

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海翔港包装科技股份有限公司拟收购上海瑞丰光  
电子有限公司股权所涉及的上海瑞丰光电子有限公  
司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 0181 号

（报告书及附件）

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2021 年 02 月 09 日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020001202100184

资产评估报告名称： 上海翔港包装科技股份有限公司拟收购上海瑞丰  
光电子有限公司股权所涉及的上海瑞丰光电子  
有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 东洲评报字【2021】第0181号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 潘婉怡(资产评估师)、王盈芳(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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



## 资产评估报告

## (目录)

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 目录                       | 3  |
| 摘要                       | 4  |
| 正文                       | 6  |
| 一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 | 6  |
| (一) 委托人概况                | 6  |
| (二) 被评估单位概况              | 7  |
| (三) 委托人与被评估单位之间的关系       | 9  |
| (四) 其他资产评估报告使用人          | 9  |
| 二、 评估目的                  | 9  |
| 三、 评估对象和评估范围             | 9  |
| 四、 价值类型及其定义              | 11 |
| 五、 评估基准日                 | 11 |
| 六、 评估依据                  | 12 |
| (一) 经济行为依据               | 12 |
| (二) 法律法规依据               | 12 |
| (三) 评估准则依据               | 13 |
| (四) 资产权属依据               | 13 |
| (五) 评估取价依据               | 13 |
| (六) 其他参考资料               | 14 |
| 七、 评估方法                  | 14 |
| (一) 评估方法概述               | 14 |
| (二) 评估方法的选择              | 15 |
| (三) 资产基础法介绍              | 16 |
| 八、 评估程序实施过程和情况           | 20 |
| 九、 评估假设                  | 21 |
| (一) 基本假设                 | 21 |
| (二) 一般假设                 | 22 |
| 十、 评估结论                  | 22 |
| (一) 相关评估结果情况             | 22 |
| (二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明 | 23 |
| (三) 关于评估结论的其他考虑因素        | 24 |
| (四) 评估结论有效期              | 24 |
| (五) 有关评估结论的其他说明          | 24 |
| 十一、 特别事项说明               | 25 |
| 十二、 评估报告使用限制说明           | 27 |
| 十三、 评估报告日                | 28 |

上海翔港包装科技股份有限公司拟收购上海瑞丰光电子有限公司  
股权所涉及的上海瑞丰光电子有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 0181 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海翔港包装科技股份有限公司

被评估单位：上海瑞丰光电子有限公司

评估目的：股权收购

经济行为：根据上海翔港包装科技股份有限公司第二届董事会第三十六次会议决议，上海翔港包装科技股份有限公司拟收购上海瑞丰光电子有限公司股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值61,925,105.37元，负债合计账面价值1,529,972.65元，股东权益60,395,132.72元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021年1月31日

评估方法：本次采用资产基础法一种评估方法，并以该评估方法结果作为本次评估报告结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币109,338,292.87元。

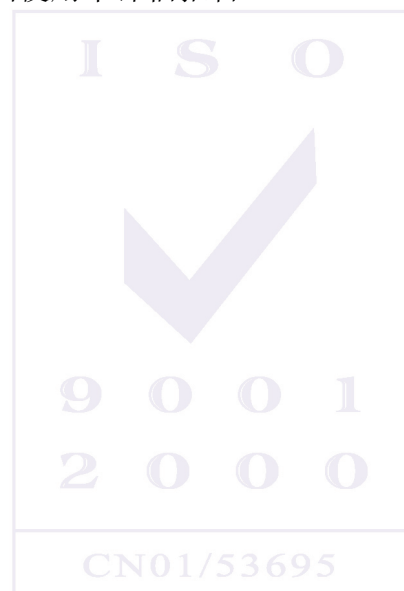
大写：人民币壹亿零玖佰叁拾叁万捌仟贰佰玖拾贰元捌角柒分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2022 年 1 月 30 日。

特别事项:

1、经清查发现，因历史遗留问题，上海瑞丰光电子有限公司对纳入评估范围的房屋建筑无法提供工程决算及财务决算资料。房屋建筑物账面值由企业提供。上海瑞丰光电子有限公司承诺除账面记载的负债外，无应付未付的债务。若于报告期后存在应付未付的工程款等，款项一律由原股东方承担。

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



上海翔港包装科技股份有限公司拟收购上海瑞丰光电子有  
限公司股权所涉及的上海瑞丰光电子有限公司股东全部权  
益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 0181 号

正文

上海翔港包装科技股份有限公司：

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，对上海翔港包装科技股份有限公司拟收购上海瑞丰光电子有限公司股权所涉及的上海瑞丰光电子有限公司股东全部权益于 2021 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

公司名称：上海翔港包装科技股份有限公司

公司地址：上海市浦东新区泥城镇翠波路299号

法定代表人：董建军

注册资本：10130.540000万人民币

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

证券代码：603499.SH

经营范围：包装科技、印务技术领域的技术服务、技术咨询、技术开发、技术转让，包装印刷、其他印刷（凭许可证经营），纸质包装、PET包装、标签、塑料制品的生产、销售，设计、制作各类广告，信息技术服务，软件的开发、销售，电脑设备及配件、传感器、五金机械电子设备及配件、打印耗材、包装材料、工艺礼品、文化用品、音响器材、木制品、建筑装潢材料的销售，自有房屋租赁，物业管理，从事货物及技术的进出口业务，道路货物运输。【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】

## (二) 被评估单位概况

公司名称：上海瑞丰光电子有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人独资）

经营场所：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区芦潮港路 1758 号 1 幢 8650 室

法定代表人：李锦

注册资本：人民币 10000.0000 万元整

成立日期：2012 年 10 月 18 日

经营范围：电子产品的研发、制造、加工、销售，发光二极管、半导体照明灯具的制造、加工，从事货物和技术的进出口业务。【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】

## 1. 公司历史沿革及股东结构

## (1) 初始成立

上海瑞丰光电子有限公司成立于 2012 年 10 月，初始注册资本 1,500.00 万，由深圳市瑞丰光电子股份有限公司出资设立，股东结构和股权比例如下：

| 序号 | 股东名称           | 出资额(万元)   | 出资比例    |
|----|----------------|-----------|---------|
| 1  | 深圳市瑞丰光电子股份有限公司 | 15,000.00 | 100.00% |
|    | 合 计            | 15,000.00 | 100.00% |

[上述出资经深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）验资并出具“深皇嘉所验字（2012）第 290 号”《验资报告》验证。]

## (2) 第一次增资

2014 年 2 月 21 日，根据《上海瑞丰光电子有限公司股东会决议》，上海瑞丰光电子有限公司增加注册资本 9,000.00 万元，此次增资全部由宁波市瑞康光电有限公司以 9,000.00 万元人民币进行认购。增资后，上海瑞丰光电子有限公司股东结构和股权比例如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元) | 出资比例 |
|----|------|---------|------|
|----|------|---------|------|



| 序号 | 股东名称           | 出资额(万元)   | 出资比例    |
|----|----------------|-----------|---------|
| 1  | 深圳市瑞丰光电子股份有限公司 | 15,000.00 | 62.50%  |
| 2  | 宁波市瑞康光电有限公司    | 9,000.00  | 37.50%  |
|    | 合 计            | 24,000.00 | 100.00% |

## (3) 第 1 次股权转让

2018 年 3 月, 根据《上海瑞丰光电子有限公司股东会决议》, 公司股东深圳市瑞丰光电子股份有限公司将其持有的上海瑞丰光电子有限公司 62.50% 股权转让给自然人孙向东, 公司股东宁波市瑞康光电有限公司将其持有的上海瑞丰光电子有限公司 37.50% 股权转让给自然人孙向东。经上述股权转让后, 上海瑞丰光电子有限公司股东结构和股权比例如下:

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元)   | 出资比例    |
|----|------|-----------|---------|
| 1  | 孙向东  | 24,000.00 | 100.00% |
|    | 合 计  | 24,000.00 | 100.00% |

## (4) 第一次减资

2021 年 1 月, 公司股东作出如下决定: 上海瑞丰光电子有限公司减少注册资本 14,000.00 万元, 变更后注册资本为 10,000.00 万元。此次减资后股权结构如下:

| 序号 | 股东名称 | 出资额(万元)   | 出资比例    |
|----|------|-----------|---------|
| 1  | 孙向东  | 10,000.00 | 100.00% |
|    | 合 计  | 10,000.00 | 100.00% |

本次变更完成后, 上海瑞丰光电子有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

## 2. 公司概况

上海瑞丰光电子有限公司无任何主营业务, 2020 年度收入仅为提供场地的租金收入, 共计 20.61 万元。2021 年 1 月无主营业务收入。

## 3. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日, 母公司资产合计为 6,192.51 万元, 负债合计为 153.00 万元, 股东权益为 6,039.51 万元。公司上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表:

母公司资产、负债及财务状况

单位: 万元

| 项 目 | 2020 年 12 月 31 日 | 2021 年 1 月 31 日 |
|-----|------------------|-----------------|
| 总资产 | 20,244.52        | 6,192.51        |
| 负债  | 176.54           | 153.00          |
| 净资产 | 20,067.97        | 6,039.51        |

| 项 目  | 2020 年度   | 2021 年度 |
|------|-----------|---------|
| 营业收入 | 20.61     | 0.00    |
| 营业利润 | -207.10   | -25.93  |
| 净利润  | -3,504.44 | -25.93  |

上述数据，摘自于深圳市轩逸会计师事务所（普通合伙）出具的深轩逸审字（2021）第 019 号审计报告

### （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位在本资产评估报告提及的经济行为实施前双方无产权隶属关系，亦无其他关联关系，委托人仅为本资产评估报告的项目委托人。

### （四）其他资产评估报告使用人

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

## 二、评估目的

根据上海翔港包装科技股份有限公司第二届董事会第三十六次会议决议，上海翔港包装科技股份有限公司拟收购上海瑞丰光电子有限公司股权。

本次评估目的是反映上海瑞丰光电子有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。

评估对象与拟实施的经济行为一致。

## （二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值61,925,105.37元，负债合计账面价值1,529,972.65元，股东权益60,395,132.72元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值已经过深圳市轩逸会计师事务所（普通合伙）审计，出具了深轩逸审字（2021）第019号审计报告。审计机构发表了标准无保留审计意见。

## （三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、无形资产等，具体情况如下：

### 1. 流动资产

流动资产为货币资金。

### 2. 设备

设备类资产为运输设备

### 3. 房屋建筑物类

根据申报资料，上海瑞丰光电子有限公司有1处自有厂房，位于临港重装备产业区二期H24街坊内H2403-B1地块，房产基本信息如下：

| 权证编号                  | 建筑名称        | 面积（m <sup>2</sup> ） | 账面原值（元）       | 账面净值（元）       |
|-----------------------|-------------|---------------------|---------------|---------------|
| 沪（2021）市字不动产权第000043号 | 厂房（车间一）     | 11,718.36           | 18,566,661.68 | 16,404,570.70 |
| 沪（2021）市字不动产权第000043号 | 办公大楼1（研制车间） | 7,446.37            | 18,501,430.72 | 16,346,012.07 |
| 沪（2021）市字不动产权第000043号 | 1层变电所       | 131.86              |               |               |
| 沪（2021）市字不动产权第000043号 | 办公大楼2（车间二）  | 10,019.75           | 18,501,430.72 | 16,346,012.07 |
| 沪（2021）市字不动产权第000043号 | 门卫          | 48.98               |               |               |
| 沪（2021）市字不动产权第000043号 | 回收房         | 33.13               |               |               |
| 沪（2021）市字不动产权第000043号 | 水泵房         | 51.98               |               |               |



| 权证编号                      | 建筑名称 | 面积 (m²)   | 账面原值 (元)      | 账面净值 (元)      |
|---------------------------|------|-----------|---------------|---------------|
| 沪 (2021) 市字不动产权第 000043 号 | 开关站  | 236.78    |               |               |
| 合计                        |      | 29,687.21 | 55,569,523.12 | 49,096,594.84 |

#### 4. 无形资产-土地使用权

| 权证编号                      | 宗地名称                            | 土地位置             | 取得日期       | 用地性质 | 土地用途 | 准用年限 | 开发程度 | 面积 (m²)  | 账面原值 (元)      | 账面净值 (元)      |
|---------------------------|---------------------------------|------------------|------------|------|------|------|------|----------|---------------|---------------|
| 沪 (2021) 市字不动产权第 000043 号 | 临港重装装备产业区二期 H24 街坊内 H2403-B1 地块 | 泥城镇 24 街坊 40/1 丘 | 2013-07-16 | 出让   | 工业   | 50 年 | 五通一平 | 33,382.1 | 12,896,353.44 | 10,940,406.71 |

#### (四) 被评估单位申报的其他无形资产

无。

#### (五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位无申报的其他表外资产。

#### (六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

### 四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 1 月 31 日。

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

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

### （一）经济行为依据

1. 上海翔港包装科技股份有限公司第二届董事会第三十六次会议决议；
2. 《资产评估委托合同》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
8. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；

11. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
12. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
13. 其他与评估工作相关的法律法规。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
13. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

### （四）资产权属依据

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

### （五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
4. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
5. 设备网上可予查询的价格信息资料；
6. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
7. 上海市国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
8. 中国城市地价动态监测网；
9. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
10. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
11. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
12. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### （六）其他参考资料

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

### 七、评估方法

#### （一）评估方法概述

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

依据《资产评估执业准则—企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、

市场法、资产基础法三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

## （二）评估方法的选择

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

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

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，

其评估结果具有较好的可靠性和说服力。截至评估基准日，上海瑞丰光电子有限公司无任何经营业务。被评估单位未来年度的经营收益与风险在基准日时点无法可靠地估计。不具备应用收益法评估的前提条件。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

### （三）资产基础法介绍

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

各类主要资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 货币资金类

货币资金包括银行存款。对人民币银行存款，以核实后的金额为评估值；对外币银行存款，按核实后外币账面金额乘以基准日人民币与外币汇率后确定评估值。

#### 2. 不动产

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

本次评估根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，对生产性建筑物和构筑物采用成本法进行评估。

a. 适合采用的评估方法理由：建筑物为企业自用厂房、属于为个别用户专门建造的工程，重置成本基本能够体现其房屋的市场价值。

b. 不适采用的评估方法理由：周边同类建筑物很少发生交易，同时，评估对象所涉及的土地使用权已在无形资产科目中单独评估，且该处为企业自用的厂区，未来没有重新开发的计划，故不适合采用市场法和假设开发法。其次，该类厂房不具备整体出租的条件和相关租赁市场，故也不适合采用收益法评估。

成本法是资产评估中的常见方法，它是以现时条件下被评估资产全新状态的重置成本，减去资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算资产价值的一种资产评估方式。

计算公式为：

资产评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

或：资产评估值 = 单位面积重置价格 × 建筑面积 × 成新率

单位面积重置价格的确定：

(1) 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。因此本次评估房屋建筑物及构筑物的重置全价不含增值税。

(2) 本次评估主要采用重编预算法，其中：

房屋建筑物的重置造价采用成本法，根据建设工程造价指标，与委估对象比较、调整后，计算确定重置价。

其它房屋建筑物，采用“单位造价调整法”，根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装造价，或评估实例的建筑安装造价，经修正后加计有关费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

有关费用的计算：除建筑安装工程造价外，一般建安工程还有待摊投资和资金成本，本次评估根据委评建筑物的工程费用，确定待摊投资费用。

资金成本：主要为企业为工程筹资发生的利息费用，计算其基数时，相关费用因在建设期内为均匀投入，资金占用时间按工期的一半计算；资金成本利率取中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率一年期 LPR3.85% 和一年期 LPR4.65% 的平均值确认。

建筑面积的确定：

应根据房地产权证所记载，房地产管理部门所确认的建筑面积确定建筑面积，无房屋所有权证的根据企业提供的资料，确定建筑面积。

成新率的确定：

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均综合确定成新率。

主要通过现场考察房屋建筑物的工程质量、建筑物主体、围护结构、水电设施、装修等各方面保养情况，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349 号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，综合确定成新率。具体说明如下：

(A) 年限法理论成新率的确定:

计算公式:

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

已使用年限: 根据房屋建造年、月, 计算得出已使用年限。

尚可使用年限: 按有关部门关于建筑物耐用年限标准, 确定尚可使用年限。

(B) 打分法技术测定成新率的确定:

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准, 根据现场勘查技术测定, 评估人员结合有关工程资料并现场勘查: 结构部分(地基基础、承重结构、非承重结构, 屋面、楼地面)、装修部分(门窗、内粉饰、外粉饰、顶棚等), 设备部分(水卫、电气、消防设施、通风通暖), 根据勘查状况来确定各部分的完好分值, 并对各部分赋予权重, 最终确定建筑物的打分法成新率。

计算公式:

成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

(C) 综合成新率的确定:

综合成新率采用加权平均法, 年限法权数取 4, 技术打分法权数取 6。则综合成新率公式为:

成新率 = (年限法成新率 × 权数 + 打分法技术测定成新率 × 权数) ÷ 总权数

**无形资产-土地使用权:**

对土地使用权本次采用市场法和基准地价法评估。

市场法: 市场法是根据市场中的替代原理, 将待估土地与具有替代性的, 且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较, 就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较, 并对交易实例加以修正, 从而确定待估土地使用权价值的方法。

采用市场法求取土地使用权价格的公式如下:

土地评估值 = 比较实例宗地价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

基准地价法: 基准地价是政府制定的, 是以政府的名义公布施行的, 具有公示性、

法定的权威性和一定的稳定性，是对市场交易价产生制约和引导作用的一种土地价格标准，基准地价修正法是依据基准地价级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求得评估对象公平市场价值的一种评估方法。

采用基准地价修正法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值＝（基准地价×因素修正系数×评估时日修正系数×其他修正系数+土地开发费）×土地年限修正系数

### 3. 设备类资产

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

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

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

#### （1）运输车辆设备

##### A. 重置成本的确定

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

##### B. 综合成新率的确定

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

##### C. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

#### 4. 负债

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

#### 八、评估程序实施过程 and 情况

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

##### （一）评估准备阶段

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

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

##### （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2020年2月上旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

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

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

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

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

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

（6）对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、竣工验收

资料、土地规划文件等。对运输设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

(7) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

### (三) 评估结论汇总阶段

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

### (四) 编制提交报告阶段

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

## 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### (一) 基本假设

#### 1. 交易假设

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

#### 2. 公开市场假设

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

#### 3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

#### 4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

### （二）一般假设

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

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

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

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

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

## 十、评估结论

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

### （一）相关评估结果情况



## 1. 资产基础法评估值

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

评估基准日，被评估单位股东权益账面值6,039.51万元，评估值10,933.83万元，评估增值4,894.32万元，增值率81.04%。其中：总资产账面值6,192.51万元，评估值11,086.83万元，评估增值4,894.32万元，增值率79.04%。负债账面值153.00万元，评估值153.00万元，无增减变动。

### （二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021年1月31日

金额单位：万元

| 序号 | 项目          | 账面价值     | 评估价值      | 增减值      | 增值率%   |
|----|-------------|----------|-----------|----------|--------|
| 1  | 流动资产        | 187.22   | 187.22    |          |        |
| 2  | 非流动资产       | 6,005.29 | 10,899.61 | 4,894.32 | 81.50  |
| 3  | 其中：可供出售金融资产 |          |           |          |        |
| 4  | 持有至到期投资     |          |           |          |        |
| 5  | 长期应收款       |          |           |          |        |
| 6  | 长期股权投资      |          |           |          |        |
| 7  | 其他权益工具投资    |          |           |          |        |
| 8  | 其他非流动金融资产   |          |           |          |        |
| 9  | 投资性房地产      |          |           |          |        |
| 10 | 固定资产        | 4,911.25 | 5,680.19  | 768.94   | 15.66  |
| 11 | 在建工程        |          |           |          |        |
| 12 | 生产性生物资产     |          |           |          |        |
| 13 | 油气资产        |          |           |          |        |
| 14 | 使用权资产       |          |           |          |        |
| 15 | 无形资产        | 1,094.04 | 5,219.42  | 4,125.38 | 377.08 |
| 16 | 开发支出        |          |           |          |        |
| 17 | 商誉          |          |           |          |        |
| 18 | 长期待摊费用      |          |           |          |        |
| 19 | 递延所得税资产     |          |           |          |        |
| 20 | 其他非流动资产     |          |           |          |        |
| 21 | 资产总计        | 6,192.51 | 11,086.83 | 4,894.32 | 79.04  |
| 22 | 流动负债        | 153.00   | 153.00    |          |        |
| 23 | 非流动负债       |          |           |          |        |

| 序号 | 项目         | 账面价值     | 评估价值      | 增减值      | 增值率%  |
|----|------------|----------|-----------|----------|-------|
| 24 | 负债总计       | 153.00   | 153.00    |          |       |
| 25 | 净资产（所有者权益） | 6,039.51 | 10,933.83 | 4,894.32 | 81.04 |

### 1、固定资产-房屋建筑

房屋建筑物类账面净值 4,909.66 万元，评估值 5,655.42 万元，增值率为 15.19%，增值原因主要是：近些年人工、材料、机械费用增长。

### 2、固定资产-运输设备

由于企业财务对运输设备折旧较快，其折旧年限大大短于国家规定的车辆耐用年限，尽管近年来车辆价格有所下降，仍致运输设备评估有大幅增值。

### 3、无形资产-土地使用权

账面值为 1,094.04 万元，评估值为 5,219.42 万元，增值 4,125.38 万元，增值率 377.08%，主要由于近些年地价增长。

### （三）关于评估结论的其他考虑因素

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

### （四）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2021年1月31日至2022年1月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

### （五）有关评估结论的其他说明

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

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

## 十一、特别事项说明

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

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

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

### （二）委托人未提供的其他关键资料说明：

经清查发现，因历史遗留问题，上海瑞丰光电子有限公司对纳入评估范围的房屋建筑无法提供工程决算及财务决算资料。房屋建筑物账面值由企业提供。上海瑞丰光电子有限公司承诺除账面记载的负债外，无应付未付的债务。若于报告期后存在应付未付的工程款等，款项一律由原股东方承担。

### （三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

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

### （四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

#### 1. 利用专业报告：

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

- （1）深圳市轩逸会计师事务所（普通合伙）出具的深轩逸审字（2021）第019号

## 审计报告

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经深圳市轩逸会计师事务所（普通合伙）审计，出具了深轩逸审字（2021）第019号审计报告。该审计报告的意见为：“我们审计了上海瑞丰光电子有限公司财务报表，包括2021年1月31日的资产负债表，2021年1月31日的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海瑞丰光电子有限公司2021年1月31日的财务状况以及2021年1月31日的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用专家工作仅承担引用不当的相关责任。

### （五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项，我们也无法判断被评估单位是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

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

无。

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

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

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

### （九）其他需要说明的事项

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

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

## 十二、评估报告使用限制说明

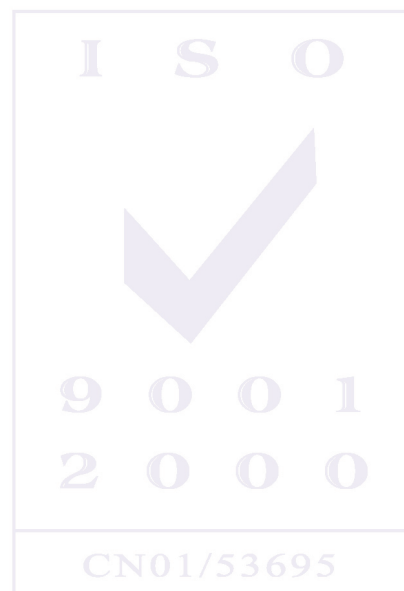
- （一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。
- （二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。
- （三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。
- （四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。
- （五）如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。
- （六）本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2021年02月09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

潘婉怡



王盈芳



评估报告日

2021 年 02 月 09 日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn

## 资产评估报告

(报告附件)

项目名称 上海翔港包装科技股份有限公司拟收购上海瑞丰光电子有限公司股权所涉及的上海瑞丰光电子有限公司股东全部权益价值

报告编号 东洲评报字【2021】第 0181 号

序号 附件名称

1. 上海翔港包装科技股份有限公司第二届董事会第三十六次会议决议
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 深轩逸审字(2021)第 019 号审计报告
4. 被评估单位房地产权证
5. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 资产评估委托合同
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函
12. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明(详见报告书正文十、评估结论部分)