

本报告依据中国资产评估准则编制

中航飞机有限责任公司拟资产置换所涉及的
陕西飞机工业（集团）有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中和评报字（2020）第 XAV1070D001 号
（共一册，第一册）



中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇二〇年九月八日

资产评估报告书目录

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	3
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	9
二、 评估目的	17
三、 评估对象和评估范围	17
四、 价值类型及其定义	19
五、 评估基准日	19
六、 评估依据	19
七、 评估方法	23
八、评估程序实施过程和情况	36
九、评估假设	39
十、评估结论	40
十一、特别事项说明	42
十二、评估报告使用限制说明	48
十三、评估报告日	49
资产评估报告书附件.....	51

资产评估师声明

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、 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。

四、 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对其评估对象可实现价格的保证。

五、 本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。

六、 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。

七、 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。

八、 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。

九、 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。

中航飞机有限责任公司拟资产置换所涉及的

陕西飞机工业（集团）有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告书

中和评报字（2020）第 XAV1070D001 号

摘 要

中航飞机有限责任公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对中航飞机有限责任公司拟资产置换所涉及的陕西飞机工业（集团）有限公司（以下简称“航空工业陕飞”）股东全部权益价值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：中航飞机有限责任公司拟资产置换。

评估对象：陕西飞机工业（集团）有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：陕西飞机工业（集团）有限公司的资产及负债。

评估基准日：2020 年 4 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法及收益法。

评估结论：根据本项目的具体情况，选取资产基础法结果作为本次评估结论。

经资产基础法评估，陕西飞机工业（集团）有限公司总资产账面价值为 1,183,547.71 万元，评估价值为 1,268,122.31 万元，增值额为 84,574.60 万元，增值率为 7.15%；总负债账面价值为 1,152,501.80 万元，评估价值为 1,151,681.81 万元，增值额为 -819.99 万元，增值率为 -0.07%；股东全部权益

账面价值为 31,045.91 万元，评估价值为 116,440.50 万元，增值额为 85,394.59 万元，增值率为 275.06%。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2020 年 4 月 30 日起一年有效。

重大特别事项：

（一） 本次评估范围的为航空工业陕飞模拟财务报表，航空工业陕飞编制模拟财务报表是为了满足中航飞机有限责任公司股权置换之评估目的。因此，模拟财务报表可能不适用于其他用途。我们的报告仅用于中航飞机有限责任公和航空工业陕飞以及与本次股权置换相关的其他机构，而不应分发至除此以外的其他机构或人员使用。

（二） 本次评估航空工业陕飞的存货、投资性房地产、固定资产、无形资产评估值均不包含增值税。

（三） 被评估对象投资性房地产-房屋建筑物 7 项、固定资产-房屋建筑物 4 项未办证房产，固定资产-房屋建筑物 2 项证载权利人为他人的房产，均由航空工业陕飞资产管理人员提供面积或原产权证书，并现场核实后作为作价依据。经与资产占有方核实，未办证资产正在积极办理相关权证，并出具产权说明，承诺该资产权属为本次评估产权方所有，无产权纠纷，未来若取得相关证书证载面积与申报面积有差异，评估结果应做相应调整。未办证房产明细如下：

投资性房地产

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成	计量单位	建筑面积
				年月		
1	待办证	1#站办公室	砖混	1999/1/1	m ²	157.78
2	待办证	汉中研发楼	钢混框架	2012/8/26	m ²	30,481.00
3	待办证	阎良办事处	框架	2014/4/22	m ²	2,747.00
4	待办证	936#特设试验厂房	框架	2018/8/28	m ²	7,400.00
5	待办证	928#总装厂房	钢排架	2016/12/27	m ²	29,649.00
	待办证	928 号总装厂房附楼	钢筋混凝土	2017/1/18	m ²	12,304.00
6	待办证	964 厂房	框架	2016/12/1	m ²	264.00
7	待办证	965 厂房	框架	2018/12/1	m ²	1,231.00
		合计				84,233.78

固定资产

序号	房产证号	建筑物名称	结构	建成	计量单位	建筑面积 体积
				年月		
1	待办证	航空附件厂厂房	砖混	2019/12/17	m ²	450
2	待办证	运输车辆调度站办公室	彩板结构	2020/4/23	m ²	296
3	待办证	运输车辆调度站门房	砖混	2020/4/23	m ²	19.8
4	待办证	203-2 热处理厂房	砖混	2012/12/24	m ²	323.7
5	待换证	701 厂房（四跨）	钢混框架	1994/1/1	m ²	13,207.57
6	待换证	101 大楼	砖混（钢混）	1973/1/10	m ²	3,669.14
		合计				17,966.21

（四）根据城固县自然资源局出具的陕飞北区授权经营土地重新确权面积明细表，共计 16 宗授权经营用地以重新确权面积为准；其中明细表序号为 8、9、12、14、21 五宗土地面积为重新确权面积已扣减拟移交面积后的拟上市土地面积，截止评估基准日证书分割工作正在进行中，若取得不动产权证后证载面积与确权面积不符，评估结果应做相应调整。具体明细如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	证载面积 (m ²)	重新确权 面积 (m ²)	拟移交面 积 (m ²)	拟上市面积 (m ²)
3	城国用（2009）第 5378 号	南区隆地公司	28,828.01	28,828.01	0.00	28,828.01
7	城国用（2009）第 5383 号	北区技装 510	9,632.00	11,186.69	0.00	11,186.69
8	城国用（2009）第 5386 号	北区二、四、五区	217,087.32	251,159.75	216,170.83	34,988.92
9	城国用（2009）第 5387 号	北区办公室	99,140.68	111,767.24	3,284.71	108,482.53
10	城国用（2009）第 5392 号	北区维科	27,457.00	32,235.33	0.00	32,235.33
11	城国用（2009）第 5393 号	北区部装	73,139.40	78,699.36	0.00	78,699.36
12	城国用（2009）第 5394 号	北区模胎库	36,989.10	36,989.10	974.74	36,014.36
13	城国用（2009）第 5395 号	北区阳极化厂房	23,300.40	27,342.22	0.00	27,342.22
14	城国用（2009）第 5396 号	北区机加厂房	125,461.80	95,560.36	676.93	94,883.43
15	城国用（2013）第 5882 号	北区原汉江	67,936.60	82,567.52	0.00	82,567.52
16	城国用（2009）第 5398 号	北区技装 205	3,947.50	5,404.65	0.00	5,404.65
17	城国用（2009）第 5400 号	北区钣金区	108,359.40	109,137.44	0.00	109,137.44
18	城国用（2009）第 5401 号	北区技装 310	21,903.70	27,283.48	0.00	27,283.48
19	城国用（2009）第 5402 号	北区技装 103	16,954.10	16,893.84	0.00	16,893.84
20	城国用（2009）第 5403 号	北区技装 206	8,636.10	8,943.50	0.00	8,943.50

21	城国用（2013）第 5884 号	北区高位水池	313,293.20	246,817.70	23,966.39	222,851.31
----	-------------------	--------	------------	------------	-----------	------------

（五）被评估对象划拨地转为作价出资共 25 宗，其中：无形资产-土地使用权 20 宗、投资性房地产-土地 5 宗，作价出资金额 95,284,203.00 元，截止评估基准日未办理土地使用证变更。该 25 宗地为划拨转为作价出资，此次评估按照出让地价确定评估值。25 宗作价出资未办理土地使用证变更的明细如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)	重新确权面积 (m ²)
1	城国用（2015）第 6064 号	四号机井	城固县柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	五通一平	2,291.87	2,291.87
2	城国用（2015）第 6065 号	六号机井	城固县柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	214.88	214.88
3	城国用（2015）第 6066 号	一号机井	城固县柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	210.79	210.79
4	城国用（2015）第 6067 号	五号机井	城固县柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	210.70	210.70
5	城国用（2015）第 6068 号	三号机井	城固县柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	208.90	208.90
6	城国用（2015）第 6069 号	二号机井	城固县柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	92.66	92.66
7	城国用（2015）第 6070 号	七号机井	城固县柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	88.33	88.33
8	陕（2016）城固县不动产第 0000098 号	919 厂房土地	城固县柳林镇吴家营村	2020/4/17	作价出资	工业/生产	六通一平	95,229.20	95,229.20
9	陕（2016）城固县不动产第 0000099 号	919-1 土地	城固县柳林镇吴家营村	2020/4/17	作价出资	工业	五通一平	261.30	261.30
10	陕（2018）城固县不动产第 0000342 号	917 空压站厂房	城固县柳林镇草寺村一组 917 空压站 1 号楼 1 层 0101 室	2020/4/17	作价出资	工矿仓储/工业	五通一平	4,666.70	4,666.70
11	陕（2018）城固县不动产第 0000589 号	南区新停机坪	城固县柳林镇朱家湾村陕飞南区停机坪 934 机库 1 层 0101 室--932 车库 1 层 0101 室-939 机棚 1 层 0101 室	2020/4/17	作价出资	工矿仓储/工业	五通一平	133,333.30	133,333.30
12	城国用（91）字第 0654 号	卸油区	崔家山镇五渠寺村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	2,527.75	2,040.50
13	城国用（91）字第 0658 号	弹药库	柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	四通一平	1,012.50	1,012.50
14	城国用（91）字第 0645 号	2 号水泵房（山下）	崔家山镇五渠寺村	2020/4/17	作价出资	工业	五通一平	87.72	86.22
15	城国用（91）字第 0657 号	汽车修理厂	柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	五通一平	2,007.00	1,988.53
16	城国用（91）字第 0660 号	拖机道	柳林镇新柳村、吴家营村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	20,040.10	20,040.10
17	城国用（91）字第 0655 号	23 号锅炉房、及污水处理站	崔家山镇五渠寺村	2020/4/17	作价出资	工业	五通一平	23,280.00	23,169.04
18	城国用（91）字第 0653 号	60#油库	崔家山孟家营村	2020/4/17	作价出资	工业	四通一平	12,660.06	11,901.71
19	城国用（90）字第 612 号	变电站（407 变电站）	老庄镇史刘湾村	2020/4/17	作价出资	工业	五通一平	2,414.70	2,414.70
20	城国用（91）字第 0652 号	住宅四区、厂大门外道路	崔家山镇五渠寺村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	5,133.34	5,133.34

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	重新确权面积 (m ²)
1	陕（2019）城固县不动产第 0002309 号	929、935 厂房土地（高新二期）	城固县崔家山镇五渠寺村	2020/4/17	作价出资	工业	50	六通一平	43,387.00	43,387.00
2	城国用（90）字第 529 号	污水处理厂（基础节能项目 420 号污水处理站土地补偿协议款）	老庄镇朱家坎村	2020/4/17	作价出资	工业	50	五通一平	8,991.00	8,991.00
3	城国用（2011）字第 5702 号	918 大运项目购地（60 亩）	城固县崔家山镇五渠寺村	2020/4/17	作价出资	工业	50	六通一平	39,968.00	39,968.00

4	陕（2019）城固县不动产第0002454号	停机坪	城固县柳林镇陕西飞南区停机坪用地区	2020/4/17	作价出资	工业	50	五通一平	28,083.33	28,083.33
5	陕（2019）城固县不动产第0002533、0002534、0002535号	923、931、941、951、960、962、965项目用地(运9生产能力项目一、二期用地)	城固县柳林镇草寺村一组	2020/4/17	作价出资	工业	50	五通一平	328,667.00	328,667.00

（六）根据2020年4月17日，陕西省自然资源厅以《关于核准陕西飞机工业（集团）有限公司国有划拨土地资产处置总体方案的函》（陕自然资权益函〔2020〕2号），同意陕西飞机工业（集团）有限公司名下25宗国有划拨建设用地使用权按照原工业用地用途以作价出资方式处置，本次评估根据作价出资性质及重新确权面积进行评估，未扣除土地出让金。若取得不动产权证后证载面积与确权面积不符，评估结果应做相应调整。

（七）投资性地产待办证资产共1项，目前正在办理相关不动产权证书，具体为研发中心用地为外购土地，原土地证号为汉市国用（土）第6325号，正在办理土地过户手续，。具体明细如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	面积(m ²)
1	待换证	研发中心用地	汉中市汉台区	科研用地	4,746.13

（八）根据企业改制要求，纳入本次评估范围内的投资性房地产-土地使用权共计251,042.62平方米计划移交给政府(含“三供一业”和剥离办社会职能移交)，本次评估土地价值中已扣除该部分面积所分摊土地价值。

（九）由于被评估单位设备型号、参数、销售合同、主要客户名称、专利权名称、有关参数等涉密，未向评估人员提供，对此，被评估单位已出具相关说明，涉密设备按照物价指数法调整确定重置价值；对涉密的销售合同和订单，销售收入历史数据按照审计报告确定，预测数据按照企业提供的数据预测；对涉密的专利权采用未来收入分成折现法确定评估值。

（十）纳入本次评估范围的账销案存资产房屋建筑物共46项，共计57824.29平方米，无账面价值；待报废固定资产共2172项。。

（十一）纳入本次评估范围的对外租赁资产共5853项，其中：投资性房地产-房产出租20项，共220957.6平方米，账面价值为593980764.1元；投

资性房地产-土地出租 18 项，共计 782990.68 平方米，账面价值为 40222175.14 元；设备类资产有 5815 项，账面原值 1,818,397,178.04 元，账面净值 818,087,178.92 元。

（十二） 纳入本次评估范围的其他无形资产为陕西飞机工业（集团）有限公司申报评估的 86 项外购软件和表外商标权及 423 项专利权，该商标权及专利权为企业自行研发取得，发生的研发费用已经计入了当期损益。

（十三） 陕西飞机工业（集团）有限公司接到订单后转由中航飞机股份有限公司汉中分公司生产。

（十四） 本次评估范围为被评估单位对三供一业等资产进行剥离后经审计确定的资产及负债。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中航飞机有限责任公司拟资产置换所涉及的
陕西飞机工业（集团）有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告书

中和评报字（2020）第 XAV1070D001 号

中航飞机有限责任公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对中航飞机有限责任公司拟资产置换所涉及的陕西飞机工业（集团）有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2020 年 4 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估结果揭示如下：

一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人：中航飞机有限责任公司

被评估单位：陕西飞机工业（集团）有限公司

（一） 委托人

企业名称：中航飞机有限责任公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：陕西省西安市高新区产业开发区科技路 48 号创业广场

法定代表人：何胜强

注册资本：555124.1068 万元人民币

成立日期：2009 年 02 月 12 日

营业期限：长期

经营范围：大中型飞机产业的投资与管理；运输机、客机、特种飞机的销售；大型飞机技术基础研究和技术转让；飞机起落架和客机零部件的研发、设计、制造、销售与服务；航空技术的开发及服务；进出口业务。（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）

统一社会信用代码：91610000710935847B

（二）被评估单位

1. 注册情况

企业名称：陕西飞机工业（集团）有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：陕西省汉中市城固县柳林镇

法定代表人：韩一楚

注册资本：6391.4337 万元人民币

成立日期：1996-07-12

营业期限：长期

经营范围：固定翼运输飞机、特种飞机、无人机、飞机模拟器系列产品及零部件的开发、制造、销售、服务、培训；国内外飞机零部件加工业务；机动车辆零部件制造；航空工艺装备、飞机地面保障设备、民用机械设备制造；机电产品及本企业自产机电产品（小轿车除外）、成套设备及相关技术的出口业务；飞机改装、维修业务；飞机租赁及服务保障业务；本企业生产、科研所需零部件、原辅材料、机械设备、仪器仪表、成品器材、技术及服务采购；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术进口业务（国家限定或禁止进出口的商品和技术除外）；工程项目设计、施工及技术服务；计算机网络技术、信息技术、软件研发及实施业务；电力、通讯设施安装、维修；给排水、供热管道铺设、安装及维修；铁路运输（仅限公司专有线路）；闲置厂房、设备以及土地使用权等无形资产租赁、转让；员工

培训（仅限本系统内部员工）。（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）

统一社会信用代码：916100002205213857

2. 公司简介及历史沿革

航空工业陕飞的前身国营彤辉机械厂成立于 1969 年，1989 年更名为陕西飞机制造公司。

2000 年 3 月 30 日，中国航空工业第二集团公司作出航空资[2000]108 号《关于汉中航空工业集团陕飞公司等企业改革管理工作有关问题的批复》，同意汉航集团代表中国航空工业第二集团公司管理汉航集团企事业成员单位，中国航空工业第二集团公司通过汉航集团对汉中地区的航空工业企业行使出资人权利。

2000 年 4 月 13 日，汉航集团作出汉航财[2000]61 号《关于同意组建陕西飞机工业（集团）有限公司的批复》，同意 182 厂组建航空工业陕飞；航空工业陕飞为国有独资公司，中国航空工业第二集团为出资人。汉航集团代表中国航空工业第二集团公司对航空工业陕飞行使出资人权利；保留 182 厂名称，182 厂的管理职能由航空工业陕飞承担。

2000 年 9 月 4 日，汉航集团作出汉航财[2000]140 号《关于对组建陕西飞机工业（集团）有限公司的投入资本的批复》，同意：（1）将中国航空工业第二集团公司投入陕西飞机制造公司的资产转为组建航空工业陕飞的投入资本；（2）航空工业陕飞为国有独资公司，汉航集团代表中国航空工业第二集团公司对航空工业陕飞行使出资人权利；（3）验资基准日为 2000 年 6 月 30 日。

2000 年 8 月 31 日，陕西岳华会计师事务所有限责任公司出具编号为陕岳会验字[2000]033 号的《验资报告》，证明截至 2010 年 6 月 30 日，航空工业陕飞已收到中国航空工业第二集团公司投入的资本 280,221,776.64 元，其中实收资

本 280,000,000 元，与上述投入资本相关的资产总额为 950,437,174.22 元，负债总额为 670,215,397.58 元。

2000 年 9 月 20 日，航空工业陕飞完成本次改制的工商变更登记手续。

本次改制完成后，航空工业陕飞的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	汉航集团	28,000.00	100.00	28,000.00	100.00
合计		28,000.00	100.00	28,000.00	100.00

2000 年 11 月 14 日，根据原国家经济贸易委员会作出的国经贸产业[2000]1086 号《关于同意攀枝花钢铁集团公司等 242 户企业实施债转股的批复》，陕西飞机制造公司实施第一次债转股。

2000 年 9 月，中国华融、汉航集团与陕西飞机制造公司三方签订债权转股协议，约定中国华融、汉航集团共同出资设立航空工业陕飞，航空工业陕飞的注册资本暂定为 49,654 万元，其中汉航集团净资产出资折合为 24,354 万元，占航空工业陕飞注册资本的 49.05%，中国华融以折合 25,300 万元的债转股资产出资，占航空工业陕飞注册资本的 50.95%。同时协议约定，航空工业陕飞的注册资本额及各股东的出资额比例，如依据国家政策规定需要进行重新评估的，将根据各方投入新公司的资产评估结果进行相应的调整，但债权方的出资额不因投入新公司的资产额的变化而有所变化。

2001 年 6 月 27 日，陕西华地不动产评估咨询有限责任公司及汉中大地评估有限责任公司出具编号为陕华地估字[2001]211 号的《土地估价报告》，以 2000 年 12 月 31 日为评估基准日，评估土地总面积为 2,047,035.98 平方米，评估土地总地价为 20,614.9886 万元。

2001 年 7 月 25 日，陕西省国土资源厅出具陕国土资用函[2001]51 号《关于陕西飞机工业（集团）公司改制土地估价报告备案和批准土地资产处置方案的复函》，同意授权中国航空工业第二集团公司按工业用途经营管理原航空工业

陕飞拥有的 3 宗面积合计为 2,047,035.98 平方米划拨土地；上述 3 宗国有划拨土地经陕西省国土资源厅备案后的估价为 20,614.9886 万元。

2001 年 8 月 3 日，中国航空工业第二集团公司出具航空资[2001]418 号《关于陕西飞机工业（集团）有限公司土地使用权处置的通知》，同意将上述 3 宗土地作价 20,614.9886 万元投入到汉航集团，再由汉航集团作价投入到航空工业陕飞。2001 年 8 月 14 日，汉航集团出具汉航企[2001]131 号《关于陕西飞机工业（集团）有限公司债转股中土地资产处置的通知》，将上述 3 宗土地作价 20,614.9886 万元投入到汉航集团。

2001 年 7 月 20 日，陕西同盛资产评估有限责任公司出具编号为陕同评报字[2001]第 222 号的《陕西飞机工业（集团）有限公司债转股项目资产评估报告书》，以 2000 年 12 月 31 日为评估基准日，航空工业陕飞的净资产评估值为 48,736.65 万元。前述《资产评估报告》已经财政部办公厅财办厅财办企[2001]932 号文件《对陕西飞机工业（集团）有限公司债转股项目资产评估合规性审核的意见》确认。

2001 年 11 月 16 日，股东签署了本次增资后的公司章程。

2001 年 11 月 20 日，陕西同人有限责任会计师事务所出具编号为陕同会验字[2001]011 号《验资报告》，证明截至 2000 年 12 月 31 日，航空工业陕飞已收到全部股东缴纳的注册资本 740,366,520.08 元，其中净资产出资 487,366,520.08 元，以债权转股权出资 253,000,000 元。

2001 年 12 月 11 日，航空工业陕飞完成本次增资的工商变更登记手续。

本次增资完成后，航空工业陕飞的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	汉航集团	48,736.65	65.83	48,736.65	65.83
2	中国华融	25,300.00	34.17	25,300.00	34.17
合计		74,036.65	100.00	74,036.65	100.00

根据中航二集团于 2007 年 3 月 2 日下发的《关于明确陕西飞机工业（集团）有限公司等单位隶属关系的通知》（航空人[2007]133 号）和 2007 年 6 月 19 日下发的《关于陕西飞机工业（集团）有限公司股权变更的通知》（航空函[2007]34 号），航空工业陕飞的隶属关系由汉航集团调整为中国二航直接管理，其对应的股权变更为中国二航持有。

本次增资完成后，航空工业陕飞的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	中国二航	48,736.65	65.83	48,736.65	65.83
2	中国华融	25,300.00	34.17	25,300.00	34.17
合计		74,036.65	100.00	74,036.65	100.00

2007 年 6 月 28 日，航空工业陕飞完成本次股东变更的工商变更登记手续。

2008 年 10 月 21 日，根据国务院作出的《国务院关于组建中国航空工业集团公司有关问题的批复》（国函[2008]95 号），同意《中国航空工业集团公司组建方案》和《中国航空工业集团公司章程》；航空工业集团在中国一航与中国二航所属企事业单位基础上组建，国资委代表国务院对航空工业集团履行出资人职责；航空工业集团成立后，合并组建中国航空工业集团公司，由航空工业集团承继原中国二航持有的航空工业陕飞的股权。

2009 年 1 月 6 日，航空工业集团作出《关于抓紧做好出资人变更的通知》（航空计[2009]11 号），要求原隶属于中国一航与中国二航的全部企、事业单位由新设立的航空工业集团承继。

2009 年 3 月 19 日，航空工业陕飞就以上股东情况变更申请工商备案并获通过。

本次增资完成后，航空工业陕飞的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	航空工业集团	48,736.65	65.83	48,736.65	65.83

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
2	中国华融	25,300.00	34.17	25,300.00	34.17
合计		74,036.65	100.00	74,036.65	100.00

2009年6月10日，航空工业集团作出《关于西安飞机工业（集团）有限责任公司等4家单位国有资产无偿划转的批复》（航空资[2009]516号），同意将航空工业集团持有的航空工业陕飞全部股权无偿划转给航空工业飞机。

2009年11月18日，航空工业集团与航空工业飞机签署《股权转让协议书》，根据该协议书，航空工业集团同意将在航空工业陕飞中拥有的全部股权48,736.65万元无偿划转给航空工业飞机。

2009年11月25日，航空工业陕飞完成本次股权无偿划转的工商变更登记手续。

本次股权无偿划转完成后，航空工业陕飞的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	航空工业飞机	48,736.65	65.83	48,736.65	65.83
2	中国华融	25,300.00	34.17	25,300.00	34.17
合计		74,036.65	100.00	74,036.65	100.00

2019年9月，中国华融与航空工业飞机签订了《股权转让协议》，约定以北京天健兴业资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》（编号：天兴评报字[2018]第1708号）作为股转转让价格依据，将中国华融所持有的航空工业陕飞34.17%的股权转让给航空工业飞机，转让价格为326,155,900.00元。《资产评估报告书》以2018年9月30日为基准日，航空工业陕飞净资产评估值为223,415.63万元，上述评估结果已经财政部备案。

2019年10月23日，航空工业陕飞完成本次股权转让的工商变更登记手续。

本次股转转让完成后，航空工业陕飞的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
----	------	-----------	---------	-----------	---------

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	航空工业飞机	74,036.65	100.00	74,036.65	100.00
合计		74,036.65	100.00	74,036.65	100.00

2020年4月17日，航空工业飞机下发《关于对陕西飞机工业(集团)有限责任公司注册资本金确认的通知》，同意公司减少注册资本676,452,163.00元。本次减资后，公司注册资本变更为63,914,337.00元。

2020年4月22日，航空工业陕飞在《三秦都市报》刊登了减资公告并就减资事宜通知了相关债权人。转让完成后，中航飞机有限责任公司持有公司的股权比例为100%。

本次减资完成后，航空工业陕飞的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	航空工业飞机	6391.4337	100.00	6391.4337	100.00
合计		6391.4337	100.00	6391.4337	100.00

3. 注册资本与股权比例

截至2020年4月30日，陕西飞机工业（集团）有限公司工商登记股权结构情况如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	股权比例%	备注
1	中航飞机有限责任公司	6391.4337	100.00	
2	合计	6391.4337	100.00	

4、陕西飞机工业（集团）有限公司最近几年财务状况：

陕西飞机工业（集团）有限公司主要资产、负债及损益状况

金额单位：人民币元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年4月30日
资产总计	10,942,488,036.53	11,916,309,011.09	13,773,797,322.08	11,835,239,753.17
负债合计	10,929,663,156.05	11,687,766,187.99	13,563,519,264.54	11,525,930,065.49
所有者权益合计	12,824,880.48	228,542,823.10	210,278,057.54	309,309,687.68
营业收入	9,669,796,566.85	11,226,652,552.01	11,939,976,161.00	4,231,484,124.33

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年4月30日
净利润	10,651,103.24	71,452,606.41	73,684,885.77	21,604,423.58
审计机构	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

（三） 委托人与被评估单位的关系

委托人是被评估单位股东。

（四） 其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人者使用。

二、 评估目的

中航飞机有限责任公司为推进深化改革，进行资产置换，需对陕西飞机工业（集团）有限公司股东全部权益进行评估，以确定其在评估基准日 2020 年 4 月 30 日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已经中共西安飞机工业（集团）有限责任公司第十二届委员会第八十二次会议审议通过，并已取得中国航空工业集团有限公司关于航空工业飞机深化改革总体方案的批复（详见航空资本[2019]55号文件）。

三、 评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是陕西飞机工业（集团）有限公司剥离后股东全部权益价值。评估范围是陕西飞机工业（集团）有限公司剥离后经审计的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 11,835,477,151.38 元，其中：流动资产 9,007,514,763.78 元，非流动资产 2,827,962,387.60 元；负债总额 11,525,018,015.52 元，其中流动负债 8,991,540,020.57 元，非流动负债 2,533,477,994.95 元；股东全部权益 310,459,135.86 元。详见下表：

2020 年 4 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	金额	负债及股东全部权益	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	4,205,362,906.61	短期借款	-
交易性金融资产	-	交易性金融负债	-
应收票据	27,109,554.40	应付票据	29,461,267.90
应收账款	4,513,117,015.60	应付账款	1,078,179,912.17
预付款项	51,892,187.32	合同负债	7,487,629,367.95
应收利息	-	应付职工薪酬	45,788,073.73
合同资产	161,100,000.00	应交税费	7,549,835.50
其他应收款	28,120,268.49	应付利息	-
存货	17,774,661.60	应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	20,354,198.50
其他流动资产	3,038,169.76	一年内到期的非流动负债	91,777,364.82
		其他流动负债	230,800,000.00
流动资产合计	9,007,514,763.78	流动负债合计	8,991,540,020.57
非流动资产：		非流动负债：	
其他权益工具投资	9,056,438.36	长期借款	400,000,000.00
持有至到期投资	-	应付债券	-
长期应收款	-	长期应付款	4,234,789.37
长期股权投资	18,809,685.90	专项应付款	1,838,121,213.30
投资性房地产	1,182,494,151.17	预计负债	11,233,546.64
固定资产	1,024,479,967.58	递延所得税负债	3,101,465.75
在建工程	275,054,290.34	其他非流动负债	276,786,979.89
工程物资	-	递延税款贷项	
固定资产清理	-	非流动负债合计	2,533,477,994.95 -
生产性生物资产	-	负债合计	11,525,018,015.52 -
油气资产	-	股东全部权益：	
无形资产	186,822,655.11	股本（实收资本）	63,914,337.74
开发支出	-	资本公积	201,006,008.27
商誉	-	减：库存股	
长期待摊费用	-	其他综合收益	-4,038,325.44
递延所得税资产	2,182,586.50	盈余公积	4,327,753.18
其他非流动资产	129,062,612.64	一般风险准备	
		未分配利润	45,249,362.11
非流动资产合计	2,827,962,387.60	股东全部权益合计	310,459,135.86
资产总计	11,835,477,151.38	负债及股东全部权益合计	11,835,477,151.38

（一）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，其账面金额已经中审众环会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）审计。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位评估基准日的财务报表出具了报告编号为“众环审字（2020）080213号”的无保留意见审计报告。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量。

陕西飞机工业（集团）有限公司申报的纳入评估范围的资产包括表内资产、账销案存资产及已费用化的无形资产等。

（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。

1、 本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值系中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。

2、 纳入评估范围的其他权益工具投资-西部信托有限责任公司 0.18%股权评估结果引用《西安飞机工业（集团）有限责任公司以财务报告为目的所涉及的西部信托有限公司少数股东权益价值资产评估报告》（中和咨报字【2020】第 XAU1006D015 号）的结论。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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

（一）本评估报告的评估基准日是 2020 年 4 月 30 日。

（二）该评估基准日由委托人确定。

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、 评估依据

经济行为依据

（一）《中共西安飞机工业（集团）有限责任公司第十二届委员会第八十二次会议纪要》

（二）《关于航空工业飞机深化改革总体方案的批复》（航空资本[2019]55号）；

法律法规依据

（一）《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）；

（二）《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过）；

（三）《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；

（四）《中华人民共和国资产评估法》（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）；

（五）《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）；

（六）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过）；

（七）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过）；

（八）国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年）；

（九）国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》；

（十）原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法实施细则》；

（十一）国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》；

（十二）财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》；

（十三）《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64号；

(十四) 《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。

准则依据

- (一)《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- (二)《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- (三)《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- (四)《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- (五)《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- (六)《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- (七)《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- (八)《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- (九)《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- (十)《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- (十一)《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- (十二)《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- (十三)《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- (十四)《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- (十五)《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
- (十六)《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- (十七)《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。

产权依据

- (一) 航空工业陕飞《中华人民共和国企业国有资产产权登记证》；
- (二) 航空工业陕飞《中华人民共和国国有土地使用证》；
- (三) 航空工业陕飞《中华人民共和国房屋所有权证》；

- (四) 航空工业陕飞《中华人民共和国不动产权证》；
- (五) 航空工业陕飞《中华人民共和国机动车行驶证》；
- (六) 航空工业陕飞《中华人民共和国专利权证书》；
- (七) 航空工业陕飞《商标注册证》；
- (八) 其他有关产权证明。

取价依据

- (一) 《机电产品报价手册》（2020 年）；
- (二) 《中华人民共和国海关进出口税则（2020 年）》；
- (三) 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院〔2000〕第 294 号）；
- (四) 2013 年 5 月 1 日起施行的商务部、发改委、公安部、环境保护部门联合发布《机动车强制报废标准规定》；
- (五) 《中华人民共和国增值税暂行条例》及《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年 1 月 1 日）；
- (六) 2016 年 5 月 1 日起施行的财政部、国家税务总局联合发布《营业税改征增值税试点实施办法》、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》及《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》；
- (七) 建筑物工程决算资料；
- (八) 住房和城乡建设部关于印发建筑安装工程工期定额的通知（建标〔2016〕161 号）；
- (九) 《陕西省建设工程工程量清单计价规则》（2009）；陕西省建设工程工程量清单计价费率（2009）（陕西省住房和城乡建设厅）；
- (十) 《关于调整陕西省建设工程计价依据通知》（陕建发〔2019〕45 号文件）；
- (十一) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- (十二) 陕西省西安市 2020 年《建筑工程造价信息》（第 1 期）；

(十三) 陕西飞机工业（集团）有限公司提供的工程预（决）算书、地质勘察资料、工程设计图纸、房屋整体情况说明等有关资料；

(十四) 《城固县人民政府关于公布实施城固县城镇基准地价制订和更新调整成果的通知》（城政发〔2019〕12号）

(十五) 评估人员对被评估资产进行勘察核实的记录；

(十六) 航空工业陕飞提供重大设备的购建合同；

(十七) 《资产评估常用方法与参数手册》（2011年11月）；

(十八) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》；

(十九) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录；

(二十) 重点设备询价资料；

(二十一) 评估人员收集的市场资料；

(二十二) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据

(一) 资产评估委托合同；

(二) 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）“众环审字（2020）080213号”的审计报告；

(三) 中和资产评估有限公司《西安飞机工业（集团）有限责任公司以财务报告为目的所涉及的西部信托有限公司少数股东权益价值资产估值报告》（中和咨报字【2020】第XAU1006D015号）。

七、 评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

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。

由于无法搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估不能够采用市场法。

由于能够收集到分析被评估对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法及收益法进行评估。

各评估方法及使用情况具体介绍如下：

●资产基础法

（一）流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1. 实物类流动资产：主要是指存货，包括：原材料。原材料因其多数购入时间较短，评估基准日的市场价与账面价值接近，以其账面价值确定评估值。

2. 货币类流动资产：包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等进行核查，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值。

3. 应收票据：评估人员通过查阅相关原始凭证，对应收票据进行调查核实，以核实后的账面值作为评估值。

4. 应收预付类流动资产：包括应收账款、其他应收款、预付账款等；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值；

5. 其他流动资产：通过核查相关会计凭证等资料，以核实后的账面值确定评估值。

（二）非流动资产：本次评估的非流动资产主要为其他权益工具投资、长期股权投资、投资性房地产、房屋建筑物类资产、设备类资产、在建工程、土地使用权、其他无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产，采用以下评估方法进行评估：

1. 其他权益工具投资：

纳入评估范围的其他权益工具投资-西部信托有限责任公司 0.18%股权评估结果引用《西安飞机工业（集团）有限责任公司以财务报告为目的所涉及的西部信托有限公司少数股东权益价值资产评估报告》（中和咨报字【2020】第 XAU1006D015 号）的结论；

2. 长期股权投资：为陕西飞机工业（集团）有限公司持有陕西陕飞维科航空装备有限公司 20%的股权，本次评估以基准日会计报表中净资产乘以持股比例确定评估；

3. 投资性房地产-房产

投资性房地产-房屋的评估，采用重置成本法。其计算公式：

评估值 = 重置全价 × 成新率 (%)

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

4. 投资性房地产-地产

根据评估人员现场勘查情况，考虑到被评估宗地主要为工业用途，按照《资产评估执业准则-不动产》的要求，结合被评估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

评估对象设定用途主要为工业，工业用地可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、成本逼近法评估，不适于采用剩余法、收益还原法评估。

由于城固县近三年有更新城区工业用地基准地价，因此可以采用基准地价系数修正法评估。

由于汉中市近几年颁布了最新的征地补偿政策，各项补偿标准均有文件依据，故可使用成本逼近法进行测算。

由于城固县老庄镇因地理环境原因，同等级宗地市场交易案例较少，故未选用市场比较法。

● 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法基本原理是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将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，从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。

基准地价系数修正法公式：

$$V = V_b \times K_y \times K_r \times K_q \times K_z \times (1 + \sum_{i=1}^n k_{yi}) \times \prod_{t=1}^n K_{gt} \times \prod_{x=1}^n (1 \pm k_{sx}) \times \prod_{p=1}^n (1 + k_{wp}) \pm v_c$$

上式中：

V：宗地价格

V_b ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

K_y ：土地用途修正系数

K_r ：容积率修正系数

K_q ：期日修正系数

K_z ：年期修正系数

k_{yi} ：第 i 个区域因素的修正系数

K_{gt} ：第 t 个个别因素的修正系数

k_{sx} ：第 x 个特殊因素的修正系数

k_{wp} ：第 p 个宗地外开发程度的修正系数

v_c ：宗地内开发程度修正值

● 成本逼近法

5. 土地使用权价值 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

6. 房屋建筑物

评估方法根据被评估房屋建筑物的用途及特点加以确定。对需通过自建模式取得的房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

1) 重置成本法

被评估房屋建筑物的评估结果按以下公式计算：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

① 重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程综合造价+前期及其他费用+资金成本

其中：

建筑安装工程综合造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用。

建筑安装工程综合造价 = 建筑工程造价+装饰工程造价+安装工程造价

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集，选择同类用途和结构中有一定代表性的建筑物，根据所搜集的反映其工程量的设计、预决算及合同等资料，利用房屋建筑物所在地的建设工程概预算定额及工程造价信息，确定其在评估基准日的建筑安装工程综合造价。

其他房屋建筑物，则以评估人员计算的同类用途及结构有代表性建筑物的建筑安装工程造价，或评估人员搜集的类似工程的建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程综合造价。

前期和其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的费用。分别根据国家和房屋建筑物所在地相关主管部门规定的计费项目和标准、专业服务的收费情况，以及被评估建设项目的特点加以确定。对评估基准日尚未履行建设项目报建手续的被评估房屋建筑物，评估时未考虑

项目报建应缴纳的行政事业性收费，但根据被评估房屋建筑物的建设要求和评估基准日有效的标准计取了勘查设计等专业服务费用和建设单位管理费。

资金成本根据被评估建设项目的建设规模核定合理的建设工期，选取评估基准日有效的相应期限的贷款利率，并假设建设资金均匀投入加以计算。

② 综合成新率的确定

综合成新率=打分法确定的成新率×60%+年限法确定的成新率×40%

其中：

年限法成新率=房屋建筑物尚可使用年限÷（房屋建筑物已使用年限+房屋建筑物尚可使用年限）×100%

尚可使用年限，根据房屋建筑物的经济寿命年限，结合其使用维护状况加以确定。

打分法成新率，根据房屋建筑物成新率评分标准，结合对被评估房屋建筑物结构、装饰、设备（设施）现场勘查情况加以确定。

打分法成新率=结构部分成新得分×G+装修部分成新得分×S+设备（设施）部分成新得分×B

G、S、B，分别是结构、装修和设备（设施）部分的造价权重。
被评估房屋建筑物成新率的评分标准，根据国家和地方颁布的房屋完损等级、新旧程度评定标准，结合相关房屋建筑物的设计、使用要求等确定。

7. 机器设备的评估

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对于部分使用时间较长的电子设备，采用市场法进行评估。

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

（1）设备重置成本的确定

①购置的标准设备

重置成本一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期和其他费用和资金成本；设备购置费以外费用（成本）的计取内容和方式，根据相关设备特点、

评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，重置成本不包括设备购置、运输环节应涉及的增值税进项税。

其中：

设备购置费根据相关设备的近期成交价格、对供应厂商的询价结果，以及评估人员搜集的其他公开价格信息加以确定。对无法取得直接价格资料的设备，采用替代产品信息进行修正，无法实施替代修正的，在对其原始购置成本实施合理性核查的基础上，采用物价指数调整法加以确定。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费等构成。根据被评估设备的类型、运距、运输方式等加以确定。

安装调试费，根据被评估设备的用途、特点、安装难易程度等加以确定。

②运输车辆

按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等确定。

③电子设备

主要查询评估基准日相关报价资料确定。

（2）设备成新率的确定

①机器、电子设备

分别计算理论成新率 N1 和勘察成新率 N2，加权平均确定其成新率 N，即
成新率 $N = \text{理论成新率 } N1 \times 0.4 + \text{现场勘察法成新率 } N2 \times 0.6$

其中：

a. 理论成新率 N1：

按机器设备的已使用年限，评估确定的不同类型设备的经济使用年限及根据现场勘察情况和设备的大修周期确定的超过经济使用年限的尚可使用年限，计算成新率：

理论成新率： $N1 = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济使用年限}) \times 100\%$

或成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

b. 勘察成新率 N2:

通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、修理、管理档案资料，以企业各设备实际使用状况为主，结合企业设备的管理状况、工作环境、维修保养情况，现场对设备各组成部分进行勘察，确定其勘察成新率。勘察打分法成新率，则根据被评估设备满足生产使用要求情况，由评估人员通过对设备使用条件、运行维护记录 and 实际状态核实、勘察加以确定。

价值量较小设备，综合成新率按年限法成新率确定。

②运输车辆

分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为理论成新率，在此基础上，依据对车辆的现场勘查情况，确定对理论成新率的修正系数，以修正后的理论成新率作为其综合成新率。

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+ α

使用年限成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

行驶里程成新率=（1-已行驶里程/规定行驶里程）×100%

α : 车辆特殊情况调整系数。

8. 在建工程

在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

1) 未完工项目

未完工项目除待摊费用外剩余项目账面价值为基础，根据类似规模工期定额重新测算其建设期资金时间价值，最终确定本次在建工程评估值。

资金成本=账面价值×相应贷款利率×合理工期×1/2

2) 纯费用类在建项目

纯费用类在建项目无物质实体，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处理。

9. 土地使用权

根据估价人员现场勘查情况，考虑到待估宗地用途主要为工业，按照《城镇土地估价规程》的要求，根据本次评估目的，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估选用市场法。

根据收集到《城固县人民政府关于公布实施城固县城镇基准地价制订和更新调整成果的通知》（城政发〔2019〕12号）文件，城固县人民政府发布了基准地价及更新成果，故本次评估采用基准地价系数修正法。

该宗地所处区域已经成为工业园区，能搜集到足够的、可靠的交易案例可作比较，故可采用市场比较法对估价对象进行土地使用权价格评估。

本次未获得土地增值收益率，同时结合本次评估目的，综合考虑本次不采用成本逼近法。

● 市场比较法

被评估土地使用权价值=可比交易实例土地使用权的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

● 基准地价系数修正法

1) 基准地价系数修正法基本原理是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将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，从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。

2) 基准地价系数修正法公式：

$$V = V_b \times K_y \times K_r \times K_q \times K_z \times (1 + \sum_{i=1}^n k_{yi}) \times \prod_{t=1}^n K_{gt} \times \prod_{x=1}^n (1 \pm k_{sx}) \times \prod_{p=1}^n (1 + k_{wp}) \pm v_c$$

上式中：

V：宗地价格

V_b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

K_y：土地用途修正系数

K_r：容积率修正系数

K_q：期日修正系数

K_z：年期修正系数

k_{yi}：第 i 个区域因素的修正系数

K_{gt}：第 t 个个别因素的修正系数

k_{sx}：第 x 个特殊因素的修正系数

k_{wp}：第 p 个宗地外开发程度的修正系数

v_c：宗地内开发程度修正值

10. 其他无形资产

主要为陕西飞机工业（集团）有限公司申报评估的 86 项外购软件和表外商标权及专利权 423 项。

1) 陕西飞机工业（集团）有限公司本次申报评估的 86 项外购软件，为计算机病毒防护系统、终端安全管理及补丁分发系统、安全网关漏洞扫描系统、瑞星杀毒软件网络版、DHCAPP 软件、终端安全管理系统网络版、多厂协同平台 9.0 版、数据库系统升级、疲劳分析软件、网络审计引擎等。评估人员现场查阅了软件原始凭证、合同及购货发票，该软件在生产核算中正常使用，以其目前市场价作为评估值。

2) 陕西飞机工业（集团）有限公司申报评估的商标权根据成本法计算取得商标的成本作为评估结果。自行研发的 423 项专利权，本次评估我们采用收益途径对委估专利权进行评估。在实际应用中，委估专利权是紧密联系产生作用的，具有整体价值，单项专利权对企业最终产品的贡献很难区分，因此本次评估中，将委估专利权作为一个无形资产组合进行评估。

采用收益法的基本思路是：首先从法律、经济、技术及获利能力角度分析确定无形资产的存在性，计算出未来一定期间内由该无形资产带来的收益分成额，选取适当的折现率，将收益分成额折现即为委估无形资产的价值。采用收入分成法能较合理测算被评估单位专利权的价值：

其基本公式为：

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

式中：P——委估专利权的评估价值；

R_i ——预测第 i 年专利的合理授权经营费（或对应的产品实现的销售收入）；

K ——委估专利权分成率；

n ——委估专利权未来收益期；

i ——折现期；

r ——折现率。

其中：收入分成率计算公式如下：

$$K = m + (n - m) \times r$$

式中： K ——委估专利权收入分成率；

m ——销售收入分成率的取值下限；

n ——销售收入分成率的取值上限；

r ——销售收入分成率的调整系数。

11. 递延所得税资产

递延所得税资产属可抵扣暂时性差异影响的所得税费用，评估人员首先审核递延所得税资产报表、总账、明细账的一致性，向有关财务人员了解递延所得税资产形成的原因、时间、原始发生额和内容，递延所得税资产主要是应收

款项坏账准备的影响，这些影响的所得税费用均可以在期后随着账务处理的变化进行冲回，本次按核实后的账面值确认评估值。

12. 其他非流动资产

其他非流动资产主要是调整零余额账户、调整预缴所得税及北京军区空军装备部综合计划处款项，评估人员首先审核其他非流动资产报表、总账、明细账的一致性，本次按核实后的账面值确认评估值。

（三）负债：根据企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

●收益法：

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。根据评估目的，此次评估被评估单位的全部股东权益选择现金流量折现法。根据被评估单位未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值 = 被评估单位整体价值 - 有息负债

被评估单位整体价值 = 营业性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 长期股权投资价值

有息负债是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期借款和长期借款等。

1. 营业性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i} + R_{n+1} / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中：P——评估基准日的企业营业性资产价值

R_i ——企业未来第*i*年预期自由净现金流

r ——折现率，由加权平均资本成本估价模型确定

i ——收益预测年份

n ——收益预测期

式中 R_i ，按以下公式计算：

第*i*年预期自由现金流 = 息税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金追加额。

2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，采用成本法确定评估值。

3. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。主要采用成本法确定评估值。

4. 长期股权投资价值的确定

陕西飞机工业（集团）有限公司持有陕西陕飞维科航空装备有限公司 20% 的股权，本次评估以基准日会计报表中股东全部权益价值乘以持股比例确定评估。

5. 折现率的选取

为了确定委估企业的价值，我们采用了加权平均资本成本估价模型（“WACC”）。WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： k_e = 权益资本成本

E = 权益资本的市场价值

D = 债务资本的市场价值

k_d = 债务资本成本

t = 所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM 模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$E[Re] = R_f + \beta \times ERP + \alpha$$

其中： $E[Re]$ = 权益期望回报率，即权益资本成本

R_f = 长期国债期望回报率

β = 贝塔系数

ERP = 市场风险溢价

α = 特别风险溢价

评估人员对上述评估方法形成的测算结果进行了综合分析,并依据本次评估目的、评估方法使用数据的质量和数量等因素采用资产基础法的结果作为本评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

(一) 接受委托

本资产评估机构接受委托前,与委托人及航空工业陕飞的有关人员进行了会谈,并与本项目的审计师进行多次沟通,详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上,本资产评估机构遵照国家有关法规与中航飞机有限责任公司签署了《资产评估委托合同》,并拟定了相应的评估计划。

(二) 资产清查

根据航空工业陕飞提供的资产评估申报资料,评估人员于2020年5月13日至2020年5月27日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取航空工业陕飞有关人员的相关介绍,了解评估对象的现状,关注评估对象的法律权属,对航空工业陕飞的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况,通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围,支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认,并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1. 投资性房地产的清查

对被评估单位申报的投资性房地产-房产，评估人员根据申报明细表逐项勘查实物，核实建筑面积，查验被评估单位提供的权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

对被评估单位申报的投资性房地产-地产，评估人员核对了与土地使用权有关的权属证书，对被评估宗地的四至及利用现状进行了调查。

2. 房屋建筑物的清查

对被评估单位申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表逐项勘查实物，核实建筑面积，查验被评估单位提供的权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

3. 机器设备的清查

对被评估单位申报的机器设备、电子设备和运输车辆，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触设备管理及操作人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现的问题，评估人员已要求被评估单位进行相应的核查、修改或说明。

4. 土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核对了与土地使用权有关的权属证书，对被评估宗地的四至及利用现状进行了调查。

5. 存货的清查

对被评估单位申报的存货，评估人员根据申报明细表查阅了有关的购销合同、购货发票、销售发票及其他会计资料，并采用抽查方式进行了资产核实，对存货的抽查数量占总数量的 40%以上，抽查存货的账面值是其总价值的 60%以上。此次以清查核实后的存货申报资料作为评定估算的依据。

6. 往来款项、其他资产及负债的清查

对往来款项、其他资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了与其相关的原始资料、证明文件及会计资料，对重要往来款项进行了函证，对非实物性资产及负债通过账务核查进行核实，以清查核实后的相关申报资料作为评估的依据。

7. 收益法调查

1) 听取航空工业陕飞工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该公司的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；

2) 分析航空工业陕飞的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析航空工业陕飞的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据航空工业陕飞的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

5) 建立收益法评估定价模型。

（三） 评定估算

对采用资产基础法评估的，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估单位的股东权益价值。

对采用收益法评估的，评估人员通过与被评估单位管理层的访谈、查看被评估单位的主要生产经营场所，收集被评估单位近年来的主要财务数据，同时与同类上市公司进行对比分析，在此基础上，结合宏观和行业情况对被评估单位的未来收益、收益期及风险回报进行分析量化，最终确定出被评估单位的股东权益价值。

（四） 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则－资产评估报告》和《企业国有资产评估报告指南》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1、 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；

② 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 假设被评估单位持续经营，其管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致；

④ 除非另有说明，假设被评估单位遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；

⑤ 假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致；

⑥ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

2、 针对性假设

① 假设航空工业陕飞未来能满足高新技术企业认定，国家对高新技术企业的所得税优惠政策不变。

② 假设预测期国家对航空工业陕飞研发费用投入分别为2020年5月至年底27,395.29万元、2021年41,025.67万元、2022年41,739.43万元、2023年42,481.58万元、2024年43,946.73万元、2025年44,872.86万元，2016年及以后年限保持2025年的投入不变。

③ 假设收益法永续期预测中融资行为永续存在。

④ 假设航空工业陕飞各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

⑤ 航空工业陕飞各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

⑥ 航空工业陕飞未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

⑦ 陕西飞机工业（集团）有限公司对固定资产、无形资产等对外出租，假设预测期继续对外出租且经营方式不发生变化。

⑧ 航空工业陕飞提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，陕西飞机工业（集团）有限公司总资产账面价值为 1,183,547.71 万元，评估价值为 1,268,122.31 万元，增值额为 84,574.60 万元，增值率为 7.15%；总负债账面价值为 1,152,501.80 万元，评估价值为 1,151,681.81 万元，增值额为 -819.99 万元，增值率为 -0.07%；股东全部权益账面价值为 31,045.91 万元，评估价值为 116,440.50 万元，增值额为 85,394.59 万元，增值率为 275.06%，评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 4 月 30 日

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%
1 流动资产	900,751.48	900,751.48	-	-

2	非流动资产：	282,796.23	367,370.83	84,574.60	29.91
3	其中：其他权益工具投资	905.64	905.64	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	1,880.97	2,005.70	124.73	6.63
7	投资性房地产	118,249.41	165,234.76	46,985.35	39.73
8	固定资产	102,448.00	121,611.45	19,163.45	18.71
9	在建工程	27,505.42	28,159.47	654.05	2.38
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	18,682.27	36,329.29	17,647.02	94.46
15	其中：土地使用权	13,263.53	15,621.95	2,358.42	17.78
16	开发支出	-	-	-	
17	商 誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	218.26	218.26	-	-
20	其他非流动资产	12,906.26	12,906.26	-	-
21	资产总计	1,183,547.71	1,268,122.31	84,574.60	7.15
22	流动负债	899,154.00	899,154.00	-	-
23	非流动负债	253,347.80	252,527.81	-819.99	-0.32
24	负债合计	1,152,501.80	1,151,681.81	-819.99	-0.07
25	股东权益合计（净资产）	31,045.91	116,440.50	85,394.59	275.06

（二）收益法评估结论

经收益法评估，陕西飞机工业（集团）有限公司总资产账面价值为 1,183,547.72 万元，总负债账面价值为 1,152,501.80 万元，股东全部权益账面价值为 31,045.91 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 112,058.40 万元，增值额为 81,012.49 万元，增值率为 260.94 %。

（三）评估结论的确定

收益法与资产基础法评估值存在差异的原因：资产基础法评估股东全部权益价值为 116,440.50 万元，收益法评估股东全部权益价值为 112,058.40 万元，两者相差 4,382.10 万元，差异率 3.76 %。

两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，是以资产的重置成本为价值标准，反

映的是资产投入所耗费的社会必要劳动。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，是以资产的预期收益为价值标准，反映了企业各项资产的综合获利能力的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府调控以及资产的有效使用等多种因素的影响。因企业主营业务按照订单生产模式，受国内外宏观形势影响较大，生产周期长，预测期数据受材料价格波动、订单数量等不确定因素影响较大，导致企业未来收益预测与实际可能出现偏差，从而影响收益法结果的可靠性。鉴于以上原因，本次评估决定采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。即：陕西飞机工业（集团）有限公司的股东全部权益价值为 116,440.50 万元。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响：

（一）产权瑕疵事项

1. 被评估对象投资性房地产-房屋建筑物 7 项、固定资产-房屋建筑物 4 项未办证房产，固定资产-房屋建筑物 2 项证载权利人为他人的房产，均由航空工业陕飞资产管理人员提供面积或原产权证书，并现场核实后作为作价依据。经与资产占有方核实，未办证资产正在积极办理相关权证，并出具产权说明，承诺该资产权属为本次评估产权方所有，无产权纠纷，未来若取得相关证书证载面积与申报面积有差异，评估结果应做相应调整。未办证房产明细如下：

投资性房地产

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成	计量单位	建筑面积
				年月		
1	待办证	1#站办公室	砖混	1999/1/1	m ²	157.78
2	待办证	汉中研发楼	钢混框架	2012/8/26	m ²	30,481.00

3	待办证	阎良办事处	框架	2014/4/22	m ²	2,747.00
4	待办证	936#特设试验厂房	框架	2018/8/28	m ²	7,400.00
5	待办证	928#总装厂房	钢排架	2016/12/27	m ²	29,649.00
	待办证	928号总装厂房附楼	钢筋混凝土	2017/1/18	m ²	12,304.00
6	待办证	964厂房	框架	2016/12/1	m ²	264.00
7	待办证	965厂房	框架	2018/12/1	m ²	1,231.00
		合计				84,233.78

固定资产

序号	房产证号	建筑物名称	结构	建成	计量单位	建筑面积体积
				年月		
1	待办证	航空附件厂厂房	砖混	2019/12/17	m ²	450
2	待办证	运输车辆调度站办公室	彩板结构	2020/4/23	m ²	296
3	待办证	运输车辆调度站门房	砖混	2020/4/23	m ²	19.8
4	待办证	203-2 热处理厂房	砖混	2012/12/24	m ²	323.7
5	待换证	701 厂房（四跨）	钢混框架	1994/1/1	m ²	13,207.57
6	待换证	101 大楼	砖混（钢混）	1973/1/10	m ²	3,669.14
		合计				17,966.21

2. 根据城固县自然资源局出具的陕飞北区授权经营土地重新确权面积明细表，共计 16 宗授权经营用地以重新确权面积为准；其中明细表序号为 8、9、12、14、21 五宗土地面积为重新确权面积已扣减拟移交面积后的拟上市土地面积，截止评估基准日证书分割工作正在进行中，若取得不动产权证后证载面积与确权面积不符，评估结果应做相应调整。具体明细如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	证载面积 (m ²)	重新确权面积 (m ²)	拟移交面积 (m ²)	拟上市面积 (m ²)
3	城国用（2009）第 5378 号	南区隆地公司	28,828.01	28,828.01	0.00	28,828.01
7	城国用（2009）第 5383 号	北区技装 510	9,632.00	11,186.69	0.00	11,186.69
8	城国用（2009）第 5386 号	北区二、四、五区	217,087.32	251,159.75	216,170.83	34,988.92
9	城国用（2009）第 5387 号	北区办公室	99,140.68	111,767.24	3,284.71	108,482.53
10	城国用（2009）第 5392 号	北区维科	27,457.00	32,235.33	0.00	32,235.33
11	城国用（2009）第 5393 号	北区部装	73,139.40	78,699.36	0.00	78,699.36
12	城国用（2009）第 5394 号	北区模胎库	36,989.10	36,989.10	974.74	36,014.36

13	城国用（2009）第 5395 号	北区阳极化厂房	23,300.40	27,342.22	0.00	27,342.22
14	城国用（2009）第 5396 号	北区机加厂房	125,461.80	95,560.36	676.93	94,883.43
15	城国用（2013）第 5882 号	北区原汉江	67,936.60	82,567.52	0.00	82,567.52
16	城国用（2009）第 5398 号	北区技装 205	3,947.50	5,404.65	0.00	5,404.65
17	城国用（2009）第 5400 号	北区钣金区	108,359.40	109,137.44	0.00	109,137.44
18	城国用（2009）第 5401 号	北区技装 310	21,903.70	27,283.48	0.00	27,283.48
19	城国用（2009）第 5402 号	北区技装 103	16,954.10	16,893.84	0.00	16,893.84
20	城国用（2009）第 5403 号	北区技装 206	8,636.10	8,943.50	0.00	8,943.50
21	城国用（2013）第 5884 号	北区高位水池	313,293.20	246,817.70	23,966.39	222,851.31

3. 被评估对象划拨地转为作价出资共 25 宗，其中：无形资产-土地使用权 20 宗、投资性房地产-土地 5 宗，作价出资金额 95,284,203.00 元，截止评估基准日未办理土地使用证变更。该 25 宗地为划拨转为作价出资，此次评估按照出让地价确定评估值。25 宗作价出资未办理土地使用证变更的明细如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)	重新确权面积 (m ²)
1	城国用(2015)第 6064 号	四号机井	城固县柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	五通一平	2,291.87	2,291.87
2	城国用(2015)第 6065 号	六号机井	城固县柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	214.88	214.88
3	城国用(2015)第 6066 号	一号机井	城固县柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	210.79	210.79
4	城国用(2015)第 6067 号	五号机井	城固县柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	210.70	210.70
5	城国用(2015)第 6068 号	三号机井	城固县柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	208.90	208.90
6	城国用(2015)第 6069 号	二号机井	城固县柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	92.66	92.66
7	城国用(2015)第 6070 号	七号机井	城固县柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	88.33	88.33
8	陕(2016)城固县不动产第 0000098 号	919 厂房土地	城固县柳林镇吴家营村	2020/4/17	作价出资	工业/生产	六通一平	95,229.20	95,229.20
9	陕(2016)城固县不动产第 0000099 号	919-1 土地	城固县柳林镇吴家营村	2020/4/17	作价出资	工业	五通一平	261.30	261.30
10	陕(2018)城固县不动产第 0000342 号	917 空压机厂房	城固县柳林镇草寺村一组 917 空压机 1 号楼 1 层 0101 室	2020/4/17	作价出资	工矿仓储/工业	五通一平	4,666.70	4,666.70
11	陕(2018)城固县不动产第 0000589 号	南区新停机坪	城固县柳林镇朱家湾村陕飞南区停机坪 934 机库 1 层 0101 室--932 车库 1 层 0101 室--939 机棚 1 层 0101 室	2020/4/17	作价出资	工矿仓储/工业	五通一平	133,333.30	133,333.30
12	城国用(91)字第 0654 号	卸油区	崔家山镇五渠寺村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	2,527.75	2,040.50
13	城国用(91)字第 0658 号	弹药库	柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	四通一平	1,012.50	1,012.50
14	城国用(91)字第 0645 号	2 号水泵房(山下)	崔家山镇五渠寺村	2020/4/17	作价出资	工业	五通一平	87.72	86.22
15	城国用(91)字第 0657 号	汽车修理厂	柳林镇草寺村	2020/4/17	作价出资	工业	五通一平	2,007.00	1,988.53
16	城国用(91)字第 0660 号	拖机道	柳林镇新柳村、吴家营村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	20,040.10	20,040.10
17	城国用(91)字第	23 号锅炉房、及污	崔家山镇五渠寺村	2020/4/17	作价出资	工业	五通一平	23,280.00	23,169.04

	0655 号	水处理站								
18	城国用（91）字第 0653 号	60#油库	崔家山孟家营村	2020/4/17	作价出资	工业	四通一平	12,660.06	11,901.71	
19	城国用（90）字第 612 号	变电站（407 变电站）	老庄镇史刘湾村	2020/4/17	作价出资	工业	五通一平	2,414.70	2,414.70	
20	城国用（91）字第 0652 号	住宅四区、厂大门外道路	崔家山镇五渠寺村	2020/4/17	作价出资	工业	三通一平	5,133.34	5,133.34	
序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	重新确权面积 (m ²)
1	陕（2019）城固县不动产权第 0002309 号	929、935 厂房土地（高新二期）	城固县崔家山镇五渠寺村	2020/4/17	作价出资	工业	50	六通一平	43,387.00	43,387.00
2	城国用（90）字第 529 号	污水处理厂（基础节能项目 420 号污水处理站土地补偿协议款）	老庄镇朱家坎村	2020/4/17	作价出资	工业	50	五通一平	8,991.00	8,991.00
3	城国用（2011）字第 5702 号	918 大运项目购地（60 亩）	城固县崔家山镇五渠寺村	2020/4/17	作价出资	工业	50	六通一平	39,968.00	39,968.00
4	陕（2019）城固县不动产权第 0002454 号	停机坪	城固县柳林镇陕西南区停机坪用地区	2020/4/17	作价出资	工业	50	五通一平	28,083.33	28,083.33
5	陕（2019）城固县不动产权第 0002533、0002534、0002535 号	923、931、941、951、960、962、965 项目用地(运 9 生产能力项目一、二期用地)	城固县柳林镇草寺村一组	2020/4/17	作价出资	工业	50	五通一平	328,667.00	328,667.00

4. 根据 2020 年 4 月 17 日，陕西省自然资源厅以《关于核准陕西飞机工业（集团）有限公司国有划拨土地资产处置总体方案的函》（陕自然资权益函〔2020〕2 号），同意陕西飞机工业（集团）有限公司名下 25 宗国有划拨建设用地使用权按照原工业用地用途以作价出资方式处置，本次评估根据作价出资性质及重新确权面积进行评估，未扣除土地出让金。若取得不动产权证后证载面积与确权面积不符，评估结果应做相应调整。

5. 投资性地产待办证资产共 1 项，目前正在办理相关不动产权证书，具体为研发中心用地为外购土地，原土地证号为汉市国用（土）第 6325 号，正在办理土地过户手续。具体明细如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	面积 (m ²)
1	待换证	研发中心用地	汉中市汉台区	科研用地	4,746.13

6. 根据企业改制要求，纳入本次评估范围内的投资性房地产-土地使用权共计 251,042.62 平方米计划移交给政府(含“三供一业”和剥离办社会职能移交)，本次评估土地价值中已扣除该部分面积所分摊土地价值。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）抵押、质押、担保事项

1、航空工业陕飞担保事项：

被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
陕西航空硬质合金工具有限责任公司	47,500,000.00	2002-9-1	2006-10-1	否
陕西东方航空仪表有限责任公司	14,170,000.00	2002-6-18	2005-5-12	否
中航飞机起落架有限责任公司	78,210,000.00	2002-9-18	2007-9-25	否

2002 年-2005 年期间，按照国家第二批军工企业债转股要求，航空工业陕飞为以上三家债转股企业承担了三笔担保，合计 1.41 亿元（债权人均为工商银行及华融公司），由于政策原因导致第二次债转股并未实际实施，担保责任未解除。

2020 年 7 月 22 日中国工商银行陕西省分行出具《关于担保责任解除的函》（工银陕函[2020]41 号），约定 2020 年 7 月 22 日起解除航空工业陕飞对陕西东方航空仪表有限责任公司的担保责任。

2020 年 9 月 4 日航空工业陕飞与陕西航空硬质合金工具有限责任公司、汉中航空工业（集团）有限公司、中国工商银行签订了《担保变更协议》（编号：陕西 20200902001），协议约定：航空工业陕飞对陕西航空硬质合金工具有限责任公司 4570.00 万元债务提供的连带责任保证解除，由汉中航空工业（集团）有限公司作为保证人提供连带责任保证。

2、航空工业陕飞被担保事项：

被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中航飞机起落架有限责任公司（简称：起落架公司）	100,940,000.00	2005-4-13	2020-6-30	否
汉中航空工业（集团）有限公司（简称：汉航公司）	38,290,000.00	2005-7-26	2020-6-30	否
中航飞机有限责任公司（简称：航空工业飞机）	490,000,000.00	2015-11-10	2024-11-13	否

2020 年 6 月 30 日航空工业陕飞与华融陕西公司、工商银行、航空工业飞机、起落架公司及汉航公司签订了债权债务清理协议，协议约定担保人由起落架公司及汉航公司变更为航空工业飞机。

（四）重大期后事项

无。

（五）其他需要说明的事项

1、 本次评估范围的为航空工业陕飞模拟财务报表，航空工业陕飞编制模拟财务报表是为了满足中航飞机有限责任公司股权置换之评估目的。因此，模拟财务报表可能不适用于其他用途。我们的报告仅用于中航飞机有限责任公司和航空工业陕飞以及与本次股权置换相关的其他机构，而不应分发至除此以外的其他机构或人员使用。

2、 本次评估航空工业陕飞的存货、投资性房地产、固定资产、无形资产评估值均不包含增值税。

3、 由于被评估单位设备型号、参数、销售合同、主要客户名称、专利权名称、有关参数等涉密，未向评估人员提供，对此，被评估单位已出具相关说明，涉密设备按照物价指数法调整确定重置价值；对涉密的销售合同和订单，销售收入历史数据按照审计报告确定，预测数据按照企业提供的数据预测；对涉密的专利权采用未来收入分成折现法确定评估值。

4、 纳入本次评估范围的账销案存资产房屋建筑物共 46 项，共计 57824.29 平方米，无账面价值；待报废固定资产共 2172 项。

5、 纳入本次评估范围的对外租赁资产共 5853 项，其中：投资性房地产-房产出租 20 项，共 220957.6 平方米，账面价值为 593980764.1 元；投资性房地产-土地出租 18 项，共计 782990.68 平方米，账面价值为 40222175.14 元；设备类资产有 5815 项，账面原值 1,818,397,178.04 元，账面净值 818,087,178.92 元。

6、 纳入本次评估范围的其他无形资产为陕西飞机工业（集团）有限公司申报评估的 86 项外购软件和表外商标权及 405 项专利权，该商标权及专利权为企业自行研发取得，发生的研发费用已经计入了当期损益。

7、 陕西飞机工业（集团）有限公司接到订单后转由中航飞机股份有限公司汉中分公司生产。

8、 本次评估范围为被评估单位对三供一业等资产进行剥离后经审计确定的资产及负债范围。

9、 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

10、 本次评估结论没有考虑流动性对股东全部权益价值的影响。

11、 评估人员对航空工业陕飞的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估准则和执业规范要求对航空工业陕飞提供的被评估资产的权属证明及来源资料进行了查验，并对查验情况按规定进行了披露。

12、 本次评估中，评估师对各项设备类资产的技术鉴定主要采用目测观察，未使用仪器对其进行测试和查验；未对内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测。评估师在假定被评估单位提供的有关评估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，通过实地观察做出的判断。

13、 委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

14、 在评估有效期以内，资产数量及作价标准发生变化时，不能直接使用评估结果，应根据原评估方法对资产额进行相应的调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

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专业人员不承担责任。
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和使用评估结论。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。
5. 根据相关规定本评估报告需提交国有资产主管部门备案，完成备案手续后方可用于实现规定的经济行为。
6. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
7. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2021 年 4 月 29 日使用本评估报告的评估结论无效。
8. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇二〇年九月八日。

（本页无正文）

法定代表人



中和资产评估有限公司

资产评估师



二〇二〇年九月八日

资产评估师



资产评估报告书附件

附件一、资产评估结果汇总表；

附件二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；

附件三、《中共西安飞机工业（集团）有限责任公司第十二届委员会第八十二次会议纪要》复印件；

附件四、《关于航空工业飞机深化改革总体方案的批复》（航空资本[2019]55号）复印件；

附件五、委托人营业执照复印件；

附件六、被评估单位营业执照复印件；

附件七、审计报告复印件；

附件八、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；

附件九、委托人承诺函；

附件十、被评估单位承诺函；

附件十一、签字资产评估师承诺函；

附件十二、中和资产评估有限公司营业执照复印件；

附件十三、北京市财政局备案公告（2017-0085号）复印件；

附件十四、证券期货相关业务评估资格证书复印件；

附件十五、签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十六、资产评估委托合同复印件。