

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏盛虹石化产业集团有限公司拟收购连云港广弘  
实业有限公司股权所涉及的连云港广弘实业有限公  
司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2023】第 2168 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

2023 年 9 月 27 日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020001202302193
合同编号:	东洲评委(202309169)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2023】第2168号
报告名称:	江苏盛虹石化产业集团有限公司拟收购连云港广弘实业有限公司股权所涉及的连云港广弘实业有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	594,774,597.73元
评估报告日:	2023年09月27日
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	吴元晨 (资产评估师) 会员编号: 31130021 张中华 (资产评估师) 会员编号: 31170081
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2023年09月27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，其他任何机构和個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对其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、建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、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)

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
(一) 委托人概况	5
(二) 被评估单位概况	6
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	8
(四) 其他资产评估报告使用人	8
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	9
(一) 评估对象	9
(二) 评估范围	9
(三) 委估资产的主要情况	9
(四) 被评估单位申报的其他无形资产	10
(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量	11
(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	11
四、 价值类型及其定义	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
(一) 经济行为依据	11
(二) 法律法规依据	11
(三) 评估准则依据	12
(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	14
(三) 资产基础法介绍	15
八、 评估程序实施过程和情况	19
九、 评估假设	20
(一) 基本假设	20
(二) 一般假设	21
十、 评估结论	21
(一) 相关评估结果情况	21
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	21
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	23
(四) 评估结论有效期	23
(五) 有关评估结论的其他说明	23
十一、 特别事项说明	23
十二、 评估报告使用限制说明	25
十三、 评估报告日	26
附件	28

江苏盛虹石化产业集团有限公司拟收购连云港广弘实业有限公司  
股权所涉及的连云港广弘实业有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

东洲评报字【2023】第 2168 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：江苏盛虹石化产业集团有限公司

被评估单位：连云港广弘实业有限公司

评估目的：股权收购

经济行为：根据《收购意向协议》，江苏盛虹石化产业集团有限公司拟收购连云港广弘实业有限公司。

评估对象：被评估单位股东全部权益。

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1,585,121,655.31元，负债合计账面价值1,111,721,295.36元，股东权益473,400,359.95元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2023年6月30日

评估方法：采用资产基础法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益为人民币594,774,597.73元。大写人民币：伍亿玖仟肆佰柒拾柒万肆仟伍佰玖拾柒元柒角叁分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期自评估基准日 2023 年 06 月 30 日至 2024 年 06 月 29 日。

特别事项:

1、公司盛虹云海湾一期项目筹建，向中国建设银行股份有限公司连云港港口支行借款 460,000,000.00 元，截止评估基准日借款余额 443,556,832.67 元，系由公司拥有的“苏 2023 连云港市不动产权第 0072396 号”房产及土地使用权作为抵押，并以“盛虹云海湾一期”住房租赁项目合同项下约定的租金收入形成的应收账款作为质押。

公司盛虹云海湾二期项目筹建，向中国建设银行股份有限公司连云港港口支行借款 550,000,000.00 元（截止评估基准日借款 300,000,000.00 元，2023 年 9 月 21 日新增借款 250,000,000.00 元），截止评估基准日借款余额 262,056,171.42 元，系由公司拥有的“苏 2021 连云港市不动产权第 0065158 号”土地使用权作为抵押，并以“盛虹云海湾二期”住房租赁项目合同项下约定的租金收入形成的应收账款作为质押。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

2、截止评估基准日，公司在建工程盛虹云海湾二期项目已取得土地不动产权证、建设工程规划许可证等证照，因尚未取得房产权证，在建工程建筑面积依据建设工程规划许可证，如后续取得相关房产权证，权证记载的建筑面积与目前如不符，则以权证记载信息为准，资产基础法的评估值应作相应调整。

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。



江苏盛虹石化产业集团有限公司拟收购连云港广弘实业有  
限公司股权所涉及的连云港广弘实业有限公司股东全部权  
益价值

资产评估报告

东洲评报字【2023】第 2168 号

正文

江苏盛虹石化产业集团有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏盛虹石化产业集团有限公司拟收购连云港广弘实业有限公司所涉及的连云港广弘实业有限公司股东全部权益于 2023 年 6 月 30 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：江苏盛虹石化产业集团有限公司（简称“委托人”）

统一社会信用代码：91320509MA1XY2AJ9X

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：连云港市徐圩新区港前大道399号研发中心702室

法定代表人：缪汉根

注册资本：2050000万元人民币

成立日期：2019年2月25日

营业期限：2019年2月25日至无固定期限

经营范围：石化产品（不含危险化学品）、化纤原料销售；石化产业投资。（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）

许可项目：危险化学品经营；拍卖业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：技术进出口；货物进出口；合成纤维制造；合成纤维销售；煤炭及制品

销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （二）被评估单位概况

**公司名称：**连云港广弘实业有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

**统一社会信用代码：**913207030695410245

**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：**连云港徐圩新区港前大道 399 号 4 号倒班楼 408

**法定代表人：**苏婷婷

**注册资本：**47000 万元人民币

**成立日期：**2013 年 6 月 4 日

**营业期限：**2013 年 6 月 4 日至无固定期限

**经营范围：**服装加工；机电设备、机械设备、五金交电、电子产品、建材、电气设备、仪器仪表、阀门销售；机电设备安装；土木建筑工程；钢结构安装；建筑工程设备租赁。房地产开发经营；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；物业管理；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 1. 公司股权结构和变动情况

连云港广弘实业有限公司成立于 2013 年 6 月 4 日，由朱红娟出资组建，设立时注册资本 100 万元，股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例
朱红娟	100.00	100.00%
合计	100.00	100.00%

2020 年 2 月 12 日根据公司股东决定，公司注册资本增至 2,000.00 万元，新增注册资金 1,900.00 万元由朱红娟认缴，股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	认缴比例	实缴出资额（万元）	实缴比例
朱红娟	2,000.00	100.00%	100.00	100.00%
合计	2,000.00	100.00%	100.00	100.00%

2021 年 6 月 2 日根据公司股东决定，朱红娟将持有的广弘实业 100%股权转让给盛虹石化集团有限公司。

2021 年 7 月 2 日根据公司股东决定，公司注册资本增至 17,250.00 万元，新增注



册资金 15,250.00 万元由盛虹石化集团有限公司认缴，并于 2021 年 7 月 5 日完成实缴 17,150.00 万元，股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例
盛虹石化集团有限公司	17,250.00	100.00%
合计	17,250.00	100.00%

2021 年 8 月 11 日根据公司股东决定，公司注册资本增至 23,000.00 万元，新增注册资金 5,750.00 万元由盛虹石化集团有限公司认缴，并于 2021 年 8 月 12 日完成实缴 5,750.00 万元，股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例
盛虹石化集团有限公司	23,000.00	100.00%
合计	23,000.00	100.00%

2022 年 1 月 11 日根据公司股东决定，公司注册资本增加至 47,000.00 万元，新增注册资金 24,000.00 万元由盛虹石化集团有限公司认缴，并于 2022 年 2 月 7 日完成全部实缴 24,000.00 万元，股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例
盛虹石化集团有限公司	47,000.00	100.00%
合计	47,000.00	100.00%

截止评估基准日 2023 年 6 月 30 日，股东结构未发生变动。

## 2. 公司经营状况

连云港广弘实业有限公司主要从事房地产开发经营、住房租赁、物业管理相关业务等。公司分别投资建造了云海湾一期和云海湾二期两个住宅项目，主要资产用于为集团内各公司员工提供住宿，经营模式为向集团内各公司收取房屋租赁费、物业费等。至评估基准日时，云海湾一期已投入使用，2023 年 1-6 月已实现房屋租赁及物业收入 3600 余万元，云海湾二期于 2023 年 8 月陆续开始投入使用。

云海湾一期占地 7.49 万平方米，约 112.35 亩，总建筑面积 14.64 万平方米，共有 9 栋宿舍楼，1 栋综合楼。可容纳 4372 人入住，小区设地下车位设停车位 504 个。

云海湾二期占地 7.05 万平方米，约 105.7 亩，总建筑面积约 17 万平方米，共有 12 栋宿舍楼，预计可容纳 3902 人入住，配有地面停车位 181 个，小区设地下车位设停车位 530 个。

### 3. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，公司资产合计为 158,512.17 万元，负债合计为 111,172.13 万元，股东权益为 47,340.04 万元。公司上两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

#### 公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项目 \ 年份	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 6 月 30 日
资产总额	85,562.68	152,205.49	158,512.17
负债总额	62,735.00	105,078.54	111,172.13
所有者权益	22,827.68	47,126.95	47,340.04

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年 1-6 月
营业收入	0.00	3,187.83	3,627.34
利润总额	-104.61	346.93	284.21
净利润	-104.61	299.27	213.09

上述 2021 数据摘自于天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的年度审计报告，2022 年、2023 年 1-6 月数据摘自于天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告。

连云港广弘实业有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，增值税税率为 6%、9%及 13%，城建税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%。

#### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人江苏盛虹石化产业集团有限公司是被评估单位连云港广弘实业有限公司的股权收购方。

#### (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《收购意向协议》，江苏盛虹石化产业集团有限公司拟收购连云港广弘实业有

限公司股权。本次评估目的是反映连云港广弘实业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。

该经济行为已经获得：

- 1、《收购意向协议》。

### 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。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1,585,121,655.31元，负债合计账面价值1,111,721,295.36元，股东权益473,400,359.95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、负债账面价值业经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号天健审[2023]9563号。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、非流动资产，其中非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产，具体情况如下：

##### 1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产等组成。

##### 2. 投资性房地产

企业投资性房地产为位于连云港市徐圩新区南京路188号云海湾一期住宅，具体情况如下：

序号	权证编号	房屋名称	土地用途	土地性质	土地面积	建筑面积
1	苏 2023 连云港市不动产权第 0072396 号	云海湾一期 A1#	住宅	出让	74,898.00	17,655.50
2		云海湾一期 A2#				13,748.90
3		云海湾一期 A3#				13,745.84
4		云海湾一期 A4#				13,323.43

5		云海湾一期 A5#			14,348.78
6		云海湾一期 A6#			13,725.72
7		云海湾一期 A7#			13,751.61
8		云海湾一期 A8#			14,385.41
9		云海湾一期 A9#			16,994.89
10		云海湾一期 A10#			13,694.17
11		云海湾一期西门卫室			15.10
12		云海湾一期南门卫室			16.72
13		云海湾一期北门卫室			16.72
14		云海湾一期生活水泵房			225.87
15		云海湾一期 1#配电室			253.75
16		云海湾一期 2#配电室			195.39
17		云海湾一期 3#配电室			196.98
18		云海湾一期 4#配电室			116.96
19		云海湾一期景观绿化			
20		一期审计调整			
合计					146,411.74

### 3. 设备

设备类资产，按用途分为运输设备、电子及其他设备。

运输设备共计 2 辆，主要为小型普通客车，均正常使用中。电子设备及其他设备共计 35,458.00 台（个、张）主要有空调、打印机、电脑、家具、洗衣机、热水器、健身器材等，主要分布于企业各职能部门与场所，均正常使用中。

### 4. 在建工程

在建工程为企业位于连云港市徐圩新区南京路西侧的云海湾二期土建工程。

### 5. 无形资产-土地使用权

无形资产-土地使用权为企业位于连云港市徐圩新区南京路西侧的云海湾二期住宅的无形资产土地使用权，账面情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	账面值
1	苏 2021 连云港市不动产权第 0065158 号	徐圩新区南京路西侧	70,467.00	住宅	96,971,802.72

### 6. 无形资产-其他

其他无形资产系被评估单位外购的系统软件。

### 7. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付的工程款。

## （四）被评估单位申报的其他无形资产

企业账面记录的无形资产系外购的系统软件。

#### **(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量**

企业无表外资产的申报。

#### **(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 2023 年 6 月 30 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. 《收购意向协议》。

#### **(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—无形资产》（中评协[2017]37号）；
14. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
15. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；
16. 《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. 土地使用权出让合同；
3. 机动车行驶证；
4. 重要资产购置合同或记账凭证；
5. 固定资产台账、记账账册等；
6. 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. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
5. 《太平洋汽车网》等网上汽车价格信息资料；
6. 设备网上可予查询的价格信息资料；
7. 东洲智能房地产估价系统；
8. 房地产行业专业网络平台挂牌信息；
9. 中国城市地价动态监测网；
10. 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；
11. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
12. 被评估单位管理层提供的在手合同信息资料；
13. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；

14. 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. 《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）；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 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、收益法和成本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、成本法（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、成本法（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。采用成本法(资产基础法)可以满足本次评估的价值类型的要求。

连云港广弘实业有限公司主要资产为云海湾一期和云海湾二期的房地产，本次已对企业主要的房地产资产分别采用市场法和收益法两种方法评估，故整体不再采用收益法。

与被评估单位在企业规模、资产配置等方面具备可比性的上市公司很少，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，故也不适用市场法。

综上分析，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。

#### 2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

### 3. 存货类

存货包含原材料。

对于正常的原材料本次按市场价值评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

### 4. 其他流动资产

主要为企业待抵扣的增值税进项税额，本次按核实后账面值确定评估值。

### 5. 投资性房地产

本次分析选择收益法、市场法进行评估。

▲市场法：市场法主要是采用市场价值确定其开发产品的销售收入金额，并在此基础上扣除相关费用、税费以及适当比例的利润确定评估值的方法。

计算公式：

评估值 = 销售收入 - 税金附加 - 销售管理费用 - 土地增值税 - 所得税 - 一部分利润

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

### 6. 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（实体性贬值、功能性贬



值和经济性贬值)，以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

#### (1) 电子设备及其他设备

##### A. 重置成本的确定

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号)，《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)，《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号) 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》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

##### ①设备购置价的确定

对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

##### ②安装调试费及其他费用的确定

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

##### B. 综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 } K$$

其中：理论成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%  
一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

##### C. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

## (2) 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

## 7. 在建工程

收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成，确定工程的类型以及产权归属。由于账面在建工程已基本完工，本次对在建工程评估同上述的投资性房地产，选择收益法、市场法进行评估。由于在建的云海湾二期项目账面工程成本为不完全成本，仍有未入账的后续应付工程款，本次对其进行房地合一评估后扣除后续应付工程款确认评估值。

## 8. 无形资产-土地使用权

本次在建工程采用房地合一评估，土地的价值已经在在建工程评估中体现，土地使用权评估为零。

## 9. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为系统应用软件。对于评估基准日市场上有销售的外购应用软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

## 10. 其他非流动资产

其他非流动资产系企业预付的工程款，按核实后账面值确定评估值。

## 11. 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、评估程序实施过程和情况

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2023年7月31日~8月10日。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、投资性房地产类资产，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、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对投资性房地产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）对所涉及到的无形资产，了解其成本构成情况，对应产品的相关信息；

(8) 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流意见，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指假设资产将按当前的使用用途持续使用。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。

### 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47,340.04万元，评估值59,477.46万元，评估增值12,137.42万元，增值率25.64%。其中，总资产账面值158,512.17万元，评估值167,933.96万元，评估增值9,421.79万元，增值率5.94%。负债账面值111,172.13万元，评估值108,456.50万元，评估减值2,715.63万元，减值率2.44%。

#### (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：2023年6月30日

金额单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	15,109.12	15,109.12	0.00	0.00
非流动资产	143,403.04	152,824.83	9,421.79	6.57
投资性房地产	76,473.02	77,381.07	908.05	1.19
固定资产	2,383.26	2,396.71	13.45	0.56
在建工程	53,791.86	71,961.30	18,169.44	33.78
无形资产	9,853.87	184.72	-9,669.15	-98.13
其他非流动资产	901.03	901.03	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>158,512.17</b>	<b>167,933.96</b>	<b>9,421.79</b>	<b>5.94</b>
流动负债	38,908.08	38,908.08	0.00	0.00
非流动负债	72,264.05	69,548.42	-2,715.63	-3.76
<b>负债总计</b>	<b>111,172.13</b>	<b>108,456.50</b>	<b>-2,715.63</b>	<b>-2.44</b>
<b>净资产</b>	<b>47,340.04</b>	<b>59,477.46</b>	<b>12,137.42</b>	<b>25.64</b>

#### 1) 投资性房地产

投资性房地产账面值 76,473.02 万元，评估值为 77,381.07 万元，增值 908.05 万元。主要原因系由于房地产市场价值上涨，导致评估增值。

#### 2) 固定资产

固定资产账面净值 2,383.26 万元，评估净值为 2,396.71 万元，增值 13.45 万元，由于企业财务对设备折旧较快，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差异，致使评估增值。

#### 3) 在建工程

在建工程账面值 53,791.86 万元，评估值为 71,961.30 万元，增值 18,169.44 万元。增值的主要原因是账面值反映的是开发项目的物业建造成本，而评估值是按现时销售均价，扣减尚未实现销售所需负担的销售管理费用、销售税金、土地增值税后价格及收益净值之和，由于房地产市场价值上涨，故导致增值。

#### 4) 无形资产

无形资产账面值 9,853.87 万元，评估值为 184.72 万元，减值 9,669.15 万元，主要原因系将云海湾二期土地使用权在在建工程中评估导致减值。

#### 5) 负债

负债账面值为 111,172.13 万元，评估值为 108,456.50 万元，减值 2,715.63 万元。主要原因是将无需偿还的负债评估为零，同时考虑其对应的递延所得税造成负债减值。



### （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，资产基础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2023年06月30日至2024年06月29日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

### （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：

无。

### （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關報告情況：**

執行本次評估業務過程中，我們通過合法途徑獲得了以下專業報告，並審慎參考利用了專業報告的相關內容：

（1）天健會計師事務所（特殊普通合夥）出具的專項審計報告天健審 [2023] 9563號；

本資產評估報告的賬面資產類型與賬面金額業經天健會計師事務所（特殊普通合夥）審計，出具的專項審計報告文號：天健審 [2023] 9563號。該審計報告的意見為：

“我們審計了連雲港廣弘實業有限公司財務報表，包括2022年12月31日、2023年6月30日的資產負債表，2022年度、2023年1-6月的利潤表、現金流量表、所有者權益變動表以及相關財務報表附注。我們認為，後附的財務報表在所有重大方面按照企業會計準則的規定編制，公允反映了連雲港廣弘實業有限公司2022年12月31日、2023年6月30日的財務狀況以及2022年度、2023年1-6月的經營成果和現金流量”。資產評估專業人員根據所採用的評估方法對財務報表的使用要求對其進行了分析和判斷，但對相關財務報表是否公允反映評估基準日企業的財務狀況和當期經營成果、現金流量發表專業意見並非資產評估專業人員的責任。

根據現行評估準則的相關規定，我們對利用相關專業報告僅承擔引用不當的相關責任。

#### **（五）重大期後事項：**

評估基準日至本資產評估報告出具日之間，委託人與被評估單位已明確告知不存在重大期後事項。

**（六）評估程序受限的有關情況、評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的說明：**

無。

**（七）擔保、租賃及其或有負債（或有資產）等事項的性質、金額及與評估對象的關係：**

1、公司盛虹雲海灣一期項目籌建，向中國建設銀行股份有限公司連雲港港口支行



借款 460,000,000.00 元，截止评估基准日借款余额 443,556,832.67 元，系由公司拥有的“苏 2023 连云港市不动产权第 0072396 号”房产及土地使用权作为抵押，并以“盛虹云海湾一期”住房租赁项目合同项下约定的租金收入形成的应收账款作为质押。

公司盛虹云海湾二期项目筹建，向中国建设银行股份有限公司连云港港口支行借款 550,000,000.00 元（截止评估基准日借款 300,000,000.00 元，2023 年 9 月 21 日新增借款 250,000,000.00 元），截止评估基准日借款余额 262,056,171.42 元，系由公司拥有的“苏 2021 连云港市不动产权第 0065158 号”土地使用权作为抵押，并以“盛虹云海湾二期”住房租赁项目合同项下约定的租金收入形成的应收账款作为质押。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

2、截止评估基准日，公司在建工程盛虹云海湾二期项目已取得土地不动产权证、建设工程规划许可证等证照，因尚未取得房产权证，在建工程建筑面积依据建设工程规划许可证，如后续取得相关房产权证，权证记载的建筑面积与目前如不符，则以权证记载信息为准，资产基础法的评估值应作相应调整。

**（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**

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) 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。

(六) 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2023年9月27日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

徐峰

徐峰

签字资产评估师

吴元晨



张中华



评估报告日

2023 年 9 月 27 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