

资产评估报告

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 普天东方通信集团有限公司拟股权转让所涉及的湖州东信实业投资有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2017】第1234号



上海东洲资产评估有限公司

2017年12月15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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

七、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。

八、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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告

(目录)

项目名称 普天东方通信集团有限公司拟股权转让所涉及的湖州东信实业投资有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2017】第 1234 号

正文.....	6
一、 委托人及其他报告使用者概况.....	6
I. 委托人.....	6
II. 其他报告使用者.....	7
二、 被评估单位及其概况.....	7
三、 评估目的.....	10
四、 评估对象和评估范围.....	10
五、 价值类型及其定义.....	12
六、 评估基准日.....	12
七、 评估依据.....	12
I. 经济行为依据.....	12
II. 法规依据.....	12
III. 评估准则及规范.....	13
IV. 取价依据.....	14
V. 权属依据.....	14
VI. 其它参考资料.....	15
VII. 引用其他机构出具的评估结论.....	15
八、 评估方法.....	15
I. 概述.....	15
II. 评估方法选取理由及说明.....	15
III. 资产基础法介绍.....	16
IV. 收益法介绍.....	17
九、 评估程序实施过程和情况.....	19
十、 评估假设.....	20
十一、 评估结论.....	21
I. 概述.....	21
II. 结论及分析.....	21
III. 其它.....	22
十二、 特别事项说明.....	22
十三、 评估报告使用限制说明.....	24
I. 评估报告使用范围.....	24
II. 评估结论有效期.....	25
III. 涉及国有资产项目的特殊约定.....	25
IV. 评估报告解释权.....	25
十四、 评估报告日.....	25

资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	普天东方通信集团有限公司拟股权转让所涉及的湖州东信实业投资有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 1234 号
委托人	普天东方通信集团有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	湖州东信实业投资有限公司。
经济行为	根据普天东方通信集团有限公司总裁办公会议纪要，普天东方通信集团有限公司拟转让其持有的湖州东信实业投资有限公司股权。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2017 年 07 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、固定资产及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 37,502,758.90 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用资产基础法和收益法评估，在对被评估单位综合分析后最终采用资产基础法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 170,865,393.51 元。 大写：人民币壹亿柒仟零捌拾陆万伍仟叁佰玖拾叁元伍角壹分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2018 年 07 月 30 日。

特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 根据土地出让合同，一期应在 2017 年 3 月 31 日之前竣工，企业一期项目实际竣工日期为 2017 年 8 月 31 日，本次未考虑上述事项对评估结论的影响。

2. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截止评估基准日，固定资产—车辆中本田 CRV、别克林荫大道、奥迪 Q7、帕萨特 4 辆车车辆行驶证显示所有权人为合肥东信房地产开发有限公司，系湖州东信实业投资有限公司以二手车辆方式从合肥东信房地产开发有限公司购入，尚未办理过户手续，该 4 辆实际所有权人为湖州东信实业投资有限公司。

（三）评估程序受限的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

企业位于湖州市吴兴区滨河路凤凰苑 3 幢 204 室供员工使用的房产，系向曹雪琴租赁所得，本次不纳入评估范围。

（七）基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

2017 年 8 月 21 日，根据股权转让协议，合肥东信房地产开发有限公司将其持有的湖州东信实业投资有限公司 75% 的股份分别向普天东方通信集团有限公司、杭州东方通信城有限公司转让 38.25%、36.75%。截止评估报告出具日，湖州东信实业投资有限公司有股权结构如下表：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
杭州东方通信城有限公司	3,675.00	36.75
普天东方通信集团有限公司	6,325.00	63.25
合计	10,000.00	100

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(八) 本次经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

3、本次评估结论未考虑可能发生的员工安置补偿费。
具体请关注评估报告正文“特别事项说明”部分。

资产评估报告

(正文)

普天东方通信集团有限公司:

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,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对普天东方通信集团有限公司拟实施股权转让行为所涉及的湖州东信实业投资有限公司股东全部权益在 2017 年 07 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。

项目名称	普天东方通信集团有限公司拟股权转让所涉及的湖州东信实业投资有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 1234 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人	企业名称: 普天东方通信集团有限公司 统一社会信用代码: 913301082539156042 企业类型: 有限责任公司 注册地址: 浙江省杭州市西湖区文三路 398 号 法定代表人: 周忠国 注册资本: 人民币玖亿元整 成立日期: 1996 年 04 月 18 日 营业期限: 1996 年 04 月 18 日至 2046 年 04 月 29 日 经营范围: 制造、加工: 通信设备, 电子计算机及外部设备, 电子元器件; 技术开发、服务、批发、零售: 通信设备, 电子计算机及外部设备, 电子元器件, 金属材料; 承包: 通信设备工程; 货物进出口 (法律、行政法规禁止经营的项目除外, 法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营); 服务: 第二类增值电信业务中的信息服务业务, 经济信息咨询, 泊位停车, 自有房屋租赁, 物业管理; 成年人的非证书劳动职业技能和成年人的非文化教育培训 (涉及许可证的项目除外); 含下属分支机构的经营; 其他无需报经审批的一切合法项目。【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】

委托人与被评估单位之间关系:

委托方普天东方通信集团有限公司是被评估单位湖州东信实业投资有限公司的股东之一,拟转让其持有被评估单位湖州东信实业投资有限公司股权。

II. 其他报告使用者

资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构,及根据国家法律、法规规定的报告使用者,为本报告的合法使用者。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。

二、被评估单位及其概况

1. 企业注册登记信息:

企业名称:湖州东信实业投资有限公司

统一社会信用代码:913305000583251829

企业类型:有限责任公司

注册地址:湖州市都市家园 63 幢一楼西

法定代表人:陈晶晶

注册资本:人民币壹亿元整

成立日期:2012 年 11 月 28 日

营业期限:2012 年 11 月 28 日至 2032 年 11 月 27 日止

经营范围:实业投资,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】

2. 企业历史沿革

湖州东信实业投资有限公司成立于 2012 年 11 月 28 日,由合肥东信房地产开发有限公司及普天东方通信集团有限公司共同出资设立,注册资本为人民币 10,000.00 万元,其中:合肥东信房地产开发有限公司认缴出资 7,500.00 万元人民币,普天东方通信集团有限公司认缴出资 2,500.00 万元人民币。

截止 2012 年 11 月 27 日,湖州东信实业投资有限公司实缴注册资本为人民币 10,000.00 万元,其中:合肥东信房地产开发有限公司实缴出资人民币 7,500.00 万元,普天东方通信集团有限公司实缴出资人民币 2,500.00 万元。



截止评估基准日 2017 年 7 月 31 日，湖州东信实业投资有限公司实缴注册资本为人民币 10,000.00 万元，其中：合肥东信房地产开发有限公司实缴出资人民币 7,500.00 万元、持股 75%，普天东方通信集团有限公司实缴出资人民币 2,500.00 万元、持股 25%。

截止评估基准日 2017 年 7 月 31 日，湖州东信实业投资有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
合肥东信房地产开发有限公司	7,500.00	75
普天东方通信集团有限公司	2,500.00	25
合计	10,000.00	100

2017 年 8 月 21 日，根据股权转让协议，合肥东信房地产开发有限公司将其持有的湖州东信实业投资有限公司 75% 的股份分别向普天东方通信集团有限公司、杭州东方通信城有限公司转让 38.25%、36.75%。截止评估报告出具日，湖州东信实业投资有限公司有股权结构如下表：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
杭州东方通信城有限公司	3,675.00	36.75
普天东方通信集团有限公司	6,325.00	63.25
合计	10,000.00	100

3. 企业经营概况

湖州东信实业投资有限公司主要经营实业投资、房产开发和物业管理等项目，隶属国资委直属企业中国普天信息产业集团麾下的普天东方通信集团有限责任公司。湖州东信实业投资有限公司的股东方合肥东信房地产开发有限公司是一家拥有“二级资质”房产企业，湖州东信实业投资有限公司拥有房地产开发企业《暂定资质证书》，其开发建设的项目系“鸿泊湾”项目。

鸿泊湾开发项目位于湖州市杭长桥南路和南华路交叉口，分为两期进行开发，根据湖州市土地使用权证（编号：湖土国用（2013）第 004820 号、湖土国用（2013）第 013272 号、湖土国用（2013）第 013274 号），总占地面积 78,170.00 平方米，用途为城镇住宅用地。其中一期用地面积约为 29,943.00 平方米，至评估基准日，鸿泊湾项目已取得建设用地规划许可证（地字第 330501201300045 号）、建设工程规划许可



证（建字第 330501201400003 号、建字第 330501201500004 号），其中一期项目已取得建设工程施工许可证（330502201406260101）、商品房预售证（售许字（2015）第 033 号、售许字（2016）第 0027 号），项目整体规划的容积率约为 2.4。现场勘察时，一期项目已基本完工，二期项目目前处于停工状况，二期用地面积约为 48,227.00 平方米。一期项目分为高层、多层两大块，一期由 1#—5#楼、7#楼、13#楼及地下室组成，其中 13#楼为多层，其他楼均为高层。根据企业提供的商品房预售证、项目规划指标，一期项目建设规模为 113,330.16 m²，其中住宅面积 82,481.00 m²，商业面积 11,310.00 m²，地下建筑面积 18,566.88 m²，地下车位共 350 个，其中可售标准车位 350 个，其他部分为配套用房。

二期项目主要分为高层、排屋、农贸市场、幼儿园及地下室，根据企业提供的规划指标，二期项目建设规模为 122,570.07 m²。其中高层住宅面积 60,134.05 m²，商业面积 12,456.90 m²，排屋面积 12,578.87 m²，农贸市场面积 2,941.92 m²，幼儿园面积 2,887.20 平方米，地下建筑面积 30,855.07 m²，地下车位共 565 个，其中可售标准车位 565 个，其他部分为配套用房。

4. 企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近两年及一期资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 7 月 31 日
资产总额	74,670.92	105,249.69	108,639.77
负债总额	68,916.48	100,997.22	104,889.49
所有者权益	5,754.44	4,252.47	3,750.28

项目 \ 年份	2015 年	2016 年	2017 年 1-7 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-1,501.97	-841.94	-500.94
净利润	-1,501.97	-841.94	-500.94

项目 \ 年份	2015 年	2016 年	2017 年 1-7 月
经营活动产生的现金流量净额	-10,838.01	17,847.16	3,692.65
投资活动产生的现金流量净额	-15.28	-10.36	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	10,595.88	-13,870.92	-3,613.33
现金及现金等价物净增加额	-258.47	3,967.01	79.31



上述数据中，2015年摘自于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所出具的无保留意见审计报告，2016年摘自于中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。评估基准日摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。湖州东信实业投资有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为25%，整体项目建设分为一期、及二期，其中一期项目营业税、增值税税率为按3%预缴、确认收入时按5%结算，二期项目增值税税率为按3%预缴、确认收入时按11%结算；城市维护建设税税率为7%，教育费附加税率为3%，地方教育费附加税率为2%，土地使用税按8元/m²进行缴纳，土地增值税普通标准住宅预征率为2%、非普通标准住宅预征率为3%、营业用房预征率调整为3%。

三、评估目的

本次评估目的是反映湖州东信实业投资有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为普天东方通信集团有限公司拟转让其持有的湖州东信实业投资有限公司股权之经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经获得了中国普天信息产业股份有限公司以及普天东方通信集团有限公司2017年第九次总裁办公会议的批准。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、固定资产及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为37,502,758.90元。

评估基准日报表，总资产账面价值1,086,397,677.99元，负债合计1,048,894,919.09元，净资产37,502,758.90元。

截止日期：2017年07月31日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	1,086,121,667.39
货币资金	27,704,630.47
应收账款净额	
其他应收款净额	17,019,845.04
预付账款	355,811.23
存货净额	1,015,674,379.79
其他流动资产	25,367,000.86
固定资产净额	276,010.60
资产总计	1,086,397,677.99
流动负债合计	969,894,919.09
应付账款	80,403,907.64
预收账款	500,435,758.00



应付职工薪酬	3,171,476.69
应付利润(应付股利)	
应交税费	900.00
应付利息	12,973,332.79
预计负债	
其他应付款	21,909,543.97
一年内到期的非流动负债	351,000,000.00
长期借款	79,000,000.00
负债总计	1,048,894,919.09
净资产	37,502,758.90

委托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，且已经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

根据评估申报资料，被评估单位的核心资产是存货-开发成本科目中的在建项目，项目名称为“鸿泊湾”。鸿泊湾开发项目位于湖州市杭长桥南路和南华路交叉口，分为两期进行开发，根据湖州市土地使用权证（编号：湖土国用（2013）第 004820 号、湖土国用（2013）第 013272 号、湖土国用（2013）第 013274 号），总占地面积 78,170.00 平方米，用途为城镇住宅用地。其中一期用地面积约为 29,943.00 平方米，至评估基准日，鸿泊湾项目已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，其中一期项目已取得建设工程施工许可证、商品房预售证，项目整体规划的容积率约为 2.4。

一期项目分为高层、多层两大块，一期由 1#—5#楼、7#楼、13#楼及地下室组成，其中 13#楼为多层，其他楼均为高层。根据企业提供的商品房预售证、项目规划指标，一期项目建设规模为 113,330.16 m²，其中住宅面积 82,481.00 m²，商业面积 11,310.00 m²，地下建筑面积 18,566.88 m²，地下车位共 350 个，其中可售标准车位 350 个，其他部分为配套用房。

二期项目主要分为高层、排屋、农贸市场、幼儿园及地下室，根据企业提供的规划指标，二期项目建设规模为 122,570.07 m²。其中高层住宅面积 60,134.05 m²，商业面积 12,456.90 m²，排屋面积 12,578.87 m²，农贸市场面积 2,941.92 m²，幼儿园面积 2,887.20 平方米，地下建筑面积 30,855.07 m²，地下车位共 565 个，其中可售标准车位 565 个，其他部分为配套用房。

现场勘察时，一期项目已基本完工，二期项目在进行施工前准备工作。

2. 该企业总拥有设备 51 台（辆），账面净值 276,010.60 元。运输设备 6 辆，主要系轿车。电子设备及其他设备 45 台，主要有：电脑、打印机、彩电等。



3. 被评估单位的办公场所系企业自建商业。
4. 被评估单位不存在账内或账外无形资产。
5. 企业位于湖州市吴兴区滨河路凤凰苑3幢204室供员工使用的房产，系向曹雪琴租赁所得，本次不纳入评估范围。

五、价值类型及其定义

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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2017年07月31日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 中国普天信息产业股份有限公司文件（中普股企[2017]227号）；
2. 普天东方通信集团有限公司总裁办公会议纪要。

II. 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》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《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,2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正);

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正);
5. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号);
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
9. 《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);
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院2003年第378号令);
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(财政部令第3号);
12. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);
13. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》(国资产权[2010]71号);
14. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64号);
15. 《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);
16. 其它法律法规。

III. 评估 准则及规 范

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〔2017〕31号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32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〔2017〕34号);
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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. 财政部令第33号《企业会计准则》；
16. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
17. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
18. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 《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2013年第12号）；
5. 《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告【国家税务总局公告2016年第18号】；
6. 湖州市国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
7. 中国城市地价动态监测网；
8. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告；
9. 公司提供的部分合同、协议等；
10. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
11. 其他。

V. 权属依据

1. 国有资产产权登记证书；
2. 基准日股份持有证明；
3. 国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑施工许可证、商品房预售许可证；
4. 投资合同、协议；
5. 车辆行驶证；
6. 其它相关证明材料。



VI. 其它参考资料

1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 企业提供的资产评估申报表；
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 企业与相关单位签订的订单合同；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
7. 其它有关价格资料。

VII. 引用其他机构出具的评估结论

无。

VIII. 八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 企业价值评估中的资产基础法，也称成本法，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，以确定评估对象价值的评估方法。
2. 企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。
3. 企业价值评估中的市场法，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，以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及说明

资产评估师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、资料收集情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估。未采用两种以上评估方法进行评估，资产评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或者所受的操作限制。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：

资产基础法适用性分析：资产基础法是以资产负债表为基础，从资产



成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而可以通过该方法得到企业净资产的价值。

收益法的适用性分析：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，经营收益水平较高，具有一定获利能力，故也适用收益法评估。

市场比较法的适用性分析：由于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。被评估单位为房地产开发企业，由于待开发地块的唯一性形成房地产开发项目的非同质性，因而形成了企业自身的特殊性，市场上很难找到与其具有可比性的同类型公司的股权交易价值，因此不宜采用市场比较法评估。

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

应收款项

对于应收款项，主要为其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

预付账款

根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

存货

列入本次评估范围存货开发成本对应的资产是湖州东信实业投资有限公司拥有的“鸿泊湾”房地产开发项目，截至本次评估基准日该项目



	<p>尚在建设中。对于该类型在建项目一般采用假设开发法和成本法确定评估价值。</p> <p>假设开发法是指预测委估对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取委估对象价值的方法。</p> <p>假设开发法的基本公式： 评估值=销售收入-续建成本（含续建利息）-销售管理费用-税金附加-土地增值税-所得税-部分利润</p> <p>成本法即采用房地分估确定评估值，土地使用权价值按市场比较法确定土地评估值，然后将前期开发成本根据重置成本价值，采用正常的资金成本和行业利润率后考虑净利润折减，进行公允价值评估，再和土地评估值累加并扣除增值所带来的土地增值税和所得税影响后，得出房地产项目的评估值。</p>
其它流动资产	系被评估单位待抵扣的增值税进项税、预缴的土地增值税、城建税及土地使用税等相关税款，评估人员通过核实税金申报表以及完税凭证确认账面金额的准确性，并以核实后的账面值确定评估值。
固定资产	<p>对于运输设备、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。</p> <p>成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率</p> <p>根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》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》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。</p>
负债	评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。
IV. 收益法介绍	收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息负债后得出股东全部权益价值。
评估模型及	本次评估选用净现金流量为预期收益额，折现率采用加权平均资本成



公式	<p>本模型（WACC）计算。</p> <p>计算公式：</p> <p>所有者权益价值=企业价值-有息负债价值</p> <p>企业价值=企业现金流评估值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值</p> $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ <p>企业现金流评估价值</p> <p>式中：r—所选取的折现率。</p> <p>Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。</p> <p>n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定收益年限的考虑：根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件，本次管理层预计的商品房销售的预测期至 2020 年 12 月底。</p>
收益预测过程	<ol style="list-style-type: none">1. 对被评估单位管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。2. 分析被评估单位历史的收入、成本、费用等财务数据，结合被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。 <p>根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，被评估单位经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。</p>
折现率选取	<ol style="list-style-type: none">1. 折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。2. 本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 R_e： $R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$<p>式中：</p><p>$R_f$：无风险报酬率；</p><p>$MRP$：市场风险溢价；</p><p>$\varepsilon$：评估对象的特定风险调整系数；</p><p>$\beta_e$：取行业的贝塔系数；</p>
溢余及非经	<p>溢余资产是指与企业收益无直接关系的，企业经营暂不涉及的多余资</p>



营性资产负
债

产。

非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，对该类资产及负债单独评估后加回

九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。
3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品收入情况及其变化；成本的构成及其变化。了解企业核算体系、管理模式；了解企业的品质及服务保障能力；了解企业核心资产及未来开发设计方案，地块的开发前景。了解委评地块未来的市场定位能力，掌握项目的开发进度。
6. 收集企业各项经营指标、财务指标。调查了企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。
7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过调整和计算，形成初步评估结论，并对各种评



估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价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，确定最终评估结论。

8. 各评估人员与被评估单位进行对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报



告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作得出如下评估结论：

1、资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 170,865,393.51 元；其中：总资产的账面价值 1,086,397,677.99 元，评估价值 1,219,760,312.60 元，同账面价值相比，评估增值额 149,902,634.61 元，增值率 12.28%；总负债的账面价值 1,048,894,919.09 元，评估值 1,048,894,919.09 元，无评估增减值。净资产的账面价值 37,502,758.90 元，评估价值 170,865,393.51 元。同账面价值相比，评估增值额 149,902,634.61 元，增值率 355.61%。

2、收益法评估结论

按照收益法评估结论，被评估单位在上述假设条件股东全部权益价值评估值为 16,985.35 万元，比审计后账面股东权益增值 13,235.07 万元，增值率 352.91%。

II. 结论及分析

资产基础法评估值 170,865,393.51 元，收益法评估值 169,853,500.00 元，两者相差 1,011,893.51 元，差异率为 0.60%。被评估单位的核心资产为存货-开发成本，根据现时点的同区域市场价格和后续开发成本，扣减费用、税费计算的评估值，在市场上较易得到验证，较好地反映了目前企业的资产价值。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映企业各项资产的综合获利能力。房地产市场不稳定，销售期不确定，二期项目未来具体开工计划及销售情况难以预测，结合本次经济行为目的，资产基础法更具合理性，故本次评估采用资产基础法作为评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 170,865,393.51 元。大写：人民币壹亿柒仟零捌拾陆万伍仟叁佰玖拾叁元伍角壹分。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	108,612.17	121,921.98	13,309.81	12.25
非流动资产	27.60	54.05	26.45	95.83
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	27.60	54.05	26.45	95.83
在建工程净额				
工程物资净额				
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				
其他非流动资产				
资产合计	108,639.77	121,976.03	13,336.26	12.28
流动负债	96,989.49	96,989.49		
非流动负债	7,900.00	7,900.00		
负债合计	104,889.49	104,889.49		
净资产（所有者权益）	3,750.28	17,086.54	13,336.26	355.61

（金额单位：万元）
评估基准日：
2017年07月31日

流动资产账面值 108,612.17 万元，评估值 121,921.98 万元，评估增值 13,309.81 万元。主要原因为本次对开发成本采用假设开发法进行评估，相关利润在评估价值中得到了体现，故导致评估增值。

固定资产账面净值 27.60 万元，评估净值 54.05 万元，评估增值 26.45 万元，主要系运输设备类评估增值造成。经分析，运输设备主要为企业 2016 年购入的二手车辆，从关联公司协议购入，故入账价值较低，而评估是依据设备的市场价值结合设备的实际状况确定其评估值，二者差异较大，致使评估增值。

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 17,086.54 万元，增值额 13,336.26 万元，增值率 355.61%。

III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑因缺乏流动性的影响。

十二、特别事项说明



以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 根据土地出让合同，一期应在 2017 年 3 月 31 日之前竣工，企业一期项目实际竣工日期为 2017 年 8 月 31 日，本次未考虑上述事项对评估结论的影响。

4. 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，因此本次企业价值评估中涉及房屋、建筑物的评估值均不含增值税。

5. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任；

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

截止评估基准日，固定资产一车辆中本田 CRV、别克林荫大道、奥迪 Q7、帕萨特 4 辆车车辆行驶证显示所有权人为合肥东信房地产开发有限公司，是湖州东信实业投资有限公司以二手车辆方式从合肥东信房地产开发有限公司购入，尚未办理过户手续，该 4 辆实际所有权人为湖州东信实业投资有限公司。

(三) 评估程序受到限制的情形；

无。

(四) 评估资料不完整的情形；

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

无。

(六) 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。

企业位于湖州市吴兴区滨河路凤凰苑 3 幢 204 室供员工使用的房产，系向曹雪琴租赁所得，本次不纳入评估范围。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

2017年8月21日,根据股权转让协议,合肥东信房地产开发有限公司将其持有的湖州东信实业投资有限公司75%的股份分别向普天东方通信集团有限公司、杭州东方通信城有限公司转让38.25%、36.75%。截止评估报告出具日,湖州东信实业投资有限公司有股权结构如下表:

股东名称	认缴及实缴出资额(万元)	所占比例(%)
杭州东方通信城有限公司	3,675.00	36.75
普天东方通信集团有限公司	6,325.00	63.25
合计	10,000.00	100

本评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(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。

无。

6. 本次评估结论未考虑可能发生的员工安置补偿费。

7. 除以上所述之外,评估人员没有发现其他可能影响评估结论,且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是,报告使用者应当不完全依赖本报告,而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断,并在经济行为中适当考虑。

8. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项,在委托时和评估现场中未作特殊说明,而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

9. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下,评估结论将不成立且报告无效,不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务,以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 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。

3. 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。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,评估结论不等同于评估

对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

6. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2017 年 07 月 31 日至 2018 年 7 月 30 日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2017 年 12 月 15 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

首席评估师

张永卫



签字资产评估师

Tel:021-52402166

夏剑峰



Tel:021-52402166

刘臻



其他主要评估人员

乐芸、郇佳豪、吴之宇

资产评估报告日

2017 年 12 月 15 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;www.oca-china.com

Copyright© GCPVBook

资产评估报告 (报告附件)

项目名称 普天东方通信集团有限公司拟股权转让所涉及的湖州东信实业投资有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2017】第 1234 号

序号 附件名称

1. 中国普天信息产业股份有限公司文件（中普股企[2017]227 号）
2. 普天东方通信集团有限公司总裁办公会议纪要[集总裁纪（2017）9 号]
3. 普天东方通信集团有限公司营业执照
4. 湖州东信实业投资有限公司营业执照
5. 普天东方通信集团有限公司产权登记证
6. 湖州东信实业投资有限公司前两年审计报告
7. 湖州东信实业投资有限公司本次专项审计报告
8. 湖州东信实业投资有限公司房地产权证及其其他权利证明
9. 评估委托人和相关当事方承诺函
10. 评估业务约定书
11. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
12. 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
13. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
14. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
15. 资产评估机构及资产评估师承诺函


资产评估项目评估机构及注册资产评估师承诺函

普天东方通信集团有限公司：

受贵方委托，以 2017 年 7 月 31 日为评估基准日，上海东洲资产评估有限公司组织资产评估师夏剑峰、刘臻等人对普天东方通信集团有限公司拟股权转让所涉及的湖州东信实业投资有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评估估算，并形成了东洲评报字【2017】第 1234 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们作出如下承诺，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、资产评估工作规范的完成所有程序；
- 9、资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10、接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；
- 11、承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

承诺人：夏剑峰、刘臻

 夏剑峰
(资产评估师印章并签字)

 刘臻
(资产评估师印章并签字)

上海东洲资产评估有限公司

(资产评估机构印章)

(评估机构法定代表人签字)

二〇一七年十二月