

上海嘉宝实业(集团)股份有限公司拟购买
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 1738 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年十一月二日

目录

注册资产评估师声明.....	1
摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程 and 情况.....	19
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	24
十二、评估报告使用限制说明.....	26
十三、评估报告日.....	27
备查文件目录.....	29

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系。

上海嘉宝实业(集团)股份有限公司拟购买
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司
股权项目
资产评估报告

中联评报字[2016]第 1738 号

摘要

中联资产评估集团有限公司接受上海嘉宝实业(集团)股份有限公司和 **EBA Investments (Advisory) Limited** 委托,就上海嘉宝实业(集团)股份有限公司拟购买光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司股权之经济行为所涉及的光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行了评估。

评估对象是光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司的股东全部权益。评估范围为光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司在基准日的全部资产及相关负债。

评估基准日为 2016 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合委估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,分别采用收益法和市场法两种方法对光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司进行整体评估,然后加以校核比较,考虑评估方法的适用前提和评估目的,本次选用收益法的评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、尽职调查访谈、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 3 月 31 日的评估值为 302,472.22 万元。

特别事项说明:

1、本次评估结论建立在标的资产现任和未来产权持有者及其管理层对国家房地产管理政策判断准确,其收益预测能够有效执行的基础上。如果标的资产未来发展状况与产权持有者和管理层对房地产发展趋势的判断不符,则存在评估结论不成立的风险,特此提醒相关投资者慎重决策。

2、“十二五”以来,我国宏观经济增速有所放缓,经济进入“新常态”的发展模式。被评估企业属于房地产私募基金公司,受房地产行业调控政策影响较大,一旦政府加强调控力度,则会对企业价值产生影响,存在评估结论不成立的风险,特此提醒相关投资者慎重决策。

3、评估报告中被评估企业的存续项目,由于涉及商业机密,应委托方要求项目名称以项目A、项目B、项目C、项目D、项目E、项目F、项目G、项目H、项目I表示。

4、评估报告有效期为一年,自评估基准日2016年3月31日起,至2017年3月30日止。超过一年,需重新进行评估。

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

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

上海嘉宝实业(集团)股份有限公司拟购买
光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司
股权项目

资产评估报告

中联评报字[2016]第 1738 号

上海嘉宝实业(集团)股份有限公司、EBA Investments (Advisory)
Limited:

中联资产评估集团有限公司接受贵方委托,根据有关法律法规和资产评估准则,采用收益法和市场法,按照必要的评估程序,就上海嘉宝实业(集团)股份有限公司拟购买光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司股权之经济行为所涉及的光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

(一) 委托方 1 概况

公司名称: 上海嘉宝实业(集团)股份有限公司

公司地址: 上海市嘉定区清河路 55 号

法定代表人: 钱明

统一社会信用代码: 913100001336360028

注册资本: 68260.600900 万人民币

公司类型: 股份有限公司(上市)

经营范围：房地产开发经营，自有房屋租赁，实业投资，国内贸易（除专项规定），进出口业务（按外经贸委批件执行），企业管理，企业管理咨询，劳务服务，照明设备的销售。（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）。

（二）委托方 2 概况

公司名称：EBA Investments (Advisory) Limited（中文名称“光大安石投资（咨询）有限公司”）

公司地址：香港皇后大道东 183 号合和中心 54 楼

法定代表人：陈爽

（三）被评估单位概况

1、被评估企业基本情况

公司名称：光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司

公司地址：北京市西城区平安里西大街 28 号楼 7 层 701-08A 室

法定代表人：陈爽

注册资本：美元 1600 万元

公司类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

统一社会信用代码：91110102669102113R

经营范围：房地产投资咨询；物业管理咨询；房地产信息咨询（不含中介）。

被评估企业光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司为中国光大控股有限公司（简称“光大控股”）的控股子公司。

历史期，光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司（简称“光大安石”）及其全资子公司光控安石（北京）投资管理有限公司（简称“光控安石”）主要从事与房地产基金相关的投资管理、资产管理、投资咨询等业务。业务模式为由光大控股下属重庆光控股股权投资管理有限公司或

其子公司作为普通合伙人发起设立有限合伙基金,委任光大安石或光控安石担任有限合伙基金的投资管理人,为有限合伙基金提供投资管理、资产管理和投资咨询服务,承担包括寻找业务机会、商务谈判、募集资金、投资决策、投后管理、退出清算等职责,并收取相应的管理及咨询服务费。

未来,新的业务模式将转型为主要由光控安石(北京)投资管理有限公司作为普通合伙人直接发起设立有限合伙基金或作为契约式基金管理人直接发起契约式基金产品(简称“契约基金”),并为有限合伙基金或契约基金提供投资管理、资产管理、或投资咨询服务。

2、企业性质、历史沿革

光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司(原“光大亚雷(北京)房地产投资顾问有限公司”或“ALAM(北京)房地产投资顾问有限公司”)是在中华人民共和国北京市成立的外商投资企业。公司于2007年12月12日设立,设立时的名称为“ALAM(北京)房地产投资顾问有限公司”,公司股东为ALAM(香港)有限公司,认缴出资为25万美金。

2008年3月14日,北京慧运会计师事务所有限公司出具了慧运验字(2008)第030号《验资报告》,截至2008年3月6日,ALAM公司已收到股东缴纳的注册资本合计美元5.0095万,占注册资本的20.04%。

2008年5月9日,北京慧运会计师事务所有限公司出具了慧运验字(2008)第046号《验资报告》,截至2008年4月15日,ALAM公司已收到股东缴纳的第二期注册资本合计75,287.50美元,占注册资本的30.11%。截至2008年4月15日,ALAM公司累计实缴注册资本为125,382.50美元,占已登记注册资本总额的50.15%。

2008年6月11日,北京慧运会计师事务所有限公司出具了慧运验字(2008)第063号《验资报告》,截至2008年5月20日,ALAM公司已收到

股东缴纳的第三期注册资本合计124,617.50美元,占注册资本的49.85%。
截至2008年5月20日,ALAM公司累计实缴注册资本为250,000.00美元,占已登记注册资本总额的100%。

2010年10月,企业名称变更为:光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司。

2015年1月8日,公司股东光大安石(香港)有限公司更名为光大安石投资(咨询)有限公司,并取得香港公司注册处的公司更改名称证书。

2015年12月,公司注册资本变更为1600万美元。

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日,光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司合并报表中总资产为 42,634.98 万元,总负债为 9,041.78 万元,归属于母公司的所有者权益为 33,593.20 万元;2016 年第一季度(自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日止)合并营业收入为 3,271.33 万元,归属于母公司的净利润为 1,890.40 万元;母公司总资产为 41,597.42 万元,总负债为 8,140.95 万元,净资产为 33,456.46 万元;2016 年第一季度母公司营业收入为 2,330.25 万元,净利润为 1,721.29 万元。近一年一期的财务和经营状况如下表所示:

表1 光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司合并资产、负债及财务状况

金额单位:人民币万元		
项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	42,634.98	46,776.66
负债	9,041.78	15,073.86
归属于母公司所有者权益	33,593.20	31,702.80
项目	2016 年第一季度	2015 年度
营业收入	3,271.33	29,327.53
利润总额	2,526.09	26,661.37
归属于母公司所有者净利润	1,890.40	19,988.28
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	

表 2 光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司母公司资产、负债及财务状况

金额单位:人民币万元

项目	2016年3月31日	2015年12月31日
总资产	41,597.42	45,999.31
总负债	8,140.95	14,264.14
所有者权益	33,456.46	31,735.18
项目	2016年第一季度	2015年度
营业收入	2,330.25	29,189.23
利润总额	2,297.24	26,704.53
净利润	1,721.29	20,020.65
审计机构	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	

评估基准日及历史年度的财务数据出自众华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。

4、公司执行的主要会计政策

财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(包括于2014年颁布和修订的企业会计准则)。

(四) 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本项目的委托方为上海嘉宝实业(集团)股份有限公司、EBA Investments (Advisory) Limited, 被评估企业为光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司。上海嘉宝实业(集团)股份有限公司为被评估企业的拟购买方。

本评估报告的使用者为上海嘉宝实业(集团)股份有限公司, EBA Investments (Advisory) Limited, 以及其所有股东, 或者甲方认可的其他机构。

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

二、评估目的

上海嘉宝实业(集团)股份有限公司拟购买光大安石(北京)房地产

投资顾问有限公司股权。

本次资产评估的目的是反映光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值,为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司的股东全部权益,评估范围是光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司在评估基准日的全部资产和相关负债。截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日,光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司合并报表中总资产为 42,634.98 万元,总负债为 9,041.78 万元,归属于母公司的所有者权益为 33,593.20 万元;母公司报表中总资产为 41,597.42 万元,总负债为 8,140.95 万元,净资产为 33,456.46 万元。

上述财务数据摘自众华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告,审计意见为被评估单位财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则的规定编制,公允反映了被评估单位 2016 年 3 月 31 日的财务状况以及 2016 年第一季度的经营成果和现金流量。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。本次评估范围中的资产为货币资金、应收利息、应收账款、其他应收款、预付款项、可供出售金融资产、固定资产、无形资产等。

截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日,光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司合并报表中货币资金 18,431.73 万元、应收利息 151.86 万元、应收账款 7,005.72 万元、其他应收款 16,580.41 万元、预付款项 27.46

万元、可供出售金融资产 290.00 万元、固定资产 27.77 万元、无形资产 120.04 万元等。

被评估企业长期股权投资为光控安石(北京)投资管理有限公司, 持股比例 100%。

名称: 光控安石(北京)投资管理有限公司

住所: 北京市西城区平安里西大街 28 号楼 12 层 1201-08E 室

法定代表人: 陈爽

公司类型: 有限责任公司(法人独资)

注册资本: 5000 万元人民币

统一社会信用代码: 91110102MA001TTT3Y

成立日期: 2015 年 11 月 12 日

经营期限: 2015 年 11 月 12 日 至 2065 年 11 月 11 日

经营范围: 投资管理; 资产管理; 投资咨询。(“1、未经有关部门批准, 不得以公开方式募集资金; 2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动; 3、不得发放贷款; 4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保; 5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”; 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。)

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 27.77 万元人民币, 占评估范围内总资产的 0.07%。主要为办公设备、电子设备等设备类资产等。这些资产具有以下特点:

1、实物资产主要分布在北京;

2、设备类资产为办公设备及电子设备等, 企业拥有严格的设备使用、维护、保养方面的制度并得到有效执行, 设备使用正常, 能满足企业经营需要。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日,光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司申报无形资产为新购入的办公软件,由于正在优化设计,尚未开始摊销。申报范围内无账面未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日,光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司不存在表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系众华会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外,未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件,与委托方沟通后,最终确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2016 年 3 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑工作量大小、合规性及财务核算等因素的基础上确定的。

六、评估依据

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

(一) 经济行为依据

《上海嘉宝实业(集团)股份有限公司董事会决议》

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

2、《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修订);

3、财政部关于《公司法》施行后有关企业财务处理问题的通知(财企[2006]67号);

4、商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》(2013年5月1日执行);

5、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号);
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);
- 3、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
- 4、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- 5、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 6、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号);
- 7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 8、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

- 9、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 10、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- 11、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

(四) 资产权属依据

- 1、重要资产购置合同或凭证;
- 2、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);
- 2、《中国人民银行贷款利率表》2015年8月26日起执行;
- 3、其他参考资料。

(六) 其它参考资料

- 1、光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司2015年及评估基准日的审计报告;
- 2、《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
- 3、WIND资讯金融终端;
- 4、《投资估价》([美]Damodaran著,[加]林谦译,清华大学出版社);
- 5、《价值评估:公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland,T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社);
- 6、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
- 7、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);

8、 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》的规定,注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。注册资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。注册资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量,恰当考虑市场法的适用性。企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

由于光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司经营多年,未来收益具备预测条件、收益相关评估资料可充分获取,因此本次评估可以选择收益法进行评估;同时鉴于我国产权市场的快速发展,近些年基金公司股权交易日益增多,公开数据能够获取,具备采用市场法的基础,本次评估可以选择市场法;根据本次评估目的,资产基础法难以反映品牌、客户资源、市场渠道等无形资产对公司整体价值的贡献,故本次未采用

资产基础法进行评估。

因此本次评估选择收益法和市场法进行评估,并在分析两种评估结果合理性、准确性的基础上确定最终评估结果。

(二) 收益法简介

1、 概述

根据《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号),收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。现金流量折现法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值,评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值,得出评估价值。其适用的基本条件是:企业具备持续经营的基础和条件,经营与收益之间存有较稳定的对应关系,并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测,以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时,其估值结果具有较好的客观性。

2、 评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点,本次评估的基本思路是以企业提供的报表为依据估算其股东全部权益价值(净资产),即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF),估算企业的经营性资产的价值,再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值,来得到企业的价值,扣除付息债务后得到股东全部权益价值。

3、 评估模型

(1) 基本模型

1、 基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E=P+C-B \quad (1)$$

E: 评估对象的股东全部权益价值

P: 评估对象的经营性资产价值;

C: 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

B: 付息债务;

$$P = \sum_{n=0.75}^{5.75} \frac{R_n}{(1+r)^n} + \frac{R_{6.75}}{r \times (1+r)^{6.75}} \quad (2)$$

式中:

P: 评估对象的经营性资产价值;

R_n : 评估对象未来第 n 年的预期收益(企业自由现金流量);

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期;

(2) 收益指标

本次评估,使用企业自由现金流量作为评估对象的收益指标,其基本定义为:

R=净利润+折旧与摊销+扣税后利息-营运资金增加额-追加资本

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到股东权益价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r:

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

W_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$

W_e : 评估对象的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_i : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 未来预期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

(三) 市场法简介

1、概述

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析,计算适当的价值比率或经济指标,在与被评估企业比较分析的基础上,得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例,获取并分析这些交易案例的数据资料,计算适当的价值比率或经济指标,在与被评估企业比较分析的基础上,得出评估对象价值的方法。

2、可比案例的选择

根据《资产评估准则-企业价值》的要求,市场法评估应当选择与被评估企业有可比性的公司或者案例。本次评估确定的可比案例选择原则如下:

- (1) 同处一个行业,受相同经济因素影响;
- (2) 企业业务结构和经营模式类似;
- (3) 交易行为性质类似;
- (4) 有公开可供查询的信息资料,能够获得交易案例的相关信息。

本次评估通过公开信息搜集了近三年来基金行业股权交易的案例。

3、评估方法选择的理由

由于国内 A 股没有与被评估企业业务相似的上市公司,故不适合采用上市公司比较法。随着我国产权市场的快速发展,基金管理公司股权交易日益增多,最近三年有多次涉及基金管理公司股权的交易行为,结合此次评估的目的,认为此次评估更适宜采用交易案例比较法。

4、价值比率和修正指标的选取

价值比率通常选择市盈率(PE)、市净率(PB)、企业价值与折旧息税前利润比率(EV/EBITA)、企业价值与税后经营收益比率(EV/NOIAT)等。在上述四个指标中,企业价值与折旧息税前利润比率(EV/EBITA)、企业价值与税后经营收益比率(EV/NOIAT)侧重企业整体价值的判断;而市盈率(PE)、市净率(PB)侧重股东权益价值的判断,以合理确定评估对象的价值为目的。根据被评估企业特点,此次评估中选用了市盈率(PE)作为价值比率。

根据被评估行业的特点,经营和财务资料都不公开,无法获得同一时间可比公司的数据,故本次市场法评估无法进行指标修正。

5、评估思路

此次评估采用的交易案例比较法,基本评估思路如下:

- 1) 确定可比案例公司。
- 2) 计算可比案例的市盈率,选取案例平均市盈率为被评估企业市盈率。
- 3) 根据 2016 年被评估企业预测净利润,确定被评估企业的价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、确定评估方案编制工作计划。

与委托方沟通,了解资产评估基本事项后,拟定初步工作方案,制定评估计划。

2、提交资料清单。

根据委估资产特点,提交针对性的尽职调查资料清单,及资产清单、盈利预测等样表,要求被评估单位进行评估准备工作。

3、辅导填表。

与被评估单位相关工作人员联系,辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二) 尽职调查现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下:

1、审阅核对资料。

对企业提供的申报资料进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。

2、重点清查。

根据申报资料,对被评估单位办公场所、经营性资产进行重点清查。

3、尽职调查访谈。

根据被评估单位提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料,与企业管理人员进行座谈,就未来发展趋势尽量达成一致。

4、确定评估途径及方法。

根据委估资产的实际状况和特点,确定资产评估的具体模型及方法。

5、进行评定估算。

根据达成一致的认识确定评估模型并进行评估结果的计算,起草相关文字说明。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产及方法的初步工作结果进行分析汇总,对评估结果进行必要的调整、修正和完善并提交公司内部复核。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上,起草资产评估报告,与委托方就评估结果交换意见,在全面考虑有关意见后,按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正,最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中,评估人员遵循了以下评估假设:

(一) 一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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

3、资产持续经营假设

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

(二) 特殊假设

1、光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司所处的社会经济环境及其对应的行业政策、所执行的税收等政策无重大变化。

2、光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司未来的经营管理人员尽职、业务团队稳定,并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司为已取得或将取得的房地产项目提供引资、优化资本结构、降低资金成本等投融资服务不受经济波动影响并能够持续。

4、光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司为已取得或将取得的房地产项目持续提供的设计管理、开发管理、成本管理、销售管理及财务管理等运营管理服务能够按规划运营管理。

5、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则,本着独立、公正、科学、客观的原则,履行了资产评估法定的和必要的程序,采用公认的评估方法,对光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算,得出如下评估结果:

(一) 收益法评估结论

经采用收益法评估,光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司评估基准日经审计的账面净资产为33,456.46万元,评估值为302,472.22万元,评估增值269,015.76万元,增值率为804.08%。

(二) 市场法评估结论

经采用市场法评估,光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司评

估基准日经审计的账面净资产为33,456.46万元，评估值为361,640.35万元，评估增值328,183.89万元，增值率为980.93%。

(三) 评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为302,472.22万元，采用市场法测算得出的股东全部权益价值361,640.35万元。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、资产的有效使用等多种条件的影响；

(2) 市场法评估采用了交易案例比较法，即将估价对象与同行业交易案例公司进行比较，以此估算估价对象的合理价值。该方法受到可比公司的影响。

2、评估结论的确定

收益法是以判断整体企业的获利能力为核心，比较客观反映企业价值和股东权益价值；而本次市场法选取的是与被评估企业较为相似的公募基金公司交易案例，由于两者的差异使得市场法估值存在与实际企业价值离散程度较大的风险。

通过以上分析，我们选用收益法结果作为本次评估的最终结论，光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司净资产评估值为302,472.22万元。

3、评估增值原因分析

光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司的价值是一个有机的整体，企业除单项资产能够产生价值以外，其优良的管理经验、市场渠道、

客户、品牌等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分，这些因素共同导致了评估增值。

十一、特别事项说明

(一) 特别事项说明

1、本次评估结论建立在标的资产现任和未来产权持有者及其管理层对国家房地产管理政策判断准确，其收益预测能够有效执行的基础上。如果标的资产未来发展状况与产权持有者和管理层对房地产发展趋势的判断不符，则存在评估结论不成立的风险，特此提醒相关投资者慎重决策。

2、“十二五”以来，我国宏观经济增速有所放缓，经济进入“新常态”的发展模式。被评估企业属于房地产私募基金公司，受房地产行业调控政策影响较大，一旦政府加强调控力度，则会对企业价值产生影响，存在评估结论不成立的风险，特此提醒相关投资者慎重决策。

3、评估报告中被评估企业的存续项目，由于涉及商业秘密，应委托方要求项目名称以项目A、项目B、项目C、项目D、项目E、项目F、项目G、项目H、项目I表示。

4、重庆光控旗下公司担任GP的有限合伙企业将陆续变更GP为光控安石，目前已经履行完毕光大控股内部审批程序，大多数有限合伙企业已经完成工商变更，个别未变更的有限合伙企业正在与投资人协商变更事宜。为本次交易，光大控股作出如下声明及承诺：光大安石、安石资管及其下属公司（合称“光大安石平台”）系为光大控股下属排他的从事投资于中国境内房地产项目的多币种房地产私募投资基金管理相关的投资管理、资产管理及投资咨询业务的主体。

(二) 产权瑕疵事项

无。

(三) 抵押担保事项

无。

(四) 未决事项、法律纠纷事项

无。

(五) 引用报告情况

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成,除基准日各项资产及负债账面值系众华会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果外,不存在引用其他机构出具的报告的情况。

(六) 重大期后事项

无。

(七) 其他需要说明的事项

1、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断,经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论,被评估企业进一步修正、完善后,评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用,不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

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

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资

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

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

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

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

(1)当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

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

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

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的现行公允市价,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响,同时,本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力

对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

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

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

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

(四)评估结论的使用有效期:评估结果使用有效期为一年,自评估基准日2016年3月31日起,至2017年3月30日止。超过一年,需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年十一月二日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



评估机构法定代表人:

胡启

注册资产评估师:



范树奎

注册资产评估师:



邓艳芳

二〇一六年十一月二日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件;
- 2、 被评估企业 2015 年及基准日审计报告;
- 3、 委托方和被评估单位企业法人营业执照;
- 4、 委托方及被评估单位承诺函;
- 5、 签字注册资产评估师承诺函;
- 6、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书;
- 7、 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书;
- 8、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照;
- 9、 签字注册资产评估师资格证书。

上海嘉宝实业(集团)股份有限公司

SHANGHAI JIABAO INDUSTRY & COMMERCE (GROUP) CO.,LTD.

沪嘉股董 [2016] 第 9 号

上海嘉宝实业(集团)股份有限公司 第八届董事会第二十四次会议决议

上海嘉宝实业（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）第八届董事会第二十四次（临时）会议于 2016 年 11 月 2 日下午在上海市嘉定区沪宜公路 3101 号上海绿地万怡酒店会议室召开。本次会议应参加董事 9 人，实际参加董事 8 人，独立董事傅强国先生因出差而未参加。会议由公司董事长钱明先生召集和主持，公司全体监事列席了会议。本次会议的通知与召开符合《公司法》、《公司章程》等有关规定。本次会议经过认真审议，审议通过了如下议案：

一、《关于受让光大安石 51%股权、安石资管 51%股权的议案》

表决结果：同意 6 票、反对 0 票、弃权 0 票，关联董事陈爽先生、PAN YING（潘颖）先生回避本议案表决。

二、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次股权受让相关事宜的议案》

表决结果：同意 6 票、反对 0 票、弃权 0 票，关联董事陈爽先生、PAN YING（潘颖）先生回避本议案表决。

三、《关于调整公司董事会成员的议案》

表决结果：同意 8 票、反对 0 票、弃权 0 票

四、《关于召开公司 2016 年第二次临时股东大会的通知》

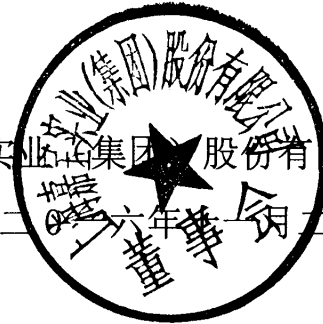
表决结果：同意 8 票、反对 0 票、弃权 0 票

会议同意将上述第一、二、三项议案提交公司股东大会审议。

特此决议。

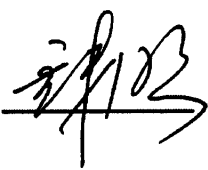
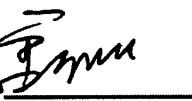
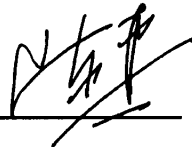
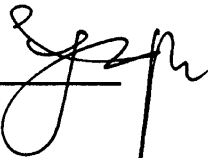
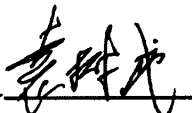
上海嘉宝实业(集团)股份有限公司董事会

二〇一六年十一月二日



上海嘉宝实业(集团)股份有限公司
第八届董事会第二十四次会议决议

董事签字:

钱 明 	沈培新 	李 俭 
龚侃侃 	陈 爽 	PAN YING  (潘颖)
袁树民 	傅强国 _____	唐 耀 

光大安石（北京）房地产
投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月
财务报表及审计报告

目录

内容	页码
审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-63

审计报告

众会字（2016）第 5921 号

上海嘉宝实业（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司（以下简称“光大安石投顾公司”）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日及 2016 年 3 月 31 日的合并及公司资产负债表，2015 年度及 2016 年 1-3 月的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司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光大安石投顾公司管理层的责任，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，光大安石投顾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，公允反映了光大安石投顾公司 2015 年 12 月 31 日及 2016 年 3 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度及 2016 年 1-3 月的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

（四）、对分发和使用的限制

本报告仅供上海嘉宝实业（集团）股份有限公司收购光大安石投顾公司股权之目的使用，未经本所书面同意，本报告不得用于任何其他目的。

<此页无正文>

众华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师

陆敏



中国注册会计师

吴晓茵



中国，上海

2016 年 10 月 31 日

光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司

2015年12月31日、2016年3月31日合并及公司资产负债表
(金额单位为人民币元)

资 产	附注	2016年3月31日	2015年12月31日	附注	2016年3月31日	2015年12月31日
		合并	合并		公司	公司
流动资产						
货币资金	5.1	184,317,275.40	275,189,091.17		130,972,604.96	262,523,498.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产						
衍生金融资产						
应收票据						
应收账款	5.2	70,057,243.70	86,544,216.29	15.1	61,115,051.07	86,544,216.29
预付款项	5.3	274,596.17	312,094.17		257,996.17	312,094.17
应收利息	5.4	1,518,611.00			1,518,611.00	
应收股利						
其他应收款	5.5	165,804,059.41	105,311,489.24	15.2	170,631,845.24	110,311,489.24
存货						
划分为持有待售的资产						
一年内到期的非流动资产						
其他流动资产						
流动资产合计		421,971,785.68	467,356,890.87		364,496,108.44	459,691,298.44
非流动资产						
可供出售金融资产	5.6	2,900,000.00				
持有至到期投资						
长期应收款						
长期股权投资				15.3	50,000,000.00	
投资性房地产						
固定资产	5.7	277,674.33	301,837.48		277,674.33	301,837.48
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	5.8	1,200,381.18			1,200,381.18	
开发支出						
商誉						
长期待摊费用						
递延所得税资产	5.9		107,915.76			
其他非流动资产						
非流动资产合计		4,378,055.51	409,753.24		51,478,055.51	301,837.48
资产总计		426,349,841.19	467,766,644.11		415,974,163.95	459,993,135.92

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

首席执行官：

财务总监：

陈

John

余中玲

光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司

2015年12月31日、2016年3月31日合并及公司资产负债表(续)
(金额单位为人民币元)

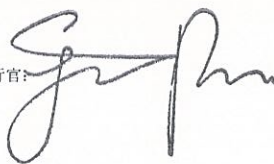
负 债	附注	2016年3月31日	2015年12月31日	附注	2016年3月31日	2015年12月31日
		合并	合并		公司	公司
流动负债						
短期借款						
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债						
应付票据						
衍生金融负债						
应付账款						
预收款项	5.10	35,727,173.79	51,353,575.70		35,477,173.79	50,853,575.70
应付职工薪酬	5.11	483,034.38	467,274.04		217,572.83	218,299.15
应交税费	5.12	21,728,210.89	91,338,999.19		20,564,823.06	90,988,218.60
应付利息						
应付股利						
其他应付款	5.13	32,479,429.01	7,578,777.84		25,149,954.79	581,277.84
划分为持有待售的负债						
一年内到期的非流动负债						
其他流动负债						
流动负债合计		90,417,848.07	150,738,626.77		81,409,524.47	142,641,371.29
非流动负债						
长期借款						
应付债券						
长期应付款						
长期应付职工薪酬						
专项应付款						
预计负债						
递延收益						
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		90,417,848.07	150,738,626.77		81,409,524.47	142,641,371.29
所有者权益						
股本	5.14	98,743,721.61	98,743,721.61		98,743,721.61	98,743,721.61
其他权益工具						
其中：优先股						
永续债						
资本公积		2,651.34	2,651.34		2,651.34	2,651.34
减：库存股						
其他综合收益						
专项储备						
盈余公积	5.15	21,860,539.17	21,860,539.17		21,860,539.17	21,860,539.17
未分配利润	5.16	215,325,081.00	196,421,105.22		213,957,727.36	196,744,852.51
归属于公司所有者权益合计		335,931,993.12	317,028,017.34		334,564,639.48	317,351,764.63
少数股东权益						
所有者权益合计		335,931,993.12	317,028,017.34		334,564,639.48	317,351,764.63
负债及股东权益总计		426,349,841.19	467,766,644.11		415,974,163.95	459,993,135.92

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

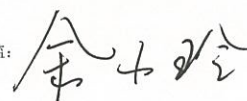
法定代表人：



首席执行官：



财务总监：



光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司

2015年度、2016年1-3月合并及公司利润表
(金额单位为人民币元)

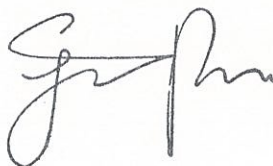
项目	附注	2016年1-3月	2015年度	附注	2016年1-3月	2015年度
		合并	合并		公司	公司
一、营业收入	5.17	32,713,267.08	293,275,345.36	15.4	23,302,503.17	291,892,332.32
减：营业成本						
营业税金及附加	5.18	423,620.40	2,208,671.03		260,067.76	2,198,714.18
销售费用						
管理费用	5.19	8,481,879.03	25,105,180.01		1,515,893.49	23,300,420.73
财务费用	5.20	65,499.12	-221,564.94		72,772.48	-221,524.90
资产减值损失						
加：公允价值变动收益						
投资收益	5.21	1,518,611.00	333,408.27		1,518,611.00	333,408.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益						
二、营业利润		25,260,879.53	266,516,467.53		22,972,380.44	266,948,130.58
加：营业外收入			97,203.48			97,203.48
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		25,260,879.53	266,613,671.01		22,972,380.44	267,045,334.06
减：所得税费用	5.22	6,356,903.75	66,730,906.73		5,759,505.59	66,838,822.49
四、净利润		18,903,975.78	199,882,764.28		17,212,874.85	200,206,511.57
归属于公司所有者的净利润		18,903,975.78	199,882,764.28		17,212,874.85	200,206,511.57
少数股东损益						
五、其他综合收益的税后净额						
归属母公司所有者的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						
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额						
六、综合收益总额		18,903,975.78	199,882,764.28		17,212,874.85	200,206,511.57
归属于公司所有者的综合收益总额		18,903,975.78	199,882,764.28		17,212,874.85	200,206,511.57
归属于少数股东的综合收益总额						

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

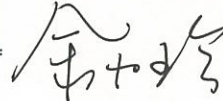
法定代表人：



首席执行官：



财务总监：



光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司

2015年度、2016年1-3月合并及公司现金流量表
(金额单位为人民币元)

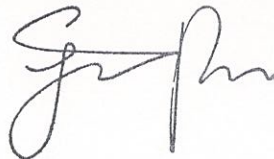
项 目	附注	2016年1-3月	2015年度	附注	2016年1-3月	2015年度
		合并	合并		公司	公司
一、经营活动产生的现金流量						
销售商品、提供劳务收到的现金		35,180,070.09	311,968,477.45		34,753,416.67	310,046,824.02
收到的税费返还						
收到其他与经营活动有关的现金	5.23.1	35,477,550.62	9,307,867.30	15.5.1	35,138,154.04	2,008,139.91
经营活动现金流入小计		70,657,620.71	321,276,344.75		69,891,570.71	312,054,963.93
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		6,084,523.00	24,582,113.59		382,533.02	23,031,712.92
支付的各项税费		77,810,363.34	3,251,050.94		77,734,684.50	3,251,050.94
支付其他与经营活动有关的现金	5.23.2	3,136,534.52	117,470,695.38	15.5.2	1,727,231.35	122,465,307.66
经营活动现金流出小计		87,031,420.86	145,303,859.91		79,844,448.87	148,748,071.52
经营活动产生的现金流量净额		-16,373,800.15	175,972,484.84		-9,952,878.16	163,306,892.41
二、投资活动产生的现金流量						
收回投资收到的现金						
取得投资收益所收到的现金			333,408.27			333,408.27
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			333,408.27			333,408.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,284,804.00	149,244.44		1,284,804.00	149,244.44
投资支付的现金		72,900,000.00			70,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					50,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流出小计		74,184,804.00	149,244.44		121,284,804.00	149,244.44
投资活动产生的现金流量净额		-74,184,804.00	184,163.83		-121,284,804.00	184,163.83
三、筹资活动产生的现金流量						
吸收投资收到的现金			96,998,150.00			96,998,150.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金						
取得借款收到的现金						
发行债券收到的现金						
收到其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流入小计			96,998,150.00			96,998,150.00
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股利、利润						
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			96,998,150.00			96,998,150.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-313,211.62			-313,211.62	
五、现金及现金等价物净增加额		-90,871,815.77	273,154,798.67		-131,550,893.78	260,489,206.24
加：年初现金及现金等价物余额		275,189,091.17	2,034,292.50		262,523,498.74	2,034,292.50
六、年末现金及现金等价物余额		184,317,275.40	275,189,091.17		130,972,604.96	262,523,498.74

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

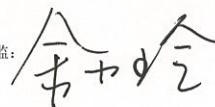
法定代表人：



首席执行官：



财务总监：



光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司

2016年1-3月合并所有者权益变动表

(金额单位为人民币元)

项目	归属于公司股东权益							少数股东权益	股东权益合计		
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益			专项储备	盈余公积
	优先股	永续债	其他								
2015年12月31日年末余额	98,743,721.61			2,651.34					21,860,539.17	196,421,105.22	317,028,017.34
会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
2016年1月1日年初余额	98,743,721.61			2,651.34					21,860,539.17	196,421,105.22	317,028,017.34
2016年1-3月增减变动额											
(一)综合收益总额										18,903,975.78	18,903,975.78
(二)所有者投入和减少资本										18,903,975.78	18,903,975.78
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.提取专项储备											
2.使用专项储备											
(六)其他											
2016年3月31日年末余额	98,743,721.61			2,651.34					21,860,539.17	215,325,081.00	335,931,993.12

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

首席执行官：

财务总监：

金+合

光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司

2015年度合并所有者权益变动表

(金额单位为人民币元)

项目	归属于公司股东权益				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	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	其他权益工具		其他								
			永续债									
实收资本					2,651.34				1,839,888.01	16,558,992.10		20,147,103.06
2014年12月31日年末余额	1,745,571.61											
会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
2015年1月1日年初余额	1,745,571.61				2,651.34				1,839,888.01	16,558,992.10		20,147,103.06
2015年度增减变动额	96,998,150.00								20,020,651.16	179,862,113.12		296,880,914.28
(一)综合收益总额												
(二)所有者投入和减少资本	96,998,150.00											296,880,914.28
1.股东投入的普通股	96,998,150.00											199,882,764.28
2.其他权益工具持有者投入资本												96,998,150.00
3.股份支付计入所有者权益的金额												96,998,150.00
4.其他												
(三)利润分配									20,020,651.16	-20,020,651.16		
1.提取盈余公积									20,020,651.16	-20,020,651.16		
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(或实收资本)												
2.盈余公积转增资本(或实收资本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.其他												
(五)专项储备												
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
(六)其他												
2015年12月31日年末余额	98,743,721.61				2,651.34				21,860,539.17	196,421,105.22		317,028,017.34

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

首席执行官：

财务总监：

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司

2016年1-3月公司所有者权益变动表

(金额单位为人民币元)

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
2015年12月31日年末余额	98,743,721.61				2,651.34				21,860,539.17	196,744,852.51	317,351,764.63
会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
2016年1月1日年初余额	98,743,721.61				2,651.34				21,860,539.17	196,744,852.51	317,351,764.63
2016年1-3月增减变动额											
(一)综合收益总额											
(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.对所有者分配的分配											
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或实收资本)											
2.盈余公积转增资本(或实收资本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
(五)专项储备											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
(六)其他											
2016年3月31日年末余额	98,743,721.61				2,651.34				21,860,539.17	213,957,727.36	334,564,639.48

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

首席执行官：

财务总监：

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司

2015年度所有者权益变动表

(金额单位为人民币元)

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
2014年12月31日年末余额	1,745,571.61				2,651.34				1,839,888.01	16,558,992.10	20,147,103.06
会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
2015年1月1日年初余额	1,745,571.61				2,651.34				1,839,888.01	16,558,992.10	20,147,103.06
2015年度增减变动额											
(一)综合收益总额	96,998,150.00										
(二)所有者投入和减少资本											
1.股东投入的普通股	96,998,150.00								20,070,651.16	180,185,860.41	297,204,661.57
2.其他权益工具持有者投入资本	96,998,150.00									200,206,511.57	200,206,511.57
3.股份支付计入所有者权益的金额											96,998,150.00
4.其他											96,998,150.00
(三)利润分配											
1.提取盈余公积									20,020,651.16	-20,020,651.16	
2.对所有者分配的分配									20,020,651.16	-20,020,651.16	
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或实收资本)											
2.盈余公积转增资本(或实收资本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
(五)专项储备											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
(六)其他											
2015年12月31日年末余额	98,743,721.61				2,651.34				21,860,539.17	196,744,852.51	317,351,764.63

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

首席执行官：

财务总监：

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

1 公司基本情况

1.1 公司概况

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司（以下简称“光大安石投顾公司”）原名 ALAM（北京）房地产投资顾问有限公司、光大亚雷（北京）房地产投资顾问有限公司，是经北京市人民政府于 2007 年 12 月 6 日颁发商外资京资字（2007）01108 号批准证书批准，由光大安石投资（咨询）有限公司（原名亚雷（香港）有限公司、光大亚雷（香港）有限公司、光大安石（香港）有限公司）在中华人民共和国北京市独家设立投资的外商投资企业。光大安石投顾公司于 2007 年 12 月 12 日取得北京市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，统一社会信用代码为 91110102669102113R。光大安石投顾公司成立时注册资本为 25.00 万美元。北京慧运会计师事务所有限公司分别于 2008 年 3 月 14 日、2008 年 5 月 9 日、2008 年 6 月 11 日出具慧运验字（2008）第 030 号、慧运验字（2008）第 046 号、慧运验字（2008）第 063 号验资报告对上述注册资本的实收情况予以验证确认。2015 年 12 月 7 日，经北京市西城区商务委员会下发西商务复（2015）95 号《北京市西城区商务委员会关于光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司增加投资总额、注册资本等事项的批复》，同意光大安石投顾公司的注册资本由 25.00 万美元变更为 1,600.00 万美元。截止 2016 年 3 月 31 日，光大安石投顾公司累计收到股东的投资款为 1,518.75 万美元。

光大安石投顾公司的控股股东为中国光大控股有限公司，实际控制人为中国光大集团股份公司。

光大安石投顾公司注册地为北京市西城区平安里西大街 28 号楼 7 层 701-08A 室；营业期限自 2007 年 12 月 12 日至 2037 年 12 月 11 日；经营范围为房地产投资咨询；物业管理咨询；房地产信息咨询（不含中介）。（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。）

1.2 本会计期间合并财务报表范围

序号	下属子公司	子公司类型	2016 年 1-3 月	2015 年度
1、	光控安石（北京）投资管理有限公司	持股 100% 的子公司	合并	合并

2 财务报表的编制基础

2.1 财务报表的编制基础

光大安石投顾公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2 财务报表的编制基础（续）

2.2 持续经营

经光大安石投顾公司评估，自本报告期末起的 12 个月内，光大安石投顾公司持续经营能力良好，不存在导致对光大安石投顾公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

3 重要会计政策和会计估计

3.1 遵循企业会计准则的声明

光大安石投顾公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了光大安石投顾公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

3.2 会计期间

会计期间为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.3 记账本位币

记账本位币为人民币。

3.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

3.4.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法（续）

合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

3.4.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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，计入当期损益。

3.4.3 因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.5 合并财务报表的编制方法

3.5.1 合并范围

合并财务报表的合并范围包括光大安石投顾公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

3.5.2 控制的依据

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，视为投资方控制被投资方。相关活动，系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

3.5.3 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权，不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的，将该决策权视为自身直接持有。

在确定决策者是否为代理人时，公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

- 1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的，该决策者为代理人。
- 2) 除 1) 以外的情况下，综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

3.5.4 投资性主体

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：

- 1) 该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- 2) 该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- 3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的，通常情况下符合下列所有特征：

- 1) 拥有一个以上投资；
- 2) 拥有一个以上投资者；
- 3) 投资者不是该主体的关联方；
- 4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.5 合并财务报表的编制方法（续）

3.5.5 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与光大安石投顾公司不一致的，按照光大安石投顾公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照光大安石投顾公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表分别以光大安石投顾公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者（股东）权益变动表为基础，在抵销光大安石投顾公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表的影响后，由光大安石投顾公司合并编制。

光大安石投顾公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向光大安石投顾公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照光大安石投顾公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照光大安石投顾公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司所有者权益中不属于光大安石投顾公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的，在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目，反映少数股东权益变动的情况。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

光大安石投顾公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.5 合并财务报表的编制方法（续）

光大安石投顾公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

3.5.6 特殊交易会计处理

3.5.6.1 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

3.5.6.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

3.5.6.3 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时，对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

3.5.6.4 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，且该多次交易属于一揽子交易的处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.5 合并财务报表的编制方法（续）

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于一揽子交易：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

3.6 现金及现金等价物的确定标准

光大安石投顾公司在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物；权益性投资不作为现金等价物。

3.7 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

3.8 金融工具

3.8.1 金融工具的确认和终止确认

光大安石投顾公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 2) 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第23号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.8 金融工具（续）

3.8.2 金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于光大安石投顾公司对金融资产的持有意图和持有能力。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

2) 应收款项

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，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。

4) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

3.8.3 金融资产的计量

金融资产于光大安石投顾公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。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。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.8 金融工具（续）

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，以摊余成本计量。

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以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入所有者权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

3.8.4 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 所转移金融资产的账面价值；
- 2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

因金融资产转移获得了新金融资产或承担了新金融负债的，在转移日按照公允价值确认该金融资产或金融负债（包括看涨期权、看跌期权、担保负债、远期合同、互换等），并将该金融资产扣除金融负债后的净额作为上述对价的组成部分。

公司与金融资产转入方签订服务合同提供相关服务的（包括收取该金融资产的现金流量，并将所收取的现金流量交付给指定的资金保管机构等），就该服务合同确认一项服务资产或服务负债。服务负债应当按照公允价值进行初始计量，并作为上述对价的组成部分。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 1) 终止确认部分的账面价值；
- 2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.8 金融工具（续）

3.8.5 金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时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。

3.8.6 金融负债的计量

金融负债于光大安石投顾公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益；其他金融负债的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，按照公允价值后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

3.8.7 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3.8.8 金融资产减值测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，光大安石投顾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。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当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，原直接计入所有者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后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入所有者权益。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，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.9 应收款项

3.9.1 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项余额前五名
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明光大安石投顾公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

3.9.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定信用风险特征组合的依据：

(1) 按款项性质的组合	运用个别方式评估时，当应收款项的预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值时，本企业将该应收款项的账面价值减记至该现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。
(2) 按款项账龄的组合	当运用组合方式评估时，减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项（包括以个别方式评估未发生减值的应收款项）的以往损失经验，并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整的。

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法：

(1) 按款项性质的组合	个别认定法
(2) 按款项账龄的组合	组合分析法

3.9.3 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	对于单项金额不重大的应收款项，当存在客观证据表明光大安石投顾公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，应确认坏账准备。
坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 长期股权投资

3.10.1 共同控制、重大影响的判断标准

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不视为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为对被投资单位实施重大影响。

3.10.2 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“3.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

- 1) 以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。
- 2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益行证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。
- 3) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。
- 4) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 长期股权投资（续）

3.10.3 后续计量及损益确认方法

3.10.3.1 成本法后续计量

光大安石投顾公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

3.10.3.2 权益法后续计量

光大安石投顾公司对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，投资方取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方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，投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资方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。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 长期股权投资（续）

3.10.3.3 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处理

按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

3.10.3.4 处置部分股权的处理

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按本附注“金融工具”的政策核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时，按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

3.10.3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.10 长期股权投资（续）

3.10.3.6 处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

3.11 固定资产

3.11.1 固定资产确认条件

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

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

3.11.2 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	年限平均法	3	10	30.00
办公设备	年限平均法	5	10	18.00

光大安石投顾公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

3.12 无形资产

无形资产包括软件等，以实际成本计量。

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时，确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.13 长期资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。前述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3.14 长期待摊费用

长期待摊费用是指光大安石投顾公司已经发生但应由本期和以后各期负担的期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销。

3.15 职工薪酬

3.15.1 短期薪酬

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.15 职工薪酬（续）

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

- 1) 因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

3.15.2 离职后福利

3.15.2.1 设定提存计划

公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

3.15.2.2 设定受益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤：

- 1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。
- 2) 设定受益计划存在资产的，公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。
- 3) 确定应当计入当期损益的金额。
- 4) 确定应当计入其他综合收益的金额。

公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。

报告期末，公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为：服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额，以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.15 职工薪酬（续）

在设定受益计划下，公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

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

公司在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

3.15.3 辞退福利

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- 1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

公司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。

3.15.4 其他长期职工福利

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

除上述情形外，公司按照关于设定受益计划的有关政策，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组成部分：

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

为简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.16 收入

收入是光大安石投顾公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入光大安石投顾公司、并且同时满足以下收入确认条件时，予以确认。

3.16.1 服务费收入

光大安石投顾公司提供的内容主要咨询顾问服务和资产管理服务。光大安石投顾公司根据服务协议约定的服务金额和计算方法收取服务费，按权责发生制原则确认服务费收入。

3.16.2 让渡资产使用权

让渡资产使用权取得的收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。其中：利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

3.17 政府补助

3.17.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3.17.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。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，确认为递延收益，并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，直接计入当期损益。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.18 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，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光大安石投顾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。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但光大安石投顾公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

3.19 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。

3.19.1 经营租赁的会计处理方法

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。

3.19.2 融资租赁的会计处理方法

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。

3 重要会计政策和会计估计（续）

3.20 重要会计政策、会计估计的变更

3.20.1 重要会计政策变更

本报告期内公司的重要会计政策未发生变更。

3.20.2 重要会计估计变更

本报告期内公司的重要会计估计未发生变更。

4 税项

4.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率，扣除当期允许抵扣的进项税额后的应交增值税）	3.00、6.00
营业税	应纳营业税额	5.00
城市维护建设税	应纳营业税和增值税额	7.00
教育费附加	应纳营业税和增值税额	3.00
地方教育费附加	应纳营业税和增值税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

5 合并财务报表项目附注

5.1 货币资金

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
银行存款	184,317,275.40	275,189,091.17
合计	184,317,275.40	275,189,091.17

5.1.1 截止 2016 年 3 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，公司无受限制的货币资金。

5.2 应收账款

5.2.1 应收账款按种类分析如下：

类别	2016 年 3 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：					
账龄组合	-	-	-	-	-
性质组合	70,057,243.70	100.00	-	-	70,057,243.70
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	70,057,243.70	100.00	-	-	70,057,243.70

类别	2015 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：					
账龄组合	-	-	-	-	-
性质组合	86,544,216.29	100.00	-	-	86,544,216.29
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	86,544,216.29	100.00	-	-	86,544,216.29

5 合并财务报表项目附注（续）

5.2 应收账款（续）

5.2.2 按款项性质计提坏账准备的应收款项

款项性质	2016 年 3 月 31 日	坏账准备
应收客户款	70,057,243.70	-

款项性质	2015 年 12 月 31 日	坏账准备
应收客户款	86,544,216.29	-

5.2.3 按欠款方归集的期末余额主要的应收账款情况

单位	2016 年 3 月 31 日	年限	占应收账款总额 比例（%）
客户一	49,352,500.00	1 年以内	70.45
客户二	6,307,479.00	1 年以内	9.00
客户三	3,660,000.00	1 年以内	5.22
客户四	2,727,500.00	1 年以内	3.89
客户五	1,670,903.96	1 年以内	2.39
合计	63,718,382.96		90.95

单位	2015 年 12 月 31 日	年限	占应收账款总额 比例（%）
客户一	49,352,500.00	1 年以内	57.03
客户二	12,100,000.00	1 年以内	13.98
客户三	10,200,000.00	1 年以内	11.79
客户四	6,500,000.00	1 年以内	7.51
客户五	3,700,000.00	1 年以内	4.28
合计	81,852,500.00		94.59

5 合并财务报表项目附注（续）

5.3 预付款项

5.3.1 预付款项按账龄列示

账龄	2016 年 3 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	274,596.17	100.00	312,094.17	100.00

5.4 应收利息

公司名称	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
徐州嘉旭房地产开发有限公司	1,518,611.00	-

5 合并财务报表项目附注（续）

5.5 其他应收款

5.5.1 其他应收款按种类分析如下：

类别	2016 年 3 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提 坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提 坏账准备的其他应收款：					
账龄组合	-	-	-	-	-
性质组合	165,804,059.41	100.00	-	-	165,804,059.41
单项金额不重大但单独计 提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	165,804,059.41	100.00	-	-	165,804,059.41

类别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提 坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提 坏账准备的其他应收款：					
账龄组合	-	-	-	-	-
性质组合	105,311,489.24	100.00	-	-	105,311,489.24
单项金额不重大但单独计 提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	105,311,489.24	100.00	-	-	105,311,489.24

5 合并财务报表项目附注（续）

5.5 其他应收款（续）

5.5.2 按欠款方归集的期末余额主要的其他应收款情况

单位	2016 年 3 月 31 日	年限	占其他应收款总额比例（%）
客户一	70,000,000.00	1 年以内	42.22
客户二	53,824,215.37	1 年以内、1-2 年	32.46
客户三	40,000,000.00	1 年以内	24.12
合计	163,824,215.37		98.80

单位	2015 年 12 月 31 日	年限	占其他应收款总额比例（%）
客户一	53,824,215.37	1 年以内、1-2 年	51.11
客户二	40,000,000.00	1 年以内	37.98
客户三	10,000,000.00	1 年以内	9.50
合计	103,824,215.37		98.59

5.6 可供出售金融资产情况

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资管计划产品	2,900,000.00	-
合计	2,900,000.00	-

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注（续）

5.7 固定资产

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 3 月 31 日
一、账面原值合计	1,065,196.75	10,598.29	-	1,075,795.04
其中：电子设备	1,006,472.70	10,598.29	-	1,017,070.99
办公设备	58,724.05	-	-	58,724.05
二、累计折旧合计	763,359.27	34,761.44	-	798,120.71
其中：电子设备	710,507.67	34,761.44	-	745,269.11
办公设备	52,851.60	-	-	52,851.60
三、固定资产账面净值合计	301,837.48			277,674.33
其中：电子设备	295,965.03			271,801.88
办公设备	5,872.45			5,872.45
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	301,837.48			277,674.33
其中：电子设备	295,965.03			271,801.88
办公设备	5,872.45			5,872.45

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注（续）

5.7 固定资产（续）

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	927,489.05	137,707.70	-	1,065,196.75
其中：电子设备	868,765.00	137,707.70	-	1,006,472.70
办公设备	58,724.05	-	-	58,724.05
二、累计折旧合计	618,529.37	144,829.90	-	763,359.27
其中：电子设备	565,677.77	144,829.90	-	710,507.67
办公设备	52,851.60	-	-	52,851.60
三、固定资产账面净值合计	308,959.68			301,837.48
其中：电子设备	303,087.23			295,965.03
办公设备	5,872.45			5,872.45
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	308,959.68			301,837.48
其中：电子设备	303,087.23			295,965.03
办公设备	5,872.45			5,872.45

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注（续）

5.8 无形资产

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 3 月 31 日
一、账面原值合计	-	1,200,381.18	-	1,200,381.18
其中：软件	-	1,200,381.18	-	1,200,381.18
二、累计折旧合计	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
三、无形资产账面净值合计	-			1,200,381.18
其中：软件	-			1,200,381.18
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	-			1,200,381.18
其中：软件	-			1,200,381.18

5.9 递延所得税资产

5.9.1 未经抵销的递延所得税资产

项目	2016 年 3 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
可弥补亏损	-	-

项目	2015 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
应付职工薪酬	14,957.30	59,829.20
可弥补亏损	92,958.46	371,833.84
合计	107,915.76	431,663.04

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注（续）

5.10 预收款项

5.10.1 预收款项列示

账龄	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内	35,727,173.79	51,353,575.70
1-2 年	-	-
2-3 年	-	-
合计	35,727,173.79	51,353,575.70

5.10.2 预收款项期末主要客户情况

单位	2016 年 3 月 31 日	账龄	未偿还或结转的原因
客户一	30,151,157.81	1 年以内	未到收入确认时点
客户二	5,248,125.00	1 年以内	未到收入确认时点
客户三	250,000.00	1 年以内	未到收入确认时点
客户四	77,890.98	1 年以内	未到收入确认时点
合计	35,727,173.79		

单位	2015 年 12 月 31 日	账龄	未偿还或结转的原因
客户一	40,201,543.74	1 年以内	未到收入确认时点
客户二	10,496,250.00	1 年以内	未到收入确认时点
客户三	500,000.00	1 年以内	未到收入确认时点
客户四	155,781.96	1 年以内	未到收入确认时点
合计	51,353,575.70		

5 合并财务报表项目附注（续）

5.11 应付职工薪酬

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 3 月 31 日
1.工资、奖金、津贴和补贴	59,829.24	5,014,529.61	5,010,568.25	63,790.60
2.社会保险费	368,761.49	784,460.73	737,228.43	415,993.79
3.住房公积金	-	298,043.00	298,043.00	-
4.工会经费和职工教育经费	38,683.31	3,250.00	38,683.32	3,249.99
合计	467,274.04	6,100,283.34	6,084,523.00	483,034.38

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
1.工资、奖金、津贴和补贴	10,168,242.00	11,730,066.89	21,838,479.65	59,829.24
2.社会保险费	303,698.23	1,845,776.46	1,780,713.20	368,761.49
3.住房公积金	0.00	547,480.00	547,480.00	0.00
4.工会经费和职工教育经费	52,309.98	401,814.07	415,440.74	38,683.31
合计	10,524,250.21	14,525,137.42	24,582,113.59	467,274.04

5 合并财务报表项目附注（续）

5.12 应交税费

税种	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
企业所得税	19,456,692.28	71,510,863.57
增值税	1,549,263.74	17,438,701.57
营业税	174,665.18	4,750.00
城市维护建设税	123,084.47	1,211,644.18
教育费附加	87,917.47	865,460.12
个人所得税	336,587.75	307,579.75
合计	21,728,210.89	91,338,999.19

5.13 其他应付款

5.13.1 其他应付款列示

账龄	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内	32,479,429.01	7,578,777.84
1-2 年	-	-
2-3 年	-	-
合计	32,479,429.01	7,578,777.84

5.13.2 其他应付款期末主要客户情况

单位	2016 年 3 月 31 日	账龄
客户一	13,000,000.00	1 年以内
客户二	6,997,500.00	1 年以内
客户三	3,200,000.00	1 年以内
客户四	3,000,000.00	1 年以内
客户五	1,900,000.00	1 年以内
合计	28,097,500.00	

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注（续）

5.13 其他应付款（续）

5.13.2 其他应付款期末主要客户情况（续）

单位	2015 年 12 月 31 日	账龄
客户一	6,997,500.00	1 年以内

5.14 实收资本

项目	2015 年 12 月 31 日		本期变动		2016 年 3 月 31 日		比例（%）
光大安石投资（咨询）有 限公司	原币（美元） 15,187,500.00	折合人民币 98,743,721.61	原币（美元） -	折合人民币 -	原币（美元） 15,187,500.00	折合人民币 98,743,721.61	100.00

项目	2014 年 12 月 31 日		本期变动		2015 年 12 月 31 日		比例（%）
光大安石投资（咨询）有 限公司	原币（美元） 250,000.00	折合人民币 1,745,571.61	原币（美元） 14,937,500.00	折合人民币 96,998,150.00	原币（美元） 15,187,500.00	折合人民币 98,743,721.61	100.00

5.14.1 公司注册资本为美元 16,000,000.00 元。截止 2016 年 3 月 31 日，公司实收资本为美元 15,187,500.00 元。

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注（续）

5.15 盈余公积

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 3 月 31 日
法定盈余公积	21,860,539.17	-	-	21,860,539.17

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
法定盈余公积	1,839,888.01	20,020,651.16	-	21,860,539.17

5.16 未分配利润

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
调整前上期末未分配利润	196,421,105.22	16,558,992.10
调整期初未分配利润（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	196,421,105.22	16,558,992.10
加：本期归属于母公司所有者的净利润	18,903,975.78	199,882,764.28
减：本期提取盈余公积数	-	20,020,651.16
本期对所有者（或股东）的分配	-	-
股份制改制	-	-
期末未分配利润	215,325,081.00	196,421,105.22

5 合并财务报表项目附注（续）

5.17 营业收入

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度
咨询及资产管理费收入	32,713,267.08	293,275,345.36

5.17.1 公司前五名客户的营业收入情况

客户	2016 年 1-3 月	占公司全部营业收入比例（%）
客户一	9,481,496.16	28.98
客户二	4,951,061.32	15.13
客户三	3,873,786.41	11.84
客户四	3,452,830.19	10.55
客户五	2,648,058.25	8.09
合计	24,407,232.33	74.59

客户	2015 年度	占公司全部营业收入比例（%）
客户一	46,558,962.25	15.88
客户二	37,925,984.66	12.93
客户三	31,762,115.54	10.83
客户四	18,584,905.66	6.34
客户五	17,735,849.06	6.05
合计	152,567,817.17	52.03

5.18 营业税金及附加

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度
营业税	199,665.18	4,750.00
城市维护建设税	130,640.55	1,285,620.60
教育费附加	93,314.67	918,300.43
合计	423,620.40	2,208,671.03

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注（续）

5.19 管理费用

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度
职工薪酬：	6,100,283.34	14,525,137.42
基本工资	5,014,529.61	11,730,066.89
社会保险费	784,460.73	1,845,776.46
住房公积金	298,043.00	547,480.00
工会经费及教育经费	3,250.00	401,814.07
差旅费	923,630.30	3,005,424.26
专业服务费	338,803.18	3,108,321.25
租赁费及物业费	373,319.62	2,266,295.38
固定资产折旧	34,761.44	144,829.90
其他	711,081.15	2,055,171.80
合计	8,481,879.03	25,105,180.01

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注（续）

5.20 财务费用

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度
利息支出	-	-
减:利息收入	248,431.00	223,759.28
利息净支出	-248,431.00	-223,759.28
汇兑损失	313,211.62	-
减:汇兑收益	-	-
汇兑净损失	313,211.62	-
银行手续费	718.50	2,194.34
合计	65,499.12	-221,564.94

5.21 投资收益

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度
资管计划投资收益	-	333,408.27
对外借款利息收入	1,518,611.00	-
合计	1,518,611.00	333,408.27

5.22 所得税费用

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度
本期所得税费用	6,248,987.99	64,296,761.99
递延所得税费用	107,915.76	2,434,144.74
合计	6,356,903.75	66,730,906.73

5 合并财务报表项目附注（续）

5.23 现金流量表项目

5.23.1 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度
往来款项	35,229,119.62	8,986,904.54
利息收入	248,431.00	223,759.28
营业外收入	-	97,203.48
合计	35,477,550.62	9,307,867.30

5.23.2 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度
往来款项	1,032,231.76	107,173,423.47
费用支出	2,104,302.76	10,297,271.91
合计	3,136,534.52	117,470,695.38

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注（续）

5.24 现金流量表补充资料

5.24.1 现金流量表补充资料

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	18,903,975.78	199,882,764.28
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	34,761.44	144,829.90
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	243,249.99	91,666.67
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）	313,211.62	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,518,611.00	-333,408.27
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	107,915.76	2,434,144.74
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）	25,788,650.43	-131,893,469.89
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-60,246,954.17	105,645,957.41
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-16,373,800.15	175,972,484.84
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：		
现金的年末余额	184,317,275.40	275,189,091.17
减：现金的年初余额	275,189,091.17	2,034,292.50
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-90,871,815.77	273,154,798.67

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 合并财务报表项目附注（续）

5.24 现金流量表补充资料（续）

5.24.2 现金和现金等价物的构成

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一、现金	184,317,275.40	275,189,091.17
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	184,317,275.40	275,189,091.17
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	184,317,275.40	275,189,091.17

6 在其他主体中权益的披露

6.1 在子公司中的权益

6.1.1 企业集团的构成

子/孙公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
光控安石（北京）投资管理有限公司	北京	北京	投资管理及咨询	100.00	-	新设

7 与金融工具相关的风险

公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、可供出售金融资产、应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

7.1 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

公司采用了必要的政策确保所有客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。

7.2 流动性风险

流动性风险是指在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司在资金正常和紧张的情况下，确保有足够的流动性来履行到期债务，且与金融机构进行融资磋商，保持一定水平的备用授信额度以降低流动性风险。

7.3 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

7.3.1 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。本公司不存在重大汇率风险。

7 与金融工具相关的风险（续）

7.3.2 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具(如某些贷款承诺)。

公司目前主要的浮动利率金融资产为公司持有的货币资金，公司目前不存在重大利率风险。

7.3.3 其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。公司目前不存在重大的价格风险。

8 公允价值的披露

8.1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	2016 年 3 月 31 日公允价值			
	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
可供出售金融资产				
1.资管计划	-	-	2,900,000.00	2,900,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	2,900,000.00	2,900,000.00

8.2 持续和非持续第三层次公允价值计量

公司制定了相关流程来确定持续的第三层次公允价值计量中合适的估值技术和输入值。公司风险管理部门定期复核相关流程以及公允价值确定的合适性。

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

9 关联方及关联交易

9.1 存在控制关系的关联方及实际控制人情况

9.1.1 存在控制关系的关联方所持股份及其变化(金额单位：元)

项目	2015 年 12 月 31 日		本期变动		2016 年 3 月 31 日		比例 (%)
光大安石投资（咨询）有限公司	原币（美元）	折合人民币	原币（美元）	折合人民币	原币（美元）	折合人民币	100.00
	15,187,500.00	98,743,721.61	-	-	15,187,500.00	98,743,721.61	

项目	2014 年 12 月 31 日		本期变动		2015 年 12 月 31 日		比例 (%)
光大安石投资（咨询）有限公司	原币（美元）	折合人民币	原币（美元）	折合人民币	原币（美元）	折合人民币	100.00
	250,000.00	1,745,571.61	14,937,500.00	96,998,150.00	15,187,500.00	98,743,721.61	

光大安石投资（咨询）有限公司为中国光大控股有限公司（0165.HK）的子公司，中国光大控股有限公司的实际控制人为中国光大集团股份公司。因此，光大安石投顾公司的实际控制人为中国光大集团股份公司。

与光大安石投顾公司存在控制关系的子公司情况详见附注 6。

9.2 不存在控制关系的关联方

关联方名称	与光大安石投顾公司关系
光大安石（北京）资产管理有限公司	与本公司受同一母公司控制的其他企业
宜兴光控投资有限公司	与本公司同受一方控制、共同控制的企业
光大控股创业投资（深圳）有限公司	与本公司同受一方控制、共同控制的企业
重庆光控股权投资管理有限公司	与本公司同受一方控制、共同控制的企业
上海光控嘉鑫股权投资管理有限公司	与本公司同受一方控制、共同控制的企业
首誉光控资产管理有限公司	与本公司同受一方控制的企业联营公司
青岛光控安南投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
上海天岩投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
北京光控安宁投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
重庆光控股权投资基金合伙企业（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
北京光控安居投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
上海光晟安凯投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
上海普莱投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

9 关联方及关联交易（续）

9.2 不存在控制关系的关联方（续）

关联方名称	与光大安石投顾公司关系
上海光鑫安融投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
重庆光鑫安嘉投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
重庆光盛安鑫投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
上海光昭投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
北京光控安华投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
重庆光德安勤投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
上海光颖投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
上海昕沛投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
上海光妍投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
上海光翎投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
上海光彬投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
上海光丹投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
上海光魅投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
北京光控安雅投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
北京光控安京投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
上海光石岚海投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
上海钊轶投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
山东高速光控产业投资基金管理有限公司	与本公司同受一方控制的企业的合营公司
北京华恒兴业房地产开发有限公司	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业的子公司
北京光控安建投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
北京光控安宇投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
成都光控安德投资中心（有限合伙）	与本公司同受一方控制的企业所管理的有限合伙企业
徐州嘉旭房地产开发有限公司	本公司关键管理人员施加重大影响的企业

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

9 关联方及关联交易（续）

9.3 关联方交易

9.3.1 提供劳务情况表

关联交易内容	2016 年 1-3 月	2015 年度
咨询服务	22,904,303.44	236,663,889.57

9.3.2 关联方租赁情况

9.3.2.1 作为承租方

项目	租赁资产 种类	2016 年 1-3 月 确认的租赁费	2015 年度 确认的租赁费
租金及物业费	办公房屋	373,319.62	2,266,295.38

9.4 关联方应收应付款项

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款	59,849,671.62	84,569,979.00
预收款项	35,477,173.79	50,853,575.70
其他应收款	163,861,932.81	93,826,005.64
其他应付款	18,797,500.00	6,997,500.00

10 分部报告

10.1 公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。公司以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

公司目前以一个单一的经营分部运作，无分部报告的披露。

11 或有事项

截至 2016 年 3 月 31 日，光大安石投顾公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

12 承诺事项

截至 2016 年 3 月 31 日，光大安石投顾公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

13 资产负债表日后事项

13.1 公司与北京保险研究院、长城保险经纪有限公司于 2016 年 7 月 11 日共同投资设立保研咨询（深圳）有限公司，注册资金为人民币 700 万元，公司认缴 280 万元，持股 40%。

13.2 公司下属子公司光控安石（北京）投资管理有限公司于 2016 年 9 月 23 日、2016 年 9 月 28 日分别出资 3,000 万元和 1,000 万元，用于购买首誉光控乌镇雅达 1 号专项资产管理计划。

13.3 公司下属子公司光控安石（北京）投资管理有限公司于 2016 年 9 月 23 日向兴业银行股份有限公司重庆分行取得 9,900 万的流动资金借款，借款期限从 2016 年 9 月 23 日至 2017 年 2 月 18 日，公司以自有的面额为 10,000 万元的定期存单作为质押品进行质押担保。

14 其他重要事项

截至 2016 年 3 月 31 日，光大安石投顾公司在本报告期内未发生重大的债务重组等其他影响本财务报表阅读和理解的重要事项。

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

15 公司财务报表主要项目注释

15.1 应收账款

15.1.1 应收账款按种类分析如下：

类别	2016 年 3 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：					
账龄组合	-	-	-	-	-
性质组合	61,115,051.07	100.00	-	-	61,115,051.07
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	61,115,051.07	100.00	-	-	61,115,051.07

类别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：					
账龄组合	-	-	-	-	-
性质组合	86,544,216.29	100.00	-	-	86,544,216.29
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	86,544,216.29	100.00	-	-	86,544,216.29

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

15 公司财务报表主要项目注释（续）

15.1 应收账款（续）

15.1.2 按欠款方归集的期末余额主要的应收账款情况

单位	2016 年 3 月 31 日	年限	占应收账款总额比例（%）
客户一	49,352,500.00	1 年以内	80.75
客户二	3,660,000.00	1 年以内	5.99
客户三	2,317,479.00	1 年以内	3.79
客户四	1,670,903.96	1 年以内	2.73
客户五	1,554,505.11	1 年以内	2.54
合计	58,555,388.07		95.80

单位	2015 年 12 月 31 日	年限	占应收账款总额比例（%）
客户一	49,352,500.00	1 年以内	57.03
客户二	12,100,000.00	1 年以内	13.98
客户三	10,200,000.00	1 年以内	11.79
客户四	6,500,000.00	1 年以内	7.51
客户五	3,700,000.00	1 年以内	4.28
合计	81,852,500.00		94.59

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

15 公司财务报表主要项目注释（续）

15.2 其他应收款

15.2.1 其他应收款按种类分析如下：

类别	2016 年 3 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：					
账龄组合	-	-	-	-	-
性质组合	170,631,845.24	100.00	-	-	170,631,845.24
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	170,631,845.24	100.00	-	-	170,631,845.24

类别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款：					
账龄组合	-	-	-	-	-
性质组合	110,311,489.24	100.00	-	-	110,311,489.24
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	110,311,489.24	100.00	-	-	110,311,489.24

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

15 公司财务报表主要项目注释（续）

15.2 其他应收款（续）

15.2.2 按欠款方归集的期末余额主要的其他应收款情况

单位	2016 年 3 月 31 日	年限	占其他应收款总额 比例（%）
客户一	70,000,000.00	1 年以内	41.02
客户二	53,824,215.37	1 年以内、1-2 年	31.54
客户三	40,000,000.00	1 年以内	23.44
合计	163,824,215.37		96.00

单位	2015 年 12 月 31 日	年限	占其他应收款总额 比例（%）
客户一	53,824,215.37	1 年以内、1-2 年	48.79
客户二	40,000,000.00	1 年以内	36.26
客户三	10,000,000.00	1 年以内	9.07
合计	103,824,215.37		94.12

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

15 公司财务报表项目附注（续）

15.3 长期股权投资

15.3.1 长期股权投资分类

项目	2016 年 3 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面净值
对子公司的投资	50,000,000.00	-	50,000,000.00

2015 年 12 月 31 日

项目	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面净值
对子公司的投资	-	-	-

15.3.2 长期股权投资明细

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	2015 年 12 月 31 日	本期增减变动	2016 年 3 月 31 日	在被投资 单位持股 比例%	在被投资 单位表决 权比例%	在被投资单位持股 比例与表决权比例 不一致的说明	减值 准备	本期计提 减值准备	本期 现金红利
光控安石（北京）投资管理有限 公司	成本法	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00	-	-	-	-

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

15 公司财务报表主要项目注释（续）

15.4 营业收入

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度
咨询及资产管理费收入	23,302,503.17	291,892,332.32

15.4.1 公司前五名客户的营业收入情况

客户	2016 年 1-3 月	占公司全部营业收入的比例 (%)
客户一	9,481,496.16	40.69
客户二	4,951,061.32	21.25
客户三	3,452,830.19	14.82
客户四	1,466,514.25	6.29
客户五	1,421,462.26	6.10
合计	20,773,364.18	89.15

客户	2015 年度	占公司全部营业收入的比例 (%)
客户一	46,558,962.25	15.95
客户二	37,925,984.66	12.99
客户三	31,762,115.54	10.88
客户四	18,584,905.66	6.37
客户五	17,735,849.06	6.08
合计	152,567,817.17	52.27

15 公司财务报表项目附注（续）

15.5 现金流量表项目

15.5.1 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度
往来款项	34,897,145.40	1,687,221.19
利息收入	241,008.64	223,715.24
营业外收入	-	97,203.48
合计	35,138,154.04	2,008,139.91

15.5.2 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度
往来款项	870,586.49	112,173,423.47
费用支出	856,644.86	10,291,884.19
合计	1,727,231.35	122,465,307.66

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

15 公司财务报表项目附注（续）

15.6 现金流量表补充资料

15.6.1 现金流量表补充资料

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	17,212,874.85	200,206,511.57
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	34,761.44	144,829.90
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	243,249.99	91,666.67
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）	313,211.62	-
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,518,611.00	-333,408.27
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	2,542,060.50
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）	34,919,657.23	-136,893,469.89
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-61,158,022.29	97,548,701.93
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-9,952,878.16	163,306,892.41
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：		
现金的年末余额	130,972,604.96	262,523,498.74
减：现金的年初余额	262,523,498.74	2,034,292.50
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-131,550,893.78	260,489,206.24

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
2015 年度及 2016 年 1-3 月财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

15 公司财务报表项目附注（续）

15.6 现金流量表补充资料（续）

15.6.2 现金和现金等价物的构成

项目	2016 年 1-3 月	2015 年度
一、现金	130,972,604.96	262,523,498.74
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	130,972,604.96	262,523,498.74
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	130,972,604.96	262,523,498.74

16 财务报表之批准

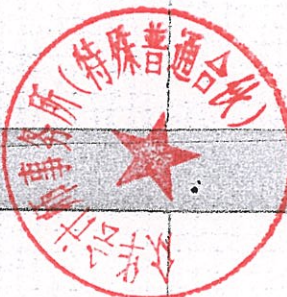
本财务报表业经光大安石投顾公司董事会批准通过。

光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司

2016 年 10 月 31 日

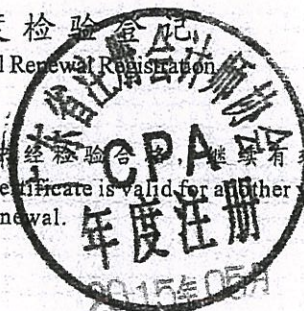


姓名	陆士敏
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1973-08-05
Date of birth	
工作单位	众华会计师事务所(特殊普通
Working unit	合伙)广东分所
身份证号码	310110197308057011
Identity card No.	



年度检验合格
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: 310000030073
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1996 年 12 月 31 日
Date of Issuance

2015年6月换发





姓名	奚晓茵
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1979-07-05
Date of birth	
工作单位	众华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	
身份证号码	31011519790705132X
Identity card No.	



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:
No. of Certificate

310000030098

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

上海市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2008

03

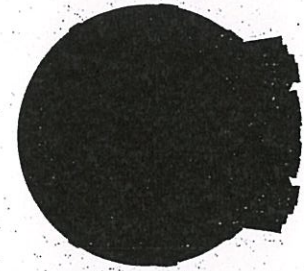
26

年
/y

月
/m

日
/d

年 月 日
/y /m /d
2016年 4月 3 日



证书序号: NO. 017360

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: 众华会计师事务所 (特殊普通合伙)

主任会计师: 孙勇

办公场所: 上海市嘉定工业区叶城路 1630 号 5 幢 1088 室

组织形式: 特殊普通合伙制

会计师事务所编号: 31000003

注册资本(出资额): 人民币 5000 万元整

批准设立文号: 沪财会 (98) 153 号 (转制批文 沪财会 (2013) 68 号)

批准设立日期: 1998 年 12 月 23 日 (转制日期 2013 年 11 月 20 日)



中华人民共和国财政部制

证书序号: 000433

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
众华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 孙勇



证书号: 35

发证时间: 二〇一七年十二月三十一日

证书有效期至:



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310114084119251J

证照编号 14000000201604130177

名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

执行事务合伙人 孙勇

成立日期 2013年12月2日

合伙期限 2013年12月2日至2043年12月1日

经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2016年04月13日





营业执照

统一社会信用代码 913100001336360028

证照编号 00000000201605310092

名称 上海嘉宝实业(集团)股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 上海市嘉定区清河路 55 号

法定代表人 钱明

注册资本 人民币 68260.6009 万元整

成立日期 1994 年 8 月 17 日

营业期限 1994 年 8 月 17 日 至 不约定期限

经营范围 房地产开发经营, 自有房屋租赁, 实业投资, 国内贸易(除专项规定), 进出口业务(按外经贸委批件执行), 企业管理, 企业管理咨询, 劳务服务, 照明设备的销售。

【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

2016 年 05 月 31 日



Please cut along the dotted line after making payment and display the valid business/branch registration certificate at business address.

正 本 ORIGINAL	表格 2 FORM 2 (商業登記條例) (第 310 章) BUSINESS REGISTRATION ORDINANCE (Chapter 310) (商業登記規則) BUSINESS REGISTRATION REGULATIONS 商業 / 分行登記證 Business Registration Certificate	[第 5 條] [regulation 5]
-----------------	---	---------------------------



業務 / 法團所用名稱 Name of Business/ Corporation	EBA INVESTMENTS (ADVISORY) LIMITED	
業務 / 分行名稱 Business/ Branch Name	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
地址 Address	LEVEL 54 HOPEWELL CENTRE 183 QUEEN'S ROAD EAST HK	
業務性質 Nature of Business	REAL ESTATE INVESTMENT ADVISOR	
法律地位 Status	BODY CORPORATE	

生效日期 Date of Commencement	屆滿日期 Date of Expiry	登記證號碼 Certificate No.	登記費及徵費 Fee and Levy
27/08/2016	26/08/2017	38327307-000-08-16-A	\$250
			(登記費 FEE = \$ 0) (徵費 LEVY = \$250)

請注意下列《商業登記條例》的規定：

Please note the following requirements of the Business Registration Ordinance:

1. 第 6(6)條規定任何業務獲發商業登記證或分行登記證，並不表示該業務或經營該業務的人或受僱於該業務的僱員已遵從有關的任何法律規定。

2. 第 12 條規定各業務須將其有效的商業登記證或有效的分行登記證於每一營業地點展示。

1. Section 6(6) provides that the issue of a business registration certificate or a branch registration certificate shall not be deemed to imply that the requirements of any law in relation to such business or to the persons carrying on the same or employed therein have been complied with.

2. Section 12 provides that valid business registration certificate or valid branch registration certificate shall be displayed at every address where business is carried on.

繳款時請將此商業~~XXX~~登記證及繳款通知書完整交出。在付款後，本繳款通知書方成為有效的商業/~~XXX~~登記證。(請參閱背頁繳款辦法所載內容。)

Please produce this certificate and demand note intact at time of payment. This demand note will only become a valid business/~~XXX~~ registration certificate upon payment. (Please see payment instructions overleaf.)

機印所示登記費及徵費收訖。 RECEIVED FEE AND LEVY HERE STATED IN PRINTED FIGURES.

#20201 01/09/16 56839157 180029 CHQ
\$250.00 9

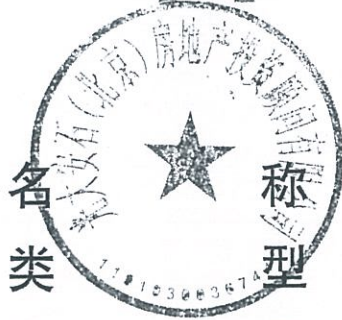
IRDB101 (12/2010)



编号:0 01779152

营业执照

统一社会信用代码 91110102669102113R



名称
类型
住所
法定代表人
注册资本
成立日期
营业期限
经营范围

名称
类型
住所
法定代表人
注册资本
成立日期
营业期限
经营范围

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司

有限责任公司(台港澳法人独资)

北京市西城区平安里西大街28号楼7层701-08A室

陈爽

美元1600万元

2007年12月12日

2007年12月12日至2037年12月11日

房地产投资咨询；物业管理咨询；房地产信息咨询（不含中介）。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；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

2016年07月15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。

委托方承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因我公司拟购买光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司股权之事
宜特委托贵公司对该经济行为所涉及的光大安石(北京)房地产投资顾问
有限公司的相关资产和负债进行资产评估。为确保资产评估机构客观、公
正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2.不干预评估工作。

上海嘉宝实业(集团)股份有限公司(公章)

法定代表人或授权代表(签字)：



二〇一六年十月二十五日

委托方承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因上海嘉宝实业（集团）股份有限公司拟购买光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司股权之事宜特委托贵公司对该经济行为所涉及的光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司的相关资产和负债进行资产评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2.不干预评估工作。

EBA Investments (Advisory) Limited (公章)



法定代表人或授权代表(签字):

二〇一六年 十 月二十五日

被评估企业承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因上海嘉宝实业(集团)股份有限公司拟购买我公司股权之事宜特委托贵公司对该经济行为所涉及的我公司相应资产和负债进行资产评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 2、纳入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；
- 3、所提供的企业经营管理资料客观、真实；
- 4、不干预评估工作；
- 5、基准日后，出具评估报告前，重大期后事项悉数告知评估机构。

光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司(印章)

法定代表人或授权代表(签字):



二〇一六年 十 月二十五日

注册资产评估师承诺函

上海嘉宝实业(集团)股份有限公司、EBA Investments (Advisory)

Limited:

受贵公司的委托,我们对上海嘉宝实业(集团)股份有限公司拟购买光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司股权之经济行为所涉及的光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司的股东全部权益,以2016年3月31日为基准日进行了评估,形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下,我们承诺如下:

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章:



注册资产评估师签章:



二〇一六年十一月二日



资产评估 资格证书 (副本)

京财企许可[2008]0102号

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:



机构名称	中联资产评估集团 有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	胡智
资产评估范围:	单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估,以及相 关的咨询业务。

序列号: 00010617

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

2016 评估

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中联资产评估集团有限公司

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：0100001001

变更文号：财办企[2011]34号

序列号：000112

发证时间：二〇〇八年十二月





营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110000100026822A

名称 中联资产评估集团有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层939室
法定代表人 胡智
注册资本 5000万元
成立日期 1997年06月26日
营业期限 2000年04月26日至 2030年04月25日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;证券、期货相关评估业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



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。

2016 年 04 月 29 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: 11000676



年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



姓名: 范树奎

性别: 男

身份证号: 231026680601673

机构名称: 中联资产评估集团有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年5月14日

初次注册时间: 2001年8月14日

本人签名:

本人印鉴:

(Handwritten signature)



检验登记

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: 11070041

姓名: 邓艳芳

性别: 女

身份证号: 110229197602252741

机构名称: 中联资产评估集团有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年5月14日

初次注册时间: 2007年8月17日



本人签名:

本人印鉴:



检验登记



年 月 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