

本报告依据中国资产评估准则编制

北京天源建筑工程有限责任公司
拟收购股权涉及的
北京空港天阳电气安装工程有限公司
股东全部权益

资产评估报告

天兴评报字（2020）第 1029 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

二〇二〇年七月三十一日

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： 1111020141202000630

资产评估报告名称： 北京天源建筑工程有限责任公司 拟收购股权涉
及的 北京空港天阳电气安装工程有限公司 股东
全部权益

资产评估报告文号： 天兴评报字（2020）第1029号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 刘燕坤(资产评估师)、赵爽(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。

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
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 ...	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	17
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告的使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
资产评估报告附件	23

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、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。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。

北京天源建筑工程有限责任公司
拟收购股权项目涉及的
北京空港天阳电气安装工程有限公司股东全部权益
资产评估报告摘要

天兴评报字（2020）第 1029 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京天源建筑工程有限责任公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北京天源建筑工程有限责任公司拟收购北京空港天阳电气安装工程有限公司股权而涉及北京空港天阳电气安装工程有限公司的股东全部权益在 2020 年 3 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：北京天源建筑工程有限责任公司拟收购北京空港天阳电气安装工程有限公司股权，需要对北京空港天阳电气安装工程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：北京空港天阳电气安装工程有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：北京空港天阳电气安装工程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：2020 年 3 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，北京空港天阳电气安装工程有限公司总资产账面价值为 1,586.42 万元，评估价值为 1,607.22 万元，增值额为 20.80 万元，增值率为 1.31%；总负债账面价值为 1,568.64 万元，评估价值为 1,568.64 万元，无增减值；

净资产账面价值为 17.78 万元，评估价值为 38.58 万元，增值额 20.80 万元，增值率为 116.99%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,536.48	1,536.48	-	-
非流动资产	49.94	70.74	20.80	41.65
其中：固定资产	49.76	70.56	20.80	41.80
其他	0.18	0.18	-	-
资产总计	1,586.42	1,607.22	20.80	1.31
流动负债	1,568.64	1,568.64	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	1,568.64	1,568.64	-	-
净资产（所有者权益）	17.78	38.58	20.80	116.99

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。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注。

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 2020 年 3 月 31 日起，至 2021 年 3 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。

**北京天源建筑工程有限责任公司拟收购
股权项目涉及的
北京空港天阳电气安装工程有限公司股东全部权益
资产评估报告**

天兴评报字（2020）第 1029 号

北京天源建筑工程有限责任公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京天源建筑工程有限责任公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北京天源建筑工程有限责任公司拟收购北京空港天阳电气安装工程有限公司股权而涉及北京空港天阳电气安装工程有限公司的股东全部权益在 2020 年 3 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：北京天源建筑工程有限责任公司（以下简称“天源建筑”）

注册地址：北京市顺义区空港工业区 B 区裕民大街甲 6 号

法定代表人：赵建志

注册资本：人民币 14,500 (万元)

成立时间：1998 年 05 月 04 日--2028 年 05 月 03 日

经营范围：施工总承包；专业承包；劳务分包；城市园林绿化施工；租赁建筑工程机械设备；销售建筑材料（不含砂石及砂石制品）、金属制品、装饰材料、五金产品（不含电动自行车）、家用电器、电子产品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、日用杂品、金属材料（不含电石、铁合金）、日用品、机械设备、办公用品；普通货运；销售食品；城市生活垃圾清扫、收集、运输、处理[仅限餐厨（含废弃油脂）垃圾处理、建筑垃圾消纳]。（企业依法自主选择

经营项目，开展经营活动；销售食品、普通货运以及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：北京空港天阳电气安装工程有限公司（以下简称“空港天阳”）

注册地址：北京市顺义区空港工业区 B 区裕华路甲 23 号

法定代表人：胡文节

注册资本：人民币 800 万元

成立时间：2011-06-08

经营范围：承装（承修、承试）电力设施；施工总承包、专业承包；销售五金、交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）；售电服务；接受委托提供劳务服务（不含排队服务、对外劳务合作）；信息咨询（不含中介服务）；计算机维修；物业管理；清洁服务（不含餐具消毒）。

2. 历史沿革

截至评估基准日空港天阳的股权结构如下：

股东名称	实收资本（万元）	出资比例%
北京空港物业管理集团	800	100
合计	800	100

3. 企业简介

公司业务为各类市政工程、建筑电气、路灯照明、变配电工程施工建设和变配电室维护检修及高压试验、应急抢修施工，企业主要服务于空港工业园区内的企业，为其提供弱电工程、电力维修工程。

4. 主要资产情况

空港天阳的实物资产为电子设备及车辆。

5. 近三年一期企业的财务状况表及经营成果情况

近三年一期财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.3.31
----	------------	------------	------------	-----------

项目	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.3.31
流动资产	1,875.16	2,466.03	1,314.04	1,536.48
非流动资产	83.53	66.01	53.26	49.94
其中：固定资产	38.81	35.00	52.81	49.76
在建工程	-	-	-	-
其他	44.72	31.01	0.45	0.18
资产总计	1,958.70	2,532.04	1,367.30	1,586.42
流动负债	1,502.15	1,778.78	1,345.68	1,568.64
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	1,502.15	1,778.78	1,345.68	1,568.64
所有者权益	456.55	753.26	21.62	17.78

近三年一期经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-3月
一、营业收入	2,543.61	2,499.87	1,986.52	258.21
减：营业成本	2,023.68	1,466.89	1,737.30	203.28
营业税金及附加	14.93	15.68	0.75	0.22
销售费用	-	-	-	-
管理费用	601.11	720.67	581.32	58.43
财务费用	-0.30	4.40	-1.15	2.66
资产减值损失	0.37	0.28	0.56	-
加：投资收益				
资产处置收益			-0.90	
其他收益	-	5.33	15.63	2.54
二、营业利润	-96.19	297.28	-317.53	-3.84
加：营业外收入	32.90	0.42	2.56	-
减：营业外支出	0.81	0.98	0.02	-
三、利润总额	-64.09	296.71	-314.99	-3.84
减：所得税费用	0.07	-	80.23	-
净利润	-64.16	296.71	-395.22	-3.84

上述 2017-2018 年度数据摘自年度审计报告，2019、2020 年 3 月数据摘自本次专项审计报告。

(三) 资产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
委托人拟收购被评估单位股权。

二、评估目的

天源建筑拟收购空港天阳股权, 需要对空港天阳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
评估对象为空港天阳的股东全部权益。

(二) 评估范围
评估范围为空港天阳于评估基准日的全部资产及负债, 其中总资产账面价值 1586.42 万元, 负债账面价值 1568.24 万元, 净资产账面价值 17.78 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

金额单位: 人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	1,536.48
非流动资产	49.94
其中: 固定资产	49.76
其他	0.18
资产总计	1,586.42
流动负债	1,568.64
非流动负债	-
负债总计	1,568.64
净资产(所有者权益)	17.78

1. 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(特殊普通合伙)审计, 并出具无保留意见审计报告。

2.企业申报的表外资产的情况

无

3.引用其他机构出具的报告情况

无

四、价值类型

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 2020 年 3 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. 天源建筑第七届董事会第六次会议纪要；
2. 评估委托合同；

（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. 《财政部关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》（财企[2001]801号）；

11. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802号）；

12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；

13. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年国资委、财政部第3号令）；

14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）；

15. 《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）；

16. 《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）；

17. 《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）；

18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；

19. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95号）；

20. 《关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发（2019）2号）；

21. 北京市国资委、市财政局《关于贯彻落实〈企业国有资产交易监督管理办法〉的意见》（京国资发（2017）10号）；

22. 北京市国资委《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》京国资发[2008]5号；

23. 其它相关的法律法规文件。

（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（2018）36号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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）。

（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》、《收益预测表》；
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. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
4. 《2020年机电产品价格信息查询系统》；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。
7. 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。

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。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它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，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

（三）具体评估方法介绍

一）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、其他应收款、预付账款、存货、其他流动资产；负债包括应付、预收账款、其他应付款。

(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：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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4) 存货：为工程施工，由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按核实后账面值作为评估值。

(5) 其他流动资产：了解企业的账面构成，财务处理情况，以核实后的账面值确认评估值。

(6) 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。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

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为电子设备以及车辆。

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。公式：

评估值=重置全价×综合成新率

电子设备重置全价的确定：对于零星购置的小型仪器仪表类设备，不需要安装的设备，重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

综合成新率的确定

①对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

勘察成新率：主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

理论成新率：根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

②对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

车辆：重置价值按同型或同类车辆的市场价格（不含增值税）加计车辆购置税和其他相关费用确定。其计算公式如下：

重置价值=车辆购置价格+车辆购置税+其他相关费用-可抵扣的增值税

其中，车辆购置税为车辆的市场价格(不含增值税)的 10%；其他相关费用包括牌照费等。

成新率的确定：采用综合成新率的方法，其公式：

综合成新率=理论成新率*40%+勘察成新率*60%

理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上，按孰低原则确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限

里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）/经济行驶里程

勘察成新率按现场勘察进行打分

（2）长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产价值作为评估值，对基准日后尚存对应价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

二）收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业整体价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 1, 2, 3, …, n ;

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$ ；

n ：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

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 2020 年 7 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、主要原料市场价格信息、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、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，查阅了相关设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和准确性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查进行全面盘点、勘察，在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

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。

(4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对空港天阳业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析 and 预测。

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和未来经营预测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和收益现值法结果。

(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。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

(一) 一般假设：

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。

（二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 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。

9. 假设公司目前的经营模式不变。

10. 本次收益法评估假设被评估企业现金流在期中流入。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，空港天阳总资产账面价值为 1,586.42 万元，评估价值为 1,607.22 万元，增值额 20.80 万元，增值率为 1.31%；总负债账面价值为 1,568.64 万元，评估价值为 1,568.64 万元，无增减值；净资产账面价值为 17.78 万元，评估价值为 38.58 万元，增值额为 20.80 万元，增值率为 116.99%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,536.48	1,536.48	-	-
非流动资产	49.94	70.74	20.80	41.65
其中：固定资产	49.76	70.56	20.80	41.80
其他	0.18	0.18	-	-
资产总计	1,586.42	1,607.22	20.80	1.31
流动负债	1,568.64	1,568.64	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	1,568.64	1,568.64	-	-
净资产（所有者权益）	17.78	38.58	20.80	116.99

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

(二) 收益法评估结果

采用收益法评估后空港天阳股东全部权益价值为-55 万元，评估减值72.78 万元。

(三) 评估结果的最终确定

收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而被评估单位由于主要业务局限于空港工业园区，随着园区经营情况的变化，公司管理状况、发展方向的影响，未来盈利能力具有不确定性。资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的

资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产评估基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产评估基础法的评估结果 38.58 万元做为最终评估结论。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司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。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估结论未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

(四) 在资产评估结论有效使用期内，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) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中委托的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）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委托除外；

（七）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，资产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 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 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（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。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 2020 年 7 月 31 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



资产评估师：

赵爽



二〇二〇年七月三十一日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、被评估单位审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、委托人和被评估单位承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 七、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 八、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 九、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）

北京市财政局

2017-0085号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京天健兴业资产评估有限公司
- 2、中和资产评估有限公司
- 3、北京正和國際资产评估有限公司
- 4、北京中锋资产评估有限责任公司
- 5、北京中立诚资产评估有限公司
- 6、上德基业资产评估（北京）有限公司

7. 北京立信东华资产评估有限公司

8. 中新天华(北京)资产评估事务所有限公司

9. 北京中财国誉资产评估有限公司

10. 北京昊海同方资产评估有限责任公司

11. 北京中财资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。

