

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

同济创新创业控股有限公司拟  
股权转让所涉及的上海同济工程咨询有限公司  
股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2020]沪第 0297 号

银信资产评估有限公司

2020年4月29日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020026202000655

资产评估报告名称： 同济创新创业控股有限公司拟股权受让所涉及的  
上海同济工程咨询有限公司股东全部权益价值评  
估项目

资产评估报告文号： 银信评报字（2020）沪第0297号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 庄庆贤（资产评估师）、余敏（资产评估师）

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

# 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	5
一、委托人、被评估单位和其他报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	14
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	18
八、 评估程序实施过程和情况.....	23
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	30
十二、资产评估报告使用限制说明.....	31
十三、资产评估报告日.....	32
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	32
附 件.....	34



## 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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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

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

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

七、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。

八、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。

九、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。





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

**同济创新创业控股有限公司拟  
股权受让所涉及的上海同济工程咨询有限公司  
股东全部权益价值评估报告**

银信评报字[2020]沪第 0297 号

**摘 要**

一、项目名称：同济创新创业控股有限公司拟股权受让所涉及的上海同济工程咨询有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：同济创新创业控股有限公司、上海同济科技实业股份有限公司、上海同灏工程管理有限公司

三、被评估单位：上海同济工程咨询有限公司

四、评估目的：同济创新创业控股有限公司受让上海同济工程咨询有限公司股权，需对所涉及的上海同济工程咨询有限公司股东全部权益价值进行评估，为其实施股权受让行为提供价值参考依据。

五、评估对象：本次评估对象为上海同济工程咨询有限公司股东全部权益价值。

六、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。

七、评估基准日：2019年12月31日

八、价值类型：市场价值

九、评估方法：收益法、资产基础法

十、评估结论：

**最终采用收益法评估结论。**截止评估基准日，被评估单位的股东全部权益价值评估结论为 23,600.00 万元（大写：贰亿叁仟陆佰万元整），较审计后所有者权益 4,230.42 万元，评估增值 19,369.58 万元，增值率 457.86%。

十一、评估结论使用有效期：

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

同济创新创业控股有限公司拟股权受让之经济行为有效，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 2019 年 12 月 31 日至 2020 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。

#### 十四、特别事项说明：

##### 1、评估基准日期后事项

自 2020 年 1 月起，国内和国际上相继爆发新型冠状病毒感染肺炎疫情，批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业短期内受疫情影响较大，被评估单位预计疫情对 2020 年营业收入影响较大。本次收益法评估已考虑本次疫情对企业经营状况的影响，特别提请报告使用者关注。

2、地下车位有三种类型，有产权车位、人防车位、非人防无产权车位。根据房地产权证中记载，被评估单位账面车位为人防车位，是开发项目根据《人民防空法》要求，建设的人民防空地下室，产权不属于业主也不属于开发商，产权属于国家。根据最高法司法解释，地下人防车位产证无法分离，无法单独转让，仅具有使用权，并不具有所有权。故本次评估车位价值取收益法结果。

3、账面车辆“鲁 HFK200”车辆行驶证显示，车辆所有人为诸磊；车辆“闽 A4778V”车辆行驶证显示，车辆所有人为王大伟；根据被评估单位提供的有关说明，该 2 辆车实际为被评估单位所有。

##### 4、被评估单位租赁情况

承租人	出租人	房屋地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	租赁期限
被评估单位	上海同济工程项目管理咨询有限公司	上海市杨浦区四平路 1398 号 同济联合广场 B 座 1802 室	413.18	办公	截止 2020.12.31
被评估单位	上海恒济置业发展有限公司	上海市杨浦区四平路 1398 号 同济联合广场 B 座 3 楼	2834.00	办公	截止 2026.7.31
被评估单位	中设投资有限公司	河北省容城县澳森南大街 1 号 雄安设计中心 A 座五层办公单元 B	1053.35	办公	截止 2028.3.17

上述租金均已按期支付，且租赁价格为市场价格。租赁房屋不纳入本次评估范围，对评估值无影响。

##### 出租事项

出租人	承租人	房屋地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	租赁期限
-----	-----	------	------------------------	----	------



**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

被评估单位	上海逸广信息科技有限公司	上海市杨浦区四平路 1398 号 同济联合广场 B 座 1802 室	37.4	办公	截止 2020.3.31
被评估单位	苏州本济企业管理咨询有限公司	苏州市工业园区苏华路 1 号世 纪金融大厦 1 幢 610 室	115.76	办公	截止 2021.2.24
被评估单位	浙江大学建筑设计研究院有限公司	上海市杨浦区四平路 1398 号 同济联合广场 B 座 1802 室	450	办公	截止 2021.9.30
被评估单位	上海希德商务咨询服务有限公司	四平路 1398 号同济联合广场 B 座 1803 室	37.6	办公	截止 2019.12.31
被评估单位	上海医广科技有限公司	四平路 1398 号同济联合广场 B 座 1801 室	45.67	办公	截止 2020.3.31

租出房屋均在投资性房地产中评估，由于投资性房地产最终采用市场法评估结果，租赁情况对投资性房地产评估值无影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，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 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

同济创新创业控股有限公司拟  
股权受让所涉及的上海同济工程咨询有限公司  
股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2020]沪第 0297 号

正文

同济创新创业控股有限公司、上海同济科技实业股份有限公司、上海同灏工程管理有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，对同济创新创业控股有限公司拟股权受让事宜所涉及的上海同济工程咨询有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他报告使用人概况

一) 委托人和其他报告使用者：

(一) 委托人概况：

委托人一名称：同济创新创业控股有限公司（简称：同济创新）

注册号/ 统一社会信用代码	9131011063075371XU	名称	同济创新创业控股有限公司
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	法定代表人	高国武
注册资本	66282 万人民币	成立日期	1997 年 5 月 26 日
住所	上海市杨浦区四平路 1239 号		
营业期限自	1997 年 5 月 26 日	营业期限至	—
经营范围	投资，资产管理，土建、化工、生物、计算机技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术承包、技术培训、技术中介、技术入股，经济信息咨询（不含经纪）。（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。

委托人二名称：上海同济科技实业股份有限公司（简称：同济科技）

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	其他股份有限公司(上	法定代表人	王明忠



**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	市)		
注册资本	62476.152 万人民币	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山路 33 号		
营业期限自	1993 年 6 月 11 日	营业期限至	—
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。

委托人三名称：上海同灏工程管理有限公司（简称：同灏工程）简明工商信息：

注册号/ 统一社会信用代码	91310110588737969C	名称	上海同灏工程管理有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）	法定代表人	王明忠
注册资本	1000 万人民币	成立日期	2012 年 1 月 12 日
住所	上海市杨浦区四平路 1398 号 1802 室		
营业期限自	2012 年 1 月 12 日	营业期限至	2032 年 1 月 11 日
经营范围	建设项目管理、咨询（不得从事经纪），建设工程施工，实业投资，建材、装潢材料、机械设备、五金交电批发，建设工程及机械工程领域内的技术咨询、技术开发、技术转让、技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

**（二）委托合同中约定的其他报告使用人：**

- 1、国有资产监督管理部门；
- 2、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

**二）被评估单位基本情况**

1、上海同济工程咨询有限公司（简称“同济咨询”）简明工商信息：

注册号/ 统一社会信用代码	913101106312858749	名称	上海同济工程咨询有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	杨卫东
注册资本	1200 万人民币	成立日期	1999 年 8 月 2 日
住所	上海市杨浦区四平路 1398 号 18 楼		
营业期限自	1999 年 8 月 2 日	营业期限至	2049 年 8 月 1 日
经营范围	建筑、市政公用工程、城市规划、生态建设和环境工程、化工、医药、建材、水利、铁路、公路、港口、地下建筑工程、航空、航天、冶金、煤炭、石油、电力、轻纺、林业与生态、热力及燃气、给排水、邮电、通讯、广播设备、机械、电子等专业及一般工业与民用建筑安装工程的工程咨询（编制项目建议书、编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告、评估咨询、工程项目管理、工程招标代理、采购招标代理服务、工程造价咨询服务、工程建设监理）；建设工程设计咨询，工程总承包服务，环保建设工程，工程法律咨询，财务咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），工程检测及建筑工程、产业规划科技、经济规划科技、新能源科技、污染场地修复科技、水处理		





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

科技、信息化科技、环保科技、节能科技、新材料科技领域内的技术开发、技术培训、技术咨询、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】

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

## 2、同济咨询历史沿革

1999年上海同济工程咨询有限公司成立（以下简称“同济咨询”，原名上海同济建设监理咨询有限公司，于2006年8月更名），注册资本：300万元，股东及货币出资情况为：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
同济大学	90	30%
上海同济科技实业股份有限公司	120	40%
上海同济企业发展总公司	90	30%
合计	300	100%

2003年10月，根据同济大学“关于同意划拨资产的批复”（同产[2003]035号文件），教育部科技发展中心批复同意（教技发中心函[2003]163号文）将同济大学股权无偿划转至上海同济企业管理中心（后更名为上海同济资产经营有限公司，2018年又更名为同济创新创业控股有限公司）。

2004年9月，根据同济大学“关于无偿划转上海同济企业发展总公司持有的上海同济建设监理咨询有限公司等股权的请示”（同产[2004]029号文件），教育部科技发展中心批复同意（教技发中心函[2004]84号文）原上海同济企业发展总公司持有的30%股权无偿转让给上海同济企业管理中心。股权结构调整为上海同济企业管理中心占股60%，上海同济科技实业股份有限公司占股40%。

2005年6月经上海同济建设监理咨询有限公司股东会决议通过，同意从公司留存的盈余公积中转出599,184.11元及从2004年度未分配利润中转出1,400,815.89元，总计200万元，作为股东所占份额比例的增资款，公司注册资本由原来的300万元增加到500万元；股本增资后，上海同济企业管理中心出资300万元，占股60%，上海同济科技实业股份有限公司出资200万元，占股40%。

2006年6月经上海同济建设监理咨询有限公司股东会决议通过，同意股东上海同济企业管理中心增加注册资本1,561,259.36元；股东上海同济科技实业股份有限公司增加注册资本1,040,839.57元；另通过从任意盈余公积345,495.77元转增股本，从未



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

分配利润 2,052,405.30 元转增股本；公司注册资本从 500 万元增加至 1000 万元。增资后，上海同济企业管理中心出资 600 万元，占股 60%，上海同济科技实业股份有限公司出资 400 万元，占股 40%。

2006 年 7 月，上海同济建设监理咨询有限公司正式更名为上海同济工程咨询有限公司。

2007 年 9 月，股东上海同济企业管理中心改制并更名为上海同济资产经营有限公司。

2010 年 10 月经同济咨询股东会决议通过，同意本公司注册资本由人民币 1,000 万元增资到 1,500 万元，同意委托上海众华评估有限公司对本公司整体资产进行评估，并以评估后的净资产——人民币 2723.24 万元为依据，由公司股东上海同济科技实业股份有限公司增加出资人民币 1361 万元，其中计入注册资本为人民币 500 万元，累计出资人民币 900 万元，占本公司增资扩股后总注册资本的 60%。上海同济资产经营有限公司出资 600 万元，占有 40% 股权。

2012 年 1 月同济咨询存续分立，原公司存续，注册资本由 1,500 万元减至 500 万元，原股东按股权比例同比减资。新设上海同灏工程管理有限公司（注册资金 1,000 万元）承接原公司的长期股权投资及部分资金（人民币 500 万元），减资后的同济咨询承接原公司的所有资质、经营业务及债权债务。

2012 年 4 月，经同济咨询股东会决议，同意本公司注册资本由人民币 500 万元增至 1500 万元，增加新股东上海同灏工程管理有限公司出资 550 万元，占 36.67% 股权，同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司出资 300 万元，占 20% 股权；自然人杨卫东、翁晓红、王彤梅、周致芬等出资 150 万元，占 10% 股权，增资扩股后，上海同济科技实业股份有限公司占 20% 股权，上海同济资产经营有限公司占 13.33% 股权。

2012 年 10 月，经同济咨询股东会决议，同意本公司注册资本从 1,500 万元减少至 1,000 万元，原股东上海同济科技实业股份有限公司及上海同济资产经营有限公司退股，不再持有同济咨询股权。减资退股后，上海同灏工程管理有限公司出资 550 万元，占 55% 股权，同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司出资 300 万元，占 30% 股权；杨卫东、翁晓红、王彤梅、周致芬等 4 位自然人出资 150 万元，占 15% 股权。

2017 年 2 月，经同济咨询股东会决议，自然人股东将 3% 股权转让给上海同灏工程管理有限公司，本次股权转让后，上海同灏工程管理有限公司持股 58%，同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司出资持股 30% 股权，自然人股东持股 12%。





银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2017年7月，同济咨询盈余公积转增资本200万，公司注册资本从1,000万增资至1,200万，增资后原股东股权比例不变。

2019年6月，自然人股东将公司12%股权作价216万元转给上海济咨企业管理中心（有限合伙）。

至评估基准日股东及股权结构如下：

股东名称	实缴注册资本 (万元)	实缴比例(%)
上海同灏工程管理有限公司	696.00	58%
同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司	360.00	30%
上海济咨企业管理中心（有限合伙）	144.00	12%
合计	1,200.00	100%

上述注册资本及股权情况根据国家企业信用信息公示系统确定。

### 3、同济咨询简介

同济咨询是同济大学优秀骨干企业，也是全国最早开展工程项目管理和工程咨询服务的试点单位之一。被评估单位成立20多年来，始终秉承同济大学“严谨，求实，团结，创新”的精神服务于社会，以客户需求为我们服务的焦点，努力为客户提供优质的工程管理和技术咨询，并力争成为国内一流的综合性工程咨询服务企业。

同济咨询依托同济大学在规划、建筑、工程管理、土木、环境、汽车、交通、机械、海洋等多学科的专业、人才和技术优势，经过自身20多年的积累和发展，现已具备国家发改委、住建部、财政部、质量监督局等多部委、多行业在工程咨询、工程项目管理、工程造价咨询、招投标代理、政府采购代理、工程监理、节能评估等领域的甲级资质或资格。同时同济咨询也取得了高新技术企业资质。

同济咨询在总经理领导下，下设行政人事管理中心、财务管理中心、经营管理中心、运营管理中心、同济咨询研究院、同济咨询专家委员会、雄安发展中心、咨询一所、策划规划所、咨询二所、项目管理所、造价管理所、生态环境咨询所、轨交咨询所、城市管理信息化所，评估基准日职工总人数465人。

### 4、被评估单位历史财务资料

被评估单位近三年资产负债情况见下表：

单位：元

项目/年度	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
总资产	291,055,710.12	298,394,816.12	344,619,175.12



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

负债	262,046,398.13	258,797,452.12	302,315,012.87
所有者权益	29,009,311.99	39,597,364.00	42,304,162.25

被评估单位近三年经营状况见下表：

单位：元

项目/年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
营业收入	193,691,526.89	256,071,557.68	245,922,517.06
营业成本	154,077,980.55	205,591,161.78	184,796,115.17
税金及附加	1,379,775.42	1,512,483.83	1,911,098.75
销售费用			
管理费用	27,746,991.71	21,383,737.93	27,571,107.88
研发费用		9,195,656.30	11,600,980.74
财务费用	-2,923,407.33	-5,919,426.73	-4,359,185.40
资产减值损失			
其他收益			147,811.96
资产处置收益	32,857.20		
营业利润	13,443,043.74	24,307,944.57	24,542,551.11
加：营业外收入	2,860,000.00	2,306,969.00	2,967,923.98
减：营业外支出	120,000.00	41,322.14	75,668.13
利润总额	16,183,043.74	26,573,591.43	27,434,806.96
所得税	2,173,731.75	3,377,158.63	3,128,252.65
净利润	14,009,311.99	23,196,432.80	24,306,554.31

上表 2017 年至 2019 年财务数据摘自众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，报告文号分别为“众会字（2018）第 0280 号”、“众会字（2019）第 0504 号”、“众会字（2020）第 0151 号”。

同济咨询执行《企业会计准则》，适用增值税率 6%、城建税税率 7%、教育费附加费率 3%、地方教育费附加费率 2%，企业所得税税率 15%（高新技术企业证书编号：GR201831003572，有效期 2018 年至 2020 年）。

### 5、经营资质

资质	证书编号	有效期至	颁发机构
工程咨询单位甲级资信证书	913101106312858749-18ZYJ18; 913101106312858749-18ZXJ18	无	中国工程咨询协会
人民防空工程建设监理单位资质等级证书丙级	沪人防建监资字第（18-01）号	无	上海市人民防空办公室
工程造价咨询企业甲级资质证书	甲 190131520327	2021-12-31	住建部
工程监理资质证书甲级	E131001421	2024-6-24	住建部





银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

## 6、委托人与被评估单位之间的关系：

委托人上海同灏工程管理有限公司为被评估单位的股东，委托人同济创新创业控股有限公司、上海同济科技实业股份有限公司为上海同灏工程管理有限公司的股东。

## 二、评估目的

同济创新创业控股有限公司拟受让上海同济工程咨询有限公司股权，需对所涉及的上海同济工程咨询有限公司股东全部权益价值进行评估，为其实施股权受让行为提供价值参考依据。

该行为已经同济创新创业控股有限公司董事会决议通过，已经上海同灏工程管理有限公司董事会决议通过。

## 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的资产和负债。

被评估单位资产、负债、所有者权益：

流动资产账面金额：	331,996,882.79 元；
非流动资产账面金额：	12,622,292.33 元；
其中：投资性房地产账面金额：	8,443,511.08 元；
固定资产账面金额：	2,535,104.80 元；
长期待摊费用账面金额：	1,642,105.20 元；
递延所得税资产账面金额：	1,571.25 元；
资产合计账面金额：	344,619,175.12 元；
流动负债账面金额：	302,315,012.87 元；
负债合计账面金额：	302,315,012.87 元；
所有者权益账面金额：	42,304,162.25 元。

上述资产、负债已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“众会字（2020）第 0151 号”《审计报告》，审计意见为无保留意见。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

（一）投资性房地产和房屋建筑物中房产相关情况如下：

单位：元

房地产名称	房地产座落	建筑面积	账面余额	账面净值
投资性房地产：				





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

苏州世纪金融大厦 610室（办公）	苏州工业园区苏 华路1号	115.76 平米	1,157,600.00	840,880.64
同济联合广场 1801 及 1802（办公）	四平路 1398 号 18 楼 01 室、02 室	531.79 平米	9,811,525.00	7,707,934.04
房屋建筑物：				
同济联合广场停车位 2 个	同济联合广场 B 座底楼	79.88 平米	310,000.00	243,536.00
合计			11,279,125.00	8,792,350.68

经查询，上述房地产均无抵押。

（二）账面记录的其他实物资产如下：

项目	账面金额（元）	数量	分布地点	现状、特点
现 金	25,120.73	—	财务室	安全保管
机器设备	326,226.22	19 项	办公场地	无人机、全站仪，正常使 用
车辆	1,110,171.76	14 辆	办公场地	小客车 14 辆，正常使用
电子设备	858,146.82	133 项	办公场地	电脑、打印机、空调等， 正常使用

（三）被评估单位账外无形资产如下：

无形资产类别	数量	分布地点	权属证明	备注
软件著作权	37 项	公司内	有	合法有效期内
商标权	3 个	公司内	有	合法有效期内

1、软件著作权具体如下：

序号	证书名称	证书号	登记号	首次发表日期	有效期
1	同济市政工程评估软件系统 V1.0	软著登字第 2719273 号	2018SR390178	2018-3-16	50 年
2	同济咨询工程咨询服务收费计算器 IOS 版软件 V1.0	软著登字第 2298114 号	2017SR712830	2017-10-30	50 年
3	同济咨询工程咨询服务收费计算器安 卓版软件 V1.0	软著登字第 2298108 号	2017SR712824	2017-10-31	50 年
4	同济咨询工程咨询服务收费计算器 WEB 版软件 V1.0	软著登字第 2298142 号	2017SR712858	2017-10-27	50 年
5	同济咨询工程项目现场巡检管理软件 [简称：工程项目现场巡检]V1.0	软著登字第 2299293 号	2017SR714009	2017-10-30	50 年
6	同济咨询环境监测火灾报警管理软件 V1.0	软著登字第 2225451 号	2017SR640167	2017-8-31	50 年
7	同济咨询电子发票验证管理软件 V1.0	软著登字第 2225441 号	2017SR640157	2017-8-31	50 年
8	同济咨询项目协同管理安卓版软件[简 称：同咨智建]	软著登字第 2147779 号	2017SR562495	2016-12-30	50 年



### 银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	证书名称	证书号	登记号	首次发表日期	有效期
9	同济咨询项目协同管理 WEB 版软件 V1.0	软著登字第 2120069 号	2017SR534785	2016-12-30	50 年
10	同济咨询项目协同管理 IOS 版软件[简称：同咨智建]	软著登字第 2120083 号	2017SR534799	2016-12-30	50 年
11	同济咨询项目文档交互管理软件 V1.0	软著登字第 2120077 号	2017SR534793	2016-12-30	50 年
12	同济咨询项目成本管理软件 V1.0	软著登字第 2123985 号	2017SR538701	2016-12-30	50 年
13	同济咨询节能服务机构产业数据分析软件 V1.0	软著登字第 2123540 号	2017SR538256	2016-12-30	50 年
14	同济咨询个税申报与核验软件 V1.0	软著登字第 2120055 号	2017SR534771	2016-12-30	50 年
15	同济咨询城市交通建设行业动态监管软件	软著登字第 2120062 号	2017SR534778	2016-12-30	50 年
16	同济咨询经营管理软件 v1.0	软著登记第 1597150 号	2017SR011866	2016-1-1	50 年
17	同济咨询发票管理软件 V1.0	软著登记第 1598134 号	2017SR012850	2016-8-1	50 年
18	同济咨询既有玻璃幕墙管理软件 V1.0	软著登记第 1598097 号	3027SR012813	2016-1-1	50 年
19	同济咨询工程监理信息系统 V1.0	软著登字第 0348727 号	2011SR085053	2010-3-16	50 年
20	同济咨询项目投资决策辅助分析系统 V1.0	软著登字第 0348579 号	2011SR084905	2010-7-15	50 年
21	同济咨询工程项目管理信息系统 V1.0	软著登字第 0348680 号	2011SR085006	2011-2-23	50 年
22	同济咨询工程档案管理软件 V1.0	软著登字第 0348583 号	2011SR084909	2011-4-15	50 年
23	同济咨询业主方项目工程质量评价系统 V1.0	软著登字第 0348577 号	2011SR084903	2010-11-23	50 年
24	同济咨询工程采购网络竞价系统 V1.0	软著登字第 0348339 号	2011SR084665	2011-7-8	50 年
25	同济咨询企业工程知识管理信息系统 V1.0	软著登字第 0426258 号	2012SR058222	2012-5-7	50 年
26	同济咨询人力资源管理系统 V1.0	软著登字第 0426672 号	2012SR058696	2012-3-8	50 年
27	同济咨询评标专家库管理系统 V1.0	软著登字第 0426473 号	2012SR058437	2012-3-30	50 年
28	同济咨询经营合同管理系统 V1.0	软著登字第 0426478 号	2012SR058442	2012-2-17	50 年
29	同济咨询供应商管理系统 V1.0	软著登字第 0426502 号	2012SR058466	2012-3-2	50 年
30	同济咨询工程项目基建程序与配套管理系统 V1.0	软著登字第 0426480 号	2012SR058444	2012-4-26	50 年
31	同济咨询项目协同信息门户平台 V1.0	软著登字第 0778013 号	2014SR108769	2013-3-1	50 年
32	同济咨询集群化项目信息在线发布平台 1.0	软著登字第 0851643 号	2014SR182407	2014-7-10	50 年
33	同济咨询项目资金监控系统 1.0	软著登字第 0851227 号	2014SR181990	2014-3-14	50 年





## 银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	证书名称	证书号	登记号	首次发表日期	有效期
34	同济咨询节能服务行业数据分析系统 1.0	软著登字第 0804460 号	2014SR135219	2014-1-10	50 年
35	同济咨询建设项目社稳评估分析系统（公共建筑版）V1.0	软著登字第 0780027 号	2014SR110783	2014-2-15	50 年
36	同济咨询工程服务收费计算器软件 1.0	软著登字第 0857051 号	2014SR187815	2014-1-10	50 年
37	同济咨询小微项目在线招投标服务平台 1.0	软著登字第 0851228 号	2014SR181991	2014-8-1	50 年

## 2、商标权

序号	权利人	商标	注册证号	类别	有效期截止日
1	被评估单位		6549146	37 类	2030-3-27
2	被评估单位		6549143	42 类	2030-7-27
3	被评估单位		6549145	42 类	2030-7-27

## （四）被评估单位租赁情况

承租人	出租人	房屋地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	租赁期限
被评估单位	上海同济工程项目管理咨询有限公司	上海市杨浦区四平路 1398 号 同济联合广场 B 座 1802 室	413.18	办公	截止 2020.12.31
被评估单位	上海恒济置业发展有限公司	上海市杨浦区四平路 1398 号 同济联合广场 B 座 3 楼	2834.00	办公	截止 2026.7.31
被评估单位	中设投资有限公司	河北省容城县澳森南大街 1 号 雄安设计中心 A 座五层办公单元 B	1053.35	办公	截止 2028.3.17

上述租金均已按期支付，且租赁价格为市场价格。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

除上述事项外，评估基准日被评估单位无其他担保、抵押、质押、或有负债、或有资产等事项。

被评估单位无其他账外资产。

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、价值类型及其定义

价值类型选择的理由：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

从评估目的分析：是为经济行为实施所涉及的各当事方提供交易价格的参考意见，交易各方均处于平等的市场地位，实施的是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易较能为交易各方所接受。

从市场条件分析：现阶段资产交易日趋频繁，产权交易市场日益成熟，按市场价值进行交易已为市场参与的投资者普遍接受。

从评估对象的自身条件分析：评估对象拥有完整的企业经营要素资产，在可预见的未来具备持续经营能力，未面临短期内被迫解散、出售、快速变现或拆零变现的情况。

从与评估假设的相关性分析：本次评估假设是将评估对象置身于一个模拟的完全公开和充分竞争的市场，即设定的评估假设条件目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

综上所述，资产评估的基本要素满足市场价值定义，故本次评估选取的价值类型为市场价值。

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2019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为目的服务。

（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）行为依据

- 1、同济创新创业控股有限公司董事会决议；
- 2、上海同灏工程管理有限公司董事会决议；

### （二）法律法规依据



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日中华人民共和国主席令第15号）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年版，国务院令第691号）；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；
- 9、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
- 10、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（税务总局2019年第39号公告）；
- 11、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
- 12、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
- 13、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
- 14、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
- 15、《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）；
- 16、《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；
- 17、《企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
- 18、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
- 19、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》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协（2019）35号）；
- 9、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 16、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 17、《著作权资产评估指导意见》（中评协（2017）50号）；
- 18、《商标资产评估指导意见》（中评协（2017）51号）；
- 19、《资产评估执业准则——不动产》（中评协（2017）38号）；
- 20、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
- 21、企业会计准则。

#### （四）产权依据

- 1、委托人、被评估单位企业法人营业执照、公司章程等；
- 2、被评估单位企业资质复印件；
- 3、房屋租赁合同复印件；
- 4、软件著作权复印件；商标权网上查询资料；
- 5、投资性房地产不动产权证书复印件（沪房地杨字（2008）第022204号、苏房权证园区字第00405635号）；
- 6、与苏州同悦房地产开发有限公司签订的对外借款合同复印件；
- 7、车辆行驶证复印件（牌照号：沪D50441、鲁HFK200、闽A4778V、沪ABD919、



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

沪 ABV695、沪 BAQ390、沪 J87660、冀 F07ER1、蒙 LX3907、蒙 LA8064、蒙 LE2572、蒙 LE6019、沪 DYB616、冀 F60XH3）；

7、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（2019年）；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率，其中：评估基准日所选用的存贷款利率为：一年期 LPR 利率 4.15%，五年期 LPR 利率 4.80%；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、机械工业部机电产品价格信息中心 2019 年版《机电产品报价手册》；
- 5、评估人员现场勘察收集的资料和市场调查及询价资料；
- 6、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；
- 7、委托评估的各类资产和负债清查评估申报表；
- 8、同花顺 IFIND 系统；
- 9、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 10、评估机构价格库的相关资料；
- 11、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 12、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

（一）评估方法的概述

企业价值评估包括：企业整体价值评估、股东全部权益价值评估及股东部分权益价值评估。

进行股东全部权益价值评估，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，分析股东全部权益价值评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种评估基本方法。

股东全部权益价值评估基本方法包括资产基础法（成本法）、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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预测，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法。

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。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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

## （二）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。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑到被评估单位作为工程咨询类企业，未来经营与收益之间存在较稳定的对应关系，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。

被评估单位与上市公司在经营模式、毛利率水平、营业收入规模方面相似度较差，导致市场法——可比上市公司法的应用受限。另外，工程咨询行业的市场交易案例也较少，交易案例比较法适用性也较差。故市场法不适用于被评估单位。

本次评估采用资产基础法和收益法，并在计算过程中将这两种方法所得出的结果互相加以验证，最终根据资产特性和评估师的个人判断选取资产基础法评估结果得出最后的评估值。

## （三）资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

### 1、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、预付款项、其他应收款。

#### （1）货币资金的评估



通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

### (2) 预付款项的评估

各种预付款项，估计其所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值，对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物或权益的预付款，逐笔确认，其评估值为零。对于很可能部分收不回的，比照应收款项的评估方法进行评估。

### (3) 其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估为零。

## 2、投资性房地产的评估

被评估单位持有投资性房地产的目的为出租用途，且周边办公楼租赁案例较多，市场出租较为活跃，本次采用收益法和市场法进行评估。

### (1) 市场法计算公式

评估对象比准价格 = 比较案例价格 × 交易日期修正指数 × 交易情况修正指数 × 区域因素修正指数 × 个别因素修正指数

### (2) 收益法计算公式：

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

其中：P—评估值

r—所选取的资本化率

n—收益年期

Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。

A、年总收入 = 建筑面积 × 单位年租金 × (1 - 空置率) + 押金利息收入

B、年总成本 = 税金及附加 + 房产税 + 保险费 + 维修费 + 管理费

C、Fi 预期收益 (年净收益) = 年总收入 - 年总成本

## 3、固定资产的评估

### (1) 固定资产中车位

人防车位不可出售，采用收益法评估，评估方法详见投资性房地产中相关描述。

### (2) 设备 (机器设备、电子设备、车辆等) 的评估：





机器设备、电子设备、车辆的评估采用成本法。

评估值=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即：

重置全价=设备购置价+运杂、安装调试费+其它合理费用—可抵扣增值税

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部 1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（机械计（1995）1041 号）中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时，计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%；

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备（如：车辆），尚可使用年限 = 法定使用年限 - 已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为 40%、技术观察（打分）法为 60%。

综合成新率=技术观察法成新率×60%+年限法成新率×40%

对车辆成新率的确定，根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》（2012 第 12 号令）中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法），再根据其使用条件、保养水平以及是否有损伤、





换件、翻修等最终确定综合成新率。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于购置年代较早的设备，以二手市场价确定评估值。对于已报废而实物存在的固定资产按估计的可回收金额进行评估。

#### 4、无形资产的评估

本次纳入评估范围的无形资产为自行申请、开发的软件著作权。

##### (1) 对于软件著作权

软件著作权为被评估单位工程咨询、工程造价、工程监理等提供后台服务，对于软件著作权统一采用收益法进行评估。

根据本次评估可以收集到资料的情况，最终确定采用收益法进行评估。即预测运用待估无形资产组合的服务未来可能实现的收益，通过一定的分成率（即待估资产在未来收益中应占的份额）确定评估对象能够为企业带来的利益，并通过折现求出评估对象在一定的经营规模下在评估基准日的市场价值。

对于商标权，由于商标未来被评估单位具体经营中应用，故本次通过成本法对其进行评估。成本法的技术思路是把取得资产的成本、期间费用以及合理利润加和得出无形资产重置成本，减去无形资产损耗或贬值来确定无形资产的价格。

#### 5、长期待摊费用

评估人员通过查验被评估单位原始凭证等途径，了解其原始价值的形成过程、摊销情况及权益状况。本次评估按评估目的实现后的被评估单位还存在权利或尚存资产的原则进行。

#### 6、递延所得税资产

对于坏账准备引起的递延所得税资产，与坏账准备处理方式一致。

#### 7、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。

##### (四) 收益法介绍

企业价值评估中的收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

收益现值法的适用前提条件为：



- 1、评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- 2、收益所对应的风险能够度量；
- 3、收益期限能够确定或者合理预期。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的报表口径为基础，即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性及溢余性资产的价值，来得到评估对象的股东全部权益价值。

评估公式为：

$$B = P + \sum C_i$$

B：被评估单位的股东全部权益价值

P：被评估单位的经营性资产价值；

$\sum C_i$ ：被评估单位基准日存在的非经营性及溢余性资产的价值；

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

式中：

R<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的预期收益（股权自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来预测期。

其中，评估对象的未来预测期的确定：本次评估根据被评估单位的具体经营情况及特点，假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段，第一阶段为 2020 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日（因 2020 年受到疫情影响宏观经济预期下滑，故将明确预测期拉长 1 年）；第二阶段为 2026 年 1 月 1 日直至永续。其中，假设 2026 年及以后的预期收益额按照 2025 年的收益水平保持稳定不变。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估专业人员，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。

#### （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）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

#### （七）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。





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

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

5、资产原地使用假设：原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

### （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、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所在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

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）收益法预测假设

##### 1、一般假设

（1）假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

（2）假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

（3）未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

（4）税收政策和执行税率无重大显著变化；

（5）收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；

（6）无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；

（7）未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

##### 2、特殊假设及主要参数

（1）被评估单位的各项产品价格、主要原材料单价无不可预见的重大变化；不考虑通货膨胀对收入和成本费用的影响；本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断；

（2）被评估单位的现金流在每个收益期均匀产生；

（3）企业资本结构相对稳定的假设；

（4）被评估单位以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行；

（5）假设房地产租赁期满后，被评估单位仍能以市场价格继续租赁；

（6）假设被评估单位高新技术企业到期后能够延续高新技术企业资质，企业所得税税率保持 15%；





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(7) 假设被评估单位各项经营资质到期后均可正常续期。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

#### (五) 限制性假设

1、本评估报告假设由被评估单位提供的法律文件、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) 资产基础法评估结论及变动原因分析

##### 1、资产基础法评估结论

运用资产基础法评估，被评估单位在评估基准日 2019 年 12 月 31 日资产总额账面价值为 34,461.92 万元，评估价值为 36,196.91 万元，增值率为 5.03%；负债总额账面价值为 30,231.50 万元，评估价值为 30,231.50 万元，无增减；股东全部权益账面价值 4,230.42 万元，评估价值为 5,965.41 万元，增值率为 41.01%。

#### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	33,199.69	33,200.74	1.05	
非流动资产	1,262.23	2,996.17	1,733.94	137.37
投资性房地产	844.35	1,913.28	1,068.93	126.60
固定资产	253.51	346.27	92.76	36.59
无形资产	0.00	572.41	572.41	
长期待摊费用	164.21	164.21		
递延所得税资产	0.16	0.00	-0.16	-100.00
资产合计	34,461.92	36,196.91	1,734.99	5.03
流动负债	30,231.50	30,231.50		
负债合计	30,231.50	30,231.50		





## 银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

所有者权益 或股东权益	4,230.42	5,965.41	1,734.99	41.01
----------------	----------	----------	----------	-------

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。

### 2、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

1) 流动资产账面值 33,199.69 万元，评估值 33,200.74 万元，评估增值 1.05 万元，增值原因为其他应收款坏账准备评估为零所致。

2) 投资性房地产账面值 844.35 万元，评估值 1,913.28 万元，评估增值 1,068.93 万元，增值率 126.60%。增值原因为房地产市场价格上涨所致。

3) 固定资产账面值 253.51 万元，评估值 346.27 万元，评估增值 92.76 万元，增值率 36.59%。增值原因为设备类固定资产会计折旧年限与评估经济使用年限差异形成。

4) 无形资产账面值 0.00 万元，评估值 572.41 万元，评估增值 572.41 万元。增值原因为账外无形资产——软件著作权评估增值所致。

5) 递延所得税资产账面值 0.16 万元，评估值 0.00 万元，评估减值 0.16 万元，减值率 100.00%。减值原因为递延所得税资产对应的其他应收款坏账准备评估为零所致。

### (二) 收益法评估结论

经按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对被评估单位的股东全部权益价值进行评估，在评估基准日 2019 年 12 月 31 日，被评估单位的股东全部权益价值评估值为 23,600.00 万元，较审计后所有者权益 4,230.42 万元，评估增值 19,369.58 万元，增值率 457.86%。

### (三) 评估结论分析

本次评估采用资产基础法得出被评估单位的股东全部权益价值为 5,965.41 万元，采用收益法得出被评估单位的股东全部权益价值 23,600.00 万元，差异金额 17,634.59 万元，以收益法评估值为基数计算差异率 74.72%，差异原因为：

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的评估值对企业价值的显化范畴不同，企业拥有的资质、服务平台、营销、研发能力、管理团队等人力资源等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成



两种方法评估结果存在一定的差异。

被评估单位属于工程咨询行业，企业具有“轻资产”的特点。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法价值内涵包括企业不可确指的无形资产，所以评估结果比资产基础法高。

通过以上分析，针对本次评估目的和被评估单位实际状况，收益法是最直接的途径和最有效的评估方法。如果企业产品能够实现如期销售，则通过收益法得出的评估结果能够更科学、更具体、更客观地反映企业股东全部权益价值，故本次评估以收益法评估结果最终确定评估结论。被评估单位的股东全部权益价值最终评估结论为23,600.00万元（大写：贰亿叁仟陆佰万元整），较审计后所有者权益4,230.42万元，评估增值19,369.58万元，增值率457.86%。

#### （四）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、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、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、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。

#### （五）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。





## 十一、特别事项说明

### （一）评估基准日期后事项

自2020年1月起，国内和国际上相继爆发新型冠状病毒感染肺炎疫情，批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业短期内受疫情影响较大，被评估单位预计疫情对2020年营业收入影响较大。本次收益法评估已考虑本次疫情对企业经营状况的影响，特别提请报告使用者关注。

（二）地下车位有三种类型，有产权车位、人防车位、非人防无产权车位。根据房地产权证中记载，被评估单位账面车位为人防车位，是开发项目根据《人民防空法》要求，建设的人民防空地下室，产权不属于业主也不属于开发商，产权属于国家。根据最高法司法解释，地下人防车位产证无法分离，无法单独转让，仅具有使用权，并不具有所有权。故本次评估车位价值取收益法结果。

（三）账面车辆“鲁 HFK200”车辆行驶证显示，车辆所有人为诸磊；车辆“闽 A4778V”车辆行驶证显示，车辆所有人为王大伟；根据被评估单位提供的有关说明，该2辆车实际为被评估单位所有。

### （四）被评估单位租赁情况

承租人	出租人	房屋地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	租赁期限
被评估单位	上海同济工程项目管理咨询有限公司	上海市杨浦区四平路1398号同济联合广场B座1802室	413.18	办公	截止2020.12.31
被评估单位	上海恒济置业发展有限公司	上海市杨浦区四平路1398号同济联合广场B座3楼	2834.00	办公	截止2026.7.31
被评估单位	中设投资有限公司	河北省容城县澳森南大街1号雄安设计中心A座五层办公单元B	1053.35	办公	截止2028.3.17

上述租金均已按期支付，且租赁价格为市场价格。租赁房屋不纳入本次评估范围，对评估值无影响。

### 出租事项

出租人	承租人	房屋地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	租赁期限
被评估单位	上海逸广信息科技有限公司	上海市杨浦区四平路1398号同济联合广场B座1802室	37.4	办公	截止2020.3.31
被评估单位	苏州本济企业管理咨询有限公司	苏州市工业园区苏华路1号世纪金融大厦1幢610室	115.76	办公	截止2021.2.24
被评估单位	浙江大学建筑设计研究院有限公司	上海市杨浦区四平路1398号同济联合广场B座1802室	450	办公	截止2021.9.30
被评估单位	上海希德商务咨	四平路1398号同济联合广场B	37.6	办公	截止2019.12.31





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

	询服务有限公司	座 1803 室			
被评估单位	上海医广科技有 限公司	四平路 1398 号同济联合广场 B 座 1801 室	45.67	办公	截止 2020.3.31

租出房屋均在投资性房地产中评估，由于投资性房地产最终采用市场法评估结果，租赁情况对投资性房地产评估值无影响。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）本次评估对与资产的评估增减值相关联的税赋未作考虑。没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

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或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。

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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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，未征得银信资产评估有限公司的同意，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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

#### （三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对同济创新创业控股有限公司拟受让上海同济工程咨询有限公司股权之经济行为有效。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2019年12月31日至2020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、资产评估报告日

本资产评估报告日为2020年4月29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

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(此页签字页，无正文)

资产评估师：庄庆贤



资产评估师：余敏



2020年4月29日



## 资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

同济创新创业控股有限公司、上海同济科技实业股份有限公司、上海同灏工程管理有限公司：

受贵方委托，以 2019 年 12 月 31 日为评估基准日，银信资产评估有限公司组织资产评估师庄庆贤、余敏等人对贵方因拟股权受让事宜所涉及的上海同济工程咨询有限公司的全部资产和负债进行了清查核实、评定估算，并形成了银信评报字[2020]沪第 0297 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

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

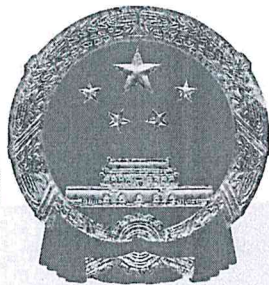
承诺人：庄庆贤、余敏

资产评估师  
庄庆贤  
31050018  
(资产评估师印章并签字)  
资产评估师  
余敏  
31140020  
(资产评估师印章并签字)

银信资产评估有限公司  
(资产评估机构印章)  
(评估机构法定代表人签字)

二〇二〇年四月二十九日





# 营业执照

统一社会信用代码 9131000063026043XD

证照编号 00000000201605190011

名称	银信资产评估有限公司
类型	有限责任公司(国内合资)
住所	嘉定工业区叶城路 1630 号 4 幢 1477 室
法定代表人	梅惠民
注册资本	人民币 2000.0000 万元整
成立日期	1994 年 11 月 16 日
营业期限	1994 年 11 月 16 日至 2042 年 11 月 15 日
经营范围	资产评估、验证、年检；企业经营效益审核、工程核价；资产评估咨询；会计、财务、经济管理业务咨询；税务登记代理；会计、财务人员培训，房地产价格估价（准 B 级），信用管理咨询，信用评估，计算机软件的开发、销售，涉及许可经营的凭许可证经营。 【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2016 年 05 月 09 日





# 上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

---

## 上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司



6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

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

特此公告。



信息公开属性：主动公开

---

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

---

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发

---





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：庄庆贤

性别：男

登记编号：31060018



单位名称：银信资产评估有限公司

初次执业登记日期：2006-07-03

年检信息：通过（2019-05-06）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师  
庄庆贤  
31060018

打印日期：2019-05-24



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：余敏

性别：男

登记编号：31140020

单位名称：银信资产评估有限公司

初次执业登记日期：2014-09-29

年检信息：通过 (2019-05-06)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师  
余敏  
31140020



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2019-06-03

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>