

深圳市海能达技术服务有限公司
拟进行股权转让涉及的深圳市海能达天安实业
有限公司股东全部权益
资产评估报告

北方亚事评报字[2015]第01-379号

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一五年九月六日

资产评估报告目录

注册资产评估师声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	6
一、委托方及被评估单位概况	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	20
附 件	22

注册资产评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。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。

三、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。

四、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。

五、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。

深圳市海能达技术服务有限公司
拟进行股权转让项目涉及的深圳市海能达天安实业
有限公司股东全部权益
资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2015]第01-379号

北京北方亚事资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”或“北方亚事”）接受深圳市海能达技术服务有限公司（以下简称“海能达技术服务”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对深圳市海能达天安实业有限公司（以下简称“海能达天安实业”）股东全部权益于评估基准日（2015年8月31日，下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与函证，结合评估目的和评估对象特点，对海能达天安实业截止2015年8月31日所体现的股东全部权益价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：本次评估目的是量化海能达天安实业股东全部权益的市场价值，为海能达技术服务拟进行股权转让的经济行为提供价值参考。

评估对象和评估范围：评估对象为海能达天安实业于评估基准日2015年8月31日的股东全部权益价值；评估范围为海能达天安实业于2015年8月31日的全部资产和负债。

评估方法：资产基础法。

价值类型：市场价值。

评估结果：在评估基准日2015年8月31日持续经营前提下，海能达天安实业评估前资产总额为6,847.02万元，负债总额为20.00万元，股东全部权益为6,827.02万元；评估后资产总额为6,906.30万元，负债总额为20.00万元，股东

全部权益价值为 6,886.30 万元，评估增值 59.28 万元，增值率为 0.87%。详细内容见下表：

海能达天安实业评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1	0.27	0.27		
非流动资产	2	6,846.75	6,906.03	59.28	0.87
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
固定资产-房屋建筑物	6				
固定资产	7	6,846.75	6,906.03	59.28	0.87
在建工程	8				
无形资产	9				
其他非流动资产	10				
资产合计	11	6,847.02	6,906.30	59.28	0.87
流动负债	12	20.00	20.00		
非流动负债	13				
负债合计	14	20.00	20.00		
净 资 产	15	6,827.02	6,886.30	59.28	0.87

具体内容详见资产评估明细表。

特别事项说明：

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

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。

深圳市海能达技术服务有限公司 拟进行股权转让项目涉及的深圳市海能达天安实业 有限公司股东全部权益 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2015]第01-379号

深圳市海能达技术服务有限公司：

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用资产基础法对深圳市海能达天安实业有限公司股东全部权益价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查，对委估资产和负债于评估基准日 2015 年 8 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、 委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估项目的委托方为深圳市海能达技术服务有限公司，被评估单位为深圳市海能达天安实业有限公司，其他评估报告使用者为与本次经济行为有关的当事方及法律法规规定的其他报告使用者。

（一）委托方简介

企业名称：深圳市海能达技术服务有限公司（以下简称“海能达技术服务”）

住 所：深圳市南山区高新区北区北环路 9108 号海能达大厦 701 东侧

法定代表人姓名：汤庆

注册资本：6000 万元人民币

实收资本：6000 万元人民币

北京北方亚事资产评估有限责任公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1983 年 12 月 16 日

营业期限：1983 年 12 月 16 日至 2023 年 12 月 16 日

经营范围：通信产品及其部、配件的开发、生产（生产场地及营业执照另行申办）与销售；电子系统工程设计、组网、调试与维修服务；信息技术咨询；进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；自有物业的租赁；物业管理。

（二）被评估单位简介

企业名称：深圳市海能达天安实业有限公司（以下简称“海能达天安实业”或“公司”）

住 所：深圳市南山区高新区北区北环路 9108 号海能达大厦 701 西侧

法定代表人姓名：陈清州

注册资本：100 万元人民币

实收资本：100 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2015 年 05 月 18 日

经营范围：电子系统工程设计、组网、调试、维修服务及相关技术咨询；自有物业租赁物业管理。

备注：深圳市海能达天安实业有限公司为深圳市海能达技术服务有限公司全资子公司。

1、历史沿革

海能达天安实业成立于 2015 年 5 月 18 日，《企业法人营业执照》注册号 440301112889665，公司注册资本为 100 万元，由深圳市海能达技术服务有限公司出资组建的法人独资有限责任公司，法定代表人陈清州，注册地址为深圳市南山区高新区北区北环路 9108 号海能达大厦 701 西侧，登记机关为深圳市市场监督管理局。

2、公司经营状况

成立时间较短，尚未有经营活动。

3、公司执行的会计制度

海能达天安实业执行按照财政部于 2014 年 7 月 1 日开始实施的《企业会计准则-基本准则》和 41 项具体会计准则，以及其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量；会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日。公司以权责发生制为记账原则，以人民币为记账本位币；在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的情况下，采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值计量；公司对发生的外币业务，以交易发生日的即期汇率折合为人民币记账。资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的折合人民币差额，除筹建期间及固定资产购建期间可予资本化部分外，其余计入当期损益；对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。对单项金额非重大的应收款项，与经单独测试未减值的应收款项一起，按账龄划分为若干组合，再按这些应收款项组合的期末余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备；存货按照成本进行初始计量，期末，存货按照成本与可变现净值孰低计量。原材料、产成品发出时采用加权平均法核算，采用一次转销法对低值易耗品进行摊销；对公司具有共同控制或重大影响的合营及联营企业，按照实际成本进行初始计量，并采用权益法进行后续计量。其他股权投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派现金股利或利润时，确认投资收益。公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试，估计其可收回金额。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回；公司将生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产确定为固定资产，固定资产折旧采用直线法平均计算，残值率为 5%，公司以各类固定资产扣除残值后的使用年限确定年折旧率，每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核；在建工程采用实际成本计价，按工程项目分类核算，在工程完工验收合格交付使用的当月结转固定资产。对工期较长、金额较大、且分期分批完工的项目，在所建固定资产达到

预定可使用状态时，暂估计入固定资产，待该项工程竣工决算后，再按竣工决算价调整暂估固定资产价值，同时调整原已计提的折旧额。与工程有关的借款发生的借款利息，按照借款费用资本化的原则进行处理；无形资产以发生的实际数额入账，使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，使用寿命不确定的无形资产不予摊销；长期待摊费用按其受益期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

4、企业现行税率及有关优惠政策

公司适用的主要税种及税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	应税收入	17%	
城市维护建设税	应纳流转税额	7%	
教育费附加	应纳流转税额	3%	
地方教育费附加	应纳流转税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

二、评估目的

本次评估目的是量化海能达天安实业有限公司股东全部权益的市场价值，为海能达技术服务有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为海能达天安实业于评估基准日 2015 年 8 月 31 日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是海能达天安实业于评估基准日的全部资产及负债，2015 年 8 月 31 日资产负债表如下：

海能达天安实业 2015 年 8 月 31 日资产负债表

单位：元

资 产	金 额	负债和所有者权益	金 额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	2,714.75	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		应付账款	
预付账款		预收账款	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	
其他应收款		应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	200,000.00
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	2,714.75	流动负债合计	200,000.00
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		专项应付款	
固定资产		预计负债	
固定资产	68,467,460.00	递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资		非流动负债合计	
固定资产清理		负债合计	200,000.00
生产性生物资产		所有者权益（或股东权益）：	
油气资产		实收资本（或股本）	1,000,000.00
无形资产		资本公积	67,467,460.00
开发支出		减：库存股	
商誉		专项储备	
长期待摊费用		盈余公积	
递延所得税资产		一般风险准备金	
其他非流动资产		未分配利润	-197,285.25
非流动资产合计	68,467,460.00	所有者权益合计	68,270,174.75
资产总计	68,470,174.75	负债和所有者权益总计	68,470,174.75

上述基准日的财务报表已经注册会计师审计，且出具了无保留意见的审计报告。

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的

资产和负债范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值做为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2015 年 8 月 31 日。

（一）该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

（二）该基准日为海能达天安实业的会计月末报表日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

（三）资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

2、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于 2004 年 8 月 28 日通过）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

5、《房地产估价规范》（GBT50291-2015）；

6、其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）准则依据

1、财政部财企[2004]20 号批准发布的《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（2004 年 2 月 25 日发布，2004 年 5 月 1 日执行）；

2、中国注册会计师协会会协[2003]18 号《中国注册会计师协会关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》；

3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——企业价值》的通知（中评协[2011]227 号）；

4、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知（中评协[2007]189 号，2011 年 12 月 31 修订）；

5、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号，2012 年 12 月 28 日发布，2013 年 7 月 1 日起执行。）；

6、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕244 号）。

（三）经济行为依据

深圳市海能达天安实业有限公司与我公司签订的《资产评估业务委托约定书》。

（四）产权证明依据

1、海能达天安实业的企业法人营业执照；

2、海能达天安实业申报的资产评估明细表；

4、《房屋所有权证》；

5、有关资产及负债会计凭证及与评估有关的其他资料；

6、海能达技术服务出具的委托方承诺函和海能达天安实业出具的被评估单位

承诺函；

7、其它有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 2、海能达天安实业提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等账务资料；
- 3、本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
- 2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 3、其他资料。

七、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。对企业整体资产的评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法即资产基础法，是指在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思路；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估中，因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

本报告被评估单位成立时间较短，尚未开始经营活动，经营收益及成本较难预测，因此本次评估不采用收益法进行评估。

本报告被评估单位以持续经营为前提，资产基础法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，结合本次资产评估对象、价值类型、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受海能达技术服务的委托，对海能达天安实业股东全部权益的市场价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法对公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托方与注册资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产数量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（四）资产核实及现场调查

根据被评估单位提供的评估申报资料，评估人员对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，主要内容如下：

1、实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2、审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各项资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

评估人员于2015年8月30日至2015年9月2日对纳入评估范围内的各项资产进行了资产核实和实地勘察。在资产核实工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的资产核实方法：

（1）银行存款：评估人员根据公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；因海能达天安实业成立时间较短，业务往来较少，在评估基准日银行存款账面金额较小，评估人员根据委托方提供的银行对账单对银行存款情况进行了核实，核实结果与申报资料相符，未发现需评估调整的事项。在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额一致的情况下，最终按照公司财务账面余额确定银行存款评估值。

（2）固定资产-房屋建筑物：对房固定资产-房屋建筑物逐一进行现场勘察，根据被评估单位提供的固定资产-房屋建筑物评估明细表所列项目，对其进行现场勘察，与企业有关人员座谈，了解房地产概况，通过对面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、通风等设备情况的现场查勘核实，并结合现场了解的建筑物个别因素、区域因素及结构特征的各部位完损状况，作好详细记录，本次采用市场比较法，通过选取具有可比性的案例通过因素修正得出待估固定资产-房屋建筑物的市场价值。

（3）其他应付款：评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。评估人员在细致分析了款项的账龄、金额、经济内容后，以其实际需支付的金额确定评估值。

4、查验产权证明文件资料

对评估范围内的设备和车辆的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属

资料不清晰的情况，提请企业核实并出具相关说明或承诺。

（五）评定估算

评估人员结合企业资产实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，初步确定成本法的评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

（六）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括审核部的二级审核以及总评估师的三级审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通 and 汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

（一）特殊假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用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。

（二）一般假设

- 1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
- 2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行

市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

- 3、本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 4、被评估单位所处的社会经济环境以及执行的税赋、税率等政策无重大变化；
- 5、评估中未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；
- 6、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。
- 7、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对海能达天安实业的股东全部权益价值采用成本法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2015 年 8 月 31 日持续经营前提下，海能达天安实业评估前资产总额为 6,847.02 万元，负债总额为 20.00 万元，股东全部权益为 6,827.02 万元；评估后资产总额为 6,906.30 万元，负债总额为 20.00 万元，股东全部权益价值为 6,886.30 万元，评估增值 59.28 万元，增值率为 0.87%。详细内容见下表：

海能达天安实业评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1	0.27	0.27		
非流动资产	2	6,846.75	6,906.03	59.28	0.87
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
固定资产-房屋建筑物	6				
固定资产	7	6,846.75	6,906.03	59.28	0.87
在建工程	8				
无形资产	9				
其他非流动资产	10				
资产合计	11	6,847.02	6,906.30	59.28	0.87
流动负债	12	20.00	20.00		
非流动负债	13				
负债合计	14	20.00	20.00		
净 资 产	15	6,827.02	6,886.30	59.28	0.87

具体内容详见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

报告使用者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，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及注册资产评估师不承担相关责任。

（五）于评估基准日，纳入本次评估范围的 6 项固定资产-房屋建筑物均已出租，本次评估未考虑未到期租赁合同对固定资产-房屋建筑物市场价值的影响。

（六）于评估基准日，泰然宿舍 A1 栋 317 号房屋尚未取得房地产权权证，该房屋建筑面积以委托方申报数为准，若将来房地产权权证登记面积与本次申报面积不符，评估结果需做相应调整。

（七）截止评估基准日 2015 年 8 月 31 日，海能达天安实业现有资产不存在抵押、质押、担保事项。

（八）本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（九）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（十）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（十一）评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产

数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（十一）本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（三）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（四）本评估报告仅供委托方为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，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。

（五）本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2015年8月31日起，至2015年8月30日止。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本评估报告日为二零一五年九月六日。

（此页为签字页，无正文）

评估机构法定代表人授权人 中国注册资产评估师 签章：

评估项目负责人 中国注册资产评估师 签章：

评估报告复核人 中国注册资产评估师 签章：

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一五年九月六日

附 件

- 1、海能达天安实业的营业执照复印件
- 2、海能达天安实业评估基准日的财务报表
- 3、固定资产-房屋建筑物的房屋所有权证
- 4、委托方及被评估单位承诺函
- 5、资产评估机构的营业执照、资产评估资格证书、证券业务资产评估资格证书
- 6、签字注册资产评估师资格证书
- 7、资产评估机构与注册资产评估师承诺函
- 8、资产评估结果汇总表及明细表