

中威正信（北京）资产评估有限公司
Zhong Wei Zheng Xin (Beijing) Asset Appraisal Co.,Ltd.

**长沙市天映机械制造有限公司股东拟股权转让
所涉及的长沙市天映机械制造有限公司
股东全部权益价值资产评估咨询报告
中威正信评资字(2018)第 9003 号**

中国·北京
BEIJING CHINA

目 录

声明.....	- 1 -
一、委托人、产权持有人（或产权持有单位）和资产评估咨询委托合同约定的其他评估咨询报告使用人概况.....	4
二、评估咨询目的.....	7
三、评估咨询对象和评估咨询范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估咨询基准日.....	10
六、评估咨询依据.....	10
七、评估咨询方法.....	12
八、评估咨询程序实施过程和情况.....	22
九、评估咨询假设.....	23
十、评估咨询结论.....	24
十一、特别事项说明.....	24
十二、评估咨询报告使用限制说明.....	27
十三、评估咨询报告日.....	28

声明

一、委托人应当参照本资产评估咨询报告载明的使用范围使用本资产评估咨询报告；委托人违反前述规定使用本资产评估咨询报告的，本资产评估咨询机构及资产评估咨询师不承担责任。

二、本资产评估咨询报告仅供委托人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估咨询报告的使用人。

三、本资产评估咨询机构提示资产评估咨询报告使用人应当正确理解评估咨询结论，评估咨询结论不等同于评估咨询对象可实现价格，评估咨询结论不应当被认为是对评估咨询对象可实现价格的保证。

四、评估咨询对象涉及的资产清单由委托人申报并经其签章确认；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、我们与评估咨询报告中的评估咨询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、我们已对评估咨询报告中的评估咨询对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估咨询对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估咨询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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估咨询报告的要求。

七、我们出具的评估咨询报告中的分析、判断和结论受评估咨询报告中假设和限定条件的限制，评估咨询报告使用人应当充分考虑评估咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估咨询结论的影响。

长沙市天映机械制造有限公司股东拟股权转让所 涉及的长沙市天映机械制造有限公司 股东全部权益价值资产评估咨询报告摘要

中威正信评资字（2018）第 9003 号

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受长沙市天映机械制造有限公司的委托，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，对长沙市天映机械制造有限公司股东拟实施股权转让行为涉及的长沙市天映机械制造有限公司股东全部权益在 2018 年 07 月 31 日的市场价值进行了评估咨询。现将评估咨询报告主要内容摘要如下：

一、委托人：长沙市天映机械制造有限公司

二、产权持有人：长沙市天映机械制造有限公司

三、经济行为：长沙市天映机械制造有限公司股东拟转让所持长沙市天映机械制造有限公司全部权益，该行为经 2018 年 7 月 28 日公司股东会决议通过。（文件附后）

四、评估咨询目的：确定长沙市天映机械制造有限公司的股东全部权益价值，为长沙市天映机械制造有限公司股东拟转让长沙市天映机械制造有限公司股权的经济行为提供价值参考依据。

五、评估咨询对象：本次评估咨询对象为长沙市天映机械制造有限公司的股东全部权益价值。

六、评估咨询范围：本次评估咨询范围是长沙市天映机械制造有限公司截止 2018 年 07 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 11,707.07 万元、总负债 7,499.02 万元，净资产 4,208.04 万元。

七、价值类型及其定义：本次资产评估咨询确定的价值类型为市场价值。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，评估咨询对象在评估咨询基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

八、评估咨询基准日：2018 年 7 月 31 日，一切取价标准均为评估咨询基准日有效的价格标准。

九、评估咨询方法：资产基础法、收益法。

十、评估咨询结论：

根据对长沙市天映机械制造有限公司的基本情况进行分析，本次对长沙市天映机械制造有限公司股东全部权益价值评估咨询分别采用资产基础法和收益法进行评估，在对两种评估咨询方法的情况进行分析后，确定以收益法的评估咨询结果作为本次资产评估咨询的评估咨询结论。即长沙市天映机械制造有限公司的股东全部权益评估咨询值为 23,020.45 万元。

十一、特别事项说明

(1)、本次评估 2018 年 8 月 2 日进行现场查勘，但并未对建筑基础、结构等隐蔽工程进行测量，因此无法确认该物业是否存在结构性损坏或质量问题。同时，委托人说明委估房屋均未办理竣工结算，暂未办理房屋所有权证，已于 2017 年 9 月交付使用，公司对房屋面积进行了测量，本次评估的面积数据依据公司提供的规划许可证数据和实际完工的测绘图纸。同时我们审核了建筑物的设计合同、建筑合同、安装合同等，房屋建筑物总面积为 22736.86 m²，提请报告使用人注意。

(2) 天映机械相关借款担保情况如下：2017 年 3 月 30 日王雅杰、仇映辉与长沙银行股份有限公司望城支行签订《长沙银行最高额保证合同》，王雅杰、仇映辉为公司 2017 年 3 月 30 日至 2020 年 3 月 30 日在该行债务银行贷款 2200 万元提供担保；2017 年 8 月 18 日王雅杰、仇映辉与中国光大银行股份有限公司长沙望城支行签订《最高额保证合同》，王雅杰、仇映辉为公司在该行小微结算卡透支额度 200 万元提供担保；2018 年 2 月 6 日公司和王雅杰、仇映辉、谭灼文为共同借款人，与中国建银行股份有限公司长沙兴湘支行签订《借款合同》，金额 200 万元。

(3) 天映机械目前仅有一项对外长期股权投资，即成立于 2016 年 10 月的长沙市天映科技发展有限公司（以下简称：天映科技）。天映科技注册资本 100 万元，天映机械出资 51 万元，占注册资本的 51%；2016 年 12 月 21 日公司与自然人傅云华签订“股权代持协议书”，协议约定公司代傅云华持有天映科技 10 万元即 10% 股份，代持股份所产生的权益归傅云华享有，公司实际享有天映科技权益为 41%。提请报告使用人注意。

十二、评估咨询报告日：本评估项目的报告日为 2018 年 8 月 24 日。

以上内容摘自资产评估咨询报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估咨询结论，应当阅读资产评估咨询报告正文，并关注特别事项说明。

长沙市天映机械制造有限公司股东拟股权转让所 涉及的长沙市天映机械制造有限公司 股东全部权益价值资产评估咨询报告

中威正信评资字（2018）第 9003 号

长沙市天映机械制造有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受贵单位的委托，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，对长沙市天映机械制造有限公司股东拟实施股权转让行为涉及的股东全部权益在 2018 年 07 月 31 日的市场价值进行了评估咨询。现将资产评估咨询情况报告如下：

一、委托人、产权持有人概况

（一）委托人及产权持有人：长沙市天映机械制造有限公司（以下简称：天映机械）

统一社会信用代码：91430122666341207G

法定住所及经营场所：长沙市望城经济技术开发区赤岗路 279 号

法定代表人：王雅杰

注册资本：人民币贰仟伍佰万元整

经营范围：航空器零件、航空、航天相关设备、机场专用搬运机械及设备、液压和气压动力机械及元件、计算机应用电子设备、建筑工程用机械的制造；数控技术、智能化技术、机电产品的研发；机械零部件加工。（涉及许可审批的经营项目，凭许可证或审批文件方可经营）

1、历史沿革

长沙市天映机械制造有限公司（以下简称：天映机械）由仇映辉和王雅杰于 2007 年 10 月 17 日投资设立，注册资本为 100 万元，其中仇映辉 90 万元占 90%和王雅杰 10 万元占 10%。

至评估咨询基准日历年股权变更情况：仇映辉、谭灼文、王雅杰与深圳合创高瞻远瞩二号投资中心（有限合伙）、深圳合创新趋势一号投资中心（有限合伙）2016 年 10 月 15 日签订公司增资协议、2017 年 7 月 14 日签订公司增资协议之补充协议，公司增加注册资本 500 万元，其中深圳合创高瞻远瞩二号投资中心（有限合伙）出资 2,040 万元认购公司 340 万元注册资本、深圳合创新趋势一号投资中心（有限合伙）出资 960 万元认购公司 340

万元注册资本。增资后注册资本变更为 2,500 万元，其中仇映辉 1,116 万元占 44.64%、谭灼文 760 万元占 30.40%、深圳合创高瞻远瞩二号投资中心(有限合伙)360 万元占 13.60%、深圳合创新趋势一号投资中心（有限合伙）160 万元占 6.40%和王雅杰 124 万元占 4.96%。

2、近三年资产、财务状况

根据本次评估咨询目的需要，天映机械已委托大华会计师事务所(特殊普通合伙)对天映机械 2016 年度、2017 年度及 2018 年 7 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了“大华审字[2018]009870 号第 009870 号”无保留意见的审计报告。经审计后天映机械近年财务状况如下表：

天映机械历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2016 年末	2017 年末	2018 年 7 月 31 日
资产总额	6,891.07	12,063.51	11,707.07
负债总额	4,642.27	7,287.96	7,499.02
净资产	2,248.80	4,775.54	4,208.04

天映机械历年损益状况简表

金额单位：万元

项目名称	2016 年末	2017 年末	2018 年 7 月 31 日
营业收入	579.68	2,383.01	528.80
营业成本	399.07	1,274.07	356.55
利润总额	-625.52	-40.61	-563.04
净利润	1,110.50	-63.25	-567.50

3、公司经营状况

天映机械注册资本 2500 万元，立足航空领域，主营航空装备、装配工装、航空零部件精密加工等的高新技术企业。公司通过近年发展，已完成军工资质申请和产业园建设，并通过与中航工业主机厂/所的合作和业务往来，公司在平台建设、技术与人才、客户拓展等方面已具备较好的发展基础。

天映机械自成立以来，一直专注于大型精密设备/结构件的设计、加工和制造，累积参与了多种大型工程机械、多种机型航空器的部装/总装装备线设计和制造，并研发生产了多类型适用于航空器的实验/检测/保障设备，参与了多种型号航空零部件、发动机零部

件的配套研发和生产。公司积累了丰富的航空器工装/模具设计生产能力和精密加工技术和经验，并形成了一批广泛应用于公司主营业务的核心技术和专利。

天映机械核心团队成员系最早一批西北工大、北航等院校飞机设计、制造相关专业人员，主要经营管理人员和技术骨干来源于各主机厂/所，具备较高的技术素养和市场敏锐度，在行业内具备较好的资源整合能力。

天映机械已取得武器装备科研生产单位三级保密资格、武器装备科研生产许可、武器装备质量管理体系认证、装备承制单位资格，是中航工业主要主机厂/所的合格供方并有广泛的业务合作，并与中航技、长飞（5712）、贵飞等单位相继签署战略合作协议。

天映机械是《湖南省贯彻〈中国制造 2025〉建设制造强省五年行动计划（2016-2020）》12 大产业中航空航天装备产业唯一民营企业，已获得政府扶持资金近 2000 万元。公司在望城经开区建设的 100 亩“天映航空产业园”已投入使用，天映航空产业园项目属于军民融合工程“民用企业民参军”项目、“军民两用重大技术产业化”项目和国家高新工程配套项目（湘高新协办【2015】2 号）。

天映机械以航空装备/工装/零部件加工业务为基础，相继与中航技、长飞、贵飞签署战略合作协议，积极开展出口军用飞机售后全生命周期保障/服务项目、无人机研发总装项目、飞机维修项目。将成为国内领先的集军民两用无人机研发/制造/售后全生命周期保障/服务提供商和军民用飞机维修/保障服务提供商。天映机械将具备较高的行业地位，有效提升公司的技术研发能力和可持续发展能力，将体现较高的成长性。

4、对外投资情况

天映机械目前仅有一项对外长期股权投资，即成立于 2016 年 10 月的长沙市天映科技发展有限公司（以下简称：天映科技）。天映科技注册资本 100 万元，天映机械出资 51 万元，占注册资本的 51%；2016 年 12 月 21 日公司与自然人傅云华签订“股权代持协议书”，协议约定公司代傅云华持有天映科技 10 万元即 10%股份，代持股份所产生的权益归傅云华享有，公司实际享有天映科技权益为 41%。

5、税收优惠政策

天映机械取得由湖南省科学技术厅、湖南省财政厅、湖南省国家税务局和湖南省地方税务局于 2017 年 9 月 5 日联合颁发的《高新技术企业证书》（证书号 GR201743000398），证书有效期为三年，在此期间按 15%的优惠税率征收企业所得税。

6、委托人和产权持有人之间的关系

产权持有人就是委托人本身，为长沙市天映机械制造有限公司。

（三）资产评估咨询委托合同约定的其他评估咨询报告使用人

本资产评估咨询报告的其他评估咨询报告使用人为：委托人的股东。

本评估咨询报告仅供委托人和资产评估咨询合同约定的其他评估咨询报告使用人按照本评估咨询目的使用，评估咨询人员和评估机构对委托人和其他评估咨询报告使用人不当使用评估咨询报告所造成的后果不承担责任。

二、评估咨询目的

根据长沙市天映机械制造有限公司股东会决议，长沙市天映机械制造有限公司股东拟实施股权转让。

本次评估咨询目的是通过对长沙市天映机械制造有限公司的股东全部权益价值进行评估咨询，为长沙市天映机械制造有限公司的股东拟实施股权转让的经济行为提供价值参考依据。

三、评估咨询对象和评估咨询范围

（一）评估咨询对象：本次评估咨询对象为长沙市天映机械制造有限公司的股东全部权益价值，与本次委托人委托评估咨询对象一致。

（二）评估咨询范围：

本次评估咨询范围是长沙市天映机械制造有限公司截止 2018 年 07 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 11,707.07 万元、总负债 7,499.02 万元，净资产 4,208.04 万元，与本次委托人委托评估咨询对象所涉及评估咨询范围一致。

针对本次评估咨询目的，长沙市天映机械制造有限公司已委托大华会计师事务所(特殊普通合伙)对长沙市天映机械制造有限公司 2018 年 07 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了“大华审报字（2018）第 009870 号”无保留意见的审计报告。本次评估咨询是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

依据经评估机构核实后的长沙市天映机械制造有限公司提供的委估资产清单，本次评估咨询范围是长沙天映机械制造有限公司截止 2018 年 7 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 11,707.07 万元，总负债 7,499.02 万元，净资产 4,208.04 万元。其中：流动资产账面值为 2,816.25 万元；长期股权投资 32.99 万元；固定资产账面净值为 4,627.58 万元；在建工程账面净值为 502.41 万元；无形资产账面净值为 3,457.46 万元；递延所得税资产账面值为 17.30 万元；其他非流动资产账面净值为 253.08 万元；

流动负债账面值为 5,932.44 万元；非流动负债账面值为 1,566.58 万元。

具体如下表：

评估咨询范围简表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	2,816.25
非流动资产	8,890.81
其中：长期股权投资	32.99
固定资产	4,627.58
其中：机器设备	459.61
车辆	48.30
电子设备及办公用品	57.76
房屋建筑物	4,061.91
在建工程	502.41
无形资产	3,457.46
递延所得税资产	17.30
其他非流动资产	253.08
资产总计	11,707.07
流动负债	5,932.44
非流动负债	1,566.58
负债合计	7,499.02
净资产（所有者权益）	4,208.04

公司纳入本次资产评估咨询范围内的无形资产主要有专利、土地使用权，公司的无形资产不存在任何权属纠纷，专利权为自主研发的，未进行资本化，账面价值为 0。具体情况如下：

截至本评估咨询基准日，公司现拥有发明专利 2 项，实用新型专利 12 项，具体如下：

序号	无形资产名称和内容	授权公告日	证书编号	发明人	专利号	专利申请日	专利权人	专利期限
1	一种空气炮多管群	2017 年 12	第 2748113 号	仇	ZL 2016 1 0495437.6	2016 年 6	长沙市天映	20

长沙市天映机械制造有限公司股东拟股权转让所涉及的
长沙市天映机械制造有限公司股东全部权益价值资产评估咨询报告

正文

	发可移动平台	月 22 日		映辉		月 30 日	机械制造有限公司	
2	一种航空器装配工装用高精度型架及其加工方法	2016 年 12 月 21 日	第 2318140 号	仇翥辰	ZL 2012 1 0397987.6	2012 年 10 月 18 日	长沙市天映机械制造有限公司	20
3	一种大型设备特大孔、深孔精加工用镗杆	2013 年 6 月 5 日	第 2946078 号	仇翥辰	ZL 2012 2 0534878.X	2012 年 10 月 18 日	长沙市天映机械制造有限公司	10
4	一种新型高炉液压泥炮活塞结构	2013 年 6 月 5 日	第 2947259 号	仇翥辰	ZL 2012 2 0550585.0	2012 年 10 月 25 日	长沙市天映机械制造有限公司	10
5	一种大型设备复杂结构用丝攻加长连接器	2013 年 6 月 5 日	第 2951556 号	仇翥辰	ZL 2012 2 053346.X	2012 年 10 月 18 日	长沙市天映机械制造有限公司	10
6	一种大型设备深孔内端面刮面专用镗杆	2013 年 6 月 5 日	第 2946170 号	仇翥辰	ZL 2012 2 0534831.3	2012 年 10 月 18 日	长沙市天映机械制造有限公司	10
7	一种大型设备大孔精加工可径向调节用镗杆	2013 年 6 月 5 日	第 2949918 号	仇翥辰	ZL 2012 2 0533464.5	2012 年 10 月 18 日	长沙市天映机械制造有限公司	10
8	一种航空器装配工装用高精度型架	2013 年 6 月 5 日	第 2948587 号	仇翥辰	ZL 2012 2 0534885.X	2012 年 10 月 18 日	长沙市天映机械制造有限公司	10
9	一种空气炮多管群发可移动平台	2016 年 12 月 7 日	第 5758591 号	仇映辉	ZL 2016 2 0666660.8	2016 年 6 月 30 日	长沙市天映机械制造有限公司	10
10	扭矩计校准标定装置	2016 年 12 月 7 日	第 5756409 号	仇映辉	ZL 2016 2 0666505.6	2016 年 6 月 30 日	长沙市天映机械制造有限公司	10
11	航空轮胎试验用防护装置	2016 年 12 月 7 日	第 5758198 号	仇映辉	ZL 2016 2 0666656.1	2016 年 6 月 30 日	长沙市天映机械制造有限公司	10
12	载荷校核装置	2016 年 12 月 7 日	第 5758902 号	仇映辉	ZL 2016 2 0667567.9	2016 年 6 月 30 日	长沙市天映机械制造有限公司	10
13	一种空气炮撞击检测试验性能参数的真空试验舱	2016 年 12 月 21 日	第 5799334 号	仇映辉	ZL 2016 2 0711941.0	2016 年 7 月 7 日	长沙市天映机械制造有限公司	10
14	飞机后大门装、卸工作平台	2017 年 4 月 26 日	第 6105928 号	仇映辉	ZL 2016 2 0933101.9	2016 年 8 月 25 日	长沙市天映机械制造有限公司	10

委托评估咨询对象和评估咨询范围与经济行为涉及的评估咨询对象和评估咨询范围一致。

四、价值类型及其定义

本次资产评估咨询确定的价值类型为市场价值。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，评估咨询对象在评估咨询基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估咨询基准日

- 1、本项目资产评估咨询基准日是 2018 年 07 月 31 日；
- 2、评估咨询基准日是长沙市天映机械制造有限公司根据本次经济行为的实现及评估咨询目的确定的。
- 3、选取评估咨询基准日考虑的主要因素包括：评估咨询基准日为会计期末且接近经济行为的实现日；
- 4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估咨询依据

（一）经济行为依据

- 1、长沙市天映机械制造有限公司 2018 年 7 月 28 日股东会决议。

（二）参考法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 3、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 4、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则））；
- 5、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
- 6、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》。

（三）参考准则依据

- 1、参考基本准则和职业道德准则
 - （1）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
 - （2）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）。
- 2、参考资产评估执业准则
 - （1）《资产评估执业准则——资产评估咨询程序》（中评协〔2017〕31 号）；
 - （2）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；
 - （3）《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
 - （4）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
 - （5）《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；

(6)《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

(7)《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

(8)《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

3、参考资产评估咨询指南

(1)《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；

(2)《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；

(3)《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

4、参考资产评估咨询指导意见

(1)《资产评估咨询价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

(2)《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

(3)《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；

(四)权属依据

1、长沙市天映机械制造有限公司提供的机动车行驶证、国有土地使用证、专利证（发明专利证书、实用新型专利证书）有关产权转让合同、其他权属证明文件等；

3、长沙市天映机械制造有限公司提供的长期投资单位营业执照、公司章程和验资报告等；

4、长沙市天映机械制造有限公司提供的机器设备购置合同、发票等相关资料。

(五)取价依据

1、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；

2、《资产评估咨询常用数据与参数手册》；

3、中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；

4、长沙市天映机械制造有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；

5、评估咨询人员收集的当前市场价格信息资料；

6、评估咨询人员现场勘察及市场调查情况；

7、房屋建筑物取价依据；

8、土地使用权相关取价依据；

9、长沙市天映机械制造有限公司撰写的《关于进行资产评估咨询有关事项的说明》；

10、长沙市天映机械制造有限公司提供的委估资产清单、前三年及评估咨询基准日财务报表及审计报告等相关资料；

11、长沙市天映机械制造有限公司提供的有关公司未来收益预测的数据；

12、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料

13、其它相关资料。

(六) 其他参考依据

1、大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具“大华申报字(2018)第 009870 号”的审计报告。

七、评估咨询方法

(一) 评估咨询方法介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中,根据评估咨询对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法三种资产评估咨询基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估咨询基本方法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估咨询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,确定评估咨询对象价值的评估咨询方法。

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,确定评估咨询对象价值的评估咨询方法。即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益,并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值,然后累加求和确定评估咨询对象价值的一种方法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估咨询对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估咨询对象价值的评估咨询方法。

(二) 评估咨询方法的选取

经过对长沙市天映机械制造有限公司企业本身、市场及相关行业的了解和分析,我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开,但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和长沙市天映机械制造有限公司接近的基本没有,难于选取具有可比性的参照物,无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例,因此长沙市天映机械制造有限公司不具备采用市场法进行评估的条件。

本次评估根据长沙市天映机械制造有限公司持续经营特点及主要资产的特点,长沙市天映机械制造有限公司历年资料能够收集且公司未来收入能够较合理预测,故选用收益法进行评估的条件。

根据对长沙市天映机械制造有限公司的基本情况进行分析,本次对长沙市天映机械制

造有限公司整体资产评估咨询分别采用资产基础法和收益法进行评估，在对两种评估咨询方法的评估情况进行分析后，确定本次资产评估咨询的最终结论。

※资产基础法

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咨询对象价值的评估思路。评估中在假设长沙市天映机械制造有限公司持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估咨询方法分别对长沙市天映机械制造有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估咨询价值。

各单项资产具体评估过程及评估咨询方法说明如下：

(一)流动资产的评估咨询

1、货币资金的评估咨询

长沙市天映机械制造有限公司的货币资金为现金和银行存款。

现金是指存放在财务部的库存人民币现金。评估中，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估咨询基准日，确认账实相符后，以评估咨询基准日的账面值确定评估咨询值。

银行存款是指企业在中国建设银行股份有限公司长沙芙蓉支行、长沙银行股份有限公司望城支行、交通银行股份有限公司长沙望城支行、中国建设银行股份有限公司望城红旺支行、中国光大银行股份有限公司望城支行、长沙农村商业银行股份有限公司星月支行的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估咨询值。

2、债权性资产及坏账准备的评估咨询

长沙市天映机械制造有限公司的债权性资产包括应收账款、预付账款和其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估咨询人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估咨询值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估咨询，依据相关规定，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

坏账准备为企业采用备抵法计提的应收账款及其他应收款的减值准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后，对坏账准备的评估咨询值确定为零。

3、应收票据的评估咨询

应收票据为应收三一汽车起重机械有限公司、山河智能装备股份有限公司不带息票据。对于应收票据，我们对票据进行了盘点，并与应收票据登记簿核对，核实的票据的背书转让情况，根据评估明细表查阅票据金额、发生时间、业务内容等账务记录，对应收票据进行函证，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估咨询值。

4、存货的评估咨询

包括原材料、周转材料和产成品及在产品。

对于原材料，经评估咨询人员进行了解、核实，主要为生产所需的材料、备品备件及小型工具等，质量完好，均可正常使用，且大部分购置时间不长。经过对现实市场价格的了解，委估存货的市场价格没有发生大的变化，故评估以核实后账面值确定评估咨询值。

周转材料主要是镗孔刀、数控刀片、YT15 挖刀（90 度）等。经评估咨询人员进行了解、核实，这些材料周转较快，至现场勘察时这些实物无积压、毁损等情况发生，均可正常使用。经过对现实市场价格的了解，委估原材料的市场价格没有发生大的变化，评估以核实后账面值确定评估咨询值。

产成品，为企业生产的固定支架、充气阀试验台等，均可正常销售，评估中以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏，以其销售价格扣减销售费用、全部税金、适当的销售环节应分得的利润后确定评估咨询值。

在产品为生产过程中的立柱组、立柱 1、板 A1 等，评估咨询人员对在产品的构成情况进行了审核，由于在产品均为近期制造，按实际成本计算项目的价值较能真实反映评估时点的价格水平，故按照核实后的账面值确认为评估咨询值。

（二）长期股权投资的评估咨询

长期股权投资为长沙市天映机械制造有限公司于 2016 年 10 月对长沙市天映科技发展有限公司（以下简称：天映科技）的投资，持股比例 41%。通过对被投资企业进行整体评估，确定被投资企业净资产价值，再根据长沙市天映机械制造有限公司的持股比例计算确定评估咨询值。

（三）固定资产的评估咨询

委估的固定资产包括房屋建筑类和机器设备类固定资产。分别说明如下：

1、建筑物类的评估咨询

委估房屋类资产位于望城区赤岗路以南、西湖电缆项目以东，主要为厂房、科研楼等

房屋建筑物，主要为混合结构，面积合计 22736.86 平方米。截至评估咨询基准日，委估房屋建筑物使用状况较好，均能正常使用。

评估咨询值=重置价值×成新率

（1）重置价值的确定

经过实地勘察，了解建筑物的建筑结构、建筑材料及建筑装修标准等情况，根据北京市现行的建筑安装工程预算定额等有关文件，并考虑相关的建设前后期税费、资金成本等相关因素，计算确定重置价值。

（2）成新率的确定

根据专业评估咨询人员现场踏勘记录、建筑物的耐用年限、已使用年限及使用、维护、保养等情况，同时结合委估建筑物的特点，考虑结构、设施、装修的使用年限及所占比重，分别采用年限法和打分法确定成新率，并根据实际状况确定不同的权重，计算确定综合成新率。

2、机器设备的评估咨询

此次评估的设备包括机器设备、车辆、电子设备及办公用品，清单数量共计 330 台（套），实有数量 330 台（套）。其中，机器设备 34 台（套），车辆 1 辆，电子设备及办公用品 295 台（套）。委估资产分布在长沙市天映机械制造有限公司科研楼、厂房等（公司注册地址为长沙市望城经济技术开发区赤岗路 279 号）。机器设备：主要有钻床、镗床、珩磨机等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，以上设备均为完好在用（或备用）设备。车辆：是一台宝马湘 AQY333，经现场勘察及企业有关技术人员介绍，上述车辆技术状况较好，行驶正常，在正常使用中。电子设备及办公用品：主要包括电脑、打印机、空调、会议桌、会议椅、沙发等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，上述办公电子设备均为完好在用设备。

根据设备的实际情况采用重置成本法进行评估，即：

评估咨询值=重置价值×成新率

（1）重置价值的确定

对于机器设备和电子设备，根据当前市场调查和查阅有关价格资料，以现行市场供货价格确定购置成本，并综合考虑运杂费、安装调试费等相关费用确定重置价值。对于无需特殊安装的设备和小型设备，重置价值不另行考虑运杂费及安装调试费。

对于车辆，按相同的车辆的现行市场价格，确定委估车辆的购置成本，再考虑车辆购

置税及牌照费等费用确定车辆重置价值。

（2）成新率的确定

对于设备，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素综合确定成新率。

对于行驶车辆，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对车辆当前技术状态的介绍，结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素确定成新率。

2、在建工程的评估咨询

在建工程—设备安装工程为长沙市天映机械制造有限公司正在购建的土建工程，评估中对在建工程的购置情况及账面价值的构成情况进行了审核，其成本归集合理。考虑为近期购置，因此评估中以核实后的账面值确定评估咨询值。

（四）无形资产的评估咨询

无形资产包括土地使用权和其他无形资产，分别说明如下：

1、土地使用权的评估咨询

本次评估咨询对象为长沙市天映机械制造有限公司所属的土地使用权，土地用途为工业用地，坐落于望城区赤岗路以南、西湖电缆项目以东，宗地权证号为湘（2016）望城区不动产权第 0001890 号，土地的取得方式为出让，土地使用权面积为 63293 平方米，使用期限为 2016 年 11 月 30 日至 2066 年 11 月 30 日。根据长沙市天映机械制造有限公司提供资料和评估咨询人员现场调查，委估各宗地在评估咨询基准日，实际开发程度达到“五通”（即通上水、通下水、通电、通信、通路）及场地平整。

本次评估中采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在评估咨询基准日价值的方法。计算公式为：

评估咨询对象地价=基准地价×因素修正系数×使用年期修正系数×估价期日修正系数×容积率修正系数×开发程度修正系数×宗地形状与面积修正系数×位置偏离度修正系数

2、其他无形资产的评估咨询

其他无形资产为长沙市天映机械制造有限公司自主研发的专利权，本次评估，考虑到

产权持有人所经营业务与待评估专利之间的关联较为显著，纳入本次评估咨询范围的专利权对其主营业务的价值贡献水平较高，相关业务收入在财务中单独核算，且该等无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性，故采用收益法对纳入本次评估咨询范围的专利进行评估。

收益法是通过估算未来收益期内无形资产产品带来的超额收益，并按一定折现率将其折算为现值，以该现值作为被评估资产价值的一种资产评估咨询方法。估算公式为：

$$P=K\cdot\sum_{i=1}^n\frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—无形资产评估咨询值

K—无形资产分成率

A_i—未来第 i 年预期收益额

n—收益年限

r—折现率

（三）负债的评估咨询

负债为流动负债，包括短期借款、应付账款、预收账款、应付利息、应交税费及其他应付款、一年内到期的流动负债、递延收益。

1、短期借款的评估咨询

短期借款分别是与中国光大银行长沙望城支行半年期的 2,000,000.00 元借款和与建行洪望支行一年期的 2,000,000.00 元借款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，核对借款合同及公司信用报告，进行了解分析，短期借款均为评估咨询基准日需实际承担的债务，评估中以账面值确定评估咨询值。

2、应付款项的评估咨询

应付款项包括应付账款和其他应付款。

应付账款为应付湖南新望建筑工程有限公司、湖南有色金建机电云巨龙钢结构等单位的工程款，应付长治凌燕机械厂光电设备技术研究所、沙市天映科技发展有限公司的材料款，及应付其他公司的其他款项等。

其他应付款为应付贵州飞映飞机维修工程有限公司的借款及与其他个人的往来等款项。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行

了解分析，均为评估咨询基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估咨询值。

3、预收款项的评估咨询

预收账款为预收中航技进出口有限责任公司、中航技国际贸易发展有限公司、长沙昊泰机械设备有限公司等单位的货款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估咨询基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估咨询值。

4、应交税费的评估咨询

应交税费主要为长沙市天映机械制造有限公司应向长沙市雨花区国家税务总局缴纳的企业增值税，应向长沙市雨花区地税局缴纳的土地使用税、房产税以及个人所得税税款；评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，均为评估咨询基准日需实际承担的债务，评估以审计后账面值确定评估咨询值。

5、应付利息的评估咨询

应付利息主要为应付银行借款利息。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据借款合同等相关资料，进行了解分析，均为评估咨询基准日需实际承担的债务，评估中以账面值确定评估咨询值。

6、一年内到期流动负债的评估咨询

一年内到期流动负债主要为应付长沙银行股份有限公司望城支行的借款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估咨询基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值确定评估咨询值。

7、递延收益的评估咨询

递延收益主要为产业扶持基金。2016年12月13日望城经济技术开发区管理委员会文件“望城经济技术开发区管理委员会关于给予长沙市天映机械制造有限公司产业扶持资金奖励的决定”（望开管发[2016]21号），天映机械得产业扶持资金1,709万元，专项用于航空技术装备生产项目，计入损益996,916.69元，余额15,665,833.30元。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，递延收益实际公司不需要向政府返还，故为公司不需要承担的债务，本次评估为0元。公司在取得该笔资金的年度2016年，所得税汇算清缴已经缴纳了这笔款项应该缴纳的企业所得税。

※收益法

(一)概述

根据《企业价值评估准则》，确定在资产基础法评估咨询的同时按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)对拟转让对象的价值进行估算。

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流并采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：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。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

(二)基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值(净资产)，即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值(净资产)。

本次评估的具体思路是：

1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型的不同估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值；

2、对纳入报表范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金，与正常生产经营无关的应收应付款项，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债)，单独估算其价值；

3、由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估咨询对象的企业价值，经扣减付息债务价值后（委估企业无付息债务），得到评估咨询对象的股东全部权益(净资产)价值。

(三)评估模型

1.基本模型

本次评估的基本模型为：

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

式中：

E：评估咨询对象的股东全部权益价值；

B：评估咨询对象的企业价值；

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

P：评估咨询对象的经营性资产价值；

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

式中：

R_i：评估咨询对象未来第i年的预期收益(自由现金流量)；

R_n：评估咨询对象永续期的预期收益(自由现金流量)；

r：折现率；

n：评估咨询对象的未来经营期。

I：长期股权投资价值

ΣC_i：评估咨询对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

C₁：基准日的现金类资产(负债)价值；

C₂：其他非经营性或溢余性资产的价值；

D：评估咨询对象付息债务价值；

$$D = \sum_{i=1}^n \frac{(d_i + D_i)}{(1+r_d)^i} \quad (5)$$

式中：

d_i：未来第i年长期债权人的净收益(扣税后利息)；

r_d：所得税后的付息债务利率；

$$r_d = r_0 \times (1-t) \quad (6)$$

r₀：所得税前的付息债务利率；

t：适用所得税税率；

D_i：未来第i年偿还的付息债务本金。

2.收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估咨询对象投资性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (7)$$

根据评估咨询对象的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

3.折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率r:

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (8)$$

式中:

w_d : 评估咨询对象的长期债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (9)$$

w_e : 评估咨询对象的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (10)$$

r_e : 权益资本成本,按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本re;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (11)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估咨询对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估咨询对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (12)$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \times \frac{D_i}{E_i}} \quad (13)$$

β_i : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (14)$$

式中：

K：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设K=1；

β_x ：可比公司股票不带财务杠杆的历史市场平均风险系数。

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x : R_p)}{\sigma_p} \quad (15)$$

式中： $Cov(R_x : R_p)$ 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差；

σ_p ：一定时期内股票市场组合收益率的方差。

D_i 、 E_i ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

4.预测期的确定

考虑到长沙市天映机械制造有限公司已经正常运行，运营状况比较稳定，确定预测期为2018年8月~2023年。

5.收益期的确定

考虑到长沙市天映机械制造有限公司有一定的客户渠道和技术实力，在可预见的期限内可以保证后续技术的不断更新和公司的发展，故收益期按永续确定。

八、评估咨询程序实施过程 and 情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受评估咨询委托后，立即组成资产评估咨询组制定评估咨询计划，正式进入现场，开展评估咨询工作，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与长沙市天映机械制造有限公司签订资产评估咨询委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估咨询人员，指导产权持有人清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估咨询范围及对象；
- 5、对本次评估咨询范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估咨询目的及委估资产所具备的条件，确定评估咨询方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- 8、核定修正评估咨询值，编制填写有关评估表格；

- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估咨询报告；
- 10、对评估咨询结论进行分析、复核、签发资产评估咨询报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估咨询假设

资产评估师在充分分析委估资产所在地宏观经济和区域经济、资产使用情况、限制因素、本次评估咨询目的及收集的相关资料等对资产价值的影响因素，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估咨询假设。

（一）一般性假设

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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、以企业持续经营为评估咨询假设前提，评估咨询结论是以列入评估咨询范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估咨询基准日的市场价值的反映。

3、假设产权持有人的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

（二）针对性假设

1、产权持有人经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性，主营业务相对稳定，产权持有人制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；

2、假设产权持有人每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，在年度内均匀发生；

3、假设预测期内产权持有人会计政策与核算方法无重大变化；

4、本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，假设收益期为预测期；

5、没有考虑控股权溢价和流动性的影响；

6、假设有关信贷利率、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、预计产权持有人能保持高新技术企业认定资格和 15%的优惠税率，故未来年度均按 15%的所得税率计算企业所得税。

本评估咨询报告及评估咨询结论是依据上述评估咨询假设和限制条件，以及本评估咨询报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估咨询报告及评估咨询结论一般会自行失效。

十、评估咨询结论

根据国家有关资产评估咨询的规定，本着独立、公正和客观的原则，对长沙市天映机械制造有限公司的股东全部权益价值进行了评估咨询。本次评估采用了资产基础法和收益法，评估咨询结论根据以上评估工作得出，其评估咨询结果如下：

1、资产基础法

截止评估咨询基准日2018年7月31日，在持续经营前提下，经资产基础法评估，长沙市天映机械制造有限公司股东权益账面价值为4,208.04万元，评估咨询值总计7,434.17万元，评估增值3,226.12万元，增值率76.67%。具体情况详见下表：

长沙市天映机械制造有限公司资产评估咨询结果汇总表

评估咨询基准日：2018 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估咨询价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	2,816.25	2,816.57	0.32	0.01
非流动资产	8,890.81	10,550.03	1,659.22	18.66
长期股权投资	32.99	33.55	0.56	1.70
固定资产	4,627.58	4,846.24	218.67	4.73
在建工程	502.41	502.41	0.00	0.00
无形资产	3,457.46	4,897.45	1,439.99	41.65
递延所得税资产	17.30	17.30	0.00	0.00
其他非流动资产	253.08	253.08	0.00	0.00
资产总计	11,707.07	13,366.61	1,659.54	14.18

项目	账面价值	评估咨询价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动负债	5,932.44	5,932.44	0.00	0.00
非流动负债	1,566.58	0.00	-1,566.58	-100.00
负债合计	7,499.02	5,932.44	-1,566.58	-20.89
净资产（所有者权益）	4,208.04	7,434.17	3,226.12	76.67

2、收益法

截止评估咨询基准日2018年7月31日，在持续经营前提下，经收益法评估，长沙市天映机械制造有限公司股东全部权益价值的评估咨询结果为23,020.45 万元。

3、评估咨询结果的确定

经对资产基础法和收益法两种评估咨询结果的比较，收益法与资产基础法的评估咨询价值相差15,586.28万元，差异率为209.66%。收益法侧重企业未来的收益，是在评估咨询假设前提的基础上做出的，而资产基础法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估咨询结论的差异性。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未计入财务报表的因素，如人力资源、营销网络、稳定的客户群等因素，往往使企业价值被低估。

收益法评估中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也考虑了资产负债表上未列示的人力资源、营销网络、稳定的客户群等商誉。采用收益法的结果，更能反映出长沙市天映机械制造有限公司的真实企业价值，所以，本次评估以收益法评估咨询结果作为价值参考依据，即长沙市天映机械制造有限公司的股东全部权益评估咨询值为23,020.45 万元。

十一、特别事项说明

（一）、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，中威正信（北京）资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估咨询人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估咨询结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估咨询人员

的执业水平和能力的影响。

（二）、本评估咨询报告仅为本次特定评估咨询目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估咨询结论的影响，故本次评估咨询报告及评估咨询结论一般不能套用其他评估咨询目的。

（三）、长沙市天映机械制造有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估专业人员执行资产评估咨询业务的目的是对评估咨询对象价值进行估算并发表专业意见，对评估咨询对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估咨询对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）、本次评估 2018 年 8 月 2 日进行现场查勘，但并未对建筑基础、结构等隐蔽工程进行测量，因此无法确认该物业是否存在结构性损坏或质量问题。同时，委托人说明委估房屋均未办理竣工结算，暂未办理房屋所有权证，已于 2017 年 9 月交付使用，公司对房屋面积进行了测量，本次评估的面积数据依据公司提供的规划许可证数据和实际完工的测绘图纸。同时我们审核了建筑物的设计合同、建筑合同、安装合同等，房屋建筑物总面积为 22736.86 m²，提请报告使用人注意。

（五）、天映机械相关借款担保情况如下：2017 年 3 月 30 日王雅杰、仇映辉与长沙银行股份有限公司望城支行签订《长沙银行最高额保证合同》，王雅杰、仇映辉为公司 2017 年 3 月 30 日至 2020 年 3 月 30 日在该行债务银行贷款 2200 万元提供担保；2017 年 8 月 18 日王雅杰、仇映辉与中国光大银行股份有限公司长沙望城支行签订《最高额保证合同》，王雅杰、仇映辉为公司在该行小微结算卡透支额度 200 万元提供担保；2018 年 2 月 6 日公司和王雅杰、仇映辉、谭灼文为共同借款人，与中国建银行股份有限公司长沙兴湘支行签订《借款合同》，金额 200 万元。

（六）、天映机械目前仅有一项对外长期股权投资，即成立于 2016 年 10 月的长沙市天映科技发展有限公司（以下简称：天映科技）。天映科技注册资本 100 万元，天映机械出资 51 万元，占注册资本的 51%；2016 年 12 月 21 日公司与自然人傅云华签订“股权代持协议书”，协议约定公司代傅云华持有天映科技 10 万元即 10%股份，代持股份所产生的权益归傅云华享有，公司实际享有天映科技权益为 41%。提请报告使用者注意。

（七）、重大期后事项

1、报告有效期内评估咨询报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估咨询方法

对资产额进行相应调整。

2、评估咨询基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估咨询价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估咨询价值。

3、评估操作过程中，自评估咨询基准日至评估咨询报告日，依据委托人提供的资料和评估咨询人员现场勘察情况，评估咨询人员未发现有影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估咨询基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估咨询报告。

（八）本评估咨询结论未考虑评估咨询值增减可能产生的纳税义务变化也未考虑因本次股权转让行为而产生的相关税费。

（九）、评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估咨询人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估咨询结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估咨询报告使用限制说明

1、本评估咨询报告只能用于报告中载明的评估咨询目的和用途。

委托人未按照资产评估咨询报告载明的使用范围使用资产评估咨询报告的，资产评估机构不承担责任。

除委托人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估咨询报告的使用人。

3、资产评估咨询报告使用人应当正确理解评估咨询结论，评估咨询结论不等同于评估咨询对象可实现价格，评估咨询结论不应当被认为是评估咨询对象可实现价格的保证。

本次评估咨询结果是反映评估咨询对象在本次评估咨询目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估咨询价格的影响，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。当前述条件以及评估咨询中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估咨询结果一般会失效。

4、评估咨询报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅并书面同意；

5、本报告的全部或部分内容由中威正信（北京）资产评估有限公司负责解释。

十三、评估咨询报告日

本评估项目的报告日为 2018 年 8 月 24 日。

资产评估师：唐战胜

资产评估师：肖坤林

中威正信（北京）资产评估有限公司

2018 年 8 月 24 日