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国贸东方房地产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】322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：	30300400012020003 57
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国贸东方房地产有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告文号：	万邦评报【2020】322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：	边腾（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.....4

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.....4

二、 评估目的.....8

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、 评估程序实施过程和情况.....15

九、 评估假设.....16

十、 评估结论.....16

十一、 特别事项说明.....17

十二、 资产评估报告使用限制说明.....19

十三、 资产评估报告日.....19

资产评估报告附件.....20

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对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国贸东方房地产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〕322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"),被评估单位为浙江国贸东方房地产有限公司（以下简称"浙江国贸东方房产公司")。

二、评估目的

为浙江东方集团拟转让股权提供浙江国贸东方房产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

评估对象为浙江国贸东方房产公司的股东全部权益价值。

评估范围为浙江国贸东方房地产公司的全部资产和相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。按照浙江国贸东方房产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420,968,437.55元、171,188,121.35元、249,780,316.20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。

七、评估结论

浙江国贸东方房产公司在评估基准日2020年8月31日的股东全部权益评估值为30,829.34万元（大写：叁亿零捌佰贰拾玖万叁仟肆佰元），与账面值24,978.03万元相比，评估增值5,851.31万元，增值率为23.43%。

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）本次在对湖州国贸东方房产公司开发的柏翠庄项目与君澜阁项目进行评估时，土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定"纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补"。由于项目开发进度、竣工时间、项目收入、成本、税金、费用等均为预计数据，企业实际进行土地增值税的清算时，若预测数据与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。另外，对于项目开发中的住宅开发项目，截至评估基准日公司账面开发成本中已包含资本化利息，由于无法严格按税法要求提供相关金融机构开具的利息证明凭据，本次评估测算时，房地产开发费用（销售费用、管理费用、财务费用）按照取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本金额之和的10%的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的三项费用金额与预测金额差异较大，将影响评估结果。

其中柏翠庄项目实际于2015年交付，截止评估基准日尚未进行土地增值税清算，经测算，该项目亏损，无需缴纳土地增值税。本次评估将上述预缴土地增值税17,847,996元退回。

其中君澜阁项目实际于2019年交付，截止评估基准日尚未进行土地增值税清算，经测算，该项目总计需缴纳土地增值税66,089,542元。

本次评估中土地增值税按项目交付后进行清算，若最终税务部门实际土地增值税清算金额与本次测算不一致，对评估结论会造成一定影响。

评估报告的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国贸东方房地产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〕322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国贸东方房产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，被评估单位为浙江国贸东方房产公司。

（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

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．注册资本：壹拾伍亿玖仟壹佰叁拾捌万陆仟叁佰叁拾元

6．统一社会信用代码：91330000142927960N

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：浙江国贸东方房地产有限公司

（2）住　　所：浙江省杭州市文三路453号

（3）法定代表人：陈新忠

（4）企业性质：其他有限责任公司

（5）注册资本：贰亿伍仟伍佰万元

（6）实收资本：贰亿伍仟伍佰万元

（7）统一社会信用代码：91330000737762739T

（8）发照机关：浙江省市场监督管理局

（9）经营业务范围：房地产开发经营。

2．企业历史沿革及组织结构

（1）公司成立时情况

浙江国贸东方房产公司成立于2002年4月4日，初始注册资本5000万元，成立时股东和出资情况如下：浙江省莱茵达房地产有限公司出资245万元，占注册资本的4.9%；浙江天业投资有限公司出资255万元，占注册资本的5.1%；浙江东方莱茵置业有限公司出资4500万，占注册资本的90%。

（2）公司历次股权变更情况

2003年8月，根据公司股东会决议，浙江东方莱茵置业有限公司将其持有公司的45.9%转让给浙江东方集团股份有限公司。

2005年8月，根据公司股东会决议，浙江东方莱茵置业有限公司将其持有公司的44.1%转让给浙江莱茵达商贸发展有限公司。

2005年8月，根据公司股东会决议，浙江莱茵房地产有限公司将其持有公司的4.9%转让给浙江莱茵达商贸发展有限公司；浙江莱茵达商贸发展有限公司将其持有的39%转让给浙江东方集团股份有限公司。

2007年7月，根据公司股东会决议，浙江莱茵达商贸发展有限公司将其持有的10%转让给浙江千叶农业科技发展有限公司。

2010年11月，根据公司股东会决议，浙江千叶农业科技发展有限公司将其持有的10%转让给浙江东方集团股份有限公司。

2011年4月，根据公司股东会决议，增加注册资本5000万元，浙江东方集团股份有限公司出资5000万元。

2011年4月，浙江东方集团股份有限公司将其持有的15%转让给浙江省国际贸易集团有限公司；浙江东方集团股份有限公司将其持有的25%转让给浙江省土产畜产进出口集团有限公司。

2012年10月，根据公司股东会决议，增加注册资本40000万元，浙江省国际贸易集团有限公司出资6000万，浙江省土产畜产进出口集团有限公司出资10000万元，浙江东方集团股份有限公司出资24000万元。

2019年2月，根据公司股东会决议，减少注册资本24500万元，浙江东方集团股份有限公司

（变更为浙江东方金融控股集团股份有限公司）收回 14700 万元，浙江省土产畜产进出口集团有限公司收回 6125 万元，浙江省国际贸易集团有限公司收回 3675 万元。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，浙江国贸东方房产公司的注册资本为 25500 万元，实收资本 25500 万元，股权结构如下： 浙江东方金融控股集团股份有限公司持有股权 15300 万元，占注册资本的 60%；浙江省土产畜产进出口集团有限公司持有股权 6375 万元，占注册资本的 25%；浙江省国际贸易集团有限公司持有股权 3825 万元，占注册资本的 15%。

3．近三年及评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

浙江国贸东方房产公司（母公司单体报表口径）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	354,967,368.54	444,963,786.06	420,687,225.36	366,992,926.50
非流动资产	424,123,156.84	423,495,072.12	74,125,300.41	53,975,511.05
资产总计	779,090,625.38	868,458,858.16	494,812,525.77	420,968,437.55
流动负债	290,980,089.34	621,559,606.93	245,323,793.11	171,188,121.35
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	290,980,089.34	621,559,606.93	245,323,793.11	171,188,121.35
股东权益	488,110,436.04	246,899,251.25	249,488,732.66	249,780,316.20

浙江国贸东方房产公司（合并报表口径）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： 人民币万元

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	1,103,534,082.25	1,217,636,655.06	643,832,738.52	533,327,638.62
非流动资产	2,137,438.14	1,301,285.62	32,394,977.32	9,501,466.33
资产总计	1,105,671,520.39	1,218,937,940.68	676,227,715.84	542,829,104.95
流动负债	911,415,704.36	1,259,138,402.38	458,706,891.69	284,758,864.23
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	911,415,704.36	1,259,138,402.38	458,706,891.69	284,758,864.23
股东权益	194,255,816.03	-40,200,461.70	217,520,824.15	258,070,240.72

浙江国贸东方房产公司（母公司单体报表口径）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	48,543.69	19,417.48	4,097,087.38	-

项目 \ 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
营业成本	10,072,313.04	10,508,137.52	8,229,653.27	3,505,506.81
利润总额	-52,779,394.89	3,788,815.21	2,179,501.24	291,583.54
净利润	-52,779,394.89	3,788,815.21	2,281,996.29	291,583.54

浙江国贸东方房产公司（合并报表口径）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： 人民币万元

项目 \ 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
营业收入	154,274,007.58	100,287,827.81	1,002,391,450.71	98,740,902.72
营业成本	131,828,632.23	87,192,308.94	663,451,550.89	68,868,050.45
利润总额	167,305,063.19	10,613,518.35	253,982,150.97	51,549,247.97
净利润	163,764,519.65	10,543,722.27	257,413,800.73	40,549,416.57

备注：上述 2017-2019 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，并出具了并出具了《清产核资专项财务审计报告》（天职业字[2020]37615 号）。

4．对外投资情况

长期股权投资为对全资子公司杭州友安物业管理有限公司和湖州国贸东方房地产有限公司的股权投资，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位	简称	投资比例	核算方法	账面价值	主营经营状况	备注
1	杭州友安物业管理有限公司	友安物业公司	100%	成本法	3,000,000.00	房地产开发	
2	湖州国贸东方房地产有限公司	湖州国贸房地产公司	100%	成本法	50,000,000.00	房地产开发	

5．生产经营情况

浙江国贸东方房产公司成立于 2002 年，坐落在浙江省杭州市西湖区，是一家专门从事房地产开发的公司。现有员工 154 人，其中浙江国贸东方房产公司本级 22 人，湖州国贸东方房产公司 13 人，友安物业公司 119 人（含劳务派遣）。

浙江国贸东方房产公司现有开发项目有“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”项目为子公司湖州国贸东方房产公司旗下项目，包括柏翠庄和君澜阁两个项目，上述两个项目分别于 2015 年 5 月和 2019 年 7 月份竣工交付，截止评估基准日，项目剩尾盘销售。

子公司友安物业公司在管物业有国贸金融大厦、浙江土畜大楼、浙江五矿大厦、浙江国贸老大楼、浙江医药大楼等。

（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：委托人浙江东方金融控股集团股份有限公司系被评估单位浙江国贸东方房产公司的股东，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），浙江东方金融控股集团股份有限公司拟转让其持有的浙江国贸东方房产有限公司股权，为此需要对该经济行为涉及的浙江国贸东方房产有限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浙江国贸东方房产公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为浙江国贸东方房产公司的股东全部权益价值。

评估范围为浙江国贸东方房产公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照浙江国贸东方房产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 420,968,437.55 元、171,188,121.35 元、249,780,316.20 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	366,992,926.50
非流动资产	53,975,511.05
其中：长期股权投资	53,000,000.00
固定资产	187,875.31
其中：设备类固定资产	187,875.31
长期待摊费用	787,635.74
资产合计	420,968,437.55
流动负债	171,188,121.35
非流动负债	-
负债合计	171,188,121.35
股东权益(净资产)	249,780,316.20

浙江国贸东方房产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《清产核资专项财务审计报告》（天职业字[2020]37615 号）。

列入评估范围的主要资产包括货币资金、交易性金融资产、其他应收款、一年内到期的非流动资产、长期股权投资及相关负债等。公司的主要资产情况如下：

1. 货币资金

货币资金中主要是现金、银行存款及定期存款。

2. 交易性金融资产

交易性金融资产主要是理财产品。

3. 其他应收款

其他应收款主要是代建工程的代收代垫款及预付的房租。

4. 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产主要是信托产品。

5. 长期股权投资

长期股权投资主要是对全资子公司友安物业公司和湖州国贸东方房产公司的股权投资。

6. 设备类固定资产

设备类固定资产主要是电脑、复印机、打印机、家具等办公设备以及奔驰汽车、奥迪汽车、丰田汽车等运输车辆。

7. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

无。

8. 企业申报的其他账外资产

无。

9. 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的结论。

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《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．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）。

（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．当地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件。

（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．《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

10．《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

11．《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

12．《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

13．《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39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等文件；

2．委托人及被评估单位承诺函；

3．机动车行驶证和登记证、发票等权属证明资料；

4．其他产权证明文件。

（五）取价依据

1．评估专业人员对资产核实、勘察、分析等所搜集的佐证资料；

2．同花顺 ifind 资讯资本终端查阅的相关资料；

3．其他资料。

（六）参考资料及其它

1．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；

2．被评估单位相关部门及人员提供的相关材料；

3．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，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。浙江国贸东方房产公司主要从事房地产项目开发，公司目前无在开发项目，后续能否拿地存在不确定性，未来收入不能合理预测，故不适宜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浙江国贸东方房产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。

据上述分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估确定浙江国贸东方房产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

现金为人民币现金，存放于公司财务部。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。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7个账户，均为人民币账户，分别存在中国银行股份有限公司浙江省分行、中国银行股份有限公司杭州市高新技术区支行等。评估人员核对了银行对账单，经核实未发现影响所有者权益的大额未达账项，并对全部账户余额实施了函证程序，人民币存款按核实后的账面值确认评估价值。

（3） 其他货币资金

其他货币资金为结构性存款，存在中信银行钱江支行。评估人员查看了定期存款合同，并对账户余额进行了函证，并获得回函确认，应计利息已在其他流动资产科目挂账，故按核实后的账面值确认评估价值。

2．交易性金融资产

交易性金融资产主要是兴业银行股份有限公司杭州分行的兴业银行添利快线净值型理财产品。评估人员向被评估单位相关人员获取了信托合同及理财产品合同，并对账户余额进行了函证，并获得回函确认。交易性金融资产按核实后的账面值确认评估价值。

3．预付账款

预付账款主要为国贸东方预付浙江五金矿产有限公司和杭州广安仓储有限公司的房租。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，按账面值确认评估价值。

4．其他应收款

其他应收款主要为代建工程的代收代垫款、施工水电费等。坏账准备按账龄分析法提取。评估人员通过检查原始凭证及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，同时进行了账龄分析，向公司了解欠款形成的原因、客户信誉、回款情况等，并分析款项收回的可能性及坏账的风险，按可收回的金额作为评估值。

经核实，其他应收款属正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余

额确认为评估值。坏账准备按零值计算。

5．一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产主要是信托产品及理财产品，主要包括杭州工商信托股份有限公司的德信地产杭州萧山空港项目集合资金信托计划产品、浙商金汇信托股份有限公司的浙金汇城135号集合资金信托计划产品、浙金汇业365号集合资金信托计划产品、浙金汇业403号融创泉州东麓别院项目、浙金汇业391号碧桂园湖州铂悦府项目等，评估人员向被评估单位相关人员获取了信托合同及理财产品合同，并对利息进行了计算，并获得确认，经核实未发现影响所有者权益的大额未达账项。一年内到期的非流动资产按核实后的账面值确认评估价值。

6．其他流动资产

其他流动资产主要是多交的增值税和定期存款的利息，评估人员核对了明细账与总账的一致性，测算了定期存款的利息，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，以核实后的账面值确认为评估值。

二） 非流动资产

1．长期股权投资

长期股权投资为对全资子公司友安物业公司和湖州国贸东方房产公司的股权投资。评估人员查阅了上述投资项目的协议、合同、章程、验资报告、营业执照等相关公司设立文件，查阅了被投资单位的有关董事会决议、股东会决议，了解了被投资单位的生产经营情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。对于友安物业公司和湖州国贸东方房产公司两家子公司，评估人员采用同一基准日对上述公司进行现场资产核实和整体评估，以各子公司评估后的股东权益中浙江国贸东方房产所占份额（股东全部权益的评估价值×股权比例）确定该项长期股权投资的评估值。

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，对于列入评估范围内运输车辆采用成本法进行评估，电子设备以成本法评估为主，部分采用二手价评估。

机器设备评估的成本法是依据被评估设备在全新状态下的重置价值，扣减实体性陈旧贬值、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。其基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

（1）电子设备

1）重置价值的确定

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杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和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+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

由于本次评估对象为电子设备及家具等，不存在安装等情况，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。

2）成新率的确定

①设备成新率的确定

列入评估范围的设备均为价值较小的电子设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，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%

②设备经济使用年限

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设备的经济使用年限如下：

办公家具 8 年；

复印机、电脑、打印机、传真机、相机等办公设备 5～8 年；

车辆 12 年

3）评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

评估价值=重置价值×综合成新率

（2）运输车辆

1）重置价值的确定

由于本次评估的车辆购置年份较久远，市场上无法询到新车价格，因此通过市场询价新型同款车辆价格，在其基础上打功能性折扣取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税法》规定，按计税依据的 10%确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

运输车辆重置价值=车辆购置价+车辆购置税+其他费用

2）成新率的确定

参考国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

a 勘察法成新率 A

b 年限法成新率 B=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

c 行驶里程成新率 C=尚可行驶里程/（尚可行驶里程+已行驶里程）×100%

d 综合成新率=min{A,B,C}

3）评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

评估价值=重置价值×综合成新率

3．长期待摊费用

长期待摊费用为浙江国贸东方房地产公司装修费用的摊余成本。评估人员了解了有关长期待摊费用的形成、预计受益期、尚存受益期及已摊销情况等，查阅了原始入账凭证。经核实，装修费原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销。评估人员根据装修费用的经济耐用年限进行分摊，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

三） 负债

负债包括流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，部分应付账款账龄较长，已过追诉期，期后支付可能性极小，因此评估为零，其余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、评估程序实施过程和情况

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和情况如下：

（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．对非实物性资产和负债了解其情况，查阅相关财务资料，发函询证，收集合同、协议等

资料；

2．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；

3．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，本次评估对象所处地区的政治、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．假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

7．假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

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 42,096.84 万元，评估价值 47,940.86 万元，评估增值 5,844.02 万元，增值率为 13.88%；

负债账面价值 17,118.81 万元，评估价值 17,111.52 万元，评估减值 7.29 万元，减值率为 0.04%；

股东全部权益账面价值 24,978.03 万元，评估价值 30,829.34 万元，评估增值 5,851.31 万元，增值率 23.43%。

各类资产、负债具体评估结果如下：

金额单位：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-A	D=C/A×100%
流动资产	1	36,699.29	38,417.68	1,718.39	4.68%
非流动资产	2	5,397.55	9,523.18	4,125.63	76.44%
其中：长期股权投资	3	5,300.00	9,367.44	4,067.44	76.74%
固定资产	4	18.79	56.66	37.87	201.54%
其中：设备类固定资产	5	18.79	56.66	37.87	201.54%
长期待摊费用	6	78.76	99.08	20.32	25.80%
资产合计	7	42,096.84	47,940.86	5,844.02	13.88%
流动负债	8	17,118.81	17,111.52	-7.29	-0.04%
非流动负债	9	-	-	-	-
负债合计	10	17,118.81	17,111.52	-7.29	-0.04%
股东全部权益	11	24,978.03	30,829.34	5,851.31	23.43%

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对评估对象未来可实现交易价格的保证。

十一、特别事项说明

（一） 在对浙江国贸东方房产公司股东全部权益价值评估中，本公司对浙江国贸东方房产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，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是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。若被评估单位不拥有本次列入评估范围内的资产的所有权（或其他有关权利），或对前述资产的所有权（或其他有关权利）存在部分限制，则前述资产的评估结果和浙江国贸东方房产公司股东全部权益价值结果会受到影响。

（二） 我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘查的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘查仅限于其外观和使用状况，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） 截至评估基准日，浙江东方国贸房产公司及纳入合并范围内的子公司承诺，不存在资产抵押、融资租赁、对外担保、重大诉讼等事项。

（四） 子公司（湖州国贸东方房产公司）其他披露事项：

1. 本次在对湖州国贸东方房产公司开发的柏翠庄项目与君澜阁项目进行评估时，土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定"纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补"。由于项目开发进度、竣工时间、项目收入、成本、税金、费用等均为预计数据，企业实际进行土地增值税的清算时，若预测数据与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。另外，对于项目开发中的住宅开发项目，截至评估基准日公司账面开发成本中已包含资本化利息，由于无法严格按税法要求提供相关金融机构开具的利息证明凭据，本次评估测算时，房地产开发费用（销售费用、管理费用、财务费用）按照取得土地使用权所支付的金额与房地产开发成本金额之和的10%的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的三项费用金额与预测金额差异较大，将影响评估结果。

其中柏翠庄项目实际于2015年交付，截止评估基准日尚未进行土地增值税清算，经测算，该项目亏损，无需缴纳土地增值税。本次评估将上述预缴土地增值税17,847,996元退回。

其中君澜阁项目实际于2019年交付，截止评估基准日尚未进行土地增值税清算，经测算，该项目总计需缴纳土地增值税66,089,542元。

本次评估中土地增值税按项目交付后进行清算，若最终税务部门实际土地增值税清算金额与本次测算不一致，对评估结论会造成一定影响。

2.本次评估时采用的项目工程成本为企业管理层预计，如后续工程决算金额与工程预估数存在差异，将对评估结果产生的影响。

3.本次评估基于基准日时项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

4.本次评估将72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。

（五）在资产基础法评估中，除子公司的存货、应收款项及其他应收款涉及的预估坏账损失外，未对其他资产负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

（六）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。

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

（八）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。

（九）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对评估对象可实现价格的保证。

（五）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。

（六）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：

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企业法人营业执照复印件

附件四 委托人和其他相关当事人的承诺函

附件五 签名资产评估师的承诺函

附件六 资产评估机构备案文件或者资格证明文件

附件七 资产评估机构企业法人营业执照副本复印件

附件八 签名资产评估师资格证明文件

附件九 委托合同

附件十 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

附件十一 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

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，但整体业务布局和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 ㎡和 1052.06 ㎡。

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 ㎡，商铺 1683.5 ㎡，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 ㎡）、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

浙江国贸东方房地产有限公司

清产核资专项财务审计报告

天职业字[2020]37615 号

目　　录

清产核资专项财务审计报告——1

附表——32

浙江国贸东方房地产有限公司

清产核资专项财务审计报告

天职业字[2020]37615号

浙江东方金融控股集团股份有限公司：

我们接受委托，对浙江国贸东方房地产有限公司（以下简称“浙江国贸公司”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、可靠和完整是浙江国贸公司管理层的责任。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，在浙江国贸公司清产核资的基础上，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，我们结合浙江国贸公司实际情况，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）公司简况

浙江国贸公司由浙江东方莱茵达置业有限公司投资设立。经历次股权变更和注册资本变更，公司现注册资本为25500万元，其中由浙江东方金融控股集团股份有限公司认缴15300万元、浙江省土产畜产进出口集团有限公司认缴6375万元，浙江省国际贸易集团有限公司认缴3825万元。现持有浙江省市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91330000737762739T的营业执照，公司注册地址为杭州市文三路453号。

公司经营范围：房地产开发经营。

本公司母公司为浙江东方金融控股集团股份有限公司，集团最终母公司为浙江省国际贸易集团有限公司。

（二）清产核资范围

浙江国贸东方房地产有限公司截至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，对浙江国贸公司以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。

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

浙江国贸公司清产核资工作自2020年10月15日进入实施阶段，2020年10月23日我们完成对浙江国贸公司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

结合浙江国贸公司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，浙江国贸公司截至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	327,197,734.82	366,992,926.50	366,992,926.50		366,992,926.50
非流动资产	54,044,001.31	53,975,511.05	53,975,511.05		53,975,511.05

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	381,241,736.13	420,968,437.55	420,968,437.55		420,968,437.55
流动负债	133,511,421.41	171,188,121.35	171,188,121.35		171,188,121.35
非流动负债					
负债合计	133,511,421.41	171,188,121.35	171,188,121.35		171,188,121.35
实收资本	255,000,000.00	255,000,000.00	255,000,000.00		255,000,000.00
资本公积	25,300,000.00	25,300,000.00	25,300,000.00		25,300,000.00
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	30,948,351.88	30,948,351.88	30,948,351.88		30,948,351.88
未分配利润	-63,518,037.16	-61,468,035.68	-61,468,035.68		-61,468,035.68
少数股东权益					
所有者权益合计	247,730,314.72	249,780,316.20	249,780,316.20		249,780,316.20

（二）关于清产核资会计差错调整事项的说明

1.本次清产核资浙江国贸公司“账面数”项下反映的资产总额为381,241,736.13元，负债总额为133,511,421.41元，所有者权益为247,730,314.72元。经会计差错调整后，资产总额为420,968,437.55元，负债总额为171,188,121.35元，所有者权益249,780,316.20元。具体调整事项如下：

1.1影响净资产的调整事项

（1）补提应交税费，调增应交税费1,413.84元，调减未分配利润1,413.84元；

（2）根据截至2020年8月31日应收的信托利息、结构性存款利息，补提利息收入，调增其他流动资产488,219.18元，调增交易性金融资产569,084.67元，调增一年内到期的非流动资产1,400,712.50元，调增未分配利润2,458,016.35元；

（3）根据其他应收款坏账政策，调整其他应收款坏账金额，调减其他应收款538,211.22元，调减未分配利润538,211.22元；

（4）对长期待摊费用中的装修费进行7、8月的补摊销，调减长期待摊费用68,490.26元，调减未分配利润68,490.26元；

（5）将不归属于2020年1-8月的房屋租金、物业费调整为预付账款，调增预付账款69,991.10元，调增未分配利润69,991.10元；

（6）根据工资批复文件，冲回多计提工资，调减应付职工薪酬 130,109.35 元，调增未分配利润 130,109.35 元。

1.2 不影响净资产的调整事项

（1）将应交税费期末待抵扣增值税进项税重分类至其他流动资产，调增应交税费 13,212.17 元，调增其他流动资产 13,212.17 元。

（2）将其他应收款、其他应付款进行重分类调整，调增其他应付款 37,792,183.28 元，调增其他应收款 37,792,183.28 元；

（3）根据信托产品的到期时间，将其进行重分类，调增一年内到期的非流动资产 134,700,000.00 元，调减交易性金融资产 134,700,000.00 元。

（4）将其他应付款中的工资调整至应付职工薪酬，调增应付职工薪酬 1,201,564.66 元，调减其他应付款 1,201,564.66 元；

（三）资产损溢申报及确认情况

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，我们认为浙江国贸公司无需要申报的资产损失。

4.资产减值准备

浙江国贸公司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

公司以权责发生制为记账基础进行会计确认、计量和报告。

公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照企业会计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，保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。

6.现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指公司库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

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：

a. 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。

b. 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资产工具组合的一部分，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：

a. 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

b. 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：

a. 能够消除或显著减少会计错配。

b. 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：

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

b. 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。

c. 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：

a. 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

b. 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。

（1）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：

a. 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。

b. 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。

1）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：

a. 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

b. 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。

2）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：

a. 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

b. 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，即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。

本公司在前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。

1）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：

a. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

b. 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；

c. 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；

d. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

e. 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流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

2）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：

a. 发行方或债务人发生重大财务困难；

b. 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

c. 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；

d. 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

e. 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；

f. 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。

3）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：

a. 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。

b. 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。

c. 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。

4）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

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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／（一）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／（一）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

具体对该其他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

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。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）、发出商品等。

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。可变现净值按日常生活中，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，减记得金额予以恢复，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。

（4）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

2）包装物

按照一次转销法进行摊销。

（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记入商品房成本。

（7）公用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。

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。

固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限	残值率（%）	年折旧率（%）
办公设备	年限平均法	3、6	5	19.00-31.67
运输工具	年限平均法	8	5	11.88

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。

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

（2）借款费用资本化期间

1）当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；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

（3）借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借

款的资产支出加权平均数乘以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。

13. 收入

（1）房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

本公司房地产开发产品收入确认时间的具体判断标准：

1）买卖双方签订合同并在相关政府部门备案；

2）房地产开发产品已竣工并验收合格；

3）公司收讫相应购房款或预计可以收回；

4）办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定视同交房时。

（2）确认让渡资产使用权收入的依据

1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（3）提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

1）收入的金额能够可靠地计量；

2）相关的经济利益很可能流入企业；

3）交易的完工进度能够可靠地确定；

4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

（二）资金核实申报表重要项目注释

1. 货币资金

项目	期末余额
现金	42,820.36
银行存款	13,123,533.20
其他货币资金	60,000,000.00
合计	73,166,353.56

2. 交易性金融资产

项目	期末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	123,845,818.10
其中：债务工具投资	123,845,818.10
权益工具投资	
其他	
合计	123,845,818.10

3. 应收账款

种类	期末数			
	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应收账款	323,900.00	100.00	323,900.00	100.00
合计	323,900.00	100.00	323,900.00	

（1）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

1）采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额	比例（%）	坏账准备期末余额	账面价值
3年以上	323,900.00	100.00	323,900.00	
合计	323,900.00	100.00	323,900.00	

（2）坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2020年08月31日余额	323,900.00			323,900.00

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	备注
浙江国贸集团东方机电工程股份有限公司	323,900.00	3年以上	
合计	323,900.00		

4. 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
1年以内（含1年）	231,754.37	100.00		231,754.37
合计	231,754.37	100.00		231,754.37

（2）无金额较大的预付款项。

5. 其他应收款

（1）总表情况

项目	期末余额
其他应收款	33,146,856.62
合计	33,146,856.62

（2）其他应收款

种类	期末数			
	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	50,330,774.00	100.00	17,183,917.38	34.14
合计	50,330,774.00	100.00	17,183,917.38	

1）按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

a. 采用账龄分析法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
1年以内（含1年）	7,090,770.63	21.77	354,538.53	6,736,232.10
1-2年（含2年）	6,185,631.41	18.99	1,855,689.42	4,329,941.99
2-3年（含3年）	9,003,321.77	27.64	4,501,660.89	4,501,660.88
3年以上	10,294,462.66	31.60	10,294,462.66	
合计	32,574,186.47	100.00	17,006,351.50	15,567,834.97

b. 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额	计提比例（%）	坏账准备期末余额	账面价值
余额百分比法组合	17,756,587.53	1.00	177,565.88	17,579,021.65
合计	17,756,587.53		177,565.88	17,579,021.65

2）坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
2020 年 08 月 31 日余额	17,183,917.38			17,183,917.38

3）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	账龄	备注
浙江国贸集团东方机电工程股份有限公司	31,018,682.95	1 年以内 5,986,191.81；1-2 年 5,885,050.35；2-3 年 8,973,321.77；3 年以上 10,174,119.02	
浙江东方金融控股集团股份有限公司	17,670,787.53	1 年以内	
杭州市水务控股集团有限公司城南分公司	747,586.63	1 年以内	
浙江省省直单位住房基金管理中心	168,685.16	1 年以内	
浙江省五金矿产进出口有限公司	130,473.29	1-2 年	
合计	49,736,215.56		

6. 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额
一年内到期的债权投资	136,100,712.50
合计	136,100,712.50

7. 其他流动资产

项目	期末余额
待抵扣进项税额	13,212.17
结构性存款	488,219.18
合计	501,431.35

8. 长期股权投资

被投资单位名称	期末余额	减值准备期末余额
一、子公司		
杭州友安物业管理有限公司	3,000,000.00	
湖州国贸东方房地产有限公司	50,000,000.00	
小计	53,000,000.00	

被投资单位名称	期末余额	减值准备期末余额
合计	53,000,000.00	

9. 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	176,946.00	104,766.06		72,179.94
运输设备	1,577,877.00	1,462,181.63		115,695.37
合计	1,754,823.00	1,566,947.69		187,875.31

10. 长期待摊费用

项目	期末余额
装修费	787,635.74
合计	787,635.74

11. 应付账款

（1）按账龄列示

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	53,080.00
1-2年（含2年）	
2-3年（含3年）	
3年以上	72,918.00
合计	125,998.00

12. 应付职工薪酬

（1）分类列示

项目	期末余额
一、短期薪酬	3,236,838.40
二、离职后福利-设定提存计划	3,051.43
合计	3,239,889.83

（2）短期薪酬

项目	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,172,400.00
二、社会保险费	2,710.08
三、工会经费和职工教育经费	61,728.32

项目	期末余额
合计	3,236,838.40

（3）设定提存计划列示

项目	期末应付未付金额
一、基本养老保险	2,896.27
二、失业保险费	155.16
合计	3,051.43

13. 应交税费

税费项目	期末余额
代扣代缴个人所得税	51,046.44
合计	51,046.44

14. 其他应付款

（1）总表情况

项目	期末余额
其他应付款	167,771,187.08
合计	167,771,187.08

（2）其他应付款

1）按账龄列示

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	13,708,935.16
1-2年（含2年）	38,008,301.59
2-3年	115,448,070.19
3年以上	605,880.14
合计	167,771,187.08

2）金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额
湖州国贸东方房地产有限公司	108,967,223.69
浙商金汇信托股份有限公司	21,006,479.96
大地期货有限公司	20,688,391.58
浙江省国际贸易集团有限公司	9,753,443.34

单位名称	期末余额
中韩人寿保险有限公司	1,726,118.18
合计	162,141,656.75

15. 实收资本

投资者名称	期末余额
浙江省土产畜产进出口集团有限公司	63,750,000.00
浙江东方金融控股集团股份有限公司	153,000,000.00
浙江省国际贸易集团有限公司	38,250,000.00
合计	255,000,000.00

16. 资本公积

项目	期末余额
资本溢价	25,300,000.00
合计	25,300,000.00

17. 盈余公积

项目	期末余额
法定盈余公积	26,107,242.59
任意盈余公积	4,841,109.29
合计	30,948,351.88

18. 未分配利润

项目	本期金额
本期年初余额	-61,759,619.22
本期增加额	291,583.54
其中：本期净利润转入	291,583.54
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	
转增资本	
其他减少	
本期期末余额	-61,468,035.68

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、审查浙江国贸公司清产核资结果之用，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

浙江国贸东方房地产有限公司

清产核资专项财务审计报告（续）

天职业字[2020]37615号

[此页无正文]

中国·北京

二〇二〇年十月三十一日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

企 业 清 产 核 资 报 表

企 业 名 称：浙江国贸东方房地产有限公司 （公章）

企业法定代表人：陈新忠 （签章）

企 业 财 务 负 责 人：俞丽琴 （签章）

企 业 制 表 人：孟炳娇 （签章）

制 表 日 期：20_20_年_10_月_31_日

企业（单位）统一代码 （各级技术监督局核发） 本企业代码□□□□□□□□-□ 上一级企业（单位）代码□□□□□□□□-□ 集团企业（公司）总部代码□□□□□□□□-□	组织形式 1. 独资公司 2. 非公司制独资企业 3. 上市股份有限公司（股票代码□□□□□□） 4. 非上市股份有限公司 5. 有限责任公司 6. 股份合作制企业 7. 合资或合营企业 8. 企业化管理事业单位 9. 事业单位
所属行业码 （国家标准：国民经济行业分类与代码-行业会计制度代码）□□□□-□□	报表类型 0. 单户表 1. 集团总部表 2. 合资合营企业表 3. 境外分企业表 4. 非营利企业专用 5. 集团合并表
经营规模 1. 大型 2. 中型 3. 小型	是否清产核资 1. 是 2. 否 □ 清产核资基准日 2020年 08 月 31 日

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、提留及代管资产清查明细表

资金核实申报表

编制单位：唐山国贸东方实地产有限公司　　2020年8月31日　　金额单位：元

项　　目	行次	账面数	会计师调整	基准数	企业申报资产净损失			清查数	审计调整数	中介机构审定数	项　　目	行次	账面数	会计师调整	基准数	企业申报资产净损失			清查数	审计调整数	中介机构审定数
					小计	资产损失	资产盘盈									小计	资产损失	资产盘盈			
栏次	-	1	2	3=1+2	4=5-6	5	6	7=3-4	8	9=7+8	栏次	-	10	11	12=10+11	13=14-15	14	15	16=12-13	17	18=16+17
流动资产：	1										**流动负债：**	36									
货币资金	2	73,166,353.56		73,166,353.56				73,166,353.56		73,166,353.56	短期借款	37									
△结算备付金	3										△向中央银行借款	38									
△拆出资金	4										△拆入资金	39									
交易性金融资产	5	257,976,733.43	-134,130,915.33	123,845,818.10				123,845,818.10		123,845,818.10	交易性金融负债	40									
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6										以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	41									
衍生金融资产	7										衍生金融负债	42									
应收票据	8										应付票据	43									
应收账款	9										应付账款	44	125,998.00		125,998.00				125,998.00		125,998.00
应收款项融资	10										预收款项	45									
预付款项	11	161,763.27	69,991.10	231,754.37				231,754.37		231,754.37	△卖出回购金融资产款	46									
△应收保费	12										△吸收存款及同业存放	47									
△应收分保账款	13										△代理买卖证券款	48									
△应收分保合同准备金	14										△代理承销证券款	49									
其他应收款	15	-4,107,115.84	37,253,972.06	33,146,856.62				33,146,856.62		33,146,856.62	应付职工薪酬	50	2,168,434.52	1,071,455.31	3,239,889.83				3,239,889.83		3,239,889.83
其中：应收利息	16										应交税费	51	36,429.43	14,616.91	51,046.34				51,046.34		51,046.34
应收股利	17										其他应付款	52	171,180,568.46	36,590,618.62	167,771,187.08				167,771,187.08		167,771,187.08
△买入返售金融资产	18										其中：应付利息	53									
存货	19										应付股利	54									
合同资产	20										△应付手续费及佣金	55									
持有待售资产	21										△应付分保账款	56									
一年内到期的非流动资产	22		136,100,712.50	136,100,712.50				136,100,712.50		136,100,712.50	合同负债	57									
其他流动资产	23		501,431.35	501,431.35				501,431.35		501,431.35	持有待售负债	58									
流动资产合计	24	327,197,734.82	39,795,191.68	366,992,926.50				366,992,926.50		366,992,926.50	一年内到期的非流动负债	59									
非流动资产：	25										其他流动负债	60									
△发放贷款及垫款	26										**流动负债合计**	61	133,511,421.41	37,676,699.94	171,188,121.35				171,188,121.35		171,188,121.35
债权投资	27										非流动负债	62									
可供出售金融资产	28										△保险合同准备金	63									
其他债权投资	29										长期借款	64									
持有至到期投资	30										应付债券	65									
长期应收款	31										其中：优先股	66									
长期股权投资	32	53,000,000.00		53,000,000.00				53,000,000.00		53,000,000.00	永续债	67									
其他权益工具投资	33										租赁负债	68									
其他非流动金融资产	34										长期应付款	69									
投资性房地产	35										长期应付职工薪酬	70									
固定资产	36	187,875.31		187,875.31				187,875.31		187,875.31	预计负债	71									
在建工程	37										递延收益	72									
生产性生物资产	38										递延所得税负债	73									
油气资产	39										其他非流动负债	74									
使用权资产	40										**非流动负债合计**	75									
无形资产	41										**负　债　合　计**	76	133,511,421.41	37,676,699.94	171,188,121.35				171,188,121.35		171,188,121.35
开发支出	42										**所有者权益：**	77									
商誉	43										实收资本	78	255,000,000.00		255,000,000.00				255,000,000.00		255,000,000.00
长期待摊费用	44	856,126.00	-68,490.26	787,635.74				787,635.74		787,635.74	其他权益工具	79									
递延所得税资产	45										其中：优先股	80									
其他非流动资产	46										永续债	81									
非流动资产合计	47	54,044,001.31	-68,490.26	53,975,511.05				53,975,511.05		53,975,511.05	资本公积	82	25,300,000.00		25,300,000.00				25,300,000.00		25,300,000.00
	48										减：库存股	83									
	49										其他综合收益	84									
	50										专项储备	85									
	51										盈余公积	86	30,948,351.68		30,948,351.68				30,948,351.68		30,948,351.68
	52										△一般风险准备	87									
	53										未分配利润	88	-63,318,037.26	2,050,001.68	-61,468,035.58				-61,468,035.58		-61,468,035.58
	54										**所有者权益合计**	89	247,730,314.72	2,050,001.68	249,780,316.20				249,780,316.20		249,780,316.20
资产合计	55	381,241,736.13	39,726,701.42	420,968,437.55				420,968,437.55		420,968,437.55	**负债及所有者权益合计**	90	381,241,736.13	39,726,701.42	420,968,437.55				420,968,437.55		420,968,437.55

资金核实分户表

序号	单位名称	中介机构冻结资金明细数						中介机构冻结资金解冻数						中介机构协助其他查封人冻结数	利息结算	中介机构对退券点券当的处罚进收										核减少结算手续费	合计
		小计	流动资产	固定资产	长期投资	无形资产	其他资金	小计	流动资产	固定资产	长期投资	其他资产				核减数额数											
																小计		其他债券		债券公积		盈余公积		未分配利润			
	栏次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1																											
2																											
3																											
4																											
5																											
6																											
7																											
8																											
9																											
10																											
11																											
12																											
13																											
14																											
15																											
16																											
17																											
18																											
19																											
20																											
	二级子公司合计																										
	总计本部																										
	其中：XX分公司																										
	分支机构合计																										

企业基本情况表

编制单位：浙江国贸东方房地产有限公司　　2020年8月31日　　企清工作3表　　金额单位：元

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）从业人员人数	13	22	5、其他土地资产（包括未入账）	53		
（二）职工人数	14	22	（二）按土地资产取得情况分：	54		—
其中：在岗职工人数	15	22	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		
（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息	77	—	
4、需承担偿付责任的担保金额	38		（二）清查出的无法付出的应付款项	78	—	
七、已抵押资产	39		其中：三年以上无法付出的应付款项	79	—	
其中：逾期抵押资产	40			80		

资产减值准备清查情况表

编制单位：浙江圣安东方资产评估有限公司　　2020年6月30日　　金额单位：元

项　目	行次	账面数	会计差错调整		调整数	审计调整	中介机构审定数	项　目	行次	账面数	会计差错调整		调整数	审计调整数	中介机构审定数
			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			
栏次	-	1	2	3	4	5	6	栏次	-	7	8	9	10	11	12
一、应收账款	1	18,969,606.16	576,211.22		17,507,617.38		17,507,617.38	五、长期股权投资	20						
其中：1年以内（含1年）	2	4,735,627.31	-4,203,522.90		532,104.41		532,104.41	其中：对子公司的投资	21						
其中：1至2年（含1年）	3	3,087,580.88	-1,231,891.16		1,855,689.72		1,855,689.72	对合营和联营企业的投资	22						
其中：2至3年（含2年）	4	2,225,240.65	2,276,020.24		4,501,260.89		4,501,260.89	六、投资性房地产	23						
其中：3至4年（含3年）	5	6,921,157.32	3,697,205.54		10,618,362.86		10,618,362.86	七、固定资产	24						
其中：4至5年（含4年）	6							其中：土地	25						
其中：5年以上（不含5年）	7							房屋、建筑物	26						
二、存货	8							机器设备	27						
原材料	9							运输设备工具及其他	28						
库存商品	10							八、工程物资减值准备	29						
产成品	11							九、在建工程	30						
低值易耗品	12							十、无形资产	31						
其他存货	13							其中：专利权	32						
三、可供出售金融资产	14							商标权	33						
其中：股票	15							十一、损失减值准备	34						
债券	16							十二、其他	35						
基金	17								36						
四、持有至到期投资	18								37						
其中：债券	19							合　计	38	36,260,424.54	638,211.22		17,507,617.38		17,507,617.38

固定资产损失挂账分项明细表

序号	项目名称	形成原因	发生时间	使用年限	损失类别（内、自、购等）	账面净值	处理收入	申报损失数		企业申报损失数				中介机构审定数				损失原因	备注号	备注
								合计	其中：上年度资产损益调整	合计	外销资产减值准备	利润总	结转后	合计	外销资产减值准备	利润总	结转后			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	合计																					
一	小计资产（小计）																					
1																						
2																						
3																						
4																						
5																						
6																						
7																						
8																						
9																						
10																						
二	其他、设备等（小计）																					
1																						
2																						
3																						
4																						
5																						
6																						
7																						
8																						
9																						
10																						

无形资产损失挂账分项明细表

编制单位：浙江国贸东方房地产有限公司　　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	8	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明细表

序号	项目名称	损失原因	发生时间	账面金额	预计损失	跨境业务间接资产损		企业申报损失数				中介机构审定数				关键证据	备注号	备注
						小计	其中：分摊母公司费用准备	小计	冲减资产损失准备	利润总额	税款抵扣	小计	冲减资产损失准备	利润总额	税款抵扣			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	合计																	
1																		
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：浙江国贸东方房地产有限公司　　2020年8月31日　　企清损溢明细1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	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：浙江国贸东方房地产有限公司　　2020年8月31日　　金清资产明细1表

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（㎡）	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：浙江国贸东方房地产有限公司　　2020年8月31日　　金清资产明细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（㎡）	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：浙江国贸东方房地产有限公司　　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	杭州友安物业管理有限公司	子公司	100.00%	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00	正常经营	
2	湖州国贸东方房地产有限公司	子公司	100.00%	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	正常经营	
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
	合计			53,000,000.00	53,000,000.00		53,000,000.00		

无形资产清查明细表

编制单位：浙江国贸东方房地产有限公司　　2020年8月31日　　金清资产明细42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：浙江国贸东方房地产有限公司　　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国贸东方房地产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]37615 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》的规定对浙江国贸东方房地产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，所出的浙江国贸东方房地产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）：

单位（盖章）：

2020 年 10 月 31 日

姓　名 Full name 钟炽兵

性　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1980-09-05

工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所

身份证号码 Identity card No. 430181198009056255

证书编号：No. of Certificate 430000060006

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

发证日期：Date of Issuance 2003 年 10 月 02 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年　月　日

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
与原件核对一致

证书编号：No. of Certificate 430400050006

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

发证日期：Date of Issuance 2009 年 2 月 19 日

4

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.

2011 年 2 月 28 日

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 王瑶
Full name

性　　别 男
Sex

出生日期 1984-08-26
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 320924198408260019
Identity card No.

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.

证书编号：110101506015
No. of Certificate

批准注册协会：浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2018 年 08 月 29 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年　月　日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年　月　日

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
与原件核对一致

统一社会信用代码

91110108592342556 8

营业执照

(副本)(15-1)

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　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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE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



会计师事务所

执业证书

名　　称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：邱靖之

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

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010150

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

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：北京市财政局

二〇一八　年　七　月　二十六　日

中华人民共和国财政部制

附件三

三、委托人和被评估单位企业法人营业执照复印件

统一社会信用代码

91330000142927960N （1/1）

营业执照

（副 本）

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　金朝萍

经营范围　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，不得从事向公众吸收存款、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）

注册资本　壹拾伍亿玖仟壹佰叁拾捌万陆仟叁佰叁拾元

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　浙江省市场监督管理局

2019 年 11 月 20 日

仅供房地产公司评估报告使用，评估基准日为2020年8月31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日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

营业执照

统一社会信用代码 91330000737762739T

名　　称	浙江国贸东方房地产有限公司
类　　型	其他有限责任公司
住　　所	杭州市文三路453号
法定代表人	陈新忠
注册资本	贰亿伍仟伍佰万元整
成立日期	2002年04月04日
营业期限	2002年04月04日 至 2032年04月03日
经营范围	房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关　浙江省工商行政管理局

2019 年 02 月 15 日

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

企业信用信息公示系统网址：http://zj.gsxt.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

扫描全能王 创建

附件四

四、委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人承诺函

万邦资产评估有限公司：

我公司因转让股权需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的浙江东方国贸房地产有限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. 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（盖章）

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，浙江东方金融控股集团股份有限公司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、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：浙江国贸东方房地有限公司（签章）

法定代表人（签字）：

2020 年 11 月 / 日

附件五

五、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浙江国贸东方房地产有限公司股东全部权益，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：

资产评估师签名：

2020年11月1日

附件六

六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件

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。

宁波市财政局

2018年4月18日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

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

发证时间：二〇[illegible]年[illegible]月[illegible]日

序列号:000135

附件七

七、资产评估机构营业执照副本复印件

统一社会信用代码

91330203720082614 9（1/1）

营业执照

（副 本）

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　宁波市海曙区市场监督管理局

2019 年 06 月 13 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 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

附件八

八、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：边腾



性别：男

登记编号：30160005

单位名称：万邦资产评估有限公司

初次执业登记日期：2016-12-09

年检信息：通过（2020-09-01）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：边腾

本人印签：

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）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：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

附件九

九、委托合同

合同编号：万邦资字[2020]169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：浙江省杭州市拱宸桥香积寺路香璋街 39 号

邮编：

2020 年 10 月 14 日

乙方：万邦资产评估有限公司

签约人：

电话：0571-85215046

地址：杭州市钱潮路 636 号万邦大楼 9 楼

邮编：310020

2020 年 10 月 14 日

签约地点：浙江　杭州

附件十

十、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

评估结果与账面股东权益相比增值 5,851.31 万元，增值率为 23.43%。本次评估的主要增减值如下：

（1）其他应收款坏账准备评估为零导致评估增值 1,718.39 万元。

（2）长期股权投资由于子公司按整体资产评估后确认净资产，而财务中长期股权投资按成本法核算，二者不一致导致评估增值 4,067.44 万元。

附件十一

十一、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

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

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	36,699.29	38,417.68	1,718.39	4.68%
2	非流动资产	5,397.55	9,523.18	4,125.63	76.44%
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	0.00%
4	持有至到期投资	-	-	-	0.00%
5	长期应收款	-	-	-	0.00%
6	长期股权投资	5,300.00	9,367.44	4,067.44	76.74%
7	投资性房地产	-	-	-	0.00%
8	固定资产	18.79	56.66	37.87	201.54%
9	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	78.76	99.08	20.32	25.80%
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**	42,096.84	47,940.86	5,844.02	13.88%
21	流动负债	17,118.81	17,111.52	-7.29	-0.04%
22	非流动负债	-	-	-	0.00%
23	**负债合计**	17,118.81	17,111.52	-7.29	-0.04%
24	**净资产（所有者权益）**	24,978.03	30,829.34	5,851.31	23.43%

评估机构：万邦资产评估有限公司

资产评估师：边腾、韩帅烽

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表2

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	**一、流动资产合计**	**366,992,926.50**	**384,176,843.88**	**17,183,917.38**	**4.68%**
2	货币资金	73,166,353.56	73,166,353.56	-	0.00%
3	交易性金融资产	123,845,818.10	123,845,818.10	-	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	231,754.37	231,754.37	-	0.00%
9	其他应收款	33,146,856.62	50,330,774.00	17,183,917.38	51.84%
10	存货	-	-	-	0.00%
11	持有待售资产	-	-	-	0.00%
12	一年内到期的非流动资产	136,100,712.50	136,100,712.50	-	0.00%
13	其他流动资产	501,431.35	501,431.35	-	0.00%
14	**二、非流动资产合计**	**53,975,511.05**	**95,231,785.31**	**41,256,274.26**	**76.44%**
15	可供出售金融资产	-	-	-	0.00%
16	持有至到期投资	-	-	-	0.00%
17	长期应收款	-	-	-	0.00%
18	长期股权投资	53,000,000.00	93,674,362.38	40,674,362.38	76.74%
19	投资性房地产	-	-	-	0.00%
20	固定资产	187,875.31	566,600.00	378,724.69	201.58%
21	在建工程	-	-	-	0.00%
22	生产性生物资产	-	-	-	0.00%
23	油气资产	-	-	-	0.00%
24	无形资产	-	-	-	0.00%
25	开发支出	-	-	-	0.00%
26	商誉	-	-	-	0.00%
27	长期待摊费用	787,635.74	990,822.93	203,187.19	25.80%
28	递延所得税资产	-	-	-	0.00%
29	其他非流动资产	-	-	-	0.00%
30	**三、资产总计**	**420,968,437.55**	**479,408,629.19**	**58,440,191.64**	**13.88%**

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表2

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
31	**四、流动负债合计**	**171,188,121.35**	**171,115,203.35**	**-72,918.00**	**-0.04%**
32	短期借款	-	-	-	0.00%
33	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	0.00%
34	衍生金融负债	-	-	-	0.00%
35	应付票据	-	-	-	0.00%
36	应付账款	125,998.00	53,080.00	-72,918.00	-57.87%
37	预收款项	-	-	-	0.00%
38	应付职工薪酬	3,239,889.83	3,239,889.83	-	0.00%
39	应交税费	51,046.44	51,046.44	-	0.00%
40	其他应付款	167,771,187.08	167,771,187.08	-	0.00%
41	持有待售负债	-	-	-	0.00%
42	一年内到期的非流动负债	-	-	-	0.00%
43	其他流动负债	-	-	-	0.00%
44	**五、非流动负债合计**	**-**	**-**	**-**	**0.00%**
45	长期借款	-	-	-	0.00%
46	应付债券	-	-	-	0.00%
47	长期应付款	-	-	-	0.00%
48	长期应付职工薪酬	-	-	-	0.00%
49	预计负债	-	-	-	0.00%
50	递延收益	-	-	-	0.00%
51	递延所得税负债	-	-	-	0.00%
52	其他非流动负债	-	-	-	0.00%
53	**六、负债总计**	**171,188,121.35**	**171,115,203.35**	**-72,918.00**	**-0.04%**
54	**七、净资产（所有者权益）**	**249,780,316.20**	**308,293,425.84**	**58,513,109.64**	**23.43%**

资产评估师：边腾、韩帅烽

流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表3

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
3-1	货币资金	73,166,353.56	73,166,353.56	0.00	0.00%
3-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	123,845,818.10	123,845,818.10	0.00	0.00%
3-3	衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-4	应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-5	应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-6	应收款项融资	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-7	预付款项	231,754.37	231,754.37	0.00	0.00%
3-8	其他应收款	33,146,856.62	50,330,774.00	17,183,917.38	51.84%
3-9	存货	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-10	持有待售资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-11	一年内到期的非流动资产	136,100,712.50	136,100,712.50	0.00	0.00%
3-12	其他流动资产	501,431.35	501,431.35	0.00	0.00%
流动资产合计		366,992,926.50	384,176,843.88	17,183,917.38	4.68%

评估人员：卢孝伟

货币资金评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表3-1

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
3-1-1	现金	42,820.36	42,820.36	-	0.00%	
3-1-2	银行存款	13,123,533.20	13,123,533.20	-	0.00%	
3-1-3	其他货币资金	60,000,000.00	60,000,000.00	-	0.00%	
合计		73,166,353.56	73,166,353.56	-	0.00%	

评估人员：卢孝伟

货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表3-1-1
共28页，第6页

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位）	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	财务室	RMB			42,820.36	42,820.36	-	0.00%	
合计					42,820.36	42,820.36	-	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：卢孝伟

填表日期：2020年10月

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	中国银行浙江省分行	361062202266	RMB	8,939,065.51	8,939,065.51	-	0.00%	
2	中国银行杭州市高新技术区支行	403958326867	RMB	67,579.74	67,579.74	-	0.00%	
3	工商银行杭州市之江支行	1202022919900017094	RMB	84,204.66	84,204.66	-	0.00%	
4	中信银行杭州市钱江支行	8110801014001620307	RMB	9,402.24	9,402.24	-	0.00%	
5	兴业银行杭州分行	356980100100889218	RMB	15,658.36	15,658.36	-	0.00%	
6	浙商银行杭州西湖支行	3310010610120100141415	RMB	7,980.67	7,980.67	-	0.00%	
7	中国银行浙江省分行	370167877711	RMB	3,999,642.02	3,999,642.02	-	0.00%	
合计				13,123,533.20	13,123,533.20	-	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：卢孝伟

填表日期：2020年10月

货币资金—其他货币资金评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表3-1-3

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称及内容	用途(或账号)	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	中信银行钱江支行结构性存款	8110801014001620000	RMB	60,000,000.00	60,000,000.00	-	0.00%	
合计				60,000,000.00	60,000,000.00	-	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：卢孝伟

填表日期：2020年10月

交易性金融资产评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表3-2

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
3-2-1	交易性金融资产-股票投资	0.00	0.00	-	0.00%
3-2-2	交易性金融资产-债券投资	0.00	0.00	-	0.00%
3-2-3	交易性金融资产-基金投资	123,845,818.10	123,845,818.10	-	0.00%
合　　计		123,845,818.10	123,845,818.10	-	0.00%

评估人员：卢孝伟

交易性金融资产—基金投资评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

单位：人民币元

序号	基金发行单位	基金名称	基金类型	投资日期	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	兴业银行股份有限公司杭州分行	兴业银行添利快线净值型理财产品	开放式	2020年6月	123,276,733.43	123,845,818.10	123,845,818.10	-	-	
合计						123,845,818.10	123,845,818.10	-	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

填表日期：2020年10月

评估人员：卢孝伟

预付款项评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	杭州广安仓储有限公司	租赁款	2019年12月	1年以内	24,713.83	24,713.83	-	0.00%	
2	浙江省五金矿产进出口有限公司	14、15楼物业费	2020年3月	1年以内	207,040.54	207,040.54	-	0.00%	
总计					231,754.37	231,754.37	-	0.00%	
减：预付账款坏账准备							-	0.00%	
合计					231,754.37	231,754.37	-	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

填表日期：2020年10月

评估人员：卢孝伟

其他应收款评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表3-8

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
3-7-1	应收利息	0.00	0.00	-	0.00%	
3-7-2	应收股利	0.00	0.00	-	0.00%	
3-7-3	其他应收款	33,146,856.62	50,330,774.00	17,183,917.38	51.84%	
合计		33,146,856.62	50,330,774.00	17,183,917.38	51.84%	

评估人员：卢孝伟

其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表3-8-3

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	施工水电费	水电费	2020年8月	1年以内	719,136.20	719,136.20	0.00	0.00%	
2	个人社保及住房公积金	社保、公积金	2020年8月	1年以内	185,175.92	185,175.92	0.00	0.00%	
3	企业社保	社保	2020年8月	1年以内	85,098.74	85,098.74	0.00	0.00%	
4	智慧网谷	咨询设计费	2019年9月	1年以内	170,000.00	170,000.00	0.00	0.00%	
5	浙江省五金矿产进出口有限公司	租房保证金	2019年11月	1年以内	130,473.29	130,473.29	0.00	0.00%	
6	浙江亚厦装饰股份有限公司	施工水电费	2020年7月	1年以内	119,226.37	119,226.37	0.00	0.00%	
7	浙江国贸集团东方机电工程股份有限公司	代收代垫款	2016年10月	4-5年	31,018,682.95	31,018,682.95	0.00	0.00%	
8	浙江五矿特利和商贸管理有限公司	收到五矿房租押金退回	2020年2月	1年以内	116,393.00	116,393.00	0.00	0.00%	
9	杭州友安物业管理有限公司	2020年2季度曹卫华工资及福利费（物业承担）	2020年6月	1年以内	85,800.00	85,800.00	0.00	0.00%	
10	杭州广安仓储有限公司	付杭州广安仓储有限公司智慧网谷项目租房押金	2017年10月	2-3年	30,000.00	30,000.00	0.00	0.00%	
11	浙江东方金融控股集团股份有限公司	代收代垫工程款	2020年8月	1年以内	17,670,787.53	17,670,787.53	0.00	0.00%	
总计					50,330,774.00	50,330,774.00	0.00	0.00%	
减：其他应收款坏账准备					17,183,917.38		-17,183,917.38	-100.00%	
合计					33,146,856.62	50,330,774.00	17,183,917.38	51.84%	

被评估单位填表人：孟婉娇

填表日期：2020年10月

评估人员：卢孝伟

一年内到期的非流动资产评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表3-11

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	杭工信-德信地产杭州萧山空港项目集合资金信托计划产品	2020年6月	信托产品	30,482,083.33	30,482,083.33	-	0.00%	
2	浙金汇城135号集合资金信托计划产品	2020年7月	信托产品	21,009,097.78	21,009,097.78	-	0.00%	
3	浙金汇业365号集合资金信托计划产品	2020年8月	信托产品	20,052,555.56	20,052,555.56	-	0.00%	
4	浙金汇业403号融创泉州东麓别院项目	2020年7月	信托产品	30,387,000.00	30,387,000.00	-	0.00%	
5	浙金汇业391号碧桂园湖州铂悦府项目	2020年7月	信托产品	34,169,975.83	34,169,975.83	-	0.00%	
合计				136,100,712.50	136,100,712.50	-	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：卢孝伟

填表日期：2020年10月

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	多交的增值税额	2020年8月	多交的增值税额	13,212.17	13,212.17	-	0.00%	
2	其他货币资金利息	2020年6月	其他货币资金利息	488,219.18	488,219.18	-	0.00%	
合计				501,431.35	501,431.35	-	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：卢孝伟

填表日期：2020年10月

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表4

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-2	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-3	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-4	长期股权投资	53,000,000.00	93,674,362.38	40,674,362.38	76.74%
4-5	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-6	固定资产	187,875.31	566,600.00	378,724.69	201.58%
4-7	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-8	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-9	油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-10	无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-11	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-12	商誉	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-13	长期待摊费用	787,635.74	990,822.93	203,187.19	25.80%
4-14	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-15	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
合　　计		53,975,511.05	95,231,785.31	41,256,274.26	76.44%

评估人员：卢孝伟

长期股权投资评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表4-4

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	杭州友安物业管理有限公司	2014-2-19	100	3,000,000.00	3,000,000.00	13,630,000.00	10,630,000.00	354.33%	
2	湖州国贸东方房地产有限公司	2011-1-6	100	50,000,000.00	50,000,000.00	80,044,362.38	30,044,362.38	60.09%	
总计					53,000,000.00	93,674,362.38	40,674,362.38	76.74%	
减：长期股权投资减值准备							0.00	0.00%	
合计					53,000,000.00	93,674,362.38	40,674,362.38	76.74%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：卢孝伟

填表日期：2020年10月

固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表4-6

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	1,754,823.00	187,875.31	1,651,100.00	566,600.00	-103,723.00	378,724.69	-5.91%	201.58%
4-6-4	固定资产-机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
4-6-5	固定资产-车辆	1,577,877.00	125,164.72	1,515,000.00	491,500.00	-62,877.00	366,335.28	-3.98%	292.68%
4-6-6	固定资产-电子设备	176,946.00	62,710.59	136,100.00	75,100.00	-40,846.00	12,389.41	-23.08%	19.76%
4-6-7	固定资产—土地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
固定资产合计		1,754,823.00	187,875.31	1,651,100.00	566,600.00	-103,723.00	378,724.69	-5.91%	201.58%

评估人员：卢孝伟

固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表4-6-5

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程(公里)	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	浙A659KC	奔驰BJ7181VF	北京奔驰	辆	1	2012年1月	2012年1月	16	362,300.00	18,115.00	359,500.00	28%	100,700.00	456.00%	
2	浙A069NX	奔驰BJ6453A3	北京奔驰	辆	1	2012年5月	2012年5月	14	412,478.00	20,623.90	403,700.00	31%	125,100.00	507.00%	
3	浙A0HA27	奥迪轿车FV7251BBCWG	一汽大众	辆	1	2012年6月	2012年6月	8	469,100.00	69,725.87	437,800.00	32%	140,100.00	101.00%	
4	浙A806QZ	丰田皇冠轿车TV7251royal	一汽丰田	辆	1	2013年6月	2013年6月	14	333,999.00	16,699.95	314,000.00	40%	125,600.00	652.00%	
总计					4				1,577,877.00	125,164.72	1,515,000.00		491,500.00	292.68%	
减：车辆减值准备														0.00%	
合计					4				1,577,877.00	125,164.72	1,515,000.00		491,500.00	292.68%	

被评估单位填表人：孟婉娇

填表日期：2020年10月

评估人员：卢孝伟

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4-6-6

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

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	0400015	DELL电脑	DELL电脑	DELL	台	1	2012-04-30	2012-04-30	3,900.00	195.00	200.00		200.00	2.56%	
2	3900001	恒光电动自行车	恒光电动自行车	恒光	辆	1	2013-02-28	2013-02-28	3,000.00	150.00	150.00		150.00	0.00%	
3	0400024	HP 5200打印机	HP 5200打印机	HP	台	1	2013-04-30	2013-04-30	6,180.00	309.00	300.00		300.00	-2.91%	
4	0400027	文件柜		浙江铭派博杰家具有限公司	个	1	2013-12-31	2013-12-31	4,568.00	228.40	3,500.00	15%	500.00	118.91%	
5	0400028	文件柜		浙江铭派博杰家具有限公司	个	1	2013-12-31	2013-12-31	4,410.00	220.50	4,000.00	15%	600.00	172.11%	
6	0400029	文件柜		浙江铭派博杰家具有限公司	个	1	2013-12-31	2013-12-31	3,150.00	157.50	2,900.00	15%	400.00	153.97%	
7	0400030	三人位沙发		浙江铭派博杰家具有限公司	组	1	2013-12-31	2013-12-31	2,730.00	136.50	2,400.00	15%	400.00	193.04%	
8	0400031	文件柜		浙江铭派博杰家具有限公司	个	1	2013-12-31	2013-12-31	3,150.00	157.50	2,900.00	15%	400.00	153.97%	
9	0400032	佳能相机60D	佳能相机60D	佳能	台	1	2014-09-28	2014-09-28	6,750.00	337.50	5,200.00	15%	800.00	137.04%	
10	0400033	打印机		HP	台	1	2015-06-15	2015-06-15	7,460.00	373.00	350.00		350.00	-6.17%	
11	0400034	AO史密斯空气净化器	KJ500F-E01	A0史密斯	台	1	2017-02-20	2017-02-20	5,418.00	270.90	300.00	30%	1,400.00	416.80%	
12	0700001	会议桌		杭州家私市场棋天家具	张	1	2017-11-29	2017-11-29	6,800.00	3,838.04	5,800.00	65%	3,800.00	-0.99%	
13	0400035	电脑		DELL	台	1	2017-12-26	2017-12-26	6,150.00	954.69	5,800.00	45%	2,600.00	172.34%	
14	0700002	书柜		东阳市大联博典木制品厂	个	1	2017-12-26	2017-12-26	5,100.00	2,945.85	4,900.00	65%	3,200.00	8.63%	
15	0700003	办公桌		东阳市大联博典木制品厂	张	1	2017-12-26	2017-12-26	15,800.00	9,126.35	13,600.00	65%	8,800.00	-3.58%	
16	0700004	沙发		东阳市大联博典木制品厂	组	1	2017-12-26	2017-12-26	18,500.00	10,685.90	16,600.00	65%	10,800.00	1.07%	
17	0700005	茶桌		东阳市大联博典木制品厂	张	1	2017-12-26	2017-12-26	5,280.00	3,049.69	5,000.00	65%	3,300.00	8.21%	
18	0700006	衣柜		东阳市大联博典木制品厂	组	1	2017-12-26	2017-12-26	6,250.00	3,591.41	5,000.00	65%	2,900.00	-19.25%	
19	0700007	沙发		东阳市南马青藤工艺品厂	组	1	2017-12-26	2017-12-26	12,600.00	7,277.97	11,300.00	65%	7,300.00	0.30%	
20	0700008	沙发		东阳市南马青藤工艺品厂	组	1	2017-12-26	2017-12-26	12,600.00	7,277.97	11,300.00	65%	7,300.00	0.30%	
21	0700009	书柜		东阳市大联博典木制品厂	组	1	2017-12-26	2017-12-26	5,100.00	2,945.85	4,900.00	65%	3,200.00	8.63%	
22	0700010	书柜		东阳市大联博典木制品厂	组	1	2017-12-26	2017-12-26	5,100.00	2,945.85	4,900.00	65%	3,200.00	8.63%	
23	0400036	笔记本电脑		DELL	台	1	2017-12-28	2017-12-28	5,500.00	853.78	4,500.00	45%	2,000.00	134.25%	
24	0400037	复印机	fuji xerox v2060	fuji xerox	台	1	2018-01-31	2018-01-31	15,500.00	2,815.31	15,000.00	55%	8,300.00	194.82%	
25	0400038	电脑	DELL XEPRIA	DELL	台	1	2018-06-29	2018-06-29	5,950.00	1,866.13	5,300.00	55%	2,900.00	55.40%	
总计						25			176,946.00	62,710.59	########		########	19.76%	
减：电子设备减值准备															
合计						25			176,946.00	62,710.59	########		########	19.76%	

被评估单位填表人：孟婉娇

填表日期：2020年10月

评估人员：卢孝伟

长期待摊费用评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表4-13

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值	尚存受益月数	评估价值	增减值	增值率	备注
1	五矿大厦办公室装修费	2020年1月	1,061,596.00	120	787,635.74	112	990,822.93	203,187.19	20.51%	
合计					787,635.74		990,822.93	203,187.19	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

填表日期：2020年10月

评估人员：卢孝伟

流动负债评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表5

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-2	以公允价值计量且其变动计入损益的金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-3	衍生金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-4	应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-5	应付账款	125,998.00	53,080.00	-72,918.00	-57.87%
5-6	预收款项	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-7	应付职工薪酬	3,239,889.83	3,239,889.83	0.00	0.00%
5-8	应交税费	51,046.44	51,046.44	0.00	0.00%
5-9	其他应付款	167,771,187.08	167,771,187.08	0.00	0.00%
5-10	持有待售负债	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-11	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-12	其他流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00%
流动负债合计		171,188,121.35	171,115,203.35	-72,918.00	-0.04%

评估人员：卢孝伟

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	账龄	业务内容	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
1	浙江建筑特种技术工程公司	2011年以前	5年以上	工程款	30,684.00	0.00	-30,684.00	-100.00%	
2	杭州建固特种建筑技术有限公司	2011年以前	5年以上	工程款	12,530.00	0.00	-12,530.00	-100.00%	
3	杭州凡浩网络科技有限公司	2011年以前	5年以上	工程款	15,901.00	0.00	-15,901.00	-100.00%	
4	杭州国阳标识设计制作有限公司	2011年以前	5年以上	工程款	3,100.00	0.00	-3,100.00	-100.00%	
5	浙江星月门业有限公司	2011年以前	5年以上	工程款	10,703.00	0.00	-10,703.00	-100.00%	
6	杭州城美建筑工程有限公司	2020年4月	1年以内	工程款	53,080.00	53,080.00	0.00	0.00%	
合计					125,998.00	53,080.00	-72,918.00	-57.87%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：卢孝伟

填表日期：2020年10月

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表5-7

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2020年8月	3,172,400.00	3,172,400.00	0.00	0.00%	
2	医疗保险费	2020年8月	2,379.08	2,379.08	0.00	0.00%	
3	基本养老保险费	2020年2月	2,896.27	2,896.27	0.00	0.00%	
4	失业保险费	2020年2月	155.16	155.16	0.00	0.00%	
5	工伤保险费	2020年1月	82.75	82.75	0.00	0.00%	
6	生育保险费	2020年1月	248.25	248.25	0.00	0.00%	
7	工会经费	2020年8月	61,728.32	61,728.32	0.00	0.00%	
合计			3,239,889.83	3,239,889.83	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：卢孝伟

填表日期：2020年10月

其他应付款评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表5-9

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
5-9-1	应付利息	0.00	0.00	0.00	0.00%	
5-9-2	应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00%	
5-9-3	其他应付款	167,771,187.08	167,771,187.08	0.00	0.00%	
合计		167,771,187.08	167,771,187.08	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇　　评估人员：卢孝伟

填表日期：2020年10月

应交税费评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表5-8

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
1	杭州市西湖区地税局	2020年8月	个人所得税	51,046.44	51,046.44	0.00	0.00%	
合计				51,046.44	51,046.44	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

填表日期：2020年10月

评估人员：卢孝伟

其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表5-9-3
共28页，第27页

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
1	代扣代缴款项	2020年6月	公积金	57,170.00	57,170.00	0.00	0.00%	
2	代扣代缴款项	2020年6月	失业保险	1,470.22	1,470.22	0.00	0.00%	
3	代扣代缴款项	2020年6月	养老保险	23,310.24	23,310.24	0.00	0.00%	
4	代扣代缴款项	2020年6月	医疗保险	5,719.44	5,719.44	0.00	0.00%	
5	代扣代缴款项	2020年8月	其他	47,969.92	47,969.92	0.00	0.00%	
6	暂收暂付	2020年6月	保证金	114,500.00	114,500.00	0.00	0.00%	
7	浙江省建筑设计研究院	2018年2月	保证金	184,000.00	184,000.00	0.00	0.00%	
8	金程科技有限公司	2020年5月	保证金	106,184.05	106,184.05	0.00	0.00%	
9	浙江省建设工程质量检验站有限公司	2019年12月	保证金	3,800.00	3,800.00	0.00	0.00%	
i0	日立电梯(中国)有限公司杭州营销有限公司	2020年7月	保证金	300,000.00	300,000.00	0.00	0.00%	
11	上海直玖机场设备有限公司	2017年12月	保证金	52,635.00	52,635.00	0.00	0.00%	
12	江苏博宇建筑工程设备科技有限公司	2017年12月	保证金	83,240.00	83,240.00	0.00	0.00%	
13	浙江中天智汇安装工程有限公司	2019年10月	保证金	230,500.00	230,500.00	0.00	0.00%	
14	浙江康泰空调工程有限公司	2019年11月	保证金	164,279.80	164,279.80	0.00	0.00%	
15	杭州顺通交通工程有限公司	2018年8月	保证金	7,281.00	7,281.00	0.00	0.00%	
16	杭州韶文广告有限公司	2020年6月	保证金	24,375.00	24,375.00	0.00	0.00%	
17	中恒建设集团有限公司	2018年9月	保证金	289,334.00	289,334.00	0.00	0.00%	
18	重庆浙交市政建设有限公司	2020年7月	保证金	91,468.00	91,468.00	0.00	0.00%	
19	中韩人寿保险有限公司	2020年8月	代建工程	1,726,118.18	1,726,118.18	0.00	0.00%	
20	大地期货有限公司	2020年8月	代建工程	20,688,391.58	20,688,391.58	0.00	0.00%	
21	浙商金汇信托股份有限公司	2020年8月	代建工程	21,006,479.96	21,006,479.96	0.00	0.00%	
22	浙江省国际贸易集团有限公司	2020年8月	代建工程	9,753,443.34	9,753,443.34	0.00	0.00%	
24	暂收暂付	2020年8月	往来款	2,261,036.11	2,261,036.11	0.00	0.00%	
25	待处理款项	2020年4月	往来款	138,757.59	138,757.59	0.00	0.00%	
26	杭州屹天防水工程有限公司	2011年以前	工程款	4,000.00	4,000.00	0.00	0.00%	
27	浙江华成建筑工程有限公司	2011年以前	工程款	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00%	

其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表5-9-3
共28页，第28页

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
28	马路清扫费	2011年以前	工程款	21,159.00	21,159.00	0.00	0.00%	
29	代收管理费	2011年以前	工程款	19,497.00	19,497.00	0.00	0.00%	
30	浙江大成建设集团有限公司	2020年1月	工程款	687,845.00	687,845.00	0.00	0.00%	
31	金程科技有限公司	2019年12月	工程款	41,500.00	41,500.00	0.00	0.00%	
32	浙江省工业设备安装集团有限公司	2020年7月	工程款	26,462.00	26,462.00	0.00	0.00%	
33	浙江工业大学	2015年6月	工程款	100,000.00	100,000.00	0.00	0.00%	
34	上海直玖机场设备有限公司	2020年1月	工程款	52,634.99	52,634.99	0.00	0.00%	
35	浙江亚厦装饰股份有限公司	2019年11月	工程款	125,150.00	125,150.00	0.00	0.00%	
36	杭州翰丰建设有限公司	2019年4月	工程款	17,932.00	17,932.00	0.00	0.00%	
37	杭州易和网络有限公司	2020年7月	工程款	-262,964.00	-262,964.00	0.00	0.00%	
38	浙江康泰空调工程有限公司	2020年1月	工程款	68,400.50	68,400.50	0.00	0.00%	
39	杭州绿色空间室内环境检测有限公司	2018年12月	工程款	9,982.50	9,982.50	0.00	0.00%	
40	浙江科宇检测有限公司	2019年8月	工程款	5,608.20	5,608.20	0.00	0.00%	
41	杭州绿竹机电设备有限公司	2020年5月	工程款	30,944.00	30,944.00	0.00	0.00%	
42	杭州希许装饰材料有限公司	2020年7月	工程款	831.00	831.00	0.00	0.00%	
43	程达（杭州）装饰工程有限公司	2020年8月	工程款	14,282.50	14,282.50	0.00	0.00%	
44	杭州中欣不锈钢制品有限公司	2019年8月	工程款	188,035.00	188,035.00	0.00	0.00%	
45	湖州国贸东方房地产有限公司	2020年5月	往来款	108,967,223.69	108,967,223.69	0.00	0.00%	
46	湖州东方蓬莱置业有限公司		往来款	281,200.27	281,200.27	0.00	0.00%	
合计				167,771,187.08	167,771,187.08	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：卢孝伟

填表日期：2020年10月

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国贸东方房地产有限公司股东全部权益价值评估项目

评估说明

（第一册 共三册）

万邦评报【2020】322号

万邦资产评估有限公司

报告日期：2020年11月1日

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国贸东方房地产有限公司股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 说 明

万邦评报〔2020〕322号

（共三册，第一册）

万邦资产评估有限公司

WIDE-WORLD APPRAISAL CO.,LTD.

2020年11月1日

目　　录

关于评估说明使用范围的声明 1
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 6
第一章　资产基础法评估说明 6
第二章　评估结论及其分析 21
附件： 23

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国贸东方房地产有限公司（以下简称"浙江国贸东方房产公司"）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浙江国贸东方房产公司的股东全部权益价值。

评评估范围为浙江国贸东方房产公司的全部及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、设备类固定资产、长期待摊费用）及流动负债。按照浙江国贸东方房产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420,968,437.55 元、171,188,121.35 元、249,780,316.20 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	366,992,926.50
非流动资产	53,975,511.05
其中：长期股权投资	53,000,000.00
固定资产	187,875.31
其中：设备类固定资产	187,875.31
长期待摊费用	787,635.74
资产合计	420,968,437.55
流动负债	171,188,121.35
非流动负债	-
负债合计	171,188,121.35
股东权益(净资产)	249,780,316.20

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。

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。

二、 实物资产的分布情况

委托评估的实物资产包括设备类固定资产。

列入评估范围的设备类固定资产包括运输设备4辆、电子设备25台（组）。设备主要为电脑、家具、打印机等办公设备以及奔驰汽车、奥迪轿车、丰田汽车等运输设备。上述设备类固定资产主要分布在公司办公区域内，车辆均已取得机动车行驶证、登记证。

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 日委派评估人员到浙江国贸东方房产公司，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、办公室等部门的相关人员，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 16 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；

4.根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察；

5.查阅委估资产的合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6.收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

二、 影响资产核实的事项

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

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。

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、流动负债，其中流动资产主要包括货币资金、其他应收款、一年内到期的非流动资产等；流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。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	73,166,353.56
3—2	交易性金融资产	123,845,818.10
3—7	预付账款	231,754.37
3—8	其它应收款	50,330,774.00
3—8	减：坏账准备	17,183,917.38
3—8	其他应收款净额	33,146,856.62
3—11	一年内到期的非流动资产	136,100,712.50
3—13	其他流动资产	501,431.35
3	流动资产合计	366,992,926.50
二	流动负债	
5—5	应付账款	125,998.00
5—8	应付职工薪酬	3,239,889.83
5—9	应交税费	51,046.44
5—10	其他应付款	167,771,187.08
5	流动负债合计	171,188,121.35

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流动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浙江国贸东方房产公司填写流动资产及流动负债申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1. 核对账目：根据浙江国贸东方房产公司提供的流动资产及流动负债评估申报资料，首先对财务账簿、资产评估申报表进行账账、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；

第三阶段：综合处理阶段

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；

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

货币资金包括现金、银行存款，账面价值为73,166,353.56元，其中：现金42,820.36元、银行存款13,123,533.20元、其他货币资金60,000,000.00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42,820.36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。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42,820.36元。

（2）银行存款

货币资金均为银行存款，账面价值为13,123,533.20元，共有7个人民币账户，分别存在中国银行股份有限公司浙江省分行、中国银行股份有限公司杭州市高新技术区支行、工商银行杭州市之江支行、中信银行杭州市钱江支行、兴业银行杭州分行、浙商银行杭州西湖支行、中国银行浙江省分行等。评估人员核对了银行对账单，对各账户余额进行了函证，并获得回函确认，经核实未发现影响所有者权益的大额未达账项。人民币存款按核实后的账面值确认评估价值。

银行存款评估价值为13,123,533.20元。

（3）其他货币资金

其他货币资金为结构性存款，账面价值60,000,000.00元，存在中信银行钱江支行。评估人员查看了结构性存款合同，并对账户余额进行了函证，并获得回函确认，应计利息已在其他流动资产科目挂账，故按核实后的账面值确认评估价值。

其他货币资金评估价值为60,000,000.00元。

货币资金评估价值为 73,166,353.56 元。

2.交易性金融资产

交易性金融资产主要是兴业银行股份有限公司杭州分行的兴业银行添利快线净值型理财产品，账面价值为 123,845,818.10。评估人员向被评估单位相关人员获取了信托合同及理财产品合同，并对账户余额进行了函证，并获得回函确认。交易性金融资产按核实后的账面值确认评估价值。

交易性金融资产评估价值为 123,845,818.10 元。

3.预付账款

预付账款账面价值为 231,754.37 元，主要为国贸东方预付浙江五金矿产有限公司物业费和杭州广安仓储有限公司的房租。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，按账面值确认评估价值。

预付账款的评估价值为 231,754.37 元。

4.其他应收款

其他应收款账面价值 33,146,856.62 元，其中账面余额 50,330,774.00 元，坏账准备 17,183,917.38 元。其他应收款主要为代建工程的代收代垫款、施工水电费等。

坏账准备按账龄分析法提取，即账龄在 1 年以内的坏账准备提 5%、1-2 年提 30%、2-3 年提 50%、3 年以上提 100%；关联方计提 1%。

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、其他应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等，并通过检查相关合同、原始凭证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。

经核实，其他应收款期末余额属正常款项，大部分往来的发生与关联方有关，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。坏账准备按零值计算。

其他应收款评估价值为 50,330,774.00 元，评估增值 17,183,917.38 元，增值率为 51.84%。

5.一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产主要是信托产品及理财产品，账面价值为 136,100,712.50 元，主要包括杭州工商信托股份有限公司的德信地产杭州萧山空港项目集合资金信托计划产品、浙商金汇信托股份有限公司的浙金汇城 135 号集合资金信托计划产品、浙金汇业 365 号集合资金信托计划产品、浙金汇业 403 号融创泉州东麓别院项目、浙金汇业 391 号碧桂园湖州铂悦府项目等，评估人员向被评估单位相关人员获取了信托合同及理财产品合同，并对利息进行了计算，并获得确认，经核实未发现影响所有者权益的大额未达账项。一年内到期的非流动资产按核实后的账面值确认

评估价值。

一年内到期的非流动资产评估价值为 136,100,712.50 元。

6.其他流动资产

其他流动资产账面价值为 501,431.35 元，主要是多交的增值税和定期存款的利息，评估人员核对了明细账与总账的一致性，测算了定期存款的利息，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，以核实后的账面值确认为评估值。

其他流动资产评估价值为 501,431.35 元。

7.流动资产评估结论及其分析

流动资产账面价值为 366,992,926.50 元，评估价值为 384,176,843.88 元，评估价值与账面价值相比增值 17,183,917.38 元，增值率为 4.68%（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 125,998.00 元，主要是应付对方单位的工程款等，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，并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，部分应付账款账龄较长，已过追诉期，期后支付可能性极小，因此评估为零，其余应付账款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 53,080.00 元，评估减值 72,918.00 元，减值率为 57.87%。

2.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 3,239,889.83 元，主要为企业依政策规定提取的应付项目绩效工资，评估人员核对了明细账与总账的一致性，检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核公司计提依据，职工薪酬的计提符合计提标准的要求，金额计算准确，为实际承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付职工薪酬评估价值为 3,239,889.83 元。

3.应交税费

应交税费账面价值为 51,046.44 元，为代扣代缴的个人所得税。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。经核实无误，可以确认。故以核实后的账面价值确认为评估价值。

应交税费评估价值为 51,046.44 元。

4.其他应付款

其他应付款账面价值 167,771,187.08 元，主要包括代建工程款、工程款、保证金等。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，核实了相关的凭证及有关资料。经核实 ，其他应付款款项均为实际应承担的债务，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 167,771,187.08 元。

5.流动负债评估结论及其分析

流动负债账面价值为 171,188,121.35 元，评估价值为 171,115,203.35 元，评估减值 72,918.00 元，减值率为 0.04%。（详见流动负债评估汇总表、明细表）。

第二节 长期股权投资评估技术说明

一、评估范围

长期股权投资账面价值为53,000,000.00元，为对全资子公司杭州友安物业管理有限公司和湖州国贸东方房地产有限公司的股权投资，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位	简称	投资比例	核算方法	账面价值	主营经营状况	备注
1	杭州友安物业管理有限公司	友安物业公司	100%	成本法	3,000,000.00	房地产开发	
2	湖州国贸东方房地产有限公司	湖州国贸房地产公司	100%	成本法	50,000,000.00	房地产开发	

二、长期股权投资基本情况

（一）杭州友安物业管理有限公司

（具体见本评估说明第二册“评估说明附件二”相关内容）

（二）湖州国贸东方房地产有限公司

（具体见本评估说明第三册 “评估说明附件三”相关内容）

三、评估过程

评估人员查阅了上述投资项目的协议、合同、章程、验资报告、营业执照等相关公司设立文件，查阅了被投资单位的有关股东会决议，了解了被投资单位的生产经营情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况，按照确定的评估方法评估计价。

四、评估方法

对友安物业公司和湖州国贸东方房产公司两家全资子公司，评估人员采用同一基准日对上述公司进行现场资产核实和整体评估，以各子公司评估后的股东权益中浙江国贸东方房产公司所占份额（股东全部权益的评估价值×股权比例）确定该项长期股权投资的评估值。

（二）各项长期股权投资评估的具体情况如下：

序号	被投资单位名称	账面价值	被评估单位账面净资产	被评估单位股东权益评估值	持股比例	评估价值	增减值	增值率	备注
1	杭州友安物业管理有限公司	3,000,000.00	7,584,465.45	13,630,000.00	100%	13,630,000.00	10,630,000.00	354.33%	
2	湖州国贸东方房地产有限公司	50,000,000.00	52,833,416.75	80,044,362.38	100%	80,044,362.38	30,044,362.38	60.09%	
合计		53,000,000.00	60,417,882.20	93,674,362.38		93,674,362.38	40,674,362.38	76.74%	

五、评估结果

长期股权投资评估值 93,674,362.38 元，与账面值 53,000,000.00 元相比，评估增值 40,674,362.38 元，增值率 76.74%。

第三节 设备类固定资产评估说明

进入本次评估的范围为浙江国贸东方房地产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	账面原值	账面净值
1	固定资产----车辆	1,577,877.00	125,164.72
2	固定资产----电子设备	176,946.00	62,710.59
总计		1,754,823.00	187,875.31
减：减值准备			
合计		1,754,823.00	187,875.31

一、设备概述

1. 概述

本次纳入评估范围的运输设备有车辆 4 辆、电子设备 25 台（套），电子设备和运输车辆主要分布在公司办公区内。

2. 主要设备

列入本次评估范围的设备类固定资产主要有：电脑、复印机、打印机、家具等办公设备以及奔驰汽车、奥迪汽车、丰田汽车等运输车辆，均分布于被评估单位办公场地内。

3. 设备账面价值来源和构成

设备购置时间主要在公司成立后陆续购置，固定资产账面原值中主要为设备的购置费用。

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。

二、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、工作负荷、使用环境等情况进行了察看。

A. 对纳入评估范围的电子设备，评估专业人员采用目测法，以其丰富的经验作一般性技术鉴定。

B. 对纳入评估范围的车辆，核实车名、型号、牌照号、出厂年月、购置日期、发动机缸数、排气量、吨位、行驶里程、事故及维修状况等；对价值量较高的车辆重点观察行驶情况及性能，以此作为现场勘察技术鉴定。

（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，了解设备的现状和工艺参数的控制。查看设备档案和设备大修记录，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和价格变化分析资料；

（2）查找同类设备的报价和相关替代设备的技术参数；

（3）向有关部门询价；

（4）审核重点设备的购置发票、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。

三、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，对于列入评估范围内运输车辆采用成本法进行评估，电子设备以成本法评估为主，部分采用二手价评估。

机器设备评估的成本法是依据被评估设备在全新状态下的重置价值，扣减实体性陈旧贬值、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。其基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

（一）电子设备

1. 重置价值的确定

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杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和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+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

由于本次评估对象为电子设备及家具等，不存在安装等情况，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。

2. 成新率的确定

1) 设备成新率的确定

列入评估范围的设备均为价值较小的电子设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，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%

2) 设备经济使用年限

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设备的经济使用年限如下：

办公家具 8 年；

复印机、电脑、打印机、传真机、相机等办公设备 5～8 年；

车辆 12 年

3. 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

评估价值=重置价值×综合成新率

（二）运输车辆

1. 重置价值的确定

由于本次评估的车辆购置年份较久远，市场上无法询到新车价格，因此通过市场询价新型同款车辆价格，在其基础上打功能性折扣取得购置价，再加上车辆购置税及其他费用作为其重置价值，其中车辆购置税依据《中华人民共和国车辆购置税法》规定，按计税依据的 10%确定，其他费用主要为车检费、办照费等。其公式如下：

运输车辆重置价值=车辆购置价+车辆购置税+其他费用

2. 成新率的确定

参考国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

a 勘察法成新率 A

b 年限法成新率 B=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

c 行驶里程成新率 C=尚可行驶里程/（尚可行驶里程+已行驶里程）×100%

d 综合成新率=min{A,B,C}

3. 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

评估价值=重置价值×综合成新率

四、评估案例

案例一、以浙 A069NX 奔驰 BJ6453A3 车（列《固定资产—车辆评估明细表》第 2 项）为例对车辆的评估过程作具体说明

1、概况

车牌号码：浙 A069NX

品牌：奔驰

车辆型号：BJ6453A3

整车长宽高（mm）：4581*1770*1448

总质量（Kg）：1800

轴距（mm）：3012

排量（ml）：2498

车辆登记日：2012 年 6 月

已行驶里程（km）：140916

账面原值：412,478.00 元

账面净值：20,623.90 元

2、 重置全价的确定

（1） 购置价的确定

经网上（车市报价）查询，该款车新版目前市场购置价为 370,400 元。

（2） 车辆购置税的确定

为不含增值税价的 10%，即

车辆购置税=327,800×10%＝32,800 元（取整至佰元）

（3） 其他费用的确定

其他费用主要为车检费、办照费等，按 500 元计取。

重置全价=370,400＋32,800＋500＝403,700 元（取整至佰元）

3、 综合成新率的确定

（1）理论成新率的计算

车辆的理论成新率根据车辆经济使用年限和经济行驶公里数，采用孰低原则来确定其理论成新率，此类车经济使用年限为 12 年，经济行驶公里数为 50 万公里，截止基准日已约使用 8.3 年，行驶 14.1 万公里，经了解该车使用情况正常，预计尚可使用 3.7 年、尚可行驶 35.9 万公里。故：

年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

=3.7/（3.7+8.3）×100%

=31%

里程成新率=尚可行驶里程/（尚可行驶里程+已行驶里程）×100%

=35.9/（35.9+14.1）×100%

=72%

取理论成新率=31%

（2）现场勘察情况

评估人员对该车进行现场勘察，车辆外表整齐，各种灯光齐全。发动机启动、运转、停车灵活准确、无杂音。车辆加速性能、制动性能、操纵性能良好。车内仪表齐全、灵活、准确、座位基本无变形、整齐、空调、音响、工作基本正常。根据现场勘察情况，理论成新率不需调整，以理论成新率作为综合成新率。

（3）综合成新率

根据理论成新率和现场勘察情况，综合成新率为 31%。

4、 评估价值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

=403,700×31%

=125,100 元（取整至佰元）

案例二、以 fujixeroxv2060(列《固定资产—电子设备评估明细表》第 24 项)为例对电子设备的评估过程作具体说明：

1. 设备概况

设备名称：fujixeroxv2060

数量：1 台

启用时间：2018 年 1 月

产品类型数码复合机

颜色类型黑白

涵盖功能复印

最大原稿尺寸 A3

内存容量 4GB

硬盘容量 128GB

供纸容量标配纸盘：

出纸容量 250 页

账面原值：15,500.00 元；账面净值：2,815.31 元

经评估人员现场查勘，该设备使用情况正常.

2. 重置全价的确定

经上网询价，设备购置价为 15,000 元/台。

即：设备重置价值=设备购置价

=15,000 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 2018 年 1 月启用，至评估基准日（2020 年 8 月 31 日）已使用约 2.6 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 3.4 年。

因此：成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=3.4÷（3.4+2.6）×100%

=57%

4. 评估价值的计算

评估价值=重置价值×成新率

=15,000×57%

=8,300.00 元（取整到百位）

五、机器设备评估结论及分析

账面原值 1,754,823.00 元

账面净值 187,875.31 元

重置价值 1,651,100.00 元

评估价值 566,600.00 元

评估增值 378,724.69 元

增值率 201.58%

第四节 长期待摊费用评估说明

长期待摊费用账面价值787,635.74元，为浙江国贸东方房地产公司装修费用的摊余成本。评估人员了解了有关长期待摊费用的形成、预计受益期、尚存受益期及已摊销情况等，查阅了原始入账凭证。

经核实，装修费原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销。评估人员根据装修费用的经济耐用年限10年进行分摊，期后尚存在对应的价值或权利（剩余受益期为112月），以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

长期待摊费用的评估价值 990,822.93 元，评估增值 203,187.19 元，增值率为 25.80%。

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，对浙江国贸东方房产公司在评估基准日 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。

资产基础法评估结果

资产账面价值 42,096.84 万元，评估价值 47,940.86 万元，评估增值 5,844.02 万元，增值率为 13.88%；

负债账面价值 17,118.81 万元，评估价值 17,111.52 万元，评估减值 7.29 万元，减值率为 0.04%；

股东全部权益账面价值 24,978.03 万元，评估价值 30,829.34 万元，评估增值 5,851.31 万元，增值率 23.43%。

各类资产、负债具体评估结果如下：

金额单位：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-A	D=C/A×100%
流动资产	1	36,699.29	38,417.68	1,718.39	4.68%
非流动资产	2	5,397.55	9,523.18	4,125.63	76.44%
其中：长期股权投资	3	5,300.00	9,367.44	4,067.44	76.74%
固定资产	4	18.79	56.66	37.87	201.54%
其中：设备类固定资产	5	18.79	56.66	37.87	201.54%
长期待摊费用	6	78.76	99.08	20.32	25.80%
资产合计	7	42,096.84	47,940.86	5,844.02	13.88%
流动负债	8	17,118.81	17,111.52	-7.29	-0.04%
非流动负债	9	-	-	-	-
负债合计	10	17,118.81	17,111.52	-7.29	-0.04%
股东全部权益	11	24,978.03	30,829.34	5,851.31	23.43%

评估结果与账面股东权益相比增值 5,851.31 万元，增值率为 23.43%。本次评估的主要增减值如下：

（1）其他应收款坏账准备评估为零导致评估增值 1,718.39 万元。

（2）长期股权投资由于子公司按整体资产评估后确认净资产，而财务中长期股权投资按成本法核算，二者不一致导致评估增值 4,067.44 万元。

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。

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”

附件二、长期投资单位杭州友安物业管理有限公司评估说明（评估说明第二册）

附件三、长期投资单位湖州国贸东方房地产有限公司股东全部权益价值评估说明（评估说明第三册）

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(以下简称“浙江东方集团”)，被评估单位为浙江国贸东方房地产有限公司(以下简称“浙江国贸东方房产公司”)。

（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

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．注　册　资　本：壹拾伍亿玖仟壹佰叁拾捌万陆仟叁佰叁拾元

6．统一社会信用代码：91330000142927960N

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：浙江国贸东方房地产有限公司

（2） 住　　所：浙江省杭州市文三路 453 号

（3） 法 定 代 表 人：陈新忠

（4） 企　业　性　质：其他有限责任公司

（5） 注　册　资　本：贰亿伍仟伍佰万元

（6） 实　收　资　本：贰亿伍仟伍佰万元

（7） 统一社会信用代码：91330000737762739T

（8） 发　照　机　关：浙江省市场监督管理局

（9） 经 营业务范 围：房地产开发经营。

2．企业历史沿革及组织结构

（1）公司成立时情况

浙江国贸东方房产公司成立于2002年4月4日，初始注册资本5000万元，成立时股东和出资情况如下：浙江省莱茵达房地产有限公司出资245万元，占注册资本的4.9%；浙江天业投资有限公司出资255万元，占注册资本的5.1%；浙江东方莱茵置业有限公司出资4500万，占注册资本的90%。

（2）公司历次股权变更情况

2003年8月，根据公司股东会决议，浙江东方莱茵置业有限公司将其持有公司的45.9%转让给浙江东方集团股份有限公司。

2005年8月，根据公司股东会决议，浙江东方莱茵置业有限公司将其持有公司的44.1%转让给浙江莱茵达商贸发展有限公司。

2005年8月，根据公司股东会决议，浙江莱茵房地产有限公司将其持有公司的4.9%转让给浙江莱茵达商贸发展有限公司；浙江莱茵达商贸发展有限公司将其持有的 39%转让给浙江东方集团股份有限公司。

2007年7月，根据公司股东会决议，浙江莱茵达商贸发展有限公司将其持有的10%转让给浙江千叶农业科技发展有限公司。

2010年11月，根据公司股东会决议，浙江千叶农业科技发展有限公司将其持有的10%转让给浙江东方集团股份有限公司。

2011年4月，根据公司股东会决议，增加注册资本5000万元，浙江东方集团股份有限公司出资5000万元。

2011年4月，浙江东方集团股份有限公司将其持有的15%转让给浙江省国际贸易集团有限公司；浙江东方集团股份有限公司将其持有的 25%转让给浙江省土产畜产进出口集团有限公司。

2012年10月，根据公司股东会决议，增加注册资本40000万元，浙江省国际贸易集团有限公司出资6000万，浙江省土产畜产进出口集团有限公司出资10000万元，浙江东方集团股份有限公司出资24000万元。

2019年2月，根据公司股东会决议，减少注册资本24500万元，浙江东方集团股份有限公司（变更为浙江东方金融控股集团股份有限公司）收回14700万元，浙江省土产畜产进出口集团有限公司收回6125万元，浙江省国际贸易集团有限公司收回3675万元。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，浙江国贸东方房产公司的注册资本为25500万元，实收资本25500万元，股权结构如下： 浙江东方金融控股集团股份有限公司持有股权 15300万元，占注册资本的60%；浙江省土产畜产进出口集团有限公司持有股权

6375 万元，占注册资本的 25%；浙江省国际贸易集团有限公司持有股权 3825 万元，占注册资本的 15%。

3．近三年企业的财务状况及经营业绩

浙江国贸东方房产公司（母公司单体报表口径）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	354,967,368.54	444,963,786.06	420,687,225.36	366,992,926.50
非流动资产	424,123,156.84	423,495,072.12	74,125,300.41	53,975,511.05
资产总计	779,090,625.38	868,458,858.16	494,812,525.77	420,968,437.55
流动负债	290,980,089.34	621,559,606.93	245,323,793.11	171,188,121.35
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	290,980,089.34	621,559,606.93	245,323,793.11	171,188,121.35
股东权益	488,110,436.04	246,899,251.25	249,488,732.66	249,780,316.20

浙江国贸东方房产公司（合并报表口径）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： 人民币万元

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	1,103,534,082.25	1,217,636,655.06	643,832,738.52	533,327,638.62
非流动资产	2,137,438.14	1,301,285.62	32,394,977.32	9,501,466.33
资产总计	1,105,671,520.39	1,218,937,940.68	676,227,715.84	542,829,104.95
流动负债	911,415,704.36	1,259,138,402.38	458,706,891.69	284,758,864.23
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	911,415,704.36	1,259,138,402.38	458,706,891.69	284,758,864.23
股东权益	194,255,816.03	-40,200,461.70	217,520,824.15	258,070,240.72

浙江国贸东方房产公司（母公司单体报表口径）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	48,543.69	19,417.48	4,097,087.38	-
营业成本	10,072,313.04	10,508,137.52	8,229,653.27	3,505,506.81
利润总额	-52,779,394.89	3,788,815.21	2,179,501.24	291,583.54
净利润	-52,779,394.89	3,788,815.21	2,281,996.29	291,583.54

浙江国贸东方房产公司（合并报表口径）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： 人民币万元

项目 \ 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
营业收入	154,274,007.58	100,287,827.81	1,002,391,450.71	98,740,902.72
营业成本	131,828,632.23	87,192,308.94	663,451,550.89	68,868,050.45
利润总额	167,305,063.19	10,613,518.35	253,982,150.97	51,549,247.97
净利润	163,764,519.65	10,543,722.27	257,413,800.73	40,549,416.57

备注：上述 217-2019 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，并出具了并出具了《清产核资专项财务审计报告》（天职业字[2020]37615 号）。

4．生产经营情况

浙江国贸东方房产公司成立于 2002 年，坐落在浙江省杭州市西湖区，是一家专门从事房地产开发的公司。现有员工 154 人，其中浙江国贸东方房产公司本级 22 人，湖州国贸东方房产公司 13 人，友安物业公司 119 人（含劳务派遣）。

浙江国贸东方房产公司现有开发项目有“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”项目为子公司湖州国贸东方房产公司旗下项目，包括柏翠庄和君澜阁两个项目，上述两个项目分别于 2015 年 5 月和 2019 年 7 月份竣工交付，截止评估基准日，项目剩尾盘销售。

子公司友安物业公司在管物业有国贸金融大厦、浙江土畜大楼、浙江五矿大厦、浙江国贸老大楼、浙江医药大楼等。

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、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：委托人浙江东方金融控股集团股份有限公司系被评估单位浙江国贸东方房产公司的股东，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），浙江东方金融控股集团股份有限公司拟转让其持有的浙江国贸东方房地产有限公司股权，为此需要对该经济行为涉及的浙江国贸东方房地产有限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浙江国贸东方房产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

评估对象为浙江国贸东方房产公司的股东全部权益价值。

评估范围为浙江国贸东方房产公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。按照浙江国贸东方房产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 420,968,437.55 元、171,188,121.35 元、249,780,316.20 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	366,992,926.50
非流动资产	53,975,511.05
其中：长期股权投资	53,000,000.00
固定资产	187,875.31
其中：设备类固定资产	187,875.31
长期待摊费用	787,635.74
资产合计	420,968,437.55
流动负债	171,188,121.35
非流动负债	-
负债合计	171,188,121.35
股东权益(净资产)	249,780,316.20

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

（一）子公司（湖州国贸东方房产公司）特殊事项说明

本次在对湖州国贸东方房产公司开发的柏翠庄项目与君澜阁项目进行评估时，土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定“纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。由于项目开发进度、竣工时间、项目收入、成本、税金、费用等均为预计数据，企业实际进行土地增值税的清算时，若预测数据与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。另外，对于项目开发中的住宅开发项目，截至评估基准日公司账面开发成本中已包含资本化利息，由于无法严格按税法要求提供相关金融机构开具的利息证明凭据，本次评估测算时，房地产开发费用（销售费用、管理费用、财务费用）按照取得土地使用权所支付的金额”与房地产开发成本金额之和的10%的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的三项费用金额与预测金额差异较大，将影响评估结果。本次评估中对于柏翠庄项目，该项目实际于2015年交付，截止评估基准日尚未进行土增税清算，经测算，该项目亏损，无需缴纳土地增值税。本次评估将上述预缴土地增值税17,847,996元退回测算。本次评估中土地增值税按项目交付后进行清算，若最终税务部门实际土地增值税清算金额与本次测算不一致，对评估结论会造成一定影响。

二）本次评估时采用的项目后续工程支出为管理层预计，未考虑项目后续工程支出可能与项目工程竣工决算存在差异从而对评估结果产生的影响。

三）本次评估基于基准日时项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

四）本次评估将72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，将影响本次结果。

（二）浙江东方国贸房产公司及纳入合并范围内的子公司承诺，不存在资产抵押、融资

租赁、对外担保、重大诉讼等事项。

（三）除已列入本次资产清查申报明细表的帐外资产以外，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浙江国贸东方房产公司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月初对浙江国贸东方房产公司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。账面资产总额为420,968,437.55元，包括流动资产366,992,926.50元、长期投资53,000,000.00元、固定资产187,893.99元、长期待摊费用787,636.74元等；负债总额为171,188,121.35元。

2. 清查工作的组织和实施

（1） 2020年10月14日至2020年10月16日，被评估单位组织财务、办公室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，对其他应收款进行了清查、对账。

（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及其他财务评估资料。

3. 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

浙江国贸东方房产公司主要从事房地产项目开发，公司目前无在开发项目，后续能否拿地存在不确定性，未来收入不能合理预测，被评估单位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

（本页为签字盖章专页）

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

（本页为签字盖章专页）

被评估单位：浙江国贸东方房地产有限公司（盖章）

负责人（签字）：

2020 年 月 日

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
浙江国贸东方房地产有限公司股东全部权益价值评估项目
评估说明
（第二册 共三册）

万邦评报【2020】322号

万邦资产评估有限公司

报告日期：2020年11月1日

目 录

第一部分 杭州友安物业管理有限公司评估说明.....1

第二部分 评估说明附件.....49

杭州友安物业管理有限公司评估说明

因浙江东方金融控股集团股份有限公司（简称浙江东方集团）拟转让股权事宜，浙江东方金融控股集团股份有限公司委托万邦资产评估有限公司（简称本公司）对浙江国贸东方房地产有限公司（以下简称"浙江国贸房地产公司"）的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确定浙江国贸东方房地产有限公司对全资子公司杭州友安物业管理有限公司（以下简称"友安物业公司"）的长期股权投资价值，需对友安物业公司的股东全部权益价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对友安物业公司的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对友安物业公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、被评估单位概况

1.企业名称、类型与组织形式

（1）名　　称：杭州友安物业管理有限公司

（2）住　　所：浙江省杭州市下城区杭州市下城区中大广场 3 号十三层 1302 室

（3）注 册 资 本：叁佰万元人民币

（4）法 定 代 表 人：杨夏尧

（5）企 业 性 质：有限责任公司司(自然人投资或控股的法人独资)

（6）统一社会信用代码：91330103092036384U

（7）发 照 机 关：杭州市下城区市场监督管理局

（8）经 营业务范 围：服务：物业管理，机电设备的维护，家政服务，园林绿化工程，保洁服务，停车场管理，酒店管理，会务服务，房产中介，图文设计、制作（除制版）；餐饮服务（限下属分支机构经营）；食品经营：批发、零售：初级食用农产品（除食品、药品），日用百货；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：

友安物业公司成立于 2014 年 2 月，注册资本 300 万元，实收资本 300 万元，成立时股东出资情况如下：浙江国贸东方房地产有限公司出资 300 万元，占注册资本的 100%。

截至评估基准日，友安物业公司注册资本及股权结构未发生变化。

3.生产经营状况

友安物业公司成立于 2014 年，公司主要业务包括物业管理服务、车位管理服务。截止评估基准日，友安物业公司主要负责金融大厦、庆春路国贸大楼、土畜大楼、五矿大厦、医保大厦的物业管理服务。

4.近三年及评估基准日企业的资产、负债及经营业绩

公司近三年及评估基准日的财务状况如下表所示：

金额单位： 人民币元

项目 \ 时间	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	3,623,227.11	4,568,769.14	5,930,017.82	8,555,745.68
非流动资产	536.76	102.90	102.90	534,208.69
资产总计	3,623,763.87	4,568,872.04	5,930,120.72	9,089,954.37
流动负债	134,708.07	235,664.19	105,007.63	1,505,488.92
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	134,708.07	235,664.19	105,007.63	1,505,488.92
股东权益	3,489,055.80	4,333,207.85	5,825,113.09	7,584,465.45

近三年及评估基准日的经营情况如下表所示：

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	4,341,196.88	5,053,581.46	8,804,235.10	9,317,492.29
营业成本	3,365,493.84	3,579,970.88	6,200,995.48	6,444,744.79
利润总额	420,196.89	944,615.25	1,601,841.51	1,898,085.26
净利润	372,588.39	844,152.05	1,491,905.24	1,759,352.36

备注：上述 2017-2019 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《杭州友安物业管理有限公司清产核资专项财务审计报告》（天职业字[2020]37706 号）。

5.目前执行的主要会计政策

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；

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；

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；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：年限平均法；

主要税项及税率：主要税项为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。其中增值税税率 6%，城市维护建设税税率为 7%、教育费附加征收率为 3%、地方教育附加征收率为 2%；企业所得税税率为 25%。

根据《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号），对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。友安物业公司符合小型微利企业认定标准。

根据财政部、税务总局以财税〔2019〕13 号《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》，

自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期间由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告[2019] 39 号)的相关规定，友安物业公司作为生产性服务企业，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 10%抵减增值税应纳税额。

二、评估对象和评估范围

评估对象为友安物业公司的股东全部权益价值。

评估范围为友安物业公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（机器设备类固定资产）及流动负债。按照友安物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 9,089,954.37 元、1,505,488.92 元、7,584,465.45 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	8,555,745.68
非流动资产	534,208.69
其中：固定资产	5,944.20
其中：机器设备	5,944.20
长期待摊费用	513,025.38
递延所得税资产	15,239.11
资产合计	9,089,954.37
流动负债	1,505,488.92
非流动负债	-
负债合计	1,505,488.92
股东权益	7,584,465.45

友安物业公司于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具了审定报表。

列入评估范围的主要资产包括应收账款、其他应收款、机器设备类固定资产、长期待摊费用及相关负债等。

三、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）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，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。

四、评估基准日

评估基准日为2020年8月31日。

五、评估依据

（一）经济行为依据

1. 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）；

2. 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）。

（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，2019年3月修订）；

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. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国资委、财政部、证监会2018年第36号令)；

7. 《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）；

8. 《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）；

9. 《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）；

10. 《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》；

11. 《物业管理条例》、《浙江省物业管理条例》；

12. 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；

13. 当地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件。

（三）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. 发票等权属证明资料；

4. 其他产权证明文件。

（四）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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

（五）取价依据

1．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。

2．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） 互联网上查阅的设备等报价信息；

（3） Wind、同花顺 ifind 资讯资本终端查阅的相关资料；

（4） 评估基准日已签订的合同订单；

（5） 其他资料。

（六）其他参考资料

1．机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》(2012年版)；

2．国家统计局网站公布的有关经济指标统计数据；

3．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；

4．被评估单位提供的单位基本情况介绍、历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

5．被评估单位相关部门及人员提供的相关材料；

6．行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；

7．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。

六、评估方法

依据现行资产评估准则的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及资产基础法。

本评估项目的评估对象为股东全部权益，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。

通过对友安物业公司的经营和收益情况的分析，公司目前运行正常，历史经营情况已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够进行合理预测，能较充分的获取评估所需资料，企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能够合理估算，适宜采用收益法进行评估。

通过资产核实程序发现友安物业公司各项资产负债权属清晰，且相关资料较为齐全，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，本次评估确定分别采用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析，最终确定友安物业公司的股东全部权益的评估价值。

七、资产清查核实情况及评估技术说明

（一） 资产基础法

一）流动资产评估说明

1. 货币资金

货币资金包括现金和银行存款，账面价值为6,557,050.71元，其中：现金57,835.08元、银行存款6,499,215.63元。

（1）现金

现金账面值为57,835.08元，为人民币现金，存放于公司财务部。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。人民币现金以经核实后的账面值确认为评估价值。

现金评估值为57,835.08元。

（2）银行存款

银行存款账面值为6,499,215.63元，共有2个人民币账户，分别存在工商银行浙江省分行营业部、中国银行浙江省分行等。评估人员核对了银行对账单，并对全部账户余额实施了函证。人民币存款按核实后的账面值确认评估价值。

银行存款评估值为6,499,215.63元。

货币资金评估价值为6,557,050.71元。

2. 应收账款

应收账款账面价值1,566,350.31元，其中账面余额1,611,648.23元，坏账准备45,297.92元；账龄均在1年以内。应收账款期末余额均为应收的物业管理费。

坏账准备按账龄分析法提取，即账龄在 1 年以内的坏账准备计提 5%、1-2 年计提 30%、2-3 年计提 50%、3 年以上计提 100%；关联方计提 1%。

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等，并通过检查相关合同、原始凭证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。经核实，应收账款均为正常款项，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评估价值。坏账准备评估为零。

应收账款评估价值为 1,611,648.23 元，评估增值 45,297.92 元，增值率 2.89%。

3. 其他应收款

其他应收款账面价值 432,344.66 元，其中账面余额 463,242.27 元，坏账准备 30,897.61 元。账龄在 1 年以内的有 453,642.27 元，占总金额的 97.93%%；账龄在 1-2 年的有 9,600.00 元，占总金额的 2.07%。

其他应收款主要为租赁保证金、水电费、备用金等。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、其他应收个人的资信情况等，并通过检查相关原始凭证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。

其他应收款评估价值为 463,242.27 元，评估增值 30,897.61 元，增值率 7.15%。

4. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面值为 8,555,745.68 元，评估值为 8,631,941.21 元，评估值与账面值相比增值 76,195.53 元，增值率为 0.89%。

二）非流动资产评估说明

1. 设备类固定资产

（1）评估范围及概况

纳入本次评估的范围的设备类固定资产为友安物业公司拥有的设备。根据被评估单位提供的《固定资产—电子设备评估明细表》，该部分资产于评估基准日账面情况如下所示：

金额单位：人民币元

序号	项目	数量	账面原值	账面净值
1	固定资产----电子设备	1	6,105.31	5,944.20

本次纳入评估范围的设备类固定资产共计 1 台，为惠普打印机，存放在公司办公场所。

根据资产评估需要，企业对有关设备进行了全面清查并提供了委托评估机器设备的明细清册，在明细清册的基础上评估人员对列入评估范围的设备进行了抽查勘查核实。经评估人员现场清查核实调查了解，列入评估范围的设备总体状况较好。

（2）评估过程

1）评估准备阶段

听取有关部门对公司设备管理及分布情况介绍；根据公司提供的《固定资产-电子设备评估明细表》，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。

2）现场调查阶段

评估人员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等情况进行了察看。

3）评估资料准备与查询

①收集有关设备的市价资料和价格变化分析资料；

②向设备经销部门询价；

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。

（3）评估方法

根据本次评估目的、设备特点以及资料搜集情况，主要采用成本法进行评估，成本法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：

评估价值=重置价值（不含税）×成新率

①重置价值的确定

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杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值，由于本次评估对象为电子（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，其计算公式如下：

重置价值=设备购置价（不含进项税）

其中设备购置价可从网上获得，或向生产厂家直接询价。

②成新率的确定

1．普通设备成新率的确定

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，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%

2．设备经济使用年限

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设备的经济使用年限如下：

打印机 6年

（4）评估举例

具体评估举例参照浙江国贸房地产公司设备类固定资产说明。

（5）评估结果

账面原值	6,105.31元
账面净值	5,944.20元
重置价值	6,100.00元
评估价值	5,920.00元
评估减值	24.20元
减值率	0.41%

2. 长期待摊费用

长期待摊费用系食堂装修费的摊余额，账面价值为513,025.38元。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了各项费用尚存的价值与权利。经核实，员工餐厅为五矿大厦公用食堂，约定装修费由友安物业公司承担，后续仅执行监管及代收代付职能，无经营利润，期后不能给企业带来相应的权益，故本次评估为零。

长期待摊费用评估价值为0.00元，评估减值513,025.38元，减值率100%。

3. 递延所得税资产

递延所得税资产账面金额15,239.11元，系被评估单位计提坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入账凭证，了解其计算过程，确认其入账价值是否有误。经核无误，将已评估为零的坏账准备所对应的递延所得税资产评估为零。

递延所得税资产评估价值为0元，评估减值15,239.11元，减值率为100%。

4. 非流动资产评估结果

经评估，非流动资产账面值534,208.69元，评估值为5,920.00元，评估减值528,288.69元，减值率98.89%。（详见流动负债评估汇总表、明细表）。

三）流动负债评估说明

1. 应付账款

应付账款账面价值122,997.81元，主要是应付对方单位的货款、工程款等，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，并实施了必要的替代程序，抽查包括购货发票、合同、凭证等相关资料核实，经核实账表相符，均为企业应承担的债务。以经核实的账面余额确认评估价值。

应付账款评估价值为 122,997.81 元。

2. 预收账款

预收账款账面价值 513,126.81 元，为企业根据业务合同或业务双方约定而预先收取的物业费及停车费。评估人员通过核对明细账与总账的一致性，核实了相关业务合同和进账凭证等资料确定债务的存在，同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行过结转，根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属于合同负债。经核实企业基准日后需以产品或服务提供给对方，是企业应承担的债务，以经核实的账面价值确认为评估价值。

预收账款评估价值为 513,126.81 元。

3. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 28,387.30 元，系应付的工会经费等，评估人员核对了明细账与总账的一致性，检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核公司计提依据，职工薪酬的计提符合计提标准的要求，金额计算准确，为实际承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付职工薪酬评估价值为 28,387.30 元。

4. 应交税费

应交税费账面值为 148,930.29 元，主要包括增值税、城建税、教育费附加及所得税等。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，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误，以核实后的账面值确认为评估值。

应交税费评估值为 148,930.29 元。

5. 其他应付款

其他应付款账面值为 692,046.71 元，主要为押金、履约保证金及社保款等。评估人员核对了明细账与总账的一致性；并实施了必要的替代程序，核实了相关的凭证及有关资料。经核实，款项均为实际应承担的债务，以核实后的账面值确认为评估值。

其他应付款评估价值为 692,046.71 元。

6. 流动负债评估结果

经评估，流动负债账面值 1,505,488.92 元，评估值为 1,505,488.92 元。（详见流动负债评估汇总表、明细表）

（二） 收益法

一）评估对象

本次评估的评估对象为友安物业公司的股东全部权益价值。

二）收益法的应用思路

收益法应用的技术思路是把企业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，是以企业的整体获利能力为标的进行的评估。

收益法在理论上是一种比较完善和全面的方法，它从整体上衡量某个企业资产的盈利能力，

不仅考虑所评项目的有形资产，而且还考虑一些无形资产的因素，如企业管理层的管理能力、客户网络、产品在市场的信誉等，这些因素有利于提高企业的持续盈利能力。

三）收益预测的前提和假设条件

收益预测是整体资产评估的基础，而任何预测都是在一定前提和假设条件下进行的。在本次评估中，我们采用了如下的假设：

1．假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2．假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3．假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4．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；

5．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；

6．假设被评估单位完全遵守相关的法律法规；

7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

8.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

9．假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

10．假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

11.假设预测期内被评估单位核心管理人员队伍稳定，未出现影响企业发展的重大人员变动；

12.假设被评估单位基准日后仍以管理国贸集团所辖物业为主，相关物管合同到期后可续签。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

四）企业经营、资产、财务分析

1． 资产现状

（1）固定资产

公司固定资产构筑物的主要为1台惠普打印机，存放在公司办公场所。经评估人员现场勘察，使用情况基本正常，设备总体状况较好，完全能满足生产需要。

2． 生产经营状况

友安物业公司成立于2014年，公司主要业务包括物业管理服务、车位管理服务。截止至评估基准日，友安物业公司主要负责国贸集团所属的金融大厦、庆春路国贸大楼、土畜大楼、五矿大厦、医保大厦的物业管理服务。

3． 企业资产的配置和使用情况

（1）非经营性资产（负债）及溢余资产（负债）

非经营性资产（负债）及溢余资产（负债）是指与本次收益预测无直接关系、在预测中未考

虑其收益的资产（负债）。

根据公司提供的资料以及我们现场调查核实的情况，我们发现其他应收款科目中杭州友安物业管理有限公司五矿大厦员工餐厅 200,000.00 元员工备用金、231,752.27 元施工水电费、递延所得税资产中由坏账引起的可抵扣暂时性差异 15,239.11 元、其他应付款科目中杭州友安物业管理有限公司五矿大厦员工餐厅 504,570.08 元代收餐费为与本次收益预测无直接关系在预测中未考虑其收益的资产（负债）。

根据企业日常经营现金的需要，公司存在货币资金溢余 3,800,000.00 元。

（2）付息负债

所谓付息负债是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。付息负债还应包括其他一些融资资本，这些资本应该支付利息，但由于是关联方或由于其他方面的原因而没有支付利息，如其他应付款等。

根据公司提供的资料以及我们现场调查核实的情况，公司基准日不存在付息债务。

4. 对财务报表的重大调整

公司近三年及评估基准日的财务状况如下表所示：

金额单位：人民币元

时间 项目	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	3,623,227.11	4,568,769.14	5,930,017.82	8,555,745.68
非流动资产	536.76	102.90	102.90	534,208.69
资产总计	3,623,763.87	4,568,872.04	5,930,120.72	9,089,954.37
流动负债	134,708.07	235,664.19	105,007.63	1,505,488.92
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	134,708.07	235,664.19	105,007.63	1,505,488.92
股东权益	3,489,055.80	4,333,207.85	5,825,113.09	7,584,465.45

近三年及评估基准日的经营情况如下表所示：

金额单位： 人民币元

年度 项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
营业收入	4,341,196.88	5,053,581.46	8,804,235.10	9,317,492.29
营业成本	3,365,493.84	3,579,970.88	6,200,995.48	6,444,744.79
利润总额	420,196.89	944,615.25	1,601,841.51	1,898,085.26
净利润	372,588.39	844,152.05	1,491,905.24	1,759,352.36

备注：上述 2017-2019 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，并出具了审定报表。

5. 公司竞争优势分析

（1）人力资源优势

经过多年的发展，培养和锻炼了一批管理人才和服务人才，市场经验、行业经验丰富，能够很好的处理公司现有业务。

（2）股东优势

友安物业公司控股股东浙江东方金融控股集团股份有限公司实力雄厚，项目资源丰富，具有稳定的客户资源，能持续增加物业管理面积， 拥有较强的资源优势和抗风险能力。

（3）业务稳定

友安物业公司目前经营项目基本为关联方所在物业，项目来源稳定，基本不存在长期挂账现象。

6. 企业面临的风险分析

（1）管理的深度和广度

企业目前的管理体系与行业龙头公司仍有较大的差距，企业在公司治理结构仍需要改善。随着市场竞争的不断加剧，管理制度体系和组织运行模式也必将日趋复杂，企业管理的难度和工作复杂性将随之增加，对公司的综合经营管理水平也提出了更高的要求，存在决策失控的潜在风险。

（2）业务模式项目来源单一

友安物业公司的主要经营模式为承接物业管理项目，实施物业管理。公司的经营模式较为单一，缺少其他业务来源，不利于形成新型服务业态。同时，公司主要业务来源为集团项目，股东依赖性较强。

五）评估过程

1. 预备工作

在评估人员进入现场后，评估机构向被评估单位提供了所需资料和需要了解问题的清单，以便于被评估单位有关人员进行准备。利用有关资料了解企业情况，并初步确定评估的具体途径、方法和参数。

2. 市场研究分析

组织人员进行市场研究分析，主要包括宏观经济信息、相关法律及法规、市场及行业信息、国际及国内市场行业发展情况、产品生产周期及竞争情况、客户所处行业中的地位及自身发展情况、向行业专家进行咨询、汇总并记录研究结果。

3. 现场调研

根据时间安排进行现场工作，收集具体信息及相关资料；与管理层及主管人员就公司情况进行讨论；将获得的信息与所需资料清单相比较；现场了解资产的运营情况；汇总尚未取得的资料清单。

4. 财务分析与财务预测

在市场调研工作的基础上，分析被评估单位财务及经营情况，根据被评估单位提供的未来发展预测表，结合被评估单位的实际与可能，讨论修正有关方法、假设和参数，提出资料和发展预

测表的修改意见，协助客户建立财务模型。

5. 评定估算

根据被评估单位提供的修正预测结果，查阅有关资料，征询有关专家建议，选择评估途径和具体方法计算、分析，得到评估结果。对初步评估结论进行综合分析，将评估结果提交委托方，并就有关问题与委托方有关人员讨论。在取得一致意见的基础上，最终确定股东全部权益价值。

六） 评估计算及分析过程

1、收益模型的选取

结合本次评估目的和评估对象，采用折现现金流法确定企业股东权益自由现金流下的经营性资产价值，并分析企业溢余资产、非经营性资产负债的价值，对经营性资产价值进行修正确定企业的股东全部权益价值。

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产+非经营性资产（减负债）

采用符号公式表示为：

$$E = P + \sum C_i = \sum_{i=1}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + \sum C_i$$

式中：

E：股东全部权益价值；

P：经营性资产价值；

R_i：未来第 i 年的预期收益（股东权益现金流量）；

R_n：永续期的预期收益（股东权益现金流量）；

r：折现率；

n：明确的预测期；

$\sum C_i$：基准日存在的溢余资产和非经营性资产负债的价值

2、参数的确定

在收益现值法下，将企业的预期收益按照折现率折算为评估基准日的净现值。为此，需要确定以下三个主要参数：

（1）公司的预期收益

结合评估对象情况，本次评估中的预期收益采用权益自由现金流量。

权益自由现金流量是指归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的支出和营运资金变动后剩余的现金流量，其计算公式为：

权益自由现金流量＝税后净利润＋折旧及摊销－资本性支出－营运资金净增加额＋付息债务的净增加额

（2）折现率或资本化率

采用收益法，要求评估的股东权益价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。由于资本市场上同行业上市公司极少，故本次评估采用的折现率为风险累加模型。

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

（3）预测期间

经评估人员的现场调查了解，友安物业公司目前正常运作，相应设施与设备均能正常使用，企业财务状况良好，在可预见的未来没有终止经营的理由。本次评估假设公司的存续期间为永续期，因此确定收益年限为永续。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了企业目前生产经营状况，同时结合行业的发展状况及企业自身发展的周期性，根据评估人员的市场调查和预测，取 5 年作为分割点较为适宜，收益趋向稳定。故明确的预测期确定为 5 年，期后为永续预测期。

3、未来收益的确定

（1）收入的预测

1）营业收入的预测

①宏观经济发展

2020 年 8 月份，面对疫情和汛情的双重压力，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门科学统筹疫情防控和经济社会发展，生产需求继续回升，就业物价总体稳定，发展动力活力进一步增强，经济运行持续稳定恢复。

A．工业生产加快恢复，累计增速由负转正

2020 年 8 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 5.6%，增速比 7 月份加快 0.8 个百分点；环比增长 1.02%。1-8 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 0.4%，增速实现由负转正。8 月份，分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 5.2%；股份制企业增长 5.8%，外商及港澳台商投资企业增长 5.3%；私营企业增长 5.7%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 1.6%，制造业增长 6.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 5.8%。8 月份，装备制造业和高技术制造业增加值同比分别增长 10.8%、7.6%，快于规模以上工业 5.2、2.0 个百分点。从产品产量看，挖掘、铲土运输机械，工业机器人，智能手机，集成电路，微型计算机设备产量分别增长 34.1%、32.5%、12.1%、12.1%、12.0%。

1-7 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 31023 亿元，同比下降 8.1%，降幅比 1-6 月份收窄 4.7 个百分点；7 月份，规模以上工业企业实现利润总额同比增长 19.6%，增速比 6 月份加快 8.1 个百分点。

B．服务业生产稳定增长，生活性服务业持续回暖

8 月份，全国服务业生产指数同比增长 4.0%，比 7 月份上升 0.5 个百分点。1-8 月份，服务业生产指数同比下降 3.6%，降幅比 1-7 月份收窄 1.1 个百分点。从主要行业看，8 月份，信息传输、软件和信息技术服务业，房地产业，交通运输、仓储和邮政业生产指数同比分别增长 13.8%、9.4%、

3.3%，比 7 月份分别加快 0.1、1.6、1.2 个百分点。8 月份，服务业商务活动指数为 54.3%，比 7 月份上升 1.2 个百分点。从行业看，交通运输、电信等行业商务活动指数连续 4 个月位于 60.0%以上；住宿、餐饮、文化体育娱乐等行业呈现回暖迹象，商务活动指数均高于 57.0%；租赁及商务服务业商务活动指数升至 50.0%以上。

1-7 月份，规模以上服务业企业营业收入同比下降 3.8%，降幅比 1-6 月份收窄 0.9 个百分点；其中，信息传输、软件和信息技术服务业营业收入增长 10.3%。

C．市场销售由降转升，网上销售持续增加

8 月份，社会消费品零售总额 33571 亿元，同比增长 0.5%，增速年内首次由负转正；环比增长 1.25%。1-8 月份，社会消费品零售总额 238029 亿元，同比下降 8.6%，降幅比 1-7 月份收窄 1.3 个百分点。8 月份，按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 29273 亿元，同比增长 0.5%；乡村消费品零售额 4298 亿元，增长 0.7%。按消费类型分，餐饮收入 3619 亿元，同比下降 7.0%；商品零售 29951 亿元，增长 1.5%。消费升级类商品销售较快增长。8 月份，通讯器材类、化妆品类、金银珠宝类、汽车类商品分别增长 25.1%、19.0%、15.3%、11.8%。网上零售持续增加。1-8 月份，全国网上零售额 70326 亿元，同比增长 9.5%，比 1-7 月份加快 0.5 个百分点；其中，实物商品网上零售额增长 15.8%，比 1-7 月份加快 0.1 个百分点，占社会消费品零售总额的比重为 24.6%。

D．固定资产投资降幅明显收窄，投资结构继续优化

1-8 月份，全国固定资产投资（不含农户）同比下降 0.3%，降幅比 1-7 月份收窄 1.3 个百分点；8 月份环比增长 4.18%。分领域看，基础设施投资同比下降 0.3%，制造业投资下降 8.1%，降幅分别比 1-7 月份收窄 0.7、2.1 个百分点；房地产开发投资增长 4.6%，比 1-7 月份加快 1.2 个百分点。全国商品房销售面积 98486 万平方米，同比下降 3.3%，降幅比 1-7 月份收窄 2.5 个百分点；商品房销售额 96943 亿元，增长 1.6%，1-7 月份为下降 2.1%。分产业看，第一产业投资同比增长 11.5%，比 1-7 月份加快 3.8 个百分点；第二产业投资下降 4.8%，降幅比 1-7 月份收窄 2.6 个百分点；第三产业投资增长 1.4%，比 1-7 月份加快 0.6 个百分点。高技术产业投资增长 8.2%，比 1-7 月份加快 0.2 个百分点；其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 8.8%、7.2%。高技术制造业中，医药制造业、电子及通信设备制造业投资分别增长 18.3%、7.8%；高技术服务业中，电子商务服务业、科技成果转化服务业投资分别增长 29.7%、18.2%。社会领域投资增长 8.1%，其中卫生、教育投资分别增长 17.7%、11.8%。1-8 月份，新开工项目计划总投资同比增长 12.1%，投资到位资金增长 3.7%。

E．货物进出口保持增长，贸易结构调整优化

8 月份，货物进出口总额 28839 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 16502 亿元，增长 11.6%；进口 12336 亿元，下降 0.5%。进出口相抵，贸易顺差 4166 亿元。1-8 月份，货物进出口总额 200488 亿元，同比下降 0.6%。其中，出口 110483 亿元，增长 0.8%，年内累计增速首次实现正增长；进口 90005 亿元，下降 2.3%。贸易方式继续调整。高新技术产品和机电产品出口分别增长 5.5%、2.1%。一般贸易进出口占进出口总额的比重为 60.3%，比上年同期提高 0.7 个百分点。民营企业

进出口占进出口总额的比重为45.9%，比上年同期提高3.9个百分点。

F．城镇调查失业率略有下降，就业形势总体稳定

1-8月份，全国城镇新增就业781万人，与上年同期相比少增203万人。8月份，全国城镇调查失业率为5.6%，比上月下降0.1个百分点；其中25-59岁人口调查失业率为4.8%，比7月份下降0.2个百分点。31个大城市城镇调查失业率为5.7%，比7月份下降0.1个百分点。8月份，全国企业就业人员周平均工作时间为46.8小时，与7月份持平。

G．居民消费价格涨幅有所回落，工业生产者出厂价格降幅继续收窄

8月份，全国居民消费价格同比上涨2.4%，涨幅比7月份回落0.3个百分点；环比上涨0.4%。1-8月份，全国居民消费价格同比上涨3.5%，涨幅比1-7月份回落0.2个百分点。分类别看，8月份，食品烟酒价格同比上涨8.8%，衣着下降0.5%，居住下降0.7%，生活用品及服务下降0.1%，交通和通信下降3.9%，教育文化和娱乐价格持平，医疗保健上涨1.5%，其他用品和服务上涨6.1%。在食品烟酒价格中，猪肉上涨52.6%，鲜菜上涨11.7%，粮食上涨1.5%，鲜果下降19.8%。扣除食品和能源价格后的核心CPI上涨0.5%，涨幅与7月份持平。

8月份，全国工业生产者出厂价格同比下降2.0%，降幅比7月份收窄0.4个百分点；环比上涨0.3%。工业生产者购进价格同比下降2.5%，降幅比7月份收窄0.8个百分点；环比上涨0.6%。1-8月份，全国工业生产者出厂价格和工业生产者购进价格同比分别下降2.0%、2.7%。

H．金融运行稳定，市场信心增强

8月末，社会融资规模存量为277万亿元，同比增长13.3%；其中对实体经济发放的人民币贷款余额为166万亿元，增长13.3%。广义货币（M2）余额214万亿元，同比增长10.4%；狭义货币（M1）余额60万亿元，增长8.0%，增速比7月末高1.1个百分点；流通中货币（M0）余额8万亿元，增长9.4%。8月末，人民币贷款余额167万亿元，同比增长13.0%，增速与7月末持平。8月份，人民币贷款增加1.28万亿元，同比多增694亿元。

8月份，综合PMI产出指数为54.5%，比7月份上升0.4个百分点。其中，制造业采购经理指数为51.0%，非制造业商务活动指数为55.2%，均连续6个月位于临界点以上。

总的来看，8月份国民经济继续稳定恢复，“六稳”“六保”任务落实成效日益显现。但国际环境变数较多，国内结构性矛盾凸显，稳就业稳企业保民生压力仍较大，经济稳定回升基础需加力巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，按照推动经济高质量发展和构建“双循环”新格局的要求，统筹好疫情防控和经济社会发展，以深化改革激发新活力，以科技创新催生新动能，以扩大开放打造新优势，狠抓政策落地见效，努力完成全年目标任务。

②区域经济

8月份，杭州市经济发展韧劲进一步增强，全市行业回升面扩大、市场活跃度不断提升，经济继续稳定恢复。

A．工业继续回升，新动能支撑增长。

1-8 月，全市规上工业增加值 2227 亿元，增长 1.2%，比 1-7 月提高 0.8 个百分点。1-8 月，全市数字经济核心产业制造业增加值增长 11.6%，高于规上工业 10.4 个百分点。

B．服务业恢复加快，主导行业增势向好。

1-7 月，全市规上服务业（不含批发零售、住宿餐饮、金融和房地产开发）实现营业收入 7063 亿元，增长 8.9%，比 1-6 月提高 0.6 个百分点。其中，信息软件业营业收入增长 13.4%，比 1-6 月提高 0.2 个百分点。

C．消费市场平稳，汽车消费持续复苏。

1-8 月，全市社会消费品零售总额 3696 亿元，下降 5.8%。较 1-7 月收窄 0.3 个百分点。8 月，汽车零售增长 10.6%，连续 2 个月增速达到两位数。

D．投资稳中有进，重大项目进展良好。

1-8 月，全市固定资产投资增长 5.9%，比 1-7 月提高 0.4 个百分点。其中基础设施投资增长 5.3%，较 1-7 月提高 1.8 个百分点。计划投资亿元以上项目增长 9.4%，对投资增长贡献率达到 67.4%。

E．出口增速转正，进口保持较快增长。

1-8 月，全市货物进出口 3774 亿元，增长 5.8%，较 1-7 月回升 2.2 个百分点。其中，出口 2348 亿元，增长 0.7%，较 1-7 月回升 1.9 个百分点；进口 1426 亿元，增长 15.4%，较 1-7 月提升 3 个百分点。

F．财政收入回升，民生支出加快。

1-8 月，全市实现一般公共预算收入 1659 亿元，增长 3.4%，较 1-7 月回升 1.7 个百分点。其中，税收收入 1537 亿元，增长 2.9%。全市一般公共预算支出 1338 亿元，增长 5.6%，其中教育、社会保障和就业、卫生健康支出、城乡社区、住房保障等民生领域投入力度加大。

G．信贷投放基本稳定，存款余额继续走高。

8 月末，全市金融机构本外币贷款余额 47760 亿元，增长 17.9%，较 7 月末回落 0.6 个百分点。当年新增贷款 5514 亿元，同比多增 1174 亿元。8 月末，全市金融机构本外币存款余额 53161 亿元，增长 23.1%，较 7 月末回升 1.2 个百分点。当年新增存款 7874 亿元，同比多增 4511 亿元。

H．CPI 重回下行通道，PPI 降幅收窄。

8 月，全市 CPI 同比上涨 1.6%，较 7 月回落 0.8 个百分点。其中食品类价格上涨 9.6%，较 7 月回落 2.1 个百分点，猪肉价格上涨 45.5%，影响居民消费价格上涨约 1.14 个百分点。

8 月，全市工业生产者出厂价格同比下降 2.9%，降幅较 7 月收窄 0.4 个百分点。生产资料价格下降 3.8%，降幅收窄 0.5 个百分点，生活资料由上月下降 0.3%转为持平。

③行业分析

A. 物业管理行业概述

物业管理是指业主通过选聘物业服务企业，按照物业服务合同的约定，对房屋、配套设施及相关场地进行的维护、养护和管理工作。一般情况下，国内物业管理企业的选用是由业主大会决定，业主委员会应当执行业主大会的决议。经专有部分占建筑物总面积 50%以上且总人数 50%以

上的业主同意，业主委员会应代表业主大会与物业服务企业签订协议。国内物业管理行业基本的商业模式为基础服务与增值服务并行的模式，基础服务主要是以物业管理服务、工程服务形式提供。

从收费模式来分，物业管理行业的收费模式主要是酬金制和包干制两种。其中酬金制是指预收的物业服务资金中按约定比例或者约定数额提取酬金，支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担的物业服务计费方式。物业服务费用包干制是指由业主向物业管理企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业管理企业享有或者承担的物业服务计费方式。目前"包干制"是市场上较为普遍的一种物业管理模式，例如碧桂园服务、新城悦、永升生活服务等。

B．行业主要政策规定

物业管理行业有着维持社区和谐、解决促进就业、提升居民生活品质等重要作用，我国对物业管理行业持鼓励发展的产业政策。根据我国《产业结构调整指导目录》，物业服务属于鼓励类第三十七项"其他服务业"。而在近年来居民消费升级和大众创新创业的背景下，国家先后发布多部促进行业发展的重要政策文件。近年我国对物业管理及相关行业的主要产业政策如下：

a．《国务院办公厅关于发展家庭服务业的指导意见》（国办发[2010]43 号）

2010 年 8 月 24 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于发展家庭服务业的指导意见》（国办发[2010]43 号），明确提出：要培育家庭服务市场；以非公有制经济为主体，鼓励各种资本投资创办家庭服务企业；发挥社区的重要作用，实施社区服务体系建设工程，统筹社区内家庭服务业发展；支持一批家庭服务企业做大做强，积极引导有条件的家庭服务企业规模化、网络化、品牌化经营，在行业发展中发挥带动作用；支持企业通过连锁经营、加盟经营、特许经营等方式，整合服务资源、扩大服务规模、增加服务网点、建立服务网络；支持符合条件的企业按照相关规定进入境内外资本市场融资；支持企业建立和完善现代企业制度，积极开展技术、管理和服务创新，加强品牌开发、宣传和推广，形成有竞争力的知名品牌。

b．《国务院办公厅关于印发社区服务体系建设规划（2011-2015 年）的通知》（国办发[2011]61 号）

2011 年 12 月 20 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于印发社区服务体系建设规划（2011-2015 年）的通知》（国办发[2011]61 号），明确提出：要重点①发展多层次、多样化的社区服务，包括公共服务，便民利民服务，社区志愿服务等；②完善社区服务设施网络，合理布局社区服务设施网络，完善社区服务设施功能，大力推进社区信息化建设；③加强社区服务人才队伍建设，积极推进社区服务人才队伍专业化、职业化；④推进社区服务体制机制创新，包括建立健全社区服务组织，理顺职责权限及相互关系。要落实重点工程①社区公共服务设施建设工程；②社区服务人才队伍建设工程；③社区服务信息化建设工程。

c．《国务院关于印发服务业发展"十二五"规划的通知》（国发[2012]62 号）

2012 年 12 月 1 日，国务院发布《国务院关于印发服务业发展"十二五"规划的通知》（国发

[2012]62 号），明确提出：要大力发展生活性服务业，其中包括家庭服务业。要健全家庭服务业相关法规、政策体系和监管措施，完善家庭服务业促进体系。家庭服务业的重点工程包括公益性信息服务平台建设工程、从业人员培训工程、千户百强创建工程等。

d. 《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格[2014]2755 号）

2014 年 12 月 17 日，国家发改委发布《关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格[2014]2755 号），提出放开部分地方实行定价管理的服务价格，其中包括：①非保障性住房物业服务。物业服务企业接受业主的委托，按照物业服务合同约定，对非保障性住房及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护和管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动等向业主收取的费用。保障性住房、房改房、老旧住宅小区和前期物业管理服务收费，由各省级价格主管部门会同住房城乡建设行政主管部门根据实际情况决定实行政府指导价。放开保障性住房物业服务收费实行市场调节价的，应考虑保障对象的经济承受能力，同时建立补贴机制。②住宅小区停车服务。物业服务企业或停车服务企业接受业主的委托，按照停车服务合同约定，向住宅小区业主或使用人提供停车场地、设施以及停车秩序管理服务所收取的费用。③房地产经纪服务。房地产经纪人接受委托，进行居间代理服务收取的佣金。

e. 《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（国发[2015]32 号）

2015 年 6 月 11 日，国务院发布《国务院关于大力推进大众创业万众创新若干政策措施的意见》（国发[2015]32 号），明确提出要发展“互联网+”创业服务；加快发展“互联网+”创业网络体系，促进创业与创新、创业与就业、线上与线下相结合。

f. 《国务院关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》（国发[2015]40 号）

2015 年 7 月 1 日，国务院发布《国务院关于积极推进“互联网+”行动的指导意见》（国发[2015]40 号），明确提出：要充分发挥互联网的高效、便捷优势，提高资源利用效率，降低服务消费成本；大力发展以互联网为载体、线上线下互动的新兴消费，加快发展基于互联网的医疗、健康、养老、教育、旅游、社会保障等新兴服务；要发展社区经济，在餐饮、娱乐、家政等领域，培育线上线下结合的社区服务新模式；要依托现有互联网资源和社会力量，以社区为基础，搭建养老信息服务网络平台，提供护理看护、健康管理、康复照料等居家养老服务。

g. 《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发[2015]85 号）

2015 年 11 月 19 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业 促进消费结构升级的指导意见》（国办发[2015]85 号），明确提出：要增加服务有效供给；鼓励各类市场主体根据居民收入水平、人口结构和消费升级等发展趋势，创新服务业态和商业模式，优化服务供给，增加短缺服务，开发新型服务；要进一步拓展网络消费领域，加快线上线下融合；要积极运用互联网等现代信息技术，改进服务流程，扩大消费选择。

h. 《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》

2016 年 2 月 6 日，中共中央、国务院印发《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干

意见》，明确提出：优化街区路网结构。加强街区的规划和建设，分梯级明确新建街区面积，推动发展开放便捷、尺度适宜、配套完善、邻里和谐的生活街区。新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用。

C. 物业管理市场现状及格局

我国现代意义上的物流管理最早出现于 20 世纪 80 年代初期的深圳，从东部沿海到内陆，从业态单一到多样化，我国物业管理主要经历了三个主要发展阶段：起步初创阶段、规范化发展阶段和市场运作阶段。近年来，随着城镇化进程加快、国民生产总值及人均可支配收入的不断增加，全国物业服务需求旺盛，物业管理面积不断扩大，在管物业业态及增值服务多元化同样带动盈利能力的提升，业绩保持高速增长。2019 年主要物管公司的营业收入、毛利、净利润以及每股派息的平均增速分别为 47.8%、47.9%、69.9%和 77.1%。

2016-2019 年营收平均复合增速为 43.1%，净利润平均复合增速为 61.9%。

2016-2019 年复合营收增速



数据来源：公开资料整理

2016-2019 年净利润复合

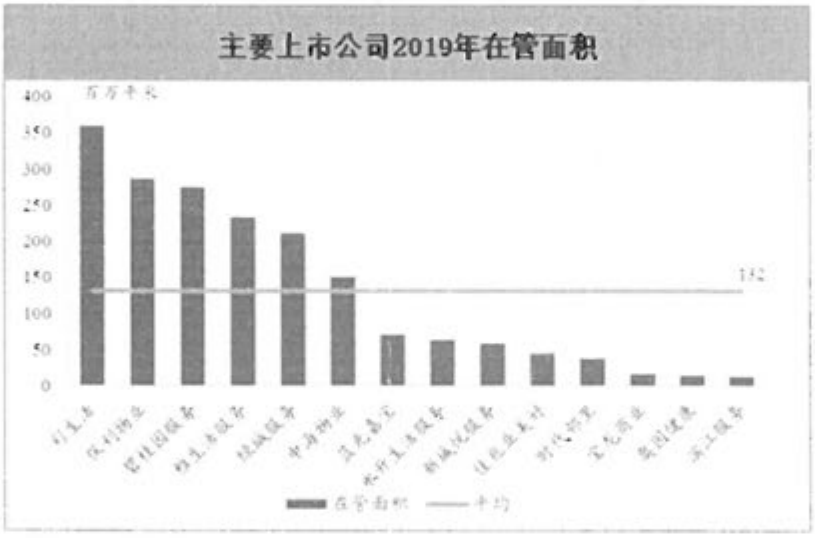


数据来源：公开资料整理

2016-2019 年营收增速前三的公司分别为雅生活服务、碧桂园服务和永升生活服务，营收复合增速分别为 60.3%、59.9%和 57.6%。2016-2019 年净利润增速前三的公司分别为雅生活服务、永升生活服务和新城悦服务，复合增速分别为 100.3%、95%和 86.7%。物管公司内需成长股特性凸显，依靠关联方与品质外拓双轮驱动，板块高增长路径清晰。

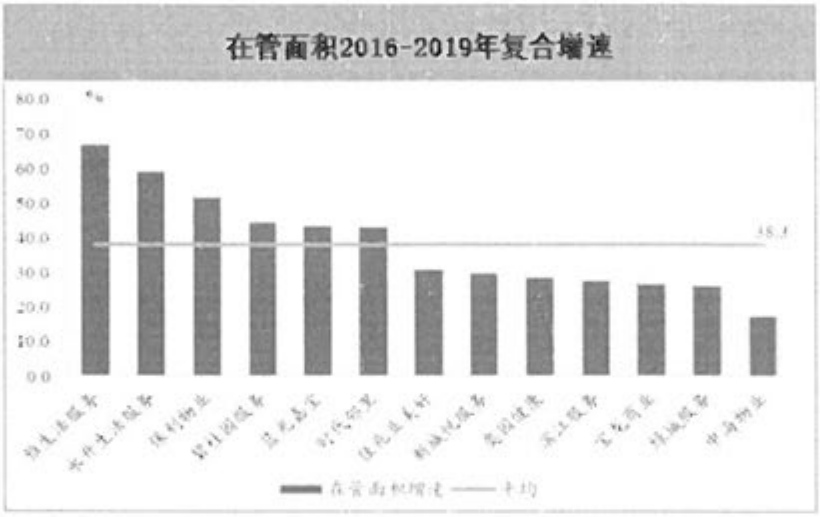
在管面积过亿公司有 6 家，分别为彩生活、保利物业、碧桂园服务、雅生活服务、绿城服务、中海物业，未来 1-2 年内在管面积有望过亿的公司还包括蓝光嘉宝服务、永升生活服务、新城悦服务、时代邻里等。行业在管面积 4 年复合增速 38.3%与收入复合增速整体相匹配，在基础物管外增值服务亦呈现高速发展趋势。

主要上市公司 2019 年在管面积



数据来源：公开资料整理

在管面积 2016-2019 年复合增速



数据来源：公开资料整理

截至 2019 年末行业平均合约面积达到 2.6 亿方，合约在管比达到 1.9 倍，奠定行业未来 2-3 年内确定性增长基础。分公司来看，碧桂园服务、彩生活、保利物业、绿城服务合约面积分别达到 6.9 亿方、5.6 亿方、5 亿方、4.5 亿方，同时 2020 年雅生活服务并表中民物业后合约面积也将突破 5 亿方，可预见 2-3 年后头部物管企业将迈入在管规模 5 亿方的新台阶。

主要上市公司 2019 年合约面积



数据来源：公开资料整理

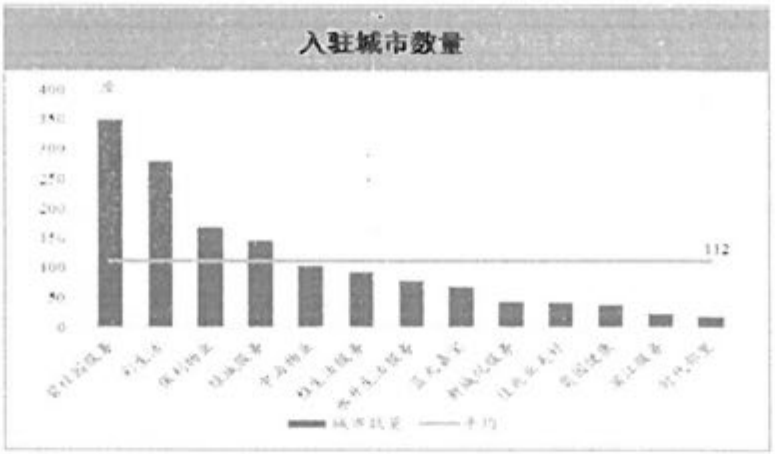
主要上市公司 2019 年合约面积/在管面积



数据来源：公开资料整理

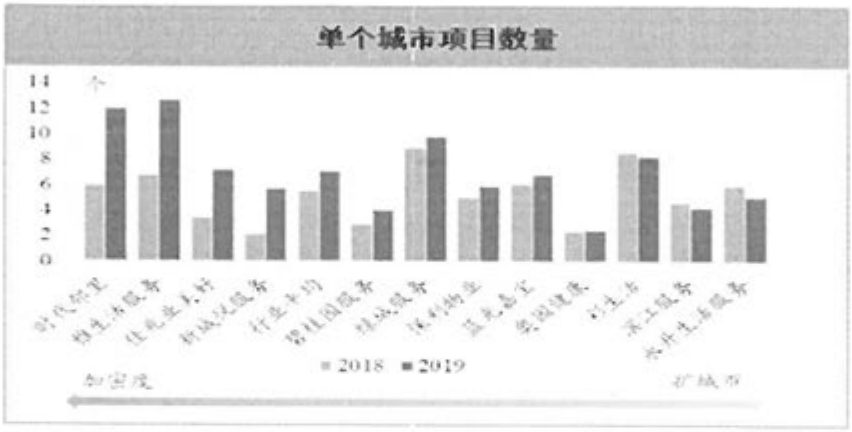
截至 2019 年，行业平均进入城市数量为 112 座，占中国 343 座地级市数量的 33%，其中碧桂园服务已率先进入 350 座城市，彩生活、保利物业进入地级市数量也约过半。整体来看，2019 年各公司仍处于入驻城市数量与单城在管项目数量双升阶段，带动规模扩张与利润率提升。

入驻城市数量



数据来源：公开资料整理

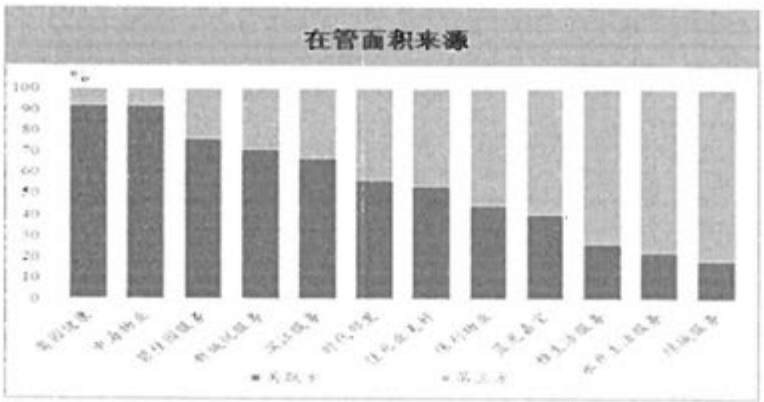
单个城市项目数量



数据来源：公开资料整理

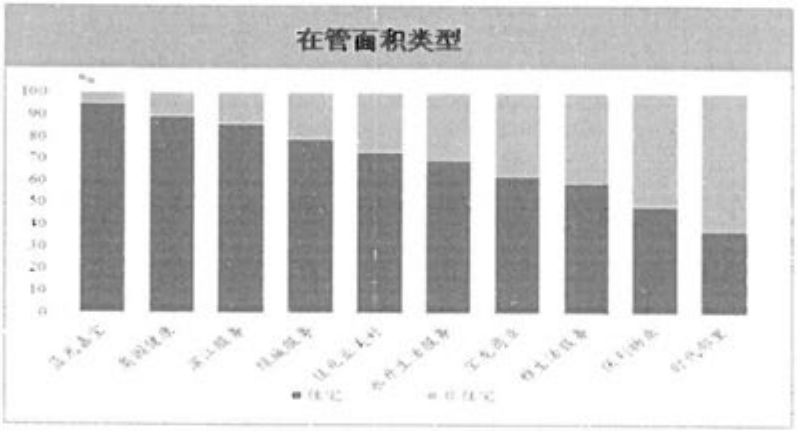
2019年主要上市公司加大了第三方拓展，其中绿城服务、永升生活服务和雅生活服务来自独立第三方的在管面积占比分别为81%、78%和 73%。从在管物业业态来看，行业平均70%为住宅类物业，较2018年下降8pps，非住宅业态占比逐步提升。

在管面积来源



数据来源：公开资料整理

在管面积类型

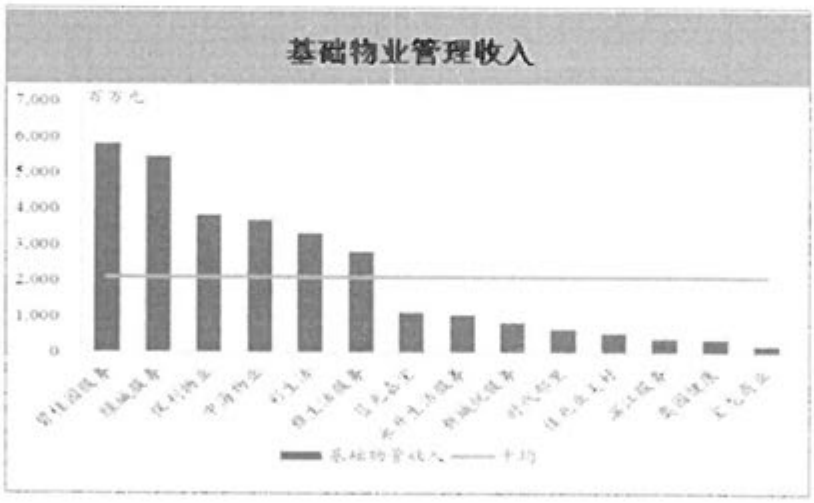


数据来源：公开资料整理

2019年行业平均基础物管收入达到21亿元，其中碧桂园服务、绿城服务、保利物业基础物

管费收入排名行业前三。行业收缴率普遍保持在90%以上，其中绿城服务、滨江服务、保利物业排名前三，分别为98.1%、96.8%及96%。

基础物业管理收入



数据来源：公开资料整理

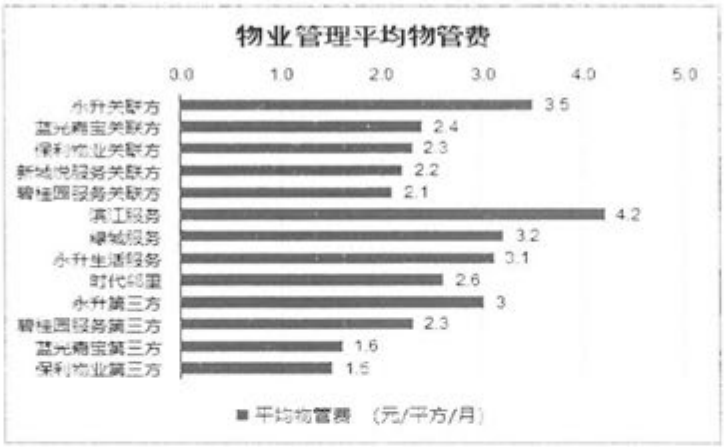
物业管理收缴率



数据来源：公开资料整理

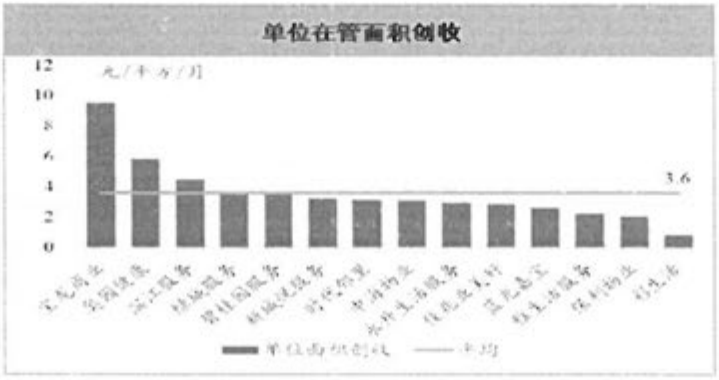
永升生活服务、蓝光嘉宝、保利物业、新城悦服务、碧桂园服务来自关联方物业的物管费均在2元/月/平以上，平均物管费增速在1%-3%之间。来自第三方的物管费收入在1.5-3元/月/平区间，受到业态占比影响同比波动较大。另外，我们计算单位在管面积的创收（2019年基础管收入/2018-2019年平均在管面积）在2019年达到3.6元/平/月，同比增长4%再攀新高。分公司来看，商写项目占比高的宝龙商业、奥园健康及高端物管品牌滨江服务单位在管面积创收位列行业前三，分别达到9.6、5.9、4.5 元/平/月。

物业管理平均物管费



数据来源：公开资料整理

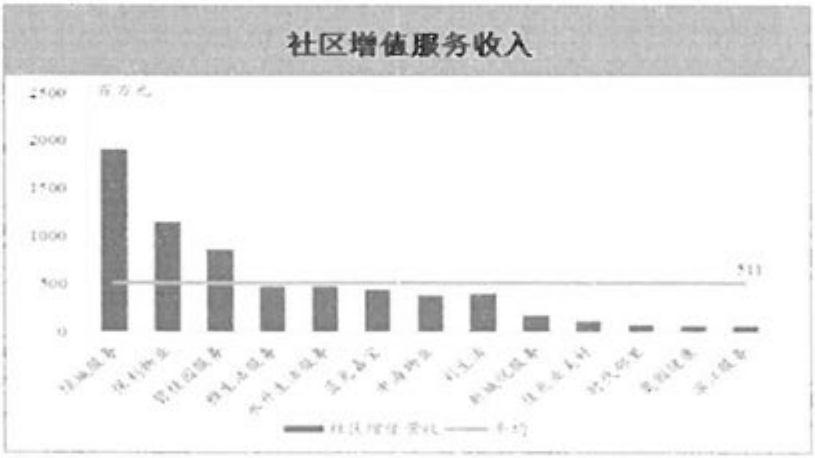
单位在管面积创收



数据来源：公开资料整理

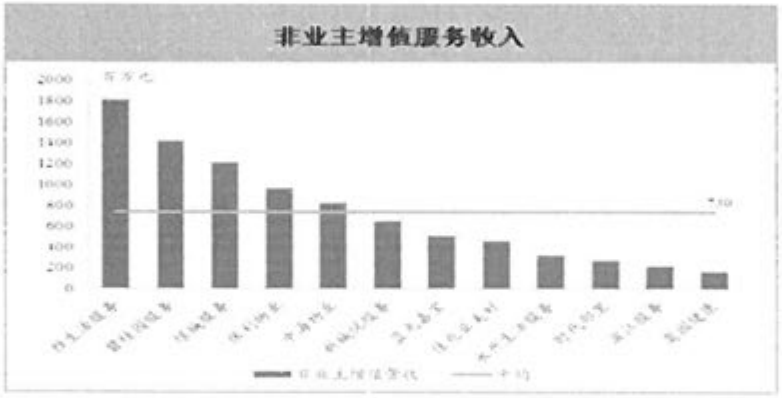
截至 2019 年末，行业平均社区增值服务收入达到 5.1 亿元，16-19 年复合增速 57%，非业主增值服务收入达到 7.4 亿元，16-19 年复合增速 50%。分公司来看，社区增值服务收入排名领先的公司为绿城服务、保利物业、碧桂园服务，分别达到 19.1、11.5、8.7 亿元，非业主增值服务收入排名领先的公司分别为雅生活服务、碧桂园服务、绿城服务，分别达到 18.1、14.2、12.2 亿元。

社区增值服务收入



数据来源：公开资料整理

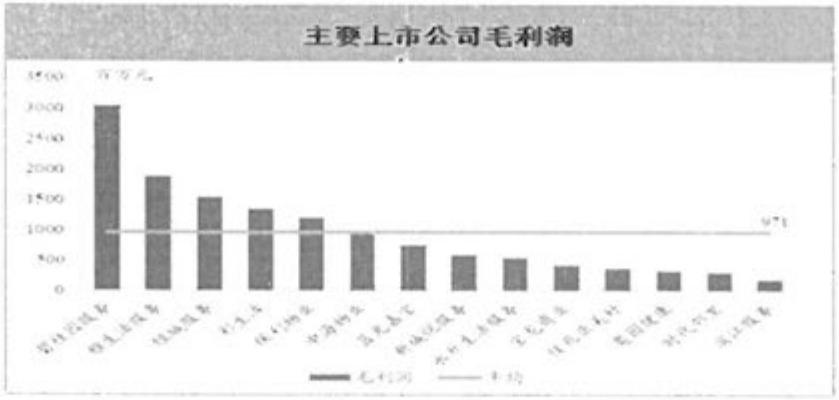
非业主增值服务收入



数据来源：公开资料整理

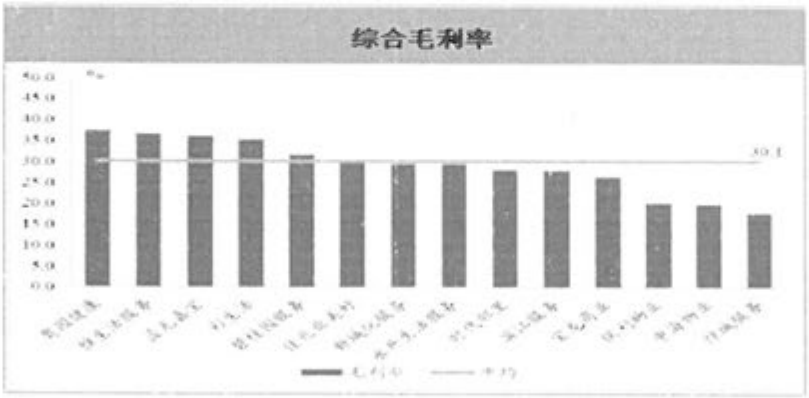
2019 年行业综合毛利率达到 30.1%，2016-2018 年行业综合毛利率分别为 25.2%、26.5%、27.7%，2019 年行业综合毛利率同比上升 2.4pps。截至 2019 年，综合毛利率排名较高的公司为奥园健康、雅生活服务、蓝光嘉宝、彩生活，毛利率分别为 37.4%、36.7%、36.2%及 35.3%。2019 年行业上市公司平均毛利润为 9.7 亿元，2016-2019 年复合增长为 48%，分公司看碧桂园服务、雅生活服务、绿城服务毛利水平居前。

主要上市公司毛利润



数据来源：公开资料整理

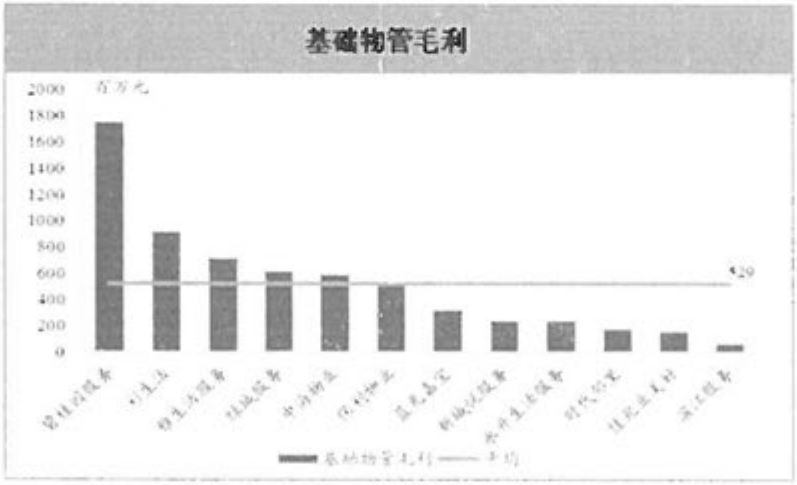
综合毛利率



数据来源：公开资料整理

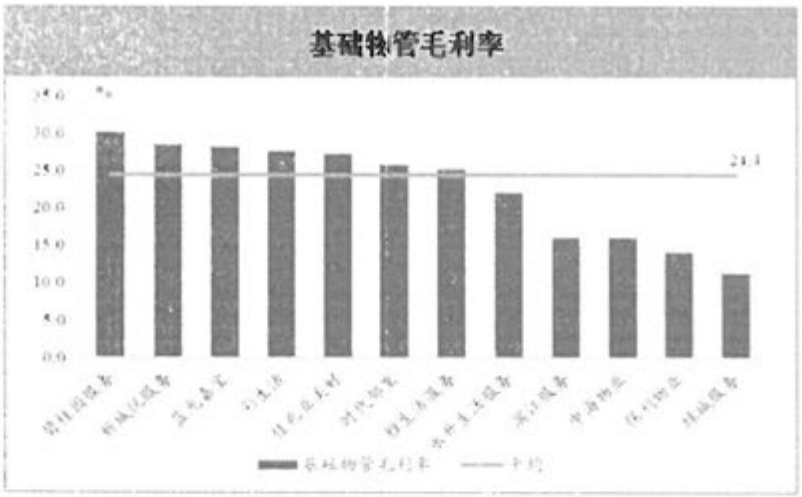
2019年行业基础物管平均毛利率达到24.4%，最高和最低的毛利率分别为碧桂园服务的30.2%和绿城服务的11.4%，毛利率分化较大。2019年行业上市公司平均基础物管毛利润为5.29亿元，2016-2019年复合增长为33%，分公司看碧桂园服务、彩生活、雅生活服务毛利水平居前。

基础物管毛利



数据来源：公开资料整理

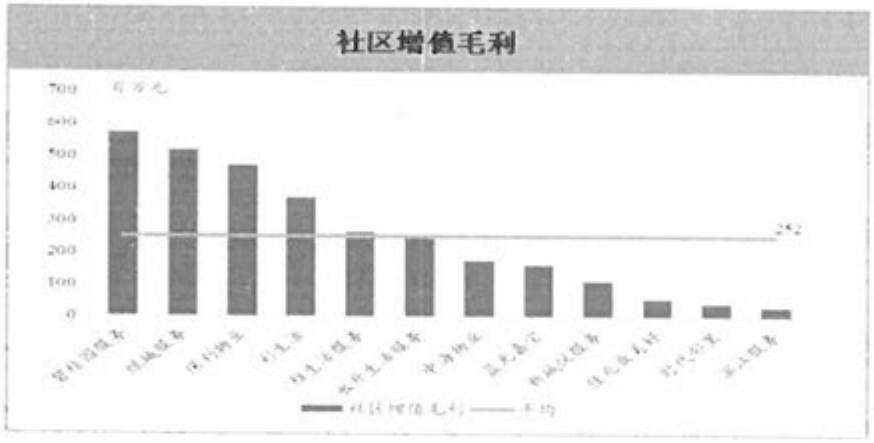
基础物管毛利率



数据来源：公开资料整理

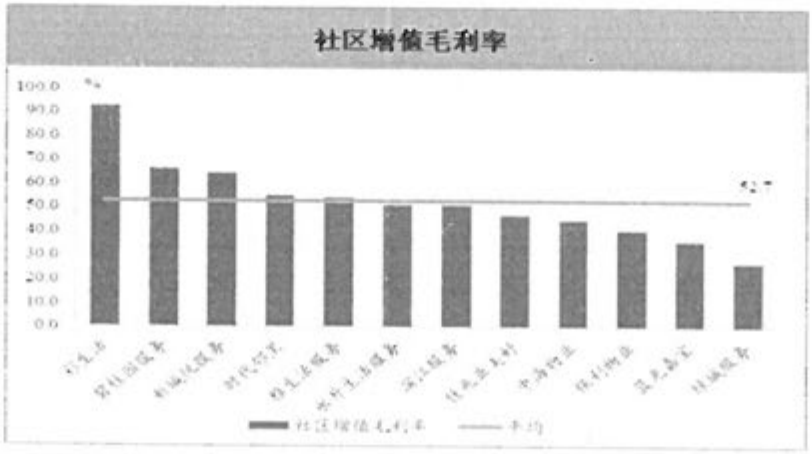
2019年行业社区增值毛利率达到52.7%，同比下降1.9pps，主要是由于家装宅配类业务外包转自营、零售收入占比提升影响，预计未来社区增值行业平均毛利率维持在50%上下水平。2019年行业上市公司平均社区增值毛利润为2.52亿元，2016-2019年复合增长为56%，分公司看碧桂园服务、绿城服务、保利物业毛利水平居前。

社区增值毛利



数据来源：公开资料整理

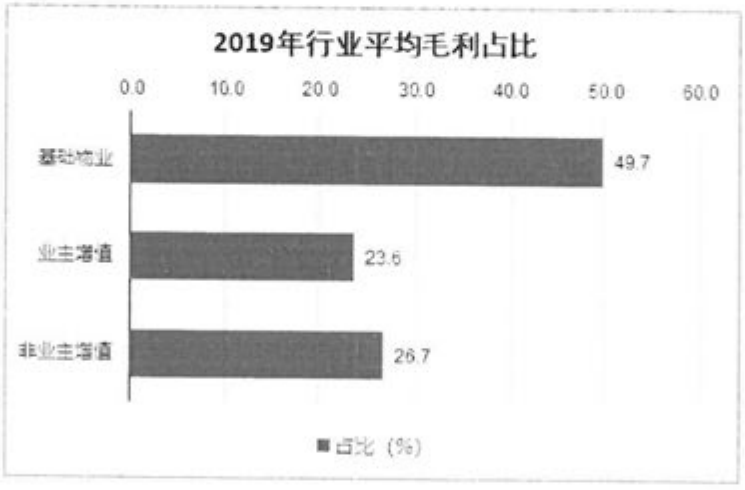
社区增值毛利率



数据来源：公开资料整理

2019 年，来自基础物管、业主增值及非业主增值的行业平均毛利占比分别为 49.7%、23.6%及 26.7%，分别较上年降低 2.3，增加 1.9 和 0.4 个百分点。增值服务的占比逐年提升。

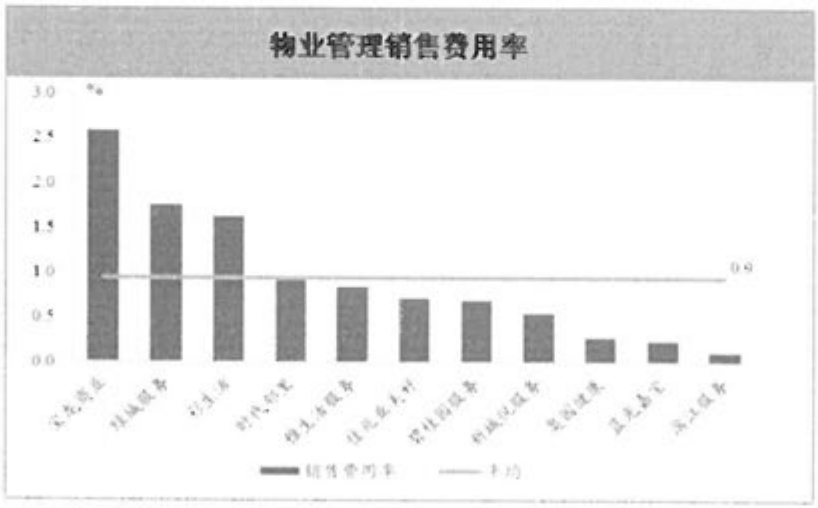
2019 年行业平均毛利占比



数据来源：公开资料整理

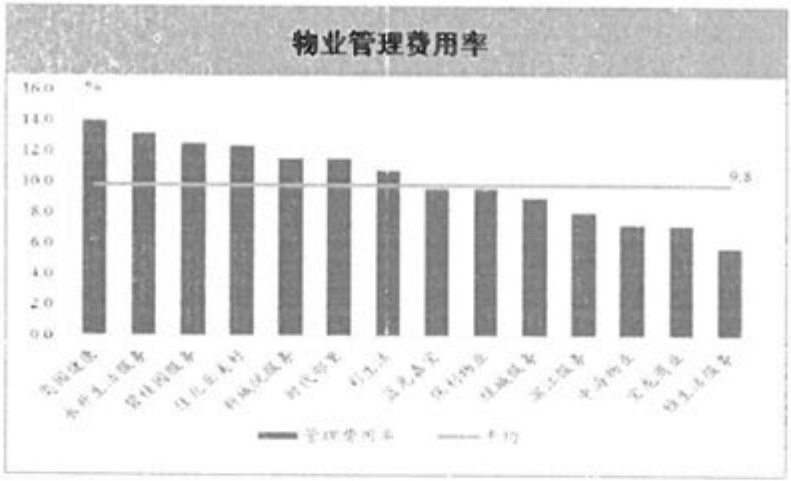
截至 2019 年末行业平均销售费用率为 0.9%，维持低位水平，平均管理费用率 9.8%，同比下降 1.5pps，管理效率继续提升。分公司看，雅生活服务、宝龙商业、中海物业管理费用率低，分别为 5.8%、7.2%及 7.2%。

物业管理销售费用率



数据来源：公开资料整理

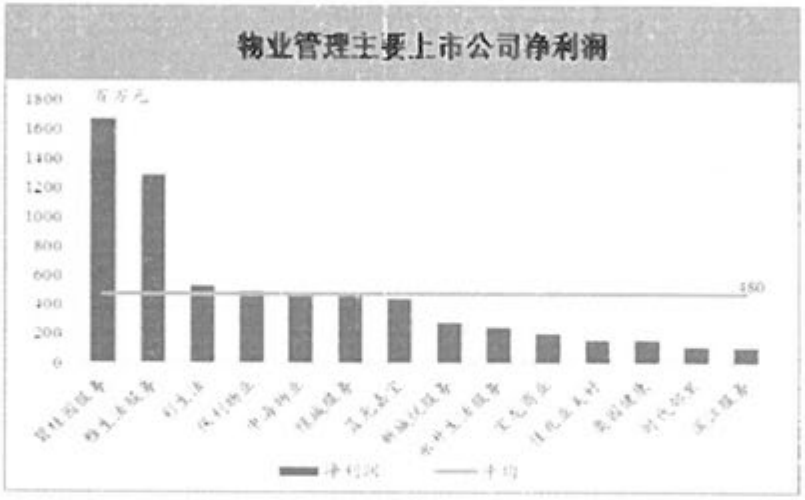
物业管理费用率



数据来源：公开资料整理

2019 年行业平均净利润为 4.8 亿元，2016-2019 年复合增长 62%，在增值服务带动毛利率提升及管理效率改善的趋势下，净利率继续稳步提升。2019 年行业平均净利率为 14.3%，同比提升 1.7pps。分公司来看，碧桂园服务、雅生活服务、彩生活净利润水平领先行业，分别为 16.7、12.9、5.4 亿元；雅生活服务、蓝光嘉宝、奥园健康净利率领先行业，分别为 25.2%、21.1%、18.1%。

物业管理主要上市公司净利润



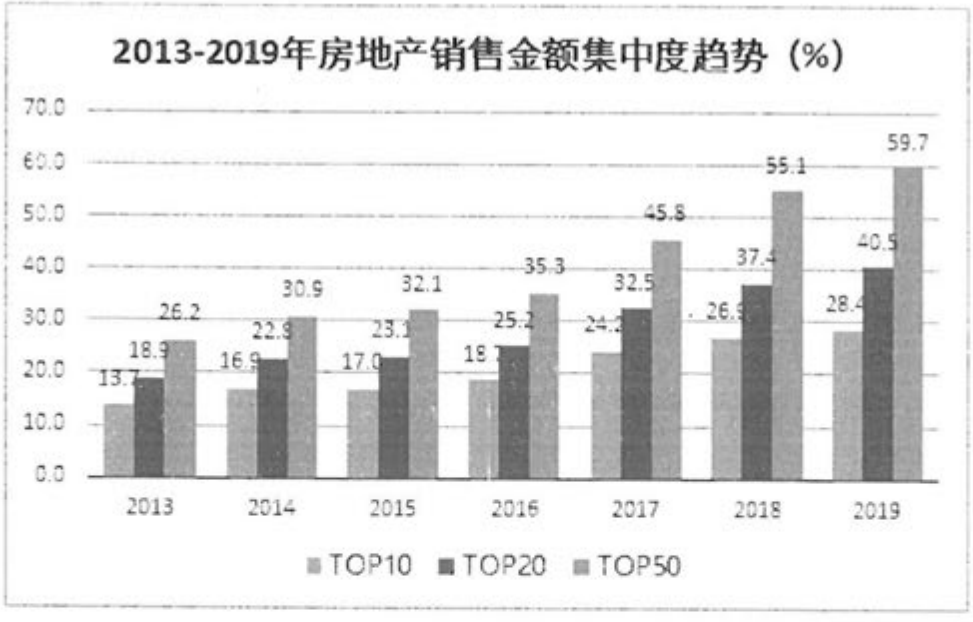
数据来源：公开资料整理

D. 物业管理前景

a. 房地产行业集中度提升

房地产行业的集中度在不断提升。2019 年，全国商品房销售金额和面积分别为 15.97 万亿和 17.16 亿平米，而 TOP10、TOP20 和 TOP50 房企的市占率继续提升，销售金额的占比分别达到 28.4%、40.5%和 59.7%。进入 2020 年，房地产商品房销售预计会下行，但主要上市房企依然给出了 10%左右增速的销售目标。

2013-2019 年房地产销售金额集中度趋势



数据来源：公开资料整理

2013-2019 年中国房地产销售面积集中度



数据来源：公开资料整理

在物管行业，截止 2018 年，全国在管面积达到 279.3 亿平米，2013-2018 年的年复合增速是 12.5%。物业管理行业的集中度进一步提升，TOP10 和 TOP100 的市占率分别达到 11.4%和 38.9%，较上一年分别提升 0.3 和 6.5 个百分点。我们预计行业的集中度将进一步提升，一方面来自房地产行业的集中度提升，另一方面，随着越来越多的物管公司上市，借助品牌和资本的力量，行业的整合并购将加速。

2013-2018 年物业管理在管面积



数据来源：公开资料整理

2013-2018 年物业管理行业集中度



数据来源：公开资料整理

b. 物管行业的收并购整合

物业管理行业收并购案例丰富，收购公司平均静态估值 10-12 倍：截至 2020 年 4 月，行业落地 21 起主要收购，共涉及资金超过 40 亿元。其中雅生活服务收购 8 起，蓝光嘉宝收购 7 起，永升生活服务收购 2 起，碧桂园服务收购 3 起，佳兆业美好收购 1 起。

截至 2019 年末，行业 14 家上市公司平均在账净现金达到 24.2 亿元，其中排名靠前的碧桂园服务、保利物业和雅生活服务分别持有现金 82、65 和 42 亿元，现金充足。自 2014 年彩生活上市以来，板块内上市企业最高上市募资企业为保利物业，于 2019 年末募资 46.8 亿港元。

2014-2019 年物业管理上市募集资金

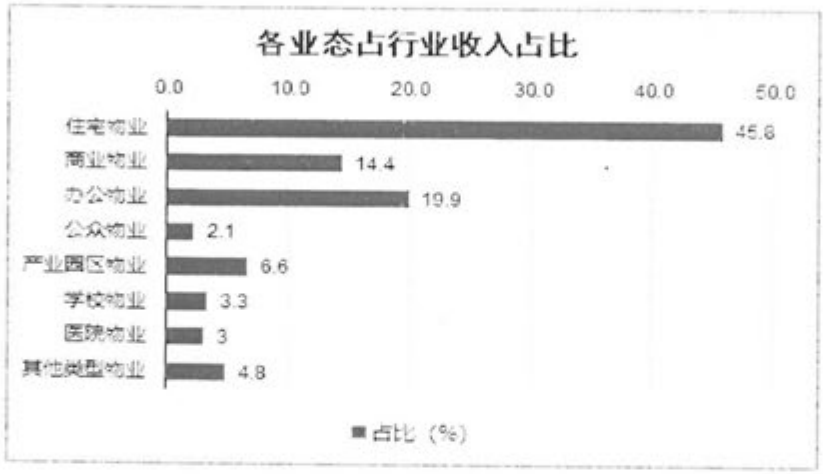


数据来源：公开资料整理

c. 管物业的业态多元化

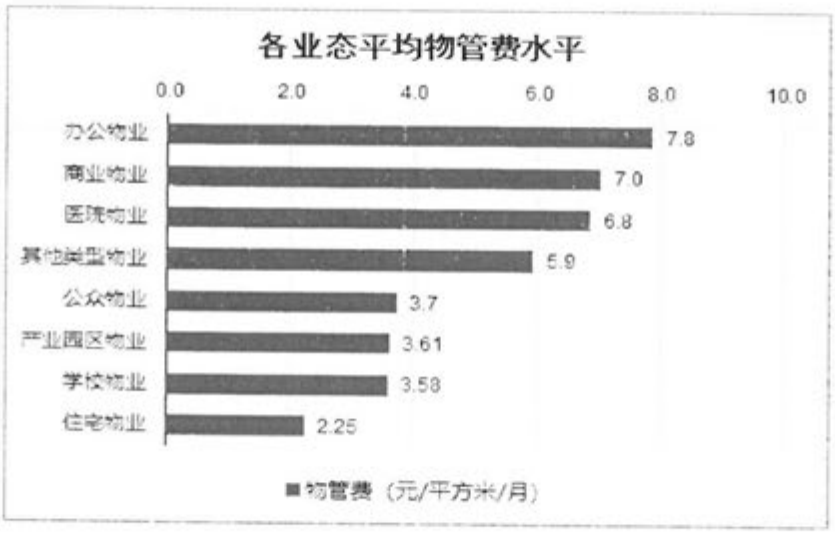
主要物业业态包括住宅、商业物业、办公物业、公众物业、产业园区物业、学校物业、医院物业等，截至 2018 年行业 45.8%收入来自于住宅物业，14.4%来自于商业物业，19.9%来自于办公物业，其余物业占比较为分散。

各业态占行业收入占比



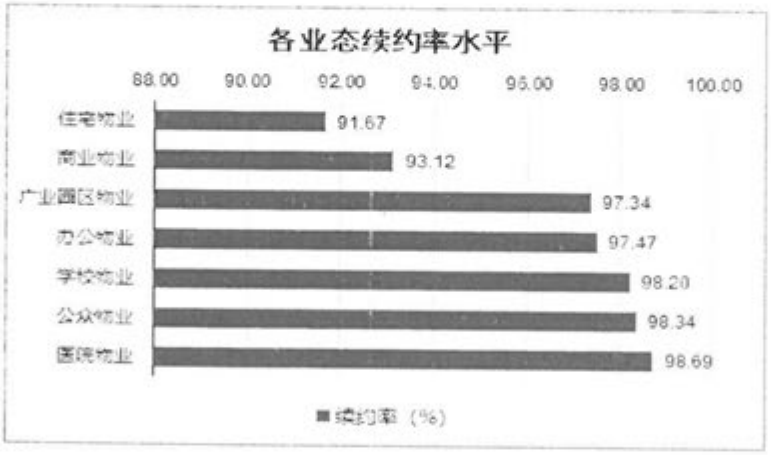
数据来源：公开资料整理

各业态平均物管费水平



数据来源：公开资料整理

各业态续约率水平



数据来源：公开资料整理

d. 增值服务的上下游拓展

物管公司的增值服务向房地产全价值链拓展，打通上下游。从房地产公司拿地开始，到预售，竣工交付，业主入住等各个环节切入，探索客户需求，提供增值服务，成为业绩增长的第二大驱动因素。

资产管理与车位管理业务主要包括二手房租售、车位租售服务，绿城服务、碧桂园服务、永升生活服务 2019 年在该项业务的收入领先行业，2019 年分别达到 8.6 亿元、2.8 亿元及 1.7 亿元。零售与家居生活服务主要包括生活物品售卖、保洁、维修、家政等服务，绿城服务、保利物业、蓝光嘉宝 2019 年在该项业务的收入领先行业，分别为 6.6 亿元、5.8 亿元、3.2 亿元。

资产管理与车位管理业务收入



数据来源：公开资料整理

零售与家居生活业务收入



数据来源：公开资料整理

智研咨询发布的《2020-2026 年中国物业管理服务行业市场经营管理及竞争策略建议报告》数

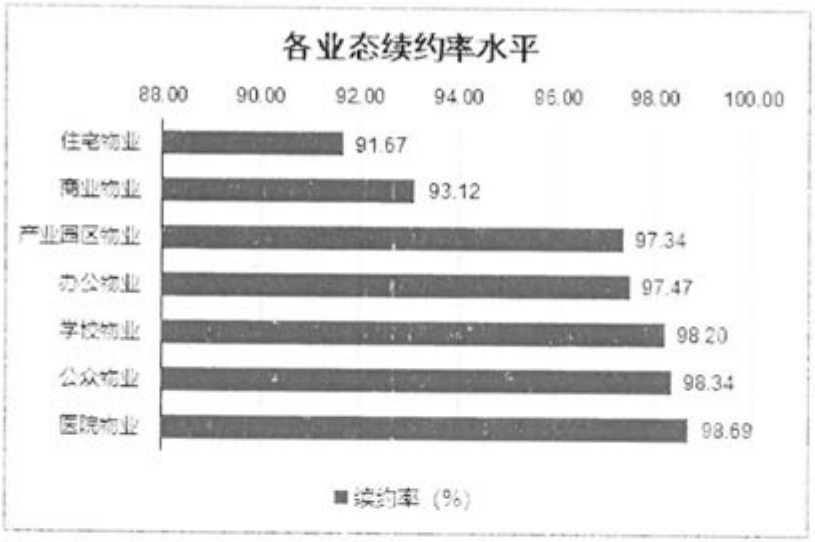
据显示：公共空间业务主要包括广告位经营、公共空间经营等，雅生活服务、碧桂园服务、绿城服务 2019 年在该项业务的收入领先行业，分别为 2.2 亿元、2.1 亿元、2.0 亿元。拎包入住、美居业务主要包括家居软装、封装阳台、室内翻新等业务，保利物业、碧桂园服务、雅生活服务 2019 年在该项业务的收入领先行业，分别为 1.9 亿元、9800 万元及 9500 万元。

公共空间业务收入



数据来源：公开资料整理

各业态续约率水平



数据来源：公开资料整理

④公司历史营业收入及构成分析

公司 2017 年至 2020 年的历史营业收入如下表所示。

公司历史营业收入明细

单位：人民币元

年份	历史数据			
	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
物业管理收入				
国贸商业金融总部		586,728.67	3,520,372.56	3,167,432.67
庆春路国贸大楼	1,163,047.58	1,097,790.31	1,316,150.38	1,479,685.62
浙江土畜产大楼	2,020,775.73	2,163,299.87	2,251,752.44	1,801,317.87
体育场路大楼			111,465.05	45,129.25
浙江五矿大厦			721,436.06	2,163,320.10
浙江医保大楼			451,719.42	658,402.35
浙金信托		48,388.03	72,582.04	-
青田售楼部项目			19,417.47	-
湖州分公司案场服务费	1,157,374.57	1,157,374.58	339,805.83	
其他				2,204.43
合计	4,341,197.88	5,053,581.46	8,804,701.25	9,317,492.29

公司收入主要来源于物业管理收入。公司 2018 年、2019 年、2020 年营业收入呈增长趋势，主要受益于公司不断增加管理物业的规模。

⑤营业收入的预测

友安物业公司主要收入来源办公楼物业管理费、车位物业管理费。其中房屋物业管理费一般按照每平米每月进行计费，车位物业管理费按照每个每月进行计费，不同楼盘收费标准不一。本次在预测物业管理收入时，对友安物业公司已签订物业服务协议/物业服务合同的物业逐个进行预测。

对目前签订物业管理服务的物业，根据实际应收费的房屋面积、车位数量、合同约定的每平米（每个车位）应收的物业费单价或合同总价预测未来的物业管理收入并考虑一定幅度增长。

案场服务指公司根据房地产开发企业提出的服务需求，设计服务方案，向销售案场现场派驻服务团队，完成环境清洁、案场礼宾、案场解说、工程维修、绿化养护等工作。湖州分公司目前已经注销，相应业务已经不存在，故本次不再进行预测。

根据以上的各项收入的预测情况，公司的预测期的收入情况如下表所示：

单位：人民币元

年份	预测数据						
	2020 年剩余期	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	永续期
国贸商业金融总部	2,950,000	8,860,000	9,450,000	10,070,000	10,700,000	11,350,000	11,350,000
庆春路国贸大楼	430,000.00						
浙江土畜产大楼	580,000	2,330,000	2,380,000	2,430,000	2,480,000	2,530,000	2,530,000
浙江五矿大厦	700,000	2,800,000	2,860,000	2,920,000	2,980,000	3,040,000	3,040,000
浙江医保大楼	220,000						
合计	4,880,000	13,990,000	14,690,000	15,420,000	16,160,000	16,920,000	16,920,000

⑥营业外收支预测分析

公司的营业外收支主要为企业发生的与其经营无直接关系的各项支出，如固定资产处置损益、出售无形资产净损失、罚款支出、非常损失等。由于该损益大多是属于偶然性的支出，因此在未来收益预测中不予考虑。

（2）营业成本和管理费用的预测

1）历史营业成本和管理费用的分析

①公司2017年至2020年历史营业成本如下表所示：

单位：人民币元

年份	历史数据			
	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
职工薪酬	419,213.50	567,674.83	1,142,496.44	1,356,335.46
劳务费	1,598,624.61	1,920,645.13	2,816,191.09	2,579,382.35
设施、设备维护费	27,720.00	43,720.00	89,907.35	138,601.23
保洁费	151,200.00	173,458.50	471,175.93	1,109,528.28
劳动保护费	33,691.72	54,509.10	87,475.83	51,443.16
维修材料、工具	6,384.20	6,693.49	30,396.06	338,154.09
其他	8,990.26	109,695.64	1,306,000.85	871,300.22
湖州分公司案场服务成本	1,119,669.55	703,574.19	257,351.93	
合计	3,365,493.84	3,579,970.88	6,200,995.48	6,444,744.79

企业营业成本主要为企业营业成本主要为物业管理成本、包括职工薪酬、劳务费、维修及保养成本、绿化及保洁成本、保险费成本等。公司 2020 年物业毛利为 30.83%；2017、2018、2019 年综合毛利为 22.48%、29.16%、29.57%，毛利率相对稳定。

②公司2017年至2020年历史管理费用如下表所示：

单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
职工薪酬	386,180.75	346,703.47	804,768.11	367,631.78
折旧费	651.96	433.86		161.11
办公费	3,575.11	17,996.75	6,013.79	51,186.65
差旅费	887.00	14,022.78	5,796.13	1,184.63
劳务费				146,127.83
水电费				1,287.90
聘请中介机构费用		24,184.00	12,167.00	12,046.54
咨询费				169.00
业务招待费	20,222.60	9,205.00	4,635.00	370.00
物管费				76,669.26
劳动保护费		3,495.00	2,472.00	1,324.00

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
邮电通讯费	610.03	403.98	296.22	
租赁费	44,880.00	82,615.45	146,425.00	199,027.20
长期待摊费用摊销				36,644.67
修理费			180.00	
汽车费		3,480.00		
其他	85,505.90			
合计	542,513.35	502,540.29	982,753.25	893,830.57

管理费用主要包括职工薪酬、办公费、业务招待费、折旧摊销费、差旅费、聘请中介机构费等。

2）营业成本和管理费用的预测

物业管理行业为劳动密集型行业，人工成本为影响行业盈利水平的重要因素之一。随着近年职工最低工资标准和社保福利的政策性刚性调升，人工成本持续上涨，物业服务企业人工成本压力逐渐增大。此外，通货膨胀因素带来物业服务企业日常经营所需的物料价格上升，也成为物业管理成本增长的因素之一，为了规避相关风险，企业逐渐将保安、保洁、绿化等进行外包，通过引进外部劳务的形式进行经营管理，这将增加未来的营运成本。同时，物业管理的规模也影响了人员数量的变化，由于本次预测 2020 年剩余期国贸商业金融总部按全部收费面积及车位缴纳物业管理费，故因考虑人员数量增加因素，因此 2020 年剩余期考虑按未来国贸商业金融总部所需人员规模进行预测，其余物业按现有人员规模进行预测，后续年度在剩余期月平均水平上增长 3%。

通过对历史数据的分析，保洁成本中主要为外包保洁人员工资，其他成本主要为浙江绿城慧联企业管理咨询有限公司人员委托服务费，因此与人力成本预测方式保持一致。随着项目的增多，维护保养难度及支出也应随之上升，因此维修及维护成本考虑 5%增幅。劳动保护费考虑稳定在 2020 年水平上。

管理费用预测具体原则为：

A．职工薪酬：由于存在部分高管及员工工资在浙江国贸东方房地产有限公司支付情况，故本次预测在考虑物业公司应承担的相关高管及员工工资基础上考虑一定幅度增长；

B．劳务费、物管费、租赁费：在前一年度的基础上考虑一定幅度增长；

C．办公费、业务招待费、差旅费、水电费、聘请中介机构费用、劳动保护费、邮电通讯费：考虑稳定在历史平均水平上；

D．折旧摊销费：对于预测期内的折旧以及费用根据每年的各类固定资产原值、长期待摊费用的原值以及折旧和摊销的年限计算费用，对于永续期的折旧及摊销则在上述预测的基础上采用同本次收益法相同的折现率作年金化处理。

未来年度营业成本预测

单位：人民币元

年份	预测数据						
	2020年剩余期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
职工薪酬	850,000	2,090,000	2,230,000	2,370,000	2,530,000	2,680,000	2,680,000
劳务费	1,450,000	3,730,000	3,960,000	4,200,000	4,450,000	4,710,000	4,710,000
设施、设备维护费	70,000	220,000	230,000	240,000	250,000	260,000	260,000
保洁费	650,000	1,710,000	1,840,000	1,970,000	2,100,000	2,240,000	2,240,000
劳动保护费	30,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
维修材料、工具	170,000	530,000	560,000	590,000	620,000	650,000	650,000
其他	320,000	990,000	1,020,000	1,050,000	1,080,000	1,110,000	1,110,000
湖州分公司案场服务成本	-	-	-	-	-	-	-
合计	3,540,000	9,350,000	9,920,000	10,500,000	11,110,000	11,730,000	11,730,000

未来年度管理费用预测

单位：人民币元

项目	2020年剩余期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
职工薪酬	780,000	2,410,000	2,480,000	2,550,000	2,630,000	2,710,000	2,710,000
折旧费	3,632	19,858	19,858	19,052	26,887	33,827	19,184
办公费	30,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
差旅费	1,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
劳务费	70,000	230,000	240,000	250,000	260,000	270,000	270,000
水电费	1,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
聘请中介机构费用	6,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
咨询费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
业务招待费	0	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
物管费	38,000	117,000	119,000	121,000	123,000	125,000	125,000
劳动保护费	1,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
邮电通讯费	500	500	500	500	500	500	500
租赁费	100,000	300,000	306,000	312,000	318,000	324,000	324,000
长期待摊费用摊销	37,311	111,933	111,933	111,933	111,933	27,982	0
修理费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
汽车费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
其他							
合计	1,068,443.00	3,294,291.00	3,382,291.00	3,469,485.00	3,575,320.00	3,596,309.00	3,553,684.00

（3）财务费用及付息债务增减的预测

所谓付息负债是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。付息负债还应包括其他一些融资资本，这些资本应该支付利息，但由于是关联方或由于其他方面的原因而没有支付利息，如其他应付款等。

根据公司提供的资料以及我们现场调查核实的情况，公司基准日不存在付息债务。

（4）税金及附加的预测

公司主营业务税金及附加包括增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加等。公司预测期的税金及附加按照各税项费率进行预测。

根据财政部、税务总局和海关总署印发的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）规定，自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。本次预测考虑该项规定对税金及附加的影响，并在未来预测中考虑相关其他收益。

未来年度税金及附加预测

单位：人民币元

项目	2020年剩余期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
营业收入	4,880,000	13,990,000	14,690,000	15,420,000	16,160,000	16,920,000	16,920,000
税金及附加	10,109	36,507	44,801	46,649	46,904	50,244	50,034
比例	0.21%	0.26%	0.30%	0.30%	0.29%	0.30%	0.30%

未来年度其他收益预测

单位：人民币元

项目	2020年剩余期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
其他收益	18,434	50,780	-	-	-	-

（5）折旧与摊销的预测

公司的折旧和摊销计入管理费用。根据每年的各类固定资产原值以及财务计提折旧的年限计提折旧。对明确的预测期内（2023年以前）的折旧预测按固定资产原值逐年预测，对未来永久性折旧，采用适当的折现率作年金化处理。摊销按照目前长期待摊费用每年摊销额进行预测。预测期内的折旧及摊销如下所示：

单位：人民币元

项目/年份	2020年剩余期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
折旧及摊销	40,943	131,791	131,791	130,985	138,820	61,809	19,184

（6）资本性支出预测

资本性支出主要包括投资支出以及维持简单生产的固定资产更新支出。

投资支出主要是企业后续需要增加的办公设备。更新性支出是指在考虑企业永续经营的前提下，假设企业在经营期内不再进行新建扩建，为保持企业现有经营能力所需的固定资产更新支出。固定资产简单更新支出假设按不同类别固定资产在经济寿命年限内均匀发生，综合考虑各项资产的经济寿命年限以及实际使用状况测算，更新支出的价值量以成本法评估的各项资产原值为依据，其中经济寿命年限根据设备的技术更新周期以及物理使用寿命来综合考虑确定，对明确的预测期内（2023年以前）需更新的固定资产以其评估原值为更新支出金额逐年预测，对未来永久周期性更新支出，采用适当的折现率作年金化处理。预测期内的资本性支出如下所示：

单位：人民币元

	2020年剩余期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
追加投资	94,340	0	0	0	94,340	0	0
更新支出	0	0	0	0	0	6,100	18,446
合计	**94,340**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**94,340**	**6,100.00**	**18,446**

（7）营运资金增加额预测

公司的营运资金主要的变化体现在最佳现金持有量、应收类账款、其他应收款、的周转和应付款类、预收款、工资税金、其他应付款的变动上。

营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。一般情况下，企业要维持正常运营，通常需要一定数量的货币资金。通过对公司正常经营年度各期各种营运资金周转期、现金持有量与付现成本情况进行的分析，并与企业经营管理人员沟通，公司最低现金持有量约为90天的付现成本费用。对于其余项目，根据对公司经营情况的调查，来计算公司未来年度的营运资金的变化。预测期内的营运资金变动见下表：

未来年度营运资金变动情况表

单位：人民币元

项目	评估基准日	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
货币资金类	2,755,848.60	2,994,610.50	3,140,137.80	3,308,236.20	3,475,659.60	3,641,205.60	3,833,325.00
应收款类	1,566,350.31	1,277,774	1,259,100	1,322,100	1,387,800	1,454,400	1,522,800
其他应收款类	592.39	19,969	18,700	19,840	21,000	22,220	23,460
其他流动资产	-						
流动资产合计	**4,322,791.30**	**4,292,353.50**	**4,417,937.80**	**4,650,176.20**	**4,884,459.60**	**5,117,825.60**	**5,379,585.00**
应付款类	122,997.81	190,709	178,585	189,472	200,550	212,201	224,043
预收款	513,126.81	782,282	770,849	809,419	849,642	890,416	932,292
薪酬税费类	28,387.30	39,939	37,400	39,680	42,000	44,440	46,920
其他应付款	187,476.63	59,908	56,100	59,520	63,000	66,660	70,380
流动负债合计	**851,988.55**	**1,072,838.00**	**1,042,934.00**	**1,098,091.00**	**1,155,192.00**	**1,213,717.00**	**1,273,635.00**
营运资金	**3,470,802.75**	**3,219,516**	**3,375,004**	**3,552,085**	**3,729,268**	**3,904,109**	**4,105,950**
营运资金的变动		**-251,287**	**155,488**	**177,081**	**177,183**	**174,841**	**201,841**

（8）所得税

对公司所得税的预测考虑部分纳税调整因素，其计算公式为：

应纳税所得额=利润总额+纳税调整增加额－纳税调整减少额－弥补以前年度亏损。

所得税=应纳税所得额×当年所得税税率

根据《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号），对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；对小型微利企业年应纳税所得额不

超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。友安物业公司符合小型微利企业认定标准。

根据上述预测的利润情况并结合每年的所得税税率以后各年度的所得税支出如表所示：

所得税预测表

单位：人民币元

项目/年度	2020 年剩余期	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	永续期
应纳税所得额	279,882	1,359,982	1,342,908	1,403,866	1,427,776	1,543,447	1,586,282
减：所得税	129,064	185,998	201,436	210,580	214,166	231,517	237,942

（9）股权自由现金流的预测

股权自由现金流=净利润＋折旧及摊销－营运资金增加额－资本性支出

根据上述预测得出预测期股权自由现金流，并预计 2025 年后企业每年的现金流基本保持不变，具体见下表。

股权自由现金流预测表

单位：人民币元

项目/年度	预测数据						
	2020 年剩余期	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	永续期
一、营业收入	4,880,000	13,990,000	14,690,000	15,420,000	16,160,000	16,920,000	16,920,000
减：主营业务成本	3,540,000	9,350,000	9,920,000	10,500,000	11,110,000	11,730,000	11,730,000
减：税金及附加	10,109	36,507	44,801	46,649	46,904	50,244	50,034
减：营业费用	-	-	-	-	-	-	-
减：管理费用	1,068,443	3,294,291	3,382,291	3,469,485	3,575,320	3,596,309	3,553,684
减：财务费用							
加：其他收益	18,434	50,780					
二、营业利润	279,882	1,359,982	1,342,908	1,403,866	1,427,776	1,543,447	1,586,282
加：营业外收入							
减：营业外支出							
三、利润总额	279,882	1,359,982	1,342,908	1,403,866	1,427,776	1,543,447	1,586,282
减：所得税费用	129,064	185,998	201,436	210,580	214,166	231,517	237,942
四、净利润	150,818	1,173,984	1,141,472	1,193,286	1,213,610	1,311,930	1,348,340
加：付息债务净增加							
加：折旧与摊销	40,943	131,791	131,791	130,985	138,820	61,809	19,184
减：资本性支出(追加)	94,340	-	-	-	94,340	-	-
减：资本性支出(更新)	-	-	-	-	-	6,100	18,446
减：营运资金增加	-251,287	155,488	177,081	177,183	174,841	201,841	-
五、权益自由现金流量	348,708	1,150,287	1,096,182	1,147,088	1,083,249	1,165,798	1,349,078

4.折现率的确定

（1）折现率计算模型

根据本项目资产评估的特点和收集资料的情况，采用了风险累加模型来估测评估中的适用折现率。即：

折现率=无风险报酬率＋风险报酬率

（2）模型中有关参数的计算过程

1）无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。我们在沪、深两市选择从评估基准日到国债到期日剩余期限超过 5 年期的国债，并计算其到期收益率，取到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率，平均到期年收益率为 3.62%，故我们取平均到期年收益率 3.62%为无风险报酬率。

2）风险报酬率的确定

风险报酬率是投资者因承担风险而获得的超过时间价值的那部分额外报酬率。它反映了被评估单位所处的竞争环境分析，包括外部行业因素和内部企业因素，以揭示被评估单位所在的行业地位，以及具有的优势和劣势。物业管理业的行业风险体现为物业费用的追缴以及物业公司与业主纠纷产生的消耗，存在一定的风险。风险报酬率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率及其他风险报酬率组成，其中行业风险报酬率参考行业水平确定为 3.7%；由于公司项目高度依赖集团开发项目，相关房产项目是够持续存在不确定性，并受到目前国家宏观调控政策的影响，仍然具有一定的风险，综合考虑取经营风险报酬率为 3.00%；公司服务对象均为关联企业，长期挂账现象较少，故财务风险报酬率为 1%；由于公司经营模式的高度依赖性，相应服务范围及收费标准都存在不确定性，故其他风险报酬率取 2%。故：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

=3.62%+9.70%

=13.32%

5.企业股东全部权益价值的计算

（1）企业经营性资产现值的计算

根据预测情况，企业经营性资产价值计算如下：

$$P=\sum_{t=1}^{5}\frac{R_t}{(1+r)^t}+\frac{R_6}{r\times(1+r)^5}$$

式中：

P ——企业经营性资产价值

r ——折现率

R_t——第t年的净现金流量

权益自由现金流现值预测表

单位：人民币元

项目/年度	预测数据						
	2020年剩余期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
五、权益自由现金流量	348,708	1,150,287	1,096,182	1,147,088	1,083,249	1,165,798	1,349,078
折现率	13.32%	13.32%	13.32%	13.32%	13.32%	13.32%	13.32%
折现期	0.167	0.83	1.830	2.830	3.830	4.830	5.830
折现系数	0.9793	0.9014	0.7955	0.7020	0.6194	0.5466	4.103603604
折现额	341,490	1,036,869	872,013	805,256	670,964	637,225	5,536,081
现值	9,899,898						

（2）非经营性资产、非经营性负债及溢余资产评估价值的计算

非经营性资产（负债）及溢余资产（负债）是指与本次收益预测无直接关系、在预测中未考虑其收益的资产（负债）。

根据公司提供的资料以及我们现场调查核实的情况，我们发现其他应收款科目中杭州友安物业管理有限公司五矿大厦员工餐厅200,000.00元员工备用金、231,752.27元施工水电费、递延所得税资产科目中由坏账引起的可抵扣暂时差异15,239.11元、其他应付款科目中杭州友安物业管理有限公司五矿大厦员工餐厅504,570.08元代收餐费为与本次收益预测无直接关系在预测中未考虑其收益的资产（负债），评估价值为431,752.27元、504,570.08元。

根据企业日常经营现金的需要，公司存在货币资金溢余3,800,000.00元，评估价值为3,800,000.00元。

（3）股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产+非经营性资产（减负债）

= 9,899,898.00 +3,800,000.00+431,752.27-504,570.08

= 13,630,000.00元（取整到万元）

七）评估结果

经评估，友安物业公司的股东全部权益价值为13,630,000.00元，与账面所有者权益7,584,465.45元相比，本次评估增值6,045,534.55元，增值率为79.71%。

八、评估结论及分析

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值9,089,954.37元，评估价值8,637,861.21元，评估减值452,093.16元，减值率为4.97%；

负债账面价值1,505,488.92元，评估价值1,505,488.92元；

股东全部权益账面价值7,584,465.45元，评估价值7,132,372.29元，评估减值452,093.16元，减值率为5.96%。

各类资产、负债具体评估结果如下::

金额单位：人民币元

资产项目		账面净值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	8,555,745.68	8,631,941.21	76,195.53	0.89%
非流动资产	2	534,208.69	5,920.00	-528,288.69	-98.89%
固定资产	3	5,944.20	5,920.00	-24.20	-0.41%
其中：设备类	4	5,944.20	5,920.00	-24.20	-0.41%
长期待摊费用	5	513,025.38	-	-513,025.38	-100.00%
递延所得税资产	6	15,239.11	-	-15,239.11	-100.00%
资产合计	7	9,089,954.37	8,637,861.21	-452,093.16	-4.97%
流动负债	8	1,505,488.92	1,505,488.92	-	0.00%
非流动负债	9	-	-	-	-
负债合计	10	1,505,488.92	1,505,488.92	-	0.00%
股东权益	11	7,584,465.45	7,132,372.29	-452,093.16	-5.96%

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。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估得出的友安物业公司的股东全部权益价值为 13,630,000.00 元，与账面所有者权益 7,584,465.45 元相比，本次评估增值 6,045,534.55 元，增值率为 79.71%。

（三）评估结果综合分析

采用收益法评估得出的友安物业公司在评估基准日的股东全部权益价值为 13,630,000.00 元，采用资产基础法评估得出的友安物业公司评估基准日的股东全部权益价值为 7,132,372.29 元，两者相差 6,497,627.71 元，差异率 91.10%。差异的主要原因为友安物业公司服务对象均为关联企业，基本不存在长期挂账现象，营运资金占用相对较少，且物业费也较市场收费偏高；收益法考虑了企业经营中现金经流入情况，在目前签订合同基础上进行预测，而资产基础法未考虑合同权益的价值，故两者差异较大。

经分析，由于资产基础法未考虑企业特殊经营模式、收费标准对企业的影响，未能对超额合同权益单独进行评估，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，评估人员认为，以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值，故取收益法的评估结果 13,630,000.00 元（大写为人民币壹仟叁佰陆拾叁万元）为友安物业公司股东全部权益的评估值。

综合考虑，本次评估以收益法评估的结果作为本评估项目的评估结论，即友安物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 13,630,000.00 元，与账面所有者权益 7,584,465.45 元相比，本次评估增值 6,045,534.55 元，增值率为 79.71%。

第二部分 评估说明附件

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日审计报告复印件

附件三、收益法计算表

附件四、资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

附件一、企业法人营业执照复印件

统一社会信用代码

91330103092036384U (1/1)

营业执照

(副本)

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　杭州友安物业管理有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　杨夏尧

经营范围　服务：物业管理，机电设备的维护，家政服务，园林绿化工程，保洁服务，停车场管理，酒店管理，会务服务，房产中介，图文设计、制作（除制版）；餐饮服务（限下属分支机构经营）；食品经营；批发、零售：初级食用农产品（除食品、药品），日用百货；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）

注册资本　叁佰万元整

成立日期　2014 年 02 月 19 日

营业期限　2014 年 02 月 19 日 至 2034 年 02 月 18 日

住　　所　浙江省杭州市下城区杭州市下城区中大广场 3 号十三层 1302 室

登记机关　杭州市下城区市场监督管理局

2019 年 11 月 29 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 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

附件二、评估基准日审计报告复印件

杭州友安物业管理有限公司

清产核资专项财务审计报告

天职业字[2020]37706 号

目　　录

清产核资专项财务审计报告——1

附表——28

杭州友安物业管理有限公司

清产核资专项财务审计报告

天职业字[2020]37706 号

浙江东方金融控股集团股份有限公司：

我们接受委托，对杭州友安物业管理有限公司（以下简称“友安物业””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、可靠和完整是友安物业管理层的责任。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，在友安物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，我们结合友安物业实际情况，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）公司简况

杭州友安物业管理有限公司（以下简称本公司）于 2014 年 2 月 19 日由浙江国贸东方房地产有限公司投资设立。现持有杭州市下城区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为91330103092036384U 的营业执照，公司注册地为浙江省杭州市下城区杭州市下城区中大广场3 号十三层 1302 室，注册资本为 300 万元。

经营范围：物业管理，机电设备的维护，家政服务，园林绿化工程，保洁服务，停车场管理，酒店管理，会务服务，房产中介，图文设计、制作(除制版)；餐饮服务(限下属分支机构经营)；食品经营；批发、零售：初级食用农产品(除食品、药品)，日用百货；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)。

（二）清产核资范围

杭州友安物业管理有限公司截止 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，对友安物业以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

友安物业清产核资工作自2020年10月15日进入实施阶段，2020年10月23日我们完成对友安物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

结合友安物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，友安物业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	8,310,479.76	8,555,745.68	8,555,745.68		8,555,745.68
非流动资产	546,459.51	534,208.69	534,208.69		534,208.69
清查核资待处理					
资产合计	8,856,939.27	9,089,954.37	9,089,954.37		9,089,954.37
流动负债	841,141.11	1,505,488.92	1,505,488.92		1,505,488.92
非流动负债					

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
负债合计	841,141.11	1,505,488.92	1,505,488.92		1,505,488.92
实收资本	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00
资本公积					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	282,511.31	282,511.31	282,511.31		282,511.31
未分配利润	4,733,286.85	4,301,954.14	4,301,954.14		4,301,954.14
少数股东权益					
所有者权益合计	8,015,798.16	7,584,465.45	7,584,465.45		7,584,465.45

（二）关于清产核资会计差错调整事项的说明

1.本次清产核资友安物业“账面数”项下反映的资产总额为8,856,939.27元，负债总额为841,141.11元，所有者权益为8,015,798.16元。经会计差错调整后，资产总额为9,089,954.37元，负债总额为1,505,488.92元，所有者权益7,584,465.45元。具体调整事项如下：

1.1影响净资产的调整事项

（1）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132,833.74元，调增应交税费132,833.74元。

（2）根据坏账政策补提其他应收款坏账准备，调减未分配利润16,761.39元，调减其他应收款16,761.39元。

（3）根据对长期待摊费用的摊销测算，补提摊销，调减未分配利润27,489.93元，调减长期待摊费用27,489.93元。

（4）根据对收入的测算，调整跨期收入及相应的附加税，调减未分配利润296,276.59元，调增应收账款235,237.48元，调增应交税费27,812.26元，调增预收账款503,701.81元。

（5）根据坏账政策补提应收账款坏账准备，调增未分配利润26,789.83元，调增应收账款26,789.83元。

（6）对资产减值准备计提递延所得税资产，调增递延所得税资产15,239.11元，调增未分配利润15,239.11元。

1.2不影响净资产的调整事项

无。

（三）资产损溢申报及确认情况

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，我们认为友安物业无需要申报的资产损失。

4.资产减值准备

友安物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。

本公司在前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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
		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. 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（%）
通用设备	年限平均法	3、6	5	15.83、31.67
运输工具	年限平均法	8	5	11.88
其他设备	年限平均法	3、6	5	15.83、31.67

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。

11. 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。

12. 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）资金核实申报表重要项目注释

1. 货币资金

项目	期末余额
现金	57,835.08
银行存款	6,499,215.63
合计	6,557,050.71

2. 应收账款

种类	期末数			
	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应收账款	1,611,648.23	100.00	45,297.92	

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
其中：账龄分析法	729,536.06	45.27	36,476.80	5.00
关联方余额组合	882,112.17	54.73	8,821.12	1.00
合计	1,611,648.23	100.00	45,297.92	

（1）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

1）采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额	比例（%）	坏账准备期末余额	账面价值
1年以内（含1年）	729,536.06	100.00	36,476.80	693,059.26
合计	729,536.06	100.00	36,476.80	693,059.26

2）采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额	计提比例（%）	坏账准备期末余额
关联方余额组合	882,112.17	1.00	8,821.12
合计	882,112.17		8,821.12

（2）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
浙江东方金融控股集团股份有限公司	842,235.15	52.26	8,422.35
浙江省国际贸易集团有限公司	454,455.74	28.20	22,722.79
中韩人寿保险有限公司	193,160.28	11.99	9,658.01
浙江国贸集团东方机电工程股份有限公司	73,320.04	4.55	3,666.00
大地期货有限公司	39,877.02	2.47	398.77
合计	1,603,048.23	99.47	44,867.92

3. 其他应收款

（1）总表情况

项目	期末余额
其他应收款	432,344.66

项目	期末余额
合计	432,344.66

（2）其他应收款

种类	期末数			
	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	463,242.27	100.00	30,897.61	6.67
合计	463,242.27	100.00	30,897.61	

1）按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法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
1年以内（含1年）	446,052.27	96.29	22,302.61	423,749.66
2-3年（含2年）	17,190.00	3.71	8,595.00	8,595.00
合计	463,242.27	100.00	30,897.61	432,344.66

2）金额较大的其他应收款

单位名称	期末余额	账龄	备注
杭州友安物业管理有限公司五矿大厦员工餐厅	200,000.00	1年以内（含1年）	备用金
合计	200,000.00		

4.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	6,105.31	161.11		5,944.20
合计	6,105.31	161.11		5,944.20

5.递延所得税资产及递延所得税负债

（1）未抵消的递延所所得税资产

项目	期末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	76,195.53	15,239.11
合计	76,195.53	15,239.11

6. 长期待摊费用

项目	期末余额
员工食堂装修	513,025.38
合计	513,025.38

7. 应付账款

（1）按账龄列示

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	122,997.81
合计	122,997.81

8. 预收款项

（1）按账龄列示

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	513,126.81
合计	513,126.81

9. 应付职工薪酬

（1）分类列示

项目	期末余额
一、短期薪酬	28,387.30
合计	28,387.30

（2）短期薪酬

项目	期末余额
一、工会经费和职工教育经费	28,387.30
合计	28,387.30

10. 应交税费

税费项目	期末余额
企业所得税	132,833.74
增值税	16,040.62
城市维护建设税	32.63
教育费附加	23.30

税费项目	期末余额
合计	148,930.29

11. 其他应付款

（1）总表情况

项目	期末余额
其他应付款	692,046.71
合计	692,046.71

（2）其他应付款

1）按账龄列示

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	664,876.71
2-3年（含3年）	10,000.00
3年以上	17,170.00
合计	692,046.71

2）金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额
杭州友安物业管理有限公司五矿大厦员工餐厅	504,570.08
合计	504,570.08

12. 实收资本

投资者名称	期末余额
浙江国贸东方房地产有限公司	3,000,000.00
合计	3,000,000.00

13. 未分配利润

项目	本期金额
本期年初余额	2,542,601.78
本期增加额	1,759,352.36
其中：本期净利润转入	1,759,352.36
其他调整因素	
本期减少额	
其中：本期提取盈余公积数	

项目	本期金额
本期提取一般风险准备	
本期分配现金股利数	
转增资本	
其他减少	
本期期末余额	4,301,954.14

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、审查友安物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

[此页无正文]

中国·北京

二〇二〇年十月三十日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

企 业 清 产 核 资 报 表

企 业 名 称：杭州友安物业管理有限公司 （公章）

企业法定代表人：杨灵芝 （签章）

企 业 财 务 负 责 人：俞丽琴 （签章）

企 业 制 表 人：孟雪娇 （签章）

制 表 日 期：20 20 年 10 月 30 日

企业（单位）统一代码 （各级技术监督局核发）	组织形式 本企业代码□□□□□□□□-□　1. 独资公司　2. 非公司制独资企业　3. 上市股份有限公司（股票代码□□□□□□） 上一级企业（单位）代码□□□□□□□□-□　4. 非上市股份有限公司　5. 有限责任公司　6. 股份合作制企业　7. 合资或合营企业 集团企业（公司）总部代码□□□□□□□□-□　8. 企业化管理事业单位　9. 事业单位
所属行业码 （国家标准：国民经济行业分类与代码一行业会计制度代码）　□□□□-□□	报表类型　□ 0. 年度　1. 集团总部表　2. 金融类企业表　3. 境外类企业表　4. 事业单位表　5. 集团合并表
经营规模 1. 大型　2. 中型　3. 小型	是否清产核资 1. 是　2. 否　□　清产核资基准日　2020年 08 月 31 日

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、提留及代管资产清查明细表

资金核实申报表

编制单位：杭州某有限公司　　2020年8月31日　　金额单位：元

项　　目	行次	账面数	会计师调整	基准数	企业申报资产净损失			清查数	审计调整数	中介机构审定数	项　　目	行次	账面数	会计师调整	基准数	企业申报资产净损失			清查数	审计调整数	中介机构审定数
					合计	资产损失	资产溢损									合计	资产损失	资产溢损			
栏次	—	1	2	3=1+2	4=5-6	5	6	7=3-4	8	9=7-8	栏次	—	10	11	12=10+11	13=14-15	14	15	16=12-13	17	18=16+17
流动资产：	1										**流动负债：**	56									
货币资金	2	6,557,050.71		6,557,050.71				6,557,050.71		6,557,050.71	短期借款	57									
△结算备付金	3										△向中央银行借款	58									
△拆出资金	4										△拆入资金	59									
交易性金融资产	5										交易性金融负债	60									
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6										以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	61									
衍生金融资产	7										衍生金融负债	62									
应收票据	8										应付票据	63									
应收账款	9	1,304,323.00	262,027.31	1,566,350.31				1,566,350.31		1,566,350.31	应付账款	64	122,997.81		122,997.81				122,997.81		122,997.81
应收款项融资	10										预收款项	65	9,425.00	503,701.81	513,126.81				513,126.81		513,126.81
预付款项	11										△卖出回购金融资产款	66									
△应收保费	12										△吸收存款及同业存放	67									
△应收分保账款	13										△代理买卖证券款	68									
△应收分保合同准备金	14										△代理承销证券款	69									
其他应收款	15	449,106.05	-16,761.39	432,344.66				432,344.66		432,344.66	应付职工薪酬	70	28,387.30		28,387.30				28,387.30		28,387.30
其中：应收利息	16										应交税费	71	-11,715.71	160,646.00	148,930.29				148,930.29		148,930.29
应收股利	17										其他应付款	72	692,046.71		692,046.71				692,046.71		692,046.71
△买入返售金融资产	18										其中：应付利息	73									
存货	19										应付股利	74									
合同资产	20										△应付手续费及佣金	75									
持有待售资产	21										△应付分保账款	76									
一年内到期的非流动资产	22										合同负债	77									
其他流动资产	23										持有待售负债	78									
流动资产合计	24	8,310,479.76	245,265.92	8,555,745.68				8,555,745.68		8,555,745.68	一年内到期的非流动负债	79									
非流动资产：	25										其他流动负债	80									
△发放贷款及垫款	26										**流动负债合计**	81	841,141.11	664,347.81	1,505,488.92				1,505,488.92		1,505,488.92
债权投资	27										非流动负债：	82									
行业主管金融资产	28										△保险合同准备金	83									
其他债权投资	29										长期借款	84									
持有至到期投资	30										应付债券	85									
长期应收款	31										其中：优先股	86									
长期股权投资	32										永续债	87									
其他权益工具投资	33										租赁负债	88									
其他非流动金融资产	34										长期应付款	89									
投资性房地产	35										长期应付职工薪酬	90									
固定资产	36	5,944.20		5,944.20				5,944.20		5,944.20	预计负债	91									
在建工程	37										递延收益	92									
生产性生物资产	38										递延所得税负债	93									
油气资产	39										其他非流动负债	94									
使用权资产	40										**非流动负债合计**	95									
无形资产	41										**负 债 合 计**	96	841,141.11	664,347.81	1,505,488.92				1,505,488.92		1,505,488.92
开发支出	42										**所有者权益：**	97									
商誉	43										实收资本	98	3,000,000.00		3,000,000.00				3,000,000.00		3,000,000.00
长期待摊费用	44	540,515.31	-27,489.93	513,025.38				513,025.38		513,025.38	其他权益工具	99									
递延所得税资产	45		15,239.11	15,239.11				15,239.11		15,239.11	其中：优先股	100									
其他非流动资产	46										永续债	101									
非流动资产合计	47	546,459.51	-12,250.82	534,209.69				534,209.69		534,209.69	资本公积	102									
	48										减：库存股	103									
	49										其他综合收益	104									
	50										专项储备	105									
	51										盈余公积	106	282,511.31		282,511.31				282,511.31		282,511.31
	52										△一般风险准备	107									
	53										未分配利润	108	4,733,286.85	-431,332.71	4,301,954.14				4,301,954.14		4,301,954.14
	54										**所有者权益合计**	109	8,015,798.16	-431,332.71	7,584,465.45				7,584,465.45		7,584,465.45
资产合计	55	8,856,939.27	232,015.10	9,089,954.37				9,089,954.37		9,089,954.37	**负债及所有者权益合计**	110	8,856,939.27	232,015.10	9,089,954.37				9,089,954.37		9,089,954.37

资金核实分户表

序号	申报名称	申报机构审定拨付资金情况						申报机构审定资产数量（个）						申报机构核实拨付资金情况													
		小计	流动资产	固定资产	长期投资	其他资产	其他资金	小计	流动资产	固定资产	长期投资	其他资产	申报机构审定地点入库数	财务监理	机械设备									机械少数设备补贴	合计
															小计		设备仪器		运输车辆		其他机械					
	栏次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
1																											
2																											
3																											
4																											
5																											
6																											
7																											
8																											
9																											
10																											
11																											
12																											
13																											
14																											
15																											
16																											
17																											
18																											
19																											
20																											
	二级子公司合计																										
	公司本元																										
	汇总打印分钟																										
	合计（元）																										

企业基本情况表

编制单位：杭州友安物业管理有限公司　　2020年8月31日　　企清工作3表　　金额单位：元

项　　目	行次	金　额
一、户数情况（户）：（集团型公司填报）	1	—
（一）所属境内子企业总户数	2	
其中：二级	3	
三级	4	
（二）所属境外子企业总户数	5	
（三）所属事业单位总户数	6	
（四）所属基建单位总户数	7	
二、非正常经营子企业情况	8	
（一）已资不抵债企业户数	9	
（二）已歇业、停产企业户数	10	
（三）已进入破产程序企业户数	11	
三、职工人数（人）：	12	—
（一）从业人员人数	13	60
（二）职工人数	14	60
其中：在岗职工人数	15	60
（三）退休人员人数	16	
（四）离休人员人数	17	
四、欠发欠缴情况：	18	—
（一）欠发职工工资额	19	
（二）欠缴职工养老保险额	20	
（三）欠缴职工基本医疗保险额	21	
（四）欠缴职工失业保险额	22	
五、超支挂账情况：	23	—
（一）应付工资超支挂账	24	
（二）应付福利费超支挂账	25	
（三）应付税金超支挂账	26	
（四）其他超支挂账	27	
六、企业提供担保情况	28	—
（一）对集团内部提供担保情况	29	
1、担保笔数（笔）	30	
2、担保金额	31	
3、逾期未偿还的担保金额	32	
4、需承担偿付责任的担保金额	33	
（二）对集团外部提供担保情况	34	
1、担保笔数（笔）	35	
2、担保金额	36	
3、逾期未偿还的担保金额	37	
4、需承担偿付责任的担保金额	38	
七、已抵押资产	39	
其中：逾期抵押资产	40	

项　　目	行次	数量	金　额
八、或有负债	41	—	
（一）已贴现商业承兑汇票形成的或有负债	42	—	
（二）提供债务担保形成的或有负债	43	—	
1、为集团内单位提供担保形成的或有负债	44	—	
2、为集团外单位提供担保形成的或有负债	45	—	
（三）未决诉讼和仲裁形成的或有负债	46	—	
九、土地资产基本情况（数量单位：平方米）	47		
（一）按土地资产入账情况分：	48		—
1、“固定资产”中土地资产	49		
2、“无形资产”中土地资产	50		
3、“存货”中土地资产（仅房地产开发企业填）	51		
4、“在建工程”中土地资产	52		
5、其他土地资产（包括未入账）	53		
（二）按土地资产取得情况分：	54		—
1、行政划拨取得	55		
2、受让取得	56		
3、作价投入或者入股取得	57		
4、租赁取得	58		
5、其他方式取得	59		
十、房屋建筑物基本情况（数量单位：平方米）	60		—
1、生产经营用房	61		
2、出租房	62		
3、职工生活用房	63		
4、商品房（仅房地产开发企业填报）	64		
5、其他房屋建筑物	65		
十一、基准日剥离和提留资产余额	66	—	
（一）剥离资产（剥离后代管资产）	67	—	
1、剥离的非经营性资产	68	—	
2、剥离的其他资产	69	—	
（二）提留资产	70	—	
1、提留的职工安置费	71	—	
2、提留的社会统筹费	72	—	
3、离退休人员统筹以外的费用	73	—	
4、内退人员生活费用等	74	—	
5、其他	75	—	
十二、未还款情况：	76	—	—
（一）清查出的逾期借款本息	77	—	
（二）清查出的无法付出的应付款项	78	—	
其中：三年以上无法付出的应付款项	79	—	
	80		

资产减值准备清查情况表

编制单位：杭州友安物业管理有限公司　　2023年8月21日　　金额单位：元

项　目	行次	账面数	会计师调整		基准数	评估调整	申报拟核定数	项　目	行次	账面数	会计师调整		基准数	评估调整	申报拟核定数
			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			
栏次	-	1	2	3	4	5	6	栏次	-	7	8	9	10	11	12
一、经营性资产	1	80,323.97	-10,074.44		79,195.53		76,195.53	五、长期股权投资	20						
其中1年以内（含1年）	2	56,453.97	-14,574.44		67,600.53		67,600.53	其中：对子公司的投资	21						
其中1至2年（不含1年）	3	1,770.00	-1,770.00					对长期股权投资企业的投资	22						
其中2至3年（不含2年）	4		8,595.00		8,595.00		8,595.00	六、投资性房地产	23						
其中3至4年（不含3年）	5							七、固定资产	24						
其中4至5年（不含4年）	6							其中：土地	25						
其中5年以上（不含5年）	7							房屋、建筑物	26						
二、存货	8							机器设备	27						
原材料	9							交通运输工具及其他	28						
库存商品	10							八、工程物资减值准备	29						
产成品	11							九、在建工程	30						
受托异地品	12							十、无形资产	31						
其他存货	13							其中：专利权	32						
三、可供出售金融资产	14							土地权	33						
其中：股票	15							十一、固定资产减值准备	34						
债券	16							十二、其他	35						
基金	17								36						
四、持有至到期投资	18								37						
其中：债券	19							合　计	38	80,323.97	-10,074.44		79,195.53		76,195.53

固定资产损失挂账分项明细表

序号	项目名称	相关范围	相关期间	使用年限	数量（个、台、辆等）	单位价值	折旧额度	账面净值	处理净收入	企业申报损失数		企业申报损失数				中介机构认定数				差异金额	差异率	备注
										合计	其中：计入企业资产损失金额	合计	财产类	非财产类		合计	其中：计入企业资产损失金额	财产类	非财产类			
甲	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	合计																					
	其中：总计（小计）																					
1																						
2																						
3																						
4																						
5																						
6																						
7																						
8																						
9																						
10																						
二	其中：总计（小计）																					
1																						
2																						
3																						
4																						
5																						
6																						
7																						
8																						
9																						
10																						

无形资产损失挂账分项明细表

编制单位：杭州友安物业管理有限公司　　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	8	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明细表

编制单位：

2025年6月30日

序号	项目名称	形成原因	发生时间	挂账金额	经办人签字	申报损失情况				审批损失情况				处理意见	备注	附件
						合计	其中：待处理财产损溢净额	保险赔偿	责任人赔偿	合计	冲减待处理财产损溢净额	转营业外支出	挂账金额			
甲	乙	丙	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
合计																
1																
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：杭州友安物业管理有限公司　　2020年8月31日　　企清损溢明细4表

金额单位：元

序号	项目名称	科目	盘盈类型	数量（㎡、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	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：杭州友安物业管理有限公司　　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	购进年份	座落地址	用途	核算会计科目	面积（㎡）	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：杭州友安物业管理有限公司　　2020年8月31日　　金清资产明细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（㎡）	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

企清资产明细3表

编制单位：杭州友安物业管理有限公司　　2020年8月31日　　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

企清资产明细4表

编制单位：杭州友安物业管理有限公司　　2020年8月31日　　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

企清资产明细5表

编制单位：杭州友安物业管理有限公司　　2020年8月31日　　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，我所组织审计组对杭州友安物业管理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]37706 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》的规定对杭州友安物业管理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，所出的杭州友安物业管理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）：

单位（盖章）：

2020 年 10 月 30 日

姓　　名 钟炽兵
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

身份证件号码 430181198009056255
Identity card No.

证书编号：430400050006
No. of Certificate

批准注册协会：湖南省注册会计师协会
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

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

2019 检

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018 检

证书编号：430400050006
No. of Certificate

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

发证日期：2003 年 2 月 13 日
Date of Issuance

2011 年 2 月 28 日

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 王琛
Full name

性　　别 男
Sex

出生日期 1984-09-26
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 320924198409260019
Identity card No.

证书编号：110101500015
No. of Certificate

批准注册协会：浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2015 年 05 月 29 日
Date of Issuance

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.

2018 检

年　月　日

4

5

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.

2019 检

年　月　日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020 检

年　月　日

6

7

统一社会信用代码

91110108592342556 8

营业执照

(副 本) (15-1)

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　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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE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



会计师事务所

执业证书

名　　称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：邱靖之

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

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010150

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

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：北京市财政局

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制

附件三、收益法计算表

股东全部权益价值计算表

SY-1

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司

评估基准日：2020年8月31日

金额单位：元

行次	项目/年度	金额	备注
1	股权自由现金流现值	9,899,898.00	
2	加：非经营性资产	431,752.27	
3	加：溢余资产	3,800,000.00	
4	减：非经营性负债	504,570.08	
5	股东全部权益价值	13,630,000.00	

股权自由现金流现值计算表

SY-2

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　评估基准日：2020年8月31日　　金额单位：元

行次	项目/年度	预测数据							备注
		2020年剩余期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期	
1	一、营业收入	4,880,000	13,990,000	14,690,000	15,420,000	16,160,000	16,920,000	16,920,000	
2	减：营业成本	3,540,000	9,350,000	9,920,000	10,500,000	11,110,000	11,730,000	11,730,000	
3	减：营业税金及附加	10,109	36,507	44,801	46,649	46,904	50,244	50,034	
4	减：营业费用	-	-	-	-	-	-	-	
5	减：管理费用	1,068,443	3,294,291	3,382,291	3,469,485	3,575,320	3,596,309	3,553,684	
6	减：财务费用	-	-	-	-	-	-	-	
7	加：投资收益	18,434	50,780	-	-	-	-	-	
8	二、营业利润	279,882	1,359,982	1,342,908	1,403,866	1,427,776	1,543,447	1,586,282	
9	加：营业外收入								
10	减：营业外支出								
11	三、利润总额	279,882	1,359,982	1,342,908	1,403,866	1,427,776	1,543,447	1,586,282	
12	减：所得税	129,064	185,998	201,436	210,580	214,166	231,517	237,942	
13	四、净利润	150,818	1,173,984	1,141,472	1,193,286	1,213,610	1,311,930	1,348,340	
14	加：折旧与摊销	40,943	131,791	131,791	130,985	138,820	61,809	19,184	
15	加：付息债务增加								
16	减：资本性支出(追加)	94,340	-	-	-	94,340	-	-	
17	减：资本性支出(更新)	-	-	-	-	-	6,100	18,446	
18	减：营运资金增加	-251,287	155,488	177,081	177,183	174,841	201,841	-	
19	五、股权自由现金流量	348,708	1,150,287	1,096,182	1,147,088	1,083,249	1,165,798	1,349,078	

非经营性资产、溢余资产分析评估表

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　SY-3

评估基准日：2020年8月31日　　金额单位：元

项目	账面值	对应科目	评估值	备注
杭州友安物业管理有限公司五矿大厦员工餐厅	200,000.00	其他应收款	200,000.00	
施工水电费	231,752.27	其他应收款	231,752.27	
由坏账引起的递延所得税资产	15,239.11	递延所得税资产		
非经营性资产合计	446,991.38		431,752.27	
溢余货币资金	3,800,000.00	货币资金	3,800,000.00	
溢余资产合计	3,800,000.00		3,800,000.00	
杭州友安物业管理有限公司五矿大厦员工餐厅	504,570.08	其他应付款	504,570.08	
非经营性负债合计	504,570.08		504,570.08	

营业收入预测表

SY-4

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　评估基准日：2020年8月31日　　金额：元

项目 \ 年份	预测数据						
	2020年剩余期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
国贸商业金融总部	2,950,000	8,860,000	9,450,000	10,070,000	10,700,000	11,350,000	11,350,000
庆春路国贸大楼	430,000						
浙江土畜产大楼	580,000	2,330,000	2,380,000	2,430,000	2,480,000	2,530,000	2,530,000
浙江五矿大厦	700,000	2,800,000	2,860,000	2,920,000	2,980,000	3,040,000	3,040,000
浙江医保大楼	220,000						
合计	4,880,000	13,990,000	14,690,000	15,420,000	16,160,000	16,920,000	16,920,000

营业成本预测表

SY-5

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　评估基准日：2020年8月31日　　金额：元

项目 \ 年份	预测数据						
	2020年剩余期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
职工薪酬	850,000	2,090,000	2,230,000	2,370,000	2,530,000	2,680,000	2,680,000
劳务费	1,450,000	3,730,000	3,960,000	4,200,000	4,450,000	4,710,000	4,710,000
设施、设备维护费	70,000	220,000	230,000	240,000	250,000	260,000	260,000
保洁费	650,000	1,710,000	1,840,000	1,970,000	2,100,000	2,240,000	2,240,000
劳动保护费	30,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
维修材料、工具	170,000	530,000	560,000	590,000	620,000	650,000	650,000
其他	320,000	990,000	1,020,000	1,050,000	1,080,000	1,110,000	1,110,000
湖州分公司案场服务成本	-	-	-	-	-	-	-
合计	3,540,000	9,350,000	9,920,000	10,500,000	11,110,000	11,730,000	11,730,000

营业税金及附加预测表

SY-6

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　评估基准日：2020年8月31日　　金额：元

项目 \ 年份	预测数据						
	2020年剩余期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
城建税	5,443	19,657	24,123	25,119	25,256	27,054	26,942
教育费附加	2,333	8,425	10,339	10,765	10,824	11,595	11,546
地方教育费附加	2,333	8,425	10,339	10,765	10,824	11,595	11,546
合计	10,109	36,507	44,801	46,649	46,904	50,244	50,034

管理费用预测表

SY-8

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　评估基准日：2020年8月31日　　金额：元

项目 \ 年份	预测数据						
	2020年剩余期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
职工薪酬	780,000	2,410,000	2,480,000	2,550,000	2,630,000	2,710,000	2,710,000
折旧费	3,632	19,858	19,858	19,052	26,887	33,827	19,184
办公费	30,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
差旅费	1,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
劳务费	70,000	230,000	240,000	250,000	260,000	270,000	270,000
水电费	1,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
聘请中介机构费用	6,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000	18,000
咨询费	-	-	-	-	-	-	-
业务招待费	-	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
物管费	38,000	117,000	119,000	121,000	123,000	125,000	125,000
劳动保护费	1,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
邮电通讯费	500	500	500	500	500	500	500
租赁费	100,000	300,000	306,000	312,000	318,000	324,000	324,000
长期待摊费用摊销	37,311	111,933	111,933	111,933	111,933	27,982	-
修理费	-	-	-	-	-	-	-
汽车费	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,068,443	3,294,291	3,382,291	3,469,485	3,575,320	3,596,309	3,553,684

所得税预测表

SY-10

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　评估基准日：2020年8月31日　　金额：元

项目 \ 年份	预测数据						
	2020年剩余期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
（息前）利润总额	279,882	1,359,982	1,342,908	1,403,866	1,427,776	1,543,447	1,586,282
调增							
调减							
调整后（息前）利润总额	279,882	1,359,982	1,342,908	1,403,866	1,427,776	1,543,447	1,586,282
所得税税率							
（息前）所得税	129,064	185,998	201,436	210,580	214,166	231,517	237,942

营运资金预测表

SY-11

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　评估基准日：2020年8月31日　　金额：元

项目 \ 年份	预测数据						
	基准日数据	2020年剩余期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
最低货币资金保有量（含票据保证金）	2,755,849	2,994,611	3,140,138	3,308,236	3,475,660	3,641,206	3,833,325
应收款类（含票据）	1,566,350	1,277,774	1,259,100	1,322,100	1,387,800	1,454,400	1,522,800
其他应收款类	592	19,969	18,700	19,840	21,000	22,220	23,460
其他流动资产	-						
流动资产合计	4,322,791	4,292,354	4,417,938	4,650,176	4,884,460	5,117,826	5,379,585
应付款类（含票据）	122,998	190,709	178,585	189,472	200,550	212,201	224,043
预收款	513,127	782,282	770,849	809,419	849,642	890,416	932,292
薪酬税费类	28,387	39,939	37,400	39,680	42,000	44,440	46,920
其他应付款	187,477	59,908	56,100	59,520	63,000	66,660	70,380
流动负债合计	851,989	1,072,838	1,042,934	1,098,091	1,155,192	1,213,717	1,273,635
营运资金	3,470,803	3,219,516	3,375,004	3,552,085	3,729,268	3,904,109	4,105,950
营运资金的变动		-251,287	155,488	177,081	177,182	174,841	201,841

折旧摊销及资本性支出预测表

SY-12

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　评估基准日：2020年8月31日　　金额：元

项目 \ 年份	预测数据						
	2020年剩余期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	永续期
一、资本性支出							
1、追加投资资本性支出							
房产							
机器设备							
电子设备	94,340				94,340		
运输设备							
土地							
其他无形资产							
其他资产							
追加投资小计	94,340	-	-	-	94,340	-	-
2、存量资产更新资本性支出							
房产							
机器设备							
电子设备	-	-	-	-	-	6,100	18,446
运输设备							
土地							
其他无形资产							
其他资产							
更新支出小计	-	-	-	-	-	6,100	18,446
资本性支出合计							
二、折旧摊销							
存量资产	644	1,933	1,933	1,128	-	-	-
更新支出	-	-	-	-	-	966	1,259
追加投资	2,987	17,925	17,925	17,925	26,887	32,862	17,925
折旧摊销合计	3,632	19,858	19,858	19,052	26,887	33,827	19,184

折现率计算表

SY-13

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　评估基准日：2020年8月31日　　金额：元

项目	2020年剩余期	2021年	2022年	2023年	2024年	永续期
1、无风险收益率	3.62%	3.62%	3.62%	3.62%	3.62%	3.62%
2、风险溢价	9.70%	9.70%	9.70%	9.70%	9.70%	9.70%
3、收益率	13.32%	13.32%	13.32%	13.32%	13.32%	13.32%

附件四、资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　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	855.57	863.19	7.62	0.89%
2	非流动资产	53.41	0.59	-52.82	-98.90%
3	其中：其他债权投资	-	-	-	0.00%
4	其他权益工具投资	-	-	-	0.00%
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	0.59	0.59	-	0.00%
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	51.30	-	-51.30	-100.00%
18	递延所得税资产	1.52	-	-1.52	-100.00%
19	其他非流动资产	-	-	-	0.00%
20	**资产总计**	908.98	863.78	-45.20	-4.97%
21	流动负债	150.55	150.55	-	0.00%
22	非流动负债	-	-	-	0.00%
23	**负债合计**	150.55	150.55	-	0.00%
24	**净资产（所有者权益）**	758.43	713.23	-45.20	-5.96%

评估机构：万邦资产评估有限公司　　资产评估师：边腾、韩帅烽

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表2

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	**一、流动资产合计**	**8,555,745.68**	**8,631,941.21**	**76,195.53**	**0.89%**
2	货币资金	6,557,050.71	6,557,050.71	-	0.00%
3	交易性金融资产	-	-	-	0.00%
4	衍生金融资产	-	-	-	0.00%
5	应收票据	-	-	-	0.00%
6	应收账款	1,566,350.31	1,611,648.23	45,297.92	2.89%
7	应收款项融资	-	-	-	0.00%
8	预付款项	-	-	-	0.00%
9	其他应收款	432,344.66	463,242.27	30,897.61	7.15%
10	存货	-	-	-	0.00%
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	-	-	-	0.00%
15	**二、非流动资产合计**	**534,208.69**	**5,920.00**	**-528,288.69**	**-98.89%**
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	5,944.20	5,920.00	-24.20	-0.41%
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	513,025.38	-	-513,025.38	-100.00%
33	递延所得税资产	15,239.11	-	-15,239.11	-100.00%
34	其他非流动资产	-	-	-	0.00%
35	**三、资产总计**	**9,089,954.37**	**8,637,861.21**	**-452,093.16**	**-4.97%**

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表2

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
36	**四、流动负债合计**	**1,505,488.92**	**1,505,488.92**	**-**	**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	122,997.81	122,997.81	-	0.00%
42	预收款项	513,126.81	513,126.81	-	0.00%
43	合同负债	-	-	-	0.00%
44	应付职工薪酬	28,387.30	28,387.30	-	0.00%
45	应交税费	148,930.29	148,930.29	-	0.00%
46	其他应付款	692,046.71	692,046.71	-	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**	**1,505,488.92**	**1,505,488.92**	**-**	**0.00%**
57	**七、净资产（所有者权益）**	**7,584,465.45**	**7,132,372.29**	**-452,093.16**	**-5.96%**

资产评估师：边腾、韩帅烽

流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表3

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
3-1	货币资金	6,557,050.71	6,557,050.71	0.00	0.00%
3-2	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-3	衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-4	应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-5	应收账款	1,566,350.31	1,611,648.23	45,297.92	2.89%
3-6	应收款项融资	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-7	预付款项	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-8	其他应收款	432,344.66	463,242.27	30,897.61	7.15%
3-9	存货	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-10	合同资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-11	持有待售资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-12	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-13	其他流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
流动资产合计		8,555,745.68	8,631,941.21	76,195.53	0.89%

评估人员：白梦男

货币资金评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表3-1

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
3-1-1	现金	57,835.08	57,835.08	-	0.00%	
3-1-2	银行存款	6,499,215.63	6,499,215.63	-	0.00%	
3-1-3	其他货币资金	0.00	0.00	-	0.00%	
合计		6,557,050.71	6,557,050.71	-	0.00%	

评估人员：白梦男

货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表3-1-1
共22页，第6页

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位)	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	财务部	RMB			57,835.08	57,835.08	-	0.00%	
合计					57,835.08	57,835.08	-	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇　　评估人员：白梦男

填表日期：2020年10月

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表3-1-2

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	工商银行浙江省分行营业部	1202021109900187029	RMB			5,994,645.55	5,994,645.55	-	0.00%	
2	中国银行浙江省分行	385778009667	RMB			504,570.08	504,570.08	-	0.00%	
合计						6,499,215.63	6,499,215.63	-	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：白梦男

填表日期：2020年10月

应收账款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表3-5

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	币种	原币金额	基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	中韩人寿保险有限公司	物业管理费	2020年8月	1年以内	RMB			193,160.28	193,160.28	0.00	0.00%	
2	浙江东方金融控股集团股份有限公司	安全应急物资采购费	2020年7月	1年以内	RMB			561,973.33	561,973.33	0.00	0.00%	
3	浙江省国际贸易集团有限公司	物业管理费	2020年7月	1年以内	RMB			451,563.12	451,563.12	0.00	0.00%	
4	浙江国贸集团东方机电工程股份有限公司	物业管理费	2020年8月	1年以内	RMB			55,602.61	55,602.61	0.00	0.00%	
5	大地期货有限公司	物业管理费	2020年8月	1年以内	RMB			39,877.02	39,877.02	0.00	0.00%	
6	浙江东方金融控股集团股份有限公司	物业管理费	2020年8月	1年以内	RMB			280,261.82	280,261.82	0.00	0.00%	
7	浙江国贸集团东方机电工程股份有限公司	物业管理费	2020年8月	1年以内	RMB			17,717.43	17,717.43	0.00	0.00%	
8	浙江省国际贸易集团有限公司	物业管理费	2020年8月	1年以内	RMB			2,892.62	2,892.62	0.00	0.00%	
9	浙江省国贸集团资产经营有限公司	物业管理费	2020年8月	1年以内	RMB			5,000.00	5,000.00	0.00	0.00%	
10	浙江五矿汇达进出口有限公司	物业管理费	2020年8月	1年以内	RMB			3,600.00	3,600.00	0.00	0.00%	
总计								1,611,648.23	1,611,648.23	0.00	0.00%	
减：应收账款坏账准备								45,297.92		-45,297.92	-100.00%	
合计								1,566,350.31	1,611,648.23	45,297.92	2.89%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：白梦男

填表日期：2020年10月

其他应收款评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表3-8

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
3-7-1	应收利息	0.00	0.00	-	0.00%	
3-7-2	应收股利	0.00	0.00	-	0.00%	
3-7-3	其他应收款	432,344.66	463,242.27	30,897.61	7.15%	
合计		432,344.66	463,242.27	30,897.61	7.15%	

评估人员：白梦男

其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表3-8-3

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	币种	原币金额	基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	浙江娃哈哈饮用水有限公司	押金	2020年3月	1年以内	RMB			5,600.00	5,600.00	0.00	0.00%	
2	施工水电费	水电费	2020年8月	1年以内	RMB			231,752.27	231,752.27	0.00	0.00%	
3	陆垚鸣	租赁押金	2019年10月	1年以内	RMB			4,000.00	4,000.00	0.00	0.00%	
4	鲁亚萍	租赁押金	2019年10月	1年以内	RMB			3,590.00	3,590.00	0.00	0.00%	
5	潘虹	租赁押金	2019年4月	1-2年	RMB			2,400.00	2,400.00	0.00	0.00%	
6	阮长森	租赁押金	2019年4月	1-2年	RMB			3,500.00	3,500.00	0.00	0.00%	
7	汪家俊	租赁押金	2018年11月	1-2年	RMB			3,700.00	3,700.00	0.00	0.00%	
8	俞美芬	租赁押金	2020年5月	1年以内	RMB			4,000.00	4,000.00	0.00	0.00%	
9	杭州爱家物业服务有限公司	房租押金	2020年5月	1年以内	RMB			4,700.00	4,700.00	0.00	0.00%	
10	杭州友安物业管理有限公司五矿大厦员工餐厅	备用金	2020年5月	1年以内	RMB			200,000.00	200,000.00	0.00	0.00%	
总计								463,242.27	463,242.27	0.00	0.00%	
减：其他应收款坏账准备								30,897.61		-30,897.61	-100.00%	
合计								432,344.66	463,242.27	30,897.61	7.15%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：白梦男

填表日期：2020年10月

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表4

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	其他债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-2	其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-3	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-4	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-5	其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-6	其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-8	固定资产	5,944.20	5,920.00	-24.20	-0.41%
4-9	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-10	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-11	油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-12	使用权资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-13	无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-14	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-15	商誉	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-16	长期待摊费用	513,025.38	0.00	-513,025.38	-100.00%
4-17	递延所得税资产	15,239.11	0.00	-15,239.11	-100.00%
4-18	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
合　　计		534,208.69	5,920.00	-528,288.69	-98.89%

评估人员：白梦男

固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表4-7

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	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%
	设备类合计	6,105.31	5,944.20	6,100.00	5,920.00	-5.31	-24.20	-0.09%	-0.41%
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
4-8-6	固定资产-电子设备	6,105.31	5,944.20	6,100.00	5,920.00	-5.31	-24.20	-0.09%	-0.41%
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		6,105.31	5,944.20	6,100.00	5,920.00	-5.31	-24.20	-0.09%	-0.41%

评估人员：白梦男

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司

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		打印机	HP437NDA	惠普	台	1	2020-7-1	2020-7-1	6,105.31	5,944.20	6,100.00	97%	5,920.00	-0.41%	
总计						1			6,105.31	5,944.20	6,100.00		5,920.00	-0.41%	
减：电子设备减值准备														0.00%	
合计						1			6,105.31	5,944.20	6,100.00		5,920.00	-0.41%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：白梦男

填表日期：2020年10月

长期待摊费用评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表4-14

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值	尚存受益月数	评估价值	增减值	增值率	备注
1	食堂装修费	2020年5月	549,670.05	60.00	513,025.38	55.00	0.00	-513,025.38	100.00%	
合计					513,025.38		0.00	-513,025.38	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：白梦男

填表日期：2020年10月

递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	由坏账引起的递延所得税资产	2020年8月	15,239.11	0.00	-15,239.11	-100.00%	
合计			15,239.11	0.00	-15,239.11	-100.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：白梦男

填表日期：2020年10月

流动负债评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-2	交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-3	衍生金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-4	应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-5	应付账款	122,997.81	122,997.81	0.00	0.00%
5-6	预收款项	513,126.81	513,126.81	0.00	0.00%
5-7	合同负债	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-8	应付职工薪酬	28,387.30	28,387.30	0.00	0.00%
5-9	应交税费	148,930.29	148,930.29	0.00	0.00%
5-10	其他应付款	692,046.71	692,046.71	0.00	0.00%
5-11	持有待售负债	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-12	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-13	其他流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00%
流动负债合计		1,505,488.92	1,505,488.92	0.00	0.00%

评估人员：白梦男

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表5-5

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	账龄	业务内容	币种	原币金额	基准日汇率	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
1	暂收暂付	2020年7月	1年以内	货款	RMB			32,375.61	32,375.61	0.00	0.00%	
2	龙邦建设股份有限公司	2020年5月	1年以内	工程款	RMB			90,622.20	90,622.20	0.00	0.00%	
合计								122,997.81	122,997.81	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

填表日期：2020年10月

评估人员：白梦男

预收款项评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表5-6

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	币种	原币金额	基准日汇率	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
1	地下车库停车费	2020年7月	停车费	RMB			9,425.00	9,425.00	0.00	0.00%	
2	浙江省土产畜产进出口集团有限公司	2020年8月	物业管理费	RMB			193,984.90	193,984.90	0.00	0.00%	
3	浙江省五金矿产进出口有限公司	2020年8月	物业管理费	RMB			233,672.67	233,672.67	0.00	0.00%	
4	浙商金汇信托股份有限公司	2020年8月	物业管理费	RMB			76,044.24	76,044.24	0.00	0.00%	
合计							513,126.81	513,126.81	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

填表日期：2020年10月

评估人员：白梦男

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表5-8

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
1	工会经费	2020-8-1	28,387.30	28,387.30	0.00	0.00%	
合计			28,387.30	28,387.30	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：白梦男

填表日期：2020年10月

应交税费评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表5-9

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
1	国家税务总局杭州市下城区税务局	2020年7月	增值税	16,040.62	16,040.62	0.00	0.00%	
2	国家税务总局杭州市下城区税务局	2020年7月	城建税	32.63	32.63	0.00	0.00%	
3	国家税务总局杭州市下城区税务局	2020年7月	教育费及附加	13.98	13.98	0.00	0.00%	
4	国家税务总局杭州市下城区税务局	2020年7月	地方教育费及附加	9.32	9.32	0.00	0.00%	
5	国家税务总局杭州市下城区税务局	2020年7月	所得税	132,833.74	132,833.74	0.00	0.00%	
合计				148,930.29	148,930.29	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：白梦男

填表日期：2020年10月

其他应付款评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表5-10

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
5-9-1	应付利息	0.00	0.00	0.00	0.00%	
5-9-2	应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00%	
5-9-3	其他应付款	692,046.71	692,046.71	0.00	0.00%	
合计		692,046.71	692,046.71	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇　　评估人员：白梦男

填表日期：2020年10月

其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表5-10-3

被评估单位：杭州友安物业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	币种	原币金额	基准日汇率	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
1	暂收暂付	2020年5月	生育保险	RMB			28,249.01	28,249.01	0.00	0.00%	
2	上海海工装潢工程有限公司	2019年4月	履约保证金	RMB			10,000.00	10,000.00	0.00	0.00%	
3	浙江国贸东方房地产有限公司	2020年6月	代发福利费	RMB			85,800.00	85,800.00	0.00	0.00%	
4	龙邦建设股份有限公司	2020年5月	履约保证金	RMB			30,207.40	30,207.40	0.00	0.00%	
5	杭州友安物业管理有限公司五矿大厦员工餐厅	2020年8月	代收餐费	RMB			504,570.08	504,570.08	0.00	0.00%	
6	非机动车押金	2019年5月	押金	RMB			4,770.00	4,770.00	0.00	0.00%	
7	停车费押金	2019年5月	押金	RMB			2,400.00	2,400.00	0.00	0.00%	
8	浙江省一建建设集团有限公司	2020年8月	押金	RMB			20,000.00	20,000.00	0.00	0.00%	
9	毛晓明	2018年1月	保证金	RMB			10,000.00	10,000.00	0.00	0.00%	
10	公积金	2020年8月	公积金	RMB			-2,761.00	-2,761.00	0.00	0.00%	
11	失业保险	2020年8月	失业保险	RMB			-73.62	-73.62	0.00	0.00%	
12	养老保险	2020年8月	养老保险	RMB			-820.33	-820.33	0.00	0.00%	
13	医疗保险	2020年8月	医疗保险	RMB			-294.83	-294.83	0.00	0.00%	
合计							692,046.71	692,046.71	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：孟婉娇

评估人员：白梦男

填表日期：2020年10月

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国贸东方房地产有限公司股东全部权益价值评估项目
评估说明
（第三册 共三册）

万邦评报【2020】322号

万邦资产评估有限公司

报告日期：2020年11月1日

目 录

第一部分 湖州国贸东方房地产有限公司评估说明.....1

第二部分 评估说明附件.....17

湖州国贸东方房地产有限公司评估说明

因浙江东方金融控股集团股份有限公司（简称浙江东方集团）拟转让股权事宜，浙江东方金融控股集团股份有限公司委托万邦资产评估有限公司（简称本公司）对浙江国贸东方房地产有限公司（以下简称"浙江国贸东方房产公司"）的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确定浙江国贸东方房地产有限公司对全资子公司湖州国贸东方房地产有限公司（以下简称"湖州国贸东方房产公司"）的长期股权投资价值，需对湖州国贸东方房产公司的股东全部权益价值进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对湖州国贸东方房产公司的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对湖州国贸东方房产公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、被评估单位概况

1.企业名称、类型与组织形式

（1）名　　称：湖州国贸东方房地产有限公司

（2）住　　所：浙江省湖州市红旗路 1 号 5 楼 507 室

（3）注 册 资 本：伍仟万元整

（4）法 定 代 表 人：陈新忠

（5）企 业 性 质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

（6）统一社会信用代码：91330500566995879R

（7）发 照 机 关：湖州市吴兴区市场监督管理局

（8）经 营业务范 围：房地产开发、经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2.企业历史沿革：

湖州国贸东方房产公司成立于 2011 年 01 月 06 日，初始注册资本 5,000.00 万元，由浙江国贸东方房地产有限公司独家认缴出资。

截至评估基准日，湖州国贸东方房产公司的注册资本为 5,000.00 万元，实收资本 5,000.00 万元，股权结构未发生变化。

3.生产经营状况

湖州国贸东方房地产有限公司系浙江国贸东方房地产有限公司的全资子公司，公司主要经营业务是对 RHS（N）09-3 地块（柏翠庄项目）、RHS（N）09-1 地块（君澜阁项目）的开发与经营。

公司开发的仁皇柏翠庄小区位于湖州仁皇山分区 RHS（N）09-3 地块（地块东侧为规划河流、北侧为仁北路、西侧为青铜北路、南侧为高教路），总占地面积 50107 平方米，总建筑面积 118762.59 平方米，由 21 幢多层建筑组成，其中住宅 750 套，面积 75190.55 平方，商业 3 套，面积 3330.63 平方，贮藏室 314 间，面积 11801.82 平方，车位 424 个，该项目 2012 年 10 月开工，2015 年 5 月

份竣工交付。

君澜阁项目位于湖州仁皇山分区 RHS（N）09-1 地块(东侧为德清北路、北侧隔河为仁北路、西南两侧为规划河流)，占地面积 50074 平方米，总建筑面积 150151.39 平方米，项目共计高层住宅 5 幢，多层 10 幢，其中高层住宅 948 套，面积 96636.65 平方米，排屋 43 套，面积 12581.96 平方，商业 10 套，面积 1683.53 平方，车位 871 个，该项目于 2016 年 1 月份开工，2019 年 7 月份竣工交付。

4.近三年及评估基准日企业的资产、负债及经营业绩

公司近三年及评估基准日的财务状况如下表所示：

金额单位：人民币元

时间 项目	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	940,548,740.98	1,281,347,418.19	355,265,010.63	266,042,711.73
非流动资产	89,654.41	51,353.35	11,143,277.75	7,908,982.67
资产总计	940,638,395.39	1,281,398,771.54	366,408,288.38	273,951,694.40
流动负债	815,421,601.39	1,153,310,354.95	352,245,314.64	221,118,277.65
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	815,421,601.39	1,153,310,354.95	352,245,314.64	221,118,277.65
股东权益	125,216,794.00	128,088,416.59	50,000,000.00	52,833,416.75

近三年及评估基准日的经营情况如下表所示：

金额单位： 人民币元

年度 项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-8 月
营业收入	151,090,184.27	96,391,620.93	989,849,351.54	89,423,410.43
营业成本	157,906,491.36	93,570,268.06	741,328,256.69	62,594,017.66
利润总额	-6,804,727.10	2,871,622.59	252,007,005.18	49,488,009.17
净利润	-6,804,727.10	2,871,622.59	256,074,557.15	38,670,443.01

备注：上述 2017-2019 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》（天职业字[2020]37708 号）。

5.目前执行的主要会计政策

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；

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；

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；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：年限平均法；

主要税项及税率：主要税项为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企

业所得税。其中增值税税率 5%，城市维护建设税税率为 7%、教育费附加征收率为 3%、地方教育附加征收率为 2%；企业所得税税率为 25%。

二、评估对象和评估范围

评估对象为湖州国贸东方房产公司的股东全部权益价值。

评估范围为湖州国贸东方房产公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（电子设备类固定资产）及流动负债。按照湖州国贸东方房产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 273,951,694.40 元、221,118,277.65 元、52,833,416.75 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	266,042,711.73
非流动资产	7,908,982.67
其中：固定资产	13,811.36
其中：电子设备	13,811.36
递延所得税资产	7,895,171.31
资产合计	273,951,694.40
流动负债	221,118,277.65
非流动负债	-
负债合计	221,118,277.65
股东权益	52,833,416.75

湖州国贸东方房产公司于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具了《清产核资专项财务审计报告》（天职业字[2020]37708 号）。

列入评估范围的主要资产包括货币资金、其他应收款、存货及相关负债等。

三、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）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，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。

四、评估基准日

评估基准日为 2020 年 8 月 31 日。

五、评估依据

（一）经济行为依据

1. 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）；

2. 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）。

（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》、《中华人民共和国证券法》等法律法规及其相关补充法规；

12. 当地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件。

（三）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. 征地文件、国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、发票等权属证明资料；

4. 其他产权证明文件。

（四）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）。

（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）房管局批复下发的一房一价表。

2．电子设备类取价依据

（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）互联网上查阅的设备报价信息；

（3）Wind资本终端查阅的相关资料；

（4）其他资料。

（六）其他参考资料

1．机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》(2012年版)；

2．国家统计局网站公布的有关经济指标统计数据；

3．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；

4．被评估单位提供的单位基本情况介绍、历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

5．被评估单位相关部门及人员提供的相关材料；

6．行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；

7．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。

六、评估方法

依据现行资产评估准则的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及资产基础法。

本评估项目的评估对象为股东全部权益，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。湖州国贸东方房产公司主要从事房地产项目开发，公司目前无其他新开发项目，待目前项目开发完成后，后续能否拿地存在不确定性，未来收入不能合理预测，故不适宜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湖州国贸东方房产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，确定湖州国贸东方房产公司的股东全部权益的评估价值。

七、资产清查核实情况及评估技术说明

（一） 资产基础法

一）流动资产评估说明

1. 货币资金

货币资金包括现金和银行存款，账面价值为 54,049,132.74 元，其中：现金 18,629.05 元、银行存款 54,030,503.69 元。

（1）现金

现金账面值为 18,629.05 元，为人民币现金，存放于公司财务部。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。人民币现金以经核实后的账面值确认为评估价值。

现金评估值为 18,629.05 元。

（2）银行存款

银行存款账面值为 54,030,503.69 元，共有 4 个人民币账户，分别存在中国银行股份有限公司湖州市分行、中国农业银行股份有限公司湖州吴兴支行等。评估人员核对了银行对账单，并对全部账户余额实施了函证。人民币存款按核实后的账面值确认评估价值。

银行存款评估值为 54,030,503.69 元。

货币资金评估价值为 54,049,132.74 元。

2. 应收账款

应收账款账面价值 1,282,500.00 元，其中账面余额 1,350,000.00 元，坏账准备 67,500.00 元；账龄均在 1 年以内。应收账款期末余额主要为应收的购房款。

坏账准备按账龄分析法提取，即账龄在 1 年以内的坏账准备计提 5%、1-2 年计提 30%、2-3 年计提 50%、3 年以上计提 100%；关联方计提 1%。

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等，并通过检查相关合同、原始凭证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。经核实，应收账款均为正常款项，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评估价值。坏账准备评估为零。

应收账款评估价值为 1,350,000.00 元，评估增值 67,500.00 元，增值率为 5.26%。

3. 预付款项

预付款项账面价值 220,392.50 元，主要为预付对方单位的工程款，评估人员查阅了明细账和总账，账账、账表相符。通过检查原始凭证、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。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，以经核实后的账面价值确认评估价值。

预付款项评估价值 220,392.50 元。

4. 其他应收款

其他应收款账面价值 112,238,849.21 元，其中账面余额 118,801,409.91 元，坏账准备 6,562,560.70 元。账龄基本都在 1 年以内，其他应收款主要为关联方借款、物业维修基金、保证金、维保费等。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证、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，其他应收款中支付给 73011 部队农副业基地的 50,000.00 元保证金已确定无法收回，预估风险损失 50,000.00 元。坏账准备评估为零。

其他应收款评估价值为 118,751,409.91 元，评估增值 6,512,560.70 元，增值率 5.80%。

5. 存货

存货为开发产品，存货账面价值为 96,815,762.92 元（其中账面余额 99,493,465.42 元，存货跌价准备 2,677,702.50 元，企业对柏翠庄项目的贮藏室全额计提跌价准备）。湖州国贸东方房产公司目前的存货为其经营的柏翠庄项目与君澜阁项目。

公司开发的仁皇柏翠庄小区位于湖州仁皇山分区 RHS（N）09-3 地块（地块东侧为规划河流、北侧为仁北路、西侧为青铜北路、南侧为高教路），总占地面积 50107 平方米，总建筑面积 118762.59 平方米，容积率 1.0-1.6，建筑密度不大于 30%，绿地率不小于 30%，项目总投资 10 亿，由 21 幢多层建筑组成，其中住宅 750 套，面积 75190.55 平方，商业 3 套，面积 3330.63 平方，贮藏室 314 间，面积 11801.82 平方，车位 424 个，该项目 2012 年 10 月开工，2015 年 5 月份竣工交付。

君澜阁项目位于湖州仁皇山分区 RHS（N）09-1 地块(东侧为德清北路、北侧隔河为仁北路、西南两侧为规划河流)，占地面积 50074 平方米，总建筑面积 150151.39 平方米，容积率 1.7-2.2，建筑密度不大于 23%，绿地率不小于 30%，总投资 8.5 亿元，项目共计高层住宅 5 幢，多层 10 幢，其中高层住宅 948 套，面积 96636.65 平方米，排屋 43 套，面积 12581.96 平方，商业 10 套，面积 1683.53 平方，车位 871 个。该项目于 2016 年 1 月份开工，2019 年 7 月份竣工交付。

对于开发产品，房源包括已签约和未签约两部分：

1）柏翠庄项目：已签约的房源包括 2 套公寓 212.34 平方米，预售合同总金额 2,535,419.00 元；未签约的房源包括 1 套公寓 130.45 平方米及 50 套贮藏室 974.31 平方米。

2）君澜阁项目：已签约的房源包括 21 套高层公寓及 6 套排屋，合计面积 3,611.89 平方米，预售合同总金额 48,643,718.00 元，另包含 38 个车位；未签约的房源包括 5 套排屋 1,754.48 平方米、商业 1,588.16 平方米，另包含 180 个车位。

对于开发产品，以预计可实现售价扣除销售费用、管理费用、税金及附加、土地增值税、所得税费用及适当利润后的金额确认为开发产品的评估值。

计算公式为：

评估值=预计可实现收入-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-所得税费用-适当利润

①预计可实现收入

A.对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，根据委托方提供的定金合同或销售部门记录，确定房产可实现售价；

B.对于其他尚未销售房产，根据委托方提供的最新销售定价、最近售价情况、周围类似房产市场调查情况，综合分析确定房产预计可实现售价。

②销售管理费用的确定

销售管理费用主要为广告费、销售人员工资等费用和管理人员工资等管理费用，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费用支出水平并结合公司的规模等实际状况，按销售收入的一定比例计取，其中对于基准日前已经签订合同的未售房源，评估时不再扣除销售费用。

③税金及附加

<1>增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号文，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（2016 年第 18 号）的公告第八条规定：一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。一经选择简易计税方法计税的，36 个月内不得变更为一般计税方法计税。其中房地产老项目是指：

A.《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目；

B.《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

综上所述，柏翠庄项目及君澜阁项目为老项目，适用 5%的征收率执行简易计税方法及其相关

规定。

<2>税金及附加

包括城建税、教育费附加，城建税按应纳流转税的7%缴纳，教育费附加及地方教育附加合计按应纳流转税的5%缴纳，产权转移书据印花税按含税销售收入的0.05%。

④土地增值税

土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的税率计算征收，根据当地税务征收有关政策，普通住宅按不含税收入的2%预征土地增值税，非普通住宅按不含税收入的3%预征土地增值税，项目结束后进行清算。

⑤企业所得税

纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时，按计税毛利率为10%，扣减税金及附加、土地增值税作为项目应纳所得额，所得税税率为25%。销售完成后，所得税实行预缴后清算的政策。

⑥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，对于基准日前未售房产，本次评估考虑按收入的一定比例扣减适当利润，上述利润率根据产成品去化周期等因素综合确定；对于基准日前已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，不考虑扣减利润。

⑥评估价值

评估价值＝预计可实现收入-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当利润

以君澜阁项目为例介绍计算过程：

评估基准日及预测期君澜阁项目的面积、售价、总价如下表所示：

君澜阁项目物业类型	已售套(个)数	已售面积(㎡)	已售单价（不含税）（元/㎡）	已售总价（不含税）（元）	剩余套(个）数	剩余面积(㎡)	剩余单价(不含税）（元/㎡）	剩余总价（不含税）（元）
高层住宅	927	94,439.44	8,691	820,752,870	21	2,197.21	9,645	21,192,868
排屋住宅	32	9,134.46	17,968	164,124,951	11	3,447.45	18,308	63,115,467
商业					10	1,683.53	14,260	24,006,425
车位	653		120,753	78,851,663	218	-	115,631	25,207,619
其中：非人防车位	572		123,868	70,852,218	146		123,810	18,076,190
人防车位	81		98,759	7,999,445	72		99,048	7,131,429
总计	1612	103,573.90		1,063,729,485	260	7,328.19		133,522,378

君澜阁项目评估过程计算表

单元：人民币元

序号	项目	计算公式	比例	金额
1	预计销售金额(不含税)	含税金额/1.05		133,522,378
2	销售、管理费用	（1）×销售、管理费用率	5.0%	4,113,811
3	税金及附加	计税依据×税率	0.6%；0.05%	871,234
4	预缴的土地增值税	（1）×预缴的土地增值税率	2%、3%	3,793,743

序号	项目	计算公式	比例	金额
5	补缴土增税			38,675,247
6	一期柏翠庄项目可退土增税			-17,847,996
7	所得税		25%	1,057,302.40
8	适当利润			4,960,597
9	评估价值			97,898,440

（注 1：本次评估中对于柏翠庄项目，该项目实际于 2015 年交付，截止评估基准日尚未进行土增税清算，经测算，土地增值税清算金额小于土地增值税预缴金额约 17,847,996 元（该项目亏损，无需缴纳土地增值税）。本次评估考虑柏翠庄项目预缴土地增值税退回测算。）

企业对柏翠庄项目的贮藏室全额计提跌价准备 2,677,702.50 元评估为零。

存货账面价值为 96,815,762.92 元，评估价值 102,711,435.00 元，评估增值 5,895,672.08 元，增值率 6.09%。

6. 其他流动资产

其他流动资产账面价值为 1,436,074.36 元，系预缴的增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加。评估人员核对了相关税单及凭证，经核无误，预缴税款可以在期后冲抵，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 1,436,074.36 元。

7. 流动资产评估结论及其分析

流动资产账面值为 266,042,711.73 元，评估值为 278,518,444.51 元，评估值与账面值相比增值 12,475,732.78 元，增值率为 4.69%。（详见流动资产评估汇总表、明细表）

二）非流动资产评估说明

1. 设备类固定资产

（1）评估范围及概况

纳入本次评估的范围的设备类固定资产为湖州国贸东方房产公司拥有的电子设备。根据被评估单位提供的《固定资产—电子设备评估明细表》，该部分资产于评估基准日账面情况如下所示：

金额单位：人民币元

序号	项目	数量	账面原值	账面净值
1	固定资产----电子设备	36	276,227.00	13,811.36

本次纳入评估范围的主要为电脑、空调、复印机、打印机、家具等办公用品，分布于公司办公场所内；设备主要在公司成立后陆续购置，账面价值主要为设备购置费，不包含增值税。

根据资产评估需要，企业对有关设备进行了全面清查并提供了委托评估机器设备的明细清册，在明细清册的基础上评估人员对列入评估范围的设备进行了抽查勘查核实，现场核实过程中，摸清了设备的有关技术性能参数和设备的使用状况及维修保养情况等。经评估人员现场清查核实调查了解，列入评估范围的设备总体状况较好。

（2）评估过程

1）评估准备阶段

听取有关部门对公司设备管理及分布情况介绍；根据公司提供的《固定资产-电子设备评估明细表》，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，确定评估方案和评估技术方法。

2）现场调查阶段

评估人员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、磨损状况等情况进行了察看。同时对机器设备所在的整个工作系统、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。

3）评估资料准备与查询

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。

（3）评估方法

根据本次评估目的、设备特点以及资料搜集情况，主要采用成本法进行评估，成本法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：

评估价值=重置价值×成新率

①重置价值的确定

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杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值，由于本次评估对象为电子（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，其计算公式如下：

重置价值=设备购置价

其中设备购置价可从网上获得，或向生产厂家直接询价，或通过价格指数法调整取得。

②成新率的确定

1．电子设备成新率的确定

对于电子设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，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%

2．设备经济使用年限

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设备的经济使用年限如下：

运输车辆 10 年

电脑、打印机等办公设备 5～6 年

办公家具 8 年

（4）评估举例

具体评估举例参照浙江国贸东方房产公司设备类固定资产说明。

（5）评估结果

账面原值 276,227.00 元

账面净值 13,811.36 元

重置价值 162,800.00 元

评估价值 40,800.00 元

评估增值 26,988.64 元

增值率 195.41%

2． 递延所得税资产

递延所得税资产账面金额 7,895,171.31 元，是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。

评估人员了解了有关递延所得税资产的形成原因、预计转回期限等情况，查阅了原始入账凭证，了解其计算过程，确认其入账价值是否有误。

经核实，湖州国贸东方房产公司的递延所得税资产为预提的土地增值税、应收账款、其他应收款坏账准备及存货跌价准备引起的递延所得税。由于应收账款坏账准备、存货跌价准备、预提土地增值税已评估为零，故相应递延所得税资产也评估为零；其他应收款预估的风险损失引起的暂时性差异乘以湖州国贸东方房产公司的税率 25%作为递延所得税资产的评估价值。

递延所得税资产评估价值 12,500.00 元，评估减值 7,882,671.31 元，减值率 99.84%。

3． 非流动资产评估结果

经评估，非流动资产账面值 7,908,982.67 元，评估值为 53,300.00 元，评估减值 7,855,682.67 元，减值率 99.33%。（详见非流动资产评估汇总表、明细表）。

三）流动负债评估说明

1． 应付账款

应付账款账面价值 100,640,526.81 元，主要是应付对方单位的工程款、设备款、销售服务款等，通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证，并实施了必要的替代程序，抽查包括购货发票、合同、凭证等相关资料核实，经核实账表相符，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 100,640,526.81 元。

2. 合同负债

合同负债账面价值 48,797,500.95 元，为企业预收的购房款、车位费。评估人员通过核对明细账与总账的一致性，核实了相关业务合同和进账凭证等资料确定债务的存在，同时注意核实所对应项目的发生成本是否进行过结转，根据收入实现、成本结转的匹配原则来确定所有款项是否真属预收性质，经核实预收款项确属尚不能确认为收入的预收款项，企业基准日后需以产品或服务提供给对方，是企业应承担的债务，以经核实的账面价值确认为评估价值。

合同负债评估价值为 48,797,500.95 元。

3. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 732,567.17 元，主要为企业依政策规定提取的应付工资、奖金、补贴等，评估人员核对了明细账与总账的一致性，检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核公司计提依据，职工薪酬的计提符合计提标准的要求，金额计算准确，为实际承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

应付职工薪酬评估价值为 732,567.17 元。

4. 应交税费

应交税费账面值为 66,749,350.09 元，主要包括应交的所得税、土地增值税、土地使用税、契税及耕地占用税等。对于企业预提的土地增值税 22,272,921.99 元，该土地增值税已在开发产品中计算考虑，故对于该项评估为零；对于其他税费，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，以核实后的账面值确认为评估值。

应交税费评估值为 44,476,428.10 元，评估减值 22,272,921.99 元，减值率 33.37%。

5. 其他应付款

其他应付款账面值为 1,758,457.58 元，主要为保证金、代扣代缴保险费、代扣代缴公积金、代扣代缴工资等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，并实施了必要的替代程序，抽查包括购货发票、合同、凭证等相关资料核实，经核实，除应付的个税手续费返还 91,499.53 元和社保优惠 226,474.00 元，预计无需支付评估为零外，其余款项账表相符，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。

其他应付款评估价值为 1,440,484.05 元，评估减值 317,973.53 元，减值率为 18.08%。

6. 其他流动负债

其他流动负债账面值为 2,439,875.05 元，为合同负债中预收款对应的待转销项税。评估人员核对了明细账与总账的一致性，公司均按相关的税率计提，经核实无误，以核实后的账面值确认为评估值。

其他流动负债评估值为 2,439,875.05 元。

7. 流动负债评估结果

经评估，流动负债账面值 221,118,277.65 元，评估值为 198,527,382.13 元，评估减值 22,590,895.52 元，减值率 10.22%（详见流动负债评估汇总表、明细表）

四）资产基础法评估结论及分析

根据有关资产评估的相关准则和法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则及必要的工作程序，采用资产基础法对湖州国贸东方房产公司的股东全部权益价值进行了评估。经评估，采用资产基础法评估的湖州国贸东方房产公司的股东全部权益价值为 80,044,362.38 元，具体评估结论如下：

金额单位：人民币元

资产项目		账面净值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	266,042,711.73	278,518,444.51	12,475,732.78	4.69%
非流动资产	2	7,908,982.67	53,300.00	-7,855,682.67	-99.33%
其中：固定资产	3	13,811.36	40,800.00	26,988.64	195.41%
其中：设备类	4	13,811.36	40,800.00	26,988.64	195.41%
长期待摊费用	5	-	-	-	-
递延所得税资产	6	7,895,171.31	12,500.00	-7,882,671.31	-99.84%
资产合计	7	273,951,694.40	278,571,744.51	4,620,050.11	1.69%
流动负债	8	221,118,277.65	198,527,382.13	-22,590,895.52	-10.22%
非流动负债	9	-	-	-	-
负债合计	10	221,118,277.65	198,527,382.13	-22,590,895.52	-10.22%
所有者权益	11	52,833,416.75	80,044,362.38	27,210,945.63	51.50%

评估结果与账面所有者权益相比增加 27,210,945.63 元，增值率为 51.50%。主要因：

（1）由于存货利用逆减法考虑了未来适当的利润及清算后需缴纳的土增税导致评估增值 5,895,672.08 元，增值率为 6.09%；

（2）其他应收款因坏账准备评估为零导致增值 6,512,560.70 元，增值率为 5.80%；

（3）递延所得税资产因预提土地增值税已评估为零导致减值 7,882,671.31 元，减值率为 99.84%；

（4）应交税费中企业预提土地增值税已在开发产品中计算考虑，故对于该项评估为零导致减值 22,272,921.99 元，减值率为 33.37%。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

八、特殊事项说明

（一）本次在对湖州国贸东方房产公司开发的柏翠庄项目与君澜阁项目进行评估时，土地增值税按预缴比例计算，项目结束后分业态类型进行土地增值税清算。同时，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》第十六条规定"纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入，由于涉及成本确定或其他原因，而无法据以计算土地增值税的，可以预征土地增值税，待该

项目全部竣工、办理结算后再进行清算，多退少补”。由于项目开发进度、竣工时间、项目收入、成本、税金、费用等均为预计数据，企业实际进行土地增值税的清算时，若预测数据与实际情况不符，对评估结论会造成一定影响。另外，对于项目开发中的住宅开发项目，截至评估基准日公司账面开发成本中已包含资本化利息，由于无法严格按税法要求提供相关金融机构开具的利息证明凭据，本次评估测算时，房地产开发费用（销售费用、管理费用、财务费用）按照取得土地使用权所支付的金额”与房地产开发成本金额之和的10%的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的三项费用金额与预测金额差异较大，将影响评估结果。

其中柏翠庄项目实际于2015年交付，截止评估基准日尚未进行土地增值税清算，经测算，该项目亏损，无需缴纳土地增值税。本次评估将上述预缴土地增值税17,847,996元退回。

其中君澜阁项目实际于2019年交付，截止评估基准日尚未进行土地增值税清算，经测算，该项目总计需缴纳土地增值税66,089,542元。

本次评估中土地增值税按项目交付后进行清算，若最终税务部门实际土地增值税清算金额与本次测算不一致，对评估结论会造成一定影响。

（二）本次评估时采用的项目工程成本为企业管理层预计，如后续工程决算金额与工程预估数存在差异，将对评估结果产生的影响。

（三）本次评估基于基准日时项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

（四）本次评估将72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。

（五）湖州国贸东方房产公司承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

（六）在资产基础法评估中，除存货、应收款项及其他应收款涉及的预估坏账损失外，未对其他资产负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

第二部分 评估说明附件

附件一、企业法人营业执照复印件

附件二、评估基准日审计报告复印件

附件三、资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

附件一、企业法人营业执照复印件



统一社会信用代码

91330500566995879R (1/1)

营业执照

(副 本)



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　湖州国贸东方房地产有限公司

类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　陈新忠

经营范围　房地产开发、经营。　无。（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　伍仟万元整

成立日期　2011 年 01 月 06 日

营业期限　2011 年 01 月 06 日 至 2031 年 01 月 05 日

住　　所　浙江省湖州市红旗路 1 号 5 楼 507 室

登记机关



2020 年 03 月 03 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~~
国家信用公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建

附件二、评估基准日审计报告复印件

湖州国贸东方房地产有限公司

清产核资专项财务审计报告

天职业字[2020]37708 号

目　　录

清产核资专项财务审计报告——1

附表——31

湖州国贸东方房地产有限公司

清产核资专项财务审计报告

天职业字[2020]37708 号

浙江东方金融控股集团股份有限公司：

我们接受委托，对湖州国贸东方房地产有限公司（以下简称“湖州国贸”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、可靠和完整是湖州国贸管理层的责任。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，在湖州国贸清产核资的基础上，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，我们结合湖州国贸实际情况，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）公司简况

湖州国贸东方房地产有限公司于 2011 年 1 月由浙江国贸东方房地产有限公司投资设立。设立时注册资本 42,000.00 万元，经历次股权变更和注册资本变更，公司现注册资本为5,000.00 万元，其中由浙江国贸东方房地产有限公司认缴 5,000.00 万元。现持有湖州工商行政管理局颁发的统一社会信用代码为 91330500566995879R 的营业执照，公司注册地为浙江省湖州市红旗路 1 号 5 楼 507 室。

经营范围：房地产开发、经营。无。（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）清产核资范围

湖州国贸东方房地产有限公司截止 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

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，对湖州国贸以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

湖州国贸清产核资工作自2020年10月15日进入实施阶段，2020年10月23日我们完成对湖州国贸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

结合湖州国贸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，湖州国贸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	267,799,252.42	266,042,711.73	266,042,711.73		266,042,711.73
非流动资产	11,128,558.27	7,908,982.67	7,908,982.67		7,908,982.67
清查核资待处理					
资产合计	278,927,810.69	273,951,694.40	273,951,694.40		273,951,694.40
流动负债	244,833,727.64	221,118,277.65	221,118,277.65		221,118,277.65
非流动负债					
负债合计	244,833,727.64	221,118,277.65	221,118,277.65		221,118,277.65

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
实收资本	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
资本公积					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积					
未分配利润	-15,905,916.95	2,833,416.75	2,833,416.75		2,833,416.75
少数股东权益					
所有者权益合计	34,094,083.05	52,833,416.75	52,833,416.75		52,833,416.75

（二）关于清产核资会计差错调整事项的说明

1.本次清产核资湖州国贸“账面数”项下反映的资产总额为278,927,810.69元，负债总额为244,833,727.64元，所有者权益为34,094,083.05元。经会计差错调整后，资产总额为273,951,694.40元，负债总额为221,118,277.65元，所有者权益52,833,416.75 元。具体调整事项如下：

1.1影响净资产的调整事项

（1）根据对土地增值税的测算，冲回多计提的土地增值税，调减应交税费25,541,266.01元，调增未分配利润25,541,266.01元。

（2）应交税费-营业税挂账-82,527.20元系前期多缴纳的税费，无法退回，费用化处理，调增应交税费82,527.20元，调减未分配利润82,527.20元。

（3）根据坏账政策补提其他应收款坏账准备，调减未分配利润3,322,216.05元，调减其他应收款3,322,216.05元。

（4）根据坏账政策补提应收账款坏账准备，调减未分配利润49,750.00元，调减应收账款49,750.00元。

（5）根据工资批复文件，调整工资，调增未分配利润3,611,898.46元，调减应付职工薪酬3,611,898.46元。

（6）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3,739,761.92元，调增应交税费3,739,761.92元。

（7）根据资产减值准备和预提的土地增值税调整递延所得税资产，调减未分配利润3,219,575.60元，调减递延所得税资产3,219,575.60元。

1.2不影响净资产的调整事项

（1）其他应付款-其他款项性质为未支付的工资，调增应付职工薪酬 2,944,266.15 元，调减其他应付款 2,944,266.15 元。

（2）其他应付款-暂估工程款款项性质为暂估的土地增值税，调增应交税费 47,814,188.00 元，调减其他应付款 47,814,188.00 元。

（3）本期应交税费负数重分类到其他流动资产，调增其他流动资产 1,436,074.36 元，调增应交税费 1,436,074.36 元。

（4）根据现金盘点结果，发现存在 3,930.00 现金暂借款未入账，调增其他应收款 3,930.00 元，调减货币资金 3,930.00 元。

（5）银行存款存在未达账项，系散装水泥费用款项退回，调增货币资金 179,351.00 元，调增应付账款 179,351.00 元。

（6）根据新收入准则，将预收款项重分类为合同负债，调减预收款项 51,237,376.00 元，调增合同负债 48,797,500.95 元，调增其他流动负债 2,439,875.05 元。

（三）资产损溢申报及确认情况

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，我们认为湖州国贸无需要申报的资产损失。

4. 资产减值准备

湖州国贸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。

本公司在前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记入商品房成本。

（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）资金核实申报表重要项目注释

1. 货币资金

项目	期末余额
现金	18,629.05
银行存款	54,030,503.69
合计	54,049,132.74

2. 应收账款

种类	期末数			
	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应收账款	1,350,000.00	100.00	67,500.00	5.00
合计	1,350,000.00	100.00	67,500.00	

（1）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

1）采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	1,350,000.00	100.00	67,500.00
合计	1,350,000.00	100.00	67,500.00

（2）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
丁忠美	700,000.00	51.85	35,000.00

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
蔡丽英	650,000.00	48.15	32,500.00
合计	1,350,000.00	100.00	67,500.00

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	220,392.50	100.00		220,392.50
合计	220,392.50	100.00		220,392.50

（2）金额较大的预付款项

单位名称	期末余额	账龄	备注
湖州市水务集团有限公司	220,392.00	3年以上	项目未清算
合计	220,392.00		

4. 其他应收款

（1）总表情况

项目	期末余额
其他应收款	112,238,849.21
合计	112,238,849.21

（2）其他应收款

种类	期末数			
	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	118,801,409.91	100.00	6,562,560.70	5.52
其中：账龄分析法	9,834,186.22	8.28	5,472,888.46	55.65
合并范围内关联方往来组合	108,967,223.69	91.72	1,089,672.24	1.00
合计	118,801,409.91	100.00	6,562,560.70	

1）按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

a. 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额	比例（%）	坏账准备期末余额	账面价值
1年以内（含1年）	31,344.00	0.32	1,567.20	29,776.80
1-2年（含2年）	6,185,944.22	62.90	1,855,783.26	4,330,160.96
2-3年（含3年）	2,720.00	0.03	1,360.00	1,360.00
3年以上	3,614,178.00	36.75	3,614,178.00	
合计	9,834,186.22	100.00	5,472,888.46	4,361,297.76

b. 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额	计提比例（%）	坏账准备期末余额
合并范围内关联方往来组合	108,967,223.69	1.00	1,089,672.24
合计	108,967,223.69		1,089,672.24

2）金额较大的其他应收款

单位名称	期末余额	账龄	备注
浙江国贸东方房地产有限公司	108,967,223.69	1-2年（含2年）	资金拆借
湖州市住房和城乡建设局	8,938,960.70	1-2年（含2年）、3年以上	保证金
合计	117,906,184.39		

5. 存货

类别	期末数		
	账面余额	减值准备	账面净值
开发产品	99,493,465.42	2,677,702.50	96,815,762.92
合计	99,493,465.42	2,677,702.50	96,815,762.92

6. 其他流动资产

项目	期末余额
预缴增值税	1,272,230.42
预缴城建税	95,588.79
预缴教育费附加	40,953.09
预缴地方教育费附加	27,302.06

项目	期末余额
合计	1,436,074.36

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
运输工具	46,000.00	43,700.00		2,300.00
办公设备	134,578.00	127,849.09		6,728.91
其他	95,649.00	90,866.55		4,782.45
合计	276,227.00	262,415.64		13,811.36

8. 递延所得税资产及递延所得税负债

（1）未抵消的递延所所得税资产

项目	期末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
暂估土地增值税	22,272,921.99	5,568,230.50
资产减值准备	9,307,763.20	2,326,940.81
合计	31,580,685.19	7,895,171.31

9. 应付账款

（1）按账龄列示

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	43,985,355.62
1-2年（含2年）	47,539,448.39
2-3年（含3年）	7,406,500.30
3年以上	1,709,222.50
合计	100,640,526.81

10. 合同负债

账龄	期末余额
预收购房款	48,797,500.95
合计	48,797,500.95

11. 应付职工薪酬

（1）分类列示

项目	期末余额
一、短期薪酬	706,276.63
二、离职后福利-设定提存计划	26,290.54
三、辞退福利	
四、一年内到期的其他福利	
五、其他	
合计	732,567.17

（2）短期薪酬

项目	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	376,000.00
二、职工福利费	
三、社会保险费	58,700.43
其中：1.医疗保险费	57,249.93
2.工伤保险费	362.62
3.生育保险费	1,087.88
4.其他	
四、住房公积金	
五、工会经费和职工教育经费	271,576.20
六、短期带薪缺勤	
七、短期利润分享计划	
八、其他短期薪酬	
合计	706,276.63

（3）设定提存计划列示

项目	期末应付未付金额
一、基本养老保险	25,383.96
二、失业保险费	906.58
三、企业年金缴费	
合计	26,290.54

12. 应交税费

税费项目	期末余额
企业所得税	3,665,686.15
个人所得税	16,988.12
土地增值税	26,738,875.80
土地使用税	0.02
契税	33,135,000.00
耕地占用税	3,192,800.00
合计	66,749,350.09

13. 其他应付款

（1）总表情况

项目	期末余额
其他应付款	1,758,457.58
合计	1,758,457.58

（2）其他应付款

1）按账龄列示

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	757,452.20
1-2年（含2年）	470,310.27
2-3年（含3年）	53,893.15
3年以上	476,801.96
合计	1,758,457.58

14. 其他流动负债

项目	期末余额
待转销项税额	2,439,875.05
合计	2,439,875.05

15. 实收资本

投资者名称	期末余额
浙江国贸东方房地产有限公司	50,000,000.00
合计	50,000,000.00

16. 未分配利润

项目	本期金额
本期年初余额	-35,837,026.26
本期增加额	38,670,443.01
其中：本期净利润转入	38,670,443.01
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	
转增资本	
其他减少	
本期期末余额	2,833,416.75

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

1. 土地增值税测算问题：

湖州国贸仁皇君澜阁项目土地增值税的测算，项目成本分摊方法如下：

对既有普通住宅，又有非普通标准住宅及其他用房等综合性房地产开发项目，对于房地产开发成本，按下列公式分摊：清算项目房地产开发成本分摊至不同业态金额=(本业态可售面积÷清算项目的总可售面积)×清算项目房地产开发成本的金额。

但由于目前项目未完成土地增值税清算，房地产开发成本分摊的方式税务部门是否认可无法确定。故目前根据上述方式分摊成本后计算的土地增值税可能与最终土地增值税清算结果存在较大的差异，湖州国贸仁皇君澜阁项目土地增值税应当以最终土地增值税清算结果为准。

2. 仁皇柏翠庄项目土地增值税退税问题：

截至 2020 年 8 月 31 日仁皇柏翠庄项目已累计预缴土地增值税 17,847,995.84 元。截至 2020 年 8 月 31 日该项目已基本销售完毕，项目整体为亏损状态。该部分多缴纳的土地增值税是否可退还目前暂无法确定，暂未入账。

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、审查湖州国贸清产核资结果之用，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

湖州国贸东方房地产有限公司

清产核资专项财务审计报告（续）

天职业字[2020]37708号

[此页无正文]

中国·北京

二〇二〇年十月三十日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

企 业 清 产 核 资 报 表

企 业 名 称：湖州国贸东方房地产有限公司 （公章）

企业法定代表人：陈新忠 （签章）

企 业 财 务 负 责 人：俞丽琴 （签章）

企 业 制 表 人：孟婉娇 （签章）

制 表 日 期：20 20 年 10 月 30 日

企业（单位）统一代码 （各级技术监督局核发） 本企业代码□□□□□□□□-□ 上一级企业（单位）代码□□□□□□□□-□ 集团企业（公司）总部代码□□□□□□□□-□	组织形式 1. 独资公司 2. 非公司制独资企业 3. 上市股份有限公司（股票代码□□□□□□） 4. 非上市股份有限公司 5. 有限责任公司 6. 股份合作制企业 7. 合资或合营企业 8. 企业化管理事业单位 9. 事业单位
所属行业码 （国家标准：国民经济行业分类与代码－行业会计制度代码） □□□□-□□	报表类型 0. 单户表 1. 集团总部表 2. 总部并企业表 3. 境外并企业表 4. 事业并企业表 5. 集团合并表 □
经营规模 1. 大型 2. 中型 3. 小型	是否清产核资 1. 是 2. 否 □ 清产核资基准日 2020年 08 月 31 日

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、提留及代管资产清查明细表

资金核实申报表

编制单位：德阳蓝宝车务有限公司　　2020年8月31日　　金额单位：元

项　　目	行次	账面数	会计调整调整	备注数	企业申报资产评定无			清查数	会计调整数	中介机构审定数	项　　目	行次	账面数	会计调整调整	备注数	企业申报资产评定无			清查数	会计调整数	中介机构审定数
					5=3-4	6	7									12=10-11	13=14-15	14	15	16=12-13	17	18=16-17
栏次		1	2	3=1+2				7=3-4	8	9=7+8	栏次		10	11							
流动资产：	1										**流动负债：**	36									
库存现金	2	15,873,711.74	173,421.00	16,049,132.74				16,049,132.74		16,049,132.74	短期借款	37									
△结算备付金	3										△向中央银行借款	38									
△拆出资金	4										△吸收存款	39									
交易性金融资产	5										交易性金融负债	40									
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6										以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	41									
衍生金融资产	7										衍生金融负债	42									
应收票据	9										应付票据	43									
应收账款	9	1,332,250.00	-69,750.00	1,262,500.00				1,262,500.00		1,262,500.00	应付账款	44	100,461,173.81	179,351.00	100,640,526.81				100,640,526.81		100,640,526.81
应收款项融资	10										预收款项	45	51,237,376.00	-51,237,376.00							
预付款项	11	229,392.50		229,392.50				229,392.50		229,392.50	△卖出回购金融资产款	46									
△应收保费	12										△吸收存款及同业存放	47									
△应收分保账款	13										△代理买卖证券款	48									
△应收分保合同准备金	14										△代理承销证券款	49									
其他应收款	15	113,107,135.26	-3,318,286.05	112,238,849.21				112,238,849.21		112,238,849.21	应付职工薪酬	50	1,400,199.68	-667,632.51	732,567.17				732,567.17		732,567.17
其中：应收利息	16										应交税费	51	39,218,964.62	27,531,285.47	66,749,350.09				66,749,350.09		66,749,350.09
应收股利	17										其他应付款	52	52,516,911.73	-50,758,454.15	1,758,457.58				1,758,457.58		1,758,457.58
△买入返售金融资产	18										其中：应付利息	53									
存货	19	96,815,762.92		96,815,762.92				96,815,762.92		96,815,762.92	应付股利	54									
合同资产	20										△应付手续费及佣金	55									
持有待售资产	21										△应付分保账款	56									
一年内到期的非流动资产	22										合同负债	57		68,797,500.93	68,797,500.93				68,797,500.93		68,797,500.93
其他流动资产	23		1,436,074.36	1,436,074.36				1,436,074.36		1,436,074.36	持有待售负债	58									
流动资产合计	24	207,796,252.42	1,756,540.69	266,042,711.73				266,042,711.73		266,042,711.73	一年内到期的非流动负债	59									
非流动资产：	25										其他流动负债	60		2,439,873.05	2,439,873.05				2,439,873.05		2,439,873.05
△发放贷款及垫款	26										**流动负债合计**	61	244,853,727.64	-23,715,449.99	221,138,277.65				221,138,277.65		221,138,277.65
债权投资	27										非流动负债	62									
可供出售金融资产	28										△保险合同准备金	63									
其他债权投资	29										长期借款	64									
持有至到期投资	30										应付债券	65									
长期应收款	31										其中：优先股	66									
长期股权投资	32										永续债	67									
其他权益工具投资	33										租赁负债	68									
其他非流动金融资产	34										长期应付款	69									
投资性房地产	35										长期应付职工薪酬	70									
固定资产	36	13,811.36		13,811.36				13,811.36		13,811.36	预计负债	71									
在建工程	37										递延收益	72									
生产性生物资产	38										递延所得税负债	73									
油气资产	39										其他非流动负债	74									
使用权资产	40										**非流动负债合计**	75									
无形资产	41										**负 债 合 计**	76	244,853,727.64	-23,715,449.99	221,138,277.65				221,138,277.65		221,138,277.65
开发支出	42										**所有者权益：**	77									
商誉	43										实收资本	78	50,000,000.00		50,000,000.00				50,000,000.00		50,000,000.00
长期待摊费用	44										其他权益工具	79									
递延所得税资产	45	11,114,746.91	-3,219,575.60	7,895,171.31				7,895,171.31		7,895,171.31	其中：优先股	80									
其他非流动资产	46										永续债	81									
非流动资产合计	47	11,128,558.27	-3,219,575.60	7,908,982.67				7,908,982.67		7,908,982.67	资本公积	82									
	48										减：库存股	83									
	49										其他综合收益	84									
	50										专项储备	85									
	51										盈余公积	86									
	52										△一般风险准备	87									
	53										未分配利润	88	-15,905,916.90	18,739,333.70	2,833,416.75				2,833,416.75		2,833,416.75
	54										**所有者权益合计**	89	34,094,083.05	18,739,333.70	52,833,416.75				52,833,416.75		52,833,416.75
资产合计	55	278,927,810.69	-4,976,116.29	273,951,694.40				273,951,694.40		273,951,694.40	**负债及所有者权益合计**	110	278,927,810.69	-4,976,116.29	273,951,694.40				273,951,694.40		273,951,694.40

资金核实分户表

序号	单位名称	中介机构开立银行及过渡账户						中介机构接受资产委托入账情况						中介机构接受其他企业入驻数	到位单位	中介机构对拟开发单位的处置建议										备注
		合计	活动资产	固定资产	无形资产	其他资产	其他资金	合计	活动资产	固定资产	长期投资	其他资产				机械设备数								机械步数职工安置		
																合计		拆收分类		拆分类别		基金分别		长期投资		
																基重数	核减数	基准数	核减数	基准数	核减数	基准数	核减数	基准数	核减数	
	栏次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1																										
2																										
3																										
4																										
5																										
6																										
7																										
8																										
9																										
10																										
11																										
12																										
13																										
14																										
15																										
16																										
17																										
18																										
19																										
20																										
	一级子公司合计																									
	公司本部																									
	扩容口径合计																									
	合并口径合计																									

企业基本情况表

编制单位：湖州国贸东方房地产有限公司　　2020年8月31日　　企清工作3表　　金额单位：元

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）从业人员人数	13	11	5、其他土地资产（包括未入账）	53		
（二）职工人数	14	11	（二）按土地资产取得情况分：	54		—
其中：在岗职工人数	15	11	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	9,622.57	96,815,762.92
（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息	77	—	
4、需承担偿付责任的担保金额	38		（二）清查出的无法付出的应付款项	78	—	
七、已抵押资产	39		其中：三年以上无法付出的应付款项	79	—	
其中：逾期抵押资产	40			80		

资产减值准备清查情况表

编制单位：湖州国贸豪布斯地产有限公司　　2020年6月31日　　金额单位：元

项　目	行次	账面数	会计差错调整		税准数	审计调整	中介机构审定数	项　目	行次	年初数	会计差错调整		基准数	审计调整数	中介机构审定数
			合计	其中：申报资产损失转回的减值准备							合计	其中：申报资产损失转回的减值准备			
栏次	-	1	2	3	4	5	6	栏次	-	7	8	9	10	11	12
一、按收货理	1	3,258,094.65	3,371,960.05		6,630,060.70		6,630,060.70	五、长期股权投资	20						
账龄1年以内（含1年）	2	335,883.41	166,616.21		69,067.20		69,067.20	其中：对子公司的投资	21						
账龄1至2年（不含1年）	3	1,019,672.24	1,855,783.26		2,945,455.50		2,945,455.50	对合营和联营企业的投资	22						
账龄2至3年（不含2年）	4	1,781,439.00	-1,780,079.00		1,360.00		1,360.00	六、投资性房地产	23						
账龄3至4年（不含3年）	5		3,562,878.00		3,562,878.00		3,562,878.00	七、固定资产	24						
账龄4年至5年（不含4年）	6							其中：土地	25						
账龄5年以上（不含5年）	7	51,300.00			51,300.00		51,300.00	房屋、建筑物	26						
二、存货	8	2,677,702.50			2,677,702.50		2,677,702.50	机器设备	27						
原材料	9							交通运输工具及其他	28						
库存商品	10							八、工程物资减值准备	29						
产成品	11							九、在建工程	30						
低值易耗品	12							十、无形资产	31						
其他存货	13	2,677,702.50			2,677,702.50		2,677,702.50	其中：专利权	32						
三、可供出售金融资产	14							商标权	33						
其中：股票	15							十一、商誉减值准备	34						
债券	16							十二、其他	35						
基金	17								36						
四、持有至到期投资	18								37						
其中：债券	19							合　计	38	5,935,797.15	3,371,960.05		9,307,758.20		9,307,758.20

固定资产损失挂账分项明细表

序号	资产名称	形式说明	购进时间	使用年限	类别（房、车、船等）	账面原值	累计折旧	净值净额	权证名义	清查盘点时的资产情况		企业申报损失数				中介机构审定数				产损原因	备注号	备注
										小计	其中：可抵扣资产减值准备	小计	为减值资产减值准备	利润总	增税额	小计	为减值资产减值准备	利润总	增税额			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
	合计																					
	其中：（小计）																					
1																						
2																						
3																						
4																						
5																						
6																						
7																						
8																						
9																						
10																						
二	小计（其中：）																					
1																						
2																						
3																						
4																						
5																						
6																						
7																						
8																						
9																						
10																						

无形资产损失挂账分项明细表

编制单位：湖州国资东方房地产有限公司　　2020年3月31日　　金融损溢明细2表

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	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			
								计提资产减值准备											
0	1	2	3	4	5	6	8	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明细表

编制单位：

序号	项目名称	形成原因	发生时间	项目性质	预计处理	清查出有问题资产数		企业申报损失数				中介机构审定数				处理结果	备查号	备注
						小计	其中：固定资产对应净值	小计	冲减资产损益金额	列损益	核权益	小计	冲减资产损益金额	列损益	核权益			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	合计																	
1																		
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：湖州国贸东方房地产有限公司　　2020年8月31日　　金清损溢明细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	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：湖州国贸东方房地产有限公司　　2020年8月31日　　金清资产明细1表

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（㎡）	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：湖州国贸东方房地产有限公司　　2020年8月31日　　金额单位：元

序号	房屋定筑物名称	房产证号	建造年代	座落地址	用途	面积（㎡）	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：湖州国贸东方房地产有限公司　　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：湖州国贸东方房地产有限公司　　2020年8月31日　　企清资产明细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：湖州国贸东方房地产有限公司　　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，我所组织审计组对湖州国贸东方房地产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]37708 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》的规定对湖州国贸东方房地产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，所出的湖州国贸东方房地产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）：

单位（盖章）：

2020 年 10 月 30 日

姓　　名 Full name 钟炽兵
性　　别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1980-09-05
工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所
身份证号码 Identity card No. 430181198009056255

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
与原件核对一致

证书编号：No. of Certificate 430400560006
批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 湖南省注册会计师协会
发证日期：Date of Issuance 2003 年 02 月 13 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019 检

日

证书编号：No. of Certificate 430400050006
批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 湖南省注册会计师协会
发证日期：Date of Issuance 2003 年 2 月 13 日

4

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 re

2018 检

2011 年 2 月 28 日

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 王瑞
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 320924198408280019
Identity card No.

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：110101565015
No. of Certificate

批准注册协会：浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2015 年 09 月 29 日
Date of Issuance

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年　月　日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年　月　日

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
与原件核对一致
（XX）

7

统一社会信用代码

91110108592342556 8

营业执照

(副本) (15-1)

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　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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE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



会计师事务所

执业证书

名　　称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：邱靖之

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

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010150

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

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：北京市财政局

二〇一八　七　二十六

年　月　日

中华人民共和国财政部制

附件三、资产基础法评估结果汇总表及资产评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表1

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司　　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	26,604.27	27,851.84	1,247.57	4.69%
2	非流动资产	790.90	5.33	-785.57	-99.33%
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	0.00%
4	持有至到期投资	-	-	-	0.00%
5	长期应收款	-	-	-	0.00%
6	长期股权投资	-	-	-	0.00%
7	投资性房地产	-	-	-	0.00%
8	固定资产	1.38	4.08	2.70	195.65%
9	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	789.52	1.25	-788.27	-99.84%
19	其他非流动资产	-	-	-	0.00%
20	**资产总计**	27,395.17	27,857.17	462.00	1.69%
21	流动负债	22,111.83	19,852.74	-2,259.09	-10.22%
22	非流动负债	-	-	-	0.00%
23	**负债合计**	22,111.83	19,852.74	-2,259.09	-10.22%
24	**净资产（所有者权益）**	5,283.34	8,004.43	2,721.09	51.50%

评估机构：万邦资产评估有限公司　　资产评估师：边腾、韩帅烽

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表2

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	**一、流动资产合计**	**266,042,711.73**	**278,518,444.51**	**12,475,732.78**	**4.69%**
2	货币资金	54,049,132.74	54,049,132.74	-	0.00%
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	0.00%
4	衍生金融资产	-	-	-	0.00%
5	应收票据	-	-	-	0.00%
6	应收账款	1,282,500.00	1,350,000.00	67,500.00	5.26%
7	应收款项融资	-	-	-	0.00%
8	预付款项	220,392.50	220,392.50	-	0.00%
9	其他应收款	112,238,849.21	118,751,409.91	6,512,560.70	5.80%
10	存货	96,815,762.92	102,711,435.00	5,895,672.08	6.09%
11	持有待售资产	-	-	-	0.00%
12	一年内到期的非流动资产	-	-	-	0.00%
13	其他流动资产	1,436,074.36	1,436,074.36	-	0.00%
14	**二、非流动资产合计**	**7,908,982.67**	**53,300.00**	**-7,855,682.67**	**-99.33%**
15	可供出售金融资产	-	-	-	0.00%
16	持有至到期投资	-	-	-	0.00%
17	长期应收款	-	-	-	0.00%
18	长期股权投资	-	-	-	0.00%
19	投资性房地产	-	-	-	0.00%
20	固定资产	13,811.36	40,800.00	26,988.64	195.41%
21	在建工程	-	-	-	0.00%
22	生产性生物资产	-	-	-	0.00%
23	油气资产	-	-	-	0.00%
24	无形资产	-	-	-	0.00%
25	开发支出	-	-	-	0.00%
26	商誉	-	-	-	0.00%
27	长期待摊费用	-	-	-	0.00%
28	递延所得税资产	7,895,171.31	12,500.00	-7,882,671.31	-99.84%
29	其他非流动资产	-	-	-	0.00%
30	**三、资产总计**	**273,951,694.40**	**278,571,744.51**	**4,620,050.11**	**1.69%**

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表2

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
31	**四、流动负债合计**	**221,118,277.65**	**198,527,382.13**	**-22,590,895.52**	**-10.22%**
32	短期借款	-	-	-	0.00%
33	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	0.00%
34	衍生金融负债	-	-	-	0.00%
35	应付票据	-	-	-	0.00%
36	应付账款	100,640,526.81	100,640,526.81	-	0.00%
37	预收款项	-	-	-	0.00%
38	合同负债	48,797,500.95	48,797,500.95	-	0.00%
39	应付职工薪酬	732,567.17	732,567.17	-	0.00%
40	应交税费	66,749,350.09	44,476,428.10	-22,272,921.99	-33.37%
41	其他应付款	1,758,457.58	1,440,484.05	-317,973.53	-18.08%
42	持有待售负债	-	-	-	0.00%
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	0.00%
44	其他流动负债	2,439,875.05	2,439,875.05	-	0.00%
45	**五、非流动负债合计**	**-**	**-**	**-**	**0.00%**
46	长期借款	-	-	-	0.00%
47	应付债券	-	-	-	0.00%
48	长期应付款	-	-	-	0.00%
49	长期应付职工薪酬	-	-	-	0.00%
50	预计负债	-	-	-	0.00%
51	递延收益	-	-	-	0.00%
52	递延所得税负债	-	-	-	0.00%
53	其他非流动负债	-	-	-	0.00%
54	**六、负债总计**	**221,118,277.65**	**198,527,382.13**	**-22,590,895.52**	**-10.22%**
55	**七、净资产（所有者权益）**	**52,833,416.75**	**80,044,362.38**	**27,210,945.63**	**51.50%**

资产评估师：边腾、韩帅烽

流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表3

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
3-1	货币资金	54,049,132.74	54,049,132.74	0.00	0.00%
3-2	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-3	衍生金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-4	应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-5	应收账款	1,282,500.00	1,350,000.00	67,500.00	5.26%
3-6	应收款项融资	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-7	预付款项	220,392.50	220,392.50	0.00	0.00%
3-8	其他应收款	112,238,849.21	118,751,409.91	6,512,560.70	5.80%
3-9	存货	96,815,762.92	102,711,435.00	5,895,672.08	6.09%
3-10	持有待售资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-11	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-12	其他流动资产	1,436,074.36	1,436,074.36	0.00	0.00%
流动资产合计		266,042,711.73	278,518,444.51	12,475,732.78	4.69%

评估人员：应韬靓

货币资金评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表3-1

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
3-1-1	现金	18,629.05	18,629.05	-	0.00%	
3-1-2	银行存款	54,030,503.69	54,030,503.69	-	0.00%	
3-1-3	其他货币资金	0.00	0.00	-	0.00%	
合计		54,049,132.74	54,049,132.74	-	0.00%	

评估人员：应韬靓

货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表3-1-1

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位)	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	财务部	RMB			18,629.05	18,629.05	-	0.00%	
合计					18,629.05	18,629.05	-	0.00%	

被评估单位填表人：俞丽琴

评估人员：应韬靓

填表日期：2020年10月

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表3-1-2
共33页，第7页

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	中国银行股份有限公司湖州市分行	392258342257	RMB			10,101,796.95	10,101,796.95	-	0.00%	一般户
2	中国农业银行股份有限公司湖州吴兴支行	19100301040015100	RMB			409,619.02	409,619.02	-	0.00%	一般户
3	浙江稠州商业银行股份有限公司湖州分行	1360101201009000363	RMB			42,504,292.76	42,504,292.76	-	0.00%	一般户
4	中国银行股份有限公司湖州市分行	361071539731	RMB			1,014,794.96	1,014,794.96	-	0.00%	一般户
合计						54,030,503.69	54,030,503.69	-	0.00%	

被评估单位填表人：俞丽琴

评估人员：应韬靓

填表日期：2020年10月

应收账款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	丁忠美	购房款	2020年5月	一年以内	RMB	700,000.00	700,000.00	0.00	0.00%	君澜阁2-2502
2	蔡丽英	购房款	2020年8月	一年以内	RMB	650,000.00	650,000.00	0.00	0.00%	君澜阁3-2504
总计						1,350,000.00	1,350,000.00	0.00	0.00%	
减：应收账款坏账准备						67,500.00		-67,500.00	-100.00%	
合计						1,282,500.00	1,350,000.00	67,500.00	5.26%	

被评估单位填表人：俞丽琴

评估人员：应韬靓

填表日期：2020年10月

预付款项评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	浙江银建装饰工程有限公司	工程款	2014年以前	5年以上	RMB	0.50	0.50	-	0.00%	
2	湖州市水务集团有限公司	工程款	2018年7月	2-3年	RMB	220,392.00	220,392.00	-	0.00%	
总计						220,392.50	220,392.50	-	0.00%	
减：预付账款坏账准备										
合计						220,392.50	220,392.50	-	0.00%	

被评估单位填表人：俞丽琴

评估人员：应韬靓

填表日期：2020年10月

其他应收款评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表3-8

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
3-7-1	应收利息	0.00	0.00	-	0.00%	
3-7-2	应收股利	0.00	0.00	-	0.00%	
3-7-3	其他应收款	112,238,849.21	118,751,409.91	6,512,560.70	5.80%	
合计		112,238,849.21	118,751,409.91	6,512,560.70	5.80%	

评估人员：应韬靓

其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表3-8-3

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	施工水电费	水电费	2019年9月	1年以内	RMB	19,473.02	19,473.02	0.00	0.00%	
2	浙江升浙建设集团有限公司	保证金	2019年9月	1年以内	RMB	5,720.00	5,720.00	0.00	0.00%	
3	杭州飞佳装饰工程有限公司	维保费	2019年7月	1-2年	RMB	2,720.00	2,720.00	0.00	0.00%	
4	浙江环科环境咨询有限公司	保证金	2014年5月	5年以上	RMB	1,300.00	1,300.00	0.00	0.00%	
5	浙江省工业设备安装集团有限公司	保证金	2019年12月	1年以内	RMB	6,000.00	6,000.00	0.00	0.00%	
6	湖州市住房和城乡建设局	物业保修金	2019年7月	1-2年	RMB	8,938,960.70	8,938,960.70	0.00	0.00%	
7	73011部队农副业基地	保证金	2014年以前	5年以上	RMB	50,000.00	50,000.00	0.00	0.00%	预计无法收回
8	浙江国贸东方房地产有限公司	往来款	2020年5月	1年以内	RMB	108,967,223.69	108,967,223.69	0.00	0.00%	
9	浙江大为建设工程有限公司	保证金	2020年3月	1年以内	RMB	44,680.00	44,680.00	0.00	0.00%	
10	浙江汉领建设有限公司	维保费	2019年7月	1-2年	RMB	2,720.00	2,720.00	0.00	0.00%	
11	浙江荣辉建设有限公司	保证金	2020年3月	1年以内	RMB	23,922.00	23,922.00	0.00	0.00%	
12	湖州正立工程咨询审价有限公司现代广场分公司	保证金	2019年12月	1年以内	RMB	30,000.00	30,000.00	0.00	0.00%	
13	其他	物业维修基金	2019年12月	1年以内	RMB	668,062.50	668,062.50	0.00	0.00%	
14	其他	垃圾处置费	2019年12月	1年以内	RMB	36,698.00	36,698.00	0.00	0.00%	
15	温从翔	现金借款补做账务处理	2020年8月	1年以内	RMB	3,930.00	3,930.00	0.00	0.00%	
16	预估风险损失						-50,000.00	-50,000.00	0.00%	
总计						118,801,409.91	118,751,409.91	-50,000.00	-0.04%	
减：其他应收款坏账准备						6,562,560.70		-6,562,560.70	-100.00%	
合计						112,238,849.21	118,751,409.91	6,512,560.70	5.80%	

被评估单位填表人：俞丽琴

评估人员：应韬靓

填表日期：2020年10月

存货评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-7-1	材料采购（在途物资）	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-7-2	原材料	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-7-3	在库周转材料	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-7-4	委托加工物资	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-7-5	产成品（库存商品）	96,815,762.92	102,711,435.00	5,895,672.08	6.09%
3-7-6	在产品（自制半成品）	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-7-7	发出商品	0.00	0.00	0.00	0.00%
3-7-8	在用周转材料	0.00	0.00	0.00	0.00%
合　　计		96,815,762.92	102,711,435.00	5,895,672.08	6.09%

评估人员：

存货—开发产品评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	名　称	规格型号	计量单位	账面价值				评估价值					增减值	增值率%	备注
				数量	外币单价	人民币单价	金额	实际数量	外币单价	人民币单价	汇率	金额			
一	柏翠庄项目														
1	22-102	住宅	平方米	70.52				70.52		9,921.98		699,698.00			
2	3-202	住宅	平方米	130.45			3,338,845.64	130.45		16,719.47		2,181,055.00	1,222,465.36	37%	
3	3-501	住宅	平方米	141.82				141.82		11,849.94		1,680,558.00			
4	8幢9	贮藏室	平方米	17.29				17.29		258.76		4,474.00			
5	8幢15	贮藏室	平方米	20.94				20.94		258.88		5,421.00			
6	8幢16	贮藏室	平方米	25.84				25.84		259.75		6,712.00			
7	8幢17	贮藏室	平方米	26.86				26.86		259.49		6,970.00			
8	8幢18	贮藏室	平方米	11.47				11.47		255.10		2,926.00			
9	8幢24	贮藏室	平方米	18.03				18.03		257.68		4,646.00			
10	8幢26	贮藏室	平方米	11.91				11.91		260.12		3,098.00			
11	8幢27	贮藏室	平方米	15.07				15.07		256.93		3,872.00			
12	8幢28	贮藏室	平方米	8.50				8.50		263.18		2,237.00			
13	8幢29	贮藏室	平方米	14.72				14.72		257.20		3,786.00			
14	8幢30	贮藏室	平方米	11.83				11.83		254.61		3,012.00			
15	8幢31	贮藏室	平方米	10.17				10.17		262.24		2,667.00			
16	8幢33	贮藏室	平方米	10.28				10.28		259.44		2,667.00			
17	8幢34	贮藏室	平方米	12.74				12.74		256.67		3,270.00			
18	8幢36	贮藏室	平方米	11.38				11.38		257.12		2,926.00			
19	8幢39	贮藏室	平方米	11.10				11.10		255.77		2,839.00			
20	8幢46	贮藏室	平方米	11.83				11.83		254.61		3,012.00			
21	10幢5	贮藏室	平方米	22.99				22.99		258.24		5,937.00			
22	17幢26	贮藏室	平方米	13.25				13.25		259.77		3,442.00			
23	17幢16	贮藏室	平方米	13.25				13.25		259.77		3,442.00			
24	17幢21	贮藏室	平方米	20.04				20.04		257.63		5,163.00			
25	17幢11	贮藏室	平方米	20.14				20.14		256.36		5,163.00			
26	17幢10	贮藏室	平方米	20.04				20.04		257.63		5,163.00			
27	20幢18	贮藏室	平方米	23.62				23.62		258.64		6,109.00			
28	20幢22	贮藏室	平方米	26.17				26.17		259.76		6,798.00			
29	20幢24	贮藏室	平方米	19.70			2,677,702.50	19.70		257.72		5,077.00	-2,426,018.50	-91%	账面已全额计提减值
30	20幢25	贮藏室	平方米	26.01				26.01		258.05		6,712.00			

存货—开发产品评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	名　称	规格型号	计量单位	账面价值				评估价值					增减值	增值率%	备注
				数量	外币单价	人民币单价	金额	实际数量	外币单价	人民币单价	汇率	金额			
31	20幢26	贮藏室	平方米	26.97				26.97		258.44		6,970.00			
32	20幢33	贮藏室	平方米	17.16				17.16		255.71		4,388.00			
33	20幢34	贮藏室	平方米	24.97				24.97		258.43		6,453.00			
34	20幢42	贮藏室	平方米	15.34				15.34		258.02		3,958.00			
35	20幢43	贮藏室	平方米	24.97				24.97		258.43		6,453.00			
36	20幢44	贮藏室	平方米	17.28				17.28		258.91		4,474.00			
37	20幢47	贮藏室	平方米	17.16				17.16		255.71		4,388.00			
38	20幢48	贮藏室	平方米	24.97				24.97		258.43		6,453.00			
39	20幢52	贮藏室	平方米	17.16				17.16		255.71		4,388.00			
40	20幢60	贮藏室	平方米	22.20				22.20		259.68		5,765.00			
41	20幢61	贮藏室	平方米	24.97				24.97		258.43		6,453.00			
42	20幢63	贮藏室	平方米	21.66				21.66		258.22		5,593.00			
43	20幢64	贮藏室	平方米	21.09				21.09		257.04		5,421.00			
44	20幢67	贮藏室	平方米	18.57				18.57		259.50		4,819.00			
45	20幢69	贮藏室	平方米	19.91				19.91		259.32		5,163.00			
46	20幢72	贮藏室	平方米	21.99				21.99		258.25		5,679.00			
47	20幢73	贮藏室	平方米	19.74				19.74		257.19		5,077.00			
48	24幢27	贮藏室	平方米	28.88				28.88		259.21		7,486.00			
49	24幢24	贮藏室	平方米	28.88				28.88		259.21		7,486.00			
50	24幢25	贮藏室	平方米	15.59				15.59		259.40		4,044.00			
51	24幢5	贮藏室	平方米	15.59				15.59		259.40		4,044.00			
52	24幢4	贮藏室	平方米	16.59				16.59		259.31		4,302.00			
53	3幢	贮藏室	平方米	57.50				57.50		258.89		14,886.00			
二	君澜阁项目														
1	1-602	高层住宅	平方米	86.95				86.95		5,961.50		518,352.00			
2	1-704	高层住宅	平方米	108.94				108.94		6,323.77		688,912.00			
3	1-803	高层住宅	平方米	88.16				88.16		6,371.27		561,691.00			
4	1-1008	高层住宅	平方米	125.88				125.88		6,171.97		776,928.00			
5	1-2703	高层住宅	平方米	88.16				88.16		6,347.83		559,625.00			
6	2-604	高层住宅	平方米	132.83				132.83		9,696.02		1,287,922.00			

存货—开发产品评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表3-7-5

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	名　称	规格型号	计量单位	账面价值				评估价值					增减值	增值率%	备注
				数量	外币单价	人民币单价	金额	实际数量	外币单价	人民币单价	汇率	金额			
7	2-704	高层住宅	平方米	132.83			65,793,605.58	132.83		9,734.95		1,293,094.00	-1,655,700.58	-3%	
8	2-903	高层住宅	平方米	85.83				85.83		9,041.63		776,043.00			
9	2-1104	高层住宅	平方米	132.83				132.83		9,859.53		1,309,641.00			
10	2-1203	高层住宅	平方米	85.83				85.83		8,434.34		723,919.00			
11	2-2401	高层住宅	平方米	132.83				132.83		8,504.81		1,129,694.00			
12	2-2504	高层住宅	平方米	125.70				125.70		10,015.16		1,258,906.00			
13	3-602	高层住宅	平方米	86.70				86.70		7,281.41		631,298.00			
14	3-804	高层住宅	平方米	108.63				108.63		7,423.29		806,392.00			
15	3-908	高层住宅	平方米	125.53				125.53		8,403.36		1,054,874.00			
16	3-1702	高层住宅	平方米	86.70				86.70		7,859.49		681,418.00			
17	3-1806	高层住宅	平方米	87.91				87.91		7,709.26		677,721.00			
18	3-2106	高层住宅	平方米	87.91				87.91		7,738.85		680,322.00			
19	3-2906	高层住宅	平方米	87.91				87.91		7,761.03		682,272.00			
20	5-1606	高层住宅	平方米	88.41				88.41		5,855.97		517,726.00			
21	5-3008	高层住宅	平方米	110.74				110.74		6,395.54		708,242.00			
22	7-101	排屋住宅	平方米	472.36				472.36		14,093.10		6,657,016.00			
23	7-104	排屋住宅	平方米	247.26				247.26		11,808.52		2,919,775.00			
24	8-101	排屋住宅	平方米	288.55				288.55		15,127.61		4,365,071.00			
25	9-101	排屋住宅	平方米	288.53				288.53		15,252.13		4,400,697.00			
26	11-102	排屋住宅	平方米	247.56				247.56		13,205.71		3,269,206.00			
27	12-101	排屋住宅	平方米	507.98				507.98		12,340.81		6,268,885.00			
28	12-104	排屋住宅	平方米	246.41				246.41		12,776.16		3,148,174.00			
29	12-105	排屋住宅	平方米	278.29				278.29		14,124.75		3,930,778.00			
30	16-103	排屋住宅	平方米	276.67				276.67		12,390.94		3,428,201.00			
31	17-101	排屋住宅	平方米	314.52				314.52		15,066.80		4,738,810.00			
32	18-104	排屋住宅	平方米	279.32				279.32		13,197.41		3,686,300.00			

存货—开发产品评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	名　称	规格型号	计量单位	账面价值				评估价值					增减值	增值率%	备注
				数量	外币单价	人民币单价	金额	实际数量	外币单价	人民币单价	汇率	金额			
33	德清路1730号	商业	平方米	95.37			9,606,392.17	95.37		11,888.82		1,133,837.00	7,133,647.83	74%	
34	德清路1732号	商业	平方米	159.39				159.39		9,832.54		1,567,208.00			
36	德清路1736号	商业	平方米	202.31				202.31		9,832.53		1,989,220.00			
38	德清路1740号	商业	平方米	168.59				168.59		9,832.53		1,657,667.00			
40	德清路1744号	商业	平方米	168.59				168.59		9,832.53		1,657,667.00			
42	德清路1748号	商业	平方米	202.31				202.31		9,832.53		1,989,220.00			
44	德清路1750号	商业	平方米	102.28				102.28		9,832.54		1,005,672.00			
46	德清路1766号	商业	平方米	221.96				221.96		9,832.38		2,182,395.00			
48	德清路1770号	商业	平方米	215.79				215.79		9,832.58		2,121,772.00			
50	德清路1774号	商业	平方米	146.94				146.94		9,768.49		1,435,382.00			
52	车位	车位	个	218.00			18,076,919.53	218.00		78,075.67		17,020,495.00	-1,056,424.53	-6%	其中人防车位72个
总计				8,863.29			99,493,465.42					102,711,435.00	3,217,969.58	3.23%	
减：跌价准备							2,677,702.50						-2,677,702.50	-100.00%	
合计				8,863.29			96,815,762.92					102,711,435.00	5,895,672.08	6.09%	

被评估单位填表人：俞丽琴

评估人员：边腾

填表日期：2020年10月

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表3-12

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司　　金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	预缴增值税	2019年12月	预缴增值税	1,272,230.42	1,272,230.42	-	0.00%	
2	预缴城市维护建设税	2020年8月	预缴城市维护建设税	95,588.79	95,588.79	-	0.00%	
3	预缴教育费附加	2020年8月	预缴教育费附加	40,953.09	40,953.09	-	0.00%	
4	预缴地方教育费附加	2020年8月	预缴地方教育费附加	27,302.06	27,302.06	-	0.00%	
合计				1,436,074.36	1,436,074.36	-	0.00%	

被评估单位填表人：俞丽琴　　评估人员：应韬靓

填表日期：2020年10月

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表4

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-2	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-3	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-4	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-5	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-6	固定资产	13,811.36	40,800.00	26,988.64	195.41%
4-7	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-8	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-9	油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-10	无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-11	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-12	商誉	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-13	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00%
4-14	递延所得税资产	7,895,171.31	12,500.00	-7,882,671.31	-99.84%
4-15	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
合　　计		7,908,982.67	53,300.00	-7,855,682.67	-99.33%

评估人员：应韬靓

固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表4-6

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
4-6-3	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%
	设备类合计	276,227.00	13,811.36	162,800.00	40,800.00	-113,427.00	26,988.64	-41.06%	195.41%
4-6-4	固定资产-机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
4-6-5	固定资产-车辆	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
4-6-6	固定资产-电子设备	276,227.00	13,811.36	162,800.00	40,800.00	-113,427.00	26,988.64	-41.06%	195.41%
4-6-7	固定资产—土地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%	0.00%
固定资产合计		276,227.00	13,811.36	162,800.00	40,800.00	-113,427.00	26,988.64	-41.06%	195.41%

评估人员：应韬靓

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4-6-6

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

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	0400060	DELL电脑	T420		台	1	2014年4月	2014年4月	8,800.00	440.00	700.00		700.00	59.09%	
2	0400061	电脑主机	电脑主机		台	1	2014年4月	2014年4月	2,000.00	100.00	300.00		300.00	200.00%	
3	0400062	电脑主机	电脑主机		台	1	2014年4月	2014年4月	2,000.00	100.00	300.00		300.00	200.00%	
4	0400063	DELL电脑	台式机		台	1	2014年4月	2014年4月	3,400.00	170.00	300.00		300.00	76.47%	
5	0400064	戴尔电脑	PC		台	1	2015年8月	2015年8月	3,100.00	155.00	300.00		300.00	93.55%	
6	0400057	电脑	电脑PC		台	1	2014年1月	2014年1月	2,980.00	149.00	300.00		300.00	101.34%	
7	0400066	电脑	兼容机		台	1	2016年4月	2016年4月	3,200.00	160.00	2,500.00	15%	400.00	150.00%	
8	0400067	电脑	兼容机		台	1	2016年4月	2016年4月	2,000.00	100.00	1,500.00	15%	200.00	100.00%	
9	0400032	复印机	MP1812L复印机		台	1	2013年1月	2013年1月	6,100.00	305.00	6,100.00	15%	900.00	195.08%	
10	0400037	复印机	MP2014		台	1	2013年3月	2013年3月	8,600.00	430.00	6,200.00	15%	900.00	109.30%	
11	0400041	投影仪	acerK330		台	1	2013年3月	2013年3月	4,800.00	240.00	5,000.00	15%	800.00	233.33%	
12	0400051	投影仪	acerK330		台	1	2013年9月	2013年9月	4,900.00	245.00	5,000.00	15%	800.00	226.53%	
13	0400058	打印机	hp P1007		台	1	2014年1月	2014年1月	2,080.00	104.00	1,000.00	15%	200.00	92.31%	
14	0400059	打印机	hp M202dw		台	1	2014年1月	2014年1月	2,080.00	104.00	2,000.00	15%	300.00	188.46%	
15	0400068	东芝复印机	DP-2303A		台	1	2016年10月	2016年10月	6,800.00	340.00	5,800.00	37%	2,100.00	517.65%	
16	3900001	大金空调	FTXS35HV2CW		台	1	2011年8月	2011年8月	4,800.00	240.00	300.00		300.00	25.00%	
17	3900002	大金空调	FTXS35HV2CW		台	1	2011年8月	2011年8月	4,800.00	240.00	300.00		300.00	25.00%	
18	3900003	大金空调	FTXS35HV2CW		台	1	2011年8月	2011年8月	4,800.00	240.00	300.00		300.00	25.00%	
19	3900010	大金空调	FTXS35HV2CW		台	1	2011年8月	2011年8月	4,600.00	230.00	300.00		300.00	30.43%	
20	3900011	大金空调	FTXS35HV2CW		台	1	2011年8月	2011年8月	4,600.00	230.00	300.00		300.00	30.43%	
21	3900012	大金空调	FVXG50KV2CW		台	1	2011年8月	2011年8月	8,800.00	440.00	500.00		500.00	13.64%	
22	3900013	大金空调	FVY71DQV2C		台	1	2011年8月	2011年8月	13,075.00	653.75	700.00		700.00	7.07%	
23	3900014	大金空调	FVY71DQV2C		台	1	2011年8月	2011年8月	13,075.00	653.75	700.00		700.00	7.07%	
24	3900017	大金空调	FTXS35HV2CN		台	1	2011年8月	2011年8月	4,600.00	230.00	300.00		300.00	30.43%	
25	0400004	会议桌	会议桌1+椅30		套	1	2011年8月	2011年8月	21,565.00	1,078.25	22,000.00	15%	3,300.00	206.05%	
26	0400005	大班台桌椅+班前椅2+文件柜1+2人沙发茶几			套	1	2011年8月	2011年8月	14,059.50	702.98	15,000.00	15%	2,300.00	227.18%	
27	0400006	大班台桌椅+班前椅2+文件柜1+2人沙发茶几			套	1	2011年8月	2011年8月	14,059.50	702.98	15,000.00	15%	2,300.00	227.18%	
28	0400007	3人沙发组合	3+1沙发+茶几		套	1	2011年8月	2011年8月	6,156.00	307.80	6,200.00	15%	900.00	192.40%	

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4-6-6

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

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		
29	0400022	衣柜	衣柜		个	1	2011年8月	2011年8月	2,000.00	100.00	2,000.00	15%	300.00	200.00%	
30	0400025	沙发	三人沙发		套	1	2012年3月	2012年3月	2,000.00	100.00	2,000.00	15%	300.00	200.00%	
31	3900020	咖啡机	HD8837		台	1	2013年6月	2013年6月	7,999.00	399.95	4,000.00	15%	600.00	50.02%	
32	0400052	大班台	大班台		台	1	2013年10月	2013年10月	4,200.00	210.00	4,000.00	15%	600.00	185.71%	
33	0400053	沙发1+1+3	沙发1+1+3		套	1	2013年10月	2013年10月	5,200.00	260.00	5,000.00	15%	800.00	207.69%	
34	0300001	高尔夫球场车	DG-GM6+2		辆	1	2014年1月	2014年1月	46,000.00	2,300.00	43,900.00	34%	14,900.00	547.83%	
35	3900021	移动式升降平	移动式升降平台		台	1	2014年4月	2014年4月	24,500.00	1,225.00	1,500.00		1,500.00	22.45%	
36	0400065	冰柜	BCD-167E/Q		台	1	2015年12月	2015年12月	2,498.00	124.90	1,200.00	41%	500.00	300.32%	
总计						36			276,227.00	13,811.36	162,800.00		40,800.00	195.41%	
减：电子设备减值准备														0.00%	
合计						36			276,227.00	13,811.36	162,800.00		40,800.00	195.41%	

被评估单位填表人：俞丽琴

评估人员：应韬靓

填表日期：2020年10月

递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表4-14

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率	备注
1	预提土地增值税引起的递延所得税	2020年8月	5,568,230.50	0.00	-5,568,230.50	-100.00%	
2	应收账款坏账准备引起的递延所得税	2020年8月	16,875.00	0.00	-16,875.00	-100.00%	
3	其他应收款坏账准备引起的递延所得税	2020年8月	1,640,640.18	12,500.00	-1,628,140.18	-99.24%	
4	存货跌价准备引起的递延所得税	2020年8月	669,425.63	0.00	-669,425.63	-100.00%	
合计			7,895,171.31	12,500.00	-7,882,671.31	-99.84%	

被评估单位填表人：俞丽琴

评估人员：应韬靓

填表日期：2020年10月

流动负债评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

表5

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-2	以公允价值计量且其变动计入损益的金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-3	衍生金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-4	应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-5	应付账款	100,640,526.81	100,640,526.81	0.00	0.00%
5-6	预收款项	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-7	合同负债	48,797,500.95	48,797,500.95	0.00	0.00%
5-8	应付职工薪酬	732,567.17	732,567.17	0.00	0.00%
5-9	应交税费	66,749,350.09	44,476,428.10	-22,272,921.99	-33.37%
5-10	其他应付款	1,758,457.58	1,440,484.05	-317,973.53	-18.08%
5-11	持有待售负债	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-12	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00%
5-13	其他流动负债	2,439,875.05	2,439,875.05	0.00	0.00%
流动负债合计		221,118,277.65	198,527,382.13	-22,590,895.52	-10.22%

评估人员：应韬靓

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表5-5

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	账龄	业务内容	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
1	上海鼯和新能源科技有限公司	2018年7月	2-3年	工程款	RMB	620,182.00	620,182.00	0.00	0.00%	
2	上海宏誉建筑装潢有限公司	2014年11月	5年以上	工程款	RMB	204,426.50	204,426.50	0.00	0.00%	
3	上海苏城建筑装饰工程公司	2018年7月	2-3年	工程款	RMB	35,413.00	35,413.00	0.00	0.00%	
4	上海凡泽房地产营销策划有限公司湖	2018年7月	2-3年	工程款	RMB	80,000.00	80,000.00	0.00	0.00%	
5	上海上锦资产管理有限公司	2016年12月	3-4年	工程款	RMB	18,000.00	18,000.00	0.00	0.00%	
6	浙江升浙建设集团有限公司	2020年4月	1年以内	工程款	RMB	37,945,850.01	37,945,850.01	0.00	0.00%	
7	湖州市中立建设工程监理有限公司	2020年4月	1年以内	工程款	RMB	361,050.00	361,050.00	0.00	0.00%	
8	杭州中创标识设计工程有限公司	2020年1月	1年以内	工程款	RMB	6,179.00	6,179.00	0.00	0.00%	
9	杭州大千建设有限公司	2016年2月	4-5年	工程款	RMB	22,766.00	22,766.00	0.00	0.00%	
10	杭州飞佳装饰工程有限公司	2020年5月	1年以内	工程款	RMB	800,000.00	800,000.00	0.00	0.00%	
11	华电开关（杭州）有限公司	2018年7月	2-3年	工程款	RMB	88,420.00	88,420.00	0.00	0.00%	
12	浙江宏厦建设有限公司	2020年5月	1年以内	工程款	RMB	780,178.00	780,178.00	0.00	0.00%	
13	浙江金泰泳池环保设备有限公司	2015年5月	5年以上	工程款	RMB	14,285.00	14,285.00	0.00	0.00%	
14	浙江省工业设备安装集团有限公司	2020年4月	1年以内	工程款	RMB	1,552,061.20	1,552,061.20	0.00	0.00%	
15	浙江赛银将军门业有限公司	2020年4月	1年以内	工程款	RMB	214,722.00	214,722.00	0.00	0.00%	
16	杭州萧山华达邮政器材厂	2015年11月	4-5年	工程款	RMB	12,938.00	12,938.00	0.00	0.00%	
17	浙江新屹建设有限公司	2015年6月	5年以上	工程款	RMB	63,051.00	63,051.00	0.00	0.00%	
18	凯奇集团有限公司	2020年1月	1年以内	工程款	RMB	4,053.00	4,053.00	0.00	0.00%	
19	湖州支点文化传播有限公司	2014年12月	5年以上	工程款	RMB	25,000.00	25,000.00	0.00	0.00%	
20	吴兴旭阳广告设计企划室	2018年7月	2-3年	工程款	RMB	50,000.00	50,000.00	0.00	0.00%	
21	湖州路友广告有限公司	2018年7月	2-3年	工程款	RMB	5,400.00	5,400.00	0.00	0.00%	
22	浙江乔兴建设集团有限公司	2020年5月	1年以内	工程款	RMB	160,458.45	160,458.45	0.00	0.00%	
23	浙江亚星光电科技有限公司	2018年7月	2-3年	工程款	RMB	18,423.00	18,423.00	0.00	0.00%	
24	湖州浙北国鹰美术装潢广告有限公司	2014年以前	5年以上	工程款	RMB	37,635.00	37,635.00	0.00	0.00%	
25	恒德建设有限公司	2020年5月	1年以内	工程款	RMB	413,914.84	413,914.84	0.00	0.00%	
26	浙江建院建筑规划设计院	2020年5月	1年以内	工程款	RMB	84,000.00	84,000.00	0.00	0.00%	
27	南方中金环境股份有限公司	2018年8月	2-3年	工程款	RMB	19,750.00	19,750.00	0.00	0.00%	
28	浙江大为建设工程有限公司	2020年4月	1年以内	工程款	RMB	585,548.00	585,548.00	0.00	0.00%	

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表5-5

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	账龄	业务内容	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
29	杭州城美建筑工程有限公司	2019年6月	1-2年	工程款	RMB	28,038.00	28,038.00	0.00	0.00%	
30	浙江新中环建设有限公司	2020年5月	1年以内	工程款	RMB	773,636.82	773,636.82	0.00	0.00%	
31	浙江汉领建设有限公司	2020年4月	1年以内	工程款	RMB	522,134.00	522,134.00	0.00	0.00%	
32	浙江中南建设集团有限公司	2020年4月	1年以内	工程款	RMB	828,062.00	828,062.00	0.00	0.00%	
33	杭州华群智能科技有限公司	2020年2月	1年以内	工程款	RMB	19,705.00	19,705.00	0.00	0.00%	
34	浙江圣奥家具制造有限公司	2019年12月	1年以内	工程款	RMB	10,392.00	10,392.00	0.00	0.00%	
35	杭州联瑞金属制品有限公司	2019年8月	1-2年	工程款	RMB	13,702.00	13,702.00	0.00	0.00%	
36	浙江泰仑电力集团有限责任公司	2020年4月	1年以内	工程款	RMB	3,482,928.00	3,482,928.00	0.00	0.00%	
37	湖州隆泰电力建设有限公司	2019年2月	1-2年	工程款	RMB	48,500.00	48,500.00	0.00	0.00%	
38	湖州信德空调有限公司	2019年7月	1-2年	工程款	RMB	40,302.50	40,302.50	0.00	0.00%	
39	湖州汇川给排水工程有限公司	2020年4月	1年以内	工程款	RMB	290,000.00	290,000.00	0.00	0.00%	
40	湖州延和交通设施有限公司	2020年4月	1年以内	工程款	RMB	200,000.00	200,000.00	0.00	0.00%	
41	湖州绿色新材股份有限公司	2016年1月	4-5年	工程款	RMB	169,649.00	169,649.00	0.00	0.00%	
42	浙江瑞美生态建设股份有限公司	2020年4月	1年以内	工程款	RMB	2,661,661.00	2,661,661.00	0.00	0.00%	
43	浙江智建科技股份有限公司	2018年9月	1-2年	工程款	RMB	666,143.00	666,143.00	0.00	0.00%	
44	暂收暂付	2017年1月	3-4年	销售服务费	RMB	90,000.00	90,000.00	0.00	0.00%	
45	武林建筑工程有限公司	2014年1月	5年以上	工程款	RMB	22,796.00	22,796.00	0.00	0.00%	
46	暂估工程款	2020年8月	1年以内	工程款	RMB	46,369,822.49	46,369,822.49	0.00	0.00%	
47	中国银行湖州市分行	2020年8月	1年以内	调整未达款项	RMB	179,351.00	179,351.00	0.00	0.00%	
合计						100,640,526.81	100,640,526.81	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：俞丽琴

评估人员：应韬靓

填表日期：2020年10月

合同负债评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
1	陈建 钱黎黎	2020年8月	购房款	RMB	544,880.95	544,880.95			君澜阁2-1104
2	房芳芳 钱国麒 房来兴	2020年8月	购房款	RMB	1,194,503.81	1,194,503.81			君澜阁2-604
3	钮健律	2014年以前	购房款	RMB	19,047.62	19,047.62			柏翠庄8-101
4	林义勇	2014年以前	购房款	RMB	19,047.62	19,047.62			柏翠庄8-104
5	李琴	2015年4月	购房款	RMB	19,047.62	19,047.62			柏翠庄9-101
6	李琴	2015年4月	购房款	RMB	47,619.05	47,619.05			柏翠庄9-201
7	戴彪	2015年4月	购房款	RMB	19,047.62	19,047.62			柏翠庄18-201
8	沈玥 涂国钧	2015年4月	购房款	RMB	9,523.81	9,523.81			柏翠庄19-304
9	黄建国	2015年4月	购房款	RMB	19,047.62	19,047.62			柏翠庄17-805
10	汤瑛瑛	2015年6月	购房款	RMB	19,047.62	19,047.62			柏翠庄16-605
11	沈颖	2015年6月	购房款	RMB	9,523.81	9,523.81			柏翠庄16-205
12	汤仕伟	2015年7月	购房款	RMB	19,047.62	19,047.62			柏翠庄6-501
13	孙天雄	2016年9月	购房款	RMB	19,047.62	19,047.62			柏翠庄20-505
14	许晓忠 陈菊	2019年8月	购房款	RMB	619,047.62	619,047.62			柏翠庄3-501
15	肖辉	2016年10月	购房款	RMB	19,047.62	19,047.62			君澜阁5-3101
16	陈建丽	2017年6月	购房款	RMB	163,710.48	163,710.48			君澜阁5-3008
17	陈建丽	2019年5月	车位款	RMB	104,761.90	104,761.90			20
18	钟静璇	2018年8月	购房款	RMB	390,211.43	390,211.43			君澜阁1-1008
19	钟静璇	2017年7月	车位款	RMB	19,047.62	19,047.62			R71
20	董涛	2017年11月	购房款	RMB	686,505.71	686,505.71			君澜阁1-2703
21	莫振兴 叶萍	2020年7月	车位款	RMB	28,571.43	28,571.43			R046
22	江小兰	2017年10月	购房款	RMB	635,826.67	635,826.67			君澜阁1-602
23	周强	2020年8月	购房款	RMB	1,197,148.57	1,197,148.57			君澜阁2-2401
24	周强	2020年8月	车位款	RMB	95,238.10	95,238.10			035

合同负债评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表5-6

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
25	杨小玲	2019年12月	购房款	RMB	673,023.81	673,023.81			君澜阁1-1806
26	杨小玲	2019年12月	车位款	RMB	19,047.62	19,047.62			R70
27	闫亚江	2017年8月	车位款	RMB	19,047.62	19,047.62			476
28	刘梦娜	2019年10月	车位款	RMB	19,047.62	19,047.62			293
29	刘梦娜	2019年10月	车位款	RMB	19,047.62	19,047.62			R033
30	金凌	2017年6月	车位款	RMB	19,047.62	19,047.62			23
31	俞丽琴	2017年6月	车位款	RMB	19,047.62	19,047.62			22
32	陈逸群	2020年5月	购房款	RMB	633,310.48	633,310.48			君澜阁5-1606
33	李火旺	2017年7月	购房款	RMB	987,783.81	987,783.81			君澜阁3-804
34	李火旺	2017年5月	车位款	RMB	104,761.90	104,761.90			R151
35	丁海宁 赵晓芳	2018年1月	购房款	RMB	836,396.19	836,396.19			君澜阁3-2906
36	刘欢	2018年9月	购房款	RMB	146,181.90	146,181.90			君澜阁1-803
37	刘欢	2018年9月	车位款	RMB	8,909.52	8,909.52			R095
38	陶岳茹	2017年5月	购房款	RMB	249,863.81	249,863.81			君澜阁3-1806
39	戴旻 谢逸玫	2017年8月	购房款	RMB	834,004.76	834,004.76			君澜阁3-2106
40	赵伟东	2017年8月	购房款	RMB	773,930.48	773,930.48			君澜阁3-602
41	凌艳	2019年6月	购房款	RMB	835,373.33	835,373.33			君澜阁3-1702
42	刘文娟	2017年5月	购房款	RMB	253,940.00	253,940.00			君澜阁1-704
43	许建英	2017年5月	购房款	RMB	47,619.05	47,619.05			君澜阁3-2502
44	方放 郑晓虹	2018年8月	购房款	RMB	4,456,585.71	4,456,585.71			君澜阁16-103
45	徐文静	2018年3月	购房款	RMB	4,286,796.19	4,286,796.19			君澜阁12-104
46	吴美丽 李骏	2018年7月	购房款	RMB	5,486,984.76	5,486,984.76			君澜阁8-101
47	吴美丽 李骏	2018年7月	车位款	RMB	190,476.19	190,476.19			309
48	董凤贤 谢玉妹	2018年7月	购房款	RMB	440,703.81	440,703.81			君澜阁2-1203

合同负债评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
49	戴强 陈伟琴	2019年9月	购房款	RMB	777,532.38	777,532.38			君澜阁3-908
50	戴强 陈伟琴	2019年9月	车位款	RMB	190,476.19	190,476.19			R29
51	曹瑞凯	2017年12月	购房款	RMB	5,287,603.81	5,287,603.81			君澜阁12-105
52	闵金良	2019年1月	购房款	RMB	6,217,060.00	6,217,060.00			君澜阁17-101
53	孙憬漪	2018年1月	购房款	RMB	352,283.81	352,283.81			君澜阁2-903
54	陈丁凡	2019年1月	购房款	RMB	1,778,808.57	1,778,808.57			君澜阁2-704
55	吴正彬 鲍旭鄢	2018年6月	购房款	RMB	190,476.19	190,476.19			君澜阁2-604
56	冯炜 吴伯芳	2018年11月	购房款	RMB	5,724,489.52	5,724,489.52			君澜阁9-101
57	沈斌斌 沈佩英	2019年12月	购房款	RMB	1,000,289.52	1,000,289.52			君澜阁2-2504
合计					48,797,500.95	48,797,500.95			

被评估单位填表人：俞丽琴　　评估人员：应韬靓

填表日期：2020年10月

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表5-7

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司　　金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
1	工资	2020年8月	732,567.17	732,567.17	0.00	0.00%	
合计			732,567.17	732,567.17	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：俞丽琴　　评估人员：应韬靓

填表日期：2020年10月

应交税费评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表5-8

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
1	国家税务总局湖州市税务局	2020年8月	应交所得税	3,665,686.15	3,665,686.15	0.00	0.00%	
2	国家税务总局湖州市税务局	2020年8月	应交个人所得税	16,988.12	16,988.12	0.00	0.00%	
3	国家税务总局湖州市税务局	2020年8月	应交土地增值税	4,465,953.81	4,465,953.81	0.00	0.00%	
4	国家税务总局湖州市税务局	2020年8月	预提土地增值税	22,272,921.99	0.00	-22,272,921.99	-100.00%	
5	国家税务总局湖州市税务局	2020年8月	应交土地使用税	0.02	0.02	0.00	0.00%	
6	国家税务总局湖州市税务局	2015年前	应交契税	33,135,000.00	33,135,000.00	0.00	0.00%	
7	国家税务总局湖州市税务局	2015年前	应交耕地占用税	3,192,800.00	3,192,800.00	0.00	0.00%	
合计				66,749,350.09	44,476,428.10	-22,272,921.99	-33.37%	

被评估单位填表人：俞丽琴

评估人员：应韬靓

填表日期：2020年10月

其他应付款评估汇总表

评估基准日：2020年8月31日

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
5-10-1	应付利息	0.00	0.00	0.00	0.00%	
5-10-2	应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00%	
5-10-3	其他应付款	1,758,457.58	1,440,484.05	-317,973.53	-18.08%	
合计		1,758,457.58	1,440,484.05	-317,973.53	-18.08%	

被评估单位填表人：俞丽琴　　评估人员：应韬靓

填表日期：2020年10月

其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表5-9-3

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
1	暂收暂付	2017年8月	绿化养护费	RMB	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00%	
2	零星客商	2020年4月	个税手续费返还	RMB	91,499.53		-91,499.53	-100.00%	
3	单位职工	2020年8月	公积金	RMB	119,013.00	119,013.00	0.00	0.00%	
4	暂收暂付	2020年5月	社保优惠	RMB	226,474.00		-226,474.00	-100.00%	
5	单位职工	2020年6月	养老保险	RMB	67,185.98	67,185.98	0.00	0.00%	
6	单位职工	2020年6月	医疗保险	RMB	17,253.97	17,253.97	0.00	0.00%	
7	单位职工	2020年6月	失业保险	RMB	4,498.82	4,498.82	0.00	0.00%	
8	单位职工	2020年6月	年金个人缴费部分	RMB	15,539.81	15,539.81	0.00	0.00%	
9	购房散户-3	2017年9月	退客户认筹金	RMB	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00%	
10	垃圾清运及噪音	2019年1月	排污费	RMB	155,509.00	155,509.00	0.00	0.00%	
11	单位职工	2020年6月	代收契税	RMB	358,049.67	358,049.67	0.00	0.00%	
12	单位职工	2018年2月	大病保险	RMB	1,064.00	1,064.00	0.00	0.00%	
13	浙江金泰泳池环保设备有限公司	2015年5月	总包配合费	RMB	7,143.00	7,143.00	0.00	0.00%	
14	浙江省工业设备安装集团有限公司	2018年5月	保证金	RMB	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00%	
15	杭州萧山华达邮政器材厂	2014年1月	保证金	RMB	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00%	
16	江苏高科应用科学研究所有限公司	2017年1月	总包配合费	RMB	35,294.00	35,294.00	0.00	0.00%	
17	审计	2019年1月	咨询费	RMB	249,223.00	249,223.00	0.00	0.00%	
18	浙江大为建设工程有限公司	2020年4月	保证金	RMB	78,500.00	78,500.00	0.00	0.00%	
19	杭州耀春科技有限公司	2018年8月	保证金	RMB	4,366.50	4,366.50	0.00	0.00%	
20	浙江新中环建设有限公司	2019年11月	保证金	RMB	227,540.30	227,540.30	0.00	0.00%	
21	散户	2018年7月	购房结算款	RMB	300.00	300.00	0.00	0.00%	
22	谢爽 刘青桃	2016年1月	意向金	RMB	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00%	
23	费文毫 卢丽萍	2019年7月	购房结算款	RMB	2.00	2.00	0.00	0.00%	
24	徐秋逢	2014年3月	购房结算款	RMB	1.00	1.00	0.00	0.00%	
合计					1,758,457.58	1,440,484.05	-317,973.53	-18.08%	

被评估单位填表人：俞丽琴　　评估人员：应韬靓

填表日期：2020年10月

其他流动负债评估明细表

评估基准日：2020年8月31日

表5-12
共33页，第33页

被评估单位：湖州国贸东方房地产有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值额	增值率	备注
1	待转销项税	2020年8月	合同负债中预收款对应的待转销项税	2,439,875.05	2,439,875.05	0.00	0.00%	
合计				2,439,875.05	2,439,875.05	0.00	0.00%	

被评估单位填表人：俞丽琴　　评估人员：

填表日期：2020年10月