

上海同达创业投资股份有限公司拟转让
深圳最信投资管理有限公司全部股权项目项目

资产评估报告

大正海地人评报字(2016)第 82C 号
(共二册, 第一册)

北京大正海地人资产评估有限公司

二〇一六年三月十一日



目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	5
一、 委托方、被评估单位和评估报告使用者.....	5
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型及其定义.....	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	17
九、 评估假设.....	19
十、 评估结论.....	20
十一、 特别事项说明	21
十二、 评估报告使用限制说明	23
十三、 评估报告日	错误！未定义书签。
附件	25
一、 被评估单位审计报告.....	26
二、 委托方与被评估单位法人营业执照	27
三、 评估对象涉及的主要权属证明资料	30
四、 委托方及被评估单位承诺函	32
五、 签字资产评估师的承诺函	35
六、 评估机构资格证书.....	37
七、 评估机构法人营业执照副本	40
八、 签字资产评估师资格证书	43
九、 资产评估业务约定书.....	45
十、 资产评估结果汇总表及分类汇总表	51

资产评估师声明

本资产评估报告，是在评估人员对纳入评估范围的全部资产、负债进行了认真的核实、评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，特作如下声明：

一、资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位(或者产权持有单位)申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性、恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、资产评估师与评估报告中的评估对象无现存或预期的利益关系，与委托方和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、资产评估师和其他评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字资产评估师无关。

上海同达创业投资股份有限公司拟转让 深圳晟信投资管理有限公司全部股权项目

资产评估报告摘要

大正海地人评报字(2016)第 82C 号

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应认真阅读评估报告正文。

北京大正海地人资产评估有限公司接受上海同达创业投资股份有限公司的委托,根据国家相关法律法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,对因上海同达创业投资股份有限公司拟处置股权事宜涉及的深圳晟信投资管理有限公司的股东全部权益进行了评估。

本次评估的评估对象为深圳晟信投资管理有限公司的股东全部权益;评估范围为深圳晟信投资管理有限公司的全部资产及负债;评估的价值类型为市场价值;评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

被评估单位房屋建筑物证载权利人为深圳晟信投资管理有限公司,于 2014 年 6 月 10 日因上海同达创业投资股份有限公司出资取得产权,房产的账面原值为评估值入账。本次评估房屋位于深圳市南山区创业路中兴工业城 3 栋,估价对象总楼层共 6 层,建筑面积为 6,262.00 平方米,竣工时间为 1989 年 3 月,房屋为框架结构,框架结构的基础一般为独立基础,上部为现制钢筋砼框架柱、梁、板,形成整个房屋的框架骨架,围护墙体一般为 370mm 厚砖或空心砖墙。屋面一般有保温层或防水材料防水层,地面一般为地砖、刷漆地面,外墙涂料,内墙乳胶漆,铝合金门窗,水、电、消防设施齐全,使用正常。

至评估基准日,纳入评估范围内的一项房屋建筑已取得房屋所有权证,房地产权证号为深房地字第 4000599981 号,建筑面积 6,262.00 平方米,房屋建筑物占用的土地共 1 宗,占用土地地号为 T104-0024,土地位置为深圳市南山区创业路,土地总面积

为 30,458.80 平方米，用地性质为出让，土地用途为工业用地，房屋实际用途为办公楼。

该房屋目前对外出租，承租人为深圳市卓著投资管理咨询有限公司，期限为 2014 年 11 月 17 日至 2017 年 8 月 16 日止，且企业承诺未设定他项权利。

评估师履行了必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场等为前提，采用资产基础法和收益法进行了评定估算，经过综合分析，将资产基础法的评估结果作为本评估报告的最终结论。

至评估基准日，深圳晟信投资管理有限公司公司资产基础法的评估结果为：人民币 10,683.24 万元。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	318.67	318.67	-	-
2 非流动资产	667.88	10,441.57	9,773.69	1,463.39
3 投资性房地产	667.88	10,441.57	9,773.69	1,463.39
4 资产总计	986.55	10,760.24	9,773.69	990.69
5 流动负债	77.00	77.00	-	-
6 非流动负债	-	-	-	-
7 负债合计	77.00	77.00	-	-
8 净资产	909.55	10,683.24	9,773.69	1,074.56

评估师对评估过程中发现的瑕疵事项在评估报告中作了特别事项说明，特提请评估报告使用者注意以下重大事项：

1. 被评估单位纳入评估范围内的一项房屋建筑均已取得房屋所有权证，房地产权证号为深房地字第 4000599981 号，建筑面积 6,262.00 平方米，房屋建筑物占用的土地共 1 宗，占用土地地号为 T104-0024，土地位置为深圳市南山区创业路，土地总面积为 30,458.80 平方米，用地性质为出让，土地证载用途为工业用地，实际用途为办公楼。本次评估租赁是按照办公楼出租经营估算评估值，未考虑实际证载用途工业用地对其影响。

本评估报告的评估结论使用有效期限至评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日止。

本评估报告日为 2016 年 3 月 11 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

上海同达创业投资股份有限公司拟转让 深圳晟信投资管理有限公司全部股权项目

资产评估报告正文

大正海地人评报字(2016)第 82C 号

上海同达创业投资股份有限公司：

北京大正海地人资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法的评估方法，按照必要的评估程序，对上海同达创业投资股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的深圳晟信投资管理有限公司股东全部权益在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和评估报告使用者

本项目的委托方为上海同达创业投资股份有限公司，被评估单位为深圳晟信投资管理有限公司，评估报告使用者为委托方及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

（一）委托方概况

1. 工商登记情况

企业名称：上海同达创业投资股份有限公司（以下简称：上海同达）

注册地址：浦东新区金新路 58 号 2405—2411 室

公司办公地址：上海市浦东商城路 660 号乐凯大厦 21 楼

法定代表人：周立武

注册资本：13,914.355 万人民币

类型：股份有限公司（上市）

股票代码：600647

成立日期：1991 年 7 月 27 日

注册号：310000000007204

2. 经营业务范围和主要经营业绩

高新技术产业投资，实业投资及资产管理，农业开发经营与国内贸易（除专项规定）。【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】

3. 历史沿革

（1）公司设立情况

上海同达创业投资股份有限公司（以下简称“同达创业”）前身是上海新亚快餐公司，系上海新亚（集团）联营公司组建的全民所有制企业，经上海市人民政府财贸办公室批准，于 1991 年 7 月 27 日在上海市工商行政管理局登记注册。1992 年 4 月 30 日经上海市人民政府财贸办公室《关于同意上海新亚快餐公司改制为〈上海新亚快餐食品股份有限公司〉的批复》（沪府财贸(92)第 148 号）批准成立。1992 年 5 月 15 日，向社会公众公开发行 A 股股票，并于 1993 年 5 月 4 日在上海证券交易所上市交易。

（2）公司控股权变动情况

1) 1997 年 4 月，第一次控股股东变更

1997 年 3 月 19 日，深圳粤海实业投资发展有限公司（以下简称“粤海投资”）以协议方式一次性受让公司发起人法人股 2,237 万股（占总股本 41.80%）。经上海市国有资产管理办公室沪国资预（1997）87 号文、中国证监会证监函上（1997）4 号文同意，1997 年 4 月，上述股权转让实施完成，粤海投资成为公司控股股东。1998 年 3 月，公司更名为上海粤海发展企业股份有限公司（以下简称“粤海发展”）。

2) 2000 年 8 月，第二次控股股东变更

根据北京市第一中级人民法院（2000）一中执字第 799 号民事裁定书，因公司未能如期偿还中国信达信托投资公司（以下简称“信达信托”）的 5,000 万元借款，担保方粤海投资将其拥有的公司法人股 2,237 万股抵偿公司所欠 5,000 万元借款。2000 年 8 月 17 日，过户手续办理完成，信达信托持有上市公司 2,237 万股，占公司总股本的 41.8%，成为公司第一大股东，2001 年 4 月，经公司第三届第二次股东大会决议，公司名称由上海粤海企业发展股份有限公司更名为上海同达创业投资股份有限公司。

3) 2004 年 2 月，第三次控股股东变更

根据中国人民银行《关于撤销中国信达信托投资公司的决定》（银发（2000）384 号）、财政部《关于中国信达信托投资公司拆分划转的函》（财金（2001）49 号）等文件精神，经中国建设银行、中国信达资产管理公司与信达信托清算组确认，信达信托持有的公司 41.8%股权，计 2,237 万股，作为实业投资由中国信达资产管理公司承

接。

4) 2003 年 11 月 10 日，信达信托清算组与信达投资有限公司（以下简称“信达投资”）签订《股权转让协议》，将其持有的公司全部股份，以 1 元的名义金额转让予信达投资。经中国证监会证监公司字（2004）5 号文同意，2004 年 2 月，上述股权转让实施完成，信达投资成为公司控股股东。

公司目前股本总额为 139,143,550 股,信达投资持有 56,606,455 股，占公司股本总额的 40.68%。

截止至评估基准日，公司前十大股东情况如下：

前十名股东持股情况							
股东名称（全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情 况		股东性质
					股份状 态	数量	
信达投资有限公司		56,606,455	40.68		无		国有法人
全国社保基金一一三组合		3,027,145	2.18		未知		未知
上海嘉宝实业(集团)股份 有限公司		2,457,000	1.77		未知		未知
中信证券股份有限公司		1,999,929	1.44		未知		未知
交通银行股份有限公司－ 工银瑞信国企改革主题股 票型证券投资基金		1,221,817	0.88		未知		未知
王国华		822,410	0.59		未知		境内自然人
交通银行股份有限公司－ 工银瑞信养老产业股票型 证券投资基金		809,618	0.58		未知		未知
交通银行股份有限公司－ 浦银安盛战略新兴产业混 合型证券投资基金		789,996	0.57		未知		未知
中国农业银行－大成创新 成长混合型证券投资基金		757,550	0.54		未知		未知
秦彩霞		756,700	0.54		未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通 股的数量		股份种类及数量		种类	数量	
信达投资有限公司	56,606,455		人民币普通股			56,606,455	
全国社保基金一一三组合	3,027,145		人民币普通股			3,027,145	
上海嘉宝实业(集团)股份有限公司	2,457,000		人民币普通股			2,457,000	

中信证券股份有限公司	1,999,929	人民币普通股	1,999,929
交通银行股份有限公司－工银瑞信国企改革主题股票型证券投资基金	1,221,817	人民币普通股	1,221,817
王国华	822,410	人民币普通股	822,410
交通银行股份有限公司－工银瑞信养老产业股票型证券投资基金	809,618	人民币普通股	809,618
交通银行股份有限公司－浦银安盛战略新兴产业混合型证券投资基金	789,996	人民币普通股	789,996
中国农业银行－大成创新成长混合型证券投资基金	757,550	人民币普通股	757,550
秦彩霞	756,700	人民币普通股	756,700
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名无限售条件股东之间有何关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

（二）被评估单位概况

1. 工商登记情况

企业名称：深圳晟信投资管理有限公司（以下简称：深圳晟信）

注册资本：723.261 万元

法定代表人：牛勇

注册地址：深圳市南山区南山街道创业路中兴工业城 3 栋 2 楼 202 室

住所：深圳市南山区南山街道创业路中兴工业城 3 栋 2 楼 202 室

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自 2014 年 06 月 13 日至 2034 年 06 月 13 日

营业执照号码：440301109588122

2. 历史沿革

深圳晟信成立于 2014 年 06 月 13 日，注册资本为 723.261 万元，由上海同达创业投资股份有限公司设立并一次性缴足注册资本，成立时股权结构如下：

股权持有者名称	出资额（万元）	出资比例
上海同达创业投资股份有限公司	723.2610	100%
合计	723.2610	100%

至评估基准日，深圳晟信股权结构未发生变更。

3. 公司资产负债状况和经营业绩

深圳晟信投资管理有限公司 2014 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日财务报

表概况如下：

资产负债表

单位：人民币元

序号	项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
1	流动资产	3,186,689.78	224,163.06
2	非流动资产	6,678,785.89	7,061,574.24
3	投资性房地产	6,678,785.89	7,061,574.24
4	资产总计	9,865,475.67	7,285,737.30
4	流动负债	770,029.77	34,351.52
5	非流动负债	-	-
6	负债总计	770,029.77	34,351.52
7	净 资 产	9,095,445.90	7,251,385.78

利润表

单位：人民币元

项目	2015 年度	2014 年度
一、营业收入		257,994.40
减：营业成本	382,788.35	193,988.07
营业税金及附加	257,410.88	14,447.68
销售费用	-	-
管理费用	51,210.12	24,284.75
财务费用	-11,505.34	239.53
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		25,034.37
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	357.58	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		25,034.37
减：所得税费用	610,310.09	6,258.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		18,775.78

以上 2014 年、2015 年的数据系经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字【2015】48160006 号、【2016】48160005 号标准无保留意见的审计报告。

（三） 委托方和被评估单位之间的关系

委托方为上海同达创业投资股份有限公司，被评估单位为深圳晟信投资管理

有限公司。被评估单位是委托方的全资子公司。

二、评估目的

本次评估目的是对深圳晟信投资管理有限公司的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为上海同达创业投资股份有限公司拟转让深圳晟信投资管理有限公司的全部股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目的评估对象为深圳晟信投资管理有限公司的股东全部权益，评估范围为深圳晟信投资管理有限公司的全部资产及负债。各项资产和负债账面价值如下：

资产总计 9,865,475.67 元，其中：

流动资产：账面金额 3,186,689.78 元

非流动资产：账面金额 6,678,785.89 元

投资性房地产：账面金额 6,678,785.89 元

负债总计 770,029.77 元，均为流动负债

以上数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具瑞华审字【2016】48160005 号审计报告。

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致。被评估单位不存在表外资产。

（二）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

被评估单位评估范围内的投资性房地产，是位于深圳市南山区中兴工业城的一栋厂房，建筑面积 6262 平方米，证载权利人为深圳晟信投资管理有限公司。

（三）企业无形资产状况

被评估单位评估范围内的投资性房地产，土地价值已包含在内。

（四）企业表外资产状况

企业没有申报表外的资产，评估机构通过尽调也未发现企业存在表外资产情况。

（五） 引用其他机构出具评估报告结论所涉及的资产状况无。

四、价值类型及其定义

根据经济行为和评估目的等相关条件，此次评估的价值类型为市场价值，即自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

（一） 经济行为依据

1. 《上海同达创业投资股份有限公司第七届董事会第二十六次会议决议》。

（二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订)(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第三次修订)；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》(主席令 2008 年第 5 号)；

3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；

5. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；

6. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号)；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令，2003 年)；

-
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令, 2003 年);
 9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号, 2005 年);
 10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

11. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企(2004)20 号);
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企(2004)20 号);
3. 《资产评估职业道德准则——独立性》中评协〔2012〕248 号;
4. 《资产评估准则——利用专家工作》中评协〔2012〕244 号;
5. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
6. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);
8. 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230 号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214 号)
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
11. 《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
12. 《投资性房地产评估指导意见(试行)》中评协[2009]211 号;
13. 《企业会计准则解释第 5 号》(财会〔2012〕19 号);
14. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(财政部令第 47 号);
15. 《国有资产评估项目核准管理办法》(财企[2001]801 号);
16. 《国有资产评估项目备案管理办法》(财企[2001]802 号);
17. 《国有资产评估项目抽查管理办法》(财企[2001]803 号);
18. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中注协会协[2003]18 号);
19. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
20. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
21. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会 [2006]18 号);
22. 《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》(财会[2006]3 号);

23. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);

24. 《城镇土地分等定级规程》(GB / T18507-2014)。

(四) 资产权属依据

1. 房屋所有权证;
2. 重要资产购置合同或发票;
3. 其他资产权属证明文件。

(五) 评估取价依据

1. 土地方面的取价资料;
2. 被评估单位提供的资产清单及其他资料;
3. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料;
4. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;
5. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料;
6. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估方法主要包括资产基础法、收益法和市场法,资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种评估方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估方法。本次评估根据评估方法的适用性,采用了资产基础法和收益法。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法的基本公式:

股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估企业以持续经营为前提,评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别,可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估,被评估企业不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债,故可以采用资产基础法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

本报告被评估企业于 2014 年成立，营业收入主要为厂房出租所收取的租金收入，具备持续经营的基础和条件，盈利情况较好，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。故可以采用收益法进行评估。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于被评估企业属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

（一） 资产基础法评估

1. 流动资产

流动资产包括货币资金、其他应收款等。

（1）货币资金：为银行存款。银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

（2）应收款项：为其他应收款，评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定与账龄分析法相结合，综合分析应收款项的可收回金额确定应收款项的评估值。应收款项坏账准备评估值以零列示。

2. 非流动资产

非流动资产为投资性房地产，为股东出资取得产权。

（1）投资性房地产评估

1) 房屋建筑物类资产

房屋建筑物采用收益法评估。

① 收益法

评估范围内用于出租的房屋建筑物，具备下列条件，可采用收益法评估：

估价对象用途为经营用房，现已对外租赁使用，具有收益；周边地区同用途房产交易案例较多，能够获得活跃市场的同类房屋租金水平；经济发展稳定，能够长期稳定获得租金收益。

收益法是指通过估算评估资产未来预期收益，采用适当的资本化率，将预期未来各期的客观纯收益折算成现值，得到房地产的评估价值。

收益法的计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中：V:收益价格；

A_i:为年纯收益；

R:为资本化率；

n:为未来可获收益的年限。

A_i 年纯收益=房地产租赁有效收入-年客观经营成本

R:资本化率的确定

资本化率的本质是投资收益率，本次评估采用为资本化率计算方法为市场提取法，即搜集市场上五宗类似房地产的价格、净收益，求出其资本化率。

3. 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（二） 收益法

1. 收益法的定义及原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法的应用前提

运用收益法对股东权益价值进行评估，需满足以下前提条件：

- （1） 被评估单位必须具备持续经营能力，可以预测预期获利年限；
- （2） 能够而且必须用货币来衡量委估对象的未来预期收益；
- （3） 能够用货币来衡量委估对象获得的预期收益所承担的风险；
- （4） 委估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

3. 评估模型

结合评估目的及评估对象，本次采用折现现金流法(DCF)，其中企业未来预期收益采用股东权益现金流，折现率采用权益资本报酬率，基本模型为：

$$E = P + \sum C_i$$

式中：E--被评估单位的股东全部权益价值

P--股东权益自由现金流评估值

$\sum C_i$ --被评估单位基准日存在的非经营性和溢余性资产的价值及长期股权投资价值

(1) 股东权益现金流评估值 P 计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i}$$

式中：

R_i --被评估单位未来第i年的预期收益(股东权益自由现金流)

r--折现率

n--预测期

1) 折现率 r 的确定

本次评估折现率采用权益资本报酬率，按照资本资产定价模型(CAPM)进行计算，公式为：

$$r = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

r--权益资本报酬率

r_f --无风险报酬率

r_m --市场预期报酬率

β --被评估单位权益资本的预期市场风险系数

ε --被评估单位的特性风险调整系数

2) 预测期 n 的确定

由于被评估单位创造收入的核心资产为投资性房地产中的办公楼，企业未来经营规划中除了继续出租该投资性房地产外无其他计划经营内容，故企业的经营期限以该办公楼的收益年限确定，该办公楼的收益年限取设计经济耐用年限为自

1989 年竣工起 60 年，截至评估基准日，办公楼已使用 26 年，则本次评估对未来经营期判断为 2016-2049 年，共计 34 年。

(2) 被评估单位基准日存在的非经营性和溢余性资产的价值及长期股权投资价值 $\sum C_i$ 计算公式为：

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

式中： C_1 --被评估单位基准日存在的现金类资产价值

C_2 --被评估单位基准日存在的其他溢余性和非经营性资产价值

C_3 --长期股权投资价值

非经营性资产和溢余资产并不产生经营性的现金流，因此不适宜采用折现现金流量法，以其成本加和法的评估值进行计算。

对于长期股权投资价值，深圳晟信投资管理有限公司无长期股权投资，即为零。

八、评估程序实施过程 and 情况

北京大正海地人资产评估有限公司接受上海同达创业投资股份有限公司的委托，对上海同达创业投资股份有限公司持有深圳晟信投资管理有限公司的股东全部权益进行评估，评估基准日经协商定于 2015 年 12 月 31 日。评估工作于 2016 年 2 月 21 日正式开始，2016 年 2 月 24 日现场工作结束，2016 年 3 月 11 日出具正式报告。整个评估过程包括接受委托、资产清查核实、收集资料并分析整理、评定估算、评估汇总、提交报告、工作底稿的归档等。主要评估程序实施过程如下：

(一) 评估前期准备工作阶段

1. 了解被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；
2. 根据评估目的和交易背景对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估业务约定书；
3. 收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况；
4. 根据了解的情况拟定评估方案和基本评估思路，确定评估工作重点；
5. 确定项目评估小组，并进行业务培训；

6. 指导被评估单位搜集、准备有关评估资料。

7. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

（二）现场核实及评估阶段

1. 根据企业的具体情况，确定进场工作时间；

2. 现场听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产的配置和使用状况等；

3. 根据被评估单位提供的《资产评估明细表》，各科目账面价值与企业财务总账、明细账、会计报表进行核对，使其帐帐、帐表相符，对发现的问题协同被评估单位做出调整，使其保持一致；

4. 根据企业所属的各项资产，按资产评估准则的要求，对评估范围内的各项资产进行了勘察、核实,使其账实相符。具体为：

（1）流动资产和流动负债进行原始凭证的查验、询问、核对、监盘、抽查函证等核实工作；

（2）实物资产采取核对、勘查、检查、询问等核实工作。

5. 查阅收集与本次评估的相关资料，并让企业盖章确认，包括：

（1）企业的整体资料；

（2）委估资产的产权证明文件，主要为资产的业务合同、付款发票、询证函、银行对账单、房屋所有权证或房地产证、承诺函等；

（3）收集评估技术资料，主要为房屋土地的状况勘查表、房屋的竣工验收资料、设备的技术说明书、维修保养技改记录、检验报告、报废或待报废资产说明等。

6. 根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理，保持资料的完整性和合理性；

7. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点，依据资产评估准则，确定各类资产适用的评估方法；

8. 根据选用的各类资产评估方法，利用评估模型选择合理的相关参数对评估范围内的各项资产进行评估测算，取得初步评估值。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估的初步结果进行汇总，形成初步评估结果，并进行全面分析

汇总审核，注意各专业组之间的对接，有没有发生重评和漏评的情况，关要资产结果的合理性等，完成必要的调整、修改和完善。

（四） 编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书，将评估报告初稿向委托方汇报和充分沟通，达成一致意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行审核、修改、校正，最后出具正式资产评估报告书，并按规定报送有关材料，汇集整理资产评估工作底稿。

九、评估假设

- （一） 公开市场假设
 - （二） 资产原地续用；
 - （三） 产权主体变动假设；
 - （四） 企业持续经营；
 - （五） 目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；
 - （六） 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；
 - （七） 企业所遵循的现行法律、法规、政策和社会经济环境无重大变化
 - （八） 企业所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态，没有出现重大的市场、技术突变情形；
 - （九） 企业的主要经营资产能够有效使用，不会发生闲置等无效利用情况；
 - （十） 企业人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持续经营；
 - （十一） 发生关联交易，为公平的市场交易价格；
 - （十二） 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
 - （十三） 委托方和相关当事方提供的资料真实、合法、完整；
 - （十四） 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；
- 评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法进行了评定估算。

（一）资产基础法

1. 评估结果

至评估基准日，深圳晟信投资管理有限公司的总资产帐面值 986.55 万元，评估值 10,760.24 万元，增值额 9,773.69 万元，增值率 990.69%；负债帐面值 77.00 万元，评估值 77.00 万元，增值额 0 万元，增值率 0%；所有者权益(净资产)帐面值 909.55 万元，评估值 10,683.24 万元，增值额 9,773.69 万元，增值率 1,074.56%。评估结论详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	318.67	318.67	-	-
2	非流动资产	667.88	10,441.57	9,773.69	1,463.39
3	投资性房地产	667.88	10,441.57	9,773.69	1,463.39
4	资产总计	986.55	10,760.24	9,773.69	990.69
5	流动负债	77.00	77.00	-	-
6	非流动负债	-	-	-	-
7	负债合计	77.00	77.00	-	-
8	净资产	909.55	10,683.24	9,773.69	1,074.56

（二）收益法

1. 评估结果

至评估基准日，深圳晟信投资管理有限公司的所有者权益(净资产)帐面值 909.55 万元，评估值 3,629.07 万元，增值额 2,719.52 万元，增值率 299.00%。

（三）两种评估方法的评估结果差异分析

深圳晟信投资管理有限公司股东全部权益价值采用资产基础法和收益法评估的结果差额为 7,054.17 万元，产生差异的原因为：

1、因深圳晟信设立初衷是进行投资管理活动，至评估基准日，投资活动尚未开展，公司账面的收入来源完全依靠投资性房地产的租金收入，企业自身经营能

力价值尚未体现，收益法估值只是考虑房屋租金收入现金流对企业价值的贡献；

2、深圳晟信账面的投资性房地产除了获取租金收入外，办公楼增值较大是资产基础法增值金额远大于收益法的根本原因，本次资产基础法中投资性房地产的测算以未来可使用期间可能产生收益折现方式对资产价值进行评估，得出的价值比较符合当地同类房地产的市场价值。

（四）确定评估结果

本次评估采用资产基础法评估结果做为最终结论。原因如下：

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。以被评估企业资产账面记录为基础，充分考虑各单项资产在当前经营情况下的市场价值，然后采用加和的方法得出企业净资产价值，是从重建的思路来考虑企业的股权价值，评估基础和结果具有较强的可靠性和可验证性，在资产评估领域中得到广泛应用，易于被投资者接受。

收益法是通过投资者的经营计划根据被评估企业的历史经营情况估测未来经营期间收益或现金流，然后运用折现法进行现值折算，得出评估基准日被评估企业投资价值的方法，收益法评估结果对被评估企业未来经营损益或现金流估测数据以及折现率敏感度较高，主要适用于处于外部环境和经营状况较为稳定的被评估企业价值评估领域，因其预测值是通过投资者对被评估企业的未来经营计划作出的，主要依赖未来收益或现金流预测数据，易受主观因素影响，可能存在投资方尚未考虑到对未来经营影响的因素，其评估结果可靠性和可验证性略低于成本法。

综上所述，本次评估不采用收益法评估结果做为最终结论。即本次委估的深圳晟信投资管理有限公司股东全部权益合计为人民币 10,683.24 万元。

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论提示性说明

基准日账面价值引用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华审字【2016】48160005 号《审计报告》审定的资产及负债。

（二）权属资料不全面的情形

1. 被评估单位纳入评估范围内的 1 项房屋建筑已取得房屋所有权证，房地产权证号为深房地字第 4000599981 号，建筑面积 6,262.00 平方米，房屋建筑物占用的土地共 1 宗，占用土地地号为 T104-0024，土地位置为深圳市南山区创业路，土地总面积为 30,458.80 平方米，用地性质为出让，土地用途为工业用地，实际用途为办公楼。本次评估租赁是按照办公楼出租经营估算评估值，未考虑实际证载用途工业用地对其影响。

2. 本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值，根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出资产评估师的执业范围，应当对委托方和相关当事方提供的评估对象的法律权属资料和资料来源进行必要查验，并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权，并非是对产权的确认，产权的确认应以当地相关部门确认为准。

（三）评估程序受到限制的情形

1. 评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（四）评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时

应给予充分考虑，进行相应调整。

上述特别事项，评估师提请报告使用者注意。

十二、 评估报告使用限制说明

（一） 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关；

（二） 本评估报告仅由北京大正海地人资产评估有限公司与委托方签定的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用；除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

（三） 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体；

（四） 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日止；

（五） 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2016 年 3 月 11 日。



北京大正海地人资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：



二〇一六年三月十一日

附件

- 一、被评估单位审计报告
- 二、委托方与被评估单位法人营业执照
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托方和被评估单位的承诺函
- 五、签字资产评估师的承诺函
- 六、评估机构资格证书
- 七、评估机构法人营业执照副本
- 八、签字资产评估师资格证书
- 九、资产评估业务约定书
- 十、资产评估结果汇总表及分类汇总表

附件

一、被评估单位审计报告

附件

二、委托方与被评估单位法人营业执照



营业执照

注册号 310000000007204
证照编号 00000000201407140075

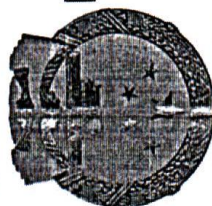
名称 上海同达创业投资股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 浦东新区金新路58号2405-2411室
法定代表人 周立武
注册资本 人民币13914.3550万元整
成立日期 1991年7月27日
营业期限 1991年7月27日至不约定期限
经营范围 高新技术产业投资,实业投资及资产管理,农业开发经营与国内贸易(除专项规定)。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

仅供办理深圳最信股友评估相关事宜



登记机关
2014年





企业法人营业执照

注册号 440301109588122

名称 深圳晟信投资管理有限公司

企业类型 有限责任公司(法人独资)

住所 深圳市南山区南山街道创业路中兴工业城2栋21楼2002室

法定代表人 牛勇
成立日期 二〇一四年六月十三日

仅供办理股权转让
长海公司

使用



重要提示
1、经营范围：商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2、注册资本：深圳市实行有限责任公司注册资本认缴登记制度。
3、信息查询：商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他监管信息，请登录深圳市市场监督管理局临时信用信息公示平台（网址：www.szcrshi.com.cn）查询。

登记机关

二〇一四年六月十三日



深圳市场监督管理局

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



附件

三、 评估对象涉及的主要权属证明资料

权 利 人

深圳晟信投资管理有限公司[100%]*****

土 地

宗 地 号	T104-0024	宗地面积	30458.8m ²
土地用途	工业用地	所 在 区	南山
土地位置	南山区创业路		
使用年限	30年，从1988年04月19日至2018年04月19日止。		



深房地字第 400059981 号
(正 本)

深圳市房地产权登记中心(印章)

登记日期 2014年10月29日

建 筑 物 及 其 附 着 物

房地产名称	中兴工业城3栋整栋		
建筑面积	6262m ²	套内建筑面积	**m ²
用 途	厂房	竣工日期	1989年03月01日
登 记 价	人民币7232610.00元		

他 项 权 利 摘 要 及 附 记

市场商品房。该权利人因作价入股取得产权，作价入股协议签订日期：2014-06-10，于2014-09-12申请转移登记。

房屋评估相关资料在用

附件

四、委托方及被评估单位承诺函

委托方承诺函

北京大正海地人资产评估有限公司：

因上海同达创业投资股份有限公司拟转让深圳晟信投资管理有限公司股权的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的深圳晟信投资管理有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所涉及的经济行为文件符合国家法律法规规定；
2. 所提供的与资产评估相关的资料真实、准确、完整；
3. 委托评估的资产（股权）不存在抵押等他项权利事项或产权资料真实、合法、完整；
4. 负责委托具备合法资质的会计师事务所对被评估单位历史年度及评估基准日的财务报表进行审计，并及时提供合法的专项审计报告；
5. 负责协调被评估单位为贵公司及时提供符合评估准则要求的真实、合法的基础资料；
6. 被评估单位提供的评估明细表所记载的内容为我公司确认的评估范围，不重复、不遗漏；
7. 我公司及主要负责人和协调评估工作的人员均与评估机构和评估机构工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估工作独立性的关系；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业。

委托方（盖章）：上海同达创业投资股份有限公司

法定代表人（签字）：

日期： 年 月 日



被评估单位承诺函

北京大正海地人资产评估有限公司：

因上海同达创业投资股份有限公司拟转让深圳晟信投资管理有限公司股权的需要，上海同达创业投资股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的深圳晟信投资管理有限公司于评估基准日的全部股东权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
2. 申报的资产评估范围与经济行为涉及的评估范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项在“关于进行资产评估的有关事项说明”中披露充分，无任何隐瞒事项；
4. 纳入评估范围的资产在评估基准日至报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，提供及时、完整；
5. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
6. 本公司及本公司主要负责人和协调配合评估的工作人员与评估机构及评估人员没有任何利益冲突和存在损害评估独立性的关系；
7. 不干预评估机构及评估人员独立、客观、公正执业。

评估单位：深圳晟信投资管理有限公司

法定代表人或授权代表：

日期： 年 月 日

附件

五、签字资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

上海同达创业投资股份有限公司：

受贵公司的委托，我公司对因贵公司拟转让深圳晟信投资管理有限公司的全部股权之事宜，以 2015 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

北京大正海地人资产评估有限公司

资产评估师



二〇一六年三月十一日

附件

六、评估机构资格证书



资产评估
资格证书
(副本)

京财综发[2006]2043号



批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:

序列号: 00010558

机构名称

首席合伙人
(法定代表人、
分支机构负责人)



资产评估范围:

单项资产评估、资产组合评估、
企业价值评估、其他资产评估、以及相
关的咨询服务。

中华人民共和国财政部印制

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京大正海地人资产评估有限公司从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]101号 证书编号：0100066027
变更文号：财办企[2014]4号 序号：000132

发证时间：二

附件

七、评估机构法人营业执照副本

编号:No.1 01063658



营业执照

(副本) (1-1)

注册号 110000005097372

名称 北京大正海地人资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市朝阳区大里庄西里100号世邦2000商务中心1号楼A座707室
法定代表人 陈冬梅
注册资本 200万元
成立日期 1997年02月28日
营业期限 1997年02月28日至2017年02月27日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或项目评估;投资咨询;企业管理咨询。
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2015年 04月 02日

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

企业信用信息公示系统网址: qyxy.haie.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 47140001



姓名: 袁秀莉

性别: 女

身份证号: 652302197910114327

机构名称: 北京国友大正资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2014年2月19日

初次注册时间: 2014年2月17日

本人签名:

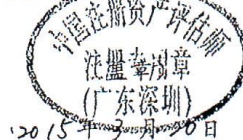
袁秀莉

本人



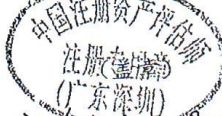
检验登记

本证经检验
继续有效一年



2015年3月20日

本证经检验
继续有效一年



2016年3月9日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

附件

八、签字资产评估师资格证书



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 47140032



姓名: 信娜

性别: 女

身份证号: 430503198610284024

机构名称: 北京大正海地人资产评估有限
公司深圳分公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2014年12月22日

初次注册时间: 2014年12月18日

本人签名:

信娜

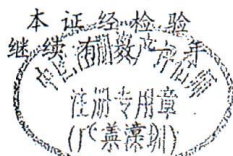
本人



检验登记



2015年3月20日



2016年3月29日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

附件

九、资产评估业务约定书

约定书号: [2016] 第 114C 号

资产评估业务约定书

委托方 (甲方)

名称: 上海同达创业投资股份有限公司

地址: 浦东新区金新路 58 号 2405-2411 室

受托方 (乙方)

名称: 北京大正海地人资产评估有限公司

地址: 北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A
座 707

签订地点: 北京

签订时间: 2016 年 3 月 16 日

根据《中华人民共和国合同法》、《中国资产评估准则》等有关法律、法规和准则的规定，为明确甲、乙双方在本次资产评估业务中的权利和义务，经甲、乙双方协商，一致同意签订本资产评估业务约定书。

第一条 评估对象和评估范围

评估对象为深圳晟信投资管理有限公司的股东全部权益；

评估范围为深圳晟信投资管理有限公司的全部资产及负债。

第二条 评估基准日

评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

第三条 评估目的

对深圳晟信投资管理有限公司的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为上海同达创业投资股份有限公司拟转让深圳晟信投资管理有限公司的全部股权提供价值参考。

第四条 评估报告使用者

评估报告使用者为委托方。评估报告仅供评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外。

第五条 自甲方向乙方提供评估所需的完整资料后，乙方在 20 个工作日内向甲方出具资产评估报告书，提交方式可以采用当面提交或邮寄方式等。

第六条 本次资产评估服务费为人民币壹拾万元。业务约定书签订后三日内，甲方向乙方支付评估服务费的 30%，即人民币叁万元；乙方向甲方出具正式资产评估报告时，甲方向乙方支付评估服务费 50%，即人民币伍万元，在甲方完成国有资产备案后，甲方向乙方支付评估服务费余额 20%，即人民币贰万元。

本次评估的差旅费和食宿费由甲方承担。

评估费用可通过以下方式支付：

汇款至乙方以下公司账户：

户名：北京大正海地人资产评估有限公司

账号：01091330700120105005144

开户银行：北京银行远洋国际中心支行

第七条 因甲方原因造成评估业务中止时，甲方应按照乙方已完成的工作量支付相应的评估服务费。

若乙方已进行评估现场工作并形成评估结论或已向甲方提供资产评估报

告初稿（以书面或电子形式），甲方应向乙方支付本资产评估业务约定书约定的全额评估费。

第八条 双方的权利和义务：

（一）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是乙方的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是甲方和相关当事方的责任。

（二）乙方应当按约定完成评估业务并提交评估报告；甲方应当按约定的评估服务费总额、时间和方式支付评估服务费。

（三）乙方执行评估业务应当遵守中国资产评估准则。

（四）甲方应为乙方参与本评估项目的评估人员提供必要的工作条件和工作配合。若甲方不是被评估单位，甲方应当根据评估业务需要就乙方与被评估单位之间的协调提供必要协助。

（五）如果乙方在执行评估业务过程中受到限制，无法完整实施评估计划、执行评估程序，且所受限制对评估结论和评估目的所对应经济行为构成重大影响，乙方无法采取必要措施确信评估结论合理性不受影响，乙方可以中止履行业务约定书。如果甲方等在合理期限内未能排除限制，乙方可以终止评估业务，解除业务约定书。

（六）乙方应对执业过程中知悉的有关甲方和被评估单位的商业秘密保密。

（七）乙方应按照资产评估准则的要求，向甲方出具合法有效的资产评估报告书，并有责任对评估主管机关提出的修改意见或解释说明要求对资产评估报告书进行修改或作出解释说明。

（八）乙方向甲方出具资产评估报告书仅供甲方在资产评估报告书所载明的评估目的使用和送交评估主管机关审查使用。乙方及乙方的签字资产评估师对甲方和其他评估报告使用者在评估目的之外使用或不当使用该资产评估报告书所造成的后果不承担责任。

（九）除法律、法规另有规定外，未经甲方书面许可，评估机构及注册资产评估师不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开；未经乙方许可，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

第九条 业务约定书生效后，甲、乙双方发现相关事项未约定、约定不明确，



或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充协议或重新签订业务约定书。

第十条 业务约定书生效后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或评估范围发生重大变化，乙方可以要求与甲方签订补充协议或重新签订业务约定书。

甲方在本资产评估业务约定书约定的评估范围之外另行增加评估内容或变更评估基准日而导致评估工作量增加，甲方向乙方支付的评估服务费也应作相应增加，增加金额由甲、乙双方协商确定并签订书面补充约定书。

第十一条 违约责任：

（一）甲方逾期向乙方支付评估服务费，按应付评估服务费每日千分之二向乙方支付违约金。

（二）甲方单方擅自解除本资产评估业务约定书，若乙方尚未进行评估现场工作，甲方应向乙方支付评估服务费 10%的违约金。

（三）乙方逾期向甲方出具资产评估报告书，按评估服务费每日千分之二向甲方支付违约金。

（四）乙方单方擅自解除本资产评估业务约定书，应向甲方支付评估服务费 10%的违约金，并退还甲方已支付的评估服务费。

第十二条 如遇国家法律、法规和政策变化及其他不可抗力因素导致甲、乙双方或任一方无法履行本资产评估业务约定书，可免除违约责任，遗留问题由双方协商解决。

第十三条 对于业务合作中的各种问题和纠纷，甲、乙双方应友好协商解决，无法达成一致时可通过上海仲裁委员会解决。

第十四条 本资产评估业务约定书经甲、乙双方法定代表人或其授权代表签字，并加盖单位公章后即生效。甲、乙双方完全履行本资产评估业务约定书后，本资产评估业务约定书即失效。

第十五条 本资产评估事务所具备证券期货相关业务评估资质。

第十六条 本资产评估业务约定书一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。

(本页无正文，仅为资产评估业务约定书签字盖章页)



甲方(盖章):

甲方代表(签字):



乙方(盖章):

乙方代表(签字):

2016年3月22日

北京大正海地人资产评估有限公司

邮政编码: 100025

地址: 北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000商务中心1号楼A座707室

电话: 010-85868816

传真: 010-85868385

附件

十、 资产评估结果汇总表及分类汇总表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年12月31日

表1
被评估单位（或者产权持有单位）：深圳晟信投资管理有限公司
金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	318.67	318.67	-	-
2 非流动资产	667.88	10,441.57	9,773.69	1,463.39
7 投资性房地产	667.88	10,441.57	9,773.69	1,463.39
20 资产总计	986.55	10,760.24	9,773.69	990.69
21 流动负债	77.00	77.00	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	77.00	77.00	-	-
24 净资产（所有者权益）	909.55	10,683.24	9,773.69	1,074.56

评估机构：北京大正海地人资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

共2页第1页

评估基准日：2015年12月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：深圳晟信投资管理有限公司				表2	
				金额单位：人民币元	
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	3,186,689.78	3,186,689.78	-	-
2	货币资金				
3	交易性金融资产	2,595,729.78	2,595,729.78	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	590,960.00	590,960.00	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	6,678,785.89	104,415,676.00	97,736,890.11	1,463.39
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	6,678,785.89	104,415,676.00	97,736,890.11	1,463.39
19	固定资产	-	-	-	-
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-

共2页第2页

28	长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-	-	-
31	三、资产总计	9,865,475.67	107,602,365.78	97,736,890.11	990.70	-	-
32	四、流动负债合计	770,029.77	770,029.77	-	-	-	-
33	短期借款	-	-	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-
39	应交税费	164,040.97	164,040.97	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-	-	-
42	其他应付款	605,988.80	605,988.80	-	-	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
53	六、负债总计	770,029.77	770,029.77	-	-	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	9,095,445.90	106,832,336.01	97,736,890.11	1,074.57	-	-

评估机构：北京大正海地人资产评估有限公司

