

本报告依据中国资产评估准则编制

阳光城集团浙江置业有限公司拟核实杭州高光置
业有限公司股权所涉及的杭州高光置业有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中企华评报字（2022）第 6248 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年六月二日



北

北

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020110202200396
合同编号:	PG20220061062000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2022)第6248号
报告名称:	阳光城集团浙江置业有限公司拟核实杭州高光置业有限公司股权所涉及的杭州高光置业有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	1,551,173,699.86元
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	任宝萍 (资产评估师) 会员编号: 11200011 杨玉川 (资产评估师) 会员编号: 11210179
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年05月25日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程 and 情况	16
九、 评估假设	18
十、 评估结论	19
十一、 特别事项说明	20
十二、 资产评估报告使用限制说明	22
十三、 资产评估报告日	23
资产评估报告附件.....	24

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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

三、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。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

阳光城集团浙江置业有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，按照必要的评估程序，对杭州高光置业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：阳光城集团浙江置业有限公司拟核实杭州高光置业有限公司股权，为此需要对评估基准日时杭州高光置业有限公司 100% 股权的市场价值进行评估。

评估对象：杭州高光置业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：杭州高光置业有限公司的全部资产及负债。资产主要为流动资产和长期股权投资，总资产账面价值 863,428.82 万元；负债包括流动负债，总负债账面价值 871,193.85 万元；净资产账面价值 -7,765.03 万元。

评估基准日：2022 年 3 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

杭州高光置业有限公司评估基准日总资产账面价值为 863,428.82 万元，评估价值为 1,026,311.22 万元，增值额为 162,882.40 万元，增值率为 18.86%；总负债账面价值为 871,193.85 万元，评估价值为 871,193.85 万元，无增减值变化。净资产账面价值为 -7,765.03 万元，评估价值为 155,117.37 万元，增值额为 162,882.40 万元，增值率为 2,097.64 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	248,928.82	248,928.82	0.00	0.00
非流动资产	2	614,500.00	777,382.40	162,882.40	26.51
其中：长期股权投资	3	614,500.00	777,382.40	162,882.40	26.51
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	0.00	0.00	0.00	
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	863,428.82	1,026,311.22	162,882.40	18.86
流动负债	12	871,193.85	871,193.85	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	871,193.85	871,193.85	0.00	0.00
净资产	15	-7,765.03	155,117.37	162,882.40	2,097.64

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

阳光城集团浙江置业有限公司拟核实杭州高光置业有限公司股权所涉及的杭州高光置业有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

阳光城集团浙江置业有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对阳光城集团浙江置业有限公司拟实施资产核实行行为涉及的杭州高光置业有限公司股东全部权益在 2022 年 3 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资产评估报告使用人

本次评估的委托人为阳光城集团浙江置业有限公司，被评估单位为杭州高光置业有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

名称：阳光城集团浙江置业有限公司

住所：浙江省杭州市拱墅区中大银泰城 1 幢 1601 室

法定代表人：桂国锋

注册资本：100,000.00 万人民币

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91330502MA2B3B082U

成立日期：2017 年 10 月 26 日

营业期限：2017 年 10 月 26 日至无固定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：市政设施管理；园林绿化工程施工；工程管理服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(二) 被评估单位简介

1. 公司简况

名称：杭州高光置业有限公司

住所：浙江省杭州市拱墅区中大银泰城1幢1602室-4

法定代表人：林国平

注册资本：5100万元人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91330103MA2H2EQ35F

成立日期：2020年02月28日

营业期限：2020年02月28日至无固定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：市政设施管理；园林绿化工程施工(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

杭州高光置业有限公司成立于2020年02月28日，由阳光城集团浙江置业有限公司发起设立，注册资本人民币5,000.00万元。

根据被评估单位提供的《关于中融-君瑞217号集合资金信托计划之对赌及股权收购协议》约定，中融国际信托有限公司以信托计划项下募集的部分信托资金受让阳光城集团浙江置业有限公司持有的杭州高光置业有限公司100%的股权，股权转让完成后，中融国际信托有限公司以信托资金向杭州高光置业有限公司进行增资，其中100万元计入杭州高光置业有限公司的注册资本，剩余部分计入资本公积，上述股权转让及增资于2021年8月19日完成。本次股权变更后，名

阳光城集团浙江置业有限公司拟核实杭州高光置业有限公司股权所涉及的杭州高光置业有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

义为中融国际信托有限公司出资 5,100.00 万元，实际为阳光城集团浙江置业有限公司出资 5,100.00 万元，占 100% 股权。

截至评估基准日，杭州高光置业有限公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	注册资本(万元)	持股比例
1	中融国际信托有限公司	5100.00	100.00%
	合计	5100.00	100.00%

3. 近两年的资产、财务和经营状况

被评估单位近两年的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 3 月
资产总计	792,662.16	863,428.82
负债总计	798,264.25	871,193.85
所有者权益	-5,602.09	-7,765.03

被评估单位近两年的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 3 月
资产总计	941,413.84	1,059,018.80
负债总计	948,964.15	1,069,458.58
所有者权益	-7,550.31	-10,439.78

被评估单位近两年的经营状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2022 年度 1-3 月
营业收入		
利润总额	-10,702.08	-2,162.94
净利润	-10,702.08	-2,162.94

被评估单位近两年的经营状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2022 年度 1-3 月
营业收入		
利润总额	-12,650.30	-2,889.47
净利润	-12,650.30	-2,889.47

被评估单位 2021 年度及评估基准日的会计报表均经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见的审计报告。

4. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为阳光城集团浙江置业有限公司，被评估单位为杭州高光置业有限公司，委托人阳光城集团浙江置业有限公司持有被评估单位杭州高光置业有限公司 100%股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人及委托人上级单位和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

阳光城集团浙江置业有限公司拟核实杭州高光置业有限公司股权，为此需要对评估基准日时杭州高光置业有限公司 100%股权的市场价值进行评估。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是杭州高光置业有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是杭州高光置业有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产主要为流动资产及长期股权投资，总资产账面价值 863,428.82 万元；负债包括流动负债，总负债账面价值 871,193.85 万元；净资产账面价值-7,765.03 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见的审计报告。

1.评估范围内主要资产的情况如下：

本次评估主要资产为子公司金华虹光置业有限公司的存货资产。详细情况如下：

纳入本次评估范围的存货-开发成本共 7 个地块，包括 1#至 7#地块，其中 1#地块权利人为浙江卓诚兆业投资开发有限公司，账面上发生的成本为代建费用；2#-7#地块均为商服、城镇住宅用地，项目用地

规模共计 352,378.75 平方米。其中 2#地块于 2021 年 5 月开工，主要开发产品为高层住宅、商业及地下停车库；3#地块于 2021 年 6 月开工，主要开发产品为高层住宅、小高层住宅、联排别墅、商业及地下停车库；5#地块于 2021 年 11 月开工，主要开发产品为高层住宅、联排别墅及地下停车库；7#地块于 2021 年 10 月开工，主要开发产品为高层住宅、联排别墅、商业及地下停车库；4#地块和 6#地块尚未开始动工。截至评估基准日，1#地块已基本售完，剩余少许车位未收回尾款，2#、3#地块已全部取得预售许可证，5#地块的 1#、2#、8#、10#、20#、23#楼已取得预售许可证。

根据被评估单位提供的资料，该项目部分地块已取得《国有土地使用权出让合同》、《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、预测绘报告、项目总平面图等资料，具体情况详见下表：

地块编号	不动产权证书号	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	预售许可证
2#地块	浙（2021）永康市不动产权第 0005211 号	建字第 330784202100072 号	330784202105210101、330784202105300101	售许字(2021)第 07 号、售许字(2021)第 09 号
3#地块	浙（2021）永康市不动产权第 0005213 号	建字第 330784202100098 号	330784202106300201	售许字(2021)第 12 号、售许字(2021)第 20 号、售许字(2021)第 23 号
4#地块	浙（2021）永康市不动产权第 0005212 号			
5#地块	浙（2021）永康市不动产权第 0005204 号	建字第 330784202100226 号	330784202111010101、330784202110180101	售许字(2022)第 02 号
6#地块	浙（2021）永康市不动产权第 0005180 号			
7#地块	浙（2021）永康市不动产权第 0005205 号	建字第 330784202100225 号	330784202110270101、330784202110150501	

根据被评估单位提供的资料，项目土地使用权面积为 352,378.75 平方米，土地情况详见下表：

地块编号	不动产权证书号	权利人	坐落	土地使用权面积(平方米)	土地用途	土地性质	终止日期
2#地块	浙（2021）永康市不动产权第 0005211 号	金华虹光置业有限公司	经济开发区都市外滩分割地块二	54,540.15	商服、城镇住宅用地	出让	住宅:2086 年 4 月 14 日，商业:2056 年 4 月 14 日
3#地块	浙（2021）永康市不动产权第 0005213 号	金华虹光置业有限公司	经济开发区都市外滩分割地块三	82,152.60	商服、城镇住宅用地	出让	住宅:2086 年 4 月 14 日，商业:2056 年 4 月 14 日
4#地块	浙（2021）永康市不动产权第 0005212 号	金华虹光置业有限公司	永康经济开发区 S9-15-3 地块	44,817.00	商服、城镇住宅用地	出让	住宅:2086 年 4 月 14 日，商业:2056 年 4 月 14 日

阳光城集团浙江置业有限公司拟核实杭州高光置业有限公司股权所涉及的杭州高光置业有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

5#地块	浙(2021)永康市不动产权第0005204号	金华虹光置业有限公司	永康经济开发区 S9-15-2 地块	67,062.00	商服、城镇住宅用地	出让	住宅:2086年4月14日, 商业:2056年4月14日
6#地块	浙(2021)永康市不动产权第0005180号	金华虹光置业有限公司	永康经济开发区 S10-7-1 地块	41,531.00	商服、城镇住宅用地	出让	住宅:2086年4月14日, 商业:2056年4月14日
7#地块	浙(2021)永康市不动产权第0005205号	金华虹光置业有限公司	永康经济开发区 S10-7-2 地块	62,276.00	商服、城镇住宅用地	出让	住宅:2086年4月14日, 商业:2056年4月14日
合计				352,378.75			

根据被评估单位提供的《不动产登记证明》(浙(2021)永康市不动产权证明第0012658号),于评估基准日,3#-7#地块存在抵押他项权利,抵押权人为中融国际信托有限公司,债务人为杭州高光置业有限公司、阳光城集团浙江置业有限公司及阳光城集团股份有限公司,抵押方式为最高额抵押,最高债权数额为589500万元,抵押期限自2021年4月25日至2022年4月25日,截至出具报告日,抵押权已解押,除此之外,不存在其他他项权利。

根据评估人员现场勘查,2#、3#地块项目用地四至为东至苏溪西路,南至八号路,西至皇城路,北至铁岭路,4#-7#地块项目用地四至为东至同安路,南至酥溪东路,西至丽晶路,北至铁岭路,截至评估基准日,宗地外已达到六通一平(通路、通电、通讯、通上水、通下水、供气及场地平整),宗地地势平坦,形状较规则。

根据被评估单位提供的资料,评估对象均为毛坯交房。施工进度如下:

2#地块:所有楼栋均已封顶。

3#地块:1#-16#楼排屋填充墙砌筑完成,部分屋面防水施工完成;25#楼东单元19层楼面混凝土浇筑完成,墙柱钢筋绑扎完成,西单元20层楼面梁钢筋绑扎完成,填充墙3~9层砌筑基本完成;30#楼东单元23层楼面混凝土浇筑完成,西单元22层墙柱封膜、支模架搭设,23层楼面模板开始铺设,3~9层填充墙砌筑基本完成;31#、32#楼已封顶,填充墙2~16层砌筑基本完成;36#楼东单元25层楼面钢筋绑扎基本完成,西单元23层楼面混凝土浇筑完成,3~7层填充墙砌筑基本完成;37#楼东单元30层楼面混凝土浇筑完成,西单元28层墙柱封膜、支模架搭设、29层楼面模板铺设基本完成,3~10层填充墙砌筑

基本完成；40#楼地下室汽车坡道两侧挡上墙混凝土浇捣施工完成，顶板防水卷材铺贴施工完成，防水保护层施工全部完成，剩余主楼外围2层楼面钢筋绑扎基本完成；2#、3#商业2层楼面混凝土浇捣全部完成；6#商业2层楼面模板铺设基本完成。

5#地块：1#、2#、8#、10#楼二次结构完成；6#楼4层平板铺设完成；7#楼基础锚杆施工完成；12#楼地下室顶板钢筋绑扎完成80%；16#楼2层面平板铺设完成；19#楼1层模板铺设完成80%；20#楼16层面钢筋绑扎完成80%；22#、23#楼18层面砼浇筑完成；25#楼8层面砼浇筑完成；28#楼基础钢筋绑扎完成80%；29#楼负一层支模架搭设。

7#地块：1#楼顶板浇筑完成；3#楼基础砖胎膜砌筑完成；9#楼一层支模架搭设完成；11#楼样板房三四层砌筑；12#楼四层浇筑完成；15#楼区块地下室顶板钢筋铺设完成，南面裙房屋面钢筋绑扎完成；16#楼基础筏板浇筑完成；17#楼三层浇筑完成；18#楼八层浇筑完成；19#楼5层梁板浇筑完成；21#楼九层浇筑完成；22#楼3层梁板浇筑完成；23#楼5层梁板浇筑完成；25#楼8层梁板浇筑完成；26#楼14层梁板浇筑完成；27#楼14层梁板浇筑完成；30楼配电房模板铺设完成；17#楼南侧三区块地库顶板模板铺设完成，10区块筏板基础土方开挖，15区块地库顶板钢筋绑扎。

2.企业申报的纳入评估范围的资产不包括无形资产。

3.企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产，无表外资产。

4.本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2022 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.《资产评估委托合同》。

(二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2.《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
- 3.《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 4.《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
- 5.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改）；
- 6.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 7.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- 8.《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

9.《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》（财政部令第 76 号）；

10.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第 691 号）；

11.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

12.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

13.《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）；

14.《会计监管风险提示第 5 号-上市公司股权交易资产评估》。

(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—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

4.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（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—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；

8.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

9.《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

10.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

14.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

15.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

(四)权属依据

- 1.《国有土地使用权出让合同》、《不动产权证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证书》；
- 2.《关于中融-君瑞 217 号集合资金信托计划之对赌及股权收购协议》及其补充协议；
- 3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.杭州高光置业有限公司的子公司金华虹光置业有限公司提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
- 2.金华虹光置业有限公司与相关单位签订的工程承发包合同；
- 3.金华虹光置业有限公司提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
- 4.杭州高光置业有限公司及金华虹光置业有限公司提供的以前年度的财务报表；
- 5.金华虹光置业有限公司有关部门提供的未来年度经营计划；
- 6.金华虹光置业有限公司提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 7.《机电产品报价手册》（2022 年）；
- 8.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 9.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；
- 2.《资产评估专家指引第 10 号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6 号）；
- 3.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 4.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。不采用收益法及市场法评估方法理由如下：

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

被评估单位杭州高光置业有限公司的主要资产为子公司金华虹光置业有限公司的存货资产，其本身并无实质性经营，故无法对其未来时期的持续经营能力和盈利能力进行预测，不具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的

现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估可采用资产基础法。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行，并最终确认评估值。

（一）资产基础法

资产基础法评估具体分述如下：

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、其他应收款及其他流动资产。

（1）货币资金，主要为银行存款。评估人员对于银行存款以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，以清查核实后账面值为评估值。

（2）其他应收款核算内容为杭州高光置业有限公司与关联公司内部往来款，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，按核实后的账面价值确定评估值。

（3）其他流动资产核算内容为被评估单位可抵扣增值税，评估人员向被评估单位调查了解了其他流动资产形成的原因，按核实后的账面价值确定评估值。

2. 长期股权投资

被评估单位的全资长期股权投资共计 1 项，即金华虹光置业有限公司。评估人员对金华虹光置业有限公司进行整体评估，获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。被投资单位采用的评估方法及评估方法选取的理由和依据详细情况见被投资单位的评估技术分说明。

3. 负债

评估范围内的负债主要为其他应付款。

对于负债项目的评估，我们根据企业提供的负债明细表，对负债进行核实后，判断债务是否为公司基准日实际承担的，债权人是否存在，并以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2022 年 5 月 13 日至 2022 年 6 月 2 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2022 年 5 月 13 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三) 现场调查

评估人员于 2022 年 5 月 13 日至 2022 年 5 月 19 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的存货等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后,出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 假设所有评估标的已经处在交易过程中,评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价;

(二) 假设在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,交易行为都是自愿的、理智的,都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

(三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用;

(四) 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

(五) 针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;

(六) 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;

(七) 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;

(八) 除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规;

(九) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

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

(十一) 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;

(十二) 假设未来项目所在地房地产市场不会发生较大变化；

(十三) 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。

本资产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，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

杭州高光置业有限公司评估基准日总资产账面价值为 863,428.82 万元，评估价值为 1,026,311.22 万元，增值额为 162,882.40 万元，增值率为 18.86%；总负债账面价值为 871,193.85 万元，评估价值为 871,193.85 万元，无增减值变化。净资产账面价值为-7,765.03 万元，评估价值为 155,117.37 万元，增值额为 162,882.40 万元，增值率为 2,097.64 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	248,928.82	248,928.82	0.00	0.00
非流动资产	2	614,500.00	777,382.40	162,882.40	26.51
其中：长期股权投资	3	614,500.00	777,382.40	162,882.40	26.51
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	0.00	0.00	0.00	
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	863,428.82	1,026,311.22	162,882.40	18.86
流动负债	12	871,193.85	871,193.85	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	871,193.85	871,193.85	0.00	0.00
净资产	15	-7,765.03	155,117.37	162,882.40	2,097.64

杭州高光置业有限公司的股东全部权益价值评估结果 155,117.37 万元。

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)于2022年5月30日出具的立信中联审字F[2022]D-0008号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行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。

(四)本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的房地产销售价格进行了适当合理判断，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。

(五)本评估报告开发成本计算中所涉及的项目总投成本、历史已投成本、未来续建成本、各业态物业销售去化周期等数据资料均由管理层提供，资产评估专业人员根据项目历史开发情况及周边房地产市场调研情况对其进行了分析和判断，但对相关数据的真实性、合理性发表专业意见并非资产评估专业人员的责任，资产评估专业人员不对管理层所提供的上述数据资料提供保证。如果由于管理层所提供的上述数据的不真实、不合理导致评估结论有调整，资产评估专业人员不承担相应责任。

(六)根据被评估单位提供的《不动产登记证明》(浙(2021)永康市不动产证明第0012658号),于评估基准日,子公司金华虹光置业有限公司3#-7#地块存在抵押他项权利,抵押权人为中融国际信托有限公司,债务人为杭州高光置业有限公司、阳光城集团浙江置业有限公司及阳光城集团股份有限公司,抵押方式为最高额抵押,最高债权数额为589500万元,抵押期限自2021年4月25日至2022年4月25日,截至评估报告日,抵押权已解押,提请报告使用者注意。

(七)子公司金华虹光置业有限公司存货-开发成本中有笔1#地块的代建费,根据《浙江卓诚兆业投资开发有限公司重整计划》,金华虹光置业有限公司需要帮浙江卓诚兆业投资开发有限公司完成1#地块后续的开发建设,但此笔代建费将来不会收回,属于无效成本。截至评估基准日,账面发生金额为145,635,550.29元,预计后续投入金额为82,264,449.71元,本次评估将账面1#地块代建成本评估为0元,将后续投入金额放在2#、3#地块的后续投入金额中作为成本支出,提请报告使用者注意。

(八)子公司金华虹光置业有限公司2#地块有一部分房款被浙江卓诚兆业投资开发有限公司代收,金额为不含税7,223.49万元,经核实,此笔预收房款已不能收回,本次评估此笔房款将在测算收入时扣除,但参与增值税、土地增值税及企业所得税的测算,提请报告使用者注意。

(九)子公司金华虹光置业有限公司固定资产为一辆别克多用途乘用车,截至评估报告日,该辆车已被处置,本次以处置价值作为评估值,提请报告使用者注意。

(十)2021年4月26日,中融国际信托有限公司和阳光城集团浙江置业有限公司签订了《关于中融-君瑞217号集合资金信托计划之对赌及股权收购协议》,协议约定中融国际信托有限公司以信托计划项下募集的部分信托资金受让阳光城集团浙江置业有限公司持有的杭州高光置业有限公司100%的股权,实质为向中融国际信托有限公司借款融资。截至评估基准日,杭州高光置业有限公司名义股东为中融国

际信托有限公司，但实际控股股东为阳光城集团浙江置业有限公司，提请报告使用者注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在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。

(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专业人员不承担责任。

(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其评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具

的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 6 月 2 日。

资产评估师：



资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司



资产评估报告附件

附件一、委托人和被评估单位营业执照；

附件二、专项审计报告；

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；

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、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

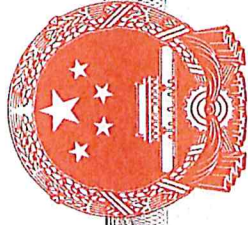
附件七、北京中企华资产评估有限责任公司备案公告；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货评估格证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十一、资产评估委托合同。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91330502MA2B3B082U (1/1)



名称	阳光城集团浙江置业有限公司	注册资本	壹拾亿元整
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	成立日期	2017年10月26日
法定代表人	桂国锋	营业期限	2017年10月26日至长期
经营范围	许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：市政设施管理；园林绿化工程施工；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。		
住所	浙江省杭州市拱墅区中大银泰城1幢1601室		



登记机关

2022年03月11日



营业执照

统一社会信用代码

91330103MA2H2EQ35F (1/1)

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



(副本)



名称 杭州高光置业有限公司

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 林国平

经营范围 许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：市政设施管理；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

注册资本 伍仟壹佰万元整

成立日期 2020年02月28日

营业期限 2020年02月28日至长期

住所 浙江省杭州市拱墅区中大银泰城1幢1602室

登记机关



2022年05月06日

天津市2022年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码：0221201002320220531832082

报告编号：立信中联审字F[2022]D-0008号

报告单位：杭州高光置业有限公司

报备日期：2022-05-31

报告日期：2022-05-30

签字注册会计师：邱秋星 翁凌静

事务所名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：23733333

事务所传真：23718888

通讯地址：天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C区10层

电子邮件：zhlcpa@163.com

事务所网址：http://www.zhlcpa.com

防伪监制单位：天津市注册会计师协会

防伪查询网址：<http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有：天津市注册会计师协会 津ICP备05002894号



立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

审计报告

立信中联审字 F[2022]D-0008 号

杭州高光置业有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了杭州高光置业有限公司（以下简称杭州高光公司）财务报表，包括 2022 年 3 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年 1-3 月的合并及公司利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了杭州高光公司 2022 年 3 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年 1-3 月的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他事项

本审计报告供杭州高光公司股东转让杭州高光公司 100%股权使用，不应被分发给其他机构或人员，或者被其他机构和人员使用。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估杭州高光公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算杭州高光公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督杭州高光公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:
(项目合伙人)

邱永学

中国注册会计师:

翁凌青

中国天津市

2022 年 5 月 30 日

合并资产负债表

2022年3月31日

编制单位：杭州高光置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	六、1	87,937,200.77	1,161,228,562.91	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款	六、7	28,050,364.40	43,643,169.77
应收款项融资				预收款项			
预付款项	六、2	15,520,583.37	16,171,361.13	合同负债	六、8	2,982,504,894.49	2,284,553,275.12
其他应收款	六、3	3,345,788,354.02	1,500,037,670.19	应付职工薪酬	六、9	1,067,899.35	
存货	六、4	6,867,737,656.27	6,670,498,963.12	应交税费	六、10	2,504,799.63	3,408,635.15
合同资产				其他应付款	六、11	7,412,032,401.00	6,952,426,658.76
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产	六、5	272,975,516.75	65,958,778.22	其他流动负债	六、12	268,425,440.51	205,609,794.76
流动资产合计		10,589,959,311.18	9,413,895,335.57	流动负债合计		10,694,585,799.38	9,489,641,533.56
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资				永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产				预计负债			
固定资产	六、6	228,666.73	243,084.85	递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计			
使用权资产				负债合计		10,694,585,799.38	9,489,641,533.56
无形资产				所有者权益：			
开发支出				实收资本（或股本）	六、13	51,000,000.00	51,000,000.00
商誉				其他权益工具			
长期待摊费用				其中：优先股			
递延所得税资产				永续债			
其他非流动资产				资本公积			
非流动资产合计		228,666.73	243,084.85	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				未分配利润	六、14	-155,397,821.47	-126,503,113.14
				归属于母公司所有者权益合计		-104,397,821.47	-75,503,113.14
				少数股东权益			
				所有者权益合计		-104,397,821.47	-75,503,113.14
资产总计		10,590,187,977.91	9,414,138,420.42	负债和所有者权益总计		10,590,187,977.91	9,414,138,420.42

法定代表人：林国平

主管会计工作负责人：单松林

会计机构负责人：金意君

合并利润表

2022年1-3月

编制单位：杭州高光置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	六、15	592,625.77
销售费用	六、16	7,592,701.69
管理费用	六、17	667,822.69
研发费用		
财务费用	六、18	20,376,997.43
其中：利息费用		21,677,958.89
利息收入		1,310,650.48
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、18	10,103.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-29,220,043.60
加：营业外收入	六、19	325,751.15
减：营业外支出	六、20	415.88
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-28,894,708.33
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-28,894,708.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-28,894,708.33
归属于母公司股东的净利润		-28,894,708.33
少数股东损益		
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润		
少数股东损益		
五、其他综合收益的税后净额		
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额		-28,894,708.33
归属于母公司股东的综合收益总额		-28,894,708.33
归属于少数股东的综合收益总额		
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		*
（二）稀释每股收益		*

法定代表人：林国平

主管会计工作负责人：单松林

会计机构负责人：金意君

合并现金流量表

2022年1-3月

编制单位：杭州高光置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		758,998,790.06
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		167,033,981.62
经营活动现金流入小计		926,032,771.68
购买商品、接受劳务支付的现金		206,720,000.88
支付给职工以及为职工支付的现金		2,503,090.12
支付的各项税费		156,442,140.52
支付其他与经营活动有关的现金		1,233,826,636.86
经营活动现金流出小计		1,599,491,868.38
经营活动产生的现金流量净额		-673,459,096.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		19,482,287.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		297,000,000.00
筹资活动现金流出小计		316,482,287.67
筹资活动产生的现金流量净额		-316,482,287.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		-989,941,384.37
加：期初现金及现金等价物余额		1,077,878,585.14
六、期末现金及现金等价物余额		87,937,200.77

法定代表人：林国平

主管会计工作负责人：单松林

会计机构负责人：金意君

合并所有者权益变动表

2022年1-3月

本期发生额												
项目	归属干母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	51,000,000.00										-126,503,113.14	-75,503,113.14
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	51,000,000.00										-126,503,113.14	-75,503,113.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-28,894,708.33	-28,894,708.33
（一）综合收益总额											-28,894,708.33	-28,894,708.33
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定收益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
四、本期末余额	51,000,000.00										-155,397,821.47	-104,397,821.47

会计机构负责人：金意君

主管会计工作负责人：崔松林

法定代表人：林国平

资产负债表

2022年3月31日

单位：元 币种：人民币

编制单位：杭州高光置业有限公司

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		808,220.73	243,326,987.66	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
应收款项融资				预收款项			
预付款项				合同负债			
其他应收款	十四、1	2,488,434,660.95	1,538,249,306.49	应付职工薪酬			
存货				应交税费		8,711,938,487.01	7,982,642,483.70
合同资产				其他应付款			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产		45,283.04	45,283.04	其他流动负债			
流动资产合计		2,489,288,164.72	1,781,621,577.19	流动负债合计		8,711,938,487.01	7,982,642,483.70
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十四、2	6,145,000,000.00	6,145,000,000.00	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产				预计负债			
固定资产				递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		8,711,938,487.01	7,982,642,483.70
使用权资产				负债合计			
无形资产				所有者权益：			
开发支出				实收资本（或股本）		51,000,000.00	51,000,000.00
商誉				其他权益工具			
长期待摊费用				其中：优先股			
递延所得税资产				永续债			
其他非流动资产				资本公积			
非流动资产合计		6,145,000,000.00	6,145,000,000.00	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				未分配利润		-128,650,322.29	-107,020,906.51
				所有者权益合计		-77,650,322.29	-56,020,906.51
				负债和所有者权益总计		8,634,288,164.72	7,926,621,577.19
资产总计		8,634,288,164.72	7,926,621,577.19				

法定代表人：林国平

主管会计工作负责人：单松林

会计机构负责人：金慧君

利 润 表

2022年1-3月

编制单位：杭州高光置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额
一、营业总收入		
减： 营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用		
研发费用		
财务费用		21,629,415.78
其中：利息费用		21,677,958.89
利息收入		49,953.11
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-21,629,415.78
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-21,629,415.78
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-21,629,415.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-21,629,415.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额		-21,629,415.78
七、每股收益		
（一）基本每股收益		*
（二）稀释每股收益		*

法定代表人：林国平

主管会计工作负责人：单松林

会计机构负责人：金意君

现金流量表

2022年1-3月

编制单位：杭州高光置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		322,464,930.74
经营活动现金流入小计		322,464,930.74
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金		248,501,410.00
经营活动现金流出小计		248,501,410.00
经营活动产生的现金流量净额		73,963,520.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		19,482,287.67
支付其他与筹资活动有关的现金		297,000,000.00
筹资活动现金流出小计		316,482,287.67
筹资活动产生的现金流量净额		-316,482,287.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		-242,518,766.93
加：期初现金及现金等价物余额		243,326,987.66
六、期末现金及现金等价物余额		808,220.73

法定代表人：林国平

主管会计工作负责人：单松林

会计机构负责人：金意君

所有者权益变动表

2023年1-3月

单位：元 币种：人民币

本期发生额											
项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	51,000,000.00									-107,020,906.51	-56,020,906.51
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	51,000,000.00									-107,020,906.51	-56,020,906.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-21,629,415.78	-21,629,415.78
（一）综合收益总额										-21,629,415.78	-21,629,415.78
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定收益计划变动额转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
四、本期期末余额	51,000,000.00									-128,650,322.29	-77,650,322.29

会计机构负责人：余楠君

会计机构负责人：金德君

主管会计工作负责人：单松林

法定代表人：林国平

杭州高光置业有限公司 2022年3月31日财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、公司简介

(一) 公司基本情况

杭州高光置业有限公司(以下简称公司或本公司)系由阳光城集团浙江置业有限公司出资设立的有限责任公司。公司于2020年2月28日经杭州市拱墅区市场监督管理局核准注册登记成立, 营业执照注册号为91330103MA2H2EQ35F。公司于2020年2月28日注册资本5,000万元人民币。

2021年8月, 根据增资协议, 中融国际信托有限公司受让阳光城集团浙江置业有限公司持有的本公司100%股权; 同时公司增资扩股, 注册资本增至5,100万元人民币。本次交易后, 中融国际信托有限公司持有本公司100%股权。

公司法人代表: 林国平(2022年5月6日法人代表由范立峰变更为林国平)。

公司住所: 浙江省杭州市拱墅区中大银泰城1幢1602室-4

经营范围: 许可项目: 房地产开发经营; 住宅室内装饰装修(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, 具体经营项目以审批结果为准)。一般项目: 市政设施管理; 园林绿化工程施工(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(二) 合并财务报表范围

合并财务报表范围包括本公司及金华虹光置业有限公司。详见“附注八、在其他主体中的权益”。

二、遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果、现金流量和所有者权益变动等有关信息。

三、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《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价, 本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、主要会计政策

1. 会计年度

公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

2. 记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

3. 记账基础和计量属性

公司的记账基础为权责发生制。除特别声明外，计量属性为历史成本法。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

4.1 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在合并中取得的资产和负债，按照合并日其在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减时，调整留存收益。为进行企业合并发生的相关费用，于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

4.2 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。当合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额确认为商誉。当合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核确认后，其差额计入当期损益。公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被购买子公司资产、负债及经营成果纳入公司财务报表中。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

5. 合并财务报表的编制方法

5.1 合并报表范围

合并报表的编报按照企业会计准则的有关规定，合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及本公司控制的子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。公司将少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示，将少数股东损益在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

5.2 同一控制下企业合并报表编制

公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在公司最终控制方对其开始实施控制时纳入公司合并范围，并对合并财务报表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。本公司在编制合并财务报表时，自公司最终控制方对被合并子公司开始实施控制时起将被合并子公司的各项资产、负债以其账面价值并入公司合并资产负债表，被合并子公司的经营成果纳入公司合并利润表。

5.3 非同一控制下企业合并报表编制

公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入公司合并范围。

非同一控制下，通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日当期投资收益。

5.4 处置子公司

公司丧失对原有子公司控制权时，由此产生的任何处置收益或损失，计入丧失控制权当期的投资收益。对于剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，由此产生的任何收益或损失，也计入丧失控制权当期的投资收益。

5.5 自子公司少数股东处购买股权及不丧失控制权部分处置子公司股权核算方法

公司自子公司的少数股东处购买股权，因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

6. 现金及现金等价物的确定标准

现金和现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7. 外币业务核算方法

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，计入当期损益或其他综合收益。

8. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

8.1 金融资产的分类和后续计量

8.1.1 金融资产的分类:

公司在初始确认时根据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,将金融资产分为不同类别:以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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,分类为以摊余成本计量的金融资产:

- ① 公司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;
- ② 该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被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,分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:

- ① 公司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;
- ② 该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资,本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经做出,不得撤销。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外,本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时,如果能够消除或显著减少会计错配,本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具以及衍生金融资产,以公允价值计量且其变动计入当期损益,列示为交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的,列示为其他非流动金融资产。

8.1.2 金融资产的后续计量:

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后,对于该类金融资产以公允价值进行后续计量,产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益,除非该金融资产属于套期关系的一部分。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后,对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益,其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时,将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

3) 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后,对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套

期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

8.2 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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及以摊余成本计量的金融负债。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

2) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

8.3 金融资产及金融负债的列报

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

- ① 本公司具有抵消已确认金额的法定权力，且该种法定权力是当前可执行的；
- 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。

8.4 金融资产和金融负债的终止确认

满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- ③ 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

8.5 减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产及合同资产进行减值会计处理并确认损失准备。本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，以及衍生金融资产。

8.5.1 预期信用损失的计量

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。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；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，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于应收票据、应收账款及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照整个存续期的预期信用损失计量其损失准备。

8.5.2 具有较低的信用风险

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，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低应收对象履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

8.5.3 信用风险显著增加

本公司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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

8.5.4 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产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 本公司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。

8.5.5 应收款项的信用损失准备

根据金融工具的性质，本公司按单项或信用风险特征组合的形式计算应收款项的信用损失准备。单项及组合的确定依据及计提信用损失准备的方法如下：

	确定依据及信用损失准备计提办法
单项	如有证据表明某单项应收款项的信用风险较大，则对该应收款项单独计提损失准备，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提损失准备。
组合一	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收本公司关联方/合作方款项、应收拍地保证金及贷款保证金等类别的款项，此类款项发生信用损失的可能性极小。
组合二	本组合为除组合一及单项计提损失准备的应收款项之外的部分。本组合按历史损失经验对应收款项计提损失准备。

8.5.6 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

8.5.7 核销

如果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，则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。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

9. 存货

9.1 存货分类

房地产行业存货分类为：开发成本、已完工开发产品、出租开发产品、土地整理等。

非房地产存货分类为：原材料、库存商品、委托加工物资、在产品、低值易耗品、消耗性生物资产等。

9.2 存货计价方法

各类存货取得时按实际成本计价，库存商品、材料物资及消耗性生物资产领用、发出时采用加权平

均法计价；房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本；包装物及低值易耗品领用采用一次摊销法。

9.3 存货跌价准备

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价准备系按单个项目的成本高于可变现净值的差额提取，预计的存货跌价计入当期损益。

9.4 开发用土地核算方法

开发用土地核算方法：按土地出让合同或协议预付的购买土地款先在预付账款核算，实际取得土地使用权进行开发或建造时将其账面价值转入开发成本。

10. 持有待售资产

若公司已就处置某项固定资产、无形资产、投资性房地产、长期股权投资等非流动资产（不包括递延所得税资产）作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让很可能在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

11. 长期股权投资核算方法

11.1 长期股权投资分类

长期股权投资，是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

对子公司的投资：公司能够对被投资单位实施控制；

对联营公司的投资：公司能够对被投资单位施加重大影响；

对合营公司的投资：公司与其他方对被投资单位实施共同控制。

11.2 投资成本的确认

同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务、发行权益性证券等方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本，长期股权投资的投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值或发行的权益性证券面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并，购买方应当按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。属

于通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，其初始投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

11.3 后续计量

11.3.1 成本法

公司对下列长期股权投资采用成本法核算：

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，亦即对子公司投资。

采用成本法核算的长期股权投资应当按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，应当确认为当期投资收益。

11.3.2 权益法

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

公司取得长期股权投资后，应当按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

11.4 减值处理

公司应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，公司应当对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。

12. 投资性房地产的核算方法

12.1 投资性房地产的确认

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

12.2 投资性房地产计量方法

公司投资性房地产按照成本进行初始计量。公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产或存货时，以其转换

当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。公司将自用房地产或存货转换为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

13. 固定资产的计价和折旧方法

13.1 固定资产确定条件

固定资产指本公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

13.2 固定资产折旧方法

固定资产标准依照《企业会计准则》的规定，按实际成本核算；固定资产折旧，按固定资产原值扣减残值（原值的 5%），采用分类折旧以直线法计提折旧。

类 别	年 限	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40 年	4.75-2.375
机 器 设 备	10 年	9.50
运 输 设 备	4 年	23.75
电 子 设 备	3 年	31.67
其 他 设 备	5 年	19.00

固定资产减值准备：期末对由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的按预计可收回金额低于其账面价值的差额，按单项资产计提减值准备。

14. 在建工程核算方法

14.1 在建工程的分类

在建工程按各项工程所发生的实际支出核算，按工程项目分类核算，并在工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

14.2 在建工程减值测试

期末，按在建工程可收回金额低于账面价值的差额，提取在建工程减值准备。

15. 借款费用核算方法

15.1 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。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的，才能开始资本化：

- 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。当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、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。

15.2 借款费用资本化确定方法

资本化期间，专门借款可资本化的利息，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，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；而占用的一般借款的可资本化利息支出，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。

16. 无形资产的计价和摊销方法

16.1 无形资产的计价

无形资产按取得时的实际成本入账。自行开发的无形资产，满足相关条件的开发阶段支出可作为初始成本。开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

16.2 无形资产的使用寿命及摊销

使用寿命有限的无形资产，应在使用寿命内系统合理摊销，无法可靠确定与该项无形资产有关的经济利益预期实现方式的，采用直线法摊销。摊销自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止。

无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，应作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，但年末应对无形资产使用寿命进行复核。

使用寿命的确定：来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命为合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，应综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

17. 长期资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产及使用寿命确

定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象，并对存在减值迹象的资产进行减值测试。使用寿命不确定和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流的现值两者之中的较高者。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备并计入当期损益。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

18. 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

19. 预计负债

19.1 预计负债的确认

如果与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本公司，以及有关金额能够可靠地计量，则本公司会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

19.2 或有负债的披露

对过去的交易或者事项形成的潜在义务，其存在须通过未来不确定事项的发生或不发生予以证实；或过去的交易或者事项形成的现时义务，履行该义务不是很可能导致经济利益流出本公司或该义务的金额不能可靠计量，则本公司会将该潜在义务或现时义务披露为或有负债。

20. 职工薪酬：

20.1 职工薪酬的分类

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。

20.2 短期薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或

相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

20.3 离职后福利—设定提存计划

离职后福利主要包括设定提存计划，设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。公司在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

20.4 辞退福利

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提出给予补偿的建议，公司在下列两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，同时计入当期损益：

- 1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

21. 股份支付核算方法

21.1 股份支付的分类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

21.2 以权益结算的股份支付的核算方式

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

21.3 以现金结算的股份支付的核算方式

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。权益工具的公允价值，按照《企业会计准则—金融工具确认和计量》确定。等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

22. 收入

本公司在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金

额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ① 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- ② 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- ③ 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，是指在客户终止合同的情况下，本公司有权就累计至今已完成的履约部分收取能够补偿已发生成本和合理利润的款项，并且该权利具有法律约束力。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。取得商品控制权，表明客户能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ① 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- ② 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- ③ 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- ④ 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

22.1 房地产销售

房地产销售在房产完工并验收合格，达到可交付状态，并且客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

22.2 劳务服务

本公司提供建造劳务、物业管理服务，属于在某一时段内履行的履约义务。本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，履约进度根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

23. 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本，是指企业不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，应当作为合同履约成本确认为一项资产：

① 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、明确由客户承担的成本以及仅因该合

同而发生的其他成本；

② 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

③ 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

24. 政府补助

政府补助是公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

24.1 政府补助的分类

根据《企业会计准则第 16 号—政府补助》，对于公司收到的政府补助区分与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助分别进行会计处理。

24.2 政府补助的核算方法

与资产相关的政府补助取得时，直接冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益，在资产达到预定使用状态之日起，在其使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿以前期间发生的相关成本费用或损失的，取得时直接确认为当期损益或冲减相关成本。本公司对同类政府补助采用相同的列报方式。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

25. 所得税

25.1 所得税会计处理原则

所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法。

25.2 可抵扣暂时性差异的确认与核算方法

资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的，可产生可抵扣暂时性差异。

确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，应当确认以前期间未确认的递延所得税资产。

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

资产负债表日，企业应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

适用税率发生变化的，应对已确认的递延所得税资产进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产以外，应当将其影响数计入变化当期的所得税费用。

26. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

26.1 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额(扣除已享受的租赁激励相关金额)、发生的初始直接费用等。本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。本公司将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

对于短期租赁(租赁期不超过12个月的租赁)和低价值资产租赁，本公司不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

26.2 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所

有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

27. 优先股、永续债等其他金融工具

27.1 金融负债与权益工具的区分

公司根据金融工具准则的规定以及所发行金融工具的合同条款，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。

符合下列条件之一，将发行的永续债等金融工具分类为金融负债：

(1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；

(2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

(3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；

(4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

(1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

(2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

27.2 金融负债与权益工具的会计处理

公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

28. 回购公司股份

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股

本溢价)。

公司回购的股份在注销或者转让之前,作为库存股管理,回购股份的全部支出转作库存股成本。

库存股转让时,转让收入高于库存股成本的部分,增加资本公积(股本溢价);低于库存股成本的部分,依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积、未分配利润。

29. 会计政策和会计估计变更

29.1 会计政策变更

本期未发生会计政策变更。

29.2 会计估计变更:

本期未发生会计估计变更。

五、税项

税种	计税依据	税率
增值税	一般征收计税方法,应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算。	一般征收计税方法9%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税	5%
土地增值税	按转让房地产所得取得的增值额和规定的税率计征	按超额率累计税率30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、合并财务报表重要项目注释(截止 2022 年 3 月 31 日)

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	87,937,200.77	1,077,878,585.14
其他货币资金		83,349,977.77
合计	87,937,200.77	1,161,228,562.91

2、预付款项

预付款项按账龄列示:

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	15,520,583.37	100.00%	16,171,361.13	100.00%
1至2年				
2至3年				
3年以上				
合计	15,520,583.37	100.00%	16,171,361.13	100.00%

3、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,345,788,354.02	1,500,037,670.19
合计	3,345,788,354.02	1,500,037,670.19

其他应收款：

(1) 其他应收款按款项性质分类情况：

项目	期末余额	期初余额
应收关联方往来款	2,369,090,660.95	1,457,905,306.49
押金及保证金	38,604,000.00	36,404,000.00
永康市房屋综合开发有限公司	935,246,750.19	
代收代付款及其他	2,861,399.88	5,752,924.68
小计	3,345,802,811.02	1,500,062,231.17
减：其他应收款坏账准备	14,457.00	24,560.98
合 计	3,345,788,354.02	1,500,037,670.19

(2) 按坏账准备计提方法分类披露：

(2) 按坏账准备计提方法分类披露:

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,345,802,811.02	100.00%	14,457.00	0.00%	3,345,788,354.02
组合一	3,342,911,411.14	99.91%			3,342,911,411.14
组合二	2,891,399.88	0.09%	14,457.00	0.50%	2,876,942.88
合计	3,345,802,811.02	100.00%	14,457.00		3,345,788,354.02

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,500,062,231.17	100.00%	24,560.98	0.00%	1,500,037,670.19
组合一	1,495,150,035.89	99.67%			1,495,150,035.89
组合二	4,912,195.28	0.33%	24,560.98	0.50%	4,887,634.30
合计	1,500,062,231.17	100.00%	24,560.98		1,500,037,670.19

(3) 坏账准备的变动情况:

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)	
期初数	24,560.98			24,560.98
本年转回	10,103.98			10,103.98
期末数	14,457.00			14,457.00

(4) 本期未发生因金融资产转移而予终止确认的其他应收款项的情况。

(5) 本期未发生因转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的情况。

4、 存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	6,867,737,656.27		6,867,737,656.27	6,670,498,963.12		6,670,498,963.12
合计	6,867,737,656.27		6,867,737,656.27	6,670,498,963.12		6,670,498,963.12

注: 存货抵押情况详见本附注十、1。

(1) 开发成本:

在建项目名称	期末余额	期初余额
地块二项目	1,525,081,466.17	1,491,260,695.39
地块三项目	1,572,857,160.31	1,516,924,456.65
地块四-七项目	3,545,427,463.50	3,473,551,646.40
全地块待摊费用(地块一开发费等)	224,371,566.29	188,762,164.68
合 计	6,867,737,656.27	6,670,498,963.12

注: 根据协议金华虹光置业有限公司名下“地块一”项目由本公司负责代建, “地块一”项目已竣备并已交付, “地块一”代建产生的费用由其他地块分摊。

5、 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴税费	272,975,516.75	65,958,778.22
合计	272,975,516.75	65,958,778.22

6、 固定资产

项目	运输设备	合计
一、账面原值：		
1. 期初余额	267,115.05	267,115.05
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	267,115.05	267,115.05
二、累计折旧		
1. 期初余额	24,030.20	24,030.20
2. 本期增加金额	14,418.12	14,418.12
（1）计提	14,418.12	14,418.12
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	38,448.32	38,448.32
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	228,666.73	228,666.73
2. 期初账面价值	243,084.85	243,084.85

7、 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程相关款项	28,050,364.40	43,643,169.77
合 计	28,050,364.40	43,643,169.77
其中：账龄1年以上余额		

8、 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预售房产收款	2,982,504,894.49	2,284,553,275.12
合计	2,982,504,894.49	2,284,553,275.12

9、 应付职工薪酬

（1） 应付职工薪酬列示：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		3,444,524.10	2,376,624.75	1,067,899.35
二、离职后福利-设定提存计划		15,360.00	15,360.00	
三、辞退福利				
合计		3,459,884.10	2,391,984.75	1,067,899.35

(2) 短期薪酬列示:

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		3,425,955.60	2,358,056.25	1,067,899.35
2、职工福利费		2,147.00	2,147.00	
3、社会保险费		5,561.50	5,561.50	
其中：医疗保险费		5,267.50	5,267.50	
工伤保险费		294.00	294.00	
生育保险费				
4、住房公积金		10,860.00	10,860.00	
5、工会经费				
6、职工教育经费				
7、短期带薪缺勤				
8、短期利润分享计划				
9、非货币性福利				
10、其他短期薪酬				
其中：股票期权激励				
合计		3,444,524.10	2,376,624.75	1,067,899.35

(3) 设定提存计划列示:

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		14,992.50	14,992.50	
2、失业保险费		367.50	367.50	
3、企业年金缴费				
合计		15,360.00	15,360.00	

10、应交税费

项目	期末余额	期初余额
教育费附加	554,530.05	554,530.05
土地使用税	1,824,391.01	1,824,391.01
房产税	79,266.36	79,266.36
印花税	46,612.20	950,447.73
个人所得税	0.01	
合 计	2,504,799.63	3,408,635.15

11、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	7,412,032,401.00	6,952,426,658.76
合计	7,412,032,401.00	6,952,426,658.76

(1) 其他应付款：

按款项性质列示其他应付款：

项目	期末余额	期初余额
应付关联方往来款	4,110,100,495.06	3,141,982,450.64
中融信托国际有限公司	3,291,595,671.22	3,586,400,000.00
应付押金及保证金	970,000.00	1,230,000.00
购房意向金	6,000,139.00	6,443,965.00
其他	3,366,095.72	216,370,243.12
合 计	7,412,032,401.00	6,952,426,658.76
其中：账龄1年以上余额		

12、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
增值税-待转销项税	268,425,440.51	205,609,794.76
合 计	268,425,440.51	205,609,794.76

13、实收资本

股东	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
中融国际信托有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00
合 计	51,000,000.00			51,000,000.00

注：截止 2022 年 3 月 31 日，公司已收到股东出资 5,100.00 万元；股权由中融国际信托有限公司持有，明股实债。

14、未分配利润

项目	金额
本期期初未分配利润	-126,503,113.14
加：本年净利润	-28,894,708.33
期末未分配利润	-155,397,821.47

15、税金及附加

项目	本期发生额
印花税	592,625.77
合 计	592,625.77

16、销售费用

项 目	本期发生额
职工薪酬	2,733,438.06
办公费	96,912.24
差旅费	7,793.31
广告宣传费	955,401.89
销售活动费	3,088,437.56
物业服务费	710,718.63
合计	7,592,701.69

17、管理费用

项 目	本期发生额
职工薪酬	429,940.79
办公费	178,223.52
差旅费	2,567.80
业务招待费	54,962.00
中介机构费用	428.58
其他	1,700.00
合计	667,822.69

18、财务费用

项 目	本期发生额
利息支出	21,677,958.89
减：利息收入	1,310,650.48
其他	9,689.02
合计	20,376,997.43

19、信用减值损失

项目	本期发生额
其他应收款信用减值损失	10,103.98
合计	10,103.98

20、营业外收入

项目	本期发生额
其他	325,751.15
合计	325,751.15

21、营业外支出

项目	本期发生额
其他	415.88
合计	415.88

22、现金流量表附注

补 充 资 料	本期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	-28,894,708.33
加: 资产减值准备	
信用减值准备	-10,103.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,418.12
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	
财务费用(收益以“-”号填列)	21,677,958.89
投资损失(收益以“-”号填列)	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	
存货的减少(增加以“-”号填列)	-196,880,076.38
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,128,002,122.83
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	658,635,537.81
其他	
经营活动产生的现金流量净额	-673,459,096.70
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3. 现金及现金等价物净变动情况:	
现金的期末余额	87,937,200.77
减: 现金的期初余额	1,077,878,585.14
加: 现金等价物的期末余额	
减: 现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	-989,941,384.37

七、合并范围的变动

(一) 非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下合并

(二) 同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并

(三) 处置子公司

本期未发生处置子公司

(四) 其他原因的合并范围变动

本期未发生(四)其他原因的合并范围变动

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
金华虹光置业有限公司	金华市	金华市	房地产开发	100%		购买

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

本报告期末没有合营安排和联营企业。

九、关联关系及其关联交易

1、控制本公司的关联方

单位名称	注册地址	主营业务	与企业关系	经济性质或类型	法定代表人
阳光城集团股份有限公司	福州	对外贸易(不含国家禁止、限制的商品和技术); 电力生产, 代购代销电力产品和设备; 电子通信技术开发, 生物技术产品开发, 农业及综合技术开发; 基础设施开发、房地产开发; 家用电器及电子产品、机械电子设备、五金交电、建筑材料、百货、针纺织品、化工产品(不含危险化学品及易制毒化学品)、重油(不含成品油)、润滑油、燃料油(不含成品油)、金属材料的批发、零售; 化肥的销售; 对医疗业的投资及管理; 批发兼零售预包装食品; 企业管理咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	本公司的最终控制方	股份有限公司	林腾蛟
阳光城集团浙江置业有限公司	杭州	房地产开发经营; 房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包; 住宅室内装饰装修(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, 具体经营项目以审批结果为准)。一般项目: 市政设施管理; 园林绿化工程施工; 工程管理服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。	持有公司100%股权	有限责任公司	桂国锋

2、受本公司控制的子公司

详见本附注八、（一）

3、其他关联方

其他关联方名称	关联关系
阳光房宝科技有限公司	受同一控制方(阳光城集团)控制的公司
华济建设工程集团有限公司	受同一控制方(阳光城集团)控制的公司
福建省森泰然景观工程有限公司	受同一控制方(阳光城集团)控制的公司
新鸿天装饰工程有限公司	受同一控制方(阳光城集团)控制的公司
金华光优和置业有限公司	受同一控制方(阳光城集团)控制的公司
杭州滨祁企业管理有限公司	合作方
杭州滨江房产集团股份有限公司	合作方
浙江云承置业有限公司	合作方

4、关联方交易情况

采购商品、接受劳务情况：本公司接受关联方提供的工程建设服务，本期合计发生额 643.89 万元。

5、关联担保情况

中融国际信托有限公司发起设立“中融-君瑞 217 号集合资金信托计划”，信托计划向本公司发放信托贷款，同时受让本公司 100%股权，并对本公司进行增资。截止 2022 年 3 月 31 日，中融国际信托有限公司向高光置业发放信托贷款 10 亿元(截止 2022 年 3 月 31 日已偿还 2.97 亿,余 7.03 亿尚未偿还)，向高光置业增资 26.374 亿元（为“名义股权投资价款”）。该笔增资款对应的资金占用费：A 类募集资金每年按 11%计算；B、C 类募集资金第一批次信托单位取得日起届满 12 个月之日（不含）前按照每年 11%计算，对 B、C 类募集资金第一批次信托单位取得日起届满 12 个月之日（含）后按照每年 11.5%计算。该笔增资款 26.374 亿元（为“名义股权投资价款”），其中：A 类 10 亿元，B 类 15 亿元，C 类 1.374 亿元；A 类到期日为 2022 年 6 月 24 日，B 类到期日为 2023 年 6 月 4 日，C 类到期日为 2023 年 9 月 3 日。该笔借款抵押物：永康经济开发区都市外滩分割地块三、永康经济开发区 S9-15-2、S9-15-3、S10-7-1、S10-7-2 地块；保证人：林腾蛟。

6、关联方往来

(1) 应收项目

项目名称	款项性质	期末余额
其他应收款	阳光城集团浙江置业有限公司	2,369,060,660.95
其他应收款	阳光房宝科技有限公司	30,000.00
合计		2,369,060,660.95

(2) 预付项目

项目名称	款项性质	期末余额
预付账款	华济建设工程集团有限公司	99,496.34
合计		99,496.34

(3) 应付项目		
项目名称	款项性质	期末余额
应付账款	福建省森泰然景观工程有限公司	954,769.40
应付账款	新鸿天装饰工程有限公司	90,499.80
应付账款	小计	1,045,269.20
其他应付款	金华光优和置业有限公司	871,225,885.22
其他应付款	杭州滨祁企业管理有限公司	2,293,411,619.76
其他应付款	杭州滨江房产集团股份有限公司	34,277,635.62
其他应付款	浙江云承置业有限公司	911,185,354.46
其他应付款	小计	4,110,100,495.06
合计		4,111,145,764.26

十、或有事项

1、抵押情况

详见本附注九、5

2、银行按揭担保事项

本公司按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本公司因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本公司可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本公司认为与该等担保相关的风险很低。

十一、承诺事项

截止 2022 年 3 月 31 日，本公司无应披露而未披露的承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

2022 年 5 月，阳光城集团浙江置业有限公司拟与杭州滨江房产集团股份有限公司及其持有 100%权益的子公司杭州缤慕企业管理有限公司签署相关协议，杭州缤慕企业管理有限公司拟受让阳光城集团浙江置业有限公司持有的本公司 100%股权。

十三、其他重要事项

本公司持有金华虹光置业有限公司 100%股权，根据协议金华虹光置业有限公司名下“地块一、二”项目由本公司负责开发，且本公司利润分配比例为 100%。“地块三”与浙江云承置业有限公司合作开发，本公司享有 50%权益，“地块四至七”与杭州滨祁企业管理有限公司合作开发，本公司享有 40%权益。本报告的编制是假设本公司享有金华虹光置业有限公司名下所有项目 100%权益。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,488,434,660.95	1,538,249,306.49
合计	2,488,434,660.95	1,538,249,306.49

其他应收款：

(1) 其他应收款按款项性质分类情况：

项目	期末余额	期初余额
应收关联方往来款	2,447,060,660.95	1,501,875,306.49
押金及保证金	36,374,000.00	36,374,000.00
代收代付款及其他	5,000,000.00	
小计	2,488,434,660.95	1,538,249,306.49
减：其他应收款坏账准备		
合计	2,488,434,660.95	1,538,249,306.49

(2) 按坏账准备计提方法分类披露：

(2) 按坏账准备计提方法分类披露:

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,488,434,660.95	100.00%			2,488,434,660.95
组合一	2,488,434,660.95	100.00%			2,488,434,660.95
合计	2,488,434,660.95	100.00%			2,488,434,660.95

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,538,249,306.49	100.00%			1,538,249,306.49
组合一	1,538,249,306.49	100.00%			1,538,249,306.49
合计	1,538,249,306.49	100.00%			1,538,249,306.49

(3) 本期未发生因金融资产转移而予终止确认的其他应收款项的情况。

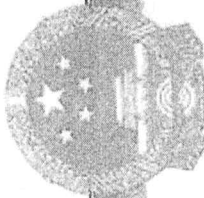
(4) 本期未发生因转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的情况。

2、长期股权投资

长期股权投资分类如下：

被投资单位	期末余额	期初余额
对子公司的投资：		
金华虹光置业有限公司	6,145,000,000.00	6,145,000,000.00
合计	6,145,000,000.00	6,145,000,000.00

杭州高光置业有限公司



营业执照

统一社会信用代码
911201160796417077



扫描二维码
用手机APP
或电脑端
即可查询
企业信息

(副本)



名称 天津自贸试验区(东疆保税港区) 合伙企业(有限合伙)
类型 合伙企业(有限合伙)
执行事务合伙人 天津自贸试验区(东疆保税港区) 合伙企业(有限合伙)
经营范围 天津自贸试验区(东疆保税港区) 合伙企业(有限合伙)
成立日期 二〇一三年十月三十一日
合伙期限 2013年10月31日至长期
主要经营场所 天津自贸试验区(东疆保税港区) 合伙企业(有限合伙) 中心北区1-1-2205-1



登记机关

2020年12月09日

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

企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0000437

说明

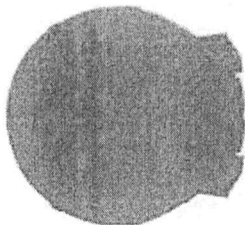
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 天津市财政局

二〇二〇年九月十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6865号

首席合伙人: 王德安

主任会计师: 王德安

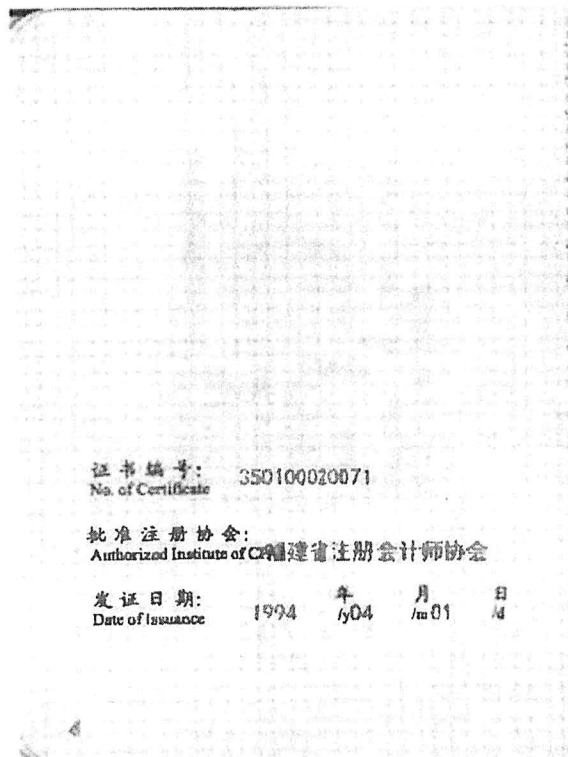
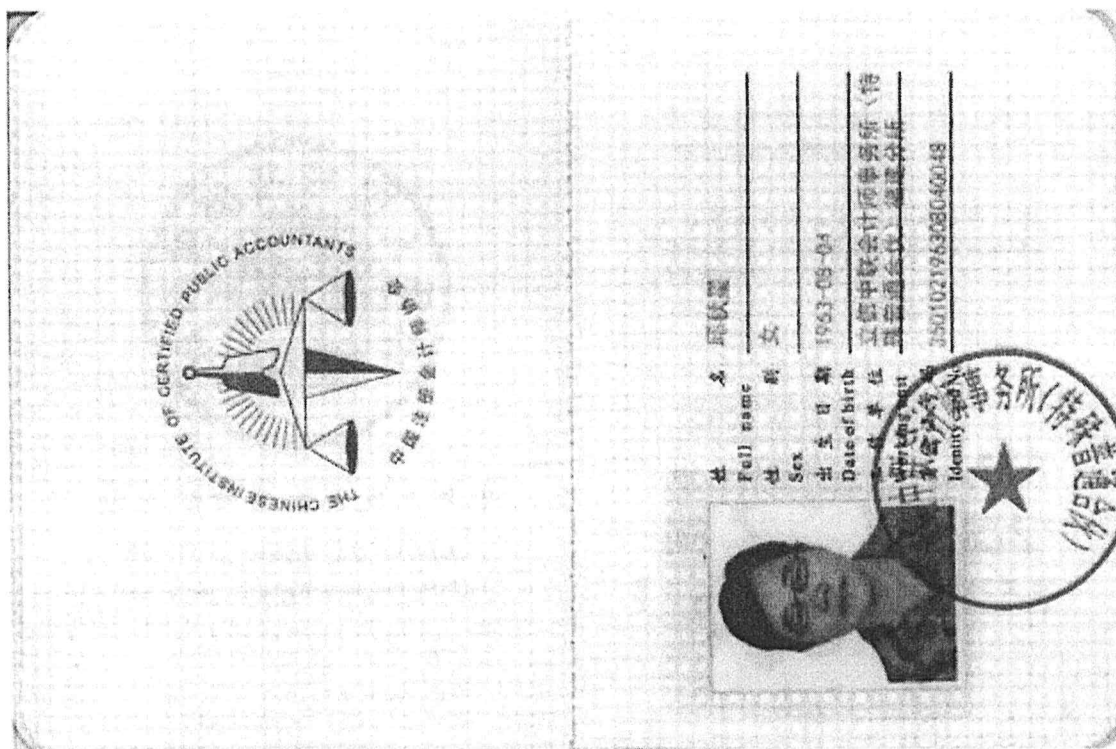
经营场所: 天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6865号
金融贸易中心北区1-1-2205-1

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 12010023

批准执业文号: 津财会(2013)26号

批准执业日期: 二〇一三年十月十四日



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.

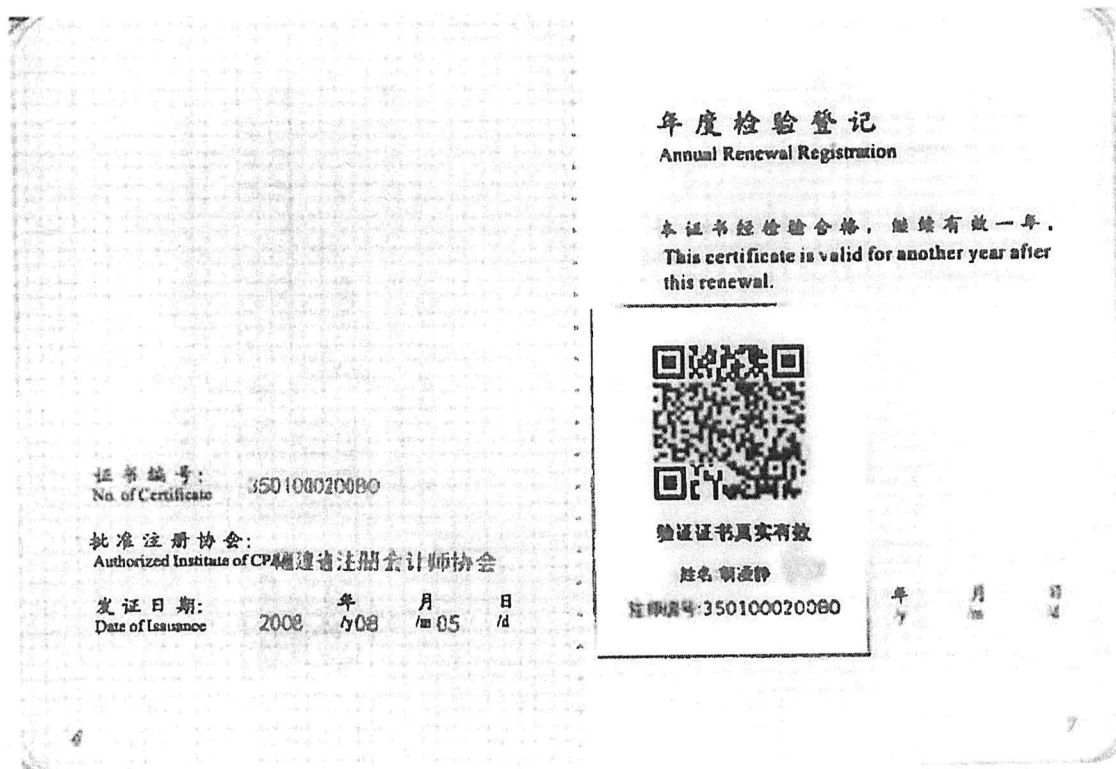
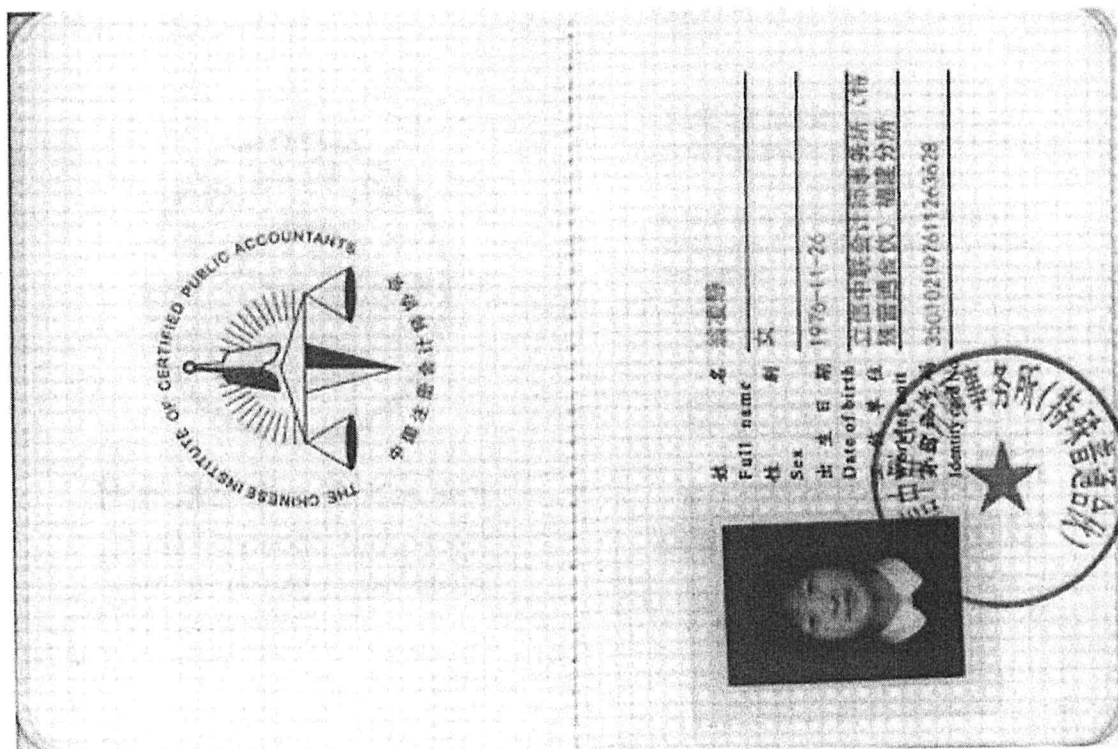


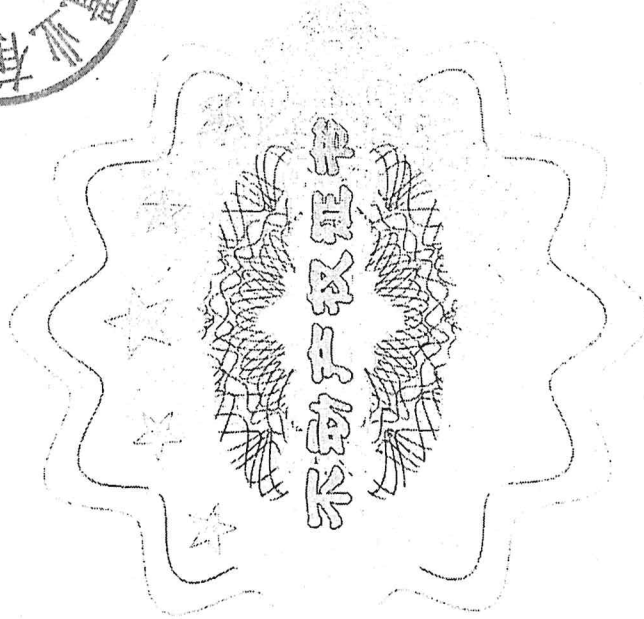
验证证书真实有效

姓名 邱秋星

注册编号: 350100020071

年 月 日





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO D 33202654545

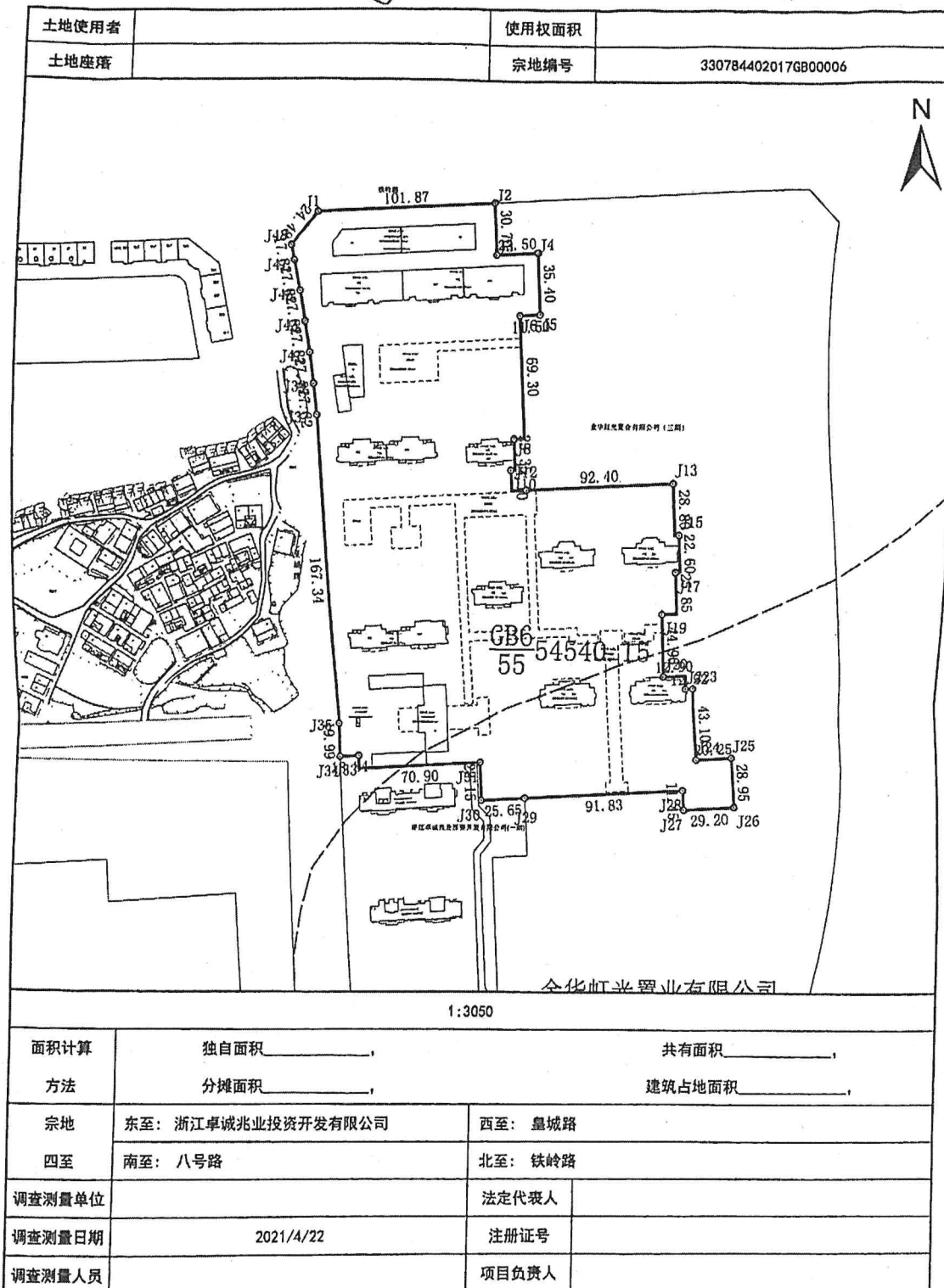


权利人	金华虹光置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	经济开发区都市外滩分割地块二
不动产单元号	330784402017GB000006W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商业、城镇住宅用地
面积	54540.15m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2056年04月14日止
权利其他状况	持证人: 金华虹光置业有限公司 宗地面积: 54540.15m ² 土地使用权面积: 54540.15m ² , 其中独用面积: 54540.15m ² , 分摊面积: 0.0m ² 。

根据永康市人民政府 (2021) 10号专题会议纪要、永康市人民法院 (2020) 浙0784破10号之四民事裁定书及永康市人民法院 (2020) 浙0784破10号协助执行通知书办理。待建设完成后申请验收, 换发证书。商服用地40年, 使用期至2056年4月14日止; 城镇住宅用地70年, 使用期至2086年4月14日止。该宗地块为都市外滩项目分割地块, 1号地块用地面积33106.25平方米, 2号地块用地面积54540.15平方米, 3号地块用地面积82152.60平方米; 本宗地为2号地块。

宗地图

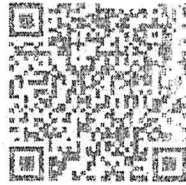
面积单位: 平方米



中华人民共和国
建设工程规划许可证

建字第 330784202100072 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。



发证机关
日期



建设单位(个人)	金华市光置业有限公司
建设项目名称	都市外滩(二期)建设项目
建设位置	经济开发区都市外滩分期地块二
建设规模	占地面积: 13205.88m ² 建筑面积: 26418.4m ²
附图及附件名称	1、规划同意意见

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国
建筑工程施工许可证

编号 330784202105210101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关 永康市住房和城乡建设局
发证日期 2021 年 5 月 11 日

建设单位	金华虹光置业有限公司		
工程名称	都市外滩（二期）建设项目一标		
建设地址	浙江省：金华市-永康市经济开发区都市外滩分割地块二		
建设规模	89347.08 平方米	合同价格	7281.1948 万元
勘察单位	核工业湖州勘测规划设计研究院股份有限公司		
设计单位	浙江华宇工程设计集团有限公司		
施工单位	华梁建设集团有限公司		
监理单位	浙江双圆建设管理有限公司		
勘察单位项目负责人	郑家根	设计单位项目负责人	刘书勇
施工单位项目负责人	杨景强	总监理工程师	姜健
合同工期	690 天		
备注	多合一施工许可证（含建筑工程施工许可、建设工程质量监督手册、建设工程消防设计审查、应建防空地下室的人民建筑）。【合同金额】为<7281.1948元，1100元变更为<7281.1948元>；（审核时间：2021-05-26）。		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 330784202105300101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关
永康市住房和城乡建设局

发证日期
2021 年 5 月 30 日

建设单位	金华虹光置业有限公司		
工程名称	都市外滩（二期）建设项目二标		
建设地址	浙江省：金华市：永康市经济开发区都市外滩分割地块二		
建设规模	120101.36 平方米	合同价格	29000.0000 万元
勘察单位	核工业湖州勘测规划研究院股份有限公司		
设计单位	浙江华宇工程设计集团有限公司		
施工单位	浙江紫微建筑工程有限公司		
监理单位	浙江双圆建设管理有限公司		
勘察单位项目负责人	郑家根	设计单位项目负责人	刘书勇
施工单位项目负责人	谢辉嘉	总监理工程师	姜健
合同工期	438 天		
备注	多合一施工许可证书（含建筑工程施工许可、建设工程质量监督手续、建设工程消防设计审查、应建防空地下室的人民用建筑）。		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号:330784202105300101

建设单位: 金华虹光置业有限公司

建设单位项目负责人: 单文明

工程名称: 都市外滩(二期)建设项目二标

建设地点: 浙江省: 金华市- 永康市经济开发区
都市外滩分割地块二

建筑工程项目明细表					
名称	建筑面积/长度 (平方米/米)	层数			
		地上	地下	地上	地下
门卫	10.39/0.00	10.39	0	1	0
6 # 楼商业	1669.25/0.00	1669.25	0	2	0
地下室	52494.59/0.00	0	52494.59	0	2
8 # 商业	3945.74/0.00	3945.74	0	1	0
总建筑面积:120101.36 地上建筑面积: 67606.77 地下建筑面积: 52494.59					
备注:					



注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号:330784202105300101

建设单位: 金华虹光置业有限公司

建设单位项目负责人: 单文明

工程名称: 都市外滩(二期)建设项目二标

建设地点: 浙江省: 金华市- 永康市经济开发区
都市外滩分割地块二

建筑工程项目明细表					
名称	建筑面积/长度（平方米/米）	层数			
		地上	地下	地上	地下
2 2 # 楼	10211.68 /0.00	10211.68	0	24	2
风雨连廊	1585.54/ 0.00	1585.54	0	1	0
2 3 # 楼	10198.72 /0.00	10198.72	0	24	2
配电房	461.12/0 .00	461.12	0	1	0
2 7 # 楼	9056.38/ 0.00	9056.38	0	26	2
2 6 # 楼	9056.38/ 0.00	9056.38	0	26	2
2 9 # 楼	14354.35 /0.00	14354.35	0	22	2
2 8 # 楼	7057.22/ 0.00	7057.22	0	23	2
总建筑面积：		地上建筑面积：		地下建筑面积：	
备注：					



注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效

商品房预售证

永建 2021 07
售许字()第 号

金华虹光置业有限公司

你单位开发建设的
永康市经济开发区都市外滩二期(28幢、29幢、39幢)
商品房房屋,经审查具备

公开预售条件,予以批准,特发此证。

房屋座落地点	永康市经济开发区都市外滩二期(28幢、29幢、39幢)			用途性质	
	住宅 (m ²)	商业 (m ²)	写字楼 (m ²)	其他2 (m ²)	其他 (m ²)
预售商品房类别	44754.68	1324.08	0	0	0
境内预售建筑面积					
境外预售建筑面积					

发证机关 永康市住房和城乡建设局

2021 年 5 月 31 日

永 建 售 字 第 号

商品房预售证

永建售字()第 号

金华虹光置业有限公司

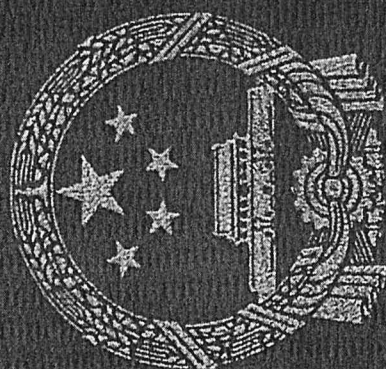
你单位开发建设的永康市经济开发区都市外滩分割地
公开预售条件,予以批准,特发此证。

房屋座落地点	永康市经济开发区都市外滩分割地	用途性质	商住
预售商品房类别	住宅 (m ²)	其他2 (m ²)	其他 (m ²)
境内预售建筑面积	80553.85	0	0
境外预售建筑面积			



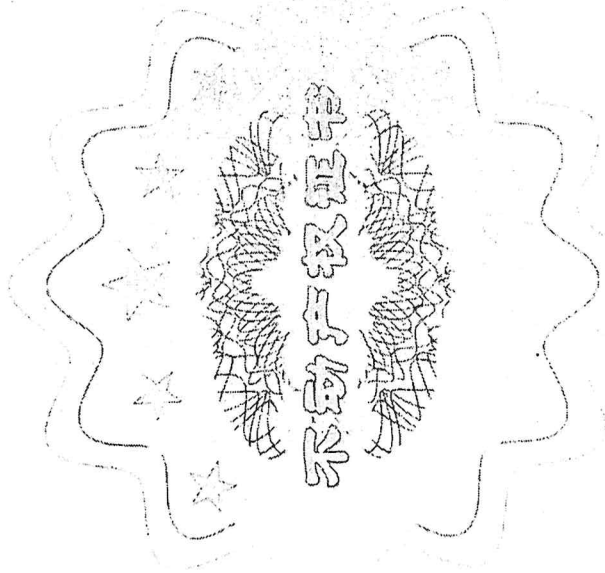
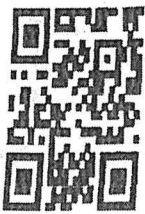
发证机关 永康市住房和城乡建设局

2021 年 6 月 16 日



中华人民共和国

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 33202654546



附 记

权 利 人	金华虹光置业有限公司		
共有情况	单独所有		
坐 落	经济开发区都市外滩分割地块三		
不动产单元号	330784402017GB00007W000000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用 途	商服、城镇住宅用地		
面 积	82152.60㎡		
使用期限	国有建设用地使用权至2056年04月14日止		
权利其他状况	持证人: 金华虹光置业有限公司 宗地面积: 82152.6㎡ 土地使用权面积: 82152.6㎡, 其中独用面积: 82152.6㎡, 分摊面积: 0.0㎡。		

待建设完成后申请验收, 换发证书。根据永康市人民政府(2021)10号专题会议纪要、永康市人民法院(2020)浙0784破10号之四民事裁定书及永康市人民法院(2020)浙0784破10号协助执行通知书办理。商服用地40年, 使用期至2056年4月14日止; 城镇住宅用地70年, 使用期至2086年4月14日止。该宗地块为都市外滩项目分割地块, 1号地块用地面积33106.25平方米, 2号地块用地面积54540.15平方米, 3号地块用地面积82152.60平方米; 本宗地为3号地块。

宗地图

面积单位: 平方米

土地使用者			使用权面积		
土地座落			宗地编号	330784402017GB00007	

152.63 106.84 108.05

84.00 91.83 82.15

GB7 55 8215

浙江卓诚兆业投资开发有限公司

1:5050

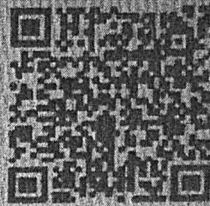
面积计算	独自面积 _____,		共有面积 _____,	
方法	分摊面积 _____,		建筑占地面积 _____,	
宗地	东至: 苏溪西路		西至: 皇城路	
四至	南至: 八号路		北至: 铁岭路	
调查测量单位			法定代表人	
调查测量日期	2021/4/22		注册证号	
调查测量人员			项目负责人	

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 330784202100098 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。



发证机关 永康市自然资源和规划局

日期 2021年6月10日

建设单位(个人)	金华虹光置业有限公司
建设项目名称	都市外滩(三期)建设项目
建设位置	经济开发区都市外滩分割地块三
建设规模	占地面积: 21780.84m ² 建筑面积: 255653.22m ²
附图及附件名称	1、规划审定意见书

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证的需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

永康市建设工程 规划审定意见书

建设单位		金华虹光置业有限公司				
建设项目名称		都市外滩（三期）建设项目				
建设位置		经济开发区都市外滩分割地块三				
许可证号		建字第330784202100098号		用地分类	商住用地	
工程概况	建筑占地 (m ²)	21780.84	建筑 面积 (m ²)	总建筑面积		255653.22
	建筑层次 (层)	2,18,30,31,32		其中	地上	181006.12
	建筑限高 (米)	100			地下	74647.10
	建筑密度 (%)	/	计入容积率面积 (m ²)		181275.90 (结构内设备平台共计 269.78m ² , 计入容积率, 不计入总建筑面积)。	
	绿地率 (%)	/	容积率		/	
	备注: 计容部分: 住宅用房: 158228.56 m ² , 商业用房: 18718.25 m ² , 物业经营用房: 1346.49 m ² , 物业管理用房: 559.28 m ² , 居家养老用房: 462.89 m ² , 配电房: 160.89 m ² , 开闭所: 158.40 m ² , 快递站: 87.03 m ² , 风雨连廊: 999.09 m ² , 地库入口: 457.71 m ² , 匝道: 57.90 m ² , 室外楼梯: 39.41 m ² 。 不计容部分: 风雨连廊(H≤2.2m): 1804.12 m ² 。 地下部分: 地下室: 74575.44 m ² , 尾气井: 71.66 m ² 。					
说明	1、建设工程规划审定意见书是建设工程规划许可证附件之一。 2、建设单位应严格按照批准的建筑施工图实施;若需要变更建筑施工图,应按有关程序向规划部门报批。 3、本证有效期按《浙江省城乡规划条例》第四十九条执行。 4、请按规定办理施工许可、质量安全监督、消防设计审核手续后开工建设,并经验收合格后方可投入使用。 永康市自然资源和规划局 (盖章) 2021年6月30日					

中华人民共和国
建筑工程施工许可证

编号 330784202106300201

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关
永康市住房和城乡建设局

发证日期
2021年06月

建设单位	金华虹光置业有限公司		
工程名称	都市外滩（三期）建设项目		
建设地址	浙江省：金华市-永康经济开发区都市外滩分地块三		
建设规模	255653.22 平方米	合同价格	83000.0000万元
勘察单位	核工业湖州勘测规划设计研究院股份有限公司		
设计单位	浙江华宇工程设计集团有限公司		
施工单位	浙江紫微建筑工程有限公司		
监理单位	杭州大江建设项目管理有限公司		
勘察单位项目负责人	郑家根	设计单位项目负责人	刘书勇
施工单位项目负责人	俞显超	总监理工程师	苗旺生
合同工期	941 天		

备注 多合一施工许可证（含建筑工程施工许可、建设工程质量监督手续、建设工程消防设计审查、应建防空地下室的人民建筑），

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号:330784202106300201

建设单位: 金华虹光置业有限公司

建设单位项目负责人: 王飞

工程名称: 都市外滩(三期)建设项目

建设地点: 浙江省: 金华市- 永康经济开发区都市外滩分割地块三

建筑工程项目明细表					
名称	建筑面积/长度（平方米/米）	层数			
		地上	地下	地上	地下
8 # 楼	770.1/0.00	770.1	0	3	1
6 # 楼	768.7/0.00	768.7	0	3	1
风雨连廊	999.09/0.00	999.09	0	0	0
3 0 # 楼	21330.65/0.00	21330.65	0	30	1
1 # 楼	768.7/0.00	768.7	0	3	1
3 1 # 楼	6272.51/0.00	6272.51	0	18	1
1 5 # 楼	1540.08/0.00	1540.08	0	3	1
7 # 楼	1537.36/0.00	1537.36	0	3	1
总建筑面积：		地上建筑面积：		地下建筑面积：	
备注：					

注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效



建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号:330784202106300201

建设单位: 金华虹光置业有限公司

建设单位项目负责人: 王飞

工程名称: 都市外滩(三期)建设项目

建设地点: 浙江省: 金华市- 永康经济开发区都市外滩分割地块三

建筑工程项目明细表					
名称	建筑面积/长度（平方米/米）	层数			
		地上	地下	地上	地下
4 0 # 楼	40936.26 /0.00	40936.26	0	30	2
3 2 # 楼	6272.51/0.00	6272.51	0	18	1
9 # 楼	1540.08/0.00	1540.08	0	3	1
3 6 # 楼	31185.47 /0.00	31185.47	0	32	1
5 # 楼	1540.08/0.00	1540.08	0	3	1
5 # 商业	1135.42/0.00	1135.42	0	2	1
1 6 # 楼	1150.8/0.00	1150.8	0	3	1
3 7 # 楼	31226.8/0.00	31226.8	0	32	1
总建筑面积：		地上建筑面积：		地下建筑面积：	
备注：					



注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效

建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号:330784202106300201

建设单位: 金华虹光置业有限公司

建设单位项目负责人: 王飞

工程名称: 都市外滩(三期)建设项目

建设地点: 浙江省: 金华市- 永康经济开发区都市外滩分割地块三

建筑工程项目明细表					
名称	建筑面积/长度 (平方米/米)	层数			
		地上	地下	地上	地下
2 # 商业	2331.94/0.00	2331.94	0	2	1
1 0 # 楼	768.7/0.00	768.7	0	3	1
地下室	74647.1/0.00	0	74647.1	0	1
2 5 # 楼	20552.64/0.00	20552.64	0	27	1
总建筑面积:256523.15 地上建筑面积: 181876.05 地下建筑面积: 74647.1					
备注:					

注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效



建筑工程施工许可证附件

施工许可证编号:330784202106300201

建设单位: 金华虹光置业有限公司

建设单位项目负责人: 王飞

工程名称: 都市外滩(三期)建设项目

建设地点: 浙江省: 金华市- 永康经济开发区都市外滩分割地块三

建筑工程项目明细表					
名称	建筑面积/长度（平方米/米）	层数			
		地上	地下	地上	地下
2 # 楼	1153.05/ 0.00	1153.05	0	3	1
1 2 # 楼	770.1/0. 00	770.1	0	3	1
3 # 商业	2455.98/ 0.00	2455.98	0	2	1
1 3 # 楼	1540.08/ 0.00	1540.08	0	3	1
1 1 # 楼	1537.36/ 0.00	1537.36	0	3	1
3 # 楼	770.1/0. 00	770.1	0	3	1
7 # 商业	693.8/0. 00	693.8	0	1	1
配电房	327.69/0 .00	327.69	0	0	0
总建筑面积：		地上建筑面积：		地下建筑面积：	
备注：					



注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效

商品房预售证

永建 2021 12
售许字() 第 号

金华虹光置业有限公司

你单位开发建设的 永康市经济开发区都市外滩三期1、2、3、35、38幢住宅楼,都市外滩三期1、2、3、35、38幢住宅楼 商品房屋,经审查具备公开预售条件,予以批准,特发此证。

房屋座落地点	永康市经济开发区都市外滩三期			用途性质	
预售商品房类别	住宅 (m ²)	商业 (m ²)	写字楼 (m ²)	其他2 (m ²)	其他 (m ²)
境内预售建筑面积	43788.64	1713.7	0	0	0
境外预售建筑面积					



发证机关 永康市住房和城乡建设局

2021 年 8 月 27 日

商品房预售证

永建 2021 23
售许字()第 号

金华虹光置业有限公司

你单位开发建设的永康市经济开发区都市外滩三期6、8、10、12、15、17、26幢、颐溪西路101号住宅楼商品房房屋，经审查具备公开预售条件，予以批准，特发此证。

房屋座落地点	永康市经济开发区都市外滩分割地块用途性质			
预售商品房类别	住宅 (m ²)	商业 (m ²)	写字楼 (m ²)	其他2 (m ²)
境内预售建筑面积	59360.86	11698.76	0	0
境外预售建筑面积				



发证机关 永康市住房和城乡建设局

2021 年 12 月 8 日

商品房预售证

永建 2021 20
售许字()第 号

金华虹光置业有限公司

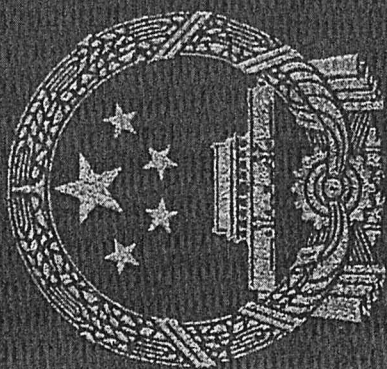
你单位开发建设的
永康市经济开发区都市外滩分割地用途性质
住宅、外街41-49单号、醉溪路
14A-153号商铺

商品房屋，经审查具备
公开预售条件，予以批准，特发此证。

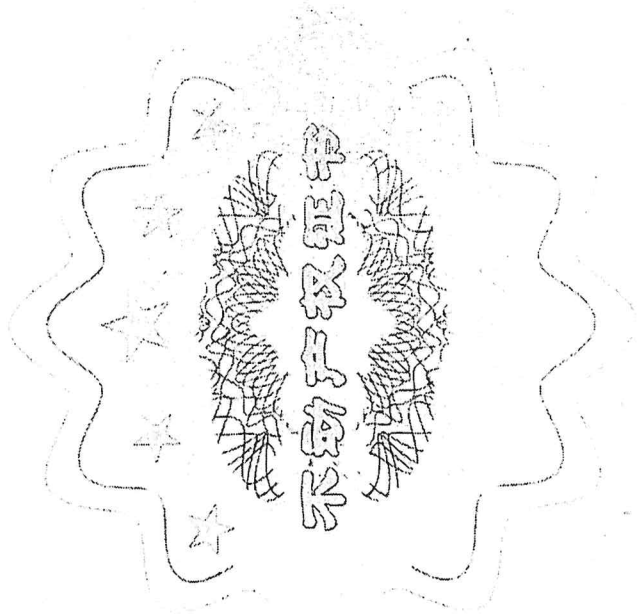
房屋座落地点	永康市经济开发区都市外滩分割地用途性质					商住
	住宅 (m ²)	商业 (m ²)	写字楼 (m ²)	其他2 (m ²)	其他 (m ²)	
预售商品房类别						
境内预售建筑面积	54937.84	2247.82	0	0	0	0
境外预售建筑面积						

发证机关 永康市住房和城乡建设局

2021 年 10 月 22 日



中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

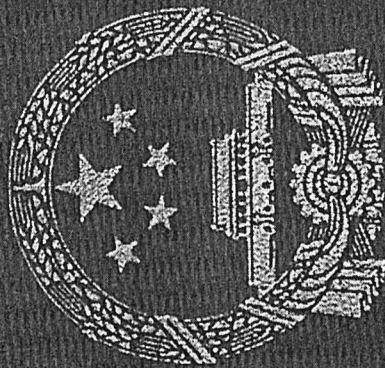


中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO D 33202654544



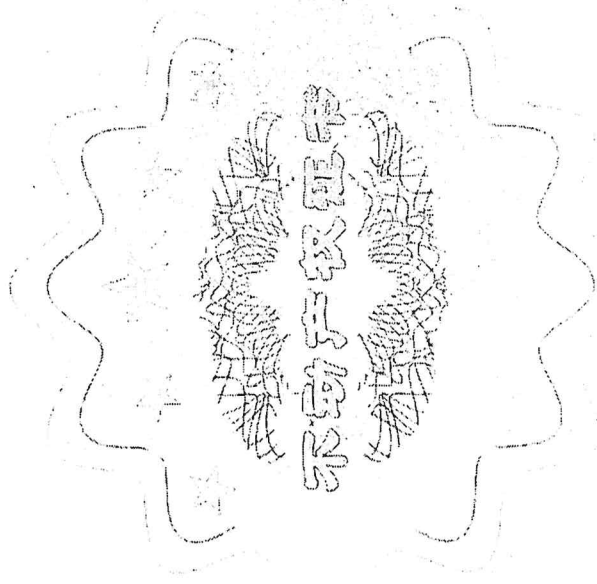
权利人	金华虹光置业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	永康经济开发区S9-15-3地块	
不动产单元号	330784402017GB00002W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	商服、城镇住宅用地	
面积	44817.00m²	
使用期限	国有建设用地使用权至2056年04月14日止	
权利其他状况	持证人：金华虹光置业有限公司 宗地面积：44816.91m² 土地使用权面积：44817.0m²，其中独用面积：44817.0m²，分摊面积：0.0m²。	

根据永康市人民政府（2021）10号专题会议纪要、永康市人民法院（2020）浙0784破10号之四民事裁定书及永康市人民法院（2020）浙0784破10号协助执行通知书办理。待建设完成后申请验收，换发证书。本宗地属商服、城镇住宅用地（商业用地使用期40年，至2056年4月14日止；城镇住宅用地70年，使用期至2086年4月14日止）。



中华人民共和国

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021年4月2日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO D 33202654530



权利人	金华虹光置业有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	永康经济开发区S9-15-2地块		
不动产单元号	330784402016GB000009W000000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	商服、城镇住宅用地		
面积	67062.00㎡		
使用期限	国有建设用地使用权至2056年04月14日止		
权利其他状况	持证人: 金华虹光置业有限公司 宗地面积: 67062.0㎡ 土地使用权面积: 67062.0㎡, 其中独用面积: 67062.0㎡, 分摊面积: 0.0㎡。		

附 记

根据永康市人民政府(2021)10号专题会议纪要、永康市人民法院(2020)浙0784破10号之四民事裁定书及永康市人民法院(2020)浙0784破10号协助执行通知书办理。待建设完成后申请验收,换发证书。本宗地属商服、城镇住宅用地(其中商业用地使用期限40年,至2056年4月14日止;城镇住宅用地70年,使用期至2086年4月14日止)。

宗地图

面积单位：平方米

土地使用者			使用权面积		
土地座落			宗地编号	330784402016GB00009	

1:3500

面积计算方法	独自面积_____，		共有面积_____，	
	分摊面积_____，		建筑占地面积_____，	

宗地四至	东至：	西至：
	南至：	北至：

调查测量单位	法定代表人
调查测量日期	注册证号
调查测量人员	项目负责人

中华人民共和国
建设工程规划许可证

建字第 330784202100226 号

根据《中华人民共和国土地管理法》
《中华人民共和国城乡规划法》和国家
有关规定，经审核，本建设工程符合国
土空间规划和用途管制要求，颁发此证。



建设单位(个人)	金华虹光置业有限公司
建设项目名称	永康经济开发区S9-15-2地块建设项目
建设位置	永康经济开发区S9-15-2地块
建设规模	占地面积23391.5㎡, 总建筑面积199452.09㎡

附件附图名称:

1. 规划审定意见书
2. 总平面图

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有义务接受查验。
- 五、本证所需附图与附件发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

永康市建设工程 规划审定意见书

建设单位		金华虹光置业有限公司				
建设项目名称		永康经济开发区 S9-15-2 地块建设项目				
建设位置		永康市经济开发区 S9-15-2 地块				
许可证号		建字第 330784202100226 号		用地分类	商住用地	
工程概况	建筑占地 (m ²)	23391.50 m ²	建筑面积 (m ²)	总建筑面积		199452.09 m ²
	建筑层次 (层)	4、25、26 层		其中	地上	147536.40 m ²
	建筑限高 (米)	80			地下	51915.69 m ²
	建筑密度 (%)	34.88	计入容积率面积 (m ²)		147536.40	
	绿地率 (%)	15	容积率		2.2	
	备注: 住宅用房: 145180.79 m², 物业管理用房: 1033.17 m², 居家养老: 301.03 m², 配电房: 811.60 m², 消防控制室: 16.89 m², 快递服务场所: 50.00 m², 架空层楼梯: 13.12 m², 门卫: 9.00 m², 开闭所: 120.80 m², 地下空间: 51915.69 m²。					
说明	1. 建设工程规划审定意见书是建设工程规划许可证附件之一。 2. 建设单位应严格按批准的建筑施工图实施; 若需要变更建筑施工图, 应按有关程序向规划部门报批。 3. 本证有效期按《浙江省城乡规划条例》第四十九条执行。 4. 请按规定办理施工许可、质量安全监督、消防设计审核手续后开工建设, 并经验收合格后方可投入使用 永康市自然资源和规划局 (盖章) 2021 年 10 月 13 日					

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 330784202111010101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



扫描二维码核对证照信息



发证机关

发证日期

建设单位	金华虹光置业有限公司		
工程名称	永康经济开发区S9-15-2地块建设项目一标段		
建设地址	浙江省金华市永康经济开发区S9-15-2地块		
建设规模	面积：92578.15平方米		
合同工期	2021年10月15日 至	2023年12月31日	合同价格 1550.0000万元

参建单位

勘察单位	浙江省浙中地质工程勘察院有限公司	项目负责人	杜兴林
设计单位	浙江东南未来建筑设计有限公司	项目负责人	孙叶卫
施工单位	华济建设工程集团有限公司	项目负责人	王国春
监理单位	杭州中河建设项目管理有限公司	总监监理工程师	冯永红
工程总承包单位		项目经理	
备注	多合一施工许可证书《含建筑工程质量监督手续、建设工程消防设计审查、应建防空地下室的人民建筑》。		

注意事项：

- 一、本证为建筑工程施工的凭证。
- 二、本证发证机关许可，本证内各项内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间，本证自行废止。
- 五、在证的建筑工程施工过程中，建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建设工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程在复工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程复工施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

工程名称: 永康经济开发区S9-15-2地块建设项目一标段

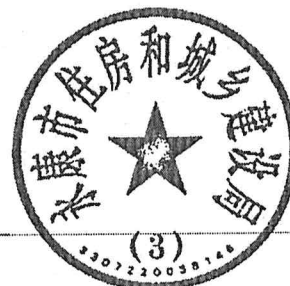
施工许可证编号: 330784202111010101

建设单位: 金华虹光置业有限公司

建设单位项目负责人: 贝镒锋

建设地址: 浙江省金华市永康市经济开发区S9-15-2地块

建筑工程项目明细单					
名称	建筑面积或长度（平方米/米）	层数			
		地上	地下	地上	地下
13#楼	1131.78	1131.78	0	4	1
5#楼	1131.78	1131.78	0	4	1
7#楼	888.13	888.13	0	4	1
6#楼	1131.78	1131.78	0	4	1
1#配电房	96	96	0	1	0
16#楼	1437.24	1437.24	0	4	1
9#楼	888.13	888.13	0	4	1
18#楼	1177.46	1177.46	0	4	1
15#楼	1131.78	1131.78	0	4	1
地下室	28914.29	0	28914.29	0	1
12#楼	1437.24	1437.24	0	4	1
2#楼	1131.78	1131.78	0	4	1
1#楼	1714.82	1714.82	0	4	1
20#楼	14808.48	14808.48	0	25	1
17#楼	1177.46	1177.46	0	4	1
10#楼	1190.68	1190.68	0	4	1
21#楼	14808.48	14808.48	0	25	1
总建筑面积：		地上建筑面积：		地下建筑面积：	
备 注：					
住房和城乡建设局					



- 1、本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效

建筑工程施工许可证附件

工程名称：永康经济开发区S9-15-2地块建设项目一标段

施工许可证编号: 330784202111010101

建设单位：金华虹光置业有限公司

建设单位项目负责人: 贝镒锋

建设地址：浙江省：金华市_永康市经济开发区S9-15-2地块

[illegible]

- 1、本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发
2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 330784202110180101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



扫描二维码核对应证信息



发证机关

发证日期

2021年10月18日

建设单位	金华虹光置业有限公司		
工程名称	永康经济开发区S9-15-2地块建设项目二标段		
建设地址	浙江省金华市_永康经济开发区S9-15-2地块		
建设规模	面积：106873.94平方米		
合同工期	2021年10月15日 至	2023年12月31日	合同价格 14500.00000万元

参建单位

勘察单位	浙江省浙中地质工程勘察院有限公司	项目负责人	杜兴林
设计单位	浙江东南未来建筑设计有限公司	项目负责人	孙叶卫
施工单位	项丞建工集团有限公司	项目负责人	吴峰
监理单位	杭州中河建设项目管理有限公司	总监理工程师	冯永红
工程总承包单位		项目经理	
备注	多合一施工许可证证书（含建筑工程施工许可、建设工程质量监督手续、建设工程消防设计审查、应建防空地下室的人民用建筑）。		

注意事项：

- 一、本证设置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、本证发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或逾期次费，时间超过法定时日的，本证自行废止。
- 五、在建筑工程施工过程中，建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建设工程的维护管理工作。
- 六、建设工程竣工验收时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

工程名称：永康经济开发区S9-15-2地块建设项目二标段

施工许可证编号：330784202110180101

建设单位：金华虹光置业有限公司

建设单位项目负责人：贝镒锋

建设地址：浙江省金华市永康经济开发区S9-15-2地块

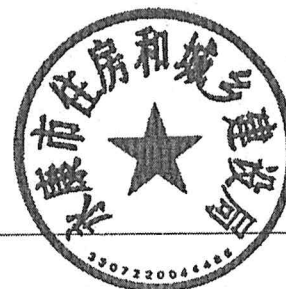
建筑工程项目明细单					
名称	建筑面积或长度（平方米/米）	层数			
		地上	地下	地上	地下
29#楼	10223.54	10223.54	0	22	1
22#楼	12185.25	12185.25	0	26	1
25#楼	12440.93	12440.93	0	26	1
28#楼	11824.5	11824.5	0	26	1
23#楼	12185.25	12185.25	0	26	1
26#楼	12310.14	12310.14	0	26	1
27#楼	12122.53	12122.53	0	26	1
4#、5#配电房	300.4	300.4	0	1	0
地下室	23001.4	0	23001.4	0	1
3#配电房	280	280	0	1	0

总建筑面积：106873.94

地上建筑面积：83872.54

地下建筑面积：23001.4

备 注：



- 1、本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效

商品房预售证

永建售许字()第 2022 02 号

金华虹光置业有限公司

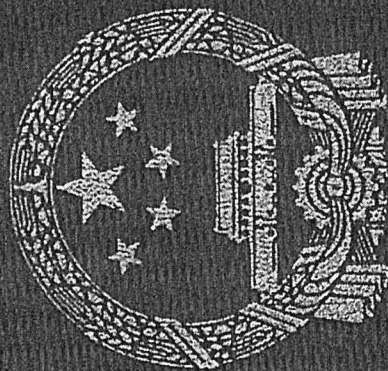
你单位开发建设的 未来悦1#、2#、8#、10#、20#、23# 商品房屋，经审查具备

公开预售条件，予以批准，特发此证。

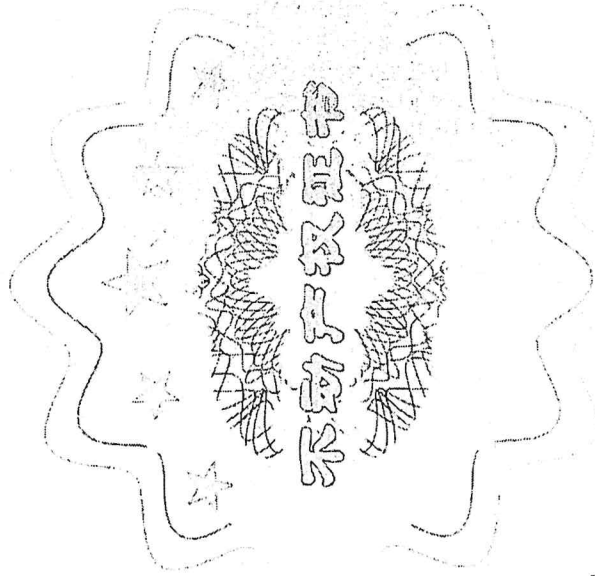
房屋座落地点	永康经济开发区S9-15-2地块			用途性质	住宅
预售商品房类别	住宅 (m ²)	商业 (m ²)	写字楼 (m ²)	其他2 (m ²)	其他 (m ²)
境内预售建筑面积	32221.69	0	0	0	0
境外预售建筑面积					

发证机关 永康市住房和城乡建设局

2022 年 1 月 19 日



中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 33202654532

附 记

权利人	金华虹光置业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	永康经济开发区S10-7-1地块	
不动产单元号	330784402029GB01088W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	商服、城镇住宅用地	
面积	41531.00m²	
使用期限	国有建设用地使用权至2056年04月14日止	
权利其他状况	持证人：金华虹光置业有限公司 宗地面积：41531.19m² 土地使用权面积：41531.0m²，其中独用面积：41531.0m²，分摊面积：0.0m²。	

根据永康市人民政府（2021）10号专题会议纪要、永康市人民法院（2020）浙0784破10号之四民事裁定书及永康市人民法院（2020）浙0784破10号协助执行通知书办理。待建设完成后申请验收，换发证书。本宗地属商服、城镇住宅用地（其中商业用地使用期40年，至2056年4月14日止；城镇住宅用地70年，使用期至2086年4月14日止）。

宗地图

面积单位：平方米

土地使用者				使用权面积			
土地座落				宗地编号	330784402029GB01088		

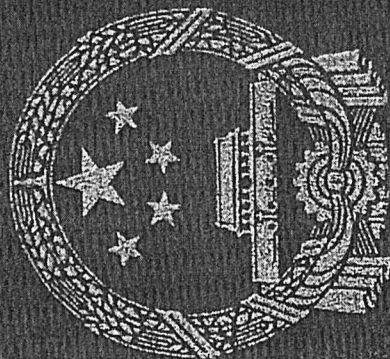
GB1088/55 41531.19

1:2250

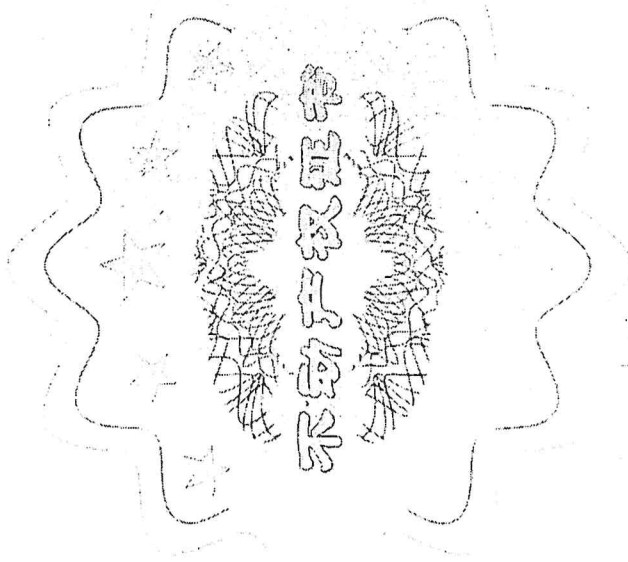
面积计算方法	独自面积_____，		共有面积_____，	
	分摊面积_____，		建筑占地面积_____，	

宗地四至	东至：	西至：	
	南至：	北至：	

调查测量单位		法定代表人	
调查测量日期	2021/4/22	注册证号	
调查测量人员		项目负责人	



中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 33202654531



权利人	金华虹光置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	永康经济开发区S10-7-2地块
不动产单元号	330784402029GB01089W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商服、城镇住宅用地
面积	62276.00㎡
使用期限	国有建设用地使用权至2056年04月14日止
权利其他状况	持证人: 金华虹光置业有限公司 宗地面积: 62276.0㎡ 土地使用权面积: 62276.0㎡, 其中独用面积: 62276.0㎡, 分摊面积: 0.0㎡。

附 记

根据永康市人民政府 (2021) 10号专题会议纪要、永康市人民法院 (2020) 浙0784破10号之四民事裁定书及永康市人民法院 (2020) 浙0784破10号协助执行通知书办理。待建设完成后申请验收, 颁发证书。本宗地属商服、城镇住宅用地 (其中商业用地使用期40年, 至2056年4月14日止; 城镇住宅用地70年, 使用期至2086年4月14日止)。

宗地图

面积单位：平方米

土地使用者				使用权面积			
土地座落				宗地编号	330784402029GB01089		

1:2500

面积计算	独自面积 _____,		共有面积 _____,	
方法	分摊面积 _____,		建筑占地面积 _____,	

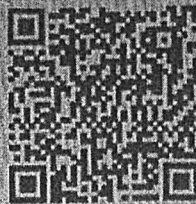
宗地四至	东至:	西至:	
	南至:	北至:	

调查测量单位		法定代表人	
调查测量日期	2021/4/22	注册证号	
调查测量人员		项目负责人	

中华人民共和国
建设工程规划许可证

建字第 330784202100225 号

根据《中华人民共和国土地管理法》
《中华人民共和国城乡规划法》和国家
有关规定，经审核，本建设工程符合国
土空间规划和用途管制要求，颁发此证。



发证机关

发证日期

2021年10月13日

建设单位(个人)	金华虹光置业有限公司
建设项目名称	永康经济开发区S10-7-2地块建设项目
建设位置	永康经济开发区S10-7-2地块
建设规模	占地面积21790.37㎡,总建筑面积216253.63㎡。
附件附图名称: 1、规划审定意见书 2、总平面图	

遵守事项

- 一、本证须经自然资源主管部门依法审核,建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

永康市建设工程 规划审定意见书

建设单位		金华虹光置业有限公司				
建设工程名称		永康经济开发区 S10-7-2 地块建设项目				
建设位置		永康市经济开发区 S10-7-2 地块				
许可证号		建字第 330784202100225 号		用地分类	商住用地	
工程概况	建筑占地 (m ²)	21790.37 m ²	建筑面积 (m ²)	总建筑面积		216253.63 m ²
	建筑层次 (层)	4、23、26 层		其中	地上	161917.60 m ²
	建筑限高 (米)	80			地下	54336.03 m ²
	建筑密度 (%)	34.99	计入容积率面积 (m ²)		161917.60	
	绿地率 (%)	15	容积率		2.6	
	备注： 住宅用房：157317.48 m ² ，商业用房：1956.16 m ² ，物业经营用房：648.18 m ² ，物业管理用房：490.99 m ² ，居家养老：329.66 m ² ，配电房：1044 m ² ，快递站：50.8 m ² ，风井：23.77 m ² ，门卫：9.56 m ² ，消防控制室：47.00 m ² 。地下空间：54336.03 m ² 。					
说明	1. 建设工程规划审定意见书是建设工程规划许可证附件之一。 2. 建设单位应严格按批准的建筑施工图实施；若需要变更建筑施工图，应按有关程序向规划部门报批。 3. 本证有效期按《浙江省城乡规划条例》第四十九条执行。 4. 请按规定办理施工许可、质量安全监督、消防设计审核手续后开工建设，并经验收合格后方可投入使用					

永康市自然资源和规划局 (盖章)

2021 年 10 月 13 日

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 330784202110270101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关



发证日期

2021年10月27日

建设单位	金华虹光置业有限公司		
工程名称	永康经济开发区S10-7-2地块建设项目一标段		
建设地址	浙江省金华市_永康市经济开发区S10-7-2地块，铁路路与苏溪路交叉口东北角		
建设规模	面积：118340.56平方米		
合同工期	2021年08月10日 至	2023年12月31日	合同价格 18000.0000万元

参建单位

勘察单位	浙江省浙中地质工程勘察院有限公司	项目负责人	杜兴林
设计单位	丰华工程设计(厦门)有限公司	项目负责人	黄强斐
施工单位	华济建设工程集团有限公司	项目负责人	许秀东
监理单位	杭州中河建设项目管理有限公司	总监理工程师	张益华
工程总承包单位	华济建设工程集团有限公司	项目经理	许秀东

备注
多合一施工许可证书(含建筑工程施工许可、建设工程质量监督手续、建设工程消防设计审查)

注：有关事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、本证发证机关许可，本证的各事项内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设主管部门可以对本证进行抽查。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予以施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次做，时间超过法定时
- 五、在建筑工程施工过程中，建设单位应当自中止之日起一个月内，向发证机关报告，并按照规定做
- 六、建设单位应当在施工过程中，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

工程名称: 永康经济开发区S10-7-2地块建设项目一标段

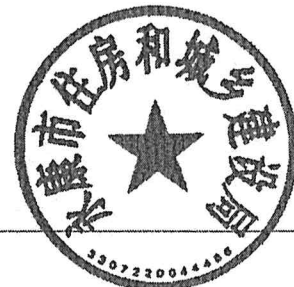
施工许可证编号: 330784202110270101

建设单位: 金华虹光置业有限公司

建设单位项目负责人: 贝镒锋

建设地址: 浙江省金华市永康市经济开发区S10-7-2地块, 铁岭路与苏溪路交叉口东北角

建筑工程项目明细单					
名称	建筑面积或长度（平方米/米）	层数			
		地上	地下	地上	地下
5#楼	1267.62	1267.62	0.00	4.0	
18#楼	12826.58	12826.58	0.00	26.0	
32#楼	160.00	160.00	0.00	1.0	
10#楼	851.12	851.12	0.00	4.0	
17#楼	12828.68	12828.68	0.00	26.0	
15#楼	12912.72	12912.72	0.00	26.0	
29#楼	160.00	160.00	0.00	1.0	
地下室	32147.63	0.00	32147.63		1.0
8#楼	851.12	851.12	0.00	4.0	
28#楼	240.00	240.00	0.00	1.0	
33#楼	160.00	160.00	0.00	1.0	
30#楼	144.00	144.00	0.00	1.0	
21#楼	11632.04	11632.04	0.00	23.0	
2#楼	1033.05	1033.05	0.00	4.0	
7#楼	1267.62	1267.62	0.00	4.0	
16#楼	11053.63	11053.63	0.00	23.0	
6#楼	1279.34	1279.34	0.00	4.0	
总建筑面积：		地上建筑面积：		地下建筑面积：	
备 注：					
					



1. 本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发
2. 本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效

建筑工程施工许可证附件

工程名称: 永康经济开发区S10-7-2地块建设项目一标段

施工许可证编号: 330784202110270101

建设单位: 金华虹光置业有限公司

建设单位项目负责人: 贝镒锋

建设地址: 浙江省:金华市_永康市经济开发区S10-7-2地块, 铁岭路与苏溪路交叉口东北角

建筑工程项目明细单					
名称	建筑面积或长度 (平方米/米)	层数			
		地上	地下	地上	地下
11#楼	851.12	851.12	0.00	4.0	
13#楼	851.12	851.12	0.00	4.0	
9#楼	851.12	851.12	0.00	4.0	
20#楼	11628.54	11628.54	0.00	23.0	
31#楼	180.00	180.00	0.00	1.0	
3#楼	1279.34	1279.34	0.00	4.0	
1#楼	1033.05	1033.05	0.00	4.0	
12#楼	851.12	851.12	0.00	4.0	
总建筑面积:118340.56		地上建筑面积:86192.93		地下建筑面积:32147.63	
备 注:					
住房和城乡建设局 房屋安全鉴定所					



- 1、本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 330784202110150501

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



扫描二维码核验证照信息



发证机关

发证日期

2021年10月15日

建设单位	金华虹光置业有限公司		
工程名称	永康经济开发区S10-7-2地块建设项目二标段		
建设地址	浙江省_金华市_永康市经济开发区S10-7-2地块		
建设规模	面积：97913.07平方米		
合同工期	2021年08月10日 至	2023年12月31日	合同价格 15000.0000万元

参建单位

勘察单位	浙江省浙中地质工程勘察院有限公司	项目负责人	杜兴林
设计单位	毕华工程设计（厦门）有限公司	项目负责人	黄墨斐
施工单位	项丞建工集团有限公司	项目负责人	黄政良
监理单位	杭州中河建设项目管理有限公司	总监理工程师	张益华
工程总承包单位	项丞建工集团有限公司	项目经理	黄政良
备注	多合一施工许可证书（含建筑工程施工许可、建设工程质量监督手续、建设工程消防设计审查）。		

注意事项：

- 一、本证发放施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期火最，时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在证的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法行为，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

工程名称: 永康经济开发区S10-7-2地块建设项目二标段

施工许可证编号: 330784202110150501

建设单位: 金华虹光置业有限公司

建设单位项目负责人: 贝镒锋

建设地址: 浙江省金华市永康市经济开发区S10-7-2地块

建筑工程项目明细单					
名称	建筑面积或长度 (平方米/米)	层数			
		地上	地下	地上	地下
26#楼	13648.12	13648.12	0		
27#楼	10387.87	10387.87	0		
22#楼	12828.26	12828.26	0		
23#楼	12567.48	12567.48	0		
地下室	22188.4	0	22188.4	0	一层
25#楼	13461.86	13461.86	0		
19#楼	12831.08	12831.08	0		
总建筑面积: 97913.07		地上建筑面积: 75724.67		地下建筑面积: 22188.4	
备 注:					
住房和城乡建设局 房屋和地产管理科 房屋产权科 房屋交易科 房屋抵押科 房屋租赁科 房屋拆迁科 房屋鉴定科 房屋测绘科 房屋档案科 房屋统计科 房屋规划科 房屋设计科 房屋施工科 房屋验收科 房屋安全科 房屋消防科 房屋环保科 房屋节能科 房屋信息化科 房屋综合科					



- 1、本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效

阳光城集团浙江置业有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司:

因拟核实杭州高光置业有限公司股权事宜,我公司委托你公司对该经济行为所涉及的杭州高光置业有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估,我单位承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 一、 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;
- 二、 所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法;
- 三、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致,不重复、不遗漏;
- 四、 纳入资产评估范围的资产权属明确,出具的资产权属证明文件合法、有效;
- 五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项,对其披露及时、完整;
- 六、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业;

委托人名称:阳光城集团浙江置业有限公司

法定代表人:

年 月 日



杭州高光置业有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因阳光城集团浙江置业有限公司拟核实我公司股权事宜，阳光城集团浙江置业有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 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；
- 二、 所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法；
- 三、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 六、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

被评估单位名称：杭州高光置业有限公司

法定代表人：



年 月 日



金华虹光置业有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因阳光城集团浙江置业有限公司拟核实杭州高光置业有限公司股权事宜，阳光城集团浙江置业有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、 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；

二、 所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法；

三、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

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

六、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

被评估单位名称：金华虹光置业有限公司

法定代表人：平林国

年 月 日



资产评估师承诺函

阳光城集团浙江置业有限公司：

受你公司的委托，我们对你公司拟核实杭州高光置业有限公司股权事宜所涉及的杭州高光置业有限公司的股东全部权益价值，以 2022 年 3 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、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

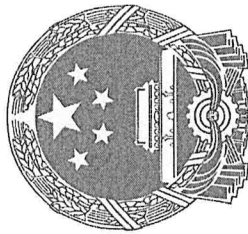
资产评估师：



资产评估师：



年 月 日



资产评估 资格证书

(副本)

京财企【2006】2553号

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:



序列号: 00010618

北京中企华资产评

机构名称	估有限责任公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	权忠光
资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估,以及相 关的咨询业务。	

中华人民共和国财政部印制

资产评估资格证书交回说明

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资[2017]26 号）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

北京市财政局

2017-0070 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26 号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

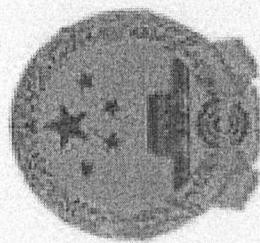
- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京

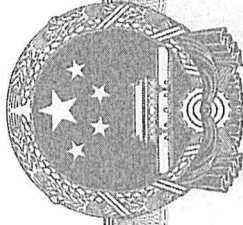
中企华资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100011004

发证时间：二〇〇八年十二月



FMV000025



营业执照

统一社会信用代码

91110101633784423X



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

(副本)
(3-1)

名称 北京中企华资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 权忠光

经营范围 探矿权和采矿权评估；从事各类单项资产评估、评估、土地
资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；从
事资产评估服务；经济信息咨询；财务咨询；劳务服务；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。

注册资本 1000万元

成立日期 1996年12月16日

营业期限 1996年12月16日至 2046年12月15日

住所 北京市东城区青龙胡同35号

登记机关





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：任宝萍

性别：女

登记编号：11200011

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司

初次执业登记日期：2020-03-09

年检信息：通过（2021-04-27）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2021-05-11

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：杨玉川

性别：女

登记编号：11210179



单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司



初次执业登记日期：2021-07-28

年检信息：2021年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
杨玉川
11210179

打印日期：2021-08-12



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>

合同编号： PG20220061062000

资产评估委托合同

委托人（甲方）：阳光城集团浙江置业有限公司

受托人（乙方）：北京中企华资产评估有限责任公司

签订地点：

签订时间： 年 月 日



甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确双方的权利和义务，经双方协商同意签订本合同。

一、评估目的：

阳光城集团浙江置业有限公司拟核实杭州高光置业有限公司股权，为此需要对评估基准日时杭州高光置业有限公司100%股权的市场价值进行评估。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为阳光城集团浙江置业有限公司所拥有的杭州高光置业有限公司的全部股权。

评估范围为杭州高光置业有限公司及其持股公司金华虹光置业有限公司的全部资产及负债。

三、评估基准日

2022年3月31日

四、资产评估报告使用范围：

1、资产评估报告仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

2、甲方及其他资产评估报告使用人应按照法律、行政法规的规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。甲方或其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其专业人员不承担责任。

3、甲方及其他资产评估报告使用人应当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、未经甲方书面许可，乙方及其专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得乙方同意，甲方及其他资产评估报告使用人不得将资产评估报告的内容摘抄、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。

五、资产评估报告提交期限和方式：

1、提交期限：2022年5月26日前提报正式稿。

2、提交方式：资产评估报告的电子版及纸质版，邮寄或送达给甲方。

六、评估服务费：

1、甲方须向乙方支付评估服务费（含税）25万元（人民币大写：贰拾伍万元整）（含差旅费）。

2、本合同签订生效后（评估人员正式评估前），乙方已安排现场工作时，乙方向甲方发出首期付款通知并开具拟付款项等额的增值税专用发票（税率6%），甲方须先付评估服务费总额的35%（¥87,500），在乙方按约定期限提交双方认可的正式资产评估报告后十个工作日内，乙方向甲方发出尾款付款通知并开具拟付款项等额的增值税专用发票（税率6%），甲方须支付评估服务费总额的65%（¥162,500）。每逾期一天，按应付未付评估服务费总额的万分之三向乙方支付逾期违约金。

3、若评估基准日发生变化，双方应签订补充协议或重新签订资产评估委托合同，评估服务费另议。

4、非乙方原因造成评估业务中止，甲方应按乙方已完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

5、甲方所支付的评估服务费中包含乙方利用自主开发的云数据库系统、评估工具软件、底稿系统软件 and 项目管理系统等高新技术手段提供高效服务的费用。

6、评估服务费的支付方式为转账汇款、转账支票或者银行承兑汇票等，乙方不接受现金形式的支付方式。

7、乙方可接受的支付币种为人民币，也可以为等值外币，支付外币时应按乙方提供的外币收款账户信息支付。

8、乙方收款账户信息：

人民币收款账户信息

公司全称：	北京中企华资产评估有限责任公司
开户银行：	中信银行北京东大桥支行
银行行号：	302100011163
银行账号：	8110701013201240535

外币（跨境人民币）收款账户信息

RECEIVER'S BANK:	CHINA CITIC BANK H.O.GENERAL BANKING, BEIJING, CHINA
SWIFT CODE:	CIBKCNBJ100

BENEFICIARY
NAME:

CHINA ENTERPRISE APPRAISALS CO., LTD.

ACCOUNT NO.: 8110701013201240535

七、关于发票的特别约定:

1、乙方向甲方开具拟付款项等额的增值税专用发票(税率6%)后甲方向乙方支付评估服务费,含税总计人民币贰拾伍万元整(¥250,000)。

2、发票上的购买方应与评估服务费支付方一致,若评估服务费支付方、支付金额等发生变化的,应签订补充协议另行约定,并及时更换发票。

八、双方权利和义务:

1、甲方和其他相关当事人须向乙方提供资产评估业务需要的资料并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性;甲方和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、合法性以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供资产评估业务所需资料的,乙方有权拒绝履行本合同。

2、甲方应当为乙方及其专业人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助;甲方应当根据评估业务需要,负责乙方及其专业人员与相关当事人之间的协调。

3、甲方应当按照本合同第四条的约定恰当使用资产评估报告。

4、乙方有责任按照本合同的约定按时按质完成资产评估工作。

5、乙方及其专业人员应当遵守相关法律、行政法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

双方如不履行上述义务,视为违约。

九、双方违约责任:

1、甲方拒绝或未按期向乙方支付评估服务费,乙方有权停止工作或不向甲方提供资产评估报告。

2、甲方未同乙方协商而擅自变更或解除本合同,不得索要已支付给乙方的款项,乙方有权要求甲方按照已完成的评估工作量支付相应的评估服务费。

3、乙方未同甲方协商擅自变更或解除本合同,应全额返回甲方已支付的评估服务费用,但本合同第十条第2款和第3款所列情形除外。

4、甲方未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由甲方负责，乙方不承担责任。

5、乙方应按约定期限提交正式资产评估报告，若未按约定日期提报正式稿，则甲方可拒绝支付尾款。因项目特殊问题友好协商除外。

十、双方争议解决及其他：

1、本合同经双方协商一致可以中止或解除。

2、因甲方和其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响，乙方无法履行本合同时，乙方可以单方解除本合同，甲方应根据乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

3、甲方要求乙方出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除本合同，甲方仍需按照乙方已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。

4、本合同未明确的内容或未尽事宜由双方协商，协商达成一致后以纸质形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、因本合同产生的争议由双方协商解决，协商不成时，应向乙方所在地人民法院起诉。

6、本合同经双方签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

7、本合同正本一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

8、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙双方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由双方协商解决。

9、本合同中“甲方代表”、“乙方代表”特指合同当事人双方企业法定代表人或法定代表人的授权人。

(此页无正文)

甲方(盖章): 阳光城集团浙江置业有限公司

甲方代表(签字):



地址: 浙江省杭州市拱墅区中大银泰城1幢1601室

邮编: 310000

联系人:

电话:

传真:

(此页无正文)

乙方(盖章): 北京中企资产评估有限责任公司

乙方代表(签字):

地址: 北京市朝阳区工体东路18号中复大厦三层

邮编: 100020

联系人:

电话: 010-65881818

传真: 010-65882651



附件1：评估标的基础信息表

序号	区域	标的公司	评估对象	备注
1	杭州	杭州高光置业有限公司	股权	标的公司
2	金华永康	金华虹光置业有限公司	股权	标的公司全资子公司

浙江永隆