

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海城建（集团）公司拟转让所持有的上海城建滨江置业有限公司全部股权所涉及的上海城建滨江置业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

东洲评报字【2020】第 0929 号

（报告书及附件）



上海东洲资产评估有限公司

2020 年 06 月 24 日

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： 3131020001202000867

资产评估报告名称： 上海城建（集团）公司拟转让其所持有的上海城建滨江置业有限公司全部股权所涉及的上海城建滨江置业有限公司股东全部权益价值资产评估项目

资产评估报告文号： 东洲评报字【2020】第0929号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 孙业林(资产评估师)、张静静(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。

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、行政法规规定和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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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

四、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对评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告 目 录

目录	3
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	9
(四) 其他资产评估报告使用人	9
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义	11
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
(一) 经济行为依据	12
(二) 法律法规依据	12
(三) 评估准则依据	14
(四) 资产权属依据	14
(五) 取价依据	14
(六) 其它参考资料	15
七、 评估方法	15
(一) 评估方法概述	15
(二) 评估方法的选择	16
(三) 资产基础法介绍	16
八、 评估程序实施过程和情况	19
九、 评估假设	20
(一) 基本假设	21
(二) 一般假设	21
十、 评估结论	22
(一) 相关评估结果情况	22
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因分析说明	23
(三) 评估结论有效期	23
(四) 有关评估结论的其他说明	23
十一、 特别事项说明	24
十二、 评估报告使用限制说明	26
十三、 评估报告日	27
附件	29

上海城建（集团）公司拟转让所持有的上海城建滨江置业有限公司全部股权所涉及的上海城建滨江置业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第0929号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：上海城建（集团）公司、上海隧道工程股份有限公司

被评估单位：上海城建滨江置业有限公司

评估目的：股权转让

经济行为：根据上海城建（集团）公司董事会决议，上海城建（集团）公司拟转让所持上海城建滨江置业有限公司100%股权给上海隧道工程股份有限公司。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值965,271,934.05 元，负债合计账面价值573,060,198.96元，股东权益（或资产净值）392,211,735.09元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2019年12月31日

评估方法：资产基础法。

评估结论：经评估，在评估基准日被评估单位股东全部权益价值为人民币557,322,631.91元。大写人民币：伍亿伍仟柒佰叁拾贰万贰仟陆佰叁拾壹元玖角壹分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起一年内，即有效期截止2020年12月30日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1. 经核实，上海城建滨江置业有限公司以自有房产(权证编号【沪房地徐字(2015)第002503号】)作为抵押向中国民生银行上海市中支行取得长期借款5.9亿元，借款期限为10年，抵押期为自2015年9月10日至2025年9月10日止。本次评估未考虑上述借款抵押事项对评估值的影响，提请报告使用者关注。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

上海城建（集团）公司拟转让所持有的上海城建滨江置业有限公司全部股权所涉及的上海城建滨江置业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第0929号

正 文

上海城建（集团）公司、上海隧道工程股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海城建（集团）公司拟转让所持有的上海城建滨江置业有限公司股权所涉及的上海城建滨江置业有限公司股东全部权益于评估基准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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

（1）委托人一

公司名称：上海城建（集团）公司（简称“上海城建”）

统一社会信用代码：91310000630245184Q

注册资本：134,397.0247万人民币

公司地址：蒙自路654号

法定代表人：张焰

成立日期：1996-11-04

营业期限：1996-11-04至无固定期限

公司类型：全民所有制

经营范围：施工建设总承包，实业投资，国内贸易（除专项规定外），国有资产运作，开展对外经济技术合作业务：承包境外工程及境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员，房地产开发经

营，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或国家禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易。

【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）委托人二

公司名称：上海隧道工程股份有限公司（简称“隧道股份”）

统一社会信用代码：91310000132222385M

注册资本：314,409.6094万人民币

公司地址：上海市徐汇区宛平南路1099号

法定代表人：张焰

上市日期：1994-01-28

公司类型：其他股份有限公司(上市)

证券代码：600820

经营范围：建筑业，土木工程建设项目总承包，隧道、市政、建筑、公路及桥梁、交通、消防、地基与基础、建筑装修装饰、拆除工程，自有房屋租赁，实业投资，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易，外经贸部批准的国际经济技术合作业务，机械及机电设备生产、安装、租赁，汽修，本系统货运，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

公司名称：上海城建滨江置业有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

统一社会信用代码：91310104698799140M

注册资本：54,000.00万人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营场所：上海市徐汇区瑞金南路 438 号 101-2 室

法定代表人：唐琳琳

成立日期：2009 年 12 月 17 日

营业期限：2009-12-17 至 2039-12-16

1. 公司历史沿革及股东结构

(1) 初始成立

上海城建滨江置业有限公司成立于 2009 年 12 月，初始注册资本 2,000.00 万，由上海城建（集团）公司投资设立，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海城建（集团）公司	2,000.00	100.00%
	合计	2,000.00	100.00%

上述出资经上海中佳永信会计师事务所有限公司验资并出具上佳信验报（2009）5128 号《验资报告》验证。

(2) 第 1 次股权转让

2010 年 11 月 20 日，根据《股东会决议》，上海城建（集团）公司将其持有的上海城建滨江置业有限公司 100% 股权无偿划转给上海城建置业发展有限公司。经上述股权转让后，上海城建滨江置业有限公司股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海城建置业发展有限公司	2,000.00	100.00%
	合计	2,000.00	100.00%

(3) 第 2 次股权转让

2011 年 3 月 5 日，根据《股东会决议》，上海城建置业发展有限公司将其持有的上海城建滨江置业有限公司 100% 股权无偿划转给上海城建（集团）公司。经上述股权转让后，上海城建滨江置业有限公司股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海城建（集团）公司	2,000.00	100.00%
	合计	2,000.00	100.00%

(4) 第 1 次增资

2019 年 10 月 24 日，根据《股东会决议》，上海城建滨江置业有限公司注册资本由 2,000.00 万增加至 54,000.00 万。本次增资后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海城建（集团）公司	54,000.00	100.00%
	合计	54,000.00	100.00%

本次变更完成后，上海城建滨江置业有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

2. 公司概况

上海城建滨江置业有限公司成立于 2009 年 12 月 17 日，主要经营范围为房地产开

发、经营、管理，实业投资，投资管理，商务咨询，会务服务，展览展示服务，室内装潢等。

3. 公司资产、负债及财务状况

截止评估基准日，公司资产总额为 96,527.19 万元，负债总额为 57,306.02 万元，净资产为 39,221.17 万元。公司上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	99,958.56	97,355.66	96,527.19
负债	108,932.02	108,870.45	57,306.02
净资产	-8,973.46	-11,514.79	39,221.17
项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度
营业收入	5,502.19	5,502.19	5,660.81
营业利润	-2,966.03	-2,541.33	-1,264.03
净利润	-2,966.34	-2,541.33	-1,264.03

上述数据，摘自于立信会计师事务所(特殊普通合伙)2017-2019 年审计报告，报告文号信会师报字[2020]第 ZA23068 号。

上表所列数据按照企业会计准则有关规定进行编制。主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额	16、13%、5%
城市维护建设税	缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	缴纳的流转税税额	2%
所得税率		25%

企业执行企业会计准则。增值税率为 16、13%、5%，城建税、教育附加费、地方教育附加分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税率为 25%。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人一上海城建（集团）公司于评估基准日持有被评估单位 100%股权；委托人二上海隧道工程股份有限公司系此次股权的收购方。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管

单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据上海城建（集团）公司董事会决议，上海城建（集团）公司拟转让所持上海城建滨江置业有限公司 100%股权给上海隧道工程股份有限公司。本次评估目的是反映上海城建滨江置业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了上海城建（集团）公司董事会的批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值 965,271,934.05 元，负债合计账面价值 573,060,198.96 元，股东权益（或资产净值）392,211,735.09 元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了 2017-2019 年审计报告，报告文号：信会师报字[2020]第 ZA23068 号，审计机构发表了标准无保留审计意见。

（三）主要的委估资产情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、投资性房地产等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产为货币资金。

2. 固定资产

设备类资产为电子设备和其他设备。电子设备和其他设备有惠普 HP 93330MTD 电脑一台和三人沙发一套。上述设备主要是在 2010 年-2013 年之间购入，目前正常使用中。

3. 投资性房地产

列入本次评估范围的投资性房地产对应的资产是上海城建滨江置业有限公司拥有的城建滨江大厦办公大楼，项目位于上海市宛平南路 1099 号、龙华路 2266 号，北至龙华路，西至宛平南路。开发土地面积为 11,444.00 平方米，开发物业的主要类型为办公、车位和配套用房，根据企业取得的房地产权证和房屋土地权属调查报告书(实测)数据资料，该项目建造 1 幢总高地上 10 层地下 3 层的办公塔楼，总建筑面积为 49,135.12 平方米，其中地上面积为 25,915.54 平方米，地下面积为 23,219.58 平方米，项目已于 2015 年 1 月完工交付。

截至评估基准日，以上房产均由被评估单位出租。

(四) 被评估单位申报的其他无形资产

企业无申报的其他无形资产。

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

无。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2019年12月31日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

(一) 经济行为依据

1. 上海城建（集团）公司董事会决议；
2. 《资产评估委托合同》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；
3. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订)；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布，财政部令第97号修改)；
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, 国务院令第588号修订);
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
13. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、证监会、财政部令第36号);
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64号);
16. 《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》(沪国资委评估[2020]100号) 第一部分;
17. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估〔2018〕353号);
18. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);
19. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定(国务院令第691号);
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号, 依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订);
21. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);
22. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
23. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);

24. 其他与评估工作相关的法律法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
7. 《资产评估执业准则—评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
11. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
12. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
13. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号);
14. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
15. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)。

(四) 资产权属依据

1. 国有资产产权登记证;
2. 上海市房地产权证;
3. 重要资产购置合同或记账凭证;
4. 固定资产台账、记账账册等;
5. 其他资产权属证明资料。

(五) 取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率(LPR);

2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表;
3. 设备网上可予查询的价格信息资料;
4. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
5. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表;
6. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告;
7. 标准普尔全球市场情报有限公司的S&P Capital IQ 资讯平台系统有关资本市场信息资料;
8. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其它参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表;
2. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料;
4. 其他相关参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

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，合理评估企业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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估基本准则》，“资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

经查询与被评估企业同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

被评估企业为资产持有平台，核心资产为公司拥有的位于上海市宛平南路 1099 号、龙华路 2266 号的城建滨江大厦办公大楼，该投资性房地产已采用市场法和收益法进行评估，除该项核心资产外，被评估企业基本无其他经营业务，未来年度的经营收益与风险在基准日时点尚难以可靠地估计，故不具备应用收益法评估的前提条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括现金、银行存款。对现金及银行存款，以核实后账面值为评估值。

2. 不动产

根据《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲**市场法：**遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲**收益法：**通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲**成本法：**采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。房屋建筑物类一般采用成本法评估，土地使用权的评估方法主要为市场法、成本逼近法、假设开发法、基准地价修正法等方法，根据评估对象的具体情况和评估资料信息的掌握情况选用合适的评估方法进行评估。

(1) 成本逼近法：以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地市场价值。

(2) 假设开发法：对具有开发和再开发潜力的不动产，通过合理方法估算其开发完成后的不动产价值，扣减其后续开发建设的必要支出和应得利润，包括：后续开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和取得待开发不动产的税费等，取得评估对象不动产的市场价值。

(3) 基准地价修正法：利用政府部门公布的城镇基准地价和基准地价修正体系等成果，在土地级别、用途、权益性质等要素一致的情况下，对其包括交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正、使用年期修正和开发程度修正等调整内容的方式取得评估对象不动产的市场价值。

投资性房地产：

本次分析选择收益法、市场法进行评估，并结合被评估单位持有目的及投资意向，在符合相关法规前提下，选择最优方式合理确定评估价值。

3. 设备类资产

根据《资产评估执业准则-机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

$$= \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

其他电子设备

A. 重置成本的确定

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

B. 综合成新率的确定

△综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限 ÷ (已使用年限+尚可使用年限) × 100%

调整系数 $K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

4. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2020年6月上旬。经选择本

次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：
 - (1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；
 - (2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；
 - (3) 根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；
 - (4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；
 - (5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；
 - (6) 对设备、投资性房地产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。
 - (7) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，评估人员遵循了以下评估假设和限制条件：

(一) 基本假设

1. 交易假设

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

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

(二) 一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论：

(一) 相关评估结果情况

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结论：

总资产账面值 96,527.19 万元，评估值 113,038.28 万元，评估增值 16,511.09 万元，增值率 17.11%。

负债账面值 57,306.02 万元，评估值 57,306.02 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

股东权益账面值 39,221.17 万元，评估值 55,732.26 万元，评估增值 16,511.09 万元，增值率 42.10%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

(金额单位：人民币万元)

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	3,511.38	3,511.38	0.00	0.00
2	非流动资产	93,015.82	109,526.91	16,511.09	17.75
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	0.00
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	0.00
6	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	0.00
7	投资性房地产净额	93,015.78	109,526.81	16,511.03	17.75
8	固定资产净额	0.04	0.10	0.06	151.58

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	0.00
10	工程物资净额	0.00	0.00	0.00	0.00
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
14	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	0.00
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
20	资产总计	96,527.19	113,038.28	16,511.09	17.11
21	流动负债	2,306.02	2,306.02	0.00	0.00
22	非流动负债	55,000.00	55,000.00	0.00	0.00
23	负债总计	57,306.02	57,306.02	0.00	0.00
24	净资产(所有者权益)	39,221.17	55,732.26	16,511.09	42.10

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因分析说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

投资性房地产，投资性房地产账面值为 930,157,779.18 元，评估值为 1,095,268,100.00 元，评估增值额为 165,110,320.82 元，增值原因系近年来房地产市场价格上涨所致。

(三) 评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

(四) 有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准

发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

截至评估基准日，被评估单位无未决事项（法律纠纷）。资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

（1）立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告信会师报字[2020]第ZA23068号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具的专项审计报告文号：信会师报字[2020]第ZA23068号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海城建滨江置业有限公司财务报表，包括2017年12月31日、

2018年12月31日、2019年12月31日的资产负债表，2017年度、2018年度、2019年1-12月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日的财务状况以及2017年度、2018年度和2019年1-12月的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

(五) 重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

经核实，上海城建滨江置业有限公司以自有房产（权证编号【沪房地徐字（2015）第 002503 号】）作为抵押向中国民生银行上海市中支行取得长期借款 5.9 亿元，借款期限为 10 年，抵押期为自 2015 年 9 月 10 日至 2025 年 9 月 10 日止。本次评估未考虑上述借款抵押事项对评估值的影响，提供报告使用者关注。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

此次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九） 其他需要说明的事项

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

（四）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对评估对象可实现价格的保证。

（五）如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

（六）本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

（七）本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签

字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2020年06月24日。
(本页以下无正文)



资产评估报告
【2020】第 0929 号



上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

孙业林

签字资产评估师

孙业林



张静静



评估报告日

2020 年 06 月 24 日

公司地址 200050 中国 · 上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址 www.dongzhou.com.cn

资产评估报告 (报告附件)

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 委托人和被评估单位产权登记证
4. 被评估单位前 3 年及评估基准日财务报表
5. 被评估单位专项审计报告
6. 被评估单位房地产权证及其他权利证明
7. 评估委托人和相关当事方承诺函
8. 资产评估委托合同
9. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
10. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
11. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
12. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
13. 资产评估机构及资产评估师承诺函
14. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明(详见报告书正文十、评估结论部分)

上海城建（集团）公司董事会
关于转让上海城建滨江置业有限公司 100%股权的决议

上海城建（集团）公司董事会于 2020 年 5 月 22 日以通讯表决的方式召开会议。董事会成员：张焰、周文波、陆雅娟、王志华、朱东海悉数参加了会议。本次会议的召集、召开程序符合法定要求。会议审议通过了转让上海城建滨江置业有限公司 100%股权的事宜。现决议如下：

- 一、 同意转让上海城建滨江置业有限公司 100%股权予上海隧道工程股份有限公司；
- 二、 本次股权转让基准日为 2019 年 12 月 31 日（暂定）；
- 三、 转让价格以经备案的上海城建滨江置业有限公司于股权转让基准日净资产评估值为参考依据。

特此决议。

同 意:

张国强 刘东
陈卫华 王志华 申东海

反 对:

上海城建（集团）公司董事会

2020年5月22日



统一社会信用代码

91310104698799140M

证照编号：04000000201912130036

营业执照 执照 副本)

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 上海城建滨江置业有限公司

类 型 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 唐琳琳

经营范 围 房地产开发、经营、管理，实业投资，投资管理，商务咨询，会务服务，展览展示服务，室内装潢。
【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 人民币54000.0000万元整

成 立 日 期 2009年12月17日

营 业 期 限 2009年12月17日至2039年12月16日

所 在 地 上海市徐汇区瑞金南路438号101-2室



登 记 机 关

2019 年 12 月 13 日

上海城建滨江置业有限公司

审计报告及财务报表

2017 年度至 2019 年度

上海城建滨江置业有限公司

审计报告及财务报表

(2017年1月1日至2019年12月31日止)

	目录	页次
一、 审计报告		1-3
二、 财务报表		
资产负债表	1-2	
利润表	3	
现金流量表	4	
所有者权益变动表	5-7	
财务报表附注	1-49	

审计报告

信会师报字[2020]第 ZA23068 号

上海城建滨江置业有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海城建滨江置业有限公司（以下简称城建滨江）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的资产负债表，2017 年度、2018 年度、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上海隧道工程股份有限公司（以下简称隧道股份）2019 年度财务报表会计政策的规定编制，公允反映了城建滨江 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度、2018 年度、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，我们独立于城建滨江，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、 管理层对财务报表的责任

城建滨江管理层（以下简称管理层）负责按照隧道股份 2019 年度财务报表会计政策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，管理层负责评估城建滨江的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

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，就可能导致对城建滨江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城建滨江不能持续经营。

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

我们与管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。

五、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二“财务报表的编制基础”所述，本报告出具目的用于隧道股份同一控制下企业合并，财务报表按照特殊目的编制基础编制，因此，财务报表可能不适用于其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国注册会计师：王 斌



中国注册会计师：管佳菲



中国·上海

二〇二〇年六月三日

上海城建滨江置业有限公司
资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
流动资产:				
货币资金	(一)	35,113,774.87	21,235,289.45	25,106,446.68
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	(二)		5,557.50	5,557.50
存货				
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		35,113,774.87	21,240,846.95	25,112,004.18
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	(三)	930,157,779.18	952,315,383.85	974,472,988.52
固定资产	(四)	380.00	380.00	608.00
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		930,158,159.18	952,315,763.85	974,473,596.52
资产总计		965,271,934.05	973,556,610.80	999,585,600.70

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海城建滨江置业有限公司
资产负债表（续）
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
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	(五)	20,251,082.01	20,356,082.01	35,856,082.01
预收款项				
应付职工薪酬	(六)			
应交税费	(七)	723,348.95	939.00	13,199.68
其他应付款	(八)	2,085,768.00	508,347,514.60	483,450,904.99
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		23,060,198.96	528,704,535.61	519,320,186.68
非流动负债：				
长期借款	(九)	550,000,000.00	560,000,000.00	570,000,000.00
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		550,000,000.00	560,000,000.00	570,000,000.00
负债合计		573,060,198.96	1,088,704,535.61	1,089,320,186.68
所有者权益：				
实收资本（股本）	(十)	540,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
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				
未分配利润	(十一)	-147,788,264.91	-135,147,924.81	-109,734,585.98
所有者权益合计		392,211,735.09	-115,147,924.81	-89,734,585.98
负债和所有者权益总计		965,271,934.05	973,556,610.80	999,585,600.70

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海城建滨江置业有限公司
利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	(十二)	56,608,060.71	55,021,858.36	55,021,858.40
减：营业成本	(十二)	22,157,604.67	22,157,604.67	22,157,604.67
税金及附加	(十三)	8,434,485.91	8,329,490.84	8,342,307.31
销售费用				
管理费用	(十四)	3,900,458.70	3,591,975.53	4,737,975.18
研发费用				
财务费用	(十五)	34,750,294.03	51,158,109.15	49,444,246.26
其中：利息费用		34,857,404.60	51,252,942.94	49,553,397.70
利息收入		108,201.97	95,515.29	110,236.44
加：其他收益	(十六)		4,801,983.00	
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（损失以“-”号填列）				
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）	(十七)	-5,557.50		
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-12,640,340.10	-25,413,338.83	-29,660,275.02
加：营业外收入				
减：营业外支出	(十八)			3,169.33
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-12,640,340.10	-25,413,338.83	-29,663,444.35
减：所得税费用	(十九)			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-12,640,340.10	-25,413,338.83	-29,663,444.35
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-12,640,340.10	-25,413,338.83	-29,663,444.35
(二) 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
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（现金流量套期损益的有效部分）				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
六、综合收益总额		-12,640,340.10	-25,413,338.83	-29,663,444.35
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益（元/股）				
(二) 稀释每股收益（元/股）				

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海城建滨江置业有限公司
现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2019 年度	2018 年度	2017 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		59,438,463.76	57,772,951.32	57,772,951.32
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		15,048,519.07	9,825,556.62	33,285,165.03
经营活动现金流入小计		74,486,982.83	67,598,507.94	91,058,116.35
购买商品、接受劳务支付的现金		105,000.00	15,500,000.00	46,931,479.75
支付给职工以及为职工支付的现金		200,000.00		1,040,470.94
支付的各项税费		10,542,479.01	11,092,844.48	11,163,736.88
支付其他与经营活动有关的现金		529,843,930.90	3,592,429.03	3,208,422.72
经营活动现金流出小计		540,691,409.91	30,185,273.51	62,344,110.29
经营活动产生的现金流量净额		-466,204,427.08	37,413,234.43	28,714,006.06
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				360.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				360.00
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				
投资活动现金流出小计				
投资活动产生的现金流量净额				360.00
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金		520,000,000.00		
取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		520,000,000.00		
偿还债务支付的现金		10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29,917,087.50	31,284,391.66	29,069,232.49
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		39,917,087.50	41,284,391.66	39,069,232.49
筹资活动产生的现金流量净额		480,082,912.50	-41,284,391.66	-39,069,232.49
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		13,878,485.42	-3,871,157.23	-10,354,866.43
加: 期初现金及现金等价物余额		21,235,289.45	25,106,446.68	35,461,313.11
六、期末现金及现金等价物余额		35,113,774.87	21,235,289.45	25,106,446.68

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海城建滨江置业有限公司
所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	实收资本(股本)	2019年度						未分配利润	所有者权益合计
		其他权益工具	优先股	永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	
一、上年年末余额	20,000,000.00								-135,147,924.81
加：会计政策变更									-135,147,924.81
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	20,000,000.00								-135,147,924.81
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	520,000,000.00								-135,147,924.81
(一)综合收益总额									-135,147,924.81
(二)所有者投入和减少资本	520,000,000.00								520,000,000.00
1.所有者投入的普通股	520,000,000.00								520,000,000.00
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.本期提取									
2.本期使用									
(六)其他									
四、本期期末余额	540,000,000.00								-147,788,264.91

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人：

会计机构负责人：

上海城建滨江置业有限公司
所有者权益变动表（续）
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	实收资本(股本)	2018年度						未分配利润	所有者权益合计	
		其他权益工具	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额	20,000,000.00									-109,734,585.98
加：会计政策变更										-89,734,585.98
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	20,000,000.00									
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一)综合收益总额										-89,734,585.98
(二)所有者投入和减少资本										-25,413,338.83
1．所有者投入的普通股										-25,413,338.83
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										
(五)专项储备										
1．本期提取										
2．本期使用										
(六)其他										
四、本期期末余额	20,000,000.00									-135,147,924.81
										-115,147,924.81

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人：
主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海城建滨江置业有限公司
所有者权益变动表（续）
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2017年度											
	实收资本(股本)	其他权益工具	优先股	永续债	其他	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00										-80,071,141.63	-60,071,141.63
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	20,000,000.00											
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)												
(一)综合收益总额											-29,663,444.35	-29,663,444.35
(二)所有者投入和减少资本											-29,663,444.35	-29,663,444.35
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
(三)利润分配												
1.提取盈余公积												
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												
(五)专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	20,000,000.00										-109,734,585.98	-89,734,585.98

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人：主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海城建滨江置业有限公司 财务报表附注

(除特殊注明外，金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

上海城建滨江置业有限公司（以下简称公司或本公司），由上海城建（集团）公司出资，于2009年12月17日批准成立的有限责任公司。2010年11月19日，根据上海城建（集团）公司（沪城建司资〔2010〕276号）批复，上海城建（集团）公司同意将集团下属全资子公司上海城建滨江置业有限公司100%股权无偿划至上海城建置业发展有限公司。2011年3月4日，根据上海城建（集团）公司（沪城建司资〔2011〕79号）批复，上海城建（集团）公司同意将上海城建置业发展有限公司持有的上海城建滨江置业有限公司100%股权无偿划转至上海城建（集团）公司。2016年2月3日，公司在上海市徐汇区市场监督管理局换发统一社会信用代码为91310104698799140M的《营业执照》；2019年12月13日母公司上海城建（集团）公司增资52,000万元，增资后注册资本54,000万元，法定代表人：唐琳琳，注册地址：上海市徐汇区瑞金南路438号101-2室。公司组织形式为公司制企业。总部地址：上海市徐汇区南丹东路161号。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

上海城建滨江置业有限公司所属行业为房地产开发行业，主要经营范围为房地产开发、经营、管理，实业投资，投资管理，商务咨询，会务服务，展览展示服务，室内装潢（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）。本公司的主要业务板块是房地产开发板块。

(三) 母公司以及集团总部的名称

公司的母公司为上海城建（集团）公司，最终控制方为上海市国有资产监督管理委员会。母公司按照《中华人民共和国公司法》、《国有企业监事会暂行条例》等法律法规的要求，建立了法人治理机构，设立了董事会、监事会和总经理。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经公司董事会于2020年6月3日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础编制。

本公司根据实际发生的交易和事项，按照隧道股份 2019 年度财务报表会计政策进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。详见财务报表附注三“重要会计政策及会计估计”。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循隧道股份 2019 年度财务报表会计政策的声明

本财务报表符合隧道股份 2019 年度财务报表会计政策的要求，真实、完整地反映了本公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度的经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

本次申报期间为 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。

将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(六) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：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（债务工具）和以公允价值计量且其变动计

入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同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的，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）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否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（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定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，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2019年1月1日前适用的会计政策

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

自2019年1月1日起适用的会计政策

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(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）
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）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。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，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。
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。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。
终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债
以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。
持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。
终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和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）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，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。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。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

各类金融资产信用损失的确定方法：

（1）应收票据

本公司应收票据均因销售商品、提供劳务等日常经营活动产生，无论是否包含重大融资成分，均按照整个存续期内预期信用损失计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据
应收票据组合 1	信用级别稍低的银行承兑汇票
应收票据组合 2	商业承兑汇票

参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，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。

(2) 应收账款

本公司应收账款均因销售商品、提供劳务等日常经营活动产生，无论是否包含重大融资成分，均按照整个存续期内预期信用损失计量损失准备。

除单项评估信用风险的应收账款外，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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。应收账款预期损失率如下：

账龄	预期损失率
一年以内	1.00%
一至二年	2.50%
二至三年	8.00%
三至四年	15.00%
四至五年	20.00%
五年以上	40.00%

(3) 其他应收款

本公司对其他应收款采用预期信用损失一般模型(即“三阶段”法)进行处理。

除单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的计量方法
应收利息、应收股利		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，不计提坏账准备
其他应收账款组合 1	押金保证金	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，不计提坏账准备
其他应收账款组合 2	员工借款及备用金	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，不计提坏账准备
其他应收账款组合 3	应收代垫款及往来款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，按账龄分析法计提坏账准备
其他应收账款组合 4	其他	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，按账龄分析法计提坏账准备

正常信用风险组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	计提比例
一年以内	5.00%
一至二年	8.00%
二至三年	20.00%
三至四年	30.00%
四至五年	50.00%
五年以上	100.00%

(4) 其他

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款、债权投资和其他债权投资，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。预期信用损失采用单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

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

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

(2) 应收款项坏账准备：

①单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：单项账面金额 2,000 万元以上的款项或占应收款项余额 10%以上的款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

②按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据

组合 1	同受控股母公司控制的合并范围应收款项；
组合 2	扣除组合 1 以外的应收款项

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

组合 1	如有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经测试未发现减值的，采用余额百分比法计提坏账准备。
组合 2	如有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经测试未发现减值的，采用余额百分比法计提坏账准备。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
同受控股母公司控制的合并范围应收款项；	5	5
扣除组合 1 以外的应收款项	5	5

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独计提坏账准备的理由：如有客观证据表明其发生了减值。

坏账准备的计提方法：根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，并入账龄分析法组合计提坏账准备。

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

对于某项期末余额的可收回性与其他各项应收款项存在明显差别的应收款项（例如、债务单位所处的特定地区、债务人的财务和经营状况、与债务人之间的争议和纠纷等），导致该项应收款项如果按照与其他应收款项同样的方法计提坏账准备，将无法真实地反映其可收回金额的，采用个别认定法计提坏账准备，即根据债务人的经营状况、现金流量状况、以前的信用记录等资料对其欠款的可回收性进行逐笔详细分析，据以分别确定针对每一笔此类应收款项的坏账准备计提比例。

(七) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策。

(八) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (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。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	45.5	4	2.11
行政设备及其他	年限平均法	5	5	19

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

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

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

(九) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十) 职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

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

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

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

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

3、辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(十一) 收入

1、销售商品收入的确认

公司销售商品收入，同时满足以下条件时予以确认：

第一，公司已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方；

第二，公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

第三，收入的金额能够可靠地计量；

第四，相关经济利益很可能流入公司；

第五，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、 提供劳务收入的确认

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

3、 让渡资产使用权收入的确认

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

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- (2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(十二) 政府补助

1、 政府补助的分类

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、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。

2、 政府补助的计量及终止确认

本公司政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

3、 政府补助的返还的会计处理

本公司对于已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况进行会计处理：

(一) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

(二) 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；

(三) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

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

(十四) 租赁

1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(十五) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 会计政策变更

(1) 执行《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》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(2017 年修订)

财政部于 2017 年度修订了《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》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则无主要影响。

(2) 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《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)，于 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)，对一般企业财务报表和合并财务报表格式进行了修订。除因新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则产生的列报变化之外，前述文件对资产负债表、利润表、现金流量表和所有者权益变动表(或股东权益变动表)进行了修订，将“应收票据和应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”和“应付账款”两个项目，新增了“应收款项融资”，在“投资收益”项目下新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”项目，调整了利润表部分项目的列报位置等。企业按照相关规定采用追溯调整法，对可比会计期间的比较数据进行相应调整。

本公司执行上述规定的主要影响如下：

序号	报表项目	2018 年 12 月 31 日		
		调整前	调整金额	调整后
1	应收票据及应收账款			
2	应收票据			
3	应收账款			
4	应收账款融资（非首次执行新金融工具准则适用）			
5	应付票据及应付账款	20,356,082.01	-20,356,082.01	
6	应付票据			
7	应付账款		20,356,082.01	20,356,082.01

(3) 财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)以及《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司在资产负债表中，将“应收票据”和“应收账款”重分类至新增的“应收票据及应收账款”中；将“应收利息”、“应收股利”重分类至“其他应收款”中；将“固定资产清理”重分类至“固定资产”中；将“工程物资”重分类至“在建工程”中；将“应付票据”和“应付账款”重分类至新增的“应付票据及应付账款”中；将“应付利息”、“应付股利”重分类至“其他应付款”中；将“专项应付款”重分类至“长期应付款”中；在利润表中，将“管理费用”项下的“研发费用”单独分拆出来。在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；企业按照相关规定采用追溯调整法，对可比会计期间的比较数据进行相应调整。

本公司执行上述规定的主要影响如下：

序号	报表项目	2017 年 12 月 31 日		
		调整前	调整金额	调整后
1	应收票据及应收账款			
2	应收票据			
3	应收账款			
4	应付票据及应付账款		35,856,082.01	35,856,082.01
5	应付票据			
6	应付账款	35,856,082.01	-35,856,082.01	

2、会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

3、2019年1月1日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

资产负债表

项目	2018年12月 31日余额	2019年1月1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
流动资产:					
货币资金	21,235,289.45	21,235,289.45			
交易性金融资产	不适用				
以公允价值计量且 其变动计入当期损益 的金融资产		不适用			
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款					
应收款项融资	不适用				
预付款项					
其他应收款	5,557.50	5,557.50			
存货					
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	21,240,846.95	21,240,846.95			
非流动资产:					
债权投资	不适用				
可供出售金融资产		不适用			
其他债权投资	不适用				
持有至到期投资		不适用			
长期应收款					
长期股权投资					

上海城建滨江置业有限公司
2017年度至2019年度
财务报表附注

项目	2018年12月 31日余额	2019年1月1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
其他权益工具投资	不适用				
其他非流动金融资产	不适用				
投资性房地产	952,315,383.85	952,315,383.85			
固定资产	380.00	380.00			
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	952,315,763.85	952,315,763.85			
资产总计	973,556,610.80	973,556,610.80			
流动负债:					
短期借款					
交易性金融负债	不适用				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用			
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	20,356,082.01	20,356,082.01			
预收款项					
应付职工薪酬					
应交税费	939.00	939.00			
其他应付款	508,347,514.60	508,347,514.60			
持有待售负债					

上海城建滨江置业有限公司
2017年度至2019年度
财务报表附注

项目	2018年12月 31日余额	2019年1月1 日余额	调整数		
			重分类	重新计量	合计
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计	528,704,535.61	528,704,535.61			
非流动负债:					
长期借款	560,000,000.00	560,000,000.00			
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	560,000,000.00	560,000,000.00			
负债合计	1,088,704,535.61	1,088,704,535.61			
所有者权益:					
实收资本(股本)	20,000,000.00	20,000,000.00			
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					
未分配利润	-135,147,924.81	-135,147,924.81			
所有者权益合计	-115,147,924.81	-115,147,924.81			
负债和所有者权益总计	973,556,610.80	973,556,610.80			

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率		
		2019 年度	2018 年度	2017 年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	16%、13%、5%	17%、16%、5%	17%、5%
营业税	按应税营业收入计缴（自2016年5月1日起，营改增交纳增值税）			5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	7%	7%	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	3%	3%	3%
地方教育附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	2%	2%	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%	25%	25%
房产税	自用房产按房产原值扣除30%计缴；出租房产按租赁收入计缴	自用房产 1.2% 出租房产 12%	自用房产 1.2% 出租房产 12%	自用房产 1.2% 出租房产 12%
土地使用税	实际占用的土地面积	12 元/平方米	12 元/平方米	12 元/平方米

(二) 税收优惠

无。

(三) 其他说明

无。

五、 财务报表项目注释**(一) 货币资金**

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
库存现金	1,341.01	2,293.81	17,065.99
银行存款	35,112,433.86	21,232,995.64	25,089,380.69
其他货币资金			
合计	35,113,774.87	21,235,289.45	25,106,446.68

(二) 其他应收款

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
应收利息			
应收股利			
其他应收款项		5,557.50	5,557.50
合计		5,557.50	5,557.50

3、 其他应收款项**(1) 按账龄披露**

账龄	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
1年以内			
1至2年			
2至3年			
3至4年			
4至5年			2,850.00
5年以上	5,850.00	5,850.00	3,000.00
小计	5,850.00	5,850.00	5,850.00
减：坏账准备	5,850.00	292.50	292.50
合计		5,557.50	5,557.50

(2) 按分类披露

2019年12月31日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	5,850.00	100.00	5,850.00	100.00	
合计	5,850.00	100.00	5,850.00		

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	2019.12.31		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例(%)
组合 3	5,850.00	5,850.00	100.00
合计	5,850.00	5,850.00	

2018年12月31日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,850.00	100.00	292.50	5.00	5,557.50
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					
合计	5,850.00	100.00	292.50		5,557.50

上海城建滨江置业有限公司
2017年度至2019年度
财务报表附注

2017年12月31日

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,850.00	100.00	292.50	5.00	5,557.50
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					
合计	5,850.00	100.00	292.50		5,557.50

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款项：

组合名称	2018.12.31			2017.12.31		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例(%)	其他应收款项	坏账准备	计提比例(%)
组合 2	5,850.00	292.50	5.00	5,850.00	292.50	5.00
合计	5,850.00	292.50		5,850.00	292.50	

(3) 坏账准备计提情况

2019年12月31日

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)	
年初余额	292.50			292.50
年初余额在本期	292.50			292.50
--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	5,557.50			5,557.50
本期转回				

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)	
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	5,850.00			5,850.00

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	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)	
年初余额	5,850.00			5,850.00
年初余额在本期	5,850.00			5,850.00
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增				
本期直接减记				
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	5,850.00			5,850.00

(4) 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	2018.12. 31	2019.1.1	本期变动金额			2019.12.31
			计提	收回或转 回	转销或核 销	
其他应收款	292.50	292.50	5,557.50			5,850.00
合计	292.50	292.50	5,557.50			5,850.00

类别	2017.12.31	本期变动金额			2018.12.31
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	292.50				292.50
合计	292.50				292.50

类别	2016.12.31	本期变动金额			2017.12.31
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款	292.50				292.50
合计	292.50				292.50

(5) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

无。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	账面余额		
	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
往来款	5,850.00	5,850.00	5,850.00
合计	5,850.00	5,850.00	5,850.00

(7) 涉及政府补助的其他应收款项

无。

(8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

无。

(9) 转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

(三) 投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 2016.12.31	1,050,178,137.80	1,050,178,137.80
(2) 本期增加金额		
—外购		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2017.12.31	1,050,178,137.80	1,050,178,137.80
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 2016.12.31	53,547,544.61	53,547,544.61
(2) 本期增加金额	22,157,604.67	22,157,604.67
—计提或摊销	22,157,604.67	22,157,604.67
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2017.12.31	75,705,149.28	75,705,149.28
3. 减值准备		
(1) 2016.12.31		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2017.12.31		
4. 账面价值		
(1) 2017.12.31 账面价值	974,472,988.52	974,472,988.52
(2) 2016.12.31 账面价值	996,630,593.19	996,630,593.19

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 2017.12.31	1,050,178,137.80	1,050,178,137.80

上海城建滨江置业有限公司
2017年度至2019年度
财务报表附注

项目	房屋、建筑物	合计
(2) 本期增加金额		
—外购		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2018.12.31	1,050,178,137.80	1,050,178,137.80
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 2017.12.31	75,705,149.28	75,705,149.28
(2) 本期增加金额	22,157,604.67	22,157,604.67
—计提或摊销	22,157,604.67	22,157,604.67
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2018.12.31	97,862,753.95	97,862,753.95
3. 减值准备		
(1) 2017.12.31		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2018.12.31		
4. 账面价值		
(1) 2018.12.31 账面价值	952,315,383.85	952,315,383.85
(2) 2017.12.31 账面价值	974,472,988.52	974,472,988.52

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 2018.12.31	1,050,178,137.80	1,050,178,137.80
(2) 本期增加金额		
—外购		
(3) 本期减少金额		
—处置		

上海城建滨江置业有限公司
2017年度至2019年度
财务报表附注

项目	房屋、建筑物	合计
(4) 2019.12.31	1,050,178,137.80	1,050,178,137.80
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 2018.12.31	97,862,753.95	97,862,753.95
(2) 本期增加金额	22,157,604.67	22,157,604.67
—计提或摊销	22,157,604.67	22,157,604.67
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2019.12.31	120,020,358.62	120,020,358.62
3. 减值准备		
(1) 2018.12.31		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 2019.12.31		
4. 账面价值		
(1) 2019.12.31 账面价值	930,157,779.18	930,157,779.18
(2) 2018.12.31 账面价值	952,315,383.85	952,315,383.85

2、 2019年12月31日未办妥产权证书的投资性房地产情况
无。

(四) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
固定资产	380.00	380.00	608.00
固定资产清理			
合计	380.00	380.00	608.00

2、 固定资产情况

项目	行政设备及其他	合计
1. 账面原值		
(1) 2016.12.31	82,986.50	82,986.50
(2) 本期增加金额		
—购置		
(3) 本期减少金额	75,386.50	75,386.50
—处置或报废	75,386.50	75,386.50
(4) 2017.12.31	7,600.00	7,600.00
2. 累计折旧		
(1) 2016.12.31	73,282.65	73,282.65
(2) 本期增加金额	1,982.52	1,982.52
—计提	1,982.52	1,982.52
(3) 本期减少金额	68,273.17	68,273.17
—处置或报废	68,273.17	68,273.17
(4) 2017.12.31	6,992.00	6,992.00
3. 减值准备		
(1) 2016.12.31		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2017.12.31		
4. 账面价值		
(1) 2017.12.31 账面价值	608.00	608.00
(2) 2016.12.31 账面价值	9,703.85	9,703.85

项目	行政设备及其他	合计
1. 账面原值		
(1) 2017.12.31	7,600.00	7,600.00
(2) 本期增加金额		
—购置		

上海城建滨江置业有限公司

2017 年度至 2019 年度

财务报表附注

项目	行政设备及其他	合计
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2018.12.31	7,600.00	7,600.00
2. 累计折旧		
(1) 2017.12.31	6,992.00	6,992.00
(2) 本期增加金额	228.00	228.00
—计提	228.00	228.00
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2018.12.31	7,220.00	7,220.00
3. 减值准备		
(1) 2017.12.31		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2018.12.31		
4. 账面价值		
(1) 2018.12.31 账面价值	380.00	380.00
(2) 2017.12.31 账面价值	608.00	608.00

项目	行政设备及其他	合计
1. 账面原值		
(1) 2018.12.31	7,600.00	7,600.00
(2) 本期增加金额		
—购置		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2019.12.31	7,600.00	7,600.00
2. 累计折旧		
(1) 2018.12.31	7,220.00	7,220.00

上海城建滨江置业有限公司
2017年度至2019年度
财务报表附注

项目	行政设备及其他	合计
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2019.12.31	7,220.00	7,220.00
3. 减值准备		
(1) 2018.12.31		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置或报废		
(4) 2019.12.31		
4. 账面价值		
(1) 2019.12.31 账面价值	380.00	380.00
(2) 2018.12.31 账面价值	380.00	380.00

(五) 应付账款

1、应付账款列示

账龄	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
1年以内			
1-2年			35,856,082.01
2-3年		20,356,082.01	
3年以上	20,251,082.01		
合计	20,251,082.01	20,356,082.01	35,856,082.01

2、账龄超过一年的重要应付账款

2019年12月31日

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海隧道工程股份有限公司	5,511,122.01	关联方款项尚未结算
上海城建置业发展有限公司	14,739,960.00	关联方款项尚未结算
合计	20,251,082.01	

2018年12月31日

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海隧道工程股份有限公司	5,616,122.01	关联方款项尚未结算
上海城建置业发展有限公司	14,739,960.00	关联方款项尚未结算
合计	20,356,082.01	

2017年12月31日

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海隧道工程股份有限公司	21,116,122.01	关联方款项尚未结算
上海城建置业发展有限公司	14,739,960.00	关联方款项尚未结算
合计	35,856,082.01	

(六) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.12.31
短期薪酬		1,518,898.93	1,518,898.93	
离职后福利-设定提存计划		30,502.50	30,502.50	
合计		1,549,401.43	1,549,401.43	

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
短期薪酬				
离职后福利-设定提存计划				
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计				

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
短期薪酬		172,660.00	172,660.00	
离职后福利-设定提存计划				
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计		172,660.00	172,660.00	

2、 短期薪酬列示

项目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		1,466,970.95	1,466,970.95	
(2) 职工福利费				
(3) 社会保险费		17,430.00	17,430.00	
其中：医疗保险费		14,525.00	14,525.00	
工伤保险费		1,452.50	1,452.50	
生育保险费		1,452.50	1,452.50	
(4) 住房公积金		10,167.50	10,167.50	
(5) 工会经费和职工教育经费		24,330.48	24,330.48	
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计		1,518,898.93	1,518,898.93	

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴				
(2) 职工福利费				
(3) 社会保险费				
其中：医疗保险费				
工伤保险费				
生育保险费				
(4) 住房公积金				
(5) 工会经费和职工教育经费				
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计				

上海城建滨江置业有限公司
2017 年度至 2019 年度
财务报表附注

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		172,660.00	172,660.00	
(2) 职工福利费				
(3) 社会保险费				
其中：医疗保险费				
工伤保险费				
生育保险费				
(4) 住房公积金				
(5) 工会经费和职工教育经费				
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计		172,660.00	172,660.00	

3、设定提存计划列示

项目	2016.12.31	本期增加	本期减少	2017.12.31
基本养老保险		29,050.00	29,050.00	
失业保险费		1,452.50	1,452.50	
合计		30,502.50	30,502.50	

项目	2017.12.31	本期增加	本期减少	2018.12.31
基本养老保险				
失业保险费				
合计				

项目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
基本养老保险				
失业保险费				
合计				

上海城建滨江置业有限公司
2017年度至2019年度
财务报表附注

(七) 应交税费

税费项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
增值税	484,177.46		
个人所得税			13,199.68
城市维护建设税	33,892.42		
教育费附加	14,525.32		
地方教育费附加	9,683.55		
印花税	181,070.20	939.00	
合计	723,348.95	939.00	13,199.68

(八) 其他应付款

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
应付利息			
应付股利			
其他应付款项	2,085,768.00	508,347,514.60	483,450,904.99
合计	2,085,768.00	508,347,514.60	483,450,904.99

1、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
往来款	2,085,768.00	508,347,514.60	483,450,904.99
合计	2,085,768.00	508,347,514.60	483,450,904.99

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

2019年12月31日

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海城建物业管理有限公司	2,085,768.00	关联方劳务费尚未结算
合计	2,085,768.00	

上海城建滨江置业有限公司
2017 年度至 2019 年度
财务报表附注

2018 年 12 月 31 日

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海城建（集团）公司	458,000,000.00	关联方借款尚未结算
上海城建置业发展有限公司	48,261,746.60	关联方借款尚未结算
上海城建物业管理有限公司	2,085,768.00	关联方劳务费尚未结算
合计	508,347,514.60	

2017 年 12 月 31 日

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海城建（集团）公司	445,000,000.00	关联方借款尚未结算
上海城建置业发展有限公司	36,365,136.99	关联方借款尚未结算
上海城建物业管理有限公司	2,085,768.00	关联方劳务费尚未结算
合计	483,450,904.99	

(九) 长期借款

长期借款分类:

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
抵押借款	550,000,000.00	560,000,000.00	570,000,000.00
合计	550,000,000.00	560,000,000.00	570,000,000.00

其他说明：抵押借款的年利率为 5.4075% 且在贷款合同签订日适用的 10 年贷款基准利率 5.15% 上浮 5%。

上海城建滨江置业有限公司
2017年度至2019年度
财务报表附注

(十) 实收资本

投资者名称	2016.12.31	本期变动增(+)/减(-)			2017.12.31
		所有者投入	公积金转增资本(或股本)	其他	
上海城建(集团)公司	20,000,000.00				20,000,000.00
投资者名称	2017.12.31	本期变动增(+)/减(-)			2018.12.31
		所有者投入	公积金转增资本(或股本)	其他	
上海城建(集团)公司	20,000,000.00				20,000,000.00
投资者名称	2018.12.31	本期变动增(+)/减(-)			2019.12.31
		所有者投入	公积金转增资本(或股本)	其他	
上海城建(集团)公司	20,000,000.00	320,000,000.00			520,000,000.00
					540,000,000.00

(十一) 未分配利润

项目	2019年度	2018年度	2017年度
本期年初余额	-135,147,924.81	-109,734,585.98	-80,071,141.63
本期增加额	-12,640,340.10	-25,413,338.83	-29,663,444.35
其中：本期净利润转入	-12,640,340.10	-25,413,338.83	-29,663,444.35
其他调整因素			
本期减少额			
其中：本期提取盈余公积数			
本期提取一般风险准备			
本期分配现金股利数			
转增资本			
其他减少			
本期期末余额	-147,788,264.91	-135,147,924.81	-109,734,585.98

(十二) 营业收入和营业成本

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度
	收入	成本	收入	成本	
主营业务	56,608,060.71	22,157,604.67	55,021,858.36	22,157,604.67	55,021,858.40
其他业务					22,157,604.67
合计	56,608,060.71	22,157,604.67	55,021,858.36	22,157,604.67	55,021,858.40
					22,157,604.67

营业收入明细：

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度
	收入	成本	收入	成本	
主营业务收入			56,608,060.71	55,021,858.36	55,021,858.40
其中：租赁收入			56,608,060.71	55,021,858.36	55,021,858.40
合计			56,608,060.71	55,021,858.36	55,021,858.40

(十三) 税金及附加

项目	2019年度	2018年度	2017年度
房产税	7,699,503.24	7,829,075.14	7,829,075.16
城建税	198,128.21	192,576.52	192,576.51
教育费附加	84,912.09	82,532.80	82,532.79
地方教育费附加	43,126.77	41,266.38	55,021.85
土地使用税	62,664.00	125,328.00	125,328.00
印花税	346,151.60	58,712.00	57,773.00
合计	8,434,485.91	8,329,490.84	8,342,307.31

(十四) 管理费用

项目	2019年度	2018年度	2017年度
租赁物业费	2,114,633.40	2,241,631.00	2,538,720.60
维修款	1,463,694.50	1,019,967.35	411,678.00
管理人人工资	200,000.00		1,525,070.94
保险费	73,920.00		88,964.05
聘请中介机构费用	45,000.00	155,000.00	35,000.00
水电费	1,978.00	6,217.00	16,179.00
办公费	280.00	17,925.27	6,037.79
业务招待费		1,046.91	2,100.00
固定资产折旧费		228.00	1,982.52
工会经费			24,330.48
其他	952.80	149,960.00	87,911.80
合计	3,900,458.70	3,591,975.53	4,737,975.18

(十五) 财务费用

项目	2019年度	2018年度	2017年度
利息费用	34,857,404.60	51,252,942.94	49,553,397.70
减：利息收入	108,201.97	95,515.29	110,236.44
其他	1,091.40	681.50	1,085.00
合计	34,750,294.03	51,158,109.15	49,444,246.26

(十六) 其他收益

项目	2019年度	2018年度	2017年度
政府补助		4,801,983.00	
合计		4,801,983.00	

计入其他收益的政府补助

补助项目	2019年度	2018年度	2017年度	与资产相关/与收益相关
上海建筑节能和绿色建筑示范项目财政补贴		4,801,983.00		与收益相关
合计		4,801,983.00		

(十七) 信用减值损失

项目	2019年度
其他应收款坏账损失	5,557.50
合计	5,557.50

(十八) 营业外支出

项目	发生额			计入当期非经常性损益的金额		
	2019年度	2018年度	2017年度	2019年度	2018年度	2017年度
非流动资产毁损报废损失			3,169.33			3,169.33
合计			3,169.33			3,169.33

(十九) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	2019年度	2018年度	2017年度
当期所得税费用			
递延所得税费用			
合计			

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	2019年度	2018年度	2017年度
利润总额	-12,640,340.10	-25,413,338.83	-29,663,444.35
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-3,160,085.03	-6,353,334.71	-7,415,861.09
子公司适用不同税率的影响			
调整以前期间所得税的影响			
非应税收入的影响			
不可抵扣的成本、费用和损失的影响		261.73	210.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响			
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	3,160,085.03	6,353,072.98	7,415,651.09
所得税费用			

(二十) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	2019年度	2018年度	2017年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	-12,640,340.10	-25,413,338.83	-29,663,444.35
加：信用减值损失	5,557.50		
资产减值准备			
固定资产和投资性房地产折旧（摊销）	22,157,604.67	22,157,832.67	22,159,587.19
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			3,169.33
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）	34,857,404.60	51,252,942.94	49,553,397.70
投资损失（收益以“-”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）			
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）			

上海城建滨江置业有限公司
2017年度至2019年度
财务报表附注

补充资料	2019年度	2018年度	2017年度
经营性应收项目的减少（增加以“+”号填列）			
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-510,584,653.75	-10,584,202.35	-13,338,703.81
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-466,204,427.08	37,413,234.43	28,714,006.06
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	35,113,774.87	21,235,289.45	25,106,446.68
减：现金的期初余额	21,235,289.45	25,106,446.68	35,461,313.11
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	13,878,485.42	-3,871,157.23	-10,354,866.43

2、 现金和现金等价物的构成

项目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
一、现金	35,113,774.87	21,235,289.45	25,106,446.68
其中：库存现金	1,341.01	2,293.81	17,065.99
可随时用于支付的银行存款	35,112,433.86	21,232,995.64	25,089,380.69
可随时用于支付的其他货币资金			
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			
拆放同业款项			
二、现金等价物			
其中：三个月内到期的债券投资			
三、期末现金及现金等价物余额	35,113,774.87	21,235,289.45	25,106,446.68
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			

(二十一) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	账面价值			受限原因
	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31	
投资性房地产	930,157,779.18	952,315,383.85	974,472,988.52	抵押借款
合计	930,157,779.18	952,315,383.85	974,472,988.52	

(二十二) 政府补助

与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额			计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		2019 年度	2018 年度	2017 年度	
财政扶持金	4,801,983.00		4,801,983.00		上海建筑节能和绿色建筑示范项目

六、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

金额单位: 人民币万元					
母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海城建(集团)公司	上海	国有性质	134,397.02	100.00	100.00

本公司最终控制方是：上海市国有资产监督管理委员会。

(二) 本公司的合营和联营企业情况

无。

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海城建国际工程有限公司	受同一控制方控制
上海康司逊建设管理有限公司	受同一控制方控制
上海隧道工程有限公司	受同一控制方控制
上海隧道工程股份有限公司	受同一控制方控制
上海基础设施建设发展有限公司	受同一控制方控制

上海城建滨江置业有限公司
2017年度至2019年度
财务报表附注

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海城建市政工程（集团）有限公司	受同一控制方控制
上海元晟融资租赁有限公司	受同一控制方控制
上海城建置业发展有限公司	受同一控制方控制
上海城建物业管理有限公司	受同一控制方控制
上海建元股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	受同一控制方控制的企业联营

(四) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	2019年度	2018年度	2017年度
上海城建物业管理有限公司	物业管理	2,114,633.40	2,241,631.00	2,538,720.60
	物业管理小计	2,114,633.40	2,241,631.00	2,538,720.60

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2019年度	2018年度	2017年度
上海城建国际工程有限公司	房屋租赁	4,935,272.42	4,979,976.56	4,979,976.56
上海康司逊建设管理有限公司	房屋租赁		9,157,985.60	7,838,473.04
上海隧道工程有限公司	房屋租赁	12,410,835.35	12,435,258.04	12,435,258.04
上海隧道工程股份有限公司	房屋租赁	20,381,482.16	20,580,591.76	20,580,591.76
上海基础设施建设发展有限公司	房屋租赁	14,131,400.51	7,868,046.40	7,422,977.96
上海建元股权投资基金管理合伙企业（有限合伙）	房屋租赁	1,096,668.58		1,764,581.04
上海城建市政工程（集团）有限公司	房屋租赁	2,477,518.84		
上海元晟融资租赁有限公司	房屋租赁	1,039,311.42		
	房屋租赁 小计	56,472,489.28	55,021,858.36	55,021,858.40

(五) 关联方应收应付款项

1、 应付项目

项目名称	关联方	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
应付账款				
	上海隧道工程股份有限公司	5,511,122.01	5,616,122.01	21,116,122.01
	上海城建置业发展有限公司	14,739,960.00	14,739,960.00	14,739,960.00
其他应付款				
	上海城建（集团）公司		458,000,000.00	445,000,000.00
	上海城建置业发展有限公司		48,261,746.60	36,365,136.99
	上海城建物业管理有限公司	2,085,768.00	2,085,768.00	2,085,768.00

七、 股份支付

无。

八、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司没有需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

本公司没有需要披露的重要或有事项。

九、 资产负债表日后事项

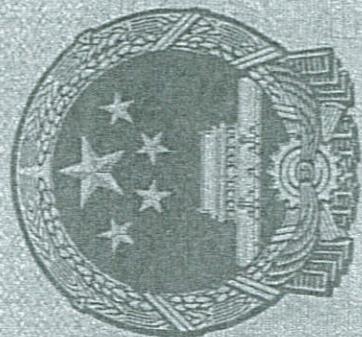
本公司没有需要披露的资产负债表日后事项。

十、 其他重要事项

本公司没有需要披露的其他重要事项。

上海城建滨江置业有限公司

二〇二〇年六月三日



上海市 土地权证 房

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

上海市房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地徐字(2015)第002503号



201525032245

登记日：2015年2月6日

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

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

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

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



上海市土地和资源管理局
Shanghai Land and Resources Administration Bureau

权利人	上海城建滨江置业有限公司		
房地坐落	宛平南路1099号，龙华路2266号		
权属性质	国有建设用地使用权		
使用权取得方式	出让		
用途	商业、办公		
宗地号	徐汇区龙华街道159街坊3/5丘		
宗地(丘)面积	10444		
使用权面积			
其 中	独用积 分面 摊积		
状况	使用期限	2010年1月29日至 2060年1月28日止	

幢号	详见登记信息		
室号或部位	详见登记信息		
建筑面积	48019.83		
建筑类型			
用途	详见登记信息		
总层数			
竣工日期	详见登记信息		
		填证单位:	
			

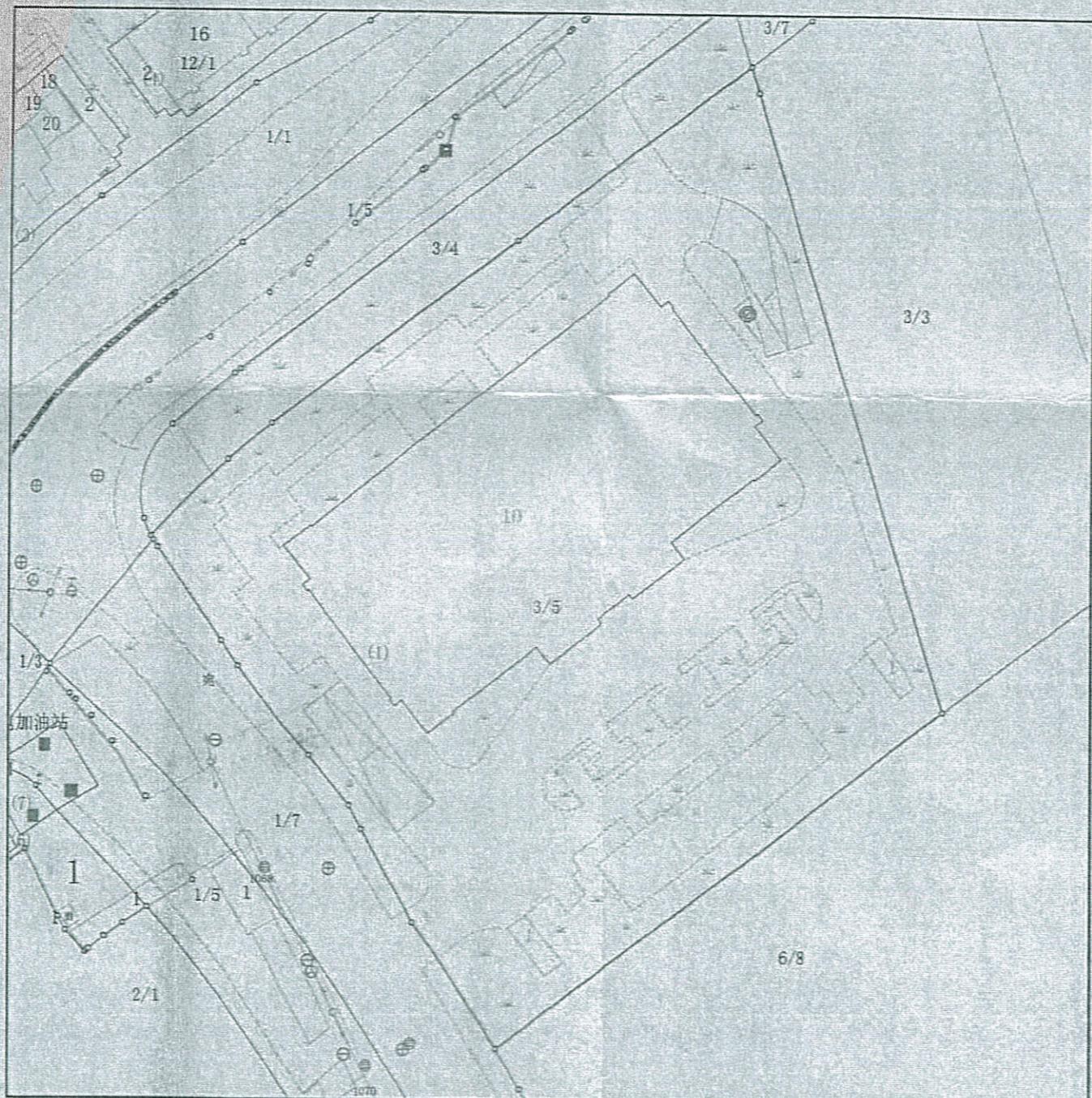
宗地图

区(县): 徐汇区

街 道: 龙华街道

街坊号: 159街坊

宗地号: 3/5



9.5849M

2015-01-30

附 记

土地用途及期限：商业40年，自2010年1月29日至
2050年1月28日；办公50年，自2010年1月29日至
2060年1月28日。
地下3层室号部位中含“人防”的车位为民防工
程。
地下3层（人防）储藏为民防工程。

注 意 事 项

- 一、本证是房地产登记的凭证，经上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局和房地产登记机构共同盖章生效。
- 二、房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府有关房地产管理的规定。房地产发生转让、变更等情形，应当及时办理有关登记。
- 三、本证记载的房地产权利是否变动，应当查阅房地产登记簿。
- 四、本证不得涂改，涂改的证书无效。

Notice

1. This certificate is the proof of real estate registration, and is valid with the seals of Shanghai Housing Security & Administration Bureau, Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau, and the real estate registration office.
2. The owner of the real estate must observe the national laws, ordinances and municipal regulations concerning real estate administration. Any transfer of or change to the real estate shall be timely registered.
3. Please see the real estate register to know whether any change has taken place to the real estate ownership recorded in this certificate.
4. Any alteration will render this certificate invalid.

业主共有房地产认定证明
证明号：（徐）共确[2015]107号

上海城建滨江置业有限公司（单位）：

根据《上海市房地产登记条例》及《上海市住宅物业管理规定》等相关规定，经认定，你公司开发建设的位于宛平南路弄1099号的《城建滨江大厦》商品房项目内的下列房地产属业主共有。

一、物业管理用房 277.18 平方米建筑面积，其中物业管理企业用房 172.34 平方米建筑面积，位置或室号：二层物业办公室；业主委员会用房 104.84 平方米建筑面积，位置或室号：二层业主委员会。

二、如下所列的门卫房、电话间、监控室、地面架空层、共有走廊、按规划配建的非机动车车库等以及当事人约定的归业主共有的房地产：

序号	地号	房屋名称	坐落	幢号	室号	建筑面积	房屋类型	用途
1	徐汇区龙华街道159街坊（村）3/5宗地	其他	宛平南路1099号	1	地下1层共用通道	53.64	其他	特种用途
2	徐汇区龙华街道159街坊（村）3/5宗地	设备层或设备间	宛平南路1099号	1	地下1层共用通道及机房等	693.6	其他	特种用途
3	徐汇区龙华街道159街坊（村）3/5宗地	其他	宛平南路1099号	1	地下1层垃圾房	46.67	其他	特种用途
4	徐汇区龙华街道159街坊（村）3/5宗地	其他	宛平南路1099号	1	1层通地下室楼梯间	44.2	其他	特种用途
5	徐汇区龙华街道159街坊（村）3/5宗地	物业管理用房	宛平南路1099号	1	2层物业管理用房	172.34	其他	特种用途
6	徐汇区龙华街道159街坊（村）3/5宗地	物业管理用房	宛平南路1099号	1	2层业主委员会用房	104.84	其他	特种用途

徐汇区住房保障和房屋管理局（盖章）

2015年01月29日

注：本表一式三份，区（县）房管局、房地产登记机构、建设单位各执一份

中华人民共和国房地产开发企业
暂定资质证书

名称 上海城建滨江置业有限公司
住所 南丹东路163号101室
法定代表人 袁继康
公司类型 有限责任公司

INTERIM QUALIFICATION CERTIFICATE
FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT ENTERPRISE
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

证书编号：沪房管（徐汇）第0000408号

本证有效期至
2011-01-20

发证机关：上海市住房和保障和房屋管理局
2010年1月20日



资产评估项目委托人承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因上海城建（集团）公司拟转让其所持有的上海城建滨江置业有限公司全部股权事宜，我方委托贵方对该经济行为所涉及的上海城建滨江置业有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

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

承诺人：上海城建（集团）公司
(评估委托人印章)

(委托人法定代表人签字)
二零二零年六月

资产评估项目委托人承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因上海城建（集团）公司拟转让其所持有的上海城建滨江置业有限公司全部股权事宜，我方委托贵方对该经济行为所涉及的上海城建滨江置业有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

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

承诺人：上海隧道工程股份有限公司
(评估委托人印章)

(委托人法定代表人签字)
二零二零年六月

资产评估项目被评估单位承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因上海城建（集团）公司拟转让其所持有的上海城建滨江置业有限公司全部股权转让事宜，上海城建（集团）公司、上海隧道工程股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的我方企业价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；

2、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

3、我方所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；

4、纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；

5、纳入评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法有效；

6、纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间所发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；

7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

8、我方所提供的资产评估情况公示材料真实，完整；

9、接受国资评估项目监管部门的监督检查；

10、承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

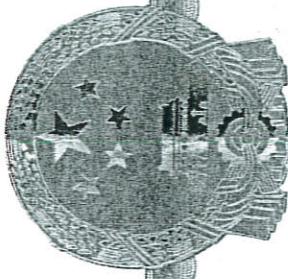
承诺人：上海城建滨江置业有限公司

(被评估单位印章)


唐琳琳

(被评估单位法定代表人签字)

二零二零年六月



统一社会信用代码
9131010232263099C
证照编号：26000000202003251003

营业执照

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



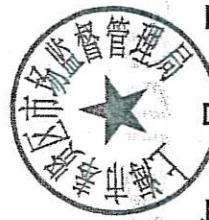
名 称 上海东洲资产评估有限公司
类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法 定 代 表 人 王小敏
经 营 范 围 资产评估，从事证券、期货相关评估业务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

注 册 资 本 人民币1000.0000万元整

成 立 日 期 1996年02月14日

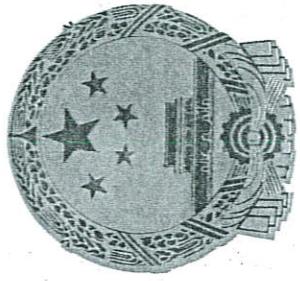
营 业 期 限 1996年02月14日至 2046年02月13日

住 所 上海市奉贤区化学工业区奉贤分区
目华路8号401室



登记机关

2020 年 03 月 25 日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
从事证券、期货相关评估业务。
上海东洲资产评估有限公司

批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0210049005

序列号：0000068

发证时间：



月

三

上海市财政局

沪财金备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作通知》（财资〔2017〕26 号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批次 29 家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第五十条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财富资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司
6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大岩资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司
28. 上海朝晖资产评估有限公司
29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

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

特此公告。



上

信息公示属性：主动公开
抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。
上海市财政局办公室 2017 年 12 月 5 日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张静静



性别：女

登记编号：31190119

单位名称：上海东洲资产评估有限公司



初次执业登记日期：2019-08-23

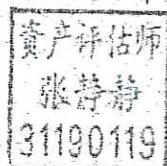
(扫描二维码，查询评估师信息)

年检信息：通过 (2020-06-13)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名： 张静静

本人印鉴：



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：孙业林



性别：男

登记编号：31000775

单位名称：上海东洲资产评估有限公司



初次执业登记日期：2003-03-24

年检信息：通过 (2020-06-13)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-06-16

资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

上海城建（集团）公司、上海隧道工程股份有限公司：

受贵方委托，以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日，上海东洲资产评估有限公司组织资产评估师孙业林、张静静等人对上海城建（集团）公司因转让所持有的上海城建滨江置业有限公司全部股权事宜所涉及的上海城建滨江置业有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算，并形成了东洲评报字【2020】第 0929 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们作出如下承诺，并承担相应的法律责任：

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

承诺人评估师孙业林、张静静

孙业林

31000775

(资产评估师印章并签字)

资产评估师

张静静

(资产评估师印章并签字)

上海东洲资产评估有限公司

(资产评估机构印章)

(评估机构法定代表人签字)

二零二零年七月

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托人、被评估单位概况

(一) 委托人概况

(1) 委托人一

公司名称：上海城建（集团）公司（简称“上海城建”）

统一社会信用代码：91310000630245184Q

注册资本：134,397.0247 万人民币

公司地址：蒙自路 654 号

法定代表人：张焰

成立日期：1996-11-04

营业期限：1996-11-04 至无固定期限

公司类型：全民所有制

经营范围：施工建设总承包，实业投资，国内贸易（除专项规定外），国有资产运作，开展对外经济技术合作业务：承包境外工程及境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员，房地产开发经营，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或国家禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易。

【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) 委托人二

公司名称：上海隧道工程股份有限公司（简称“隧道股份”）

统一社会信用代码：91310000132222385M

注册资本：314,409.6094 万人民币

公司地址：上海市徐汇区宛平南路 1099 号

法定代表人：张焰

上市日期: 1994-01-28

公司类型: 其他股份有限公司(上市)

证券代码: 600820

经营范围: 建筑业, 土木工程建设项目总承包, 隧道、市政、建筑、公路及桥梁、交通、消防、地基与基础、建筑装修装饰、拆除工程, 自有房屋租赁, 实业投资, 自营和代理各类商品及技术的进出口业务(但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外), 经营进料加工和“三来一补”业务, 经营对销贸易和转口贸易, 外经贸部批准的国际经济技术合作业务, 机械及机电设备生产、安装、租赁, 汽修, 本系统货运, 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

公司名称: 上海城建滨江置业有限公司 (简称“被评估单位”, 或者“公司”)

统一社会信用代码: 91310104698799140M

注册资本: 54,000.00 万人民币

公司类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营场所: 上海市徐汇区瑞金南路 438 号 101-2 室

法定代表人: 唐琳琳

成立日期: 2009 年 12 月 17 日

营业期限: 2009-12-17 至 2039-12-16

1. 公司历史沿革及股东结构

(1) 初始成立

上海城建滨江置业有限公司成立于 2009 年 12 月, 初始注册资本 2,000.00 万, 由上海城建(集团)公司投资设立, 股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海城建(集团)公司	2,000.00	100.00%
	合计	2,000.00	100.00%

上述出资经上海中佳永信会计师事务所有限公司验资并出具上佳信验报(2009)5128 号《验资报告》验证。

(2) 第 1 次股权转让

2010 年 11 月 20 日, 根据《股东会决议》, 上海城建(集团)公司将其持有的上海城建滨江置业有限公司 100% 股权无偿划转给上海城建置业发展有限公司。经上述股

权转让后，上海城建滨江置业有限公司股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海城建置业发展有限公司	2,000.00	100.00%
	合计	2,000.00	100.00%

(3) 第 2 次股权转让

2011 年 3 月 5 日，根据《股东会决议》，上海城建置业发展有限公司将其持有的上海城建滨江置业有限公司 100% 股权无偿划转给上海城建（集团）公司。经上述股权转让后，上海城建滨江置业有限公司股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海城建（集团）公司	2,000.00	100.00%
	合计	2,000.00	100.00%

(4) 第 1 次增资

2019 年 10 月 24 日，根据《股东会决议》，上海城建滨江置业有限公司注册资本由 2,000.00 万增加至 54,000.00 万。本次增资后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海城建（集团）公司	54,000.00	100.00%
	合计	54,000.00	100.00%

本次变更完成后，上海城建滨江置业有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

1. 公司经营状况

上海城建滨江置业有限公司成立于 2009 年 12 月 17 日，主要经营范围为房地产开发、经营、管理，实业投资，投资管理，商务咨询，会务服务，展览展示服务，室内装潢等。

2. 公司近几年的财务状况

截止评估基准日，公司资产总额为 96,527.19 万元，负债总额为 57,306.02 万元，净资产为 39,221.17 万元。公司上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	99,958.56	97,355.66	96,527.19

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
负债	108,932.02	108,870.45	57,306.02
净资产	-8,973.46	-11,514.79	39,221.17
项目	2017年度	2018年度	2019年度
营业收入	5,502.19	5,502.19	5,660.81
营业利润	-2,966.03	-2,541.33	-1,263.48
净利润	-2,966.34	-2,541.33	-1,263.48

上述数据，摘自于立信会计师事务所(特殊普通合伙)本次专项审计报告，报告文号信会师报字[2020]第ZA23068号。

上表所列数据按照企业会计准则有关规定进行编制。主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额	16、13%、5%
城市维护建设税	缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	缴纳的流转税税额	3%
地方教育费附加	缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

3. 委托人与被评估单位的关系

委托人一上海城建（集团）公司于评估基准日持有被评估单位 100%股权；委托人二上海隧道工程股份有限公司系此次股权的收购方。

二、 关于评估目的的说明

根据上海城建（集团）公司董事会决议，上海城建（集团）公司拟转让所持上海城建滨江置业有限公司 100%股权。本次评估目的是反映上海城建滨江置业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了上海城建（集团）公司董事会的批准。

三、 关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为被评估单位股东全部权益价值评估对象与拟实施的经济行为一致。

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值 965,271,934.05 元，负债合计账面价值 573,060,198.96 元，股东权益（或资产净值） 392,211,735.09 元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致

评估范围内的资产、负债账面价值业经过立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了专项审计报告，报告文号：信会师报字[2020]第 ZA23068 号，审计机构发表了标准无保留审计意见。

1、本次评估范围内委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、投资性房地产等，具体情况如下：

(1) 流动资产

流动资产主要由货币资金、其他应收款等组成。

(2) 固定资产

设备类资产为电子设备和其他设备。电子设备和其他设备有惠普 HP 93330MTD 电脑一台和三人沙发一套。上述设备主要是在 2010 年-2013 年之间购入，目前正常使用中。

(3) 投资性房地产

列入本次评估范围的投资性房地产对应的资产是上海城建滨江置业有限公司拥有的城建滨江大厦办公大楼，项目位于上海市宛平南路 1099 号、龙华路 2266 号，北至龙华路，西至宛平路。开发土地面积为 11,444.00 平方米，开发物业的主要类型为办公、车位和配套用房，根据企业取得的房地产权证和房屋土地权属调查报告书(实测)数据资料，该项目建造 1 幢总高地上 10 层地下 3 层的办公塔楼，总建筑面积为 49,135.12 平方米，其中地上面积为 25,915.54 平方米，地下面积为 23,219.58 平方米，项目已于 2015 年 1 月完工交付。

截至评估基准日，以上房产均由被评估单位自用和出租。

2、账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账。

无。

3、申报的账面记录或者未记录的无形资产

无。

4、申报的表外资产的类型、数量

无。

5、本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为等。

无。

四、 关于评估基准日的说明

本次评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

五、 可能影响评估工作的重大事项说明

经核实，上海城建滨江置业有限公司以自有房产（权证编号【沪房地徐字（2015）第 002503 号】）作为抵押向中国民生银行上海市中支行取得长期借款 5.9 亿元，借款期限为 10 年，抵押期为自 2015 年 9 月 10 日至 2025 年 9 月 10 日止。

六、 资产负债清查情况

在进行资产评估清查申报前，公司组织了包括财务、存货、固定资产等专业人员对评估范围内的全部资产和负债进行清查核实。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。并根据清查核实后的资产及负债数额填报规定式样的资产评估清查明细表。所有明细表的累计数与资产负债表对应科目的余额轧平。

公司承诺向评估机构提供的权属证明、财务会计信息和其他资料均为真实，并依法承担相应的责任。

截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日列入清查范围的资产和负债有：

公司资产负债情况如下表：

单位：人民币, 元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	35,113,774.87
2	货币资金	35,113,774.87
3	交易性金融资产	0.00
4	应收票据	
5	应收账款	
6	预付账款	
7	应收利息	
8	应收股利	
9	其他应收款	0.00

序号	科目名称	账面价值
10	存货	0.00
11	一年内到期的非流动资产	
12	其他流动资产	
13	二、非流动资产合计	930,158,159.18
14	可供出售金融资产	0.00
15	持有至到期投资	
16	长期应收款	
17	长期股权投资	
18	投资性房地产	930,157,779.18
19	固定资产	380.00
20	在建工程	0.00
21	工程物资	
22	固定资产清理	
23	生产性生物资产	
24	油气资产	
25	无形资产	0.00
26	开发支出	
27	商誉	
28	长期待摊费用	
29	递延所得税资产	
30	其他非流动资产	
31	三、资产总计	965,271,934.05
32	四、流动负债合计	23,060,198.96
33	短期借款	
34	交易性金融负债	
35	应付票据	
36	应付账款	20,251,082.01
37	预收账款	
38	应付职工薪酬	
39	应交税费	723,348.95
40	应付利息	
41	应付股利（应付利润）	
42	其他应付款	2,085,768.00
43	一年内到期的非流动负债	
44	其他流动负债	
45	五、非流动负债合计	550,000,000.00
46	长期借款	550,000,000.00
47	应付债券	
48	长期应付款	
49	专项应付款	
50	预计负债	
51	递延所得税负债	
52	其他非流动负债	
53	六、负债总计	573,060,198.96
54	七、净资产	392,211,735.09

无盘盈、盘亏、报废、毁损、变质等不良资产情况。

七、 已向评估机构提供的资料清单

1. 资产评估清查申报明细表;
2. 相关经济行为的决议;
3. 评估基准日审计报告;
4. 营业执照、公司章程、验资报告、股权转让协议;
5. 房屋租赁合同;
6. 重大的合同、协议;
7. 生产经营统计资料;
8. 其他与评估资产相关的资料。

(尽本公司所知所信，本公司同意并确认上述《关于进行资产评估有关事项的说明》之内容)

委托人(盖章)：上海城建(集团)公司



法定代表人(签字盖章)：

A handwritten signature in black ink, appearing to read '王伟忠' (Wang Weizhong).

2020年月

(尽本公司所知所信，本公司同意并确认上述《关于进行资产评估有关事项的说明》之内容)

委托人(盖章)：上海隧道工程股份有限公司



法定代表人(签字盖章)：

2020 年 月



(尽本公司所知所信，本公司同意并确认上述《关于进行资产评估有关事项的说明》之内容)

被评估单位：上海城建滨江置业有限公司



法定代表人： 王林彬

2020 年 月

资产评估上报表

项目名称： 上海隧道工程股份有限公司拟上市资产
委托人： 上海城建集团有限公司、上海隧道工程股份有限公司
资产占有单位： 上海城建滨江置业有限公司
被评估单位填表人： 费玲华
评估基准日： 2019年12月31日
资产评估公司： 上海东洲资产评估有限公司
评估公司法定代表人： 王小敏
评估公司项目负责人： 孙业林、张静静
项目评估人员： 汪昊
填制日期：

资产评估结果—汇总表

评估基准日： 2019年12月31日

表1

共 1 页 第 1 页

金额单位:人民币万元

被评估单位： 上海城建滨江置业有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	3,511.38	3,511.38	0.00	0.00
2	非流动资产	93,015.82	109,526.91	16,511.09	17.75
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额	93,015.78	109,526.81	16,511.03	17.75
8	固定资产净额	0.04	0.10	0.06	151.58
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	96,527.19	113,038.28	16,511.09	17.11
21	流动负债	2,306.02	2,306.02	0.00	0.00
22	非流动负债	55,000.00	55,000.00	0.00	0.00
23	负债总计	57,306.02	57,306.02	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	39,221.17	55,732.26	16,511.09	42.10

评估机构：上海东洲资产评估有限公司

法定代表人：王小敏

项目负责人：孙业林、张静静

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： 上海城建滨江置业有限公司

金额单位:人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	35,113,774.87	35,113,774.87	0.00	0.00
2	货币资金	35,113,774.87	35,113,774.87	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额				
10	存货净额	0.00	0.00	0.00	
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	930,158,159.18	1,095,269,056.00	165,110,896.82	17.75
14	可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额	930,157,779.18	1,095,268,100.00	165,110,320.82	17.75
19	固定资产净额	380.00	956.00	576.00	151.58
20	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	965,271,934.05	1,130,382,830.87	165,110,896.82	17.11

评估机构：上海东洲资产评估有限公司

法定代表人：王小敏

项目负责人：孙业林、张静静

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2019年12月31日

被评估单位：上海城建滨江置业有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	23,060,198.96	23,060,198.96	0.00	0.00
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	20,251,082.01	20,251,082.01	0.00	0.00
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费	723,348.95	723,348.95	0.00	0.00
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款	2,085,768.00	2,085,768.00	0.00	0.00
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计	550,000,000.00	550,000,000.00	0.00	0.00
46	长期借款	550,000,000.00	550,000,000.00	0.00	0.00
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	573,060,198.96	573,060,198.96	0.00	0.00
54	七、净资产	392,211,735.09	557,322,631.91	165,110,896.82	42.10

评估机构：上海东洲资产评估有限公司

法定代表人：王小敏

项目负责人：孙业林、张静静

流动资产评估汇总表

评估基准日： 2019年12月31日

表3
共 1 页 第 1 页
金额单位:人民币元

被评估单位: 上海城建滨江置业有限公司

序号	编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1	货币资金	35,113,774.87	35,113,774.87	0.00	0.00
2	3-2	交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
3	3-3	应收票据净额				
4	3-4	应收账款净额				
5	3-5	预付账款净额				
6	3-6	应收利息				
7	3-7	应收股利				
8	3-8	其他应收款净额				
9	3-9	存货净额	0.00	0.00	0.00	0.00
10	3-10	一年内到期的非流动资产				
11	3-11	其他流动资产				
12	3	流动资产合计	35,113,774.87	35,113,774.87	0.00	0.00

项目负责人: 孙业林、张静静

项目评估人员: 汪昊

货币资金评估汇总表

评估基准日： 2019年12月31日

表3-1

共 1 页 第 1 页

金额单位:人民币元

被评估单位: 上海城建滨江置业有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	3-1-1	现金	1,341.01	1,341.01	0.00	0.00
2	3-1-2	银行存款	35,112,433.86	35,112,433.86	0.00	0.00
3	3-1-3	其他货币资金				
4	3-1	货币资金合计	35,113,774.87	35,113,774.87	0.00	0.00

货币资金—现金评估明细表

评估基准日： 2019年12月31日

表3-1-1
第 1 页

金额单位:人民币元

被评估单位：上海城建滨江置业有限公司

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

第 1 页

金额单位:人民币元

被评估单位：上海城建滨江置业有限公司

非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2019年12月31日

表4

共 1 页 第 1 页

金额单位:人民币元

被评估单位: 上海城建滨江置业有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额				
5	4-5	投资性房地产净额	930,157,779.18	1,095,268,100.00	165,110,320.82	17.75
6	4-6	固定资产净额	380.00	956.00	576.00	151.58
7	4-7	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产				
17	4-17	其他非流动资产				
19	4	非流动资产合计	930,158,159.18	1,095,269,056.00	165,110,896.82	17.75

项目负责人: 孙业林、张静静

项目评估人员: 汪昊

投资性房地产评估汇总表

评估基准日： 2019年12月31日

表4-5

共 1 页 第 1 页

金额单位:人民币元

被评估单位：上海城建滨江置业有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-5-1	投资性房地产-房屋	930,157,779.18	1,095,268,100.00	165,110,320.82	17.75
2		房屋减值准备				
3		投资性房地产-房屋净额	930,157,779.18	1,095,268,100.00	165,110,320.82	17.75
4	4-5-2	投资性房地产-土地使用权				
5		土地使用权减值准备				
6		投资性房地产-土地使用权净额	0.00	0.00	0.00	
7	4-5	投资性房地产净额	930,157,779.18	1,095,268,100.00	165,110,320.82	17.75

投资性房地产-房屋评估明细表

评估基准日： 2019年12月31日

表4-5-1
第1页

金额单位:人民币元

被评估单位：上海城建滨江置业有限公司

固定资产评估汇总表

评估基准日： 2019年12月31日

表4-6
共 1 页 第 1 页
金额单位:人民币元

被评估单位: 上海城建滨江置业有限公司

序号	编号	科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原值增值额	净值增值额	原值增值率%	净值增值率%
1		房屋建筑物类合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物								
3	4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
4	4-6-3	固定资产—管道和沟槽								
6		设备类合计	7,600.00	380.00	6,371.00	956.00	-1,229.00	576.00	-16.17	151.58
7	4-6-4	固定资产—机器设备								
8	4-6-5	固定资产—车辆								
9	4-6-6	固定资产—电子设备	7,600.00	380.00	6,371.00	956.00	-1,229.00	576.00	-16.17	151.58
13		固定资产合计	7,600.00	380.00	6,371.00	956.00	-1,229.00	576.00	-16.17	151.58
14		减: 固定资产减值准备								
15	6	固定资产净额	7,600.00	380.00	6,371.00	956.00	-1,229.00	576.00	-16.17	151.58

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4-6-6
第1页

金额单位:人民币元

被评估单位：上海城建滨江置业有限公司

金额单位:人民币元

流动负债评估汇总表

评估基准日： 2019年12月31日

表5

共 1 页 第 1 页

金额单位:人民币元

被评估单位: 上海城建滨江置业有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	5-1	短期借款				
2	5-2	交易性金融负债				
3	5-3	应付票据				
4	5-4	应付账款	20,251,082.01	20,251,082.01	0.00	0.00
5	5-5	预收账款				
6	5-6	应付职工薪酬				
7	5-7	应交税费	723,348.95	723,348.95	0.00	0.00
8	5-8	应付利息				
9	5-9	应付股利(应付利润)				
10	5-10	其他应付款	2,085,768.00	2,085,768.00	0.00	0.00
11	5-11	一年内到期的非流动负债				
12	5-12	其他流动负债				
13	5	流动负债合计	23,060,198.96	23,060,198.96	0.00	0.00

项目负责人: 孙业林、张静静

项目评估人员: 汪昊

应付账款评估明细表

评估基准日： 2019年12月31日

表5-4

第 1 页

金额单位:人民币元

被评估单位：上海城建滨江置业有限公司

应交税费评估明细表

评估基准日： 2019年12月31日

表5-7

第 1 页

金额单位:人民币元

被评估单位: 上海城建滨江置业有限公司

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
	合计			723,348.95	723,348.95	
1	徐汇税务局十所	2019-12-31	增值税	484,177.46	484,177.46	
2	徐汇税务局十所	2019-12-31	城市维护建设税	33,892.42	33,892.42	
3	徐汇税务局十所	2019-12-31	教育费附加	14,525.32	14,525.32	
4	徐汇税务局十所	2019-12-31	地方教育费附加	9,683.55	9,683.55	
5	徐汇税务局十所	2019-12-31	印花税	181,070.20	181,070.20	
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						

其他应付款评估明细表

评估基准日： 2019年12月31日

表5-10

第 1 页

金额单位:人民币元

被评估单位: 上海城建滨江置业有限公司

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
	合计			2,085,768.00	2,085,768.00	
1	上海驰骋物业管理有限公司	2016-07-01	滨江大厦物业辅助配套设施	2,085,768.00	2,085,768.00	
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						

非流动负债评估汇总表

评估基准日： 2019年12月31日

表6

共 1 页 第 1 页

金额单位:人民币元

被评估单位: 上海城建滨江置业有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	6-1	长期借款	550,000,000.00	550,000,000.00	0.00	0.00
2	6-2	应付债券				
3	6-3	长期应付款				
4	6-4	专项应付款				
5	6-5	预计负债				
6	6-6	递延所得税负债				
7	6-7	其他非流动负债				
8	6	非流动负债合计	550,000,000.00	550,000,000.00	0.00	0.00

项目负责人: 孙业林、张静静

项目评估人员: 汪昊

长期借款评估明细表

评估基准日： 2019年12月31日

表6-1

第 1 页

金额单位:人民币元

被评估单位：上海城建滨江置业有限公司

所有者权益表

评估基准日： 2019年12月31日

表7

共 1 页 第 1 页

金额单位:人民币元

被评估单位: 上海城建滨江置业有限公司

序号	资产名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	实收资本(或股本)	540,000,000.00	540,000,000.00	0.00	0.00
2	减：已归还投资				
3	实收资本净额(或股本)	540,000,000.00	540,000,000.00	0.00	0.00
4	资本公积		165,110,896.82	165,110,896.82	
5	其中：库存股				
6	盈余公积				
7	其中：法定公益金				
8	未分配利润(未弥补亏损以“-”号表示)	-147,788,264.91	-147,788,264.91	0.00	0.00
9	所有者权益(净资产)合计	392,211,735.09	557,322,631.91	165,110,896.82	42.10

项目负责人: 孙业林、张静静

项目评估人员: 汪昊

资产减值准备备查付表

评估基准日： 2019年12月31日

被评估单位：上海城建滨江置业有限公司

表8
共 1 页 第 1 页
金额单位:人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	一、应收账款准备合计					
2	其中：应收票据					
3	应收账款					
4	预付帐款					
5	其他应收款	0.00	0.00	0.00		
6	二、存货跌价准备					
7	三、可供出售金融资产减值准备合计					
8	其中：可供出售股票					
9	可供出售债券					
10	可供出售其他资产					
11	四、持有至到期投资减值准备					
12	五、长期应收款减值准备					
13	六、长期股权投资减值准备					
14	七、投资性房地产减值准备合计					
15	其中：房屋					
16	土地使用权					
17	八、固定资产减值准备合计					
18	其中：房屋、建筑物					
19	构筑物及其他辅助设施					
20	管道和沟槽					
21	机器设备					
22	车辆					
23	电子设备					
24	九、在建工程减值准备合计					
25	其中：在建土建工程					
26	在建设备安装					
27	十、工程物质减值准备					
28	十一、生产性生物资产减值准备					
29	十二、油气资产减值准备					
30	十三、无形资产减值准备					
31	十四、商誉减值准备					
32	资产减值合计	0.00	0.00	0.00		

项目负责人：孙业林、张静静

项目评估人员：汪昊