

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
上海同灏工程管理有限公司
股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2020]沪第 0621 号

(共 7 册 第 1 册)

银信资产评估有限公司

2020 年 7 月 15 日

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
上海同灏工程管理有限公司
股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2020]沪第 0621 号

银信资产评估有限公司

2020 年 7 月 15 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： 3131020026202001254

资产评估报告名称： 同济创新创业控股有限公司拟股权转让所涉及的
上海同灏工程管理有限公司股东全部权益价值资
产评估项目

资产评估报告文号： 银信评报字（2020）沪第0621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.....	2
摘 要.....	3
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.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	24
十二、资产评估报告使用限制说明.....	24
十三、资产评估报告日.....	25
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	26
附 件.....	27



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。



同济创新创业控股有限公司
拟股权转让所涉及的
上海同灏工程管理有限公司
股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2020]沪第 0621 号

摘 要

一、项目名称：同济创新创业控股有限公司拟股权转让所涉及的上海同灏工程管理有限公司股东全部权益价值资产评估项目

二、委托人：上海同济科技实业股份有限公司、同济创新创业控股有限公司

三、被评估单位：上海同灏工程管理有限公司

四、评估目的：同济创新创业控股有限公司拟转让所持有的上海同灏工程管理有限公司 40%股权，需对所涉及的上海同灏工程管理有限公司股东全部权益价值进行评估，为其实施股权转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灏工程管理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：2020年5月31日

八、价值类型：市场价值

九、评估方法：资产基础法、收益法。

十、评估结论：

最终采用资产基础法评估结论。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 98,946.12 万元（大写：玖亿捌仟玖佰肆拾陆万壹仟贰佰元），较审计后单体口径所有者权益 17,939.08 万元，评估增值 81,007.04 万元，增值率 451.57%。

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。本评估结论仅对同济创新创业控股有限公司拟股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估



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

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2020年5月31日至2021年5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，被评估单位下属4家子公司预计疫情对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。

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
 拟股权转让所涉及的
 上海同灏工程管理有限公司
 股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2020]沪第 0621 号

正 文

上海同济科技实业股份有限公司、同济创新创业控股有限公司：

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转让上海同灏工程管理有限公司股权事宜所涉及的上海同灏工程管理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）



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

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(上市)	法定代表人	王明忠
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。

(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。

2、历史沿革：

被评估单位于2012年1月成立, 成立时注册资本1000万元, 成立时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(%)
上海同济科技实业股份有限公司	600.00	60%
上海同济资产经营有限公司	400.00	40%
合计	1,000.00	100%

后股东“上海同济资产经营有限公司”名称变更为“同济创新创业控股有限公司”。

至评估基准日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 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

股东名称	实缴注册资本（万元）	实缴比例(%)
上海同济科技实业股份有限公司	600.00	60%
同济创新创业控股有限公司	400.00	40%
合计	1,000.00	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、同灏工程简介

主要作为管理公司，管理下属 4 家子公司：上海同济市政公路工程咨询有限公司、上海天佑工程咨询有限公司、上海同济工程项目管理咨询有限公司、上海同济工程咨询有限公司。至 2019 年自身无业务。

评估基准日被评估单位在总经理领导下设行政综合部、财务部、项目综合部、技术发展中心，评估基准日总人数为 20 人。

4、子公司情况

截至评估基准日，被评估单位有 4 家控股子公司。控股子公司具体情况如下：

1) 上海同济工程项目管理咨询有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91310230751877364M	名称	上海同济工程项目管理咨询有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	卢本兴
注册资本	1000 万人民币	成立日期	2003 年 06 月 27 日
住所	上海崇明区城桥镇东门路 101 号 228 室		
营业期限自	2003 年 06 月 27 日	营业期限至	2033 年 06 月 26 日
经营范围	建筑工程咨询、项目管理、项目策划，建筑设计，工程监理，设备监理，建设工程全过程招标代理与咨询、投标代理与咨询服务，工程造价咨询，建筑工程检测、鉴定、评估，建筑工程领域内技术开发、技术培训、技术咨询服务、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】		

评估基准日股权结构：

股东名称	实缴注册资本	实缴比例
上海同灏工程管理有限公司	850.00	85%
上海同项企业管理中心（有限合伙）	150.00	15%
合计	1000.00	100%

2) 上海天佑工程咨询有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91310110757557513J	名称	上海天佑工程咨询有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	廖利钊
注册资本	950.000000 万人民币	成立日期	2003 年 12 月 08 日
住所	上海市赤峰路 65 号（同济科技园大楼 709 室）		
营业期限自	2003 年 12 月 08 日	营业期限至	2033 年 12 月 07 日



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

经营范围	所有专业工程类别建设工程项目的工程监理，工程设备监理，工程招标代理，工程项目管理；建设工程项目专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；投融资咨询服务。【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】
-------------	---

评估基准日股权结构：

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	760.00	80%
上海佑成企业管理中心（有限合伙）	190.00	20%
合计	950.00	100.00%

3) 上海同济工程咨询有限公司

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、热力及燃力、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】		

评估基准日股权结构：

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	444.00	37%
同济创新创业控股有限公司	252.00	21%
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%

4) 上海同济市政公路工程咨询有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91310110630744290D	名称	上海同济市政公路工程咨询有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	许永
注册资本	1000万元人民币	成立日期	1998年6月17日



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

住所	上海市杨浦区中山北二路 1151 号 407 室		
营业期限自	1998 年 6 月 17 日	营业期限至	1998-06-17 至 2028-06-16
经营范围	市政公用工程、公路工程、桥梁工程、隧道工程、机电工程、水利水电工程、铁路工程、港口与航道工程、航天航空工程、房屋建筑工程的工程咨询（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、工程招标代理、采购招标代理服务、工程造价咨询服务、工程项目管理、工程建设监理）及建筑工程领域内的技术咨询、技术开发、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】		

评估基准日股权结构：

股东名称	注册资本（万元）	认缴比例	实收资本（万元）	实缴比例
上海同灏工程管理有限公司	850.00	85%	680.00	85%
上海济路企业管理中心（有限合伙）	150.00	15%	120.00	15%
合计	1000.00	100%	800.00	100%

5、被评估单位历史财务资料

被评估单位近三年及评估基准日当期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	2020 年 5 月 31 日
总资产	94,425,121.57	113,148,669.93	149,707,067.15	196,709,108.88
负债	4,164,165.49	869,597.45	541,718.39	17,318,345.83
所有者权益	90,260,956.08	112,279,072.48	149,165,348.76	179,390,763.05

被评估单位近三年及评估基准日当期经营状况见下表：

单位：元

项目/年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-5 月
营业收入	4,983,962.19	2,066,037.68	2,122,641.45	494,314.14
营业成本	1,562,291.15	170,097.09		
税金及附加		6,369.84	419.25	6,610.53
销售费用				
管理费用	1,855,544.20	3,654,425.66	2,618,431.38	1,336,511.15
财务费用	-1,158,589.05	-1,778,137.62	-2,814,801.48	-654,816.60
资产减值损失				
投资收益	53,945,095.19	62,860,006.20	91,728,298.29	136,570,759.50
其他收益				673.83
营业利润	56,669,811.08	62,873,288.91	94,049,625.75	136,377,442.39
加：营业外收入	1,000,274.50			
减：营业外支出				
利润总额	57,670,085.58	62,873,288.91	94,049,625.75	136,377,442.39
所得税	931,402.48	3,320.68	580,378.06	11,816,742.22
净利润	56,738,683.10	62,869,968.23	93,469,247.69	124,560,700.17

上表 2017 年至 2020 年 5 月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，报告文号为“众会字（2020）第 5811 号”，审计意见为无保留意见。

同灏工程执行《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 25%。

5、委托人与被评估单位之间的关系：

委托人为被评估单位股东。

二、评估目的

同济创新创业控股有限公司拟转让所持有的上海同灏工程管理有限公司 40% 股权，需对所涉及的上海同灏工程管理有限公司股东全部权益价值进行评估，为其实施股权转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（2020 年三届五十次会议决议）通过、上海同济科技实业股份有限公司 2020 年第十一次总经理办公会议通过（沪同股综发字[2020]第 19 号）。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象是截至评估基准日上海同灏工程管理有限公司股东全部权益价值。

评估范围为上海同灏工程管理有限公司全部资产和负债。

资产及负债如下：

流动资产账面金额：	177,635,092.30 元；
非流动资产账面金额：	19,074,016.58 元；
其中：长期股权投资账面金额：	18,819,975.36 元；
固定资产账面金额：	254,041.22 元；
资产合计账面金额：	196,709,108.88 元；
流动负债账面金额：	17,318,345.83 元；
负债合计账面金额：	17,318,345.83 元；
所有者权益账面金额：	179,390,763.05 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 5811 号”《审计报告》，审计意见为无保留意见。

（一）长期股权投资情况如下：

被投资企业	账面金额（元）	投资比例（%）	会计核算方法	经营情况
上海同济工程项目管理咨询	4,979,407.18	85%	成本法	正常经营



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

有限公司				
上海天佑工程咨询有限公司	2,863,718.98	80%	成本法	正常经营
上海同济市政公路工程咨询有限公司	7,276,849.20	85%	成本法	正常经营
上海同济工程咨询有限公司	3,700,000.00	37%	成本法	正常经营
合计	18,819,975.36			

(二) 账面记录的主要实物资产如下：

项目	账面金额(元)	数量	分布地点	现状、特点
现金	1,310.73	—	财务室	安全保管
电子设备	254,041.22	21项	办公场地	办公电脑、空调等，正常使用

(三) 被评估单位租赁情况

承租人	出租人	房屋地址	建筑面积(m ²)	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	四平路1398号同济联合广场B座1802室	200	办公	2019/1-2020/12

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：

从评估目的分析：是为经济行为实施所涉及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2020年5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（2020年三届五十次会议决议）；
- 2、上海同济科技实业股份有限公司2020年第十一次总经理办公会议（沪同股综发字[2020]第19号）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 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）；
- 4、《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)；

- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年版，国务院令第691号)；
- 6、《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)；
- 7、《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)；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号)；
- 9、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)；
- 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、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院2003年第378号令)；
- 12、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——利用专家工作及相关报告》(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、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、房屋租赁合同；
- 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（2020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 3.85%，五年期以上 LPR 利率 4.65%；
- 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 2020 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管理公司，下属4家子公司均为工程咨询类企业，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，考虑到可比交易案例法多采用价格乘数确定评估值，被评估单位历史年度营业收入主要为资金占用费，利润均为投资收益，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、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) 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、长期股权投资的评估

根据被投资企业的具体资产、盈利状况、股权比例、清查情况及其对评估对象价值的影响程度等因素，合理确定评估方法和评估程序。

对于 4 家控股型的长期投资，按股东全部权益价值评估后的股东全部权益价值结合投资比例，确定评估值。

3、其他流动资产的评估

内容为待抵扣进项税，按账面值评估。

4、固定资产的评估

(1) 设备（电子设备等）的评估：

电子设备的评估采用成本法。

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法计算其资金成本；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：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%;$$

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，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%。

$$\text{综合成新率} = \text{技术观察法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

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。

5、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产权持有者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_i ：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 6 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。

（1）股权自由净现金流计算公式如下：

股权自由净现金流=净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资本增加额

其中：净利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-研发费用-管理费用-财务费用-所得税费用

（2）折现率（ r ）计算公式如下：

折现率的确定按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率选取资本资产定价模型（CAPM）。

公式： $K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

其中： R_f =无风险报酬率；

β =企业风险系数；

R_{Pm} =市场风险溢价；

R_c =企业特定风险调整系数。



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；

（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）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。

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、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、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 2020 年 5 月 31 日资产总额账面价值为 19,670.91 万元，评估价值为 100,677.95 万元，增值率为 411.81%；负债总额账面价值为 1,731.83 万元，评估价值为 1,731.83 万元，无增减；股东全部权益账面价值 17,939.08 万元，评估价值为 98,946.12 万元，增值率为 451.57%。

资产基础法评估结论汇总表

评估基准日：2020 年 5 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	17,763.51	17,808.51	45.00	0.25
非流动资产	1,907.40	82,869.44	80,962.04	4,244.63
长期股权投资	1,882.00	82,847.00	80,965.00	4,302.07
固定资产	25.40	22.44	-2.96	-11.65
资产合计	19,670.91	100,677.95	81,007.04	411.81
流动负债	1,731.83	1,731.83		
负债合计	1,731.83	1,731.83		
所有者权益 或股东权益	17,939.08	98,946.12	81,007.04	451.57

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

2、评估增减值的原因分析：

1) 其他应收款账面值 4,500.00 万元，评估值 4,545.00 万元，评估增值 45 万元，增值原因为加计了应收未收利息。



2)长期股权投资账面值 1,882.00 万元,评估值 82,847.00 万元,评估增值 80,965.00 万元,增值率 4,302.07%。增值原因为 4 家长期股权投资单位均打开评估,评估值增值幅度较大。

3)固定资产账面值 25.40 万元,评估值 22.44 万元,评估减值 2.96 万元,减值率 11.65%。减值原因为电子设备重置原值下降。

(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 2020 年 5 月 31 日,被评估单位的股东全部权益价值评估值为 95,400.00 万元,较被评估单位单体口径所有者权益账面值 17,939.08 万元,评估增值 77,460.92 万元,增值率 431.80%。

(三) 评估结论分析

两种方法评估值差异较小。

被评估单位本身从上海同济工程咨询有限公司分离出来,作为管理平台,自身无经营业务,主要承担管理职能,从投资者角度,资产基础法结果更能使股东利益最大化。故最终采用资产基础法结果,较为合适。

通过以上分析,针对本次评估目的和被评估单位实际状况,通过资产基础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,故本次评估以资产基础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 98,946.12 万元(大写:玖亿捌仟玖佰肆拾陆万壹仟贰佰元),较审计后单体口径所有者权益 17,939.08 万元,评估增值 81,007.04 万元,增值率 451.57%。

(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的影响;
- 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，被评估单位下属4家子公司预计疫情对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）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

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



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、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。

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评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

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。本评估结论仅对同济创新创业控股有限公司拟转让上海同灏工程管理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。本资产评估报告自评估基准日起一年内（即2020年5月31日至2021年5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7月15日。



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

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



资产评估师：庄庆贤



资产评估师：余敏



2020年7月15日



附 件

- 1、 同济创新创业控股有限公司董事会决议（2020年三届五十次会议决议）；
- 2、 上海同济科技实业股份有限公司2020年第十一次总经理办公会议（沪同股综发字[2020]第19号）；
- 3、 委托人、被评估单位的《企业法人营业执照》复印件；
- 4、 被评估单位公司章程；
- 5、 被评估单位评估基准日审计报告（众华会计师事务所（特殊普通合伙）“众会字（2020）第5811号”）；
- 6、 下属子公司营业执照；
- 7、 房屋租赁合同复印件；
- 8、 委托人、被评估单位承诺函；
- 9、 资产评估师承诺函；
- 10、 资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 11、 上海市财政局备案公告“沪财企备案[2017]7号”；
- 12、 评估人员资质证书复印件；
- 13、 评估委托合同复印件。

同济创新创业控股有限公司文件

董事会三届五十次会议决议摘要

会议时间：2020年6月28日

会议议题：关于公司聘请第三方事务所对杨浦科技园和同灏工程进行审计评估的议案

决议内容：为筹划同济控股以所持有的上海同灏工程管理有限公司（以下简称“同灏工程”）股权为交易对价收购上海同济科技实业股份有限公司持有的上海杨浦同济科技园有限公司（以下简称“杨浦科技园”）股权，同意同济控股聘请第三方事务所对杨浦科技园和同灏工程进行审计评估，评估结果上报国有资产监督管理部门备案。

特此摘要。

同济创新创业控股有限公司
2020年6月28日





上海同济科技实业股份有限公司

Shanghai Tongji Science & Technology Industrial CO., LTD

沪同股综发字[2020]第 19 号

2020 年第十一次总经理办公会议纪要

时间：2020 年 6 月 3 日(星期三)上午 11:00

地点：公司大会议室

出席：张晔、俞卫中、骆君君、陈瑜、唐秋霞、夏洪超、史亚平、刘化景、张荷萍

主持：张晔

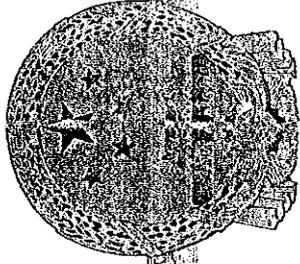
内容纪要：

会议听取并讨论了《关于与同济创新创业控股有限公司（下称“同济控股”）进行资产置换的报告》，公司拟以持有的上海杨浦同济科技园有限公司股权与同济控股持有的上海同灏工程管理有限公司股权进行置换，同意为此事项委托第三方机构对上海杨浦同济科技园有限公司和上海同灏工程管理有限公司进行审计评估，基准日为 2020 年 5 月 31 日。评估完成后，评估结果以经国有资产监督管理部门核定值为准；根据评估备案结果确定资产置换比例，然后按照公司章程和经营权限的相关规定履行决策程序。

上海同济科技实业股份有限公司

二〇二〇年六月三日





营业执照

统一社会信用代码

9131011063075371XU

证照编号: 10000000201907100142



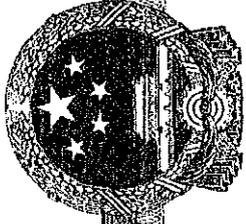
扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 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
 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】
 注册资本 人民币66282.0000万元整
 成立日期 1997年05月26日
 营业期限 1997年05月26日至 不约定期限
 住所 上海市杨浦区四平路1239号



登记机关

2019年07月10日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310000132224452D

证照编号: 00000000201906170008



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
位位了解企业多登记、监
了解变更、许可、备
管信息。

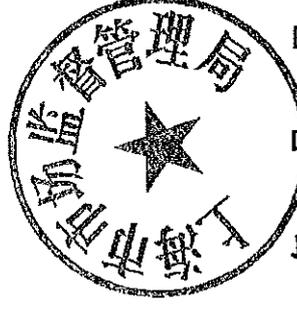
中国(上海)自由贸易试验区

名称 上海同济科技实业股份有限公司 注册资本 人民币62476.1516万元整

类型 其他股份有限公司(上市) 成立日期 1993年06月11日

法定代表人 王明忠 营业期限 1993年06月11日至 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】



登记机关

2019 年 06 月 17 日



营业执照

统一社会信用代码 91310110588737969C
证照编号 10000000201604070057

名称	上海同灏工程管理有限公司
类型	有限责任公司(国内合资)
住所	上海市杨浦区四平路 1398 号 1802 室
法定代表人	王明忠
注册资本	人民币 1000.0000 万元整
成立日期	2012 年 1 月 12 日
营业期限	2012 年 1 月 12 日 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】



登记机关

2016 年 04 月 07 日



仅限办理财务税务相关事宜

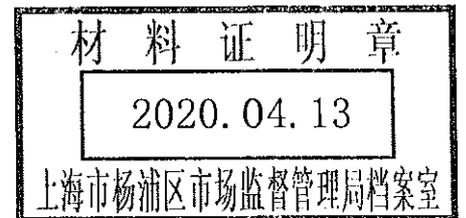
企业信用信息公示系统网址: <https://www.sgs.gov.cn/notice>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

上海同灏工程管理有限公司

章 程

二〇一二年一月十日



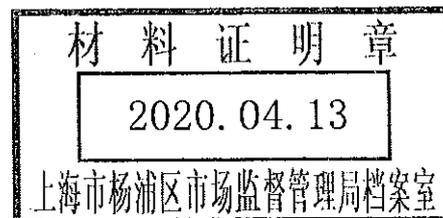
验证地址: http://scjgj.sh.gov.cn/achieve_outer/apply/image?pcId=caab81672112438fb775732c2fa2b18b

有效时间: 2020-04-23 13:07:05

验证码: caab81672112438fb775732c2fa2b18b

目 录

第一章	总 则	2
第二章	公司名称、经营范围及注册资本	2
第三章	股东、出资额、出资方式及股权转让	2
第四章	股东的权利和义务	3
第五章	股东会	4
第六章	董事会	5
第七章	监事会	7
第八章	经营管理机构	7
第九章	董事、监事、高级管理人员的义务	8
第十章	公司的财务结算、红利分配	9
第十一章	公司合并、分立、增资、减资	9
第十二章	公司的经营期限、破产、解散和清算	10
第十三章	附 则	11



验证地址: http://scjgj.sh.gov.cn/achieve_outer/apply/image?pcId=093f3a3d536849f79dec446deaf18576

有效时间: 2020-04-23 13:07:05

验证码: 093f3a3d536849f79dec446deaf18576

第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国公司法》有关规定，制定本公司章程。

第二条 本公司的宗旨：开拓建设工程管理的业务和市场。努力促进技术进步，以创新理念和优质的服务，提高企业经济效益，达到资产保值增值的目的。

第三条 本公司是企业法人，股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任，公司以其全部资产对公司的债务承担责任。

第四条 本公司享有股东投资形成的法人财产权，依法享有民事权利，承担民事责任；依法自主经营、自负盈亏。

第二章 公司名称、经营范围及注册资本

第五条 公司的名称和住所

公司的名称： 上海同灏工程管理有限公司。

公司的住所： 上海市杨浦区四平路 1398 号1802 室。

第六条 公司的经营范围： 建设项目管理、咨询，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。

第七条 公司注册资本

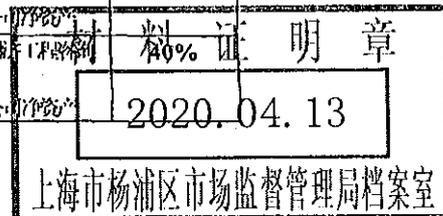
公司的注册资本为：人民币 1000 万元。

第三章 股东、出资额、出资方式及股权转让

第八条 股东、出资额、出资方式、出资比例、出资时间

	股东名称或姓名	注册地址	出资额 (万元)	出资方式	出资比例
1.	上海同济科技实业股份有限公司	上海市栖霞山路 33 号	600	上海同济工程咨询有限公司	60%
2.	上海同济资产经营有限公司	上海市杨浦区四平路 1239 号	400	上海同济工程咨询有限公司	40%

第2页 共12页



验证地址：http://scjgj.sh.gov.cn/achieve_outer/apply/image?pcId=b2f97bd795304b56a20375ea5a20abbf

有效时间：2020-04-23 13:07:05

验证码：b2f97bd795304b56a20375ea5a20abbf

各股东已足额缴纳所认购的出资。

第九条 股权转让：

各股东之间可以相互转让其全部股权或者部分股权。

股东向股东以外的人转让股权时，必须经其他股东过半数同意。股东应就其股权转让事项书面通知其他股东征求同意，其他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的，视为同意转让。其他股东半数以上不同意转让的，不同意的股东应当购买该转让的股权；不购买的，视为同意转让。经股东同意转让的股权，在同等条件下，其他股东有优先购买权。两个以上股东主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的出资比例行使优先购买权。

股东依法转让其股权后，由公司将受让人的姓名或者名称、住所以及受让的出资额记载于公司的股东名册，并相应修改本章程中有关股东及出资额的记载，依法向公司登记机关办理变更登记。

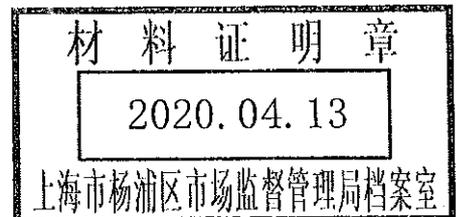
第四章 股东的权利和义务

第十条 股东的权利：

- 1、参加或推选代表参加股东会，享有选举权，按出资比例行使表决权；
- 2、有权查阅、复制公司章程、公司股东会会议记录、董事会会议决议、监事会决议和财务会计报表；
- 3、股东按照实缴的出资比例分取红利，公司新增资本时，股东有权优先按照实缴的出资比例认缴出资；
- 4、股东可以转让其股权；
- 5、公司解散时，股东有权按其出资比例分得公司清偿债务后的剩余财产；
- 6、股东有权将自己的名称或姓名、住所、出资额、出资证明书编号记载于股东手册；

第十一条 股东的义务

- 1、股东应足额缴纳所认缴的出资额；
- 2、股东在公司成立后，不得抽回出资；
- 3、股东以其出资额为限对公司承担责任；



验证地址：http://scjgj.sh.gov.cn/achieve_outter/apply/image?pcId=acc70e1ce3ae4bfcbe572c21816dc8aa

有效时间：2020-04-23 13:07:05

验证码：acc70e1ce3ae4bfcbe572c21816dc8aa

4、履行权利时需遵守本公司章程。

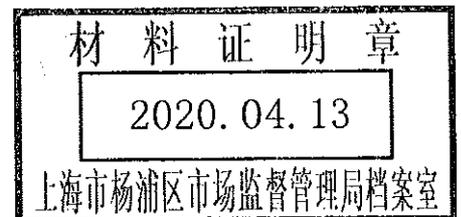
第五章 股东会

第十二条 股东会的召集

- 1、公司设股东会，股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构，每年至少召开一次年会。
- 2、代表十分之一以上表决权的股东、三分之一以上的董事以及公司监事可以提议召开临时会议。
- 3、召开股东会会议，应当于会议召开十五日前通知全体股东，全体股东一致同意召开的除外。
- 4、股东会的首次会议由出资额最多的股东召集和主持，依照本章程的规定行使职权。
- 5、公司设立董事会后，股东会会议由董事会召集，董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事主持。
- 6、董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，由监事召集和主持；监事不召集和主持的，代表十分之一以上表决权的股东可以自行召集和主持。

第十三条 股东会的职权

- 1、决定公司经营方针和投资计划；
- 2、选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- 3、审议批准董事会的报告；
- 4、审议批准监事会的报告；
- 5、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7、对公司增加或减少注册资本作出决议；
- 8、对股东向股东以外的人转让出资作出决议；
- 9、对发行公司债券作出决议；
- 10、对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 11、修改公司章程；
- 12、对外投资设立分公司、子公司或参股其他企业；



验证地址：http://scjgj.sh.gov.cn/achieve_outer/apply/image?pcId=26f5e74bd90d4ec8929586ebe36d23c4

有效时间：2020-04-23 13:07:05

验证码：26f5e74bd90d4ec8929586ebe36d23c4

13、对一年内累计金额超过公司最近一期经审计净资产 10%的对外投资、提供借款、委托理财项目作出决议；

14、一年内累计购买或出售固定资产金额超过公司最近一期经审计净资产 20%的项目作出决议；

15、一年内累计金额超过公司最近一期经审计净资产 20%的对外担保作出决议；

16、审议批准股权激励计划；

17、法律、行政法规规定或本公司章程另有规定需由股东会决定的事项。

第十四条 股东会的议事规则

1、各股东按出资比例行使表决权。

2、股东会的一般决议必须经代表二分之一以上表决权的股东通过。股东会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议、公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议、需由股东会表决通过的购买、出售固定资产、对外担保的决议，以及股权激励计划的决议必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。

3、股东会会议应当对所议事项的决定做出会议记录，出席会议的股东应当在会议记录上签名，如有意见，可同时记载在内。

第十五条 股东会直接决议

全体股东对第十二条所列事项全部股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名（法人股东盖章）。

第六章 董事会

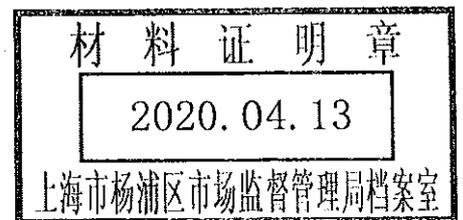
第十六条 董事会成员

公司设董事会。董事会由 5 名董事组成，上海同济科技实业股份有限公司推荐 3 名，上海同济资产经营有限公司推荐 2 名。其中设董事长一名，由上海同济科技实业股份有限公司推荐。董事长是公司的法定代表人。

公司董事由股东会选举产生，董事长由董事会中全体董事过半数选举产生。

董事任期每届三年，任期届满，可连选连任。

第十七条 董事会的召集



验证地址：http://scjgj.sh.gov.cn/achieve_outer/apply/image?pcId=29eef0cef4944ad2b960e10c317e20f9

有效时间：2020-04-23 13:07:05

验证码：29eef0cef4944ad2b960e10c317e20f9

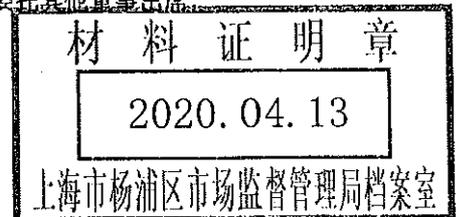
- 1、董事会会议每季度召开一次，召开董事会会议应当于会议召开前七天通知全体董事。
- 2、董事会会议由董事长召集和主持，董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事召集和主持。

第十八条 董事会对股东会负责，行使下列职权：

- 1、负责召集股东会并向股东会报告工作；
- 2、执行股东会的决议；
- 3、决定公司的经营计划和投资方案；
- 4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6、制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7、制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 8、决定公司内部管理机构的设置；
- 9、聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或解聘公司副总经理、财务负责人，决定上述人员的报酬事项和奖惩事项；
- 10、制订公司的基本管理制度；
- 11、听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- 12、决定一年内累计对外投资、提供借款、委托理财的金额不超过公司最近一期经审计净资产 10% 的项目；
- 13、决定一年内累计购买固定资产金额不超过公司最近一期经审计净资产 20% 以及单项资产金额超过 50 万元的项目；
- 14、决定一年内累计出售固定资产不超过公司最近一期经审计净资产 20% 的项目；
- 15、决定一年内累计金额不超过公司最近一期经审计净资产 20% 的对外担保；
- 16、法律、行政法规、部门规章或本章程及股东会授予的其他职权。

第十九条 董事会的议事规则

- 1、董事会决议的表决，实行一人一票制。
- 2、董事会作出的决议，必须经全体董事过三分之二同意通过。
- 3、董事会会议应由董事本人出席，董事因故不能出席，可以书面委托其他董事出席，委托书中应载明授权范围。



验证地址：http://scjgj.sh.gov.cn/achieve_outer/apply/image?pcId=b4a048c0331a4fe6bfa58feafe5f9b26

有效时间：2020-04-23 13:07:05

验证码：b4a048c0331a4fe6bfa58feafe5f9b26

4、董事会应当对所议事项的决定形成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

5、董事应当对董事会决议承担责任。董事会的决议违反法律、行政法规或公司章程，致使公司遭受严重损失的，参与决议的董事对公司负赔偿责任。但经证明在表决时曾表示异议并记载于会议记录的，该董事可以免除责任。

第七章 监事会

第二十条 监事会

公司设监事会，由3名监事组成。由上海同济科技实业股份有限公司和上海同济资产经营有限公司各推荐1名，股东会选举产生。公司职工代表1名，由职工代表大会或其他形式民主选举产生。监事会设主席1名，由全体监事过半数选举产生。

监事任期每届三年，任期届满，可以连选连任。

第二十一条 监事行使下列职权：

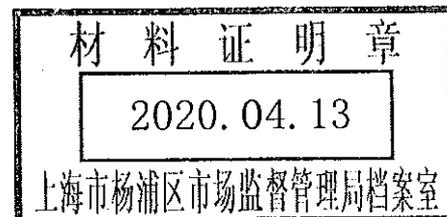
- 1、检查公司财务；
- 2、对董事、总经理、副总经理执行公司职务时违反法律、法规或者本章程的行为进行监督；
- 3、当董事、总经理、副总经理的行为损害公司的利益时要求其予以纠正；
- 4、提议召开临时股东会；
- 5、向股东会会议提出议案；
- 6、公司章程规定的其他职权。

监事可列席董事会会议。

第八章 经营管理机构

第二十二条 公司设总经理一名，由董事会聘任及解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1、主持公司的日常经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3、拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4、拟订公司的基本管理制度；



验证地址：http://scjgj.sh.gov.cn/achieve_outer/apply/image?pcId=4895f66eae43441b86964c19f29f71af

有效时间：2020-04-23 13:07:05

验证码：4895f66eae43441b86964c19f29f71af

- 5、制定公司的具体规章；
- 6、提名聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- 7、决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8、有权决定购买单项金额不超过 50 万元的资产。
- 9、有权签订标的不超过 200 万元的经营合同，但对外投资、借款、委托理财、购买或出售资产、担保、兼并、合资及其他法律法规及本章程规定需由董事会或股东会作出决定的项目均应根据本章程的规定报董事会或股东会批准。

10、董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

第二十三条 公司可设副总经理若干名、财务负责人 1 名，协助总经理开展工作。

副总经理、财务负责人由总经理提名，董事会聘任。

第二十四条 总经理、副总经理、财务负责人聘期为三年，可以连聘连任。

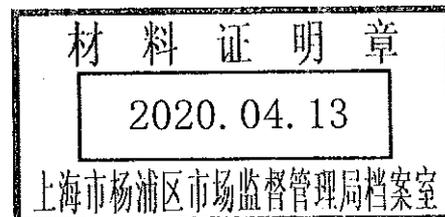
总经理、副总经理、财务负责人因在聘期内未能良好地履行其职责，经董事会审核并作出决议后可以解聘。

第九章 董事、监事、高级管理人员的义务

第二十五条 董事、监事、高级管理人员应当遵守法律、行政法规和公司章程，对公司负有忠实义务和勤勉义务，不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入，不得侵占公司的财产。

第二十六条 董事、高级管理人员不得有下列行为：

- 1、挪用公司资金；
- 2、将公司资金以其个人名义或者以其他个人名义开立账户存储；
- 3、未经股东会同意，将公司资金借贷给他人或者以公司财产为他人提供担保；
- 4、未经股东会同意，与本公司订立合同或者进行交易；
- 5、未经股东会同意，利用职务便利为自己或者他人谋取属于公司的商业机会，自营或者为他人经营与所任职公司同类的业务；
- 6、接受他人与公司交易的佣金归为己有；



验证地址：http://scjgj.sh.gov.cn/achieve_outter/apply/image?pcId=ea7772f537ee4fa29a72aff6bf50fcf1

有效时间：2020-04-23 13:07:05

验证码：ea7772f537ee4fa29a72aff6bf50fcf1

7、擅自披露公司秘密；

8、违反对公司忠实义务的其他行为。

第二十七条 董事、监事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者公司章程的规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

第十章 公司的财务结算、红利分配

第二十八条 公司应当依照法律、行政法规和上海市财政主管部门的规定，建立公司的财务、会计制度。

第二十九条 公司应当在每一会计年度终了时编制由财务负责人和总经理签署的财务会计报告，并经会计师事务所审计后，提交董事会和股东会审议。

财务会计报告应当包括下列财务会计报表及附属的明细表：资产负债表、损益表、财务状况变动表、财务情况说明书、利润分配表。

第三十条 公司在分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十为公司的法定公积金，公司法定公积金累计额达到注册资本的百分之五十以上可不再提取。

公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

公司在从税后利润中提取法定公积金后，经股东会决议，还可以提取任意公积金。

公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润按股东的出资比例分配。

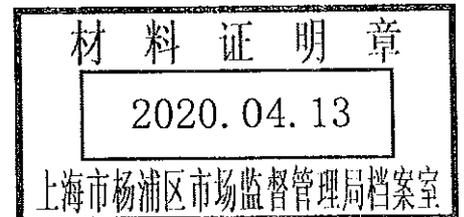
第三十一条 公司的公积金用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。资本公积金不能用于弥补公司的亏损。

法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金不得少于转增前公司注册资本的百分之二十五。

第三十二条 公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所，由股东会决定。

第三十三条 公司除法定的会计账册外，不得另立会计账册。公司资产不得以任何个人的名义开立账户存储。

第十一章 公司合并、分立、增资、减资



验证地址：http://scjgj.sh.gov.cn/achieve_outer/apply/image?pcId=70039dd242f1454ca25d3f94f91dd5aa

有效时间：2020-04-23 13:07:05

验证码：70039dd242f1454ca25d3f94f91dd5aa

第三十四条 公司合并或者分立，由公司的股东会做出决议。

第三十五条 公司合并，由合并各方签订合并协议，并编制资产负债表及财产清单。

第三十六条 公司分立，其财产作相应分割。公司分立时，也应编制资产负债表及财产清单。公司分立前的债务由分立后的公司承担连带责任，但是，公司在分立前与债权人就债务清偿达成的书面协议另有约定的除外。

第三十七条 公司增加注册资本，股东认缴新增资本，按《中华人民共和国公司法》的有关规定执行。

第三十八条 公司需要减少注册资本时，必须编制资产负债表及财产清单。公司减资后的注册资本不得低于法定的最低限额。

第三十九条 公司合并或者分立，登记事项发生变更的，应当依法向公司登记机关办理变更登记；公司解散的，应当依法办理公司注销登记；设立新公司的，应当依法办理公司设立登记。

公司增加或者减少注册资本，应当依法向公司登记机关办理变更登记。

第十二章 公司的经营期限、破产、解散和清算

第四十条 公司的经营期限为 20 年。自营业执照始发之日算起。到期时，股东双方可提前六个月通过修改本章程使公司存续。

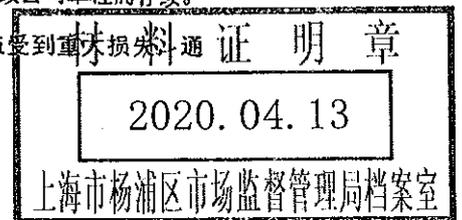
第四十一条 公司因不能清偿债务，被依法宣告破产的，由人民法院依照有关法律的规定，组织股东、有关机关及有关专业人员成立清算组，对公司进行破产清算。

第四十二条 公司有下列情况之一的可以解散：

- (一) 营业期限届满；
- (二) 股东会决议解散；
- (三) 因公司合并或者分立需要解散的；
- (四) 依法被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销；
- (五) 人民法院依照《公司法》有关规定予以解散。

第四十三条 公司有本章程第四十二条第（一）项情形的，可以通过修改公司章程而存续。

第四十四条 公司经营管理发生严重困难，继续存续会使股东利益受到重大损失，



验证地址：http://scjgj.sh.gov.cn/achieve_outer/apply/image?pcId=0301ee6d3f17465585111380366ea10c

有效时间：2020-04-23 13:07:05

验证码：0301ee6d3f17465585111380366ea10c

过其他途径不能解决的，持有公司全部股东表决权百分之十以上的股东，可以请求人民法院解散公司。

第四十五条 公司因本章程第四十二条第（一）项、第（二）项、第（四）项、第（五）项规定而解散的，应当在解散事由出现之日起十五日内成立清算组，开始清算。清算组由股东组成。

第四十六条 公司破产、解散进行清算时，按《公司法》的有关规定进行。

第四十七条 在公司清算期间，公司不得再开展新的经营活动，公司财产在清算前不得分配给股东。

第四十八条 公司清算后，清算组应当制作清算报告，报股东会及有关主管机关确认，并报送公司登记机关，申请注销公司登记，公告公司终止。

第十三章 附 则

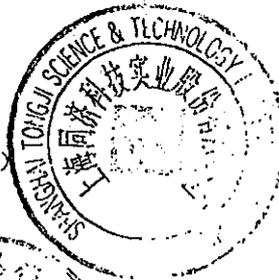
第四十九条 本章程需经股东会决议通过，全体股东盖章（签名），经公司登记机关核准后生效。

第五十条 本章程一式5份，股东各存1份，公司留存2份，报公司登记机关备案1份。

第五十一条 本章程的未尽事宜，按《公司法》有关规定执行。

全体股东盖章、签字：

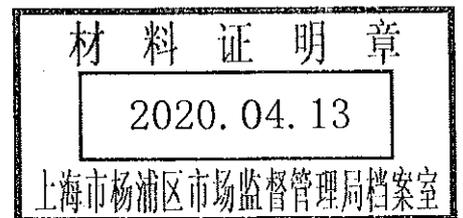
上海同济科技实业股份有限公司（盖章）



上海同济资产经营有限公司（盖章）



二〇一二年一月十日



验证地址：http://sc.jgj.sh.gov.cn/achieve_outer/apply/image?pcId=60e4340331d044609c19301346cdc411

有效时间：2020-04-23 13:07:05

验证码：60e4340331d044609c19301346cdc411

上海同灏工程管理有限公司 章程修正案

根据《公司法》及本公司章程的有关规定，全体股东经讨论决定对本公司章程修改如下：

一、本公司章程第八章第二十二条现修改为：

第二十二条 公司设总经理一名，由董事会聘任及解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1、主持公司的日常经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2、组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3、拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4、拟订公司的基本管理制度；
- 5、制定公司的具体规章；
- 6、提名聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- 7、决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8、有权决定购买单项金额不超过 50 万元的资产。

9、有权签订标的不超过公司合并净资产 10% 的经营合同，但对外投资、借款、委托理财、购买或出售资产、担保、兼并、合资及其他法律法规及本章程规定需由董事会或股东会作出决定的项目均应根据本章程的规定报董事会或股东会批准。

10、董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

二、章程其他条款不变。

法定代表人签字：

2016年6月12日

材料证明章

2020.04.13

上海市杨浦区市场监督管理局档案室



验证地址：http://scjgj.sh.gov.cn/achieve_outer/apply/image?pcId=88e4a923651e401a901ddcb5b8a4928c

有效时间：2020-04-23 13:06:58

验证码：88e4a923651e401a901ddcb5b8a4928c

资产评估项目委托人承诺函

银信资产评估有限公司：

因同济创新创业控股有限公司拟转让上海同灏工程管理有限公司股权事宜，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委托贵方对该经济行为所涉及的上海同灏工程管理有限公司全部资产和负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 3、 接受国资评估项目监管部门的监督检查；
- 4、 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：同济创新创业控股有限公司



(法定代表人签字)

二〇二〇年六月二十九日

资产评估项目委托人承诺函

银信资产评估有限公司：

因同济创新创业控股有限公司拟转让上海同灏工程管理有限公司股权事宜，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委托贵方对该经济行为所涉及的上海同灏工程管理有限公司全部资产和负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 3、接受国资评估项目监管部门的监督检查；
- 4、承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：上海同济科技实业股份有限公司

(印章)



(法定代表人签字)

二〇二〇年六月二十九日

A handwritten signature in blue ink, appearing to be '王明' (Wang Ming), written in a cursive style.

资产评估项目被评估单位承诺函

银信资产评估有限公司：

因同济创新创业控股有限公司拟转让上海同灏工程管理有限公司股权事宜，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委托贵方对该经济行为所涉及的我方全部资产和负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

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

承诺人：上海同灏工程管理有限公司



(印章)



(法定代表人签字)

二〇二〇年六月二十九日

资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

上海同济科技实业股份有限公司、同济创新创业控股有限公司：

受贵方委托，以 2020 年 5 月 31 日为评估基准日，我公司组织资产评估师庄庆贤、余敏等人对同济创新创业控股有限公司拟转让所持有的上海同灏工程管理有限公司 40% 股权事宜所涉及的上海同灏工程管理有限公司全部资产和负债进行了评估清查核实、评定估算，并形成了银信评报字[2020]沪第 0621 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、 接受国有资产监督管理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
31060018
(资产评估师印章并签字)

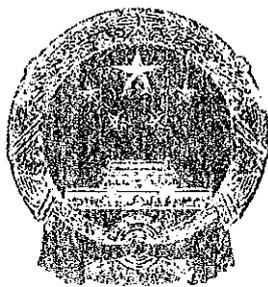
资产评估师
余敏
31140020
(资产评估师印章并签字)

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)

二〇二〇年七月十五日



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 9 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。

上海市财政局

2017年12月5日

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



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



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>

编号 HT2020-1194
文号 2020-0621

资产评估委托合同

银信资产评估有限公司

委托人一：同济创新创业控股有限公司

委托人二：上海同济科技实业股份有限公司

受托人：银信资产评估有限公司

标的公司：上海同灏工程管理有限公司（以下简称标的公司）

本约定书确认委托人委托银信资产评估有限公司（以下简称受托人）就其所委托的资产进行评估。现将各方的责任及有关事项约定如下：

一、 评估目的

上海同济科技实业股份有限公司拟收购同济创新创业控股有限公司所持有的标的公司股权，为此需对上海同灏工程管理有限公司进行股东全部权益价值评估，为本次股权收购提供价值参考。

二、 评估对象和评估范围

评估对象为上海同灏工程管理有限公司股东全部权益价值。

涉及的评估范围为上海同灏工程管理有限公司于评估基准日拥有的全部资产及负债。

三、 评估基准日

2020年5月31日。

四、 评估报告的使用范围

（一） 资产评估报告使用人

- 1、 委托人；
- 2、 国有资产监督管理部门。

资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

（三） 委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

（四） 未经委托人书面许可，受托人及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

(五) 未征得受托人同意,资产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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、 评估报告提交期限和方式

(一) 委托人应督促标的公司于 2020 年 6 月 15 日前提供资产评估所需的全部资料。

(二) 受托人应于 2020 年 6 月 30 日前形成评估报告初稿,于 2020 年 月 日前出具评估报告正式报告。

如果在评估过程中出现提供评估资料时间延滞、评估工作量显著增加、评估对象异常及其他不可预见的情况,影响资产评估工作如期完成的,受托人应立刻向委托人汇报,征得委托人同意后变更约定事项。

(三) 如果委托人对资产评估初稿有异议,受托人应按独立、客观、公正的原则就是否修改资产评估初稿给出回复。

(四) 在委托人确认可以出具正式评估报告的报告 5 个工作日内,受托人应向委托人提交正式评估报告。

(五) 若涉及国有资产监督管理的备案或核准程序,在委托人确认后,受托人方可将评估报告报送予相关国资部门或其授权单位。通过备案或核准程序后的 5 个工作日内,受托人应向委托人提交正式评估报告。

(六) 资产评估报告一式 份,提交方式为邮寄。

六、 评估服务费及支付方式

(一) 本项目的评估服务费总计 人民币贰拾万元整 (¥200,000), 评估服务费含差旅费用和增值稅款。

(二) 在受托人出具正式评估报告后,并且收到受托人提供的评估费用发票之日起十个工作日内,由委托人一次性支付给受托人。

(三) 受托人在评估过程中,需出差外省市或上海市郊区(县)的差旅费、住勤费、交通费等均由受托人承担。

(四) 如在受托人提交评估报告初稿后,因委托人原因中止评估项目,委托人应支付评估服务费的 60%,即 壹拾贰万元整 (¥120,000)。

开户银行:上海农商银行外滩支行

银行账号:50131000752482609

七、 委托人和受托人的其他权利和义务

(一) 委托人的其他权利和义务

1、 委托人应当为受托人及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助;委托人应当根据资产评估业务需要,负责受托人及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2、 委托人或者其他相关当事人应依法提供资产评估业务需要的资料，并保证资料的真实性、完整性、合法性，委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3、 受托人认为需要发函向有关部门询证时，委托人应提供方便。

4、 若按照国有资产管理规定，评估报告需要履行国有资产监督管理的审核备案程序，委托人有义务按照规定履行业务程序。

5、 作为资产评估程序的一部分，委托人及被评估单位应提供一份资产评估的承诺书签，对资产评估的相关情况作出必要的承诺。

6、 委托人或者其他相关当事人应恰当使用资产评估报告，对不当使用评估报告所造成的后果，受托人不承担责任。

7、 委托人应按照约定条件，及时足额支付业务费。

8、 委托人有依约按期获取评估报告的权利。

(二) 受托人的其他权利和义务

1、 受托人应遵守相关法律、行政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和估算并出具资产评估报告。

2、 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、 受托人应按照约定的时间完成资产评估业务，出具资产评估报告。若评估报告涉及中国政府部门（不限于国有资产监督管理委员会）的备案、核准或问答程序，受托人有义务积极配合、协助并按政府部门的要求提供相应文件。

4、 受托人在执行资产评估业务过程中，有义务接受委托人的询问并及时回复和提供相应文件。

5、 受托人派出具有足够经验的人员或团队完成评估工作。

6、 受托人对在执行业务过程中知悉的商业秘密和完成的评估报告，负有保密责任。除法律、法规另有规定外，未经委托人的书面许可，受托人不得将委托人或被评估方提供的资料或评估报告的内容提供给第三方或公开。

7、 受托人有依约按期收取评估服务费的权利。

八、 合同的履行、变更、中止和解除

(一) 各方应当按照合同全面履行义务。

(二) 合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，受托人可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立合同，或者以法律允许的其他方式对合同的相关条款进行变更。

(三) 委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估

结论情形的，受托人有权单方解除资产评估委托合同。

(四) 如果受托人资产评估师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的经济行为构成重大影响，注册资产评估师采取必要措施仍无法确信评估结论合理性不受影响，受托人可以中止履行合同，并及时以书面形式通知委托人。

如委托人在 30 天的合理期限内能排除限制，并及时以书面形式通知受托人，各方应当继续履行约定，并根据排除限制后的实际情况变更及签订补充协议；

如委托人未能在上述期限内排除限制，各方应当解除评估合同。

(五) 评估合同解除后，委托人和受托人可以根据各方责任、已投入的工作量和工作进度，确定评估服务费收取或退回比例或金额；同时受托人应该妥善处理已经取得的相关评估资料。

九、违约责任和争议解决

(一) 签约各方的任何一方不履行合同义务或履行义务不符合约定的，应当按照约定承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

(二) 签约各方的任何一方因不可抗力无法履行合同的，应当根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

(三) 如各方发生争议，应本着友好协商的方式解决。因本约定书引起或与本约定书有关的所有争议可以通过诉讼或仲裁解决，诉讼或仲裁地点为委托人所在地。

十、合同的生效和期限

(一) 本合同一式肆份，经三方盖章、签字后生效，三方各执一份。

(二) 本合同履行完毕或解除，所规定的各方权利和义务自行终止。

委托人 (盖章)
同济创新创业股份有限公司

法定代表人：高国武

联系人：王文强

住所：四平路 1230 号

委托人二：(盖章)
上海同济创新创业股份有限公司

法定代表人：唐秋霞

联系人：唐秋霞

住所：上海市四平路 1398 号同济联合广场 B 座 20 层



联系电话: 13651618679

联系电话: 021-65985860

签订日期: 2020年6月1日

签订地点: 上海

受托人:



银信资产评估有限公司

法定代表人: 梅惠民

梅惠民

联系人: 陈旭华

住所: 上海市九江路69号

联系电话: 021-63391088

签订日期: 2020年6月1日

签订地点: 上海

银信资产评估有限公司

补充协议

根据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与银信资产评估有限公司签订的关于股权转让所涉及的对上海同灏工程管理有限公司股东全部权益价值进行评估的评估委托协议书中就委托方的评估费付款事项进行调整，评估服务费支付方由委托方变更为上海同灏工程管理有限公司。

(本项目的评估服务费总计人民币贰拾万整(¥200,000.00)，(含税含差旅费)。评估服务费在教育部或上级国资管理部门评估备案通过后的10个工作日之内支付。如在受托人提交评估报告初稿后，因委托人原因中止评估项目，上海同灏工程管理有限公司应支付评估服务费的60%，即壹拾贰万元整(¥120,000)。)

同济创新创业控股有限公司 (公章)



上海同济科技实业股份有限公司



银信资产评估有限公司 (公章)



上海同灏工程管理有限公司



2020年6月1日