

共壹册 第壹册

北京京城机电控股有限责任公司
拟收购北京明晖天海气体储运装备销售有限公司股权项目

资产评估报告书

中同华评报字（2015）第 882 号



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

报告日期：2015 年 10 月 10 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

北京京城机电控股有限责任公司拟收购
北京明晖天海气体储运装备销售有限公司股权项目
资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的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	8
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 and 情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	19
资产评估报告书附件	21

北京京城机电控股有限责任公司拟收购
北京明晖天海气体储运装备销售有限公司股权项目
注册资产评估师声明

北京京城机电控股有限责任公司：

受贵公司委托，我们对北京明晖天海气体储运装备销售有限公司（以下简称“明晖天海公司”）于评估基准日2015年6月30日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

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。

2.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。

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.我们未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。

北京京城机电控股有限责任公司拟收购

北京明晖天海气体储运装备销售有限公司股权项目

资产评估报告书摘要

中同华评报字（2015）第 882 号

北京京城机电控股有限责任公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法，对北京京城机电控股有限责任公司拟收购北京明晖天海气体储运装备销售有限公司股权事宜涉及的北京明晖天海气体储运装备销售有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为明晖天海公司的股东全部权益价值，评估范围是明晖天海公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债，评估基准日为2015年6月30日，价值类型为市场价值。

本次评估选择资产基础法评估结果作为明晖天海公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	15,362.75	15,512.02	149.27	0.97
非流动资产	2	54,627.99	61,767.38	7,139.39	13.07
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	44,898.27	47,634.69	2,736.42	6.09
在建工程	6	69.27	69.27	-	-
无形资产	7	9,660.45	14,063.42	4,402.97	45.58
其中：土地使用权	8	9,641.29	14,044.27	4,402.98	45.67
其他非流动资产	9				
资产总计	10	69,990.74	77,279.40	7,288.66	10.41

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动负债	11	12,706.21	12,706.21	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	12,706.21	12,706.21	-	-
净资产(所有者权益)	14	57,284.53	64,573.19	7,288.66	12.72

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1. 本次评估范围内房屋建筑物尚未进行竣工决算，基准日为预转固，评估范围内房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，相关房屋产权证正在办理中，被评估单位出具了这部分房屋产权的承诺函，承诺产权归其所有。评估人员索取了工程建设的批准文件、工程预结算，以核实房屋的建设合法性、权属和建筑面积。

2. 截止评估基准日，明晖天海公司房屋建筑物及设备未完成竣工决算，本次评估固定资产为预转固，明晖天海公司出具相关说明，评估基准日应付未付工程款及设备款已全部挂账，固定资产账面值已全部体现房屋建筑物构建成本及设备购置成本。

3. 被评估单位与北京天海低温设备有限公司签订租赁合同，将其拥有的位于北京市通州区漷县镇漷县南三街4号的厂房、生产设备、能源动力配套设施、办公设施租赁给北京天海低温设备有限公司使用，租赁期限为3年，自2015年1月1日起至2017年12月31日止，租金每年1550万元。北京天海低温设备有限公司与被评估单位同属北京天海工业有限公司下属控股子公司。

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，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

北京京城机电控股有限责任公司拟收购
北京明晖天海气体储运装备销售有限公司股权项目
资产评估报告书

中同华评报字（2015）第 882 号

北京京城机电控股有限责任公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法，对北京京城机电控股有限责任公司拟收购北京明晖天海气体储运装备销售有限公司股权事宜涉及的北京明晖天海气体储运装备销售有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为：北京京城机电控股有限责任公司，被评估单位为北京明晖天海气体储运装备销售有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用。

（一）委托方概况

1、工商登记情况

企业名称：北京京城机电控股有限责任公司（以下简称：京城机电）

住 所：北京市朝阳区东三环中路 59 号楼 18 层

法定代表人：任亚光

注册资本：190558.708296 万元

经济性质：有限责任公司（国有独资）

经营范围：劳务派遣；授权范围内的国有资产经营管理；投资及投资管理；房地产开发、销售商品房；房屋租赁；物业管理；技术转让、技术培训、技术咨询、技术服务；销售机械电器设备（不含汽车）；技术开发。

2、公司简介

北京京城机电控股有限责任公司是由北京市人民政府出资设立的大型装备制造业公司，是中国 500 家企业集团之一。公司现有资产 277 亿元，31 家重要的装备制造业企业，14 家合资公司，1 家上市公司，3 家科研院所和学校，员工 2 万余人。2010 年

主营业务收入 157 亿元。

京城机电旗下拥有数控机床、发电设备、高压容器、印刷机械、工程机械、环保装备、输变电设备、工业物流以及液压基础件等多个产业集群，集工程设计、产品开发、设备制造和技术服务为一体，为电力、冶金、船舶、交通、工程建设、机械制造、航空航天等多个工业领域提供高质量的专业机电一体化设备与服务，客户已经遍及全球 70 多个国家和地区。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名 称：北京明晖天海气体储运装备销售有限公司（以下简称：明晖天海公司）

住 所：北京市通州区漷县镇漷县南三街 2 号、4 号

法定代表人：王平生

注册资本：54522.5228 万元

企业类型：其他有限责任公司

经营期限：2012 年 11 月 27 日至 2022 年 11 月 26 日

经营范围：生产低温设备、车用液化天然气瓶及迷你罐；销售低温设备、车用液化天然气瓶及迷你罐。

2. 公司概况

北京明晖天海气体储运装备销售有限公司于 2012 年 11 月 27 日由北京天海工业有限公司出资设立，注册资本 1,000.00 万元。明晖天海公司成立时股权比例详见下表：

股 东	出资额（万元）	出资比例
北京天海工业有限公司	1,000.00	100%
合计	1,000.00	100%

2013 年 8 月 23 日，根据北京天海工业有限公司的股东会决议，由天海工业对明晖天海公司进行货币增资，增资后注册资金为 21,000.00 万元。增资完成后，明晖天海公司股权结构图如下：

股 东	出资额（万元）	出资比例
北京天海工业有限公司	21,000.00	100%
合计	21,000.00	100%

根据 2013 年 12 月增资协议书及股东会决议，北京京国发股权投资基金（有限合伙）对明晖天海公司进行货币增资。增资完成后，明晖天海公司股权结构图如下：

股 东	出资额（万元）	出资比例
北京天海工业有限公司	21,000.00	55.2%
北京京国发股权投资基金（有限合伙）	17,041.2703	44.8%
合计	38,041.2703	100%

根据 2014 年 5 月增资协议书，原股东同意本公司增加注册资本 164,812,525.00 元，新增注册资本由北京巴士传媒股份有限公司货币出资。增资完成后，明晖天海公司股权结构图如下：

股 东	出资额（万元）	出资比例
北京天海工业有限公司	21,000.00	38.51%
北京京国发股权投资基金（有限合伙）	17,041.2703	31.26%
北京巴士传媒股份有限公司	16,481.2525	30.23%
合计	54,522.5228	100%

截止评估基准日，明晖天海公司股东及出资额未发生变化。

3. 财务状况及经营成果

近三年及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

资产负债表

单位：人民币万元

项目	2015/6/30	2014/12/31	2013/12/31	2012/12/31
流动资产	15,362.75	19,142.61	21,385.55	7,003.78
非流动资产	54,627.99	51,621.42	34,121.60	-
其中：长期应收款			-	-
长期股权投资			-	-
固定资产	44,898.27	40,242.02	1.06	-
在建工程	69.27	1,615.15	24,170.99	-
工程物资			-	-
无形资产	9,660.45	9,764.26	9,949.55	-
长期待摊费用			-	-
递延所得税资产			-	-
资产总计	69,990.74	70,764.04	55,507.15	7,003.78
流动负债	12,706.21	10,722.60	14,744.01	6,001.52
非流动负债			-	-
负债合计	12,706.21	10,722.60	14,744.01	6,001.52
股东权益合计	57,284.53	60,041.44	40,763.14	1,002.26

利润表

单位：人民币万元

项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	5,350.30	5,582.07	212.6	-
减：营业成本	5,852.65	5,604.19	218.98	-
营业税金及附加	43.40	-	0.64	-
销售费用	4.35	-	-	-
管理费用	1,150.02	629.59	257.66	0.62
财务费用	-23.16	-4.4	-25.56	-3.64
资产减值损失	1,079.95	72.91	-	-173.46
加：投资收益（损失以“-”号填列）			-	-
营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,756.91	-720.21	-238.48	-
加：营业外收入			-	-
减：营业外支出		1.49	-	-
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,756.91	-721.71	-239.11	3.01
减：所得税费用			-	0.75
净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,756.91	-721.71	-239.11	2.26

以上 2012 年数据经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，并出具了 XYZH/2012TJA1063-1-8 号标准无保留意见审计报告；2013 年数据经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，并出具了 XYZH/2013TJA2024-14 号标准无保留意见审计报告；2014 年数据经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，并出具了 XYZH/2014TJA2002-11 号标准无保留意见审计报告；2015 年 1-6 月份数据经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，并出具了 XYZH/2015TJA20022 号标准无保留意见审计报告。

4. 委托方和被评估单位之间的关系。

委托方北京京城机电控股有限责任公司持有北京京城机电股份有限公司 42.8% 股权，北京京城机电股份有限公司持有北京天海工业有限公司 88.5% 股权，北京京城机电股份有限公司全资子公司京城控股（香港）有限公司持有北京天海工业有限公司 11.5% 股权，北京天海工业有限公司持有被评估单位北京明晖天海气体储运装备销售有限公司 38.51% 股权。

二、评估目的

根据京城机电控股有限责任公司《关于北京明晖天海气体储运装备销售有限公司启动资产评估的通知》京机证改（通）【2015】10 号和资产评估业务约定书，本评估报告的评估目的是为北京京城机电控股有限责任公司拟收购北京明晖天海气体储运装备销售有限公司股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为明晖天海公司的股东全部权益价值，涉及的范围为明晖天海公司申报的于评估基准日经信永中和会计师事务所有限责任公司专项审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	153,627,465.85
货币资金	4,005,808.61
应收票据	70,000.00
应收账款	8,299,589.29
预付款项	994,283.00
其他应收款	944,892.45
存货	129,185,024.98
其他流动资产	10,127,867.52
二、非流动资产合计	546,279,864.00
固定资产	448,982,681.36
其中：建筑物类	282,045,758.00
设备类	166,936,923.36
在建工程	692,711.29
无形资产	96,604,471.35
其中：土地使用权	96,412,940.98
其他无形资产	191,530.37
三、资产总计	699,907,329.85
四、流动负债合计	127,062,057.93
应付账款	130,445,948.35
预收款项	35,383,374.02
应付职工薪酬	402,248.74
应交税费	-40,478,042.82
其他应付款	1,308,529.64
五、非流动负债合计	
六、负债合计	127,062,057.93
七、净资产(所有者权益)	572,845,271.92

1. 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，并经信永中和会计师事务所有限责任公司专项审计，出具了XYZH/2015TJA20022号无保留意见审计报告无保留意见审计报告；

2. 明晖天海公司申报评估的实物资产主要为房屋建筑物、机器设备、电子设备、在建工程和存货。

房屋建筑物：建筑物主要有东西区厂房、检测车间、值班室、传达室等，构筑物道路、围墙、厂区绿化等。建构筑物主要为钢结构、钢筋混凝土框(排)架结构和砖混结构，普通装修，安装部分上下水，电气及暖气齐全。房屋建筑物均在2014年12月至

2015年6月建成，截止评估基准日尚未完成竣工决算，施工质量较好，现场勘测未发现基础不均匀沉陷及墙体开裂风化等现象，总体看使用情况较好。相关房屋产权证正在办理中。房屋建筑物明细见下表：

序号	建筑物名称	结构	建筑面积(m ²)	地址	土地证号
一	西区厂房	钢结构			
1	1#厂房(西区)	钢结构	41382.54	通州区漷县镇中心区	京通国用(2013出)第00062号
2	5#厂房(西区)	砖混	484.12	通州区漷县镇中心区	京通国用(2013出)第00062号
3	7#厂房(西区)	砖混	369.93	通州区漷县镇中心区	京通国用(2013出)第00062号
4	1#警卫值班室(西区)	砖混	200.53	通州区漷县镇中心区	京通国用(2013出)第00062号
5	1#传达室(西区)	砖混	28.56	通州区漷县镇中心区	京通国用(2013出)第00062号
二	东区厂房	钢结构			
6	2#厂房(东区)联合厂房	钢结构	34577.19	通州区漷县镇中心区	京通国用(2013出)第00061号
7	6#厂房(东区)锅炉房	砖混	195.7	通州区漷县镇中心区	京通国用(2013出)第00061号
8	8#厂房(东区)危险品库	砖混	369.93	通州区漷县镇中心区	京通国用(2013出)第00061号
9	10#检测车间(东区)办公楼	框架	8876.37	通州区漷县镇中心区	京通国用(2013出)第00061号
10	2#警卫值班室(东区)	砖混	159.58	通州区漷县镇中心区	京通国用(2013出)第00061号
11	2#传达室(东区)	砖混	426.56	通州区漷县镇中心区	京通国用(2013出)第00061号

机器设备：主要为起重设备、大型焊接设备、LNG气瓶自动化存储立体分库系统、实验室设备设施、喷漆设备、焊接操作机及辅机、珠光砂设备等，除上述主要设备外，还有与之配套的附属设备、行政办公设备，以及食堂等部门使用的设备。

电子设备：主要为空调、电脑、打印机等。大部分购置于2014年11月，电子设备均正常使用。

在建工程：主要为气压试验串风机、三型瓶用四柱油压机、移动烟尘净化器等，为2015年6月新购置的设备，该部分设备均正常使用。

存货：包括原材料、产成品、在产品，分布在厂区内的仓库里，仓库格局布置合理，公司年末进行一次大盘点，平时进行一些小规模的抽查。

3. 明晖天海公司纳入评估范围的土地2宗，宗地总面积137,554.07平方米，均位于北京市通州区漷县镇中心区。评估土地登记基本情况如下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	宗地使用权人	用地性质	开发程度	面积(m ²)
1	京通国用(2013出)第00061号	东区土地	通州区漷县镇中心区	北京明晖天海气体储运装备销售有限公司	出让	五通一平	66,157.64
2	京通国用(2013出)第00062号	西区土地	通州区漷县镇中心区	北京明晖天海气体储运装备销售有限公司	出让	五通一平	71,396.43

4. 本次评估企业未申报账面未记录的无形资产；

5. 本次被评估企业未申报其他表外资产。

四、价值类型及其定义

本次评估是为拟收购各方提供股权价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2015年6月30日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2015年6月30日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

京城机电控股有限责任公司《关于北京明晖天海气体储运装备销售有限公司启动资产评估的通知》京机证改（通）【2015】10号。

（二）法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日）；
2. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日）；
3. 原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年7月18日）；
4. 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日）；
5. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年12月31日）；
6. 国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日）；
7. 国务院国有资产监督管理委员会 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，2006年12月12日）；

8. 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 中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日);
9. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
10. 建设部令第 98 号《城市房地产抵押管理办法》(2001 年 8 月 15 日)
11. 第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日);
12. 国土资源部令第 21 号《协议出让国有土地使用权规定》(2003 年 6 月 11 日);
13. 中华人民共和国国务院令第 483 号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院第 163 次常务会议通过修订, 2006 年 12 月 31 日);
14. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日);
15. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 财政部关于印发《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》的通知(财企[2004]20 号, 2004 年 2 月 25 日);
2. 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(会协[2003]18 号, 2003 年 1 月 28 日);
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, 2011 年 12 月 31 日);
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, 2007 年 11 月 28 日);
5. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—无形资产》和《专利资产评估指导意见》的通知(中评协[2008]217 号, 2008 年 11 月 28 日);
6. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协[2008]218 号, 2008 年 11 月 28 日);
7. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知(中评协[2011]230 号, 2011 年 12 月 30 日);
8. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
9. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
10. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用权证;
2. 设备购置合同、发票、建筑安装工程施工合同等;
3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 机电产品全球报价系统 (<http://price.86mdo.com>);
2. 《2015 年机电产品报价手册》(机械工业出版社);
3. 中华人民共和国国务院令 第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》;
4. 国家计委 建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号, 2002 年 1 月 7 日);
5. 中国人民银行现行贷款利率;
6. 国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知 (国土资发[2006]307 号, 2006 年 12 月 23 日);
7. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知 (计价格[2002]1980 号, 2002 年 10 月 15 日);
8. 国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知 (发改价字[2007]670 号, 2007 年 3 月 30 日);
9. 北京市基准地价更新成果 (京政发[2014]26 号);
10. 委估资产的购置合同、协议;
11. 钢材市场其他价格资料;
12. 被评估单位提供的工程图纸及工程决算等有关资料;
13. 搜集的相关价格信息;
14. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(六) 其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;
2. 被评估单位提供的 2012 年至 2014 年及基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表, 以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
3. 被评估单位相关人员访谈记录;
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

被评估企业可持续经营，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估企业不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。

被评估企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。故可以采用收益法进行评估。

因此本次评估确定主要采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法简介

1.收益法

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。本次评估采用企业自由现金流折现模型，基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$: 被评估企业基准日存在的长期投资、非经营性及溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i : 被评估企业未来第 i 年的预期收益 (企业自由现金流)

R_i = 净利润 + 折旧/摊销 + 税后利息支出 - 营运资金增加 - 资本性支出

r : 折现率 (WACC, 加权平均资本成本)

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

n : 预测期限

3. 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。

计算公式: 企业股东权益价值 = 资产评估值 - 负债评估值

(三) 评估结论确定的方法

根据评估目的, 结合采用的评估方法, 本次以资产基础法评估结果作为评估结论。原因如下:

考虑到金属压力容器行业受装备制造业发展的影响较大, 该行业竞争力较大, 行业发展具有不确定的波动性, 未来发展存在诸多不确定性因素, 同时考虑明晖天海公司前期处于亏损期, 且目前明晖天海公司的主要下游客户为其母公司北京天海, 收益法对明晖天海公司未来具体投资和经营战略及实施的考量存在较大的不确定性, 因此选定以资产基础法评估结果作为明晖天海公司的股东全部权益价值的最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈, 明确评估业务基本事项, 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, 接受委托, 签订资产评估业务约定书; 确定项目负责人, 组成评估项目组, 编制评估计划; 辅导被评估单位填报资产评估申报表, 准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营；
4. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；
7. 本次评估基于被评估单位未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营

管理模式经营，被评估单位的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化。

8. 本次评估基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

9. 本次评估预测是基于现有市场情况对未来的合理预测，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

10. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

11. 本次评估假设股东于年末获得净现金流。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法对明晖天海公司股东全部权益价值进行评估。明晖天海公司经审计后资产账面价值为69,990.74万元，负债为12,706.21万元，净资产为57,284.53万元。

1. 资产基础法评估结果

采用资产基础法确定的明晖天海公司股东全部权益评估价值为64,573.19万元，比审计后账面净资产增值7,288.66万元，增值率为12.72 %。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	15,362.75	15,512.02	149.27	0.97
非流动资产	2	54,627.99	61,767.38	7,139.39	13.07
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	44,898.27	47,634.69	2,736.42	6.09
在建工程	6	69.27	69.27	-	-
无形资产	7	9,660.45	14,063.42	4,402.97	45.58
其中：土地使用权	8	9,641.29	14,044.27	4,402.98	45.67
其他非流动资产	9				
资产总计	10	69,990.74	77,279.40	7,288.66	10.41
流动负债	11	12,706.21	12,706.21	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	12,706.21	12,706.21	-	-
净资产(所有者权益)	14	57,284.53	64,573.19	7,288.66	12.72

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

2. 收益法评估结果

在持续经营假设条件下，明晖天海公司股东全部权益评估价值为63,008.66万元，比审计后账面净资产增值5,724.13万元，增值率为9.99%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	15,362.75			
非流动资产	2	54,627.99			
其中：长期股权投资	3	-			
投资性房地产	4				
固定资产	5	44,898.27			
在建工程	6	69.27			
无形资产	7	9,660.45			
其中：土地使用权	8	9,641.29			
其他非流动资产	9	-			
资产总计	10	69,990.74			
流动负债	11	12,706.21			
非流动负债	12				
负债总计	13	12,706.21			
净 资 产	14	57,284.53	63,008.66	5,724.13	9.99

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

3. 评估结论

委托评估的股东全部权益价值采用两种方法得出的评估结果分别为：

资产基础法的评估值为64,573.19万元，收益法的评估值63,008.66万元，两种方法的评估结果差异1,564.53万元，差异率2.48%。产生差异的主要原因为：

考虑到金属压力容器行业受装备制造业发展的影响较大，该行业竞争力较大，行业发展具有不确定的波动性，未来发展存在诸多不确定性因素，同时考虑明晖天海公司前期处于亏损期，且目前明晖天海公司的主要下游客户为其母公司北京天海，收益法对明晖天海公司未来具体投资和经营战略及实施的考量存在较大的不确定性，因此选定以资产基础法评估结果作为明晖天海公司的股东全部权益价值的最终评估结论。

最终评估结论为人民币64,573.19万元。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是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。

3. 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 本评估结论未考虑控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

6. 本评估结论未考虑流动性的影响。

7. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

8. 评估师未对固定资产及在建工程中的各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断作为核实的结论。

9. 本次评估范围内房屋建筑物尚未进行竣工决算，基准日为预转固，评估范围内房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，相关房屋产权证正在办理中，被评估单位出具了这部分房屋产权的承诺函，承诺产权归其所有。评估人员索取了工程建设的批准文件、工程预结算，以核实房屋的建设合法性、权属和建筑面积。

10. 截止评估基准日，明晖天海公司尚未完成竣工决算，本次评估固定资产为预转固，明晖天海公司出具相关说明，评估基准日应付未付工程款及设备款已全部挂账，

房屋建筑物尚未办理房屋所有权证，相关房屋产权证正在办理中，被评估单位出具了这部分房屋产权的承诺函，承诺产权归其所有。评估人员索取了工程建设的批准文件、工程预结算，以核实房屋的建设合法性、权属和建筑面积。

10. 截止评估基准日，明晖天海公司房屋建筑物及设备未完成竣工决算，本次评估固定资产为预转固，明晖天海公司出具相关说明，评估基准日应付未付工程款及设备款已全部挂账，固定资产账面值已全部体现房屋建筑物构建成本及设备购置成本。

11. 被评估单位与北京天海低温设备有限公司签订租赁合同，将其拥有的位于北京市通州区潮县镇潮县南三街4号的厂房、生产设备、能源动力配套设施、办公设施租赁给北京天海低温设备有限公司使用，租赁期限为3年，自2015年1月1日起至2017年12月31日止，租金每年1550万元。北京天海低温设备有限公司与被评估单位同属北京天海工业有限公司下属控股子公司。

提请报告使用者关注上述事项对本次经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2. 本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得被使用。

3. 未征得我公司书面同意，本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）

4. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2015年10月10日。

(本页无正文)

评估机构法定代表人授权人：杨洋

杨洋

中国注册资产评估师：杨洋

杨洋



中国注册资产评估师：李静静

李静静



北京中同华资产评估有限公司



二〇一五年十月十日