

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资产转让项目对上海航天舒室环境科技有限公司债权价值评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第 0155348 号



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 01 月 28 日

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。

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资产转让项目对上海航天舒室环境科技有限公司债权价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0155348 号
声明	1
目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托方及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	9
四、 评估对象和评估范围	9
五、 价值类型及其定义	9
六、 评估基准日	9
七、 评估依据	10
I. 经济行为依据	10
II. 法规依据	10
III. 评估准则及规范	10
IV. 取价依据	11
V. 权属依据	11
VI. 其它参考资料	11
VII. 引用其他机构出具的评估结论	11
八、 评估方法	11
I. 概述	11
九、 评估程序实施过程和情况	14
十、 评估假设	15
十一、 评估结论	16
I. 概述	16
十二、 特别事项说明	17
十三、 评估报告使用限制说明	18
I. 评估报告使用范围	18
II. 评估报告使用有效期	19
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	19
IV. 评估报告解释权	19
十四、 评估报告日	19
报告附件	21



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资产转让项目对上海航天舒室环境科技有限公司债权价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0155348 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	资产转让。
评估基准日	2015 年 9 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为航天通信控股集团股份有限公司持有的上海航天舒室环境科技有限公司的债权,评估范围为航天通信控股集团股份有限公司转让对上海航天舒室环境科技有限公司的债权所涉及上海航天舒室环境科技有限公司的全部资产及负债,包括(流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用及负债等)。
价值类型	清算价值。
评估方法	假设清算法。
评估结论	经评估,在被评估单位假设偿债清算、资产快速变现等假设条件下,截止 2015 年 9 月 30 日,航天通信控股集团股份有限公司对上海航天舒室环境科技有限公司的 1,874.34 万元债权,经综合评定估算,预计的受偿率为 37.22%,可收回价值为 697.68 万元。
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项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。

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，采用假设清算法，按照必要的评估程序，对航天通信控股集团股份有限公司拟实施资产转让行为涉及的对上海航天舒室环境科技有限公司债权在 2015 年 9 月 30 日的价值进行了评估。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资产转让项目对上海航天舒室环境科技有限公司债权价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 0155348 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、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
--------	--



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

（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%

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、企业经营概况

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。相关企业所持有的对上海航天舒室环境科技有限公司的债权已成为不良债权。

3、企业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	-69.9	-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资产转让，本次评估目的是对资产转让事宜涉及的对上海航天舒室环境科技有限公司债权的价值进行评估，为航天通信控股集团股份有限公司提供资产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. 评估范围为航天通信控股集团股份有限公司转让对上海航天环境舒室科技有限公司的债权所涉及上海航天环境舒室科技有限公司的全部资产及负债。截至评估基准日，账面资产总额为 929.00 万元，负债总额为 2,130.74 万元，净资产为-1,201.74 万元。
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

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，上海航天环境舒室科技有限公司虽仍在持续经营但已不具有稳定净现金流入，近三年均处于亏损状态，截止评估基准日，公司已处于严重资不抵债状态，本次参照《金融不良资产评估指导意见》，选择清算价值作为评估结论的价值类型。

清算价值是指以评估对象处于快速变现或其他非正常市场条件下为依据判断的资产价值估计数额。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。
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. 《中华人民共和国证券法》；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第 91 号）及其实施细则；
4. 《中华人民共和国企业破产法》；
5. 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；
10. 资产评估准则—无形资产；
11. 资产评估价值类型指导意见；
12. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
13. 企业国有资产评估报告指南；
14. 评估机构业务质量控制指南；
15. 以财务报告为目的的评估指南（试行）；
16. 金融不良资产评估指导意见（试行）；
17. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
18. 其它相关行业规范。

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. 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细表；
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

根据中国资产评估协会发布的《金融不良资产评估指导意见（试行）》和《债权资产价值分析技术框架（供参考）》，债权价值分析方法主要有假设清算法、现金流量偿债法、交易案例比较法、专家打分法等方法。假设清算法是指在假设对企业（债务企业或债务责任关联方）进行清算偿债的情况下，基于企业的整体资产，从总资产中剔除不能用于偿债的无效资产，从总负债中剔除实际不必偿还的无效负债，按照

企业清算过程中的偿债顺序，考虑债权的优先受偿，以分析债权资产在某一时刻从债务企业或债务责任关联方所能获得的受偿程度。

假设清算法主要适用于非持续经营条件下的企业以及仍在持续经营但不具有稳定净现金流或净现金流很小的企业。债务企业近三年均处于亏损状态，截止评估基准日，被评估单位虽仍在持续经营但已不具有稳定净现金流入，目前已严重资不抵债，故可适用于假设清算法评估委估债权价值。

根据本次评估目的和待估资产特点，结合考虑被评估单位实际情况，确定航天通信控股集团股份有限公司对上海航天舒室环境科技有限公司拥有的债权为一般债权，评估人员采用假设清算法确定一般债权资产的价值。

假设清算法是在对债务企业申报的资产及负债进行评定估算的基础上，假设债务企业停止经营，在债务企业按破产企业清偿顺序偿还一般债务的前提条件下，通过计算债务企业可供清偿一般债务的资产占一般债务总额的比例，从而计算一般债权资产的价值。

基本公式：债权资产价值=一般债权价值

=一般债权金额×一般债权受偿比例

一般债权受偿比例=（有效资产-资产项优先扣除项目）/（有效负债-负债项优先扣除项目）

上式中有效资产和有效负债通过对债务企业的各项资产和各项负债分别评估和核实，并考虑一定的变现率后，经加和而得出。

各项资产具体评估方法如下：

一、流动资产

（一）货币资金。对于货币资金，评估人员通过对库存现金进行盘点，核对了银行存款日记账、总账、银行对账单和余额调节表，经核实无误后，以核实后的账面值确认市场价值。

（二）应收款项。应收款项包括应收账款及其他应收款，评估人员借助于历史资料和现在的调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；对于账龄较长，企业提供的历年催债资料，债务人无力偿还的相关依据，对个别认定收不回的款项评估为零；在难以具体确定收不回帐款的数额时，按照账龄对应收款项进行分类，并对不同账龄的应收款项的历史坏账损失情况进行了统计分析，在此基础上，对各项应收款项进行了风险分析，根

据本次评估目的，考虑到快速变现因素，按照类似信用风险特征组合对应收款项估计坏账损失。按核实后的账面值扣除估计的坏账损失确定评估值。

（三）预付账款

按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值。经清查，评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，本次按核实确定后的账面值确定评估价值。

（四）存货。评估人员依据被评估单位提供的存货清查明细表，采取抽样法对其数量进行盘点，评估人员对盘点结果进行了记录分析，形成清查结果，并以之确定材料的实际数量和账面值。在清查过程中我们核实并收集了有关购置发票、采购合同、财务报表、存货管理制度及被评估单位评估基准日盘点表等资料。

1、原材料

根据本次评估目的本次采用假设清算法。

评估公式为：变现价值=市场公允价值×变现系数

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。

2、在产品

债务企业在产品主要为工程施工项目，针对建造业务的特性，评估人员对工程施工成本核查了相关的合同、监理工程量结算单和当期结算情况。本次审计单位对工程施工项目，已经按照建造合同核算原则，根据完工进度在资产负债表日确认了各项建造合同的收入和成本，故账面施工成本为各项目实际发生的、尚未结算的工程费用本次按照账面值确定市场价值。

二、固定资产-设备类

本次评估范围内的设备为机器设备、运输车辆和电子设备。针对本次资产评估目的和委估资产类型，此次评估我们采用了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。对于闲置或报废的设备，本次评估按

可回收价值评估。

三、无形资产-其他无形资产

本次委托评估账面无形资产系外购的广州华尔太管理软件，本次评估根据现场勘查结果，由于该软件已处于闲置状态，无市场转让价值，根据本次评估目的，本次将其评估为零。

四、长期待摊费用

长期待摊费用系租赁的办公楼装修费用摊销。本次评估核实相关合同及原始凭证，确定原始发生额。长期待摊费用虽然在企业资产总额中体现，但实质是企业资产中发生的费用，是一项不可分配资产，根据本次评估目的，本次将其评估为零。

五、负债

负债包括流动负债、非流动负债，具体为应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费等。

对于负债的评估，在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，评估人员根据企业提供的各项目明细表，以核实后的实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

六、变现率的确定

根据债务企业在偿债清算、资产快速变现等假设条件下，各类资产在快速变现处置时应考虑当地市场状况、供需状况、处置变现宣传力度和处置费用等因素，综合确定变现率。

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。
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。评估人员通过对管理层进行访谈。对企业情况以及委估资产历史、现状进行了解。

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. 根据委估资产的实际状况和特点,确定相应的评估方法。

6. 查阅委估资产的产权证明文件以及企业设备运行记录、维修及事故记录等有关资料。

7. 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。

8. 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。

9. 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

1. 本报告所列示的评估结论仅为航天通信控股集团股份有限公司持有的上海航天舒室环境科技有限公司债权在被评估单位假设偿债清算,资产快速变现条件下提供的价值参考依据,不得用于其他目的。
2. 报告评估结论是在委托方及被评估单位出具的承诺函,提供的全部资料是客观、真实、正确的条件下做出的。
3. 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。
4. 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。
5. 上海航天舒室环境科技有限公司合法拥有、使用、转让资产的权利。
6. 有自愿交易意向的买卖双方,对委估偿债资产及市场、以及影响委

估偿债资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

7. 假设委估资产在市场上可以而且必须快速出售变现。

8. 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，在实施了上述资产评估程序和方法后，在评估假设条件下，被评估单位假设偿债清算、资产快速变现等假设条件下，截止 2015 年 9 月 30 日，航天通信控股集团股份有限公司对上海航天舒室环境科技有限公司的 1,874.34 万元债权，经综合评定估算，预计的受偿率为 37.22%，可收回价值为 697.68 万元。

评估计算过程如下表：

序号	内 容	金 额（元）
1	资产预计变现价值	8,058,595.10
2	无效资产	
3	有效资产=1-2	8,058,595.10
4	核实后负债总额	21,311,766.73
5	或有负债(职工安置费)	
6	可以不支付债务	
7	有效负债总额=4+5-6	21,311,766.73
8	已设定抵押、质押权债务(大于抵押、质押资产按资产金额计算)	0.00
	(小于抵押、质押资产按债务金额计算)	
9	为第三方提供抵押、质押资产变现价值	
10	优先偿还一般债务	200,362.81
10.1	其中：应付工资(职工安置费)	33,211.99
10.2	应付福利费(医药费)	0.00
10.3	劳动保险费用	0.00
10.4	住房公积金	0.00
10.5	税金	167,150.82
10.6	其他(欠职工款)	0.00
11	可用于偿还一般债权人的资产=3-8-9-10	7,858,232.29
12	债务责任第三方提供抵押、质押物变现价值	
13	其中：为特定债权提供抵押、质押物变现价值	
14	优先偿还后有效一般负债=7-8-10-12	21,111,403.92

15	一般负债偿债能力系数=11/14	37.22%
16	特定债权总额	18,743,400.29
17	债务企业为特定债权提供抵押、质押物变现价值	
18	特定债权优先受偿额=13+17	
19	特定债权一般债权部分=16-18	18,743,400.29
20	特定债权一般受偿额=15*19	6,976,797.66
21	剩余未受偿债权通过其他因素所获受偿额	
22	被评估债权综合受偿额=18+20+21	6,976,797.66
23	综合偿债系数=22/16	37.22%

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. 被评估单位存放于上海、南京及江宁三个仓库的材料商品除江宁尚能低价打折销售外，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，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。本次评估对上述闲置或报废设备按可回收价值评估，对已闲置管理软件根据本次评估目的评估为零。
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門备案、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，其他任何单位和部門均无权解释。 |

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)



(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

王小敏

首席评估师

梁彬

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
联系电话
网址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
www.dongzhou.com.cn;www.oqa-china.com