

**上海外滩投资开发（集团）有限公司
拟对上海和风置业有限公司
股权转让涉及的股东全部权益价值**

评估报告

沪众评报字（2016）第 186 号

上海众华资产评估有限公司

2016 年 11 月 3 日

评估报告目录

第一部分 注册资产评估师声明.....	2
第二部分 评估报告摘要.....	3
第三部分 评估报告正文.....	5
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	21
十二、评估报告使用限制说明.....	23
十三、评估报告日.....	24
第四部分 附件.....	26

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，恪守了独立、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；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(三) 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，对相关当事方不存在偏见。

(四) 在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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。

(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。注册资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

上海和风置业有限公司拟股权转让项目涉及的

股东全部权益价值评估报告

沪众华评报（2016）第 186 号

摘 要

一、委托方：上海外滩投资开发（集团）有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海和风置业有限公司

四、评估目的：股权转让

五、评估基准日：2016 年 6 月 30 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海和风置业有限公司的股东全部权益，评估范围为上海和风置业有限公司企业的全部资产和负债，经审计的评估基准日资产评估负债表列示的账面净资产为 20,014,423.93 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法进行了评估，评估结论依据资产基础法。

九、评估结论：经采用资产基础法评估，上海和风置业有限公司单位在评估基准日 2016 年 6 月 30 日流动资产总额账面价值 808,244,359.79 元，评估值 1,299,809,389.80

元，评估增值 491,565,030.01 元，增值率 60.82%；负债总额账面价值 788,229,935.86 元，评估值 788,229,935.86 元，评估增值 0 元，增值率 0%；股东全部权益账面价值 20,014,423.93 元，评估值 511,579,453.94 元，评估增值 491,565,030.01 元，增值率 2456.05%，股东全部权益价值评估值（大写）：伍亿壹仟壹佰伍拾柒万玖仟肆佰伍拾叁元玖角肆分。

十、评估结论使用有效期：2016 年 6 月 30 日起至 2017 年 6 月 29 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

本次委评的资产中无抵押、担保、涉讼、或有资产、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。



上海和风置业有限公司有限公司因股权转让行为涉及的 股东全部权益价值评估报告

沪众华评报（2016）第 186 号

正文

上海外滩投资开发（集团）有限公司：

上海众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对上海和风置业有限公司拟实施股权转让行为（事宜）涉及的股东全部权益在 2016 年 6 月 30 日的价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

公司名称：上海外滩投资开发（集团）有限公司

住所：上海市黄浦区四川中路 276 号九层

法人代表人：周旭民

注册资本：121000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：土地收购和储备，房地产开发经营，实业投资，房屋置换，房屋拆迁，市政配套设施建设和管理，物业管理，建筑工程，房产咨询（不含中介），停车场管理，酒店管理，会展服务，五金交电，百货，从事货物及技术的进出口业务。【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】

经营期限：2009 年 9 月 7 日至不约定期限

股权结构：国有独资企业，出资人为黄浦区国资委

（二）被评估单位概况：

1、注册登记情况

公司名称：上海和风置业有限公司

注册地址：上海市黄浦区金陵东路 569 号 810 室

经营地址：上海市黄浦区四川中路 276 号九层

法定代表人：周旭民

注册资本：2000 万元人民币

实收资本：2000 万元人民币

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产开发经营，实业投资（除股权投资和股权投资管理），市政配套建设，物业管理，室内外装璜，餐饮管理（不含食品生产经营），停车库经营管理，商务咨询，旅游纪念品，工艺品，会展会务服务。【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】

经营期限：2010 年 9 月 21 日至 2040 年 9 月 20 日

2、公司概况

(1) 公司出资情况：

上海和风置业有限公司于 2010 年 9 月 21 日成立，注册资本为 2000 万元人民币，由上海新黄浦（集团）有限责任公司全资组建，经上海华夏会计师事务所有限公司出具华夏会验（2010）第 199 号验资报告验证确认。

股权比例如下：

股东名称	持股比例	人民币（万元）
上海新黄浦（集团）有限责任公司	100.00%	2000.00
合计	100.00%	2000.00

2014 年，根据黄国资委产权【2014】3 号文件将上海和风置业有限公司 100% 股权无偿划拨至上海外滩投资开发（集团）有限公司，变更后股权比例如下：

股东名称	持股比例	人民币（万元）
上海外滩投资开发（集团）有限公司	100.00%	2000.00
合计	100.00%	2000.00

(2) 资产结构和经营情况

上海和风置业有限公司是一家房地产开发企业，公司主要资产位于广东路、四川中路口黄浦区中心医院地址的部分房产（具体为院门诊楼、病房大楼、医技楼和制剂楼），目前房屋使用权已转移至公司名下，并按办公用地性质支付了公房残值补偿款，截至评估基准日被评估单位已取得相应《房屋土地权属调查报告书》，确定土地面积为 4634.74 平方米，土地用途为办公，地块内总建筑面积合计 34632.96 平方米，其中地上建筑面积 31866.89 平方米，地下建筑面积 2766.07 平方米，目前土地使用权取得方式为划拨用地，相关土地出让手续尚在办理中。

3、公司主营业务情况

公司主要经营房地产开发，实业投资（除股权投资和股权投资管理），市政配套设施，物业管理，室内外装璜，餐饮管理（不含食品生产经营），停车库经营管理，商务咨询，旅游纪念品，工艺品，会展会务服务。

4、公司组织架构及人员情况

公司目前无组织架构和人员，经营理由委托方派员运作。

5、近两年及评估基准日资产负债、经营状况

公司评估基准日及最近二年资产情况如下：

单位：元

资产	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：			
货币资金	304,169.35	263,765.35	903,293.46
其他应收款	19,110,000.00	19,110,000.00	19,110,000.00
存货	788,829,370.44	788,370,725.44	
其他流动资产	820.00		
流动资产合计：	808,244,359.79	807,744,490.79	20,013,293.46
资产总计：	808,244,359.79	807,744,490.79	20,013,293.46

公司评估基准日及最近二年负债、所有者权益情况如下：

单位：元

负债和所有者权益 (或股东权益)	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债：			
应交税费	0.42	132.67	743.06
其他应付款	788,229,935.44	787,729,935.44	
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计：	788,229,935.86	787,730,068.11	743.06
非流动负债合计			
负债合计：	788,229,935.86	787,730,068.11	743.06
所有者权益 (或股东权益)：			
实收资本 (或股本)	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
资本公积			
盈余公积	1,442.27	1,442.27	1,255.04
一般风险准备			
未分配利润	12,981.66	12,980.41	11,295.36
所有者权益 (或股东权益) 合计：	20,014,423.93	20,014,422.68	20,012,550.40
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计：	808,244,359.79	807,744,490.79	20,013,293.46

公司 2016 年 1-6 月及最近二年经营情况如下：

单位：元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度
一、营业收入			
减：营业成本			
管理费用	120.00		
财务费用	-121.67	-2,496.37	-2,972.23
二、营业利润 (亏损以“-”填列)	1.67	2,496.37	2,972.23
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	1.67	2,496.37	2,972.23
减：所得税费用	0.42	624.09	743.06
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	1.25	1,872.28	2,229.17

以上 2014 年度、2015 年度和 2016 年 1 至 6 月财务数据取自立信会计师事务所 (特殊普通合伙) 出具的标准无保留意见《审计报告》(信会师报字[2016]第 124544 号)。

6、执行的会计政策及相关税率

上海和风置业有限公司执行企业会计准则和其他各项具体会计准则的规定，会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。公司增值税税率因尚未开展经营未定；城建税税率为 7%；教育附加费为 3%；地方教育费附加为 2%；河道工程修建维护管理费为 1%；企业所得税税率为 25%。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方系被评估单位的股东，拥有被评估单位 100% 股权。

二、评估目的

本次评估目的为股权转让。

根据上海外滩投资开发（集团）有限公司董事会决议、上海外滩投资开发（集团）有限公司《关于转让上海和风置业有限公司 95% 股权的请示》（外滩投资发[2016]50 号）、上海市黄浦区国有资产监督管理委员会《关于同意上海外滩投资开发（集团）有限公司转让所持上海和风置业有限公司 95% 股权的批复》（黄国资委产权[2016]21 号）决定拟转让上海和风置业有限公司 95% 股权，上海外滩投资开发（集团）有限公司委托上海众华资产评估有限公司对该经济行为涉及的上海和风置业有限公司股东全部权益价值进行评估，为实现本评估项目的提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：

- 1、上海外滩投资开发（集团）有限公司董事会决议；
- 2、上海外滩投资开发（集团）有限公司《关于转让上海和风置业有限公司 95% 股权的请示》（外滩投资发[2016]50 号）；
- 3、上海市黄浦区国有资产监督管理委员会《关于同意上海外滩投资开发（集团）有限公司转让所持上海和风置业有限公司 95% 股权的批复》（黄国资委产权[2016]21 号）。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为上海和风置业有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海和风置业有限公司在 2016 年 6 月 30 日经审计后会计报表上的全部资产、负债及所有者权益账面金额如下：

单位：元

资产	2016 年 6 月 30 日
流动资产：	
货币资金	304,169.35
其他应收款	19,110,000.00
存货	788,829,370.44
其他流动资产：	820.00
资产合计：	808,244,359.79
流动负债：	
应交税费	0.42
其他应付款	788,229,935.44
流动负债合计	788,229,935.86
非流动负债合计：	
负债合计：	788,229,935.86
所有者权益（或股东权益）：	
实收资本（或股本）	20,000,000.00
资本公积	
盈余公积	1,442.27
未分配利润	12,981.66
所有者权益（或股东权益）合计：	20,014,423.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计：	808,244,359.79

上述资产及负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具信会师报字[2016]第 124544 号审计报告。

此外，其他需要说明的资产权益状况如下：

上海和风置业有限公司注册地址为上海市黄浦区金陵东路 569 号 810 室，实际办公地址为上海中山南路 28 号久事大厦 29 楼，与委托方上海外滩投资开发（集团）有限公司合署办公，该地址由委托方无偿提供使用，所有办公设备和办公用品也由委托方提供，公司不拥有上述房屋任何权益，故不纳入本次评估范围。

为有效弥补外滩金融聚集带范围内高端医疗机构资产的相对不足，满足高端专业人才的需求，经黄浦区政府专题会议通过，在黄浦区中心医院地址上开发高端国际医疗项

才的需求，经黄浦区政府专题会议通过，在黄浦区中心医院地址上开发高端国际医疗项目，由委托方上海外滩投资开发（集团）有限公司全资子公司上海和风置业有限公司作为项目公司经营运作。

目前黄浦区中心医院（四川中路 109 号、广东路 128 号、广东路 136 号-138 号）房屋使用权已转移至被评估单位名下，被评估单位按办公用地性质缴纳了公房残值补偿金，并取得相应《房屋土地权属调查报告书》，确定土地面积为 4634.74 平方米，土地用途为办公，地块内总建筑面积合计 34632.96 平方米，其中地上建筑面积 31866.89 平方米，地下建筑面积 2766.07 平方米，目前土地使用权取得方式为划拨用地，相关土地出让手续尚在办理中。

截至 2016 年 6 月 30 日，上海和风置业有限公司存货账面金额 788,829,370.44 元系黄浦区中心医院地址上医疗项目房地产成本，包括：黄浦区中心医院（四川中路 109 号、广东路 128 号、广东路 136 号-138 号）公房残值补偿款 147,141,134.00 元；黄浦区中心医院新址建造成本分摊额 641,488,436.44 元；其他评估咨询费 199,800.00 元。

黄浦区中心医院《房屋土地权属调查报告书》范围包含广东路 94 号（急诊大楼），宗地面积为 5412 平方米，地上建筑面积 35137.7 平方米，土地用途为医疗。因广东路 94 号（急诊大楼）属于历史保护建筑，不属于上海和风置业有限公司资产范围，故本次评估的黄浦区中心医院地址上医疗项目房地产范围系在黄浦区中心医院《房屋土地权属调查报告书》基础上，剔除广东路 94 号（急诊大楼）部分。因此纳入评估范围的存货黄浦区中心医院地址上医疗项目房地产明细如下：

序号	坐落	部位	建成年月	土地来源	土地设定用途	房屋设定用途及类型	层数	结构	建筑面积（平方米）
1	四川中路 109 号（1 幢）	地上 1-18 层全幢	98.12	划拨	办公	办公	18	钢混	22129.82
2	广东路 128 号（3 幢）	地上 1-9 层全幢	94.4	划拨	办公	办公	9	钢混	6325.93
3	广东路	地上 1-4	84.12	划拨	办公	办公	4	钢混	1010.03

	128号 (4幢)	层全幢							
4	广东路 136-138 号(5幢)	地上1-6 层全幢	94.4	划拨	办公	办公	6	钢混	2401.11
	地上小计								31866.89
5	四川中路 109号(1 幢)	地下1-2 层 全部	98.12	划拨	其他	办公	2	钢混	2028.32
6	广东路 128号 (3幢)	地下1层 全部	94.4	划拨	其他	办公	1	钢混	737.75
	地下小计								2766.07
	合计								34632.96

详见《关于黄浦区中心医院(原址)医疗项目房产的说明》。

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、评估业务约定书所确定的委托国资备案(或核准)的评估范围一致。

四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值,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压制的情况下,某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型,主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况,为确切地反映评估对象的公允价值,有利于本项目评估目的顺利实现,尽可能与评估目的的实现日接近,并考虑会计核算期等因素,经评估机构与委托方、被评估单位一致商定,本项目资产评估基准日为2016年6月30日。

所选定的评估基准日邻近期间,国际和国内市场未发生重大波动,各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定,人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内,因而,评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会2005年第12号令);
- 2、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部2001年第14号令);
- 3、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;
- 4、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 5、其他有关法规和规定。

(二) 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[2007]189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——业务约定书》(中评协[2007]189号)
- 6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)
- 7、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号)
- 8、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号)
- 9、《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2009]211号)
- 10、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)
- 11、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)

(三) 经济行为依据

- 1、上海外滩投资开发(集团)有限公司董事会决议;
- 2、上海外滩投资开发(集团)有限公司《关于转让上海和风置业有限公司95%股权的请示》(外滩投资发[2016]50号);
- 3、上海市黄浦区国有资产监督管理委员会《关于同意上海外滩投资开发(集团)有限公司转让所持上海和风置业有限公司95%股权的批复》(黄国资委产权[2016]21号)。
- 4、资产评估业务约定书。
- 5、委托方及被评估单位承诺函。

(四) 权属依据

- 1、上海和风置业有限公司提供的各类资产清查评估申报明细表；
- 2、上海和风置业有限公司验资报告、划拨批文及章程；
- 3、房屋租赁合同；
- 4、黄浦区中心医院《房屋土地权属调查报告书》；
- 5、《关于黄浦区中心医院（原址）医疗项目房产的说明》；
- 6、其他产权证明文件、资料和说明。

（五）取价及参考依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章；
- 2、国家有关部门发布的统计资料；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291 - 2015 《房地产估价规范》；
- 4、中华人民共和国国家标准 GB/T18507 - 2001 《城镇土地分等定级规程》；
- 5、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》（国土厅发[2013]20号）；
- 6、上海市 2013 年基准地价更新成果；
- 7、评估基准日有效的利率、汇率、税率；
- 8、会计师事务所有限公司审计报告
- 9、评估人员现场勘察记录；
- 10、上海建筑建材网等相关市场行情资料；
- 11、评估人员实地勘察、调查所获取的资料。
- 12、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法适用性分析及选择

资产评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

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

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

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

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

本次评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化，因此本项评估不适用市场法评估。

本次评估被评估单位拟进行股权转让，转让后控股权发生转移，转让后经营团队对开发项目的后续开发和利用将发生重大改变，被评估资产无法用货币衡量其未来收益；所承担的风险也无法用货币衡量；而且被评估单位主营业务是房地产开发经营，2014年以前无开发项目没有开展经营活动，没有营业收入，一直处于停业状态；2015年7月起开发黄浦区中心医院地址上开发高端国际医疗项目，截至评估基准日相关土地出让手续尚在办理过程中，尚未缴纳土地出让金、尚未取得该项目房地产权证。故被评估资产无法用货币衡量其未来收益；所承担的风险也无法用货币衡量。

考虑到上述因素对企业经营状况的影响，企业未来的经济效益、持续盈利及未来收益年限均无法客观预测，因此本次评估不适用收益法评估。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委托评估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委托评估资产的具体情况，本次评估采用资产基础法对委托评估资产的价值进行评估。

（二）评估方法的具体应用

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，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程：

1、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金的评估

通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

(2) 其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

(3) 存货的评估

存货，系黄浦区中心医院地址上开发医疗项目房地产，在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据开发项目的区位、土地性质、土地利用条件以及当地土地市场发育状况，确定本次评估采用的评估方法为收益法和成本法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。根据将未来收益转换为价值的方法不同，或者说资本化类型的不同，收益法分为报酬资本化法或直接资本化法。报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到评估基准日后相加得到估价对象价值或价格的方法。直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

本次评估采用直接资本化法

成本法是测算估价对象在评估基准日重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

重置成本或重建成本应为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产必要支出及应得利润。房地产必要支出及应得利润应包括土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

(4) 其他流动资产的评估

通过帐面资料了解发生原因，确定其存在的真实性，从而确定评估值。

2、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

2016年10月14日,上海外滩投资开发(集团)有限公司启动上海和风置业有限公司项目,正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构,确定2016年6月30日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同,明确了评估目的、评估范围和评估对象。

(二) 前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组(以下简称评估小组),确定了该项目协调人和项目负责人,并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点,组建评估队伍。

项目负责人针对本项目上海和风置业有限公司的特点,为了保证评估质量,统一评估方法和参数,结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点,拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料,以及填报资产清查评估明细表,检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

(三) 开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委托评估资产进行全面自查的基础上,评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查,对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2016年10月18日至2016年10月20日。

资产清查过程如下:

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求,进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表,检查有无填列不全、资产项目不明确现象,并根据经验及掌握的有关资料,检查资产评估清查明细表有无漏项,根据调查核实的资料,对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表,评估人员对申报的现金、存货和固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点,采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料,并对评估范围内的设备、车辆和房地产的产权资料进行查验,对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况,提请企业核实。

5、请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款、银行贷款的函证。

现场调查工作如下：

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- 1、了解企业的资本结构、人员规模和结构、年销售额；
- 2、了解企业市场地位，企业在行业中的地位，主要客户、企业所占市场份额等；
- 3、了解企业主要资产状况（房地产状况、主要设备状况、无形资产状况等）；
- 4、了解企业债权、债务及回收情况；
- 5、了解企业存货的核算方法，以及是否存在失效、变质、残损等情况；
- 6、了解企业的产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；
- 7、了解企业历史年度收入、利润情况，分析收入、利润变化的主要原因；
- 8、了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- 9、了解企业的税收及其他优惠政策；
- 10、了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

（四）评定估算、汇总阶段

2016年10月20日至2016年10月21日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总评经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

- 2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
- 3、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
- 4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
- 5、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
- 6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
- 7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1、黄浦区中心医院地址上开发高端国际医疗项目，由上海和风置业有限公司作为项目公司经营运作。目前，黄浦区中心医院（四川中路109号、广东路128号、广东路136号-138号）房屋使用权已转移至被评估单位名下，被评估单位按办公用地性质缴纳了公房残值补偿金，并取得相应《房屋土地权属调查报告书》，确定土地面积为4634.74平方米，土地用途为办公，地块内总建筑面积合计34632.96平方米，其中地上建筑面积31866.89平方米，地下建筑面积2766.07平方米，目前土地使用权取得方式为划拨用地，相关土地出让手续尚在办理中。

因该项目尚未取得房地产权证，相关评估数据取自委托方提供的《房屋土地权属调查报告书》和《关于黄浦区中心医院（原址）医疗项目房产的说明》。本次评估以委托方提供的上述资料为假设前提。

- 2、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；
- 3、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；
- 4、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；
- 5、企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；
- 6、企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行；
- 7、被评估单位由于依评估师专业经验一般不能获悉的其他因素造成的对收益预期贡献的影响可以忽略不计。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结果

评估前上海和风置业有限公司在评估基准日的总资产账面值为 808,244,359.79 元，负债账面值为 788,229,935.86 元，净资产账面值为 20,014,423.93 元。

经资产基础法评估，上海和风置业有限公司在评估基准日的总资产评估值为 1,299,809,389.80 元，负债评估值为 788,229,935.86 元，股东全部权益评估值为 511,579,453.94 元，人民币（大写）：伍亿壹仟壹佰伍拾柒万玖仟肆佰伍拾叁元玖角肆分。

委托评估资产在评估基准日 2016 年 6 月 30 日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币 元

项 目	账面价值	评估值	增值额	增值率%
	A	B	C = B - A	D = C/ A
一、流动资产合计	808,244,359.79	1,299,809,389.80	491,565,030.01	60.82
货币资金	304,169.35	304,169.35		
其他应收款净额	19,110,000.00	19,110,000.00		
存货净额	788,829,370.44	1,280,394,400.45	491,565,030.01	62.32
其他流动资产	820	820		
二、非流动资产合计				
三、资产总计	808,244,359.79	1,299,809,389.80	491,565,030.01	60.82
四、流动负债合计	788,229,935.86	788,229,935.86		
应交税费	0.42	0.42		
其他应付款	788,229,935.44	788,229,935.44		
五、负债总计	788,229,935.86	788,229,935.86		
六、净资产	20,014,423.93	511,579,453.94	491,565,030.01	2456.05

2、评估结果与账面值比较增减原因分析

评估增值额 491,565,030.01 元，增值率 2456.05%。主要原因是：

黄浦区中心医院地址上医疗项目房地产账面为实际发生的历史成本，评估值为现行条件下的公允价值。

评估结论详见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

（二）收益法验证说明

上海和风置业有限公司主营业务应是房地产开发。公司 2010 年成立至 2014 年并无任何经营活动，公司基本处于停业状态。2015 年 7 月起开始开发现黄浦区中心医院地址上高端国际医疗项目房地产，目前仅处于开发初期阶段，无法从会计报表数据来预测未来和收益和风险，因此本次评估不适用收益法评估验证。

（三）评估结论分析

上海和风置业有限公司主营业务应是房地产开发。公司 2010 年成立至 2014 年并无任何经营活动，公司基本处于停业状态。2015 年 7 月起开始开发现黄浦区中心医院地址上高端国际医疗项目房地产，目前仅处于开发初期阶段，无法从会计报表数据来预测未来和收益和风险，因此本次评估不适用收益法评估验证，而直接采用资产基础法评估，评估值为现行条件下的公允价值。

十一、特别事项说明

1、黄浦区中心医院地址上开发高端国际医疗项目，由上海和风置业有限公司作为项目公司经营运作。目前，黄浦区中心医院（四川中路 109 号、广东路 128 号、广东路 136 号-138 号）房屋使用权已转移至被评估单位名下，被评估单位按办公用地性质缴纳了公房残值补偿金，并取得相应《房屋土地权属调查报告书》，确定土地面积为 4634.74 平方米，土地用途为办公，地块内总建筑面积合计 34632.96 平方米，其中地上建筑面积 31866.89 平方米，地下建筑面积 2766.07 平方米，目前土地使用权取得方式为划拨用地，相关土地出让手续尚在办理中。因该项目尚未取得房地产权证，相关评估数据取自委托方提供的《房屋土地权属调查报告书》和《关于黄浦区中心医院（原址）医疗项目房产的说明》。本次评估按土地用途为办公，土地来源为划拨，评估结果已扣除相关土地出让金，土地出让金准确数据以国土部门核准的数据为准。黄浦区中心医院

《房屋土地权属调查报告书》范围包含广东路 94 号 (急诊大楼) , 宗地面积为 5412 平方米, 地上建筑面积 35137.7 平方米, 土地用途为医疗。因广东路 94 号 (急诊大楼) 属于历史保护建筑, 不属于上海和风置业有限公司资产范围, 故本次评估的黄浦区中心医院 (原址) 医疗项目范围系在黄浦区中心医院《房屋土地权属调查报告书》基础上, 剔除广东路 94 号 (急诊大楼) 部分; 由于土地出让手续尚在办理过程中, 故土地性质暂设定为办公, 分摊土地面积暂按建筑面积占比平均分摊。

详见《关于黄浦区中心医院 (原址) 医疗项目房产的说明》。

2、本报告不对有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3、一般来说, 由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同, 同样的资产会表现出不同的价值, 我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

4、委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师执行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, 对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

5、本报告所称“评估价值”, 是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下, 根据公开市场原则确定的市场价值, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响; 同时, 本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

6、在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整, 若资产价格标准发生变化, 委托方在资产实际作价时应进行相

应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

7、本报告评估结果未考虑各类资产评估调整及评估增、减值可能涉及的税费影响；及各类资产交易过程中可能涉及的税费影响。

8、对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

9、在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

10、本报告对评估资产和相关负债所做的调整和评估，是为客观反映上海和风置业有限公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

11、本次评估对象为股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

12、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

13、本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 本评估报告涉及国有资产，未经国资部门或其授权部门核准或者备案，评估结论不得被使用。

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

(五) 评估结论使用有效期为一年，自 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论；

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

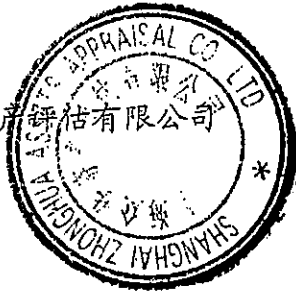
十三、评估报告日

本评估报告的提出日期为 2016 年 11 月 3 日。

谨此报告

(此页无正文)

上海众华资产评估有限公司



法定代表人：左英浩

资产评估师：



资产评估师：



2016年11月3日

附 件

- 1、上海外滩投资开发（集团）有限公司董事会决议；
- 2、上海外滩投资开发（集团）有限公司《关于转让上海和风置业有限公司 95%股权的请示》（外滩投资发[2016]50号）；
- 3、上海市黄浦区国有资产监督管理委员会《关于同意上海外滩投资开发（集团）有限公司转让所持上海和风置业有限公司 95%股权的批复》（黄国资委产权[2016]21号）；
- 4、公示及公示说明；
- 5、上海和风置业有限公司 2014 年度至 2016 年 1—6 月审计报告；
- 6、上海和风置业有限公司企业法人营业执照；
- 7、上海和风置业有限公司验资报告、股权划拨批文；
- 8、黄浦区中心医院《房屋土地权属调查报告书》、《关于黄浦区中心医院（原址）医疗项目房产的说明》；
- 9、房屋租赁合同；
- 10、委托方企业法人营业执照；
- 11、委托方承诺函；
- 12、资产占有方承诺函；
- 13、资产评估机构及注册资产评估师承诺函；
- 14、资产评估机构资格证书复印件；
- 15、资产评估机构营业执照复印件；
- 16、评估人员资质证书复印件；
- 17、资产评估业务约定书。

上海外滩投资开发（集团）有限公司
董事会决议之二

上海外滩投资开发（集团）有限公司 2016 年董事会第二届第八次临时会议于 2016 年 8 月 30 日以通讯表决的方式召开。会议应到董事 5 人，实到董事 5 人。会议符合《公司法》等有关法律、行政法规、部门规章和《公司章程》的规定。

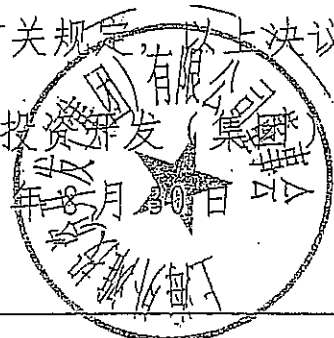
会议审议了“关于转让上海和风置业有限公司 95% 股权的议案”。

表决结果：同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。根据《公司章程》规定，董事会审议并（通过 否决）了“关于转让上海和风置业有限公司 95% 股权的议案”。

根据《公司章程》及有关法规，以上决议生效。

上海外滩投资开发（集团）有限公司董事会

2016 年 8 月 30 日



附董事表决情况：

董 事 长：

同 赞成

董 事：

同 赞成

同 赞成

同 赞成

同 赞成

注：同意者请写“赞成”；不同意者请写“反对”；弃权者请写“弃权”。

关于转让上海和风置业有限公司 95%股权的董事会议案

集团董事会：

现就转让上海和风置业有限公司 95%股权的议案，向董事会报告如下：

一、上海和风置业有限公司基本情况

上海和风置业有限公司组建于 2010 年 9 月，公司类型为一人有限责任公司（法人独资），公司注册资本为 2000 万元。上海外滩投资开发（集团）有限公司持有上海和风置业有限公司 100% 的股权。公司经营范围包括房地产开发经营等。公司主要资产为位于广东路、四川中路口黄浦区中心医院（原址）的部分房产（医院门诊楼、住院大楼、制剂楼和医技楼，最终建筑面积以房地产测绘面积为准），目前房地产权证手续正在办理中。

二、转让上海和风置业有限公司 95%股权的目的

根据黄浦区委、区政府关于完善外滩金融集聚带的功能及配套的部署，上海外滩投资开发（集团）有限公司拟转让上海和风置业有限公司 95% 的股权及转让方对上海和风置业有限公司 95% 债权，目标是在黄浦区中心医院（原址）建设国际高端医院项目。

三、转让上海和风置业有限公司 95%股权的方式

根据国有产权转让的政策法规，上海外滩投资开发（集团）有限公司转让上海和风置业有限公司 95% 的股权及转让方对上海和风置业有限公司 95% 债权，将以 2016 年 6 月 30 日为审计评估基准日，委托具有国资产权转让审计资质的立信会计师事务所进行审计，委托具有国资产权转让评估资质的上海众华资产评估有限公司进行资产评估，并报黄浦区国有资产监督管理委员会核准的股权净资产价格为基础，通过上海联合产权交易所公开挂牌转

让。

四、转让上海和风置业有限公司 95%股权的设置条件

为完善外滩金融集聚带的功能，弥补外滩金融集聚带内高端医疗机构资源的相对不足，满足高端专业人才的需求，黄浦区委、区政府将在外滩金融集聚带内的黄浦区中心医院原址上，通过股权转让引进投资方规划建设国际高端医院。因此，考虑到外滩金融集聚带的功能要求，我集团在转让上海和风置业有限公司 95%股权时，拟要求受让方必须书面承诺：同意将上海和风置业有限公司名下的房产继续作为医疗用途，目标将该项目规划建设成为国际高端医院。

五、转让上海和风置业有限公司 95%股权对集团的影响

上海外滩投资开发（集团）有限公司转让上海和风置业有限公司 95%的股权，既是集团贯彻落实完善黄浦区金融集聚带的功能及配套的重要举措，也将对优化集团的资产结构和实现集团的战略规划产生积极影响，并将产生一定的投资收益。

以上议案，请董事会审议！

上海外滩投资开发（集团）有限公司

2016年8月30日

上海外滩投资开发(集团)有限公司文件

外滩投资发〔2016〕50号

关于转让上海和风置业有限公司 95%股权的请示

黄浦区国资委：

根据黄浦区委、区政府关于完善外滩金融集聚带的功能及配套的部署，由于建设高端医疗项目的需要，我集团拟转让下属全资子公司上海和风置业有限公司 95%股权，现就转让事宜向贵委请示如下：

一、上海和风置业有限公司基本情况

上海和风置业有限公司组建于 2010 年 9 月，公司类型为一人有限责任公司（法人独资），公司注册资本为 2000 万元。上海外滩投资开发（集团）有限公司持有上海和风置业有限公司 100%的股权。公司经营范围包括房地产开发经营等。公司主要资产为位于广东路、四川中路口黄浦区中心医院（原址）的部分房产（医院门诊楼、住院大楼、制剂楼和医技楼，最终建筑面积以房地产测绘面积为准），目前房地产权证手续正在办理中。

二、转让上海和风置业有限公司 95%股权的目的

根据黄浦区委、区政府关于完善外滩金融集聚带的功能

及配套的部署，根据高端医疗项目建设需要，上海外滩投资开发（集团）有限公司拟转让上海和风置业有限公司 95%的股权及转让方对上海和风置业有限公司 95%的债权，目标是在黄浦区中心医院（原址）建设国际高端医院项目。

三、转让上海和风置业有限公司 95%股权的方式

根据国有产权转让的政策法规，上海外滩投资开发（集团）有限公司拟转让上海和风置业有限公司 95%的股权及转让方对上海和风置业有限公司 95%的债权，委托具有国有资产转让审计资质的立信会计师事务所进行审计，委托具有国有资产转让评估资质的上海众华资产评估有限公司进行资产评估，并报贵委核准的股权净资产价格为基础，通过上海联合产权交易所公开挂牌转让。

四、转让上海和风置业有限公司 95%股权对集团的影响

上海外滩投资开发（集团）有限公司转让上海和风置业有限公司 95%的股权，既是集团贯彻落实完善黄浦区金融集聚带的功能及配套的重要举措，也将对优化集团的资产结构和实现集团的战略规划产生积极影响，并将产生一定的投资收益。

特此请示，请予批复。

附件：1、关于转让上海和风置业有限公司 95%股权的董事会
议案及决议；

2、关于上海和风置业有限公司的改制方案；

3、上海和风置业有限公司营业执照、公司章程；

4、关于转让上海和风置业有限公司 95%股权受让方应

具备的基本条件;

- 5、上海和风置业有限公司 2015 年度审计报告及最近一期财务报表。

上海外滩投资开发(集团)有限公司

2016年9月13日

联系人: 张雅斌 63235483

上海外滩投资开发(集团)有限公司行政办公室

2016年9月13日印发

(共印3份)

上海外滩投资开发（集团）有限公司
董事会决议之二

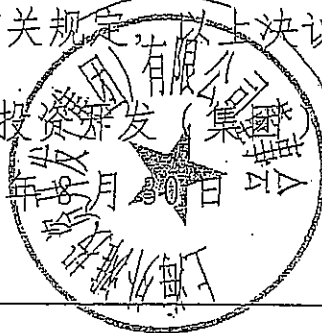
上海外滩投资开发（集团）有限公司 2016 年董事会第二届第八次临时会议于 2016 年 8 月 30 日以通讯表决的方式召开。会议应到董事 5 人，实到董事 5 人。会议符合《公司法》等有关法律、行政法规、部门规章和《公司章程》的规定。

会议审议了“关于转让上海和风置业有限公司 95% 股权的议案”。

表决结果：同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。根据《公司章程》规定，董事会审议并（通过 否决）了“关于转让上海和风置业有限公司 95% 股权的议案”。

根据《公司章程》及有关规定，以上决议生效。

上海外滩投资开发（集团）有限公司董事会
2016 年 8 月 30 日



附董事表决情况：

董 事 长：

周 强 赞成

董 事：

孙志刚 赞成

李 强 赞成

周 强 赞成

李 强 赞成

注 同意者请写“赞成”；不同意者请写“反对”；弃权者请写“弃权”

关于转让上海和风置业有限公司 95%股权的董事会议案

集团董事会：

现就转让上海和风置业有限公司 95%股权的议案，向董事会报告如下：

一、上海和风置业有限公司基本情况

上海和风置业有限公司组建于 2010 年 9 月，公司类型为一人有限责任公司（法人独资），公司注册资本为 2000 万元。上海外滩投资开发（集团）有限公司持有上海和风置业有限公司 100% 的股权。公司经营范围包括房地产开发经营等。公司主要资产为位于广东路、四川中路口黄浦区中心医院（原址）的部分房产（医院门诊楼、住院大楼、制剂楼和医技楼，最终建筑面积以房地产测绘面积为准），目前房地产权证手续正在办理中。

二、转让上海和风置业有限公司 95%股权的目的

根据黄浦区委、区政府关于完善外滩金融集聚带的功能及配套的部署，上海外滩投资开发（集团）有限公司拟转让上海和风置业有限公司 95% 的股权及转让方对上海和风置业有限公司 95% 债权，目标是在黄浦区中心医院（原址）建设国际高端医院项目。

三、转让上海和风置业有限公司 95%股权的方式

根据国有产权转让的政策法规，上海外滩投资开发（集团）有限公司转让上海和风置业有限公司 95% 的股权及转让方对上海和风置业有限公司 95% 债权，将以 2016 年 6 月 30 日为审计评估基准日，委托具有国资产权转让审计资质的立信会计师事务所进行审计，委托具有国资产权转让评估资质的上海众华资产评估有限公司进行资产评估，并报黄浦区国有资产监督管理委员会核准的股权净资产价格为基础，通过上海联合产权交易所公开挂牌转

让。

四、转让上海和风置业有限公司 95%股权的设置条件

为完善外滩金融集聚带的功能，弥补外滩金融集聚带内高端医疗机构资源的相对不足，满足高端专业人才的需求，黄浦区委、区政府将在外滩金融集聚带内的黄浦区中心医院原址上，通过股权转让引进投资方规划建设国际高端医院。因此，考虑到外滩金融集聚带的功能要求，我集团在转让上海和风置业有限公司 95%股权时，拟要求受让方必须书面承诺：同意将上海和风置业有限公司名下的房产继续作为医疗用途，目标将该项目规划建设成为国际高端医院。

五、转让上海和风置业有限公司 95%股权对集团的影响

上海外滩投资开发（集团）有限公司转让上海和风置业有限公司 95%的股权，既是集团贯彻落实完善黄浦区金融集聚带的功能及配套的重要举措，也将对优化集团的资产结构和实现集团的战略规划产生积极影响，并将产生一定的投资收益。

以上议案，请董事会审议！

上海外滩投资开发（集团）有限公司

2016年8月30日

关于上海和风置业有限公司 95%股权的转让方案

一、上海和风置业有限公司基本情况

上海和风置业有限公司组建于 2010 年 9 月，公司类型为一人有限责任公司（法人独资），公司注册资本为 2000 万元。上海外滩投资开发（集团）有限公司持有上海和风置业有限公司 100% 的股权。公司经营范围包括房地产开发经营等。公司主要资产为位于九江路、四川中路口黄浦区中心医院（原址）的部分房产（医院门诊楼、住院大楼、制剂楼和医技楼，最终建筑面积以房地产测绘面积为准），目前房地产权证手续正在办理中。

二、关于转让上海和风置业有限公司 95%股权的论证情况

根据黄浦区委、区政府关于完善外滩金融集聚带的功能及配套的部署，在黄浦区中心医院（原址）建设高端医疗项目能有效弥补外滩金融集聚带内高端医疗机构资源的相对不足，成为外滩金融集聚带的重要配套。

上海外滩投资开发（集团）有限公司根据黄浦区委、区政府的指示精神，分析论证社会化办医的政策支持、高端医疗的市场需求，分析高端医疗项目的可行性，并确定高端医疗项目的基本定位。围绕建设高端医疗项目的目标，集团广泛寻找相关医疗投资机构，并考察国际化高端医院运营管理状况，并从商务条件、品牌信誉、专业能力等方面筛选意向投资方。

关于在黄浦区中心医院（原址）建设高端医疗项目并转让上海和风置业有限公司 95%股权之事宜，经集团多次党政联席会议进行讨论，经集团董事会审议，并报经区政府专题会议、区委专题会议进行讨论，获得原则同意意见。

三、关于转让上海和风置业有限公司 95%股权的职工安置情

况

因上海和风置业有限公司无劳动关系的人员，因此此次转让不涉及职工安置情况。

四、关于转让上海和风置业有限公司 95%股权的债权、债务的处理情况

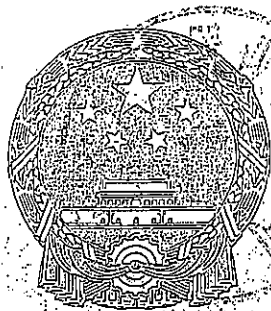
上海和风置业有限公司的债权、债务，经审计、评估机构进行审计、评估确认。股权转让前上海和风置业有限公司的债权、债务由股权转让后的上海和风置业有限公司概括承继。股权受让方受让上海和风置业有限公司 95%的股权，也相应享有或承担上海和风置业有限公司 95%的债权、债务。

五、关于转让上海和风置业有限公司 95%股权的转让收益处置情况

上海外滩投资开发（集团）有限公司转让上海和风置业有限公司 95%的股权，所得投资收益由上海外滩投资开发（集团）有限公司统一处置。

上海外滩投资开发（集团）有限公司

2016年9月13日



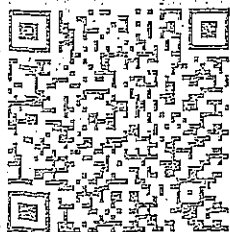
营业执照

(副本)

统一社会信用代码: 913101015619319053

证照编号: 01000000201510280018

名称 上海和风置业有限公司
 类型 一人有限责任公司(法人独资)
 住所 上海市黄浦区金陵东路569号810室
 法定代表人 周旭民
 注册资本 人民币2000.0000万元整
 成立日期 2010年9月21日
 营业期限 2010年9月21日至2040年9月20日
 经营范围 房地产开发经营;实业投资(除股权投资和股权投资管理),市政配套建设,物业管理,室内外装潢,餐饮管理(不含食品生产经营),停车库经营管理,商务咨询,旅游纪念品,工艺品,会展会务服务。
 【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



2015年10月28日

上海和风置业有限公司章程

第一章 总则

第一条 为规范上海和风置业有限公司（以下简称“公司”）的组织行为，保护公司、出资人和债权人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、行政法规的规定，由公司出资人制定本章程。

公司章程系规范公司组织与行为的法律文件，对于公司、出资人、执行董事、监事以及高级管理人员具有约束力。

第二条 公司是企业法人，自企业法人营业执照签发之日起取得法人资格，有独立的法人财产，享有法人财产权。

公司以其全部财产对公司的债务承担责任，出资人以其认缴的出资额为限对公司承担责任。

第三条 公司可以向其他企业投资，但除法律另有规定外，不得成为对所投资企业的债务承担连带责任的股东。

公司可以设立分公司，分公司不具有法人资格，其民事责任由公
司承担。

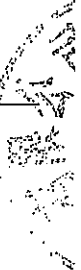
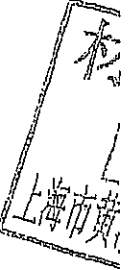
第二章 公司名称和住所

第四条 公司名称：上海和风置业有限公司。

第五条 公司住所：上海市黄浦区金陵东路 569 号 810 室，邮政编码 200021。

第三章 公司经营范围

第六条 公司的经营范围：房地产开发经营，实业投资（除股权



投资和股权投资管理), 市政配套建设, 物业管理, 室内外装潢, 餐饮管理 (不含食品生产经营), 商务咨询, 停车库经营管理, 旅游纪念品和工艺品, 会务和会展服务 (涉及行政许可的凭许可证经营)。

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

第七条 经出资人同意, 上述经营范围可以变更, 但是应当办理变更登记, 其中属法律、行政法规规定须经批准的项目, 应当依法经过批准。

第四章 公司注册资本、出资人及组织形式

第八条 公司注册资本: 人民币 2000 万元。

出资方式: 货币

出资时间: 出资人在 2010 年 10 月公司登记前一次足额缴纳公司章程规定的注册资本,

第九条 公司组织形式: 公司系由上海外滩投资开发 (集团) 有限公司投资设立的一人有限公司。

第十条 出资人缴纳出资后, 必须经依法设立的验资机构验资并出具证明。公司成立后, 应当向出资人签发出资证明书。
出资人根据《公司法》及其他相关法律、法规、规章、规范性文件、公司章程之规定, 对公司享有权利、行使职权并履行义务。

第五章 公司的组织机构及其产生办法、职权

第十一条 公司不设股东会, 由出资人行使下列职权:

- (一) 决定公司的经营方针和投资计划;
- (二) 委派和更换执行董事、监事, 决定有关执行董事、监事的报酬

卷一
2011年

上海外滩投资开发(集团)有限公司

事项；

- (三) 审查批准执行董事的报告；
- (四) 审查批准公司监事的报告；
- (五) 审查批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (六) 审查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。

对前款所列事项出资人作出决定时，应当采用书面形式，并由出资人签署后置备于公司。

第十二条 公司不设董事会，设执行董事 1 名。执行董事任期 3 年，届满可以连任。

执行董事由出资人委派。

第十三条 执行董事对出资人负责，行使下列职权：

- (一) 向出资人报告工作；
- (二) 执行出资人的决定；
- (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、解散或者变更公司形式的方案；
- (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总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；

(十) 制定公司的基本管理制度;

(十一) 出资人授予的其他职权。

第十四条 公司设总经理 1 名, 经执行董事决定聘任或解聘。总经理任期 3 年。

第十五条 总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, 组织实施执行董事决定;

(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总经理、财务负责人;

(七) 决定聘任或者解聘除应由执行董事决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;

(八) 行使执行董事授予的其他职权。

第十六条 公司不设监事会, 设监事 1 名, 由出资人委派。监事任期每届 3 年, 任期届满可以连任。

执行董事、高级管理人员不得兼任监事。

第十七条 公司监事行使下列职权:

(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、公司章程或者执行董事、高级管理人员提出罢免的建议;

(三) 当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时, 要求执行董事、高级管理人员予以纠正;

(四) 向出资人提出提案;

(五) 依法对执行董事、高级管理人员提起诉讼;

(六) 本章程规定的其他职权。

第十八条 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。

第十九条 公司监事行使职权所必须的费用,由公司承担。

第六章 公司的法定代表人

第二十条 公司的法定代表人由执行董事担任。

第二十一条 法定代表人对外代表公司签订合同等文件、进行民商事活动,参与诉讼和仲裁等程序。

第七章 执行董事、监事、高级管理人员的义务

第二十二条 公司执行董事、监事、高级管理人员的任职资格、不得从事的行为,依照《公司法》的有关规定。

第二十三条 执行董事、监事、高级管理人员应当遵守法律、行政法规和公司章程,对公司负有忠实义务和勤勉义务,不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入,不得侵占公司的财产。

第二十四条 高级管理人员不得有下列行为:

- (一) 挪用公司资金;
- (二) 将公司资金以其个人名义或者其他个人名义开立账户存储;
- (三) 违反公司章程的规定,擅自将公司资金借贷给他人或者以公司财产为他人提供担保;
- (四) 违反公司章程的规定或者未经出资人同意,与本公司订立合同或者进行交易;
- (五) 未经出资人同意,利用职务便利为自己或者他人谋取属于公司

的商业机会，自营或者为他人经营与所任职公司同类的业务；

(六) 接受他人与公司交易的佣金归为己有；

(七) 擅自披露公司秘密；

(八) 违反对公司忠实义务的其他行为。

第二十五条 执行董事、监事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

第八章 财务、会计、利润分配及劳动用工制度

第二十六条 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，并应于次年3月1日前送交出资人。

第二十七条 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。

第二十八条 公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所由出资人决定。

第二十九条 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 公司的解散事由和清算办法

第三十条 公司的营业期限为30年，从《企业法人营业执照》签发之日起计算。

第三十一条 公司有下列情形之一，可以解散：

(一) 公司营业期限届满；

18

- (二) 出资人决定解散;
- (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;

公司营业期限届满时, 可以通过修改公司章程而存续。

第三十二条 公司因本章程第三十一条第一款第(一)项、第(二)项、第(四)项规定而解散的, 应当依《公司法》的规定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上公告。清算结束后, 清算组应当制作清算报告, 报出资人或者人民法院确认, 并报送公司登记机关, 申请注销公司登记, 公告公司终止。

第三十三条 清算组由出资人委派人员组成。

第十章 出资人认为需要规定的其他事项

第三十四条 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。

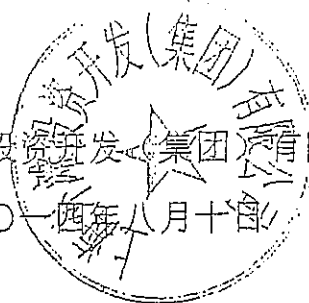
第三十五条 公司登记事项以公司登记机关核定的为准。公司根据需要修改公司章程而未涉及变更登记事项的, 公司应将修改后的公司章程送公司登记机关备案; 涉及变更登记事项的, 同时应向公司登记机关作变更登记。

第三十六条 本章程一式三份, 公司留存一份, 出资人留存一份, 并报公司登记机关备案一份

出资人盖章:

上海外滩投资开发(集团)有限公司

二〇一四年八月十日



关于转让上海和风置业有限公司 95%股权

受让方应具备的基本条件

根据股权转让项目性质，受让方应具备以下条件：

受让方必须书面承诺：同意将上海和风置业有限公司名下的房产继续作为医疗用途，目标将该项目规划建设成为国际高端医院。

上海外滩投资开发（集团）有限公司

2016年9月13日

上海和风置业有限公司

审计报告及财务报表

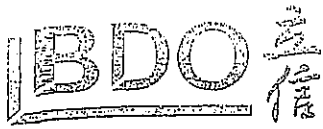
2015 年度

上海和风置业有限公司

审计报告及财务报表

(2015年1月1日至2015年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-14



审计报告

信会师报字[2016]第 122082 号

上海和风置业有限公司：

我们审计了后附的上海和风置业有限公司（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、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

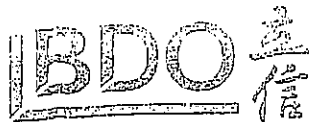
编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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。

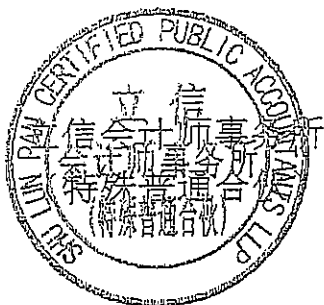
我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

三、 审计意见

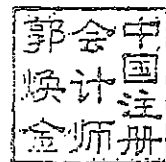
我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2015年12月31日的财务状况以及2015年度的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：葛 勤



中国注册会计师：郭焕金



中国·上海

二〇一六年二月二十八日

资产负债表
2015年12月31日

企财01表

金额单位：元

编制单位：上海和凤置业有限公司

资 产	行次	期末余额	年初余额
流动资产：	1	—	—
货币资金	2	263,765.35	903,293.46
△结算各付金	3		
△拆出资金	4		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5		
衍生金融资产	6		
应收票据	7		
应收账款	8		
预付款项	9		
△应收保费	10		
△应收分保账款	11		
△应收分保合同准备金	12		
应收利息	13		
应收股利	14		
其他应收款	15	19,110,000.00	19,110,000.00
△买入返售金融资产	16		
存货	17	788,370,725.44	
其中：原材料	18		
库存商品(产成品)	19		
划分为持有待售的资产	20		
一年内到期的非流动资产	21		
其他流动资产	22		
流动资产合计	23	807,744,490.79	20,013,293.46
非流动资产：	24		
△发放贷款及垫款	25		
可供出售金融资产	26		
持有至到期投资	27		
长期应收款	28		
长期股权投资	29		
投资性房地产	30		
固定资产原价	31		
减：累计折旧	32		
固定资产净值	33		
减：固定资产减值准备	34		
固定资产净额	35		
在建工程	36		
工程物资	37		
固定资产清理	38		
生产性生物资产	39		
油气资产	40		
无形资产	41		
开发支出	42		
商誉	43		
长期待摊费用	44		
递延所得税资产	45		
其他非流动资产	46		
其中：特准储备物资	47		
非流动资产合计	48		
资产总计	49	807,744,490.79	20,013,293.46

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△楷体项目为金融类企业专用，带#为外商投资企业专用。

单位负责人： 主管会计工作负责人（总会计师）： 会计（财务）机构负责人： 填表人：

资产负债表 (续)
2015年12月31日

编制单位: 上海和凤置业有限公司

金额单位: 元

项目	行次	期末余额	年初余额
流动负债:	50	—	—
短期借款	51		
△向中央银行借款	52		
△吸收存款及同业存放	53		
△拆入资金	54		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	55		
衍生金融负债	56		
应付票据	57		
应付账款	58		
预收款项	59		
△卖出回购金融资产款	60		
△应付手续费及佣金	61		
应付职工薪酬	62		
其中: 应付工资	63		
应付福利费	64		
其中: 职工奖励及福利基金	65		
应交税费	66	132.67	743.06
其中: 应交税金	67	132.67	743.06
应付利息	68		
应付股利	69		
其他应付款	70	787,729,935.44	
△应付分保账款	71		
△保险合同准备金	72		
△代理买卖证券款	73		
△代理承销证券款	74		
划分为持有待售的负债	75		
一年内到期的非流动负债	76		
其他流动负债	77		
流动负债合计	78	787,730,068.11	743.06
非流动负债:	79		
长期借款	80		
应付债券	81		
长期应付款	82		
长期应付职工薪酬	83		
专项应付款	84		
预计负债	85		
递延收益	86		
递延所得税负债	87		
其他非流动负债	88		
其中: 专项储备基金	89		
非流动负债合计	90		
负债合计	91	787,730,068.11	743.06
所有者权益(或股东权益):	92		
实收资本(股本)	93	20,000,000.00	20,000,000.00
国有资本	94	20,000,000.00	20,000,000.00
其中: 国有法人资本	95	20,000,000.00	20,000,000.00
集体资本	96		
民营资本	97		
其中: 个人资本	98		
外商资本	99		
减: 已归还投资	100		
实收资本(或股本)净额	101		
其他权益工具	102		
其中: 优先股	103		
永续债	104		
资本公积	105		
减: 库存股	106		
其他综合收益	107		
其中: 外币报表折算差额	108		
专项储备	109		
盈余公积	110	1,442.27	1,255.04
其中: 法定盈余公积	111	1,442.27	1,255.04
任意盈余公积	112		
储备基金	113		
企业发展基金	114		
利润归还投资	115		
△一般风险准备	116		
未分配利润	117	13,980.41	11,295.36
归属于母公司所有者权益合计	118	13,980.41	11,295.36
*少数股东权益	119		
所有者权益合计	120	20,014,422.68	20,013,550.40
负债和所有者权益总计	121	807,744,490.79	20,013,293.46

注: 表中带*科目为合并会计报表专用; 加△楷体项目为金融类企业专用; 带#为外商投资企业专用;

单位负责人: _____ 主管会计工作负责人(总会计师): _____ 会计(财务)机构负责人: _____ 填表人: _____

利润表
2015 年度

附 02 表

编制单位：上海和凤置业有限公司

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1		
其中：营业收入	2		
△利息收入	3		
△已赚保费	4		
△手续费及佣金收入	5		
二、营业总成本	6	-2,496.37	-2,972.23
其中：营业成本	7		
△利息支出	8		
△手续费及佣金支出	9		
△退保金	10		
△赔付支出净额	11		
△提取保险合同准备金净额	12		
△保单红利支出	13		
△分保费用	14		
营业税金及附加	15		
销售费用	16		
管理费用	17		
其中：研究与开发费	18		
财务费用	19	-2,496.37	-2,972.23
其中：利息支出	20		
利息收入	21	3,440.37	3,540.23
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22		
资产减值损失	23		
其他	24		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	25		
投资收益（损失以“-”号填列）	26		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29	2,496.37	2,972.23
加：营业外收入	30		
其中：非流动资产处置利得	31		
非货币性资产交换利得	32		
政府补助	33		
债务重组利得	34		
减：营业外支出	35		
其中：非流动资产处置损失	36		
非货币性资产交换损失	37		
债务重组损失	38		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39	2,496.37	2,972.23
减：所得税费用	40	624.09	743.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	41	1,872.28	2,229.17
归属于母公司所有者的净利润	42	1,872.28	2,229.17
*少数股东损益	43		
六、其他综合收益的税后净额	44		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	45		
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	46		
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	47		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	48		
其中：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	49		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	50		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	51		
4.现金流量套期损益的有效部分	52		
5.外币财务报表折算差额	53		
七、综合收益总额	54	1,872.28	2,229.17
归属于母公司所有者的综合收益总额	55	1,872.28	2,229.17
*归属于少数股东的综合收益总额	56		
八、每股收益：	57		
基本每股收益	58		
稀释每股收益	59		

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△楷体项目为金融类企业专用。

单位负责人： 主管会计工作负责人（总会计师）： 会计（财务）机构负责人： 填表人：

现金流量表

2015 年度

企财 03 表

金额单位：元

编制单位：上海和风置业有限公司

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1	---	---
销售商品、提供劳务收到的现金	2		
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到原保险合同保费取得的现金	6		
△收到再保险业务现金净额	7		
△保户储金及投资款净增加额	8		
△处置交易性金融资产净增加额	9		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10		
△拆入资金净增加额	11		
△回购业务资金净增加额	12		
收到的税费返还	13		
收到其他与经营活动有关的现金	14	147,003,440.37	3,540.23
经营活动现金流入小计	15	147,003,440.37	3,540.23
购买商品、接收劳务支付的现金	16	147,640,790.00	
△客户贷款及垫款净增加额	17		
△存放中央银行和同业款项净增加额	18		
△支付原保险合同赔付款项的现金	19		
△支付利息、手续费及佣金的现金	20		
△支付保单红利的现金	21		
支付给职工以及为职工支付的现金	22		
支付的各项税费	23	1,234.48	143.89
支付其他与经营活动有关的现金	24	944.00	568.00
经营活动现金流出小计	25	147,642,968.48	711.89
经营活动产生的现金流量净额	26	-639,528.11	2,828.34
二、投资活动产生的现金流量：	27		
收回投资收到的现金	28		
取得投资收益收到的现金	29		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31		
收到其他与投资活动有关的现金	32		
投资活动现金流入小计	33		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34		
投资支付的现金	35		
△质押贷款净增加额	36		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37		
支付其他与投资活动有关的现金	38		
投资活动现金流出小计	39		
投资活动产生的现金流量净额	40		
三、筹资活动产生的现金流量：	41		
吸收投资收到的现金	42		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43		
取得借款所收到的现金	44		
△发行债券收到的现金	45		
收到其他与筹资活动有关的现金	46		
筹资活动现金流入小计	47		
偿还债务所支付的现金	48		
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50		
支付其他与筹资活动有关的现金	51		
筹资活动现金流出小计	52		
筹资活动产生的现金流量净额	53		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54		
五、现金及现金等价物净增加额	55	-639,528.11	2,828.34
加：期初现金及现金等价物余额	56	903,293.46	900,465.12
六、期末现金及现金等价物余额	57	263,765.35	903,293.46

注：加△指代项目为金融类企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人（总会计师）：

会计（财务）机构负责人：

填表人：

所有者权益变动表

2015 年度

金额单位：元

编制单位：上海和凤置业业有限公司

项目	首次	本年金额									
		其他权益	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一、上年年末余额	20,000,000.00					1,255.04		11,295.36			20,012,550.40
二、本年年初余额	20,000,000.00					1,255.04		11,295.36			20,012,550.40
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						187.23		1,685.05			1,872.28
（一）综合收益总额											
（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.提取专项储备											
2.提取一般风险准备											
3.提取盈余公积											
4.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.结转重新计量设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
四、本年年末余额	20,000,000.00					1,442.27		12,980.41			20,012,550.40

注：加总附体科目为金融类企业专用，带#为外商投资企业专用。

单位负责人：

主管会计工作负责人（总会计师）：

会计（财务）机构负责人：

填表人：

所有者权益变动表 (续)

2015 年度

金额单位: 元

编制单位: 上海和凤置业有限公司

项目	上年金额											
	归属母公司所有者权益											
	实收资本 (或股本)	其他	资本公积	减库存股	其他综合收 益	专项储备	盈余公积	一般 风险准 备	未分配利润	其他	少数股 东权益	所有者权益 合计
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
一、上年年末余额	20,000,000.00											20,010,321.33
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	20,000,000.00											20,010,321.33
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)												
(一)综合收益总额												
(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)专项储备提取使用												
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
(四)利润分配												
1.提取盈余公积												
其他: 提取盈余公积												
任意盈余公积												
储备基金												
企业发展基金												
专项储备												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者(或股东)的分配												
4.其他												
(五)所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.结转盈余公积至专项储备或专项												
5.其他												
四、本年年末余额	20,000,000.00						1,255.04	11,295.36				20,012,550.40

注: 如△指非项目为金融类企业专用, 带#为外商投资企业专用。

单位负责人:

主管会计工作负责人(总会计师):

会计(财务)机构负责人:

填表人:

上海和风置业有限公司 2015年度财务报表附注

(除特别注明外,本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

上海和风置业有限公司(以下简称贵公司)是由上海新黄浦(集团)有限责任公司全资组建的一人有限责任公司,于2010年9月21日批准成立,投资总额人民币2,000万元,注册资本人民币2,000万元。2014年根据黄国资委产权【2014】3号文件将上海和风置业有限公司100%股权无偿划拨至上海外滩投资开发(集团)有限公司,9月16日完成工商变更。

公司注册地址:上海市黄浦区金陵东路569号810室,企业法人营业执照注册号为:310101000435540,法人代表周旭民。

公司经营范围:房地产开发经营,实业投资(除股权投资和股权投资管理),市政配套建设,物业管理,室内外装潢,餐饮企业管理(不含食品生产经营),停车库经营管理,商务咨询,旅游纪念品,工艺品,会展会务服务。(企业经营涉及行政许可的,凭许可证件经营)。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础编制。

本公司根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、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”)进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求,真实、完整地反映了本公司2015年12月31日的财务状况及2015年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期,会计年度采用公历年度,即每年自1月1日起至12月31日止,会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

(四) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将本公司持有的同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(五) 金融资产和金融负债

1、 金融资产和金融负债的确认条件

本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。

2、 金融资产和金融负债的分类

本公司管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

3、 金融资产和金融负债的初始计量和后续计量方法

本公司初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

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收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 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，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

本公司的可供出售金融资产，按公允价值计量。

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

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

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

4、 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有

的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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。

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

- (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。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

本公司若与债权人签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

6、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

7、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已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。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：

可供出售权益工具投资的公允价值下跌超过初始成本的 50%。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“非暂时性”的标准为：

可供出售权益工具投资的公允价值连续下跌时间超过 1 年。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（六） 应收款项坏账准备

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

应收款项坏账准备提取采用单项测试与组合测试（账龄分析）相结合的方法，单项测试包括：

- 1、 对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其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。

本公司单项金额重大的应收款项标准:

金额超过 1,000 万元 (不含 1,000 万元) 以上的应收款项。

2、按组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据	
组合 1	合并范围内的应收账款和其他应收款
组合 2	实际控制人及同受同一实际控制人控制的企业
组合 3	单独测试未发生减值的, 除组合 1、2 外的应收账款和其他应收款
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	期末单独测试未发生减值的, 不计提坏账准备
组合 2	余额百分比法
组合 3	账龄分析法

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	3	3
1-2 年	5	5
2-3 年	10	10
3 年以上	20	20

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的:

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
组合 2: 实际控制人及同受同一实际控制人控制的企业	0.5	0.5

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

如有客观证据表明单项金额不重大的应收款项发生减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。

4、期末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。如经减值测试

未发现减值的，则不计提坏账准备。

5、 本公司坏账损失的确认标准：

在发生下列情况之一时，按规定程序批准后确认为坏账，冲销坏账准备。

(1) 债务人被依法宣告破产、撤销的，取得破产宣告、注销工商登记或吊销执照的证明或者政府部门责令关闭的文件等有关资料，在扣除以债务人清算财产清偿的部分后，对仍不能收回的应收款项，作为坏账损失；

(2) 债务人死亡或者依法被宣告失踪、死亡，其财产或者遗产不足清偿且没有继承人的应收款项，在取得相关法律文件后，作为坏账损失；

(3) 涉诉的应收款项，已生效的人民法院判决书、裁定书判定、裁定败诉的，或者虽然胜诉但因无法执行被裁定终止执行的，作为坏账损失；

(4) 逾期 3 年的应收款项，具有企业依法催收磋商记录，并且能够确认 3 年内没有任何业务往来的，在扣除应付该债务人的各种款项和有关责任人员的赔偿后的余额，作为坏账损失；

(5) 逾期 3 年的应收款项，债务人在境外及我国香港、澳门、台湾地区的，经依法催收仍未收回，且在 3 年内没有任何业务往来的，在取得境外中介机构出具的终止收款意见书，或者取得我国驻外使（领）馆商务机构出具的债务人逃亡、破产证明后，作为坏账损失。债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回；

(6) 债务人较长时间内未偿付其到期债务，并有足够的证据表明无法收回或收回的可能性极小。

(七) 存货

1、 存货的分类

本公司存货分为开发成本等。

2、 存货取得和发出的计价方法、存货的盘存制度及摊销

本公司存货取得时按实际成本计价。公司采用加权平均法及个别计价法确定发出存货的实际成本。低值易耗品领用时采用五五摊销法。存货盘存制度采用永续盘存制。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，对其计提跌价准备。

存货跌价准备按单个存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按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。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，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，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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

（一） 会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

（二） 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

（三） 重要前期差错更正

本报告期未发生重要前期会计差错更正事项。

六、 税项

主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率%
企业所得税	应纳税所得额	25

七、 财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
货币资金	29,715.00	20.00
银行存款	234,050.35	903,273.46
合计	263,765.35	903,293.46

(二) 其他应收款

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款	19,110,000.00	100.00			19,110,000.00	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	19,110,000.00	100.00		--	19,110,000.00	100.00		--

1、 按组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
合并范围内的其他应收款	19,110,000.00			19,110,000.00		

2、 本报告期无单项计提坏账准备的其他应收款

3、 本报告期无转回或收回情况

4、 本報告期無實際核銷的其他應收款情況

(三) 存貨

1、 存貨分類

項目	期末數			年初數		
	賬面餘額	跌價準備	賬面價值	賬面餘額	跌價準備	賬面價值
開發成本	788,370,725.44		788,370,725.44			

(四) 應交稅費

項目	年初餘額	本期應交	本期已交	期末餘額
企業所得稅	743.06	624.09	1,234.48	132.67

(五) 實收資本

投資者名稱	年初餘額		本期增加	本期減少	期末餘額	
	投資金額	所佔比例 (%)			投資金額	所佔比例 (%)
上海外灘投資開發(集團)有限公司	20,000,000.00	100.00			20,000,000.00	100.00
合計	20,000,000.00	100.00			20,000,000.00	100.00

(六) 盈餘公積

項目	年初餘額	本期增加	本期減少	期末餘額
法定盈餘公積金	1,255.04	187.23		1,442.27

(六) 未分配利潤

項目	本期金額	上期金額
本期年初餘額	11,295.36	9,289.11
本期增加額	1,872.28	2,229.17
其中：本期淨利潤轉入	1,872.28	2,229.17
本期減少額	187.23	222.92
其中：本期提取盈餘公積數	187.23	222.92
本期期末餘額	12,980.41	11,295.36

(七) 财务费用

类别	本期发生金额	上期发生金额
利息支出		
减：利息收入	3,440.37	3,540.23
汇兑损益		
其他	944.00	568.00
合计	-2,496.37	-2,972.23

(八) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	624.09	743.06

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	2,496.37
按法定税率计算的所得税费用	624.09

(九) 现金流量表

1、现金流量表补充资料：

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	1,872.28	2,229.17
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		

补充资料	本期发生额	上期发生额
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）	-788,370,725.44	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	787,729,325.05	599.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-639,528.11	2,828.34
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	263,765.35	903,293.46
减：现金的年初余额	903,293.46	900,465.12
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-639,528.11	2,828.34

2、 现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	年初余额
一、现金	263,765.35	903,293.46
其中：库存现金	29,715.00	20.00
可随时用于支付的银行存款	234,050.35	903,273.46
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：3个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	263,765.35	903,293.46
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

八、 或有事项

公司无应披露的或有事项。

九、 资产负债表日后事项

公司无应披露的资产负债表日后非调整事项。

十、 关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司情况:

金额单位: 人民币万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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 (%)
上海外滩投 资开发(集 团)有限公司	上海市黄浦 区四川中路 276 号九层	土地收购和 储备, 房地产 开发经营, 实 业投资等	121,000.00	100.00	100.00

(二) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
上海新黄浦(集团)有限责任公司	同受母公司控制

(三) 关联方交易

- 1、 公司本年度未发生与关联方采购商品、接受劳务情况;
- 2、 公司本年度未发生与关联方出售商品、提供劳务情况;
- 3、 公司本年度未发生与关联方关联托管、承包情况;
- 4、 公司本年度未发生与关联方关联租赁情况;
- 5、 公司本年度未发生与关联方关联担保情况;
- 6、 公司本年度未发生与关联方资金拆借情况;
- 7、 公司本年度未发生与关联方资产转让、债务重组情况;
- 8、 其他关联交易

本年度母公司上海外滩投资开发(集团)有限公司将垫资的黄浦区中心医院的
项目转让给本公司, 转让价为人民币 640,584,813.44 元。

9、 关联方应收应付款项

本公司应收关联方款项:

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	上海新黄浦(集团)有限责任公司	19,110,000.00		19,110,000.00	

本公司应付关联方款项:

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应付款					
	上海外滩投资开发(集团)有限公司	787,714,613.44			
	上海新黄浦(集团)有限责任公司	15,322.00			

10、 公司本年度未发生与关联方承诺情况。

十一、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容
公司本年度无需要披露的其他内容。

上海和风置业有限公司
二〇一六年二月二十八日

资产负债表

资 产	年初余额	期末余额	负债及所有者权益 (或股东权益)	年初余额	期末余额
流动资产:			流动负债:		
货币资金	263,763.35	614,296.85	短期借款		
交易性金融资产			应付票据		
应收账款			应付账款		
应收票据			预收款项		
预付款项			应付职工薪酬		
应收利息			应付福利费		
应收股利			应交税费	132.67	-820.00
其他应收款	19,110,000.00	19,110,000.00	应付利息		
存货	788,370,725.44	789,019,060.44	应付股利		
一年内到期的非流动资产			其他应付款	787,729,935.44	788,729,935.44
其他流动资产			其他应交款		
流动资产合计	807,744,490.79	808,743,357.29	一年内到期的非流动负债		
非流动资产:			其他流动负债		
可供出售金融资产			流动负债合计	787,730,068.11	788,729,115.44
持有至到期投资			非流动负债:		
长期应收款			长期借款		
长期股权投资			应付债券		
投资性房地产			长期应付款		
固定资产			专项应付款		
在建工程			预计负债		
工程物资			递延所得税负债		
固定资产清理			其他非流动负债		
生产性生物资产			非流动负债合计		
油气资产			负债合计	787,730,068.11	788,729,115.44
无形资产			所有者权益 (或股东权益):		
开发支出			实收资本 (或股本)	20,000,000.00	20,000,000.00
商誉			资本公积		
长期待摊费用			减: 库存股		
递延所得税资产			盈余公积	1,442.27	1,442.27
其他长期资产			未分配利润	12,980.41	12,799.58
非流动资产合计			所有者权益 (或股东权益) 合计	20,014,422.68	20,014,241.85
资产总计	807,744,490.79	808,743,357.29	负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	807,744,490.79	808,743,357.29

利润表

单位名称：上海和风置业有限公司

2016 年

8 月

利润表

单位：元

项 目	本期金额	累计金额
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		120.00
财务费用		-121.67
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”填列）		
投资收益（损失以“-”填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1.67
加：营业外收入		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1.67
减：所得税费用		182.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-180.83
五、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

上海市黄浦区国有资产监督管理委员会文件

黄国资委产权〔2016〕21号

关于同意上海外滩投资开发(集团)有限公司转让 所持上海和风置业有限公司95%股权的批复

上海外滩投资开发(集团)有限公司:

你集团《关于转让上海和风置业有限公司95%股权的请示》〔外滩投资发〔2016〕50号〕收悉。经研究,同意你集团转让所持上海和风置业有限公司95%股权。请按规定程序办理。

特此批复。

二〇一六年十月十二日

黄浦区国有资产监督管理委员会办公室

2016年10月12日印发

校对:周怡

(共印6份)

资产评估情况公示

我单位委托上海众华资产评估有限公司对因上海和风置业有限公司拟股权转让事宜涉及的上海和风置业有限公司股东全部权益价值进行评估，现将资产评估结果公示如下：

一、房屋建筑物、土地资产情况

上海和风置业有限公司作为项目公司开发经营《黄浦区中心医院（原址）开发高端医疗项目》。目前，上海和风置业公司已取得黄浦区中心医院（四川中路109号、广东路128号、广东路136号-138号）房屋租赁权，并按办公用地性质缴纳了公房残值补偿金，相关土地出让手续尚在办理中，尚未取得房地产权证。

截至2016年6月30日，上海和风置业有限公司存货账面金额788,829,370.44元，存货账面值788,829,370.44元，全部系黄浦区中心医院地址上高端医疗项目房地产成本，明细为黄浦区中心医院（四川中路109号、广东路128号、广东路136号-138号）公房残值补偿款147,141,134.00元；黄浦区中心医院新址建造成本分摊额641,488,436.44元；其他评估咨询费199,800.00元。

黄浦区中心医院《房屋土地权属调查报告书》范围包含广东路94号（急诊大楼），宗地面积为5412平方米，地上建筑面积35137.7平方米，土地用途为医疗。因广东路94号（急诊大楼）属于历史保护建筑，不可列入项目范围，故本次评估的黄浦区中心医院（原址）高端医疗项目范围系在黄浦区中心医院《房屋土地权属调查报告书》基础上，剔除广东路94号（急诊大楼）部分；由于土地出让手续尚在办理过程中，故土地性质暂设定为办公，分摊土地面积暂按建筑面积占比平均分摊，土地来源为划拨。

纳入评估范围的存货-黄浦区中心医院（原址）高端医疗项目明细如下：

序号	坐落	部位	建成年月	土地来源	土地设定用途	房屋设定用途及类型	层数	结构	建筑面积(平方米)
1	四川中路109号 (1幢)	地上1-18层全幢	98.12	划拨	办公	办公	18	钢混	22129.82
2	广东路128号 (3幢)	地上1-9层全幢	94.4	划拨	办公	办公	9	钢混	6325.93
3	广东路128号 (4幢)	地上1-4层全幢	84.12	划拨	办公	办公	4	钢混	1010.03
4	广东路136-138号 (5幢)	地上1-6层全幢	94.4	划拨	办公	办公	6	钢混	2401.11
	地上小计								31866.89
5	四川中路109号 (1幢)	地下1-2层全部	98.12	划拨	其他	办公	2	钢混	2028.32
6	广东路128号 (3幢)	地下1层全部	94.4	划拨	其他	办公	1	钢混	737.75
	地下小计								2766.07
	合计								34632.96

二、资产评估结果

项目	账面价值	评估值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
一、流动资产合计	808,244,359.79	1,299,809,389.80	491,565,030.01	60.82
货币资金	304,169.35	304,169.35		
其他应收款净额	19,110,000.00	19,110,000.00		
存货净额	788,829,370.44	1,280,394,400.45	491,565,030.01	62.32
其他流动资产	820	820		
二、非流动资产合计				
三、资产总计	808,244,359.79	1,299,809,389.80	491,565,030.01	60.82
四、流动负债合计	788,229,935.86	788,229,935.86		
应交税费	0.42	0.42		
其他应付款	788,229,935.44	788,229,935.44		
五、负债总计	788,229,935.86	788,229,935.86		
六、净资产	20,014,423.93	511,579,453.94	491,565,030.01	2456.05

企业职工若对本次评估的范围、内容和结果的真实性有异议的，可在公示之日起十个工作日内与有关部门联系。

1、委托单位地址：上海市中山南路 28 号 29 楼

联系电话：63235483

联系人：张雅斌

2、评估机构地址：上海市宛平南路 381 号

联系电话：63507720

联系人：王璐萍

委托单位：（盖章）

公示日期：2016 年 10 月 20 日

关于资产评估情况公示结论的说明

黄浦区国资委（办）：

我单位委托上海众华资产评估有限公司对因上海和风置业有限公司拟股权转让事宜涉及的上海和风置业有限公司股东全部权益价值进行评估，现将资产评估结果公示如下：

1、公示的时间：2016年10月20日至2016年11月2日。

2、公示的内容：

一、房屋建筑物、土地资产情况

上海和风置业有限公司作为项目公司开发经营《黄浦区中心医院（原址）开发高端医疗项目》。目前，上海和风置业公司已取得黄浦区中心医院（四川中路109号、广东路128号、广东路136号-138号）房屋租赁权，并按办公用地性质缴纳了公房残值补偿金，相关土地出让手续尚在办理中，尚未取得房地产权证。

截至2016年6月30日，上海和风置业有限公司存货账面金额788,829,370.44元，存货账面值788,829,370.44元，全部系黄浦区中心医院地址上高端医疗项目房地产成本，明细为黄浦区中心医院（四川中路109号、广东路128号、广东路136号-138号）公房残值补偿款147,141,134.00元；黄浦区中心医院新址建造成本分摊额641,488,436.44元；其他评估咨询费199,800.00元。

黄浦区中心医院《房屋土地权属调查报告书》范围包含广东路94号（急诊大楼），宗地面积为5412平方米，地上建筑面积35137.7平方米，土地用途为医疗。因广东路94号（急诊大楼）属于历史保护建筑，不可列入项目范围，故本次评估的黄浦区中心医院（原址）高端医疗项目范围系在黄浦区中心医院《房屋土地权属调查报告书》基础上，剔除广东路94号（急诊大楼）部分；由于土地出让手续尚在办理过程中，故土地性质暂设定为办公，分摊土地面积暂按建筑面积占比平均分摊，土地来源为划拨。

纳入评估范围的存货-黄浦区中心医院（原址）高端医疗项目明细如下：

序号	坐落	部位	建成年月	土地来源	土地设定用途	房屋设定用途及类型	层数	结构	建筑面积(平方米)
1	四川中路109号(1幢)	地上1-18层全幢	98.12	划拨	办公	办公	18	钢混	22129.82
2	广东路128号(3幢)	地上1-9层全幢	94.4	划拨	办公	办公	9	钢混	6325.93
3	广东路128号(4幢)	地上1-4层全幢	84.12	划拨	办公	办公	4	钢混	1010.03
4	广东路136-138号(5幢)	地上1-6层全幢	94.4	划拨	办公	办公	6	钢混	2401.11
	地上小计								31866.89
5	四川中路109号(1幢)	地下1-2层全部	98.12	划拨	其他	办公	2	钢混	2028.32
6	广东路128号(3幢)	地下1层全部	94.4	划拨	其他	办公	1	钢混	737.75
	地下小计								2766.07
	合计								34632.96

二、资产评估结果

项目	账面价值	评估值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
一、流动资产合计	808,244,359.79	1,299,809,389.80	491,565,030.01	60.82
货币资金	304,169.35	304,169.35		
其他应收款净额	19,110,000.00	19,110,000.00		
存货净额	788,829,370.44	1,280,394,400.45	491,565,030.01	62.32
其他流动资产	820	820		
二、非流动资产合计				
三、资产总计	808,244,359.79	1,299,809,389.80	491,565,030.01	60.82
四、流动负债合计	788,229,935.86	788,229,935.86		
应交税费	0.42	0.42		
其他应付款	788,229,935.44	788,229,935.44		
五、负债总计	788,229,935.86	788,229,935.86		
六、净资产	20,014,423.93	511,579,453.94	491,565,030.01	2456.05

3、公示的结果：企业职工对资产评估范围和结果的真实性没有提出异议。

委托单位：（盖章）

2016年11月3日

上海和风置业有限公司

审计报告及财务报表

2014年度至2016年1-6月

上海和风置业有限公司

审计报告及财务报表

(2014年1月1日至2016年6月30日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	所有者权益变动表	4-6
	财务报表附注	1-14



审计报告

信会师报字[2016]第 124544 号

上海和风置业有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海和风置业有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 6 月 30 日的公司资产负债表、2014 年度、2015 年度、2016 年 1-6 月的公司利润表、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。

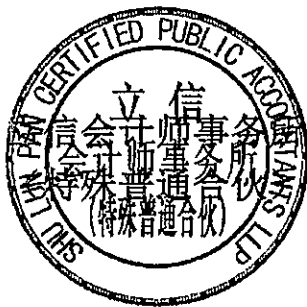


三、 审计意见

我们认为，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 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 6 月 30 日的公司财务状况以及 2014 年度、2015 年度、2016 年 1-6 月的公司经营成果。

四、 其他事项

本报告仅供评估机构使用，不得用于其他方面，如贵公司将本报告用于其他方面，因使用不当引起的法律责任与本所无关。



中国注册会计师：葛 勤



中国注册会计师：郭焕金



中国·上海

二〇一六年十月十四日

上海和风置业有限公司
 资产负债表
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注七	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产:				
货币资金		304,169.35	263,765.35	903,293.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项				
应收利息				
应收股利				
其他应收款		19,110,000.00	19,110,000.00	19,110,000.00
存货		788,829,370.44	788,370,725.44	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		820.00		
流动资产合计		808,244,359.79	807,744,490.79	20,013,293.46
非流动资产:				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计				
资产总计		808,244,359.79	807,744,490.79	20,013,293.46

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海和风置业有限公司
资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注七	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
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				
应付账款				
预收款项				
应付职工薪酬				
应交税费		0.42	132.67	743.06
应付利息				
应付股利				
其他应付款		788,229,935.44	787,729,935.44	
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		788,229,935.86	787,730,068.11	743.06
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
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		788,229,935.86	787,730,068.11	743.06
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）		20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		1,442.27	1,442.27	1,255.04
一般风险准备				
未分配利润		12,981.66	12,980.41	11,295.36
所有者权益（或股东权益）合计		20,014,423.93	20,014,422.68	20,012,550.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计		808,244,359.79	807,744,490.79	20,013,293.46

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海和风置业有限公司
利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注七	2016年1-6月	2015年度	2014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		120.00		
财务费用		-121.67	-2,496.37	-2,972.23
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1.67	2,496.37	2,972.23
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）		1.67	2,496.37	2,972.23
减：所得税费用		0.42	624.09	743.06
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1.25	1,872.28	2,229.17
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				
六、综合收益总额		1.25	1,872.28	2,229.17
七、每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海和风置业有限公司
所有者权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2016年1-6月								
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00				1,442.27		12,980.41		20,014,422.68
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	20,000,000.00				1,442.27		12,980.41		20,014,422.68
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							1.25		1.25
(一) 综合收益总额							1.25		1.25
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 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									
四、本期期末余额	20,000,000.00				1,442.27		12,981.66		20,014,423.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海和风置业有限公司
所有者权益变动表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2015 年度							所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		专项储备
一、上年年末余额	20,000,000.00				1,255.04		11,295.36		20,012,550.40
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	20,000,000.00				1,255.04		11,295.36		20,012,550.40
三、本期增减变动金额，减少以“-”号填列）					187.23		1,685.05		1,872.28
（一）综合收益总额							1,685.05		1,685.05
（二）所有者投入和减少资本							1,872.28		1,872.28
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（三）利润分配					187.23		-187.23		
1. 提取盈余公积					187.23		-187.23		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 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	20,000,000.00				1,442.27		12,980.41		20,014,422.68

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海和风置业有限公司
所有者权益变动表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2014年度								
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00				1,032.12		9,289.11		20,010,321.23
二、会计政策变更									
三、前期差错更正									
四、其他									
五、本年期初余额	20,000,000.00				1,032.12		9,289.11		20,010,321.23
六、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					222.92		2,006.25		2,229.17
（一）综合收益总额							2,229.17		2,229.17
（二）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（三）利润分配					222.92		-222.92		
1. 提取盈余公积					222.92		-222.92		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 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	20,000,000.00				1,255.04		11,295.36		20,012,550.40

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海和风置业有限公司 2014年度至2016年1-6月的财务报表附注

一、 企业的基本情况

上海和风置业有限公司（以下简称公司或本公司）是原由上海新黄浦（集团）有限责任公司全资组建的一人有限责任公司，于2010年9月21日批准成立，注册资本人民币2,000万元。2014年，上海市黄浦区国有资产监督管理委员会以黄国资委产权【2014】3号文件将持有本公司100%股权无偿划拨至上海外滩投资开发（集团）有限公司，并于2014年9月16日完成工商变更。

公司注册地址：上海市黄浦区金陵东路569号810室，企业法人营业执照注册号为：310101000435540，法人代表周旭民。

公司经营范围：房地产开发经营，实业投资（除股权投资和股权投资管理），市政配套设施建设，物业管理，室内外装璜，餐饮管理（不含食品生产经营），停车库经营管理，商务咨询，旅游纪念品，工艺品，会展会务服务。【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】。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础编制。

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则及有关财务会计制度的要求，真实、完整地反映了本公司2014年至2016年6月30日的财务状况及2014年至2016年度1-6月的经营成果等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。

（二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，均以历史成本为计价原则。

(四) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将本公司持有的同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(五) 金融资产和金融负债

1、金融资产和金融负债的确认条件

本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。

2、金融资产和金融负债的分类

本公司管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

3、金融资产和金融负债的初始计量和后续计量方法

本公司初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债
取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。
持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

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收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）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，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

本公司的可供出售金融资产，按公允价值计量。

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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。

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

(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。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

本公司若与债权人签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

6、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

7、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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。

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已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。可供出售权益工具投资发生的减值损失,不得通过损益转回。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为:

可供出售权益工具投资的公允价值下跌超过初始成本的50%。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“非暂时性”的标准为:

可供出售权益工具投资的公允价值连续下跌时间超过1年。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(六) 应收款项坏账准备

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款,按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法,以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

应收款项坏账准备提取采用单项测试与组合测试(账龄分析)相结合的方法。单项测试包括:

- 1、对于单项金额重大的应收款项,当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时,根据其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。

本公司单项金额重大的应收款项标准:

金额超过1,000万元(不含1,000万元)以上的应收款项。

2、按组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据	
组合1	合并范围内的应收账款和其他应收款
组合2	实际控制人及同受同一实际控制人控制的企业
组合3	单独测试未发生减值的,除组合1、2外的应收账款和其他应收款

按组合计提坏账准备的计提方法	
组合1	期末单独测试未发生减值的不计提坏账准备
组合2	余额百分比法
组合3	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	3	3
1-2年	5	5
2-3年	10	10
3-4年	20	20
4-5年	20	20
5年以上	20	20

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
组合2：实际控制人及同受同一实际控制人控制的企业	0.5	0.5

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

如有客观证据表明单项金额不重大的应收款项发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

4、 期末对于不适用按类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。

5、 本公司坏账损失的确认标准：

在发生下列情况之一时，按规定程序批准后确认为坏账，冲销坏账准备。

(1) 债务人被依法宣告破产、撤销的，取得破产宣告、注销工商登记或吊销执照的证明或者政府部门责令关闭的文件等有关资料，在扣除以债务人清算财产清偿的部分后，对仍不能收回的应收款项，作为坏账损失；

(2) 债务人死亡或者依法被宣告失踪、死亡，其财产或者遗产不足清偿且没有继承人的应收款项，在取得相关法律文件后，作为坏账损失；

(3) 涉诉的应收款项，已生效的人民法院判决书、裁定书判定、裁定败诉的，或者虽然胜诉但因无法执行被裁定终止执行的，作为坏账损失；

(4) 逾期 3 年的应收款项，具有企业依法催收磋商记录，并且能够确认 3 年内没有任何业务往来的，在扣除应付该债务人的各种款项和有关责任人员的赔偿后的余额，作为坏账损失；

(5) 逾期 3 年的应收款项，债务人在境外及我国香港、澳门、台湾地区的，经依法催收仍未收回，且在 3 年内没有任何业务往来的，在取得境外中介机构出具的终止收款意见书，或者取得我国驻外使（领）馆商务机构出具的债务人逃亡、破产证明后，作为坏账损失。债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回；

(6) 债务人较长时间内未偿付其到期债务，并有足够的证据表明无法收回或收回的可能性极小。

(七) 收入

1、 销售商品收入的确认

销售商品收入确认和计量的总体原则

公司销售商品收入，同时满足以下条件时予以确认：

- 第一， 公司已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方；
- 第二， 公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- 第三， 收入的金额能够可靠地计量；
- 第四， 相关经济利益很可能流入公司；
- 第五， 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、 让渡资产使用权收入的确认

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

(一) 会计政策变更

会计政策变更的性质、内容和原因。

执行新的会计准则

2014 年度，本公司执行财政部于 2014 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

- 《企业会计准则—基本准则》（修订）、
- 《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）、
- 《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）、
- 《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）、
- 《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）、
- 《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）、
- 《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、
- 《企业会计准则第 40 号——合营安排》、
- 《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。

本公司执行上述企业会计准则未对本报告期财务报表项目金额产生影响。

(二) 会计估计变更

本报告期公司会计估计未发生变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期公司未发生重要前期会计差错更正事项。

六、 税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	适用税率%
企业所得税	应纳税所得额	25.00

七、 财务报表重要项目的说明

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

(一) 货币资金

项 目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
现金	28,715.00	29,715.00	20.00
银行存款	275,454.35	234,050.35	903,273.46
合 计	304,169.35	263,765.35	903,293.46

(二) 其他应收款

其他应收款按种类披露:

种类	2016 年 6 月 30 日				2015 年 12 月 31 日				2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款													
按组合计提坏账准备的其他应收款	19,110,000.00	100.00			19,110,000.00	100.00			19,110,000.00	100.00			
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款													
合计	19,110,000.00	100.00			19,110,000.00	100.00			19,110,000.00	100.00			

1、按组合计提坏账准备的其他应收款

采用组合 1 方法计提坏账准备的其他应收款:

种类	2016 年 6 月 30 日				2015 年 12 月 31 日				2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合并范围内的其他应收款	19,110,000.00	100.00			19,110,000.00	100.00			19,110,000.00	100.00		
合计	19,110,000.00	100.00			19,110,000.00	100.00			19,110,000.00	100.00		

2、 本报告期无单项计提坏账准备的其他应收款

3、 其他应收款中欠款金额较大的单位情况

债务人名称	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
上海新黄浦(集团)有限责任公司	19,110,000.00	19,110,000.00	19,110,000.00

4、 本报告期无转回或收回情况

5、 本报告期无实际核销的其他应收款情况

(三) 其他流动资产

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
增值税留抵税额	820.00		

(四) 存货

存货分类

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
开发成本(注)	788,829,370.44	788,370,725.44	

注：开发成本中包括黄浦区中心医院(四川中路109号、广东路128号、广东136-138号)房产产权转让补偿款147,141,134.00元，黄浦区中心医院新址建造成本641,488,436.44元，其他评估、咨询、审计费199,800.00元。截止2016年6月30日，公司尚未支付黄浦区中心医院(四川中路109号、广东路128号、广东136-138号)地块的土地出让金，产权手续尚未办理。

(五) 应交税费

税费项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
企业所得税	0.42	132.67	743.06

(六) 其他应付款

1、 其他应付款情况：

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
往来款项	788,229,935.44	787,729,935.44	

2、 期末数中欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项

单位名称或个人	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
上海外滩投资开发(集团)有限公司	788,214,613.44	787,714,613.44	

3、 金额较大的其他应付款

单位名称或个人	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
上海外滩投资开发(集团)有限公司	788,214,613.44	787,714,613.44	

(七) 实收资本

股东名称	2016年6月30日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
上海外滩投资开发(集团)有限公司	20,000,000.00	100.00	20,000,000.00	100.00	20,000,000.00	100.00

(八) 盈余公积

项目	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年12月31日
法定盈余公积	1,032.12	222.92		1,255.04

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	1,255.04	187.23		1,442.27

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年6月30日
法定盈余公积	1,442.27			1,442.27

(九) 未分配利润

项目	2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
年初未分配利润	12,980.41	11,295.36	9,289.11
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1.25	1,872.28	2,229.17
减：提取法定盈余公积		187.23	222.92
减：同一控制下企业合并转入			

项 目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
减：分配股东股利			
减：应付普通股股利			
期末未分配利润	12,981.66	12,980.41	11,295.36

(十) 财务费用

类 别	2016 年 1-6 月发生额	2015 年度发生额	2014 年度发生额
利息支出			
减：利息收入	692.67	3,440.37	3,540.23
汇兑损益			
其他	571.00	944.00	568.00
合 计	-121.67	-2,496.37	-2,972.23

(十一) 所得税费用

项 目	2016 年 1-6 月发生额	2015 年度发生额	2014 年度发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	0.42	624.09	743.06

八、 或有事项

公司无应披露的或有事项。

九、 资产负债表日后事项

公司无应披露的资产负债表日后非调整事项。

十、 关联方关系及其交易

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 本公司的母公司情况

单位：万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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 (%)
上海外滩投资开发(集团)有限公司	上海市黄浦区四川中路 276 号九层	土地收购和储备、房地产开发经营、实业投资等	121,000.00	100.00	100.00

注：本企业最终控制方为上海市黄浦区国有资产监督管理委员会

(二) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
上海新黄浦(集团)有限责任公司	同受母公司控制

(三) 关联方交易

- 1、 公司本报告期未发生与关联方采购商品、接受劳务情况；
- 2、 公司本报告期未发生与关联方出售商品、提供劳务情况；
- 3、 公司本报告期未发生与关联方关联托管、承包情况；
- 4、 公司本报告期未发生与关联方关联租赁情况；
- 5、 公司本报告期未发生与关联方关联担保情况；
- 6、 公司本报告期未发生与关联方资金拆借情况；
- 7、 公司本报告期未发生与关联方资产转让、债务重组情况；

8、 其他关联交易

母公司上海外滩投资开发(集团)有限公司将垫资的黄浦区中心医院的项目转让给本公司, 转让价为人民币 640,584,813.44 元, 其中: 2015 年度为 640,584,813.44 元。

9、 关联方应收应付款项

本公司应收关联方款项:

项目名称	关联方	2016年6月30日余额		2015年12月31日余额		2014年12月31日余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海新黄浦(集团)有限责任公司	19,110,000.00		19,110,000.00		19,110,000.00	

本公司应付关联方款项：

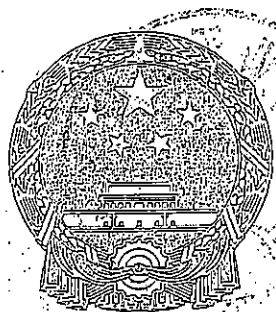
项目名称	关联方	2016年6月30日余额	2015年	2014年
			12月31日余额	12月31日余额
其他应付款	上海外滩投资开发(集团)有限公司	788,214,613.44	787,714,613.44	
	上海新黄浦(集团)有限责任公司	15,322.00	15,322.00	

10、 公司本年度未发生与关联方承诺情况。

十一、 其他重要事项

- (一) 截止2016年6月30日，公司尚未支付黄浦区中心医院（四川中路109号、广东路128号、广东136-138号）地块的土地出让金，产权手续尚未办理。
- (二) 2016年10月12日，上海市黄浦区国有资产监督管理委员会黄国资委产权（2016）21号文件，同意公司股东上海外滩投资开发（集团）有限公司转让其持有本公司的95%股权。

上海和风置业有限公司
二〇一六年十月十四日



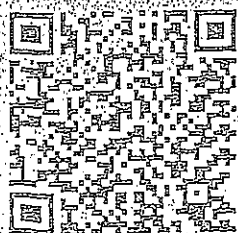
营业执照

(副本)

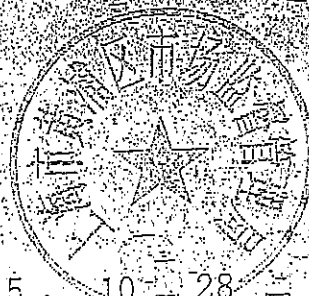
统一社会信用代码: 913101015619319053

证照编号: 01000000201510280018

名称 上海和风置业有限公司
 类型 一人有限责任公司(法人独资)
 住所 上海市黄浦区金陵东路569号810室
 法定代表人 周旭民
 注册资本 人民币2000.0000万元整
 成立日期 2010年9月21日
 营业期限 2010年9月21日至2040年9月20日
 经营范围 房地产开发经营,实业投资(除股权投资和股权投资管理),市政配套建设,物业管理,室内外装潢,餐饮管理(不含食品生产经营),停车库经营管理,商务咨询,旅游纪念品,工艺品,会展会务服务。
 【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



2015年10月28日



上海华夏会计师事务所
SHANGHAI HUAXIA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

地址: 上海市福州路 120 号六楼
邮编: 200002
电话总机: 63231700 63231702

验资报告

华夏会验(2010)第199号



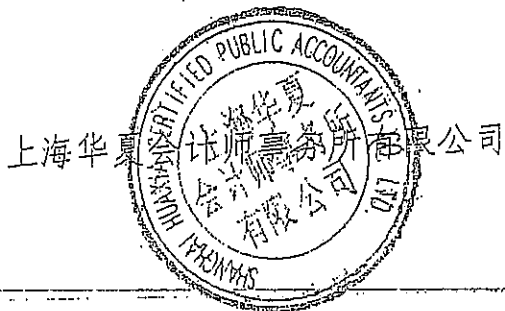
上海和风置业有限公司(筹):

我们接受委托, 审验了贵公司(筹)截至2010年9月3日止申请设立登记的注册资本实收情况。按照法律法规以及章程的要求出资, 提供真实、合法、完整的验资资料, 保护资产的安全、完整是全体股东及贵公司(筹)的责任。我们的责任是对贵公司(筹)注册资本的实收情况发表审验意见。我们的审验是依据《中国注册会计师审计准则第1602号—验资》进行的。在审验过程中, 我们结合贵公司(筹)的实际情况, 实施了检查等必要的审验程序。

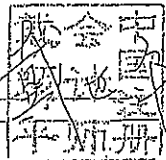
根据章程的规定, 贵公司(筹)申请登记的注册资本为人民币2,000万元, 由股东在公司登记前一次足额缴纳。经我们审验, 截至2010年9月3日止, 贵公司(筹)已收到股东缴纳的注册资本(实收资本)合计人民币2,000万元(大写: 贰仟万元整)。股东以货币出资2,000万元。

本验资报告供贵公司(筹)申请办理设立登记及据以向全体股东
签发出资证明时使用,不应被视为是对贵公司(筹)验资报告日后资
本保全、偿债能力和持续经营能力等的保证。因使用不当造成的后果,
与执行本验资业务的注册会计师及本会计师事务所无关。

- 附件: 1. 验资证明表
2. 注册资本实收情况明细表
3. 验资事项说明
4. 银行收款凭证
5. 银行询证函
6. 银行对账单



中国注册会计师:



上海福州路120号7楼

2010年9月19日

验资证明表

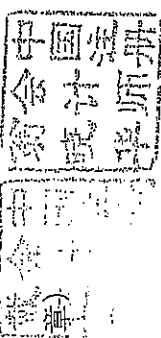
编号：华夏会验字（2010）第.199号

单位名称	上海和风置业有限公司	单位类型	一人有限责任公司	地址	上海市黄浦区金陵东路569号810室	电话	(021)63233111
委托人		验资机构专用帐号			新开业或变更		设立

股东名称	出资额 (万元)	出资方式	缴纳出资额 (万元)	以实物、工业产权、非专利技术、土地使用权出资的评估额 (万元)	工业产权、非专利技术占注册资本的比例 (%)	募集设立的发起人认购股份占股份总数的比例 (%)
上海新黄浦（集团） 有限责任公司	2,000	货币资金	2,000			
合 计	2,000		2,000			

备注：1. 根据《公司注册资本登记管理暂行规定》第十六条规定，验资报告应当附以下有关文件：（一）验资机构、资产评估机构的《企业法人营业执照》复印件；（二）银行出具的企业登记注册入“专用帐户”的资金凭证；（三）以实物出资的，附实物转让清单；（四）以专利权出资的，附专利证书复印件和专利登记簿副本复印件；（五）以注册商标出资的，附《商标注册证》复印件；（六）以土地使用权出资的，附土地使用权证明；（七）以非货币出资的，附资产评估报告及评估结果确认书或资产评估人认可证明。

2. 公司类型一栏应填写有限责任公司（上市）、股份有限公司（上市）、股份有限公司（非上市）、股份有限公司（非上市）。



中国注册会计师(签章)

验资机构

验资日期 2010年9月19日
上海市工商行政管理局监制

附件 3

验资事项说明

一、基本情况

上海和风置业有限公司(筹)系由上海新黄浦(集团)有限责任公司(以下简称股东)出资组建的一人有限责任公司,于2010年7月30日取得上海市工商行政管理局核发的沪工商注名预核字第01201007300242号《企业名称预先核准通知书》,正在申请办理设立登记。

二、申请的注册资本及出资规定

根据章程的规定,贵公司(筹)申请登记的注册资本为人民币2,000万元,由股东在公司登记前一次足额缴纳。其中:股东认缴人民币2,000万元,占注册资本的100%,出资方式为货币。

三、审验结果

截至2010年9月3日止,贵公司已收到股东缴纳的注册资本(实收资本)合计人民币2,000万元,实收资本占注册资本的100%。

(一) 股东实际缴纳出资额人民币2,000万元,其中:货币出资2,000万元,于2010年9月2日缴存贵公司(筹)在上海农村商业银行黄浦支行开立的人民币临时存款账户(账号:32410902490008218)内。

(二) 股东以货币出资金额合计2,000万元,占注册资本总额的100%。

上海华夏会计师事务所
有限公司 验资专用章



上海支付结算综合业务系统专用凭证

No.000002088615



报文种类: SMP001 交易种类: 贷记
 委托时间: 2010-09-02 10:44:01 入账时间: 2010-09-02 10:44:01
 发起清算行行号: 306290003519 付款人开户行号: 306290003614
 付款人开户行名称:
 付款人账号: 10510605160003135
 付款人名称: 上海新黄浦(集团)有限责任公司
 付款人地址:
 接收清算行行号: 402290000111 收款人开户行行号: 402290019014 收报日期: 2010-09-03
 收款人开户行名称: 上海农村商业银行黄浦支行
 收款人账号: 32410902490000210
 收款人名称: 上海和风置业有限公司
 收款人地址:

货币符号: 金额(小写): RMB10,000,000.00
 金额(大写): 壹仟万元整

附言: 验资款
 流水号: 00000000000000002010090200177538
 打印时间: 2010-09-03 10:52:09
 第 01 次打印



联 作客户通知单

会计

复核

记账



上海支付结算综合业务系统专用凭证

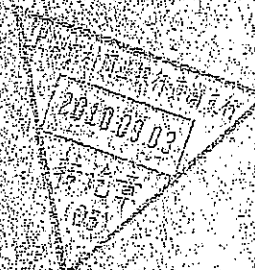
No.000002088614



报文种类: SMP001 交易种类: 贷记
 委托时间: 2010-09-02 10:02:43 入账时间: 2010-09-02 10:02:43
 发起清算行行号: 305290002004 付款人开户行号: 305290002070
 付款人开户行名称:
 付款人账号: 87277022200101401051
 付款人名称: 上海新黄浦(集团)有限责任公司
 付款人地址:
 接收清算行行号: 402290000111 收款人开户行行号: 402290019014 收报日期: 2010-09-03
 收款人开户行名称: 上海农村商业银行黄浦支行
 收款人账号: 32410902490000310
 收款人名称: 上海和风置业有限公司
 收款人地址:

货币符号: 金额(小写): RMB10,000,000.00
 金额(大写): 壹仟万元整

附言: 验资款
 流水号: 02073052900020042010090200109544
 打印时间: 2010-09-03 10:52:09
 第 01 次打印



上海华夏会计师事务所
 有限公司 验资专用章

银行询证函

上海农村商业银行黄浦支行 (银行):

本单位聘请的上海华夏会计师事务所有限公司正对本单位的注册资本实收情况进行审验。按照《中国注册会计师独立审计准则》和国家工商管理总局的有关规定,应当询证本单位投资者向贵行缴存的出资额。下列数据如与贵行记录相符,请在本函下端“数据证明无误”处打“√”并签章证明;如有不符,请在“数据不符”处打“√”、列明不符金额并在本函背面予以详细说明。有关询证费用可直接从本单位的存款户中收取。

回函请直接寄至:

上海市福州路120号7楼 上海华夏会计师事务所有限公司 戴迈平 收
 邮编: 200002 电话: 63231700 传真: 63297292

截至2010年9月02日止,本单位投资者向贵行缴存的出资额列示如下:

缴款人	缴入日期	银行帐号	币种	金额	款项用途	备注
上海新黄浦(集团)有限责任公司	2010.9.02	32410902490008218	人民币	10,000,000.00	验资款	
上海新黄浦(集团)有限责任公司	2010.9.02	32410902490008218	人民币	10,000,000.00	验资款	
下无正文						
合计				20,000,000.00		

截至2010年9月02日止,本单位上述帐户的存款余额为 20,000,000.00 元。

单位(或拟设立单位的法定代表人)签章

日期 2010.9.17

结论: 1. 数据证明无误

(银行签章)

(银行经办人员签章)

(日期) 2010.9.17

2. 数据不符(请列明不符金额)

(银行签章)

(银行经办人员签章)

(日期)

上海农村商业银行对账单

尊敬的客户：现将对帐单送上，请核对。如有不符请务必于15日内与我行联系，否则银行将视本对帐单无误。如您的联系地址、电话变更，请及时书面通知我行，以便于我们随时取得联系。谢谢！

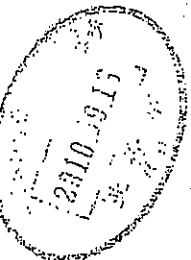
2010年 帐号：32410902490000210 上海和风置业有限公司

第 1 页

日期	摘要	凭证号	借方发生额	贷方发生额	帐户余额	网点号	交易流水号
0902	承前页				0.00		
	Z		10,000,000.00		20,000,000.00	19002	7190000002
	Z		10,000,000.00			19002	7190000003

日期：2010年09月02日至2010年09月02日 起迄日期：2010年09月02日至2010年09月16日 打印时间：10时49分11秒

科目：x-现金 z-转帐



上海市黄浦区国有资产监督管理委员会文件

黄国资委产权〔2014〕3号

关于同意将上海和风置业有限公司股权无偿划转至
上海外滩投资开发(集团)有限公司的批复

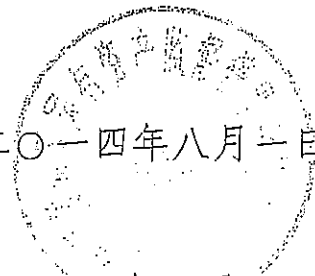


上海外滩投资开发(集团)有限公司:

你集团《关于上海和风置业有限公司股权划拨的请示》
(外滩投资发〔2014〕36号)收悉。经研究,同意将上海新黄浦
(集团)有限责任公司所持有的上海和风置业有限公司100%股
权以无偿划转的形式划拨至上海外滩投资开发(集团)有限公
司,请按照规定程序办理。

特此批复。

二〇一四年八月一日



黄浦区国有资产监督管理委员会办公室

2014年8月1日印发

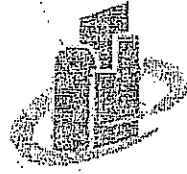
校对:周怡

(共印5份)

..... 受理日期:

..... 统 号:

..... 成果号:



房屋土地权属调查报告书

委 托 人: 上海外滩投资开发(集团)有限公司

项目类型: 房屋建筑面积测算

项目名称: 黄浦区中心医院

房屋土地调查员 (签名):




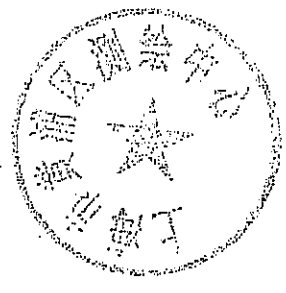
调查机构 (盖章): 上海市黄浦区测绘中心

2013-5-23

上海市房地产测绘管理办公室监制

调查成果认签表

表一

委托人	上海外滩投资开发(集团)有限公司		经办人	马晓	
委托人地址	中山南路 28 号 29 楼		电话	13564646826/63331829	
委托日期	2013-4-22		邮编	200010	
房屋座落	黄浦区 外滩街道 四川中路 109 号、广东路 94 号、128 号、136-138 号				
土地用途	医疗、卫生	修测土地面积		房屋占地面积	0
房屋建筑总面积	37903.77	地上建筑总面积	35137.7	地下建筑总面积	2766.07
宗地面积	5412		花园独用总面积		
地号	黄浦区 外滩街道 187 街坊 (村) 11/1 宗地				
图幅号					
房屋土地调查人员签注					
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>房屋土地调查员 (签名): </p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>日期: 2013.5.23</p> </div> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>					

关于黄浦区中心医院（原址）医疗项目房产的说明

为有效弥补外滩金融聚集带范围内高端医疗机构资产的相对不足，满足高端专业人才的需求，经黄浦区政府专题会议通过，在黄浦区中心医院地址上开发高端国际医疗项目，由委托方上海外滩投资开发（集团）有限公司全资子公司上海和风置业有限公司作为项目公司经营运作。

目前，上海和风置业公司已取得黄浦区中心医院（四川中路 109 号、广东路 128 号、广东路 136 号-138 号）房屋租赁权，并按办公用地性质缴纳了公房残值补偿金，相关土地出让手续尚在申请办理中，尚未取得房地产权证。

截至 2016 年 6 月 30 日，上海和风置业有限公司存货账面金额 788,829,370.44 元，存货账面值 788,829,370.44 元，全部系黄浦区中心医院(原址)上医疗项目房地产成本，明细为黄浦区中心医院（四川中路 109 号、广东路 128 号、广东路 136 号-138 号）公房残值补偿款 147,141,134.00 元；黄浦区中心医院新址建造成本分摊额 641,488,436.44 元；其他评估咨询费 199,800.00 元。

黄浦区中心医院《房屋土地权属调查报告书》范围包含广东路 94 号（急诊大楼），宗地面积为 5412 平方米，地上建筑面积 35137.7 平方米，土地用途为医疗。因广东路 94 号（急诊大楼）属于历史保护建筑，不属于上海和风置业有限公司资产范围，故本次评估的黄浦区中心医院（原址）医疗项目范围系在黄浦区中心医院《房屋土地权属

调查报告书》基础上，剔除广东路 94 号（急诊大楼）部分；由于土地出让手续尚在办理过程中，故土地性质暂设定为办公，分摊土地面积暂按建筑面积占比平均分摊，土地来源为划拨。

纳入评估范围的存货-黄浦区中心医院（原址）医疗项目房产明细

如下：

序号	坐落	部位	建成年月	土地来源	土地设定用途	房屋设定用途及类型	层数	结构	建筑面积(平方米)
1	四川中路 109 号 (1 幢)	地上 1-18 层全幢	98.12	划拨	办公	办公	18	钢混	22129.82
2	广东路 128 号 (3 幢)	地上 1-9 层全幢	94.4	划拨	办公	办公	9	钢混	6325.93
3	广东路 128 号 (4 幢)	地上 1-4 层全幢	84.12	划拨	办公	办公	4	钢混	1010.03
4	广东路 136-138 号 (5 幢)	地上 1-6 层全幢	94.4	划拨	办公	办公	6	钢混	2401.11
	地上小计								31866.89
5	四川中路 109 号 (1 幢)	地下 1-2 层 全部	98.12	划拨	其他	办公	2	钢混	2028.32
6	广东路 128 号 (3 幢)	地下 1 层 全部	94.4	划拨	其他	办公	1	钢混	737.75
	地下小计								2766.07
	合计								34632.96

特此说明。

上海外滩投资开发(集团)有限公司

上海和风置业有限公司

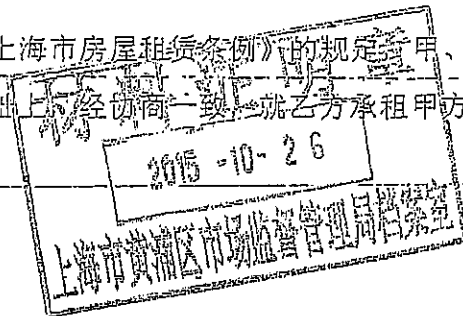
二〇一六年十月十八日

上海市房屋租赁合同

出租方(甲方): 上海新黄浦(集团)有限责任公司

承租方(乙方): 上海和风置业有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》的规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上,经协商一致,就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜,订立本合同。



一、出租或预租房屋情况

1-1 甲方出租给乙方的房屋座落在本市黄浦区金陵东路569号810室。该房屋实测建筑面积为138平方米。甲方已向乙方出示:

- 1) 房地产权证[证书编号:沪房地黄字(2001)第002459号]。
- 2) 房屋土地技术测绘报告书。

1-2 甲方作为该房屋的房地产权人与乙方建立租赁关系。签订本合同前,甲方已告诉乙方该房屋已设定抵押。

1-3 甲方按房屋装修、附属设施、设备状况的现状向乙方交付房屋。

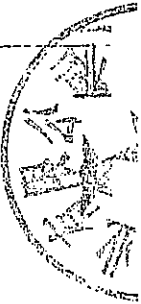
二、租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺,租赁该房屋作为办公使用,并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2-2 乙方保证,在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前,不得擅自改变上述约定的使用用途。

三、交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定,甲方于2010年08月01日前向乙方交付该房屋。房屋
租赁期自2010年08月01日起至2015年07月31日止。



3-2 租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的，则应于租赁期届满前壹个月，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。同等条件下，乙方有优先续租权。

四、租金、支付方式和限期

4-1 甲、乙双方约定，该房屋每日每平方米建筑面积租金为人民币 3.00 元。月租金总计为人民币 12420 元。（大写：壹万贰仟肆佰贰拾元整）。该租金在本合同期内不变。

4-2 乙方免租期限自 2010 年 08 月 01 日起至 2010 年 08 月 31 日止。免租期内，乙方无须支付租金，但需正常支付物业管理费。

4-3 乙方应于每月 25 日前向甲方支付下一租赁月度租金，如遇非工作日则提前至上一个工作日。首期租金支付日期为 2010 年 08 月 25 日前。逾期支付的，逾期一日，则乙方需按日租金的 30% 支付违约金。

五、保证金和其他费用

5-1 甲、乙双方约定，甲方交付该房屋时，乙方应向甲方支付房屋租赁保证金，保证金为贰个月的租金，即人民币 24840 元（大写：贰万肆仟捌佰肆拾元整）。租赁关系终止时，甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分于乙方交还房屋后的 10 个工作日内无息归还乙方。

5-2 租赁期间，使用该房屋所发生的电费、通讯费、物业管理费由乙方承担。其他有关费用，均由甲方承担。

5-3 乙方承担的上述费用，计算或分摊办法、支付方式和时间：根据物业公司抄表记录并计算的金额按时足额向物业公司支付套内电费；通讯费用由乙方自行向相关收费单位支付；乙方按月向物业公司支付人民币 3312 元（叁仟叁佰壹拾贰元整）的物业管理费，该物业管理费包括中央空调、电梯、公共部位照明能耗及公共部位秩序维护、保洁费用。

六、房屋使用要求和维修责任

6-1 租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后的叁日内进行维修。逾期不维修的，乙方可

代为维修，费用由甲方承担。

6-2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

6-3 租赁期间，甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该房屋进行检查、养护，应提前叁日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。

6-4 乙方需装修或者增设附属设施和设备的，应事先告知物业公司，按规定应向有关部门审批的，则由乙方报有关部门批准后方可进行，甲方应积极协助。乙方增设的附属设施和设备由乙方自行维修或另行约定委托甲方维修协议。

七、房屋返还时的状态

7-1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满当日返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应接人民币 6.00 元/平方米向甲方支付该房屋占用使用费。

7-2 乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。

八、转租、转让和交换

8-1 乙方不可转租或部分转租或转让或交换承租房屋。

8-2 租赁期内，甲方如需出售该房屋，应提前叁个月通知乙方。甲方若出售该房屋，应事先确保乙方租赁权益不受影响。

九、解除本合同的条件

9-1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

- 1) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- 2) 该房屋因社会公共利益被依法征用的；
- 3) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- 4) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

5) 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押, 现被处分的。

9-2 甲、乙双方同意, 有下列情形之一的, 一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方, 应向另一方支付贰个月租金作为违约金:

- 1) 甲方未按时交付该房屋, 经乙方催告后伍日内仍未交付的;
- 2) 甲方交付的该房屋不符合本合同的约定, 或甲方交付的房屋存在缺陷、危及乙方安全的;
- 3) 乙方未征得甲方同意改变房屋用途;
- 4) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的;
- 5) 乙方未经甲方同意转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋;
- 6) 乙方不支付租金或不足额支付租金超过30天的。

十、违约责任

10-1 该房屋交付时存在缺陷、影响乙方使用的, 甲方应自交付之日起的叁日内进行修复、逾期不修复的, 甲方同意顺延租期及免租期。

10-2 租赁期间, 甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任, 致使房屋损坏, 造成乙方财产损失或人身伤害的, 甲方应承担赔偿责任。

10-3 租赁期间, 甲方需提前解除本合同提前收回该房屋的, 甲方应提前贰个月通知乙方, 并向乙方支付贰个月租金作为违约金。

10-4 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的, 甲方可以要求乙方恢复房屋原状。

10-5 租赁期间, 乙方需提前退租的, 乙方应提前贰个月通知甲方, 并向甲方支付贰个月租金作为违约金。甲方可从租赁保证金中抵扣, 保证金不足抵扣的, 不足部分由乙方另行支付。

10-6 乙方拖欠租金的, 甲方有权对出租房屋采取停电措施, 所造成乙方及乙方客户的损失, 由乙方自行承担。

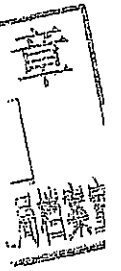
10-7 乙方与乙方客户发生纠纷的, 若影响到甲方或甲方其它客户的, 甲方有权暂停乙方使用该房屋。

10-8 乙方拖欠租金或其它事项的, 甲方有权将催收通知或其它事项通知张贴于该房屋门口, 视为甲方已尽通知义务。

10-9 乙方有下列情形之一的，甲方有权更换该房屋钥匙，并处置乙方滞留于该房屋内的物品：

- 1) 合同到期后，乙方未按时腾空房屋；
- 2) 甲方行使合同解除权后，乙方未按时腾空房屋。

10-10 甲方给予乙方的宽限期不意味着甲方放弃合同和法律规定的权利，也不影响甲方采取合同和法律规定的措施。



十一、其他条款

11-1 本合同双方签署生效。

11-2 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。

11-3 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意依法向房屋所在地人民法院起诉解决。

11-4 本合同壹式肆份，甲、乙双方各持贰份。

甲方：上海新黄浦(集团)有限责任公司

乙方：上海和风置业有限公司



签署：

签署：


日期：2010年07月20日

日期：2010年07月20日

情况说明

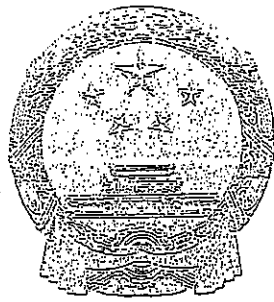
本公司的目前办公地址是在上海中山南路 28 号久事大厦 29 楼，与上海外滩投资开发（集团）有限公司共同办公，办公场地，办公家具均由上海外滩投资开发（集团）有限公司无偿提供使用。

特此说明



上海和风置业有限公司

2016 年 10 月 18 日



营 业 执 照

统一社会信用代码 9131000069419868XH

证照编号 00000000201601130121

名 称 上海外滩投资开发(集团)有限公司

类 型 有限责任公司(国有独资)

住 所 上海市黄浦区四川中路276号九层

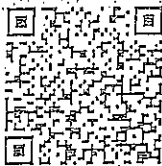
法定代表人 周旭民

注 册 资 本 人民币121000.0000万元整

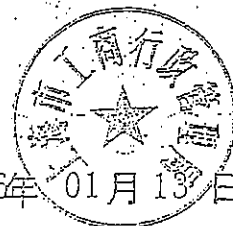
成 立 日 期 2009年9月7日

营 业 期 限 2009年9月7日至不约定期限

经 营 范 围 土地收购和储备, 房地产开发经营, 实业投资, 房屋置换, 房屋
拆迁, 市政配套设施建设和管理, 物业管理, 建筑工程, 房产咨
询(不含中介), 停车场管理, 酒店管理, 会展服务, 五金交电,
百货, 从事货物及技术的进出口业务。
【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01月13日

资产评估项目委托方承诺函

上海众华资产评估有限公司：

因上海外滩投资开发（集团）有限公司拟对上海和风置业有限公司股权转让涉及的股东全部权益价值的事宜，我方委托贵方对该经济行为所涉及的上海和风置业有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

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

承诺人：（评估委托方印章）

上海外滩投资开发（集团）有限公司

（委托方法定代表人签字）

二〇一六年 月 日



资产评估项目占有方承诺函

上海众华资产评估有限公司：

因我公司股东上海外滩投资开发（集团）有限公司拟转让本公司股权事宜，上海外滩投资开发（集团）有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的我方股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

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

承诺人：（资产占有方印章）

上海和风置业

（占有方法定代表人签字）

二〇一六年 月 日

评估机构及注册资产评估师承诺函

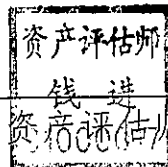
上海外滩投资开发（集团）有限公司：

受贵方委托，以2016年6月30日为评估基准日，上海众华资产评估有限公司组织注册资产评估师左英浩、钱进等人对贵方因上海外滩投资开发（集团）有限公司拟对上海和风置业有限公司股权转让所涉及的上海和风置业有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算，并形成了沪众评报字（2016）第186资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

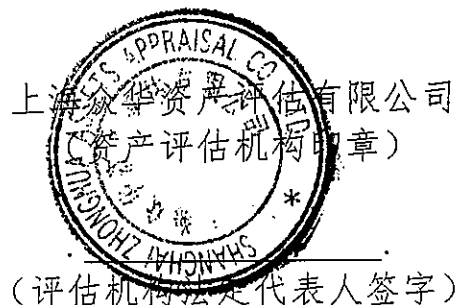
- 1、资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致；不重复、不遗漏；
- 3、对纳入资产评估范围的各项资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、资产评估价值公允、计算准确；
- 8、资产评估工作规范地完成所有程序；
- 9、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10、接受评估行政主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



左英浩
(资产评估师印章并签字)

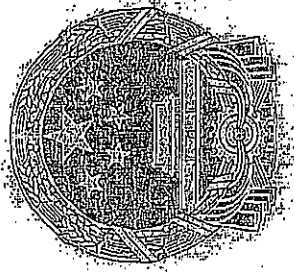


钱进
(资产评估师印章并签字)



上海众华资产评估有限公司
(资产评估机构印章)
(评估机构法定代表人签字)

二〇一六年十一月三日



资产评估资格证书

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

批准文号：沪国资委评[2005]567号

证书编号：31020020

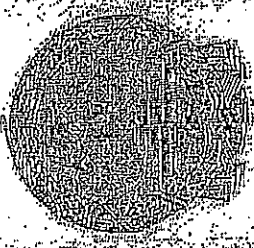
批准机关：

发证时间：



序列号：00005854

中华人民共和国财政部统一印制



证券期货相关业务评估资格证书

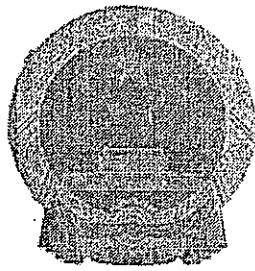
经财政部、中国证监会监督管理委员会审查，批准上海
众华资产评估有限公司
从事证券、期货相关评估业务。



发证时间

批准文号：财企[2006]29号 证书编号：0210031004

有效期至：000050



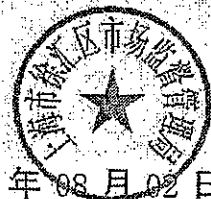
营业执照

统一社会信用代码 913101041322063184

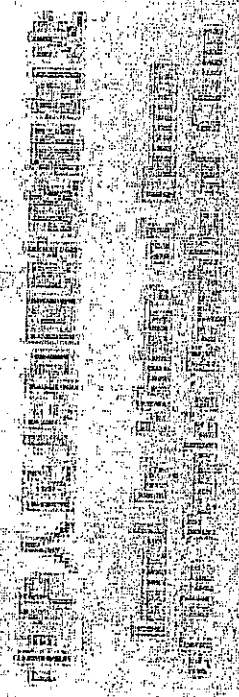
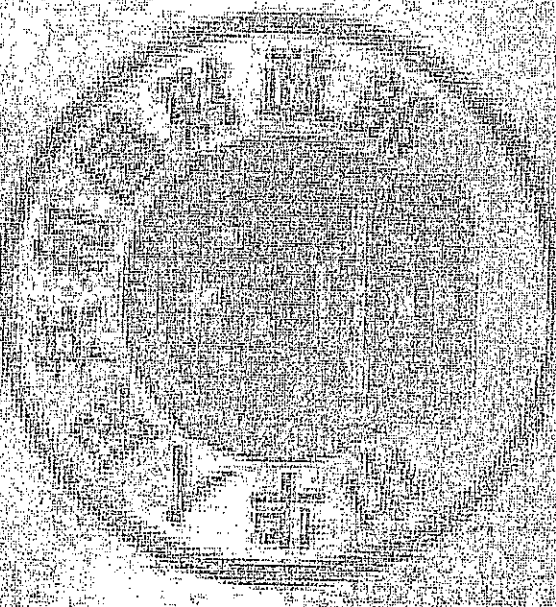
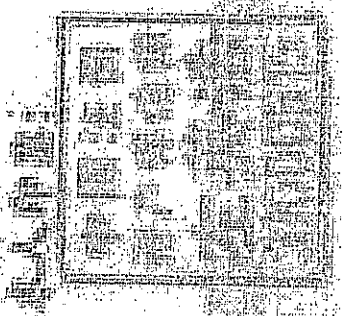
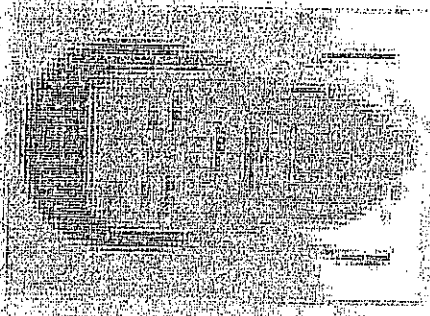
名称	上海众华资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	上海市徐汇区宛平南路381号1号楼308-309室
法定代表人	左英浩
注册资本	人民币280.0000万元整
成立日期	1992年04月18日
营业期限	1992年04月18日至2041年04月17日
经营范围	所有资产评估业务及其他有关咨询服务, 资产评估, 房地产评估及其他有关咨询服务。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2016年08月02日





姓名:

性别:

身份证号: 230100196710245530

机构名称: 上海华联实业股份有限公司

批准机关: 中国人民银行

发证日期: 2002年10月1日

和就注册日期: 2002年5月24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:

本行印章
中国工商银行
上海分行

