

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3133020001311101202000048

资产评估报告名称： 同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司拟减资退出涉及的上海同瓴置业有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

资产评估报告文号： 坤元评报〔2020〕1-28号

资产评估机构名称： 坤元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 陆婷婷（资产评估师）、顾一龙（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司

拟减资退出涉及的上海同瓴置业有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2020〕1-28号

（共二册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二〇年四月二十九日

目 录

声 明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	22
资产评估报告·附件	
一、与评估目的相对应的经济行为文件	23
二、被评估单位基准日审计报告	26
三、委托人和被评估单位法人营业执照	75
四、评估对象涉及的主要权属证明资料	78
五、委托人和其他相关当事人的承诺函	114
六、签名资产评估师的承诺函	117
七、资产评估机构备案公告	118
八、资产评估机构法人营业执照	119
九、签名资产评估师职业资格证书登记卡	120
十、资产评估委托合同	122
资产基础法评估结果汇总表及明细表	127
收益法评估明细表	150

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。

本资产评估报告仅供委托人和法律、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。

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和使用评估结论，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。

三、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。

四、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。

五、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关注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。

同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司 拟减资退出涉及的上海同瓴置业有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕1-28号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司（以下简称“同济设计院”）、上海同济房地产有限公司（以下简称“同济房地产公司”），被评估单位为上海同瓴置业有限公司（以下简称“同瓴置业公司”）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据同济设计院 2019 年 12 月 9 日董事会决议、同瓴置业公司 2020 年 1 月 2 日股东会决议和同济房地产公司 2020 年 1 月 8 日董事会决议，同济设计院拟将其持有的同瓴置业公司的 40% 股权进行减资退出，为此需要对同瓴置业公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供同瓴置业公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的同瓴置业公司的股东全部权益。

评估范围为同瓴置业公司申报的并经过众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2019 年 12 月 31 日公司的全部资产及相关负债。按照同瓴置业公司提供的截至 2019 年 12 月 31 日经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值

分别为 87,746,671.73 元、22,008,043.62 元和 65,738,628.11 元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

六、评估方法

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，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法评估结论作为同瓴置业公司股东全部权益的评估值，同瓴置业公司股东全部权益的评估价值为 7,255.00 万元（大写为人民币柒仟贰佰伍拾伍万元整），与账面价值 6,573.86 万元相比，评估增值 681.14 万元，增值率为 10.36%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对同济设计院拟减资退出同瓴置业公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起至 2020 年 12 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司 拟减资退出涉及的上海同瓴置业有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2020〕1-28号

同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司

上海同济房地产有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司拟减资退出涉及的上海同瓴置业有限公司股东全部权益在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司、上海同济房地产有限公司，被评估单位为上海同瓴置业有限公司。

（一）委托人概况

委托人一：同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司

1. 名称：同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司（以下简称“同济设计院”）
2. 住所：上海市赤峰路65号
3. 法定代表人：王健
4. 注册资本：6,000万元
5. 类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：9131000013328457XD
7. 登记机关：上海市市场监督管理局
8. 经营范围：国内外工程勘察设计、工程咨询、工程管理服务、工程总承包、规划管理及其他专业技术服务，投资管理，对外派遣本行业的勘察、咨询、设计和监理劳务人员，从事货物及技术的进出口业务，从事数码科技及计算机技术领域内

的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，电脑图文设计制作。【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】

委托人二：上海同济房地产有限公司

1. 名称：上海同济房地产有限公司(以下简称“同济房地产公司”)
2. 住所：上海市浦东新区枣庄路689号二楼
3. 法定代表人：俞卫中
4. 注册资本：20,000万元人民币
5. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：91310115133515171M
7. 登记机关：上海市浦东新区市场监管局
8. 经营范围：房地产开发经营，房屋维修，建筑材料、钢材、木材、装潢材料、珍珠、宝石、钻石的销售，附设分支机构。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：上海同瓴置业有限公司(以下简称“同瓴置业公司”)
2. 住所：上海市宝山区锦秋路48号F54
3. 法定代表人：王永春
4. 注册资本：1,000万元人民币
5. 类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
6. 统一社会信用代码：913101135774798969
7. 登记机关：宝山区市场监督管理局
8. 经营范围：房地产开发、经营；物业管理；建筑装潢材料、钢材、木材销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

二) 企业历史沿革

同瓴置业公司成立于2011年7月4日，初始注册资本28,000万元，成立时股东和出资情况如下：上海同济房地产有限公司出资16,800万元(占注册资本的60%)，同济设计院出资11,200万元(占注册资本的40%)。

2016年1月，根据公司股东会决议，同瓴置业公司的注册资本减至1,000万元，

各股东同比例减资。

经上述股权变更后，截至评估基准日，同瓴置业公司的注册资本为 1,000 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	股权比例
上海同济房地产有限公司	600.00	60%
同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司	400.00	40%
合 计	1,000.00	100%

三) 被评估单位前2年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项 目	2017年12月31日	2018年12月31日	基准日
资产	123,741,485.07	70,441,754.70	87,746,671.73
负债	14,957,470.97	14,693,311.12	22,008,043.62
股东权益	108,784,014.10	55,748,443.58	65,738,628.11
项 目	2017年	2018年	2019年
营业收入	10,830,548.01	27,559,844.41	38,692,270.46
营业成本	5,613,495.53	13,653,044.79	18,311,106.84
利润总额	1,785,156.52	9,316,519.30	13,316,081.60
净利润	1,353,386.39	6,964,429.48	9,987,048.24

上述年度及基准日的财务报表已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，且均出具了无保留意见的审计报告，审计报告文号分别为众会字（2018）第0616号、众会字（2019）第0031号和众会字（2020）第2726号。

四) 被评估单位经营情况等

同瓴置业公司系为开发建设同瓴佳苑项目而设立的房地产开发企业。同瓴佳苑项目位于上海市宝山区环镇北路1118弄，项目总用地面积31,664.00平方米，总建筑面积81,391.20平方米，可售面积70,826.67平方米，建成于2014年6月，物业类型为住宅和商业用房。

截至评估基准日，同瓴佳苑项目开发已完成，剩余房源包括7套商铺、1套住宅和1个车位。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人系被评估单位的股东。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为同瓴置业公司和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

根据同济设计院 2019 年 12 月 9 日董事会决议、同瓴置业公司 2020 年 1 月 2 日股东会决议和同济房地产公司 2020 年 1 月 8 日董事会决议，同济设计院拟将其持有的同瓴置业公司的 40% 股权进行减资退出，为此需要对同瓴置业公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供同瓴置业公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的同瓴置业公司的股东全部权益。

评估范围为同瓴置业公司申报的并经过众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2019 年 12 月 31 日公司的全部资产及相关负债。按照同瓴置业公司提供的截至 2019 年 12 月 31 日经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 87,746,671.73 元、22,008,043.62 元和 65,738,628.11 元，具体内容如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		87,717,519.15
二、非流动资产		29,152.58
其中：固定资产	373,370.00	21,228.53
递延所得税资产		7,924.05
资产总计		87,746,671.73
三、流动负债		22,008,043.62
四、非流动负债		0.00
负债合计		22,008,043.62
股东权益		65,738,628.11

（一）存货

存货-开发产品账面价值 19,664,043.83 元，系同瓴佳苑项目的未售房源，包括

7 套商铺、1 套住宅和 1 个车位，建筑面积合计 967.70 平方米，具体如下：

序号	名称	建筑面积（平方米）	建成年月	备注
1	宝山区环镇北路 1108 号商铺	112.72	2015 年 9 月	
2	宝山区环镇北路 1110 号商铺	107.03	2015 年 9 月	
3	宝山区环镇北路 1126 号商铺	111.16	2015 年 9 月	
4	宝山区环镇北路 1128 号商铺	111.16	2015 年 9 月	
5	宝山区环镇北路 1132 号商铺	133.03	2015 年 9 月	
6	宝山区丰皓路 602 号商铺	100.18	2015 年 9 月	签约
7	宝山区丰皓路 616 号商铺	112.49	2015 年 9 月	签约
8	宝山区同瓴佳苑 15 号 1401 室住宅	145.52	2015 年 9 月	全额收款，期后已结转收入
9	宝山区同瓴佳苑车位 33	34.41	2015 年 9 月	全额收款，期后已结转收入
	合 计	967.70		

（二）设备类固定资产账面原值 373,370.00 元，账面净值 21,228.53 元，共 15 台（套/辆）设备，包括电脑等电子设备和车辆，主要分布于同瓴置业公司办公场所内。

同瓴置业公司未申报表外资产。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2019 年 12 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 同济设计院 2019 年 12 月 9 日《关于第二批下属子公司体制改革实施具体方

案的董事会决议》；

2. 同瓴置业公司 2020 年 1 月 2 日股东会决议；

3. 同济房地产公司 2020 年 1 月 8 日董事会决议[沪同房董字（2020）第 002 号]。

（二）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《国有资产评估管理办法》；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
7. 《企业国有资产法》；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》；
9. 《教育部直属高等学校国有资产管理暂行办法》；
10. 《关于进一步规范和加强直属高校所属企业国有资产管理的若干意见》；
11. 《公司法》《合同法》等；
12. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》；
9. 《资产评估执业准则——不动产》；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；

12. 《企业国有资产评估报告指南》；
13. 《资产评估价值类型指导意见》；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据

1. 同瓴置业公司提供的《企业法人营业执照》和公司章程；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明（凭证）、财务报表及其他会计资料；
3. 房地产权证、机动车行驶证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告；
3. 被评估单位提供的开发项目销售统计资料；
4. 资产所在地的房地产市场价格调查资料，《合作意向函》；
5. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
6. 设备的发票、付款凭证；
7. 上海市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
8. 被评估单位的历史经营资料、经营规划和收益预测资料；
9. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
10. 从“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据；
11. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率；
12. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
13. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
14. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、

市场法和收益法。

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

同瓴置业公司的主要资产为其开发的房地产项目未售房源，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，本次评估可采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的同瓴置业公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定其中一种方法的结论作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以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。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

对于人民币存款，以核实后的账面值为评估值。

2. 预付款项

预付账款系支付的外墙维修费，经评估人员核实，外墙维修工程基准日前已完成，该款项系发票未到而挂账的费用，将其评估为零。

3. 其他应收款和相应坏账准备

其他应收款主要为应收的关联方往来款、代垫款项，没有明确依据不能收回，以其核实后的账面余额为评估值。

同时，将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 存货

存货系开发产品。

开发产品为同瓴置业公司已开发完成的同瓴佳苑项目的未售房源，按照预计销售收入扣除税金及附加、销售费用、管理费用、所得税和部分利润后的余额计算确定开发产品评估值。

二) 非流动资产

1. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

(1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

1) 对于电脑等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

2) 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

(3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

(4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

2. 递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位计提其他应收款坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因其他应收款科目评估时将计提的坏账准备评估为零，故将相应的递延所得税资产也评估为零。

三) 负债

负债均系流动负债，包括应付账款、预收款项、应交税费和其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，应付账款科目中“计提工程造价审计费”、其他应付款科目中“计提的残疾人保障金”户款项期后不需支付，将其评估为零；其余负债均为被评估单位实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(三) 收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

2. 能够对企业未来收益进行合理预测。

3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=企业自由现金流评估值+非经营性资产价值+溢余资产价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFE_t ——第 t 年的企业现金流

r——折现率

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的价值

三) 收益期与预测期的确定

同瓴置业公司目前主要资产为已完成开发项目的未售房源，无后续开发项目计划，本次评估收益年限采用有限年期，即预测期至同瓴佳苑项目房源销售完毕为止。根据同瓴置业公司提供的《合作意向函》等资料，同瓴佳苑项目房源预计至 2020 年完成全部销售，故本次评估收益期预计至 2020 年末。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销-营运资金增加-资本性支出+回收的投资

息前税后利润=营业收入-营业成本-税金及附加-管理费用-营业费用-财务费用（除利息支出外）-资产减值损失+营业外收入-营业外支出-所得税

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本

K_e ——权益资本成本

K_d ——债务资本成本

T——所得税率

D/E——资本结构

债务资本成本 K_d 采用基准日适用的一年期 LPR 利率，权数采用评估基准日被评估单位自身的资本结构。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e —权益资本成本

R_f —无风险利率

$Beta$ —权益的系统风险系数

ERP—市场风险溢价

R_c —企业特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率

国债收益率通常被认为是无风险的，评估人员取国债市场上截至基准日与本次收益期接近的国债平均年收益率为无风险报酬率。

(2) 资本结构

本次评估采用评估基准日被评估单位自身的资本结构。

(3) 权益的系统风险系数Beta

通过“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询沪、深两地行业上市公司近 2 年含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷E 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。

通过公式 $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1-t) D/E]$ ，计算同瓴置业公司带财务杠杆系数的 Beta 系数。

(4) 市场风险溢价 ERP

衡量股市 ERP 指数的选取：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。本次对具体指数的时间区间选择为 2010 年到 2019

年。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险溢价。

(5) R_c —企业特定风险调整系数

在分析公司的经营管理风险、市场风险和财务风险等方面风险的基础上综合确定企业特定风险调整系数。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用基准日适用的一年期 LPR 利率。

(3) 加权资本成本计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

六) 非经营性资产和溢余资产的价值

非经营性资产是指与企业经营收益无关的资产。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物、有价证券等。

经分析，同瓴置业公司的非经营性资产系应收关联方的往来款，溢余资产系部分货币资金。对上述非经营性资产和溢余资产，按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，同瓴置业公司无付息债务。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2020年1月2日开始，评估报告日为2020年4月29日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理房地产行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；

4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

（1）本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

（2）本次评估以公开市场交易为假设前提。

（3）本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

（4）本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

（5）本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

（6）本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

（1）假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德。

（2）假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

（3）假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，同瓴置业公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 8,774.66 万元，评估价值 9,392.33 万元，评估增值 617.67 万元，增值率为 7.04%；

负债账面价值 2,200.80 万元，评估价值 2,178.27 万元，评估减值 22.53 万元，减值率为 1.02%；

股东全部权益账面价值 6,573.86 万元，评估价值 7,214.06 万元，评估增值 640.20 万元，增值率为 9.74%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	8,771.75	9,374.25	602.50	6.87
二、非流动资产	2.91	18.08	15.17	521.31
其中：固定资产	2.12	18.08	15.96	752.83
递延所得税资产	0.79	0.00	-0.79	-100.00
资产总计	8,774.66	9,392.33	617.67	7.04
三、流动负债	2,200.80	2,178.27	-22.53	-1.02
四、非流动负债	0.00	0.00		
负债合计	2,200.80	2,178.27	-22.53	-1.02
股东权益	6,573.86	7,214.06	640.20	9.74

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

(1) 流动资产评估增值 602.50 万元，增值率为 6.87%，系存货-开发产品销售价高于账面成本，评估时考虑了一定的利润所致。

(2) 设备类固定资产评估增值 15.96 万元，增值率为 752.83%，主要系评估时考虑上海车辆牌照费所致。

(3) 递延所得税资产评估减值 0.79 万元，减值率为 100.00%，系相应的其他应收款坏账准备评估为零所致。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，同瓴置业公司股东全部权益价值采用收益法的评估结果为 7,255.00 万元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

同瓴置业公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 7,214.06 万元，采用收益法的评估结果为 7,255.00 万元，两者相差 40.94 万元，差异率为 0.57%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。由于收益法评估考虑了项目销售进度等因素，更符合企业的未来经营状况，且根据企业未来面临的风险考虑了现金流的时间价值因素，因此评估人员认为，本次采用收益法的评估结果更适用于本次评估目的，故取收益法的评估结果为最终结果。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 7,255.00 万元（大写为人民币柒仟贰佰伍拾伍万元整）为同瓴置业公司股东全部权益的评估价值。

十一、特别事项说明

1. 在对同瓴置业公司股东全部权益价值评估中，评估人员对同瓴置业公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是同瓴置业公司的责任，评估人员的责任是对同瓴置业公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和同瓴置业公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

2. 同瓴置业公司承诺，截至评估基准日，公司不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 截至评估基准日，同瓴置业公司位于上海市四平路 1398 号同济联合广场 B 座 6 楼的办公、经营场地系股东提供，未签订租赁合同。本次评估时未考虑上述事

项对评估对象价值可能产生的影响。

4. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

5. 本次评估中对已查明的呆坏账、无需支付的负债等作评估增减值处理，企业若需账务处理应按规定程序报批后进行。

6. 在资产基础法评估时，除开发产品外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在缺乏控制权折价。

8. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

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

10. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 除委托人和法律、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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起至 2020 年 12 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 4 月 29 日。



陆婷婷



顾一龙





同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司
Architectural Design & Research Institute of Tongji University (Group) Co., Ltd.

上海市四平路 1230 号 邮编: 200092 电话: 021-65987788 传真: 021-65985121
1230 SIPING ROAD SHANGHAI 200092 TEL: 021-65987788 FAX: 021-65985121

档案编号: TJAD/BD-06-C002

关于第二批下属子公司体制改革实施具体方案的董事会决议

同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司第六届董事会于 2019 年 12 月 3 日至 2019 年 12 月 6 日以通讯表决的方式审议了同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司《关于第二批下属子公司体制改革实施具体方案的议案》, 以 7 票同意, 0 票反对, 0 票弃权的结果作出如下决议:

同意“关于第二批下属子公司体制改革实施具体方案的议案”, 并上报股东会。

- 1、同意清理关闭上海同济城市建设投资有限公司。
- 2、同意减资退出上海同茗置业有限公司。
- 3、同意减资退出上海同瓴置业有限公司。

特此决议。

同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司

2019 年 12 月 9 日



董事签字:

同意:

弃权:

反对:

上海同瓴置业有限公司

股东会决议

根据《公司法》及公司章程的有关规定，上海同瓴置业有限公司股东会会议于2020年1月2日召开。本次会议由全体股东提议召开，董事会于会议召开15日以前以电话方式通知全体股东，应到股东2人，实际到会2人，到会股东代表公司100%股权。本次会议由董事长王永春主持。形成如下决议：

1、同意同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司退出对上海同瓴置业有限公司的股权投资。

2、同意委托坤元资产评估有限公司上海分公司对上海同瓴置业有限公司的股东全部权益价值进行资产审计评估，基准日为2019年12月31日。

以上事项表决结果：同意的股东2人，占公司股权的100%；

不同意的股东0人，占公司股权的0%；

弃权的股东0人，占公司股权的0%；

股东（签字、盖章）：

上海同济房地产有限公司

同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司

2020年1月2日

上海同济房地产有限公司董事会

第五届四十四次会议决议

沪同房董字（2020）第 002 号

上海同济房地产有限公司董事会第五届四十四次会议于 2020 年 1 月 8 日下午 13:30 时以通讯表决形式召开。本次会议以 5 票同意，0 票反对，0 票弃权的结果审议通过如下决议：

1、同意同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司持有的上海同瓴置业有限公司（同瓴佳苑项目）及上海同茗置业有限公司（同济城市雅筑项目）各 40% 股权进行减资退出。

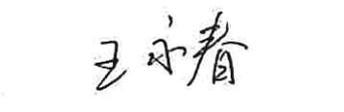
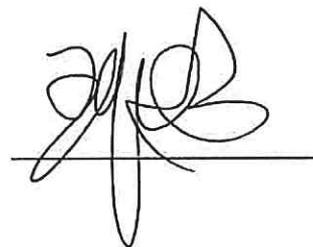
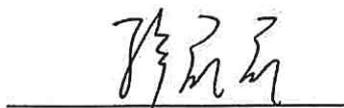
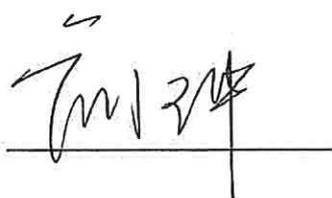
2、同意委托坤元资产评估有限公司上海分公司对上海同瓴置业有限公司（同瓴佳苑项目）及上海同茗置业有限公司（同济城市雅筑项目）的股东全部权益价值进行资产评估，基准日为 2019 年 12 月 31 日。

3、同意以评估后的价格报上级部门批准后再实施减资退出的工商变更手续。

上海同济房地产有限公司董事会

2020 年 1 月 8 日

董事签名：



上海同瓴置业有限公司
2019 年度财务报表及审计报告

目 录

内容	页码
审计报告	1-2
资产负债表	3-4
利润表	5
现金流量表	6
股东权益变动表	7
财务报表附注	8-47

审计报告

众会字(2020)第 2726 号

上海同瓴置业有限公司董事会：

一、 审计意见

我们审计了上海同瓴置业有限公司（以下简称“同瓴公司”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的资产负债表，2019 年度的利润表、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，公允反映了同瓴公司 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度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，我们独立于同瓴公司，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

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，管理层负责评估同瓴公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算同瓴公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督同瓴公司的财务报告过程。

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，就可能对同瓴公司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同瓴公司不能持续经营。

(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。



中国注册会计师 林德伟

中国注册会计师 吉同刚

中国，上海

二〇二〇年三月二十四日

资产负债表

编制单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	5.1	11,323,640.52	15,888,735.70
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	5.2	197,713.00	
其他应收款	5.3	56,532,121.80	16,552,346.20
其中：应收利息			
应收股利			
存货	5.4	19,664,043.83	37,975,150.67
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		87,717,519.15	70,416,232.57
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	5.5	21,228.53	25,522.13
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	5.6	7,924.05	
其他非流动资产			
非流动资产合计		29,152.58	25,522.13
资产总计		87,746,671.73	70,441,754.70

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

负债和股东权益	注释号	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5.7	4,249,484.11	4,542,120.40
预收款项	5.8	5,429,790.00	
应付职工薪酬	5.9		
应交税费	5.10	7,775,954.03	5,869,213.00
其他应付款	5.11	4,552,815.48	4,281,977.72
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		22,008,043.62	14,693,311.12
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		22,008,043.62	14,693,311.12
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	5.12	10,000,000.00	10,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	5.13	9,743,062.77	9,743,062.77
未分配利润	5.14	45,995,565.34	36,005,380.81
归属于母公司所有者权益合计		65,738,628.11	55,748,443.58
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		65,738,628.11	55,748,443.58
负债和所有者权益总计		87,746,671.73	70,441,754.70

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

利润表

编制单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	2019年度	2018年度
一、营业收入	5.15	38,692,270.46	27,559,844.41
减：营业成本	5.15	18,311,106.84	13,653,044.79
税金及附加	5.16	6,043,661.29	4,264,358.91
销售费用		744,791.92	18,964.90
管理费用		271,711.68	746,578.38
研发费用			
财务费用	5.17	-32,116.12	-464,953.27
其中：利息费用			
利息收入		35,478.43	467,078.74
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5.18	-18,981.39	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	5.19		-6,351.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		13,334,133.46	9,335,499.30
加：营业外收入	5.20		1,020.00
减：营业外支出	5.21	18,051.86	20,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		13,316,081.60	9,316,519.30
减：所得税费用	5.22	3,329,033.36	2,352,089.82
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,987,048.24	6,964,429.48
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,987,048.24	6,964,429.48
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润		9,987,048.24	6,964,429.48
2.少数股东损益			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		9,987,048.24	6,964,429.48

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：—元，上期被合并方实现的净利润为：—元。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		46,056,674.00	26,598,846.70
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		335,478.43	7,620,497.56
经营活动现金流入小计		46,392,152.43	34,219,344.26
购买商品、接受劳务支付的现金		490,349.29	1,142,115.74
支付给职工以及为职工支付的现金		165,904.60	553,033.88
支付的各项税费		9,405,311.09	5,160,639.61
支付其他与经营活动有关的现金		895,682.63	248,966.95
经营活动现金流出小计		10,957,247.61	7,104,756.18
经营活动产生的现金流量净额	5.23.1	35,434,904.82	27,114,588.08
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	5.23.4		47,500,000.00
投资活动现金流入小计			47,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	5.23.5	40,000,000.00	
投资活动现金流出小计		40,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		-40,000,000.00	47,500,000.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			60,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			60,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额			-60,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额	5.23.2	-4,565,095.18	14,614,588.08
		15,888,735.70	1,274,147.62
六、期末现金及现金等价物余额			
	5.23.3	11,323,640.52	15,888,735.70

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：上海同策置业有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释号	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
			优先股	永续债	其他								
2017年12月31日年末余额		10,000,000.00							9,743,062.77	89,040,951.33		108,784,014.10	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
2018年1月1日年初余额		10,000,000.00							9,743,062.77	89,040,951.33		108,784,014.10	
2018年度增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额										6,961,429.48		6,961,429.48	
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入资本													
2. 股份支付计入所有者权益的金额													
3. 其他													
(三) 利润分配										-60,000,000.00		-60,000,000.00	
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者(或股东)的分配										-60,000,000.00		-60,000,000.00	
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
(六) 其他													
2018年12月31日期末余额		10,000,000.00							9,743,062.77	36,005,380.81		55,748,443.58	
2018年12月31日年末余额		10,000,000.00							9,743,062.77	36,005,380.81		55,748,443.58	
加：会计政策变更										3,136.29		3,136.29	
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
2019年1月1日年初余额		10,000,000.00							9,743,062.77	36,008,517.10		55,751,579.87	
2019年度增减变动金额(减少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额										9,987,048.24		9,987,048.24	
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入资本													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者(或股东)的分配													
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
(六) 其他													
2019年12月31日年末余额		10,000,000.00							9,743,062.77	45,995,565.34		65,738,628.11	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

1 公司基本情况

上海同瓴置业有限公司(以下简称“本公司”)系国内合资有限责任公司,于2016年3月10日取得由上海宝山区市场监督管理局换发的统一社会信用代码为913101135774798969号《营业执照》,本公司注册资本为人民币1,000万元,注册地址为上海市宝山区锦秋路48号F54,主要经营范围为房地产开发、经营;物业管理;建筑装饰材料、钢材、木材销售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

2 财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

2.1 编制基础

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

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》,以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》。本公司自2019年1月1日起施行前述准则,并根据前述准则关于衔接的规定,于2019年1月1日对财务报表进行了相应的调整。根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)和《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号),本公司对财务报表格式进行了相应调整。

2.2 持续经营

经本公司评估,自本报告期末起的12个月内,本公司持续经营能力良好,不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

3 重要会计政策和会计估计

3.1 遵循企业会计准则的声明

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

3.2 会计期间

会计期间为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.3 营业周期

营业期间自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.4 记账本位币

记账本位币为人民币。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.5 现金及现金等价物

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款, 现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

3.6 金融工具

3.6.1 金融工具的确认和终止确认

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。

对于以常规方式购买或出售金融资产的, 本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债, 或者在交易日终止确认已出售的资产, 同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产满足下列条件之一的, 终止确认:

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- 2) 该金融资产已转移, 且本公司转移了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬;
- 3) 该金融资产已转移, 且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, 但是, 本公司未保留对该金融资产的控制。

金融负债 (或其一部分) 的现时义务已经解除的, 本公司终止确认该金融负债 (或该部分金融负债)。

3.6.2 金融资产的分类

根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征, 将金融资产划分为以下三类:

- 1) 以摊余成本计量的金融资产。
- 2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的, 本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产:

- (1) 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标;
- (2) 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.6 金融工具(续)

3.6.2 金融资产的分类(续)

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具投资)

金融资产同时符合下列条件的, 本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:

- (1) 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标;
- (2) 该金融资产的合同条款规定, 在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

按照本条第1)项分类为以摊余成本计量的金融资产和按照本条第2)项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具投资)之外的金融资产, 本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时, 本公司可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(非交易性权益工具投资), 并按照规定确认股利收入。该指定一经做出, 不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的, 该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

3.6.3 金融负债的分类

除下列各项外, 本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:

- 1) 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(含属于金融负债的衍生工具)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;
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债;
- 3) 不属于本条第1)项或第2)项情形的财务担保合同, 以及不属于本条第1)项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

在非同一控制下的企业合并中, 本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的, 该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时, 为了提供更相关的会计信息, 本公司可以将金融负债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, 该指定满足下列条件之一:

- 1) 能够消除或显著减少会计错配;
 - 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略, 以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价, 并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 该指定一经做出, 不得撤销。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.6 金融工具(续)

3.6.4 嵌入衍生工具

嵌入衍生工具, 是指嵌入到非衍生工具(即主合同)中的衍生工具。

混合合同包含的主合同属于金融工具确认和计量准则规范的资产的, 本公司将该混合合同作为一个整体适用该准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具确认和计量准则规范的资产, 且同时符合下列条件的, 本公司从混合合同中分拆嵌入衍生工具, 将其作为单独存在的衍生工具处理:

- 1) 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关;
- 2) 与嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义;
- 3) 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

3.6.5 金融工具的重分类

本公司改变管理金融资产的业务模式时, 对所有受影响的相关金融资产进行重分类。本公司对所有金融负债均不得进行重分类。

本公司对金融资产进行重分类, 自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理。重分类日, 是指导致本公司对金融资产进行重分类的业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天。

3.6.6 金融工具的计量

1) 初始计量

本公司初始确认金融资产或金融负债, 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, 相关交易费用应当计入初始确认金额。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.6 金融工具(续)

3.6.6 金融工具的计量(续)

2) 后续计量

初始确认后, 本公司对不同类别的金融资产, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后, 本公司对不同类别的金融负债, 分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本, 以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定:

- 1) 扣除已偿还的本金;
- 2) 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额;
- 3) 扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定, 但下列情况除外:

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产, 本公司自初始确认起, 按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入;
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产, 本公司在后续期间, 按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的, 若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值, 并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系(如债务人的信用评级被上调), 本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.6 金融工具(续)

3.6.7 金融工具的减值

1) 减值项目

本公司以预期信用损失为基础, 对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备:

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产;

(2) 租赁应收款;

(3) 贷款承诺和财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型, 包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(非交易性权益工具投资), 以及衍生金融资产。

2) 减值准备的确认和计量

除了对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产以及始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备的金融资产之外, 本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加, 并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动:

如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加, 处于第一阶段, 本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备, 无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合, 由此形成的损失准备的增加或转回金额, 作为减值损失或利得计入当期损益。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加, 处于第二阶段, 本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合, 由此形成的损失准备的增加或转回金额, 作为减值损失或利得计入当期损益。

对于已发生信用减值的金融资产, 处于第三阶段, 本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日, 本公司将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额, 本公司也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.6 金融工具(续)

3.6.7 金融工具的减值(续)

2) 减值准备的确认和计量(续)

对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具投资), 本公司在其他综合收益中确认其损失准备, 并将减值损失或利得计入当期损益, 且不应减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备, 但在当期资产负债表日, 该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的, 本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备, 由此形成的损失准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。

本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据时, 本公司在组合基础上评估信用风险是否显著增加。

对于适用本项政策有关金融工具减值规定的各类金融工具, 本公司按照下列方法确定其信用损失:

(1) 对于金融资产, 信用损失为本公司收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值;

(2) 对于租赁应收款项, 信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值;

(3) 对于未提用的贷款承诺, 信用损失应在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下, 本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值;

(4) 对于财务担保合同, 信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额, 减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值;

(5) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产, 信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

3) 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率, 来判定金融工具信用风险是否显著增加。除特殊情形外, 本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计, 以确定自初始确认后信用风险是否已显著增加。

本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的, 可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常逾期超过 30 日, 本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加, 除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.6 金融工具(续)

3.6.7 金融工具的减值(续)

4) 应收票据及应收账款减值

对于应收票据及应收账款, 无论是否存在重大融资成分, 本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据及应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 本公司依据信用风险特征将应收票据及应收账款划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收票据及应收账款已经发生信用减值, 则本公司对该应收票据及应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收票据及应收账款, 本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

应收票据及应收账款组合:

组合名称	确定组合依据
应收票据组合 1	信用程度较高的承兑银行的银行承兑汇票
应收票据组合 2	其他的承兑银行的银行承兑汇票及商业承兑汇票
应收账款组合 1	合并范围内关联方款项
应收账款组合 2	工程项目类账款
应收账款组合 3	非工程项目类账款

注: 信用程度较高的承兑银行为中国银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国邮政储蓄银行股份有限公司、交通银行股份有限公司、招商银行股份有限公司、浦发银行股份有限公司、中信银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司、华夏银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司、平安银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司、浙商银行股份有限公司。

经过测试, 上述应收票据组合 1 和应收账款组合 1 一般情况下不计提预期信用损失。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.6 金融工具 (续)

3.6.7 金融工具的减值 (续)

5) 其他应收款减值

对于划分为组合的其他应收款, 本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

其他应收款

组合名称	确定组合依据
其他应收款组合 1	合并范围内关联方款项
其他应收款组合 2	政府类押金保证金
其他应收款组合 3	非政府类押金保证金、备用金及其他往来款

经过测试, 上述其他应收款组合 1 一般情况下不计提预期信用损失。

3.6.8 利得和损失

本公司将以公允价值计量的金融资产或金融负债的利得或损失计入当期损益, 除非该金融资产或金融负债属于下列情形之一:

- 1) 属于《企业会计准则第 24 号——套期会计》规定的套期关系的一部分;
- 2) 是一项对非交易性权益工具的投资, 且本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产;
- 3) 是一项被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, 该负债由本公司自身信用风险变动引起的其公允价值变动应当计入其他综合收益;
- 4) 是一项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 (债务工具投资), 其减值损失或利得和汇兑损益之外的公允价值变动计入其他综合收益。

本公司只有在同时符合下列条件时, 才能确认股利收入并计入当期损益:

- 1) 本公司收取股利的权利已经确立;
- 2) 与股利相关的经济利益很可能流入本公司;
- 3) 股利的金额能够可靠计量。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.6 金融工具(续)

3.6.8 利得和损失(续)

以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失, 在终止确认、按照本项重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时, 计入当期损益。本公司将一项以摊余成本计量的金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的, 按照该资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入当期损益。将一项以摊余成本计量的金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的, 按照该金融资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失, 在终止确认时计入当期损益或在按照实际利率法摊销时计入相关期间损益。

对于本公司将金融负债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, 该金融负债所产生的利得或损失按照下列规定进行处理:

- 1) 由本公司自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额, 计入其他综合收益;
- 2) 该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。

按照本条第 1) 规定对该金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的, 本公司将该金融负债的全部利得或损失(包括本公司自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。该金融负债终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出, 计入留存收益。

本公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的, 当该金融资产终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出, 计入留存收益。

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产所产生的所有利得或损失(债务工具投资), 除减值损失或利得和汇兑损益之外, 均计入其他综合收益, 直至该金融资产终止确认或被重分类。但是, 采用实际利率法计算的该金融资产的利息计入当期损益。该金融资产终止确认时, 之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出, 计入当期损益。本公司将该金融资产重分类为其他类别金融资产的, 对之前计入其他综合收益的累计利得或损失转出, 调整该金融资产在重分类日的公允价值, 并以调整后的金额作为新的账面价值。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.6 金融工具(续)

3.6.9 报表列示

本公司将分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 在“交易性金融资产”科目中列示。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的以公允价值计量且其变动计入当期损益的非流动金融资产, 在“其他非流动金融资产”科目列示。

本公司将分类为以摊余成本计量的长期债权投资, 在“债权投资”科目中列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资, 在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以摊余成本计量的一年内到期的债权投资, 在“其他流动资产”科目列示。

本公司将分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的长期债权投资, 在“其他债权投资”科目列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值, 在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的一年内到期的债权投资, 在“其他流动资产”科目列示。

本公司将指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资, 在“其他权益工具投资”科目列示。

本公司承担的交易性金融负债, 以及本公司持有的直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债, 在“交易性金融负债”科目列示。

3.6.10 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理, 与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理, 发放的股票股利不影响所有者权益总额。

3.7 应收账款

3.7.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.6 金融工具

3.8 其他应收款

3.8.1 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.6 金融工具

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.9 存货

3.9.1 存货的分类

存货包括项目成本和低值易耗品等。

3.9.2 发出存货的计价方法

存货核算采用实际成本法, 发出时按个别认定法核算。

3.9.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货成本高于其可变现净值的, 计提存货跌价准备, 计入当期损益。可变现净值, 是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值, 以取得的确凿证据为基础, 并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。按个别计价计提存货跌价准备。

3.9.4 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

3.9.5 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品在领用时采用一次转销法核算成本。

3.10 长期股权投资

3.10.1 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.10 长期股权投资(续)

3.10.2 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资, 按照本附注“3.7 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本; 除企业合并形成的长期股权投资以外, 其他方式取得的长期股权投资, 按照下述方法确认其初始投资成本:

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

3.10.3 后续计量及损益确认方法

3.10.3.1 成本法后续计量

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

3.10.3.2 权益法后续计量

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

采用权益法核算时, 投资方取得长期股权投资后, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额, 分别确认投资收益和其他综合收益, 同时调整长期股权投资的账面价值; 投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值; 投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动, 调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.10 长期股权投资(续)

3.10.3 后续计量及损益确认方法(续)

投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时, 以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础, 对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的, 按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整, 并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方确认被投资单位发生的净亏损, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限, 投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的, 投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后, 恢复确认收益分享额。

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

投资方对联营企业的权益性投资, 其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的, 无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响, 投资方都按照金融工具政策的有关规定, 对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益, 并对其余部分采用权益法核算。

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

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

3.10.3.4 处置部分股权的处理

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

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

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.10 长期股权投资(续)

3.10.3 后续计量及损益确认方法(续)

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

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

3.10.3.6 处置长期股权投资的处理

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

3.11 投资性房地产

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物, 以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时, 计入投资性房地产成本; 否则, 在发生时计入当期损益。

企业采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量, 按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率如下:

类别	折旧(摊销)年限	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋、建筑物	50年	5%	1.90%

投资性房地产的用途改变为自用时, 自改变之日起, 将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时, 自改变之日起, 将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时, 以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.11 投资性房地产 (续)

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时, 终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额。

3.12 固定资产

3.12.1 固定资产确认条件

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

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

本公司的固定资产包括房屋及建筑物、办公及电子设备、运输设备、机器设备等。购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。与固定资产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时, 计入固定资产成本; 对于被替换的部分, 终止确认其账面价值; 所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

3.12.2 固定资产分类及使用年限如下:

种 类	折旧方法	估计使用年限	残值率	折旧率
办公及其他设备	年限平均法	3-5 年	5%	19.00%-31.67%
运输设备	年限平均法	5 年	5%	19.00%

3.13 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用, 按预计受益期间分期平均摊销, 并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.14 职工薪酬

3.14.1 短期薪酬

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

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

利润分享计划同时满足下列条件时, 公司确认相关的应付职工薪酬:

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

3.14.2 离职后福利

3.14.2.1 设定提存计划

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

3.14.2.2 设定受益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤:

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

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.14 职工薪酬(续)

3.14.2 离职后福利(续)

3.14.2.2 设定受益计划(续)

(3) 确定应当计入当期损益的金额。

(4) 确定应当计入其他综合收益的金额。

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

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

在设定受益计划下, 公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:

(1) 修改设定受益计划时。

(2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

公司在设定受益计划结算时, 确认一项结算利得或损失。

3.14.3 辞退福利

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

(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。

(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

公司按照辞退计划条款的规定, 合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.14 职工薪酬 (续)

3.14.4 其他长期职工福利

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

除上述情形外, 公司按照关于设定受益计划的有关政策, 确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末, 将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

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

为简化相关会计处理, 上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

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

3.15 收入确认

3.15.1 提供劳务

提供的劳务在同一会计年度开始并完成的, 在劳务已经提供, 收到价款或取得收取价款的证据时, 确认营业收入的实现; 劳务的开始和完成分属不同会计年度的, 在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定, 与交易相关的价款能够流入, 已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时, 按完工百分比法确认营业收入的实现; 长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时, 按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

3.15.2 让渡资产使用权

让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入, 在与交易相关的经济利益能够流入企业, 且收入的金额能够可靠地计量时, 确认收入的实现。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.16 政府补助

政府补助, 是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产, 但不包括政府作为公司所有者投入的资本。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, 是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助, 是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

政府补助为货币性资产的, 按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量。

3.16.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的, 应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3.16.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助, 用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入当期损益; 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的, 直接计入当期损益。

3.16.3 同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助, 区分不同部分分别进行会计处理; 难以区分的, 应当整体归类为与收益相关的政府补助。

3.16.4 政府补助在利润表中的核算

与公司日常活动相关的政府补助, 应当按照经济业务实质, 计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收入。

3.16.5 政府补助退回的处理

已确认的政府补助需要退回的, 在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理: 存在相关递延收益的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 属于其他情况的, 直接计入当期损益。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.17 重要会计政策、会计估计的变更

3.17.1 重要的会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号), 本公司对财务报表格式进行了相应调整。	第九届董事会第二次会议通过	“应收票据及应收账款”分拆为“应收票据”和“应收账款”, 应收票据本期无余额, 上期无余额; 应收账款本期无余额, 上期无余额; “应付票据及应付账款”分拆为“应付票据”和“应付账款”, 应付票据本期无余额, 上期无余额; 应付账款本期余额 4,249,484.11 元, 上期余额 4,542,120.40 元。
财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》, 以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。本公司自 2019 年 1 月 1 日起施行前述准则, 并根据前述准则关于衔接的规定, 于 2019 年 1 月 1 日对财务报表进行了相应的调整。	第八届董事会第五次会议通过	详见 3.17.3 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况。

新金融工具准则将金融资产分为三类: 以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产, 以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具首次施行日, 本公司以管理金融资产的业务模式以及该资产的合同现金流量特征对金融资产进行重新分类。新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则中的“已发生损失法”。本公司按照新金融工具准则相关规定, 于准则施行日, 对金融工具进行以下调整:

1. 本公司根据“预期信用损失法”对金融工具的减值情况进行了评估, 经本公司评估, 新金融工具准则要求下的预期信用损失法对本年财务报表所列示的金额或披露并无重大影响。

本公司因执行新金融工具准则对 2019 年 1 月 1 日合并及公司资产负债表各项目的影响请见 3.17.3 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况。

3.17.2 重要的会计估计变更

公司本期没有发生重要会计估计变更。

上海同瓴置业有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.17 重要会计政策、会计估计的变更(续)

3.17.3 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

公司资产负债表

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产			
货币资金	15,888,735.70	15,888,735.70	-
交易性金融资产	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	-	-	-
应收款项融资	-	-	-
预付款项	-	-	-
其他应收款	16,552,346.20	16,552,303.79	-42.41
其中: 应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	37,975,150.67	37,975,150.67	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	70,416,232.57	70,416,190.16	-42.41
非流动资产			
债权投资	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	25,522.13	25,522.13	-
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	25,522.13	25,522.13	-
资产总计	70,441,754.70	70,441,712.29	-42.41

上海同瓴置业有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.17 重要会计政策、会计估计的变更(续)

3.17.3 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况(续)

公司资产负债表(续)

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动负债:			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	4,542,120.40	4,542,120.40	-
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	5,869,213.00	5,869,213.00	-
其他应付款	4,281,977.72	4,281,977.72	-
其中: 应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	14,693,311.12	14,693,311.12	-
非流动负债			
长期借款	-	-	-
应付债券	-	-	-
其中: 优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-
负债合计	14,693,311.12	14,693,311.12	-
所有者权益			
股本	10,000,000.00	10,000,000.00	-
其他权益工具	-	-	-
其中: 优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	-	-	-
减: 库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	9,743,062.77	9,743,062.77	-
未分配利润	36,005,380.81	36,005,338.40	-42.41
所有者权益合计	55,748,443.58	55,748,401.17	-42.41
负债和所有者权益总计	70,441,754.70	70,441,712.29	-42.41

调整情况说明: 详见 3.17.1 重要会计政策变更。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.17 重要会计政策、会计估计的变更(续)

3.17.4 首次执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据的说明

3.17.4.1 于2019年1月1日，执行新金融工具准则将原金融资产减值准备调整到新金融工具准则金融资产减值准备的调节表

计量类别	2018年12月31日计提的减值准备(按原金融工具准则)	重分类	重新计量	2019年1月1日计提的减值准备(按新金融工具准则)
(一)以摊余成本计量的金融资产				
其中：其他应收款	12,672.40	-	42.41	12,714.81

4 税项

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税增值额	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	4%、5%

上海同瓴置业有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注

5.1 货币资金

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
现金	-	1,879.41
银行存款	11,323,640.52	15,886,856.29
合 计	11,323,640.52	15,888,735.70

5.2 预付款项

账 龄	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内	197,713.00	-

5.3 其他应收款

5.3.1 其他应收款汇总情况

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	56,532,121.80	16,552,346.20
合 计	56,532,121.80	16,552,346.20

5.3.2 其他应收款

5.3.2.1 按账龄披露:

账龄	2019年12月31日
1年以内	40,000,000.00
1至2年	9,000,000.00
2至3年	7,500,000.00
3至4年	608.00
4至5年	-
5年以上	63,210.00
小计	56,563,818.00
减: 坏账准备	31,696.20
合 计	56,532,121.80

5 财务报表项目附注 (续)

5.3 其他应收款 (续)

5.3.2.2 按款项性质分类情况

款项性质	2019年12月31日	2018年12月31日
企业间往来	56,500,000.00	16,500,000.00
代垫款项	63,818.00	65,018.60
小计	56,563,818.00	16,565,018.60
减: 坏账准备	31,696.20	12,672.40
合计	56,532,121.80	16,552,346.20

5.3.2.3 按坏账计提方法分类披露

类别	2019年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	56,563,818.00	100.00	31,696.20	0.06	56,565,564.00
其中:					
组合 1: 合并范围内关联方款项	56,500,000.00	99.89	-	-	56,500,000.00
组合 2: 政府类押金保证金	-	-	-	-	-
组合 3: 非政府类押金保证金、备用金及其他往来款	63,818.00	0.11	31,696.20	49.67	32,121.80
合计	56,563,818.00	100.00	31,696.20	0.06	56,565,564.00

类别	2018年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	16,565,018.60	100.00	12,672.40	0.08	16,552,346.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	16,565,018.60	100.00	12,672.40	0.08	16,552,346.20

上海同瓴置业有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注 (续)

5.3 其他应收款 (续)

5.3.2.4 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	12,672.40	-	-	12,672.40
2019年1月1日余额在本期	42.41	-	-	42.41
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	18,981.39	-	-	18,981.39
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2019年12月31日余额	31,696.20	-	-	31,696.20

5.3.2.5 其他应收款坏账准备的情况

类别	2018年12月31日	2019年1月1日执行新准则调整	本期变动金额			2019年12月31日
			计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	12,672.40	42.41	18,981.39	-	-	31,696.20
其中:						
组合1: 合并范围内关联方款项	-	-	-	-	-	-
组合2: 政府类押金保证金	-	-	-	-	-	-
组合3: 非政府类押金保证金、备用金及其他往来款	12,672.40	42.41	18,981.39	-	-	31,696.20
合计	12,672.40	42.41	18,981.39	-	-	31,696.20

5 财务报表项目附注 (续)

5.3 其他应收款 (续)

5.3.2.6 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2019 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准 期末余
上海同济房地产有限 公司	往来款	56,500,000.00	1-3 年	99.89	
622 户住宅	代垫款项	63,210.00	5 年以上	0.11	31,605
宝山区人民法院	代垫款项	608.00	3-4 年	0.00	91
合 计		56,563,818.00		100.00	31,696

5.3.2.7 期末其他应收款中应收持本公司 60%表决权股份的股东上海同济房地产有限公司的款项为 56,500,000.00 元。

5.4 存货及存货跌价准备

项 目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发产品	19,664,043.83	-	37,975,150.67	

本公司董事会认为: 本公司的存货经测试未发生减值, 故无需就存货计提任何跌价准备。

上海同瓴置业有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.5 固定资产

项 目	办公设备	运输设备	合 计
账面原值			
2018年12月31日	76,471.00	296,899.00	373,370.00
本年增加	-	-	-
本年减少	-	-	-
2019年12月31日	76,471.00	296,899.00	373,370.00
累计折旧			
2018年12月31日	65,793.82	282,054.05	347,847.87
本年计提	4,293.60	-	4,293.60
本年减少	-	-	-
2019年12月31日	70,087.42	282,054.05	352,141.47
减值准备			
2018年12月31日	-	-	-
本年增加	-	-	-
本年转回	-	-	-
其他减少	-	-	-
2019年12月31日	-	-	-
账面净额			
2019年12月31日	6,383.58	14,844.95	21,228.53
2018年12月31日	10,677.18	14,844.95	25,522.13

5 财务报表项目附注 (续)

5.6 递延所得税资产

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
信用减值准备	7,924.05	-

5.7 应付账款

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付账款	4,249,484.11	4,542,120.40
合 计	4,249,484.11	4,542,120.40

期末应付账款中无应付持本公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位欠款。

5.8 预收款项

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预收账款	5,429,790.00	-

5.8.1 本期预收款项中, 无预收持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

5.8.2 本期预收款项中, 无预收本公司其他关联方的款项。

5.9 应付职工薪酬

5.9.1 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	-	144,876.90	144,876.90	-
离职后福利-设定提存计划	-	21,027.70	21,027.70	-
辞退福利	-	-	-	-
合 计	-	165,904.60	165,904.60	-

上海同瓴置业有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注(续)

5.9 应付职工薪酬(续)

5.9.2 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金及津贴	-	109,591.90	109,591.90	-
职工福利费	-	12,430.00	12,430.00	-
社会保险费	-	12,266.40	12,266.40	-
其中: 1、医疗保险费	-	10,878.40	10,878.40	-
2、工伤保险费	-	242.40	242.40	-
3、生育保险费	-	1,145.60	1,145.60	-
住房公积金	-	7,842.00	7,842.00	-
工会经费和职工教育经费	-	419.00	419.00	-
其他	-	2,327.60	2,327.60	-
	-	144,876.90	144,876.90	-

5.9.3 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险	-	20,454.90	20,454.90	-
2.失业保险费	-	572.80	572.80	-
3.企业年金缴费	-	-	-	-
合 计	-	21,027.70	21,027.70	-

5.10 应交税费

税 种	2019年12月31日	2018年12月31日
增值税	278,231.72	188,861.58
土地增值税	1,650,476.95	714,235.92
城建税	16,994.21	12,215.22
企业所得税	5,811,621.49	4,944,126.71
个人所得税	-	1.42
教育费附加	18,629.66	9,772.15
合 计	7,775,954.03	5,869,213.00

上海同瓴置业有限公司
2019年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注 (续)

5.11 其他应付款

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	4,552,815.48	4,281,977.72
合 计	4,552,815.48	4,281,977.72

5.11.1 本期其他应付款中, 无应付本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

5.12 实收资本

股东名称	2018年12月31日		本期增减	2019年12月31日	
	金额	比例		金额	比例
上海同济房地产有限公司	6,000,000.00	60.00%	-	6,000,000.00	60.00%
同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司	4,000,000.00	40.00%	-	4,000,000.00	40.00%
合 计	10,000,000.00	100.00%	-	10,000,000.00	100.00%

期末注册资本与实收资本一致。

5.13 盈余公积

项 目	法定盈余公积	任意盈余公积	合计
2018年12月31日	9,743,062.77	-	9,743,062.77
本年提取	-	-	-
本年减少	-	-	-
2019年12月31日	9,743,062.77	-	9,743,062.77

本公司盈余公积已超过注册资本的 50%, 故不再提取。

上海同瓴置业有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注 (续)

5.14 未分配利润

项 目	2019 年度	2018 年度
年初未分配利润	36,005,380.81	89,040,951.33
调整金额	3,136.29	-
追溯调整后年初未分配利润	36,008,517.10	89,040,951.33
加: 本年净利润/(亏损)	9,987,048.24	6,964,429.48
可供分配的利润	45,995,565.34	96,005,380.81
减: 提取法定盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	60,000,000.00
年末未分配利润	45,995,565.34	36,005,380.81

5.15 营业收入及营业成本

项 目	2019 年度		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	38,692,270.46	-	38,692,270.46
营业成本	18,311,106.84	-	18,311,106.84

项 目	2018 年度		
	主营业务	其他业务	合计
营业收入	27,559,844.41	-	27,559,844.41
营业成本	13,653,044.79	-	13,653,044.79

5.16 税金及附加

项 目	2019 年度	2018 年度
土地增值税	5,846,741.43	4,091,225.91
城市维护建设税	96,730.68	75,648.18
印花税	9,835.10	18,867.40
房产税	-	10,141.45
教育费附加	87,296.44	62,754.97
其他	3,057.64	5,721.00
合 计	6,043,661.29	4,264,358.91

上海同瓴置业有限公司
2019 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

5 财务报表项目附注 (续)

5.17 财务费用

项 目	2019 年度	2018 年度
利息支出	-	-
减：利息收入	35,478.43	467,078.74
利息净支出	-35,478.43	- 467,078.74
加：汇兑净损失/(净收益)	-	-
金融机构手续费	3,362.31	2,125.47
合 计	-32,116.12	-464,953.27

5.18 信用减值损失

项 目	2019 年度	2018 年度
坏账损失	18,981.39	-

5.19 资产减值损失

项 目	2019 年度	2018 年度
坏账损失	-	6,351.40

5.20 营业外收入

项 目	2019 年度	2018 年度
政府补助	-	1,020.00

5.21 营业外支出

项 目	2019 年度	2018 年度
罚款滞纳金支出	51.86	-
赔偿支出	18,000.00	20,000.00
合 计	18,051.86	20,000.00

5.22 所得税费用

项 目	2019 年度	2018 年度
当期所得税费用	3,333,778.71	2,352,089.82
递延所得税费用	-4,745.35	-
合 计	3,329,033.36	2,352,089.82

5 财务报表项目附注 (续)

5.23 现金流量附注

5.23.1 将净利润调节为经营活动现金流量

项 目	2019 年度	2018 年度
净利润	9,987,048.24	6,964,429.48
加：资产减值准备	-	6,351.40
计提的信用减值准备	18,981.39	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,293.60	33,229.96
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失/(收益)	-	-
财务费用	-	-
投资损失	-	-
递延所得税资产减少(减：增加)	-4,745.35	-
存货的减少	18,311,106.84	13,206,054.79
经营性应收项目的减少	-196,512.40	7,168,682.30
经营性应付项目的增加(减：减少)	7,314,732.50	-264,159.85
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	35,434,904.82	27,114,588.08

5.23.2 现金及现金等价物净变动情况

项 目	2019 年度	2018 年度
现金的年末余额	11,323,640.52	15,888,735.70
减：现金的年初余额	15,888,735.70	1,274,147.62
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-4,565,095.18	14,614,588.08

5 财务报表项目附注 (续)

5.23 现金流量附注 (续)

5.23.3 现金和现金等价物的构成

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金		
其中：库存现金	-	1,879.41
可随时用于支付的银行存款	11,323,640.52	15,886,856.29
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	11,323,640.52	15,888,735.70
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	-	-

5.23.4 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与投资活动有关的现金	-	47,500,000.00

5.23.5 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与投资活动有关的现金	40,000,000.00	-

6 关联方关系及其交易

6.1 存在控制关系的关联方

6.1.1 控制本公司的关联方简况

企业名称	与本企业关系	主营业务	注册地址	法定代
上海同济房地 产有限公司	母公司	房地产开发经营	浦东新区枣庄路 689 号二楼	俞工
上海同济科技实 业股份有限公司	母公司 之控制方	实业投资, 房地产投 资与开发经营等	中国(上海)自由贸易试验区 栖霞路 33 号	王明

母公司对本公司的持股比例和表决权比例均为 60.00%, 本公司的最终控制方为同济大学。

6.1.2 控制本公司的关联方的注册资本及其变化(金额单位: 万元)

企业名称	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
上海同济房地产有限公司	20,000.00	-	-	20,000.00
上海同济科技实业股份有限公司	62,476.15	-	-	62,476.15

6.1.3 控制本公司的投资方所持股份及其变化(金额单位: 万元)

企业名称	2018 年 12 月 31 日		本年增加		本年减少		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
上海同济房地 产有限公司	600.00	60.00%	-	-	-	-	600.00	60.00%

6.2 不存在直接控制关系但有关联交易的关联方

企业名称	与项目管理公司的关系
上海同济室内设计工程有限公司	同一最终控制方

6 关联方关系及其交易（续）

6.3 向关联方购买服务（金额单位：元）

企业名称	内容	2019 年度	2018 年度	定价政策
上海同济室内设计工程有限公司	设计费	420,374.00	446,990.00	市场价

6.4 关联方往来款项余额（金额单位：元）

企业名称	款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
上海同济建设有限公司	应付账款	3,847,175.60	4,139,811.89
上海同济建设有限公司	预付账款	197,713.00	-
上海同济房地产有限公司	其他应收款	56,500,000.00	16,500,000.00

7 或有事项

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

8 承诺事项

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

9 资产负债表日后事项中的非调整事项

截止 2020 年 3 月 24 日，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。

10 其他重要事项

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司在本报告期内未发生重大的债务重组等其他影响本财务报表阅读和理解的重要事项。

11 财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。

上海同瓴置业有限公司

2020 年 3 月 24 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9131000013328457XD

证照编号 00000000201808020008

名称 同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司
类型 其他有限责任公司
住所 上海市赤峰路 65 号
法定代表人 王健
注册资本 人民币 6000.0000 万元整
成立日期 1995 年 4 月 25 日
营业期限 1995 年 4 月 25 日 至 不约定期限
经营范围 国内外工程勘察设计、工程咨询、工程管理服务、工程总承包、规划管理及其他专业技术服务，投资管理，对外派遣本行业的勘察、咨询、设计和监理劳务人员，从事货物及技术的进出口业务，从事数码科技及计算机技术领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，电脑图文设计制作。

【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



2018年 08月 02日



营业执照

统一社会信用代码 91310115133515171M

证照编号 15000000201806080440

名称 上海同济房地产有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所 浦东新区枣庄路 689 号二楼

法定代表人 俞卫中

注册资本 人民币 20000.0000 万元整

成立日期 1997 年 3 月 14 日

营业期限 1997 年 3 月 14 日 至 2022 年 9 月 26 日

经营范围 房地产开发经营，房屋维修，建筑材料、钢材、木材、装潢材料、珍珠、宝石、钻石的销售，附设分支机构。
【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

2018年 06月 08日



237



营业执照

统一社会信用代码 913101135774798969

证照编号 13000000201603100051

名称 上海同瓴置业有限公司
类型 有限责任公司(国内合资)
住所 上海市宝山区锦秋路 48 号 F54
法定代表人 王永春
注册资本 人民币 1000.0000 万元整
成立日期 2011 年 7 月 4 日
营业期限 2011 年 7 月 4 日 至 2031 年 7 月 3 日
经营范围 房地产开发、经营；物业管理；建筑装潢材料、钢材、木材销售。
 【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2016年 03 月 10 日



权利人	上海阿迈置业有限公司	
房地坐落	环镇北路1118弄22号等	
权属性质	国有建设用地使用权	
	使用取得方式	出让
用途	普通商品房	
	宗地号	宝山区大场镇6街坊75/13丘
宗地(址)面积	31664	
	使用面积	
其他用途	使用用途	
	其他用途	
使用期限	2011年8月2日至 2081年8月1日	

幢号	详见登记信息	
室号或部位	详见登记信息	
建筑面积	70826.67	
建筑类型	详见登记信息	
用途	详见登记信息	
总层数	详见登记信息	
竣工日期	详见登记信息	

房屋状况

宝山区

填证单位:



上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 2013 0000210 ()预字

上海同瓴置业有限公司



根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号 沪宝规土 (2011) 出让合同第26号、沪宝规土 (2011) 出让合同补字第26号
 房地产权证编号 沪房地宝字 (2011) 第085733号

项 目	名 称
座 落	同瓴佳苑 环镇北路
土 地 用 途	普通商品房
地上部位建筑面积	25426
地下部位建筑面积	0

宝山区住房保障和房屋管理局



发证机关

2013 年 05 月 24 日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄5号	11	1102	公寓	用于销售
1118弄5号	12	1201	公寓	用于销售
1118弄5号	12	1202	公寓	用于销售
1118弄5号	13	1301	公寓	用于销售
1118弄5号	13	1302	公寓	用于销售
1118弄6号	2	201	公寓	用于销售
1118弄6号	2	202	公寓	用于销售
1118弄6号	3	301	公寓	用于销售
1118弄6号	3	302	公寓	用于销售
1118弄6号	4	401	公寓	用于销售
1118弄6号	4	402	公寓	用于销售
1118弄6号	5	501	公寓	用于销售
1118弄6号	5	502	公寓	用于销售
1118弄6号	6	601	公寓	用于销售
1118弄6号	6	602	公寓	用于销售
1118弄6号	7	701	公寓	用于销售
1118弄6号	7	702	公寓	用于销售
1118弄6号	8	801	公寓	用于销售
1118弄6号	8	802	公寓	用于销售
1118弄6号	9	901	公寓	用于销售
1118弄6号	9	902	公寓	用于销售
1118弄6号	10	1001	公寓	用于销售
1118弄6号	10	1002	公寓	用于销售
1118弄6号	11	1101	公寓	用于销售
1118弄6号	11	1102	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 2013 () 预字 0000210 号

上海同瓴置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号 沪宝规土(2011)出让合同第26号、沪宝规土(2011)出让合同补充第26号
 房地产权证编号 沪房地宝字(2011)第035733号

项目座落	名称	地点	土地用途	地上部位建筑面积	地下部位建筑面积
	同瓴佳苑	环镇北路	普通商品房	25426	0

备注

发证机关



24 日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄6号	12	1201	公寓	用于销售
1118弄6号	12	1202	公寓	用于销售
1118弄6号	13	1301	公寓	用于销售
1118弄6号	13	1302	公寓	用于销售
1118弄6号	14	1401	公寓	用于销售
1118弄6号	14	1402	公寓	用于销售
1138号	1	1层	店铺	用于销售

(以下空白)

上海市商品房

预售许可证

(正本)

宝山房管 2013 0000210 号
 () 预字

上海同瓴置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号	沪宝规土 (2011) 出让合同第26号、沪宝规土 (2011) 出让合同补字第26号		
房地产权证编号	沪房地宝字 (2011) 第035733号		
项目名称	同瓴佳苑		
座落地	环镇北路		
土地用途	普通商品房		
地上部位建筑面积	25426		
地下部位建筑面积	0		
备注			

发证机关

宝山区住房保障和房屋管理局



2013 年 05 月 24 日

幢号	层数	套号	房屋类型	备案类型
1116号	1	1层	店铺	用于销售
1120号	1	1层	店铺	用于销售
1122号	1	1层	店铺	用于销售
1124号	1	1层	店铺	用于销售
1126号	1	1层	店铺	用于销售
1128号	1	1层	店铺	用于销售
1130号	1	1层	店铺	用于销售
1132号	1	1层	店铺	用于销售
1134号	1	1层	店铺	用于销售
1118弄7号	1	101	公寓	用于销售
1118弄7号	1	102	公寓	用于销售
1118弄7号	1	103	公寓	用于销售
1118弄7号	2	201	公寓	用于销售
1118弄7号	2	202	公寓	用于销售
1118弄7号	2	203	公寓	用于销售
1118弄7号	3	301	公寓	用于销售
1118弄7号	3	302	公寓	用于销售
1118弄7号	3	303	公寓	用于销售
1118弄7号	4	401	公寓	用于销售
1118弄7号	4	402	公寓	用于销售
1118弄7号	4	403	公寓	用于销售
1118弄7号	5	501	公寓	用于销售
1118弄7号	5	502	公寓	用于销售
1118弄7号	5	503	公寓	用于销售
1118弄7号	6	601	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证

(正本)

宝山房管 2013 ()预字 0000210 号

上海同瓴置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号 沪宝规土(2011)出让合同第26号、沪

宝规土(2011)出让合同补字第26号

房地产权证编号 沪房地宝字(2011)第035733号

项目名称 同瓴佳苑
座落地点 环镇北路

土地用途 普通商品房
26426

地上部位建筑面积 0

地下部位建筑面积

备注



发证机关

宝山区住房保障和房屋管理局
2013 年 09 月 24 日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄7号	6	602	公寓	用于销售
1118弄7号	6	603	公寓	用于销售
1118弄7号	7	701	公寓	用于销售
1118弄7号	7	702	公寓	用于销售
1118弄7号	7	703	公寓	用于销售
1118弄7号	8	801	公寓	用于销售
1118弄7号	8	802	公寓	用于销售
1118弄7号	8	803	公寓	用于销售
1118弄7号	9	901	公寓	用于销售
1118弄7号	9	902	公寓	用于销售
1118弄7号	9	903	公寓	用于销售
1118弄7号	10	1001	公寓	用于销售
1118弄7号	10	1002	公寓	用于销售
1118弄7号	10	1003	公寓	用于销售
1118弄7号	11	1101	公寓	用于销售
1118弄7号	11	1102	公寓	用于销售
1118弄7号	11	1103	公寓	用于销售
1118弄7号	12	1201	公寓	用于销售
1118弄7号	12	1202	公寓	用于销售
1118弄7号	12	1203	公寓	用于销售
1118弄7号	13	1301	公寓	用于销售
1118弄7号	13	1302	公寓	用于销售
1118弄7号	13	1303	公寓	用于销售
1118弄7号	14	1401	公寓	用于销售
1118弄7号	14	1402	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证

(正本)

宝山房管 2013 () 预字 0000210 号

上海同瓴置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

沪宝规土(2011)出让合同第26号、沪

土地使用权出让合同编号

宝规土(2011)出让合同补字第26号

沪房地宝字(2011)第035733号

房地产权证编号

同瓴佳苑

项目名称

环银北路

项座落地点

普通商品房

土地用途

25426

地上部位建筑面积

0

地下部位建筑面积

备注

发证机关

宝山区住房保障和房屋管理局



2013 年 05 月 24 日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄7号	14	1403	公寓	用于销售
1118弄8号	1	101	公寓	用于销售
1118弄8号	2	201	公寓	用于销售
1118弄8号	2	202	公寓	用于销售
1118弄8号	2	203	公寓	用于销售
1118弄8号	3	301	公寓	用于销售
1118弄8号	3	302	公寓	用于销售
1118弄8号	3	303	公寓	用于销售
1118弄8号	4	401	公寓	用于销售
1118弄8号	4	402	公寓	用于销售
1118弄8号	4	403	公寓	用于销售
1118弄8号	5	501	公寓	用于销售
1118弄8号	5	502	公寓	用于销售
1118弄8号	5	503	公寓	用于销售
1118弄8号	6	601	公寓	用于销售
1118弄8号	6	602	公寓	用于销售
1118弄8号	6	603	公寓	用于销售
1118弄8号	7	701	公寓	用于销售
1118弄8号	7	702	公寓	用于销售
1118弄8号	7	703	公寓	用于销售
1118弄8号	8	801	公寓	用于销售
1118弄8号	8	802	公寓	用于销售
1118弄8号	8	803	公寓	用于销售
1118弄8号	9	901	公寓	用于销售
1118弄8号	9	902	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 2013 () 预字 0000210 号

上海同瓴置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号 沪宝规土 (2011) 出让合同第26号、沪

宝规土 (2011) 出让合同补字第26号

沪房地宝字 (2011) 第035733号

房地产权证编号

项 目 名 称	座 落 地 点	土 地 用 途	地 上 部 位 建 筑 面 积	地 下 部 位 建 筑 面 积	备 注
同瓴佳苑	环镇北路	普通商品房	25426	0	

发证机关



2013 年 月 21 日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄8号	9	903	公寓	用于销售
1118弄8号	10	1001	公寓	用于销售
1118弄8号	10	1002	公寓	用于销售
1118弄8号	10	1003	公寓	用于销售
1118弄8号	11	1101	公寓	用于销售
1118弄8号	11	1102	公寓	用于销售
1118弄8号	11	1103	公寓	用于销售
1118弄8号	12	1201	公寓	用于销售
1118弄8号	12	1202	公寓	用于销售
1118弄8号	12	1203	公寓	用于销售
1118弄8号	13	1301	公寓	用于销售
1118弄8号	13	1302	公寓	用于销售
1118弄8号	13	1303	公寓	用于销售
1118弄8号	14	1401	公寓	用于销售
1118弄8号	14	1402	公寓	用于销售
1118弄8号	14	1403	公寓	用于销售
1118弄11号	1	103	公寓	用于销售
1118弄11号	2	201	公寓	用于销售
1118弄11号	2	202	公寓	用于销售
1118弄11号	2	203	公寓	用于销售
1118弄11号	3	301	公寓	用于销售
1118弄11号	3	302	公寓	用于销售
1118弄11号	3	303	公寓	用于销售
1118弄11号	4	401	公寓	用于销售
1118弄11号	4	402	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 () 预字 2013. 0000210 号

上海同瓴置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

沪宝规土 (2011) 出让合同第26号、沪

宝规土 (2011) 出让合同补字第26号

沪房地宝字 (2011) 第035733号

土地使用权出让合同编号

房地产权证编号

项目名称
同瓴佳苑

坐落地点
环镇北路

土地用途
普通商品房

地上部位建筑面积
25426

地下部位建筑面积
0

备注

发证机关

宝山区住房保障和房屋管理局



2013 年 05 月 24 日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄11号	4	403	公寓	用于销售
1118弄11号	5	501	公寓	用于销售
1118弄11号	5	502	公寓	用于销售
1118弄11号	5	503	公寓	用于销售
1118弄11号	6	601	公寓	用于销售
1118弄11号	6	602	公寓	用于销售
1118弄11号	6	603	公寓	用于销售
1118弄11号	7	701	公寓	用于销售
1118弄11号	7	702	公寓	用于销售
1118弄11号	7	703	公寓	用于销售
1118弄11号	8	801	公寓	用于销售
1118弄11号	8	802	公寓	用于销售
1118弄11号	8	803	公寓	用于销售
1118弄11号	9	901	公寓	用于销售
1118弄11号	9	902	公寓	用于销售
1118弄11号	9	903	公寓	用于销售
1118弄11号	10	1001	公寓	用于销售
1118弄11号	10	1002	公寓	用于销售
1118弄11号	10	1003	公寓	用于销售
1118弄11号	11	1101	公寓	用于销售
1118弄11号	11	1102	公寓	用于销售
1118弄11号	11	1103	公寓	用于销售
1118弄11号	12	1201	公寓	用于销售
1118弄11号	12	1202	公寓	用于销售
1118弄11号	12	1203	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证

(正本)

宝山房管 () 预字 0000210 号

上海同瓴置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号	沪宝规土 (2011) 出让合同第26号、沪宝规土 (2011) 出让合同补字第26号
房地产权证编号	沪房地宝字 (2011) 第035733号
项目名称	同瓴佳苑
座落地	环镇北路
土地用途	普通商品房
地上部位建筑面积	25426
地下部位建筑面积	0
备注	

发证机关



宝山区住房保障和房屋管理局

2013年 7月 24日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄11号	13	1301	公寓	用于销售
1118弄11号	13	1302	公寓	用于销售
1118弄11号	13	1303	公寓	用于销售
1118弄11号	14	1401	公寓	用于销售
1118弄11号	14	1402	公寓	用于销售
1118弄11号	14	1403	公寓	用于销售
1118弄5号	2	201	公寓	用于销售
1118弄5号	2	202	公寓	用于销售
1118弄5号	3	301	公寓	用于销售
1118弄5号	3	302	公寓	用于销售
1118弄5号	4	401	公寓	用于销售
1118弄5号	4	402	公寓	用于销售
1118弄5号	5	501	公寓	用于销售
1118弄5号	5	502	公寓	用于销售
1118弄5号	6	601	公寓	用于销售
1118弄5号	6	602	公寓	用于销售
1118弄5号	7	701	公寓	用于销售
1118弄5号	7	702	公寓	用于销售
1118弄5号	8	801	公寓	用于销售
1118弄5号	8	802	公寓	用于销售
1118弄5号	9	901	公寓	用于销售
1118弄5号	9	902	公寓	用于销售
1118弄5号	10	1001	公寓	用于销售
1118弄5号	10	1002	公寓	用于销售
1118弄5号	11	1101	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证

(正本)

宝山房管 () 预字 0000210 号

上海同瓴置业有限公司

根据上海市商品房预售规定，经审核，你公司投资开发的下列商品房，已具备预售条件，特发此证。

沪宝规土(2011)出让合同第26号、沪

宝规土(2011)山让合同补字第26号

沪房地宝字(2011)第035733号

土地使用权出让合同编号

房地产权证编号

项目名称

座落地地点

土地用途

地上部位建筑面积

地下部位建筑面积

备注

同领佳苑

环镇北路

普通商品房

25426

0

发证机关



宝山区住房保障和房屋管理局

2013年05月24日

幢号	层数	室号	房屋类型	备类类型
1118弄2号	6	502	公寓	用于销售
1118弄2号	6	601	公寓	用于销售
1118弄2号	6	602	公寓	用于销售
1118弄2号	7	701	公寓	用于销售
1118弄2号	7	702	公寓	用于销售
1118弄2号	8	801	公寓	用于销售
1118弄2号	8	802	公寓	用于销售
1118弄2号	9	901	公寓	用于销售
1118弄2号	9	902	公寓	用于销售
1118弄2号	10	1001	公寓	用于销售
1118弄2号	10	1002	公寓	用于销售
1118弄2号	11	1101	公寓	用于销售
1118弄2号	11	1102	公寓	用于销售
1118弄2号	12	1201	公寓	用于销售
1118弄2号	12	1202	公寓	用于销售
1118弄2号	13	1301	公寓	用于销售
1118弄2号	13	1302	公寓	用于销售
1100号	1	1层	店铺	用于销售
1102号	1	1层	店铺	用于销售
1104号	1	1层	店铺	用于销售
1106号	1	1层	店铺	用于销售
1108号	1	1层	店铺	用于销售
1110号	1	1层	店铺	用于销售
1112号	1	1层	店铺	用于销售
1114号	1	1层	店铺	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 () 预字 0000210 号

上海同瓴置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号 沪宝规土 (2011) 出让合同第26号、沪宝规土 (2011) 出让合同补字第26号

房地产权证编号	沪房地宝字 (2011) 第035733号
项目名称	同瓴佳苑
座落地	环镇北路
土地用途	普通商品房
地上部位建筑面积	25426
地下部位建筑面积	0
备注	

发证机关



24 日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄1号	6	601	公寓	用于销售
1118弄1号	6	602	公寓	用于销售
1118弄1号	7	701	公寓	用于销售
1118弄1号	7	702	公寓	用于销售
1118弄1号	8	801	公寓	用于销售
1118弄1号	8	802	公寓	用于销售
1118弄1号	9	901	公寓	用于销售
1118弄1号	9	902	公寓	用于销售
1118弄1号	10	1001	公寓	用于销售
1118弄1号	10	1002	公寓	用于销售
1118弄1号	11	1101	公寓	用于销售
1118弄1号	11	1102	公寓	用于销售
1118弄1号	12	1201	公寓	用于销售
1118弄1号	12	1202	公寓	用于销售
1118弄1号	13	1301	公寓	用于销售
1118弄1号	13	1302	公寓	用于销售
1118弄1号	14	1401	公寓	用于销售
1118弄1号	14	1402	公寓	用于销售
1118弄2号	2	201	公寓	用于销售
1118弄2号	2	202	公寓	用于销售
1118弄2号	3	301	公寓	用于销售
1118弄2号	3	302	公寓	用于销售
1118弄2号	4	401	公寓	用于销售
1118弄2号	4	402	公寓	用于销售
1118弄2号	5	501	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 2013 () 预字 0000210 号

上海同瓴置业有限公司

根据上海市商品房预售规定，经审核，你公司投资开发的下列商品房，已具备预售条件，特发此证。

土地使用权出让合同编号
 沪宝规土(2011)出让合同第26号、沪
 宝规土(2011)出让合同补字第26号

房地产权证编号	房地产权证编号	项目名称	地点	土地用途	地上部位建筑面积	地下部位建筑面积	备注
沪房地宝字(2011)第035733号		同瓴佳苑	环镇北路	普通商品房	25426	0	

发证机关



24 日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄12号	9	902	公寓	用于销售
1118弄12号	9	903	公寓	用于销售
1118弄12号	10	1001	公寓	用于销售
1118弄12号	10	1002	公寓	用于销售
1118弄12号	10	1003	公寓	用于销售
1118弄12号	11	1101	公寓	用于销售
1118弄12号	11	1102	公寓	用于销售
1118弄12号	11	1103	公寓	用于销售
1118弄12号	12	1201	公寓	用于销售
1118弄12号	12	1202	公寓	用于销售
1118弄12号	12	1203	公寓	用于销售
1118弄12号	13	1301	公寓	用于销售
1118弄12号	13	1302	公寓	用于销售
1118弄12号	13	1303	公寓	用于销售
1118弄12号	14	1401	公寓	用于销售
1118弄12号	14	1402	公寓	用于销售
1118弄12号	14	1403	公寓	用于销售
1118弄1号	2	201	公寓	用于销售
1118弄1号	2	202	公寓	用于销售
1118弄1号	3	301	公寓	用于销售
1118弄1号	3	302	公寓	用于销售
1118弄1号	4	401	公寓	用于销售
1118弄1号	4	402	公寓	用于销售
1118弄1号	5	501	公寓	用于销售
1118弄1号	5	502	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证

(正本)

宝山房管 2013 0000210 号

..... () 预字

上海同瓴置业有限公司

根据上海市商品房预售规定，经审核，你公司投资开发的下列商品房，已具备预售条件，特发此证。

土地使用权出让合同编号 沪宝规土(2011)出让合同第26号、沪宝观土(2011)出让合同第26号

房地产权证编号 沪房地宝字(2011)第0357333号

项目名称 同瓴佳苑

座落地 环镇北路

土地用途 普通商品房

地上部位建筑面积 25426

地下部位建筑面积 0

备注



宝山区住房保障和房屋管理局

发证机关

2013 05 24 日

幢号	层数	室号	房屋类型	备注
1118弄12号	1	101	公寓	用于销售
1118弄12号	1	102	公寓	用于销售
1118弄12号	1	103	公寓	用于销售
1118弄12号	2	201	公寓	用于销售
1118弄12号	2	202	公寓	用于销售
1118弄12号	2	203	公寓	用于销售
1118弄12号	3	301	公寓	用于销售
1118弄12号	3	302	公寓	用于销售
1118弄12号	3	303	公寓	用于销售
1118弄12号	4	401	公寓	用于销售
1118弄12号	4	402	公寓	用于销售
1118弄12号	4	403	公寓	用于销售
1118弄12号	5	501	公寓	用于销售
1118弄12号	5	502	公寓	用于销售
1118弄12号	5	503	公寓	用于销售
1118弄12号	6	601	公寓	用于销售
1118弄12号	6	602	公寓	用于销售
1118弄12号	6	603	公寓	用于销售
1118弄12号	7	701	公寓	用于销售
1118弄12号	7	702	公寓	用于销售
1118弄12号	7	703	公寓	用于销售
1118弄12号	8	801	公寓	用于销售
1118弄12号	8	802	公寓	用于销售
1118弄12号	8	803	公寓	用于销售
1118弄12号	9	901	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 (2013) 预字 0000064号

上海同瓴置业有限公司



根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号 沪宝规土(2011)出让合同第26号、沪

宝规土(2011)出让合同补字第26号

沪房地宝字(2011)第035733号

项目名称 同瓴佳苑

座落地 点 环镇北路1118弄

土地用途 普通商品房

地上部位建筑面积 33333.88

地下部位建筑面积 0

备注

发证机关 宝山区住房保障和房屋管理局

2013

15 日



幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄19号	18	1802	公寓	用于销售
1118弄19号	18	1803	公寓	用于销售
1118弄22号	2	201	公寓	用于销售
1118弄22号	2	202	公寓	用于销售
1118弄22号	2	203	公寓	用于销售
1118弄22号	3	301	公寓	用于销售
1118弄22号	3	302	公寓	用于销售
1118弄22号	3	303	公寓	用于销售
1118弄22号	4	401	公寓	用于销售
1118弄22号	4	402	公寓	用于销售
1118弄22号	4	403	公寓	用于销售
1118弄22号	5	501	公寓	用于销售
1118弄22号	5	502	公寓	用于销售
1118弄22号	5	503	公寓	用于销售
1118弄22号	6	601	公寓	用于销售
1118弄22号	6	602	公寓	用于销售
1118弄22号	6	603	公寓	用于销售
1118弄22号	7	701	公寓	用于销售
1118弄22号	7	702	公寓	用于销售
1118弄22号	7	703	公寓	用于销售
1118弄22号	8	801	公寓	用于销售
1118弄22号	8	802	公寓	用于销售
1118弄22号	8	803	公寓	用于销售
1118弄22号	9	901	公寓	用于销售
1118弄22号	9	902	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 () 预字 0000064 号

上海同筑置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号	沪宝规土(2011)出让合同第26号、沪宝规土(2011)出让合同补字第26号		
房地产权证编号	沪房地宝字(2011)第035733号		
项目名称	同领佳苑	称	
座落地	环镇北路1118弄	点	
土地用途	普通商品房	用途	
地上部位建筑面积	33333.88	面积	
地下部位建筑面积	0	面积	
备注			



发证机关

2013年3月15日

幢号	层数	室号	房屋类型	备类型
1118弄18号	18	1803	公寓	用于销售
1118弄19号	2	201	公寓	用于销售
1118弄19号	2	202	公寓	用于销售
1118弄19号	2	203	公寓	用于销售
1118弄19号	3	301	公寓	用于销售
1118弄19号	3	302	公寓	用于销售
1118弄19号	3	303	公寓	用于销售
1118弄19号	4	401	公寓	用于销售
1118弄19号	4	402	公寓	用于销售
1118弄19号	4	403	公寓	用于销售
1118弄19号	5	501	公寓	用于销售
1118弄19号	5	502	公寓	用于销售
1118弄19号	5	503	公寓	用于销售
1118弄19号	6	601	公寓	用于销售
1118弄19号	6	602	公寓	用于销售
1118弄19号	6	603	公寓	用于销售
1118弄19号	7	701	公寓	用于销售
1118弄19号	7	702	公寓	用于销售
1118弄19号	7	703	公寓	用于销售
1118弄19号	8	801	公寓	用于销售
1118弄19号	8	802	公寓	用于销售
1118弄19号	8	803	公寓	用于销售
1118弄19号	9	901	公寓	用于销售
1118弄19号	9	902	公寓	用于销售
1118弄19号	9	903	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 (2013) 预字 0000064号

上海同瓯置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号 沪宝规土(2011) 出让合同第26号、沪宝柳土(2011) 出让合同补字第26号
 房地产权证编号 沪房地宝字(2011) 第035733号

项 目 名 称	同瓯佳苑
座 落 地 点	环镇北路1118弄
土 地 用 途	普通商品房
地上部位建筑面积	33333.88
地下部位建筑面积	0

备 注

发证机关

宝山区住房保障和房屋管理局



2013年 10 月 15 日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄19号	10	1001	公寓	用于销售
1118弄19号	10	1002	公寓	用于销售
1118弄19号	10	1003	公寓	用于销售
1118弄19号	11	1101	公寓	用于销售
1118弄19号	11	1102	公寓	用于销售
1118弄19号	11	1103	公寓	用于销售
1118弄19号	12	1201	公寓	用于销售
1118弄19号	12	1202	公寓	用于销售
1118弄19号	12	1203	公寓	用于销售
1118弄19号	13	1301	公寓	用于销售
1118弄19号	13	1302	公寓	用于销售
1118弄19号	13	1303	公寓	用于销售
1118弄19号	14	1401	公寓	用于销售
1118弄19号	14	1402	公寓	用于销售
1118弄19号	14	1403	公寓	用于销售
1118弄19号	15	1501	公寓	用于销售
1118弄19号	15	1502	公寓	用于销售
1118弄19号	15	1503	公寓	用于销售
1118弄19号	16	1601	公寓	用于销售
1118弄19号	16	1602	公寓	用于销售
1118弄19号	16	1603	公寓	用于销售
1118弄19号	17	1701	公寓	用于销售
1118弄19号	17	1702	公寓	用于销售
1118弄19号	17	1703	公寓	用于销售
1118弄19号	18	1801	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 (2013) 预字 0000064号

上海同筑置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号	沪宝规土 (2011) 出让合同第26号、沪宝规土 (2011) 出让合同补字第26号		
房地产权证编号	沪房地宝字 (2011) 第035733号		
项 目 名 称	向领佳苑		
	落 地 点	环镇北路1118弄	
土 地 用 途	普通商品房		
地上部位建筑面积	33333.88		
地下部位建筑面积	0		
备 注	宝山区住房保障房屋管理局		



发证机关 宝山区住房保障房屋管理局
2013 年 03 月 15 日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄18号	10	1002	公寓	用于销售
1118弄18号	10	1003	公寓	用于销售
1118弄18号	11	1101	公寓	用于销售
1118弄18号	11	1102	公寓	用于销售
1118弄18号	11	1103	公寓	用于销售
1118弄18号	12	1201	公寓	用于销售
1118弄18号	12	1202	公寓	用于销售
1118弄18号	12	1203	公寓	用于销售
1118弄18号	13	1301	公寓	用于销售
1118弄18号	13	1302	公寓	用于销售
1118弄18号	13	1303	公寓	用于销售
1118弄18号	14	1401	公寓	用于销售
1118弄18号	14	1402	公寓	用于销售
1118弄18号	14	1403	公寓	用于销售
1118弄18号	15	1501	公寓	用于销售
1118弄18号	15	1502	公寓	用于销售
1118弄18号	15	1503	公寓	用于销售
1118弄18号	16	1601	公寓	用于销售
1118弄18号	16	1602	公寓	用于销售
1118弄18号	16	1603	公寓	用于销售
1118弄18号	17	1701	公寓	用于销售
1118弄18号	17	1702	公寓	用于销售
1118弄18号	17	1703	公寓	用于销售
1118弄18号	18	1801	公寓	用于销售
1118弄18号	18	1802	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 (2013) 预字 000006号

上海同钰置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号 沪宝规土(2011) 出让合同第26号、沪

宝规土(2011) 出让合同补字第26号

房地产权证编号 沪房地宝字(2011) 第035733号

项目名称 同领佳苑
 座落地点 环镇北路1118弄

土地用途 普通商品房
 地上部位建筑面积 33333.88

地下部位建筑面积 0

备注

发证机关

宝山区住房保障房屋管理局

2013年

03月

15日

幢号	层数	房号	房屋类型	备案类型
1118弄14号	10	1002	公寓	用于销售
1118弄14号	11	1101	公寓	用于销售
1118弄14号	11	1102	公寓	用于销售
1118弄14号	12	1201	公寓	用于销售
1118弄14号	12	1202	公寓	用于销售
1118弄14号	13	1301	公寓	用于销售
1118弄14号	13	1302	公寓	用于销售
1118弄14号	14	1401	公寓	用于销售
1118弄14号	14	1402	公寓	用于销售
1118弄15号	1	102	公寓	用于销售
1118弄15号	2	201	公寓	用于销售
1118弄15号	2	202	公寓	用于销售
1118弄15号	3	301	公寓	用于销售
1118弄15号	3	302	公寓	用于销售
1118弄15号	4	401	公寓	用于销售
1118弄15号	4	402	公寓	用于销售
1118弄15号	5	501	公寓	用于销售
1118弄15号	5	502	公寓	用于销售
1118弄15号	6	601	公寓	用于销售
1118弄15号	6	602	公寓	用于销售
1118弄15号	7	701	公寓	用于销售
1118弄15号	7	702	公寓	用于销售
1118弄15号	8	801	公寓	用于销售
1118弄15号	8	802	公寓	用于销售
1118弄15号	9	901	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 (2013) 预字 000006号

上海同瓴置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号 沪宝规土 (2011) 出让合同第26号、沪

宝规土 (2011) 出让合同补字第26号

房地产权证编号 沪房地宝字 (2011) 第035733号

项目名称 同瓴佳苑
 座落地点 环镇北路1118弄

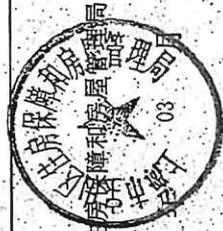
土地用途 普通商品房
 33333.88

地上部位建筑面积 0

地下部位建筑面积

备注

发证机关 宝山区住房和城乡建设局
 2013 年 03 月 15 日



幢号	层数	单元号	房屋类型	备案类型
1118弄22号	18	1801	公寓	用于销售
1118弄22号	18	1802	公寓	用于销售
1118弄22号	18	1803	公寓	用于销售
1118弄23号	2	201	公寓	用于销售
1118弄23号	2	202	公寓	用于销售
1118弄23号	2	203	公寓	用于销售
1118弄23号	3	301	公寓	用于销售
1118弄23号	3	302	公寓	用于销售
1118弄23号	3	303	公寓	用于销售
1118弄23号	4	401	公寓	用于销售
1118弄23号	4	402	公寓	用于销售
1118弄23号	4	403	公寓	用于销售
1118弄23号	5	501	公寓	用于销售
1118弄23号	5	502	公寓	用于销售
1118弄23号	5	503	公寓	用于销售
1118弄23号	6	601	公寓	用于销售
1118弄23号	6	602	公寓	用于销售
1118弄23号	6	603	公寓	用于销售
1118弄23号	7	701	公寓	用于销售
1118弄23号	7	702	公寓	用于销售
1118弄23号	7	703	公寓	用于销售
1118弄23号	8	801	公寓	用于销售
1118弄23号	8	802	公寓	用于销售
1118弄23号	8	803	公寓	用于销售
1118弄23号	9	901	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 (2013) 预字 000006号

上海同瓴置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号	沪宝规土 (2011) 出让合同第26号、沪宝规土 (2011) 出让合同补字第26号		
房地产权证编号	沪房地宝字 (2011) 第035733号		
项目名称	同瓴佳苑		
座落地	环镇北路1118弄		
土地用途	普通商品房		
地上部位建筑面积	33333.88		
地下部位建筑面积	0		
备注			

发证机关 宝山区住房保障和房屋管理局



2013年03月15日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄23号	9	902	公寓	用于销售
1118弄23号	9	903	公寓	用于销售
1118弄23号	10	1001	公寓	用于销售
1118弄23号	10	1002	公寓	用于销售
1118弄23号	10	1003	公寓	用于销售
1118弄23号	11	1101	公寓	用于销售
1118弄23号	11	1102	公寓	用于销售
1118弄23号	11	1103	公寓	用于销售
1118弄23号	12	1201	公寓	用于销售
1118弄23号	12	1202	公寓	用于销售
1118弄23号	12	1203	公寓	用于销售
1118弄23号	13	1301	公寓	用于销售
1118弄23号	13	1302	公寓	用于销售
1118弄23号	13	1303	公寓	用于销售
1118弄23号	14	1401	公寓	用于销售
1118弄23号	14	1402	公寓	用于销售
1118弄23号	14	1403	公寓	用于销售
1118弄23号	15	1501	公寓	用于销售
1118弄23号	15	1502	公寓	用于销售
1118弄23号	15	1503	公寓	用于销售
1118弄23号	16	1601	公寓	用于销售
1118弄23号	16	1602	公寓	用于销售
1118弄23号	16	1603	公寓	用于销售
1118弄23号	17	1701	公寓	用于销售
1118弄23号	17	1702	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 (2013) 预字 0000064号

上海同筑置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号 沪宝规土 (2011) 出让合同第26号、沪

宝规土 (2011) 出让合同补字第26号

房地产权证编号 沪房地宝字 (2011) 第035733号

项目名称 同筑佳苑

座落地 点 环镇北路1118弄

土地用途 普通商品房

地上部位建筑面积 33333.88

地下部位建筑面积 0

备注

发证机关

宝山区住房保障和房屋管理局



2013年 06月 15日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄28号	17	1703	公寓	用于销售
1118弄23号	18	1801	公寓	用于销售
1118弄23号	18	1802	公寓	用于销售
1118弄23号	18	1803	公寓	用于销售
1118弄13号	1	101	公寓	用于销售
1118弄13号	1	102	公寓	用于销售
1118弄13号	2	201	公寓	用于销售
1118弄13号	2	202	公寓	用于销售
1118弄13号	3	301	公寓	用于销售
1118弄13号	3	302	公寓	用于销售
1118弄13号	4	401	公寓	用于销售
1118弄13号	4	402	公寓	用于销售
1118弄13号	5	501	公寓	用于销售
1118弄13号	5	502	公寓	用于销售
1118弄13号	6	601	公寓	用于销售
1118弄13号	6	602	公寓	用于销售
1118弄13号	7	701	公寓	用于销售
1118弄13号	7	702	公寓	用于销售
1118弄13号	8	801	公寓	用于销售
1118弄13号	8	802	公寓	用于销售
1118弄13号	9	901	公寓	用于销售
1118弄13号	9	902	公寓	用于销售
1118弄13号	10	1001	公寓	用于销售
1118弄13号	10	1002	公寓	用于销售
1118弄13号	11	1101	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 (2013) 预字 0000064号

上海同领置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号 沪宝规土 (2011) 出让合同第26号、沪

宝规土 (2011) 出让合同补字第26号

沪房地宝字 (2011) 第035733号

项目名称 同领佳苑

座落地 点 环镇北路1118弄

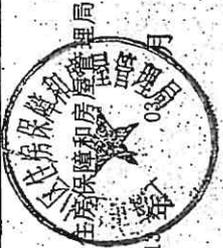
土地用途 普通商品房

地上部位建筑面积 33333.88

地下部位建筑面积 0

备注

发证机关 宝山区住房保障和房屋管理局



2013年03月15日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄18号	2	201	公寓	用于销售
1118弄18号	2	202	公寓	用于销售
1118弄18号	2	203	公寓	用于销售
1118弄18号	3	301	公寓	用于销售
1118弄18号	3	302	公寓	用于销售
1118弄18号	3	303	公寓	用于销售
1118弄18号	4	401	公寓	用于销售
1118弄18号	4	402	公寓	用于销售
1118弄18号	4	403	公寓	用于销售
1118弄18号	5	501	公寓	用于销售
1118弄18号	5	502	公寓	用于销售
1118弄18号	5	503	公寓	用于销售
1118弄18号	6	601	公寓	用于销售
1118弄18号	6	602	公寓	用于销售
1118弄18号	6	603	公寓	用于销售
1118弄18号	7	701	公寓	用于销售
1118弄18号	7	702	公寓	用于销售
1118弄18号	7	703	公寓	用于销售
1118弄18号	8	801	公寓	用于销售
1118弄18号	8	802	公寓	用于销售
1118弄18号	8	803	公寓	用于销售
1118弄18号	9	901	公寓	用于销售
1118弄18号	9	902	公寓	用于销售
1118弄18号	9	903	公寓	用于销售
1118弄18号	10	1001	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 (2013) 预字 000006号

上海同筑置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号	沪宝规土 (2011) 出让合同第26号、沪宝规土 (2011) 出让合同补字第26号
房地产权证编号	沪房地宝字 (2011) 第035733号
项目名称	同筑佳苑
座落地	环镇北路1118弄
土地用途	普通商品房
地上部位建筑面积	33333.88
地下部位建筑面积	0
备注	

发证机关

宝山区住房保障和房屋管理局



2013年 11月 15日

幢号	层数	室号	房屋类型	备类型
1118弄22号	9	903	公寓	用于销售
1118弄22号	10	1001	公寓	用于销售
1118弄22号	10	1002	公寓	用于销售
1118弄22号	10	1003	公寓	用于销售
1118弄22号	11	1101	公寓	用于销售
1118弄22号	11	1102	公寓	用于销售
1118弄22号	11	1103	公寓	用于销售
1118弄22号	12	1201	公寓	用于销售
1118弄22号	12	1202	公寓	用于销售
1118弄22号	12	1203	公寓	用于销售
1118弄22号	13	1301	公寓	用于销售
1118弄22号	13	1302	公寓	用于销售
1118弄22号	13	1303	公寓	用于销售
1118弄22号	14	1401	公寓	用于销售
1118弄22号	14	1402	公寓	用于销售
1118弄22号	14	1403	公寓	用于销售
1118弄22号	15	1501	公寓	用于销售
1118弄22号	15	1502	公寓	用于销售
1118弄22号	15	1503	公寓	用于销售
1118弄22号	16	1601	公寓	用于销售
1118弄22号	16	1602	公寓	用于销售
1118弄22号	16	1603	公寓	用于销售
1118弄22号	17	1701	公寓	用于销售
1118弄22号	17	1702	公寓	用于销售
1118弄22号	17	1703	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 (2013) 预字 0000064号

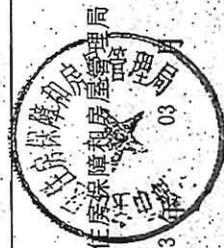
上海同瓴置业有限公司

根据上海市商品房预售规定，经审核，你公司投资开发的下列商品房，已具备预售条件，特发此证。

土地使用权出让合同编号 沪宝规土 (2011) 出让合同第26号、沪宝规土 (2011) 出让合同补字第26号
 房地产权证编号 沪房地宝字 (2011) 第035733号

项 目	名 称	坐 落	地 址	用 途	建 筑 面 积	备 注
座 落	同瓴佳苑	环镇北路1118弄		普通商品房	33333.88	
地 上 部 位 建 筑 面 积					0	
地 下 部 位 建 筑 面 积						

发证机关 宝山区住房保障和房屋管理局



2013年3月15日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄15号	9	902	公寓	用于销售
1118弄15号	10	1001	公寓	用于销售
1118弄15号	10	1002	公寓	用于销售
1118弄15号	11	1101	公寓	用于销售
1118弄15号	11	1102	公寓	用于销售
1118弄15号	12	1201	公寓	用于销售
1118弄15号	12	1202	公寓	用于销售
1118弄15号	13	1301	公寓	用于销售
1118弄15号	13	1302	公寓	用于销售
1118弄15号	14	1401	公寓	用于销售
1118弄15号	14	1402	公寓	用于销售
1118弄16号	1	101	公寓	用于销售
1118弄16号	1	102	公寓	用于销售
1118弄16号	2	201	公寓	用于销售
1118弄16号	2	202	公寓	用于销售
1118弄16号	3	301	公寓	用于销售
1118弄16号	3	302	公寓	用于销售
1118弄16号	4	401	公寓	用于销售
1118弄16号	4	402	公寓	用于销售
1118弄16号	5	501	公寓	用于销售
1118弄16号	5	502	公寓	用于销售
1118弄16号	6	601	公寓	用于销售
1118弄16号	6	602	公寓	用于销售
1118弄16号	7	701	公寓	用于销售
1118弄16号	7	702	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 (2013) 预字 000006号

上海同瓯置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号	沪宝规土 (2011) 出让合同第26号、沪宝规土 (2011) 出让合同补字第26号
房地产权证编号	沪房地宝字 (2011) 第035733号
项目名称	同瓯佳苑
坐落地点	环镇北路1118弄
土地用途	普通商品房
地上部位建筑面积	33333.88
地下部位建筑面积	0
备注	

发证机关

宝山区住房保障和房屋管理局



2013年03月15日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄13号	11	1102	公寓	用于销售
1118弄13号	12	1201	公寓	用于销售
1118弄13号	12	1202	公寓	用于销售
1118弄13号	13	1301	公寓	用于销售
1118弄13号	13	1302	公寓	用于销售
1118弄13号	14	1401	公寓	用于销售
1118弄13号	14	1402	公寓	用于销售
1118弄14号	1	101	公寓	用于销售
1118弄14号	2	201	公寓	用于销售
1118弄14号	2	202	公寓	用于销售
1118弄14号	3	301	公寓	用于销售
1118弄14号	3	302	公寓	用于销售
1118弄14号	4	401	公寓	用于销售
1118弄14号	4	402	公寓	用于销售
1118弄14号	5	501	公寓	用于销售
1118弄14号	5	502	公寓	用于销售
1118弄14号	6	601	公寓	用于销售
1118弄14号	6	602	公寓	用于销售
1118弄14号	7	701	公寓	用于销售
1118弄14号	7	702	公寓	用于销售
1118弄14号	8	801	公寓	用于销售
1118弄14号	8	802	公寓	用于销售
1118弄14号	9	901	公寓	用于销售
1118弄14号	9	902	公寓	用于销售
1118弄14号	10	1001	公寓	用于销售

上海市商品房

预售许可证 (正本)

宝山房管 (2013) 预字 0000064号

上海同瓯置业有限公司

根据上海市商品房预售规定, 经审核, 你公司投资开发的下列商品房, 已具备预售条件, 特发此证。

土地使用权出让合同编号 沪宝规土(2011) 出让合同第26号、沪宝规土(2011) 出让合同补字第26号
 房地产权证编号 沪房地宝字(2011) 第035733号

项目名称 同瓯佳苑
 座落地点 环镇北路1118弄
 土地用途 普通商品房
 地上部位建筑面积 33333.88
 地下部位建筑面积 0

备注

发证机关

宝山区住房保障和房屋管理局



2013年 10月 15日

幢号	层数	室号	房屋类型	备案类型
1118弄16号	8	801	公寓	用于销售
1118弄16号	8	802	公寓	用于销售
1118弄16号	9	901	公寓	用于销售
1118弄16号	9	902	公寓	用于销售
1118弄16号	10	1001	公寓	用于销售
1118弄16号	10	1002	公寓	用于销售
1118弄16号	11	1101	公寓	用于销售
1118弄16号	11	1102	公寓	用于销售
1118弄16号	12	1201	公寓	用于销售
1118弄16号	12	1202	公寓	用于销售
1118弄16号	13	1301	公寓	用于销售
1118弄16号	13	1302	公寓	用于销售
1118弄16号	14	1401	公寓	用于销售
1118弄16号	14	1402	公寓	用于销售

(以下空白)

上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

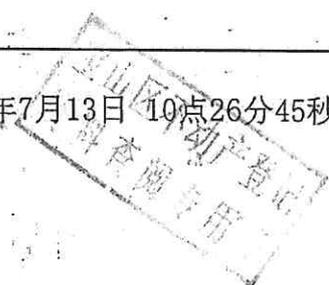
房屋状况及产权人信息

No:202001967321

房屋坐落	环镇北路1118弄22号等		
幢号	1132号	部位	1层
建筑面积	133.03	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	店铺	房屋结构	钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2014年
房屋用途		总层数	18
权利人	上海同瓴置业有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	宝2015015684		
受理日期	2015-4-17	核准日期	2015-4-29
备注	新建商品房 含有民防工程		

经办人: 李剑雄

打印日期: 2020年7月13日 10点26分45秒



上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

No:202001967298

房屋坐落	环镇北路1118弄22号等		
幢号	1128号	部位	1层
建筑面积	111.16	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	店铺	房屋结构	钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2014年
房屋用途		总层数	18
权利人	上海同瓴置业有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	宝2015015684		
受理日期	2015-4-17	核准日期	2015-4-29
备注	新建商品房 含有民防工程		

经办人: 李剑雄

打印日期: 2020年7月13日 10点26分26秒



房屋类型	店铺
房屋用途	
权利人	上海同瓴置业有限公司
共有人及共有情况	
房地产权证号	宝2015015684
受理日期	2015-4-17
备注	新建商品房 含有民防工程

上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

No:202001967280

房屋坐落	环镇北路1118弄22号等		
幢号	1126号	部位	1层
建筑面积	111.16	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	店铺	房屋结构	钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2014年
房屋用途		总层数	18
权利人	上海同瓴置业有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	宝2015015684		
受理日期	2015-4-17	核准日期	2015-4-29
备注	新建商品房 含有民防工程		

经办人: 李剑雄

打印日期: 2020年7月13日 10点26分9秒



上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

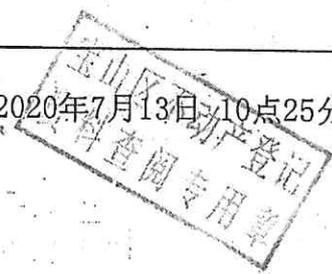
房屋状况及产权人信息

No:202001967255

房屋坐落	环镇北路1118弄22号等		
幢号	1110号	部位	1层
建筑面积	107.03	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	店铺	房屋结构	钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2014年
房屋用途		总层数	18
权利人	上海同瓴置业有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	宝2015015684		
受理日期	2015-4-17	核准日期	2015-4-29
备注	新建商品房 含有民防工程		

经办人: 李剑雄

打印日期: 2020年7月13日 10点25分51秒



上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

No:202001967241

房屋坐落	环镇北路1118弄22号等		
幢号	1108号	部位	1层
建筑面积	112.72	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	店铺	房屋结构	钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2014年
房屋用途		总层数	18
权利人	上海同瓴置业有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	宝2015015684		
受理日期	2015-4-17	核准日期	2015-4-29
备注	新建商品房 含有民防工程		

经办人: 李剑雄

打印日期: 2020年7月13日 10点25分33秒



上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

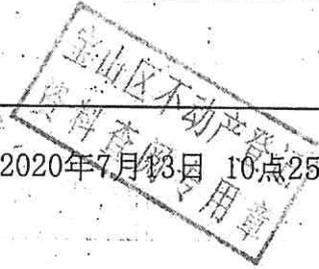
土地状况信息

No:202001967242

土地坐落	环镇北路1118弄22号等		
土地宗地号	宝山区大场镇6街坊75/13丘		
使用期限	2011-8-2至2081-8-1止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	普通商品房
宗地(丘)面积	31663.70	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	上海同瓴置业有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	宝2015015684		
受理日期	2015-4-17	核准日期	2015-4-29
备注	新建商品房 含有民防工程		

经办人: 李剑雄

打印日期: 2020年7月13日 10点25分33秒



土地坐落	环镇北路1118弄22号等
土地宗地号	宝山区大场镇6街坊75/13丘
使用期限	2011-8-2至2081-8-1止
使用权取得方式	出让
宗地(丘)面积	31663.70
独用面积	
权利人	上海同瓴置业有限公司
共有人及共有情况	
房地产权证号	宝2015015684
受理日期	2015-4-17
备注	新建商品房 含有民防工程

上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

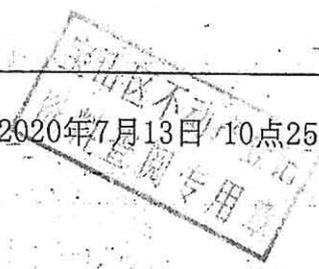
土地状况信息

No: 202001967256

土地坐落	环镇北路1118弄22号等		
土地宗地号	宝山区大场镇6街坊75/13丘		
使用期限	2011-8-2至2081-8-1止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	普通商品房
宗地(丘)面积	31663.70	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	上海同瓴置业有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	宝2015015684		
受理日期	2015-4-17	核准日期	2015-4-29
备注	新建商品房 含有民防工程		

经办人: 李剑雄

打印日期: 2020年7月13日 10点25分51秒



上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

No:202001967281

土地坐落	环镇北路1118弄22号等		
土地宗地号	宝山区大场镇6街坊75/13丘		
使用期限	2011-8-2至2081-8-1止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	普通商品房
宗地(丘)面积	31663.70	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	上海同瓴置业有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	宝2015015684		
受理日期	2015-4-17	核准日期	2015-4-29
备注	新建商品房 含有民防工程		

经办人: 李剑雄

打印日期: 2020年7月13日 10点26分9秒



上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息,经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议,可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

No:202001967299

土地坐落	环镇北路1118弄22号等		
土地宗地号	宝山区大场镇6街坊75/13丘		
使用期限	2011-8-2至2081-8-1止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	普通商品房
宗地(丘)面积	31663.70	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	上海同瓴置业有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	宝2015015684		
受理日期	2015-4-17	核准日期	2015-4-29
备注	新建商品房 含有民防工程		

经办人: 李剑雄

打印日期: 2020年7月13日 10点26分26秒



上海市不动产登记簿

特别告知:

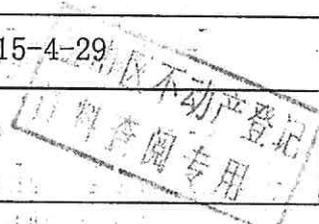
1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

No: 202001967322

土地坐落	环镇北路1118弄22号等		
土地宗地号	宝山区大场镇6街坊75/13丘		
使用期限	2011-8-2至2081-8-1止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	普通商品房
宗地(丘)面积	31663.70	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	上海同瓴置业有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	宝2015015684		
受理日期	2015-4-17	核准日期	2015-4-29
备注	新建商品房 含有民防工程		



使用期限	2011-8-2至2081-8-1止		
经办人: 李剑雄	打印日期: 2020年7月13日 10点26分45秒		
取得方式			
宗地面积	31663.70		
独用面积			
权利人	上海同瓴置业有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	宝2015015684		
受理日期	2015-4-17		
备注	新建商品房 含有民防工程		

委托人承诺函（一）

坤元资产评估有限公司：

我公司拟将持有的上海同瓴置业有限公司的 40% 股权进行减资退出，为此我和上海同济房地产有限公司委托贵公司对上海同瓴置业有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司

企业负责人：



二〇二〇年四月二十九日

委托人承诺函（二）

坤元资产评估有限公司：

同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司拟将其持有的上海同瓴置业有限公司的 40% 股权进行减资退出，为此我公司和同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司委托贵公司对上海同瓴置业有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：上海同瓴房地产有限公司

企业负责人：

二〇二〇年四月二十九日



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "何冲".

被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司拟将其持有的我公司的 40% 股权进行减资退出，为此同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司和上海同瓴房地产有限公司委托贵公司对我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，我公司不存在与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项；
7. 我公司已提供评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

企业负责人：




二〇二〇年四月二十九日

资产评估师承诺函

同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司

上海同济房地产有限公司：

受贵公司的委托，我们对同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司拟减资退出涉及的上海同瓴置业有限公司股东全部权益，以 2019 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

陆婷婷



顾一龙



二〇二〇年四月二十九日

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

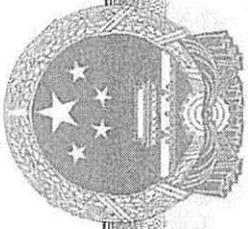
二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



— 1 —



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913300001429116867 (1/1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 坤元资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 俞华开

经营范围 资产评估及有关咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2000年03月01日

营业期限 2000年03月01日至长期

住所 杭州市西溪路128号901室

登记机关



2019



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陆婷婷

性别：女

登记编号：33120056

单位名称：坤元资产评估有限公司
上海分公司

初次执业登记日期：2012-11-12

年检信息：通过（2019-05-08）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2019-05-20

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：顾一龙

性别：男

登记编号：31170064

单位名称：坤元资产评估有限公司
上海分公司

初次执业登记日期：2017-07-11

年检信息：通过（2019-05-08）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-05-20



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>

资产评估委托合同

编号：()

甲方（委托人一）：同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司

甲方（委托人二）：上海同济房地产有限公司

乙方（受托人）：坤元资产评估有限公司上海分公司

同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司拟将其持有的上海同瓴置业有限公司的40%股权进行减资退出，需要对上海同瓴置业有限公司的股东全部权益价值进行资产评估，甲方委托乙方作为资产评估机构，乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国合同法》《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等的规定，为明确双方的权利和义务，经甲乙双方友好协商，订立本资产评估委托合同。

一、评估目的：为同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司拟将其持有的上海同瓴置业有限公司的40%股权进行减资退出提供上海同瓴置业有限公司的股东全部权益价值参考依据。

二、价值类型：根据评估目的，本资产评估项目的价值类型为：市场价值。

三、评估对象和评估范围：评估对象为上海同瓴置业有限公司的股东全部权益，评估范围为上海同瓴置业有限公司截至基准日财务报表反映的全部资产和相关负债。

四、评估基准日：2019年12月31日。

五、评估报告使用范围

1. 资产评估报告使用人：评估报告仅供甲方、同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司和法律、行政法规规定的使用人使用，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告的使用人。

2. 用途：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



资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3. 评估结论的使用有效期：本次评估结论的使用有效期是一年，即从 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日止。资产评估报告使用人应在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。如果有效期内资产状况或外部市场状况发生重大变化，委托人应当重新委托评估。

4. 未经甲方书面许可，资产评估机构及其资产评估师和其他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。

5. 未征得乙方同意，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。

6. 资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

六、评估工作完成期限：根据资产评估工作的时间安排，甲方应于 2020 年 / 月 / 日前完成有关资产评估的批准手续和资产清查工作，并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明、预测资料及其他相关资料。乙方收到甲方提供的全部资料后 / 个工作日内基本完成甲方委托的评估工作，并出具征求意见稿征求甲方意见，在获取甲方意见后 3 日内或甲方未出具意见但乙方出具征求意见稿的时间已超过 3 日后，乙方向甲方提交正式《资产评估报告》。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

七、乙方应指派至少 2 名资产评估师和 / 名其他资产评估专业人员承办该项业务，以确保评估工作按期完成；甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

八、评估服务费及支付方式

1. 根据国家有关规定及此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，甲乙双方协商本次资产评估服务费为人民币 60000 元（大写：陆万元整）。

2. 支付方式：在提交评估报告后 3 个工作日内，由上海同瓴置业有限公司向乙方支付上述服务费。

乙方收款账号信息：

名称：坤元资产评估有限公司上海分公司

收款账号：中国银行上海市古北支行 457260905469



同瓴

3. 甲方承担乙方评估人员因执行本合同而发生的食宿、交通、办公等合理且必要费用。

九、评估报告提交期限及方式

在评估工作完成时出具《资产评估报告》6份，其中乙方留档1份，其余提交甲方。具体提交方式可根据需要，采用由乙方采用快件投递方式送达甲方等。

十、甲方的义务

1. 为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。
2. 根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。
3. 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甲方和其他相关当事人的责任；甲方或者其他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；甲方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、预测资料或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。
4. 按约定支付评估服务费。

十一、乙方的义务

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，是乙方及其资产评估专业人员的责任。
2. 乙方有义务指派专人指导甲方人员，进行资产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料，并应作好与其他中介机构的协调工作。
3. 在甲方使用评估报告过程中，提供与本评估项目相关的说明、解释等服务。
4. 遵守职业道德，对甲方提供的内部资料和评估结论，负有保密义务。

十二、评估委托合同的解除

1. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照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。
2. 甲方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，乙方有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经

一
有
工
一
一
一
一

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. 因甲方原因导致资产评估程序受限,最终导致乙方无法履行资产评估委托合同,乙方可以单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后,甲方应当按照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。

十三、违约责任:由于一方不履行约定义务或者履行义务不符合约定的,在履行义务或者采取补救措施后,对方还有损失的,应当赔偿损失。资产评估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。

十四、因本合同引起的或与本合同有关的任何争议,均提请上海仲裁委员会按照其仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的,对双方均有约束力。

十五、本委托合同订立后,甲乙双方发现相关事项存在遗漏、约定不明确,或者在合同履行中约定内容发生变化的,双方可协商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。

十六、评估委托合同的有效期限:本评估委托合同经甲乙双方公司印章后生效,约定事项全部完成后终止。

十七、本评估委托合同一式 贰 份,甲乙双方各 壹 份。

十八、其他约定事项: 无

(本页为上海同瓴置业有限公司评估项目《资产评估委托合同》之签字盖章页)

甲方: 同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司

法定代表人: _____

(被授权人): 王健

电话: _____

传真: _____

地址: _____

邮编: _____

2020年1月2日

甲方: 上海同济房地产有限公司

法定代表人: _____

(被授权人): 顾冲

电话: _____

传真: _____

地址: _____

邮编: _____

2020年1月2日

乙方: 坤元资产评估有限公司上海分公司

法定代表人: _____

(被授权人): _____

电话: _____

传真: 021—62286290

地址: 上海市天山路 600 弄 3 号楼 17C

邮编: 200051

2020年1月2日

签约地点: 上海

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

评估结果使用有效期至：2020年12月30日

表1

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	8,771.75	9,374.25	602.50	6.87%
二、非流动资产	2.91	18.08	15.17	521.31%
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	2.12	18.08	15.96	752.83%
在建工程				
无形资产				
其中：无形资产——土地使用权				
无形资产——其他无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产	0.79	0.00	-0.79	-100.00%
其他非流动资产				
资产总计	8,774.66	9,392.33	617.67	7.04%
三、流动负债	2,200.80	2,178.27	-22.53	-1.02%
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债合计	2,200.80	2,178.27	-22.53	-1.02%
股东全部权益	6,573.86	7,214.06	640.20	9.74%

评估机构：坤元资产评估有限公司

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

评估结果使用有效期至：2020年12月30日

表1

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	87,717,519.15	93,742,458.52	6,024,939.37	6.87
二、非流动资产	29,152.58	180,850.00	151,697.42	520.36
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	21,228.53	180,850.00	159,621.47	751.92
在建工程				
无形资产				
其中：无形资产——土地使用权				
无形资产——其他无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产	7,924.05	0.00	(7,924.05)	(100.00)
其他非流动资产				
资产总计	87,746,671.73	93,923,308.52	6,176,636.79	7.04
三、流动负债	22,008,043.62	21,782,662.42	(225,381.20)	(1.02)
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债合计	22,008,043.62	21,782,662.42	(225,381.20)	(1.02)
股东全部权益	65,738,628.11	72,140,646.10	6,402,017.99	9.74

评估机构：坤元资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表2

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产				
2	货币资金	11,323,640.52	11,323,640.52		
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款				
7	应收款项融资				
8	预付款项	197,713.00	0.00	(197,713.00)	(100.00)
9	其他应收款	56,532,121.80	56,563,818.00	31,696.20	0.06
10	存货	19,664,043.83	25,855,000.00	6,190,956.17	31.48
11	合同资产				
12	持有代售资产				
13	一年内到期的非流动资产				
14	其他流动资产				
15	流动资产合计	87,717,519.15	93,742,458.52	6,024,939.37	6.87
16	二、非流动资产				
17	债权投资				
18	其他债权投资				
19	长期应收款				
20	长期股权投资				
21	其他权益工具投资				
22	其他非温度计流动金融资产				
23	投资性房地产				
24	固定资产	21,228.53	180,850.00	159,621.47	751.92
25	在建工程				
26	生物性生物资产				
27	油气资产				
28	使用权资产				
29	无形资产				
30	开发支出				
31	商誉				
32	长期待摊费用				
33	递延所得税资产	7,924.05	0.00	(7,924.05)	(100.00)
34	其他非流动资产				
35	非流动资产合计	29,152.58	180,850.00	151,697.42	520.36
36	三、资产总计	87,746,671.73	93,923,308.52	6,176,636.79	7.04

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表2

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
37	四、流动负债				
38	短期借款				
39	交易性金融负债				
40	衍生金融负债				
41	应付票据				
42	应付账款	4,249,484.11	4,029,297.11	(220,187.00)	(5.18)
43	预收款项	5,429,790.00	5,429,790.00		
44	合同负债				
45	应付职工薪酬				
46	应交税费	7,775,954.03	7,775,954.03		
47	其他应付款	4,552,815.48	4,547,621.28	(5,194.20)	(0.11)
48	持有待售负债				
49	一年内到期的非流动负债				
50	其他流动负债				
51	流动负债小计	22,008,043.62	21,782,662.42	(225,381.20)	(1.02)
52					
53	五、非流动负债				
54	长期借款				
55	应付债券				
56	租赁负债				
57	长期应付款				
58	长期应付职工薪酬				
59	预计负债				
60	递延收益				
61	递延所得税负债				
62	其他非流动负债				
63	非流动负债小计				
64					
65	六、负债合计	22,008,043.62	21,782,662.42	(225,381.20)	(1.02)
66					
67	七、股东全部权益	65,738,628.11	72,140,646.10	6,402,017.99	9.74

评估机构：坤元资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表3

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	11,323,640.52	11,323,640.52		
3-1-1	货币资金--库存现金				
3-1-2	货币资金--银行存款	11,323,640.52	11,323,640.52		
3-1-3	货币资金--其他货币资金				
3-2	交易性金融资产				
3-3	衍生金融资产				
3-4	应收票据余额				
3-4	减：坏账准备				
3-4	应收票据				
3-5	应收账款余额				
3-5	减：坏账准备				
3-5	应收账款				
3-6	应收款项融资余额				
3-7	减：坏账准备				
3-8	应收款项融资净额				
3-7	预付款项余额	197,713.00	0.00	(197,713.00)	(100.00)
3-7	减：坏账准备				
3-7	预付款项	197,713.00	0.00	(197,713.00)	(100.00)
3-8	其他应收款余额	56,563,818.00	56,563,818.00		
3-8	减：坏账准备	31,696.20	0.00	(31,696.20)	(100.00)
3-8	其他应收款	56,532,121.80	56,563,818.00	31,696.20	0.06
3-9	存货余额	19,664,043.83	25,855,000.00	6,190,956.17	31.48
3-9	减：存货跌价准备				
3-9	存货	19,664,043.83	25,855,000.00	6,190,956.17	31.48
3-10	合同资产				
3-11	持有待售资产				
3-12	一年内到期的非流动资产				
3-13	其他流动资产				
3	流动资产合计	87,717,519.15	93,742,458.52	6,024,939.37	6.87

评估人员：陶飞

货币资金评估汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表3-1

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
3-1-1	库存现金					
3-1-2	银行存款	11,323,640.52	11,323,640.52			
3-1-3	其他货币资金					
合 计		11,323,640.52	11,323,640.52			

评估人员：陶飞

货币资金——银行存款评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

表3-1-2

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	中国农业银行股份有限公司上海控江路支行	03-368100040023121	人民币			1,877,581.91	1,877,581.91			
2	中国建设银行股份有限公司上海黄浦支行	31001518000050017740	人民币			3,444.16	3,444.16			
3	中国工商银行股份有限公司上海市中山南路支行	1001293529329991941	人民币			0.17	0.17			
4	交通银行股份有限公司上海北外滩支行	310066962018010037288	人民币			9,442,614.28	9,442,614.28			
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
合 计						11,323,640.52	11,323,640.52			

被评估单位填表人员：赵朋

评估人员：陶飞

填表时间：2020年3月6日

预付款项评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

表3-7

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	外币账面 金额	评估基准 日汇率	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	上海同济建设有限公司	外墙维修费	2019年10月	1年以内	人民币			197,713.00	0.00	(197,713.00)	(100.00)	关联方，费用
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
	预付款项余额合计					-		197,713.00	0.00	(197,713.00)	(100.00)	
	减：坏账准备							0.00	0.00			
	预付款项净额合计							197,713.00	0.00	(197,713.00)	(100.00)	

被评估单位填表人员：赵朋

评估人员：陶飞

填表时间：2020年3月6日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

表3-8-3

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称	业务内容	发生日期	账龄	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	上海同济房地产有限公司	往来款	2019年12月	1年以内	人民币			56,500,000.00	56,500,000.00			关联方
2	622户住宅	代垫款项	2014年12月	5年以上	人民币			63,210.00	63,210.00			
3	宝山区人民法院	代垫款项	2016年12月	3-4年	人民币			608.00	608.00			
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
其他应收款余额合计								56,563,818.00	56,563,818.00			
减：坏账准备								31,696.20	0.00	(31,696.20)	(100.00)	
其他应收款净额合计								56,532,121.80	56,563,818.00	31,696.20	0.06	

被评估单位填表人员：赵朋

评估人员：陶飞

填表时间：2020年3月6日

存货评估汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表3-9

被评估单位：上海同筑置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购(在途物资)余额				
3-9-1	减：跌价准备				
3-9-1	材料采购(在途物资)				
3-9-2	原材料余额				
3-9-2	减：跌价准备				
3-9-2	原材料				
3-9-3	库存商品余额				
3-9-3	减：跌价准备				
3-9-3	库存商品				
3-9-4	发出商品余额				
3-9-4	减：跌价准备				
3-9-4	发出商品				
3-9-5	委托加工物资余额				
3-9-5	减：跌价准备				
3-9-5	委托加工物资				
3-9-6-1	在库周转材料余额				
3-9-6-1	减：跌价准备				
3-9-6-1	在库周转材料				
3-9-6-2	在用周转材料余额				
3-9-6-2	减：跌价准备				
3-9-6-2	在用周转材料				
3-9-7	在产品余额				
3-9-7	减：跌价准备				
3-9-7	在产品				
3-9-8	消耗性生物资产余额				
3-9-8	减：跌价准备				
3-9-8	消耗性生物资产				
3-9-9	开发产品余额	19,664,043.83	25,855,000.00	6,190,956.17	31.48
3-9-9	减：跌价准备				
3-9-9	开发产品	19,664,043.83	25,855,000.00	6,190,956.17	31.48
3-9-10	房产开发成本余额				
3-9-10	减：跌价准备				
3-9-10	房产开发成本				
3-9	存货账面余额小计	19,664,043.83	25,855,000.00	6,190,956.17	31.48
3-9	减：存货跌价准备	0.00	0.00		
3-9	存货净额小计	19,664,043.83	25,855,000.00	6,190,956.17	31.48

评估人员：陶飞

存货——开发产品评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

表3-9-9

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注	
1	宝山区环镇北路1108号商铺	人民币	2,368,926.08	25,855,000.00	6,190,956.17	31.48		
2	宝山区环镇北路1110号商铺	人民币	2,249,344.91					
3	宝山区环镇北路1126号商铺	人民币	2,336,141.08					
4	宝山区环镇北路1128号商铺	人民币	2,336,141.08					
5	宝山区环镇北路1132号商铺	人民币	2,795,761.52					
6	宝山区丰皓路602号商铺	人民币	2,105,385.15					已登记
7	宝山区丰皓路616号商铺	人民币	2,364,092.39					已签
8	宝山区同瓴佳苑15号1401室住宅	人民币	3,058,251.62					期后确认收入
9	宝山区同瓴佳苑车位33	人民币	50,000.00					期后确认收入
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
开发产品余额合计			19,664,043.83	25,855,000.00	6,190,956.17	31.48		
减：存货跌价准备			0.00	0.00				
开发产品净额合计			19,664,043.83	25,855,000.00	6,190,956.17	31.48		

被评估单位填表人员：赵朋

评估人员：陶飞

填表时间：2020年3月6日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表4

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	债权投资				
4-2	其他债权投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	其他权益工具投资净额				
4-6	其他非流动金融资产净额				
4-7	投资性房地产				
4-8	固定资产	21,228.53	180,850.00	159,621.47	751.92
	其中：建筑物类固定资产				
	设备类固定资产	21,228.53	180,850.00	159,621.47	751.92
	土地				
	固定资产清理				
4-9	在建工程				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	使用权资产				
4-13	无形资产				
4-13-1	其中：土地使用权				
4-13-2	采矿权				
4-13-3	其他无形资产				
4-14	开发支出				
4-15	商誉				
4-16	长期待摊费用				
4-17	递延所得税资产	7,924.05	0.00	(7,924.05)	(100.00)
4-18	其他非流动资产				
4	非流动资产合计	29,152.58	180,850.00	151,697.42	520.36

评估人员：陶飞

固定资产评估汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表4-8

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

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
	建筑物类固定资产合计								
4-8-1	固定资产——房屋建筑物								
4-8-2	固定资产——构筑物及其他辅助设施								
4-8-3	固定资产——管道及沟槽								
	设备类固定资产合计	373,370.00	21,228.53	328,430.00	180,850.00	(44,940.00)	159,621.47	(12.04)	751.92
4-8-4	固定资产——机器设备								
4-8-5	固定资产——车辆	296,899.00	14,844.95	288,540.00	175,770.00	(8,359.00)	160,925.05	(2.82)	1,084.04
4-8-6	固定资产——电子设备	76,471.00	6,383.58	39,890.00	5,080.00	(36,581.00)	(1,303.58)	(47.84)	(20.42)
4-8-7	固定资产——土地								
4-8-8	固定资产清理	——		——		——			
	固定资产合计	373,370.00	21,228.53	328,430.00	180,850.00	(44,940.00)	159,621.47	(12.04)	751.92
	减：固定资产减值准备								
	固定资产	373,370.00	21,228.53	328,430.00	180,850.00	(44,940.00)	159,621.47	(12.04)	751.92

评估人员：陶飞

固定资产--车辆评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

表4-8-5
金额单位：人民币元

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

序号	车辆 牌号	车辆名称	规格型号	生产 厂家	计量 单位	数量	购置 日期	启用 日期	已行驶 里程	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
										原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
1	沪D39287	依维柯汽车	NJ6554CC	南京依维柯	辆	1	2013年6月	2013年5月	84,500.00	296,899.00	14,844.95	168,320.00	33	55,550.00	40,705.05	274.20	
2	沪D39287	上海车牌费										120,220.00		120,220.00	120,220.00		
3																	
4																	
5																	
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
15																	
16																	
固定资产——车辆合计						1				296,899.00	14,844.95	288,540.00		175,770.00	160,925.05	1,084.04	
减：减值准备																	
固定资产——车辆净额						1				-----	14,844.95	-----		175,770.00	160,925.05	1,084.04	

被评估单位填表人员：赵朋

评估人员：陶飞

填表时间：2020年3月6日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

表4-8-6

被评估单位：上海同翎置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格 型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置 日期	启用 日期	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
1	笔记本电脑	L630	东芝	台	1	2011年8月	2011年8月	3,950.00	197.50	1,700.00	10	170.00	(27.50)	(13.92)	
2	台式电脑	VA1901W		台	1	2011年8月	2011年8月	2,950.00	147.50	1,340.00	10	130.00	(17.50)	(11.86)	
3	空调			台	1	2011年12月	2011年12月	14,155.00	707.75	8,850.00	10	890.00	182.25	25.75	
4	复印机	E212	东芝	台	1	2012年3月	2012年3月	6,300.00	315.00	2,860.00	10	290.00	(25.00)	(7.94)	
5	笔记本电脑	E420	联想	台	1	2012年5月	2012年5月	3,850.00	192.50	1,790.00	10	180.00	(12.50)	(6.49)	
6	笔记本电脑	Thinkpad E430	联想	台	1	2013年4月	2013年4月	3,999.00	199.95	1,970.00	10	200.00	0.05	0.03	
7	台式电脑			台	1	2014年1月	2014年1月	2,950.00	147.50	1,520.00	10	150.00	2.50	1.69	
8	一体电脑	Ideacentre C560	联想	台	1	2015年1月	2015年1月	4,299.00	214.95	2,140.00	10	210.00	(4.95)	(2.30)	
9	笔记本电脑	E430	联想	台	2	2015年3月	2015年3月	7,800.00	390.00	3,940.00	10	390.00			
10	戴尔笔记本电脑	13.3英寸超级本	戴尔	台	1	2015年6月	2015年6月	12,999.00	1,884.72	4,920.00	10	490.00	(1,394.72)	(74.00)	
11	笔记本电脑	X250	联想	台	1	2015年7月	2015年7月	6,300.00	1,013.25	3,760.00	10	380.00	(633.25)	(62.50)	
12	联想笔记本电脑	E440	联想	台	1	2015年12月	2015年12月	3,299.00	791.96	1,970.00	18	350.00	(441.96)	(55.81)	
13	会议桌椅			套	1	2014年1月	2014年1月	3,620.00	181.00	3,130.00	40	1,250.00	1,069.00	590.61	
14															
15															
16															
固定资产—电子设备合计					14			76,471.00	6,383.58	39,890.00		5,080.00	(1,303.58)	(20.42)	
减：减值准备															
固定资产—电子设备净额					14			-----	6,383.58	-----		5,080.00	(1,303.58)	(20.42)	

被评估单位填表人员：赵朋

评估人员：陶飞

填表时间：2020年3月6日

递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

表4-17

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	暂时性差异项目	暂时性差异金额	所得税税率	币种	外币账面 金额	评估基准日 汇率	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	其他应收款坏账准备	31,696.20	25%	人民币			7,924.05	0.00	(7,924.05)	(100.00)	
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
合 计							7,924.05	0.00	(7,924.05)	(100.00)	

被评估单位填表人员：赵朋

评估人员：陶飞

填表时间：2020年3月6日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2019年12月31日

表5

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	衍生金融负债				
5-4	应付票据				
5-5	应付账款	4,249,484.11	4,029,297.11	(220,187.00)	(5.18)
5-6	预收款项	5,429,790.00	5,429,790.00		
5-7	合同负债				
5-8	应付职工薪酬				
5-9	应交税费	7,775,954.03	7,775,954.03		
5-10	其他应付款	4,552,815.48	4,547,621.28	(5,194.20)	(0.11)
5-11	持有待售负债				
5-12	一年内到期的非流动负债				
5-13	其他流动负债				
5	流动负债合计	22,008,043.62	21,782,662.42	(225,381.20)	(1.02)

评估人员：陶飞

应付账款评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

表5-5

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	上海同济建设有限公司	工程款	2015年12月	3年以上	人民币			3,847,175.60	3,847,175.60			关联方
2	中国地质工程上海有限公司	工程款	2015年12月	3年以上	人民币			0.80	0.80			
3	上海合贵实业有限公司	工程款	2015年12月	3年以上	人民币			7,500.00	7,500.00			
4	抚州临川房屋建筑工程公司上海分公司	工程款	2015年12月	3年以上	人民币			17,695.00	17,695.00			
5	上海凯斯特民防设备有限公司	设备款	2015年12月	3年以上	人民币			89,000.00	89,000.00			
6	上海璞艺装饰雕塑有限公司	工程款	2015年12月	3年以上	人民币			1,500.00	1,500.00			
7	上海侃威防雷技术工程有限公司	工程款	2015年12月	3年以上	人民币			10,250.00	10,250.00			
8	上海市闸北区君斐灯饰店	设备款	2015年12月	3年以上	人民币			8,264.00	8,264.00			
9	上海恒龙信息网络发展有限公司	工程款	2015年12月	3年以上	人民币			0.75	0.75			
10	上海皇冠洁具有限公司	设备款	2015年12月	3年以上	人民币			330.05	330.05			
11	上海钝雅建材有限公司	建材款	2015年12月	3年以上	人民币			3,508.16	3,508.16			
12	上海雅洁厨具有限公司	设备款	2015年12月	3年以上	人民币			0.06	0.06			
13	上海辰阳木业有限公司	建材款	2015年12月	3年以上	人民币			0.15	0.15			
14	上海宝峒建设工程质量检测有限公司	检测费	2015年12月	3年以上	人民币			30,904.64	30,904.64			
15	上海艺得标识制作有限公司	工程款	2015年12月	3年以上	人民币			4,547.90	4,547.90			
16	上海宝航市政交通设施有限公司	工程款	2015年12月	3年以上	人民币			3,430.00	3,430.00			
17	上海宁都消防工程有限公司	工程款	2015年12月	3年以上	人民币			3.00	3.00			
18	上海新华建筑设计有限公司	设计费	2015年12月	3年以上	人民币			5,187.00	5,187.00			
19	计提工程造价审计费	审计费	2015年12月	3年以上	人民币			220,187.00	0.00	(220,187.00)	(100.00)	无需支付
20												
合 计								4,249,484.11	4,029,297.11	(220,187.00)	(5.18)	

被评估单位填表人员：赵朋

评估人员：陶飞

填表时间：2020年3月6日

预收款项评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

表5-6

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	丰皓路602号	房款	2019年12月	1年以内	人民币	2,929,858.00	2,929,858.00			
2	丰皓路616号	房款	2019年12月	1年以内	人民币	2,499,932.00	2,499,932.00			
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
合 计						5,429,790.00	5,429,790.00			

被评估单位填表人员：赵朋

评估人员：陶飞

填表时间：2020年3月6日

应交税费评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

表5-9

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	税种	发生日期	币种	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	国家税务总局上海市宝山区税务局	城市维护建设税	2019年12月	人民币	16,994.21	16,994.21			
2	国家税务总局上海市宝山区税务局	教育费附加	2019年12月	人民币	18,629.66	18,629.66			
3	国家税务总局上海市宝山区税务局	土地增值税	2019年12月	人民币	1,650,476.95	1,650,476.95			
4	国家税务总局上海市宝山区税务局	企业所得税	2019年12月	人民币	5,811,621.49	5,811,621.49			
5	国家税务总局上海市宝山区税务局	增值税	2019年12月	人民币	278,231.72	278,231.72			
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
合 计					7,775,954.03	7,775,954.03			

被评估单位填表人员：赵朋

评估人员：陶飞

填表时间：2020年3月6日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2019年12月31日

表5-10-3

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	币种	外币账面 金额	评估基准日 汇率	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	上海同济室内设计工程有限公司	保证金	2015年12月	3年以上	人民币			180,000.00	180,000.00			关联方
2	上海徐汇园林发展有限公司	保证金	2012年9月	3年以上	人民币			50,000.00	50,000.00			
3	祝友	代扣代缴费	2015年12月	3年以上	人民币			249.30	249.30			
4	忻闯慧	代扣代缴费	2015年12月	3年以上	人民币			170.00	170.00			
5	上海中辉置业发展有限公司	定金	2019年7月	1年以内	人民币			300,000.00	300,000.00			
6	上海雅思化工产品有限公司等	保证金	2012年12月	3年以上	人民币			320,000.00	320,000.00			
7	江苏省金鑫安防设备有限公司	保证金	2013年1月	3年以上	人民币			20,000.00	20,000.00			
8	住宅15号1401室	房款	2015年12月	3年以上	人民币			3,601,649.00	3,601,649.00			期后结转收入
9	车位33	房款	2015年12月	3年以上	人民币			70,000.00	70,000.00			期后结转收入
10	公司员工	三代手续费	2016年7月	3年以上	人民币			5,552.98	5,552.98			
11	计提的残疾人保障金	残疾人保障金	2015年12月	3年以上	人民币			5,194.20	0.00	(5,194.20)	(100.00)	无需支付
12												
13												
14												
15												
16												
合 计								4,552,815.48	4,547,621.28	(5,194.20)	(0.11)	

被评估单位填表人员：赵朋

评估人员：陶飞

填表时间：2020年3月6日

收益法计算表

评估基准日：2019年12月31日

索引号：SY-1

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	2020年
一、营业收入	3,608.85
减：营业成本	1,966.40
税金及附加	455.16
销售费用	243.22
管理费用	26.99
财务费用(不含利息支出)	0.30
资产减值损失	0.00
加：公允价值变动收益	0.00
投资收益	0.00
二、营业利润	916.78
加：营业外收入	0.00
减：营业外支出	0.00
三、息税前利润	916.78
减：所得税费用	229.19
四、息前税后利润	687.58
加：折旧摊销	0.26
减：资本性支出	0.00
减：营运资金增加	73.11
加：回收的投资	16.00
五、企业自由现金流	630.73
六、折现率	8.64%
折现期	0.50
折现系数	0.9594
七、现金流现值	605.00
八、溢余资产	1,000.00
九、非经营性资产	5,650.00
十、非经营性负债	0.00
十一、企业价值	7,255.00
十二、付息债务	0.00
十三、股东全部权益价值	7,255.00

评估机构：坤元资产评估有限公司

营业收入预测表

评估基准日：2019年12月31日

SY-2

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	名称	建筑面积（平方米）	销售单价（元/平方米）	销售额（元）	销售收入（元）	2020年	备注
1	环镇北路1108号商铺	112.72	43,650	4,920,228	4,685,931		
2	环镇北路1110号商铺	107.03	43,200	4,623,696	4,403,520		
3	环镇北路1126号商铺	111.16	41,850	4,652,046	4,430,520		
4	环镇北路1128号商铺	111.16	41,670	4,632,037	4,411,464		
5	环镇北路1132号商铺	133.03	41,220	5,483,497	5,222,378		
6	丰皓路602号商铺	100.18	49,210	4,929,858	4,695,103		签约
7	丰皓路616号商铺	112.49	44,270	4,979,932	4,742,792		签约
8	同瓴佳苑15号1401室住宅	145.52	24,750	3,601,649	3,430,142		全额收款，期后结转收入
9	同瓴佳苑车位33	34.41	2,034	70,000	66,667		全额收款，期后结转收入
10						3,608.85	
	合 计	967.70		37,892,943	36,088,517	3,608.85	

评估人员：陶飞

营业成本预测表

评估基准日：2019年12月31日

SY-3

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	名称	建筑面积（平方米）	账面价值（元）	2020年	备注
1	环镇北路1108号商铺	112.72	2,368,926.08		
2	环镇北路1110号商铺	107.03	2,249,344.91		
3	环镇北路1126号商铺	111.16	2,336,141.08		
4	环镇北路1128号商铺	111.16	2,336,141.08		
5	环镇北路1132号商铺	133.03	2,795,761.50		
6	丰皓路602号商铺	100.18	2,105,385.15		签约
7	丰皓路616号商铺	112.49	2,364,092.39		签约
8	同瓴佳苑15号1401室住宅	145.52	3,058,251.62		全额收款，期后结转收入
9	同瓴佳苑车位33	34.41	50,000.00		全额收款，期后结转收入
10				1,966.40	
	合 计	967.70	19,664,043.83	1,966.40	

评估人员：陶飞

税金及附加预测表

评估基准日：2019年12月31日

SY-4

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	名称	2020年	备注
1	城市维护建设税	9.02	
2	教育费附加	5.41	
3	地方教育附加	3.61	
4	印花税	1.89	
5	土地增值税	435.09	
6	城镇土地使用税	0.13	
7			
8			
9			
10			
	合 计	455.16	

评估人员：陶飞

销售费用预测表

评估基准日：2019年12月31日

SY-5

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	名称	2020年	备注
1	代理费	243.12	
2	办公费	0.10	
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
	合 计	243.22	

评估人员：陶飞

管理费用预测表

评估基准日：2019年12月31日

SY-6

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	名称	2020年	备注
1	工资、福利费、社保	16.59	
2	办公费	0.31	
3	折旧费	0.26	
4	车辆费用	1.24	
5	中介费用	8.60	
6			
7			
8			
9			
10			
	合 计	26.99	

评估人员：陶飞

财务费用预测表

评估基准日：2019年12月31日

SY-7

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	名称	2020年	备注
1	银行手续费	0.30	
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
	合 计	0.30	

评估人员：陶飞

所得税预测表

评估基准日：2019年12月31日

SY-8

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	名称	2020年	备注
1	所得税	229.19	
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
	合 计	229.19	

评估人员：陶飞

营运资金预测表

评估基准日：2019年12月31日

SY-9

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	名称	基准日	2020年	备注
1	货币资金	132.36		
2	预付款项	0.00		
3	其他应收款	6.38		
4	存货	1,966.40		
5	应付账款	402.93		
6	预收款项	542.98		
7	应交税费	777.60		
8	其他应付款	454.76		
9	营运资金	-73.11	0.00	
10	营运资金增加额		73.11	

评估人员：陶飞

溢余资产、非经营性资产

评估基准日：2019年12月31日

SY-10

被评估单位：上海同瓴置业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	名称	科目	账面价值	评估价值	备注
一	溢余资产	货币资金	1,000.00	1,000.00	
二	非经营性资产				
1	应收关联方款项--同济房地产	其他应收款	5,650.00	5,650.00	

评估人员：陶飞