

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海飘鹰房地产开发有限公司
拟转让桐庐飘鹰置业有限公司股权
所涉及的股东全部权益价值项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字【2020】第 1291 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年六月

目 录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资 产 评 估 报 告.....	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	23
十二、资产评估报告使用限制说明.....	26
十三、资产评估报告日.....	27
附件目录.....	29

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。

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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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

五、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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

七、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对

评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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。本评估机构及资产评估师不对评估对象及其所涉及资产的法律权属的真实性做任何形式的保证。

八、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

上海飘鹰房地产开发有限公司
拟转让桐庐飘鹰置业有限公司股权
所涉及的股东全部权益价值项目
资产评估报告
中联评报字【2020】第1291号

资产评估报告摘要

中联资产评估集团有限公司接受上海飘鹰房地产开发有限公司、农工商房地产(集团)有限公司的委托,就上海飘鹰房地产开发有限公司拟转让桐庐飘鹰置业有限公司股权之经济行为,对所涉及的桐庐飘鹰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了评估。

评估对象为桐庐飘鹰置业有限公司的股东全部权益,评估范围是桐庐飘鹰置业有限公司的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产及相关负债。

评估基准日为2020年4月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划,根据有关法律法规和资产评估准则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对桐庐飘鹰置业有限公司股东全部权益在评估基准日2020年4月30日的价值进行了评估:桐庐飘鹰置业有限公司所有者权益账面值为-6,378.05万元,评估值5,955.06万元,评估增值12,333.11万元,增值率193.37%。

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。

根据资产评估相关法律法规,涉及法定评估业务的资产评估报告,须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使

用有效期一年，自评估基准日 2020 年 4 月 30 日至 2021 年 4 月 29 日止。

对评估结论构成重要影响的特别事项说明：

1. 引用其他机构报告事项

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系摘自上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《桐庐飘鹰置业有限公司审计报告》(上会师报字(2020)第5356号)。除此之外，未引用其他机构报告内容。

2. 资产评估结果特别事项说明

(1) 房地产类资产评估结果含相应土地价值，不含增值税。

(2) “飘鹰富春江花苑”项目一期建筑面积确定依据为《房屋建筑面积测绘成果书》，测绘编号：20182012(实测)；二期建筑面积确定依据为《房屋建筑面积测绘成果书》，测绘编号：20192028(实测)。

(3) 依据企业提供资料，桐庐飘鹰主要以经营“飘鹰富春江花苑”项目为主，除此之外，在桐庐或其他区域暂时没有房地产项目开发项目。

3. 其他对评估结论构成重要影响的特别事项说明请参见本报告第十一章内容。

以上内容摘自资产评估报告正文，了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

上海飘鹰房地产开发有限公司
拟转让桐庐飘鹰置业有限公司股权
所涉及的股东全部权益价值项目
资产评估报告

中联评报字【2020】第 1291 号

上海飘鹰房地产开发有限公司、农工商房地产(集团)有限公司:

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托,根据有关法律法规和资产评估准则,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对上海飘鹰房地产开发有限公司拟转让桐庐飘鹰置业有限公司股权之经济行为所涉及的桐庐飘鹰置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 4 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为上海飘鹰房地产开发有限公司、农工商房地产(集团)有限公司,被评估单位为桐庐飘鹰置业有限公司。

(一) 委托人概况

1. 委托人 1

公司名称: 上海飘鹰房地产开发有限公司

住所: 上海市崇明区长江农场长江大街 161 号 2 幢 7380 室(上海长江经济园区)

法定代表人: 宋飞

注册资本: 人民币 2,000.0000 万元整

公司类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：9131010963036567XT

成立日期：1997年01月01日

营业期限：1997年01月01日至不约定期限

经营范围：房地产开发经营(住宅商品房除外)，房地产咨询服务，物业管理，室内装潢，建筑装潢材料，金属材料，木材，卫生洁具，塑钢制品的加工、销售，公共安全防范工程设计、施工(叁级)。【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 2

公司名称：农工商房地产（集团）有限公司

公司地址：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：112,000.0000 万人民币

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：913100001322082683

成立日期：1988年05月14日

营业期限：1988年05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。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

(二) 被评估单位概况

公司名称：桐庐飘鹰置业有限公司

住所：浙江省杭州市桐庐县桐庐经济开发区梅林路 699 号 B 幢 517 室

法定代表人：宋严妍

注册资本：2,450.0000 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：9133012208213129XH

成立日期：2013年11月19日

营业期限：2013年11月19日至2033年11月18日

经营范围：房地产开发经营（凭资质经营）；房产信息咨询服务、物业管理；销售装潢材料、金属材料、木材、卫生洁具、塑钢制品；自有房屋租赁。【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】

1. 公司历史沿革及股东结构

桐庐飘鹰置业有限公司是由上海飘鹰房地产开发有限公司（曾用名：上海飘鹰房地产开发中心）全额出资组建的国有企业（法人），于2013年11月19日成立。2015年1月15日经工商变更，股东变更为上海飘鹰房地产开发有限公司（持股49%）、黄英（持股51%）；2018年6月28日经公司股东会决议，股东黄英减资2,550万元，于2018年8月14日完成了工商变更登记，并取得由桐庐县市场监督管理局换发的统一社会信用代码为9133012208213129XH营业执照，上海飘鹰房地产开发有限公司成为公司唯一股东，公司注册资本2,450.00万元，实收资本2,450.00万元。

截至评估基准日，桐庐飘鹰置业有限公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海飘鹰房地产开发有限公司	2,450.00	100.00%
	合计	2,450.00	100.00%

2. 资产、财务及经营状况

(1) 经营范围及场所

桐庐飘鹰置业有限公司所在行业类别为房地产开发行业，主要经营范围为房地产开发经营（凭资质经营）；房产信息咨询服务、物业管理；销售装潢材料、金属材料、木材、卫生洁具、塑钢制品；自有房屋租赁。

桐庐飘鹰置业有限公司注册地址为浙江省杭州市桐庐县桐庐经济开发区梅林路699号B幢517室。主要办公场所：桐庐开发区2013-32号地

块“飘鹰富春江花苑”项目办公地点。

(2) 三年财务及经营状况

桐庐飘鹰置业有限公司近两年一期资产、财务状况如下表：

金额单位：万元

项 目	2018/12/31	2019/12/31	2020/4/30
总资产	73,993.04	57,157.34	50,608.27
负债	77,713.49	65,556.62	56,986.32
净资产	-3,720.45	-8,399.29	-6,378.05
项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-4 月
营业收入	0.59	46,043.70	6,385.55
利润总额	-6,170.45	-6,292.26	2,695.05
净利润	-6,170.45	-4,678.84	2,021.24
审计机构	上会会计师事务所(特殊普通合伙)		
审计意见	标准无保留审计意见	标准无保留审计意见	标准无保留审计意见

(3) 核心业务状况

桐庐飘鹰置业有限公司主要核心业务为房地产开发，主要为“飘鹰富春江花苑”房地产项目，项目位于桐庐县经济开发区柴埠片区地块，项目建设用地面积 64,928.00 平方米，地上总建筑面积 162,309.75 平方米。项目分两期建造，一共建住宅 12 幢，以及部分商业用房。其中，一期住宅 898 套(含政府回购项目住宅 560 套)，商业 131 套，不可售物业类用房 13 套；二期住宅 524 套，商业 20 套，不可售物业类用房 3 套；另有规划地下车位 863 个。至 2020 年 4 月 30 日，项目已全部竣工。除此之外，桐庐飘鹰置业有限公司在桐庐或其他区域暂时没有房地产开发项目。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人 1 上海飘鹰房地产开发有限公司拟转让全资子公司被评估单位桐庐飘鹰置业有限公司全部股权于委托人 2 农工商房地产（集团）有限公司。

(四) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位和相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《光明房地产集团与上海崇明农场相关股权交易事宜会议纪要》(沪崇明农场投资[2019]109号)及《关于调整桐庐飘鹰置业有限公司进行审计评估基准日的批复》(光明投资[2020]168号)，上海飘鹰房地产开发有限公司拟转让桐庐飘鹰置业有限公司全部股权于农工商房地产(集团)有限公司，为此需进行资产评估，为上海飘鹰房地产开发有限公司、农工商房地产(集团)有限公司相关经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是桐庐飘鹰置业有限公司股东全部权益。

(二)评估范围

评估范围为桐庐飘鹰置业有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 50,608.27 万元、负债 56,986.32 万元、净资产 -6,378.05 万元。具体包括流动资产 49,651.60 万元、非流动资产 956.67 万元、流动负债 56,986.32 万元。

委托人及相关当事人对纳入评估范围的以上资产及表外资产进行了确认，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。

(三)委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产和递延所得税资产。

1. 流动资产

流动资产主要包括货币资金、预付账款、其他应收款和存货等。

桐庐飘鹰置业有限公司存货主要为“飘鹰富春江花苑”房地产项目，

项目位于桐庐县经济开发区柴埠片区地块，项目建设用地面积 64,928.00 平方米，地上总建筑面积 162,309.75 平方米。项目分两期建造，一共建造住宅 12 幢，以及部分商业用房。其中，一期住宅 898 套(含政府回购项目住宅 560 套)，商业 131 套，不可售物业类用房 13 处；二期住宅 524 套，商业 20 套，不可售物业类用房 3 处；另有规划地下车位 863 个。

至 2020 年 4 月 30 日，一期、二期均已竣工验收备案完毕。审计后存货具体情况如下：

- (1) 政府回购限价住宅：待售 0 套，已售未确认收入 0 套；
- (2) 一期住宅：待售 210 套，已售未确认收入 1 套；
- (3) 二期住宅：待售 399 套，已售未确认收入 9 套；
- (4) 商铺：一期二期总计 10,088.09 平方米；
- (5) 地下停车位：待售 675 个；
- (6) 不可售物业办公、社区用房、电站等面积 3,171.99 平方米。

除此之外，桐庐飘鹰置业有限公司在桐庐或其他区域暂时没有房地产开发项目。

2. 固定资产

主要为设备类资产，按用途分为车辆及电子设备。

车辆为 1 辆别克乘用车，于 2016 年 8 月购置，2016 年 10 月注册使用，为日常办公使用。

电子设备主要为公司使用的电脑、打印机及空调等。

3. 递延所得税资产

递延所得税资产为企业至 2020 年 4 月 30 日累计亏损及应收款项坏账计提对所得税的影响所产生的可抵扣暂时性差异。

(四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

无。

2. 账面未记录的无形资产

无。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

无

(六) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系摘自上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《桐庐飘鹰置业有限公司审计报告》(上会师报字(2020)第5356号)。除此之外,未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的,确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2020年4月30日;

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一) 经济行为依据

1. 《光明房地产集团与上海崇明农场相关股权交易事宜会议纪要》(沪崇明农场投资[2019]109号);

2. 及《关于调整桐庐飘鹰置业有限公司进行审计评估基准日的批复》
(光明投资[2020]168号);

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号);
2. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);
3. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于2007年3月16日通过);
4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);
5. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);
7. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权〔2013〕64号);
8. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》(国资产权〔2010〕71号);
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);
10. 《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);
11. 《中华人民共和国土地管理法》;
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
13. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
14. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
15. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》;

16. 《国家税务总局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》（国税发[2006]187号）；
17. 《土地增值税清算管理规程》（国税发[2009]91号）；
18. 《浙江省地方税务局关于土地增值税若干政策问题的公告》（浙江省地方税务局公告2014年第16号）；
19. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47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. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。

(四) 资产权属依据

1. 《机动车行驶证》；
2. 《不动产权证》；
3. 《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》；
4. 《房屋建筑面积测绘成果书》；
5. 重要资产购置合同或凭证；

6. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2020年4月20日；
2. 东方财富Choice资讯公布的相关信息；
3. 近期设备类资产的市场交易价格信息，互联网及电话询价结果；
4. 商品房买卖合同；
5. 近期房地产市场交易价格信息及询价结果；
6. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
2. 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会[2006]3号）；
3. 《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；
4. 上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《桐庐飘鹰置业有限公司审计报告》（上会师报字（2020）第5356号）；
5. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
6. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。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。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。资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估目的是为上海飘鹰房地产开发有限公司拟转让桐庐飘鹰置

业有限公司股权之经济行为提供价值参考依据，资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

首先，被评估企业虽然为房地产开发公司，但是由于企业目前有且仅有唯一一个开发项目在建设中，根据对企业相关人员的访谈与当地房地产市场的了解，该项目以开发后销售为主，暂无计划自持经营与新项目开发计划，且其资产项目数量较少且清晰，运用资产基础法为从资产重置的角度客观评价资产的公平市场价值，能反映企业资产在价值时点重新构建的客观市场价值。

其次，被评估企业虽然为房地产开发公司，但是近期并没有新开发建设项目的计划、亦没有自有待开发土地使用权，而目前正在开发中的项目主要以开发后销售为主，未来何时、如何再进行房地产开发建设主要取决于母公司的决策以及地区未来城市规划和地区土地出让情况，且房地产开发建设销售周期一般较长、同时房地产市场又受市场预期、国家政策、投资者信心、刚性需求等影响较大，故未来业务发展不确定性大，该部分收益不连续且不确定，难以匹配持续经营性假设，未来经营预测较难，收益法结论不能很好的反应和判断企业的综合获利能力以得出企业资产的客观市场价值。

最后，相同或类似企业的股权交易案例难以搜集，不宜采用市场法进行评估。

综上，本次评估确定只采用资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业

或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金

货币资金包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员查阅了相关资产合同、抽查了相关账册和凭证，在核实无误的基础上借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分确认风险损失；对于其他并无确切证据证明其无法收回的债权，按核实后的账面余额确定其评估值。

(3) 预付款项

对预付款项的评估，评估人员通过查阅相关合同、抽查相关的账册、凭证，了解评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，按核实后账面值作为评估值。

(4) 存货

桐庐飘鹰置业有限公司的存货资产为桐庐飘鹰置业有限公司“飘鹰富春江花苑”的房地产项目，根据现场勘察及产权方提供的资料，至基准日，一期、二期均已竣工验收备案完毕。主要包括住宅、地下车位、商铺，采用动态假设开发法进行评估。

采用动态假设开发法评估，主要根据企业销售预测及市场状况，预测评估对象未来销售周期、销售价格，分别计算每年销售总额、开发建设后

续必要的支出及销售税费、土地增值税等，得出每年净利润，再按照一定的折现率计算而得的现值加总来确定评估对象的客观合理价格或价值的方法。

其计算公式如下：

$$\text{评估值} = \Sigma (\text{销售房地产收入} - \text{后续必要支出} - \text{后续管理费用及销售费用} - \text{后续税金}) \times \text{折现率}$$

(5) 其他流动资产

其他流动资产是企业预交的增值税、企业所得税等。

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等相关信息，核实企业的纳税申报表，通过查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款种类及金额与申报数相符，故以核实后账面值作为评估值。

2. 非流动资产

(1) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。对部分购置年限较长的电子设备，评估值参考二手设备市场价格确定。

成本法计算公式：评估值=重置全价×成新率

1) 电子设备

① 重置全价的确定

电子设备价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定。

重置价格=市场购置价(不含税)

② 成新率的确定

采用年限法确定其成新率，即：

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

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

2) 车辆

①重置全价的确定

经查询网上价格信息确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

I. 现行购价主要参照网上报价信息；

II. 车辆购置税按国家相关规定计取；

III. 新车上户牌照手续费等按当地交通管理部门规定计取。

②新率的确定

对于运输车辆，根据《商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号》《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率=(1-已使用年限 / 经济使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程 / 规定行驶里程)×100%

成新率=Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2) 递延所得税资产

递延所得税是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异，企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生的可抵扣暂时性差异。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因：企业至 2020 年 4 月 30 日累计亏损以及应收款项坏账计提对所得税的影响，通过查阅相关记录等，以核实后账面价值确定评估值。

3. 负债

负债主要由应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款组成，评估人员在清查核实的基础上进行评估，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人和负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日和评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估阶段是2020年5月。按照本次评估确定采用的评估方法，评估项目组主要为资产基础法评估项目组。

资产基础法评估项目组重点是对企业申报的评估范围内资产进行清查和核实，主要工作如下：

(1) 听取委托人及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

(3) 根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估企业提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请被评估企业核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

(6) 对设备类资产，了解管理制度和维护情况，查阅并收集相关资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；

(7) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指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。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日后产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化。

2. 假设评估对象所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

3. 根据企业判断，假设所在的房地产行业仍然将是国家重要产业之一，房地产行业及房地产市场将在国家政策调控和社会投资理性回归的基础上稳定发展；企业未来市场地位稳定不会有太大变化。

4. 企业未来企业经营规划的主要以桐庐飘鹰置业有限公司的“飘鹰富春江花苑”项目，截止评估基准日，根据现场勘查及产权方提供的资料，一期、二期均已竣工验收备案完毕。除此之外，桐庐飘鹰置业有限公司在

桐庐或其他区域暂时没有房地产项目开发项目。

5. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

6. 评估对象经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法经营。

7. 以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

8. 假设评估对象保持现有股本结构和总量，不考虑股本结构及总量变化对评估对象未来产生的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对桐庐飘鹰置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 4 月 30 日的价值进行了评估。

(一) 资产基础法评估结果

总资产账面值 50,608.27 万元，评估值 62,941.38 万元，评估增值 12,333.11 万元，增值率 24.37%。

负债账面值 56,986.32 万元，评估值 56,986.32 万元，无增减变动。

净资产账面值 -6,378.05 万元，评估值 5,955.06 万元，评估增值 12,333.11 万元，增值率 193.37%。详见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 4 月 30 日

被评估单位：桐庐飘鹰置业有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%	
1	流动资产	49,651.60	61,974.21	12,322.61	24.82
2	非流动资产	956.67	967.17	10.50	1.10
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	14.06	24.56	10.50	74.66
6	其中：建筑物	-	-	-	
7	设备	14.06	24.56	10.50	74.66
8	资产总计	50,608.27	62,941.38	12,333.11	24.37
9	流动负债	56,986.32	56,986.32	-	-
10	非流动负债	-	-	-	
11	负债总计	56,986.32	56,986.32	-	-
12	净资产(所有者权益)	-6,378.05	5,955.06	12,333.11	193.37

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 评估结果分析及最终评估结论

1. 评估结果分析

桐庐飘鹰置业有限公司股东全部权益(净资产价值)为-6,378.05万元,评估值5,955.06万元,评估增值12,333.11万元,增值率193.37%。

评估增值的主要原因是存货-产成品增值,因为企业对存货-产成品采用成本核算,账面价值未包括相应的房地产开发利润,而评估值测算得到的是该项资产的市场价值,市场价值中包含了该项资产的市场利润;且房地产市场价格增长,导致评估增值。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时,应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响,在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 产权瑕疵事项

截止评估基准日,评估师未发现委托人及被评估单位亦明确说明不存在其他产权瑕疵事项。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截止评估基准日，评估师未发现委托人及被评估单位亦明确说明无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 引用其他机构报告事项

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系摘自上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《桐庐飘鹰置业有限公司审计报告》(上会师报字(2020)第5356号)。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

(五) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

评估人员未发现重大期后事项，委托人与被评估单位亦明确告知不存在重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明

无。

(七) 其他需要说明的事项

1. 本次评估房地产类资产，即桐庐飘鹰置业有限公司的“存货-产成品”的评估结果含相应土地价值，不含增值税。

2. “飘鹰富春江花苑”项目一期建筑面积确定依据为《房屋建筑面积测绘成果书》，测绘编号：20182012(实测)；二期建筑面积确定依据为《房屋建筑面积测绘成果书》，测绘编号：20192028(实测)。

3. 依据企业提供资料，桐庐飘鹰主要以经营“飘鹰富春江花苑”项目为主，除此之外，在桐庐或其他区域暂时没有房地产项目开发项目。

4. 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产可能存在的欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对评估值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

5. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

6. 评估人员不具备对评估对象工程质量优劣情况进行判断的资格，因此评估人员对评估对象物业仅作一般性的查看，未对房屋建筑物的隐蔽工程及内部结构做技术检测，实地查看仅限于其表面特征，故不能确定评估对象建筑结构、设备等的内在质量及其他隐蔽部分是否存在缺陷。因此本次评估假设评估对象的工程质量达到国家建筑施工验收规范规定的合格标准。

7. 评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

8. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

9. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

10. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

11. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

12.本评估结论是建立在企业对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、企业对其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，企业未能采取切实有效措施对其规划执行予以调整，使之能够满足现有经营规划的执行，预测数据可能会发生较大变化，因而本评估结论会与企业实际产生较大偏差，委托人应根据实际情况重新委托评估机构对被评估单位股东全部权益价值进行评估。提请委托人及报告使用者对上述事项予以关注。

13. 本次评估对象为被评估单位股东全部权益，未考虑资产流动性对评估结论的影响；确定长期股权投资评估价值时，未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的

影响。当前述条件以及其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

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

(五)根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日2020年4月30日至2021年4月29日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二〇年六月十九日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



评估机构法定代表人: 胡智

资产评估师:



资产评估师:



二〇二〇年六月十九日

附件目录

1. 评估明细表；
2. 《光明房地产集团与上海崇明农场相关股权交易事宜会议纪要》
(沪崇明农场投资[2019]109号)；
3. 《关于调整桐庐飘鹰置业有限公司进行审计评估基准日的批复》
(光明投资[2020]168号)；
4. 上会会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《桐庐飘鹰置业有限公司
审计报告》(上会师报字(2020)第5356号)(复印件)；
5. 委托人及被评估单位企业法人营业执照(复印件)；
6. 评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件)；
7. 委托人及被评估单位的承诺函；
8. 签字资产评估师的承诺函；
9. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件)；
10. 中联资产评估集团有限公司资产评估备案文件(复印件)；
11. 签字资产评估师资格证书(复印件)；

资产评估汇总表

评估基准日：2020年4月30日

被评估企业：柳州凯鹰置业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	B	C			
1 流动资产	49,651.60	61,974.21	12,322.61	24.82	
2 非流动资产	956.67	967.17	10.50	1.10	
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	-	
5 固定资产	14.06	24.56	10.50	74.66	
其中：建筑物	-	-	-	-	
设 备	14.06	24.56	10.50	74.66	
土 地	-	-	-	-	
6 在建工程	-	-	-	-	
7 无形资产	-	-	-	-	
8 其中：土地使用权	-	-	-	-	
9 其他非流动资产	-	-	-	-	
10 资产总计	50,608.27	62,941.38	12,333.11	24.37	
11 流动负债	56,986.32	56,986.32	-	-	
12 非流动负债	-	-	-	-	
13 负债总计	56,986.32	56,986.32	-	-	
14 净资产（所有者权益）	-6,378.05	5,955.06	12,333.11	193.37	



评估机构：中联资产评估集团有限公司

资产评估分类汇总表

评估基准日：2020年4月30日

表1
共21页第2页

被评估企业：桐庐飘鹰置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	496,516,015.28	619,742,132.61	123,226,117.33	24.82
2	货币资金	126,046,035.54	126,046,035.54	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	24,209.21	24,209.21	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	8,145,654.96	8,145,654.96	-	-
10	存货	353,304,982.67	476,531,100.00	123,226,117.33	34.88
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	8,995,132.90	8,995,132.90	-	-
13					
14	二、非流动资产合计	9,566,734.53	9,671,714.25	104,979.72	1.10
15	可供出售金融资产	-	-	-	-
16	持有至到期投资	-	-	-	-
17	长期应收款	-	-	-	-
18	长期股权投资	-	-	-	-
19	投资性房地产	-	-	-	-
20	固定资产	140,615.28	245,595.00	104,979.72	74.66
21	在建工程	-	-	-	-
22	工程物资	-	-	-	-
23	固定资产清理	-	-	-	-
24	生产性生物资产	-	-	-	-
25	油气资产	-	-	-	-
26	无形资产	-	-	-	-
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	9,426,119.25	9,426,119.25	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	-
32					
33	三、资产总计	506,082,749.81	629,413,846.86	123,331,097.05	24.37

资产评估分类汇总表

评估基准日：2020年4月30日

表1
共21页第3页

被评估企业：桐庐飘鹰置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
35	四、流动负债合计	569,863,235.51	569,863,235.51	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	应付票据	-	-	-	-
39	应付账款	121,279,707.78	121,279,707.78	-	-
40	预收款项	3,976,093.30	3,976,093.30	-	-
41	应付职工薪酬	-	-	-	-
42	应交税费	13,562,038.71	13,562,038.71	-	-
43	应付利息	-	-	-	-
44	应付股利	-	-	-	-
45	其他应付款	431,045,395.72	431,045,395.72	-	-
46	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
47	其他流动负债	-	-	-	-
48					
49	五、非流动负债合计	-	-	-	-
50	长期借款	-	-	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	长期应付款	-	-	-	-
53	专项应付款	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延所得税负债	-	-	-	-
56	其他非流动负债	-	-	-	-
57					
58	六、负债总计	569,863,235.51	569,863,235.51	-	-
59					
60	七、净资产（所有者权益）	-63,780,485.70	59,550,611.35	123,331,097.05	193.37

评估机构：中联资产评估集团有限公司



流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年4月30日

被评估企业：桐庐飘鹰置业有限公司

表1
共21页第4页
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金（现金 存款 他币）	126,046,035.54	126,046,035.54	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	预付账款	24,209.21	24,209.21	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	-
3-8	其他应收款	8,145,654.96	8,145,654.96	-	-
3-9	存货	353,304,982.67	476,531,100.00	123,226,117.33	34.88
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	8,995,132.90	8,995,132.90	-	-
3	流动资产合计	496,516,015.28	619,742,132.61	123,226,117.33	24.82

被评估企业填表人：梅灵

评估人员：刘薇、刘仁旭、何盼盼

填表日期：2020年5月15日



预付账款评估明细表

评估基准日：2020年4月30日

表1

共21页第6页
金额单位：人民币元

被评估企业：桐庐飘鹰置业有限公司

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	增值率%	备注
1	中国石化销售有限公司浙江杭州石油分公司	购油款	2020/1/18	1年以内	5,000.00	5,000.00	-	
2	供电公司	电费	2020/4/9	1年以内	8,526.25	8,526.25	-	
3	供水公司	水费	2020/4/23	1年以内	9,563.96	9,563.96	-	
4	电信公司	电话费	2020/4/9	1年以内	1,119.00	1,119.00	-	
	合计				24,209.21	24,209.21	-	

被评估企业填表人：梅灵

评估人员：刘薇、刘仁旭、何盼盼

填表日期：2020年5月15日



其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年4月30日

被评估企业：桐庐飘鹰置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	黄英	股权转让款	2018/8/24	1-2年	2,200,000.00	2,200,000.00	-	
2	房租押金	押金	2019/12/23	1年以内	26,000.00	26,000.00	-	
3	水泥押金	押金	2018/8/31	1-2年	208,224.27	208,224.27	-	
4	墙改基金押金	押金	2018/8/31	1-2年	216,868.36	216,868.36	-	
5	一期住户电费预交	电费	2019/12/31	1年以内	87,200.00	87,200.00	-	
6	维修基金	维修基金	2020/4/23	1年以内	7,518,762.33	7,518,762.33	-	
7	二期住户电费预交	电费	2020/4/23	1年以内	88,600.00	88,600.00	-	
合 计					10,345,654.96	10,345,654.96	-	
减：坏账准备					2,200,000.00	-	-100.00	
减：评估风险损失						2,200,000.00		
净 额					8,145,654.96	8,145,654.96	-	

被评估企业填表人：梅灵
填表日期：2020年5月15日

评估人员：刘薇、刘仁旭、何盼盼



存货评估汇总表

评估基准日：2020年4月30日

表1

共21页第8页

被评估企业：桐庐飘鹰置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
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）	-	-	-	
3-9-6	在产品（自制半成品）	353,304,982.67	476,531,100.00	123,226,117.33	34.88
3-9-7	发出商品	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	
3-10	存货合计	353,304,982.67	476,531,100.00	123,226,117.33	34.88
3-10	减：存货跌价准备	-	-	-	
3-10	存货净额	353,304,982.67	476,531,100.00	123,226,117.33	34.88

被评估企业填表人：梅灵

评估人员：刘薇、刘仁旭、何盼盼

填表日期：2020年5月15日



其他流动资产评估明细表

评估基准日：2020年4月30日

表1

共21页第10页

被评估企业：桐庐飘鹰置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	预交企业所得税	2020/4/30	所得税	5,839,199.45	5,839,199.45	-	
2	预交增值税（简易计税）	2020/4/30	增值税	3,155,933.45	3,155,933.45	-	
合 计				8,995,132.90	8,995,132.90	-	

被评估企业填表人：梅灵

评估人员：刘薇、刘仁旭、何盼盼

填表日期：2020年5月15日



非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年4月30日

表1
共21页第11页

被评估企业：桐庐飘鹰置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	140,615.28	245,595.00	104,979.72	74.66
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	-	-	-	
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	9,426,119.25	9,426,119.25	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
4	合计	9,566,734.53	9,671,714.25	104,979.72	1.10

被评估企业填表人：梅灵

评估人员：刘薇、刘仁旭、何盼盼

填表日期：2020年5月15日



固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年4月30日

表1
共21页第12页
金额单位：人民币元

被评估企业：桐庐飘鹰置业有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-		
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-		
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	446,659.34	140,615.28	344,740.00	245,595.00	-101,919.34	104,979.72	-22.82	74.66
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	335,085.00	112,545.16	246,700.00	189,959.00	-88,385.00	77,413.84	-26.38	68.78
4-6-6	固定资产-电子设备	111,574.34	28,070.12	98,040.00	55,636.00	-13,534.34	27,565.88	-12.13	98.20
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	446,659.34	140,615.28	344,740.00	245,595.00	-101,919.34	104,979.72	-22.82	74.66
	减：固定资产减值准备		-		-		-		
	固定资产	446,659.34	140,615.28	344,740.00	245,595.00	-101,919.34	104,979.72	-22.82	74.66

被评估企业填表人：梅灵

评估人员：刘薇、刘仁旭、何盼盼

填表日期：2020年5月15日



固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2020年4月30日

表1
共21页第13页
金额单位：人民币元

被评估企业：桐庐飘鹰置业有限公司

序号	车辆牌号	车辆名称 及规格型号	生产厂家	计量单 位	数量	购置日 期	启用日 期	已行驶 里程(公 里)	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	浙A4PY66	别克乘用车SGM6531UAAA	上海通用（沈阳）北盛汽车有限公司	辆	1	2016/8/1	2016/10/9	56,100.00	335,085.00	112,545.16	246,700.00	77	189,959.00	68.78	
													-		
													-		
													-		
													-		
													-		
													-		
													-		
													-		
													-		
													-		
													-		
													-		
													-		
													-		
													-		
													-		
													-		
													-		
合 计									335,085.00	112,545.16	246,700.00		189,959.00	68.78	

被评估企业填表人：梅灵
填表日期：2020年5月15日

评估人员：刘薇、刘仁旭、何盼盼



固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2020年4月30日

被评估企业：桐庐飘鹰置业有限公司

表1
金额单位：人民币元

序号	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	台式电脑	Vostro270-R696台式电脑	戴尔	台	1	2014/2/28	2014/2/28	5,399.00	-	4,750.00	15	713.00		
2	台式电脑	Vostro270-R696台式电脑	戴尔	台	1	2014/2/28	2014/2/28	5,399.00	-	4,750.00	15	713.00		
3	电动自行车	1742420绿驹自行车51-100703	浙江绿驹车业有限公司	台	1	2014/3/12	2014/3/12	3,280.00	-			100.00		
4	台式电脑	Inspiron3847-R5738台式电脑	戴尔	台	1	2015/1/26	2015/1/26	3,999.00	-	3,540.00	15	531.00		
5	激光打印机	LaserJet Pro M1536dnf激光一体机	惠普	台	1	2015/3/24	2015/3/24	2,398.00	-	2,080.00	15	312.00		
6	空调	kfr-35gw/dy-pa402	美的	台	1	2015/8/17	2015/8/17	2,250.00	-	2,020.00	42	848.00		
7	空调	kfr-35gw/dy-pa402	美的	台	1	2015/8/17	2015/8/17	2,250.00	-	2,020.00	42	848.00		
8	空调	kfr-35gw/dy-pa402	美的	台	1	2015/8/17	2015/8/17	2,250.00	-	2,020.00	42	848.00		
9	空调	kfr-35gw/dy-pa402	美的	台	1	2015/8/17	2015/8/17	2,250.00	-	2,020.00	42	848.00		
10	空调	kfr-35gw/dy-pa402	美的	台	1	2015/8/17	2015/8/17	2,250.00	-	2,020.00	42	848.00		
11	空调	kfr-35gw/dy-pa402	美的	台	1	2015/8/17	2015/8/17	2,250.00	-	2,020.00	42	848.00		
12	台式电脑	3268-R24BB商用台式电脑	戴尔	台	1	2017/11/7	2017/11/7	4,299.00	835.82	3,810.00	59	2,248.00	168.96	
13	台式电脑	326B-R24商用台式电脑	戴尔	台	1	2017/11/7	2017/11/7	3,674.23	714.49	3,190.00	59	1,882.00	163.40	
14	台式电脑	326B-R24商用台式电脑	戴尔	台	1	2017/11/7	2017/11/7	3,588.80	697.79	3,190.00	59	1,882.00	169.71	
15	打印机	DS5400H	得实	台	1	2018/1/23	2018/1/23	2,435.90	609.08	2,120.00	55	1,166.00	91.44	
16	空调	kfr-35gw/dy-pa400 (d3)	美的	台	1	2018/1/29	2018/1/29	2,136.75	534.30	1,860.00	72	1,339.00	150.61	
17	复印机	施乐dcs2110NDA	富士施乐	台	1	2018/1/29	2018/1/29	8,999.00	2,249.81	7,880.00	56	4,413.00	96.15	
18	台式电脑	3668-2308/2218商用台式电脑	戴尔	台	1	2018/6/5	2018/6/5	3,232.76	1,257.16	3,100.00	69	2,139.00	70.15	
19	台式电脑	商用台式电脑主机	戴尔	台	1	2018/6/5	2018/6/5	2,500.00	972.32	2,210.00	69	1,525.00	56.84	
20	空调	kfr-35GW/DY-DA400	美的	台	1	2018/6/14	2018/6/14	2,152.98	837.16	1,770.00	77	1,363.00	62.81	
21	空调	kfr-35GW/DY-DA400	美的	台	1	2018/6/14	2018/6/14	2,152.98	837.16	1,770.00	77	1,363.00	62.81	
22	空调	kfr-35GW/DY-DA400	美的	台	1	2018/6/14	2018/6/14	2,152.98	837.16	1,770.00	77	1,363.00	62.81	
23	空调	kfr-35GW/DY-DA400	美的	台	1	2018/6/14	2018/6/14	2,152.98	837.16	1,770.00	77	1,363.00	62.81	
24	空调	kfr-35GW/DY-DA400	美的	台	1	2018/6/14	2018/6/14	2,152.98	837.16	1,770.00	77	1,363.00	62.81	
25	空调	kfr-35GW/DY-DA400	美的	台	1	2018/6/14	2018/6/14	2,152.98	837.16	1,770.00	77	1,363.00	62.81	
26	空调	kfr-35GW/DY-DA400	美的	台	1	2018/6/14	2018/6/14	2,152.98	837.16	1,770.00	77	1,363.00	62.81	
27	空调	kfr-35GW/DY-DA400	美的	台	1	2018/6/14	2018/6/14	2,152.98	837.16	1,770.00	77	1,363.00	62.81	
28	空调	kfr-35GW/DY-DA400	美的	台	1	2018/6/14	2018/6/14	2,152.96	837.36	1,770.00	77	1,363.00	62.77	
29	台式电脑	3668/2018戴尔台式电脑	戴尔	台	1	2018/7/12	2018/7/12	3,017.24	1,257.23	2,740.00	70	1,918.00	52.56	
30	台式电脑	3668/2018戴尔台式电脑	戴尔	台	1	2018/7/12	2018/7/12	3,017.24	1,257.23	2,740.00	70	1,918.00	52.56	
31	复印机	佳能2525I	佳能	台	1	2018/7/12	2018/7/12	12,068.97	5,028.72	13,270.00	64	8,493.00	68.89	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2020年4月30日

被评估企业：桐庐飘鹰置业有限公司

表1
金额单位：人民币元

序号	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		
32	投影仪	EPSON投影仪CB-X39	爱普生	台	1	2018/7/12	2018/7/12	3,879.31	1,616.35	3,540.00	78	2,761.00	70.82	
33	打印机	403d	惠普	台	1	2018/10/18	2018/10/18	2,099.00	1,049.42	2,030.00	70	1,421.00	35.41	
34	电脑	Vostro商用台式机	戴尔	台	1	2019/7/31	2019/7/31	3,274.34	2,455.76	3,190.00	88	2,807.00	14.30	
合 计								111,574.34	28,070.12	98,040.00		55,636.00	98.20	

被评估企业填表人：梅灵

评估人员：刘薇、刘仁旭、何盼盼

填表日期：2020年5月15日



流动负债评估汇总表

评估基准日：2020年4月30日

表1

共21页第17页
金额单位：人民币元

被评估企业：桐庐飘鹰置业有限公司

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	应付票据	-	-	-	
5-4	应付账款	121,279,707.78	121,279,707.78	-	-
5-5	预收款项	3,976,093.30	3,976,093.30	-	-
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	
5-7	应交税费	13,562,038.71	13,562,038.71	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	
5-10	其他应付款	431,045,395.72	431,045,395.72	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-12	其他流动负债	-	-	-	
9	流动负债合计	569,863,235.51	569,863,235.51	-	-

被评估企业填表人：梅灵

评估人员：刘薇、刘仁旭、何盼盼

填表日期：2020年5月15日



应付账款评估明细表

评估基准日：2020年4月30日

表1

共21页第18页

被评估企业：桐庐飘鹰置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	浙江中企建设集团有限公司	2020/1/19	工程建安款	13,726,388.16	13,726,388.16	
2	浙江九重门业有限公司	2019/8/31	工程建安款	9.00	9.00	
3	杭州众义建设有限公司	2018/8/31	工程建安款	37,719.00	37,719.00	
4	浙江树人机电设备有限公司	2019/12/23	工程建安款	1,845.00	1,845.00	
5	上海靖丰建设集团有限公司	2019/1/29	工程建安款	56,000.00	56,000.00	
6	河南省海浪消防设备有限公司	2019/12/31	消防工程款	0.6	0.60	
7	富阳坚盾	2019/12/17	防火门工程款	0.40	0.40	
8	富泰	2020/1/16	工程款	8,464.35	8,464.35	
9	鑫宏	2020/1/18	景观绿化工程款	270,057.00	270,057.00	
10	宏兴	2020/1/19	工程款	14,200.00	14,200.00	
11	上海合程装饰设计有限公司	2020/1/19	装饰工程款	28,473.00	28,473.00	
12	浙江求是工程咨询监理有限公司	2020/1/18	工程监理	71,715.00	71,715.00	
13	暂估工程款	2019/12/31	工程款	106,656,862.27	106,656,862.27	
14	浙江省通信产业发我有限公司杭州市分公司	2020/1/16	信息工程款	2,545.00	2,545.00	
15	无锡庄周化学工程有限公司	2020/1/18	地坪漆款	30,374.00	30,374.00	
16	溧阳市常协电梯工程有限公司	2020/1/19	电梯工程款	215,055.00	215,055.00	
17	上会会计师事务所（特殊普通合伙）	2020/4/30	审计咨询费	80,000.00	80,000.00	
18	中联资产评估集团有限公司	2020/4/30	评估咨询费	80,000.00	80,000.00	
合 计				121,279,707.78	121,279,707.78	

被评估企业填表人：梅灵

评估人员：刘薇、刘仁旭、何盼盼

填表日期：2020年5月15日



预收账款评估明细表

评估基准日：2020年4月30日

表1

共21页 第19页
金额单位：人民币元

被评估企业：桐庐飘鹰置业有限公司

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	一期房款	2020/4/23	房款	3,065.00	3,065.00	含电费、维修基金
2	二期房款	2020/4/26	房款	3,823,028.30	3,823,028.30	含电费、维修基金
3	一期车位	2020/4/7	房款	150,000.00	150,000.00	
	合 计			3,976,093.30	3,976,093.30	

被评估企业填表人：梅灵
填表日期：2020年5月15日

评估人员：刘薇、刘仁旭、何盼盼



光明食品（集团）有限公司文件

光明投资〔2020〕168号

关于调整桐庐飘鹰置业有限公司进行审计 评估基准日的批复

光明食品集团上海崇明农场有限公司：

你司《关于崇明农场调整桐庐飘鹰置业有限公司审计评估基准日的请示》（沪崇明农场企划〔2020〕46）收悉。经研究，批复如下：

一、原则同意你对所属桐庐飘鹰置业有限公司进行审计评估的基准日由2019年9月30日调整为2020年4月30日。

二、请你司抓紧后续工作，资产评估结果经集团备案后，向集团提出正式书面申请，并随报有关资料提交集团审核。

特此批复。

2020年6月10日

抄送：光明房地产集团股份有限公司

光明食品集团行政事务部

2020年6月11日印发

会议纪要

会议主题：光明房地产集团与上海崇明农场相关股权交易事宜

会议时间：2020年5月13日 11:00

会议地点：光明地产大厦 17 楼会议室

出席人员：

崇明农场：张国江、成岗、蔡明清、曹琼、韦标、严如娟、杨健、飘鹰公司代表。

光明地产：沈宏泽、郭强、苏朋程、盛雪群、唐修旺、黄蕴华、陶岩峰、孙文彬、张聆霖。

会议内容：

一、上海东平小镇农场有限公司 30%股权交易事宜。

光明食品集团上海东平小镇农场有限公司成立于 2018 年 5 月 22 日，注册资本 1 亿元。光明地产持有东平小镇公司 70% 股权，崇明农场持有东平小镇公司 30% 股权。根据崇明农场提出相关情况，结合与光明食品集团的要求，崇明农场和光明地产就东平小镇公司 30% 股权转让达成共识。并由崇明农场发起股权转让的立项请示，光明地产拟受让东平小镇公司 30% 股权，最终根据国资规定和上市公司交易规则推进具体收购事宜，力争 2020 年年内完成。

二、桐庐飘鹰置业有限公司 100%股权交易相关事宜。

根据《关于同意对上海飘鹰房地产开发有限公司进行审计评估的批复》（光明投资〔2018〕438 号）以及集团同意对评估基准日进行调整的批复，光明房地产集团股份有限公司与光明食品集团上海崇明农场有限公司就桐庐飘鹰置业有限公司 100% 股权交易相关事宜达成共



识后,按照光明食品集团的要求推进此次交易。本次交易价格以审计、评估、国资备案为依据,经过初步审计评估,本次交易标的价值约为人民币 56863.972423 万元。经双方友好协商,按合作备忘录(2018 年 3 月 12 日、2019 年 6 月 28 日)约定,已于 2019 年 6 月 28 日完成桐庐飘鹰项目管理权全面交接。

光明房地产集团股份有限公司与光明食品集团上海崇明农场有限公司作为同一控制下的兄弟企业,互为关联人,本次交易属于关联交易。根据《上交所股票上市规则》相关要求,结合光明地产关联交易实际现状,本次交易应提交股东大会审议通过后实施。

根据《上交所股票上市规则》第 9.3 条、9.7 条、10.2.5 条、10.2.11 条等相关规定,上市公司应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的会计师事务所,按照企业会计准则对交易标的最近一年又一期的财务会计报告出具审计报告,审计截止日距审议该交易事项的股东大会召开日不得超过 6 个月。此次股权关联交易的审计评估基准日 2019 年 9 月 30 日受影响已超出规范时限,经过多方沟通协商后达成共识。拟调整审计评估基准日为 2020 年 4 月 30 日,并合理合规安排工作进度,完成国资审批流程,在有效期内提请光明地产股东大会审议。

工作计划时间表:

完成审计评估报告调整和国资备案	6 月 30 日前
光明食品集团总裁办公会过会	7 月 31 日前
光明食品集团董事会过会	9 月 15 日前
光明地产董事会过会	9 月 30 日前
光明地产股东大会审议	10 月 31 日前

以下无正文。



与会双方签章：

光明食品集团上海崇明农场有限公司



光明房地产集团股份有限公司



2020年5月13日



桐庐飘鹰置业有限公司

审计报告

上会师报字(2020)第 5356 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 上海



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字(2020)第 5356 号

桐庐飘鹰置业有限公司:

一、 审计意见

我们审计了桐庐飘鹰置业有限公司(以下简称“桐庐飘鹰”)财务报表,包括 2020 年 4 月 30 日、2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的资产负债表,2020 年 1 月至 4 月、2019 年度、2018 年度的利润表、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,公允反映了桐庐飘鹰 2020 年 4 月 30 日、2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年 1 月至 4 月、2019 年度、2018 年度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,我们独立于桐庐飘鹰,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

桐庐飘鹰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。



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

在编制财务报表时，管理层负责评估桐庐飘鹰的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算飘鹰房产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督桐庐飘鹰的财务报告过程。

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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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，就可能对导致对桐庐飘鹰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桐庐飘鹰不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露)，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。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二〇年五月二十八日

资产负债表

金时01聚
货币单位：人民币元

编制单位：桐庐聚星置业有限公司		行次	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日	项目	行次	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		1				流动资产：	74			
货币资金		2	126,646,035.54	129,022,558.76	53,090,751.75	短期借款	75			
△结算备付金		3				△向中央银行借款	76			
△拆出资金		4				△拆入资金	77			
交易性金融资产		5				交易性金融负债	78			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		6				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	79			
衍生金融资产		7				衍生金融负债	80			
应收票据		8				应收票据	81			
应收账款		9				应收账款	82	121,220,707.78	189,078,108.58	20,811,464.42
应收款项融资		10				应收款项融资	83	3,776,093.38	46,406,137.00	326,573,874.20
△应收保理款		11	24,209.21	14,188.65	10,000.00	其他债权投资	84			
△应收融资租赁款		12				△合同负债	85			
△应收分保账款		13				△卖出回购金融资产款	86			
△应收分保资产		14				△吸收存款及同业存放	87			
△应收手续费及佣金		15	8,145,654.96	8,483,112.31	22,550,730.13	△代理买卖证券款	88			
其他应收款		16	353,304,982.67	394,890,196.06	638,169,311.93	△代理承销证券款	89			
△买入返售金融资产		17				应付职工薪酬	90			93,500.00
存货		18	353,304,982.67	394,890,196.06	638,169,311.93	其中：应付工资	91			93,500.00
其中：原材料		19				应付福利费	92			
库存商品(在产品)		20				其中：职工薪酬及福利基金	93			
合同资产		21				应交税费	94	13,562,038.71	18,141,174.14	1,470,751.90
持有待售资产		22				其中：应交税金	95	13,055,404.30	17,762,645.63	1,462,101.31
一年内到期的非流动资产		23	8,095,132.90	22,827,637.69	25,874,792.16	其他应付款	96	431,043,299.33	431,043,299.33	426,528,262.16
其他流动资产		24	495,516,015.28	555,238,093.47	739,674,588.97	△应付手续费及佣金	97			
流动资产合计		25	906,481,154.29	906,984,094.28	1,337,669,474.99	△应付利息	98			
非流动资产：		26				其中：应付债券	99			
△发放贷款及垫款		27				其他流动负债	100			
债权投资		28				其中：应付账款	101			569,863,233.51
可供出售金融资产		29				长期借款	102			
其他债权投资		30				△保本基金	103			
长期应收款		31				长期借款	104			
长期股权投资		32				应付债券	105			
△长期股权投资		33				其中：应付债券	106			
△其他权益工具投资		34				其中：永续债	107			
△其他非流动金融资产		35				交易性金融负债	108			
固定资产		36	140,615.28	170,459.56	255,789.86	长期应付债券	109			
在建工程		37				长期应付债券	110			
生产性生物资产		38				预计负债	111			
油气资产		39				递延所得税资产	112			
使用权资产		40				递延所得税负债	113			
无形资产		41				其他非流动负债	114			
开发支出		42				其中：专项储备	115			
商誉		43				其中：专项储备	116			
长期待摊费用		44				所有者权益(或股东权益)：	117			777,134,850.58
递延所得税资产		45	9,626,119.25	16,164,221.62	16,164,221.62	实收资本(或股本)	118			24,500,000.00
其他非流动资产		46				实收资本(或股本)	119	24,500,000.00	24,500,000.00	24,500,000.00
其中：管理准备物资		47				资本公积	120			
其中：非流动资产		48	9,566,734.53	16,134,681.18	257,789.86	资本公积	121	24,500,000.00	24,500,000.00	24,500,000.00
非流动资产合计		49	140,615.28	170,459.56	255,789.86	盈余公积	122			
资产总计		73	906,481,154.29	906,984,094.28	1,337,669,474.99	未分配利润	123			
流动资产		50				所有者权益(或股东权益)：	124			
流动资产		51				实收资本(或股本)	125			24,500,000.00
流动资产		52				实收资本(或股本)	126	24,500,000.00	24,500,000.00	24,500,000.00
流动资产		53				资本公积	127			
流动资产		54				资本公积	128			
流动资产		55				未分配利润	129			
流动资产		56				未分配利润	130			
流动资产		57				其他综合收益	131			
流动资产		58				其他综合收益	132			
流动资产		59				其中：外币报表折算差额	133			
流动资产		60				专项储备	134			
流动资产		61				专项储备	135			
流动资产		62				盈余公积	136			
流动资产		63				其中：法定公积金	137			
流动资产		64				法定公积金	138			
流动资产		65				任意盈余公积	139			
流动资产		66				盈余公积	140			
流动资产		67				专项储备	141			
流动资产		68				专项储备	142			
流动资产		69				所有者权益(或股东权益)合计	143			777,134,850.58
流动资产		70				所有者权益(或股东权益)合计	144			777,134,850.58
流动资产		71				所有者权益(或股东权益)合计	145			777,134,850.58
流动资产		72				所有者权益(或股东权益)合计	146			777,134,850.58

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△项目为金融类企业专用；加*为外商投资企业专用；加△项目为执行新收入/新金融工具准则的企业适用。
法定代表人：_____
主管会计工作负责人：_____
会计机构负责人：_____

利润表

企财02表
货币单位：人民币元

编制单位：桐庐桐庐置业有限公司

项目	行次	2020年1至4月	2019年度	2018年度	项目	行次	2020年1至4月	2019年度	2018年度
一、营业总收入	1	63,855,529.57	460,436,984.30	5,009.09	(二) 按经营持续性分类：	44			
其中：营业收入	2	63,855,529.57	460,436,984.30	5,009.09	持续经营净利润	45			
△利息收入	3				终止经营净利润	46			-61,704,474.75
△已赚保费	4				六、其他综合收益的税后净额	47			
△手续费及佣金收入	5				归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48			
二、营业总成本	6	36,875,048.08	521,159,595.99	1,709,786.49	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	49			
其中：营业成本	7	26,105,873.96	496,222,477.10		1. 重新计量设定受益计划变动额	50			
△利息支出	8				2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	51			
△手续费及佣金支出	9				☆3. 其他权益工具投资公允价值变动	52			
△退保金	10				☆4. 企业自身信用风险公允价值变动	53			
△赔付支出净额	11				5. 其他	54			
△提取保险合同准备金净额	12				(二) 将重分类进损益的其他综合收益	55			
△保单红利支出	13				1. 权益法下可转损益的其他综合收益	56			
△分保费用	14				☆2. 其他债权投资公允价值变动	57			
税金及附加	15	9,689,947.79	19,397,803.16		3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	58			
销售费用	16	690,694.18	4,696,753.01	1,235,144.67	☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59			
管理费用	17	487,163.92	910,245.00	474,641.82	5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60			
研发费用	18				☆6. 其他债权投资信用减值准备	61			
财务费用	19	-98,631.77	-67,682.28		7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	62			
其中：利息费用	20				8. 外币财务报表折算差额	63			
利息收入	21		72,499.71		9. 其他	64			
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22				☆归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65			
其他	23				七、综合收益总额	66	20,212,379.12	-46,788,390.07	-61,704,474.75
加：其他收益	24				归属于母公司所有者的综合收益总额	67	20,212,379.12	-46,788,390.07	-61,704,474.75
投资收益(损失以“-”号填列)	25				☆归属于少数股东的综合收益总额	68			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26				八、每股收益：	69			
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27				(一) 基本每股收益	70			
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	28				(二) 稀释每股收益	71			
△净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	29				补充资料一：(由上市公司审计后的数据填列)	72			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	30				营业收入	73			
☆信用减值损失	31				加：△利息收入	74			
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32		-2,200,000.00	-60,000,000.00	△已赚保费	75			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33				△手续费及佣金净收入	76			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	26,980,481.49	-62,922,611.69	-61,703,877.40	减：△利息支出	77			
加：营业外收入	35				加：△公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	78			
其中：政府补助	36				△投资收益(损失以“-”号填列)	79			
营业外支出	37	30,000.00	30,000.00	597.35	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	80			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	26,950,481.49	-62,952,611.69	-61,704,474.75	△汇兑收益(损失以“-”号填列)	81			
减：所得税费用	39	6,238,102.37	-16,164,231.62		△其它业务收入	82			
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	20,212,379.12	-46,788,390.07	-61,704,474.75	补充资料二：	83			
(一) 按所有权归属分类：	41				☆归属于母公司所有者的净利润	84			
归属于母公司所有者	42	20,212,379.12	-46,788,390.07	-61,704,474.75	☆主营业务利润	86	26,980,481.49	-62,922,611.69	-61,703,877.40
☆少数股东损益	43								

注：表中带科目为合并会计报表专用；加△项目为金融工具准则企业适用。

法定代表人： 主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

企财03表

货币单位：人民币元

编制单位：桐庐鹏耀置业有限公司

项目	行次	2020年1至4月	2019年度	2018年度	项目	行次	2020年1至4月	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：	1				取得投资收益收到的现金	31			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	57,154,476.80	123,638,658.41	332,981,646.48	处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	32			
△客户存款和同业存放款项净增加额	3				处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	33			
△向中央银行借款净增加额	4				收到其他与投资活动有关的现金	34			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5				投资活动现金流入小计	35			
△收到原保险合同保费取得的现金	6				购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36			62,762.97
△收到再保险业务现金净额	7				投资支付的现金	37			
△保户储金及投资款净增加额	8				△质押贷款净增加额	38			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10				支付其他与投资活动有关的现金	40			
△拆入资金净增加额	11				投资活动现金流出小计	41			3,274.34
△回购业务资金净增加额	12				投资活动产生的现金流量净额	42			62,762.97
△代理买卖证券收到的现金净额	13				三、筹资活动产生的现金流量：	43			-62,762.97
收到的税费返还	14	6,279,868.50	498,630.40		吸收投资收到的现金	44			
收到其他与经营活动有关的现金	15	484,427.27	3,506,068.17	42,537,551.45	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45			
经营活动现金流入小计	16	63,918,772.57	127,643,356.98	375,519,197.93	取得借款收到的现金	46			
购买商品、接受劳务支付的现金	17	51,785,092.00	22,283,866.48	124,195,371.29	△发行债券收到的现金	47			
△客户贷款及垫款净增加额	18				收到其他与筹资活动有关的现金	48			
△存放中央银行和同业款项净增加额	19				筹资活动现金流入小计	49			
△支付原保险合同赔付款项的现金	20				偿还债务支付的现金	50			
△拆出资金净增加额	21				分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51			
△支付利息、手续费及佣金的现金	22				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	52			
△支付保单红利的现金	23				支付其他与筹资活动有关的现金	53			
支付给职工以及为职工支付的现金	24	357,609.59	2,512,208.50	2,658,055.01	筹资活动现金流出小计	54			
支付的各项税费	25	11,543,910.46	4,814,119.33	19,428,126.59	筹资活动产生的现金流量净额	55			
支付其他与经营活动有关的现金	26	3,209,683.74	25,097,081.32	286,944,807.14	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	56			
经营活动现金流出小计	27	66,896,295.79	51,707,275.63	433,226,360.03	五、现金及现金等价物净增加额	57	-2,977,523.22	75,932,807.01	-57,769,925.07
经营活动产生的现金流量净额	28	-2,977,523.22	75,936,081.35	-57,707,162.10	加：期初现金及现金等价物余额	58	129,023,558.76	53,090,751.75	110,860,676.82
二、投资活动产生的现金流量：	29				六、期末现金及现金等价物余额	59	126,046,035.54	129,023,558.76	53,090,751.75
收回投资收到的现金	30								

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

注：加△项目为金融类企业专用。
法定代表人：

所有者权益变动表

金财04表
货币单位：人民币元

编制单位：桐庐顺鹰置业有限公司

项目	行次	2020年1至4月											所有者权益合计	
		归属于母公司所有者权益												
		实收资本	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润		小计
栏次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
一、上年年末余额	1	24,500,000.00									-108,492,864.82	-83,992,864.82		-83,992,864.82
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年初余额	5	24,500,000.00												
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6													
（一）综合收益总额	7													
（二）所有者投入和减少资本	8													
1.所有者投入的普通股	9													
2.其他权益工具持有者投入资本	10													
3.股份支付计入所有者权益的金额	11													
4.其他	12													
（三）专项储备提取和使用	13													
1.提取专项储备	14													
2.使用专项储备	15													
（四）利润分配	16													
1.提取盈余公积	17													
其中：法定公积金	18													
任意公积金	19													
#储备基金	20													
#企业发展基金	21													
#利润归还投资	22													
2.提取一般风险准备	23													
3.对所有者（或股东）的分配	24													
4.其他	25													
（五）所有者权益内部结转	26													
1.资本公积转增资本（或股本）	27													
2.盈余公积转增资本（或股本）	28													
3.盈余公积弥补亏损	29													
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30													
☆5.其他综合收益结转留存收益	31													
6.其他	32													
四、本年年末余额	33	24,500,000.00									-88,280,485.70	-63,789,485.70		-63,789,485.70

注：加△项目为金融类企业专用，加#为外商投资企业专用，加☆为执行新金融工具准则企业适用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

金额04表
货币单位：人民币元

编制单位：桐庐富奥置业有限公司

项目	行次	2019年度											所有者权益合计		
		归属于母公司所有者权益													
		实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计		少数股东权益	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
一、上年年末余额	1	24,500,000.00													
加：会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年年初余额	5	24,500,000.00													
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6														
（一）综合收益总额	7														
（二）所有者投入和减少资本	8														
1.所有者投入的普通股	9														
2.其他权益工具持有者投入资本	10														
3.股份支付计入所有者权益的金额	11														
4.其他	12														
（三）专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14														
2.使用专项储备	15														
（四）利润分配	16														
1.提取盈余公积	17														
其中：法定公积金	18														
任意公积金	19														
#储备基金	20														
#企业发展基金	21														
#利润归还投资	22														
2.提取一般风险准备	23														
3.对所有者（或股东）的分配	24														
4.其他	25														
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27														
2.盈余公积转增资本（或股本）	28														
3.盈余公积弥补亏损	29														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30														
☆5.其他综合收益结转留存收益	31														
6.其他	32														
四、本年年末余额	33	24,500,000.00													

注：加△项目为金融企业专用，加☆为外商投资企业专用，加☆为执行新金融工具准则企业适用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表（续）

企财04表
货币单位：人民币元

编制单位：桐庐顺鹰置业有限公司

项目	行次	2018年度											所有者权益合计	
		归属于母公司所有者权益												
		实收资本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备		未分配利润
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
一、上年年末余额	1	50,000,000.00										50,000,000.00		
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年初余额	5	50,000,000.00										50,000,000.00		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-25,500,000.00										-87,204,474.75		
（一）综合收益总额	7											-61,704,474.75		
（二）所有者投入和减少资本	8	-25,500,000.00										-61,704,474.75		
1. 所有者投入的普通股	9	-25,500,000.00										-25,500,000.00		
2. 其他权益工具持有者投入资本	10													
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11													
4. 其他	12													
（三）专项储备提取和使用	13													
1. 提取专项储备	14													
2. 使用专项储备	15													
（四）利润分配	16													
1. 提取盈余公积	17													
其中：法定公积金	18													
任意公积金	19													
储备基金	20													
企业发展基金	21													
回购专户投资	22													
2. 提取一般风险准备	23													
3. 对所有者（或股东）的分配	24													
4. 其他	25													
（五）所有者权益内部结转	26													
1. 资本公积转增资本（或股本）	27													
2. 盈余公积转增资本（或股本）	28													
3. 盈余公积弥补亏损	29													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	30													
☆5. 其他综合收益结转留存收益	31													
6. 其他	32													
四、本年年末余额	33	24,500,000.00										-57,204,474.75		-37,204,474.75

注：加△项目为金融类企业专用，加☆为执行新金融工具准则企业适用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

一、企业基本情况

桐庐飘鹰置业有限公司(以下简称“公司”)是由上海飘鹰房地产开发有限公司(曾用名:上海飘鹰房地产开发中心)全额出资组建的国有企业(法人),于2013年11月19日成立。2015年1月15日经工商变更,股东变更为上海飘鹰房地产开发有限公司(持股49%)、黄英(持股51%);2018年6月28日经公司股东会决议,股东黄英减资2550万元,于2018年8月14日完成了工商变更登记,并取得由桐庐县市场监督管理局换发的统一社会信用代码为9133012208213129XH营业执照,上海飘鹰房地产开发有限公司成为公司唯一股东,公司注册资本2,450.00万元,实收资本2,450.00万元。法定代表人:宋严妍;注册地址:桐庐经济开发区梅林路699号B幢517室。

主要经营范围包括:房地产开发经营(凭资质经营);房产信息咨询服务、物业管理;销售:装潢材料、金属材料、木材、卫生洁具、塑钢制品;自有房屋租赁。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础,以权责发生制为记账基础。

2、持续经营

公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释以及相关补充规定的要求编制,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

2、记账本位币

人民币元。

3、现金等价物的确定标准

是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

4、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易在初始确认时,采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日,按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理

① 外币货币性项目,采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额;以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动(含汇率变动)处理,并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

货币性项目,是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。非货币性项目,是指货币性项目以外的项目。

(3) 境外经营实体的外币财务报表的折算方法:

① 资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算,所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算;

② 利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算(或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算);

③ 按照上述①、②折算产生的外币财务报表折算差额,在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

(4) 公司对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表,按照下列方法进行折算:

对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述,对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述,再按照最近资产负债表日的即期汇率进行折算。

在境外经营不再处于恶性通货膨胀经济中时,停止重述,按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

(5) 公司在处置境外经营时,将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额,自所有者权益项目转入处置当期损益;部分处置境外经营的,按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额,转入处置当期损益。

5、金融工具

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

① 金融资产在初始确认时划分为下列四类:

1) 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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产;

2) 持有至到期投资;

- 3) 应收款项(如是金融企业应加贷款的内容);
- 4) 可供出售金融资产。

② 金融负债在初始确认时划分为下列两类:

- 1) 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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债;
- 2) 其他金融负债。

③ 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

此类金融资产或金融负债进一步分为交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债，主要是指公司为了近期内出售而持有的金融资产或近期内回购而承担的金融负债。

直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，主要是指公司基于风险管理、战略投资需要等所作的指定。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。

在持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债的公允价值变动计入当期损益。

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

④ 持有至到期投资

此类金融资产是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产

持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，应单独确认为应收项目。

持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率应当在取得持有至到期投资时确定，在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。(实际利率与票面利率差别较小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。)

处置持有至到期投资时，应将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

⑤ 贷款和应收款项

贷款主要是指金融企业发放的贷款,金融企业按当前市场条件发放的贷款,按发放贷款的本金和相关交易费用之和作为初始确认金额。贷款持有期间所确认的利息收入,应当根据实际利率计算。实际利率应在取得贷款时确定,在该贷款预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与合同利率差别较小的,也可按合同利率计算利息收入。

应收款项主要是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权,通常应接从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置贷款和应收款项时,应将取得的价款与该贷款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

⑥ 可供出售金融资产

可供出售金融资产通常是指企业没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利,应单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利,应当计入投资收益。资产负债表日,可供出售金融资产应当以公允价值计量,且公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置可供出售金融资产时,应将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入投资损益。

⑦ 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。通常情况下,公司发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等,应当划分为其他金融负债。其他金融负债应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司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的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。终止确认,是指将金融资产或金融负债从公司的账户和资产负债表内予以转销。金融资产整体转移满足终止确认条件的,应当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可供出售金融资产的情形)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(在这种情况下,所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)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可供出售金融资产的情形)之和。

公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则继续确认所转移金融资产整体,并将收到的对价确认为一项金融负债。

(3) 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,则应终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次,并首先使用第一层次输入值,其次使用第二层次输入值,最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场,是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(5) 金融资产(此处不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

① 对于持有至到期投资和贷款,有客观证据表明其发生了减值的,应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

② 通常情况下,如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,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,可以认定该可供出售金融资产已发生减值,应当确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的,在确认减值损失时,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,计入减值损失。

6、应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大是指:应收款项余额前五名或占应收账款余额10%以上的款项之和。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法:各单项分别进行减值测试,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。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项,再按组合计提坏账准备

(2) 按组合计提坏账准备应收款项:

组合	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
组合 1:关联方组合	以与债务人是否为集团成员企业之间的关联关系为信用风险特征划分	期末对光明集团成员企业之间的关联方应收款项单独进行减值测试,除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的,通常不计提坏账准备。
组合 2:账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分	账龄分析后按余额的一定比例计提
组合 3:个别认定组合	某项应收款项的可收回性与其他各项应收款项存在明显的差别	根据单笔应收账款的可收回性估计坏账损失

组合中,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
1年以内(含1年)	5.00%	5.00%
1-2年(含2年)	10.00%	10.00%
2-3年(含3年)	30.00%	30.00%
3年以上	100.00%	100.00%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由:对单项金额不重大但已有客观证据表明其发生了减值,按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况的应收款项单独进行减值测试;

坏账准备计提方法:有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,计提坏账准备。

(4) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法

对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款应当按个别认定法进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的,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。

7、存货

(1) 本公司的存货主要为房地产开发产品,包括已完工开发产品、在建开发产品。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业;在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业。

(2) 存货按成本进行初始计量,房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用,亦计入房地产开发产品成本。

(3) 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

8、划分为持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

同时满足下列条件的企业组成部分(或流动资产，下同)应当确认为持有待售：该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，应当已经取得股东大会或相应权力机构的批准；企业已经与受让方签订了不可撤消的转让协议；该项资产转让将在 1 年内完成。

(2) 持有待售资产的会计处理方法

持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

9、长期股权投资

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

(1) 投资成本确定

除对外合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

- ① 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；
- ② 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；
- ③ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定；
- ④ 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

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

② 对被投资单位具有共同控制(指合营企业)或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算。长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益，并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

对于2007年1月1日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，在扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额后，确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方

组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

10、投资性房地产

投资性房地产特指为赚取租金或资本增值，或者两者兼有而持有的，能够单独计价和出售的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。下列房地产不属于投资性房地产：职工宿舍；闲置土地；经营出租的旅馆；集团成员之间无偿占用房产；权属不明晰的房产。公司将房屋和土地作为投资性房地产进行核算和管理的，应由公司董事会或类似权力机构通过后报经集团批准。

期末对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。投资性房地产按直线法进行摊销或折旧。折旧和摊销期限及预计净残值率同固定资产和无形资产。

期末，如投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，将按照其差额计提减值准备。投资性房地产的可收回金额根据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较高者确定。

11、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产的分类

固定资产分为办公设备、运输设备、电子设备等。

(3) 固定资产的初始计量

外购固定资产成本包括购买价款、相关税费、使用固定资产达到预计可使用状态前所发生的可归属于该项资产的费用;自行建造的固定资产成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成;投资者投入的固定资产以投资合同或协议确定的价值确定成本,如投资合同或协议作价不公允,则按该资产的公允价值入账;通过债务重组或非货币性交易取得的固定资产按有关准则的规定确定入账价值。

(4) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧:

类别	使用年限	预计残值率	年折旧率
办公设备	3年	0.00%	33.33%
运输设备	3年-5年	0.00%-5.00%	19.00%-33.33%
电子设备	3年	0.00%	33.33%

(5) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

如存在可收回金额低于其账面价值,将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据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较高者确定。

12、在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产已达到预定可使用状态,但尚未办理竣工决算的,自达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或者工程实际成本等暂估价值,并按公司固定资产折旧政策计提固定资产折旧,待办理竣工决算后,再按实际成本调整原来的暂估价值并重新计算折旧额,原已计提的折旧不再调整。

(2) 如存在可收回金额低于其账面价值,将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据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较高者确定。

13、借款费用

(1) 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。符合资本化条件的资产,是指需要经过相当长的时间的(通常是指1年及1年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用,应当在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。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。

(2) 借款费用同时满足下列条件的, 开始资本化:

- ① 资产支出已发生, 资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、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。

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。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断, 且中断时间连续超过 3 个月的, 暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用, 计入当期损益, 直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序, 借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内, 每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额, 按照下列规定确定:

- ① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的, 以专门借款当期实际发生的利息费用, 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确定。
- ② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的, 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的一般借款的资本化率, 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

借款存在折价或溢价的, 按照实际利率法确定每一会计期间相应摊销的折价或者溢价的金额, 调整每期利息金额。

在资本化期间内, 每一会计期间的利息资本化金额, 不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用, 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的, 在发生时根据其发生额予以资本化, 计入符合资本化条件的资产的成本; 在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。一般借款发生的辅助费用, 在发生时根据其发生额确认为费用, 计入当期损益。

14、无形资产

(1) 无形资产, 是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素。

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

对于使用寿命有限的无形资产，在采用直线法计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命如下：

(4) 使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。对使用寿命不确定的无形资产，公司于每一个会计期间复核该无形资产使用寿命，并针对该项无形资产进行减值测试。

(5) 无形资产如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据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较高者确定。

(6) 内部研究开发

① 内部研究开发项目的支出，包括研究阶段支出与开发阶段支出，其中：

- 1) 研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。
- 2) 开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

② 内部研究开发项目在研究阶段的支出于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

15、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产,公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

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

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

16、长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上(不含1年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的,则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

17、职工薪酬

(1) 职工薪酬的范围

职工薪酬,是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利,也属于职工薪酬。

(2) 短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

短期薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金、工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤、短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

短期薪酬在职工为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。

(3) 离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

于报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。
- ② 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③ 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项应计入当期损益；第③项应计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

(4) 辞退福利

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(5) 其他长期职工福利

是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ① 服务成本。
- ② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- ③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

18、应付债券

应付债券应根据约定的未来应予偿还的本金和支付的所有利息之和的折现值来计量，包括债券面值、债券溢价、债券折价、应计利息。发行价格与债券面值的差额，应当在债券存续期间分期摊销。摊销方法可以采用实际利率法或直线法。

19、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量

20、收入

(1) 营业收入包括销售商品收入、提供劳务收入以及让渡资产使用权收入。

(2) 销售商品收入的确认

销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ② 企业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企业；
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- ① 收入的金额能够可靠地计量；
- ② 相关的经济利益很可能流入企业；
- ③ 交易的完工进度能够可靠地确定；
- ④ 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

对于跨会计年度的劳务交易，其结果能够可靠计量的，采用完工百分比法确认劳务收入。其结果不能可靠估计的，已经发生劳务成本预计能够得到补偿的，按已收或预计能收回的金额确认劳务收入；已经发生劳务成本预计部分能够得到补偿的，按能够补偿部分确认劳务收入；已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将全部劳务成本确认为当期损益，不确认收入。

(4) 让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 相关的经济利益很可能流入企业；
- ② 收入的金额能够可靠地计量。

21、租赁

经营租赁承租的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为费用。经营租赁出租的租金在租赁期内按直线法确认为收入。

22、政府补助

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。

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。

与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

企业对于综合性项目的政府补助, 需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分, 分别进行会计处理; 难以区分的, 应当整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助, 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的, 取得时确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入当期损益或冲减相关成本; 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的, 直接计入当期损益或冲减相关成本。

与本公司日常活动相关的政府补助, 应当按照经济业务实质, 计入其他收益。

与本公司日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。

(3) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的, 应当按照收到或应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助, 在期末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予以确认; 政府补助为非货币性资产的, 应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时, 存在相关递延收益余额的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 不存在相关递延收益的, 直接计入当期损益。

23、递延所得税资产/递延所得税负债

企业所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日, 分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础, 两者之间存在差异的, 确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上, 将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益), 但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

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

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正及其他事项调整的说明

1、重大会计政策变更

根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)的规定和要求, 公司对财务报表格式进行修订。本次会计政策变更对公司财务报表相关科目列报产生影响, 不影响当期和本次会计政策变更前公司总资产、总负债、净资产及净利润。

2、重大会计估计变更

本报告期内公司无重大会计估计变更。

3、重大会计差错更正

本报告期内公司无重大会计差错更正。

六、主要税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值额	5%
土地增值税	按转让的房地产所取得的增值额和规定的税率计征	30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%

七、财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
现金	-	-	-
银行存款	126,046,035.54	129,023,558.76	53,090,751.75
其他货币资金	=	=	=
合计	<u>126,046,035.54</u>	<u>129,023,558.76</u>	<u>53,090,751.75</u>

注：期末无抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2、预付账款

(1) 账面价值

账龄	2020年4月30日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1年以内(含1年)	24,209.21	100.00%	14,188.65	100.00%	10,000.00	100.00%
1至2年	-	-	-	-	-	-
2至3年	-	-	-	-	-	-
3年以上	=	=	=	=	=	=
合计	<u>24,209.21</u>	<u>100.00%</u>	<u>14,188.65</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,000.00</u>	<u>100.00%</u>

桐庐飘鹰置业有限公司
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

3、其他应收款

项目	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	8,145,654.96	8,483,112.31	22,530,730.13
合计	8,145,654.96	8,483,112.31	22,530,730.13

(1) 其他应收款分类披露

种类	2020年4月30日			
	账面金额	比例	坏账准备金额	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,200,000.00	21.26%	2,200,000.00	100.00%
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
其中:组合1(集团内部)	-	-	-	-
组合2(账龄分析)	-	-	-	-
组合3(个别认定不计提)	8,145,654.96	78.74%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	-
合计	10,345,654.96	100.00%	2,200,000.00	21.26%

(续上表)

种类	2019年12月31日			
	账面金额	比例	坏账准备金额	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,200,000.00	20.59%	2,200,000.00	100.00%
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
其中:组合1(集团内部)	-	-	-	-
组合2(账龄分析)	-	-	-	-
组合3(个别认定不计提)	8,483,112.31	79.41%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	-
合计	10,683,112.31	100.00%	2,200,000.00	20.59%

(续上表)

种类	2018年12月31日			
	账面金额	比例	坏账准备金额	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	19,726,892.00	87.56%	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
其中:组合1(集团内部)	-	-	-	-
组合2(账龄分析)	-	-	-	-
组合3(个别认定不计提)	2,803,838.13	12.44%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	-
合计	22,530,730.13	100.00%	=	-

桐庐飘鹰置业有限公司
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 采用其他组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2020年4月30日		2019年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
组合1(集团内部)	-	-	-	-
组合3(个别认定不计提)	<u>8,145,654.96</u>	=	<u>8,483,112.31</u>	=
合计	<u>8,145,654.96</u>	=	<u>8,483,112.31</u>	=

组合名称	2019年12月31日		2018年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
组合1(集团内部)	-	-	-	-
组合3(个别认定不计提)	<u>8,483,112.31</u>	=	<u>2,803,838.13</u>	=
合计	<u>8,483,112.31</u>	=	<u>2,803,838.13</u>	=

(3) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

① 2019年9月30日

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
黄英	<u>2,200,000.00</u>	<u>2,200,000.00</u>	3年以上	100.00%	已无法收回
合计	<u>2,200,000.00</u>	<u>2,200,000.00</u>			

(4) 期末单项金额虽不重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

(5) 报告期内无转回或收回情况。

(6) 报告期内无实际核销的其他应收款情况。

(7) 期末其他应收款中欠款金额前五名

① 2020年4月30日

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占总额的比例
维修基金	非关联方	7,518,762.33	1年以内	72.68%
黄英	非关联方	2,200,000.00	3年以上	21.26%
墙改基金押金	非关联方	216,868.36	2-3年	2.10%
水泥押金	非关联方	208,224.27	3年以上	2.01%
一期住户电费预交	非关联方	<u>88,200.00</u>	1-2年	<u>0.85%</u>
合计		<u>10,232,054.96</u>		<u>98.90%</u>

桐庐飘鹰置业有限公司
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

② 2019年12月31日

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占总额的比例
维修基金	非关联方	7,834,234.29	1年以内	73.33%
黄英	非关联方	2,200,000.00	3年以上	20.59%
墙改基金押金	非关联方	216,868.36	2-3年	2.03%
水泥押金	非关联方	208,224.27	3年以上	1.95%
二期住户电费预交	非关联方	99,200.00	1年以内	0.93%
合计		<u>10,558,526.92</u>		<u>98.83%</u>

③ 2018年12月31日

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占总额的比例
桐庐县富春科技建设投资有限公司	非关联方	19,726,892.00	1年以内	87.56%
黄英	关联方	2,200,000.00	3年以上	9.76%
墙改基金押金	非关联方	216,868.36	1-2年	0.96%
水泥押金	非关联方	208,224.27	3年以上	0.92%
预交一期住户电费	非关联方	157,000.00	1年以内	0.14%
合计		<u>22,508,984.63</u>		<u>99.90%</u>

(8) 期末其他应收款中应收持公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。
无。

4、存货及存货跌价准备

项目	2020年4月30日			2019年12月31日		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
开发产品	353,304,982.67	-	353,304,982.67	394,890,196.06	-	394,890,196.06
开发成本	=	=	=	=	=	=
合计	<u>353,304,982.67</u>	=	<u>353,304,982.67</u>	<u>394,890,196.06</u>	=	<u>394,890,196.06</u>

(续上表)

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
开发产品	394,890,196.06	-	394,890,196.06	-	-	-
开发成本	=	=	=	<u>638,168,311.93</u>	=	<u>638,168,311.93</u>
合计	<u>394,890,196.06</u>	=	<u>394,890,196.06</u>	<u>638,168,311.93</u>	=	<u>638,168,311.93</u>

桐庐飘鹰置业有限公司
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

5、其他流动资产

项目	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
待抵扣进项税			9,089,092.13
预缴增值税	3,155,933.45	16,988,438.24	6,931,539.27
预缴所得税	5,839,199.45	5,839,199.45	2,388,217.34
预缴土地增值税及附加税			7,465,943.42
合计	<u>8,995,132.90</u>	<u>22,827,637.69</u>	<u>25,874,792.16</u>

6、固定资产及累计折旧

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年4月30日
(1) 原值				
办公设备	43,499.61	-	-	43,499.61
运输设备	338,365.00	-	-	338,365.00
电子设备	<u>64,794.73</u>	=	=	<u>64,794.73</u>
合计	<u>446,659.34</u>	=	=	<u>446,659.34</u>
(2) 累计折旧				
办公设备	29,358.52	5,666.32	-	35,024.84
运输设备	204,597.80	21,222.04	-	225,819.84
电子设备	<u>42,243.46</u>	<u>2,955.92</u>	=	<u>45,199.38</u>
合计	<u>276,199.78</u>	<u>29,844.28</u>	=	<u>306,044.06</u>
(3) 账面净值				
办公设备	14,141.09			8,474.77
运输设备	133,767.20			112,545.16
电子设备	<u>22,551.27</u>			<u>19,595.35</u>
合计	<u>170,459.56</u>			<u>140,615.28</u>
(4) 减值准备				
办公设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
电子设备	=	=	=	=
合计	=	=	=	=
(5) 账面价值				
办公设备	14,141.09			8,474.77
运输设备	133,767.20			112,545.16
电子设备	<u>22,551.27</u>			<u>19,595.35</u>
合计	<u>170,459.56</u>			<u>140,615.28</u>

桐庐飘鹰置业有限公司
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
(1) 原值				
办公设备	40,225.27	3,274.34	-	43,499.61
运输设备	338,365.00	-	-	338,365.00
电子设备	<u>64,794.73</u>	=	=	<u>64,794.73</u>
合计	<u>443,385.00</u>	<u>3,274.34</u>	=	<u>446,659.34</u>
(2) 累计折旧				
办公设备	20,882.44	8,476.08	-	29,358.52
运输设备	141,223.23	63,374.57	-	204,597.80
电子设备	<u>25,489.47</u>	<u>16,753.99</u>	=	<u>42,243.46</u>
合计	<u>187,595.14</u>	<u>88,604.64</u>	=	<u>276,199.78</u>
(3) 账面净值				
办公设备	19,342.83	-	-	14,141.09
运输设备	197,141.77	-	-	133,767.20
电子设备	<u>39,305.26</u>	=	=	<u>22,551.27</u>
合计	<u>255,789.86</u>	=	=	<u>170,459.56</u>
(4) 减值准备				
办公设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
电子设备	=	=	=	=
合计	=	=	=	=
(5) 账面价值				
办公设备	19,342.83	-	-	14,141.09
运输设备	197,141.77	-	-	133,767.20
电子设备	<u>39,305.26</u>	=	=	<u>22,551.27</u>
合计	<u>255,789.86</u>	=	=	<u>170,459.56</u>
项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日
(1) 原值				
办公设备	26,359.03	13,866.24	-	40,225.27
运输设备	338,365.00	-	-	338,365.00
电子设备	<u>15,898.00</u>	<u>48,896.73</u>	=	<u>64,794.73</u>
合计	<u>380,622.03</u>	<u>62,762.97</u>	=	<u>443,385.00</u>
(2) 累计折旧				
办公设备	15,006.97	5,875.47	-	20,882.44
运输设备	77,557.14	63,666.09	-	141,223.23
电子设备	<u>12,698.13</u>	<u>12,791.34</u>	=	<u>25,489.47</u>
合计	<u>105,262.24</u>	<u>82,332.90</u>	=	<u>187,595.14</u>

桐庐飘鹰置业有限公司
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日
(3) 账面净值				
办公设备	11,352.06			19,342.83
运输设备	260,807.86			197,141.77
电子设备	<u>3,199.87</u>			<u>39,305.26</u>
合计	<u>275,359.79</u>			<u>255,789.86</u>
(4) 减值准备				
办公设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
电子设备	=	=	=	=
合计	=	=	=	=
(5) 账面价值				
办公设备	11,352.06			19,342.83
运输设备	260,807.86			197,141.77
电子设备	<u>3,199.87</u>			<u>39,305.26</u>
合计	<u>275,359.79</u>			<u>255,789.86</u>

7、递延所得税资产

项目	2020年4月30日余额		2019年12月31日余额	
	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	2,200,000.00	550,000.00	2,200,000.00	550,000.00
可抵扣亏损	<u>35,504,477.00</u>	<u>8,876,119.25</u>	<u>62,456,886.48</u>	<u>15,614,221.62</u>
合计	<u>37,704,477.00</u>	<u>9,426,119.25</u>	<u>64,656,886.48</u>	<u>16,164,221.62</u>

项目	2019年12月31日余额		2018年12月31日余额	
	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	2,200,000.00	550,000.00	-	-
可抵扣亏损	<u>62,456,886.48</u>	<u>15,614,221.62</u>	=	=
合计	<u>64,656,886.48</u>	<u>16,164,221.62</u>	=	=

8、应付账款

(1) 应付账款按账龄分类

账龄	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内(含1年)	121,279,707.78	186,213,129.94	20,811,484.42
1-2年(含2年)	-	3,764,978.56	-
2-3年(含3年)	-	-	-
3年以上	=	=	=
合计	<u>121,279,707.78</u>	<u>189,978,108.50</u>	<u>20,811,484.42</u>

桐庐飘鹰置业有限公司
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

(2) 账龄超过1年的大额应付账款情况的说明:

无。

9、预收账款

账龄	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内(含1年)	3,976,093.30	16,308,157.00	328,573,874.20
1-2年(含2年)	-	-	-
2-3年(含3年)	-	-	-
3年以上	=	=	=
合计	<u>3,976,093.30</u>	<u>16,308,157.00</u>	<u>328,573,874.20</u>

注:预收账款为富春江花苑项目预收房款。

10、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4月30日
短期薪酬	93,500.00	244,292.15	337,792.15	-
离职后福利-设定提存计划	-	19,817.44	19,817.44	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
其他	=	=	=	=
合计	<u>93,500.00</u>	<u>264,109.59</u>	<u>357,609.59</u>	=

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年9月30日
短期薪酬	350,480.00	1,964,107.84	2,221,087.84	93,500.00
离职后福利-设定提存计划	-	261,342.56	261,342.56	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
其他	=	=	=	=
合计	<u>350,480.00</u>	<u>2,225,450.40</u>	<u>2,482,430.40</u>	<u>93,500.00</u>

项目	2017年12月31日	本期增加	本期减少	2018年12月31日
短期薪酬	154,847.00	2,482,941.17	2,287,308.17	350,480.00
离职后福利-设定提存计划	-	370,746.84	370,746.84	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
其他	=	=	=	=
合计	<u>154,847.00</u>	<u>2,853,688.01</u>	<u>2,658,055.01</u>	<u>350,480.00</u>

桐庐飘鹰置业有限公司
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 短期薪酬列示

项目	2019年12月31日	本期增加额	本期减少额	2020年4月30日
工资、奖金、津贴和补贴	93,500.00	208,426.88	301,926.88	-
职工福利费	-	-	-	-
社会保险费	-	16,594.52	16,594.52	-
其中：医疗保险费	-	15,041.67	15,041.67	-
工伤保险费	-	531.74	531.74	-
生育保险费	-	1,021.11	1,021.11	-
其他	-	-	-	-
住房公积金	-	12,700.00	12,700.00	-
工会经费和职工教育经费	-	6,570.75	6,570.75	-
短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润分享计划	-	-	-	-
其他短期薪酬	=	=	=	=
合计	<u>93,500.00</u>	<u>244,292.15</u>	<u>337,792.15</u>	=

项目	2018年12月31日	本期增加额	本期减少额	2019年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	350,480.00	1,467,332.55	1,724,312.55	93,500.00
职工福利费	-	203,495.74	203,495.74	-
社会保险费	-	158,157.15	158,157.15	-
其中：医疗保险费	-	139,284.37	139,284.37	-
工伤保险费	-	5,462.62	5,462.62	-
生育保险费	-	13,410.16	13,410.16	-
其他	-	29,778.10	29,778.10	-
住房公积金	-	90,295.22	90,295.22	-
工会经费和职工教育经费	-	44,827.18	44,827.18	-
短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润分享计划	-	-	-	-
其他短期薪酬	=	=	=	=
合计	<u>350,480.00</u>	<u>1,964,107.84</u>	<u>2,221,087.84</u>	<u>93,500.00</u>

项目	2017年12月31日	本期增加额	本期减少额	2018年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	154,847.00	1,990,644.20	1,795,011.20	350,480.00
职工福利费	-	166,925.27	166,925.27	-
社会保险费	-	180,158.49	180,158.49	-
其中：医疗保险费	-	158,885.44	158,885.44	-
工伤保险费	-	5,940.12	5,940.12	-
生育保险费	-	15,332.93	15,332.93	-
其他	-	-	-	-

桐庐飘鹰置业有限公司
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	2017年12月31日	本期增加额	本期减少额	2018年12月31日
住房公积金	-	93,304.00	93,304.00	-
工会经费和职工教育经费	-	51,909.21	51,909.21	-
短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润分享计划	-	-	-	-
其他短期薪酬	=	=	=	=
合计	<u>154,847.00</u>	<u>2,482,941.17</u>	<u>2,287,308.17</u>	<u>350,480.00</u>

(3) 设定提存计划列示

项目	2019年12月31日	本期增加额	本期减少额	2020年4月30日
基本养老保险	-	19,180.68	19,180.68	-
失业保险费	-	636.76	636.76	-
企业年金缴费	=	=	=	=
合计	=	<u>19,817.44</u>	<u>19,817.44</u>	=

项目	2018年12月31日	本期增加额	本期减少额	2019年12月31日
基本养老保险	-	244,516.01	244,516.01	-
失业保险费	-	7,274.55	7,274.55	-
企业年金缴费	=	<u>9,552.00</u>	<u>9,552.00</u>	=
合计	=	<u>261,342.56</u>	<u>261,342.56</u>	=

项目	2017年12月31日	本期增加额	本期减少额	2018年12月31日
基本养老保险	-	304,050.68	304,050.68	-
失业保险费	-	8,568.16	8,568.16	-
企业年金缴费	=	<u>58,128.00</u>	<u>58,128.00</u>	=
合计	=	<u>370,746.84</u>	<u>370,746.84</u>	=

11、应交税费

项目	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
增值税	139,882.12	12,064,972.36	-
企业所得税	-	-	1,181,890.93
城市维护建设税	594,777.11	466,671.22	18,650.59
土地使用税	-	-160,008.00	-
个人所得税	938.25	1,038.00	2,885.24
教育费附加	506,634.41	378,528.51	18,650.59
其他税费	-	-	-
土地增值税	<u>12,319,806.82</u>	<u>5,389,972.05</u>	<u>248,674.55</u>
合计	<u>13,562,038.71</u>	<u>18,141,174.14</u>	<u>1,470,751.90</u>

桐庐飘鹰置业有限公司
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

12、其他应付款

项目	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	<u>431,045,395.72</u>	<u>431,045,299.83</u>	<u>425,928,260.06</u>
合计	<u>431,045,395.72</u>	<u>431,045,299.83</u>	<u>425,928,260.06</u>

(1) 其他应付款账龄列示

账龄	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内(含1年)	17,315,280.41	17,315,184.52	126,177,132.32
1-2年(含2年)	123,126,309.32	123,126,309.32	68,102,319.96
2-3年(含3年)	59,488,578.97	59,488,578.97	79,501,229.16
3年以上	<u>231,115,227.02</u>	<u>231,115,227.02</u>	<u>152,147,578.62</u>
合计	<u>431,045,395.72</u>	<u>431,045,299.83</u>	<u>425,928,260.06</u>

(2) 账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明:

① 2020年4月30日

债权单位名称	所欠金额	账龄	未付原因
上海飘鹰房地产开发有限公司	355,031,412.77	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	-
上海飘鹰实业发展有限公司	<u>76,000,000.00</u>	1年以内、1-2年、2-3年	-
合计	<u>431,031,412.77</u>		

② 2019年12月31日

债权单位名称	所欠金额	账龄	未付原因
上海飘鹰房地产开发有限公司	355,031,412.77	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	-
上海飘鹰实业发展有限公司	<u>76,000,000.00</u>	1年以内、1-2年、2-3年	-
合计	<u>431,031,412.77</u>		

③ 2018年12月31日

债权单位名称	所欠金额	账龄	未付原因
上海飘鹰房地产开发有限公司	341,617,437.06	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	-
上海飘鹰实业发展有限公司	<u>81,260,000.00</u>	1年以内、1-2年	-
合计	<u>422,877,437.06</u>		

桐庐飘鹰置业有限公司
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(3) 对于金额较大的其他应付款情况的说明：

① 2020年4月30日

债权单位名称	所欠金额
上海飘鹰房地产开发有限公司	355,031,412.77
上海飘鹰实业发展有限公司	<u>76,000,000.00</u>
合计	<u>431,031,412.77</u>

② 2019年12月31日

债权单位名称	所欠金额
上海飘鹰房地产开发有限公司	355,031,412.77
上海飘鹰实业发展有限公司	<u>76,000,000.00</u>
合计	<u>431,031,412.77</u>

③ 2018年12月31日

债权单位名称	所欠金额
上海飘鹰房地产开发有限公司	341,617,437.06
上海飘鹰实业发展有限公司	81,260,000.00
维修基金	<u>2,274,243.00</u>
合计	<u>425,151,680.06</u>

13、实收资本

投资者名称	2019年12月31日		本期增加	本期减少	2020年4月30日	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
上海飘鹰房地产开发有限公司	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>	=	=	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>
合计	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>	=	=	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>

投资者名称	2018年12月31日		本期增加	本期减少	2019年12月31日	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
上海飘鹰房地产开发有限公司	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>	=	=	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>
合计	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>	=	=	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>

投资者名称	2017年12月31日		本期增加	本期减少	2018年12月31日	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
黄英	25,500,000.00	51.00%	-	25,500,000.00	-	-
上海飘鹰房地产开发有限公司	<u>24,500,000.00</u>	<u>49.00%</u>	=	=	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>
合计	<u>50,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	=	<u>25,500,000.00</u>	<u>24,500,000.00</u>	<u>100.00%</u>

桐庐飘鹰置业有限公司
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

注：2018年6月28日经桐庐飘鹰置业有限公司股东会决议，股东黄英减资2550万元，于2018年8月14日完成了工商变更登记。减资后，上海飘鹰房地产开发有限公司出资额为2450万元，占注册资本的100%。

14、未分配利润

项目	2020年4月30日	2019年12月31日	2018年12月31日
本年初余额	-108,492,864.82	-61,704,474.75	-
本年增加额	20,212,379.12	-46,788,390.07	-61,704,474.75
其中：本年净利润转入	20,212,379.12	-46,788,390.07	-61,704,474.75
其他调整因素	-	-	-
本年减少额	-	-	-
其中：本年提取盈余公积数	-	-	-
本年提取一般风险准备	-	-	-
本年分配现金股利数	-	-	-
转增资本	-	-	-
其他减少	-	-	-
本年年末余额	-88,280,485.70	-108,492,864.82	-61,704,474.75

15、营业收入、营业成本

项目	2020年1月至4月		2019年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	63,855,529.57	26,105,873.96	460,436,984.30	496,222,477.10
其中：售房收入	63,855,529.57	26,105,873.96	460,436,984.30	496,222,477.10
2、其他业务小计	-	-	-	-
服务业	=	=	=	=
合计	<u>63,855,529.57</u>	<u>26,105,873.96</u>	<u>460,436,984.30</u>	<u>496,222,477.10</u>

项目	2019年度		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	460,436,984.30	496,222,477.10	-	-
其中：售房收入	460,436,984.30	496,222,477.10	-	-
2、其他业务小计	-	-	5,909.09	-
服务业	=	=	<u>5,909.09</u>	=
合计	<u>460,436,984.30</u>	<u>496,222,477.10</u>	<u>5,909.09</u>	=

桐庐飘鹰置业有限公司
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

16、税金及附加

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
城市维护建设税	273,900.54	1,359,249.36	-
教育费附加	149,324.93	815,549.61	-
地方教育费附加	124,575.61	543,699.78	-
土地使用税	160,008.00	2,337,407.98	-
土地增值税	8,982,138.71	13,155,637.44	-
印花税	=	1,186,258.99	=
合计	<u>9,689,947.79</u>	<u>19,397,803.16</u>	=

17、销售费用

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
广告.宣传费	425,941.48	1,225,802.24	54,543.69
委托代销手续费	-	1,630,139.24	983,294.19
案场销售服务费	-	813,884.59	197,306.79
职工薪酬	-	3,520.00	-
其他	264,752.7	1,023,406.94	=
合计	<u>690,694.18</u>	<u>4,696,753.01</u>	<u>1,235,144.67</u>

18、管理费用

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
职工薪酬	208,426.88	506,274.93	-
差旅费	10,749.11	51,402.79	-
业务招待费	4,820.00	62,104.00	474,641.82
其他	103,167.93	290,463.28	-
聘请中介机构服务费	160,000.00	=	=
合计	<u>487,163.92</u>	<u>910,245.00</u>	<u>474,641.82</u>

19、财务费用

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
利息支出	-	-	-
减：利息收入	100,055.31	72,429.71	-
手续费	1,423.54	4,747.47	=
合计	<u>-98,631.77</u>	<u>-67,682.24</u>	=

桐庐飘鹰置业有限公司
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

20、资产减值损失

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
坏账损失	=	-2,200,000.00	-60,000,000.00
合计	=	-2,200,000.00	-60,000,000.00

21、营业外支出

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
非流动资产毁损报废损失	-	-	-
债务重组损失	-	-	-
对外捐赠支出	30,000.00	30,000.00	-
其他(电费违约金)	=	=	597.35
合计	30,000.00	30,000.00	597.35

22、所得税费用

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
当期所得税费用	6,738,102.37	-	-
递延所得税调整	-	-16,164,221.62	-
其他	=	=	=
合计	6,738,102.37	-16,164,221.62	=

23、现金流量表相关事项说明

(1) 净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	2020年1月至4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	20,212,379.12	-46,788,390.07	-61,704,474.75
加: 资产减值准备	-	2,200,000.00	60,000,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,844.28	88,604.64	-
无形资产摊销	-	-	-
长期待摊费用摊销	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-	-	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	-	-	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-	-	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	6,738,102.37	-16,164,221.62	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-	-

桐庐飘鹰置业有限公司
2018年度、2019年度、2020年1月至4月财务报表附注
(除特别说明外,货币单位均为人民币元)

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
存货的减少(增加以“-”号填列)	41,585,213.39	243,278,115.87	-170,984,645.13
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	14,159,941.58	14,890,583.64	-41,280,334.98
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-85,703,003.96	-121,568,611.11	156,262,292.76
其他	-	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-2,977,523.22	75,936,081.35	-57,707,162.10
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:			
债务转为资本	-	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-	-
融资租入固定资产	-	-	-
③ 现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	126,046,035.54	129,023,558.76	53,090,751.75
减: 现金的期初余额	129,023,558.76	53,090,751.75	110,860,676.82
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	-2,977,523.22	75,932,807.01	-57,769,925.07

(2) 现金和现金等价物

项目	2020年1月至4月	2019年度	2018年度
① 现金	126,046,035.54	129,023,558.76	53,090,751.75
其中: 库存现金	-	-	-
可随时用于支付的银行存款	126,046,035.54	129,023,558.76	53,090,751.75
可随时用于支付的其他货币资金	-	-	-
② 现金等价物	-	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-	-
③ 期末现金及现金等价物余额	126,046,035.54	129,023,558.76	53,090,751.75
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-	-

八、或有事项

报告期内公司无需要说明的或有事项。

九、资产负债表日后事项

本报告期内公司无重大需要说明的期后事项。

十、承诺事项

本报告期内公司无重大需要说明的承诺事项。

十一、关联方关系及其交易

1、控制本公司的关联方

(1) 基本情况

关联方名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质	法定代表人
上海飘鹰房地产开发 有限公司	上海市崇明区长江农场	房地产 开发经营	母公司	国有企业	陈林福

(2) 关联方所持本公司的股份情况及变化

关联方名称	2019年12月31日		本期增减		2020年4月30日	
	持股金额	持股比例	持股金额	持股比例	持股金额	持股比例
上海飘鹰房地产开发 有限公司	24,500,000.00	100.00%	-	-	24,500,000.00	100.00%
黄英	-	-	-	-	-	-

关联方名称	2018年12月31日		本期增减		2019年12月31日	
	持股金额	持股比例	持股金额	持股比例	持股金额	持股比例
上海飘鹰房地产开发 有限公司	24,500,000.00	100.00%	-	-	24,500,000.00	100.00%
黄英	-	-	-	-	-	-

关联方名称	2017年12月31日		本期增减		2018年12月31日	
	持股金额	持股比例	持股金额	持股比例	持股金额	持股比例
上海飘鹰房地产开发 有限公司	24,500,000.00	49.00%	-	51.00%	24,500,000.00	100.00%
黄英	25,500,000.00	51.00%	-25,500,000.00	-51.00%	-	-

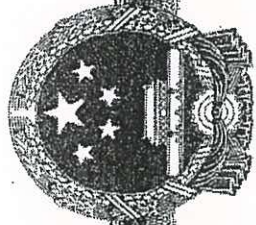
十二、其他重要事项说明

报告期内无其他重要事项说明

十三、财务报表的批准

本财务报表已经公司批准报出。

桐庐飘鹰置业有限公司
二〇二〇年五月二十八日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310106086242261L

证照编号: 06000000201912200028



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 上海会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年12月27日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年12月27日 至 2033年12月26日

执行事务合伙人

张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 沈佳云, 朱清滨, 杨滢

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关



2019年12月20日

本复印件已审核与原件一致



营业执照

统一社会信用代码

9131010963036567XT

证照编号: 30000000202005220730



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 上海飘鹰房地产开发有限公司

注册资本 人民币2000.0000万元整

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期 1997年01月01日

法定代表人 宋飞

营业期限 1997年01月01日至 不约定期限

经营范围 房地产开发经营（住宅商品房除外），房地产咨询服务，物业管理，室内装潢，建筑装潢材料，金属材料，木材，卫生洁具，塑钢制品的加工、销售，公共安全防范工程设计、施工（叁级）。

住所 上海市崇明区长江农场长江大街161号2幢7380室（上海长江经济园区）

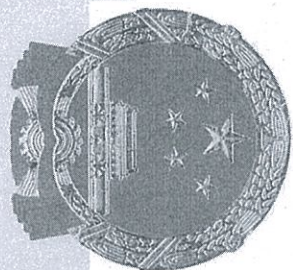
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2020年05月22日



营业执照

统一社会信用代码 913100001322082683

证照编号 00000000201705080003

名称 农工商房地产(集团)有限公司
有限责任公司 (自然人投资或控股)(独资)

住所 上海市普陀区长寿路 798 号 208 室

法定代表人 沈宏洋

注册资本 人民币 112000.0000 万元整

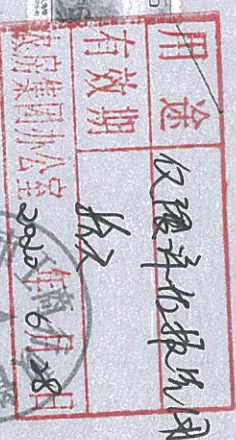
成立日期 1988 年 5 月 14 日

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。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2017年 05月 08 日



营业执照

统一社会信用代码 9133012208213129XH

名称	桐庐飘鹰置业有限公司
类型	有限责任公司
住所	桐庐经济开发区梅林路 699 号 B 幢 517 室
法定代表人	宋严妍
注册资本	伍仟万元整
成立日期	2013 年 11 月 19 日
营业期限	2013 年 11 月 19 日至 2033 年 11 月 18 日止
经营范围	房地产开发经营（凭资质经营）；房产信息咨询服务、物业管理；销售：装潢材料、金属材料、木材、卫生洁具、塑钢制品；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

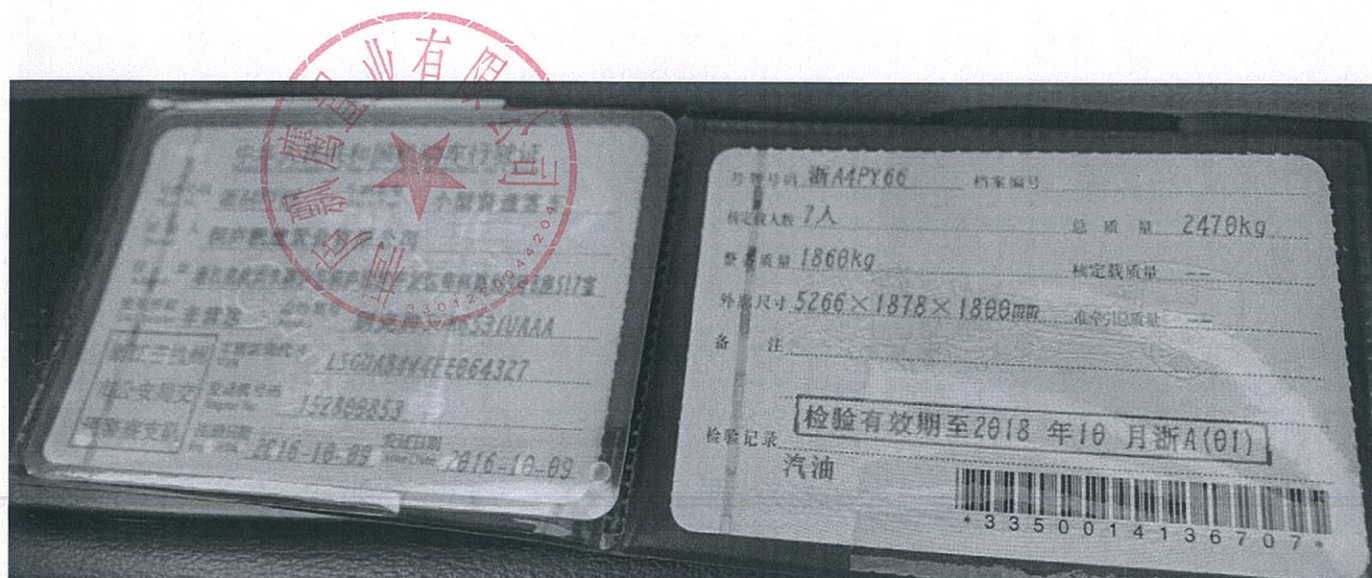


2016年06月

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

C818-2-1

桐庐





注册登记摘要信息栏

1. 机动车所有人/身份证明名称/号码		桐庐飘鹰置业有限公司/统一社会信用代码/9133012208213129XH			
2. 登记机关	浙江省杭州市公安局交通警察支队	3. 登记日期	2016-10-09	4. 机动车登记编号	浙A4PY66

转移登记摘要信息栏

II 机动车所有人/身份证明名称/号码					
登记机关		登记日期		机动车登记编号	
III 机动车所有人/身份证明名称/号码					
登记机关		登记日期		机动车登记编号	
IV 机动车所有人/身份证明名称/号码					
登记机关		登记日期		机动车登记编号	
V 机动车所有人/身份证明名称/号码					
登记机关		登记日期		机动车登记编号	
VI 机动车所有人/身份证明名称/号码					
登记机关		登记日期		机动车登记编号	
VII 机动车所有人/身份证明名称/号码					
登记机关		登记日期		机动车登记编号	

第1页

注册登记机动车信息栏

5. 车辆类型	小型普通客车		6. 车辆品牌	别克牌	
7. 车辆型号	SGM6531UAAA		8. 车身颜色	灰	
9. 车辆识别代号/车架号	LSGUA84W4FE064327		10. 国产/进口	国产	
11. 发动机号	152800853		12. 发动机型号	LAF	
13. 燃料种类	汽油		14. 排量/功率	ml/	kw
15. 制造厂名称	上海通用(沈阳)北盛汽车有限公司		16. 转向形式	方向盘	
17. 轴距	前 1593	后 1603	mm	18. 轮胎数	4
19. 轮胎规格	225/60R17		20. 钢板弹簧片数	后轴	片
21. 轴距	3088		mm	22. 轴数	2
23. 外廓尺寸	长 5266	宽 1878	高 1800	mm	33. 发证机关章
24. 货厢内部尺寸	长	宽	高	mm	
25. 总质量	kg	26. 核定载质量	kg		
27. 核定载客	人	28. 准牵引总质量	kg		
29. 驾驶室载客	人	30. 使用性质	非营运		
31. 车辆获得方式	购买		32. 车辆出厂日期	2015-10-22	34. 发证日期
					2016-10-09

第2页

桐庐国用(2015)第0060011号

土地使用权人	桐庐飘鹿置业有限公司		
座落	桐庐经济开发区2013-32号地块		
地号	3301220060050300004	图号	3301220060050300004
地类(用途)	城镇住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2084年04月29日
使用权面积	64928 M ²	其中	独用面积 64928 M ²
			分摊面积 0 M ²

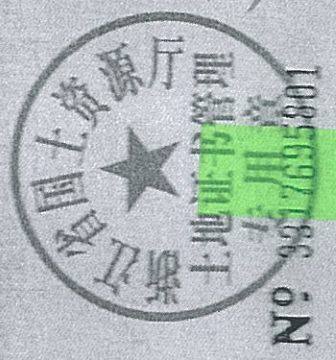
土地证时缝章地编号:

地籍图号: 3301.60-4

2015年3月解析法测
制图日期: 2015年:
审核日期: 2015年:

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

桐庐县人民政府(章)
2015年10月24日



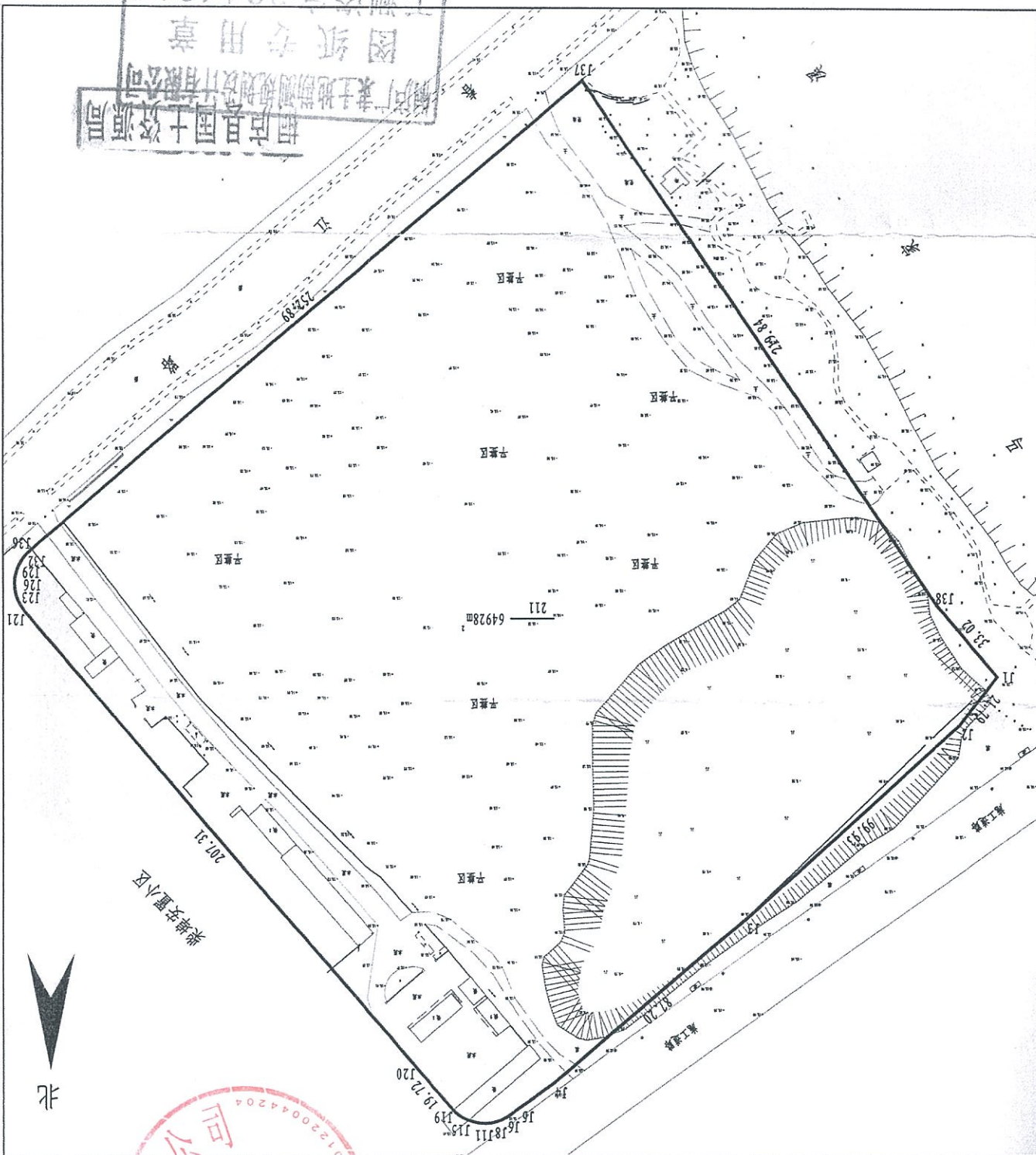
由 Autodesk 教育版产品制作

2015年3月解析法测绘界址点
制图日期：2015年3月16日
审核日期：2015年3月16日

1:2000

制图员：卢海
审核员：钱康

桐庐县国土资源局
桐庐县土地勘测规划设计有限公司
图纸专用章
丁测资字3311227



土地权利人：桐庐飘鹰置业有限公司

宗地面积：64928m²

地籍图号：3301.60-474.00

宗地编号：

单位：m²

宗地图

由 Autodesk 教育版产品制作

上海市资产评估项目委托方承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因上海飘鹰房地产开发有限公司拟转让桐庐飘鹰置业有限公司股权事宜，我方委托贵方对该经济行为所涉及的桐庐飘鹰置业有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 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；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
9. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
10. 接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；
11. 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：上海飘鹰房地产开发有限公司
(评估委托方印章)

(委托方法定代表人签字)

二〇二〇年六月十九日

宋飞

上海市资产评估项目委托方承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因上海飘鹰房地产开发有限公司拟转让桐庐飘鹰置业有限公司股权事宜，我方委托贵方对该经济行为所涉及的桐庐飘鹰置业有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 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；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
9. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
10. 接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；
11. 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任义务。

承诺人：农工商房地产(集团)有限公司
(评估委托方印章)

(委托方法定代表人签字)

二〇二〇年六月十九日



81分 公章

上海市资产评估项目占有方承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因上海飘鹰房地产开发有限公司拟转让桐庐飘鹰置业有限公司股权事宜，上海飘鹰房地产开发有限公司、农工商房地产(集团)有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的我方桐庐飘鹰置业有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 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；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
9. 接受上海市国资评估项目监管部门的监督检查；
10. 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：桐庐飘鹰置业有限公司
(资产占有方印章)

(占有方法定代表人签字)

二〇二〇年六月十九日



上海市资产评估项目评估机构及注册资产评估师承诺函

上海飘鹰房地产开发有限公司、农工商房地产(集团)有限公司:

受贵方委托,以2020年4月30日为评估基准日,中联资产评估集团有限公司组织注册资产评估师刘薇、刘仁旭等人对贵方因上海飘鹰房地产开发有限公司拟转让桐庐飘鹰置业有限公司股权事宜所涉及的桐庐飘鹰置业有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算,并形成了中联评报字〔2020〕第1291号资产评估报告书,在假设条件成立的情况下,我们承诺如下,并承担相应的法律责任:

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行;
2. 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致,不重复、不遗漏;
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实,没有发现问题;
4. 评估方法选用经过相关性分析,恰当、合理,选用依据充足;
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠,修正因素考虑得当,可以充分发挥技术支撑的作用;
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全,没有遗漏;
7. 资产评估价值公允、计算准确;
8. 资产评估工作规范地完成所有程序;
9. 资产评估工作独立进行,未受任何人为干预;
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查;
11. 承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

承诺人:刘薇、刘仁旭

资产评估师

刘薇

(注册资产评估师印章并签字)

资产评估师

刘仁旭

(注册资产评估师印章并签字)

中联资产评估集团有限公司

(资产评估机构印章)

(评估机构法定代表人签字)

二〇二〇年六月十九日

胡阳



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘薇

性别：女

登记编号：31180063

单位名称：中联资产评估集团有限
公司上海分公司

初次执业登记日期：2018-06-14

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：



打印日期：2019-05-17



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：刘仁旭

性别：男

登记编号：31190022

单位名称：中联资产评估集团有限
公司上海分公司

初次执业登记日期：2019-06-05

年检信息：2019年登记

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：刘仁旭

本人印鉴：



打印日期：2019-08-19

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>