

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海同济科技实业股份有限公司和浙江同济产业园有限公司  
拟减资所涉及的慈溪同济科技园置业有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

银信评报字[2018]沪第 0239 号

(共 1 册 第 1 册)

银信资产评估有限公司

2018 年 3 月 9 日

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	4
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	15
十三、评估报告日.....	16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	16
附 件.....	17



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

## 声 明

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

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

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

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

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

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

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

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

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



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

## 上海同济科技实业股份有限公司和浙江同济产业园有限公司

### 拟减资所涉及的慈溪同济科技园置业有限公司

### 股东全部权益价值

### 资产评估报告

银信评报字[2018]沪第 0239 号

#### 摘 要

一、项目名称：上海同济科技实业股份有限公司和浙江同济产业园有限公司拟减资所涉及的慈溪同济科技园置业有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托方：上海同济科技实业股份有限公司和浙江同济产业园有限公司

三、其他评估报告使用人：

(1) 被评估单位股东

(2) 工商行政管理机关

(3) 国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：慈溪同济科技园置业有限公司

五、评估目的：为上海同济科技实业股份有限公司和浙江同济产业园有限公司拟减资慈溪同济科技园置业有限公司部分股权事宜，提供慈溪同济科技园置业有限公司股东全部权益价值的参考。

六、经济行为：上海同济科技实业股份有限公司”2018年第一次总经理办公会议纪要”（沪同股综发字【2018】第03号）。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2017年12月31日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：截止评估基准日，慈溪同济科技园置业有限公司股东全部权益的市场价值评估值为人民币7,313.77万元，评估增值3.30万元，增值率0.05%。

十三、评估结论使用有效期：



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

本评估结论仅对本次评估拟减资的经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号  
电话：021-63293886  
传真：021-63293566 邮编：200002

上海同济科技实业股份有限公司和浙江同济产业园有限公司  
拟减资所涉及的慈溪同济科技园置业有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

银信评报字[2018]沪第 0239 号

正文

上海同济科技实业股份有限公司和浙江同济产业园有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海同济科技实业股份有限公司和浙江同济产业园有限公司拟减资所涉及的慈溪同济科技园置业有限公司股东全部权益价值在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人

1、上海同济科技实业股份有限公司

委托人一名称：上海同济科技实业股份有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91310000132224452D	名称	上海同济科技实业股份有限公司
类型	股份有限公司(上市)	法定代表人	丁洁民
注册资本	62476.1516 万元人民币	成立日期	1993 年 6 月 11 日
住所	中国(上海)自由贸易试验区栖霞路 33 号		
营业期限自	1993 年 6 月 11 日	营业期限至	不约定期限
经营范围	实业投资，教育产业投资及人才培养，房地产投资与开发经营及咨询服务，投资咨询及投资管理，国内贸易(除专项审批外)【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

2、浙江同济产业园有限公司

委托人二名称：浙江同济产业园有限公司



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号  
 电话：021-63293886  
 传真：021-63293566 邮编：200002

注册号/ 统一社会信用代码	913302006880108121	名称	浙江同济产业园有限公司
类型	有限责任公司(法人 独资)	法定代表人	梁念丹
注册资本	3000 万元人民币	成立日期	2009 年 4 月 28 日
住所	宁波杭州湾新区滨海二路 77 号		
营业期限自	2009 年 4 月 28 日	营业期限至	2059 年 4 月 27 日
经营范围	慈溪产业园开发和建设；计算机信息技术工程；环保工程；汽车、新材料、自动控制设备、机电一体化工程领域内的技术开发、技术引进、技术转让、技术咨询；房地产开发、经营；物业服务；企业管理咨询；经济信息咨询服务；商务信息咨询；空气和水处理科技产品的研究、开发；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物或技术除外。		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

## （二）其他资产评估报告使用人：

- 1、被评估单位股东；
- 2、工商行政管理机关；
- 3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

## （三）被评估单位

### 1、被评估单位概况

被评估单位：慈溪同济科技园置业有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91330282567017647X	名称	慈溪同济科技园置业有限公司
类型	有限责任公司	法定代表人	梁念丹
注册资本	10000 万元人民币	成立日期	2011 年 1 月 10 日
住所	慈溪市逍林镇新园村		
营业期限自	2011 年 1 月 10 日	营业期限至	2031 年 01 月 09 日
经营范围	房地产开发、经营；物业管理；房屋租赁；计算机信息技术工程、环保工程、汽车、新材料、自动控制设备、机电一体化工程领域内的技术开发、技术引进、技术转让、技术咨询；经济信息咨询服务；商务信息咨询；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。		

### 2、被评估单位股权结构及历史沿革

慈溪同济科技园置业有限公司为浙江同济产业园股份有限公司（现更名为浙江同济产业园有限公司）、慈溪利顺置业有限公司和上海同济科技实业股份有限公司合资成立的有限责任公司，2011年1月10日公司成立时的注册资本人民币5000万元，实收资本人民币5000万元。根据慈溪信邦联合会计师事务所（普通合伙）于2011年1月7日出具的“慈信会验【2011】13号”验资报告，其股东及股权结构如下：



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号  
 电话：021-63293886  
 传真：021-63293566 邮编：200002

投资者名称	币种	投入资本(万元)	投资比例
浙江同济产业园股份有限公司	人民币	1,500.00	30.00%
慈溪利顺置业有限公司	人民币	1,500.00	30.00%
上海同济科技实业股份有限公司	人民币	2,000.00	40.00%
合计		<b>5,000.00</b>	<b>100.00%</b>

根据2011年3月31日的公司第三次股东会决议，拟增资5000万元注册资本，变更后的注册资本为人民币10000万元。慈溪宏正会计师事务所有限公司于2011年4月14日出具的“慈弘会验字(2011)第170号”验资报告。增资后股权比例如下：

投资者名称	币种	投入资本(万元)	投资比例
浙江同济产业园股份有限公司	人民币	3,000.00	30.00%
慈溪利顺置业有限公司	人民币	3,000.00	30.00%
上海同济科技实业股份有限公司	人民币	4,000.00	40.00%
合计		<b>10,000.00</b>	<b>100.00%</b>

根据“企业名称变更核准通知书”(企业名称变更核准【2015】第330000810225号)，股东浙江同济产业园股份有限公司企业名称变更为“浙江同济产业园有限公司”。

截止评估基准日的股权结构如下：

投资者名称	币种	投入资本(万元)	投资比例
浙江同济产业园有限公司	人民币	3,000.00	30.00%
慈溪利顺置业有限公司	人民币	3,000.00	30.00%
上海同济科技实业股份有限公司	人民币	4,000.00	40.00%
合计		<b>10,000.00</b>	<b>100.00%</b>

上述投入资本情况已经“国家企业信用信息公示系统(上海)”查证。

### 3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近二年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
总资产	73,697,255.95	109,406,379.10	149,656,247.71
负债	592,502.94	21,063,153.61	60,207,829.39
所有者权益	73,104,753.01	88,343,225.49	89,448,418.32

被评估单位近二年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2017年度	2016年度	2015年度
营业总收入	95,238,095.24		
营业成本	105,352,201.49		





银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

营业税金及附加	563,293.88	832.75	141,248.45
销售费用			
管理费用	702,285.19	493,362.50	1,438,852.00
财务费用	567,924.16	610,997.58	795,316.23
资产减值损失			
营业利润	-11,947,609.48	-1,105,192.83	-2,375,416.68
营业外收入			
营业外支出			
利润总额	-15,238,472.48	-1,105,192.83	-2,375,416.68
所得税			
净利润	-15,238,472.48	-1,105,192.83	-2,375,416.68

上表财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，审计单位为众华会计师事务所（普通特殊合伙），审计报告文号为众会字(2018)第 0956 号、众会字(2017)第 1353 号和众会字(2016)第 0124 号。

被评估单位执行《企业会计准则》，慈溪同济科技园置业有限公司的主要税种和税率：

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

#### 4、被评估单位经营管理状况概述

慈溪同济科技园置业有限公司于 2011 年 1 月 10 日由浙江同济产业园股份有限公司（现更名为浙江同济产业园有限公司）、慈溪利顺置业有限公司和上海同济科技实业股份有限公司合资成立的有限责任公司。公司主要在进行慈溪同济产业大厦的开发项目，项目为商业及办公地产的开发，项目位于慈溪白沙路街道文化商务区 11#-C 地块。2011 年 1 月 12 日企业通过出让方式取得白沙路街道文化商务区 11#-C 地块，土地出让价款 4,577.00 万元，容积率不高于 4.5、不低于 4，出让土地面积为 20,613.00 平方米，用途为其他商服用地，并已取得《国有土地使用证》（慈国用（2011）第 018011 号），规划可建建筑面积为 121,134.90 平方米，土地终止日期至 2051 年 2 月 17 日。根据上海同济科技实业股份有限公司董事会于 2017 年 11 月 22 日发布的“慈溪同济科技园置业有限公司在建工程转让的公告”，公司将该在建工程项目转让给慈溪市海伦堡置业有限公司。

#### 5、委托人和被评估单位之间的关系



委托人系被评估单位的股东。

## 二、评估目的

为上海同济科技实业股份有限公司拟减资慈溪同济科技园置业有限公司部分股权事宜，提供慈溪同济科技园置业有限公司股东全部权益价值的参考。

上海同济科技实业股份有限公司”2018年第一次总经理办公会议纪要”（沪同股综发字【2018】第03号）。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面价值为 73,677,537.52 元（包括货币资金和其他应收款）；

固定资产账面价值为 19,718.43 元（包括车辆和电子设备）；

资产账面价值总计为 73,697,255.95 元；

流动负债账面价值为 592,502.94 元（包括应付账款、应付职工薪酬和应交税费）；

负债账面价值总计为 592,502.94 元；

净资产账面价值为 73,104,753.01 元。

上述资产、负债摘自众华会计师事务所（普通特殊合伙）出具的《审计报告》（众会字(2018)第 0956 号）。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

（1）账面记录的其他主要实物资产如下：

金额单位：元

项 目	账面金额	数 量	现状、特点
现金	1,959.25	-	正常
车辆	8,966.80	1 辆	发动机损坏
电子设备	10,751.63	28 项	部分闲置

慈溪同济科技园置业有限公司目前与股东方浙江同济产业园有限公司合署办公，办



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

公场所是股东方股东关联方所有，慈溪同济科技园置业有限公司无偿使用。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，未发现其他表外资产及存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

#### 四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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

#### 五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2017年12月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为文件

1、上海同济科技实业股份有限公司”2018年第一次总经理办公会议纪要”（沪同股综发字【2018】第03号）；

2、资产评估业务约定书。

##### （二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2016年中华人民共和国主席令第8号）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）；
3. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

5. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令）；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》2005 年国务院国资委第 12 号令；
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委令第 3 号）；
8. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；
10. 其他有关的法律、法规和规章制度。

#### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》
- 2、《资产评估职业道德准则》
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》
- 10、《企业国有资产评估报告指南》
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》
- 12、《资产评估价值类型指导意见》
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》

#### （四）产权依据

- 1、被评估单位的公司营业执照；
- 2、车辆行驶证；
- 3、其他有关产权证明。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

- 4、机械工业部机电产品价格信息中心《机电产品报价手册》；
- 5、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 7、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 8、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

进行企业价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

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。

### （一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

由于市场上缺乏与被评估单位类似的可比股权交易案例，故不宜使用市场法进行评估。

根据我们对慈溪同济科技园置业有限公司的现状、经营计划及发展规划的了解，由于公司于2017年11月将公司的在建工程开发项目转让，公司目前无开发项目，在未来时期里不具有可预期的持续经营能力和盈利能力，故无法采用收益法评估的条件。

### （二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

#### 各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

#### 2、其他应收款的评估

其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

#### 3、固定资产的评估

设备类固定资产一般按重置成本法进行评估，评估值=重置价值×成新率

#### 4、负债的评估

流动负债按实际需要承担的债务进行评估。

### 八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

#### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

#### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

#### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

#### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

#### （五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

#### （六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

### 九、评估假设

#### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

#### （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

#### （三）评估对象于评估基准日状态假设



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号  
 电话：021-63293886  
 传真：021-63293566 邮编：200002

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

(四) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

(一) 评估结论

1、资产基础法评估结论

在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，慈溪同济科技园置业有限公司经审计后的总资产价值 7,369.72 万元，总负债 59.25 万元，净资产 7,310.47 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 7,373.02 万元，总负债 59.25 万元，净资产 7,313.77 万元，增值 3.30 万元，增值率 0.05%。

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动资产	7,367.75	7,367.75		
非流动资产	1.97	5.27	3.30	167.51
固定资产净额	1.97	5.27	3.30	167.51
资产总计	7,369.72	7,373.02	3.30	0.04
流动负债	59.25	59.25		
负债总计	59.25	59.25		
净资产(所有者权益)	7,310.47	7,313.77	3.30	0.05

(二) 评估结论成立的条件





银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

（一）评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（二）资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（三）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）本次评估未考虑少数股权、控股权及流通性因素对评估结论的影响。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

### （二）限制说明

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

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

### （三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 3 月 9 日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

法定代表人：



杨礼

资产评估师：



资产评估师：



2018 年 3 月 9 日



银信资产评估有限公司  
地 址：上海市九江路69号  
电 话：021-63293886  
传 真：021-63293566 邮 编：200002

## 附 件

- 1、上海同济科技实业股份有限公司”2018年第一次总经理办公会议纪要”（沪同股综发字【2018】第03号）；
- 2、委托方及被评估单位营业执照复印件；
- 3、被评估单位评估基准日的审计报告复印件；
- 4、被评估企业的验资报告复印件；
- 5、车辆行驶证及情况说明；
- 6、委托方、被评估单位的承诺函（原件）；
- 7、资产评估师的承诺函（原件）；
- 8、资产评估机构资格证书复印件；
- 9、评估人员资质证书复印件；
- 10、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 11、资产评估明细表。