

# 上海同达创业投资股份有限公司

## 关于出售资产的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 交易简要内容：

公司拟在评估报告备案完成后通过上海联合产权交易所，以不低于评估值挂牌转让公司持有的深圳晟信投资管理有限公司（以下简称“深圳晟信”）100%股权

- 本次交易未构成关联交易
- 本次交易未构成重大资产重组
- 交易实施不存在重大法律障碍
- 交易实施尚需公司股东大会审议通过

### 一、交易概述

（一）公司拟以不低于评估值的价格在上海联合产权交易所挂牌转让公司持有的深圳晟信 100%股权。

（二）公司 2016 年 3 月 10 日召开的七届二十六次董事会审议通过了《盘活公司部分股权资产的议案》，其中包括以不低于评估值转让公司持有的深圳晟信 100%股权（详见公司 2016 年 3 月 12 日在《上海证券报》和上海证券交易所网站披露的临时公告：临 2016-004 及 2016 年 3 月 31 日披露的临时公告：临 2016-008）。

（三）本次股权转让尚需公司股东大会批准。

### 二、交易对方情况介绍

上述股权拟以公开挂牌竞价的方式进行交易，尚不能确定最终交易对象。

### 三、交易标的基本情况

#### （一）交易标的

- 1、本次出售的资产为深圳晟信 100%股权。
- 2、深圳晟信产权清晰，不存在任何妨碍权属转移的情况。

3、深圳晟信成立于 2014 年 6 月 13 日，注册资本 723.261 万元，为公司全资子公司。经营范围：资产投资；实业投资；投资咨询。

4、经具有证券从业资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2015 年 12 月 31 日，深圳晟信的总资产 986.55 万元，净资产 909.54 万元，2015 年实现营业收入 313.46 万元，净利润 184.41 万元。

(二) 交易标的评估情况

1、经具有证券从业资格的北京大正海地人资产评估有限公司评估，截至 2015 年 12 月 31 日，深圳晟信 100%股权的评估值为 10683.24 万元。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	318.67	318.67	-	-
2 非流动资产	667.88	10,441.57	9,773.69	1,463.39
3 投资性房地产	667.88	10,441.57	9,773.69	1,463.39
4 <b>资产总计</b>	<b>986.55</b>	10,760.24	9,773.69	990.69
5 流动负债	77.00	77.00	-	-
6 非流动负债	-	-	-	-
7 <b>负债合计</b>	<b>77.00</b>	77.00	-	-
8 <b>净资产</b>	<b>909.55</b>	10,683.24	9,773.69	1,074.56

2、 本次评估采用资产基础法和收益法进行了评定估算。

1) 资产基础法

评估结果

至评估基准日，深圳晟信投资管理有限公司的总资产帐面值 986.55 万元，评估值 10,760.24 万元，增值额 9,773.69 万元，增值率 990.69%；负债帐面值 77.00 万元，评估值 77.00 万元，增值额 0 万元，增值率 0%；所有者权益(净资产)帐面值 909.55 万元，评估值 10,683.24 万元，增值额 9,773.69 万元，增值率 1,074.56%。

## 2) 收益法

### 评估结果

至评估基准日，深圳晟信的所有者权益(净资产)帐面值 909.55 万元，评估值 3,629.07 万元，增值额 2,719.52 万元，增值率 299.00%。

### 3、两种评估方法的评估结果差异分析

深圳晟信投资管理有限公司股东全部权益价值采用资产基础法和收益法评估的结果产生差异的原因为：因深圳晟信设立初衷是进行投资管理活动，至评估基准日，投资活动尚未开展，公司账面的收入来源完全依靠投资性房地产的租金收入，企业自身经营能力价值尚未体现，收益法估值只是考虑房屋租金收入现金流对企业价值的贡献；深圳晟信账面的投资性房地产除了获取租金收入外，办公楼增值较大是资产基础法增值金额远大于收益法的根本原因，本次资产基础法中投资性房地产的测算以未来可使用期间可能产生收益折现方式对资产价值进行评估，得出的价值比较符合当地同类房地产的市场价值。

### 4、确定评估结果

本次评估采用资产基础法评估结果做为最终结论。原因如下：

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。以被评估企业资产账面记录为基础，在持续经营的前提下，按照投资方的经营计划对各项资产负债的投资价值进行评估，然后采用加和的方法得出企业净资产价值，是从重建的思路来考虑企业的股权价值，评估基础和结果具有较强的可靠性和可验证性，在资产评估领域中得到广泛应用，易于被投资者接受。

收益法是通过投资者的经营计划根据被评估企业的历史经营情况估测未来经营期间收益或现金流，然后运用折现法进行现值折算，得出评估基准日被评估企业投资价值的方法，收益法评估结果对被评估企业未来经营损益或现金流估测数据以及折现率敏感度较高，主要适用于处于外部环境和经营状况较为稳定的被评估企业价值评估领域，因其预测值是通过投资者对被评估企业的未来经营计划作出的，主要依赖未来收益或现金流预测数据，易受主观因素影响，可能存在投资方尚未考虑到对未来经营影响的因素，其评估

结果可靠性和可验证性略低于成本法。

综上所述，本次评估不采用收益法评估结果做为最终结论。即深圳晟信股东全部权益合计为人民币 10,683.24 万元。

#### 四、交易合同或协议的主要内容

本次股权转让通过上海联合产权交易所挂牌，转让合同为上海联合产权交易所的格式文本。竞买人成功摘牌后，公司将在产交所格式文本的基础上，与其补充约定如下主要内容：评估基准日至交割日期间的损益由公司享有，交割日后的损益由受让方享有；本次交易产生的费用按产交所的有关规定由各自承担。

#### 五、出售资产的其他安排

本次股权转让不涉及人员安置及其他安排。

#### 六、出售资产的目的和对公司的影响

1、本次股权转让是为了优化公司资产结构，实现存量资产价值最大化，以满足公司新业务投资、保持公司持续健康发展的资金需求；若公开挂牌竞价以评估价格成交，公司预计获得投资收益约为 1 亿元。

2、本次股权转让后，深圳晟信将不再纳入公司合并报表范围。公司不存在为该子公司提供担保、委托该子公司理财，以及该子公司占用公司资金等方面的情况。

#### 七、报备文件

- (一) 公司七届二十六次董事会决议
- (二) 深圳晟信审计报告
- (三) 深圳晟信评估报告
- (四) 会计师事务所的证券从业资格证书
- (五) 评估机构的证券从业资格证书

特此公告。

上海同达创业投资股份有限公司董事会  
二〇一六年三月三十一日