

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 中船第九设计研究院工程有限公司拟转让扬州三湾
投资发展有限公司 50.00%股权所涉及股东全部权益
价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 1320 号



上海东洲资产评估有限公司

2018 年 12 月 29 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 | 中船第九设计研究院工程有限公司拟转让扬州三湾投资发展有限公司 50.00%股权所涉及股东全部权益价值评估报告 |
| 报告编号 | 东洲评报字【2018】第 1320 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 | 9 |
| 四、 评估对象和评估范围 | 10 |
| 五、 价值类型及其定义 | 11 |
| 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 | 13 |
| V. 权属依据 | 14 |
| VI. 其它参考资料 | 14 |
| VII. 引用其他机构出具的评估结论 | 14 |
| 八、 评估方法 | 14 |
| I. 概述 | 14 |
| II. 评估方法选取理由及说明 | 14 |
| III. 资产基础法介绍 | 15 |
| IV. 收益法介绍 | 16 |
| 九、 评估程序实施过程和情况 | 18 |
| 十、 评估假设 | 19 |
| 十一、 评估结论 | 20 |
| I. 概述 | 20 |
| II. 结论及分析 | 22 |
| 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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

| | |
|-----------|--|
| 项目名称 | 中船第九设计研究院工程有限公司拟转让扬州三湾投资发展有限公司 50.00%股权所涉及股东全部权益价值评估报告 |
| 报告编号 | 东洲评报字【2018】第 1320 号 |
| 委托人 | 中船第九设计研究院工程有限公司。 |
| 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。 |
| 被评估单位 | 扬州三湾投资发展有限公司。 |
| 经济行为 | 根据中船第九设计研究院工程有限公司《关于中船九院公司拟转让扬州三湾投资发展有限公司 50%股权的请示》（九设司企（2018）140 号），中船第九设计研究院工程有限公司拟转让其持有的扬州三湾投资发展有限公司 50.00%股权。该经济行为已经获得了中国船舶工业集团有限公司《关于同意扬州三湾投资发展有限公司 50%股权转让开展前期工作的批复》的批准。 |
| 评估目的 | 股权转让。 |
| 评估基准日 | 2018 年 03 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、长期应收款、固定资产、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 708,699,954.74 元。 |
| 价值类型 | 市场价值。 |

| | |
|-----------|---|
| 评估方法 | 主要采用收益法和资产基础法,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,最终选取收益法的评估结论。 |
| 评估结论 | 经评估,被评估单位股东全部权益价值为人民币 91,200.00 万元。 大写:人民币玖亿壹仟贰佰万元整。 |
| 评估结论使用有效期 | 为评估基准日起壹年,即有效期截至 2019 年 03 月 30 日。 |
| 特别事项说明 | (一)引用其他机构出具的报告结论的情况: 未发现上述情况; (二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形: 未发现上述情形 (三)评估程序受到限制的情形: 未发现上述情形; (四)评估资料不完整的情形: 未发现上述情形; (五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项: 未发现上述事项 (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: 1. 企业位于鸿福家园 301 大楼的办公用房系向扬州市城建国有资产控股(集团)有限责任公司租赁,租金为 42.00 万元每年,物业费等企业另行支付。 2. 公司股东中船第九设计研究院工程有限公司(甲方)与扬州市城建国有资产控股(集团)有限责任公司(乙方)在 2018 年 1 月 24 日签订了人民币借款合同,为扬州三湾投资发展有限公司(丙方)向扬州市城建国有资产控股(集团)有限责任公司(乙方)借款人民币提供担保,保证人为中船第九设计研究院工程有限公司(甲方),债务人为扬州三湾投资发展有限公司(丙方),保证范围为人民币债权本金 100,000,000.00 (大写:壹亿元整)及利息(包括复利和罚息)、违约金、赔偿金和乙方实现债权而发生的费用,保证期限为自合同生效之日起至主合同项下的债务履行期限届满之日止。 (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: 无上述事项。 |

(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。

截止评估基准日,企业目前工程项目完工进度为 34.08%,尚未达到双方协议约定企业经营期即 2022 年 1 月 21 日。因合同中未对经营期未满,股东退出相关条款的约定,本次评估假设未来工程项目土地出让按照约定期限完成。并按照协议约定在确保约定收益的情况下,项目公司按照约定的收益分配比例(即甲乙双方持股比例)在甲乙双方进行分配,如项目公司的收益总额超过项目开发成本(含融资成本)12%,其超额部分按照甲方 70%乙方按照 30%的比例进行分配,经企业预测,项目公司未来出让土地收益总额没有超过项目开发成本 12%,因此本次经济行为按照甲乙双方持股比例进行考虑。

资产评估报告

(正文)

中船第九设计研究院工程有限公司:

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,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对中船第九设计研究院工程有限公司拟实施股权转让行为涉及的扬州三湾投资发展有限公司股东全部权益在 2018 年 03 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 | 中船第九设计研究院工程有限公司拟转让扬州三湾投资发展有限公司 50.00%股权所涉及股东全部权益价值评估报告 |
| 报告编号 | 东洲评报字【2018】第 1320 号 |

一、委托人及其他报告使用者概况

| | |
|--------|---|
| I. 委托人 | 企业名称: 中船第九设计研究院工程有限公司 统一社会信用代码: 91310107425014619A 企业类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资) 注册地址: 武宁路 303 号 法定代表人: 高康 注册资本: 200,000 万元人民币 成立日期: 1994 年 02 月 04 日 营业期限: 1994 年 02 月 04 日至 2094 年 02 月 03 日 经营范围: 房屋建筑工程,承担境外和境内国际国内招标工程的勘察、咨询、设计和监理项目;承包境外工程和境内国际国内招标工程;上述境外工程所需的设备、材料出口;对外派遣实施上述工程的劳务人员;国内外工程咨询、可行性研究、项目评估、勘察,设计、监理,室内装饰、非标准设备设计、环境评价,承包上述工程项目所需设备、材料出口及代购代销,起重机械制造(限分支),从事货物及技术的进出口业务,机电设备销售,技术劳务输出,船舶装饰工程领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、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) |
|--------|---|

委托人与被评估单位之间关系：

委托方为被评估单位持股 50%的股东，也是本次经济行为股权出让方。

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：扬州三湾投资发展有限公司

统一社会信用代码：91321000091466390K

企业类型：有限责任公司

注册地址：扬州市宝带新村 304-1

法定代表人：方璇智

注册资本：60000 万元整

成立日期：2014 年 01 月 22 日

营业期限：2014 年 01 月 22 日至 2022 年 01 月 21 日

经营范围：实业投资、工程建设、城市基础设施建设、市政府授权范围内的资本运作、建筑材料销售、房屋租赁、物业管理、公园管理、酒店企业管理服务。(经营范围需行政许可的应取得许可后经营)房地产开发。(凭资质经营)(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)

2. 企业历史沿革：

扬州三湾投资发展有限公司成立于 2014 年 01 月 22 日，由扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司以货币资金方式出资组建，注册资本为 30,000.00 万元。其设立时的股权结构如下：

| 股东名称 | 出资金额 | 持股比例% |
|-----------------------|-----------|--------|
| 扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司 | 30,000.00 | 100.00 |
| 合 计 | 30,000.00 | 100.00 |

上述出资已经扬州德诚联合会计师事务所出具的“扬德诚（2014）验 073 号”验资报告验证。

2014 年 10 月 31 日，中船第九设计研究院工程有限公司以货币资金方式增资 30,000.00 万元，与扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司各持企业 50.00%股权。增资后的股权结构如下：

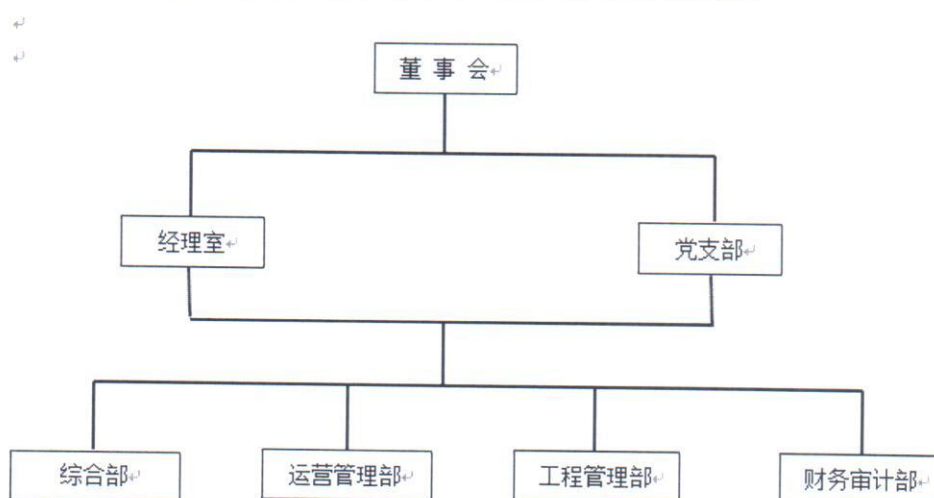
| 股东名称 | 出资金额 | 持股比例% |
|-----------------------|-----------|--------|
| 扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司 | 30,000.00 | 50.00 |
| 中船第九设计研究院工程有限公司 | 30,000.00 | 50.00 |
| 合计 | 60,000.00 | 100.00 |

上述出资已经扬州德诚联合会计师事务所出具的“扬德诚（2014）验 349 号”验资报告验证。

截至评估基准日 2018 年 3 月 31 日，上述股权结构未发生变化。

3. 组织架构和经营管理结构：

扬州三湾投资发展有限公司组织机构图



4. 企业经营概况：

企业成立于 2014 年，主要是为扬州三湾地区的综合整治开发工程成立的项目公司，由扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司和中船第九设计研究院工程有限公司共同控股。主要开发内容包括三湾地区的征地、房屋征收、绿化栽植、景观亮化、水体保护及整修驳岸等。

根据扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司和中船第九设计研究院工程有限公司签订的《扬州三湾地区综合整治工程项目合作协议书》。若企业经营期满，土地综合整治及配套建设未完成，或该出让地块未及时出让，中船第九设计研究院工程有限公司有权选择退出，如果中船第九设计研究院工程有限公司退出时，企业未达到双方约定的收益，则由扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司补足。

该协议约定扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司应保证项目公司的约定收益，整个经营期约定收益（税前）应不低于项目开发

总成本（含融资成本）的 10%。在确保约定收益的情况下，项目公司按照约定的收益分配比例在股东双方之间进行分配。

扬州三湾地区综合整治工程项目东至规划中的大学南路及东侧部分地块，南至 328 国道连接线，西至扬子江南陆，北至开发路。项目占地面积约 3351.5 亩，其中核心区（三湾公园）1582.2 亩，拓展区 1769.3 亩（可出让土地面积约 1517.6 亩）。截至评估基准日，工程项目尚处于拆迁阶段，开发区拆迁进度占工程总体的完工百分比为 6.52%，广陵区拆迁进度占工程总体的完工百分比为 15.99%，开发区、广陵区征地进度占工程总体的完工百分比为 4.62%，核心区建设进度占工程总体的完工百分比为 6.95%。项目工程进度占总项目开发进度 34.08%。

5. 企业历史财务数据以及财务核算体系：

企业近三年资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 | 2018 年 3 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|-----------------|
| 资产总额 | 234,010.65 | 286,940.07 | 301,611.35 |
| 负债总额 | 169,153.01 | 216,640.26 | 230,741.35 |
| 净资产 | 64,857.64 | 70,299.81 | 70,870.00 |

| 项目 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 1-3 月 |
|------|-----------|-----------|--------------|
| 营业收入 | 51,920.52 | 55,484.93 | 8,721.60 |
| 利润总额 | 4,822.47 | 7,203.50 | 762.03 |
| 净利润 | 3,580.74 | 5,442.17 | 570.19 |

2016 年、2017 年数据摘自于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的年度审计报告，审计报告为无保留意见。2018 年 1-3 月数据摘自于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告，审计报告为无保留意见。

扬州三湾投资发展有限公司执行企业会计准则。企业所得税率为 25%，增值税：税率 11%、6%和 3%。城市维护建设税、教育费及附加及地方教育费及附加分别为流转税的 7%、3%、2%。

备注：因政策变化，2018 年 5 月起 11%增值税率调整为 10%。本次评估 2018 年 4 月份之前按照 11%增值税率考虑，之后按照 10%的税率计算。

三、评估目的

本次评估目的是反映扬州三湾投资发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为中船第九设计研究院工程有限公司拟转让扬

州三湾投资发展有限公司公司 50.00%股权之经济行为提供价值参考依据。

根据中船第九设计研究院工程有限公司《关于转让扬州三湾投资发展有限公司 50%股权的请示》，中船第九设计研究院工程有限公司拟转让其持有的扬州三湾投资发展有限公司公司 50.00%股权。

该经济行为已经获得了中国船舶工业集团有限公司《关于中船第九设计研究院工程有限公司转让扬州三湾投资发展有限公司 50%股权请示的批复》的批准。

四、评估对象和评估范围

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、长期应收款、固定资产、递延所得税资产及负债等。

扬州三湾投资发展有限公司主要资产为开发扬州三湾地区的开发成本，该项目东至规划中的大学南路及东侧部分地块，南至 328 国道连接线，西至扬子江南陆，北至开发路。项目占地面积约 3351.5 亩，其中核心区（三湾公园）1582.2 亩，拓展区 1769.3 亩（可出让土地面积约 1517.6 亩）。截至评估基准日，工程项目尚处于拆迁阶段，开发区拆迁进度占工程总体的完工百分比为 6.52%，广陵区拆迁进度占工程总体的完工百分比为 15.99%，开发区、广陵区征地进度占工程总体的完工百分比为 4.62%，核心区建设进度占工程总体的完工百分比为 6.95%。项目工程进度占总项目开发进度 34.08%。

评估基准日报表，总资产账面价值 3,016,113,492.64 元，负债合计 2,307,413,537.90 元，净资产 708,699,954.74 元。

截至日期：2018 年 03 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 | 1,622,632,805.10 |
| 货币资金 | 57,073,565.64 |
| 其他应收款净额 | 722,648.18 |
| 预付账款 | 582,993,805.00 |
| 存货净额 | 522,725,818.98 |
| 一年内到期的非流动资产 | 459,116,800.00 |
| 其他流动资产 | 167.30 |
| 非流动资产合计 | 1,393,480,687.54 |
| 长期应收款净额 | 1,388,656,800.00 |
| 固定资产净额 | 1,681,614.19 |
| 递延所得税资产 | 3,142,273.35 |
| 资产总计 | 3,016,113,492.64 |
| 流动负债合计 | 857,413,537.90 |
| 短期借款 | 500,000,000.00 |
| 应付账款 | 9,528.00 |

| | |
|---------|------------------|
| 应交税费 | 8,846,956.19 |
| 应付利息 | 4,016,200.85 |
| 其他应付款 | 308,568,415.00 |
| 其他流动负债 | 35,972,437.86 |
| 非流动负债合计 | 1,450,000,000.00 |
| 长期借款 | 500,000,000.00 |
| 长期应付款 | 950,000,000.00 |
| 负债总计 | 2,307,413,537.90 |
| 净资产 | 708,699,954.74 |

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，且已经过信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

1. 企业位于鸿福家园 301 大楼的办公用房系向扬州市城建国有资产控股（集团）有限责任公司租赁，租金为 42.00 万元每年，物业费等企业另行支付。

2. 企业拥有存货账面净值 522,725,818.98 元，系企业开发扬州三湾园区项目形成的开发成本。

3. 该企业总拥有设备 120 台（套），账面净值 1,681,614.19 元。其中运输设备 6 辆，为大众斯柯达轿车、别克商务车、大众途观轿车、东风雪铁龙轿车、丰田艾力士乘用车和长城哈弗轿车。电子设备及其他设备 114 台（套），主要有：电动观光车、电脑、空调、办公桌椅、相机等。

经核实固定资产设备权利人为被评估单位，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能一般，质量一般，均处于正常运行状态。

4. 截至评估基准日，企业无账面记录或未记录的无形资产。

除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

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 2018 年 03 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. 中船第九设计研究院工程有限公司《关于中船九院公司拟转让扬州三湾投资发展有限公司 50%股权的请示》（九设司企（2018）140 号）；
2. 中国船舶工业集团有限公司《关于同意扬州三湾投资发展有限公司 50%股权转让开展前期工作的批复》

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. 《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);
12. 《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);
13. 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——企业价值》(中评协〔2017〕36 号);
8. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);
13. 财政部令第 33 号《企业会计准则》;
14. 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. 《车主之家网》、《太平洋汽车网》、《淘宝网》、《阿里巴巴网》、《中关村在线(ZOL)网》、《京东网》信息;
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 2013 年第 12 号);
4. 公司提供的部分合同、协议等;
5. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料;
6. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
7. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料;
8. 基准日近期国债收益率、贷款利率;
9. 其他。

| | |
|--------------------|---|
| V. 权属依据 | 1. 项目合作协议； 2. 车辆行驶证； 3. 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。 |

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：本次评估目的为股权交易，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用成本法和收益法评估。因为，成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。被评估企业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。故也适用收益法评估。而以目前被评估单位的业务结构、经营模式及资产规模状况，无可比上市公司作为参考，不适用上市公司比较法；另由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例难以获得，因此不适用交易案例比较法。故本次评估不适用市场法。

综上所述本次评估适用资产基础法和收益法。

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，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；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。

其他应收款

对于其他应收款，评估人员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。

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

对于现行市价与账面单价相差不大的原材料，按账面单价作为重置单价进行评估；对于开发成本，评估人员查阅了相关项目合作协议及原始凭证，核实了账面值的真实性，以及整个项目成本、收入和利润的计提方式和依旧。由于账面值仅为公司实际支付的开发成本，未包含相应利润，故本次评估按合同约定的保底收益确认存货评估值。

一年内到期的非流动资产

评估人员了解一年内到期的非流动资产的业务内容，系一年内到期的长期应收款项调整分录，是企业确认的部分收益应收款项，通过抽查

| | |
|-----------|--|
| 产 | 有关凭证和依据，分析整个项目收入和成本的确认与结转情况，按照核实后的账面值作为评估值。 |
| 长期应收款 | 评估人员通过核查整个项目收益计提依据和比例，抽查相关协议、结算确认单和有关凭证，按照长期应收款项应分摊土地上市后的超额收益确定评估值。账面上的“坏账准备科目”按零值计算。 |
| 其他流动资产 | 根据其尚存收益的权利或可收回的资产价值确定评估值。 |
| 固定资产 | 对车辆、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。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 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。 |
| 递延所得税资产 | 评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。 |
| 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股权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、非经营性资产价值得出股东全部权益价值。 |
| 评估模型及公式 | 本次收益法评估模型考虑企业经营模式选用股权自由现金流折现模型。 股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值 $V = P + \sum C_i$ P：评估对象的经营性资产价值； 经营性资产价值=明确的预测期期间的现金流量现值+有限年期的现金流量现值 评估值 P=未来收益期内各期收益的现值之和，即 |

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+R)^i}$$

其中：R—所选取的折现率

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额

n —明确的预测期期间是指从评估基准日至 2022 年 1 月 21 日，根据扬州三湾投资发展有限公司营业执照，企业经营期限自 2014 年 01 月 22 日至 2022 年 01 月 21 日。

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

式中：

C_1 ：基准日溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。

C_2 ：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，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。

收益预测过程

1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。
2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、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。
4. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。

折现率选取

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估企业市场价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取可比公司进行分析计算的方法估算被评估企业期望投资回报率。为此，首先，在上市公司中选取可比公司，然后估算可比公司的系统性风险系数 β ；接下来，根据可比公司 β 估算被评估企业的期望投资回报率，并以此作为折现率。

本次评估采用股权自由现金流量折现模型，适用的折现率为权益资本成本。本次采用资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 R ：

$$R = R_f + \beta \times MRP + \varepsilon$$

式中： R_f —无风险报酬率

MRP—市场风险溢价

β —企业权益资本的预期市场风险系数

ε —企业特定风险调整系数

溢余及非经营性资产负债

溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。

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，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等。对该类资产，根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估后加回。

九、评估程序实施过程 and 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，签订资产评估委托合同，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，了解资产的管理情况。

4. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。经过与单位有关财务记录数据资料进行核查和验证。结合所采用评估方法对被评估单位财务报表和相关资料，以及可比企业财务指标的合理性进行分析、判断。

5. 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相关条件,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。
6. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接,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。
7. 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。
3. 有限期经营假设:根据扬州三湾投资发展有限公司营业执照登记,企业经营期限自 2014 年 1 月 22 日至 2022 年 1 月 21 日。根据《扬州三湾地区综合整治工程项目合作协议书》约定,经营期满,土地综合整治及配套设施建设、土地全部出让,项目公司进行清算。
4. 企业目前一级土地开发工程进度为 34.08%,本次评估假设企业项目开发进度能够按计划于 2022 年以前完成,协议约定的可出售土地能按照计划自 2019 年起成功上市,项目开发完毕后,企业能按照协议约定于 2022 年终止经营并进行清算。

(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。

（三）收益法假设

1. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。
2. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。
3. 被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的基础，评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位未来盈利预测的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。
4. 本次评估假设企业未来在约定经营期限能够如期完成土地开发与上市。

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，采用资产基础法和收益法，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

经过上述资产基础法评估，扬州三湾投资发展有限公司于评估基准日 2018 年 3 月 31 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 761,068,623.51 元。其中：总资产的账面价值 3,016,113,492.64 元，评估价值 3,068,482,161.41 元。同账面价值相比，评估增值额 52,368,668.77 元，增值率 1.74%。负债的账面价值 2,307,413,537.90 元，评估值 2,307,413,537.90 元。无评估增减值。净资产的账面价值 708,699,954.74 元，评估价值 761,068,623.51 元。同账面价值相比，评估增值额 52,368,668.77 元，增值率 7.39%。
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 | 162,263.28 | 167,490.52 | 5,227.24 | 3.22 |
| 非流动资产 | 139,348.07 | 139,357.69 | 9.62 | 0.01 |
| 可供出售金融资产净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 持有至到期投资净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 长期应收款净额 | 138,865.68 | 138,865.68 | 0.00 | 0.00 |
| 长期股权投资净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 投资性房地产净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 固定资产净额 | 168.16 | 177.78 | 9.62 | 5.72 |
| 在建工程净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 工程物资净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 固定资产清理 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 生产性生物资产净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 油气资产净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 无形资产净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 开发支出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 商誉净额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 长期待摊费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 递延所得税资产 | 314.23 | 314.23 | 0.00 | 0.00 |
| 其他非流动资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 资产合计 | 301,611.35 | 306,848.21 | 5,236.86 | 1.74 |
| 流动负债 | 85,741.35 | 85,741.35 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 145,000.00 | 145,000.00 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 230,741.35 | 230,741.35 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产(所有者权益) | 70,870.00 | 76,106.86 | 5,236.86 | 7.39 |

(金额单位：万元)
评估基准日：
2018 年 03 月 31 日

主要增值原因如下：

(1) 存货

存货账面净值 52,272.58 万元，评估净值为 57,499.82 万元，增值 5,227.24 万元，系对存货开发成本按照保底 10%收益评估增值造成的。

(2) 固定资产

固定资产账面净值 168.16 万元，评估净值为 177.78 万元，增值 9.62 万元，系设备类评估增值造成。增值的原因主要是评估中对运输设备采用的资产经济寿命年限大于会计折旧年限，导致了评估的增值。

2. 收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 91,200.00 万元，比审计后账面净资产增值 20,330.00 万元，增值率 28.69%。

II. 结论及分析

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分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，即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权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，企业拥有的资质、管理团队等人力资源及商誉等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

企业为土地一级开发企业，资产基础法仅对各单项有形资产进行了评估，资产基础法中主要资产长期应收款按照协议约定保底收益进行确认，不能完全体现企业未来收益的具体情况。扬州三湾园区综合开发项目为扬州市政府重点惠民工程，开发可出售土地位于扬州三湾园区内，近几年有较高的增值。收益法评估未来按照土地拟上市对未来收益进行预测，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。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 91,200.00 万元。

大写：人民币玖亿壹仟贰佰万元整。

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. 截至评估报告提出日期，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；

未发现上述情况；

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

未发现上述情形

(三) 评估程序受到限制的情形；

未发现上述情形；

(四) 评估资料不完整的情形；

未发现上述情形；

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

未发现上述事项

(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；

1. 企业位于鸿福家园 301 大楼的办公用房系向扬州市城建国有资产控股(集团)有限责任公司租赁，租金为 42.00 万元每年，物业费等由企业另行支付。

2. 公司股东中船第九设计研究院工程有限公司(甲方)与扬州市城建国有资产控股(集团)有限责任公司(乙方)在 2018 年 1 月 24 日签订了人民币借款合同，为扬州三湾投资发展有限公司(丙方)向扬州市城建国有资产控股(集团)有限责任公司(乙方)借款人民币提供担保，保证人为中船第九设计研究院工程有限公司(甲方)，债务人为扬州三湾投资发展有限公司(丙方)，保证范围为人民币债权本金 100,000,000.00(大写：壹亿元整)及利息(包括复利和罚息)、违约金、赔偿金和乙方实现债权而发生的费用，保证期限为自合同生效之日起至主合同项下的债务履行期限届满之日止。

(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；

无上述事项。

(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。

截止评估基准日，企业目前工程项目完工进度为 34.08%，尚未达到双方协议约定企业经营期即 2022 年 1 月 21 日。因合同中未对经营期未满，股

东退出相关条款的约定，本次评估假设未来工程项目土地出让按照约定期限完成。并按照协议约定在确保约定收益的情况下，项目公司按照约定的收益分配比例（即甲乙双方持股比例）在甲乙双方进行分配，如项目公司的收益总额超过项目开发成本（含融资成本）12%，其超额部分按照甲方70%乙方按照30%的比例进行分配，经企业预测，项目公司未来出让土地收益总额没有超过项目开发成本12%，因此本次经济行为按照甲乙双方持股比例进行考虑。

4. 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。

5. 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。

6. 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其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 2018 年 03 月 31 日至 2019 年 3 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 2018 年 11 月 20 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



签字资产评估师

Tel:021-52402166

王小妮



Tel:021-52402166

王玲玲



其他主要评估人员

陈志立、丁玉典

资产评估报告日

2018 年 12 月 29 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