

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司拟减资  
所涉及的上海同旌置业有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 2084 号

银信资产评估有限公司

2021年8月30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： 3131020026202101963

资产评估报告名称： 同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司拟减  
资所涉及的上海同旌置业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（2021）沪第2084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： 蒋忠娅(资产评估师)、李敏(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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	5
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型 .....	10
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	13
八、评估程序实施过程和情况 .....	17
九、评估假设 .....	18
十、评估结论 .....	19
十一、特别事项说明 .....	21
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	22
十三、资产评估报告日 .....	23
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	23
附 件 .....	24



## 声 明

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司拟减资  
所涉及的上海同旌置业有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告  
银信评报字（2021）沪第 2084 号

摘 要

- 一、项目名称：同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司拟减资所涉及的上海同旌置业有限公司股东全部权益价值资产评估项目
- 二、委托人：上海同久投资管理有限公司、同济大学建筑设计研究院（集团）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）国有资产备案部门
  - （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：上海同旌置业有限公司
- 五、评估目的：同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司拟减资，需对所涉及的上海同旌置业有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考。
- 六、经济行为：同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司拟减资，上述经济行为已经上海同旌置业有限公司 2021 年 6 月 14 日股东会决议通过。
- 七、评估对象：被评估单位截至评估基准日股东全部权益价值
- 八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债
- 九、价值类型：市场价值
- 十、评估基准日：2021 年 06 月 30 日
- 十一、评估方法：资产基础法、收益法
- 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采用资产基础法的评估结论为 10,830.60 万元（大写：人民币壹亿零捌佰叁拾万陆仟元整），较



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

被评估单位报表所有者权益 4,526.89 万元，评估增值 6,303.71 万元，增值率 139.25%。

### 十三、评估结论使用有效期：

经相关国有资产管理部門备案后，本评估报告書方可正式使用。本评估结论仅对拟减资之经济行为有效。并仅在评估报告載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 2021 年 06 月 30 日至 2022 年 06 月 29 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、对评估结论产生影响的特别事项：

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”

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和使用评估结论，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

## 同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司拟减资

所涉及的上海同旌置业有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 2084 号

### 正文

上海同久投资管理有限公司、同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位双方委托，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，按照必要的评估程序，对同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司拟减资所涉及的上海同旌置业有限公司股东全部权益价值在 2021 年 06 月 30 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、被评估单位概况和其他评估报告使用人

（一）委托人、被评估单位和其他评估报告使用人：

##### 1、委托人概况：

委托人 1 名称：上海同久投资管理有限公司

统一社会信用代码	91310110350747876P	名称	上海同久投资管理有限公司
类型	一人有限责任公司(法人独资)	法定代表人	王永春
注册资本	48,000 万(元)	成立日期	2015-8-26
住所	上海市杨浦区四平路 1398 号 605 室		
营业期限自	2015-8-26	营业期限至	2035-08-25
经营范围	投资管理，投资咨询，房地产咨询（以上咨询不得从事经纪），房地产投资。【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 2 名称：同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司

统一社会信用代码	9131000013328457XD	名称	同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	汤朔宁
注册资本	6,000 万(元)	成立日期	1995-04-25



**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	上海市赤峰路 65 号		
营业期限自	1995-04-25	营业期限至	无固定期限
经营范围	国内外工程勘察设计、工程咨询、工程管理服务、工程总承包、规划管理及其他专业技术服务，投资管理，对外派遣本行业的勘察、咨询、设计和监理劳务人员，从事货物及技术的进出口业务，从事数码科技及计算机技术领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，电脑图文设计制作。【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、被评估单位概况：**

被评估单位名称：上海同旌置业有限公司

统一社会信用代码	91310117MA1J11AK1U	名称	上海同旌置业有限公司	
类型	其他有限责任公司	法定代表人	王永春	
注册资本	1,000 万(元)	成立日期	2015-11-10	
住所	上海市松江区泗泾镇文化路 298 号			
营业期限自	2015-11-10	营业期限至	2035-11-09	
经营范围	房地产开发、经营；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：摘自全国企业信用信息公示系统。

**开发资质证书：**

批准从事房地产开发经营业务时间：2015 年 11 月 10 日

证书编号：沪房管（松江）第 0000536 号

证书有效期至 2021 年 12 月 31 日

发证机关：上海市住房和城乡建设管理委员会。

**3、被评估单位股权结构及历史沿革：**

被评估单位成立于 2015 年 11 月 10 日，注册资本为 80000 万元，其股东及股权结构如下：

投资者名称	认缴资本（万元）	认缴比例
上海同久投资管理有限公司	64000	80.00%
同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司	16000	20.00%
合计	80000	100%

上述注册资本已经被评估单位 2015 年 11 月 6 日章程确认。

根据被评估单位 2021 年 02 月 08 日股东会决议，被评估单位注册资本由 80000 万元变更为 1000 万元，变更后被评估单位股东及股权结构如下：

投资者名称	认缴资本（万元）	认缴比例	实缴资本（万元）	实缴比例
上海同久投资管理有限公司	800	80.00%	800	80.00%





**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

同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司	200	20.00%	200	20.00%
合计	1000	100%	1000	100%

上述注册资本已经被评估单位 2021 年 2 月 8 日章程确认，截至评估基准日，其股东及股权结构未发生变更。

**4、被评估单位历史财务资料**

被评估单位近年资产负债状况见下表：

单位：元

项目	2018.12.31	2019.12.31	2020.12.31	2021.06.30
资产合计	3,767,038,311.07	3,311,824,486.54	3,759,758,222.00	311,205,686.30
负债合计	2,978,981,540.84	2,453,755,379.41	2,740,416,954.93	265,936,807.71
所有者权益合计	788,056,770.23	858,069,107.13	1,019,341,267.07	45,268,878.59

被评估单位近年经营状况见下表：

单位：元

项目\年份	2018年	2019年	2020年	2021年1-6月
一、营业总收入	1,282.05	949,387,166.97	1,234,769,033.63	2,206,212,194.48
减：营业成本		760,777,477.50	931,677,371.80	1,781,164,578.45
税金及附加	925,220.60	32,430,038.97	52,780,283.45	82,327,119.79
销售费用	8,382,908.04	14,752,545.62	19,703,821.73	26,355,030.70
管理费用	1,782,476.10	1,228,548.41	4,059,410.78	2,334,481.77
财务费用	-2,932,211.45	46,848,723.93	11,561,392.38	-545,992.96
信用减值损失		-130.00	250.00	510.00
加：公允价值变动收益				
投资收益				
其他收益			8,854.00	
二、营业利润	-8,157,111.24	93,349,962.54	214,995,357.49	314,576,466.73
加：营业外收入	5,653.00		50,000.00	
减：营业外支出				
三、利润总额	-8,151,458.24	93,349,962.54	215,045,357.49	314,576,466.73
减：所得税费用	-2,037,864.56	23,337,490.64	53,773,197.55	78,648,855.21
四、净利润	-6,113,593.68	70,012,471.90	161,272,159.94	235,927,611.52

上表 2019 年、2020 年、评估基准日财务数据分别摘自众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》“众会字（2020）0166 号”、“众会字（2021）02130 号”、“众专审字（2021）06788 号”。其中 2018 年财务数据摘自 2019 年审计报告的期初数据。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税率 6%、9%；城市维护建设税税率 5%；教育费附加费率 5%；企业所得税税率 25%。

### 5、其他资产评估报告使用人：

- (1) 被评估单位股东
- (2) 国有资产备案部门
- (3) 国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

本次评估目的是为同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司拟减资，需对涉及的上海同旌置业有限公司的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考。

上述经济行为已经上海同旌置业有限公司 2021 年 6 月 14 日股东会决议通过。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是上海同旌置业有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是上海同旌置业有限公司截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	311,199,402.78 元；
非流动资产账面金额：	6,283.52 元；
其中：固定资产账面金额：	6,081.02 元；
递延所得税资产账面金额：	202.50 元；
资产合计账面金额：	311,205,686.30 元；
流动负债账面金额：	265,936,807.71 元；
非流动负债账面金额：	0.00 元；
负债合计账面金额：	265,936,807.71 元；
所有者权益账面金额：	45,268,878.59 元。

上述资产、负债摘自众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》“众专审字（2021）06788 号”。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

- (一) 存货情况如下：



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

存货账面值 254,337,066.01 元。

项目位于松江区泗泾镇泗陈公路北侧，土地总面积 93,762.8 平方米，总的开发完成地上可售建筑面积 104,576.50 平方米，地下建筑面积（车位）40,856.83 平方米，车位共计 1,178 个。用途为普通商品房。取得上海市房地产权证情况如下：

房地产权证编号：沪房地松字（2016）第 006698 号

权利人	上海同旌置业有限公司	
土地坐落	松江区泗泾镇 8 街坊 69/1 丘	
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权
	使用权取得方式	出让
	用途	普通商品房
	宗地号	松江区泗泾镇 8 街坊 69/1 丘
	宗地（丘）面积	93763
	使用权面积	93762.8
	使用期限	2015 年 12 月 1 日至 2085 年 11 月 30 日止

取得的预售许可证如下：

松江房管(2018)预字 0000202 号，土地使用权出让合同编号：沪检规土(2015)出让合同第 10 号，沪松规土（2018）出让合同补字第 3 号；房地产权证编号：沪房地松字（2016）第 006698 号；项目名称：晶典嘉苑；坐落地点：松江区泗泾镇泗陈公路 2118 弄；土地用途：普通商品房；地上部位建筑面积 50996.28 平方米；地下部位建筑面积 0；发证日期 2018 年 07 月 04 日。

松江房管(2020)预字 0000037 号，土地使用权出让合同编号：沪检规土(2015)出让合同第 10 号，沪松规土（2018）出让合同补字第 3 号；房地产权证编号：沪房地松字（2016）第 006698 号；项目名称：晶典嘉苑；坐落地点：松江区泗泾镇泗陈公路 2118 弄；土地用途：普通商品房；地上部位建筑面积 53801.96 平方米；地下部位建筑面积 0；发证日期 2020 年 04 月 09 日。

至评估基准日项目情况如下表：

序号	房屋类别	取得预售证实测合同额		累计结转（截止 2021.6.30）			已售剩余未结转			未售部分（截止 2021.6.30）	
		套数	可售面积	套数	实测面积	合同额（含税）	套数	实测面积	合同额（含税）	套数	实测面积



**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	叠加（毛坯）	364	46,158.54	363	46,043.84	2,086,172,105	1	114.70	5,368,339	-	-
	其中：叠加一期	240	30,416.30	240	30,416.30	1,376,550,887	-	-	-		
	叠加二期	124	15,742.24	123	15,627.54	709,621,218	1	114.70	5,368,339		
2	联排（二期）	36	4,715.52	35	4,586.19	256,869,605	1	129.33	7,113,215	-	-
3	公寓	574	53,702.44	567	53,025.79	2,359,844,892	7	676.65	30,353,922	2	81.08
4	叠加（精装）						0	0.00	-	32	4,071.00
	地上房屋小计	974	104,576.50	965	103,655.82	4,702,886,602	9	920.68	42,835,476	34	4,152.08
5	车位	1,178	40,856.83	559	19,873.83	82,248,400	2	60.27	262,200	617	20,922.73
	收入合计					4,785,135,002			43,097,676		

上表中序号4叠加（精装），还未申请备案价，预计今年下半年可申请。

**（二）其他主要实物资产如下：**

金额单位：元

项 目	账面金额	分布地点	现状、特点
电子设备	6,081.02	公司内	电脑等，正常使用

被评估单位经营场所位于项目所在地：松江区泗泾镇泗陈公路2118弄。

上述评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

委估资产均处于正常使用或受控状态。

**四、价值类型**

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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。



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

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。

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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

## 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2021年6月30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) 经济行为文件

上海同旌置业有限公司2021年6月14日股东会决议。

### (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、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日中华人民共和国主席令第十五号）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院2008年第34次常务会议通过2008年11月5日修订）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
- 6、《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)；

7、《财政部关于印发〈中央部门所属高校国有资产处置管理补充规定〉的通知》(财资〔2017〕72号)；

8、《财政部关于〈国有资产评估项目备案管理办法〉的补充通知》(财资〔2017〕70号)；

9、《教育部直属高等学校国有资产管理暂行办法》(教财〔2012〕6号)；

10、《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权〔2013〕64号；

11、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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)

5、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)

6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)

8、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协〔2017〕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——不动产》(中评协〔2017〕38号)

11、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)

12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)

13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)

14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)

15、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42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》及其相关规定。

### (四) 产权依据

1、被评估单位营业执照、章程；

2、不动产权证；



3、房屋预售许可证；

4、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、评估基准日市场其他有关价格信息资料；

3、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；

4、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

5、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

6、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、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，



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

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

由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位为房地产开发公司，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，采用资产基础法和收益法分别对委估资产的价值进行评估。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）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评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

### 1、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、预付账款、其他应收款、存货。

#### （1）货币资金的评估

通过核查银行对账单，按核实后的账面值评估。

#### （2）预付账款

对预付账款的评估，在核对了账簿记录、检查了原始凭证、查阅了相关合同或协议，并了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，结合能够收回相应的资产或权利情况，以核实后账面值作为评估值。

#### （3）其他应收款的评估





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

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。

#### (4) 存货的评估

对开发完成后的存货按售价法，评估公式如下：

存货评估值=待售房地产不含税销售收入-营业税金及附加-销售费用-管理费用-土地增值税-营改增后未结转收入的土地费进项税可抵减主营业务成本-所得税

### 2、固定资产的评估

#### (1) 设备（电子设备）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：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%；

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



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

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

综合成新率 = 技术观察法成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

### 3、递延所得税资产

递延所得税资产为坏账准备计提的递延所得税，根据其他应收款的评估结果确定评估值。

### 4、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，来得到评估对象的企业价值，并由企业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：

$$E=B-D$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益价值

B：被评估单位的企业价值

D：被评估单位的付息债务价值



$$B = P + \sum C_i$$

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；

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

式中：

$R_i$ ：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。

## 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



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

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

#### （六）评定估算及内部复核

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

#### （七）出具资产评估报告

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

### 九、评估假设

#### （一）基础性假设

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

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

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

4、本次评估以房产出售为前提。

#### （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。

4、本次存货评估中的预估销售单价和未来申请的备案单价差异不大。

(四) 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，上海同旌置业有限公司在评估基准日 2021 年 06 月 30 日资产总额账面价值为 31,120.57 万元，评估价值为 37,424.28 万元，增值额 6,303.71 万元，增值率为 20.26%；负债总额账面价值为 26,593.68 万元，评估价值为 26,593.68 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值 4,526.89 万元，评估价值为 10,830.60 万元，增值额 6,303.71 万元，增值率为 139.25%（具体见下表）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 06 月 30 日

单位：万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A



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

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	31,119.94	37,422.31	6,302.37	20.25
非流动资产	0.63	1.97	1.34	212.70
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	0.61	1.97	1.36	222.95
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	0.02		-0.02	-100.00
其他非流动资产				
资产总计	31,120.57	37,424.28	6,303.71	20.26
流动负债	26,593.68	26,593.68		
非流动负债				
负债总计	26,593.68	26,593.68		
净资产（所有者权益）	4,526.89	10,830.60	6,303.71	139.25

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细表。

## 2、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

(1) 流动资产账面值为 31,119.94 万元，评估值为 37,422.31 万元，评估增值 6,302.37 万元，增值率 20.25%。流动资产评估增值原因系存货对开发完成后的房地产按售价法包含部分利润。

(2) 固定资产账面值为 0.61 万元，评估值为 1.97 万元，评估增值 1.36 万元，增值率 222.95%。固定资产评估增值原因主要是设备经济使用年限大于电子设备的会计折旧年限。

(3) 递延所得税资产的账面值为 0.02 万元，评估值为 0.00 万元，评估减值 0.02 万元，增值率 100.00%。递延所得税资产评估减值原因系其他应收款坏账准备评估为零。

### (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 2021 年 6 月 30 日，被评估单位的股东全部权益价值为



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

10,902.00 万元（大写：人民币壹亿零玖佰零贰万元整）。

### （三）评估结论分析

本次评估采用资产基础法得出被评估单位的股东全部权益价值 10,830.60 万元，采用收益法得出被评估单位的股东全部权益价值 10,902.00 万元，以资产基础法得出的股东全部权益价值为基础的差异率为 0.66%。

两种评估结果差异原因为：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法评估是以被评估单位未来收益能力作为价值评估的基础，本次收益法预测以出售房地产作为未来的收益来源，目前房地产行业的报酬率变动较大，引起收益法的结果变动较大，结合本次评估目的，最终选取资产基础法得出的评估结论作为委估的股东全部权益评估价值。

故在评估基准日 2021 年 6 月 30 日，被评估单位的股东全部权益价值为 10,830.60 万元（大写：人民币壹亿零捌佰叁拾万陆仟元整）。

### （四）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

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

（二）资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题



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

进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

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

(四) 本次评估未考虑少数股权、控股权及流通性因素对评估结论的影响。

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

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

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一) 资产评估报告使用说明

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

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

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





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

估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

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

### (三) 评估结论的使用有效期

经相关国有资产管理部 门备案后，本评估报告书方可正式使用。本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2021 年 06 月 30 日至 2022 年 06 月 29 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 2021 年 8 月 30 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



2021 年 8 月 30 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

## 附 件

- 1、上海同旌置业有限公司 2021 年 6 月 14 日股东会决议；
- 2、委托人、被评估单位的《营业执照》复印件；
- 3、被评估单位章程复印件；
- 4、众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》“众专审字（2021）06788 号”、“众会字（2021）02130 号”、“众会字（2020）0166 号”；
- 5、不动产权证复印件；
- 6、委托人、被评估单位承诺函；
- 7、资产评估师承诺函；
- 8、资产评估机构资格证书复印件；
- 9、资产评估机构营业执照复印件；
- 10、评估人员资质证书复印件；
- 11、评估资产评估委托合同复印件。

# 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

---

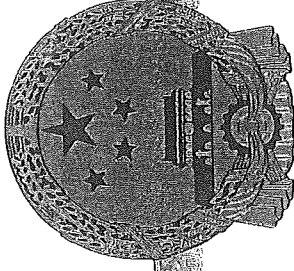
抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

---

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发

---



# 营业执照

统一社会信用代码

9131000063026043XD

证照编号: 1400000202105180025

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 银信资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 梅惠民  
 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；经济鉴证业务咨询；税务登记代理；会计、财务、培训，房地产价格估价（准B级），信用管理咨询、财务评估、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】

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  
 住所 上海市嘉定区曹安公路1615号706室



登记机关

2021年05月18日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：蒋忠娅

性别：女

登记编号：31060016



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（2021-04-28）



(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：蒋忠娅

本人印鉴：  
资产评估师  
蒋忠娅  
31060016



打印日期：2021-05-17

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：李敏

性别：女

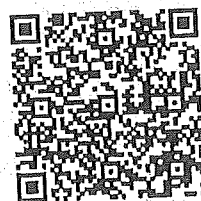
登记编号：31190083

单位名称：银信资产评估有限公司

初次执业登记日期：2019-07-18

年检信息：通过 (2021-04-28)

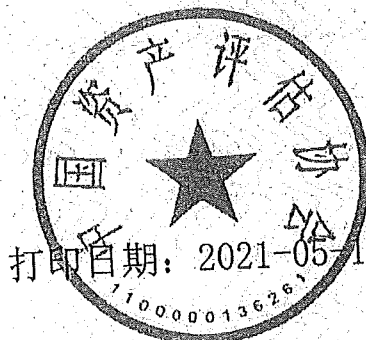
所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：李敏

本人印鉴：



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>