

中航黑豹股份有限公司
拟以部分资产及相关负债出资项目
评估报告

中企华评报字(2015)第 1087 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一五年八月二十七日



目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、 委托方及产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	11
八、 评估程序实施过程 and 情况	18
九、 评估假设	21
十、 评估结论	21
十一、 特别事项说明	22
十二、 评估报告使用限制说明	24
十三、 评估报告日	25
评估报告附件	26

注册资产评估师声明

一、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清单由委托方及产权持有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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受中航黑豹股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中航黑豹股份有限公司拟出资的部分资产及相关负债在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：中航黑豹股份有限公司拟以部分资产及相关负债出资，为此需对中航黑豹股份有限公司拟出资的部分资产及相关负债进行评估，以确定在评估基准日中航黑豹股份有限公司拟出资的资产及负债价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象和范围：中航黑豹股份有限公司拟出资的部分资产及相关负债。

评估基准日：2015年2月28日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：在评估基准日2015年2月28日，中航黑豹股份有限公司拟出资的资产账面价值为110,417.35万元，评估后的资产价值为110,878.95万元，资产增值461.60万元，增值率0.42%；总负债账面价值为83,960.78万元，评估值为83,960.78万元，评估无增减值；净资产账面价值为26,456.57万元，评估后净资产为26,918.17万元，净资产评估增值461.60万元，增值率1.74%。评估汇总情况详见下表：

评估结果汇总表

评估基准日：2015年2月28日

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	36,063.94	35,856.20	-207.74	-0.58

非流动资产合计	2	74,353.41	75,022.75	669.34	0.90
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	64,626.61	65,340.50	713.89	1.10
在建工程	9	5,713.32	5,506.55	-206.77	-3.62
无形资产	10	3,981.98	4,175.70	193.72	4.86
其它资产	11	31.50	0.00	-31.50	-100.00
资产总计	12	110,417.35	110,878.95	461.60	0.42
流动负债	13	81,929.39	81,929.39		
非流动负债	14	2,031.39	2,031.39		
负债总计	15	83,960.78	83,960.78		
净资产	16	26,456.57	26,918.17	461.60	1.74

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2015 年 2 月 28 日起一年有效。

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。

中航黑豹股份有限公司 拟以部分资产及相关负债出资项目

评估报告正文

中航黑豹股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任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,遵循独立、客观、公正的原则,采用成本法,按照必要的评估程序,对中航黑豹股份有限公司拟出资的部分资产及相关负债在 2015 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方及产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方及产权持有单位为中航黑豹股份有限公司,业务约定书约定的其他评估报告使用者包括上级主管单位以及法律规定的报告使用者。

(一) 委托方及产权持有单位简介

- 1.名称: 中航黑豹股份有限公司
- 2.住所: 文登市龙山路 107 号
- 3.法定代表人: 李晓义
- 4.注册资本: 叁亿肆仟肆佰玖拾肆万元
- 5.类型: 股份有限公司(上市)

6.经营范围: 微型汽、柴油载重汽车及其配件制造; 厢式柴油专用汽车制造; 餐饮服务、住宿服务; 草坪修整机、电动车的制造、销售; 资格证书范围内自营进出口业务; 钢材、建筑材料、机械设备的销售; 房屋修缮。

7. 企业历史沿革及简介:

中航黑豹股份有限公司(原东安黑豹股份有限公司)(以下简称“中航黑豹”)系经威海市体改委威体改发[1993]8 号文批准,由山东

黑豹集团有限公司（原“山东文登农用运输车厂”，以下简称“黑豹集团”）发起，于1993年6月以定向募集方式设立的股份有限公司。1996年8月28日，经中国证监会证监发[1996]172号文批准，向社会公开发行普通股股票1344万股，并于当年10月在上海证券交易所上市交易。

2003年7月4日，哈尔滨东安实业发展有限公司（以下简称“东安实业”）和哈尔滨东安建筑工程有限公司（以下简称“东安建工”）分别与黑豹集团签署《股份转让协议》，分别购买黑豹集团持有的中航黑豹法人股股份6825万股和1092万股。

东安黑豹2006年2月17日股东会议审议通过了《东安黑豹股份有限公司股权分置改革方案的议案》，东安黑豹非流通股股东向流通股股东共计送出39,477,209股股份，原非流通法人股股权分置后持股数为101,936,777股。股权分置改革已于2006年3月2日实施完毕。

2010年7月29日，经中国证监会证监许可（2010）1022号文件批准，东安黑豹定向增发7,194.04万股用于收购安徽开乐专用车辆股份有限公司、柳州乘龙专用车有限公司、上海航空特种车辆有限责任公司部分或全部股权及金城集团有限公司金城专用车零部件制造事业部经营性资产，2010年9月30日，上述资产交割及股权划转手续完成。本次增资完成后，东安黑豹母公司为金城集团有限公司，最终实际控制人为中国航空工业集团公司。

2010年12月23日，公司2010年第一次临时股东大会通过决议，名称由东安黑豹股份有限公司变更为中航黑豹股份有限公司，并于2011年1月19日完成工商登记变更。

中航黑豹是原国家机械局定点生产低速货车的骨干企业，主营“黑豹”牌四轮低速货车、微型汽车、小型及轻型载货汽车等系列产品，具备年产16万辆整车的综合生产能力。专设黑豹技术开发中心，能承担高水准低速货车、汽车、皮卡车等产品的研究和开发。目前中航黑豹产品销售网络已遍布全国各省、市、自治区，并拥有埃及、叙利亚、越南、中美洲等十几个国家的国际市场。

（二）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者包括委托方的上级主管单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《中航黑豹股份有限公司经理办公会决议》([2015]0303)，中航黑豹股份有限公司拟以部分资产及相关负债出资，为此需对中航黑豹股份有限公司拟出资的部分资产及相关负债进行评估，以确定在评估基准日中航黑豹股份有限公司拟出资的资产和负债价值，为上述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

根据评估目的，评估对象是中航黑豹股份有限公司拟出资的部分资产及相关负债。

(二) 评估范围

评估范围包括中航黑豹股份有限公司拟出资的部分资产及相关负债，具体包括流动资产、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产及流动负债和非流动负债。评估基准日总资产账面价值 110,417.35 万元，总负债账面价值 83,960.78 万元，净资产账面价值 26,456.57 万元。

企业申报的纳入评估范围的无形资产为土地使用权及车型设计费，无表外资产。

土地使用权共 3 宗，面积共计 125,208 平方米，土地为工业用途出让地。其中：东厂区职工宿舍用地西部土地面积为 10,175 平方米，土地使用权终止日期为 2053 年 7 月 10 日；东厂区职工宿舍用地东部土地面积为 5,797 平方米，土地使用权终止日期为 2043 年 10 月 8 日；装车场地土地面积为 109,236 平方米，土地使用权终止日期为 2060 年 12 月 27 日。

车型设计费为 1030 车车型设计费和 1035 车车型设计费。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经北京中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了审计报告。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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 2015 年 2 月 28 日。基准日的选取主要根据经济行为实现的可能性，同时考虑到距目的实现日较近等因素。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.《中航黑豹股份有限公司经理办公会决议》([2015]0303);
- 2.《南京中航特种装备有限公司总经理办公会决议》(经决[20150707]26 号);
- 3.中航机电系统有限公司的《关于中航黑豹股份有限公司拟与北京汽车制造有限公司合资项目立项无异议的函》(机电函[2015]168 号)。

(二)法律法规依据

- 4.《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);
- 5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
- 6.《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通过);

7. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274号);
12. 《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);
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
14. 《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);
15. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);
16. 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号);
17. 《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》(国务院令第55号);
18. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号, 2006年);
19. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
20. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
21. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

(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. 《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);
4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

- 5.《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 6.《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 7.《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 8.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 9.《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);
- 10.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- 11.《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
- 12.《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);
- 13.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- 14.《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- 15.《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)。

(四)权属依据

- 1.设备购置合同及发票;
- 2.机动车行驶证;
- 3.国有土地使用证;
- 4.房屋所有权证;
- 5.工程施工合同;
- 6.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《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);
- 2.《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);
- 3.《国家计委、国家环境保护总局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);
- 4.《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
- 5.《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);

- 6.《国家发展改革委、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》(发改价格[2007]670号);
- 7.评估基准日银行贷款基准利率;
- 8.《威海市文登区人民政府关于调整土地级别及基准地价有关问题的通知》(文政发[2014]25号);
- 9.《文登区土地级别与基准地价更新报告》;
- 10.《关于规范国有土地使用权出让价格管理工作的通知》(2000年11月20日鲁国土资发[2000]252号);
- 11.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
- 12.《山东省建设工程价目表》(2011年版);
- 13.《山东省安装工程价目表》(2011年版);
- 14.《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》(2011年版);
- 15.山东省工程经济信息(2015年第1期);
- 16.山东省人工费调整(鲁建标字[2013]7号文);
- 17.新型墙体材料专项基金(鲁财综〔2008〕53号);
- 18.机械工业部编制《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算编制指标》;
- 19.机械工业部科技信息研究院、机电产品价格信息中心编制《2014年机电产品报价手册》;机械工业出版社 WWW.mepprice.com 机电网络查询系统;
- 20.科学技术文献出版社出版的《资产评估常用数据与参考手册》;
- 21.《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);
- 22.《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- 23.IT网上报价;
- 24.太平洋汽车网报价及车辆经销商提供的报价;
- 25.企业提供的项目结算书等资料;
- 26.企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 27.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

28.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.北京中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中证天通[2015]审字第 1-2101 号《审计报告》;
- 2.产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

资产评估通常有三种方法,即成本法、市场法和收益法。

本次评估对象为部分资产及相关负债,其获利能力依赖于中航黑豹公司对销售的支持、品牌的使用许可,其生产的车辆尚未取得汽车生产资质,无法采用收益法评估。该项目独特性较强,无类似交易案例,也无法采用市场法评估。

(一)流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等。

1.货币资金,包括现金、银行存款和其他货币资金,通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等,以核实后的价值确定评估值。

2.应收票据,为无息银行承兑汇票,核实了银行汇票的票面金额、出票日期、到期日、票面利率和相关记账凭证等,以核实后账面值确认评估值。

3.各种应收款项在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款项计算评估值;对于很可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;对于有确凿根据表明无法收回的,按零值计算;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

4.预付账款,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。对于能够收回相应货物的或权利的,按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物,也不能形成相应资产或权益的预付账款,其评估值为零。

5.对于存货,根据各类存货特点,分别采用适当的评估方法进行评估。

对于原材料,根据基准日的市场购置价格确定评估值,若为近期购入的,账面值与实际采购价一致,以核实后的账面价值确定评估值。

对于产成品和发出商品按市场价减去销售费用和有关税费进行评估。

对于生产成本加上合理利润进行评估。

(二)房屋建筑物

对生产用房屋、构筑物采用成本法进行评估,对出租的房产采用收益法评估。

对职工免费使用、近期拟向职工出售的房产,本次评估按处置预案确定其价值。

1)成本法

计算公式为:评估值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

根据图纸资料、工程结算书,根据当地执行的定额标准和有关建设规费及当地的材料价格、人工工资、评估基准日贷款利率计算出房屋建筑物的重置全价,然后根据房屋建筑物的使用年限和房屋建筑物现场勘察情况确定综合成新率,计算出房屋建筑物评估值。

(1)建安综合造价的确定

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预决算调整法确定其建安综合造价,即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础,按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资,确定其综合造价。对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

(2)前期及其他费用确定

房屋建筑物前期及其他费用根据当地政府规定和行业标准,测算出合理的前期及其他费用的费用率。

(3)资金成本

资金成本按照项目的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。

2.成新率的确定

根据房屋建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况,确定尚可使用年限,从而综合评定建筑物的成新率。计算公式:

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

3.评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

2)收益法

收益法是基于预期原理,运用适当的资本化率将预期的估价对象房地产未来各年的正常收益折算到估价时点的现值,求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。其通用计算公式如下:

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

其中 P—净收益现值(元)

n—房地产收益年限(年)

A_i—未来第 i 年净收益(元)

r—资本化率(%)

运用收益法的步骤为:收集有关收入和费用的资料,估算有关收入(潜在毛收入、估算有效毛收入),估算运营费用,估算净收益;选用适当的资本化率;根据估价对象情况选择恰当的公式,测算出估价对象的收益价格。

(三)机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估。

1.成本法

根据企业提供的机器设备明细清单,进行了核对,做到账表相符,同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上,组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

(1)重置全价的确定

需要安装的设备账面价值构成一般包括设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用和资金成本;不需要安装的设备一般只包括设备购置价和运杂费。

因此,设备的重置全价计算公式为:

对于需要安装的设备:

重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

对于不需要安装的一般设备:

重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

车辆重置全价=购置价+车辆购置税+牌照费-可抵扣的增值税

①设备购置价的确定

行业专用设备主要通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格,或从有关报价资料上查找现行市场价格或参考最近购置的同类设备合同价格确定。

通用设备主要依据机械工业出版社《2014 机电产品报价手册》和设备最新市场成交价格确定。

对于电子办公设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价;对于没有市场报价信息的设备,主要是通过参考同类设备的购置价确定。

运输车辆主要参照当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价、成交价格等确定。

②设备运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用,运杂费率

根据实际运距确定。如订货合同中规定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格),则不必另加运输及安装费。

具体计算公式为:

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

③安装工程费

若合同价不包含安装、调试费用,根据决算资料统计实际安装调试费用,剔出其中非正常因素造成的不合理费用后,并参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定,合理确定其费用;合同中若包含上述费用,则不再重复计算。

④前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察费设计费、工程监理费和招标代理费等。

⑤资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期,按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、运杂费、安装工程费、前期及其他费用之和为基数确定。

⑥设备中所包含的进项税

对于符合增值税抵扣条件的设备,按计算出的增值税从设备重置全价中予以扣减。其计算公式如下:

设备进项税=设备购置价/1.17×17%+运输费/1.11×11%

(2)成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察,查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

①对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限,通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解,确定其尚可使用年限,然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

对于企业的模具和工装卡具，按照各种规格型号分类，并按其设计能力（产量）和实际产量计算成新率。

②对于电子设备、空调设备等小型设备，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确定其综合成新率。

③对于车辆，主要依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》颁布的车辆强制报废标准，以车辆参考行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整；对于无使用年限规定的车辆，主要根据行驶里程、已使用年限和现场勘察情况确定尚可使用年限，然后再确定综合成新率。计算公式如下：

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{参考行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{参考行驶里程} \times 100\%$$

A.有使用年限规定的车辆：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

B.无使用年限的车辆：

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

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

(3)评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

2.市场法

对于部分运输车辆和电子设备，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

(四)在建工程

1.土建工程

工程的开工时间距基准日半年内，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

2.设备安装工程

对设备购置费采用评估基准日市场价格,对于其他费用支出,经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的,在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下,以核实后账面价值作为评估值,否则按零值处理。

(五)工程物资

工程物资是企业购置的建材,购进时间较短,因市场价格变化不大,以账面值确定评估值。

(六)土地使用权

根据《城镇土地估价规程》,通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《城镇土地估价规程》,根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。本次评估范围的土地评估方法为基准地价系数修正法和市场法。

1.基准地价系数修正法

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表等评估成果,按照替代原则,对待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,进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》与《秦皇岛市区土地级别与基准地价更新报告》,其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

$$\text{宗地地价} = [\text{基准地价} \times (1 + \sum K_i) \times K_1 \times K_3 \pm K_4] \times K_2$$

式中: K_1 ---期日修正系数

$\sum K_i$ ---影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_2 ---土地使用年期修正系数

K_3 ---容积率修正系数

K_4 ---土地开发程度修正

2.市场比较法

市场比较法计算公式:

公式: $V = V_B \times A \times B \times C \times D \times K$

其中:

V--估价宗地价格;

V_B --比较实例价格;

A--待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数;

B--待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数;

C--待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D--待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

k--开发程度因素修正;

(七)其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业车型设计费,车型设计费购置成本体现了其价值,本次采用成本法评估。

(八)长期待摊费用

长期待摊费用为融资租赁服务费,评估人员了解待摊费用支出和摊余情况,因其基准日后没有尚存资产和权利,待摊费用评估为零。

(九)负债

企业负债包括流动负债和非流动负债,流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税金、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债,非流动负债为长期应付款。根据企业提供的各项目明细表,检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额,以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2015年3月25日至2015年4月20日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一)接受委托

2015年3月25日,我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成协议,并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量,我公司根据评估计划组建了评估小组,并配备了相关专业的评估(技术)人员。

2. 实施项目培训

(1) 对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作,确保评估申报材料的质量,我公司准备了企业培训材料,对产权持有单位相关人员进行培训,并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率,贯彻落实拟定的资产评估操作方案,我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2015年3月29日至4月8日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实:

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查

“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的土地、房产、车辆行驶证等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成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。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

1.假设评估基准日后产权持有单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;

3.假设和产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

(二) 特殊假设

1.产权持有单位不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项;

2.本评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜;

3.本评估没有考虑特殊的交易方式可能对评估结果的影响;

4.评估范围内的资产出资后按原用途持续使用。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签字注册资产评估师及本评估机构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

根据以上评估工作,得出如下评估结论:在评估基准日 2015 年 2 月 28 日,中航黑豹股份有限公司拟出资的资产账面价值为 110,417.35 万元,评估后的资产价值为 110,878.95 万元,资产增值 461.60 万元,增值率 0.42%;总负债账面价值为 83,960.78 万元,评估值为 83,960.78 万元,评估无增减值;净资产账面价值为 26,456.57 万元,评估后净资产为 26,918.17 万元,净资产评估增值 461.60 万元,增值率 1.74%。评估汇总情况详见下表:

评估结果汇总表

评估基准日：2015年2月28日

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	36,063.94	35,856.20	-207.74	-0.58
非流动资产合计	2	74,353.41	75,022.75	669.34	0.90
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	64,626.61	65,340.50	713.89	1.10
在建工程	9	5,713.32	5,506.55	-206.77	-3.62
无形资产	10	3,981.98	4,175.70	193.72	4.86
其它资产	11	31.50	0.00	-31.50	-100.00
资产总计	12	110,417.35	110,878.95	461.60	0.42
流动负债	13	81,929.39	81,929.39		
非流动负债	14	2,031.39	2,031.39		
负债总计	15	83,960.78	83,960.78		
净资产	16	26,456.57	26,918.17	461.60	1.74

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)利用专业报告情况

本评估报告的资产类型与账面金额以北京中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)2015年4月18日出具的中证天通[2015]审字第1-2101号《审计报告》为依据，上述审计报告的意见：黑豹公司拟对外进行投资的部分经营性资产及相关负债为基础编制的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了黑豹公司拟对外进行投资的部分经营性资产及相关负债2015年2月28日的财务状况。

(二)未办理房屋所有权证情况

中航黑豹的21栋房产未办理产权证，建筑面积共116,137.38平方米。其中3,464.57平方米机械局家属楼在2005年1月以购置价入账，其余房屋在租用哈尔滨东安发动机(集团)有限公司的土地上建设。中航黑豹已对无证房产的权属作出书面说明并承诺如出现产权纠纷，中航黑豹承担相关损失赔偿。

(三)部分房屋的证载权利人为山东黑豹股份有限公司、东安黑豹股份有限公司，尚未变更为中航黑豹股份有限公司；部分车辆的证载权利人为东安黑豹股份有限公司，尚未变更为中航黑豹股份有限公司。

(四)中航黑豹新厂区位于文登区文登营镇文登营村北，租用哈尔滨东安发动机（集团）有限公司的土地，土地面积 322,403 平方米。

(五)融资租赁情况

中航黑豹股份有限公司于 2014 年 1 月 20 日与中航国际租赁有限公司签订了融资租赁合同(售后回租类)，将 5 台压力机出售给国银金融租赁有限公司，售价为 2,000 万元。同时中航国际租赁有限公司将此资产租赁给中航黑豹股份有限公司，租赁期每月为 1 期，共 36 期，每期租金为 610,574.38 元，当贷款基准利率调整时，相应调整未付租金。起租日为中航黑豹股份有限公司支付转让价款的当日，合同约定租赁期限届满，在中航黑豹股份有限公司清偿租金并支付 2 万元价款后，租赁资产归中航黑豹股份有限公司所有。金城集团有限公司对该融资租赁合同下中航黑豹股份有限公司的全部债务提供连带责任保证。

(六)东厂区职工住宅用地面积确定情况

东厂区职工住宅用地共 2 宗，土地的评估面积根据 2013 年 10 月 18 日文登国土资源局与中航黑豹签署的《国有建设用地使用权收回协议》确定。当地国土主管部门已收回该两宗地部分土地使用权，东厂区职工住宅用地 1 原土地证登记面积为 116,476 平方米，收回面积 106,301 平方米，土地使用权人剩余面积 10,175 平方米。东厂区职工住宅用地 2 原土地证登记面积为 39,993 平方米，收回面积 34,196 平方米，土地使用权人剩余面积 5,797 平方米。

截止评估报告出具日，中航黑豹还未取得面积变更后的新土地使用证，该两宗地最终面积以当地国土主管部门核发的《国有土地使用证》记载面积为准，最终土地登记面积如与评估面积不一致会影响评估结果。

(七)位于龙山路 107 号的 8 栋厂东宿舍楼建筑面积 16,197.52 平方米,账面原值 712.26 万元,账面净值 156.78 万元,其占用的土地面积为 15,972 平方米,是工业出让地。现供职工免费使用。

(八)位于文登区汕头路的 8 栋住宅楼和位于文登区龙山路 1 栋机械局家属楼,建筑面积共 38,308.33 平方米,账面原值 2,665.80 万元,账面净值 1,036.13 万元。现供职工免费使用,近期拟向职工出售,处置预案尚未经职代会通过,本次评估按处置预案确定上述资产的价值。

(九)未决诉讼情况

其他应收款中的台州丰润投资咨询有限公司 25,053,051.86 元土地款,是中航黑豹股份有限公司处置位于威海市香港路资产的未收款项。中航黑豹股份有限公司应收台州丰润投资咨询有限公司土地款共计 6,380 万元,2014 年 9 月 23 日,威海经济技术开发区管理委员会以建设用地使用权合同纠纷为由起诉中航黑豹股份有限公司,要求偿还人民币 51,558,585 元及利息,诉讼所涉及的土地已出售给台州丰润投资咨询有限公司,案件正在审理过程中,应收台州丰润投资咨询有限公司 2,505 万元土地款存在不确定性。

(十)中国人民银行于 2015 年 3 月 1 日、2015 年 5 月 11 日、2015 年 6 月 28 日、2015 年 8 月 26 日 4 次下调了人民币存贷款基准利率,1-3 年(含 3 年)、3-5 年(含 5 年)贷款利率调整为 5.00%,本次评估固定资产成本法按评估基准日的贷款利率测算。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(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的除外;

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用;

(五)本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用;

(六)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

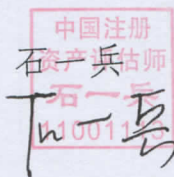
十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2015 年 8 月 27 日。

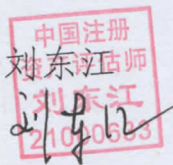
法定代表人: 权忠光



注册资产评估师: 石一兵



注册资产评估师: 刘东江



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年八月二十七日

