本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司拟进行增资
项目涉及农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司
股东全部权益价值

# 资产评估报告

沃克森评报字（2020）第1553号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二〇年十月二十三日

# 资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码： 1111020051202001192

资产评估报告名称： 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司拟进行增资项目 涉及农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 股东全部权益价值

资产评估报告文号： 沃克森评报字[2020]第1553号

资产评估机构名称： 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 姜海成 、尚银波

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

# 目　　录

**资产评估报告·声明** ..... 2
**资产评估报告·摘要** ..... 4
**资产评估报告·正文** ..... 6
一、　委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 ..... 6
二、　评估目的 ..... 10
三、　评估对象和评估范围 ..... 11
四、　价值类型 ..... 12
五、　评估基准日 ..... 12
六、　评估依据 ..... 13
七、　评估方法 ..... 16
八、　评估程序实施过程和情况 ..... 22
九、　评估假设 ..... 24
十、　评估结论 ..... 26
十一、特别事项说明 ..... 28
十二、评估报告使用限制说明 ..... 31
十三、评估报告日 ..... 31
**资产评估报告·附件** ..... 33

# 资产评估报告·声明

一、 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、 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。

四、 本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、 本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、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。

七、 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。

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

九、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。

十、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。

# 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司拟进行增资项目涉及的农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告·摘要

**沃克森评报字（2020）第1553号**

农工商房地产(集团)有限公司、农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司拟进行增资项目经济行为涉及的农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司股东全部权益在2020年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

**一、评估目的**

农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司拟进行增资，本经济行为已经光明食品（集团）有限公司会议批准通过。（光明投资【2020】277号）

**二、评估对象与评估范围**

本次资产评估对象为农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司股东全部权益价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司评估基准日财务报表经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具信会师报字【2020】第ZA15763号审计报告。

**三、价值类型**

市场价值。

**四、评估基准日**

2020 年 6 月 30 日。

**五、评估方法**

资产基础法、收益法。

**六、评估结论及其使用有效期**

截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为-1,258.53 万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司股东全部权益价值为 148,617.15 万元，增值额为 149,875.68 万元，增值率为 11,908.77 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 6 月 30 日起至 2021 年 6 月 29 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

**以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**

# 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司拟进行增资项目涉及的农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告·正文

沃克森评报字（2020）第1553号

**农工商房地产(集团)有限公司、农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司：**

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司拟进行增资经济行为涉及的农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司股东全部权益在2020年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

### （一） 委托人

1、委托人一

公司名称：农工商房地产(集团)有限公司

法定住所：上海市普陀区长寿路798号208室

经营场所：上海市普陀区长寿路798号208室

法定代表人：沈宏泽

注册资本：人民币112000万

主要经营范围：企业投资、国内贸易（除国家专项外）、集团内资产清理、土地资源的开发、置换、租赁、转让、房地产开发及与房地产开发的相关项目，

房地产咨询（不得从事中介），附设分支机构。【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、委托人二

委托人二即被评估单位。

**（二） 被评估单位概况**

1、公司登记事项

名　　称：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

法定住所：南宁市良庆区五象大道 668 号 9 栋 108 号铺

经营场所：南宁市良庆区五象大道 668 号 9 栋 108 号铺

法定代表人：唐松

注册资本：人民币 10000 万

经营范围：房地产开发；对房地产开发的投资；建筑装饰装修工程。（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、历史沿革

（1）公司设立

农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司系 2013 年 12 月 17 日由农工商房地产(集团)有限公司、上海众裕投资管理有限公司、南宁伊美奇投资管理有限公司以及自然人黄文杰以货币出资共同设立。注册资本为 1000 万人民币。此次出资已由广西金恒信会计师事务所审验，并出具金验字（2013）022 号验资报告。

公司设立时股东及持股比例如下：

| 投资方名称 | 出资额（万元） | 持股比例 |
|---|---|---|
| 农工商房地产(集团)有限公司 | 550 | 55% |
| 上海众裕投资管理有限公司 | 150 | 15% |
| 南宁伊美奇投资管理有限公司 | 200 | 20% |
| 黄文杰 | 100 | 10% |
| **合计** | **1000** | **100%** |

（2）第一次股权转让

2014 年 6 月根据股东会决议决定，同意股东黄文杰将其持有的公司 2.5%的股权作价转让给自然人刘浩；将其所持有的公司 2.5%的股权作价转让给自然人钱可明；将其所持有的公司 1%的股权作价转让给自然人杨隆华；将其持有的公司 0.8%的股权作价转让给自然人张国安；将其所持有的公司 0.8%的股权作价转让给自然人徐佳；将其所持有的公司 0.8%的股权作价转让给自然人郑斌；将其所持有的公司 0.8%的股权作价转让给自然人施志军。

上述股权变更后，公司股权结构如下：

| 投资方名称 | 出资额（万元） | 持股比例 |
|---|---|---|
| 农工商房地产(集团)有限公司 | 550 | 55% |
| 上海众裕投资管理有限公司 | 150 | 15% |
| 南宁伊美奇投资管理有限公司 | 200 | 20% |
| 刘浩 | 25 | 2.5% |
| 钱可明 | 25 | 2.5% |
| 杨隆华 | 10 | 1% |
| 张国安 | 8 | 0.8% |
| 黄文杰 | 8 | 0.8% |
| 徐佳 | 8 | 0.8% |
| 郑斌 | 8 | 0.8% |
| 施志军 | 8 | 0.8% |
| **合计** | **1000** | **100%** |

（3）第一次增资

2018 年 7 月，农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司增加注册资本 9000 万元人民币。即注册资本由 1000 万元人民币增加至 10000 万元人民币。

此次增资后，截止评估基准日股权结构如下：

| 投资方名称 | 出资额（万元） | 持股比例 |
|---|---|---|
| 农工商房地产(集团)有限公司 | 5500 | 55% |
| 上海众裕投资管理有限公司 | 1500 | 15% |
| 南宁伊美奇投资管理有限公司 | 2000 | 20% |
| 刘浩 | 250 | 2.5% |
| 钱可明 | 250 | 2.5% |
| 杨隆华 | 100 | 1% |
| 张国安 | 80 | 0.8% |
| 黄文杰 | 80 | 0.8% |
| 徐佳 | 80 | 0.8% |

| | | |
|---|---|---|
| 郑斌 | 80 | 0.8% |
| 施志军 | 80 | 0.8% |
| **合计** | **10000** | **100%** |

3、财务状况

企业前三年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

| 项　　目 | 2020年6月30日 | 2019年12月31日 | 2018年12月31日 | 2017年12月31 |
|---|---|---|---|---|
| 流动资产 | 381,820.29 | 447,766.57 | 404,514.49 | 247,498.40 |
| 非流动资产 | 5,952.89 | 6,828.09 | 6,341.96 | 603.60 |
| 固定资产净额 | 50.78 | 61.88 | 68.21 | 82.21 |
| 长期待摊费用 | 77.52 | 100.65 | 317.80 | 521.38 |
| 无形资产 | - | | | |
| 其中：土地使用权 | | | | |
| 递延所得税资产 | 5,824.59 | 6,665.56 | 5,955.95 | 0.02 |
| **资产总计** | **387,773.18** | **454,594.66** | **410,856.45** | **248,102.00** |
| 流动负债 | 316,139.70 | 391,233.67 | 216,099.73 | 334,462.50 |
| 非流动负债 | 72,892.01 | 72,500.00 | 37,000.00 | 110,000.00 |
| **负债合计** | **389,031.71** | **463,733.67** | **253,099.73** | **444,462.50** |
| **所有者权益** | **-1,258.53** | **-9,139.01** | **-4,997.72** | **-33,606.05** |

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

| 项　　目 | 2020年1-6月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|---|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | 59,942.36 | 148,337.48 | 42,639.55 | |
| 减：营业成本 | 46,994.26 | 99,024.01 | 57,199.86 | |
| 税金及附加 | 1,303.43 | 2,780.51 | 817.65 | 28.31 |
| 销售费用 | 308.03 | 3,232.95 | 2,281.06 | 1,287.99 |
| 管理费用 | 1,013.99 | 3,281.04 | 1,705.66 | 90.95 |
| 研发费用 | | | | |
| 财务费用 | 28.16 | 718.10 | 429.50 | 4,165.56 |
| 资产减值损失 | | -12,718.33 | 23,823.75 | 0.06 |
| 加：其他收益 | 0.44 | 0.60 | | |
| 投资收益 | | | | |
| 公允价值变动收益 | | | | |
| 信用减值损失 | -225.45 | -77.51 | | |
| 资产处置收益 | | 0.53 | | |
| 三、营业利润 | 10,069.48 | 26,506.17 | -43,617.93 | -5,572.86 |
| 加：营业外收入 | 16.80 | 6.41 | 64.00 | |
| 减：营业外支出 | 8.21 | 1,628.29 | 10.33 | 3.00 |

| 项　　目 | 2020年1-6月 | 2019年度 | 2018年度 | 2017年度 |
|---|---|---|---|---|
| 四、利润总额 | 10,078.07 | 24,884.29 | -43,564.26 | -5,575.86 |
| 减：所得税费用 | 2,197.60 | 417.25 | -5,955.94 | -0.02 |
| 五、净利润 | 7,880.47 | 24,467.04 | -37,608.32 | -5,575.85 |

注：以上财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙人）审计，并出具了信会师报字【2020】第ZA15763号标准无保留的审计报告。

### （三） 委托人与被评估单位的关系

委托人一 农工商房地产(集团)有限公司为被评估单位农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司的股东，持有农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司55%股权。

委托人二 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司即被评估单位。

### （四） 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司拟进行增资，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及农工商房地产（集团）广西明通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评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经光明食品（集团）有限公司会议批准通过。（光明投资【2020】277号）

## 三、评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据业已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

### （一） 评估对象

本资产评估报告评估对象为农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司拟进行增资涉及的农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司股东全部权益价值。

### （二） 评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司评估基准日财务报表经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具信会师报字【2020】第 ZA15763 号审计报告。

截止评估基准日 2020 年 6 月 30 日，农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为-1,258.53 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

| 项　　目 | 2020 年 6 月 30 日 |
|---|---|
| 流动资产 | 381,820.29 |
| 非流动资产 | 5,952.89 |
| 固定资产净额 | 50.78 |
| 长期待摊费用 | 77.52 |
| 无形资产 | |
| 其中：土地使用权 | |
| 递延所得税资产 | 5,824.59 |
| **资产总计** | **387,773.18** |
| 流动负债 | 316,139.70 |
| 非流动负债 | 72,892.01 |
| **负债合计** | **389,031.71** |
| **所有者权益** | **-1,258.53** |

注：上表财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

### （三） 企业申报表外资产的类型、数量

农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司未申报表外资产。

### （四） 引用其他机构报告

1、本资产评估报告引用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

### （五） 其他需要说明的问题

无。

## 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2020 年 6 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （一）经济行为依据

1、《关于光明房地产集团股份有限公司拟与阳光城集团股份有限公司合作开发广西南宁光明城市项目请示》（光明地产【2020】142 号）；

2、《关于光明房地产集团股份有限公司拟与阳光城集团股份有限公司合作开发广西南宁光明城市项目的批复》（光明投资【2020】277 号）。

### （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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过）；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过）；

5、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；

6、《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改＜中华人民共和国企业所得税法＞的决定》修正）；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

9、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

10、《中华人民共和国城市房地产管理办法》（中华人民共和国主席令第 72 号）

11、《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号）；

12、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国资委、财政部令第 32 号）；

13、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号，2005 年 8 月 25 日国资委第 31 次主任办公会议审议通过）；

14、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资委产权【2006】274 号）；

15、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

16、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（2013 年 5 月 10 日国资发产权【2013】64 号）；

17、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009 年 9 月 11 日国资产权【2009】941 号）；

18、《上市公司国有股权监督管理办法》（2018 年 7 月 1 日国资委、财政部、证监会 36 号令）

19、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部第 86 号令）；

20、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，2015 年 4 月 8 日住房和城乡建设部公告第 797 号）；

21、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2015 年 3 月 18 日国土资厅发【2015】12 号）；

22、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估【2020】100 号）；

23、 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估【2018】353号）；

24、 其他与资产评估有关的法律法规。

**（三） 准则依据**

1、 《资产评估基本准则》（2017年8月23日，财资【2017】43号）；

2、 《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30号）；

3、 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36号）；

4、 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2018】35号）；

5、 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）

6、 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；

7、 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37号）；

8、 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协【2017】35号）；

9、 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38号）；

10、 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；

11、 《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；

12、 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）；

13、 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；

14、 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；

15、 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；

**（四） 权属依据**

1、 《国有建设用地使用权出让合同》；

2、 房地产权证；

3、 有关资产产权转让合同；

4、 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；

5、 其他有关产权证明。

### （五） 取价依据

1、 企业提供的资料

（1） 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；

（2） 企业提供的资产清单和资产评估申报表；

（3） 企业填报的未来收益预测表；

2、 资产评估机构收集的资料

（1） Wind 资讯金融数据库；

（2） 评估专业人员现场勘查记录资料；

（3） 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

（4） 与本次评估相关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一） 评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法） 三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3）《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“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。”

2、评估方法适用条件

（1）收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司为房地产开发企业，基于

本次评估目的，结合开发项目特点，考虑到项目为在建开发房地产项目，周边开发项目较多，可比性较强，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取收益法、资产基础法对评估对象进行评估。

**（二） 评估方法具体操作思路**

1、收益法评估操作思路

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。以被评估单位收益期企业自由现金流为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位企业整体价值，之后减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

在企业自由现金流折现模型中，需要进一步解释的事项如下：

（1）企业自由现金流（FCFF）的计算

FCFF=税后净利润+折旧与摊销+财务费用扣税后-资本性支出-营运资金追加

（2）被评估单位主营业务价值的计算

被评估单位主营业务价值计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{FCFF_i}{(1+r)^i} + \frac{FCFF_{n+1}}{r \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业主营业务价值；

$FCFF_i$：详细预测期第 i 年企业自由现金流；

$FCFF_{n+1}$：详细预测期后企业自由现金流；

r：折现率(此处为加权平均资本成本, WACC)；

n：收益期；

i：详细预测期第 i 年。

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times W_e + K_d \times (1 - T) \times W_d$$

其中：$K_e$：权益资本成本；

$K_d$：债务资本成本；

T：被评估单位适用的所得税率

We：权益资本结构比例

Wd：付息债务资本结构比例

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

$$K_e = R_f + MRP \times \beta + R_c$$

其中：$R_f$：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

$R_c$：企业特有风险系数。

（3）非经营性、溢余资产的范围

非经营性、溢余资产的范围包括长期股权投资、溢余资产和非经营性资产，非经营性、溢余资产的价值等于长期股权投资价值、溢余资产价值和非经营性资产价值之和。

①长期股权投资是企业对外的股权投资。通常情况下，对于控股的长期股权投资价值的确定：以估算出的长期投资单位的股东全部权益的市场价值乘以投资

企业所持有的被投资单位的股权比例得出投资企业持有被投资单位股权的价值；对于参股的长期股权投资价值的确定：历史年度有稳定的分红收益的参股股权价值的确定以股利折现模型确定其价值，历史年度无稳定收益的参股股权价值的估算以被投资单位评估基准日净资产账面价值乘以持股股权比例计算确定。

②溢余资产和非经营性资产

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。

溢余资产和非经营性资产定义具体如下：

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、工业制造企业短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

长期股权投资价值、溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础，采用不同的评估方法确定其价值。

（4）非经营性、溢余负债的范围

非经营性、溢余负债的范围包括溢余负债、非经营性负债等，相应的非经营性、溢余负债的价值等于溢余负债与非经营性负债的价值之和。

（5）股东全部权益价值计算

股东全部权益价值计算公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余

负债价值

2、资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

①货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

②其他债权性资产：主要是预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

③存货：存货为开发成本。账面价值主要为土地征用及拆迁补偿款、前期费用等开发成本。根据评估人员现场调查及收集的相关土地资料，截止现场勘查日，待估宗地正在进行开发，为企业的开发成本，适用剩余法（假设开发法）评估。

本次评估采用剩余法（假设开发法）对农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司的存货-在产品进行了评估。采用动态假设开发法评估开发成本，是在预计估价对象销售价格，扣除预计开发过程中的续建费用、税费和利润等，以价格余额来确定估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式如下：

评估值＝开发完成后价值现值－后续成本现值－销售费用现值－销售税现值－管理费用现值－土地增值税现值

④机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值＝重置全价×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

⑤负债

负债主要包括应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### （一） 明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

### （二） 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

### （三） 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

### （四） 进行评估现场调查

1、 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和

评估范围的详细资料；

2、 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3、 对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集、分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

**（五） 收集整理评估资料**

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、 实地调查、查询、 函证、复核等。

**（六） 评定估算形成结论**

1、 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

**（七） 编制和提交评估报告**

1、 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、 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许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4、 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并

提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

### （一） 基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

### （二） 一般假设

1、 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营

的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、 假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6、 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7、 假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9、 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10、 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

**（三） 特定假设**

1、 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

2、 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

3、 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一

致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

4、 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

5、 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一） 资产基础法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 387,773.18 万元，评估值 537,779.27 万元，增值额为 150,006.09 万元，增值率为 38.68 %；负债账面价值为 389,031.71 万元，评估值 389,162.12 万元，评估增值 130.41 万元，增值率为 0.03%；所有者权益账面值为-1,258.53 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 148,617.15 万元，增值额为 149,875.68 万元，增值率为 11,908.77 %。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

| 项目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|
| 流动资产 | 381,820.29 | 537,514.85 | 155,694.56 | 40.78 |
| 非流动资产 | 5,952.89 | 264.42 | -5,688.47 | -95.56 |
| 其中：长期股权投资 | | | | |
| 固定资产 | 50.78 | 50.43 | -0.36 | -0.70 |
| 长期待摊费用 | 77.52 | 131.94 | 54.42 | 70.20 |
| 无形资产 | | | | |
| 递延所得税资产 | 5,824.59 | 82.05 | -5,742.53 | -98.59 |
| **资产总计** | **387,773.18** | **537,779.27** | **150,006.09** | **38.68** |

| 项目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|
| 流动负债 | 316,139.70 | 316,165.35 | 25.65 | 0.01 |
| 长期负债 | 72,892.01 | 72,996.76 | 104.76 | 0.14 |
| **负债总计** | **389,031.71** | **389,162.12** | **130.41** | **0.03** |
| **所有者权益** | **-1,258.53** | **148,617.15** | **149,875.68** | **11,908.77** |

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

**（二） 收益法评估结果**

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况及其提供的各项历史财务资料，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在持续经营和评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率等指标，计算股东全部权益价值为人民币 146,673.50 万元。

**（三） 评估结果分析及最终评估结论**

1、评估结果差异分析

本次评估采用收益法得出的评估结果是 146,673.50 万元，采用资产基础法得出的评估结果 148,617.15 万元，资产基础法评估结果比收益法高 1,943.65 万元，差异比例是 1%。

采用两种评估方法得出评估结果出现差异的主要原因是：

（1）资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，本次被评估单位为房地产开发企业，其主要的资产为存货资产，资产基础法运用能够反映项目公司的获利能力及企业的成长性。

（2）收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据--资产的预期获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，收益法的评估结论能体现企业整体的成长性和盈利能力。

综上所述，由于两种评估方法价值标准、影响因素不同，从而造成两种评估方法下评估结果的差异。

2、最终评估结论选取

收益法与资产基础法的结果差异较小，鉴于被评估单位属于房地产行业，经

营风险较大，经营收益的波动性较大，故本评估报告采用资产基础法的评估结果作为评估结论。

综上，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为-1,258.53 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 148,617.15 万元，增值额为 149,875.68 万元，增值率为 11,908.77 %。

### （四） 评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 6 月 30 日起至 2020 年 6 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现目的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影

响。

1、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

2、被评估单位提供给资产评估机构的盈利预测资料是评估报告收益法评估的基础，资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

3、根据企业与南宁市庆良区人民政府签订的安置协议，企业需要在所取得的 1 至 8 号地块安置 3799 人，住宅及商业安置面积共计 32.29 万平方米。截止到评估基准日企业申报的已建成及在建项目中合计超出安置面积 11.33 万平方米，此次评估考虑到所有项目合计已经满足政府安置指标的要求，故对于超出的安置面积按照商品房进行评估。

4、截止到评估基准日对于 5、6 号地块的开发利用方案尚未得到政府的批复，此次评估按照企业报集团及政府的方案为准进行评估未考虑方案实际批复是否存在差异对评估值的影响。

5、抵押担保及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

（1）截止评估基准日，被评估单位存在以下抵押事项：

| 债权银行 | 发生日期 | 到期日 | 借款方式 | 抵押物名称 | 涉及金额（元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 上海浦东发展银行股份有限公司南宁分行 | 2017-9-1 | 2020-9-1 | 抵押贷款 | 土地/在建工程<br>桂（2015）南宁不动产权第 0019589 | 22,900,000.00 |
| | 2017-9-21 | 2020-9-21 | 抵押贷款 | | 27,500,000.00 |
| | 2017-9-27 | 2020-9-1 | 抵押贷款 | | 64,500,000.00 |
| 中国建设银行股份有限公司南宁园湖支行 | 2018-8-15 | 2021-8-15 | 抵押贷款 | 土地<br>桂（2017）南宁市不动 | 180,000,000.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 产权第 0049965 号 | |

（2）截止评估基准日，被评估单位存在以下被担保事项

| 债权银行 | 发生日期 | 到期日 | 借款方式 | 担保企业 | 涉及金额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 上海浦东发展银行股份有限公司南宁分行 | 2018-12-25 | 2019-12-25 | 保证贷款 | 农工商房地产集团 | 55,100,000.00 |

本次评估未考虑以上抵押担保事项对评估值的影响。

（3）截止评估基准日，被评估单位股东存在股权质押事项，具体如下：

| 出质人 | 质权人 | 登记日期 | 登记编号 | 出质股权数额 |
|---|---|---|---|---|
| 南宁伊美奇投资管理有限公司 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 2018-01-19 | 450000201800000022 | 200 万 |
| 施志军 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 2018-01-19 | 450000201800000021 | 8 万 |
| 刘浩 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 2018-01-19 | 450000201800000020 | 25 万 |
| 杨隆华 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 2018-01-19 | 450000201800000019 | 10 万 |
| 钱可明 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 2018-01-19 | 450000201800000018 | 25 万 |
| 徐佳 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 2018-01-19 | 450000201800000017 | 8 万 |
| 张国安 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 2018-01-19 | 450000201800000016 | 8 万 |
| 郑斌 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 2018-01-19 | 450000201800000015 | 8 万 |
| 黄文杰 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 2018-01-19 | 450000201800000014 | 8 万 |

本次评估未考虑股权出质对评估值的影响。

6、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

7、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

8、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师

对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

9、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

10、 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

11、 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的， 资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、 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。

4、 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

## 十三、 评估报告日

本评估报告日为 2020 年 10 月 23 日。

【评估报告签字盖章页｜此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

中国·北京

资产评估师签名：

资产评估师签名：

二〇二〇年十月二十三日

# 资产评估报告·附件

一、 相关经济行为文件

二、 被评估单位专项审计报告

三、 委托人和被评估单位法人营业执照

四、 评估对象涉及的主要权属证明资料

五、 委托人和其他相关当事人承诺函

六、 签名资产评估师承诺函

七、 资产评估机构资格证明文件

八、 资产评估机构法人营业执照副本

九、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件

十、 资产评估委托合同

十一、 评估明细表

十二、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

# 光明食品（集团）有限公司文件

光明投资〔2020〕277号

## 关于光明房地产集团股份有限公司拟与阳光城集团股份有限公司合作开发广西南宁光明城市项目的批复

光明房地产集团股份有限公司：

你司《关于光明房地产集团股份有限公司拟与阳光城集团股份有限公司合作开发广西南宁光明城市项目的请示》（光明地产〔2020〕142号）收悉。经研究，批复如下：

一、原则同意你司与阳光城集团股份有限公司合作对你司下属农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司进行不对等增资的意向。

二、原则同意你司以2020年6月30日为基准日，委托具有相应资质的社会中介机构对农工商房地产（集团）广西明通

置业有限公司进行审计和评估，评估结果须经集团确认、备案。

三、资产评估结果经集团备案确认后，再由你司向集团提出不对等增资的书面申请，并随报有关材料，待集团审核后再作不对等增资的正式批复。

特此批复。

光明食品（集团）有限公司

2020 年 9 月 3 日

光明食品集团行政事务部　　2020 年 9 月 3 日印发

农工商房地产（集团）
广西明通置业有限公司

审计报告及财务报表

2018 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日

# 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

## 审计报告及财务报表

（2018 年 01 月 01 日至 2020 年 6 月 30 日止）


| | 目录 | 页次 |
|---|---|---|
| 一、 | 审计报告 | 1-3 |
| 二、 | 财务报表 | |
| | 资产负债表 | 1-2 |
| | 利润表 | 3 |
| | 现金流量表 | 4 |
| | 所有者权益变动表 | 5-7 |
| | 财务报表附注 | 1-33 |

# 审 计 报 告

信会师报字[2020]第 ZA15763 号

农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司（以下简称广西明通）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 06 月 30 日的资产负债表，2018 年度、2019 年度、2020 年 1-6 月的利润表、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，公允反映了广西明通 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 06 月 30 日的财务状况以及 2018 年度、2019 年度、2020 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

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

## 三、 管理层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，管理层负责评估广西明通的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督广西明通的财务报告过程。

## 四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（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。

（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，就可能导致对广西明通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广西明通不能持续经营。

（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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：李　晨
（项目合伙人）

中国注册会计师：刘玉如

中国•上海　　二〇二〇年八月三十日

# 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司
## 资产负债表

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 资产 | 附注五 | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | （一） | 101,796,413.77 | 352,003,527.96 | 880,067,903.86 |
| 交易性金融资产 | | | | |
| 衍生金融资产 | | | | |
| 应收票据 | | | | |
| 应收账款 | | | | |
| 应收款项融资 | | | | |
| 预付款项 | （二） | 702,774.34 | 38,979.37 | 304,041,064.50 |
| 其他应收款 | （三） | 355,665,261.15 | 637,831,066.35 | 7,404,268.11 |
| 存货 | （四） | 3,159,395,661.17 | 3,284,241,375.03 | 2,782,590,005.09 |
| 合同资产 | | | | |
| 持有待售资产 | | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | | |
| 其他流动资产 | （五） | 200,642,746.37 | 203,550,749.54 | 71,041,674.78 |
| **流动资产合计** | | 3,818,202,856.80 | 4,477,665,698.25 | 4,045,144,916.34 |
| 非流动资产： | | | | |
| 债权投资 | | | | |
| 其他债权投资 | | | | |
| 长期应收款 | | | | |
| 长期股权投资 | | | | |
| 其他权益工具投资 | | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | | |
| 投资性房地产 | | | | |
| 固定资产 | （六） | 507,844.51 | 618,802.56 | 682,065.51 |
| 在建工程 | | | | |
| 生产性生物资产 | | | | |
| 油气资产 | | | | |
| 无形资产 | | | | |
| 开发支出 | | | | |
| 商誉 | | | | |
| 长期待摊费用 | （七） | 775,220.11 | 1,006,514.29 | 3,178,008.74 |
| 递延所得税资产 | （八） | 58,245,852.41 | 66,655,631.92 | 59,559,522.62 |
| 其他非流动资产 | | | | |
| **非流动资产合计** | | 59,528,917.03 | 68,280,948.77 | 63,419,596.87 |
| **资产总计** | | 3,877,731,773.83 | 4,545,946,647.02 | 4,108,564,513.21 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

# 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司
## 资产负债表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 负债和所有者权益 | 附注五 | 2020 年<br>6 月 30 日 | 2019 年<br>12 月 31 日 | 2018 年<br>12 月 31 日 |
|---|---|---|---|---|
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | | | | |
| 交易性金融负债 | | | | |
| 衍生金融负债 | | | | |
| 应付票据 | | | | |
| 应付账款 | （九） | 628,006,850.58 | 617,221,231.58 | 432,597,757.68 |
| 预收款项 | （十） | | 2,386,609,353.00 | 1,738,950,172.98 |
| 合同负债 | （十一） | 1,954,207,428.00 | | |
| 应付职工薪酬 | （十二） | | 1,576,868.00 | 2,340,994.00 |
| 应交税费 | （十三） | 1,232,573.65 | 4,862.18 | 582,797.62 |
| 其他应付款 | （十四） | 407,950,183.32 | 736,924,386.70 | 1,170,153,278.96 |
| 持有待售负债 | | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | （十五） | 170,000,000.00 | 170,000,000.00 | |
| 其他流动负债 | | | | |
| **流动负债合计** | | 3,161,397,035.55 | 3,912,336,701.46 | 3,344,625,001.24 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | （十六） | 725,000,000.00 | 725,000,000.00 | 1,100,000,000.00 |
| 应付债券 | | | | |
| 其中：优先股 | | | | |
| 永续债 | | | | |
| 长期应付款 | | | | |
| 长期应付职工薪酬 | | | | |
| 预计负债 | | | | |
| 递延收益 | | | | |
| 递延所得税负债 | | | | |
| 其他非流动负债 | （十七） | 3,920,058.00 | | |
| **非流动负债合计** | | 728,920,058.00 | 725,000,000.00 | 1,100,000,000.00 |
| **负债合计** | | 3,890,317,093.55 | 4,637,336,701.46 | 4,444,625,001.24 |
| 所有者权益： | | | | |
| 实收资本 | （十八） | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | | | |
| 其中：优先股 | | | | |
| 永续债 | | | | |
| 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 | （十九） | -112,585,319.72 | -191,390,054.44 | -436,060,488.03 |
| **所有者权益合计** | | -12,585,319.72 | -91,390,054.44 | -336,060,488.03 |
| **负债和所有者权益总计** | | 3,877,731,773.83 | 4,545,946,647.02 | 4,108,564,513.21 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

# 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司
## 利润表

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 附注五 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|---|
| 一、营业收入 | （二十） | 599,423,634.94 | 1,483,374,779.41 | 426,395,480.04 |
| 减：营业成本 | （二十） | 469,942,642.93 | 990,240,076.65 | 571,998,578.71 |
| 税金及附加 | （二十一） | 13,034,285.54 | 27,805,104.86 | 8,176,511.06 |
| 销售费用 | （二十二） | 3,080,313.65 | 32,329,515.21 | 22,810,603.66 |
| 管理费用 | （二十三） | 10,139,943.12 | 32,810,402.89 | 17,056,563.53 |
| 研发费用 | | | | |
| 财务费用 | （二十四） | 281,590.29 | 7,180,959.28 | 4,295,035.13 |
| 其中：利息费用 | | 620,000.00 | 6,504,662.03 | 5,298,277.52 |
| 利息收入 | | 349,313.45 | 1,579,483.09 | 1,113,146.82 |
| 加：其他收益 | （二十五） | 4,442.31 | 6,032.08 | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | | | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | （二十六） | -2,254,495.65 | -775,077.40 | |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | （二十七） | | -127,183,283.50 | -238,237,450.47 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | （二十八） | | 5,317.64 | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 100,694,806.07 | 265,061,709.34 | -436,179,262.52 |
| 加：营业外收入 | （二十九） | 168,010.70 | 64,054.41 | 640,000.00 |
| 减：营业外支出 | （三十） | 82,081.00 | 16,282,853.88 | 103,348.50 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 100,780,735.77 | 248,842,909.87 | -435,642,611.02 |
| 减：所得税费用 | （三十一） | 21,976,001.05 | 4,172,476.28 | -59,559,362.62 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 78,804,734.72 | 244,670,433.59 | -376,083,248.40 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 78,804,734.72 | 244,670,433.59 | -376,083,248.40 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | | | |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | | | |
| 1．重新计量设定受益计划变动额 | | | | |
| 2．权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | | |
| 3．其他权益工具投资公允价值变动 | | | | |
| 4．企业自身信用风险公允价值变动 | | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | | | | |
| 1．权益法下可转损益的其他综合收益 | | | | |
| 2．其他债权投资公允价值变动 | | | | |
| 3．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 | | 78,804,734.72 | 244,670,433.59 | -376,083,248.40 |
| 七、每股收益： | | | | |
| （一）基本每股收益（元/股） | | | | |
| （二）稀释每股收益（元/股） | | | | |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

# 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司
## 现金流量表

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 附注五 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金流量** | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 355,599,858.43 | 2,205,224,571.15 | 1,456,939,398.54 |
| 收到的税费返还 | | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 448,828,733.05 | 136,876,577.74 | 161,869,989.26 |
| 经营活动现金流入小计 | | 804,428,591.48 | 2,342,101,148.89 | 1,618,809,387.80 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 327,485,559.82 | 1,070,185,088.34 | 1,128,835,539.91 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 7,434,143.73 | 13,921,786.06 | 11,662,462.25 |
| 支付的各项税费 | | 64,993,836.12 | 178,602,865.13 | 69,938,984.87 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 505,254,258.13 | 1,285,212,828.70 | 183,078,420.88 |
| 经营活动现金流出小计 | | 905,167,797.80 | 2,547,922,568.23 | 1,393,515,407.91 |
| **经营活动产生的现金流量净额** | | -100,739,206.32 | -205,821,419.34 | 225,293,979.89 |
| **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 | | | 56,765.53 | |
| 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 | | | 56,765.53 | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 3,982.30 | 950,411.52 | 1,313,683.19 |
| 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 | | 3,982.30 | 950,411.52 | 1,313,683.19 |
| **投资活动产生的现金流量净额** | | -3,982.30 | -893,645.99 | -1,313,683.19 |
| **三、筹资活动产生的现金流量** | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | | 90,000,000.00 |
| 取得借款收到的现金 | | | 30,000,000.00 | 750,000,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | | 30,000,000.00 | 840,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | | | 264,852,123.00 | 277,394,696.57 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 42,159,217.13 | 99,515,232.94 | 79,477,123.55 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 42,159,217.13 | 364,367,355.94 | 356,871,820.12 |
| **筹资活动产生的现金流量净额** | | -42,159,217.13 | -334,367,355.94 | 483,128,179.88 |
| **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** | | -142,902,405.75 | -541,082,421.27 | 707,108,476.58 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 185,990,990.95 | 727,073,412.22 | 19,964,935.64 |
| **六、期末现金及现金等价物余额** | | 43,088,585.20 | 185,990,990.95 | 727,073,412.22 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

# 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司
## 所有者权益变动表
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 2020 年 06 月 30 日 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 100,000,000.00 | | | | | | | | | -191,390,054.44 | -91,390,054.44 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 100,000,000.00 | | | | | | | | | -191,390,054.44 | -91,390,054.44 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | | | | | | 78,804,734.72 | 78,804,734.72 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | 78,804,734.72 | 78,804,734.72 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | |
| 1．所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | |
| 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．设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 5．其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 6．其他 | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | |
| 1．本期提取 | | | | | | | | | | | |
| 2．本期使用 | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 100,000,000.00 | | | | | | | | | -112,585,319.72 | -12,585,319.72 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

# 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司
## 所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 100,000,000.00 | | | | | | | | | -436,060,488.03 | -336,060,488.03 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 100,000,000.00 | | | | | | | | | -436,060,488.03 | -336,060,488.03 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | | | | | | 244,670,433.59 | 244,670,433.59 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | 244,670,433.59 | 244,670,433.59 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | |
| 1．所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | |
| 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．设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 5．其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 6．其他 | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | |
| 1．本期提取 | | | | | | | | | | | |
| 2．本期使用 | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 100,000,000.00 | | | | | | | | | -191,390,054.44 | -91,390,054.44 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

# 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司
## 所有者权益变动表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

| 项目 | 2018 年 12 月 31 日 | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 100,000,000.00 | | | | | | | | | -59,977,239.63 | 40,022,760.37 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 100,000,000.00 | | | | | | | | | -59,977,239.63 | 40,022,760.37 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | | | | | | -376,083,248.40 | -376,083,248.40 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | -376,083,248.40 | -376,083,248.40 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | |
| 1．所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | |
| 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．设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 5．其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 6．其他 | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | |
| 1．本期提取 | | | | | | | | | | | |
| 2．本期使用 | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 100,000,000.00 | | | | | | | | | -436,060,488.03 | -336,060,488.03 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

# 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司
# 财务报表附注

（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

## 一、 公司基本情况

农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）成立于 2013 年 12 月 17 日，注册资本人民币 10,000 万元，统一社会信用代码为 91450000865222201。

公司注册地址：南宁市良庆区五象大道 668 号 9 栋 108 号铺 。经营范围：房地产开发；对房地产开发的投资；建筑装饰装修工程。

## 二、 财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

### (二) 持续经营

公司自本报告期末起 12 个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 三、 重要会计政策及会计估计

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 06 月 30 日的财务状况以及 2018 年度、2019 年度、2020 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

### (一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果和现金流量。

### (二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

本次报告期间为 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日。

## (三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

## (四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

## (五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## (六) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：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（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同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的，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（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其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（权益工具）。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具））之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具））之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。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。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于应收账款和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

各类金融资产信用损失的确定方法：

（1） 应收账款

对于应收账款的减值损失计量，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司将该应收账款按信用风险特征进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该应收账款预期信用损失的计提比例进行估计。

除单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

| | |
|---|---|
| 组合 1 | 合并范围内的应收账款、应收关联方、与政府部门发生的交易款项 |
| 组合 2 | 除组合 1 外的应收账款 |
| 按类别计提信用损失准备的计提方法 | |
| 组合 1 | 此类款项发生信用减值损失的可能性极小，该组合预期信用损失率为 0% |
| 组合 2 | 预期信用损失分析法 |

对应收账款预期信用损失的计提比例估计如下：

| 从业务发生时点开始 | 应收账款预期信用损失率(%) |
|---|---|
| 0-6 个月（含 6 个月） | 0 |
| 7-12 个月（含 12 个月） | 5 |
| 1—2 年（含 2 年） | 10 |
| 2—3 年（含 3 年） | 30 |
| 3 年以上 | 100 |

（2）其他应收款

对于其他应收款的减值损失计量，公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

| 组合名称 | 确定组合的依据 |
|---|---|
| 其他应收款组合 1 | 合并范围内的其他应收款、应收关联方及房产合作方、应收政府部门款项 |
| 其他应收款组合 2 | 除组合 1 外的其他应账款 |

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

**2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策**

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售权益工具投资的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）应收款项坏账准备：

①单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

金额超过 3,000 万元（不含 3,000 万元）以上的应收款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

对于期末单项金额重大的应收账款、其他应收款单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

②按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

| 确定组合的依据 | |
|---|---|
| 组合 1 | 合并范围内的应收账款和其他应收款及按信用风险特征组合后该组合的风险较小的，或与政府部门发生的交易款项，以及单独测试未发生减值的重大应收款项等 |
| 组合 2 | 除组合 1 外的应收款项 |
| 按组合计提坏账准备的计提方法 | |
| 组合 1 | 由于发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备 |
| 组合 2 | 账龄分析法 |

组合 2，采用账龄分析法计提坏账准备的：

| 账龄 | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|---|---|---|
| 0-6 个月（含 6 个月） | 0 | 0 |
| 7-12 个月（含 12 个月） | 5 | 5 |
| 1—2 年（含 2 年） | 10 | 10 |

| 账龄 | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|---|---|---|
| 2—3 年（含 3 年） | 30 | 30 |
| 3 年以上 | 100 | 100 |

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由：

单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证明表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试。

坏账准备的计提方法：

根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（3）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

## (七) 存货

### 1、 存货的分类

存货分类为：原材料、周转材料、低值易耗品、库存商品、开发成本、开发产品、出租开发产品、工程施工、发出商品等。

### 2、 发出存货的计价方法

（1）存货发出时按个别认定法或加权平均法计价。

（2）低值易耗品的摊销方法：领用时采用一次摊销法。

（3）开发产品按单项实际成本计算确定。

（4）开发成本由开发产品完工前的各项支出构成，按实际发出的成本计价，包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等。当商品房实现对外销售，而建造成本尚未取得完整的工程审价资料时，根据实际已发生成本和预算暂估成本预估的单位面积建造成本结转销售成本。

### 3、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

4、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

5、 存货的盘存制度

采用永续盘存制

6、 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售或销售时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

7、 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量问题而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

8、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用

和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

## (八) 固定资产

### 1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2、 折旧方法

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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

| 类别 | 折旧方法 | 折旧年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%） |
|---|---|---|---|---|
| 房屋及建筑物 | 年限平均法 | 15-35 | 0-5 | 2.71-6.67 |
| 运输设备 | 年限平均法 | 3-8 | 3-5 | 11.88-32.33 |
| 机器设备 | 年限平均法 | 3-15 | 3-5 | 6.33-32.33 |
| 通用设备及其他 | 年限平均法 | 3-8 | 3-5 | 11.88-32.33 |

## (九) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

**2、 借款费用资本化期间**

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

**3、 暂停资本化期间**

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

**4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法**

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## (十) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

## (十一) 长期待摊费用

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。本公司长期待摊费用包括装修费和租赁房屋改建费等。

摊销方法

**1、 长期待摊费用在受益期内平均摊销**

**2、 摊销年限**

| 类别 | 摊销年限 |
|---|---|
| 装修费 | 2-5 年 |
| 租赁房屋改建费 | 2-11 年 |

## (十二) 合同负债

**自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策**

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## (十三) 职工薪酬

### 1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

### 2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

## (十四) 收入

**自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策**

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指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以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 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内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务等。

**2020 年 1 月 1 日前的会计政策**

**1、 销售商品收入确认的一般原则**

（1）本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

（2）本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

（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本公司；

（5）相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

**2、 具体原则**

业务人员根据客户订单在业务系统发出销货申请，财务人员根据销货申请收取货款并通知仓库办理出库手续。安装技师上门为客户进行产品安装和调试，安装完毕后由客户在服务工作单上签字验收。

财务部收到客户签收的服务工作单后，确认已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，开具销售发票，确认销售收入。

## (十五) 政府补助

**1、 类型**

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：

有明确证据表明政府相关部门提供的补助是规定用于形成长期资产的，本公司将其划分为与资产相关的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：

与资产相关的政府补助以外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与收益相关。

2、 确认时点

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## (十七) 重要会计政策和会计估计的变更

**重要会计政策变更**

（1）执行《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）（以下简称“新收入准则”）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。

（2）执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## 四、 税项

### (一) 主要税种和税率

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|---|---|---|
| 增值税 | 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 10%、9%、6%、5% |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴 | 7% |
| 企业所得税 | 按应纳税所得额计缴 | 25% |
| 教育费附加 | 应纳流转税额 | 3% |
| 地方教育费附加 | 应纳流转税额 | 2% |
| 土地使用税 | 占地面积 | 按土地所在地税务局的规定征收 |
| 房产税 | 按房产原值扣除 30%后的余值或出租收入 | 余值的 1.2%<br>或租金收入的 12% |
| 土地增值税 | 应纳税增值额 | 注 1 |

注 1：土地增值税实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%。增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分，税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%。增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20%的免征土地增值税。公司未达到国家税务总局 2006 年 12 月 28 日国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》规定的清算条件前，自行比照上述 187 号文规定对土地增值税进行计提。本公司各项目公司根据所在地税务局的规定按预收商品房、办公楼、商铺、车位款项的 1%~5%对土地增值税进行预缴。

## 五、 财务报表项目注释

### (一) 货币资金

| 项目 | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 库存现金 | 2,717.10 | 5,255.10 |
| 银行存款 | 43,085,868.10 | 185,985,735.85 |
| 其他货币资金 | 58,707,828.57 | 166,012,537.01 |
| 合计 | 101,796,413.77 | 352,003,527.96 |
| 其中：存放在境外的款项总额 | | |

注：其中存放于光明食品集团财务有限公司人民币余额共计 818,361.31 元。

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---|---|---|
| 银行承兑汇票、信用证、履约、保函、贷款及按揭贷款担保等保证金 | 1,008,108.29 | 1,006,317.09 |
| 售房款监管资金 | 57,699,720.28 | 165,006,219.92 |
| 合计 | 58,707,828.57 | 166,012,537.01 |

公司本期无存放在境外且资金汇回受到限制的货币资金。

## (二) 预付款项

| 账龄 | 2020 年 6 月 30 日 | | 2019 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1 年以内 | 702,774.34 | 100.00 | 38,979.37 | 100.00 |

## (三) 其他应收款

| 项目 | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 其他应收款项 | 355,665,261.15 | 637,831,066.35 |

### 其他应收款项

（1）按账龄披露

| 账龄 | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 6 个月以内 | 130,394,071.40 | 632,494,116.81 |
| 7-12 个月 | 610,141.16 | 16,600.00 |
| 1 至 2 年 | 221,668,848.23 | 4,394,178.42 |
| 2 至 3 年 | 4,320,524.89 | 1,952,027.09 |
| 3 年以上 | 1,953,773.09 | 1,746.00 |
| 小计 | 358,947,358.77 | 638,858,668.32 |
| 减：坏账准备 | 3,282,097.62 | 1,027,601.97 |
| 合计 | 355,665,261.15 | 637,831,066.35 |

（2）按坏账计提方法分类披露

| 类别 | 2020 年 6 月 30 日 | | | | | 2019 年 12 月 31 日 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例（%） | 金额 | 计提比例（%） | | 金额 | 比例（%） | 金额 | 计提比例（%） | |
| 按组合计提坏账准备 | 358,947,358.77 | 100.00 | 3,282,097.62 | 0.91 | 355,665,261.15 | 638,858,668.32 | 100.00 | 1,027,601.97 | 0.16 | 637,831,066.35 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 组合一 | 351,652,248.23 | | | | 351,652,248.23 | 631,652,248.23 | | | | 631,652,248.23 |
| 组合二（账龄分析法） | 7,295,110.54 | | 3,282,097.62 | 44.99 | 4,013,012.92 | 7,206,420.09 | | 1,027,601.97 | 14.26 | 6,178,818.12 |
| 合计 | 358,947,358.77 | 100.00 | 3,282,097.62 | | 355,665,261.15 | 638,858,668.32 | 100.00 | 1,027,601.97 | | 637,831,066.35 |

（3）坏账准备计提情况

| 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) | |
| 2019 年 12 月 31 日 | 840,386.82 | 187,215.15 | | 1,027,601.97 |
| 2019 年 12 月 31 日在本期 | | | | |
| --转入第二阶段 | | | | |
| --转入第三阶段 | | | | |
| --转回第二阶段 | | | | |
| --转回第一阶段 | | | | |
| 本期计提 | | 3,064,375.41 | | 3,064,375.41 |
| 本期转回 | -809,879.76 | | | -809,879.76 |
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | | | |
| 其他变动 | | | | |
| 2020 年 6 月 30 日 | 30,507.06 | 3,251,590.56 | | 3,282,097.62 |

其他应收款项账面余额变动如下：

| 账面余额 | 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) | |
| 2019 年 12 月 31 日 | 636,986,516.80 | 1,872,151.52 | | 638,858,668.32 |
| 2019 年 12 月 31 日在本期 | | | | |
| --转入第二阶段 | | | | |
| --转入第三阶段 | | | | |
| --转回第二阶段 | | | | |
| --转回第一阶段 | | | | |
| 本期新增 | 130,319,736.60 | | | 130,319,736.60 |
| 本期终止确认 | -410,157,392.62 | -73,653.53 | | -410,231,046.15 |
| 期末余额 | 357,148,860.78 | 1,798,497.99 | | 358,947,358.77 |

（4）按款项性质分类情况

| 款项性质 | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 周转、往来款 | 356,178,694.85 | 636,155,409.95 |
| 代收代付款 | 2,350,077.72 | 2,671,258.37 |
| 押金 | 298,586.20 | 32,000.00 |
| 备用金 | 40,000.00 | |
| 其他 | 80,000.00 | |
| 减：坏账准备 | 3,282,097.62 | 1,027,601.97 |
| 合计 | 355,665,261.15 | 637,831,066.35 |

## (四) 存货

### 存货分类

| 项目 | 2020 年 6 月 30 日 | | | 2019 年 12 月 31 日 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 账面余额 | 存货跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 存货跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 2,242,771,458.79 | | 2,242,771,458.79 | 1,978,233,558.99 | | 1,978,233,558.99 |
| 开发产品 | 1,146,325,514.40 | 229,701,312.02 | 916,624,202.38 | 1,571,602,741.72 | 265,594,925.68 | 1,306,007,816.04 |
| 合计 | 3,389,096,973.19 | 229,701,312.02 | 3,159,395,661.17 | 3,549,836,300.71 | 265,594,925.68 | 3,284,241,375.03 |

## (五) 其他流动资产

| 项目 | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 未抵扣增值税 | 75,588,227.93 | 106,062,939.85 |
| 预缴税金及附加 | 989,044.24 | 4,793,416.18 |
| 预缴土地增值税 | 28,489,447.76 | 29,356,403.63 |
| 预缴企业所得税 | 93,025,760.99 | 63,337,989.88 |
| 预交服务费 | 2,550,265.45 | |
| 合计 | 200,642,746.37 | 203,550,749.54 |

## (六) 固定资产

### 1、 固定资产及固定资产清理

| 项目 | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 固定资产 | 507,844.51 | 618,802.56 |
| 固定资产清理 | | |
| 合计 | 507,844.51 | 618,802.56 |

## 2、 固定资产情况

| 项目 | 运输设备 | 其他 | 合计 |
|---|---|---|---|
| 1．账面原值 | | | |
| （1）2019 年 12 月 31 日余额 | 37,000.00 | 1,201,153.62 | 1,238,153.62 |
| （2）本期增加金额 | | 3,982.30 | 3,982.30 |
| —购置 | | 3,982.30 | 3,982.30 |
| （4）2020 年 6 月 30 日余额 | 37,000.00 | 1,205,135.92 | 1,242,135.92 |
| 2．累计折旧 | | | |
| （1）2019 年 12 月 31 日余额 | 18,160.73 | 601,190.33 | 619,351.06 |
| （2）本期增加金额 | 3,514.98 | 111,425.37 | 114,940.35 |
| —计提 | 3,514.98 | 111,425.37 | 114,940.35 |
| （4）2020 年 6 月 30 日余额 | 21,675.71 | 712,615.70 | 734,291.41 |
| 3．减值准备 | | | |
| （4）2020 年 6 月 30 日余额 | | | |
| 4．账面价值 | | | |
| （1）2020 年 6 月 30 日账面价值 | 15,324.29 | 492,520.22 | 507,844.51 |
| （2）2019 年 12 月 31 日账面价值 | 18,839.27 | 599,963.29 | 618,802.56 |

## (七) 长期待摊费用

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日余额 | 本期增加金额 | 本期摊销金额 | 其他减少金额 | 2020 年 6 月 30 日余额 |
|---|---|---|---|---|---|
| 装修费 | 1,006,514.29 | | 231,294.18 | | 775,220.11 |

## (八) 递延所得税资产

| 项目 | 2020 年 6 月 30 日 | | 2019 年 12 月 31 日 | |
|---|---|---|---|---|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 资产减值准备 | 232,983,409.64 | 58,245,852.41 | 266,622,527.65 | 66,655,631.92 |

## (九) 应付账款

| 项目 | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 应付及预提工程款 | 621,664,397.87 | 610,495,683.98 |
| 应付服务费 | 6,342,452.71 | 6,725,547.60 |
| 合计 | 628,006,850.58 | 617,221,231.58 |

## (十) 预收款项

| 项目 | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 预收房款 | | 2,386,609,353.00 |

## (十一) 合同负债

| 项目 | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 预收房款 | 1,954,207,428.00 | |

## (十二) 应付职工薪酬

### 1、 应付职工薪酬列示

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 | 2020 年 6 月 30 日 |
|---|---|---|---|---|
| 短期薪酬 | 1,576,868.00 | 5,538,387.33 | 7,115,255.33 | |
| 离职后福利-设定提存计划 | | 301,291.40 | 301,291.40 | |
| 辞退福利 | | 17,597.00 | 17,597.00 | |
| 合计 | 1,576,868.00 | 5,857,275.73 | 7,434,143.73 | |

### 2、 短期薪酬列示

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 | 2020 年 6 月 30 日 |
|---|---|---|---|---|
| （1）工资、奖金、津贴和补贴 | 1,576,868.00 | 4,485,783.68 | 6,062,651.68 | |
| （2）职工福利费 | | 100,794.77 | 100,794.77 | |
| （3）社会保险费 | | 344,500.88 | 344,500.88 | |
| 其中：医疗保险费 | | 265,693.55 | 265,693.55 | |
| 工伤保险费 | | 4,133.10 | 4,133.10 | |
| 生育保险费 | | 9,249.20 | 9,249.20 | |
| 其他 | | 65,425.03 | 65,425.03 | |
| （4）住房公积金 | | 485,288.00 | 485,288.00 | |
| （5）工会经费和职工教育经费 | | 122,020.00 | 122,020.00 | |
| 合计 | 1,576,868.00 | 5,538,387.33 | 7,115,255.33 | |

3、 设定提存计划列示

| 项目 | 2019 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 | 2020 年 6 月 30 日 |
|---|---|---|---|---|
| 基本养老保险 | | 213,188.30 | 213,188.30 | |
| 失业保险费 | | 6,663.50 | 6,663.50 | |
| 企业年金缴费 | | 81,439.60 | 81,439.60 | |
| 合计 | | 301,291.40 | 301,291.40 | |

## (十三) 应交税费

| 税费项目 | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 增值税 | 1,228,387.95 | |
| 个人所得税 | 4,185.70 | 4,862.18 |
| 合计 | 1,232,573.65 | 4,862.18 |

## (十四) 其他应付款

| 项目 | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 应付利息 | | |
| 应付股利 | | |
| 其他应付款项 | 407,950,183.32 | 736,924,386.70 |
| 合计 | 407,950,183.32 | 736,924,386.70 |

其他应付款项

| 项目 | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 企业间往来款 | 404,933,066.27 | 735,453,331.70 |
| 购房定金 | 250,000.00 | 890,000.00 |
| 代收代付款 | 2,767,117.05 | 581,055.00 |
| 合计 | 407,950,183.32 | 736,924,386.70 |

## (十五) 一年内到期的非流动负债

| 项目 | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 一年内到期的长期借款 | 170,000,000.00 | 170,000,000.00 |

## (十六) 长期借款

| 项目 | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 抵押借款 | 225,000,000.00 | 225,000,000.00 |
| 抵押加保证借款 | 500,000,000.00 | 500,000,000.00 |
| 合计 | 725,000,000.00 | 725,000,000.00 |

## (十七) 其他非流动负债

| 项目 | 2020 年 6 月 30 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---|---|---|
| 预提物业维修金 | 3,920,058.00 | |

## (十八) 实收资本

| 投资者名称 | 2019 年 12 月 31 日 | | 本年增加 | 本年减少 | 2020 年 6 月 30 日 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 投资金额 | 所占比例 | | | 投资金额 | 所占比例 |
| 农工商房地产（集团）股份有限公司 | 55,000,000.00 | 55.00% | | | 55,000,000.00 | 55.00% |
| 南宁伊美奇投资管理有限公司 | 20,000,000.00 | 20.00% | | | 20,000,000.00 | 20.00% |
| 上海众裕投资管理有限公司 | 15,000,000.00 | 15.00% | | | 15,000,000.00 | 15.00% |
| 黄文杰等 8 人 | 10,000,000.00 | 10.00% | | | 10,000,000.00 | 10.00% |
| 合计 | 100,000,000.00 | | | | 100,000,000.00 | |

## (十九) 未分配利润

| 项目 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 |
|---|---|---|
| 调整前上年年末未分配利润 | -191,390,054.44 | -436,060,488.03 |
| 调整年初未分配利润合计数（调增+，调减－） | | |
| 调整后年初未分配利润 | -191,390,054.44 | -436,060,488.03 |
| 加：本期净利润 | 78,804,734.72 | 244,670,433.59 |
| 期末未分配利润 | -112,585,319.72 | -191,390,054.44 |

## (二十) 营业收入和营业成本

| 项目 | 2020 年 1-6 月 | | 2019 年度 | | 2018 年度 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 599,423,634.94 | 469,942,642.93 | 1,482,503,210.60 | 989,355,890.90 | 426,369,174.17 | 571,998,578.71 |
| 其他业务 | | | 871,568.81 | 884,185.75 | 26,305.87 | |
| 合计 | 599,423,634.94 | 469,942,642.93 | 1,483,374,779.41 | 990,240,076.65 | 426,395,480.04 | 571,998,578.71 |

## (二十一) 税金及附加

| 项目 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 城建税 | 3,155,598.99 | 5,188,844.14 | 1,492,499.15 |
| 教育费附加 | 2,253,999.28 | 4,772,240.17 | 147.88 |
| 房产税 | 49,242.95 | | |
| 土地使用税 | 455,595.94 | 1,092,723.30 | 1,073,330.39 |
| 印花税 | 175,704.80 | 1,835,389.00 | 1,346,841.90 |
| 土地增值税 | 6,944,143.58 | 14,915,908.25 | 4,263,691.74 |
| 合计 | 13,034,285.54 | 27,805,104.86 | 8,176,511.06 |

## (二十二) 销售费用

| 项目 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 工资 | 276,116.00 | 823,013.00 | 1,180,305.00 |
| 职工福利费 | 7,676.87 | - | 8,200.00 |
| 社会保险费 | 35,843.91 | 151,837.80 | 106,195.50 |
| 住房公积金 | 54,414.18 | 75,804.00 | 56,520.00 |
| 固定资产折旧 | 38,350.23 | 65,086.96 | 58,202.04 |
| 长期待摊费用摊销 | - | 2,662,356.38 | 2,856,458.44 |
| 租赁费 | 21,317.14 | 98,383.74 | 19,657.33 |
| 运输费 | - | - | 460.00 |
| 修理费 | - | 3,000.00 | - |
| 营销展览费用 | 3,547.64 | 1,330,350.59 | 1,892,125.06 |
| 广告宣传费 | 670,903.51 | 5,774,925.46 | 3,845,217.54 |
| 销售服务费 | 452,348.05 | 402,390.26 | 8,638,753.16 |

| 项目 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 委托代销手续费 | - | 14,857,339.05 | - |
| 样品及产品损耗 | - | 600.00 | - |
| 物业费 | 1,412,358.62 | 3,468,967.75 | 2,865,442.11 |
| 其他 | 107,437.50 | 2,615,460.22 | 1,283,067.48 |
| 合计 | 3,080,313.65 | 32,329,515.21 | 22,810,603.66 |

## (二十三) 管理费用

| 项目 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 工资 | 2,739,093.76 | 5,042,365.06 | 4,220,996.90 |
| 固定资产折旧 | 8,997.96 | 19,792.03 | 20,222.98 |
| 业务招待费 | 122,760.19 | 406,541.97 | 517,456.99 |
| 差旅费 | 104,001.96 | 499,481.87 | 250,370.91 |
| 办公费 | 37,495.89 | 83,395.88 | 2,358.49 |
| 聘请中介机构费用 | 156,108.72 | 40,186.23 | 160,603.77 |
| 咨询费 | | 69,543.70 | 23,000.00 |
| 租赁费 | 181,200.87 | 274,030.00 | |
| 集团服务费 | | 3,133,867.93 | 10,533,018.87 |
| 水电费 | 9,670.56 | 62,529.92 | |
| 其他 | 6,780,613.21 | 23,178,668.30 | 1,328,534.62 |
| 合计 | 10,139,943.12 | 32,810,402.89 | 17,056,563.53 |

## (二十四) 财务费用

| 项目 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 利息费用 | 620,000.00 | 6,504,662.03 | 5,298,277.52 |
| 减：利息收入 | 349,313.45 | 1,579,483.09 | 1,113,146.82 |
| 汇兑损益 | | | |
| 手续费 | 10,903.74 | 2,255,780.34 | 109,904.43 |
| 合计 | 281,590.29 | 7,180,959.28 | 4,295,035.13 |

## (二十五) 其他收益

| 项目 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 政府补助 | 4,442.31 | 6,032.08 | |

## (二十六) 信用减值损失

| 项目 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 其他应收款坏账损失 | -2,254,495.65 | -775,077.40 | |

## (二十七) 资产减值损失

| 项目 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 坏账损失 | | | -251,884.57 |
| 存货跌价损失 | | -127,183,283.50 | -237,985,565.90 |
| 合计 | | -127,183,283.50 | -238,237,450.47 |

## (二十八) 资产处置收益

| 项目 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|---|---|---|---|---|
| 固定资产处置收益 | | 5,317.64 | | |

## (二十九) 营业外收入

| 项目 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|---|---|---|---|---|
| 政府补助 | 23,010.70 | 28,990.90 | | 23,010.70 |
| 罚款及违约补偿收入 | 145,000.00 | 35,063.51 | 640,000.00 | 145,000.00 |
| 合计 | 168,010.70 | 64,054.41 | 640,000.00 | 168,010.70 |

## (三十) 营业外支出

| 项目 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|---|---|---|---|---|
| 罚款 | | 320,200.00 | 31,348.50 | |
| 赔偿、补贴支出 | 82,081.00 | 15,852,570.80 | 12,000.00 | 82,081.00 |
| 赞助费等拨款 | | | 50,000.00 | |
| 公益性捐赠支出 | | 105,775.73 | 10,000.00 | |
| 其他 | | 4,307.35 | | |
| 合计 | 82,081.00 | 16,282,853.88 | 103,348.50 | 82,081.00 |

## (三十一) 所得税费用

### 1、 所得税费用表

| 项目 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 当期所得税费用 | 13,566,221.54 | 11,268,585.58 | |
| 递延所得税费用 | 8,409,779.51 | -7,096,109.30 | -59,559,362.62 |
| 合计 | 21,976,001.05 | 4,172,476.28 | -59,559,362.62 |

### 2、 会计利润与所得税费用调整过程

| 项目 | 本期金额 |
|---|---|
| 利润总额 | 100,780,735.77 |
| 按法定[或适用]税率计算的所得税费用 | 25,195,183.94 |
| 子公司适用不同税率的影响 | |
| 调整以前期间所得税的影响 | -3,227,258.98 |
| 非应税收入的影响 | |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 8,076.09 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | |
| 所得税费用 | 21,976,001.05 |

## (三十二) 现金流量表补充资料

### 1、 现金流量表补充资料

| 补充资料 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量 | | | |
| 净利润 | 78,804,734.72 | 244,670,433.59 | -376,083,248.40 |
| 加：信用减值损失 | 2,254,495.65 | 127,958,360.90 | |
| 资产减值准备 | | | 238,237,450.47 |
| 固定资产折旧 | 114,940.35 | 220,437.59 | 208,546.43 |
| 无形资产摊销 | | | |
| 长期待摊费用摊销 | 231,294.18 | 2,913,283.44 | 3,090,228.40 |
| 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） | | -5,317.64 | |
| 财务费用（收益以“—”号填列） | 620,000.00 | 6,504,662.03 | 5,298,277.52 |
| 投资损失（收益以“—”号填列） | | | |

| 补充资料 | 2020 年 1-6 月 | 2019 年度 | 2018 年度 |
|---|---|---|---|
| 递延所得税资产减少（增加以“—”号填列） | 8,409,779.51 | -7,096,109.30 | -59,559,362.62 |
| 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） | 151,268,670.72 | -535,824,082.53 | -647,630,195.55 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列） | 282,155,517.75 | -472,726,910.64 | -380,403,691.47 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列） | -731,903,347.64 | 427,563,823.22 | 1,442,135,975.11 |
| 其他 | 107,304,708.44 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -100,739,206.32 | -205,821,419.34 | 225,293,979.89 |
| 2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动 | | | |
| 3、现金及现金等价物净变动情况 | | | |
| 现金的期末余额 | 43,088,585.20 | 185,990,990.95 | 727,073,412.22 |
| 减：现金的期初余额 | 185,990,990.95 | 727,073,412.22 | 19,964,935.64 |
| 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 | -142,902,405.75 | -541,082,421.27 | 707,108,476.58 |

## 2、 现金和现金等价物的构成

| 项目 | 2020 年 6 月 30 余额 | 19 年末余额 | 18 年末余额 |
|---|---|---|---|
| 一、现金 | 43,088,585.20 | 185,990,990.95 | 727,073,412.22 |
| 其中：库存现金 | 2,717.10 | 5,255.10 | 255,639.10 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 43,085,868.10 | 185,985,735.85 | 726,817,773.12 |
| 二、现金等价物 | | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 43,088,585.20 | 185,990,990.95 | 727,073,412.22 |

## 六、 关联方及关联交易

### (一) 本公司的母公司情况

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 母公司对本公司的持股比例(%) | 母公司对本公司的表决权比例(%) |
|---|---|---|---|---|---|
| 农工商房地产（集团）有限公司 | 上海市普陀区长寿路 798 号 208 室 | 房产企业 | 112000 万人民币 | 55.00% | 55.00% |

### (二) 其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|---|---|
| 光明食品集团财务有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海农工商绿化有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 光明房地产集团股份有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海锦如置业有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海民众装饰设计工程有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海农工商建设发展有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海农工商建筑材料有限公司 | 受同一实际控制人控制 |
| 上海农工商旺都物业管理有限公司 | 受同一实际控制人控制 |

### (三) 关联交易情况

| 对方单位 | 金额 | 交易内容 |
|---|---|---|
| 上海民众装饰设计工程有限公司 | 6,117,141.14 | 采购商品 |
| 上海锦如置业有限公司 | 2,295,154.12 | 资金占用费 |
| 上海农工商旺都物业管理有限公司 | 265,202.99 | 接受劳务 |
| 光明房地产集团股份有限公司 | 5,600,000.00 | 接受劳务 |
| 上海农工商旺都物业管理有限公司 | 1,858,847.01 | 接受劳务 |
| 上海农工商旺都物业管理有限公司南宁分公司 | 4,843,237.14 | 接受劳务 |

### (四) 关联方应收应付款项

| 本公司科目 | 对方公司 | 金额 |
|---|---|---|
| 其他应收款 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 351,652,248.23 |
| 应付账款 | 上海民众装饰设计工程有限公司 | 8,936,373.98 |
| 应付账款 | 上海农工商建筑材料有限公司 | 2,238,137.80 |

| 本公司科目 | 对方公司 | 金额 |
|---|---|---|
| 应付账款 | 上海农工商旺都物业管理有限公司南宁分公司 | 19,205.00 |
| 其他应付款 | 上海农工商旺都物业管理有限公司 | 11,073,000.00 |

(五) 关联担保情况

本公司作为被担保方：

| 担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|---|---|---|---|---|
| 农工商房地产(集团)有限公司 | 500,000,000.00 | 2018-11-15 | 2021-11-15 | 否 |

七、 承诺及或有事项

(一) 本公司无需要披露的重要承诺事项

(二) 本公司无需要披露的或有事项

八、 本公司无需要披露的资产负债表日后事项

九、 本公司无需要披露的其他重要事项

农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

（加盖公章）

二〇二〇年八月三十日

# 营业执照

## （副 本）

统一社会信用代码 91310000132208268 3

证照编号 00000000201705080004

| | |
|---|---|
| 名　　称 | 农工商房地产（集团）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) |
| 住　　所 | 上海市普陀区长寿路 798 号 208 室 |
| 法定代表人 | 沈宏泽 |
| 注册资本 | 人民币 112000.0000 万元整 |
| 成立日期 | 1988 年 5 月 14 日 |
| 营业期限 | 1988 年 5 月 14 日 至 不约定期限 |
| 经营范围 | 企业投资、国内贸易（除国家专项外）、集团内资产清理、土地资源的开发、置换、租赁、转让、房地产开发及与房地产开发的相关项目，房地产咨询（不得从事中介），附设分支机构。<br>【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】 |

| | |
|---|---|
| 用　途 | 仅供拆分公司申请 |
| 有效期 | 长期 |
| 农房集团办公室 | 2018 年 12 月 9 日 |

登记机关

上海市工商行政管理局

2017 年 05 月 08 日

# 营业执照

（副 本）（1-1）

统一社会信用代码91450000086522220l

| | |
|---|---|
| 名　　称 | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 |
| 类　　型 | 其他有限责任公司 |
| 住　　所 | 南宁市良庆区五象大道668号9栋108号铺 |
| 法定代表人 | 唐松 |
| 注册资本 | 壹亿圆整 |
| 成立日期 | 2013年12月17日 |
| 营业期限 | 2013年12月17日至2028年12月16日 |
| 经营范围 | 房地产开发；对房地产开发的投资；建筑装饰装修工程。（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。） |

提示

1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告；

2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成之日起20个工作日内，通过企业信用信息公示系统向社会公示。

登记机关

2018年 07 月 30 日

企业信用信息公示系统网址：http://gx.gsxt.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

桂（ 2019 ） 南宁市 不动产权第 0065126 号

| | |
|---|---|
| 权 利 人 | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐 落 | 南宁市良庆区玉洞大道北侧、那黄大道西侧 |
| 不动产单元号 | 450108 100008 GB00491 W00000000 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用 途 | 批发零售用地、城镇住宅用地 |
| 面 积 | 13547.17㎡ |
| 使用期限 | 批发零售用地:2018年10月11日起2058年10月11日止<br>城镇住宅用地:2018年10月11日起2088年10月11日止 |
| 权利其他状况 | |

附 记

业务编号：2019105067
容积率：＞3.0且≤4.0（零售商业建筑面积占总计容建筑面积的比例为5%-10%，其余为住宅），450108100008GB00258和450108100008GB00491宗地内须设置文化活动站一处，建筑面积不少于400平方米。两宗地安置物业总建筑面积无偿提供不少于459个机动车停车位，建设不得少于45900平方米的安置物业，安置不得少于540人，其中：安置住宅建筑面积不得少于32400平方米；安置商业等建筑面积不得少于13500平方米。该宗地内为被安置群众建设100平方米的办公室和群众活动中心

桂（ 2018 ） 南宁市 不动产权第 0019979 号

| | |
|---|---|
| 权 利 人 | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐 落 | 南宁市良庆区玉洞大道北侧、体强路东侧 |
| 不动产单元号 | 450108 100008 GB00257 W00000000 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用 途 | 城镇住宅用地、批发零售用地 |
| 面 积 | 43278.56㎡ |
| 使用期限 | 城镇住宅用地:2016年01月14日起2086年01月14日止<br>批发零售用地:2016年01月14日起2056年01月14日止 |
| 权利其他状况 | |

附 记

业务编号：2018027359
1、容积率为>3.5且≤4.0；
2、商业建筑面积占计容总建筑面积的比例控制在5%-10%以内，其余为城镇住宅。

桂（ 2018 ）南宁市 不动产权第 0192146 号

| | |
|---|---|
| 权 利 人 | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐　　落 | 良庆区玉洞大道南侧 |
| 不动产单元号 | 450108 100207 GB00017 W00000000 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用　　途 | 城镇住宅用地、批发零售用地 |
| 面　　积 | 45343.76㎡ |
| 使用期限 | 城镇住宅用地:2016年01月06日起2086年01月06日止<br>批发零售用地:2016年01月06日起2056年01月06日止 |
| 权利其他状况 | |

附　记

业务编号：2018474944
容积率>3.5且≤4.0。

桂（2020）南宁市 不动产权第 0035511 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 良庆区冬花路南侧 |
| 不动产单元号 | 450108 100207 GB00018 W00000000 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 批发零售用地、城镇住宅用地 |
| 面积 | 48151.5m² |
| 使用期限 | 批发零售用地：2016年01月06日起2056年01月06日止<br>城镇住宅用地：2016年01月06日起2086年01月06日止 |
| 权利其他状况 | |

附记

业务编号：2020098476
容积率>3.5且≤4.0，

桂（ 2019 ）南宁市 不动产权第 0069401 号

| | |
|---|---|
| 权 利 人 | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐 落 | 良庆区玉洞大道北侧、那黄大道西侧 |
| 不动产单元号 | 450108 100008 GB00258 W00000000 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用 途 | 批发零售用地、城镇住宅用地 |
| 面 积 | 32237.46㎡ |
| 使用期限 | 批发零售用地:2018年10月11日起2058年10月11日止<br>城镇住宅用地:2018年10月11日起2088年10月11日止 |
| 权利其他状况 | |

附 记

业务编号：2019105757
容积率：>3.0且≤4.0（零售商业建筑面积占总计容建筑面积的比例为5%-10%，其余为住宅），450108100008GB00258和450108100008GB00491宗地内须设置文化活动站一处，建筑面积不少于400平方米。两宗地安置物业总建筑面积无偿提供不少于459个机动车停车位，建设不得少于45900平方米的安置物业，安置不得少于540人，其中：安置住宅建筑面积不得少于32400平方米；安置商业等建筑面积不得少于13500平方米。该宗地内为被安置群众建设100平方米的办公室和群众活动中心。

桂（ 2015 ） 南宁市 不动产权第 0019587 号

| | |
|---|---|
| 权 利 人 | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐 落 | 南宁市五象新区玉洞大道南侧 |
| 不动产单元号 | 450108100207GB00009 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用 途 | 城镇住宅用地、批发零售用地 |
| 面 积 | 56628.80㎡ |
| 使用期限 | 城镇住宅用地70年、批发零售用地40年（自2015年6月4日起算） |
| 权利其他状况 | |

附 记

容积率＞3.0且≤4.0，建筑限高≤100米，建筑密度＞25%且≤35%，绿地率≥35%；商业建筑面积占计容总建筑面积的比例控制在5%-10%以内，其余为城镇住宅；建设项目不得提高容积率、不得改变用途。

桂（ 2017 ） 南宁市 不动产权第 0049965 号

| | |
|---|---|
| 权 利 人 | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐 落 | 南宁市良庆区玉洞大道北侧 |
| 不动产单元号 | 450108 100008 GB00255 W00000000 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用 途 | 批发零售用地、城镇住宅用地 |
| 面 积 | 33151.6㎡ |
| 使用期限 | 批发零售用地:2016年01月14日起2056年01月14日止<br>城镇住宅用地:2016年01月14日起2086年01月14日止 |
| 权利其他状况 | |

附 记

业务编号：2017123633
宗地容积率＞3.5且≤4.0，该宗地与450108100008GB00257宗地作为一个安置房项目整体挂牌出让，商业建筑面积占计容总建筑面积的比例控制在5%-10%以内，其余为城镇住宅。

农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司
4501000294545

# 委托方承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

因农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司拟进行增资，贵公司接受委托，对该经济行为所涉及的农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的责任：

一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

二、 我方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；

三、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、 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；

五、 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；

六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至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；

七、 不干预资产评估机构和评估专业人员独立、客观、公正地执业；

八、 我方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）：农工商房地产(集团)有限公司

法定代表人（签章）

年 月 日

# 被评估单位承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

因农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司拟进行增资，贵公司接受委托，对该经济行为所涉及的农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的责任：

一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

二、 我方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；

三、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、 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；

五、 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；

六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至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；

七、 不干预资产评估机构和评估专业人员独立、客观、公正地执业；

八、 我方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）：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

法定代表人（签章）

年 月 日

# 签名资产评估师承诺函

**农工商房地产(集团)有限公司、农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司：**

受贵单位的委托，我们对农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司拟进行增资项目涉及的农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司股东全部权益在2020年6月30日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的职业资格。

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、根据资产评估准则选用了评估方法。

五、充分考虑了影响评估价值的因素。

六、评估结论合理。

七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师签名：

2020年10月23日

# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准沃克森（北京）国际资产评估有限公司从事证券、期货相关评估业务。

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

批准文号：财企[2008]360号　证书编号：[illegible]

发证时间：二〇[illegible]年二月[illegible]日

中华人民共和国财政部

中国证券监督管理委员会

# 北京市财政局

京财资评备（2020）0068号

## 变更备案公告

沃克森（北京）国际资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司股东由黄立新（资产评估师证书编号：43000392）、徐伟建（资产评估师证书编号：21000606）、李文军（资产评估师证书编号：11060048）、吕铜钟（资产评估师证书编号：32070042）、邓春辉（资产评估师证书编号：43000376）、王玉林（资产评估师证书编号：51040046）、王盖君（资产评估师证书编号：43000108）、王海鹏（资产评估师证书编号：41030145）、杨冬梅（资产评估师证书编号：21030072），变更为黄立新（资产评估师证书编号：43000392）、徐伟建（资产评估师证书编号：21000606）、李文军（资产评估师证书编号：11060048）、吕铜钟（资产评估师证书编号：32070042）、邓春辉（资产评

估师证书编号：43000376）、王玉林（资产评估师证书编号：51040046）、王盖君（资产评估师证书编号：43000108）、王海鹏（资产评估师证书编号：41030145）、杨冬梅（资产评估师证书编号：21030072）、邓士丹（资产评估师证书编号：43060064）。

其他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。

北京市财政局

2020年9月30日

统一社会信用代码

911101087921023031

# 营业执照

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| 名　　称 | 沃克森（北京）国际资产评估有限公司 | 注册资本 | 1000万元 |
| 类　　型 | 有限责任公司(自然人投资或控股) | 成立日期 | 2006年08月31日 |
| 法定代表人 | 徐伟建 | 营业期限 | 2006年08月31日至 长期 |
| 经营范围 | 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） | 住　　所 | 北京市海淀区车公庄西路19号37幢三层305-306 |

登记机关

北京市海淀区市场监督管理局

2019年07月02日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

# 资产评估师职业资格证书
# 登 记 卡

## （评估机构人员）

姓名：姜海成

性别：男

登记编号：31150001

单位名称：沃克森(北京)国际资产评估有限公司上海分公司

初次执业登记日期：2015-01-21

年检信息：通过（2019-05-08）

（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 姜海成 31150001

打印日期：2020-06-15

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：尚银波

性别：男

登记编号：31170046

单位名称：沃克森(北京)国际资产评估有限公司上海分公司

初次执业登记日期：2017-06-29

年检信息：通过（2019-05-08）

（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：尚银波

本人印鉴：资产评估师 尚银波 31170046

打印日期：2020-06-15

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

# 资产评估业务委托合同

沃克森评合同字【2020】第1493号

甲方一：　农工商房地产(集团)有限公司

甲方二：　农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

乙方：　沃克森（北京）国际资产评估有限公司

# 资产评估业务委托合同

沃克森评合同字【2020】第1453号

## 一、委托人和资产评估机构

甲方一：农工商房地产(集团)有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区张杨路838号25楼A座

联系人：　　联系方式：

甲方二：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

住所：南宁市良庆区五象大道668号9栋108号铺

联系人：　　联系方式：

乙方：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

住所：北京市海淀区车公庄西路19号37幢3层305-306

联系人：姜海成　　联系方式：15921540118

## 二、评估目的

农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司拟进行增资，乙方接受甲方委托对该经济行为所涉及农工商房地产（集团）广西明通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评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司的股东全部权益。

评估范围为：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产和负债，具体以评估基准日甲方和被评估单位申报的资产评估明细表范围为准。

## 四、评估基准日

根据甲方相关经济行为的安排，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，经甲方与乙方协商确定本次资产评估服务的评估基准日为：2020 年 6 月 30 日。

## 五、评估报告使用范围

### （一）资产评估报告使用人

乙方依法出具的资产评估报告，甲方为资产评估报告使用人。

除甲方外，被评估单位农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司为其他资产评估报告使用人。

乙方出具的资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、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的使用人。

### （二）资产评估报告用途

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

甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

### （三）评估结论使用有效期

乙方出具的资产评估报告评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年内有效。

除资产评估报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

### （四）资产评估报告的摘抄、引用或披露

1、未经甲方书面许可， 乙方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。

2、未征得乙方同意，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、行政法规规定另有规定的除外。

## 六、评估报告提交期限和方式

（一）根据资产评估工作的时间安排，甲方应协调被评估单位于评估人员于2020年9月27日完成资产清查工作，并向乙方提供资产评估所需的资产评估申报表、经济行为批文、权属证明文件以及其他资产评估资料。

（二）乙方收到甲方及被评估单位提供的全部评估资料后于2020年10月13日提交《资产评估报告》（征求意见稿），甲方收到《资产评估报告》（征求意见稿）即签收，甲方完成内部审核程序与乙方就评估结论沟通无异议后，且乙方获得正式纸质版审计报告后，乙方向甲方出具正式的《资产评估报告》。

本次资产评估，乙方需向甲方先提交资产评估报告3套（包括评估报告、评估说明、评估明细表）。

## 七、评估服务费和付款方式

（一）本次资产评估服务费由双方协商确定，本次资产评估服务合同含税总金额为：人民币（大写）壹拾伍万伍仟元整（RMB 155,000.00）。

本次资产评估服务费含税含差旅费。

（二）付款进度。

1、甲方应于本委托合同签署后5日内支付乙方20%的评估服务费；

2、乙方评估专业人员进入工作现场后5日内，甲方支付乙方30%的评估服务费；

3、乙方向甲方出具正式资产评估报告后5日内，甲方支付乙方50%的评估服务费。

乙方应根据甲方要求向甲方提供6%的增值税专用发票或者增值税普通发票。

乙方收款账户：

收款单位：沃克森(北京)国际资产评估有限公司上海分公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司上海市未来资产大厦支行

银行账号：1001 1415 2900 6654 437

纳税人识别号：9131 0115 5791 7767 2J

电话：021-5102 8018

地址：浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 901 室

（三）如果非乙方原因，致使乙方从事本委托合同所涉及的资产评估事项及业务范围有明显的增加或减少时，甲乙双方应通过协商，相应调整本约定书第七条第（一）项下所述的评估服务费。

（四）乙方在开展资产评估工作过程中，如非乙方原因，甲方责令乙方终止资产评估工作，则双方根据以下条款确定最终的评估服务费。

1、若甲方已经支付 20%预付款，但乙方尚未开始任何评估工作而甲方终止评估项目，则乙方应退还甲方的 20%预付款；

2、若乙方已经开始现场工作，但未向甲方提交《资产评估报告》（征求意见稿）而甲方终止评估项目，则评估服务费为委托合同约定评估服务费总额的 50%；

3、若乙方已经结束现场工作，并且乙方已经向甲方提交《资产评估报告》（征求意见稿）而甲方终止评估项目，则评估服务费为委托合同约定评估服务费总额的 80%；

4、若乙方已经向甲方提交《资产评估报告》（征求意见稿），并且甲乙双方已经就评估征求意见稿交换意见而甲方终止评估项目，则评估服务费为委托合同约定评估服务费总额的 90%；

在甲方最终决定终止乙方对被评估单位评估工作后七个工作日内，扣除已支付费用，甲方向乙方支付完毕剩余的评估费用。

（五）本次资产评估费用全部由农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司支付。

## 八、甲方的责任和义务

（一）依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和被评估单位的责任。按照资产评估规范要求，且作为评估程序的一部分，甲方以及资产评估中所涉及的被评估单位应提供

承诺函，以明确甲方及被评估单位的责任。

（二）按照本委托合同约定的条件及时足额支付评估服务费，正确理解评估结论并使用资产评估报告。甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的工作量支付相应的评估服务费。

（三）甲方应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

（四）乙方在资产评估工作中需甲方或被评估单位配合的，特别是在进行现场调查或资产清查核实工作时，甲方或被评估单位应指定相应专业的技术人员及其它有关人员积极配合，使评估工作顺利进行。

（五）甲方应为乙方在工作过程中协调企业内部、其它中介机构工作及评估有关的外部管理部门的关系创造良好条件。

（六）甲方或者被评估单位应当对其提供的资产评估明细表及其他资产评估重要资料以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。

## 九、乙方的责任和义务

（一）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，是乙方及其资产评估专业人员的责任。按资产评估规范要求，且作为评估程序的一部分，乙方应提供一份资产评估师承诺函，以明确乙方对《资产评估报告》的责任。资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

（二）指导甲方及被评估单位人员编制资产评估申报表、搜集有关资产评估资料。

（三）按约定时间提交《资产评估报告》。若因甲方或被评估单位不能按约定时间提供材料，乙方有权延长交付评估报告时间。

## 十、保密条款

（一）在为甲方提供服务过程中，乙方可能会获取与甲方业务或其他事宜有关的保密信息。乙方将遵守中华人民共和国相关法律法规的要求，对执行业务过

程中知悉的甲方的保密信息予以保密，除下列情况外：

1、法律法规允许，并取得甲方的授权。

2、根据法律法规的规定，为法律诉讼准备文件或提供证据，以及向监管机构报告发现的违反法规行为。

3、法律法规允许的情况下，在法律诉讼、仲裁中维护自己的合法权益。

4、接受法院、检察院、行业协会或监管机构等有权机构的检查，答复其询问和调查。

5、监管机构对乙方进行行政处罚（包括监管机构处罚前的调查、听证）以及乙方对此提起行政复议。

6、在有关服务的法律程序中乙方作为涉及的一方进行披露或乙方必须要披露。

7、法律法规、执业准则和职业道德规范规定的其他情形。

否则乙方不得向除乙方外的第三方披露保密信息。

（二）为了进行市场拓展、宣传或者推广乙方的服务，乙方可能会披露曾为甲方工作（包括提供资产评估服务）的事实。在这种情况下乙方会提及甲方的名称或使用甲方的 LOGO（徽标），并指出该工作（或服务）的一般性质或种类，以及任何已适当进入公众领域的详细信息。

## 十一、本委托合同的有效期间

本委托合同自签署之日起生效，并在双方履行完毕本委托合同约定的所有义务后终止。但其中第五、七、十、十三、十四、十五项并不因本约定书终止而失效。

## 十二、约定事项的变更

（一）业务委托合同签订后，签约各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，并签订补充合同或者重新签订业务委托合同。

（二）业务委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日或者评估范

围等评估业务的主要要素发生重大变化，乙方可与甲方签订补充合同或者重新签订业务委托合同。

## 十三、终止条款

（一）甲方或被评估单位如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

（二）甲方或被评估单位要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。

（三）因甲方或者被评估单位原因导致资产评估程序受限，乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同。

（四）根据乙方的职业道德及有关专业准则、适用的法律法规或其他任何法定的要求，乙方认为已不适宜继续为甲方提供本委托合同约定的评估服务时，乙方可以采取向甲方提出合理通知的方式终止履行本委托合同。

（五）在终止业务委托合同的情况下，乙方有权就其于本委托合同终止之日前对约定的评估服务项目所做的工作收取合理的评估费用。

## 十四、违约责任

甲、乙双方按照《中华人民共和国合同法》的规定承担违约责任。

资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

## 十五、适用法律和争议解决

本委托合同的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本委托合同履行地为乙方出具评估报告所在地，因本委托合同所引起的或与本委托合同有关的任何纠纷或争议（包括关于本委托合同条款的存在、效力或终止，或无效之后果），双方选择以下第 2 种解决方式：

1．向有管辖权的人民法院提起诉讼。

2．提交上海仲裁委员会仲裁。

## 十六、双方对其他有关事项的约定

本约定书一式陆份，甲方执肆份，乙方执两份，具有同等法律效力。

【本页以下无正文】

【本页无正文，为签章页】

甲方一：农工商房地产(集团)有限公司

法定代表人或授权代表：

2020 年　　月　　日

电话：

传真：

地址：

邮编：

乙方：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

法定代表人或授权代表：

2020 年　　月　　日

电话：8610-52596085

传真：8610-88019300

地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号 37 幢 3 层 305-306

邮编：100044

甲方二：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

法定代表人或授权代表：

2020 年　　月　　日

电话：　0771-5860835

传真：　0771-5349300

地址：南宁市良庆区五象大道 668 号 9 栋 108 号商铺光明地产

邮编：530001

农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司拟进行增资
项目涉及农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司
股东全部权益价值

# 资产评估明细表

沃克森评报字（2020）第1553号

**（资产基础法）**

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二〇年十月二十三日

# 资产评估结果汇总表

评估基准日:2020年6月30日

表1

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明

金额单位：人民币万元

| 项目 | | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 1 | 流动资产 | 381,820.29 | 537,514.85 | 155,694.56 | 40.78 |
| 2 | 非流动资产 | 5,952.89 | 264.42 | -5,688.47 | -95.56 |
| 3 | 其中：债权投资 | | | | |
| 4 | 长期应收款 | | | | |
| 5 | 长期股权投资 | | | | |
| 6 | 投资性房地产 | | | | |
| 7 | 固定资产 | 50.78 | 50.43 | -0.36 | -0.70 |
| 8 | 在建工程 | | | | |
| 9 | 生产性生物资产 | | | | |
| 10 | 油气资产 | | | | |
| 11 | 使用权资产 | | | | |
| 12 | 无形资产 | | | | |
| 13 | 开发支出 | | | | |
| 14 | 商誉 | | | | |
| 15 | 长期待摊费用 | 77.52 | 131.94 | 54.42 | 70.20 |
| 16 | 递延所得税资产 | 5,824.59 | 82.05 | -5,742.53 | -98.59 |
| 17 | 其他非流动资产 | | | | |
| 18 | **资产总计** | 387,773.18 | 537,779.27 | 150,006.09 | 38.68 |
| 19 | 流动负债 | 316,139.70 | 316,165.35 | 25.65 | 0.01 |
| 20 | 非流动负债 | 72,892.01 | 72,996.76 | 104.76 | 0.14 |
| 21 | **负债合计** | 389,031.71 | 389,162.12 | 130.41 | 0.03 |
| 22 | **净资产（所有者权益）** | -1,258.53 | 148,617.15 | 149,875.68 | 11,908.77 |

评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

签字资产评估师：姜海成、尚银波

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2020年6月30日

表2
共35页第2页
单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **一、流动资产合计** | **3,818,202,856.80** | **5,375,148,495.63** | **1,556,945,638.83** | **40.78** |
| 2 | 货币资金 | 101,796,413.77 | 101,796,413.77 | | |
| 3 | 交易性金融资产 | | | | |
| 4 | 衍生金融资产 | | | | |
| 5 | 应收票据 | | | | |
| 6 | 应收账款 | | | | |
| 7 | 应收款项融资 | | | | |
| 8 | 预付款项 | 702,774.34 | 702,774.34 | | |
| 9 | 其他应收款 | 355,665,261.15 | 355,665,261.15 | | |
| 10 | 存货 | 3,159,395,661.17 | 4,716,341,300.00 | 1,556,945,638.83 | 49.28 |
| 11 | 合同资产 | | | | |
| 12 | 持有待售资产 | | | | |
| 13 | 一年内到期的非流动资产 | | | | |
| 14 | 其他流动资产 | 200,642,746.37 | 200,642,746.37 | | |
| | | | | | |
| **15** | **二、非流动资产合计** | **59,528,917.03** | **2,644,192.41** | **-56,884,724.63** | **-95.56** |
| 16 | 债权投资 | | | | |
| 17 | 其他债权投资 | | | | |
| 18 | 长期应收款 | | | | |
| 19 | 长期股权投资 | | | | |
| 20 | 其他权益工具投资 | | | | |
| 21 | 其他非流动金融资产 | | | | |
| 22 | 投资性房地产 | | | | |
| 23 | 固定资产 | 507,844.51 | 504,268.00 | -3,576.51 | -0.70 |
| 24 | 在建工程 | | | | |
| 25 | 生产性生物资产 | | | | |
| 26 | 油气资产 | | | | |
| 27 | 使用权资产 | | | | |
| 28 | 无形资产 | | | | |
| 29 | 开发支出 | | | | |
| 30 | 商誉 | | | | |
| 31 | 长期待摊费用 | 775,220.11 | 1,319,400.00 | 544,179.89 | 70.20 |

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日:2020年6月30日

表2
共35页第3页
单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 32 | 递延所得税资产 | 58,245,852.41 | 820,524.41 | -57,425,328.01 | -98.59 |
| 33 | 其他非流动资产 | | | | |
| | | | | | |
| **34** | **三、资产总计** | **3,877,731,773.83** | **5,377,792,688.04** | **1,500,060,914.20** | **38.68** |
| **35** | **四、流动负债合计** | **3,161,397,035.56** | **3,161,653,532.93** | **256,497.36** | **0.01** |
| 36 | 短期借款 | | | | |
| 37 | 交易性金融负债 | | | | |
| 38 | 衍生金融负债 | | | | |
| 39 | 应付票据 | | | | |
| 40 | 应付账款 | 628,006,850.58 | 628,006,850.58 | | |
| 41 | 预收款项 | 1,954,207,428.00 | 1,954,207,428.00 | | |
| 42 | 合同负债 | | | | |
| 43 | 应付职工薪酬 | | | | |
| 44 | 应交税费 | 1,232,573.66 | 1,232,573.66 | | |
| 45 | 其他应付款 | 407,950,183.32 | 407,950,183.32 | | |
| 46 | 持有待售负债 | | | | |
| 47 | 一年内到期的非流动负债 | 170,000,000.00 | 170,256,497.36 | 256,497.36 | 0.15 |
| 48 | 其他流动负债 | | | | |
| | | | | | |
| **49** | **五、非流动负债合计** | **728,920,058.00** | **729,967,637.86** | **1,047,579.86** | **0.14** |
| 50 | 长期借款 | 725,000,000.00 | 726,047,579.86 | 1,047,579.86 | 0.14 |
| 51 | 应付债券 | | | | |
| 52 | 租赁负债 | | | | |
| 53 | 长期应付款 | | | | |
| 54 | 预计负债 | | | | |
| 55 | 递延收益 | | | | |
| 56 | 递延所得税负债 | | | | |
| 57 | 其他非流动负债 | 3,920,058.00 | 3,920,058.00 | | |
| | | | | | |
| **58** | **六、负债总计** | **3,890,317,093.56** | **3,891,621,170.79** | **1,304,077.22** | **0.03** |
| **59** | **七、净资产（所有者权益）** | **-12,585,319.73** | **1,486,171,517.25** | **1,498,756,836.98** | **11,908.77** |

评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司　　签字资产评估师：姜海成、尚银波

# 流动资产评估汇总表

评估基准日:2020年6月30日

表3
共35页第4页
单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 3-1 | 货币资金 | 101,796,413.77 | 101,796,413.77 | | - |
| 3-2 | 交易性金融资产 | | | | |
| 3-3 | 衍生金融资产 | | | | |
| 3-4 | 应收票据 | | | | |
| 3-5 | 应收账款 | | | | |
| | 减：坏账准备 | | | | |
| | 应收账款价值 | | | | |
| 3-6 | 应收款项融资 | | | | |
| | 减：坏账准备 | | | | |
| | 应收款项融资价值 | | | | |
| 3-7 | 预付账款余额 | 702,774.34 | | | |
| | 减：坏账准备 | | | | |
| | 预付账款价值 | 702,774.34 | 702,774.34 | | |
| 3-8 | 其他应收款余额 | 358,947,358.77 | | | |
| | 减：坏账准备 | 3,282,097.62 | | | |
| | 其他应收款价值 | 355,665,261.15 | 355,665,261.15 | | |
| 3-9 | 存货余额 | 3,389,096,973.19 | | | |
| | 减：存货跌价准备 | 229,701,312.02 | | | |
| | 存货价值 | 3,159,395,661.17 | 4,716,341,300.00 | 1,556,945,638.83 | 49.28 |
| 3-10 | 合同资产 | | | | |
| | 减：减值准备 | | | | |
| | 合同资产价值 | | | | |
| 3-11 | 持有待售资产 | | | | |
| | 减：减值准备 | | | | |
| | 持有待售资产价值 | | | | |
| 3-12 | 一年内到期的非流动资产 | | | | |
| 3-13 | 其他流动资产 | 200,642,746.37 | 200,642,746.37 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 流动资产合计 | | 3,818,202,856.80 | 5,375,148,495.63 | 1,556,945,638.83 | 40.78 |

# 货币资金评估汇总表

评估基准日:2020年6月30日

表3-1



被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3-1-1 | 现金 | 2,717.10 | 2,717.10 | | | |
| 3-1-2 | 银行存款 | 43,085,868.10 | 43,085,868.10 | | | |
| 3-1-3 | 其他货币资金 | 58,707,828.57 | 58,707,828.57 | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合　　计 | | 101,796,413.77 | 101,796,413.77 | | | |

# 货币资金—现金评估申报表

表3-1-1
共35页第6页
单位：人民币元

评估基准日:2020年6月30日

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 存放部门（单位) | 币种 | 外币账面金额 | 评估基准日汇率 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 财务部 | 人民币 | | | 2,717.10 | 2,717.10 | | | |
| 合　　计 | | | | | 2,717.10 | 2,717.10 | | | |

被评估单位填表人：邱小荣　　评估人员：陈文娟

填表日期：2020年9月21日

# 货币资金—银行存款评估申报表

表3-1-2
共35页第7页
单位：人民币元

评估基准日:2020年6月30日

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 开户银行 | 账号 | 币种 | 外币账面金额 | 估基准日汇 | 银行对账单户名 | 调节表调节后余额 | 是否质押冻结 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中国建设建行股份有限公司广西南宁市青秀路支行 | 45001590041052502212 | 人民币 | - | | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 32,461.46 | 否 | 32,461.46 | 32,461.46 | | | |
| 2 | 招商银行南宁分行 | 771901366410703 | 人民币 | - | | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 7,160.50 | 否 | 7,160.50 | 7,160.50 | | | |
| 3 | 广西北部湾银行南宁分行 | 800117306200019 | 人民币 | - | | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 1,619.95 | 否 | 1,619.95 | 1,619.95 | | | |
| 4 | 中国工商银行南宁市江南支行（财务公司） | 2102106019300403972 | 人民币 | - | | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 1,665.79 | 否 | 1,665.79 | 1,665.79 | | | |
| 5 | 中国银行南宁市良庆支行（财务公司） | 626273628233 | 人民币 | - | | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 110,009.86 | 否 | 110,009.86 | 110,009.86 | | | |
| 6 | 上海浦东发展银行南宁分行（财务公司） | 63010155000003716 | 人民币 | - | | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 706,685.66 | 否 | 706,685.66 | 706,685.66 | | | |
| 7 | 中国建设银行股份有限公司广西南宁市青秀路支行 | 45050159004100000403 | 人民币 | - | | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 1,635,000.00 | 否 | 1,635,000.00 | 1,635,000.00 | | | |
| 8 | 中国建设银行股份有限公司南宁园湖支行 | 45050160465000000683 | 人民币 | - | | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 1,169,380.04 | 否 | 1,169,380.04 | 1,169,380.04 | | | |
| 9 | 中国建设银行股份有限公司南宁园湖支行 | 45050160465000000684 | 人民币 | - | | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 63,460.33 | 否 | 63,460.33 | 63,460.33 | | | |
| 10 | 上海浦东发展银行南宁分行 | 63010078801200001222 | 人民币 | - | | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 29,918,574.87 | 否 | 29,918,574.87 | 29,918,574.87 | | | |
| 11 | 上海浦东发展银行南宁分行 | 63010155000004071 | 人民币 | - | | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 5,862,239.74 | 否 | 5,862,239.74 | 5,862,239.74 | | | |
| 12 | 中国建设银行发股份有限公司南宁大沙田支行 | 45050160495700000594 | 人民币 | - | | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 110,450.95 | 否 | 110,450.95 | 110,450.95 | | | |
| 13 | 上海浦东发展银行南宁分行凤翔支行 | 63090155000000049 | 人民币 | - | | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 104,673.04 | 否 | 104,673.04 | 104,673.04 | | | |
| 14 | 交通银行广西区分行营业部 | 45060200018170902605 | 人民币 | - | | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 3,362,485.91 | 否 | 3,362,485.91 | 3,362,485.91 | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | 合　　计 | | | | | | | | 43,085,868.10 | 43,085,868.10 | | | |

被评估单位填表人：邱小荣　　评估人员：陈文娟

填表日期：2020年9月21日

# 货币资金—其他货币资金评估申报表

评估基准日:2020年6月30日

单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 名称及内容 | 用途 | 币种 | 外币账面金额 | 评估基准日汇率 | 开户银行 | 账号 | 对账单户名 | 调节表调节后余额 | 是否质押冻结 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资金监管户 | 履约保证金 | 人民币 | - | | 中国建设银行股份有限公司南宁园湖支行 | 45050160465000000776 | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 1,938,890.70 | 否 | 1,938,890.70 | 1,938,890.70 | | | |
| 2 | 资金监管户 | 履约保证金 | 人民币 | - | | 上海浦发银行南宁分行 | 63010078801000000149 | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 55,760,829.58 | 否 | 55,760,829.58 | 55,760,829.58 | | | |
| 3 | 售房款监管户 | 保证金账户 | 人民币 | - | | 广西北部湾银行南宁分行 | 902010101225090002 8 | 农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司 | 1,008,108.29 | 否 | 1,008,108.29 | 1,008,108.29 | | | |
| 合 计 | | | | | | | | | | | 58,707,828.57 | 58,707,828.57 | | | |

被评估单位填表人：邱

填表日期：2020年9月21日

评估人员：陈文娟

# 预付账款评估申报表

评估基准日:2020年6月30日

表3-4
共35页第9页
单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 收款单位名称（结算对象) | 业务内容 | 发生日期 | 账龄 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 南宁市良庆区财政局 | 占道费 | 2020-05 | 1年以内 | 76,440.00 | 76,440.00 | | | |
| 2 | 广西电网有限责任公司南宁供电局 | 电费 | 2020-06 | 1年以内 | 239,498.27 | 239,498.27 | | | |
| 3 | 广西绿城水务股份有限公司 | 水费 | 2020-06 | 1年以内 | 6,986.40 | 6,986.40 | | | |
| 4 | 江苏圆周电子商务有限公司广州分公司 | 工程施工款 | 2020-06 | 1年以内 | 65,363.67 | 65,363.67 | | | |
| 5 | 中国电信股份有限公司广西分公司 | 话费 | 2020-06 | 1年以内 | 3,467.00 | 3,467.00 | | | |
| 6 | 南宁市安德劳务分包有限公司 | 劳务费 | 2020-06 | 1年以内 | 107,065.00 | 107,065.00 | | | |
| 7 | 南宁市土地储备中心 | 土地租赁费 | 2020-06 | 1年以内 | 203,954.00 | 203,954.00 | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | 702,774.34 | 702,774.34 | | | |
| 减：预付账款坏账准备 | | | | | | | | | |
| 减：评估风险损失 | | | | | | | | | |
| 合　计 | | | | | 702,774.34 | 702,774.34 | | | |

被评估单位填表人：邱小荣　　评估人员：陈文娟

填表日期：2020年9月21日

返回索引目录

# 其他应收款评估汇总表

评估基准日:2020年6月30日

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 3-8-1 | 应收利息 | | | | |
| 3-9-2 | 应收股利 | | | | |
| 3-9-3 | 其他应收款 | 358,947,358.77 | 358,947,358.77 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合计 | | 358,947,358.77 | 358,947,358.77 | | |
| 减：坏账准备 | | 3,282,097.62 | | | |
| 减：评估风险损失 | | | 3,282,097.62 | | |
| 合计 | | 355,665,261.15 | 355,665,261.15 | | |

# 其他应收款评估申报表

表3-5-3
共35页第11页
单位：人民币元

评估基准日:2020年6月30日

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 欠款单位（人）名称（结算对象) | 业务内容 | 发生日期 | 账龄 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 农工商房地产（集团）有限公司 | 往来款 | 2020-05 | 1年以内 | 351,652,248.23 | 351,652,248.23 | | | |
| 2 | 覃庆华 | 房租押金 | 2019-11 | 1年以内 | 9,000.00 | 9,000.00 | | | |
| 3 | 韦月稳 | 房租押金 | 2019-04 | 1-2年 | 7,600.00 | 7,600.00 | | | |
| 4 | 黄石兰 | 房租押金 | 2019-09 | 1年以内 | 5,000.00 | 5,000.00 | | | |
| 5 | 王俊平 | 房租押金 | 2019-12 | 1年以内 | 6,000.00 | 6,000.00 | | | |
| 6 | 王志卿 | 房租押金 | 2019-09 | 1年以内 | 4,400.00 | 4,400.00 | | | |
| 7 | 广西巨鲸科技有限公司 | 租赁费 | 2019-04 | 1-2年 | 40,000.00 | 40,000.00 | | | |
| 8 | 覃凤琼 | 房租押金 | 2020-01 | 1年以内 | 5,000.00 | 5,000.00 | | | |
| 9 | 王爱华 | 房租押金 | 2020-04 | 1年以内 | 5,400.00 | 5,400.00 | | | |
| 10 | 南宁市良庆区城市管理局 | 押金 | 2020-6-19 | 1年以内 | 140,000.00 | 140,000.00 | | | |
| 11 | 南宁市土地储备中心 | 押金 | 2020-6-12 | 1年以内 | 61,186.20 | 61,186.20 | | | |
| 12 | 南宁市财政局 | 占道费 | 2020-6-23 | 1年以内 | 4,163,805.16 | 4,163,805.16 | | | |
| 16 | 南宁市良庆区大王滩灌区管理所 | 水费 | 2019-9-10 | 1年以内 | 10,000.00 | 10,000.00 | | | |
| 17 | 毛元树 | 往来款 | 2019-12-30 | 1年以内 | 17,361.73 | 17,361.73 | | | |
| 18 | 南宁市水建工程有限公司 | 往来款 | 2020-6-12 | 1年以内 | 311,994.83 | 311,994.83 | | | |
| 19 | 覃凤琼 | 往来款 | 2020-6-12 | 1年以内 | 7,500.00 | 7,500.00 | | | |
| 20 | 王爱华 | 往来款 | 2020-6-12 | 1年以内 | 7,500.00 | 7,500.00 | | | |
| 21 | 黄媚 | 备用金 | 2020-6-16 | 1年以内 | 40,000.00 | 40,000.00 | | | |
| 22 | 陈世静 | 借款 | 2020-2-1 | 1年以内 | 80,000.00 | 80,000.00 | | | |
| 23 | 中国电信股份有限公司广西分公司 | 电话费 | 2020-6-8 | 1年以内 | 3,867.00 | 3,867.00 | | | |
| 24 | 南宁市良庆区人民法院 | 诉讼费 | 2020-6-4 | 1年以内 | 21,136.50 | 21,136.50 | | | |
| 25 | 南宁市时讯百货经营部 | 零售 | 2020-6-16 | 1年以内 | 2,148.40 | 2,148.40 | | | |
| 26 | 代扣代缴 | 个人养老保险 | 2020-6-15 | 1年以内 | 1,119.90 | 1,119.90 | | | |
| 27 | 代扣代缴 | 个人医疗保险 | 2020-6-15 | 1年以内 | 280.00 | 280.00 | | | |
| 28 | 代扣代缴 | 个人失业保险 | 2020-6-15 | 1年以内 | 69.90 | 69.90 | | | |
| 29 | 南宁市房产资金管理中心光明城市 | 专项维修资金 | 2020-5-26 | 1年以内 | 1,620,752.41 | 1,620,752.41 | | | |
| 30 | 南宁市房产资金管理中心梦溪苑 | 专项维修资金 | 2019-9-29 | 1年以内 | 723,988.51 | 723,988.51 | | | |
| | | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | 358,947,358.77 | 358,947,358.77 | | | |
| 减：其他应收款坏账准备 | | | | | 3,282,097.62 | | | | |
| 减：评估风险损失 | | | | | | 3,282,097.62 | | | |
| 合　计 | | | | | 355,665,261.15 | 355,665,261.15 | | | |

被评估单位填表人：邱小荣　　评估人员：陈文娟

填表日期：2020年9月21日

# 存货评估汇总表

表3-6
共35页第12页
单位：人民币元

评估基准日:2020年6月30日

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 3-9-1 | 材料采购（在途物资） | | | | |
| 3-9-2 | 原材料 | | | | |
| 3-9-3 | 在库周转材料 | | | | |
| 3-9-4 | 委托加工物资 | | | | |
| 3-9-5 | 产成品（库存商品） | 3,159,395,661.17 | 4,716,341,300.00 | 1,556,945,638.83 | 49.28 |
| 3-9-6 | 在产品（自制半成品） | | | | |
| 3-9-7 | 发出商品 | | | | |
| 3-9-8 | 在用周转材料 | | | | |
| 3-9-9 | 未结算工程 | | | | |
| 3-9-10 | 消耗性生物资产 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 账面余额合计 | | 3,389,096,973.19 | 4,716,341,300.00 | 1,327,244,326.81 | 39.16 |
| 减：存货跌价准备 | | 229,701,312.02 | | | |
| 账面价值合计 | | 3,159,395,661.17 | 4,716,341,300.00 | 1,556,945,638.83 | 49.28 |

# 存货-产成品（库存商品、开发产品、农产品）评估申报表

表3-6-5

评估基准日:2020年6月30日



单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 名称 | 位置 | 开工日期 | 预计竣工日期 | 土地面积㎡ | 建筑面积㎡ | 位置 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | 金额 | 金额 | | | |
| 1 | 1号地块 | 光明行知苑 | 2017年8月18日 | 2019年12月31日 | 50,372.50 | 279,760.57 | 南宁市良庆区那黄大道108号 | 290,903,649.37 | 194,424,000.00 | -96,479,649.37 | -33.17 | |
| 2 | 2号地块 | 光明湖畔苑 | 2020年1月20日 | 2023年2月10日 | 13,547.00 | 82,409.52 | 南宁市良庆区玉洞大道北侧、那黄大道 | 210,138,696.05 | 283,320,200.00 | 73,181,503.95 | 34.83 | |
| 3 | 3号地块 | 光明梦溪苑 | 2018年9月30日 | 2020年11月30日 | 43,278.56 | 243,178.32 | 南宁市良庆区黄村1号 | 897,648,971.68 | 1,224,620,500.00 | 326,971,528.32 | 36.43 | |
| 4 | 4号地块 | 光明雅集苑 | 2018年6月29日 | 2019年12月25日 | 33,151.60 | 179,179.48 | 南宁市良庆区黄村2号 | 353,238,001.20 | 394,710,000.00 | 41,471,998.80 | 11.74 | |
| 5 | 5号地块 | 光明望山苑 | 2020年9月30日 | 2022年5月29日 | 45,343.76 | 256,425.15 | 南宁市良庆区玉洞大道南面 | 330,590,707.26 | 555,015,300.00 | 224,424,592.74 | 67.89 | |
| 6 | 6号地块 | 光明思南苑 | 2020年9月30日 | 2022年11月1日 | 48,151.00 | 271,767.22 | 南宁市良庆区冬花路南侧 | 339,479,737.91 | 736,225,100.00 | 396,745,362.09 | 116.87 | |
| 7 | 7号地块 | 光明隐栖苑 | 2020年1月20日 | 2023年1月22日 | 32,237.46 | 187,113.38 | 南宁市良庆区那黄大道112号 | 464,913,345.89 | 609,041,600.00 | 144,128,254.11 | 31.00 | |
| 8 | 8号地块 | 光明城市一期 | 2016年2月16日 | 2018年12月18日 | 56,628.80 | 274,381.59 | 南宁市良庆区冬花路22号 | 502,183,863.83 | 718,984,600.00 | 216,800,736.17 | 43.17 | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 小计 | | | | | | | | 3,389,096,973.19 | 4,716,341,300.00 | 1,327,244,326.81 | 39.16 | |
| 减：跌价准备 | | | | | | | | 229,701,312.02 | | | | |
| 合计 | | | | | | | | 3,159,395,661.17 | 4,716,341,300.00 | 1,556,945,638.83 | 49.28 | |

被评估单位填表人：邱小荣

填表日期：2020年9月21日

评估人员：陈硕

# 其他流动资产评估申报表

评估基准日:2020年6月30日

表3-8
共35页第14页
单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 项目及内容 | 发生日期 | 结算内容 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 增值税 | 2020-6-30 | 待抵扣进项税 | 21,297,686.43 | 21,297,686.43 | | | |
| 2 | 应交企业所得税 | 2020-6-30 | 应交企业所得税 | 92,983,239.98 | 92,983,239.98 | | | |
| 3 | 应交土地增值税 | 2020-6-30 | 应交土地增值税 | 28,502,139.15 | 28,502,139.15 | | | |
| 4 | 预交增值税 | 2020-6-30 | 预交增值税 | 54,320,371.12 | 54,320,371.12 | | | |
| 5 | 广西宝创地产项目咨询有限公司 | 2020-6-30 | 销售费用 | 1,856,590.60 | 1,856,590.60 | | | |
| 6 | 广西中原房地产代理有限公司 | 2020-6-30 | 销售费用 | 693,674.85 | 693,674.85 | | | |
| 7 | 城建税 | 2020-6-30 | 城建税 | 576,942.46 | 576,942.46 | | | |
| 8 | 教育费附加 | 2020-6-30 | 教育费附加 | 247,261.12 | 247,261.12 | | | |
| 9 | 地方教育费附加 | 2020-6-30 | 地方教育费附加 | 164,840.66 | 164,840.66 | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | 200,642,746.37 | 200,642,746.37 | | | |

被评估单位填表人：邱小荣　　评估人员：陈文娟

填表日期：2020年9月21日

# 非流动资产评估汇总表



评估基准日:2020年6月30日

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 4-1 | 债权投资 | | | | |
| | 减：减值准备 | | | | |
| | 债权投资价值 | | | | |
| 4-2 | 其他债权投资 | | | | |
| 4-3 | 长期应收款余额 | | | | |
| | 减：减值准备 | | | | |
| | 长期应收款价值 | | | | |
| 4-4 | 长期股权投资余额 | | | | |
| | 减：减值准备 | | | | |
| | 长期股权投资价值 | | | | |
| 4-5 | 其他权益工具投资 | | | | |
| 4-6 | 其他非流动性金融资产 | | | | |
| | 减：减值准备 | | | | |
| | 其他非流动性金融资产价值 | | | | |
| 4-7 | 投资性房地产净值 | | | | |
| | 减：减值准备 | | | | |
| | 投资性房地产价值 | | | | |
| 4-8 | 固定资产净值 | 507,844.51 | | | |
| | 减：减值准备 | | | | |
| | 固定资产价值 | 507,844.51 | 504,268.00 | -3,576.51 | -0.70 |
| 4-9 | 在建工程余额 | | | | |
| | 减：减值准备 | | | | |
| | 在建工程价值 | | | | |
| 4-10 | 生产性生物资产净值 | | | | |
| | 减：减值准备 | | | | |
| | 生产性生物资产价值 | | | | |
| 4-11 | 油气资产净值 | | | | |
| | 减：减值准备 | | | | |
| | 油气资产价值 | | | | |
| 4-12 | 使用权资产 | | | | |
| | 减：减值准备 | | | | |
| | 使用权资产价值 | | | | |
| 4-13 | 无形资产净值 | | | | |
| | 减：减值准备 | | | | |
| | 无形资产价值 | | | | |
| 4-14 | 开发支出 | | | | |
| 4-15 | 商誉 | | | | |
| 4-16 | 长期待摊费用 | 775,220.11 | 1,319,400.00 | 544,179.89 | 70.20 |
| 4-17 | 递延所得税资产 | 58,245,852.41 | 820,524.41 | -57,425,328.01 | -98.59 |
| 4-18 | 其他非流动资产 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　　计 | | 59,528,917.03 | 2,644,192.41 | -56,884,724.63 | -95.56 |

# 固定资产评估汇总表

评估基准日:2020年6月30日

表4-6
共35页第16页
单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 编号 | 科目名称 | 原值 | 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 |
| | 房屋建筑物类合计 | | | | | | | | |
| 4-8-1 | 固定资产-房屋建筑物 | | | | | | | | |
| 4-8-2 | 固定资产-构筑物及其他辅助设施 | | | | | | | | |
| 4-8-3 | 固定资产-管道及沟槽 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | 设备类合计 | 1,242,135.92 | 507,844.51 | 846,075.25 | 504,268.00 | -396,060.67 | -3,576.51 | -31.89 | -0.70 |
| 4-8-4 | 固定资产-机器设备 | | | | | | | | |
| 4-8-5 | 固定资产-车辆 | | | | | | | | |
| 4-8-6 | 固定资产-电子设备 | 1,242,135.92 | 507,844.51 | 846,075.25 | 504,268.00 | -396,060.67 | -3,576.51 | -31.89 | -0.70 |
| | | | | | | | | | |
| 4-8-7 | 固定资产—土地 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 4-8-8 | 固定资产清理 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 固定资产价值 | | 1,242,135.92 | 507,844.51 | 846,075.25 | 504,268.00 | -396,060.67 | -3,576.51 | -31.89 | -0.70 |

评估人员: 陈文娟

# 固定资产-电子设备评估申报表

评估基准日:2020年6月30日

单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 使用单位 | 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 | 公司本部 | NF140.05.0001 | 格力空调KFR-72LW | 格力KFR-72LW | 格力集团 | 台 | 1 | 2014-7-30 | 2014-7-30 | 8,299.00 | 414.95 | 4,158.41 | 26% | 1,081.00 | 160.51 | |
| 2 | 公司本部 | NF140.05.0002 | 格力空调KFR-35GW | 格力KFR-35GW | 格力集团 | 台 | 1 | 2014-7-30 | 2014-7-30 | 2,500.00 | 125.00 | 1,282.30 | 26% | 333.00 | 166.40 | |
| 3 | 公司本部 | NF140.05.0003 | 格力空调KFR-35GW | 格力KFR-35GW | 格力集团 | 台 | 1 | 2014-7-30 | 2014-7-30 | 2,500.00 | 125.00 | 1,282.30 | 26% | 333.00 | 166.40 | |
| 4 | 公司本部 | NF140.05.0004 | 格力空调KFR-35GW | 格力KFR-35GW | 格力集团 | 台 | 1 | 2014-7-30 | 2014-7-30 | 2,500.00 | 125.00 | 1,282.30 | 26% | 333.00 | 166.40 | |
| 5 | 公司本部 | NF140.05.0005 | 格力空调KFR-35GW | 格力KFR-35GW | 格力集团 | 台 | 1 | 2014-7-30 | 2014-7-30 | 2,500.00 | 125.00 | 1,282.30 | 26% | 333.00 | 166.40 | |
| 6 | 公司本部 | NF140.05.0006 | 格力空调KFR-35GW | 格力KFR-35GW | 格力集团 | 台 | 1 | 2014-7-30 | 2014-7-30 | 2,500.00 | 125.00 | 1,282.30 | 26% | 333.00 | 166.40 | |
| 7 | 公司本部 | NF140.05.0007 | 格力空调KFR-35GW | 格力KFR-35GW | 格力集团 | 台 | 1 | 2014-7-30 | 2014-7-30 | 2,500.00 | 125.00 | 1,282.30 | 26% | 333.00 | 166.40 | |
| 8 | 公司本部 | NF140.05.0008 | 格力空调KFR-35GW | 格力KFR-35GW | 格力集团 | 台 | 1 | 2014-7-30 | 2014-7-30 | 2,500.00 | 125.00 | 1,282.30 | 26% | 333.00 | 166.40 | |
| 9 | 公司本部 | NF140.05.0009 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2015-2-12 | 2015-2-12 | 4,300.00 | 215.00 | 200.00 | | 200.00 | -6.98 | 二手价 |
| 10 | 公司本部 | NF140.05.0010 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2015-3-18 | 2015-3-18 | 4,500.00 | 225.00 | 200.00 | | 200.00 | -11.11 | 二手价 |
| 11 | 公司本部 | NF140.05.0011 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2015-7-17 | 2015-7-17 | 4,500.00 | 296.25 | 200.00 | | 200.00 | -32.49 | 二手价 |
| 12 | 公司本部 | NF140.05.0012 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2015-7-17 | 2015-7-17 | 4,500.00 | 296.25 | 200.00 | | 200.00 | -32.49 | 二手价 |
| 13 | 公司本部 | NF140.05.0013 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2015-7-17 | 2015-7-17 | 4,300.00 | 283.28 | 200.00 | | 200.00 | -29.40 | 二手价 |
| 14 | 公司本部 | NF140.05.0014 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2015-7-17 | 2015-7-17 | 4,700.00 | 309.22 | 200.00 | | 200.00 | -35.32 | 二手价 |
| 15 | 公司本部 | NF140.05.0015 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2015-7-17 | 2015-7-17 | 3,700.00 | 243.78 | 200.00 | | 200.00 | -17.96 | 二手价 |
| 16 | 公司本部 | NF140.05.0016 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2015-7-17 | 2015-7-17 | 3,600.00 | 237.00 | 200.00 | | 200.00 | -15.61 | 二手价 |
| 17 | 公司本部 | NF140.05.0017 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2015-7-17 | 2015-7-17 | 4,200.00 | 276.50 | 200.00 | | 200.00 | -27.67 | 二手价 |
| 18 | 公司本部 | NF140.05.0018 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2015-8-17 | 2015-8-17 | 3,920.00 | 319.94 | 200.00 | | 200.00 | -37.49 | 二手价 |
| 19 | 公司本部 | NF140.05.0019 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2015-8-17 | 2015-8-17 | 3,920.00 | 319.94 | 200.00 | | 200.00 | -37.49 | 二手价 |
| 20 | 公司本部 | NF140.05.0020 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2015-8-17 | 2015-8-17 | 4,820.00 | 393.44 | 200.00 | | 200.00 | -49.17 | 二手价 |
| 21 | 公司本部 | NF140.05.0021 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2015-8-17 | 2015-8-17 | 4,820.00 | 393.44 | 200.00 | | 200.00 | -49.17 | 二手价 |
| 22 | 公司本部 | NF140.05.0022 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2015-8-17 | 2015-8-17 | 4,820.00 | 393.44 | 200.00 | | 200.00 | -49.17 | 二手价 |
| 23 | 公司本部 | NF140.05.0023 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2015-12-16 | 2015-12-16 | 4,350.00 | 630.48 | 200.00 | | 200.00 | -68.28 | 二手价 |
| 24 | 公司本部 | NF140.05.0024 | 扫描仪 | plustek opticproA311 | 精益集团 | 台 | 1 | 2015-12-16 | 2015-12-16 | 3,250.00 | 471.16 | 1,884.96 | 43% | 811.00 | 72.13 | |
| 25 | 公司本部 | NF140.05.0025 | 台式计算机 | 组装 | | 台 | 1 | 2016-1-21 | 2016-1-21 | 4,310.00 | 693.28 | 200.00 | | 200.00 | -71.15 | 二手价 |
| 26 | 公司本部 | NF140.05.0026 | 笔记本电脑 | | | 台 | 1 | 2016-1-21 | 2016-1-21 | 5,350.00 | 860.37 | 200.00 | | 200.00 | -76.75 | 二手价 |
| 27 | 公司本部 | NF140.05.0027 | 台式计算机 | 组装 | | 台 | 1 | 2016-3-17 | 2016-3-17 | 4,350.00 | 837.12 | 2,653.98 | 15% | 398.00 | -52.46 | |
| 28 | 公司本部 | NF140.05.0028 | 笔记本电脑 | | | 台 | 1 | 2016-4-12 | 2016-4-12 | 6,850.00 | 1,427.00 | 4,237.17 | 16% | 678.00 | -52.49 | |
| 29 | 公司本部 | NF140.05.0029 | 台式电脑 | 组装 | | 台 | 1 | 2016-4-12 | 2016-4-12 | 4,650.00 | 968.50 | 2,901.77 | 16% | 464.00 | -52.09 | |
| 30 | 公司本部 | NF140.05.0030 | 台式电脑 | 组装 | | 台 | 1 | 2016-4-15 | 2016-4-15 | 3,770.00 | 785.50 | 2,388.50 | 16% | 382.00 | -51.37 | |
| 31 | 公司本部 | NF140.05.0031 | 台式电脑 | 组装 | | 台 | 1 | 2016-4-15 | 2016-4-15 | 3,770.00 | 785.50 | 2,388.50 | 16% | 382.00 | -51.37 | |
| 32 | 公司本部 | NF140.05.0032 | 台式电脑 | 组装 | | 台 | 1 | 2016-4-20 | 2016-4-20 | 3,750.00 | 781.00 | 2,388.50 | 16% | 382.00 | -51.09 | |
| 33 | 公司本部 | NF140.05.0033 | 台式电脑 | 组装 | | 台 | 1 | 2016-4-25 | 2016-4-25 | 4,280.00 | 891.50 | 2,653.98 | 16% | 425.00 | -52.33 | |
| 34 | 公司本部 | NF140.05.0034 | 台式电脑 | 组装 | | 台 | 1 | 2016-4-25 | 2016-4-25 | 3,750.00 | 781.00 | 2,388.50 | 16% | 382.00 | -51.09 | |
| 35 | 公司本部 | NF140.05.0035 | 台式计算机 | 组装 | | 台 | 1 | 2016-5-17 | 2016-5-17 | 4,280.00 | 959.27 | 2,653.98 | 18% | 478.00 | -50.17 | |

# 固定资产-电子设备评估申报表

评估基准日:2020年6月30日

单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 使用单位 | 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 | | |
| 36 | 公司本部 | NF140.05.0036 | 精益ps306u扫描仪 | ps306u | 精益集团 | 台 | 1 | 2016-5-26 | 2016-5-26 | 3,640.00 | 816.13 | 2,299.12 | 49% | 1,127.00 | 38.09 | |
| 37 | 公司本部 | NF140.05.0037 | 中央空调 | | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-6-24 | 2016-6-24 | 303,760.00 | 72,902.56 | 208,628.32 | 50% | 104,314.00 | 43.09 | |
| 38 | 公司本部 | NF140.05.0038 | 格力大1匹挂机 | 格力1P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-6-24 | 2016-6-24 | 2,150.00 | 516.08 | 1,370.80 | 50% | 685.00 | 32.73 | |
| 39 | 公司本部 | NF140.05.0039 | 格力大1匹挂机 | 格力1P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-6-24 | 2016-6-24 | 2,150.00 | 516.08 | 1,370.80 | 50% | 685.00 | 32.73 | |
| 40 | 公司本部 | NF140.05.0040 | 格力大1匹挂机 | 格力1P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-6-24 | 2016-6-24 | 2,150.00 | 516.08 | 1,370.80 | 50% | 685.00 | 32.73 | |
| 41 | 公司本部 | NF140.05.0041 | 格力1.5匹挂机 | 格力1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-6-24 | 2016-6-24 | 2,500.00 | 600.16 | 1,636.28 | 50% | 818.00 | 36.30 | |
| 42 | 公司本部 | NF140.05.0042 | 格力1.5匹挂机 | 格力1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-6-24 | 2016-6-24 | 2,500.00 | 600.16 | 1,636.28 | 50% | 818.00 | 36.30 | |
| 43 | 公司本部 | NF140.05.0043 | 格力1.5匹挂机 | 格力1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-6-24 | 2016-6-24 | 2,500.00 | 600.16 | 1,636.28 | 50% | 818.00 | 36.30 | |
| 44 | 公司本部 | NF140.05.0044 | 格力1.5匹挂机 | 格力1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-6-24 | 2016-6-24 | 2,500.00 | 600.16 | 1,636.28 | 50% | 818.00 | 36.30 | |
| 45 | 公司本部 | NF140.05.0045 | 格力1.5匹挂机 | 格力1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-6-24 | 2016-6-24 | 2,500.00 | 600.16 | 1,636.28 | 50% | 818.00 | 36.30 | |
| 46 | 公司本部 | NF140.05.0046 | 格力1.5匹挂机 | 格力1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-6-24 | 2016-6-24 | 2,500.00 | 600.16 | 1,636.28 | 50% | 818.00 | 36.30 | |
| 47 | 公司本部 | NF140.05.0047 | 格力3匹柜机 | 格力3P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-6-24 | 2016-6-24 | 5,100.00 | 1,224.00 | 3,318.58 | 50% | 1,659.00 | 35.54 | |
| 48 | 公司本部 | NF140.05.0048 | 格力3匹柜机 | 格力3P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-6-24 | 2016-6-24 | 5,100.00 | 1,224.00 | 3,318.58 | 50% | 1,659.00 | 35.54 | |
| 49 | 公司本部 | NF140.05.0049 | 格力3匹柜机 | 格力3P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-6-24 | 2016-6-24 | 5,100.00 | 1,224.00 | 3,318.58 | 50% | 1,659.00 | 35.54 | |
| 50 | 公司本部 | NF140.05.0050 | 格力3匹柜机 | 格力3P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-6-24 | 2016-6-24 | 5,100.00 | 1,224.00 | 3,318.58 | 50% | 1,659.00 | 35.54 | |
| 51 | 公司本部 | NF140.05.0051 | 格力5匹柜机 | 格力5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-6-24 | 2016-6-24 | 8,100.00 | 1,944.00 | 5,131.86 | 50% | 2,566.00 | 32.00 | |
| 52 | 公司本部 | NF140.05.0052 | 格力5匹柜机 | 格力5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-6-24 | 2016-6-24 | 8,100.00 | 1,944.00 | 5,131.86 | 50% | 2,566.00 | 32.00 | |
| 53 | 公司本部 | NF140.05.0053 | 富士施乐2011打印机 | 富士施乐2011 | 富士 | 台 | 1 | 2016-7-4 | 2016-7-4 | 3,825.24 | 978.45 | 2,433.63 | 50% | 1,217.00 | 24.38 | |
| 54 | 公司本部 | NF140.05.0054 | 富士施乐2011打印机 | 富士施乐2011 | 富士 | 台 | 1 | 2016-7-4 | 2016-7-4 | 3,825.24 | 978.45 | 2,433.63 | 50% | 1,217.00 | 24.38 | |
| 55 | 公司本部 | NF140.05.0055 | 索尼WX500相机 | 索尼WX500 | 索尼集团 | 台 | 1 | 2016-7-4 | 2016-7-4 | 2,058.25 | 526.52 | 1,583.19 | 34% | 538.00 | 2.18 | |
| 56 | 公司本部 | NF140.05.0056 | 索尼WX500相机 | 索尼WX500 | 索尼集团 | 台 | 1 | 2016-7-4 | 2016-7-4 | 2,058.25 | 526.52 | 1,583.19 | 34% | 538.00 | 2.18 | |
| 57 | 公司本部 | NF140.05.0057 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2016-7-4 | 2016-7-4 | 4,048.54 | 1,035.84 | 2,597.35 | 20% | 519.00 | -49.90 | |
| 58 | 公司本部 | NF140.05.0058 | 台式电脑 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2016-7-12 | 2016-7-12 | 3,786.32 | 968.67 | 2,388.50 | 21% | 502.00 | -48.18 | |
| 59 | 公司本部 | NF140.05.0059 | 台式电脑 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2016-7-12 | 2016-7-12 | 3,213.68 | 822.32 | 2,034.51 | 21% | 427.00 | -48.07 | |
| 60 | 公司本部 | NF140.05.0060 | 惠普笔记本电脑 | RMNTPN-C122 | 惠普集团 | 台 | 1 | 2016-7-22 | 2016-7-22 | 5,769.23 | 1,475.78 | 3,715.93 | 21% | 780.00 | -47.15 | |
| 61 | 公司本部 | NF140.05.0061 | 格力空调 | 格力 | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-7-28 | 2016-7-28 | 2,777.78 | 710.72 | 1,743.36 | 51% | 889.00 | 25.08 | |
| 62 | 公司本部 | NF140.05.0062 | 格力空调 | 格力 | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-7-28 | 2016-7-28 | 2,777.78 | 710.72 | 1,743.36 | 51% | 889.00 | 25.08 | |
| 63 | 公司本部 | NF140.05.0063 | 格力空调 | 格力 | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-7-28 | 2016-7-28 | 2,777.78 | 710.72 | 1,743.36 | 51% | 889.00 | 25.08 | |
| 64 | 公司本部 | NF140.05.0064 | 格力空调 | 格力 | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-7-28 | 2016-7-28 | 2,777.77 | 710.71 | 1,743.36 | 51% | 889.00 | 25.09 | |
| 65 | 公司本部 | NF140.05.0065 | 1匹分体挂机 | 1P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-7-28 | 2016-7-28 | 2,570.38 | 657.48 | 1,654.87 | 51% | 844.00 | 28.37 | |
| 66 | 公司本部 | NF140.05.0066 | 1匹分体挂机 | 1P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-7-28 | 2016-7-28 | 2,570.38 | 657.48 | 1,654.87 | 51% | 844.00 | 28.37 | |
| 67 | 公司本部 | NF140.05.0067 | 1.5匹分体挂机 | 1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-7-28 | 2016-7-28 | 2,369.13 | 606.16 | 1,500.00 | 51% | 765.00 | 26.20 | |
| 68 | 公司本部 | NF140.05.0068 | 1.5匹分体挂机 | 1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-7-28 | 2016-7-28 | 2,369.13 | 606.16 | 1,500.00 | 51% | 765.00 | 26.20 | |
| 69 | 公司本部 | NF140.05.0069 | 1.5匹分体挂机 | 1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-7-28 | 2016-7-28 | 2,369.13 | 606.16 | 1,500.00 | 51% | 765.00 | 26.20 | |
| 70 | 公司本部 | NF140.05.0070 | 1.5匹分体挂机 | 1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-7-28 | 2016-7-28 | 2,369.13 | 606.16 | 1,500.00 | 51% | 765.00 | 26.20 | |

# 固定资产-电子设备评估申报表

评估基准日:2020年6月30日

单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 使用单位 | 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 | | |
| 71 | 公司本部 | NF140.05.0071 | 1.5匹分体挂机 | 1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-7-28 | 2016-7-28 | 2,369.13 | 606.16 | 1,500.00 | 51% | 765.00 | 26.20 | |
| 72 | 公司本部 | NF140.05.0072 | 1.5匹分体挂机 | 1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-7-28 | 2016-7-28 | 2,369.13 | 606.16 | 1,500.00 | 51% | 765.00 | 26.20 | |
| 73 | 公司本部 | NF140.05.0073 | 1.5匹分体挂机 | 1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-7-28 | 2016-7-28 | 2,369.13 | 606.16 | 1,500.00 | 51% | 765.00 | 26.20 | |
| 74 | 公司本部 | NF140.05.0074 | 1.5匹分体挂机 | 1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-7-28 | 2016-7-28 | 2,369.13 | 606.16 | 1,500.00 | 51% | 765.00 | 26.20 | |
| 75 | 公司本部 | NF140.05.0075 | 1.5匹分体挂机 | 1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-7-28 | 2016-7-28 | 2,369.13 | 606.16 | 1,500.00 | 51% | 765.00 | 26.20 | |
| 76 | 公司本部 | NF140.05.0076 | 电脑监控设备 | 22寸、5个摄像头、8个摄影机 | | 台 | 1 | 2016-8-4 | 2016-8-4 | 9,297.78 | 2,526.12 | 4,823.01 | 51% | 2,460.00 | -2.62 | |
| 77 | 公司本部 | NF140.05.0077 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2016-8-18 | 2016-8-18 | 4,119.66 | 1,119.08 | 2,597.35 | 23% | 597.00 | -46.65 | |
| 78 | 公司本部 | NF140.05.0078 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2016-8-18 | 2016-8-18 | 4,076.92 | 1,107.62 | 2,597.35 | 23% | 597.00 | -46.10 | |
| 79 | 公司本部 | NF140.05.0079 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2016-8-24 | 2016-8-24 | 3,299.15 | 896.11 | 2,123.01 | 23% | 488.00 | -45.54 | |
| 80 | 公司本部 | NF140.05.0080 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2016-8-24 | 2016-8-24 | 3,299.15 | 896.11 | 2,123.01 | 23% | 488.00 | -45.54 | |
| 81 | 公司本部 | NF140.05.0081 | 格力空调 | 格力KF-50LW(50332)NhA | 格力集团 | 台 | 1 | 2016-9-14 | 2016-9-14 | 4,101.71 | 1,179.41 | 2,476.99 | 53% | 1,313.00 | 11.33 | |
| 82 | 公司本部 | NF140.05.0082 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2016-9-12 | 2016-9-12 | 3,299.15 | 948.35 | 2,123.01 | 24% | 510.00 | -46.22 | |
| 83 | 公司本部 | NF140.05.0083 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2016-9-28 | 2016-9-28 | 3,311.97 | 952.17 | 2,123.01 | 25% | 531.00 | -44.23 | |
| 84 | 公司本部 | NF140.05.0084 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2016-10-10 | 2016-10-10 | 3,311.97 | 1,004.61 | 2,123.01 | 26% | 552.00 | -45.05 | |
| 85 | 公司本部 | NF140.05.0085 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2016-12-23 | 2016-12-23 | 3,217.95 | 1,078.05 | 2,034.51 | 30% | 610.00 | -43.42 | |
| 86 | 公司本部 | NF140.05.0086 | 台式电脑 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2017-3-24 | 2017-3-24 | 4,349.51 | 1,663.58 | 2,919.47 | 35% | 1,022.00 | -38.57 | |
| 87 | 公司本部 | NF140.05.0087 | 1.5P空调 | 格力1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2017-4-26 | 2017-4-26 | 1,400.00 | 557.54 | 954.87 | 60% | 573.00 | 2.77 | |
| 88 | 公司本部 | NF140.05.0088 | 1.5P空调 | 格力1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2017-4-26 | 2017-4-26 | 1,400.00 | 557.54 | 954.87 | 60% | 573.00 | 2.77 | |
| 89 | 公司本部 | NF140.05.0089 | 1.5P空调 | 格力1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2017-4-26 | 2017-4-26 | 1,400.00 | 557.54 | 954.87 | 60% | 573.00 | 2.77 | |
| 90 | 公司本部 | NF140.05.0090 | 1.5P空调 | 格力1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2017-4-26 | 2017-4-26 | 1,400.00 | 557.54 | 954.87 | 60% | 573.00 | 2.77 | |
| 91 | 公司本部 | NF140.05.0091 | 1.5P空调 | 格力1.5P | 格力集团 | 台 | 1 | 2017-4-26 | 2017-4-26 | 1,400.00 | 557.54 | 954.87 | 60% | 573.00 | 2.77 | |
| 92 | 公司本部 | NF140.05.0092 | 3P空调 | 格力3P | 格力集团 | 台 | 1 | 2017-4-26 | 2017-4-26 | 2,630.00 | 1,047.68 | 1,760.18 | 60% | 1,056.00 | 0.79 | |
| 93 | 公司本部 | NF140.05.0093 | 3P空调 | 格力3P | 格力集团 | 台 | 1 | 2017-4-26 | 2017-4-26 | 2,630.00 | 1,047.68 | 1,760.18 | 60% | 1,056.00 | 0.79 | |
| 94 | 公司本部 | NF140.05.0094 | 3P空调 | 格力3P | 格力集团 | 台 | 1 | 2017-4-26 | 2017-4-26 | 2,630.00 | 1,047.68 | 1,760.18 | 60% | 1,056.00 | 0.79 | |
| 95 | 公司本部 | NF140.05.0095 | 3P空调 | 格力3P | 格力集团 | 台 | 1 | 2017-4-26 | 2017-4-26 | 2,630.00 | 1,047.68 | 1,760.18 | 60% | 1,056.00 | 0.79 | |
| 96 | 公司本部 | NF140.05.0096 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2017-5-16 | 2017-5-16 | 3,213.68 | 1,331.12 | 2,211.50 | 37% | 818.00 | -38.55 | |
| 97 | 公司本部 | NF140.05.0097 | 格力空调 | 格力 | 格力集团 | 台 | 1 | 2017-6-5 | 2017-6-5 | 2,495.73 | 1,073.01 | 1,724.78 | 62% | 1,069.00 | -0.37 | |
| 98 | 公司本部 | NF140.05.0098 | 夏普打印机 | MX-M6508 | 夏普集团 | 台 | 1 | 2017-6-14 | 2017-6-14 | 55,811.97 | 23,999.13 | 39,990.27 | 62% | 24,794.00 | 3.31 | |
| 99 | 公司本部 | NF140.05.0099 | 中央空调 | 格力 | 定制 | 台 | 1 | 2017-6-28 | 2017-6-28 | 13,030.73 | 5,603.21 | 9,548.67 | 62% | 5,920.00 | 5.65 | |
| 100 | 公司本部 | NF140.05.0100 | VPN设备 | | | 台 | 1 | 2017-7-5 | 2017-7-5 | 5,128.21 | 2,286.21 | 3,397.35 | 63% | 2,140.00 | -6.40 | |
| 101 | 公司本部 | NF140.05.0101 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2017-8-15 | 2017-8-15 | 3,820.51 | 1,763.85 | 2,565.49 | 42% | 1,078.00 | -38.88 | |
| 102 | 公司本部 | NF140.05.0102 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2017-8-15 | 2017-8-15 | 3,820.51 | 1,763.85 | 2,565.49 | 42% | 1,078.00 | -38.88 | |
| 103 | 公司本部 | NF140.05.0103 | 海尔冰柜 | SC-311 | 海尔集团 | 台 | 1 | 2017-8-25 | 2017-8-25 | 1,880.34 | 868.16 | 1,273.45 | 64% | 815.00 | -6.12 | |
| 104 | 公司本部 | NF140.05.0104 | 爱普生投影机 | CB-U04 | 爱普生 | 台 | 1 | 2017-9-4 | 2017-9-4 | 10,256.40 | 4,897.53 | 7,078.76 | 65% | 4,601.00 | -6.05 | |
| 105 | 公司本部 | NF140.05.0105 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2017-9-4 | 2017-9-4 | 3,205.13 | 1,530.38 | 2,211.50 | 44% | 973.00 | -36.42 | |

# 固定资产-电子设备评估申报表

评估基准日:2020年6月30日

单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 使用单位 | 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 | | |
| 106 | 公司本部 | NF140.05.0106 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2017-9-4 | 2017-9-4 | 3,205.13 | 1,530.38 | 2,211.50 | 44% | 973.00 | -36.42 | |
| 107 | 公司本部 | NF140.05.0107 | 咖啡机 | 优瑞XF500 | | 台 | 1 | 2017-9-20 | 2017-9-20 | 20,000.00 | 9,549.89 | 17,255.75 | 65% | 11,216.00 | 17.45 | |
| 108 | 公司本部 | NF140.05.0108 | 全自动咖啡机E6 | E6 | | 台 | 1 | 2017-9-20 | 2017-9-20 | 13,106.80 | 6,258.64 | 13,203.54 | 65% | 8,582.00 | 37.12 | |
| 109 | 公司本部 | NF140.05.0109 | 磨豆机 | Ceado E7X | GRINDER | 台 | 1 | 2017-9-20 | 2017-9-20 | 2,980.57 | 1,423.30 | 2,123.01 | 65% | 1,380.00 | -3.04 | |
| 110 | 公司本部 | NF140.05.0110 | 制冰机 | 创历 CL-91A | | 台 | 1 | 2017-9-20 | 2017-9-20 | 3,543.67 | 1,692.04 | 2,527.43 | 65% | 1,643.00 | -2.90 | |
| 111 | 公司本部 | NF140.05.0111 | 开水器 | 吉之美GM-B1-20-3JT | | 台 | 1 | 2017-9-20 | 2017-9-20 | 2,796.15 | 1,335.24 | 2,034.51 | 65% | 1,322.00 | -0.99 | |
| 112 | 公司本部 | NF140.05.0112 | 冷藏柜 | 尊贵 BCD-210CV | | 台 | 1 | 2017-9-20 | 2017-9-20 | 4,708.74 | 2,248.26 | 3,467.26 | 65% | 2,254.00 | 0.26 | |
| 113 | 公司本部 | NF140.05.0113 | 冷冻柜 | 美厨1.2米 | | 台 | 1 | 2017-9-20 | 2017-9-20 | 5,000.00 | 2,387.39 | 3,722.12 | 65% | 2,419.00 | 1.32 | |
| 114 | 公司本部 | NF140.05.0114 | 多功能洗地机M17H | 容恩M17H | 容恩 | 台 | 1 | 2017-9-21 | 2017-9-21 | 4,529.91 | 2,163.15 | 3,327.43 | 65% | 2,163.00 | -0.01 | |
| 115 | 公司本部 | NF140.05.0115 | 马歇尔无线音响 | Marshall Kilburn蓝牙 | 马歇尔 | 台 | 1 | 2017-9-22 | 2017-9-22 | 2,306.84 | 1,101.35 | 1,839.82 | 65% | 1,196.00 | 8.59 | |
| 116 | 公司本部 | NF140.05.0116 | 华硕笔记本电脑 | 灵耀U4000 14寸 i5-72 | 华硕 | 台 | 1 | 2017-9-22 | 2017-9-22 | 5,041.88 | 2,407.49 | 3,361.95 | 45% | 1,513.00 | -37.15 | |
| 117 | 公司本部 | NF140.05.0117 | 华硕笔记本电脑 | 灵耀U4000 14寸 i5-72 | 华硕 | 台 | 1 | 2017-9-22 | 2017-9-22 | 5,041.88 | 2,407.49 | 3,361.95 | 45% | 1,513.00 | -37.15 | |
| 118 | 公司本部 | NF140.05.0118 | 华硕笔记本电脑 | 灵耀U4000 14寸 i5-72 | 华硕 | 台 | 1 | 2017-9-22 | 2017-9-22 | 5,041.88 | 2,407.49 | 3,361.95 | 45% | 1,513.00 | -37.15 | |
| 119 | 公司本部 | NF140.05.0119 | 华硕笔记本电脑 | 灵耀U4000 14寸 i5-72 | 华硕 | 台 | 1 | 2017-9-22 | 2017-9-22 | 5,041.88 | 2,407.49 | 3,361.95 | 45% | 1,513.00 | -37.15 | |
| 120 | 公司本部 | NF140.05.0120 | 华硕笔记本电脑 | 灵耀U4000 14寸 i5-72 | 华硕 | 台 | 1 | 2017-9-22 | 2017-9-22 | 5,041.88 | 2,407.49 | 3,361.95 | 45% | 1,513.00 | -37.15 | |
| 121 | 公司本部 | NF140.05.0121 | 苹果平板电脑 | iPad Pro9.7寸 A9X | APPLE集团 | 台 | 1 | 2017-9-22 | 2017-9-22 | 3,750.43 | 1,790.89 | 2,370.80 | 45% | 1,067.00 | -40.42 | |
| 122 | 公司本部 | NF140.05.0122 | 苹果平板电脑 | iPad Pro9.7寸 A9X | APPLE集团 | 台 | 1 | 2017-9-22 | 2017-9-22 | 3,750.43 | 1,790.89 | 2,370.80 | 45% | 1,067.00 | -40.42 | |
| 123 | 公司本部 | NF140.05.0123 | 苹果平板电脑 | iPad Pro9.7寸 A9X | APPLE集团 | 台 | 1 | 2017-9-22 | 2017-9-22 | 3,750.43 | 1,790.89 | 2,370.80 | 45% | 1,067.00 | -40.42 | |
| 124 | 公司本部 | NF140.05.0124 | 苹果平板电脑 | iPad Pro9.7寸 A9X | APPLE集团 | 台 | 1 | 2017-9-22 | 2017-9-22 | 3,750.43 | 1,790.89 | 2,370.80 | 45% | 1,067.00 | -40.42 | |
| 125 | 公司本部 | NF140.05.0125 | 苹果平板电脑 | iPad Pro9.7寸 A9X | APPLE集团 | 台 | 1 | 2017-9-22 | 2017-9-22 | 3,750.42 | 1,790.88 | 2,370.80 | 45% | 1,067.00 | -40.42 | |
| 126 | 公司本部 | NF140.05.0126 | 苹果平板电脑 | iPad Pro9.7寸 A9X | APPLE集团 | 台 | 1 | 2017-9-22 | 2017-9-22 | 3,750.42 | 1,790.88 | 2,370.80 | 45% | 1,067.00 | -40.42 | |
| 127 | 公司本部 | NF140.05.0127 | 小米平板电视机4A | L32M5-AZ（4A 50寸） | 小米集团 | 台 | 1 | 2017-9-22 | 2017-9-22 | 939.32 | 448.61 | 707.08 | 65% | 460.00 | 2.54 | |
| 128 | 公司本部 | NF140.05.0128 | 三星滚筒洗衣机 | 三星vv70j5230gw | 三星 | 台 | 1 | 2017-9-22 | 2017-9-22 | 2,135.90 | 1,019.84 | 1,503.54 | 65% | 977.00 | -4.20 | |
| 129 | 公司本部 | NF140.05.0129 | 西门子双门冰箱 | 西门子KG32NV21EC | 西门子 | 台 | 1 | 2017-9-22 | 2017-9-22 | 2,946.16 | 1,406.71 | 2,123.89 | 65% | 1,381.00 | -1.83 | |
| 130 | 公司本部 | NF140.05.0130 | 西门子滚筒洗衣机 | 西门子WN10N1C80W | 西门子 | 台 | 1 | 2017-9-22 | 2017-9-22 | 2,712.82 | 1,295.47 | 1,952.21 | 65% | 1,269.00 | -2.04 | |
| 131 | 公司本部 | NF140.05.0131 | 西门子滚筒洗衣机 | 西门子WN10N1C80W | 西门子 | 台 | 1 | 2017-9-22 | 2017-9-22 | 2,712.82 | 1,295.47 | 1,946.02 | 65% | 1,265.00 | -2.35 | |
| 132 | 公司本部 | NF140.05.0132 | 打印机 | 佳能IR2520I | 佳能集团 | 台 | 1 | 2017-10-9 | 2017-10-9 | 10,940.17 | 5,397.13 | 8,034.51 | 66% | 5,303.00 | -1.74 | |
| 133 | 公司本部 | NF140.05.0133 | 电脑 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2017-10-27 | 2017-10-27 | 2,935.89 | 1,448.21 | 2,123.01 | 46% | 977.00 | -32.54 | |
| 134 | 公司本部 | NF140.05.0134 | 电脑 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2017-10-27 | 2017-10-27 | 2,935.90 | 1,448.22 | 2,123.01 | 46% | 977.00 | -32.54 | |
| 135 | 公司本部 | NF140.05.0135 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2017-12-21 | 2017-12-21 | 3,076.92 | 1,615.32 | 2,123.01 | 49% | 1,040.00 | -35.62 | |
| 136 | 公司本部 | NF140.05.0136 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2017-12-21 | 2017-12-21 | 3,076.92 | 1,615.32 | 2,123.01 | 49% | 1,040.00 | -35.62 | |
| 137 | 公司本部 | NF140.05.0137 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2017-12-21 | 2017-12-21 | 3,076.92 | 1,615.32 | 2,123.01 | 49% | 1,040.00 | -35.62 | |
| 138 | 公司本部 | NF140.05.0138 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2017-12-21 | 2017-12-21 | 3,076.92 | 1,615.32 | 2,123.01 | 49% | 1,040.00 | -35.62 | |
| 139 | 公司本部 | NF140.05.0139 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2017-12-21 | 2017-12-21 | 3,076.92 | 1,615.32 | 2,123.01 | 49% | 1,040.00 | -35.62 | |
| 140 | 公司本部 | NF140.05.0140 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2017-12-21 | 2017-12-21 | 3,076.92 | 1,615.32 | 2,123.01 | 49% | 1,040.00 | -35.62 | |

# 固定资产-电子设备评估申报表

评估基准日:2020年6月30日

单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 使用单位 | 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 | | |
| 141 | 公司本部 | NF140.05.0141 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2017-12-21 | 2017-12-21 | 3,076.92 | 1,615.32 | 2,123.01 | 49% | 1,040.00 | -35.62 | |
| 142 | 公司本部 | NF140.05.0142 | 惠普打印机403D | 惠普403D | 惠普集团 | 台 | 1 | 2017-12-21 | 2017-12-21 | 1,837.61 | 964.61 | 1,308.85 | 68% | 890.00 | -7.73 | |
| 143 | 公司本部 | NF140.05.0143 | 惠普打印机2520D | 惠普2520D | 惠普集团 | 台 | 1 | 2017-12-21 | 2017-12-21 | 2,777.78 | 1,458.38 | 1,946.02 | 68% | 1,323.00 | -9.28 | |
| 144 | 公司本部 | NF140.05.0144 | 扫描仪 | Plustek PS306U | 精益股份 | 台 | 1 | 2017-12-21 | 2017-12-21 | 3,111.11 | 1,633.31 | 2,212.39 | 68% | 1,504.00 | -7.92 | |
| 145 | 公司本部 | NF140.05.0145 | 扫描仪 | Plustek PS306U | 精益股份 | 台 | 1 | 2017-12-21 | 2017-12-21 | 3,111.11 | 1,633.31 | 2,212.39 | 68% | 1,504.00 | -7.92 | |
| 146 | 公司本部 | NF140.05.0146 | 保险柜 | 水发豪华版 | | 台 | 1 | 2017-12-21 | 2017-12-21 | 3,205.13 | 1,682.63 | 2,378.76 | 75% | 1,784.00 | 6.02 | |
| 147 | 公司本部 | NF140.05.0147 | 华硕傲世V241 | 傲世V241 | 华硕 | 台 | 1 | 2017-12-21 | 2017-12-21 | 4,829.06 | 2,535.26 | 3,370.80 | 49% | 1,652.00 | -34.84 | |
| 148 | 公司本部 | NF140.05.0148 | 华硕傲世V241 | 傲世V241 | 华硕 | 台 | 1 | 2017-12-21 | 2017-12-21 | 4,829.06 | 2,535.26 | 3,370.80 | 49% | 1,652.00 | -34.84 | |
| 149 | 公司本部 | NF140.05.0149 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2018-4-16 | 2018-4-16 | 3,213.68 | 1,890.80 | 2,379.65 | 56% | 1,333.00 | -29.50 | |
| 150 | 公司本部 | NF140.05.0150 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2018-4-16 | 2018-4-16 | 3,863.25 | 2,272.83 | 2,910.62 | 56% | 1,630.00 | -28.28 | |
| 151 | 公司本部 | NF140.05.0151 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2018-4-16 | 2018-4-16 | 3,393.16 | 1,996.18 | 2,547.79 | 56% | 1,427.00 | -28.51 | |
| 152 | 公司本部 | NF140.05.0152 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2018-4-24 | 2018-4-24 | 3,504.27 | 2,061.79 | 2,636.28 | 56% | 1,476.00 | -28.41 | |
| 153 | 公司本部 | NF140.05.0153 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2018-6-19 | 2018-6-19 | 3,241.38 | 2,009.70 | 2,476.99 | 59% | 1,461.00 | -27.30 | |
| 154 | 公司本部 | NF140.05.0154 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2018-9-4 | 2018-9-4 | 3,491.38 | 2,330.50 | 2,636.28 | 64% | 1,687.00 | -27.61 | |
| 155 | 公司本部 | NF140.05.0155 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2018-9-4 | 2018-9-4 | 3,577.59 | 2,387.94 | 2,636.28 | 64% | 1,687.00 | -29.35 | |
| 156 | 公司本部 | NF140.05.0156 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2018-9-4 | 2018-9-4 | 2,689.66 | 1,795.27 | 2,034.51 | 64% | 1,302.00 | -27.48 | |
| 157 | 公司本部 | NF140.05.0157 | 复印机 | 施乐2110nda.5750 | 施乐 | 台 | 1 | 2018-9-4 | 2018-9-4 | 5,818.97 | 3,884.24 | 4,335.40 | 77% | 3,338.00 | -14.06 | |
| 158 | 公司本部 | NF140.05.0158 | 航空航天设备（无人机 | 大疆mavic2 | 大疆 | 台 | 1 | 2018-9-21 | 2018-9-21 | 9,599.99 | 6,407.99 | 7,687.61 | 82% | 6,304.00 | -1.62 | |
| 159 | 公司本部 | NF140.05.0159 | 针式打印机 | MICROLINE 5800F | | 台 | 1 | 2018-10-1 | 2018-10-1 | 1,250.00 | 854.20 | 981.42 | 78% | 766.00 | -10.33 | |
| 160 | 公司本部 | NF140.05.0160 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2018-10-1 | 2018-10-1 | 3,387.93 | 2,315.13 | 2,609.73 | 65% | 1,696.00 | -26.74 | |
| 161 | 公司本部 | NF140.05.0161 | 笔记本电脑 | 华硕vivobookS14 IT-855U | 华硕 | 台 | 1 | 2018-10-1 | 2018-10-1 | 5,017.24 | 3,428.44 | 3,892.92 | 65% | 2,530.00 | -26.21 | |
| 162 | 公司本部 | NF140.05.0162 | 投影仪及幕布 | 索尼 VPL CH373 100寸16:10 | | 台 | 1 | 2018-10-15 | 2018-10-15 | 14,396.55 | 9,837.55 | 11,504.42 | 79% | 9,088.00 | -7.62 | |
| 163 | 公司本部 | NF140.05.0163 | 针式打印机 | 爱普生 LQ-790K | | 台 | 1 | 2018-12-20 | 2018-12-20 | 2,112.07 | 1,510.15 | 1,689.38 | 81% | 1,368.00 | -9.41 | |
| 164 | 公司本部 | NF140.05.0164 | 台式复印机 | 理光MP6055SP | 理光 | 台 | 1 | 2019-1-7 | 2019-1-7 | 38,362.07 | 28,036.27 | 31,504.42 | 82% | 25,834.00 | -7.86 | |
| 165 | 公司本部 | NF140.05.0165 | 中央空调 | 格力 | 定制 | 台 | 1 | 2019-1-23 | 2019-1-23 | 41,379.33 | 30,241.44 | 33,530.97 | 82% | 27,495.00 | -9.08 | |
| 166 | 公司本部 | NF140.05.0166 | 笔记本电脑 | 华为Mate book13 WRT-W | 华为 | 台 | 1 | 2019-3-5 | 2019-3-5 | 5,516.38 | 4,206.28 | 4,600.88 | 74% | 3,405.00 | -19.05 | |
| 167 | 公司本部 | NF140.05.0167 | 台式电脑 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2019-4-1 | 2019-4-1 | 4,250.00 | 3,307.94 | 3,538.05 | 75% | 2,654.00 | -19.77 | |
| 168 | 公司本部 | NF140.05.0168 | 格力空调KFR-35GW/（3 | 格力KFR-35GW | 格力集团 | 台 | 1 | 2019-4-1 | 2019-4-1 | 4,287.50 | 3,337.04 | 3,538.05 | 84% | 2,972.00 | -10.94 | |
| 169 | 公司本部 | NF140.05.0169 | 格力空调KFR-35GW/（3 | 格力KFR-35GW | 格力集团 | 台 | 1 | 2019-4-1 | 2019-4-1 | 4,287.50 | 3,337.04 | 3,538.05 | 84% | 2,972.00 | -10.94 | |
| 170 | 公司本部 | NF140.05.0170 | 格力空调KFR-35GW/（3 | 格力KFR-35GW | 格力集团 | 台 | 1 | 2019-4-1 | 2019-4-1 | 4,287.50 | 3,337.04 | 3,538.05 | 84% | 2,972.00 | -10.94 | |
| 171 | 公司本部 | NF140.05.0171 | 格力空调KFR-35GW/（3 | 格力KFR-35GW | 格力集团 | 台 | 1 | 2019-4-1 | 2019-4-1 | 4,287.50 | 3,337.04 | 3,538.05 | 84% | 2,972.00 | -10.94 | |
| 172 | 公司本部 | NF140.05.0172 | 格力柜式空调KFR-72LW | 格力KFR-72LW | 格力集团 | 台 | 1 | 2019-4-1 | 2019-4-1 | 7,030.17 | 5,471.83 | 5,839.82 | 84% | 4,905.00 | -10.36 | |
| 173 | 公司本部 | NF140.05.0173 | 格力柜式空调KFR-72LW | 格力KFR-72LW | 格力集团 | 台 | 1 | 2019-4-1 | 2019-4-1 | 7,030.17 | 5,471.83 | 5,839.82 | 84% | 4,905.00 | -10.36 | |
| 174 | 公司本部 | NF140.05.0174 | 台式电脑 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2019-4-23 | 2019-4-23 | 3,938.05 | 3,065.15 | 3,184.96 | 76% | 2,421.00 | -21.02 | |
| 175 | 公司本部 | NF140.05.0175 | 台式电脑 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2019-6-13 | 2019-6-13 | 4,380.53 | 3,548.21 | 3,538.05 | 79% | 2,795.00 | -21.23 | |
| 176 | 公司本部 | NF140.05.0176 | 富士施乐复印机S2110 | S2110 | 富士施乐 | 台 | 1 | 2019-6-19 | 2019-6-19 | 7,787.61 | 6,308.01 | 6,459.29 | 87% | 5,620.00 | -10.91 | |
| 177 | 公司本部 | NF140.05.0177 | 台式计算机 | 组装 | 组装 | 台 | 1 | 2019-8-1 | 2019-8-1 | 4,274.34 | 3,597.54 | 3,538.05 | 82% | 2,901.00 | -19.36 | |
| 178 | 公司本部 | NF140.05.0178 | 扫描仪DS-410 | DS-410 | 爱普生 | 台 | 1 | 2019-8-1 | 2019-8-1 | 1,946.90 | 1,638.60 | 1,643.36 | 89% | 1,463.00 | -10.72 | |
| 179 | 公司本部 | NF140.05.0179 | 笔记本电脑R1625s | R1625s | | 台 | 1 | 2019-10-21 | 2019-10-21 | 5,400.00 | 4,716.00 | 4,512.39 | 86% | 3,881.00 | -17.71 | |
| 180 | 公司本部 | NF140.05.0180 | 美的空调 | | 美的集团 | 台 | 7 | 2019-12-30 | 2019-12-30 | 60,176.98 | 54,460.18 | 54,445.13 | 94% | 51,178.00 | -6.03 | |
| 181 | 公司本部 | NF140.05.0181 | 台式计算机 | | | 台 | 1 | 2020-2-1 | 2020-2-1 | 3,982.30 | 3,730.10 | 3,982.30 | 92% | 3,664.00 | -1.77 | |
| 182 | 公司本部 | NF140.04.0002 | 电动车 | GF-006Y | | 台 | 1 | 2017-5-24 | 2017-5-24 | 37,000.00 | 15,324.29 | 31,415.93 | 69% | 21,677.00 | 41.46 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 计 | | | | | | | | | | 1,242,135.92 | 507,844.51 | 846,075.25 | | 504,268.00 | -0.70 | |
| 减：电子设备减值准备 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 计 | | | | | | | | | | 1,242,135.92 | 507,844.51 | 846,075.25 | | 504,268.00 | -0.70 | |

被评估单位填表人：邱小荣

填表日期：2020年9月21日

评估人员:陈文娟

# 长期待摊费用评估申报表

表4-13
共35页第22页
单位：人民币元

评估基准日:2020年6月30日

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 费用名称或内容 | 形成日期 | 原始发生额 | 预计摊销月数 | 尚存受益月数 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 办公室装修 | 2017年11月 | 1,128,021.36 | 60 | 10 | 171,453.73 | 716,300.00 | 544,846.27 | 317.78 | |
| 2 | 明通办公室装修 | 2019年11月 | 95,000.00 | 62 | 55 | 82,741.91 | 76,500.00 | -6,241.91 | -7.54 | |
| 3 | 样板房装饰工程 | 2019年12月 | 646,788.99 | 36 | 30 | 521,024.47 | 526,600.00 | 5,575.53 | 1.07 | |
| 合 计 | | | | | | 775,220.11 | 1,319,400.00 | 544,179.89 | 70.20 | |

被评估单位填表人：邱小荣　　评估人员:陈文娟

填表日期：2020年9月21日

# 递延所得税资产评估申报表

表4-14
共35页第23页
单位：人民币元

评估基准日:2020年6月30日

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 内容或名称 | 发生日期 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 资产减值准备 | 2020-6-26 | 58,245,852.41 | 820,524.41 | -57,425,328.01 | -98.59 | |
| 合 计 | | | 58,245,852.41 | 820,524.41 | -57,425,328.01 | -98.59 | |

被评估单位填表人：邱小荣　　评估人员:陈文娟

填表日期：2020年9月21日

# 流动负债评估汇总表

表5
共35页第24页
单位：人民币元

评估基准日:2020年6月30日

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 5-1 | 短期借款 | | | | |
| 5-2 | 交易性金融负债 | | | | |
| 5-3 | 衍生金融负债 | | | | |
| 5-4 | 应付票据 | | | | |
| 5-5 | 应付账款 | 628,006,850.58 | 628,006,850.58 | | |
| 5-6 | 预收款项 | 1,954,207,428.00 | 1,954,207,428.00 | | |
| 5-7 | 合同负债 | | | | |
| 5-8 | 应付职工薪酬 | | | | |
| 5-9 | 应交税费 | 1,232,573.66 | 1,232,573.66 | | |
| 5-10 | 其他应付款 | 407,950,183.32 | 407,950,183.32 | | |
| 5-11 | 持有待售负债 | | | | |
| 5-12 | 一年内到期的非流动负债 | 170,000,000.00 | 170,256,497.36 | 256,497.36 | 0.15 |
| 5-13 | 其他流动负债 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 流动负债合计 | | 3,161,397,035.56 | 3,161,653,532.93 | 256,497.36 | 0.01 |

# 应付账款评估申报表

评估基准日:2020年6月30日

表5-3-2



被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象) | 发生日期 | 账龄 | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 上海农工商旺都物业管理有限公司南宁分公司 | 2020-6-23 | 1年以内 | 物业费 | 19,205.00 | 19,205.00 | |
| 2 | 上海民众装饰设计工程有限公司 | 2020-6-23 | 1年以内 | 工程款 | 8,936,373.98 | 8,936,373.98 | |
| 3 | 上海农工商建筑材料有限公司 | 2020-1-10 | 1年以内 | 工程款 | 2,238,137.80 | 2,238,137.80 | |
| 4 | 广西中复工程技术有限公司 | 2019-8-20 | 1年以内 | 工程款 | 526,800.58 | 526,800.58 | |
| 5 | 南宁宝创地产项目咨询有限公司 | 2020-6-28 | 1年以内 | 工程款 | 5,097,674.47 | 5,097,674.47 | |
| 6 | 广东电白二建集团有限公司 | 2020-5-18 | 1年以内 | 工程款 | 5,014,157.60 | 5,014,157.60 | |
| 7 | 广西立德机电设备有限责任公司 | 2020-6-26 | 1年以内 | 工程款 | 161,689.72 | 161,689.72 | |
| 8 | 广西南宁水木清华装饰设计工程有限公司 | 2020-6-26 | 1年以内 | 工程款 | 8,901.75 | 8,901.75 | |
| 9 | 上海域邦建设集团有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 70,898,551.34 | 70,898,551.34 | |
| 10 | 山森翻创建筑设计（上海）有限公司 | 2020-5-25 | 1年以内 | 工程款 | 111,400.00 | 111,400.00 | |
| 11 | 上海翰远照明设计工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 7,799.45 | 7,799.45 | |
| 12 | 广西欧朗装饰照明科技有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 111,730.00 | 111,730.00 | |
| 13 | 广西土木勘察检测治理有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 192.38 | 192.38 | |
| 14 | 广西建荣工程项目管理有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 750.00 | 750.00 | |
| 15 | 上海腾艺电子科技有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 1,500.00 | 1,500.00 | |
| 16 | 广西南宁人防科研设计院 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 0.05 | 0.05 | |
| 17 | 广西鑫龙钢结构工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 307,768.30 | 307,768.30 | |
| 18 | 南宁市哲漫商贸有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 23,355.00 | 23,355.00 | |
| 19 | 广西坤宇建设工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 24,551.64 | 24,551.64 | |
| 20 | 广西永贞照明设计工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 118,500.00 | 118,500.00 | |
| 21 | 南宁市卡迪侬游泳池设备安装工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 4,750.00 | 4,750.00 | |
| 22 | 上海利杰建筑装饰工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 285,272.74 | 285,272.74 | |
| 23 | 上海华桓建筑装饰工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 1,083,628.02 | 1,083,628.02 | |
| 24 | 上海汇丽集团涂装有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 2,430,557.47 | 2,430,557.47 | |
| 25 | 广西南宁万裕数码图文设计有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 1,727.80 | 1,727.80 | |
| 26 | 上海西奥电梯工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 254,022.39 | 254,022.39 | |
| 27 | 广西南宁浩光广告有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 3,484.40 | 3,484.40 | |
| 28 | 上海祥瀛建设工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 281,099.35 | 281,099.35 | |
| 29 | 广西德民电力工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 327,798.36 | 327,798.36 | |
| 30 | 青岛三利中德美水设备有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 1,462,500.00 | 1,462,500.00 | |
| 31 | 广西住友公共安全科技有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 170,598.30 | 170,598.30 | |
| 32 | 广西艾雨生态环境科技有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 129,000.00 | 129,000.00 | |
| 33 | 广西重玖建筑装饰工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 448,333.71 | 448,333.71 | |
| 34 | 广西壹贰叁能源科技有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 128,250.00 | 128,250.00 | |
| 35 | 上海东方泵业（集团）有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 31,838.05 | 31,838.05 | |

# 应付账款评估申报表

评估基准日:2020年6月30日

表5-3-2



被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象) | 发生日期 | 账龄 | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 36 | 广西紫光物联信息技术有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 47,697.30 | 47,697.30 | |
| 37 | 上海安保设备开发工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 344,078.80 | 344,078.80 | |
| 38 | 回建安置购房补偿款 | 2019-3-5 | 1年以内 | 安置补助款 | 101,844,000.00 | 101,844,000.00 | |
| 39 | 上海康业建筑装饰工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 2,096,753.91 | 2,096,753.91 | |
| 40 | 龙邦建设股份有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 1,969,593.93 | 1,969,593.93 | |
| 41 | 上海同济室内设计工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 1,919,701.54 | 1,919,701.54 | |
| 42 | 步阳集团有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 77,436.00 | 77,436.00 | |
| 43 | 广西华网电气有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 1,361,711.25 | 1,361,711.25 | |
| 44 | 广西宏茂建设工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 29,884.35 | 29,884.35 | |
| 45 | 江苏金晨消防器材工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 45,960.00 | 45,960.00 | |
| 46 | 江西达欣建设工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 190,165.86 | 190,165.86 | |
| 47 | 杭州畅达生态环境有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 744,164.94 | 744,164.94 | |
| 48 | 上海绿神生态园艺有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 846,000.00 | 846,000.00 | |
| 49 | 广西建工集团冶金建设有限公司 | 2020-6-16 | 1年以内 | 工程款 | 12,050,326.45 | 12,050,326.45 | |
| 50 | 王力安防科技股份有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 56,440.80 | 56,440.80 | |
| 51 | 深圳志深建筑技术有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 44,774.00 | 44,774.00 | |
| 52 | 广西健之泰钢结构工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 764,389.50 | 764,389.50 | |
| 53 | 广西南宁时竞机电设备有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 83,500.00 | 83,500.00 | |
| 54 | 上海城乡建筑设计院有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 409,065.95 | 409,065.95 | |
| 55 | 广西华信工程设计股份有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 680,500.00 | 680,500.00 | |
| 56 | 1号地块预估成本 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 12,935,787.25 | 12,935,787.25 | |
| 57 | 8号地块预估成本 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 16,426,445.82 | 16,426,445.82 | |
| 58 | 计提销售费用 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 1,244,778.24 | 1,244,778.24 | |
| 59 | 广西桂都消防器材有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 15,841.81 | 15,841.81 | |
| 60 | 成都基准方中建筑设计有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 686,769.45 | 686,769.45 | |
| 61 | 广西南宁信鸽不锈钢制品有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 27,900.00 | 27,900.00 | |
| 62 | 广西南宁市乐繁安游乐设备有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 7,585.00 | 7,585.00 | |
| 63 | 南宁恒峰文化传播有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 25,631.51 | 25,631.51 | |
| 64 | 南宁强宁给排水管道安装有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 29,500.00 | 29,500.00 | |
| 65 | 奥的斯机电电梯有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 139,544.75 | 139,544.75 | |
| 66 | 广西明电建设有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 632,451.59 | 632,451.59 | |
| 67 | 核工业桂林基础工程公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 22,285.00 | 22,285.00 | |
| 68 | 上海熊猫机械集团销售有限公司广西分公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 7,500.00 | 7,500.00 | |
| 69 | 南宁市宏涛机械设备有限责任公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 40,851.12 | 40,851.12 | |
| 70 | 上海奥津电梯工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 60,514.50 | 60,514.50 | |

# 应付账款评估申报表

评估基准日:2020年6月30日

表5-3-2



被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象) | 发生日期 | 账龄 | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 71 | 浙江安联交通工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 22,000.00 | 22,000.00 | |
| 72 | 广西金朗建设工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 4,889.00 | 4,889.00 | |
| 73 | 广西万鸿建设集团有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 2,980,000.00 | 2,980,000.00 | |
| 74 | 南宁市天比高电器有限责任公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 3,400.00 | 3,400.00 | |
| 75 | 计提营业外支出 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 933,235.80 | 933,235.80 | |
| 76 | 4号地块预估成本 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 147,658,888.41 | 147,658,888.41 | |
| 77 | 广西中赐建设工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 9,570.00 | 9,570.00 | |
| 78 | 央固工程科技（上海）有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 28,506.97 | 28,506.97 | |
| 79 | 广西宏山建筑工程有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 2,800,000.00 | 2,800,000.00 | |
| 80 | 无锡龙鑫消防科技有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 140,108.75 | 140,108.75 | |
| 81 | 上海天下无漏科技集团有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 550,000.00 | 550,000.00 | |
| 82 | 广西晨天建设集团有限公司 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 25,600.00 | 25,600.00 | |
| | 根据3#地块形象进度暂估工程款 | 2020-6-30 | 1年以内 | 工程款 | 214,289,221.38 | 214,289,221.38 | 审计调整 |
| 合　　计 | | | | | 628,006,850.58 | 628,006,850.58 | |

被评估单位填表人：邱小荣

填表日期：2020年9月21日

评估人员：陈文娟

# 预收账款评估申报表

评估基准日:2020年6月30日

表5-4
共35页第28页
单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 户名（结算对象) | 发生日期 | 账龄 | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1号地块商品房 | 2020-6-30 | 1年以内 | 购房款 | 1,347,083.00 | 1,347,083.00 | |
| 2 | 1号地块商品房 | 2020-6-30 | 1年以内 | 购房款 | 20,000.00 | 20,000.00 | |
| 4 | 8号地块 | 2020-6-30 | 1年以内 | 购房款 | 246,851.00 | 246,851.00 | |
| 5 | 3号地块 | 2020-6-30 | 1年以内 | 购房款 | 1,616,648,999.00 | 1,616,648,999.00 | |
| 6 | 3号地块 | 2020-6-30 | 1年以内 | 购房款 | 189,020,001.00 | 189,020,001.00 | |
| 7 | 调整4#地块未达到收入确认条件的销售 | 2020-6-30 | 1年以内 | 购房款 | 108,785,494.00 | 108,785,494.00 | 审计调整 |
| 9 | 1#地块停车位收入（未竣工验收） | 2020-6-30 | 1年以内 | 购房款 | 38,139,000.00 | 38,139,000.00 | 审计调整 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | 1,954,207,428.00 | 1,954,207,428.00 | |

被评估单位填表人：邱小荣　　评估人员：陈文娟

填表日期：2020年9月21日

# 应交税费评估申报表

表5-6

评估基准日:2020年6月30日



单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 征税机关 | 发生日期 | 税费所属期间 | 税费种类 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 南宁市良庆区税务局 | 2020-6-30 | 2020-6-1至2020-6-30 | 增值税 | 1,228,387.96 | 1,228,387.96 | |
| 2 | 南宁市良庆区税务局 | 2020-6-30 | 2020-6-1至2020-6-30 | 个人所得税 | 4,185.70 | 4,185.70 | |
| 合　　计 | | | | | 1,232,573.66 | 1,232,573.66 | |

被评估单位填表人：邱小荣　　评估人员：陈文娟

填表日期：2020年9月21日

返回索引目录

# 其他应付款评估汇总表

评估基准日:2020年6月30日

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 5-10-1 | 应付利息 | | | | |
| 5-10-2 | 应付股利（利润） | | | | |
| 5-10-3 | 其他应付款 | 407,950,183.32 | 407,950,183.32 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 其他应付款合计 | | 407,950,183.32 | 407,950,183.32 | | |

# 其他应付款评估申报表

评估基准日:2020年6月30日

表5-7-3
共35页第31页
单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 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 | 南宁市良庆区财政局 | 2020-6-23 | 安置购房款 | 391,681,494.90 | 391,681,494.90 | |
| 2 | 广西电网有限责任公司南宁供电局 | 2020-6-23 | 预存电费 | 101.00 | 101.00 | |
| 3 | 购房客户 | 2020-6-23 | 购房定金 | 97,220.00 | 97,220.00 | |
| 4 | 陈江洪 | 2019-12-26 | 办公室租金 | 680,249.50 | 680,249.50 | |
| 5 | 计提回迁安置房物业费 | 2020-6-23 | 物业费 | 11,212,298.53 | 11,212,298.53 | |
| 6 | 购房定金 | 2020-6-23 | 购房定金 | 250,000.00 | 250,000.00 | |
| 7 | 光明房地产集团股份有限公司工会委员会 | 2020-6-23 | 工会经费 | 21,758.00 | 21,758.00 | |
| 8 | 南宁市国土测绘地理信息中心（光明城市1号 | 2020-2-25 | 不动产权登记费 | 228,100.00 | 228,100.00 | |
| 9 | 南宁市自然资源信息中心 | 2020-5-26 | 权籍调查费 | 27,540.00 | 27,540.00 | |
| 10 | 南宁市国土测绘地理信息中心雅集苑4号楼 | 2019-6-17 | 不动产权登记费 | 41,040.00 | 41,040.00 | |
| 11 | 应付上海员工职工薪酬 | 2020-6-23 | 职工薪酬 | 2,214,069.05 | 2,214,069.05 | |
| 12 | 南宁国土测绘地理信息中心（光明城市3号地 | 2019-12-30 | 不动产权登记费 | 234,610.00 | 234,610.00 | |
| 13 | 旺都物业南宁分公司 | 2020-6-23 | 物业费 | 996,499.35 | 996,499.35 | |
| 14 | 旺都物业南宁分公司 | 2020-6-23 | 计提物业管理费 | 265,202.99 | 265,202.99 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合　　计 | | | | 407,950,183.32 | 407,950,183.32 | |

被评估单位填表人：邱小荣　　评估人员：陈文娟

填表日期：2020年9月21日

# 一年内到期的非流动负债评估申报表

评估基准日:2020年6月30日

表5-8



被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

单位：人民币元

| 序号 | 结算项目 | 发生日期 | 到期日 | 年利率% | 借款方式 | 借款合同号 | 质押/担保合同号 | 抵押物名称/担保单位名称 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 上海浦东发展银行股份有限公司 | 2017-9-1 | 2020-9-1 | 5.4625 | 抵押贷款 | 63012017280182 | ZD630120170000001、ZD630120190000005 | 土地/在建工程 | 22,900,000.00 | 22,934,747.57 | |
| 2 | 上海浦东发展银行股份有限公司 | 2017-9-21 | 2020-9-21 | 5.4625 | 抵押贷款 | 63012017280190 | | | 27,500,000.00 | 27,541,727.43 | |
| 3 | 上海浦东发展银行股份有限公司 | 2017-9-27 | 2020-9-1 | 5.4625 | 抵押贷款 | 63012017280192 | | | 64,500,000.00 | 64,597,869.79 | |
| 4 | 上海浦东发展银行股份有限公司 | 2017-12-25 | 2020-9-1 | 5.3675 | 保证贷款 | 63012017280256 | YB6301201728025601 | | 55,100,000.00 | 55,182,152.57 | |
| 合　　计 | | | | | | | | | 170,000,000.00 | 170,256,497.36 | |

被评估单位填表人：邱小荣

填表日期：2020年9月21日

评估人员：陈文娟

# 非流动负债评估汇总表

评估基准日:2020年6月30日


单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 6-1 | 长期借款 | 725,000,000.00 | 726,047,579.86 | 1,047,579.86 | 0.14 |
| 6-2 | 应付债券 | | | | |
| 6-3 | 租赁负债 | | | | |
| 6-4 | 长期应付款 | | | | |
| 6-5 | 预计负债 | | | | |
| 6-6 | 递延收益 | | | | |
| 6-7 | 递延所得税负债 | | | | |
| 6-8 | 其他非流动负债 | 3,920,058.00 | 3,920,058.00 | | |
| 非流动负债合计 | | 728,920,058.00 | 729,967,637.86 | 1,047,579.86 | 0.14 |

# 长期借款评估申报表

表6-1
共35页第34页
单位：人民币元

评估基准日:2020年6月30日

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 放款银行（或机构）名称 | 发生日期 | 到期日 | 年利率% | 币种 | 外币金额 | 借款方式 | 外币基准日汇率 | 借款合同号 | 质押/担保合同号 | 抵押物名称/担保单位名称 | | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 上海浦东发展银行股份有限公司南宁分行 | 2018-12-25 | 2019-12-25 | 5.3675 | 人民币 | | 抵押贷款 | | 63012018280278 | ZD630120180000003 | 土地/在建工程 | 桂（2018）南宁市不动产权第0019979号 | 545,000,000.00 | 545,812,579.86 | |
| 2 | 中国建设银行股份有限公司南宁园湖支行 | 2018-8-15 | 2021-8-15 | 4.7 | 人民币 | | 抵押贷款 | | HTWBTZ450605200201800008 | HTWBTZ450605200201800009 | 土地 | 桂（2017）南宁市不动产权第0049965号 | 180,000,000.00 | 180,235,000.00 | |
| 合　　计 | | | | | | | | | | | | | 725,000,000.00 | 726,047,579.86 | |

被评估单位填表人：邱小荣　　评估人员：陈文娟

填表日期：2020年9月21日

# 其他非流动负债评估申报表

评估基准日:2020年6月30日

表6-6
共35页第35页
单位：人民币元

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

| 序号 | 户名（结算对象) | 发生日期 | 结算内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 旺都物业南宁分公司 | 2020-6-23 | 物业费 | 3,920,058.00 | 3,920,058.00 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合　　计 | | | | 3,920,058.00 | 3,920,058.00 | |

被评估单位填表人：邱小荣　　评估人员：陈文娟

填表日期：2020年9月21日

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

# 收益法汇总计算表

被评估单位：农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司

评估基准日：2020年6月30日

单位：人民币万元

| 项目 | 预测年期 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 2020年7月至12月 | 2021年度 | 2022年度 | 2023年度 |
| 营业收入 | 91,199.78 | 272,795.37 | 405,782.86 | 57,565.40 |
| 营业成本 | 91,535.21 | 112,574.01 | 111,971.03 | 59,357.89 |
| 营业成本及税金 | 1,817.49 | 5,001.88 | 6,414.25 | 55,370.86 |
| 营业费用 | 1,824.00 | 5,455.91 | 8,115.66 | 1,151.31 |
| 管理费用 | 2,363.84 | 4,727.68 | 4,727.68 | 4,727.68 |
| 财务费用 | - | - | - | - |
| 其他收益 | - | - | - | - |
| **营业利润** | **-6,340.76** | **145,035.89** | **274,554.24** | **-63,042.34** |
| 营业外收支净额 | - | - | - | - |
| **利润总额** | **-6,340.76** | **145,035.89** | **274,554.24** | **-63,042.34** |
| 所得税费用 | 2,349.61 | 6,525.16 | 10,513.93 | 27,654.97 |
| **净利润** | **-8,690.37** | **138,510.73** | **264,040.31** | **-90,697.31** |
| 加回：折旧及摊销 | 34.53 | 64.77 | 56.69 | 11.08 |
| 利息费用（扣除税务影响） | - | - | - | - |
| 扣减：资本性支出 | 6.50 | 6.29 | 8.79 | 2.86 |
| 营运资金追加额 | - | - | - | - |
| 期末资产回收 | | | | 6.21 |
| **企业自由现金流量** | **-8,662.33** | **138,569.21** | **264,088.21** | **-90,689.09** |
| 折现率（WACC） | 10.37% | 10.37% | 10.37% | 10.37% |
| 距上一折现期的时间（年） | 0.2500 | 0.7500 | 1.0000 | 1.0000 |
| 折现系数 | 0.9756 | 0.9060 | 0.8209 | 0.7438 |
| **企业自由现金流现值** | **-8,450.97** | **125,543.70** | **216,790.01** | **-67,450.15** |
| **企业自由现金流现值和** | | | | **266,432.60** |
| 加：(溢余)非经营资产负债净值 | | | | -30,128.69 |
| 减：付息债务 | | | | 89,630.41 |
| **股东全部股权价值** | | | | **146,673.50** |

# 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

截至评估基准日2020年6月30日，农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为-1,258.53万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司股东全部权益价值为 148,617.15 万元，增值额为149,875.68万元，增值率为11,908.77%。

**评估结论与资产账面价值存在较大差异的原因是：**

农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司资产账面价值不能客观、真实反映其市场价值，企业自身实力为企业价值带来超过账面价值的增值。

具体如下：

净资产评估增值149,875.68万元，增值率11,908.77 %，其中。

1、流动资产评估增值155,694.56万元，增值率40.78 %，增值原因为存货房地产市场的交易价格有较大幅度上涨所致。

2、固定资产评估减值0.36万元，减值率0.7%，减值原因为：

（1）设备类资产评估减值 0.36 万元，减值率 0.7%。主要减值原因是主要是电子设备采用了二手市场价及市场价变化。

3、长期待摊费用评估增值 54.42 万元，增值率 70.20 %。增值原因是由于人材机价格上涨。

4、递延所得税资产评估减值 5,742.53 万元，减值率为 98.59%。减值原因是存货进行重新评估，存货跌价准备评估为0造成。

5、一年内到期的非流动负债评估增值 25.65 万元，增值率为 0.15%。增资原因为考虑了应计提而未计提的借款利息。

6、长期借款评估增值104.76万元，增值率为0.14%。增值原因为考虑了应计提而未计提的借款利息。

综上，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。即：截至评估基准日2020年6月30日，农工商房地产（集团）广西明通置业有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为-1,258.53万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估价值为148,617.15万元，增值额为149,875.68万元，增值率为11,908.77%。