企业价值评估报告书

（报告书）

共1册 第1册

项目名称：航天通信控股集团股份有限公司拟转让上海航天舒适环境科技有限公司股权所涉及的净资产价值评估报告

报告编号：沪东洲资评报字【2016】第0158348号

上海东洲资产评估有限公司

2016年01月28日

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

声　　明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、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、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

企业价值评估报告书

（目录）

项目名称　航天通信控股集团股份有限公司拟转让上海航天舒适环境科技有限公司股权所涉及的净资产价值评估报告

报告编号　沪东洲资评报字【2016】第 0158348 号

声明 1
目录 2
摘要 3
正文 4
一、 委托方及其他报告使用者概况 4
I. 委托方 4
II. 其他报告使用者 5
二、 被评估单位及其概况 5
三、 评估目的 8
四、 评估对象和评估范围 8
五、 价值类型及其定义 8
六、 评估基准日 8
七、 评估依据 9
I. 经济行为依据 9
II. 法规依据 9
III. 评估准则及规范 9
IV. 取价依据 10
V. 权属依据 10
VI. 其它参考资料 10
VII. 引用其他机构出具的评估结论 10
八、 评估方法 10
I. 概述 10
II. 评估方法选取理由及说明 11
III. 资产基础法介绍 11
九、 评估程序实施过程和情况 12
十、 评估假设 13
十一、 评估结论 14
I. 概述 14
II. 结论及分析 15
III. 其它 16
十二、 特别事项说明 16
十三、 评估报告使用限制说明 17
I. 评估报告使用范围 17
II. 评估报告使用有效期 18
III. 涉及国有资产项目的特殊约定 18
IV. 评估报告解释权 18
十四、 评估报告日 18
报告附件 20

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

企业价值评估报告书

（摘要）

项目名称	航天通信控股集团股份有限公司拟转让上海航天舒适环境科技有限公司股权所涉及的净资产价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0158348 号
委托方	航天通信控股集团股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	上海航天舒室环境科技有限公司。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2015 年 9 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让涉及的净资产，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括固定资产、无形资产、长期待摊费用）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为-12,017,429.77 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用资产基础法评估。
评估结论	经评估，被评估单位净资产为人民币-12,281,531.64 元。 大写：负壹仟贰佰贰拾捌万壹仟伍佰叁拾壹元陆角肆分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2016 年 9 月 29 日。
重大特别事项	被评估企业有呆滞、毁损物资、账龄超过三年以上无法收回的应收款及闲置和报废设备等事项，详见特别事项说明。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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，应当阅读评估报告正文。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

企业价值评估报告书

（正文）

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

航天通信控股集团股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，对航天通信控股集团股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的上海航天舒室环境科技有限公司净资产在 2015 年 9 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。

项目名称	航天通信控股集团股份有限公司拟转让上海航天舒适环境科技有限公司股权所涉及的净资产价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0158348 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方

企业名称：航天通信控股集团股份有限公司（600677）
注册地址：杭州市解放路 138 号
注册资本：伍亿贰仟壹佰柒拾玖万壹仟柒佰元
经济性质：股份有限公司（上市）
法定代表人：敖刚
经营范围：煤炭的销售（《煤炭经营资格证》有效期至 2016 年 6 月 30 日），医疗器械经营（《中华人民共和国医疗器械经营企业许可证》有效期至 2017 年 10 月 15 日），航空器部件的维修、停车业务（限下属分支机构凭有效许可证经营）。 通信产业投资，企业资产管理，通信产品开发，通信工程、通信设备代维、计算机网络服务(不含互联网上网服务场所经营)；轻纺产品及原辅材料、轻纺机械、器材设备及配件、针纺织品、百货、化工产品及原料、管材及管件的生产、销售，纸、纸浆、木材、橡胶、农产品（不含食品）、工艺品、建筑材料、金属材料、五金交电的销售，进出口贸易、实业投资开发、房

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

地产开发经营（经审批设立房地产开发公司）。通讯设备、家用电器、机械设备、电子设备、医疗器械（限国产一类）、制冷设备、汽车零部件、电站设备及辅机、液压件、印刷电路板、工具模、环保产品、塑料制品的销售、维修及技术服务，仪器仪表的修理。经济技术咨询服务，计算机软件开发，网络工程设计以及硬件销售、维修，计算机系统集成，楼宇智能化系统，电子监控设备及系统、安全技术防范工程、防雷工程的设计、施工及技术服务，仓储服务，物业管理，房屋租赁服务，水电安装及维修，航天产品、航空航天通讯设备、电子产品，航天配套产品的研制、销售，航天器部件的设计、销售，技术咨询服务，设备租赁。（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）。

委托方航天通信控股集团股份有限公司是被评估单位上海航天舒室环境科技有限公司的控股股东。

II. 其他报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济为行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、被评估单位及其概况

企业名称：上海航天舒室环境科技有限公司
注册地址：上海市黄浦区肇嘉浜路 108 号 702 室
注册资本：人民币柒佰万元
经济性质：有限责任公司（国内合资）
法定代表人：裘利群
经营范围：环境技术、环保领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；空调设备、地暖及暖通设备、空气净化设备、水净化设备的安装集成及售后服务，环境工程设备的销售及安装维修施工，环保材料、环保设备、环保新产品的销售及新技术、新工艺流程技术推广及信息服务，干式地暖模块系列产品外发加工及销售，燃气设备、阀门管道设备、防水堵漏材料、五金交电、建筑冷暖器材，电子产品、电线电缆、电脑配件、计算机软硬件、汽车配件、纺织品、金属材料

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

（国家专控除外）的销售；商务咨询，会展会务服务；楼宇智能化系统工程及改造工程总承包；合同能源管理。【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、企业历史沿革

上海航天舒室环境科技有限公司系由上海银湖投资管理有限公司（以下简称甲方）、航天晨光股份有限公司（以下简称乙方）、昆山市华望投资有限公司（以下简称丙方）、黄国仓（以下简称丁方）和王浩东（以下简称戊方）共同出资组建的有限公司。根据协议、章程的规定，申请登记的注册资本为人民币 7,000,000 元，由全体股东于 2008 年 6 月 25 日之前一次缴足。其中：甲方认缴人民币 5,000,000 元，占注册资本的 71.43%，出资方式为货币；乙方认缴人民币 490,000 元，占注册资本的 7.00%，出资方式为货币；丙方认缴人民币 1,000,000 元，占注册资本的 14.28%，出资方式为货币；丁方认缴人民币 310,000 元，占注册资本的 4.43%，出资方式为货币；戊方认缴人民币 200,000 元，占注册资本的 2.86%，出资方式为货币。

截止 2008 年 6 月 25 日止，上海航天舒室环境科技有限公司收到甲方、乙方、丙方、丁方和戊方缴纳的注册资本合计人民币 7,000,000 元，实收资本占注册资本的 100%，上述出资经上海华炬会计师事务所有限公司出具的“沪华炬验字[2008]第 1553 号”验资报告验证。

2009 年 5 月 6 日，黄国仓将持有上海航天舒室环境科技有限公司 4.43%股权作价 12.36 万元人民币转让给施振华。

2010 年 9 月 30 日，上海银湖投资管理有限公司将持有上海航天舒室环境科技有限公司 71.43%股权转让给航天通信控股集团股份有限公司。

2012 年 5 月 11 日，施振华将持有上海航天舒室环境科技有限公司 4.43%股权作价 12.36 万元人民币转让给王浩东。

截止评估基准日 2015 年 9 月 30 日，上海航天舒室环境科技有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	航天通信控股集团股份有限公司	500.00	71.43%
2	昆山市华望投资有限公司	100.00	14.28%
3	航天晨光股份有限公司	49.00	7.00%
	王浩东	51.00	7.29%
	合计	700.00	100%

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

上述实收资本与注册资本一致，经上海华炬会计师事务所有限公司出具的沪华炬验字[2008]15531 号验资报告验证。

2、被评估单位经营概况

上海航天舒室环境科技有限公司是一家从事空调、地暖、水处理、新风、除尘、恒温恒湿、家居舒适系统集成的公司。主要服务类型是对房屋建筑物（别墅、大宅）提供地源热泵系统、空气源热泵系统、地板采暖系统、空调及新风系统、中央除尘系统、太阳能热水系统的整体设计、产品选型、安装施工、系统调试、售后服务及销售相关设备为一体的服务。由于各种原因，企业销售、盈利较弱，近三年均处于亏损状态，截止评估基准日，公司已严重资不抵债。

3、被评估单位历史财务数据以及财务核算体系

企业近三年资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 9 月 30 日
资产总额	2,498.28	2,856.46	929.00
负债总额	2,403.56	2,813.53	2,130.74
所有者权益	94.72	42.93	-1,201.74

项目 \ 年份	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
营业收入	2,397.85	2,476.57	918.50
利润总额	-364.61	-69.94	-1,210.77
净利润	-363.54	-51.79	-1,244.67

上述数据摘自于天衡会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所出具的专项审计报告，审计报告为无保留意见。

公司执行企业会计准则，增值税率为 17%，营业税为 3%、5%，城建税、教育附加费、地方教育费附加和河道管理费分别为流转税的 7%、3%、2%和 1%，根据国税发[2008]111 号《国家税务总局关于企业所得税减免税管理问题的通知》及国税函[2009]203 号《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》的相关规定，2015 年高新技术企业仍执行所得税优惠税率 15%。公司于 2013 年 11 月 19 日复审取得《高新技术企业证书》，证书编号为：GF201331000260，证书

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

有效期为 3 年。

三、评估目的

航天通信控股集团股份有限公司拟进行股权转让，本次评估目的是对股权转让事宜涉及的上海航天舒室环境科技有限公司净资产价值进行评估，为航天通信控股集团股份有限公司提供股权转让的价值参考依据。

上述经济行为已经获得了航天通信控股集团股份有限公司党政联席会议纪要“（2015）第 25-3 期”批准。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为股权转让涉及的净资产，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括固定资产、无形资产、长期待摊费用）及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为-12,017,429.77 元。总资产为 9,289,993.14 元，负债总额为 21,307,422.91 元。

2. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的机器设备共计 173 台（套）。

3. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且已经过天衡会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计，审计报告为无保留意见。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 航天通信控股集团股份有限公司党政联席会议纪要“（2015）第25-3 期”的批准；

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其施行细则；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；
6. 《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；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令第 3 号；
9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；
10. 《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；
11. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—企业价值；
9. 资产评估准则—机器设备；

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

	10. 资产评估价值类型指导意见； 11. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见； 12. 企业国有资产评估报告指南。
IV. 取价依据	1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社； 2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社； 3. 《中国汽车网》信息； 4. 《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 2013 年第 12 号）； 5. 评估基准日近期的《慧聪商情》； 6. 天衡会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计报告； 7. 公司提供的部分合同、协议等； 8. 基准日近期国债收益率、贷款利率； 9. 其他。
V. 权属依据	1. 投资合同、协议；车辆行驶证； 2. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证； 2. 被评估单位提供的资产评估申报表； 3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料； 4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料； 5. 其它有关价格资料。
VII. 引用其他机构出具的评估结论	无。

八、评估方法

I. 概述	企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。 1. 资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

	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，以确定评估对象价值的评估方法。 2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。 3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。
II.评估方法选取理由及说明	注册资产评估师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、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析:本次评估目的为股权转让，价值类型为市场价值，根据资料收集的情况，本次适合资产基础法评估，因为，资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。由于被评估企业近年连续亏损，其未来收益处于不确定状态，不具备采用收益法条件。同时被评估企业主营业务在规模和分类上和目前上市公司有较大差异，缺乏可比性，故也不适用市场法评估。
III.资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下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。
货币资金	对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。
应收款项	对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。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。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；对于很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

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

	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，按照账龄分析法，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；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。
预付账款	根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。
存货	对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与帐面单价相差不大的原材料，按帐面单价作为重置单价；对产成品，现行出厂市价扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，然后确定评估单价；对损坏、变质、不合格、型号过时的存货按照可回收净值确定评估值。 对存货工程施工，本次按照账面值确定市场价值。
固定资产	对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 根据财政部、国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》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》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。
其他无形资产	其他无形资产系企业外购的管理软件，由于该软件已处于闲置状态，根据本次评估目的，本次按账面值作为评估值。
长期待摊费用	对装修类长期待摊费用，采用重置成本法评估。根据重置全价及尚可使用年限计算成新率后确定评估值。
负债	以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。

2. 指导企业填报资产评估申报表。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

5. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

6. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

7. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设：

1.本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2.国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3.评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4.依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

十一、评估结论

I.概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，本次评估采用资产基础法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

1.资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下净资产价值评估值为-12,281,531.64 元；其中：总资产的账面价值 9,289,993.14 元，评估价值 9,030,235.09 元。同账面价值相比，评估减值额 259,758.05 元，减值率 2.80%。负债的账面价值 21,307,422.91 元，评估值 21,311,766.73 元。同账面价值相比，评估增值额 4,343.82 元，增值率 0.02%。净资产的账面价值-12,017,429.77 元，评估价值-12,281,531.64 元。同账面价值相比，评估减值 264,101.87 元，减值率 2.20%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	903.39	863.04	-40.35	-4.47

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

非流动资产	25.61	39.98	14.37	56.11
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	5.89	20.30	14.41	244.65
在建工程净额				
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	0.28	0.28		
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	19.44	19.40	-0.04	-0.21
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产合计	929.00	903.02	-25.98	-2.80
流动负债	2,130.74	2,131.18	0.44	0.02
非流动负债				
负债合计	2,130.74	2,131.18	0.44	0.02
净资产（所有者权益）	-1,201.74	-1,228.16	-26.42	-2.20

（金额单位：万元）
评估基准日：
2015 年 9 月 30 日

II. 结论及分析

1.流动资产：

流动资产账面值 903.39 万元，评估值为 863.04 万元，减值 40.35 万元。主要原因如下：

对企业认为难以收回的应收款项及预付款项本次评估额外计提坏账损失，导致评估减值。

2.固定资产：

固定资产账面净值 5.89 万元，评估净值为 20.30 万元，增值 14.41 万元。

经分析：本次评估增值的原因主要有以下几点：

（1）由于企业机器设备已全部闲置不再投入使用，本次评估采用回收价格确认评估值,致使机器设备评估减值；

（2）因上海地区对车辆牌照实行拍卖，经评估体现了车辆牌照的市场价值，故致使运输设备评估有较大幅度增值；

（3）由于企业有较多数量的电子设备已报废无法使用，4 台设备闲置，1 台已遗失。本次评估对报废设备采用回收价格确认评估值，致使评估减值。

综合上述因素，设备类评估总体增值144,182.73元，增值率为244.96%。

3.应付账款

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

对于存货—在产品中HT2014-133紫金东郡22-601项目账面值为负数，实际为应付未付施工队的质保金和预计公司员工质保期内维修时发生的交通费，材料费等，本次评估将其从在产品科目调整至应付账款中。故导致应付账款评估增值。

经评估，被评估单位净资产为人民币-12,281,531.64元。
大写：负壹仟贰佰贰拾捌万壹仟伍佰叁拾壹元陆角肆分。

III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及流动性折扣。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：
1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 公司存放于上海、南京及江宁三个仓库的材料商品除江宁部分成品尚能销售外，其余二个仓库材料商品均为从工地退回的损坏材料和以前年度遗留的已不能满足市场和客户需求的过时材料商品，库龄均已超过三年；固定资产中，机器设备全部闲置不再使用，电子设备中有73台（套）设备已报废无法使用，4台设备闲置，1台已遗失。无形资产-其他无形资产系公司2009年2月购入的管理软件，账面原值8,480.00元，账面净值2,827.20元，截止评估基准日，该套软件处于闲置状态。
4. 应收账款中由于公司系以承接冷暖工程项目的特点，账面中存在因质量、或业主不认可等原因而导致无法收回款项，根据被评估单位提供的有关说明，其中①账龄超过三年以上合计金额439,649.65元，②账龄一年以内中；应收上海市嘉定区永盛路天祝路嘉定新城1-8地块金钛怡和广场项目176,039.00元业主以公司使用水电煤工业事业费为由，在工程款内扣除不予支付，应收宁波维科置业有限公司268,011.79元中56,000.00元业主不予认可拒绝付款，应收江苏济川制药有限公司320,005.00元，实际决算金额为161,888.00元，应收江苏宇和置业有限公司6,048.00元因存在质量问题甲方拒绝支付。③账龄一至二年内中应收上海巨鹿副食品

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

市场经营管理有限公司 11,502.00 元、上海巨鹿副食品市场经营管理有限公司第二分公司 4,768.00 元因质量原因业主拒绝付款，应收上海建工四建集团有限公司 E1108GC052-003(Y)卢湾区口街坊长乐路住宅(一期)0.02 元系尾差无法收回。④账龄在二至三年的应收账款中应收 GC2010-003-1 航天无锡疗养院总包配合费 18,416.50 元业主已直接从应付航天环境款项中扣除，应收江苏济川制药有限公司 8.00 元系业主扣款，应收 N1109GC001-001 浙江中南建设集团有限公司 40,277.85 元系佣金也无法收回，应收江苏天鑫置业有限公司 18,708.20 元因质量原因业主拒绝付款。

5. 其他应收款中①三年以上金额合计 269,989.81 元，较大部分为已离职员工暂借款项，②应收劳务费 104,539.00 元，因经办人员离职，已无法确定具体应收对象，③应收上海西郊庄园项目履约保证金两笔合计金额 1,578,000.00 元，账龄已二年以上，因公司工程延期等原因，收回的可能性较小。

6. 预付账款中预付江苏好享家实业有限公司货款 46,858.00 元中已获得 15,300.00 元商品，评估基准日尚未收到发票。

7. 除上述事项外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

8. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I.评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估报告使用有效期

本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日。
超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 01 月 28 日。
（本页以下无正文）

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086
上海东洲资产评估有限公司北京分公司
北京市西城区平安里西大街31号航天金融大厦5层
Tel:86-10-66250661 Fax:86-10-66251992

（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	王小敏
首席评估师	梁　彬
签字注册资产评估师 Tel:021-52402166	许国强
Tel:021-52402166	汤桂杰
其他主要评估人员	宋伟捷
报告出具日期	2016 年 01 月 28 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;www.oca-china.com

CopyRight© GCPVBook