

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

远东智慧能源股份有限公司拟收购
北京京航安机场工程有限公司49%股权项目

资产评估报告

苏华评报字[2018]第168号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇一八年六月十六日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	6
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	25
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	29
十二、资产评估报告使用限制说明	30
十三、资产评估报告日	31

资产评估报告附件

- 1、被评估单位基准日审计报告复印件；
- 2、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 4、委托人和被评估单位的承诺函；
- 5、签名资产评估师的承诺函；
- 6、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 7、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**远东智慧能源股份有限公司拟收购
北京京航安机场工程有限公司49%股权项目**

资产评估报告摘要

苏华评报字[2018]第168号

江苏华信资产评估有限公司接受远东智慧能源股份有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对远东智慧能源股份有限公司拟收购的北京京航安机场工程有限公司49%股权在2018年3月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、评估目的：为远东智慧能源股份有限公司拟收购北京京航安机场工程有限公司49%股权提供价值参考。

2、评估对象：北京京航安机场工程有限公司49%股权于评估基准日的市场价值。

3、评估范围：北京京航安机场工程有限公司在评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额75,827.95万元，负债总额47,172.64万元，净资产28,655.31万元。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2018年3月31日。

6、评估方法：收益法、资产基础法。

7、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

本次选用收益法的评估结果作为评估结论。在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，北京京航安机场工程有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 3 月 31 日的市场价值为 186,309.45 万元，较其账面净资产 28,655.31 万元增值 157,654.14 万元，增值率 550.17%。

在未考虑股权缺少流动性折扣和少数股权可能的折扣的前提下，北京京航安机场工程有限公司 49%股权在 2018 年 3 月 31 日的市场价值为 **91,291.63** 万元，大写人民币玖亿壹仟贰佰玖拾壹万陆仟叁佰元整。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2018年3月31日至2019年3月30日。

8、对评估结论产生影响的特别事项

(1) 本次委托评估的车辆中有 18 辆车的机动车行驶证登记的权利人不是北京京航安机场工程有限公司，但上述车辆的相关产权登记人均与北京京航安签订了《车辆所有权协议书》，协议书约定：车辆完全归甲方所有（北京京航安）所有，甲方对该车辆享有占有、使用、收益、处分的权利。乙方（产权登记人）及其利害关系人对车辆不享有任何权利；乙方同意甲方将其所拥有的车辆无偿登记在乙方名下，在甲方需要对该车辆处理时（包括买卖、过户、报废等），乙方应无条件服从甲方安排。至本报告出具日时尚未办理权利人变更手续。本次评估我们未考虑该事项对评估值的影响。

(2) 本次委托评估的车辆中有 3 辆车的年检已过期，但车辆可正常使用。本次评估我们未考虑该事项对评估值的影响。

(3) 被评估单位位于东城区广渠家园 2 楼 12 层 1-13 项房地规划用途为住宅，实际用途为北京京航安公司的办公房，本次评估我们按照规划用途进行评估，未考虑该事项对评估值的影响。

(4) 2017 年 9 月 25 日，远东控股和智慧能源分别将其持有的北京京航安的 51%和 49%的股权质押给江苏省国际信托有限责任公司，基准日时仍处于有效质押状态。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(5) 2018 年 4 月，智慧能源董事会公告：智慧能源与远东控股拟以货币方式（包括但不限于以未分配利润和资本公积转增方式）分别认缴出资额 9,180.00

元、8,820.00 万元（出资时间均为 2030 年 12 月 31 日）对北京京航安进行增资，增资后北京京航安注册资本增加至 20,000.00 万元，智慧能源和远东控股持股比例不变。

本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

远东智慧能源股份有限公司拟收购
北京京航安机场工程有限公司**49%**股权项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2018]第168号

远东智慧能源股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对远东智慧能源股份有限公司拟收购的北京京航安机场工程有限公司 49%股权在 2018 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：远东智慧能源股份有限公司（以下简称“智慧能源”）

住所：青海省西宁市城西区西关大街 1 号 1 号楼 1 单元 1191 室

法定代表人：蒋承志

注册资本：221935.2746 万元

企业类型：股份有限公司（上市）

股票简称：智慧能源，股票代码：600869

经营范围：智慧能源和智慧城市技术、产品与服务及其互联网、物联网应用的研发、制造与销售；智慧能源和智慧城市项目规划设计、投资建设及能效管理与服务；智慧能源和智慧城市工程总承包及进出口贸易；仓储物流（不含运输、不含危险品）及上述业务咨询服务；商务及经济信息咨询服务；公共关系策划及咨询服务；财务咨询服务（不得从事代理记账）；人才咨询服务（不得从事人才

中介、职业中介)；企业管理咨询服务(以上咨询均除经纪)。(以上经营范围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)。

(二) 被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：北京京航安机场工程有限公司(以下简称“北京京航安”)

类 型：其他有限责任公司

住 所：北京市平谷区林荫北街13号信息大厦1002-39室

法定代表人：肖共长

注册资本：2000万元人民币

成立日期：2002 年 01 月 30 日

营业期限：2002 年 01 月 30 日至 2032 年 01 月 29 日

经营范围：专业承包；劳务分包；技术开发及转让；技术服务；经济贸易咨询；货物进出口、技术进出口、代理进出口、销售计算机、计算机软件及辅助设备、机械设备、电子产品。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2、公司股东及持股比例、股权变更情况及主要的长期股权投资和经营管理结构、历史情况等

(1) 公司股东及持股比例、股权变更情况

①北京京航安成立于 2002 年 1 月 30 日，由自然人宋秀魁、冯碎夫、沈伯伦共同出资成立，注册资本为 1000 万元。该次出资由长城会计师事务所有限责任公司审验，并出具了“长会验(2002)第 315 号”《开业登记验资报告》，经过该次出资后，北京京航安的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	宋秀魁	340.00	34%	货币
2	冯碎夫	330.00	33%	货币
3	沈伯伦	330.00	33%	货币
合计		1,000.00		

②2010 年 11 月 5 日，北京京航安通过股东会决议并修改公司章程，同意宋秀魁将其持有的公司 340 万元股权中的 80 万元股权转让给肖共长，同意冯碎夫将其持有的公司 330 万元股权中的 230 万元股权转让给肖共长、100 万元股权转让给胡玉，同意沈伯伦将其持有的公司 330 万元股权中的 130 万元股权转让给胡玉。

同日，股权转让各方签订《股权转让协议书》。

经过该次股权变更后，北京京航安的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	肖共长	310.00	31%	货币
2	宋秀魁	260.00	26%	货币
3	胡玉	230.00	23%	货币
4	沈伯伦	200.00	20%	货币
合计		1,000.00		

③2011 年 5 月 24 日，北京京航安注册资本由 1,000.00 万元增加至 2,000.00 万元，其中肖共长认缴 310.00 万元，宋秀魁认缴 260.00 万元，胡玉认缴 230.00 万元，沈伯伦认缴 200.00 万元。北京曲信会计师事务所有限责任公司对该次增资进行审验，并出具了（2011）信验字第 P185 号《验资报告》。经过该次增资后，北京京航安的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	肖共长	620.00	31%	货币
2	宋秀魁	520.00	26%	货币
3	胡玉	460.00	23%	货币
4	沈伯伦	400.00	20%	货币
合计		2,000.00		

④2015 年 6 月 22 日，肖共长与沈伯伦签署《股权转让协议》，将其持有的北京京航安 30%股权转让给沈伯伦。经过该次股权变更后，北京京航安的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	肖共长	20.00	1%	货币
2	宋秀魁	520.00	26%	货币
3	胡玉	460.00	23%	货币
4	沈伯伦	1,000.00	50%	货币
合计		2,000.00		

⑤2016 年 3 月 18 日，北京京航安通过股东会决议并修改公司章程，同意肖共长将其持有的公司 1% 股权（即 20 万元人民币股权）转让给沈伯伦。

同日，肖共长与沈伯伦签署《股权转让协议》，将其持有的公司 1% 股权转让给沈伯伦。

经过该次股权变更后，北京京航安的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	宋秀魁	520.00	26%	货币
2	胡玉	460.00	23%	货币
3	沈伯伦	1,020.00	51%	货币
合计		2,000.00		

⑥2016 年 4 月 1 日，北京京航安通过股东会决议并修改公司章程，同意公司股东宋秀魁将其持有的公司 520 万元股权，胡玉将其持有的公司 460 万元股权，沈伯伦将其持有的公司 1,020 万元股权，分别转让给肖鹏。

同日，宋秀魁与肖鹏签署《股权转让协议》，将其持有的公司 520 万元股权转让给肖鹏；胡玉与肖鹏签署《股权转让协议》，将其持有的公司 460 万元股权转让给肖鹏；沈伯伦与肖鹏签署《股权转让协议》，将其持有的公司 1,020 万元股权转让给肖鹏。

经过该次股权变更后，北京京航安的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	肖鹏	2,000.00	100%	货币
合计		2,000.00		

⑦2017 年 7 月 18 日，智慧能源、远东控股集团有限公司（以下简称“远东控股”）分别与自然人肖鹏签订《股权转让协议》，分别以货币方式收购肖鹏持有的北京京航安 51%、49% 的股权。

该次股权转让后，北京京航安的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	出资方式
1	智慧能源	1,020.00	51%	货币
2	远东控股	980.00	49%	货币
合计		2,000.00		

截止评估基准日 2018 年 3 月 31 日，北京京航安的股权结构未再发生变化。

2、主要的长期股权投资及模拟合并情况

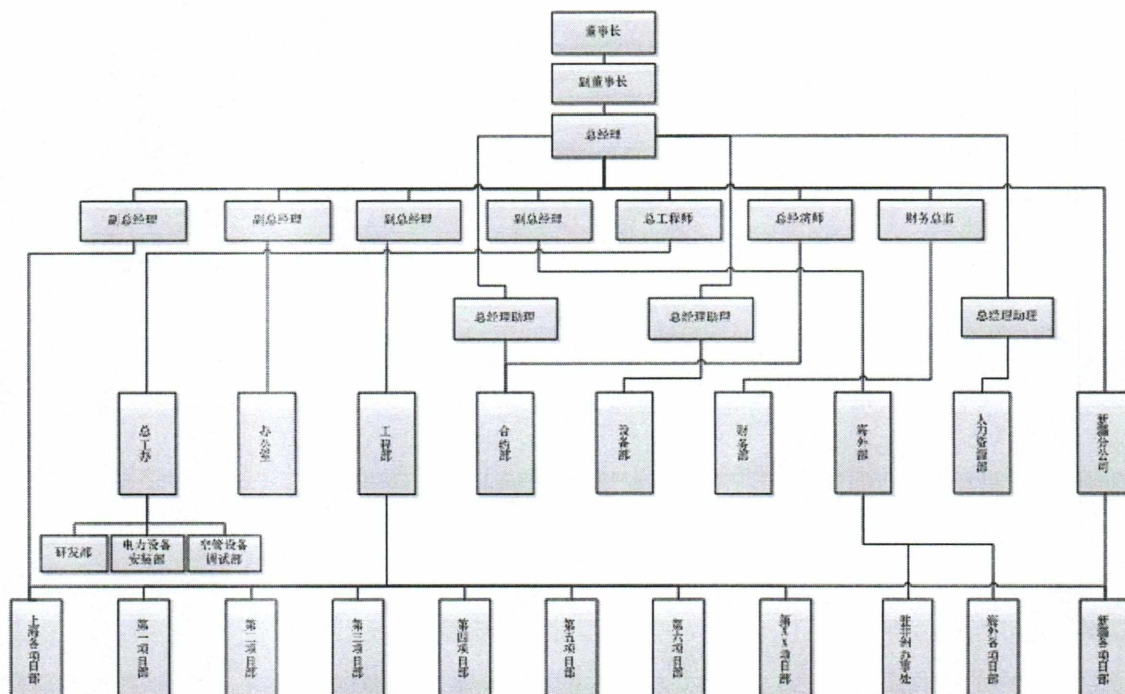
截止评估基准日 2018 年 3 月 31 日，北京京航安有 1 个全资长期股权投资单位——JINGHANGAN OFFSHORE LIMITED，中文名称为京航安海外有限公司，该公司成立于 2017 年 7 月 21 日。截止评估基准日时，北京京航安并未实际出资，该公司也并未实际经营。

基准日时，本次申报评估范围内还涉及的北京京航安机场工程有限公司（香港）（以下简称香港京航安）。香港京航安成立于2012年4月24日，注册资本为10,000.00港币，唯一自然人股东为肖共长，经营范围为工程施工承包。该公司正在办理注销，截止本评估报告出具日，注销程序尚未完成。

本次评估前的专项审计将京航安海外有限公司和香港京航安纳入合并范围编制合并报表。本次评估也按照同样的合并口径进行评估。

3、经营管理结构

基准日时，北京京航安共有员工约 280 人，组织结构如下：



4、近两一期的资产、财务、经营状况

北京京航安（合并财务报表口径）资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2016/12/31	2017/12/31	2018/3/31
资产总计	53,015.42	75,807.88	75,827.95
负债合计	37,905.63	50,118.43	47,172.64
净资产	15,109.79	25,689.45	28,655.31
	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-3 月
营业收入	63,492.81	75,187.19	19,547.78
利润总额	11,011.80	13,774.87	3,491.08
净利润	8,249.06	11,578.32	2,965.85

北京京航安（母公司财务报表口径）资产、负债及财务状况

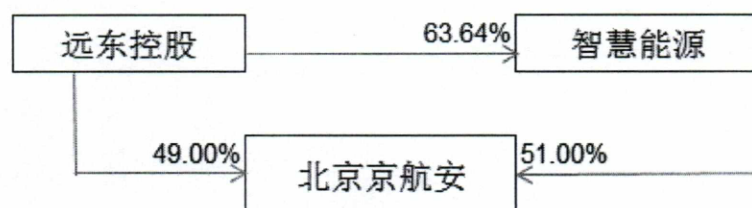
金额单位：人民币万元

报告日期	2016/12/31	2017/12/31	2018/3/31
资产总计	53,031.69	75,807.88	75,827.95
负债合计	37,920.82	50,105.46	47,159.68
净资产	15,110.87	25,702.42	28,668.27
	2016 年度	2017 年 1-12 月	2018 年 1-3 月
营业收入	63,492.81	75,187.19	19,547.78
利润总额	11,019.66	13,773.10	3,491.08
净利润	8,256.92	11,576.55	2,965.85

以上数据中 2016 年 12 月 31 日至 2018 年 3 月 31 日的财务状况以及 2016 年度、2017 年度及 2018 年 1~3 月的经营成果经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审定，分别出具了“苏公 W[2017]E2030 号”和“苏公 W[2018]A1041 号”标准无保留意见的《审计报告》。

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托方与被评估单位的关系如下表所示：



本次智慧能源拟收购远东控股持有的北京京航安 49% 的股权，本次交易为关联交易。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括委托人许可使用的、与本次经济行为相关的第三方。

二、评估目的

智慧能源拟收购北京京航安49%的股权，本项目评估目的是为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象：北京京航安 49%股权在评估基准日 2018 年 3 月 31 日的市场价值。

评估范围：北京京航安在该评估基准日的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额 75,827.95 万元、负债 47,172.64 万元、净资产 28,655.31 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
流动资产	1	73,800.15
非流动资产	2	2,027.80
其中：可供出售金融资产	3	
持有至到期投资	4	
长期应收款	5	
长期股权投资	6	
投资性房地产	7	
固定资产	8	1,714.16
在建工程	9	12.50
工程物资	10	
固定资产清理	11	
生产性生物资产	12	
油气资产	13	
无形资产	14	76.04
开发支出	15	
商誉	16	
长期待摊费用	17	
递延所得税资产	18	225.09
其他非流动资产	19	
资产合计	20	75,827.95
流动负债	21	47,172.64

项 目		账面价值
		A
非流动负债	22	
负债合计	23	47,172.64
净 资 产（所有者权益）	24	28,655.31

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基本一致，
并经过江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申报的表外资产包括 4 项实用新型专利和 17 项软件著作权。明细如下：

（1）4 项实用新型专利

序号	专利名称	专利号	申请日	取得日期	年费缴纳日	专利权人	专利权取得方式
1	一种电线辊放线架	ZL201620344081.1	2016 年 4 月 22 日	2017 年 6 月 15 日	2018 年 3 月 15 日	北京京航安机场工程有限公司	专利权的转移
2	一种机场助航灯光检测车	ZL201621307929.X	2016 年 12 月 1 日	2017 年 6 月 16 日	2018 年 1 月 18 日	北京京航安机场工程有限公司	专利权授予
3	一种便于安放基站天线的电线杆	ZL201620344082.6	2016 年 4 月 22 日	2017 年 6 月 15 日	2018 年 4 月 26 日	北京京航安机场工程有限公司	专利权的转移
4	一种机场用移频抗干扰器装置	ZL201620350705.0	2016 年 9 月 7 日	2017 年 7 月 7 日	2018 年 4 月 28 日	北京京航安机场工程有限公司	专利权的转移

（2）17 项软件著作权

序号	无形资产内容或名称	证书编号	取得日期	权利范围	权利取得方式	著作权人
1.	助航灯光监控系统 V1.0	2017SR359445	2017 年 7 月 11 日	全部权利	原始取得	北京京航安机场工程有限公司
2.	站坪照明监控系统 V1.0	2017SR359542	2017 年 7 月 11 日	全部权利	原始取得	
3.	中低压配电监控系统 V1.0	2017SR359838	2017 年 7 月 11 日	全部权利	原始取得	
4.	移动灯光检测系统 V1.0	2017SR359558	2017 年 7 月 11 日	全部权利	原始取得	
5.	单灯监控系统 V1.0	2017SR359963	2017 年 7 月 11 日	全部权利	原始取得	
6.	安防报警及监控系统 V1.0	2017SR360553	2017 年 7 月 11 日	全部权利	原始取得	
7.	安检检测识别管理系统 V1.0	2017SR361159	2017 年 7 月 11 日	全部权利	原始取得	
8.	机场信息集成管理系统 V1.0	2017SR361168	2017 年 7 月 11 日	全部权利	原始取得	
9.	设备自动监控系统 V1.0	2017SR360318	2017 年 7 月 11 日	全部权利	原始取得	
10.	停车场数字化管理系统 V1.0	2017SR359189	2017 年 7 月 11 日	全部权利	原始取得	

序号	无形资产内容或名称	证书编号	取得日期	权利范围	权利取得方式	著作权人
11.	气象信息采集系统 V1.0	2017SR360326	2017 年 7 月 11 日	全部权利	原始取得	
12.	航管信息管理系统 V1.0	2017SR361174	2017 年 7 月 11 日	全部权利	原始取得	
13.	通信导航管理系统 V1.0	2017SR359829	2017 年 7 月 11 日	全部权利	原始取得	
14.	环境监控信息管理系统 V1.0	2017SR360422	2017 年 7 月 11 日	全部权利	原始取得	
15.	道口安防系统 V1.0	2017SR359263	2017 年 7 月 11 日	全部权利	原始取得	
16.	周界报警监控系统 V1.0	2017SR359859	2017 年 7 月 11 日	全部权利	原始取得	
17.	智能安防集成系统 V1.0	2017SR359867	2017 年 7 月 11 日	全部权利	原始取得	

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额 (或者评估值)

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素, 资产评估师选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为 2018 年 3 月 31 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期, 使评估结论更好地为评估目的服务; 并且与财务报表日期一致, 便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号)。

2、《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)。

3、《中华人民共和国企业所得税法》(2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过)。

4、《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第二次修正）。

5、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）。
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）。
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31号）。
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号）。
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）。
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34号）。
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36号）。
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）。
- 10、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）。
- 11、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）。
- 12、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）。
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

- 1、被评估单位提供的公司章程、验资报告；
- 2、《房屋所有权证》、《车辆注册登记证》、《机动车行驶证》、被评估单位与车辆产权登记人签订的《车辆所有权协议书》；
- 3、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料；
- 4、其他产权证明文件及材料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的江苏苏公正天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的

“苏公 W[2017]E2030 号”和“苏公 W[2018]A1041 号”《审计报告》及其附件。

- 2、中国人民银行公布的基准日适用的基准利率和汇率；
- 3、主要设备的购货合同、发票、付款凭证；
- 4、评估人员向有设备生产厂家、设备供应商询价取得的资料及价格信息资料；
- 5、《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 2012 年第 12 号）；
- 6、现金、原材料、固定资产盘点表，银行提供的对账单，银行、债权人、债务人反馈的询证函；
- 7、评估人员对被评估资产的实地勘察工作记录和收集的其他与评估相关的其他资料；
- 8、被评估单位提供的历史财务数据及未来收益的预测资料；
- 9、从“同花顺 iFinD”终端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据，近期国债收益率、同类上市公司财务指数据及指标等；
- 10、其他与评估资产相关的资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》。
- 2、委托方和被评估单位提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。
- 3、访谈记录。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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，它强调的是企业整体的预期盈利能力，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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可比交易案例经过直接比较或类比分析，来确定评估对象现行公平市场价值的思路，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果容易被交易各方接受的特点。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债的基础上确定评估对象价值的思路。

由于缺乏与被评估单位在所处发展阶段、经营范围、经营区域、盈利能力、管理水平以及客户资源和企业风险等方面具有可比性的可比上市公司，相关指标难以获得并进行合理化的修正；同时，近期市场上也未能收集到和与被评估单位处于同一行业公司的股权买卖、收购及合并案例，因此无法采用市场法评估。本项目选用的评估方法为收益法和资产基础法。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是指以被评估单位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。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值 = Σ 各项资产的评估值 - Σ 各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

1、流动资产

（1）货币资金

包括现金和银行存款。对外币帐户的银行存款按照基准日时的汇率进行计算，其他按核实后的数值作为评估值。

（2）应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款。评估人员通过抽查相关业务合同，以核实业务的真实性。对账面值较大的应收款项进行函证，对未取得回函的进行替代测试。本次评估对费用性质的款项评估为零，其他应收款项以核实后的账面值作为评估值。对坏账准备评估为零，并按照账龄分析法预计坏账损失。

（3）存货

评估基准日时存货包括原材料和在产品（工程施工）。

对于原材料，对抽取的具有代表性的项目部的原材料进行现场盘点，对其他项目部的原材料，评估人员了解到北京机关采购部每月都与项目部人员进行对账，财务核算较规范，本次通过查阅采购发票、入库单、存货收发存明细账对其他项

目部的原材料进行核实。通过上述核实程序，未发现长期积压、报废情况。本次评估将核算形成的差异 2,246.65 元评估为零；其他原材料按基准日时市场价进行确定评估值。

对抽取的具有代表性的项目部的工程施工进行现场勘查，并向项目部经理、工程监理现场访谈，了解工程的合同总额、预计总成本、基准日的形象进度、付款进度、预计完工日期等内容。对其他的在施工程，主要通过查阅合同、分包合同、经营成本计划表、监理月报等资料，并通过电话等方式和项目经理了解情况，以此方式进行核实。本次评估对核算形成的差异评估为零，对已完工未结算工程的评估方法如下：存货—工程施工评估值=合同金额（含工程变更）×合同完工进度-工程结算。其中：基准日时完工进度按照按照账面已发生成本占预计总成本的比例确定。

（4）其他流动资产

主要包括待摊房租、预缴增值税、待抵扣及待认证的进项税。以核实后的账面值作为评估值。

2、固定资产—房屋建筑物

①评估方法

建筑物的评估方法主要有成本法、市场比较法、收益法等几种方法。

委评房地产为规划用途为住宅。我们在对其进行实地勘察和对类似房地产调查后，认真分析了影响委评房地产价值的相关因素，考虑到目前与委评房地产所处地段、结构、用途相近的房地产交易市场比较活跃，其中不乏与委评房地产具有良好替代性的交易案例，故优先采用市场法评估；也可以收集到周边类似房地产的客观收益，但考虑到目前房地产租售比的倒挂现象严重，不宜采用收益法；成本也无法准确反映出住宅房地产市场价值水平，故也不适宜采用成本法进行评估。本次评估我们采用市场法进行评估。

市场法是通过广泛收集同等或类似地段的相同用途的房地产的市场交易案例，从中选取 3 个可比实例，建立价格的可比基础，然后进行交易情况、市场状况、区位状况、权益状况和实物状况的修正，然后综合评估，得出委估房地产的市场价值。市场法的适用公式为：

房地产市场价值=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

②主要参数的确定

市场比较法：同时根据可比案例与为委评房地产实际状况，选用影响房地产价格的比较因素，主要包括以下几方面。

1.1交易情况：考虑是否正常交易及交易情况对价值的影响。

1.2市场状况：因交易日期的不同，房价可能存在差异，需进行市场状况修正。

1.3区位状况：主要有位置、交通、外部配套设施、周围环境、楼层、朝向。

1.4权益状况：主要考虑规划条件、土地使用期限、租赁期限。

1.5实物状况：有建造规模、建造标准结构及质量、空间布局、建筑功能、外观、停车便利度、物业管理、新旧程度、装修装潢、设备设施等因素。

3、固定资产—设备

①评估方法的选择

设备的评估方法一般有收益法、市场法、重置成本法。

收益法是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。由于委托评估设备不单独计量收益，我们也未收集到类似设备出租的市场租金信息，因此无法采用收益法评估。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象在功能、市场条件和交易时间等方面的差异，通过对比分析和量化差异调整估算出评估对象价值的方法。

重置成本法是指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本减去体现相关贬值因素的预计金额，贬值因素主要包括实体性贬值、功能性贬值以及经济性贬值。

重置成本法适用公式为：

设备评估值=设备重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值；功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，委评设备基准日时尚不存在超额运营成本，因此委评设备的功能性贬值取零。委评设备在评估基准日未发现经济性贬值的现象，故本次评估我们将委评设备的经济性贬值取零。我们将确定设备评估值的公式简化为：

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置成本} \times \text{成新率}$$

①重置成本的确定

由于本次委评设备的特点，故设备的重置成本即为设备购置价。

$$\text{设备重置成本} = \text{设备购置价}$$

根据财税[2008]170号，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 第50 号）的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣；根据财税[2016]36号《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，被评估单位自2016年5月起已变更为一般纳税人，故本次我们对变更之前的设备购置价中包含可抵扣的增值税进项税，对2016年5月之后的设备购置价中不包含可抵扣的增值税进项税额。

设备购置价的确定：主要通过向生产厂家直接询价取价或查阅《机电产品报价手册》，对已无法获得该设备购置价的，选用市场上性能基本相同的设备价格修正得出。

②综合成新率的确定

<1>机器设备

通过现场勘查设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、常用负荷率、原始制造质量、技术改造等情况，参考《资产评估常用数据与参数手册》，确定设备经济寿命和其尚可使用年限，然后按下列公式确定成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

<2>车辆

采用行驶里程法、使用年限法两种方法根据孰低原则确定成新率。

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

<3>电子设备

依据经济寿命采用年限法确定成新率。

委托评估设备为企业持续使用的机器设备、车辆和电子设备，主要采用成本法评估。其中，对近期购置的车辆和电子设备，因可以找到类似全新设备的购置价，采用成本法评估。对购置较久的车辆和电子设备，已经无法找到类似全新设备的购置价，但可以找到近期类似二手设备的交易案例，因此采用市场法评估。

4、在建工程

委估在建工程正常施工建设，工程款项正常支付，已支付的工程款项中没有不合理费用，按核实后的账面值作为在建工程的评估值。

5、无形资产—其他无形资产

其他无形资产包括账面记录的软件—新中大项目管理软件，以及账面无记录的无形资产，包括 4 项实用新型专利和 17 项软件著作权。

(1) 外购的软件的评估

对于正常使用的外购软件，本次评估采用市场法进行评估。经向软件经销商进行确认，该软件的购置时间距基准日时间较短，且属于定制软件，价格变化不大，以现行市价进行评估。

(2) 专利权及软件著作权的评估

①评估方法的选择

根据“中评协[2017]37 号”《资产评估准则—无形资产》，确定无形的评估方法包括市场法、收益和成本法三种基本方法及其衍生方法。

执行无形资产评估业务，资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，选择评估方法。

由于缺少公开的无形资产交易市场，加之无形资产的独特性，可比交易案例

非常有限，且无形资产转让往往与企业其他资产一并转让，很难核实无形资产的单独成交信息，本次无法直接使用市场法评估。而无形资产价值又很难以取得成本来衡量。因此本次评估采用了收益途径评估。

本次评估我们采用收益途径中的收益剩余法对无形资产进行评估，即采用收益法对北京京航安股东全部权益价值进行评估，然后扣除有形资产和负债的评估值后得出无形资产组合的市场价值，再进一步计算出专利权及软件著作权在无形资产组合中的贡献率，求出专利权及软件著作权的评估值。

②计算公式

运用“收益剩余法”评估的基本公式可以表达如下：

其他无形资产的评估价值 = (采用收益法的股东全部权益价值评估值 - 采用资产基础法的股东全部权益价值评估值) × 专利权及软件著作权在无形资产组合中的贡献率。

6、递延所得税资产

评估人员在核对了递延所得税资产核算的内容、产生的原因、形成过程、金额的准确性后，根据对应科目的评估处理情况计算确定递延所得税资产评估值。

7、负债评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

(三) 收益法的简介

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。

1、合并口径

京航安海外有限公司和香港京航安主要负责北京京航安海外项目的海外设备采购等。因此本次收益法的合并口径包括北京京航安、香港京航安和京航安海外有限公司。

2、收益模型的选取

本次收益法评估采用的股权自由现金流折现模型如下：

$$E=P+\sum C_i \quad (1)$$

式中：P：经营性资产价值；

$\sum C_i$ ：基准日存在的溢余资产、非经营性资产及负债的价值。

$$C_i=C_1+C_2 \quad (2)$$

式中：

C1：溢余资产是指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产；

C2：非经营性资产及负债是指与企业的生产经营活动无直接关系的资产及负债。

对被评估单位的经营性资产价值本次评估采用多期收益折现法估算，即将被评估单位未来收益定义为多期预测期间的收益。在多期预测期中综合考虑行业发展的周期性和企业自身发展的周期性。

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

式中：FCFE_i：为未来预测的收益期中第i年的股权自由现金流量；

r：为折现率；

i：为预测的收益年限（i=1,2,3……,n）。

3、主要评估参数的取值

（1）收益期和预测期的确定

①收益期的确定

根据北京京航安机场工程有限公司章程和营业执照的约定：经营期限 30 年，该企业成立于 2002 年 01 月 30 日，约定经营截止日为 2032 年 01 月 29 日，基准日时剩余经营期限约为 14 年。通过与评估企业管理层的访谈、实地调查，没有证据表明，企业所处的法律环境、市场环境、行业政策可能影响企业的持续经营；其次，北京京航安公司有能力持续拥有或取得持续经营所需的资质并愿意持续经营下去，故本次评估按无固定期限考虑。

②预测期的考虑

考虑行业的周期性和企业自身发展规划，北京京航安从 2024 年起将进入一个

相对稳定的发展时期。因此本次评估预测期取 5.75 年，即从 2018 年 4 月 1 日~2023 年 12 月 31 日，2024 年起北京京航安进入稳定经营期。

（2）现金流口径

本次评估使用股权自由现金流量（FCFE）作为收益口径。股权自由现金流量指的是归属于股东的现金流量。基本定义为：股权自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 + 付息债务的增加（减少）

（3）预测期的盈利预测

评估人员进行了独立的行业和市场调查，分析了机场建筑安装行业的发展现状和未来发展趋势，了解了企业面临的竞争环境和市场特征，从而检验被评估单位管理层预测的合理性，并重点关注以下几方面：

- A、营业收入和毛利率的预测是否符合企业的过去的经营实绩和行业特点；
- B、营业税金及附加、所得税的预测是否符合企业现行的税负政策；
- C、期间费用是否符合企业的过去的经营实绩和行业特点；
- D、未来的资本性支出是否符合企业的长期发展规划；
- E、未来的营运资金是否与未来的收益规模和资产管理水平相匹配。

（4）折现率的测算

本次评估收益采用股权自由现金流量，根据收益口径与折现率匹配的原则，则适用的折现率选用资本资产定价模型（CAPM）确定。计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + Q$$

式中： R_f ：无风险报酬率；

β ：权益的系统风险系数；

MRP ：市场风险溢价；

Q ：企业特定风险调整系数。

（5）溢余资产、非经营性资产及负债的价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。主要包括超出被评估企业正常经营所需要的溢余现金。

非经营性资产是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。主要包括：与关联企业的往来借款。

评估人员通过查阅、分析基准日企业财务报表，确定被评估单位的溢余资产、非经营性资产和负债，本次评估中的非经营性资产及非经营性负债以核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

（1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的存货和固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。注意了解被评估企业是否存在溢余资产和非经营性资产及负债。

（2）非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存款采取抽查或函证，进行核实。

3、核实评估范围，与管理层访谈，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方

法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，经公司内部审核后形成资产评估报告正式稿并提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设：是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）具体假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、假设被评估企业经营所具备的相关认证及资质证书到期后可以延续；

8、假设被评估企业的高新技术企业证书到期后其人员结构、研发费用投入是符合高新技术企业要求的，其企业所得税税率的优惠政策与现时基本一致；

9、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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、评估结论

（一）评估结论

本次评估采用收益法和资产基础法，对北京京航安的 49%股权在评估基准日 2018 年 3 月 31 日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

1、收益法评估结果

经采用收益途径的未来现金流折现（DCF）的方法评估，在不考虑股权缺乏流通性折扣的前提下，北京京航安机场工程有限公司的股东全部权益于评估基准日时市场价值为 186,309.45 万元。

2、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，北京京航安机场工程有限公司（合并口径）于评估基准日 2018 年 3 月 31 日时的全部资产账面值为 75,827.95 万元，评估值为 95,385.98 万元，评估增值 19,558.03 万元，增值率 25.79 %；全部负债账面值为 47,172.64 万元，评估值 47,159.68 万元，评估减值 12.97 万元，减值率 0.03%；净资产账面值为 28,655.31 万元，评估值为 48,226.30 万元，评估增值 19,571.00 万元、增值率 68.30%。具体组成如下：

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(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	73,800.15	73,798.02	-2.12	-0.00
非流动资产	2	2,027.80	21,587.96	19,560.15	964.60
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	1,714.16	13,047.96	11,333.80	661.19
在建工程	9	12.50	12.50	0.00	0.00
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	76.04	8,302.49	8,226.44	10,818.23
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18	225.09	225.00	-0.09	-0.04
其他非流动资产	19				
资产合计	20	75,827.95	95,385.98	19,558.03	25.79
流动负债	21	47,172.64	47,159.68	-12.97	-0.03
非流动负债	22				
负债合计	23	47,172.64	47,159.68	-12.97	-0.03
净资产(所有者权益)	24	28,655.31	48,226.30	19,571.00	68.30

3、评估结论的选取

北京京航安的股东全部权益采用两种方法得出的评估结果分别为：收益法的评估结果为 186,309.45 万元，资产基础法评估结果为 48,226.30 万元，收益法的评估结果比资产基础法的评估结果高 138,083.15 万元，差异率 286.32%。两种评估方法评估结果的差异原因是：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，分别估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债的评估值。不能完全衡量和体现各单项资产间的互相匹配和有机组合可能产生出来的整合效应。而收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映的是被评估企业各项资产的综合获利

能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，管理、团队、资质、商誉等无形资产难以在资产基础法中逐一量化反映，鉴于本次评估目的，从原股东角度考虑收益法的评估结论更能体现股东全部权益价值；从股权受让方考虑，购买股权的价格主要取决于被评估企业未来的是收益回报，回报高则愿意付出的价格也高，这与收益法的评估思路更为吻合。因此，本报告评估结论选用了收益法的评估结果作为最终评估结论。

在不考虑股权缺乏流动性折扣和少数股权可能的折扣的前提下，北京京航安 49%的股权于评估基准日（2018年3月31日）时市场价值为**91,291.63**万元，大写金额为人民币玖亿壹仟贰佰玖拾壹万陆仟叁佰元整。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2018年3月31日至2019年3月30日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、本次委托评估的车辆中有 18 辆车的机动车行驶证登记的权利人不是北京京航安机场工程有限公司，但上述车辆的相关产权登记人均与北京京航安签订了《车辆所有权协议书》，协议书约定：车辆完全归甲方所有（北京京航安）所有，甲方对该车辆享有占有、使用、收益、处分的权利。乙方（产权登记人）及其利害关系人对车辆不享有任何权利；乙方同意甲方将其所拥有的车辆无偿登记在乙方名下，在甲方需要对该车辆处理时（包括买卖、过户、报废等），乙方应无条件服从甲方安排。至本报告出具日时尚未办理权利人变更手续。本次评估我们未考虑该事项对评估值的影响。

2、本次委托评估的车辆中有 3 辆车的年检已过期，但车辆可正常使用。本次评估我们未考虑该事项对评估值的影响。

3、被评估单位位于东城区广渠家园 2 楼 12 层 1-13 项房地规划用途为住宅，实际用途为北京京航安公司的办公房，本次评估我们按照规划用途进行评估，未考虑该事项对评估值的影响。

（二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、2017 年 9 月 25 日，远东控股和智慧能源分别将其持有的北京京航安的 51%和 49%的股权质押给江苏省国际信托有限责任公司，基准日时仍处于有效质押状态。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

（三）重大期后事项

1、2018 年 4 月，智慧能源董事会公告：智慧能源与远东控股拟以货币方式（包括但不限于以未分配利润和资本公积转增方式）分别认缴出资额 9,180.00 万元、8,820.00 万元（出资时间均为 2030 年 12 月 31 日）对北京京航安进行增资，增资后北京京航安注册资本增加至 20,000.00 万元，智慧能源和远东控股持股比例不变。

本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

除上述事项外，无其他特别事项和重大期后事项。本资产评估机构及资产评估师特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响，并关注其对经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及相关监管机构和部门使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2018年6月16日。

资产评估师：（签名）

王晓凤
资产评估师
王晓凤
32120031

资产评估师：（签名）

曹文明
资产评估师
曹文明
32030127

江苏华信资产评估有限公司



二〇一八年六月十六日

Add:南京市云南路 31-1 号苏建大厦 22 层

Tel: 025-83235010、84527523

Fax: 025-84410423 **Post code:** 210008

<http://jshuaxin.net>