五、负债总计	7,978,632.53
21	六、净资产（所有者权益）	37,274,790.34

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

（二）主要资产概况

纳入评估范围的实物资产包括投资性房地产和设备类资产等。实物资产的类型及特点如下：

1. 投资性房地

委估投资性房地产为东缙置业持有的 A1 仓库、A2 仓库、A3 仓库、A10 饭堂、A11 宿舍以及 A12 办公楼等用于出租的房屋共计 12 项，建筑面积共计 94343.52 m²，建成于 2008 年，主要为钢结构、砖混结构及框架结构，东缙置业定期对持有的投

资性房地产进行修缮、维护、改造及升级，目前均可正常使用，满足出租经营条件。

本次委估投资性房地产所占用的土地使用权为东缙置业租赁取得，根据东缙置业与原增城市新塘镇南安经济联合社于 2003 年 12 月 26 日签订的土地租赁合同及 2005 年 8 月 12 日签订的补充合同，约定租赁土地使用权面积为 147968 平方米，租赁期限至 2051 年 8 月 27 日，租赁期满后，地上建筑物及构筑物无偿归出租方所有。截止至评估基准日，委估投资性房地产均未取得房屋所有权证。

2. 机器设备类

委估设备类资产包括机器设备和电子设备，机器设备为电梯，数量为 1 台(套)，购置日期为 2010 年 12 月；电子设备为打印机，数量为 1 台（套），购置日期为 2010 年 12 月，委估机器设备类资产目前均可正常使用。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况
无。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量
无。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产
无。

五、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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。

六、评估基准日

(一) 本项目评估基准日为 2020 年 6 月 30 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

(一) 行为依据

1. 《广东海印集团股份有限公司第九届董事会第三十次临时会议通知》；
2. 资产评估委托合同。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令(第四十六号)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订)；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
5. 《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)；
6. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号)；
7. 《企业会计准则-基本准则》(财政部第 33 号)、《财政部关于修改〈企业会计准则-基本准则〉的决定》(财政部第 76 号)；
8. 其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；
2. 《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；
3. 《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38）；
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；
14. 《关于在全国范围内开展资产评估报告统一编码管理工作的通知》（中评协〔2019〕24号）；
15. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35）。

（四）产权依据

1. 合同、发票等相关产权证明资料。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《2020机电产品报价手册》及二手设备市场报价；
3. 《资产评估报告常用数据与参数手册》；
4. 评估基准日银行贷款利率；
5. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 被评估单位提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
8. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；

9. 被评估单位提供的其它评估相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2020]第 1-04135 号无保留意见报告。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。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。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。

经过对企业、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场尚未完全公开，相关股权公平交易价格的公开市场资料不充分，难于选取具有可比性的参照物，因此不具备采用市场法进行评估的条件。本次评估采用资产基础法和收益法。

(二) 资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。各科目评估方法如下：

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产。

(1) 货币资金：包括库存现金和银行存款。对于库存现金，评估人员对库存现金进行了实地盘点，根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算后余额与评估基准日余额核对相符，现金以核实后账面价值确定评估价值；对于银行存款，评估中在对企业账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

(2) 应收款项：包括应收账款和其他应收款。

评估人员向被评估单位调查了解了客户构成及资信情况、历史年度应收账款和其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款和其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的应收款项坏账准备评估为零。

(3) 其他流动资产：为东缙置业待抵扣的进项税、定金及预收款税费。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，在核实无误的基础上，根据核实后的账面值确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 投资性房地产

根据企业纳入本次评估范围的投资性房地产的结构特点、建筑结构、使用性质，对于东缙置业正常使用的投资性房地产采用重置成本法进行评估；对于仓库工程维护、道路维修等施工成本，在投资性房地产评估中考虑，故评估为零。

投资性房地产的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，

确定重置单价并计算评估值。

1) 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

①建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，套用《2010 广东省建筑与装饰工程综合定额》、《2010 广东省安装工程综合定额》计算出定额直接费，依据《2010 年广东省建设工程计价依据》计算出工程造价重新编制工程预算，计算工程总造价。

②前期费用的确定

工程建设前期费用表

序号	名称	计费基础	费率(含税)	费率(不含税)	参考依据
1	建设单位管理费	工程造价	2.13%	2.13%	财建[2016]504号
2	勘察设计费	工程造价	3.85%	3.63%	发改价格[2015]299号及市场调节价
3	工程监理费	工程造价	2.49%	2.35%	发改价格[2015]299号及市场调节价
4	工程招投标代理服务费	工程造价	0.43%	0.402%	发改价格[2015]299号及市场调节价
5	城市基础设施配套费	工程造价	5.00%	5.00%	粤价[2003]160号
小 计			13.89%	13.50%	

③资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，以“固定资产投资”为一个独立的建设项目，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期为1年，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

贷款利率表(2015-10-24)

项目	年利率(%)
一、短期贷款	
一年(含一年)	4.35
二、中长期贷款	
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.90

2) 成新率

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

其中：年限法成新率=剩余使用年限÷（已使用年限+剩余使用年限）×100%

现场勘察成新率：将影响资产成新率程度的主要因素进行分类，通过房屋建筑物造价中影响因素权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2) 固定资产-设备类：

A. 重置全价的确定

(1) 机器设备重置全价的确定

依据 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538 号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 50 号）的有关规定，评估中设备购置款中不包含增值税。

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其它费用+资金成本—设备购置所发生的增值税进项税额

①购置价

主要通过向生产厂家或设备销售公司询价、参照《2019 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

②运杂费

根据《资产评估常用数据与参数手册》划分，运杂费率按含税购置价计取。

对于设备购置价中含运杂费的设备，则不考虑其设备运杂费。

③安装调试费

根据《资产评估常用方法与参数手册》按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④工程建设其它费

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

⑤资金成本

考虑到委估设备从购置到投入使用的时间不长，本次评估不另行考虑资金成本

⑥设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额=设备含税购置价×增值税率 / (1+增值税率)+运杂费×相应的增值税扣除率

(2) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，确定其重置单价为不含税价。

B. 综合成新率的确定

①机器设备综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+技术成新率×60%

技术成新率通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，判断个部位的使用情况；理论成新率 N 表述如下，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

②电子设备成新率

成新率= (1-已使用年限÷经济寿命年限) ×100%

或成新率=[尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)] ×100%

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率。

(3) 在建工程的评估

在建工程主要为仓库的装修工程、整改工程及零星工程，本次在投资性房地产评估中统一考虑，故在建工程评估为零。

(4) 长期待摊费用

长期待摊费用主要为仓库的维护工程及电力工程，本次在投资性房地产评估中统一考虑，故在长期待摊费用评估为零。

(5) 递延所得税资产的评估

递延所得税资产为应收账款计提坏账准备对所得税影响。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对该资产形成原因及金额进行了解分析后，以账面值确定评估值。

3. 流动负债

流动负债主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款。

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

(三) 收益法简介

(1) 收益法的定义及原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

按照国家有关规定和国际惯例，遵照中国资产评估协会《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对东缙置业股东全部权益价值进行分析测算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

(2) 评估模型

1. 本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

D: 评估对象的付息债务价值。

其中 B: 评估对象的企业价值的模型为:

$$B = P + \sum C_i$$

式中:

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i}$$

R_i: 评估对象未来第 i 年的预期收益 (自由现金流量);

r: 折现率;

n: 评估对象的未来持续经营期, 本次评估未来经营期为剩余土地租赁年限, 即 2051 年 8 月 27 日。

$\sum C_i$: 评估对象基准日存在的非经营性、溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C₁: 评估对象基准日存在的溢余资产价值

C₂: 评估对象基准日存在的其他非经营性资产价值

2. 收益指标

本次评估, 使用企业的自由现金流量作为评估对象经营资产的收益指标, 其基本公式为:

企业的自由现金流量=净利润+折旧摊销+扣税后付息债务利息-追加资本

3. 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次评估收益额口径为企业自由现金流量, 则折现率选取加权平均资本成本(WACC), 模型可用下列数学公式表示:

$$WACC = k_e \times [E / (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D / (D+E)]$$

其中: k_e : 权益资本成本

E: 权益资本的市场价值

D: 债务资本的市场价值

k_d : 债务资本成本

T: 所得税率

九、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受东缙置业的委托，评估人员于2020年7月11日至7月13日对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法对东缙置业的股东全部权益进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我事务所业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、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；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，我事务所对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我事务所承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获

取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

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；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（六）评定估算

评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我事务所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我事务所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

十、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设评估基准日后被评估资产组形成的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。

5. 资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

6. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

7. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法

规规定。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对东缙置业的股东全部权益进行了评估。本次评估采用了资产基础法和收益法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：截止评估基准日 2020 年 6 月 30 日，东缙置业的股东全部权益评估结果如下：

（一）资产基础法评估结论

总资产账面价值为 4,525.34 万元，评估值总计 11,881.19 万元，评估增值 7,355.85 万元，增值率 162.55%。

负债账面价值为 797.86 万元，评估值为 797.86 万元，无增减值变化。

净资产账面价值为 3,727.48 万元，评估值为 11,083.33 万元，评估增值 7,355.85 万元，增值率 197.34%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 6 月 30 日

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	1,118.28	1,118.28	-	-
2 非流动资产	3,407.06	10,762.91	7,355.85	215.90
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	2,939.79	10,749.19	7,809.40	265.64
8 固定资产	4.87	12.56	7.69	157.91
9 在建工程	108.86	-	-108.86	-100.00
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

广东海印集团股份有限公司拟进行股权转让
所涉及的广州东缙置业有限公司股东全部权益项目资产评估报告

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%
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	352.38	-	-352.38	-100.00
18 递延所得税资产	1.16	1.16	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	4,525.34	11,881.19	7,355.85	162.55
21 流动负债	797.86	797.86	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	797.86	797.86	-	-
24 净资产（所有者权益）	3,727.48	11,083.33	7,355.85	197.34

（二）收益法评估结论

采用收益法对东缙置业的权益资本价值进行评估得出的评估基准日 2020 年 6 月 30 日的股东全部权益价值（净资产）为 24,195.00 万元，账面值为 3,727.48 万元，评估增值 20,467.52 万元，增值率 549.10%。

（三）评估情况综合分析

采用资产基础法和收益法得到东缙置业在评估基准日的股东全部权益的公允价值分别为 11,083.33 万元和 24,195.00 万元。采用资产基础法评估的企业股东全部权益价值比采用收益法评估的企业股东全部权益价值低 13,111.67 万元。

经分析两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的；而资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，主要是以评估基准日企业现有资产的完全重置成本为基础来确定的。

东缙置业从事仓库出租及办公写字楼租赁及相关物业服务。其东缙物流园位于广东省广州市增城区云埔工业区，临近京港澳高速和广园快速路，交通便利，地理位置优势明显。经过多年经营，积累了稳定的客户资源，经营情况较好。东缙置业拥有优质的物业资源，以及营销和管理团队，这些因素为东缙置业带来较好的盈利能力。而东缙置业的账面成本不能完全反映企业的未来盈利能力，导致其账面成本无法完整体现企业价值。因此我们认为收益法评估结果更能公允反映东缙置业股东全部权益价值。故最终选取收益法评估值作为最终评估结果。

即：广州东缙置业有限公司在评估基准日的股东全部权益的公允价值为 24,195.00 万元。

十二、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）可能对评估结论产生影响的事项

1. 本次委估资产所占用的土地使用权为东缙置业租赁取得，根据东缙置业与原增城市新塘镇南安经济联合社于2003年12月26日签订的土地租赁合同及2005年8月12日签订的补充合同，约定租赁土地使用权面积为147968平方米，租赁期限至2051年8月27日。本次委估投资性房地产均未取得房屋所有权证，建筑面积共计94343.52 m²。

2. 本次收益法评估采用有限年期，经营期与土地租赁期一致。根据租赁合同列示，租赁期满后，地上建筑物及构筑物无偿归出租方所有。

（二）需要说明的其他问题

1. 本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 资产评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，由评估报告载明的评估报告使用人使用；本事务所不对报告使用人运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应按照法律、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。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师不承担责任；

(三) 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；

本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(五) 本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

十四、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为 2020 年 7 月 24 日。



十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)



资产评估师:
签名并盖章



资产评估师:
签名并盖章



中国·北京市

二零二零年七月二十四日



附 件

- (一) 经济行为文件；
- (二) 审计报告；
- (三) 委托人和被评估单位法人营业执照；
- (四) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (五) 签名资产评估师的承诺函；
- (六) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- (七) 资产评估机构法人营业执照副本；
- (八) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- (九) 评估明细表。

附件一

经济行为文件

广东海印集团股份有限公司

第九届董事会第三十次临时会议通知

_____ 董事：

广东海印集团股份有限公司第九届董事会第三十次临时会议拟于2020年7月27日（周一）上午10时以通讯的方式召开。

会议议程如下：

1、审议《关于转让控股子公司广州东缙置业有限公司股权暨关联交易的议案》。

敬请届时出席会议。

广东海印集团股份有限公司

董事会
董事会

二〇二〇年七月二十四日

附件二

审计报告

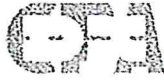
广州东缙置业有限公司

审计报告

大信审字[2020]第 1-04135 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审计报告

大信审字[2020]第1-04135号

广州东缙置业有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了广州东缙置业有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括2020年6月30日的资产负债表，2020年1-6月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务报表附注。

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，公允反映了贵公司2020年6月30日的财务状况以及2020年1-6月的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

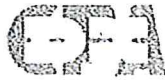
我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

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、 管理层对财务报表的责任

贵公司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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）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。

（四）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，就可能对贵公司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贵公司不能持续经营。

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



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

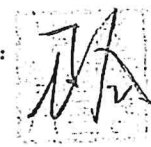
WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxinco.com.cn

我们与管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。



中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

二〇二〇年七月十六日

资产负债表

编制单位：广州东籍置业有限公司

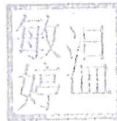
2020年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	五(一)	1,146,513.42	2,910,991.23
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五(二)	1,777,541.55	265,379.80
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	五(三)	8,257,870.95	7,362,501.08
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五(四)	882.25	90.11
流动资产合计		11,182,808.18	10,538,962.22
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
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	五(五)	29,397,869.00	30,062,847.26
固定资产	五(六)	48,744.20	72,435.38
在建工程	五(七)	1,088,578.04	598,004.62
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五(八)	3,523,780.01	3,608,177.75
递延所得税资产	五(九)	11,643.44	
其他非流动资产			
非流动资产合计		34,070,614.69	34,341,465.01
资产总计		45,253,422.87	44,880,427.23

法定代表人：

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：广州东裕置业有限公司

2020年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五(十)	1,550.00	1,550.00
预收款项	五(十一)	45,714.58	3,874.87
应付职工薪酬	五(十二)	8,932.10	
应交税费	五(十三)	3,112,640.82	589,320.04
其他应付款	五(十四)	4,809,795.03	2,029,842.34
其中：应付利息			
应付股利	五(十四)	4,052,408.39	1,132,408.39
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		7,978,632.53	2,624,587.25
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
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		7,978,632.53	2,624,587.25
股东权益：			
股本	五(十五)	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五(十六)	24,558,408.55	24,558,408.55
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五(十七)	2,694,473.32	1,892,578.28
未分配利润	五(十八)	21,908.47	5,804,853.15
股东权益合计		37,274,790.34	42,255,839.98
负债和股东权益总计		45,253,422.87	44,880,427.23

法定代表人：

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

利润表

编制单位：广州东缙置业有限公司

2020年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	2020年1-6月	2019年度
一、营业收入	五(十九)	16,684,216.75	34,244,502.26
减：营业成本	五(十九)	3,536,526.30	7,475,733.16
税金及附加	五(二十)	903,769.84	3,814,409.35
销售费用			
管理费用	五(二十一)	1,581,958.56	3,164,949.66
研发费用			
财务费用	五(二十二)	-5,446.71	7,510.02
其中：利息费用			
利息收入		409.20	7,007.99
加：其他收益	五(二十四)		30,842.53
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）	五(二十三)		-40,781.07
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“-”号填列）		10,667,408.76	19,771,961.53
加：营业外收入	五(二十五)	10,409.47	20,715.34
减：营业外支出	五(二十六)	1,056.75	10,263.66
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		10,676,761.48	19,782,413.21
减：所得税费用	五(二十七)	2,657,811.12	856,630.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,018,950.36	18,925,782.77
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		8,018,950.36	18,925,782.77

法定代表人：

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：广州东缙置业有限公司

2020年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	2020年1-6月	2019年度
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		16,103,906.29	36,407,195.06
收到的税费返还		774.47	
收到其他与经营活动有关的现金	五(二十八)	6,709,909.36	16,677,427.26
经营活动现金流入小计		22,814,590.12	53,084,622.32
购买商品、接受劳务支付的现金		2,632,677.09	6,053,518.48
支付给职工以及为职工支付的现金		906,141.40	2,107,569.61
支付的各项税费		1,863,983.56	6,658,328.14
支付其他与经营活动有关的现金	五(二十八)	18,641,540.88	37,405,871.31
经营活动现金流出小计		24,044,342.93	52,225,287.54
经营活动产生的现金流量净额		-1,229,752.81	859,334.78
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		534,725.00	299,659.00
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		534,725.00	299,659.00
投资活动产生的现金流量净额		-534,725.00	-299,659.00
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			
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			
		-1,764,477.81	559,675.78
加：期初现金及现金等价物余额		2,910,991.23	2,351,315.45
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,146,513.42	2,910,991.23

法定代表人：

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

股东权益变动表

2020年1-6月

单位：人民币元

编制单位：广州蓝翎置业业有限公司

项 目	本 期										
	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	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年期末余额	10,000,000.00				24,558,408.55				1,892,578.28	5,804,853.15	42,255,839.98
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	10,000,000.00				24,558,408.55				1,892,578.28	5,804,853.15	42,255,839.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									801,895.04	-5,782,944.68	-4,981,049.64
（一）综合收益总额										8,018,950.36	8,018,950.36
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
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									801,895.04	-13,801,895.04	-13,000,000.00
1. 提取盈余公积									801,895.04	-801,895.04	
2. 对股东的分配										-13,000,000.00	-13,000,000.00
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
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、本期末余额	10,000,000.00				24,558,408.55				2,694,473.32	21,908.47	37,274,790.34

法定代表人：

注册会计师：工作负责人：

会计机构负责人：



股东权益变动表

单位：人民币元

2020年1-6月

编制单位：广州东铝铝业股份有限公司

项 目	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	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年期末余额	10,000,000.00				24,558,408.55					1,771,648.66	36,330,057.21
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	10,000,000.00				24,558,408.55					1,771,648.66	36,330,057.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									1,892,578.28	4,033,204.49	5,925,782.77
（一）综合收益总额										18,925,782.77	18,925,782.77
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
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									1,892,578.28	-14,892,578.28	-13,000,000.00
2. 对股东的分配									1,892,578.28	-1,892,578.28	
3. 其他										-13,000,000.00	-13,000,000.00
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
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、本期末余额	10,000,000.00				24,558,408.55				1,892,578.28	5,804,853.15	42,255,839.98

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广州东缙置业有限公司 财务报表附注

(除特别注明外,本附注金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 企业注册地、组织形式

广州东缙置业有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于2003年8月21日,公司注册地址为广州市增城区新塘镇南安村陈家林路39号东缙物流园A12栋207室,统一社会信用代码为91440183753453442F,法定代表人为邵建明,注册资本为人民币1,000.00万元。组织形式为有限公司。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

业务性质:物业管理、房屋租赁服务业。

经营范围:物业管理;房屋租赁;场地租赁(不含仓储);商品信息咨询服务;房地产咨询服务;其他仓储业(不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储);交通运输咨询服务;打包、装卸、运输全套服务代理。

(三) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告经执行董事会批准于2020年7月16日对外报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础:本公司财务报表以持续经营为基础,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》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”),并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营:本公司管理层对持续经营能力评估后认为不存在可能导致持续能力发生重大疑惑的事项。本公司财务报表以持续经营假设为基础。

三、重要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司2020年6月30日的财务状况、2020年1-6月经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司以一年12个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）营业周期

本公司的营业周期为自公历1月1日至12月31日止。

（四）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（五）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（六）金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的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。

本公司将同时符合下列条件的金融资产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：①本公司管理金融资产的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；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为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之外的金融资产，本公司将其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。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时,将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类,且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理,不对以前已经确认的利得、损失(包括减值损失或利得)或利息进行追溯调整。

(2) 金融负债

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;金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债;以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债,相关交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产或金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据,本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

(1) 金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后,对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失,在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时,计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后,对于该类金融资产(除属于套期关系的一部分金融资产外),以公允价值进行后续计量,产生的利得或损失(包括利息和股利收入)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债务工具投资。初始确认后,对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益,其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时,将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。

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认后,对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外,其他相关利得和损失均计入其他综合收益,且后续不转入当期损益。

(2) 金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融

负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如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；如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。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认后获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

(1) 金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收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）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，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收

到的对价，与原计入其他综合收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）之和。

针对本公司指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资终止确认时，将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。

（2）金融负债

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（七）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、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（含应收款项融资）、租赁应收款、进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

（1）较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

本公司将全部客户纳入信用管理，定期进行信用风险评估，对出现信用减值迹象的应收账款统一纳入单项组合进行单独测试并单独计提预期信用损失。该单项组合的预期信用损失为整个续存期内应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额。单独测试发现客观证据不足的，纳入账龄组合计提预期信用损失。

本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合1	应收房地产产品销售款
应收账款组合2	应收商业物业租赁款
应收账款组合3	应收其他客户款

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

(3) 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司在计量金融工具发生信用减值时，评估信用风险是否显著增加考虑了以下因素：

- ①公司对金融工具信用管理方法是否发生变化；
- ②债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- ③债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- ④债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- ⑤是否存在预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化。

当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合1	应收合并范围内其他公司往来款
其他应收款组合2	应收其他关联方公司往来款

其他应收款组合 3	应收其他公司往来款
其他应收款组合 4	应收内部员工备用金
其他应收款组合 5	应收保证金与押金款项
其他应收款组合 6	应收代垫款项
其他应收款组合 7	应收其他款项

2. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

（八）投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

（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的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30-40年	5%	2.38%-3.17%
机器设备	13-14年	5%	6.79%-7.31%

资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
运输设备	8-12年	5%	7.92%-11.88%
其他设备	3-5年	5%	19.00%-31.67%

(十) 在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造(包括安装)工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(十一) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上(不含一年)的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十二) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

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，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等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，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。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。

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（十三）预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（十四）收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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. 提供劳务收入的确认方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

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）已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按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。

3. 确认让渡资产使用权收入的依据

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：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 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。

(十五) 政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产(但不包括政府作为所有者投入的资本)。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，与资产相关的政府补助。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(十六) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较

低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

(十七) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

本报告期间公司无重要会计政策、会计估计变更事项。

四、税项

主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应税收入	3%、5%、6%、13%、16%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

类 别	2020年6月30日	2019年12月31日
现金	5,264.71	43,218.17
银行存款	1,141,248.71	2,867,773.06
合计	1,146,513.42	2,910,991.23

(二) 应收账款

1. 应收账款分类披露

类 别	2020年6月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	1,824,115.32	100.00	46,573.77	2.55
组合2：商业租赁行业	1,824,115.32	100.00	46,573.77	2.55
合计	1,824,115.32	100.00	46,573.77	2.55

类 别	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				

2020年1月1日—2020年6月30日

类别	2019年12月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款	311,953.57	100.00	46,573.77	14.93
组合2: 商业租赁业	311,953.57	100.00	46,573.77	14.93
合计	311,953.57	100.00	46,573.77	14.93

按组合计提坏账准备的应收账款

组合: 应收商业地产租赁业务

账龄	2020年6月30日			2019年12月31日		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
半年以内	1,513,623.51	0.00		1,461.76	0.00	
半年至1年		1.00			1.00	
1至2年	310,491.81	15.00	46,573.77	310,491.81	15.00	46,573.77
合计	1,824,115.32		46,573.77	311,953.57		46,573.77

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为0元; 本期收回或转回坏账准备金额为0元。

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	2020年6月30日	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
广州瑞珂仓储服务有限公司	843,120.02	46.22	
嘉里大通物流有限公司广州分公司	483,961.90	26.53	
上海今日合理储运有限公司	288,014.00	15.79	43,202.10
广州市粤砼混凝土有限公司	122,239.02	6.70	
除之悦生物科技股份有限公司	26,440.09	1.45	
合计	1,763,775.03	96.69	43,202.10

(三) 其他应收款

类别	2020年6月30日	2019年12月31日
其他应收款项	8,257,870.96	7,362,501.08
减: 坏账准备		
合计	8,257,870.96	7,362,501.08

(1) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	2020年6月30日	2019年12月31日
关联方其他应收款	8,200,000.00	7,340,000.00
内部员工其他应收款	57,870.96	22,501.08
减: 坏账准备		

2020年1月1日—2020年6月30日

款项性质	2020年6月30日	2019年12月31日
合计	8,257,870.96	7,362,501.08

(2) 其他应收款项账龄分析

账龄	2020年6月30日		2019年12月31日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
半年以内	8,257,870.96	100.00	7,362,501.08	100.00
半年到1年				
1至2年				
合计	8,257,870.96	100.00	7,362,501.08	100.00

(3) 按欠款方归集的期末余额较大的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	2020年6月30日	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
广东海印集团股份有限公司	内部往来款	8,200,000.00	半年以内	99.30	
合计	-	8,200,000.00		99.30	

(四) 其他流动资产

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
定金及预收款税费	90.11	90.11
待抵扣税金	792.14	
合计	882.25	90.11

(五) 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 2019年12月31日	35,377,457.76	35,377,457.76
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 2020年6月30日	35,377,457.76	35,377,457.76
二、累计折旧和累计摊销		
1. 2019年12月31日	5,314,610.50	5,314,610.50
2. 本期增加金额	664,978.26	664,978.26
(1) 计提或摊销	664,978.26	664,978.26
3. 本期减少金额		
4. 2020年6月30日	5,979,588.76	5,979,588.76
三、减值准备		
1. 2019年12月31日		

2020年1月1日—2020年6月30日

项目	房屋及建筑物	合计
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2020年6月30日		
四、账面价值		
1.2020年6月30日账面价值	29,397,869.00	29,397,869.00
2.2019年12月31日账面价值	30,062,847.26	30,062,847.26

(六) 固定资产

类别	期末余额	期初余额
固定资产	48,744.20	72,435.38
减：减值准备	-	-
合计	48,744.20	72,435.38

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	机器设备	合计
一、账面原值		
1.2019年12月31日	501,061.43	501,061.43
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2020年6月30日	501,061.43	501,061.43
二、累计折旧		
1.2019年12月31日	428,626.05	428,626.05
2.本期增加金额	23,691.18	23,691.18
(1) 计提	23,691.18	23,691.18
3.本期减少金额		
4.2020年6月30日	452,317.23	452,317.23
三、减值准备		
1.2019年12月31日		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2020年6月30日		
四、账面价值		
1.2020年6月30日账面价值	48,744.20	48,744.20
2.2019年12月31日账面价值	72,435.38	72,435.38

(七) 在建工程

广州东缙置业有限公司
财务报表附注
2020年1月1日—2020年6月30日

类别	2020年6月30日	2019年12月31日
在建工程项目	1,088,578.04	598,004.62
减：减值准备		
合计	1,088,578.04	598,004.62

1. 在建工程项目

(1) 在建工程项目基本情况

项目	2020年6月30日			2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
租入资产改良工程	1,088,578.04		1,088,578.04	598,004.62		598,004.62
合计	1,088,578.04		1,088,578.04	598,004.62		598,004.62

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	2019年12月31日	本期增加	转入长期待摊费用	其他减少	2020年6月30日
租入资产改良工程	598,004.62	490,573.42	-	-	1,088,578.04
合计	598,004.62	490,573.42	-	-	1,088,578.04

(八) 长期待摊费用

项目	2019年12月31日	本期增加	本期摊销	其他减少	2020年6月30日
经营租入固定资产改良	3,608,177.75		84,397.74		3,523,780.01
合计	3,608,177.75		84,397.74		3,523,780.01

(九) 递延所得税资产

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	2020年6月30日		2019年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	11,643.44	46,573.76	-	-
小计	11,643.44	46,573.76	-	-

(十) 应付账款

按账龄分类

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
1年以内(含1年)	1,550.00	1,550.00
合计	1,550.00	1,550.00

(十一) 预收款项

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
1年以内(含1年)	44,807.43	2,967.72
1年以上	907.15	907.15
合计	45,714.58	3,874.87

(十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	2019年12月31日	本期增加额	本期减少额	2020年6月30日
短期薪酬		1,108,884.18	1,105,422.82	3,461.36
离职后福利-设定提存计划		17,433.86	11,963.12	5,470.74
合计		1,126,318.04	1,117,385.94	8,932.10

2. 短期职工薪酬情况

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年6月30日
工资、奖金、津贴和补贴		1,085,719.22	1,085,719.22	-
职工福利费		7,641.50	7,641.50	-
社会保险费		9,508.46	6,047.10	3,461.36
其中：医疗保险费		8,311.63	4,850.27	3,461.36
工伤保险费		120.30	120.30	-
生育保险费		1,076.53	1,076.53	-
住房公积金		6,015.00	6,015.00	-
工会经费和职工教育经费				-
短期带薪缺勤				-
短期利润分享计划				-
合计		1,108,884.18	1,105,422.82	3,461.36

3. 设定提存计划情况

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年6月30日
基本养老保险		16,856.42	11,385.68	5,470.74
失业保险费		577.44	577.44	
合计		17,433.86	11,963.12	5,470.74

(十三) 应交税费

税种	2020年6月30日	2019年12月31日
增值税	135,440.72	101,495.09
城建税	9,629.24	7,308.49
企业所得税	2,625,876.50	224,529.28
房产税	202,245.21	246,806.07
教育费附加	4,758.83	3,764.23

税种	2020年6月30日	2019年12月31日
地方教育费	1,882.82	1,219.75
土地使用税	132,807.50	
印花税		4,197.13
合计	3,112,640.82	589,320.04

(十四) 其他应付款

类别	2020年6月30日	2019年12月31日
应付股利	4,052,408.39	1,132,408.39
其他应付款项	757,386.64	897,433.95
合计	4,809,795.03	2,029,842.34

1. 应付股利

单位名称	2020年6月30日	2019年12月31日
普通股股利	4,052,408.39	1,132,408.39
合计	4,052,408.39	1,132,408.39

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类

款项性质	2020年6月30日	2019年12月31日
定金	708,758.02	850,213.23
日常开支款	707.00	1,985.72
其他	47,921.62	45,235.00
合计	757,386.64	897,433.95

(2) 账龄超过1年的大额其他应付款项情况的说明

单位名称	2020年6月30日	未偿还原因
广州市翰重物业管理有限公司	288,014.00	尚未至结算期
合计	288,014.00	—

(十五) 实收资本

股东名称	2019年12月31日		本期增加	本期减少	2020年6月30日	
	金额	比例%			金额	比例%
广东海印集团股份有限公司	8,000,000.00	80.00			8,000,000.00	80.00
广州市雅励婷贸易有限公司	2,000,000.00	20.00			2,000,000.00	20.00
合计	10,000,000.00	100.00			10,000,000.00	100.00

(十六) 资本公积

广州东缙置业有限公司
财务报表附注

2020年1月1日—2020年6月30日

类别	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年6月30日
其他资本公积	24,558,408.55			24,558,408.55
合计	24,558,408.55			24,558,408.55

(十七) 盈余公积

类别	2019年12月31日	本期增加额	本期减少额	2020年6月30日
法定盈余公积	1,892,578.28	801,895.036		2,694,473.32
合计	1,892,578.28	801,895.036		2,694,473.32

(十八) 未分配利润

项目	2020年6月30日
调整前上期末未分配利润	5,804,853.15
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	
调整后期初未分配利润	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	8,018,950.36
减: 提取法定盈余公积	801,895.04
提取任意盈余公积	
应付普通股股利	13,000,000.00
转作股本的普通股股利	
期末未分配利润	21,908.47

(十九) 营业收入和营业成本

项目	2020年1-6月		2019年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	16,684,216.75	3,536,526.30	34,244,502.26	7,475,733.16
合计	16,684,216.75	3,536,526.30	34,244,502.26	7,475,733.16

(二十) 税金及附加

项目	2020年1-6月	2019年度
城建税	55,514.64	103,520.26
教育费附加	23,791.99	44,365.83
地方教育费附加	15,861.33	29,577.21
房产税	624,118.51	2,539,773.22
印花税	51,675.87	34,712.83
土地使用税	132,807.50	1,062,460.00
合计	903,769.84	3,814,409.35

(二十一) 管理费用

广州东籍置业有限公司

财务报表附注

2020年1月1日—2020年6月30日

项目	2020年1-6月	2019年度
工资及福利	1,093,360.72	1,893,865.41
五险一金	32,957.32	390,595.45
办公费	19,780.84	28,160.11
差旅费	10,135.98	23,019.84
中介机构及信息披露费用	19,811.32	19,811.32
汽车费用	7,771.43	2,190.00
业务招待费		30,581.12
折旧	112,114.08	224,228.16
长期待摊费用	52,660.74	105,321.48
维修费	156,285.06	258,144.32
管理费		97,214.52
工衣	5,281.35	16,837.34
劳动保护用品		2,046.00
培训费		970.88
维护费		68,573.71
体检费		3,390.00
其他	71,799.72	-
合计	1,581,958.56	3,164,949.66

(二十二) 财务费用

项目	2020年1-6月	2019年度
利息费用		-
减：利息收入	409.20	7,007.99
其他支出	-5,037.51	14,518.01
合计	-5,446.71	7,510.02

(二十三) 信用减值损失

项目	2020年1-6月	2019年度
应收账款坏账损失		41,120.07
其他应收款坏账损失		-339.00
合计		40,781.07

(二十四) 其他收益

项目	2020年1-6月	2019年度
增值税加计抵减		30,842.53
合计		30,842.53

(二十五) 营业外收入

项目	2020年1-6月	2019年度
罚款收入	9,635.00	5,945.00
长款收入		48.93
租户退和多缴款		14,721.41
其他	774.47	
合计	10,409.47	20,715.34

(二十六) 营业外支出

项目	2020年1-6月	2019年度
代海沱物业退租户定金		10,263.66
罚款支出	1,056.75	
合计	1,056.75	10,263.66

(二十七) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项目	2020年1-6月	2019年度
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	2,669,454.56	856,630.44
递延所得税费用	-11,643.44	
合计	2,657,811.12	856,630.44

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	金额
利润总额	10,676,761.48
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,669,190.37
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	264.19
使用前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	-11,643.44
所得税费用	2,657,811.12

(二十八) 现金流量表

1. 收到或支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2020年1-6月	2019年度
收到其他与经营活动有关的现金	6,709,909.36	16,677,427.26
其中：利息收入	409.20	2,783.77
定金及保证金		53,266.91
其他单位往来	6,709,500.00	16,400,618.00
政府补助收入		
营业外收入等	0.16	220,758.58
支付其他与经营活动有关的现金	18,641,540.88	37,405,871.31

项目	2020年1-6月	2019年度
其中：商铺定金	184,497.76	95,468.10
销售费用及管理费用付现	784,317.91	2,089,584.83
支付的其他往来款	17,670,000.00	35,000,272.75
财务费用付现	2,725.21	5,842.05
营业外支出付现		214,703.58

(二十九) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	2020年1-6月	2019年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	8,018,950.36	18,925,782.77
加：信用减值损失		40,781.07
资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	688,669.44	1,377,338.88
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	84,397.74	166,993.28
经营性应收项目的减少 (增加以“一”号填列)	-13,020,424.53	-18,550,297.64
经营性应付项目的增加 (减少以“一”号填列)	2,998,654.18	-1,101,263.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,229,752.81	859,334.78
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,146,514.42	2,910,991.23
减：现金的期初余额	2,910,991.23	2351315.45
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	-1,764,476.81	559,675.78

2. 现金及现金等价物

项目	2020年1-6月	2019年度
一、现金	1,146,514.42	2,910,991.23
其中：库存现金	5,264.71	43,218.17
可随时用于支付的银行存款	1,141,249.71	2,867,773.06
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	1,146,514.42	2,910,991.23

六、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

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(%)
广东海印集团股份有限公司	广州市越秀区	销售日用百货、出租柜台等	2,236,294,553.00	80.00%	80.00%

(二) 本公司子公司的情况

本公司报告期内无子公司。

(三) 本企业的合营和联营企业情况

企业本报告期内无合营和联营企业情况

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州海印实业集团有限公司	实际控制人
广东海印集团股份有限公司	母公司
广州市雅励婷贸易有限公司	非控股股东
广州市流行前线商业有限公司	同一控制下公司
广州市海印东川名店运动城市经营管理有限公司	同一控制下公司
广州市海印自由闲名店城市经营管理有限公司	同一控制下公司
广州海印汇商贸发展有限公司	同一控制下公司
茂名海悦房地产开发有限公司	同一控制下公司
广州从化海印又一城商业有限公司	同一控制下公司
上海海印商业管理有限公司	同一控制下公司
广州海弘房地产开发有限公司	同一控制下公司
广州湖楼商业市场经营管理有限公司	同一控制下公司
广州市海印电器总汇有限公司	同一控制下公司
广州海印物业管理有限公司	同一控制下公司
佛山市海印桂岗城商业有限公司	同一控制下公司
广东海印缤缤广场商业市场经营管理有限公司	同一控制下公司
广东海印商品展销服务中心有限公司	同一控制下公司
广州少年坊商业市场经营管理有限公司	同一控制下公司
广州市番禺海印体育休闲有限公司	同一控制下公司
广州海印又一城商务有限公司	同一控制下公司
广州海印国际商品展贸城有限公司	同一控制下公司
肇庆大旺海印又一城商业有限公司	同一控制下公司
肇庆鼎湖海印又一城商业有限公司	同一控制下公司
四会海印新都荟商业有限公司	同一控制下公司
广州市海印广场商业有限公司	同一控制下公司
广州市海印布料总汇市场经营管理有限公司	同一控制下公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州市海印布艺总汇有限公司	同一控制下公司
广州海印摄影城市场经营管理有限公司	同一控制下公司
广东总统数码港商业市场经营管理有限公司	同一控制下公司
广州海印数码港置业有限公司	同一控制下公司
广州湖楼百货有限公司	同一控制下公司
广州总统大酒店有限公司	同一控制下公司
肇庆大旺海印又一城百货有限公司	同一控制下公司
广州市海印江南粮油城有限公司	同一控制下公司
上海海印商业房地产有限公司	同一控制下公司
广东茂名大厦有限公司	同一控制下公司
珠海市澳杰置业有限公司	同一控制下公司
广州市海印传媒广告有限公司	同一控制下公司
广州市番禺总统大酒店有限公司	同一控制下公司
肇庆鼎湖雅逸酒店管理有限公司	同一控制下公司
广州海商网络科技有限公司	同一控制下公司
广州海印互联网络科技有限公司	同一控制下公司
海商丰汇国际实业有限公司	同一控制下公司
深圳前海海印商业保理有限公司	同一控制下公司
广州海印美食城有限公司	同一控制下公司
广州海印蔚蓝新能源科技有限公司	同一控制下公司
广州海印融资租赁有限公司	同一控制下公司
广州番禺海印湖楼商务服务有限公司	同一控制下公司
广州海麟商务服务有限公司	同一控制下公司
广州市衡誉小额贷款股份有限公司	同一控制下公司
广州市番禺区友利玩具有限公司	同一控制下公司
广州友利电子商务产业园有限公司	同一控制下公司
韶关市海印商业管理有限公司	同一控制下公司
广州海印互联网小额贷款有限公司	同一控制下公司
韶关市海印投资有限公司	同一控制下公司
广州海浣物业管理有限公司	同一控制下公司
广州海印商业保理有限公司	同一控制下公司
珠海市海印又一城商业管理有限公司	同一控制下公司
广州海印金融控股有限公司	同一控制下公司
广州市骏盈置业有限公司	同一控制下公司
扬州市中宸房地产开发有限公司	同一控制下公司
肇庆市广恒灯饰有限公司	同一控制下公司
广州海印小棧新零售有限公司	同一控制下公司
韶关市海印金投新能源科技有限公司	同一控制下公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
珠海市海印又一城物业管理有限公司	同一控制下公司
上海海印物业管理有限公司	同一控制下公司
肇庆景仙物业管理有限公司	同一控制下公司
肇庆高新区雅逸酒店管理有限公司	同一控制下公司

(五) 关联交易情况

公司本期无与关联方交易情况

(六) 关联方应收应付款项

报表项目	企业名称	2020年6月30日	2019年12月31日
其他应收款	广东海印集团股份有限公司	8,200,000.00	7,340,000.00
其他应付款	广州市雅励婷贸易有限公司	4,052,408.39	1,132,408.39

(七) 关联方承诺

公司本报告期无关联方承诺

七、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内(含1年)	3,206,621.54
1年以上2年以内(含2年)	3,206,621.54
2年以上3年以内(含3年)	3,206,621.54
3年以上	117,279,949.84
合计	126,899,814.46

(二) 或有事项

截至2020年6月30日,本公司不存在应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

八、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

(三) 利润分配情况

本公司无资产负债表日后股利分配情况。

(三) 其他资产负债表日后事项说明

截止审计报告日,公司无重要的资产负债表日后说明事项。

九、其他重要事项

截止报告日，本公司无需要披露的其他重要事项。



第 10 页至第 34 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人

签名:

建那明

日期:

2020.7.16

主管会计工作负责人

签名:

敏泪

日期:

2020.7.16

会计机构负责人

签名:

潘碧

日期:

2020.7.16

证书序号: 0000119

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

仅供 广州东缙置业有限公司
2020 年中期审计报告
[2020]第 1-04135 号



会计师事务所 执业证书

名称: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 胡咏华

主任会计师:

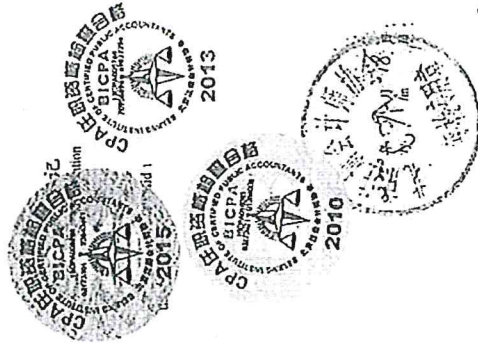
经营场所: 北京市海淀区知春路一号学院国际大厦1504室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010141

批准执业文号: 京财会许可[2011]0073号

批准执业日期: 2011年09月09日



姓名 郭海兰
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1973年7月10日
 Date of birth
 工作单位 北京永拓会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 110108730710142
 Identity card No.

证书编号: 110001022103
 No. of Certificate
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 1999年6月1日
 Date of Issuance

仅供 广州东缙置业有限公司

2020 年中期审计报告

[2020]第 1-04135 号使用



年度检验登记
 Annual Renewal Register

证书: 0202
 证书编号: 110001022103
 This certificate is valid for this renewal.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书检验合格, 继续有效。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2008年3月20日

年度检验登记
 Annual Renewal Register



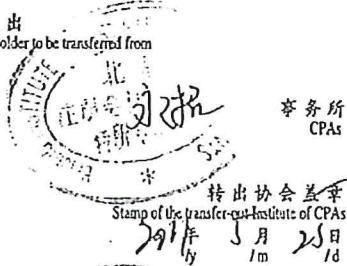
合格, 继续有效。
 Valid for another year after this renewal.

本证书检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



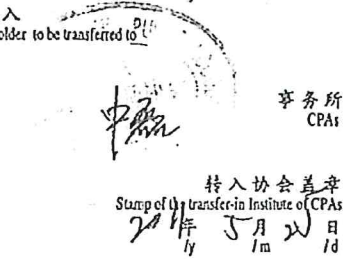
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

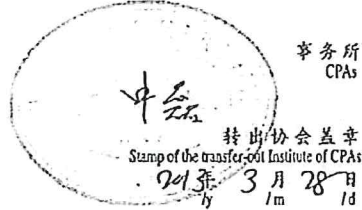


事务所
CPAs

10

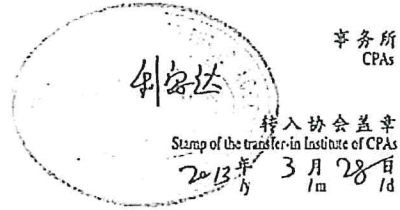
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

11

仅供 广州东缙置业有限公司

2020 年中期审计报告

[2020]第 1-04185 号



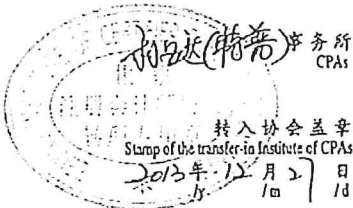
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to



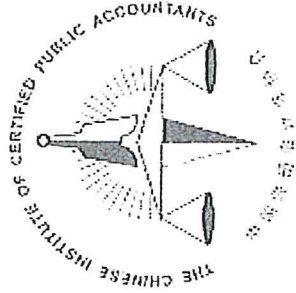
事务所
CPAs

12

- 注册会计师执业业务，必要时须向委托方出
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
 - 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
 - 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名: 姜 斌
 性别: 女
 出生日期: 1975-10-26
 工作单位: 北京注册会计师事务所有限责任公司
 身份证号: 110305197510264129
 执业证书号: 110305197510264129

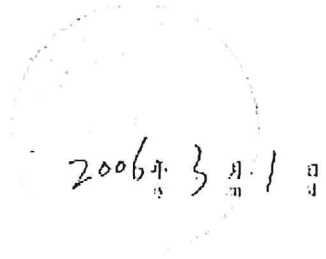


仅供 广州泰来普业有限公司
 2020 年中期审计报告 立信审字
 [2020] 第 104135 号使用



11009348001

证书编号: No. of Certificate: 北京注册会计师协会
 所在注册协会: Authorized Institute of CPAs: 0605-03-25
 发证日期: Date of Issuance: 年 月 日



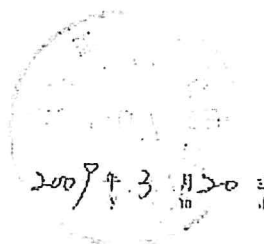


年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2008年3月20日



仅供 广州东缙置业有限公司

—2020年中期审计报告— 大信审字

[2020]第1-04135号使用



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



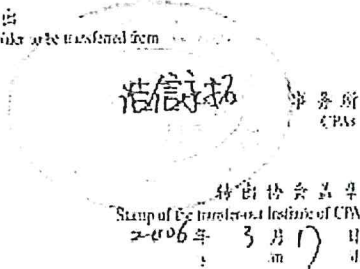
年 月 日



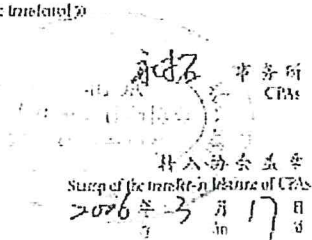
年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

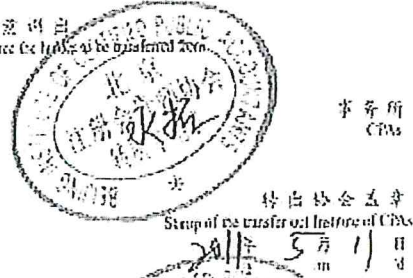


同意调入
Agree the holder to be transferred to

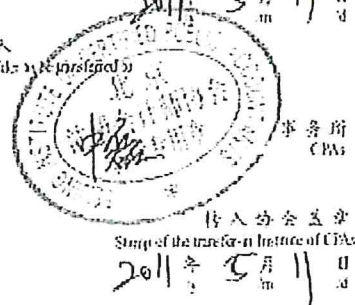


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



仅供—广州东缙置业有限公司—

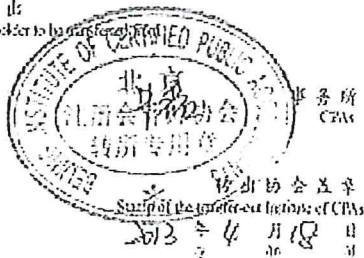
2020 年中期审计报告

[2020]第 1-04135 号使用

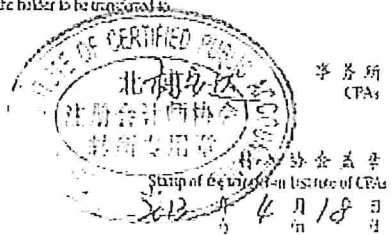


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



北京信达(特准)事项
1. 注册会计师执行业务, 必要时应向委托方出示本证书。
2. 本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
3. 注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
4. 本证书遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补办手续。
转出: 刘路达, 2013.12.5
转入: 大佳, 2013.2.5

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

附件三

委托人和被评估单位法人营业执照



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码 914400001949202422

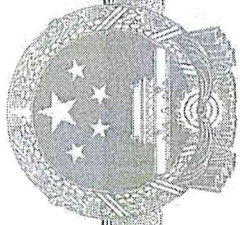
名称 广东海印集团股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)
住所 广东省广州市越秀区东华南路98号21-32层
法定代表人 邵建明
注册资本 贰拾壹亿捌仟零叁拾捌万伍仟陆佰玖拾陆元人民币
成立日期 1981年07月10日
营业期限 长期
经营范围 销售日用百货, 市场商品信息咨询服务, 出租柜台, 物业管理(持有效许可证书经营), 项目投资, 产品展销、展览策划, 计算机软、硬件开发及技术服务; 电信服务; 停车场经营。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2019 年 02 月 28 日



营业执照

(副本)

编号: S2512020016897G(1-1)

统一社会信用代码

91440183753453442F



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、监
备案、许可、监
管信息。

名称 广州东缙置业有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 邵建明

经营范围 物业管理(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。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 壹仟万元(人民币)

成立日期 2003年08月21日

营业期限 2003年08月21日至长期

住所 广州市增城区新塘镇南安村陈家林路39号东缙物流园A12栋207室



登记机关



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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

附件四

委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因广东海印集团股份有限公司拟进行股权转让事宜，特委托你事务所对广东海印集团股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的广州东缙置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、纳入评估范围的资产权属明确；
- 3、不干预评估工作。

委托人（盖章）： 广东海印集团股份有限公司

委托人法定代表人或授权人（签字）：

日期：2020 年 7 月 13 日

被评估单位承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因广东海印集团股份有限公司拟进行股权转让事宜，特委托你事务所对广东海印集团股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的广州东缙置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、纳入评估范围的资产权属明确；
- 3、不干预评估工作。

被评估单位（盖章）：广州东缙置业有限公司

被评估单位法定代表人或授权人（签字）：

日期：2020 年 7 月 13 日



附件五

签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

广东海印集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对广东海印集团股份有限公司拟进行股权转让所涉及的广州东缙置业有限公司股东全部权益价值，以 2020 年 6 月 30 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、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师（签字、盖章）：



资产评估师（签字、盖章）：



附件六

资产评估机构备案文件或者资格证明文
件

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





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 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0100540024
变更文号：财办资[2016]6号
序列号：000144

发证时间：二〇〇九年 月 日

附件七

资产评估机构法人营业执照副本



统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48

营业执照

(副本)(3-1)



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 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 闫金山

经营范围 资产评估；经济贸易咨询；市场调查；企业管理咨询；企业管理咨询。（下期出资时间为2035年12月31日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；资产评估以及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。）

成立日期 2015年11月12日

营业期限 2015年11月12日至 长期

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615



登记机关

2019年05月07日

附件八

负责该评估业务的资产评估师资格证明
文件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张峥

性别：男

登记编号：12190025

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙) 天津分所



初次执业登记日期：2019-05-20

年检信息：2019年登记

(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：张峥

本人印鉴：



打印日期：2020-06-16

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：王新华

性别：男

登记编号：11100319

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)天津分所



初次执业登记日期：2010-10-15

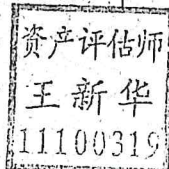
年检信息：通过 (2019-03-29)

(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：王新华

本人印鉴：



打印日期：2020-06-16

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>

附件九

评估明细表

资产评估结果汇总表

第1页, 共27页

表1

评估基准日: 2020年6月30日

被评估单位: 广州东缙置业有限公司

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%
1 流动资产	1,118.28	1,118.28	-	-
2 非流动资产	3,407.06	10,762.91	7,355.85	215.90
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	2,939.79	10,749.19	7,809.40	265.64
8 固定资产	4.87	12.56	7.69	157.91
9 在建工程	108.86	-	-108.86	-100.00
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
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	352.38	-	-352.38	-100.00
18 递延所得税资产	1.16	1.16	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	4,525.34	11,881.19	7,355.85	162.55
21 流动负债	797.86	797.86	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	797.86	797.86	-	-
24 净资产(所有者权益)	3,727.48	11,083.33	7,355.85	197.34

评估机构: 北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)



资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日: 2020年6月30日

被评估单位: 广州东缙置业有限公司

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	11,182,808.18	11,182,808.18	0.00	0.00
2	货币资金	1,146,513.42	1,146,513.42	0.00	0.00
3	交易性金融资产	-	-	0.00	0.00
4	应收票据	-	-	0.00	0.00
5	应收账款	1,777,541.55	1,777,541.55	0.00	0.00
6	预付款项	-	-	0.00	0.00
7	应收利息	-	-	0.00	0.00
8	应收股利	-	-	0.00	0.00
9	其他应收款	8,257,870.96	8,257,870.96	0.00	0.00
10	存货	-	-	0.00	0.00
11	一年内到期的非流动资产	-	-	0.00	0.00
12	其他流动资产	882.25	882.25	0.00	0.00
13	二、非流动资产合计	34,070,614.69	107,629,145.44	73,558,530.75	215.90
14	可供出售金融资产	-	-	0.00	0.00
15	持有至到期投资	-	-	0.00	0.00
16	长期应收款	-	-	0.00	0.00
17	长期股权投资	-	-	0.00	0.00
18	投资性房地产	29,397,869.00	107,491,900.00	78,094,031.00	265.65
19	固定资产	48,744.20	125,602.00	76,857.80	157.68
20	在建工程	1,088,578.04	-	-1,088,578.04	-100.00
21	工程物资	-	-	0.00	0.00
22	固定资产清理	-	-	0.00	0.00
23	生产性生物资产	-	-	0.00	0.00
24	油气资产	-	-	0.00	0.00
25	无形资产	-	-	0.00	0.00
26	开发支出	-	-	0.00	0.00
27	商誉	-	-	0.00	0.00
28	长期待摊费用	3,523,780.01	-	-3,523,780.01	-100.00
29	递延所得税资产	11,643.44	11,643.44	0.00	0.00

金额单位: 人民币元

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：广州东缙置业有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
30	其他非流动资产	-	-	0.00	0.00
31	三、资产总计	45,253,422.87	118,811,953.62	73,558,530.75	162.55
32	四、流动负债合计	7,978,632.53	7,978,632.53	0.00	0.00
33	短期借款	-	-	0.00	0.00
34	交易性金融负债	-	-	0.00	0.00
35	应付票据	-	-	0.00	0.00
36	应付账款	1,550.00	1,550.00	0.00	0.00
37	预收款项	45,714.58	45,714.58	0.00	0.00
38	应付职工薪酬	8,932.10	8,932.10	0.00	0.00
39	应交税费	3,112,640.82	3,112,640.82	0.00	0.00
40	应付利息	-	-	0.00	0.00
41	应付股利	4,052,408.39	4,052,408.39	0.00	0.00
42	其他应付款	757,386.64	757,386.64	0.00	0.00
43	一年内到期的非流动负债	-	-	0.00	0.00
44	其他流动负债	-	-	0.00	0.00
45	五、非流动负债合计	-	-	0.00	0.00
46	长期借款	-	-	0.00	0.00
47	应付债券	-	-	0.00	0.00
48	长期应付款	-	-	0.00	0.00
49	专项应付款	-	-	0.00	0.00
50	递延收益	-	-	0.00	0.00
51	递延所得税负债	-	-	0.00	0.00
52	其他非流动负债	-	-	0.00	0.00
53	六、负债总计	7,978,632.53	7,978,632.53	0.00	0.00
54	七、净资产（所有者权益）	37,274,790.34	110,833,321.09	73,558,530.75	197.34

评估机构：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

应收账款评估明细表

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：广州东缙置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称 (结算对象)	关联关系类型	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	嘉里大通物流有限公司广州分公司	非关联	租金	2020/06/30	1年以内	483,961.90	483,961.90	0.00	0.00	
2	广州瑞珂仓储服务有限公司	非关联	租金	2020/06/30	1年以内	843,120.02	843,120.02	0.00	0.00	
3	上海今日合理储运有限公司	非关联	租金	2018/06/30	1-2年	288,014.00	244,811.90	-43,202.10	-15.00	
4	眸之悦	非关联	租金	2020/06/30	1年以内	26,440.09	26,440.09	0.00	0.00	
5	广州优力哺能源科技有限公司	非关联	租金	2018/07/30	1-2年	2,221.65	1,888.40	-333.25	-15.00	
6	深圳易小二科技物流有限公司	非关联	租金	2020/06/30	1-2年	18,605.22	15,814.44	-2,790.78	-15.00	
7	广州市健恒信息科技有限公司	非关联	租金	2020/06/30	1年以内	1,875.89	1,875.89	0.00	0.00	
8	广州粤砣	非关联	租金	2020/06/30	1年以内	122,239.02	122,239.02	0.00	0.00	
9	广州金鑫农产品有限公司	非关联	租金	2020/06/30	1年以内	3,255.39	3,255.39	0.00	0.00	
10	广州秀萍装饰工程有限公司	非关联	租金	2018/07/30	1-2年	1,650.94	1,403.30	-247.64	-15.00	
11	广州玄美装饰工程有限公司	非关联	租金	2020/06/30	1年以内	2,072.78	2,072.78	0.00	0.00	
12	广州方优纸制品有限公司	非关联	租金	2020/06/30	1年以内	1,048.64	1,048.64	0.00	0.00	
13	广州聚轮网络科技有限公司	非关联	租金	2020/06/30	1年以内	6,714.16	6,714.16	0.00	0.00	
14	广州昌恒物流有限公司	非关联	租金	2020/06/30	1年以内	2,569.97	2,569.97	0.00	0.00	
15	广州市捷货运代理有限公司	非关联	租金	2020/06/30	1年以内	10,117.71	10,117.71	0.00	0.00	
16	山东鑫达鲁鑫防水材料有限公司	非关联	租金	2020/06/30	1年以内	2,211.48	2,211.48	0.00	0.00	
17	广州迅嘉投资有限公司	非关联	租金	2020/06/30	1年以内	2,217.34	2,217.34	0.00	0.00	
18	广州宏鑫防水工程有限公司	非关联	租金	2020/06/30	1年以内	300.00	300.00	0.00	0.00	
19	广州大湾区医药管理有限公司	非关联	租金	2020/06/30	1年以内	2,492.71	2,492.71	0.00	0.00	
20	华飞汇一科技(广州)有限公司	非关联	租金	2020/06/30	1年以内	2,986.41	2,986.41	0.00	0.00	
	合 计					1,824,115.32	1,777,541.55	-46,573.77	-2.55	
	减：应收账款坏账准备					46,573.77	-	-46,573.77	-100.00	
	减：评估风险损失							0.00	0.00	
	合 计					1,777,541.55	1,777,541.55	0.00	0.00	

评估人员：刘中石

被评估单位填表人：潘碧
填表日期：2020年7月10日

投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

表4-5

第13页, 共27页
金额单位: 人民币元

评估基准日: 2020年6月30日

被评估单位: 广州东疆置业有限公司

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%			
1	未办理	A1仓库	钢结构	2008年	m ²	10,027.32	227.50	2,281,215.30	1,889,063.30	15,887,800.00	74	11,757,000.00	1,172.50	
2	未办理	A2仓库	钢结构	2008年	m ²	9,342.33	227.50	2,125,380.07	1,760,016.92	14,089,500.00	74	10,426,200.00	1,116.02	
3	未办理	A3仓库	钢结构	2008年	m ²	9,686.64	227.50	2,203,710.60	1,824,882.33	14,608,700.00	74	10,810,400.00	1,116.01	
4	未办理	A4仓库	钢结构	2008年	m ²	9,684.12	227.50	2,203,137.30	1,824,407.63	14,604,900.00	74	10,807,600.00	1,116.01	
5	未办理	A4地下车库	框架	2008年	m ²	9,660.00	325.00	3,139,500.00	2,599,805.18	15,609,200.00	74	11,550,800.00	1,195.73	
6	未办理	A5仓库	钢结构	2008年	m ²	11,029.20	227.50	2,509,143.00	2,077,809.19	16,633,500.00	74	12,308,800.00	1,116.02	
7	未办理	A6仓库	钢结构	2008年	m ²	5,899.90	227.50	1,342,227.25	1,111,491.83	8,897,800.00	74	6,584,400.00	1,116.02	
8	未办理	A7仓库	钢结构	2008年	m ²	9,650.00	227.50	2,195,375.00	1,817,979.70	14,553,500.00	74	10,769,600.00	1,116.02	
9	未办理	A8仓库	钢结构	2008年	m ²	6,735.43	227.50	1,532,310.33	1,266,899.07	10,157,900.00	74	7,516,800.00	1,116.01	
10	未办理	A9仓库	砖混	2008年	m ²	717.34	195.00	139,881.30	115,835.27	1,004,600.00	74	743,400.00	1,036.33	
11	未办理	A10饭堂	砖混	2008年	m ²	162.14	195.00	31,617.30	26,182.34	227,100.00	74	168,100.00	1,036.76	
12	未办理	A11宿舍	砖混	2008年	m ²	3,356.42	390.00	1,309,003.80	1,083,979.77	5,423,500.00	74	4,013,400.00	1,195.74	
13	未办理	A12办公楼	砖混	2008年	m ²	8,392.68	422.50	3,545,907.30	2,936,348.74	13,561,400.00	74	10,035,400.00	1,195.73	
14		仓库工程维护		2016/6/30			-	9,805,880.00	8,204,920.16			-	-	包含在房屋中
15		道路维修		2016/8/31			-	1,013,169.21	856,247.57			-	-	包含在房屋中
		合计				94343.52		35,377,457.76	29,397,869.00	145,259,400.00		107,491,900.00	265.65	
		减: 投资性房地产减值准备												
		合计						35,377,457.76	29,397,869.00	145,259,400.00		107,491,900.00	265.65	

评估人员: 刘中石

被评估单位填表人: 潘碧
填表日期: 2020年7月10日

递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：广州东缙置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	资产减值准备	2020/06/30	11,643.44	11,643.44	
	合 计		11,643.44	11,643.44	

被评估单位填表人：潘碧

填表日期：2020年7月10日

评估人员：刘中石

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：广州东缙置业有限公司

金额单位：人民币元

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	东莞市中益钢结构工程有限公司	2019/12/13	工程款	1,550.00	1,550.00	
	合计			1,550.00	1,550.00	

评估人员：刘中石

被评估单位填表人：潘碧

填表日期：2020年7月10日

表5-5

预收账款评估明细表

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：广州东缙置业有限公司

金额单位：人民币元

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	深圳市友信通供应链管理有限公	2018/06/30	租金	907.15	907.15	
2	租房/客户	2018/07/01	水电停车费	44,807.43	44,807.43	
合 计				45,714.58	45,714.58	

评估人员：刘中石

被评估单位填表人：潘碧

填表日期：2020年7月10日

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：广州东缙置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	养老保险	2020/06/30	5,470.74	5,470.74	
2	医疗保险	2020/06/30	3,461.36	3,461.36	
合 计			8,932.10	8,932.10	

评估人员：刘中石

被评估单位填表人：潘碧

填表日期：2020年7月10日

表5-7

应交税费评估明细表

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：广州东缙置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	国家税务总局广州市增城区税务局	2020/06/30	未交增值税	134,648.58	134,648.58	
2	国家税务总局广州市增城区税务局	2020/06/30	应交所得税	2,626,668.64	2,626,668.64	
3	国家税务总局广州市增城区税务局	2020/06/30	应交城市维护建设税	9,629.24	9,629.24	
4	国家税务总局广州市增城区税务局	2020/06/30	应交房产税	202,245.21	202,245.21	
5	国家税务总局广州市增城区税务局	2020/6/30	应交教育费附加	4,758.83	4,758.83	
6	国家税务总局广州市增城区税务局	2020/6/30	应交地方教育附加	1,882.82	1,882.82	
7	国家税务总局广州市增城区税务局	2020/6/30	土地使用税	132,807.50	132,807.50	
	合 计			3,112,640.82	3,112,640.82	

评估人员：刘中石

被评估单位填表人：潘碧

填表日期：2020年7月10日

应付股利（应付利润）评估明细表

表5-9

第26页，共27页

评估基准日：2020年6月30日

金额单位：人民币元

被评估单位：广州东缙置业有限公司

序号	投资单位名称（股东）	发生日期	利润所属期间	账面价值	评估价值	备注
1	广州市雅励婷贸易有限公司	2019/12/31	2019.12.31前	1,132,408.39	1,132,408.39	
2	广州市雅励婷贸易有限公司	2020/06/30	2020.1.1-2020.630	2,920,000.00	2,920,000.00	
合 计				4,052,408.39	4,052,408.39	

评估人员：刘中石

被评估单位填表人：潘碧

填表日期：2020年7月10日

