

上海金闵房地产开发有限公司因股东股权转让行为涉及的 股东全部权益价值评估报告

共 2 册/第 1 册

卷号：沪财瑞评报（2017）1086 号



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托方为本次评估使用，使用权归委托方所有
未经委托方许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2017 年 5 月 19 日

评估报告目录

第一部分 资产评估师声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
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	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、评估过程	18
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	24
第四部分 附件	26

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。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

上海金闵房地产开发有限公司因股东股权转让行为涉及的

股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2017）1086 号

摘 要

一、委托方：上海张江（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：上海金闵房地产开发有限公司

四、评估目的：股权转让

五、评估基准日：2017 年 3 月 31 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海金闵房地产开发有限公司的股东全部权益，评估范围为上海金闵房地产开发有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产及负债等，经审计的评估基准日资产负债表列示的账面净资产为 157,998,490.10 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。

九、评估结论：经评估，上海金闵房地产开发有限公司在评估基准日 2017 年 3 月 31 日的资产总额账面价值为 234,487,759.76 元，评估价值为 882,874,657.49 元，增值率

276.51%，负债总额账面价值为 76,489,269.66 元，评估价值为 76,462,169.66 元，减值率 0.04 %，股东全部权益账面价值 157,998,490.10 元，评估价值为 806,412,487.83 元，增值率 410.39%（股东全部权益价值评估值大写：捌亿零陆佰肆拾壹万贰仟肆佰捌拾柒元捌角叁分）。

十、评估结论使用有效期：自 2017 年 3 月 31 日至 2018 年 3 月 30 日。

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

1、截止评估基准日，被评估单位所开发的项目未完成土地增值税汇算清缴，企业对已完成销售的“海尚墅林苑”一期、二期计提了应交土地增值税并经审计确认，本次评估对该部分按账面值确认，同时对存量房产应交土地增值税进行了估算。但需要提请报告使用者关注企业实际应缴纳税款应以税务部门核定的汇算清缴金额为准，若未来实际清缴税款与计提数存在差异，相应调整本次评估结论。

2、被评估单位其他应收款有与股东上海巨龙房地产有限公司往来款 48,832,634.00 元，评估人员已发函询证，但截至报告出具日尚未收到回函。由于该笔款项为与股东往来，故本次评估按账面值确认。

3、被评估单位其他应收款中-应收浙江高立建筑安装工程有限公司代偿款 18,738,170.00 元；其他应付款中-应付单国洋代偿款 18,738,170.00 元，该两笔款项系由于 2014 年 7 月单国洋就与浙江高立建筑安装工程有限公司（以下简称：“浙江高立”）签订的《债权转让协议》向上海市奉贤区人民法院起诉被评估单位及浙江高立要求双方共同支付债权转让款。目前，该案已判决。根据上海市奉贤区人民法院《民事判决书》（（2014）奉民二（商）初字第 2133 号）及《执行通知书》（（2016）沪 120 执 3579 号），被评估单位其他应收款中计提应收浙江高立代偿款 18,738,170.00 元，其他应付款中计提应付单国洋代偿款 18,738,170.00 元并经审计确认。其中：对于其他应收款—浙江高立代偿款 18,738,170.00 元，被评估单位难以预计可向浙江高立追回代偿款的具体金额，考虑到存在一定的催讨损失故对其按 20%计提坏账损失，计提的坏账金额为 3,747,634.00 元并经审计确认，对该款项按扣除坏账金额后的账面净值确认评估值；对其他应付款按账面值确认。若期后实际代偿金额发生变化，应相应调整评估值。

4、被评估单位开发产品中 19 套商铺（面积 1,640.66 平方米）受上述诉讼影响已被法院查封。目前，该 19 套商铺处于司法拍卖程序中，其拍卖底价为 3763 万

元。具体拍卖成交价格尚无法确定，其最后成交价格也难以预计。本次评估未考虑拍卖价格对商业用房评估价格的影响。

5、被评估单位开发产品中海泉路 555 弄 6 号 1801 室房屋，由于被评估单位未付工程款，实际已被供应商占用，本次评估纳入评估范围。

6、被评估单位办公场所—海泉路 555 弄“海尚墅林苑”4 号楼底楼由上海居上物业管理有限公司无偿提供使用。

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。



上海金闵房地产开发有限公司因股东股权转让行为涉及的

股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2017）1086 号

正 文

上海张江（集团）有限公司：

上海财瑞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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海金闵房地产开发有限公司因股东股权转让行为涉及的股东全部权益价值在 2017 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估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：上海张江（集团）有限公司

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住 所：上海市浦东新区张东路 1387 号 16 幢

注册资本：人民币 311255 万元整

法定代表人：陈干锦

企业法人营业执照注册号：310000000010101

经营范围：高科技项目经营转让，市政基础设施开发设计，房地产经营，咨询，综合性商场，建筑材料，金属材料。〔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：1992 年 7 月 3 日至不约定期限

股权结构：截至评估基准日，上海张江（集团）有限公司注册资本和实收资本为人民币 311255 万元，系隶属于上海市浦东新区国有资产管理委员会的国有独资公司。

（二）被评估单位概况：

1、注册登记情况

公司名称：上海金闵房地产开发有限公司

公司类型：有限责任公司（国内合资）

住 所：上海市奉贤区海湾旅游区 1 号新村 13 号

注册资本：人民币壹亿元

法定代表人：张雷

统一社会信用代码：913101207579334780

经营范围：房地产开发、经营，物业管理，房地产信息咨询（除房地产中介）。【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：2004 年 1 月 8 日至 2024 年 1 月 7 日

2、公司概况

上海金闵房地产开发有限公司成立于 2004 年 1 月，初始注册资本人民币 1000 万元，由上海闵行房地产发展有限公司出资人民币 600 万元，占注册资本 60%，上海巨龙房地产有限公司出资人民币 400 万元，占注册资本 40%共同出资组建。

2006 年 11 月，上海闵行房地产发展有限公司将持有的 40%股权转让给上海张江高科技园区置业有限公司。上述股权转让行为经上海联合产权交易所 2006 年 11 月 14 日的《产权交易凭证》（NO.0001484）确认。

2007 年 11 月，公司注册资本由人民币 1000 万元增至人民币 6000 万元，上海张江高科技园区置业有限公司出资人民币 3600 万元，占注册资本 60%，上海巨龙房地产有限公司出资至人民币 2400 万元，占注册资本 40%。上述出资已经上海定坤会计师事务所有限公司 2007 年 11 月 6 日出具的《验资报告》（定坤会字（2007）第 04162 号）确认。

2008 年 11 月 3 日，公司注册资本由人民币 6000 万元增至人民币 8000 万元，其中，上海张江高科技园区置业有限公司出资人民币 4800 万元，占注册资本 60%，上海巨龙房地产有限公司出资人民币 3200 万元，占注册资本 40%。上述出资已经上海定坤会计师事务所有限公司验证，并出具的《验资报告》（定坤会字（2008）第 04140 号）确认。

2008 年 11 月 7 日，公司注册资本由人民币 8000 万元增至人民币 10000 万元，其中，上海张江高科技园区置业有限公司出资人民币 6000 万元，占注册资本 60%，上海巨龙房地产有限公司出资人民币 4000 万元，占注册资本 40%。上述出资已经上海定坤会计

师事务所有限公司验证，并出具的《验资报告》（定坤会字（2008）第 04141 号）确认。

2012 年 8 月，上海张江高科技园区置业有限公司将其持有的 10% 股权通过公开挂牌方式转让给上海周康房地产有限公司。上述股权转让行为经上海联合产权交易所 2012 年 8 月 27 日出具的《产权交易凭证》（NO.0003825）确认。

2013 年 7 月 26 日，上海张江高科技园区置业有限公司将其持有的 50% 股权转让给上海张江（集团）有限公司。

截止评估基准日 2017 年 3 月 31 日，公司股东出资金额和比例如下：

股东名称	投资金额（万元）	所占比例（%）
上海张江（集团）有限公司	5000.00	50
上海巨龙房地产有限公司	4000.00	40
上海周康房地产有限公司	1000.00	10
合计	10000.00	100

上述出资金额及比例，已经上海浦东新区国有资产监督管理委员会《企业产权登记表》确认在案。

3、公司主营业务情况

上海金闵房地产开发有限公司系针对奉贤 7# 地块的房地产开发项目公司。该项目名称为“海尚墅林苑”，位于奉贤区最南端的“大学城”区域内，土地为国有出让住宅用地面积 188903 平方米（折合 283.35 亩），设计总建筑面积 193800 平方米，该项目共分三期建设。目前，1 期共建 4 幢住宅楼（包括沿街住宅楼底层商铺）和 1 个地下车库，总建筑面积 49446.46 平方米，相应土地面积约 19,286.76 平方米（约 28.93 亩）；二期建有 4 幢商业楼、2 幢住宅楼（包括沿街住宅楼底层商铺）及 1 个地下车库，总建筑面积 33843.08 平方米，相应土地面积约 17,906.76 平方米（约 26.86 亩，不包括公寓式酒店）。一期及二期（除公寓式酒店）已竣工，除被法院查封的 19 套商铺和 1 套被占用住房外均完成销售。目前，该项目尚有未建二期公寓式酒店和三期建设用地约 227.56 亩土地待建。

4、公司人员情况

目前，公司共有在职人员 7 人。

5、近二年及评估基准日资产、经营状况

近二年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况： 单位：人民币元

	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 3 月 31 日
资产总额	248,752,770.30	241,698,543.24	234,487,759.76
负债总额	84,121,516.45	77,393,522.17	76,489,269.66
所有者权益	164,631,253.85	164,305,021.07	157,998,490.10

近二年及评估基准日经营情况为：

单位：人民币元

	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-3 月
营业收入	14,667,138.88	15,254,550.16	3,158,133.30
主营业务收入	13,465,078.10	14,455,132.36	2,985,776.20
其他业务收入	1,202,060.78	799,417.80	172,357.10
营业利润	-19,033,206.90	-239,942.41	-6,307,622.03
净利润	-18,940,582.92	-326,232.78	-6,306,530.97

上述上海金闵房地产开发有限公司 2015 年度至 2017 年 1-3 月财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字（2017）第 ZA23217 号）。

对外投资情况：

无。

6、执行的会计政策及相关税率

上海金闵房地产开发有限公司执行《企业会计准则-基本准则》及其补充规定。

公司适用的主要税率：

税 种	计税依据	税率（%）
增值税	租金收入、房产销售及土地使用权转让收入	5
城市维护建设税	流转税税额	1
教育费附加	流转税税额	3
地方教育费附加	流转税税额	2
河道管理费	流转税税额	1
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	四级超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	25

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方上海张江（集团）有限公司系被评估单位上海金闵房地产开发有限公司控股股东，亦是本次股权转让行为中的出让方。

（四）其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为上海周康房地产有限公司，其基本情况：

公司名称：上海周康房地产有限公司

统一社会信用代码：913101151339197823

住 所：浦东新区康桥工业区沪南路 2502 号

法定代表人：苏正康

注册资本：人民币 16000 万元整

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产开发，设计，经营管理，房地产信息咨询服务，建筑，安装，装饰工程，建筑材料的销售。【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】

经营期限：1993 年 08 月 16 日至 2023 年 08 月 15 日

此外，除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的：股东股权转让

根据上海张江（集团）有限公司《董事会一届十一次会议决议》、上海金闵房地产开发有限公司《股东会决议》。本次评估目的是为满足上海张江（集团）有限公司、上海周康房地产有限公司拟公开挂牌转让上海金闵房地产开发有限公司合计 60%股权的需要，对上海金闵房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海金闵房地产开发有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海金闵房地产开发有限公司的资产及负债，包括上海金闵房地产开发有限公司截止 2017 年 3 月 31 日经审计的资产负债表反映的流动资产、固定资产及负债等，与委托方委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下。

资产类型	账面金额(元)
流动资产	234,274,309.48
固定资产	213,450.28
资产合计	234,487,759.76
负债合计	76,489,269.66
净资产	157,998,490.10

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额，经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，并出具《审计报告》（信会师报字（2017）第 ZA23217 号）

主要资产状况：

（1）存货

存货主要为开发成本和开发产品。

1、存货——开发产品账面金额为 8,629,349.41 元。系位于奉贤区柘林镇海泉路 511-531（单）、571、563 号，海泉路 555 弄等“海尚墅林苑”项目一、二期尚未实现销售房地产的账面价值。具体情况如下：

序号	物业名称	用途	套数	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	备注
1	4 幢 6 号 1801 室	住宅	1	88.98	37193.52	入住者为打桩工程供应商，由于被评估单位未付工程款，故该供应商直接入住，是历史遗留问题。
	4 幢 7 号 1604 室	住宅	1	88.98		已签订销售合同，未交房，款项尚未结清。
	住宅合计		2	177.96		
2	未售商铺	商业	19	1640.66		涉及诉讼，查封
	未售商铺合计		19	1640.66		
3	一期地下 1 层车库	车位	181	6005.58		
	二期地下 1 层车库	车位	93	3202.36		
	地下车库合计		274	9207.94		
	开发产品合计			11026.56	37193.52	

2.开发成本情况如下：

存货——开发成本账面金额为 104,517,890.52 元。系位于奉贤区柘林镇 3 街坊 16/6 丘“海尚墅林苑”项目三期及二期酒店式公寓的待开发土地账面价值，待建用地约 227.56

亩。

（2）固定资产

固定资产-设备账面原值 4,160,105.65 元，账面净值 213,450.28 元，包括车辆和电子设备。

车辆账面原值 3,867,840.65 元，账面净值 193,380.78 元，包括越野车-揽胜 4999CC/路虎 RangeRover5.0SC、奥迪 FV7281FATG 等共 4 辆，启用于 2010 年 9 月至 2011 年 8 月。

电子设备账面原值 292,265.00 元，账面净值 20,069.50 元。包括电脑、空调、打印机、复印机、办公家具等共 72 台/套，启用于 2007 年 6 月至 2014 年 4 月。经清查，被评估单位于 2007 年 1 月购置的 1 台佳能复印机已报废，账面原值 13,700.00 元，账面净值 685.00 元，尚未办理核销手续。

其余设备账、卡、物相符，设备维护保养较好，处于正常使用状态。

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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2017 年 3 月 31 日；

（二）确定本评估基准日的主要理由是根据上海张江（集团）有限公司为股权转让工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评

估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能, 经与各方协商, 确定评估基准日为 2017 年 3 月 31 日。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号)
- 2、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第 8 号)
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年中华人民共和国主席令第五号)
- 4、《国有资产评估管理办法》(1991 年中华人民共和国国务院第 91 号令)
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年中华人民共和国国务院国资委第 12 号令)
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)
- 7、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》(沪国资委评估〔2012〕468 号)
- 8、《关于印发〈浦东新区国有资产评估管理暂行办法〉(修订版)的通知》(浦国资委[2015]268 号)
- 9、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号)
- 10、《中华人民共和国土地管理法实施细则》(2011 年中华人民共和国国务院令第 588 号)
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号)
- 12、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年中华人民共和国国务院第 55 号令)及上海市制定的实施办法
- 13、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第 45 号)及上海市制定的实施细则
- 14、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2008 年中华人民共和国国务院令第 538 号)
- 15、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年中华人民共和国财政部、

国家税务总局令第 50 号)

16、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)

17、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)

(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、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号)
- 9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 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)
- 12、《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230 号)
- 13、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 14、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)
- 15、企业会计准则

(三) 经济行为依据

- 1、上海张江(集团)有限公司《董事会一届十一次会议决议》
- 2、上海金闵房地产开发有限公司《股东会决议》

(四) 权属依据

- 1、上海金闵房地产开发有限公司营业执照、验资报告、章程
- 2、上海金闵房地产开发有限公司车辆行驶证和房地产权证
- 3、各类交易合同及其他合同或协议

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、《2017 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）
- 3、《上海市建筑工程预算定额（2000）定额》（上海市建设委员会编著）
- 4、《上海工程造价信息》（上海市建设工程定额管理总站主办）
- 5、《上海房地产市场报告》（上海社会科学院房地产业研究中心主办）
- 6、中国人民银行公布的存贷款利率
- 7、国家外汇管理局公布的汇率
- 8、WIND 资讯系统
- 9、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 10、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）
- 11、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（2000 年中华人民共和国国务院令 [2000]第 294 号）；
- 12、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、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。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评

估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、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。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

上海金闵房地产开发有限公司系针对“海尚墅林苑”奉贤 7#地块成立的房地产开发项目公司。目前，已竣工的一期及二期（除二期公寓式酒店）除被查封 19 套商铺外均已完成销售，在对剩余地块开发无明确规划的情况下，无法对被评估单位未来经营进行合理预测，故本次评估不宜采用收益法。

3、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，合理评估被评估单位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。

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，所以本次评估不宜采用收益法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

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）关于流动资产的评估

1）对于货币资金的评估，评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算

平衡,核对无误后,以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于应收款项和其他应收款,评估人员在对应收款项核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于应收代偿款,本次评估根据账龄分析法在扣除预计风险损失的基础上确认评估值;对于其余款项以经核实后的账面值确认评估值。

3) 对于预付账款,为预付工程上的水电费,其价值反映在存货—开发成本中,预付账款评估为零。

4) 对于存货资产,主要是开发产品和开发成本。

A 开发产品

评估对象为房地产开发公司的新建商品房(包括住宅、商业、地下车库),目前市场上同类物业交易案例较多,宜采用市场比较法进行评估。本次评估对已签订销售合同或抵工程款的房地产按合同价款确定其市场价值;对未售商业用房和地下车位采用市场比较法进行估算,采用收益法进行验证。然后扣除预计销售应发生的销售费用、销售税费、土地增值税、所得税等费用,最后得到该存货的评估价值。

● 市场比较法

市场比较法是指在一定市场条件下,选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例,就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较,并对交易实例房地产价格加以修正,从而确定待估房地产价格的方法。

公式: 比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

被评估对象价格 = $\sum$ 比准价格 × 权重

● 收益法

收益法也称收益资本化法、收益还原法,它是利用了经济学中的预期收益原理,即某宗房地产的客观合理价格或价值,为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

$$\text{计算公式: } P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中: P—评估值(折现值); r—所选取的折现率; n—收益年期; Fi—未来收益期的预期年收益额(注:均以一个自然年度的收益期计算年收益额)。

上式中 $Fi = \text{租赁收入} - \text{年运营费用}$

●开发产品计算公式

开发产品评估值 = 销售价格 - 销售费用 - 销售税金 - 土地增值税 - 所得税

B 开发成本

评估对象为房地产开发公司的待开发土地及其已投入的前期费用和配套费用。对于已投入的前期费用和配套费用，由于主要为设计费用和规划、配套等费用，宜采用成本法进行评估；对于待开发土地，由于土地市场上同类地块交易案例较多，宜采用市场比较法进行估算。另外，由于该项目为大型房地产开发建设项目，待开发土地面积较大，总开发建设周期较长，目前三期及二期酒店式公寓的具体设计方案尚未最终确定，开工时间要视房地产市场情况而定，未来工程及房地产销售情况变数相对较大，故不宜采用假设开发法进行评估。根据评估目的及评估对象的具体情况、特点及收集的资料情况，对已投入的前期费用，由于其基本为设计费用和规划、配套等费用，尚未形成实物资产，本次评估按经审计核实后的实际成本确认；对土地使用权采用市场比较法进行估算，采用基准地价法进行验证。然后扣除预计销售应发生的土地增值税、所得税等费用。

● 市场比较法

市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产价格加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。

公式：比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

被评估对象价格 = $\sum$ 比准价格 × 权重 + 契税

● 基准地价修正法

所谓基准地价修正法是利用城镇基准地价按照替代原则，就评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估宗地土地使用权在评估基准日价值的方法。

公式：土地取得成本 = 土地市场价格 + 契税

土地市场价值 = 区域基准地价 × (1 + 区域因数修正系数和 + 个别因素修正系数和) × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 容积率修正系数 + 土地开发程度修正

● 开发成本计算公式

开发成本评估价值 = 销售价格 - 土地增值税 - 所得税

(2) 关于机器设备的评估

本次采用重置成本法进行评估。

主要计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

重置全价

①运输车辆

重置全价=车辆购置价+购置税+其他费用

车辆价：通过市场询价，查询有关价格资料确定

购置税：车辆购置税=（含税车价/1.17）×10%

其他费用：代办手续费、工本费、固封费、三角警告牌费、验车费等，按1000元/辆计。

②电子设备

电子设备均系独立单台套设备，故设备购置价通过市场询价，查询有关价格资料，按评估基准日重置价值逐一加以确定。

考虑到企业不执行固定资产增值税抵扣制度，本次评估设备的购置价中未扣除增值税金额，所有设备购置价均为含税价。

对于报废无法使用的固定资产，本次评估按可回收价值确认评估值。

成新率

①运输车辆

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号），综合考虑车辆的实际使用情况、大修记录及日常维修保养现状，参照其规定的车辆可使用年限和行驶里程并通过现场技术观察，对计算所得的车辆成新率进行加权修正，确定该车辆的综合成新率。

②电子设备

通过现场查勘，一般以设备的可使用年限作为确定成新率的基础，以年限法确定成新率。

成新率=[（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限]×100%

（3）关于流动负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

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

2017年4月13日，上海金闵房地产开发有限公司项目正式启动，正式确定上海财瑞资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2017年3月31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

上海财瑞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

在被评估单位如实申报资产并对委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2017年4月20日。

资产清查过程如下：

1、指导被评估单位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、工程合同资料、决算资料和反映性能、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、请被评估单位有关业务人员协助对往来款函证。

（四）评定估算、汇总阶段

2017年4月25日至2017年5月2日，基本完成了评估计算和初步数据核对工作。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，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据；
3. 假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
4. 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；
5. 假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续

经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

6. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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

1、评估结论

运用资产基础法评估，上海金闵房地产开发有限公司在评估基准日 2017 年 3 月 31 日的资产总额账面价值为 234,487,759.76 元，评估价值为 882,874,657.49 元，增值率 276.51%，负债总额账面价值为 76,489,269.66 元，评估价值为 76,462,169.66 元，减值率 0.04%，股东全部权益账面价值 157,998,490.10 元，评估价值为 806,412,487.83 元，增值率 410.39%（具体见下表）。

资产评估结果汇总表

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	23,427.43	87,972.25	64,544.82	275.51
固定资产	21.35	315.22	293.87	1,376.44
资产合计	23,448.78	88,287.47	64,838.69	276.51
流动负债	7,648.93	7,646.22	-2.71	-0.04
负债合计	7,648.93	7,646.22	-2.71	-0.04
股东全部权益	15,799.85	80,641.25	64,841.40	410.39

评估结论详细情况见评估明细表

2、评估结果与账面值比较增减原因分析

(1) 其他应收款评估增值 9.10%，系坏账准备评估为零所致。

(2) 预付账款评估减值 100%，系将预付工地的水电费归入开发成本中评估所致。

(3) 存货—开发产品账面金额评估增值 167.46%，主要原因是：①土地取得时间较早，土地取得成本较低；②近年来房地产市场价格的大幅上涨；③评估值包括商品房开发的合理利润。

(4) 存货—开发成评估增值 594.89%。主要原因是：①土地取得时间较早，土地取得成本较低；②近年来房地产市场价格的大幅上涨；③评估值包括房地产商品房开发的合理利润。

(5) 固定资产—车辆增值 1,496.14%，主要是由于①将车辆牌照纳入评估范围导致增值；②车辆的实际使用年限较企业计提折旧的年限长。

(6) 固定资产—电子设备评估增值 226.88%，电子类设备实际可使用年限较企业计提折旧的年限长。

(7) 其他应付款评估减值 0.14%，系将无需支付的款项评估为零所致。

十一、特别事项说明

(一) 在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、截止评估基准日，被评估单位所开发的项目未完成土地增值税汇算清缴，企业对已完成销售的“海尚墅林苑”一期、二期计提了应交土地增值税并经审计确认，本次评估对该部分按账面值确认，同时对存量房产应交土地增值税进行了估算。但需要提请报告使用者关注企业实际应缴纳税款应以税务部门核定的汇算清缴金额为准，若未来实际清缴税款与计提数存在差异，相应调整本次评估结论。

2、被评估单位其他应收款有与股东上海巨龙房地产有限公司往来款 48,832,634.00 元，评估人员已发函询证，但截至报告出具日尚未收到回函。由于该笔款项为与股东往来，故本次评估按账面值确认。

3、被评估单位其他应收款中-应收浙江高立建筑安装工程有限公司代偿款 18,738,170.00 元；其他应付款中-应付单国洋代偿款 18,738,170.00 元，该两笔款项系由于 2014 年 7 月单国洋就与浙江高立建筑安装工程有限公司（以下简称：“浙江高立”）签订的《债权转让协议》向上海市奉贤区人民法院起诉被评估单位及浙江高立要求双方共同支付债权转让款。目前，该案已判决。根据上海市奉贤区人民法院《民事判决书》（（2014）奉民二（商）初字第 2133 号）及《执行通知书》（（2016）沪 120 执 3579 号），被评估单位其他应收款中计提应收浙江高立代偿款 18,738,170.00 元，其他应付款中计提应付单国洋代偿款 18,738,170.00 元并经审计确认。其中：对于其他应收款—浙江高立代

偿款 18,738,170.00 元, 被评估单位难以预计可向浙江高立追回代偿款的具体金额, 考虑到存在一定的催讨损失故对其按 20% 计提坏账损失, 计提的坏账金额为 3,747,634.00 元并经审计确认, 对该款项按扣除坏账金额后的账面净值确认评估值; 对其他应付款按账面值确认。若期后实际代偿金额发生变化, 应相应调整评估值。

4、被评估单位开发产品中 19 套商铺 (面积 1,640.66 平方米) 受上述诉讼影响已被法院查封。目前, 该 19 套商铺处于司法拍卖程序中, 其拍卖底价为 3763 万元。具体拍卖成交价格尚无法确定, 其最后成交价格也难以预计。本次评估未考虑拍卖价格对商业用房评估价格的影响。

5、被评估单位开发产品中海泉路 555 弄 6 号 1801 室房屋, 由于被评估单位未付工程款, 实际已被供应商占用, 本次评估纳入评估范围。

6、被评估单位办公场所—海泉路 555 弄“海尚墅林苑”4 号楼底楼由上海居上物业管理有限公司无偿提供使用。

以上特别事项提请报告使用者注意。

(二) 由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料, 缺乏对资产流动性的分析依据, 故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(三) 本次仅对股东全部权益发表意见, 故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

(四) 上海金闵房地产开发有限公司在提供资料时未作特殊说明的, 而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下, 本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五) 本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(六) 本评估报告除存货存量资产外未考虑评估增减值所引起的税负问题, 委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时, 应当考虑税负问题, 并按照国家有关规定处理。

(七) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的, 本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系, 评估人员在评估过程中, 恪守职业规范, 进行了公正评估。

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) 评估报告未经核准或者备案, 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 2017 年 3 月 31 日至 2018 年 3 月 30 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

本评估报告日为 2017 年 5 月 19 日。

谨此报告

(此页无正文)



法定代表人：孙 磊



孙磊

资产评估师：周 缜



周缜

首席评估师：沈 丰

沈丰

资产评估师：童 佳



童佳

2017年5月19日

联系地址：上海市延安西路1357号

电话：021-62261357

传真：021-62257892

邮编：200050

E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

一、上海张江(集团)有限公司《董事会一届十一次会议决议》、上海金闵房地产开发有限公司《股东会决议》

二、上海张江(集团)有限公司及上海金闵房地产开发有限公司《关于上海金闵房地产开发有限公司因股东股权转让涉及的资产评估情况公示结论的说明》

三、上海金闵房地产开发有限公司 2015 年度、2016 年度、评估基准日 2017 年 3 月 31 日审计报告

四、上海张江(集团)有限公司营业执照、国有资产产权登记证

五、上海周康房地产有限公司营业执照、国有资产产权登记表

六、上海金闵房地产开发有限公司营业执照、验资报告、国有资产产权登记证

七、上海金闵房地产开发有限公司车辆行驶证

八、上海金闵房地产开发有限公司房地产权证

九、上海张江(集团)有限公司公司承诺函

十、上海金闵房地产开发有限公司承诺函

十一、上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函

十二、上海财瑞资产评估有限公司资格证书

十三、上海财瑞资产评估有限公司营业执照

十四、本项目评估人员童佳、周缙资质证书

十五、资产评估业务约定书

上海张江（集团）有限公司

董事会一届十一次会议决议



上海张江（集团）有限公司（以下简称“公司”）第一届董事会第十一次会议于2016年10月14日在张东路1387号16幢A306会议室召开。本次会议应参加表决的董事5名，实际参加表决的董事5名。会议符合《公司法》和公司章程的有关规定，经与会董事认真审议，表决通过以下决议：

审议关于联合转让上海金闵房地产开发有限公司60%股权的议案。

同意以新区国资评审中心核准/备案的股权评估值为底价，与周康房产联合持有的，合计60%的金闵公司股权通过上海联交所挂牌转让。

（以下无正文，为表决结果）

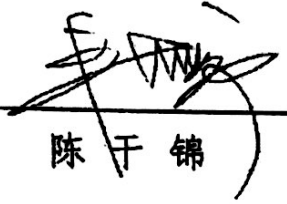
上海张江（集团）有限公司董事会一届十一次会议表决结果：

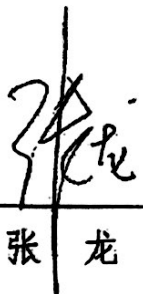
审议关于联合转让上海金闵房地产开发有限公司 60%股权的
议案

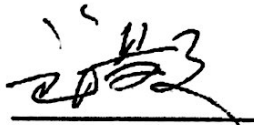
同意：5 票，反对：0 票，弃权：0 票

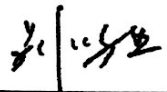
（以下无正文，为上海张江（集团）有限公司一届十一次董事会决议签字页）

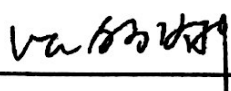
董事签字：


陈 干 锦


张 龙


许 景 琦


别 鸣 业


张 舒 娜

张舒娜

上海张江（集团）有限公司董事会

二〇一六年十月十四日

情况说明

我司联合下属公司上海周康房地产有限公司通过上海联合产权交易所公开挂牌方式转让所持有的上海金闵房地产开发有限公司 60% 股权事宜已经我司董事会审议通过，转让审计评估基准日为 2017 年 3 月 31 日。

上海张江（集团）有限公司

2017 年 5 月 8 日



上海金闵房地产开发有限公司股东会决议

上海金闵房地产开发有限公司（以下简称“公司”）股东会会议于 2017年2月2日召开，全体股东出席本次会议，符合《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的规定，所作决议合法有效。

公司全体股东一致通过如下决议：

- 一、同意上海张江（集团）有限公司（以下简称“张江集团”）通过在上海联合产权交易所（以下简称“联交所”）公开挂牌方式转让其所持有的公司 50%的股权。
- 二、同意周康房地产通过在联交所公开挂牌方式转让其所持有的公司 10%的股权。
- 三、同意由公司负责就上述标的股权转让办理相关工商变更登记，并签署、出具、提供一切相关文件。

（以下无正文）



(本页为上海金闵房地产开发有限公司股东会决议签署页)

股东：上海张江（集团）有限公司（盖章）

授权签字人：



股东：上海周康房地产开发有限公司（盖章）

授权签字人：



签署日期：

股东：上海巨龙房地产开发有限公司（盖章）

授权签字人：



签署日期：



关于上海金闵房地产开发有限公司因股东股权转让 涉及的资产评估情况公示结论的说明

2017年5月9日至5月16日我司于集团OA系统公告栏内对上海金闵房地产开发有限公司因股东股权转让行为涉及的资产评估项目予以公示。

公示的内容主要包括：

- 1、批准文件；
- 2、评估机构选聘方式、评估机构及评估师资质；
- 3、评估程序履行情况；
- 4、评估报告摘要和特别事项说明；
- 5、评估结果汇总表；
- 6、评估资料查阅方式；
- 7、公示反馈意见收集及处理方式；
- 8、备案单位或其他单位、委托方、评估机构联系方式。

公示过程中我司按照制度规定公布了公示反馈意见收集及处理方式，各相关单位的联系方式等内容。公示期间，公司领导和有关部门未接到涉及上海金闵房地产开发有限公司本次公示内容的情况反映。全体职工对评估结果无异议。

特此说明

上海张江(集团)有限公司
2017年5月17日

关于上海金闵房地产开发有限公司因股东股权转让 涉及的资产评估情况公示结论的说明

2017年5月9日至5月16日我司于公司会议室及出入大门对我司因股东股权转让行为涉及的资产评估项目予以公示。

公示的内容主要包括：

- 1、批准文件；
- 2、评估机构选聘方式、评估机构及评估师资质；
- 3、评估程序履行情况；
- 4、评估报告摘要和特别事项说明；
- 5、评估结果汇总表；
- 6、评估资料查阅方式；
- 7、公示反馈意见收集及处理方式；
- 8、备案单位或其他单位、委托方、评估机构联系方式。

公示过程中我司按照制度规定公布了公示反馈意见收集及处理方式，各相关单位的联系方式等内容。公示期间，公司领导和有关部门未接到涉及我司本次公示内容的情况反映。全体职工对评估结果无异议。

特此说明



上海金闵房地产开发有限公司

2017年5月17日

上海金闵房地产开发有限公司

审计报告及财务报表

2015、2016 年度至 2017 年 1-3 月份

立信
(特)

审 计 报 告

信会师报字[2017]第 ZA23217 号

上海金闵房地产开发有限公司：

我们审计了后附的上海金闵房地产开发有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 3 月 31 日的资产负债表、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-3 月份的利润表、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-3 月份的现金流量表、2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-3 月份的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。



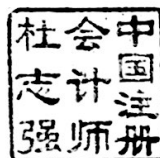
我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

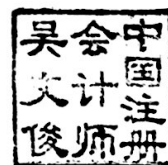
我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 3 月 31 日的财务状况以及 2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-3 月份的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：杜志强



中国注册会计师：吴文俊



中国·上海

二〇一七年五月十一日

项目	2017.03.31	2016.12.31	2015.12.31	项目	2017.03.31	2016.12.31	2015.12.31
流动资产：				流动负债：			
1 货币资金	13,523,594.63	12,863,955.07	8,928,202.74	短期借款			
2 应收账款				△向中央银行借款			
3 应收票据				△吸收存款及同业存放			
4 预付账款				△拆入资金			
5 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			
6 衍生金融资产				衍生金融资产			
7 应收利息				应付票据			
8 应付账款	24,120.00	4,041.67	8,730.00	应付账款			
9 预付款项	513,302.26	513,302.26	513,302.26	应付利息			
10 应收保费				应付股利			
11 应收分保账款				△应付手续费及佣金			
12 应收分保准备金				△应付职工薪酬			
13 应收利息				其中：应付工资			
14 应付利息				其中：应付福利费			
15 其他应付款	107,064,052.66	114,007,270.24	118,503,455.94	应交税费			
16 买入返售金融资产				其中：应交税金			
17 存货	113,147,239.93	114,095,336.47	120,559,058.77	应付利息			
18 其中：原材料				其中：应付股利			
19 库存商品(产成品)				其他应付款			
20 划分为持有待售的资产				△应付分保账款			
21 一年内到期的非流动资产				△保险合同准备金			
22 其他流动资产				△代理买卖证券款			
23 流动资产合计	234,274,309.48	241,483,905.71	248,512,749.71	△代理承销证券款			
24 非流动资产：				划分为持有待售的负债			
25 可供出售金融资产				一年内到期的非流动负债			
26 持有至到期投资				其他流动负债			
27 长期应收款				流动负债合计			
28 长期股权投资				非流动负债：			
29 投资性房地产				长期借款			
30 固定资产	4,160,105.65	4,160,105.65	4,160,105.65	应付债券			
31 在建工程	3,946,653.37	3,945,468.13	3,920,083.06	长期应付款			
32 无形资产	213,450.28	214,637.53	240,020.59	专项应付款			
33 开发支出				预计负债			
34 商誉				递延收益			
35 递延所得税资产				递延所得税负债			
36 其他非流动资产				其他非流动负债			
37 固定资产减值准备				其中：特准储备金			
38 在建工程减值准备				非流动负债合计			
39 油气资产				所有者权益(或股东权益)：			
40 无形资产				实收资本(或股本)：			
41 开发支出				国有资本			
42 所有者权益合计				其中：国有法人资本			
43 长期待摊费用				资本公积			
44 递延所得税负债				减：库存股			
45 其他非流动负债				其他综合收益			
46 非流动资产合计				专项储备			
47 其中：特准储备金				盈余公积			
48 流动资产合计	213,450.28	214,637.53	240,020.59	其中：法定公积金			
49 非流动资产合计				任意公积金			
50 所有者权益合计				未分配利润			
51 实收资本(或股本)				归属于母公司所有者权益合计			
52 资本公积				少数股东权益			
53 盈余公积				所有者权益合计			
54 未分配利润				负债和所有者权益(或股东权益)总计			
55 所有者权益合计							
56 流动资产合计							
57 非流动资产合计							
58 所有者权益合计							
59 流动资产合计							
60 非流动资产合计							
61 所有者权益合计							
62 流动资产合计							
63 非流动资产合计							
64 所有者权益合计							
65 流动资产合计							
66 非流动资产合计							
67 所有者权益合计							
68 流动资产合计							
69 非流动资产合计							
70 所有者权益合计							
71 流动资产合计							
72 非流动资产合计							
73 所有者权益合计							
74 流动资产合计							
75 非流动资产合计							
76 所有者权益合计							
77 流动资产合计							
78 非流动资产合计							
79 所有者权益合计							
80 流动资产合计							
81 非流动资产合计							
82 所有者权益合计							
83 流动资产合计							
84 非流动资产合计							
85 所有者权益合计							
86 流动资产合计							
87 非流动资产合计							
88 所有者权益合计							
89 流动资产合计							
90 非流动资产合计							
91 所有者权益合计							
92 流动资产合计							
93 非流动资产合计							
94 所有者权益合计							
95 流动资产合计							
96 非流动资产合计							
97 所有者权益合计							
98 流动资产合计							
99 非流动资产合计							
100 所有者权益合计							
101 流动资产合计							
102 非流动资产合计							
103 所有者权益合计							
104 流动资产合计							
105 非流动资产合计							
106 所有者权益合计							
107 流动资产合计							
108 非流动资产合计							
109 所有者权益合计							
110 流动资产合计							
111 非流动资产合计							
112 所有者权益合计							
113 流动资产合计							
114 非流动资产合计							
115 所有者权益合计							
116 流动资产合计							
117 非流动资产合计							
118 所有者权益合计							
119 流动资产合计							
120 非流动资产合计							
121 所有者权益合计							
122 流动资产合计							
123 非流动资产合计							
124 所有者权益合计							
125 流动资产合计							
126 非流动资产合计							
127 所有者权益合计							
128 流动资产合计							
129 非流动资产合计							
130 所有者权益合计							
131 流动资产合计							
132 非流动资产合计							
133 所有者权益合计							
134 流动资产合计							
135 非流动资产合计							
136 所有者权益合计							
137 流动资产合计							
138 非流动资产合计							
139 所有者权益合计							
140 流动资产合计							
141 非流动资产合计							
142 所有者权益合计							
143 流动资产合计							
144 非流动资产合计							
145 所有者权益合计							

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△指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(财务总监)：

会计(财务)机构负责人：

填表人：

编制单位：上海金润房地产开发有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2017年01-03月份	2016年度	2015年度	项 目	行次	2017年01-03月份	2016年度	2015年度
一、营业总收入	1	3,158,133.30	15,254,550.16	14,667,138.88	其中：非流动资产处置利得	31			279,897.22
其中：营业收入	2	3,158,133.30	15,254,550.16	14,667,138.88	非货币性资产交换利得	32			
△利息收入	3				政府补助	33			
△手续费及佣金收入	4				债务重组利得	34			
△手续费及佣金收入	5				减：营业外支出	35		279.19	199,251.94
二、营业总成本	6	9,465,755.33	15,494,492.57	33,700,345.78	其中：非流动资产处置损失	36			
其中：营业成本	7	1,053,738.82	6,893,230.18	-7,698,538.26	非货币性资产交换损失	37			
△利息支出	8				债务重组损失	38			
△手续费及佣金支出	9				四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39	-6,306,530.97		-18,922,320.14
△退保金	10				减：所得税费用	40			87,659.27
△赔付支出净额	11				五、净利润（净亏损以“-”号填列）	41	-6,306,530.97		-18,940,582.92
△提取保险合同准备金净额	12				归属于母公司所有者的净利润	42	-6,306,530.97		-18,940,582.92
△保单红利支出	13				*少数股东损益	43			
△分保费用	14				六、其他综合收益的税后净额	44			
营业税金及附加	15	1,121,172.04	2,156,697.67	34,827,549.79	（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	45			
销售费用	16		238,485.63	1,892,416.06	其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	46			
管理费用	17	548,375.01	1,499,243.96	2,662,357.02	2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他	47			
其中：研究与开发费	18				综合收益中享有的份额				
财务费用	19	-7,384.44	-12,111.93	-2,684.78	（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	48			
其中：利息支出	20				其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的	49			
利息收入	21	9,862.50	25,932.07	14,314.82	其他综合收益中享有的份额				
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22				2.可供出售金融资产公允价值变动损益	50			
资产减值损失	23	6,749,853.90	4,718,947.06	2,019,245.95	3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损	51			
其他	24				益				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	25				4.现金流量套期损益的有效部分	52			
投资收益（损失以“-”号填列）	26				5.外币财务报表折算差额	53			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27				七、综合收益总额	54	-6,306,530.97	-326,232.78	-18,940,582.92
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28				归属于母公司所有者的综合收益总额	55	-6,306,530.97	-326,232.78	-18,940,582.92
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	29	-6,307,622.03	-239,942.41	-19,033,206.90	*归属于少数股东的综合收益总额	56			
加：营业外收入	30	1,091.06	1,648.09	310,138.70	八、每股收益：	57			
注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△潜体项目为金融类企业专用。					基本每股收益	58			
					稀释每股收益	59			

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：

单位负责人：

现金流量表

编制单位：上海金隅房地产开发有限公司

企财03表
金额单位：元

项目	行次	2017年01-03月份	2016年度	2015年度	项 目	行次	2017年01-03月份	2016年度	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	—	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			298,962.00
销售商品、提供劳务收到的现金	2	1,103,637.50	13,636,767.94	18,632,673.00	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31			
△客户存款和同业存放款项净增加额	3				收到其他与投资活动有关的现金	32			
△向中央银行借款净增加额	4				投资活动现金流入小计	33			298,962.00
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5				购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34			
△收到原保险合同保费取得的现金	6				投资支付的现金	35			
△收到再保险业务现金净额	7				△质押贷款净增加额	36			
△保户储金及投资款净增加额	8				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9				支付其他与投资活动有关的现金	38			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10				投资活动现金流出小计	39			
△拆入资金净增加额	11				投资活动产生的现金流量净额	40			298,962.00
△回购业务资金净增加额	12				三、筹资活动产生的现金流量：	41	—	—	—
收到的税费返还	13				吸收投资收到的现金	42			
收到其他与经营活动有关的现金	14	205,238.91	18,542,843.80	75,908.33	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43			
经营现金流入小计	15	1,308,876.41	32,179,611.74	18,708,581.33	取得借款所收到的现金	44			
购买商品、接受劳务支付的现金	16	105,642.28	7,537,126.88	2,964,153.84	△发行债券收到的现金	45			
△客户贷款及垫款净增加额	17				收到其他与筹资活动有关的现金	46			
△存放中央银行和同业款项净增加额	18				筹资活动现金流入小计	47			
△支付原保险合同赔付款项的现金	19				偿还债务所支付的现金	48			
△支付利息、手续费及佣金的现金	20				分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49			
△支付保单红利的现金	21				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50			
支付给职工以及为职工支付的现金	22	232,076.18	766,830.94	1,616,739.86	支付其他与筹资活动有关的现金	51			
支付的各项税费	23	26,934.36	-281,601.98	7,712,098.12	筹资活动现金流出小计	52			
支付其他与经营活动有关的现金	24	282,584.03	20,221,503.57	2,592,566.47	筹资活动产生的现金流量净额	53			
经营现金流出小计	25	647,236.85	28,243,859.41	14,885,558.29	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54			
经营产生的现金流量净额	26	661,639.56	3,935,752.33	3,823,023.04	五、现金及现金等价物净增加额	55	661,639.56	3,935,752.33	4,121,985.04
二、投资活动产生的现金流量：	27	—	—	—	加：期初现金及现金等价物余额	56	12,863,955.07	8,928,202.74	4,806,217.70
收回投资收到的现金	28				六、期末现金及现金等价物余额	57	13,525,594.63	12,863,955.07	8,928,202.74
取得投资收益收到的现金	29					58			

注：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：

所有者权益变动表

[illegible]

1001.

余計 (053) 200000人、

“Y 88 人”

“Yehudi Menuhin (1901-1999) was

上海金闵房地产开发有限公司

2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-3 月份财务报表附注

(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

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

上海金闵房地产开发有限公司(以下简称“公司”)原由上海闵行房地产发展有限公司和上海巨龙房地产有限公司共同投资组建, 于 2004 年 1 月 8 日成立。2006 年 11 月 23 日, 上海闵行房地产发展有限公司将其股权转让给上海张江高科技园区置业有限公司。2012 年 5 月 31 日, 上海张江高科技园区置业有限公司将其持有的 10%股权转让给上海周康房地产有限公司。2013 年 7 月 26 日, 上海张江高科技园区置业有限公司与上海张江(集团)有限公司签订股权转让协议, 将其持有的 50%股权转让给上海张江(集团)有限公司, 公司的注册资本和实收资本未发生变更。公司已取得由上海市工商行政管理局奉贤分局颁发的注册号为 310226000516274 的《企业法人营业执照》, 公司现注册资本为人民币 1 亿元, 法定代表人为张雷, 注册地址为上海市奉贤区海湾旅游区 1 号新村 13 号。

2016 年 6 月 23 日, 取得上海市奉贤区市场监督管理局换发的营业执照, 统一社会信用代码: 913101207579334780, 企业类型: 有限责任公司(国内合资)。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。如企业所处的行业、所提供的主要产品或服务、客户的性质、销售策略、监管环境的性质等。

公司的经营范围为房地产开发、经营, 物业管理, 房地产信息咨询(除房地产中介)(上述经营范围涉及许可经营的凭经营许可证经营)。

(三) 营业期限

本公司的营业期限为: 二〇〇四年一月八日至二〇二四年一月七日。

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、2016 年 12 月 31 日和 2017 年 3 月 31 日的财务状况及 2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-3 月份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) 应收款项

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、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的应收款项是指：单项金额占年末应收款项的 10%及以上。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试。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。单独测试未发生减值的应收款项，以账龄为信用风险特征根据账龄分析法计提坏账准备。

2、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

如有客观证据表明年末单项金额不重大的应收款项发生了减值的,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。

3、 按组合计提坏账准备应收款项:

除已单独计提减值准备的应收账款和其他应收款外,公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项(应收账款和其他应收款)组合的实际损失率为基础,按照风险特征划分为以下组合,分别计提坏账准备:

组合名称	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
土地使用权转让	类似信用风险特征	账龄分析法
房产销售	类似信用风险特征	账龄分析法
其他账龄组合	类似信用风险特征	账龄分析法
备用金、押金保证金、关联方往来	预计可予收回不存在减值风险	个别认定法

土地使用权转让:

应收款项逾期账龄	计提比例
1 年以内 (含 1 年)	1%
1~2 年 (含 2 年)	10%
2~3 年 (含 3 年)	20%
3 年以上	30%

房产销售:

应收款项逾期账龄	计提比例
1 年以内 (含 1 年)	3%
1~2 年 (含 2 年)	10%
2~3 年 (含 3 年)	20%
3~5 年 (含 5 年)	50%
5 年以上	100%

注: 上述逾期是指超过合同约定的付款日期。

其他账龄组合：

应收款项账龄	计提比例
1 年以内（含 1 年）	3%
1~2 年（含 2 年）	10%
2~3 年（含 3 年）	20%
3~5 年（含 5 年）	50%
5 年以上	100%

4、 计提坏账准备的说明

年末对于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。

(六) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品。开发成本是指尚未建成，以出售、出租为开发目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业；出租开发产品是指以已建成以经营租赁方式出租的物业。

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。原材料、在产品、库存商品、发出商品等发出时采用先进先出法计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销；周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。存货盘存制度采用永续盘存制。

3、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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。

(七) 固定资产

1、 固定资产的确认条件

本公司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。

在同时满足：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2、 固定资产分类及折旧政策

本公司固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10~50 年	5%	1.90%~9.50%
运输设备	5 年	5%	19.00%
办公及电子设备	5 年	5%	19.00%
其他设备	5 年	5%	19.00%

3、 固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

固定资产的更新改造等后续支出，满足本公司固定资产确认条件的，扣除被替换部分的账面价值后，计入固定资产成本；不满足本公司固定资产确认条件的固定资产修理费用等，应当在发生时计入当期损益。

4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

本公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

(1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

(2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

本公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(八) 职工薪酬

1、 短期薪酬

本公司在职工为本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。

本公司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，在职工为本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。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2、 辞退福利

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

3、 离职后福利

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本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。

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，本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。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(九) 收入

1、 销售商品收入的确认

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、 提供劳务收入的确认

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

3、 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：

- (1) 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。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(十) 政府补助

1、 政府补助的分类

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、 政府补助的计量及终止确认

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，本公司在取得时确认为递延收益，并自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益（营业外收入）。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益（营业外收入）。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，本公司在取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益（营业外收入）；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，本公司在取得时直接计入当期损益（营业外收入）。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3、 政府补助的返还的会计处理

本公司对于已确认的政府补助需要返还的，如存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；如不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

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

执行《增值税会计处理规定》

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
(2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	本公司自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，免征增值税，并已进行纳税人减免税备案登记。

(二) 会计估计变更

本报告期公司无会计估计变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期公司未发生前期会计差错更正事项。

六、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率 (%)
增值税	租金收入、房产销售及土地使用权转让收入	5
城市维护建设税	流转税税额	1
教育费附加	流转税税额	3
地方教育费附加	流转税税额	2
河道管理费	流转税税额	1
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	四级超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	25

(二) 优惠税负及批文

本公司无税收优惠

七、 财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项 目	2017-3-31	2016-12-31	2015-12-31
现金	0.82	0.82	0.82
银行存款	13,525,593.81	12,863,954.25	8,928,201.92
合 计	13,525,594.63	12,863,955.07	8,928,202.74

(二) 应收账款

种类	2017-3-31				2016-12-31				2015-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面金额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款												
按组合计提坏账准备的应收账款	25,166.67		1,046.67	4.16	24,120.00	4,166.67	125.00	3.00	9,000.00		270.00	3.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款												
合计	25,166.67		1,046.67	4.16	24,120.00	4,166.67	125.00	3.00	9,000.00		270.00	3.00
												8,730.00

1、按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	2017-3-31				2016-12-31				2015-12-31			
	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 (%)
1 年以内 (含 1 年)	21,000.00	83.44			630.00				9000.00	100.00		
1-2 年 (含 2 年)	4,166.67	16.56	416.67		416.67						270.00	
合计	25,166.67	100.00	1,046.67		1,046.67		125.00		9000.00	100.00	270.00	

2、其他说明：无

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账 龄	2017-3-31			2016-12-31			2015-12-31		
	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(%)	
1 年以内 (含 1 年)							839.81	0.16	
1 至 2 年				839.81	0.16		10,109.40	1.97	
2 至 3 年	839.81	0.16		10,109.40	1.97		72,489.04	14.12	
3 年以上	512,462.45	99.84		502,353.05	97.87		429,864.01	83.75	
合 计	513,302.26	100.00		513,302.26	100.00		513,302.26	100.00	

2、账龄超过一年的大额预付款项情况：无

(四) 其他应收款

种 类	2017-3-31				2016-12-31				2015-12-31			
	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 (%)
不计提坏账的合并范围内关联方	49,232,267.99	40.84			49,232,267.99	40.77			49,232,267.99	40.85		
计提坏账的非合并范围内关联方												
不计提坏账的备用金、保证金	3,747,980.91	3.11			3,942,266.26	3.27			209,709.60	0.17		
按组合计提坏账准备的其他应收款	67,570,804.00	56.05	13,487,000.24	19.96	67,570,804.00	55.96	6,738,068.01	9.97	71,080,454.30	58.98	2,018,975.95	2.84
合 计	120,551,052.90	100.00		--	120,745,338.25	100.00		--	120,522,431.89	100.00		--

1、按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	2017-3-31			2016-12-31			2015-12-31		
	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(%)	
1 年以内 (含 1 年)				271,605.62	0.40	8,148.17	67,307,806.93	94.69	2,018,975.95
1 至 2 年 (含 2 年)	271,605.62	0.40	27,160.56	67,299,198.38	99.60	6,729,919.84	2,862,671.05	4.03	
2 至 3 年 (含 3 年)	67,299,198.38	99.60	13,459,839.68				712,472.92	1.00	
3 至 4 年 (含 4 年)							115,156.81	0.16	
4 至 5 年 (含 5 年)							39,907.73	0.06	
5 年以上							42,438.86	0.06	
合 计	67,570,804.00	100.00	13,487,000.24	67,570,804.00	100.00	6,738,068.01	71,080,454.30	100.00	2,018,975.95

2、单项计提坏账准备的其他应收款: 无

3、本期转回或收回情况: 无

4、本报告期实际核销的其他应收款情况: 无

5、由金融资产转移而终止确认的其他应收款: 无

6、其他应收款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额：无

(五) 存货

1、存货分类

项 目	2017-3-31			2016-12-31			2015-12-31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	104,517,890.52		104,517,890.52	104,517,890.52		104,517,890.52	104,512,790.52		104,512,790.52
开发产品	8,629,349.41		8,629,349.41	9,577,445.95		9,577,445.95	16,046,268.25		16,046,268.25
合 计	113,147,239.93		113,147,239.93	114,095,336.47		114,095,336.47	120,559,058.77		120,559,058.77

2、其他事项说明

受单国洋案诉讼影响，查封商铺 19 套，面积 1,640.66 平方米。

(六) 固定资产

固定资产分类

项 目	2014-12-31	本期增加	本期减少	2015-12-31
一、账面原值合计：	4,541,401.23		381,295.58	4,160,105.65
其中：电子设备	292,265.00			292,265.00
运输工具	4,249,136.23		381,295.58	3,867,840.65
二、累计折旧合计：	4,109,359.93	172,955.93	362,230.80	3,920,085.06
其中：电子设备	220,242.03	25,383.12		245,625.15
运输工具	3,889,117.90	147,572.81	362,230.80	3,674,459.91
三、固定资产账面净值合计	432,041.30		192,020.71	240,020.59
其中：电子设备	72,022.97		25,383.12	46,639.85
运输工具	360,018.33		166,637.59	193,380.74
四、减值准备合计				
其中：电子设备				
运输工具				
五、固定资产账面价值合计	432,041.30		192,020.71	240,020.59
其中：电子设备	72,022.97		25,383.12	46,639.85
运输工具	360,018.33		166,637.59	193,380.74

项 目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-12-31
一、账面原值合计：	4,160,105.65			4,160,105.65
其中：电子设备	292,265.00			292,265.00
运输工具	3,867,840.65			3,867,840.65
二、累计折旧合计：	3,920,085.06	25,383.06		3,945,468.12
其中：电子设备	245,625.15	25,383.06		271,008.21
运输工具	3,674,459.91			3,674,459.91
三、固定资产账面净值合计	240,020.59		25,383.06	214,637.53
其中：电子设备	46,639.85		25,383.06	21,256.79
运输工具	193,380.74			193,380.74
四、减值准备合计				
其中：电子设备				
运输工具				

上海金闵房地产开发有限公司
2015 年度、2016 年度和 2017 年 1-3 月份
财务报表附注

项 目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-12-31
五、固定资产账面价值合计	240,020.59		25,383.06	214,637.53
其中：电子设备	46,639.85		25,383.06	21,256.79
运输工具	193,380.74			193,380.74

项 目	2016-12-31	本期增加	本期减少	2017-3-31
一、账面原值合计：	4,160,105.65			4,160,105.65
其中：电子设备	292,265.00			292,265.00
运输工具	3,867,840.65			3,867,840.65
二、累计折旧合计：	3,945,468.12	1,187.25		3,946,655.37
其中：电子设备	271,008.21	1,187.25		272,195.46
运输工具	3,674,459.91			3,674,459.91
三、固定资产账面净值合计	214,637.53		1,187.25	213,450.28
其中：电子设备	21,256.79		1,187.25	20,069.54
运输工具	193,380.74			193,380.74
四、减值准备合计				
其中：电子设备				
运输工具				
五、固定资产账面价值合计	214,637.53		1,187.25	213,450.28
其中：电子设备	21,256.79		1,187.25	20,069.54
运输工具	193,380.74			193,380.74

(七) 应付账款

账 龄	2017-3-31	2016-12-31	2015-12-31
1 年以内（含 1 年）		17,601,791.90	25,669,405.09
1—2 年（含 2 年）	17,601,791.90	123,800.00	
2—3 年（含 3 年）	123,800.00		2,000.00
3-4 年（含 4 年）		2,000.00	
4-5 年（含 5 年）	2,000.00		
合 计	17,727,591.90	17,727,591.90	25,671,405.09

(八) 预收款项

项 目	2017-3-31	2016-12-31	2015-12-31
1 年以内 (含 1 年)		2,150,015.44	3,938,022.18
1-2 年 (含 2 年)	58,537.97		478,575.00
2-3 年 (含 3 年)		478,575.00	
3-4 年 (含 4 年)	478,575.00		
合 计	537,112.97	2,628,590.44	4,416,597.18

(九) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	2014-12-31	本期增加	本期减少	2015-12-31
短期薪酬	90,959.93	1,555,643.56	1,557,642.89	88,960.60
离职后福利-设定提存计划	-417.33	203,830.09	203,412.76	
合 计	90,542.60	1,759,473.65	1,761,055.65	88,960.60

项 目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-12-31
短期薪酬	88,960.60	1,127,640.32	1,125,922.32	90,678.60
离职后福利-设定提存计划		157,718.10	157,718.10	
合 计	88,960.60	1,285,358.42	1,283,640.42	90,678.60

项 目	2016-12-31	本期增加	本期减少	2017-3-31
短期薪酬	90,678.60	386,648.14	387,648.14	89,678.60
离职后福利-设定提存计划		33,493.50	33,493.50	
合 计	90,678.60	420,141.64	421,141.64	89,678.60

2、 短期薪酬列示

项 目	2014-12-31	本期增加	本期减少	2015-12-31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		1,345,676.80	1,345,676.80	
(2) 职工福利费		34,565.96	34,565.96	
(3) 社会保险费	417.33	87,922.80	88,340.13	
其中: 医疗保险费	417.33	79,150.10	79,567.43	
工伤保险费		3,315.40	3,315.40	
生育保险费		5,457.30	5,457.30	

项 目	2014-12-31	本期增加	本期减少	2015-12-31
(4) 住房公积金	664.00	87,478.00	88,260.00	-118.00
(5) 工会经费和职工教育经费	89,878.60		800.00	89,078.60
合 计	90,959.93	1,555,643.56	1,557,642.89	88,960.60

项 目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-12-31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		989,992.22	989,992.22	
(2) 职工福利费				
(3) 社会保险费		70,170.1	70,170.1	
其中：医疗保险费		53,459.40	53,459.40	
地方附加医疗保险		9,735.80	9,735.80	
工伤保险费		2,041.20	2,041.20	
生育保险费		4,933.70	4,933.70	
(4) 住房公积金	-118.00	67,478.00	65,360.00	2,000.00
(5) 工会经费和职工教育经费	89,078.60		400.00	88,678.60
合 计	88,960.60	1,127,640.32	1,125,922.32	90,678.60

项 目	2016-12-31	本期增加	本期减少	2017-3-31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		355,630.54	355,630.54	
(2) 职工福利费				
(3) 社会保险费		15,123.6	15,123.6	
其中：医疗保险费		11,354.10	11,354.10	
地方附加医疗保险		2,270.70	2,270.70	
工伤保险费		363.30	363.30	
生育保险费		1,135.50	1,135.50	
(4) 住房公积金	2,000.00	15,894.00	15,894.00	2,000.00
(5) 工会经费和职工教育经费	88,678.60		1,000.00	87,678.60
合 计	90,678.60	386,648.14	387,648.14	89,678.60

3、 设定提存计划列示

项 目	2014-12-31	本期增加	本期减少	2015-12-31
基本养老保险	-667.19	192,912.79	192,245.60	
失业保险费	249.86	10,917.30	11,167.16	
合 计	-417.33	203,830.09	203,412.76	

项 目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-12-31
基本养老保险		149,553.80	149,553.80	
失业保险费		8,164.30	8,164.30	
合 计		157,718.10	157,718.10	

项 目	2016-12-31	本期增加	本期减少	2017-3-31
基本养老保险		31,789.80	31,789.80	
失业保险费		1,703.70	1,703.70	
合 计		33,493.50	33,493.50	

(十) 应交税费

项 目	2014-12-31	本期应交	本期已交	2015-12-31
营业税	292,763.65	62,771.00	355,534.65	
增值税		733,356.94		733,356.94
企业所得税	6,730,814.73	-74,010.59	7,184,502.82	-527,698.68
城市维护建设税	2,927.13	7,961.28	3,555.35	7,333.06
个人所得税	2,444.52	80,225.07	82,413.83	255.76
教育费附加	8,782.90	23,883.84	10,666.04	22,000.70
地方教育费附加	5,855.27	15,922.56	7,110.69	14,667.14
土地增值税	117,105.46	34,801,323.20	142,213.86	34,776,214.80
河道管理费	2,927.13	7,961.28	3,555.35	7,333.06
土地使用税		4,959.36	4,959.36	
房产税		151,459.66		151,459.66
合 计	7,163,620.79	35,815,813.60	7,794,511.95	35,184,922.44

项 目	2015-12-31	本期应交	本期已交	2016-12-31
营业税				
增值税	733,356.94	730,363.25	142,057.86	1,321,662.33
企业所得税	-527,698.68	87,659.27	69,796.46	-509,835.87
城市维护建设税	7,333.06	7,070.30	1,420.07	12,983.29
个人所得税	255.76	55,327.92	55,442.35	141.33
教育费附加	22,000.70	21,210.89	4,261.72	38,949.87

项 目	2015-12-31	本期应交	本期已交	2016-12-31
地方教育费附加	14,667.14	14,140.61	2,841.16	25,966.59
土地增值税	34,776,214.80	2,005,145.04		36,781,359.84
河道管理费	7,333.06	7,070.30	1,420.07	12,983.29
土地使用税		4,959.36	4,959.36	
房产税	151,459.66	95,930.14		247,389.80
合 计	35,184,922.44	3,028,877.08	282,199.05	37,931,600.47

项 目	2016-12-31	本期应交	本期已交	2017-3-31
营业税				
增值税	1,321,662.33	156,844.17	81,314.99	1,397,191.51
企业所得税	-509,835.87			-509,835.87
城市维护建设税	12,983.29	1,748.90	813.15	13,919.04
个人所得税	141.33	38,815.61	38,789.82	167.12
教育费附加	38,949.87	5,246.68	2,439.45	41,757.10
地方教育费附加	25,966.59	3,497.79	1,626.30	27,838.08
土地增值税	36,781,359.84	1,088,246.92		37,869,606.76
河道管理费	12,983.29	1,748.90	813.15	13,919.04
土地使用税				
房产税	247,389.80	20,682.85		268,072.65
合 计	37,931,600.47	1,316,831.82	125,796.86	39,122,635.43

(十一) 其他应付款

账 龄	2017-3-31	2016-12-31	2015-12-31
1 年以内 (含 1 年)		350,429.62	18,626,087.38
1-2 年 (含 2 年)	347,619.62	18,614,631.14	83,543.76
2-3 年 (含 3 年)	18,614,631.14		
3 年以上	50,000.00	50,000.00	50,000.00
合 计	19,012,250.76	19,015,060.76	18,759,631.14

1、 对于金额较大的其他应付款情况应具体说明内容:

公司名称	2017-3-31	账龄
单国洋	271,605.62	1-2 年
单国洋	18,466,564.38	2-3 年

(十二) 实收资本

投资者名称	2014-12-31		本年 增加	本年 减少	2015-12-31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合 计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00
上海张江（集团）有限公司	50,000,000.00	50.00			50,000,000.00	50.00
上海巨龙房地产有限公司	40,000,000.00	40.00			40,000,000.00	40.00
上海周康房地产有限公司	10,000,000.00	10.00			10,000,000.00	10.00

投资者名称	2015-12-31		本年 增加	本年 减少	2016-12-31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合 计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00
上海张江（集团）有限公司	50,000,000.00	50.00			50,000,000.00	50.00
上海巨龙房地产有限公司	40,000,000.00	40.00			40,000,000.00	40.00
上海周康房地产有限公司	10,000,000.00	10.00			10,000,000.00	10.00

投资者名称	2016-12-31		本年 增加	本年 减少	2017-3-31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合 计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00
上海张江（集团）有限公司	50,000,000.00	50.00			50,000,000.00	50.00
上海巨龙房地产有限公司	40,000,000.00	40.00			40,000,000.00	40.00
上海周康房地产有限公司	10,000,000.00	10.00			10,000,000.00	10.00

(十三) 盈余公积

项 目	2014-12-31	本期增加	本期减少	2015-12-31
法定盈余公积金	10,632,871.59			10,632,871.59

项 目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-12-31
法定盈余公积金	10,632,871.59			10,632,871.59

项 目	2016-12-31	本期增加	本期减少	2017-3-31
法定盈余公积金	10,632,871.59			10,632,871.59

(十四) 未分配利润

项 目	2017 年 1-3 月份	2016 年度	2015 年度
本期年初余额	53,672,149.48	53,998,382.26	72,938,965.18
本期增加	-6,306,530.97	-326,232.78	-18,940,582.92
其中：本期净利润转入	-6,306,530.97	-326,232.78	-18,940,582.92
本期减少			
其中：本期提取盈余公积数			
其他减少			
本期期末余额	47,365,618.51	53,672,149.48	53,998,382.26

(十五) 营业收入、营业成本

项 目	2017 年 1-3 月份		2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	2,985,776.20	1,053,738.82	14,455,132.36	6,893,230.18	13,465,078.10	-7,698,538.26
2. 其他业务小计	172,357.10		799,417.80		1,202,060.78	
合 计	3,158,133.30	1,053,738.82	15,254,550.16	6,893,230.18	14,667,138.88	-7,698,538.26

(十六) 税金及附加

项 目	2017 年 1-3 月份	2016 年度	2015 年度
营业税			
土地增值税	1,088,246.92	2,005,145.04	34,776,214.80
城市维护建设税	1,748.90	7,070.81	7,333.57
教育费附加	5,246.68	21,210.90	36,667.85
地方教育费附加	3,497.79	14,140.61	
河道费	1,748.90	7,070.81	7,333.57
房产税	20,682.85	95,930.14	
车船税		1,170.00	
城镇土地使用税		4,959.36	
合 计	1,121,172.04	2,156,697.67	34,827,549.79

(十七) 销售费用、管理费用、财务费用

1、 销售费用

项 目	2017 年 1-3 月份	2016 年度	2015 年度
办公费			2,615.00
广告宣传费			120,000.00
代理费		238,485.63	1,766,062.06
中介机构费			3,739.00
合 计		238,485.63	1,892,416.06

2、 管理费用

项 目	2017 年 1-3 月份	2016 年度	2015 年度
办公费	201,071.60	51,298.15	64,033.77
差旅费	3,397.00	17,587.16	26,834.54
福利费	1,400.00	12,476.80	34,565.96
工资	231,716.29	621,843.15	664,932.57
固定资产折旧	1,187.25	25,383.06	172,955.93
聘用人员费用	48,420.00	110,322.54	226,665.28
其他			28,790.00
汽车费	21,697.27	93,640.22	169,426.24
税费		1,440.00	162,628.43
通讯费	3,096.60	14,861.30	21,049.50
协会会务费		1,000.00	
修理费	860.00	170.00	4,200.00
养老保险等社保金	33,677.00	189,556.91	205,056.80
业务招待费	792.00	874.00	4,027.00
中介机构费	1,060.00	358,790.67	877,191.00
合 计	548,375.01	1,499,243.96	2,662,357.02

3、 财务费用

类 别	2017 年 1-3 月份	2016 年度	2015 年度
利息支出			
减：利息收入	9,862.50	25,932.07	14,314.82
汇兑损益			

类 别	2017 年 1-3 月份	2016 年度	2015 年度
其他	2,478.06	13,820.14	11,630.04
合 计	-7,384.44	-12,111.93	-2,684.78

(十八) 资产减值损失

项 目	2017 年 1-3 月份	2016 年度	2015 年度
坏账损失	6,749,853.90	4,718,947.06	2,019,245.95

(十九) 营业外收入

项 目	2017 年 1-3 月份	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置利得合计			279,897.22
其中：固定资产处置利得			279,897.22
其他	1,091.06	1,648.09	30,241.48
合 计	1,091.06	1,648.09	310,138.70

其他为解除定金合同违约金及税费返还。

(二十) 营业外支出

项 目	2017 年 1-3 月份	2016 年度	2015 年度
滞纳金		279.19	129,875.14
违约金			69,376.80
合 计		279.19	199,251.94

(二十一) 所得税费用

项 目	2017 年 1-3 月份	2016 年度	2015 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税		87,659.27	
按税法及相关规定计算的补提上年所得税			18,262.78
合 计		87,659.27	18,262.78

(二十二) 现金流量表

1、 现金流量表补充资料:

项 目	2017 年 1-3 月份	2016 年度	2015 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	-6,306,530.97	-326,232.78	-18,940,582.92
加: 资产减值准备	6,749,853.90	4,718,947.06	2,019,245.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,187.25	25,383.06	172,955.93
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)			-279,897.22
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)			
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)			
财务费用(收益以“-”号填列)			
投资损失(收益以“-”号填列)			
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)			
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)			
存货的减少(增加以“-”号填列)	948,096.54	6,463,722.30	587,699.93
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	173,285.35	-218,073.03	-18,444,652.16
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-904,252.51	-6,727,994.28	38,708,253.53
其他			
经营活动产生的现金流量净额	661,639.56	3,935,752.33	3,823,023.04
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	13,525,594.63	12,863,955.07	8,928,202.74
减: 现金的年初余额	12,863,955.07	8,928,202.74	4,806,217.70
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	661,639.56	3,935,752.33	4,121,985.04

2、 现金和现金等价物的有关信息

项 目	2017 年 1-3 月份	2016 年度	2015 年度
一、现金	13,525,594.63	12,863,955.07	8,928,202.74
其中：库存现金	0.82	0.82	0.82
可随时用于支付的银行存款	13,525,593.81	12,863,954.25	8,928,201.92
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	13,525,594.63	12,863,955.07	8,928,202.74
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

(一) 或有负债

2014 年 7 月 25 日原告单国洋就与浙江高立建筑安装工程有限公司签订的《债权转让协议》事项向上海市奉贤区人民法院起诉本公司及浙江高立建筑安装工程有限公司,要求双方共同支付拖欠原告的债权转让工程款人民币 2,000.00 万元。该案于 2015 年 1 月 7 日开庭,2015 年 6 月 25 日一审判决败诉。判决如下:一、金闵公司于判决生效之日起十日内偿付单国洋工程款 1700 万元;二、金闵公司于判决生效之日起十日内偿付单国洋以 1700 万元为基数,自 2014 年 7 月 30 日起至判决生效之日止按中国人民银行同期贷款利率计算的利息;三、高立公司对第一、第二项判决主文中金闵公司应当偿付的款项承担连带清偿责任。

2015 年 7 月 6 日本公司不服一审判决,提出上诉。2015 年 12 月 25 日二审判决如下:驳回上诉,维持原判。

2016 年 5 月 26 日上海市奉贤区人民法院向本公司发出执行通知书,通知书规定 2016 年 6 月 6 日上午 9 时至上海市奉贤区人民法院交款 18,738,170.00 元,截止 2017 年 3 月 31 日,本公司未执行上述规定。

截止 2017 年 3 月 31 日,本公司因该案查封商铺 19 套,面积 1,640.66 平方米。

九、 承诺事项

本公司无需要披露的前期承诺事项。

十、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

十二、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 (%)
上海张江（集团）有限公司	上海浦东新区	国有性质	311,255.00	50.00	50.00

(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
上海张江高科技园区置业有限公司	受同一母公司控制
上海巨龙房地产有限公司	不存在控制关系的股东

(三) 关联方交易

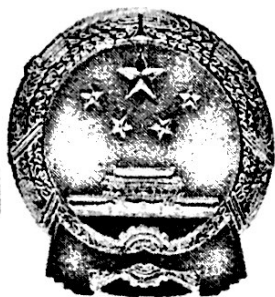
关联方应收应付款项

本公司应收关联方款项：

项目名称	关联方	2017-3-31		2016-12-31		2015-12-31		条款和条件	是否取得担保
		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									
	上海张江高科技园区置业有限公司	49,232,267.99		49,232,267.99		49,232,267.99		无	否
	上海巨龙房 地产有限公司	48,832,634.00		48,832,634.00		48,832,634.00		无	否

上海金闵房地产开发有限公司

二〇一七年五月十一日



营业执照

注册号 310000000010101
证照编号 00000000201501120086

名
类
住



称 上海张江（集团）有限公司

型 有限责任公司（国有独资）

所 上海市浦东新区张东路 1387 号 16 幢

法定代表人 陈干锦

注册资本 人民币 311255.0000 万元整

成立日期 1992 年 7 月 3 日

营业期限 1992 年 7 月 3 日 至 不约定期限

经营范围 高科技项目经营转让，市政基础设施开发设计，房地产经营，咨询，综合性商场，建筑材料，金属材料。
【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 01月 12日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



国家出资企业产权登记证

根据《国家出资企业产权登记管理暂行办法》

的规定，经审定，上海张江(集团)有限公司

皇家资本为 311,255 万元。

311,255 万元。



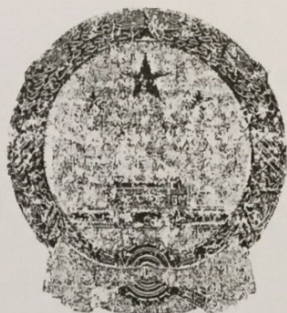
发证日期: 2013 年 3 月 13 日

备注:

1. 本证是对国家出资企业在发证时点产权状况信息的记载
2. 本证所记载信息来源于企业章程、审计报告等资料，以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责，不因出具本证而转移相关各方的责任

经办人:方毅琦

企业名称		上海张江(集团)有限公司		注册资本	311,255 (万元)	
组织形式		有限责任公司		注册日期	1992-07-03	
注册地点		上海市-浦东新区		实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
序号	出资人名称		311,255	311,255	100	
1	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会					
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
合计	*****		311,255	311,255	100	



营业执照

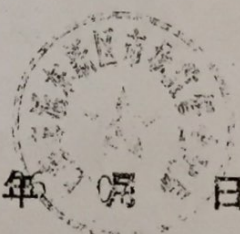
统一社会信用代码 91310115J339197823
证照编号 15000000201606071075

名称 上海周康房地产有限公司
类型 一人有限责任公司(法人独资)
住所 浦东新区康桥工业区沪南路 2502 号
法定代表人 苏正康
注册资本 人民币 16000.0000 万元整
成立日期 1993 年 8 月 16 日
营业期限 1993 年 8 月 16 日至 2023 年 8 月 15 日
经营范围 房地产开发, 设计, 经营管理, 房地产信息咨询服务, 建筑, 安装, 装饰工程, 建筑材料的销售。
【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】

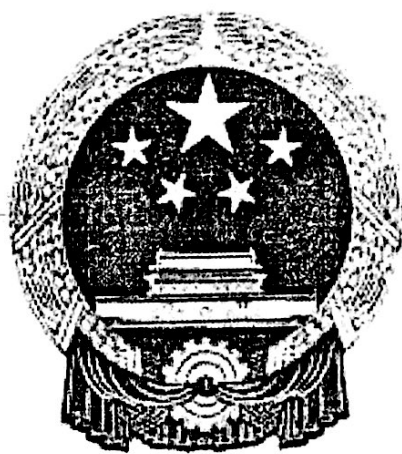


登记机关

2016 年 06 月 01 日



中华人民共和国



企业国有资产产权登记证

国务院国有资产监督管理委员会制

中华人民共和国 企业国有资产产权登记证

根据《企业国有资产产权登记管理办法》
(国务院第192号令)的规定, 经审定,
同意 上海周康房地产有限公司 依法
占有、使用国有资本 陆仟陆佰陆拾柒 千元,
并承担国有资产保值增值责任。



发证日期 2005 年 12 月 30 日

注: 本证的企业名称及占有、使用国有资本的数额以最近一次产权登记确认的名称、数额为准

上海浦东康桥(集团)有限公司

集团或企业管理部门

法定代表人	杨昌硕	批准设立日期	1993年7月7日
组织形式	有限责任公司-国有控股	注册日期	1993年8月16日
注册号	3102252022049	注册资本	20,000 千元
单位统一代码	13391978-2		

金额单位: 千元

国家资本	0
法人资本	10,667
其中: 国有法人资本	6,667
外商资本	0
个人资本	9,333
合计	20,000

人: 方毅琦

(签字盖章)

2005 年 12 月 30 日

审核人: 宋建东

(签字盖章)

2005 年 12 月 30 日

审批人: 陈仑

(签字盖章)

2005 年 12 月 30 日

企业国有资产产权变动情况

金额单位：千元

项 目	第一次变动	第二次变动
企 业 名 称	上海周康房地产有限公司	上海周康房地产有限公司
组 织 形 式	有限责任公司—国有控股	有限责任公司—国有控股
企 业 级 次	二级企业	二级企业
国家资本	0	0
实 法 人 资 本	20,000	100,000
收 其中：国有法人资本	20,000	100,000
资 外 商 资 本	0	0
本 个 人 资 本	0	0
合 计	20,000	100,000
审定机关及审定日期	 2009 年 8 月 7 日	经办人：[章彩君]  2010 年 8 月 7 日

实
收
资
本

审

企业国有资产产权变动情况

金额单位：千元

项 目		第三次变动	第四次变动
企业 名 称			
组 织 形 式			
企 业 级 次			
实 收 资 本	国 家 资 本		
	法 人 资 本		
	其中：国有法人资本		
	外 商 资 本		
	个 人 资 本		
	合 计		
审定机关及审定日期 年 月 日		经办人： (专用章) 年 月 日	经办人： (专用章) 年 月 日

出 资 人 情 况

序号	出资人名称	地 址 (行政区划码)	组织形式 (码)	行业分类 (码)	投资金额 (千元)	股权比例 (%)
1	上海浦东康桥(集团)有限公司	310119	1211	7210	6,000	30
2	上海康桥建设工程有限公司	310119	1122	4710	4,000	20
3	上海浦东康桥拆迁有限公司	310119	1211	5090	667	3
4	苏正康等5个自然人	310119	3500	9900	9,333	47
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						

25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

出资人第一次变动情况

序号	出资人名称	地址 (行政区划码)	组织形式 (码)	行业分类 (码)	投资金额 (千元)	股权比例 (%)
1	上海浦东路桥建设(集团)有限公司	310119	1211	7210	15,333	76.67
2	上海康桥建设工程有限公司	310119	1122	4710	4,000	20.00
3	上海康桥投资有限公司	310119	1211	5090	667	3.33
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						

出资人第二次变动情况

序号	出资人名称	地址 (行政区划码)	组织形式 (码)	行业分类 (码)	投资金额 (千元)	股权比例 (%)
1	上海浦东金桥(集团)有限公司	310115	1121	7210	76,669	76.67
2	上海金桥建设工程有限公司	310115	1121	4710	20,000	20.00
3	上海金桥投资有限公司	310115	1121	5090	3,331	3.33
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						

28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
合 计	*****	*****	*****	*****	*****

经办人: [张彩和]





营业执照

统一社会信用代码: 913101207579334780

证照编号: 26000000201606230854

名称	上海金岗房地产开发有限公司
类型	有限责任公司(国内合资)
住所	上海市奉贤区海湾旅游区1号新村43号
法定代表人	张雷
注册资本	人民币10000.0000万元整
成立日期	2004年11月8日
营业期限	2004年11月8日至2024年11月7日
经营范围	房地产开发、经营;物业管理;房地产信息咨询(除房地产中介); 【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

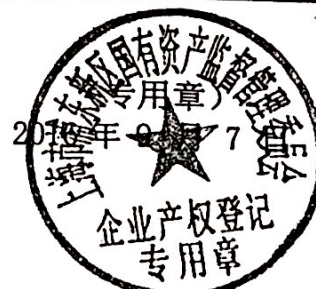


2016年06月23日

编号: 310115 20160907 00182

企业产权登记表

企业名称		上海金闵房地产开发有限公司		
国家出资企业		上海张江(集团)有限公司	企业级次	2级
注册地点		上海市-奉贤区	注册日期	2004-01-08
注册资本(万元)		10,000	组织形式	有限责任公司
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	上海张江(集团)有限公司	5,000	5,000	50
2	上海巨龙房地产有限公司	4,000	4,000	40
3	上海周康房地产有限公司	1,000	1,000	10
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计	*****	10,000	10,000	100



备注:

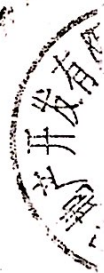
1. 本表是出资人在发放时点对所投资企业产权状况信息的记载
2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等资料, 以上资料所记载信息的真实性、准确性由机关各方负责, 不因出具本表而转移相关各方的责任

上海金闵房地产开发有限公司

验资报告



1000万 ~ 6000万



验资报告

定坤会字(2007)第 04162 号

上海金闵房地产开发有限公司：

我们接受委托，审验了贵公司截至 2007 年 11 月 5 日止新增注册资本实收情况。按照国家相关法律、法规的规定和协议、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的责任。我们的责任是对贵公司新增注册资本的实收情况发表审验意见。我们的审验是依据《独立审计实务公告第 1 号—验资》进行的。在审验过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了检查等必要的审验程序。

贵公司原注册资本为人民币 1,000.00 万元，根据贵公司董事会决议和修改后章程的规定，申请增加注册资本人民币 5,000.00 万元，本次出资由上海张江高科技园区置业有限公司（以下简称甲方）和上海巨龙房地产有限公司（以下简称乙方）于规定日之前缴足。经我们审验，截至 2007 年 11 月 5 日止，贵公司已收到投资方缴纳的新增注册资本合计人民币伍仟万元整。各股东以货币出资。

同时我们注意到：1、贵公司是由原投资方上海闵行房地产发展有限公司和上海巨龙房地产有限公司（以下简称乙方）共同投资设立的内资企业，并于 2006 年 11 月 23 日，上海闵行房地产发展有限公司将股权全额转让给上海张江高科技园区置业有限公司（以下简称甲方），并在上海联合产权交易所办理产权交割；2、贵公司本次增资前的注册资本为人民币 1,000.00 万元，已经上海华诚会计师事务所有限公司审验，并于 2003 年 12 月 24 日出具“沪华会验字（2003）第 6636 号验资报告。截至 2007 年 11 月 5 日止，累计注册资本实收金额为人民币 6,000.00 万元。

本验资报告供贵公司申请变更登记及据以向股东签发出资证明时使用，不应将其视为是对贵公司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会计师事务所无关。

(本页无正文)

附件:

1、注册资本变更情况明细表

(1) 新增注册资本实收情况明细表(表 1)

(2) 注册资本变更前后对照表(表 2)

~~2、验资事项说明~~

3、银行收款凭证、银行对账单、银行询证函复印件

4、上海联合产权交易所的产权交易凭证复印件

5、上海定坤会计师事务所有限公司企业法人营业执照复印件

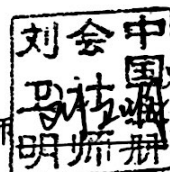
(仅供工商局使用)

上海定坤会计师事务所有限公司



中国 上海

中国注册会计师



中国注册会计师



2007 年 11 月 6 日

本期注册资本实收情况明细表

截至2007年11月5日止

公司名称: 上海金闵房地产开发有限公司

注册资本币种: 人民币

货币单位: 万元

本期实际出资情况												
股东名称	本期认缴注册 资本金额	货币		实物		无形资产			其他	合计(注册 资本币种)	其中：实缴注册资本	
		原币金额	按注册资本币种 种折算的金额	原币金额	按注册资本币种 种折算的金额	原币金额	按注册资本币种 种折算的金额	金额			占本期认缴 注册资本比例	
上海张江高科技园区置业有限公司	3,000.00	3,000.00	3,000.00							3,000.00	3,000.00	60%
上海巨龙房地产有限公司	2,000.00	2,000.00	2,000.00							2,000.00	2,000.00	40%
	5,000.00	5,000.00	5,000.00							5,000.00	5,000.00	100%

上海定坤会计师事务所有限公司

中国注册会计师 刘卫明

中国注册会计师：唐龙初

累计注册资本实收情况明细表

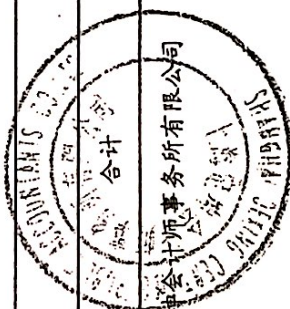
截至2007年11月5日止

货币单位：万元

注册资本币种：人民币

公司名称：上海金闵房地产开发有限公司

股东名称	认缴注册资本总额		前期累计实缴注册资本		股权转让	本期实缴注册资本		累计实缴注册资本	
	金额	占注册资本总额比例	金额	占注册资本总额比例		金额	占注册资本总额比例	金额	占注册资本总额比例
上海闵行房地产发展有限公司	6,000,000	10%	6,000,000	10%	-6,000,000				
上海巨龙房地产有限公司	24,000,000	40%	4,000,000	6.67%		20,000,000	33.33%	24,000,000	40%
上海张江高科技园区置业有限公司	30,000,000	50%			6,000,000	30,000,000	50.00%	36,000,000	60%
合计	60,000,000	100%	10,000,000	16.67%		50,000,000	83.33%	60,000,000	100%



上海定定会计师事务所有限公司

中国注册会计师：刘卫明

中国注册会计师：唐龙初

验资事项说明

一、变更前后基本情况

上海金闵房地产开发有限公司(以下简称“贵公司”)是由原投资方上海闵行房地产发展有限公司和上海巨龙房地产有限公司(以下简称乙方)共同投资设立的内资企业,于2004年1月8日取得上海市工商行政管理局奉贤分局登记注册,注册号3102261013506号,并于2006年11月23日,上海闵行房地产发展有限公司将股权全额转让给上海张江高科技园区置业有限公司(以下简称甲方),并在上海联合产权交易所办理产权交割。变更前的注册资本为人民币1,000.00万元,已经上海华诚会计师事务所有限公司审验,并于2003年12月24日出具验资报告。根据贵公司董事会决议和修改后章程的规定,贵公司申请增加注册资本人民币5,000.00万元,变更后的注册资本为人民币6,000.00万元。

二、申请新增的注册资本及出资规定

根据经批准的修改后章程的规定,贵公司申请新增的注册资本为人民币5,000.00万元,由投资方于规定日之前缴足,本次应出资人民币5,000.00万元。其中:甲方应出资人民币3,000.00万元,出资方式为货币;乙方应出资人民币2,000.00万元,出资方式为货币。

三、审验结果

截至2007年11月5日止,贵公司已收到投资方缴纳的新增注册资本合计人民币5,000.00万元。其中:

- 1、甲方应出资人民币3,000.00万元。2007年11月5日缴存中国建设银行奉贤支行账户31001930600050037692账号人民币3,000.00万元;
- 2、乙方应出资人民币2,000.00万元。2007年11月5日缴存中国建设银行奉贤支行账户31001930600050037692账号人民币2,000.00万元。

贷记凭证
(收账通知)

AA15760295

壹拾壹月肆日 4

④

此联作收账通知

复印件与原件

付款人	高科园区置业有限公司
账号	31001930600050037690
开户行	建设银行奉贤支行
收款人	V河全筑房地产开发有限公司
账号	31001930600050037690
开户行	建设银行奉贤支行
用途	投资款
收款人开户行	
盖章	

贷记凭证
(回单联)

AA 12810534

签发日期: 2007年11月5日 1

①

此联作付款人回单

付款人	上海巨立房地产开发有限公司
账号	03920100243003184
开户行	建设银行奉贤支行
人民币	¥500000.00
收款人	V河全筑房地产开发有限公司
账号	31001930600050037690
开户行	建设银行奉贤支行
用途	投资款
单位主管	
会计	
复核	
记账	

打印日期: 2007年11月05日 打印时间: 13:37:48
 户名: 上海金茂房地产开发有限公司
 币种: 人民币
 终止日期: 20071105
 交易流水号: 310823600042
 凭证号: 31001990600050037692
 凭证日期: 20071105

交易日期	交易流水号	凭证种类	凭证号码	摘要	借方发生额	贷方发生额
7/11/05	3108236000530000267	0311	0350000000213980	投资款	0.00	30,000,000.00
7/11/05	3108236000370000025	0311	31AA12810534		0.00	20,000,000.00



与原件一致

适用于验资

银行询证函

中国建设银行奉贤支行

(银行):

编号 2007005

本公司聘请的上海定坤会计师事务所正在对本公司的注册资本实收(变更)情况进行审验。按照中国注册会计师独立审计准则的要求和国家工商行政管理总局的有关规定,应当询证本公司投资者(股东)向贵行缴存的出资额。下列数据出自本公司帐簿记录,如与贵行记录相符,请在本函下端“数据证明无误”处签章证明;如有不符,请在“数据不符”处列明不符金额。有关询证费用可直接从本公司存款帐户中收取。回函请直接寄至上海定坤会计师事务所。

通信地址: 上海市翔殷路沪东金融大厦1128号12楼B1室

邮编: 200433

电话: 021-55227558

传真: 021-55226336

截至2007年11月15日止,本公司投资者(股东)缴入的出资额列示如下:

缴款人	缴入日期	验资专户银行帐号	币种	金额	款项用途	备注
张清林科技园置业有限公司	2007.11.5	31001930600050037692	人民币	3000元	投资款	
上海巨能房地产开发有限公司	2007.11.5	31001930600050037692	人民币	2000元	投资款	
合计金额(大写)		人民币伍仟元正				

结论: 1. 数据证明无误

2. 数据不符, 请列明不符金额

(银行签章)
(日期)
经办人:

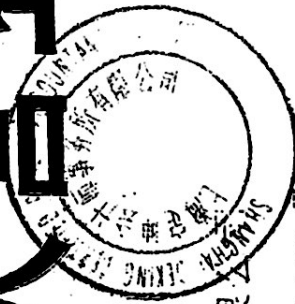


(银行签章)
(日期)
经办人:



企业法人营业执照

注册号 3102302106850



名称 上海定坤会计师事务所有限公司
住所 上海市崇明县中兴镇广福路100号

法定代表人姓名 刘卫明

公司类型 有限责任公司(国内合资)

经营范围 审查各类企业会计报表, 办理企业合并、分立、验资、清算事宜, 出具审计报告, 担任财会顾问, 提供财务咨询, 投资咨询, 验资。

注册资本 人民币叁拾万元
实收资本 人民币叁拾万元

照编号 3100000003200604170018
业标识 1400000032004072800404
组织机构代码 765559965



四月十九日

成立日期 二〇〇四年七月二十八日

营业期限 二〇〇四年七月二十八日至二〇一四年七月二十六日
执照有效期: 2006年04月19日至2014年07月26日

二〇〇六年



上海金闵房地产开发有限公司

验资报告

60005-80005

金闵房产



上海定坤会计师事务所有限公司

Shanghai Deking Certified Public Accountants

地址：上海翔殷路1128号

沪东金融大厦12B1室

电话：55227558

传真：55226336

邮编：200433

验资报告

定坤会字(2008)第04140号

上海金闵房地产开发有限公司：

我们接受委托，审验了贵公司截至2008年11月3日止新增注册资本实收情况。按照国家相关法律、法规的规定和协议、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的责任。我们的责~~

任是对贵公司新增注册资本的实收情况发表审验意见。我们的审验是依据《独立审计实务公告第1号—验资》进行的。在审验过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了检查等必要的审验程序。

贵公司原注册资本为人民币6,000.00万元，根据贵公司股东会决议和修改后章程的规定，申请增加注册资本人民币2,000.00万元，本次出资由上海张江高科技园区置业有限公司(以下简称甲方)和上海巨龙房地产有限公司(以下简称乙方)于规定日之前缴足。经我们审验，截至2008年11月3日止，贵公司已收到投资方缴纳的新增注册资本合计人民币贰仟万元整。各股东以货币出资。

同时我们注意到：1、贵公司是由原投资方上海闵行房地产发展有限公司和上海巨龙房地产有限公司(以下简称乙方)共同投资设立的内资企业，并于2006年11月23日，上海闵行房地产发展有限公司将股权全额转让给上海张江高科技园区置业有限公司(以下简称甲方)，并在上海联合产权交易所办理产权交割；2、贵公司本次增资前的注册资本为人民币6,000.00万元，第一期人民币1,000万元已经上海华诚会计师事务所有限公司审验，并于2003年12月24日出具“沪华会验字(2003)第6636号验资报告，第二期人民币5,000万元已经上海定坤会计师事务所有限公司审验，并于2007年11月6日出具“定坤会字(2007)第04162号验资报告。截至2008年11月3日止，累计注册资本实收金额为人民币8,000.00万元。

本验资报告供贵公司申请变更登记及据以向股东签发出资证明时使用，不应将其视为是对贵公司验资报告日后资本保全、偿债能力和持续经营能力等的保



上海定坤会计师事务所有限公司

Shanghai Deking Certified Public Accountants

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会计师事务所无关。

附件：

1、注册资本变更情况明细表

(1) 新增注册资本实收情况明细表(表1)

(2) 注册资本变更前后对照表(表2)

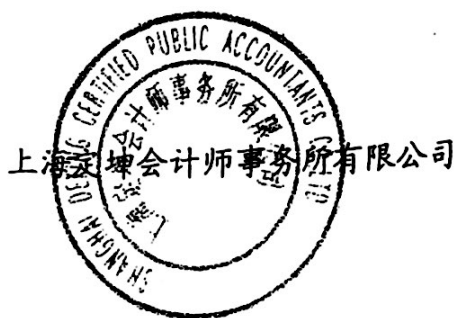
2、验资事项说明

3、银行收款凭证、银行对账单、银行询证函复印件

4、上海联合产权交易所的产权交易凭证复印件

5、上海定坤会计师事务所有限公司企业法人营业执照复印件

(仅供工商局使用)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国 上海

2008年11月4日

附件1 (2):

累计注册资本实收情况明细表

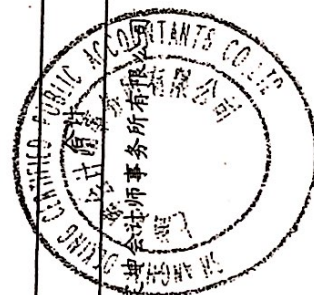
截至2008年11月3日止

公司名称: 上海金因房地产开发有限公司

注册资本币种: 人民币

货币单位: 元

股东名称	认缴注册资本总额		前期累计实缴注册资本		股权转让	本期实缴注册资本		累计实缴注册资本	
	金额	占注册资本总额比例	金额	占注册资本总额比例		金额	占注册资本总额比例	金额	占注册资本总额比例
上海闵行房地产发展有限公司	6,000,000	7.50%	6,000,000	7.50%	-6,000,000				
上海巨龙房地产有限公司	32,000,000	40%	24,000,000	30.00%		8,000,000	10.00%	32,000,000	40%
上海张江高科技园区置业有限公司	42,000,000	52.50%	30,000,000	37.50%	6,000,000	12,000,000	15.00%	48,000,000	60%
	80,000,000	100%	60,000,000	75.00%		20,000,000	25.00%	80,000,000	100%



上海中申会计师事务所有限公司

中国注册会计师: 刘卫明

中国注册会计师: 唐龙初

验资事项说明

一、变更前后基本情况

上海金闵房地产开发有限公司(以下简称“贵公司”)是由原投资方上海闵行房地产发展有限公司和上海巨龙房地产有限公司(以下简称乙方)共同投资设立的内资企业,于2004年1月8日取得上海市工商行政管理局奉贤分局登记注册,注册号3102261013506号,并于2006年11月23日,上海闵行房地产发展有限公司将股权全额转让给上海张江高科技园区置业有限公司(以下简称甲方),~~并在上海联合产权交易所办理产权交割。变更前的注册资本为人民币 6,000.00~~万元,第一期人民币1,000万元已经上海华诚会计师事务所有限公司审验,并于2003年12月24日出具“沪华会验字(2003)第6636号验资报告,第二期人民币5,000万元已经上海定坤会计师事务所有限公司审验,并于2007年11月6日出具“定坤会字(2007)第04162号验资报告。根据贵公司股东会决议和修改后章程的规定,贵公司申请增加注册资本人民币2,000.00万元,变更后的注册资本为人民币8,000.00万元。

二、申请新增的注册资本及出资规定

根据经批准的修改后章程的规定,贵公司申请新增的注册资本为人民币2,000.00万元,由投资方于规定日之前缴足,本次应出资人民币2,000.00万元。其中:甲方应出资人民币1,200.00万元,出资方式为货币;乙方应出资人民币800.00万元,出资方式为货币。

三、审验结果

截至2008年11月3日止,贵公司已收到投资方缴纳的新增注册资本合计人民币2,000.00万元。其中:

- 1、甲方应出资人民币1,200.00万元。2008年11月3日缴存上海银行奉贤化工区支行账户319020-43000149889账号人民币1,200.00万元;
- 2、乙方应出资人民币800.00万元。2008年11月3日缴存上海银行奉贤化工区支行账户319020-43000149889账号人民币800.00万元。

00511

流水号

00411

00411

AMOUNT BROUGHT FORWARD AS ON 02 NOV 2008
TT0830825000001

AMOUNT CARRIED FORWARD AS ON 03 NOV 2008

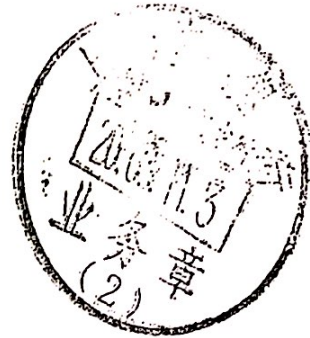
03 NOV 2008

12,000,000.00

20,000,000.00

合计发生额

12,000,000.00



ACCOUNT STATEMENT

有限公司

Account Debit

4300014993 Balance

Balance Narrative

Credit

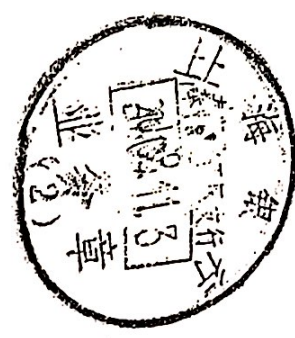
0.0

Brought forward / Date.

005112000469\F

8,000,000.00

8,000,000.00



附加信息:	被背书人	被背书人
	上海金茂 房地产有限 公司财务 专用章 张雷 张雷	背 书 人 签 章 年 月 日
身份 证件名称		发证机关
号码		


广东发展银行上海分行支票
 日期(大写) 贰零零捌年 壹拾 月 叁拾 日 付款行名称: 广东发展银行上海分行营业部
 收入: 上海金茂房地产开发有限公司 出票人账号: 306290003518

金额 投资款
 人民币 壹拾玖万零玖百零叁元五角八分
 大写 壹拾玖万零玖百零叁元五角八分
 收款人 上海张江高科技园区五
 开户行 广东发展银行上海分行营业部
 复核 记账 验印

01650415200001335

一致对
 11/3 10 张雷

00512 流水号

AMOUNT BROUGHT FORWARD AS ON 02 NOV 2008
TT08308250000017

AMOUNT CARRIED FORWARD AS ON 03 NOV 2008

03 NOV 2008

20,000,000.00
人民币

12,000,000.00

12,000,000.00



ACCOUNT STATEMENT

有限公司

Account Debit

4300014998
Balance

REFERENCE NARRATIVE

Credit

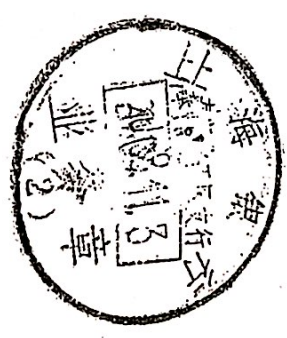
Brought forward / Date

0.0

1320004631F

8,000,000.00

8,000,000.00



适用于验资

银行询证函

上海银行奉贤化工区支行

(银行):

编号

本公司聘请的上海定坤会计师事务所正在对本公司的注册资本实收(变更)情况进行审验。按照中国注册会计师独立审计准则的要求和国家工商行政管理局的有关规定,应当询证本公司投资者(股东)向贵行缴存的出资额。下列数据出自本公司帐簿记录,如与贵行记录相符,请在本函下端“数据证明无误”处签章证明;如有不符,请在“数据不符”

取。回函请直接寄至上海定坤会计师事务所。

通信地址:上海市翔殷路沪东金融大厦1128号12楼B1室

邮编:200433 电话:021-55227558 传真:021-55226336

截至2008年11月3日止,本公司投资者(股东)缴入的出资额列示如下:

缴款人	缴入日期	验资专户银行帐号	币种	金额	款项用途	备注
上海江科科技园发展有限公司	2008.11.3	319020-43000149889	人民币	1200万	投资款	
上海江科科技园发展有限公司	2008.10.31	319020-43000149889	人民币	800万	投资款	
合计金额(大写)		人民币贰仟万元				

公司

(日期)



结论:1、数据证明无误

2、数据不符,请列明不符金额



李翔

(银行签章)

(日期)

经办人:

企业法人营业执照

注册号 3102302106850

名称 上海定坤会计师事务所有限公司
住所 上海市崇明县中兴镇广福路100号

法定代表人姓名 刘卫明

公司类型 有限责任公司(国内合资)

经营范围 审查各类企业会计报表, 办理企业合并、分立、清算、审计业务, 出具审计报告, 验证企业财务状况, 出具验资报告, (涉及许可经营的凭许可证、本、出、具、资、资、咨、询、投、资、审、立、规、定、的、审、计、业、务、出、具、审、计、报、告、, 验证企业财务状况, 出具验资报告, (涉及许可经营的凭许可证)

注册资本 人民币叁拾万元
实收资本 人民币叁拾万元

证照编号 300000003200604170018
企业标识 1400000032004072800404
组织机构代码 765559965



二〇〇六年四月十九日

成立日期 二〇〇四年七月二十八日

营业期限 二〇〇四年七月二十八日至二〇一四年七月二十六日
执照有效期: 2006年04月19日至2014年07月26日

上海金閔房地产开发有限公司

验资报告

8003-115





上海定坤会计师事务所有限公司

Shanghai Deking Certified Public Accountants

地址：上海翔殷路1128号

浦东金融大厦1201室

电话：55227558

传真：55226336

邮编：200433

验资报告

定坤会字(2008)第04141号

上海鑫阁房地产开发有限公司：

我们接受委托，审验了贵公司截至2008年11月7日止新增注册资本实收情况。按照国家相关法律、法规的规定和协议、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的责任。我们的责任是对贵公司新增注册资本的实收情况发表审验意见。我们的审验是依据《独立审计实务公告第1号—验资》进行的。在审验过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了检查等必要的审验程序。

贵公司原注册资本为人民币8,000.00万元，根据贵公司股东会决议和修改后章程的规定，申请增加注册资本人民币2,000.00万元，本次出资由上海张江高科技园区置业有限公司(以下简称甲方)和上海巨龙房地产有限公司(以下简称乙方)于规定日之前缴足。经我们审验，截至2008年11月7日止，贵公司已收到投资方缴纳的新增注册资本合计人民币贰仟万元整。各股东以货币出资。

同时我们注意到：1、贵公司是由原投资方上海闵行房地产发展有限公司和上海巨龙房地产有限公司(以下简称乙方)共同投资设立的内资企业，并于2006年11月23日，上海闵行房地产发展有限公司将股权全额转让给上海张江高科技园区置业有限公司(以下简称甲方)，并在上海联合产权交易所办理产权交割；2、贵公司本次增资前的注册资本为人民币8,000.00万元，第一期人民币1,000万元已经上海华诚会计师事务所有限公司审验，并于2003年12月24日出具“沪华会验字(2003)第6636号验资报告，第二期人民币5,000万元已经上海定坤会计师事务所有限公司审验，并于2007年11月6日出具“定坤会字(2007)第04162号验资报告，第三期人民币2,000万元已经上海定坤会计师事务所有限公司审验，并于2008年11月4日出具“定坤会字(2008)第04140号验资报告。截至2008年11月7日止，累计注册资本实收金额为人民币1亿元。

本验资报告供贵公司申请变更登记及据以向股东签发出资证明时使用，不应



上海定坤会计师事务所有限公司

Shanghai Deking Certified Public Accountants

我们视为是对贵公司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会计师事务所无
关。

附件：

1、注册资本变更情况明细表

(1) 新增注册资本实收情况明细表(表1)

(2) 注册资本变更前后对照表(表2)

2、验资事项说明

3、银行收款凭证、银行对账单、银行询证函复印件

4、上海联合产权交易所的产权交易凭证复印件

5、上海定坤会计师事务所有限公司企业法人营业执照复印件

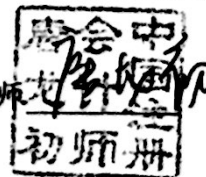
(仅供工商局使用)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国 上海

2008年11月7日

本期注册资本实缴情况说明表

截至2008年11月7日止

公司名称: 上海金隅房地产开发有限公司

注册币种: 人民币

货币单位: 万元

股东名称	本期认缴注册 资本金额	本期实际出资情况									
		货币		实物		无形资产		其他	合计(注册 资本币种)	其中：实缴注册资本	
		原币金额	按注册资本币种 折算的金额	原币金额	按注册资本币种 折算的金额	原币金额	按注册资本币种 折算的金额			金额	占本期认缴 注册资本比例
上海张江高科技园区置业有限公司	1,200.00	1,200.00	1,200.00						1,200.00	1,200.00	60%
上海巨龙房地产有限公司	800.00	800.00	800.00						800.00	800.00	40%
	2,000.00	2,000.00	2,000.00						2,000.00	2,000.00	100%

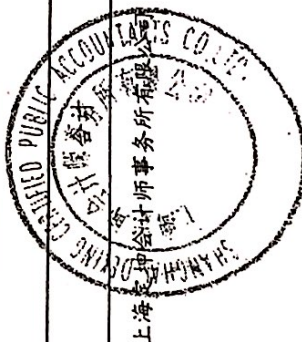
CALED PUBLIC ACCOUNT

陸登財

陸登財

中国注册会计师: 刘卫明

中国注册会计师: 唐龙初



附件1(2):

累计注册资本实缴情况明细表

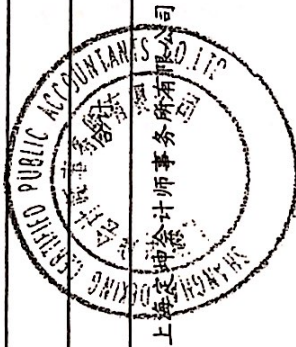
截至2008年11月7日止

公司名称: 上海金冈房地产开发有限公司

注册资本币种: 人民币

货币单位: 元

股东名称	认缴注册资本总额		前期累计实缴注册资本		本期实缴注册资本	注册资本	累计实缴注册资本	
	金额	占注册资本总额比例	金额	占注册资本总额比例	金额	占注册资本总额比例	金额	占注册资本总额比例
上海巨龙房地产有限公司	40,000,000	40%	32,000,000	32%	8,000,000	8.00%	40,000,000	40%
上海张江高科技园区置业有限公司	60,000,000	60%	48,000,000	48%	12,000,000	12.00%	60,000,000	60%
	100,000,000	100%	80,000,000	80%	20,000,000	20.00%	100,000,000	100%



中国注册会计师: 刘卫明

中国注册会计师: 唐龙初

上海金冈会计师事务所有限公司

验资事项说明

一、变更前基本情况

上海金闵房地产开发有限公司（以下简称“贵公司”）是由原投资方上海闵行房地产发展有限公司和上海巨龙房地产有限公司（以下简称乙方）共同投资设立的内资企业，于 2004 年 1 月 8 日取得上海市工商行政管理局奉贤分局登记注册，注册号 3102261013506 号，并于 2006 年 11 月 23 日，上海闵行房地产发展有限公司将股权金额转让给上海张江高科技园区置业有限公司（以下简称甲方），~~并于 2006 年 11 月 23 日办理产权交割。变更前的注册资本为人民币 8,000.00 万元，第一期人民币 1,000 万元已经上海华诚会计师事务所有限公司审验，并于 2003 年 12 月 24 日出具“沪华会验字（2003）第 6636 号验资报告，第二期人民币 5,000 万元已经上海定坤会计师事务所有限公司审验，并于 2007 年 11 月 6 日出具“定坤会字（2007）第 04162 号验资报告，第三期人民币 2,000 万元已经上海定坤会计师事务所有限公司审验，并于 2008 年 11 月 4 日出具“定坤会字（2008）第 04240 号验资报告。根据贵公司股东会决议和修改后章程的规定，贵公司申请增加注册资本人民币 2,000.00 万元，变更后的注册资本为人民币 1 亿元。~~

二、申请新增的注册资本及出资规定

根据经批准的修改后章程的规定，贵公司申请新增的注册资本为人民币 2,000.00 万元，由投资方于规定日之前缴足，本次应出资人民币 2,000.00 万元，其中：甲方应出资人民币 1,200.00 万元，出资方式为货币；乙方应出资人民币 800.00 万元，出资方式为货币。

三、审验结果

截至 2008 年 11 月 7 日止，贵公司已收到投资方缴纳的新增注册资本合计人民币 2,000.00 万元。其中：

- 1、甲方应出资人民币 1,200.00 万元。2008 年 11 月 7 日缴存上海银行奉贤化工区支行账户 319020-43000167801 账号人民币 1,200.00 万元；
- 2、乙方应出资人民币 800.00 万元。2008 年 11 月 6 日缴存上海银行奉贤化工区支行账户 319020-43000167801 账号人民币 800.00 万元。

上海通商房产交易所

Shanghai Tongshang Real Estate Exchange

产权交易凭证

Property Transaction Certificate

NO. 1111

1106211703

1. 本交易所房产交易凭证为上海市人民政府批准设立，具有法律效力。

2. 本交易所房产交易凭证为上海市人民政府批准设立，具有法律效力。

3. 本交易所房产交易凭证为上海市人民政府批准设立，具有法律效力。

合同编号 Contract No.	06022296	抵押编号 Mortgage No.	1106211703
卖方 Seller	上海通商房产发展有限公司		买方 Buyer
受托机构 Agency	上海通商房产经纪有限公司	受托机构 Agency	上海通商房产经纪有限公司
房产地址 Property Address	上海市浦东新区陆家嘴金融贸易区		
房产面积 Property Area	18,167.279196 平方米		
成交价格 Transaction Price	10,954.541334 万元		
抵押金额 Mortgage Amount	2,312.737862 万元		
评估价值 Appraised Value	3,757.685199 万元 (按评估机构出具的评估报告)		
支付方式 Payment Method	材料证明		
卖方支付金额 Amount paid by Seller	3.899 万元		
买方支付金额 Amount paid by Buyer	3.899 万元		
交易说明 Transaction Note	该房产交易符合法律法规及相关规定，经审核，各方交易主体合法，交易行为符合交易的程序性规定，特此出具产权交易凭证。 The whole process of the transaction is legitimate in procedure, therefore this Certificate of Transaction is issued.		
交易日期 Transaction Date	2006年11月28日		

地址：上海

地址：上海

电话：(8621) 64111111

电话：(8621) 64111111

地址：上海

地址：上海

地址：上海

地址：上海

贷记凭证
(收单凭证)

AA 20484256

签发日期 2008 年 11 月 6 日

④	开户行	上海农村商业银行
人民币	1000.00	
收款人	上海农村商业银行	
账号	6228480000000000000	
用途	投资款	
收款人开户行	上海农村商业银行	
盖章		

此联作收款人收账通知

上海金茂房地产开发有限公司
10005-67861
07 Nov 2008

07 Nov 2008 0,000,000.0
12,000,000.0

07 Nov 2008



ACCOUNT NO. 43000067861
CORP. REF. NO. VALUE DATE

100311132000278\EXA 06 Nov 2008

06 Nov 2008



通用：1-10

银行询证函

编号

上海定坤会计师事务所

(银行):

本公司聘请的上海定坤会计师事务所正在对本公司的注册资本实收(变更)情况进行审验。按照中国注册会计师独立审计准则的要求和国家工商行政管理局的有关规定,应当询证本公司投资者(股东)向贵行缴存的出资额。下列数据出自本公司帐簿记录,如与贵行记录相符,请在本函下端“数据证明无误”处签章证明。如有不符,请在数据不符处列明不符金额。有关询证费用可直接从本公司存款帐户中收取。回函请直接寄至上海定坤会计师事务所。

通信地址:上海市翔殷路沪东金融大厦1128号12楼B1室

邮编:200433 电话:021-55227558 传真:021-55226336

截至2008年11月7日止,本公司投资者(股东)缴入的出资额列示如下:

对应的核准件编号:

对应的银行参考号:

缴款人	缴入日期	验资专户银行帐号	币种	金额	款项用途	备注
张江高科技园区开发股份有限公司	2008.11.7	319020-43000167801	人民币	12008	投资款	
上海龙房地产有限公司	2008.11.6	319020-43000167801	人民币	8008	投资款	
合计金额(大写)		人民币贰拾肆万零捌元				



1、数据证明无误

2、数据不符,请列明不符金额

(银行签章)
(日期)
经办人:

(银行签章)
(日期)
经办人:

企业法人营业执照

注册号 3102302106850

名称 上海定坤会计师事务所有限公司
 住所 上海市崇明县中兴镇广福路100号
 法定代表人姓名 刘卫明
 公司类型 有限责任公司(国内合资)
 经营范围 审查各类企业会计报表, 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具审计报告, 验证企业财务规定, 出具验资报告, (涉及许可经营的凭许可证) 本, 出, 具, 验, 资, 咨, 询, 报, 告, 涉, 及, 许, 可, 经, 营, 的, 凭, 证

正照编号 30000003200604170018
 企业标识 140000032004072800404
 组织机构代码 765559965

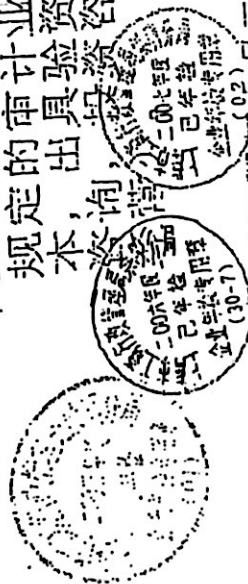


二〇〇六年四月十九日

成立日期 二〇〇四年七月二十八日

营业期限 二〇〇四年七月二十八日至二〇一四年七月二十六日

执照有效期: 2006年04月19日至2014年07月26日





上海联合产权交易所
Shanghai United Assets and Equity Exchange
产权交易凭证(A类)

Transaction Certificate (Type A)
(2010版) (2010 version)

No. 1003825



本凭证内容以产权交易各方主体提供的、并经受托机构核实的有关主体资格、决策或批准等文件均系真实、合法、有效为前提条件,予以如实、客观记载。
Information contained in this certificate is simply an objective record of and on the base of the fact that all the documents regarding eligibility, proprietary rights, decisions or approvals provided by the parties and verified by their agencies are true, legitimate and valid.

项目编号 Project No.	G312SH1006269	签约日期 Date of Conclusion	2012年08月23日
转让产权 内容 Property rights to be transferred	上海金闵房地产开发有限公司10%股权		
出让方 Seller	上海张江高科技园区置业有限公司	受让方 Buyer	上海周康房地产有限公司
受托机构 Agency	上海浦东产权经纪有限公司	受托机构 Agency	上海飞宇产权经纪有限公司
转让产权于评估基准日的相关指标: Financial indicators on the benchmark date		资产总额 Total Assets	73400.568408 万元 ten thousand yuan
负债总额 Total Liabilities		所有者权益 Equity	61076.961793 万元 ten thousand yuan
转让价格 Transfer Price	6107.696180万元(陆仟壹佰零柒万陆仟玖佰陆拾壹元捌角)		
支付方式 Mode of Payment	转让价款分期付款 场内结算		
交易机构 审核结论 SUAEE Opinion	依据有关法律法规及相关规定,经审核,各方交易主体行使本次产权交易的行 为符合交易的程序性规定,特出具此产权交易凭证。 According to the relevant laws and regulations, upon reviewing the whole process of the transaction is in compliance with the procedural requirements and hereby this Transaction Certificate is issued. 上海联合产权交易所 Shanghai United Assets and Equity Exchange 2012年 08月 24日 Date		
备注 Notes			

第三联 出让方留存
The Third Copy kept by Seller

制单:
Prepared by: 王瀛超(产权部)
地址: 上海市广东路689号三楼 邮编: 200001
Address: 3rd Floor, No. 689 Guangdong Road, Shanghai 200001

复核:
Reviewing:
电话: (8621)63410000
Tel: (8621)63410000

王立新

制单日期: 2012年08月27日

上海联合产权交易所

Shanghai United Assets And Equity Exchange

产权交易凭证(A类)

Transaction Certificate (Type A)
(06版) (2006.Version)

No. 0001484

本凭证内容以产权交易各方主体提供的, 并经受托机构核实的有关主体资格、产权归属、机构
Information contained on this Certificate is simply an objective record of the relevant materials provided by parties involved and certified
决策或批准等文件均系真实、合法为前提条件, 予以如实、客观记载。
by eligible agencies, such as names, qualifications, titles, various documents, etc.

合同编号 Contract No.	06022296	挂牌编号 Listing No.	B6781705	签约日期 Conclusion Date	2006-11-14
转让产权 内容 Assets to be transferred	上海金鹰房地产开发有限公司60%股权				
出让方 Seller	上海闵行房地产发展有限公司		受让方 Buyer	上海张江高科技园区置业有限公司	
受托机构 Agency	上海闵行产权经纪有限公司		受托机构 Agency	上海浦东产权经纪有限公司	
转让产权于交易基准日相关指标 Financials as on Year Month Date			资产总额 Total Assets:		
负债总额 Total Liabilities			所有者权益 Equity		
10,954.541334 万元 ten thousand yuan			18,167.279196 万元 ten thousand yuan		
3,797.885199 万元 (叁仟柒佰玖拾柒万捌仟捌佰玖拾玖元玖角玖分)			7,212.737862 万元 ten thousand yuan		
转让价格 Transfer price	上海市工商行政管理局 奉贤分局档案室 材料证明章 2007.12.28				
支付方式 Payment Methods					
交易手续费 Transaction fee	出让方支付金额: Amount paid by Seller: 3.899 万元 ten thousand yuan 受让方支付金额: Amount paid by Buyer: 3.899 万元 ten thousand yuan				
交易机构 审核结论 SUAEE Opinion	依据产权交易的有关法律法规及相关规定, 经审查, 各方交易主体行使本次 产权交易的行为符合交易的程序性规定, 特此出具产权交易凭证。 The whole process of the transaction is legitimate in procedure, therefore this Certificate of Transaction is issued.				
备注 Notes	上海联合产权交易所 Shanghai United Assets and Equity Exchange 2006年11月23日 () Date				

第二联 工商局留存
Second Copy: kept by Administration of Industry and Commerce

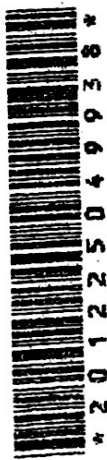
制单: 徐学军
Prepared by:
地址: 上海市广东路689号三楼
Address: Floor 3, 689 Guangdong Road, Shanghai 200001

复核: 项仁庆 制单日期: 2006年11月23日
Proof Reading:
电话: (8621)63410000
Tel: (8621)63410000

上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地奉字(2012)第000830号



201225049938

登记日: 2012年08月08日



根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定,为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益,对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物,经审核,准予登记,颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

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

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



上海市住房保障和房产管理局
Shanghai Housing Security & Administration Bureau



上海市规划和国土资源管理局
Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau

5781443.28-32

李树义

权 利 人		上海经阁房地产开发有限公司	
房 地 坐 落		奉贤区海泉路511-531、535-553号 (幢)，海泉路555弄1-7号	
土 地 状 况		权 属 性 质	国有建设用地使用权
		使用权取得方式	出让
		用 途	住宅
		宗 地 号	奉贤区柘林镇3街坊16/6丘
		宗地(丘)面积	188903
其 中		使用权面积	
		独 面 积	
		分 面 积	
使用期限		2004年4月12日至 2073年9月11日止	

房 屋 状 况	幢 号	详见登记信息
	室号或部位	详见登记信息
	建筑面积	49446.46
	建筑类型	详见登记信息
	用 途	详见登记信息
	总 层 数	详见登记信息
	竣工日期	详见登记信息
填证单位:		 奉贤区 房地产登记处

面积单位：平方米

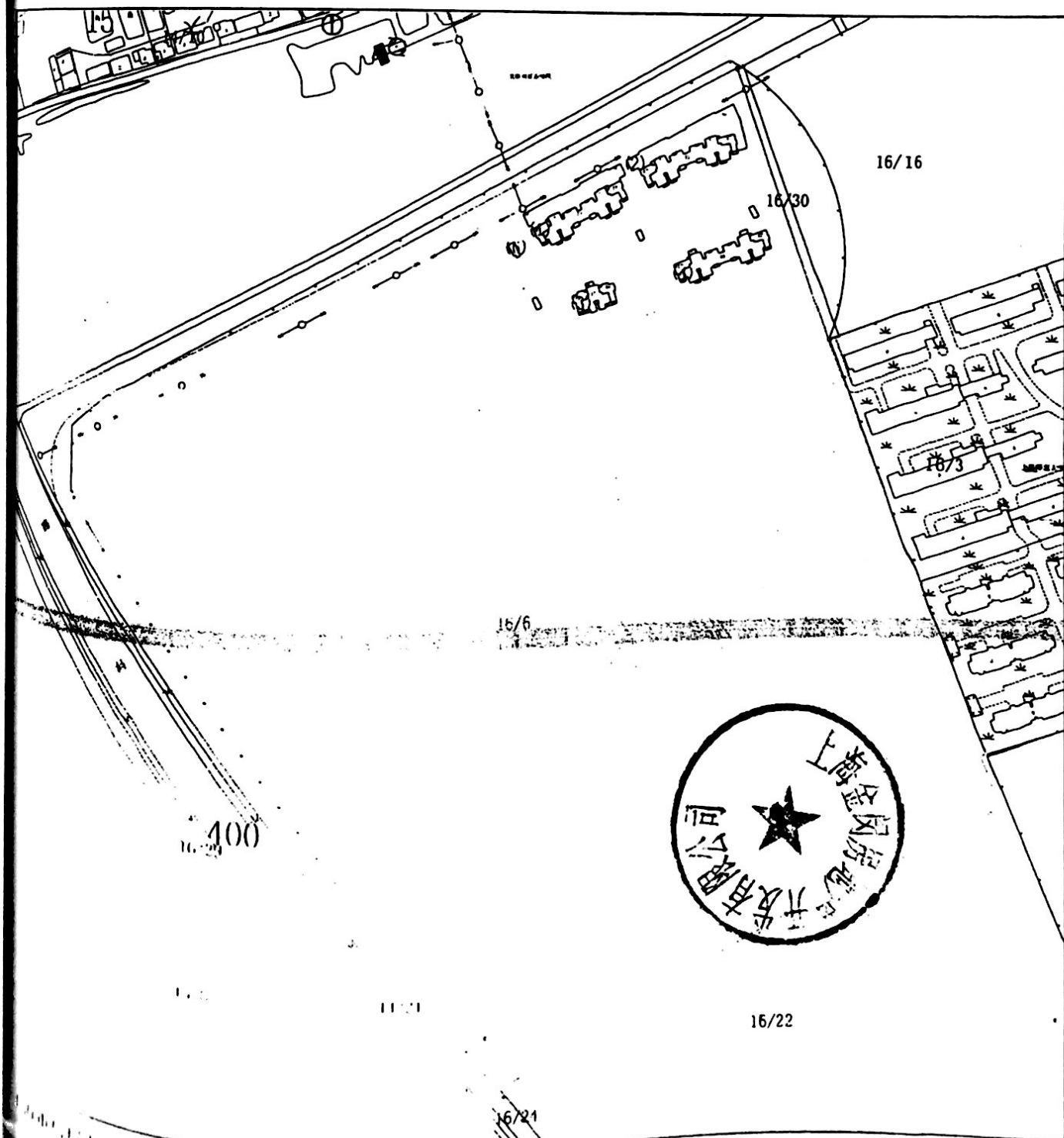
宗地图

区(县): 奉贤区

街道: 柘林镇

街坊号: 夹路村

宗地号: 16/6



招商拍地

招拍地

上海张江高科技园区置业有限公司 6000万元

上海张江高科技园区置业有限公司 4000万元

总建筑面积58平方米为人防地下车库



重要事项

一、本证是房地产抵押的凭证，经上海市房地产管理局和房屋

管理局、上海市规划和土地管理局和房屋管理局共同盖章生效。

二、房地产权证

三、地产权证的有效期

四、地产权证的有效期

五、地产权证的有效期

六、地产权证的有效期

七、地产权证的有效期

八、地产权证的有效期

九、地产权证的有效期

十、地产权证的有效期

十一、地产权证的有效期

十二、地产权证的有效期

十三、地产权证的有效期

十四、地产权证的有效期

十五、地产权证的有效期

十六、地产权证的有效期

十七、地产权证的有效期

十八、地产权证的有效期

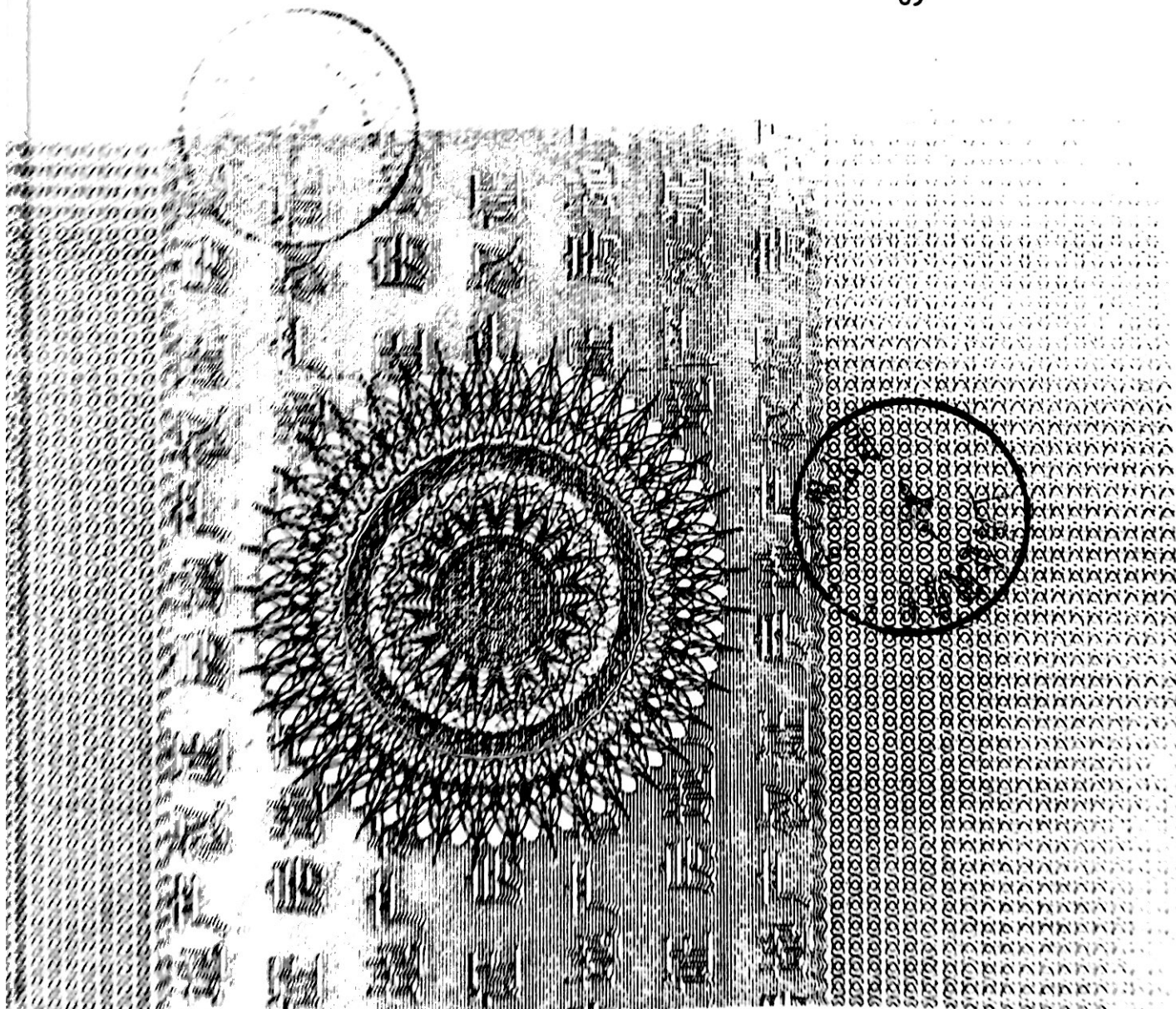
十九、地产权证的有效期

二十、地产权证的有效期



上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership



上海市 房地产权证

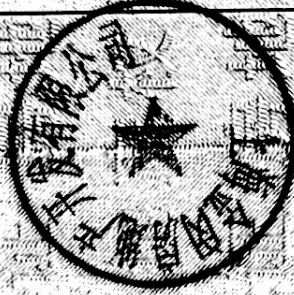
Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地 字 (2014) 第 009672 号



2014年6月27日

登记日:

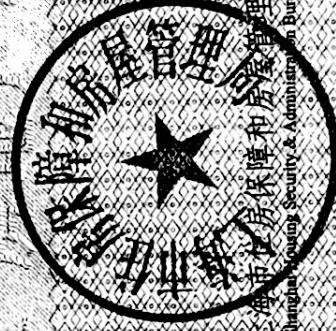


根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定,为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益,对权利人申请登记的~~土地~~房屋及其他附着物,经审核,准予登记,颁发此证。

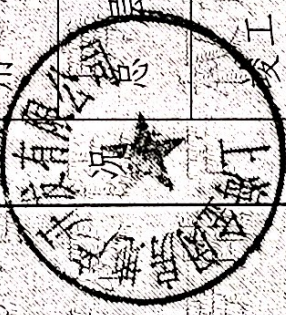
本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

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

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



权利人		上海金闵房地产开发有限公司	
房地坐落		奉贤区海泉路555弄 (详见登记信息)	
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权	
	使用权取得方式	出让	
	用途	住宅	
	宗地号	奉贤区柘林镇3街坊村16/6丘	
	宗地(丘)面积	-188903	
状况	使用权面积		
	其中	独用面积	
		分摊面积	
使用期限		2004年4月12日至 2073年9月11日止	

幢号		详见登记信息	
房室号或部位		详见登记信息	
房屋建筑面积		28200.11	
建筑类型		详见登记信息	
房屋用途		详见登记信息	
层数		详见登记信息	
竣工日期		详见登记信息	
房屋状况			
填证单位			
		房地产权登记处	

面积单位：平方米

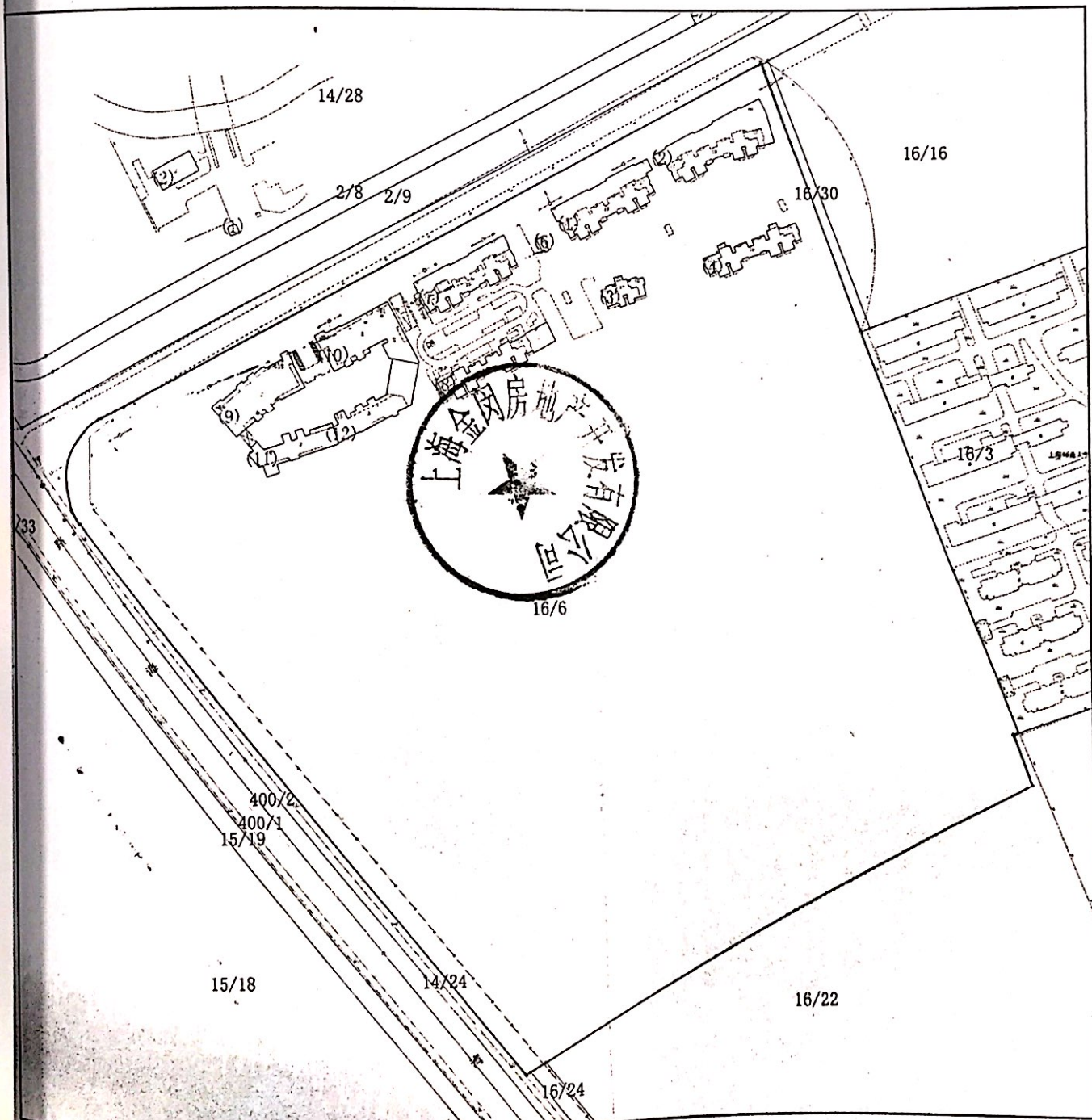
宗地图

区 (县): 奉贤区

街道: 柘林镇

街坊号: 夹路村

宗地号: 16/6



新建商品房
共用地块

上海张江高科技园区置业有限公司 5000万元
上海巨龙房地产有限公司 4000万元
上海周康房地产有限公司 1000万元

注 意 事 项

一、本证是房地产登记的凭证，经上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局和房地产权登记机构共同盖章生效。

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

三、本证记载的房地产权利是否变动，应当查阅房地产权登记簿。

四、本证不得涂改，涂改的证书无效。

Notice

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

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

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

4 Any alteration will render this certificate invalid.

中华人民共和国机动车行驶证

沪LE1800 小型轿车

上海金隅房地产开发有限公司

上海市奉贤区海湾旅游区1号新村13号

发动机号 奥迪牌FV7281FATG

车架号 LEV5A24F1B3044564

036797

2011-07-08 2011-07-08

沪LE1800检验有效期至2015年07月

沪LE1800检验有效期至2015年07月

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

号牌号码 沪A71E96 车辆类型 小型越野客车

所有人 上海金闵房地产开发有限公司

住址 上海市奉贤区海湾旅游区1号新村13号

使用性质 非营运 品牌型号 揽胜牌SALMHE4

上海市公安局交通警察总队 车辆管理所 发动机号 SALMHE44AA331916

10011015404508PS

注册日期 2010-09-16 发证日期 2010-09-16

沪A71E96 检验有效期至2014年03月沪A71E96

沪A71E96 检验有效期至2015年03月沪A71E96

沪A71E96 检验有效期至2017年03月沪A71E96



92000

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

号牌号码 Plate No. 沪BG7701 车辆类型 Vehicle Type 中型普通客车

所有人 Owner 上海金岗房地产开发有限公司

住址 Address 上海市奉贤区海湾旅游区1月新村1-3号

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 江淮牌HFC6500A1F

上海市公安局交通 车辆识别代号 VIN LJJ16AA343A7043327

发动机号码 Engine No. A3051246

注册日期 Register Date 2010-10-18 发证日期 Issue Date 2010-10-18

沪BG7701 检验有效期至 2012 年 10 月 沪A(15)

沪BG7701 检验有效期至 2013 年 10 月 沪A(04)

沪BG7701 检验有效期至 2014 年 10 月 沪A(15)

沪BG7701 检验有效期至 2015 年 10 月 沪A(20)

沪BG7701 检验有效期至 2016 年 10 月 沪A(99)

沪BG7701 检验有效期至 2017 年 10 月 沪A(99)

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No. 沪L37982 车辆类型
Vehicle Type 小型普通客车

所有人
Owner 上海金隅房地产开发有限公司

住址
Address 上海市奉贤区海湾旅游区1号新村13号

使用性质
Use Character 非营运 品牌型号
Model 大众汽车牌SVW6451DFD

车辆识别代号
VIN LSVU065N6B2600085

发动机号
Engine No 603686

注册日期
Registration Date 2011-08-10 发证日期
Issue Date 2011-08-10

上海市公安局交通警察总队

沪L37982 检验有效期至2015年08月沪A(20)
沪L37982 检验有效期至2017年08月沪A(20)✓



92300

奉贤区人民法院 执行通知书

(2016)沪0120执3579号



上海金闵房地产开发有限公司:

本院受理的单国洋诉你债权转让合同纠纷一案,已于2015年12月28日以(2014)奉民二(商)初字第2133号民事判决书审理结案。现已发生法律效力。根据民事判决书的规定,现已逾期,由单国洋向本院提出申请执行。为此,根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十条之规定,发出执行通知,责令你方应在 2016年 6月 6日前执行民事判决书规定,履行义务,同时,根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十二条之规定,你还应该加倍支付迟延履行债务利息(迟延履行金)。逾期不履行,本院将依法强制执行。

2016年 6月 6日上午9时至本院交款18738170元
(并交执行费人民币86138.17元)。

备注:

特此通知



本院开户银行:

上海市奉贤区人民法院
建行上海市奉贤支行
31001930600055638210

账号:

风险提示:

上海市奉贤区人民法院

民事判决书

(2014)奉民二(商)初字第2133号

原告单国洋，男，1979年6月6日生，汉族，住浙江省绍兴市越城区灵芝镇安心村4-7号。

委托代理人陈峥，上海善律师事务所律师。

委托代理人胡关荣，上海市秋实律师事务所律师。

被告上海金闵房地产开发有限公司，住所地上海市奉贤区海湾旅游区1号新村13号。

法定代表人张雷，董事长。

委托代理人范瑶瑶，上海市白玉兰律师事务所律师。

被告浙江高立建筑安装工程有限公司，住所地浙江省绍兴市绍兴县柯桥山阴路建设大厦。

法定代表人章建伟。



原告单国洋与被告上海金闵房地产开发有限公司（以下简称“金闵公司”）、浙江高立建筑安装工程有限公司（以下简称“高立公司”）债权转让合同纠纷一案，本院于2014年7月30日立案受理后，依法组成合议庭，于2015年2月10日公开开庭进行了审理。原告委托代理人胡关荣、陈峥及被告金闵公司委托代理人范瑶瑶均到庭参加诉讼。被告高立公司经本院合法传唤无正当理由拒不到庭参加诉

讼，本院依法缺席审理。本案现已审理终结。

原告单国洋诉称，2012年10月25日，原告与被告高立公司签订债权转让协议一份，被告高立公司明确同意为案外人章建伟所欠原告借款人民币4,000万元（以下币种同）承担连带担保责任；在该协议中，被告高立公司称其拥有针对被告金闵公司的工程款债权，被告高立公司自愿将该等债权中的2,000万元转让给原告，并承诺如被告金闵公司不履行或怠于履行或部分履行付款义务，被告高立公司愿意承担连带还款责任。2012年10月27日，原告书面通知被告金闵公司，被告高立公司对于原告的前述通知予以书面确认，且原告与被告高立公司之后再次一起通知被告金闵公司上述债权转让事宜。但被告金闵公司在收到前述两份债权转让价通知后，仍于2012年12月27日、2013年1月4日及2013年1月14日共计向被告高立公司支付工程款合计1,700万元。因被告金闵公司已经收悉债权转让通知，故其向被告高立公司支付的1,700万元不构成债的履行。针对该1,700万元，被告金闵公司应当向原告履行。原告催讨未果，遂诉讼来院，请求判令被告金闵公司、高立公司给付原告债权转让工程款2,000万元。案件审理中，原告变更诉讼请求为：1、被告金闵公司给付原告债权转让款1,700万元；2、被告金闵公司偿付原告以1,700万元为基数自2012年11月21日起至本判决生效之日止按中国人民银行同期贷款利率计算的利息；3、被告高立公司对上述欠款及利息承担连带责任。

原告单国洋对其诉称向法庭提供以下证据:

1、债权转让协议及股东会决议各一份,旨在证明原告与被告高立公司签订债权转让协议的事实,被告高立公司愿意为章建伟向原告的借款承担连带还款责任;被告高立公司将其拥有的针对被告金闵公司的工程款债权转让给原告;

2、债权转让通知书及收寄证明各二份,旨在证明原告通知被告金闵公司债权转让事宜及原告和被告高立公司共同通知被告金闵公司债权转让的事实;

3、工程概况照片、项目预售情况、项目施工情况、备案情况及建筑工程施工承包合同一组,旨在证明两被告之间存在工程施工承包关系,被告金闵公司至今仍拖欠被告高立公司工程款;

4、借据一份及往来银行凭证六份,旨在证明章建伟向原告借款4,000万元的事实;

5、入账通知书及贷记凭证一组,旨在证明被告高立公司已收到被告金闵公司的工程款;

6、财建(2004)369号文一份,旨在证明被告金闵公司应支付被告高立公司工程款的依据;

7、(2013)奉民二(商)初字第740号案(以下简称“13-740号案”)谈话笔录一份,旨在证明涉案债权转让系被告高立公司的真实意思表示;

8、13-740号案庭审笔录二份,旨在证明被告金闵公司已确认收到债权转让通知及被告金闵公司在收到债权转让通知后仍继



续向被告高立公司支付工程款的事实。

被告金闵公司辩称，不同意原告的诉讼请求。第一，被告金闵公司已向被告高立公司支付的 1,700 万元工程进度款不具有可让与性，依法不得转让。原因系，根据《城市商品房预售管理办法》及上海市实施《城市商品房预售管理办法》细则的规定，开发企业预售商品房所得款项应当用于有关的工程建设，不得挪作他用。涉案 1,700 万元工程进度款均来源于房屋预售款，必须专款专用。此外，根据《上海市建设工程文明施工管理规定》及《关于进一步规范本市建筑市场加强建设工程质量安全管理的若干意见》的规定，工程款中文明施工措施费以及安全生产专项经费不得挪作他用，必须专款专用，而涉案 1,700 万元工程进度款即包括上述两类费用，故不得转让。第二，原告与被告高立公司之间的债权转让行为不符合法律规定。根据我国《公司法》的规定，公司为公司股东或实际控制人提供担保的，必须经股东会决议。被告高立公司为章建伟的借款提供担保未经股东会的决议，违反法律规定。第三，被告金闵公司向被告高立公司支付工程进度款期间，被告高立公司从未通知被告金闵公司债权转让事宜，且从未对原告主张的债权转让予以确认。其一，债权转让通知上仅有被告高立公司法定代表人章建伟的签字，并未加盖被告高立公司公章，而且，章建伟代表被告高立公司为自己个人的巨额债务提供担保并转让债权的行为已经明显超越权限，原告亦明知存在上述情况，故章建伟代表行为应属无效。其二，2012 年 12 月 12 日，

被告高立公司向被告金闵公司发出请款申请，请求被告金闵公司向其支付 1,200 万元工程进度款用于支付涉案工程的民工工资、材料款等应对春节等节假日，其中只字未提债权转让之事。其三，被告金闵公司从未对债权转让证据的真实性及合法性进行确认，被告金闵公司向被告高立公司支付 1,700 万元债权转让款并无任何不当。

被告金闵公司对其辩称向法庭提供如下证据：

1、送达回证一份，旨在证明被告金闵公司无法收到债权转让通知的事实；

2、被告高立公司的章程一份，旨在证明被告高立公司对外提供担保必须经股东会决议的事实；

3、被告高立公司的申请报告一份，旨在证明被告金闵公司向被告高立公司支付工程款并无不当；

4、竣工验收备案证书及明细表一份，旨在证明被告金闵公司所得到的房屋预售款必须专款专用，不得挪作他用的事实；

5、个人借款凭证三份，旨在证明被告金闵公司向被告高立公司支付的 1,700 万元款项来源于购房者支付的预售款。

6、(2012)奉民二(商)初字第 2664 号(以下简称“12-2664 号”)案庭审笔录一份，旨在证明被告金闵公司明确表示未收到债权转让通知的事实。

被告高立公司未作辩称，亦未向法庭提供证据。

经当庭质证，原告与被告金闵公司对相对方提供的证据发表

了各自的质证意见:

第一,被告金闵公司对原告提供的证据 1、2、证据 3 中的照片、证据 4 的真实性均不予以确认;对证据 3 中的其余证据、证据 5、6 的真实性无异议;对证据 7、8 的真实性无异议,但对关联性、合法性均不认可。

第二,原告对被告金闵公司提供的证据 1 的真实性无异议;对证据 2、3、4、5 的真实性、关联性不予认可;对证据 6 的真实性无异议,但对证明内容不予认可。

本院认证意见如下:

第一,对原告提供的证据的认证意见:对证据 3 中的项目预售情况、建设工程承包施工合同、证据 5、6、7、8,鉴于被告金闵公司对上述证据的真实性无异议,且经本院审查,上述证据与本案均具有一定的关联性,故本院对上述证据予以采纳。对证据 1、证据 2 中章建伟签字的债权转让通知及证据 4,因本院在 13-740 号案件中,已向被告高立公司法定代表人章建伟就上述证据进行核实,被告章建伟对上述证据的真实性均予以确认,故本院对上述证据均予以采纳。对证据 2 中的其余证据,本院认为,首先,该证据中的邮政特快专递的查询内容来源于中国邮政的官方网站,具有较高的可信度,故本院有足够理由相信,被告金闵公司已经收到上述邮政特快专递所涉债权转让通知书;其次,在 13-740 号案审理中,被告金闵公司明确表示收到涉案债权转让通知书(详见 2013 年 3 月 13 日第一次庭审笔录第 5 页),故本院有理由确信

被告金闵公司已经收到上述债权转让通知书。综上，本院对该证据予以采纳。对证据 3 中照片，因该证据与本案无直接关联，故本院不予采纳。

第二，对被告提供的证据的认证意见：对证据 1、6，因原告对其真实性无异议，故本院予以采纳。对证据 2，因该章程系公司登记机关公示的材料，故本院对该证据予以采纳。对证据 3，因该证据上有章建伟签字及被告高立公司的公章，与原告提供的证据 1、2 在形式上并无实质差异，故本院对该证据予以采纳。对证据 4，因该证据系政府机关依职权出具，应推定为真实，故本院对该组证据予以采纳。对证据 5，因该证据与本案无直接关联，故本院不予采纳。

基于上述有效证据，根据原、被告的陈述，本院确认如下法律事实：

一、原告与被告高立公司之间协议签订情况

2012 年 5 月至同年 7 月，原告向案外人宋荣华的银行账户汇款 4,055 万元。2012 年 7 月 4 日，章建伟出具借据一份，载明由章建伟向原告借款 4,000 万元，并由原告将款项汇至宋荣华的银行账户。

2012 年 10 月 25 日，原告与被告高立公司签订《债权转让协议》一份，明确被告高立公司对章建伟结欠原告 4,000 万元的款项承担连带担保责任，并约定：……1、经原告与被告高立公司确认，被告高立公司拖欠原告借款担保款项共计 4,000 万元。2、被

被告金闵公司已经收到上述债权转让通知书。综上，本院对该证据予以采纳。对证据 3 中照片，因该证据与本案无直接关联，故本院不予采纳。

第二，对被告提供的证据的认证意见：对证据 1、6，因原告对其真实性无异议，故本院予以采纳。对证据 2，因该章程系公司登记机关公示的材料，故本院对该证据予以采纳。对证据 3，因该证据上有章建伟签字及被告高立公司的公章，与原告提供的证据 1、2 在形式上并无实质差异，故本院对该证据予以采纳。对证据 4，因该证据系政府机关依职权出具，应推定为真实，故本院对该组证据予以采纳。对证据 5，因该证据与本案无直接关联，故本院不予采纳。

基于上述有效证据，根据原、被告的陈述，本院确认如下法律事实：

一、原告与被告高立公司之间协议签订情况

2012 年 5 月至同年 7 月，原告向案外人宋荣华的银行账户汇款 4,055 万元。2012 年 7 月 4 日，章建伟出具借据一份，载明由章建伟向原告借款 4,000 万元，并由原告将款项汇至宋荣华的银行账户。

2012 年 10 月 25 日，原告与被告高立公司签订《债权转让协议》一份，明确被告高立公司对章建伟结欠原告 4,000 万元的款项承担连带担保责任，并约定：……1、经原告与被告高立公司确认，被告高立公司拖欠原告借款担保款项共计 4,000 万元。2、被

告高立公司取得了针对被告金闵公司工程款债权 2,000 万元, 自本协议生效后, 被告高立公司将其中的 2,000 万元转让给原告。3、若被告高立公司确认拥有针对被告金闵公司的债权, 则: 第一, 被告高立公司自愿将上述针对被告金闵公司的债权转让给原告, 原告受让上述债权后, 随即成为被告金闵公司的债权人; 第二, 若被告金闵公司无法履行向原告履行支付工程款项的义务的, 被告高立公司仍应支付其拖欠原告借款担保款项 4,000 万元; 第三, 若被告金闵公司怠于向原告履行或拒绝履行支付工程款项 2,000 万元义务的, 被告高立公司对被告金闵公司的工程款支付义务承担连带担保责任, 直至将上述款项支付完毕, 并应承担由此造成的原告的损失。4、若本协议签订后到被告高立公司通知债权转让给原告的通知送达被告金闵公司, 被告金闵公司收到上述通知, 被告高立公司不再拥有针对被告金闵公司的债权, 则本协议自始无效, 被告高立公司仍应支付被告高立公司拖欠原告的借款担保款项 4,000 万元, 并应承担由此造成的原告的损失。2012 年 11 月 11 日, 被告金闵公司收到被告高立公司的债权转让通知, 该债权转让通知载明: “..... 请贵公司 (被告金闵公司) 收到本通知之日起, 立即向债权受让方单国洋 (原告) 履行上述债务的付款义务”。2013 年 3 月 21 日, 被告高立公司形成临时股东会决议对被告高立公司为章建伟拖欠原告的借款 4,000 万元承担连带担保责任予以准许。

二、被告金闵公司结欠被告高立公司工程款的情况

2011年5月5日，两被告签订《上海市建设工程施工合同示范文本》一份，被告金闵公司系发包人，被告高立公司系承包人，工程名称为：海湾旅游区海湾路东侧、海泉路南侧区域商品房3标，开工日期为2011年5月10日，竣工日期为2012年5月23日，合同总价款为72,498,937元，并约定：工程备料预付款为工程造价的30%；工程进度款的支付按财建（2004）369号文执行；保留金的提留比例为按工程造价的5%提取。2012年11月11日之前，被告金闵公司陆续向被告高立公司支付部分工程款。2012年11月11日之后，被告金闵公司陆续向被告高立公司支付工程款1,700万元（其中，2012年12月27日支付1,200万元，2013年1月4日支付200万元，2013年1月14日支付300万元）。涉案工程至今尚未进行竣工审计结算。

本案争议焦点有四：一是，涉案债权转让协议是否有效？二是，涉案工程款债权是否具有可让与性？三是，涉案债权转让事宜是否已经通知被告金闵公司？四是，被告金闵公司应向原告支付工程款的具体数额？针对上述四个争议焦点，现分述如下：

一、涉案债权转让协议的效力问题

本院认为，涉案债权转让协议合法有效。理由如下：

第一，被告金闵公司主张涉案债权转让协议无效，其应当举证证明涉案债权转让协议存在我国《合同法》第五十二条规定的合同无效的情形。但被告金闵公司提供的现有证据，并不足以证明涉案债权转让协议存在上述合同无效的情形，故被告金闵公司

应当承担举证不能的法律后果。

第二，被告金闵公司主张涉案债权转让协议无效的理由是，涉案债权转让协议中，被告高立公司为章建伟提供连带责任担保未经被告高立公司股东会决议，违反我国《公司法》第十六条第二款及公司章程的规定，应属无效。对此，本院认为，被告金闵公司的上述观点不能成立。具体来说：

首先，根据本院查明事实，被告高立公司为章建伟提供连带责任担保已经经过被告高立公司股东会决议同意，故涉案债权转让协议不存在违反我国《公司法》第十六条第二款及公司章程规定的情形。

其次，退一步而言，即便被告高立公司为章建伟提供连带责任担保未经被告高立公司股东会决议通过，涉案债权转让协议亦应属有效。原因是：其一，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第十四条的规定，合同法第五十二条第（五）项规定的“强制性规定”，是指效力性强制性规定。而《公司法》第十六条第二款规范的是公司对外担保的内部决议程序，是对公司内部行为的约束和限制规范，对外不具有强制效力，更为重要的是，该条款并未明确规定公司违反上述规定为股东提供担保导致担保合同无效，故《公司法》第十六条第二款系属管理性强制性规定，不属于效力性强制性规定，公司违反上述规定为股东提供担保并不会导致担保合同无效。其二，被告高立公司是封闭性公司，股东人数较少，管理层与股东并未

实质性分离，股东对公司重大事项仍有一定的影响力，公司为股东提供担保等事项即使未经股东会决议，通常也不会违背股东的意志。更为重要的是，封闭性公司不涉及众多股东股民的利益保护、证券市场秩序维护等公共利益问题，因此，不能仅以上述担保事项未经股东会决议而认定担保无效。其三，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第十一条的规定，法人或者其他组织的法定代表人、负责人超越权限订立的担保合同，除相对人知道或者应当知道其超越权限的以外，该代表行为有效。而本案原告应属善意第三人，因为，有限责任公司的公司章程不具有对世效力，有限责任公司的公司章程作为公司内部决议的书面载体，其公开行为不构成原告“应当知道”的证据，原告对被告高立公司的章程不负有审查义务，加之，章建伟即是被告高立公司的法定代表人，又系其大股东，且章建伟实际控制被告高立公司的公章，原告完全有理由相信章建伟有权代表被告高立公司签订该债权转让协议，故即便章建伟超越权限签订债权转让协议，亦不会导致该债权转让协议无效。

二、涉案工程款债权的可让与性问题

本院认为，根据我国《合同法》第七十九条的规定，债权人可以将合同的权利全部或者部分转让给第三人，但有下列情形之一的除外：（一）根据合同性质不得转让；（二）按照当事人约定不得转让；（三）依照法律规定不得转让。而工程款债权并不属于上述三种除外情形，故涉案工程款债权具有可让与性。具体来说：

第一，因两被告之间并无关于禁止转让债权的约定，现行法律亦未禁止工程款债权的转让，故工程款债权并不属于依约定或法律规定不得转让的权利。

第二，《合同法》第七十九条第一项根据合同性质不得转让的债权应是指专属于债务人自身的债权。再根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》第十二条的规定，专属于债务人自身的债权，是指基于扶养关系、抚养关系、赡养关系、继承关系产生的给付请求权和劳动报酬、退休金、养老金、抚恤金、安置费、人寿保险、人身伤害赔偿请求权等权利。由此可知，工程款债权并不属于专属于债务人自身的债权，从法律性质上来说，工程款债权可以转让。

第三，针对被告金闵公司第一项辩称理由，本院认为，首先，预售商品房所得款项必须用于有关的工程建设的规定，是对开发企业使用预售商品房所得款项的限制，约束的开发企业而非施工企业，其与施工企业所享有的工程款债权在性质上能否转让系属企业，其与施工企业所享有的工程款债权在性质上能否转让系属两个层面的问题，换言之，开发企业所得商品房预售款必须专款专用并不影响施工企业所享有的工程款债权依法转让，故被告金闵公司以商品房预售款必须专款专用为由主张被告高立公司所享有的工程款债权不得转让，显然理由不充分。其次，被告金闵公司所辩称的文明施工措施费、安全生产专项经费等系建设单位应当向施工单位所交付的具有特殊用途的费用，且有相应的监管措施，其与施工单位所享有的工程款债权在性质上能否转让不具

有关联性，故被告金闵公司不得以安全生产专项经费等必须专款专用为由而主张工程款债权不得转让。综合上述两点，本院对被告金闵公司的第一项辩称理由不予采纳。

三、涉案债权转让事宜的通知问题

本院认为，根据我国《合同法》第八十条第一款的规定，债权人转让权利的，应当通知债务人。未经通知，该转让对债务人不发生效力。依此规定，被告高立公司在债权转让以后，只要履行通知义务，该债权转让对被告金闵公司即发生法律效力。具体分析如下：

第一，根据本院证据认证部分的分析，被告金闵公司已经收到被告高立公司邮寄的债权转让通知，在此不再赘述。该事实足以表明，被告高立公司已经履行通知义务。

第二，退一步而言，即便被告金闵公司未收到原告邮寄的债权转让通知书，涉案债权转让亦已对被告金闵公司产生效力。原因系，根据被告金闵公司提供的 12-2664 号案 2012 年 12 月 17 日的庭审笔录可知，被告金闵公司在 2012 年 12 月 17 日之前已经通过本院转交的方式收到涉案债权转让通知书。依此事实，亦可认定被告高立公司已经履行通知义务。

第三，需要说明的是，被告高立公司的债权转让通知上虽仅有章建伟签字，但章建伟作为被告高立公司的法定代表人其完全有权限代表被告高立公司出具债权转让通知，被告金闵公司关于章建伟代表行为无效的观点缺乏足够理由，本院不予采信。

四、被告金闵公司应向原告支付工程款的数额问题

综合上述三个争议焦点的分析，涉案债权转让协议合法有效，被告高立公司亦已履行了通知义务，故原告作为债权受让人有权要求被告金闵公司支付相应工程款。针对工程款的具体数额问题，现作如下分析：

第一，涉案工程于2013年12月19日已经竣工验收，但至今已逾一年半的时间，两被告仍未就涉案工程进行审计结算，存在故意阻碍涉案工程款债权金额确认的嫌疑，有违诚实信用原则，以致本院无法确认被告高立公司债权的具体金额。

第二，因被告高立公司已于2012年11月11日通知被告金闵公司债权转让的事实，而上述时间点以后，被告金闵公司又向被告高立公司支付1,700万元工程款（最后付款时间是2013年1月14日），该事实表明，被告金闵公司于2012年11月11日收到债权转让通知时，被告高立公司对被告金闵公司至少享有1,700万元工程款债权，且最后付款日期为2013年1月14日。由于两被告的原因，涉案工程至今仍未进行审计结算，但并不影响被告金闵公司向原告承担付款责任。现分两种情况予以分析：其一，假设2012年11月11日以后，被告金闵公司仅欠被告高立公司工程款1,700万元。此种情况下，由于被告高立公司将上述工程款债权转让给原告以后，其不再对被告金闵公司享有债权，故被告金闵公司向被告高立公司支付的1,700万元不构成债的履行，被告金闵公司仍应当向原告支付1,700万元工程款。其二，假设2012

年 11 月 11 日以后，被告金闵公司欠被告高立公司工程款超过 1,700 万元。此种情况下，由于债权转让通知中明确要求被告金闵公司立即向原告支付工程款，由此可知，被告高立公司转让的系其享有的先到期的债权，根据本院查明的事实，该债权金额可确定为 1,700 万元（最后付款日期为 2013 年 1 月 14 日）。现被告金闵公司在收到债权转让通知以后已向被告高立公司支付的 1,700 万元工程款中，用于支付上述先到期的 1,700 万元债权的款项，因被告高立公司已经将上述债权转让，故被告金闵公司的支付行为不能构成债的履行；而被告金闵公司支付的 1,700 万元款项中，不是用于支付先到期的 1,700 万元债权的款项，当然不构成债的履行，故被告金闵公司仍应当向原告支付 1,700 万元工程款。关于被告金闵公司已向被告高立公司支付的 1,700 万元款项的问题，被告金闵公司可向被告高立公司依照其他法律关系主张权利。

第三，被告金闵公司辩称，其向被告高立公司支付工程款 1,700 万元是基于被告高立公司的申请，具有正当理由。对此，本院认为，如上文所述，被告高立公司已将其先到期工程款债权 2,000 万元转让给原告，即便被告高立公司向被告金闵公司提出付款请求，被告金闵公司亦不应向被告高立公司偿付上述先行到期的债权，现被告金闵公司自愿支付上述款项，该责任应由被告金闵公司自行承担。

综上分析，对原告要求被告金闵公司支付 1,700 万元工程款

的诉讼请求，本院应予支持。关于利息的问题，本院认为，因原告与被告金闵公司之间长期存在纠纷，且被告金闵公司存在逾期付款的事实，故本院酌情确定利息计算标准为以 1,700 万元为本金自原告起诉之日 2014 年 7 月 30 日起至本判决生效之日止按中国人民银行同期贷款利率计算。关于被告高立公司的责任问题，因被告高立公司在债权转让协议中明确对被告金闵公司的付款承担连带担保责任，故高立公司应当对被告金闵公司的上述债务承担连带清偿责任。被告高立公司经本院合法传唤后，无正当理由拒不到庭应诉，其行为是对原告诉称事实及诉讼请求进行答辩权利的放弃。依照《中华人民共和国合同法》第七十九条、第八十条第一款、《中华人民共和国担保法》第二十一条第二款、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条的规定，判决如下：

一、被告上海金闵房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内给付原告单国洋工程款 17,000,000 元；

二、被告上海金闵房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内偿付原告单国洋以 17,000,000 元为基数自 2014 年 7 月 30 日起至本判决生效之日止按中国人民银行同期贷款利率计算的利息；

三、被告浙江高立建筑安装工程有限公司对第一、二项判决主文中被告上海金闵房地产开发有限公司应当清偿的款项承担连带清偿责任。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华

《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 141,800 元，财产保全费 5,000 元，合计 146,800 元，由被告上海金闵房地产开发有限公司、浙江高立建筑安装工程有限公司负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于上海市第一中级人民法院。

审 判 长 管继余
代理审判员 高磊
人民陪审员 何志奎
二〇一五年六月二十五日

本件与原本核对无异

书 记 员 商汝冰



情况说明

公司办公场所—海泉路 555 弄“海尚墅林苑”4 号楼底楼由上海
居上物业管理有限公司无偿提供使用至 2017 年 12 月 31 日。

特此说明。

