

中和资产评估有限公司

关于深圳证券交易所《关于对中航飞机股份有限公司的重组问询函》的回复

深圳证券交易所公司管理部：

中和资产评估有限公司作为中航飞机股份有限公司（以下简称“中航飞机”或“上市公司”或“公司”）本次重大资产置换及支付现金购买资产暨关联交易（以下简称“本次交易”或“本次重大资产重组”）的评估机构之一，本次承接的是西安飞机工业（集团）有限责任公司（以下简称“航空工业西飞”）、陕西飞机工业（集团）有限公司（以下简称“航空工业陕飞”）、贵州新安航空机械有限责任公司（以下简称“贵州新安”）、西安天元航空科技股份有限公司（以下简称“西安天元”）、中航沈飞民用飞机有限责任公司（以下简称“沈飞民机”）五家公司股东全部权益的评估工作，就贵部于 2020 年 9 月 30 日下发的《关于对中航飞机股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函〔2020〕第 11 号）（以下简称“《问询函》”）涉及的评估机构相关问题进行了核查，现将核查结果回复如下：

1、关于置入资产问题 3：报告书显示，置入资产中部分房产存在权属瑕疵，交易对方航空工业飞机承诺，如因未能及时消除瑕疵或无法消除瑕疵造成标的公司因使用该等房产被有权政府部门处以罚款、或者被有关当事人追索产生损失，因此导致上市公司遭受任何损

失的，其将安排相同或相似条件的房产供相关企业使用，并据实向相关企业支付由此产生的全部损失费用，包括但不限于搬迁过程中的人员工资、搬运费、交通费、装修费、停业损失以及罚款等。请你公司：

(2) 列示权属瑕疵房产面积、账面值、评估值及占置入房产的比例，说明评估作价是否考虑了权属瑕疵因素，请评估师核查并发表明确意见。

【回复】

1) 瑕疵房产清单

截至重组报告书（草案）签署日，置入标的公司的部分土地、房屋建筑物因历史遗留问题存在瑕疵，主要系正在办理划拨转作价出资/出让/授权经营不动产权证的土地、向他人购买正在办理过户登记的出让土地、已取得权证但正在与所属划拨地一并换发作价出资不动产权证的房屋等。

针对该等瑕疵土地、房产，当地相关政府主管部门已就大部分权属瑕疵资产出具相关说明，认为土地房产权属清晰，后续办理中不存在实质性障碍；航空工业飞机已出具相关兜底承诺，确保上市公司的利益不受损失。

除当地相关政府主管部门已出具相关说明，以及向他人购买、正在航空工业集团履行国资备案程序的土地、房产以外，航空工业西飞实际存在瑕疵房产 2 处，不存在瑕疵土地；航空工业陕飞实际存在瑕疵房产 6 处，不存在瑕疵土地；航空工业天飞无瑕疵房地产。具体如下：

① 航空工业西飞

截至重组报告书（草案）签署日，航空工业西飞的瑕疵房屋建筑物情况如下：

序号	房屋名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	权证办理进展
1	厂内小白楼 (财司)	西飞厂区内	办公	253.00	该房屋建成年代久远，部分资料缺失，当前正在与政府部门协调办理

序号	房屋名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	权证办理进展
2	663※污水站	西飞厂区内	办公	2,761.31	验收手续未完成,待厂房验收完成后办理产权证

截至重组报告书(草案)签署日,上述房产尚未办理房屋权属证书。由于历史遗留原因、验收手续未完成等原因,故尚未办理房屋产权证。航空工业西飞实际拥有该等房产的权利,不存在权属纠纷的情况,不会对航空工业西飞的股权转让造成实质性障碍。

② 航空工业陕飞

截至重组报告书(草案)签署日,航空工业陕飞的瑕疵房屋建筑物情况如下:

序号	房屋名称	房屋坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	权证办理进展
1	936号特设试验厂房	城固县崔家山镇	科研	7,400.00	目前征地手续尚未完善,待完善后可办理不动产权证书
2	1#站办公室	城固县崔家山镇	办公	157.78	部分报建手续残缺,正积极与相关部门协调解决方案
3	964厂房	城固县崔家山镇	生产	264.00	
4	航空附件厂厂房	城固县崔家山镇	生产	450.00	
5	203-2热处理厂房	城固县崔家山镇	生产	323.70	
6	阎良办事处	阎良区	宿舍	2,747.00	

上述第1项房屋建筑物为航空工业陕飞新建936号特设试验厂房,目前所属土地尚未完成征地程序,待征地手续完善后即可办理房地合一的不动产权证书。

上述2项至6项房屋建筑物由于建设时间较早或其他原因,目前报建手续存在部分缺失,目前航空工业陕飞正积极与相关部门协调出具解决方案。

综上,截至重组报告书(草案)签署日,本次拟置入标的公司中瑕疵房产的数量、面积、账面值、评估值及占比情况如下:

航空工业西飞房产		
项数	置入房产项数	145
	其中:瑕疵房产项数	2

	占比	1.38%
面积	置入房产总面积	471,402.87
	其中：瑕疵房产总面积	3,014.31
	占比	0.64%
账面值	置入房产合计账面值（万元）	139,425.69
	其中：瑕疵房产合计账面值（万元）	1,401.27
	占比	1.01%
评估值	置入房产合计评估值/作价（万元）	149,504.00
	其中：瑕疵房产合计评估值/作价（万元）	1,427.73
	占比	0.95%
航空工业陕飞房产		
项数	置入房产项数	117
	其中：瑕疵房产项数	6
	占比	5.13%
面积	置入房产总面积	341,772.15
	其中：瑕疵房产总面积	11,342.48
	占比	3.32%
账面值	置入房产合计账面值（万元）	99,611.55
	其中：瑕疵房产合计账面值（万元）	5,390.02
	占比	5.41%
评估值	置入房产合计评估值/作价（万元）	112,466.54
	其中：瑕疵房产合计评估值/作价（万元）	5,469.02
	占比	4.86%

2) 评估作价是否考虑了权属瑕疵因素

对于航空工业西飞、航空工业陕飞评估范围内未取得产权证房产，评估价值中已扣除城市建设配套费。

航空工业西飞瑕疵房产评估作价

序号	房屋名称	建筑面积 (m ²) A	市场重置价 值(万元) B	城市建设配套费 C=A*费用标准	评估重置价 值(万元) D	费用占比 (%) E=C/D
1	厂内小白楼 (财司)	253.00	64.68	3.79	60.72	6.24

序号	房屋名称	建筑面积 (m ²) A	市场重置价 值(万元) B	城市建设配套费 C=A*费用标准	评估重置价 值(万元) D	费用占比 (%) E=C/D
2	663※污水站	2,761.31	2,492.53	41.42	2,452.60	1.69
合计		3,014.31	2,557.21	45.21	2,513.32	1.80

航空工业陕飞瑕疵房产评估作价

序号	房屋名称	建筑面积 (m ²) A	市场重置价 值(万元) B	城市建设配套费 C=A*费用标准	评估重置价值 (万元) D	费用占比 (%) E=C/D
1	936号特设 试验厂房	7,400.00	3,677.50	7.4	3,669.71	0.20%
2	1#站办公室	157.78	11.48	0.16	11.32	1.41%
3	964厂房	264	456.57	0.26	456.29	0.06%
4	航空附件厂 厂房	450	36.22	0.45	35.75	1.26%
5	203-2热处 理厂房	323.7	92.53	0.32	92.19	0.35%
6	阎良办事处	2,747.00	1,598.78	41.21	1,555.39	2.65%
合计		11,342.48	5,873.08	49.80	5,820.65	0.86%

2、关于置入资产问题 4: 报告书显示, 航空工业西飞瑕疵土地评估测算中, 部分土地未扣除土地出让金。请你公司说明是否存在将来支付土地出让金的可能, 如是, 说明本次评估作价中未予扣除的原因及合理性。请评估师核查并发表明确意见。

【回复】

航空工业西飞瑕疵土地评估测算中, 未扣除土地出让金主要分两种情况:

1) 根据《陕西省自然资源厅关于西安飞机工业(集团)有限责任公司土地估价结果备案及土地资产处置具体方案的函》, 陕西省自然

资源厅已同意将位于西安市阎良区 4 宗 417.45 亩国有土地使用权以划拨用地转为作价出资方式、按照原有特殊用地用途处置，具体涉及原有土地证号：陕（2019）阎良区不动产权第 0005643 号、西阎国用（2008）第 10 号、西阎国用（2008）第 11 号、西阎国用（2008）第 12 号，以上四宗土地已取得性质变更后的不动产权证书，证号分别为陕（2020）阎良区不动产权第 0003744 号、陕（2020）阎良区不动产权第 0003747 号、陕（2020）阎良区不动产权第 0003746 号、陕（2020）阎良区不动产权第 0003745 号；本次以作价出资性质进行评估测算，未扣除土地出让金。

2) 投资性房地产-土地使用权涉及的停机坪、打靶场土地（原土地证号市地政字阎第 1213 号）授权经营土地证正在办理中，该宗土地暂按授权经营 50 年、工业用地、使用权面积 220,584.90 平方米评估，最终评估结果以新办土地使用权证书为准进行调整；本次以授权经营性质进行评估测算，未扣除土地出让金。

经核查：根据《关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知》（国土资发〔1999〕433 号）文件的规定：

国家作价出资（入股）和授权经营土地使用权的权益，以作价出资（入股）方式处置的，土地使用权在使用年期内可依法转让、作价出资、租赁或抵押，改变用途的应补缴不同用途的土地出让金差价；以授权经营方式处置的，土地使用权在使用年期内可依法作价出资

（入股）、租赁，或在集团公司直属企业、参股企业之间转让，但改变用途或向集团公司以外的单位或个人转让时，应报经土地行政主管部门批准，并补缴土地出让金。

结合企业实际情况，4宗划拨转为作价出资方式用地，目前已取得不动产权证书，确认不需要补缴土地出让金；授权经营性质土地未改变用途也未向集团公司以外的单位或个人转让，不需补缴出让金，因此，中和评估认为本次评估结果未扣除土地出让金具有合理性。

3、关于评估问题 2：请你公司在列示本次交易置入、置出土地、房产对应的评估平均单价基础上，对比市场可比单价水平，说明本次交易相关资产评估结果的合理性。请评估师核查并发表明确意见。

【回复】

（1）航空工业西飞

1) 航空工业西飞的房产评估单价及对比分析

航空工业西飞房屋总面积 456,428.82 平方米，采用重置成本法或市场法进行评估，评估原值总计 180,028.25 万元，平均重置单价为 3,944.28 元/m²；评估净值总计 149,504.00 万元，评估净值平均单价为 3,275.52 元/m²。各项房屋的平均重置单价情况如下表：

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
1	陕西省西安市阎良区	西沃 2500KV 变电站	砖混	1995.06	427.00	47.01	1.57	6.41	2.52	57.51	1,347	1,101	33	18.98
2	陕西省西安市阎良区	门房	砖混	1998.06	20.00	2.06	0.07	0.42	0.12	2.66	1,330	1,028	52	1.38
3	陕西省西安市阎良区	摩托车库	砖木	1998.06	187.00	30.88	1.03	2.81	1.60	36.32	1,942	1,651	30	10.90
4	陕西省西安市阎良区	维修车间	砖木	1998.06	161.00	11.82	0.40	2.42	0.67	15.29	950	734	30	4.59
5	陕西省西安市阎良区	西沃车身厂房	钢混	1998.06	20,967.42	4,164.63	139.36	314.51	212.52	4,831.03	2,304	1,986	52	2,512.14
6	陕西省西安市阎良区	焊工房	砖木	1998.06	216.00	15.85	0.53	3.24	0.90	20.52	950	734	30	6.16
7	陕西省西安市阎良区	西沃底盘厂房	钢混	1998.06	9,569.00	1,536.31	51.41	143.54	79.57	1,810.82	1,892	1,606	52	941.63
8	陕西省西安市阎良区	1号厂房	钢混	1987.06	5,863.00	767.81	25.69	87.95	40.46	921.90	1,572	1,310	30	276.57
9	陕西省西安市阎良区	9号厂房	混合	1998.06	2,224.44	214.28	7.17	33.37	11.67	266.48	1,198	963	42	111.92

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
10	陕西省西安市阎良区	锅炉房	钢混	1998.06	360.00	135.41	4.53	5.40	6.71	152.05	4,224	3,761	52	79.07
11	陕西省西安市阎良区	厂房及附楼	砖混	2000.10	8,430.92	812.15	27.18	126.46	44.21	1,010.01	1,198	963	44	444.40
12	陕西省西安市阎良区	废水处理站	砖混	1996.06	42.00	4.05	0.14	0.63	0.22	5.03	1,198	963	30	1.51
13	陕西省西安市阎良区	空压站	砖混	1996.06	100.73	13.86	0.46	1.51	0.73	16.56	1,644	1,376	37	6.13
14	陕西省西安市阎良区	门房	砖混	1996.06	42.58	4.10	0.14	0.64	0.22	5.10	1,198	963	48	2.45
15	陕西省西安市阎良区	西清库房	砖混	1998.12	3,062.94	266.95	8.93	45.94	14.72	336.55	1,099	872	53	178.37
16	陕西省西安市阎良区	烟台电子厂厂房	混合	2005.06	2,131.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,331			710.00
17	陕西省西安市阎良区	厂房	钢结构	2007.06	3,610.00	281.51	9.42	54.15	15.76	360.85	1,000	780	78	281.46
18	陕西省西安市阎良区	综合培训大楼	框架	2007.06	5299.00	729.22	24.40	79.49	38.25	871.36	1,644	1,376	61	531.53

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
19	陕西省西安市阎良区	单身公寓	框架	2006.06	25400.00	4,124.59	138.02	381.00	213.44	4,857.04	1,912	1,624	73	3,545.64
20	陕西省西安市阎良区	33a 号压缩空气净化站	框架	2009.12	400.26	238.69	7.99	6.00	11.67	264.35	6,604	5,963	69	182.40
21	陕西省西安市阎良区	如意大厦	框架	2000.06	5,157.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				52处房屋评估 明细见下列
21-1	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10501室	钢筋混凝土	2000.06	231.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,788.00			156.86
21-2	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10502室	钢筋混凝土	2000.06	112.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,720.00			75.77
21-3	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10506室	钢筋混凝土	2000.06	137.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,787.00			93.07
21-4	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10511室	钢筋混凝土	2000.06	110.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,855.00			75.56
21-5	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10513室	钢筋混凝土	2000.06	122.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,787.00			83.28
21-6	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10515室	钢筋混凝土	2000.06	72.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,321.99			38.77

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
21-7	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10516室		2000.06	97.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,652.00		65.12	
21-8	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10517室	钢筋混凝土	2000.06	9.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,887.05		4.45	
21-9	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10518室		2000.06	160.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,720.00		107.60	
21-10	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10601室		钢筋混凝土	2000.06	231.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,822.00		157.65
21-11	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10602室	钢筋混凝土	2000.06	112.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,754.00		76.16	
21-12	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10603室	钢筋混凝土	2000.06	72.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,348.00		38.95	
21-13	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10605室		2000.06	15.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,185.02		7.93	
21-14	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10606室	钢筋混凝土	2000.06	137.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,821.00		93.54	
21-15	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10607室	钢筋混凝土	2000.06	200.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,890.00		138.05	

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
21-16	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10608室		2000.06	119.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,821.00		81.81	
21-17	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10609室	钢筋混凝土	2000.06	119.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,821.00		81.81	
21-18	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10610室	钢筋混凝土	2000.06	116.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,754.00		78.52	
21-19	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10611室	钢筋混凝土	2000.06	110.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,889.00		75.94	
21-20	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10612室	钢筋混凝土	2000.06	115.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,889.00		79.57	
21-21	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10613室		2000.06	122.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,821.00		83.70	
21-22	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10615室	钢筋混凝土	2000.06	72.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,348.00		38.95	
21-23	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10616室	钢筋混凝土	2000.06	97.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,752.00		66.10	
21-24	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10617室	钢筋混凝土	2000.06	9.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,184.96		4.72	

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
21-25	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 10618室	钢筋混凝土	2000.06	160.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,754.00		108.15	
21-26	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 11001室	钢筋混凝土	2000.06	230.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,924.00		159.81	
21-27	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 11002室	钢筋混凝土	2000.06	112.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,855.00		77.19	
21-28	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 11003室	钢筋混凝土	2000.06	72.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,484.00		39.90	
21-29	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 11005室	钢筋混凝土	2000.06	15.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,262.02		8.04	
21-30	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 11006室		2000.06	136.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,923.00		94.81	
21-31	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 11007室		2000.06	200.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,993.00		139.94	
21-32	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 11008室	钢筋混凝土	2000.06	119.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,923.00		82.93	
21-33	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 11009室		2000.06	119.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,923.00		82.93	

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
21-34	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 11010室	钢筋混凝土	2000.06	116.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,855.00		79.59	
21-35	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 11011室		2000.06	110.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,992.00		76.97	
21-36	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 11012室	钢筋混凝土	2000.06	115.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,992.00		80.65	
21-37	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 11013室	钢筋混凝土	2000.06	122.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,923.00		84.85	
21-38	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 11015室	钢筋混凝土	2000.06	72.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,428.00		39.49	
21-39	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 11016室	钢筋混凝土	2000.06	97.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,853.00		67.01	
21-40	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 11017室	钢筋混凝土	2000.06	9.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,261.98		4.79	
21-41	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 11018室	钢筋混凝土	2000.06	159.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,855.00		109.63	
21-42	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 11019室	钢筋混凝土	2000.06	19.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,261.98		10.41	

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价G=(A+B+C+D)	评估单价=G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价=A/E(元/m ²)		
21-43	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 20601室	钢筋 on 混凝土	2000.06	15.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,185.01		8.06	
21-44	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 20602室		2000.06	46.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,185.01		23.93	
21-45	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 20603室		2000.06	43.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,185.01		22.69	
21-46	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 20605室		2000.06	20.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,185.00		10.86	
21-47	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 20606室	钢筋混凝土	2000.06	52.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,185.01		26.97	
21-48	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 20607室	钢筋混凝土	2000.06	50.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,185.00		26.30	
21-49	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 20608室	钢筋混凝土	2000.06	35.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,185.01		18.29	
21-50	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 20609室	钢筋混凝土	2000.06	155.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,821.00		105.90	
21-51	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 20701室	钢筋混凝土	2000.06	16.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,210.00		8.54	

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F		
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)				
21-52	陕西省西安市莲湖区	如意大厦 20705室	钢筋混凝土	2000.06	22.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,210.00			11.51		
22	陕西省西安市阎良区	366号厂房	框架	2006.06	16,114.56	1,995.84	66.79	241.72	105.72	2,410.06	1,496	1,239	68	1,638.84		
23	陕西省西安市阎良区	366号厂房				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						并入22项
24	陕西省西安市阎良区	603※部件铆接装配厂房				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						并入29、30
25	陕西省西安市阎良区	607※厂房	排架	2011.06	1,306.00	1,078.35	36.08	19.59	52.40	1,186.42	9,084	8,257	78	925.41		
26	陕西省西安市阎良区	608※厂房	框排架	2011.06	6,568.34	3,615.60	120.99	98.53	177.09	4,012.20	6,108	5,505	78	3,129.52		
27	陕西省西安市阎良区	369※厂房	其他结构	2010.06	26,239.84	14,155.07	473.67	393.60	693.64	15,715.98	5,989	5,394	72	11,315.51		
28	陕西省西安市阎良区	369※厂房				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						并入27项
29	陕西省西安市阎良区	603※部件铆接装配厂房	钢结构	2011.12	24,300.00	8,371.24	280.13	364.50	415.81	9,431.68	3,881	3,445	83	7,828.29		

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)						成新率%(F)	评估净值=G×F	
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)			其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)
30	陕西省西安市阎良区	603※部件铆接装配厂房				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				并入 29 项
31	陕西省西安市阎良区	608 厂房				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				并入 26 项
32	陕西省西安市阎良区	369※厂房北墙加装防护网-贴膜玻璃膜				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				并入 27、28 项
33	陕西省西安市阎良区	JH7A-5C 号火焰喷涂厂房	框架	2011.10	448.40	102.84	3.44	6.73	5.20	118.22	2,636	2,294	75	88.67
34	陕西省西安市阎良区	JH7A-5C 号火焰喷涂厂房				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
35	陕西省西安市阎良区	航空产业基地房产	钢混	2012.12	15334.05	4,220.38	141.23	230.01	211.60	4,803.22	3,132	2,752	82	3,938.64
36	陕西省西安市阎良区	618 部装厂房	钢结构	2013.01	28,493.00	15,684.22	524.84	427.40	768.20	17,404.66	6,108	5,505	85	14,793.96
37	陕西省西安市阎良区	618 部装厂房				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
38	陕西省西安市阎良区	620 厂房(机身)	钢架	2013.06	49,135.00	17,665.46	591.14	737.03	876.11	19,869.73	4,044	3,595	87	17,286.67

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
39	陕西省西安市阎良区	620 厂房(机翼)				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				并入 38 项
40	陕西省西安市阎良区	620 厂房(生产管理部)				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				并入 38 项
41	陕西省西安市阎良区	646 厂房	排架	2012.06	5,725.26	3,151.52	105.46	85.88	154.36	3,497.22	6,108	5,505	79	2,762.80
42	陕西省西安市阎良区	646 厂房				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
43	陕西省西安市阎良区	648※厂房	钢架	2013.11	2720.00	998.17	33.40	40.80	49.47	1,121.83	4,124	3,670	84	942.34
44	陕西省西安市阎良区	2012ARJ034-653 信息楼	框架	2019.09	6070.70	1,992.40	66.67	91.06	99.15	2,249.28	3,705	3,282	93	2,091.83
45	陕西省西安市阎良区	613 换热站	框架	2011.01	582.00	1,055.05	35.31	8.73	50.82	1,149.91	19,758	18,128	76	873.93
46	陕西省西安市阎良区	660 锅炉房	砖混	2018.12	14,143.11	1,557.04	52.10	212.15	83.48	1,904.77	1,347	1,101	94	1,790.48
47	陕西省西安市阎良区	鑫宇(原西清公司)房屋	钢混			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				并入第 8 项

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F		
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价G=(A+B+C+D)	评估单价=G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价=A/E(元/m ²)				
48	陕西省西安市阎良区	培训中心实训楼	框架	2016.09	11,218.40	3,602.24	120.54	168.28	179.42	4,070.47	3,628	3,211	88	3,582.01		
49	陕西省西安市阎良区	634 调整机库	钢和钢筋混凝土	2018.07	6,647.43	2,615.93	103.37	99.71	151.96	2,970.97	4,469	3,935	93	2,763.00		
50	陕西省西安市阎良区	370※整机喷漆厂房大门	钢和钢筋混凝土	2018.07	7,492.18	4,919.80	164.63	112.38	240.05	5,436.86	7,257	6,567	92	5,001.91		
51	陕西省西安市阎良区	370 喷漆厂房				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						并入 50 项
52	陕西省西安市阎良区	370 喷漆厂房 C919				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						并入 50 项
53	陕西省西安市阎良区	618 厂房二期	钢结构	2019.01	27,585.76	9,923.00	332.05	413.79	492.12	11,160.95	4,046	3,597	94	10,491.29		
54	陕西省西安市阎良区	618 厂房二期				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						并入 53 项
55	陕西省西安市阎良区	628 号总装厂房	钢和钢筋混凝土	2016.12	41,290.27	20,756.62	694.58	619.35	1,018.93	23,089.48	5,592	5,027	87	20,087.85		
56	陕西省西安市阎良区	628 总装厂房大门				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						并入 55 项

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
57	陕西省西安市阎良区	658 机加厂房采暖外线				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				并入 64-67 项
58	陕西省西安市阎良区	369※厂房				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				并入 27、28 项
59	陕西省西安市阎良区	648A 厂房临时施工电源				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				并入 63 项
60	陕西省西安市阎良区	西飞技术学院实训楼				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				并入 48 项
61	陕西省西安市阎良区	新建西沃公司厂房	钢结构	2017.11	10468.97	1,920.91	64.28	157.03	98.53	2,240.76	2,140	1,835	93	2,083.91
62	陕西省西安市阎良区	634 号调整机库堆积门				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				并入 49 项
63	陕西省西安市阎良区	648A 厂房	钢结构	2019.12	2,462.87	1,016.78	34.02	36.94	50.19	1,137.94	4,620	4,128	94	1,069.66
64	陕西省西安市阎良区	658 号厂房给水、消防水及通信工程	钢和钢筋混凝土	2017.03	27,077.90	9,706.14	324.80	406.17	481.42	10,918.53	4,032	3,585	88	9,608.31
65	陕西省西安市阎良区	658 号厂房压空、空调水管道				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
		安装工程												
66	陕西省西安市阎良区	658号厂房压空管道安装				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				并入64项
67	陕西省西安市阎良区	658机加厂房建设工程				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				并入64项
68	陕西省西安市阎良区	633号成品库房	钢和钢筋混凝土	2018.02	8,816.78	3,082.31	103.18	132.25	153.08	3,470.83	3,937	3,496	92	3,193.16
69	陕西省西安市阎良区	库房(评估)	混合	1987.06	92.16	8.88	0.30	1.38	0.48	11.04	1,198	963	32	3.53
70	陕西省西安市阎良区	库房(评估)	混合	1987.06	157.50	33.96	1.14	2.36	1.72	39.18	2,488	2,156	32	12.54
71	陕西省西安市阎良区	试验室(评估)	砖木	1974.06	87.87	7.66	0.26	1.32	0.42	9.65	1,098	872	30	2.90
72	陕西省西安市阎良区	试验室(评估)	砖木	1974.06	65.55	5.71	0.19	0.98	0.31	7.20	1,098	872	30	2.16
73	陕西省西安市阎良区	值班室(评估)	混合	1987.06	14.82	1.84	0.06	0.22	0.10	2.22	1,498	1,239	32	0.71
74	陕西省西安市	综合楼(评估)	混合	1987.06	1,161.12	186.43	6.24	17.42	9.66	219.74	1,892	1,606	32	70.32

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
	阎良区													
75	陕西省西安市阎良区	123 ※ 变电房(评估)	混合	1976.06	32.62	3.14	0.11	0.49	0.17	3.91	1,199	963	30	1.17
76	陕西省西安市阎良区	526 ※ -1 库房(评估)	混合	1987.06	286.70	27.62	0.92	4.30	1.50	34.35	1,198	963	32	10.99
77	陕西省西安市阎良区	70(评估)	混合	1987.06	247.50	53.36	1.79	3.71	2.71	61.57	2,488	2,156	30	18.47
78	陕西省西安市阎良区	门房(评估)	混合	1987.06	17.64	2.18	0.07	0.26	0.12	2.64	1,497	1,239	32	0.84
79	陕西省西安市阎良区	库房(评估)	混合	1987.06	249.48	24.03	0.80	3.74	1.31	29.89	1,198	963	32	9.56
80	陕西省西安市阎良区	试验室(评估)	砖木	1972.06	87.87	7.66	0.26	1.32	0.42	9.65	1,098	872	30	2.90
81	陕西省西安市阎良区	库房(评估)	混合	1987.06	779.38	182.33	6.10	11.69	9.22	209.34	2,686	2,339	32	66.99
82	陕西省西安市阎良区	307A 下料厂房	钢结构	2019.10	4210.71	1,197.54	40.07	63.16	59.95	1,360.73	3,232	2,844	93	1,265.48
83	陕西省西安市	634 号调整机库				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				并入 49 项

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
	阎良区	地坪改造												
84	陕西省西安市阎良区	武警宿舍				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				并入第 92 项
85	陕西省西安市阎良区	纯水间及值班室	砖混	2000.06	405.73	55.83	1.87	6.09	2.93	66.72	1,644	1,376	56	37.36
86	陕西省西安市阎良区	锅炉房	砖混	2000.06	446.18	73.68	2.47	6.69	3.81	86.65	1,942	1,651	47	40.73
87	陕西省西安市阎良区	浴室	砖混	2000.06	91.06	15.04	0.50	1.37	0.78	17.68	1,942	1,651	57	10.08
88	陕西省西安市阎良区	锅炉房	钢混	2000.06		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				评入第 10 项
89	陕西省西安市阎良区	632 计量测试楼	框架	2018.06	9,993.28	1,696.11	56.76	149.90	87.48	1,990.24	1,992	1,697	93	1,850.92
90	陕西省西安市阎良区	631 钣金平库	钢结构	2019.04	6,753.05	1,595.07	53.39	101.30	80.61	1,830.37	2,710	2,362	95	1,738.85
91	陕西省西安市阎良区	630 号中小模具立体库	钢结构	2019.04	4,227.35	1,066.53	35.69	63.41	53.70	1,219.33	2,884	2,523	95	1,158.36
92	陕西省西安市	新建武警宿舍	框架	2016.06	3,331.56	1,161.46	38.87	49.97	57.67	1,307.97	3,926	3,486	88	1,151.01

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率% (F)	评估净值=G ×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
	阎良区	楼												
93	陕西省西安市阎良区	厂内小白楼(财司)	砖混	1996.06	253.00	56.16	1.98		2.69	60.72	2,400	2,220	49	29.75
94	陕西省西安市阎良区	663※污水站	钢混	2004.06	2,761.31	2,268.23	79.86		108.47	2,452.60	8,882	8,214	57	1,397.98
95	陕西省西安市阎良区	摇架旧厂房改造	砖混砖木	1963.01	1,736.50	121.08	4.05	26.05	6.90	158.07	910	697	45	71.13

注：1、房屋建筑物采用重置成本法进行评估，评估值=重置全价×成新率，其中重置全价由不含税建安造价、不含税前期费用和资金成本构成。

2、房屋建筑物中序号 16 烟台电子厂厂房，评估值引用已出具报告中和评报字（2019）XAV1095 号评估价值。

序号为 21-1 至 21-52 为写字楼商品房，本次评估采用市场法测算其价值，通过查询安居客网站、房天下网站、58 同城网站及咨询房屋中介机构，选取评估可比案例，通过调整面积、楼层、朝向等因素差异合理确定评估价值。

选取可比案例如下：

本次评估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
如意大厦	如意大厦商品房	如意大厦商品房	如意大厦商品房
西安市莲湖区桥梓口南 50 米梁家牌楼 28 号冰窖巷小区			
6619 元/平方米	7,000 元/平方米	7,251 元/平方米	7,478 元/平方米
2020 年 4 月			
市场价值	市场价值	市场价值	市场价值

航空工业西飞评估范围内房产分为专用工业厂房及配套建筑物和部分商品房，其中 1) 专用工业厂房及配套建筑物檐高、跨度、荷载及功能性根据企业生产要求建设标准均不同，重置单价水平的差异较大，因此在阎良市当地难以找到同性质、同功能类似的房屋市场平均重置单价水平进行对比。此次对工业厂房的评估依据的是经有资质的工程造价咨询机构审核后的工程结算审核报告所列明的房屋工程量，结合评估基准日的阎良区工程材料信息价以及现行的取费标准计算重置单价，评估结果的依据较为充分，具有合理性。2) 对部分商品房采用市场法测算其价值，由于可比案例在装修、楼层、朝向等方面优于本次评估房地产，通过上述因素差异调整，本次评估房地产每平方米单价略低于可比案例市场成交价，可比案例显示的房地产价格水平在 7000-7500 元/平方米之间，本次评估的房地产平均单价为 6619 元/平方米，评估结果的依据较为充分，具有合理性。

2) 航空工业西飞的土地评估单价及对比分析

纳入本次评估范围内的航空工业西飞土地使用权共 39 宗（包括 4 宗待办证土地），均位于陕西省西安市阎良区，土地使用权面积合计 2,688,888.45 平方米。土地信息如下表：

宗地编号	土地使用权证编号	土地位置	终止日期	用途	剩余年限	开发程度	面积(m2)	使用权类型
阎良厂区-1	阎国用(2003)字第290号	阎良经济开发区	2044/5/15	工业	24.06	五通一平	26,235.10	出让
阎良厂区-2	西阎国用(2007)第92号	阎良区新华办红安路1号	2051/11/30	工业	31.61	五通一平	590,630.50	授权经营
阎良厂区-3	西阎国用(2006)字第43号	阎良区公园北路东侧	2049/7/24	工业	29.25	五通一平	46,141.60	出让
阎良厂区-4	陕(2018)阎良区不动产权第0000008号	阎良区经济开发区人民西路北侧	2034/5/15	其他商服	14.05	七通一平	10,000.07	出让
阎良厂区-5	陕2017阎良区不动产权第0000020号	阎良区经济开发区人民西路北侧	2046/12/19	工业	26.65	五通一平	26,504.22	出让
阎良厂区-6	西阎国用(2015)第23号	阎良区经济开发区人民西路北侧	2046/12/19	工业	26.65	五通一平	32,628.00	出让
阎良厂区-7	陕2017阎良区不动产权第0000018号	阎良区经济开发区人民西路北侧	2046/12/19	工业	26.65	五通一平	31,507.12	出让
阎良厂区-8	陕2017阎良区不动产权第0000019号	阎良区经济开发区人民西路北侧	2045/12/20	工业	25.66	五通一平	32,926.70	出让
阎良厂区-9	阎国用(2003)字第288号	阎良区经济开发区	2044/5/15	工业	24.06	五通一平	26,866.70	出让
阎良厂区-10	西阎国用(2007)第94号	阎良区凤凰办光明路	2051/11/8	工业	31.55	五通一平	8,883.90	授权经营
阎良厂区-11	西阎国用(2007)第96号	阎良区新华办红安路1号	2051/11/8	工业	31.55	五通一平	9,828.40	授权经营
阎良厂区-12	西阎国用(2007)第102号	阎良区凤凰办三贤村贤北组	2051/11/8	工业	31.55	五通一平	140,751.00	授权经营
阎良厂区-13	阎国用(2003)字第289号	阎良区经济开发区	2045/5/16	工业	25.06	五通一平	2,016.60	出让
阎良厂区-14	西阎国用(2007)第91号	阎良区新华办红安路1号	2051/11/8	工业	31.55	五通一平	71,876.00	授权经营
阎良厂区-15	陕(2019)阎良区不动产权第	阎良区凤凰街道办光明路	2051/11/8	工业	31.55	五通一平	28,408.39	授权经营

宗地编号	土地使用权证编号	土地位置	终止日期	用途	剩余年限	开发程度	面积(m2)	使用权类型
	0004553 号	东						
阎良厂区-16	西阎国用(2007)第95号	阎良区凤凰街道办光明路东南侧	2051/11/8	工业	31.55	五通一平	25,158.70	授权经营
阎良厂区-17	阎国用(2003)字第204号	西飞国际四厂以东	2052/10/31	工业	32.53	五通一平	30,620.75	出让
阎良厂区-18	西国用(2009)字第44号	阎良区三贤村贤北组	2051/11/9	工业	31.55	五通一平	14,389.40	授权经营
阎良厂区-19	西阎国用(2007)第93号	阎良区西飞大道西侧	2051/11/8	工业	31.55	五通一平	56,584.00	授权经营
阎良厂区-20	阎国用(97)字第0109号	西飞公司厂内	2047/2/4	工业	26.78	五通一平	29,357.10	出让
阎良厂区-21	西阎国用(2007)第105号	阎良区红安路1号	2048/10/4	工业	28.45	五通一平	63,911.00	国家作价出资 (入股)
阎良厂区-22	陕(2020)阎良区不动产权第0003744号	阎良区凤凰路街道办迎宾大道东侧	2070/6/17	特殊用途	50.00	六通一平	160,279.46	作价出资
阎良厂区-23	陕(2020)阎良区不动产权第0003747号	阎良区迎宾大道中段东侧	2070/6/17	特殊用途	50.00	六通一平	22,738.60	作价出资
阎良厂区-24	陕(2020)阎良区不动产权第0003746号	阎良区迎宾大道中段东侧	2070/6/17	特殊用途	50.00	六通一平	28,270.40	作价出资
阎良厂区-25	陕(2020)阎良区不动产权第0003745号	阎良区迎宾大道中段东侧	2070/6/17	特殊用途	50.00	六通一平	67,009.80	作价出资
阎良厂区-26	阎国用(2015)字第25号	阎良区科研生产区内	2038/10/6	工业	18.45	五通一平	27,061.67	作价出资
阎良厂区-27	(2019)阎良区不动产权第0005314号	阎良区西飞大道一号	2048/10/6	工业	28.45	五通一平	15,455.63	作价出资
阎良厂区-28	西阎国用(2007)第104号	阎良区红安路1号	2048/10/31	工业	28.52	五通一平	88,223.90	国家作价出资 (入股)

宗地编号	土地使用权证编号	土地位置	终止日期	用途	剩余年限	开发程度	面积(m2)	使用权类型
阎良厂区-29	西阎国用(2007)第107号	阎良区红安路1号	2048/10/31	工业	28.52	五通一平	61,361.30	国家作价出资 (入股)
阎良厂区-30	西阎国用(2005)字第55号	阎良区新华路街道办农兴 村牌楼组	2046/5/6	工业	26.03	五通一平	4,608.20	出让
阎良厂区-31	航空基国用(2013出)第128号	阎良区创新西路以西、蓝 天路以北	2057/8/27	工业	37.35	五通一平	33,500.70	出让
阎良厂区-32	西阎国用(2012)第47号	阎良区迎宾大道中段以东	2062/2/13	工业	41.82	五通一平	472,182.70	出让
阎良厂区-33	西阎国用(2015)第03号	阎良区迎宾大道中段试飞 院油库以东	2062/2/14	工业	41.82	五通一平	30,296.82	出让
阎良厂区-34	土地证更换办理中	阎良区	2070/4/29	工业	50.00	五通一平	220,584.90	授权经营
阎良厂区-35	西阎国用(2011)第22号	阎良区西飞公司生产区以 西	2050/7/5	工业	30.20	五通一平	3,811.80	出让
阎良厂区-36	陕2020阎良区不动产权第 0003743号	厂外	2090/4/29	住宅、商服用地	70.00	七通一平	15,179.46	划拨
阎良厂区-37	陕(2016)西安市阎良不动产权 第0000001号	阎良区迎宾大道东侧	2066/3/8	工业	45.88	五通一平	115,074.35	出让
阎良厂区-38	出让手续正在办理中(市地政字 阎红第6号)	阎良区	2070/4/29	工业	50.00	五通一平	2,718.04	划拨
阎良厂区-39	出让手续正在办理中(市地政字 阎红第6号)	阎良区	2070/4/29	教育	50.00	七通一平	15,305.47	划拨
合计							2,688,888.45	

注：根据《陕自然资权益函》（2020）6号文件及宗地实际用途，序号为22、23、24、25特殊用地宗地依据实际用途工业用地进行评定测算。

根据《资产评估执业准则—不动产》，结合本次评估宗地的区位和实际情况、对土地使用权选用了基准地价系数修正法和市场比较法进行评估，土地评估价格市场合理性分析如下：

本次评估范围内宗地，除序号4、36、39号为其他用途宗地，其余土地均位于阎良区二级工业用地区域，根据西安市阎良区2015《西安市阎良区人民政府关于公布西安市阎良区2015年度城镇基准地价更新和调整结果的通知》，本次评估宗地基准地价为360元/平方米。

2018年至评估基准日期间，与宗地情况相近部分市场案例如下表所示：

案例	土地使用权人	项目位置	面积(公顷)	土地用途	出让年期	供地方式	行业分类	成交价格(万元)	合同签订日期	交易单价(元/平方米)	交易单价(万元/亩)
1	西安国家航空产业基地投资发展有限公司	西安市阎良区航空高科技产业基地综保一路以南、规划路以西	49,632.00	工业用地	50	挂牌出让	仓储业	2,090.00	2019/7/3	421.10	28.07
2	西安航空城建设发展(集团)有限公司	西安市阎良区航空高科技产业基地迎宾路以西、表处南路以北	133,801.00	工业用地	50	挂牌出让	仓储业	5,640.00	2019/4/4	421.52	28.10
3	西安航空城建设发展(集团)有限公司	西安市阎良区航空高科技产业基地地表处南路以南、西巡道以西	54,173.00	工业用地	50	挂牌出让	仓储业	2,300.00	2019/4/4	424.57	28.30

根据宗地位置及面积差异，区域工业用地地价介于25-29（万/亩左右），本次宗地案例评估市场比较法结果为25.65万/亩，对比分析区域土地市场，评估值与区域土地工业地价水平接近，因此市场法评估结果具有合理性。由于基准地价颁布时间较早，市场法案例均为近期实际成交案例，所以最终选用市场法结果确定宗地价值。

序号4为其他商服用地，序号36为住宅商服用地均位于一级商服用地范围内，2015年颁布该级别宗地基准地价为103万元/亩，评估基准日该区域其他商

服用地地价介于 110 -200（万/亩左右），由于商业用地因临街位置不同价格差异较大，根据序号 4 和序号 36 宗地具体情况，对期日因素、临街状况等因素进行调整后，序号 4 商服用地最终评估单价为 130 万元/亩，序号 36 住宅商服用地最终评估单价 194 万元/亩均为合理结果。序号为 39 教育用地属于土地类别中的公共管理用地，依据基准地价内涵按住宅用地下浮 30% 确定评估值。本次交易航空工业西飞置入土地评估结果具有合理性。

（2）航空工业陕飞

1) 航空工业陕飞的房产评估单价及对比分析

航空工业陕飞房屋总面积 327,181.72 平方米，采用重置成本法或市场法进行评估，评估原值总计 116,303.38 万元，平均重置单价为 3,554.70 元/m²；评估净值总计 105,957.93 万元，评估净值平均单价为 3,238.50 元/m²。各项房屋的平均重置单价情况如下表：

航空工业陕飞投资性房地产情况如下：

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)						成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税调整建安造价	B 不含税前期及其他费用(有证房产已含城市配套建设费)	C 资金成本	重置成本 G=A+B+C	评估单价 =G/E	其中:建安 造价评估单 价=A/E(元 /m ²)		
1	陕西省汉中市城固县	1#站办公室	砖混	1999/1/1	157.78	10.41	0.38	0.53	11.32	717.45	650	47	5.32
2	陕西省汉中市城固县	4号深井	砼	1985/1/1	18.78	10.15	0.39	0.52	11.06	5,889.24	5,403.27	30	3.32
3	陕西省汉中市城固县	1#站库房	砖混	1988/1/1	331.23	13.25	0.82	0.69	14.76	445.61	400	30	4.43
4	北京市	北京办事处	钢混框架	2004/11/8	564.03	0.00	0.00	-	-	-	-	-	6,146.63
5	陕西省汉中市城固县	913 培训楼	钢混框架	2006/12/26	4,868.32	764.33	32.99	39.09	836.40	1,718.05	1,570.00	73	610.57
6	陕西省汉中市城固县	929#厂房	钢混框架	2012/3/12	12,628.88	3,763.41	151.08	191.85	4,106.34	3,251.55	2,980.00	84	3,449.33
7	陕西省汉中市城固县	935#厂房	钢混框架	2012/3/13	6,021.33	1,505.33	61.40	76.79	1,643.52	2,729.50	2,500.00	84	1,380.56
8	陕西省汉中市城固县	409 锅炉房	砖混	2012/3/13	2,252.99	678.15	27.20	34.57	739.92	3,284.17	3,010.00	80	591.94

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)						成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税调整建安造价	B 不含税前期及其他费用(有证房产已含城市配套建设费)	C 资金成本	重置成本 G=A+B+C	评估单价 =G/E	其中:建安造价评估单价=A/E(元/m ²)		
9	陕西省汉中市城固县	918#厂房	钢排架	2012/5/16	15,280.00	4,354.80	175.49	222.04	4,752.33	3,110.16	2,850.00	89	4,229.57
10	陕西省汉中市	汉中研发楼	钢混框架	2012/8/26	30,481.00	12,893.46	504.82	656.61	14,054.89	4,611.03	4,230.00	85	11,946.66
11	陕西省西安市阎良区	阎良办事处	框架	2014/4/22	2,747.00	1,430.21	52.52	72.66	1,555.39	5,662.14	5,196.46	88	1,368.74
12	陕西省汉中市城固县	919#部装厂房	钢排架	2014/9/23	40,967.07	15,362.65	606.14	782.60	16,751.40	4,088.99	3,750.00	92	15,411.29
13	陕西省汉中市城固县	920#数控厂房	钢排架	2015-12-26	7,000.00	3,185.00	124.17	162.17	3,471.34	4,959.06	4,550.00	94	3,263.06
14	陕西省汉中市城固县	停机坪2	砼	2015-12-26	58,000.00	4,350.00	218.03	224.06	4,792.09	826.22	750	86	4,121.20
15	陕西省汉中市城固县	934号试飞检测机库	钢排架	2015-10-20	2,920.68	905.41	36.23	46.15	987.79	3,382.05	3,100.00	94	928.52
16	陕西省汉中市城固县	939号2机位机棚	排架	2015-10-20	3,999.00	459.89	20.92	23.57	504.38	1,261.27	1,150.00	91	458.99
17	陕西省汉中市城固县	307号喷漆厂房(含室外工程)	排架	2015-12-27	2,783.82	1,606.26	61.88	81.75	1,749.89	6,285.93	5,770.00	91	1,592.40

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积㎡ (E)	重置全价(万元)						成新率% (F)	评估净值=G ×F
						A 不含税调整建安造价	B 不含税前期及其他费用(有证房产已含城市配套设施建设费)	C 资金成本	重置成本 G=A+B+C	评估单价 =G/E	其中:建安 造价评估单 价=A/E(元 /㎡)		
18	陕西省汉中市城固县	931号物流中心	框架	2018/11/28	13,319.00	5,474.11	214.71	278.79	5,967.61	4,480.52	4,110.00	97	5,788.58
19	陕西省汉中市城固县	保卫技安大楼	钢混	2016-12-27	3,732.00	906.88	37.10	46.27	990.24	2,653.38	2,430.00	93	920.92
20	陕西省汉中市城固县	936#特设试验厂房	框架	2018/8/28	7,400.00	3,374.40	123.87	171.44	3,669.71	4,959.07	4,550.00	97	3,559.62
21	陕西省汉中市城固县	922#信息化大楼	钢混框架	2016-12-27	8,280.80	4,123.84	159.99	209.93	4,493.76	5,426.72	4,980.00	93	4,179.20
22	陕西省汉中市城固县	928#总装厂房	钢排架	2016-12-27	29,649.00	13,213.87	607.41	799.38	14,620.66	4,931.25	4,456.77	95	13,889.63
23	陕西省汉中市城固县	928号总装厂房附楼	钢筋混凝土	2017/1/18	12,304.00	2,743.44	132.26	166.29	3,041.99	2,472.36	2,229.71	93	2,829.05
24	陕西省汉中市城固县	941#综合实验厂房	钢混框架	2016-12-27	3,080.00	1,832.60	70.50	93.26	1,996.36	6,481.69	5,950.00	93	1,856.61
25	陕西省汉中市城固县	923厂房	框架	2018/4/1	11,331.00	6,794.81	308.33	410.71	7,513.84	6,631.22	5,996.66	96	7,213.29
26	陕西省汉中市城固县	928厂房	框架	2016/12/1		0.00	0.00	0.00	-				并入第22项

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积㎡ (E)	重置全价(万元)						成新率% (F)	评估净值=G ×F
						A 不含税调整建安造价	B 不含税前期及其他费用(有证房产已含城市配套建设费)	C 资金成本	重置成本 G=A+B+C	评估单价 =G/E	其中:建安 造价评估单 价=A/E(元 /㎡)		
27	陕西省汉中市城固县	960 厂房	框架	2018/12/1	1,330.00	812.51	36.84	49.11	898.46	6,755.34	6,109.06	97	871.51
28	陕西省汉中市城固县	964 厂房	框架	2016/12/1	264.00	413.30	18.05	24.94	456.29	17,283.71	15,645.13	93	424.35
29	陕西省汉中市城固县	962 厂房	框架	2018/12/1	213.00	621.07	27.36	37.50	685.93	32,203.29	29,158.25	97	665.35
30	陕西省汉中市城固县	965 厂房	框架	2018/12/1	1,231.00	1,119.35	50.16	67.62	1,237.13	10,049.80	9,093.01	97	1,200.02
31	陕西省汉中市城固县	931 物流中心	框架	2018/1/1		0.00	0.00	0.00	-				并入第 18 项
32	陕西省汉中市城固县	936 号特设试验厂房	框架	2017/11/1		0.00	0.00	0.00	-				并入第 20 项
33	陕西省汉中市城固县	新征地道路、管网	综合管廊	2019/12/1	13,800.00	4,158.30	181.76	250.98	4,591.04	3,326.84	3,013.26	99	4,545.13
34	陕西省汉中市城固县	919 四大平台	钢排架	2020/4/30		0.00	0.00	0.00	0.00				并入第 12 项
35	陕西省汉中市城固县	北区餐饮中心	钢混框架	2015/3/18	2,001.34	0.00	0.00	0.00	775.47	3,874.75	-	90	697.92

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)					成新率%(F)	评估净值=G×F	
						A 不含税调整建安造价	B 不含税前期及其他费用(有证房产已含城市配套设施建设费)	C 资金成本	重置成本 G=A+B+C	评估单价 =G/E			其中:建安造价评估单价=A/E(元/m ²)
36	陕西省汉中市城固县	陕飞南区职工餐饮中心	钢混框架	2012/8/31	4,134.39	0.00	0.00	0.00	1,419.39	3,433.13	-	85	1,206.48

投资性房地产序号 4 北京办事处为住宅商品房,本次评估采用市场法测算其价值,通过查询安居客网站、房天下网站、58 同城网站及咨询房屋中介机构评估可比案例选,通过调整面积、楼层、朝向等因素差异合理确定评估价值。最终选取可比案例如下:

北京办事处选取案例如下:

因素	本次评估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称	北京办事处	永康胡同小区	永康胡同小区	永康胡同小区
位置	北京市东城区永康胡同 2 号院	北京市东城区永康胡同 2 号院	北京市东城区永康胡同 2 号院	北京市东城区永康胡同 2 号院
交易价格(元/m ²)	108,977.00	116,164	114,200	113,772
市场状况	2020 年 4 月			
交易情况	市场价值	市场价值	市场价值	市场价值

上述房地产成交案例显示的房地产价格水平在 113,772 元/m²-116,164 元/m² 之间,因楼层、装修状况等差异因素调整,此次评估

的房地产单价为 108,977.00 元/m²，评估结果在合理范围之内。

航空工业陕飞房屋建筑物情况如下：

单位：万元

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ² (E)	重置全价 (万元)						成新率% (F)	评估净值=G ×F
						A 不含税调整建安造价	B 不含税前期及其他费用 (已含城市配套建设费)	C 资金成本	重置成本 G=A+B+C	评估单价 =G/E	其中：建安 造价评估 单价=A/E (元/m ²)		
1	陕西省汉中市城固县	航空附件厂厂房	砖混	2019/12/17	450	32.40	1.40	1.95	35.75	794.44	710.00	99	35.39
2	陕西省汉中市城固县	917 空压站	钢混框架	2015/12/26	661.54	660.22	29.52	39.88	729.62	11,029.11	9,980.00	91	663.95
3	陕西省汉中市城固县	932 号特种车库	钢混框架	2014/6/18	1017.97	666.77	30.16	40.30	737.23	7,242.16	6,550.00	88	648.76
4	陕西省汉中市城固县	武警营房	钢混框架	2016/12/27	3629.53	1,192.30	55.74	72.15	1,320.20	3,637.39	3,285.00	93	1,227.79
5	陕西省汉中市城固县	锦园小区房屋 7-251	砖混	2015/12/10	133.69	-	0.00	-	55.48	4,150.00	0.00	100	55.48
6	陕西省汉中市城固县	锦园小区房屋 7-252	砖混	2015/12/10	137.26	-	0.00	-	56.96	4,150.00	0.00	100	56.96
7	陕西省汉中	锦园小区房屋	砖混	2015/12/10	137.26	-	0.00	-	56.96	4,150.00	0.00	100	56.96

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ² (E)	重置全价 (万元)						成新率% (F)	评估净值=G ×F
						A 不含税调整建安造价	B 不含税前期及其他费用 (已含城市配套建设费)	C 资金成本	重置成本 G=A+B+C	评估单价 =G/E	其中:建安 造价评估 单价=A/E (元/m ²)		
	市城固县	7-151											
8	陕西省汉中市城固县	锦园小区房屋 7-152	砖混	2015/12/10	133.69	-	0.00	-	55.48	4,150.00	0.00	100	55.48
9	陕西省汉中市城固县	锦园小区房屋 7-161	砖混	2015/12/10	137.26	-	0.00	-	56.96	4,150.00	0.00	100	56.96
10	陕西省汉中市城固县	锦园小区房屋 7-162	砖混	2015/12/10	133.69	-	0.00	-	55.48	4,150.00	0.00	100	55.48
11	陕西省汉中市城固县	锦园小区5号楼 352室	钢混框架	2017/11/29	141.04	-	0.00	-	58.53	4,150.00	0.00	100	58.53
12	陕西省汉中市城固县	居住用房 (锦园 小区9号楼221)	砖混	2012/8/31	134.1	-	0.00	-	61.42	4,580.00	0.00	100	61.42
13	陕西省汉中市城固县	南区职工体育中心	钢结构	2018/7/1	9,234.91	5,225.06	237.62	315.85	5,778.53	6,257.27	5,657.94	98	5,662.96
14	陕西省汉中市城固县	402-b 沉灰池	砖混	2015/1/26	906.02	77.01	4.27	4.70	85.98	948.99	850.00	82	70.50
15	陕西省汉中市城固县	锦园小区车库 7-04	钢混框架	2015/12/10	27.17	-	0.00	-	11.43	4,206.48	0.00	100	11.43
16	陕西省汉中市城固县	锦园小区车库	钢混框架	2015/12/10	25.53	-	0.00	-	11.43	4,476.69	0.00	100	11.43

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ² (E)	重置全价 (万元)						成新率% (F)	评估净值=G ×F
						A 不含税调整建安造价	B 不含税前期及其他费用 (已含城市配套建设费)	C 资金成本	重置成本 G=A+B+C	评估单价 =G/E	其中: 建安 造价评估 单价=A/E (元/m ²)		
	市城固县	12-06											
17	陕西省汉中市城固县	车库 (汉江锦园小区 6 号楼 10 号车库)	钢混框架	2015/12/10	31.31	-	0.00	-	13.17	4,204.93	0.00	100	13.17
18	陕西省汉中市城固县	锦园小区 9#楼 4 号车库	钢混框架	2015/12/10	27.193	0.00	0.00	0.00	19.44	7,150.00	0.00	100	19.44
19	陕西省汉中市城固县	运输车辆调度站办公室	彩板结构	2020/4/23	296	47.15	2.36	2.86	52.37	1,769.26	1,592.99	100	52.37
20	陕西省汉中市城固县	运输车辆调度站门房	砖混	2020/4/23	19.8	3.50	0.17	0.21	3.88	1,959.60	1,766.77	100	3.88
21	陕西省汉中市城固县	运输车辆调度站室外工程	彩钢、砖混、砼	2020/4/23		102.87	4.50	6.21	113.57			100	113.57
22	陕西省汉中市城固县	203-2 热处理厂房	砖混	2012/12/24	323.7	83.51	3.64	5.04	92.19	2,848.01	2,570.00	82	75.60
23	陕西省汉中市	汉中前进路中航大厦 14C	钢混框架	2005/1/1	133.83	23.42	1.16	1.42	26.00	1,942.76	1,750.00	69	17.94
24	陕西省西安市	航天常青苑住宅 3-10101	钢混框架	2012/12/19	229.54	0.00	0.00	-	335.31	14,607.91	0.00	100	335.31

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ² (E)	重置全价 (万元)						成新率% (F)	评估净值=G ×F
						A 不含税调整建安造价	B 不含税前期及其他费用 (已含城市配套建设费)	C 资金成本	重置成本 G=A+B+C	评估单价 =G/E	其中: 建安 造价评估 单价=A/E (元/m ²)		
25	陕西省西安市	航天常青苑住宅 3-10502	钢混框架	2012/12/19	148.13	0.00	0.00	-	220.98	14,917.98	0.00	100	220.98
26	陕西省西安市	新民街二巷2号	钢混框架	2009/1/1	176.93	0.00	0.00	-	225.39	12,738.94	0.00	100	225.39
27	陕西省西安市	航天常青苑住宅 3-10302	钢混框架	2012/12/19	148.13	0.00	0.00	-	238.65	16,110.85	0.00	100	238.65
28	陕西省西安市	航天常青苑住宅 3-10202	钢混框架	2012/12/19	148.13	0.00	0.00	-	220.98	14,917.98	0.00	100	220.98
29	陕西省西安市	航天常青苑住宅 3-10102	钢混框架	2012/12/19	273.83	0.00	0.00	-	391.66	14,303.03	0.00	100	391.66
30	陕西省西安市	航天常青苑住宅 3-10601	钢混框架	2012/12/19	123.46	0.00	0.00	-	176.58	14,302.61	0.00	100	176.58
31	陕西省西安市	航天常青苑住宅 3-10501	钢混框架	2012/12/19	123.46	0.00	0.00	-	187.86	15,216.26	0.00	100	187.86
32	陕西省西安市	航天常青苑住宅 3-10401	钢混框架	2012/12/19	123.46	0.00	0.00	-	191.62	15,520.82	0.00	100	191.62
33	陕西省西安市	航天常青苑住宅 3-10301	钢混框架	2012/12/19	123.46	0.00	0.00	-	202.89	16,433.66	0.00	100	202.89

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ² (E)	重置全价 (万元)						成新率% (F)	评估净值=G ×F
						A 不含税调整建安造价	B 不含税前期及其他费用 (已含城市配套建设费)	C 资金成本	重置成本 G=A+B+C	评估单价 =G/E	其中:建安 造价评估 单价=A/E (元/m ²)		
34	陕西省西安市	航天常青苑住宅3-10602	钢混框架	2012/12/19	148.13	0.00	0.00	-	207.72	14,022.82	0.00	100	207.72
35	陕西省西安市	航天常青苑住宅3-10201	钢混框架	2012/12/19	123.46	0.00	0.00	-	202.89	16,433.66	0.00	100	202.89
36	陕西省汉中市城固县	北区职工体育中心	钢混框架	2012/6/21	2,311.41	959.24	44.24	58.02	1,061.49	4,592.39	4,150.00	84	891.65
37	陕西省汉中市城固县	701#-1#变电间	砖混	1990/1/1	55.51	2.50	0.16	0.15	2.82	508.02	450.00	30	0.85
38	陕西省汉中市城固县	701#-2#3#变电间	砖混	1993/1/1	131.42	5.91	0.39	0.36	6.67	507.53	450.00	32	2.13
39	陕西省汉中市城固县	701#厂房	钢混框架	1994/12/1	8,680.80	520.85	31.45	31.90	584.19	672.97	600.00	49	286.25
40	陕西省汉中市城固县	701 拐角楼	砖混	1990/1/1	655.7	29.51	1.95	1.82	33.27	507.40	450.00	30	9.98
41	陕西省汉中市城固县	北区俱乐部	框架结构	2008/8/12	3539.03	265.43	15.14	16.21	296.78	838.59	750.00	77	228.52
42	陕西省汉中市城固县	培训楼多功能厅	砖混	2007/7/6		-	0.00	-	-	-			并入投资性 房地产第5项

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ² (E)	重置全价 (万元)						成新率% (F)	评估净值=G ×F
						A 不含税调整建安造价	B 不含税前期及其他费用 (已含城市配套建设费)	C 资金成本	重置成本 G=A+B+C	评估单价 =G/E	其中:建安 造价评估 单价=A/E (元/m ²)		
													-
43	陕西省汉中市城固县	701 厂房 (四跨) (从建安购入)	钢混框架	1994/1/1	13,207.57	3,017.93	145.12	182.85	3,345.90	2,533.32	2,285.00	34	1,137.61
44	陕西省汉中市城固县	101 大楼 (从隆地购入)	砖混 (钢混)	1973/1/10	3,669.14	308.94	17.17	18.84	344.96	940.17	842.00	30	103.49
45	陕西省汉中市城固县	南区职工体育中心	框架	2018/7/1		-	0.00	0.00	-			0	并入第 13 项-
46	陕西省汉中市城固县	605 消防车库	砖混	1980/1/1	652.23	41.81	2.48	2.56	46.85	718.30	641.00	30	14.06
47	陕西省汉中市城固县	北区 407 变电站	砖混	1971/1/1	470.57	25.88	1.60	1.59	29.07	617.76	550.00	30	8.72
48	陕西省汉中市城固县	36 号飞机系统振动试验厂房	混合	1994/1/1	870.44	91.40	4.87	5.56	101.82	1,169.75	1,050.00	34	34.62
49	陕西省汉中市城固县	北区气体库	砖木	1973/2/1	254.90	8.92	0.64	0.55	10.12	397.02	350.00	30	3.04
50	陕西省汉中市城固县	机加厂房	钢混框架	1971/4/1	8,280.94	703.88	39.05	42.92	785.85	948.99	850.00	30	235.76
51	陕西省汉中	502 号工具总库	砖混	1973/2/1	750.23	48.76	2.88	2.98	54.63	728.18	650.00	30	16.39

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ² (E)	重置全价 (万元)						成新率% (F)	评估净值=G ×F
						A 不含税调整建安造价	B 不含税前期及其他费用 (已含城市配套建设费)	C 资金成本	重置成本 G=A+B+C	评估单价 =G/E	其中: 建安 造价评估 单价=A/E (元/m ²)		
	市城固县												
52	陕西省汉中市城固县	530 号变电站	砖混	1988/1/1	29.61	2.22	0.13	0.14	2.48	837.55	750.00	30	0.74
53	陕西省汉中市城固县	技装公司附属楼	砖木	1978/1/1	396.15	13.87	1.00	0.86	15.73	397.07	350.00	30	4.72
54	陕西省汉中市城固县	北区 301 号附属办公楼	砖混	1905/6/2	365.13	25.56	1.48	1.56	28.60	783.28	700.00	30	8.58
55	陕西省汉中市城固县	北区 301 厂房	砖混	1971/7/1	22,307.04	1,226.89	75.93	75.23	1,378.05	617.76	550.00	30	413.42
56	陕西省汉中市城固县	北区 302 号厂房库房	砖木	1972/7/1	83.88	3.77	0.25	0.23	4.26	507.87	450.00	30	1.28
57	陕西省汉中市城固县	北区 302 变电站	砖混	1971/1/1	26.96	2.02	0.12	0.12	2.26	838.28	750.00	30	0.68
58	陕西省汉中市城固县	北区 19 车间内装饰工段变电站	砖混	1973/2/1	27.04	1.76	0.10	0.11	1.97	728.55	650.00	30	0.59
59	陕西省汉中市城固县	北区 305 变电站-2	砖混	1973/2/1	31.00	2.02	0.12	0.12	2.26	729.03	650.00	30	0.68
60	陕西省汉中	北区 306 号变电	砖混	1999/1/1	48.45	3.15	0.19	0.19	3.53	728.59	650.00	47	1.66

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ² (E)	重置全价 (万元)						成新率% (F)	评估净值=G ×F
						A 不含税调整建安造价	B 不含税前期及其他费用 (已含城市配套建设费)	C 资金成本	重置成本 G=A+B+C	评估单价 =G/E	其中: 建安 造价评估 单价=A/E (元/m ²)		
	市城固县	站											
61	陕西省汉中市城固县	北区 306 变电站-2	砖混	1999/1/1	119.45	7.76	0.46	0.47	8.70	728.34	650.00	47	4.09
62	陕西省汉中市城固县	北区 308 号厂房	砖混	1973/1/10	2,064.23	165.14	9.28	10.08	184.50	893.80	800.00	30	55.35
63	陕西省汉中市城固县	310 厂房	砖混	1972/1/1	3,792.71	360.31	19.54	21.95	401.80	1,059.40	950.00	30	120.54
64	陕西省汉中市城固县	北区 311-1 号变电站	砖混	1999/1/1	36.48	2.77	0.16	0.17	3.10	849.78	760.00	47	1.46
65	陕西省汉中市城固县	北区露天库	砖混	1999/1/1	2,015.17	80.61	5.54	4.97	91.12	452.17	400.00	47	42.83
66	陕西省汉中市城固县	北区 74 车间变电站	砖混	1999/1/1	39.85	1.99	0.13	0.12	2.24	562.11	500.00	47	1.05
67	陕西省汉中市城固县	北区 510 号木工厂房	砖木	1973/1/10	2,068.31	93.07	6.14	5.73	104.94	507.37	450.00	30	31.48
68	陕西省汉中市城固县	北区 509 号润滑站	砖混	1978/1/1	340.78	17.04	1.09	1.05	19.17	562.53	500.00	30	5.75
69	陕西省汉中市城固县	老庄镇北	砖混	1978/1/1	5,023.64	301.42	18.20	18.46	338.08	672.98	600.00	30	101.42

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ² (E)	重置全价 (万元)						成新率% (F)	评估净值=G ×F
						A 不含税调整建安造价	B 不含税前期及其他费用 (已含城市配套建设费)	C 资金成本	重置成本 G=A+B+C	评估单价 =G/E	其中:建安 造价评估 单价=A/E (元/m ²)		
	市城固县	区 37 幢											
70	陕西省汉中市城固县	420 变电站	砖混	1975/3/14	40.40	2.26	0.14	0.14	2.54	628.71	560.00	30	0.76
71	陕西省汉中市城固县	113 号电网络实验厂房	砖混	1989/11/1	492.80	35.48	2.04	2.17	39.69	805.40	720.00	30	11.91
72	陕西省汉中市城固县	南区 2E 离子交换站	砖混	1994/1/1	39.31	2.75	0.16	0.17	3.08	783.52	700.00	34	1.05
73	陕西省汉中市城固县	南区 2D 成品出库房	砖木	1999/1/1	463.06	25.47	1.58	1.56	28.61	617.85	550.00	30	8.58
74	陕西省汉中市城固县	南区回收站	砖混	1986/1/1	31.80	1.43	0.09	0.09	1.61	506.29	450.00	30	0.48
75	陕西省汉中市城固县	南区 5-6 号汽油清洗车间	砖混	1973/2/1	84.21	5.47	0.32	0.33	6.13	727.94	650.00	30	1.84
76	陕西省汉中市城固县	907 高低压配电站	砖混	1999/1/1	55.11	3.58	0.21	0.22	4.01	727.64	650.00	47	1.88
77	陕西省汉中市城固县	印刷所	砖混	1985/1/1	850.92	51.06	3.08	3.13	57.26	672.92	600.00	30	17.18
78	陕西省汉中市城固县	北区工会招待所	砖混	1971/1/1	371.71	24.16	1.43	1.48	27.07	728.26	650.00	30	8.12

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ² (E)	重置全价 (万元)						成新率% (F)	评估净值=G ×F
						A 不含税调整建安造价	B 不含税前期及其他费用 (已含城市配套建设费)	C 资金成本	重置成本 G=A+B+C	评估单价 =G/E	其中:建安 造价评估 单价=A/E (元/m ²)		
	市城固县												
79	陕西省汉中市城固县	北区灯光球场门卫房	砖混	1975/4/1	40.00	2.00	0.13	0.12	2.25	562.50	500.00	30	0.68
80	陕西省汉中市城固县	北区 37 栋-1 房屋	砖混	1975/7/1	190.87	11.45	0.69	0.70	12.84	672.71	600.00	30	3.85
81	陕西省汉中市城固县	红椒人餐厅	砖木	1971/1/1	358.77	14.35	0.99	0.89	16.22	452.10	400.00	30	4.87
82	陕西省汉中市城固县	崇智公寓	砖混	1982/9/1	1,035.77	72.50	4.20	4.43	81.14	783.38	700.00	30	24.34
83	陕西省汉中市城固县	75 车间淋雨间	砖混	1999/2/1	28.55	1.28	0.08	0.08	1.45	507.88	450.00	47	0.68
84	陕西省汉中市城固县	401-1 办公楼	砖混	1973/12/1	659.35	52.75	2.96	3.22	58.93	893.76	800.00	30	17.68
85	陕西省汉中市城固县	401 厂房精修站	砖混	1973/2/1	257.88	19.34	1.10	1.18	21.63	838.76	750.00	30	6.49
86	陕西省汉中市城固县	505 厂房城固县老庄镇精修站	砖混	1973/2/1	150.87	11.77	0.67	0.72	13.15	871.61	780.00	30	3.95
87	陕西省汉中	北区基建楼	砖混	2003/12/31	1,213.45	103.14	5.72	6.29	115.15	948.95	850.00	59	67.94

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ² (E)	重置全价 (万元)						成新率% (F)	评估净值=G ×F
						A 不含税调整建安造价	B 不含税前期及其他费用 (已含城市配套建设费)	C 资金成本	重置成本 G=A+B+C	评估单价 =G/E	其中: 建安 造价评估 单价=A/E (元/m ²)		
	市城固县												
88	陕西省汉中市城固县	301号汽车配套库	砖混	1991/1/1	709.41	60.30	3.35	3.68	67.32	948.96	850.00	30	20.20
89	陕西省汉中市城固县	小车班车库	砖混	1988/1/1	1,043.46	62.61	3.78	3.83	70.22	672.95	600.00	30	21.07
90	陕西省汉中市城固县	游泳池泵房 (北区游泳池附属房)	砖混	1990/1/1	213.01	12.78	0.77	0.78	14.33	672.74	600.00	30	4.30
91	陕西省汉中市城固县	北四区老干部活动室	砖混	1971/1/1	41.62	3.12	0.18	0.19	3.49	838.54	750.00	30	1.05

注：房屋建筑物采用重置成本法进行评估，评估值=重置全价×成新率，其中重置全价由不含税建安造价、不含税前期费用和资金成本构成。

房屋建筑物序号为 5 至 12 项为陕西省汉中市城固县住宅商品房、序号 24 至 35 为陕西省西安市住宅商品房，本次评估采用市场法测算其价值，通过查询安居客网站、房天下网站、58 同城网站及咨询房屋中介机构评估可比案例选，通过调整面积、楼层、朝向等因素差异合理确定评估价值。最终选取可比案例如下：

汉中市城固县住宅商品房选取案例如下：

因素	本次评估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称	锦园小区房屋	锦园小区	锦园小区	锦园小区
位置	城固县崔家山镇陕飞大道	城固县崔家山镇陕飞大道	城固县崔家山镇陕飞大道	城固县崔家山镇陕飞大道
交易价格（元/m ² ）	4,203.75	4,011	4,506	4,116
市场状况	2020 年 4 月			
交易情况	市场价值	市场价值	市场价值	市场价值

上述房地产成交案例显示的房地产价格水平在 4,011 元/m²-4,506 元/m² 之间，此次评估的房地产平均单价为 4203.75 元/m²，评估结果在合理范围之内。

西安市住宅商品房选取案例如下：

因素	本次评估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称	航天常青苑住宅	航天常青苑	航天常青苑	航天常青苑
位置	常青一路东段与太华北路交汇处西北角	常青一路东段与太华北路交汇处西北角	常青一路东段与太华北路交汇处西北角	常青一路东段与太华北路交汇处西北角
交易价格（元/m ² ）	14,960.66	16,036	15,664	15,718
市场状况	2020 年 4 月			
交易情况	市场价值	市场价值	市场价值	市场价值

上述房地产成交案例显示的房地产价格水平在 15,664 元/m²-16,036 元/m² 之间，因楼层、装修状况等差异因素调整，此次评估的房地产平均单价为 14,960.66 元/m²，评估结果在合理范围之内。

航空工业陕飞评估范围内房屋建筑物分为专用工业厂房及配套建筑物及部分商品房，其中专用工业厂房及配套建筑物檐高、跨度、荷载及功能性根据企业生产要求建设标准均不同，重置单价水平的差异较大，因此在汉中市当地难以找

到同性质、同功能类似的房屋市场平均重置单价水平进行对比。此次对工业厂房的评估依据的是经有资质的工程造价咨询机构审核后的工程结算审核报告所列明的房屋工程量，结合评估基准日的汉中地区工程材料信息价以及现行的取费标准计算重置单价，评估结果的依据较为充分，具有合理性。对部分商品房采用市场法测算其价值，评估依据充分，具有合理性。

2) 航空工业陕飞的土地评估单价及对比分析

纳入本次评估范围内的航空工业陕飞土地使用权共 52 宗，分别位于陕西省汉中市城固县老庄镇、柳林镇草寺村、崔家山镇、汉台区，土地使用权面积合计 2,121,550.34 平方米。土地信息如下表：

土地信息表--投资性房地产-土地使用权								
宗地编号	土地权证编号	土地位置	终止日期	土地用途	剩余年限	开发程度	面积(m ²)	使用权类型
城固厂区-1	城国用(2009)第5376号	柳林镇草寺村、崔家山镇五渠寺村	2059/11/19	工业用地	39.58	五通一平	8,616.73	授权经营
城固厂区-2	城国用(2009)第5377号	柳林镇草寺村、崔家山镇五渠寺村	2059/11/19	工业用地	39.58	五通一平	68,318.85	授权经营
城固厂区-3	城国用(2009)第5378号	柳林镇草寺村、崔家山镇五渠寺村	2059/11/19	工业用地	39.58	五通一平	28,828.01	授权经营
城固厂区-4	城国用(2009)第5380号	柳林镇草寺村、崔家山镇五渠寺村	2059/11/19	工业用地	39.58	五通一平	79,082.74	授权经营
城固厂区-5	城国用(2009)第5381号	柳林镇草寺村、崔家山镇五渠寺村	2059/11/19	工业用地	39.58	三通一平	100,200.06	授权经营
城固厂区-6	城国用(2009)第5382号	柳林镇草寺村、崔家山镇五渠寺村	2059/11/19	工业用地	39.58	五通一平	790.79	授权经营
城固厂区-7	城国用(2009)第5383号	城固县老庄镇	2059/11/19	工业用地	39.58	四通一平	11,186.69	授权经营
城固厂区-8	城国用(2009)第5386号	城固县老庄镇	2059/11/19	工业用地	39.58	五通一平	34,988.92	授权经营
城固厂区-9	城国用(2009)第5387号	城固县老庄镇	2059/11/19	工业用地	39.58	五通一平	108,482.53	授权经营
城固厂区-10	城国用(2009)第5392号	城固县老庄镇	2059/11/19	工业用地	39.58	五通一平	32,235.33	授权经营
城固厂区-11	城国用(2009)第5393号	城固县老庄镇	2059/11/19	工业用地	39.58	四通一平	78,699.36	授权经营
城固厂区-12	城国用(2009)第5394号	城固县老庄镇	2059/11/19	工业用地	39.58	四通一平	36,014.36	授权经营
城固厂区-13	城国用(2009)第5395号	城固县老庄镇	2059/11/19	工业用地	39.58	五通一平	27,342.22	授权经营
城固厂区-14	城国用(2009)第5396号	城固县老庄镇	2059/11/19	工业用地	39.58	五通一平	94,883.43	授权经营

城固厂区-15	城国用（2013）第 5882 号	城固县老庄镇	2052/3/19	工业用地	31.91	五通一平	82,567.52	授权经营
城固厂区-16	城国用（2009）第 5398 号	城固县老庄镇	2059/11/19	工业用地	39.58	四通一平	5,404.65	授权经营
城固厂区-17	城国用（2009）第 5400 号	城固县老庄镇	2059/11/19	工业用地	39.58	四通一平	109,137.44	授权经营
城固厂区-18	城国用（2009）第 5401 号	城固县老庄镇	2059/11/19	工业用地	39.58	四通一平	27,283.48	授权经营
城固厂区-19	城国用（2009）第 5402 号	城固县老庄镇	2059/11/19	工业用地	39.58	四通一平	16,893.84	授权经营
城固厂区-20	城国用（2009）第 5403 号	城固县老庄镇	2059/11/19	工业用地	39.58	四通一平	8,943.50	授权经营
城固厂区-21	城国用（2013）第 5884 号	城固县老庄镇	2063/10/29	工业用地	43.53	五通一平	222,851.31	授权经营
城固厂区-22	城国用（2009）字第 5322 号	柳林镇吴家营村八组	2059/7/27	工矿仓储	39.27	六通一平	13,226.80	出让
城固厂区-23	城国用（2003）字第 4064 号	城固县崔家山镇孟家营村二组	2053/9/3	油库	33.37	四通一平	2,197.94	出让
城固厂区-24	陕（2019）城固县不动产权第 0002309 号	城固县崔家山镇五渠寺村	2070/4/16	工业用地	49.99	六通一平	43,387.00	作价出资
城固厂区-25	城国用（90）字第 529 号	老庄镇朱家坎村	2070/4/16	工业用地	49.99	五通一平	8,991.00	作价出资
城固厂区-26	城国用（2011）字第 5702 号	城固县崔家山镇五渠寺村	2070/4/16	工业用地	49.99	六通一平	39,968.00	作价出资
汉中市宗地	汉市国用（土）第 6325 号，待换证	汉中市汉台区	2070/3/31	科研用地	49.95	六通一平	4,746.13	出让
城固厂区-27	出让合同已签，前期手续已办完，费用已交	城固县崔家山镇	2070/3/31	工业用地	49.95	五通一平	95,600.00	出让
城固厂区-28	陕（2019）城固县不动产权第 0002454 号	城固县柳林镇陕飞南区停机坪用地区	2070/4/16	工业用地	49.99	五通一平	28,083.33	作价出资
城固厂区-29	陕（2019）城固县不动产权第 0002533、0002534、0002535 号	城固县柳林镇草寺村一组	2070/4/16	工业用地	49.99	五通一平	328,667.00	作价出资
土地信息表—无形资产								

宗地编号	土地权证编号	土地位置	终止日期	土地用途	剩余年限	开发程度	面积(m ²)	使用权类型
城固厂区-1	陕(2020)城固县不动产权第0000016号	城固县柳林镇	2070/4/16	工业用地	49.96	五通一平	2,000.00	国有出让
城固厂区-2	陕(2020)城固县不动产权第0000054号	城固县柳林镇时代大道以南,文柳路以东	2070/3/16	公共设施用地	49.88	六通一平	67,336.11	国有出让
城固厂区-3	城国用(2015)第6064号	城固县柳林镇草寺村	2070/4/16	工业用地	49.96	五通一平	2,291.87	作价出资
城固厂区-4	城国用(2015)第6065号	城固县柳林镇草寺村	2070/4/16	工业用地	49.96	三通一平	214.88	作价出资
城固厂区-5	城国用(2015)第6066号	城固县柳林镇草寺村	2070/4/16	工业用地	49.96	三通一平	210.79	作价出资
城固厂区-6	城国用(2015)第6067号	城固县柳林镇草寺村	2070/4/16	工业用地	49.96	三通一平	210.70	作价出资
城固厂区-7	城国用(2015)第6068号	城固县柳林镇草寺村	2070/4/16	工业用地	49.96	三通一平	208.90	作价出资
城固厂区-8	城国用(2015)第6069号	城固县柳林镇草寺村	2070/4/16	工业用地	49.96	三通一平	92.66	作价出资
城固厂区-9	城国用(2015)第6070号	城固县柳林镇草寺村	2070/4/16	工业用地	49.96	三通一平	88.33	作价出资
城固厂区-10	陕(2016)城固县不动产权第0000098号	城固县柳林镇吴家营村	2070/4/16	工业用地	49.96	六通一平	95,229.20	作价出资
城固厂区-11	陕(2016)城固县不动产权第0000099号	城固县柳林镇吴家营村	2070/4/16	工业用地	49.96	五通一平	261.30	作价出资
城固厂区-12	陕(2018)城固县不动产权第0000342号	城固县柳林镇草寺村一组 917空压站1号楼1层0101室	2070/4/16	工业用地	49.96	五通一平	4,666.70	作价出资
城固厂区-13	陕(2018)城固县不动产权第0000589号	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	2070/4/16	工业用地	49.96	五通一平	133,333.30	作价出资

城固厂区-14	城国用（91）字第 0654 号	崔家山镇五渠寺村	2070/4/16	工业用地	49.96	三通一平	2,040.50	作价出资
城固厂区-15	城国用（91）字第 0658 号	柳林镇草寺村	2070/4/16	工业用地	49.96	四通一平	1,012.50	作价出资
城固厂区-16	城国用（91）字第 0645 号	崔家山镇五渠寺村	2070/4/16	工业用地	49.96	五通一平	86.22	作价出资
城固厂区-17	城国用（91）字第 0657 号	柳林镇草寺村	2070/4/16	工业用地	49.96	五通一平	1,988.53	作价出资
城固厂区-18	城国用（91）字第 0660 号	柳林镇新柳村、吴家营村	2070/4/16	工业用地	49.96	三通一平	20,040.10	作价出资
城固厂区-19	城国用（91）字第 0655 号	崔家山镇五渠寺村	2070/4/16	工业用地	49.96	五通一平	23,169.04	作价出资
城固厂区-20	城国用（91）字第 0653 号	崔家山孟家营村	2070/4/16	工业用地	49.96	四通一平	11,901.71	作价出资
城固厂区-21	城国用（90）字第 612 号（632）	老庄镇史刘弯村	2070/4/16	工业用地	49.96	五通一平	2,414.70	作价出资
城固厂区-22	城国用（91）字第 0652 号	崔家山镇五渠寺村	2070/4/16	工业用地	49.96	三通一平	5,133.34	作价出资

本次评估范围内宗地共包括三类级别土地，分别为老庄镇级别、工业二级、工业三级。

老庄镇级别土地市场交易案例非常少所以选用了基准地价法和成本逼近法评定测算。城固县已颁布《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）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；且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。老庄镇土地级别基准地价为223元/平方米，根据宗地期日修正、区域因素等差异本次老庄镇级别宗地评估结果为288元/平方米，评定测算结果合理。

城固县工业二级、三级用地根据估价人员现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，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；且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。

工业二级宗地基准地价为236元/平方米，修正后单价为337元/平方米，市场法评估结果为437元/平方米，最终确定工业二级用地评估结果为407元/平方米为合理市场价值。2018年至评估基准日期间，与宗地情况相近部分市场案例如下表所示：

名称	案例 1	案例 2	案例 3
项目宗地使用权人名称	城固县松泰家俤有限公司	陕西省城固酒业股份有限公司	汉中航空智慧新城投资集团有限公司
土地位置	莲花街道办谢家井社区地块 CG20160502	城固县莲花街道办事处谢家井社区地块 CG20161104	城固县柳林镇段家山村、朱家湾村、代家山村地块
土地使用权类型	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地面积（平方米）	1,119.00	9,565.00	141,512.00
区域平均开发程度	四通一平	四通一平	四通一平
规划限制	无限制	无限制	无限制
设定用途	工业用地	工业用地	工业用地

名称	案例 1	案例 2	案例 3
设定权利状况	完整土地使用权	完整土地使用权	完整土地使用权
设定使用容积率	-	-	-
设定使用年期（年）	50	50	50
设定开发程度	红线外“四通”红线内“场地平整”	红线外“四通”红线内“场地平整”	红线外“四通”红线内“场地平整”
价格基准日	2019/11/27	2019/6/26	2019/2/28
挂牌出让成交价格（元/平方米）	455.76	449.56	396.33

工业三级宗地基准地价为 233 元/平方米，修正后单价为 305 元/平方米，市场法评估结果为 395 元/平方米，，最终确定工业二级用地评估结果为 368 元/平方米为合理市场价值。2018 年至评估基准日期间，与宗地情况相近部分市场案例如下表所示：

名称	案例 1	案例 2	案例 3
项目宗地使用权人名称	航空工业陕飞	陕西白云永航农业科技发展有限公司	城固县天味食品厂
土地位置	城固县柳林镇吴家营村、朱家湾村地块 CG202003	城固县博望街道办朝阳社区地块 CG20120103	城固县沙河营镇建安村五组地块 CG20160207
土地使用权类型	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地面积（平方米）	100,000.00	33,521.00	3,772.00
区域平均开发程度	四通一平	四通一平	四通一平
规划限制	无限制	无限制	无限制
设定用途	工业用地	工业用地	工业用地
设定权利状况	完整土地使用权	完整土地使用权	完整土地使用权
设定使用容积率	-	-	-
设定使用年期（年）	50	50	50
设定开发程度	红线外“四通”红线内“场地平整”	红线外“四通”红线内“场地平整”	红线外“四通”红线内“场地平整”
价格基准日	2020/2/20	2020/3/13	2019/6/26
挂牌出让成交价格（元/平方米）	381.00	337.40	368.50

上述土地成交案例显示的地价水平在 22 万元/亩-26 万元/亩之间，此次评估的土地单价为 23.72 元/亩，评估结果在合理范围之内。

(3) 贵州新安

1) 贵州新安的房产评估单价及对比分析

贵州新安房屋总面积 201,948.96 平方米，采用重置成本法或市场法进行评估，评估原值总计 66,723.42 万元，平均重置单价为 3303.97 元/m²；评估净值总计 49,880.62 万元，评估净值平均单价为 2469.96 元/m²。各项房屋的平均重置单价情况如下表：

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
1	贵州省安顺市	一车间厂房	砖混	1975/12/17	1,503.60	248.30	25.77	0.00	5.72	279.79	1,860.80	1,651.38	30	83.94
2	贵州省安顺市	六车间厂房	砖混	1975/12/17	1,288.80	212.83	22.10	0.00	4.91	239.84	1,860.96	1,651.38	30	71.95
3	贵州省安顺市	二车间厂房	砖混	1975/1/1	764.92	126.32	13.14	0.00	2.91	142.37	1,861.24	1,651.38	30	42.71
4	贵州省安顺市	五车间厂房	砖混	1975/12/18	108.80	17.97	1.89	0.00	0.41	20.27	1,863.05	1,651.38	30	6.08
5	贵州省安顺市	五车间厂房	砖混	1975/12/18	250.24	41.32	4.33	0.00	0.95	46.60	1,862.21	1,651.38	30	13.98
6	贵州省安顺市	五车间厂房	砖混	1975/12/18	391.68	64.68	6.66	0.00	1.49	72.83	1,859.43	1,651.38	30	21.85
7	贵州省安顺市	五车间厂房	砖混	1975/12/18	54.40	8.98	0.94	0.00	0.21	10.14	1,863.97	1,651.38	30	3.04
8	贵州省安顺市	五车间厂房	砖混	1970/12/1	295.82	48.85	5.03	0.00	1.13	55.01	1,859.58	1,651.38	30	16.50
9	贵州省安顺市	五车间机轮厂房	砖混	1975/12/18	564.86	124.37	12.04	0.00	2.85	139.27	2,465.57	2,201.83	30	41.78
10	贵州省	七车间厂房	砖混	1975/12/18	296.70	51.72	5.34	0.00	1.19	58.24	1,962.93	1,743.12	30	17.47

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
	安顺市城													
11	贵州省安顺市	405 热处理厂房	砖混	1985/12/17	1,750.97	289.15	29.98	0.00	6.67	325.80	1,860.68	1,651.38	30	97.74
12	贵州省安顺市	污水处理化验室	砖混	1985/12/17	94.70	16.51	1.73	0.00	0.38	18.61	1,965.15	1,743.12	30	5.58
13	贵州省安顺市城	七车间厂房	砖混	1975/12/18	300.00	49.54	5.15	0.00	1.14	55.83	1,861.00	1,651.38	30	16.75
14	贵州省安顺市	金属库	砖混	1975/12/20	789.01	72.39	9.05	0.00	1.70	83.14	1,053.73	917.43	30	24.94
15	贵州省安顺市	六车间厂房	砖混	1975/12/18	226.14	20.75	2.62	0.00	0.49	23.85	1,054.66	917.43	30	7.16
16	贵州省安顺市城	三车间厂房	砖混	1975/12/17	926.80	153.05	15.87	0.00	3.53	172.45	1,860.70	1,651.38	30	51.74
17	贵州省安顺市	生产科楼	砖混	1977/12/31	542.64	104.55	10.44	0.00	2.40	117.39	2,163.31	1,926.61	30	35.22
18	贵州省	三车间冲压	砖混	1984/12/17	755.21	138.57	14.00	0.00	3.19	155.76	2,062.47	1,834.86	30	46.73

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价G=(A+B+C+D)	评估单价=G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价=A/E(元/m ²)		
	安顺市	厂房												
19	贵州省安顺市	仓库	砖混	1997/12/17	120.00	3.39	0.84	0.00	0.09	4.32	360	282.87	42	1.81
20	贵州省安顺市城	仓库-木工加工房	砖混	1997/12/17	37.00	8.26	0.77	0.00	0.19	9.21	2,489.19	2,231.59	42	3.87
21	贵州省安顺市	厂房	砖混	1975/12/18	90.00	42.84	3.71	0.00	0.97	47.52	5,280.00	4,759.74	30	14.26
22	贵州省安顺市	仓库、电话站	砖混	1985/12/20	466.93	51.41	6.00	0.00	1.20	58.60	1,255.01	1,100.92	30	17.58
23	贵州省安顺市	仓库、电话站	砖混	1985/12/20	466.93	51.41	6.00	0.00	1.20	58.60	1,255.01	1,100.92	30	17.58
24	贵州省安顺市	供应科库房	砖混	1987/12/20	878.90	145.14	15.06	0.00	3.35	163.54	1,860.74	1,651.38	30	49.06
25	贵州省安顺市	氯化库	砖混	1982/12/20	107.00	6.87	0.98	0.00	0.16	8.02	749.53	642.2	30	2.41
26	贵州省安顺市	办公楼	钢筋混凝土框架	2012/12/23	5,925.68	1,957.11	176.17	0.00	44.60	2,177.88	3,675.33	3,302.75	82	1,785.86

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A不含税建安造价	B不含税前期费用	C城市基础设施配套费	D资金成本	重置全价G=(A+B+C+D)	评估单价=G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价=A/E(元/m ²)		
27	贵州省安顺市	3号综合厂房	钢筋混凝土框架	2019/12/1	5,266.00	1,932.48	171.40	0.00	43.99	2,147.87	4,078.75	3,669.72	99	2,126.39
28	贵州省安顺市	计量室	砖混	2009/12/1	148.45	27.24	2.77	0.00	0.63	30.63	2,063.32	1,834.86	74	22.67
29	贵州省安顺市	八车间厂房	框架	1992/12/18	131.84	24.19	2.39	0.00	0.56	27.14	2,058.56	1,834.86	43	11.67
30	贵州省安顺市	八车间厂房	框架	1992/12/18	842.44	154.58	15.59	0.00	3.56	173.72	2,062.11	1,834.86	43	74.70
31	贵州省安顺市	八车间厂房	框架	1992/12/18	1,175.99	215.78	21.79	0.00	4.96	242.53	2,062.35	1,834.86	43	104.29
32	贵州省安顺市	8车间厂房	框架	1992/12/1	711.04	130.47	13.20	0.00	3.00	146.67	2,062.75	1,834.86	43	63.07
33	贵州省安顺市	八车间厂房	框架	1992/12/1	1,456.55	267.26	26.95	0.00	6.15	300.36	2,062.13	1,834.86	43	129.15
34	贵州省安顺市	科技楼	砖混	2003/1/20	2,479.16	341.17	37.26	0.00	7.90	386.33	1,558.31	1,376.15	62	239.52
35	贵州省安顺市	金属库	框架结构	2003/12/20	789.01	130.30	13.55	0.00	3.00	146.85	1,861.19	1,651.38	68	99.86

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A不含税建安造价	B不含税前期费用	C城市基础设施配套费	D资金成本	重置全价G=(A+B+C+D)	评估单价=G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价=A/E(元/m ²)		
36	贵州省安顺市	喷漆厂房	简易结构	2011/12/22	526.00	24.13	4.17	0.00	0.59	28.88	549.05	458.72	72	20.79
37	贵州省安顺市	6号综合试验厂房	框架结构	2011/12/11	1,721.00	947.34	80.14	0.00	21.49	1,048.98	6,074.00	5,504.59	78	818.20
38	贵州省安顺市	7#热表处理厂房	钢混	2017/11/11	3,293.67	1,602.33	137.22	0.00	36.38	1,775.93	5,391.95	4,864.87	90	1,598.34
39	贵州省安顺市	配电房		2012/12/23	12.00	44.04	3.45	0.00	0.99	48.48	40,400.00	36,697.25	80	38.78
40	贵州省安顺市	单身公寓		2014/12/11	2,453.04	382.58	40.24	0.00	8.83	431.65	1,759.65	1,559.63	84	362.59
41	贵州省安顺市	新区1号厂房	框架结构	2009/12/1	8,967.16	2,879.36	260.35	0.00	65.65	3,205.36	3,574.55	3,211.01	74	2,371.97
42	湖南省长沙市	综合加工厂房	主钢排架辅框架	2011/12/31	38,675.91	16,015.99	954.92	537.90	807.39	18,316.21	4,736.00	4,514.00	83	15,202.45
43	湖南省长沙市	变电站房屋	框架结构	2011/12/31	946.00	547.18	32.62	0.00	26.80	606.61	6,412.00	6,305.00	83	503.49
44	湖南省长沙市	3#厂房	砼排架	2013/11/28	8,915.45	3,926.07	234.08	0.00	192.31	4,352.47	4,882.00	4,800.00	87	3,786.65

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价G=(A+B+C+D)	评估单价=G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价=A/E(元/m ²)		
45	湖南省长沙市	厂区门房	框架	2011/12/31	81.72	93.62	5.58	0.00	4.59	103.79	12,701.00	12,488.00	86	89.26
46	湖南省长沙市	园区临时食堂	框架	2018/6/30	520.00	147.89	8.82	0.00	7.24	163.95	3,153.00	3,100.00	97	159.03
47	陕西省汉中市	801 机加厂房	排架	1999/12/1	7,471.12	1,536.08	116.49	20.92	57.92	1,731.41	2,317.00	2,240.00	60	1,038.85
48	陕西省汉中市	801 城固新区-厂房及附房(橡塑)	排架	1999/12/1	3,542.70	747.54	56.71	9.92	28.19	842.36	2,378.00	2,300.00	60	505.42
49	陕西省汉中市	801 附楼	砖混	1999/12/1	5,006.57	964.57	73.18	14.02	36.41	1,088.17	2,173.00	2,100.00	60	652.90
50	陕西省汉中市	801 厂房西辅楼	砖混	2006/5/1	1,621.83	312.46	23.70	4.54	11.79	352.50	2,173.00	2,100.00	72	253.80
51	陕西省汉中市城	901 城固新区库房(石棉瓦顶)	砖混	2003/5/1	1,070.32	147.29	11.17	3.00	5.59	167.05	1,561.00	1,500.00	66	110.25
52	陕西省汉中市	汉中鹏远建筑公司307-1 厂房	轻钢门式钢架结构	2020/3/1	238.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27.52	1,156.00			

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
		施工项目												
53	陕西省汉中市	801 厂房西附楼	砖混	2006/5/1	674.00	135.29	10.26	1.89	5.10	152.54	2,263.00	2,187.13	72	109.81
54	陕西省汉中市	城固新区 35KV 变电站	砖混	2000/8/1	827.61	167.04	12.67	2.32	6.30	188.33	2,276.00	2,200.00	50	94.17
55	陕西省汉中市	城固新区污水处理站 (主厂房配套)	砖混	2002/11/1	127.74	23.44	1.78	0.36	0.89	26.46	2,071.00	2,000.00	57	15.08
56	陕西省汉中市	新区空压站 (润滑站)	砖混	2002/11/1	133.72	25.76	1.95	0.37	0.97	29.06	2,173.00	2,100.00	57	16.57
57	陕西省汉中市	901 城固新区库房 (石棉瓦顶)	砖混	2003/5/1	535	73.62	5.59	1.50	2.79	83.50	1,561.00	1,500.00	66	55.11
58	陕西省汉中市	新区锅炉房	砖混	2002/11/1	445.54	81.75	6.20	1.25	3.09	92.29	2,071.00	2,000.00	57	52.60
59	陕西省汉中市	综合站房-- 汉水建司	砖混	2005/1/1	1088.06	209.63	15.90	3.05	7.91	236.49	2,173.00	2,100.00	62	146.62
60	陕西兴	463※厂房	排架	1981/12/1	2970.16	542.26	25.12	37.50	27.83	632.71	2,130.22	1,825.69	30	189.81

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
	平市													
61	陕西兴平市	468 厂房及室外工程	钢构	2002/11/1	124.15	9.75	0.45	1.57	0.54	12.31	991.54	785.73	65	8.00
62	陕西兴平市	464※厂房	排架	2002/11/1	2975.34	278.90	12.92	37.56	15.09	344.47	1,157.75	937.37	65	223.91
63	陕西兴平市	461※厂房	砖混	2002/12/1	4041.3	367.98	17.05	51.02	19.97	456.01	1,128.37	910.54	56	255.37
64	陕西兴平市	32B※铸铝厂西侧平房	砖混	2002/4/1	340.41	26.76	1.24	4.30	1.48	33.78	992.33	786.24	55	18.58
65	陕西兴平市	201※厂房整体工程	排架	2002/4/1	8466	1,400.17	64.86	106.88	72.29	1,644.20	1,942.12	1,653.87	64	1,052.29
66	陕西兴平市	供应中心油库	砖混	2007/4/1	294	30.62	1.42	3.71	1.64	37.39	1,271.77	1,041.64	67	25.05
67	陕西兴平市	1C1D 档案馆	框架	2011/7/1	1259.2	224.13	10.38	15.90	11.52	261.93	2,080.13	1,779.94	82	214.78
68	陕西兴平市	208※X 射线探伤机房	框剪	2012/8/27	1080	455.47	21.10	13.64	22.62	512.82	4,748.33	4,217.35	85	435.90
69	陕西兴平市	8※办公大楼	砖混	1958/1/1	7446.21	685.19	31.74	94.01	37.15	848.08	1,138.94	920.18	30	254.42

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
70	陕西兴平市	油库办公室(岗楼)	砖混	1960/1/1	33.62	3.09	0.14	0.42	0.17	3.83	1,139.20	920.18	30	1.15
71	陕西兴平市	30C※回收科办公室	砖混	1964/12/1	148.57	13.67	0.63	1.88	0.74	16.92	1,138.86	920.18	30	5.08
72	陕西兴平市	26※(厂房)工具库	砖木	1963/1/1	1643.89	91.09	4.22	20.75	5.29	121.36	738.25	554.13	30	36.41
73	陕西兴平市	2※溶剂库(3D※)(3d厂房)	砖混	1970/1/1	270.75	24.91	1.15	3.42	1.35	30.84	1,139.06	920.18	30	9.25
74	陕西兴平市	材料库房(13A※、14A※)	砖木	1984/12/1	1282.5	47.06	2.18	16.19	2.97	68.40	533.33	366.97	30	20.52
75	陕西兴平市	106 厂房(设备库房)	砖混	1984/12/1	606.89	55.85	2.59	7.66	3.03	69.12	1,138.92	920.18	30	20.74
76	陕西兴平市	107※(厂房)变电站房	砖混	1985/12/1	314.36	28.93	1.34	3.97	1.57	35.80	1,138.82	920.18	30	10.74
77	陕西兴平市	基建办公楼(100※厂	砖混	1996/1/1	703	64.69	3.00	8.88	3.51	80.07	1,138.98	920.18	39	31.23

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
		房)												
78	陕西兴平市	3※厂房	排架	1986/1/1	14245.5	2,548.51	118.06	179.85	130.95	2,977.36	2,090.04	1,788.99	31	922.98
79	陕西兴平市	26※变电站	砖混	2004/6/16	36	2.97	0.14	0.45	0.16	3.73	1,036.11	825.36	60	2.24
80	陕西兴平市	34※厂房	排架	1956/1/1	1133.03	206.86	9.58	14.30	10.62	241.36	2,130.22	1,825.69	30	72.41
81	陕西兴平市	34A※办公室、库房	砖木、砖混	1991/1/1	119.04	6.60	0.31	1.50	0.38	8.79	738.41	554.13	30	2.64
82	陕西兴平市	462 厂房	排架	1981/12/6	1294.66	236.36	10.95	16.35	12.13	275.79	2,130.21	1,825.69	30	82.74
83	陕西兴平市	514 厂北大门	砖混	2005/3/1	91.8	25.12	1.16	1.16	1.26	28.71	3,127.45	2,736.81	62	17.80
84	陕西兴平市	465※厂房	砖混	1977/6/1	933.28	85.88	3.98	11.78	4.66	106.30	1,138.99	920.18	30	31.89
85	陕西兴平市	岗楼	砖混	1989/3/1	51.3	4.72	0.22	0.65	0.26	5.84	1,138.40	920.18	30	1.75
86	陕西兴平市	32C※新建平房	砖混	1996/11/1	246.37	22.67	1.05	3.11	1.23	28.06	1,138.94	920.18	41	11.50

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
87	陕西兴平市	器材供应中心成件库	砖混	2005/1/1	871.16	166.34	7.71	11.00	8.52	193.56	2,221.87	1,909.40	62	120.01
88	陕西兴平市	202#厂房及室外道路	排架	2005/12/31	4157	1,041.36	48.24	52.48	52.61	1,194.70	2,873.95	2,505.08	71	848.24
89	陕西兴平市	202a 厂房	砖混	2005/12/31	182.74	84.67	3.92	2.31	4.19	95.09	5,203.57	4,633.26	64	60.86
90	陕西兴平市	204a 厂房	框架	2009/4/20	882	77.71	3.60	11.14	4.23	96.67	1,096.03	881.01	78	75.40
91	陕西兴平市	205※锻造厂房	排架	2010/2/1	6388	2,716.65	126.35	80.65	135.39	3,059.03	4,788.71	4,252.74	80	2,447.22
92	陕西兴平市	37b 制氮间	框架	2016/6/27	160	49.91	2.31	2.02	2.50	56.74	3,546.25	3,119.23	92	52.20
93	陕西兴平市	器材供应中心办公楼(原制剂厂)	砖混	2004/10/28	509.36	70.03	3.24	6.43	3.66	83.37	1,636.76	1,374.90	61	50.86
94	陕西兴平市	301 号碳毡生产厂房	框架	2019/12/31	6953	2,753.49	127.56	87.78	136.95	3,105.78	4,466.82	3,960.15	99	3,074.72
95	陕西兴平市	302 号碳刹	排架	2019/12/31	8802	6,019.59	278.86	111.13	295.96	6,705.53	7,618.19	6,838.89	99	6,638.47

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价 =A/E(元/m ²)		
	平市	车盘沉积厂房												

注：1、房屋建筑物采用重置成本法进行评估，评估值=重置全价×成新率，其中重置全价由不含税建安造价、不含税前期费用和资金成本构成。

2、房屋建筑物中序号 52 汉中鹏远建筑公司 307-1 厂房施工项目，账面值为在建-土建审计调整预付款，本次评估以核实后账面值确定评估值。

贵州新安建筑物为专业工业厂房及配套建筑物，工业厂房具有一定的专用性，檐高、跨度、荷载及功能性要求均不同，一般均高于普通民用建筑，其重置单价水平的差异也较大，因此在当地难以找到同性质、同功能类似的房屋市场平均重置单价水平进行对比。此次对工业厂房的评估依据的是经有资质的工程造价咨询机构审核后的工程结算审核报告所列明的房屋工程量，结合评估基准日的安顺市建设工程材料信息价以及现行的取费标准计算重置单价，评估结果的依据较为充分，具有合理性。

2) 贵州新安的土地评估单价及对比分析

纳入本次评估范围内的土地为贵州新安持有的五宗国有土地使用权，位于安顺市西秀区及长沙市望城区。土地信息如下表：

宗地编号	土地使用权证编号	土地位置	终止日期	用途	剩余年限	开发程度	面积(m ²)	使用权类型
安顺厂区-1	黔 2019 安顺市不动产权第 0006892 号	安顺市西秀区中华东路(西秀新区工业园)	2057/11/11	工业用地	37.56	宗地红线外六通一平	71,251.55	国有出让
安顺厂区-2	安国用(2010)第 14 号	西秀区蔡官镇	2059/12/30	工业用地	39.69	宗地红线外四通一平	61,299.10	国有出让
长沙厂区-1	湘(2018)望城区不动产权第 0011573 号	长沙市望城区乌山街道仁和社区航空路	2063/2/26	工业用地	42.83	宗地红线外五通一平	120,122.90	国有出让
长沙厂区-2	变更国用(2014)第 8892 号	长沙市望城区喻家坡街道仁和社区航空路	2063/2/26	工业用地	42.83	宗地红线外五通一平	120,109.15	国有出让
起落架汉中事业部	城国用(2012)第 5802 号	城固张骞路中段西侧	2048/9/25	工业用地	28.41	宗地红线外五通一平	15,666.60	国有出让
			2054/9/25	工业用地	34.40		63,368.40	国有出让

合计	451,817.70	-
----	------------	---

根据《资产评估执业准则—不动产》，结合本次评估宗地的区位和实际情况、对土地使用权选用了基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估，土地评估价格市场合理性分析如下：

安顺市西秀区本次评估宗地：宗地位于西秀区内，区域近期无交易案例，根据安顺市评估基准日为2017年7月1日的基准地价成果，“黔2019安顺市不动产权第0006892号”号土地位于安顺市西秀区中华东路（西秀新区工业园），工业用地基准地价为360元/平方米。考虑到本次评估宗地的剩余使用年期和区位因素等，对比基准地价水平，此次评估土地平均地价为355元/平方米，评估结果具有合理性。“安国用（2010）第14号”号土地位于安顺市西秀区蔡官镇，工业用地基准地价为180元/平方米。考虑到本次评估宗地的剩余使用年期和区位因素等，对比基准地价水平，此次评估土地平均地价为214元/平方米，评估结果具有合理性。

A.长沙市望城区本次评估宗地：

位于长沙望城区的两宗土地相连，均位于《望城区中心城区土地级别图》四级区域，基准地价为470元/平方米。

2018年至评估基准日期间，与宗地情况相近部分市场案例如下表所示：

案例	土地使用权人	项目位置	面积(公顷)	土地用途	出让年期	供地方式	行业分类	成交价格(万元)	合同签订日期	交易单价(元/平方米)	交易单价(万元/亩)
1	长沙宝能物流有限公司	宝能—长沙望城智慧城市供应链中心项目	14.69 2777	仓储用地	50	挂牌出让	仓储业	7819	2019年7月8日	532.17	35.48
2	湖南国美安迅网络科技有限公司	经开区楠竹塘路与郭亮南路交叉口西南角	15.91 1138	仓储用地	50	挂牌出让	仓储业	8708	2019年2月15日	547.29	36.49
3	长沙东和齐泰物流	经开区楠竹塘路与金亮路交	20.60 8048	仓储	50	挂牌	仓储	10100	2018年12月28日	490.10	32.67

案例	土地使用权人	项目位置	面积(公顷)	土地用途	出让年期	供地方式	行业分类	成交价格(万元)	合同签订日期	交易单价(元/平方米)	交易单价(万元/亩)
	有限公司	叉口东南角		用地		出让	业				
4	长沙唯品会物流有限公司	经开区金山路与杨家湾路交叉口东南角	19.300837	仓储用地	50	挂牌出让	仓储业	9878	2018年6月20日	511.79	34.12

区域工业用地地价介于 32 -35（万/亩左右），本次评估市场比较法结果为 35.13 万/亩，对比分析区域土地市场，评估值与区域土地工业地价水平接近，因此市场法评估结果具有合理性。

本次评估宗地所在区域基准地价为 470 元/平方米，考虑本次评估宗地和区位因素、年期和期日等其他因素，基准地价系数修正法评估结果为 537.00 元/平方米，因此评估结果具有合理性。

B.城固县本次评估宗地：

宗地位于城固县城区内，区域近期无交易案例，根据城固县评估基准日为 2017 年 12 月 31 日的基准地价成果，“城国用(2012)第 5802 号”号土地位于城固张骞路中段西侧，工业用地基准地价为 546 元/平方米。考虑到本次评估宗地的剩余使用年期和区位因素等，对比基准地价水平，此次评估城固土地平均地价为 568.47 元/平方米，评估结果具有合理性。

(4) 西安天元

1) 西安天元的房产评估单价及对比分析

西安天元无房产，子公司-新疆高科的房产评估单价及对比分析如下：

新疆高科房屋总面积 9912.81 平方米，采用重置成本法进行评估，评估原值总计 2,249.89 万元，平均重置单价为 2,300.00 元/m²；评估净值总计 2,096.84 万元，评估净值平均单价为 2,100.00 元/m²。各项房屋的平均重置单价情况如下表：

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ² (E)	重置全价(万元)							成新率%(F)	评估净值=G×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价G=(A+B+C+D)	评估单价=G/E(元/m ²)	其中:建安造价评估单价=A/E(元/m ²)		
1	新疆乌鲁木齐	行政楼	钢筋混凝土框架结构	2015年11月	2,822.09	636.51	46.97	20.81	14.70	718.99	2,547.72	2,255.46	94	675.85
2	新疆乌鲁木齐	生产检测楼	混合结构	2015年11月	2,695.12	515.26	38.02	16.85	11.90	582.03	2,159.57	1,911.83	92	535.47
3	新疆乌鲁木齐	库房	钢结构	2015年11月	1,080.00	164.95	12.17	5.39	3.81	186.33	1,725.28	1,527.31	92	171.42
4	新疆乌鲁木齐	一号厂房	钢结构	2015年11月	1,440.00	256.32	18.91	8.38	5.92	289.54	2,010.69	1,780.00	94	272.17
5	新疆乌鲁木齐	锅炉房	钢筋混凝土结构	2015年11月	429.60	118.96	8.78	3.89	2.75	134.38	3,128.03	2,769.09	92	123.63
6	新疆乌鲁木齐	二号厂房	钢结构		1,440.00	299.77	22.12	9.80	6.92	338.62	2,351.53	2,081.74	94	318.30
7	新疆乌鲁木齐	危废品库房	彩钢房	2017年7月	6.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

注：房屋建筑物采用重置成本法进行评估，评估值=重置全价×成新率，其中重置全价由不含税建安造价、不含税前期费用和资金成本构成。

新疆高科评估范围内房产分为专用工业厂房及配套房屋建筑物，其中专用工业厂房及配套房屋建筑物檐高、跨度、荷载及功能性根据企业生产要求建设标准均不同，重置单价水平的差异较大，因此在乌鲁木齐市当地难以找到同质性、同功能类似的房屋市场平均重置单价水平进行对比。此次对工业厂房的评估依据的是经有资质的工程造价咨询机构审核后的工程结算审核报告所列明的房屋工程量，结合评估基准日的乌鲁木齐市工程材料信息价以及现行的取费标准计算重置单价，评估结果的依据较为充分，具有合理性。

2) 西安天元的土地评估单价及对比分析

西安天元无土地，子公司-新疆高科的 land 评估单价及对比分析如下：纳入本次评估范围内的土地为新疆高科持有的一宗国有土地使用权，位于乌鲁木齐市头屯河区银华街 78 号，土地使用权面积 12659.94 平方米。土地信息如下表：

宗地编号	土地使用权证编号	土地位置	终止日期	用途	剩余年限	开发程度	面积(m ²)	使用权类型	本次评估单价(元/平方米)
1	兵(2017)第十二师不动产权第0001138号	乌鲁木齐市头屯河区银华街78号	2063年4月30日	工业	43年	六通一平	12659.94	出让	349

2019 年至评估基准日期间，与宗地情况相近部分市场案例如下表所示：

案例	土地使用权人	项目位置	面积(公顷)	土地用途	出让年期	供地方式	成交价格(万元)	合同签订日期	交易单价(元/平方米)	交易单价(万元/亩)
1	新疆泓盛业汽车玻璃有限公司	头屯河区工业园区兵地合作区二期	2.0349	工业	50	出让	689.00	2019年6月11日	338.59	22.57
2	乌鲁木齐七一酱园酿造有限公司	三坪农场六连	14.5168	工业	50	出让	4,898.00	2019年1月21日	337.40	22.49

案例	土地使用权人	项目位置	面积(公顷)	土地用途	出让年期	供地方式	成交价格(万元)	合同签订日期	交易单价(元/平方米)	交易单价(万元/亩)
3	新疆飞翔蓝天钢结构有限公司	三坪农场六连	1.9850	工业	50	出让	672.00	2019年8月23日	338.54	22.57

分析上述周边土地使用权出让价格均约 340 元/平方米左右，被评估宗地评估结果略高于市场案例单价，主要是因为被评估宗地位置及道路周边状况条件优于案例宗地，所以被评估宗地单价略高，评估结果在合理范围内。

(5) 沈飞民机

1) 沈飞民机的房产评估单价及对比分析

沈飞民机房屋总面积 157,289.03 平方米，采用重置成本法进行评估，评估原值总计 70,994.70 万元，平均重置单价为 4,513.65 元/m²；评估净值总计 58,604.22 万元，评估净值平均单价为 3,725.89 元/m²。各项房屋的平均重置单价情况如下表：

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ² (E)	重置全价 (万元)								评估净值=G ×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/ m ²)	其中：建安造价评估单价 =A/E (元/ m ²)	成新率% (F)	
1	辽宁省沈阳市	A01#厂房	钢混	2009年11月	23,980.00	11,759.15	510.08	0.00	257.01	12,526.20	5,223.60	4903.73	74	9,269.39
2	辽宁省沈阳市	D01#动力房	钢混	2011年10月	339.00	256.62	11.13	0.00	5.61	273.40	8,064.90	7570.03	78	213.25
3	辽宁省沈阳市	D02 锅炉房	钢混	2012年11月	3,202.00	2,005.59	87.00	0.00	43.83	2,136.40	6,672.08	6263.54	80	1,709.12
4	辽宁省沈阳市	A02 厂房	钢混	2012年12月	21,976.50	9,917.38	430.19	0.00	216.75	10,564.30	4,807.09	4512.72	80	8,451.44
5	辽宁省沈阳市	A04 厂房	钢混	2012年12月	22,656.00	7,004.92	303.86	0.00	153.10	7,461.90	3,293.56	3091.86	80	5,969.52
6	辽宁省沈阳市	A05 厂房	钢混	2012年12月	17,470.00	3,907.40	169.49	0.00	85.40	4,162.30	2,382.54	2236.63	80	3,329.84
7	辽宁省沈	C01 食堂	钢混	2013	4,903.00	2,383.09	103.37	0.00	52.08	2,538.50	5,177.44	4860.47	83	2,106.96

序号	坐落城市	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ² (E)	重置全价 (万元)								评估净值=G ×F
						A 不含税建安造价	B 不含税前期费用	C 城市基础设施配套费	D 资金成本	重置全价 G=(A+B+C+D)	评估单价 =G/E(元/ m ²)	其中：建安造价评估单价 =A/E (元/ m ²)	成新率% (F)	
	阳市			年6月										
8	辽宁省沈阳市	综合馆	钢混	2014年6月	2,855.60	1,332.08	57.78	0.00	29.11	1,419.00	4,969.18	4664.8	85	1,206.15
9	辽宁省沈阳市	B01#研发办公楼	钢混	2014年12月	25,462.00	13,323.03	577.92	0.00	291.19	14,192.10	5,573.84	5232.52	86	12,205.21
10	辽宁省沈阳市城	A06 复材厂房	钢混	2016年12月	14,380.00	7,620.50	330.56	0.00	166.55	8,117.60	5,645.06	5299.38	88	7,143.49
11	辽宁省沈阳市	66KV 变电站	钢混	2016年12月	1,389.93	1,331.91	57.77	0.00	29.11	1,418.80	10,207.71	9582.54	88	1,248.54
12	辽宁省沈阳市	A04B 厂房	钢混	2019年10月	18,675.00	5,805.52	251.83	0.00	126.88	6,184.20	3,311.49	3108.71	93	5,751.31

注：房屋建筑物采用重置成本法进行评估，评估值=重置全价×成新率，其中重置全价由不含税建安造价、不含税前期费用和资金成本构成。

沈飞民机公司建筑物为专业工业厂房及配套建筑物，工业厂房具有一定的专用性，檐高、跨度、荷载及功能性要求均不同，一般均高于普通民用建筑，其重置单价水平的差异也较大，因此在沈阳当地难以找到同性质、同功能类似的房屋市场平均重置单价水平进行对比。此次对工业厂房的评估依据的是经有资质的工程造价咨询机构审核后的工程结算审核报告所列明的房屋工程量，结合评估基准日的沈阳建设工程材料信息价以及现行的取费标准计算重置单价，评估结果的依据较为充分，具有合理性。

2) 沈飞民机的土地评估单价及对比分析

纳入本次评估范围内的土地为沈飞民机公司持有的四宗国有土地使用权，位于沈阳市浑南区。土地信息如下表：

宗地编号	土地使用权证编号	土地位置	终止日期	用途	剩余年限	开发程度	面积(m ²)	使用权类型
沈飞民机厂区-1	东陵国用 2014 第 1057 号	沈阳市东陵区创新二路 33 号	2059/3/26	工业用地	38.93	宗地红线外五通一平	85,693.56	国有出让
沈飞民机厂区-2	浑南国用 2014 第 1084 号	沈阳市浑南区创新二路 31 号	2059/3/26	工业用地	38.93	宗地红线外五通一平	148,507.60	国有出让
沈飞民机厂区-3	东陵国用 2014 第 1060 号	沈阳市东陵区创新路 89 号	2063/11/24	工业用地	43.60	宗地红线外五通一平	16,346.86	国有出让
沈飞民机厂区-4	浑南国用 2015 第 0085 号 /0086 号	沈阳市浑南区创新二路 31 甲号、33 甲号	2065/7/21	工业用地	45.25	宗地红线外五通一平	57,311.02	国有出让
合计							307,859.04	-

根据《资产评估执业准则—不动产》，结合本次评等的区位和实际情况、对土地使用权选用了基准地价系数修正法和市场法法进行评估，土地评估价格市场合理性分析如下：

本次评估宗地位于沈阳市浑南区，四宗土地相连，均位于《沈阳市中心城区土地级别图》五级区域，基准地价为 481 元/平方米。

2018 年至评估基准日期间，与宗地情况相近部分市场案例如下表所示：

案例	土地使用权人	项目位置	面积(m ²)	土地用途	出让年期	供地方式	行业分类	成交价格(万元)	合同签订日期	交易单价(元/平方米)	交易单价(万元/亩)
1	沈阳芯源微电子设备股份有限公司	浑南区地块-2003	45577.00	工业	50	挂牌出让	制造业	2210	2020年4月23日	485	32.33
2	沈阳航空工业发展有限公司	浑南区地块-2005	73515.00	工业	50	挂牌出让	制造业	3565	2020年4月23日	485	32.33
3	沈阳克莱斯特市政工程材料有限公司	下楼子村2015-1	28305.00	工业	50	挂牌出让	制造业	1370	2019年3月26日	484.00	32.27

区域工业用地地价介于 32 -35（万/亩左右），本次评估市场比较法结果为 31.93 万/亩，对比分析区域土地市场，评估值与区域土地工业地价水平接近，因此市场法评估结果具有合理性。

本次评估宗地所在区域基准地价为 481 元/平方米，考虑本次评估宗地和区位因素、年期和期日等其他因素，基准地价系数修正法评估结果为 503.00 元/平方米，因此评估结果具有合理性。

经核查，我认为：

对比市场可比单价水平，本次交易置入、置出土地、房产对应的评估平均单价具有合理性。

以上为我方对贵方重组问询函的答复，如有不妥，请指示。

（本页无正文，为中和资产评估有限公司《关于深圳证券交易所〈关于对中航飞机股份有限公司的重组问询函〉的回复》之签字盖章页）

评估机构法定代表人： _____
王青华

资产评估师： _____
王 宁

资产评估师： _____
王益龙

中和资产评估有限公司

2020年10月14日