

联美控股股份有限公司拟股权转让
所涉及的上海澜盛实业发展有限公司
股东全部权益价值

评估报告

银信评报字[2016]沪第 0967 号

银信资产评估有限公司

2016 年 9 月 22 日

目 录

评估师声明	1
摘 要	2
正文	4
一、委托方、被评估企业概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告日	16
附件	17



评估师声明

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

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

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、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。



联美控股股份有限公司拟股权转让
所涉及的上海澜盛实业发展有限公司
股东全部权益价值

评估报告

银信评报字[2016]沪第 0967 号

摘 要

一、项目名称：联美控股股份有限公司拟股权转让所涉及的上海澜盛实业发展有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托方：联美控股股份有限公司

三、委托方以外的其他评估报告使用者：

被评估单位股东、工商行政管理机关以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

四、被评估企业：上海澜盛实业发展有限公司

五、评估目的：联美控股股份有限公司拟将持有上海澜盛实业发展有限公司的全部股权进行转让，需对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评估，并提供价值参考依据。

六、经济行为：联美控股股份有限公司拟股权转让；上述经济行为已经上海澜盛实业发展有限公司于 2016 年 9 月 14 日股东决议通过。

七、评估对象：被评估企业截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估企业截至评估基准日的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2016 年 8 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：

于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为人民币 16,858.75 万元(大写：人民币壹亿陆仟捌佰伍拾捌万柒仟伍佰元整)，较经审计后的账面净资产增值 16,685.05 万元，增值率为 9,605.67%。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2016 年 8 月 31 日至 2017 年 8 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

联美控股股份有限公司拟股权转让
所涉及的上海澜盛实业发展有限公司
股东全部权益价值
评估报告

银信评报字[2016]沪第 0967 号

正 文

联美控股股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对联美控股股份有限公司拟股权转让所涉及的上海澜盛实业发展有限公司股东全部权益价值在 2016 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估企业概况

(一)委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方概况：

委托方名称：联美控股股份有限公司

统一社会信用代码：91210100701795336J

类 型：其他股份有限公司（上市）

住 所：沈阳市浑南新区新明街 8 号

法定代表人：朱昌一

注册资本：人民币陆亿捌仟零壹拾肆万玖仟贰佰伍拾捌元

成立日期：1999 年 01 月 25 日

营业期限：1999 年 01 月 25 日至长期

经营范围：在国家法律允许和政策鼓励范围进行投资管理和经营；资源、能源等相关产业、产品的投资、建设和生产经营；国内贸易（国家禁止的项目除外）；自营



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

和代理货物及技术的进出口（国家禁止的项目除外，限制的项目取得许可证后方可经营）；经济信息咨询服务（国家有专项规定的除外）。（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、委托方以外的其他评估报告使用者：被评估单位股东、工商行政管理机关以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

（二）被评估单位概况

1、被评估单位概况

企业名称：上海澜盛实业发展有限公司

中华人民共和国组织机构代码：08405970-3

注册号：310108000555087

类 型：一人有限责任公司(法人独资)

住 所：上海市闸北区汉中路 158 号东楼四楼 4223 室

法定代表人：潘文戈

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）

2、被评估单位历史沿革

上海澜盛实业发展有限公司成立于 2013 年 11 月，成立时被评估单位股东及股权结构如下：

投资者名称	注册资本（万元）	占注册资本比例
张东明	255.00	51%
倪祝民	245.00	49%
合 计	500.00	100%

以上注册资本，根据被评估单位提供的 2013 年成立时公司章程确认。

此后经过股权变更，截至评估基准日被评估单位股东及股权结构如下：

投资者名称	注册资本（万元）	占注册资本比例
联美控股股份有限公司	500.00	100%
合 计	500.00	100%

以上注册资本，根据被评估单位提供的 2015 年 1 月的公司章程确认。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

3、被评估单位经营情况

被评估单位近二年及评估基准日资产负债情况见下表：

单位：人民币元

项目/年度	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年8月31日
总资产	870,200,356.76	882,572,542.21	949,655,466.01
负债	865,468,400.00	878,619,315.71	947,918,400.00
股东全部权益价值	4,731,956.76	3,953,226.50	1,737,066.01

被评估单位近二年及评估基准日当期经营状况见下表：

单位：人民币元

项目/年度	2014年	2015年	2016年1-8月
主营业务收入	—	—	—
主营业务成本	—	—	—
主营业务税金及附加	—	—	—
销售费用	—	—	—
管理费用	262,890.00	—	—
财务费用	918.88	-15,910.35	-6,617.55
资产减值损失	—	—	—
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	—	—	—
投资收益	—	-790,663.02	-2,221,916.39
营业利润	-263,808.88	-774,752.67	-2,215,298.84
营业外收入	—	—	—
营业外支出	—	—	—
利润总额	-263,808.88	-774,752.67	-2,215,298.84
所得税费用	—	3,977.59	861.65
净利润	-263,808.88	-778,730.26	-2,216,160.49

上表 2015 年及评估基准日财务数据摘自经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告文号分别为“中喜审字[2016]第 1311 号、中喜审字[2016]第 1608 号”，其中 2014 年数据摘自 2015 年审计报告年初数。

被评估单位执行《企业会计准则—基本准则》及相关具体会计准则，适用增值税税率 17%、营业税税率 5%、城市维护建设税税率 7%、教育费附加税率 5%，房产税税率按房产余值的 1.2%或租金收入的 12%、企业所得税税率 25%。

4、被评估单位经营状况介绍

被评估单位成立日期为 2013 年 11 月，主要进行实业投资，目前实际参股的公司为长期股权投资核算的上海联虹置业有限公司，上海联虹置业有限公司拥有的上海西虹桥的一块土地，用途为商办，土地面积 116,554.40 平方米，规划容积率为 2.5；该地块具体位于青浦区徐泾镇，东至：诸光路，南至：蟠中东路，西至：东向阳河，



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

北至：崧泽高架路；该地块分 5 个小地块 A、B、C、D、E 陆续开发，正式开工日期为 2015 年 8 月正式开工，设计整体工程完工日期在 2020 年。

目前有 3 块地 B、D、E 进入了开工阶段，开工面积 B、D、E 地块共 71595 平方米，其中工程进度分别为：B 地块 27,217.8 平方米，刚开工，即做底板基础与浇注中；D 地块 17,002.5 平方米，进入地下三层的工程完工率约 30%；E 地块 27,374.7 平方米，地下三层在进行地下维护与工程桩阶段，刚开工不久。

二、评估目的

联美控股股份有限公司拟将持有的上海澜盛实业发展有限公司全部股权进行转让，需对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评估，并提供价值参考依据。

上述经济行为已经上海澜盛实业发展有限公司于 2016 年 9 月 14 日股东决议通过。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日经审计的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	919,668,045.42 元
非流动资产账面金额：	29,987,420.59 元
其中：长期股权投资账面净额：	29,987,420.59 元
资产合计账面金额：	949,655,466.01 元
流动负债账面金额：	947,918,400.00 元
非流动负债账面金额：	0.00 元
负债合计账面金额：	947,918,400.00 元
股东全部权益价值账面金额：	1,737,066.01 元

上述数据摘自经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计的会计报表，报告文号“中喜审字[2016]第 1608 号”。

长期股权投资情况

金额单位：人民币元



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面金额
1	上海联虹置业有限公司	2014-6	33	29,987,420.59

被评估单位目前主要办公场所由上海联虹置业有限公司无偿提供使用。

上述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。

被评估单位除已申报资产外，无其他账外资产。

委估资产均处于正常使用或受控状态，无涉诉事项以及抵押担保情况。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

评估基准日 2016 年 8 月 31 日。

为更好地反映委估对象的当前价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托方与资产评估机构协商本项目确定资产评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

六、评估依据

（一）行为依据

上述经济行为已经上海澜盛实业发展有限公司于 2016 年 9 月 14 日股东决议通过。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
- 2、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）；
- 4、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）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—利用专家工作；
- 9、资产评估准则—企业价值；
- 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。

（四）产权依据

- 1、委托方营业执照、被评估企业企业法人营业执照、组织机构代码证；
- 2、被评估单位公司章程；
- 3、办公场所的情况说明；
- 4、长期股权投资单位营业执照、公司章程、评估基准日会计报表、上海市房地产权证、车辆行驶证、工程重大合同、评估基准日申报表及账册相关的其他会计资料等；
- 5、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 2、2015年及评估基准日财务数据摘自经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告文号分别为“中喜审字[2016]第 1311 号、中喜审字[2016]第 1608 号”；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、与被评估企业资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 5、委托评估的各类资产和负债评估明细申报表；
- 6、委托方及被评估企业提供的其他与评估有关的资料；
- 7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。



七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

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，确定评估对象价值的评估方法。

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。

评估方法的选择

（一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据我们对被评估单位经营现状的了解，被评估单位进行实业投资，目前实际参股的公司为长期股权投资核算的上海联虹置业有限公司，其投资的项目在开发初期，开发周期还需在 4-5 年陆续完成，除目前在开发的项目外，另外无其他新开发的项目，考虑此次项目的实际情况，不适用收益法评估。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易或上市公司可比案例，不具备采用市场法评估的条件。

故本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法介绍

资产基础法介绍：

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股东全部权益价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

（1）货币资金主要按账面核实法进行评估，银行存款用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

（2）应收款项的评估



应收款项的评估采用替代与函证审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

（3）长期股权投资的评估

长期股权投资按控股与非控股采用不同的评估方法，本次长期股权投资按控股的方法进行打开评估，按评估基准日净资产评估值乘以持股比例，计算出长期股权投资评估值。

（4）负债的评估

流动负债按实际需要承担的债务进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、汇总审核、提交报告等。具体程序如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、产权持有单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据评估项目的特点，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、产权持有单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

对所收集的资产评估资料进行充分分析，根据评估基本原理和规范要求选择恰当的资产评估方法进行评定估算，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、产权持有单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、产权持有单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续经营。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。



3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

(四) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

(一) 评估结论

资产基础法评估结果

委估对象在评估基准日 2016 年 8 月 31 日净资产账面值 173.70 万元。资产基础法评估结果为：

资产账面金额 94,965.54 万元，评估值 111,650.59 万元，评估增值 16,685.05 万元，增值率 17.57%；

负债账面值 94,791.84 万元，评估值 94,791.84 万元，评估无增减值；

净资产账面值 173.70 万元，评估值 16,858.75 万元，评估增值 16,685.05 万元，评估增值率 9,605.67%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 8 月 31 日

单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	91,966.80	91,966.80		
非流动资产	2,998.74	19,683.79	16,685.05	556.40
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	2,998.74	19,683.79	16,685.05	556.40
投资性房地产净额				
固定资产净额				
在建工程净额				
工程物质净额				



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	94,965.54	111,650.59	16,685.05	17.57
流动负债	94,791.84	94,791.84		
非流动负债				
负债总计	94,791.84	94,791.84		
净资产	173.70	16,858.75	16,685.05	9,605.67

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产值在此期间会发生变化，从而对企业股东全部权益价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产值与基准日的差额对评估结果进行调整。

2、企业存在的可能影响企业股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位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。

3、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评估结论的影响。

4、本次评估增减值可能存在的相关税赋未作考虑。



十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2016 年 8 月 31 日至 2017 年 8 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 9 月 22 日。

银信资产评估有限公司

法定代表人：梅惠民



梅惠民

首席评估师：梅惠民

梅惠民

资产评估师：蒋忠娅

蒋忠娅
资产评估师
蒋忠娅
31060016

资产评估师：夏 天

夏天
资产评估师
夏 天
47040001

2016 年 9 月 22 日



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

附 件

(以下未作特别说明，均为复印件)

1、上述经济行为已经上海澜盛实业发展有限公司于 2016 年 9 月 14 日股东决议通过；

2、委托方企业法人营业执照；

3、被评估企业的企业法人营业执照；

4、被评估单位提供的 2015 年 1 月修改后的公司章程；

5、2015 年及评估基准日经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告文号分别为“中喜审字[2016]第 1311 号、中喜审字[2016]第 1608 号”；

6、办公场所的情况说明；

7、长期股权投资单位营业执照、公司章程、基准日的会计报表、房地产权证（沪房地青字(2016)第 021006 号、沪房地青字(2016)第 021007 号、沪房地青字(2016)第 021008 号、沪房地青字(2016)第 021009 号、沪房地青字(2016)第 021010 号)、车辆行驶证（沪 BDM896、沪 BFT327、沪 AV1360）；

8、委托方、被评估企业的承诺函；

9、签字资产评估师的承诺函；

10、资产评估机构资格证书复印件；

11、资产评估机构企业法人营业执照复印件；

12、评估人员资质证书复印件。

上海澜盛实业发展有限公司

股东决议

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于 2016 年 9 月 14 日在本公司会议室召开。就本公司股东预转让本公司 100% 股权事宜，本公司股东作出如下决定：

1、聘请具有证券、期货相关业务评估资格的评估公司对截至基准日为 2016 年 8 月 31 日本公司的股东权益价值进行评估并出具评估报告。

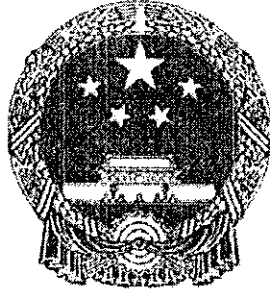
2、聘请具有证券、期货相关业务审计资格的会计师事务所对截至 2016 年 8 月 31 日本公司财务报表进行审计并出具审计报告。

股东盖章：



联美控股股份有限公司

2016 年 9 月 14 日



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91210100701795336J

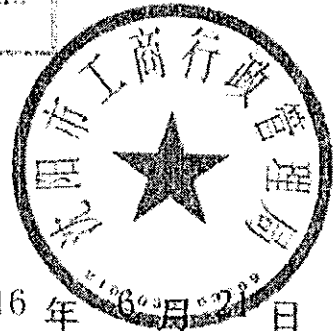
名称	联美控股股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)
住所	沈阳市浑南新区新明街8号
法定代表人	朱昌一
注册资本	人民币陆亿捌仟零壹拾肆万玖仟贰佰伍拾捌元
成立日期	1999年01月25日
营业期限	1999年01月25日 至 长期
经营范围	在国家法律允许和政策鼓励范围进行投资管理和经营;资源、能源等相关产业、产品的投资、建设和生产经营;国内贸易(国家禁止的项目除外);自营和代理货物及技术的进出口(国家禁止的项目除外,限制的项目取得许可证后方可经营);经济信息咨询服务(国家有专项规定的除外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。) 二



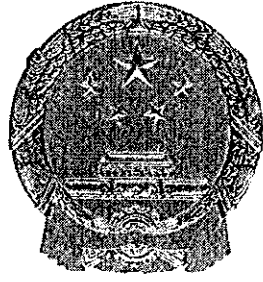
此证用于办理企业年检事宜



登记机关



2016年 月 日



营 业 执 照

注册号 310108000555087
证照编号 08000000201501090142

名 称 上海澜盛实业发展有限公司
类 型 一人有限责任公司（法人独资）
住 所 上海市闸北区汉中路 158 号东楼四楼 4223 室
法定代表人 潘文戈
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】



登 记 机 关

2015



上海澜盛实业发展有限公司 章程

第一章 总 则

第一条 依据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）及有关法律、法规的规定，制定上海澜盛实业发展有限公司（以下简称“公司”）章程。

第二条 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。

第二章 公司名称和住所

第三条 公司名称：上海澜盛实业发展有限公司。

第四条 公司住所：上海市闸北区汉中路158号东楼四楼4223室。

第三章 公司经营范围

第五条 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。

【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】

第四章 公司注册资本及股东的姓名（名称）、出资方式、出资额

第六条 公司注册资本：500万元人民币。

第七条 股东的姓名（名称）、认缴出资额、出资期限、出资方式如下：

股东姓名（或名称）	出资额	出资方式	出资时间
联美控股股份有限公司	500万元	货币	2013.11.12

第五章 公司的机构及其产生办法、职权、议事规则

第八条 公司不设股东会，股东行使下列职权：

（一）决定公司的经营方针和投资计划

(二) 委派和更换非由职工代表担任的执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；

(三) 审议批准执行董事的报告；

(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的方案；

(七) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

(八) 对发行公司债券作出决定；

(九) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

(十) 修改公司章程；

第九条 公司不设董事会，设执行董事一人，由股东委派产生。执行董事任期三年，任期届满，可连选连任。

第十条 执行董事行使下列职权：

(一) 向股东报告工作；

(二) 执行股东的决定；

(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以及发行公司债券的方案；

(七) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

(八) 决定公司内部管理机构的设置；

(九) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(十) 制定公司的基本管理制度；

第十一条 公司不设监事会，设监事一人，由股东委派产生。监事任期每届三年，任期届满，可以连任。

第十二条 监事行使下列职权：

(一) 检查公司财务；

(二) 对执行董事、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、公司章程或者股东决定的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；

级管理人员予以纠正；

（四）向股东提出提案；

（五）依法对执行董事、高级管理人员提起诉讼。

第十三条 公司设经理一名，由执行董事决定聘任或者解聘。经理对执行董事负责，行使下列职权：

（一）主持公司的生产经营管理工作，组织实施股东决定；

（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股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（八）股东授予的其他职权。

第十四条 执行董事为公司的法定代表人，由股东委派产生，任期三年，任期届满，可连选连任。

第六章 股东认为需要规定的其他事项

第十五条 股东可以转让其部分或全部出资。

第十六条 公司的营业期限为20年，自《企业法人营业执照》签发之日起计算。

第十七条 有下列情形之一的，公司清算组应当自公司清算结束之日起30日内向原公司登记机关申请注销登记：

（一）公司被依法宣告破产；

（二）公司章程规定的公司营业期限届满或者公司章程规定的其他解散事由出现，但公司通过修改公司章程而存续的除外；

（三）股东决定解散；

（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；

（六）法律、行政法规规定的其他解散情形。

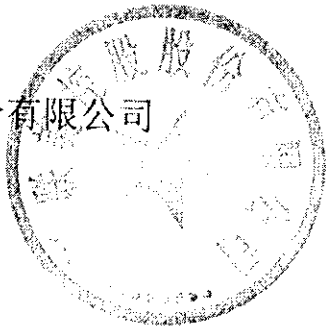
第七章 附则

第十八条 公司登记事项以公司登记机关核定的为准。

第十九条 本章程一式四份，公司留存三份，并报公司登记机关备案一份。

股东盖章：

联美控股股份有限公司



2015年1月5日

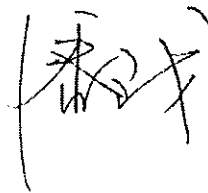
Handwritten signature or mark at the bottom right corner of the page.

上海澜盛实业发展有限公司

执行董事决定

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执行董事做出如下决定：

变更经理：同意解聘高敏经理职务。同意聘任潘文戈为新经理。

执行董事签字：

2015年1月5日

上海澜盛实业发展有限公司

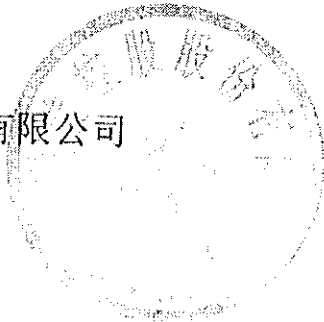
股东决定

根据《公司法》规定，股东作出如下决定：

- 1、撤销原公司董事会，改设执行董事一名。公司法定代表人由执行董事担任。
- 2、免去公司原董事陈志华、王基平、任瑞霞董事职务，免去王基平董事长职务，委派潘文戈为公司执行董事。
- 3、免去公司原监事张文凝监事职务，委派智桥担任公司新监事。
- 4、通过公司新章程。

股东盖章：

联美控股股份有限公司



2015年1月5日

上海澜盛实业发展有限公司

审计报告

中喜审字〔2016〕第 1311 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

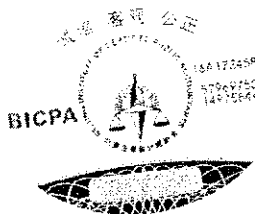
地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67091851

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi_zx_cpa@163.com



审计报告

中喜审字〔2016〕第 1311 号

上海澜盛实业发展有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海澜盛实业发展有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2015年12月31日的资产负债表，2015年度的利润表、股东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贵公司管理层的责任，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



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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。审计工作还包括评价管理层选用的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，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2015年12月31日的财务状况以及2015年度的经营成果和现金流量。

中喜会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一六年四月二十六日

资产负债表

2015年12月31日

编制单位：上海润盛实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	4,744,805.23	4,781,956.76	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
预付款项				预收款项			
应收利息				应付职工薪酬			
应收股利				应交税费	五、4	915.71	
其他应收款	五、2	865,418,400.00	865,418,400.00	应付利息			
存货				应付股利			
划分为持有待售的资产				其他应付款	五、5	878,618,400.00	865,468,400.00
一年内到期的非流动资产				划分为持有待售的负债			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		870,163,205.23	870,200,356.76	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		878,619,315.71	865,468,400.00
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	五、3	12,409,335.98		其中：优先股			
投资性房地产				永续债			
固定资产				长期应付款			
在建工程				长期应付职工薪酬			
工程物资				专项应付款			
固定资产清理				预计负债			
生产性生物资产				递延收益			
油气资产				递延所得税负债			
无形资产				其他非流动负债			
开发支出				非流动负债合计			
商誉				负债合计		878,619,315.71	865,468,400.00
长期待摊费用				所有者权益：			
递延所得税资产				股本	五、6	5,000,000.00	5,000,000.00
其他非流动资产				其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积			
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				未分配利润	五、7	-1,046,773.50	-266,043.24
非流动资产合计		12,409,335.98		所有者权益合计		3,953,226.50	4,731,956.76
资产总计		882,572,542.21	870,200,356.76	负债和所有者权益总计		882,572,542.21	870,200,356.76

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2015年度

编制单位：上海瀚盛实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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			262,890.00
财务费用	五、8	-15,910.35	918.88
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）	五、9	-790,663.02	
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）		-774,752.67	-263,808.88
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
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）		-774,752.67	-263,808.88
减：所得税费用	五、10	3,977.59	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-778,730.26	-263,808.88
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		-778,730.26	-263,808.88
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

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

2015年度

编制单位:上海澜盛实业发展有限公司

金额单位:人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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			
收到其他与经营活动有关的现金	五、11(1)	16,454.31	907,432,106.36
经营活动现金流入小计		16,454.31	907,432,106.36
购买商品、接受劳务支付的现金			210,870.00
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		3,061.88	
支付其他与经营活动有关的现金	五、11(2)	50,543.96	902,490,888.74
经营活动现金流出小计		53,605.84	902,701,758.74
经营活动产生的现金流量净额		-37,151.53	4,730,347.62
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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	五、11(3)	13,200,000.00	
投资活动现金流入小计		13,200,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		13,200,000.00	
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		13,200,000.00	
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			
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			
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			
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			
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		-37,151.53	4,730,347.62
加:期初现金及现金等价物余额		4,781,956.76	51,609.14
六、期末现金及现金等价物余额		4,744,805.23	4,781,956.76

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

2015年度

浙江广信光电股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,000,000.00									286,043.24	4,731,956.76
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	5,000,000.00									286,043.24	4,731,956.76
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										778,730.26	778,730.26
（一）综合收益总额										778,730.26	778,730.26
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	5,000,000.00									1,064,773.50	5,963,228.50

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,000,000.00									4,234.36	4,995,765.64
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	5,000,000.00									4,234.36	4,995,765.64
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										263,498.95	263,498.95
（一）综合收益总额										263,498.95	263,498.95
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	5,000,000.00									298,043.24	4,731,956.76

法定代表人：

王福全（加盖公章）

会计机构负责人：

上海澜盛实业发展有限公司

2015年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

一、公司基本情况

1、公司设立情况:

上海澜盛实业发展有限公司是联美控股股份有限公司于2015年1月收购的全资子公司(以下简称本公司), 类型为一人有限责任公司(法人独资), 注册号: 310108000555087, 公司注册资本500.00万元, 成立日期2013年, 经营期限20年。公司住所: 上海市闸北区汉中路158号东楼四楼4223室, 法定代表人: 潘文贵。

2、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。

二、财务报表的编制基础:

1、编制基础: 本公司财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订), 于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营: 是指假定企业的生产经营活动在可预见的将来不会面临破产清算, 而将按照它既定的目标继续不断地经营下去, 本公司具备持续经营的能力。

三、公司重要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的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、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司采用公历年制, 即自每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下的企业合并。

(1) 长期股权投资的确认和计量

按照《企业会计准则第2号-长期股权投资》的规定，同一控制下企业合并形成长期股权投资，合并方应以合并日应享有被合并方账面所有者权益的份额作为形成长期股权投资的初始投资成本，借记“长期股权投资”科目，按享有被投资单位已宣告但尚未发放的现金股利或利润，借记“应收股利”科目，按支付的合并对价的账面价值，贷记有关资产或借记有关负债科目，以支付现金、非现金资产方式进行的，该初始投资成本与支付的现金、非现金资产的差额，相应调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；以发行权益性证券方式进行的，长期股权投资的投资成本与所发行的股份的面值总额之间的差额，应调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，相应调整盈余公积和未分配利润。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，计入当期损益。

(2) 合并日合并财务报表的编制

同一控制下的企业合并形成母子关系的，合并方一般应在合并日编制合并财务报表，反映于合并日形成的报告主体的财务状况，视同该主体一直存在产生的经营成果等。

非同一控制下的企业合并

(1) 长期股权投资的确认和计量

非同一控制下的企业合并中，购买方取得对被购买方控制权的，在购买日应当按照确定的企业合并成本（不包括自被投资单位收取的现金股利或利润），作为形成的对被购买方长期股权投资的投资成本，借记“长期股权投资”科目，按享有被投资单位已宣告但尚未发放的现金股利或利润，借记“应收股利”科目，按支付的合并对价的账面价值，贷记有关资产或借记有关负债科目，按其差额，贷记“营业外收入”或借记“营业外支出”等科目，按发生的直接相关费用，借记“管理费用”科目，贷记“银行存款”等科目。

(2) 合并日合并财务报表的编制

公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；其次在经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

5、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

公司将拥有实际控制权的子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表是按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时对合并范围内的所有重大内部交易和往来业务进行抵销。

编制合并财务报表是在对纳入合并范围的母公司和其全部子公司的个别财务报表的数据进行加总的基础上，在合并工作底稿中通过编制抵销分录将内部交易对合并财务报表的影响予以抵销，然后按照合并财务报表的项目要求合并个别财务报表的各项目的数据编制。

子公司与本公司采用的会计政策、会计期间不一致的，按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。编制合并财务报表时，遵循重要性原则，对母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1) 合营安排分类：合营安排分为共同经营和合营企业，共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

(2) 共同经营会计处理方法：合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 一确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 二确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 三确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 四按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 五确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、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。

8、外币业务和外币报表折算

本公司的外币交易按业务发生当日中国人民银行公布的市场汇价折算成人民币记账，资产负债表日外币货币性资产和负债按当日中国人民银行公布的市场汇价折算。由此产生的汇兑损益，属于资本性支出的

计入相关资产价值，属于收益性支出的计入当期损益。

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为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动直接计入当期损益。

外币报表折算采用时态法。

9、金融工具

金融工具分金融资产及金融负债

(1) 金融资产：

A： 金融资产的分类

本公司按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、贷款和应收款项及可供出售金融资产四大类。

B： 金融资产的确认和计量

金融资产以公允价值进行初始确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

当某项金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方的，终止确认该金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量；但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作为投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本列示。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

C： 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。

对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入股东权益。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发生的减值损失，不予转回。

(2) 金融负债:

A: 金融负债的分类

本公司将持有的金融负债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。

B: 金融负债的确认和计量

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益；其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

10、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

单项金额重大的判断依据或金额标准	50.00 万元以上的应收账款和 1000.00 万元以上的其他应收账款。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

确定组合的依据:		
组合名称	依据	
组合 1 余额组合	除已单独计提减值准备的应收款项外，公司以信用风险特征相同或相类似应收款项的实际损失率为基础，作为信用风险特征划分组合。	
组合 2 关联方组合	公司对合并范围内的关联方应收账款、其他应收款不计提坏账准备。	
按组合计提坏账准备的计提方法:		
组合名称	计提方法	
组合 1	余额百分比法	
组合 2	不计提坏账准备	
组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的		
组合	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
组合 1 余额组合	6.00%	6.00%

(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	有客观证据表明单项金额虽不重大，但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	单独进行减值测试，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。

11、存货

(1) 存货的分类：存货分为原材料、辅助材料、备品备件、包装物、委托加工材料、在产品、自制半成品、低值易耗品和产成品等。

(2) 存货发出的计价方法：存货（生产用料）发出采用加权平均法核算；存货（维修材料）采用先进先出法核算；工程物资采用先进先出法核算。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法：

可变现净值，是指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。不同存货可变现净值的构成不同。

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，应当以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，应当以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。存货跌价准备主要原材料及产成品按品种、其他存货按类别按存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取，可变现净值按估计售价减去估计完工成本、销售费用和税金后确定。

(4) 存货盘存制度：存货实行永续盘存制。

(5) 低值易耗品采用一次摊销法，包装物在领用时一次摊销入成本费用。

12、划分为持有待售资产

同时满足下列条件的非流动资产（包括固定资产）应当划分为持有待售：

- (1) 企业已经就处置该资产做出了决议；
- (2) 企业已经与受让方签订了不可撤销的销售协议；
- (3) 该转让将在一年内完成。

13、长期股权投资

(1) 非企业合并形成的长期股权投资投资成本的确定

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投资成本，包括购买过程中支付的手续费等必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

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投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

具有商业实质且其公允价值能够可靠计量的非货币资产交换取得的长期股权投资，以其公允价值和支付的相关税费作为该项投资的初始投资成本，换出资产账面价值与公允价值的差额计入当期损益。

以债务重组方式取得的长期股权投资，以其公允价值作为初始投资成本，公允价值与重组债务账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

公司对控股子公司的长期股权投资采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，改按权益法核算。

A：采用成本法核算的长期股权投资，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。

B：采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资以后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司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。采用权益法核算的长期投资，本公司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，公司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。

C：本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

(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：对被投资单位是否构成共同控制时，一般情况下以下列情况做为确定依据：

A：任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；

B：涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意；

C：各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中一个合营方对合营企业的日常经营活动进行管理，但其必须在合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

重大影响：符合以下情况之一的，应认为对被投资单位具有重大影响：

A：在被投资单位董事会或类似权力机构中派有代表；

B：参与被投资单位的政策制定过程，包括股利分配政策等的确定；

C：与被投资单位之间发生主要交易；

D：向被投资单位派出管理人员；

E：向被投资单位提供关键技术资料。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

14、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则：借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购

建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(2) 借款费用资本化的期间：资本化期间是指借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，当以下三个条件同时具备时，借款费用开始资本化：

- A: 资产支出已经发生；
- B: 借款费用已经发生；
- C: 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

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

(3) 借款费用资本化金额的计算方法：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，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

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的部分资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。

15、无形资产

(1) 无形资产的计价方法：本公司无形资产按照成本进行初始计量。

A: 外购无形资产的成本，包括购买价款，相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

B: 自行开发的无形资产，其成本包括自满足确认条件起至达到预定用途前所发生的支出总额，对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

C: 投资者投入的无形资产的成本，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。

D: 通过非货币性资产交换，债务重组、政府补助，和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照相关准则规定确定。

(2) 无形资产使用寿命：公司无形资产区分为使用寿命确定的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。使用寿命确定的无形资产采用直线法在使用寿命内进行摊销，使用寿命不确定的无形资产不作摊销。

16、长期资产减值

当企业资产的可收回金额低于其账面价值时，即表明资产发生了减值，企业应当确认资产减值损失，并把资产的账面价值减记至可收回金额。

(1) 长期股权投资减值测试方法及会计处理方法

资产负债表日，本公司其他长期股权投资的可收回金额低于其账面价值时，按单项投资可收回金额低于账面价值的差额，确认长期股权投资减值准备。

本公司长期股权投资减值准备一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 采用成本模式计量的投资性房地产减值测试及会计处理方法

- A: 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- B: 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。
- C: 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- D: 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。
- E: 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- F: 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。
- G: 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。减值测试后，若该资产或资产组的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

(3) 固定资产减值测试及会计处理方法

本公司期末对固定资产进行检查，如发现由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，则按该资产可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(4) 在建工程减值测试及会计处理方法

本公司于每年年度终了，对在建工程进行全面检查，当存在下列一项或若干项情况时，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计提时按工程项目分别计提：

- A: 长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；
- B: 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给本公司带来的经济利益具有很大的不确定性；
- C: 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

(5) 无形资产的减值测试及会计处理方法

无形资产减值准备的确认标准和计提方法：本公司期末对存在下列一项或若干项情况的无形资产，按其预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备

- A: 已被其他新技术所代替，使其为本公司创造经济利益的能力受到重大不利影响；

- B: 市价在当期大幅下跌, 在剩余摊销年限内预期不会恢复;
- C: 已超过法定保护期限, 但仍然具有部分使用价值;
- D: 其他足以证明实质上已经发生减值的情形。

减值损失一经确认, 在以后会计期间不得转回。

17、长期待摊费用

本公司长期待摊费用为已经支出, 但受益期限在一年以上的费用, 该费用在受益期内平均摊销。

18、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

当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, 其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

(2) 离职后福利的会计处理方法

将离职后福利计划分为设定提存计划和设定受益计划, 本公司暂没有设定受益计划的财务核算。在职工为公司提供服务的会计期间, 将根据设定提存计划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。根据设定提存计划, 预期不会在职工提供相关服务的会计年度报告期结束 12 个月内支付全部应缴存金额的, 应当参照规定折现率, 将全部应缴存的金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(3) 辞退福利的会计处理方法

企业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:

一是企业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; 二是企业确认与涉及支付辞退的重组相关的成本或费用时。

按照辞退计划条款的规定, 合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后 12 个月内完全支付的, 应当适用短期薪酬的规定; 辞退福利预期在年度报告结束后 12 个月内不能完全支付的, 应当适用关于其他长期职工福利的有关规定。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

企业向职工提供的其他长期职工福利, 符合设定计划提存条件的, 应当设定提存计划相同的原则进行处理。此外, 应当适用关于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, 将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列三个组成部分: 一是服务成本; 二是其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动; 三是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, 上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

19、预计负债

(1) 预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：

- A：该义务是本公司承担的现时义务；
- B：该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- C：该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债计量方法

预计负债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，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

20、收入

(1) 销售商品

当商品（供暖、供水）所有权上的重要风险和报酬转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权 and 实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品相关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。供暖收入按受益期在第一年的 11 月份至第二年的 3 月份分五个月转收入。

(2) 提供劳务

提供劳务的收入，分下列情况确认和计量：

A：在同一年度内开始并完成的劳务，在劳务完成时确认收入，确认的金额为合同或协议总金额，确认的方法参照商品销售收入的确认原则。

B：如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，且在资产负债表日能对该项交易的结果作出可靠的估计的，按完工百分比法确认收入。

C：如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，且在资产负债表日不能对该项交易的结果作出可靠的估计的，在资产负债表日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并按相同的金额结转成本；如预计已经发生的成本不能得到补偿，则不确认收入，但将已经发生的成本确认为当期费用。让渡资产使用权发生的使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法确定，并同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司和收入的金额能够可靠计量。

(3) 接网费收入

本公司根据财政部财会[2003]16号文件《关于企业收取的一次性入网费会计处理的规定》，将收取的客户接网费收入在为客户提供接网服务完成的当年起平均递延计入主营业务收入，递延期间为 10 年。

21、政府补助

是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

政府补助包括财政拨款、财政贴息、税收返还和无偿划拨非货币性资产。

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

收到的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均计入各期损益。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，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（营业外收入）。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

收到的与收益相关的政府补助，用于补偿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（营业外收入）；用于补偿已经发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益（营业外收入）。

22、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计核算采用资产负债表债务法核算。

(1) 递延所得税资产的确认

A：公司以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：该项交易或事项不属于企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

B：公司对与子公司、联营及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来可能转回；未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

C：公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(2) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

A：商誉的初始确认；

B：同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易或事项发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

C：公司对与子公司、联营及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 所得税费用计量

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，对于递延所得税资产，根据税法规定，按照预期收回该资产的适用税率计量。

23、租赁

本公司租赁为融资租赁和经营租赁。实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(1) 经营租赁 经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2) 融资租赁 按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

24、重要会计政策和会计估计变更

无

25、其他

无

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	销项税减掉进项税加进项税转出	17.00
营业税	当期应税营业额	5.00
城市维护建设税	当期应缴的增值税及营业税的税额	7.00
教育费附加	当期应缴的增值税及营业税的税额	5.00
房产税	当期应税房产余值及租金收入	12、12
企业所得税	当期应纳税所得额	25.00

五、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金		
银行存款	4,744,805.23	4,781,956.76
其他货币资金		
合计	4,744,805.23	4,781,956.76

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	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				
按信用风险特征组合计提坏账准备	865,418,400.00	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合计	865,418,400.00	100.00		

(续)

种类	期初余额			
	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				
按信用风险特征组合计提坏账准备	865,418,400.00	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合计	865,418,400.00	100.00		

按组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
余额百分比组合			
关联方组合	865,418,400.00		
合计	865,418,400.00		

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来	865,418,400.00	865,418,400.00
合计	865,418,400.00	865,418,400.00

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
上海联虹置业有限公司	关联方往来款	865,418,400.00	1年之内	100.00	
合计		865,418,400.00		100.00	

3、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整
联营企业					
上海联虹置业有限公司		13,200,000.00		-790,663.02	
小计		13,200,000.00		-790,663.02	
合计		13,200,000.00		-790,663.02	

(续)

被投资单位	本期增减变动				其他	期末余额	减值准备 期末余额
	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备				
联营企业							
上海联虹置业有限公司						12,409,336.98	
小计						12,409,336.98	
合计						12,409,336.98	

4、应交税费

税项	期末余额	期初余额
企业所得税	915.71	
合计	915.71	

5、其他应付款

(1) 按款项性质列示的其他应付款:

项目	期末余额	期初余额
单位往来	878,618,400.00	865,468,400.00
合计	878,618,400.00	865,468,400.00

注：期末其他应付款均为应付其母公司—联美控股股份有限公司的款项，账龄为1年之内。期初账龄也在1年之内。

(2) 无账龄超过1年的重要其他应付款。

6、股本

投资者名称	期初余额	发行 新股	本次变动增减(+、-)			小计	期末余额
			送股	公积金 转股	其他		
联美控股股份有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00
合计	5,000,000.00						5,000,000.00

7、未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前 上年末未分配利润	-268,043.24	-4,234.36
调整 年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后 年初未分配利润	-268,043.24	-4,234.36
加: 本期净利润	-778,730.26	-263,808.88
减: 提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
期末未分配利润	-1,046,773.50	-268,043.24

8、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	16,454.31	
手续费支出	543.96	918.88
合计	15,910.35	918.88

9、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-790,663.02	
合计	-790,663.02	

10、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	3,977.59	
递延所得税费用		
合计	3,977.59	

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期金额
利润总额	-774,752.67
按权益法计算的投资收益额	-790,663.02
应纳税所得额	15,910.35
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,977.59
子公司适用不同税率的影响	
按权益法计算的投资收益额	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
节能设备可抵减税额	
所得税费用	3,977.59

11、现金流量表项目**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额
内部往来款等	
手续费佣金和利息	16,454.31
合计	16,454.31

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额
往来款	50,000.00
手续费及其他	543.96
合计	50,543.96

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额
关联方往来款	13,200,000.00
合计	13,200,000.00

12、现金流量表补充说明

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-778,730.26	-263,808.88
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		
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)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	790,663.02	
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)		-823,448,141.19
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-49,084.29	828,442,297.69
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-37,151.53	4,730,347.62
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	4,744,805.23	4,781,956.76
减: 现金的期初余额	4,781,956.76	51,609.14
现金及现金等价物净增加额	-37,151.53	4,730,347.62

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	4,744,805.23	4,781,956.76
可随时用于支付的其他货币资金		

项目	期末余额	期初余额
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	4,744,805.23	4,781,956.76

六、关联方关系及其交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企业 的持股比例(%)	母公司对本企业 的表决权比 例(%)
联美控股股份有限公司	沈阳	投资管理和经营	21,100.00	100.00	100.00

本企业最终控制方是：苏素华、苏武雄、苏冠荣、苏壮强、苏壮奇五人。

2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
沈阳华新联美资产管理有限公司	于本公司同一控股股东(联美控股)
沈阳浑南市政建设工程有限公司	于本公司同一控股股东(联美控股)
沈阳浑南热力有限责任公司	于本公司同一控股股东(联美控股)
上海联虹置业有限公司	本公司投资比例占 33%的联营公司

3、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应收款	上海联虹置业有限公司	865,418,400.00	

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	联美控股股份有限公司	878,618,400.00	

七、其他事项

无

公司名称：上海澜盛实业发展有限公司

法定代表人：

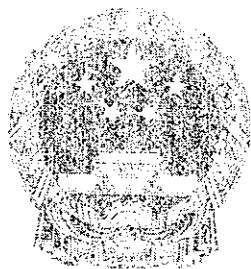
主管财务工作负责人：

会计机构负责人：

日期：2016年4月26日

日期：2016年4月26日

日期：2016年4月26日



营业执照

(副本) (10-1)

注册号 110101016535959

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

执行事务合伙人 张增刚

成立日期 2013年11月28日

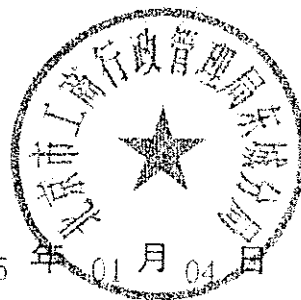
合伙期限 2013年11月28日至 长期

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、法律规定的其他业务。



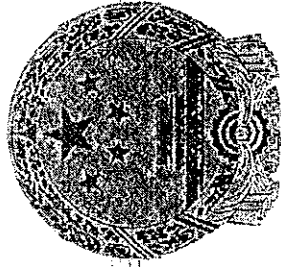
在线扫码获取详细信息

登记机关



2015年01月04日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

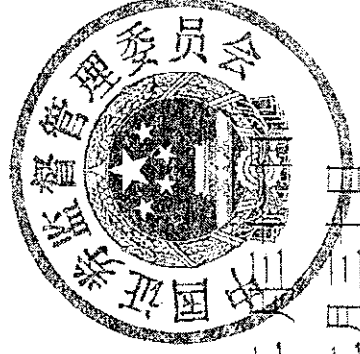
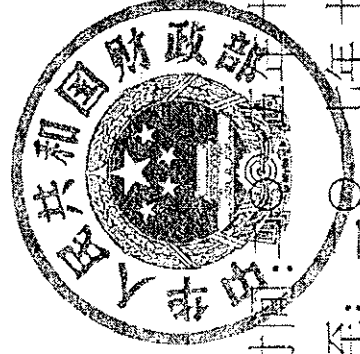


证书序号: 000457

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中喜会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 张增刚



证书号: 04

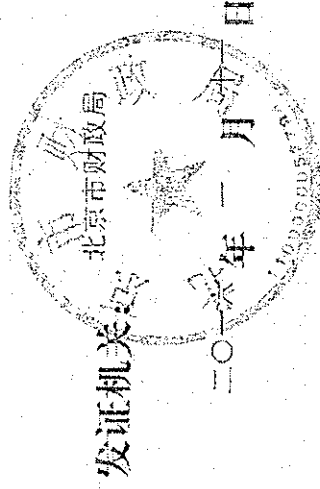
发证时间: 二〇一七年十二月三十一日

证书有效期至: 二〇一七年十二月三十一日

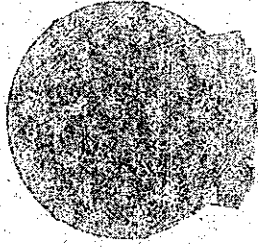
证书序号: NO. 019707

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 张增刚

办公场所: 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

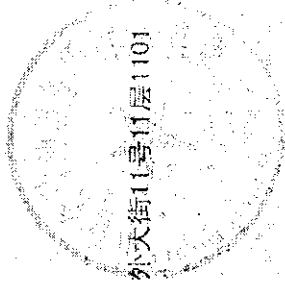
组织形式: 特殊普通合伙

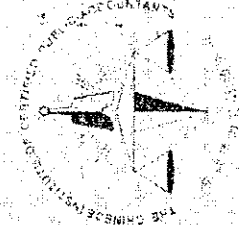
会计师事务所编号: 11000168

注册资本(出资额): 1395万元

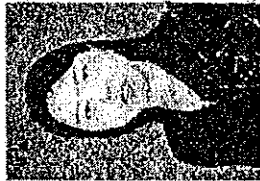
批准设立文号: 京财会许可(2013)0071号

批准设立日期: 2013-11-08





English name: 刘通
 Sex: 女
 Birth date: 1970-11-14
 Work place: 中善会计师事务所有限责任公司
 Identity card: 130103701114184



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

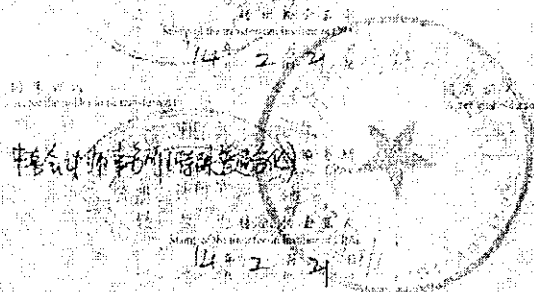
注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit of CPA

何类转出
 How to transfer out

何类转出
 How to transfer out

中善会计师事务所有限公司
 Zhongshan Accounting Firm Co., Ltd.

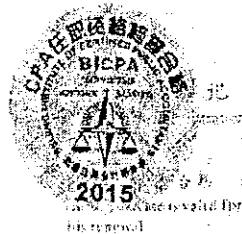
原单位
 Old Unit



教育协会盖章
 Seal of the Education Association

新单位
 New Unit

教育协会盖章
 Seal of the Education Association



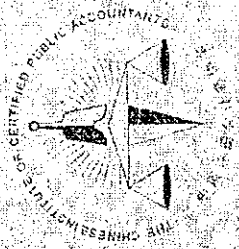
证书编号: 110001580002
 Certificate No.: 110001580002

北京市注册会计师协会
 Beijing Institute of Certified Public Accountants

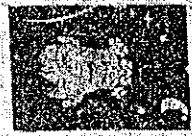
二〇〇二 七 二十九
 2002 7 29



9月29日

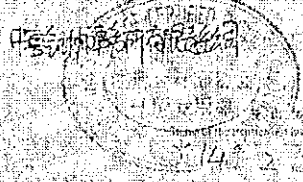


姓名: 任以敏
性别: 女
身份证号: 1573-92-10
工作单位: 中审会计师事务所有限责任公司
联系电话: 13910215749/102141

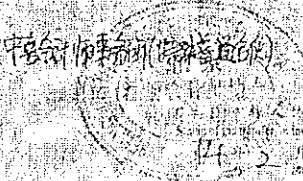


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by CPA

转出单位
Agree the holder to be transferred to

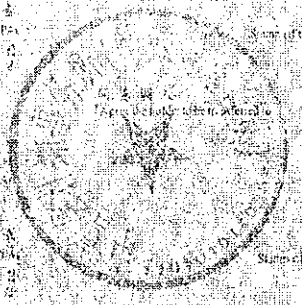


转出单位
Agree the holder to be transferred to



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

转入单位
Agree to accept the transferred holder



转出单位
Name of the former institution of CPA

转出单位
Name of the former institution of CPA

转入单位
Name of the new institution of CPA



记
Registration

此证年检合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

年 月 日

上海澜盛实业发展有限公司

审计报告

中喜审字〔2016〕第 1608 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67091851

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi_zx_cpa@163.com



审计报告



中喜审字〔2016〕第1608号

上海澜盛实业发展有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海澜盛实业发展有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2016年8月31日的资产负债表，2016年1-8月的利润表、股东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贵公司管理层的责任，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



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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。审计工作还包括评价管理层选用的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，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2016年8月31日的财务状况以及2016年1-8月的经营成果和现金流量。



中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一六年九月二十日

资产负债表

编制单位：上海润盛实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2016年8月31日	2015年12月31日	项目	附注	2016年8月31日	2015年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	4,749,645.42	4,744,805.23	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
预付款项				预收款项			
应收利息				应付职工薪酬			
应收股利				应交税费	五、4		915.71
其他应收款	五、2	914,918,400.00	865,418,400.00	应付利息			
存货				应付股利			
划分为持有待售的资产				其他应付款	五、5	947,918,400.00	878,618,400.00
一年内到期的非流动资产				划分为持有待售的负债			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		919,668,045.42	870,163,205.23	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		947,918,400.00	878,619,315.71
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	五、3	29,987,420.59	12,409,336.98	其中：优先股			
投资性房地产				永续债			
固定资产				长期应付款			
在建工程				长期应付职工薪酬			
工程物资				专项应付款			
固定资产清理				预计负债			
生产性生物资产				递延收益			
油气资产				递延所得税负债			
无形资产				其他非流动负债			
开发支出				非流动负债合计			
商誉				负债合计		947,918,400.00	878,619,315.71
长期待摊费用				所有者权益：			
递延所得税资产				股本	五、6	5,000,000.00	5,000,000.00
其他非流动资产				其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积			
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				未分配利润	五、7	-3,262,933.99	-1,046,773.50
非流动资产合计		29,987,420.59	12,409,336.98	所有者权益合计		1,737,066.01	3,953,226.50
资产总计		949,655,466.01	882,572,542.21	负债和所有者权益总计		949,655,466.01	882,572,542.21

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

编制单位:上海澜盛实业发展有限公司

金额单位:人民币元

项目	附注	2016年1-8月	2015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			
财务费用	五、8	-6,617.55	-15,910.35
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)	五、9	-2,221,916.39	-790,663.02
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)		-2,215,298.84	-774,752.67
加: 营业外收入			
其中: 非流动资产处置利得			
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)		-2,215,298.84	-774,752.67
减: 所得税费用	五、10	861.65	3,977.59
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-2,216,160.49	-778,730.26
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		-2,216,160.49	-778,730.26
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

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

编制单位：上海澜盛实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2016年1-8月	2015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			
收到其他与经营活动有关的现金		7,236.45	16,454.31
经营活动现金流入小计		7,236.45	16,454.31
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			
支付的各项税费		1,777.36	3,061.88
支付其他与经营活动有关的现金		618.90	50,543.96
经营活动现金流出小计		2,396.26	53,605.84
经营活动产生的现金流量净额		4,840.19	-37,151.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		69,300,000.00	13,200,000.00
投资活动现金流入小计		69,300,000.00	13,200,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		19,800,000.00	13,200,000.00
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		49,500,000.00	
投资活动现金流出小计		69,300,000.00	13,200,000.00
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			
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			
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			
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			
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			
		4,840.19	-37,151.53
加：期初现金及现金等价物余额		4,744,805.23	4,781,956.76
六、期末现金及现金等价物余额			
		4,749,645.42	4,744,805.23

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

编制单位：上海瀚盛实业发展有限公司

金额单位：人民币元

2016年1-8月

项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,000,000.00									-1,046,773.50	3,953,226.50
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	5,000,000.00									-1,046,773.50	3,953,226.50
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-2,216,160.49	-2,216,160.49
（一）综合收益总额										-2,216,160.49	-2,216,160.49
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	5,000,000.00									-3,262,933.99	1,737,066.01

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

编制单位：上海瀚盛实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	2015年度							所有者权益合计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	5,000,000.00									-268,043.24	4,731,956.76
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	5,000,000.00									-268,043.24	4,731,956.76
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-778,730.26	-778,730.26
（一）综合收益总额										-778,730.26	-778,730.26
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	5,000,000.00									-1,046,773.50	3,953,226.50

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：

上海澜盛实业发展有限公司

2016年8月31日财务报表附注

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

一、公司基本情况

1、公司设立情况:

上海澜盛实业发展有限公司是联美控股股份有限公司于2015年1月收购的全资子公司(以下简称本公司), 类型为一人有限责任公司(法人独资), 注册号: 310108000555087。公司注册资本500.00万元, 成立日期2013年, 经营期限20年。公司住所: 上海市闸北区汉中路158号东楼四楼4223室, 法定代表人: 潘文戈。

2、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。

二、财务报表的编制基础:

1、编制基础: 本公司财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营: 是指假定企业的生产经营活动在可预见的将来不会面临破产清算, 而将按照它既定的目标继续不断地经营下去, 本公司具备持续经营的能力。

三、公司重要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的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、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司采用公历年制, 即自每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、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。

5、外币业务和外币报表折算

本公司的外币交易按业务发生当日中国人民银行公布的市场汇价折算成人民币记账，资产负债表日外币货币性资产和负债按当日中国人民银行公布的市场汇价折算，由此产生的汇兑损益，属于资本性支出的计入相关资产价值，属于收益性支出的计入当期损益。

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为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动直接计入当期损益。

外币报表折算采用时态法。

6、金融工具

金融工具分资融资产及金融负债

(1) 金融资产：

A： 金融资产的分类

本公司按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、贷款和应收款项及可供出售金融资产四大类。

B： 金融资产的确认和计量

金融资产以公允价值进行初始确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

当某项金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方的，终止确认该金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量；但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作为投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本列示。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

C： 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损

失。

对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入股东权益。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发生的减值损失，不予转回。

(2) 金融负债：

A：金融负债的分类

本公司将持有的金融负债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。

B：金融负债的确认和计量

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

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，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

7、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

单项金额重大的判断依据或金额标准	50.00 万元以上的应收账款和 1000.00 万元以上的其他应收账款。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据：		
组合名称	依据	
组合 1 余额组合	除已单独计提减值准备的应收款项外，公司以信用风险特征相同或相类似应收款项的实际损失率为基础，作为信用风险特征划分组合。	
组合 2 关联方组合	公司对合并范围内的关联方应收账款、其他应收款不计提坏账准备。	
按组合计提坏账准备的计提方法：		
组合名称	计提方法	
组合 1	余额百分比法	
组合 2	不计提坏账准备	
组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的		
组合	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
组合 1 余额组合	6.00%	6.00%

(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	有客观证据表明单项金额虽不重大，但按照组合计提坏账准备不能
-------------	-------------------------------

坏账准备的计提方法	反映其风险特征的应收款项单独进行减值测试，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。
-----------	---

8、长期股权投资

(1) 非企业合并形成的长期股权投资投资成本的确定

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投资成本，包括购买过程中支付的手续费等必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

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投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

具有商业实质且其公允价值能够可靠计量的非货币资产交换取得的长期股权投资，以其公允价值和支付的相关税费作为该项投资的初始投资成本，换出资产账面价值与公允价值的差额计入当期损益。

以债务重组方式取得的长期股权投资，以其公允价值作为初始投资成本，公允价值与重组债务账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 长期股权投资后续计量及损益确认方法

公司对控股子公司的长期股权投资采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，改按权益法核算。

A：采用成本法核算的长期股权投资，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。

B：采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资以后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司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。采用权益法核算的长期投资，本公司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，公司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。

C：本公司处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

(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：对被投资单位是否构成共同控制时，一般情况下以下列情况做为确定依据：

A：任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；

B：涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意；

C: 各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中一个合营方对合营企业的日常经营活动进行管理, 但其必须在合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

重大影响: 符合以下情况之一的, 应认为对被投资单位具有重大影响:

- A: 在被投资单位董事会或类似权力机构中派有代表;
- B: 参与被投资单位的政策制定过程, 包括股利分配政策等的确定;
- C: 与被投资单位之间发生主要交易;
- D: 向被投资单位派出管理人员;
- E: 向被投资单位提供关键技术资料。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时, 一般认为对被投资单位具有重大影响。

9、长期资产减值

当企业资产的可收回金额低于其账面价值时, 即表明资产发生了减值, 企业应当确认资产减值损失, 并把资产的账面价值减记至可收回金额。

(1) 长期股权投资减值测试方法及会计处理方法

资产负债表日, 本公司其他长期股权投资的可收回金额低于其账面价值时, 按单项投资可收回金额低于账面价值的差额, 确认长期股权投资减值准备。

本公司长期股权投资减值准备一经确认, 在以后会计期间不得转回。

(2) 采用成本模式计量的投资性房地产减值测试及会计处理方法

- A: 资产的市价当期大幅度下跌, 其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
 - B: 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化, 从而对企业产生不利影响。
 - C: 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高, 从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率, 导致资产可收回金额大幅度降低。
 - D: 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。
 - E: 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
 - F: 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期, 如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润 (或者亏损) 远远低于 (或者高于) 预计金额等。
- G: 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。减值测试后, 若该资产或资产组的账面价值超过其可收回金额, 其差额确认为减值损失。

(3) 固定资产减值测试及会计处理方法

本公司期末对固定资产进行检查，如发现由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，则按该资产可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(4) 在建工程减值测试及会计处理方法

本公司于每年年度终了，对在建工程进行全面检查，当存在下列一项或若干项情况时，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计提时按工程项目分别计提。

A: 期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；

B: 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给本公司带来的经济利益具有很大的不确定性；

C: 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

(5) 无形资产的减值测试及会计处理方法

无形资产减值准备的确认标准和计提方法：本公司期末对存在下列一项或若干项情况的无形资产，按其预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备

A: 已被其他新技术所代替，使其为本公司创造经济利益的能力受到重大不利影响；

B: 市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；

C: 已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；

D: 其他足以证明实际上已经发生减值的情形。

减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

10、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

当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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

(2) 离职后福利的会计处理方法

将离职后福利计划分为设定提存计划和设定受益计划，本公司暂没有设定受益计划的财务核算。在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划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。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的会计年度报告期结束12个月内支付全部应缴存金额的，应当参照规定折现率，将全部应缴存的金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(3) 辞退福利的会计处理方法

企业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：

一是企业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；二是企业确认与涉及支付辞退的重组相关的成本或费用时。

按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后 12 个月内完全支付的，应当适用短期薪酬的规定；辞退福利预期在年度报告结束后 12 个月内不能完全支付的，应当适用关于其他长期职工福利的有关规定。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定计划提存条件的，应当设定提存计划相同的原则进行处理。此外，应当适用关于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，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列三个组成部分：一是服务成本；二是其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动；三是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，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

11、预计负债

(1) 预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：

- A：该义务是本公司承担的现时义务；
- B：该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- C：该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债计量方法

预计负债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，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

12、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计核算采用资产负债表债务法核算。

(1) 递延所得税资产的确认

A：公司以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：该项交易或事项不属于企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

B: 公司对与子公司、联营及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异, 同时满足下列条件的, 确认相应的递延所得税资产: 暂时性差异在可预见的未来可能转回; 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

C: 公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减, 以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限, 确认相应的递延所得税资产。

(2) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外, 公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债:

A: 商誉的初始确认;

B: 同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认: 该项交易不是企业合并; 交易或事项发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额 (或可抵扣亏损)。

C: 公司对与子公司、联营及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异, 同时满足下列条件的: 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间; 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 所得税费用计量

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, 对于递延所得税资产, 根据税法规定, 按照预期收回该资产的适用税率计量。

13、租赁

本公司租赁为融资租赁和经营租赁。实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(1) 经营租赁 经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2) 融资租赁 按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值, 租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用, 在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

14、重要会计政策和会计估计变更

无

15、其他

无

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	销项税减进项税加进项税转出	17.00

税种	计税依据	税率%
营业税	当期应税营业额	5.00
城市维护建设税	当期应缴的增值税及营业税的税额	7.00
教育费附加	当期应缴的增值税及营业税的税额	5.00
房产税	当期应税房产余值及租金收入	1.2、12
企业所得税	当期应纳税所得额	25.00

五、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	2016年8月31日	2015年12月31日
现金		
银行存款	4,749,645.42	4,744,805.23
其他货币资金		
合计	4,749,645.42	4,744,805.23

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	2016年8月31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				
按信用风险特征组合计提坏账准备	914,918,400.00	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合计	914,918,400.00	100.00		

(续)

种类	2015年12月31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				
按信用风险特征组合计提坏账准备	865,418,400.00	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备				
合计	865,418,400.00	100.00		

按组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	2016年8月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
余额百分比组合			
关联方组合	914,918,400.00		
合计	914,918,400.00		

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2016年8月31日	2015年12月31日
关联方往来	914,918,400.00	865,418,400.00
合计	914,918,400.00	865,418,400.00

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海联虹置业有限公司	关联方往来款	914,918,400.00	1年以内	100.00	
合计		914,918,400.00		100.00	

3、长期股权投资

被投资单位	2015年12月31日	本期增减变动			其他综合收益调整
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
联营企业					
上海联虹置业有限公司	12,409,336.98	19,800,000.00		-2,221,916.39	
小计	12,409,336.98	19,800,000.00		-2,221,916.39	
合计	12,409,336.98	19,800,000.00		-2,221,916.39	

(续)

被投资单位	其他权益变动	本期增减变动			2016年8月31日	减值准备期末余额
		宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
上海联虹置业有限公司					29,987,420.59	
小计					29,987,420.59	
合计					29,987,420.59	

4、应交税费

税项	2016年8月31日	2015年12月31日
企业所得税		915.71
合计		915.71

5、其他应付款

(1) 按款项性质列示的其他应付款:

项目	2016年8月31日	2015年12月31日
关联方往来	947,918,400.00	878,618,400.00
合计	947,918,400.00	878,618,400.00

注: 其他应付款余额均为应付其母公司—联美控股股份有限公司的款项, 与上年账龄均为1年以内。

(2) 无账龄超过1年的重要其他应付款。

6、股本

投资者名称	2015年12月31日	本次变动增减(+、-)					2016年8月31日
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
联美控股股份有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00
合计	5,000,000.00						5,000,000.00

7、未分配利润

项目	2016年8月31日	2015年12月31日
调整前 上年末未分配利润	-1,046,773.50	-268,043.24
调整 年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后 年初未分配利润	-1,046,773.50	-268,043.24
加: 本期净利润	-2,216,160.49	-778,730.26
减: 提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
期末未分配利润	-3,262,933.99	-1,046,773.50

8、财务费用

项目	2016年8月31日	2015年12月31日
利息收入	-7,236.45	-16,454.31
手续费支出	618.90	543.96
合计	-6,617.55	-15,910.35

9、投资收益

项目	2016年8月31日	2015年12月31日
权益法核算的长期股权投资收益	-2,221,916.39	-790,663.02
合计	-2,221,916.39	-790,663.02

10、所得税费用

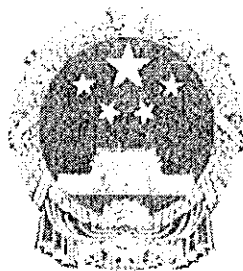
(1) 所得税费用表

项目	2016年8月31日	2015年12月31日
当期所得税费用	861.65	3,977.59
递延所得税费用		
合计	861.65	3,977.59

上海澜盛实业发展有限公司

2016年9月20日

编号:No.1 01229588



营业执照

(副本) (10-2)

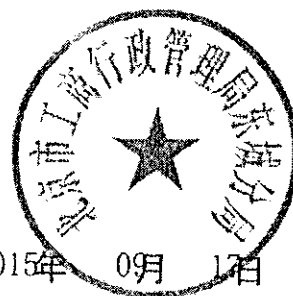
注册号 110101016535959

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室
执行事务合伙人 张增刚
成立日期 2013年11月28日
合伙期限 2013年11月28日至 长期
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、法律规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

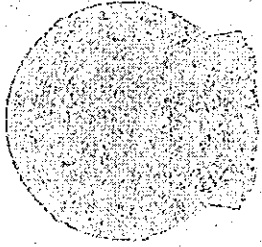
登记机关



2015年 09月 17日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: NC. 019707



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 张增刚

办公场所: 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

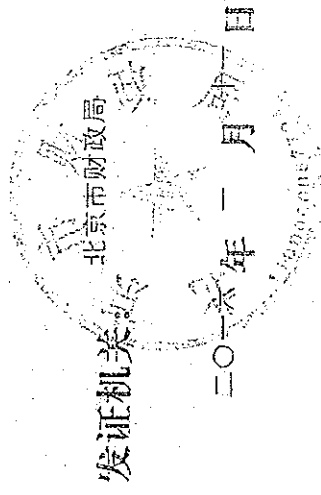
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11000168

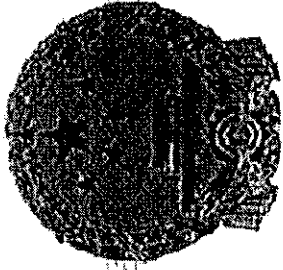
注册资本(出资额): 1395万元

批准设立文号: 京财会许可(2013)0071号

批准设立日期: 2013-11-08



中华人民共和国财政部制

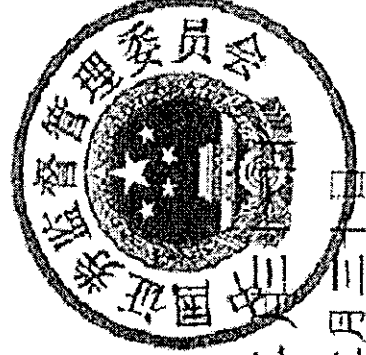
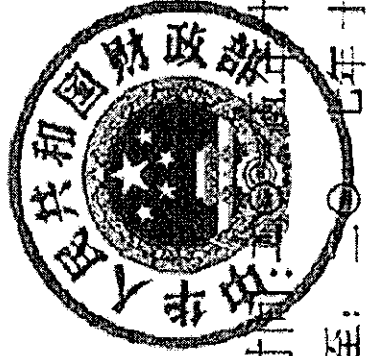


证书序号: 000457

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
中喜会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。


首席合伙人：张增刚



证书号: 04


发证时间: 二〇一二年十二月三十日

证书有效期至: 二〇一七年十二月三十日



THE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS OF CHINA

姓名: 刘敏 女
 出生日期: 1970-11-14
 工作单位: 中喜会计师事务所有限公司
 身份证号: 381111201031114184



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

变更登记
Applicable to the transfer of registration

转出单位
转出日期
转出人


中喜会计师事务所有限公司
2014年2月21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

变更登记
Applicable to the transfer of registration

转入单位
转入日期
转入人

中喜会计师事务所有限公司
2014年2月21日

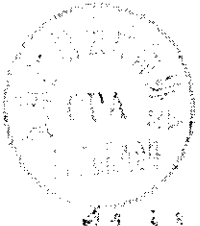


2015 合格，继续有效一年
This seal is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001660002

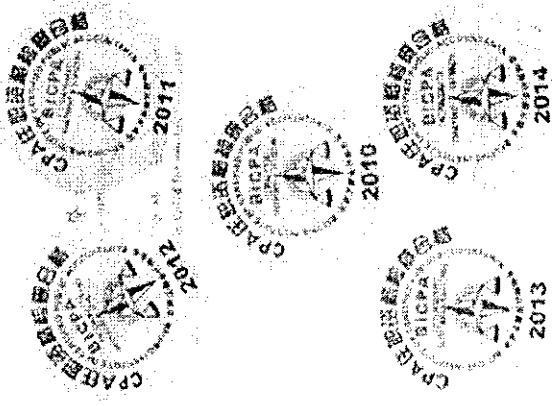
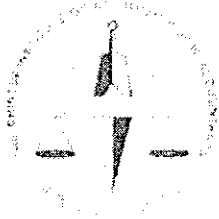
发证机构: 北京注册会计师协会

发证日期: 二〇〇二 年 七 月 二十九





姓名: 吳少敏
 職別: 會計師
 註冊編號: 1120160326201001
 註冊日期: 2010年12月10日
 有效日期: 2011年12月10日至2012年12月10日
 註冊地點: 中國會計師事務所有限公司
 辦公地址: 1120160326201001



中國會計師事務所有限公司
 1120160326201001
 會計師 吳少敏
 註冊編號: 1120160326201001
 註冊日期: 2010年12月10日
 有效日期: 2011年12月10日至2012年12月10日
 註冊地點: 中國會計師事務所有限公司
 辦公地址: 1120160326201001

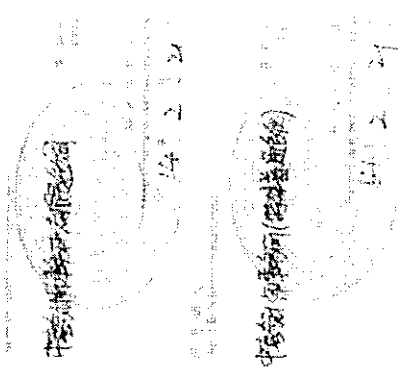


年度輪驗登記
 Annual Renewal Registration

此項年費登記手續，每兩年為一次，
 此項登記費是於另一年之後
 須再繳回

此項年費登記手續，每兩年為一次，
 此項登記費是於另一年之後
 須再繳回

中國會計師事務所有限公司
 1120160326201001
 會計師 吳少敏
 註冊編號: 1120160326201001
 註冊日期: 2010年12月10日
 有效日期: 2011年12月10日至2012年12月10日
 註冊地點: 中國會計師事務所有限公司
 辦公地址: 1120160326201001

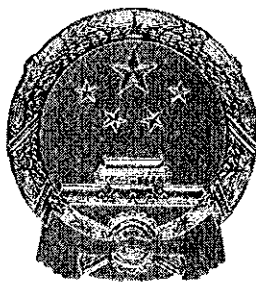


办公场所使用情况说明

本公司目前办公场所由上海联虹置业有限公司无偿提供使用。

上海澜盛实业发展有限公司

2016年8月31日



营业执照

统一社会信用代码 91310118301726251W

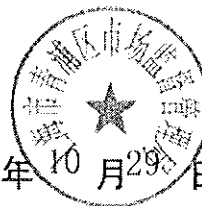
证照编号 29000000201510290053

名称 上海联虹置业有限公司
类型 有限责任公司(国内合资)
住所 上海市青浦区沪青平公路1362号1幢1层G区107室
法定代表人 苏壮强
注册资本 人民币10000.0000万元整
成立日期 2014年6月16日
营业期限 2014年6月16日至2024年6月15日
经营范围 房地产开发及经营, 自有房屋租赁, 物业管理, 房地产咨询(不得从事经纪)。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2015年10月29日



上海联虹置业有限公司章程

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，由北京奥林匹克置业投资有限公司、上海澜盛实业发展有限公司和北京坚泮行投资有限公司共同出资设立上海联虹置业有限公司（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：上海联虹置业有限公司

第二条 公司住所：上海市青浦区沪青平公路1362号1幢1层G区107室

第二章 公司经营范围

第三条 公司经营范围：从事房地产的开发、建造、出租、出售；物业管理；房地产咨询。

第三章 公司注册资本

第四条 公司注册资本：人民币10000万元。

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	出资方式	出资时间
北京奥林匹克置业投资有限公司	3300 万元	货币	2017年5月15日
上海澜盛实业发展有限公司	3300 万元	货币	2017年5月15日
北京坚泮行投资有限公司	3400 万元	货币	2017年5月15日

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) 审议批准监事会的报告；
- (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，监事会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决定作出会议记录，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，其成员为六人，其中，北京奥林匹克置业投资有限公司委派两人、上海瀚盛实业发展有限公司委派两人、北京坚洋行投资有限公司委派两人，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，由董事会选举产生。

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的设置；
- (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，可以不召开董事会会议，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 公司设监事会，设3名监事，北京奥林匹克置业投资有限公司委派一人、上海澜盛实业发展有限公司委派一人、北京坚洋行投资有限公司委派一人。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会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。

监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事会会议由监事会主席召集和主持；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。

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) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- (五) 向股东会会议提出草案；
- (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，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，并应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10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。

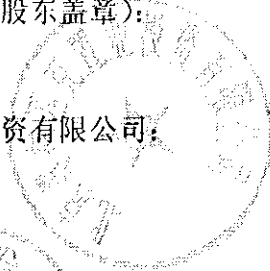
第三十八条 本章程中所称的“以上”、“以下”、“以内”、“届满”，均包含本数。

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_____份，公司留存_____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）：

北京奥林匹克置业投资有限公司：



上海澜盛实业发展有限公司：



北京坚沣行投资有限公司：



年 月 日

资 产 负 债 表

编制单位:上海联虹置业有限公司

2016年 8月31日

单位:元

资 产	行次	期 末 数	年 初 数	负债和所有者权益 (或股东权益)		行次	期 末 数	年 初 数
流动资产:				流动负债:				
货币资金	1	7,918,300.65	7,230,240.25	短期借款	33			
短期投资	2			应付票据	34			
应收票据	3			应付账款	35	729,168.40	1,144,318.40	
应收股利	4			预收账款	36			
应收利息	5			应付工资	37			
应收账款	6			应付福利费	38			
其他应收款	7	59,850,391.15	581,371.32	应付股利	39			
预付账款	8	3,380,209.59	1,268,550.00	应交税金	40	-597,426.42	187,659.28	
应收补贴款	9			其他应交款	41			
存货	10	2,834,955,348.95	2,693,766,587.70	其他应付款	42	2,816,912,370.42	2,665,080,000.00	
待摊费用	11			预提费用	43			
一年内到期的长期债权投资	12			预计负债	44			
其他流动资产	13			一年内到期的长期负债	45			
流动资产合计	14	2,906,104,250.34	2,702,846,749.27	其他流动负债	46			
长期投资:				流动负债合计	47	2,817,044,112.40	2,666,411,977.68	
长期股权投资	15			长期负债:				
长期债权投资	16			长期借款	48			
长期投资合计	17			应付债券	49			
固定资产:				长期应付款	50			
固定资产原价	18	2,173,433.65	1,151,850.00	专项应付款	51			
减:累计折旧	19	362,600.10	153,282.02	其他长期负债	52			
固定资产净值	20	1,810,833.55	998,567.98	长期负债合计	53			
减:固定资产减值准备	21			递延税项:				
固定资产净额	22			递延税款贷项	54			
工程物资	23			负债合计	55	2,817,044,112.40	2,666,411,977.68	
在建工程	24							
固定资产清理	25			所有者权益(或股东权益):				
固定资产合计	26	1,810,833.55	998,567.98	实收资本(或股本)	56	100,000,000.00	40,000,000.00	
无形资产及其他资产:				减:已归还投资	57			
无形资产	27			实收资本(或股本)净额	58	100,000,000.00	40,000,000.00	
长期待摊费用	28			资本公积	59			
其他长期资产	29			盈余公积	60			
无形资产及其他资产合计	30			其中:法定公益金	61			
				未分配利润	62	-9,129,028.51	-2,566,660.43	
递延税项:				所有者权益(或股东权益)合计	63	90,870,971.49	37,433,339.57	
递延税款借项	31			负债和所有者权益(或股东权益)总	64	2,907,915,083.89	2,703,845,317.25	
资产总计	32	2,907,915,083.89	2,703,845,317.25					

制表人:庄余希

利润及利润分配表

编制单位:上海联虹置业有限公司

2016年8月

单位:元

项 目	行次	本月数	本年累计数
一、营业收入	1		
减: 营业成本	2		
营业税金及附加	3		-
其中: 消费税	4		
营业税	5		-
城市维护建设税	6		-
资源税	7		
土地增值税	8		
城镇土地使用税	9		
房产税、车船税、印花税	10		
教育费附加、矿产资源补偿费、排	11		-
销售费用	12	22,767.00	3,390,754.96
其中: 商品维修费	13		
广告费和业务宣传费	14		
管理费用	16	267,068.43	3,051,567.15
其中: 开办费	17		
业务招待费	18	28,501.59	754,300.46
研究费用	19		
财务费用	20	514.00	-59,981.17
其中: 利息费用(收入以“-”号填列)	21		-63,030.67
加: 投资收益	22		
四、营业利润(亏损以“-”号填列)	23	-290,349.43	-6,382,340.94
加: 营业外收入	24		
其中: 政府补助	25		
减: 营业外支出	26		180,027.14
其中: 坏账损失	27		
无法收回的长期债券投资损失	28		
无法收回的长期股权投资损失	29		
自然灾害等不可抗力因素造成的损失	30		
税收滞纳金	31		
五、利润总额(亏损以“-”号填列)	32	-290,349.43	-6,562,368.08
减: 所得税费用	33		
少数股东损益	34		
加: 未确认投资损失(以“+”号填列)	35		
六、净利润(亏损以“-”号填列)	36	-290,349.43	-6,562,368.08
加: 年初未分配利润	37		
盈余公积补亏	38		
其他调整因素	39		
七、可供分配的利润	40	-290,349.43	-6,562,368.08
减: 单项留用利润	41		
补充流动资金	42		
提取法定盈余公积金	43		
提取法定公益金	44		
提取职工奖励及福利基金	45		
提取储备基金	46		
提取企业发展基金	47		
利润归还投资	48		
其他	49		
八、可供投资者分配利润	50	-290,349.43	-6,562,368.08
减: 应付优先股股利	51		
提取任意盈余公积金	52		
应付普通股股利	53		
转作资本(股本)的普通股股利	54		
其他	55		
九、未分配利润	56	-290,349.43	-6,562,368.08
其中: 应由以后年度税前利润弥补的亏损(以“+”	57		

制单: 庄余希

上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地董字(2016)第021006号



2016年7月29日

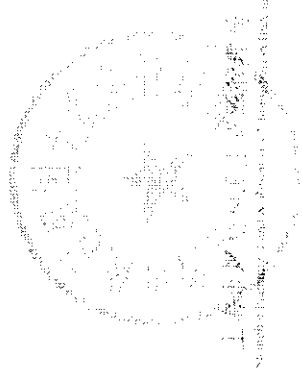
登记日:

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国不动产登记暂行条例》、《上海市不动产登记条例》等有关法律、法规和规定，受理登记申请人、房屋所有权人的合法申请，经权利人、利害关系人同意，房屋管理部门核准，对权利人、利害关系人依法取得、变更以及处分不动产的事实予以记载。

本证是权利人依法取得不动产所有权的证明。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law on Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations on Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, according to the legal rights and interests of the owner of land use rights and the house property, registration is hereby granted to the certificate is hereby given to the owner for the land, house and other apartments based on this his for registration application after the examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.



权利人	上海联虹置业有限公司	
土地坐落	青浦区徐泾镇... 联村(28/15丘)	
权属性质	国有建设用地使用权	
使用权取得方式	出让	
用途	商办用地	
宗地号	青浦区徐泾镇1街坊28/15丘	
宗地(丘)面积	27218	
使用权面积	27217.8	
共	共有	
中	独有	
分	面积	
面	面积	
积	面积	
使用期限		

房号	以下空白
室号或部位	
建筑面积	
建筑层数	
用途	
总层数	
竣工日期	



青浦区 曹浦镇

百联地产有限公司

附 记

土地使用年限：商业40年，2014-04-04至2054-04-04
00；办公60年，2014-04-04至2064-04-05
北京奥林匹亚投资有限公司占5%表决权，上海
桐盛实业发展有限公司占33%表决权，北京坚峰科技
投资有限公司占34%股权。

特别约定：一、受让人应遵照《上海市国有建设用地
使用权出让合同出让地使用权条件及建设要求或
点》中各相关部门的意见进行开发建设。

注 意 事 项

一、本证是房地产登记的凭证，经上海市规划和国土资源
管理局和房地产登记机构共同盖章生效。

二、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房
地产管理的规定。房地产发生转让、变更等情形，应当及时
办理有关登记。

三、本证记载的房地产权利是否变动，应当查阅房地产登
记簿。

四、本证不得涂改，涂改的证书无效。

Notice

1 This certificate is the proof of real estate registration, and is
valid with the seals of Shanghai Planning, Land & Resources
Administration Bureau, and the real estate registration office.

2 The owner of the real estate must observe the national laws,
ordinances and municipal regulations concerning real estate
administration. Any transfer of or change to the real estate shall be
timely registered.

3 Please see the real estate register to know whether any change
has taken place to the real estate ownership recorded in this
certificate.

4 Any alteration will render this certificate invalid.

上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地 售字 (2016) 第 021007 号



登记日： 2016年7月29日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定，为保护土地权利人、房屋所有人的合法权益，对权利人申请办理新建、土地、房屋及其附属设施、构筑物、车位等登记，颁发此证。

本证受国家房产行政主管部门委托印制

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulation for Real Estate Registration and other rules of laws and regulations to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby carried out and this certificate is hereby given in accordance with the local house and other appliances filed in his/her registration application after the examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.



权利人	上海联虹置业有限公司	
房地坐落	青浦区徐泾镇蟠龙村(65/16丘)	
权属性质	国有建设用地使用权	
使用权取得方式	出让	
用途	商办用地	
宗地号	青浦区徐泾镇2街坊65/16丘	
宗地(三)面积	17002	
使用权面积	17002.6	
其他	使用面积	
	分摊面积	
使用期限		

幢号	以下空白
室号或部位	
建筑面积	
建筑层数	
图号	
总层数	
竣工日期	
其他单元:	青浦区

青浦区



附 记

土地使用期限：商业40年，2014-04-01至2054-04-03；办公50年，2014-04-01至2064-04-03。
北京天林匹克置业有限公司占33%股权，上海澜盛置业发展有限公司占33%股权，北京坚洋行投资有限公司占34%股权。
竞得人应按照《上海市国有建设用地使用权出让合同》招拍挂出让地块出让条件及建设要求等条款中各相关部门的意见进行开发建设。

注 意 事 项

- 一、本证是房地产登记的凭证，经上海市规划和国土资源管理局和房地产权登记机构共同盖章生效。
- 二、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的规定。房地产发生转让、变更等情形，应当及时办理有关登记。
- 三、本证记载的房地产权利是否变动，应当查阅房地产登记簿。
- 四、本证不得涂改，涂改的证书无效。

Notice

1. This certificate is the proof of real estate registration, and is valid with the seals of Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau, and the real estate registration office.
2. The owner of the real estate must observe the national laws, ordinances and municipal regulations concerning real estate administration. Any transfer of or change to the real estate shall be timely registered.
3. Please see the real estate register to know whether any change has taken place to the real estate ownership recorded in this certificate.
4. Any alteration will render this certificate invalid.

代理人	上海联虹置业有限公司	
号地坐落	青浦区徐泾镇二联村(26/13丘)	
权属性质	国有建设用地使用权	
使用权取得方式	出让	
用途	商办用地	
宗地号	青浦区徐泾镇1街坊25/13丘	
现状地上面积	20097	
使用权面积	20097.0	
状况	供用面积	
	其中	其中
	使用期限	

幢号	以下空白
号或部位	
建设年代	
建筑类型	
用途	
总层数	
竣工日期	
备注	青浦区 徐泾镇二联村 13丘

面积单位：平方米

附 记

土地使用期限：商业40年，2014-04-04至2054-04-03；办公50年，2014-04-04至2064-04-03
北京奥林匹克置业投资有限公司53%股权，上海瀚盛置业发展有限公司53%股权，北京坚洋行投资有限公司34%股权。
特此声明：上海百利有建设用
地使用权招拍挂出让地块出让条件及建设要求汇
集》中各相关部门的登记进行开发建设。

注 意 事 项

- 一、本证是房地产登记的凭证，经上海市规划和国土资源管理局和房地产权登记机构共同盖章生效。
- 二、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产权管理的规定。房地产发生转让、变更等情形，应当及时办理有关登记。
- 三、本证记载的房地产权利是否变动，应当查阅房地产登记簿。
- 四、本证不得涂改，涂改的证书无效。

Notice

1. This certificate is the proof of real estate registration, and is valid with the seals of Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau, and the real estate registration office.
2. The owner of the real estate must observe the national laws, ordinances and municipal regulations concerning real estate administration. Any transfer of or change to the real estate shall be timely registered.
3. Please see the real estate register to know whether any change has taken place to the real estate ownership recorded in this certificate.
4. Any alteration will render this certificate invalid.

上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地青字(2016)第021009号



登记日: 2016年7月29日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等法律法规的规定，为保护不动产权利人的合法权益，维护房地产市场秩序，保障不动产交易的安全，经权利人申请，依法对不动产进行了登记。

本证是权利人依法取得的不动产权属证书。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations on Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, upon the request of the house property registrant, the house property registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the house and other appurtenances listed herein for registration application after the examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.



权利人	上海联虹置业有限公司	
土地坐落	青浦区徐泾镇二联村(28/14丘)	
权属性质	国有建设用地使用权	
取得方式	出让	
用途	商办用地	
宗地号	青浦区徐泾镇1街坊28/14丘	
宗地(丘)面积	24862	
使用面积	24862.4	
其他	使用面积	
	分摊面积	
其他	使用期限	

幢号	以下空白
房屋式样	
建筑层数	
建筑类型	
用途	
总层数	
竣工日期	
新证单位	青浦区

青浦区房产交易中心

附 记

土地使用期限：商业40年，2014-04-04至2054-04-03；办公50年，2014-04-04至2064-04-03
北京荣林置业投资有限公司占33%股权，上海瀚盛实业发展有限公司占33%股权，北京盛海行投资有限公司占34%股权。

特别约定：1、竞得人应按照《上海市国有建设用地使用权出让地块出让条件及建设要求汇总表》中各相关监管部门的要求进行开发建设。

注 意 事 项

- 一、本证是房地产登记的凭证，经上海市规划和国土资源管理局和房地产登记机构共同盖章生效。
- 二、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的规定。房地产发生转让、变更等情形，应当及时办理有关登记。
- 三、本证记载的房地产权利是否变动，应当查阅房地产登记簿。
- 四、本证不得涂改，涂改的证书无效。

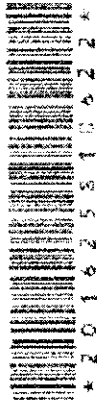
Notice

1. This certificate is the proof of real estate registration, and is valid with the seals of Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau, and the real estate registration office.
2. The owner of the real estate must observe the national laws, ordinances and municipal regulations concerning real estate administration. Any transfer of or change to the real estate shall be timely registered.
3. Please see the real estate register to know whether any change has taken place to the real estate ownership recorded in this certificate.
4. Any alteration will render this certificate invalid.

上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地青字(2016)第021010号



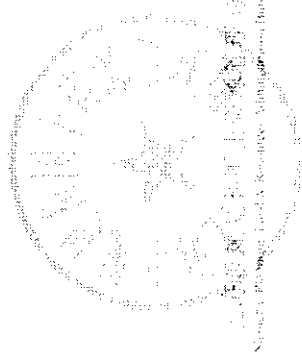
登记日: 2016年7月29日

根据《中华人民共和国物权法》、《不动产登记暂行条例》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定，经依法审核，权利人申请办理的房屋所有权依法设立，对权利人申请办理的上述房屋及其附着物、不动产权属状况，经依法审核，符合规定。

本证书为权利人依法取得房屋所有权的证明。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land and buildings, the house property registration is hereby issued. The certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this house registration application after due examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.



权利人	上海联虹置业有限公司	
房地坐落	青浦区徐泾镇二联村(55/12丘)	
权 属 性 质	国有建设用地使用权	
使用权取得方式	出让	
上 用 途	商办用地	
宗 地 号	青浦区徐泾镇1街坊25/12丘	
宗地(丘)面积	27375	
使用权面积	27374.7	
具 体 中	房屋	构筑物
使用期限		

号	以下空白
案号或部位	
建设年份	
建设对象	
用 途	
总 层 数	
竣工日期	
登记单位:	青浦区



青浦区行政服务中心

附 记

土地使用年限：商业40年，2014-04-04至2054-04-03；办公50年，2014-04-04至2064-04-03
北京奥林匹克置业投资有限公司占33%股权，上海澜盛实业发展有限公司占33%股权，北京坚泽行投资有限公司占34%股权。

特别约定：一、竞得人应按照《上海市国有建设用地使用权出让地块出让条件及建设要求汇总表》中各相关部门的意见进行开发建设。

注 意 事 项

- 一、本证是房地产登记的凭证，经上海市规划和国土资源管理局和房地产登记机构共同盖章生效。
- 二、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的规定。房地产发生转让、变更等情形，应当及时办理有关登记。
- 三、本证记载的房地产权利是否变动，应当查阅房地产权登记簿。
- 四、本证不得涂改，涂改的证书无效。

Notice

1. This certificate is the proof of real estate registration, and is valid with the seals of Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau, and the real estate registration office.
2. The owner of the real estate must observe the national laws, ordinances and municipal regulations concerning real estate administration. Any transfer of or change to the real estate shall be timely registered.
3. Please see the real estate register to know whether any change has taken place to the real estate ownership recorded in this certificate.
4. Any alteration will render this certificate invalid.

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 沪B0M896
 所有人 Owner 上海联虹置业有限公司
 车辆类型 Vehicle Type 小型越野客车
 住所 Address 上海市青浦区沪青平公路1362号幢1层(区107室)
 使用性质 Use Character 非营运
 品牌型号 Model 魏胜运动牌SALWA2VF
 车辆识别代号 VIN SALWA2VF4F1624413
 发动机号码 Engine No. 15040215075306PS
 注册日期 Register Date 2016-01-14
 发证日期 Issue Date 2016-01-14

上海市公安局交通警察总队

号牌号码 Plate No. 沪B0M896
 核定载客数 Number of Seats 5人
 整备质量 Gross Weight 2485kg
 核定载质量 Rated Load ---
 外廓尺寸 Dimension 4850×1983×1797mm
 注 注 注
 检验有效期至 Validity 2018年01月沪A0
 检验记录 Inspection Record 汽油
 3110005726694

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No. 沪BF1327

车辆类型
Vehicle Type 小型轿车

所有人
Owner 上海虹霞业有限公司

住址
Address 上海市浦东新区外高桥保税区康桥路1251号B050

使用性质
Use of Vehicle 非营运

品牌型号
Model 奥迪牌A7251FBC5C

VIN 车辆识别代号
VIN LFV5A246703661983

发动机号码
Engine No. 263514

注册日期
Registration Date 2016-03-09

检验有效期至2018年08月沪A(1)

汽油



号牌号码
Plate No. 沪BF1327

档案编号

核定载人数
Rated Capacity 5人

2300kg

1800kg

核定载质量
Rated Mass

3036×1874×1466mm

准牵引总质量

检验有效期至2018年08月沪A(1)

汽油



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the Peoples Republic of China

号牌号码
Plate No.

沪A91969

所有人
Owner

上海联航置业有限公司

住址
Address

上海市青浦区沈巷镇李公路1367号1幢1层101室

使用性质
Use Character

非营运

品牌型号
Model

别克牌SGM6531HA4E

上海市公安局交通警察总队

车辆识别代号
VIN

LSGHA84E2XE088779

发动机号码
Engine No.

142886218

注册日期
Reg/Use Date

2015-04-01

发证日期
Issue Date

2015-04-01

档案编号

沪AN1368

核定载人数

7人

总质量

1538kg

核定载质量

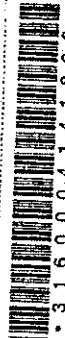
1380kg

准牵引总质量

备注

检验有效期至2017年04月沪A111

省州



3160004141809

资产评估项目委托方承诺函

银信资产评估有限公司：

因本公司拟进行股权转让事项，由本公司委托贵方对该经济行为所涉及的上海澜盛实业发展有限公司的全部资产及负债进行评估。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、合理的；
- 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、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、接受评估项目监管部门的监督检查。

承诺人

联美控股股份有限公司

(评估委托方印章)

(委托方法定代表人签字)

二〇一六年九月二十二日

资产占有方承诺函


银信资产评估有限公司：

因联美控股股份有限公司拟进行股权转让事宜，由联美控股股份有限公司委托贵方对本单位的全部资产及负债进行评估。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相关规定并已获批准；
- 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、合理的；
- 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

(资产占有方印章)



(资产占有方法定代表人签字)

二〇一六年九月二十二日

资产评估项目评估机构及注册资产评估师承诺函

联美控股股份有限公司：

受贵方委托，以2016年8月31日为评估基准日，银信资产评估有限公司组织注册资产评估师蒋忠娅、夏天等人对贵方因股权转让事宜所涉及的上海澜盛实业发展有限公司的经审计的资产和负债进行了清查核实、评定估算，并形成了银信评报字[2016]沪第0967号资产评估报告书，在假定条件成立的情况下，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。

承诺人：蒋忠娅、夏天

资产评估师
蒋忠娅
31060016

(注册资产评估师印章并签字)

资产评估师
夏天

(注册资产评估师印章并签字)

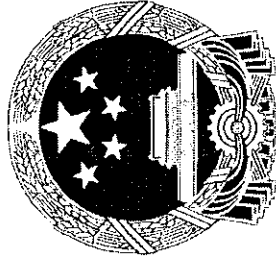
银信资产评估有限公司

(评估机构印章)



(评估机构法定代表人签字)

二〇一六年九月二十二日



资产评估资格证书

经审查，

北京海安资产评估有限公司

符合《资产

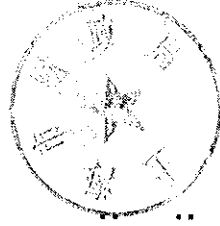
评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特
发此证。

批准文号：

证书编号：

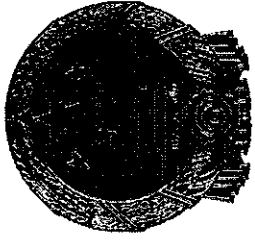
批准机关：

发证时间：



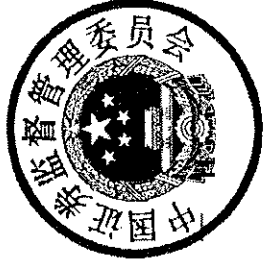
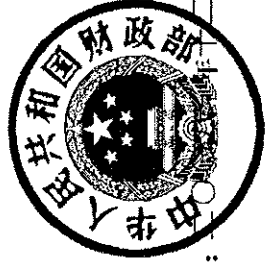
序列号：00005869

中华人民共和国财政部统·印制



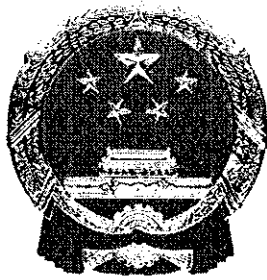
证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
银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[2008]360号 证书编号：0210002001
变更文号：财办企[2012]8号
序列号：000119

发证时间： 年 月



营业执照

注册号 3102300060063219
证照编号 54050006201309160017

名称 德信资产评估有限公司

类型 有限责任公司(国内合资)

住所 嘉定工业区叶城路1630号4幢1477室

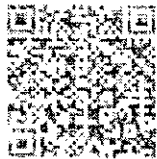
法定代表人 海斌民

注册资本 人民币2000.0000万元整

成立日期 1994年11月16日

营业期限 1994年11月16日至2042年11月15日

经营范围 资产评估、验资、年检、企业经营效益考核、工程评估、资产评估咨询公司、设计、财务、经营管理业务咨询、税务登记代理、会计、财务人员培训、商标许可评估价(港、澳)、信用管理咨询、管理咨询、开展与咨询的开展、经营,涉及许可经营的凭许可证经营。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2014年 11 月 15 日





中华人民共和国财政部制发

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

证书编号: _____

姓名: _____



性别: _____

身份证号: _____

机构名称: _____

批准机关: _____

发证日期: _____

初次注册时间: _____

本人签名: _____

本人印鉴: _____

蒋忠敏

资产管理局
蒋忠敏
31050016

中国注册会计师
31060016



(盖章)

2016年2月8日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

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

证书编号: 47040001



姓名: 夏天

性别: 男

身份证号: 320101197001010011

机构名称: 上海立信资产评估有限公司

批准机关: 上海市财政局

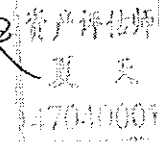
发证日期: 2011年11月15日

初次注册时间: 2011年11月15日

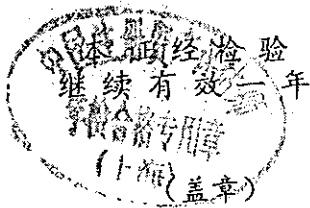
本人签名:

夏天

本人印章:



检验登记



2012年11月15日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日