

北京空港科技园区股份有限公司拟转让所持有的
北京承天倍达过滤技术有限责任

公司 21%的股权项目

资产评估报告

天兴评报字(2016)第 0790 号

(共 1 册, 第 1 册)

注册资产评估师声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
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概况	5
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	26
九、评估假设	28
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告的使用限制说明	31
十三、评估报告目录	32
评估报告附件	34



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一六年七月二十日

目 录

注册资产评估师声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
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概况	5
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	28
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告的使用限制说明	31
十三、评估报告日	32
评估报告附件	34

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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。

二、评估对象涉及的资产评估申报表及相关法律权属等资料由委托方、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被评估单位及相关当事方的责任。

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、注册资产评估师及项目组成员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，但我们不对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们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。

六、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

北京空港科技园区股份有限公司拟转让所持有
的北京承天倍达过滤技术有限责任
公司 21%的股权项目
资产评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 0790 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京空港科技园区股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对北京空港科技园区股份有限公司拟转让所持有北京承天倍达过滤技术有限责任公司 21%的股权所涉及的北京承天倍达过滤技术有限责任公司股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 4 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据《北京空港科技园区股份有限公司会议决议》（2016 年第 15 号文件），北京空港科技园区股份有限公司拟转让所持有北京承天倍达过滤技术有限责任公司 21%的股权，需要对涉及的北京承天倍达过滤技术有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京承天倍达过滤技术有限责任公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：北京承天倍达过滤技术有限责任公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 4 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法对评估对象进行了评估。

经资产基础法评估，北京承天信达过滤技术有限责任公司股东全部权益价值为5,190.25万元。

我们特别强调：本评估意见仅作为股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2016年4月30日起，至2017年4月29日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

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概况

（一）委托方概况

1、基本信息

企业名称：北京空港科技园区股份有限公司（以下简称“空港股份”）

注册地址：北京市顺义区天竺空港工业区A区

法定代表人：田建雷

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立时间：2000年03月28日

2、经营范围

高新技术的开发、转让和咨询；销售开发后的产品；土地开发、仓储、物业管理、经济信息咨询。

3、历史沿革

北京空港科技园区股份有限公司拟转让所持有的北京承天倍达过滤技术有限责任公司的21%的股权项目 资产评估报告

天兴评报字（2016）第 0790 号

北京空港科技园区股份有限公司：

北京天健兴业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，对贵公司拟转让 21%的股权所涉及的北京承天倍达过滤技术有限责任公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 4 月 30 日的市场价值作出了公允反映。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概况

（一）委托方概况

1、基本信息

企业名称：北京空港科技园区股份有限公司（以下简称“空港股份”）

注册地址：北京市顺义区天竺空港工业区 A 区

法定代表人：田建国

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立时间：2000 年 03 月 28 日

2、经营范围

高新技术的开发、转让和咨询；销售开发后的产品；土地开发，仓储，物业管理，经济信息咨询。

3、历史沿革

空港股份是于 2000 年 3 月 22 日经北京市人民政府办公厅京政办函[2000]32 号文批准，由北京天竺空港工业开发公司作为主发起人，联合北京顺鑫农业股份有限公司、深圳市空港工贸发展有限公司（现名为深圳市空港油料有限公司）、北京华大基因研究中心和北京空港广远金属材料有限公司等四家法人单位共同发起设立的股份有限公司。其中，主发起人开发公司以其部分经营性净资产 9,754.33 万元出资，其余四家发起人以现金共计 485 万元出资。2000 年 3 月 28 日空港股份在北京市工商行政管理局登记注。

（二）被评估单位概况

1、基本信息

企业名称：北京承天倍达过滤技术有限责任公司（以下 称“承天倍达公司”）

注册地址：北京市顺义区天竺空港工业区天柱西路 18 号

法定代表人：王友顺

注册资本：3700 万元

实收资本：3700 万元

企业类型：其他有限责任责任公司

成立时间：1996 年 05 月 07 日

2、经营范围

过滤材料、滤芯、过滤器、过滤设备、油料设备及器材的制造。一般经营项目：过滤材料、滤芯、过滤器、过滤设备、油料设备及器材的技术开发、销售及技术服务；经营本企业和成员企业自产产品及技术出口业务；本企业和成员企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。

3、历史沿革

北京承天倍达过滤技术有限责任公司系由北京市工商行政管理局批准，由深

圳市空港工贸发展有限公司(占比 90%)、北京天竺空港工业开发公司(占比 10%)于 1996 年 5 月 7 日出资成立的国有控股有限责任公司,公司成立时注册资本为 1,000 万元。截止到 2016 年 4 月 30 日,承天倍达公司股权结构为哈尔滨八达投资有限公司占比 59%,北京空港科技园区股份有限公司占比 21%,刘建峰占比 20%,公司注册资本为 3,700 万元。承天倍达公司自成立以来历次股权结构变更情况如下:

1) 1996 年 7 月第三次股东会议决议,公司注册资本于 1996 年 10 月 18 日增资至 1,200 万元,增资后的股权情况如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
深圳空港工贸发展有限公司	960	80%
北京天竺空港工业开发公司	240	20%
合 计	1,200	100%

2) 2000 年 1 月承天倍达公司第八次股东会议决议,决定将公司注册资本增资至 3,700 万元,股权重新分配情况如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
深圳空港工贸发展有限公司	2,294	62%
北京天竺空港工业开发公司	592	16%
张虎	444	12%
职工持股会	370	10%
合 计	3,700	100%

3) 2000 年 4 月,承天倍达公司第十次股东会议决议,将深圳空港工贸发展有限公司 5%的股权转让给北京天竺空港工业开发公司。与此同时,承天倍达公司第十一次股东会议决议,将北京天竺空港工业开发公司 21%的股权转让给北京空港科技园区股份有限公司,变更后股权情况如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
深圳空港工贸发展有限公司	2,109	57%
北京空港科技园区股份有限公司	777	21%
张虎	444	12%
职工持股会	370	10%

合 计	3,700	100%
-----	-------	------

4) 2002 年 1 月, 因与国家相关规定相违背, 持股会将其持有的公司 10% 股权转让给北京科技风险投资股份有限公司, 变更后的股权情况如下:

股东名称	出资额 (万元)	出资比例
深圳空港工贸发展有限公司	2,109	57%
北京空港科技园区股份有限公司	777	21%
张虎	444	12%
北京科技风险投资股份有限公司	370	10%
合 计	3,700	100%

5) 2007 年 1 月, 中国航空油料集团受让深圳空港工贸发展有限公司 50% 的股份, 深圳机场 (集团) 公司受让深圳空港工贸发展有限公司 7% 的股份, 变更后股权情况如下:

股东名称	出资额 (万元)	出资比例
中国航空油料集团公司	1,850	50%
北京空港科技园区股份有限公司	777	21%
张虎	444	12%
深圳机场 (集团) 公司	259	7%
北京科技风险投资股份有限公司	370	10%
合 计	3,700	100%

6) 2010 年 2 月, 公司 2010 年第二次股东会议决议同意变更股东, 变更后的股权情况如下:

股东名称	出资额 (万元)	出资比例
北京晋亿福马环境科技有限公司	2,109	57%
北京空港科技园区股份有限公司	777	21%
张虎	444	12%
北京科技风险投资股份有限公司	370	10%
合 计	3,700	100%

7) 2011 年 8 月, 承天倍达公司 2011 年第一次临时股东会决议, 同意变更股东, 变更后的股权情况如下:

股东名称	出资额 (万元)	出资比例
------	----------	------

哈尔滨八达投资有限公司	2,109	57%
北京空港科技园区股份有限公司	777	21%
北京天泽天和流体工程技术有限公司	444	12%
北京科技风险投资股份有限公司	370	10%
合 计	3,700	100%

8) 2011 年 10 月，承天倍达公司 2011 年第三次临时股东会决议，同意变更股东，变更后的股权情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
哈尔滨八达投资有限公司	2,109	57%
北京空港科技园区股份有限公司	777	21%
李俊洁	444	12%
北京科技风险投资股份有限公司	370	10%
合 计	3,700	100%

9) 2012 年 5 月，承天倍达公司 2011 年度股东会决议，同意变更股东，变更后的股权情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
哈尔滨八达投资有限公司	1,739	47%
北京空港科技园区股份有限公司	777	21%
李俊洁	444	12%
佟强	740	20%
合 计	3,700	100%

10) 2014 年 5 月，承天倍达公司 2013 年度股东会决议，同意变更股东，变更后的股权情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
哈尔滨八达投资有限公司	2,183	59%
北京空港科技园区股份有限公司	777	21%
佟强	740	20%
合 计	3,700	100%

11) 2014 年 7 月，承天倍达公司 2014 年第二次临时股东会决议，同意变更股东，变更后的股权情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
哈尔滨八达投资有限公司	2,183	59%
北京空港科技园区股份有限公司	777	21%
刘建峰	740	20%
合 计	3,700	100%

4、公司主要资产概况

北京承天倍达过滤技术有限公司的主要资产为存货、应收账款及固定资产。

存货主要包括产成品滤芯、过滤器等，存放在厂区库房，使用状态良好；应收账款主要是客户所欠货款，大部分应收账款处于正常状态，部分账款超过 5 年，收回的可能性比较少，已形成坏账。固定资产主要包括厂房、办公楼、车辆、电子办公设备、仪器仪表等，分布在厂区，使用状态良好。

5、公司主营业务概况

公司产品包括滤芯、过滤器、过滤设备三大类，广泛应用于航空航天、石油化工、电力、冶金、机械等行业的用油、用水、气体、以及其他碳氢化合物的净化处理。

技术先进、质量优异是公司对产品的不懈追求。公司汇集了一批敬业勤奋的科技人才，建有世界先进水平的试验研究中心，并始终致力于新技术、新产品的研发。一流的科技人才，一流的科研手段，加上承天人创造性的工作，保证了产品技术性能的先进性。公司还从德国、美国、瑞士引进了目前国际上最先进的生产设备及质量检测手段，建有 10 万级洁净度的滤芯车间，2002 年 1 月公司还顺利地通过 ISO9001 质量管理体系认证，建立了完善的质量标准管理体系。先进的生产设备、高标准的生产环境、科学而严格的管理，确保了产品质量优质可靠。公司以“油液精密过滤和油液高效脱水”两项核心技术为基础，相继开发出三大类（滤芯、过滤器、过滤设备）、40 个系列、5000 个规格的产品和技术服务体系，能够满足航空、航天、石油化工、电力、冶金、机械等众多领域的市场需求。公司目前还承担两项国家级火炬计划项目—航空燃油过滤分离器和汽轮机油过滤脱水装置，其中航空燃油过滤分离器已经结束，进入产业化阶段，公司有三项产品

被科技部列为国家级重点新产品。

6、财务状况和经营成果

近三年一期财务状况表

金额单位：万元

项目	2016.4.30	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
流动资产	4,277.10	5,060.00	5,654.06	5,500.78
非流动资产	3,063.66	3,036.46	2,982.28	3,049.46
其中：长期股权投资	51.00	51.00	51.00	51.00
投资性房地产				
固定资产	2,158.28	2,120.80	2,676.46	2,689.26
在建工程	49.61	54.86		
无形资产	688.99	692.85	49.33	
其中：土地使用权	652.50	652.50		
其他非流动资产				
资产总计	7,340.76	8,096.46	8,636.34	8,550.24
流动负债	5,197.20	5,770.42	6,331.76	6,200.34
非流动负债				
负债总计	5,197.20	5,770.42	6,331.76	6,200.34
所有者权益	2,143.56	2,326.04	2,304.59	2,349.90

近三年一期经营成果表

金额单位：万元

项目	2016. 1-4 月	2015 年	2014 年	2013 年
一、营业收入	669. 04	3, 821. 23	4, 246. 69	3, 344. 01
减：营业成本	366. 91	1, 975. 63	2, 265. 44	1, 662. 95
营业税金及附加	4. 43	37. 84	38. 17	29. 47

项目	2016. 1-4 月	2015 年	2014 年	2013 年
销售费用	149.68	673.14	736.59	602.10
管理费用	252.52	896.37	955.10	932.90
财务费用	82.77	303.95	309.27	281.55
资产减值损失	68.84	83.31	3.75	5.43
加：投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	-256.11	-149.00	-61.63	-170.38
加：营业外收入	73.66	167.15	20.88	1.32
减：营业外支出	0.02	17.52	5.50	6.84
三、利润总额	-182.47	0.62	-46.26	-175.89
减：所得税费用	0.00	-20.83	-0.94	2.19
四、净利润	-182.47	21.45	-45.32	-178.09

上表中列示的财务数据经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）年度审计，并出具（2014）京会兴审字第 07080073 号、（2015）京会兴审字第 07080098 号、（2016）京会兴审字第 07080048 号、（2016）京会兴审字第 07080095 号审计报告，数据来自上述年度审计报告。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告其他报告使用者为北京空港科技园区股份有限公司、顺义区国资委。

（四）委托方和被评估单位的关系

委托方是被评估单位的股东，截至评估基准日委托方持有被评估单位 21% 股权。

二、评估目的

根据《北京空港科技园区股份有限公司会议决议》（2016 年第 15 号文件），北京空港科技园区股份有限公司拟转让所持有北京承天倍达过滤技术有限责任公司 21% 的股权，需要对涉及的北京承天倍达过滤技术有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为承天倍达公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为承天倍达公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 7,340.76 万元，负债账面价值 5,197.20 万元，净资产账面价值 2,143.56 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	42,77.10
非流动资产	3,063.66
其中：长期股权投资	51.00
投资性房地产	0.00
固定资产	2,158.28
在建工程	49.61
无形资产	688.99
其中：土地使用权	652.50
其他非流动资产	
资产总额	7,340.76
流动负债	5,197.20
非流动负债	0.00
负债总额	5,197.20
净资产	2,143.56

1、委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且已经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行专项审计，并出具无保留意见专项审计报告。

2、对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

(1) 房屋建（构）筑物

北京承天信达过滤技术有限责任公司厂区位于顺义区天竺空港工业区天柱西路18号。被评估单位建筑物主要为工业生产、办公建筑，主要包括主厂房、实验楼、综合楼等，构筑物主要为厂区道路、围墙、绿化等。主要资产于1998、1999年建成并投入使用。

(2) 机器设备

北京承天信达过滤技术有限责任公司主要从事于工业流体过滤技术及设备的研究、开发与生产。主要产品为航油滤芯和分离滤芯。主要工艺流程为：材料准备检查—航油折叠—固化切断—夹边—骨架复合—端盖粘接—全检—包装入库。

机器设备中工艺设备主要包括热熔涂胶机、全自动往复式折叠机、双液灌胶机、流水线及工装等，实验设备主要包括多次通过实验台、航空燃油综合性能实验台、微量水份测量仪、微量水分测定仪等，配套设备主要包括配变电工程、电梯、污水处理装置、中央空调等。经现场核实，1998年建厂时期购置的设备一部分已经报废无实物，一部分已闲置多年，在用设备使用状态一般，部分产线设备在2015年开始购置启用，在用状态良好。

该公司车辆共有7部，包括丰田皇冠轿车、本田奥德赛客车、奥迪A6L轿车以及帕萨特轿车等。车辆在2004年后开始购置行驶，车辆未发生过重大交通事故，均在正常行驶中。电子设备包括计算机、笔记本电脑、打印机、复印机以及服务器等通用办公设备，分布在各办公室内使用，有部分较早购入的电子设备已经报废、无实物，在用设备使用状态基本良好。

3、土地使用权

纳入评估范围的土地使用权涉及的土地共计1宗，总面积14,498.07平方米，土地均已经办理国有土地使用权证。

4、引用其他机构出具的报告情况

无引用其他机构出具的报告情况。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2016 年 4 月 30 日。

评估基准日是委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《北京空港科技园区股份有限公司会议决议》（2016 年第 15 号文件）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
9. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的

通知》（国办发[2001]102号）；

10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
11. 《财政部关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》（财企[2001]801号）；
12. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802号）；
13. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（国办发[2001]802号）；
14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
15. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年国资委财政部第3号令）；
16. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
17. 《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）；
18. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资产权发〔2006〕306号）；
19. 《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）；
20. 《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》（国资发产权〔2010〕71号）；
21. 北京市国有资产管理委员会，京国资发[2008]5号《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》；
22. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第109号令）；
23. 《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 中华人民共和国主席令第62号 2007年10月1日施行）
24. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正）

25. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过 中华人民共和国主席令第74号公布 2008年1月1日起施行）

26. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）

27. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号公布 并经2011年1月8日修订）

28. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号公布）；

29. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；
11. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
12. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
14. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
16. 《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）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 房屋建筑物所有权证书；
3. 土地使用权证书；
4. 机动车行驶证或登记证；
5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
6. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 资产占有方提供的相关项目竣(施)工图、概预算财务凭证等资料；
3. 《北京市建设工程预算定额》（2012）；
4. 《北京市建设工程费用定额》（2012）；
5. 《北京市工程造价信息》；
6. 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)；
7. 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）；
8. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）；
9. 中华人民共和国国家计划委员会关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号）；
10. 国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知（计价格[1999]1283号）；

11. 关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知（计价格[2002]125号）；
12. 国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知（发改价格[2011]534号）；
13. 关于印发《北京市实施财政部、国家发展改革委<新型墙体材料专项基金征收使用管理办法>细则》的通知（京财经二〔2009〕82号）
14. 北京市财政局、北京市建设委员会《关于印发〈北京市散装水泥专项资金管理实施细则〉的通知》（京财经二[2003]1427号）
15. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
16. 《建筑安装工程工期定额》建设部建标（2000）38号文；
17. 企业提供的《设备清查评估明细表》；
18. 机械工业出版社《2016年机电产品报价手册》；
19. 设备购置合同和发票；
20. 2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过的《机动车强制报废标准规定》；
21. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院[2000]294号令）；
22. 国家及地方前期及其他收费文件；
23. 有关网络询价；
24. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
25. 评估人员收集的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介与选择

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的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。

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。评估人员无法取得与承天倍达公司业务规模、业务种类相似企业股权交易案例，采用市场法评估难度较大。

本次评估不采用收益法理由：承天倍达公司近几年经济效益下降幅度较大，且前几年下降幅度极不稳定。主要是因国际国内市场需求严重下滑；且该公司所处的市场范围和经济状况较为恶略。生产极度不饱和，尤其今年 1 至 4 月份更是生产断断续续，开工率严重不足。企业累计亏损较严重；且该公司存在大量风险性资产，如：债权性资产存在许多五年以上还未收回应收款，存货也因产品均为客户订制专用产品，因市场需求快速转变，致使部分产品由于转型加快而面临积压等诸多风险因素影响。鉴于当前经济形势和市场需求严重下滑趋势。该公司在市场经济环境不断恶略等众多不确定性因素下，无法合理预测未来五年盈亏状况，我们鉴于以上诸多不确定因素影响，认为本次评估，由于企业无法准确预测未来盈亏状况，不适合采用收益法进行评估。

（二）具体评估方法介绍

1.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，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

(1) 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货；负债包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款。

a.货币资金：包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证，以核实后的价值确定评估值。

b.应收票据：指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票（或包括银行承兑汇票和商业承兑汇票）。评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录，以核实后的账面值确认评估值。

c.应收账款和其他应收款：在对应收款项核实无误的基础上，借助历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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。经核实，应收款项基本无回收风险，本次评估按照核实后的账面值计入评估值；计提的坏账准备评估为零。

d.预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

e.存货

外购存货：主要是备品备件，库存时间短、流动性强、市场价格变化不大，以核实后的账面价值确定评估值；对产成品依据经核实分析的企业不含税售价，考虑合理的各种费率，综合分析计算确定评估值。

g.负债：根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(2) 非流动资产的评估

a. 关于长期股权投资的评估

依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。经核实无清查调整事项。评估人员向企业了解长期股权投

资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

b.房屋建（构）筑物

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质主要采用重置成本法进行评估。

（1）重置成本法

对主要自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

c.设备类资产

（1）机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价/（1+适用增值税税率）+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价=设备购置价格/（1+适用增值税税率）+运杂费。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用购置价作为重置价值。

①设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购

置价格。

②运杂费

对于国产设备，运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用，对于进口设备，运杂费是指国内运杂费，即从海关到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

④前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、建设项目勘察设计费等。

计算方法为工程费用或设备费乘以相应费率。

⑤资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。本次评估，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2。

贷款利率应按照合理工期长短来确定对应的利率，评估基准日执行的贷款利率为：一年以内(含一年)年利率为4.35%

（2）综合成新率的确定

1) 对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

①勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

②理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

2) 对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

(3) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

2. 电子设备的评估

(1) 电子设备重置全价的确定

电子设备多为生产工具仪表器具以及通用办公电子设备，大部分由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价扣除增值税确定。

(2) 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

(3) 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

3. 车辆的评估

(1) 车辆重置全价的确定

运输车辆重置价值按同型或同类车辆的市场价格（不含增值税）加计车辆购

置税和其他相关费用确定。其计算公式如下：

重置价值=车辆购置价格/(1+适用增值税税率)+车辆购置税+其他相关费用

其中，车辆购置税为车辆的市场价格（不含增值税）的10%；其他相关费用包括牌照费等。

对于新能源汽车重置价格按同型或同类车辆的市场价格（不含增值税）减去政府补贴后确定。

（2）成新率的确定

采用综合成新率的方法，其公式：

综合成新率=理论成新率*40%+勘察成新率*60%

理论成新率则是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上，按孰低原则确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限

里程成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）/经济行驶里程

勘察成新率按现场勘察进行打分

（3）评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

d.在建工程

本次评估范围内的工程项目均为已完工程费用，经核实，在建项目账面值均为为固定资产维护的相关费用，本次评估固定资产评估已充分考虑，评估为零值处理。

e.无形资产土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、

剩余法、基准地价系数修正法。待估宗地位于天竺空港经济开发区内，开发区成立于1994年并陆续进行土地出让，现开发区内已无空地，市场交易案例近期没有发生，不宜采用市场比较法评估；开发区内土地均为自建使用，无出租案例可参考，不宜采用收益还原法评估；待估宗地已开发建设并正常研发、生产，再进行开发不经济，因此不宜采用剩余法测算；待估宗地取得时间早，原始征地情况无法了解，也不宜采用成本逼近法进行测算。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用基准地价系数修正法进行评估。

f. 递延所得税资产的评估

评估人员查看了递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的交易合同，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，因本次评估确认的应收款项预计损失与审计计提的坏帐准备相符，故评估按审计调整后账面值保留；固定资产减值准备由于企业无法提供具体的相对应的明细项，评估中通过核查询问相关设备大项考虑减值准备的原因。了解涉及的计提递延所得税的基础数据相关内容，故固定资产减值准备按核实分析后的结果确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

(一)接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于2016年5月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点, 有针对性地布置资产评估申报明细表, 并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等, 对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训, 填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点, 制定评估实施计划, 确定评估人员, 组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

(二) 现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细, 评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证, 以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金, 我们通过查阅日记账, 盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查。

对债权和债务, 评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则, 重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员, 查阅了相关工程的设计、施工文件, 工程承包合同, 工程款项结算资料、设备购置合同发票等, 从而确定资产的真实性的。

2. 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则, 重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录, 在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

4.企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对承天倍达公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

（四）评估汇总阶段

1.评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

2.评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3.工作底稿的整理归档

九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

十、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法 对各项资产及负债进行了评估，评估结论如下：

（一）资产基础法评估结论

在持续经营前提下，承天倍达公司截至评估基准日2016年4月30日总资产账面价值为7,340.76万元，评估价值为10,387.45万元，增值额为3,046.69万元，增值率为41.50%；总负债账面价值为5,197.20万元，评估价值为5,197.20万元，评估无增减值；净资产账面价值为2,143.56万元，评估价值5,190.25万元，增值额为3,046.69万元，增值率142.13%。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	4,277.10	4,243.06	-34.04	-0.80
非流动资产	3,063.66	6,144.39	3,080.73	100.56
其中： 长期股权投资	51.00	-	-51.00	-100.00
固定资产	2,158.28	3,503.40	1,345.12	62.32
在建工程	49.61	-	-49.61	-100.00
无形资产	688.99	2,544.75	1,855.76	269.34

资产总计	7,340.76	10,387.45	3,046.69	41.50
流动负债	5,197.20	5,197.20	-	-
非流动负债				
负债合计	5,197.20	5,197.20	-	-
净资产（所有者权益）	2,143.56	5,190.25	3,046.69	142.13

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）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、办理权属手续、经营许可、权属变更、工程竣工验收、结算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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2017 年 4 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具的报告结论的情况

无引用其他机构出具的报告结论的情况。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无资料不全面或者存在瑕疵的情形。

纳入评估范围的房屋建筑物和土地均取得房屋所有权证和土地使用权证等权属证明文件，依据已取得的资料，未发现委估资产存在抵押、担保等他项权利设置。

对上述房地产评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

(六)评估程序受到限制的情形

本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

本次评估中，注册资产评估师未对各种建(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，房屋、构筑物评估结论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，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

(七) 本次评估中，注册资产评估师未考虑控股权/少数股权的溢价/折价对评估基准日评估价值的影响。

(八) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，核准后方可正式使用；

(四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2016 年 4 月 30 日至 2017 年 4 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据(还需结合评估基准日的期后事项的调整)。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为2016年7月20日。

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

孙建民

注册资产评估师：

中国注册
资产评估师
刘彦坤
11000032

刘彦坤

注册资产评估师：

中国注册
资产评估师
刘彦坤
11000032

刘彦坤

二〇一六年七月二十日

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

注册资产评估师：



刘彦坤

注册资产评估师：



高军

二〇一六年七月二十日