

杭州华星创业通信技术股份有限公司拟以发行股份方式
购买资产涉及的深圳公众信息技术有限公司

股东全部权益价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2016〕191 号

坤元资产评估有限公司

二〇一六年五月九日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	6
一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	6
二、 评估目的	16
三、 评估对象和评估范围	17
四、 价值类型及其定义	19
五、 评估基准日	19
六、 评估假设	19
七、 评估依据	21
八、 宏观经济及行业分析	22
九、 评估方法	42
十、 评估过程	49
十、 评估结论	51
十一、 特别事项说明	52
十二、 评估报告使用限制说明	57
资产评估报告·附件	
一、 被评估单位基准日资产负债表	58
二、 委托方和被评估单位法人营业执照	59
三、 委托方和被评估单位的承诺函	61
四、 签字注册评估师承诺函	63
五、 评估机构法人营业执照	64
六、 评估机构资格证书	65
七、 签字注册评估师资格证书	66
评估结果汇总表及明细表	68

注册资产评估师声明

1. 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
2. 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
3. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
4. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
5. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家工作成果。
6. 注册资产评估师及其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘察。
7. 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。
8. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
9. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

杭州华星创业通信技术股份有限公司拟以发行股份方式 购买资产涉及的深圳公众信息技术有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2016〕191号

摘 要

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,应当认真阅读评估报告正文。

一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为杭州华星创业通信技术股份有限公司(以下简称“华星创业”),被评估单位为深圳公众信息技术有限公司(以下简称“公众信息”)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

华星创业拟以发行股份方式购买公众信息的100%股权,根据评估业务约定书的约定,聘请评估机构对该经济行为涉及的公众信息股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供公众信息股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定,评估对象为涉及上述经济行为的公众信息的股东全部权益价值。

评估范围为公众信息的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产(包括长期股权投资、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、工程物资、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产)、流动负债。按照公众信息提供的业经天

健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2015 年 12 月 31 日会计报表（母公司报表口径）反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 145,831,341.95 元、79,768,029.02 元和 66,063,312.93 元。

四、价值类型及其定义

本次评估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。

五、评估基准日

评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法的评估结果，公众信息股东全部权益的评估价值为 808,237,000.00 元（大写为人民币捌亿零捌佰贰拾叁万柒仟圆整）。

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日止。

九、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 公众信息承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

2. 截至评估基准日，公众信息外购的 7 项专利权（账面价值 446,250.00 元）的专利权证书登记的专利权所有人仍为冯志勇、张平等自然人，尚未变更为公众信息。

3. 公众信息下属全资子公司广州公众电信技术有限公司拥有的车牌为粤

A6VL63 奔驰轿车的车辆行驶证登记的所有人为冯艳雯，广州公众电信技术有限公司承诺上述车辆属其所有。

4. 公众信息在评估基准日后存在以下增资及股权变更事项等：

(1) 根据 2015 年 12 月 13 日股东会决议，公司申请增加注册资本 340.5255 万元，新增注册资本由深圳星睿信息投资合伙企业（有限合伙）以 340.5255 万元认缴。公司已于 2015 年 12 月 29 日办妥工商登记手续。深圳星睿信息投资合伙企业（有限合伙）已于 2016 年 2 月 2 日认缴出资。本次评估未考虑上述期后事项对评估结论的影响。

(2) 2016 年 3 月 26 日，公众信息股东会通过决议，同意增加苏州博通仁智投资中心（有限合伙）、厦门佳信投资发展有限公司、武汉东桐投资有限公司、茅智华、张宏斌、杜倩、马辉申、濮健、陈霖为公司新股东；同意将公众信息注册资本由 4,256.5685 万元增加到 5,373.9177 万元。新增注册资本 1,117.3492 万元由上述新股东和深圳市享裕供应链有限公司认缴。本次增资价格为 18.79 元/每元注册资本。

2016 年 4 月 20 日，本次增资完成工商变更登记。

本次增资完成后，公众信息的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资金额(万元)	出资比例 (%)
1	深圳合众合投资有限公司	1,514.7250	28.19
2	深圳光启创新投资有限公司	1,174.8120	21.86
3	深圳星睿信息投资合伙企业（有限合伙）	340.5255	6.34
4	茅智华	319.2426	5.94
5	深圳市享裕供应链有限公司	249.0091	4.63
6	深圳市天元房地产顾问有限公司	234.9630	4.37
7	利青	234.9630	4.37
8	深圳市果杉企业管理咨询有限公司	167.6060	3.12
9	张宏斌	159.6213	2.97
10	苏州博通仁智投资中心（有限合伙）	159.6213	2.97
11	深圳嘉兴达股权投资有限公司	156.6420	2.91
12	深圳市永熙合众投资企业(有限合伙)	119.0500	2.22
13	舒瑞云	117.4800	2.19
14	厦门佳信投资发展有限公司	106.4142	1.98
15	武汉东桐投资有限公司	95.7729	1.78
16	马辉申	63.8485	1.19
17	濮健	53.2071	0.99
18	杜倩	53.2071	0.99
19	陈霖	53.2071	0.99

合计	5,373.9177	100
----	------------	-----

本次评估未考虑上述期后事项对评估结论的影响。

(3) 2016年3月26日，公众信息通过股东会决议，同意股东深圳市果杉企业管理咨询有限公司将其所持公众信息3.12%的股权以3,150.0679万元转让给曹益；股东深圳合众合投资有限公司将其所持公众信息1.19%的股权以1,200万元的价格转让给曹益，将其所持公众信息1.98%的股权以2,000万元的价格转让给贺永法。

2016年4月26日，公众信息办理完本次工商变更登记。

本次股权转让完成后，公众信息的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	深圳合众合投资有限公司	1,344.4623	25.02
2	深圳光启创新投资有限公司	1,174.8120	21.86
3	深圳星睿信息投资合伙企业（有限合伙）	340.5255	6.34
4	曹益	231.4545	4.31
5	深圳市享裕供应链有限公司	249.0091	4.63
6	深圳市天元房地产顾问有限公司	234.9630	4.37
7	利青	234.9630	4.37
8	茅智华	319.2426	5.94
9	张宏斌	159.6213	2.97
10	苏州博通仁智投资中心（有限合伙）	159.6213	2.97
11	深圳嘉兴达股权投资有限公司	156.642	2.91
12	武汉东桐投资有限公司	95.7729	1.78
13	深圳市永熙合众投资企业（有限合伙）	119.0500	2.22
14	舒瑞云	117.4800	2.19
15	厦门佳信投资发展有限公司	106.4142	1.98
16	贺永法	106.4142	1.98
17	马辉申	63.8485	1.19
18	濮健	53.2071	0.99
19	杜倩	53.2071	0.99
20	陈霖	53.2071	0.99
合计		5,373.9177	100

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

杭州华星创业通信技术股份有限公司拟以发行股份方式 购买资产涉及的深圳公众信息技术有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2016〕191号

杭州华星创业通信技术股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟以发行股份方式购买资产涉及的深圳公众信息技术有限公司股东全部权益在2015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、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为杭州华星创业通信技术股份有限公司，被评估单位为深圳公众信息技术有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：杭州华星创业通信技术股份有限公司（以下简称“华星创业”）
2. 住所：杭州市西湖区文三路553-555号浙江省中小企业科技楼10楼
3. 法定代表人：程小彦
4. 注册资本：21,426.5281万元人民币
5. 公司类型：其他股份有限公司（上市）
6. 注册号：330108000004579
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：计算机软、硬件及系统集成技术开发、技术服务、成果转让，通信工程的承包，通信网络设备、通信配线设备的生产、销售、安装，计算机软硬件

产品和网络测试产品的生产、租赁，网络信息产品、机电产品的销售，经营进出口业务。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：深圳公众信息技术有限公司（以下简称“公众信息”）
2. 住所：深圳市南山区科技园科苑路科兴科学园 A2 幢 10 楼 1002
3. 法定代表人：韩雪
4. 注册资本：4,256.5685 万元人民币
5. 实收资本：3,916.043 万元人民币
6. 公司类型：有限责任公司
7. 统一社会信用代码：91440300576373475U
8. 发照机关：深圳市市场监督管理局

9. 经营范围：一般经营项目：信息软件的开发与应用；弱电管线开发及通信网络的技术开发；非开挖技术研究；综合布线技术开发；智能化小区综合布线；弱电设备、通信产品、通信管道设备的租赁与销售，智能家居产品、通信设备、通信终端设备产品的租赁和销售，国内贸易，货物及技术进出口。（法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）

二）企业历史沿革

1. 2011 年 5 月，公司设立

公众信息的前身为深圳中德厚朴资产管理有限公司（2012 年 6 月，“深圳中德厚朴资产管理有限公司”变更为“深圳公众信息技术有限公司”），由自然人韩威于 2011 年 5 月 27 日出资设立，成立时注册资本 10 万元。

2011 年 5 月 31 日，深圳中德厚朴资产管理有限公司获得深圳市市场监督管理局核发注册号为 440301105434077 的《企业法人营业执照》。

设立时的股权结构为：

序号	股东姓名/名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	韩威	10	100
合计		10	100

2. 2011 年 6 月，增资至 500 万元

2011 年 6 月 17 日，深圳中德厚朴资产管理有限公司通过股东会决议，同意将

公众信息注册资本由 10 万元增加到 500 万元,新增注册资本 490 万元由股东韩威认缴。本次增资价格为 1 元/每元注册资本。同日,本次增资完成工商变更登记。

本次增资完成后,公众信息的股权结构为:

序号	股东姓名/名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
1	韩威	500	100
合计		500	100

3. 2013 年 5 月,增资至 2,000 万元

2013 年 5 月 2 日,公众信息通过股东会决议,同意将公众信息注册资本由 500 万元增加至 2,000 万元,新增注册资本 1,500 万元由股东韩威认缴。本次增资价格为 1 元/每元注册资本。同日,本次增资完成工商变更登记。

本次增资完成后,公众信息的股权结构为:

序号	股东姓名/名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
1	韩威	2,000	100
合计		2,000	100

4. 2013 年 5 月,股权转让

2013 年 5 月 15 日,公众信息通过股东会决议,韩威与新疆诺美信投资有限公司签署《股权转让协议书》,韩威将所持公众信息 200 万元股权以 1 元的价格转让给新疆诺美信投资有限公司。

2013 年 5 月 20 日,公众信息完成本次股权转让的工商变更登记手续。

本次股权转让后,公众信息的股权结构为:

序号	股东姓名/名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
1	韩威	1,800	90
2	新疆诺美信投资有限公司	200	10
合计		2,000	100

5. 2014 年 3 月,增资至 2,857.143 万元

2014 年 3 月 17 日,公众信息通过股东会决议,同意公司注册资本增加至 2,857.143 万元,新增注册资本由深圳光启创新技术有限公司认缴。本次增资价格为 1 元/每元注册资本。

2014 年 3 月 26 日,公众信息完成本次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后,公众信息的股权结构为:

序号	股东姓名/名称	出资金额(万元)	出资比例(%)
1	韩威	1,800.000	63.00
2	深圳光启创新技术有限公司	857.143	30.00

3	新疆诺美信投资有限公司	200.000	7.00
合计		2,857.143	100

6. 2014年9月，股权转让

2014年9月18日，公众信息通过股东会决议，同意股东韩威将其持有公众信息63%的股权以1,808.10万元转让给深圳合众合投资有限公司；同意股东新疆诺美信投资有限公司将其持有公众信息7%的股权以200.9万元转让给深圳市果杉企业管理咨询有限公司；同意股东深圳光启创新技术有限公司将其持有公众信息30%的股权以861万元转让给深圳光启创新投资有限公司。

2014年9月24日，公众信息完成本次股权转让的工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，公众信息的股权结构为：

序号	股东姓名/名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	深圳合众合投资有限公司	1,800.000	63.00
2	深圳光启创新投资有限公司	857.143	30.00
3	深圳市果杉企业管理咨询有限公司	200.000	7.00
合计		2,857.143	100

7. 2014年10月，增资至2,976.193万元

2014年9月25日，公众信息股东会通过决议，同意接收深圳市永熙合众投资企业（有限合伙）为公众信息新股东，同时将公众信息注册资本由2,857.143万元增加至2,976.193万元，新增注册资本119.05万元由新股东深圳市永熙合众投资企业（有限合伙）认缴。本次增资价格为4.20元/每元注册资本。

2014年10月8日，公众信息完成本次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，公众信息的股权结构为：

序号	股东姓名/名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	深圳合众合投资有限公司	1,800.000	60.50
2	深圳光启创新投资有限公司	857.143	28.80
3	深圳市果杉企业管理咨询有限公司	200.000	6.70
4	深圳市永熙合众投资企业（有限合伙）	119.050	4.00
合计		2,976.193	100

8. 2014年10月，股权转让

2014年10月10日，公众信息通过股东会决议，同意股东深圳合众合投资有限公司将其持有的公众信息1.08%的股权以1元转让给深圳光启创新投资有限公司；同意股东深圳市果杉企业管理咨询有限公司将其持有的公众信息0.12%的股权以1元转让给深圳光启创新投资有限公司。

2014 年 10 月 11 日，公众信息完成本次增资的工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，公众信息的股权结构为：

序号	股东姓名/名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	深圳合众合投资有限公司	1,768.450	59.42
2	深圳光启创新投资有限公司	892.860	30.00
3	深圳市果杉企业管理咨询有限公司	195.833	6.58
4	深圳市永熙合众投资企业（有限合伙）	119.050	4.00
合计		2,976.193	100

9. 2014 年 11 月，增资至 3,916.043 万元

2014 年 11 月 24 日，公众信息股东会通过决议，同意增加深圳市天元房地产顾问有限公司、深圳嘉兴达股权投资有限公司、深圳市享裕供应链有限公司、利青、舒瑞云为公司新股东；同意将公众信息注册资本由 2,976.193 万元增加到 3,919.043 万元。新增注册资本 939.85 万元由深圳市天元房地产顾问有限公司认缴 234.963 万元，深圳嘉兴达股权投资有限公司认缴 156.642 万元，深圳市享裕供应链有限公司认缴 195.802 万元，利青认缴 234.963 万元，舒瑞云认缴 117.48 万元。本次增资价格为 3.83 元/每元注册资本。

2014 年 11 月 26 日，公众信息完成上述增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，公众信息的股权结构为：

序号	股东姓名/名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	深圳合众合投资有限公司	1,768.450	45.16
2	深圳光启创新投资有限公司	892.860	22.80
3	深圳市天元房地产顾问有限公司	234.963	6.00
4	利青	234.963	6.00
5	深圳市果杉企业管理咨询有限公司	195.833	5.00
6	深圳市享裕供应链有限公司	195.802	5.00
7	深圳嘉兴达股权投资有限公司	156.642	4.00
8	深圳市永熙合众投资企业（有限合伙）	119.050	3.04
9	舒瑞云	117.480	3.00
合计		3,916.043	100

10. 2014 年 12 月，股权转让

2014 年 12 月 25 日，公众信息通过股东会决议，同意股东深圳合众合投资有限公司将其持有的公众信息 6.48%的股权以 1 元转让给深圳光启创新投资有限公司；同意股东深圳市果杉企业管理咨询有限公司将其持有的公众信息 0.72%的股权以 1 元转让给深圳光启创新投资有限公司。

2014 年 12 月 31 日，公众信息完成本次股权转让的变更登记手续。

本次股权转让完成后，公众信息的股权结构为：

序号	股东姓名/名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	深圳合众合投资有限公司	1,514.725	38.68
2	深圳光启创新投资有限公司	1,174.812	30.00
3	深圳市天元房地产顾问有限公司	234.963	6.00
4	利青	234.963	6.00
5	深圳市享裕供应链有限公司	195.802	5.00
6	深圳市果杉企业管理咨询有限公司	167.606	4.28
7	深圳嘉兴达股权投资有限公司	156.642	4.00
8	深圳市永熙合众投资企业（有限合伙）	119.050	3.04
9	舒瑞云	117.480	3.00
合计		3,916.043	100

11. 2015 年 12 月，增资至 4,256.5685 万元

2015 年 12 月 13 日，公众信息股东会通过决议，同意增加深圳星睿信息投资合伙企业（有限合伙）为公司新股东；同意将公众信息注册资本由 3,916.043 万元增加到 4,256.5685 万元，新增注册资本 340.5255 万元由新股东深圳星睿信息投资合伙企业（有限合伙）认缴。本次增资价格为 1 元/每元注册资本。

2015 年 12 月 29 日，公众信息完成本次增资的工商变更登记手续。深圳星睿信息投资合伙企业（有限合伙）已于 2016 年 2 月 2 日认缴出资。

本次增资完成后，公众信息的股权结构为：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	深圳合众合投资有限公司	1,514.7250	35.58
2	深圳光启创新投资有限公司	1,174.8120	27.60
3	深圳星睿信息投资合伙企业（有限合伙）	340.5255	8.00
4	深圳市天元房地产顾问有限公司	234.9630	5.52
5	利青	234.9630	5.52
6	深圳市享裕供应链有限公司	195.8020	4.60
7	深圳市果杉企业管理咨询有限公司	167.6060	3.94
8	深圳嘉兴达股权投资有限公司	156.6420	3.68
9	深圳市永熙合众投资企业（有限合伙）	119.0500	2.80
10	舒瑞云	117.4800	2.76
合计		4,256.5685	100

12. 2016 年 4 月，增资至 5,373.9177 万元

2016 年 3 月 26 日，公众信息股东会通过决议，同意增加苏州博通仁智投资中心（有限合伙）、厦门佳信投资发展有限公司、武汉东桐投资有限公司、茅智华、张

宏斌、杜倩、马辉申、濮健、陈霖为公司新股东；同意将公众信息注册资本由 4,256.5685 万元增加到 5,373.9177 万元。新增注册资本 1,117.3492 万元由上述新股东和深圳市享裕供应链有限公司认缴。本次增资价格为 18.79 元/每元注册资本。

2016 年 4 月 20 日，本次增资完成工商变更登记。

本次增资完成后，公众信息的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资金额(万元)	出资比例 (%)
1	深圳合众合投资有限公司	1,514.7250	28.19
2	深圳光启创新投资有限公司	1,174.8120	21.86
3	深圳星睿信息投资合伙企业（有限合伙）	340.5255	6.34
4	茅智华	319.2426	5.94
5	深圳市享裕供应链有限公司	249.0091	4.63
6	深圳市天元房地产顾问有限公司	234.9630	4.37
7	利青	234.9630	4.37
8	深圳市果杉企业管理咨询有限公司	167.6060	3.12
9	张宏斌	159.6213	2.97
10	苏州博通仁智投资中心（有限合伙）	159.6213	2.97
11	深圳嘉兴达股权投资有限公司	156.6420	2.91
12	深圳市永熙合众投资企业(有限合伙)	119.0500	2.22
13	舒瑞云	117.4800	2.19
14	厦门佳信投资发展有限公司	106.4142	1.98
15	武汉东桐投资有限公司	95.7729	1.78
16	马辉申	63.8485	1.19
17	濮健	53.2071	0.99
18	杜倩	53.2071	0.99
19	陈霖	53.2071	0.99
合计		5,373.9177	100

13. 2016 年 4 月，股权转让

2016 年 3 月 26 日，公众信息通过股东会决议，同意股东深圳市果杉企业管理咨询有限公司将其所持公众信息 3.12%的股权以 3,150.0679 万元转让给曹益；股东深圳合众合投资有限公司将其所持公众信息 1.19%的股权以 1,200 万元的价格转让给曹益，将其所持公众信息 1.98%的股权以 2,000 万元的价格转让给贺永法。

2016 年 4 月 26 日，公众信息办理完本次工商变更登记。

本次股权转让完成后，公众信息的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资金额（万元）	出资比例 (%)
1	深圳合众合投资有限公司	1,344.4623	25.02
2	深圳光启创新投资有限公司	1,174.8120	21.86

3	深圳星睿信息投资合伙企业（有限合伙）	340.5255	6.34
4	曹益	231.4545	4.31
5	深圳市享裕供应链有限公司	249.0091	4.63
6	深圳市天元房地产顾问有限公司	234.9630	4.37
7	利青	234.9630	4.37
8	茅智华	319.2426	5.94
9	张宏斌	159.6213	2.97
10	苏州博通仁智投资中心（有限合伙）	159.6213	2.97
11	深圳嘉兴达股权投资有限公司	156.642	2.91
12	武汉东桐投资有限公司	95.7729	1.78
13	深圳市永熙合众投资企业(有限合伙)	119.0500	2.22
14	舒瑞云	117.4800	2.19
15	厦门佳信投资发展有限公司	106.4142	1.98
16	贺永法	106.4142	1.98
17	马辉申	63.8485	1.19
18	濮健	53.2071	0.99
19	杜倩	53.2071	0.99
20	陈霖	53.2071	0.99
合计		5,373.9177	100

三）被评估单位前2年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

合并报表口径

单位：人民币元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	基准日
资产	19,290,892.85	66,421,225.19	165,391,612.98
负债	780,456.38	840,634.69	100,200,496.40
股东权益	18,510,436.47	65,580,590.50	65,191,116.58
归属于母公司所有者权益	0.00	61,720,783.57	61,046,507.73
项目	2013年	2014年	2015年
营业收入	0.00	0.00	384,907.82
营业成本	0.00	0.00	1,274,795.58
利润总额	-1,031,943.87	-6,501,275.97	-81,763,139.98
净利润	-1,031,943.87	-6,501,275.97	-61,984,218.92
归属于母公司所有者的净利润	0.00	-6,361,082.90	-61,269,020.84

母公司报表口径

单位：人民币元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	基准日
资产	19,290,892.85	62,761,663.34	145,831,341.95
负债	780,456.38	837,361.47	79,768,029.02
股东权益	18,510,436.47	61,924,301.87	66,063,312.93

项目	2013 年	2014 年	2015 年
营业收入	0.00	0.00	384,907.82
营业成本	0.00	0.00	1,274,795.58
利润总额	-1,031,943.87	-6,157,564.60	-76,234,655.00
净利润	-1,031,943.87	-6,157,564.60	-56,455,733.94

上述年度及基准日的财务报表均经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

四) 公司经营概况

1. 公司的主营业务

公众信息从事社区基础信息化建设的投资、管理和维护，目前主要参与广东地区社区光纤到户的投资、管理和维护。并且公众信息在光纤到户基础上为智慧社区增值服务提供解决方案。

2. 公司的主要服务模式

(1) 社区光纤到户项目

公众信息主要参与投资建设居民社区通信机房到用户终端之间的相关通信网络设备、设施。在此基础上，公众信息与中国电信、中国联通、中国移动等多家电信运营商及其代理商开展合作，使各家电信运营商主干网络与公众信息参与投资建设的光纤网络设施实现对接，从而实现在居民社区内只投资建设一套光纤网络，即可保证用户自由选择各家电信运营商通信业务。公众信息目前参与投资建设光纤到户项目主要包括以下三类模式：

1) 运营商共建模式

公众信息与电信运营商开展合作，对居民社区内该电信运营商用户的相关通信网络设施进行光纤改造。公众信息与电信运营商就具体合作小区签订合作共建协议，公众信息对该小区内相关通信网络设施的光纤改造进行投资、管理和维护。公众信息委托有通信工程施工资质的企业进行施工。在割接完成后，公众信息根据其在网用户所缴的通信费用与电信运营商按约定比例进行收入分成。

公众信息已与中国联通签订了《广东联通宽固专业社会化合作战略框架协议》，就广东省人民政府办公厅出台的《广东省信息基础设施建设三年行动计划（2015-2017 年）》（粤府办[2015]56 号）中要求由中国联通广东分公司承担的 350 万户光纤接入计划展开合作共建。目前，公众信息已在广东各地就存量小区光纤改

造与中国联通各地市分公司开展深度合作。

2) “城中村”改造模式

广东省内大量“城中村”存在网线、电话线、有线电视线“三线”乱拉现象，严重影响居民日常生活。公众信息积极响应政府号召，参与“城中村”三线整治。

针对“城中村”内的通信网络，公众信息与“城中村”居委会开展光纤改造合作，由公众信息负责在对方管辖区域内进行光纤改造，并且负责对其投资建设的通信设施等相关资产进行管理和维护，以及公平引入合法的电信运营商或其代理商。

同时公众信息与第三方开展合作，由第三方负责与居委会等相关单位的协调及公平引入电信运营商或其代理商；或者公众信息直接与各家电信代理商开展业务合作。与在此基础上，公众信息与该第三方或者电信代理商进行收入分成。

目前，公众信息与“城中村”较为集中的深圳龙岗、宝安等地区居委会签订光纤改造合作协议，已覆盖居民超过 60 万户。

3) 新楼盘共建模式

根据《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》和《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程施工及验收规范》要求，从 2013 年 4 月起，新建住宅区和住宅建筑内的地下通信管道、配线管网、电信间、设备间等通信设施必须与住宅区及住宅建筑同步建设、同步验收。公众信息与房地产开发商签订协议，针对开发商新建小区的光纤到户部分开展合作共建。公众信息负责小区内光纤到户的投资、管理和维护，并且负责向该小区引入包括但不限于中国电信、中国联通、中国移动等多家电信运营商的代理商，确保小区业主对各家电信运营商的通信产品拥有自由选择权。

为确保小区业主对通信产品拥有自由选择权，公众信息分别与各家电信运营商的代理商开展业务合作。目前公众信息在其与开发商合作共建的小区内引入了深圳鹏粤通信有限公司、深圳华粤电信技术有限公司、深圳中鹏粤视讯有限公司和深圳市亿联通达科技有限公司等多家代理商，各家代理商根据其发展的在网用户情况与电信运营商进行收入分成，并在此基础上与公众信息进行收入分成。

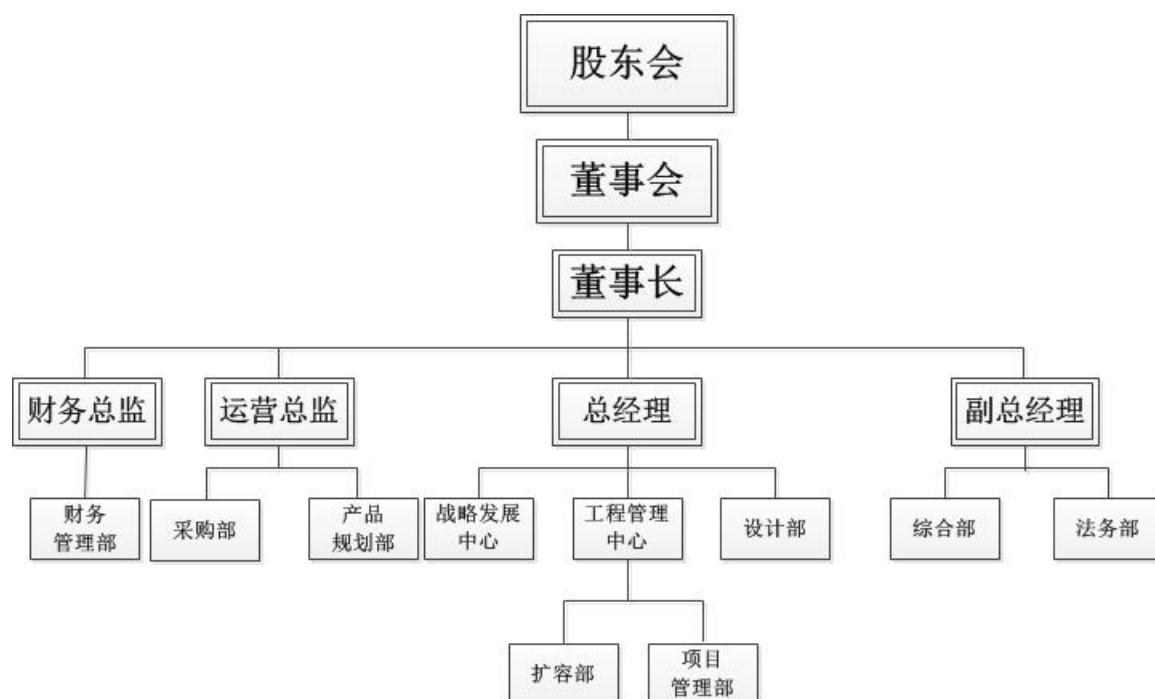
目前，公众信息与华润置地有限公司、卓越置业集团有限公司、北京市保障房住房建设投资中心等房地产开发商就其开发建设的多个楼盘签订了合作共建协议，双方保持了良好的合作关系。

(2) 智慧社区综合服务业务

在社区光纤到户基础信息化建设基础上，利用其对终端用户的覆盖优势及与社区物业的良好合作关系，公众信息和相关软硬件设备提供商、智慧社区内容运营企业等开展合作，为智慧社区中智能门禁、智能家居、融合光猫等各类增值服务提供解决方案或运营平台。

目前公司已在部分居民社区内开展智能门禁运营业务。公众信息采购智能门禁硬件设备后，与门禁系统运营商、互联网广告提供商合作，为社区居民提供物业公告、活动推广、广告推送等服务。

2. 公司的组织结构



(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方华星创业拟以发行股份方式购买被评估单位公众信息的股权。

(四) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

华星创业拟以发行股份方式购买公众信息的 100%股权，根据评估业务约定书的

约定，聘请评估机构对该经济行为涉及的公众信息股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供公众信息股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象为涉及上述经济行为的公众信息的股东全部权益价值。

评估范围为公众信息的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、工程物资、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产）、流动负债。按照公众信息提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2015 年 12 月 31 日会计报表（母公司报表口径）反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 145,831,341.95 元、79,768,029.02 元和 66,063,312.93 元。

单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		41,814,023.91
二、非流动资产		104,017,318.04
其中：长期股权投资		11,700,000.00
投资性房地产		
固定资产	21,250,016.06	18,121,503.87
工程物资		109,548.27
在建工程		33,761,121.35
无形资产		3,851,250.00
其中：无形资产——土地使用权		
长期待摊费用		16,694,973.49
递延所得税资产		19,778,921.06
其他非流动资产		
资产总计		145,831,341.95
三、流动负债		79,768,029.02
四、非流动负债		
其中：递延所得税负债		
负债合计		79,768,029.02
股东权益合计		66,063,312.93

其中：

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值 19,900,000.00 元，账面净值 17,011,824.82 元，减值准备 0.00 元，系公众信息购入的通信管道资产，基准日后公众信息已转让该项资产。

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 1,350,016.06 元，账面净值 1,109,679.05 元，主要包括电脑、空调、打印机等办公设备和车辆等，均位于公众信息办公场所内，在评估基准日的详细情况如下表所示：

编 号	科目名称	计量单位	数量	账面价值（元）	
				原值	净值
1	固定资产--机器设备	台（套）	73	605,016.06	522,679.84
2	固定资产--车辆	辆	2	745,000.00	586,999.21
3	减值准备				0.00

列入评估范围的在建工程账面价值 33,761,121.35 元，其中账面余额 33,761,121.35 元，减值准备 0.00 元，均系在建的光纤改造项目。

列入评估范围的工程物资账面价值 109,548.27 元，其中账面余额 109,548.27 元，减值准备 0.00 元，包括隐形光纤等工程用材料。

列入评估范围的无形资产账面价值 3,851,250.00 元，系公司通过购买取得的 9 项专利权，具体见下表：

序 号	专利名称	专利号	取得方 式	转移生效 日	有效期
1	多天线器件	ZL201210175281.5	专利权 转移	2014.9.26	2032.5.30
2	一种超材料天线及电子设备	ZL201210226164.7	专利权 转移	2014.9.26	2032.7.2
3	认知数据库信息更新优化方法及系统	ZL201010223951.7	专利权 转移	2015.12.3 1	2030.6.30
4	基于通信管道分段化生成标签的管道智能化方法和系统	ZL201310039848.0	专利权 转移	2016.1.8	2033.1.30
5	异构网路信息发布系统及方法	ZL201010104398.5	专利权 转移	2016.1.11	2030.1.31
6	基于压缩比分配的宽带频谱检测系统与方法	ZL201110418417.6	专利权 转移	2016.1.11	2031.12.13
7	基于端到端中断概率约束的功率分配方法	ZL201210185411.3	专利权 转移	2016.1.11	2032.6.5
8	一种无线网络间集中式动态频谱管理方法和系统	ZL200810102969.4	专利权 转移	2016.2.1	2028.3.27
9	通信系统中基于组件的协议栈	ZL200810106170.2	专利权	2016.2.1	2028.5.8

序号	专利名称	专利号	取得方式	转移生效日	有效期
	优化方法和装置		转移		

截至评估基准日，上表中第 3-9 项专利权的专利权证书登记的专利权所有人仍为冯志勇、张平等自然人，尚未变更为公众信息。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

（一）基本假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；
4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；
5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、

政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

6. 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

（二）具体假设

1. 本次评估中的收益预测建立在被评估单位提供的发展规划和盈利预测的基础上；

2. 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

3. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件；

4. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；

5. 假设被评估单位的产品或服务所在的市场处于相对稳定状态；

6. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

7. 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

（三）特殊假设

1. 本次运营商共建模式下的收入预测系基于公众信息与中国联合网络通信有限公司广东省分公司签订的《广东联通宽固专业化合作战略框架协议》，该协议约定的有效期限为5年。协议约定公众信息在2016年1月1日至2017年3月31日之间，宽带端口建设量如果超过10万(不含10万)，协议有效期在约定5年的基础上延长3年。本次评估假设上述协议能有效实施，期满后可以续签。

2. 截至本报告出具日，根据平安银行、兴业银行出具的授信方案，预计2016年公众信息从平安银行、兴业银行获得授信额度能满足其资金需求。在此基础上公众信息对未来各年资金筹措情况进行了预测。本次评估假设上述授信额度能有效落

实，预计的资金筹措计划能有效完成。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

七、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《公司法》、《证券法》等；
2. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第73号）；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
6. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—无形资产》和《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
12. 《资产评估职业道德准则—利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）；
13. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；
14. 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2015〕67号）。

(三) 权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
3. 车辆行驶证、专利证书、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及前两年的财务审计报告；
3. 《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》及其他市场价格资料、询价记录；
4. 设备的购货合同、发票、付款凭证；
5. 深圳市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
6. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
7. 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
8. 从“同花顺 iFinD”查询的相关数据；
9. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
10. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
11. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
12. 其他资料。

八、宏观经济及行业分析

1. 影响企业经营的宏观、区域经济因素分析

(1) 影响企业经营的宏观经济因素分析

初步核算，2015 年国内生产总值 676,708 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.9%。分季度看，一季度同比增长 7.0%，二季度增长 7.0%，三季度增长 6.9%，四季度增长 6.8%。分产业看，第一产业增加值 60,863 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 274,278 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 341,567 亿元，增长 8.3%。

从环比看，四季度国内生产总值增长 1.6%。

1) 农业生产再获丰收

2015 年全国粮食总产量 62,143 万吨，比上年增加 1,441 万吨，增长 2.4%。其中，夏粮产量 14,112 万吨，增长 3.3%；早稻产量 3,369 万吨，下降 0.9%；秋粮产量 44,662 万吨，增长 2.3%。谷物产量 57,225 万吨，比上年增长 2.7%。棉花产量 561 万吨，比上年下降 9.3%。全年猪牛羊禽肉产量 8,454 万吨，比上年下降 1.0%，其中猪肉产量 5,487 万吨，下降 3.3%。禽蛋产量 2,999 万吨，比上年增长 3.6%；牛奶产量 3,755 万吨，增长 0.8%。

2) 工业升级态势明显

2015 年全国规模以上工业增加值按可比价格计算比上年增长 6.1%。分经济类型看，国有控股企业增加值比上年增长 1.4%，集体企业增长 1.2%，股份制企业增长 7.3%，外商及港澳台商投资企业增长 3.7%。分三大门类看，采矿业增加值比上年增长 2.7%，制造业增长 7.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.4%。新产业增长较快，全年高技术产业增加值比上年增长 10.2%，比规模以上工业快 4.1 个百分点，占规模以上工业比重为 11.8%，比上年提高 1.2 个百分点。其中，航空、航天器及设备制造业增长 26.2%，电子及通信设备制造业增长 12.7%，信息化学品制造业增长 10.6%，医药制造业增长 9.9%。全年规模以上工业企业产销率达到 97.6%。规模以上工业企业实现出口交货值 118,582 亿元，比上年下降 1.8%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.9%，环比增长 0.41%。

1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 55,387 亿元，同比下降 1.9%。规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.97 元，主营业务收入利润率为 5.57%。

3) 固定资产投资增速回落

2015 年固定资产投资（不含农户）551,590 亿元，比上年名义增长 10.0%，扣除价格因素实际增长 12.0%，实际增速比上年回落 2.9 个百分点。其中，国有控股投资 178,933 亿元，增长 10.9%；民间投资 354,007 亿元，增长 10.1%，占全部投资的比重为 64.2%。分产业看，第一产业投资 15,561 亿元，比上年增长 31.8%；第二产业投资 224,090 亿元，增长 8.0%；第三产业投资 311,939 亿元，增长 10.6%。从到位资金情况看，全年到位资金 573,789 亿元，比上年增长 7.7%。其中，国家预算

资金增长 15.6%，国内贷款下降 5.8%，自筹资金增长 9.5%，利用外资下降 29.6%。全年新开工项目计划总投资 408,084 亿元，比上年增长 5.5%。从环比看，12 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.68%。

2015 年全国房地产开发投资 95,979 亿元，比上年名义增长 1.0%（扣除价格因素实际增长 2.8%），其中住宅投资增长 0.4%。房屋新开工面积 154,454 万平方米，比上年下降 14.0%，其中住宅新开工面积下降 14.6%。全国商品房销售面积 128,495 万平方米，比上年增长 6.5%，其中住宅销售面积增长 6.9%。全国商品房销售额 87,281 亿元，比上年增长 14.4%，其中住宅销售额增长 16.6%。房地产开发企业土地购置面积 22,811 万平方米，比上年下降 31.7%。12 月末，全国商品房待售面积 71,853 万平方米，比上年末增长 15.6%。全年房地产开发企业到位资金 125,203 亿元，比上年增长 2.6%。

4) 市场销售较快增长

2015 年社会消费品零售总额 300,931 亿元，比上年名义增长 10.7%（扣除价格因素实际增长 10.6%）。其中，限额以上单位消费品零售额 142,558 亿元，增长 7.8%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 258,999 亿元，比上年增长 10.5%，乡村消费品零售额 41,932 亿元，增长 11.8%。按消费形态分，餐饮收入 32,310 亿元，比上年增长 11.7%，商品零售 268,621 亿元，增长 10.6%，其中限额以上单位商品零售 133,891 亿元，增长 7.9%。12 月份，社会消费品零售总额同比名义增长 11.1%（扣除价格因素实际增长 10.7%），环比增长 0.82%。

2015 年全国网上零售额 38,773 亿元，比上年增长 33.3%。其中，实物商品网上零售额 32,424 亿元，增长 31.6%，占社会消费品零售总额的比重为 10.8%；非实物商品网上零售额 6,349 亿元，增长 42.4%。

5) 进出口同比下降

2015 年进出口总额 245,849 亿元，比上年下降 7.0%。其中，出口 141,357 亿元，下降 1.8%；进口 104,492 亿元，下降 13.2%。进出口相抵，顺差 36,865 亿元。12 月份，进出口总额 24,757 亿元，同比下降 0.5%。其中，出口 14289 亿元，增长 2.3%；进口 10,468 亿元，下降 4.0%。

6) 居民消费价格温和上涨

2015 年居民消费价格比上年上涨 1.4%。其中，城市上涨 1.5%，农村上涨 1.3%。

分类别看，食品价格同比上涨 2.3%，烟酒及用品上涨 2.1%，衣着上涨 2.7%，家庭设备用品及维修服务上涨 1.0%，医疗保健和个人用品上涨 2.0%，交通和通信下降 1.7%，娱乐教育文化用品及服务上涨 1.4%，居住上涨 0.7%。在食品价格中，粮食价格上涨 2.0%，油脂价格下降 3.2%，猪肉价格上涨 9.5%，鲜菜价格上涨 7.4%。12 月份，居民消费价格同比上涨 1.6%，环比上涨 0.5%。全年工业生产者出厂价格比上年下降 5.2%，12 月份同比下降 5.9%，环比下降 0.6%。2015 年工业生产者购进价格比上年下降 6.1%，12 月份同比下降 6.8%，环比下降 0.7%。

7) 居民收入稳定增长

2015 年全国居民人均可支配收入 21,966 元，比上年名义增长 8.9%，扣除价格因素实际增长 7.4%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 31,195 元，比上年增长 8.2%，扣除价格因素实际增长 6.6%；农村居民人均可支配收入 11,422 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素实际增长 7.5%。城乡居民人均收入倍差 2.73，比上年缩小 0.02。全国居民人均可支配收入中位数 19,281 元，比上年名义增长 9.7%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 5,221 元，中等偏下收入组人均可支配收入 11,894 元，中等收入组人均可支配收入 19,320 元，中等偏上收入组人均可支配收入 29,438 元，高收入组人均可支配收入 54,544 元。2015 年全国居民收入基尼系数为 0.462。全年农民工总量 27,747 万人，比上年增加 352 万人，增长 1.3%，其中，本地农民工 10,863 万人，增长 2.7%，外出农民工 16,884 万人，增长 0.4%。农民工月均收入水平 3,072 元，比上年增长 7.2%。

8) 经济结构优化升级

产业结构继续优化。2015 年第三产业增加值占国内生产总值的比重为 50.5%，比上年提高 2.4 个百分点，高于第二产业 10.0 个百分点。需求结构进一步改善。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 66.4%，比上年提高 15.4 个百分点。区域结构协调性增强。中、西部地区规模以上工业增加值比上年分别增长 7.6% 和 7.8%，分别快于东部地区 0.9 和 1.1 个百分点；中部地区固定资产投资（不含农户）增长 15.7%，快于东部地区 3.0 个百分点。节能降耗继续取得新进展。全年单位国内生产总值能耗比上年下降 5.6%。

9) 货币信贷平稳增长

12 月末，广义货币（M2）余额 139.23 万亿元，比上年末增长 13.3%，狭义货币

(M1) 余额 40.10 万亿元, 增长 15.2%, 流通中货币 (M0) 余额 6.32 万亿元, 增长 4.9%。12 月末, 人民币贷款余额 93.95 万亿元, 人民币存款余额 135.70 万亿元。2015 年新增人民币贷款 11.72 万亿元, 比上年多增 1.81 万亿元, 新增人民币存款 14.97 万亿元, 比上年多增 1.94 万亿元。全年社会融资规模增量为 15.41 万亿元。

总的来看, 2015 年国民经济仍运行在合理区间, 经济结构进一步优化, 转型升级进一步加快, 新兴动力进一步积聚, 人民生活进一步改善。但也要看到, 国际环境仍然错综复杂, 国内结构调整转型升级正处在爬坡过坎的关键阶段, 全面深化改革任务艰巨。

(2) 影响企业经营的区域经济因素分析

公众信息所处的深圳市, 地处广东省南部, 珠江三角洲东岸, 与香港一水之隔, 是中国改革开放建立的第一个经济特区, 是中国改革开放的窗口。2015 年深圳市经济运行稳中有进、逐季向好。

1) 总体经济稳中趋升

初步核算并经广东省统计局核定, 2015 年深圳市生产总值达 17502.99 亿元, 按可比价格计算, 比上年 (下同) 增长 8.9%, 增幅分别比全国和全省高 2.0 和 0.9 个百分点。分季度累计增幅看, 一季度增长 7.8%, 上半年增长 8.4%, 前三季度增长 8.7%, 全年增长 8.9%, 增速逐季提高。分产业看, 第一产业增加值 5.66 亿元, 下降 1.7%; 第二产业增加值 7205.53 亿元, 增长 7.3%; 第三产业增加值 10291.80 亿元, 增长 10.2%。分区域看, 龙岗区生产总值 2636.79 亿元, 增长 10.5%; 光明新区 670.66 亿元, 增长 9.4%; 坪山新区 458.07 亿元, 增长 9.4%; 南山区 3714.57 亿元, 增长 9.3%; 福田区 3256.24 亿元, 增长 9.0%; 宝安区 2640.92 亿元, 增长 9.0%; 盐田区 487.23 亿元, 增长 8.9%; 罗湖区 1728.39 亿元, 增长 8.0%; 龙华新区 1635.59 亿元, 增长 8.0%; 大鹏新区 274.53 亿元, 增长 4.0%。

2) 工业增速平稳

全年深圳市规模以上 (下同) 工业增加值 6785.01 亿元, 按可比价格计算, 同比增长 7.7%, 分别高出全国和全省 1.6 和 0.5 个百分点。从主要经济类型看, 股份制企业增加值 3743.60 亿元, 增长 12.2%; 外商及港澳台商投资企业增加值 2996.45 亿元, 增长 2.9%。从主要行业看, 计算机、通信和其他电子设备制造业增加值 4214.95 亿元, 增长 10.6%; 电气机械和器材制造业增加值 355.77 亿元, 增长 2.4%; 石油和

天然气开采业增加值 257.62 亿元，增长 27.1%；专用设备制造业增加值 213.75 亿元，增长 6.9%；汽车制造业增加值 139.79 亿元，增长 32.2%。分区域看，龙岗区规模以上工业增加值 1623.75 亿元，增长 16.2%；坪山新区 265.36 亿元，增长 10.6%；宝安区 1200.24 亿元，增长 9.0%；南山区 2000.66 亿元，增长 8.5%；福田区 175.44 亿元，增长 8.0%；光明新区 351.82 亿元，增长 8.0%；龙华新区 891.07 亿元，增长 6.0%；罗湖区 56.75 亿元，下降 4.2%；大鹏新区 159.96 亿元，增长 1.1%；盐田区 59.95 亿元，增长 1.0%。

3) 固定资产投资增幅创 17 年新高

全年深圳市固定资产投资 3298.31 亿元，增长 21.4%，增速创自 1999 年以来连续 17 年新高，分别高出全国和全省 11.4 和 5.6 个百分点，其中城市更新改造投资 573.02 亿元，增长 43.1%，占固定资产投资比重 17.4%，同比提高 2.7 个百分点。从投资主体看，国有经济投资 1023.93 亿元，增长 35.1%；港澳台及外资投资 582.47 亿元，增长 106.4%；民间投资 1691.91 亿元，增长 0.9%。从投资渠道看，房地产开发项目投资 1331.03 亿元，增长 24.5%；非房地产开发项目投资 1967.27 亿元，增长 19.4%。分产业看，第二产业投资 591.05 亿元，增长 13.4%；第三产业投资 2706.64 亿元，增长 23.3%。分区域看，南山区固定资产投资 633.99 亿元，增长 52.4%（其中前海片区投资 203.95 亿元，增长 74.0%；蛇口片区投资 64.84 亿元，增长 9.3%）；罗湖区投资 125.90 亿元，增长 32.4%；福田区投资 235.38 亿元，增长 29.9%；宝安区投资 545.72 亿元，增长 18.5%；光明新区投资 269.28 亿元，增长 16.5%；龙华新区投资 411.34 亿元，增长 15.2%；坪山新区投资 246.82 亿元，增长 15.2%；龙岗区投资 658.09 亿元，增长 9.3%；盐田区投资 99.59 亿元，增长 8.1%；大鹏新区投资 72.19 亿元，增长 6.2%。

全年商品房屋施工面积 4978.41 万平方米，增长 10.8%，其中住宅施工面积 3156.99 万平方米，增长 10.0%；商品房竣工面积 360.21 万平方米，下降 15.3%，其中住宅竣工面积 202.37 万平方米，下降 24.8%；商品房屋销售面积 831.46 万平方米，增长 56.1%，同比提高 65.6 个百分点；商品房屋销售额 2822.17 亿元，增长 114.3%。

4) 消费增速稳中有升

全年深圳市社会消费品零售总额 5017.84 亿元，增长 2.0%（扣除汽车限购一次

性政策因素后社会消费品零售总额 4429.61 亿元, 增长 9.7%), 其中限额以上社会消费品零售总额 3436.35 亿元, 下降 4.5%。从消费类别看, 批发与零售业零售额 4448.14 亿元, 增长 1.3%, 其中限额以上商业零售额 3055.66 亿元, 下降 5.7%, 限额以下和个体户零售额 1392.48 亿元, 增长 21.2%; 住宿餐饮业零售额 569.69 亿元, 增长 7.7%。分区域看, 大鹏新区社会消费品零售总额 52.02 亿元, 增长 8.1%; 盐田区 61.90 亿元, 增长 8.0%; 光明新区 99.70 亿元, 增长 6.0%; 龙华新区 235.60 亿元, 增长 3.3%; 龙岗区 549.56 亿元, 增长 3.0%; 宝安区 721.69 亿元, 增长 2.5%; 坪山新区 59.34 亿元, 增长 2.4%; 罗湖区 1033.75 亿元, 增长 2.2%; 南山区 670.90 亿元, 增长 1.2%; 福田区 1533.38 亿元, 增长 0.8%。

全年深圳市商品销售总额 23490.77 亿元, 增长 0.5%。其中, 批发销售总额 19042.69 亿元, 增长 0.3%, 占商品销售总额比重 81.1%; 通过互联网实现的商品销售额 568.21 亿元, 增长 36.4%。在十大类主要商品销售中, 日用品类增长 18.8%, 食品饮料烟酒类增长 9.6%, 金银珠宝类增长 9.6%, 服装鞋帽针织类增长 7.5%, 家用电器和音响器材类下降 2.0%, 通讯器材类下降 2.9%, 书报杂志类下降 4.9%, 文化办公用品类下降 9.5%, 汽车类下降 20.0%, 体育娱乐用品类下降 51.3%。

5) 外贸进出口降幅有所收窄, 出口二十三连冠

全年深圳市进出口总额 27516.58 亿元, 下降 8.2%。其中, 出口总额 16415.39 亿元, 下降 6.0%, 出口规模连续二十三年居全国内地城市首位; 进口总额 11101.19 亿元, 下降 11.1%。12 月份, 深圳市进出口总额 3684.19 亿元, 增长 7.5%。其中, 出口总额 2067.03 亿元, 增长 3.1%; 进口总额 1617.16 亿元, 增长 13.8%。

6) 财政金融大幅增长

全年深圳市公共财政预算收入 2727.06 亿元, 增长 30.9%; 公共财政预算支出 3519.95 亿元, 增长 62.5%。

12 月末, 金融机构(含外资)本外币存款总额 57778.90 亿元, 增长 15.6%; 金融机构(含外资)本外币贷款总额 32449.04 亿元, 增长 15.4%。

7) 经济发展质量不断提高

工业高端化发展势头良好。全年深圳市先进制造业增加值 5165.57 亿元, 增长 11.3%, 增速高于深圳市规模以上工业 3.6 个百分点, 占规模以上工业增加值比重 76.1%, 比上年提高 1.9 个百分点; 高技术制造业增加值 4491.36 亿元, 增长 9.6%,

增速高于深圳市规模以上工业 1.9 个百分点，占深圳市规模以上工业增加值比重 66.2%，比上年提高 3.0 个百分点。其中，计算机、通信和其他电子设备制造业增加值占规模以上工业增加值比重突破六成，达到 62.1%，同比提高 3.6 个百分点。

第三产业比重继续上升，现代服务业快速发展。二三产业结构由上年的 42.6:57.4 调整为 41.2:58.8，服务业占比提高了 1.4 个百分点。现代服务业快速发展，其中房地产业增加值 1627.77 亿元，增长 16.8%，占 GDP 比重 9.3%，同比提高 1.0 个百分点；其他服务业（主要是信息传输、软件和信息服务业，租赁和商务服务业，科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，教育，卫生和社会工作，文化、体育和娱乐业，公共管理、社会保障和社会组织等现代服务业）增加值 3229.53 亿元，增长 9.5%，占 GDP 比重 18.5%，同比提高 0.6 个百分点。

四大支柱产业稳定增长。全年深圳市四大支柱产业增加值合计 11194.59 亿元。其中，金融业增加值 2542.82 亿元，增长 15.9%，占 GDP 比重 14.5%；物流业增加值 1782.70 亿元，增长 9.4%，占 GDP 比重 10.2%；文化产业增加值 1021.16 亿元，增长 7.4%，占 GDP 比重 5.8%；高新技术产业增加值 5847.91 亿元，增长 13.0%，占 GDP 比重 33.4%。

七大战略性新兴产业快速发展。全年深圳市战略性新兴产业增加值 7003.48 亿元，增长 16.1%，占深圳市 GDP 比重 40.0%。其中生物产业增加值 254.68 亿元，增长 12.4%；新能源产业增加值 405.87 亿元，增长 10.1%；新材料产业增加值 329.24 亿元，增长 11.3%；新一代信息技术产业增加值 3173.07 亿元，增长 19.1%；互联网产业增加值 756.06 亿元，增长 19.3%；文化创意产业增加值 1757.14 亿元，增长 13.1%；节能环保产业增加值 327.42 亿元，增长 12.0%。

工业企业效益总体向好。全年深圳市规模以上工业企业利税总额 2466.25 亿元，增长 12.3%，其中利润总额 1619.46 亿元，增长 9.6%，高于全国 11.5 个百分点。工业企业主营业务收入增长 1.3%，财务费用成本下降 6.5%，工业经济效益综合指数达到 225.19%，同比提高 9.4 个百分点。

8) 居民消费价格运行平稳

全年深圳市居民消费价格总水平（CPI）同比上涨 2.2%，涨幅较上年提升 0.2 个百分点，分别比全国和全省平均水平高 0.8 和 0.7 个百分点。其中，消费品价格

指数上涨 1.4%，服务项目价格指数上涨 3.8%。分类别看，八大类价格“七升一降”，食品价格上涨 3.2%，烟酒价格上涨 1.6%，衣着价格上涨 4.6%，家庭设备用品及维修服务上涨 3.1%，医疗保健和个人用品上涨 2.0%，交通和通信下降 3.4%，娱乐教育文化用品及服务上涨 1.1%，居住上涨 3.4%。

9) 先行指数景气走势

PPI 和 IPI 持续负增长区间运行。全年工业生产者出厂价格(PPI)同比下降 2.4%，降幅比全国小 2.8 个百分点，比全省小 0.8 个百分点。12 月份同比下降 1.7%，环比下降 0.1%；全年工业生产者购进价格（IPI）同比下降 3.5%，降幅分别比全国、全省小 2.6 和 1.2 个百分点。12 月份同比下降 4.1%，环比下降 0.3%。制造业采购经理指数（PMI）呈筑稳迹象，但下行压力仍存。12 月份，深圳市制造业 PMI 为 51.5%，为年内次低点，同比下降 0.5 个百分点，环比下降 0.1 个百分点，生产及三个订单分项延续上月筑稳迹象，但指数较历史同期均值偏弱，下行压力较大。非制造业商务活动指数运行平稳。12 月份，深圳市非制造业商务活动指数为 56.3%，环比上升 0.1 个百分点，高于全年均值 0.1 个百分点，指数翘尾微升，为 2016 年经济开局铺下良好基础。

10) 经济发展后劲较足

全年深圳市上报广东省统计局并通过初审的新增“四上”单位 1948 家，占全省比重 22.4%，实现新增入库总量和增长总数全省“双第一”。分专业看，工业 717 家，建筑业 5 家，批发业 555 家，零售业 56 家，住宿业 23 家，餐饮业 52 家，房地产开发业 16 家，其它服务业 499 家，其它有 5000 万以上在建投资项目 25 家；分区域看，福田区 319 家，罗湖区 245 家，盐田区 63 家，南山区 297 家，宝安区 332 家，龙岗区 282 家，光明新区 116 家，龙华新区 215 家，坪山新区 71 家，大鹏新区 8 家。这些企业将成为 2016 年新的经济增长点，为深圳市经济实现有质量的稳定增长和可持续发展的全面发展提供有力保障。

总的来看，2015 年深圳市经济稳中有进、逐季向好，创新强、结构优、速度稳、质量高成为深圳发展的新常态。与此同时，国内外环境仍然错综复杂，风险和困难不断增多，深圳市正处于建成现代化国际化创新型城市的关键时期，面临改革发展任务依然艰巨。

2. 企业所在行业现状与发展前景分析

公众信息从事社区基础信息化建设的投资、管理和维护，目前主要参与广东地区社区光纤到户的投资、管理和维护。并且，公众信息在光纤到户基础上为智慧社区增值服务提供解决方案。

公众信息属于新兴的通信服务行业。按照证监会《上市公司行业分类指引》中的行业分类，公众信息所处行业为信息传输、软件和信息技术服务业中的“互联网和相关服务”（I64）和“软件和信息技术服务业”（I65）。

（1）行业监管体制

目前，公众信息所处的电信行业实行以工信部为主的部省级双重管理体制。工信部和各省、自治区、直辖市设立的通信管理局共同管理我国电信行业相关事务。工信部下设电信管理局，其主要职责是：依法对电信与信息服务实行监管，提出市场监管和开放政策；负责市场准入管理，监管服务质量；保障普遍服务，维护国家和用户利益；拟订电信网间互联互通与结算办法并监督执行；负责通信网码号、互联网域名、地址等资源的管理及国际协调；承担管理国家通信出入口局的工作；指挥协调救灾应急通信及其它重要通信，承担战备通信相关工作。

各省、自治区、直辖市通信管理局是对辖区电信业实施监管的主管部门，一般实行工信部和地方政府的双重领导，以工信部领导为主，依照《中华人民共和国电信条例》的规定对本行政区域内的电信业实施监督管理，其监管内容主要包括：对本地区公用电信网及专用电信网进行统筹规划与行业管理、负责受理核发本地区电信业务经营许可证、分配本地区的频谱及码号资源、监督管理本地区的电信服务价格与服务质量。

（2）行业主要政策及法律法规

行业适用的主要法律法规如下：

序号	法律法规名称	颁布单位	实施日期
1	《中华人民共和国电信条例》	国务院	2000年
2	《互联网信息服务管理办法》	国务院	2000年
3	《外商投资电信企业管理规定》（2008年修订）	国务院	2008年
4	《电信业务经营许可管理办法》	工信部	2009年
5	《电信业务分类目录》（2015年版）	工信部	2016年

6	《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》	住房和城乡建设部	2013年
7	《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程施工及验收规范》	住房和城乡建设部	2013年

我国把包括电信服务业在内的信息产业列为鼓励发展的战略性新兴产业，为此政府连续颁布了鼓励扶持该产业发展的若干政策性文件。

1) 《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020 年）》

2006 年 2 月，国务院发布《国家中长期科学和技术发展规划纲要（2006-2020 年）》（国发[2005]44 号），提出了我国科学技术发展的总体目标，并将信息业以及现代服务业列入重点发展领域。

2) 《2006-2020 年国家信息化发展战略》

2006 年 5 月，工业和信息化部发布《2006-2020 年国家信息化发展战略》提出到 2020 年，我国信息化发展的战略目标是：综合信息基础设施基本普及，信息技术自主创新能力显著增强，信息产业结构全面优化，国家信息安全保障水平大幅提高，国民经济和社会信息化取得明显成效，新型工业化发展模式初步确立，国家信息化发展的制度环境和政策体系基本完善，国民信息技术应用能力显著提高，为迈向信息社会奠定坚实基础。

3) 《国务院关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》

2010 年 10 月，国务院发布《关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》，将新一代信息技术产业作为战略性新兴产业，提出加快建设宽带、泛在、融合、安全的信息网络基础设施，推动新一代移动通信、下一代互联网核心设备和智能终端的研发及产业化，加快推进三网融合，促进物联网、云计算的研发和示范应用。提升软件服务、网络增值服务等信息服务能力，加快重要基础设施智能化改造。

4) 《工业和信息化部关于向民间资本开放宽带接入市场的通告》

2014 年 12 月，工信部发布《工业和信息化部关于向民间资本开放宽带接入市场的通告》，决定鼓励民间资本以多种模式进入宽带接入市场，促进宽带网络基础设施发展和业务服务水平提升。提出鼓励民营企业参与宽带接入网络设施建设和运营，鼓励民营企业参与宽带接入网络的投资并与基础电信企业开展合作，鼓励民营企业提供宽带转售服务，同时基础电信企业要按照公平合理、平等协商的原则，积极与

民营企业进行合作。

5)《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

2016年3月,十二届全国人大四次会议通过的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出“加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施,推进信息网络技术广泛运用,形成万物互联、人机交互、天地一体的网络空间”,进一步提出“推进宽带接入光纤化进程,城镇地区实现光网覆盖,提供1,000兆比特每秒以上接入服务能力,大中城市家庭用户带宽实现100兆比特以上灵活选择;98%的行政村实现光纤通达,有条件地区提供100兆比特每秒以上接入服务能力,半数以上农村家庭用户带宽实现50兆比特以上灵活选择”以及“开放民间资本进入基础电信领域竞争性业务,形成基础设施共建共享、业务服务相互竞争的市场格局”。

6)《宽带广东发展规划(2014-2020年)》

2014年7月,广东省人民政府办公厅发布了《宽带广东发展规划(2014-2020年)》,要求到2020年,建成宽带、融合、安全、泛在的宽带网络基础设施,自主创新能力和核心竞争力进一步增强,宽带信息化应用广泛深入渗透到经济社会各领域,全省宽带发展整体水平力争进入世界先进行列,基本建成智慧广东。全省固定宽带接入用户达到4000万户,普及率达37户/百人;3G/LTE用户1.25亿户,普及率达116户/百人,其中4G用户9300万户,普及率达80户/百人。城市用户固定宽带接入能力达到300Mbps,农村用户固定宽带接入能力达到20Mbps。

7)《广东省信息基础设施建设三年行动计划(2015-2017年)》

2015年10月,广东省人民政府办公厅出台的《广东省信息基础设施建设三年行动计划(2015-2017年)》(粤府办[2015]56号)要求加快光纤网络建设:到2017年底,全省光纤接入用户三年累计新增1374万户,其中20Mbps以上光纤接入用户占比90%,50Mbps以上光纤接入用户占比50%,100Mbps以上光纤接入用户占比20%;光缆长度累计新增26.8万公里,光纤端口累计新增2,550万个,开通光纤入户业务的行政村累计新增7,669个。

8)《深圳市人民政府办公厅关于加快推进信息基础设施建设的通知》

2016年1月,深圳市人民政府办公厅出台的《深圳市人民政府办公厅关于加快推进信息基础设施建设的通知》(深府办[2016]9号)要求到2017年底,深圳市主

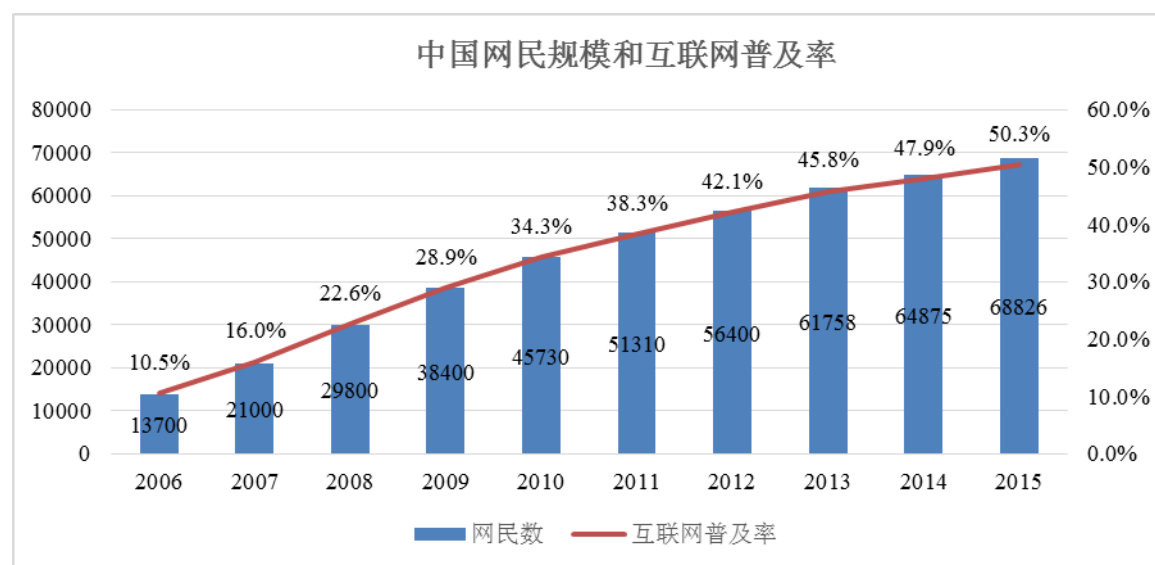
要宽带指标位居全国先进行列，新建住宅建筑、商务建筑及办公楼宇全面实现光纤到户，基本完成既有住宅建筑光纤到户改造，固定宽带接入能力大幅提升，全面实现 4G 网络全覆盖。2016 年，全市新增光纤接入端口 220 万个，新增光纤接入用户 131.7 万户；2017 年，全市新增光纤接入端口 120 万个，新增光纤接入用户 25 万户。

(3) 行业发展状况及未来发展趋势分析

1) 中国互联网市场发展现状

我国互联网发展已经历了 20 多年。随着网民数量不断增加，互联网基础设施的不断完善，网络技术的不断升级，互联网应用的不断丰富，我国互联网已经全方位融入人们的生活中。

网民规模不断提升。据中国互联网络信息中心（以下简称“CNNIC”）发布的《中国互联网络发展状况统计报告》显示，截至 2015 年 12 月，中国网民规模达到 6.88 亿，互联网普及率达到 50.3%，中国居民上网人数已过半。其中，2015 年新增网民 3,951 万人，增长率为 6.1%。根据国务院《“宽带中国”战略及实施方案》要求，至 2020 年我国互联网网民规模达到 11 亿。



基础网络资源日益发展完善。据 CNNIC 发布的《中国互联网络发展状况统计报告》显示，截至 2015 年 12 月，我国 IPv4 地址数量为 3.37 亿个，拥有 IPv6 地址 20,594 块/32。我国域名总数为 3102 万个，其中“.CN”域名总数年增长为 47.6%，达到 1,636 万个，在中国域名总数中占比为 52.8%。我国网站总数为 423 万个，年增长 26.3%；“.CN”下网站数为 213 万个。国际出口带宽为 5,392,116Mbps，年增长 30.9%。

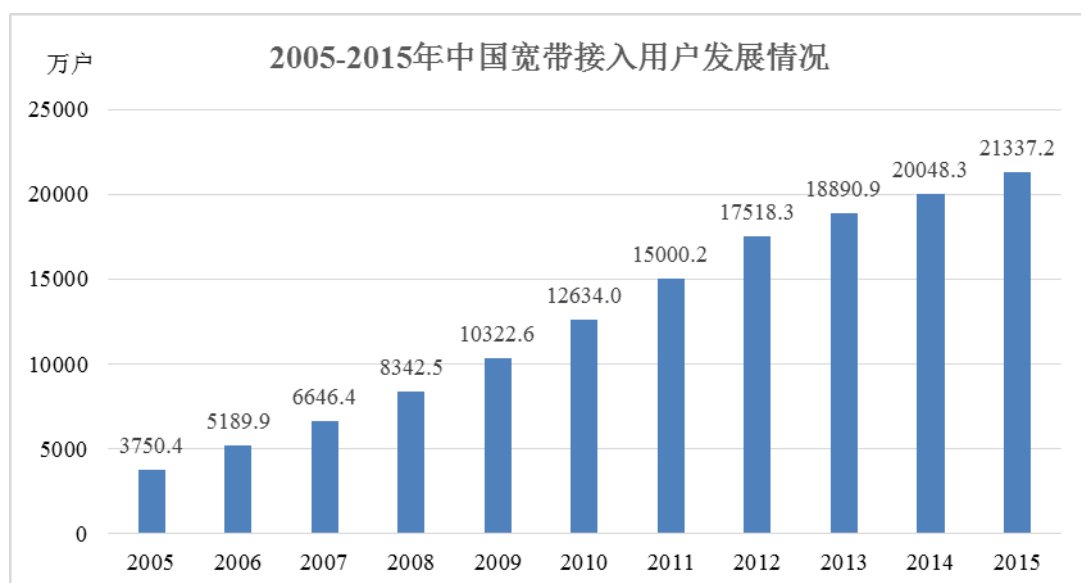
互联网应用领域不断拓宽。随着互联网的普及以及技术的进步，各种形式的网络应用产品不断涌现，互联网应用的领域不断拓宽。互联网的应用由早期的信息浏览发展到网络娱乐、信息获取、交流沟通、商务交易等多元化应用。据 CNNIC 发布的《中国互联网络发展状况统计报告》显示，在 2015 年中国网民各项互联网应用的使用率统计中，前五大互联网应用中有即时通信、搜索引擎、网络新闻、网络视频、网络音乐。网络视频应用的增长率在上述前五大互联网应用中最高，网络视频用户规模增长较快。

4K 视频、在线直播等网络视频应用形式的普及，使互联网用户对视觉体验、观看流畅度等方面提出了更高要求。未来几年，越来越多用户需要实现同一时间内的多种互联网应用叠加，例如同时使用网络视频、网络游戏及智能监控等应用。高速宽带是承载上述应用的基础，拥有较强带宽支撑能力的光纤接入是宽带接入的必然趋势。

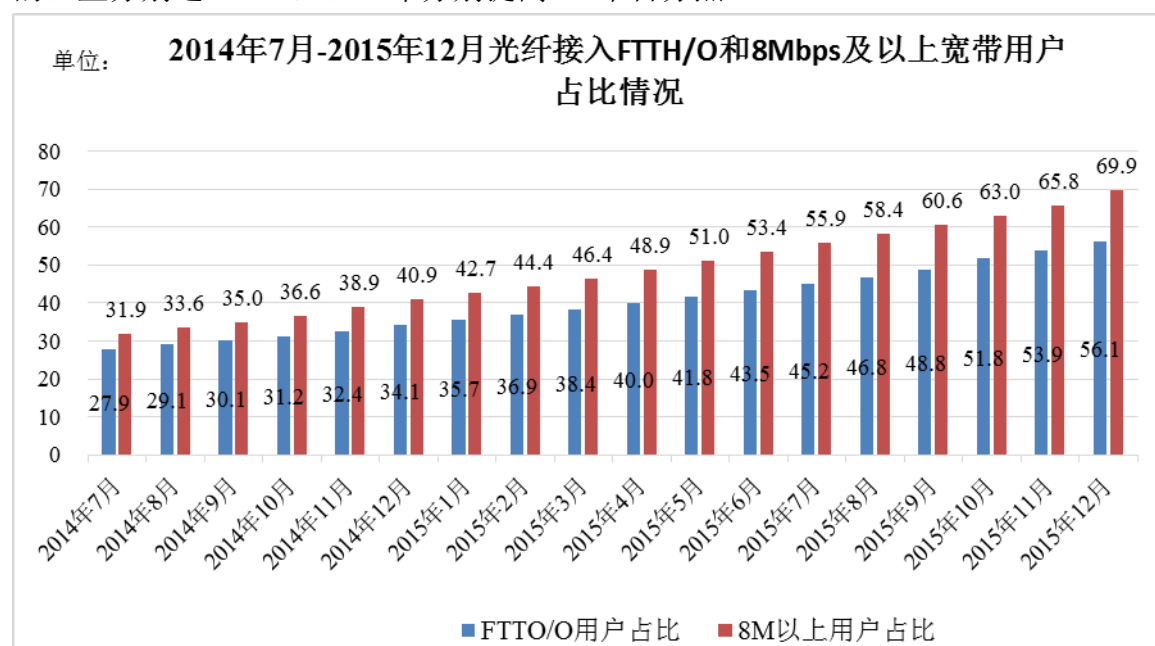
2) 光纤接入市场概述

A. 全国市场基本情况

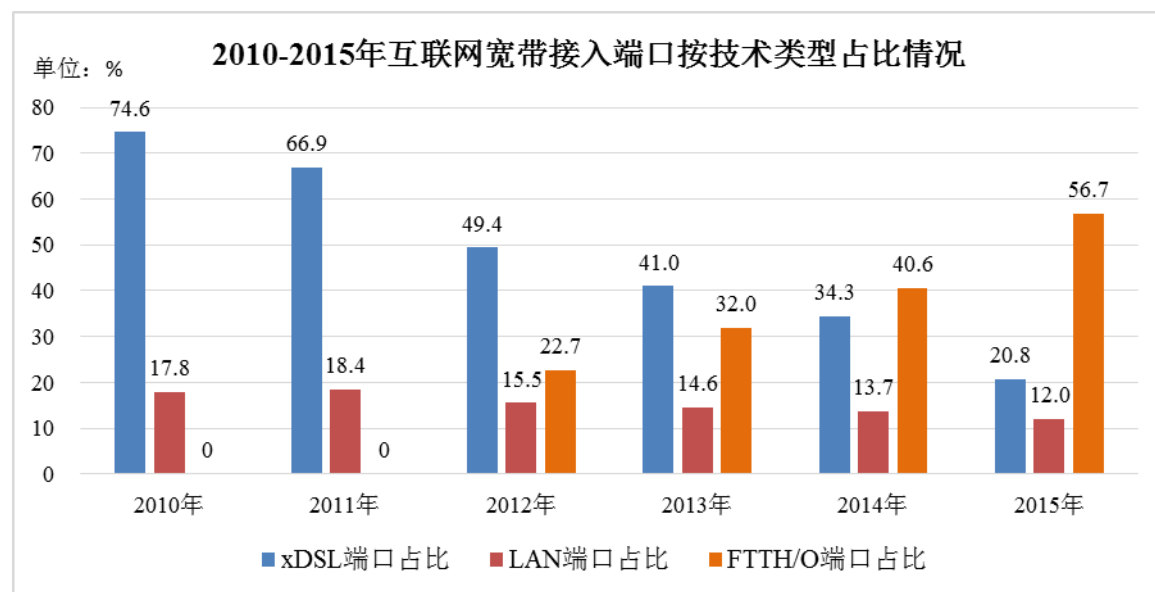
随着互联网的快速发展，我国宽带网民规模持续扩大，且光纤接入（FTTH/O）用户规模增长较快。2000 年至 2005 年，我国宽带接入用户由不到 150 万户增长至 3,750.4 万户，年均复合增长率超过 90%。2005 年以来，我国宽带接入用户依然保持较快的增长速度。据《2015 年通信运营统计公报》显示，至 2015 年底我国基础电信运营商的宽带互联网接入用户达到 2.13 亿户，较 2014 年同期增长 1,288.9 万户，增长率为 6.43%；当年光纤接入（FTTH/O）用户净增 5,140.8 万户。



其中，光纤接入（FTTH/O）用户净增 5,140.8 万户，总数达 1.2 亿户，占宽带用户总数的 56.1%，比上年提高 22 个百分点。8M 以上宽带用户总数占宽带用户总数的比重分别达 69.9%，比上年分别提高 29 个百分点。



互联网宽带接入端口“光进铜退”趋势明显。随着各类宽带应用业务的不断呈现和普及，特别是 4K 视频、在线直播等网络视频类业务的普及，xDSL 接入已经越来越无力在带宽上予以支持，拥有较强带宽支撑能力的光纤接入成为宽带接入的发展趋势。据《2015 年通信运营统计公报》显示，2015 年 xDSL 端口数量和比重均下降明显；而光纤接入（FTTH/O）端口数量和比重均提升较快。



未来几年,我国光纤接入市场将继续保持较快增长。国务院发布的《“宽带中国”战略及实施方案》,明确指出 2016-2020 年为宽带网络建设优化升级阶段,要求到 2020 年,固定宽带家庭普及率达到 70%,用户达到 4 亿户;光纤接入 (FTTH) 覆盖家庭达到 3 亿个。

B. 广东省市场基本情况

广东省人口众多,根据第六次全国人口普查数据,其常住人口数量占全国总人口比例为 7.79%,在全国各省市中排名第一。广东省是我国经济最发达的省市之一,2015 年 GDP 总量排名全国第一。广东省通信网络业务需求巨大,根据《2015 年广东国民经济和社会发展统计公报》数据,2015 年广东省电信业务总量 3,161.87 亿元,占全国总量的 13.66%。中国信息通信研究院发布的《广东省未来宽带产业发展策略与政策实施研究》指出:截至 2015 年 10 月,广东省宽带用户规模全国排名第一,每百人宽带用户数排名第二。

广东省是我国人口、经济大省,居民消费能力强,通信网络业务需求巨大,但光纤宽带的发展相对滞后。《广东省未来宽带产业发展策略与政策实施研究》指出:截至 2015 年 10 月,广东省的 FTTH/O 用户占比则排在全国第 27 位;FTTH/O 端口占比排在全国第 25 位。根据宽带发展联盟发布的 2015 年第四季度《中国宽带速率状况报告》显示,广东省的忙闲时加权平均可用下载速度为 7.22Mbit/s,比全国平均水平 8.34Mbit/s 低 1.12Mbit/s,全国排名仅为第 25 位。

广东省政府对全省的光纤宽带发展十分重视。2014 年 7 月,广东省人民政府的

《宽带广东发展规划（2014-2020 年）》提出，至 2020 年，全省光纤网络覆盖用户达到 8,000 万户。2015 年 10 月，广东省政府出台的《广东省信息基础设施建设三年行动计划（2015-2017 年）》要求加快光纤网络建设：到 2017 年底，全省光纤接入用户三年累计新增 1,374 万户，其中 20Mbps 以上光纤接入用户占比 90%，50Mbps 以上光纤接入用户占比 50%，100Mbps 以上光纤接入用户占比 20%；光缆长度累计新增 26.8 万公里，光纤端口累计新增 2,550 万个，开通光纤入户业务的行政村累计新增 7,669 个。公众信息作为八家广东省新增光纤接入用户计划参与单位之一，承担了广东省部分光纤接入计划指标。

未来几年，广东省光纤接入市场将保持较快增长。

3) 智慧社区市场概述

随着信息技术的革命性发展和人民生活水平的不断提高，社区智能化已经成为居民全新生活方式的有效保证，信息消费已经成为大众更高层次的生活需求。在此背景下，全国各地均开始大力推进智慧社区建设。

智慧社区是以电信光网络为基础，采用互联网、计算机、通信、人工智能等信息化技术，实现对小区范围基础设施与功能设施的数字化、网络化、信息化以及智能化，进而提升社区服务和管理水平，为社区居民提供一个信息畅通，生活舒适以及管理高效的生活环境。

智慧社区通常包含智能家居系统、安全防范系统和智能管理系统等。其中，智能家居系统包括远程控制、环境监测、网络通信、家电控制等系统；安全防范系统包括家庭防盗报警、楼宇对讲、周界防盗报警、视频监控、门禁等系统；智能管理系统包括远程抄表计费、停车场管理、IC 卡管理、消防、紧急广播与背景音乐、电子公告等系统。

智慧社区充分借助互联网、物联网，目前已经涉及到数字可视对讲、智能家居、社区物业服务、社区医疗服务、社区教育服务、社区商业服务、社区文化服务、社区警务管理等多个领域。

随着我国城镇化率的不断提升和人民对生活品质要求的不断提高，未来智慧社区需求旺盛。而足够的带宽是实现智慧社区的必要条件。未来，在“宽带中国”、“三网融合”等政策的推动下，光纤到户率将大幅提升，为智慧社区的普及提供了有力的基础保障。

4) 行业竞争格局

针对居民社区的光纤到户，目前行业内的市场参与者包括传统的电信运营商和专业从事光纤到户投资建设的企业。由于光纤到户通信设施必须保证多家电信业务经营者平等接入，传统电信运营商对居民社区内光纤到户通信设施的投资意愿较低。因此，行业内存在大量专门从事光纤到户投资建设的企业。行业内企业通常规模较小、地域性强，同一地域内竞争较为充分。公众信息作为唯一非运营商的企业，被《广东省信息基础设施建设三年行动计划（2015-2017年）》列为八家广东省新增光纤接入用户计划参与单位之一，承担了广东省部分光纤接入计划指标。公众信息在业务模式、管理团队等方面具有较强竞争力，目前已在广东省市场占有较大市场份额。

目前智慧社区行业处于发展的初始阶段，缺乏明确的行业标准，市场上参与者众多，行业集中度较低，竞争较为充分。

(4) 行业壁垒

1) 资金壁垒

行业投资、建设周期较短。若企业希望在短期内快速获得市场份额，需大量资金，投入光器件、接入设备和光纤光缆等光纤网络设施、设备及施工，这将对企业的资金实力提出较高的要求。

2) 社区进入壁垒

企业需要进入居民社区从事光纤到户业务和智慧社区业务。居民社区一般由物业服务公司对社区内房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，对区域内的环境卫生和相关秩序进行维护。企业在为社区居民提供服务时需要服从社区物业服务公司的统一管理，做到及时响应、不扰民。因此，企业进入社区从事上述业务需要获得业主和物业服务公司的认可，并与物业服务公司保持良好的合作关系。

3) 专用性壁垒

专用性是指生产要素用途的指向性很强，一旦投入就很难再移作他用、从事其它生产活动。行业内企业需投资大量光纤网络设备，而光纤网络设备均具有很强的专用性。因此，行业的进入和退出门槛较高。

(5) 行业的周期性、区域性或季节性特征

受宏观经济、房屋新开工、竣工面积，以及互联网技术、互联网应用领域等方面影响，光纤接入行业和智慧社区行业存在一定的周期性。

光纤接入行业、智慧社区行业企业在开展业务过程中，需要对当地居民社区的通信网络情况有充分了解，并与当地各家电信运营商和社区物业服务公司有着良好的合作关系。因此该行业中存在较多本地化企业，行业区域性特征明显。

光纤接入行业和智慧社区行业无明显的季节性。

(6) 影响行业发展的有利因素和不利因素

1) 有利因素

A. 市场需求的增加将有力地推动行业发展

网民数量的递增，IP 地址、域名、网站、网页、带宽的持续增长，以及互联网应用领域的不断拓宽，使互联网融入到了人们的日常生活。互联网不仅作为信息获取的渠道，更成为便利生活的必需品。人们对互联网的需求日益增加。特别是 4K 视频、在线直播等网络视频，以及网络游戏等互联网应用需求的增加，使互联网用户对上网速度、上网质量提出了更高的要求。这导致拥有较强带宽支撑能力的光纤接入需求大幅增加。这将有力地推动光纤接入行业的快速发展。

B. 政策支持

政府的政策支持为光纤接入行业发展提供了良好的宏观环境。

2010 年 10 月，国务院发布《关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》，将新一代信息技术产业作为战略性新兴产业，提出加快建设宽带、泛在、融合、安全的信息网络基础设施，推动新一代移动通信、下一代互联网核心设备和智能终端的研发及产业化，加快推进三网融合，促进物联网、云计算的研发和示范应用。提升软件服务、网络增值服务等信息服务能力，加快重要基础设施智能化改造。

2014 年 12 月，工信部发布《工业和信息化部关于向民间资本开放宽带接入市场的通告》，决定鼓励民间资本以多种模式进入宽带接入市场，促进宽带网络基础设施发展和业务服务水平提升。提出鼓励民营企业参与宽带接入网络设施建设和运营，鼓励民营企业参与宽带接入网络的投资并与基础电信企业开展合作，鼓励民营企业提供宽带转售服务，同时基础电信企业要按照公平合理、平等协商的原则，积极与民营企业进行合作。

2016 年 3 月，十二届全国人大四次会议通过的《中华人民共和国国民经济和社

会发展第十三个五年规划纲要》提出“加快构建高速、移动、安全、泛在的新一代信息基础设施，推进信息网络技术广泛运用，形成万物互联、人机交互、天地一体的网络空间”，进一步提出“推进宽带接入光纤化进程，城镇地区实现光网覆盖，提供 1,000 兆比特每秒以上接入服务能力，大中城市家庭用户带宽实现 100 兆比特以上灵活选择；98%的行政村实现光纤通达，有条件地区提供 100 兆比特每秒以上接入服务能力，半数以上农村家庭用户带宽实现 50 兆比特以上灵活选择”以及“开放民间资本进入基础电信领域竞争性业务，形成基础设施共建共享、业务服务相互竞争的市场格局”。

C. 技术进步推动行业发展

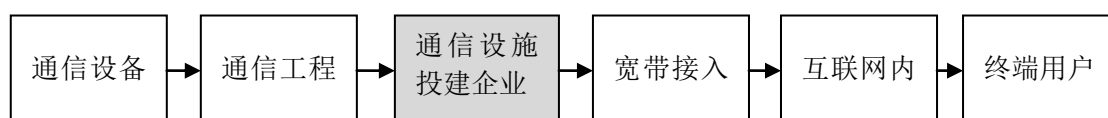
早期宽带接入所采用的 DSL 接入技术使用双绞铜线，存在技术上的容量瓶颈。而光纤是一种利用光在玻璃或塑料制成的纤维中的全反射原理而达成的光传导工具，利用光纤传输信号损耗很低。光纤接入拥有更强的带宽支撑能力，能够更好的确保及时、可靠地接入各种业务，保证语音业务不间断、数据业务可靠、图像业务实时性好。随着国内大型通信设备厂商的崛起，光器件、接入设备和光纤光缆本地化生产趋势明显，显著降低了光纤接入的整体成本。技术的发展和原材料成本的下降有利地推动了光纤接入行业的发展。

2) 不利因素

目前我国居民社区光纤接入市场主要包括新建楼盘光纤网络的投资建设和存量居民社区内通信网络的光纤改造。未来几年内，随着国家“光进铜退”政策的持续推进，光纤接入市场仍会保持较高速的增长。而随着存量光纤改造的逐步完成，光纤接入市场增长将放缓。

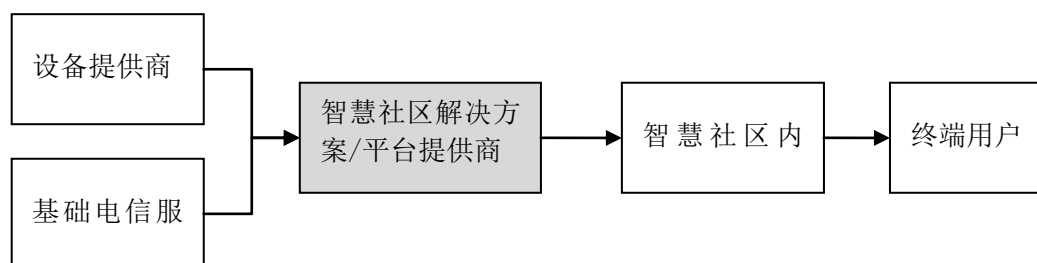
(7) 与上下游行业之间关系

光纤接入行业的产业链如下，公众信息在行业中主要提供社区光纤网络的投资、管理和维护服务。公众信息的上游为通信工程施工企业，下游为互联网宽带接入提供商。



注：其中灰色部分为公众信息在产业链所处位置。

智慧社区行业的产业链如下，公众信息在社区光纤到户基础上，为智慧社区建设提供解决方案。公众信息的上游为各类设备提供商、基础电信服务提供商、智慧社区内容提供商，下游为终端用户。



注：其中灰色部分为公众信息在产业链所处位置。

九、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

由于公众信息各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。

公众信息主要经营的业务合同已经签订，盈利模式基本确定，按照已经签订的业务合同及相应的盈利模式，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的公众信息的股东全部权益价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种初步评估结论依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以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。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

经核实，应收账款账面余额均系可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，包括押金、保证金、往来款等，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 公众信息新疆分公司的备用金和暂借款期后无法收回，企业已全额计提坏账准备，将其评估为零。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 预付款项

经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

4. 其他流动资产

经核实，各项税金期后尚可抵扣，故以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

(1) 对于投资深圳市龙岗公众信息技术有限公司、北京公众电信投资有限公司的长期股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估（详见本评估说明附件一～二），以上述子公司评估后的股东权益中公众信息所占份额（股东全部权益的评估价值×股权比例）为评估值。

(2) 对于投资广州公众电信技术有限公司、东莞公众云信息技术有限公司、佛山公众信息技术有限公司、深圳公众云技术有限公司、中山公众信息技术有限公司、深圳市宝安公众信息技术有限公司、天津公众信息技术有限公司、杭州新众信息技术有限公司的长期股权投资，由于对公众信息股东全部权益评估时，分别采用了资产基础法和收益法，有关公司的收益在公众信息收益法评估中合并考虑，各公司的收益预测具体见公众信息收益法测算中的相关说明。故本次按同一标准、同一基准日对被投资单位资产进行现场核实，选用资产基础法进行评估，并以评估后的股东全部权益价值中公众信息所占份额为评估值。

(3) 对于深圳银河世纪汽车销售有限公司的长期股权投资，公众信息实际未出资，且基准日后已转让该项投资，故公众信息对深圳银河世纪汽车销售有限公司的长期股权投资的评估价值为 0.00 元。

2. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物系一项通信管道资产。

由于公众信息在评估基准日后将该项通信管道资产出售，故本次评估以基准日后转让价格作为评估值。

3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定采用成本法进行评估，成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除（扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值）而得到被评估资产价值的方法。本次评估采用成新折扣的方法确定委估设备已经发生的各种贬值，基本公式为：

评估价值＝重置价值×成新率

(1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利

息以及其他费用中的若干项组成。

A. 现行购置价

a. 通用机器设备：主要查询《机电产品报价手册》等获得现行购价；对不能直接获得市价的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购价，再用功能成本系数法、技术先进性系数法及价格指数法等方法对其进行调整。

b. 对电脑、空调及其他办公设备等：则通过上网查询或向销售商询价，以当前市场价作为购置价。

c. 车辆：通过上网查询、向经销商询价等方式确定现行购置价。

B. 相关费用

a. 对于电脑、空调、打印机等办公设备，安装简单，不考虑相关费用。

b. 车辆的相关费用考虑车辆购置附加税 10%和证照杂费等，根据车辆具体情况确定。

C. 重置价值

重置价值=现行购置价+相关费用

(2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对于价值量较小的设备，以及电脑、打印机、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

B. 对于车辆，首先按车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

公式如下：

a. 年限法成新率 $K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济使用年限} \times 100\%$

b. 行驶里程成新率 $K2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$

c. 勘察法成新率 $K3$

d. 综合成新率 $= \min \{K1, K2, K3\}$

4. 在建工程

由于各项目建设不久，各项投入时间较短，主要设备、材料的市场价值变化不

大，故以核实后的账面值为评估价值。

5. 工程物资

由于工程物资均为近期购入，市价变动不大，以核实后的账面值为评估价值。

6. 无形资产——其他无形资产

列入评估范围的无形资产为购入的 9 项专利权。

由于委估专利权购入时间较短，购入价格基本能反映其价值，故以核实后的购入价格作为评估值。

7. 长期待摊费用

长期待摊费用系各光纤改造项目费用的摊余额，企业按 5 年摊销。

经核实，各项目原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产系被评估单位计提应收账款坏账准备、未弥补亏损等产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。由于资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述所得税资产以核实后的账面价值为评估值。

三) 负债

负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为应承担的债务，以核实后账面值为评估值。

(二) 收益法简介

收益法是指通过将被评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

2. 能够对企业未来收益进行合理预测。

3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用股权自由现金流折现模型确定股权现金流评估值，并分析公司非经营性资产、溢余资产的价值，确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值=股权现金流评估值+非经营性资产的价值+溢余资产价值

$$\text{股权现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFE_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFE_t ——第 t 年的股权现金流

r——权益资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三) 收益法评估参数的确定

1. 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 2020 年作为分割点较为适宜。

2. 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用股权现金流，计算公式如下：

股权现金流=归属于母公司的净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+借款的增加-借款的减少

归属于母公司的净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-管理费用-销售费用-财务费用-资产减值损失+营业外收入-营业外支出-企业所得税-少数股东损益

3. 折现率的确定

(1) 折现率计算公式

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times ERP + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本

R_f ——目前的无风险利率

R_m —市场回报率

B_e —权益的系统风险系数

ERP —市场的风险溢价

R_c —企业特定风险调整系数

(2) 折现率的确定

1) 无风险报酬率的确定

无风险报酬率一般采用评估基准日交易的长期国债品种实际收益率确定。本次评估选取 2015 年 12 月 31 日国债市场上到期日距评估基准日 10 年以上的交易品种的平均到期收益率作为无风险报酬率。

2) 资本结构

通过“同花顺 iFinD”查询，沪、深两市相关上市公司至 2015 年 9 月 30 日资本结构。

3) 贝塔系数的确定

通过“同花顺 iFinD”查询沪、深两地行业上市公司近 2 年含财务杠杆的 Beta 系数（相对于沪深 300 指数）后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D/E)]$ （公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D/E 为资本结构）对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。然后，通过公式 $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1 - t) D/E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

4) 市场风险溢价

经计算分析，得到沪深 300 成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

5) 企业特殊风险

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑被评估单位的企业经营规模、市场知名度、竞争优劣势、资产负债情况等，分析确定企业特定风险调整系数。

4. 非经营性资产和溢余资产的价值

公司的非经营性资产（负债）包括其他应收款、固定资产和其他应付款。对上述非经营性资产（负债），按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

十、评估过程

本项资产评估工作于 2015 年 12 月 1 日开始，评估报告日为 2016 年 5 月 9 日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

2015 年 12 月 1 日，华星创业购买资产项目启动，由华星创业正式确定坤元资产评估有限公司为本项目的评估机构，明确了评估业务基本事项，并确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，在此基础上签订评估业务约定书，以明确双方的责任和义务。

（二）前期准备阶段

1. 前期布置和培训

根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估申报表和各类调查表。

2. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为四组，包括流动资产评估组、房地产评估组、机器设备评估组和收益法评估组。

3. 评估资料的准备收集和整理

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。该阶段工作时间为 2016 年 1 月 22 日至 2016 年 1 月 26 日。

（三）资产清查核实和现场调查阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为 2016 年 1 月 27 日至 2016 年 4 月 13 日。

1. 资产清查过程如下：

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”及填写要求、所需资料清单，细致准确的登记填报，对委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报表，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务，采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，评估人员通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产，评估人员对机器设备、车辆的产权资料进行查验，以核实列入评估范围的资产的产权。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。

2. 实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的现金、存货和固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质和特点，采取不同的勘察方法。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查。

（四）评定估算、汇总阶段

2016年4月14日至5月9日，评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料进行了评定估算及汇总工作。

（五）内部审核和与委托方、被评估单位沟通与汇报，出具报告阶段

按照坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产评估报告，评估结果及相关资产评估报告按坤元资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，完成正式资产评估报告提交委托方。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，公众信息的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值145,831,341.95元，评估价值145,599,619.01元，评估减值231,722.94元，减值率为0.16%；

负债账面价值79,768,029.02元，评估价值79,768,029.02元；

股东全部权益账面价值66,063,312.93元，评估价值65,831,589.99元，评估减值231,722.94元，减值率为0.35%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	41,814,023.91	43,792,553.78	1,978,529.87	4.73
二、非流动资产	104,017,318.04	101,807,065.23	(2,210,252.81)	(2.12)
其中：长期股权投资	11,700,000.00	6,461,251.06	(5,238,748.94)	(44.78)
投资性房地产				
固定资产	18,121,503.87	20,951,250.00	2,829,746.13	15.62
在建工程	33,761,121.35	33,761,121.35		
工程物资	109,548.27	109,548.27		
无形资产	3,851,250.00	4,050,000.00	198,750.00	5.16
其中：无形资产——土地 使用权				
长期待摊费用	16,694,973.49	16,694,973.49		
递延所得税资产	19,778,921.06	19,778,921.06		
其他非流动资产				
资产总计	145,831,341.95	145,599,619.01	(231,722.94)	(0.16)
三、流动负债	79,768,029.02	79,768,029.02		
四、非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债合计	79,768,029.02	79,768,029.02		
股东权益合计	66,063,312.93	65,831,589.99	(231,722.94)	(0.35)

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，公众信息股东全部权益价值采用收益法评估的结果为808,237,000.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

公众信息股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 65,831,589.99 元,收益法的评估结果为 808,237,000.00 元,两者相差 742,405,410.01 元,差异率为 1127.73%。

经分析,评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常,参数选取合理。资产基础法是在持续经营基础上,以重置各项生产要素为假设前提,根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和,再扣减相关负债评估价值,得出资产基础法下股东全部权益的评估价值,反映的是企业基于现有资产的重置价值。收益法是从企业未来发展的角度,通过合理预测企业未来收益及其对应的风险,综合评估企业股东全部权益价值,在评估时,不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响,同时也考虑了行业竞争力、政策导向、先发优势、业务模式等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。

评估人员认为,由于资产基础法固有的特性,采用该方法评估的结果未能对商誉等无形资产单独进行评估,其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值,由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。根据公众信息所处行业 and 经营特点,收益法评估价值能比较客观、全面地反映目前企业的股东全部权益价值。

因此,本次评估最终采用收益法评估结果808,237,000.00 元(大写为人民币捌亿零捌佰贰拾叁万柒仟圆整)作为公众信息股东全部权益的评估值。

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

十一、特别事项说明

1. 在对公众信息股东全部权益价值评估中,本公司评估人员对公众信息提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验,除下述事项外,未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是公众信息的责任,评估人员的责任是对公众信息提供的资料作必要的查验,评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权,或对前述资产的所有权存在部分限制,则前述资产的评估结果和公众信息股东全部权益价值评估结果会受到影响。

(1) 截至评估基准日，公众信息外购的 7 项专利权(账面价值 446,250.00 元)的专利权证书登记的专利权所有人仍为冯志勇、张平等自然人，尚未变更为公众信息。

(2) 公众信息下属全资子公司广州公众电信技术有限公司拥有的车牌为粤 A6VL63 奔驰轿车的车辆行驶证登记的所有人为冯艳雯，广州公众电信技术有限公司承诺上述车辆属其所有。

2. 截至评估基准日，公众信息存在以下租赁事项：

公众信息向深圳科兴生物工程有限公司科技园分公司租用位于深圳市南山区科技园中区科苑路科兴科学院A栋2单元1002室的办公楼，建筑面积552.99平方米，租赁期限自2014年5月1日-2017年4月30日，前两年租金为68,018元/月，第三年租金为73,990元/月。

资产基础法评估时未考虑上述租赁事项可能对评估结果的影响，收益法测算时按上述合同约定的租金在管理费用中考虑。

3. 公众信息承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4. 评估基准日后至本报告出具日，公众信息存在以下增资及股权变更事项等：

(1) 根据 2015 年 12 月 13 日股东会决议，公司申请增加注册资本 340.5255 万元，新增注册资本由深圳星睿信息投资合伙企业(有限合伙)以 340.5255 万元认缴。公司已于 2015 年 12 月 29 日办妥工商登记手续。深圳星睿信息投资合伙企业(有限合伙)已于 2016 年 2 月 2 日认缴出资。本次评估未考虑上述期后事项对评估结论的影响。

(2) 2016 年 3 月 26 日，公众信息股东会通过决议，同意增加苏州博通仁智投资中心(有限合伙)、厦门佳信投资发展有限公司、武汉东桐投资有限公司、茅智华、张宏斌、杜倩、马辉申、濮健、陈霖为公司新股东；同意将公众信息注册资本由 4,256.5685 万元增加到 5,373.9177 万元。新增注册资本 1,117.3492 万元由上述新股东和深圳市享裕供应链有限公司认缴。本次增资价格为 18.79 元/每元注册资本。

2016 年 4 月 20 日，本次增资完成工商变更登记。

本次增资完成后，公众信息的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资金额(万元)	出资比例 (%)
1	深圳合众合投资有限公司	1,514.7250	28.19
2	深圳光启创新投资有限公司	1,174.8120	21.86
3	深圳星睿信息投资合伙企业(有限合伙)	340.5255	6.34
4	茅智华	319.2426	5.94
5	深圳市享裕供应链有限公司	249.0091	4.63
6	深圳市天元房地产顾问有限公司	234.9630	4.37
7	利青	234.9630	4.37
8	深圳市果杉企业管理咨询有限公司	167.6060	3.12
9	张宏斌	159.6213	2.97
10	苏州博通仁智投资中心(有限合伙)	159.6213	2.97
11	深圳嘉兴达股权投资有限公司	156.6420	2.91
12	深圳市永熙合众投资企业(有限合伙)	119.0500	2.22
13	舒瑞云	117.4800	2.19
14	厦门佳信投资发展有限公司	106.4142	1.98
15	武汉东桐投资有限公司	95.7729	1.78
16	马辉申	63.8485	1.19
17	濮健	53.2071	0.99
18	杜倩	53.2071	0.99
19	陈霖	53.2071	0.99
合计		5,373.9177	100

本次评估未考虑上述期后事项对评估结论的影响。

(3) 2016年3月26日,公众信息通过股东会决议,同意股东深圳市果杉企业管理咨询有限公司将其所持公众信息3.12%的股权以3,150.0679万元转让给曹益;股东深圳合众合投资有限公司将其所持公众信息1.19%的股权以1,200万元的价格转让给曹益,将其所持公众信息1.98%的股权以2,000万元的价格转让给贺永法。

2016年4月26日,公众信息办理完本次工商变更登记。

本次股权转让完成后,公众信息的股权结构如下:

序号	股东名称/姓名	出资金额(万元)	出资比例 (%)
1	深圳合众合投资有限公司	1,344.4623	25.02
2	深圳光启创新投资有限公司	1,174.8120	21.86
3	深圳星睿信息投资合伙企业(有限合伙)	340.5255	6.34
4	曹益	231.4545	4.31
5	深圳市享裕供应链有限公司	249.0091	4.63
6	深圳市天元房地产顾问有限公司	234.9630	4.37
7	利青	234.9630	4.37
8	茅智华	319.2426	5.94
9	张宏斌	159.6213	2.97

10	苏州博通仁智投资中心（有限合伙）	159.6213	2.97
11	深圳嘉兴达股权投资有限公司	156.642	2.91
12	武汉东桐投资有限公司	95.7729	1.78
13	深圳市永熙合众投资企业(有限合伙)	119.0500	2.22
14	舒瑞云	117.4800	2.19
15	厦门佳信投资发展有限公司	106.4142	1.98
16	贺永法	106.4142	1.98
17	马辉申	63.8485	1.19
18	濮健	53.2071	0.99
19	杜倩	53.2071	0.99
20	陈霖	53.2071	0.99
合计		5,373.9177	100

5. 2016年4月8日，根据公众信息与深圳公众网信息技术有限公司签订的《管道资产转让协议》，公众信息将约580管孔公里通信管道资产（账列建筑物类固定资产—管道，账面原值19,900,000.00元，账面净值17,011,824.82元）以1,990万元转让给深圳公众网信息技术有限公司，截至本报告出具日，公众信息已收到上述管道资产转让款。本次评估按转让价格作为评估值。

6. 根据2016年4月8日公司股东会决议及公司分别与深圳市永鼎丰资产管理有限公司、武仲琪及黄晋标签订的《股权转让协议》，公司以基准日2016年3月31日经评估的股东权益评估值为依据收购深圳华粤电信技术有限公司、深圳鹏粤通信有限公司、深圳中鹏粤视讯有限公司及深圳市亿联通达科技有限公司100%股权。

7. 2014年12月29日公众信息联合福建江阴港银河国际汽车园有限公司成立深圳银河世纪汽车销售有限公司，公司持股比例20%；截至2015年12月31日公司尚未出资。根据2016年2月29日公众信息与福建江阴港银河国际汽车园有限公司签订的《股权转让协议》，公司将持有深圳银河世纪汽车销售有限公司20%出资权转让给福建江阴港银河国际汽车园有限公司。

8. 在资产基础法评估时，未对相关资产评估增减额考虑相关的税收影响。

9. 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

10. 本次评估中，评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

11. 评估机构获得的被评估单位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提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、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盈利预测的利用,不是被评估单位未来盈利能力的保证。

12. 公众信息运营商共建模式下的收入预测系基于公众信息与中国联合网络通信有限公司广东省分公司签订的《广东联通宽固专业化合作战略框架协议》,该协议约定的有效期限为5年。协议约定公众信息在2016年1月1日至2017年3月31日之间,宽带端口建设量如果超过10万(不含10万),协议有效期在约定5年的基础上延长3年。本次评估收益法系基于上述协议能有效实施的前提下作出的。

13. 截至本报告出具日,根据平安银行、兴业银行出具的授信方案,预计2016年公众信息从平安银行、兴业银行获得授信额度能满足其资金需求。在此基础上公众信息对未来各年资金筹措情况进行了预测。本次评估收益法系基于上述授信额度能有效落实,预计的资金筹措计划能有效完成的前提下作出的。

14. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

15. 本次股东全部权益价值评估时,评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设,在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。公众信息通过运营商共建模式、城中村改造模式、新楼盘共建模式三种业务模式从事社区光纤到户的投资、管理和维护,并在此基础上为智慧社区增值服务提供解决方案。本次评估是建立在评估对象未来的业务模式、结算方式等不发生重大变化所得出的,如果未来随着市场竞争环境的变化,未来经济环境、评估假设及评估对象的业务模式发生较大变化时,将会对评估结果造成相应的影响。评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

16. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上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

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。其他任何第三方不得使用或依赖本报告，被评估单位对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。
3. 未征得本评估公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2015年12月31日起至2016年12月30日止。

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人：程小彦
(或被授权人)

注册资产评估师：章波、柴山

报告日期：二〇一六年五月九日

委托方承诺函

坤元资产评估有限公司：

因杭州华星创业通信技术股份有限公司拟以发行股份方式购买深圳公众信息技术有限公司股权，为此委托贵公司对深圳公众信息技术有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托方：杭州华星创业通信技术股份有限公司

企业负责人：程小彦

二〇一六年五月九日

被评估单位承诺函

坤元资产评估有限公司：

因杭州华星创业通信技术股份有限公司拟以发行股份方式购买我公司股权，为此委托贵公司对我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，我公司不存在与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 我公司已提供评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

被评估单位：深圳公众信息技术有限公司

企业负责人：潘文夫

二〇一六年五月九日

注册资产评估师承诺函

杭州华星创业通信技术股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟以发行股份方式购买资产涉及的深圳公众信息技术有限公司的股东全部权益，以 2015 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的主要因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：章波、柴山

二〇一六年五月九日