



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

WAN BANG REPORT

浙江物产实业控股(集团)有限公司拟转让股权涉及的
浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司股东全部权益评估项目
资产评估报告

万邦评报【2016】137号

万邦资产评估有限公司

报告日期: 2016年8月12日



目 录

注册资产评估师声明	1
摘要.....	2
资产评估报告	4
一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况	4
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	8
六、 评估假设	8
七、 评估依据	9
八、 评估程序实施过程和情况	10
九、 评估方法	11
十、 评估结论	15
十一、 特别事项说明	16
十二、 评估报告使用限制说明	17
十三、 评估报告日	17

资产评估报告附件

- 附件一 有关经济行为文件
- 附件二 被评估单位评估基准日审计报告复印件
- 附件三 委托方和被评估单位企业法人营业执照复印件
- 附件四 评估对象涉及的主要资产权属证明资料复印件
- 附件五 委托方和被评估单位承诺函
- 附件六 签字注册资产评估师承诺函
- 附件七 资产评估机构资格证书复印件
- 附件八 资产评估机构企业法人营业执照复印件
- 附件九 评估项目组成员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件
- 附件十 资产评估业务约定书复印件

资产基础法评估结果汇总表及评估明细表

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们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。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

浙江物产实业控股（集团）有限公司拟转让股权涉及的 浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司股东全部权益评估项目 资产评估报告

万邦评报〔2016〕137号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

万邦资产评估有限公司接受浙江物产实业控股（集团）有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对浙江物产实业控股（集团）有限公司拟转让股权涉及的浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司的股东全部权益在 2016 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告有关内容摘要如下：

一、委托方、被评估单位

本次资产评估的委托方为浙江物产实业控股（集团）有限公司（以下简称“物产实业公司”），被评估单位为浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司（以下简称“良渚花苑房地产公司”）。

二、评估目的

为物产实业公司拟转让股权提供良渚花苑房地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

评估对象为良渚花苑房地产公司的股东全部权益。

评估范围为良渚花苑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、流动负债及非流动负债。按照良渚花苑房地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 564,520,695.53 元、547,629,546.42 元、16,891,149.11 元。

四、价值类型及其定义

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 2016 年 3 月 31 日。

六、评估方法

根据评估目的、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评估。

七、评估结论

良渚花苑房地产公司在评估基准日 2016 年 3 月 31 日股东全部权益的评估价值为 34,131,765.37 元，与账面值 16,891,149.11 元相比，评估增值 17,240,616.26 元，增值率为 102.07%。

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 2016 年 3 月 31 日起至 2017 年 3 月 30 日止。

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。

浙江物产实业控股（集团）有限公司拟转让股权涉及的 浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司股东全部权益评估项目 资产评估报告

万邦评报〔2016〕137号

浙江物产实业控股（集团）有限公司：

万邦资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权涉及的浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司的股东全部权益在 2016 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、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况

本次资产评估的委托方为浙江物产实业控股（集团）有限公司，被评估单位为浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：浙江物产实业控股（集团）有限公司（以下简称“物产实业公司”）
2. 住所：杭州市环城西路 56 号
3. 法定代表人：杨东伟
4. 企业性质：有限责任公司（内资法人独资）
5. 注册资本：伍亿元整
6. 实收资本：伍亿元整
7. 统一社会信用代码：91330000142918378X
8. 发照机关：浙江省工商行政管理局
9. 经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：金属材料、建筑材料、机电设备（含小轿车）、木材、化肥、农副产品（不含食品）、五金交电、针纺织品、日用品、文体用品销售；信息咨询服务（不含证券、期货咨询），经营进出口业务（范围详见外经贸部门批文），自有房屋租赁服务。

（二）被评估单位概况

1. 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司（以下简称“良渚花苑房地产公司”）

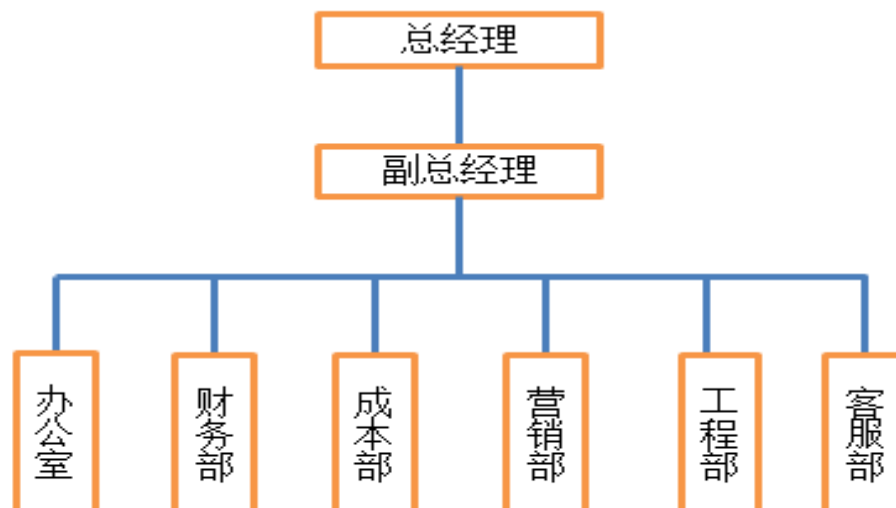
2. 住 所：杭州余杭区良渚街道荀山村
3. 法 定 代 表 人：王露宁
4. 企 业 性 质：有限责任公司
5. 注 册 资 本：贰仟万元整
6. 实 收 资 本：贰仟万元整
7. 统一社会信用代码：91330110742902572C
8. 发 照 机 关：杭州市余杭区市场监督管理局
9. 经 营 业 务 范 围：房地产开发、经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 企业历史沿革及组织结构

良渚花苑房地产公司成立于 2002 年 08 月 26 日，初始注册资本 2000 万元，成立时股东和出资情况如下：浙江物产实业控股（集团）有限公司出资 1800 万元，占注册资本的 90%；浙江物产民用爆破器材专营有限公司出资 200 万元，占注册资本的 10%。

截至评估基准日，良渚花苑房地产公司的注册资本为 2000 万元，实收资本 2000 万元，股权结构未发生变化。

公司下设总经理、副总经理、办公室、财务部、成本部、营销部、工程部、客服部等部门。公司的组织结构图如下：



3. 近三年的资产、负债状况及经营业绩

良渚花苑房地产公司近三年的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 日期	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日

项目 \ 日期	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产	721,027,860.79	894,096,487.24	647,122,525.81
非流动资产	5,335,631.67	551,812.52	399,240.49
资产总计	726,363,492.46	894,648,299.76	647,521,766.30
流动负债	372,634,126.77	727,267,140.65	654,557,857.41
非流动负债	351,000,000.00	150,000,000.00	-
负债总计	723,634,126.77	877,267,140.65	654,557,857.41
股东权益	2,729,365.69	17,381,159.11	-7,036,091.11

良渚花苑房地产公司近三年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	2013 年度	2014 年度	2015 年度
营业收入	-	463,224,693.60	297,111,329.00
营业成本	15,058,543.05	362,969,922.00	244,510,577.82
利润总额	-15,066,543.05	19,613,125.35	-24,417,250.22
净利润	-11,427,742.34	14,651,793.42	-24,417,250.22

备注：上述 2013 数据经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告；2014、2015 年数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

4. 生产经营情况

良渚花苑房地产公司系由浙江物产实业控股（集团）有限公司、浙江物产民用爆破器材专营有限公司共同投资组建的有限责任公司，于 2002 年 8 月 26 日经杭州市工商行政管理局余杭分局核准登记。良渚花苑房地产公司目前专营荀庄项目（原名阳光橘郡），项目拿地时间为 2005 年 1 月 25 日，于 2012 年 12 月 31 日开工并在 2014 年 6 月 30 日全部竣工交付。

荀庄项目位于杭州余杭区良渚街道荀山村。荀庄项目建筑面积为 90,463.76 平方米，其中住宅面积为 87,813.32 平方米，其它面积 4,697.28 平方米，容积率为 0.51。项目总可售面积为 74,530.12 m²，规划车位数 704 个，住宅套数 323 套，均为排屋。

截至 3 月 31 日，存货（包括未售以及已售未交房）面积 33,057.51 平米，已交房面积 41,472.61 平米。已售面积 49,789.71 平米，未售面积 24,740.41 平米，已出售套数占比接近百分之七十。截至评估基准日，已交付套数 180 套，可售套数 116 套，已售未交房套数 27 套。2014 年实现销售收入 46,322 万，2015 年实现销售收入 29,711 万，截至评估基准日，实现销售收入 5,895 万。企业暂时略有亏损，主要是因为项目周期长，财务费用较高。前期主推面积大、户型差、单价低的户型，交付后成本分摊大。项目计划 2017 年底或者 2018 年年初完成所有产品销售。

（三）其他评估报告使用者

本项目资产评估业务约定书载明，除委托方及国家法律、法规规定的评估报告使用者以外，无其他评估报告使用者。

（四）委托方与被评估单位的关系：委托方物产实业公司系被评估单位良渚花苑房地产公司的股东，委托方拟转让其持有的被评估单位的股权。

二、评估目的

根据物产中大集团[2016]41号《物产中大集股份有限公司办公会决议》、物产实业2016年6月1日《浙江物产实业控股（集团）有限公司董事会决议》、浙江物产民用爆破器材专营有限公司2016年6月1日《江物产民用爆破器材专营有限公司董事会决议》，以及浙江物产实业控股（集团）有限公司和浙江物产民用爆破器材专营有限公司的《产权转让立项审批表》，物产实业公司及浙江物产民用爆破器材专营有限公司拟转让其持有的良渚花苑房地产公司股权，为此需要对该经济行为涉及的良渚花苑房地产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良渚花苑房地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

评估对象为涉及上述经济行为的良渚花苑房地产公司的股东全部权益。

评估范围为良渚花苑房地产公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（为设备类固定资产）、流动负债及非流动负债。按照良渚花苑房地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564,520,695.53元、547,629,546.42元、16,891,149.11元。具体内容列表如下。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	564,154,482.45
非流动资产	366,213.08
其中：固定资产	366,213.08
其中：机器设备	366,213.08
资产合计	564,520,695.53
流动负债	237,629,546.42
非流动负债	310,000,000.00
负债合计	547,629,546.42
股东权益	16,891,149.11

良渚花苑房地产公司于评估基准日的资产、负债和股东权益已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实，并出具了《浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司清产核资专项审计报告》（天健审[2016]7246号）。

列入评估范围的主要资产包括货币资金、存货及相关负债等。公司的主要资产情况分别如下：

1. 货币资金

货币资金为银行存款，分别存放在交通银行杭州文晖支行、浙商银行股份有限公司杭州分行营业部、浙商银行股份有限公司杭州良渚支行、杭州银行股份有限公司浣纱支行、北京银行股份有限公司杭州平海支行等银行。

2. 存货

存货为开发产品，均为已开发完成的存量房，位于杭州余杭区良渚街道荀山村荀庄项目部。

经委托方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公允价值以外的价值（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。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2016年3月31日。

由于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，减少和避免评估基准日后的调整事项，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，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方确定本次评估基准日为2016年3月31日。

六、评估假设

1. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

2. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

3. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

七、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、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 物产中大集团[2016]41号《物产中大集股份有限公司办公会决议》；
2. 浙江物产实业公司2016年6月1日《浙江物产实业控股（集团）有限公司董事会决议》；
3. 浙江物产民用爆破器材专营有限公司2016年6月1日《浙江物产民用爆破器材专营有限公司董事会决议》；
4. 浙江物产实业控股（集团）有限公司《产权转让立项审批表》；
5. 浙江物产民用爆破器材专营有限公司的《产权转让立项审批表》。

（二）法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年第91号令）；
2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年第378号令）；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部（2001）第14号令）；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会2005年第12号令）；
5. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部2003年第3号令）
6. 《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）；
7. 《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》；
8. 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规及其相关补充法规；
9. 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. 《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》（中国注册会计师协会会协[2003]18号）；
3. 《关于印发〈资产评估准则—企业价值〉的通知》（中评协[2011]227号）
4. 《关于印发〈资产评估准则—评估报告〉等7项资产评估准则的通知》（中评协[2007]189号）；
5. 《关于印发〈企业国有资产评估报告指南〉的通知》（中评协[2008]218号）；

6. 《关于印发〈评估机构业务质量控制指南〉的通知》（中评协[2010] 214 号）；
7. 《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230 号）；
8. 《关于印发〈资产评估职业道德准则——独立性〉的通知》（中评协〔2012〕248 号）。

（四）权属依据

1. 公司章程、验资报告、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. 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、预售许可证、车辆行驶证和登记证、发票等权属证明资料；
4. 委托方及被评估单位承诺函。

（五）取价依据

1. 当地房地产市场价格的调查资料。
2. 《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《全国汽车报价及评估》、《精实商情》及其他市场价格资料、询价记录；
3. 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；
4. 互联网上查阅的设备、车辆等报价信息；
5. 其他资料。

（六）参考资料及其它

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. 被评估单位提供的中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2013 年度财务审计报告，天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2014—2015 年度财务报表审计报告、评估基准日清产核资专项财务审计报告及其他财务资料、实物资产盘点资料；
3. 被评估单位提供的单位基本情况介绍；
4. 被评估单位相关部门及人员提供的相关材料；
5. 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。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受委托后，按照双方约定，选派资产评估人员，结合被评估单位的资产分布情况，组成评估项目组。于 2016 年 6 月 13 日开始评估前期准备工作，制定评估工作计划，于 2016 年 6 月 15 日正式进驻现场开始评估工作，并于 2016 年 8 月 12 日形成最终专业意见，出具正式资产评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托、前期准备阶段

1. 请委托方明确评估目的、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. 接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；

3. 确定项目负责人和项目组成员，制定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定评估方法等，并对项目组成员进行培训；

4. 根据初步了解的情况和评估对象的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

（二）资产核实阶段

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

1. 对于实物性资产，依据资产评估申报表在被评估单位有关人员的陪同下进行现场实物勘查核实，了解实物性资产状况，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理情况，作出相应记录；

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

3. 收集资产的有关产权登记文件及其他有关证明文件，调查核实资产产权状况；

4. 及时与被评估单位管理层进行沟通，协调解决现场评估中出现的有关问题。

（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

将复核后的评估报告发给委托方征求意见，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方。

九、评估方法

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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。

通过对良渚花苑房地产公司的经营和收益情况的分析，公司因开发荀庄项目而设立，目前项目已开发完成，部分尚未销售，公司目前无其他新开发项目，无法对公司未来收益进行合理预测，

故不宜采用收益法。

通过资产核实程序发现良渚花苑房地产公司各项资产负债权属基本清晰，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，本次评估确定采用资产基础法评估。

资产基础法评估程序实施情况

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

银行存款共有5个账户，均为人民币账户，分别存在交通银行杭州文晖支行、浙商银行股份有限公司杭州分行营业部、浙商银行股份有限公司杭州良渚支行、杭州银行股份有限公司浣纱支行、北京银行股份有限公司杭州平海支行等。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，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，按核实后的账面值确认评估价值。

2. 其他应收款

其他应收款主要为公司代垫个人年金、工程款、投标保证金、履约保证金、水泥专项基金、墙改押金等。坏账准备按账龄分析法提取。评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证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、催讨情况等，并分析款项收回的可能性及坏账的风险经过与被评估单位沟通核实，应收杭州市余杭区散装水泥办公室水泥专项基金及杭州市余杭区发展新型墙体材料办公室墙改押金按照以往浙江省内退还比例约为70%，本次评估参照70%予以确认，除上述款项外，其余应收款无充分证据表明无法全额收回，故本次评估对其他应收款以核实后账面余额进行确认，同事将计提的坏账准备评估为零。

3. 存货

存货为开发产品，系开发完成的杭州良渚荀庄房地产项目的未售存量房产。

由于项目已经完工，且企业对需支付的工程成本等已估价入账，故本次对开发产品采用以下方式进行评估：

按照可售房产的预计售价扣除营业税金及附加、土地增值税、销售费用、管理费用及预计的企业所得税、适当利润后的余额计算确定开发产品评估价值。计算公式为：

开发产品评估价值=预计售价-营业税金及附加-销售费用-管理费用-土地增值税-预计

的企业所得税—适当利润

4. 其他流动资产

其他流动资产系预缴的营业税、所得税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、水利建设基金等。评估人员检查了相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项税费原始发生额正确，为企业可抵扣的税费，故以经核实后的账面值确认为评估价值。

(二) 非流动资产

1. 设备类固定资产

纳入本次评估范围的电子设备 64 台(套)、车辆计 3 辆，公司设备主要分布在公司办公楼内，部分电脑等电子设备随员工出差携带。

评估人员对企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实，对其权属进行了核实。在此基础上，评估人员进行了现场勘查和核实。

委估资产的具体评估情况如下：

A. 电子设备

对于列入评估范围的电子设备，主要采用成本法进行评估，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) 设备重置价值

1) 重置价值的内涵

设备的重置价值一般包括设备购置价、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。其一般计算公式如下：

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、家具等，不存在安装等情况，因此确定重置价值时不需要考虑安装调试费、其他费用和资金成本，评估时仅考虑购置价和运杂费：

重置价值=设备购置价+运杂费

2) 重置价值的确定

对于机器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

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：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

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：

电脑	5 年
打印机、传真机	6 年
空调、冰箱、办公家具	8 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：

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

B. 车辆

对于列入评估范围内的车辆，其中电动观光车的评估方法参照电子设备；对于其余车辆，由于生产日期较早，因技术更新，型号已经淘汰，无法得到全新购置价，但在二手市场上成交较活跃，可得到交易实例，因此采用市场法评估。评估价值即为同类车辆二手市场交易平均价。其中对于杭州牌照的车辆，本次评估时考虑一定的牌照费用。

（三）流动负债

1. 应付账款

应付账款主要为应付对方单位的工程款、货款、保修金等。评估人员通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证，抽查包括购货发票、合同、凭证等相关资料，经核实账表相符，均为企业应承担的债务，故以核实后的账面值确认为评估值。

2. 预收款项

预收款项主要为企业根据业务合同或业务双方约定而预先收取的合同预收款。评估人员通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证，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，以经核实的账面值确认为评估值。

3. 其他应付款

其他应付款主要包括单位往来款项、投标保证金、保证金、定金等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，核对了相关的凭证及有关资料，认为均为实际应承担的债务，其他应付款以经核实的账面值确认为评估值。

4. 应付职工薪酬

应付职工薪酬企业依政策规定提取的应付领导考核奖金、工会经费和历年留存的职工福利费等，评估人员核对了明细账与总账的一致性，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，以经核实的账面值确认为评估值。

5. 应交税费

应交税费主要包括房产税、所得税、土地使用税、个人所得税等，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。

6. 应付利息

应付利息系应计未付的集团公司借款利息。评估人员查阅了有关借款合同，根据借款本金及合同利率对公司截至评估基准日应承担的利息进行了复核，了解了期后实际结算情况，经核实无误。以经核实后的账面价值确认为评估价值。

（四）非流动负债

1. 长期借款

长期借款为公司向集团公司物产中大集团股份有限公司借入的期限在一年以上的信用借款。评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，物产中大集团股份有限公司的借款利息按月（每月 20 日）计提，截至评估基准日应计未付的利息已计入应付利息科目。经核实，各项借款均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

（五）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

十、评估结论

资产账面价值 564,520,695.53 元，评估价值 581,761,311.79 元，评估增值 17,240,616.26 元，增值率为 3.05 %；

负债账面价值 547,629,546.42 元，评估价值 547,629,546.42 元；

股东全部权益账面价值 16,891,149.11 元，评估价值 34,131,765.37 元，评估增值 17,240,616.26 元，增值率为 102.07 %。

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		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-D	D=C/A×100%
流动资产	1	564,154,482.45	581,377,349.79	17,222,867.34	3.05
非流动资产	2	366,213.08	383,962.00	17,748.92	4.85
其中：固定资产	3	366,213.08	383,962.00	17,748.92	4.85
其中：设备类	4	366,213.08	383,962.00	17,748.92	4.85
资产合计	5	564,520,695.53	581,761,311.79	17,240,616.26	3.05
流动负债	6	237,629,546.42	237,629,546.42	-	-
非流动负债	7	310,000,000.00	310,000,000.00	-	-
负债合计	8	547,629,546.42	547,629,546.42	-	-
股东全部权益	9	16,891,149.11	34,131,765.37	17,240,616.26	102.07

评估结论根据以上评估工作得出，评估结果详细情况见评估明细表。

本评估结论不应当被认为是评估对象未来可实现交易价格的保证。

十一、特别事项说明

(一) 在对良渚花苑房地产公司股东全部权益价值评估中，本评估公司对良渚花苑房地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。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是对委托方和被评估单位提供的资料作必要的查验，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前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和良渚花苑房地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，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘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。我们依据委托方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，荀庄项目工程虽然已完工，但是尚未完成工程审价报告和竣工决算，根据当前良渚花苑房地产公司工程部门掌握的情况预计尚有 110,749,584.92 元成本需要支付，本次评估按照该上述金额在应付账款中暂估，如果报告日后实际发生的成本与本次暂估额有差异，将会对评估值产生影响。

(四) 截至评估基准日，良渚花苑房地产公司已声明不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

(五) 良渚房产公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保期限自商品房承购人的首笔个人商品房抵押贷款发放之日起，至银行收妥商品房承购人所购住房的房产所有权证、土地使用证、契税证等房产登记手续止。

(六) 除存货外，本次评估未对资产负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

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

(八) 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。

(九) 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的

假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

(十) 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、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。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

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

(四) 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，相关内容需经本评估公司审阅，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 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2016年3月31日起计算，至2017年3月30日止。

十三、评估报告日

本评估报告日为2016年8月12日。

万邦资产评估有限公司

授权代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：



Handwritten signature of the authorized representative.



资产评估报告附件

- 附件一 有关经济行为文件
- 附件二 被评估单位 2016 年 3 月 31 日清产核资专项审计报告复印件
- 附件三 委托方和被评估单位企业法人营业执照复印件
- 附件四 评估对象涉及的主要资产权属证明资料复印件
- 附件五 委托方和被评估单位承诺函
- 附件六 签字注册资产评估师承诺函
- 附件七 资产评估机构资格证书复印件
- 附件八 资产评估机构企业法人营业执照复印件
- 附件九 签字注册资产评估师资格证书复印件
- 附件十 资产评估业务约定书复印件

附件一

一、有关经济行为文件

1. 物产中大集团[2016]41号《物产中大集股份有限公司办公会决议》；
2. 浙江物产实业公司2016年6月1日《浙江物产实业控股(集团)有限公司董事会决议》；
3. 浙江物产民用爆破器材专营有限公司2016年6月1日《浙江物产民用爆破器材专营有限公司董事会决议》；
4. 浙江物产实业控股(集团)有限公司《产权转让立项审批表》；
5. 浙江物产民用爆破器材专营有限公司的《产权转让立项审批表》。

物产中大集团股份有限公司办公会决议 〔2016〕41号

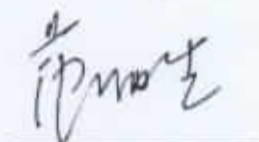
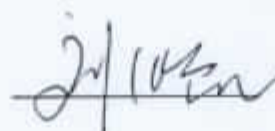
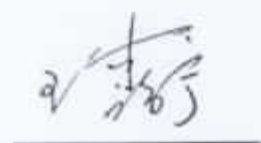
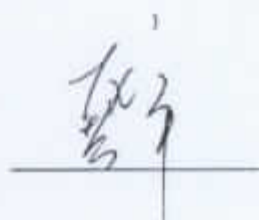
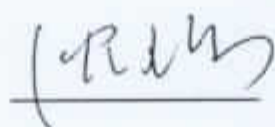
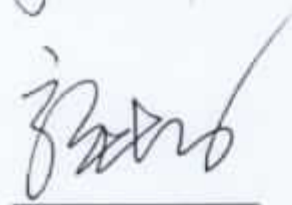
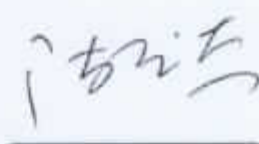
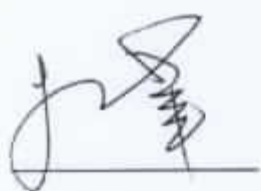
物产中大集团股份有限公司（以下简称“集团公司”）办公会于2016年6月5日以通讯表决方式举行，应参加表决领导9名，实际参加表决领导9名。会议通过如下决议：

同意中大地产、物产实业、物产民爆将投资杭州中大圣马置业有限公司、浙江中大正能量房地产有限公司、武汉市巡司河物业发展有限公司、武汉中大十里房地产开发有限公司、四川思源科技开发有限公司、成都浙中大地产有限公司、中大房地产集团南昌有限公司、宁波国际汽车城开发有限公司、富阳中大房地产有限公司、富阳中大酒店管理有限公司、中大房地产集团上虞有限公司、江西中地投资有限公司、中大房地产集团南昌圣马房地产有限公司、南昌中大房地产有限公司、杭州中大银泰城购物中心有限公司和浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司等16家标的公司而持有的股权及其项下权益组成股权资产包整体打包公开挂牌转让，同时，收回股东及关联企业在该16家标的公司的借款本金本息。

股权转让项目要严格按照省国资委和集团公司的相关规定，认真做好资产评估和评估备案工作，聘请省国资委阳光库的资产评估机构对转让资产进行评估，评估基准日为2016年3月31日。转让在具备国有产权转让业务资格的产权交易机构公开进行，首次挂牌价不低于经集团确认的评估备案价格。

由集团不动产部牵头相关部门配合成立专门工作小组，指导、督办、协同相关工作，请中大地产也成立相应的工作小组，具体承办相应工作。各小组要抓紧时间积极推进转让工作，节点工作要及时向集团报告。

领导签名：



物产中大集团股份有限公司

2016年6月5日

浙江物产实业控股（集团）有限公司
董事会决议

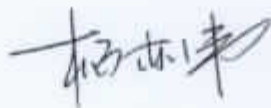
浙江物产实业控股（集团）有限公司（下称：公司）董事会于2016年6月1日决议：

为配合推进集团“一体两翼”整体战略实施，聚焦主业发展，加快产业转型升级，切实贯彻“一强二增三减”的经营方针，经研究，拟公开挂牌转让公司持有的浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司（以下简称“物产良渚花苑公司”）全部股权，同时转让股东及关联企业对象物产良渚花苑公司的全部债权。

我司将严格按照省国资委和集团公司的相关规定，认真做好资产评估和评估备案工作，聘请省国资委阳光库的资产评估机构对转让资产进行评估，评估基准日为2016年3月31日。转让将在具备国有产权转让业务资格的产权交易机构公开进行，首次挂牌价不低于经集团确认的评估备案价格。

本次决议自出席会议的董事签字后生效。

公司全体董事签署：



签署日期：2016年6月1日

关于申请转让项目公司股权的立项报告

物产中大集团股份有限公司：

根据物产中大集团聚焦主业的战略发展要求，经浙江物产实业董事会研究，拟对持有的浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司 90%的股权进行评估挂牌转让，同时要求受让方承继股东及关联企业浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司的全部债权。

具体资产转让标的的经营情况如下(截至2015年12月31日)：

注册资本	2000 万元
营业收入	2.97 亿元
净利润	-2415 万元
净资产	-703.6 万元

浙江物产实业将严格按照国有资产监管要求与上市公司的规定开展审计和评估工作，恳请集团予以立项。

特此报告！

浙江物产实业控股（集团）有限公司

2016年6月2日



浙江物产民用爆破器材专营有限公司

董事会决议

浙江物产民用爆破器材专营有限公司（下称：公司）董事会于2016年6月1日在公司会议室召开，公司董事张飏、陈鸿旭、马福民、洪卫良、佟智慧、黄铁飞、李达庆出席。会议应到董事7人，实到7人，符合《公司法》和公司《章程》的规定。

经出席本次会议的董事讨论，作出如下决议：

为配合推进集团“一体两翼”整体战略实施，聚焦主业发展，加快产业转型升级，切实贯彻“一强二增三减”的经营方针，经研究，拟公开挂牌转让公司持有的浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司（以下简称“物产良渚花苑公司”）全部股权，同时转让股东及关联企业对物产良渚花苑公司的全部债权。

我司将严格按照省国资委和集团公司的相关规定，认真做好资产评估和评估备案工作，聘请省国资委阳光库的资产评估机构对转让资产进行评估，评估基准日为2016年3月31日。转让将在具备国有产权转让业务资格的产权交易机构公开进行，首次挂牌价不低于经集团确认的评估备案价格。

本次决议自出席会议的董事签字后生效。

（以下无正文）

(本页为签字页)

公司全体董事签署:

张 飏: 张飏

陈鸿旭: 陈鸿旭 马福民: 马福民

洪卫良: 洪卫良 佟智慧: 佟智慧

黄铁飞: 黄铁飞 李达庆: 李达庆

签署日期: 2016年6月1日

关于申请转让项目公司股权的立项报告

物产中大集团股份有限公司：

根据物产中大集团聚焦主业的战略发展要求，经浙江物产民爆党委、董事会研究，拟对持有的浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司 10%的股权进行评估挂牌转让，同时要求受让方承继股东及关联企业对物产良渚花苑公司的全部债权。

具体资产转让标的的经营情况如下(截至2015年12月31日)：

注册资本	2000 万元
营业收入	2.97 亿元
净利润	-2415 万元
净资产	-703.6 万元

浙江民爆将严格按照国有资产监管要求与上市公司的规定开展审计和评估工作，恳请集团予以立项。

特此报告！

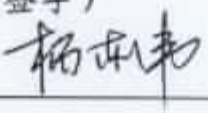
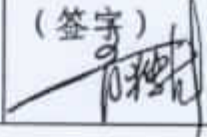
浙江物产民用爆破器材专营有限公司


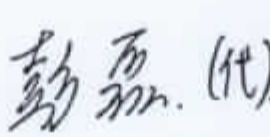

2016年6月2日



附表 1

产权转让立项审批表

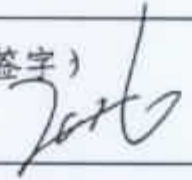
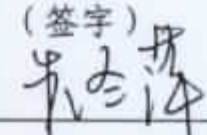
转让方	浙江物产实业控股（集团）有限公司		
转让标的	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司全部股权和债权。		
转让标的所在地	杭州市余杭区		
转让方责任人	(签字) 	转让项目负责人	(签字) 
转让必要性	物产中大集团聚焦主业、产业调整的战略发展要求。		
转让前股权结构	(填写股东全称及出资形式、出资比例) 浙江物产实业控股（集团）有限公司现金出资，持有90%股权。 浙江物产民用爆破器材专营有限公司现金出资，持有10%股权。		
转让后股权结构	(填写股东全称及出资形式、出资比例) 受让方持有100%股权。		
转让方式及价格	拟转让方式	拟挂牌价格/协商价格（万元）	
	公开挂牌✓	不低于经集团确认的评估备案价格	
	拍卖		
	协议转让		
资产评估情况	评估基准日	2016年3月31日	
	评估范围	整体资产	


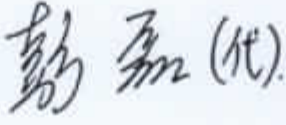

拟受让方条件	主业为房地产开发，排名国内前 30 名。 资金实力雄厚，能偿还股东借款。	
职工安置方案	委托中大地产代建，无需安置职工。	
转让收益的处置	归属股东。	
风险识别及控制	另行制定方案，报集团审批。	
附件名称	无	
结论	根据物产中大集团“一体两翼”发展战略要求，公司聚焦主业发展，拟公开挂牌转让公司持有的浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司全部股权，我司将严格按照省国资委和集团公司的相关规定，认真做好资产评估和评估备案工作，评估基准日为 2016 年 3 月 31 日。转让将在具备国有产权转让业务资格的产权交易机构公开进行，首次挂牌价不低于经集团确认的评估备案价格。同时转让股东及关联企业对象物产良渚花苑公司的全部债权。	
 2016 年 6 月 2 日	办事机构 负责人签字  2016 年 6 月 4 日	 2016 年 6 月 5 日

本表正反面打印，签字盖章后有效

附表 1

产权转让立项审批表

转让方	浙江物产民用爆破器材专营有限公司		
转让标的	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司全部股权和债权。		
转让标的所在地	杭州市余杭区		
转让方责任人	(签字) 	转让项目负责人	(签字) 
转让必要性	物产中大集团聚焦主业、产业调整的战略发展要求。		
转让前股权结构	(填写股东全称及出资形式、出资比例) 浙江物产实业控股(集团)有限公司现金出资, 持有90%股权。 浙江物产民用爆破器材专营有限公司现金出资, 持有10%股权。		
转让后股权结构	(填写股东全称及出资形式、出资比例) 受让方持有100%股权。		
转让方式及价格	拟转让方式	拟挂牌价格/协商价格(万元)	
	公开挂牌✓	不低于经集团确认的评估备案价格	
	拍卖		
	协议转让		
资产评估情况	评估基准日	2016年3月31日	
	评估范围	整体资产	

拟受让方条件	主业房地产开发，排名国内前30名。 资金实力雄厚，能偿还股东借款。	
职工安置方案	委托中大地产代建，无需安置职工。	
转让收益的处置	归属股东。	
风险识别及控制	另行制定方案，报集团审批。	
附件名称		
结论	根据物产中大集团“一体两翼”发展战略要求，公司聚焦主业发展，拟公开挂牌转让公司持有的浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司全部股权，我司将严格按照省国资委和集团公司的相关规定，认真做好资产评估和评估备案工作，评估基准日为2016年3月31日。转让将在具备国有产权转让业务资格的产权交易机构公开进行，首次挂牌价不低于经集团确认的评估备案价格。同时转让股东及关联企业对象物产良渚花苑公司的全部债权。	
 2016年6月2日	办事机构 负责人签字  2016年6月4日	 2016年6月5日

本表正反面打印，签字盖章后有效

附件二

二、被评估单位有关财务报表复印件

良渚花苑房地产公司评估基准日 2016 年 3 月 31 日清产核资专项审计报告

浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司

清产核资专项审计报告

目 录

一、清产核资专项审计报告.....	第 1—14 页
二、附件.....	第 15—19 页
(一) 清产核资工作情况表	第 15—17 页
1. 资金核实申报表.....	第 15 页
2. 企业基本情况表.....	第 16 页
3. 资产减值准备清查情况表.....	第 17 页
(二) 重要资产清查表	第 18 页
1. 房屋建筑物清查明细表.....	第 18 页
(三) 清产核资承诺书	第 19 页

浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司

清产核资专项审计报告

天健审〔2016〕7246号

物产中大集团股份有限公司：

我们接受委托，对浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司（以下简称物产良渚公司或公司）以2016年3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、可靠和完整是物产良渚公司管理层的责任。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，在物产良渚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，我们结合物产良渚公司实际情况，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

本次清产核资的范围为物产良渚公司一家。

物产良渚公司系由浙江物产实业控股（集团）有限公司（以下简称物产实业公司）和浙江物产民用爆破器材专营有限公司共同投资组建的有限责任公司，于2002年8月26日在杭州市工商行政管理局余杭分局登记注册，现持有统一社会信用代码为91330110742902572C的营业执照。公司注册地：杭州余杭区良渚街道荀山村。法定代表人：王露宁。经营期限为自2002年8月26日至2022年8月25日。

公司现有注册资本人民币2,000万元，其中：物产实业公司出资人民币1,800万元，占注册资本的90%；浙江物产民用爆破器材专营有限公司出资人民币200万元，占注册资本的10%。

经营范围：房地产开发、经营。

物产良渚公司2016年3月31日财务报表“基准数”项下反映的资产总额为565,065,670.04元，负债总额为576,021,672.30元，所有者权益为-10,956,002.26元，其中：实收资本20,000,000.00元，盈余公积34,940.67元，未分配利润-30,990,942.93元。

物产良渚公司进行了全面自查，但由于时间原因，未单独形成自查报告，自查中发现的调整事项在清产核资专项审计中进行了调整。

二、清产核资专项审计的依据

本次清产核资专项财务审计的依据主要有：

(一) 法规依据

1. 国务院国有资产监督管理委员会2003年9月9日印发的《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2003年9月13日印发的《国有企业资产损失认定工作规则》(国资评价〔2003〕72号)；
3. 国务院国有资产监督管理委员会2003年9月13日印发的《国有企业清产核资工作规程》(国资评价〔2003〕73号)；
4. 国务院国有资产监督管理委员会2003年9月13日印发的《国有企业清产核资资金核实工作规定》(国资评价〔2003〕74号)；
5. 国务院国有资产监督管理委员会2003年9月18日印发的《国有企业清产核资经济鉴证工作规则》(国资评价〔2003〕78号)；
6. 国务院国有资产监督管理委员会关于清产核资有关问题解答；
7. 《企业会计准则》；
8. 《中国注册会计师执业准则》；
9. 浙江省人民政府国有资产监督管理委员会关于清产核资有关问题解答；
10. 浙江省人民政府国有资产监督管理委员会《中介机构在国有企业清产核资中应承担的任务与职责》(浙国资统评〔2004〕10号)；
11. 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)；

12. 其他相关文件。

(二) 行为依据

本所接受委托，对物产良渚公司以 2016 年 3 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 2016 年 3 月 31 日。

(二) 工作起止日

物产良渚公司清产核资工作自 2016 年 6 月 13 日进入实施阶段，2016 年 6 月 16 日我们完成对物产良渚公司清产核资结果的外勤审计工作。

(三) 具体实施情况

结合物产良渚公司具体情况及物产中大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措施：

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. 对重要的土地、房产等一一进行核实；

6. 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，物产良渚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：元

项 目	基准数	清查数	审计调减数	中介机构审定数
流动资产	564,699,456.96	564,699,456.96	544,974.51	564,154,482.45

非流动资产	366,213.08	366,213.08		366,213.08
资产合计	<u>565,065,670.04</u>	<u>565,065,670.04</u>	<u>544,974.51</u>	<u>564,520,695.53</u>
	基准数	清查数	审计调减数	中介机构审定数
流动负债	266,021,672.30	266,021,672.30	28,392,125.88	237,629,546.42
非流动负债	310,000,000.00	310,000,000.00		310,000,000.00
负债合计	<u>576,021,672.30</u>	<u>576,021,672.30</u>	<u>28,392,125.88</u>	<u>547,629,546.42</u>
	基准数	清查数	审计调减数	中介机构审定数
实收资本	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
盈余公积	34,940.67	34,940.67		34,940.67
未分配利润	-30,990,942.93	-30,990,942.93	-27,847,151.37	-3,143,791.56
所有者权益合计	<u>-10,956,002.26</u>	<u>-10,956,002.26</u>	<u>-27,847,151.37</u>	<u>16,891,149.11</u>

(二) 关于清产核资审计调整事项的说明

物产良渚公司“清查数”项下反映的资产总额 565,065,670.04 元，负债总额 576,021,672.30 元，所有者权益 -10,956,002.26 元。经审计调整后，资产总额 564,520,695.53 元，负债总额 547,629,546.42 元，所有者权益 16,891,149.11 元。具体调整事项如下：

(1) 根据公司会计政策调整坏账准备计提金额，相应调增其他应收款 5,989.25 元，调增未分配利润 5,989.25 元；

(2) 根据审定利润总额厘定当期所得税费用，相应调减未分配利润 1,065,424.23 元，调增应交税费 1,065,424.23 元；

(3) 将期末应交税费红字余额转列至其他流动资产，相应调增其他流动资产和应交税费 23,600,558.91 元；

(4) 物业管理费跨期调整，相应调减未分配利润 1,062,208.42 元，调增应付账款 1,062,208.42 元；

(5) 房产税跨期，相应调减未分配利润 118,406.52 元，调增应交税费 118,406.52 元；

(6) 补提 2016 年 1-3 月土地使用税，相应调减未分配利润 88,420.84 元，调增应交税费 88,420.84 元；

(7) 应付资金占用息转列至其他应付款，相应调增其他应付款 3,817,513.69 元，调减应付利息 3,817,513.69 元；

(8) 根据公司会计政策重新厘定预估成本，相应调减应付账款 54,327,144.80 元，调增未分配利润 30,175,622.13 元，调减存货 24,151,522.67 元。

(三) 资产损益申报及确认情况

1. 企业申报处理的资产损失

物产良渚公司无申报处理的资产损失。

2. 经审核确认的按已执行的《企业会计准则》清查出的资产损失

经审核确认，物产良渚公司按《企业会计准则》清查，无资产损失。

3. 资产减值准备

物产良渚公司按《企业会计准则》计提的资产减值准备基准数共计 1,076,382.88 元，本次清产核资调增数共计 -5,989.25 元，审计确认数共计 1,070,393.63 元。资产减值准备审定数分项目金额为：其他应收款坏账准备 1,070,393.63 元。

4. 大额减值准备计提情况说明

物产良渚公司无大额减值准备计提情况。

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. 遵循企业会计准则的声明

公司执行财政部 2006 年 2 月公布的《企业会计准则》，并自 2014 年 7 月 1 日起执行财政部于 2014 年修订的《企业会计准则——基本准则》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》，以及财政部于 2014 年新制定发布的《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》和《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》等八项具体会计准则。本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、经营成果和货币资金流量等有关信息。

2. 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》和其他各项具体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。

3. 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。本次清产核资基准日为2016年3月31日，本报告所列期末数为2016年3月31日。

4. 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5. 应收款项

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄1年以内（含，下同）的，按其余额的0.80%，账龄1-2年的，按其余额的30.00%；账龄2-3年的，按其余额的80.00%；账龄3年以上的，按其余额100.00%计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

根据物产中大集团股份有限公司统一会计政策，对应收物产中大集团股份有限公司合并报表范围内关联方的款项不计提坏账准备。

6. 存货

(1) 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

(2) 发出存货的计价方法

1) 发出材料采用月末一次加权平均法。

2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(3) 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

7. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2) 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率	年折旧率(%)
运输工具	10	5%	9.50
电子及其他设备	5	5%	19.00

(3) 固定资产减值准备的提取

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

8. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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。

(2) 借款费用资本化期间

1) 当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) 暂停资本化：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) 停止资本化：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者可销售状态时，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(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或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之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

9. 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。

(2) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：① 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；② 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；③ 收入的金额能够可靠地计量；④ 相关的经济利益很可能流入；⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按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完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流

入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(4) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

(5) 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

(二) 资金核实申报表重要项目注释

1. 货币资金

项 目	期末数
银行存款	41,684,083.24
合 计	<u>41,684,083.24</u>

2. 其他应收款

(1) 账龄分析

账 龄	期末数			账面价值
	账面余额	比例(%)	坏账准备	
2-3 年	7,372.04	0.69	5,897.63	1,474.41
3 年以上	1,064,496.00	99.31	1,064,496.00	
合 计	<u>1,071,868.04</u>	<u>100.00</u>	<u>1,070,393.63</u>	<u>1,474.41</u>

(2) 期末无应收关联方款项。

3. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数
-----	-----

	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	498,868,365.89		498,868,365.89
合计	<u>498,868,365.89</u>		<u>498,868,365.89</u>

(2) 存货期末余额中包含借款费用资本化金额 88,931,374.63 元。

4. 其他流动资产

项目	期末数		账面价值
	账面余额	减值准备	
预缴税金	23,600,558.91		23,600,558.91
合计	<u>23,600,558.91</u>		<u>23,600,558.91</u>

5. 固定资产

类别	资产原值	累计折旧	减值准备	账面价值
运输工具	585,400.00	329,738.27		255,661.73
电子及其他设备	396,632.00	286,080.65		110,551.35
合计	<u>982,032.00</u>	<u>615,818.92</u>		<u>366,213.08</u>

6. 应付账款

(1) 明细情况

账龄	期末数
1年以内	15,304,595.68
1-2年	1,689,565.40
2-3年	116,943,939.71
3年以上	9,460.00
合计	<u>133,947,560.79</u>

(2) 应付关联方款项

关联方名称	期末数
杭州长乐森茂园林工程有限公司	221,568.70
浙江丹特卫顿热泵有限公司	5,565,520.00
小计	<u>5,787,088.70</u>

7. 预收款项

(1) 明细情况

账 龄	期末数
1 年以内	17,328,186.00
1-2 年	31,134,167.00
2-3 年	15,641,699.00
3 年以上	22,386,778.00
合 计	<u>86,490,830.00</u>

(2) 期末无预收关联方款项。

8. 应付职工薪酬

项 目	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	9.96
工会经费	3,709.00
职工教育经费	2,610.00
合 计	<u>6,328.96</u>

9. 应交税费

项 目	期末数
企业所得税	1,065,424.23
代扣代缴个人所得税	15,329.67
房产税	118,406.52
土地使用税	88,420.84
合 计	<u>1,287,581.26</u>

10. 应付利息

项 目	期末数
长期借款应付利息	76,983.00
合 计	<u>76,983.00</u>

11. 其他应付款	
(1) 账龄分析	
账 龄	期末数
1年以内	13,554,771.93
1-2年	676,458.76
2-3年	49,675.00
3年以上	1,539,356.72
合 计	<u>15,820,262.41</u>
(2) 应付关联方款项	
关联方名称	期末数
中大房地产集团有限公司	316,528.72
浙江丹特卫顿热泵有限公司	723,700.00
物产中大集团股份有限公司	12,810,666.67
小 计	<u>13,850,895.39</u>
12. 长期借款	
项 目	期末数
委托借款	310,000,000.00
合 计	<u>310,000,000.00</u>
13. 实收资本	
投资者名称	期末数
物产实业公司	18,000,000.00
浙江物产民用爆破器材专营有限公司	2,000,000.00
合 计	<u>20,000,000.00</u>
14. 盈余公积	
项 目	期末数
盈余公积	34,940.67

合计 34,940.67

15. 未分配利润

项目	金额
期初未分配利润	-27,071,031.78
加：本期净利润	23,927,240.22
期末未分配利润	<u>-3,143,791.56</u>

八、本报告适用范围

本报告仅供物产中大集团股份有限公司审批、审查物产良渚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. 企业基本情况表
3. 资产减值准备清查情况表

（二）重要资产清查明细表

1. 房屋建筑物清查明细表

（三）清产核资承诺书

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

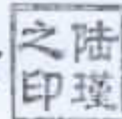


中国注册会计师：林聆



中国注册会计师：陆瑾

陆瑾



二〇一六年六月十六日

资金核实申报表

附件 (一) 1.

金额单位: 元

项 目	行 次	账 面 数	会计差错 调整	企业申报资产净损失		清 算 数	审 计 调 整 数	中 介 机 构 审 定 数	项 目	行 次	账 面 数	会计差错 调整	企业申报资产净损失		清 算 数	审 计 调 整 数	中 介 机 构 审 定 数	
				小 计	资产损失								小 计	资产损失				
项 目	行 次	账 面 数	会计差错 调整	4-5-6	5	7-5-4	8	9-7-8	项 目	行 次	账 面 数	会计差错 调整	13-10-11	14	15	16-12-13	17	18-16-17
货币资金	1	41,884,083.24							货币资金	46								
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2	41,884,083.24							短期借款	47								
衍生金融资产	3								以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	48								
买入返售金融资产	4								衍生金融负债	49								
应收票据	5								应付票据	50								
应收账款	6								应付账款	51	187,212,487.17					187,212,487.17	53,384,836.38	133,847,650.79
预付账款	7								预收账款	52	86,490,830.00					86,490,830.00	86,490,830.00	86,490,830.00
应收利息	8								应收利息	53	6,328.96					6,328.96	6,328.96	6,328.96
应收股利	9								应付职工薪酬	54	-23,885,228.24					-23,885,228.24	-24,872,810.50	1,387,581.26
其他应收款	10	-4,514.84				-4,514.84	-5,989.25	1,474.41	应交税费	55	3,894,486.69					3,894,486.69	3,817,511.69	76,983.00
存货	11	523,019,888.56				523,019,888.56	24,151,522.87	498,868,365.69	应付利息	56								
一年内到期的非流动资产	12								应付股利	57	12,002,748.72					12,002,748.72	-3,817,511.69	15,820,260.41
其他流动资产	13								其他应付款	58								
流动资产合计	14	564,699,456.96				564,699,456.96	-23,600,558.91	23,600,558.91	一年内到期的非流动负债	59								
非流动资产	15								其他流动负债	60	266,021,672.30					266,021,672.30	237,629,546.42	237,629,546.42
可供出售金融资产	16								流动负债合计	61								
持有至到期投资	17								非流动负债	62	310,000,000.00					310,000,000.00	310,000,000.00	310,000,000.00
长期股权投资	18								长期借款	63								
投资性房地产	19								应付债券	64								
固定资产	20								长期应付款	65								
在建工程	21	366,213.08				366,213.08		366,213.08	专项应付款	66								
无形资产	22								预计负债	67								
开发支出	23								递延所得税负债	68								
商誉	24								其他非流动负债	69	310,000,000.00					310,000,000.00	310,000,000.00	310,000,000.00
长期待摊费用	25								非流动负债合计	70	576,021,672.30					576,021,672.30	576,021,672.30	576,021,672.30
递延所得税资产	26								负债合计	71								
油气资产	27								所有者权益	72	20,000,000.00					20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
无形资产	28								实收资本	73								
开发支出	29								减:库存股	74								
商誉	30								盈余公积	75	34,940.67					34,940.67	34,940.67	34,940.67
长期待摊费用	31								未分配利润	76	-30,990,942.93					-30,990,942.93	-30,990,942.93	-3,143,791.56
递延所得税资产	32								其他综合收益	77								
其他非流动资产	33								归属于母公司所有者权益合计	78	-10,956,002.26					-10,956,002.26	-27,847,151.37	16,891,149.11
非流动资产合计	34	366,213.08				366,213.08		366,213.08	少数股东权益	79								
资产总计	35	930,912,540.04				930,912,540.04		930,912,540.04	所有者权益合计	80	-10,956,002.26					-10,956,002.26	-27,847,151.37	16,891,149.11
	36								负债和所有者权益总计	81	565,065,670.04					565,065,670.04	565,065,670.04	565,065,670.04
	37	565,065,670.04				565,065,670.04		565,065,670.04	负债和所有者权益总计	82	565,065,670.04					565,065,670.04	544,974.51	564,520,695.53

注:资金核实申报表按会计准则编制,如有未列明项目,请补充说明并可能企业执行的会计准则的相关规定进行调整。

附件 (一) 2.

企业基本情况表

企清工作2表
金额单位: 元

2016年03月31日

编制单位: 浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司

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		其中: (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	17	5、其他土地资产 (包括未入账)	53		
(二) 职工人数	14	17	(二) 按土地资产取得情况分:	54		
其中: 在岗职工人数	15	17	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	33,057.51	498,868,365.89
(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	33,057.51	498,868,365.89
(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、基准日剥离和剥离后留存资产余额	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) 留存资产	70		
2、担保金额	31		1、留存的职工安置费	71		
3、逾期未偿还的担保金额	32		2、留存的系统统筹费	72		
4、需承担偿付责任的担保金额	33		3、离退休人员统筹以外的费用	73		
(二) 对集团外部提供担保情况	34		4、内退人员生活费用等	74		
1、担保笔数 (笔)	35		5、其他	75		
2、担保金额	36		十二、未还款情况:	76		
3、逾期未偿还的担保金额	37		(一) 清查出的逾期借款本金	77		
4、需承担偿付责任的担保金额	38		(二) 清查出的无法付出的应付款项	78		
其中: 逾期抵押资产	39		其中: 三年以上无法付出的应付款项	79		
	40			80		

资产减值准备清查情况表

金额单位: 元

2016年03月31日														
项 目	行 次	账 面 数	会计差错调整		审 计 调 整	中 介 机 构 审 定 数	项 目	行 次	账 面 数	会计差错调整		审 计 调 整 数	中 介 机 构 审 定 数	
			小 计	其中: 申报资产损 生转回的减值准备						小 计	其中: 申报资产损 生转回的减值准备			
一、应收款项	0	2	3	4	6	7	栏次	-	8	9	10	11	12	13
账龄1年以内(含1年)	1	1,076,382.88			-5,989.25	1,070,393.63	五、长期股权投资	20						
账龄1至2年(不含1年)	2						其中: 对子公司的投资	21						
账龄2至3年(不含2年)	3	9,675.27			-9,675.27		对合营和联营企业的投资	22						
账龄3至4年(不含3年)	4	2,211.61			3,686.02	5,897.63	六、投资性房地产	23						
账龄4至5年(不含4年)	5						七、固定资产	24						
账龄5年以上(不含5年)	6	3,000.00				3,000.00	其中: 土地	25						
二、存货	7	1,061,496.00				1,061,496.00	房屋、建筑物	26						
原材料	8						机器设备	27						
库存商品	9						交通运输工具及其他	28						
产成品	10						八、工程物资减值准备	29						
低值易耗品	11						九、在建工程	30						
其他存货	12						十、无形资产	31						
三、可供出售金融资产	13						其中: 专利权	32						
其中: 股票	14						商标权	33						
债券	15						十一、商誉减值准备	34						
基金	16						十二、其他	35						
四、持有至到期投资	17							36						
其中: 债券	18							37						
	19						合 计	38	1,076,382.88			1,076,382.88	-5,989.25	1,070,393.63

房屋建筑物清查明细表

2016年3月31日

编制单位：浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司

序号	单位名称	房屋建筑物名称	房产证号	建造年代	座落地址	用途	面积 (m ²)	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
	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司	荷庄	无	2014年6月	浙江省杭州市余杭区良渚街道荷山村	出售	33,057.51	498,868,365.89			498,868,365.89	
	合计						33,057.51	498,868,365.89			498,868,365.89	

附件（三）

中介机构清产核资专项审计承诺书

物产中大集团股份有限公司：

根据委托，我所组织审计组对浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司的清产核资结果进行了专项财务审计，已按规定提交了该公司的清产核资专项审计报告（天健审（2016）7246号）。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》的规定对浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司的清产核资结果实施了审计，所出的浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司的清产核资专项审计报告是真实、合法、完整的。

上述承诺如有虚假，我所愿承担相应的法律责任。

注册会计师：

林吟



注册会计师：

陆瑾



执行事务合伙人：

胡少先

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一六年六月十六日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913300005793421213 (1/3)

名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 杭州市西溪路128号9楼

执行事务合伙人 胡少先

成立日期 2011年07月18日

合伙期限 2011年07月18日至长期

经营范围 审计企业会计报表、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。（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



2016年 03月 02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

附件三

三、委托方和被评估单位企业法人营业执照复印件



营业执照

统一社会信用代码 91330000142918378X

名称 浙江物产实业控股（集团）有限公司
 类型 有限责任公司（法人独资）
 住所 杭州市环城西路 56 号
 法定代表人 杨东伟
 注册资本 伍亿元整
 成立日期 1993 年 04 月 05 日
 营业期限 1993 年 04 月 05 日 至 长期
 经营范围 金属材料、建筑材料、机电设备（含小轿车）、木材、化肥、农副产品（不含食品）、五金交电、印刷制品、日用品、文体用品销售；信息服务业务（不含证券、期货咨询）；经营进出口业务（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）。



登记机关

2015 年 09 月 29 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

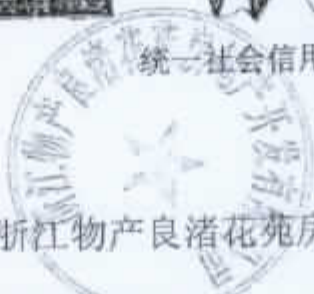
企业信用信息公示系统网址：<http://gsxt.zj.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

统一社会信用代码 91330110742902572C



名称	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司
类型	有限责任公司
住所	杭州余杭区良渚街道荀山村
法定代表人	王露宁
注册资本	贰仟万元整
成立日期	2002年08月26日
营业期限	2002年08月26日至2022年08月25日止
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



2016年04月14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

附件四

四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

- 1、 国有土地使用证复印件 1 份
- 2、 机动车辆行驶证复印件 2 份

浙 江 省 杭 州 市 第 一 房 地 产 局

土地使用权人 浙江物产良渚花筑房地产开发有限公司
余杭区良渚镇石山村

宗地编号 9-110-10-14 图号 杭地出(2003)第 010号

用途 城镇综合住宅 取得价格

使用期限 出让 起止日期 2003年1月24日

使用面积 44400.0 M² 使用面积 24400.0 M²
出让面积 10000.0 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审核属实，准予登记，颁发此证。



杭州市 230000



No. 1110600001

中华人民共和国
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 浙AQF708 车辆类型 小型普通客车

所有人 浙江房产集团有限公司

地址 浙江省杭州市余杭区良渚街道葛山村

品牌型号 菲亚特 北京现代牌BH6430KX

车辆识别代号 VIN LFNB5JB59X160932

发动机号码 9B252591

注册日期 2009-09-01 发证日期 2009-09-01

浙江杭州
市公安局文
明交警大队

浙AQF708 检验有效期至 2012 年 09 月浙A(61)

浙AQF708 检验有效期至 2012 年 09 月浙A(61)

浙AQF708 检验有效期至 2016 年 09 月浙A(99)



中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 浙A00000 车型类别 Vehicle Type 小型汽车 Small Car

所有人 Owner 浙江物产良渚房地产开发有限公司 Zhejiang Wuchan Liangzhu Real Estate Development Co., Ltd.

住址 Address 浙江省杭州市余杭区良渚街道田村 Zhejiang Province Hangzhou City Yuhang District Liangzhu Street Tian Village

使用性质 Use Character 非营运 Non-operational 排量/功率 Displacement/Power 1.8L/105kW

浙江省杭州市 车辆识别代号 VIN 浙A00000 18888888888888888888

市公安局交 发动机号码 Engine No. 18888888888888888888

通警察支队 注册日期 Reg. Date 2009-08-20 发证日期 Issue Date 2009-08-20



号册号 浙A9793D 档案编号 _____
 核定人数 7人 总吨位 25235g
 核定载重 12100g 核定载质量 _____
 外牌号 浙A·1257 浙A1257 浙A1257
 备注 _____

检验有效期至2011年07月浙A(01)



浙A9793D 检验有效期至2013年07月浙A(01)

浙A9793D 检验有效期至2015年07月浙A(01)

浙A9793D 检验有效期至2016年07月浙A(99)



附件五

五、委托方和被评估单位承诺函

- 1、委托方承诺函
- 2、被评估单位承诺函

委托方承诺函

万邦资产评估有限公司：

我公司因股权转让需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的浙江物产良渚花苑房地产开发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。

委托方：浙江物产实业控股（集团）有限公司（盖章）

法定代表人（签字）：

2016年8月12日



被评估单位承诺函

万邦资产评估有限公司：

因股权转让的需要，怡和置业控股集团有限公司委托贵公司对本公司股东全部权益进行评估，为确保贵公司客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，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. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 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；
5. 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；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交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；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位：（签章）



法定代表人（签章）：



2016年8月12日

附件六

六、签字注册资产评估师承诺函

注册资产评估师承诺函

浙江物产实业控股（集团）有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让股权涉及的浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司的股东全部权益，以 2016 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：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：



注册资产评估师：



2016 年 8 月 12 日

附件七

七、资产评估机构资格证书复印件



资产评估资格证书

经审查，

万邦资产评估有限公司

符合《资产

评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。



批准文号：浙国资评[2000]104号

证书编号：30040001

批准机关：

发证时间：000



序列号：00011118

中华人民共和国财政部印制

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

存根号：000135



发证时间：二
月十

附件八

八、资产评估机构企业法人营业执照复印件



营 业 执 照

(副 本)

注册号 330200000038481

名 称 万邦资产评估有限公司
 类 型 有限责任公司
 住 所 海曙区布政巷 16 号科创大厦 1903 室
 法定代表人 梅芳
 注册 资 本 伍仟万元整
 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 日止
 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。（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



2014 年 05 月 08 日

附件九

九、签字注册资产评估师资格证书复印件

评估项目组成员名单

<u>项目分工</u>	<u>姓名</u>	<u>执业资格或职务</u>
项目负责人:	任丕华	注册资产评估师
项目组成员:	马百金	注册资产评估师
	曹鲁	注册资产评估师
	李悠悠	助理人员



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 马百会

性别: 男

身份证号: 330109650816403

机构名称: 浙江万邦资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 33000137

发证日期: 2011年10月18日

初次注册时间: 2001年9月30日

本人签名:

本人印章:



检验登记

本证经检验
继续有效一年

年检合格

2012年3月14日

本证经检验
继续有效一年

年检合格

2013年3月26日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

年检合格

2014年1月25日

本证经检验
继续有效一年

年检合格

2015年4月2日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 任丕华

性别: 男

身份证号: 330106195812261218

机构名称: 浙江万邦资产评估有限公司杭州分公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 33000122

发证日期: 2011年10月18日

初次注册时间: 1998年6月12日

本人签名:

本人印章

中国注册
资产评估师
任丕华
33000122

检验登记



年 月 日

2012 01 01



年 月 日

2013 01 01

检验登记



年 月 日



年 月 日

附件十

十、资产评估业务约定书复印件

资产评估业务约定书

甲方: 即资产评估委托方

浙江物产实业控股(集团)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

甲方拟转让浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司股权, 需要对浙江物产良渚花苑房地产开发有限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》、《资产评估准则—基本准则》及《资产评估准则—业务约定书》等有关法律法规的规定, 为明确双方的权利和义务, 经甲乙双方友好协商, 订立本业务约定书, 双方必须共同遵守。

第一条 业务内容:

1、资产评估目的: 为甲方转让浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司股权, 提供股东全部权益的价值参考依据。

2、评估对象和评估范围: 评估对象为浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司的全部资产和相关负债; 评估范围具体包括流动资产、非流动资产及相关负债。

3、资产评估基准日: 2016年3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, 本评估项目的价值类型为市场价值。

5、评估报告使用者: 基于本约定书出具的资产评估报告书的使用者为委托方及股权转让经济行为的相关当事方。任何未经甲、乙双方共同确认的机构或个人均不能由于得到评估报告书而成为评估报告书的获得者, 法律、法规另有规定的除外。

第二条 甲方的责任和义务

1、在评估人员的指导和参与下, 甲方督促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2016年6月30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、产权证明文件、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, 并以签字、盖章等方式对提供文件、资料的真实性、完整性和合法性进行确认。作为评估程序的一部分, 甲方及被评估单位应提供有关资产评估事项的说明、管理层声明书和承诺函各一份, 以明确甲方及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。

3、为乙方在工作过程中协调甲方及被评估单位内部相关部门或人员、与评估相关的其他各有关中介机构、外部管理部门的关系，并创造良好条件。

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。

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，根据《资产评估准则—基本准则》的规定，认真执行法律和行政法规和其他资产评估准则，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》，是乙方和签字注册资产评估师的责任。

2、根据评估工作需要，指导甲方进行资产清查、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、根据有关规定和此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，经甲乙双方协商确定，本次资产评估收费额（含增值税）为人民币 整（¥ 元）。

2、上述评估收费中未包括乙方评估人员往返评估现场的交通费、在评估现场的住宿费、办公费、询证费等，该等费用由被评估单位承担。

3、支付方式：本约定书经双方签章后三日内，由甲方向乙方支付上述收费额的 50%，在提交评估报告初稿后支付 40%，提交评估报告书时支付剩余收费额。

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 20 个工作日内，乙方完成评估工作，出具正式评估报告。

乙方采用书面形式向甲方提交评估报告书共计 8 份，由乙方派员送达甲方住所。

第六条 资产评估报告书的使用责任

1、乙方向甲方提交的评估报告书由本协议约定的报告使用人使用，除国家法律、法规另有规定外，任何未经甲、乙双方共同确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。由于报告使用人使用不当而造成的后果与乙方无关，乙方不承担责任。

2、未经甲方书面许可，乙方不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

3、未经乙方书面许可，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、法规另有规定的除外。

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，不能在为完成本约定书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 业务约定书的变更、中止和解除

1、本评估业务约定书签订后，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，可以协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订业务约定书。

2、本评估业务约定书签订后，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业务约定书。

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，可以解除本业务约定书。

5、当正常评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行业务约定书并要求甲方排除限制；当相关限制无法排除时，乙方有权解除本业务约定书。

第九条 违约责任及争议的解决

1、由于甲方要求终止本次评估工作或因甲方原因解除本约定书，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额和乙方已完成的工作量支付相应的评估费用。

2、如因乙方原因终止本次评估工作，乙方退还已预收的评估费用。甲方有权要求乙方按本约定书约定的总评估费用的10%支付补偿金。

3、由于不可抗力造成无法履行本业务约定事项的，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，则交由杭州市仲裁委员会仲裁。

第十条 其他责任事项

1、遵守相关法律、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、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

2、乙方承接本次资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，注册资产评估师对评估对象的法律权属状况应当给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

资产评估结果分类汇总表

表2
共2页, 第1页
金额单位: 人民币元

评估基准日: 2016年3月31日

被评估单位: 浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	564,154,482.45	581,377,349.79	17,222,867.34	3.05
2	货币资金	41,684,083.24	41,684,083.24		
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	1,474.41	752,707.64	751,233.23	50,951.45
10	存货	498,668,365.89	515,340,000.00	16,471,634.11	3.30
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	23,600,558.91	23,600,558.91		
13	二、非流动资产合计	366,213.08	383,962.00	17,748.92	4.85
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产	366,213.08	383,962.00	17,748.92	4.85
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产				
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	564,520,695.53	581,761,311.79	17,240,616.26	3.05

评估机构: 万邦资产评估有限公司

签字注册资产评估师: 马百金、任杰华

资产评估结果分类汇总表

表2
共2页, 第2页
金额单位: 人民币元

评估基准日: 2016年3月31日

被评估单位: 浙江物产良渚花园房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	237,629,546.42	237,629,546.42		
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	133,947,560.79	133,947,560.79		
37	预收款项	86,490,830.00	86,490,830.00		
38	应付职工薪酬	6,328.96	6,328.96		
39	应交税费	1,287,581.26	1,287,581.26		
40	应付利息	76,983.00	76,983.00		
41	应付股利				
42	其他应付款	15,820,262.41	15,820,262.41		
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计	310,000,000.00	310,000,000.00		
46	长期借款	310,000,000.00	310,000,000.00		
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	547,629,546.42	547,629,546.42		
54	七、净资产	16,891,149.11	34,131,765.37	17,240,616.26	102.07

评估机构: 万邦资产评估有限公司

签字注册资产评估师: 马百金、任玉华

第3页 共26页

非流动资产评估汇总表

表4
共1页,第1页
金额单位:人民币元

评估基准日: 2016年3月31日

被评估单位: 浙江物产良渚花园房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	366,213.08	363,962.00	17,748.92	4.85
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产				
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
	合 计	366,213.08	363,962.00	17,748.92	4.85

被评估单位填表人: 高伟伟
填表日期: 2016年6月12日

评估人员: 李悠悠

固定资产评估汇总表

表4-6
共1页,第1页
金额单位:人民币元

评估基准日: 2016年3月31日

被评估单位: 浙江物产良渚花园房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		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	669,332.00	366,213.08	557,042.00	383,962.00	-132,290.00	17,748.92	-19.19	4.85
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆	292,700.00	255,661.73	281,592.00	263,992.00	-11,108.00	8,330.27	-3.80	3.26
4-6-6	固定资产-电子设备	396,632.00	110,551.35	275,450.00	119,970.00	-121,182.00	9,418.65	-30.55	8.52
4-6-7	固定资产-土地								
	固定资产合计	669,332.00	366,213.08	557,042.00	383,962.00	-132,290.00	17,748.92	-19.19	4.85
	减: 固定资产减值准备								
	固定资产合计	669,332.00	366,213.08	557,042.00	383,962.00	-132,290.00	17,748.92	-19.19	4.85

被评估单位填表人: 简伟伟
填表日期: 2016年5月12日

评估人员: 曹鲁

固定资产—电子设备评估明细表

表4-6-6
共2页,第1页
金额单位:人民币元

评估基准日: 2016年3月31日

被评估单位: 浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司

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		三星彩电			台	1	2012/11/22	2012/11/22	5,599.00	1,978.31	3,310.00	32.00%	1,060.00	-46.42	
2		西门子冰箱	BCD604W		台	1	2013/5/22	2013/5/22	10,014.00	4,509.63	9,990.00	64.00%	6,390.00	41.70	
3		西门子冰箱	BCD604W		台	1	2013/6/21	2013/6/21	11,214.00	5,231.33	9,990.00	65.00%	6,490.00	24.06	
4		液晶电视			套	1	2013/6/21	2013/6/21	5,200.00	2,425.80	3,280.00	65.00%	2,130.00	-12.19	
5		液晶电视			台	1	2013/6/21	2013/6/21	2,320.00	1,082.28	1,540.00	44.00%	680.00	-37.17	
6		卡西欧相机	HS		台	1	2013/8/27	2013/8/27	2,290.00	1,142.33	1,430.00	48.00%	660.00	-39.60	
7		联想电脑			台	4	2011/2/11	2011/2/11	25,170.00		9,770.00	15.00%	1,470.00		
8		美的空调	KFR-35GW		台	8	2011/7/6	2011/7/6	17,600.00	1,666.13	16,120.00	41.00%	6,610.00	296.73	
9		打印机	HP1007		台	2	2011/7/6	2011/7/6	3,700.00	350.27	1,880.00	22.00%	410.00	17.05	
10		三星传真机	HP-M1319RMRP		台	1	2011/7/13	2011/7/13	1,670.00	158.09	1,470.00	22.00%	320.00	102.42	
11		投影机			台	1	2011/9/20	2011/9/20	10,100.00	1,282.70	4,100.00	44.00%	1,800.00	40.33	
12		联想台式电脑			台	1	2011/9/27	2011/9/27	4,260.00	541.02	1,960.00	15.00%	290.00	-46.40	
13		空调	美的		台	1	2011/10/14	2011/10/14	3,330.00	478.74	3,100.00	44.00%	1,360.00	185.27	
14		打印机	HP-P1106		台	1	2011/10/14	2011/10/14	2,400.00	343.60	800.00	25.00%	200.00	-41.79	
15		笔记本电脑			台	1	2011/10/14	2011/10/14	4,360.00	1,833.67	2,010.00	15.00%	300.00	-83.64	
16		相机一套	Canon DS126201		套	1	2011/11/21	2011/11/21	47,741.00	7,606.73	17,490.00	15.00%	2,620.00	-65.56	
17		笔记本电脑	thinkpad x220i		台	1	2012/1/16	2012/1/16	6,660.00	2,358.33	3,300.00	16.00%	530.00	-77.53	
18		美的空调	KFR-35GW		台	1	2012/1/9	2012/1/9	3,525.00	675.63	3,230.00	46.00%	1,550.00	129.42	
19		联想台式电脑			台	1	2012/1/9	2012/1/9	4,020.00	770.50	1,990.00	16.00%	320.00	-58.47	
20		联想台式电脑			台	1	2012/4/10	2012/4/10	6,670.00	1,601.91	3,470.00	20.00%	690.00	-56.93	
21		三星传真机	SF-560R		台	1	2012/4/28	2012/4/28	2,000.00	480.33	1,450.00	35.00%	510.00	6.18	
22		联想台式电脑			台	2	2012/9/29	2012/9/29	11,500.00	2,761.92	6,670.00	30.00%	2,000.00	-27.59	
23		联想台式电脑			台	1	2013/4/25	2013/4/25	6,100.00	2,648.42	3,960.00	42.00%	1,670.00	-36.94	
24		联想启天电脑			台	1	2013/5/22	2013/5/22	3,660.00	1,643.72	2,380.00	42.00%	1,000.00	-39.16	
25		联想启天电脑			台	2	2013/6/21	2013/6/21	7,300.00	3,405.45	4,850.00	44.00%	2,130.00	-37.45	
26		联想笔记本电脑			台	2	2013/7/23	2013/7/23	9,000.00	4,344.00	6,080.00	46.00%	2,800.00	-35.54	

被评估单位填表人: 周伟伟
填表日期: 2016年6月12日

评估人员: 曹意

固定资产—电子设备评估明细表

表4-6-6
共2页,第2页
金额单位:人民币元

评估基准日: 2016年3月31日

被评估单位: 浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司

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	
27		启天台式机	M4390		台	1	2014/4/9	2014/4/9	4,800.00	3,015.20	3,650.00	60.00%	2,190.00	-27.37		
28		格力空调	KFR-120T/W12565JAs-3		台	1	2015/7/31	2015/7/31	8,500.00	7,400.67	8,260.00	91.00%	7,520.00	1.61		
29		格力空调	KFR-120T/W12565JAs-2		台	1	2015/7/31	2015/7/31	8,500.00	7,400.67	8,260.00	91.00%	7,520.00	1.61		
30		格力空调	KFR-120T/W12565JAs-3		台	1	2015/7/31	2015/7/31	8,500.00	7,400.67	8,260.00	91.00%	7,520.00	1.61		
31		咖啡机			台	1	2012/1/22	2012/1/22	7,800.00	2,756.00	7,020.00	32.00%	2,250.00	-18.36		
32		打印机	HP-P1606DN		台	1	2012/1/22	2012/1/22	2,050.00	724.33	1,830.00	43.00%	790.00	9.07		
33		复印机	2056		台	1	2012/1/22	2012/1/22	11,800.00	4,169.33	8,840.00	43.00%	3,800.00	-8.86		
34		台式电脑	精天T4900		台	5	2012/1/22	2012/1/22	16,900.00	5,971.33	10,000.00	32.00%	3,200.00	-46.41		
35		一体机	C320		台	2	2012/1/22	2012/1/22	7,780.00	2,748.93	4,610.00	32.00%	1,480.00	-46.16		
36		富士施乐数码复印机	2056		台	1	2011/7/6	2011/7/6	9,800.00	927.73	8,840.00	22.00%	1,940.00	109.11		
37		办公家具			套	1	2011/7/7	2011/7/7	74,130.00	7,017.64	63,750.00	41.00%	26,140.00	272.49		
38		营销中心展柜			个	4	2013/10/23	2013/10/23	7,720.00	4,100.61	6,950.00	70.00%	4,870.00	18.76		
39		电暖器			台	1	2013/11/25	2013/11/25	3,565.00	1,951.25	3,210.00	54.00%	1,730.00	-11.34		
40		乒乓球器材			套	1	2012/2/28	2012/2/28	2,106.00	63.16	1,670.00	18.00%	300.00	374.83		
41		保险箱			个	2	2012/11/22	2012/11/22	5,288.00	3,584.97	4,660.00	58.00%	2,700.00	-24.69		
合 计									396,632.00	110,551.35	275,450.00		119,970.00	8.52		
减: 电子设备减值准备																
合 计									396,632.00	110,551.35	275,450.00		119,970.00	8.52		

被评估单位填表人: 阿伟伟
填表日期: 2016年6月12日

评估人员: 曹鲁

应付账款评估明细表

评估基准日：2016年3月31日

表5-4
共2页,第1页
金额单位:人民币元

被评估单位: 浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	浙江亚厦幕墙有限公司	2015/12/16	幕墙工程款、保修金	701,120.56	701,120.56	
2	杭州天开市政园林工程有限公司	2016/2/5	景观工程款	3,172,204.12	3,172,204.12	
3	杭州明鼎塑业有限公司	2015/9/28	落水系统工程款	58,578.45	58,578.45	
4	浙江广信智能建筑研究院有限公司	2015/12/31	智能化工程款	313,183.90	313,183.90	
5	浙江双雄门业有限公司	2014/11/10	进户门货款、保修金	66,972.70	66,972.70	
6	浙江宝华建设集团有限公司	2016/2/5	工程款	4,405,662.65	4,405,662.65	
7	浙江建工环艺装饰设计工程有限公司	2016/1/25	铝合金门窗货款	2,159,520.85	2,159,520.85	
8	长兴联宇金属制品有限公司	2016/2/5	露台阳台工程款	183,156.35	183,156.35	
9	武林建筑工程有限公司	2013/5/27	幕墙工程款	0.09	0.09	
10	浙江新中环建筑装饰工程有限公司	2016/2/5	装修工程款	624,824.20	624,824.20	
11	浙江杰立建设工程有限公司	2013/7/2	污水工程款	0.40	0.40	
12	浙江万邦工程管理咨询有限公司	2015/12/31	咨询服务费	41,044.39	41,044.39	
13	浙江昆仑建设集团股份有限公司	2016/2/5	工程款	1,935,700.00	1,935,700.00	
14	杭州南国广告有限公司	2013/2/6	广告费	9,460.00	9,460.00	
15	杭州美筑建材有限公司	2014/5/7	建材瓦工程款	160,959.37	160,959.37	
16	杭州艾法加艺术设计工程有限公司	2013/12/31	样板房装修工程款	299,000.00	299,000.00	
17	杭州良邦建筑工程有限公司	2014/9/15	工程款、保修金	63,900.00	63,900.00	
18	浙江红叶园艺有限公司	2016/2/2	景观工程款、保修金	1,239,494.50	1,239,494.50	
19	暂估成本	2015/12/31	暂估成本	110,749,584.92	110,749,584.92	
20	杭州典诺门窗有限公司	2014/1/25	车库门安装工程款	18,398.00	18,398.00	
21	浙江建业幕墙装饰有限公司	2016/2/5	阳台栏杆工程款	259,211.10	259,211.10	
22	恒祥市政园林有限公司	2015/10/10	工程款	101,305.00	101,305.00	
23	浙江丹特卫德热泵有限公司	2014/12/31	货款	5,565,520.00	5,565,520.00	
24	杭州嗣扬广告设计有限公司	2015/2/16	小区标识制作费	15,500.00	15,500.00	
25	杭州舒骏市政工程有限公司	2014/9/28	石方开挖工程款	5,872.48	5,872.48	
26	杭州威派格机电设备有限公司	2014/7/24	无负压供水设备款、保修金	13,732.24	13,732.24	

被评估单位填表人: 周伟伟
填表日期: 2016年6月12日

评估人员: 李悠悠

预收账款评估明细表

表5-5
共3页,第1页
金额单位:人民币元

评估基准日: 2016年3月31日

被评估单位: 浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	沈吉凡、邢超宇	2015/6/9	房款、按揭款	5,414,720.00	5,414,720.00	
2	周格华	2014/7/30	房款	4,458,608.00	4,458,608.00	
3	季一多	2014/3/24	房款	2.00	2.00	
4	王健 赵毓	2013/9/2	房款	4,181,506.00	4,181,506.00	
5	沈凯波 卢宁	2013/9/2	房款	4,212,673.00	4,212,673.00	
6	崔蒙、张彦杰	2016/3/3	房款	2,600,000.00	2,600,000.00	
7	罗云、吴雪芬	2016/3/29	房款、按揭款	5,279,134.00	5,279,134.00	
8	顾懿胤	2013/6/17	房款	5,078,358.00	5,078,358.00	
9	崔文、吴桂芳	2016/3/3	房款	2,805,000.00	2,805,000.00	
10	周建军、贝春花	2015/4/20	房款	4,401,423.00	4,401,423.00	
11	周蕴 吴晓雁	2015/5/22	房款	3,400,354.00	3,400,354.00	
12	马智勇	2015/2/17	房款、按揭款	3,561,783.00	3,561,783.00	
13	吴义伟、汪爱萍	2015/12/29	房款	1,677,890.00	1,677,890.00	
14	吕远栋 倪亚琪	2015/5/16	房款	2,383,377.00	2,383,377.00	
15	朱小宇、刘华	2016/2/18	房款、按揭款	3,538,000.00	3,538,000.00	
16	尉建通	2015/7/10	房款	3,910,000.00	3,910,000.00	
17	顾忠良、潘荷萍	2016/1/20	房款、按揭款	3,970,000.00	3,970,000.00	
18	陈群丰、付霞	2016/2/3	房款	700,000.00	700,000.00	
19	张凤懿	2014/7/18	房款	4,892,084.00	4,892,084.00	
20	付凯 徐琼霞	2014/8/1	房款、按揭款	5,067,992.00	5,067,992.00	
21	王罡	2013/4/19	房款、按揭款	5,246,249.00	5,246,249.00	
22	方重图	2016/2/5	房款、按揭款	5,713,491.00	5,713,491.00	
23	崔世林	2016/3/8	房款	400,000.00	400,000.00	
24	向曙光、宋秀英	2016/3/21	房款	1,205,998.00	1,205,998.00	
25	王月琴、康泽忠	2016/3/29	房款	305,349.00	305,349.00	
26	陈蓓蕾	2016/3/31	房款	500,000.00	500,000.00	

被评估单位填表人: 简伟伟
填表日期: 2016年6月12日

评估人员: 李悠悠

其他应付款评估明细表

评估基准日：2016年3月31日

表5-10
共1页,第1页
金额单位:人民币元

被评估单位:浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	浙江物产良渚花苑房地产开发有限公司投标保证金	2014/12/31	投标保证金	35,500.00	35,500.00	
2	浙江杰立建设工程有限公司	2012/5/28	履约保证金、投标保证金	0.17	0.17	
3	浙江宝华建设集团有限公司	2012/12/31	履约保证金	5,000.00	5,000.00	
4	其他	2016/1/4	往来款	539,035.30	539,035.30	
5	浙江地源能源环境有限公司	2013/1/31	履约保证金	788,150.00	788,150.00	
6	浙江昆仑建设集团股份有限公司	2012/4/6	履约保证金、投标保证金、待决款	10,000.00	10,000.00	
7	杭州新创卷闸门厂	2014/3/26	保修金	14,175.00	14,175.00	
8	浙江亚厦幕墙有限公司	2013/4/25	履约保证金	1.20	1.20	
9	杭州天开市政园林工程有限公司	2013/12/16	履约保证金	505.35	505.35	
10	长兴联宇金属制品有限公司	2013/12/4	履约保证金	2,000.00	2,000.00	
11	浙江丹特卫顿热泵有限公司	2013/12/31	履约保证金	723,700.00	723,700.00	
12	中大房地产集团有限公司	2016/3/6	往来款	316,528.72	316,528.72	
13	物产中大集团股份有限公司	2016/1/31	往来款	12,737,986.31	12,737,986.31	
14	杰立建设	2013/1/7	待决款	10,000.00	10,000.00	
15	崔世林	2016/2/29	房产意向金	100,000.00	100,000.00	
16	吴斌	2014/5/29	定金	50,000.00	50,000.00	
17	高云霞	2013/12/31	定金	200,000.00	200,000.00	
18	石平平	2015/4/23	房产意向金	20,000.00	20,000.00	
19	谢楠	2015/5/4	房产意向金	50,000.00	50,000.00	
20	李敏	2015/6/1	房产意向金	5,000.00	5,000.00	
21	王煜韩	2015/6/17	房产意向金	100,000.00	100,000.00	
22	董波利	2015/11/30	房产意向金	40,000.00	40,000.00	
23	物产实业控股(集团)有限公司	2016/3/30	借款利息	72,680.36	72,680.36	
	合计			15,820,262.41	15,820,262.41	

被评估单位填表人:高伟伟
填表日期:2016年6月12日

评估人员:李悠悠

