

上海锦赞资产管理有限公司

2013年10月23日(公司成立日)
至2013年10月31日止期间
财务报表及审计报告





审计报告

普华永道中天审字(2013)第 24155 号
(第一页, 共二页)

上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司:

我们审计了后附的上海锦赞资产管理有限公司(以下简称“锦赞管理”)的财务报表, 包括 2013 年 10 月 31 日的资产负债表以及 2013 年 10 月 23 日(公司成立日)至 2013 年 10 月 31 日止期间的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是锦赞管理管理层的责任。这种责任包括:

- (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表, 并使其实现公允反映;
- (2) 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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则, 计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序, 以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断, 包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时, 注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制, 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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性, 以及评价财务报表的总体列报。

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。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2013)第 24155 号
(第二页, 共二页)

上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司:

三、 审计意见

我们认为, 上述锦赞管理的财务报表已经按照企业会计准则的规定编制, 在所有重大方面公允反映了锦赞管理2013年10月31日的财务状况以及2013年10月23日(公司成立日)至2013年10月31日止期间的经营成果和现金流量。

四、 使用和分发限制

本报告仅供上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司进行锦赞管理一般股权变动时使用, 不适用于任何其他目的。本报告不应用做任何其他用途或被任何其他人士使用, 我们不会就本报告的内容向任何其他人士承担任何责任。

普华永道中天会计师事务所
(特殊普通合伙)




中国上海市
2013年11月4日

注册会计师

张津 

注册会计师

何一达 

上海锦赞资产管理有限公司

2013年10月31日
 资产负债表
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2013年10月31日
资产		
流动资产		
货币资金	6	24,000,000.00
流动资产合计		24,000,000.00
非流动资产		
固定资产	7	1,239,128,000.00
非流动资产合计		1,239,128,000.00
资产总计		1,263,128,000.00
负债及所有者权益		
流动负债		
应交税费		631,574.00
其他应付款		28,620.00
流动负债合计		660,194.00
负债合计		660,194.00
所有者权益		
实收资本	1	80,000,000.00
资本公积	1	1,183,128,000.00
未分配利润		(660,194.00)
所有者权益合计		1,262,467,806.00
负债及所有者权益总计		1,263,128,000.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 施建中



主管会计工作的负责人: 吴玮玲



会计机构负责人: 吴玮玲



上海锦赞资产管理有限公司

2013年10月23日(公司成立日)至2013年10月31日止期间
利润表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)



附注

2013年10月23日
(公司成立日)至
2013年10月31日止期间

营业收入	-
管理费用	(659,694.00)
财务费用 - 净额	(500.00)
营业亏损	(660,194.00)
加: 营业外收入	-
减: 营业外支出	-
利润亏损	(660,194.00)
减: 所得税费用	-
净亏损	(660,194.00)
其他综合收益	-
综合收益总额	(660,194.00)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 施建中



主管会计工作的负责人: 吴玮玲



会计机构负责人: 吴玮玲



上海锦赞资产管理有限公司

2013年10月23日(公司成立日)至2013年10月31日止期间
现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	2013年10月23日 (公司成立日)至 2013年10月31日止期间
一、经营活动产生的现金流量		
经营活动产生的现金流量净额	8(a)	-
二、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		24,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		24,000,000.00
三、汇率变动对现金的影响额		-
四、现金净增加额	8(b)	24,000,000.00
加: 期初现金余额	8(b)	-
五、期末现金余额	8(b)	24,000,000.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 施建中

主管会计工作的负责人: 吴玮玲

会计机构负责人: 吴玮玲



上海锦赞资产管理有限公司

2013年10月23日(公司成立日)至2013年10月31日止期间
 所有者权益变动表
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	附注	实收资本	资本公积	未分配利润	所有者权益合计
2013年10月23日 (公司成立日)至 2013年10月31日 止期间增减变动额					
净亏损		-	-	(660,194.00)	(660,194.00)
所有者投入	1	80,000,000.00	1,183,128,000.00	-	1,263,128,000.00
2013年10月31日		80,000,000.00	1,183,128,000.00	(660,194.00)	1,262,467,806.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 施建中

主管会计工作的负责人: 吴玮玲

会计机构负责人: 吴玮玲



上海锦赞资产管理有限公司

2013年10月23日(公司成立日)至2013年10月31日止期间

财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

1 公司的一般情况及业务活动

上海锦赞资产管理有限公司(“本公司”)是于2013年10月23日在上海市设立的有限责任公司, 上海银河宾馆有限公司(“银河宾馆”)和上海锦江饭店有限公司(“锦江饭店”)分别占本公司股权99%和1%。银河宾馆和锦江饭店系上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司(“锦江酒店集团”)全资子公司。根据2013年10月18日的股东会决议, 本公司注册资本为8,000万元, 银河宾馆认缴出资7,920万元, 锦江饭店认缴出资80万元。银河宾馆与锦江饭店已于2013年10月完成首次现金出资, 其中银河宾馆以货币方式出资人民币2,320万元, 锦江饭店以货币方式出资人民币80万元。该出资由立信会计师事务所(特殊普通合伙)验证并出具验资报告信会师报字[2013]第123441号。银河宾馆于2013年10月完成第二期出资, 以其拥有的位于上海市中山西路888号1幢房地产(上海市房地产权证号: 沪房地长字(2013)第013783号, 建筑面积为47,093平方米)及其装潢、设备等相关资产经评估作价, 以实物出资人民币5,600万元, 其中增加实收资本5,600万元, 溢价部分118,312.8万元转入本公司资本公积。该出资由立信会计师事务所(特殊普通合伙)验证并出具验资报告信会师报字[2013]第123451号。本公司主要经营资产管理, 投资管理, 酒店管理, 物业管理等业务。

本财务报表由企业负责人于2013年11月4日批准报出。

2 财务报表编制基础

本财务报表按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

3 遵循企业会计准则的声明

本公司2013年10月23日(公司成立日)至2013年10月31日止期间的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司2013年10月31日的财务状况以及2013年10月23日(公司成立日)至2013年10月31日止期间的经营成果和现金流量等有关信息。

上海锦赞资产管理有限公司

2013年10月23日(公司成立日)至2013年10月31日止期间

财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

4 重要会计政策和会计估计

(a) 会计年度

本公司会计年度为公历1月1日起至12月31日止。依据锦江酒店集团拟对外出售本公司股权的意向, 本公司根据上海市国有资产监督管理委员会颁布的《上海市国有企业一般股权变动事项财务审计工作规则》的要求, 编制2013年10月31日的资产负债表以及2013年10月23日(公司成立日)至2013年10月31日止期间的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注(以下简称“本财务报表”)。

(b) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

(c) 现金

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

(d) 固定资产

固定资产包括房屋建筑物(包括土地使用权)、机器设备、电子设备、器具及家具以及酒店改造支出等。购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。投资者投入固定资产的成本, 按照投资合同或协议约定的价值确定, 但合同或协议约定价值不公允的除外。企业取得的土地使用权通常应确认为无形资产, 如果成本确实无法在地上房屋建筑物与土地使用权之间进行合理分配的, 应当全部作为固定资产核算。

与固定资产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时, 计入固定资产成本; 对于被替换的部分, 终止确认其账面价值; 所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

上海锦赞资产管理有限公司

2013年10月23日(公司成立日)至2013年10月31日止期间

财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

4 重要会计政策和会计估计(续)

(d) 固定资产(续)

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产, 则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物(包括土地使用权)	32年	5%	3.0%
机器设备	1-12年	5%	7.9%-95.0%
电子设备、器具及家具	2-4年	5%	23.8%-47.5%
酒店改造支出	1-5年	-	20.0%-100.0%

于每年年度终了, 对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额(附注4(e))。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时, 终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(e) 资产减值

固定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。

上述资产减值损失一经确认, 如果在以后期间价值得以恢复, 也不予转回。

上海锦赞资产管理有限公司

2013年10月23日(公司成立日)至2013年10月31日止期间

财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

4 重要会计政策和会计估计(续)

(f) 费用

折旧与摊销费用等均在管理费用中列示。

(g) 分部报告

本公司根据内部组织形式、管理要求及内部报告制度, 未划分不同的经营分部。

(h) 重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其它因素, 包括对未来事项的合理预期, 对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下:

(1) 固定资产的预计使用寿命与预计净残值

本公司管理层负责评估确认固定资产的预计使用寿命与预计净残值。这项估计是将性质和功能类似的固定资产过往的实际使用寿命与实际净残值作为基础。在固定资产使用过程中, 其所处的经济环境, 技术环境以及其他环境有可能对固定资产使用寿命与预计净残值产生较大影响。

5 税项

本公司本期间适用的主要税种及其税率列示如下:

税种	税率	税基
企业所得税	25%	应纳税所得额

上海锦赞资产管理有限公司

2013年10月23日(公司成立日)至2013年10月31日止期间

财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 货币资金

2013年10月31日

银行存款	24,000,000.00
	24,000,000.00

7 固定资产

	房屋建筑物	机器设备	电子设备、 器具及家具	酒店 改造支出	合计
原值					
2013年10月23日 (公司成立日)	-	-	-	-	-
本期增加	1,230,057,215.00	4,586,537.83	684,833.81	3,799,413.36	1,239,128,000.00
2013年10月31日	1,230,057,215.00	4,586,537.83	684,833.81	3,799,413.36	1,239,128,000.00
累计折旧					
2013年10月23日 (公司成立日)及 2013年10月31日	-	-	-	-	-
净值					
2013年10月31日	1,230,057,215.00	4,586,537.83	684,833.81	3,799,413.36	1,239,128,000.00
2013年10月23日 (公司成立日)	-	-	-	-	-

银河宾馆向本公司投入固定资产的成本按照投资合同约定的价值确定, 且中包括土地使用权以及地上房屋建筑物。由于公司确实无法将固定资产的成本在地上房屋建筑物与土地使用权之间进行分配, 因此将土地使用权并入房屋建筑物中核算。

上海锦赞资产管理有限公司

2013年10月23日(公司成立日)至2013年10月31日止期间

财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

8 现金流量表附注

(a) 将净亏损调节为经营活动现金流量

2013年10月23日(公司成立日)
至2013年10月31日

净亏损	(660,194.00)
加: 经营性应付项目的增加	660,194.00
经营活动产生的现金流量净额	-

(b) 不涉及现金收支的重大投资及筹资活动

2013年10月23日(公司成立日)
至2013年10月31日

所有者投入固定资产	1,239,128,000.00
	1,239,128,000.00

(c) 现金净变动情况

2013年10月23日(公司成立日)
至2013年10月31日

现金的期末余额	24,000,000.00
减: 现金的期初余额	-
现金净增加额	24,000,000.00

上海锦赞资产管理有限公司

2013年10月23日(公司成立日)至2013年10月31日止期间

财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

9 关联方关系及关联交易

(a) 母公司

(1) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
银河宾馆	中山西路 888 号	旅客住宿、餐饮、会场及 办公用房出租等业务

锦江国际(集团)有限公司为本公司的最终控股公司。

(2) 母公司注册资本及其变化

	2013年10月23日	本期增加	2013年10月31日
银河宾馆	19,884,691.26	-	19,884,691.26

(3) 投资方对本公司的持股比例和表决权比例

	2013年10月31日	
	持股比例	表决权比例
银河宾馆	99%	99%

(b) 关联交易

- (1) 本公司于2013年10月28日接受银河宾馆投入的固定资产1,239,128,000元。目前, 本公司尚在与银河宾馆讨论有关固定资产租赁事项, 但尚未达成任何协议, 故于2013年10月23日(公司成立日)至2013年10月31日止期间无任何收入。

(2) 代垫费用

	2013年10月31日
银河宾馆	28,000.00
锦江酒店集团	620.00
	<u>28,620.00</u>

上海锦赞资产管理有限公司

2013年10月23日(公司成立日)至2013年10月31日止期间

财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

9 关联方关系及关联交易(续)

(c) 关联方余额

(1) 其他应付款

2013年10月31日

银河宾馆	28,000.00
锦江酒店集团	620.00
	<hr/>
	28,620.00
	<hr/>

10 金融工具及其风险

除银行存款外, 本公司不持有其他金融资产、金融负债和金融工具。本公司银行存款主要存放于国有银行, 本公司管理层认为其不存在重大信用风险, 不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。因此, 本公司管理层认为, 本公司不存在重大金融风险。