

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拟股权转让
涉及的上海杨浦同济科技园有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 0622 号

（共 10 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2020 年 07 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： 3131020026202001257

资产评估报告名称： 上海同济科技实业股份有限公司拟股权转让涉及的上海杨浦同济科技园有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 银信评报字（2020）沪第0622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： 余敏（资产评估师）、谷晓婧（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.....	3
摘 要.....	4
正 文.....	8
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	8
二、评估目的.....	21
三、评估对象和评估范围.....	21
四、价值类型及其定义.....	25
五、评估基准日.....	25
六、评估依据.....	25
七、评估方法.....	28
八、评估程序实施过程和情况.....	31
九、评估假设.....	32
十、评估结论.....	34
十一、特别事项说明.....	35
十二、资产评估报告使用限制说明.....	37
十三、资产评估报告日.....	39
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	39
附 件.....	40



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
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

上海同济科技实业股份有限公司拟股权转让
涉及的上海杨浦同济科技园有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 0622 号

摘 要

一、项目名称：上海同济科技实业股份有限公司拟股权转让涉及的上海杨浦同济科技园有限公司股东全部权益评估项目

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

三、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。

四、被评估单位：上海杨浦同济科技园有限公司

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：上海同济科技实业股份有限公司拟转让所持有的上海杨浦同济科技园有限公司股权，需对所涉及的上海杨浦同济科技园有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考。

上述经济行为已经获得上海杨浦科技园有限公司股东会决议（同科园股字【2020】第 008 号）通过。

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，其中资产总计 475,754,547.34 元，负债总计 108,676,927.61 元，所有者权益总计 367,077,619.73 元。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2020 年 5 月 31 日

十一、评估方法：收益法、市场法

十二、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 64,600 万元（大写：人民币陆亿肆仟陆佰万元整），较被评估单位评估基准日母公司



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

口径所有者权益账面值增值 27,892.24 万元，增值率 75.98%。

十三、评估结论使用有效期：

经国有资产监督管理部门备案（或核准）后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对上海同济科技实业股份有限公司拟股权转让之经济行为有效。并仅在资产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 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，资产评估报告使用者应重新委托评估。

十四、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）被评估单位自持部分土地使用权分别于 2051 年 6 月和 2054 年 12 月到期，本次评估依据《资产评估执业准则—不动产》及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），考虑到本次评估的建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，故本次收益期为 2020 年 6 月和 2054 年 12 月，同时考虑建筑物在收益期结束时的剩余价值。

（二）被评估单位主要经营管理同济科技园，同济科技园属于国家大学科技园，本次评估依据：科技部、教育部印发《科技部教育部关于印发〈国家大学科技园管理办法〉的通知》中规定要求：“园区应具有边界清晰、布局相对集中、法律关系明确、总面积不低于 15000 m²的可自主支配场地”；国家审计署相关意见、《上海市政府常务会议原则同意〈关于加快推进本市大学科技园高质量发展的指导意见〉》以及被评估单位经营计划，为满足国家大学科技园的管理要求及企业的运营要求，本次评估对于不同持有目的的投资性房地产采用不同方法进行评估。

（三）被评估单位账面其他权益工具投资中有一项上海青年科技园发展有限公司 20%股权投资，由于上海青年科技园发展有限公司目前正处于清算中，不具备进场评估条件，且根据能获取的资料看，该公司已经资不抵债，故本次评估对于该项投资评估为零。

（四）被评估单位账面长期股权投资持有的上海同普创业有限公司 100%股权已经受让双方股东会决议通过，以第三方评估机构经备案的评估报告的评估结果的价格进行股权转让，根据上海立信资产评估有限公司出具的《信资评报字[2019]第 40172 号》且经备案的资产评估报告，上海同普创业有限公司股权全部权益价值为人民币 5,265,800.31 元，目前该股权转让事项正在走内部流程，本次评估对于该长期股权投资



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

资单位按上述评估结果乘以股权投资比例作为评估值。

（五）被评估单位账面长期股权投资持有的上海同济建设有限公司 7%股权评估基准日正在处置中，根据上海东洲评估评估有限公司出具的《东洲评报字（2020）第 0592 号》且经备案的资产评估报告，上海同济建设有限公司股权全部权益价值为人民币 226,552,585.79 元，本次评估对于该长期股权投资单位按上述评估结果乘以股权投资比例作为评估值。

（六）被评估单位账面其他权益工具投资持有的南通同川科技园有限公司 19%股权评估基准日正在处置中，根据银信评估评估有限公司出具的《银信评报字（2020）沪第 0388 号》且经备案的资产评估报告，南通同川科技园有限公司股权全部权益价值为人民币 112,789,321.95 元，本次评估对于该其他权益工具投资按上述评估结果乘以股权投资比例作为评估值。

（七）在评估报告中收益法评估结论的成立完全依据被评估单位管理层提供的对未来经营情况的预测，虽然我们经过复核，并作了可行性判断，但我们不能保证将来其完全可以按预测计划实现。如果发生实际运行情况与预测结果不重合，则必然会会影响本评估报告中的评估结果。

（八）由于评估目的实施日与评估基准日不同，且可能存在该经济行为所产生的期后或有事项，导致企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对评估价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业所有者权益与基准日的差额对评估结果进行调整。

（九）本报告评估结果以被评估单位和相关当事人提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对被评估单位存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

（十）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，亦未考虑流动性对评估结论的影响，我们对因资产评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（十一）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，部分行业短期内受疫情影响较大，本次收益法评估已考虑本次疫情对企业经营状况的短期影响，特别提请报告使用者关注。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

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。

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
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

上海同济科技实业股份有限公司拟股权转让
涉及的上海杨浦同济科技园有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 0622 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：

银信资产评估有限公司接受你们委托，按照法律、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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对同济创新创业控股有限公司拟受让上海杨浦同济科技园有限公司股权所涉及的上海杨浦同济科技园有限公司股东全部权益价值在 2020 年 5 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）委托人一：同济创新创业控股有限公司

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	66282.000000 万人民币	成立日期	1997 年 05 月 26 日
住所	上海市杨浦区四平路 1239 号		
营业期限自	1997 年 05 月 26 日	营业期限至	不约定期限
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：摘自国家企业信用信息公示系统。

（2）委托人二：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	其他股份有限公司（上市）	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
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

注册资本	62476.1516 万人民币	成立日期	1993 年 06 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 06 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：摘自国家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：上海杨浦同济科技园有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	9131011070328445X8	名称	上海杨浦同济科技园有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	戴大勇
注册资本	17247.772500 万人民币	成立日期	2001 年 05 月 16 日
住所	上海市杨浦区中山北二路 1121 号 2 楼		
营业期限自	2001 年 05 月 16 日	营业期限至	不约定期限
经营范围	计算机信息、环保工程、汽车工程、新材料、自动控制、机电一体化建设工程领域内的四技服务，房地产开发经营，物业管理，企业管理咨询（不含经纪），经济信息服务，商务咨询（不含经纪），商务代理（不含中介），空气和水处理等科技产品的研发、生产和销售，经营各类商品和技术的进出口（但国家限定或禁止进出口的商品和技术除外）。【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：摘自国家企业信用信息公示系统。

2、被评估单位股权结构及历史沿革：

上海杨浦同济科技园有限公司（成立时名称：上海同济杨浦科技创业发展有限公司，后更名为：上海同济科技园有限公司），成立于 2001 年 05 月 16 日，由上海同济科技实业股份有限公司、上海五角场高新技术联合发展有限公司共同出资组建，成立时注册资本 2,000.00 万元，其股东及股权结构见下表：



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

投资者名称	认缴出资额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
上海同济科技实业股份有限公司	1,600.00	80.00%	1,600.00	80.00%
上海五角场高新技术联合发展有限公司	400.00	20.00%	400.00	20.00%
合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

上述注册资本已经上海沪江诚信会计师事务所有限公司验资并出具“沪诚验资发（2001）1083号”《验资报告》。

2004年5月，被评估单位股东决定将公司注册资本由2,000.00万元增加至3,000.00万元，其中股东上海同济科技实业股份有限公司增加投资800.00万元，上海杨浦科技投资发展有限公司（原名：上海五角场高新技术联合发展有限公司）增加投资200.00万元。本次增资后，股东及股权结构见下表：

投资者名称	认缴出资额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
上海同济科技实业股份有限公司	2,400.00	80.00%	2,400.00	80.00%
上海杨浦科技投资发展有限公司	600.00	20.00%	600.00	20.00%
合计	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%

上述注册资本已经被评估单位章程修正案查验。

2004年9月，被评估单位召开股东大会，同意股东上海同济科技实业股份有限公司将其持有的15%股权转让给原上海同济科技园有限公司，该行为已经上海联合产权交易所挂牌转让，产权转让交割单编号（No: 0005386）。同时同意将公司注册资本由3,000.00万元增加至5,000.00万元，上海同济科技实业股份有限公司、上海杨浦科技投资发展有限公司、上海同济科技园有限公司按所占公司股权同比例增资。本次股权转让及增资后，股东及股权结构见下表：

投资者名称	认缴出资额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
上海同济科技实业股份有限公司	3,250.00	65.00%	3,250.00	65.00%
上海杨浦科技投资发展有限公司	1,000.00	20.00%	1,000.00	20.00%
上海同济科技园有限公司	750.00	15.00%	750.00	15.00%
合计	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

上述注册资本已经被评估单位章程修正案查验。

2007年2月，被评估单位召开临时股东会议，同意被评估单位吸收合并原上海同济科技园有限公司以及上海同济企业管理中心增资后，将公司注册资本由50,000,000.00元增加至81,226,165.00元。本次吸收合并及增资扩股行为已经上海立信资产评估有限公司评估并出具“信咨评报字【2006】第524号、信咨评报字【2007】第



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

003号”《评估报告》，于2017年2月5日经上海市杨浦区国有资产监督管理委员会核准通过，并由中华人民共和国教育部批复（教技发函【2007】39号）。本次股权变更及增资后，股东及股权结构见下表：

投资者名称	认缴出资额（元）	认缴比例	实缴出资额（元）	实缴比例
上海同济科技实业股份有限公司	46,601,620.00	57.37%	46,601,620.00	57.37%
上海杨浦科技投资发展有限公司	20,129,000.00	24.78%	20,129,000.00	24.78%
上海同济企业管理中心	14,495,545.00	17.85%	14,495,545.00	17.85%
合计	81,226,165.00	100.00%	81,226,165.00	100.00%

上述注册资本已经被评估单位章程修正案查验。

2007年10月，被评估单位召开股东会议，同意将公司注册资本由81,226,165.00元减至72,477,725.00元。本次减资后，股东及股权结构见下表：

投资者名称	认缴出资额（元）	认缴比例	实缴出资额（元）	实缴比例
上海同济科技实业股份有限公司	43,486,635.00	60.00%	43,486,635.00	60.00%
上海杨浦科技投资发展有限公司	14,495,545.00	20.00%	14,495,545.00	20.00%
上海同济资产经营有限公司 (原名：上海同济企业管理中心)	14,495,545.00	20.00%	14,495,545.00	20.00%
合计	72,477,725.00	100.00%	72,477,725.00	100.00%

上述注册资本已经被评估单位章程修正案查验。

2008年2月，被评估单位召开临时股东会议，同意将公司注册资本由72,477,725.00元同比例增加至172,477,725.00元。本次同比例增资后，股东及股权结构见下表：

投资者名称	认缴出资额（元）	认缴比例	实缴出资额（元）	实缴比例
上海同济科技实业股份有限公司	103,486,635.00	60.00%	103,486,635.00	60.00%
上海杨浦科技投资发展有限公司	34,495,545.00	20.00%	34,495,545.00	20.00%
上海同济资产经营有限公司	34,495,545.00	20.00%	34,495,545.00	20.00%
合计	172,477,725.00	100.00%	172,477,725.00	100.00%

上述注册资本已经上海定坤会计师事务所有限公司验资并出具“定坤会字（2008）01108号”《验资报告》。

2016年8月，被评估单位召开股东会议，同意上海同济资产经营有限公司将其持有的20%股权无偿划转至上海同济科技园投资管理有限公司。本次无偿划转已经同济大学批复，并出具同济大学文件“同济经营【2016】2号”-关于同意上海同济资产经营有限公司将所持上海同济科技园有限公司股权相对应的净资产无偿划转至上海同济科技园投资管理有限公司的批复。本次股权划转后，截至评估基准日被评估单位股东及



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

股权结构见下表：

投资者名称	认缴出资额（元）	认缴比例	实缴出资额（元）	实缴比例
上海同济科技实业股份有限公司	103,486,635.00	60.00%	103,486,635.00	60.00%
上海杨浦科技投资发展有限公司	34,495,545.00	20.00%	34,495,545.00	20.00%
上海同济科技园投资管理有限公司	34,495,545.00	20.00%	34,495,545.00	20.00%
合计	172,477,725.00	100.00%	172,477,725.00	100.00%

2018年3月12日，被评估单位股东上海杨浦科技投资发展有限公司将其持有的20%股权无偿划转至上海杨浦科技创新（集团）有限公司，本次股权划转后，截至评估基准日被评估单位股东及股权结构见下表：

投资者名称	认缴出资额（元）	认缴比例	实缴出资额（元）	实缴比例
上海同济科技实业股份有限公司	103,486,635.00	60.00%	103,486,635.00	60.00%
上海杨浦科技创新（集团）有限公司	34,495,545.00	20.00%	34,495,545.00	20.00%
上海同济科技园投资管理有限公司	34,495,545.00	20.00%	34,495,545.00	20.00%
合计	172,477,725.00	100.00%	172,477,725.00	100.00%

2020年5月，上海同济科技园有限公司更名为上海杨浦同济科技园有限公司，并完成工商变更。

上述注册资本已经“国家企业信用信息公示系统”查证并经被评估单位最新章程验证。

3、被评估单位子（孙）公司概况

(1) 上海同文创业孵化器有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	9131011075756131X4	名称	上海同文创业孵化器有限公司
类型	有限责任公司(国有控股)	法定代表人	钱学标
注册资本	3000.000000 万人民币	成立日期	2003年12月09日
住所	上海市杨浦区国康路100号202室		
营业期限自	2003年12月09日	营业期限至	不约定期限
经营范围	创业孵化器管理，房地产开发，物业管理，房地产投资、项目投资、土建、计算机信息技术、环保工程技术、汽车工程技术、新材料技术、自动控制技术、机电一体化建设工程技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，企业管理咨询，经济信息咨询，商务咨询，企业登记代理，建材的销售。【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：摘自国家企业信用信息公示系统。

截至评估基准日股东及股权情况如下：



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

投资者名称	认缴出资额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
上海杨浦同济科技园有限公司	2,800.00	93.33%	2,800.00	93.33%
上海同济科技园投资管理有限公司	200.00	6.67%	200.00	6.67%
合计	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%

上述注册资本已经“国家企业信用信息公示系统”查证并经被评估单位最新章程验证。

(2) 常熟同济科技园有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	913205815823496822	名称	常熟同济科技园有限公司
类型	有限责任公司	法定代表人	钱学标
注册资本	8000.000000 万人民币	成立日期	2011年09月27日
住所	常熟高新技术产业开发区湖山路333号同济科技广场1幢202		
营业期限自	2011年09月27日	营业期限至	2031年09月26日
经营范围	房地产开发；企业管理、资产管理、工程建设、物业管理；房屋租赁；房地产销售；代理记账服务；股权投资与管理；经济信息服务、商务咨询(不含金融证券咨询)、企业管理咨询；建筑工程设计；市政、电子、通信、网络、环保、新材料、物流、生物医药专业领域技术咨询、技术开发、技术服务和技术转让；从事货物及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（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：摘自国家企业信用信息公示系统。

截至评估基准日股东及股权情况如下：

投资者名称	认缴出资额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
上海杨浦同济科技园有限公司	4,800.00	60.00%	4,800.00	60.00%
常熟大学科技园有限公司	3,200.00	40.00%	3,200.00	40.00%
合计	8,000.00	100.00%	8,000.00	100.00%

上述注册资本已经“国家企业信用信息公示系统”查证并经被评估单位最新章程验证。

(3) 浙江同济产业园有限公司

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（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	钱学标
注册资本	3000.000000 万人民币	成立日期	2009年04月28日



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

住所	宁波杭州湾新区滨海二路 77 号		
营业期限自	2009 年 04 月 28 日	营业期限至	2059 年 04 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：摘自国家企业信用信息公示系统。

截至评估基准日股东及股权情况如下：

投资者名称	认缴出资额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
上海杨浦同济科技园有限公司	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%
合计	3,000.00	100.00%	3,000.00	100.00%

上述注册资本已经“国家企业信用信息公示系统”查证并经被评估单位最新章程验证。

(4) 上海同普科技创业有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91310107563138003T	名称	上海同普科技创业有限公司
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	钱学标
注册资本	300.000000 万人民币	成立日期	2010 年 10 月 28 日
住所	上海市普陀区真南路 500 号 147 幢（沪西校区九号楼）201 室		
营业期限自	2010 年 10 月 28 日	营业期限至	2020 年 10 月 27 日
经营范围	实业投资，投资管理（以上均除股权投资及股权投资管理），物业管理，停车场（库）经营，商务信息咨询（除经纪），企业管理咨询（除经纪），企业登记代理，会展会务服务，市政、电子、网络、环保、新材料、轨道交通科技领域内的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询。【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：摘自国家企业信用信息公示系统。

截至评估基准日股东及股权情况如下：

投资者名称	认缴出资额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
上海杨浦同济科技园有限公司	300.00	100.00%	300.00	100.00%
合计	300.00	100.00%	300.00	100.00%

上述注册资本已经“国家企业信用信息公示系统”查证并经被评估单位最新章程验证。



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

(5) 上海同星荟众创空间管理有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91310110MA1G8T073D	名称	上海同星荟众创空间管理有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	钱学标
注册资本	500.000000 万人民币	成立日期	2018年08月20日
住所	上海市杨浦区国康路100号2402室		
营业期限自	2018年08月20日	营业期限至	2038年08月19日
经营范围	众创空间经营管理，企业管理咨询，企业登记代理，商务信息咨询，财务咨询，人才咨询，文化艺术交流活动策划，会务服务，展览展示服务，计算机科技、环保科技、生物科技、汽车科技、新材料科技、机电一体化科技领域内的技术咨询、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】		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

截至评估基准日股东及股权情况如下：

投资者名称	认缴出资额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
上海杨浦同济科技园有限公司	500.00	100.00%	500.00	100.00%
合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

上述注册资本已经“国家企业信用信息公示系统”查证并经被评估单位最新章程验证。

(6) 上海同济科技园孵化器有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91310110757903543C	名称	上海同济科技园孵化器有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	高国武
注册资本	800.000000 万人民币	成立日期	2003年12月23日
住所	上海市赤峰路65号同济科技园210室		
营业期限自	2003年12月23日	营业期限至	
经营范围	企业管理，投资管理（除股权投资和股权投资管理），企业管理咨询，投资咨询，商务咨询（不得从事经纪）；土建、市政、机电、计算机软硬件、生物、环保、仪器仪表领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务及成果转化；物业管理；企业登记代理，从事货物与技术的进出口业务；代理记账。【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：摘自国家企业信用信息公示系统。

截至评估基准日股东及股权情况如下：

投资者名称	认缴出资额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
上海杨浦同济科技园有限公司	350.00	43.75%	350.00	43.75%

上海杨浦同济科技园有限公司
 股东全部权益价值资产评估报告



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

上海市科技创业中心	200.00	25.00%	200.00	25.00%
上海同济科技园投资管理 有限公司	150.00	18.75%	150.00	18.75%
上海市杨浦科技创业中心 有限公司	100.00	12.50%	100.00	12.50%
合 计	800.00	100.00%	800.00	100.00%

上述注册资本已经“国家企业信用信息公示系统”查证并经被评估单位最新章程验证。

上海同济科技园孵化器有限公司子公司概况：

① 上海同园众创空间管理有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91310109MA1G5B6M9F	名称	上海同园众创空间管理有限公司
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	赵念
注册资本	100.000000 万人民币	成立日期	2017年05月08日
住所	上海市虹口区中山北二路1515号E段十二层1225室		
营业期限自	2017年05月08日	营业期限至	-
经营范围	众创空间管理，企业管理，财务咨询，会务服务，企业登记代理，电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），市场营销策划，从事货物及技术的进出口业务，从事计算机、生物科技、环保科技专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、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：摘自国家企业信用信息公示系统。

截至评估基准日股东及股权情况如下：

投资者名称	认缴出资额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
上海同济科技园孵化器有限公司	100.00	100.00%	0.00	0.00%
合计	100.00	100.00%	0.00	0.00%

上述注册资本已经“国家企业信用信息公示系统”查证并经被评估单位最新章程验证。

② 上海同济科技园企业管理有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	913101101321766810	名称	上海同济科技园企业管理有限公司
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	赵念
注册资本	30.000000 万人民币	成立日期	2001年02月26日
住所	上海市杨浦区赤峰路65号		



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

营业期限自	2001年02月26日	营业期限至	2021年02月24日
经营范围	企业管理，资产管理，商务咨询，企业管理咨询；机电、计算机、环保、生物医药、仪器仪表、信息技术领域内的四技服务；物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】		

注：摘自国家企业信用信息公示系统。

截至评估基准日股东及股权情况如下：

投资者名称	认缴出资额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
上海同济科技园孵化器有限公司	30.00	100.00%	30.00	100.00%
合计	30.00	100.00%	30.00	100.00%

上述注册资本已经“国家企业信用信息公示系统”查证并经被评估单位最新章程验证。

(7) 上海同济建设有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91310110133276414F	名称	上海同济建设有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	张晔
注册资本	15000.000000 万人民币	成立日期	1988年08月27日
住所	上海市宝山区淞良路10号305室		
营业期限自	1988年08月27日	营业期限至	2022年01月18日
经营范围	房屋建筑工程施工总承包；市政公用工程施工总承包；机电安装工程施工总承包；建筑装修装饰工程专业承包；钢结构工程专用承包；地基与基础工程专业承包；预应力工程专业承包；建设工程设计、施工、安装和综合业务；房地产规划设计；建设招投标咨询；工程咨询（不含经纪）；房屋质量检测；膜结构、旧房加固、结构加固；建筑、古建筑修缮维护和综合业务；工程机械、建筑机械、计算机、混凝土预制构件、建筑五金材料销售；机械加工（限分支机构经营）；建筑材料、装饰装潢材料、膜材料加工（限分支机构经营）与销售；机电设备安装领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务（含技术培训、技术中介）；水处理项目；水处理建筑工程承包、工艺设计；水处理设备安装调试、运营维护；水利水电建设工程施工；电力建设工程施工；通信建设工程施工；土石方建设工程专业施工；园林古建筑建设工程专业施工；建筑防水建设工程专业施工；防腐保温建设工程专业施工；机电设备安装建设工程专业施工；环保建设工程专业施工；电信建设工程专业施工；公路路面建设工程专业施工；公路路基建设工程专业施工；公路交通建设工程专业施工；水利水电机电设备安装建设工程专业施工；河湖整治建设工程专业施工；体育场地设施建设工程专业施工；特种专业建设工程专业施工；混凝土预制构件建设工程专业施工；园林绿化工程；从事货物及技术的进出口业务。【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：摘自国家企业信用信息公示系统。

截至评估基准日股东及股权情况如下：



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

投资者名称	认缴出资额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
上海同济科技实业股份有限公司	13,950.00	93.00%	13,950.00	93.00%
上海杨浦同济科技园有限公司	1,050.00	7.00%	1,050.00	7.00%
合计	15,000.00	100.00%	15,000.00	100.00%

上述注册资本已经“国家企业信用信息公示系统”查证并经被评估单位最新章程验证。

(8) 上海同一建筑设计管理有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91310113350740236A	名称	上海同一建筑设计管理有限公司	
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	法定代表人	王永春	
注册资本	16000.000000 万人民币	成立日期	2015年08月24日	
住所	上海市宝山区长江南路668号A3765室			
营业期限自	2015年08月24日	营业期限至	2030年08月23日	
经营范围	建筑设计管理；工程测量勘察；建设工程造价咨询；商务信息咨询；房地产开发、经营；投资管理；物业管理；建筑材料的销售。【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：摘自国家企业信用信息公示系统。

截至评估基准日股东及股权情况如下：

投资者名称	认缴出资额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
上海恒一投资有限公司	6,400.00	40.00%	6,400.00	40.00%
上海杨浦同济科技园有限公司	3,200.00	20.00%	3,200.00	20.00%
同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司	6,400.00	40.00%	6,400.00	40.00%
合计	16,000.00	100.00%	16,000.00	100.00%

上述注册资本已经“国家企业信用信息公示系统”查证并经被评估单位最新章程验证。

(9) 上海同一建筑设计发展有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	913101130861811719	名称	上海同一建筑设计发展有限公司	
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	法定代表人	王永春	
注册资本	人民币 1000.0000 万元	成立日期	2013年12月16日	



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

住所	上海市宝山区长江南路 668 号 A1377 室		
营业期限自	2013 年 12 月 16 日	营业期限至	2028 年 12 月 15 日
经营范围	国内外工程勘察设计；工程咨询；商务信息咨询；工程管理服务；房地产开发、经营；投资管理；物业管理；建筑材料销售。[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：摘自国家企业信用信息公示系统。

截至评估基准日股东及股权情况如下：

投资者名称	认缴出资额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
上海恒一投资有限公司	450.00	45.00%	450.00	45.00%
上海杨浦同济科技园有限公司	300.00	30.00%	300.00	30.00%
同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司	250.00	25.00%	250.00	25.00%
合计	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

上述注册资本已经“国家企业信用信息公示系统”查证并经被评估单位最新章程验证。

4、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（合并口径）资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 5 月 31 日
资产合计	747,379,783.22	746,095,575.11	729,086,413.75	692,463,964.04
负债合计	331,698,884.56	292,411,085.83	265,209,975.57	211,469,343.51
所有者权益合计	415,680,898.66	453,684,489.28	463,876,438.18	480,994,620.53
其中：归属于母公司所有者权益合计	368,532,637.09	403,227,500.49	415,269,646.60	432,154,800.19

被评估单位近三年及评估基准日当期（合并口径）经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-5 月
一、营业总收入	166,336,389.06	165,971,635.59	136,570,225.31	22,987,185.47
减：营业成本	104,236,010.53	98,831,053.30	81,756,843.08	11,305,623.51
税金及附加	5,430,237.82	12,699,235.02	10,498,786.73	1,087,976.22
销售费用	16,135,534.58	9,482,897.33	6,075,685.12	802,483.76
管理费用	19,651,021.10	15,497,515.32	16,992,837.79	3,530,550.55
研发费用	-	-	-	-
财务费用	10,710,452.57	4,691,613.33	-591,240.93	-850,974.15
加：其他收益	13,660,720.03	6,097,643.59	2,857,968.52	568,815.42



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

投资收益	18,622,183.57	8,041,203.86	11,592,083.17	-4,798,694.35
公允价值变动收益	-	-	-	-
信用减值损失	-	-	2,804,432.79	209,693.71
资产减值损失	24,119,784.97	74,465.69	-	-
资产处置收益	-4,259.75	2,632,425.13	12,297.09	9,763.11
三、营业利润	18,331,991.34	41,466,128.18	33,495,229.51	2,681,716.05
加：营业外收入	7,499,917.86	3,108,328.60	184,224.27	115,955.18
减：营业外支出	1,042,349.37	4,056.66	12,393.55	55,968.00
四、利润总额	24,789,559.83	44,570,400.12	33,667,060.23	2,741,703.23
减：所得税费用	6,746,344.29	6,537,557.86	3,799,248.33	1,987,139.73
五、净利润	18,043,215.54	38,032,842.26	29,867,811.90	754,563.50
其中：归属于母公司所有者的净利润	14,564,583.94	34,724,115.04	29,442,510.45	521,534.74

被评估单位近三年及评估基准日（母公司口径）资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年5月31日
资产合计	493,616,769.68	440,133,927.25	459,237,478.62	475,754,547.34
负债合计	162,862,607.78	91,040,821.79	105,805,218.38	108,676,927.61
所有者权益合计	330,754,161.90	349,093,105.46	353,432,260.24	367,077,619.73

被评估单位近三年及评估基准日当期（母公司口径）经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-5月
一、营业总收入	28,461,808.49	50,387,348.10	50,337,736.11	8,204,664.21
减：营业成本	8,896,128.49	23,689,755.90	29,454,546.65	3,226,801.92
税金及附加	3,521,833.35	3,660,528.35	2,688,952.22	538,055.42
销售费用	2,770,615.92	2,426,147.67	2,523,259.72	562,623.50
管理费用	6,255,582.76	6,086,196.54	7,906,685.61	1,588,636.72
研发费用	-	-	-	-
财务费用	6,511,059.13	2,895,459.86	-989,921.51	-975,078.44
加：其他收益	4,489,728.60	429,774.97	688,107.70	87,095.25
投资收益	33,122,513.43	8,030,629.76	11,592,083.17	-4,798,694.35
公允价值变动收益	-	-	-	-
信用减值损失	-	-	5,362.12	84,821.71
资产减值损失	13,611,755.51	54,146.47	-	-
资产处置收益	-1,739.80	2,597,560.26	-	-
三、营业利润	24,505,335.56	22,633,078.30	21,029,042.17	-1,532,795.72



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

加：营业外收入	2,567,209.10	113,267.12		
减：营业外支出	-	-	8,863.90	55,968.00
四、利润总额	27,072,544.66	22,746,345.42	21,020,178.27	-1,588,763.72
减：所得税费用	2,693,367.25	4,378,150.22	2,525,192.78	1,129,495.64
五、净利润	24,379,177.41	18,368,195.20	18,494,985.49	-2,718,259.36

上表 2017、2018、2019 年及评估基准日合并口径、母公司口径财务数据摘自众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的“众会字（2020）第 5754 号”《审计报告》。

被评估单位执行《企业会计准则》及相关补充规定，适用企业所得税税率 25%，增值税税率 13%、11%、10%、9%、6%、5%，城市维护建设税税率 7%，教育费附加及地方教育费附加费率 5%。

5、被评估单位经营管理状况概述

同济科技园主要从事园区开发，经过近 10 多年的发展建设，公司先后建立了赤峰路孵化基地、国康路创业基地、邯郸路基地、沪西园区、宝山产业园、浙江慈溪产业园、江苏常熟基地和南通基地，初步形成“一园多基地”的发展格局，在聚集特色产业、改善区域经济形态、促进区域经济发展等方面取得了显著的业绩。

二、评估目的

上海同济科技实业股份有限公司拟股权转让，需对所涉及的上海杨浦同济科技园有限公司股东全部权益价值进行评估，提供价值参考。

上述经济行为已经获得上海杨浦科技园有限公司股东会决议（同科园股字【2020】第 008 号）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。

具体为：

被评估单位母公司口径资产、负债、所有者权益：

流动资产账面金额：	139,272,580.55 元；
非流动资产账面金额：	336,481,966.79 元；
其中：长期股权投资账面金额：	173,816,438.11 元；
其他权益工具投资账面金额：	10,079,027.58 元；



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

投资性房地产账面净额：	136,168,583.91 元；
固定资产账面净额：	11,353,094.14 元；
递延所得税资产账面金额：	5,064,823.05 元；
资产合计账面金额：	475,754,547.34 元；
流动负债账面金额：	104,156,822.39 元；
非流动负债账面金额：	4,520,105.22 元；
负债合计账面金额：	108,676,927.61 元；
所有者权益账面金额：	367,077,619.73 元；

上述资产、负债已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“众会字（2020）第 5754 号”《审计报告》。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下（母公司口径）：

（一）长期股权投资情况如下：

金额单位：人民币元

被投资单位	投资日期	持股比例 (%)	会计核算	账面价值	减值准备	账面余额	经营情况
上海同文置业有限公司	2003.12	93.33	成本法	56,824,300.37	0.00	56,824,300.37	正常经营
常熟同济科技园有限公司	2011.09	60.00	成本法	48,000,000.00	0.00	48,000,000.00	正常经营
浙江同济产业园有限公司	2009.04	100.00	成本法	12,580,062.90	12,580,062.90	0.00	正常经营
上海同普科技创业有限公司	2010.10	60.00	成本法	3,000,000.00	0.00	3,000,000.00	正常经营
上海同星荟众创空间管理有限公司	2018.08	100.00	成本法	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	正常经营
上海同济建设有限公司	2002.01	7.00	权益法	12,546,281.13	0.00	12,546,281.13	正常经营
上海同济科技园孵化器有限公司	2003.12	43.75	权益法	5,799,500.53	0.00	5,799,500.53	正常经营
上海同一建筑设计发展有限公司	2015.08	30.00	权益法	12,846,583.93	0.00	12,846,583.93	正常经营
上海同一建筑设计管理有限公司	2013.12	20.00	权益法	29,799,772.15	0.00	29,799,772.15	正常经营
				186,396,501.01	12,580,062.90	173,816,438.11	

（二）其他权益工具投资情况如下：

金额单位：人民币元

被投资单位	投资日期	持股比例 (%)	会计核算	账面金额	减值准备	账面余额	经营情况
上海青年科技园发展有限公司	2006.05	20.00	成本计量	3,000,000.00	3,000,000.00	0.00	清算中
南通同川科技园有限公司	2014.06	19.00	成本计量	10,079,027.58	0.00	10,079,027.58	正常经营
合计				13,079,027.58	3,000,000.00	10,079,027.58	



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

(三) 投资性房地产情况如下：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	账面金额	账面净额
1	沪地房杨字(2008)第023579号	科技楼1楼	5,798,675.16	3,335,043.51
2	沪地房杨字(2008)第023579号	科技楼3楼	7,860,886.08	4,516,171.03
3	沪地房杨字(2008)第023579号	科技楼4楼	9,729,446.49	5,600,713.73
4	沪地房杨字(2008)第023579号	科技楼1401室	1,064,650.93	612,321.54
5	沪地房杨字(2008)第023579号	科技楼1402室	987,682.99	568,054.30
6	沪地房杨字(2008)第023579号	科技楼2楼	8,067,942.64	3,864,490.21
7	沪地房杨字(2010)第023235号	上海国际设计中心办公楼及商铺	158,368,076.73	115,489,155.87
8	沪地房杨字(2008)第023579号	科技楼地下车库	4,552,158.80	2,182,633.72
	合计		196,429,519.82	136,168,583.91

(四) 房屋建筑物情况如下：

金额单位：人民币元

序号	房屋建筑物	账面金额	分布地点	产权证状况
1	上海国际设计中心2楼	1,977,993.05	国康路100号	沪地房杨字(2010)第023235号
2	上海国际设计中心24楼	8,231,743.94	国康路100号	沪地房杨字(2010)第023235号
3	上海国际设计中心1楼北站厅	788,367.69	国康路100号	沪地房杨字(2010)第023235号
	合计	10,998,104.68		

(五) 账面记录的其他主要实物资产如下：

金额单位：人民币元

项目	账面金额	数量	分布地点	现状、特点
现金	3,009.51		财务室	安全保管
存货	21,384,400.24			未验收的咨询服务
车辆	259,701.78	6项	公司内	主要为别克商务车、奥迪汽车和大众汽车等，现正常使用
电子设备	95,287.68	49项	公司内	主要为打印机、电脑等，现正常使用

(六) 账外无形资产-软件著作权情况如下：

序号	软件名称	登记日期	登记号	首次发表日期
1	同济科技园知识产权需求资源库管理系统	2018-08-14	2018SR645788	2018-03-10



银信资产评估有限公司
 地址：上海市九江路69号
 电话：021-63391088（总机）
 传真：021-63391116 邮编：200002

2	同济科技园专利分析信息查询系统	2018-08-14	2018SR645642	2018-04-20
3	同济科技园科技成果转化信息库管理系统	2018-08-13	2018SR644679	2018-05-12
4	同济科技园现代设计规范资源库系统	2014-06-24	2014SR084242	2014-03-10
5	同济科技园现代设计案例数据库系统	2014-06-20	2014SR082455	2014-02-20
6	同济科技园现代设计信息资源共享管理系统	2014-06-20	2014SR081931	2014-02-04
7	设计源素材管理软件	2012-06-05	2012SR046911	2011-12-10
8	同济科技园企业资料网络存储与管理软件	2010-08-12	2010SR040871	2010-05-10
9	同济科技园物业管理软件	2010-08-12	2010SR040869	2010-05-20
10	同济科技园同颌工程量计算软件	2010-07-12	2010SR034107	2008-06-02
11	同济科技园企业财务评价软件	2010-07-12	2010SR034112	2010-03-20
12	同济科技园柔性设计馆网络宣传软件	2010-07-12	2010SR034114	2010-03-20
13	同济科技园企业数据库软件	2010-07-12	2010SR034108	2010-03-20

(七) 账外无形资产-商标情况如下：

序号	申请日期	商标	商标名称	注册号	国际分类	商标状态
1	2018-08-22		智城中枢	33058866	42-网站服务	商标已注册
2	2011-04-11		图形	9325552	35-广告销售	商标已注册

(八) 账外无形资产-域名如下：

序号	域名地址	注册日期	到期日期
1	tjt.cn	2003年09月01日	2021年09月01日

被评估单位办公场所位于上海市国康路100号上海国际设计中心24楼，系被评估单位自有房屋，已纳入本次评估范围。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，无抵押、质押、或有资产等事项。

评估人员未发现其他账外有形及无形资产。

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

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）行为依据

上海杨浦科技园有限公司股东会决议（同科园股字【2020】第008号）复印件。

（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日中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第五号）；
- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年财政部令第14号）；
- 4、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年国资委财政部令第32号）；
- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年国务院令第378号）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委令第12号）；
- 7、《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）；
- 8、《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》（国资发产权[2016]41号）；
- 9、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权发[2009]941号）



号)；

- 10、《中华人民共和国公司法》（2018年中华人民共和国主席令第15号）；
- 11、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018年修订）；
- 12、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年国务院令第538号）；
- 13、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
- 14、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；
- 15、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；
- 16、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年国务院令第55号）
- 17、《中华人民共和国城乡规划法》2019年修订（2019年中华人民共和国主席令第二十九号）；
- 18、《中华人民共和国土地管理法实施细则》（1991年国务院令第73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——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

- 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、《房地产估价规范》GB/T50291-2015
- 17、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)
- 18、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复印件；
- 2、企业国有产权登记证书；
- 3、被评估单位验资报告（上海定坤会计师事务所有限公司验资并出具的“定坤会字（2008）01108号”《验资报告》、上海沪江诚信会计师事务所有限公司验资并出具的“沪诚验发（2001）1083号”《验资报告》）及最新章程复印件；
- 4、车辆行驶证复印件；
- 5、计算机软件著作权登记证书复印件；
- 6、商标注册证；
- 7、域名注册证书复印件；
- 8、不动产权证复印件；
- 9、长期股权投资营业执照、验资报告、最新章程复印件、2017-2019年及评估基准日审计报告、不动产权证复印件、车辆行驶证复印件；
- 10、房屋租赁合同复印件；
- 11、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、被评估单位2017-2019年及评估基准日审计报告（众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的“众会字（2020）第5754号”《审计报告》）；
- 3、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 4、机械工业部机电产品价格信息中心最新版《机电产品报价手册》；
- 5、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 6、IFIND同花顺资讯专业查询软件数据；
- 7、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；

- 8、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 9、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 10、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 11、委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 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）评估方法的介绍

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资产评估基本方法。

股东全部权益价值评估基本方法包括资产基础法、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



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

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，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。根据本次评估的企业特性，评估专业人员经分析，评估专业人员在公开市场上可以找到类似的可比公司，获取影响可比公司价值比率的各项因素条件，可将各种因素量化成修正系数来对可比公司价值比率进行修正，因此本次评估适宜采用市场法。

本次被评估单位是一个园区开发企业，以出租物业及提供服务为经营目标，未来预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用收益法和市场法分别对委估资产的价值进行评估，而对于被评估单位资产基础法，其主要经营性资产即投资性房地产也会按照出租采用收益法，出售采用市场法进行评估，故主要评估思路与收益法评估重复，故不再单独采用资产基础法进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

（三）市场法介绍

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，计算适当的价值比率，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，计算适当的价值比率，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。

园区开发行业并购案例有限，与并购案例相关联的、影响交易价格的某些特定的条件无法通过公开渠道获知，无法对相关的折扣或溢价做出分析，并购案例法较难操作。

采用上市公司比较法，一般是根据估值对象所处市场的情况，选取某些公共指标



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

如市净率（PB）、市盈率（PE）、市销率（PS）、价值 EBITDA 比率（EV/EBITDA）等与可比公司进行比较，通过对估值对象与可比公司各指标相关因素的比较，调整影响指标因素的差异，来得到估值对象的市净率（PB）、市盈率（PE）、市销率（PS）、价值 EBITDA 比率（EV/EBITDA），据此计算目标公司股权价值。本次评估采用上市公司比较法。

（四）收益法介绍

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业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企业自由现金流量法（FCFF），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，来得到评估对象的企业整体价值，并由企业整体价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

评估公式为：

$$E=B-D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业整体价值

D：被评估企业的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值；

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的非经营性及溢余性资产的价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

R_i ：评估对象未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来预测期。

通过以上的评估，经过分析后最终确定股东全部权益价值的评估值。

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，



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

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和使用资产评估结论，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在经营期限内持续经营。

（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、除增值税外的银行信贷利率、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



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 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）被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；

（6）资金的无风险报酬率保持为目前的水平；

（7）收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；

（8）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；

（9）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、特别假设及主要参数

（1）被评估单位的房地产销售价格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的期中产生；

（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；



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

(5) 被评估单位企业所得税税率为 25%。

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、本资产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，本资产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) 收益法评估结论

经按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对上海杨浦同济科技园有限公司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，上海杨浦同济科技园有限公司的股东全部权益价值为 64,600 万元（大写：人民币陆亿肆仟陆佰万元整），较被评估单位评估基准日母公司口径所有者权益账面值增值 27,892.24 万元，增值率 75.98%。

(二) 市场法评估结论

通过将评估对象与可比上市公司进行比较，采用市场法对上海杨浦同济科技园有限公司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，上海杨浦同济科技园有限公司的股东全部权益价值为 61,800 万元（大写：人民币陆亿壹仟捌佰万元整），较被评估单位评估基准日母公司口径所有者权益账面值增值 25,092.24 万元，增值率 68.36%。

(三) 评估结论分析

本次评估采用市场法得出上海杨浦同济科技园有限公司的股东全部权益价值 61,800 万元，采用收益法得出上海杨浦同济科技园有限公司的股东全部权益价值 64,600 万元，差异金额 2,800 万元，以收益法评估值为基数计算差异率 4.33%，差异原因为：收益法是通过估计未来收益和风险衡量未来现金流流入，确定企业的价值，考虑收益



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

法采用的参数已反映标的公司情况和市场环境。经营场所多为自有土地，经营期稳定；主要分布在以上海为首的长三角地区，租金价格趋势稳定；运营成本具有可预测性。收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分，收益法所采集到的数据较市场法更为充分、可靠，以收益法评估结果做为本次评估结论更具说服力，并能更好的反应被评估单位市场价值。而市场法则需要在选择可比公司的基础上，对比分析被评估单位与可比公司的财务数据，并进行必要的调整，与收益法所采用的被评估单位自身信息相比，市场法采用的可比公司的业务信息、财务资料等相对有限，对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响，并且对价值比率的修正存在一定的主观因素。

因此，我们认为，采用收益法评估的结果，更能反映被评估单位的真实价值。基于上述理由，本次采用收益法得出的评估结论作为委估的股东全部权益评估价值。

（四）评估结论成立的条件

- 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）被评估单位自持部分土地使用权分别于2051年6月和2054年12月到期，本次评估依据《资产评估执业准则—不动产》及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），考虑到本次评估的建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，故本次收益期为2020年6月和2054年12月，同时考虑建筑物在收益期结束时的剩余价值。

（二）被评估单位主要经营管理同济科技园，同济科技园属于国家大学科技园，本次评估依据：科技部、教育部印发《科技部教育部关于印发〈国家大学科技园管理办法〉的通知》中规定要求：“园区应具有边界清晰、布局相对集中、法律关系明确、总面积不低于15000 m²的可自主支配场地”；国家审计署相关意见、《上海市政府常务会议原则同意〈关于加快推进本市大学科技园高质量发展的指导意见〉》以及被评估单位经营计划，为满足国家大学科技园的管理要求及企业的运营要求，本次评估对于不同持有目的的投资性房地产采用不同方法进行评估。

（三）被评估单位账面其他权益工具投资中有一项上海青年科技园发展有限公司20%股权投资，由于上海青年科技园发展有限公司目前正处于清算中，不具备进场评估条件，且根据能获取的资料看，该公司已经资不抵债，故本次评估对于该项投资评估为零。

（四）被评估单位账面长期股权投资持有的上海同普创业有限公司100%股权已经受让双方股东会决议通过，以第三方评估机构经备案的评估报告的评估结果的价格进行股权转让，根据上海立信资产评估有限公司出具的《信资评报字[2019]第40172号》且经备案的资产评估报告，上海同普创业有限公司股权全部权益价值为人民币5,265,800.31元，目前该股权转让事项正在走内部流程，本次评估对于该长期股权投资单位按上述评估结果乘以股权投资比例作为评估值。

（五）被评估单位账面长期股权投资持有的上海同济建设有限公司7%股权评估基准日正在处置中，根据上海东洲评估有限公司出具的《东洲评报字（2020）第0592号》且经备案的资产评估报告，上海同济建设有限公司股权全部权益价值为人民币226,552,585.79元，本次评估对于该长期股权投资单位按上述评估结果乘以股权投资比例作为评估值。

（六）被评估单位账面其他权益工具投资持有的南通同川科技园有限公司19%股权评估基准日正在处置中，根据银信评估有限公司出具的《银信评报字（2020）沪第0388号》且经备案的资产评估报告，南通同川科技园有限公司股权全部权益价值为人民币112,789,321.95元，本次评估对于该其他权益工具投资按上述评估结果乘以股权投资比例作为评估值。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

(七) 在评估报告中收益法评估结论的成立完全依据被评估单位管理层提供的对未来经营情况的预测，虽然我们经过复核，并作了可行性判断，但我们不能保证将来其完全可以按预测计划实现。如果发生实际运行情况与预测结果不重合，则必然会影响本评估报告中的评估结果。

(八) 由于评估目的实施日与评估基准日不同，且可能存在该经济行为所产生的期后或有事项，导致企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对评估价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业所有者权益与基准日的差额对评估结果进行调整。

(九) 本报告评估结果以被评估单位和相关当事人提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对被评估单位存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(十) 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，亦未考虑流动性对评估结论的影响，我们对因资产评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

(十一) 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，部分行业短期内受疫情影响较大，本次收益法评估已考虑本次疫情对企业经营状况的短期影响，特别提请报告使用者关注。

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
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

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、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专业人员不承担责任；

2、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；

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

经国有资产监督管理部门备案（或核准）后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对上海同济科技实业股份有限公司拟股权转让之经济行为有效。并仅在资产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，资产评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002


十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2020年07月15日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：余 敏 

资产评估师：谷晓婧 

2020年07月15日



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

附件

- 1、上海杨浦科技园有限公司股东会决议（同科园股字【2020】第008号）复印件；
- 2、委托人、被评估单位企业法人营业执照复印件；
- 3、被评估单位验资报告（上海定坤会计师事务所有限公司验资并出具的“定坤会字（2008）01108号”《验资报告》、上海沪江诚信会计师事务所有限公司验资并出具的“沪诚验发（2001）1083号”《验资报告》）及最新章程复印件；
- 4、被评估单位2017-2019年及评估基准日审计报告（众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的“众会字（2020）第5754号”《审计报告》）；
- 5、车辆行驶证复印件；
- 6、计算机软件著作权登记证书复印件；
- 7、商标注册证；
- 8、域名注册证书复印件；
- 9、不动产权证复印件；
- 10、房屋租赁合同复印件；
- 11、委托人资产评估承诺函；
- 12、被评估单位资产评估承诺函；
- 13、签字资产评估师的承诺函；
- 14、上海市财政局“沪财企备案[2017]7号”备案公告；
- 15、评估人员资质证书复印件；
- 16、资产评估机构企业法人营业执照复印件。

上海杨浦同济科技园有限公司

SHANGHAI YANGPU TONGJI SCIENCE PARK CO., LTD

同科园股字【2020】第008号

上海杨浦同济科技园有限公司

股东会决议

根据《中华人民共和国公司法》及上海杨浦同济科技园有限公司（以下简称“公司”）章程的有关规定，于2020年7月10日在公司会议室召开临时股东大会会议。会议由公司董事会召集和通知全体股东。本次会议应到会股东3人，实际到会股东3人，代表本公司100%表决权。经出席会议的全体股东协商通过，一致形成决议如下：

一、因公司进行股权调整，同意由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共同委托具有资质的第三方审计与资产评估机构对公司进行专项审计和整体资产评估，评估基准日确定为2020年5月31日。

二、同意由同济创新创业控股有限公司将评估结果报上级国有资产监督管理部门备案，评估结果以经国有资产监督管理部门核定值为准。

（以下无正文，附盖章签字页）

(本页无正文，为上海杨浦同济科技园有限公司同科园股字【2020】第008号股东会决议签字页)

上海同济科技实业股份有限公司



(盖章)

上海同济科技园投资管理有限公司



(盖章)

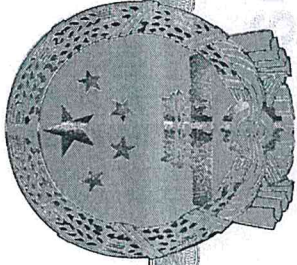
上海杨浦科技创新(集团)有限公司



(盖章)

上海杨浦同济科技园有限公司

2020年7月13日



营业执照

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。



统一社会信用代码

9131011063075371XU

证照编号: 1000000201907100142

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

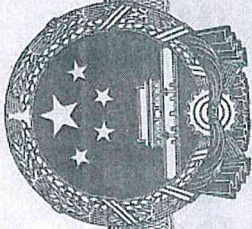
营业期限 1997年05月26日至 不约定期限

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: 0000000201906170008

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。



中国(上海)自由贸易试验区

注册资本 人民币62476.1516万元整

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)

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】

住所 中国(上海)自由贸易试验区栖霞山路33号



登记机关

2019年06月17日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131011070328445X8

证照编号: 1000000202005180130

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、备案信息。



名称 上海杨浦同济科技园有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 戴大勇

注册资本 人民币17247.7725万元整

成立日期 2001年05月16日

营业期限 2001年05月16日 至 不约定期限

住所 上海市杨浦区中山北路1121号2楼

经营范围 计算机信息、环保工程、汽车工程、新材料、自动控制、机电管
一体化建设管理(不含研发、工程咨询、房地产业务、开发经营、物
理, 不含企业研发、工程咨询、汽车工程、新材料、自动控制、机
产品(不含研发、工程咨询、汽车工程、新材料、自动控制、机
【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

2020年05月18日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

上海同济科技园有限公司



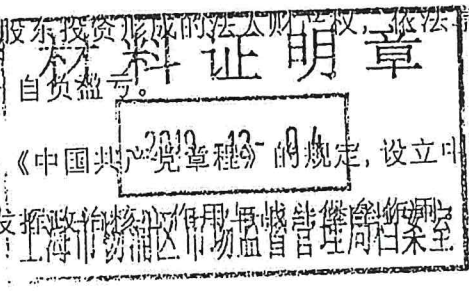
第一条 根据《中华人民共和国公司法》有关规定，特制定本公司章程。

第二条 本公司的宗旨是：以高科技产业为基础，以培养科技企业和创业人才为己任，以加速科技成果转化，提高经济效益和劳动生产率，实现资产保值增值为目的。

第三条 公司是企业法人，股东以其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 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。

第五条 公司根据《中国共产党章程》的规定，设立中国共产党支部委员会。党支部在公司内发挥政治核心作用与战斗堡垒作用。



第二章 公司的概况

第六条 公司的名称和住所

- (一) 公司的名称：上海同济科技园有限公司
- (二) 公司的法定住所：上海市中山北二路 1121 号 2 楼

第七条 公司经营范围：计算机信息、环保工程、汽车工程、新材料、自动控制、机电一体化建设工程领域内的“四技”服务，房地产开发经营，物业管理，企业管理咨询，经济信息服务，商务服务、咨询、代理服务、空气和水处理等科技产品的研发、生产和销售，经营各类商品和技术的进出口（但国家限定或禁止进出口的商品和技术除外）。

第八条 公司的股东：本公司由下列股东共同出资并发起设立

甲方：上海同济科技实业股份有限公司 住所：上海市浦东新区栖霞路 33 号

乙方：上海杨浦科技创新（集团）有限公司 住所：上海市政高路 11 号 8 层
01、02 单元

丙方：上海同济科技园投资管理有限公司 住所：四平路 1239 号 130 幢行政
南楼 105 室

第九条 公司注册资本为：172,477,725 元。

第三章 股东的出资额、方式、出资转让的条件

第十条 股东的姓名或者名称、出资方式、出资额如下：

股东名称	地址	出资额（元）	出资方式	股权比例
上海同济科技实业股份有限公司	上海市浦东新区栖霞路 33 号	103,486,635	货币	60%
上海杨浦科技创新（集团）有限公司	上海市政高路 11 号 8 层 01、02 单元	34,495,545	货币	20%
上海同济科技园投资管理有限公司	四平路 1239 号 130 幢行政南楼 105 室	34,495,545	货币	20%
合计		172,477,725		100.00%

上述出资已于 2008 年 3 月 17 日缴足。

第十一条 出资转让条件：

各股东之间可以相互转让其全部出资或者部分出资；股东向股东以外的人转让其出资时，必须经过全体股东过半数同意；不同意转让的股东应当购买该

转让的出资，如果不购买该转让的出资，视为同意转让；经股东同意转让的出资，在同等条件下，其他股东对该出资有优先购买权。

股东依法转让其出资后，由公司将受让人的姓名或者名称、住所以及受让人的出资额记载于公司的股东名册。

第四章 股东的权利和义务

第十二条 股东的权利：

- 1、参加或推选代表参加股东会享有选举权和被选举权，按出资比例行使表决权；
- 2、有权查阅公司的股东会会议记录和财务会计报表；
- 3、股东按照投资比例分得红利，公司新增资本时股东可优先认缴出资；
- 4、股东可以转让其出资；
- 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、出资证明书编号记载于股东手册。

第十三条 股东义务

- 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；
- 4、履行权利时需遵守本公司章程。

第五章 党的组织

第十四条 公司支部委员会的设置、任期按照《中国共产党章程》等有关规定执行。公司党支部的书记、委员的职数按上级党组织批复设置，并按《中国

共产党章程》等有关规定选举或任命产生。公司为党支部活动提供必要条件,并将党支部工作经费纳入公司预算,从公司管理费中列支。

第十五条 公司党、工、团组织根据《中国共产党章程》、《中国工会章程》、《中国共产主义青年团章程》的规定,开展党、工、团的活动。

第十六条 党组织工作职责

- (一)坚持党的领导与完善公司治理相统一,围绕公司生产经营开展工作;
- (二)保证监督党和国家的方针、政策在本企业的贯彻执行,完成《中国共产党章程》规定的各项基本任务,落实上级党委各项工作要求;
- (三)支持股东会、董事会、监事会、经理层依法行使职权;
- (四)承担全面从严治党主体责任,推进公司党风廉政建设;
- (五)参与公司重大问题的决策,讨论审议需要党组织参与决策的“三重一大”事项;
- (六)研究布置公司党群工作,加强党组织的自身建设,领导思想政治工作、精神文明建设和工会、共青团等群团组织;
- (七)全心全意依靠职工群众,支持职工代表大会开展工作;
- (八)研究其他应由公司党支部决定的事项。

第六章 组织机构

第十七条 公司股东会由全体股东组成。股东会是公司的权利机构,每年年初召开一次年会,代表四分之一以上表决权的股东、三分之一以上董事,可以提议召开临时会议。

第十八条 股东会的职权,议事规则:

- (一) 股东会的职权:

- 1、决定公司的经营方针的投资计划
- 2、选举和更换董事、决定有关董事的报酬事项
- 3、选举和更换由股东代表出任的监事、决定有关监事的报酬事项
- 4、审议批准董事会的报告
- 5、审议批准监事的报告
- 6、审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案
- 7、审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案
- 8、对公司增加或减少注册资本作出决议
- 9、对发行公司债券作出决议
- 10、对股东向股东以外的人转让出资作出决议
- 11、对公司分立、合并、变更公司的形式，解散和清算事项作出决议
- 12、修改公司的章程
- 13、对公司购买土地或房产作出决定
- 14、决定公司购买除土地及房产之外的资产事项，且单项涉及金额超过其净资产 5%
- 15、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
- 16、对公司对外担保作出决议
- 17、决定公司超过其净资产 10 %的不良资产核销事项

（二）股东会的议事规则

- 1、股东会的首次会议由出资额最多的股东或者由筹备组组长召集和主持，依照本章程规定行使职权。

公司设董事会后，股东会议由董事长召集、主持，董事长因特殊原因不能履行职务时，由董事长指定其他股东召集和主持。

2、股东会必须在代表三分之二表决权的股东出席方能召开；股东会的决议必须按出资比例行使表决权。公司增加或减少注册资本、分立、合并、解散或变更公司形式作出决议，章程的修改必须经代表三分之二以上表决权通过。

3、股东应当对所议事项的决定作出会议记录，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。

第十九条 公司设董事会，董事为5人，任期三年。甲方委派三人，乙、丙方各委派一人，经股东会选举产生。董事任期届满，连选可以连任。董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会设董事长一人，由董事会选举和罢免。董事长为公司的法定代表人。

第二十条 董事会的职权、议事规则

（一）董事会行使下列职权：

- 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、决定公司的年度财务预算方案、决策方案
- 4、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案
- 5、决定公司的经营计划和投资方案
- 6、制订公司增加或减少注册资本的方案
- 7、制订公司的合并、分立、变更公司的形式、解散方案
- 8、决定公司内部管理机构的设置

9、聘任或者解聘公司经理，根据经理的提名，聘任或解聘公司的副经理、财务负责人，决定其报酬事项

10、决定公司的基本管理制度

11、决定公司购买除土地及房产之外的资产事项，单项涉及金额超过 20 万元，不超过其净资产 5%

12、对一年内累计金额不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

13、对公司不超过其净资产 10%的不良资产核销作出决议

（二）董事会议事规则

1、董事任期每届三年，任期届满，可连选连任，董事在任期届满前，股东不得无故解除其职务。

2、董事会会议由董事长召集和主持，董事长因特殊原因不能履行职务时，由董事长指定其他董事召开和主持，三分之一以上董事可以提议召开董事会会议。

3、董事会会议每季度或半年举行一次，召开董事会会议应当于会议召开十日以前通知全体董事。董事会应当对所议事项的决定作成会议记录，出席会议的董事应在会议记录上签名。

4、董事应当对董事会会议承担责任。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。

5、董事会会议应由二分之一以上的董事出席方可举行，董事会作出决议必须由全体董事过三分之二通过。

董事会会议，应由董事本人出席，董事因故不能出席，可以书面委托其他人员代为出席董事会，委托书中应载明授权范围。

6、董事会可委托执行董事检查公司对董事会决议的实施状况。

第二十一条 公司设总经理，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、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会会议决议
- 2、组织实施公司年度经营计划和投资方案
- 3、拟定公司内部管理机构设置方案
- 4、拟定公司的基本管理制度
- 5、拟定公司的具体规章
- 6、提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人
- 7、聘请或者解聘解除应由董事会聘请或者解聘以外的负责管理人员
- 8、公司章程和董事会授予的其他职权
- 9、决定公司购买除土地及房产之外的资产，且单项涉及金额 20 万元以内的事项

事项

总经理可以列席董事会会议。

第二十二条 总经理聘期为三年，可连聘连任。

第二十三条 公司设立监事会，其成员为 3 人。监事会主席由监事会选举产生。

监事会中有职工代表 1 人，由公司职工通过职工代表大会选举产生；其余 2 名监事由乙、丙方各委派一人并经股东会选举产生。

第二十四条 监事任期每届三年，任期届满可连选连任。

第二十五条 监事会行使下列职权：

- 1、检查公司财务
- 2、对董事、经理执行公司职务时违反纪律、法规或者公司章程的行为进行监

督

- 3、当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正
 - 4、提议召开临时股东会
 - 5、公司章程规定的其他职权
- 监事列席董事会会议。

第七章 公司的财务结算、红利分配

第二十六条 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。

第二十七条 公司应当每个月向股东上报财务报表，在每一会计年度终了后二个月内制作财务会计报告和利润分配方案，提交董事会通过并经股东会认可后，可进行利润分配。必要时可有董事会委托会计师事务所对公司年度财务进行审核。

财务会计报告应当包括下列财务会计报表及附属的细表：资产负债表；损益表；现金流量表；财产状况变动表；财务情况说明书，利润分配表。

第二十八条 公司分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金，并提取利润的百分之十列为公司的法定公益金。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。

公司在从税后利润中提取法定公积金后，经股东会决议还可提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金、法定公益金后所余利润按股东的商定比例分配。

第二十九条 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。

第三十条 公司取得的法定公益金用于公司职工的集体福利。

第三十一条 公司除法定的会计帐册外，不得另立会计账册。公司资产不得以任何个人名义开立帐户存储。

第八章 公司合并、分立

第三十二条 公司合并或者分立，由公司的股东会作出决议。

第三十三条 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。

第三十四条 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务清单。公司分立前的债务按所达成协议由分立后的公司承担。

第三十五条 公司增加注册资本，股东认缴新增资本的出资。按照《公司法》有关规定执行。

第九章 公司的经营期限、破产、解散和结算

第三十六条 公司的营业期限不约定。

第三十七条 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。

第三十八条 公司有下列情况之一的，可以解散：

- (一) 公司规定的营业期限届满，或其他解散事由出现时。
- (二) 股东会决议解散。
- (三) 因公司合并或者分立需要解散的。

第三十九条 公司进行破产、解散的清算、依照《公司法》有关规定进行。

第四十条 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。

第四十一条 公司清算结束后，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，公布公司终止。公司解散后，公司的帐册由控股方保存。

第十章 附则

第四十二条 本章程通过需经股东会决议，报公司登记机关备案。修改时同本公司保留对章程的解释权。

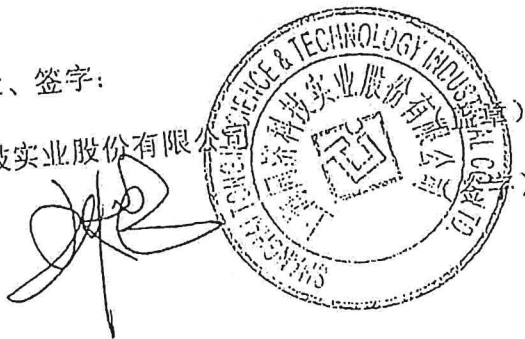
第四十三条 本章程的未尽事宜，按《公司法》有关规定执行。

第四十四条 本章程经公司登记机关核准后对外发生法律效力。

全体股东盖章、签字：

上海同济科技实业股份有限公司

法定代表人：



上海同济科技园投资管理有限公司

法定代表人：



(盖章)

(签字)

上海杨浦科技创新(集团)有限公司

法定代表人：



(盖章)

(签字)

2019年9月29日

上海同济科技园有限公司

SHANGHAI TONGJI SCIENCE PARK CO., LTD

上海同济科技园有限公司 章程修正案（一）

上海同济科技园有限公司于2020年5月14日召开股东会，决议对公司章程作以下修改：

原第六条：公司的名称和住所

- （一）公司的名称：上海同济科技园有限公司
- （二）公司的法定住所：上海市中山北二路1121号2楼

修改为：

第六条：公司的名称和住所

- （一）公司的名称：上海杨浦同济科技园有限公司
- （二）公司的法定住所：上海市中山北二路1121号2楼

法定代表人（签字）：



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受让上海杨浦同济科技园有限公司股权事宜，我方同同济创新创业控股有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的上海杨浦同济科技园有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，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、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 3、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 4、纳入资产评估范围的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，对其披露及时、完整；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 6、按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
- 7、我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整。

承诺人：上海同济科技实业股份有限公司



（法定代表人签字）

二〇二〇年七月十四日

资产评估项目委托人承诺函

银信资产评估有限公司：

因我方拟受让上海杨浦同济科技园有限公司股权事宜，我方同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杨浦同济科技园有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，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、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 3、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 4、纳入资产评估范围的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，对其披露及时、完整；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 6、按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
- 7、我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整。

承诺人：同济创新创业控股有限公司

(印章)

(法定代表人签字)

二〇二〇年七月十四日

资产评估项目被评估单位承诺函

银信资产评估有限公司：

因上海同济科技实业股份有限公司拟转让上海杨浦同济科技园有限公司股权事宜，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股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，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、我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整。

承诺人：上海杨浦同济科技园有限公司



(法定代表人签字)



二〇二〇年七月十四日

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余敏、谷晓婧等人对上海同济科技实业股份有限公司拟转让所持有的上海杨浦同济科技园有限公司股权所涉及的上海杨浦同济科技园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0622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、 接受国有资产监督管理部门对评估工作的监督检查；

承诺人：余敏、谷晓婧

资产评估师

余敏

31140020

(资产评估师印章并签字)

资产评估师

谷晓婧

31140021

(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



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：



(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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：谷晓婧

性别：女

登记编号：31140021

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：谷晓婧

本人印鉴：

资产评估师
谷晓婧
31140021



(扫描二维码，查询评估师信息)

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>

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。

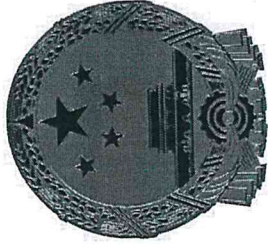


信息公开属性：主动公开

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

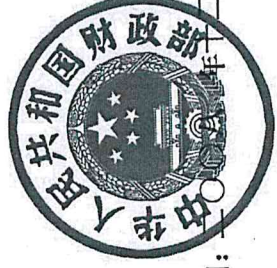
2017年12月5日印发



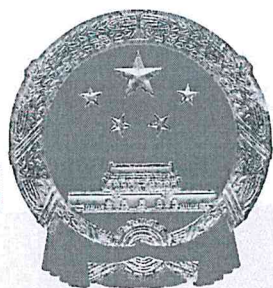
证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
银信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号： 财企[2008]360号 证书编号:0210002001
变更文号： 财办企[2012]8号
序列号：000119



发证时间： 二〇一二年十二月



营业执照

统一社会信用代码 9131000063026043XD

证照编号 0000000201605190011

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

