
上海澜盛实业发展有限公司股权转让项目
而涉及的股东全部权益价值资产评估报告书

信资评报字（2014）第 506 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一四年十二月

目 录

签字注册资产评估师声明.....	2
上海澜盛实业发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告书摘要.....	4
上海澜盛实业发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告书.....	6
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	8
三、评估对象、范围及其基本情况.....	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.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估中的假设和限制条件.....	39
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	20
十三、评估报告提出日期.....	20
备查文件（除特别注明外以下均为复印件）	
一、经济行为依据.....	22
二、委托方和被评估单位营业执照.....	23
三、被评估单位公司章程.....	24
四、被评估单位审计报告.....	28
五、国有建设用地使用权出让合同及支付土地出让金收据.....	56
六、委托方承诺函（原件）.....	70
七、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）.....	71
八、上海立信资产评估有限公司营业执照.....	72
九、上海立信资产评估有限公司资质证书.....	73
十、参加本评估项目的人员资格证书.....	74
十一、业务约定书.....	75
十二、资产评估明细表.....	76

上海立信资产评估有限公司

签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字（2014）第 506 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。我们对土地等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的

部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

7、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

8、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

上海澜盛实业发展有限公司股权转让项目 而涉及的股东全部权益价值资产评估报告书

摘 要

信资评报字（2014）第 506 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海澜盛实业发展有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对上海澜盛实业发展有限公司拟进行的股权转让项目而涉及的该公司的股东全部权益价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2014 年 11 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象和范围：本项评估对象为上海澜盛实业发展有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海澜盛实业发展有限公司的全部资产和负债（详见资产清查评估明细表），账面股东权益为 478.17 万元。

评估基准日：2014 年 11 月 30 日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：经评估，上海澜盛实业发展有限公司评估基准日股东全部权益价值为人民币 9,306.33 万元，大写：玖仟叁佰零陆万叁仟叁佰元整。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2014年11月30日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	87,020.59	95,848.75	8,828.16	10.14
资产总计	87,020.59	95,848.75	8,828.16	10.14
流动负债	86,542.42	86,542.42		
负债总计	86,542.42	86,542.42		
净资产	478.17	9,306.33	8,828.16	1,846.24

本报告提出日期为2014年12月9日，评估结果的有效使用日期至2015年11月29日止。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

上海澜盛实业发展有限公司股权转让项目 而涉及的股东全部权益价值资产评估报告书

信资评报字（2014）第 506 号

上海澜盛实业发展有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，采用了公认的资产评估方法——成本法，对上海澜盛实业发展有限公司（以下简称：澜盛公司）因拟进行股权转让而涉及的澜盛公司股东全部权益价值进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2014 年 11 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托方（即被评估单位）：上海澜盛实业发展有限公司

注册地址：上海市闸北区汉中路 158 号东楼四楼 4223 室

注册资金：人民币 500.00 万元

法定代表人：王基平

经济性质：有限责任公司（国内合资）

经营范围：实业投资，商务信息咨询，企业管理咨询，会展服务，图文设计制作，建材、钢材、石材、木材的销售。（经营项目涉及行政许可的，凭许可证经营）

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

企业简介：上海澜盛实业发展有限公司成立于2013年11月，位于上海市闸北区汉中路158号东楼四楼4223室，主要提供实业投资，商务信息咨询，企业管理咨询，会展服务，图文设计制作，建材、钢材、石材、木材的销售等。

自成立日至清查日澜盛公司尚无实际运营收入，目前拥有的主要资产系2014年年初通过复地（集团）股份有限公司的往来款按照《上海市国有建设用地使用权出让合同》“沪青规土（2014）出让合同第10号”的约定购置的位于上海市青浦区徐泾镇一商办用地使用权33%的所有权。截至基准日澜盛公司已全额支付了上述国有建设用地使用权33%份额的出让金。清查日该建设用地的规划尚未通过政府相关部门的批准，且尚未投入开发。截至清查日尚未缴纳契税及未取得国有建设用地使用权证。

澜盛公司注册资金为人民币500万元，目前出资人及出资比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
上海普惠投资服务有限公司	255.00	51%
北京复地房地产开发有限公司	130.00	26%
复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司	115.00	23%
合计	500.00	100%

上述出资情况业经查阅公司章程属实。

澜盛公司成立以来的资产和负债状况如下：

金额单位：万元

名称	2013年	2014年11月30日
总资产	4,202.18	87,020.59
负债	3,702.61	86,542.42
净资产	499.57	478.17

澜盛公司成立以来的经营状况如下：

金额单位：万元

项目	2013年	2014年1-11月
----	-------	------------

项目	2013 年	2014 年 1-11 月
营业收入	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	0.00
销售费用	0.00	0.00
管理费用	0.58	21.29
财务费用	-0.16	0.12
营业利润	-0.42	-21.41
营业外收入	0.00	0.00
营业外支出	0.00	0.00
利润总额	-0.42	-21.41
所得税费用	0.00	0.00
净利润	-0.42	-21.41

上述财务数据摘自于澜盛公司经审定的财务报表，审计单位系中兴财光华会计师事务所上海分所。

目前澜盛公司经营场地系位于汉中路 158 号东楼四楼 4223 室，该经营场地系向上海青年文化活动中心租赁使用。

(二) 产权持有单位：上海普惠投资服务有限公司、北京复地房地产开发有限公司、复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司。

(三) 委托方与被评估单位的关系：委托方即被评估单位。

(四) 约定书约定的其他评估报告使用者：

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

- 1、委托方；
- 2、其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

根据相关经济行为文件，上海澜盛实业发展有限公司拟进行股权转让事宜，故由上海澜盛实业发展有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该项经济行为所涉及的上海澜盛实业发展有限公司股权全部权益价值进行评估并提供价值参考意见。

三、评估对象、范围及其基本情况

(一) 评估对象和范围

本项评估对象为上海澜盛实业发展有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海澜盛实业发展有限公司的全部资产和负债。

具体评估对象包括流动资产—货币资金、其他应收款；流动负债—其他应付款等。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

评估前总资产账面值合计人民币 870,205,912.57 元，均为流动资产；

总负债账面值合计人民币 865,424,243.50 元，均为流动负债；

净资产账面值合计人民币 4,781,669.07 元。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

委托评估的资产基本为正常使用中的资产。

(二) 委估资产基本情况

1、流动资产

流动资产账面金额 870,205,912.57 元，包括货币资金、其他应收款等。

货币资金账面值 48,382.57 元，均为银行存款；银行存款共有一项，系招商银行宝山支行人民币基本账户。

其他应收款账面值为 870,157,530.00 元，坏账准备 0.00 元，账面净值 870,157,530.00 元，共有明细两项，系委估公司与上海会泽实业有限公司往

来款以及向上海市青浦区财政局支付的土地使用权出让金。其中委估公司与上海会泽实业有限公司往来款，本次清查经函证确认无误。另其他应收款评估明细表序 2 项系委估公司向上海市青浦区财政局支付的土地使用权出让金。评估人员查阅了 2014 年 1 月 29 日《上海市国有建设用地使用权出让合同》“沪青规土（2014）出让合同第 10 号”约定：

出让入：上海市青浦区规划和土地管理局

受让人 1：北京奥林匹克置业投资有限公司（出资比例 33%）

受让人 2：上海澜盛实业发展有限公司（出资比例 33%）

受让人 3：北京坚洋行投资有限公司（出资比例 34%）

出让宗地编号：201319279954434815、201319295214437345、
201319279978434856、201319279957434783、201319285714435690

宗地总面积为：149,359.30m²

其中出让宗地面积为：116,554.40m²

宗地坐落：青浦区徐泾镇

宗地四至：东至诸光路、西至向阳河、南至蟠中东路、北至崧泽高架路

宗地用途：商办、商办、街巷、商办、商办、商办

宗地的出让价款为：人民币 2,622,480,000 元(折合 22,500.05 元/m²)

建筑容积率为：不大于 2.5

地上建筑面积为：291,386.00 m²

出让入同意在 2014 年 4 月 9 日前将出让宗地交付给受让人，出让入同意在交付土地时该宗地应达到净地。

评估人员还查阅了由上海青浦区财政局出具的土地出让金收据：

日期	非税收入一般缴款书收据编号	内容	金额（元）
2014.2.11	1104883814	土地出让金	173,083,680.00
2014.3.17	1104883816	土地出让金	692,334,720.00
合计			865,418,400.00

上述款项 865,418,400.00 元即是按照出让合同约定支付的 33% 份额的土地款 ($2,622,480,000.00 \times 33\% = 865,418,400.00$)。

另经了解上述支付的 865,418,400.00 出让金款项即其他应付款中与复地(集团)股份有限公司往来款(即垫付的土地出让金) 865,418,400.00 元。

经了解清查日该建设用地的规划尚未通过政府相关部门的批准,且尚未投入开发。截至清查日尚未缴纳契税及未取得国有建设用地使用权证。

2、负债

负债系其他应付款一项。

其他应付款账面值为 865,424,243.50 元,共有明细 2 项,系与复地(集团)股份有限公司的往来和暂收款等。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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

本项目资产评估基准日为 2014 年 11 月 30 日。

确定评估基准日的理由为:

- 1、月末会计报表完整准确,便于资产清查;
- 2、尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、财政部《企业财务通则》、《企业会计准则》、《企业会计制度》；
- 2、《房地产估价规范》；
- 3、其他有关法规和规定。

(二) 评估准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估职业道德准则—独立性；
- 4、资产评估准则—评估报告；
- 5、资产评估准则—评估程序；
- 6、资产评估准则—工作底稿；
- 7、资产评估准则—业务约定书；
- 8、资产评估准则—企业价值；
- 9、资产评估准则—不动产；
- 10、资产评估价值类型指导意见；
- 11、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
- 12、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(三) 行为依据

- 1、资产评估业务约定书；
- 2、经济行为文件。

(四) 产权依据

- 1、营业执照；
- 2、国有建设用地出让合同；
- 3、股权转让协议。

(五) 取价依据

- 1、2014年度全国资产评估价格信息；

- 2、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 3、澜盛公司提供的财务审计报告；
- 4、评估人员现场勘察记录；
- 5、土地使用权交易案例；
- 6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和成本法三种。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。成本法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场发展刚处于

起步阶段，企业整体交易案例极少，可比因素收集极为困难，可比因素对于企业价值的影响难于衡量，因此本次评估排除了市场法评估。

考虑到澜盛公司成立至今无实际经营；目前主要资产系持有的位于青浦区徐泾镇的一宗商办建设用地使用权，该地块的规划尚未正式通过政府相关部门审批，且目前该地块尚未正式动工，故本次评估也不适用于收益法评估其股东全部权益价值。评估人员通过分析后认为，本次评估适用成本法评估澜盛公司股东全部权益价值。

企业价值成本法评估简介

股东全部权益评估的成本法，先前被称作为单项资产加总法等，最近又被称为资产基础法。这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以加总的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。正确运用成本法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

（一）流动资产评估方法

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利(应收利润)、应收利息、应收帐款、其他应收款、预付款项、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产、其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。本次委估的流动资产包括货币资金、其他应收款等。

1、货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款，货币资金一般按核实调整后的账面价值作为该项资产评估现值。对现金进行盘点，倒推出评估基准日的实际库存数作为评估值。对银行存款查阅相关对账单后按核实调整后的账面值作为评估值，对于外币账户按核实后的账面原币以评估基准日中国银行折算价折算成人民币评估。

2、应收款项（其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。评估人员借助于历史资料和目前调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关管理制度规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。将各种情况计算结果汇总即得出全部应收款项的评估现值。

对于其他应收款中的土地使用权出让金的评估：

根据房地产评估的有关规定和市场实际情况，评估人员认为采用比较法对委估土地使用权进行评估是适宜的。

比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。基本计算公式为：

评估对象比准地价=交易实例地价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正

在评估股东权益价值时，被评估单位所拥有的房地产相对于账面值发生了一定的增值。但经测算基准日之前已形成的增值幅度较小，无需缴

纳土地增值税。

（二）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据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认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

根据中华人民共和国国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2014 年 12 月初，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方于 2014 年 12 月正式签订了评估业务委托协议书。协议书的编号为信资评约字（2014）第 506 号。

2、收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，拟定评估方案和计划。

3、对委估资产进行清查核实

2014 年 12 月 6 日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间约 1 天。

4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工

作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

九、评估中的假设和限制条件

1、持续使用假设

即假定澜盛公司委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

2、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

3、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

4、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

5、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

十、评估结论

(一) 评估结论

经成本法评估，上海澜盛实业发展有限公司在评估基准日 2014 年 11 月 30 日的股东全部权益价值为人民币 9,306.33 万元。

评估前总资产账面值 870,205,912.57 元，评估值 958,487,512.57 元，增值 88,281,600.00 元，增值率 10.14%。

总负债账面值 865,424,243.50 元，评估值 865,424,243.50 元，无增减变化。

净资产账面值 4,781,669.07 元，评估值 93,063,269.07 元，增值 88,281,600.00 元，增值率 1,846.25%。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。

成本法评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 11 月 30 日

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	87,020.59	95,848.75	8,828.16	10.14
资产总计	87,020.59	95,848.75	8,828.16	10.14
流动负债	86,542.42	86,542.42		
负债总计	86,542.42	86,542.42		
净资产	478.17	9,306.33	8,828.16	1,846.24

本次成本法评估增值 8,828.16 万元，增值率 1,846.24%。

评估增值原因：近年来上海土地使用权交易价格有一定幅度涨幅所致。

十一、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。根据现行规定，本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至 2015 年 11 月 29 日止）。当基准日后委估资产状况、市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续

使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或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评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为澜盛公司本次股权转让服务。一般来说，由于评估目的的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估公司未对委托方或被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

7、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8、除非另有说明，在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对委估资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

9、评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机

构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

10、在本次评估中，我们未考虑股权流动性对评估价值的影响，同时我们评估的是股东全部权益价值，因此未涉及部分股权转让所可能产生的溢、折价事宜。

11、在评估股东权益价值时，被评估单位所拥有的房地产相对于账面价值发生了较大的增值。与基准日之前所业已形成的增值相对应的土地增值税理应由原股东承担。本项评估经测算增值幅度较小，无需缴纳土地增值税。我们敬请股权交易的当事方高度关注土地增值税对股权交易价格的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围：

(1) 委托方；

(2) 其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2014 年 12 月 9 日。

(本页无正文,系信资评报字(2014)第506号评估报告签字盖章页)



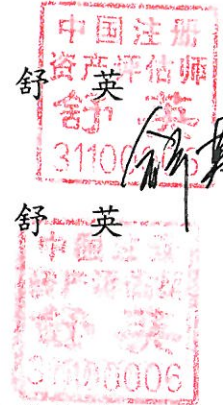
上海立信资产评估有限公司

法定代表人:张美灵

首席评估师:舒英

注册资产评估师:汪昱新

注册资产评估师:舒英



2014年12月9日

联系地址:上海市陆家嘴丰和路1号(港务大厦)7楼

邮政编码:200120

电话:总机 86-21-68877288

传真:86-21-68877020

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn

上海澜盛实业发展有限公司
股东会决议

根据《公司法》及本公司章程的有关规定，上海澜盛实业发展有限公司股东会于 2014 年 12 月 5 日在本公司会议室召开。本次会议由董事会召集，董事长于会议召开 15 日以前以通讯方式通知全体股东，应到会股东 3 名，实际到会股东 3 名，占 100% 股权，会议由董事长主持，会议有效。

本次股东会就本公司股东拟出让持有的上海澜盛实业发展有限公司 100% 股权，先行就资产评估、财务审计事宜进行讨论，经研究，达成如下决议：

- 1、 同意本公司委托上海立信资产评估有限公司对截止基准日为 2014 年 11 月 30 日 本公司的股东全部权益价值进行评估并出具评估报告。
- 2、 同意本公司委托中兴财光华会计师事务所上海分所对截止 2014 年 11 月 30 日本 公司财务报表进行审计并出具审计报告。

以上事项表决结果：同意股东占全体股东表决权数 100%

股东签章：



2014 年 12 月 5 日

注：本决议一式六份，股东、公司、上海立信资产评估有限公司、中兴财光华会计师事务所上海分所各执一份。



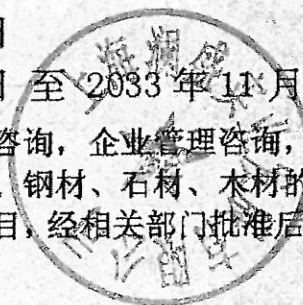
营业执照

(副本)

注册号 310108000555087

证照编号 08000000201412050114

名称 上海澜盛实业发展有限公司
 类型 有限责任公司(国内合资)
 住所 上海市闸北区汉中路158号东楼四楼4223室
 法定代表人 王基平
 注册资本 人民币500.0000万元整
 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
 经营范围 实业投资,商务信息咨询,企业管理咨询,会展服务,图文设计制作,建材、钢材、石材、木材的销售。
 【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】



此件仅供
 使用再复印无效
 2014年12月9日

登记机关



2014年12月05日

上海瀚盛实业发展有限公司章程

依据《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)及其他有关法律、行政法规的规定,由上海普惠投资服务有限公司(下称“普惠”)、北京复地房地产开发有限公司(下称“北京复地”)、复地宝丰商业投资管理(上海)有限公司(下称“宝丰”)共同出资设立上海瀚盛实业发展有限公司(以下简称“公司”),经全体股东同意,共同制订本章程。

第一章 公司的名称和住所

第一条 公司名称:上海瀚盛实业发展有限公司
第二条 公司住所:上海市闸北区汉中路158号东楼四楼4223室

第二章 公司经营范围

第三条 公司经营范围:实业投资,商务信息咨询、企业管理咨询、会展服务,图文设计、制作,建材、钢材、石材、木材的销售。(涉及许可经营的凭许可证经营)

公司经营范围中属于法律、行政法规或者国务院规定在登记前须经批准的项目,应当在申请登记前报经国家有关部门批准。

第三章 公司注册资本

第四条 公司注册资本:人民币500万元。

第四章 股东的姓名或者名称、出资方式、出资额和出资时间

第五条 股东的姓名或者名称、出资方式、出资额和出资时间如下:

股东的姓名或者名称	出资额	持股比例	出资方式	出资时间
上海普惠投资服务有限公司	255万元	51%	货币	2013-11-12
北京复地房地产开发有限公司	130万元	26%	货币	2013-11-12
复地宝丰商业投资管理(上海)	115万元	23%	货币	2013-11-12

有限公司

第六条 公司成立后,应向股东签发出资证明书并置备股东名册。

第五章 公司的机构及其产生办法、职权、议事规则

第七条 公司股东会由全体股东组成,是公司的权力机构,行使下列职权:

- (一) 决定公司的经营方针和投资计划;
- (二) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事,决定有关董事、监事的报酬事项;
- (三) 审议批准董事会的报告;
- (四) 审议批准监事的报告;
- (五) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- (六) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- (七) 对公司增加或者减少注册资本作出决议;
- (八) 对发行公司债券作出决议;
- (九) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- (十) 修改公司章程;

对前款所列事项股东以书面形式一致表示同意的,可以不召开股东会会议,直接作出决议,并由全体股东在决议文件上签章。

第八条 首次股东会会议由出资最多的股东召集和主持,依照公司法规定行使职权。

第九条 股东会会议分为定期会议和临时会议,并应当于会议召开十五日以前通知全体股东。定期会议每年召开一次。代表十分之一以上表决权的股东,三分之一以上的董事,监事提议召开临时会议的,应当召开临时会议。

第十条 股东会会议由董事会召集,董事长主持;董事长不能履行职务或者不履行职务的,由半数以上董事共同推举一名董事主持。

第十一条 股东会应当对所议事项的作出会议记录,出席会议的股东应当在会议记录上签名。

股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。

股东会会议作出增加或减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经全体股东一致通过；股东会会议作出修改公司章程中除前述事项外内容的决议，必须经代表全体股东三分之二以上表决权的股东通过。

股东会会议作出除前款以外事项的决议，须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过。

第十二条 股东不能出席股东会会议的，可以书面委托他人参加，由被委托人依法行使委托书中载明的权力。

第十三条 公司设董事会，其成员为三人，由股东会选举产生，任期三年。董事任期届满，可以连选连任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会设董事长一人，由股东会选举产生。

第十四条 董事会对股东会负责，行使下列职权：

- (一) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (二) 执行股东会的决议；
- (三) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (四) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (五) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (六) 制订公司增加或者减少注册资本；
- (七) 制订发行公司债券的方案；
- (八) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (九) 决定公司内部管理机构设置；
- (十) 决定聘任或者解聘公司经理、副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (十一) 制定公司的基本管理制度；
- (十二) 股东会赋予的其他职权。

对前款所列事项董事以书面形式一致表示同意的，可以不开股东会

议，直接作出决议，并由全体董事在决议文件上签字。

第十五条 董事会会议每半年召开一次，由董事长负责召集和主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。经董事长提议或者三分之一以上董事提议可召开董事会临时会议，董事长应当自接到提议后十日内，召集董事会会议。

第十六条 董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。董事会会议对第十四条之(六)、(八)款事项作出决议必须经全体董事一致通过。董事会形成的其他决议，必须经全体董事过半数通过。

董事会会议，应由董事本人出席；董事如不能出席董事会会议的，可以书面委托其他董事代为出席，由被委托人依法行使委托书中载明的权力。

第十七条 董事会应当对会议所议事项的决定做成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

董事会决议的表决，实行一人一票。

第十八条 公司股东会、董事会的决议内容违反法律、行政法规的无效。股东会、董事会的会议召集程序、表决方式违反法律、行政法规或者公司章程，或者决议内容违反公司章程的，股东可以自决议作出之日起六十日内，请求人民法院撤销。

公司根据股东会、董事会决议已办理变更登记的，人民法院宣告该决议无效或者撤销该决议后，公司应当向公司登记机关申请撤销变更登记。

第十九条 公司不设监事会，设1名监事，由股东会选举产生，监事任期每届三年，任期届满，可以连任。

监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行监事职务。

董事、高级管理人员不得兼任监事。

第二十条 监事行使下列职权：

- (一) 检查公司财务；
- (二) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢

免的建议；

- (三) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (四) 提议召开临时股东大会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会会议职责时召集和主持股东大会会议；
- (五) 向股东大会会议提出提案；
- (六) 依法对董事、高级管理人员提起诉讼。

第二十一条 监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。监事发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所等协助其工作，费用由公司承担。

第二十二条 监事行使职权所必需的费用，由公司承担。

第二十三条 公司设经理一名，由董事会决定聘任或解聘，经理对董事会负责，行使下列职权：

- (一) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (二) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (三) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (四) 拟订公司的基本管理制度；
- (五) 制定公司的具体规章；
- (六) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- (七) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理
人员；
- (八) 董事会授予的其他职权。

第六章 公司的法定代表人

第二十四条 公司的法定代表人由公司董事长担任。

第七章 股权转让

第二十五条 股东之间可以相互转让其全部或者部分股权。

股东向股东以外的人转让其股权时，应当经其他股东过半数同意。股东应就其股权转让的比例、转让条件、受让方等事项书面通知其他股东征求意见，其他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的，视为同意转让。其他股东半数以上不同意转让的，不同意的股东应购买该转让的股权；不购买的，视为同意转让。

经股东同意转让的股权，在同等条件下，其他股东有优先购买权。两个以上股东主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的出资比例行使优先购买权。

第二十六条 转让股权后，公司应当注销原股东的出资证明书，向新股东签发出资证明书，并相应修改公司章程和股东名册中有关股东及其出资额的记载。对公司章程的该项修改不需再由股东会表决。

第二十七条 有下列情形之一的，对股东会该项决议投反对票的股东可以请求公司按照合理的价格收购其股权：

(一) 公司连续五年不向股东分配利润，而公司该五年连续盈利，并且符合公司法规定的分配利润条件的；

(二) 公司合并、分立、转让主要财产的；

(三) 公司章程规定的营业期限届满或者章程规定的其他解散事由出现，股东会会议通过决议修改章程使公司存续的。

自股东会会议决议通过之日起六十日内，股东与公司不能达成股权收购协议的，股东可以自股东会会议决议通过之日起九十日内向人民法院提起诉讼。

第八章 财务、会计、利润分配及劳动用工制度

第二十八条 公司应当依照法律、行政法规和国务院财政部门的规定建立本公司的财务、会计制度，并在每个会计年度终了时制作财务会计报告，委托国家承认的会计师事务所审计并出具书面报告。

第二十九条 公司利润分配按照《公司法》及有关法律、法规、国务院财政部门的规定执行。股东按照实缴的出资比例分取红利。

第三十条 公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所由董事会决定。

第三十一条 劳动用工制度按国家法律、法规及国务院劳动部门的有关规定执行。

第九章 公司的解散事由与清算办法

第三十二条 公司的营业期限为 20 年，从《企业法人营业执照》签发之日起计算。

第三十三条 公司有下列情形之一，可以解散：

- (一) 公司营业期限届满；
- (二) 股东会决议解散；
- (三) 因公司合并或者分立需要解散；
- (四) 依法被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销；
- (五) 人民法院依照公司法的规定予以解散。

公司营业期限届满时，可以通过修改公司章程而存续。

第三十四条 公司因本章程第三十三条第(一)、(二)、(四)、(五)款规定解散时，应当在解散事由出现起十五日内成立清算组对公司进行清算。清算组应当自成立之日起十日内向登记机关申请清算组成员及负责人备案、通知债权人，并于六十日内在报纸公告。清算结束后，清算组应当制作清算报告，报股东会或者人民法院确认，并报送公司登记机关，申请注销公司登记，公告公司终止。

第三十五条 清算组由股东组成，具体成员由股东会决议产生。

第十章 股东会认为需要规定的其他事项

第三十六条 本章程中的各项条款与法律、法规、规章不符的，以法律、法规、规章的规定为准。

第三十七条 公司登记事项以公司登记机关核定的为准。公司根据需要修改公司章程而未涉及变更登记事项的，公司应将修改后的公司章程送公司登记机关备案；涉及变更登记事项的，同时应向公司登记机关作变更登记。

第三十八条 本章程中所称的“以上”、“以下”、“以内”、“届满”，均包含本数。

第三十九条 自全体股东盖章、签字之日起生效。

第四十条 本章程一式五份，公司留存一份，并报公司登记机关备案一份。

全体股东签字（法人股东盖章）：

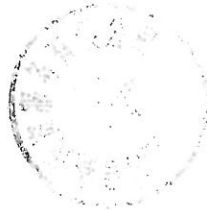
上海普惠投资服务有限公司

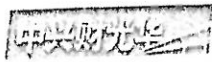
北京复地房地产开发有限公司

复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司



年 月 日





审计报告

中兴财(沪)审专字(2014)第 2017 号

上海澜盛实业发展有限公司:

我们接受委托, 审计了后附的上海澜盛实业发展有限公司(以下简称澜盛实业)2014 年 11 月 30 日的资产负债表, 2014 年 1-11 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动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澜盛实业管理层的责任, 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。

三、审计意见

我们认为, 澜盛实业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了澜盛实业 2014 年 11 月 30 日的财务状况以及 2014 年 1-11 月的经营成果和现金流量。

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

上海分所



中国·上海

中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇一四年十二月八日

资产负债表

编制单位：上海润盛实业发展有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2014年11月30日	2013年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、(1)	48,382.57	51,609.14
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、(2)	870,157,530.00	41,970,258.81
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		870,205,912.57	42,021,867.95
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计		870,205,912.57	42,021,867.95

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：上海漕盛实业发展有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	2014年11月30日	2013年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费			
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、（3）	865,424,243.50	37,026,102.31
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		865,424,243.50	37,026,102.31
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		865,424,243.50	37,026,102.31
所有者权益：			
实收资本	五、（4）	5,000,000.00	5,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五、（5）	-218,330.93	-4,234.36
股东权益合计		4,781,669.07	4,995,765.64
负债和股东权益总计		870,205,912.57	42,021,867.95
公司负责人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

利润表

单位：人民币元

编制单位：上海瀚盛实业发展有限公司

项目	附注	2014年1-11月	2013年度
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用	五、(6)	212,870.00	5,843.50
财务费用	五、(7)	1,226.57	-1,609.14
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-214,096.57	-4,234.36
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-214,096.57	-4,234.36
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-214,096.57	-4,234.36
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-214,096.57	-4,234.36

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：上海澜盛实业发展有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2014年1-11月	2013年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	六、(1)	908,785,674.60	7,452.64
经营活动现金流入小计		908,785,674.60	7,452.64
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		210,870.00	
支付的各项税费			
支付的其他与经营活动有关的现金	六、(2)	908,578,031.17	4,955,843.50
经营活动现金流出小计		908,788,901.17	4,955,843.50
经营活动产生的现金流量净额	六、(3)	-3,226.57	-4,948,390.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			5,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			5,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的现金股利			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			5,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-3,226.57	51,609.14
加：期初现金及现金等价物余额		51,609.14	
六、期末现金及现金等价物余额		48,382.57	51,609.14

公司负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

所有者权益变动表

所有者权益变动表

项目	2014年1-11月						所有者权益合计
	归属于母公司的所有者权益						
	实收资本	资本公积	盈余公积	专项储备	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	5,000,000.00				-4,234.36		4,995,765.64
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年年初余额	5,000,000.00				-4,234.36		4,995,765.64
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-214,096.57		-214,096.57
（一）净利润					-214,096.57		-214,096.57
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计					-214,096.57		-214,096.57
（三）所有者投入和减少资本							
1·所有者投入资本							
2·股份支付计入股东权益的金额							
3·其他							
（四）利润分配							
1·提取盈余公积							
2·对所有者（或股东）的分配							
3·其他							
（五）所有者权益内部结转							
1·资本公积转增资本（或股本）							
2·盈余公积转增资本（或股本）							
3·盈余公积弥补亏损							
4·其他							
（六）专项储备							
1·本期提取							
2·本期使用（以负号填列）							
四、本年年末余额	5,000,000.00				-218,330.93		4,781,669.07

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2013年度						所有者权益合计	
	归属于母公司的所有者权益							少数股东权益
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润		
其他								
一、上年年末余额								
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	5,000,000.00					-4,234.36	4,995,765.64	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						-4,234.36	-4,234.36	
（一）净利润								
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计								
（三）所有者投入和减少资本	5,000,000.00						5,000,000.00	
1·所有者投入资本	5,000,000.00						5,000,000.00	
2·股份支付计入所有者权益的金额								
3·其他								
（四）利润分配								
1·提取盈余公积								
2·对所有者（或股东）的分配								
3·其他								
（五）所有者权益内部结转								
1·资本公积转增资本（或股本）								
2·盈余公积转增资本（或股本）								
3·盈余公积弥补亏损								
4·其他								
（六）专项储备								
1·本期提取								
2·本期使用（以负号填列）								
四、本年年末余额	5,000,000.00					-4,234.36	4,995,765.64	

公司负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

34

财务报表附注

一、公司基本情况

1、历史沿革

上海澜盛实业发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系于2013年11月19日在上海市成立的有限责任公司（国内合资），取得《企业法人营业执照》注册号为310108000555087，法定代表人：王基平，注册资本500万元，现有股东为上海普惠投资服务有限公司、北京复地房地产开发有限公司、复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司，其中：上海普惠投资服务有限公司以货币出资255万元，占总注册资本的51%；北京复地房地产开发有限公司以货币出资130万元，占总注册资本的26%；复地宝丰商业投资管理（上海）有限公司以货币出资115万元，占总注册资本的23%。

公司注册地址：上海市闸北区汉中路158号东楼四楼4223室。

2、经营范围

本公司经批准的经营范围：实业投资，商务信息咨询，企业管理咨询，会展服务，图文设计制作，建材、钢材、石材、木材的销售。【经营项目涉及行政许可的，凭许可证件经营】

3、主营业务

公司的主营业务为投资及咨询服务。

二、公司主要会计政策

1、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则，并基于本附注第二部分所述的主要会计政策、会计估计而编制。

2、遵循会计准则的声明

本公司编制的本期财务报表符合企业会计准则的要求，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。

3、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、记账基础

本公司以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告，并采用借贷记账法记账。

6、计价原则

除附注中特别注明外，本公司各项资产均按取得时的历史（实际）成本入账；如果以后发生资产减值，则计提相应的资产减值准备。

7、外币业务的折算

本公司发生涉及外币的业务，按发生的当日外汇市场汇率折合本位币记账，外币账户的年末外币余额按年末市场汇价折算为人民币。除与购建固定资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，在固定资产达到预定可使用状态前计入资产成本，及属于筹建期间的计入长期待摊费用外，其余外币汇兑损益计入当期的财务费用。

8、现金及现金等价物

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

9、金融工具

（1）金融资产和金融负债的分类

本公司按照投资目的和经济实质对拥有的金融资产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、贷款及应收款项和可供出售金融资产四大类。

按照经济实质将金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债两大类。

① 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：包括交易性金融资产或金融负债和指定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是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

a、取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售、回购或赎回；

b、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

c、属于衍生工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

指定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是指满足下列条件之一的金融资产或金融：

a、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

b、企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

② 持有至到期投资：是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。主要包括本公司管理层有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等。

③ 应收款项：是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司应收款项主要是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收账款以及其他应收款。

④ 可供出售金融资产：是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及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。

⑤ 其他金融负债：指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负债。

（2）金融资产和金融负债的计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认时，按照公允价值计量。对于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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量方法如下：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动及终止确认产生的利得或损失计入当期损益。

② 持有至到期投资，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

③ 应收款项，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失计入当期收益。

④ 可供出售金融资产，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资损益；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。该类金融资产减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

⑤ 其他金融负债，与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债按照成本进行后续计量。

不属于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的财务担保合同，以及没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a、《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额的余额。

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销时产生的损益计入当期损益。

⑥ 公允价值：是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

⑦ 摊余成本：金融资产或金融负债的摊余成本，是指该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除金融资产已发生的减值损失后的余额。

⑧ 实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在确定实际利率时，应当在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权、类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不应当考虑未来信用损失。

（3）金融资产的转移及终止确认

① 满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

a、将收取金融资产现金流量的合同权利终止；

b、该金融资产已经转移，且该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

c、该金融资产已经转移，但是企业既没有转移也没有保留该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且放弃了对该金融资产的控制。

② 本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

a、所转移金融资产的账面价值；

b、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之和。

③ 本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

a、终止确认部分的账面价值；

b、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之和。

④ 金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。对于采用继续涉入方式的金融资产转移，企业应当按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

（4）金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

①本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

- a、发行方或债务人发生严重财务困难；
- b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c、债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d、债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
- e、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f、无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
- g、债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- h、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

②本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取不同的方法进行减值测试，并计提减值准备：

a、持有至到期投资：在资产负债表日本公司对于持有至到期投资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差额计算确认减值损失。

b、可供出售金融资产：在资产负债表日本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。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，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，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，计入资产减值损失。

10、应收款项

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 50 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

(2) 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备

采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内	0	0
1-2年	10	10
2-3年	50	50
3年以上	100	100

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

(4) 应收关联方的款项不计提坏账。

11、存货

(1) 存货的分类：

存货分类为：原材料、低值易耗品和库存商品。

(2) 发出存货的计价方法：

存货发出时按全月一次加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的计价依据及存货跌价准备的计提方法：

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

12、固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，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，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，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；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备	5年	5	19

资产负债表日，固定资产按照账面净值与可收回金额孰低计量，按单项资产可收回金额低于账面净值的差额，计提固定资产减值准备。

13、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产按成本进行初始计量。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定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。

①对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：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劳务的市场需求情况；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与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

②使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

(3) 寿命不确定的无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

①公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，应当在资产负债表日进行减值测试。当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或多项以下情况的，对无形资产进行减值测试：

A.该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

B.该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；

C.其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

(4) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，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，可证明其有用性；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。

14、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

15、职工薪酬

职工薪酬，是指企业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。企业提供给职工配偶、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。

短期薪酬，是指企业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，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。短期薪酬具体包括：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。

带薪缺勤，是指企业支付工资或提供补偿的职工缺勤，包括年休假、病假、短期伤残、婚假、产假、丧假、探亲假等。

利润分享计划，是指因职工提供服务而与职工达成的基于利润或其他经营成果提供薪酬的协议。

离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

辞退福利，是指企业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。

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。

16、收入

(1) 销售商品：公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方；公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入实现。

(2) 提供劳务：在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认实际收入。劳务开始和完成分属不同的会计年度，在劳务总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益能够流入本公司，劳务的完成程度能够可靠地确定时，在资产负债表日按完工百分比法确认相关劳务收入。

(3) 让渡资产使用权而发生的收入确认方法：他人使用本公司资产在与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，确认实现收入。

17、政府补助

(1) 政府补助的确认条件

- ① 企业能够满足政府补助所附条件；
- ② 企业能够收到政府补助。

(2) 政府补助的类型及会计处理方法

① 与资产相关的政府补助，公司取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。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，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

② 与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

(3) 政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(4) 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

- ① 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。
- ② 不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

18、所得税的会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税的会计处理。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

本公司所得税汇算清缴的方式：本公司根据主管税务机关核定，所得税采取分月预缴，年终汇算清缴方式。在年终汇算清缴时，少缴的所得税税额，在下一年度内缴纳；多缴纳的所得税税额，在下一年度内抵缴。

三、重要会计政策变更、会计估计变更以及重大会计差错更正的说明

本公司无应披露未披露的重要会计政策和会计估计变更以及重大会计差错更正事项。

四、税项

公司适用的主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	3%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育附加费	应缴纳流转税额	2%
河道管理费	应缴纳流转税额	1%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	2014年11月30日	2013年12月31日
现金		
银行存款	48,382.57	51,609.14
合计	48,382.57	51,609.14

截至2014年11月30日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	2014年11月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收				
按组合计提坏账准备的其他应收款（账龄组合）	870,157,530.00	100.00		

种类	2014年11月30日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
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	870,157,530.00	100.00		

(2) 其他应收款按账龄列示如下:

账龄	2014年11月30日		2013年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内	870,157,530.00		41,970,258.81	
合计	870,157,530.00		41,970,258.81	

(3) 其他应收款大额单位列示如下:

截至2014年11月30日止,其他应收款大额单位情况:

项目	与本公司关系	2014年11月30日	占比例(%)	账龄	款项性质
上海市青浦区规划和土地管理局	非关联方	865,418,400.00	99.46	1年以内	土地款
上海会泽实业有限公司	非关联方	4,739,130.00	0.54	1年以内	往来款
合计		870,157,530.00	100.00		

(4) 截至2014年11月30日止,其他应收款余额中无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

3、其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下:

账龄	2014年11月30日		2013年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	865,424,243.50	100.00	37,026,102.31	100.00
合计	865,424,243.50	100.00	37,026,102.31	100.00

(2) 其他应付款大额单位列示如下:

截至2014年11月30日止,其他应付款金额大额单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	占总额比例(%)	账龄	款项性质
复地(集团)股份有限公司	关联方	865,418,400.00	100.00	1年以内	往来款
上海富春建业科技股份有限公司	非关联方	5,843.50	0.00	1年以内	往来款
合计		865,424,243.50	100.00		

(3) 截至2014年11月30日止,其他应付款余额中无应付持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的款项。

(4) 关联方情况详见第七点关联方及关联方交易。

4、实收资本

投资者名称	2013年12月31日		本年增加	本年减少	2014年11月30日	
	投资金额	投资比例 (%)			投资金额	投资比例 (%)
张东明	2,550,000.00	51.00		2,550,000.00		
倪祝民	2,450,000.00	49.00		2,450,000.00		
上海普惠投资 服务有限公司			2,550,000.00		2,550,000.00	51.00
北京复地房地 产开发有限公司			1,300,000.00		1,300,000.00	26.00
复地宝丰商业 投资管理(上海) 有限公司			1,150,000.00		1,150,000.00	23.00
合计	5,000,000.00	100.00	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00

5、未分配利润

项目	2014年11月30日	2013年12月31日
调整前上年末未分配利润		
调整年初未分配利润合计数		
调整后年初未分配利润	-4,234.36	
加：本期净利润	-214,096.57	-4,234.36
减：提取法定盈余公积		
本期期末余额	-218,330.93	-4,234.36

6、管理费用

项目	2014年1-11月	2013年度
办公费		3,843.50
差旅费		2,000.00
工资	210,870.00	
房租	2,000.00	
合计	212,870.00	5,843.50

7、财务费用

项目	2014年1-11月	2013年度
利息支出		
减：利息收入	145.79	1,609.14
银行手续费	1,372.36	
合计	1,226.57	1,609.14

六、 现金流量表补充资料

1、收到的其他与经营活动有关的现金分项如下：

项目	2014年1-11月	2013年度
往来款	908,785,528.81	5,843.50
利息收入	145.79	1,609.14
合计	908,785,674.60	7,452.64

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2014年1-11月	2013年度
银行手续费	1,372.36	
管理费用	2,000.00	5,843.50
往来款	908,574,658.81	4,950,000.00
合计	908,578,031.17	4,955,843.50

3、现金流量表补充资料

补充资料	2014年1-11月	2013年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-214,096.57	-4,234.36
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
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）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-828,187,271.19	-41,970,258.81
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	828,398,141.19	37,026,102.31
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,226.57	-4,948,390.86
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

补充资料	2014年1-11月	2013年度
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:		
现金的年末余额	48,382.57	51,609.14
减: 现金的期初余额	51,609.14	
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-3,226.57	51,609.14

4、现金和现金等价物

项目	2014.11.30	2013.12.31
一、现金	48,382.57	51,609.14
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	48,382.57	51,609.14
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	48,382.57	51,609.14

七、关联方及关联交易

1、主要关联方

(1) 本公司控股股东、实际控制人

关联方名称	性质	持股比例	与本公司关系
复地(集团)股份有限公司	股份有限公司		控股股东的母公司

2、关联方交易

- (1) 报告期内向关联方销售商品(收入): 无
- (2) 报告期内从关联方购买商品(成本): 无
- (3) 报告期内关联担保: 无
- (4) 股权转让: 无

3、关联方往来余额

(1) 关联方往来余额情况

关联方名称	科目	2014-11-30		2013-12-31	
		金额	占比(%)	金额	占比(%)
复地(集团)股份有限公司	其他应付款	865,418,400.00	100.00		
合计	合计	865,418,400.00	100.00		

八、或有事项

截止2014年11月30日，本公司不存在需要披露的或有事项。

九、承诺事项

截止2014年11月30日，本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项

截至财务报表及附注批准报出日止，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截至2014年11月30日止，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十二、财务报表的批准

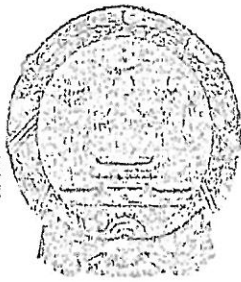
本财务报表及财务报表附注于2014年12月8日由本公司管理层通过及批准发布。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

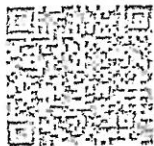
上海澜盛实业发展有限公司
 2014年12月8日



营业执照

注册号 310120002440399
证照编号 26000000201407241146

名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所
类型	特殊的普通合伙企业（分支机构）
营业场所	上海市奉贤区南桥镇解放东路1018弄4号楼1219室
负责人	姚庚春
成立日期	2014年7月24日
营业期限	2014年7月24日至不约定期限
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，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；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

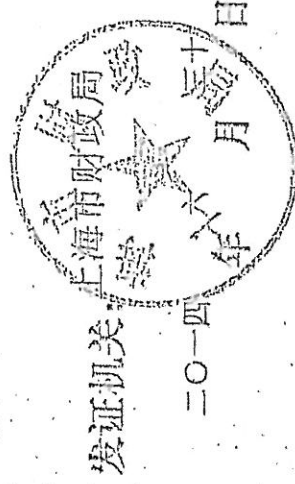


2014 07 24

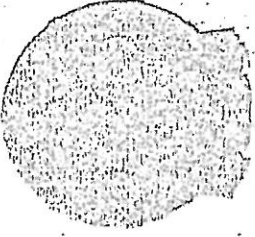
证书序号: NO.502126

说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)
上海分所

负责人 姚庚春

办公场所: 上海市南桥驿解放东路 1018 弄 4 号楼 10219 室

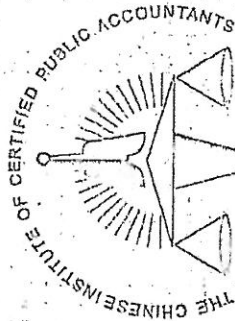
分所编号: 110102053101

批准设立文号: 沪财会 (2014) 52 号

批准设立日期: 2014 年 6 月 30 日



A



中国注册会计师协会

姓名	孙国伟
Sex	男
Date of birth	1976-03-23
Working unit	上海信成会计师事务所
Identity card No.	340104197603233518



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 340100030091
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2011年 5月 11日
Date of Issuance

2011年 4月 28日

Handwritten mark or signature at the bottom right corner.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年 月 日
/m /d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年 月 日
/m /d

9

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 上海伟奕
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/m /d

同意调入 中兴财光华上海分所
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

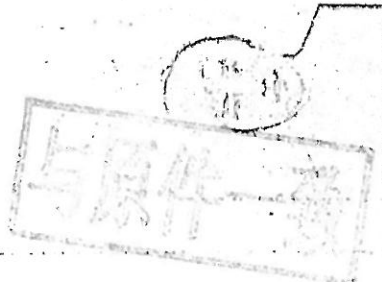
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11



姓名	许洪磊
Sex	男
Date of birth	1980-01-17
Working unit	华普天健会计师事务所(北京)有限公司上海分所
Identity card No.	310110198001173219



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110100320036
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014年 5月 26日
Date of Issuance: 2014-05-26

2014年 5月 26日

JY

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2014年12月26日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

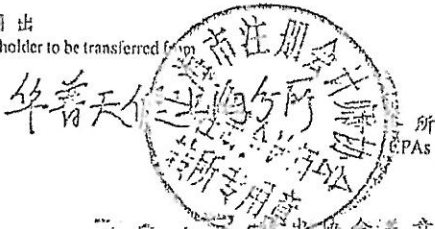
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2014年12月26日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

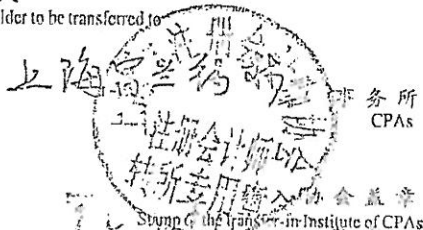
同意调出
Agree the holder to be transferred from



Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年12月26日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年12月26日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 上海立信会计师事务所
Agree the holder to be transferred from



Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年12月26日

同意调入 中兴财光华会计师事务所
Agree the holder to be transferred to



Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年12月26日

上海市国有建设用地使用权出让合同

沪青规土(2014)出让合同第10号(1.0版)

上海市青浦区规划和土地管理局
二〇一四年一月二十九日



192014001011

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：上海市青浦区规划和土地管理局；
 通讯地址：青浦区华青南路757号；
 邮政编码：201700；
 电话：33861892；
 传真：33861892

受让人：北京奥林匹克置业投资有限公司；
 联系人：王维新；
 出资比例：33%；
 通讯地址：北京市朝阳区京奥家园11号商业；
 邮政编码：100018；
 电话：13901168229；
 传真：010-65067388；
 开户银行：农行美园支行；
 账号：111915010400000032。

受让人：上海瀚盛实业发展有限公司；

联系人：王维新；

出资比例：33%；

通讯地址：北京市朝阳区京奥家园11号商业；

邮政编码：100018；

电话：13901168229；

传真：010-65067388；

开户银行：农行美园支行；

账号：111915010400000032。



受让人：北京坚洋行投资有限公司；

联系人：王维新；

出资比例：34%；

通讯地址：北京市朝阳区京奥家园11号商业；

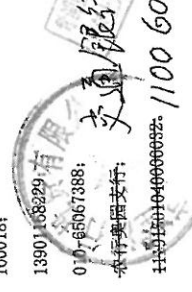
邮政编码：100018；

电话：13901168229；

传真：010-65067388；

开户银行：农行美园支行；

账号：111915010400000032。



57

全装修住宅面积应占住宅总面积的 %以上，建筑节能应达到国家与上海的法规和规范的有关要求。

第十五条 本合同项下宗地范围内配建保障性住房建筑面积应占该宗地规划住宅总建筑面积的 %以上，计 万平方米以上。受让人同意上述配建保障性住房按规规定移交住房保障机构。

第十六条 受让人应当按规划和土地管理的要求实施地块开发建设。

第一款 地块中商业、商务办公核定建筑面积与核定住宅建筑面积的比例为 ；商业、商务办公核定建筑面积中商业不少于 %；

第二款 本合同项下宗地如涉及办公用途的，其中公商务办公建筑面积为 0-58176.489平方米。如本合同中未约定公商务办公建筑面积的，办公部分不得建设公寓式办公；

第三款 本地块内中小套型（90平方米以下）住宅建筑面积不得低于该地块住宅总建筑面积的 %，计 万平方米；

第十七条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2014年11月29日 之前开工，在 2017年11月29日 之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前30日向受让人提出延建申请，经受让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过 一年。

第十八条 受让人在本合同项下宗地进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业运营主体应当给予合理补偿。

第十九条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本合同 项下规定办理：

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权；

(二) 依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估价格与原土地用途下建设用地使用权评估价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第二十条 本合同项下宗地在有效期内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、新建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十一条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第二十二条 本合同项下宗地建设项目完成后，受让人应当向签订合同的土地管理部门提出申请，对合同项下宗地利用情况和合同项下内容执行情况进行检查验收，经验收合格的，由土地管理部门出具竣工验收合格证明。其中：

实测总建筑面积超过合同约定的总建筑面积的，但实测总建筑面积在规划许可允许误差控制范围内，超出面积部分以本合同约定的地价标准补缴土地出让价款，再予以验收。

实测总建筑面积超出规划许可允许误差控制范围的，须按违法建设查处程序，对超出建筑面积部分依法处理后，再予以验收。对于违法面积补缴土地出让价款的，应将全部超出面积（含规划允许误差范围超出面积）按照届时补缴的时点进行地价评估，并在经出让人集体

决议后，按市场评估价与本合同约定地价款标准两者择高补缴。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十三条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使地使用权后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本合同 项下规定的条件：

(一) 按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

(二) 按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地的条件。

本合同项下出让的工业用地，由受让人按照本合同约定使用，不得分层分割转让、出租。产业类型为工业标准厂房的项目用地可按有关规定转让、出租。

第二十四条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规和定和本合同约定。

第二十五条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为合同约定的使用期限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十六条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使地使用权，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十七条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿使用手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十八条 土地出租期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使地使用权，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下的建筑物、构筑物及其附属设施，按本合同 项下约定履行：

(一) 由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

(二) 由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十九条 土地出租期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使地使用权，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施。

建筑物及其附属设施,恢复场地平整。

第三十条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行,可以免除责任,但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力,不具有免责效力。

第三十一条 遇有不可抗力的一方,应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方,并在不可抗力发生后15日内,向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第六章 不可抗力

第三十二条 受让人应当按照本合同约定,按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的,自滞纳之日起,每日按延迟支付款项的1.00%向出让人缴纳违约金,逾期付款超过60日,经出让人催告后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的,出让人有权解除合同,受让人无权要求返还定金,出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十三条 受让人因自身原因终止该项目建设,向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的,出让人报经原审批准土地出让人方案的人民政府批准后,分别按以下约定,退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款(不计利息),收回国有建设用地使用权。该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施不予补偿,出让人还要请求受让人清除已建的建筑物、构筑物及其附属设施,恢复场地平整;但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的,应给予受让人一定补偿。

第七章 违约责任

(一)受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的,出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款;

(二)受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年,并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的,出让人应在扣除本合同约定的定金,并依照约定征收土地闲置费后,将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十四条 受让人造成土地闲置,闲置满一年不满两年的,应依法缴纳土地闲置费;土地闲置满两年且未开工建设的,出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十五条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1.00%的违约金,出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的,每延期一日,应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额1.00%的违约金。

第三十六条 项目固定资产投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的,出让人可以按照实际投资总额和投资强度指标的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并可要求受让人继续履约。

第三十七条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的,出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准比例,要求受让人支付相当于同比例

例国有建设用地使用权出让价款的违约金,并有权要求受让人继续履行本合同;建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的,出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分,有权按照实际差额部分占约定标准的比例,要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十八条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政管理办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政管理办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的,受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款1.00%的违约金,并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十九条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的,出让人必须按照本合同约定按时交付土地。由于出让人未按时提供土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的,每延期一日,出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的1.00%向受让人支付违约金,土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日,经受让人催告后仍不能交付土地的,受让人有权解除合同,出让人应当双倍返还定金,并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分,受让人并可请求出让人赔偿损失。

第四十条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的,受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务,并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第四十一条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决,适用中华人民共和国法律。

第四十二条 特别约定:

1、竞得人应按照《上海市国有建设用地使用权招拍挂出让地块出让条件及建设要求汇总表》中各相关主管部门的意见进行开发建设。

2、四至范围: 28-05 地块: 东至崂秀路、南至会弘路、西至向阳河、北至崂泽高架路; 29-02 地块: 东至崂秀路、南至会弘路、西至崂秀路、北至崂泽高架路; 30-04 地块: 东至崂秀路、南至崂中东路、西至向阳河、北至会弘路; 31-01 地块: 东至崂秀路、南至崂中东路、西至崂秀路、北至会弘路; 32-01 地块: 东至崂秀路、南至崂中东路、西至崂秀路、北至会弘路

3、28-05 地块: 出让面积: 27217.8 平方米, 容积率: 2.5, 建筑面积: 68044.5 平方米 29-02 地块: 出让面积: 20097, 容积率: 2.5, 建筑面积: 50242.5 平方米; 30-04 地块: 出让面积: 24862.4, 容积率: 2.5, 建筑面积: 62156 平方米 31-01 地块: 出让面积: 17002.5 平方米, 容积率: 2.5, 建筑面积: 42506.2 平方米 32-01 地块: 出让面积: 27374.7 平方米, 容积率: 2.5, 建筑面积: 68436.7 平方米

4、规划用地性质: 28-05 地块: 商业服务业和商业办公综合用地(商业服务业用房比例不大于40%不大于30%, 商务办公用房比例不大于60%不大于70%)。29-02 地块: 商业服务业、商务办公、交通枢纽综合用地(商业服务业用房比例不大于40%不大于30%, 商务办公用房比例不大于50%不大于40%, 交通设施用房比例不小于10%)。30-04 地块: 商业服务业和商业办公综合用地(商业服务业用房比例不大于40%不大于30%, 商务办公用房比例不小于60%不大于

70%)。31-01 地块：商业服务业和商业办公综合用地（商业服务业用房比例不大于 40%、不大于 30%，商务办公用房比例不大于 60%、不大于 70%）。32-01 地块：商业服务业和商业办公综合用地（商业服务业用房比例不大于 40%、不大于 30%，商务办公用房比例不大于 60%、不大于 70%）。

5、建筑限高：29-02 地块：建筑高度不大于 50 米，标志性建筑高度不大于 56 米。

6、28-05 地块、29-02 地块内需各设置一处建筑面积不小于 80 平方米的公共厕所，应对外开放，可综合设置于建筑底层。

7、29-02 地块：地块中须设置交通枢纽一处，与地块同步建设，包含 3 条公交线路首末站，10 个出租车候车站泊位，300 个社会机动车停车位和 500 个社会非机动车停车位，应根据相关管理要求合理设置，建成后无偿移交政府

8、商业建筑首层层高不得小于 4.5 米。

9、五幅地块中需结合地上建筑物配建一座 10 千伏开关站（考虑设备层和电缆层，满足供电要求，建筑面积约 180 平方米）。开发商需承担土建部分的费用，建成后移交青浦电力公司进行电力设备安装和运营管理，具体的面积规模及建设情况参照电力部门的相关要求。

10、五幅地块中的建筑建成后必须全部使用西虹桥地区的分布式集中供能系统（夏季的空调供冷、冬季的空调供热），收费标准参照虹桥商务区核心区的相关办法，最终以物价等相关主管部门审核的收费标准为准。

11、17 号线中博北站由于采用共端开发方案，29-02 地块边界线北侧至地铁线之间需要设置公共的广场空间，面积约 5000 平方米。该公共广场需要开发商无偿代建（方案以城市设计方案为准）并负责后期的日常运营管理。

12、关于五幅地块地下空间及空中连廊的控制要求参见《上海市虹桥商务区徐泾中 QPP0-0102 单元控制性详细规划重点地区附加图则》的相关规定。

13、五幅地块应在市政条件允许的情况下，做到地下全部串联，地下空间开发不低于二层。市政道路下面的地下空间产权归青浦区政府，由开发商建设并进行统一的维护管理。

14、五幅地块中要求设置一处不低于 5 万平方米的集中商业。商业建筑首层商业用房的单间面宽不小于 6 米。单间商业用房建筑面积小于 100 平方米的比例不大于 20%。

15、五幅地块中集中商业不得分割销售，但可对外整体转让。

16、五幅地块中除集中商业以外的其他商业在达到预售条件后可以销售，但须由竞买人回租并经营 5 年。

17、相邻地块设计时应考虑采用下沉式广场或其他形式与地铁出入口通道及风井等设施的结构，故中标开发商在确定项目的建筑方案前必须征得轨道交通部门的同意后方可进入下步的深化设计阶段。

18、主体建筑物性质：28-05 地块 30-04 地块 31-01 地块 32-01 地块：商业服务业商务办公用房及相关配套用房。29-02 地块：商业服务业商务办公用房交通设施用房及相关配套用房。

19、五幅地块中公寓式办公用房的建筑面积占总商务办公用房建筑面积的比例不大于 30%，且单套面积不小于 200 平方米；除公寓式办公用房外，其余办公用房要求至少整层销售。

第九章 附则

第四十三条 本合同项下宗地出让方案业经青浦区人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十四条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十五条 本合同和附件共十五页，以中文书写为准。

第四十六条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十七条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十八条 本合同一式肆份，出让人、受让人各执贰份，具有同等法律效力。

附件 1

出让宗地平面界址图

北



出让人(章):

法定代表人(委托代理人)

(签字):

王卫东

二〇一四年一月二十九日

比例尺: 1: _____

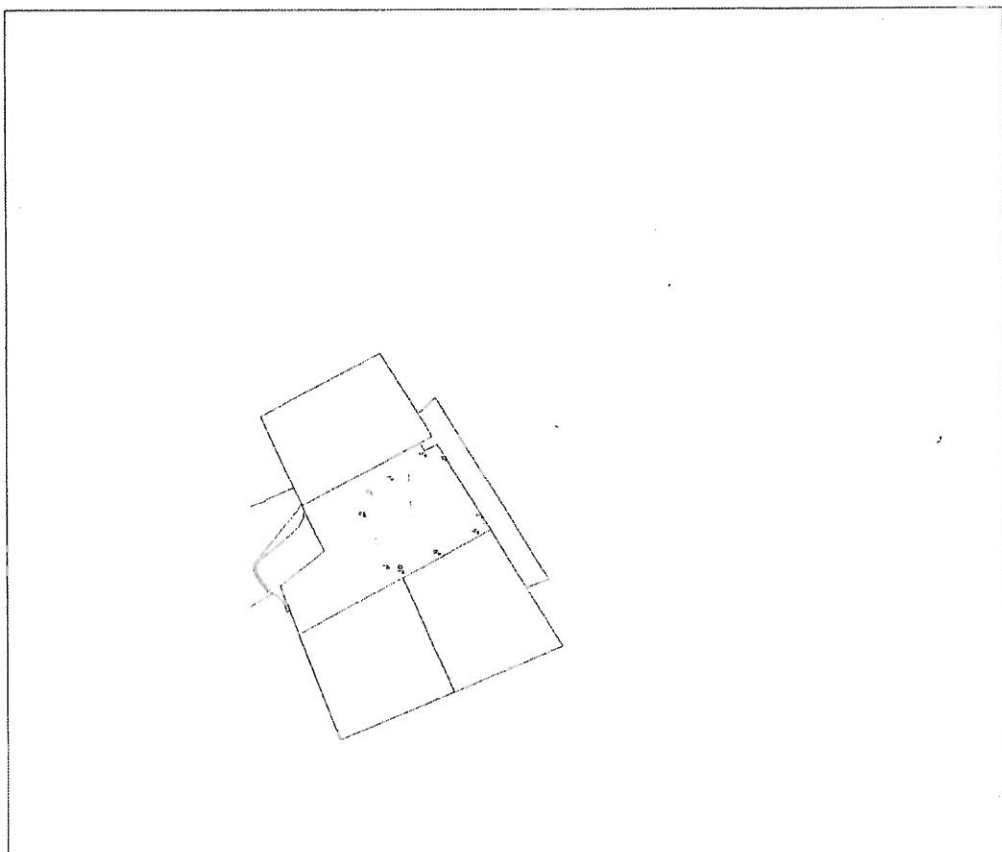


“1319279957454783”

房屋土地权属调查报告书

调查范围略图

表九



63

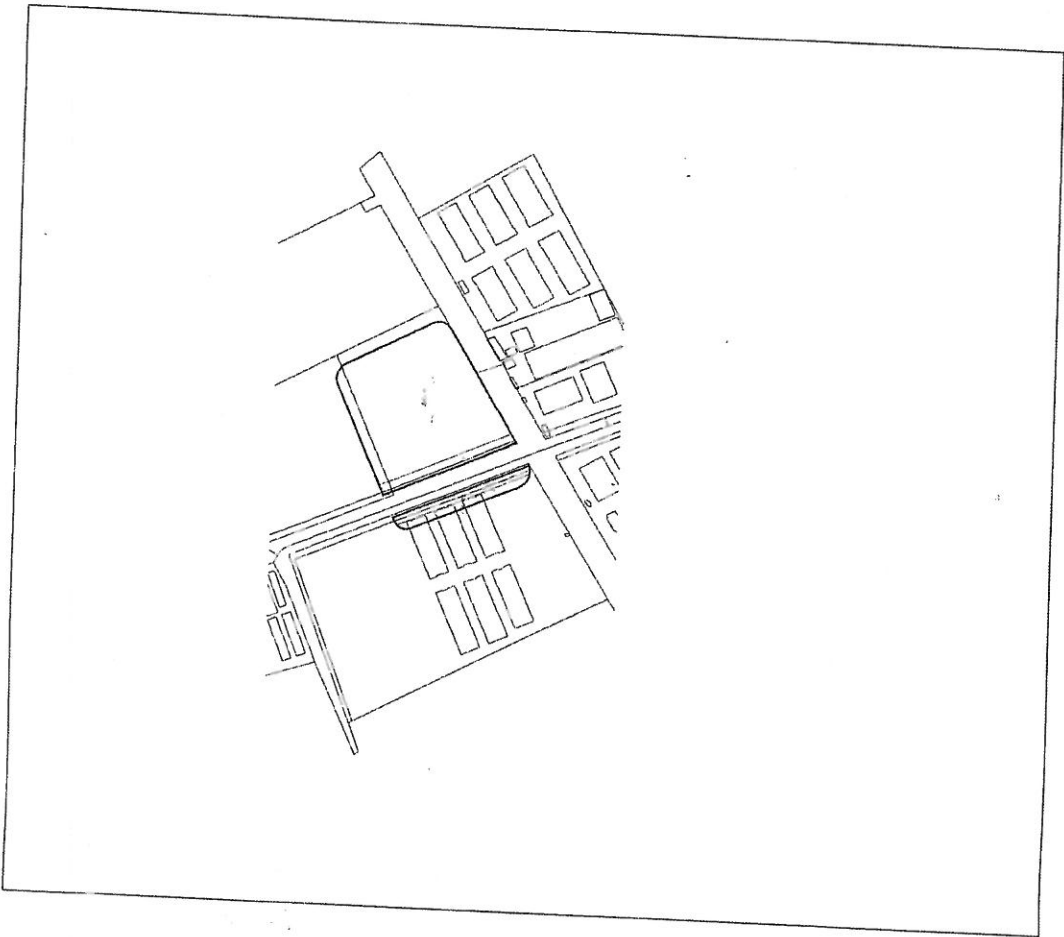


"1319279878434956"

土地利用现状调查数据库

调查范围略图

表九



6.4

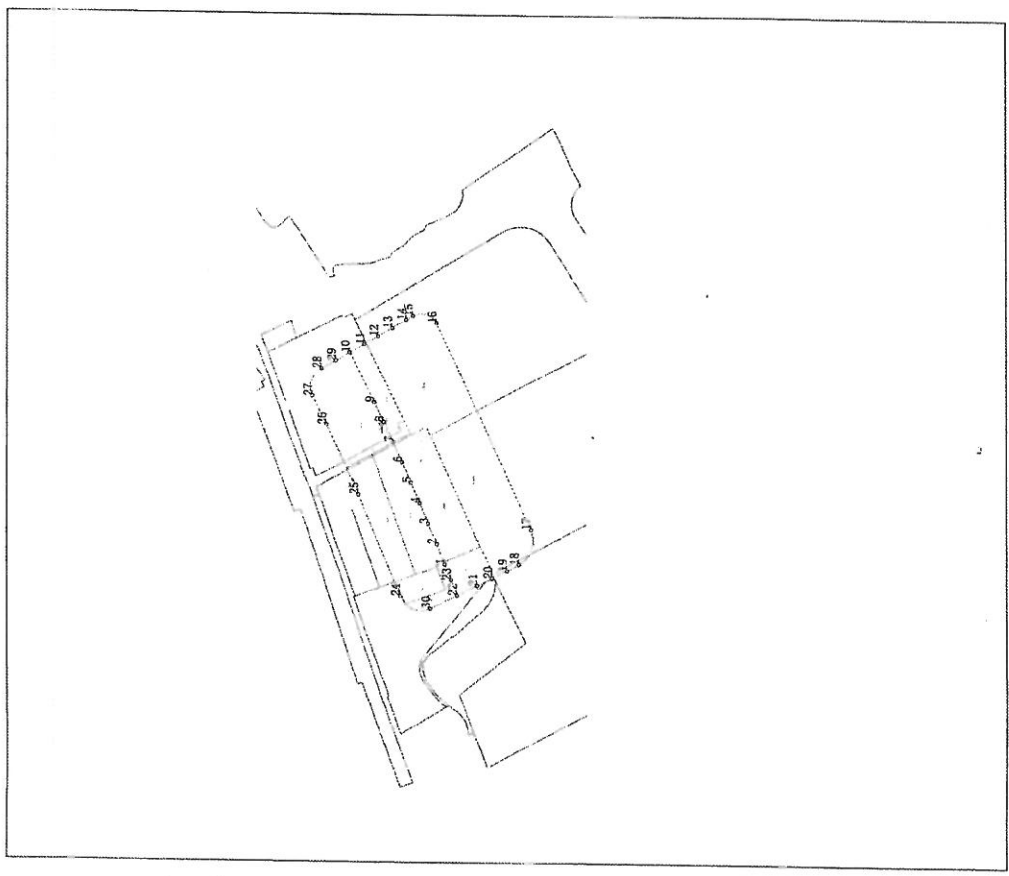


1319295214437345

房屋土地权属调查报告书

调查范围略图

表九



65

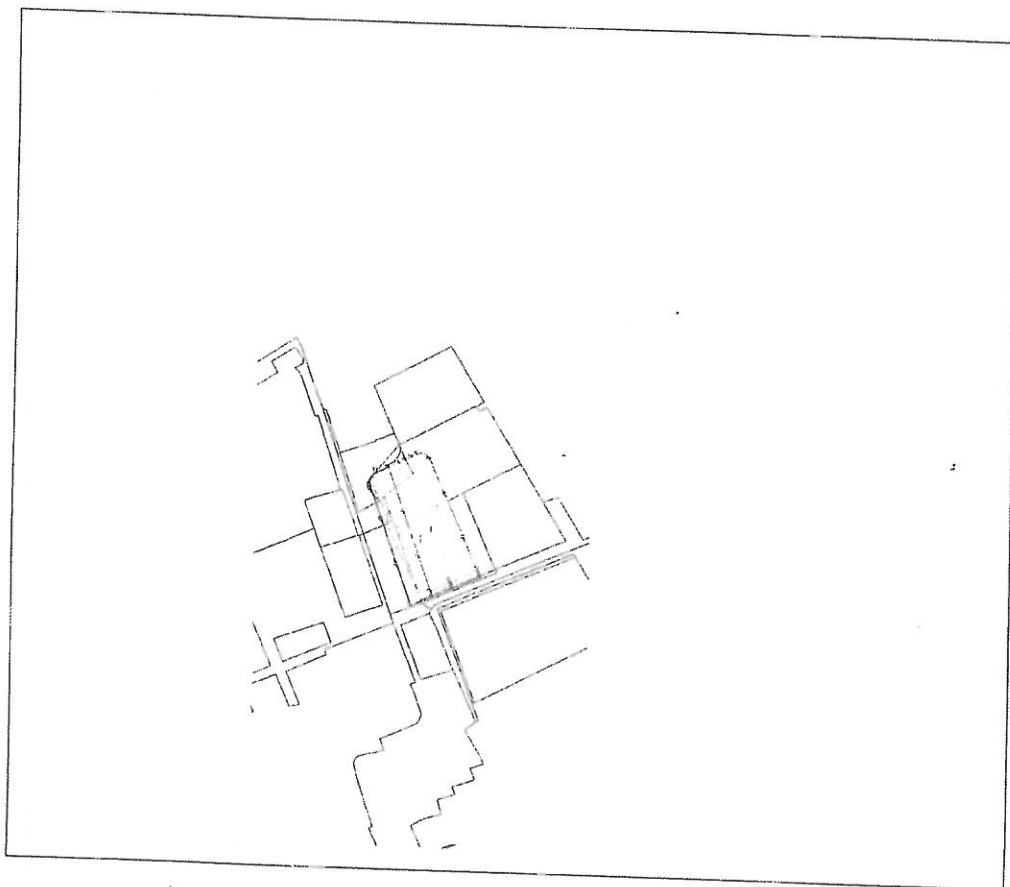


131927954454815

房屋土地权属调查报告书

调查范围略图

表九





13192357144356307

房屋土地权属调查报告

调查范围略图

表九



67

附件 2

出让宗地竖向界限

附件 3

规划管理部门确定的出让宗地规划条件

上界限高程

高程起算基点

$h =$ m

$h =$ m

采用的高程系：
比例尺：1:

上海市资产评估项目委托方承诺函

上海立信资产评估有限公司：

根据相关经济行为文件，上海澜盛实业发展有限公司拟进行股权转让事宜，故由上海澜盛实业发展有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为而涉及上海澜盛实业发展有限公司截至2014年11月30日的股东全部权益价值进行了评估。

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. 接受国资评估项目监管部门的监督检查。

承诺人：上海澜盛实业发展有限公司
(评估委托方印章)

(委托方法定代表人签字)

2014年12月9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

上海澜盛实业发展有限公司：

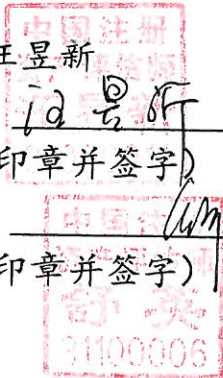
受贵方委托，以 2014 年 11 月 30 日为评估基准日，上海立信资产评估有限公司组织注册资产评估师舒英、汪昱新等人因上海澜盛实业发展有限公司拟进行股权转让事宜，由上海澜盛实业发展有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为所涉及的上 海澜盛实业发展有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算，并形成了信资评报字[2014]第 506 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

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。

承诺人：舒英、汪昱新

_____ — 汪昱新
(注册资产评估师印章并签字)

_____ — 舒英
(注册资产评估师印章并签字)

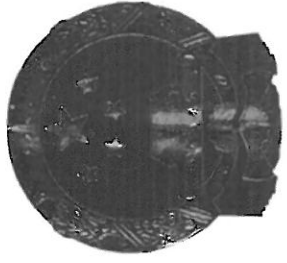


(注册资产评估师印章并签字)

上海立信资产评估有限公司
(资产评估机构印章)

_____ —
(评估机构法定代表人签字)

2014年12月9日



企业法人营业执照

注册号 310104000108727

名称 上海立信资产评估有限公司

住所 上海市肇嘉浜路301号23楼

法定代表人姓名 张美灵

公司类型 有限责任公司(国内合资)

经营范围 所有资产评估业务, 资产评估咨询业务和培训业务, 计算机信息系统领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术培训、技术承包、技术入股、技术中介(涉及许可经营的凭许可证经营)。

注册资本 人民币贰佰万元

实收资本 人民币贰佰万元

证照编号 04000000201401290028
企业标识 000000011996021200051

成立日期 一九九六年二月十二日

营业期限 一九九六年二月十二日 至 二〇五〇年七月十一日

执照有效期: 2014年1月29日 至 2050年7月11日

年 一 月 二十九 日



22



资产评估资格证书

经审查，上海立信资产评估有限公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：沪国资委评[2005]567号

批准机关：上海市国有资产监督管理委员会

证书编号：31020006

发证时间：二〇〇五年九月二十一日



序列号：00000322

中华人民共和国财政部统一印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
上海立信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0210058006

发证时间：二〇〇九年三月二十一日



序列号：0000077



中华人民共和国财政部制发

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



姓名：舒英

性别：女

身份证号：310110197711243627

机构名称：上海立信资产评估有限责任公司

批准机关：中国资产评估协会

证书编号：31100006

发证日期：2010年5月26日

初次注册时间：2010年3月18日

本人签名： 本人印鉴：



中华人民共和国财政部制发

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



姓名：汪昱新

性别：男

身份证号：360481198106180037

机构名称：上海立信资产评估有限责任公司

批准机关：中国资产评估协会

证书编号：31090011

发证日期：2009年4月23日

初次注册时间：2009年3月17日

本人签名： 本人印鉴：



立信 上海立信资产评估有限公司

资产评估业务约定书

信资评约字[2014]第 号

本约定书确认上海澜盛实业发展有限公司（以下简称委托方）委托上海立信资产评估有限公司（简称受托方）就其所委托的资产进行评估，并将有关事项约定如下：

一、评估目的、范围和基准日

- 1、评估目的：上海澜盛实业发展有限公司拟进行股权转让
- 2、评估对象和评估范围：评估对象系上海澜盛实业发展有限公司股东全部权益价值；评估范围系上海澜盛实业发展有限公司全部资产和负债
- 3、评估基准日：2014年11月30日

二、资产占有方和评估报告使用者

- 4、资产占有方：上海澜盛实业发展有限公司

- 5、评估报告使用者：委托方

三、双方的责任

(一)受托方责任：

- 1、受托方遵守相关法律、法规和资产评估准则，采用正确的评估方法和必要的评估程序，按照约定的评估目的、范围和评估基准日对委托资产进行评估，并出具资产评估报告。
- 2、受托方在评估过程中如发现委托方在会计核算、财务管理、财产物资管理上存在重大缺陷，有可能导致产生重大弊端的，应及时将情况通报给委托方。
- 3、受托方对委托方提供的评估资料负有保密责任。未经委托方同意，受托方不得将该资料提供给委托方和受托方以外的第三者。

(二)委托方责任：

- 1、委托方应当为注册资产评估师执行评估业务提供协助和必要的工作条件；委托方应当根据评估业务需要，负责注册资产评估师与相关当事方之间的协调。
- 2、委托方有关人员应对受托方开展资产评估工作给予充分的合作，提供资产评估所需的全部文件、会计记录、财产物资清单、产权证书及其他有关资料，并以签字、盖章或者其他方式进行确认。
- 2、委托方应对其所提供的文件资料、会计记录、财产物资清单的真实性、合法性承担全部责任。
- 3、作为资产评估程序的一部分，委托方管理人员应提供一份委托资产评估的承诺书，对有关资产、负债、权益方面的情况作必要的说明。

四、服务费金额及支付方式

- 1、本项资产评估收费为（人民币）（大写）叁万元，合计叁万元，差旅费用按规定另计 元，由委托方负责向受托方支付。

2、上述业务费在本约定书经双方签章后，委托方即应支付50%；资产评估报告完成时，再支付其余的50%。

3、因委托方原因造成评估业务中止时，委托方应当按照已完成的工作量支付相应的评估服务费。因受托方原因造成评估业务中止时，委托方不应向受托方支付任何评估服务费。

五、业务约定书的变更、中止或解除

1、签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制时需增加、调整约定事项的，可以协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订业务约定书。

2、业务约定书签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，受托方将与委托方签订补充协议或者重新签订业务约定书。

3、当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，评估机构可以中止履行业务约定书；相关限制无法排除时，评估机构可以解除业务约定书。

六、其他约定

- 1、评估报告仅供委托方和业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外。
- 2、注册资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。
- 3、未经得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 4、受托方将在委托方提交所有材料后五个工作日提交资产评估报告。
- 5、当签约双方执行该业务约定书中发生纠纷时，双方可通过自愿协商解决或提请仲裁机关裁定。

七、本约定书一式二份，经双方签署后生效，双方各执一份。

委托方：

受托方负责人：

地址：

电话：

传真：

受托方：上海立信资产评估有限公司

受托方负责人：张美灵

经办注册资产评估师：舒英

地址：中国上海市丰和路1号7楼

电话：(021) 68877288（总机）

传真：(021) 68877020

银行帐号：交行交银大厦支行

310066577018150032711

联系人：陈威

联系人：

签订日期：2014年12月6日

资产评估结果--汇总表

评估基准日: 2014年 11月 30日

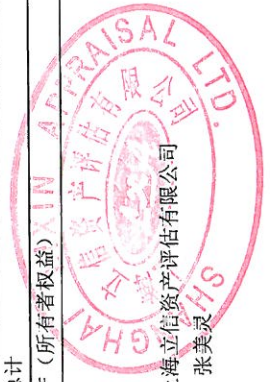
表1

共 1 页第 1 页

金额单位: 人民币万元

被评估单位: 上海澜盛实业发展有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中: 可供出售金融资产净额	87,020.59	95,848.75	8,828.16	10.14
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额				
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	87,020.59	95,848.75	8,828.16	10.14
21	流动负债	86,542.42	86,542.42		
22	非流动负债				
23	负债总计	86,542.42	86,542.42		
24	净资产(所有者权益)	478.17	9,306.33	8,828.16	1,846.24



评估机构: 上海立信资产评估有限公司

法定代表人: 张美灵

项目负责人: 舒英

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2014年 11月 30日

表2

共 2 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海澜盛实业发展有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	870,205,912.57	958,487,512.57	88,281,600.00	10.14
2	货币资金	48,382.57	48,382.57		
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额	870,157,530.00	958,439,130.00	88,281,600.00	10.15
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计				
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额				
19	固定资产净额				
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额				
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	870,205,912.57	958,487,512.57	88,281,600.00	10.14

评估机构： 上海立信资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2014年 11月 30日

表2
共 2 页第 2 页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海澜盛实业发展有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	865,424,243.50	865,424,243.50		
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利(应付利润)				
42	其他应付款	865,424,243.50	865,424,243.50		
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	865,424,243.50	865,424,243.50		
54	七、净资产	4,781,669.07	93,063,269.07	88,281,600.00	1,846.25



评估机构：上海立信资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2014年11月30日

表3

共1页第1页

被评估单位：上海灏盛实业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1	货币资金	48,382.57	48,382.57		
2	3-2	交易性金融资产				
3	3-3	应收票据净额				
4	3-4	应收账款净额				
5	3-5	预付账款净额				
6	3-6	应收利息				
7	3-7	应收股利				
8	3-8	其他应收款净额	870,157,530.00	958,439,130.00	88,281,600.00	10.15
9	3-9	存货净额				
10	3-10	一年内到期的非流动资产				
11	3-11	其他流动资产				
12	3	流动资产合计	870,205,912.57	958,487,512.57	88,281,600.00	10.14

被评估单位填表人：施羽

评估人员：舒英、汪昱新

填表日期：2014年12月08日

货币资金评估汇总表

评估基准日： 2014年 11月 30日

表3-1

共 1 页第 1 页

被评估单位： 上海澜盛实业发展有限公司

金额单位： 人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1-1	现金				
2	3-1-2	银行存款	48,382.57	48,382.57		
3	3-1-3	其他货币资金				
4	3-1	货币资金合计	48,382.57	48,382.57		

被评估单位填表人： 施羽

评估人员： 舒英、汪昱新

填表日期： 2014年 12月 08日

流动负债评估汇总表

评估基准日： 2014年 11月 30日

表5

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位：上海瀚盛实业发展有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	5-1	短期借款				
2	5-2	交易性金融负债				
3	5-3	应付票据				
4	5-4	应付账款				
5	5-5	预收账款				
6	5-6	应付职工薪酬				
7	5-7	应交税费				
8	5-8	应付利息				
9	5-9	应付股利 (应付利润)				
10	5-10	其他应付款	865,424,243.50	865,424,243.50		
11	5-11	一年内到期的非流动负债				
12	5-12	其他流动负债				
13	5	流动负债合计	865,424,243.50	865,424,243.50		

被评估单位填表人：施羽

填表日期： 2014年 12月 08日

评估人员：舒英、汪显新

所有者权益表

评估基准日： 2014年 11月 30日

表7

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海澜盛实业发展有限公司

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	实收资本 (或股本)	5,000,000.00	5,000,000.00		
2	减：已归还投资				
3	实收资本净额 (或股本)	5,000,000.00	5,000,000.00		
4	资本公积		88,281,600.00	88,281,600.00	
5	其中：库存股				
6	盈余公积				
7	其中：法定公益金				
8	未分配利润 (未弥补亏损以“-”号表示)	-218,330.93	-218,330.93		
9	所有者权益 (净资产) 合计	4,781,669.07	93,063,269.07	88,281,600.00	1,846.25

被评估单位填表人： 施羽

评估人员： 舒英、汪昱新

填表日期： 2014年 12月 08日