

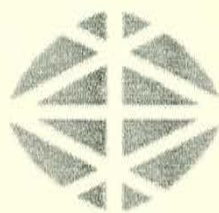
资产评估报告

(评估报告、备查文件、评估明细表)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海东方网股份有限公司拟股权收购所涉及的上海
东方数字社区发展有限公司股东全部权益价值评估
报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 0098 号



上海东洲资产评估有限公司

2018 年 02 月 01 日

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



资产评估报告

(目录)

项目名称 上海东方网股份有限公司拟股权收购所涉及的上海东方
数字社区发展有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第 0098 号

正文	5
一、 委托人及其他报告使用者概况	5
I. 委托人	5
II. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	11
四、 评估对象和评估范围	11
五、 价值类型及其定义	14
六、 评估基准日	14
七、 评估依据	14
I. 经济行为依据	14
II. 法规依据	14
III. 评估准则及规范	15
IV. 取价依据	16
V. 权属依据	16
VI. 其它参考资料	17
VII. 引用其他机构出具的评估结论	17
八、 评估方法	17
I. 概述	17
II. 评估方法选取理由及说明	17
III. 资产基础法介绍	18
IV. 收益法介绍	19
九、 评估程序实施过程和情况	22
十、 评估假设	23
十一、 评估结论	24
I. 概述	24
II. 结论及分析	27
III. 其它	28
十二、 特别事项说明	28
十三、 评估报告使用限制说明	29
I. 评估报告使用范围	29
II. 评估结论有效期	30
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	30
IV. 评估报告解释权	30
十四、 评估报告日	30

资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	上海东方网股份有限公司拟股权收购所涉及的上海东方数字社区发展有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0098 号
委托人	上海东方网股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	上海东方数字社区发展有限公司。
经济行为	根据上海东方网股份有限公司总裁办公会议纪要和上海东方数字社区发展有限公司 2017 年股东会会议决议，上海东方网股份有限公司拟收购上海东方数字社区发展有限公司 35.00%的股权。
评估目的	拟股权收购。
评估基准日	2017 年 10 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为被评估单位的股东全部权益，评估范围系截止评估基准日被评估单位的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（包括可供出售金融资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 24,941,176.52 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益法和资产基础法，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选取收益法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 60,000,000.00 元。



	大写：人民币陆仟万元整。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2018 年 10 月 30 日。
特别事项说明	无重大特别事项。

资产评估报告

(正文)

上海东方网股份有限公司:

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则,采用收益法和资产基础法,按照必要的评估程序,对上海东方网股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的上海东方数字社区发展有限公司股东全部权益在 2017 年 10 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:

项目名称	上海东方网股份有限公司拟股权收购所涉及的上海东方数字社区发展有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0098 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人

企业名称:上海东方网股份有限公司

注册地址:上海市威海路 755 号 41、42 楼

注册资本:人民币玖亿玖仟柒佰万元整

经济性质:其他股份有限公司(非上市)

法定代表人:何继良

经营范围:信息采集,信息加工,信息发布,信息咨询服务,承接各类广告设计、代理、制作,利用自有媒体发布广告,第二类增值电信业务中的信息服务业务(不含固定网电话信息服务和互联网信息服务),电子商务(不得从事增值电信、金融业务),计算机系统服务,数据服务,计算机维修,计算机软件服务,市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验),会议及展览服务,包装服务,办公服务,自有房屋租赁。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

委托人与被评估单位之间关系:

委托方上海东方网股份有限公司是被评估单位上海东方数字社区发展有限公司的控股股东,也是本次经济行为的拟收购方。

II. 其他报告使用者

资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、被评估单位及其概况

1. 企业注册登记信息：

企业名称：上海东方数字社区发展有限公司

注册地址：上海市普陀区曹杨路 500 号 410 室—6

注册资本：人民币壹仟万元整

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：王伟

经营范围：智能化社区信息服务，计算机网络系统集成，软件开发和销售，宽带网络开发、工程建设、接入服务，智能化系统建设、管理、维护，楼宇智能化工程建设，公共安全防范工程设计、施工、维修，计算机专业技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；展览、会务服务，企业形象策划，广告设计、制作、发布、代理，经济信息咨询，美术模型设计；销售：智能化产品，办公用品，日用百货，通信设备及相关产品（除卫星电视地面接受设施），家用电器（均限分支）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2. 企业历史沿革

（1）2003 年 4 月 7 日，公司成立

上海东方数字社区发展有限公司成立于 2003 年 4 月 7 日，注册资本为人民币 1000 万元，其中上海东方网股份有限公司出资 450 万元，上海延华智能科技有限公司出资 450 万元，上海业智电子科技有限公司出资 100 万元。

成立时，股东出资情况及持股比例如下：

股东名称	出资额（万元）	所占比例（%）
上海东方网股份有限公司	450.00	45.00
上海延华智能科技有限公司	450.00	45.00
上海业智电子科技有限公司	100.00	10.00
合计	1000.00	100.00

上海华城会计师事务所有限公司出具华会事验【2003】第 53 号验资报告，验明各股东的出资均已到位。

(2) 2003 年 9 月 18 日，第一次股权转让

2003 年 9 月 18 日，股东上海延华智能科技有限公司将所持的上海东方数字社区发展有限公司 10%股权转让给股东上海业智电子科技有限公司。

本次股权转让后，股东出资情况及持股比例如下：

股东名称	出资额（万元）	所占比例（%）
上海东方网股份有限公司	450.00	45.00
上海延华智能科技有限公司	350.00	35.00
上海业智电子科技有限公司	200.00	20.00
合计	1000.00	100.00

(3) 2006 年 12 月 21 日，第二次股权转让

2006 年 12 月 21 日，上海业智电子科技有限公司所持有的 20%的股权转让给上海和创信息技术有限公司。

本次股权转让后，股东出资情况及持股比例如下：

股东名称	出资额（万元）	所占比例（%）
上海东方网股份有限公司	450.00	45.00
上海延华智能科技股份有限公司	350.00	35.00
上海和创信息技术有限公司	200.00	20.00
合计	1000.00	100.00

(4) 2008 年 9 月 27 日，第三次股权转让

2008 年 9 月 27 日，股东上海和创信息技术有限公司将其所持有的被评估单位 20%的股权转让给上海东方网股份有限公司。

本次股权转让后，股东出资情况及持股比例如下：

股东名称	出资额（万元）	所占比例（%）
上海东方网股份有限公司	650.00	65.00
上海延华智能科技股份有限公司	350.00	35.00
合计	1000.00	100.00

截止评估基准日，被评估单位的股东及持股比例均未发生变化。

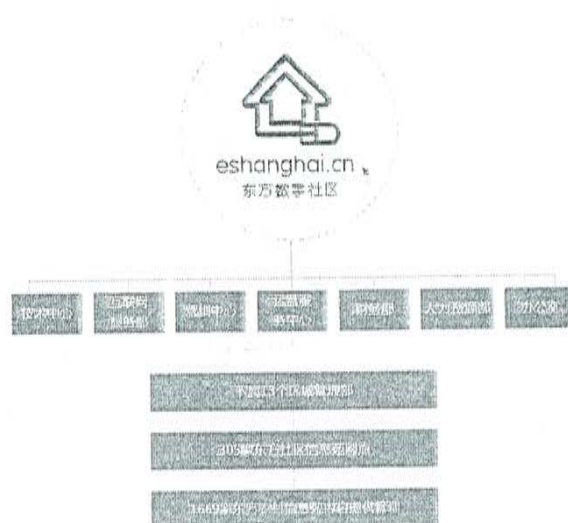
3. 参股公司

上海东方数字社区发展有限公司在 2016 年 1 月 6 日召开临时股东会会议，同意和鄂尔多斯赛博购商贸公司、赛道有限公司、上海东

方网股份有限公司共同出资设立上海赛博东方旅游产业投资有限公司，注册资金 1000 万元，其中被评估单位出资 100 万元，持股比例 10.00%。参股公司成立时股东出资及持股比例如下：

股东名称	出资额（万元）	所占比例（%）
鄂尔多斯赛博购商贸公司	400.00	40.00
赛道有限公司	150.00	15.00
上海东方网股份有限公司	350.00	35.00
上海东方数字社区发展有限公司	100.00	10.00
合计	1000.00	100.00

4. 组织架构和经营管理结构



5. 企业经营概况

5.1 传统经营模式

上海东方数字社区发展有限公司首创基于互联网宽带技术的社区连锁服务网络及公共文化服务终端，建设和完善东方社区信息苑“多元化、多层次”的社区文化服务体系，深入开展上网服务、公益培训、公益活动等文化信息化服务项目，提供群众满意的公共文化内容配送服务；同时，上海东方数字社区发展有限公司承载上海地区街道乡镇图书馆的公共电子阅览室和全国文化信息资源共享工程基层服务点的服务功能。

上海东方数字社区发展有限公司拥有员工 600 余人，其中总部 50 余人，包括技术中心、运营管理中心、项目合作中心、产品研发中



心、新媒体策划中心、办公室、财务部、人力资源部等，总部各职能部门主要负责东方社区信息苑建设及运营的标准、制度、流程的制定和优化；中央管理平台的研发与维护；专网内容的建设与整合；公益活动、培训的策划与执行；媒体宣传报道。各区域网点负责东方社区信息苑的开放服务、日常管理、培训讲座、活动执行等。上海东方数字社区发展有限公司通过直营连锁运营的模式对东方社区信息苑进行运营管理。在全市 16 个区（县）208 个街道（镇）及行政村共建设东方社区信息苑 300 余家 and 东方农村信息点 1000 家，构建了“全覆盖布点”的服务渠道、“联网连锁”的服务模式和“共建共享”的服务品牌，年均服务人次达 1800 万人次，受到群众的普遍欢迎。

上海东方数字社区发展有限公司也依托信息苑项目，致力于搭建社区服务平台，开展社区文化信息化综合服务工作。其通过每次为社区客户提供服务，收取服务费，月底结算并发放社区服务网点人工费及其他费用。按社区网点核算统计收支金额作为经营利润。同时，政府以文件的形式授权上海东方数字社区发展有限公司进行信息苑和农村信息苑建设项目，其通过承接政府信息苑工程项目，收取政府给付的工程资金，具体项目建设通过外包形式由施工单位具体实施。随着工程各阶段进展情况，分阶段给付工程款，信息苑建设完毕后聘请中介机构进行工程竣工审计，出具工程审价报告，按审计审定工程金额结算，收支差额作为经营利润。

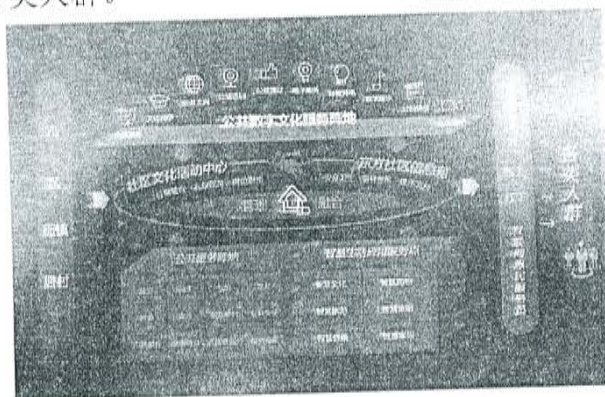
5.2 改革及发展方向

为对接上海“十三五”期间公共文化发展的相关规划，推动社会主义核心价值观在社区的落地，同时按照市委宣传部关于深化改革、进一步整合公共文化内容资源配送体系的总要求，上海东方数字社区发展有限公司将进一步丰富公共数字文化服务内涵，提升公共数字文化服务能级，结合智慧社区建设的发展战略，形成具有上海特色的现代化公共文化服务新模式。

目标：通过 2-3 年的努力，结合“互联网+公共文化服务”的思路，围绕建设现代公共文化服务体系的目标，以保障群众基本文化权益为根本，探索进一步完善管理体制和运行机制，更好满足社区居民在互联网条件下的基本需求，有效提升公共文化信息化服务水平，充分体现服务的现代化，将东方社区信息苑转型升级为“智慧化的

社区综合服务平台”，在实现每年 2000 万服务人次的基础上，覆盖社区文化活动中心的各类人群，并将服务延伸至村居委“最后一公里”。

重点：东方社区信息苑将全面推进公共文化配送改革：一方面，促进信息苑日常管理与街（镇）文化活动中心融合共建，提升服务能效，促进有效供给；另一方面，在深化创新公共数字文化服务的基础上，对接政府服务职能，促进文化与科学、民生等领域实现跨界融合，打造品牌化、系列化的公共服务体系；开拓以智慧生活为主的创新 O2O 服务，打造智慧生活应用服务点。通过改革转型打造延伸到居村委的四级服务体系，依托智橙生活线上服务平台的资源优势和互联网惠民服务员线下的服务优势，将智慧化的社区综合服务配送到各类人群。



6. 历史财务数据以及财务核算体系

被评估单位两年一期的资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 10 月 31 日
资产总额	10,839.78	10,802.29	10,094.31
负债总额	8,483.95	8,295.21	7,600.20
净资产	2,355.83	2,507.09	2,494.12

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月
营业收入	3,796.56	3,315.72	1,966.70
利润总额	427.51	422.00	-12.97
净利润	372.10	351.26	-12.97

上述数据，摘自于天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天职业字[2018]1376 号”专项审计报告（2015 年、2016 年、2017 年 1-10 月），审计报告为无保留意见。

被评估单位执行企业会计准则。主要税种及税率如下：



税 种	计 税 依 据	税 率 (%)
增值税	应税销售收入	17、11
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25
教育费附加	应纳流转税额	5
河道管理费	应纳流转税额	1

根据中共上海市委宣传部、上海市精神文明建设委员会办公室、上海市信息化委员会、上海市文化广播影视管理局颁布的《关于进一步推进社区信息苑项目建设的意见》（“沪委宣【2004】257号”），上海东方数字社区发展有限公司每年能获得2800万元的市级财政补贴用于信息苑的建设与维护。上海东方数字社区发展有限公司在历史年度财务核算时将2800万补贴冲减了与信息苑建设有关的成本；根据财政部会计司2017年印发的《企业会计准则第16号——政府补助》：从2017年开始，被评估单位2800万的市级财政补贴不再直接冲减主营业务成本，调整列示于“其他收益”科目，致使主营业务成本口径上存在差异。本次评估人员在对涉及主营业务成本的各项参数进行对比时，均采用统一口径分析。

三、评估目的

本次评估目的是反映上海东方数字社区发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上海东方网股份有限公司拟股权收购之经济行为提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件如下：

1. 上海东方网股份有限公司总裁办公会议纪要；
2. 上海东方数字社区发展有限公司2017年股东会会议决议。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为被评估单位的股东全部权益，评估范围系截止评估基准日被评估单位的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（包括可供出售金融资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为24,941,176.52元。评估基准日报表，总资产账面价值100,943,148.48元，负债合计76,001,971.96元，净资产



24,941,176.52 元。

截止日期：2017 年 10 月 31 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	99,382,708.64
货币资金	51,376,329.92
应收账款净额	17,514,571.94
应收利息	192,577.99
其他应收款净额	26,621,795.92
预付账款	348,780.84
存货净额	3,213,836.99
其他流动资产	114,815.04
非流动资产合计	1,560,439.84
可供出售金融资产	1,000,000.00
固定资产净额	190,374.02
长期待摊费用	31,857.86
递延所得税资产	338,207.96
资产总计	100,943,148.48
流动负债合计	76,001,971.96
应付账款	319,892.73
预收账款	5,920,943.86
应付职工薪酬	2,881,513.49
应交税费	21,044.47
其他应付款	66,858,577.41
负债总计	76,001,971.96
净资产	24,941,176.52

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且已经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，专项审计报告为无保留意见。

2. 根据评估申报资料，被评估单位办公经营场所位于上海市静安区武宁南路 488 号 2401、2415、2416、2418 室，系向上海城市房地产有限公司租赁所得。

3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备共计 85 台（辆），账面净值 190,374.02 元，其中 5 辆运输设备、80 台电子设备及其他设备。经核实固定资产购置发票和合同权利人为被评估单位。现场勘察，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

4. 根据评估申报资料，被评估单位申报的无形资产共计 28 项，均为账外无形资产，其中商标 9 项，域名 6 项，软件著作权 13 项，具体如下：

商标明细如下：

序号	内容或名称	取得日期	有效期
1	"东方数字社区"文字商标	2010/06/14	10



2	"东方社区信息苑"文字商标	2011/12/07	10
3	"东方数字社区"图形文字商标	2009/01/21	10
4	图形商标	2010/06/14	10
5	"东方信息苑"文字商标	2011/12/07	10
6	图形商标	2010/06/14	10
7	"02路"图形文字商标	2013/08/14	10
8	"东方数字社区"图形文字商标	2016/06/28	10
9	"东方数字社区"图形文字商标	2016/07/21	10

域名明细如下:

序号	内容或名称	取得日期	到期日
1	"www.hujialian.com"	2014/05/12	2020/05/12
2	"www.lejumin.com"	2015/05/19	2018/05/19
3	"www.shggwh.com"	2013/02/21	2019/02/21
4	"www.02lu.com"	2011/08/25	2018/08/25
5	"www.eshanghai.cn"	2006/04/15	2018/04/15
6	"www.eshanghai.cn"	2006/04/15	2018/04/15

软件著作权明细如下:

序号	内容或名称	取得日期	有效期
1	东方数字校园网信息管理系统[简称: 东方校园管理系统]V1.0	2003/12/15	50
2	东方远程医疗挂号软件 V1.0	2005/01/23	50
3	东方社区信息苑终端平台软件 V1.0	2005/01/23	50
4	东方社区信息苑运营支撑软件[简称: 运营支撑软件]V1.0	2008/06/10	50
5	东方社区信息苑 365 管理软件[简称: 365 管理软件]V1.0	2007/09/01	50
6	东方社区信息苑终端管理软件[简称: 终端管理软件]V1.0	2008/03/20	50
7	东方社区服务业网络公共系统支撑平台软件[简称: 公共支撑平台]V1.0	2007/06/01	50
8	东方农村信息苑支撑系统平台软件[简称: 支撑系统平台]V1.0	2009/03/10	50
9	东方社区信息苑运营管理信息系统[简称: 运营管理信息系统]V1.0	2009/10/01	50
10	公共文化设施综合管理信息系统[简称: 公共文化设施管理系统]V1.0	2011/05/01	50
11	东方社区信息苑市民上网导航门户平台软件 V1.0	2010/12/01	50
12	东方数字文化信息识别软件[简称: 文化信息识别系统]V1.0	2013/05/28	50
13	东方数字热点关注舆情收集平台软件[简称: 热点关注]V1.0	2013/10/30	50

截止评估基准日, 上述专利权属不存在产权纠纷或潜在纠纷; 不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况。



5. 根据评估申报资料,被评估单位评估基准日拥有一家股权投资单位,持股比例 10.00%,列示于“可供出售金融资产”科目。

序号	被投资单位名称	投资金额(万元)	持股比例(%)
1	上海赛博东方旅游产业投资有限公司	100.00	10.00
	合计	100.00	10.00

6. 除此之外,被评估单位不存在任何账面未反映的资产和负债,与被评估单位相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

五、价值类型及其定义

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

需要说明的是,同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

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”,是指所约定的评估范围与对象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。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2017 年 10 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况,无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 上海东方网股份有限公司总裁办公会议纪要;
2. 上海东方数字社区发展有限公司 2017 年股东会会议决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);



2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第 91 号）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
9. 《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）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（财政部令第 3 号）；
12. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；
13. 《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）；
14. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号）；
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
16. 其它法律法规。

III. 评估准则
及规范

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；



5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
7. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
14. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
15. 财政部令第33号《企业会计准则》；
16. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
17. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 《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 2013 年第 12 号)；
5. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）“天职业字[2018]1376号”专项审计报告；
6. 长期投资单位评估基准日会计报表；
7. 被评估单位提供的部分合同、协议等；
8. 被评估单位提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
9. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
10. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
11. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
12. 其他。

V. 权属依据

1. 国有资产产权登记证书；
2. 基准日股份持有证明；
3. 投资合同、协议；
4. 车辆行驶证；

5. 商标注册证、著作权(版权)证;
6. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考
资料

1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证;
2. 企业提供的资产评估申报表;
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
4. 企业管理层提供的未来年度经营计划、措施等;
5. 企业与相关单位签订的订单合同;
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
7. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
8. 其它有关价格资料。

VII. 引用其他
机构出具的评
估结论

无。

八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种,即资产基础法、收益法和市场法。

1. 企业价值评估中的资产基础法,也称成本法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,以确定评估对象价值的评估方法。
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,以确定评估对象价值的评估方法。
3. 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,以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法
选取理由及说
明

资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,应当采用两种以上评估方法进行评估。未采用两种以上评估方法进行评估,资产评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或者所受的操作

限制。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：

首先，资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法，被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，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，所以适用资产基础法评估；

其次，被评估单位经营情况较为稳定，未来具有一定规模且整体获利能力较强，未来收益预测中各项收入等主要营业指标均能参照历史资料做预测，成本也能参照历史发生水平做相对计量；同时其获得预期收益所承担的风险也可以量化，故也适用收益法评估。

再次，鉴于本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，评估人员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缺乏充分相关信息资料，所以本次评估不宜采用市场法。

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

应收款项

对于应收款项，主要包括应收账款、应收利息和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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



预付账款	状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。
存货	系被评估单位未完成的软件研发项目。截止评估报告出具日，研发的软件已验收并确认收入。本次评估人员结合评估基准日研发软件的完工率、验收时确认的收入参照半成品的评估方法确定评估值。
其它流动资产	根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。
可供出售金融资产	可供出售金融资产核算内容为企业持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。故本次评估采用报表分析法，核实被投资方评估基准日的净资产，按被投资方的持股比例测算可供出售金融资产评估值。
固定资产	对运输设备、电子设备及其他设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估中的重置全价扣除了相关增值税。
其他无形资产	其他无形资产系账外的商标、域名及软件著作权。评估人员根据贡献原则进行利润分成确定其超额收益后，采用收益法评估。
长期待摊费用	根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。
递延所得税资产	评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。
负债	评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。
IV. 收益法介绍	收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性



	资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去有息债务得出股东全部权益价值。
评估模型及公式	本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。 股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值 企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值 经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即 $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ 式中：r—所选取的折现率。 资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。 Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。 n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，确定预测期。本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。 根据被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，确定预测期后收益期确定为无限期。 g—未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，本次评估假定 n 年后 Fi 不变，G 取零。
收益预测过程	1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行分析、复核。 2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。 3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。 4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。



折现率选取

5.根据企业资产配置和固定资产使用状况预测营运资金、资本性支出。

6.根据中共上海市委宣传部、上海市精神文明建设委员会办公室、上海市信息化委员会、上海市文化广播影视管理局颁布的《关于进一步推进社区信息苑项目建设的意见》（“沪委宣【2004】257号”），上海东方数字社区发展有限公司每年能获得2800万元的市级财政补贴用于信息苑的建设与维护。上海东方数字社区发展有限公司在历史年度财务核算时将2800万补贴冲减了与信息苑建设有关的成本；根据财政部会计司2017年印发的《企业会计准则第16号——政府补助》：从2017年开始，被评估单位2800万的市级财政补贴不再直接冲减主营业务成本，调整列示于“其他收益”科目，致使主营业务成本口径上存在差异。

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$$

其中：Re 为公司权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times MRP + \varepsilon$$

其中：Rf 为无风险报酬率

β 为公司风险系数

MRP 为市场风险溢价

ε 为公司特定风险调整系数

溢余及非经营性
资产负债

溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。

非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳



有息债务

入收益预测范围的资产及相关负债。对该类资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估后加回。

有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，本次采用成本法评估。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。
3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理情况。
4. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。经过与单位有关财务记录数据资料进行核查和验证。结合所采用评估方法对被评估单位财务报表和相关资料，以及可比企业财务指标的合理性进行分析、判断。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产配置利用状况。
6. 对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，资产评估专业人员与委托人和其他相关当事人讨论未来各种可能性，结合被评估单位的人力资源、技术



水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，分析未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性。

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过调整和计算，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保

事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（三）收益法假设

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5. 被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的基础，评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位未来盈利预测的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作得出如下评估结论：



1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估,被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 43,178,403.60 元;其中:总资产账面值 100,943,148.48 元,评估值 111,604,360.10 元,增值额 10,661,211.62 元,增值率 10.56%;总负债账面值 76,001,971.96 元,评估值 68,425,956.50 元,减值额 7,576,015.46 元,减值率 9.97%;净资产账面值 24,941,176.52 元,评估值 43,178,403.60 元,增值额 18,237,227.08 元,增值率 73.12%。

资产基础法增减值分析:

1.1 存货账面值 3,213,836.99 元,评估值 3,597,179.51 元,增值 383,342.52 元,增值率 11.93%,增值原因主要是半成品账面值内涵为投入的成本,评估值的内涵包含了部分销售产成品后的利润,故致使评估增值。

1.2 可供出售金融资产账面值 1,000,000.00 元,评估值 474,429.12 元,减值 525,570.88 元,减值率 52.56%。可供出售金融资产账面值为被评估单位的初始投资额;而评估值是根据被投资单位评估基准日会计报表列示的净资产结合投资比例确定,反映了被投资单位股东实际享有的权益,两者内涵不同,故致使评估减值。

1.3 固定资产账面值 190,374.02 元,评估值 993,814.00 元,增值 803,439.98 元,增值率 422.03%,主要原因如下:

1) 运输设备账面净值 166,783.95 元,评估净值 969,577.00 元,增值 802,793.05 元,增值率为 481.34%。虽然运输设备近几年价格大幅度下降,致使运输设备的重置全价下降,但是被评估单位财务对运输设备的折旧较快,账面净值较低,而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的,比较客观地反映了设备的实际价值,二者有差异,致使评估增值;同时由于上海地区对车辆牌照实行拍卖,经评估体现了车辆牌照的市场价值,故致使运输设备评估净值有较大幅度增值;

2) 电子设备及其他设备账面净值 23,590.07 元,评估净值 24,237.00 元,评估增值 646.93 元,增值率 2.74%。由于电子设备及其他设备近几年价格大幅度下降,致使评估原值下降;但是被评估单位财务对电子设备及其他设备的折旧较快,账面净值较低,而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新

率的，比较客观地反映了设备的实际价值，二者有差异，致使评估增值。

1.4 无形资产账面值 0.00 元，评估值 10,000,000.00 元，增值 10,000,000.00 元，主要是将账面未反映的商标、域名及软件著作权纳入评估范围，同时本次采用利润分成的收益法评估，致使有大幅增值。

1.5 预收账款账面值 5,920,943.86 元，评估值 1,254,277.19 元，减值 4,666,666.67 元，减值率 78.82%，主要是将无需支付的政府补贴评估为零所致。

1.6 其他应付款账面值 66,858,577.41 元，评估值 61,423,890.13 元，减值 5,434,687.28 元，减值率 8.13%，主要是将无支付对象且未来无法支付的款项评估为零所致。

1.7 递延所得税负债账面值 0.00 元，评估值 2,525,338.49 元，增值 2,525,338.49 元，主要是将无需支付的政府补贴等款项评估为零引起的应纳税暂时性差异。

2.收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 6,000.00 万元，比审计后账面净资产增值 3,505.88 万元，增值率 140.57 %。

收益法增减值分析：

被评估单位净资产的账面价值是依照会计准则的要求反映的企业历史经营成果，不能反映资产的未来获利能力、资产之间的协同效应以及根据会计准则无法在报表上列示的资产；而基于收益法的评估值反映企业的未来盈利能力，它将企业的各项资产、负债视同一个有机整体，充分考虑资产的协同效应和整体获利能力，并且反映了管理经验、市场渠道、客户、品牌等综合因素对盈利能力的贡献，因此形成一定的增值。

收益法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	9,938.27			
非流动资产	156.04			
可供出售金融资产净额	100.00			
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				



(金额单位: 万元)
评估基准日:
2017 年 10 月 31 日

投资性房地产净额				
固定资产净额	19.04			
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	3.19			
递延所得税资产	33.82			
其他非流动资产				
资产合计	10,094.31			
流动负债	7,600.20			
非流动负债				
负债合计	7,600.20			
净资产(所有者权益)	2,494.12	6,000.00	3,505.88	140.57

II. 结论及分析

按照资产基础法评估, 被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 4,317.84 万元; 采用收益法评估, 被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值 6,000.00 万元。二种评估方法的评估结果差异 1,682.16 万元, 差异率为 28.04%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是: 资产基础法是指在合理评估被评估单位各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路, 即将构成被评估单位的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得被评估单位股东权益价值的方法。收益法是从被评估单位的未来获利能力角度出发, 反映了被评估单位各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同, 被评估单位拥有的经营资质、服务平台、营销、研发能力、管理团队等不可确指的商誉等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映, 而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

被评估单位的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外, 业务网络、服务能力、人才团队等重要的无形资源也对企业价值有重要的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估, 但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献, 也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是被评估单位所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法价值内涵包括被评估单位不可确指的无形资产, 所以评估结果比资产基础法高。



III. 其它

鉴于本次评估目的，收益法对于业未来预期发展因素产生的影响考虑的比较充分，收益法能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值，故收益法的结果作为最终评估结论。
经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 60,000,000.00 元。
大写：人民币陆仟万元整。

鉴于公众信息平台的公开资料，国内大多数企业产权交易案例一般难以获取其控制权溢价或少数股权折价的核算依据，且本次评估对象为被评估单位股东全部权益，因此未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(一)引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任；

无该事项。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

无该事项。

(三)评估程序受到限制的情形；

无该事项。

(四)评估资料不完整的情形；

无该事项。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无该事项。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估



对象的关系:

被评估单位办公经营场所位于上海市静安区武宁南路 488 号 2401、2415、2416、2418 室,系向上海城市房地产有限公司租赁所得,未纳入本次评估范围。

(七)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项:

无该事项。

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无该事项。

4. 除以上所述之外,评估人员没有发现其他可能影响评估结论,且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是,报告使用者应当不完全依赖本报告,而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断,并在经济行为中适当考虑。

5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项,在委托时和评估现场中未作特殊说明,而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,评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下,评估结论将不成立且报告无效,不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用 范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务,以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估师不承担责任。
3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意,评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,

	法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外； 6. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。
II. 评估结论有效期	本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2017 年 10 月 31 日至 2018 年 10 月 30 日。 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。
IV. 评估报告解释权	本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。
十四、评估报告日	资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 02 月 01 日。 （本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

首席评估师

张永卫



签字资产评估师

Tel:021-52402166

武钢



Tel:021-52402166

蔡丽红



其他主要评估人员

陈俊杰

资产评估报告日

2018 年 02 月 01 日

公司地址

联系电话

网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

Copyright© GCPVBook

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 上海东方网股份有限公司拟股权收购所涉及的上海东方数字社区发展有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第 0098 号

序号 附件名称

1. 上海东方网股份有限公司总裁办公会议纪要
2. 上海东方数字社区发展有限公司 2017 年股东会会议决议
3. 上海东方网股份有限公司法人营业执照
4. 上海东方数字社区发展有限公司法人营业执照
5. 上海东方数字社区发展有限公司章程
6. 上海东方数字社区发展有限公司验资报告及股权转让文件
7. 上海东方数字社区发展有限公司专项审计报告
8. 上海东方数字社区发展有限公司办公经营场所租赁合同
9. 上海东方数字社区发展有限公司车辆行驶证
10. 上海东方数字社区发展有限公司商标及软件著作权证
11. 评估委托人和相关当事方承诺函
12. 评估业务约定书
13. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
14. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
15. 2017 年财政局备案公告
16. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
17. 资产评估机构及资产评估师承诺函

上海东方数字社区发展有限公司

2017 年股东会会议决议

根据《公司章程》及上海东方数字社区发展有限公司（以下简称“公司”）的有关规定，公司于 2017 年 12 月 5 日在东方网大楼 6 楼会议室（斜土路 2567 号）召开了 2017 年临时股东会会议。应到会股东（或股东代表）2 人，实际到会股东（或股东代表）2 人，代表 1000 万股，占 100% 股权。会议由王伟董事长主持，形成决议如下：

为了方便股东策划商议股权转让事宜，要对东方数字公司进行审计评估，上海东方网股份有限公司不放弃此次股权转让的优先受让权。此次转让以 2017 年 10 月 31 日为基准日，以上海东洲资产评估有限公司出具的经评估备案的评估报告为定价依据，按照挂牌产权交易机构竞价机制确定实际交易价格。

上述行为应严格按照国资相关规定及产权交易所的转让程序操作执行。

股东

上海东方网股份有限公司



上海延华智能科技（集团）股份有限公司



邵正芳

上海东方数字社区发展有限公司





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913100006317722856

证照编号 00000000201706020006

名称 上海东方网股份有限公司
类型 其他股份有限公司(非上市)
住所 上海市威海路 755 号 41、42 楼
法定代表人 何继良
注册资本 人民币 99700.0000 万元整
成立日期 2000 年 7 月 5 日
营业期限 2000 年 7 月 5 日 至 不约定期限
经营范围

信息采集,信息加工,信息发布,信息咨询服务,承接各类广告设计、代理、制作,利用自有媒体发布广告,第二类增值电信业务中的信息服务业务(不含固定网电话信息服务和互联网信息服务),电子商务(不得从事增值电信、金融业务),计算机系统服务,数据服务,计算机维修,计算机软件开发,市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验),会议及展览服务,包装服务,办公服务,自有房屋租赁。

【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2017 年 06 月 02 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310107748794007R

证照编号 07000000201701110006

名称 上海东方数字社区发展有限公司

类型 有限责任公司(国内合资)

住所 上海市普陀区曹杨路 500 号 410 室 展 6

法定代表人 王伟

注册资本 人民币 1000.0000 万元整

成立日期 2003 年 4 月 7 日

营业期限 2003 年 4 月 7 日 至 2023 年 4 月 6 日

经营范围 智能化社区信息服务, 计算机网络系统集成, 软件开发和销售, 宽带网络开发、工程建设、接入服务, 智能化系统建设、管理、维护, 楼宇智能化工程建设, 公共安全防范工程设计、施工、维修, 计算机专业技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务; 展览、会务服务, 企业形象策划, 广告设计、制作、发布、代理, 经济信息咨询、美术模型设计; 销售: 智能化产品, 办公用品, 日用百货, 通信设备及相关产品(除卫星电视地面接受设施), 家用电器(均限分支)。

【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】



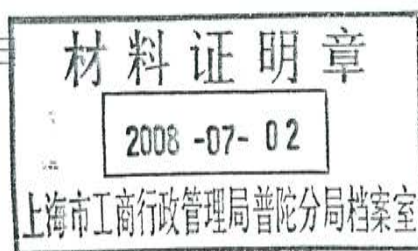
登记机关



2017 年 01 月 11 日

上海东方网社区信息服务有限公司

章程



上海东方网社区信息服务有限公司

章 程

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国公司法》和其他有关法律、法规，上海东方网股份有限公司、上海延华智能科技有限公司、上海业智电子科技有限公司经协商一致，决定共同投资成立“上海东方网社区信息服务有限公司”，特制定本章程。

第二条 股东各方：

(一) 上海东方网股份有限公司

注册号：3100001006466

地址：上海市威海路 755 号 41、42 楼

法定代表人：吴谷平

(二) 上海延华智能科技有限公司

注册号：3101072008714

地址：上海市普陀区曹杨路 500 号 409 室-2

法定代表人：胡黎明

(三) 上海业智电子科技有限公司

注册号：3101072009410

地址：上海市普陀区古浪路 65 号 25 号房-115 室

法定代表人：杨友芝

第三条 公司名称为：上海东方网社区信息服务有限公司（以下简称公司）。公司注册地址：上海市普陀区曹杨路 500 号

第四条 公司的组织形式为有限责任公司。股东以其出资额为限对公司承担责任，公司以其全部资产对公司的债务承担有限责任。

第五条 股东作为出资者按投入公司的资本额享有所有者的资产受益、重大决策和选择管理者等权利。公司享有由股东投资形成的全部法人财产权，依法享有民事权利，承担民事责任。

第六条 公司可以向其他有限责任公司投资，并以该出资额为限对所投资公司承担责任。

公司向其他有限责任公司投资的，其累计投资额不得超过公司净

资产的百分之五十。在投资后，接受被投资公司以利润转增的资本，其增资额不包括在内。

第七条 公司从事经营活动，必须遵守法律，遵守职业道德，接受政府和社会公众的监督。

公司的合法权益受法律保护，不受侵犯。

第二章 宗旨、经营范围

第八条 公司的宗旨为：致力于社区智能化系统维护管理、服务及其延伸业务、小区的各种增值服务、社区信息服务、公用事业收费代理、生活用品的配送，及高附加值的高档专业化医疗、教育、护理等服务。

第九条 公司的经营范围是（以工商核准登记为准）：智能化系统的建设、管理、维护，智能化社区的信息服务，智能化产品的代理，宽带网络的开发、工程建设、接入服务，宽带网络的多媒体信息服务，楼宇智能化工程建设，公共安全防范工程设计、施工、维修，计算机网络系统集成，计算机专业四技服务，直递广告，音像制品租赁，家政中介，物流配送，社区教育，信息咨询，美容保健。

第三章 注册资本及股东各方的出资额、出资方式

第十条 公司的注册资本为人民币 1000 万元，其中：

序号	股东	出资额（万元）	占注册资本的比例
1	上海东方网股份有限公司	450	45%
2	上海延华智能科技有限公司	450	45%
3	上海业智电子科技有限公司	100	10%

第十一条 股东各方以货币资金出资。

第十二条 股东应当在工商注册验资前足额缴纳各自所认缴的出资额。

第十三条 股东之间可以相互转让其全部出资或者部分出资，股东向股东以外的人转让其出资时，必须经全体股东过半数同意，不同意转让的股东应当购买该转让的出资，如果不购买该转让的出资，视为同意转让。经股东同意转让出资，在同等条件下，其他股东对该出资

有优先购买权。

第十四条 公司成立后，由公司向各股东签发出资证明书。出资证明书由公司盖章。

第四章 股东的权利与义务

第十五条 股东享有下列权利：

(一) 有权将自己的名称、住所、出资额及出资证明书编号等事项记载于股东名册内；

(二) 参加股东会议并根据出资比例行使表决权；选举和被选举为董事、监事；

(三) 了解公司经营状况及财务状况，查阅股东会会议记录和公司财务会计报告；

(四) 股东依法转让其出资后，由公司将受让人的名称，住所以及受让的出资额记载于股东名册；

(五) 公司终止后，按照出资比例分得公司清偿债务后的剩余财产；

(六) 本章程规定的其他权利。

第十六条 股东负有下列义务：

(一) 缴纳所认缴的出资；

(二) 依其所认缴的出资额承担公司债务；

(三) 股东在公司登记后不得抽回出资；

(四) 本章程规定的其他义务。

第十七条 股东会由全体股东组成，股东会是公司的最高权力机构。

第十八条 股东会行使下列职权：

(一) 决定公司的经营方针和投资计划；

(二) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

(三) 选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；

(四) 审议批准执行董事会的报告；

(五) 审议批准监事会的报告；

(六) 审议批准公司的年度财务预算方案、决定方案；

(七) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(八) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

(九) 对发行公司债券作出决议；

(十)对股东向股东以外的人转让出资作出决议;

(十一)对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议;

(十二)修改公司章程;

(十三)审议法律、法规和公司章程规定应当由股东会决定的其他重要事项。

第十九条 股东会的决议须经代表二分之一以上表决权的股东通过。

第二十条 股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。

第二十一条 股东会会议每年召开一次,代表四分之一以上表决权的股东可以提议召开临时会议。股东会会议由董事长或执行董事召集。

第二十二条 召开股东会会议,应当于会议召开十五日以前通知全体股东。

股东会应当对所议事项的决定做成会议记录,出席会议的股东应当在会议记录上签名。

第五章 董事会

第二十三条 公司设董事会。董事会由五名董事组成,其中,上海东方网股份有限公司 2 人,上海延华智能科技有限公司 2 人,上海业智电子科技有限公司 1 人。董事会设董事长一名,由股东各方协商推举。董事任期三年,任期届满可连选连任。

第二十四条 董事长是公司的法定代表人。

第二十五条 董事会对股东会负责,行使下列职权:

- 1、负责召集股东会,并向股东会报告工作;
- 2、执行股东会的决议;
- 3、决定公司的经营计划和投资方案;
- 4、制订公司年度财务预算方案、决算方案;
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 6、制订公司注册资本的增加、减少或转让的方案;
- 7、拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案;
- 8、决定公司内部管理机构的设置;
- 9、聘任或解聘公司总经理,并根据总经理的提名,聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员,并决定其报酬事

项;

10、制订公司的基本管理制度;

11、修改公司的章程;

12、股东会授予的其他职权。

第二十六条 董事在任期届满前，股东会不得无故解除其职务。

第二十七条 董事会会议由董事长召集和主持;董事长因特殊原因不能履行职务时，由董事长指定其他董事召集和主持。经三分之一以上的董事提议，可以召开董事会临时会议。

第二十八条 董事会会议应由二分之一以上董事出席方可举行，否则不能通过董事会决议。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。

董事因故不能出席董事会会议，可以书面委托代理人出席董事会。

第二十九条 召开董事会会议，应当于会议召开十日前通知全体董事。董事会应当对所议事项的決定作成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。对董事会决议持不同意见的董事，有权将其保留意见记载于会议记录上。

第六章 监事会

第三十条 公司设三名监事。

第三十一条 监事的任期每届为二年，监事任期届满，可连选连任。

第三十二条 监事行使下列职权:

(一)检查公司财务;

(二)对董事、总经理、副总经理执行公司职务时违反法律、法规或者本章程的行为进行监督;

(三)当董事、总经理、副总经理的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正;

(四)提议召开临时股东会;

(五)公司章程规定的其他职权。

监事可列席董事会会议。

第七章 经营管理机构

第三十三条 公司设经营管理机构，负责公司的日常经营管理工作。经营管理机构设总经理 1 名，总理由董事会聘任。任期三年，连聘可以连任。

第三十四条 总经理对董事会负责，行使以下职权：

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

总经理列席董事会会议。

副总经理协助总经理工作，当总经理不在时，代理行使总经理的职责。

第三十五条 公司可设若干部门，部门经理分别负责公司各部门的工作，部门经理对总经理负责。

第八章 忠诚条款

第三十六条 董事、监事、经理应当遵守本章程，忠实履行职务，维护公司利益，不得利用在公司的地位和职权为自己谋取私利。

董事、监事、经理不得利用职权收受贿赂或其他非法收入，不得侵占公司的财产。

第三十七条 董事、监事、经理不得将公司资产以其个人名义或者以其他个人名义开立帐户存储。

第三十八条 董事、监事、经理除本章程规定或股东会同意外，不得同公司订立合同或进行交易。

第三十九条 董事、监事、经理除依照法律规定或者经股东会同意外，不得泄露公司秘密。

第四十条 董事、监事、经理及其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损害的，应承担赔偿责任。

第九章 财务、会计及利润分配制度

第四十一条 公司依照国家法律、行政法规和国务院财政主管部门的规定建立财务、会计制度。

第四十二条 公司在每一会计年度终了时制作财务会计报告，经依法审查验证后，十日内送交各股东及各级政府有关部门，并接受其监督。

公司会计年度采用日历年制，自1月1日起至12月31日止为一个会计年度。公司财务会计报告应当包括下列财务会计报表及附属明细表：

- 1、资产负债表；
- 2、损益表；
- 3、现金流量表；
- 4、财务情况说明书；
- 5、利润分配表。

第四十三条 公司可根据实际需要设立内部审计机构。

第四十四条 股东各方有权自费聘请审计师、会计师查阅公司帐簿。查阅时，公司应提供方便。

第四十五条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金，并提取百分之五至百分之十列入公司法定公益金。

公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的可不再提取。

第四十六条 公司的法定公积金不足以弥补上一年度公司亏损的，在依照前条规定提取法定公积金和法定公益金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

第四十七条 公司在从税后利润中提取法定公积金后，经股东会决议，可以提取任意公积金。

第四十八条 公司的公积金用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。

公司提取的法定公益金用于公司职工的集体福利。

第四十九条 公司弥补亏损和提取公积金、法定公益金后所余利润，按照股东的出资比例分配。

第五十条 公司除法定的会计账册外不得另立会计账册，对公司资产，不得以任何个人名义开立帐户存储。

第十章 期限、解散和清算

第五十一条 公司的经营期限为二十年。自营业执照签发之日起计算。

第五十二条 股东各方如一致同意延长经营期限，应由股东会作出决议，并在经营期限届满前六个月向原审批机构提交书面申请，经批准后方能延长，并向原登记机构办理变更登记手续。

第五十三条 发生下列情况之一时，可以解散：

1、本章程规定的经营期限届满或者本章程规定的其他终止事由出现；

2、股东会决议终止；

3、因公司合并或分立需要解散。

公司有下列情形之一的，应当解散：

1、违反法律、行政法规被依法责令关闭；

2、破产。

第五十四条 公司依前条第一款规定解散的，应当在十五日内由股东组成清算组，进行清算。

公司依前条第二款规定解散的，分别由有关主管机关和人民法院，组织清算组，进行清算。

第五十五条 清算组在清算期间行使下列职权：

1、清理公司财产，分别编制资产负债表和财产清单；

2、通知或公告债权人；

3、处理与清算有关的公司未了结的业务；

4、清缴所欠税款；

5、清理公司债权、债务；

6、处理公司清偿债务后的剩余财产；

7、代表公司参与民事诉讼活动。

第五十六条 清算组在清理公司财产、编制资产负债表和财产清单后，制定清算方案，报股东会或者有关主管机关确认。

公司财产能够清偿公司债务的，分别支付清算费用，职工工资和劳动保险费用，缴纳所欠税款，清偿公司债务。

公司财产按前款规定清偿后的剩余财产，按照股东的出资比例分配。

第五十七条 清算期间，公司不得开展新的经营活动。

第五十八条 清算过程中，发现公司财产不足清偿债务的，应立即向人民法院申请宣告破产。人民法院裁定宣告破产后，清算组将清算事务移交给人民法院。

第五十九条 清算结束后，清算组制作清算报告，报股东会或者有关主管机关确认，并报送公司登记机关，申请注销公司登记，公告公司终止。

第六十条 清算组成员应当忠于职守，依法履行清算义务。清算组成员不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入，不得侵占公司财产。

清算组成员因故意或者重大过失给公司或者债权人造成损失的，应承担赔偿责任。

第十一章 附 则

第六十一条 本章程对公司、股东、董事、监事、经理具有约束力。

第六十二条 股东各方的法定代表人或者其委托代理人，应在本章程上签名并加盖公章，以示完全接受本章程的规定。

第六十三条 本章程自公司登记机关核准设立登记并发给《企业法人营业执照》之日起正式生效。

第六十四条 本章程解释权属公司股东会。因国家规定或公司业务发展必须对本章程进行修改时，应得到全体股东同意，并经工商行政管理部门审查同意。

第六十五条 本章程一式伍份，股东各方各执一份，另两份报送有关部门、机关。各份章程具有同等效力。

第六十六条 本章程的解释权属公司董事会，本章程未尽事宜，由董事会研究解决。

股东

代表签字

上海东方网股份有限公司

上海延华智能科技有限公司

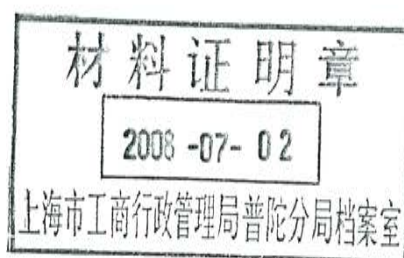
上海业智电子科技有限公司



Handwritten signature of Yang Youzhi (杨友芝) over a circular stamp.



二零零三年二月八日



股东会决议

根据《中华人民共和国公司法》以及本公司章程的有关规定，经全体股东讨论，作出如下决议：

- 1、 一致同意将公司名称更名为“上海东方数字社区发展有限公司”。
- 2、 一致同意公司股东上海延华智能科技有限公司将所持的上海东方网社区信息服务有限公司 10%股权，按原价(人民币：100万元)转让给公司另一股东上海业智电子科技有限公司。本次股权转让后，各股东方的投资比例为：上海东方网股份有限公司出资额为 450 万元，占注册资本的 45%；上海延华智能科技有限公司出资额为 350 万元，占注册资本的 35%；上海业智电子科技有限公司出资额为 200 万元，占注册资本的 20%。
- 3、 一致同意公司原董事会成员郑宪担任公司监事，原监事会成员胡雪梅担任公司董事。



2003 年 9 月 18 日

上海东方数字社区发展有限公司

股东会决议

上海东方数字社区发展有限公司(以下简称“公司”)于2006年12月【21】日在公司召开股东会。李智平代表上海东方网股份有限公司、胡黎明代表上海延华智能科技股份有限公司(原名称为上海延华智能科技有限公司)、胡雪梅代表上海业智电子科技有限公司(以下简称“业智公司”)出席了本次会议,出席会议的股东代表公司100%股权。



业智公司提出,由于其业务发展规模不断扩大,业务的侧重点也随着不断明晰,逐渐形成了以智能化产品生产和代理为一个重点,投资公司进行智能化社区服务为另一项业务重点。因专业化经营的需要,业智有意向出让所持有的20%东方数字股权,上海和创信息技术有限公司有意向受让该股权。因此,业智公司特向公司其它股东单位申请股权转让事宜,即由上海和创信息技术有限公司受让业智公司目前所持公司20%的股权。

根据《中华人民共和国公司法》、《上海东方数字社区发展有限公司章程》及其他规范性文件的规定,会议形成一致决议如下:

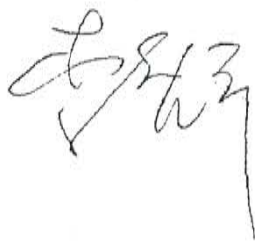
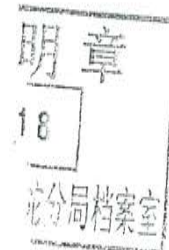
一、同意上海业智电子科技有限公司将其持有的上海东方数字社区发展有限公司20%的股权以人民币4,519,425.18元转让给上海和创信息技术有限公司。业智持有的公司20%股权代表净资产为人民币4,519,425.18元,此次转让为平价转让。

二、公司其他股东同意放弃优先购买权。

三、股权转让后相应修订公司章程。

股东签署：

上海东方网股份有限公司（盖章）

上海延华智能科技股份有限公司（盖章）




上海业智电子科技有限公司（盖章）




上海和创信息技术有限公司

与

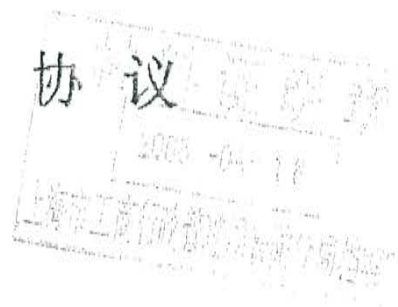
上海业智电子科技有限公司

关于

上海东方数字社区发展有限公司

之

股 权 收 购 协 议



二 00 六年十二月十一日

股权收购协议

本协议由以下各方于2006年12月21日于上海市签订：

甲方：上海和创信息技术有限公司

注册地址：上海市普陀区祁连山路689号3号楼595室

法定代表人：杨祥顺

乙方：上海业智电子科技有限公司

注册地址：上海市普陀区古浪路65号25号房-115室

法定代表人：杨友芝

鉴于：

- 1) 甲方系依据中国法律设立的有限责任公司；
- 2) 乙方作为上海东方数字社区发展有限公司（以下简称“东方数字”）的股东，持有20%的股权。
- 3) 甲方有意在法律、法规及规范性文件允许前提下收购乙方持有的东方数字20%的股权。

因此，甲方和乙方经友好协商，就甲方向乙方收购东方数字20%的股权的全部事宜，达成如下协议，以资共同遵照履行：

第一章 股权收购

第一条 双方同意，由甲方按照本协议的条款及条件向乙方收购乙方所持有的东方数字20%的股权，乙方愿意向甲方转让上述股权（以下简称“股权收购”）。

第二条 乙方同意于2006年2月27日向甲方转让东方数字20%的股权。

第三条 股权收购完成后，甲方享有东方数字20%股权的全部权益，并承继相应的全部债务。

第二章 股权收购的对价及支付

第四条 甲方与乙方同意此次股权收购的对价为人民币4519425.18元（“股权收购对价”）。

第五条 甲方应在本协议签署当日向乙方支付股权收购对价。股权收购对价的支付方式可以是银行汇款或双方约定的其他方式。

第三章 股权收购的实施

第六条 为促进股权收购的实施，乙方应确保本次股权收购获得乙方股东会的审议批准。

第七条 甲乙双方应共同负责股权收购后应办理的工商登记变更及其他权证变更事宜。

第四章 承诺及保证

第八条 甲方向乙方承诺及保证，在本协议签署日：

1、甲方具有企业法人资格。甲方至本协议签署之日有效存续，无任何导致其歇业、终止或对其经营产生重大影响的事项及威胁。

2、签署本协议的甲方代表已充分授权，甲方将在本协议生效之日接受本协议之约束。

3、甲方并无正在进行的，足以对本协议的签署及履行构成不利影响的诉讼，

仲裁，或其他法律及行政程序，亦无该等程序的威胁。

4、甲方将严格按照本协议约定支付股权收购对价。

第九条 乙方向甲方承诺及保证，在本协议签署日：

1、乙方为根据中国法律、法规正式设立之企业法人，具有企业法人资格。乙方至本协议签署之日有效存续，无任何导致其歇业、终止或对其经营产生重大影响的事项及威胁。

2、签署本协议的乙方代表已经充分授权，乙方将在本协议生效之日起接受本协议之约束。

3、乙方签署及履行本协议将不会与其章程或内部规章有所抵触；将不会违反有关法律、法规、规定、政府机构及部门的授权、批准；且将不会违反由乙方作为一方或受之约束的任何合法有效合同或协议的任何条款。

4、乙方并无正在进行的，足以对本协议的签署及履行构成不利影响的诉讼、仲裁，或其他法律及行政程序，亦无该等程序的威胁。

5、乙方合法持有东方数字 20% 的股权，该股权不存在任何质押等对股东权利构成障碍的情形。

第五章 违反本协议的责任

第十条 双方应按照协议约定履行义务，任何一方违反本协议，应当赔偿另一方的实际损失。

第六章 不可抗力

第十一条 如因地震、台风、水灾、火灾、战争、政府或公共机构的行为、流行病、民乱、罢工以及其他在本协议签署时不能预见，且其发生的后果无法避免或克服的事件，导致一方不履行或未全部履行本协议义务的，则不视为违约。

但遭受上述不可抗力事件的一方,应当在事件发生后,立即书面通知另一方,并在其后的 15 日内提供证明该不可抗力事件发生及其持续时间的足够证据。

第十二条 如发生不可抗力事件,甲方和乙方应当立即互相协商,以寻求公平的解决办法,以使不可抗力事件的影响减低到最低程度。

第七章 适用法律及争议的解决

第十三条 本协议的解释、履行,适用中华人民共和国法律。

第十四条 甲方和乙方因解释、履行本协议所产生的争议,应当首选通过友好协商解决。如任何争议在提交协商后的 30 日内仍未就其解决达成一致的,则将通过向有管辖权的人民法院提起诉讼的方式解决。

第八章 其他事项

第十五条 本协议经甲乙双方法定代表人或授权代表依法签署时生效。

第十六条 任何对本协议的修改或补充需以书面形式作出。

第十七条 本协议正本一式叁份,甲方与乙方各持一份,其余报工商登记之用。

(此页无正文，为《股权收购协议》之签署页)

甲方：上海和创信息技术有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表：

杨祥顺

乙方：上海业智电子科技有限公司 (盖章)

法定代表人或授权代表：

杨友芝

材料证明章

2008-04-18

上海市工商行政管理局普陀分局档案室

上海华城会计师事务所有限公司

华会事验【2003】第 53 号

验资报告

上海东方网社区信息服务有限公司（筹）全体股东：

我们接受委托，审验了贵公司（筹）截至 2003 年 4 月 1 日止申请设立登记的注册资本实收情况。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（筹）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。

根据有关协议、章程的规定，贵公司（筹）申请登记的注册资本为人民币壹仟万元，由上海东方网股份有限公司（以下简称甲方）、上海延华智能科技有限公司（以下简称乙方）和上海业智电子科技有限公司（以下简称丙方）按规定缴足。经我们的审验，截至 2003 年 4 月 1 日止，贵公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币壹仟万元。各股东均以货币出资。

鉴于贵公司（筹）正在申请登记，尚未建帐，尚未对投入的资本及相关的资产进行会计处理。

我们没有义务对投资主体的投资能力（包括投资者的会计报表反映实收资本或其他净资产）进行核查。



本验资报告仅供贵公司（筹）申请设立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（筹）验资报告日后资产保全、偿债能力和持续经营能力等保证。因使用不当造成的后果，与执行验资业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：

上海东方网社区信息服务有限公司《验资事项说明》

投入资本明细表

验资证明表

出资单位净资产额验证证明

出资凭证、银行询证函

上海华城会计师事务所有限公司

中国注册会计师 李 志 强

主任会计师 刘 明 强

地址：上海市通北路 540 号

二〇〇三年四月三日

验 资 事 项 说 明

一、组建及审批

贵公司（筹）经上海市工商行政管理局 2003 年 2 月 21 日沪普核字核号：01200302210149 号核准，由甲、乙、丙三方共同出资组建。现正申请办理工商登记注册手续。

二、申请的注册资本及出资规定

根据章程规定，贵公司（筹）申请的注册资本为 1000 万元。甲方应出资 450 万元，占注册资本 45%；乙方应出资 450 万元，占注册资本 45%；丙方应出资 100 万元，占注册资本 10%。出资方式均为货币资金。

三、审验结果

根据上海银行白玉支行回复的《银行询证函》，甲、乙、丙三方已于 2003 年 4 月 1 日将 1000 万元存入贵公司（筹）在上海银行白玉支行帐户（帐号：00243512614）。甲、乙、丙三方的出资额与章程规定的出资额相符。

投入资本明细表

单位名称：上海东方网社区信息服务有限公司

截止：2003年4月1日

单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实际出资情况							其中：实缴注册资本	
	金额	出资比例	货币	实物	无形资产	净资产	其他	合计		金额	占注册资本总额比例
上海东方网股份有限公司	450	45%	450	-	-	-	-	450		450	45%
上海延华智能科技有限公司	450	45%	450	-	-	-	-	450		450	45%
上海业智电子科技有限公司	100	10%	100	-	-	-	-	100		100	10%
(以下空白)											
合 计	1000	100%	1000	-	-	-	-	1000		1000	100%

上海华城会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

验资证明表

编号:

公司名称	上海东方网社区信息服务股份有限公司		公司类型	股份有限公司	地址	普陀区曹杨路500号	电话	
委托人	上海正华智能科技股份有限公司		验资机构专用帐号		新开业或变更	新开业		

股东名称	出资额(万元)	出资方式	缴纳出资额(万元)	以实物、工业产权、土地使用权出资的评估额(万元)	工业产权、非专利技术占注册资本的比例(%)	非专利技术占注册资本的比例(%)	募集设立的发起人认购股份占股份总数的比例(%)
上海东方网社区信息服务股份有限公司	450	货币	450				45%
上海正华智能科技股份有限公司	450	货币	450				45%
上海正华智能科技股份有限公司	100	货币	100				10%
合计				1000	货币	1000	100%

备注: 1、根据《公司注册资本登记管理暂行规定》第十六条规定, 验资报告应当附以下有关文件:

(一) 验资机构、资产评估机构的《企业法人营业执照》复印件; (二) 银行出具的《企业登记注册入“专用帐户”的资金凭证; (三) 以实物出资的, 附实物清单; (四) 以专利权出资的, 附专利证书复印件和专利登记簿副本复印件; (五) 以注册商标出资的, 附《商标注册证》复印件; (六) 以土地使用权出资的, 附土地使用权证明; (七) 以非货币出资的, 附资产评估报告及评估结果确认书或股东、发起人认可证明。

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

中国注册会计师 (签章)

中国注册会计师 (签章)



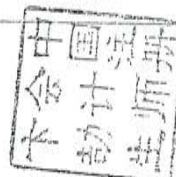
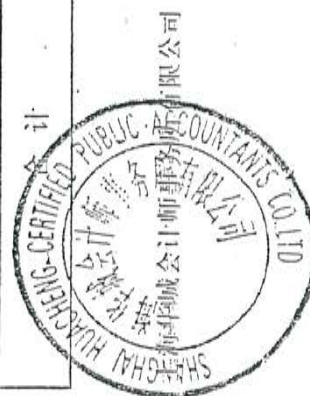
验资日期: 2003年10月20日

上海市工商行政管理局监制

投入资本明细表

单位名称：上海东方网社区信息服务有限公司 截止：2003年4月1日 单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本		实际出资情况							其中：实缴注册资本	
	金额	出资比例	货币	实物	无形资产	净资产	其他	合计	金额	占注册资本总额比例	
上海东方网股份有限公司	450	45%	450	-	-	-	-	450	450	45%	
上海延华智能科技有限公司	450	45%	450	-	-	-	-	450	450	45%	
上海业智电子科技有限公司	100	10%	100	-	-	-	-	100	100	10%	
(以下空白)											
计	1000	100%	1000	-	-	-	-	1000	1000	100%	



中国注册会计师

出资单位净资产额验证证明

编号:

上海东方网社区信息服务股份有限公司 由出资单位拨款投入注册

资本以人民币壹仟万元。对各出资单位的净资产额验证列表如下:

出资单位名称	出资额	累计投资额	03年2月净资产额	比例
上海东方网股份有限公司	450万元	110773040	621248830.98	17.83%
上海延华智能科技股份有限公司	450万元	4500000	14695498.29	30.62%
上海世博电子科技有限公司	100万元	1000000	2022795.21	49.92%

根据《中华人民共和国公司法》第十二条精神, 出资单位累计投资额不得超过本公司净资产的百分之五十的规定, 现经验证上述出资单位的投资额符合公司法规定。

验证单位章

中国注册会计师 (签章)

2003年四月三日

上海市工商行政管理局监制

帐 号 00243512614 户名 上海东方网社区信息服务有限公司
交易日 操作 凭证 凭证 借 交易金额 余 额
员 种类 号 货

20030402 663903 02 货 1,000,000.00 5,500,000.00 5701
20030402 663903 02 货 4,500,000.00 10,000,000.00 5701

贷记凭证 (收帐通知) BR086728

签发日期: 年 月 日 4

④ 此联作收款人收帐通知

付款人	全 称	上海东方网社区信息服务有限公司
	帐 号	00243512614
	开户银行	上海银行白玉支行
收款人	全 称	上海东方网社区信息服务有限公司
	帐 号	00243512614
	开户银行	上海银行白玉支行
用途	收帐	
收款人开户行	盖章	

贷记凭证 (收帐通知) BQ 076812

签发日期: 年 月 日 4

④ 此联作收款人收帐通知

付款人	全 称	上海东方网社区信息服务有限公司
	帐 号	00243512614
	开户银行	上海银行白玉支行
收款人	全 称	上海东方网社区信息服务有限公司
	帐 号	00243512614
	开户银行	上海银行白玉支行
用途	收帐	
收款人开户行	盖章	

贷记凭证 (收帐通知) AH991803

签发日期: 年 月 日 4

④ 此联作收款人收帐通知

付款人	全 称	上海东方网社区信息服务有限公司
	帐 号	00243512614
	开户银行	上海银行白玉支行
收款人	全 称	上海东方网社区信息服务有限公司
	帐 号	00243512614
	开户银行	上海银行白玉支行
用途	收帐	
收款人开户行	盖章	

银行询证函

上海银行白584

银行:

编号: _____

本公司聘请的上海华城会计师事务所正在对本公司实收资本进行审验,按照中国注册会计师独立审计准则的要求和工商行政管理机关的有关规定,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,请在本函下端“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账户中收取。回函请直接寄至上海华城会计师事务所有限公司。

通讯地址: 上海市通北路540号

邮编: 200082 电话: 65460959 65460775

传真: 65471210

截至 2003年 4月 2 日止,本公司投资者(股东) 上海东方网股份有限公司

上海延华智能科技股份有限公司, 上海延华电子科技股份有限公司 缴入的出资额列示如下:

银行账号: 316638-00043512614

缴款人	缴入日期	币种	金额	款项用途	备注
上海东方网股份有限公司	2003.3.28	人民币	壹佰伍拾万元	投资款	
上海延华智能科技股份有限公司	2003.4.2	人民币	壹佰伍拾万元	投资款	
上海延华电子科技股份有限公司	2003.4.2	人民币	壹佰万元	投资款	
合计(大写)	3148万元				

投资者(签章):

上海东方网股份有限公司 公司(章)

法定代表人或委托代理人(签章) 李智

结论:

1. 数据证明无误

银行签章:

日期:

2. 数据不符(请列明不符金额)

银行签章:

日期:



上海东方数字社区发展有限公司

审计报告

天职业字[2018]1376 号

目 录

审计报告——1

财务报表——4

财务报表附注——11

审计报告

天职业字[2018]1376号

上海东方数字社区发展有限公司：

一、审计意见

我们审计了上海东方数字社区发展有限公司（以下简称“数字社区”）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 10 月 31 日的资产负债表，2015 年度、2016 年度、2017 年 1-10 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了数字社区 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 10 月 31 日的财务状况以及 2015 年度、2016 年度、2017 年 1-10 月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于数字社区，并履行了职业道德方面的其他责任。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、管理层和治理层对财务报表的责任

数字社区管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估数字社区的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算数字社区、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督数字社区的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准

审计报告（续）

天职业字[2018]1376号

则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用了职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，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。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对数字社区持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致数字社区不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

审计报告（续）

天职业字[2018] 1376 号

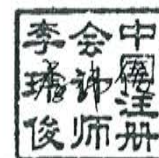
[本页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



资产负债表

编制单位：上海东方数字社区发展有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2017年10月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：	1			
货币资金	2	51,376,329.92	62,771,904.22	81,952,920.15
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5			
衍生金融资产	6			
应收票据	7			
应收账款	8	17,514,571.94	12,590,561.48	7,107,929.49
预付款项	9	348,780.84	53,756.84	6,289.35
△应收保费	10			
△应收分保账款	11			
△应收分保合同准备金	12			
应收利息	13	192,577.99	375,458.33	
应收股利	14			
其他应收款	15	26,621,795.92	27,007,352.61	15,127,218.39
△买入返售金融资产	16			
存货	17	3,213,836.99		
其中：原材料	18			
库存商品(产成品)	19			
划分为持有待售的资产	20			
一年内到期的非流动资产	21			
其他流动资产	22	114,815.04		
流动资产合计	23	99,382,708.64	102,799,033.48	104,194,357.38
非流动资产：	24			
△发放贷款及垫款	25			
可供出售金融资产	26	1,000,000.00	1,000,000.00	
持有至到期投资	27			
长期应收款	28			
长期股权投资	29			
投资性房地产	30			
固定资产原价	31	1,154,083.51	1,151,024.53	1,276,113.13
减：累计折旧	32	963,709.49	891,531.27	909,064.30
固定资产净值	33	190,374.02	259,493.26	367,048.83
减：固定资产减值准备	34			
固定资产净额	35	190,374.02	259,493.26	367,048.83
在建工程	36			
工程物资	37			
固定资产清理	38			
生产性生物资产	39			
油气资产	40			
无形资产	41			
开发支出	42			
商誉	43			
长期待摊费用	44	31,857.86	77,397.44	33,405.72
递延所得税资产	45	338,207.96	3,887,002.49	3,802,969.08
其他非流动资产	46			
其中：特准储备物资	47			
非流动资产合计	48	1,560,439.84	5,223,893.19	4,203,423.63
	49			
	50			
	51			
	52			
	53			
	54			
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
资 产 总 计	72	100,943,148.48	108,022,926.67	108,397,781.01

法定代表人：王伟

主管会计工作负责人：蒋涌波

会计机构负责人：陈自明

资产负债表（续）

编制单位：上海东方数字社区发展有限公司

2017年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	2017年10月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债：	73			
短期借款	74			
△向中央银行借款	75			
△吸收存款及同业存放	76			
△拆入资金	77			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	78			
衍生金融负债	79			
应付票据	80			
应付账款	81	319,892.73	6,414,566.14	8,630,717.93
预收款项	82	5,920,943.86	18,992,596.54	19,374,091.79
△卖出回购金融资产款	83			
△应付手续费及佣金	84			
应付职工薪酬	85	2,881,513.49	3,283,561.68	2,917,877.92
其中：应付工资	86	2,881,513.49	3,283,561.68	2,917,877.92
应付福利费	87			
#其中：职工奖励及福利基金	88			
应交税费	89	21,044.47	4,215,609.03	3,457,247.33
其中：应交税金	90			
应付利息	91			
应付股利	92		1,300,000.00	
其他应付款	93	66,858,577.41	48,395,722.01	50,109,535.08
△应付分保账款	94			
△保险合同准备金	95			
△代理买卖证券款	96			
△代理承销证券款	97			
划分为持有待售的负债	98			
一年内到期的非流动负债	99			
其他流动负债	100			
流动负债合计	101	76,001,971.96	82,602,055.40	84,489,470.05
非流动负债：	102			
长期借款	103			
应付债券	104			
长期应付款	105			
长期应付职工薪酬	106			
专项应付款	107			
预计负债	108			
递延收益	109		350,000.00	350,000.00
递延所得税负债	110			
其他非流动负债	111			
其中：特准储备基金	112			
非流动负债合计	113		350,000.00	350,000.00
负 债 合 计	114	76,001,971.96	82,952,055.40	84,839,470.05
所有者权益（或股东权益）：	115			
实收资本（股本）	116	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
国有资本	117	6,500,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00
其中：国有法人资本	118	6,500,000.00	6,500,000.00	6,500,000.00
集体资本	119			
民营资本	120	3,500,000.00	3,500,000.00	3,500,000.00
其中：个人资本	121			
外商资本	122			
#减：已归还投资	123			
实收资本（或股本）净额	124	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具	125			
其中：优先股	126			
永续债	127			
资本公积	128			
减：库存股	129			
其他综合收益	130			
其中：外币报表折算差额	131			
专项储备	132			
盈余公积	133	1,777,048.29	1,777,048.29	1,425,792.26
其中：法定公积金	134	1,777,048.29	1,777,048.29	1,425,792.26
任意公积金	135			
#储备基金	136			
#企业发展基金	137			
#利润归还投资	138			
△一般风险准备	139			
未分配利润	140	13,164,128.23	13,293,822.98	12,132,518.70
归属于母公司所有者权益合计	141			
#少数股东权益	142			
所有者权益（或股东权益）合计	143	24,941,176.52	25,070,871.27	23,558,310.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	144	100,943,148.48	108,022,926.67	108,397,781.01

法定代表人：王伟

主管会计工作负责人：蒋涌波

会计机构负责人：陈自明

利润表

编制单位：上海东方数字社区发展有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2017年1-10月	2016年度	2015年度
一、营业总收入	1	19,666,975.39	33,157,219.47	37,965,630.51
其中：营业收入	2	19,666,975.39	33,157,219.47	37,965,630.51
△利息收入	3			
△已赚保费	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	43,480,003.47	29,584,689.22	36,150,411.07
其中：营业成本	7	41,596,903.96	27,843,055.20	34,055,666.89
△利息支出	8			
△手续费及佣金支出	9			
△退保金	10			
△赔付支出净额	11			
△提取保险合同准备金净额	12			
△保单红利支出	13			
△分保费用	14			
税金及附加	15	24,312.84	391,664.40	1,089,507.88
销售费用	16	84,540.65	92,920.00	106,040.00
管理费用	17	1,659,406.47	1,894,043.18	2,139,688.47
其中：研究与开发费	18			
党建工作经费	19			
财务费用	20	-434,162.67	-973,127.22	-1,460,286.85
其中：利息支出	21			
利息收入	22			
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	23			
资产减值损失	24	549,002.22	336,133.66	219,794.68
其他	25			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	26			
投资收益（损失以“-”号填列）	27			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	28			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	29			
其他收益	30	23,333,333.33		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	31	-479,694.75	3,572,530.25	1,815,219.44
加：营业外收入	32	350,000.00	653,700.90	2,468,639.10
其中：非流动资产处置利得	33			148,639.10
非货币性资产交换利得	34			
政府补助	35			
债务重组利得	36			
减：营业外支出	37		6,216.91	8,755.14
其中：非流动资产处置损失	38		6,154.43	
非货币性资产交换损失	39			
债务重组损失	40			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	41	-129,694.75	4,220,014.24	4,275,103.40
减：所得税费用	42		707,453.93	554,086.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	43	-129,694.75	3,512,560.31	3,721,016.50
归属于母公司所有者的净利润	44			
*少数股东损益	45			
持续经营损益	46	-129,694.75		
终止经营损益	47			
六、其他综合收益的税后净额	48			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	49			
其中：1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	50			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	51			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	52			
其中：1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	53			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	54			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	55			
4.现金流量套期损益的有效部分	56			
5.外币报表折算差额	57			
七、综合收益总额	58	-129,694.75	3,512,560.31	3,721,016.50
归属于母公司所有者的综合收益总额	59			
*归属于少数股东的综合收益总额	60			
八、每股收益	61			
基本每股收益	62			
稀释每股收益	63			

法定代表人：王伟

主管会计工作负责人：蒋涌波

会计机构负责人：陈自明

现金流量表

编制单位：上海东方数字社区发展有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2017年1-10月	2016年度	2015年度
一、经营活动产生的现金流量：	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	49,113,705.77	28,539,496.50	31,988,319.62
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保险业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△处置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			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
收到的税费返还	13			
收到其他与经营活动有关的现金	14	29,084,828.03	26,476,322.19	20,587,142.28
经营活动现金流入小计	15	78,198,533.80	55,015,818.69	52,575,461.90
购买商品、接受劳务支付的现金	16	45,672,379.81	2,964,908.66	2,833,765.38
△客户贷款及垫款净增加额	17			
△存放中央银行和同业款项净增加额	18			
△支付原保险合同赔付款项的现金	19			
△支付利息、手续费及佣金的现金	20			
△支付保单红利的现金	21			
支付给职工以及为职工支付的现金	22	40,837,399.64	39,994,665.71	40,158,555.44
支付的各项税费	23	1,406,888.41	1,297,341.87	3,298,408.24
支付其他与经营活动有关的现金	24	374,381.26	18,150,766.69	15,786,684.66
经营活动现金流出小计	25	88,291,049.12	62,407,682.93	62,077,413.72
经营活动产生的现金流量净额	26	-10,092,515.32	-7,391,864.24	-9,501,951.82
二、投资活动产生的现金流量：	27			
收回投资收到的现金	28			
取得投资收益收到的现金	29			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30		100.00	159,498.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31			
收到其他与投资活动有关的现金	32		10,000,000.00	
投资活动现金流入小计	33		10,000,100.00	159,498.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	3,058.98	89,251.69	269,074.26
投资支付的现金	35		1,000,000.00	
△质押贷款净增加额	36			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37			
支付其他与投资活动有关的现金	38		20,000,000.00	
投资活动现金流出小计	39	3,058.98	21,089,251.69	269,074.26
投资活动产生的现金流量净额	40	-3,058.98	-11,089,151.69	-109,576.26
三、筹资活动产生的现金流量：	41			
吸收投资收到的现金	42			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43			
取得借款所收到的现金	44			
△发行债券收到的现金	45			
收到其他与筹资活动有关的现金	46			
筹资活动现金流入小计	47			
偿还债务所支付的现金	48			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	1,300,000.00	700,000.00	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50			
支付其他与筹资活动有关的现金	51			
筹资活动现金流出小计	52	1,300,000.00	700,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	53	-1,300,000.00	-700,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54			
五、现金及现金等价物净增加额	55	-11,395,574.30	-19,181,015.93	-9,611,528.08
加：期初现金及现金等价物余额	56	62,771,904.22	81,952,920.15	91,564,448.23
六、期末现金及现金等价物余额	57	51,376,329.92	62,771,904.22	81,952,920.15

法定代表人：王伟

主管会计工作负责人：蒋涌波

会计机构负责人：陈自明

所有者权益变动表

编制单位：上海东方数字社区发展有限公司

项 目		2017年1-10月										金额单位：元	
项 目	次 序	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	所有者权益合计	
一、上年年末余额	1	10,000,000.00						7		9		11	
加：会计政策变更	2							1,777,048.29		13,203,822.98		25,000,871.27	
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年初余额	5	10,000,000.00						1,777,048.29		13,203,822.98		25,000,871.27	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6									-129,694.75		-129,694.75	
（一）综合收益总额	7									-129,694.75		-129,694.75	
（二）所有者投入和减少资本	8												
1.所有者投入的普通股	9												
2.其他权益工具持有者投入资本	10												
3.股份支付计入所有者权益的金额	11												
4.其他	12												
（三）专项储备提取和使用	13												
1.提取专项储备	14												
2.使用专项储备	15												
（四）利润分配	16												
1.提取盈余公积	17												
其中：法定公积金	18												
任意公积金	19												
2.储备基金	20												
3.企业发展基金	21												
4.利润归还投资者	22												
2.提取一般风险准备	23												
3.对所有者（或股东）的分配	24												
4.其他	25												
（五）所有者权益内部结转	26												
1.资本公积转增资本（或股本）	27												
2.盈余公积转增资本（或股本）	28												
3.盈余公积弥补亏损	29												
4.结转以前年度损益调整及以前年度损益结转净资产所产生	30												
5.其他	31												
四、本年年末余额	32	10,000,000.00						1,777,048.29		13,164,128.23		24,941,176.52	

法定代表人：王伟

主管会计工作负责人：曹海波

会计机构负责人：陈自明

所有者权益变动表 (续)

编制单位：上海东方数字城区发展有限公司

金额单位：元

2016年度

项 目	行次	实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	1	10,000,000.00						18	19	20	21	22
加：会计政策变更	2							1,425,792.26		12,132,518.70		23,558,310.96
前期差错更正	3											
其他	4											
二、本年年初余额	5	10,000,000.00						1,425,792.26		12,132,518.70		23,558,310.96
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6							351,256.03		1,161,304.28		4,512,560.31
（一）综合收益总额	7											
（二）所有者投入和减少资本	8									3,512,560.31		3,512,560.31
1.所有者投入的普通股	9											
2.其他权益工具持有者投入资本	10											
3.股份支付计入所有者权益的金额	11											
4.其他	12											
（三）专项储备提取和使用	13											
1.提取专项储备	14											
2.使用专项储备	15											
（四）利润分配	16											
1.提取盈余公积	17							351,256.03		-2,351,256.03		-2,000,000.00
其中：法定公积金	18							351,256.03		-351,256.03		
任意公积金	19											
2.盈余公积	20											
3.企业发放现金	21											
4.利润分配	22											
5.提取一般风险准备	23											
6.对所有者（或股东）的分配	24											
7.其他	25									-2,000,000.00		-2,000,000.00
（五）所有者权益内部结转	26											
1.资本公积转增资本（或股本）	27											
2.盈余公积转增资本（或股本）	28											
3.盈余公积弥补亏损	29											
4.结转前期计提减值准备资产减值准备的变动	30											
5.其他	31											
四、本年年末余额	32	10,000,000.00						1,777,048.29		13,203,822.98		25,000,871.27

法定代表人：王伟

主管会计工作负责人：蒋海波

会计机构负责人：陈自明

上海东方数字社区发展有限公司

2015 年 1 月 1 日-2017 年 10 月 31 日

财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司的基本情况

上海东方数字社区发展有限公司(以下简称“本公司”)由上海东方网股份有限公司、上海延华智能科技(集团)股份有限公司和上海业智电子科技有限公司三方共同投资,于2003年4月7日注册成立。2006年12月25日,经股东会决议,上海业智电子科技有限公司将所持本公司20%的股份转让给上海和创信息技术有限公司,2008年8月经股东会决议,上海和创信息技术有限公司将所持本公司20%的股份转让给上海东方网股份有限公司,股权变更后,上海东方网股份有限公司占本公司65%的股份,成为本公司的实际控制人,上海延华智能科技(集团)股份有限公司占本公司35%的股份。本公司取得由上海市工商行政管理局普陀分局颁发的企业法人营业执照,统一社会信用代码为91310107748794007R,注册地址:上海市普陀区曹杨路500号410室-6,法定代表人为王伟。本公司注册资本为人民币壹仟万元,经上海华城会计师事务所验证,于2003年4月3日出具“华会事验(2003)第53号”验资报告。公司类型为:有限责任公司(自然人投资或控股)。

本公司母公司是:上海东方网股份有限公司,注册地:上海市威海路755号41、42楼。

最终控制方是:上海东方网股份有限公司,注册地:上海市威海路755号41、42楼。

各股东认缴注册资本额和出资比例为:

投资方	认缴注册资本额(万元)	出资比例%
上海东方网股份有限公司	650.00	65.00
上海延华智能科技(集团)股份有限公司	350.00	35.00
合计	<u>1,000.00</u>	<u>100</u>

所处行业:本公司属于公共设施管理业。

经营范围:智能化社区信息服务,计算机网络系统集成,软件开发和销售,宽带网络开发、工程建设、接入服务,智能化系统建设、管理、维护,楼宇智能化工程建设,公共安全防范工程设计、施工、维修,计算机专业技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务;展览、会务服务,企业形象策划,广告设计、制作、发布、代理,经济信息咨询,美术模型设计;销售:智能化产品,办公用品,日用百货,通信设备及相关产品(除卫星电视地面接受设施),家用电

器（均限分支）。【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】

主要业务板块情况：本公司的主要业务板块包括信息苑工程建设管理、信息苑经营等。

营业期限：2003年4月7日至2023年4月6日。

本公司财务报告于2018年1月11日经公司管理当局批准报出。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

计量属性在本期未发生变化。

（五）合营安排

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

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

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

(六) 现金流量表之现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(七) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

(八) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负

债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融

资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入其他综合收益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

（九）应收款项

应收款项（包括应收账款和其他应收款等）在资产负债表日根据以下不同情况计提坏账准备：

1、集团合并范围内的各单位之间的内部往来款，以及应收账款中账龄较短且预计可全额收回的票款和其他应收款中收回没有困难的押金、保证金、备用金及账龄较短且预计可全额收

回的代垫暂付款项不计提坏账准备。

2、单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

剔除上述“应收款项”1所述项目后，应收款项余额的前五名，认定为单项金额重大的应收款项。单项金额重大的应收款项应当单独进行减值测试，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。

3、单项金额不重大但账龄较长（在3年以上）或属于特定对象的应收款项等的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

剔除上述“应收款项”1所述项目后，对于账龄较长（在3年以上）但金额不属于重大的应收款项，或属于特定对象的应收款项等，单独进行减值测试。

4、单项测试未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）

剔除上述“应收款项”1所述项目后，单独测试未发生减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项），包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司按以下比例（表列项目为最低比例）计提坏账准备。

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
0-3 个月（含 3 个月）	0	0
3 -6 个月（含 6 个月）	3	3
6 -12 个月（含 12 个月）	5	5
1-2 年（含 2 年）	10	10
2-3 年（含 3 年）	30	30
3-4 年（含 4 年）	50	50
4-5 年（含 5 年）	80	80
5 年以上	100	100

5、坏账损失的确认

资产负债表日，公司经批准，可按下列标准确认坏账损失，核销相关应收款项，冲销原计提的坏账准备；坏账准备不足冲销的差额，直接计入当期损益。

（1）因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；

（2）因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；

（3）因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收款项可列为坏账损失。

（十） 存货

1. 存货分类为：原材料、周转材料、发出商品、、在产品、库存商品、劳务成本和系统集

成项目、工程施工等。

2. 发出存货的计价方法

存货取得时采用实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。存货领用或发出采用加权平均法确定其发出成本。低值易耗品、包装物领用时采用一次转销法核算。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（十一）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1） 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的公允价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2） 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3） 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本公司个别财务报表中采用成本法核算;对具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益,并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时,长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,归入长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制,是指拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额;重大影响,是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4. 长期股权投资的处置

4.1 部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权时,应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

4.2 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的,对于处置的股权,应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值,出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额,确认为投资收益(损失);同时,对于剩余股权,应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的,应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十二）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	直线法	5	5	19.00
办公设备	直线法	5	5	19.00

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分〔通常占租赁资产使用寿命的75%以上（含75%）〕；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值〔90%以上（含90%）〕；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值〔90%以上（含90%）〕；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

（十三）在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额

计提相应的减值准备。

（十四）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十五）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段

的支出能够可靠地计量。

（十六）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十七）职工薪酬

职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外的各种形式的报酬或补偿。本公司的职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

（1）本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

（2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

2. 离职后福利

（1）设定提存计划

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

（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。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认为职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益。

3. 辞退福利

辞退福利主要包括：

（1）在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

（2）在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

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

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4. 其他长期职工福利

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（十八）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（十九）收入

1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

2. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按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；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

技术服务及培训收入中，已经提供的劳务占应提供劳务总量以收到客户确认单为准。

3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（二十）政府补助

1. 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的标准

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

2. 与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，以名义金额

计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，应当分别下列情况处理：用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，计入当期损益。

（二十一）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十二）经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁

本公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁

本公司为承租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者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，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司为出租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率 (%)
增值税	应税销售收入	17
营业税	应税营业收入	3、5
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25
教育费附加	应纳流转税额	5
河道管理费	应纳流转税额	1

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

1. 会计政策的变更

(1) 本公司自 2017 年 1 月 1 日执行《企业会计准则第 16 号——政府补助》(财会〔2017〕15 号) 相关规定, 采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下:

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
将与日常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算	其他收益 23,333,333.33 元, 增加营业利润 23,333,333.33 元

(2) 本公司自 2017 年 5 月 28 日采用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组及终止经营》(财会〔2017〕13 号) 相关规定, 采用未来适用法处理。截止 2017 年 12 月 31 日, 会计政策变更尚未导致影响。

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
区分终止经营损益、持续经营损益列报	减少持续经营净利润 129,694.75 元

2. 会计估计的变更

无。

3. 前期会计差错更正

无。

六、财务报表主要项目注释

1. 货币资金

(1) 分类列示

项目	2017-10-31	2016-12-31
现金	21,366.92	21,767.82
银行存款	51,354,963.00	62,750,136.40
合计	<u>51,376,329.92</u>	<u>62,771,904.22</u>

续上表：

项目	2016-12-31	2015-12-31
现金	21,767.82	14,967.99
银行存款	62,750,136.40	81,937,952.16
合计	<u>62,771,904.22</u>	<u>81,952,920.15</u>

(2) 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项：无。

(3) 期末无存放在境外的款项

2. 应收账款

(1) 分类列示

类别	2017-10-31				2016-12-31			
	金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备计提比例(%)	金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备计提比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款	<u>18,867,403.76</u>	<u>100.00</u>			<u>13,394,391.08</u>	<u>100.00</u>	<u>803,829.60</u>	
组合 1：账龄分析法	18,671,656.33	98.96	1,352,831.82	7.25	13,326,955.08	99.50	803,829.60	6.03
组合 2：关联方	195,747.43	1.04			67,436.00	0.50		
组合小计	<u>18,867,403.76</u>	<u>100.00</u>			<u>13,394,391.08</u>	<u>100.00</u>	<u>803,829.60</u>	
合计	<u>18,867,403.76</u>	<u>100</u>	<u>1,352,831.82</u>		<u>13,394,391.08</u>	<u>100</u>	<u>803,829.60</u>	

续上表：

类别	2016-12-31				2015-12-31			
	金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备计提比例(%)	金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备计提比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款	<u>13,394,391.08</u>	<u>100.00</u>	<u>803,829.60</u>		<u>7,575,625.43</u>	<u>100.00</u>	<u>467,695.94</u>	
组合 1：账龄分析法	13,326,955.08	99.50	803,829.60	6.03	7,055,922.50	93.14	467,695.94	6.63
组合 2：关联方	67,436.00	0.50			519,702.93	6.86		

类别	2016-12-31				2015-12-31			
	金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备计提比例(%)	金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备计提比例(%)
组合小计	<u>13,394,391.08</u>	<u>100.00</u>	<u>803,829.60</u>		<u>7,575,625.43</u>	<u>100.00</u>	<u>467,695.94</u>	
合计	<u>13,394,391.08</u>	<u>100</u>	<u>803,829.60</u>		<u>7,575,625.43</u>	<u>100</u>	<u>467,695.94</u>	

(2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

组合名称	2017-10-31	坏账准备余额	计提比例 (%)
0-3 个月 (含 3 个月)	1,404,374.56		
3 个月-6 个月 (含 6 个月)	9,152,043.21	274,561.29	3
6 个月-12 个月 (含 12 个月)	5,080,006.88	254,000.34	5
1-2 年 (含 2 年)	471,496.58	47,149.66	10
2-3 年 (含 3 年)	2,523,735.10	757,120.53	30
3-4 年 (含 4 年)	40,000.00	20,000.00	50
合计	<u>18,671,656.33</u>	<u>1,352,831.82</u>	

续上表:

组合名称	2016-12-31	坏账准备余额	计提比例 (%)
0-3 个月 (含 3 个月)	8,514,291.32		
3 个月-6 个月 (含 6 个月)	615,563.70	18,466.91	3
6 个月-12 个月 (含 12 个月)	544,744.26	27,237.21	5
1-2 年 (含 2 年)	1,765,508.34	176,550.84	10
2-3 年 (含 3 年)	1,864,675.46	559,402.64	30
5 年以上	22,172.00	22,172.00	100
合计	<u>13,326,955.08</u>	<u>803,829.60</u>	

(3) 期末应收账款金额前五名情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	2017-10-31	
				占应收账款总额的比 例 (%)	坏账准备 期末余额
上海市崇明区文化广播影视管理局	工程款	2,250,000.00	0-3 个月	11.93	

2017-10-31

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收	坏账准备
				账款总 额的比 例 (%)	
悦奕(上海)网络技术有限公司	项目款	1,200,000.00	6个月-12个月	6.36	60,000.00
上海芮程实业有限公司	项目款	1,037,500.00	6个月-12个月	5.50	51,875.00
上海奥食卡食品有限公司	项目款	890,380.18	6个月-12个月	4.72	44,519.01
上海市文化广播影视管理局	项目款	794,000.00	3个月-6个月	4.21	23,820.00
合计		<u>6,171,880.18</u>		<u>32.72</u>	<u>180,214.01</u>

续上表:

2016-12-31

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收	坏账准备
				账款总 额的比 例 (%)	
悦奕(上海)网络技术有限公司	项目款	1,200,000.00	0-3个月	8.96	
张江镇人民政府	工程款	1,189,899.97	0-3个月	8.88	
上海芮程实业有限公司	项目款	1,077,500.00	0-3个月)	8.04	
上海奥食卡食品有限公司	项目款	860,847.00	0-3个月及6-12个月	6.43	2,742.35
芷江西路街道	工程款	726,251.25	1-2年	5.42	72,625.13
合计		<u>5,054,498.22</u>		<u>37.73</u>	<u>75,367.48</u>

3. 预付款项

(1) 按账龄列示

账龄	2017-10-31	比例 (%)	2016-12-31	比例 (%)
1年以内(含1年)	348,780.84	100.00	53,756.84	100.00
合计	<u>348,780.84</u>	<u>100</u>	<u>53,756.84</u>	<u>100</u>

续上表:

账龄	2016-12-31	比例 (%)	2015-12-31	比例 (%)
1年以内(含1年)	53,756.84	100.00	6,289.35	100.00
合计	<u>53,756.84</u>	<u>100</u>	<u>6,289.35</u>	<u>100</u>

4. 应收利息

(1) 分类列示

项目	2017-10-31	2016-12-31
定期存款	192,577.99	375,458.33
合计	<u>192,577.99</u>	<u>375,458.33</u>

续上表:

项目	2016-12-31	2015-12-31
定期存款	375,458.33	
合计	<u>375,458.33</u>	

(2) 重要的逾期利息: 无。

5. 其他应收款

(1) 分类列示

类别	2017-10-31				2016-12-31			
	金额	占总额 比例 (%)	坏账 准备	坏账准 备计提 比例 (%)	金额	占总额 比例 (%)	坏账 准备	坏账准 备计提 比例 (%)
按组合计提坏账准备的其								
他应收款	<u>26,621,795.92</u>	<u>100.00</u>			<u>27,007,352.61</u>	<u>100.00</u>		
组合1:关联方组合	20,000,000.00	75.13			20,000,000.00	74.05		
组合2:保证金、押金、备用 金组合	674,881.26	2.54			570,170.55	2.11		
组合3: 其他	5,946,914.66	22.33			6,437,182.06	23.84		
组合小计	<u>26,621,795.92</u>	<u>100.00</u>			<u>27,007,352.61</u>	<u>100.00</u>		
合计	<u>26,621,795.92</u>	<u>100</u>			<u>27,007,352.61</u>	<u>100</u>		

续上表:

类别	2016-12-31				2015-12-31			
	金额	占总额 比例 (%)	坏账 准备	坏账准 备计提 比例 (%)	金额	占总额 比例 (%)	坏账 准备	坏账准 备计提 比例 (%)
按组合计提坏账准备的其								
他应收款	<u>27,007,352.61</u>	<u>100.00</u>			<u>15,127,218.39</u>	<u>100.00</u>		

类别	2016-12-31			2015-12-31		
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	金额	占总额比例 (%)	坏账准备
组合1:关联方组合	20,000,000.00	74.05		14,715,599.93	97.28	
组合2:保证金、押金、备用金组合	570,170.55	2.11		411,618.46	2.72	
组合3: 其他	6,437,182.06	23.84				
组合小计	<u>27,007,352.61</u>	<u>100.00</u>		<u>15,127,218.39</u>	<u>100.00</u>	
合计	<u>27,007,352.61</u>	<u>100</u>		<u>15,127,218.39</u>	<u>100</u>	

(2) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2017-10-31	坏账准备余额	计提比例 (%)	计提理由
关联方组合	20,000,000.00			预计可以收回
押金、保证金组合	674,881.26			预计可以收回
其他	5,946,914.66			预计可以收回
合计	<u>26,621,795.92</u>			

续上表:

组合名称	2016-12-31	坏账准备余额	计提比例 (%)	计提理由
关联方组合	20,000,000.00			预计可以收回
押金、保证金组合	570,170.55			预计可以收回
其他	6,437,182.06			预计可以收回
合计	<u>27,007,352.61</u>			

(3) 按性质分类其他应收款的账面余额

款项性质	2017-10-31	2016-12-31
关联方往来	20,000,000.00	20,000,000.00
保证金	159,060.00	133,704.00
备用金	515,821.26	436,466.55
其他往来	5,946,914.66	6,437,182.06
合计	<u>26,621,795.92</u>	<u>27,007,352.61</u>

续上表:

款项性质	2016-12-31	2015-12-31
关联方往来	20,000,000.00	14,715,599.93

款项性质	2016-12-31	2015-12-31
保证金	133,704.00	133,704.00
备用金	436,466.55	277,914.46
其他往来	6,437,182.06	
合计	<u>27,007,352.61</u>	<u>15,127,218.39</u>

(4) 期末其他应收款金额前五名情况

单位名称	款项性质	2017-10-31	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备
上海东方网股份有限公司	企业资金池	20,000,000.00	1 年以内	75.13	
上海天埠物业管理合伙企业 (有限合伙)	保证金	130,492.00	1 年以内	0.49	
陈翠翠	备用金	89,145.20	1 年以内	0.33	
张丽莹	备用金	72,300.00	1 年以内	0.27	
浦黎伟	备用金	51,290.00	1 年以内	0.19	
合计		<u>20,343,227.20</u>		<u>76.41</u>	

续上表:

单位名称	款项性质	2016-12-31	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备
上海东方网股份有限公司	企业资金池	20,000,000.00	1 年以内	74.05	
上海城市房地产有限公司	保证金	126,574.50	1 年以上	0.47	
陈翠翠	备用金	56,455.20	1 年以内	0.21	
文坤	备用金	46,410.20	1 年以内	0.17	
吴之奇	备用金	40,000.00	1 年以内	0.15	
合计		<u>20,269,439.90</u>		<u>75.05</u>	

6. 存货

项目	2017-10-31			2016-12-31		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
在产品	3,213,836.99		3,213,836.99			
合计	<u>3,213,836.99</u>		<u>3,213,836.99</u>			

续上表:

项目	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
在产品						
合计						

7. 其他流动资产

项目	2017-10-31	2016-12-31	2015-12-31
待抵扣进项税	114,815.04		
合计	<u>114,815.04</u>		

8. 可供出售金融资产

(1) 分类列示

项目	2017-10-31			2016-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	<u>1,000,000.00</u>		<u>1,000,000.00</u>	<u>1,000,000.00</u>		<u>1,000,000.00</u>
其中：按成本计量	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
合计	<u>1,000,000.00</u>		<u>1,000,000.00</u>	<u>1,000,000.00</u>		<u>1,000,000.00</u>

续上表：

项目	2016-12-31			2015-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	<u>1,000,000.00</u>		<u>1,000,000.00</u>			
其中：按成本计量	1,000,000.00		1,000,000.00			
合计	<u>1,000,000.00</u>		<u>1,000,000.00</u>			

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产：无。

9. 固定资产

(1) 分类列示

项目	2016-12-31	本期增加	本期减少	2017-10-31
一、账面原值合计	<u>1,151,024.53</u>	<u>3,058.98</u>		<u>1,154,083.51</u>
其中：运输设备	848,039.99			848,039.99
办公设备	302,984.54	3,058.98		306,043.52

项目	2016-12-31	本期增加		本期减少	2017-10-31
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计	<u>891,531.27</u>		<u>72,178.22</u>		<u>963,709.49</u>
其中：运输设备	602,326.28		68,830.11		671,156.39
办公设备	289,204.99		3,348.11		292,553.10
三、固定资产账面净值					
合计	<u>259,493.26</u>				<u>190,374.02</u>
其中：运输设备	245,713.71				176,883.60
办公设备	13,779.55				13,490.42
四、固定资产减值准备					
合计					
其中：运输设备					
办公设备					
五、固定资产账面价值					
合计	<u>259,493.26</u>				<u>190,374.02</u>
其中：运输设备	245,713.71				176,883.60
办公设备	13,779.55				13,490.42

续上表：

项目	2015-12-31	本期增加		本期减少	2016-12-31
一、账面原值合计	<u>1,276,113.13</u>			<u>125,088.60</u>	<u>1,151,024.53</u>
其中：运输设备	848,039.99				848,039.99
办公设备	428,073.14			125,088.60	302,984.54
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计	<u>909,064.30</u>		<u>101,301.14</u>	<u>118,834.17</u>	<u>891,531.27</u>
其中：运输设备	508,181.60		94,144.68		602,326.28
办公设备	400,882.70		7,156.46	118,834.17	289,204.99
三、固定资产账面净值					
合计	<u>367,048.83</u>				<u>259,493.26</u>
其中：运输设备	339,858.39				245,713.71
办公设备	27,190.44				13,779.55
四、固定资产减值准备					
合计					
其中：运输设备					
办公设备					
五、固定资产账面价值	<u>367,048.83</u>				<u>259,493.26</u>

项目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-12-31
合计				
其中：运输设备	339,858.39			245,713.71
办公设备	27,190.44			13,779.55

注：报告期末无未办妥权证的固定资产和暂时闲置的固定资产。

10. 长期待摊费用

项目	2016-12-31	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2017-10-31
装修费	77,397.44		45,539.58		31,857.86
合计	<u>77,397.44</u>		<u>45,539.58</u>		<u>31,857.86</u>

续上表：

项目	2015-12-31	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2016-12-31
装修费	33,405.72	89,251.69	45,259.97		77,397.44
合计	<u>33,405.72</u>	<u>89,251.69</u>	<u>45,259.97</u>		<u>77,397.44</u>

11. 递延所得税资产及递延所得税负债

(1) 递延所得税资产

项目	2017-10-31		2016-12-31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,352,831.82	338,207.96	803,829.60	200,957.40
递延收入			14,744,180.37	3,686,045.09
合计	<u>1,352,831.82</u>	<u>338,207.96</u>	<u>15,548,009.97</u>	<u>3,887,002.49</u>

续上表：

项目	2016-12-31		2015-12-31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	803,829.60	200,957.40	467,695.94	116,923.99
递延收入	14,744,180.37	3,686,045.09	14,744,180.37	3,686,045.09
合计	<u>15,548,009.97</u>	<u>3,887,002.49</u>	<u>15,211,876.31</u>	<u>3,802,969.08</u>

12. 应付账款

(1) 分类列示

账龄	2017-10-31	2016-12-31
----	------------	------------

账龄	2017-10-31	2016-12-31
1 年以内 (含 1 年)		3,160,947.54
1-2 年 (含 2 年)		950,160.62
2-3 年 (含 3 年)		42,095.50
3 年以上	319,892.73	2,261,362.48
合计	<u>319,892.73</u>	<u>6,414,566.14</u>

续上表:

账龄	2016-12-31	2015-12-31
1 年以内 (含 1 年)	3,160,947.54	6,327,259.95
1-2 年 (含 2 年)	950,160.62	42,095.50
2-3 年 (含 3 年)	42,095.50	2,043,127.00
3 年以上	2,261,362.48	218,235.48
合计	<u>6,414,566.14</u>	<u>8,630,717.93</u>

(2) 期末账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	2017-10-31	未偿还或结转的原因
上海延华智能科技(集团)股份有限公司	102,200.93	尚未结算
上海新申美办公家具有限公司	97,541.35	尚未结算
上海东方延华节能技术服务有限公司	58,624.80	尚未结算
史泰博商贸有限公司	20,300.00	尚未结算
上海汉澄电子设备有限公司	15,900.00	尚未结算
合计	<u>294,567.08</u>	

续上表:

债权单位名称	2016-12-31	未偿还或结转的原因
农村点设备款	2,043,127.00	尚未结算
信息苑更新设备款	892,614.77	尚未结算
上海延华智能科技(集团)股份有限公司	102,200.93	尚未结算
上海新申美办公家具有限公司	97,541.35	尚未结算
上海东方延华节能技术服务有限公司	58,624.80	尚未结算
史泰博商贸有限公司	20,300.00	尚未结算
上海汉澄电子设备有限公司	15,900.00	尚未结算
合计	<u>3,230,308.85</u>	

13. 预收款项

项目	2017-10-31	2016-12-31
1 年以内（含 1 年）	5,871,733.86	18,961,886.54
1 年以上	49,210.00	30,710.00
合计	<u>5,920,943.86</u>	<u>18,992,596.54</u>

续上表：

项目	2016-12-31	2015-12-31
1 年以内（含 1 年）	18,961,886.54	19,343,381.79
1 年以上	30,710.00	30,710.00
合计	<u>18,992,596.54</u>	<u>19,374,091.79</u>

14. 应付职工薪酬

（1）分类列示

项目	2016-12-31	本期增加	本期支付	2017-10-31
短期薪酬	3,283,561.68	36,368,586.86	36,770,635.05	2,881,513.49
离职后福利中的设定提存计划负债		4,619,209.20	4,619,209.20	
合计	<u>3,283,561.68</u>	<u>40,987,796.06</u>	<u>41,389,844.25</u>	<u>2,881,513.49</u>

续上表：

项目	2015-12-31	本期增加	本期支付	2016-12-31
短期薪酬	2,917,877.92	35,096,273.11	34,730,589.35	3,283,561.68
离职后福利中的设定提存计划负债		5,255,379.64	5,255,379.64	
合计	<u>2,917,877.92</u>	<u>40,351,652.75</u>	<u>39,985,968.99</u>	<u>3,283,561.68</u>

（2）短期薪酬

项目	2016-12-31	本期增加	本期支付	2017-10-31
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,450,000.00	27,550,540.87	27,955,218.43	2,045,322.44
二、职工福利费				
三、社会保险费		<u>2,437,433.40</u>	<u>2,437,433.40</u>	
其中：1. 医疗保险费		2,146,417.00	2,146,417.00	
2. 工伤保险费		66,280.80	66,280.80	
3. 生育保险费		224,735.60	224,735.60	
四、住房公积金		1,414,429.00	1,414,429.00	

项目	2016-12-31	本期增加	本期支付	2017-10-31
五、工会经费和职工教育经费	833,561.68	555,073.98	552,444.61	836,191.05
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	<u>3,283,561.68</u>	<u>36,368,586.86</u>	<u>36,770,635.05</u>	<u>2,881,513.49</u>

续上表:

项目	2015-12-31	本期增加	本期支付	2016-12-31
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,500,000.00	30,117,178.45	30,167,178.45	2,450,000.00
二、职工福利费				
三、社会保险费		<u>2,836,397.10</u>	<u>2,836,397.10</u>	
其中: 1. 医疗保险费		2,511,904.71	2,511,904.71	
2. 工伤保险费		82,153.22	82,153.22	
3. 生育保险费		242,339.17	242,339.17	
四、住房公积金		1,539,485.00	1,539,485.00	
五、工会经费和职工教育经费	417,877.92	603,212.56	187,528.80	833,561.68
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	<u>2,917,877.92</u>	<u>35,096,273.11</u>	<u>34,730,589.35</u>	<u>3,283,561.68</u>

(3) 离职后福利中的设定提存计划负债

项目	2017年1-10月缴费金额	2017年1-10月应付未付金额
基本养老保险	4,496,006.10	
失业养老保险	123,203.10	
合计	<u>4,619,209.20</u>	

续上表:

项目	2016年度缴费金额	2016-12-31 应付未付金额
基本养老保险	4,976,881.00	
失业养老保险	278,498.64	
合计	<u>5,255,379.64</u>	

15. 应交税费

税费项目	2017-10-31	2016-12-31
------	------------	------------

税费项目	2017-10-31	2016-12-31
1. 企业所得税		4,022,230.10
2. 增值税		207,279.13
3. 城市维护建设税	8,221.78	-8,120.24
4. 教育费附加	5,872.70	-5,800.17
5. 代扣代缴个人所得税	5,775.45	1,180.24
6. 河道管理费	1,174.54	-1,160.03
合计	<u>21,044.47</u>	<u>4,215,609.03</u>

续上表:

税费项目	2016-12-31	2015-12-31
1. 企业所得税	4,022,230.10	3,847,918.28
2. 增值税	207,279.13	-407,097.45
3. 营业税		43,170.64
4. 城市维护建设税	-8,120.24	-19,719.06
5. 教育费附加	-5,800.17	-14,085.04
6. 代扣代缴个人所得税	1,180.24	9,876.96
7. 河道管理费	-1,160.03	-2,817.00
合计	<u>4,215,609.03</u>	<u>3,457,247.33</u>

16. 应付股利

项目	2017-10-31	2016-12-31	超过1年未支付原因
上海东方网股份有限公司		1,300,000.00	
合计		<u>1,300,000.00</u>	

续上表:

项目	2016-12-31	2015-12-31	超过1年未支付原因
上海东方网股份有限公司	1,300,000.00		
合计	<u>1,300,000.00</u>		

17. 其他应付款

(1) 按账龄列示

账龄	2017-10-31	2016-12-31
1年以内(含1年)	547,231.79	524,160.69

账龄	2017-10-31	2016-12-31
1-2 年(含 2 年)	60,673.55	11,785,884.01
2-3 年(含 3 年)	1,502,352.94	
3 年以上	64,748,319.13	36,085,677.31
合计	<u>66,858,577.41</u>	<u>48,395,722.01</u>

续上表:

账龄	2016-12-31	2015-12-31
1 年以内 (含 1 年)	524,160.69	14,023,857.77
1-2 年(含 2 年)	11,785,884.01	
2-3 年(含 3 年)		2,282,186.12
3 年以上	36,085,677.31	33,803,491.19
合计	<u>48,395,722.01</u>	<u>50,109,535.08</u>

(2) 期末账龄超过1年的重要其他应付款

债权单位名称	2017-10-31	未偿还或结转的原因
上海市委市委宣传部	60,152,375.62	信息苑建设项目暂收款,尚未结算
合计	<u>60,152,375.62</u>	

续上表:

债权单位名称	2016-12-31	未偿还或结转的原因
上海东方网股份有限公司	30,697,346.45	信息苑建设项目暂收款,尚未结算
合计	<u>30,697,346.45</u>	

注: 本年其他应付款三年以上账龄款项变动, 主要系企业本年将以前年度计入应付账款、预收账款、其他应付款的尚未结算的信息苑建设项目暂收建设款, 统一计入其他应付款统一核算。尚未结算的信息苑建设项目暂收建设款实际债权单位为上海市委市委宣传部, 通过上海东方网股份有限公司代收代付将款项转至本公司。

(3) 对于金额较大的其他应付款情况的说明

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应付款总额的比例 (%)
上海市委市委宣传部	非关联方	60,152,375.62	3 年以上	89.97
合计		<u>60,152,375.62</u>		

续上表:

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应付款总额的比例 (%)
上海东方网股份有限公司	最终控制方	30,697,346.45	3 年以上	63.43

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应付款总额的比 例(%)
合计		30,697,346.45		

18. 递延收益

(1) 分类列示

项目	2016-12-31	本期增加	本期减少	2017-10-31	形成原因
智慧生活产品展示与应用 服务社区平台专项资金	350,000.00		350,000.00		
合计	350,000.00		350,000.00		

续上表:

项目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-12-31	形成原因
智慧生活产品展示与应用 服务社区平台专项资金	350,000.00			350,000.00	
合计	350,000.00			350,000.00	

(2) 政府补助情况

项目	2016-12-31	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	其他变 动	2017-10-31	与资产相关 /与收益相 关
智慧生活产品展示与应用服 务社区平台专项资金	350,000.00		350,000.00			与收益相关
合计	350,000.00		350,000.00			

续上表:

项目	2015-12-31	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	其他变 动	2016-12-31	与资产相关 /与收益相 关
智慧生活产品展示与应用服 务社区平台专项资金	350,000.00				350,000.00	与收益相关
合计	350,000.00				350,000.00	

19. 实收资本

投资者名称	2016-12-31		本期 增加	本期 减少	2017-10-31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海东方网股份有限公司	6,500,000.00	65.00			6,500,000.00	65.00

投资者名称	2016-12-31		本期 增加	本期 减少	2017-10-31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海延华智能科技(集团)股份有限公司	3,500,000.00	35.00			3,500,000.00	35.00
合计	<u>10,000,000.00</u>	<u>100</u>			<u>10,000,000.00</u>	<u>100</u>

续上表:

投资者名称	2015-12-31		本期 增加	本期 减少	2016-12-31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
上海东方网股份有限公司	6,500,000.00	65.00			6,500,000.00	65.00
上海延华智能科技(集团)股份有限公司	3,500,000.00	35.00			3,500,000.00	35.00
合计	<u>10,000,000.00</u>	<u>100</u>			<u>10,000,000.00</u>	<u>100</u>

20. 盈余公积

项目	2016-12-31	本期增加	本期减少	2017-10-31
法定盈余公积	1,777,048.29			1,777,048.29
合计	<u>1,777,048.29</u>			<u>1,777,048.29</u>

续上表:

项目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2015-12-31
法定盈余公积	1,425,792.26	351,256.03		1,777,048.29
合计	<u>1,425,792.26</u>	<u>351,256.03</u>		<u>1,777,048.29</u>

21. 未分配利润

项目	2017年1-10月	2016年度	2015年度
调整前上期末未分配利润	13,293,822.98	12,132,518.70	8,783,603.85
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)			
调整后上期末未分配利润	13,293,822.98	12,132,518.70	8,783,603.85
加: 本期净利润转入	-129,694.75	3,512,560.31	3,721,016.50
其他调整因素			
减: 提取法定盈余公积		351,256.03	372,101.65
提取任意盈余公积			
提取储备基金			
提取企业发展基金			
提取职工奖福基金			
提取一般风险准备			

项目	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度
本期分配现金股利数			
应付普通股股利		2,000,000.00	
转作股本的普通股股利			
利润归还投资			
其他			
期末未分配利润	<u>13,164,128.23</u>	<u>13,293,822.98</u>	<u>12,132,518.70</u>

22. 营业收入、营业成本

项目	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度
主营业务收入	18,608,880.15	32,679,861.10	37,965,630.51
其他业务收入	1,058,095.24	477,358.37	
合计	<u>19,666,975.39</u>	<u>33,157,219.47</u>	<u>37,965,630.51</u>
主营业务成本	41,596,903.96	27,843,055.20	34,055,666.89
合计	<u>41,596,903.96</u>	<u>27,843,055.20</u>	<u>34,055,666.89</u>

23. 税金及附加

项目	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度	税率
营业税		289,929.99	964,166.25	3%、5%
城市维护建设税	1,316.41	53,596.91	67,491.64	7%
教育费附加	940.29	38,283.5	48,208.32	5%
河道管理费	136.54	7,656.70	9,641.67	1%
印花税	4,669.60	2,197.30		规定税率
其他	17,250.00			规定税率
合计	<u>24,312.84</u>	<u>391,664.40</u>	<u>1,089,507.88</u>	

24. 销售费用

费用性质	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度
销售费用	84,540.65	92,920.00	106,040.00
其中：工资	84,540.65	92,920.00	106,040.00
合计	<u>84,540.65</u>	<u>92,920.00</u>	<u>106,040.00</u>

25. 管理费用

费用性质	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度
职工薪酬	861,510.31	751,821.47	1,334,242.60
保障金	195,634.60	388,921.00	
水电费	11,354.04	18,886.08	19,394.67
通讯费	35,549.71	42,778.04	42,085.54
交通费	51,512.75	65,849.78	78,224.50
行车费	79,910.88	110,909.64	113,856.85
业务招待费	13,275.00	25,916.00	29,683.00
折旧费	72,178.22	101,301.14	120,057.05
评审/咨询费	16,175.12	19,320.75	13,962.26
差旅费	18,068.50	38,221.00	51,058.50
印刷费	35,650.48	4,300.00	18,461.54
装修费	45,539.58	25,054.32	
其他	223,047.28	300,763.96	318,661.96
合计	<u>1,659,406.47</u>	<u>1,894,043.18</u>	<u>2,139,688.47</u>

26. 财务费用

费用性质	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度
利息支出			
减：利息收入	452,729.90	998,079.62	1,483,731.69
手续费	18,567.23	24,952.40	23,444.84
合计	<u>-434,162.67</u>	<u>-973,127.22</u>	<u>-1,460,286.85</u>

27. 资产减值损失

项目	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度
坏账损失	549,002.22	336,133.66	219,794.68
合计	<u>549,002.22</u>	<u>336,133.66</u>	<u>219,794.68</u>

28. 其他收益

项目	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度
信息苑运营补贴	23,333,333.33		
合计	<u>23,333,333.33</u>		

29. 营业外收入

项目	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度	计入当期非经常性损益的金额
1. 非流动资产处置利得小计			148,639.10	
其中：固定资产处置利得			148,639.10	
2. 政府补助	350,000.00	642,471.90	2,320,000.00	350,000.00
3. 其他		11,229.00		
合计	350,000.00	653,700.90	2,468,639.10	

政府补助明细：

项目	2017 年 1-10 月	2016 年度	与资产相关/与收益相关
普陀区财政局（著名商标）		300,000.00	与收益相关
市级财政收付中心		330,000.00	与收益相关
普陀区残疾人劳动服务社（人力）		12,471.90	与收益相关
智慧生活产品展示与应用服务社区平台专项资金	350,000.00		与收益相关
“东方社区天天游”智慧旅游服务平台			
上海市科学技术委员会-业务综合系统 SMP001			
文创产业发展专项			
合计	350,000.00	642,471.90	

续上表：

项目	2016 年度	2015 年度	与资产相关/与收益相关
普陀区财政局（著名商标）	300,000.00		与收益相关
市级财政收付中心	330,000.00		与收益相关
普陀区残疾人劳动服务社（人力）	12,471.90		与收益相关
智慧生活产品展示与应用服务社区平台专项资金			
“东方社区天天游”智慧旅游服务平台		1,270,000.00	与收益相关
上海市科学技术委员会-业务综合系统 SMP001		300,000.00	与收益相关
文创产业发展专项		750,000.00	与收益相关
合计	642,471.90	2,320,000.00	

30. 营业外支出

项目	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度	计入当期非经常性损益的金额
1. 非流动资产处置损失		<u>6,154.43</u>		
其中：固定资产处置损失		6,154.43		
2. 滞纳金		62.48		
3. 税金			8,755.14	
合计		<u>6,216.91</u>	<u>8,755.14</u>	

31. 所得税费用

(1) 分类列示

项 目	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度
所得税费用		<u>707,453.93</u>	<u>554,086.90</u>
其中：当期所得税		791,487.34	609,035.57
递延所得税		-84,033.41	-54,948.67

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度
利润总额	-129,694.75	4,220,014.24	4,275,103.40
按法定税率计算的所得税费用	-32,423.69	1,055,003.56	1,068,775.85
某些子公司适用不同税率的影响			
对以前期间当期所得税的调整		27,226.56	19,086.61
归属于合营企业和联营企业的损益			
无须纳税的收入			
不可抵扣的费用		2,607.22	-33,126.72
税率变动对期初递延所得税余额的影响			
以前年度已确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响			
未确认的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	32,423.69		
其他（加计扣除）		-377,383.41	-500,648.84
所得税费用		<u>707,453.93</u>	<u>554,086.90</u>

32. 现金流量表补充资料

(1) 净利润调节为经营活动现金流量

项目	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	-129,694.75	3,512,560.31	3,721,016.50
加：资产减值准备	549,002.22	336,133.66	219,794.68
固定资产折旧	72,178.22	101,301.14	120,057.05
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销	45,539.58	45,259.97	16,702.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的			
损失		6,154.43	-148,639.10
（收益以“-”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）			
投资损失（收益以“-”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,548,794.53	-84,033.41	-54,948.67
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）	-3,213,836.99		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填	(5,199,599.65)	-8,121,825.69	-11,897,703.19
列）			
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填	-5,414,898.48	-3,187,414.65	-1,478,231.97
列）			
其他	-350,000.00		
经营活动产生的现金流量净额	<u>-10,092,515.32</u>	<u>-7,391,864.24</u>	<u>-9,501,951.82</u>
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
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			
三、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额	51,376,329.92	62,771,904.22	81,952,920.15
减：现金的期初余额	62,771,904.22	81,952,920.15	91,564,448.23
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	<u>-11,395,574.30</u>	<u>-19,181,015.93</u>	<u>-9,611,528.08</u>

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2017-10-31	2016-12-31	2015-12-31
一、现金	<u>51,376,329.92</u>	<u>62,771,904.22</u>	<u>81,952,920.15</u>
其中：1.库存现金	21,366.92	21,767.82	14,967.99
2.可随时用于支付的银行存款	51,354,963.00	62,750,136.40	81,937,952.16
3.可随时用于支付的其他货币资金			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	<u>51,376,329.92</u>	<u>62,771,904.22</u>	<u>81,952,920.15</u>
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			

七、关联方关系及其交易

1. 本公司的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
上海东方网股份有限公司	有限公司	上海市	何继良	国有	8.57 亿

接上表：

母公司名称	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
上海东方网股份有限公司	65.00	65.00	上海东方网股份有限公司	63177228-5

2. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海延华智能科技（集团）股份有限公司	本公司股东
上海城市导报传媒有限公司	同受一方控制
上海东方数据广播有限公司	同受一方控制
上海东方网点连锁管理有限公司	同受一方控制
上海赛博东方旅游产业投资有限公司	其他关联方
上海永煜信息科技有限公司	其他关联方
上海东方网彩亿信息技术有限公司	其他关联方

3. 关联方交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

公司名称	关联交易内容	2017 年 1-10 月	2016 年度	2015 年度
------	--------	---------------	---------	---------

公司名称	关联交易内容	2017年1-10月	2016年度	2015年度
上海东方数据广播有限公司	技术服务费		235,849.05	
上海城市导报传媒有限公司	制作服务费		117,924.50	

(2) 出售商品/提供劳务情况表

公司名称	关联交易内容	2017年1-10月	2016年度	2015年度
上海东方网股份有限公司	提供服务	151,457.55	234,956.58	2,200,763.26
上海东方网点连锁管理有限公司	提供服务		5,018.87	
上海赛博东方旅游产业投资有限公司	提供服务		46,981.13	
上海永煜信息科技有限公司	提供服务		18,867.92	
上海东方数据广播有限公司	提供服务	187,328.30		
上海东方网彩亿信息技术有限公司	提供服务	11,792.45		

(3) 其他

公司名称	关联交易内容	2017年1-10月	2016年度	2015年度
上海东方网股份有限公司	利息收入	1,058,095.24	493,212.67	

4. 关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	2017-10-31		2016-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海延华智能科技(集团)股份有限公司	67,436.00		67,436.00	
应收账款	上海东方网股份有限公司	115,811.43			
应收账款	上海东方网彩亿信息技术有限公司	12,500.00			
其他应收款	上海东方网股份有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00	

续上表:

项目名称	关联方	2016-12-31		2015-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海延华智能科技(集团)股份有限公司	67,436.00		67,436.00	
应收账款	上海东方网股份有限公司			452,266.93	

项目名称	关联方	2016-12-31		2015-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海东方网股份有限公司	20,000,000.00		14,715,599.93	
(2) 应付关联方款项					

项目名称	关联方	2017-10-31	2016-12-31
其他应付款	上海东方网股份有限公司		30,697,346.45
应付账款	上海延华智能科技(集团)股份有限公司	102,200.93	102,200.93
应付股利	上海东方网股份有限公司		1,300,000.00

续上表:

项目名称	关联方	2016-12-31	2015-12-31
其他应付款	上海东方网股份有限公司	30,697,346.45	30,697,346.45
应付账款	上海延华智能科技(集团)股份有限公司	102,200.93	102,200.93
应付股利	上海东方网股份有限公司	1,300,000.00	

八、股份支付

无。

九、承诺及或有事项

无。

十、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日止, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十一、其他重要事项

无。

十二、其他需要说明的重大事项

本公司 2017 年 1-10 月企业所得税暂未汇算清缴, 最终数据以税务部门认定为准。

十三、财务报表的批准

上述财务报表和财务报表有关附注，系本公司按企业会计准则及补充规定编制，已经公司管理当局批准。



姓名 王兴华
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-01-30
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit
身份证号码 320106760130321
Identity card No.

89

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



2017年4月30日



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d



姓 名 李玮俊
 Full name
 性 别 男
 Sex
 出生日期 1987-02-17
 Date of birth
 工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普
 Working unit
 通合伙)上海分所
 身份证号码 310112198702175615
 Identity card No.

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110101505192
 No. of Certificate

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

发证日期: 2017 年 03 月 31 日
 Date of Issuance /y /m /d

年 /y 月 /m 日 /d



营业执照

(副本) (15-1)

统一社会信用代码 911101085923425568

名称 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

执行事务合伙人 邱靖之

成立日期 2012年03月05日

合伙期限 2012年03月05日至 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（下期出资时间为2016年06月30日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



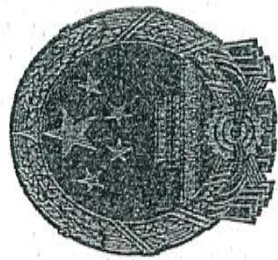
在线扫码获取详细信息

登记机关



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

2017 年 08 月 21 日



证书序号: NO. 019964

说明

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

会计师事务所 执业证书

名称: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 邱靖之

办公场所: 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010150

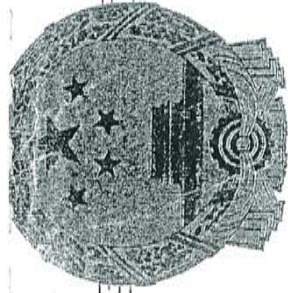
注册资本(出资额): 6960万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0105号

批准设立日期: 2011-11-14



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000444

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人: 邱靖之

证书号: 08

发证时间: 二〇〇八年五月

证书有效期至: 二〇一〇年五月

二十七号



天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)
原件与复印件一致

CGH7.3850052401

上海市房屋租赁合同

(商品房预租)

租150336

上海市房屋土地资源管理局
上海市工商行政管理局

制定

二〇〇〇年十一月印制

特 别 告 知

一、本合同适用于本市行政区域范围内的商品房预租以及按市场化原则协商确定租金的房屋租赁，不包括按市政府规定的租金标准出租的公有居住房屋、行政调配方式出租和政府投资建造的公益性的非居住房屋以及在《条例》施行前按照市政府规定的租金标准出租的私有居住房屋的租赁。

二、预租仅限于房地产开发企业投资建造，并已取得预售许可证的商品房，但房地产开发企业已经预售的商品房不得预租；商品房预购人也不得将预购的商品房预租。

三、本合同条款中的【出租】或【预租】为提示性符号，表示该条款适用于出租行为或预租行为。本合同作为房屋租赁合同使用时，只能采用标有【出租】部分的内容；而作为商品房预租合同使用时，则【预租】部分的条款和补充条款中的“预租有关事宜”部分的条款。其他未标有【 】符号的条款作为通用性条款，不论预租或出租都适用。

四、本合同用于商品房预租的，在该商品房竣工，房地产开发企业办理了房地产初始登记、取得了房地产权证后，预租双方当事人应当签订商品房使用交接书。商品房使用交接书生效后该合同内的原预租条款履行完毕。

五、本合同文本系市房地资源局和上海市工商管理局根据《上海市房屋租赁条例》制定的示范文本（试行）。其合同条款均为提示性条款，供租赁双方当事人约定采用。本合同中的未尽事宜可由甲、乙双方协商一致后，订立补充条款予以明确。

六、本合同签订前，出租人应向承租人出具房地产权证或其他权属证明，房地产开发企业向预租人出具预售许可证。并相互交验有关身份证明。其中将房屋出租给外来流动人员的，出租人还应出示公安部门发放的《房屋租赁治安许可证》。

七、本合同签订后的15日内当事人应按规定办理合同登记备案。其中，属房屋租赁的，应向房屋所在地的房地产交易中心或农场系统受理处办理，领取租赁合同登记备案证明；属于商品房预租的，外销商品房应向市房地产交易中心办理登记备案；内销商品房向房屋所在地的房地产交易中心办理登记备案。预租商品房竣工取得房地产权证，由双方当事人订立预租商品房使用交接书后，再按规定向房屋所在地的房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案，领取租赁合同登记备案证明。租赁合同经登记备案后，当发生重复预租、出租、租赁期间房屋转让或设定抵押后被处分等事实时，可以对抗第三人。

八、凡当事人一方要求登记备案，而另一方不予配合的，要求登记备案的一方可持本合同、有效身份证明等有关文件办理登记备案。

九、房屋租赁保证金是一种履约保证的措施。房屋出租时，出租人可以与承租人在合同中约定收取房屋租赁保证金。租赁保证金的数额由租赁双方当事人约定。租赁关系终止时，房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由承租人承担的费用外，剩余部分应当归还承租人。

十、本合同文本可向市或房屋所在地区、县房地产交易中心或农场系统受理处购取。双方当事人使用本合同前应仔细阅读，认真了解各条款内容。

十一、本合同为示范文本，供当事人参照使用。

十二、本合同的租赁关系由经纪机构代理或居间的，则租赁当事人应当要求经纪机构和经纪人在本合同的最后页签字、盖章。

上海市房屋租赁合同 商品房租预租

(合同编号: 租150336)

本合同双方当事人:

【出租】

出租方(甲方): 上海城市房产有限公司

承租方(乙方):

【预租】

预出租方(甲方):

预承租方(乙方):



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

一、出租或预租房屋情况

1-1 甲方 出租 (出租/预租)给乙方的房屋座落在本市 静安 (区/县) 武宁路 (弄/新村) 488 (号/幢)

2401 室(部位) — (以下简称该房屋)。该房屋 出租实测 (【出租】实测 / 【预租】预测) 建筑面积为 69.55 平方米, 房屋用途为 办公, 房屋类型为 —、结构为 钢混。该房屋的平面图见本合同附件(一)。甲方已向乙方出示:

1)【出租】房地产权证 / 房屋所有权证 / 房地产权证;
【证书编号: 沪房地静字(2007)第1345号

2)【预租】预售许可证【许可证编号: —】。

1-2 甲方作为该房屋的 房地产权利人 (房地产权利人 / 代管人 / 法律规定的其他权利人) 与乙方建立租赁关系。签订本合同前, 甲方已告知乙方该房屋 已 (已/未) 设定抵押。

1-3 该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求; 现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜, 由甲、乙双方分别在本合同附件(二)、(三)中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

二、租赁用途

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

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

三、交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定,甲方于 年 月 日前向乙方交付该房屋。【出租】房屋租赁期自 2015 年 05 月 01 日起至 2017 年 06 月 15 日止。【预租】房屋租赁期自预租商品房使用交接书签订之日起至 年 月 日止。

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

四、租金、支付方式和期限

4-1 甲、乙双方约定,该房屋每日每平方米建筑面积租金为(人民币) 3.93 元。【出租】月租金总计为(人民币) 8314.00 元。(大写: 万 捌 仟 叁 佰 壹 拾 肆 元 角整)。【预租】月租金由甲乙双方在预租商品房交付使用书中按实测建筑面积计算确定。

该房屋租金 年 / 月) 内不变。自第 (年 / 月) 起,双方可协商对租金进行调整。有关调整事宜由甲、乙双方在补充条款中约定。

4-2 乙方应于每月 15 日前向甲方支付租金。逾期支付的,每逾期一日,则乙方需按日租金的 0.3 % 支付违约金。

4-3 乙方支付租金的方式如下: 详情请见补充协议。

五、保证金和其他费用

5-1 甲、乙双方约定,甲方交付该房屋时,乙方应向甲方支付房屋租赁保证金,保证金为贰个月的租金,即(人民币)
16628.00元。

甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。

租赁关系终止时,甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外,剩余部分无息归还乙方。

5-2 租赁期间,使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备、物业管理、 等费用由乙方(甲方/乙方)承担。其他有关费用,均由乙方(甲方/乙方)承担。

5-3 (甲方/乙方)承担的上述费用,计算或分摊办法、支付方式和时间:

_____。

六、房屋使用要求和维修责任

6-1 租赁期间,乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时,应及时通知甲方修复;甲方应在接到乙方通知后的15日内进行维修。逾期不维修的,乙方可代为维修,费用由甲方承担。

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

维修，费用由乙方承担。

6-3 租赁期间，甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该房屋进行检查、养护，应提前30日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。

6-4 除本合同附件（三）外，乙方另需装修或者增设附属设施和服务的，应事先征得甲方的书面同意，按规定须向有关部门审批的，则还应由 甲方委托乙方（甲方 / 甲方委托乙方）报请有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和服务归属及其维修责任由甲、乙双方另行书面约定。

七、房屋返还时的状态

7-1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后的 5 日内返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按 5.00 元 / 平方米（人民币）向甲方支付该房屋占用期间的使用费。

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

八、转租、转让和交换

8-1 除甲方已在本合同补充条款中同意乙方转租外，乙方在租赁期内，需事先征得甲方的书面同意，方可将该房屋部分或全部转租给他人。但同一间居住房屋，不得分割转租。

8-2 乙方转租该房屋，应按规定与接受转租方订立书面的转租合同。并按规定向该房屋所在区、县房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案。

8-3 在租赁期内，乙方将该房屋转让给他人承租或与他人承租的房屋进行交换，必须事先征得甲方书面同意。转让或交换后，该房屋承租权的受让人或交换人应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同。

8-4 在租赁期内，甲方如需出售该房屋，应提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。

九、解除本合同的条件

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

- (一) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (二) 该房屋因社会公共利益被依法征用的；
- (三) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- (四) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
- (五) 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。
- (六) _____。

9-2 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方按月租金的 22 倍支付违约金；给对方造成损失的，支付的违约金不足抵付

一方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

(一) 甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后 30 日内仍未交付的；

(二) 甲方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的；或甲方交付的房屋存在缺陷，危及乙方安全的。

(三) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；

⑦ (四) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

(五) 乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋；

(六) 乙方逾期不支付租金累计超过 壹个 月的；

(七) _____。

十、违约责任

10-1 该房屋交付时存在缺陷的，甲方应自交付之日起的 15 日内进行修复，逾期不修复的，甲方同意减少租金并变更有关租金条款。

10-2 因甲方未告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

10-3 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

10-4 租赁期间，非本合同规定的情况，甲方擅自解除本合

同，提前收回该房屋的，甲方应按提前收回天数的租金的 1 倍向乙方支付违约金。若违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

10-5 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状（恢复房屋原状/赔偿损失）。

10-6 租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按提前退租天数的租金的 1 倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

十一、其他条款

11-1 租赁期间，甲方需抵押该房屋，应当书面告知乙方，并向乙方承诺该房屋抵押后当事人协议以折价、变卖方式处分该房屋前 30 日书面征询乙方购买该房屋的意见。

11-2 本合同自双方签字/签字后 2 生效。生效后的15日内，由甲方负责按规定向房屋所在地区、县房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案，领取房屋租赁登记备案证明；本合同经登记备案后，凡变更、终止本合同的，由 222 （甲方/乙方）负责在本合同变更终止之日起的15日内，向原登记机构办理变更、终止登记备案手续。因甲方未办理房屋租赁登记备案或变更、终止登记备案的，所引起的法律纠纷，由甲方承担一切责任。

11-3 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

11-4 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

11-5 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意选择下列第二种方式解决：

(一) 提交 仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人民法院起诉。

11-6 本合同连同附件一式 叁 份。其中：甲、乙双方各执一份，(上海市 / 静安 区 / 县) 房地产交易中心或农场局受理处一份，以及 物业 各一份，均具有同等效力。

上海市房屋租赁合同

(商品房预租)

租150335



上海市房屋土地资源管理局
上海市工商行政管理局

制定

二〇〇〇年十一月印制

特 别 告 知

一、本合同适用于本市行政区域范围内的商品房预租以及按市场化原则协商确定租金的房屋租赁，不包括按市政府规定的租金标准出租的公有居住房屋、行政调配方式出租和政府投资建造的公益性的非居住房屋以及在《条例》施行前按照市政府规定的租金标准出租的私有居住房屋的租赁。

二、预租仅限于房地产开发企业投资建造，并已取得预售许可证的商品房，但房地产开发企业已经预售的商品房不得预租；商品房预购人也不得将预购的商品房预租。

三、本合同条款中的【出租】或【预租】为提示性符号，表示该条款适用于出租行为或预租行为。本合同作为房屋租赁合同使用时，只能采用标有【出租】部分的内容；而作为商品房预租合同使用时，则【预租】部分的条款和补充条款中的“预租有关事宜”部分的条款。其他未标有【 】符号的条款作为通用性条款，不论预租或出租都适用。

四、本合同用于商品房预租的，在该商品房竣工，房地产开发企业办理了房地产初始登记、取得了房地产权证后，预租双方当事人应当签订商品房使用交接书。商品房使用交接书生效后该合同内的原预租条款履行完毕。

五、本合同文本系市房地资源局和上海市工商管理局根据《上海市房屋租赁条例》制定的示范文本（试行）。其合同条款均为提示性条款，供租赁双方当事人约定采用。本合同中的未尽事宜可由甲、乙双方协商一致后，订立补充条款予以明确。

六、本合同签订前，出租人应向承租人出具房地产权证或其他权属证明，房地产开发企业向预租人出具预售许可证。并相互交验有关身份证明。其中将房屋出租给外来流动人员的，出租人还应出示公安部门发放的《房屋租赁治安许可证》。

七、本合同签订后的15日内当事人应按规定办理合同登记备案。其中，属房屋租赁的，应向房屋所在地的房地产交易中心或农场系统受理处办理，领取租赁合同登记备案证明；属于商品房预租的，外销商品房应向市房地产交易中心办理登记备案；内销商品房向房屋所在地的房地产交易中心办理登记备案。预租商品房竣工取得房地产权证，由双方当事人订立预租商品房使用交接书后，再按规定向房屋所在地的房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案，领取租赁合同登记备案证明。租赁合同经登记备案后，当发生重复预租、出租、租赁期间房屋转让或设定抵押后被处分等事实时，可以对抗第三人。

八、凡当事人一方要求登记备案，而另一方不予配合的，要求登记备案的一方可持本合同、有效身份证明等有关文件办理登记备案。

九、房屋租赁保证金是一种履约保证的措施。房屋出租时，出租人可以与承租人在合同中约定收取房屋租赁保证金。租赁保证金的数额由租赁双方当事人约定。租赁关系终止时，房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由承租人承担的费用外，剩余部分应当归还承租人。

十、本合同文本可向市或房屋所在地区、县房地产交易中心或农场系统受理处购取。双方当事人使用本合同前应仔细阅读，认真了解各条款内容。

十一、本合同为示范文本，供当事人参照使用。

十二、本合同的租赁关系由经纪机构代理或居间的，则租赁当事人应当要求经纪机构和经纪人在本合同的最后页签字、盖章。

上海市房屋租赁合同 商品房租预租

(合同编号: 租150335)

本合同双方当事人:

【出租】 出租方(甲方):

承租方(乙方):

【预租】 预出租方(甲方):

预承租方(乙方):



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

一、出租或预租房屋情况

1-1 甲方 出租 (出租/预租) 给乙方的房屋座落在本市 静安 (区/县) 武夷路 (弄/新村) 488 (号/幢)

2415-16-18 室(部位) (以下简称该房屋)。该房屋 长(长期) (【出租】实测 / 【预租】预测) 建筑面积为 372.73 平方米, 房屋用途为 办公, 房屋类型为 、结构为 钢混。该房屋的平面图见本合同附件(一)。甲方已向乙方出示:

1) 【出租】房地产权证 / 房屋所有权证 房地产权证;
【证书编号: 沪房地静字 000720040055】。

2) 【预租】预售许可证【许可证编号: 】。

1-2 甲方作为该房屋的 房地产权证 (房地产权利人 / 代管人 / 法律规定的其他权利人) 与乙方建立租赁关系。签订本合同前, 甲方已告知乙方该房屋 已 (已/未) 设定抵押。

1-3 该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求; 现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜, 由甲、乙双方分别在本合同附件(二)、(三)中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

二、租赁用途

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

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

三、交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定, 甲方于 年 月 日前向乙方交付该房屋。【出租】房屋租赁期自 2015 年 06 月 16 日起至 2017 年 06 月 15 日止。【预租】房屋租赁期自预租商品房使用交接书签订之日起至 年 月 日止。

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

四、租金、支付方式和期限

4-1 甲、乙双方约定, 该房屋每日每平方米建筑面积租金为 (人民币) 3.93 元。【出租】月租金总计为 (人民币) 44555.00 元。(大写: 肆万肆仟伍佰伍拾伍元 角整)。【预租】月租金由甲乙双方在预租商品房交付使用书中按实测建筑面积计算确定。

该房屋租金 (年/月) 内不变。自第 (年/月) 起, 双方可协商对租金进行调整。有关调整事宜由甲、乙双方在补充条款中约定。

4-2 乙方应于每月 15 日前向甲方支付租金。逾期支付的, 每逾期一日, 则乙方需按日租金的 0.3 % 支付违约金。

4-3 乙方支付租金的方式如下: 详情请见补充协议

五、保证金和其他费用

5-1 甲、乙双方约定,甲方交付该房屋时,乙方应向甲方支付房屋租赁保证金,保证金为 2 个月的租金,即(人民币) 89100.00 元。

甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。

租赁关系终止时,甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外,剩余部分无息归还乙方。

5-2 租赁期间,使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备、物业管理、 等费用由 乙方 (甲方/乙方) 承担。其他有关费用,均由 乙方 (甲方/乙方) 承担。

5-3 (甲方/乙方) 承担的上述费用,计算或分摊办法、支付方式和时间:

 。

六、房屋使用要求和维修责任

6-1 租赁期间,乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时,应及时通知甲方修复;甲方应在接到乙方通知后的 15 日内进行维修。逾期不维修的,乙方可代为维修,费用由甲方承担。

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

维修，费用由乙方承担。

6-3 租赁期间，甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该房屋进行检查、养护，应提前 30 日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。

6-4 除本合同附件（三）外，乙方另需装修或者增设附属设施和服务的，应事先征得甲方的书面同意，按规定须向有关部门审批的，则还应由 甲方委托乙方（甲方 / 甲方委托乙方）报请有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和服务归属及其维修责任由甲、乙双方另行书面约定。

七、房屋返还时的状态

7-1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后的 5 日内返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按 500 元 / 平方米（人民币）向甲方支付该房屋占用期间的使用费。

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

八、转租、转让和交换

8-1 除甲方已在本合同补充条款中同意乙方转租外，乙方在租赁期内，需事先征得甲方的书面同意，方可将该房屋部分或全部转租给他人。但同一间居住房屋，不得分割转租。

8-2 乙方转租该房屋，应按规定与接受转租方订立书面的转租合同。并按规定向该房屋所在区、县房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案。

8-3 在租赁期内，乙方将该房屋转让给他人承租或与他人承租的房屋进行交换，必须事先征得甲方书面同意。转让或交换后，该房屋承租权的受让人或交换人应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同。

8-4 在租赁期内，甲方如需出售该房屋，应提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。

九、解除本合同的条件

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

(一) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
(二) 该房屋因社会公共利益被依法征用的；
(三) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

(四) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
(五) 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。
(六) _____。

9-2 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方按月租金的 2 倍支付违约金；给对方造成损失的，支付的违约金不足抵付

一方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

（一）甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后 30 日内仍未交付的；

（二）甲方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；或甲方交付的房屋存在缺陷，危及乙方安全的。

（三）乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；

（四）因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

（五）乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋；

（六）乙方逾期不支付租金累计超过 壹个 月的；

（七）_____。

十、违约责任

10-1 该房屋交付时存在缺陷的，甲方应自交付之日起的 15 日内进行修复，逾期不修复的，甲方同意减少租金并变更有关租金条款。

10-2 因甲方未告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

10-3 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

10-4 租赁期间，非本合同规定的情况，甲方擅自解除本合

同，提前收回该房屋的，甲方应按提前收回天数的租金的 1 倍向乙方支付违约金。若违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

10-5 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方 恢复房屋原状（恢复房屋原状/赔偿损失）。

10-6 租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按提前退租天数的租金的 1 倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可以从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

十一、其他条款

11-1 租赁期间，甲方需抵押该房屋，应当书面告知乙方，并向乙方承诺该房屋抵押后当事人协议以折价、变卖方式处分该房屋前 30 日书面征询乙方购买该房屋的意见。

11-2 本合同自双方签字 / 签字后 立即 生效。生效后的 15 日内，由甲方负责按规定向房屋所在地区、县房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案，领取房屋租赁登记备案证明；本合同经登记备案后，凡变更、终止本合同的，由 双方（甲方 / 乙方）负责在本合同变更终止之日起的 15 日内，向原登记机构办理变更、终止登记备案手续。因甲方未办理房屋租赁登记备案或变更、终止登记备案的，所引起的法律纠纷，由甲方承担一切责任。

11-3 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

11-4 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

11-5 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意选择下列第二种方式解决：

(一) 提交 仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人民法院起诉。

11-6 本合同连同附件一式 叁 份。其中：甲、乙双方各执一份，(上海市 / 静安 区 / 县) 房地产交易中心或农场局受理处一份，以及 各一份，均具有同等效力。

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W21727

车辆类型 小型普通客车

所有人 上海东方数字社区发展有限公司

住址 上海市黄浦区曹杨路589号410室-6

品牌型号 金龙牌XMQ6531CE64

车辆识别代号 LA61BAA43CB504448

发动机号码 815779

有效期限 2012-04-11 至 2012-04-11

号牌号码 沪W21727

核定人数 7人

整备质量 1725kg

外廓尺寸 3490×1760×2050mm

检验有效期至2014年04月沪A(01)



3150002266978

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DK1606

车辆类型
Vehicle Type

小型轿车

所有人
Owner

上海东方数字社区发展有限公司

住址
Address

上海市普陀区曹杨路500号410室

使用性质
Use Character

非营运

品牌型号
Model

帕萨特牌SVW7183SJD

上海市公安局交通警察总队

车辆识别代号
VIN

LSVET69F5A2653465

发动机号码
Engine No.

120663

注册日期
Register Date

2010-11-15

发证日期
Issue Date

2010-11-15

沪DK1606 检验有效期至2014年11月沪A(12)

沪DK1606 检验有效期至2016年11月沪A(06)

沪DK1606 检验有效期至2017年11月沪A(09)

沪DK1606 检验有效期至2018年11月沪A(09)

中华人民共和国机动车行驶证

沪H31808

小型轿车

所有人 上海东方明珠社区发展有限公司

住址 上海市普陀区曹杨路500号410室

号牌号码 沪H31808

发动机号 3338N672488

2008-10-09

2013-09-09

有效期至 2014年10月24日

有效期至 2015年10月24日

有效期至 2017年10月24日

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AXR769 车辆类型 Vehicle Type 小型专用客车

所有人 Owner 上海东方数字社区发展有限公司 (其它专用)

住址 Address 上海市普陀区曹杨路500号410室-6

品牌型号 Brand Model 大疆牌 DJI5031ADNC1

车辆识别代号 VIN LSKGAAC10F44J0310

发动机号 Engine No. HTSF1070002

注册日期 Registration Date 2015-07-10 有效期至 Validity Date 2015-07-10

沪AXR769 检验有效期至2019年07月沪A(93)



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. N79381

车辆类型
Vehicle Type 小型普通客车

所有人
Owner 上海东方数字社区发展

住址
Address 上海市普陀区曹杨路506

使用性质
Use 营运

品牌型号
Model 金旅牌XML6502F38

车辆识别代号
VIN LFZBBAGC0DA000449

发动机号码
Engine No. 65290A

注册日期
Register Date 2013-03-05

发证日期
Issue Date 2013-03-05



沪N79381 检验有效期至2017年03月沪A(03)

沪N79381 检验有效期至2019年03月沪A(99)







第 6973523 号

商标注册证

东方社区信息苑

核定服务项目(第 38 类)

信息发送; 电信信息; 电话路由节点服务; 电子邮件; 计算机辅助信息与服务传输; 计算机终端通讯; 提供与全球计算机网络的电话连接服务; 信息传递; 远程会议服务(截止)

注册人 上海东方数字社区发展有限公司

注册地址 上海市普陀区曹杨路 500 号 410 室-6

注册有效期限 自公元 2011 年 12 月 07 日 至 2021 年 12 月 06 日

局长签发 许瑞表







第 10879924 号

商标注册证



核定服务项目(第 38 类)

信息发送; 计算机终端通讯; 计算机辅助信息与服务传输; 电子邮件; 传真发送; 电信信息; 提供与全球计算机网络的电话连接服务; 电话路由节点服务; 远程会议服务(截止)

注册人 上海东方数字社区发展有限公司

注册地址 上海市普陀区曹杨路 500 号 410 室-6

注册有效期限 自公元 2013 年 08 月 14 日 至 2023 年 08 月 13 日

局长签发 许瑞表







第 6963301 号

商标注册证

东方信息苑

核定服务项目(第 38 类)

信息发送; 电信信息; 电话路由节点服务; 电子邮件; 计算机辅助信息与服务传输; 计算机终端通讯; 提供与全球计算机网络的电话连接服务; 信息传递; 远程会议服务(截止)

注册人 上海东方数字社区发展有限公司

注册地址 上海市普陀区曹杨路 500 号 410 室-6

注册有效期限 自公元 2011 年 12 月 07 日 至 2021 年 12 月 06 日

局长签发 许瑞表







第 6963917 号

商标注册证



核定服务项目(第 38 类)

信息发送; 计算机终端通讯; 计算机辅助信息与服务传输; 电子邮件; 传真发送; 电信信息; 提供与全球计算机网络的电话连接服务; 电话路由节点服务; 远程会议服务(截止)

注册人 上海东方数字社区发展有限公司

注册地址 上海市普陀区曹杨路 500 号 410 室-6

注册有效期限 自公元 2010 年 06 月 14 日 至 2020 年 06 月 13 日

局长签发 李建昌



第 6963918 号

商标注册证

东方数字社区

核定服务项目(第 38 类)

信息传递; 计算机终端通讯; 计算机辅助信息与图像传输; 电子邮件; 传真发送; 电信信息; 提供与全球计算机网络的电讯联络服务; 电讯路由节点服务; 远程会议服务(截止)

注册人 上海东方数字社区发展有限公司

注册地址 上海市普陀区曹杨路 500 号 410 室-6

注册有效期至 自公元 2010 年 06 月 14 日 至 2020 年 06 月 13 日

局长签发 李建昌

商标局

第 3860988 号

商标注册证

东方数字社区
E-community

核定服务项目(第 38 类)

光纤通讯; 电子公告牌服务(通讯服务); 提供与全球计算机网络的电讯联络服务; 电讯路由节点服务; 远程会议服务; 电信信息; 计算机终端通讯; 计算机辅助信息与图像传输; 信息传递; 计算机辅助信息和图像传递(截止)

注册人 上海东方数字社区发展有限公司

注册地址 上海市普陀区曹杨路 500 号 410 室-6

注册有效期至 自公元 2009 年 01 月 21 日 至 2019 年 01 月 20 日

局长签发 李建昌

商标局

第 6963300 号

商标注册证

东方数字社区

核定服务项目(第 38 类)

信息传递; 计算机终端通讯; 计算机辅助信息与图像传输; 电子邮件; 传真发送; 电信信息; 提供与全球计算机网络的电讯联络服务; 电讯路由节点服务; 远程会议服务(截止)

注册人 上海东方数字社区发展有限公司

注册地址 上海市普陀区曹杨路 500 号 410 室-6

注册有效期至 自公元 2010 年 06 月 14 日 至 2020 年 06 月 13 日

局长签发 李建昌

商标局



第 3907932 号

000001



商标注册证



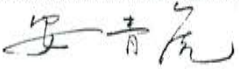
东方数字社区
E-community

核定使用商品(第9类)
电线连接物; 接线盒(电); 防盗报警器; 电瓶; 火警报警器; 烟雾探测器(截止)

注册人 上海东方数字社区发展有限公司

注册地址 上海市普陀区香场路500号410室-6

注册有效期至 自公元2006年06月28日至2016年06月27日止

局长签发 





第 3907932 号

000001

商标续展注册证明

兹核准第 3907932 号 商标第 9 类续展注册。

续展注册有效期至 2026 年 06 月 27 日

发证机关



注: 本证明应与《商标注册证》一并使用。



第 3860987 号

000001



商标注册证



东方数字社区
E-community

核定服务项目(第37类)
消除电子设备的干扰; 计算机硬件安装、维护和修理(截止)

注册人 上海东方数字社区发展有限公司

注册地址 上海市普陀区香场路500号410室-6

注册有效期至 自公元2006年07月21日至2016年07月20日止

局长签发 





第 3860987 号

000001

商标续展注册证明

兹核准第 3860987 号 商标第 37 类续展注册。

续展注册有效期至 2026 年 07 月 20 日

发证机关



注: 本证明应与《商标注册证》一并使用。

委托人承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因拟收购上海东方数字社区发展有限公司股权事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的上海东方数字社区发展有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并获批准；
2. 不干预评估工作。

委托人（盖章）：上海东方网股份有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：



日期： 2017 年 12 月 20 日

上海市资产评估项目被评估单位承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因上海东方网股份有限公司拟股权收购事宜，上海东方网股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的我方全部资产及负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

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

承诺人：上海东方数字社区发展有限公司

（被评估单位印章）

（被评估单位法定代表人签字）

年 月

文件标识号: DZ/YW-T-04 (2017)

资产评估委托合同



编 号: 东洲评委 (201802020) 号

委托人: 上海东方网股份有限公司

受托人: 上海东洲资产评估有限公司

日期: 年 月 日

上海 北京 四川 湖北 山东 陕西 山西 安徽 江苏 浙江



上海东洲资产评估有限公司

文件标识号: DZ/YW-T-04
(2017)

资产评估委托合同

记录索引号:

依据《资产评估法》、《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》以及国家其他有关法律、行政法规的规定,委托人、受托人双方经友好协商一致,就聘请上海东洲资产评估有限公司对 上海东方数字社区发展有限公司 (被评估单位/(或)评估标的) 进行资产评估事宜,达成本委托合同,以资共同遵守执行:

一、评估目的(可在“□”中打√确认评估目的,也可以具体表述或补充说明。)

- ☒ 股权收购/转让 ☐ 对外投资 ☐ 企业/股东增资 ☐ 股权抵押
☐ 改制股份公司 ☐ 改制有限公司 ☐ 企业改制
☐ 资产收购/转让 ☐ 资产处置 ☐ 资产抵押 ☐ 资产出租
☐ 企业破产/清算
☐ 财务目的
☐ 涉讼/仲裁资产评估
☐ 上述选项之外其他需要具体明确表述或补充说明的评估目的:

拟收购上海东方数字社区发展有限公司 35.00%的股权

二、评估对象和评估范围(在“□”中打√确认,也可以具体表述或补充说明。)

- ☐ 企业整体价值 ☒ 股东全部权益价值 ☐ 股东部分权益价值
☐ 部分资产、负债 ☐ 业务资产组

需要具体表述或补充说明的评估对象和范围:

三、评估基准日:

本委托合同双方商定的本次评估基准日确定为 2017 年 10 月 31 日。

四、评估报告使用范围:

(一) 委托人及国家法律、行政法规规定的评估报告使用人为本委托合同项下之资产评估报告的合法使用人,除本委托合同约定的其他评估报告使用人外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本委托合同约定的其他评估报告使用人情况: /。(无约定划“/”)

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产

受托人联系地址:上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼(近江苏路口)

联系人:

联系电话:021-52402166(总机)

传真:021-62252086



上海东洲资产评估有限公司

文件标识号: DZ/YW-T-04
(2017)

资产评估委托合同

记录索引号:

评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的,受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 评估报告使用人应当在本委托合同项下之资产评估报告明确载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。实际使用时应当关注评估报告成立的假设条件、评估依据,以及期后发生事项对评估结论的影响。

(四) 未经委托人书面许可,受托人及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

(五) 未征得受托人同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、 评估报告提交期限及方式

评估报告初稿提交日期: ____/____年____/____月____/____日(未约定划“/”)。

委托人和被评估单位提供评估所需的全部资料后,受托人于____/个工作日内出具评估报告。

受托人应在评估报告完成后向委托人提交书面评估报告壹式____/____份。

六、 服务费金额、支付时间及方式

(一) 本委托合同约定评估服务费用(人民币) 120,000.00 元,项目旅差费用另计(人民币)____/____元,委托人需负责向受托人支付费用总额为(人民币) 120,000.00 元,(大写): 人民币壹拾贰万元整。本委托合同约定的服务费用其他支付人或承担方式: ____/____(未约定划“/”)。

(二) 支付时间及方式: 一般情况下在本委托合同签订后五个工作日内,委托人即应向受托人支付评估服务费用的 50%;评估项目小组开始评估现场工作前委托人应向受托人支付项目旅差费用的 50%;评估项目小组完成评估现场工作时委托人应向受托人支付其余的项目旅差费用;资产评估报告完成并提交时,委托人应向受托人支付其余的评估服务费用。支付方式一般采用银行票据支付或银行转账支付。

本委托合同约定的其他支付时间及方式: ____/____(未约定划“/”)。

(三) 如评估项目具体情况发生重大变化,导致评估工作量有较大幅度增加时,双方应该协商酌情调整服务费用。

七、 双方的责任与义务

受托人联系地址: 上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼(近江苏路口)

联系人:

联系电话: 021-52402166(总机)

传真: 021-62252086

- 2 -



(一) 委托人责任与义务

1. 委托人及有关当事人应当依法提供资产评估业务需要的资料,并保证资料的真实性、完整性、合法性。恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

2. 委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认,确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3. 委托人和其他相关当事人应当按照相关行政法规、主管部门的要求出具资产评估工作所需要的《承诺函》、《重大事项声明函》、《关于资产评估有关事项的说明》等必要的文件。

4. 委托人和相关当事人应当确认交付给资产评估机构的所有资料及项目名称、公司名称等信息均不涉及国家秘密。

5. 委托人应当单独对评估目的所对应的经济行为的合法性负责,受托人承接本委托合同约定的资产评估事宜不代表对其经济行为合法性的认可,亦不能保证评估目的所对应经济行为最终的实现。

(二) 受托人责任与义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告,是受托人及其资产评估专业人员的责任。

2. 受托人对委托人、被评估单位及其他相关当事人提供的评估资料负有保密责任。除国家法律、行政法规规定及资产评估准则规定外,未经委托人同意,受托人不得将该资料提供给委托人以外第三人。

3. 对于因委托人、被评估单位及有关政府部门单位的原因,造成评估工作无法按期完成、及时提交评估报告、项目中止等情形,受托人不承担任何责任。

4. 因委托人及被评估单位及其他相关当事人提供材料不当或不真实等原因,导致对评估报告造成重大影响,甚至形成错误结论,受托人不承担任何责任。

5. 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的,受托人有权拒绝继续履行本委托合同。

八、 资产评估委托合同的变更

本委托合同构成委托人和受托人就本次评估工作的正式约定,并取代一切先前就本次评估工作所进行或达成的一切口头或书面的洽谈、陈述、承诺、安排和约定。

本委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确,或者在合同履行中原约

受托人联系地址:上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼(近江苏路口)

联系人:

联系电话:021-52402166(总机)

传真:021-62252086



上海东洲资产评估有限公司

文件标识号: DZ/YW-T-04
(2017)

资产评估委托合同

记录索引号:

定的内容发生变化的,受托人可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同,或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。任何一方认为确需对本委托合同的相关事项进行变更时,要求变更一方应及时通知对方,并由双方协商一致完成变更。

九、中止履行和解除委托合同的情形

1. 因委托人经济行为终止等原因造成评估业务中止, 委托人应当按照受托人实际已完成的评估工作量支付相应的评估服务费, 并应当向受托人出具关于评估业务中止的书面确认函。

2. 因委托人或者其他相关当事人原因导致受托人评估人员执行评估程序受限,导致无法履行本委托合同,受托人可以单方解除本委托合同。受托人可以要求委托人按照受托人已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

3. 委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的,受托人有权单方解除资产评估委托合同。受托人可以要求委托人按照受托人已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4. 本委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。

十、争议的解决与违约责任

如双方发生争议,应本着友好协商的方式解决。无法解决的可以申请法院判决或申请仲裁。

十一、 合同的有效期限

本合同壹式贰份，双方各执壹份，具有同等法律效力。本合同经双方盖章签署后生效，并在合同约定事项全部完成日之前均有效。

十二、 其他约定（未约定请划“/”）

(本页以下无正文)

受托人联系地址：上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼（近江苏路口）

联系人：

联系电话：021-52402166（总机）

传真：021-62252086



上海东洲资产评估有限公司

文件标识号: DZ/YW-T-04
(2017)

资产评估委托合同

记录索引号:

(本页无正文, 仅为资产评估委托合同的盖章页)

委托人(盖章): 上海东方网股份有限公司

法定代表人(或授权代表): 何继良



住所地址与邮编: 上海市威海路755号41、42楼

联系人:

联系电话:

传真号码:

受托人(盖章): 上海东洲资产评估有限公司



法定代表人: 王小敏

住所地址与邮编: 上海市奉贤区化学工业区奉贤分区目华路8号401室(201400)

签订日期: 年 月 日

签订地址: 上海

受托人其他相关信息:

办公地址: 上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼

电话: 021-52402166

开户银行: 上海银行江苏路支行

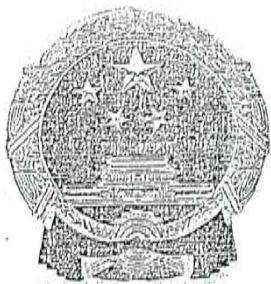
银行账户: 31643400014419472

受托人联系地址: 上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼(近江苏路口)

联系人:

联系电话: 021-52402166(总机)

传真: 021-62252086



营业执照

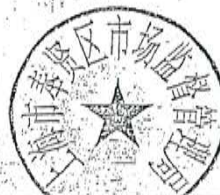
统一社会信用代码 91310120132263099C

证照编号 26000000201703200369

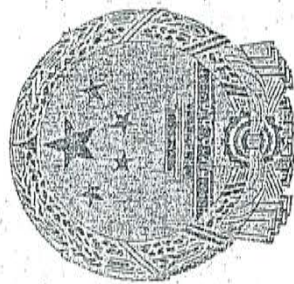
名称 上海东洲资产评估有限公司
类型 有限责任公司(国内合资)
住所 上海市奉贤区化学工业区奉贤分区目华路8号401室
法定代表人 王小敏
注册资本 人民币500.0000万元整
成立日期 1996年2月14日
营业期限 1996年2月14日至2046年2月13日
经营范围 资产评估,从事证券、期货相关评估业务。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关



2017年03月20日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

上海东洲资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0210049005

发证时间：

二〇〇九年三月

序列号：0000068



上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

- ★ 1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

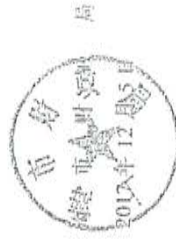
6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富中国有资产评估有限公司
13. 上海宏赞资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海联方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上29家机构的股本基本情况，申报的资产评估专业人员基本
本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查
询。

特此公告。



上

信息公开属性：主动公开

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 武钢

性别: 男

登记编号: 31000019

单位名称: 上海东洲资产评估有限
公司



初次登记时间: 2002-05-24

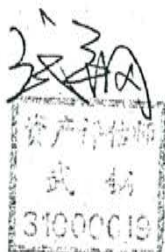
年检信息: 通过 (2017-04-28)



(扫描二维码, 查询评估师信息)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:



本人印鉴:



打印时间: 2018年1月22日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址: <http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 蔡丽红

性别: 女

登记编号: 31140005

单位名称: 上海东洲资产评估有限
公司



初次登记时间: 2014-09-29

年检信息: 通过 (2017-04-26)



(扫描二维码, 查询评估师信息)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名: 蔡丽红

本人印鉴:



打印时间: 2017年8月31日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址: <http://cx.cas.org.cn>

资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

上海东方网股份有限公司：

受贵方委托，以2017年10月31日为评估基准日，上海东洲资产评估有限公司组织资产评估师武钢、蔡丽红等人对上海东方网股份有限公司拟股权收购所涉及的上海东方数字社区发展有限公司全部资产及负债评估报告进行了清查核实、评定估算，并形成了东洲评报字【2018】第0098号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

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

承诺人：武钢、蔡丽红



（资产评估师印章并签字）



（资产评估师印章并签字）

上海东洲资产评估有限公司
(资产评估机构印章)

（评估机构法定代表人签字）

二〇一八年一月

收益现值法评估表

企业名称： 上海东方数字社区发展有限公司

评估基准日： 2017/10/31

资产评估结果汇总表（收益现值法）

企业名称：上海东方数字社区发展有限公司

评估基准日：2017/10/31

表2-1

金额单位：人民币万元

项 目	序号	账面值 A	评估值 B	评估增减值 C=B-A	增减值率(%) D=C/A*100%
流动资产	1	9,938.27			
非流动资产	2	156.04			
其中：可供出售金融资产净额	3	100.00			
持有至到期投资净额	4				
长期应收款净额	5				
长期股权投资净额	6				
投资性房地产净额	7				
固定资产净额	8	19.04			
在建工程净额	9				
工程物质净额	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产净额	12				
油气资产净额	13				
无形资产净额	14				
开发支出	15				
商誉净额	16				
长期待摊费用	17	3.19			
递延所得税资产	18	33.82			
其他非流动资产	19				
资产总计	20	10,094.31			
流动负债	21	7,600.20			
非流动负债	22				
负债总计	23	7,600.20			
净资产	24	2,494.12	6,000.00	3,505.88	140.57

评估机构：上海东洲资产评估有限公司

项目负责人：王云

法定代表人：王小敏

签字注册资产评估师：蔡丽红、武钢

收益现值法计算表 表 I-1 近年利润表

企业名称：上海东方数字社区发展有限公司		评估基准日	2017/10/31	
经营期限类型：		注：无期限取0；有期限取1； 永续增长模型取2。		
项目 \ 年份		2015	2016	2017年1-10月
一、营业总收入		3,796.56	3,315.72	1,966.70
	其中：主营业务收入	3,796.56	3,267.99	1,860.89
	其他业务收入	0.00	47.74	105.81
二、营业总成本		3,615.04	2,958.47	4,348.00
	其中：营业成本	3,405.57	2,784.31	4,159.69
	其中：主营业务成本	3,405.57	2,784.31	4,159.69
	其他业务成本	0.00	0.00	0.00
	营业税金及附加	108.95	39.17	2.43
	营业费用	10.60	9.29	8.45
	管理费用	213.97	189.40	165.94
	财务费用	-146.03	-97.31	-43.42
	资产减值损失	21.98	33.61	54.90
加：公允价值变动收益		0.00	0.00	0.00
投资收益		0.00	0.00	0.00
其他收益		0.00	0.00	0.00
三、营业利润		181.52	357.25	2,333.33
加：营业外收入				-47.97
减：营业外支出		246.86	65.37	35.00
四、利润总额		0.88	0.62	0.00
减：所得税		427.51	422.00	-12.97
五、净利润		55.41	70.75	0.00
	净利润增长率	372.10	351.26	-12.97
		#DIV/0!	-5.60%	
其中：少数股东损益				
占总利润比例				
六、归属于母公司损益		372.10	351.26	-12.97

企业名称：上海东方数字社区发展有限公司		评估基准日	2017/10/31		
项目 \ 年份		2015	2016	2017年1-10月	调整分析说明
一、营业总收入		3,796.56	3,315.72	1,966.70	
	其中：主营业务收入	3,796.56	3,267.99	1,860.89	
	其他业务收入	0.00	47.74	105.81	
二、营业总成本		3,615.04	2,958.47	4,816.82	
其中：营业成本		3,405.57	2,784.31	4,628.51	
	其中：主营业务成本	3,405.57	2,784.31	4,628.51	调整本期冲减以前年度多计提的成本468.82万元
	其他业务成本	0.00	0.00	0.00	
	营业税金及附加	108.95	39.17	2.43	
	营业费用	10.60	9.29	8.45	
	管理费用	213.97	189.40	165.94	
	财务费用	-146.03	-97.31	-43.42	
	资产减值损失	21.98	33.61	54.90	
加：公允价值变动收益		0.00	0.00	0.00	
投资收益		0.00	0.00	0.00	
其他收益		0.00	0.00	2,333.33	
三、营业利润		181.52	357.25	-516.79	
加：营业外收入		246.86	65.37	35.00	
减：营业外支出		0.88	0.62	0.00	
四、利润总额		427.51	422.00	-481.79	
减：所得税		55.41	70.75	0.00	
五、净利润		372.10	351.26	-481.79	
	净利润增长率		-5.60%		
其中：少数股东损益					
	占总利润比例				
六、归属于母公司损益		372.10	351.26	-481.79	

收益现值法计算表

表I-3资产负债分析调整表

企业名称：上海东方数字社区发展有限公司

评估基准日：2017/10/31

单位：万元

序号	项目\年份	2015年12月31日		2016年12月31日		2017年10月31日	
		账面值	经营性资产	账面值	其中：非经营性资产	账面值	其中：非经营性资产
1	一、流动资产合计	10,419.44	1,417.31	10,279.90	8,862.59	9,938.27	6,646.26
2	货币资金	8,195.29	117.19	6,277.19	6,160.00	5,137.63	4,000.00
3	交易性金融资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	应收股利(应收利润)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	应收利息	0.00	0.00	37.55	37.55	19.26	19.26
7	应收账款净额	710.79	1,259.06	1,259.06	1,259.06	1,751.46	1,751.46
8	其他应收款净额	1,512.72	2,700.74	2,665.04	35.69	2,662.18	2,615.52
9	预付账款	0.63	5.38	5.38	5.38	34.88	34.88
10	应收补贴款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	存货净额	0.00	0.00	0.00	0.00	321.38	321.38
12	待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	其他流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	11.48	11.48
15	二、非流动资产合计	420.34	422.39	522.39	100.00	156.04	100.00
16	可供出售金融资产净额	0.00	0.00	100.00	100.00	100.00	100.00
17	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
19	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
20	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21	固定资产	36.70	25.95	25.95	25.95	19.04	19.04
22	固定资产原价	127.61	115.10	115.10	115.10	115.41	115.41
23	减：累计折旧	90.91	89.15	89.15	89.15	96.37	96.37
24	固定资产净值	36.70	25.95	25.95	25.95	19.04	19.04
25	减：固定资产减值准备				0.00		0.00
26	固定资产净额	36.70	25.95	25.95	0.00	19.04	0.00
27	工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
28	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
29	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
30	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
31	油气资产净值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
32	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
33	商誉	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
34	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
35	长期待摊费用	3.34	7.74	7.74	7.74	3.19	3.19
36	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
37	递延所得税资产	380.30	388.70	388.70	388.70	33.82	33.82
38	三、资产合计	10,839.78	1,839.70	10,802.29	8,962.59	10,094.31	6,746.26
39	四、流动负债合计	8,448.95	1,482.96	8,260.21	6,777.24	7,600.20	7,072.78
40	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

企业名称: 上海东方数字社区发展有限公司

评估基准日: 2017/10/31

单位: 万元

序号	项目\年份	2015年12月31日		2016年12月31日		2017年10月31日	
		账面值	账面值	其中: 非经营性资产	经营性资产	账面值	其中: 非经营性资产
41	交易性金融负债	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
42	应付票据	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
43	应付账款	863.07	641.46		641.46	31.99	31.99
44	预收账款	1,937.41	1,899.26	1,883.90	15.36	592.09	466.67
45	应付职工薪酬	291.79	328.36		328.36	288.15	288.15
46	应付利润(应付股利)		130.00	130.00	0.00	0.00	0.00
47	应交税费	345.72	421.56		421.56	2.10	2.10
48	应付利息		0.00		0.00	0.00	0.00
49	其他应付款	5,010.95	4,839.57	4,763.34	76.23	6,685.86	6,606.12
50	预提费用	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
51	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
52	其他流动负债	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
53	五、非流动负债合计	35.00	35.00	35.00	0.00	0.00	0.00
54	长期借款	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
55	应付债券	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
56	长期应付款	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
57	专项应付款	35.00	35.00	35.00	0.00	0.00	0.00
58	预计负债	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
59	其他非流动负债	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
60	递延所得税负债	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
61	六、负债合计	8,483.95	8,295.21	6,812.24	1,482.96	7,600.20	7,072.78
62	七、净资产	2,355.83	2,507.09	2,150.35	356.74	2,494.12	-326.52
63	其中: 少数股东权益						2,820.64
64	八、归属于母公司的净资产	2,355.83	2,507.09			2,494.12	

企业名称：上海东方数字社区发展有限公司

评估基准日：2017/10/31

一、资产负债结构分析

1. 资产结构及变化分析

序号	项目名称	2015年12月31日		2016年12月31日		2017年10月31日	
		金额（万元）	比例%	金额（万元）	比例%	金额（万元）	比例%
1	流动资产	10,419.44	96.12%	10,279.90	95.16%	9,938.27	98.45%
2	非流动资产	420.34	3.88%	522.39	4.84%	156.04	1.55%
3	合计	10,839.78	100.00%	10,802.29	100.00%	10,094.31	100.00%

2. 流动资产结构及变化分析

序号	项目名称	2015年12月31日		2016年12月31日		2017年10月31日	
		金额（万元）	比例%	金额（万元）	比例%	金额（万元）	比例%
1	货币资金	8,195.29	78.65%	6,277.19	61.06%	5,137.63	51.70%
2	交易性金融资产净额						
3	应收票据						
4	应收股利(应收利润)						
5	应收利息			37.55	0.37%	19.26	0.19%
6	应收账款净额	710.79	6.82%	1,259.06	12.25%	1,751.46	17.62%
7	其他应收款净额	1,512.72	14.52%	2,700.74	26.27%	2,662.18	26.79%
8	预付账款	0.63	0.01%	5.38	0.05%	34.88	0.35%
9	应收补贴款						
10	存货净额					321.38	3.23%
11	待摊费用						
12	一年内到期的非流动资产						
13	其他流动资产					11.48	0.12%
14	合计	10,419.44	100.00%	10,279.90	100.00%	9,938.27	100.00%

3. 应收账款分析

序号	账龄	2016年12月31日			
		账面原值（万元）	比例	坏账准备（万元）	计提比例
1	0-3个月（含3个月）	8,514,291.32	63.89%		
2	3个月-6个月（含6个月）	615,563.70	4.62%	18,466.91	3.0%
3	6个月-12个月（含12个月）	544,744.26	4.09%	27,237.21	5.0%
4	1-2年（含2年）	1,765,508.34		176,550.84	
5	2-3年（含3年）	1,864,675.46		559,402.64	
6	5年（含5年）	22,172.00	0.17%	22,172.00	100.0%

收益现值法计算表 表I-4财务指标分析详表

7	合计	13,326,955.08	100.00%	803,829.60	12,523,125.48
2017年10月31日					
序号	账龄	账面原值 (万元)	比例	坏账准备 (万元)	计提比例
1	0-3个月 (含3个月)	1,404,374.56	7.52%		
2	3个月-6个月 (含6个月)	9,152,043.21	49.02%	274,561.29	3.0%
3	6个月-12个月 (含12个月)	5,080,006.88	27.21%	254,000.34	5.0%
4	1-2年 (含2年)	471,496.58		47,149.66	
5	2-3年 (含3年)	2,523,735.10		757,120.53	
6	3-4年 (含4年)	40,000.00	0.21%	20,000.00	50.0%
7	合计	18,671,656.33	100.00%	1,352,831.82	
					17,318,824.51

5. 非流动资产结构及分析

序号	项目名称	2015年12月31日		2016年12月31日		2017年10月31日	
		金额 (万元)	比例%	金额 (万元)	比例%	金额 (万元)	比例%
1	可供出售金融资产净额						
2	持有至到期投资净额			100.00	19.14%	100.00	64.08%
3	长期股权投资净额						
4	长期应收款						
5	投资性房地产						
6	固定资产净额	36.70	8.73%	25.95	4.97%	19.04	12.20%
7	工程物资						
8	在建工程						
9	固定资产清理						
10	生产性生物资产净额						
11	油气资产净值						
12	开发支出						
13	商誉						
14	无形资产净额						
15	长期待摊费用	3.34	0.79%	7.74	1.48%	3.19	2.04%
16	其他非流动资产						
17	递延所得税资产	380.30	90.47%	388.70	74.41%	33.82	21.67%
18	合计	420.34	100.00%	522.39	100.00%	156.04	100.00%

6. 固定资产结构分析

序号	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年10月31日

收益现值法计算表 表I-4财务指标分析详表

序号		2016年12月31日				2017年10月31日			
	房屋建筑物类	金额(万元)	比例%	金额(万元)	比例%	金额(万元)	比例%	金额(万元)	比例%
1	房屋建筑物类								
2	机器设备								
3	车辆	33.99	92.59%	24.57	94.69%	17.69	92.61%	17.69	92.91%
4	电子类和其他设备	2.72	7.41%	1.38	5.31%	1.35	5.31%	1.35	7.09%
5	固定资产合计	36.70	100.00%	25.95	100.00%	19.04	100.00%	19.04	100.00%
6	减：固定资产减值准备								
7	固定资产净额	36.70		25.95		19.04		19.04	
8	固定资产增加额			-10.76		-6.91		-6.91	
9	增长率			-29.30%		-26.64%		-26.64%	

7. 基准日固定资产成新率分析

序号		项目	折旧年限	固定资产原值(万元)	固定资产净值(万元)	账面成新率	减值准备(万元)	固定资产净额(万元)
1	房屋建筑物类							
2	机器设备							
3	车辆	5.00	84.80	17.69	20.9%			17.69
4	电子类和其他设备	5.00	30.60	1.35	4.4%			1.35
5	合计		115.41	19.04				19.04

8. 无形资产分析

序号		项目名称	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年10月31日
		金额(万元)	比例%	金额(万元)	比例%
1	土地使用权				
2	专利权				
3	专用软件				
4	合计				

9. 负债结构及变化分析

序号		项目名称	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年10月31日
		金额(万元)	比例%	金额(万元)	比例%
1	短期借款				
2	交易性金融负债				
3	应付票据				
4	应付账款	863.07	10.17%	641.46	7.73%
5	预收账款	1,937.41	22.84%	1,899.26	22.90%
6	应付职工薪酬	291.79	3.44%	328.36	3.96%
7	应付利润(应付股利)			130.00	1.57%
8	应交税费	345.72	4.08%	421.56	5.08%
9	应付利息				
10	其他应付款	5,010.95	59.06%	4,839.57	58.34%
11	预提费用				

12	一年内到期的非流动负债								
13	其他流动负债								
14	长期借款								
15	应付债券								
16	长期应付款								
17	专项应付款		35.00	0.41%		35.00		0.42%	
18	预计负债								
19	其他非流动负债								
20	递延所得税负债								
21	负债总额		8,483.95	100.00%		8,295.21		100.00%	7,600.20
									100.00%

二、偿债能力分析

序号	项目名称 \ 年份	单位	2014	2015	2016	2017年1-10月
1	流动比率			1.23	1.24	1.31
2	速动比率			1.23	1.24	1.27
3	资产负债率	%		78.27	76.79	75.29
4	负债与股权比率	%		360.13	330.87	304.72

三、运营能力分析

序号	项目名称 \ 年份	单位	2014	2015	2016	2017年1-10月
1	存货周转率	次				
2	应收账款周转率	次		5.34	3.37	
3	流动资产周转率	次		0.36	0.32	
4	资产周转率	次		0.35	0.31	

四、盈利能力分析

序号	项目名称 \ 年份	单位	2014	2015	2016	2017年1-10月
1	销售净利率	%		9.8	10.59	-0.66
2	资产净利率	%		3.43	3.25	
3	成本费用利润率	%		11.83	14.26	-0.30
4	净资产收益率	%		15.79	14.45	

五、盈利结构分析

1. 营业收入结构分析

序号	项目名称	2015年12月31日		2016年12月31日		2017年10月31日	
		金额（万元）	比例%	金额（万元）	比例%	金额（万元）	比例%
1	主营业务收入	3,796.56	100.00%	3,267.99	98.56%	1,860.89	94.62%
2	其他业务收入			47.74	1.44%	105.81	5.38%
3	合计	3,796.56	100.00%	3,315.72	100.00%	1,966.70	100.00%

2. 期间费用分析

收益现值法计算表 表 I-4 财务指标分析详表

序号	项目名称	2015年12月31日		2016年12月31日		2017年10月31日	
		金额 (万元)	占营业收入比例%	金额 (万元)	比例%	金额 (万元)	比例%
1	营业费用	10.60	0.28%	9.29	0.28%	8.45	0.43%
2	管理费用	213.97	5.64%	189.40	5.71%	165.94	8.44%
3	财务费用	-146.03	-3.85%	-97.31	-2.93%	-43.42	-2.21%
4	合计	78.54	2.07%	101.38	3.05%	130.98	6.66%

3. 其他辅助分析 (自行决定是否需要)

序号	项目名称 \ 年份	单位	2014	2015	2016	2017年1-10月
1	主营收入增长率	%				
2	主营业务毛利率	%			-13.92	
3	其他业务毛利率	%		10.3	14.80	-123.53
4	营业税金比率	%		2.87	1.18	0.12
8	投资收益比率	%				
9	营业利润比率	%		4.78	10.77	-2.44
10	营业外收入比率	%		6.5	1.97	1.78
11	营业外支出比率	%		0.02	0.02	

企业名称：上海东方数字社区发展有限公司

评估基准日：2017/10/31

序号		项目 \ 年份	2015	2016	2017年1-10月	2017全年	2018	2019	2020	2021	2022年以后
1		工程类	1,645.43	1,252.40	873.73	1,190.00	1,225.70	1,262.47	1,300.35	1,339.36	
2		增长率		-23.89%		-4.98%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
3		经营类	2,151.13	2,015.59	987.16	2,022.80	2,629.64	3,155.57	3,786.68	4,354.68	
4		增长率		-6.30%		0.36%	30.00%	20.00%	20.00%	15.00%	
5		主营业务收入小计	3,796.56	3,267.99	1,860.89	3,212.80	3,855.34	4,418.04	5,087.03	5,694.04	5,694.04
6		增长率		-13.92%		-1.69%	20.00%	14.60%	15.14%	11.93%	0.00%
7		其他业务收入	0.00	47.74	105.81	126.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8		营业收入合计	3,796.56	3,315.72	1,966.70	3,339.10	3,855.34	4,418.04	5,087.03	5,694.04	5,694.04
9		增长率		-12.67%		69.78%	15.46%	14.60%	15.14%	11.93%	0.00%

企业名称：上海东方数字社区发展有限公司

评估基准日： 2017/10/31

项目 \ 年份		单位	2015	2016	2017年1-10月	2017全年	2018	2019	2020	2021	2022年以后
IV	销售税金及附加		108.95	39.17	2.43	7.81	9.02	10.34	11.90	13.32	13.32
1	销售税金及附加率		2.87%	1.18%	0.12%	0.23%	0.23%	0.23%	0.23%	0.23%	

单位：万元

企业名称：上海东方数字社区发展有限公司

评估基准日：2017/10/31

序号		项目 \ 年份	2015	2016	2017年1-10月	2017全年	2018	2019	2020	2021	2022年以后
1	折旧		12.01	10.13	7.22	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	
2	工资福利费		133.42	114.07	105.71	126.86	134.47	142.54	151.09	160.15	
3	年增长率			-14.50%		11.21%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	
4	差旅费		5.11	3.82	1.81	3.64	4.64	5.64	6.64	7.64	
5	增加额			-1.28		-0.19	1.00	1.00	1.00	1.00	
6	业务招待费用		2.97	2.59	1.33	1.33	2.33	3.33	4.33	5.33	
7	增加额			-0.38		-1.26	1.00	1.00	1.00	1.00	
8	行车费		11.39	11.09	7.99	8.75	9.75	10.75	11.75	12.75	
9	增加额			-0.29		-2.34	1.00	1.00	1.00	1.00	
10	交通费		7.82	6.58	5.15	6.37	7.37	8.37	9.37	10.37	
11	增加额			-1.24		-0.21	1.00	1.00	1.00	1.00	
12	水电费		1.94	1.89	1.14	1.38	1.40	1.41	1.42	1.44	
13	年增长率			-2.62%		-26.82%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	
14	通讯费		4.21	4.28	3.55	3.98	4.98	5.98	6.98	7.98	
15	占收入比例			0.07		-0.30	1.00	1.00	1.00	1.00	
16	物业租赁费		14.36	14.65	13.58	15.91	16.55	17.21	17.90	18.61	
17	年增长率			2.02%		8.61%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	
18	印刷费		1.85	0.43	3.57	3.57	4.57	5.57	6.57	7.57	
19				-1.42		3.14	1.00	1.00	1.00	1.00	
20	其他费用		18.90	19.86	14.90	17.93	21.38	24.50	28.21	31.58	
21	占收入比例		0.50%	0.61%	0.80%	0.56%	0.55%	0.55%	0.55%	0.55%	
22	管理费用		213.97	189.40	165.94	198.25	215.97	233.83	252.79	271.96	271.96
23	占营业收入比例		5.64%	5.71%	8.44%	5.94%	5.60%	5.29%	4.97%	4.78%	4.78%

单位：万元

企业名称：上海东方数字社区发展有限公司

评估基准日： 2017/10/31

项目 \ 年份		2015	2016	2017年1-10月	2017全年	2018	2019	2020	2021	2022年以后
1	财务收入	-148.37	-99.81	-45.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	手续费	2.34	2.50	1.86						
3	汇总损益									
4	合 计	-146.03	-97.31	-43.42	-43.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

单位：万元

企业名称：上海东方数字社区发展有限公司

评估基准日：2017/10/31

项目 \ 年份		2015A	2016A	2017年1-10月A	2017全年	2018	2019	2020	2021	2022年以后
一、营业总收入		3,796.56	3,315.72	1,966.70	3,339.10	3,855.34	4,418.04	5,087.03	5,694.04	5,694.04
增长率			-12.67%		0.71%	15.42%	14.60%	15.14%	11.93%	0.00%
其中：主营业务收入		3,796.56	3,267.99	1,860.89	3,212.80	3,855.34	4,418.04	5,087.03	5,694.04	5,694.04
其他业务收入		0.00	47.74	105.81	126.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业总成本		3,615.04	2,958.47	4,816.82	5,917.71	6,236.11	6,677.61	7,157.16	7,661.84	7,661.84
其中：营业成本		3,405.57	2,784.31	4,628.51	5,690.30	5,999.94	6,420.62	6,877.70	7,360.04	7,360.04
毛利率		10.30%	16.03%	-135.34%	-70.41%	-55.63%	-45.33%	-35.20%	-29.26%	-29.26%
实际毛利率		10.30%	16.03%	-26.28%	6.63%	10.87%	12.23%	14.35%	14.62%	14.62%
其中：主营业务成本		3,405.57	2,784.31	4,628.51	5,690.30	5,999.94	6,420.62	6,877.70	7,360.04	7,360.04
其他业务成本		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加		108.95	39.17	2.43	7.81	9.02	10.34	11.90	13.32	13.32
营业费用		10.60	9.29	8.45	9.86	11.19	12.82	14.76	16.52	16.52
占收入比例		0.28%	0.28%	0.43%	0.30%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%	0.29%
管理费用		213.97	189.40	165.94	198.25	215.97	233.83	252.79	271.96	271.96
占收入比例		5.64%	5.71%	8.44%	5.94%	5.60%	5.29%	4.97%	4.78%	4.78%
财务费用		-146.03	-97.31	-43.42	-43.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失		21.98	33.61	54.90	54.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：公允价值变动收益		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他收益										
三、营业利润		181.52	357.25	2,333.33	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
加：营业外收入		246.86	65.37	-47.97	221.39	419.23	540.43	729.87	832.20	832.20
减：营业外支出		0.88	0.62	35.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、利润总额		427.51	422.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：免税收入				-12.97	221.39	419.23	540.43	729.87	832.20	832.20
已纳税的投资收益										
可弥补的历年亏损部分										
加：业务招待费调整					0.53	0.93	1.33	1.73	2.13	2.13
其他调整金额										
所得税税率					25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
五、所得税		55.41	70.75	0.00	55.48	105.04	135.44	182.90	208.58	208.58
六、净利润		372.10	351.26	-12.97	165.91	314.19	404.99	546.97	623.62	623.62
净利润增长率		#DIV/0!	-5.60%		-52.77%	89.37%	28.90%	35.06%	14.01%	0.00%
其中：少数股东损益		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
占总利润比例										
七、归属于母公司损益		372.10	351.26	-481.79	165.91	314.19	404.99	546.97	623.62	623.62

单位：万元

企业名称：上海东方数字社区发展有限公司

评估基准日 2017/10/31

一、固定资产的资本性支出计算表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	平均摊销和折 旧年限	2016	2017年1-10月	2017全年	2018	2019	2020	2021	2022年及以后
4	设备类账面原值		115.10	115.41	115.41	115.41	115.41	115.41	115.41	115.41
5	当期设备类折旧	5	10.13	7.22	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54
6	折旧资金用于维护的比例				250.0%	250.0%	250.0%	250.0%	250.0%	250.0%
7	因保持永续经营而维护资金投入				3.29	21.34	21.34	21.34	21.34	21.34
8	期末设备类净值		25.95	19.04	21.01	33.81	46.62	59.42	72.23	85.03
9	账面净值率		22.5%	16.5%	18.2%	29.3%	40.4%	51.5%	62.6%	73.7%
10	设备类的资本性支出小计				3.29	21.34	21.34	21.34	21.34	21.34
	固定资产资本性支出合计				3.29	21.34	21.34	21.34	21.34	21.34

二、其他长期资产的资本性支出计算表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	平均摊销和折 旧年限	2016	2017年1-10月	2017全年	2018	2019	2020	2021	2022年及以后
1	其他长期资产的原值			3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19
2	其中：房产装修		7.74	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19	3.19
9	当期摊销总额		1.67	4.53	4.63	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
10	其中：房屋装修	5	1.67	4.53	4.63	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
11	摊销资金用于维护的比例				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
15	摊销资金用于维护的比例				100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
16	因保持永续经营而维护资金投入				0.10	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
17	其他长期资产的资本支出小计				0.10	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
18	企业资本性支出总计				3.39	21.98	21.98	21.98	21.98	21.98

收益现值法计算表 表I-14运营现金和溢余资产计算表

企业名称: 上海东方数字社区发展有限公司

评估基准日: 2017/10/31

项目	2016	2017年1-10月	2017全年	2018	2019	2020	2021	2022年以后
主要费用项目	2,995.60	4,761.92	5,918.29	6,341.15	6,813.05	7,340.06	7,870.42	7,870.42
其中: 营业成本	2,784.31	4,623.51	5,690.30	5,999.94	6,420.62	6,877.70	7,360.04	7,360.04
营业税金及附加	39.17	2.43	7.81	9.02	10.34	11.90	13.32	13.32
营业费用	9.29	8.45	9.86	11.19	12.82	14.76	16.52	16.52
管理费用	189.40	165.94	198.25	215.97	233.83	252.79	271.96	271.96
财务费用	-97.31	-43.42	-43.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
所得税	70.75	0.00	55.48	105.04	135.44	182.90	208.58	208.58
减: 无需现金支付的费用	11.80	2,345.08	2,813.17	2,809.18	2,809.18	2,809.18	2,809.18	2,809.18
其中: 折旧	10.13	7.22	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54
摊销	1.67	4.53	4.63	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
其他收益	0.00	2,333.33	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00
合计 (	2,983.80	2,416.85	3,105.12	3,531.97	4,003.87	4,530.88	5,061.25	5,061.25
基准日货币资金	117.19	1,137.63						
每月付现支出	248.65	241.68	258.76	294.33	333.66	377.57	421.77	421.77
安全资金的月数	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
安全运营现金	994.60	966.72	1,035.04	1,177.32	1,334.64	1,510.28	1,687.08	1,687.08
溢余资金	0.00	170.91						

企业名称: 上海东方数字社区发展有限公司

评估基准日: 2017/10/31

一、期末运营资本和调整后的周转率指标(剔除非运营资产因素)

项目名称 \ 年份	期末金额			周转率			备注
	2016年末	2017/10/31	2016	2017年1-10月	均值或其他	是否选用周转率	评估取值
1 安全运营现金	117.19	966.72	0.00	0.00	0.00	是	0.00
2 应收票据	0.00	0.00	2.60	1.35	1.97	是	2.60
3 应收账款	1,259.06	1,751.46	92.90	50.58	71.74	是	92.90
4 经营性其他应收款	35.69	46.66	1,038.80	159.25	599.02	是	1,038.80
5 预付账款	5.38	34.88	0.00	17.28	8.64	是	0.00
6 存货	0.00	321.38	0.00	0.00	0.00	是	0.00
7 其他的经营性资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	是	0.00
8 应付票据	0.00	0.00	8.70	173.63	91.16	是	8.70
9 应付账款	641.46	31.99	215.90	18.82	117.36	是	215.90
10 预收账款	15.36	125.43	17.00	19.28	18.14	是	17.00
11 应付职工薪酬	328.36	288.15	34.30	-6.44	13.93	是	34.30
12 应交税费	96.56	-366.50	73.30	69.65	71.48	是	73.30
13 经营性其他应付款	76.23	79.74	0.00	0.00	0.00	是	0.00
14 其他的经营性负债	0.00	0.00					
15 期末运营资本	259.35	2,962.29					

附注: 运营资本变动中未考虑周转的项目必须在表I-3中列示为非经营性资产。周转率原则上取完整年度, 但若非完整年度有一定意义, 则可以考虑选取当年; 也可以使用均值; 如果不适合作为非经营性资产, 运营资本预测中可以不采用周转率, 而直接采用金额预测。

二、运营资本变动

项目名称 \ 年份	2017年末	2018年末	2019年末	2020年末	2021年末	2022年以后	备注
	1,035.04	1,177.32	1,334.64	1,510.28	1,687.08	1,687.08	
1 运营现金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	根据周转率计算
2 应收票据	1,284.27	1,482.82	1,699.25	1,956.55	2,190.02	2,190.02	根据周转率计算
3 应收账款	35.94	41.50	47.56	54.76	61.29	61.29	根据周转率计算
4 经营性其他应收款	5.48	5.78	6.18	6.62	7.09	7.09	根据周转率计算
5 预付账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	根据周转率计算
6 存货	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	根据周转率计算
7 其他的经营性资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	根据周转率计算
8 应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	根据周转率计算
9 应付账款	654.06	689.65	738.00	790.54	845.98	845.98	根据周转率计算
10 预收账款	15.47	17.86	20.46	23.56	26.37	26.37	根据周转率计算
11 应付职工薪酬	334.72	352.94	377.68	404.57	432.94	432.94	根据周转率计算
12 应交税费	97.35	112.40	128.81	148.31	166.01	166.01	根据周转率计算
13 经营性其他应付款	77.63	81.85	87.59	93.83	100.41	100.41	根据周转率计算
14 其他的经营性负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	根据周转率计算
15 期末营运资本	1,181.50	1,452.72	1,735.09	2,067.40	2,373.77	2,373.77	
运营资本增加	-1,780.79	271.22	282.37	332.31	306.37	0.00	

收益现值法计算表 表I-17非经营性资产评估表

企业名称：上海东方数字社区 评估基准日 2017/10/31

资产编号	科目名称	内容	账面价值	评估价值
溢余资产	货币资金	货币资金	170.91	170.91
溢余资产小计				
非经营性资产	货币资金	定期存款	170.91	170.91
	应收利息	定期存款利息	4,000.00	4,000.00
	其他应收款	往来款及质保金	19.26	19.26
	其他流动资产	往来款及进项税	2,615.52	2,615.52
	可供出售金融资产	待抵扣进项税	11.48	11.48
		股权投资	100.00	47.44
非经营性资产小计			6,746.26	6,693.71
非经营性负债	预收账款	政府补贴	466.67	0.00
	其他应付款	非经营性往来	6,606.12	6,062.65
	递延所得税负债		0.00	252.53
		非经营性负债小计	7,072.78	6,315.18
非经营性资产、负债净值			-326.52	378.53
溢余资产和非经营性资产净值合计			-155.61	549.44

共24页, 第24页

评估基准日: 2017/10/31

单位: 万元

注：对于非经营性资产和溢余资产，详见各计算表。

资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2017年 10月 31日

表1
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币万元

被评估单位： 上海东方数字社区发展有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	9,938.27	9,976.61	38.34	0.39
2	非流动资产	155.05	1,183.83	1,027.78	658.62
3	其中：可供出售金融资产净额	100.00	47.44	-52.56	-52.56
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	19.04	99.38	80.34	421.95
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额		1,000.00	1,000.00	
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用	3.19	3.19		
18	递延所得税资产	33.82	33.82		
19	其他非流动资产				
20	资产总计	10,094.32	11,160.44	1,066.12	10.56
21	流动负债	7,600.20	6,590.06	-1,010.14	-13.29
22	非流动负债		252.53	252.53	
23	负债总计	7,600.20	6,842.60	-757.60	-9.97
24	净资产（所有者权益）	2,494.12	4,317.84	1,823.72	73.12

评估机构： 上海东洲资产评估有限公司
法定代表人： 王小敏

项目负责人： 王云

资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2017年 10月 31日

表2

共 2 页第 2 页

金额单位: 人民币元

被评估单位: 上海东方数字社区发展有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	76,001,971.96	65,900,618.01	-10,101,353.95	-13.29
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	319,892.73	319,892.73		
37	预收账款	5,920,943.86	1,254,277.19	-4,666,666.67	-78.82
38	应付职工薪酬	2,881,513.49	2,881,513.49		
39	应交税费	21,044.47	21,044.47		
40	应付利息				
41	应付股利 (应付利润)				
42	其他应付款	66,858,577.41	61,423,890.13	-5,434,687.28	-8.13
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计		2,525,338.49	2,525,338.49	
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债		2,525,338.49	2,525,338.49	
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	76,001,971.96	68,425,956.50	-7,576,015.46	-9.97
54	七、净资产	24,941,176.52	43,178,403.60	18,237,227.08	73.12

评估机构: 上海东洲资产评估有限公司

货币资金评估汇总表

评估基准日： 2017年 10月 31日

表3-1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海东方数字社区发展有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1-1	现金	21,366.92	21,366.92		
2	3-1-2	银行存款	51,354,963.00	51,354,963.00		
3	3-1-3	其他货币资金				
4	3-1	货币资金合计	51,376,329.92	51,376,329.92		

被评估单位填表人： 陈自明

评估人员： 陈俊杰

填表日期： 2017年 12月 25日

应收账款评估明细表

评估基准日： 2017年 10月 31日

表3-4

共 7 页第 2 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海东方数字社区发展有限公司

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
21	上海正广和网上购物有限公司	项目费	2017/1/24	9月	126,000.00	126,000.00			
22	奉城镇社会事业服务中心	项目费	2016/10/31	1年	167,237.20	167,237.20			
23	书院镇文化服务中心	项目费	2017/9/27	1月	3,000.00	3,000.00			
24	书院镇人民政府	项目费	2017/9/27	1月	2,500.00	2,500.00			
25	南汇新城镇文化服务中心	项目费	2017/9/27	1月	7,000.00	7,000.00			
26	曹路镇文化服务收费中心	项目费	2017/9/27	1月	8,414.00	8,414.00			
27	四团镇社会事务服务中心	项目费	2017/9/27	1月	1,000.00	1,000.00			
28	上海市杨浦区文化馆	项目费	2017/10/19		8,000.00	8,000.00			
29	中共上海嘉定工业区分工委宣传部	项目费	2017/10/25		141,979.00	141,979.00			
30	上海建村集团装饰工程有限公司	项目费	2017/10/25		18,700.00	18,700.00			
31	上海市徐汇区西南文化艺术中心	项目费	2017/10/25		3,500.00	3,500.00			
32	德臣国际股份有限公司上海区域运营财务部	项目费	2017/10/30		3,000.00	3,000.00			
33	嘉泽文化发展有限公司	项目费	2015/12/31	1年10月	180,000.00	180,000.00			
34	上海翰高科技开发有限公司	项目费	2015/12/31	1年10月	60,000.00	60,000.00			
35	浦东新区综治办	项目费	2017/10/25		88,000.00	88,000.00			
36	上海市科学技术委员会	项目费	2017/10/13		210,000.00	210,000.00			
37	金汇镇社会事业服务中心	项目费	2017/10/13		167,237.20	167,237.20			
38	祝桥镇文化服务中心	项目费	2017/9/27	1月	8,732.00	8,732.00			
39	上海芮程实业有限公司	项目费	2016/12/16	10月	1,037,500.00	1,037,500.00			
40	云南盛雅贸易贸易有限公司	项目费	2016/11/28	11月	400,000.00	400,000.00			
小 计					2,641,799.40	2,641,799.40			

被评估单位填表人： 陈自明

填表日期： 2017年 12月 25日

评估人员： 陈俊杰

应收账款评估明细表

评估基准日： 2017年 10月 31日

表3-4
共 7 页第 4 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 上海东方数字社区发展有限公司

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
61	柘林镇社会事业服务中心	工程款	2017/10/25		82,707.39	82,707.39			
62	上海市崇明区文化广播影视管理局	工程款	2017/10/26		2,250,000.00	2,250,000.00			
63	崇明区东平镇人民政府	工程款	2017/10/26		239,539.03	239,539.03			
64	崇明区港西镇人民政府	工程款	2017/10/26		228,265.11	228,265.11			
65	崇明区港沿镇人民政府	工程款	2017/10/26		223,305.41	223,305.41			
66	崇明区绿华镇人民政府	工程款	2017/10/26		236,354.81	236,354.81			
67	崇明区竖新镇人民政府	工程款	2016/11/28	11月	249,352.55	249,352.55			
68	上海市浦东新区康桥镇人民政府	工程款	2016/11/28	11月	460,665.88	460,665.88			
69	惠南镇人民政府	工程款	2017/7/28	3月	498,926.25	498,926.25			
70	虹口区江湾镇街道办事处	工程款	2017/10/26		87,797.71	87,797.71			
71	信息费	信息改造费	2017/10/31		2,175,799.83	2,175,799.83			
72	年报审计调整跨年收入	审计调整			-316,000.24	-316,000.24			
73	3个月-6个月(含6个月)的坏账损失				-274,561.29	-274,561.29	-274,561.29		
74	6个月-12个月(含12个月)的坏账损失				-254,000.34	-254,000.34	-254,000.34		
75	1-2年(含2年)的坏账损失				-47,149.66	-47,149.66	-47,149.66		
76	2-3年(含3年)的坏账损失				-757,120.53	-757,120.53	-757,120.53		
77	3-4年(含4年)的坏账损失				-20,000.00	-20,000.00	-20,000.00		
78									
79									
80									
小 计					6,416,713.73	5,063,881.91	-1,352,831.82	-21.08	

被评估单位填表人： 陈自明
填表日期： 2017年 12月 25日

评估人员： 陈俊杰

应收账款评估明细表

评估基准日： 2017年 10月 31日

表3-4

共 7 页第 6 页

金额单位：人民币元

被评估单位：上海东方毅宇社区发展有限公司

序号	欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
101									
102									
103									
104									
105									
106									
107									
108									
109									
110									
111									
112									
113									
114									
115									
116									
117									
118									
119									
120									
小 计									

被评估单位填表人：陈自明
填表日期： 2017年 12月 25日

评估人员：陈俊杰

其他应收款评估明细表

评估基准日： 2017年 10月 31日

表3-8

共 2 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位：上海东方数字社区发展有限公司

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	上海城市房地产有限公司	保证金	2014/12/30	2年10月	2,000.00	2,000.00			
2	上海广慧物业管理有限公司	保证金	2017/7/18	3月	24,768.00	24,768.00			
3	上海齐亮商务咨询有限公司	保证金	2015/12/31	1年10月	1,000.00	1,000.00			
4	上海皖蒙物业管理有限公司	保证金	2017/1/25	9月	800.00	800.00			
5	上海天阔物业管理合伙企业（有限合伙）	保证金	2017/7/18	3月	130,492.00	130,492.00			
6	张丽莹	备用金	2017/10/31		72,300.00	72,300.00			
7	韩根生	备用金	2017/10/31		1,000.00	1,000.00			
8	徐宗达	备用金	2017/10/31		8,200.00	8,200.00			
9	潘黎	备用金	2017/10/31		34,870.00	34,870.00			
10	杨佳雄	备用金	2017/10/31		2,000.00	2,000.00			
11	吴浩青	备用金	2017/10/31		3,000.00	3,000.00			
12	阎晓艳	备用金	2017/10/31		3,000.00	3,000.00			
13	王岗	备用金	2017/10/31		72.00	72.00			
14	丁锋	备用金	2017/10/31		3,000.00	3,000.00			
15	汤捷	备用金	2017/10/31		1,200.00	1,200.00			
16	邹元锋	备用金	2017/10/31		20,000.00	20,000.00			
17	舒幸福	备用金	2017/10/31		5,500.00	5,500.00			
18	龚菁	备用金	2017/10/31		8,000.00	8,000.00			
19	浦黎伟	备用金	2017/10/31		51,290.00	51,290.00			
20	陈燕	备用金	2017/10/31		3,000.00	3,000.00			
小 计					375,492.00	375,492.00			

被评估单位填表人： 陈自明
填表日期： 2017年 12月 25日

评估人员： 陈俊杰

存货评估汇总表

评估基准日： 2017年 10月 31日

表3-9

共 1 页第 1 页

被评估单位： 上海东方数字社区发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-9-1	存货—材料采购（在途材料）				
2	3-9-2	存货—原材料				
3	3-9-3	存货—在库周转材料				
4	3-9-4	存货—委托加工物资				
5	3-9-5	存货—产成品（库存商品）				
6	3-9-6	存货—在产品（自制半成品）	3,213,836.99	3,597,179.51	383,342.52	11.93
7	3-9-7	存货—发出商品				
8	3-9-8	存货—在用周转材料				
9		存货合计	3,213,836.99	3,597,179.51	383,342.52	11.93
10		减：存货跌价准备				
11	3-9	存货净额	3,213,836.99	3,597,179.51	383,342.52	11.93

被评估单位填表人： 陈自明

评估人员： 陈俊杰

填表日期： 2017年 12月 25日

可供出售金融资产评估汇总表

评估基准日： 2017年 10月 31日

表 4-1

共 1 页第 1 页

被评估单位： 上海东方数字社区发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1-1	可供出售金融资产—股票投资	1,000,000.00	474,429.12	-525,570.88	-52.56
2		可供出售股票投资减值准备				
3		可供出售金融资产—股票投资净额	1,000,000.00	474,429.12	-525,570.88	-52.56
4	4-1-2	可供出售金融资产—债券投资				
5		可供出售债券投资减值准备				
6		可供出售金融资产—债券投资净额				
7	4-1-3	可供出售金融资产—其他投资				
8		可供出售其他投资减值准备				
9		可供出售金融资产—其他投资净额				
10	4-1	可供出售金融资产净额	1,000,000.00	474,429.12	-525,570.88	-52.56

被评估单位填表人： 陈自明

评估人员： 陈俊杰

填表日期： 2017年 12月 25日

固定资产评估汇总表

评估基准日： 2017年 10月 31日

表4-6

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海东方数字社区发展有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率	
			原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
1		房屋建筑物类合计								
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物								
3	4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
4	4-6-3	固定资产—管道和沟槽								
5		设备类合计	1,154,083.51	190,374.02	1,409,305.00	993,814.00	255,221.49	803,439.98	22.11	422.03
6	4-6-4	固定资产—机器设备								
7	4-6-5	固定资产—车辆	848,039.99	166,783.95	1,277,205.00	969,577.00	429,165.01	802,793.05	50.61	481.34
8	4-6-6	固定资产—电子设备	306,043.52	23,590.07	132,100.00	24,237.00	-173,943.52	646.93	-56.84	2.74
9	4-6-7	固定资产—土地								
10		固定资产合计	1,154,083.51	190,374.02	1,409,305.00	993,814.00	255,221.49	803,439.98	22.11	422.03
11		减：固定资产减值准备								
12	6	固定资产净额	1,154,083.51	190,374.02	1,409,305.00	993,814.00	255,221.49	803,439.98	22.11	422.03

被评估单位填表人： 陈自明

评估人员： 陈俊杰

填表日期： 2017年 12月 25日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日： 2017年 10月 31日

表4-6-6

共 2 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 上海东方数字社区发展有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	实际数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	0003	保险箱			台	1.00	2003/12/1	2003/12/1	1,000.00	50.00	300.00	15	45.00	-10.00
2	0001-0020	电脑		联想	台	16.00	2004/5/1	2004/5/1	53,544.00	2,677.20	16,400.00	15	2,460.00	-8.11
3	0001	打印机		EPSON	台	1.00	2004/6/1	2004/6/1	2,305.00	115.25	1,000.00	15	150.00	30.15
4	0002	打印机		惠普	台	1.00	2004/6/1	2004/6/1	2,350.00	117.50	1,000.00	15	150.00	27.66
5	0001	沙发	定制	定制	套	1.00	2004/6/1	2004/6/1	4,600.00	230.00	2,900.00	15	435.00	89.13
6	0001	平板电视机		长虹	台	1.00	2004/9/1	2004/9/1	19,900.00	995.00	8,000.00	15	1,200.00	20.60
7	0001-0024 0025 0026 0027 0028	办公家具	家具	定制	套	1.00	2004/11/1	2004/11/1	33,837.60	1,691.88	21,400.00	15	3,210.00	89.73
8	0002	沙发	定制	定制	套	1.00	2004/12/1	2004/12/1	5,400.00	270.00	3,400.00	15	510.00	88.89
9	001	程控交换机			台	1.00	2005/1/1	2005/1/1	9,000.00	450.00	1,000.00	15	150.00	-66.67
10	0021-0024	电脑	联想	联想	台	2.00	2005/1/1	2005/1/1	8,000.00	400.00	2,100.00	15	315.00	-21.25
11	0033-0036	电脑	19寸液晶	联想	台	4.00	2005/2/1	2005/2/1	26,000.00	1,300.00	4,100.00	15	615.00	-52.69
12	004	16路分机板			台	1.00	2005/3/1	2005/3/1	3,800.00	190.00	1,000.00	15	150.00	-21.05
13	0004	投影仪	联想	联想	台	1.00	2005/4/1	2005/4/1	14,000.00	700.00	2,900.00	15	435.00	-37.86
14	0025-0032	电脑	联想	联想	台	5.00	2005/8/1	2005/8/1	22,950.00	1,147.50	5,100.00	15	765.00	-33.33
15	0004	打印机		惠普	台	1.00	2005/9/1	2005/9/1	3,000.00	150.00	700.00	15	105.00	-30.00
16	0001	办公家具			套	1.00	2006/4/1	2006/4/1	4,234.80	211.74	2,800.00	15	420.00	98.36
17	0002	冰箱		海尔	台	1.00	2006/4/1	2006/4/1	1,858.00	92.90	900.00	15	135.00	45.32
18	0002	数码相机	Z600	卡西欧	台	1.00	2006/7/1	2006/7/1	2,440.00	122.00	700.00	15	105.00	-13.93
19	0003	数码相机	Z601	卡西欧	台	1.00	2006/9/1	2006/9/1	2,440.00	122.00	700.00	15	105.00	-13.93
20	0002	办公家具			套	1.00	2006/10/1	2006/10/1	1,463.00	73.15	900.00	15	135.00	84.55
小 计						43.00			222,122.40	11,106.12	77,300.00		11,595.00	4.40

被评估单位填表人： 陈自明

填表日期： 2017年 12月 25日

评估人员： 陈俊杰

无形资产评估汇总表

评估基准日： 2017年 10月 31日

表4-12

共 1 页第 1 页

被评估单位： 上海东方数字社区发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-12-1	无形资产—土地使用权				
2	4-12-2	无形资产—矿业权				
3	4-12-3	无形资产—其他无形资产		10,000,000.00	10,000,000.00	
4		无形资产合计		10,000,000.00	10,000,000.00	
5		减：无形资产减值准备				
6	4-12	无形资产净额		10,000,000.00	10,000,000.00	

被评估单位填表人： 陈自明

评估人员： 陈俊杰

填表日期： 2017年 12月 25日

资产减值准备查付表

评估基准日： 2017年 10月 31日

表8
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位：上海东方数字社区发展有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	一、应收账款准备合计	1,352,831.82				
2	其中：应收票据					
3	应收账款	1,352,831.82		-1,352,831.82	-100.00	
4	预付账款					
5	其他应收款					
6	二、存货跌价准备					
7	三、可供出售金融资产减值准备合计					
8	其中：可供出售股票					
9	可供出售债券					
10	可供出售其他资产					
11	四、持有至到期投资减值准备					
12	五、长期应收款减值准备					
13	六、长期股权投资减值准备					
14	七、投资性房地产减值准备合计					
15	其中：房屋					
16	土地使用权					
17	八、固定资产减值准备合计					
18	其中：房屋、建筑物					
19	构筑物及其他辅助设施					
20	管道和沟槽					
21	机器设备					
22	车辆					
23	电子设备					
24	九、在建工程减值准备合计					
25	其中：在建工程					
26	在建设备安装					
27	十、工程物资减值准备					
28	十一、生产性生物资产减值准备					
29	十二、油气资产减值准备					
30	十三、无形资产减值准备					
31	十四、商誉减值准备					
32	资产减值合计	1,352,831.82				

被评估单位填表人： 陈自明
填表日期： 2017年 12月 25日

评估人员： 陈俊杰