

北京空港天瑞置业投资有限公司
拟转让北京天保恒瑞置业投资
有限公司股权项目

资产评估报告

天兴评报字（2018）第 1276 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一八年十月二十日



目 录

声 明	2
评估报告摘要	3
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告的使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20
评估报告附件	22

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、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。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

北京空港天瑞置业投资有限公司
拟转让北京天保恒瑞置业投资
有限公司股权项目

评估报告摘要

天兴评报字（2018）第 1276 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京空港天瑞置业投资有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京空港天瑞置业投资有限公司拟转让北京天保恒瑞置业投资有限公司股权项目而涉及的北京天保恒瑞置业投资有限公司的股东全部权益在 2018 年 7 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、评估目的：北京空港天瑞置业投资有限公司拟转让持有的北京天保恒瑞置业投资有限公司股权，需要对北京天保恒瑞置业投资有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京天保恒瑞置业投资有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：北京天保恒瑞置业投资有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2018 年 7 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法对评估对象进行了评估，并将评估结果作为评估结论。

在评估基准日持续经营假设前提下，天保恒瑞总资产账面价值为 15,803.89 万元，负债账面价值为 13,224.04 万元，净资产账面价值为 2,579.85 万元。

采用资产基础法评估后的总资产为 17,422.05 万元，负债为 13,224.04 万元，净资产为 4,198.01 万元，评估增值 1,618.16 万元，增值率 62.72%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	834.12	844.80	10.68	1.28
2	非流动资产	14,969.77	16,577.25	1,607.48	10.74
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	14,794.21	16,413.17	1,618.96	10.94
5	固定资产	38.75	29.94	-8.81	-22.74
6	在建工程				
7	无形资产				
8	无形资产—土地使用权				
9	其他	136.81	134.14	-2.67	-1.95
10	资产总计	15,803.89	17,422.05	1,618.16	10.24
11	流动负债	2,624.04	2,624.04	-	-
12	非流动负债	10,600.00	10,600.00	-	-
13	负债总计	13,224.04	13,224.04	-	-
14	净资产（所有者权益）	2,579.85	4,198.01	1,618.16	62.72

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2018 年 7 月 31 日起，至 2019 年 7 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**北京空港天瑞置业投资有限公司
拟转让北京天保恒瑞置业投资
有限公司股权项目
评估报告**

天兴评报字（2018）第 1276 号

北京空港天瑞置业投资有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，对贵公司拟转让北京天保恒瑞置业投资有限公司股权而涉及北京天保恒瑞置业投资有限公司的股东全部权益在 2018 年 7 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：北京空港天瑞置业投资有限公司（以下简称“天瑞置业”）

注册地址：北京市顺义区赵全营镇兆丰产业基地兆丰街 58 号

法定代表人：曹广山

注册资本：2900 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立时间：2005 年 01 月 10 日

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：北京天保恒瑞置业投资有限公司（简称“天保恒瑞”）

注册地址：北京市顺义区金航中路1号院2号楼401室(天竺综合保税区-023)

法定代表人：刘伟

注册资本：3000万元

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2012年08月30日

经营范围：物业管理；房地产开发；专业承包；投资管理；资产管理；仓储服务（不含危险化学品）；技术转让、技术开发、技术咨询；承办展览展示；代理广告；销售自行开发的商品房。（领取本执照后，应到住房城乡建设部门取得行政许可；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

统一社会信用代码：911101130536008195

2. 历史沿革

北京天保恒瑞置业投资有限公司是北京空港天瑞置业投资有限公司和北京综合保税区开发管理中心共同投资设立的有限公司，注册资本为人民币2000万元。其中北京空港天瑞置业投资有限公司出资人民币1000万元，所占股权比例50%，北京综合保税区开发管理中心出资人民币1000万元，所占股权比例50%。北京市工商行政管理局于2012年08月30日颁发了注册号为110113015209186的企业法人营业执照。公司主要经营范围为物业管理；房地产开发；专业承包等。

2015年度公司增资1000万元，其中：北京空港天瑞置业投资有限公司出资500万元，北京综合保税区开发管理中心出资500万元，增资后公司的注册资本为3000万元。

3. 公司股权结构

截至评估基准日2018年7月31日，天保恒瑞股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	北京空港天瑞置业投资有限公司	1500	50%
2	北京综合保税区开发管理中心	1500	50%
3	合计	3000	100%

4. 公司主要资产概况

天保恒瑞主要资产为投资性房地产和固定资产，主要资产概况如下：

委估范围内的投资性房地产为：口岸物流服务中心项目，总占地 8159.9 平方米，总建筑面积 19772.28 平方米，其中地上 5 层，建筑面积 16319.80 平方米；地下一层，建筑面积 3452.48 平方米，建筑总高度 23.9 米。地下一层为消防水泵房、变配电室、制冷机房、汽车库等设备用房；首层为零担货品集运配载区、大件货品拼装打包区、制卡中心等候区；三层为货品进港与零担集运信息发布中心、出口加工区产品展示、库管工作间；四层为货贷信息与单据处理中心；五层为保安勤务室、警务工作站、城管办公室、交管办公室、物业办公室、货贷信息与单据处理中心。

委估范围内的固定资产为固定资产为电子设备，电子设备为通用办公设备，主要包括美的空调、电脑、打印机等，2015 年以后购置启用，现均在正常使用中。

5. 财务状况表及经营成果

近二年一期财务状况表

金额单位：万元

项目	2016.12.31	2017.12.31	2018.7.31
流动资产	8,114.32	342.93	834.12
非流动资产	15.61	15,179.57	14,969.77
其中：固定资产	0.41	41.52	38.75
资产总计	8,129.92	15,522.50	15,803.90
流动负债	525.39	8,949.01	2,624.04
非流动负债	4,650.00	4,000.00	10,600.00

项目	2016.12.31	2017.12.31	2018.7.31
负债总计	5,175.39	12,949.01	13,224.04
所有者权益	2,954.54	2,573.48	2,579.85

近二年一期经营成果表

金额单位：万元

项目	2016年	2017年	2018年1-7月
一、营业收入		1,355.43	858.93
减：营业成本		811.27	284.55
营业税金及附加	0.61	247.29	131.31
销售费用			
管理费用	31.04	224.93	133.74
财务费用	-3.45	567.52	298.50
资产减值损失	4.29	4.29	1.10
加：投资收益	1.39		
二、营业利润	-31.10	-499.86	9.72
加：营业外收入	0.70	-	-
减：营业外支出	0.01	6.16	-
三、利润总额	-30.41	-506.02	9.72
减：所得税费用	-7.51	-124.97	3.35
四、净利润	-22.91	-381.05	6.37

以上数据业经北京兴华会计师事务所审计，并出具无保留意见审计报告。

（三）评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

至评估基准日，委托人持有被评估单位 50% 股权。

二、评估目的

北京空港天瑞置业投资有限公司拟转让北京天保恒瑞置业投资有限公司股

权，需要对北京天保恒瑞置业投资有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为北京天保恒瑞置业投资有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为天保恒瑞于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值15,803.89万元，负债账面价值13,224.04万元，净资产账面价值2,579.85万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	834.12
非流动资产	14,969.77
其中：固定资产	38.75
资产总额	15,803.89
流动负债	2,624.04
非流动负债	10,600.00
负债总额	13,224.04
净资产	2,579.85

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经北京兴华会计师事务所审计，并出具无保留意见审计报告。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2018 年 7 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 北京空港天瑞置业投资有限公司拟转让天保恒瑞股权的董事会决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
8. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；

11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
15. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（北京市国有资产管理委员会，京国资发[2008]5 号）；
16. 《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》（京国资发[2012]32 号）。
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；

（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. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
3. 《机电产品报价手册》；
4. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料等财务资料；
5. 企业执行的现有出租合同以及周围市场的成交案例；
6. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产。对于天保恒瑞公司来说，企业的经营收益整体不稳定，未来的收益难以预测也难以量化，因此不适用采用收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于本次评估与被评估单位可比上市公司，交易案例较少，因此本次评估不采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产；负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期非流动负债、长期借款。

(1) 货币资金：包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收账款、其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。具体为：首先对应收款项进行个别认定；对应收款项逐项认定是否存在收回的风险，并搜集重大相关合同等，经核实分析后确定评估值。

(3) 其他流动资产：其他流动资产主要为待抵扣的增值税及附加税。评估人员了解了企业相关税收及预缴政策，并查阅缴税凭单确认申报数的正确性和真实性，经核实后确定评估值。

(4) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2. 非流动资产的评估

1) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括电子设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机等设备，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

对于小型电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

2) 投资性房地产的评估。

企业及周围市场现有的房地产主要用于出租，企业的经营费用费率能够可靠的取得，针对本次评估目的和委估资产现状，对投资性房地产的评估采用收益现值法进行评估。

收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{Ai}{(1+R)^{i-1}}$$

式中：V — 收益价格（元）；

Ai — 未来第 i 年的净收益（元）；

R — 折现率（%）；

t — 未来可获收益的年限（年）

3) 递延所得税资产的评估。

通过向企业财务人员询问企业适用的税种、税率并核实企业的纳税申报表，并查阅缴税凭单确认申报数的正确性和真实性，经核实后确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2018 年 10 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 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，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 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。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，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，我们通过查阅日记账，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。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员查阅了设备购置合同、发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

(2) 实物资产价值构成情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点

核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

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开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑

资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

5. 投资性房地产特殊假设：

假设企业预测年度现金流在期末产生；

假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

假设评估基准日后企业的租金价格水平不会发生较大的变化；

假设评估基准日后企业能够按照预期的收入水平、费用水平、出租率对投资性房地产进行经营。

十、评估结论

资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，天保恒瑞总资产账面价值为 15,803.89 万元，负债账面价值为 13,224.04 万元，净资产账面价值为 2,579.85 万元。

采用资产基础法评估后的总资产为 17,422.05 万元，负债为 13,224.04 万元，净资产为 4,198.01 万元，评估增值 1,618.16 万元，增值率 62.72%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	834.12	844.80	10.68	1.28
2	非流动资产	14,969.77	16,577.25	1,607.48	10.74
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	14,794.21	16,413.17	1,618.96	10.94
5	固定资产	38.75	29.94	-8.81	-22.74
6	在建工程				
7	无形资产				
8	无形资产—土地使用权				

9	其他	136.81	134.14	-2.67	-1.95
10	资产总计	15,803.89	17,422.05	1,618.16	10.24
11	流动负债	2,624.04	2,624.04	-	-
12	非流动负债	10,600.00	10,600.00	-	-
13	负债总计	13,224.04	13,224.04	-	-
14	净资产（所有者权益）	2,579.85	4,198.01	1,618.16	62.72

十一、特别事项说明

以下事项并非天保恒瑞评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）评估人员根据运用资产基础法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。当上述假设条件发生较大变化时，签字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。

（四）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（五）在评估基准日后，至2019年7月30日止的有效期限内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

十二、资产评估报告的使用限制说明

- （一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒

体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（四）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2018 年 7 月 31 日至 2019 年 7 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 10 月 20 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：刘燕坤

刘燕坤
资产评估师
刘燕坤
11000032

资产评估师：朱喜初

朱喜初
资产评估师
朱喜初
11000033

二〇一八年十月二十日