

清控人居建设有限公司拟增资
北京清控人居环境研究院有限公司项目
资产评估报告书

观复立道评报字（2014）第 A1073 号

（共一册，第一册）

北京观复立道资产评估有限公司

二〇一四年四月十日

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告书	4
一、 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	16
九、 评估假设	21
十、 评估结论	23
十一、 特别事项说明	25
十二、 评估报告使用限制说明	26
十三、 评估报告日	28
资产评估报告书附件	29

注册资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中搜集到的资料，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。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其盖章确认；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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

清控人居建设有限公司拟增资
北京清控人居环境研究院有限公司项目
资产评估报告书

观复立道评报字（2014）第 A1073 号

摘 要

清控人居建设有限公司：

观复立道资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对清控人居建设有限公司拟实施增资事宜涉及的北京清控人居环境研究院有限公司的股东全部权益在评估基准日 2013 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：清控人居建设有限公司因增资事宜，需要对北京清控人居环境研究院有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象与范围：根据本次评估目的，评估对象是北京清控人居环境研究院有限公司的股东全部权益价值。评估范围是北京清控人居环境研究院有限公司的全部资产及相关负债。本次评估的资产账面值为 28,619,598.64 元，其中：流动资产 28,408,276.76 元，固定资产 153,532.75 元，无形资产 52,569.88 元，递延所得税资产 5,219.25 元；负债账面值为 8,486,513.23 元；其中流动负债 8,486,513.23 元；净资产账面值为 20,133,085.41 元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2013 年 12 月 31 日

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：根据本项目的具体情况，本次评估选取收益法结果作为本次评估结论。在评估基准日 2013 年 12 月 31 日，持续经营前提下，经收益法评估，北京清控人居环境研究院有限公司总资产账面价值为 2,861.96 万元，总负债账面价值为 848.65 万元，股东全部权益账面价值为 2,013.31 万元，收益法评估的股东全部权益价值为 2,030.92 万元，增值额为 17.61 万元，增值率为 1%。

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以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

清控人居建设有限公司拟增资
北京清控人居环境研究院有限公司项目
资产评估报告书

观复立道评报字（2014）第 A1073 号

清控人居建设有限公司：

观复立道资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，分别采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对清控人居建设有限公司拟实施增资事宜涉及的北京清控人居环境研究院有限公司的股东全部权益在评估基准日 2013 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者

委托方：清控人居建设有限公司

被评估企业：北京清控人居环境研究院有限公司

（一） 委托方简介

名称：清控人居建设有限公司

住所：北京市海淀区中关村东路 1 号院 8 号楼 7 层 A702 室

法定代表人姓名：童利斌

注册资本：60000 万元

实收资本：60000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：许可经营项目：专业承包、工程勘察设计。

一般经营项目：会议服务、承包展览展示活动；技术开发、

技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；投资管理；
资产管理；投资咨询（未取得行政许可的项目除外）

成立日期：2013年03月26日

营业期限：自2013年03月26日至2033年03月25日

（二）被评估企业简介

名称：北京清控人居环境研究院有限公司

住所：北京市海淀区中关村东路8号AB座1001单元

法定代表人姓名：童利斌

注册资本：2000万元

实收资本：2000万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：许可经营项目：工程勘察设计；专业承包。

一般经营项目：工程和技术研究与试验发展；技术开发、
技术转让、技术咨询、技术服务、计算机技术培训；产品
设计；模型设计；销售机械设备、电子产品、计算机、软
件及辅助设备；水污染治理；环境监测；投资管理；资产
管理；投资咨询。（未取得行政许可的项目除外）

成立日期：2013年07月17日

营业期限：自2013年07月17日至2033年07月16日

北京清控人居环境研究院有限公司是清控人居建设集团下属的国有公
司之一。

北京清控人居环境研究院有限公司是清华大学从事环境技术综合服务
的专业团队，以清华大学环境学院和建筑学院为依托，多学科融合从事环
境与市政规划和设计、智慧水系技术研发和综合解决方案、环境系统集成

和工程总包、环境监测与土壤修复等领域的工作。

北京清控人居环境研究院有限公司最初成立于 2004 年，原名为“北京清华城市规划设计研究院环境与市政研究所”，2010 年更名为“北京清华城市规划设计研究院环境与市政事业部”。2013 年，根据教育部和清华大学有关规定进行改制，正式注册成立“北京清控人居环境研究院有限公司”。

北京清控人居环境研究院有限公司在环境与市政规划和设计、城市水系统规划设计、智慧水系技术研发和综合解决方案、环境系统集成、战略环境影响评价等领域有丰富的项目经验和良好的业绩。目前拥有 50 项以上的软件著作权和相关专利，主编、参编多项国家和地方标准规范的制定，并已取得 CMA 和 NAS 认证。是清华大学战略环境评价研究中心共建单位，城市水系统模拟与调控工程技术中心（筹）技术支撑单位。目前已在苏州、武汉、昆明等多地建立了分支机构。

北京清控人居环境研究院有限公司 2013 年财务数据如下：

单位：万元

项目	2013 年
总资产	2,861.96
总负债	848.65
净资产	2,013.31
业务收入	1,392.49
利润总额	19.29
净利润	13.31

2013 年度财务数据已经北京中天易会计师事务所有限公司审计，并出具中天易审字（2014）第 1127 号标准无保留意见报告；

截至 2013 年 12 月 31 日，北京清控人居环境研究院有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资数额（元）	股权比例（%）
1	清控人居建设有限公司	20,000,000.00	100
	合计	20,000,000.00	100

二、评估目的

清控人居建设有限公司因增资事宜，需要对北京清控人居环境研究院有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是北京清控人居环境研究院有限公司的股东全部权益价值。评估范围是北京清控人居环境研究院有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产账面值为 28,619,598.64 元，其中：流动资产 28,408,276.76 元，固定资产 153,532.75 元，无形资产 52,569.88 元，递延所得税资产 5,219.25 元；负债账面值为 8,486,513.23 元；其中流动负债 8,486,513.23 元；净资产账面值为 20,133,085.41 元。详见下表：

2013 年 12 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	2013 年 12 月 31 日	负债和股东（所有者）权益	2013 年 12 月 31 日
流动资产：		流动负债：	
货币资金	12,265,242.60	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	13,828,823.00	应付账款	48,411.50
预付款项	99,418.64	预收款项	1,727,512.82
应收利息		应付职工薪酬	4,289,494.12
应收股利		应交税费	2,344,991.55
其他应收款	2,096,476.71	应付利息	
存货	118,315.81	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	76,103.24
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
		流动负债合计	8,486,513.23
流动资产合计	28,408,276.76	非流动负债：	
非流动资产		长期借款	
可供出售金融资产		应付债券	

资 产	2013 年 12 月 31 日	负债和股东（所有者）权益	2013 年 12 月 31 日
持有至到期投资		长期应付款	
长期应收款		专项应付款	
长期股权投资		预计负债	
投资性房地产		递延所得税负债	
固定资产	153,532.75	其他非流动负债	
在建工程			
工程物资		非流动负债合计	
固定资产清理		负债合计	8,486,513.23
生产性生物资产		股东（所有者）权益：	
油气资产		股本（实收资本）	20,000,000.00
无形资产	52,569.88	资本公积	
开发支出		减：库存股	
商誉		专项储备	
长期待摊费用		盈余公积	13,308.54
递延所得税资产	5,219.25	一般风险准备	
其他非流动资产		未分配利润	119,776.87
非流动资产合计	211,321.88	股东（所有者）权益合计	20,133,085.41
资产总计	28,619,598.64	负债和股东（所有者）权益总计	28,619,598.64

以上评估范围与委托评估的范围一致，其账面金额已经北京中天易会计师事务所审计（中天易会审字[2014]第 1127 号）。

企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况：

截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日，企业申报的账面记录的无形资产为用友软件，账面价值为 52,569.88 元。

企业申报的表外资产的类型、数量：

截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日，企业申报范围内无表外资产。

本次评估范围内的实物资产分布于北京清控人居环境研究院有限公司内，位于北京市海淀区中关村东路 8 号 AB 座 1001 单元。

本次北京清控人居环境研究院有限公司申报评估的实物资产主要包括存货、电子设备。

1. 存货账面价值 118,315.81 元，全部为外购库存商品。
2. 设备类资产账面原值 158,238.63 元，账面净值 153,532.75 元，全部为电子设备，主要存放在公司办公地点。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论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。

五、评估基准日

本报告的评估基准日是 2013 年 12 月 31 日。评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、评估依据

法律法规依据：

(一) 中华人民共和国企业国有资产法(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

(二) 中华人民共和国公司法(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订通过)；

(三) 中华人民共和国物权法(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

(四) 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年)；

(五) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；

(六) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》；

- (七) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- (八) 国资委、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- (九) 《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;
- (十) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国有资产发(2006)306 号;
- (十一) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64 号;

准则依据

- (十二) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- (十三) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- (十四) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);
- (十五) 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);
- (十六) 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
- (十七) 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
- (十八) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230 号);
- (十九) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189 号);
- (二十) 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);
- (二十一) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- (二十二) 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217 号)
- (二十三) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号)

- (二十四) 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2010]215号);
- (二十五) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- (二十六) 《企业会计准则》、《企业会计制度》;

产权依据:

- (一) 设备购置发票;
- (二) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 《UDC 联合商情》(2013年);
- (二) 《黑马信息广告》(2013年);
- (三) 观复立道资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (四) 北京清控人居环境研究院有限公司提供的设备运行记录;
- (五) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;
- (六) 重点设备询价资料;
- (七) 北京清控人居环境研究院有限公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;
- (八) 北京清控人居环境研究院有限公司提供的未来收益预测表;
- (九) 评估人员收集的软件开发行业市场资料;
- (十) Wind 资讯;
- (十一) 与此次资产评估有关的其它资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

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。

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。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于目前勘察设计行业项目资产或增资在公开市场缺乏交易案例和查询资料，故本次评估不适宜采用市场法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法和收益法进行评估。

具体的评估方法如下：

●资产基础法

（一）流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 实物类流动资产：主要是指存货，对于正常周转的存货，以市场价格为基础进行评估，在调查了解市场价格基础上以核实后账面值确定其评估值。

2. 货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等进行核查，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值；

3. 应收预付类流动资产：包括应收账款、其他应收款、预付账款等；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值；

(二) 机器设备：采用重置成本法进行评估；

评估价值 = 重置全价×综合成新率

重置全价的确定：委估范围的设备为电子设备。

1. 电子设备

对于电子设备，我们主要参照现行市场购置的价格确定其重置价值。

综合成新率的确定：

1. 设备

评估人员对北京清控人居环境研究院有限公司的设备进行了现场核实，了解了设备的运行情况、维护情况，查看了设备的运行记录及维护制度，对主要设备进行了现场鉴定，填写了鉴定表。北京清控人居环境研究院有限公司的设备维护情况良好，利用率较高。评估人员在进行现场调查的情况下，采用年限法成新率、现场鉴定成新率加权平均后综合确定设备的成新率，

公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

其中：

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限

现场鉴定成新率：评估人员现场对设备进行了综合鉴定，填写了技术鉴定表，得出现场鉴定成新率。

(三) 其他无形资产：主要外购通用软件使用权，对于外购通用软件，以基准日市价确定评估值。

(四) 递延所得税资产：递延所得税资产是企业按照会计准则规定确定的各项资产、负债账面价值与按照税法规定确定的计税基础之间可抵扣暂时性差异。评估人员通过了解递延所得税资产的形成过程，抽查相关凭证，以企业未来可抵扣金额作为评估值。

(五) 负债：根据企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

●收益法：

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。根据评估目的，此次评估被评估企业的全部股东权益选择现金流量折现法。根据被评估企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次现金流量折现法采用股权现金流折现模型

股东全部权益价值=企业整体价值

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期股权投资价值

1. 营业性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} + R_{n+1} / r(1+r)^{-n} \right]$$

其中：P——评估基准日的企业营业性资产价值

R_i——企业未来第i年预期自由净现金流

r——折现率，由资本资产定价模型确定

i——收益预测年份

n——收益预测期

2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，采用成本法确定评估值。

3. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。主要采用成本法确定评估值。

4. 折现率的选取

有关折现率的选取，我们采用了资本资产定价模型("CAPM")。CAPM 模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$E[Re] = Rf1 + \beta (E[Rm] - Rf2) + Alpha$$

其中： $E[Re]$ = 权益期望回报率，即权益资本成本

$Rf1$ = 长期国债期望回报率

β = 贝塔系数

$E[Rm]$ = 市场期望回报率

$Rf2$ = 长期市场预期回报率

$Alpha$ = 特别风险溢价

$(E[Rm] - Rf2)$ 为股权市场超额风险收益率，称 ERP

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

本公司接受委托前，与清控人居建设有限公司的有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与清控人居建设有限公司签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

(二) 资产清查

根据清控人居建设有限公司提供的评估申报资料，评估人员于 2014 年 3 月 19 日至 3 月 20 日对申报的北京清控人居环境研究院有限公司全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取北京清控人居环境研究院有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1. 对机器设备的清查

对企业申报的电子设备，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了了解；并通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或作出补充说明。

2. 对存货的清查

对企业申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了大量有关购销合同、购货发票、销售发票及其它原始会计资料；采用了抽查方法核实了存货资产，以清查核实后的实物资产及数量作为评定估算的依据。

3. 对往来款项、其它资产及负债的清查

对往来款项、其它资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

4. 收益法调查

1) 听取北京清控人居环境研究院有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该公司的资产配置和使用情况，收集有关经

营和基础财务数据；

2) 分析北京清控人居环境研究院有限公司的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析北京清控人居环境研究院有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据北京清控人居环境研究院有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

5) 建立收益法评估定价模型。

（三）评定估算

对采用资产基础法评估的，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业各项资产和负债选用适当的具体评估方法进行评估测算，从而确定被评估企业的股东权益价值。

对采用收益法评估的，评估人员通过与企业管理层的访谈、考察企业生产经营现场，收集企业近年来各项财务数据指标，同时结合对同类上市公司的对比分析，在充分了解市场状况的基础上，对企业未来收益、收益期及风险回报进行量化分析，最终确定了被评估企业的股东权益价值。

（四）评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则—评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

九、评估假设

1. 一般性假设

① 北京清控人居环境研究院有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

② 北京清控人居环境研究院有限公司持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

③ 国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

④ 不考虑通货膨胀对经营价格和经营成本的影响；

⑤ 假设相关单位提供的财务及行业前景资料真实；

⑥ 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。

2. 针对性假设

① 假设北京清控人居环境研究院有限公司所提供的未来收入成本费用预测数据真实可靠，而且能够如期实现；

② 假设北京清控人居环境研究院有限公司各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

③ 北京清控人居环境研究院有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

④ 北京清控人居环境研究院有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

⑤ 北京清控人居环境研究院有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致（或者是已经调整到一致）；

⑥ 假设北京清控人居环境研究院有限公司能够继续控制其拥有的各项资源并保持核心竞争能力，包括技术许可、营销网络等；

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、 评估结论

（一） 收益法评估结论

经收益法评估，北京清控人居环境研究院有限公司总资产账面价值为 2,861.96 万元，总负债账面价值为 848.65 万元，股东全部权益账面价值为 2,013.31 万元，收益法评估的股东全部权益价值为 2,030.92 万元，增值额为 17.61 万元，增值率为 1%。

（二） 资产基础法评估结论

经评估，北京清控人居环境研究院有限公司总资产账面价值为 2,861.96 万元，评估价值为 2,864.15 万元，增值额为 2.19 万元，增值率为 0.08%；总负债账面价值为 848.65 万元，评估价值为 848.65 万元，无评估增减值变化；净资产账面价值为 2,013.31 万元，净资产评估价值为 2,015.49 万元，增值额为 2.18 万元，增值率为 0.11%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项	目	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	2,840.83	2,842.92	2.09	0.07
2	非流动资产	21.13	21.22	0.09	0.43
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	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	15.35	15.17	-0.18	-1.17
9	在建工程	-	-	-	

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	5.26	5.53	0.27	5.13
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用			-	
18	递延所得税资产	0.52	0.52	-	
19	其他非流动资产				
20	资产总计	2,861.96	2,864.14	2.19	0.08
21	流动负债	848.65	848.65		
22	非流动负债				
23	负债合计	848.65	848.65		
24	净资产(所有者权益)	2,013.31	2,015.49	2.18	0.11

(三) 评估结论的确定

资产基础法评估净资产价值为 2,015.49 万元，收益法评估净资产价值为 2,030.92 万元，两者相差 15.43 万元，差异率 1%。

两种评估方法在评估基础和原理上的差别而出现评估结果差异是合理的，资产基础法是以企业资产负债表为基础，从资产构建角度反映企业净资产的市场价值；收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值；综合考虑，且结合本次评估目的，本次评估以收益法确定的评估价值 2,030.92 万元作为北京清控人居环境研究院有限公司的股东全部权益价值。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估

人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1. 本次评估对象账面价值已经北京中天易会计师事务所审计，并出具了编号为中天易会审字[2014]第 1127 号的无保留意见的审计报告。

2. 本公司对北京清控人居环境研究院有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托方及被评估企业之间无任何特殊利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并做了充分的努力。

4. 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，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，以及国家宏观经济政策发生变化和不可抗力对资产价格的影响。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5. 在评估过程中，委托方和被评估企业提供的产权依据、财务会计数据、企业经营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托方和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。若委托方和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托方及被评估企业应承担由此而产生的一切法律后果。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
4. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2014 年 12 月 30 日使用本评估结果无效。
5. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期：二〇一四年四月十日。

法定代表委托人：

注册资产评估师

评估项目负责人：

注册资产评估师

评估报告复核人：

观复立道资产评估有限公司

二〇一四年四月十日