

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**太空智造股份有限公司**  
**拟转让股权涉及的京陇节能建材有限公司股东全**  
**部权益价值**  
**评估报告**

开元评报字[2018]593号

共1册，第1册



**开元资产评估有限公司**

CAREA Assets AppraisalCo., Ltd

二零一八年十月二十二日

# 目 录

声 明	2
<b>资产评估报告摘要</b>	<b>4</b>
<b>评 估 报 告</b>	<b>7</b>
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、评估报告日	31
评 估 报 告 附 件	33

## 声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告的使用人应当按照法律、行政法规规定和本评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告的使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

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

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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、特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告有效使用期内合理使用本评估报告及其评估结论；

当上述评估假设、限定条件、特别事项及未来经济环境发生较大变化时，应慎重使用本评估报告及其评估结论，或者重新进行评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实法律权属证明、财务会计信息或者其他相关资料，本资产评估机构执业人员履行正常核查程序未发现所导致法律后果由委托人和相关当事人负责。

八、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。

九、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。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据合计存在尾数差异，系因电脑处理各明细数据万元取整时四舍五入所致，以汇总数据为准。

**太空智造股份有限公司**  
**拟转让股权涉及的京陇节能建材有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估报告摘要**

开元评报字[2018]593号

太空智造股份有限公司：

开元资产评估有限公司受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权事宜涉及的京陇节能建材有限公司股东全部权益在2018年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、 评估目的**

本次评估的目的是为太空智造股份有限公司提供拟转让股权事宜涉及的京陇节能建材有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年9月30日的市场价值参考依据。

**二、 评估对象和范围**

本次评估的对象为京陇节能建材有限公司于评估基准日2018年9月30日的股东全部权益价值。本次评估对象与经济行为所涉及的评估对象一致。

评估范围是京陇节能建材有限公司于2018年9月30日全部资产和负债。

**三、 价值类型**

本次评估选取市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

**四、 评估基准日**

本报告的评估基准日为2018年9月30日。

**五、 评估方法**

本次采用资产基础法（成本法）进行评估，并以资产基础法的评估结果作为最终评估结论

**六、 评估结论**

截至评估基准日2018年9月30日，被评估单位申报的经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认的资产总额为6,769.68万元，负债总额为4,151.53万元，股东全部权益的账面值为2,618.15万元；

经评估，京陇节能建材有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年9月30日的市

场价值评估值为**3,991.01**万元（叁仟玖佰玖拾壹万零壹仟元整），评估增值**1,372.86**万元，增值率**52.44 %**。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

## 七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

（二）权属资料不全面或可能存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（六）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

无。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他特别说明事项

无。

## 八、资产评估报告日

资产评估报告日是最终专业意见形成日，本评估报告的报告日为 2018 年 10 月 22 日。

以上内容摘要评估报告书正文，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。

**太空智造股份有限公司**  
**拟转让股权涉及的京陇节能建材有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**评估报告**

开元评报字[2018]593号

太空智造股份有限公司：

开元资产评估有限公司受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权事宜涉及的京陇节能建材有限公司股东全部权益在2018年9月30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**

**（一）委托人简介**

本次评估的委托人是太空智造股份有限公司，其概况如下

统一社会信用代码： 9111000070038501XJ

企业名称： 太空智造股份有限公司

类 型： 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

股票简称：太空智造，证券代码：300344.SZ，上市地：深圳证券交易所

法定代表人：樊立

注册资本： 35436.776 万元人民币

成立日期：1999-08-25

营业期限：1999-08-25 日至长久

住 所：北京市丰台区中核路3号院3号楼12层1201室

经营范围： 制造及安装网架、钢结构、建筑材料；销售网架、钢结构、建筑材料、计算机、软件及辅助设备；建设工程项目管理；技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询；货物进出口、技术进出口、代理进出口；计算机软件开发。（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。）

**（二）被评估单位概况**

**1、被评估单位基本情况**

**（1）主要登记事项**

统一社会信用代码：916201000767917936

企业名称：京陇节能建材有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：奈东

注册资本：10000 万元人民币

成立日期：2013-09-12

营业期限：2013-09-12 日至长期

住所：甘肃省兰州市兰州新区中川镇货站北路以北、昆仑山大道以西区域

经营范围：轻质水泥复合板及建筑材料的制造、销售、安装；技术开发、技术转让、技术服务。

## (2) 历史沿革

### 1) 初始设立

公司成立于 2013 年 9 月 12 日，设立时注册资本 10000.00 万元，实收资本 2000.00 万元，其中太空智造股份有限公司（原名北京太空板业股份有限公司）认缴出资 9900 万元，实缴出资 1980 万元，占 99.00%；北京斯曼德建材技术发展有限公司认缴出资 100 万元，实缴出资 20 万元，占 1.00%。以上出资业经甘肃禾兴会计师事务所于 2013 年 8 月 27 日出具《开业登记验资报告书》予以验证。

公司设立时股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本（万元）	出资总额（万元）	出资比例（%）
太空智造股份有限公司	9900.00	1980.00	99.00
北京斯曼德建材技术发展有限公司	100.00	20.00	1.00
合计	10000.00	2000.00	100.00

### 2) 第二次出资

根据 2018 年 5 月 24 日股东会决议，公司股东履行继续实缴出资义务，本次实缴出资 1500 万元，其中太空智造股份有限公司实缴出资 1485.00 万元，北京斯曼德建材技术发展有限公司实缴出资 15.00 万元，本次出资后公司实收资本为 3500.00 万元，其中太空智造股份有限公司出资 3465.00 万元，占实收资本的 99.00%，北京斯曼德建材技术发展有限公司出资 35.00 万元，占实收资本的 1.00%。本次出资由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所出具了中兴财光华（皖）审验字（2018）第 01005 号验资报告验证。

本次出资后股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本（万元）	出资总额（万元）	出资比例（%）
太空智造股份有限公司	9900.00	3465.00	99.00
北京斯曼德建材技术发 展有限公司	100.00	35.00	1.00
合 计	10000.00	3500.00	100.00

2、被评估单位近期的资产、财务状况和经营业绩如下：

(1) 资产负债表（单位：万元）

项 目	2018年09月30日	2017年12月31日
总资产	6,769.68	6,036.72
总负债	4,151.53	4,773.27
股东权益	2,618.15	1,263.45

(2) 利润表（单位：万元）

项 目	2018年1-9月	2017年度
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-145.41	-172.23
利润总额	-145.41	-173.09
净利润	-145.29	-173.91

上述财务数据已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具中兴财光华审会字(2018)第319062号审计报告。

3、被评估单位的业务经营情况

京陇节能建材有限公司经营范围包括轻质水泥复合板及建筑材料的制造、销售、安装等,注册成立于2013年9月,位于甘肃省兰州市兰州新区中川镇,目前企业处于在建状态,尚未投入生产和运营。

4、被评估单位的重要资产状况

被评估单位评估基准日固定资产为车辆和电子设备类固定资产,账面价值合计9.82万元,设备维护保养较好、性能满足正常办公及经营使用。无形资产账面价值1,706.00万元,为土地使用权无形资产,在建工程3,318.34万元,为正在施工的年产100万平方米的太空板项目。以上资产均为京陇节能建材有限公司所有,权属清晰、无异议。

5、被评估单位现采用的主要会计政策:

(1) 会计期间：会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

(2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；

(3) 会计制度：执行 2006 年 2 月公布的企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；

(4) 记账基础和计价原则：会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具投资性房地产外，均以历史成本为计价原则；

(5) 坏账损失的核算方法：采用账龄分析法及个别计提法计提坏账准备；

(6) 存货计价方法：存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

(7) 固定资产及折旧：固定资产计量基础为按照成本进行初始计量并按月计提折旧。固定资产的折旧方法为年限平均法。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	40	5	2.375
机器设备	10	5	9.50
运输设备	6	5	15.83
办公及其他设备	5	5	19.00

(8) 无形资产：本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(9) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	应税收入	16
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25

## 6、被评估单位所在行业现状与发展前景

建筑节能已成为影响我国能源可持续发展战略决策的关键因素，我国现有建筑面积能耗是发达国家的20多倍，给社会造成了沉重的能源负担和严重的环境污染，发展节能与绿色建筑刻不容缓。

绿色节能建筑的发展、住宅产业化的推进、提高建筑使用寿命、外墙保温材料节能环保等，都与节约能源、减轻环境污染息息相关，保温材料行业的发展、进步为以上方面的工作提供了可能性。为此，在节能减排的大背景下，建筑业对建材行业的发展具有重大需求，其中包括满足建筑节能要求的新型墙体材料、绿色防火耐久复合保温墙体结构体系、住宅产业化材料部品化和功能集成化技术、绿色建材在绿色建筑应用中的评价、城市废弃物无害化处置和资源化利用等方面。

现阶段，我国大多数新型建材企业生产的均是中低端产品，而高端节能减排产品却很少有人问及，为促进科技成果转化、推动建筑节能工作，前不久，住房和城乡建设部与科技部联合印发了《既有建筑节能改造技术推广目录》，包括多项建材类产品。其中也包括水泥发泡保温板等新型保温材料。未来该行业政策趋势较为明显，行业发展空间较大。

#### 7、影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

初步核算，上半年国内生产总值418961亿元，按可比价格计算，同比增长6.8%。分季度看，一季度同比增长6.8%，二季度增长6.7%，连续12个季度保持在6.7%-6.9%的区间。分产业看，第一产业增加值22087亿元，同比增长3.2%；第二产业增加值169299亿元，增长6.1%；第三产业增加值227576亿元，增长7.6%。

##### (1) 农业种植结构优化，生产形势较好

粮食种植结构调整，全国夏粮有望获得较好收成。农业供给侧结构性改革深化，棉花、大豆播种面积增加。畜牧业生产稳定。上半年，猪牛羊禽肉产量3995万吨，同比增长0.9%；其中，猪肉产量2614万吨，增长1.4%。生猪存栏40904万头，同比下降1.8%；生猪出栏33422万头，增长1.2%。

##### (2) 工业增长总体平稳，结构继续优化

上半年，全国规模以上工业增加值同比实际增长6.7%，增速比一季度回落0.1个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长7.6%，集体企业下降1.9%，股份制企业增长6.7%，外商及港澳台商投资企业增长6.2%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长1.6%，制造业增长6.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长10.5%。高技术产业和装备制造业增加值同比分别增长11.6%和9.2%，分别快于规模以上工业4.9和2.5个百分点。6月份，规模以上工业增加值同比增长6.0%。1-5月份，全国规模以上工业企

业实现利润总额27298亿元，同比增长16.5%；规模以上工业企业主营业务收入利润率为6.36%，比上年同期提高0.35个百分点。

### （3）服务业较快增长，新兴服务业蓬勃发展

上半年，全国服务业生产指数同比增长8.0%，增速比一季度回落0.1个百分点，保持较快增速。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业保持较快增长。6月份，全国服务业生产指数同比增长8.0%。1-5月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长13.3%，比上年同期加快0.2个百分点；其中，战略性新兴产业、科技服务业和高技术服务业营业收入分别增长18.1%、17.5%和15.4%，分别比上年同期加快2.4、5.0和4.5个百分点。

### （4）居民消费和市场销售增势平稳，消费升级类商品较快增长

上半年，全国居民人均消费支出9609元，同比名义增长8.8%，比一季度加快1.2个百分点，扣除价格因素实际增长6.7%，加快1.3个百分点。其中，城镇居民人均消费支出名义增长6.8%，加快1.1个百分点；农村居民人均消费支出名义增长12.2%，加快1.2个百分点。上半年，社会消费品零售总额180018亿元，同比增长9.4%，增速比一季度回落0.4个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额154091亿元，增长9.2%；乡村消费品零售额25927亿元，增长10.5%。按消费类型分，餐饮收入19457亿元，增长9.9%；商品零售160561亿元，增长9.3%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位家用电器和音像器材类、通讯器材类和化妆品类同比分别增长10.6%、10.6%和14.2%，分别比上年同期加快0.2、0.5和2.9个百分点。6月份，社会消费品零售总额同比增长9.0%，比上月加快0.5个百分点。

### （5）固定资产投资平稳增长，民间投资和制造业投资回升

上半年，全国固定资产投资（不含农户）297316亿元，同比增长6.0%，增速比一季度回落1.5个百分点。其中，民间投资184539亿元，同比增长8.4%，比上年同期加快1.2个百分点。分产业看，第一产业投资增长13.5%；第二产业投资增长3.8%，其中制造业投资增长6.8%，增速连续三个月回升，比一季度加快3.0个百分点，比上年同期加快1.3个百分点；第三产业投资增长6.8%，其中基础设施投资增长7.3%。高技术制造业投资同比增长13.1%，增速比全部投资快7.1个百分点。上半年，全国房地产开发投资55531亿元，同比增长9.7%。全国商品房销售面积77143万平方米，增长3.3%。全国商品房销售额66945亿元，增长13.2%。

### （6）货物进出口顺差收窄，贸易结构继续改善

上半年，货物进出口总额141227亿元，同比增长7.9%。其中，出口75120亿元，增

长4.9%；进口66107亿元，增长11.5%。进出口相抵，顺差9013亿元，比上年同期收窄26.7%。贸易结构进一步优化，一般贸易进出口增长12.2%，占进出口总额的59%，比上年同期提高2.3个百分点。机电产品出口增长7%，占出口总额的58.6%。对前三大贸易伙伴进出口保持增长，我国对欧盟、美国和东盟进出口分别增长5.3%、5.2%和11%，三者合计占我国进出口总额的41%。同期，我国对中东欧16国进出口增长14.7%，高出货物进出口总额增速6.8个百分点。6月份，进出口总额24936亿元，同比增长4.3%。其中，出口13777亿元，增长3.1%；进口11158亿元，增长6.0%。上半年，规模以上工业企业实现出口交货值57162亿元，同比增长5.7%。6月份，规模以上工业企业实现出口交货值10547亿元，增长2.8%。

#### （7）居民收入稳定增长，就业形势稳中向好

上半年，全国居民人均可支配收入14063元，同比名义增长8.7%，扣除价格因素实际增长6.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入19770元，同比名义增长7.9%，扣除价格因素实际增长5.8%；农村居民人均可支配收入7142元，同比名义增长8.8%，扣除价格因素实际增长6.8%。城乡居民人均收入倍差2.77，比上年同期缩小0.02。全国居民人均可支配收入中位数12186元，同比名义增长8.4%。6月份，全国城镇调查失业率为4.8%，与上月持平，比上年同月下降0.1个百分点；31个大城市城镇调查失业率为4.7%，与上月持平，比上年同月下降0.2个百分点。二季度末，外出务工农村劳动力总量18022万人，比上年同期增加149万人，增长0.8%。外出务工劳动力月均收入3661元，同比增长7.5%。

#### （8）居民消费价格温和上涨，工业品价格涨势平稳

上半年，全国居民消费价格同比上涨2.0%，涨幅比一季度回落0.1个百分点。分类别看，食品烟酒价格同比上涨1.4%，衣着上涨1.1%，居住上涨2.3%，生活用品及服务上涨1.6%，交通和通信上涨1.2%，教育文化和娱乐上涨2.1%，医疗保健上涨5.5%，其他用品和服务上涨1.1%。6月份，全国居民消费价格同比上涨1.9%，涨幅比上月扩大0.1个百分点，环比下降0.1%。上半年，全国工业生产者出厂价格同比上涨3.9%，涨幅比一季度扩大0.2个百分点；全国工业生产者购进价格同比上涨4.4%。6月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨4.7%，涨幅比上月扩大0.6个百分点，环比上涨0.3%；全国工业生产者购进价格同比上涨5.1%，环比上涨0.4%。

#### （9）转型升级成效明显，新动能加快成长

经济结构继续优化。从产业结构看，上半年第三产业增加值增速比第二产业快1.5个百分点；占国内生产总值的比重为54.3%，比上年同期提高0.3个百分点，高于第二产

业13.9个百分点。从需求结构看，最终消费支出对经济增长的贡献率为78.5%，高于资本形成总额47.1个百分点。新产业新产品快速成长。从工业结构看，上半年工业战略性新兴产业增加值同比增长8.7%，比规模以上工业快2.0个百分点。新能源汽车产量同比增长88.1%，工业机器人增长23.9%，集成电路增长15.0%。新消费蓬勃发展。从贸易结构看，上半年全国网上零售额40810亿元，同比增长30.1%。其中，实物商品网上零售额31277亿元，增长29.8%，占社会消费品零售总额的比重为17.4%，同比提高3.6个百分点；非实物商品网上零售额9533亿元，增长30.9%。绿色发展稳步推进。从节能减排看，上半年单位国内生产总值能耗同比下降3.2%。

(10) 供给侧结构性改革深入推进，市场预期总体向好

结构性去产能继续深化。上半年，全国工业产能利用率为76.7%，比一季度提高0.2个百分点，比上年同期提高0.3个百分点。去库存成效突出。6月末，全国商品房待售面积同比下降14.7%。企业杠杆率和成本继续下降。5月末，规模以上工业企业资产负债率为56.6%，同比下降0.6个百分点。1-5月份，规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为84.49元，同比减少0.31元。短板领域投资快速增长。上半年，生态保护和环境治理业、农业投资同比分别增长35.4%和15.4%，分别快于全部投资29.4和9.4个百分点。市场预期保持景气。6月份，综合PMI产出指数为54.4%，制造业采购经理指数为51.5%，非制造业商务活动指数为55.0%，持续在扩张区间运行。

## 8、委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的控股公司。

## (二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据与委托人签署的资产评估委托合同，本资产评估报告未约定其他使用人，仅供委托人实施评估目的对应的经济行为时参考，以及按国家法律法规规定的报送国有资产管理部门、证券监督管理部门等。

## 二、评估目的

本次评估的目的是为太空智造股份有限公司提供拟转让股权事宜涉及的京陇节能建材有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年9月30日的市场价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 委托评估的评估对象和评估范围

本次评估的对象为京陇节能建材有限公司于评估基准日2018年9月30日的股东全部权益价值。本次委托评估的评估范围是京陇节能建材有限公司于评估基准日拥有

的全部资产和承担的全部负债，具体情况如下：

截止至评估基准日，公司资产总额为 6,769.68 万元（其中：流动资产 33.68 万元，非流动资产 6,736.00 万元），总负债 4,151.53 万元（其中：流动负债 4,151.53 万元，非流动负债 0 万元），股东全部权益 2,618.15 万元。

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。评估范围内的各类资产和负债于评估基准日的账面值及被评估单位 2017 年度及评估基准日会计报表业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的“中兴财光华审会字（2018）第 319062 号”无保留意见的《审计报告》。

## （二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认无形资产。

## （三）引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估为本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

## 四、价值类型及其定义

### （一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定公允价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

### （二）公允价值的定义

本资产评估报告所称公允价值是指在适当的市场条件下，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

本次评估的评估基准日是 2018 年 9 月 30 日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服

务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估 ([ 人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

1、委托人与评估公司签署的《资产评估业务约定书》；

### (二) 法律、法规依据

1、《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，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

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修正）；

10.《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；

11.《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

12.《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；

13.《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；

14.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）

15.其他与资产评估相关的法律、法规。

### (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）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

#### （四）资产权属依据

- 1、被评估单位的出资合同、公司章程、验资报告、出资证明、营业执照等（复印件）；
- 2、被评估单位提供的土地使用权证、车辆行驶证、固定资产购置发票等相关权属证明资料；
- 3、被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
- 4、其他相关权属依据

#### （五）评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
3. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
4. 被评估单位所在行业的相关资料；
5. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
6. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
7. 《中国汽车网》；
8. 《汽车报废标准》及相关补充规定；
9. 机械工业信息研究院编制的2018年《中国机电产品报价手册》；
10. 评估基准日证券市场有关资料；
11. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
12. 其他相关资料。

#### （六）其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；
3. 行业统计资料及行业内专家研究报告；
3. 被评估单位前三年及评估基准日财务资料以及评估价值日至报告出具日的财务资料；
4. wind 资讯金融终端的相关资料；
5. 其他相关参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》及《企业国有资产评估报告指南》等资产评估准则规定的企业价值评估基本方法为收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种。

#### 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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

（1）企业自由现金流折现模型基本公式为：

企业整体价值 = 未来收益期内各期企业自由现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值 + 预测期后价值评估值

$$\text{即： } P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

其中：P- 评估对象整体价值；

r- 折现率；

t- 明确预测期；

A<sub>i</sub>—明确预测期第i年预期企业自由现金流量；

A<sub>t</sub>—未来第t年预期企业自由现金流量；

i—收益计算期；

n-收益预测期限。

企业自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金追加额

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

(2) 股权自由现金流折现模型基本公式为:

股东全部权益价值=未来收益期内各期股权自由现金净流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

$$\text{即: } P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

式中:

P-股东全部权益价值;

r-折现率;

t-明确预测期;

A<sub>i</sub>-明确预测期第i年预期股权自由现金流量;

A<sub>t</sub>-未来第t年预期股权自由现金流量;

i-收益计算期;

B-单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

股权自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销-营运资金追加额-资本性支出+付息债务增加(减:减少)

## 2.市场法

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。

上市公司比较法是指获取并分析资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据,计算适当的价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,估算评估对象价值的具体方法。估算公式为:

评估对象价值=∑被评估单位相应价值指标×可比企业价值比率(或价值乘数)×调整因素×权数

交易案例比较法是指获取并分析与被评估单位处于同一或类似行业的可比企业的买卖、收购及合并案例资料,比较评估对象与该等可比交易案例的异同,考虑评估对象与该等可比交易案例的差异因素及其对价值的影响,计算适当的价值比率,在与被评估

单位比较分析的基础上，得到“比准价格”进而估算评估对象市场价值的具体评估方法。其估算公式为：

$$\text{评估对象价值} = (\text{比准价格1} + \text{比准价格2} + \text{比准价格3} + \dots + \text{比准价格n}) / n$$

$$\text{股东全部权益价值} = \text{股权的市场价值}$$

### 3.资产基础法（成本法）

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

$$\text{股东全部权益（净资产）价值} = \text{各单项资产评估值总额} - \text{负债评估值总额}$$

#### （二）评估方法的选取及其理由

资产评估师执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

##### 1、评估基本方法的适用性分析

###### （1）收益法

###### 1) 收益法应用的前提条件：

- ①评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- ②收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期

###### 2) 收益法适用性分析

###### ①从被评估单位自身发展状况分析

被评估单位注册成立后，生产建设未能按预期进度进行，截止评估报告日厂区未建设完毕，形象完工进度约为50%，目前还不具备生产条件，具体投产日期尚不能确定。

###### ②被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位主营产品为水泥发泡板，主要应用于建筑工程，特别是应用于具有防腐、防电火花等特殊需求的工业建筑上。此类工程一般具有高耗能、高污染的特点，更多集中于过剩产能行业，如钢铁、火电厂等行业。目前国家推行供给侧改革，该产品的下游行业受到了较大的冲击。本行业及与此产品类似行业均出现系统性业绩下滑，甚至亏损。此项市场因素影响了被评估单位投产建设此项目的积极性和进度。由于距离投入生产还缺少必要条件，未来资本性支出不能准确预计；与经营相关财务数据，如成本率、费用率等影响企业净利润的重要财务指标也不能预测。即被评估单位的营业收入、成本

费用均不能够以货币方式计量。

### ③评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料不能满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

### ④与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后认为上述风险不能够进行定性判断或粗略量化，不能为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法。

## (2) 市场法

### 1) 市场法应用的前提条件：

- ①评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
- ②相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

### 2) 市场法的适用性分析

#### ①从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业的上市公司较少，不能够满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

#### ②从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少，不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

## (3) 资产基础法（成本法）

### 1) 成本法应用的前提条件：

- ①评估对象以持续使用为前提；
- ②评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；

③能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

## 2) 资产基础法（成本法）的适用性分析

### ①从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

### ②从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

### ③从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法（成本法）。

## 2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。评估对象于评估基准日包含的资产及负债明确、且其为完整的收益主体，根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估适宜选取资产基础法进行评估。

### （三）评估技术思路及重要评估参数的确定

#### 1、资产基础法（成本法）评估的思路

##### （1）流动资产

##### 1) 货币资金

以审核无误的账面值确定为评估值。

##### 2) 预付账款

通过核实原始凭证、发函询证，了解预付账款的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

##### 3) 其他应收款

通过核实原始凭证、发函询证，了解其他应收款的发生时间，核实账面余额的数

值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。

#### 4) 存货

评估人员查阅了存货购进相关的合同、入账凭证等资料，调查了摊销相关的会计政策，并对存货进行了盘点。经核实，存货账实相符、会计计量方法及金额正确，以审定核实后的账面值作为评估值。

#### 5) 其他流动资产

评估人员对企业账面数值进行核实，对会计资料及相关资料进行审核，了解形成的原因、发生的时间，收集核实相关合同、协议等资料，合理确定其评估值。

#### 6) 车辆及设备

设备及车辆主要采用重置成本法进行评估，其计算公式为：

评估净值 = 重置全价 × 成新率

##### ① 重置全价的估算：

##### A、车辆重置全价的估算：

重置全价 = 购置价 + 购置附加税 + 其他

其中：

购置价：按评估基准日现行市价估算（不含增值税售价）；

购置附加税：按不含增值税的汽车购置价的 10% 估算；

其他：主要考虑上牌发生的费用，按基准日实际发生费用估算。

##### B、电子设备重置全价的估算

根据当地市场信息及网上查询等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，因此确定其重置全价：

重置全价 = 购置价（不含税）

##### ② 成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

a、对于车辆，以年限法（成新率 1），行驶里程法（成新率 2），现场打分法（成新率 3）分别估算成新率，并以成新率 2、成新率 3 两者中较低者估算为车辆成新率。

其估算公式如下：

成新率 1 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

成新率 2 = (规定行驶里程 - 已运行里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

成新率 3 的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重

要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.35，底盘 0.35，车身 0.1，装饰 0.1，电气设备 0.1，权重系数合计为 1），以加权平均确定成新率 3。即：

$$\text{成新率 } 3 = (\text{发动机系统得分} \times 0.35 + \text{底盘得分} \times 0.35 + \text{车身} \times 0.1 + \text{装饰得分} \times 0.1 + \text{电气设备得分} \times 0.1) / 100 \times 100\%$$

b、对于电子设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\%$$

### ③评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率。

### 7) 在建工程

在建工程为年产 100 万平方米太空板生产工程项目，评估人员查看了在建工程的有关合同、支付凭证等，并做了复印件，确定在建工程与固定资产没有重复，以核实后的账面值加资金成本确定评估值，在合理工期内假设资金按匀投入。

### 8) 工程物资

评估人员根据公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的评估程序，查阅相关合同对其真实性进行了核实。经勘查，工程物资市场价格波动不大，以审计核实后的账面值进行确认。

### 9) 无形资产

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则——不动产》和有关“城镇土地估价规程”规定的基本评估方法包括市场法、收益法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法。评估人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取市场比较法进行评估。目前当地采用招拍挂形式出让的工业用地案例较多，可比较案例容易取得，故此次评估采用市场比较法；工业用地出租及开发案例较少，未有较为公允的市场收益价格，故不宜采用收益还原法、剩余法；委估宗地所在地区征地相关政策及成本较不易取得，故不可采用成本逼近法。本次评估目的非课税，故亦不宜采用基准地价修正法。评估人员通过现场查勘，以及对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，对委估宗地选用市场比较法测算评定土地市场价值。

市场比较法是利用土地市场已有的成交地价，根据替代原则，以条件类似或使用价格相同的土地买卖、租赁案例与估价对象加以对照比较，就两者之间在影响地价的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取估价对象在评估期日时地价的方法。

评估公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：

V——待估宗地价格

VB——可比实例价格

A——交易情况修正系数

B——期日修正系数

C——区域修正系数

D——个别修正系数

E——年期修正系数

#### 10) 递延所得税资产

评估人员将该科目的申报表与基准日报表、明细账余额核对一致，对公司应收款项的坏账准备计提和管理进行审核，对公司可弥补亏损的计提进行复验，最终确定按应收款项、其他应收款评估损失与未来可抵扣期间所得税税率的乘积来确定递延所得税资产的评估值，本次评估不考虑其他资产及负债账面值与评估值的差异对所得税的影响。

#### 11) 其他非流动资产

其他非流动资产为应付的各项工程款，评估人员核对了应付工程款的相关合同、付款单据等内容，以审计核实后的账面值确认为评估值。

12) 负债：在清查核实查明其真实性、完整性的基础上，以核实无误的调整后账面值作为评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序

#### (一) 评估项目洽谈和评估工作准备阶段

##### 1. 明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与

委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

## 2. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

## 3. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

### （二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

#### 1. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

#### 2. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

#### 3. 访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

#### 4. 收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

#### 5. 确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

#### 6. 评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产（负债）的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表好评估说明。

### （三）汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同、评估明细表、评估说明和相关工作

底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

#### （四）出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

### 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，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假设。

#### （一）前提条件假设

##### 1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

##### 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

##### 3. 持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

#### （二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、

汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

### （三）特殊条件假设

1. 假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3. 假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5. 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。

### （四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

## 十、评估结论

### （一）评估结果分析及评估结论

截至评估基准日 2018 年 9 月 30 日，被评估单位资产总额为 6,769.68 万元，负债总额为 4,151.53 万元，股东全部权益的账面值为 2,618.15 万元。经采用资产基础法（成本法）进行评估，资产总额评估值为 8,142.54 万元，总负债的评估值为 4,151.53 万元，净资产评估值为 3,991.01 万元，评估增值 1,372.86 万元，增值率 52.44 %。各类资产、负债及净资产评估结果详见下表：

#### 资产基础法评估结果与账面价值比较变动情况及原因分析表

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= (B-A) / A × 100%
流动资产	1	33.68	33.68		
非流动资产	2	6,736.00	8,108.86	1,372.86	20.38
固定资产	3	9.82	20.77	10.95	111.51
在建工程	4	3,318.34	3,396.24	77.90	2.35
无形资产	5	1,706.00	2,990.01	1,284.01	75.26
其他非流动资产	6	1,701.84	1,701.85	0.01	0.00
资产合计	7	6,769.68	8,142.54	1,372.86	20.28
流动负债	8	4,151.53	4,151.53		
负债合计	9	4,151.53	4,151.53		
净资产	10	2,618.15	3,991.01	1,372.86	52.44

评估结果根据以上评估工作得出。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

## （二）评估结论成立的条件

1. 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2. 本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见；该评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响。

3. 本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- （1）过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- （2）特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- （3）评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。
- （4）如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

### （三）评估结论的效力

1. 本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

## 十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）抵押、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

无。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他特别说明事项

无。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管部门审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

(二) 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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### (四) 评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

## 十三、评估报告日

评估报告日是最终专业意见形成日，本评估报告的报告日为 2018 年 10 月 22 日。

本页是太空智造股份有限公司拟转让股权涉及的京陇节能建材有限公司股东全部权益价值评估报告的签章页，无正文

开元资产评估有限公司

资产评估师：

中国·北京

资产评估师：

## 评 估 报 告 附 件

1. 委托人与被评估单位的营业执照（复印件）
2. 评估基准日审计报告（复印件）
3. 委托人及被评估单位承诺函
4. 相关产权证明（复印件）
5. 资产评估机构资格证书（复印件）
6. 资产评估机构营业执照（复印件）
7. 资产评估机构证券从业资格证书（复印件）
8. 签字资产评估师的资格证书（复印件）