

上海青浦资产经营股份有限公司

公开转让说明书



主办券商



申银万国证券股份有限公司

二〇一四年十二月

挂牌公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证公开转让说明书中财务会计资料真实、完整。

全国中小企业股份转让系统有限责任公司（以下简称“全国股份转让系统公司”）对本公司股票公开转让所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

重大事项提示

公司在生产经营过程中，由于所处行业及自身特点所决定，特提示投资者应对公司以下重大事项予以充分关注：

挂牌公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险：

（一）青浦资产存在大量对外担保的风险

截至本公开转让说明书签署日，公司共对外担保 16.09 亿元，其中，银行已发放贷款 15.14 亿元（已归还贷款 2.35 亿，剩余未归还贷款 12.79 亿元），银行未发放贷款 0.95 亿元。公司 2014 年 6 月 30 日，公司净资产 385,456,100.60 元，对外担保金额为净资产的 4.17 倍，被担保企业均为青浦区国资委下属单位，一旦债务人发生违约情况，将对公司的经营产生重大影响。

为此，青浦区国资委做出《关于上海青浦资产经营股份有限公司承担担保责任问题的批复》，指出由上海市青浦区国有资产监督管理委员会负责安排到期还款事项，保障公司担保如期解除。未来，上海市青浦区国有资产监督管理委员会不再安排公司承担其他担保责任。

（二）对单一投资主体盈利依赖的风险

公司报告期内对单一投资主体烟草糖的投资盈利依赖较大，2014 年 1-6 月、2013 年度、2012 年度，公司对烟草糖的投资收益占同期净资产的比例分别 129.87%、197.11%、446.06%。如烟草糖盈利下滑 50%，则公司 2014 年 1-6 月、2013 年度、2012 年度净利润分别为 3,955,580.80 元、121,090.51 元、-4,419,093.58 元。如烟草糖盈利下滑 100%，则公司 2014 年 1-6 月、2013 年度、2012 年度净利润分别为 -3,369,394.50 元、-8,135,206.60 元、-12,430,008.10 元。公司目前面临对单一投资主体盈利依赖的风险。

（三）公司治理及内部控制的风险

有限公司阶段，公司对涉及经营、销售及日常管理等环节制定了较为齐备的内部控制制度，执行程度也较好，但由于尚未制定“三会”议事规则、关联交易管理制度等规章制度，内控体系不够健全。

2014年8月15日，公司股份公司创立大会暨第一次股东大会，审议通过了“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《投融资管理办法》、《对外担保管理办法》、《货币资金管理办法》等规章制度，2014年8月15日，公司召开第一届董事会第一次会议，审议通过了《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》，公司法人治理结构得到了进一步健全与完善。但由于股份公司成立时间较短，公司及管理层规范运作意识的提高，相关制度切实执行及完善均需要一定过程。

综上，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

（四）股权投资退出风险

股权投资行业的投资退出周期比较长，少则二三年，多则三五年，甚至有的项目时间更长。因此，公司在未来将会面临能否从股权投资企业正常退出的风险。

（五）客户集中度较高风险

公司向前五大客户销售占比 2012 年度、2013 年度、2014 年 1-6 月分别为 57.19%、57.75%，82.50%，客户集中度较高，因此公司存在客户集中度较高风险。

（六）核心技术人员不足风险

公司目前的主营业务之一是股权投资，其对核心技术人员的依赖较高，公司目前的核心业务人员较少，如果核心技术人员出现较大变化会对公司产生较大影响，所以公司未来会面临核心技术人员不足带来的风险。

（七）报告期内重大资产重组对公司未来利润的影响

公司报告期内进行了一次重大资产重组，该次重组将非盈利性业务进行剥离，减轻了公司的负担。以便公司未来集中精力，发展主营业务。通过业务剥离和资产置换，公司资产的盈利能力大幅提升。

非盈利性业务的剥离预期将为公司增加每年 700 万左右的投资收益，换入房产预计将为公司带来每年约 1000 万元左右的收入，将增强公司盈利性及持续经营能力。

目 录

释义.....	5
第一节 基本情况.....	8
一、公司基本情况.....	8
二、挂牌股份的基本情况.....	8
三、公司股权基本情况.....	10
四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况.....	12
五、公司董事、监事、高级管理人员简历.....	25
六、公司最近两年一期的主要会计数据和财务指标简表.....	28
七、本次挂牌的有关机构.....	29
第二节 公司业务.....	31
一、公司主要业务、主要产品及用途.....	31
二、公司组织结构、生产或服务流程及方式.....	32
三、公司业务相关的关键资源要素.....	37
四、公司业务具体状况.....	40
五、公司的商业模式.....	45
六、所处行业基本情况.....	45
第三节 公司治理.....	48
一、公司股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况.....	48
二、公司董事会对公司治理机制建设及运行情况的评估结果.....	48
三、公司及控股股东、实际控制人最近两年一期违法违规及受处罚情况.....	49
四、公司独立性情况.....	50
五、同业竞争情况.....	51
六、公司近两年一期关联方资金占用和对关联方的担保情况.....	54
七、公司董事、监事、高级管理人员情况.....	55
第四节 公司财务.....	60
一、最近两年一期的主要财务报表、审计意见.....	60
二、主要会计政策、会计估计及其变更情况和对公司利润的影响.....	70
三、最近两年一期的主要会计数据和财务指标比较.....	78
四、报告期利润形成有关情况.....	82
五、公司的主要资产情况.....	86
六、公司重大债务情况.....	101
七、股东权益情况.....	107

八、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况	109
九、资产评估情况	110
十、公司对外担保情况	111
十一、股利分配政策和最近两年一期分配及实施情况	113
十二、可能影响公司持续经营的风险因素	114
第五节 有关声明	118
挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员的声明	118
主办券商声明	119
律师事务所声明	121
会计师事务所声明	122
资产评估机构声明	123
第六节附件	124

释义

本公开转让说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

公司、本公司、股份公司、青浦资产、青浦股份	指	上海青浦资产经营股份有限公司
有限公司、青浦有限	指	上海青浦资产经营有限公司
青浦投资	指	上海青浦投资有限公司
青发集团	指	上海青浦发展（集团）有限公司
现代农业园	指	上海青浦现代农业园区发展有限公司
烟草糖	指	上海（烟草集团）青浦烟草糖酒有限公司
安信农保	指	上海安信农业保险股份有限公司
青浦工业园	指	上海青浦工业园区发展（集团）有限公司
区国资委、青浦区国资委、国资委	指	上海市青浦区国有资产监督管理委员会
县国资办	指	青浦县国有资产管理办公室（青浦区国资委前身）
区财政局、青浦区财政局	指	上海市青浦区财政局
区人民政府、青浦区人民政府	指	上海市青浦区人民政府
华夏证券	指	华夏证券股份有限公司
储备粮	指	上海青浦储备粮管理有限公司
农业投资	指	上海青浦农业投资管理公司
朱家角投资	指	上海朱家角投资开发有限公司
上海农商银行	指	上海农村商业银行股份有限公司

高级管理人员	指	公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书
关联关系	指	公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系
主办券商、申银万国	指	申银万国证券股份有限公司
大成	指	北京大成（上海）律师事务所
立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
万隆评估	指	万隆（上海）资产评估有限公司
内核小组	指	申银万国证券股份有限公司全国中小企业股份转让系统挂牌项目内部审核小组
全国股份转让系统	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
《业务规则》	指	2013年2月8日起施行的《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
元、万元	指	人民币元、人民币万元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	经股份公司股东大会通过的现行有效的股份公司章程
三会	指	股东大会、董事会、监事会
“三会”议事规则	指	《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》
IPO	指	首次公开募股（Initial Public Offerings，简称 IPO）： 指股份公司首次向社会公众公开招股的发行方式。
私募股权投资	指	广义的私募股权投资为涵盖企业首次公开发行前各阶段的 权益投资 ，即对处于种子期、初创期、发展期、扩展期、成熟期和 Pre-IPO 各个时期企业所进行的投资，相关资本按照投资阶段可划分为创业投资、发展资本、并购基金、

		夹层资本、重振资本，Pre-IPO 资本，以及其他如 上市 后私募投资、不良债权和不动产投资等等。
私募股权市场	指	私募股权市场是一个的新兴资本市场，是进行私募股权交易的金融市场，它是一个新的金融子体系。传统私募股权市场上的融资主体主要是创投企业，通过私募融资，这些创投企业能够筹集到资金度过最困难的发展阶段，因此私募股权市场对于促进技术创新和科技发展具有重要作用。
资本市场	指	本质上，资本就是财富，通常形式是金钱或者实物财产。资本市场上主要有两类人：寻找资本的人，以及提供资本的人。寻找资本的人通常的工商企业和政府；提供资本的人则是希望通过借出或者购买资产进而牟利的人。
上市协会	指	青浦区上市协会

注：本公开转让说明书中合计数与各单项加总不符均由四舍五入所致。

第一节 基本情况

一、公司基本情况

中文名称：上海青浦资产经营股份有限公司
法定代表人：雷鹏
有限公司成立日期：1999年5月4日
股份公司成立日期：2014年8月29日
注册资本：15,000.00万元
住所：上海市青浦区城中北路103号
邮编：201700
董事会秘书：邱炳南
所属行业：L72 商务服务业（按照《上市公司行业分类指引（2012年修订）》）、
7212 投资与资产管理（按照《国民经济行业分类（GB/T 4754-2011）》）
主要业务：股权投资、房屋租赁。
组织机构代码：70308571-7

二、挂牌股份的基本情况

（一）挂牌股份的基本情况

股票代码	831711
股票简称	青浦资产
股票种类	人民币普通股
每股面值	人民币 1.00 元
股票数量	150,000,000
转让方式	协议转让
挂牌日期	年 月 日

（二）股东所持股份的限售情况

1、相关法律法规对股东所持股份的限制性规定

《公司法》第一百四十一条规定：“发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起

一年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份，自公司股票在证券交易所上市交易之日起一年内不得转让。公司董事、监事、高级管理人员在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的百分之二十五；所持本公司股份自公司股票上市交易之日起一年内不得转让。上述人员离职后半年内，不得转让其所持有的本公司股份。公司章程可以对公司董事、监事、高级管理人员转让其所持有的本公司股份作出其他限制性规定。”

《全国中小企业股份转让系统业务规则》第二章第八条规定：“挂牌公司控股股东及实际控制人在挂牌前直接或间接持有的股票分三批解除转让限制，每批解除转让限制的数量均为其挂牌前所持股票的三分之一，解除转让限制的时间分别为挂牌之日、挂牌期满一年和两年。

挂牌前十二个月以内控股股东及实际控制人直接或间接持有的股票进行过转让的，该股票的管理按照前款规定执行，主办券商为开展做市业务取得的做市初始库存股票除外。

因司法裁决、继承等原因导致有限售期的股票持有人发生变更的，后续持有人应继续执行股票限售规定。”

2、股东所持股份的限售安排

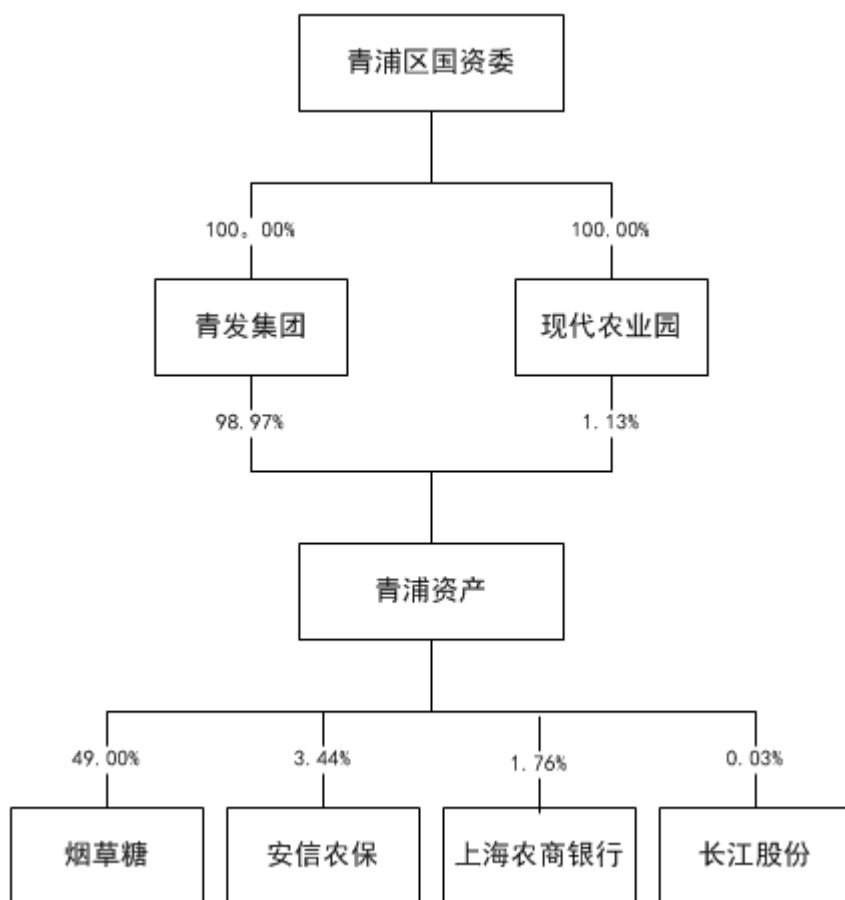
股份公司成立于 2014 年 8 月 29 日，截至本公开转让说明书签署日，成立尚不满一年。根据《公司法》规定，在股份公司成立满一年之前，公司股东无可进行公开转让的股份。

（三）股东对所持股份自愿锁定的承诺

公司股东未就所持股份作出严于相关法律法规规定的自愿锁定承诺。

三、公司股权基本情况

(一) 公司股权结构图



(二) 控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5%以上股份股东的持股情况

序号	姓名	持股数量(万股)	持股比例 (%)	股东性质	持股方式
1	青发集团	14,831.00	98.87	有限责任公司	直接持有
2	现代农业园	169.00	1.13	有限责任公司	直接持有
合计		15,000.00	100.00	---	---

(三) 控股股东、实际控制人、前十名股东及持有 5%以上股份股东的股份是否存在质押或其他有争议的情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司控股股东、实际控制人、前十名股东及持有公司 5%以上股份股东直接或间接持有的公司股份不存在质押或其它争议事项的情形。

(四) 股东相互间的关联关系

截至本公开转让说明书签署日，公司股东青发集团和现代农业园系区国资委投资的

国有独资公司。

（五）公司控股股东及实际控制人基本情况

1、控股股东及实际控制人认定

青发集团直接持有公司 98.87%的股权，区国资委直接持有青发集团 100.00%的股权。综上所述，青发集团为公司控股股东，区国资委为公司实际控制人。

2、控股股东及实际控制人简历情况

青发集团系青浦资产母公司，直接持有公司 98.87%的股权，系公司的控股股东，现持有的《企业法人营业执照》（注册号：310118002896987）系由上海市工商行政管理局核发。

公司名称：上海青浦发展（集团）有限公司

注册地址：上海市青浦区公园路 99 号舜浦大厦 708 室

法定代表人：雷鹏

注册资本：250,000 万元

实收资本：250,000 万元

成立日期：2013 年 9 月 22 日

营业期限：自 2013 年 9 月 22 日至 2023 年 9 月 21 日

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：资产重组和经营管理，资产受益管理，产权监管，实业投资，创业投资，投资咨询，项目投资开发建设（包括轨道交通建设），市政公用（基础）设施的开发建设及管理，房地产开发经营及置换，停车场站建设及管理服务，土地储备收购，物业管理，园林绿化工程（绿化建设），工程代理、工程勘察设计，社会保障咨询服务，设计（制作）及代理各类广告，仓储服务，物流服务，水环境治理。（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）

青发集团的股权结构如下：

股东	实缴注册资本 (万元)	占注册资本比例 (%)	注册资本(万元)	出资方式
区国资委	250,000.00	100	250,000.00	货币、股权

青发集团系青浦资产母公司，直接持有公司 98.87%的股权，系公司的控股股东，区国资委直接持有青发集团 100%的股权，所以，区国资委系公司的实际控制人。实际控制人近两年没有发生变化。

3、最近两年一期内公司控股股东及实际控制人变化情况

2013年9月22日，青浦有限召开股东会，决议区国资委将持有的青浦有限100%，对应出资额11,331万元的股权无偿划转至青发集团。股权转让后，青发集团实缴出资11,331万元，占青浦有限注册资本的100%。

同日，区国资委与青发集团签署了《股权转让协议》，约定国资委将持有的青浦有限100%，对应出资额为11,331万元的股权无偿划转至青发集团。

2013年9月22日，国资委出具《关于对上海青浦发展有限公司以股权增资的决定》（青国资[2013]49号），将青浦有限、上海青浦轨道交通投资开发建设有限公司、上海宏亮经济发展有限公司、上海蕴湖实业有限公司和上海青浦农工商经济城投资管理有限公司等5家企业的股权作为国资委对青发集团的投资。至此，控股股东变更为青发集团，控股股东的变化对公司经营没有影响。

青发集团为青浦区国资委作为出资人的国有独资公司，公司实际控制人未发生变化。

四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况

（一）公司设立以来的股本形成及其变化

1、有限公司成立

上海青浦资产经营股份有限公司前身为上海青浦资产经营有限公司。1999年4月25日，县国资办出具《关于同意建立上海青浦资产经营有限责任公司的批复》（青国资[1999]10号），同意成立有限公司，注册资本为2,331万元。

根据该批复，公司于1999年5月4日经上海市工商行政管理局依法登记设立，公司住所为青浦镇环城东路2号。有限公司注册资本为2331万元，全部为股权出资，其中县国资办出资2331.00万元。

股权出资依据为青国资（1998）33号《关于县房地产开发总公司等企业实收资本划转的通知》，将县房地产开发总公司所属青浦县房产经营公司、青浦四兴房产发展实业公司等7家公司实收资本中的“国家资本”合计2,331万元划转公司作为注册资本。但该注册资本当时未经会计师事务所验证。

1999年5月4日，上海市工商行政管理局核发《企业法人营业执照》（注册号：3102291014112）。

有限公司设立时股东出资情况如下：

序号	股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
----	----	-------	-------	------	------

		(万元)	(万元)	(%)	
1	县国资办	2331.00	2331.00	100.00	股权
合计		2331.00	2331.00	100.00	--

公司注册成立后，由于出资的7家公司先后注销。为此，2012年8月10日，青浦区国资委发文，同意将原于2002年12月10日由新青浦置业公司划入的净资产置换款1823.6007万元，2003年7月11日由旅游公司划入公司的资产转让费收入220.3485万元及2003年8月5日由旅游公司划入公司的改制基金400万元，共计2443.9492万元转作公司的注册资本。2013年12月13日，上海东洲政信会计师事务所有限公司出具《鉴证报告》“沪东洲政信会所验字(2013)第2201号”，验证截至2013年11月30日，有限公司已收到出资2331万元。

注册资本置换后，股东出资情况如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资方式
1	县国资办	2331.00	2331.00	100.00	货币
合计		2331.00	2331.00	100.00	--

2、有限公司第一次增资

2001年8月17日，经有限公司董事会审议通过，决定将注册资本由2,331万元增加至11,331万元，股东县国资办增资9,000万元。

本次增资具体情况如下：

序号	增资人	实际出资额 (万元)	认缴出资额 (万元)	增资价格 (元/出资)	增资方式
1	县国资办	9,000.00	9,000.00	1.00	股权
合计		100.00	100.00	——	——

2001年8月17日，县国资办出具《关于同意上海青浦工业园区发展(集团)有限公司投资主体变更的批复》(青国资[2001]29号)，同意将上海青浦工业园区管委会9,000万元国家资本金无偿划拨给青浦资产，资本金划转后上海青浦工业园区发展(集团)有限公司的投资主体由上海青浦工业园区管理委员会变更为有限公司。

2001年8月24日，上海市工商行政管理局核准上述变更。

2001年8月27日，青浦资产与上海青浦工业园区管理委员会签署《协议书》，上海青浦工业园区管理委员会将9,000万元国家资本金无偿划转给青浦资产，青浦资产将此资本金作为对上海青浦工业园区发展(集团)有限公司的资本金投入，并替代上海

青浦工业园区管理委员会作为上海青浦工业园区发展（集团）有限公司的投资主体，并持有其 90%的股权。

但本次增资的注册资本当时未经会计师事务所验证。2013 年 12 月 13 日，上海东洲政信会计师事务所有限公司出具《验资报告》“沪东洲政信会所验字（2013）第 2201 号”，验证上述增资已经到位。

据此，有限公司股东出资情况如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	县国资办	2,331.00	20.57	货币
		9,000.00	79.43	股权
合计		11,331.00	100.00	——

3、有限公司第一次股权转让

2013 年 9 月 22 日，区国资委出具《关于对上海青浦发展有限公司以股权增资的决定》（青国资[2013]49 号），将青浦有限、上海青浦轨道交通投资开发建设有限公司、上海宏亮经济发展有限公司、上海蕴湖实业有限公司和上海青浦农工商经济城投资管理有限公司等 5 家企业的股权作为国资委对青发集团的投资。

2013 年 9 月 22 日，有限公司股东决定，区国资委将持有的青浦资产 100%，出资额为 11,331 万元的股权无偿划转至青发集团。股权转让后，变更为青发集团实缴出资 11,331 万元，占青浦资产注册资本的 100%。

2013 年 9 月 22 日，区国资委与青发集团签署了《股权转让协议》，约定区国资委将持有的青浦有限 11,331 万元出资（占注册资本的 100%）无偿划转至青发集团。

本次股权转让具体情况如下：

序号	转让方	受让方	转让认缴出资额（万元）	转让实缴出资额（万元）	转让价款（万元）	转让价格（元/出资）
1	区国资委	青发集团	11,331.00	11,331.00	——	——
合计			11,331.00	11,331.00	——	——

2013 年 9 月 23 日，上海市工商行政管理局核准上述变更。

至此，有限公司股东出资情况变更为：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	青发集团	2,331.00	20.57	货币
		9,000.00	79.43	股权
合计		11,331.00	100.00	——

4、有限公司第二次增资

2014年6月16日,经有限公司股东决定,公司注册资本由11,331万元增加至11,500万元,增资了169万元,其中新股东现代农业园增资169万元。

本次增资具体情况如下:

序号	增资人	实际出资额 (万元)	认缴出资额 (万元)	增资价格 (元/出资)	增资方式
1	现代农业园	169.00	169.00	1.00	货币
合计		100.00	100.00	——	——

2014年7月4日,上海东洲政信会计师事务所有限公司出具《验资报告》“沪东洲政信会所验字(2014)第4044号”,验证截至2014年6月25日,公司新增注册资本169万元,全部为货币出资,变更后注册资本为11,500万元。

2014年6月23日,上海市工商行政管理局核准上述变更。

至此,有限公司股东出资情况变更为:

序号	股东	出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
1	青发集团	2,331.00	20.26	货币
		9,000.00	78.26	股权
2	现代农业园	169.00	1.47	货币
合计		11,500.00	100.00	——

股东决定本次增资价格以1元/每单位注册资本作为本次增资价格。

5、有限公司第三次增资

2014年6月24日,有限公司股东会决议,公司注册资本由11,500万元增加至15,000万元,增资了3,500万元,其中股东青发集团增资3,500万元。

本次增资具体情况如下:

序号	增资人	实际出资额 (万元)	认缴出资额 (万元)	增资价格 (元/出资)	增资方式
1	青发集团	3,500.00	3,500.00	1.00	货币
合计		3,500.00	3,500.00	——	——

2014年7月8日,上海东洲政信会计师事务所有限公司出具《验资报告》“沪东洲政信会所验字(2014)第4045号”,验证截至2014年6月26日,公司新增注册资本3,500万元,全部为货币出资,变更后注册资本为15,000万元。

2014年6月26日，上海市工商行政管理局核准上述变更。

至此，有限公司股东出资情况变更为：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	青发集团	5,831.00	38.87	货币
		9,000.00	60.00	股权
2	现代农业园	169.00	1.13	货币
合计		15,000.00	100.00	——

股东会决议本次增资价格以1元/每单位注册资本作为本次增资价格。

6、有限公司整体变更为股份公司

2014年7月16日，立信会计师事务所出具《审计报告》（信会师报字[2014]第123567号），确认截至2014年6月30日，青浦有限净资产审计值为385,456,100.60元。

2014年7月30日，经万隆（上海）资产评估有限责任公司出具“厦大万隆评报字（2014）第资1238号”《净资产价值评估报告》，有限公司在评估基准日2014年6月30日经评估的净资产值为517,790,514.31元。

2014年7月31日，有限公司召开临时股东会，全体股东一致同意作为发起人，以2014年6月30日为基准日，以有限公司经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的账面净资产值385,456,100.60元（信会师报字[2014]第123567号《审计报告》）按2.5697:1的比例折合成股份15,000万股（每股面值人民币1元），整体变更为股份公司，净资产扣除股本后的余额235,456,100.60元计入资本公积，股份公司注册资本为15,000万元。各股东在股份公司的持股比例与整体变更前的出资比例一致。

2014年8月15日，股份公司召开创立大会暨2014年第一次股东大会，通过了公司章程，选举了第一届董事会以及第一届监事会，选举雷鹏为股份公司董事长并担任法定代表人，施英君为总经理，公司名称变更为“上海青浦资产经营股份有限公司”。

2014年8月15日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》“信会师报字（2014）第123599号”，验证截至2014年6月30日，公司已收到各发起人投入的注册资本（均系以有限公司截止至2014年6月30日的净资产出资，其中计入股本的金额为人民币150,000,000.00元，其余计入资本公积）。

2014年8月29日，上海市工商行政管理局对股份公司核发了《企业法人营业执照》，注册号为：310229000455724。

截至本公开转让说明书签署日，股份公司股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	青发集团	14,831.00	98.87	净资产
2	现代农业园	169.00	1.13	净资产
合计		15,000.00	100.00	——

7、有限公司设立及历次增资时的出资情况说明

有限公司设立时全部采用股权出资方式，不符合当时《公司法（1993年）》第二十四条关于股东出资方式及出资比例的规定，且当时并未进行评估、验资。

2012年8月10日，区国资委出具《关于同意上海青浦资产经营有限公司将我委部分下拨款转作实收资本的通知》：“因2,331万元资产划入的七家相关公司已先后注销，经国资委研究同意，将原于2002年12月18日由上海新青浦工贸置业有限公司划入有限公司的净资产置换款1,823.6007万元、2003年7月11日由上海青浦旅游发展有限公司划入有限公司的资产转让费收入220.3485万元及2003年8月5日由上海青浦旅游发展有限公司划入有限公司的改制基金400万元，共计2,443.9492万元中的2,331万元转作有限公司的注册资本。”

有限公司在2001年8月第一次增资至11,331万元时，同样全部采用股权出资的方式，不符合当时《公司法（1999年修订）》第二十四条关于股东出资方式及出资比例的规定，且当时并未进行评估、验资。

2013年12月13日，上海东洲政信会计师事务所出具《关于上海青浦资产经营有限公司实收资本的鉴证报告》（沪东洲政信会所验字[2013]第2201号），认为截止2013年11月30日，有限公司实收资本账面余额为11,331万元，与《企业法人营业执照》登记的注册资本一致，全部系由青发集团出资。

有限公司在设立注册及第一次增资时，出资方式不符合当时《公司法》关于出资方式和出资比例的规定，并且没有经过验资机构验证，没有经过评估机构评估。但鉴于现行《公司法（2013年修订）》已不再对股东出资方式及非货币资产出资比例加以限定，且有限公司已在2002年至2003年期间，对该2,331万元进行现金置换，在2014年6月，通过资产置换的方式对持有的上海青浦工业园区发展（集团）有限公司的股权进行实物置换（详见公开转让说明书“第一节 基本情况”之“四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况”之“（二）青浦资产的重大资产重组情况”之“（1）资产置换”。）

根据《关于上海青浦资产经营有限公司实收资本的鉴证报告》（沪东洲政信会所验

字[2013]第 2201 号)，验证截止 2013 年 11 月 30 日，有限公司实收资本账面余额为 11,331 万元，证明该两次出资已实际到位。

有限公司上述两次股权出资的出资方式和出资比例已得到主管部门工商局的认可，截止本说明书出具之日未受到过任何行政处罚，且该 11,331 万元出资已经实际到位。有限公司分别采用现金置换及实物置换的方式对两次股权出资进行置换。有限公司目前的出资方式和出资比例已经符合现行《公司法（2013 年修订）》的规定。因此，主办券商和大成律师认为，有限公司的上述两次股权出资对于本次青浦股份在全国中小企业股份转让系统挂牌不存在实质性法律障碍。

2014 年 6 月，有限公司又进行了两次增资，出资方式均为货币，且均由验资机构进行验资。主办券商和大成律师认为，有限公司已就上述货币增资履行了内部程序、增资验资和工商变更登记，上述两次货币增资行为合法、有效。

2014 年 9 月 9 日，上海市工商行政管理局出具《证明》，说明青浦股份自 2012 年 1 月 1 日以来，没有违反工商行政管理法律法规的违法行为。

（二）报告期内的重大资产重组情况

报告期内青浦资产进行的重大资产如下：

（1）资产置换

2014 年 6 月 10 日，青浦有限召开股东会，同意与区国资委签订《资产置换协议》，进行资产置换。

2014 年 6 月 16 日，有限公司与区国资委签订《资产置换协议》，区国资委与青浦资产拟进行资产交换，青浦资产给予区国资委长期股权投资、应收账款等资产（拟置出资产）；区国资委给予青浦资产青浦镇盈顺路 218 弄房产（拟置入房产），同时区国资委为青浦资产承担部分对外负债（拟置出负债）。拟置入房产评估价值为评估价值为 182,736,800.00 元，小于 183,971,628.53 元拟置出标的价值（拟置出资产减拟置出负债的净值），差价 1234,828.53 元视为青浦资产本次重大资产置换损失，区国资委不需要支付相应对价。

有限公司置入位于青浦区青浦镇盈顺路 218 弄 25、65 号，土地使用面积 15504.29 平方米，建筑面积 15997.62 平方米，经万隆（上海）资产评估有限公司出具的，评估基准日为 2014 年 5 月 31 日的《上海青浦发展（集团）有限公司拟了解上海市青浦区青浦镇盈顺路 218 弄 25、65 号房地产资产置换价值所涉房地产评估报告书》（万隆评报字[2014]第 1194 号），评估价值为 182,736,800.00 元的房产。

权证号	名称	建筑面积 (平方米)	账面净值 (元)
沪房地青字(2014)第007762号	青浦区青浦镇盈顺路218弄25、65号1幢	10,418.29	60,573,266.42
沪房地青字(2014)第007762号	青浦区青浦镇盈顺路218弄25、65号1幢	1,776.03	
沪房地青字(2014)第007762号	青浦区青浦镇盈顺路218弄25、65号2幢	3,803.30	16,669,966.26
合计		15,997.62	77,243,232.68

拟置出资产	
项目	账面价值(元)
应收账款	16,897,642.00
其他应收款	14,579,568.61
现金资产小计	31,477,210.61
长期股权投资	164,279,670.19
非现金资产小计	164,279,670.19
资产合计:	195,756,880.80
拟置出负债	
项目	账面价值(元)
应付利息	3,225,252.27
长期借款	8,560,000.00
负债合计	11,785,252.27
置换标的净额	183,971,628.53

综上，青浦资产拟置出现金资产 31,477,210.61 元，拟置出非现金资产 164,279,670.19 元，拟置出负债 11,785,252.27 元。共计拟置出资产与负债的净值为 183,971,628.53 元。此外，青浦资产的上述债务置出，经过了相应债权人的同意。

附注：1、拟置出现金资产明细

①应收账款

对应债务人	金额(元)
上海青浦投资有限公司	12,397,642.00
青浦工业公司	4,500,000.00
小计	16,897,642.00

②其他应收款

对应债务人	金额（元）
上海大观园旅游发展有限公司	14,579,568.61

2、拟置出非现金资产明细

①长期股权投资

序号	名称	持股比例（%）	账面价值（元）
1	上海青浦现代农业园区发展有限公司	51.00	7,650,000.00
2	上海青浦工业园区发展（集团）有限公司	27.09	125,303,736.15
3	上海张江高新技术产业开发区青浦园区有限公司	27.09	31,325,934.04
小计			164,279,670.19

3、拟置出负债明细

①长期借款

对应债权人	金额（元）
青浦区财政局	8,560,000.00

②应付利息

对应债权人	金额（元）
青浦区财政局	3,225,252.27

2014年6月20日，位于青浦区青浦镇盈顺路218弄25、65号的房产（沪房地青字(2014)第007762号）所有权变更至有限公司名下。

本次资产置换（剥离、重组）是公司为在全国中小企业股份转让系统挂牌而做的重要准备，上述行为最终的结果是：1、将非盈利性业务剥离，减轻了公司的负担。以便公司未来集中精力，发展主营业务。2、公司资产的盈利能力大幅提升。公司置出的股权均为政府融资平台，本身盈利机制与能力均不明确。公司对三家公司没有影响力，最近两年一期也未收到过分红。公司剥离的债券债务均为长期挂账，难以实现或者处置。公司剥离的房产为无证房产，本身就具有权力瑕疵。而公司置入的房产产权清晰，状况良好，易于出租，未来会形成稳定现金流。因此上述行为不存在损害公司的利益的情况。上述行为的决定方和对手方均为青浦区国资委，亦不存在损害股东利益或者国有资产流失风险。

（2）资产剥离**①无偿划转公司部分债权、债务、房产**

2014年6月18日，青浦资产向国资委提出《关于划转我公司部分债权、债务、房产的请示》（青国资委[2014]8号），申请将历史上划入公司的部分债权、债务、房产等

资产，无偿划转至上海市青浦区国有资产监督管理委员会。

2014年6月20日，国资委出具《关于同意划转上海青浦资产经营有限公司部分债权、债务、房产的批复》（青国资委[2014]89号），批复如下：

“同意将你公司的债权 36,131,425.48 元，其他流动资产 892,350.94 元，债务 8,437,719.42 元，无偿划转至上海市青浦区国有资产监督管理委员会。

同意将原划入你公司的房地产权证为房地青字（2000）第 000887 号，权利人为上海朱家角棵植园开发有限公司，位于青浦区朱家角镇西井街 157 号的土地房产，账面价值 138,400 元，无偿划转至上海市青浦区国有资产监督管理委员会。

同意将原划入你公司的房屋所有权证为沪房青字第 05—00146 号，权利人为青浦县教育委员会，坐落于青浦县大盈乡白米村的房产及附属物，账面价值 266,422.44 元，无偿划转至上海市青浦区国有资产监督管理委员会。

同意将青浦区教育局、环保局、建交委所属企业划入你公司的固定资产，账面价值 177,093.48 元，无偿划转至上海市青浦区国有资产监督管理委员会。”

②无偿划转上海青浦农业投资管理有限公司股权

2014年6月16日，公司提出《关于划转上海青浦农业投资管理有限公司股权的请示》（青资司[2014]3号），申请将公司对上海青浦农业投资管理公司的 550 万元长期股权投资，无偿划转至国资委。

2014年6月19日，国资委出具《关于同意对上海青浦农业投资管理有限公司长期股权投资处理的批复》（青国资委[2014]77号），批复如下：

“原则同意你公司持有的上海青浦农业投资管理有限公司 88%的股权，注册资本为人民币 550 万元，无偿划转给上海市青浦区国有资产监督管理委员会。”

2014年6月19日，有限公司与国资委签订《股权转让协议》，有限公司将所持有的上海青浦农业投资管理有限公司 88%的股权（原出资额 550 万元）无偿划转给国资委。

2014年6月26日，上海青浦农业投资管理有限公司 88%的股权完成了工商变更。

③无偿划转上海青浦储备粮管理有限公司股权

2014年6月16日，青浦资产向国资委提出《关于划转上海青浦储备粮管理有限公司股权的请示》（青资司[2014]2号）。

2014年6月19日，国资委出具《关于同意上海青浦储备粮管理有限公司长期股权投资处理的批复》（青国资委[2014]76号），批复如下：

原则同意将你公司持有上海青浦储备粮管理有限公司 100%股权无偿划转给上海青

浦投资有限公司，上述股权划转以 2013 年 12 月 31 日的资产值为基准，其划转的所有者权益为人民币 65 万元。

2014 年 6 月 19 日，有限公司与上海青浦投资有限公司签订《股权转让协议》，约定有限公司将所持上海青浦储备粮管理有限公司 100%股权（原出资额 50 万元）无偿划转给上海青浦投资有限公司。

2014 年 6 月 26 日，上海青浦储备粮管理有限公司 100%股权完成了工商变更。

④无偿划转上海大观园旅游发展有限公司股权

2014 年 6 月 16 日，有限公司向国资委提出《关于划转上海大观园旅游发展有限公司股权的请示》（青资司[2014]5 号）。

2014 年 6 月 19 日，国资委出具《关于划转上海大观园旅游发展有限公司股权的批复》（青国资委[2014]79 号），批复如下：原则同意将你公司持有上海大观园旅游发展有限公司 100%股权无偿划转给上海湖区建设开发有限公司。上述股权划转以 2013 年 12 月 31 日的资产值为基准，其划转的所有者权益为人民币—625 万元。

2014 年 6 月 19 日，有限公司与上海湖区建设开发有限公司签订《股权转让协议》，约定有限公司将所持上海大观园旅游发展有限公司 100%的股权（原出资额 4,644 万元）无偿划转给上海湖区建设开发有限公司。

2014 年 6 月 26 日，上海大观园旅游发展有限公司 100%股权完成了工商变更。

⑤无偿划转上海青浦区房地产投资置业有限责任公司股权

2014 年 6 月 16 日，有限公司向国资委提出《关于划转上海青浦区房地产投资置业有限责任公司股权的请示》（青资司[2014]6 号）。

2014 年 6 月 19 日，国资委下发《关于同意对上海青浦区房地产投资置业有限责任公司股权的批复》（青国资委[2014]80 号），批复如下：原则同意将你公司持有的上海青浦区房地产投资置业有限责任公司 100%股权无偿划转给上海青浦投资有限公司。上述股权划转以 2013 年 12 月 31 日的资产值为基准，其划转的所有者权益为人民币 938 万元。

2014 年 6 月 19 日，有限公司与上海青浦投资有限公司签订《股权转让协议》，约定有限公司将所持有的上海青浦区房地产投资置业有限公司 100%的股权（原出资额 1,000 万元）无偿划转给上海青浦投资有限公司。

2014 年 6 月 26 日，上海青浦区房地产投资置业有限责任公司 100%股权完成了工商变更。

⑥无偿划转上海青浦盈港客运管理有限公司股权

2014年6月13日，青发集团向国资委提出《关于上海青浦盈港客运管理有限公司股权调整的申请》（青发集团发[2014]20号）。

2014年6月17日，国资委下发《关于上海青浦盈港客运管理有限公司股权划转的批复》（青国资委[2014]62号），批复如下：同意将有限公司持有的上海青浦盈港客运管理有限公司35%股权无偿划转给青发集团。上述股权划转以上海青浦盈港客运管理有限公司2012年12月31日的资产值为基准，其划转的所有者权益为2,352,036.07元。

2014年6月16日，有限公司与青发集团签订《股权转让协议》，约定有限公司将所持有的上海青浦盈港客运管理有限公司35%的股权（原出资额280万元）无偿划转给青发集团。

2014年7月1日，上海青浦盈港客运管理有限公司35%的股权完成了工商变更。

⑦无偿划转上海朱家角投资开发有限公司股权

2014年6月16日，有限公司向国资委提出《关于对上海朱家角投资开发有限公司长期股权投资处理的请示》（青资司[2014]4号），《关于划转上海朱家角投资开发有限公司股权及负债的请示》（青资司[2014]7号）。

2014年6月19日，国资委下发《关于同意对上海朱家角投资开发有限公司长期股权投资处理的批复》（青国资委[2014]78号），批复如下：“原则同意有限公司持有上海朱家角投资开发有限公司44.22%的股权，注册资本为人民币14,269万元，无偿划转给国资委。”

2014年6月20日，国资委下发《关于同意划转上海朱家角投资开发有限公司股权及负债的批复》，批复如下：

“原则同意将你公司持有的上海朱家角投资开发有限公司13.94%的股权，对应注册资本4,500万元，无偿划转至上海青浦区国有资产监督管理委员会。

同意你公司将上述负债与对上海朱家角投资开发有限公司58.16%的股权，共同无偿划转至上海市青浦区国有资产监督管理委员会。”

2014年6月26日，上海朱家角投资开发有限公司44.22%的股权完成了工商变更。

2014年8月11日，上海朱家角投资开发有限公司13.94%的股权完成了工商变更。

（3）保障分公司及社保业务的剥离

公司报告期内承担了接受青浦区国有企业改制形成的资产及债务，并安置改制人员的工作，相关的业务在专项应付款中核算。2014年6月5日，区政府第85次常务会议

批准了《关于上海青浦资产经营有限公司新三板挂牌方案》，指出，公司开展全国中小企业股份转让系统（新三板）挂牌探索，是优化融资结构、拓宽企业融资渠道的有益尝试。

为了提高公司的竞争力，公司决定剥离非盈利性业务。2014年6月10日，青浦有限股东决议：向上海市青浦区人民政府作出请示，将社会保障业务及托管人员、相关资产负债从青浦有限剥离，注销保障分公司。2014年6月11日，有限公司向上海市青浦区人民政府提出《关于剥离上海青浦资产经营有限公司社会保障业务、托管人员及划转相关资产负债的请示》（青资司[2014]9号）。

2014年6月17日，有限公司出具《注销决定》，决定注销保障分公司，保障分公司债券债务已清理完毕，如有遗留由有限公司负责。

为支持公司的新三板挂牌计划，2014年6月23日，区政府专门发文《上海市青浦区人民政府关于同意剥离上海青浦资产经营有限公司社会保障业务、托管人员及划转相关资产负债的批复》（青府发〔2014〕50号），同意将社会保障业务及托管人员从公司剥离，公司将不再承担社会保障及托管人员的义务。具体内容如下：

“同意将社会保障业务及托管人员从你公司剥离，你公司将不再承担社会保障及托管人员的义务。”

2014年7月1日，上海市工商行政管理局青浦分局下发《准予注销登记通知书》（NO.310229000758429），准予保障分公司注销登记。

（4）重大资产重组的会计处理方式及对会计报表影响

公司无偿划转公司部分债权、债务、房产并置入一处投资性房地产，相关会计处理如下：置出资产和负债减少了公司账面资产 195,756,880.80 元，账面负债 11,785,252.27 元；置入资产增加了公司账面资产 182,736,830.00；该笔资产置换协议差价 1,234,828.53 元视为公司本次重大资产置换损失，增加公司营业外支出 1,234,798.53 元，即减少公司 2014 年 1 至 6 月净利润 1,234,798.53 元，减少公司 2014 年 6 月末净资产 1,234,798.53 元。

公司无偿划转上海青浦农业投资管理有限公司股权、上海青浦储备粮管理有限公司股权、上海大观园旅游发展有限公司股权、上海青浦区房地产投资置业有限责任公司股权、上海青浦盈港客运管理有限公司股权五家公司股权的会计处理如下：按照股权账面价值减记长期股权投资，同时减记公司资本公积。影响结果为公司净资产减少 65,797,587.16 元，对利润无影响。

公司无偿划转上海朱家角投资开发有限公司股权：会计处理为减少了公司账面资产 187,690,000.00 元，账面负债 150,000,000.00 元和所有者权益 27,690,000.00 元，累计减少净资产 27,690,000.00 元，对利润无影响。

公司剥离保障分公司及社保业务，相关会计处理如下：减少了公司账面资产和负债 66,312,674.71 元，对净资产和利润无影响。

五、公司董事、监事、高级管理人员简历

（一）公司董事

1、雷鹏，男，1969 年 4 月生，中国籍，无境外永久居留权，研究生学历。1990 年 7 月毕业于上海农学院植物保护专业，取得本科学历；1996 年 9 月毕业于上海交通大学管理学院企业管理专业，取得博士学位；2007 年 1 月毕业于香港中文大学研究生院专业会计学专业，取得硕士学位。1990 年 7 月至 1995 年 9 月，任上海市长宁区房产管理局绿化管理所植保员、虹梅花苑经理；1995 年 10 月至 1999 年 12 月历任上海新长宁（集团）团委书记、党委办公室副主任；2000 年 1 月至 2000 年 11 月任上海交大昂立股份有限公司办公室主任兼监事会秘书；2000 年 12 月至 2001 年 11 月任上海交大昂立生物药业有限公司副总经理；2001 年 12 月至 2002 年 12 月任加拿大（UBC）商学院博士后研究员；2003 年 1 月至 2003 年 6 月任上海交大昂立汇丰医药有限公司财务总监；2003 年 7 月至 2013 年 11 月历任上海青浦工业园区发展（集团）有限公司副总经济师、总经济师、计财部部长、副总经理；2013 年 12 月至 2014 年 5 月任上海青浦发展（集团）有限公司总经理；2014 年 6 月至 2014 年 8 月任有限公司董事长；2014 年 8 月 15 日起任股份公司董事长，任期三年。

2、施英君，女，1962 年 3 月生，中国籍，无境外永久居留权，大专学历。2004 年 6 月毕业于中共上海市委党校经济管理专业，取得大专学历。1979 年 12 月至 1983 年 11 月，任中国人民解放军总后勤部第二野战医院卫生兵；1983 年 12 月至 1997 年 9 月任中共青浦县纪律检查委员会副科级纪检员；1997 年 10 月至 2006 年 3 月任青浦区国有资产管理办公室副主任科员；2006 年 4 月至 2014 年 8 月历任有限公司党总支部委员会委员、公司总经理；2014 年 8 月 15 日起任股份公司董事，任期三年。

3、池春燕，男，1965 年 4 月生，中国籍，无境外永久居留权，大学学历。1987 年 7 月毕业于上海城市建设学院建筑工程专业，取得本科学历。1987 年 7 月至 1997 年 7 月，任青浦区住宅办公室、上海青浦住宅开发有限公司副主任、副总经理；1997 年 8

月至 2003 年 4 月，任青浦区城建总公司副总经理；2003 年 5 月至 2010 年 3 月，任上海朱家角投资开发有限公司副总经理；2010 年 4 月至 2013 年 11 月，任上海淀山湖新城发展有限公司纪委书记；2013 年 12 月至 2014 年 8 月任上海青浦发展（集团）有限公司纪委书记、副总经理；2014 年 8 月 15 日起任股份公司董事，任期三年。

4、张吉，男，1982 年 7 月生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。2003 年 7 月毕业于上海应用技术学院金融学专业；2006 年 10 月毕业于上海华东理工大学法律专业，取得本科学历。2003 年 7 月至 2013 年 10 月，先后任上海青浦资产经营有限公司出纳、资产科副科长、办公室主任；2013 年 11 月至 2014 年 8 月，任上海青浦发展（集团）有限公司党委委员、党群工作部部长；2014 年 8 月 15 日起任股份公司董事，任期三年。

5、邓大虹，男，1973 年 5 月生，中国籍，无境外永久居留权，研究生学历。1994 年 7 月毕业于上海交通大学技术经济专业，取得本科学历；2005 年 1 月毕业于复旦大学工商管理专业，取得研究生学历。1994 年 9 月至 1996 年 6 月，任镇江大鹏股份有限公司证券投资业务员；1996 年 7 月至 1998 年 6 月，任中国农业银行镇江分行业务员；1998 年 7 月至 2001 年 11 月，任金东纸业（江苏）有限公司财务课助理；2001 年 12 月至 2003 年 9 月，任金光纸业（中国）投资有限公司资金专员；2003 年 10 月至 2004 年 6 月脱产至复旦大学学习；2004 年 7 月至 2013 年 11 月，任任上海青浦投资有限公司副总经理；2013 年 12 月至 2014 年 8 月，任上海青浦发展（集团）有限公司副总经理；2014 年 8 月 15 日起任股份公司董事，任期三年。

（二）公司监事

1、卢长生，男，1959 年 7 月出生，中国籍，无境外永久居留权，大专学历。2002 年 7 月毕业于中国人民解放军空军政治学院经济管理专业，取得大专学历。1976 年 5 月至 1981 年 2 月任青浦县西岑镇粮油管理所工人；1981 年 3 月至 1988 年 4 月任青浦县面粉厂副厂长；1988 年 5 月至 1999 年 9 月任青浦县粮食机械厂厂长；1999 年 10 月至 2003 年 12 月任青浦县油脂厂书记；2004 年 1 月至 2014 年 8 月，任青浦资产经营有限公司党总支部书记；2014 年 8 月 15 日起任股份公司监事会主席，任期三年。

2、刘静，女，1977 年 11 月生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。2011 年 7 月毕业于上海交通大学会计专业，取得本科学历。1998 年 11 月至 2009 年 7 月任上海庆百企业集团会计；2009 年 8 月至 2013 年 11 月先后任有限公司会计、审计室主任、财务审计部经理；2013 年 12 月至 2014 年 8 月，任上海青浦发展（集团）有限公司资

产管理部部长；2014年8月15日起任股份公司监事，任期三年。

3、陈红，女，1979年9月出生，中国籍，无境外永久居留权，大专学历。1998年6月毕业于青浦区水产学校财会专业；2005年3月毕业于上海青年管理干部学院经济管理专业，取得大专学历。1998年7月至2005年4月任上海市青浦建筑设计院信息部员工；2005年5月至2006年11月任青浦区香花桥招商服务中心工商登记科员工；2006年12月至2014年8月有限公司办公室员工；2014年8月15日起任股份公司职工监事，任期三年。

（三）公司高级管理人员

1、施英君，2014年8月15日起任股份公司总经理。详见公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）公司董事”。

2、徐晓蕾，女，1981年8月生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。1999年6月毕业于青浦区水产学校财会专业；2003年6月毕业于上海青浦区电视大学财会专业；2006年6月毕业于上海中央广播电视大学经济管理专业，取得本科学历。1999年10月至2003年3月任上海青浦工业园区财政所员工；2003年4月至2014年8月历任有限公司办公室、资产科员工；2014年8月15日起任股份公司副总经理。

3、何敏，女1971年10月生，中国籍，无境外永久居留权，本科学历。1989年7月毕业于上海市安亭师范学校小学教育专业；1999年12月毕业于上海师范大学小学教育专业；2009年12月毕业于中央党校函授学院法律专业，取得本科学历。1989年7月至2003年9月任青浦区徐泾镇中心小学教师；2003年10月至2014年8月任有限公司办公室员工；2014年8月15日起任股份公司副总经理、财务总监。

4、邱炳南，男，1979年11月出生，中国籍，无境外永久居留权，大专学历。1999年7月毕业于上海城乡建设学校会计学专业；2010年10月毕业于上海财经大学会计学专业，取得大专学历。1999年9月至2001年7月任上海民防培训中心会计；2001年8月至2004年3月任上海浦西房地产开发有限公司会计；2004年4月至2013年12月先后任上海青浦工业园区发展（集团）有限公司委派会计、审计助理；2014年1月至2014年6月任上海青浦发展（集团）有限公司财务部副部长；2014年7月至2014年8月任有限公司投资总监；2014年8月15日起任股份公司董事会秘书、投资总监。

六、公司最近两年一期的主要会计数据和财务指标简表

项目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计（万元）	41,429.36	73,625.05	73,525.87
股东权益合计（万元）	38,545.61	35,349.23	37,776.85
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	38,545.61	35,349.23	37,776.85
每股净资产（元）	2.57	3.12	3.33
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	2.57	3.12	3.33
资产负债率（母公司）	6.96%	51.99%	48.62%
流动比率（倍）	2.16	0.62	0.59
速动比率（倍）	2.16	0.62	0.59
项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
营业收入（万元）	242.76	440.82	434.87
净利润（万元）	1,128.06	837.74	359.18
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	1,128.06	837.74	359.18
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	1,263.60	818.93	330.03
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	1,263.60	818.93	330.03
毛利率（%）	14.60	10.33	-1.05
净资产收益率（%）	3.05	2.29	1.07
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	3.42	2.24	0.99
基本每股收益（元/股）	0.10	0.07	0.03
稀释每股收益（元/股）	0.10	0.07	0.03
应收帐款周转率（次）	14.41	14.52	14.33
存货周转率（次）	- ¹	-	-
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-7,499.06	-719.36	-997.99
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.50	-0.06	-0.09

¹由于行业特征，公司账面无存货。

注：公司报告期内为有限责任公司，2012年每股净资产、每股经营活动产生的现金流量净额、基本每股收益（元/股）、三项指标中“股本数”均按公司2012年末注册资本作为股本模拟计算。2013年每股净资产、每股经营活动产生的现金流量净额、基本每股收益（元/股）三项指标中“股本数”均按公司2013年末注册资本作为股本模拟计算。2014年6月30日每股净资产、2014年1-6月每股经营活动产生的现金流量净额二项指标中“股本数”均按公司2014年6月30日注册资本作为股本模拟计算、2014年1-6月基本每股收益（元/股）按照期内注册资本变动情况作为股本加权平均模拟计算。

主要财务指标：

1. 毛利率=（营业收入-营业成本）÷营业收入；
2. 净资产收益率=净利润÷期末净资产；
3. 每股收益（加权平均）=净利润/股本数；
4. 每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动现金净流入÷股本数；
5. 应收账款周转率=营业收入÷平均应收账款；
6. 每股净资产=净资产÷股本数；
7. 资产负债率=负债总额÷资产总额；

七、本次挂牌的有关机构

（一）主办券商

名称：申银万国证券股份有限公司

法定代表人：储晓明

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号世纪商贸广场 45 层

联系电话：021-33389888

传真：021-54043534

项目小组负责人：尤家佳

项目小组成员：尤家佳、尚泉冰、李筱璇

（二）律师事务所

名称：北京大成（上海）律师事务所

法定代表人：王汉齐

住所：上海市世纪大道 100 号上海环球金融中心 24 层

联系电话：021-58785888

传真：021-20283853

经办律师：张飞、周宪君

（三）会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：朱建弟

住所：上海市南京东路 61 号 4 楼

联系电话：63391166

传真：63230976

经办注册会计师：唐国骏、周蓓蓓

（四）资产评估机构

名称：万隆（上海）资产评估有限公司

负责人：赵斌

住所：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

联系电话：021-63788398

传真：021-63766338

经办注册资产评估师：潘向阳、徐丽萍

（五）证券登记结算机构

名称：中国证券登记结算有限公司北京分公司

负责人：王彦龙

住所：北京市西城区金融大街 26 号金阳大厦 5 层

联系电话：010-58598980

传真：010-58598977

（六）证券挂牌场所

名称：全国中小企业股份转让系统有限责任公司

法定代表人：杨晓嘉

住所：北京市西城区金融大街丁 26 号金阳大厦

联系电话：010-63889512

传真：010-63889514

第二节 公司业务

一、公司主要业务、主要产品及用途

（一）主要业务

根据《上市公司行业分类指引（2012年修订）》的分类标准，公司所属行业可归类为：L72 商务服务业；根据《国民经济行业分类（GB/T 4754-2011）》的分类标准，公司所属行业可归类为：L7212 投资与资产管理。

公司是青浦区国资委控制的企业，目前主要业务是房产租赁及股权投资业务。

公司主要业务包括：

股权投资，公司目前的对外股权投资项目主要是改制重组后保留下来的一些股权投资项目，挂牌以后公司将以市场为导向，结合自身的需要对外进行相应规模的股权投资。

房屋租赁，保证公司资产的优化配置、合理利用，提高运行的经济效益，实现公司资产的保值增值。

（二）主要产品、服务及用途

1、股权投资

公司的股权投资业务，目前还处于直接投资阶段，公司现有的直接投资项目主要是改制重组后保留下来的一些股权投资项目，挂牌以后公司将以市场为导向，结合自身的需要对外进行相应规模的股权投资，主要投资于以青浦区内为主的形成一定规模、产生稳定现金流、有一定发展潜力的拟于新三板挂牌的优质公司，以股权投资的方式支持区内企业的发展，通过公司的示范带动作用以股权投资的方式推动了青浦区内非国有企业的上市、挂牌和融资，促进了青浦区中小企业的创新发展，并通过被投资企业在创业板上市、全国中小企业股份转让系统挂牌、合并收购、资产证券化、股权转让等方式退出获利。

公司2012年、2013年、2014年1-6月营业利润主要来源为企业股权投资，股息红利收入远高于租金收入。虽然公司长期股权投资占总资产比例35.90%，低于投资性房地产56.03%，但股权投资为公司提供主要盈利来源，目前公司自有资金比较充裕。

目前公司还与大成律所、立信会所、青浦区上市协会等单位签订战略合作协议，利用上述单位的专业能力为公司所投资项目的搜集和风险把控提供专业保障，为公司后续的股权投资业务夯实基础。

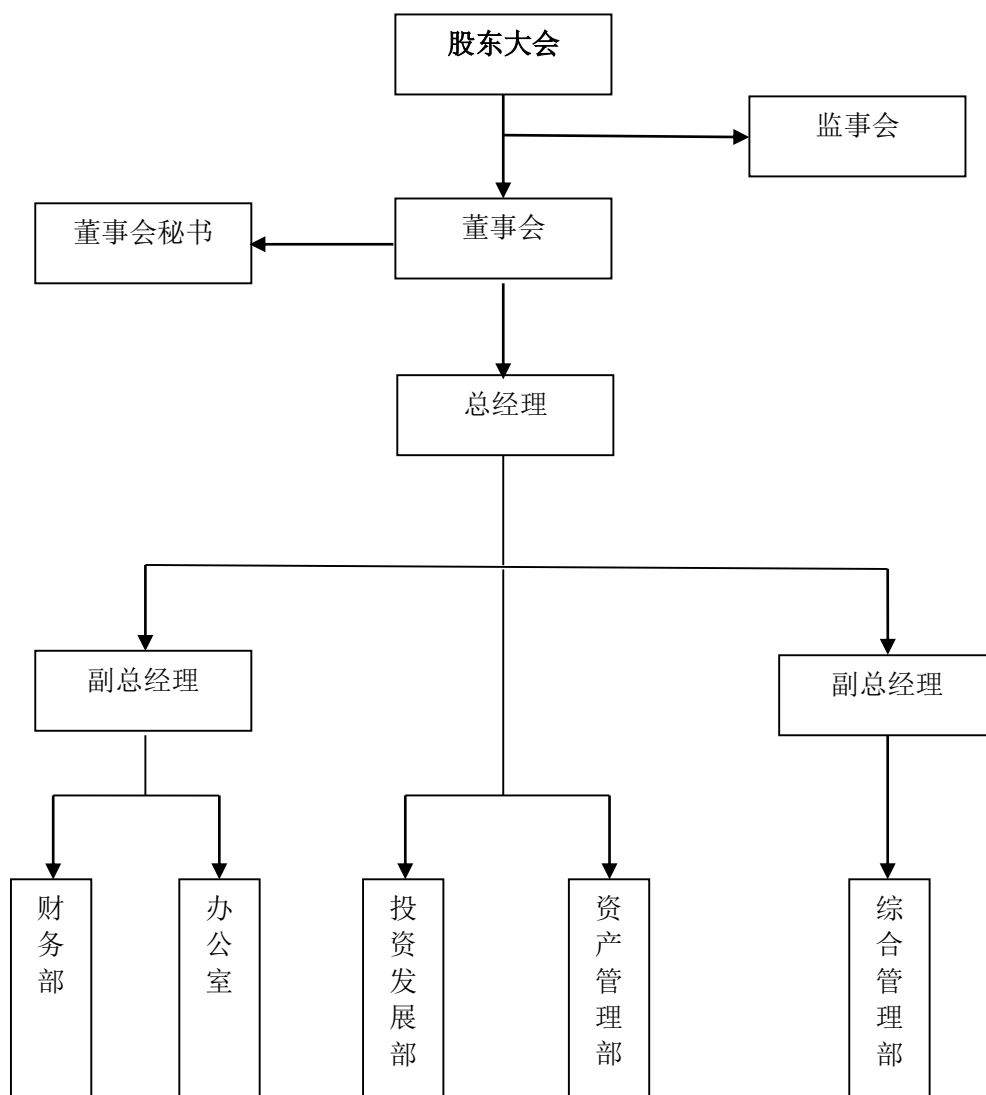
2、房产租赁

公司目前持有的多处房产，一部分因历史原因由区政府决定划入公司，一部分由区政府决定置换进入公司，上述房产都不是公司自行开发和建造，都是区政府划转入到公司的。

由于历史的原因，这些房产有的需要维修，有的由于签约时间较长，租金水平不高。为了保证国有资产的优化配置、合理利用，提高运行的经济效益、社会效益，实现国有资产的保值增值。公司目前正在安装规范化的公司运作模式对现有租赁的房地产项目进行梳理，对之前签订的房地产租赁合同，低于市场价的，在到期后全部按照市场价格重新签订合同；对符合市场价格的，可以相应价格水平继续续签，但是租赁时间不宜太长；对部分地段比较好的房地产项目可以根据市场需求情况高于市场价格进行租赁，以达到公司名下的国有房地产项目使用效益最大化。

二、公司组织结构、生产或服务流程及方式

（一）公司组织结构



(二) 主要业务流程及方式

1、公司股权投资主要业务流程如下：

(1) 投资决策流程

公司的股权投资决策程序包括寻找投资项目、初审立项、尽职调查、项目评审、投资决策等一套完整程序。

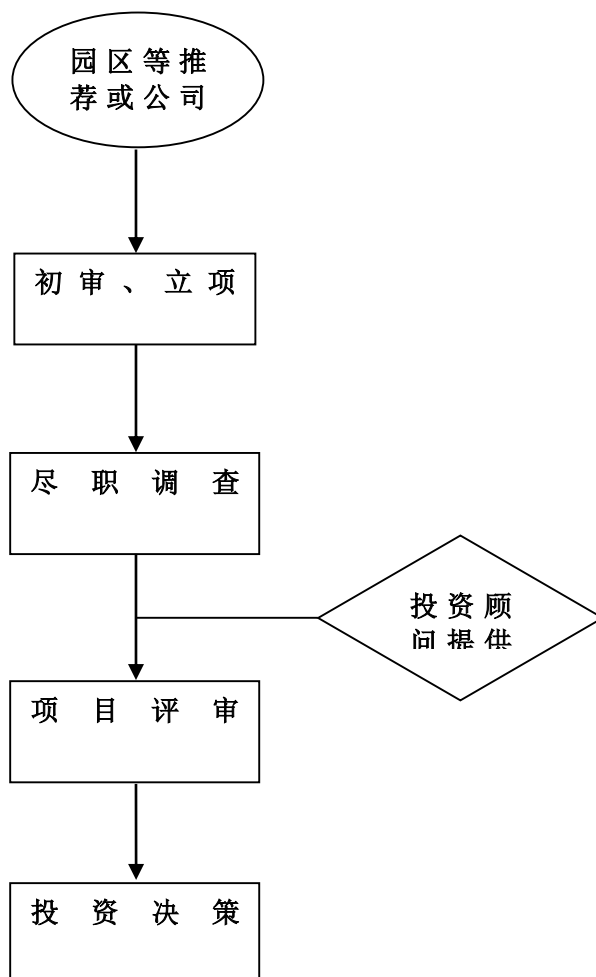
股权投资项目物色方面公司具有国资的天然股东优势，公司的主要工作是在备选的投资标的公司中选出符合公司投资标准的优质公司。

公司初步选出的投资项目公司，在经过投资发展部按照公司的经营方针、投资计划和投融资管理制度等初步审查后，项目组投资发展部人员认为符合投资标准，可以进行投资的，再报公司投资总监同意后进行项目立项。

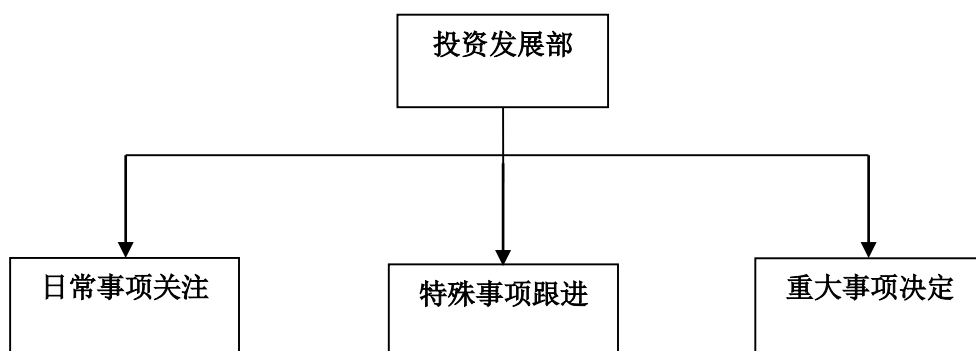
投资项目立项后，项目组人员对公司进行进一步的尽职调查，详细了解公司的财务、

法律、行业等方面的所有情况后，提交给公司投资发展部，由投资总监安排公司专家库中的财务、法律、行业专家和资方代表组成项目评审委员会出具评审意见。

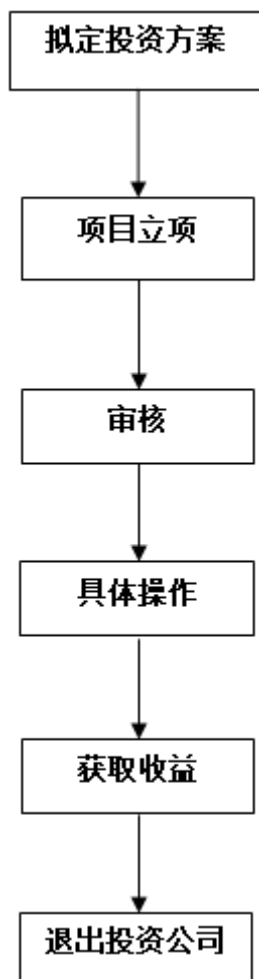
在项目评审委员会出具同意投资的评审意见后，再把项目的投资方案提交公司总经理办公会、董事会、股东大会等公司决策部门按照公司的投融资管理制度进行投资决策。



(2) 管理流程



(3) 退出流程



(4) 风险控制

第一、双人谈判，谈判与调查分开。项目谈判由投资部门负责人负责，但必须与项目开发负责人或公司安排的其他人共同参与，双方可以相互配合、互相监督，形成互补。项目谈判主要由投资部门负责人负责，尽职调查主要由投资人员和风控人员参与。不同人员分别参与谈判与调查，将有效降低发生违反职业道德行为的风险。

第二、风控同步，多轮评审。在项目开发、尽职调查、评审等过程中，都会有风险控制人员全程参与，并对过程中所有相关风控事项进行及时、有效的揭示、评估和诊断。在项目完成尽职调查后，会至少安排两次评审会，除项目组成员外，每次评审会将安排相关投资负责人、相关风控负责人、相关决策委员会共同参加，对项目进行全面梳理和讨论，并进行表决，最后以项目组成员外的多数人意见为准。

第三、程序完备，重点关注。一方面，在项目尽职调查过程中，公司要求投资业务人员必须严格执行公司的既定程序，确保万无一失，如：行业市场研究、企业相关人员

访谈、企业上下游访谈、相关文件资料查阅、生产现场走访、存货盘点、财务报表分析、原始凭证抽样等。另一方面，公司在实践中总结提炼出一系列调查企业财务、法律的重要疑点以及甄别方法，并要求投资业务人员在项目尽职调查过程中，对相关疑点进行重点关注。

第四、必备程序核对。在完成项目尽职调查后，公司会要求项目组提交规定事项完成情况清单，并逐一核对，主要包括：所有访谈纪要、必备文件材料、相关财务报表、纳税申报表、完税凭证等。

第五，严格考核，定期培训。在项目投资后，公司对项目的后续表现进行分类考核：项目发展严重不符合预期、项目发展与预期有一定偏离、项目发展符合预期。对出现多次投资失误的项目负责人，将暂停投资新项目。此外，公司会定期不定期的开展各类讲座，宣传公司有关职业道德风险的各类政策、国家有关法律法规；同时公司也会在内部办公系统对相关员工为保护公司利益而抵制诱惑、拒绝他人提供的经济利益的行为进行通报表扬和嘉奖；对个别员工因接受他人利益而损害或可能损害公司利益的行为进行通报批评，或公示相关处罚结果。

综上，公司对股权投资项目的风险控制比较完善，整个投资决策的流程比较科学、严谨，从制度上控制了公司股投投资项目的风险。

2、公司房产出租业务流程如下：

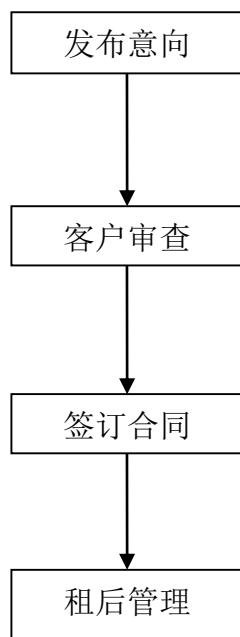
公司的房产出租业务包含发布意向、客户审查、签订合同、租后管理等完整的流程。

发布意向：公司对所有的房产进行梳理，分类管理，对将要到期的房产租赁，与租户进行提前沟通，根据市场情况拟定新的租赁价格，对外发布租赁信息，同等条件在先租户有优先承租权。

客户审查：公司根据不同的房产租赁情况，通过公开招投标、委托第三方中介、双方协议等方式对承租方进行梳理，最终确定承租对象，使公司房产出租业务收益最大化。

签订合同：在公司通过客户审查后，确定了公司房产的最终出租对象，在双方没有变化的情况下，拟定房产出租合同，双方进行签约。

租后管理：在房产出租合同签订后，公司的资产管理部门对出租的房产进行租后管理，以保证公司的资产利用最大化。



三、公司业务相关的关键资源要素

公司的关键资源要素是其在项目搜集、投资策略、项目风控、投后管理等业务环节，以及在公司治理、团队、员工和管理等基础环节的运转情况及竞争优势。

（一）公司产品或服务竞争优势

1、股权投资

（1）项目搜集

拥有丰富的项目来源，是股权投资重要关键要素之一。公司跟股权投资行业传统上主要依赖外部财务顾问推荐项目来源不同，公司利用青浦区金融办、青浦区国资委、青浦园区等平台接触到大量的优质项目，可以在第一时间接触、跟进大量优质项目。目前公司还与大成、立信、青浦区上市协会等单位签订战略合作协议，利用上述单位能大量接触到符合投资要求的青浦区内公司的独特优势，为公司的后续的股权投资业务打下坚实的基础。

（2）投资策略

公司主要通过参股投资，派驻董事的模式进行股权投资，相比于控股企业风险较小；投资的行业，主要是国家鼓励和扶持的行业；投资运作的重点，有跟随行业实现快速的内生增长、协助并购实现外生增长、推动快速实现新三板挂牌或并购退出。坚持承担较低风险的投资理念，本公司在风险收益观念上，一直坚持承担适中并偏低的原则不追求

很高风险前提下的极高收益，追求较低风险下的合理收益。

(3) 项目风控

公司对项目的财务尽职调查通过和财务顾问团队合作方式实施。公司会和丰富投资、管理、运营经验的大型券商投顾部门进行合作，可以使得股权投资的财务调查更加专业、更加有效。

公司在对项目尽职调查过程中，会经过多次评审、复核，公司内部相关负责人及公司投资决策委员会成员会参加会议，全面、细致的梳理、核对、讨论项目的主要问题。

(4) 投后管理

公司建有系统、高效的投后管理及服务体系，对共性问题设立专门的部门和人员进行服务，对个性问题则以特定的流程和机制妥善解决。对投资的项目，实现其新三板挂牌、产业并购、大股东受让股权等多种退出方式。

2、房产租赁

公司租赁的房产均为自有房产，且取得时间较长，取得成本较低，客户长期稳定，公司在房产租赁方面已经形成了相对稳定的资源、管理和业务。2014年6月，公司置入了价值1.84亿的房产，公司的可用于出租的房产资源进一步丰富。

(二) 公司的无形资产

截至本公开转让说明书签署之日，公司无注册商标、专利和著作权。

(三) 取得的业务许可资格或资质情况

截至本公开转让说明书签署日，公司无业务许可资格或资质。

(四) 公司重要资产

截至2014年6月30日，公司重要固定资产主要包括：投资性房地产，具体情况如下：

固定资产类别	原值(万元)	累计折旧和摊销(万元)	净值(万元)	折旧年限(年)	净残值率(%)	成新率(%)
投资性房地产-房屋	25,694.00	3,091.24	22,603.75	20	4	87.97
投资性房地产-土地	766.47	155.75	610.72	50	4	79.68
合计	26,460.46	3,246.99	23,213.48	——	——	87.73

注：本表中合计数与各单项加总不符均由四舍五入所致。

公司拥有的所有房产均为政府拨入房产，已经完成了产权变更，公司为产权人。公司名下房一共 13 处，其中的 5 处的《房地产权证》显示为划拨性土地，分别为沪房青字（2012）第 010081 号、沪房青字（2011）第 000377 号、沪房青字（2011）第 000378 号、沪房青字（2009）第 011196 号、沪房青字（2009）第 011197 号，目前均用于经营。上述 5 项《房地产权证》所载土地，在拨入公司时的实际状况已经用于出租经营。2014 年 6 月 25 日，上海市青浦区人民政府下发《关于同意认定上海青浦资产经营有限公司截至 2014 年 6 月 20 日持有资产性质的批复》（青府发[2014]51 号），认定公司持有的所有资产，由公司作为权利人，负责对相应资产进行管理，享有权利人的所有权益，并进行商业化运作。公司投资性房地产状态良好，综合成新率达到 87.73%，可以满足公司生产经营的需要。

（五）公司员工情况

1、员工人数及结构

截至 2014 年 6 月 30 日，公司共有员工 17 人，其具体人数及结构如下：

（1）按年龄划分

年龄段	人数	占比(%)
25 岁（含）以下	1	5.88
26—30（含）岁	3	17.64
31-40（含）岁	4	23.53
41（含）岁以上	9	52.95
合计	17	100.00

（2）按专业结构划分

部门	人数	占比(%)
管理人员	4	23.53
技术人员	4	23.53
销售人员	6	35.30
财务人员	3	17.64
合计	17	100.00

（3）按教育程度划分

学历	人数	占比(%)
----	----	-------

本科	7	41.18
大专	6	35.29
高中及以下	4	23.53
合计	17	100.00

2、公司核心技术及核心业务人员简历情况

邱炳南，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员简历”之“（三）高级管理人员”。

徐晓蕾，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员简历”之“（三）高级管理人员”。

何敏，详见本公开转让说明书“第一节 基本情况”之“五、公司董事、监事、高级管理人员简历”之“（三）高级管理人员”。

3、核心技术（业务）人员持有公司的股份情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司核心技术及核心业务人员未持有公司股份。

4、核心技术（业务）团队变动情况

报告期内，公司核心技术及业务团队较为稳定，未发生重大变化。

四、公司业务具体状况

（一）公司业务收入构成、各期主要产品的规模、销售收入

最近两年及一期，公司的主营业务收入来源于投资性房地产租赁收入。2012年度、2013年度、2014年1-6月份公司主营业务收入占公司营业收入比例分别为100.00%、100.00%、100.00%。

报告期内，公司各期营业收入、投资收益的情况如下：

服务名称	2014年1-6月		2013年度		2012年度	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
租金收入	242.76	100.00	440.82	100.00	434.87	100.00
合计	242.76	100.00	440.82	100.00	434.87	100.00

投资收益	2014年1-6月		2013年度		2012年度	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
成本法核算的长期股权投资收益	51.58	3.40			51.59	3.83
权益法核算的长期股权投资收益	1,465.00	96.60	1,651.26	100.00	1,602.19	119.05

处置长期股权投资产生的投资收益					-308.00	-22.88
合计	1,516.58	100.00	1,651.26	100.00	1,345.78	100.00

(二) 公司产品或服务的主要消费群体、前五名客户情况

1、产品或服务的主要消费群体

报告期内，公司产品的主要客户为承租企业和个人。

2、公司前五名客户情况

公司 2012 年度对前 5 名客户的销售额及其占年度销售总额的百分比：

序号	客户名称	销售额（元）	占比（%）
1	上海青浦市场开发管理有限公司	1,925,200.00	44.27
2	上海联华超市有限公司	609,078.95	14.01
3	朱如桂	504,127.00	11.59
4	青浦区土地储备中心	476,850.60	10.97
5	上海青浦先河粮油发展有限公司	343,466.65	7.90
2012 年度对前五大客户销售总额合计		3,858,723.20	88.73
2012 年度销售总额合计		4,348,748.99	100.00

公司 2013 年度对前 5 名客户的销售额及其占年度销售总额的百分比：

序号	客户名称	销售额（元）	占比（%）
1	上海青浦市场开发管理有限公司	1,925,200.00	43.67
2	上海联华超市有限公司	609,078.95	13.82
3	朱如桂	504,127.00	11.44
3	青浦区土地储备中心	397,375.50	9.01
4	上海青浦先河粮油发展有限公司	343,466.65	7.79
2013 年度对前五大客户销售总额合计		3,779,248.10	85.73
2013 年度销售总额合计		4,408,219.19	100.00

公司 2014 年 1-6 月对前 5 名客户的销售额及其占当期销售总额的百分比：

序号	客户名称	销售额（元）	占比（%）
1	上海青浦市场开发管理有限公司	962,600.00	39.65
2	朱如桂	248,230.00	10.23
3	青浦区土地储备中心	238,425.00	9.82
4	上海青浦现代农业园区发展有限公司	233,333.33	9.61
5	上海联华超市有限公司	226,125.00	9.31
2014 年 1-6 月对前五大客户销售总额合计		1,908,713.33	78.63
2014 年 1-6 月销售总额合计		2,427,551.65	100.00

2012 年度、2013 年度、2014 年 6 月份，公司对第一大客户上海青浦市场开发管理有限公司的销售占比分别为 44.27%、43.67%、39.65%，基本保持稳定。其他前五大客户

的销售占比均低于 15%。公司的租赁服务收入特点是合同数量较少,单个合同金额较大,客户集中。公司和客户保持长期合作关系,不存在重大依赖。

董事、监事、高级管理人员及持有公司 5%以上股权的股东未在上述客户中持有权益。

(3) 对外投资情况

截至本说明书出具日,青浦资产直接拥有烟草糖、安信农保、上海农商银行、长江股份四家公司的长期股权:

被投资单位	注册资本 (万元)	投资比 例 (%)	本年现金红利			投资时间
			2014 年 1-6 月 (万元)	2013 年度 (万元)	2012 年度 (万元)	
烟草糖	1,700.00	49.00	1,505.27	1,565.52	1,867.64	2009 年 5 月
安信农保	50,000.00	3.44	51.58		51.58	2004 年 4 月
上海农商银行	500,000.00	1.00	700.00	650.00	600.00	2005 年 6 月
长江股份	64,763.00	0.03	--		--	--

续表

	净资产		净利润	
	2013 年度 (万元)	2012 年度 (万元)	2013 年度 (万元)	2012 年度 (万元)
烟草糖	16,671.08	16,496.11	3,369.92	3,269.76
安信农保	61,152.29	58,129.93	3,022.36	-1,811.89
上海农商银行	3,182,703.80	2,880,024.80	411,565.90	380,114.40
长江股份	--	--	--	--

1、上海烟草集团青浦烟草糖酒有限公司

上海烟草集团青浦烟草糖酒有限公司持有注册号为 310229000137585 号的《企业法人营业执照》,住所为青浦镇公园路 540 号;法定代表人郭宇;注册资本 1,700 万元,实收资本 1,700 万元;公司类型为有限责任公司(国内合资);经营范围为销售烟酒、百货商业、五金交电、针纺织品、冷冻设备、木材、鲜花、一类医疗器械、通讯器材、服装、黄金饰品,食盐批发,批发兼零售预包装食品(含冷冻冷藏,不含熟食卤味),乳制品(含婴幼儿配方乳粉),资产管理,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】。营业期限自 1995 年 03 月 09 日至 2015 年 03 月 08 日。烟草糖为公司联营企业,详细财务数据见公开转让说明书之“第四节公司财务”之“五、

长期股权投资情况”之“2、联营企业基本信息”。

2、安信农业保险股份有限公司持有注册号为 310000000087299 号的《企业法人营业执照》，住所为上海市共和新路 3651 号；法定代表人李中宁；注册资本 50,000 万元，实收资本 50,000 万元；公司类型为股份有限公司（非上市）；经营范围为农业保险；财产损失保险；责任保险；法定责任保险；信用保险和保证保险；短期健康保险和意外伤害保险；其他涉及农村、农民的财产保险业务；上述业务的再保险业务。经营期限自 2004 年 09 月 15 日至不约定期限。

3、上海农村商业银行股份有限公司持有注册号为 310000000088142 号的《企业法人营业执照》，住所为上海市浦东新区银城中路 8 号 15-20 楼、22-27 楼；法定代表人胡平西；注册资本 500,000 万元，实收资本 500,000 万元；公司类型为股份有限公司（中外合资、非上市）；经营范围为吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事银行卡服务；，外汇存款，外汇贷款，外汇汇款，国际结算，同业外汇拆借，资信调查、咨询和见证业务；代理收付款项及代理业务；提供保管箱服务；经中国银行业监督管理委员会批准的其他业务，结汇、售汇业务。营业期限自 2005 年 08 月 23 日至不约定期限。

4、由于长江股份的全称及相关企业信息无法查明，青浦股份已经做出了相应的会计处理，计提了减值准备。

（三）主要产品或服务的原材料、能源及其供应情况以及公司前五名供应商情况

1、主要产品或服务的原材料、能源及其供应情况

公司的主营业务是股权投资和房屋租赁业务，报告期内公司未发生较大的采购事宜，无稳定的供应商。

（四）公司重大业务合同及履行情况

报告期内对公司持续经营有重大影响的业务合同及履行情况如下：

序号	合同名称	合同相对方	合同概要	合同金额 (万元)	履行情况	与业务目标是否相关	对公司持续经营的影响
1	租赁合同	上海青浦现代农业园区发展有限公司	租期 3 年，自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日	年租金 56.00 万元	正在履行	是	将进一步扩大公司业务规模，改善公司

			月 31 日				收入结构
2	租赁合同	朱如桂	租期 8 年，自 2011 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日	年租金 48.20 万元	正在履行	是	
3	租赁合同	青浦区土地贮备中心	租期 1 年 11 个月，自 2013 年 3 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日	年租金 47.69 万元	正在履行	是	
4	租赁合同	上海联华超市有限公司	租期 3 年，自 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日	年租金 45.23 万元	正在履行	是	
5	租赁合同	上海慧峰计算机技术有限公司	租期 3 年，自 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日	年租金 44.78 万元	正在履行	是	
6	租赁合同	沈兵	租期 8 年 10 个月，自 2013 年 3 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日	年租金 26.00 万元	正在履行	是	
7	战略合作协议	大成	长期	--	正在履行	是	
8	战略合作协议	立信	长期	--	正在履行	是	
9	战略合作协议	上市协会	长期	--	正在履行	是	
10	股权转让协议	上海市青浦区供销合作联社	2009.05.21	8,801.67	履行完毕	是	

注：根据公司的业务特点，租赁合同选取年租金金额在 10 万元以上的。

五、公司的商业模式

目前，公司主要从事股权投资和房产租赁两大类业务，两类业务的商业模式分别为：

（一）股权投资业务

公司现有的直接投资项目主要是原有的一些股权投资项目，公司将积极行使公司在被投资公司的股东权力，促进投资项目的获益。

未来，挂牌以后公司将以市场为导向，结合自身的需要对外进行相应规模的股权投资。主要投资于以青浦区内为主的形成一定规模、产生稳定现金流、有一定发展潜力的拟于新三板挂牌的优质公司，以股权投资的方式支持区内企业的发展，通过公司的示范带动作用以股权投资的方式推动了青浦区内非国有企业的上市、挂牌和融资，促进了青浦区中小企业的创新发展，并通过被投资企业在创业板上市、全国中小企业股份转让系统挂牌、合并收购、资产证券化、股权转让等方式退出获利。

（二）房产租赁业务

公司房产租赁业务主要通过持有自有房产对外出租并收取租金来获取商业利益。该业务的主要业务资源即公司的自有房产。主要采取公开招投标、委托第三方中介出租等多种方式保证房产的出租率及租金水平，为投资者创造价值。

六、所处行业基本情况

公司所处行业属于投资与资产管理。根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》，公司所处行业应属于商务服务业，分类代码为 L72；根据国家统计局发布的《国民经济行业分类（GB/T 4754-2011）》，公司所处行业应属于投资与资产管理，分类代码为 L7212。

公司是一家专业从事房产租赁和股权投资的企业，公司主要业务包括：对公司房产进行租赁经营，保证公司资产的优化配置、合理利用，提高运行的经济效益，实现公司资产的保值增值。股权投资，公司目前的对外股权投资项目主要是改制重组后保留下来的一些股权投资项目，挂牌以后公司将以市场为导向，结合自身的需要对外进行相应规模的股权投资。

（一）行业概况

1、公司属于行业 L7412 投资与资产管理，指政府主管部门转变职能后，成立的国有资产管理机构和行业管理机构的的活动；非金融性投资活动。

包括：

- 原政府主管部门转变职能后的企业管理机构的活动（监督管理国有资产的运作）；
- 国有资产管理活动（对国有资产实行监督、重组、转让、保值、增值等管理）；
- 金融资产的管理活动（资产管理公司的活动）；
- 对国有基金项目（基本建设基金项目等）、国债项目的管理；
- 为企业提供项目策划、项目融资、财务顾问、购并、重组、上市等风险投资活动；
- 仅为获取短期投资回报，不直接参与经营管理的投资活动（如影视投资等）；
- 各种投资管理公司（如开发区的投资管理公司）的活动；
- 其他不直接参与经营管理的投资活动及投资公司的活动。

2、行业监管

公司作为国有资产管理机构，所属行业主管部门为国资委。

3、主要法律和政策

公司需要遵从的法律主要为《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《国务院关于试行国有资本经营预算的意见》及《上海市市本级国有资本经营预算试行办法》等有关法律和规定。

（二）市场规模

股权投资市场非常大，几乎是无限的。公司目前可用于投资的资金规模受限于公司的自有资金量和公司提供投资咨询服务的资金量。未来公司的直接投资和投资咨询业务成熟后，公司会进一步开发私募股权投资市场，在取得相关行业主管部门许可后，扩大资金来源和投资范围。房地产出租市场规模也非常庞大，但是公司仅使用自有房产出租，且未来不再购置新的投资性房地产，因此公司的房产出租业务规模与市场规模不具有相关性。

（三）公司在行业中的地位

公司自 1999 年 4 月成立，在青浦区内有一定的知名度，承接区内企业的各项资产和负债，有着较丰富的资产管理经验。股权投资市场巨大，投资企业差异巨大，潜在竞争对手很难界定。

（四）公司的竞争优势与劣势

1、股权投资业务

（1）公司的竞争优势

第一，项目风险低。

公司目前考察中的投资企业较为成熟,企业材质相对较好,项目风险低,增长稳健。

第二,拥有地理优势。

公司地处上海市西部,公司经营区域包括整个青浦区域范围,上海是中国发展最快的城市,是经济最发达的城市之一,是长江三角洲经济圈的经济龙头,公司能够依托上海区位优势环境开拓业务。

第三,客户渠道优势

公司拥有广泛企业资源的青浦区工业园区和青浦区国资委为依托,拥有一批稳定的、优质的客户来源。公司股东的强大社会关系和社会资源也给公司客户渠道的开拓带来了积极的影响。

第四,稳健的经营机制

为防范风险、促进企业稳健发展,公司制定了一系列重要的经营理念,不追求超额利润,谨慎的投资程序,有效的内控制度。

(2) 公司的竞争劣势

第一,收益期不稳定。

公司投资企业挂牌或 IPO 时间难以准确估计,存在比较大的不确定性。

第二,对入股企业控制不足。

企业投资比例相对比例不高,对入股企业影响有限,可能会产生道德风险。

第三、公司房产部分处于农村地区,位置不佳。

第三节公司治理

一、公司股东大会、董事会、监事会制度建立健全及运行情况

截至本公开转让说明书签署之日，股份公司共召开 2 次股东大会、2 次董事会会议和 1 次监事会会议，三会运行情况良好。

有限公司阶段，公司制定了有限公司章程，并按照《公司法》以及有限公司章程的规定建立了股东会，有限公司初期成立设立了董事会；未设立监事会，但设 1 名监事；因公司历史较长经过多次变更，股改前有限公司设立了股东会、董事会和监事会。公司变更名称、住所、经营范围、增资、股权转让、整体变更等重大事项均履行了股东会决议程序。

股份公司成立后，公司按照《公司法》以及中国证监会《非上市公众公司监管指引第 3 号——章程必备条款》等相关法律法规、部门规章的要求，制定了《公司章程》，建立了由股东大会、董事会、监事会和高级管理层组成的法人治理结构。

2014 年 8 月 15 日，股份公司创立大会暨 2014 年第一次股东大会选举 5 名董事组成股份公司第一届董事会，选举 2 名监事与由职工大会选举产生的 1 名职工监事共同组成股份公司第一届监事会。

公司能够根据《公司法》以及《公司章程》的规定发布通知并按期召开股东大会、董事会、监事会会议；“三会”决议完整，会议记录内容详尽，包括时间、地点、出席人数、表决情况等要件，会议决议均能正常签署，“三会”决议均能有效执行。

总体而言，公司上述机构的设立、相关人员的任职要求及选举过程均符合《公司法》及相关法律法规规范。股份公司成立以来，公司管理层强化“三会”规范运作意识，严格执行公司各项管理制度，未发生损害股东、债权人以及第三人合法权益的情形。

二、公司董事会对公司治理机制建设及运行情况的评估结果

有限公司阶段，公司制订了有限公司章程，并根据有限公司章程的规定建立了股东会，设立了董事会，未设立监事会，但设 1 名监事。公司变更名称、住所、经营范围、增资、股权转让、整体变更等重大事项均履行了股东会决议程序。

有限公司未专门制定“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《内部控制制度》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》等制度，有限公司章程未明确规定股东会、董事会、总经理等在关联交易、对外投资决

策上的权限范围。

股份公司的《公司章程》规定了公司股东依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者权利外，还具有知情权、股东收益权、提案权、股东大会、董事会决议违法时的请求撤销权等权利。

股份公司成立后，先后制订的《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策制度》、《投融资管理办法》、《对外担保管理办法》、《货币资金管理办法》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》等一系列内部管理制度。

公司整体变更为股份公司后建立的公司治理机制的执行符合《公司法》、《管理办法》等法律、法规、规范性文件以及《公司章程》、公司相关内控制度的要求，公司治理机制健全，可以给所有股东提供合适的保护和平等权利。

综上，股份公司通过制定《公司章程》、“三会”议事规则《关联交易决策制度》、《投融资管理办法》、《对外担保管理办法》、《货币资金管理办法》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》等一系列制度，进一步建立健全了公司法人治理机制，能给股东提供合适的保护并保证股东充分行使知情权、参与权、质询权和表决权等权利。但是，由于股份公司成立时间较短，各项制度正处于磨合适应期，仍需进一步规范公司治理。

三、公司及控股股东、实际控制人最近两年一期违法违规及受处罚情况

公司自设立以来，严格遵守国家法律法规，合法生产经营。最近两年及一期，公司不存在因违法违规经营而被工商、税务、社保、环保等部门处罚的情况。

但根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房屋租赁条例》，房屋租赁合同及其变更合同由租赁当事人到房屋所在地的区、县房地产登记机构办理登记备案手续。公司的存量租赁业务合同未办理备案手续。公司目前已通知所有租客房屋租赁合同需要备案，上述工作正在进行过程中。公司上述房屋均已经按照税收法律法规的规定缴纳房产税、营业税等税收；公司承诺签订新的租赁合同时及时进行备案。申报律师认为，房屋租赁合同未办理备案手续不属于重大违法违规行为。

公司最近两年一期不存在重大违法违规行为。

公司全体董事、监事及高级管理人员已于2014年8月签署了《上海青浦资产经营股份有限公司董事、监事及高级管理人员关于诚信状况的书面声明》，声明如下：

“本人为上海青浦资产经营股份有限公司的董事、监事和高级管理人员，现承诺本

人符合《中华人民共和国公司法》等法律法规及其他规范性文件的任职资格，不存在下列情形：

- 1、无民事行为能力或者限制民事行为能力；
- 2、因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；
- 3、担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；
- 4、担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；
- 5、个人负有数额较大债务到期未清偿；
- 6、被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期；
- 7、最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；
- 8、因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会等有权机关立案调查，尚未有明确结论意见；
- 9、最近两年内是否因违反国家法律、行政法规、部门规章、自律规则等受到刑事、民事、行政处罚或纪律处分；
- 10、最近两年内对所任职（包括现任职和曾任职）公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任；
- 11、本人不存在其他欺诈或不诚信的情形。”

综上，公司控股股东及实际控制人最近两年及一期不存在违法违规及受处罚的情况。

四、公司独立性情况

（一）业务独立

公司的主要业务是股权投资，兼营租赁业。

公司主要业务包括：股权投资，主要指对已经形成一定规模产生稳现金流的企业的投资行为，并通过被投资企业在中小企业板上市、全国中小企业股份转让系统挂牌、合并收购等方式退出获利；同时企业兼营房屋租赁业务，通过出租企业自有产权房屋收取租金。公司具有完整的业务流程、独立的生产经营场所，在业务上具有独立性。

（二）资产独立

公司主要资产均合法拥有，不存在资产被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形，公司资产具有独立性。

（三）人员独立

公司依法独立与员工签署劳动合同，独立办理社会保险参保手续；公司员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障完全独立管理。

截至本公开转让说明书签署之日，公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。

（四）机构独立

公司已经建立起独立完整的组织结构，拥有独立的职能部门。公司下设办公室、财务部、投资发展部、资产管理部、综合管理部等五个职能部门。各职能部门之间分工明确、各司其职，保证了公司运转顺利。

（五）财务独立

公司设立了独立的财务部门，建立了独立完整的会计核算体系和财务管理体系；公司财务人员独立；公司独立在银行开设账户；公司独立进行税务登记，依法独立纳税；公司能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用安排的情况；公司财务独立。

五、同业竞争情况

（一）青浦资产的实际控制人、控股股东及控股股东控制的企业

（1）青浦资产的实际控制人

青浦区国资委持有青发集团 100%的股权，持有现代农业 100%的股权，因此间接持有青浦资产 100%的股权，并在 2012 年至今期间一直是青浦资产及其前身青浦有限的实际控制人。在 2013 年 9 月前为青浦有限控股股东。

（2）青浦资产的控股股东

青发集团目前直接持有青浦资产 98.87%的股份，并在 2013 年 9 月至今期间一直是青浦资产及其前身青浦有限的控股股东。

（3）青浦资产控股股东青发集团控制的其他企业

上海青浦农工商经济城投资管理有限公司持有注册号为 310118001800266 号的《企业法人营业执照》，住所为青浦区城中北路 119 号；法定代表人为沈银华；注册资本 500

万元，实收资本 500 万元；公司类型为一人有限责任公司(法人独资)；经营范围为招商引资，咨询服务，房地产咨询，销售建材、金属材料（除专控）、家用电器、日用百货、化妆品、厨房用品，商务信息咨询。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。经营期限自 1997 年 11 月 10 日至 2017 年 12 月 19 日。青发集团持有上海青浦农工商经济城投资管理有限公司 100%的股权。

上海蕴湖实业有限公司持有注册号为 310118002476193 号的《企业法人营业执照》，住所为青浦区公园路 99 号舜浦大厦 7 楼 709 室；法定代表人为包德超；注册资本为 500 万元，实收资本为 500 万元；公司类型为一人有限责任公司(法人独资)；经营范围为招商引资，咨询服务，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。经营期限自 2005 年 10 月 28 日至 2015 年 10 月 27 日。青发集团持有上海蕴湖实业有限公司 100%的股权。

上海宏亮经济发展有限公司持有注册号为 310118002430494 号的《企业法人营业执照》，住所为青浦区公园路 99 号舜浦大厦 2 楼 01 室；法定代表人周峰；注册资本 500 万元，实收资本 500 万元；公司类型为一人有限责任公司(法人独资)；经营范围为招商引资，项目引进开发，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】。经营期限自 2005 年 07 月 06 日至 2015 年 07 月 05 日。青发集团持有上海宏亮经济发展有限公司 100%的股权。

上海青浦轨道交通投资开发建设有限公司持有注册号为 310118002640951 号的《企业法人营业执照》，住所为青浦区公园路 99 号舜浦大厦 706 室；法定代表人为池春燕；注册资本 7,000 万元，实收资本 7,000 万元；公司类型为经营范围为一人有限责任公司(法人独资)；经营范围为轨道交通（17 号线）投资开发建设，房地产开发经营，市政公用基础设施的开发建设，资产经营管理，物业管理，实业投资，市政工程，建筑工程，园林绿化工程，工程勘察设计，市政公共设施管理，停车场管理服务，设计、制作、代理各类广告，仓储服务，货运代理，销售建筑装潢材料、五金建材。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。经营期限自 2011 年 07 月 01 日至 2021 年 06 月 30 日。青发集团持有上海青浦轨道交通投资开发建设有限公司 100%的股权。

上海青浦公路建设发展有限公司持有注册号为 310118002011018 号的《企业法人营业执照》，住所为青浦区沪青平公路 3841 弄 5 号 67 宗地 29 幢二层 I 区 298 室；法定代表人池春燕；注册资本 800 万元，实收资本 800 万元；公司类型为一人有限责任公司(法人独资)；经营范围为公路建设工程施工，桥梁建设工程专业施工，市政专业建设工程

设计，土石方建设工程专业施工，建筑装修装饰建设工程专业施工，园林古建筑建设工程专业施工，从事建筑专业技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。

【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】。营业期限自 2001 年 04 月 26 日至 2021 年 04 月 25 日。青发集团持有上海青浦公路建设发展有限公司 100% 的股权。

上海青浦水利建筑工程项目有限公司持有注册号为 310229001425835 号的《企业法人营业执照》，住所为青浦区沪青平公路 3841 弄 5 号 67 宗地 29 幢二层 B 区 244 室；法定代表人池春燕；注册资本 100 万元，实收资本 100 万元；公司类型为一人有限责任公司(法人独资)；经营范围为水利工程，水电工程，市政工程，建筑工程，城市园林绿化。

【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】。营业期限自 2009 年 12 月 03 日至 2019 年 12 月 02 日。青发集团持有上海青浦水利建筑工程项目有限公司 100% 的股权。

2、青浦资产董事、监事、高级管理人员及与上述人员关系密切的家庭成员控制的其他企业

(1) 董事、总经理施英君配偶高申生持有上海缘丰农业科技发展有限公司 60% 的股权。

上海缘丰农业科技发展有限公司持有注册号为 310118002801913 号的《企业法人营业执照》，住所为青浦区外青松公路 7888 号 15 幢二层 D 区 223 室；法定代表人高申生；注册资本 50 万元，实收资本 50 万元；公司类型为有限责任公司（国内合资）；经营范围为农业、渔业科技领域内的技术咨询、技术服务，有机饲料、肥料领域内的技术开发、技术研究，销售饲料、肥料。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】。营业期限自 2013 年 01 月 05 日至 2013 年 08 月 02 日。

(2) 青浦资产董事、监事及高级管理人员在青浦资产以外的企业或单位的任职情况：

姓名	兼职单位	兼职职务	在青浦资产职务
雷鹏	上海青浦发展（集团）有限公司	董事长、总经理	董事长
	上海青浦投资有限公司	总经理	
池春燕	上海青浦公路建设发展有限公司	执行董事、总经理	董事
	上海青浦水利建筑工程项目有限公司	执行董事、总经理	

	上海青浦轨道交通投资开发建设有限公司	执行董事	
邓大虹	上海烟草集团青浦烟草糖酒有限公司	董事	董事
	上海徐泾交通建设有限公司	执行董事	
张吉	上海青浦储备粮管理有限公司	董事	董事
	上海青浦发展（集团）有限公司	监事	
	上海青浦区房地产投资置业有限责任公司	执行董事	
卢长生	上海农村商业银行股份有限公司	监事	监事会 主席
	上海云发商务咨询有限公司	执行董事、总经理	
	上海青浦储备粮管理有限公司	董事长	
	上海青资社会保障咨询服务有限公司	执行董事	
刘静	上海鸿鹏印刷包装有限公司	监事	监事
施英君	上海烟草集团青浦烟草糖酒有限公司	董事	总经理
	上海青浦农业投资管理有限公司	执行董事	
	上海朱家角投资开发有限公司	董事	
	上海大观园旅游发展有限公司	董事	
	上海青浦发展（集团）有限公司	董事	
	上海青浦储备粮管理有限公司	监事	

（二）同业竞争情况

根据公司及其董事、监事、高级管理人员及核心业务人员的确认，截至本公开转让说明书签署之日，公司与其控股股东及其董事、监事、高级管理人员控制的企业之间不存在同业竞争的情况。

为避免关联方与青浦资产之间的同业竞争，青浦资产控股股东、董事、高级管理人员及核心业务人员已分别出具了《关于避免同业竞争的承诺书》。

六、公司近两年一期关联方资金占用和对关联方的担保情况

（一）资金占用情况

截至本公开转让说明书签署日，公司不存在资金被占用的情况。

（二）对外担保情况

截至本公开转让说明书签署日，公司不存在关联方担保情况。

（三）防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的制度安排
为防止股东及其关联方占用或者转移公司资金、资产及其他资源的行为发生，保障

公司权益，公司制定和通过了《公司章程》、“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《投融资管理办法》、《对外担保管理办法》、《总经理工作细则》等内部管理制度，对关联交易、购买出售重大资产、重大对外担保等事项均进行了相应制度性规定。这些制度措施，将对关联方的行为进行合理的限制，以保证关联交易的公允性、重大事项决策程序的合法合规性，确保了公司资产安全，促进公司健康稳定发展。

七、公司董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事、高级管理人员及其直系亲属持股情况

公司不存在董事、监事、高级管理人员及其亲属直接或间接持有公司股份的情况。

（二）董事、监事、高级管理人员相互之间的亲属关系

公司董事、监事、高级管理人员之间不存在亲属关系。

（三）董事、监事、高级管理人员与公司签订重要协议或作出重要承诺

截至本公开转让说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员均与公司签署《劳动合同》，合同详细规定了上述人员在诚信、尽职方面的责任和义务。

除此之外，公司董事、监事、高级管理人员未与公司签订重要协议或作出重要承诺。

（四）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

公司董事、监事、高级管理人员兼职情况如下：

姓名	职务	兼职情况	兼职单位与公司的关联关系
雷鹏	董事长	青发集团董事长、总经理	实际控制人控制的其它企业
		上海青浦投资有限公司总经理	实际控制人控制的其它企业
施英君	董事、总经理	上海烟草集团青浦烟草糖酒有限公司董事	实际控制人控制的其它企业
		上海青浦农业投资管理有限公司执行董事	实际控制人控制的其它企业
		上海朱家角投资开发有限公司董事	实际控制人控制的其它企业
		上海青浦发展（集团）有限公司董事	实际控制人控制的其它企业
		上海青浦储备粮管理有限公司监事	实际控制人控制的其它企业
		上海大观园旅游发展有限公司董事	实际控制人控制的其它企业

池春燕	董事	上海青浦公路建设发展有限公司执行董事、总经理	实际控制人控制的其它企业
		上海青浦水利建筑工程项目有限公司执行董事、总经理	实际控制人控制的其它企业
张吉	董事	上海青浦房地产投资置业有限责任公司执行董事	实际控制人控制的其它企业
		上海青浦储备粮管理有限公司董事	实际控制人控制的其它企业
		上海青浦发展（集团）有限公司监事	实际控制人控制的其它企业
邓大虹	董事	上海烟草集团青浦烟草糖酒有限公司副董事长	实际控制人控制的其它企业
		上海徐泾交通建设有限公司执行董事	实际控制人控制的其它企业
卢长生	监事会主席	上海农村商业银行股份有限公司监事	公司投资的其他企业
		上海云发商务咨询有限公司执行董事、总经理	实际控制人控制的其它企业
		上海青浦储备粮管理有限公司董事长	实际控制人控制的其它企业
		上海青资社会保障咨询服务有限公司执行董事	实际控制人控制的其它企业
刘静	监事	上海鸿鹏印刷包装有限公司监事	董监高投资的其他企业

除上述情况外，公司董事、监事、高级管理人员不存在兼职情况。

（五）董事、监事、高级管理人员的对外投资情况

截至本公开转让说明书签署之日，公司董事、监事、高级管理人员不存在对外投资与申请挂牌公司存在利益冲突的情况。

姓名	企业名称	注册资本(万元)	投资金额	持股比例	主营业务
雷鹏	上海农商银行	500,000.00	30,000.00	--	银行
卢长生	上海农商银行	500,000.00	30,000.00	--	银行
刘静	上海鸿鹏印刷包装有限公司	150.00	300,000.00	20%	印刷

（六）董事、监事、高级管理人员受到中国证监会行政处罚或者被采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责情况

公司近两年一期不存在董事、监事、高级管理人员受到中国证监会行政处罚或者被

采取证券市场禁入措施、受到全国股份转让系统公司公开谴责情况。

(七) 最近两年一期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

近两年公司董事、监事、高级管理人员的变动情况如下：

1、董事变动情况

(1) 2014年6月16日之前，有限公司设唐晓棣为执行董事。

2014年6月16日，有限公司股东决定雷鹏、邓大虹、池春燕、张吉和施英君为董事，雷鹏担任公司董事长。

此次变动原因在于：有限公司第二次增资，成立新一届董事会。

(2) 2014年8月15日，股份公司创立大会暨第一次股东大会选举雷鹏、施英君、池春燕、张吉和邓大虹为董事，股份公司第一届董事会第一次会议选举雷鹏为股份公司董事长，组成股份公司第一届董事会。

此次变动原因在于：股份公司创立，选举第一届董事会。

2、监事变动情况

(1) 2014年6月16日之前，有限公司仅设吕健康一名监事。

2014年6月16日，有限公司召开临时股东会选举卢长生、刘静和朱洁为监事。

此次变动原因在于：有限公司第二次增资，成立新一届监事会。

(2) 2014年8月15日，股份公司创立大会选举卢长生、刘静为股份公司第一届监事会监事，与2014年8月14日有限公司职工大会决议选举的职工监事陈红，组成股份公司第一届监事会。股份公司第一届监事会第一次会议选举卢长生为监事会主席

此次变动原因在于：股份公司创立，选举第一届监事会。

3、高级管理人员的变动情况

(1) 2014年8月15日，股份公司聘任施英君为公司总经理，聘任徐晓蕾为公司副总经理、何敏为公司副总经理兼财务总监，邱炳南为公司董事会秘书兼投资总监。。

此次变动原因在于：有限公司股改，成立新一届董事会，组建新管理层。

最近两年，公司董事、监事、高管人员没有发生重大变化。有限公司初期设立了董事会，未设监事会，但设有1名监事，股份公司成立后，公司完善了法人治理结构，建立健全了三会制度，形成了以雷鹏为董事长、施英君为总经理的公司董事会和日常经营管理班子。公司上述董事、监事和高级管理人员变化系为加强公司的治理水平，规范公司法人治理结构，且履行了必要的法律程序，符合法律、法规、有关规范性文件以及《公司章程》的规定。

（八）报告期存在的诉讼或纠纷

2007年4月17日,青浦有限与上海青浦实验饭店签就位于上海市青浦区青安路240弄2号房屋签订租赁协议。青浦有限于2006年10月13日向上海青浦实验饭店交付房屋,租赁期限自2007年1月1日起至2010年12月31日止,房屋年租金为36万元。2007年6月11日,上海青浦实验饭店支付了保证金150,000元。在2009年4月12日前,该房屋的部分部位发生漏水,青浦有限与上海青浦实验饭店进行多次协商,但漏水问题仍未解决。2011年12月16日,上海市青浦区人民法院出具《民事判决书》(2011)青民三(民)初字第232号,判决如下:被告青浦有限应于判决生效之日起十日内支付原告上海青浦实验饭店营业损失和修复装修损失71,358.42元,退还租赁保证金150,000元,退还租金38,961.54元。缴纳受理费1,931.58元,鉴定费10,000元。2012年2月6日,上海市人民法院出具《执行通知》(2012)青预执字第303号,责令青浦有限在2012年2月17日前向上海青浦实验饭店支付260,319.96元,缴纳案件受理费1,931.58元,鉴定费10,000元,申请执行费3,983.77元,合计276,235.31元。青浦有限已于2012年2月15日将276,235.31元汇入上海市青浦区人民法院账户。该案件业已执行完毕。

2013年12月31日,青浦有限与华夏证券股份有限公司上海分公司签订委托投资理财协议,委托投资理财金额为2,000万元,时间期限为1年,年利率为7.5%。由于华夏证券股份有限公司经营不善,致使华夏证券股份有限公司上海分公司未能按协议规定期限将本息归还给青浦有限。2008年7月31日,北京市第二中级人民法院裁定受理华夏证券股份有限公司破产清算案并予以公告,并于2008年12月31日北京市第二中级人民法院下达(2008)二中民破字第13295—2号民事裁定书,宣告华夏证券股份有限公司破产。经北京市第二中级人民法院清查核对后确认,青浦有限债权总额为23,527,746.50元。2010年1月29日,北京市第二中级人民法院召开第二次债权人会议,通过了《华夏证券股份有限公司第一次破产财产分配方案》,分配比例为债权总额的7.5%,青浦有限已于2010年2月8日收到1,764,580.99元作为第一次破产财产分配金额。2011年8月29日召开第三次债权人会议,通过了《华夏证券股份有限公司第二次破产财产分配方案》,青浦有限收到1,999,858.45元作为第二次破产财产分配金额。第三次债权人会议计划将在后续变价和清收的破产财产满足再次分配条件时实施第三次破产财产分配。由于自2011年8月29日第二次分配后,第三次财产分配至今尚未进行,预计后续分配的可能性极低,公司已经对委托理财全额提取了减值准备。

第四节 公司财务

一、最近两年一期的主要财务报表、审计意见

(一) 最近两年一期的资产负债表、利润表、现金流量表以及所有者权益变动表

1、公司财务报表的编制基础、合并财务报表范围及变化情况

公司申报财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

公司无纳入合并报表范围的子公司

2、主要财务报表

资产负债表

单位：元

项 目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	15,846,914.69	46,779,115.19	44,392,362.25
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	304,878.75	-	241,000.00
预付款项			
应收利息			
应收股利	15,052,705.97		
其他应收款	877,616.64	68,720,294.72	68,622,669.74
存货			
一年内到期的非流动资产		892,350.94	892,350.94
其他流动资产			
流动资产合计	32,082,116.05	116,391,760.85	114,148,382.93
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			

长期股权投资	148,785,551.76	567,155,564.49	563,946,172.24
投资性房地产	232,134,741.69	51,252,366.65	54,961,276.60
固定资产	589,903.35	507,336.43	774,964.94
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	701,299.01	943,484.99	1,427,856.95
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	382,211,495.81	619,858,752.56	621,110,270.73
资产总计	414,293,611.86	736,250,513.41	735,258,653.66

资产负债表

单位:元

项 目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	-	-	150,000.00
预收款项	312,733.15	1,389,975.17	1,662,441.60
应付职工薪酬	205,204.98	169,644.47	126,866.36
应交税费	276,804.53	188,518.63	206,668.28
应付利息	11,011,249.77	13,558,656.46	11,852,085.53
应付股利			
其他应付款	3,037,375.03	170,933,011.14	181,027,025.04
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	14,843,367.46	186,239,805.87	195,025,086.81
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款		173,964,251.99	136,105,627.32
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	13,994,143.80	22,554,143.80	26,359,438.97
非流动负债合计	13,994,143.80	196,518,395.79	162,465,066.29
负债合计	28,837,511.26	382,758,201.66	357,490,153.10
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	150,000,000.00	113,310,000.00	113,310,000.00

资本公积	124,183,955.13	140,190,722.37	172,844,298.81
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	9,296,374.83	9,296,374.83	8,458,636.07
一般风险准备			
未分配利润	101,975,770.64	90,695,214.55	83,155,565.68
所有者权益(或股东权益)合计	385,456,100.60	353,492,311.75	377,768,500.56
负债和所有者权益(或股东权益)总计	414,293,611.86	736,250,513.41	735,258,653.66

利润表

单位：元

项 目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
一、营业收入	2,427,551.65	4,408,219.19	4,348,748.99
减：营业成本	2,073,020.47	3,952,652.91	4,394,579.91
营业税金及附加	257,031.52	229,534.33	265,638.30
销售费用	-	-	-
管理费用	2,553,851.13	7,289,178.77	7,780,867.42
财务费用	70,366.77	1,260,180.70	2,065,033.50
资产减值损失	3,079.58		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	15,165,761.59	16,512,594.24	13,457,713.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,635,963.77	8,189,266.72	3,300,343.27
加：营业外收入	34,400.00	344,506.41	497,712.98
减：营业外支出	1,389,807.68	156,385.50	206,235.31
其中：非流动资产处置损失	-	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	11,280,556.09	8,377,387.63	3,591,820.94
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	11,280,556.09	8,377,387.63	3,591,820.94
归属于母公司所有者的净利润			
少数股东损益			

五、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.10	0.07	0.03
（二）稀释每股收益	0.10	0.07	0.03
六、其他综合收益			
七、综合收益总额			

现金流量表

单位：元

项 目	2014年1-6月	2013年度	2012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	1,042,351.30	4,376,752.76	4,562,875.40
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	5,612,463.26	20,586,939.69	16,041,941.36
经营活动现金流入小计	6,654,814.56	24,963,692.45	20,604,816.76
购买商品、接受劳务支付的现金	218,565.51	243,742.96	535,669.96
支付给职工以及为职工支付的现金	1,679,091.14	4,485,449.15	4,626,627.94
支付的各项税费	168,745.62	247,683.98	208,129.79
支付其他与经营活动有关的现金	79,578,978.81	27,180,455.84	25,214,272.28
经营活动现金流出小计	81,645,381.08	32,157,331.93	30,584,699.97
经营活动产生的现金流量净额	-74,990,566.52	-7,193,639.48	-9,979,883.21
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	7,515,811.00	22,155,238.06	25,192,213.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	262,779.11	139,554.36	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	920,073.38
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	7,778,590.11	22,294,792.42	26,112,286.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	410,224.09	24,000.00	124,776.00
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金		8,885,104.83	1,025,0617.54
投资活动现金流出小计	410,224.09	8,909,104.83	10,250,617.54
投资活动产生的现金流量净额	7,368,366.02	13,385,687.59	15,861,669.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	36,690,000.00		
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	36,690,000.00		
偿还债务支付的现金	-	3,805,295.17	6,750,561.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	-	3,805,295.17	6,750,561.03
筹资活动产生的现金流量净额	36,690,000.00	-3,805,295.17	-6,750,561.03
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	-30,932,200.50	2,386,752.94	-868,774.83
加：期初现金及现金等价物余额	46,779,115.19	44,392,362.25	45,261,137.08
六、期末现金及现金等价物余额	15,846,914.69	46,779,115.19	44,392,362.25

2014年1-6月所有者权益变动表

单位:元

项目	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	113,310,000.00	140,190,722.37	-	-	9,296,374.83	-	90,695,214.55	353,492,311.75
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	113,310,000.00	140,190,722.37	-	-	9,296,374.83	-	90,695,214.55	353,492,311.75
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	36,690,000.00	-16,006,767.24	-	-	-	-	11,280,556.09	31,963,788.85
(一)净利润							11,280,556.09	11,280,556.09
(二)其他综合收益								-
上述(一)和(二)小计								-
(三)所有者投入和减少资本	36,690,000.00	-16,006,767.24						20,683,232.76
1.所有者投入资本	36,690,000.00							36,690,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额								-
3.其他		-16,006,767.24						-16,006,767.24
(四)利润分配								-
1.提取盈余公积								-
2.提取一般风险准备								-
3.对所有者(或股东)的分配								-
4.其他								-
(五)所有者权益内部结转								-

1. 资本公积转增资本(或股本)									-
2. 盈余公积转增资本(或股本)									-
3. 盈余公积弥补亏损									-
4. 其他									-
(六) 专项储备									-
1. 本期提取									-
2. 本期使用									-
(七) 其他									-
四、本期期末余额	150,000,000.00	124,183,955.13	-	-	9,296,374.83	-	101,975,770.64		385,456,100.60

2013 年所有者权益变动表

单位:元

项目	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	113,310,000.00	172,844,298.81	-	-	8,458,636.07	-	83,155,565.68	377,768,500.56
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	113,310,000.00	172,844,298.81	-	-	8,458,636.07	-	83,155,565.68	377,768,500.56
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-32,653,576.44	-	-	837,738.76	-	7,539,648.87	-24,276,188.81
(一) 净利润							8,377,387.63	8,377,387.63
(二) 其他综合收益								-

上述(一)和(二)小计								-
(三)所有者投入和减少资本	-	-32,653,576.44	-	-	-	-	-	-32,653,576.44
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		-32,653,576.44						-32,653,576.44
(四)利润分配					837,738.76		-837,738.76	-
1.提取盈余公积					837,738.76		-837,738.76	-
2.提取一般风险准备								-
3.对所有者(或股东)的分配								-
4.其他								-
(五)所有者权益内部结转								-
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	113,310,000.00	140,190,722.37	-	-	9,296,374.83	-	90,695,214.55	353,492,311.75

2012年所有者权益变动表

单位:元

项目	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	113,310,000.00	90,791,924.61			8,099,453.98		79,922,926.83	292,124,305.42

加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年年初余额	113,310,000.00	90,791,924.61	-	-	8,099,453.98	-	79,922,926.83	292,124,305.42
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		82,052,374.20	-	-	359,182.09	-	3,232.638.85	85,644,195.14
（一）净利润							3,591,820.94	3,591,820.94
（二）其他综合收益								-
上述（一）和（二）小计							3,591,820.94	3,591,820.94
（三）所有者投入和减少资本		82,052,374.20						82,052,374.20
1.所有者投入资本								82,052,374.20
2.股份支付计入所有者权益的金额								-
3.其他		82,052,374.20						-
（四）利润分配					359,182.09		-359,182.09	-
1.提取盈余公积					359,182.09		-359,182.09	-
2.提取一般风险准备								-
3.对所有者（或股东）的分配								-
4.其他								-
（五）所有者权益内部结转								-
1.资本公积转增资本（或股本）								-
2.盈余公积转增资本（或股本）								-
3.盈余公积弥补亏损								-
4.其他								-
（六）专项储备								-
1.本期提取								-
2.本期使用								-
四、本期期末余额	113,310,000.00	172,844,298.81	-	-	8,458,636.07	-	83,155,565.68	377,768,500.56

（二）最近两年一期的审计意见

公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年 1-6 月的财务会计报告经具有证券期货相关业务资格的立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（信会师报字(2014)第 123617 号）。

二、主要会计政策、会计估计及其变更情况对公司利润的影响

（一）主要会计政策、会计估计

1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

3、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 2012 年 1 月 1 日至 2014 年 06 月 30 日。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、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。

6、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

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；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

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、应收票据、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

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。

7、应收款项坏账准备

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额 200 万元以上；单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，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。单独测试未发生减值的包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	除已单独计提减值准备的应收账款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
组合 2	其他应收款进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	1
1—2 年	30
2—3 年	50
3 年以上	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
组合 2	单项进行减值测试

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

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

8、长期股权投资

(1)、投资成本的确定

i. 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并:公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额,调整资本公积中的股本溢价;资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用,包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等,于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并:公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益;购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分,按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

ii. 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资,按照投资合同或协议约定的价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润)作为初始投资成本,但合同或协议约定价值不公允的除外。

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。

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。

(2) 后续计量及损益确认

i. 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

ii. 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

iii. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有

者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，首先按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。在此基础上，比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时调整留存收益。对于原取得投资后至因处置投资导致转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面调整长期股权投资的账面价值，同时对于原取得投资时至处置投资当期期初被投资单位实现的净损益（扣除已发放及已宣告发放的现金股利和利润）中应享有的份额，调整留存收益，对于处置投资当期期初至处置投资之日被投资单位实现的净损益中享有的份额，调整当期损益；其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，计入资本公积（其他资本公积）。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

9、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）。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20年	4%	4.80%
土地使用权	50年	4%	1.92%

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一出租用建筑物采用与公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

10、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：

- i. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ii. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20年	4%	4.80%
运输设备	10年	4%	9.60%
办公设备及其他	5年	4%	19.20%

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

11、长期待摊费用

长期待摊费用为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。

(1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

(2) 摊销年限

项 目	摊销年限
租入固定资产改良支出	按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限平均摊销

12、收入

(1) 收入确认时间的具体判断标准

让渡资产使用权收入的确认和计量原则：

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：

- i. 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。
- ii. 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。

营业房出租：按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业租金收入的实现。

13、政府补助

(1) 类型

政府补助，是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，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。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。

公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的

政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：根据实际补助对象划分。

（2）会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

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

（3）确认时点

对于国家统一标准定额或定量享受的政府补助，在期末按照应收金额予以计量确认。除此之外的，政府补助均在实际收到时确认。

14、经营租赁

（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。

15、关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- （1）公司的母公司；
- （2）公司的子公司；
- （3）与公司受同一母公司控制的其他企业；

- (4) 对公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对公司施加重大影响的投资方；
- (6) 公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

16、前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正事项。

(二) 重大会计政策、会计估计变更及对公司利润的影响

1、重大会计政策、会计估计变更

2014年5月31日，公司召开临时股东会审议通过《关于调整应收款项坏账准备的议案》，其中约定：公司从2014年6月1日起，将应收坏账准备的计提方法由单独认定计提减值准备变更为除已单独认定并计提减值准备的应收账款外，以账龄分析法并结合单独认定确认账准备计提的比例。上述变更系会计估计变更，因此采用未来适用法。

2、对公司利润的影响

无。

(三) 重大会计政策、会计估计与可比公司的差异对公司利润的影响

报告期内公司重大会计政策、会计估计与可比公司东方市场（000301）基本一致。

三、最近两年一期的主要会计数据和财务指标比较

项目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计（万元）	41,429.36	73,625.05	73,525.87
股东权益合计（万元）	38,545.61	35,349.23	37,776.85
归属于申请挂牌公司的股东权益合计（万元）	38,545.61	35,349.23	37,776.85
每股净资产（元）	2.57	3.12	3.33
归属于申请挂牌公司股东的每股净资产（元）	2.57	3.12	3.33
资产负债率（母公司）	6.96%	51.99%	48.62%
流动比率（倍）	2.16	0.62	0.59

速动比率（倍）	2.16	0.62	0.59
项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
营业收入（万元）	242.76	440.82	434.87
净利润（万元）	1,128.06	837.74	359.18
归属于申请挂牌公司股东的净利润（万元）	1,128.06	837.74	359.18
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	1,263.60	818.93	330.03
归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润（万元）	1,263.60	818.93	330.03
毛利率（%）	14.60	10.33	-1.05
净资产收益率（%）	3.05	2.29	1.07
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	3.42	2.24	0.99
基本每股收益（元/股）	0.10	0.07	0.03
稀释每股收益（元/股）	0.10	0.07	0.03
应收帐款周转率（次）	14.41	14.52	14.33
存货周转率（次）	- ²	-	-
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-7,499.06	-719.36	-997.99
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.50	-0.06	-0.09

注：公司报告期内为有限责任公司，2012年每股净资产、每股经营活动产生的现金流量净额、基本每股收益（元/股）、三项指标中“股本数”均按公司2012年末注册资本作为股本模拟计算。2013年每股净资产、每股经营活动产生的现金流量净额、基本每股收益（元/股）三项指标中“股本数”均按公司2013年末注册资本作为股本模拟计算。2014年6月30日每股净资产、2014年1-6月每股经营活动产生的现金流量净额二项指标中“股本数”均按公司2014年6月30日注册资本作为股本模拟计算、2014年1-6月基本每股收益（元/股）按照期内注册资本变动情况作为股本加权平均模拟计算。

主要财务指标：

1. 毛利率=（营业收入-营业成本）÷营业收入；
2. 净资产收益率=净利润÷期末净资产；
3. 每股收益（加权平均）=净利润/股本数；
4. 每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动现金净流入÷股本数；
5. 应收账款周转率=营业收入÷平均应收账款；

²由于行业特征，公司账面无存货。

6. 每股净资产=净资产÷股本数;

7. 资产负债率=负债总额÷资产总额; ”

(一) 盈利能力分析

公司2012年度、2013年度、2014年1-6月的净利润分别为359.18万元、837.74万元、1128.06万元。扣除非经常性损益后净利润分别为330.03万元、818.93万元、1263.60万元。

2013年利润较2012年度增长了478.56万元，增幅为133.23%，利润大幅增加的原因是：一、2012年度公司处置长期股权投资造成了307.99万元损失，而2013年度未发生损失。二、公司归还了向青浦区财政局的部分借款，利息费用下降了48.67万。同时，公司2013年利息收入增加31.78万。三、主营业务成本的下降，2013年度公司房产维护支出较2012年度下降了44.19万。

2014年1-6月年利润较2013年度增长了290.32万元，增幅为35.45%，增加原因：一、公司的上半年投资收益增长较快，2014年1-6月对烟草糖的投资收益达到了2013年全年的91.84%。二、2014年上半年公司管理费用仅为2013年全年的35.02%。

2012年度、2013年度、2014年1-6月的公司净资产收益率分别为1.07%、2.29%、3.05%。公司净资产收益率的上升幅度与公司利润上升幅度趋于一致。

(二) 偿债能力分析

公司2012年12月31日、2013年12月31日、2014年6月30日的流动比率分别为0.59、0.63、2.16，流动比率不断增高。公司2012年12月31日、2013年12月31日、2014年6月30日的速动比率分别为0.59、0.63、2.16，短期偿债能力不断增高。公司2012年12月31日、2013年12月31日、2014年6月30日资产负债率分别为48.62%、51.99%、6.96%，资产负债率前两年较为稳定，2014年由于资产和负债同步剥离的因素影响，公司负债大为减少，使得公司资产负债率降为个位数，总体来说公司财务风险不高，偿债能力较强。

(三) 营运能力分析

公司2012年度、2013年度、2014年1-6月应收账款周转率分别为14.33、14.52、14.41。公司2012年、2013年、2014年1-6月应收账款周转率基本持平。公司的应收账款周转率较高主要是因为业务特点，往往承租企业会先缴纳半年期或全年租金，只有个别客户因免租期或经营方面的问题晚交租金会形成应收账款。公司应收账款规模较小，周转率较高。公司的长期股权投资有3家在报告期内有取得分红。除长江股份外，公司在报告期内均取得了一定投资收益。但是由于几家公司均没有上市，因此股权投资的流动性较差。

（四）现金流量分析

公司 2012 年度、2013 年度、2014 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额为-997.99 万元、-719.36 万元、-7499.06 万元, 公司经营活动产生的现金流量净额报告期内均为负数。公司现金流量受其他与经营活动有关的现金影响较大。

报告期内, 公司收到的其他与经营活动有关的现金主要明细如下:

单位: 元

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
利息收入	609,914.03	449,108.23	131,297.38
政府补助	34,400.00	344,506.41	497,712.98
往来款	4,968,149.23	19,793,325.05	15,412,931.00
合 计	5,612,463.26	20,586,939.69	16,041,941.36

报告期内, 公司支付的其他与经营活动有关的现金主要明细如下:

单位: 元

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
销售费用			
管理费用	532,135.44	2,124,505.40	2,480,114.84
往来款	74,047,310.09	23,170,069.16	21,291,570.84
合 计	74,579,445.53	25,294,574.56	23,771,685.68

公司 2014 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额为-7499.06 万元, 比 2012 年、2013 年现金流出大幅度上升的原因为公司剥离社会保障业务时, 将专项应付款款余额 6631.27 万元及对应的等额银行存款一并剥离, 上述影响为一次性因素。剔除该因素后, 2014 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额为-867.79 万元, 与 2012 年度、2013 年度基本持平。2012 年、2013 年、2014 年 1-6 月公司经营活动产生的现金流量净额均为负的主要原因系公司的国企改制与社会保障业务产生的现金流出高于现金流入。

公司 2012 年、2013 年、2014 年 1-6 月公司投资活动产生的现金流分别为 1,586.17 万元, 1,338.57 万元和 736.8 万元, 主要系 2014 年 1-6 月烟草糖的股息收入 1,505.27 万元已宣告, 但尚未发放。同时, 2012 年、2013 年因从区供销社购买烟草糖支付 1,012.58 万元和 888.51 万元。上述投资活动现金流入流出抵消后, 使得今年同比减少。

公司 2012 年、2013 年、2014 年 1-6 月筹资活动现金流为 -675.05 万元、-380.53 万元和 3,669 万元。2012 年、2013 年公司筹资活动现金流量为负的原因为公司逐步偿还区财政局债务支付了一定的资金。2014 年 6 月, 公司股东向公司增资 3,669 万元, 筹资活动现

金流为正。

公司2012年、2013年、2014年1-6月现金及现金等价物净增加额分别为-86.88万元、238.67万元、-3093.22万元。报告期内，公司现金流量受区政府委托的社会保障业务影响较大，公司于2014年6月将社会保障业务剥离。报告期内，剔除国企改革和社会保障业务影响后，公司总体现金流量将持续为正。

四、报告期利润形成有关情况

(一) 各期营业收入、利润、毛利率及变动分析

1、营业收入构成、比例

公司最近两年一期的营业收入构成及比例如下：

名称	2014年1-6月		2013年度		2012年度	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
租金	2,427,551.65	100.00	4,408,219.19	100.00	4,348,748.99	100.00
合计	2,427,551.65	100.00	4,408,219.19	100.00	4,348,748.99	100.00

最近两年及一期，公司的主营业务收入来源于让渡资产使用权收入。2012年度、2013年度、2014年1-6月公司主营业务收入占公司营业收入比例均为为100.00%。主营业务明确。

公司无其他业务收入。

公司营业收入从2012年的434.87万元增加到了2013年的440.82万元，上升了1.36%。公司用于出租的房产在报告期内未有重大变化，公司的客户一般长期向公司租赁房产，价格依据合同约定，报告期内未发生较大变化。合同期满后，公司在与客户续租时通常会上调租金价格，报告期内的租金收入上升为该因素引起的自然增加。2014年1-6月，公司主营业务收入达到2013年度的55.07%，较去年同期略有上升。此外，2014年6月，公司置入的投资性房地产尚未签订租赁合同，对报告期内的租金影响不大。

2、各期投资收入构成

名称	2014年1-6月		2013年度		2012年度	
	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)	金额(元)	占比(%)
烟草糖	14,649,950.59	96.60	16,512,594.24	100.00	16,021,829.03	119.05
安信农保	515,811.00	3.40			515,811.00	3.83
上海青浦生猪有限公司					-3,079,926.62	-22.89
合计	15,165,761.59	100.00	16,512,594.24	100.00	13,457,713.41	100.00

其中，公司两年一期烟草糖投资收益占利润总额、净利润比例：

单位：元

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
投资收益	14,649,950.59	16,512,594.24	16,021,829.03
利润总额	11,280,556.09	8,377,387.63	3,591,820.94
投资收益占利润总额比例(%)	129.87	197.11	446.06
净利润	11,280,556.09	8,377,387.63	3,591,820.94
投资收益占净利润比例(%)	129.87	197.11	446.06

最近两年及一期，公司的投资收益主要来源于烟草糖和安信农保。其中，烟草糖为联营企业，公司根据烟草糖的净利润情况确认公司持股部分的投资收益。其余长期股权投资均按照成本法核算，在实际收到被投资单位分红时确认投资收益。2012年，公司投资损失3,079,926.62元为处置投资的上海青浦生猪有限公司形成。

3、关于投资亏损的情况说明

公司投资上海青浦生猪有限公司为政策性投资，根据《关于同意上海青浦农工商发展有限公司改制方案的批复》（青府改[2003]13号），“屠宰行业属公益事业，事关放心肉工程，投入大、效益差、责任重。由区资产经营公司和天赐福公司分别出资80%、20%共同改建屠宰厂”。同时，该文指出，“屠宰场建成后由天赐福公司经营，经营盈亏全部由天赐福公司负责。如今后撤点关闭，由国资部门负责清算，资产的变现收入按比例偿还给区资产经营公司和天赐福公司”。2003年11月公司出资400万元，天赐福公司出资100万元，共同成立了上海青浦生猪有限公司。

因此，对上海青浦生猪有限公司的投资在投资之初就已经明确该项目效益差，责任重，且公司不参与经营与收益，仅有清算回收资本的权力。2011年，天赐福公司提出对上海青浦生猪有限公司的清算方案，区国资委同意对当时双方投入用于购置的检测设备和生产流水线由资产公司委托拍卖公司评估后公开拍卖，天赐福公司享有优先受让权。拍卖所得款项按照当时出资比例偿还给资产公司和天赐福公司。2012年3月，区国资委同意了公司清算处置的最终结果，公司实得金额920,073.38元，对损失差额3,079,926.62元进行了核销。

因此，公司对上海青浦生猪有限公司的投资为历史原因形成的政策性损失。

3、营业利润、利润总额及净利润

单位：元

项目	2014年1-6月	2013年	增长率(%)	2012年
营业收入	2,427,551.65	4,408,219.19	1.37	4,348,748.99
营业成本	2,073,020.47	3,952,652.91	-10.06	4,394,579.91
毛利	354,531.18	455,566.28	1094.02	-45,830.92
投资收益	15,165,761.59	16,512,594.24	22.70	13,457,713.41
营业利润	12,635,963.77	8,189,266.72	148.13	3,300,343.27
利润总额	11,280,556.09	8,377,387.63	133.24	3,591,820.94
净利润	11,280,556.09	8,377,387.63	133.24	3,591,820.94

公司最近两年一期的营业成本构成及比例如下：

项目	2014年1-6月		2013年度		2012年度	
	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)	金额(元)	比例(%)
折旧	1,854,454.96	89.46	3,708,909.95	93.83	3,708,909.95	84.40
维护费用	218,565.51	10.54	243,742.96	6.17	685,669.96	15.60

公司成本核算方法为按照房屋租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认相应成本费用。

公司的营业成本主要为出租房屋计提的折旧和房屋管理维护费用。由于公司 2013 年的房产维修维护项目较少，营业成本较 2012 年度下降了 10.06%。2013 年度主营业务毛利较 2012 年度上升了 1094.02%，主要是由于公司 2012 年度毛利规模较小、基数较低，因杠杆效应导致毛利增长率的大幅上升。由于投资收益的上升，公司 2013 年净利润较 2012 年度大幅上升。2014 年 1-6 月，公司的投资收益达到 2013 年全年的 91.84%，使得公司净利润进一步提高。

4、毛利率

公司最近两年一期毛利率构成情况如下：

产品名称	2014年1-6月(%)	2013年度(%)	2012年度(%)
租金	14.60	10.33	-1.05
合计	14.60	10.33	-1.05

公司 2012 年度、2013 年度、2014 年 1-6 月毛利率分别为-1.05%、10.33%、14.60%。

公司毛利率持续上升的原因：公司成本的主要构成是投资性房地产计提的折旧，为固定成本，不会随收入的变动而改变。过去的几年上海市租金水平稳定小幅上涨。随着公司租约的逐渐到期，新签订租约价格会有一定的提升。收入的上升与成本的相对固定使得公司的毛利率持续上升。

（二）主要费用（含研发）占营业收入的比重和变化情况

公司最近两年一期主要费用及其变动情况如下：

项目（合并）	2014年1-6月	2013年度		2012年度
	金额(元)	金额(元)	增长率(%)	金额(元)

销售费用				
管理费用	2,553,851.13	7,289,178.77	-6.32	7,780,867.42
其中：研发费用				
财务费用	70,366.77	1,260,180.70	-38.98	2,065,033.50
销售费用与营业收入之比				
管理费用与营业收入之比	105.20%	165.35%	-7.58	178.92%
研发费用与营业收入之比				
财务费用与营业收入之比	2.90%	28.59%	-39.8	47.49%
合计	108.10%	193.94%	-14.34	226.41%

公司无销售费用。

公司管理费用主要包括支付给管理人员的薪酬、社保费用、办公费等。2013 年度较 2012 年度管理费用变化不大，下降了 6.32%。2014 年 1-6 月，公司为发展股权投资业务，对人员进行了调整，减员增效，人员费用有所下降。同时，在落实中共中央八项规定的背景下，业务招待费用明显下降。2014 年上半年公司管理费用仅为 2013 年全年的 35.02%。

公司财务费用报告期内下降较快，主要是公司归还了向青浦区财政局的部分借款，利息费用下降了 48.67 万。同时，随着公司银行存款的增加，公司 2013 年利息收入增加 31.78 万。利息收入的上升与利息支出的下降引起了财务费用的大幅下降。

（三）非经常性损益情况

单位：元

项 目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	-75,009.15		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	12,400.00	300,000.00	312,400.00
非货币性资产交换损益	-1,234,798.53		
除上述各项之外的其他营业外收入	22,000.00	44,506.41	185,312.98
捐赠支出	-80,000.00	-130,000.00	-80,000.00
除上述各项之外的其他营业外支出		-26,385.50	-126,235.31
非经常性损益总额	-1,355,407.68	188,120.91	291,477.67
减：非经常性损益的所得税影响数			

非经常性损益净额	-1,355,407.68	188,120.91	291,477.67
----------	---------------	------------	------------

2014年1-6月公司发生非经常性损益主要为公司与青浦区国有资产管理委员会进行了资产置换产生的损失,2012年、2013年非经常性收益主要为公司收到的财政补贴,损失为公司捐赠支出和因租房纠纷引起的败诉执行款。公司2012年度、2013年度、2014年1-6月非经常性损益净额分别占公司净利润的8.12%、2.25%、-12.02%,公司盈利受非经常性损益影响较小。公司两年一期财政补贴收入具体内容见下表:

单位:元

项 目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
绿化补贴	12,400.00		12,400.00
房产维修补贴		300,000.00	300,000.00
合 计	12,400.00	300,000.00	312,400.00

(四) 公司适用的各项税收政策及缴纳的主要税种

1、主要税种及税率

(1) 流转税及附加税费

税 种	计税依据	法定税率 (%)
营业税	应税收入	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	3
地方教育附加	应纳流转税额	2

(2) 企业所得税

公司名称	法定税率 (%)
本公司	25

五、公司的主要资产情况

(一) 应收款项

公司报告期内对应收账款、其他应收款采用单项金额重大并单项计提坏账准备与按信用风险特征组合计提坏账准备相结合的方法。

1、应收账款

2014年6月30日

单位:元

应收账款	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备	应收账款净额
------	------	------	--------	------	--------

		计提比率				
账龄组合	1年以内	1.00%	307,958.33	62.73	3,079.58	304,878.75
	1-2年	30.00%				
	2-3年	50.00%				
	3年以上	100.00%	183,000.00	37.27	183,000.00	
合计			490,958.33	100.00	186,079.58	304,878.75

2013年12月31日

单位：元

应收账款		坏账准备 计提比率 ³	账面余额	比例(%)	坏账准备	应收账款净额
账龄组合	1年以内					
	1-2年					
	2-3年					
	3年以上					
性质组合		-	183,000.00	100.00	183,000.00	
合计			183,000.00	100.00	183,000.00	

2012年12月31日

单位：元

应收账款		坏账准备 计提比率 ⁴	账面余额	比例(%)	坏账准备	应收账款净额
账龄组合	1年以内					
	1-2年					
	2-3年					
	3年以上					
性质组合			424,000.00	100.00	183,000.00	241,000.00
合计			424,000.00	100.00	183,000.00	241,000.00

公司应收账款规模较小，公司的业务模式主要为预先收取租金，后交付租赁用房，因此公司较少发生应收账款。公司3年以上未收回款项为报告期之前公司出租房产形成的坏账，已经全额计提坏账准备，正在核销程序中。

截至2014年6月30日，62.73%应收账款账龄在1年以内，账期较短。

截至2014年6月30日，应收账款中无持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及个人款项。

2012年12月31日、2013年12月31日、2014年6月30日，应收账款前五名/大额的情况如下：

2014年6月30日

单位：元

单位名称	与本公司 关系	金额	账龄	占应收账款总额比例 (%)
------	------------	----	----	------------------

³2012年度坏账准备个别认定⁴2013年度坏账准备个别认定

上海青浦现代农业园区发展有限公司	非关联方	233,333.33	1年以内	47.53
陆小军	非关联方	183,000.00	3年以上	37.27
上海慧峰计算机技术有限公司	非关联方	74,625.00	1年以内	15.20
合计		490,958.33		100.00

2013年12月31日

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额比例(%)
陆小军	客户	183,000.00	3年以上	100.00
合计		183,000.00		100.00

2012年12月31日

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额比例(%)
朱如桂	客户	241,000.00	1年以内	56.84
陆小军	客户	183,000.00	3年以上	43.16
合计		424,000.00		100.00

2、其他应收款

2014年6月30日

单位：元

其他应收款	坏账准备计提比率	账面余额	比例(%)	坏账准备	其他应收款净额
性质组合	-	877,616.64			877,616.64
单项金额重大并单项计提坏账准备		2,235,560.56		2,235,560.56	
合计		3,113,177.20			877,616.64

2013年12月31日

单位：元

其他应收款	坏账准备计提比率	账面余额	比例(%)	坏账准备	其他应收款净额
性质组合	-	5,771,545.58	8.13		5,771,545.58
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	65,184,309.70	91.87	2,235,560.56	62,948,749.14
合计		70,955,855.28	100.00	2,235,560.56	68,720,294.72

2012年12月31日

单位：元

其他应收款	坏账准备计提比率	账面余额	比例(%)	坏账准备	其他应收款净额
性质组合	-	5,673,920.60	8.01		5,673,920.60
单项金额重大并单项计提坏		65,184,309.70	91.99	2,235,560.56	62,948,749.14

账准备					
合 计		70,858,230.30	100.00	2,235,560.56	68,622,669.74

公司 2012 年末、2013 年末其他应收款中的性质组合中的 67,608,636.09 元为由于历史原因形成的各类应收款项，含接收的青浦区国企改革遗留的应收款、因社会保障业务的借出款项等。2014 年 6 月，公司通过资产负债的剥离与置换，将上述款项剥离或置出公司。

因此，2014 年 6 月 30 日，公司账面其他应收款大幅下降，剩余其他应收款主要包括：

应收华夏证券款项。公司于 2003 年 12 月 31 日与华夏证券公司签订了委托投资理财协议，委托投资理财金额为 2000 万元，时间期限为一年（从 2004 年 1 月-2004 年 12 月底止），年利率 7.5%。由于 2004 年 6 月华夏证券因经营不善，公司的委托理财无法到期收回。2008 年 7 月 31 日北京市第二中级人民法院裁定受理华夏证券股份有限公司破产清算案予以公告，并于同年 12 月 31 日北京市第二中级人民法院下达（2008）二中民破字第 13295-2 号民事裁定书，宣告华夏证券股份有限公司破产。随后，华夏证券股份有限公司进行了两次破产财产分配，公司分别收回 1,764,580.99 元、1,999,858.45 元。”公司在报告期前已经对华夏证券理财款进行了部分核销。经过两次破产财产分配后，公司能否继续获得清偿存在重大不确定性，因此公司对账面剩余应收华夏证券理财款 2,235,560.56 元全额提取了坏账准备。

应收区财政局款项是公司投资烟草糖的收益由烟草糖首先上交区财政局，区财政局再拨付公司过程中，区财政局尚未拨付部分。⁵

应收云发公司款项为云发公司因公司保障用款不足需要周转向公司的临时借款，形成于 2014 年 6 月以前，当时公司社会保障业务尚未剥离，公司有责任支持区内的企业履行社会保障工作。2014 年 6 月，公司社会保障业务剥离后，该款项在期后进行了清算，

⁵根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《国务院关于试行国有资本经营预算的意见》及《上海市市本级国有资本经营预算试行办法》等有关法律和规定，制定的《青浦区国有资本经营预算试行办法》第六条规定：“国有资产经营预算收入主要包括：国有资本收益，具体包括：1、应交利润，即国有独资企业按照规定应当上交国家的利润；”同时第十一条规定，“本区国有资本经营预算收入、按照《青浦区企业国有资本经营收益收缴管理试行办法》执行。企业应按规定及时、足额上缴国有资本经营收益，不得擅自截留、抵减或缓缴。”公司在有限公司第一次股权转让，即 2013 年 9 月 22 日之前为区国资委直接持有并管理的国有独资企业，称为一级企业。按照该办法，公司需要将利润上缴。2014 年 9 月 22 日以后，公司不再是一级企业，利润无需上缴。

截至 2014 年 8 月 30 日，云发公司已经归还上述款项。未来，公司不会发生类似的借款行为。

截至 2014 年 6 月 30 日，其他应收款中无持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 6 月 30 日，其他应收款前五位/大额情况如下：

2014 年 6 月 30 日

单位：元

公司名称	款项性质	金额	占其他应收款总额比例 (%)
华夏证券	理财款	2,235,560.56	71.81
区财政局	投资收益款	464,838.00	14.93
云发公司	借款	398,744.99	12.81
合 计		3,099,143.55	99.55

2013 年 12 月 31 日

单位：元

公司名称	款项性质	金额	占其他应收款总额比例 (%)
青浦建设工程质量检测中心	改制接收资产	22,170,000.00	31.24
上海大观园发展有限公司	借款	14,579,568.61	20.55
上海青浦投资有限公司	改制接收资产	13,297,642.00	18.74
上海青浦消防器材厂	改制接收资产	4,500,000.00	6.34
上海市浦东新区社会事业投资经营公司	改制接收资产	3,980,000.00	5.61
合 计		58,527,210.61	82.48

2012 年 12 月 31 日

单位：元

公司名称	款项性质	金额	占其他应收款总额比例 (%)
青浦建设工程质量检测中心	改制接收资产	22,170,000.00	31.29
上海大观园发展有限公司	借款	14,579,568.61	20.58
上海青浦投资有限公司	改制接收资产	13,297,642.00	18.77
上海青浦消防器材厂	改制接收资产	4,500,000.00	6.35
上海市浦东新区社会事业投资经营公司	改制接收资产	3,980,000.00	5.62
合 计		58,527,210.61	82.61

(二) 应收股利

单位：元

项 目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 06 月 30 日
烟草糖			15,052,705.97
合 计			15,052,705.97

公司 2014 年 6 月 30 日账面应收股利为联营公司烟草糖宣告分红，根据公司投资额应支付公司的股息。

(三) 固定资产

1、固定资产类别及估计使用年限、预计残值率及年折旧率

类别	使用年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20 年	4	4.8
运输设备	10 年	4	9.60
办公设备及其他	5 年	4	19.20

公司固定资产按取得时的实际成本入账，固定资产折旧采用直线法计提，并按估计使用年限和预计净残值率确定其折旧率。

2、固定资产及累计折旧情况：

固定资产原值

单位：元

类别	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 6 月 30 日
房屋及建筑物				
运输设备	301,131.23	339,217.09	301,131.23	339,217.09
办公设备及其他	1,223,067.68	71,007.00	289,432.48	1,004,642.20
合计	1,524,198.91	410,224.09	590,563.71	1,343,859.29

续表

类别	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	196,003.80		196,003.80	-
运输设备	301,131.23			301,131.23
办公设备及其他	1,199,067.68	24,000.00		1,223,067.68
合计	1,696,202.71	24,000.00	196,003.80	1,524,198.91

续表：

类别	2011 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2012 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	196,003.80			196,003.80
运输设备	301,131.23			301,131.23
办公设备及其他	1,135,741.18	63,326.50		1,199,067.68
合计	1,632,876.21	63,326.50	-	1,696,202.71

累计折旧

单位：元

类别	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 6 月 30 日
房屋及建筑物				
运输设备	214,405.44	12,654.62	221,632.60	5,427.46
办公设备及其他	802,457.04	52,223.44	106,152.00	748,528.48
合计	1,016,862.48	64,878.06	327,784.60	753,955.94

续表:

类别	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
房屋及建筑物	47,040.91	9,408.53	56,449.44	-
运输设备	185,496.83	28,908.61		214,405.44
办公设备及其他	688,700.03	113,757.01		802,457.04
合计	921,237.77	152,074.15	56,449.44	1,016,862.48

续表:

类别	2011年12月31日	本期增加	本期减少	2012年12月31日
房屋及建筑物	37,632.73	9,408.18		47,040.91
运输设备	156,588.23	28,908.60		185,496.83
办公设备及其他	577,435.34	111,264.69		688,700.03
合计	771,656.30	149,581.47	-	921,237.77

固定资产净值

单位:元

类别	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年6月30日
房屋及建筑物				
运输设备	86,725.79	339,217.09	92,153.25	333,789.63
办公设备及其他	420,610.64	71,007.00	235,503.92	256,113.72
合计	507,336.43	410,224.09	327,657.17	589,903.35

续表:

类别	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
房屋及建筑物	148,962.89	-	148,962.89	-
运输设备	115,634.40	-	28,908.61	86,725.79
办公设备及其他	510,367.65	24,000.00	113,757.01	420,610.64
合计	774,964.94	24,000.00	291,628.51	507,336.43

续表:

类别	2011年12月31日	本期增加	本期减少	2012年12月31日
房屋及建筑物	158,371.07	-	9,408.18	148,962.89
运输设备	144,543.00	-	28,908.60	115,634.40
办公设备及其他	558,305.84	63,326.50	111,264.69	510,367.65
合计	861,219.91	63,326.50	149,581.47	774,964.94

公司的固定资产主要为运输设备及办公设备和其他, 账面固定资产价值不高。

截至2014年6月30日, 公司总体固定资产的成新率在四成左右, 公司正常经营对固定资产无大规模需求。目前公司的固定资产主要为办公设备、运输工具, 且金额较低。未来公司不存在大规模的固定资产改造需求。公司现有固定资产处于良好状态, 不存在各项减值迹象, 故对固定资产未计提减值准备。

(四) 投资性房地产

1、投资性房地产类别及估计使用年限、预计残值率及年折旧率

类别	使用年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20年	4	4.8
土地使用权	50年	4	1.92

投资性房地产按成本模式计量，投资性房地产折旧采用直线法计提，并按估计使用年限和预计净残值率确定其折旧率。

2、投资性房地产及累计摊销情况：

原值

单位：元

类别	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年6月30日
房屋及建筑物	74,203,085.36	182,736,830.00		256,939,915.36
土地使用权	7,664,679.54			7,664,679.54
合计	81,867,764.90	182,736,830.00		264,604,594.90

续表

类别	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
房屋及建筑物	74,203,085.36			74,203,085.36
土地使用权	7,664,679.54			7,664,679.54
合计	81,867,764.90			81,867,764.90

续表

类别	2011年12月31日	本期增加	本期减少	2012年12月31日
房屋及建筑物	74,203,085.36			74,203,085.36
土地使用权	7,664,679.54			7,664,679.54
合计	81,867,764.90			81,867,764.90

累计折旧和摊销

单位：元

类别	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年6月30日
房屋及建筑物	29,131,516.29	1,780,874.04		30,912,390.33
土地使用权	1,483,881.96	73,580.92		1,557,462.88
合计	30,615,398.25	1,854,454.96	0.00	32,469,853.21

续表

类别	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
房屋及建筑物	25,569,768.19	3,561,748.10	-	29,131,516.29
土地使用权	1,336,720.11	147,161.85	-	1,483,881.96
合计	26,906,488.30	3,708,909.95	-	30,615,398.25

续表

类别	2011年12月31日	本期增加	本期减少	2012年12月31日
房屋及建筑物	22,008,020.09	3,561,748.10	-	25,569,768.19
土地使用权	1,189,558.26	147,161.85	-	1,336,720.11
合计	23,197,578.35	3,708,909.95	-	26,906,488.30

净值

单位：元

类别	2013年12月31日	本期增加	本期减少	2014年6月30日
房屋及建筑物	45,071,569.07	182,736,830.00	1,780,874.04	226,027,525.03
土地使用权	6,180,797.58		73,580.92	6,107,216.66
合计	51,252,366.65	182,736,830.00	1,854,454.96	232,134,741.69

续表

类别	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
房屋及建筑物	48,633,317.17	-	3,561,748.10	45,071,569.07
土地使用权	6,327,959.43	-	147,161.85	6,180,797.58
合计	54,961,276.60	0.00	3,708,909.95	51,252,366.65

续表

类别	2011年12月31日	本期增加	本期减少	2012年12月31日
房屋及建筑物	52,195,065.27	-	3,561,748.10	48,633,317.17
土地使用权	6,475,121.28		147,161.85	6,327,959.43
合计	58,670,186.55	0.00	3,708,909.95	54,961,276.60

3、投资性房地产明细

截至2014年6月30日，公司持有的投资性房地产明细情况如下：

单位：元

序号	类别	资产描述	资本化日	产权证号	金额
1	房屋建筑物	三元河菜场	2003/12/1	沪房地青字 (2012)第010081号	15,774,324.45
2	房屋建筑物	三元河菜场(改建增值)	2007/9/6		1,088,000.00
3	房屋建筑物	练塘粮管所	2003/11/1	沪房地青字 (2011)第000377号、沪房地青字 (2011)第000378号	2,423,116.83
4	房屋建筑物	民防酒店	2004/5/1	沪房地青字 (2009)第011196号、沪房地青字 (2009)第011197号	5,149,710.86
5	房屋建筑物	青浦实验饭店	2006/12/1	沪房地青字 (2007)第000936号	3,887,232.00
6	房屋建筑物	联华超市	2006/7/1	沪房地青字 (2013)第017398号	1,274,325.89
7	房屋建筑物	地下车库	2006/7/1	沪房地青字 (2010)第004780号	4,093,454.49
8	房屋建筑物	欧洲街49号	2011/7/1	沪房地青字 (2011)第010925号	85,312.00

9	房屋建筑物	晨兴花园 101、102	2011/7/1	沪房地青字 (2011)第 010922 号、沪房地青字 (2011)第 010923 号	727,337.28
10	房屋建筑物	青湖路 800 弄 35 号	2011/7/1	沪房地青字 (2011)第 010924	1,723,332.33
11	房屋建筑物	芊岱大厦	2011/7/1	沪房地青字 (2011)第 010917 号、沪房地青字 (2011)第 010918 号、沪房地青字 (2011)第 010919 号、沪房地青字 (2011)第 010920 号、沪房地青字 (2011)第 010921 号	7,064,548.90
12	房屋建筑物	盈顺路 218 弄 25、 65 号 1 幢、2 幢	2014/6/7	沪房地青字 (2014)第 007762 号	182,736,830.00
13	土地使用权	练塘粮管所	2003/11/1	沪房地青字 (2011)第 000377 号、沪房地青字 (2011)第 000378 号	6,107,216.66

公司的投资性房地产主要为房屋及建筑物、土地使用权，账面投资性房地产价值较高。

截至 2014 年 6 月 30 日，公司总体投资性房地产的成新率在八五成左右，2014 年较 2013 年末增加原因为 2014 年 6 月通过资产置换换入了盈顺路房产。公司房产总体较新，但是仍然有部分房产未来会发生修理支出。

(五) 长期股权投资

1、长期股权投资基本情况及核算方法

2014 年 6 月 30 日

序号	被投资单位	在被投资单位持股比例(%)			在被投资单位表决权比例(%)			核算方法
		2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	

1	烟草糖	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	权益法
2	储备粮		100.00	100.00				成本法
3	农业投资		88.00	88.00				成本法
4	朱家角投资		58.16	58.16				成本法
5	上海青浦生猪有限公司			80.00			80.00	成本法
6	上海青浦现代农业园区发展有限公司		51.00	51.00				成本法
7	上海张江高新技术产业开发 区青浦园区有限公司		27.09	27.09				成本法
8	上海青浦工业园区 开发有限公司		40.63	40.63				成本法
9	安信农保	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	3.44	成本法
10	上海农商银行	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.76	成本法
11	长江股份	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	成本法
12	上海大观园旅游 发展有限公司		100.00	100.00				成本法
13	青浦房地产投资 置业有限公司		100.00	100.00				成本法
14	上海青浦盈港客 运管理有限公司		35.00					成本法

注：2011年末、2012年末及2013年末公司持有的上海青浦储备粮管理有限公司、青浦农业投资管理公司、朱家角投资公司、青浦现代农业园区、上海张江高新技术产业开发有限公司、青浦工业园区、上海大观园旅游发展有限公司、青浦房地产投资置业有限公司、上海青浦盈港客运管理有限公司股权，系根据上海青浦区国有资产监督管理委员会和青浦区区政府相关文件（《青国资[2001]17号》、《青府办[2006]136号》）的文件予以投资设立，但由于上述九家公司从行政归属上为国资委直属单位，因此由上海青浦区国有资产监督管理委员会直接领导管理。介于公司未对上述被投资公司的董事会或是类似权力机构派出代表，因此公司对上述被投资单位的生产经营决策无重大影响。此外，根据上海青浦区国有资产监督管理委员会出具的国资2014-80号批复、国资2014-78号和国资2014-90号、国资2014-76号批复、国资2014-77号批复、国资2014-79号批复和国资2014-62号批复，上海青浦区国有资产监督管理委员会于2014年6月将公司持有的上述被投资公司的股权予以收交，故报告期内公司对上述被投资公司采用成本法进行核算。

按类别列示的长期股权投资金额如下：

单位：元

项目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
联营企业	81,285,551.76	81,688,307.14	80,830,950.96
其他股权投资	67,850,000.00	485,817,257.35	483,465,221.28
小计	149,135,551.76	567,505,564.49	564,296,355.30
减：减值准备	350,000.00	350,000.00	350,000.00
合计	148,785,551.76	567,155,564.49	563,946,355.30

2、联营企业基本信息

公司联营企业为上海烟草集团青浦烟草糖酒有限公司，公司报告期内持有该公司49.00%的股权，公司在被投资单位表决权比例亦为49.00%。烟草糖股权结构如下：

股东	认缴出资金额（万元）	实缴出资金额（万元）	占注册资本比例（%）
上海烟草集团有 限责任公司	782	782	46.00
上海烟草贸易中 心有限公司	85	85	5.00
青浦资产	833	833	49.00
合计	1,700	1,700	100.00

烟草糖报告期基本财务情况如下：

项目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计（万元）	22,977.72	20,085.04	20,002.09
负债总计（万元）	6,388.84	3,413.96	3,505.97
股东权益合计（万元）	16,588.89	16,671.08	16,496.11
项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
营业收入（万元）	51,575.43	91,288.41	88,158.55
净利润（万元）	2,989.79	3,369.92	3,269.76

上海烟草集团青浦烟草糖酒有限公司主要业务为销售烟草、酒。上海烟草集团青浦烟草糖酒有限公司的股利分配政策为按照税后利润提取法定盈余公积后，剩余部分全部分配。公司对烟草糖的核算采取权益法核算，烟草糖股利分配政策对公司利润无影响。

针对烟草糖利润对公司利润影响进行定量分析，并假定按照烟草糖的盈利出现下滑50%和100%的情况对公司的利润进行弹性测试，结果如下：

项目	2014年1-6月	2013年度	2012年度
投资收益（元）	14,649,950.59	16,512,594.24	16,021,829.03
利润总额（元）	11,280,556.09	8,377,387.63	3,591,820.94
投资收益占利润总额比例（%）	129.87	197.11	446.06
净利润	11,280,556.09	8,377,387.63	3,591,820.94
投资收益占净利润比例（%）	129.87	197.11	446.06
下降50%情形下净利润（元）	3,955,580.80	121,090.51	-4,419,093.58
下降100%情形下净利润（元）	-3,369,394.50	-8,135,206.60	-12,430,008.10

公司报告期内对单一投资主体烟草糖的投资盈利依赖较大，2014年1-6月、2013年度、2012年度，公司对烟草糖的投资收益占同期净资产的比例分别129.87%、197.11%、446.06%。如烟草糖盈利下滑50%，则公司2014年1-6月、2013年度、2012年度净利润分别为3,955,580.80元、121,090.51元、-4,419,093.58元。如烟草糖盈利下滑100%，

则公司 2014 年 1-6 月、2013 年度、2012 年度净利润分别为-3,369,394.50 元、-8,135,206.60 元、-12,430,008.10 元。公司目前面临对单一投资主体盈利依赖的风险。

3、长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	初始投资成本	2013 年 12 月 31 日	增减变动	2014 年 6 月 30 日
权益法核算				
烟草糖	58,068,243.95	81,688,307.14	-402,755.38	81,285,551.76
权益法小计	58,068,243.95	81,688,307.14	-402,755.38	81,285,551.76
成本法核算				
储备粮	500,000.00	500,000.00	-500,000.00	
农业投资	5,500,000.00	5,500,000.00	-5,500,000.00	
朱家角投资	187,890,000.00	187,890,000.00	-187,890,000.00	
现代农业园	7,650,000.00	7,650,000.00	-7,650,000.00	
上海张江高新技术 产业开发区青 浦园区有限公司	31,325,934.04	31,325,934.04	-31,325,934.04	
青浦工业园	125,303,736.15	125,303,736.15	-125,303,736.15	
安信农保	17,500,000.00	17,500,000.00	0	17,500,000.00
上海农商银行	50,000,000.00	50,000,000.00	0	50,000,000.00
长江股份	350,000.00	350,000.00	0	350,000.00
上海大观园旅游 发展有限公司	46,248,238.34	46,248,238.34	-46,248,238.34	
青浦房地产投资 置业有限公司	11,197,312.75	11,197,312.75	-11,197,312.75	
上海青浦盈港客 运管理有限公司	2,352,036.07	2,352,036.07	-2,352,036.07	
成本法小计	485,817,257.35	485,817,257.35	-417,967,257.35	67,850,000.00
合计	569,946,936.44	567,505,564.49	-418,370,012.73	149,135,551.76

续表

单位：元

被投资单位	初始投资成本	2012 年 12 月 31 日	增减变动	2013 年 12 月 31 日
权益法核算				
烟草糖	58,068,243.95	80,830,950.96	857,356.18	81,688,307.14
权益法小计	58,068,243.95	80,830,950.96	857,356.18	81,688,307.14
成本法核算				
储备粮	500,000.00	500,000.00		500,000.00
农业投资	5,500,000.00	5,500,000.00		5,500,000.00
朱家角投资	187,890,000.00	187,890,000.00		187,890,000.00
现代农业园	7,650,000.00	7,650,000.00		7,650,000.00

上海张江高新技术 产业开发区青 浦园区有限公司	31,325,934.04	31,325,934.04		31,325,934.04
青浦工业园	125,303,736.15	125,303,736.15		125,303,736.15
安信农保	17,500,000.00	17,500,000.00		17,500,000.00
上海农商银行	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
长江股份	350,000.00	350,000.00		350,000.00
上海大观园旅游 发展有限公司	46,248,238.34	46,248,238.34		46,248,238.34
青浦房地产投资 置业有限公司	11,197,312.75	11,197,312.75		11,197,312.75
上海青浦盈港客 运管理有限公司	2,352,036.07		2,352,036.07	2,352,036.07
成本法小计	485,817,257.35	483,465,221.28	2,352,036.07	485,817,257.35
合计	569,946,936.44	564,296,172.24	3,209,392.25	567,505,564.49

续表

单位：元

被投资单位	初始投资成本	2011年12月31日	增减变动	2012年12月31日
权益法核算				
烟草糖	58,068,243.95	83,485,524.50	-2,654,573.54	80,830,950.96
权益法小计	58,068,243.95	83,485,524.50	-2,654,573.54	80,830,950.96
成本法核算				
储备粮	500,000.00	500,000.00		500,000.00
农业投资	5,500,000.00	5,500,000.00		5,500,000.00
朱家角投资	187,890,000.00	187,890,000.00		187,890,000.00
上海青浦生猪有 限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	-4,000,000.00	
现代农业园	7,650,000.00	7,650,000.00		7,650,000.00
上海张江高新技 术产业开发区青 浦园区有限公司	31,325,934.04	31,325,934.04		31,325,934.04
青浦工业园	125,303,736.15	125,303,736.15		125,303,736.15
安信农保	17,500,000.00	17,500,000.00		17,500,000.00
上海农商银行	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
长江股份	350,000.00	350,000.00		350,000.00
上海大观园旅游 发展有限公司	46,248,238.34	46,248,238.34		46,248,238.34
青浦房地产投资 置业有限公司	11,197,312.75	11,197,312.75		11,197,312.75
成本法小计	487,465,221.28	487,465,221.28	-4,000,000.00	483,465,221.28
合计	571,594,900.37	570,950,745.78	-6,654,573.54	564,296,172.24

(六) 资产减值准备计提情况

1、主要资产减值准备计提依据

(1) 坏账准备

单项期末余额 200 万元以上的，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。单独测试未发生减值的包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	除已单独计提减值准备的应收账款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
组合 2	其他应收款进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1
1—2 年	30
2—3 年	50
3 年以上	100

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
组合 2	单项进行减值测试

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：有客观证据表明单项金额虽不重大的应收款项发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失计提坏账准备

(2) 长期股权投资减值准备

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金

额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2、减值准备实际计提情况

公司具体计提的减值准备情况如下：

2014年1-6月

单位：元

项目	2013年 12月31日	本期 计提	本期减少额	2014年 6月30日
坏账准备	2,418,560.56	3,079.58		2,421,640.14
长期股权投资减值准备	350,000.00			350,000.00

2013年度

单位：元

项目	2012年 12月31日	本期 计提	本期减少额	2013年 12月31日
坏账准备	2,418,560.56			2,418,560.56
长期股权投资减值准备	350,000.00			350,000.00

2012年度

单位：元

项目	2011年 12月31日	本期 计提	本期减少额	2012年 12月31日
坏账准备	2,418,560.56			2,418,560.56
长期股权投资减值准备	350,000.00			350,000.00

公司坏账准备和长期股权投资减值准备主要为报告期之前发生，报告期内公司由于应收账款会计估计变更从2014年6月1日起计提坏账准备，金额为3,079.58元。除上述减值准备以外，报告期内公司未对其他资产计提减值准备。

六、公司重大债务情况

（一）应付款项

1、应付账款

单位：元

账龄	2014年6月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内					150,000.00	100.00
1-2年						

2-3年						
3年以上						
合计					150,000.00	100.00

公司每年采购规模较小，且资金较为充裕，一般会及时付款。除个别房产装修、维护工程外，公司较少发生应付账款。

截至2014年6月30日，应付账款中不含应付持公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位及个人款项。

截至2012年12月31日，金额较大的应付账款情况如下：

单位：元

供应商名称	金额	占应付款总额的比例 (%)	账龄
上海豪鼎室内装饰有限公司	150,000.00	100.00	1年以内
合计	150,000.00	100.00	

2、其他应付款

单位：元

账龄	2014年6月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	2,837,375.03	93.42	2,300,291.72	1.35	3,510,200.79	1.94
1-2年	56,000.00	1.84	1,000.00	0.00		
2-3年					141,500.00	0.08
3年以上	144,000.00	4.74	168,631,719.42	98.65	177,375,324.25	97.98
合计	3,037,375.03	100.00	170,933,011.14	100.00	181,027,025.04	100.00

公司2012年、2013年其他应付款中的性质组合中的168,437,719.42元为由于历史原因形成，含接收的青浦区国企改制遗留的应付款项8,437,719.42元、因投资朱家角投资产生的借款1.6亿。2014年6月，根据青国资委[2014]89号文、青国资委[2014]89号文将上述款项剥离。

青国资委[2014]89号剥离债务明细

债权人	金额 (元)
上海青浦投资有限公司	900,000.00
教育局青杏工艺品厂	260,000.00
教育局育欣数码彩扩部	439,767.00
教育局健乐服装厂	533,364.51
教育局白鹤文化用品厂	311,136.31
环保局青浦环境技术服务部	987,311.01

环保局青浦环境技术装备中心	240,696.68
土地局青浦建设用地所	1,252,493.02
卫生局青浦医疗救护站汽车修理厂	31,363.10
文广局淀山湖广告部	42,598.15
交建委青浦嘉憬物业管理公司	768,612.90
交建委青浦宏浦市政服务经营部	382,100.72
交建委青浦海兴工程建设技术发展服务部	500,863.28
交建委振青工程建设监理有限公司	1,271,025.55
文广局青博古建园林建筑公司	16,387.19
上海绿色科技园区有限公司第二分公司	500,000.00
小计	8,437,719.42

青国资委[2014]90号剥离债务明细

债权人	金额(元)
上海青浦投资有限公司	90,000,000.00
上海淀山湖新城发展有限公司	70,000,000.00
小计	160,000,000.00

因此，2014年6月30日，公司账面其他应付款大幅下降。

截至2014年6月30日，金额较大的其他应付款情况如下：

单位：元

名称	金额	占其他应付款的比例(%)	账龄	款项性质
上海赵巷商业商务投资发展有限公司	1,468,796.00	48.36	1年以内	代付动迁款
青浦区财政局	867,905.83	28.57	1年以内	代收租金
青浦区财政局	387,900.00	12.77	1年以内	代收拍卖款
合计	2,724,601.83	89.70		

截至2013年12月31日，金额较大的其他应付款情况如下：

单位：元

名称	金额	占其他应付款的比例(%)	账龄	款项性质
上海淀山湖新城发展有限公司	70,000,000.00	40.95	3年以上	拆借款
上海青浦投资有限公司	90,000,000.00	52.65	3年以上	拆借款
合计	160,000,000.00	93.60		

截至2012年12月31日，金额较大的其他应付款情况如下：

单位：元

名称	金额	占其他应付款的比例 (%)	账龄	款项性质
上海市青浦区供销合作联合社	8,885,104.83	4.91	3年以上	投资款
上海淀山湖新城发展有限公司	70,000,000.00	38.67	3年以上	拆借款
上海青浦投资有限公司	90,000,000.00	49.72	3年以上	拆借款
合计	168,885,104.83	93.29		

3、预收款项

单位：元

账龄	2014年6月30日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	312,733.15	100.00	1,389,975.17	100.00	1,662,441.60	100.00
1至2年						
2至3年						
3年以上						
合计	312,733.15	100.00	1,389,975.17	100.00	1,662,441.60	100.00

公司2014年6月30日预收款项下降的原因是上海青浦市场开发管理有限公司未及
时预付2014年6-12月的租金。

截至2014年6月30日，预收账款中不含应付持公司5%以上（含5%）表决权股份的
股东单位及个人款项。

截至2014年6月30日，公司预收款项大额情况如下：

单位：元

名称	金额	占预付款项的比例 (%)	账龄
上海联华超市青浦有限公司	226,125.00	72.31	1年以内
沈兵	55,445.18	17.73	1年以内
陈俊	31,162.97	9.96	1年以内
合计	312,733.15	100.00	

截至2013年12月31日，公司预收款项前五名情况如下：

单位：元

名称	金额	占预收款项的比例 (%)	账龄
上海青浦市场开发管理有限公司	962,600.00	69.25	1年以内
上海联华超市青浦有限公司	226,125.00	16.27	1年以内

上海慧峰计算机技术有限公司	111,937.50	8.05	1年以内
沈兵	56,840.61	4.09	1年以内
陈俊	32,472.06	2.34	1年以内
合计	1,389,975.17	100.00	

截至2012年12月31日，公司预收款项大额情况如下：

单位：元

名称	金额	占预付款项的比例 (%)	账龄
上海青浦市场开发管理有限公司	962,600.00	57.90	1年以内
上海联华超市青浦有限公司	279,078.95	16.79	1年以内
朱如桂	255,897.00	15.39	1年以内
上海青浦先河粮油发展有限公司	164,865.65	9.92	1年以内
合计	1,662,441.60	100.00	

(二) 专项应付款

单位：元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年6月30日
社会保障业务专项基金	65,548,306.62	64,075,727.53	-
区改制企业剥离专项款	70,557,320.70	109,888,524.46	-
合计	136,105,627.32	173,964,251.99	-

公司报告期内承担了接受青浦区国有企业改制形成的资产及债务，并安置改制人员的工作，相关的业务在专项应付款中核算。2014年6月5日，区政府第85次常务会议批准了《关于上海青浦资产经营有限公司新三板挂牌方案》，指出，公司开展全国中小企业股份转让系统（新三板）挂牌探索，是优化融资结构、拓宽企业融资渠道的有益尝试。

为支持公司的新三板挂牌计划，区政府专门发文（青府发〔2014〕50号），同意将社会保障业务及托管人员从公司剥离，公司将不再承担社会保障及托管人员的义务。同时以截至2014年6月20日，公司用于社会保障业务及托管人员的专项应付款66,312,734.28元为标准，将银行存款66,312,734.28元，相关负债66,312,734.28元，随社会保障业务及托管人员的转移，一并无偿划转至承接社会保障业务的上海青资社会

保障咨询服务有限公司。据此，2014年6月30日，公司账面社会保障业务专项基金全部转移出公司。

同时，区政府发文（青府发〔2014〕51号）同意认定上述53家青浦区改制企业的改制工作已经基本完成。截至2014年6月20日，该53家企业剩余改制资金及其他两笔剩余改制资金的余额共计117,953,955.13元。鉴于该53家企业改制基本完成，上述改制资金的余额117,953,955.13元，作为上海市青浦区国有资产监督管理委员会对你公司的政策性划转，继续留在公司，由公司继续经营。公司为那些改制企业支付的改制资金款项，若高于该改制企业移交给公司的资产，则该项亏损由其他改制企业的剩余改制资金弥补。据此，2014年6月30日，公司将区改制企业剥离专项款117,953,955.13元转入资本公积。

（三）其他非流动负债

单位：元

项 目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
财政借款	13,994,143.80	22,554,143.80	26,359,438.97

截至2014年6月30日，公司借款情况如下：

单位：元

债权人	借款本金	合同利率	借款日期	截止2014年6月30日剩余借款本金	截止2014年6月30日应付利息
区财政局	11,270,000.00	同期基准利率下浮10%	2007-11-1	11,270,000.00	5,062,637.42
区财政局	29,500,000.00	同期基准利率下浮10%	2008-10-6	2,724,143.80	5,948,612.35
小计	40,770,000.00			13,994,143.80	11,011,249.77

上述借款未提供抵押、质押和担保。

（四）应交税费

单位：元

项 目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
营业税	85,362.19	158,132.28	176,287.10
个人所得税	651.39	12,991.80	10,989.60
城市维护建设税	4,268.11	7,906.61	8,814.36
教育费附加	4,268.11	7,906.62	8,814.35
河道管理费	853.62	1,581.32	1,762.87

土地使用税	181,401.11		
合 计	276,804.53	188,518.63	206,668.28

公司按照税收法律法规的要求计提各项税费。

七、股东权益情况

单位：元

项 目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日
实收资本（股本）	150,000,000.00	113,310,000.00	113,310,000.00
资本公积	124,183,955.13	140,190,722.37	172,844,298.81
盈余公积	9,296,374.83	9,296,374.83	8,458,636.07
未分配利润	101,975,770.64	90,695,214.55	83,155,565.68
股东权益合计	385,456,100.60	353,492,311.75	377,768,500.56

1、股本及资本公积变动情况说明：

公司在2014年6月进行了两次增资：2014年6月16日，公司注册资本由11,331万元，增至11,500万元，吸收现代农业园为公司新股东，其缴纳的注册资本金额为169万元。2014年6月24日，公司注册资本由11,500万元，增至15,000万元，其中青发集团认缴3,500万元。上述两次出资都经过了上海东洲政信会计师事务所审验，并出具了沪东洲政信会所验字[2014]第4044号、第4045号《验资报告》。由此，2014年6月30日，公司实收资本增至15,000万元。

2003年2月25日，上海市青浦区人民政府出具《上海市青浦区人民政府关于印发区级公司深化改革转换机制的有关配套措施（试行）的通知》（青府发[2003]13号），要求区级公司中的经营性国有（集体）资本从竞争行业中全部退出。2005年5月17日，上海市青浦区人民政府出具《上海市青浦区人民政府关于委办局管办企业及供销社所属企业深化改革转换机制的意见》（青府发[2005]42号），要求全区委、办、局管办公室及供销社所属企业的改制工作，力争在两年内基本完成。随后，青浦区人民政府、青浦区国有资产监督管理委员会下发文件同意辖区内部分企业的改制方案，五十五家改制企业与公司签订《移交协议书》。自2005年5月改制开始，公司对五十五家改制企业的职工进行了妥善安置，并有效清理了企业债权债务，使五十五家企业改制程序规范，基本完成了国企改制。

截止至2014年5月31日，相关五十五家改制企业全部改制完毕。根据2014年6月上海市青浦区人民政府出具的《关于同意上海青浦资产经营公司将上海青物实业有限

公司等 55 家国企改制资金计入资本公积的批复》（青府发[2014]42 号）文件的精神，将陆续改制完成的改制资金的余额作为政策性划转投资行为，计入资本公积中进行核算，具体情况如下：

1)、截止 2011 年 12 月 31 日，45 家国企已改制完成，因此将收到的用于改制的专项资金的剩余款项 84,561,924.61 元作为政策性划转投资，计入资本公积。

2)、2012 年度有 5 家国企改制完成，公司将这 5 家用于改制的专项资金的剩余款项 82,052,374.20 元作为政策性划转投资，增加 2012 年度资本公积。

3)、2013 年度有 1 家国企改制完成，但由于公司实际支付的该家国企的改制费用高于收到的该国企专项改制资金，根据青府发[2014]42 号文件精神，将差额补发冲减资本公积，故 2013 年度资本公积减少 32,653,576.44 元。

4)、2014 年 1 至 6 月 4 家国企改制完成。其中，3 家用于改制的专项资金的剩余款项 208,285,892.60 元作为政策性划转投资，计入 2014 年 1 月至 6 月的资本公积 208,285,892.60 元；1 家国企改制完成后，由于公司实际支付的该家国企的改制费用高于收到的该国企专项改制资金，根据青府发[2014]42 号文件精神，将差额补发冲减资本公积，故资本公积减少 101,841,922.20 元；除此，根据青国资改〔2014〕89 号文的精神，同意公司对改制过程中改制企业划入的部分债权 36,131,425.48 元，账面价值为 177,093.48 元的固定资产，其他流动资产 892,350.94 元，部分债务 8,437,719.42 元，无偿划转至青浦区国资委，差额部分 28,763,150.48 元直接冲减资本公积；根据国资 2014-78 号和国资 2014-90 号批复，公司将朱家角投资公司 58.16%股权和为购买相关股权公司向上海青浦投资有限公司的 9,000 万元借款和上海淀山湖新城发展有限公司的 7,000 万元借款，无偿划转至上海市青浦区国有资产监督管理委员会，差额部分 27,890,000.00 元直接冲减资本公积；根据国资 2014-76 号批复，公司无偿划拨上海青浦储备粮管理有限公司 100%股权至上海青浦投资有限公司，并直接冲减资本公积 500,000.00 元；根据国资 2014-77 号批复，公司无偿划拨青浦农业投资 88%股权至青浦区国资委，并直接冲减资本公积 5,500,000.00 万元；根据国资 2014-79 号批复，公司无偿划拨上海大观园旅游发展有限公司 100%股份至上海湖区建设开发有限公司，并直接冲减资本公积 46,248,238.34 元；根据国资 2014-80 号批复，公司无偿划拨青浦房地产投资置业有限公司 100%股份至上海青浦投资有限公司，并直接冲减资本公积 11,197,312.75 元；根据国资 2014-62 号批复，公司无偿划拨上海青浦盈港客运管理有

限公司 35%股份至上海青浦发展（集团）有限公司，并直接冲减资本公积 2,352,036.07 元。

2014 年 7 月 31 日，有限公司召开临时股东会，全体股东一致同意作为发起人，将有限公司整体变更为股份公司，公司申请登记的注册资本为人民币 15,000 万元，由全体股东以其持有的原上海青浦资产经营有限公司截至 2014 年 6 月 30 日的净资产 385,456,100.60 元按照 2.5697:1 的折股比例，其中 15,000 万元计入股本，235,456,100.60 元计入资本公积。

2014 年 8 月 15 日，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《验资报告》“信会师报字（2014）第 123599 号”，验证截至 2014 年 6 月 30 日，公司已收到各发起人投入的注册资本（均系以有限公司截止至 2014 年 6 月 30 日的净资产出资，其中计入股本的金额为人民币 150,000,000.00 元，其余计入资本公积）。

2、盈余公积变动情况说明：

2012 年度、2013 年度公司分别提取盈余公积 359,182.09 元、837,738.76 元。2014 年 1-6 月公司未提取盈余公积。

八、关联方、关联方关系及重大关联方交易情况

（一）公司主要关联方

（1）存在控制关系的关联方

序号	项目	关联关系
1	上海市青浦区国有资产管理委员会委	实际控制人
2	上海青浦发展（集团）有限公司	股东

（2）不存在控制关系的关联方

序号	项目	关联关系
1	上海（烟草集团）青浦烟草糖酒有限公司	联营企业
2	上海青浦农工商经济城投资管理有限公司	受同一母公司控制
3	上海蕴湖实业有限公司	受同一母公司控制
4	上海宏亮经济发展有限公司	受同一母公司控制
5	上海青浦轨道交通投资开发建设有限公司	受同一母公司控制
6	上海青浦水利建筑工程项目有限公司	受同一母公司控制
7	上海青浦公路建设发展有限公司	受同一母公司控制
8	雷鹏	董事长
9	施英君	董事、总经理
10	池春燕	董事
11	张吉	董事
12	邓大虹	董事
13	卢长生	监事

14	陈红	职工监事
15	刘静	监事
16	邱炳南	投资总监、董事会秘书
17	徐晓蕾	副总经理
18	何敏	副总经理、财务总监
19	上海鸿鹏印刷包装有限公司	关键管理人员（刘静）控制、共同控制或施加重大影响的其他企业
20	上海缘丰农业科技发展有限公司	与关键管理人员关系密切的家庭成员（施英君）控制、共同控制或施加重大影响的其他企业

（二）关联交易

1、经常性关联交易：报告期内未发生上述交易。

2、偶发性关联交易：公司报告期内与实际控制人青浦区国资委发生了一次重大资产置换，该次重大资产置换的目的是为了提高公司资产质量，促进公司的业务发展。资产置换内容详见公开转让说明书之“第一节基本情况”之“四、公司设立以来股本的形成及其变化和重大资产重组情况”之“（二）青浦资产的重大资产重组情况”。

3、关联交易决策程序执行情况

有限公司章程并未对关联交易做出约定，也无相关的关联交易决策管理制度进行规范。公司在有限责任阶段，也未发生关联方交易。股份公司成立后，公司制定了《关联交易管理制度》，对之后发生的关联交易进行规范。

2014年8月，公司持股5%以上的股东、董事、监事、高级管理人员出具《规范关联交易承诺函》，承诺将尽可能减少与股份公司间的关联交易，对于无法避免的关联交易，将严格按照《公司法》、《公司章程》及《关联交易管理制度》等规定，履行相应的决策程序。

九、资产评估情况

公司自成立以来进行过2次资产评估。

第一次资产评估情况：2013年9月17日，经上海立信资产评估有限公司出具《上海青浦资产经营有限公司股权出资股东全部权益价值资产评估报告书》“信资评报字（2013）第资45号”，主要内容为：

“本次评估目的是为上海市青浦区国有资产监督管理委员会组建上海青浦发展（集团）有限公司（暂定名）而提供青浦资产经营有限公司股东全部权益价值的参考依据。

以2013年7月31日为评估基准日，青浦资产经营公司以成本法评估约股东全部权

益价值评估值为人民币 50,967,14 万元。”

第二次资产评估情况：评估基准日为 2014 年 6 月 30 日。2014 年 7 月 30 日，万隆（上海）资产评估有限公司出具了《上海青浦资产经营有限公司改制项目所涉及的净资产评估报告书》（万隆评报字（201）第资 1238 号）。评估报告的主要内容为：

“该次评估目的为上海青浦资产经营有限公司拟实施股份制改制，需对上海青浦资产经营有限公司净资产公允价值进行评估。资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日的账面资产、负债、净资产。评估范围是被评估单位截至评估基准日经注册会计师审计、账面记录的资产和负债。评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估采用资产基础法对公司净资产在评估基准日的市场价值进行评估，并形成最终评估结论。根据资产评估报告，截止于评估基准日 2014 年 6 月 30 日，公司净资产的账面价值 385,456,100.69 元，评估值为 517,790,514.31 元，增值率 34.33%。”

十、公司对外担保情况

（一）截止 2014 年 07 月 31 日公司对外担保情况

序号	债务人	借款金额 (万元)	借款余额 (万元)	与公司关系	借款期限	担保期限
1	青浦工业园	10,000.00	10,000.00	非关联方	2011.4.18- 2016.4.15	借款期限届 满至次日起 两年
2	浦西投资	20,000.00	8,000.00	非关联方	2009.12.11 -2014.12.8	借款期限届 满至次日起 两年
3	西虹桥开发	40,000.00	20,000.00	非关联方	2012.7.02- 2015.7.01	借款期限届 满至次日起 两年
		14,000.00	14,000.00	非关联方	2013.05.24 -2016.5.24	借款期限届 满至次日起 两年
		16,170.00	16,170.00	非关联方	2013.6.07- 2016.6.07	借款期限届 满至次日起 两年
		10,530.00	10,530.00	非关联方	2013.6.07- 2016.6.07	借款期限届 满至次日起 两年
		5,200.00	5,200.00	非关联方	2013.6.07- 2016.6.07	借款期限届 满至次日起 两年

		45,000.00	43,500.00	非关联方	2013.6.08- 2019.6.04	借款期限届 满至次日起 两年
小计	——	160,900.00	127,400.00	非关联方	——	——

(二) 公司对外担保决策程序

序号	债务人	借款金额 (万元)	担保决策程序
1	青浦工业园	10,000.00	经青浦区人民政府批准（青府办告[2006]159号）
2	浦西投资	20,000.00	经青浦区人民政府批准（青府办告[2005]341号）
3	西虹桥开发	40,000.00	经区国资委同意
		14,000.00	经区国资委同意
		16,170.00	经区国资委同意
		10,530.00	经区国资委同意
		5,200.00	经区国资委同意
		45,000.00	经区国资委同意
小计	——	160,900.00	

公司的对外担保，均按照青浦区的有关管理规定，取得了国资委或者青浦区人民政府的同意。

(三) 担保风险及防范措施

青浦工业园、浦西投资、西虹桥开发均为青浦区国资委控制的国有企业，同时也是政府融资平台，承担了青浦区开发建设的工作，其借款及担保均经过青浦区国资委审批。青浦区国资委作为实际控制人对下属企业的收入、支出、融资、债务偿还有系统性安排。公司自1999年成立以来，为国资委下属企业担保的过程中，尚未发生过被担保企业发生债务危机，不能偿还的情况。因此，公司的担保风险较低。

为了防止未来可能出现的担保风险，公司采取了以下风险防范措施：

2014年9月1日，上海青浦工业园区发展（集团）有限公司出具《不可撤销信用反担

保函》，约定以保证的方式就公司提供担保的债务向公司提供信用反担保。

2014年9月1日，上海浦西投资有限公司出具《不可撤销信用反担保函》，约定以保证的方式就公司提供担保的债务向公司提供信用反担保。

2014年9月1日，上海西虹桥商务开发有限公司出具《不可撤销信用反担保函》，约定以保证的方式就公司提供担保的债务向公司提供信用反担保。

此外，公司实际控制人国资委的全资子公司青浦投资出具《承诺函》，承诺自愿为上述上海青浦工业园区发展（集团）有限公司、上海西虹桥商务开发有限公司、上海浦西投资有限公司清偿与银行的贷款承担无限连带责任。承诺若因任何原因导致青浦资产因为上述三家公司提供保证而被要求支付费用或承担损失，或影响资产的完整性、影响正常生产经营的，上海青浦投资有限公司将无条件承担青浦资产为此支付的任何费用或承担的任何损失。

2014年12月4日，青浦区国有资产监督管理委员会批复如下：“你公司在发展过程中为上海青浦工业园区发展（集团）有限公司、上海浦西投资有限公司、上海西虹桥商务开发有限公司三家公司承担担保责任，目前剩余对外担保共计16.09亿元。

上述三家公司所承担的债务会由上海市青浦区国有资产监督管理委员会负责安排到期还款事项，保障你公司担保如期解除。

未来，上海市青浦区国有资产监督管理委员会不再安排你公司承担其他担保责任。

采取上述措施后，公司的担保风险得到了有效控制，不易引发重大纠纷、潜在纠纷或影响。

十一、股利分配政策和最近两年一期分配及实施情况

（一）股利分配的一般政策

公司缴纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- 1、弥补以前年度亏损；
- 2、提取法定盈余公积金。法定盈余公积金按税后利润的 10%提取，盈余公积金达到注册资本 50%时不再提取；
- 3、提取任意盈余公积金；
- 4、分配股利。公司董事会提出预案，提交股东大会审议通过后实施。

（二）最近两年一期分配情况

根据公司法的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。2012 年度、2013

年度公司分别提取盈余公积。2014年6月，公司未提取法定盈余公积。公司报告期内未进行股利分配。

（三）公开转让后的股利分配政策

公司依据以后年度盈利与现金流具体状况，由董事会提出预案，提交股东大会审议通过实施。

十二、可能影响公司持续经营的风险因素

（一）青浦资产存在大量对外担保的风险

截至本公开转让说明书签署日，公司共对外担保16.09亿元，其中，银行已发放贷款15.14亿元（已归还贷款2.35亿，剩余未归还贷款12.79亿元），银行未发放贷款0.95亿元。公司2014年6月30日，公司净资产385,456,100.60元，对外担保金额为净资产的4.17倍，被担保企业均为青浦区国资委下属单位。一旦债务人发生违约情况，将对公司的经营产生重大影响。

为了防止未来可能出现的担保风险，公司采取了全额反担保加第三方担保的风险应对措施：

2014年9月1日，上海青浦工业园区发展（集团）有限公司出具《不可撤销信用反担保函》，约定以保证的方式就公司提供担保的债务向公司提供全额信用反担保。

2014年9月1日，上海浦西投资有限公司出具《不可撤销信用反担保函》，约定以保证的方式就公司提供担保的债务向公司提供信用反担保。

2014年9月1日，上海西虹桥商务开发有限公司出具《不可撤销信用反担保函》，约定以保证的方式就公司提供担保的债务向公司提供信用反担保。

此外，公司实际控制人国资委的全资子公司青浦投资出具《承诺函》，承诺自愿为上述上海青浦工业园区发展（集团）有限公司、上海西虹桥商务开发有限公司、上海浦西投资有限公司清偿与银行的贷款承担无限连带责任。承诺若因任何原因导致青浦资产因为上述三家公司提供保证而被要求支付费用或承担损失，或影响资产的完整性、影响正常生产经营的，上海青浦投资有限公司将无条件承担青浦资产为此支付的任何费用或承担的任何损失。

2014年12月，青浦区国资委做出《关于上海青浦资产经营股份有限公司承担担保

责任问题的批复》，指出由上海市青浦区国有资产监督管理委员会负责安排到期还款事项，保障公司担保如期解除。未来，上海市青浦区国有资产监督管理委员会不再安排公司承担其他担保责任。

采取上述措施后，公司的担保风险得到了有效控制。

（二）对单一投资主体盈利依赖的风险

公司报告期内对单一投资主体烟草糖的投资盈利依赖较大，2014年1-6月、2013年度、2012年度，公司对烟草糖的投资收益占同期净资产的比例分别129.87%、197.11%、446.06%。如果烟草糖的盈利出现下滑将对公司的盈利出现较大影响，故公司目前面临对单一投资主体盈利依赖的风险。

针对上述风险，公司采取的风险管理措施如下：

公司于2014年6月资产置换换入了价值182,736,830.00元的房产，随著上述的房产的逐步租出，会形成稳定的收益，降低公司对烟草糖收益的依赖。公司投资上海农商银行的现金红利2014年1-6月、2013年度、2012年度分别为7,000,000.00元、6,500,000.00元、6,000,000.00元，由于上海农商银行是公司使用专项应付款资金购买，因此报告期内的收益计入专项应付款。随着公司社会保障业务的剥离和专项应付款的清算，公司取得的上海农商行银行的现金红利未来将计入投资收益，公司将大大降低对烟草糖的投资收益的依赖。此外，公司在大力开展直接投资业务，争取通过直接投资获取收益。

（三）公司治理及内部控制的风险

有限公司阶段，公司对涉及经营、销售及日常管理等环节制定了较为齐备的内部控制制度，执行程度也较好，但由于尚未制定“三会”议事规则、关联交易管理制度等规章制度，内控体系不够健全。

2014年8月15日，公司股份公司创立大会暨第一次股东大会，审议通过了“三会”议事规则、《关联交易决策制度》、《投融资管理办法》、《对外担保管理办法》、《货币资金管理办法》等规章制度，2014年8月15日，公司召开第一届董事会第一次会议，审议通过了《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》，公司法人治理结构得到了进一步健全与完善。但由于股份公司成立时间较短，公司及管理层规范运作意识的提高，相关制度切实执行及完善均需要一定过程。

综上，公司短期内仍可能存在治理不规范、相关内部控制制度不能有效执行的风险。

针对上述风险，公司采取的风险管理措施如下：

公司管理层将认真学习并严格按照《公司章程》、“三会”议事规则、关联交易决策制度及其他各项规章制度治理公司，使公司朝着更加规范化的方向发展。

（四）股权投资退出风险

股权投资行业的投资退出周期比较长，少则二三年，多则三五年，甚至有的项目时间更长。因此，公司在未来将会面临能否从股权投资企业正常退出的风险。

针对上述风险，公司采取的风险管理措施如下：

公司目前以投资拟挂全国中小企业股份转让系统的企业为主。公司会挑选资产质量高、公司治理规范、发展前途较好的公司作为投资对象，努力提高投资企业的挂牌成功率。挂牌后，公司持有的挂牌公司股票在限售期满后即可公开转让，公司会选择合适时机退出。

未来公司会扩大投资范围，对投资企业进行分层管理，合理选择配置各种类型的投资企业，实现收益与投资期限间的平衡。同时公司会加强对被投资企业的服务，促进被投资企业的成长，以实现公司的获益和退出。

（五）客户集中度较高风险

公司向前五大客户销售占比 2012 年度、2013 年度、2014 年 1-6 月分别为 57.19%、57.75%，82.50%，客户集中度较高，因此公司存在客户集中度较高风险。

针对上述风险，公司采取的风险管理措施如下：

公司于 2014 年 6 月资产置换换入了价值 182,736,830.00 元的房产，随著上述的房产的逐步租出，公司会逐渐增加新的客户，客户集中度较高风险也随着下降。

（六）核心技术人员不足风险

公司目前的主营业务之一是股权投资，其对核心技术人员的依赖较高，公司目前的核心业务人员较少，如果核心技术人员出现较大变化会对公司产生较大影响，所以公司未来会面临核心技术人员不足带来的风险。

针对上述风险，公司采取的风险管理措施如下：

公司目前采取了与专业中介机构合作，如北京大成（上海）律师事务所、立信会计师事务所（特殊普通合伙）合作，针对被投资企业开展调查，上述两家公司在专业领域均为行业龙头，质量较高。

此外，公司正在招聘具有相关业务能力和工作经验的人员，进一步补充公司的核心业务力量。

第五节 有关声明

挂牌公司全体董事、监事、高级管理人员的声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺公开转让说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

1、上海青浦资产经营股份有限公司（盖章）



2、全体董事签字

雷鹏：

施英君：

池春燕：

张吉：

邓大虹：

3、全体监事签字

卢长生：

刘静：

陈红：

4、全体高级管理人员签字

施英君： 徐晓蕾：

何敏：

邱炳南：

5、签署日期：

2014年 12月 10 日

主办券商声明

本公司已对公开转让说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目小组成员：（签字）

尤家佳：

尚泉冰：

李筱璇：

项目负责人：（签字）

尤家佳：

法定代表人：（签字）


储晓明



申银万国证券股份有限公司

2014年 12月 10日

授权书

鉴于本人参加中投公司专项工作，根据董事会审议通过的《申银万国证券股份有限公司董事会对总经理授权方案》的规定等，特制订如下授权书。

一、授权杜平同志主持公司日常经营管理工作（人力资源管理工
作除外），具体授权包括：

（一）权限内容：《申银万国证券股份有限公司董事会对总经理
授权方案》授权事项及权限中第一条、第二条、第五条和第七条。

（二）行使方式：负责召集总经理办公会议研究决策日常经营管
理工作；行使总经理职权内的公司文件（含公司内部请示报告、文件
和公司对内对外发文）和用印的审批权（包括根据公司制度规定应由
总经理本人行使的法定代表人名章及总经理名章的用印审批权）；行
使总经理职权内的资金使用、费用支付的审批权；遇法定代表人签名
可由其被授权人代为签名的情形，在公司内部审批流程履行完毕后在
相关文件上签名。

二、授权蒋元真同志负责公司党务、人力资源管理等其他工作事
项。

三、被授权人在履行授权时，遇到涉及公司全局性、系统性或对
公司有重大影响问题的，应当事先向授权人报告。

四、授权期限。自 2014 年 12 月 1 日起至 2014 年 12 月 31 日止。
特此授权。

申银万国证券股份有限公司

授权人：储晓明

被授权人：

二〇一四年十一月二十八日

送：公司各位领导


律师事务所声明

本所及经办律师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的法律意见书无矛盾之处。本所及经办律师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

1、北京大成（上海）律师事务所（盖章）



2、律师事务所负责人签字

王汉齐：

3、经办律师签字

张飞： 周宪君：

4、签署日期：

2014 年 12 月 10 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的审计报告无矛盾之处。本所及签字注册会计师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

1、立信会计师事务所（特殊普通合伙）（盖章）



2、会计师事务所负责人签字

朱建弟：

3、经办注册会计师签字

唐国骏：

周蓓蓓：

4、签署日期；

2014年12月10日

资产评估机构声明

本机构及签字注册资产评估师已阅读公开转让说明书，确认公开转让说明书与本所出具的资产评估报告无矛盾之处。本机构及签字注册资产评估师对申请挂牌公司在公开转让说明书中引用的资产评估报告的内容无异议，确认公开转让说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

1、万隆（上海）资产评估有限公司（盖章）



2、资产评估机构负责人签字

赵 斌：

3、经办注册资产评估师签字

潘向阳：



徐丽萍：



4、签署日期：

2014 年 12 月 10 日

第六节附件

- 一、主办券商推荐报告
- 二、财务报表及审计报告
- 三、法律意见书
- 四、公司章程
- 五、全国股份转让系统公司同意挂牌的审查意见
- 六、其他与公开转让有关的重要文件