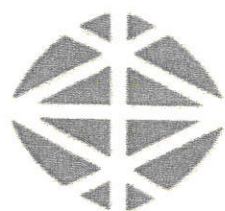


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海同济建筑室内设计工程有限公司拟非同比例减
资所涉及的上海同济建筑室内设计工程有限公司股
东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 0421 号

(报告书及附件)
共 2 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2022 年 03 月 25 日

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、行政法规规定和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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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、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、我们与本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。

八、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表现的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



资产评估报告

(目录)

目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人及被评估单位概况	6
(二) 委托人与被评估单位之间的关系	12
(三) 其他资产评估报告使用人	12
二、 评估目的	13
三、 评估对象和评估范围	13
四、 价值类型及其定义	15
五、 评估基准日	16
六、 评估依据	16
(一) 经济行为依据	16
(二) 法律法规依据	16
(三) 评估准则依据	18
(四) 资产权属依据	18
(五) 评估取价依据	19
(六) 其他参考资料	19
七、 评估方法	20
(一) 评估方法概述	20
(二) 评估方法的选择	20
(三) 资产基础法介绍	21
(四) 收益法介绍	26
八、 评估程序实施过程和情况	31
九、 评估假设	33
(一) 基本假设	33
(二) 一般假设	34
(三) 收益法评估特别假设	34
十、 评估结论	35
(一) 相关评估结果情况	35
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	37
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	38
(四) 关于评估结论的其他考虑因素	38
(五) 评估结论有效期	38
(六) 有关评估结论的其他说明	38
十一、 特别事项说明	39
十二、 评估报告使用限制说明	42
十三、 评估报告日	43

上海同济建筑室内设计工程有限公司拟非同比例减资所涉及的上
海同济建筑室内设计工程有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 0421 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海同济科技实业股份有限公司、同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司、上海同济建筑室内设计工程有限公司

被评估单位：上海同济建筑室内设计工程有限公司

评估目的：非同比例减资

经济行为：根据上海同济建筑室内设计工程有限公司股东会决议，上海同济建筑室内设计工程有限公司拟非同比例减资。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值634,684,332.57元，负债合计账面价值546,785,521.83元，股东权益87,898,810.74元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021年12月31日

评估方法：采用收益法和资产基础法，本评估报告结论依据收益法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币13,210.00万元。大写人民币：壹亿叁仟贰佰壹拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2022 年 12 月 30 日。

本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1. 2021年4月25日，根据《股东会决议》，被评估单位名称由上海同济室内设计工程有限公司更名为上海同济建筑室内设计工程有限公司。以下房产所有人暂未按照更名后公司名称进行变更。具体资产明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
6	沪(2019)宝字不动产权第025287号	长江南路99弄6号一层	钢混	2018年	844.30
7	沪(2019)宝字不动产权第025285号	长江南路99弄6号二层	钢混	2018年	813.38

本次评估未考虑该事项带来的影响，提请报告使用者关注。

2. 截至评估报告日，上海市规划和国土资源管理局系统尚未对外开放办理城乡规划编制资质的申请，上海同济开元建筑设计有限公司持有的“城乡规划编制资质 乙级”预计目前无法办理产权人变更。本次评估未考虑该事项可能带来的影响，提请报告使用者关注。

3. 根据企业提供的编号为 Z1904LN15609828 的《固定资产贷款借款合同》，上海同济建筑室内设计工程有限公司向交通银行上海同济支行借款 2400 万元，合同期限从 2019 年 4 月 11 日至 2034 年 3 月 21 日。该项贷款以房屋及占用范围内的土地使用权（上海市长江南路 99 弄 6 号 2 层）抵押，并办理抵押物登记，签订抵押合同，合同编号为 C190422MG3109988。本次评估未考虑该事项可能带来的除账面已经体现的其他影响，提请报告使用者关注。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。



上海同济建筑室内设计工程有限公司拟非同比例减资所 涉及的上海同济建筑室内设计工程有限公司股东全部权 益价值

资产评估报告

东洲评报字【2022】第 0421 号

正文

上海同济科技实业股份有限公司、同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司、上海同济建筑室内设计工程有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，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、资产基础法，按照必要的评估程序，对上海同济科技实业股份有限公司、同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司、上海同济建筑室内设计工程有限公司拟非同比例减资所涉及的上海同济建筑室内设计工程有限公司股东全部权益于 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人及被评估单位概况

公司名称：上海同济科技实业股份有限公司（简称“委托人一”）

上市公司代码：600846

公司地址：中国(上海)自由贸易试验区栖霞路33号

法定代表人：王明忠

注册资本：62476.1516万元人民币

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1993年06月11日

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】



公司名称：同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司（简称“委托人二”）

公司地址：上海市赤峰路65号

法定代表人：汤朔宁

注册资本：6000万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：1995年04月25日

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内的技术开发、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】

公司名称：上海同济建筑室内设计工程有限公司（简称“委托人三”、“被评估单位”，或者“公司”）

英文名称：Shanghai Tongji Interior Design Engineering Co., Ltd.

公司地址：上海市杨浦区中山北二路1121号12楼

法定代表人：刘沛

注册资本：5000万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：1984年11月11日

经营范围：建筑装饰工程，房屋建筑，设备安装，钢结构工程、建筑智能化、消防工程、古建筑、环保工程、幕墙、建筑园林设计与施工，展览展示服务，多媒体科技领域内的技术服务，舞台设计，灯光设计，照明设备、音响设备的设计与安装，模型设计与制作，实验室设计，环境工程建设工程专项设计，实验室通风设备、净化系统设备、金属门窗、塑钢门窗的销售及安装，规划设计专业领域内的技术服务、技术转让、技术开发、技术咨询，建筑装潢材料、实验室设备、实验室家具、五金、灯具、建材、金属材料、木材、计算机的销售，晒图。【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】

1. 被评估单位历史沿革及股东结构

(1) 初始成立

上海同济建筑室内设计工程有限公司成立于 1984 年 11 月,初始注册资本 30 万,由同济大学出资,公司于 1993 年改制为有限责任公司,改制后股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海同济科技实业股份有限公司	400.00	80.00%
2	上海易今建筑设计科技有限公司	50.00	10.00%
3	陈忠华	50.00	10.00%
	合计	500.00	100.00%

(2) 第 1 次增资

2004 年 11 月 8 日,根据《股东会决议》,公司注册资本由 500.00 万增加至 1,000.00 万,新增的 500.00 万出资额由全体股东等比例出资。本次增资后,股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海同济科技实业股份有限公司	800.00	80.00%
2	上海易今建筑设计科技有限公司	100.00	10.00%
3	陈忠华	100.00	10.00%
	合计	1,000.00	100.00%

上述出资经上海新沪会计师事务所有限公司验资并出具“沪新会验[2004]286 号”《验资报告》验证。

(3) 第 1 次股权转让及第 2 次增资

2006 年 11 月 7 日,根据《股东会决议》,原股东陈忠华将其持有的 10%股权转让给新股东同济大学建筑设计研究院;原股东上海易今建筑设计科技有限公司将其持有的 10%股权作价 348.69 万元转让给新股东同济大学建筑设计研究院。

2007 年 3 月 6 日,根据《股东会决议》,公司注册资本由 1,000.00 万增加至 1,230.77 万,新增的 230.77 万出资额由同济大学建筑设计研究院以 402.34 万元对价出资。本次增资后,公司股东结构和股权比例如下:



序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海同济科技实业股份有限公司	800.00	65.00%
2	同济大学建筑设计研究院	430.77	35.00%
	合计	1,230.77	100.00%

上述出资经弘誉会计师事务所验资并出具“弘誉会验字[2007]第 1002 号”《验资报告》验证。

(4) 第 3 次增资

2011 年 7 月 5 日, 根据《股东会决议》, 公司注册资本由 1,230.77 万增加至 2,000.00 万, 原股东上海同济科技实业股份有限公司增加出资 500 万 (其中: 资本公积转增实收资本 110.5 万元, 其余以现金出资); 原股东同济大学建筑设计研究院 (集团) 有限公司 (原名: 同济大学建筑设计研究院) 增加出资 269.23 万 (其中: 资本公积转增实收资本 59.5 万元, 其余以现金出资)。本次增资后, 公司股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海同济科技实业股份有限公司	1,300.00	65.00%
2	同济大学建筑设计研究院 (集团) 有限公司	700.00	35.00%
	合计	2,000.00	100.00%

上述出资经上海上咨会计师事务所验资并出具“上咨会验字 2[2011]第 188 号”《验资报告》验证。

(5) 第 4 次增资

2014 年 6 月 6 日, 根据《股东会决议》, 公司注册资本由 2,000 万增加至 3,250.00 万, 原股东同济大学建筑设计研究院 (集团) 有限公司以 5,125 万元对价增加出资 1,250 万, 超出部分计入资本公积。本次增资后, 公司股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海同济科技实业股份有限公司	1,300.00	40.00%
2	同济大学建筑设计研究院 (集团) 有限公司	1,950.00	60.00%
	合计	3,250.00	100.00%

(6) 第 5 次增资

2018 年 3 月 27 日, 根据《股东会决议》, 公司注册资本通过资本公积转增资本的方式, 由 3,250 万增加至 5,000.00 万。本次增资后, 公司股东结构和股权比例如下:



序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海同济科技实业股份有限公司	2,000.00	40.00%
2	同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司	3,000.00	60.00%
	合计	5,000.00	100.00%

(7) 企业更名

2021年4月25日,根据《股东会决议》,公司名称由上海同济室内设计工程有限公司更名为上海同济建筑室内设计工程有限公司。

本次变更完成后,公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

2. 公司概况

上海同济建筑室内设计工程有限公司成立于1984年11月,其经营范围为建筑装饰工程、房屋建筑、设备安装,钢结构工程、建筑智能化、消防工程、古建筑、环保工程、幕墙、建筑园林的设计与施工,展览展示服务,多媒体科技领域内的技术服务,环境工程建设工程专项设计等。

上海同济建筑室内设计工程有限公司为全国首批取得装饰行业双甲资质的企业,其主营业务属于建筑室内装饰装修行业,公司依托装饰设计甲级、施工一级资质开展经营生产活动。

自1984年成立以来,累积完成装饰装修设计、施工以及设计施工一体化项目10000多个,其中共有200余项获省(部)级以上优秀设计奖、优质工程奖。公司目前业务以长三角地区为中心,辐射全国,包括京津冀、粤港澳、长江经济带等热点地区的业务均有涉猎。目前公司为中国建筑装饰协会理事单位、上海装饰装修行业协会副会长单位。

公司主要业务类型如下:

(1) 建筑施工项目类业务

上海同济建筑室内设计工程有限公司建筑施工类业务采取与装饰施工行业龙头企业错位竞争的方式,重点关注政府、国有企业、上市公司以及跨国公司等客户,主要项目类型为办公、商业、文化建筑、展览展示类项目,并基本形成了外资办公类、商业类、文化展馆类三大产品线,在行业内获得了业主及同行的认可。



随着国家提倡建筑室内设计一体化、土建装修一体化的行业发展趋势下，公司与同济设计院等各建筑院紧密合作，积累了一定的 EPC 项目经验，完成了许多不同类型的中大型 EPC 项目。

上海同济建筑室内设计工程有限公司建筑施工类项目其业务板块涵盖展览展示设计施工一体化、建筑智能化工程、机电设备安装工程、房屋建筑施工工程、钢结构工程、建筑幕墙工程等。项目多通过招投标方式承接。招标方先发布招标信息，投标方根据招标要求制作投标文件参与投标，招标方择优选择，中标后双方签订合同。

该类业务所属行业具有劳动力密集型特点，在项目管理中，公司直接委派由项目经理现场负责的核心管理团队，其余所需的劳动力通过劳务分包的方式，与劳务公司签订协议，分包给劳务公司。

（2）设计类业务

上海同济建筑室内设计工程有限公司已具备装饰、二次机电、包装、软装、照明、标识、声学、建筑结构咨询等与装饰有关的全专业设计体系。公司下辖 12 个装饰设计所、2 个机电设计所，并配套照明、标识、软装、包装等专项设计所若干，在承接大型设计总承包项目上优势渐显。

近 5 年来公司产值在上海装饰设计行业排名中始终名列前茅。设计业务覆盖办公、酒店、商业、展陈、医疗、交通等广泛领域，其中办公、汽车 4S 连锁店、展陈及主题乐园等产品线具有一定优势。

上海同济建筑室内设计工程有限公司设计类业务板块涵盖建筑结构咨询设计、景观设计、标识设计、照明设计、软装设计、包装设计、二次机电设计等。

公司近年来主要竣工项目情况如下：

◇工程施工类项目：

高端医疗影像设备生产及示范基地项目、金光绿庭地上装饰项目、徐汇区龙的美术馆詹姆斯特瑞尔展览布展工程、上海浦东新区龙的美术馆室内装修项目、重庆龙的美术馆室内装修工程、上海同悦湾华庭项目、苏州德国博世苏州研发办公大楼等。

博世汽车部件研发项目新建 S208 研发办公大楼装修工程、江南造船（集团）有限责任公司研发设计楼室内装饰工程、瑞苑二期办公楼设计施工一体化装修工程、上

海白玉兰广场二次改造装修工程、浦东空港物流公共服务中心改造工程、深圳市龙岗区青少年宫、科技馆、公共艺术馆（含规划馆）展教工程等。

◇设计类项目：

北京人民大会堂国宴厅、上海迪士尼乐园、上海商飞总部基地、深圳腾讯总部大楼、杭州蚂蚁金服总部基地、杭州华为生产基地、大众汽车 4S 全国连锁店等。

3.公司资产、负债及财务状况

（1）截止评估基准日，公司资产合计为 63,468.43 万元，负债合计为 54,678.55 万元，股东权益为 8,789.88 万元。公司上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
总资产	52,417.71	58,404.47	63,468.43
负债	42,806.38	48,529.26	54,678.55
净资产	9,611.33	9,875.21	8,789.88

项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	46,000.84	50,001.24	52,967.11
营业利润	2,081.93	2,241.62	2,204.61
净利润	1,596.24	1,700.49	1,650.11

上述数据，摘自于众华会计师事务所（特殊普通合伙）2019 年度、2020 年度、2021 年度审计报告。

企业执行企业会计准则。增值税率为 9%、6%、3%，城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税率为 25%。

（二）委托人与被评估单位之间的关系

委托人一、委托人二为被评估单位的股东，委托人三即为被评估单位。

（三）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据上海同济建筑室内设计工程有限公司股东会决议，上海同济建筑室内设计工程有限公司拟非同比例减资。本次评估目的是反映上海同济建筑室内设计工程有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了上海同济建筑室内设计工程有限公司股东会的批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值634,684,332.57元，负债合计账面价值546,785,521.83元，股东权益87,898,810.74元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值已经过众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了2019年度、2020年度、2021年度审计报告，报告文号众会字（2020）第1366号、众会字（2022）第00953号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、长期待摊费用等，具体情况如下：

1.流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款等组成。

2.设备

设备主要为运输设备、电子设备及其他设备。

（1）运输设备 5 辆，主要为小轿车，主要分布于企业厂区内部。

（2）电子设备及其他设备 189 台（套），主要为电脑、电视机、投影仪、复印机、办公家具等，主要分布于企业各职能部门与场所内。



3.房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房屋建筑物类为投资性房地产及固定资产-房屋建筑物。

(1) 投资性房地产

被评估单位投资性房地产具体情况如下表所示：

投资性房地产-房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	沪(2022)杨字不动产权第002050号	中山北二路1121号1205室	钢混	2003年	96.68
2	沪(2022)杨字不动产权第002046号	中山北二路1121号1206室	钢混	2003年	207.52
3	沪(2022)杨字不动产权第002051号	中山北二路1121号1207室	钢混	2003年	205.19
4	沪(2022)杨字不动产权第002044号	中山北二路1121号1208室	钢混	2003年	205.19
5	沪(2022)杨字不动产权第002049号	中山北二路1121号1209室	钢混	2003年	215.12
		合计			929.70

涉及土地使用权情况如下：

序号	地号	地址	宗地(丘) 面积(m ²)	用途性质	取得日期
1	杨浦区四平街道265街坊9/2丘	中山北二路1121号	6784	工业出让	2001-6-25

(2) 房屋建筑物

被评估单位固定资产-房屋建筑物主要为办公类房地产，房产基本信息如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	沪(2019)宝字不动产权第025287号	长江南路99弄6号一层	钢混	2018年	844.30
2	沪(2019)宝字不动产权第025285号	长江南路99弄6号二层	钢混	2018年	813.38
3	沪(2022)虹字不动产权第001797号	赤峰路317弄12号301室	混合	1983年	39.57
4	沪(2022)虹字不动产权第001798号	赤峰路337弄502室	混合	1984年	36.91
5	沪(2022)虹字不动产权第001799号	玉田路220弄4号403室	混合	1989年	38.80
6	沪(2022)虹字不动产权第001796号	密云路471弄51号303室	混合	1985年	34.39
7	沪(2022)虹字不动产权第001800号	巴林路60弄14号402室	混合	1988年	35.92

注：序号1-2截至评估报告日暂未完成产权人公司名称变更。

涉及土地使用权情况如下：

序号	地号	地址	宗地(丘) 面积(m ²)	用途性质	取得日期
1	宝山区淞南镇塘桥村88/3丘	长江南路99弄6号	27202.80	出让	2018年
2	虹口区曲阳路街道272街坊9丘	赤峰路317弄12号301室	38456	出让	1983年
3	虹口区曲阳路街道272街坊9丘	赤峰路337弄502室	38456	出让	1984年
4	虹口区曲阳路街道272街坊19丘	玉田路220弄4号403室	4994	出让	1989年
5	虹口区曲阳路街道275街坊23丘	密云路471弄51号303室	22418	出让	1985年
6	虹口区曲阳路街道292街坊27丘	巴林路60弄14号402室	3097	出让	1988年



（四）被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面未记录的软件著作权及资质许可等。

截止评估基准日被评估单位账面未记录反映的无形资产涉及软件著作权 5 项、资质许可 8 项，上述资产权利人均均为被评估单位，本次将纳入评估范围。具体情况如下：

1. 软件著作权

序号	登记号	软件全称	著作权人	登记日期	首次发表日期	取得方式
1	2020SR0298228	TJSN 互动系统	同济室内设计	2020-03-31	未发表	原始取得
2	2020SR0298231	TJSN 中控系统	同济室内设计	2020-03-31	未发表	原始取得
3	2020SR0298077	TJSN 人防及公共安全教育软件	同济室内设计	2020-03-31	未发表	原始取得
4	2020SR0298070	TJSN 跨平台多媒体演示系统	同济室内设计	2020-03-31	未发表	原始取得
5	2020SR0298073	TJSN 专用融合软件	同济室内设计	2020-03-31	未发表	原始取得

2. 资质许可

序号	证书编号	有效期截至	资质类别及等级
1	A231004722	2022 年 09 月 01 日	建筑行业（建筑工程专业）甲级资质， 建筑装饰工程设计专项甲级资质
2	D231507207	2025 年 09 月 26 日	建筑工程施工总承包三级资质， 建筑装修装饰工程专业承包一级资质， 电子与智能化工程专业承包二级资质， 建筑机电安装工程专业承包二级资质， 建筑幕墙工程专业承包二级资质， 钢结构工程专业承包三级

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位无申报的其他表外资产。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象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

本项目资产评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 上海同济建筑室内设计工程有限公司股东会决议。

（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日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正)；

3. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订)；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布，财政部令第97号修改)；

5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》(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)；



8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令**第378号**，国务院令**第588号**修订）；
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令**第91号**）；
10. 《关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》（国资办发[1992]36号）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令**第12号**）；
12. 《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）；
13. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令**第36号**）；
14. 《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[2009]941号）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013] 64号）；
16. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估[2018]353号）；
17. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366号）；
18. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）；
19. 《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第二次修正）；
20. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令**第691号**）；
21. 《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**，依据2011年财政部、国家税务总局令**第65号**修订）；
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
24. 《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）；
25. 《中华人民共和国著作权法》（2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修订）；

26. 其他与评估工作相关的法律法规。

（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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
11. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
12. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
13. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
14. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号);
15. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
16. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号);
17. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
18. 《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号)
19. 《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);
20. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

（四）资产权属依据

1. 国有资产产权登记证;
2. 《房地产权证》、房屋所有权证、不动产权证;
3. 著作权证书、资质证书;



4. 机动车行驶证；
5. 重要资产购置合同或记账凭证；
6. 固定资产台账、记账账册等；
7. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
2. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
3. 设备网上可予查询的价格信息资料；
4. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
5. 中国城市地价动态监测网；
6. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
7. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
8. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
9. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
10. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
11. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
12. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版)；
3. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)；
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
6. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的

前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

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。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括现金、银行存款。对人民币现金及银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 不动产

根据《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法，收益法，成本法，假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种评估方法进行评估的，应同时采用多种评估方法进行评估。同时，有条件采用市场法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

投资性房地产:

委估对象房屋为办公地产，本次评估采用市场法对房产价值进行评估。

房屋建筑物类:

对住宅和商铺采用市场比较法评估，该方法能客观反映商品房的市场价格。

4. 设备类资产

根据《资产评估执业准则-机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

(1) 机器设备及其他电子设备

A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号)，《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)，《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号) 及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定

资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

设备重置全价（不含增值税）=设备购置价（不含增值税）+运杂费（不含增值税）+安装调试费（不含增值税）+前期工程及其他费用（不含增值税）+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

B.综合成新率的确定

△综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

△对存在经济性贬值的设备综合成新率的计算公式如下

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) \times (1-经济性贬值率) \times 100%

C.评估值的确定

评估值=重置全价 \times 综合成新率

(2) 运输车辆设备

A.重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本：

B.综合成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

C.评估值的确定

评估值=重置成本 \times 综合成新率

5. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为账面未反映的软件著作权。根据《资产评估执业准则-无形资产》，确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

▲收益法：在获取评估对象无形资产相关信息基础上，根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景，结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况，估算其能带来的预期收益，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

▲市场法：在获知评估对象无形资产或者类似无形资产存在活跃市场的基础上，收集具有比较基础的类似无形资产可比交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，并对交易信息进行必要的调整后得到评估对象无形资产市场价值。

▲成本法：根据形成无形资产的全部投入，考虑无形资产价值与成本的相关程度，

通过计算其合理的成本、利润和相关税费后确定其重置成本，并考虑其贬值因素后得到评估对象无形资产市场价值。

本次在对无形资产充分了解后，经分析相关无形资产无法带来超额收益，同时亦无存在类似无形资产的活跃交易市场，故本次采用成本法评估得到评估对象无形资产市场价值。

6. 长期待摊费用

根据长期待摊费用性质，本次并入房屋建筑物中一并评估。

7. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（四）收益法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。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。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：



(1) 企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

(2) 经营性资产价值=明确预测期期间的自由现金流量现值+明确预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中： F_i -未来第 i 个收益期自由现金流量数额；

n -明确的预测期期间,指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g -明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

r -所选取的折现率。

4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间 n 选择为 6 年，且明确的预测期后 F_i 数额不变，即 g 取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次折现率选取

加权平均资本成本(WACC)，即股权期望报酬率和经所得税调整后的债权期望报酬率的加权平均值，计算公式为：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

其中：

R_d : 债权期望报酬率;

R_e : 股权期望报酬率;

W_d : 债务资本在资本结构中的百分比;

W_e : 权益资本在资本结构中的百分比;

T : 为公司有效的所得税税率。

股权期望报酬率采用资本资产定价修正模型 (CAPM) 来确定, 计算公式为:

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中: R_f : 无风险利率;

MRP : 市场风险溢价;

ε : 特定风险报酬率;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中: β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

D、E: 分别为公司的债务资本与权益资本。

(3.1) 无风险利率 R_f 的确定: 根据国内外的行业研究结果, 并结合中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》的要求, 本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司(CCCDC)”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布, 为了避免短期市场情绪波动对取值的影响, 结合本公司的技术规范, 按照最新一个完整季度的均值计算, 每季度更新一次, 本次基准日取值为 2.90%。

(3.2) 市场风险溢价 (MRP, 即 $R_m - R_f$) 的计算: 市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益, 即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

R_m 的计算: 根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择：根据中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》，同时考虑到沪深 300 全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深 300 指数在计算收益率时相对更为准确，我们选用了沪深 300 全收益指数计算收益率。基期指数为 1000 点，时间为 2004 年 12 月 31 日。

时间跨度：计算时间段为 2005 年 1 月截至基准日前一年年末。

数据频率：周。考虑到中国的资本市场存续至今为 30 年左右，指数波动较大，如果简单按照周收盘指数计算，则会导致收益率波动较大而无参考意义。我们按照周收盘价之前交易日 200 周均值计算（不足 200 周的按照自指数发布周开始计算均值）获得年化收益率。

年化收益率平均方法：我们计算分析了算数和几何两种平均年化收益率，最终选取几何平均年化收益率。

R_f 的计算：无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率（数据来源同前）。和指数收益率对应，采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价（MRP, $R_m - R_f$ ）的计算：

我们通过上述计算得出了各年度的中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段，增速逐渐趋缓，因此我们采用最近 5 年均值计算 MRP 数值，如下：

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
均值			6.88%
2021 年	9.95%	3.03%	6.92%
2020 年	9.90%	2.94%	6.96%
2019 年	9.87%	3.18%	6.69%
2018 年	10.48%	3.62%	6.86%
2017 年	10.53%	3.58%	6.95%

即目前中国市场风险溢价约为 6.88%。

（3.3）贝塔值（ β 系数）的确定：该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的 β 系数（即 β_t ）指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选择 27 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其金融数据终端查询到该 27 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_t = 0.670$ 。

β 系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：3 年

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的股票收盘价对应的市值计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e = 0.752$ 。

(3.4) 特定风险报酬率 ϵ 的确定：我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定。我们经过分析判断最终确定特定风险报酬率 ϵ 为 3.5%。

(3.5) 考虑到企业的利率评和市场利率差异不大，处于合理的范围，因此本次选取被评估企业的实际债务利率。

(3.6) 资本结构的确定：我们分析了委估企业所处发展阶段、未来年度的融资安排、与可比公司在融资能力和融资成本等方面的差异、资本结构是否稳定等各项因素，本次确定采用委估企业真实资本结构。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置不用的资产等。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主

要包括其他应收款、其他流动资产、投资性房地产、其他应付款等。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如短期借款、长期借款、应付债券等，本次采用成本法评估其价值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

(二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2022年1月下旬至2022年2月下旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

(3) 根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

(6) 对设备、房屋建筑物类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

(7) 对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；

(8) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布,以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(7) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；



（三）评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

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指假设资产将按当前的使用用途持续使用。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。

（二）一般假设

1.本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2.本次评估没有考虑被评估单位及其资产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其评估结论的影响。

3.假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4.被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）收益法评估特别假设

1.被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2.被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

3.未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

4.被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致

5.假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导



出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

(一) 相关评估结果情况

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值8,789.88万元，评估值13,064.03万元，评估增值4,274.15万元，增值率48.63%。

其中：总资产账面值63,468.43万元，评估值67,745.80万元，评估增值4,277.37万元，增值率6.74%。负债账面值54,678.55万元，评估值54,681.77万元，评估增值3.22万元，增值率0.01%。

主要增减值分析如下：

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	58,710.25	58,710.25	0.00	0.00
非流动资产	4,758.18	9,035.55	4,277.37	89.90
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	210.98	2,424.08	2,213.10	1,048.96
固定资产	4,249.93	6,592.01	2,342.07	55.11
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产		19.45	19.45	



项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	297.26	0.00	-297.26	-100.00
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	63,468.43	67,745.80	4,277.37	6.74
流动负债	52,628.55	52,628.70	0.15	0.00
非流动负债	2,050.00	2,053.07	3.07	0.15
负债合计	54,678.55	54,681.77	3.22	0.01
净资产	8,789.88	13,064.03	4,274.15	48.63

(1) 投资性房地产

投资性房地产账面值 210.98 万元,评估值为 2,424.08 万元,增值 2,213.10 万元。主要原因为商品房市场价格上涨。

(2) 固定资产

固定资产账面净值 4,249.93 万元,评估值 6,592.01 万元,增值 2,342.07 万元,增值率为 55.11%。其中:

固定资产—房屋建筑物类增值 2,218.93 万元,增值原因主要为商品房市场价格上涨导致增值。

固定资产—设备类增值 123.15 万元,主要有以下原因:

本次评估增值主要由于上海地区对车辆牌照实行拍卖取得,企业有 5 辆公务用车,经评估体现了车辆牌照的市场价值,故致使运输设备评估增值。

(3) 无形资产

无形资产账面值 0 万元,评估值 19.45 万元,评估增值 19.45 万元,主要系本次将计算机软件著作权纳入评估范围,故形成无形资产评估增值。

(4) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 297.26 万元,评估值 0.00 万元,主要系本次将其与房屋建筑物一并评估。

(5) 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 100.00 万元,评估值 100.15 万元,主要系考虑最近一次付息日至评估基准日应付利息的影响,故致使评估增值。

（6）长期借款

长期借款账面值 2,050.00 万元，评估值 2,053.07 万元，主要系考虑最近一次付息日至评估基准日应付利息的影响，故致使评估增值。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位股东权益账面值为 8,789.88 万元，评估值 13,210.00 万元，评估增值 4,420.12 万元，增值率 50.29%。

（二）评估结果差异分析及最终评估结论

1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为13,210.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值13,064.03万元高145.97万元，高1.12%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑，导致各评估方法的评估结果存在差异。

2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则-企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

企业价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、业务网络、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资源的贡献。资产基础法的评估结果仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了价值评估，并不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的价值贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值。公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。收益法评估结果的价值内涵包括企业不可辨认的所有无形



资产,所以评估结果比资产基础法高。鉴于本次评估目的,收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值,故以收益法的结果作为最终评估结论。

通过以上分析,我们选用收益法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估,被评估单位股东全部权益价值为人民币13,210.00万元。大写人民币:壹亿叁仟贰佰壹拾万元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次评估采用收益法的评估结论,增值的原因如下:

正是基于采用收益法评估结论的原因,该公司拥有企业账面值上未反应的团队价值、客户资源、业务网络、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资产价值,因此采用收益法比账面值增值较大。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

(四) 关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司,本次评估对象为股东全部权益价值,资产基础法和收益法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响,最终评估结论亦未考虑控制权和流动性的影响。

(五) 评估结论有效期

依据现行评估准则规定,本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上,且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时,才可以使用本评估报告结论,即评估结论有效期自评估基准日2021年12月31日至2022年12月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

(六) 有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内,如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时,委托人可以按照以下原则处理:



- 1.当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2.当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3.对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1. 2021年4月25日，根据《股东会决议》，公司名称由上海同济室内设计工程有限公司更名为上海同济建筑室内设计工程有限公司。以下房产暂未按照最新公司名称进行变更，本次评估不考虑该事项带来的影响，具体资产明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	沪（2019）宝字不动产权第 025287 号	长江南路 99 弄 6 号一层	钢混	2018 年	844.30
2	沪（2019）宝字不动产权第 025285 号	长江南路 99 弄 6 号二层	钢混	2018 年	813.38

2. 截至评估报告日，上海市规划和国土资源管理局系统尚未对外开放办理城乡规划编制资质的申请，上海同济开元建筑设计有限公司持有的城乡规划编制资质乙级预计目前无法办理产权人变更，本次评估未考虑该事项可能带来的影响。

除上述事项外，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

截至评估报告日，上海同济建筑室内设计工程有限公司涉及进行中诉讼明细如下：

序号	案件名称	案件身份	案号	账面反映情况
1	上海同济建筑室内设计工程有限公司与上海海勒维舍文化发展有限公司建设工程施工合同纠纷的案件	一审原告	（2021）沪 0101 民初 17714 号	应收账款序号 115#： 90,090.00 元。



序号	案件名称	案件身份	案号	账面反映情况
2	上海同济建筑室内设计工程有限公司与上海同济一皇新建筑装饰有限公司民事案件	破产申请人	(2020)沪03强清107号 (2020)沪03清申107号	未反映
3	上海同济建筑室内设计工程有限公司与上海御都建筑装饰设计工程有限公司民事案件	破产申请人	(2020)沪03强清99号 (2020)沪03清申108号	未反映

本次评估未考虑该事项可能带来的影响。

除上述事项外，资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在其他未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况：

1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

(1) 众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2019年度、2020年度、2021年度审计报告众会字（2020）第1366号、众会字（2022）第00953号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的2019年度、2020年度、2021年度审计报告文号：众会字（2020）第1366号、众会字（2022）第00953号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海同济建筑室内设计工程有限公司财务报表，包括2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日的资产负债表，2019年度、2020年度、2021年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海同济建筑室内设计工程有限公司2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日的财务状况以及2019年度、2020年度、2021年度的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

(五) 重大期后事项:

评估基准日至本资产评估报告出具日之间,委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明:

不涉及。

(七) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系:

根据企业提供的编号为 Z1904LN15609828 的《固定资产贷款借款合同》,上海同济建筑室内设计工程有限公司向交通银行上海同济支行借款 2400 万元,合同期限从 2019 年 4 月 11 日至 2034 年 3 月 21 日。该项贷款以房屋及占用范围内的土地使用权(上海市长江南路 99 弄 6 号 2 层)抵押,并办理抵押物登记,签订抵押合同,合同编号为 C190422MG3109988。

评估师通过现场调查,除上述披露事项以外,亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性,以及担保、或有负债(资产)等形成的隐蔽性,评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形:

此次资产评估对应的经济行为中,我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

2. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估



师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 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本报告的使用人。

(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) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、

引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2022年03月25日。

（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

签字资产评估师

冯赛平



马翊君



评估报告日

2022年03月25日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn



资产评估报告

(报告附件)

项目名称 上海同济建筑室内设计工程有限公司拟非同比例减资所涉及的上海同济建筑室内设计工程有限公司股东全部权益价值

报告编号 东洲评报字【2022】第 0421 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 被评估单位专项审计报告
4. 被评估单位房地产权证及其其他权利证明
5. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 资产评估委托合同
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函
12. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论部分）