



万邦资产评估有限公司

WIDE WORLD ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

WAN BANG REPORT

浙江东方金融控股集团股份有限公司拟转让股权涉及的
浙江新帝置业有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

万邦评报【2020】320号

万邦资产评估有限公司

报告日期: 2020年11月1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： 3030040001202000356

资产评估报告名称： 浙江东方金融控股集团股份有限公司拟转让股权
涉及的浙江新帝置业有限公司股东全部权益价值
评估报告

资产评估报告文号： 万邦评报【2020】320号

资产评估机构名称： 万邦资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 徐成(资产评估师)、韩帅烽(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
摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20
资产评估报告附件	21

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师不承担责任。

三、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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

八、本资产评估机构及资产评估师与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事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。

九、资产评估师已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，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。

浙江东方金融控股集团股份有限公司拟转让股权涉及的 浙江新帝置业有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

万邦评报〔2020〕320号

摘 要

一、委托人、被评估单位

本次资产评估的委托人为浙江东方金融控股集团股份有限公司(以下简称“浙江东方集团”),被评估单位为浙江新帝置业有限公司(以下简称“新帝置业公司”)。

二、评估目的

为浙江东方集团拟转让股权提供新帝置业公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为新帝置业公司的股东全部权益价值。

评估范围为新帝置业公司的全部资产和相关负债,包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照新帝置业公司提供的业经审计的基准日财务报表反映,资产、负债和所有者权益的账面值分别为 97,035,511.76 元、23,668,820.67 元、73,366,691.09 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2020 年 8 月 31 日。

六、评估方法

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

七、评估结论

新帝置业公司于评估基准日 2020 年 8 月 31 日的股东全部权益评估价值为 10,113.15 万元(大写:人民币壹亿零壹佰壹拾叁万壹仟伍佰元整),与账面所有者权益 7,336.67 万元相比,本次评估增值 2,776.48 万元,增值率为 37.84%。

八、评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期限为一年,即自评估基准日 2020 年 8 月 31 日起至 2021 年 8 月 30 日

止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

(一) 在对新帝置业公司股东全部权益价值评估中,本公司对新帝置业公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验,发现评估对象和相关资产的权属资料存在下述瑕疵情况,新帝置业公司提供了声明,证明下属资产的产权应属于新帝置业公司所有。

新帝置业公司现有配套商业用房和餐厅,建筑面积共计759.81平方米,上述房产位于朗郡庭园小区水晶坊内,未办理不动产权证,也无法销售,但由新帝置业公司控制使用。配套商业用房现为新帝置业公司办公场所,餐厅已经出租。上述房产建造成本在以前年度已经转入营业成本,账面价值为零,本次评估采用收益法对上述房产进行评估,未考虑相应建造成本已摊入可售房产中可能产生的涉税事项对评估值的影响,另若该房产权属不属于被评估单位,将对本评估结果产生影响。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托人和被评估单位的责任,我们的责任是对委托人和被评估单位提供的资料作必要的查验,对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围,评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。

(二) 我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察,并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任,但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况,对被建筑物遮盖、未暴露及难以接触到的部分,我们未采取开挖等措施进行勘察;对于机器设备仅进行一般性的常规了解,未借用仪器进行任何实质性的检测工作。我们依据委托人提供的资料进行评估,不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

(三) 截止评估基准日,新帝置业公司承诺,朗郡庭园项目账面不存在应付未付且未暂估的工程款,若期后该事项发生变化,将会对本次评估结论造成一定影响。

(四) 截至评估基准日,新帝置业公司承诺不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

(五) 截止评估基准日,新帝置业公司承诺,账面长期挂账的应付工程款合计1,525,885.00元,长期挂账的履约保证金合计1,334,588.22元,长期挂账的购房意向金合计250,000.00元仍存在需要支付的义务。若后续该款项无需支付,将会对评估结果产生影响。

(六) 朗郡庭园住宅项目于2008年开盘,由于当时杭州市房地产市场行情低迷,公司鼓励内部员工购买。朗郡庭园君澜阁1幢1单元701室(建筑面积191.23平方米)系股东红石房地产公司员工于2008年12月签订购房合同并支付首付款,后于2009年1月退首付款。由于2008年至今杭州房地产市场行情历经起伏,该员工一直未配合解决退房事宜。

朗郡庭园住宅项目于2011年交付,并全部办理了分证,朗郡庭园君澜阁1幢1单元701室证号为:杭房权证之字第11372863号,证载房屋所有权人为新帝置业公司。由于杭州市实行网签政策,该房产在房管局网站上显示为已售房产,需通过司法途径办理退房手续后才能重新备案销售。新帝置业公司现已决定通过司法途径完成退房手续,并重新备案销售。

(七) 朗郡庭园剩余房产当前在住建部门的备案价格明显低于市场价格,新帝置业公司拟调整备案价格,但尚未获得主管部门批准,由于杭州市新建商品房的销售实行备案价网签政策,鉴于目前杭州市房地产调控政策及力度,放开备案价的难度极大,因此本次评估以备案价格作为预计售价,若未来该部分房地产的实际实际售价与备案价存在差异,将影响评估结果。

(八) 本次评估将49个人防车位作为可销售部分纳入评估范围,若上述车位期后用途发生变化,将影响本次评估结果。

本次评估对该套房产的预计销售价格参考同楼层房产的备案价格确定。

评估报告的其他特别事项说明和使用限制说明详见资产评估报告正文。

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。

浙江东方金融控股集团股份有限公司拟转让股权涉及的 浙江新帝置业有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

万邦评报〔2020〕320号

浙江东方金融控股集团股份有限公司：

万邦资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对浙江东方金融控股集团股份有限公司拟实施转让股权行为涉及的浙江新帝置业有限公司的股东全部权益价值在2020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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为浙江东方金融控股集团股份有限公司，被评估单位为浙江新帝置业有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：浙江东方金融控股集团股份有限公司（以下简称“浙江东方集团”）
2. 住所：浙江省杭州市西湖大道12号
3. 法定代表人：金朝萍
4. 企业性质：其他股份有限公司（上市）
5. 统一社会信用代码：91330000142927960N
6. 注册资本：壹拾伍亿玖仟壹佰叁拾捌万陆仟叁佰叁拾元
7. 发照机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营业务范围：资产管理，实业投资，私募股权投资，投资管理，企业管理咨询服务，投资咨询，供应链管理，电子商务技术服务，进出口贸易（按商务部核定目录经营），进口商品的国内销售，纺织原辅材料、百货、五金交电、工艺美术品、化工产品（不含危险品及易制毒品）、机电设备、农副产品、金属材料、建筑材料、贵金属、矿产品（除专控）、医疗器械的销售，承包境外工程和境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口，对外派遣工程、生产及服务行业的劳动人员（不含海员），房地产开发经营，房屋租赁，设备租赁，经济技术咨询。（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 企业名称、类型与组织形式

- (1) 名称：浙江新帝置业有限公司（以下简称“新帝置业公司”或“公司”）
- (2) 住所：浙江省杭州市西湖区转塘街道转塘直街 35 号
- (3) 法定代表人：胡海涛
- (4) 企业性质：其他有限责任公司
- (5) 注册资本：叁仟万元整
- (6) 实收资本：叁仟万元整
- (7) 统一社会信用代码：91330106779291541B
- (8) 发照机关：杭州市西湖区市场监督管理局
- (9) 经营业务范围：服务：房地产开发与经营，自有房产的租赁，建筑工程咨询，物业管理；批发、零售：建筑材料，装饰材料，金属材料；其他无需报经审批的一切合法项目（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）

2. 企业历史沿革及组织结构

浙江新帝置业有限公司成立于 2005 年 10 月 29 日，初始注册资本为 12,000.00 万人民币，成立时股东和出资情况如下：浙江红石房地产开发有限公司（以下简称“红石房地产公司”）出资 6,120.00 万人民币，占注册资本的 51.00%；浙江东方金融控股集团股份有限公司出资 5,880.00 万人民币，占注册资本的 49.00%。本次出资由浙江天惠会计师事务所事务所有限公司出具浙天惠验字[2005]204 号验资报告进行查验核实。

2005 年 12 月 8 日，根据公司《关于同意修改公司章程、股权转让的决定》的股东会决议，红石房地产公司将其拥有的 12%股权转让给东方集团公司。本次股权转让后股东和出资情况如下：红石房地产公司出资 4,680.00 万人民币，占注册资本的 39.00%；东方集团公司出资 7,320.00 万人民币，占注册资本的 61.00%。

2018 年 10 月 25 日，根据公司《关于同意修改公司章程、减少注册资本 9000 万元的决定》的股东会决议，公司减少注册资金 9,000.00 万元，全体股东采用同比例减资的方式。本次减资后股东出资情况如下：红石房地产公司出资 1,170.00 万人民币，占注册资本的 39.00%；东方集团公司出资 1,830.00 万人民币，占注册资本的 61.00%。2018 年 11 月，东方集团公司更改公司名称为浙江东方金融控股集团股份有限公司。上述减资事项公司已于 2018 年 12 月完成工商变更登记。

本次减资后股东和出资情况如下：红石房地产公司出资 1,170.00 万人民币，占注册资本的 39.00%；浙江东方集团出资 1,830.00 万人民币，占注册资本的 61.00%。

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

新帝置业公司现有销售部、工程部、财务部、总师办等部门，员工共计 9 人。

3. 近三年及评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

新帝置业公司近三年及评估基准日的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 日期	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 8 月 31 日
流动资产	308,717,784.45	177,763,190.64	190,060,891.22	96,993,577.63
非流动资产	32,485,625.09	32,424,890.61	32,432,318.53	41,934.13
资产总计	341,203,409.54	210,188,081.25	222,493,209.75	97,035,511.76
流动负债	138,475,330.92	136,813,435.10	136,780,802.48	23,668,820.67
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	138,475,330.92	136,813,435.10	136,780,802.48	23,668,820.67
股东权益	202,728,078.62	73,374,646.15	85,712,407.27	73,366,691.09

新帝置业公司近三年及评估基准日的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
营业收入	51,298,214.06	7,399,999.95	5,819,047.59	7,603,782.85
营业成本	19,069,874.75	6,839,490.59	2,450,000.00	2,706,610.86
利润总额	26,409,370.74	5,958,699.56	13,915,309.59	32,025,709.84
净利润	26,164,861.38	5,646,567.53	12,337,761.12	7,654,283.82

备注：上述 2017、2018 年、2019 年数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江万邦分所审计，并出具了无保留意见审计报告；评估基准日数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了清产核资专项财务审计报告。

4. 生产经营情况

新帝置业公司主要从事朗郡庭园项目的开发、经营、销售等业务。该项目地块位于西湖区转塘镇，于 2011 年 06 月 22 日完成工程竣工验收。项目总测绘建筑面积为 188,026.43 平方米，地上建筑可售建筑面积 131,095.81 平方米，地上建筑不可售建筑面积 1,445.70 平方米，地下建筑面积 55,484.92 平方米。

截止评估基准日，该项目剩余 5 套房产（建筑面积合计 1,093.61 平方米）、183 个地下车位未销售。土地增值税汇算清缴已经完成。

（三）其他评估报告使用人

本项目资产评估委托合同载明，除委托人及国家法律、行政法规规定的评估报告使用人以外，无其他评估报告使用人。

（四）委托人与被评估单位的关系：委托人浙江东方集团系被评估单位新帝置业公司的控股股东，委托人拟转让其持有的被评估单位的股权。

二、评估目的

根据浙江东方金融控股集团股份有限公司《浙江东方金融控股集团股份有限公司关于转让旗下房地产公司全部股权的立项请示》（浙东股政投〔2020〕91 号）、浙江省国际贸易集团有限公司《省国贸集团关于同意浙江东方协议转让旗下房地产公司股权立项的抄告单》（浙国贸经发〔2020〕

257号),浙江东方集团拟转让其持有的新帝置业公司股权,为此需要对该经济行为涉及的新帝置业公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为反映新帝置业公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值,为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为新帝置业公司的股东全部权益价值。

评估范围为新帝置业公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产(包括建筑物类固定资产、设备类固定资产)及流动负债。按照新帝置业公司提供的业经审计后的基准日财务报表反映,资产、负债及股东权益的账面价值分别为97,035,511.76元、23,668,820.67元、73,366,691.09元。具体内容列表如下:

金额单位:人民币元

项目	账面价值
流动资产	96,993,577.63
非流动资产	41,934.13
其中:固定资产	41,934.13
其中:建筑物类固定资产	-
设备类固定资产	41,934.13
资产合计	97,035,511.76
流动负债	23,668,820.67
非流动负债	-
负债合计	23,668,820.67
股东权益	73,366,691.09

新帝置业公司于评估基准日的资产、负债和股东权益已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计核实,并出具了《浙江新帝置业有限公司清产核资专项审计报告》(天职业字[2020]37707号)。

列入评估范围的主要资产包括交易性金融资产、存货、建筑物类固定资产、设备类固定资产及相关负债等。公司的主要资产情况分别如下:

1. 交易性金融资产

交易性金融资产系被评估单位为交易目的而持有的开放式理财产品。

2. 存货

存货为开发产品,系公司开发完成的朗郡庭园未售的房源和车位,其中:房产5套(建筑面积合计1,093.61平方米)、地下车位183个,含人防车位49个。

3. 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产共2项,均为房屋建筑物,主要为配套商业用房和餐厅,建筑面积共计759.81平方米,上述房产位于朗郡庭园小区水晶坊内,未办理不动产权证,也无法销售,但由新帝置业公司控制使用。截止评估基准日,配套商业用房系新帝置业公司自用房产,餐厅已经出租。

4. 设备类固定资产

设备类固定资产共 36 台（辆），其中车辆 1 辆，电子设备 35 台。设备主要为电脑、打印机、游泳池吸污仪、良田高拍仪等办公设备。设备均分布于被评估单位办公场地内。

5. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

（1）企业申报的账面记录的无形资产

无。

（2）企业申报的账面未记录的无形资产

无。

6. 企业申报的其他账外资产

无。

7. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或评估值)。

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

经委托人与被评估单位共同确认，上述评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2020 年 8 月 31 日。

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，经委托人与评估机构商定，确定以 2020 年 8 月 31 日为评估基准日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他参考资料，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《浙江东方金融控股集团股份有限公司关于转让旗下房地产公司全部股权的立项请示》（浙东股政投〔2020〕91 号）；

2. 《省国贸集团关于同意浙江东方协议转让旗下房地产公司股权立项的报告单》（浙国贸经发〔2020〕257 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；

2. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 2001 年第 14 号令）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委 2005 年第 12 号令）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部 2016 年第 32 号令）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权〔2006〕274 号）；
8. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；
9. 《中华人民共和国企业国有资产法》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合同法》；
10. 有关税法、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
11. 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规及其相关补充法规。

（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. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 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〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 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. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）。

（四）权属依据

1. 公司章程、基准日股份持有证明、出资证明等文件；
2. 与列入评估范围的资产和权利取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等资料；
3. 不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、发票、预售许可

证等权属证明资料；

4. 委托人及被评估单位承诺函；

5. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 房地产类取价依据

(1) 当地房地产市场价格的调查资料；

(2) 企业提供的定价文件；

(3) 房管局备案下发的一房一价表。

2. 机器设备类取价依据

(1) 《机电产品报价手册》、《精实商情》及其他市场价格资料、询价记录；

(2) 设备的购货合同、发票、付款凭证。

3. 其他取价依据

(1) 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

(2) 互联网上查阅的电子设备报价信息；

(3) 同花顺 ifind 资讯资本终端查阅的相关资料；

(4) 其他资料。

(六) 参考资料及其它

1. 国家统计局网站公布的有关经济指标统计数据；

2. 被评估单位提供的大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江万邦分所出具的 2017-2019 年年度财务报表审计报告，天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的评估基准日清产核资专项财务审计报告及其他财务资料、实物资产盘点资料；

3. 被评估单位提供的单位基本情况介绍；

4. 被评估单位相关部门及人员提供的相关材料；

5. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料的相关资料；

6. 评估人员进行的市场调查、现场勘察及询证取得的相关资料；

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法，合理形成评估结果。

本评估项目的评估对象为股东全部权益价值，由于搜集股权交易市场相关的公开信息资料较为困难，难以取得与本次评估对象相同或类似的股权在公开市场的交易案例详细资料。同时资本市场上虽存在同行业的上市公司，但与被评估单位在资产规模及结构、经营范围、所处阶段及盈利水平等方面均存在较大差异，故本次评估不宜采用市场法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。新帝置业公司主要从事房地产项目开发，现处于项目尾盘销售阶段。公司目前无其他新开发项目，故不采用收益法进行评估。

由于被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，同时通过资产核实程序发现新帝置业公司各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，具备可利用的历史资料，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估，经综合分析，确定新帝置业公司的股东全部权益的评估价值。

（二）资产基础法评估程序实施情况

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，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。资产基础法中各项资产负债的评估情况如下：

一）流动资产

1. 货币资金

（1） 现金

现金是指存放在财务部出纳处的现金。评估人员在财务负责人和出纳员的陪同下，对现金实施了监盘，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账及未记账的收付款凭证倒推至评估基准日的库存数量，经核实账实相符。对人民币现金以经核实后的账面值确认为评估价值。

（2） 银行存款

银行存款共有 3 个人民币账户，分别存在中国银行股份有限公司杭州萍水街支行、中国农业银行股份有限公司杭州上泗支行和中国建设银行股份有限公司杭州文晖支行。

评估人员核对了银行对账单，企业账户余额与银行对账单一致，评估人员进一步获取核对了企业银行存款余额调节表，并对主要账户余额实施了函证或其他替代程序。按核实后的账面值确认评估价值。

2. 交易性金融资产

交易性金融资产系被评估单位为交易目的而持有的开放式理财产品。评估人员取得了相关购买合同及银行回单，经核实，数量与账面持有数量一致。按财务会计制度核实，未发现不符情况。理财产品持有期间的收益已在应收利息中核算，故以经核实的账面值确认评估值。

3. 预付款项

预付款项主要为预付水电费等，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等，查阅了相关付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符。经核实，预付款项属正常业务，对方单位为经常往来客户，所对应的权利，评估人员已核实

相关付款凭证予以确认，期后能够实现其相应的权益或收到相应货物，以经核实的账面值确认评估值

4. 其他应收款

(1) 应收利息

应收利息主要为应收的理财产品利息。评估人员查阅了相关存单，复核了利息计算的正确性和基准日实际应收未收金额，经核实无误。以经核实的账面值确认为评估值。

(2) 其他应收款

其他应收款主要为应收的物业维修基金，已全额计提坏账准备。评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因，并通过检查相关合同、原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险

经分析，其他应收款期末余额属正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认为评估价值。坏账准备评估为零。

5. 存货

(1) 开发产品

存货为开发产品，系开发完成的朗郡庭园未售房源和车位。评估人员和被评估单位财务人员在核对账目的基础上共同对相关存货进行了盘点，并对存货的质量和性能状况进行了重点察看与了解。在核实的基础上，根据各存货项目的特点确定相应的评估方法对其评估值进行计算。

本次评估以预计可实现售价扣除销售管理费用、税金及附加、土地增值税、所得税及适当利润，确认为未售房产的评估值。计算公式为：

评估值=预计可实现售价（不含税）-销售管理费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当利润

其中，对于预计可实现售价按以下原则计算确定：

朗郡庭园剩余房产当前在住建部门的备案价格明显低于市场价格，新帝置业公司拟调整备案价格，但尚未获得主管部门批准，由于杭州市新建商品房的销售实行备案价网签政策，鉴于目前杭州市房地产调控政策及力度，放开备案价的难度极大，因此本次评估以备案价格作为预计售价；对未办理完退房手续的房产，以相同楼层房产的备案价作为参考售价。车位的销售价格根据公司定价并结合交易情况经综合分析后确定。

6. 其他流动资产

其他流动资产系预缴的营业税、所得税和房地产开发企业土地增值税清算涉及的企业所得税退税调整税额。评估人员核对了相关税单及凭证，查阅了相关文件，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳。经核无误，故以经核实后的账面价值确认为评估价值。

二）非流动资产

1. 建筑物类固定资产

列入评估范围的建筑物类固定资产共 2 项，均为房屋建筑物，主要为配套商业用房和餐厅，建筑面积共计 759.81 平方米，上述房产位于朗郡庭园小区内，未办理不动产权证，也无法销售。

截止评估基准日，水晶坊系新帝置业公司自用房产，餐厅已经出租。评估人员对企业提供的建筑物类固定资产明细清单进行了核对，做到账表相符，同时对其权属进行了核实，评估人员进行了现场勘察和核实，同时收集了相关取价资料。

对于配套商业用房和餐厅等建筑物，由于直接采用重置成本加计得出的价值，无法真正体现评估对象的实际价值，故不宜采用成本法评估；由于待估房地产能够获得较为稳定的预期收益，周边类似商品房众多，租赁交易活跃，市场租金较易取得，且餐厅在评估基准日均已经签订了租赁协议，能较为准确的预测收入。我们认为采用收益法更能比较准确地反映其实际价值，因此本次评估采用收益法对其进行评估。评估对象的评估价值包含相应土地使用权的评估价值。应用公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [A_i / (1+R)^i]$$

其中 A 为房地产未来各期产生的净收益

R 为还原利率

N 为房地产产生收益的年份数

1) 纯收益的确定

年纯收益 = 年收入 - 年营运费用

其中年收入包括租金收入以及押金利息收入，租金收入根据资产占有方提供的租赁合同等资料及市场调查确定，其中对于已对外出租的合同租赁期内按照租赁合同约定的租金水平确定年租金收入，合同租赁期外按照市场客观租金水平并考虑空置率水平综合确定年租金收入；押金利息收入按一年期存款利率计算。

年营运费用主要包括维修费、保险费、房产税、税金及附加、管理费、土地使用税等，按类似同类物业水平及相关税法规定计算。

2) 还原率的确定

还原率理论上应等同于与获取纯收益具有同等风险和资本的获利率。一般采用安全利率加风险调整值的方法。安全利率取一年期存款利率，风险调整值同时考虑类似房地产风险，综合确定还原率。

3) 收益年限

根据房地产评估规范的相关规定，分析建筑物剩余使用年限和相应土地使用权剩余使用年限，确定委估房地产收益年限。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以重置成本法为主的评估方法，采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，或在确定综合成新率的基础上，计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评

估采用的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

由于列入评估范围的车辆为购入时间较早的运输车辆，由于购置时间较早，因技术更新，型号已经淘汰，无法得到全新购置价，但在二手市场上可得到交易实例，因此采用市场法评估。即，选择类似的交易实例就交易情况、交易日期、个别因素等条件与待估车辆进行对照比较，并加以修正，从而确定待估价值的方法。

（一）重置价值的确定

（1）电子设备的重置价值

电子设备的重置价值按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运费、安装调试费、其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值。其计算公式如下：

$$\text{重置价值} = \text{设备购置价（不含进项税）} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

由于本次评估对象主要为电子（办公）设备，不需要安装或仅需简单安装，因此确定重置价值时不考虑运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本：

$$\text{重置价值} = \text{设备购置价}$$

对于设备购置价格通过向原生产厂家直接询价，或通过上网询价和机电产品报价手册上获得，对已不生产或无法获得该设备的购置价的设备，根据替代的原则找性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价。

（二）成新率的确定

列入评估范围的设备均为电子（办公）设备，采用使用年限法为主，确定成新率。即，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times \text{使用年限}$$

（1）经济适用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》并结合实际使用状况确定主要委估设备的经济使用年限如下：

电脑、点钞机等电子设备 5 年

复印机、打印机等 6 年

电视、空调等 8 年

办公家具、文件柜 8-12 年

运输车辆 10-12 年

三）负债

负债为流动负债，包括应付账款、应交税费、应付股利、其他应付款等。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

四）资产基础法评估结果

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-各项负债评估值之和

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受委托后，按照双方约定，选派资产评估人员，结合被评估单位的资产分布情况，组成评估项目组。主要评估程序实施过程 and 情况如下：

（一）接受委托、前期准备阶段

1. 请委托人明确评估目的、评估范围和对象、评估基准日等评估业务基本事项，进行项目调查与风险评估；
2. 接受委托人的资产评估项目委托；
3. 确定项目负责人和项目组成员，制定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定评估方法等，并对项目组成员进行培训；
4. 根据初步了解的情况和评估对象的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，填写资产评估申报表和各类调查表。

（二）资产核实阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

1. 对于实物性资产，依据资产评估申报表在被评估单位有关人员的陪同下进行现场实物勘查核实，了解实物性资产状况，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理情况，作出相应记录；
2. 对非实物性资产和负债了解其情况，查阅相关财务资料，收集合同、协议等资料；
3. 收集资产的有关产权登记文件及其他有关证明文件，调查核实资产产权状况；
4. 及时与被评估单位管理层进行沟通，协调解决现场评估中出现的有关问题；
5. 听取被评估单位工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；
6. 按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法（包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等），对现场调查及资料收集所获得的资料进行核查和验证。

（三）评定估算、汇总阶段

1. 根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；
2. 开展市场调研、询价工作，收集市场价格信息资料及评估的相关资料；
3. 采用适当的评估方法对各项资产负债进行评估，确定资产基础法评估结果；
4. 分析评估方法及评估结果的合理性，评估师形成专业评估意见，撰写评估报告；
5. 按公司规定程序进行三级复核，根据复核意见进行有关修改。

（四）出具评估报告阶段

在不影响对最终评估结果进行独立判断的前提下，将复核后的评估报告发给委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通、征求意见，经沟通、汇报后，经过最终审核、签发，出具正式评估报告并提交给委托人。

九、评估假设

根据被评估单位的情况，在本次评估中采用了如下的前提、假设：

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
2. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
4. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
5. 假设被评估单位完全遵守相关的法律法规；
6. 假设委托方、被评估单位提供的资料真实、完整、准确。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，评估结论将失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

资产账面价值 9,703.55 万元，评估价值 12,480.03 万元，评估增值 2,776.48 万元，增值率为 28.61%；

负债账面价值 2,366.88 万元，评估价值 2,366.88 万元；

股东全部权益账面价值 7,336.67 万元，评估价值 10,113.15 万元，评估增值 2,776.48 万元，增值率为 37.84%。

各类资产、负债具体评估结果如下：

单位：人民币万元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-D	D=C/A×100%
流动资产	1	9,699.36	12,086.40	2,387.04	24.61%
非流动资产	2	4.19	393.63	389.44	9294.51%
其中：固定资产	3	4.19	393.63	389.44	9294.51%
其中：建筑物	4	-	387.70	387.70	0.00%
设备	4	4.19	5.93	1.74	41.51%
资产合计	5	9,703.55	12,480.03	2,776.48	28.61%
流动负债	6	2,366.88	2,366.88	-	0.00%
非流动负债	7	-	-	-	0.00%
负债合计	8	2,366.88	2,366.88	-	0.00%
所有者权益合计	9	7,336.67	10,113.15	2,776.48	37.84%

评估结论根据以上评估工作得出，评估结果详细情况见评估明细表。

本评估结论不应当被认为是评估对象未来可实现交易价格的保证。

本评估报告的评估结论使用有效期限为一年，自评估基准日 2020 年 8 月 31 日起计算，至 2021 年 8 月 30 日止。

十一、特别事项说明

（一）在对新帝置业公司股东全部权益价值评估中，本公司对新帝置业公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，发现评估对象和相关资产的权属资料存在下述瑕疵情况，新帝置业公司提供了声明，证明下属资产的产权应属于新帝置业公司所有。

新帝置业公司现有配套商业用房和餐厅，建筑面积共计 759.81 平方米，上述房产位于朗郡庭园小区水晶坊内，未办理不动产权证，也无法销售，但由新帝置业公司控制使用。配套商业用房现为新帝置业公司办公场所，餐厅已经出租。上述房产建造成本在以前年度已经转入营业成本，账面价值为零，本次评估采用收益法对上述房产进行评估，未考虑相应建造成本已摊入可售房产中可能产生的涉税事项对评估值的影响，另若该房产权属不属于被评估单位，将对本评估结果产生影响。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托人和被评估单位的责任，我们的责任是对委托人和被评估单位提供的资料作必要的查验，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。

（二）我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被建筑物遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们未采取开挖等措施进行勘察；对于机器设备仅进行一般性的常规了解，未借用仪器进行任何实质性的检测工作。我们依据委托人提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

（三）截止评估基准日，新帝置业公司承诺，朗郡庭园项目账面不存在应付未付且未暂估的工程款，若期后该事项发生变化，将会对本次评估结论造成一定影响。

（四）截至评估基准日，新帝置业公司承诺不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

（五）截止评估基准日，新帝置业公司承诺，账面长期挂账的应付工程款合计 1,525,885.00 元，长期挂账的履约保证金合计 1,334,588.22 元，长期挂账的购房意向金合计 250,000.00 元仍存在需要支付的义务。若后续该款项无需支付，将会对评估结果产生影响。

（六）朗郡庭园住宅项目于 2008 年开盘，由于当时杭州市房地产市场行情低迷，公司鼓励内部员工购买。朗郡庭园君澜阁 1 幢 1 单元 701 室（建筑面积 191.23 平方米）系股东红石房地产公司员工于 2008 年 12 月签订购房合同并支付首付款，后于 2009 年 1 月退首付款。由于 2008 年至今杭州房地产市场行情历经起伏，该员工一直未配合解决退房事宜。

朗郡庭园住宅项目于2011年交付,并全部办理了分证,朗郡庭园君澜阁1幢1单元701室证号为:杭房权证之字第11372863号,证载房屋所有权人为新帝置业公司。由于杭州市实行网签政策,该房产在房管局网站上显示为已售房产,需通过司法途径办理退房手续后才能重新备案销售。新帝置业公司现已决定通过司法途径完成退房手续,并重新备案销售。

本次评估对该套房产的预计销售价格参考同楼层房产的备案价格确定。

(七) 朗郡庭园剩余房产当前在住建部门的备案价格明显低于市场价格,新帝置业公司拟调整备案价格,但尚未获得主管部门批准,由于杭州市新建商品房的销售实行备案价网签政策,鉴于目前杭州市房地产调控政策及力度,放开备案价的难度极大,因此本次评估以备案价格作为预计售价,若未来该部分房地产的实际实际售价与备案价存在差异,将影响评估结果。

(八) 本次评估将49个人防车位作为可销售部分纳入评估范围,若上述车位期后用途发生变化,将影响本次评估结果。

(九) 在资产基础法评估时,除存货外,未对其他资产负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

(十) 本资产评估报告利用了天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告数据,评估机构和评估人员仅承担引用不当的责任。

(十一) 评估基准日后、有效期以内,若资产数量及价格标准发生变化,对评估结论产生影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

(十二) 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值,没有考虑评估对象控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价,以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

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

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

评估报告使用者应注意上述特别事项可能对评估结论及本次评估目的对应的经济行为产生的影响。

十二、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,以及评估报告载明的评估报告使用者使用。

(二) 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。

（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。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

（五）依据现行国有资产管理体制，本评估报告需要经国有资产管理部门核准或备案后，与核准文件、备案表一起使用。

（六）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2020 年 11 月 1 日。

万邦资产评估有限公司

授权代表人：

资产评估师：

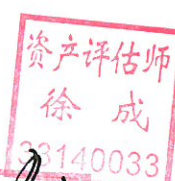
资产评估师：



Handwritten signature of the authorized representative.

Handwritten signature of the appraiser Xu Cheng.

Handwritten signature of the appraiser Han Shoufeng.



资产评估报告附件

- 附件一 与评估目的相对应的经济行为文件复印件
- 附件二 被评估单位评估基准日专项审计报告复印件
- 附件三 委托人和被评估单位营业执照复印件
- 附件四 评估对象涉及的主要资产权属证明资料复印件
- 附件五 委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件六 签名资产评估师的承诺函
- 附件七 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件八 资产评估机构营业执照副本复印件
- 附件九 签名资产评估师资格证明文件
- 附件十 委托合同
- 附件十一 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 附件十二 资产基础法评估结果汇总表及各项资产负债评估明细表

附件一

一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件

1. 《浙江东方金融控股集团股份有限公司关于转让旗下房地产公司全部股权的立项请示》（浙东股政投〔2020〕91号）；
2. 《省国贸集团关于同意浙江东方协议转让旗下房地产公司股权立项的报告单》（浙国贸经发〔2020〕257号）。

浙江东方金融控股集团股份有限公司文件

浙东股政投〔2020〕91号

签发人：金朝萍

浙江东方金融控股集团股份有限公司 关于拟转让旗下房地产公司全部股权的 立项请示

浙江省国际贸易集团有限公司：

为进一步提高我司作为金控平台的资本运作能力，提升资本实力，根据证监会再融资审核涉及房地产业务的相关规定以及市场案例，房地产业务的存在将对我司再融资报批相关工作造成实质性障碍。为稳步推进金控平台发展战略，建议拟将我司旗下相关房地产业务进行剥离处置。该事项已经我司班子会议审议通过。根据集团投资管理制度相关规定，特申请对我司转让旗下房地产公司全部股权行为进行立项，现将相关情况汇报如下：

一、房地产业务剥离的必要性

(一) 剥离房地产业务是满足监管相关要求，顺利推进我司再融资项目的必要前提

通过利用各类资本运营工具推动再融资，能为我司顺利获取牌照资源、提升公司及金融子公司资本实力打下坚实基础。

根据证监会发行部 2018 年 10 月发布的《再融资审核问答》（以下简称“再融资 33 条”）规定：“上市公司再融资申报时主营业务非房地产，但母公司或合并报表范围内子公司存在房地产业务时，需在房地产业务全部清理完毕的基础上推进”。参考 2020 年成功通过发审委审核的哈工智能和宁德时代再融资案例，两家发行人均在反馈意见回复前全部剥离了涉及房地产业务的子公司，截止反馈意见出具日，均不再持有任何房地产公司的股权，彻底完成了对房地产业务的剥离。根据保荐券商机构的综合意见，我司须在董事会召开前确定房地产业务板块处置的最终方案，且最晚必须于再融资项目反馈意见回复前完成旗下房地产业务板块资产剥离的相关工作。

为了满足监管机构再融资制度要求，避免影响本次再融资方案，我司有必要尽快对上述 3 家房产子公司股权进行转让。

(二) 顺应金控监管要求，有利于我司调整优化业务布局，进一步集中资源聚焦金融主业

根据中国人民银行发布的《金融控股公司监督管理试行办法》（征求意见稿），要求金融控股公司聚焦金融主业，注重其他

产业和金融机构之间的风险防范。非金融企业申请设立金融控股公司必须满足：集团内的金融资产占集团总资产的比重达到或超过 85%。在此背景下，房地产业务剥离显得尤为必要，这将使得金控平台尽早符合“主业明确、突出”的监管要求。

另一方面，根据国贸集团战略规划，我司作为国贸集团金融服务板块的重要成员，致力于通过牌照资源的补充，依托资本市场，提升整体资产规模及市场影响力，将金融服务板块打造成国内一流、以“大资管”为核心、最具特色的国有上市金融控股集团。我司现有金融牌照中，具备了信托、期货、寿险等核心金融牌照，未来金融业务发展具有良好的牌照基础和提升空间，但整体业务布局 and 结构有待进一步调整优化，通过剥离房地产业务板块有利于集中资源提升金融业务的核心竞争力和品牌影响力。

二、我司房地产业务基本情况

2019 年，我司旗下房地产业务板块实现营业收入 10.08 亿元，在我司营业总收入中占比为 8.60%；实现净利润 2.99 亿元，占我司同期净利润的 30.93%。我司现有房地产业务板块由浙江国贸东方房地产有限公司（以下简称“国贸东方房产”）、湖州东方蓬莱置业有限公司（以下简称“湖州东方蓬莱”）和浙江新帝置业有限公司（以下简称“新帝置业”）三家公司组成，具体情况如下：

（一）国贸东方房产

1. 国贸东方房产股权结构

国贸东方房产前身系浙江东方蓬莱置业有限公司，成立于

2002 年 4 月，现有注册资本 25500 万元。其中： 我司出资 15300 万元，占股 60%，浙江省土产畜产进出口集团有限公司出资 6375 万元，占股 25%，浙江省国际贸易集团有限公司出资 3825 万元，占股 15%。

2. 国贸东方房产现状

国贸东方房产分别投资 5000 万元和 300 万元持有湖州国贸东方房地产有限公司（以下简称“湖州国贸东方”）和杭州友安物业管理有限公司（以下简称“友安物业”）100%股权。国贸东方现有员工 154 人，其中国贸东方本级 22 人（含国贸集团委派干部 3 人），湖州国贸东方 13 人，友安物业 119 人（含劳务派遣）。

国贸房产现有开发项目有“国贸商业金融总部”代建项目和湖州“国贸仁皇”项目两项。其中“国贸商业金融总部”代建项目目前已全部完工。湖州“国贸仁皇”项目包括柏翠庄和君澜阁两个项目：柏翠庄项目于 2015 年 9 月交付，截至 2020 年 6 月 30 日，剩余未销售的住宅 3 套、储藏室 53 个，面积分别为 342.77 m²和 1052.06 m²。

君澜阁项目于 2019 年 7 月交付，截至 2020 年 6 月末剩余住宅 46 套，面积为 6950.05 m²，商铺 1683.5 m²，车位 231 个。

国贸东方房产近三期主要财务指标列示如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	55605.78[注 1]	67622.77	121934.79
总负债	32385.67[注 2]	45870.69	125924.09

所有者权益	23220.11	21752.08	-3989.30
项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年
营业收入	8253.71	100239.15	10028.78
净利润	1468.03	25741.38	1054.37

注 1：截至 2020 年 6 月 30 日，国贸东方房产交易性金融资产 25795.48 万元，货币资金 14155.85 万元，存货 10454.88 万元。

注 2：截至 2020 年 6 月 30 日，国贸东方已预提土地增值税 5208.57 万元，因翠庄和君澜阁项目尚未进行土增税清算，最终土增税金额尚存在不确定性。

截至 2020 年 6 月 30 日，国贸东方房产合并口径归属于母公司所有者权益为 23,220.12 万元，根据我司资产财务部初步测算，预计公司清算时账面所有者权益为 27,646 万元，对应我司持股 60%部分价值为 16,587.60 万元。

（二）湖州东方蓬莱

1. 湖州东方蓬莱股权结构

湖州东方蓬莱成立于 2006 年 12 月，现有注册资本 5000 万元，由我司全资控股。

2. 湖州东方蓬莱现状

湖州东方蓬莱目前账面已无可售存货。由于风雅蘋洲项目维修问题不断涌出，随着上报房屋问题数量的不断增加、反复，还有个别要求赔偿客户，无法一次性解决，保修金的退还工作也相应搁置，目前尚有房屋质量保修金 378.07 万元未获退还。

2019 年底，按照湖州建设局要求，东方蓬莱将业主登记的投

诉问题、物业反映的公共区域质量问题做了现场排查勘探，对法定保修范围内的质量问题予以界定和核实，并将公示情况及清单等相关材料分别在小区所属的社区、街道、区建设局和牵头主办的市建设局做了备案。同时，制定了维修项目实施计划，并根据报修清单通过招标确定维修施工单位，维修施工单位已于 2020 年 5 月进场，目前已完成维修工程量的 80% 目前。

湖州蓬莱目前无在编员工，部分岗位工作人员由国贸东方房产员工兼任。

湖州东方蓬莱近三期主要财务指标列示如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	6040.05[注 1]	6024.77	5970.23
总负债	115.67[注 2]	100.30	100.11
所有者权益	5924.38	5924.47	5870.12
项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年
营业收入	0	0	3.90
净利润	-0.09	54.34	24.79

注 1：截至 2020 年 6 月 30 日，湖州蓬莱其他应收款余额 5909.12 万元，货币资金余额 128.55 万元。

注 2：截止目前，湖州蓬莱已完成土地增值税的清算。

（三）新帝置业

1. 新帝置业股权结构

新帝置业成立于 2005 年 10 月，现有注册资本 3000 万元，

其中：我司出资 1830 万元，占股 61%，浙江红石房地产开发有限公司出资 1170 万元，占股 39%。

2. 新帝置业现状

截至 2020 年 6 月末，新帝置业君澜阁项目尚有未销售房源 5 套（面积 1093.61 m²）、车位 184 个，预计可实现销售收入 4803.44 万元。新帝置业现有工程部、企划营销部、财务部员工合计 4 人。

新帝置业近三期主要财务指标列示如下：

单位：万元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	10887.25[注 1]	22249.32	21018.81
总负债	1868.36[注 2]	13678.08	13681.34
所有者权益	9018.89	8571.24	7337.47
项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年
营业收入	740.69	581.90	740.00
净利润	447.65	1233.78	564.66

注 1：截至 2020 年 6 月 30 日，新帝置业交易性金融资产 6000 万元，递延所得税资产 3238.79 万元，存货 1398.57 万元，货币资金 241.67 万元。

注 2：截止目前，新帝置业已完成土地增值税的清算。

根据我司资产财务部测算，预计公司清算时账面所有者权益 11363.49 万元，对应我司持股 61%部分价值为 6931.73 万元。

综上，经过我司财务部的初步测算，截至 2020 年 6 月 30 日，以上房地产板块资产我司按持股比例对应的权益价值合计约为 29443.71 万元。

三、股权转让方案

我司建议以 2020 年 6 月 30 日作为基准日，通过集团内协议转让的方式转让持有的三家房地产公司的全部股权，按省国资委和国贸集团有关规定，本次股权转让需做好以下工作：

（一）建议通过国贸集团内协议转让方式受让我司持有的三家房地产公司全部股权

根据《企业国有资产交易监督管理办法》的规定，国有资产交易应当通过进场交易的方式进行，但同一国家出资企业及其各级控股企业或实际控制企业之间因实施内部重组整合进行产权转让的，经该国家出资企业审议决策，可以采取非公开协议转让方式。

根据上述规定，兼顾对时效性等因素的综合考虑，避免房地产业务对我司此次再融资计划造成不利影响，我司建议请示省国贸集团协调由承担集团内部存量资产经营管理功能的浙江省国贸集团资产经营有限公司受让我司持有的三家房地产公司的全部股权，以豁免进场交易，提升转让效率。

（二）做好清产核资审计和评估工作

按照国贸集团《国有资产评估管理实施办法》规定，协助做好三家房地产公司股权的清产核资审计和评估机构选聘的招投标工作。配合中介机构做好三家房地产公司股权的清产核资审计和评估工作，结束后将相关结果报公司领导办公会议审议，通过后上报国贸集团核准。

(三) 与房地产公司加强沟通，拟定正式转让方案并备齐转让申请相关材料

在审计评估结果获得核准的基础上，制定正式转让方案后上报公司领导办公会议及国贸集团审批，经核准后召开公司董事会形成决议并落地执行。

现根据国贸集团国有资产交易相关规定，上报请示对旗下三家房地产公司全部股权转让行为进行立项，请集团审批。

- 附件：1. 公司领导办公会议纪要（浙东股办会（2020）22号）
2. 浙江东方旗下房地产公司2019年审计报告
3. 浙江东方旗下房地产公司2020年6月财务报表



浙江东方金融控股集团股份有限公司
2020年8月26日

抄送：公司领导，综合办公室（安全生产部）、投资管理部。

浙江东方金融控股集团股份有限公司办公室

2020年8月27日印发

浙江省国际贸易集团有限公司文件

浙国贸经发〔2020〕257号

省国贸集团关于同意浙江东方 协议转让旗下房地产公司股权立项的抄告单

浙江东方金融控股集团股份有限公司：

你司《浙江东方金融控股集团股份有限公司关于拟转让旗下房地产公司全部股权的立项请示》（浙东股政投〔2020〕91号）收悉。经集团2020年第16次董事会审议决定，原则同意你司协议转让浙江国贸东方房地产有限公司60%股权、湖州东方蓬莱置业有限公司100%股权和浙江新帝置业有限公司61%股权予以立项，现就有关事项抄告如下：

一、本次股权转让的价格需以集团指定的审计、评估机构出具的审计、评估报告为基础，依法合规、积极稳妥推进股权转让相关工作。

二、上述股权转让前，你司应将转让方式、转让底价等情况形成具体方案，经上报集团批准后实施。

浙江省国际贸易集团有限公司

2020年9月27日



抄送：集团领导、监事会，战略发展与法律事务部、财务管理部（资金运营中心）、投资管理部、经营管理部。

浙江省国际贸易集团有限公司办公室

2020年9月27日印发

附件二

二、被评估单位评估基准日专项审计报告复印件

《浙江新帝置业有限公司清产核资专项财务审计报告》（天职业字[2020]37707 号）

浙江新帝置业有限公司
清产核资专项财务审计报告
天职业字[2020]37707 号

目 录

清产核资专项财务审计报告	1
附表	29

浙江新帝置业有限公司

清产核资专项财务审计报告

天职业字[2020]37707 号

浙江东方金融控股集团股份有限公司：

我们接受委托，对浙江新帝置业有限公司（以下简称“新帝置业”或“公司”）以 2020 年 8 月 31 日为基准日的清产核资结果进行专项财务审计。建立健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，保证清产核资资料的真实、可靠和完整是新帝置业管理层的责任。我们的责任是按照中国注册会计师执业准则和《国有企业清产核资经济鉴证工作规则》的规定，在新帝置业清产核资的基础上，对其资产清查结果进行专项审计，出具清产核资专项审计报告。在审计过程中，我们结合新帝置业实际情况，实施了包括抽盘实物资产等我们认为必要的审计程序。现将此次清产核资专项财务审计情况报告如下：

一、清产核资工作范围及概况

（一）公司简介

浙江新帝置业有限公司系由浙江东方金融控股集团股份有限公司和浙江红石房地产开发有限公司共同投资设立，于 2005 年 10 月 29 日在浙江省工商行政管理局登记注册，持有统一社会信用代码为 91330106779291541B 的营业执照，注册资本 12,000 万元。注册地址：浙江省杭州市西湖区转塘街道转塘直街 35 号。

2018 年 10 月 25 日，根据股东会决议全部股东同意采用同比例减资方法减资 9,000 万元，减资后，公司注册资本 3000 万元，浙江东方金融控股集团股份有限公司认缴出资 1,830 万元，占注册资本的 61%，浙江红石房地产开发有限公司认缴出资 1,170 万元，占注册资本的 39%。

经营范围：房地产开发与经营，自有房产的租赁，建筑工程咨询；物业管理；批发、零售：建筑材料，装饰材料，金属材料；其他无需报经审批的一切合法项目（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。

（二）清产核资范围

浙江新帝置业有限公司截止 2020 年 8 月 31 日的全部资产。

二、清产核资专项审计的依据

（一）法规依据

1. 国务院国有资产监督管理委员会《国有企业清产核资办法》（国资委令第1号）；
2. 国务院国有资产监督管理委员会《关于印发国有企业资产损失认定工作规则的通知》（国资评价[2003]72号）；
3. 国务院国有资产监督管理委员会《关于印发国有企业清产核资工作规程的通知》（国资评价[2003]73号）；
4. 国务院国有资产监督管理委员会《关于印发国有企业清产核资资金核实工作规定的通知》（国资评价[2003]74号）；
5. 国务院国有资产监督管理委员会《关于印发国有企业清产核资经济鉴证工作规则的通知》（国资评价[2003]78号）；
6. 财政部《关于印发〈企业资产损失财务处理暂行办法〉的通知》（财企[2003]233号）；
7. 浙江省人民政府国有资产监督管理委员会《关于印发〈中介机构在国有企业清产核资中应承担的任务与职责〉的通知》（浙国资统字[2004]10号）；
8. 浙江省人民政府国有资产监督管理委员会《关于印发〈清产核资有关问题解答（一）〉的通知》（浙国资统字[2004]14号）；
9. 浙江省人民政府国有资产监督管理委员会《关于印发〈清产核资有关问题解答（二）〉的通知》（浙国资统字[2004]15号）；
10. 浙江省人民政府国有资产监督管理委员会《关于进一步规范省属企业改制中清产核资工作的通知》（浙国资财评[2010]3号）；
11. 财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》、企业会计准则具体准则、应用指南和解释，以及其他相关规定；
12. 中国注册会计师审计准则；
13. 其他相关文件。

（二）行为依据

1. 2020年10月14日，我们接受浙江东方金融控股集团股份有限公司委托，对新帝置业以2020年8月31日为基准日的清产核资结果进行专项财务审计。

三、清产核资过程及实施情况

（一）清产核资基准日

清产核资基准日为 2020 年 8 月 31 日。

（二）工作起止日

新帝置业清产核资工作自 2020 年 10 月 15 日进入实施阶段，2020 年 10 月 23 日我们对新帝置业清产核资结果的外勤审计工作。

（三）企业清产核资工作具体实施情况

结合新帝置业具体情况及浙江东方金融控股集团股份有限公司对本次清产核资的要求，我们主要实施了以下的审计程序：

1. 制定清产核资专项财务审计计划，明确审计目的、审计范围和审计内容，拟定审计工作基础表和审计工作底稿格式，并对参加专项审计工作的相关人员进行培训；
2. 对企业清产核资基准日的财务报表进行审计；
3. 对企业资产清查结果进行抽查盘点；
4. 核对、询证、查实企业债权债务；
5. 对企业损失及挂账进行审核，协助和督促企业取得损失及挂账所必须的外部具有法律效力的证据，其他中介机构出具的经济鉴证证明，以及提供特定事项的内部证明，并对其真实性和合法性进行审计；
6. 对企业申报的资产损溢和资金挂账进行经济鉴证；
7. 出具清产核资专项财务审计报告。

四、清产核资专项审计情况

（一）清产核资基准日清查结果

经本所审核，新帝置业公司截止清产核资基准日的资产、负债和所有者权益情况如下：

（单位：人民币元）

项目	清产核资账面数	清产核资基准数	清查数	审计调整数	中介机构审定数
流动资产	76,327,514.61	96,993,577.63	96,993,577.63		96,993,577.63
非流动资产	32,429,871.45	41,934.13	41,934.13		41,934.13

项目	清产核资账面数	清产核资基准数	清查数	审计调整数	中介机构审定数
清查核资待处理					
资产合计	108,757,386.06	97,035,511.76	97,035,511.76		97,035,511.76
流动负债	39,487,273.78	23,668,820.67	23,668,820.67		23,668,820.67
非流动负债					
负债合计	39,487,273.78	23,668,820.67	23,668,820.67		23,668,820.67
实收资本	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
资本公积					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	38,071,350.95	38,071,350.95	38,071,350.95		38,071,350.95
未分配利润	1,198,761.33	5,295,340.14	5,295,340.14		5,295,340.14
少数股东权益					
所有者权益合计	69,270,112.28	73,366,691.09	73,366,691.09		73,366,691.09

(二) 关于清产核资会计差错调整事项的说明

1. 本次清产核资新帝置业公司“账面数”项下反映的资产总额为 108,757,386.06 元，负债总额为 39,487,273.78 元，所有者权益为 69,270,112.28 元。经会计差错调整后，资产总额为 97,035,511.76 元，负债总额为 23,668,820.67 元，所有者权益 73,366,691.09 元。具体调整事项如下：

1.1 影响净资产的调整事项

(1) 新帝置业已完成土地增值税清算，冲回账面多计提的土地增值税，调增未分配利润 23,343,766.94 元，调减应交税费 23,343,766.94 元。

(2) 根据对企业所得税的测算，补提本期所得税，调减未分配利润 6,258,525.37 元，调增应交税费 6,258,525.37 元。

(3) 新帝置业已完成土地增值税清算，对预提土地增值税计提的递延所得税资产进行冲回，调减未分配利润 32,387,937.32 元，调减递延所得税资产 32,387,937.32 元。

(4) 根据银行理财产品利息测试，补提利息，调增未分配利润 232,389.91 元，调增应收利息 232,389.91 元。

(5) 对土地增值税清算涉及企业所得税退税调整，调增未分配利润 15,767,192.94 元，调增其他流动资产 15,767,192.94 元。

(6) 核销已离职人员的未发放薪酬, 调增未分配利润 3,399,691.71 元, 调减应付职工薪酬 3,399,691.71 元。

1.2 不影响净资产的调整事项

(1) 应交税费负数重分类到其他流动资产, 调增其他流动资产 3,140,595.17 元, 调增应交税费 3,140,595.17 元。

(2) 对新帝置业未入账的工程款进行调整, 调增存货 1,525,885.00 元, 调增应付账款 1,525,885.00 元。

(3) 预收账款、其他应付款根据款项性质重分类调整, 调减预收账款 50,000.00 元, 调增其他应付款 50,000.00 元。

(三) 资产损益申报及确认情况

1. 企业申报处理的资产损失

本次清产核资, 公司申报处理的资产净损失 0.00 元, 其中资产盘盈 0.00 元, 资产损失 0.00 元。

2. 中介机构申报处理的资产损失

本次清产核资, 中介机构申报处理的资产净损失 0.00 元, 其中资产盘盈 0.00 元, 资产损失 0.00 元。

3. 确认情况

经审核, 我们认为新帝置业无需要申报的资产损失。

4. 资产减值准备

新帝置业本次清产核资申报计提的资产减值准备共计 0.00 元。

五、主要会计政策、会计估计及重要报表项目说明

(一) 主要会计政策和会计估计

1. 财务报表的编制基础

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》和企业会计准则具体准则、应用指南、解释及其他相关规定(以下合称企业会计准则)进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

2. 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、经营成果和现金流量等有关信息。

3. 会计期间

本公司的会计年度自公历1月1日起至12月31日止，本财务报表的实际会计期间为2020年1月1日至2020年8月31日，本公司的经营周期自公历1月1日起至12月31日止。

4. 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5. 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

6. 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（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

7. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

（1）金融资产分类和计量

本公司根据所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，将金融资产划

分为以下三类：

- 1) 以摊余成本计量的金融资产。
- 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。
- 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类：

1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

2) 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

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，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额

确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，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。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，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。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

4) 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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

①嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

②在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(2) 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此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）和初始确认时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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债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负债：

①能够消除或显著减少会计错配。

②根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身

信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

2) 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

- ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- ②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。
- ③不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第1)类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

(3) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

2) 金融负债终止确认条件

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

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，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。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对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负债）之间的差额，应当计入当期损益。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分

别下列情形处理：

- 1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。
- 2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。
- 3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条 1）、2) 之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

- ①未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。
- ②保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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。

- 4) 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。

5) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日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。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价

扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

（6）金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、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以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，及全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，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已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则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，并按照账面余额和实际

利率计算利息收入。

2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,则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,并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的,处于第三阶段,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,并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用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。除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外,信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于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,本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备,不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备,但在当期资产负债表日,该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的,本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备,由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

4) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同,本公司在应用金融工具减值规定时,将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素:

- ①债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化;
- ②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;
- ③作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化,这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率;
- ④债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化;
- ⑤本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日,若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险,则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低,借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强,并且即使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义务,则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

5) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- ④债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- ⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

6) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、账龄组合、资产质量等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- ①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- ②对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- ③对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

7) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融

资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

(7) 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

8. 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五 / 7. (6) 金融工具减值。

对于单项风险特征明显、且能以合理成本单项评估预期信用损失的应收款项，按历史款项损失情况及债务人经济状况预计可能存在的损失情况，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，单项计量预期信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依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：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	本组合以应收账款的账龄作为信用风险特征	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，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
关联方余额组合	浙江东方金融集团合并财务报表范围内各公司款项组合	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，按其余额的 1% 计算预期信用损失

具体对该应收账款预期信用损失进行估计如下：

账龄	应收账款预期信用损失(%)
1 年以内 (含 1 年，以下同)	5
1-2 年	30
2-3 年	50
3 年以上	100

9. 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五 / 7. (6) 金融工具减值。

对于单项风险特征明显、且能以合理成本单项评估预期信用损失的其他应收款项，按历史

款项损失情况及债务人经济状况预计可能存在的损失情况，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，单项计量预期信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将其他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：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征	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，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
关联方余额组合	浙江东方金融集团合并财务报表范围内各公司款项组合	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，按其余额的 1% 计算预期信用损失

具体对该其他应收款预期信用损失进行估计如下：

账龄	其他应收款预期信用损失(%)
1 年以内（含 1 年，以下同）	5
1—2 年	30
2—3 年	50
3 年以上	100

10. 存货

（1）存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

（2）存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按先进先出法计价。

（3）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（4）周转材料的摊销方法

1) 低值易耗品采用一次转销法。

2) 包装物采用一次转销法。

3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

(5) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(6) 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。

(7) 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：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(8) 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销售（预售）时，向购房人收取或由本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。

(9) 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

11. 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) 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可

使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

2) 自行建造固定资产的成本, 由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

3) 投资者投入的固定资产, 按投资合同或协议约定的价值作为入账价值, 但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付, 实质上具有融资性质的, 固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额, 除应予资本化的以外, 在信用期间内计入当期损益。

(3) 固定资产后续计量及处置

1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产, 则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额; 已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下:

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
办公设备	年限平均法	5	5	19
运输工具	年限平均法	5	5	19

2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出, 符合固定资产确认条件的, 计入固定资产成本; 不符合固定资产确认条件的, 在发生时计入当期损益。

3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时, 终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时, 确认为融资租入固定资产:

1) 在租赁期届满时, 租赁资产的所有权转移给本公司。

2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

12. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本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) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金

额，调整每期利息金额。

13. 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

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(2) 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将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。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

(3) 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

(4) 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，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。

（二）资金核实中报表重要项目注释

1. 货币资金

项目	期末余额
现金	1,875.72
银行存款	1,371,319.18
合计	<u>1,373,194.90</u>

2. 交易性金融资产

项目	期末数	
	账面余额	减值准备
银行理财产品	61,000,000.00	
合计	<u>61,000,000.00</u>	
		账面价值
		61,000,000.00
		<u>61,000,000.00</u>

3. 预付款项

（1）按账龄列示

账龄	期末余额	比例 (%)	坏账准备期末余额	账面价值
3年以上	38,625.78	100.00		38,625.78
合计	<u>38,625.78</u>	<u>100.00</u>		<u>38,625.78</u>

（2）金额较大的预付款项

单位名称	期末余额	账龄	备注
萧山凌飞工程公司	31,903.47	3年以上	
合计	<u>31,903.47</u>		

4. 其他应收款

（1）总表情况

项目	期末余额
应收利息	232,389.91

项目	期末余额
其他应收款	
合计	232,389.91

(2) 应收利息

项目	期末余额
银行理财产品应收利息	232,389.91
合计	232,389.91

(3) 其他应收款

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	71,062.70	100.00	71,062.70	100.00
合计	71,062.70	100.00	71,062.70	100.00

1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额	比例 (%)	坏账准备期末余额	账面价值
3 年以上	71,062.70	100.00	71,062.70	
合计	71,062.70	100.00	71,062.70	

5. 存货

类别	期末数	
	账面余额	减值准备
开发产品	15,441,578.93	
合计	15,441,578.93	

6. 其他流动资产

项目	期末余额
预缴所得税	18,895,288.11
预缴营业税	12,500.00
合计	18,907,788.11

7. 固定资产

类别	固定资产原值	累计折旧	减值准备	账面价值
办公设备	172,021.00	146,697.02		25,323.98
运输工具	332,203.00	315,592.85		16,610.15
合计	<u>504,224.00</u>	<u>462,289.87</u>		<u>41,934.13</u>

8. 应付账款

(1) 按账龄列示

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	143,566.57
3 年以上	1,525,885.00
合计	<u>1,669,451.57</u>

9. 应交税费

税费项目	期末余额
增值税	8,571.43
个人所得税	2,466.17
城建税	665.48
教育费附加	285.29
地方教育费附加	190.19
印花税	90.00
合计	<u>12,268.56</u>

10. 其他应付款

(1) 总表情况

项目	期末余额
应付股利	20,000,000.00
其他应付款	1,987,100.54
合计	<u>21,987,100.54</u>

(2) 应付股利

项目	期末余额
普通股股利	20,000,000.00
合计	<u>20,000,000.00</u>

(3) 其他应付款

1) 按账龄列示

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	405,645.37
2-3 年 (含 3 年)	36,866.95
3 年以上	1,544,588.22
合计	<u>1,987,100.54</u>

2) 金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额
浙江建工集团有限公司	1,230,000.00
合计	<u>1,230,000.00</u>

11. 实收资本

投资者名称	期末余额
浙江红石房地产开发有限公司	11,700,000.00
浙江东方金融控股集团股份有限公司	18,300,000.00
合计	<u>30,000,000.00</u>

12. 未分配利润

项目	本期金额
本年期初余额	17,641,056.32
本期增加额	<u>7,654,283.82</u>
其中：本期净利润转入	7,654,283.82
其他调整因素	
本期减少额	
其中：本期提取盈余公积数	
本期提取一般风险准备	
本期分配现金股利数	20,000,000.00
转增资本	
其他减少	
本期期末余额	<u>5,295,340.14</u>

六、审计中发现的企业重大资产和财务问题及改进建议

无。

七、重大事项专项说明

无。

八、本报告适用范围

本报告仅供浙江东方金融控股集团股份有限公司审批、审查新帝置业清产核资结果之用，非法律、法规所规定，请勿将报告的全部或部分内容提供给其他任何单位和个人，及见诸于公开媒体。

附件：

（一）清产核资工作情况表

1. 资金核实申报表
2. 资金核实分户表
3. 企业基本情况表
4. 资产减值准备清查情况表

（二）损失挂账分项明细表

1. 固定资产损失挂账分项明细表
2. 无形资产损失挂账分项明细表
3. 其他资产损失挂账分项明细表
4. 盘盈分项明细表

（三）重要资产清查明细表

1. 土地资产清查明细表
2. 房屋建筑物清查明细表
3. 长期股权投资清查明细表
4. 无形资产清查明细表
5. 剥离、提留及代管资产清查明细表

浙江新帝置业有限公司

清产核资专项财务审计报告（续）

天职业字[2020]37707 号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



企业清查产核资报表

企业名称: 浙江新帝置业有限公司 (公章)

企业法定代表人: 胡海清 (签章)

企业财务负责人: 罗其南 (签章)

企业制表人: 徐雯 (签章)

制表日期: 20 20 年 10 月 30 日

[illegible]

目

录

一、清产核资工作情况表

- 1、资金核实申报表
- 2、资金核实分户表
- 3、企业基本情况表
- 4、资产减值准备清查情况表

二、损失挂账分项明细表

- 1、固定资产损失挂账分项明细表
- 2、无形资产损失挂账分项明细表
- 3、其他资产损失挂账分项明细表
- 4、盘盈分项明细表

三、重要资产清查明细表

- 1、土地资产清查明细表
- 2、房屋建筑物清查明细表
- 3、长期股权投资清查明细表
- 4、无形资产清查明细表
- 5、剥离、保留及代管资产清查明细表

资金核实分户表

序号		单位名称	中介机构审定资产入账数										中介机构审定权益类项目										中介机构审定负债类项目										合计																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
			小计	流动资产	长期投资	其他资产	其他流动资产	其他长期资产	其他非流动资产	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债		其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非流动权益	其他非流动负债	其他非

企业基本情况表

编制单位：浙江新帝置业有限公司

企清工作3表
金额单位：元

2020年8月31日

项 目	行次	金 额	项 目	行次	数 量	金 额
一、户数情况(户)：(集团型公司填报)	1	—	八、或有负债	41	—	
(一) 所属境内子企业总户数	2		(一) 已贴现商业承兑汇票形成的或有负债	42	—	
其中：二级	3		(二) 提供债务担保形成的或有负债	43	—	
三级	4		1、为集团内单位提供担保形成的或有负债	44	—	
(二) 所属境外子企业总户数	5		2、为集团外单位提供担保形成的或有负债	45	—	
(三) 所属事业单位总户数	6		(三) 未决诉讼和仲裁形成的或有负债	46	—	
(四) 所属基建单位总户数	7		九、土地资产基本情况(数量单位：平方米)	47		
二、非正常经营子企业情况	8		(一) 按土地资产入账情况分：	48		
(一) 已资不抵债企业户数	9		1、“固定资产”中土地资产	49		—
(二) 已歇业、停产企业户数	10		2、“无形资产”中土地资产	50		
(三) 已进入破产程序企业户数	11		3、“存货”中土地资产(仅房地产开发企业填)	51		
三、职工人数(人)：	12	—	4、“在建工程”中土地资产	52		
(一) 从业人数	13		5、其他土地资产(包括未入账)	53		
(二) 职工人数	14	9	(二) 按土地资产取得情况分：	54		—
其中：在岗职工人数	15	9	1、行政划拨取得	55		
(三) 退休人员人数	16		2、受让取得	56		
(四) 离休人员人数	17		3、作价投入或者入股取得	57		
四、欠发欠缴情况：	18	—	4、租赁取得	58		
(一) 欠发职工工资额	19		5、其他方式取得	59		
(二) 欠缴职工养老保险额	20		十、房屋建筑物基本情况(数量单位：平方米)	60		—
(三) 欠缴职工基本医疗保险额	21		1、生产经营用房	61		
(四) 欠缴职工失业保险额	22		2、出租房	62		
五、超支挂账情况：	23	—	3、职工生活用房	63		
(一) 应付工资超支挂账	24		4、商品房(仅房地产开发企业填报)	64	1,093.61	
(二) 应付福利费超支挂账	25		5、其他房屋建筑物	65		
(三) 应付税金超支挂账	26		十一、基准日剥离和提留资产余额	66		
(四) 其他超支挂账	27		(一) 剥离资产(剥离后代管资产)	67	—	
六、企业提供担保情况	28	—	1、剥离的非经营性资产	68	—	
(一) 对集团内部提供担保情况	29		2、剥离的其他资产	69	—	
1、担保笔数(笔)	30		(二) 提留资产	70	—	
2、担保金额	31		1、提留的职工安置费	71	—	
3、逾期未偿还的担保金额	32		2、提留的社会统筹费	72	—	
4、需承担偿付责任的担保金额	33		3、离退休人员统筹以外的费用	73	—	
(二) 对集团外部提供担保情况	34		4、内退人员生活费用等	74	—	
1、担保笔数(笔)	35		5、其他	75	—	
2、担保金额	36		十二、未还款情况：	76	—	—
3、逾期未偿还的担保金额	37		(一) 清查出的逾期借款本金	77	—	
4、需承担偿付责任的担保金额	38		(二) 清查出的无法支付的应付款项	78	—	
七、已抵押资产	39		其中：三年以上无法支付的应付款项	79	—	
其中：逾期抵押资产	40			80		

资产减值准备清查情况表

2020年8月31日												
编制单位：浙江新希望置业有限公司												
项 目	行 次	账面数	会计差错调整		原准备数	累计调整	中介机构审定数	项 目	行 次	账面数	会计差错调整	
			小计	其中：申报资产损失转回的减值准备							小计	其中：申报资产损失转回的减值准备
一、应收账款	-	1	2	3	4	5	6	坏账	-	7	8	9
截至1年以内(含1年)	1	71,062.70			71,062.70		71,062.70	五、长期股权投资	20			
截至1至2年(不含1年)	2							其中：对子公司的投资	21			
截至2至3年(不含2年)	3							对合营和联营企业的投资	22			
截至3至4年(不含3年)	4							六、投资性房地产	23			
截至4至5年(不含4年)	5							七、固定资产	24			
截至5年以上(不含5年)	6							其中：土地	25			
一、存货	7	71,062.70			71,062.70		71,062.70	房屋、建筑物	26			
原材料	8							机器设备	27			
库存商品	9							交通运输工具及其他	28			
产成品	10							八、工程物资减值准备	29			
低值易耗品	11							九、在建工程	30			
其他存货	12							十、无形资产	31			
三、可供出售金融资产	13							其中：专利权	32			
其中：股票	14							股权投资	33			
债券	15							十一、商誉减值准备	34			
基金	16							十二、其他	35			
四、持有至到期投资	17								36			
其中：债券	18								37			
	19							合 计	38	71,062.70		71,062.70
												71,062.70

固定资产损失挂账分项目明细表

2023年12月																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
序号	资产名称	损失原因	发生时间	使用单位	账面原值 (元)	账面净值 (元)	累计折旧 (元)	账面净值 (元)	处置收入 (元)	清查前账面资产			全年度账面资产			中在账内资产					处置日期	处置数量																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
										小计	其中： 待处理资产 账面原值		小计	其中： 待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值			待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值	待处理资产 账面原值

无形资产损失挂账分项目明细表

编制单位：浙江新范置业有限公司

2020年8月31日

企业指溢明细表
金额单位：元

企 业 损 失 清 理 明 细 表																			
2020年8月31日																			
金额单位：元																			
序号	项目名称	损失原因	发生时间	项目原值	应摊销数	已摊销数	清查出有问题资产数		企业申报损失数				中介机构审定数				关键证据	索引号	备注
							小计	其中 计提资产 减值准备	小计	冲减资产 减值准备	列损益	核权益	小计	冲减资产 减值准备	列损益	核权益			
0	1	2	3	4	5	6	3	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	合计																		
1																			
2																			
3																			
4																			
5																			
6																			
7																			
8																			
9																			
10																			
11																			
12																			
13																			
14																			
15																			
16																			
17																			
18																			
19																			
20																			

其他资产损失挂账分项目明细表

2023年8月31日

金额单位：元

序号	资产名称	发生时间	项目来源	预计损失	清查由有同账资产		企业其他资产		中介机构费用		发生日期	发生金额	备注
					小计	其中： 由资产 减值准备	小计	其中： 由资产 减值准备	小计	其中： 由资产 减值准备			
0	1	3	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	名称												
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
16													
17													
18													
19													
20													

盘盈分项明细表

编制单位：浙江新帝置业有限公司

2020年8月31日

企清损益明细4表

金额单位：元

序号	项目名称	科目	盘盈类型	数量 (M ² 、台、辆 等)	原值	固定资产净值	估价值	企业申报数	中介机构审定数	备注
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	合计									
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										

土地资产清查明细表

编制单位：浙江新帝置业有限公司

2020年8月31日

金额单位：元

序号	土地名称	土地使用权证号	土地性质	购建年份	座落地址	用途	核算会计科目	面积 (m²)	金额				备注
									原值	累计折旧	减值准备	净额	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12=9-10-11	13
1													
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
16													
17													
18													
19													
20													
合计													

房屋建筑物清查明细表

编制单位：浙江新帝置业有限公司

2020年8月31日

企清资产明细2表

金额单位：元

序号	房屋建筑物名称	房产证号	建造年代	座落地址	用途	面积 (m²)	金额				备注
							原值	累计折旧	减值准备	净额	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10-7-8-9	11
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
	合计										

长期股权投资清查明细表

编制单位：浙江新帝置业有限公司

2020年8月31日

企清资产明细3表

金额单位：元

序 号	被投资单位	投资种类	股权比例	初始投资金额	账面余额	已计提减值准备	账面净额	经营状况	备注
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
	合计								

无形资产清查明细表

编制单位：浙江新帝置业有限公司

2020年8月31日

企清算产明细4表

金额单位：元

序号	项目名称	无形资产类别	取得批文	取得时间	剩余期限	初始金额	已摊销数	账面余额	已计提减值准备	账面净额	备注
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
	合计										

剥离、提留及代管资产清查明细表

编制单位：浙江新帝置业有限公司

2020年8月31日

企清资产明细5表

金额单位：元

序 号	项 目 名 称	取 得 时 间	有 关 批 文	初 始 金 额	已 处 置 或 使 用 金 额	账 面 余 额	备 注
0	1	2	3	4	5	6	7
一	剥离资产						
1							
2							
3							
4							
5							
二	提留资产						
1							
2							
3							
4							
5							
三	代管资产						
1							
2							
3							
4							
5							

中介机构清产核资专项审计承诺书

浙江东方金融控股集团股份有限公司：

根据贵公司的委托，我所组织审计组对浙江新帝置业有限公司的清产核资结果进行了专项财务审计，对该公司申报资产损失及挂账进行经济鉴证，已按规定向贵公司提交了该公司的清产核资专项审计报告（天职业字[2020]37707号），共1册。现根据清产核资专项审计有关要求承诺如下：

我所严格按照《中国注册会计师审计准则》和《国有企业清产核资经济鉴证工作规则》的规定对浙江新帝置业有限公司的清产核资结果实施了审计，对企业申报的资产损失挂账进行了经济鉴证，所出的浙江新帝置业有限公司清产核资专项审计报告是真实、合法、完整的，所出具的资产损失挂账经济鉴证意见是准确、可靠的。

上述承诺如有虚假，我所愿承担相应的法律责任。

项目负责人（签章）：



法定代表人（签章）：





姓名 钟斌兵
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1980-09-05
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特
殊普通合伙)浙江分所
Working unit
身份证号码 430181198009056255
Identity card No.

证书编号: 43040050006
No. of Certificate
批准注册协会: 湖南注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2003 年 02 月 13 日
Date of Issuance

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书检验合格, 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

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



证书编号: 43040050006
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 2 月 13 日
Date of Issuance

2011 年 2 月 23 日



姓名 王璵
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1984-08-28
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所
Working unit
身份证号码 320824198408280019
Identity card No.

证书编号: 110101506015
No. of Certificate
发证机构: 浙江省注册会计师协会
Issued by: Zhejiang Association of CPAs
发证日期: 2013 年 08 月 28 日
Date of issue

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.



统一社会信用代码

911101085923425568

营业执照

(副本) (15-1)



扫描二维码
“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 天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

经营范围

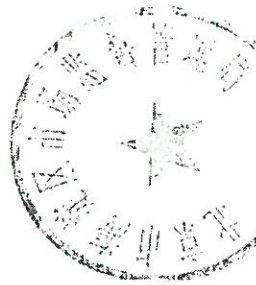
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设财务管理咨询、会计培训、代理记账；税务咨询、税务设计、税务软件开发、技术咨询、法律、法规规定的其它业务；技术开发、技术咨询、技术服务、应用软件设计、基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行、产品中心、PUF值在1.4以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（下期出资时间为2020年6月30日。市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2012年03月05日

合伙期限 2012年03月05日至 长期

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

登记机关



2020年06月05日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

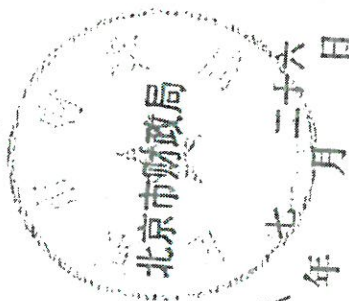
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号:0000175

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》。



发证机关:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

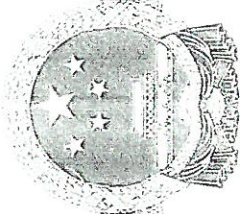
执业证书编号:

批准执业文号:京财会许可[2011]0105号

批准执业日期:2011年11月14日

附件三

三、委托人和被评估单位营业执照复印件



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330000142927960N (1/1)

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 浙江东方金融控股集团股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 金朝晖

经营范围

资产管理、实业投资、私募基金投资、投资管理、企业管理咨询、投资咨询、供应链管理、电子商务技术服务、进出口贸易(按商务部核定目录经营)、进口商品的国内销售、纺织原料辅料、百货、五金交电、工艺美术品、化工产品(不含危险品及易制毒品)、机电设备、金属材料、建筑材料、贵金属、矿产品(除专控)、医疗器械的销售、承包境外工程和境内国际招标工程、上述境外工程所需的设备、材料出口、对外派遣工程、生产及服务行业的劳务人员(不含海员)、房地产开发经营、房屋租赁、设备租赁、经济信息咨询、(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资借款、担保业务等)、(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 壹拾伍亿玖仟零佰叁拾捌万陆仟叁佰叁拾元

成立日期 1994年10月26日

营业期限 1994年10月26日至长期

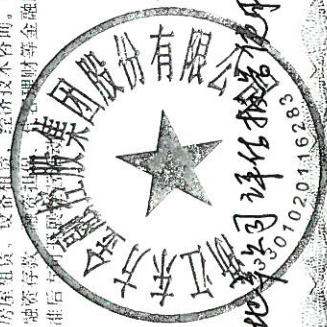
住所 浙江省杭州市西湖大道12号



登记机关

2019年11月20日

仅供房地产权属公司评估报告使用,评估基准日为2020年8月31日。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330106779291541B (1/1)



名称 浙江新帝置业有限公司
类型 其他有限责任公司
住所 浙江省杭州市西湖区转塘街道转塘直街 35 号
法定代表人 胡海涛
注册资本 叁仟万元整
成立日期 2005 年 10 月 29 日
营业期限 2005 年 10 月 29 日至 2025 年 10 月 28 日
经营范围 服务：房地产开发与经营，自有房产的租赁，建筑工程咨询，物业管理；批发、零售：建筑材料，装饰材料，金属材料；其他无需报经审批的一切合法项目*（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）



多证合一

登记机关



2018 年 12 月 11 日

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

附件四

四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 浙A19Q38 车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车

所有人 Owner 浙江新帝置业有限公司

住址 Address 浙江省杭州市西湖区之江度假区转塘镇转塘直街35号

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 别克牌SGM6517 GL8

浙江省杭州 市公安局交通警察支队

车辆识别代号 VIN LSGUD82C77E018461

发动机号码 Engine No. 74230210

注册日期 Register Date 2007-07-05 发证日期 Issue Date 2009-09-15

号牌号码 浙A19Q38 档案编号

核定载人数 7人 检验有效期至 2020年07月浙A(99) 总质量 2529kg

整备质量 1975kg 核定载质量 --

外廓尺寸 5213×1847×1745mm 准牵引总质量 --

备注 浙A19Q38 检验有效期至 2021年07月浙A(99)

检验有效期至 2011年07月浙A(01)

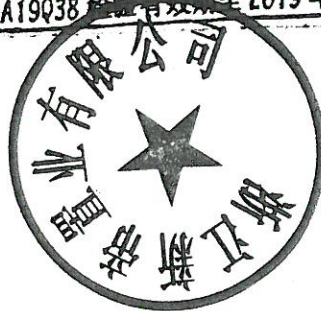
检验记录

* 3 3 5 0 0 0 2 7 7 7 1 3 7 *





浙 A19Q38 检验有效期至 2013 年 07 月浙 A()
浙 A19Q38 检验有效期至 2014 年 07 月浙 A(01)
浙 A19Q38 检验有效期至 2015 年 07 月浙 A(十站)
浙 A19Q38 检验有效期至 2016 年 07 月浙 A(99)
浙 A19Q38 检验有效期至 2017 年 07 月浙 A(99)
浙 A19Q38 检验有效期至 2018 年 07 月浙 A(99)
浙 A19Q38 检验有效期至 2019 年 07 月浙 A(99)



附件五

五、委托人和有关当事人承诺函

委托人承诺函

万邦资产评估有限公司：

我公司因股权转让需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的浙江新帝置业有限公司股东全部权益价值进行评估，为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

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

委托人：浙江东方金融控股集团股份有限公司

法定代表人：



2020 年 11 月 1 日

被评估单位承诺函

万邦资产评估有限公司：

因股权转让需要，浙江东方集团委托贵公司对该经济行为所涉及的我公司股东全部权益进行评估，为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 2、申报评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
- 5、所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
- 6、我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业。

被评估单位：浙江新帝置业有限公司（签章）

法定代表人（签字）：



2020 年 11 月 1 日

附件六

六、签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

浙江东方金融控股集团股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施股权转让行为所涉及的新帝置业公司股东全部权益价值，以 2020 年 8 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

资产评估师签名：

徐成
资产评估师
徐成
33140033

资产评估师签名：

韩帅
资产评估师
韩帅
30130006

2020 年 11 月 1 日

附件七

七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件

宁波市财政局

甬财资备案〔2018〕18号

万邦资产评估有限公司备案公告

万邦资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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。

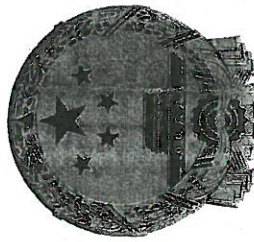
一、资产评估机构名称为万邦资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为梅芳。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、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

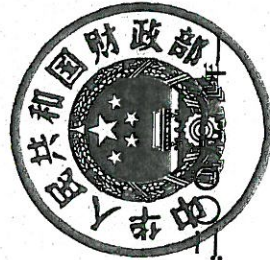
万邦资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0571036002

变更文号：财办企[2014]70号

序列号:000135



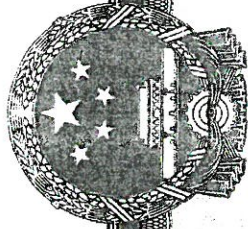
发证时间：二〇一〇年



月十一

附件八

八、资产评估机构企业营业执照副本复印件



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913302037200826149 (1/1)

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 万邦资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 梅芳

经营范围 整体企业评估、单项资产评估(包括房地产、机器设备、流动资产、无形资产和其他财产等);公司重组专业咨询、设计或评估企业内部控制制度、项目可行性研究和项目评价、投资价值分析、基建财务审核咨询;财务会计、资产评估的培训以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。(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)

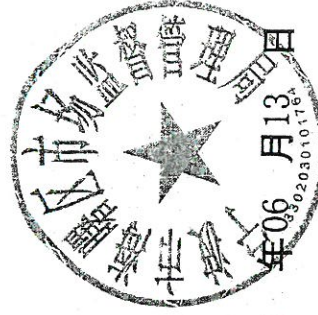
注册资本 壹仟万元整

成立日期 2000年03月08日

营业期限 2000年03月08日至2049年03月07日

住所 浙江省宁波市海曙区布政巷16号科创大厦1903室

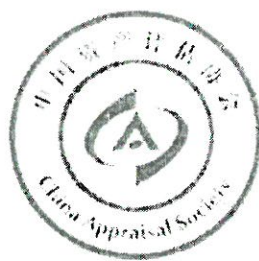
登记机关



2019

附件九

九、签名资产评估师资格证明文件复印件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：徐成

性别：男

登记编号：33140033

单位名称：万邦资产评估有限公司

初次执业登记日期：2014-12-03

年检信息：通过（2020-09-01）

所在行业组织：中国资产评估协会

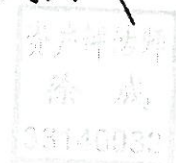


(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

徐成

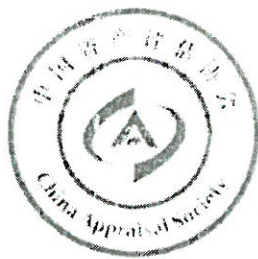
本人印鉴：



打印日期：2020-11-02



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：韩帅烽

性别：男

登记编号：30130006

单位名称：万邦资产评估有限公司

初次执业登记日期：2013-06-21

年检信息：通过（2020-09-01）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-11-02



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>

附件十

十、委托合同

合同编号: 20201169号

资产评估委托合同

甲方: 即资产评估委托人

浙江东方金融控股集团股份有限公司

乙方: 即接受委托之评估机构

万邦资产评估有限公司

甲方拟转让其持有的浙江国贸东方房地产有限公司、湖州东方蓬莱置业有限公司、浙江新帝置业有限公司股权, 需要对上述公司的股东全部权益价值进行评估, 委托乙方作为评估机构, 乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等有关规定, 为明确双方的权利和义务, 经甲乙双方友好协商, 订立本委托合同, 双方必须共同遵守。

第一条 业务内容:

1、资产评估目的: 为甲方转让浙江国贸东方房地产有限公司、湖州东方蓬莱置业有限公司、浙江新帝置业有限公司股权提供上述公司的股东全部权益价值参考依据。

2、评估对象和评估范围: 评估对象为浙江国贸东方房地产有限公司、湖州东方蓬莱置业有限公司、浙江新帝置业有限公司的股东全部权益; 评估范围为评估对象所涉及的全部资产及负债, 具体包括流动资产、存货、机器设备及相关负债等。

3、资产评估基准日: 2020年8月31日。

4、价值类型: 根据本次评估对应的经济行为需要和甲方的要求, 本次评估采用的价值类型确定为市场价值, 其定义为: 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, 对在评估基准日进行正常公平交易中, 某项资产应当进行交易的价值估计数额。

第二条 甲方的责任和义务

1、在评估人员的指导和参与下, 甲方或责成被评估单位完成待评估资产及有关债权、债务进行全面清查, 在2020年10月23日前提供评估所需要的全部资料, 包括经济行为的批准文件、清查评估申报表、财务账簿凭证、资产评估对象法律权属资料、重要经济合同、历史生产经营情况介绍、未来生产经营计划及预测资料、以及其他有关资料。被评估单位或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认, 确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。作为评估程序的一部分, 甲方和被评估单位应提供有关资产评估事项的说明、被评估单位管理层声明书和承诺函各一份, 以明确甲方或被评估单位对提供文件、资料的真实性、完整性和合法性承担法律责任。

2、密切配合或要求被评估单位密切配合乙方进行的评估工作，指定专业人员配合乙方进行现场勘察、往来账款函证及其他资产抽查核实工作，如实提供机器设备，房屋建筑物维护保养、拆建拆除记录，如实反映库存物资质量状况和账外实存资产等情况，如实介绍企业生产、产品、市场、竞争等情况及未来生产经营状况预测等情况。

3、根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

4、根据评估业务需要为乙方评估人员提供适当的食宿、交通、办公条件及评估工作中其他必要条件和协助。

5、按本约定书规定及时足额支付评估费用。

第三条 乙方的责任和义务

1、坚持独立、客观、公正的原则，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、估算并出具《资产评估报告》，是乙方及其资产评估专业人员的责任。

2、根据评估工作需要，指导甲方和被评估单位进行资产清查、填报资产及收集准备资料。

3、对申报评估资产进行抽查核实，实地调查，实事求是地对资产进行调查勘察。

4、按本约定书约定的时间、方式向甲方提交资产评估报告书。

第四条 评估费用及支付方式

1、根据本项目评估工作的繁简程度、工作量大小，经甲乙双方协商确定，本次资产评估收费额为（大写）人民币。

上述评估收费中包括乙方评估人员往返评估现场的交通费、住宿费，在评估现场的餐费、办公费、询证费等，该等费用由乙方承担。

2、支付方式：甲方收到乙方出具的正式评估报告和增值税发票后的 15 个工作日内甲方通过银行转账方式一次性支付评估服务费。

3、特别的，若甲方终止转让浙江国贸东方房地产有限公司、湖州东方蓬莱置业有限公司、浙江新帝置业有限公司股权的，本次资产评估费按如下方式支付：（1）如乙方已完成外勤工作的，甲方应支付前述评估费用的 50%，即（¥ 元）；（2）如乙方已提交评估报告初稿，甲方应支付前述评估费用的 90%，即（¥ 元）。此时，评估服务费应在甲方收到乙方发出的书面支付通知之日起 20 个工作日内支付。

第五条 评估报告提交期限及方式

在甲方及相关当事方提供评估所需全部资料后 10 个工作日内，乙方完成评估工作，出具正式评估报告，且报告须通过甲方组织的评审验收工作。如遇被评估单位无法在规定时间内提供评估所需要的全部资料，可作适当延迟。

乙方采用书面形式向甲方提交评估报告书共计 6 份，由乙方采用 快件投递方式 送达甲方。

第六条 评估报告使用范围

1、评估报告仅供委托人使用，法律、行政法规另有规定的除外；除前述情形，任何未经甲、乙双方共同确认的机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

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

3、委托人或者评估报告使用人在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经委托人书面许可，资产评估机构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。

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

委托人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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

第七条 保密条款

双方均应保守在资产评估过程中知悉的对方相关当事方的商业秘密和其他有关信息，未经许可，不能在为完成本委托合同事项以外的任何场合、以任何方式披露或使用。甲乙双方各自应对违反保密义务造成的他方损失承担损害赔偿责任。

第八条 委托合同的变更、中止和解除

1、本委托合同签订后，甲乙双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，可以协商对委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订委托合同。

2、本委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日、评估报告使用者发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲乙双方应当签订补充协议或者重新签订委托合同。

3、由于出现不可预见的情况，影响评估工作如期完成或需提前提交资产评估报告书时，甲乙双方应及时通知对方，并经协商变更约定事项。

4、由于不可抗力造成无法履行本业务约定事项的，可以解除本委托合同。

5、因委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，甲乙双方可协商调整评估范围及出具报告类型并相应调整合同金额，协商不一致的，资产评估机构可以解除资产评估委托合同，委托人应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

6、委托人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，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同，委托人应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付

相应的评估服务费。

第九条 违约责任及争议的解决

1、由于甲方要求提前终止本次评估工作或因甲方原因解除本委托合同，乙方不退还已收取的评估费用。若乙方已实际完成的工作量超过已收取的预收评估费占约定总评估费用的比例，甲方应按约定的评估费用总金额和乙方已完成的工作量支付相应的评估费用。

2、由于不可抗力造成无法履行本合同约定事项的，根据不可抗力的影响，甲乙双方可部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

3、如因本约定事项发生纠纷，双方互相理解、协商解决。若协商不成，则向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

第十条 其他责任事项

1、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，是委托人和其他相关当事人的责任，委托人或被评估单位如拒绝提供或者不如实提供执行评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，乙方有权拒绝履行合同。

2、乙方承接本次资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

第十一条 委托合同有效期限

本委托合同自甲乙双方加盖公章且甲方发出书面尽调通知后生效，并双方履行完毕本委托合同约定的所有义务后终止。

本委托合同一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

甲方：浙江东方金融控股集团股份有限公司

签约人：

电话：

地址：浙江省杭州市江干区香樟街39号

邮编：

乙方：万邦资产评估有限公司

签约人：

电话：0571-85215058

地址：杭州市钱潮路536号万邦大楼9楼

邮编：310020

2020年10月14日

2020年10月14日

签约地点：浙江 杭州

附件十一

十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次评估采用资产基础法的评估结果，新帝置业公司于评估基准日 2020 年 8 月 31 日的股东全部权益评估价值为 10,113.15 万元（大写：人民币壹亿零壹佰壹拾叁万壹仟伍佰元整），与账面所有者权益 7,336.67 万元相比，本次评估增值 2,776.48 万元，增值率为 37.84%。主要增值原因包括：

（1）开发产品考虑了适当利润，按照预计可销售价格评估导致评估增值 23,799,321.07 元，增值率为 154.12%；

（2）建筑物因其成本已摊入到已售房产中导致无账面价值，评估增值 3,877,000.00 元；

（3）电子设备因评估中考虑的经济寿命年限与财务计提折旧年限的差异评估增值 17,405.87 元，增值率为 41.51%；

上述 3 项为本次资产基础法评估增值的主要原因。

附件十二

十二、资产基础法评估结果汇总表及各项资产负债评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表1

共28页，第1页

被评估单位：浙江新帝置业有限公司

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						
2 非流动资产						
3 其中：其他债权投资	9,699.36	12,086.40	2,387.04	24.61%		
4 其他权益工具投资	4.19	393.63	389.44	9294.51%		
5 长期应收款	-	-	-	0.00%		
6 长期股权投资	-	-	-	0.00%		
7 其他权益工具投资	-	-	-	0.00%		
8 其他非流动金融资产	-	-	-	0.00%		
9 投资性房地产	-	-	-	0.00%		
10 固定资产	4.19	393.63	389.44	9294.51%		
11 在建工程	-	-	-	0.00%		
12 生产性生物资产	-	-	-	0.00%		
13 油气资产	-	-	-	0.00%		
14 无形资产	-	-	-	0.00%		
15 开发支出	-	-	-	0.00%		
16 商誉	-	-	-	0.00%		
17 长期待摊费用	-	-	-	0.00%		
18 递延所得税资产	-	-	-	0.00%		
19 其他非流动资产	-	-	-	0.00%		
20 资产总计	9,703.55	12,480.03	2,776.48	28.61%		
21 流动负债	2,366.88	2,366.88	-	0.00%		
22 非流动负债	-	-	-	0.00%		
23 负债合计	2,366.88	2,366.88	-	0.00%		
24 净资产（所有者权益）	7,336.67	10,113.15	2,776.48	37.84%		

资产评估师：徐成、韩帅峰

评估机构：万邦资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：浙江新帝置业有限公司
 共28页，第2页
 表2
 金额单位：人民币元

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	96,993,577.63	120,863,961.40	23,870,383.77	24.61%
2	货币资金	1,373,194.90	1,373,194.90	-	0.00%
3	交易性金融资产	61,000,000.00	61,000,000.00	-	0.00%
4	衍生金融资产	-	-	-	0.00%
5	应收票据	-	-	-	0.00%
6	应收账款	-	-	-	0.00%
7	应收款项融资	-	-	-	0.00%
8	预付款项	38,625.78	38,625.78	-	0.00%
9	其他应收款	232,389.91	303,452.61	71,062.70	30.58%
10	存货	15,441,578.93	39,240,900.00	23,799,321.07	154.12%
11	合同资产	-	-	-	0.00%
12	持有待售资产	-	-	-	0.00%
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	0.00%
14	其他流动资产	18,907,788.11	18,907,788.11	-	0.00%
15	二、非流动资产合计	41,934.13	3,936,340.00	3,894,405.87	9286.96%
16	其他债权投资	-	-	-	0.00%
17	其他权益工具投资	-	-	-	0.00%
19	长期应收款	-	-	-	0.00%
20	长期股权投资	-	-	-	0.00%
21	其他权益工具投资	-	-	-	0.00%
22	其他非流动金融资产	-	-	-	0.00%
23	投资性房地产	-	-	-	0.00%
24	固定资产	41,934.13	3,936,340.00	3,894,405.87	9286.96%
25	在建工程	-	-	-	0.00%
26	生产性生物资产	-	-	-	0.00%
27	油气资产	-	-	-	0.00%
28	使用权资产	-	-	-	0.00%
29	无形资产	-	-	-	0.00%
30	开发支出	-	-	-	0.00%
31	商誉	-	-	-	0.00%
32	长期待摊费用	-	-	-	0.00%
33	递延所得税资产	-	-	-	0.00%
34	其他非流动资产	-	-	-	0.00%
35	三、资产总计	97,035,511.76	124,800,301.40	27,764,789.64	28.61%

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表2
共28页，第3页
金额单位：人民币元

被评估单位：浙江新帝置业有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
36	四、流动负债合计	23,668,820.67	23,668,820.67	-	0.00%
37	短期借款	-	-	-	0.00%
38	交易性金融负债	-	-	-	0.00%
39	衍生金融负债	-	-	-	0.00%
40	应付票据	-	-	-	0.00%
41	应付账款	1,669,451.57	1,669,451.57	-	0.00%
42	预收款项	-	-	-	0.00%
43	合同负债	-	-	-	0.00%
44	应付职工薪酬	-	-	-	0.00%
45	应交税费	12,268.56	12,268.56	-	0.00%
46	其他应付款	21,987,100.54	21,987,100.54	-	0.00%
47	持有待售负债	-	-	-	0.00%
48	一年内到期的非流动负债	-	-	-	0.00%
49	其他流动负债	-	-	-	0.00%
50	五、非流动负债合计	-	-	-	0.00%
47	长期借款	-	-	-	0.00%
48	应付债券	-	-	-	0.00%
49	租赁负债	-	-	-	0.00%
50	长期应付款	-	-	-	0.00%
51	长期应付职工薪酬	-	-	-	0.00%
52	预计负债	-	-	-	0.00%
53	递延收益	-	-	-	0.00%
54	递延所得税负债	-	-	-	0.00%
55	其他非流动负债	-	-	-	0.00%
56	六、负债总计	23,668,820.67	23,668,820.67	-	0.00%
57	七、净资产（所有者权益）	73,366,691.09	101,131,480.73	27,764,789.64	37.84%

资产评估师：徐成、韩师烽

固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：浙江新帝置业有限公司

共28页，第18页

表4-7

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计								
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	0.00	0.00	3,877,000.00	3,877,000.00	3,877,000.00	3,877,000.00	0.00%	0.00%
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	0.00	0.00	3,877,000.00	3,877,000.00	3,877,000.00	3,877,000.00	0.00%	0.00%
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
	设备类合计	504,224.00	41,934.13	91,840.00	59,340.00	-412,384.00	17,405.87	-81.79%	41.51%
4-8-4	固定资产-机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
4-8-5	固定资产-车辆	332,203.00	16,610.15	31,000.00	31,000.00	-301,203.00	14,389.85	-90.67%	86.63%
4-8-6	固定资产-电子设备	172,021.00	25,323.98	60,840.00	28,340.00	-111,181.00	3,016.02	-64.63%	11.91%
4-8-7	固定资产-土地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
4-8-8	固定资产清理	/	0.00	/	0.00	/	0.00	/	0.00%
	固定资产合计	504,224.00	41,934.13	3,968,840.00	3,936,340.00	3,464,616.00	3,894,405.87	687.12%	9286.96%

评估人员：徐成、孔维维

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表4-7-6
共28页，第21页
金额单位：人民币元

被评估单位：浙江新帝置业有限公司

金额单位：人民币元															
序号	设备 编号	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	0400005	传真机			台	1	2007年11月	2007年11月	2,500.00	125.00	80.00		80.00	-36.00%	拟报废
2	0400006	保险箱	3CD73S		台	1	2007年11月	2007年11月	2,600.00	130.00	50.00		50.00	-61.54%	拟报废
3	0400011	电脑			台	1	2008年3月	2008年3月	7,615.00	380.75	100.00		100.00	-73.74%	拟报废
4	0400014	电脑	DELL		台	1	2008年4月	2008年4月	4,830.00	241.50	100.00		100.00	-58.59%	拟报废
5	0400015	打印机	HP5200		台	1	2008年4月	2008年4月	7,120.00	356.00	7,100.00	15%	1,100.00	208.99%	
6	0400033	电视机			台	1	2008年10月	2008年10月	2,560.00	128.00	250.00		250.00	95.31%	拟报废
7	0400034	冷水高压清洗机			台	1	2008年10月	2008年10月	7,900.00	395.00	120.00		120.00	-69.62%	拟报废
8	0400037	保险箱			台	1	2009年5月	2009年5月	2,600.00	130.00	50.00		50.00	-61.54%	拟报废
9	0400038	打印机	HP2015D		台	1	2009年6月	2009年6月	6,960.00	348.00	50.00		50.00	-85.63%	拟报废
10	0400041	点钞机	XD2111		台	1	2009年8月	2009年8月	2,600.00	130.00	75.00		75.00	-42.31%	拟报废
11	0400048	消毒柜	康宝80A-21		台	1	2009年9月	2009年9月	980.00	49.00	900.00	15%	100.00	104.08%	
12	0400049	冰柜	海尔LC-136A		台	1	2009年9月	2009年9月	4,070.00	203.50	85.00		85.00	-58.23%	拟报废
13	0400050	碎纸机			台	1	2009年9月	2009年9月	2,250.00	112.50	35.00		35.00	-68.89%	拟报废
14	0400051	激光投影仪			台	1	2009年10月	2009年10月	1,450.00	72.50	35.00		35.00	-51.72%	拟报废
15	0400061	打印机			台	1	2009年12月	2009年12月	4,550.00	227.50	50.00		50.00	-78.02%	拟报废
16	0400063	游泳池吸污仪	美国海豚		台	1	2010年1月	2010年1月	35,000.00	1,750.00	100.00		100.00	-94.29%	拟报废
17	0400078	复印机	夏普		台	1	2013年9月	2013年9月	14,214.00	710.70	14,400.00	15%	2,200.00	209.55%	
18	0400080	长虹空调	KFR-35GW/DHT1(W1-H)+2		台	4	2014年7月	2014年7月	8,396.00	419.80	800.00		800.00	90.57%	拟报废
19	0400081	电脑主机	金河田		台	1	2015年1月	2015年1月	3,664.00	183.20	100.00		100.00	-45.41%	拟报废
20	0400082	电脑主机	金河田		台	1	2015年1月	2015年1月	3,664.00	183.20	100.00		100.00	-45.41%	拟报废
21	0400083	一体机	联想		台	1	2015年11月	2015年11月	4,350.00	217.50	2,200.00	15%	300.00	37.93%	
22	0400084	打印机	惠普400		台	1	2015年11月	2015年11月	2,945.00	147.25	2,900.00	20%	600.00	307.47%	
23	0400085	台式电脑	联想S41		台	1	2017年3月	2017年3月	3,100.00	155.00	2,000.00	30%	600.00	287.10%	
24	0400086	台式电脑	联想S41		台	1	2017年3月	2017年3月	3,100.00	155.00	2,000.00	30%	600.00	287.10%	
25	0400087	打印机			台	1	2018年10月	2018年10月	2,771.00	1,162.36	2,100.00	70%	1,500.00	29.05%	
26	0400088	打印机			台	1	2018年10月	2018年10月	2,771.00	1,162.36	2,800.00	70%	2,000.00	72.06%	
27	0400089	笔记本电脑	联想E420		台	1	2018年11月	2018年11月	5,694.00	2,538.54	4,700.00	64%	3,000.00	18.18%	
28	0400090	除湿机	川泰、CT150EB		台	1	2010年7月	2010年7月	2,900.00	145.00	60.00		60.00	-58.62%	拟报废
29	0400092	笔记本电脑			台	1	2019年5月	2019年5月	5,989.00	3,618.40	5,200.00	74%	3,800.00	5.02%	



万邦资产评估有限公司
WIDE WORLD ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

WAN BANG *REPORT*

浙江东方金融控股集团股份有限公司拟转让股权涉及的
浙江新帝置业有限公司股东全部权益价值评估项目
评估说明

万邦评报【2020】320号

万邦资产评估有限公司

报告日期: 2020年11月1日



目 录

材料一关于评估说明使用范围的声明	1
材料三资产评估说明	2
第一部分评估对象与评估范围说明	3
第二部分资产核实情况总体说明	5
第三部分评估技术说明	7
第一章资产基础法评估说明	7
第一节流动资产及负债评估说明	7
第二节建筑物类固定资产评估说明	13
第三节设备类固定资产评估说明	19
第二章评估结论及其分析	26
附件:	28

关于评估说明使用范围的声明

本评估公司提供的资产评估说明材料仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

资产评估说明

根据万邦资产评估有限公司（以下简称本评估公司）与浙江东方金融控股集团股份有限公司签订的《资产评估委托合同》，本评估公司受托以 2020 年 8 月 31 日为评估基准日，对因浙江东方金融控股集团股份有限公司拟转让股权所涉及的浙江新帝置业有限公司（以下简称新帝置业公司）股东全部权益价值进行了评估。现说明如下：

第一部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

本次评估的评估对象为新帝置业公司的股东全部权益价值。

评估范围为新帝置业公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括建筑物类固定资产、设备类固定资产）及流动负债。根据新帝置业公司提供的业经审计后的基准日财务报表反映，资产的账面价值总计为 97,035,511.76 元，负债合计为 23,668,820.67 元，股东权益为 73,366,691.09 元。具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	96,993,577.63
非流动资产	41,934.13
其中：固定资产	41,934.13
其中：建筑物类固定资产	-
设备类固定资产	41,934.13
资产合计	97,035,511.76
流动负债	23,668,820.67
非流动负债	-
负债合计	23,668,820.67
股东权益	73,366,691.09

备注：上表中列示的数据经过天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了《浙江新帝置业有限公司清产核资专项财务审计报告》（天职业字[2020]37707号）。

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

根据新帝置业公司提供的评估对象的法律权属资料，发现评估对象和相关资产的权属资料存在下述瑕疵情况，新帝置业公司提供了声明，证明下属资产的产权应属于新帝置业公司所有。

新帝置业公司现有配套商业用房和餐厅，建筑面积共计 759.81 平方米，上述房产位于朗郡庭园小区水晶坊内，未办理不动产权证，也无法销售，但由新帝置业公司控制使用。配套商业用房现为新帝置业公司办公场所，餐厅已经出租。上述房产建造成本在以前年度已经转入营业成本，账面价值为零。

我们的清查核实工作不能作为对评估对象法律权属的确认或保证。

二、实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物资产包括建筑物类固定资产、设备类固定资产、存货。

1、建筑物类固定资产

建筑物类固定资产共 2 项，均为房屋建筑物，主要为配套商业用房和餐厅，建筑面积共计 759.81 平方米，上述房产位于朗郡庭园小区水晶坊内，未办理不动产权证，也不在预售证登记的可售房产范围内。截止评估基准日，配套商业用房系新帝置业公司自用房产，餐厅已经出租。

2、设备类固定资产

设备类固定资产共 36 台（辆），其中车辆 1 辆，电子设备 35 台。设备主要为电脑、打印机、游泳池吸污仪、良田高拍仪等办公设备。设备均分布于被评估单位办公场地内。

3、存货

存货为开发产品，开发产品系公司开发完成的朗郡庭园未售的房源和车位。其中未售住宅 5 套（建筑面积合计 1,093.61 平方米）、未售地下车位 183 个（其中人防车位 49 个，非人防车位 134 个）。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

四、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

本次评估被评估单位未申报表外资产及负债。

五、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估价值）

本次评估未引用其他机构出具的报告的结论。

第二部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

本评估公司接受委托后，指定资产评估师拟定评估实施方案，落实评估人员，于 2020 年 10 月 14 日委派评估人员到新帝置业公司，指导其有关人员如何进行评估前相关资产清查、填报评估申报表及有关资产评估的准备和配合工作，核实资产与验证资料。被评估单位对委托评估的全部资产、负债和所有者权益进行了全面清查，并组织财务人员、基建管理、设备管理等部门的相关人员，按照评估要求具体填写了委托评估资产清册和负债清册，收集了有关的资料。在此基础上，本评估公司的专业人员根据资产类型和分布情况分小组进行抽查核实，起止时间为 2020 年 10 月 14 日至 2020 年 10 月 15 日。具体过程如下：

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

二、影响资产核实的事项

在本次评估中，评估工作人员对新帝置业公司的各项资产履行了正常的核实程序，以下事项对资产评估有一定影响：

1. 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

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

在本次评估中，评估人员未发现有影响资产核实的重大事项。

三、资产核实结论

1. 根据新帝置业公司提供的评估对象的法律权属资料，发现评估对象和相关资产的权属资料存在下述瑕疵情况，新帝置业公司提供了声明，证明下属资产的产权应属于新帝置业公司所有。

新帝置业公司现有配套商业用房和餐厅，建筑面积共计 759.81 平方米，上述房产位于朗郡庭园小区水晶坊内，未办理不动产权证，也无法销售，但由新帝置业公司控制使用。配套商业用房现为新帝置业公司办公场所，餐厅已经出租。上述房产建造成本在以前年度已经转入营业成本，账面价值为零。

我们的清查核实工作不能作为对评估对象法律权属的确认或保证。

2. 被评估单位已确认不存在列入本次资产评估申报明细表以外的的任何账外资产（包括可确指无形资产）及负债，评估人员按照有关准则规定的程序进行的资产清查中也没有发现企业申报范围以外的账外资产、负债。但我们的清查核实工作不能作为被评估单位不存在账外资产和账外负债的保证。

3. 根据对列入评估范围内资产所进行的清查核实，资产核实结果与账面记录一致。

第三部分 评估技术说明

第一章 资产基础法评估说明

第一节 流动资产及负债评估说明

一、评估范围

评估范围为公司申报评估的各项流动资产和流动负债，其中流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产、预付款项、其他应收款和存货等；流动负债包括应付账款、其他应付款和应交税费等。上述资产在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产	
3—1	货币资金	1,373,194.90
3—2	交易性金融资产	61,000,000.00
3—5	预付款项	38,625.78
3—8	其它应收款	303,452.61
3—8	减：坏账准备	71,062.70
3—8	其他应收款净额	232,389.91
3—9	存货	15,441,578.93
3—10	其他流动资产	18,907,788.11
3	流动资产合计	96,993,577.63
二	流动负债	
5—4	应付账款	1,669,451.57
5—7	应交税费	12,268.56
5—10	其他应付款	21,987,100.54
5	流动负债合计	23,668,820.67

二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对进入本次评估范围内的流动资产及负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表格式，根据评估规范的要求指导新帝置业公司填写流动资产及负债申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据新帝置业公司提供的流动资产及负债评估申报资料，首先对财务账簿、资产评估申报表、存货台账进行账账、账表、账实核对。对名称或数量不符、重复申报、遗漏、未报项目进行改正，由企业重新填报核对后的申报明细表；

2.现场查点：评估人员、企业工程人员、销售人员、财务人员等有关人员，对评估基准日 2020 年 8 月 31 日的各项存货资产进行了现场抽查盘点，获取有关评估基准日存货数量和品质的相关资料，并填写了“存货抽查盘点记录”

第三阶段：综合处理阶段

1. 查阅相关资料，开展市场调研和价格咨询，收集市场信息，针对具体对象进行评定估算，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估明细表和汇总表；

2. 提交流动资产、流动负债的评估技术说明。

三、评估方法及说明

（一）流动资产

1. 货币资金

货币资金账面价值为 1,373,194.90 元，其中：现金 1,875.72 元，银行存款 1,371,319.18 元。

（1）现金

现金是指存放在财务部出纳处的现金，账面价值为 1,875.72 元。评估人员在财务负责人和出纳员的陪同下，对现金实施了监盘，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账及未记账的收付款凭证倒推至评估基准日的库存数量，经核实账实相符。对人民币现金以经核实后的账面值确认为评估价值。

现金评估价值为 1,875.72 元。

（2）银行存款

银行存款账面价值为 1,371,319.18 元，共有 3 个人民币账户，分别存在中国银行股份有限公司杭州萍水街支行、中国农业银行股份有限公司杭州上泗支行和中国建设银行股份有限公司杭州文晖支行。

评估人员核对了银行对账单，企业账户余额与银行对账单一致，评估人员进一步获取核对了企业银行存款余额调节表，并对主要账户余额实施了函证或其他替代程序。按核实后的账面值确认评估价值。

银行存款评估价值为 1,371,319.18 元。

货币资金评估价值为 1,373,194.90 元，其中：现金 1,875.72 元，银行存款 1,371,319.18 元。

2. 交易性金融资产

交易性金融资产账面价值 61,000,000.00 元，系被评估单位为交易目的而持有的开放式理财产品。评估人员取得了相关购买合同及银行回单，经核实，数量与账面持有数量一致。按财务会计制度核实，未发现不符情况。理财产品持有期间的利息已在应收利息中核算，故以经核实的账面值确认评估值。

交易性金融资产评估价值为 61,000,000.00 元。

3. 预付款项

预付款项账面价值 38,625.78 元，主要为预付水电费，评估人员向被评估单位相关人员调查了

解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等，查阅了相关付款凭证等原始凭证及明细账和总账，账账、账表相符。经核实，预付款项为长期挂账款项。评估人员已向企业核实挂账原因并取得相关说明确认期后仍能够实现其相应的权益，故本次评估以经核实的账面值确认评估值。

预付款项评估价值 38,625.78 元。

4. 其他应收款

(1) 应收利息

应收利息账面价值 232,389.91 元，主要为应收的理财产品利息。评估人员查阅了相关存单，复核了利息计算的正确性和基准日实际应收未收金额，经核实无误。以经核实的账面值确认为评估值。

(2) 其他应收款

其他应收款账面价值 71,062.70 元，其中账面余额 71,062.70 元，坏账准备 71,062.70 元；账龄均在 5 年以上。其他应收款为应收的物业维修基金。坏账准备按账龄分析法提取。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因，并通过检查相关合同、原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险

经分析，其他应收款期末余额属正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认为评估价值。坏账准备评估为零。

其他应收款评估价值为 303,452.61 元，评估增值 71,062.70 元，增值率为 30.58%。

5. 存货

存货账面价值为 15,441,578.93 元（其中账面余额 15,441,578.93 元，存货跌价准备 0.00 元），为开发产品等，系开发完成的朗郡庭园未售房源和车位。评估人员和被评估单位财务人员在核对账目的基础上共同对相关存货进行了盘点，并对存货的质量和性能状况进行了重点察看与了解。在核实的基础上，根据各存货项目的特点确定相应的评估方法对其评估值进行计算。

朗郡庭园项目为公司 2011 年交付的住宅开发项目。该项目地块位于西湖区转塘镇，2011 年 06 月 22 日完成工程竣工验收，总测绘建筑面积为 188,026.43 平方米，地上建筑可售建筑面积 131,095.81 平方米，地上建筑不可售建筑面积 1,445.70 平方米，地下建筑面积 55,484.92 平方米。公司分别于 2010 年 10 月 08 日、2010 年 05 月 11 日、2010 年 10 月 08 日、2010 年 09 月 30 日取得杭州市房产管理局颁发的杭售许字〔2008〕第 5005 号更I、杭售许字〔2010〕第 5004 号更I、杭售许字〔2010〕第 5006 号更I、杭售许字〔2010〕第 5013 号预售许可证。

截止评估基准日，该项目剩余 5 套房产（建筑面积合计 1,093.61 平方米）、地下车位 183 个（其中人防车位 49 个，非人防车位 134 个）。

本次评估以预计可实现售价扣除销售管理费用、税金及附加、土地增值税、所得税及适当利润，确认为未售房产的评估值。计算公式为：

评估值=预计可实现售价（不含税）-销售管理费用-税金及附加-土地增值税-所得税费用-适当

利润

其中，对于预计可实现售价按以下原则计算确定：

对于朗郡庭园剩余房产当前在住建部门的备案价格明显低于市场价格，新帝置业公司拟调整备案价格，但尚未获得主管部门批准，由于杭州市新建商品房的销售实行备案价网签政策，鉴于目前杭州市房地产调控政策及力度，放开备案价的难度极大，因此本次评估以备案价格作为预计售价；对未办理完退房手续的房产，以相同楼层房产的备案价作为参考售价。车位的销售价格根据公司定价并结合交易情况经综合分析后确定。

销售费用和管理费用按照分别预计售价的 0.5% 和 0.5% 测算；税金及附加按照预计收入的 0.65% 计算（其中：城建税、教育费附加和地方教育附加按照应缴流转税额的 7%、3%、2%，印花税按照预计收入的 0.05%）；企业所得税按照预计利润总额的 25% 测算；对于房产适当利润按可实现利润的 3% 扣除，对于未售车位适当利润按可实现利润的 5%。

评估举例如下：

案例：“朗郡庭园君澜阁 2 幢 2 单元 1601 室，建筑面积 196.09 平方米，账面成本 459,303.57 元。（明细表 3-9-5 序号第 1 行）

A. 预计可实现售价

根据备案价格，预计该楼不含税销售总价为 3,497,872 元。

B. 相关税费

（1）税金及附加

税金及附加包括：地方费附加 0.65%，则

税金及附加 = 预计可实现售价 × 税费率

$$= 3,497,872 \times 0.65\% = 22,736.17 \text{ 元}$$

（2）土地增值税

根据浙江中瑞税务师事务所出具的土地增值税清算税款审核报告，该项目的土地增值税税负率约为 6.80%，则

土地增值税 = 预计可实现售价 × 税费率

$$= 3,497,872 \times 6.80\% = 237,855.30 \text{ 元}$$

（3）销售管理费用

销售管理费用主要为销售人员和管理人员工资等费用，考虑到目前的房地产市场行情，参照目前的房地产行业的销售管理费用支出水平并结合公司的实际状况，分别按销售收入的 0.5% 和 0.5% 计算销售管理费用，则：

销售管理费用 = 预计可实现售价 × 费率

$$= 3,497,872 \times (0.5\% + 0.5\%)$$

$$= 34,978.72 \text{ 元}$$

C. 所得税因素影响

公司适用的税率为 25%，故待售房产的所得税为：

所得税=预计可实现利润×所得税税率

= (3,497,872- 471,855.88- 22,736.17 -34,978.72-237,855.30) ×25%

=682,611.48 元

D.适当利润的扣减

参照目前的房地产行业的销售利润水平并结合本项目的销售状况，本次评估考虑不扣减适当利润。

E.评估价值

评估价值=预计可实现售价-相关税费-所得税

=3,497,872-295,570.18-682,611.48

=2,519,700 元（取整到百位）

存货评估价值为 39,240,900.00 元，评估增值 23,799,321.07 元，增值率为 154.12%。

6. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 18,907,788.11 元，系预缴的营业税、所得税和房地产开发企业土地增值税清算涉及的企业所得税退税调整税额。评估人员核对了相关税单及凭证，查阅了相关文件，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳。经核无误，故以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他流动资产评估价值为 18,907,788.11 元。

7. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 96,993,577.63 元，评估价值为 120,863,961.40 元，评估价值与账面价值相比增值 23,870,383.77 元，增值率为 24.61%（详见流动资产评估汇总表、明细表）。

（二）流动负债

1. 应付账款

应付账款账面价值 1,669,451.57 元，主要是应付对方单位的工程款，通过核对明细账与总账的一致性、查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，进行了必要的替代程序，审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。经核实，各项负债均为企业应承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付账款评估价值为 1,669,451.57 元。

2. 应交税费

应交税费账面价值为 12,268.56 元，主要包括印花税、增值税及附加税等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单。其中：增值税适用 5%的税率，城建税适用 7%的税率，教育费附加适用 3%的税率，地方教育附加适用 2%的税率。评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。应交税费以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 12,268.56 元。

3. 其他应付款

(1) 应付股利

应付股利账面价值 20,000,000.00 元，应付股利系公司应付股东浙江东方金融控股集团股份有限公司和浙江红石房地产开发有限公司的股利，评估人员核对了明细账与总账的一致性，并查阅了章程等相关文件规定，复核公司计提依据，经核实无误。应付股利以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付股利评估价值为 20,000,000.00 元。

(2) 其他应付款

其他应付款账面价值 1,987,100.54 元，主要包括履约保证金、代扣代缴保险费、代扣代缴工资等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，进行了必要的替代程序，核对了相关的凭证及有关资料，均为实际应承担的债务，其他应付款以经核实后的账面价值确认为评估价值。

其他应付款评估价值 1,987,100.54 元。

4. 流动负债评估结论及其分析

流动负债账面价值为 23,668,820.67 元，评估价值为 23,668,820.67 元（详见流动负债评估汇总表、明细表）。

第二节 建筑物类固定资产评估说明

一、评估范围

列入评估范围的建（构）筑物的主要为配套商业用房和餐厅，均为房屋建筑物，建筑面积共计 759.81 平方米。具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	项 目	数量（栋、项）	账面原值	账面净值
1	房屋建筑物	2	-	-
	总计	2	-	-
	减：减值准备		-	-
	合计		-	-

二、建筑物概况

列入评估范围的建筑物类固定资产位于朗郡庭园小区水晶坊内，且在同一建筑物中，其中餐厅位于 1 层，配套商业用房位于 2 层。建筑物结构形式主要为混合结构。主要建筑物情况如下：

水晶坊共 2 层，采用钢筋混凝土框架结构，基础形式为钢筋混凝土桩基础，耐火等级二级。屋面为高分子卷材防水保温，楼地面为防滑地砖及玻化砖，外墙部分采用水泥基复合保温砂浆，部分采用玻璃幕墙，内墙采用瓷砖及涂料，门窗采用断热铝合金材料。

经现场勘察，委托评估建筑物的承载力基本充足，主体结构基本良好，使用情况基本正常。

评估人员通过核对明细账、总账和固定资产卡片，发现该房产为公司自建房产，建造成本已经全部转入朗郡庭园项目的开发产品成本中，故该房产无账面价值。

三、产权状况

1、列入估范围的房屋建筑物均系自建房产，已取得建设用地规划许可证、施工许可证，尚未办理房屋所有权证。本评估报告仅是假设其拥有产权的前提下对待估资产市场价值的估算，不能作为产权鉴定的依据。

2、对以上事项，新帝置业公司已提供了声明，承诺上述资产的所有权属于新帝置业公司。

四、评估程序

1. 核对申报资料

根据新帝置业公司提供的建、构筑物评估申报明细表，对账面原值、账面净值、结构、竣工使用年限等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

2. 现场勘察

在公司基建管理人员的配合下，对建、构筑物的位置、结构形式、使用维护情况、完好状况进行现场勘察，并填写勘察记录，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

3. 资料搜集

对于主要建筑物，评估人员收集了当地的租金信息，为本次评估项目收益法的测算，取得了较完整的基础资料。

4. 确定评估方法，进行评定估算。

五、评估方法的选用确定

对于配套商业用房和餐厅等建筑物，由于直接采用重置成本加计得出的价值，无法真正体现评估对象的实际价值，故不宜采用成本法评估；由于待估房地产能够获得较为稳定的预期收益，周边类似商品房众多，租赁交易活跃，市场租金较易取得，且餐厅在评估基准日均已经签订了租赁协议，能较为准确的预测收入。我们认为采用收益法更能比较准确地反映其实际价值，因此本次评估采用收益法对其进行评估。评估对象的评估价值包含相应土地使用权的评估价值。

六、各评估方法中相关参数的确定

（一）收益法

收益现值法以该房地产每年纯收益为假设前提，根据折现率或收益率将收益折算为现值，评定该项房地产的价值。评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。应用公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [A_i / (1+R)^i]$$

其中 A 为房地产未来各期产生的净收益

R 为还原利率

N 为房地产产生收益的年份数

（1）纯收益的确定

年纯收益 = 年租金收入 - 一年营运费用

其中年收入包括租金收入以及押金利息收入，租金收入根据资产占有方提供的租赁合同等资料及市场调查确定，其中对于已对外出租的合同租赁期内按照租赁合同约定的租金水平确定年租金收入，合同租赁期外按照市场客观租金水平并考虑空置率、租金损失率水平综合确定年租金收入；押金利息收入按一年期存款利率计算。

年营运费用主要包括维修费、保险费、房产税、税金及附加、管理费、土地使用税等，按类似同类物业水平及相关税法规定计算。

（2）还原率的确定

还原率理论上应等同于与获取纯收益具有同等风险和资本的获利率。一般采用安全利率加风险调整值的方法。安全利率取一年期存款利率，风险调整值同时考虑类似房地产风险，综合确定还原率。

（3）收益年限

根据房地产评估规范的相关规定，分析建筑物剩余使用年限和相应土地使用权剩余使用年限，确定委估房地产收益年限。

七、评估案例

案例一：餐厅（明细表序号 1 项）

（一）收益法

1、估算有效毛收入

餐厅目前可出租面积为 170.48 平方米。根据新帝置业公司提供的租赁合同，餐厅已经出租。租期为 6 年，自 2020 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，约定前 1-2 年按照 8 万元/年，3-6 年按照 10 万元/年，故租期内的租金按合同约定的租金水平确定年租金收入；租约结束后以后，餐厅按照每年租金按照市场租金水平每年递增 1%并考虑空置率水平综合确定年租金收入，直到土地使用权到期（土地到期日先于建筑物到期日）。押金根据企业计划为一个月租金，押金利息按一年期存款利率 1.5%计算考虑。待估房地产有效毛收入见下表：

单位：人民币元

年份 项目	2020 年 9-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
租金年总收入	16,942	73,394	91,743	91,743	91,743	91,743	92,661
房屋出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
保证金利息收入	150	150	150	150	150	150	116
有效租金收入	17,092	73,544	91,893	91,893	91,893	91,893	92,776
年份 项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
租金年总收入	93,587	94,523	95,468	96,423	97,387	98,361	99,345
房屋出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
保证金利息收入	117	118	119	121	122	123	124
有效租金收入	93,704	94,641	95,588	96,543	97,509	98,484	99,469
年份 项目	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	...	2056 年 1-3 月
租金年总收入	100,338	101,341	102,355	103,378	104,412	...	31,223
房屋出租率	100%	100%	100%	100%	100%	...	100%
保证金利息收入	125	127	128	129	131	...	156
有效租金收入	100,464	101,468	102,483	103,508	104,543	...	31,379

2、估算运营费用

该商品房用于出租，收取租赁费用，与此相应产生主要的运营费用包括维修费、保险费、税金、管理费、土地使用税等，具体如下：

维修费	房屋造价的 1.00%
保险费	房屋造价的 0.20%
房产税	租金收入的 12.00%
税金及附加	租金收入的 0.6%
管理费	租金收入的 2.00%
城镇土地使用税	5 元/平方米/年

备注：租赁期内维修费和保险费由承租方承担。

房地产出租年总费用=维修费+房产税+税金及附加+管理费+保险费+城镇土地使用税

3、估算净收益

纯收益=年有效毛收入-房地产出租年总费用

4、折现率的确定

折现率是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率,是企业在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率,折现率的确定通常应当以该资产的市场利率为依据。本次采用安全利率加风险调整值法,即选择至评估基准日的国债平均到期年收益率作为安全利率,然后根据影响被估房地产的社会经济环境状况,估计投资风险程度,确定一个调整值,把它与安全利率相加或在安全利率基础之上加风险调整值。本次评估根据 2020 年 8 月 31 日国债市场上 5 年以上国债的交易情况,经测算得出,平均到期年收益率为 3.62%,以此作为安全利率。考虑到委估物业的周边市场还在发展阶段,经对同类物业的风险因素分析,确定折现率为 5%。

5、估算收益价格

根据收益法的定义是将预期的评估对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到估价时点的现值,并求其现值之和来确定房地产价值的方法。本次估算收益预测至土地终止日期。

其中收益年限按土地使用年限和建筑物经济耐用年限孰短原则来确定,该房屋为钢混结构,设计使用年限为 60 年,确定房屋剩余使用年限 50.84 年;根据土地使用权证记载,土地终止日期为 2056 年 3 月 24 日,土地剩余使用年限为 35.59 年,因此本次收益年限按 35.59 年计算。则收益价格折现后计算结果如下:

项目		2020 年 9-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
餐厅		租约内	租约内	租约内	租约内	租约内	租约内	租约内
一、	可出租建筑面积计算	170.48	170.48	170.48	170.48	170.48	170.48	170.48
二、	年租金 A 计算							
1	租金年总收入	16,942	73,394	91,743	91,743	91,743	91,743	92,661
2	房屋出租率	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
3	保证金利息收入	150	150	150	150	150	150	116
4	有效租金收入	17,092	73,544	91,893	91,893	91,893	91,893	92,776
三、	年总费用 B 计算							
1	维修费							7,823
2	保险费							1,565
3	房产税	2,033	8,807	11,009	11,009	11,009	11,009	11,119
4	增值税							
5	税金及附加	102	440	550	550	550	550	556
6	管理费	339	1,468	1,835	1,835	1,835	1,835	1,853

7	城镇土地使用税	95	284	284	284	284	284	284
8	年总费用 B	2,568	11,000	13,679	13,679	13,679	13,679	23,200
四、	房地产年租金净收益 A1	14,524	62,544	78,214	78,214	78,214	78,214	69,576
五、	政府补助金 C							
六、	房地产年总纯收益 A3	14,524	62,544	78,214	78,214	78,214	78,214	69,576
七、	建筑物价格计算							
1	折现期 N2	0.17	0.83	1.83	2.83	3.83	4.83	5.83
2	折现率 R	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
3	房地产评估价格 A4	14,406	60,052	71,522	68,116	64,873	61,783	52,343
	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	...	2056 年 1-3 月
	餐厅	租约内	租约内	租约内	租约内	租约内	...	租约内
一、	可出租建筑面积计算	170.48	170.48	170.48	170.48	170.48	...	170.48
二、	年租金 A 计算						...	
1	租金年总收入	93,587	94,523	95,468	96,423	97,387	...	31,223
2	房屋出租率	100%	100%	100%	100%	100%	...	100%
3	保证金利息收入	117	118	119	121	122	...	156
4	有效租金收入	93,704	94,641	95,588	96,543	97,509	...	31,379
三、	年总费用 B 计算						...	
1	维修费	7,823	7,823	7,823	7,823	7,823	...	7,823
2	保险费	1,565	1,565	1,565	1,565	1,565	...	1,565
3	房产税	11,230	11,343	11,456	11,571	11,686	...	3,747
4	增值税						...	
5	税金及附加	562	567	573	579	584	...	187
6	管理费	1,872	1,890	1,909	1,928	1,948	...	624
7	城镇土地使用税	284	284	284	284	284	...	284
8	年总费用 B	23,335	23,472	23,610	23,749	23,890	...	14,230
四、	房地产年租金净收益 A1	70,369	71,169	71,978	72,794	73,619	...	17,149
五、	政府补助金 C						...	
六、	房地产年总纯收益 A3	70,369	71,169	71,978	72,794	73,619	...	17,149
七、	建筑物价格计算						...	
1	折现期 N2	6.83	7.83	8.83	9.83	10.83	...	35.46
2	折现率 R	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	...	5.00%
3	房地产评估价格 A4	50,418	48,563	46,776	45,054	43,395	...	3,040
八	每年净收益的现值	1,338,532						

根据土地出让合同，土地使用权到期后，如果土地无偿收回，需要补偿建筑物的剩余价值。

测算上述建筑物在 2056 年 3 月 24 日的剩余建筑物价值，经折现后的现值为 35,249 元。

餐厅市场价值：

= $\sum$ 每年净收益的现值+建筑物剩余价值折现后的价值

=1,338,532+35,249 $\approx$ 1,339,000 元（取整到千位）

餐厅市场价值为 1,339,000 元。

八、 评估结论及分析

账面原值 0.00 元

账面净值 0.00 元

评估价值 3,877,000.00 元

评估增值 3,877,000.00 元

第三节 设备类固定资产评估说明

一、评估范围

进入本次评估的范围为公司拥有的设备类固定资产。根据公司提供的《固定资产-车辆评估申报表》、《固定资产-电子设备评估申报表》，该部分资产于评估基准日之账面情况如下所示：

序号	项目	数量	账面原值	账面净值
1	固定资产----车辆	1	332,203.00	16,610.15
2	固定资产----电子设备	35	172,021.00	25,323.98
	总计	36	504,224.00	41,934.13
	减：减值准备		-	-
	合计	36	504,224.00	41,934.13

二、设备概况

1. 概述

本次纳入评估范围的电子设备合计 35 台，公司设备主要分布在公司办公区内。列入评估范围的车辆停放于新帝置业的停车场内，目前处于正常使用状态。

2. 主要设备

列入本次评估范围的电子设备主要为电脑、空调等办公设备，均分布于被评估单位各办公场地内。

3. 设备账面价值来源及构成

设备购置时间主要在 2007 年以后陆续购置，固定资产账面原值中主要为设备的购置费(制作费)、运杂费等费用。

4. 设备的现状

经评估人员现场查看了解，列入评估范围的设备总体状况较好，完全能满足公司经营需要。

三、评估过程

1. 评估准备阶段

(1) 听取有关部门对公司设备管理及分布情况介绍；

(2) 根据公司提供的《固定资产-车辆评估申报表》、《固定资产-电子设备评估申报表》，对设备的名称、规格型号、生产厂家、购置和使用时间、账面原值、账面净值等资料进行初步核对；

(3) 明确评估重点和清查重点, 制定评估方案和评估技术路线。

2. 现场调查阶段

(1) 评估人员自 2020 年 10 月深入现场对公司申报评估的设备核实了其规格、型号、购置日期、生产厂家等, 同时对设备的新旧程度、技术状态、设备表面的着色、标识等情况进行了察看。同时对机器设备所在的工作系统、工作环境和工作强度进行了必要的勘查评价, 并将勘查情况作了相应记录, 为下一步的评估工作打下基础。

对价值量较小的设备, 评估专业人员采用目测法, 作一般性技术鉴定。

(2) 向技术人员、操作人员调查有关设备的实际操作和维护情况, 了解设备的现状。查看设备档案, 整理重点设备的勘察记录。讨论和确定了主要设备的尚可使用年限。

(3) 了解各类设备的规定使用年限和计提折旧的执行情况, 作为判断设备成新率的参考。

3. 评估资料准备与查询

(1) 收集有关设备的市价资料 and 价格变化分析资料;

(2) 查找同类设备的报价和相关替代设备的技术参数;

(3) 向设备经销部门询价;

(4) 审核重点设备的购置合同、付款凭证等资料;

4. 评定估算

根据设备的构成特点及可收集到的资料, 评定估算重置价值, 按现场勘察记录和相关资料确定成新率, 计算设备评估价值。

5. 撰写设备评估说明, 完成工作底稿整理和归档工作。

四、评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点, 确定以重置成本法为主的评估方法, 采用重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本, 然后估测被评估资产存在的各种实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值, 或在确定综合成新率的基础上, 计算机器设备评估价值的一种评估方法。本次评估采用的基本计算公式为:

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

列入评估范围的车辆为购入时间较早的运输车辆, 由于购置时间较早, 因技术更新, 型号已经淘汰, 无法得到全新购置价, 但在二手市场上可得到交易实例, 因此采用市场法评估。即, 选择类似的交易实例就交易情况、交易日期、个别因素等条件与待估车辆进行对照比较, 并加以修正, 从而确定待估价值的方法。

列入评估范围的部分电子设备，由于购置时间较早，目前已经无法正常使用，在评估基准日已处于报废状态，因此按可回收价评估确定评估价值。

（一）重置价值的确定

1. 电子设备的重置价值

电子设备的重置价值按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运费、安装调试费、其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值。其计算公式如下：

重置价值=设备购置价（不含进项税）+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

由于本次评估对象主要为电子（办公）设备，不需要安装或仅需简单安装，因此确定重置价值时不考虑运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本：

重置价值=设备购置价

对于设备购置价格通过向原生产厂家直接询价，或通过上网询价和机电产品报价手册上获得，对已不生产或无法获得该设备的购置价的设备，根据替代的原则找性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价。

（二）成新率的确定

列入评估范围的设备均为电子（办公）设备，采用使用年限法为主，确定成新率。即，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

1. 经济适用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》并结合实际使用状况确定主要委估设备的经济使用年限如下：

电脑、点钞机等电子设备 5 年

复印机、打印机等 6 年

电视、空调等 8 年

办公家具、文件柜 8-12 年

运输车辆 10-12 年

五、评估案例

案例 1：惠普打印机 1 台（《固定资产---电子设备评估明细表》第 22 项）

1. 设备概况

设备名称：惠普打印机

设备型号：400

数量：1 台

制造商：惠普

启用时间：2015 年 11 月

账面原值：2,945.00 元

账面净值：147.25 元

主要性能参数：

打印速度：38 页/分钟

首页输出时间：6.9 秒

长：38.1 宽：35.7 高：21.6

工作负荷：80000 页/月

经评估人员现场查勘，该设备使用情况正常，能够满足需要。

2. 重置价值的确定

设备重置价的确定按以下公式确定：

设备重置价值=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

由于该设备为办公电子设备，采购周期较短，且仅需简单安装，因此不需考虑安装费用和资金成本。即

重置价值=设备购置价（不含进项税）+运杂费

经向国内经销商了解，并结合该类设备的市场价格变动情况，确定该设备市场价为 3,299.00 元/台（含税及运费），则，不含增值税价为 2,900.00 元/台（取整至百位）。即，

设备购置价=2,900.00 元。

3. 成新率的确定

成新率采用年限法确定成新率确定，计算公式为：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

设备于 2015 年 11 月启用，至评估基准日（2020 年 8 月 31 日）已使用约 4.8 年。根据《资产评估常用方法与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标，并考虑企业的实际生产负荷强度，取该设备经济寿命年限为 6 年，经评估人员现场勘察了解，设备使用基本正常，预计尚可使用约 1.2 年。

因此：成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=1.2÷（4.8+1.2）×100%

=20%

4. 评估价值的计算

评估价值=重置价值×成新率

=2,900.00×20%

=600.00 元（取整到百位）

案例 2：现以“别克汽车”1 辆（列《车辆设备评估明细表》第 1 项）为例说明车辆的评估过程

1. 车辆概况

设备名称：别克汽车

规格型号：SGM6517GL8

启用日期：2007 年 7 月

牌照号：浙 B017F6

账面原值:332,203.00 元，账面净值 16,610.15 元

行驶里程数：29.15 万公里

排量/功率：3/131.0

发动机型号：LZC

总质量：2529kg

外廓尺寸：5213×1847×1745

生产厂家：上海通用(沈阳)北盛汽车有限公司

2. 评估值的确定

(1)参照物的选定

通过查询近期二手车交易情况，针对估价对象的具体情况，选取三个比较案例，如下：

A.挂牌日期：2020 年 9 月；车型：别克 SGM6517GL8；登记日期：2007 年 7 月；行驶里程数：16 万公里；车辆状况：良好；挂牌价格：3.58 万

B.挂牌日期：2020 年 9 月；车型：别克 SGM6517GL8；登记日期：2007 年 2 月；行驶里程数：23 万公里；车辆状况：良好；挂牌价格：3.28 万

C.挂牌日期：2020 年 9 月；车型：别克 SGM6517GL8；登记日期：2007 年 6 月；行驶里程数：21 万公里；车辆状况：良好；挂牌价格：3.38 万

(2)因素修正调整计算

1) 各比较修正系数分析确定：

车辆型号：估价对象车型为别克 SGM6517GL8，比较案例车型均为别克 SGM6517GL8，故以估价对象指数为 100，比较案例车辆型号指数为 100、100、100。

交易时间：估价对象交易时间为 2020 年 8 月，比较案例交易时间为 2020 年 9 月、2020 年 9 月、2020 年 9 月，故以估价对象指数为 100，比较案例交易时间指数为 100、100、100。

交易情况：因比较案例中的价格均为挂牌价，实际成交价会适当下调，故以估价对象修正指数为 100，比较案例交易情况指数分别为 105、105、105。

登记日期：估价对象登记日期为 2007 年 7 月，比较案例 A 登记日期为 2007 年 7 月，案例 B 登记日期为 2007 年 2 月，案例 C 登记日期为 2007 年 6 月，故以估价对象指数为 100，比较案例登记日期指数分为 100、100、100。

行驶里程：估价对象行驶里程为 29.15 万公里，比较案例行驶里程分别为 16、23、21 万公里，故估价对象修正指数为 100，比较案例行驶里程指数分别为 106、103、104。

估价对象与案例因素比较修正系数表：

比较因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
车辆型号	100	100/100	100/100	100/100
交易时间	100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100	100/105	100/105	100/105
登记日期	100	100/100	100/100	100/100
行驶里程	100	100/106	100/103	100/104

2) 各案例修正后的试算价格：

案例 A = 比较案例 A 交易价格 × 车辆型号修正系数 × 交易时间修正系数 × 交易情况修正系数 × 登记日期修正系数 × 行驶里程修正系数

$$= 3.58 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 \times 100/106$$

$$= 3.22 \text{ 万元}$$

案例 B = 比较案例 B 交易价格 × 车辆型号修正系数 × 交易时间修正系数 × 交易情况修正系数 × 登记日期修正系数 × 行驶里程修正系数

$$= 3.28 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 \times 100/103$$

$$= 3.03 \text{ 万元}$$

案例 C = 比较案例 C 交易价格 × 车辆型号修正系数 × 交易时间修正系数 × 交易情况修正系数 × 登记日期修正系数 × 行驶里程修正系数

$$= 3.38 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 \times 100/104$$

$$= 3.1 \text{ 万元}$$

(3) 评估价值的确定

评估对象评估价 = $(3.22 + 3.03 + 3.1) \div 3 \times 10000 = 31000$ 元（取整至仟元）

综上所述，确定评估价值为 31,000.00 元。

六、机器设备评估结论及分析

账面原值 504,224.00 元

账面净值 41,934.13 元

评估价值 59,340.00 元

评估增值 17,405.87 元

增值率 41.51%

第二章 评估结论及其分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、客观、公正的原则，评估人员履行必要的评估程序，对新帝置业公司在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的股东全部权益价值进行了评估，评估结论根据以上评估工作得出。

1. 资产基础法评估结果

资产账面价值 9,703.55 万元，评估价值 12,480.03 万元，评估增值 2,776.48 万元，增值率为 28.61%；

负债账面价值 2,366.88 万元，评估价值 2,366.88 万元；

股东全部权益账面价值 7,336.67 万元，评估价值 10,113.15 万元，评估增值 2,776.48 万元，增值率为 37.84%。

各类资产、负债具体评估结果如下：

单位：人民币万元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-D	D=C/A×100%
流动资产	1	9,699.36	12,086.40	2,387.04	24.61%
非流动资产	2	4.19	393.63	389.44	9294.51%
其中：固定资产	3	4.19	393.63	389.44	9294.51%
其中：建筑物	4	-	387.70	387.70	0.00%
设备	4	4.19	5.93	1.74	41.51%
资产合计	5	9,703.55	12,480.03	2,776.48	28.61%
流动负债	6	2,366.88	2,366.88	-	0.00%
非流动负债	7	-	-	-	0.00%
负债合计	8	2,366.88	2,366.88	-	0.00%
所有者权益合计	9	7,336.67	10,113.15	2,776.48	37.84%

评估结果与账面所有者权益比较增值 2,776.48 万元，增值率为 37.84%，主要为：

(1) 开发产品考虑了适当利润，按照预计可销售价格评估导致评估增值 23,799,321.07 元，增值率为 154.12%；

(2) 建筑物因其成本已摊入到已售房产中导致无账面价值，评估增值 3,877,000.00 元；

(3) 电子设备因评估中考虑的经济寿命年限与财务计提折旧年限的差异评估增值 17,405.87 元，增值率为 41.51%；

上述 3 项为本次资产基础法评估增值的主要原因。

二、特别提示

评估报告使用者应关注本项目评估报告“特别事项说明”中披露的有关事项对评估结论的影响。

附件：

附件一、委托方和被评估单位编制的“关于进行资产评估有关事项的说明”

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

本次资产评估的委托人为浙江东方金融控股集团股份有限公司，被评估单位为浙江新帝置业有限公司。

（一）委托人概况

1. 名称：浙江东方金融控股集团股份有限公司（以下简称“浙江东方集团”）
2. 住所：浙江省杭州市西湖大道 12 号
3. 法定代表人：金朝萍
4. 企业性质：其他股份有限公司（上市）
5. 统一社会信用代码：91330000142927960N
6. 注册资本：壹拾伍亿玖仟壹佰叁拾捌万陆仟叁佰叁拾元
7. 发照机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营业务范围：资产管理，实业投资，私募股权投资，投资管理，企业管理咨询服务，投资咨询，供应链管理，电子商务技术服务，进出口贸易（按商务部核定目录经营），进口商品的国内销售，纺织原辅材料、百货、五金交电、工艺美术品、化工产品（不含危险品及易制毒品）、机电设备、农副产品、金属材料、建筑材料、贵金属、矿产品（除专控）、医疗器械的销售，承包境外工程和境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口，对外派遣工程、生产及服务行业的劳动人员（不含海员），房地产开发经营，房屋租赁，设备租赁，经济技术咨询。（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 企业名称、类型与组织形式

- （1）名称：浙江新帝置业有限公司（以下简称“新帝置业公司”或“公司”）
- （2）住所：浙江省杭州市西湖区转塘街道转塘直街 35 号
- （3）法定代表人：胡海涛
- （4）企业性质：其他有限责任公司
- （5）注册资本：叁仟万元整
- （6）实收资本：叁仟万元整
- （7）统一社会信用代码：91330106779291541B

(8) 发照机关： 杭州市西湖区市场监督管理局

(9) 经营业务范围：服务：房地产开发与经营，自有房产的租赁，建筑工程咨询，物业管理；批发、零售：建筑材料，装饰材料，金属材料；其他无需报经审批的一切合法项目（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）

2. 企业历史沿革及组织结构

浙江新帝置业有限公司成立于 2005 年 10 月 29 日，初始注册资本为 12,000.00 万人民币，成立时股东和出资情况如下：浙江红石房地产开发有限公司（以下简称“红石房地产公司”）出资 6,120.00 万人民币，占注册资本的 51.00%；浙江东方金融控股集团股份有限公司出资 5,880.00 万人民币，占注册资本的 49.00%。本次出资由浙江天惠会计师事务所事务所有限公司出具浙天惠验字[2005]204 号验资报告进行查验核实。

2005 年 12 月 8 日，根据公司《关于同意修改公司章程、股权转让的决定》的股东会决议，红石房地产公司将其拥有的 12%股权转让给东方集团公司。本次股权转让后股东和出资情况如下：红石房地产公司出资 4,680.00 万人民币，占注册资本的 39.00%；东方集团公司出资 7,320.00 万人民币，占注册资本的 61.00%。

2018 年 10 月 25 日，根据公司《关于同意修改公司章程、减少注册资本 9000 万元的决定》的股东会决议，公司减少注册资金 9,000.00 万元，全体股东采用同比例减资的方式。本次减资后股东出资情况如下：红石房地产公司出资 1,170.00 万人民币，占注册资本的 39.00%；东方集团公司出资 1,830.00 万人民币，占注册资本的 61.00%。2018 年 11 月，东方集团公司更改公司名称为浙江东方金融控股集团股份有限公司。上述减资事项公司已于 2018 年 12 月完成工商变更登记。

本次减资后股东和出资情况如下：红石房地产公司出资 1,170.00 万人民币，占注册资本的 39.00%；浙江东方集团出资 1,830.00 万人民币，占注册资本的 61.00%。

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

新帝置业公司现有销售部、工程部、财务部、总师办等部门，员工共计 9 人。

3. 近三年企业的财务状况及经营业绩

公司近三年的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 日期	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 8 月 31 日
流动资产	308,717,784.45	177,763,190.64	190,060,891.22	96,993,577.63
非流动资产	32,485,625.09	32,424,890.61	32,432,318.53	41,934.13

项目 \ 日期	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 8 月 31 日
资产总计	341,203,409.54	210,188,081.25	222,493,209.75	97,035,511.76
流动负债	138,475,330.92	136,813,435.10	136,780,802.48	23,668,820.67
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	138,475,330.92	136,813,435.10	136,780,802.48	23,668,820.67
股东权益	202,728,078.62	73,374,646.15	85,712,407.27	73,366,691.09

新帝置业公司近三年及评估基准日的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
营业收入	51,298,214.06	7,399,999.95	5,819,047.59	7,603,782.85
营业成本	19,069,874.75	6,839,490.59	2,450,000.00	2,706,610.86
利润总额	26,409,370.74	5,958,699.56	13,915,309.59	32,025,709.84
净利润	26,164,861.38	5,646,567.53	12,337,761.12	7,654,283.82

备注：上述 2017、2018 年、2019 年数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江万邦分所审计，并出具了无保留意见审计报告；评估基准日数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了清产核资专项财务审计报告。

4. 生产经营情况

新帝置业公司主要从事朗郡庭园项目的开发、经营、销售等业务。该项目地块位于西湖区转塘镇，于 2011 年 06 月 22 日完成工程竣工验收。项目总测绘建筑面积为 188,026.43 平方米，地上建筑可售建筑面积 131,095.81 平方米，地上建筑不可售建筑面积 1,445.70 平方米，地下建筑面积 55,484.92 平方米。

截止评估基准日，该项目剩余 5 套房产（建筑面积合计 1,093.61 平方米）、183 个地下车位未销售。土地增值税汇算清缴已经完成。

5. 目前执行的主要会计政策

（1）会计制度

执行财政部于 2006 年 2 月颁布的企业会计准则及其后颁布的应用指南和解释。

（2）会计期间

会计年度采用公历年制，即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（3）记账原则和计价基础

以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础。

（4）记账本位币

人民币。

(5) 执行的固定资产折旧办法为
年限平均法。

6. 主要税项及税率

主要税项为增值税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税。其中增值税税率为 5%、城市维护建设税税率为 7%、教育费附加税率为 3%、地方教育附加税率为 2%、企业所得税税率为 25%。

(三) 委托人与被评估单位的关系: 委托人浙江东方集团系被评估单位新帝置业公司的控股股东, 委托人拟转让其持有的被评估单位的股权。

二、关于经济行为的说明

根据浙江东方金融控股集团股份有限公司《浙江东方金融控股集团股份有限公司关于转让旗下房地产公司全部股权的立项请示》(浙东股政投(2020)91号)、浙江省国际贸易集团有限公司《省国贸集团关于同意浙江东方协议转让旗下房地产公司股权立项的抄告单》(浙国贸经发(2020)257号), 浙江东方集团拟转让其持有的新帝置业公司股权, 为此需要对该经济行为涉及的新帝置业公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为反映新帝置业公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值, 为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为被评估单位的股东全部权益。评估范围为被评估单位的全部资产及相关负债, 包括流动资产、非流动资产(包括建筑物类固定资产、设备类固定资产)及流动负债。

评估基准日被评估单位经注册会计师审计后的资产、负债及所有者权益的账面价值分别为 97,035,511.76 元、23,668,820.67 元、73,366,691.09 元。具体内容列表如下:

金额单位: 人民币元

项目	账面价值
流动资产	96,993,577.63
非流动资产	41,934.13
其中: 固定资产	41,934.13
其中: 建筑物类固定资产	-
设备类固定资产	41,934.13
资产合计	97,035,511.76
流动负债	23,668,820.67
非流动负债	-

项目	账面价值
负债合计	23,668,820.67
股东权益	73,366,691.09

新帝置业公司于评估基准日的资产、负债和股东权益已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计核实,并出具了《浙江新帝置业有限公司清产核资专项财务审计报告》(天职业字[2020]37707号)。

上述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。

四、关于评估基准日的说明

(一)本项目评估基准日为2020年8月31日。

(二)确定评估基准日所考虑的主要因素:为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近,经委托人与评估机构商定,确定以2020年8月31日为评估基准日,并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 新帝置业公司现有配套商业用房和餐厅,合计建筑面积759.81平方米。上述房产位于朗郡庭园小区水晶坊内,目前配套商业用房为新帝置业公司办公场所,餐厅已经出租。上述房产无法办理权证也无法销售,但由新帝置业公司控制使用。因其建造成本在以前年度已经转入营业成本,故账面价值为零。新帝置业公司声明,上述资产的产权应属于新帝置业公司所有。

2. 朗郡庭园剩余房产当前在住建部门的备案价格明显低于市场价格,新帝置业公司拟调整备案价格,但尚未获得主管部门批准,由于杭州市新建商品房的销售实行备案价网签政策,鉴于目前杭州市房地产调控政策及力度,放开备案价的难度极大。

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

4. 朗郡庭园住宅项目于2008年开盘,由于当时杭州市房地产市场行情低迷,公司鼓励内部员工购买。朗郡庭园君澜阁1幢1单元701室(建筑面积191.23平方米)系内部员工于2008年12月签订购房合同并支付首付款,后于2009年1月退首付款。由于2008年至今杭州房地产市场行情历经起伏,该员工一直未配合解决退房事宜。

朗郡庭园住宅项目于2011年交付,并全部办理了分证,朗郡庭园君澜阁1幢1单元701室证号为:杭房权证之字第11372863号,证载房屋所有权人为新帝置业公司。由于杭州市实行网签政策,该房产在房管局网站上显示为已售房产,需通过司法途径办理退房手续后才

能重新备案销售。新帝置业公司现已决定通过司法途径完成退房手续，并重新备案销售。

5. 截止评估基准日，新帝置业公司朗郡庭园项目账面不存在的应付未付且未暂估的工程款。

6. 截止评估基准日，新帝置业公司承诺，账面长期挂账的应付工程款合计 1,525,885.00 元，长期挂账的履约保证金合计 1,334,588.22 元，长期挂账的购房意向金合计 250,000.00 元仍存在需要支付的义务。

7. 除已列入本次资产清查申报明细表的帐外资产以外（若有），被评估单位不存在应入账未入账的账外无形资产及其它资产、负债的现象。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产负债清查情况

为配合万邦资产评估有限公司对被评估单位进行的资产评估工作，摸清截止评估基准日的资产负债状况和经营成果，在 10 月初对被评估单位的委托评估涉及的全部资产、负债进行了全面的清查和盘点，现将清查的情况说明如下：

1. 清查范围

列入清查范围的资产及负债包括：在评估基准日 2020 年 8 月 31 日公司资产负债表列示的全部资产和负债，以及清查过程中发现的产权属于公司的资产。账面资产总额为 97,035,511.76 元，包括流动资产 96,993,577.63 元、固定资产 41,934.13 元等；负债总额为 23,668,820.67 元。

2. 实物资产分布情况

列入清查的实物资产包括建筑物类固定资产、设备类固定资产、存货。

（1）建筑物类固定资产

建筑物类固定资产共 2 项，均为房屋建筑物，主要为配套商业用房和餐厅，建筑面积共计 759.81 平方米，上述房产位于朗郡庭园小区水晶坊内，未办理不动产权证，也无法销售。截止评估基准日，配套商业用房系新帝置业公司自用房产，餐厅已经出租。

（2）设备类固定资产

设备类固定资产共 36 台（辆），其中车辆 1 辆，电子设备 35 台。设备主要为电脑、打印机、游泳池吸污仪、良田高拍仪等办公设备。设备均分布于被评估单位办公场地内。

（3）存货

开发产品为开发产品，系公司开发完成的朗郡庭园未售的房源和车位，其中未售住宅 5 套（建筑面积合计 1,093.61 平方米）、未售地下车位 183 个（其中人防车位 49 个，非人防车

位 134 个)。

3. 清查工作的组织和实施

(1) 2020 年 10 月 14 日至 2020 年 10 月 15 日, 被评估单位(本公司)组织组织财务、工程、销售等部门的相关人员进行了清查工作对相关资产进行了清查核实, 对应收账款、预付款项、其他应收款进行了清查、对账; 对存货和固定资产等实物资产进行了全面盘点。

(2) 根据万邦资产评估有限公司提供的资产评估申报明细表样表, 在清查核实相符的基础上, 财务和资产管理人员填写有关资产评估申报明细表。

(3) 在资产清查过程中, 按万邦资产评估有限公司所提供的资产评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明文件、资产质量状况及其他财务和经济指标等相关评估资料。

4. 清查核实汇总, 提供评估所需报表和资料

基准日的会计报表经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计审定, 经公司资产清查后没有发现需进行账务调整的重大情况。

(二) 未来经营和收益状况预测说明

根据公司实际情况和所处行业的特点, 新帝置业公司难以较准确地预测其未来盈利情况。

七、评估对象的法律权属情况及声明

经清查, 以上资产所有权属被评估单位所有, 列入评估范围的资产其权属情况明确, 法律权证齐全。被评估单位声明已提供了评估对象的法律权属资料, 并对其真实性、合法性、完整性负责。

八、提供的资料清单

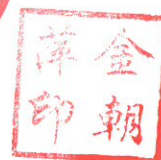
委托人与被评估单位声明已提供了资产评估所必须的以下资料, 并保证所提供资料的真实、合法、完整。

1. 资产评估申报明细表
2. 相关经济行为的批文
3. 基准日及前三年经注册会计师审计后的会计报告
4. 资产权属证明文件、产权证明文件
5. 重大合同、协议等
6. 其他与评估资产相关的资料

(本页无正文，为签字盖章专业)

委托人： 浙江东方金融控股集团股份有限公司（盖章）

法定代表人：



2020年11月1日

(本页无正文，为签字盖章专业)

被评估单位：浙江新帝置业有限公司（盖章）



负责人（签字）：



2020 年 11 月 1 日