

本报告依据中国资产评估准则编制

中航飞机股份有限公司拟转让所持西飞国际科技发展（西安）  
有限公司股权所涉及的西飞国际科技发展（西安）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 XAV1002 号  
（共 1 册，第 1 册）

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

二〇二〇年七月二十八日

## 资产评估报告书目录

资产评估报告声明.....	1
摘 要.....	3
资产评估报告书.....	5
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型及其定义.....	10
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	15
八、 评估程序实施过程和情况.....	25
九、 评估假设.....	28
十、 评估结论.....	29
十一、 特别事项说明.....	31
十二、 评估报告使用限制说明.....	32
十三、 评估报告日.....	33
资产评估报告书附件.....	35

## 资产评估报告声明

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专业人员不承担责任。

三、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、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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、判断和结论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关注资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制条件，并考虑其对评估结论的影响。

中航飞机股份有限公司拟转让所持西飞国际科技发展（西安）有限公司股权所涉及的西飞国际科技发展（西安）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 XAV1002 号

摘 要

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受中航飞机股份有限公司的委托，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，对中航飞机股份有限公司拟转让所持西飞国际科技发展（西安）有限公司股权所涉及的西飞国际科技发展（西安）有限公司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：**中航飞机股份有限公司拟转让所持西飞国际科技发展（西安）有限公司股权项目；

**评估对象：**西飞国际科技发展（西安）有限公司的股东全部权益价值；

**评估范围：**西飞国际科技发展（西安）有限公司经审计后的全部资产及负债；

**评估基准日：**2020年4月30日；

**价值类型：**市场价值；

**评估方法：**资产基础法和收益法；

**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。

西飞国际科技发展（西安）有限公司总资产账面价值为 48,252.47 万元，评估价值为 50,667.06 万元，增值额为 2,414.59 万元，增值率为 5.00%；总负债账面价值为 27,784.42 万元，评估价值为 24,007.74 万元，增值额为 -3,776.68 万元，增值率为 -13.59%；股东全部权益账面价值为 20,468.05 万元，股东全部权益评估价值为 26,659.32 万元，增值额为 6,191.27 万元，增值率为 30.25 %。

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：

1. 列入评估范围内地上建筑物截止评估基准日已取得建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、土地证，正在办理产权证书；西飞国际科技发展（西安）有限公司提供了产权说明，承诺委估房产产权归其所有，无产权争议，评估机构不承担因产权纠纷带来的责任；

2. 列入评估范围内地上建筑物已取得竣工验收报告，本次报告中房屋建筑物建筑面积以被评估单位依据竣工验收报告所载面积申报为准，评估人员现场勘察时进行了核实；相关资产办理权属证书时应以颁证机关核定的面积、幢号为准，本次申报评估的资产面积与未来办理相关权属证书时核定的面积存在的差异，可能会对评估结论产生影响，提请关注；

3. 2017 年 10 月至 2019 年 10 月，中航飞机以进口采购业务委托的形式，由西飞科技承担对外进口采购、仓储、配送业务。2019 年 10 月后，西飞科技不再承接中航飞机的采购委托业务（即不再接受新订单），仅保留下部分已签订未履行完的购销业务以及仓储业务，提请报告使用者关注；

4. 未来收益预测未考虑新冠疫情对企业价值的影响。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。

中航飞机股份有限公司拟转让所持西飞国际科技发展（西安）  
有限公司股权所涉及的西飞国际科技发展（西安）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 XAV1002 号

中航飞机股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵单位的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中航飞机股份有限公司拟转让所持西飞国际科技发展（西安）有限公司股权所涉及的西飞国际科技发展（西安）有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2020 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

（一） 委托人简介

公司名称：中航飞机股份有限公司（以下简称“中航飞机”）

住 所：陕西省西安市阎良区西飞大道一号

法定代表人：何胜强

注册资本：276864.5071 万

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

成立日期：1997 年 06 月 18 日

营业期限：长期

经营范围：飞机、飞行器零部件、航材和地随设备的设计、试验、生

产、维修、改装、销售、服务及相关业务；飞行机务保证及服务；飞机租赁及相关服务保障业务；技术装备的设计、制造、安装、调试及技术服务；航空及其它民用铝合金系列产品和装饰材料的开发、设计、研制、生产、销售以及相关的技术服务；进出口加工业务；动力设备和设施、机电设备、工矿备件、电气、管道、非标设备及特种设备的设计、制造、安装、销售、技术服务；碳材料、粉末冶金制品、橡胶件、塑料件、锻铸件的制造；城市暖通工程、天然气安装工程、电子工程的设计、运行、安装、维护、管理、技术服务；汽车零部件的制造、维修、销售及技术服务；客户培训及相关配套服务；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）。

## （二）被评估单位简介

### 1、基本情况

公司名称：西飞国际科技发展（西安）有限公司（以下简称“西飞科技”）

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：西安经济技术开发区凤城十二路1号出口加工区4号厂房

法定代表人：霍庆文

注册资本：贰亿元人民币

成立日期：2012年08月27日

营业期限：2012年08月27日至2042年08月26日

经营范围：航空材料的研发、加工、仓储（易燃易爆危险品除外）、销售；物流分拨（许可项目除外）；货物及技术的进出口业务（国家禁止或限制进出口的货物、技术除外）。（上述经营范围中凡涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营；未经许可不得经营）

### 2、公司简介



西飞国际科技发展（西安）有限公司成立于2012年08月27日，是由中航飞机股份有限公司投资设立的法人独资企业。截至2020年4月30日，本公司注册资本为2亿元，由中航飞机股份有限公司出资，出资比例100%。西飞国际科技发展（西安）有限公司的母公司为中航飞机股份有限公司，最终控制人为中国航空工业集团有限公司。

2013年9月，西飞国际科技发展（西安）有限公司投资1,000万元设立了全资子公司西飞科技（西安）工贸有限公司。

2017年9月，中航飞机股份有限公司按照《关于调整部分机构和业务分工的通知》（飞机〔2017〕220号），将进口器材和部分进口成品采购以及配套业务、仓储业务、下料及配送业务外包给西飞国际科技发展（西安）有限公司。

2017年12月，西飞国际科技发展（西安）有限公司完成了对“三无”企业西飞国际航空制造（西安）有限公司的吸收合并。

2019年10月，中航飞机股份有限公司内部业务调整，将进口器材和部分进口成品采购以及配套业务、仓储业务、下料及配送业务全部划归采购管理部。

2020年2月29日，西飞国际科技发展(西安)有限公司第三届董事会第十二次会议决议，会议经过审议、表决，同意批准《关于协议转让西飞科技（西安）工贸有限公司100%股权到中航飞机股份有限公司》。

2020年4月30日，西飞科技（西安）工贸有限公司已完成其公司章程的修订，其股东由西飞科技变更为中航飞机。

3、截止评估基准日，西飞国际科技发展（西安）有限公司各股东的实收资本及其比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	中航飞机股份有限公司	20,000.00	100.00%

	合 计	20,000.00	100.00%
--	-----	-----------	---------

#### 4、公司近年的资产、负债及经营情况

单位：人民币元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年4月30日
总资产	296,370,254.31	454,528,808.05	429,776,366.89	482,524,686.67
总负债	90,253,526.33	245,687,724.41	175,107,890.70	277,844,214.75
净资产	206,116,727.98	208,841,083.64	254,668,476.19	204,680,471.92
营业收入	19,766,481.24	119,722,922.88	419,633,500.44	15,689,734.21
营业利润	3,878,983.28	2,753,352.23	52,837,386.06	2,103,984.50
净利润	3,878,002.18	2,724,355.66	49,942,632.96	1,577,880.47
审计机构	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	信永中和会计师事务所	信永中和会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
报告类型	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

委托人中航飞机股份有限公司为被评估单位股东。

#### （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

中航飞机股份有限公司拟转让所持西飞国际科技发展（西安）有限公司的股权，需要对所涉及的西飞国际科技发展（西安）有限公司股东全部权益价值进行评估，以确定其在评估基准日2020年4月30日的市场价值，为以上行为提供价值参考依据。

本次经济行为详见《中共航空工业飞机系统分党组第九十七次会议纪要》、《中航飞机2019年第八次总经理办公会会议纪要》、西飞国际科技发展（西安）有限公司董事会文件《西飞科技董字（2020）第01号》第三届董事会第十二次会议决议。

### 三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是西飞国际科技发展（西安）有限公司的股东全部权益价值。评估范围是西飞国际科技发展（西安）有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估范围内的资产总额 482,524,686.67 元，其中：流动资产 182,397,944.49 元，非流动资产 300,126,742.18 元，负债总额 277,844,214.75 元，其中：流动负债 227,488,493.32 元，非流动负债 50,355,721.43 元。详见下表：

2020 年 4 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2020 年 4 月 30 日	项目	2020 年 4 月 30 日
<b>流动资产</b>		<b>流动负债</b>	
货币资金	13,118,297.34	短期借款	-
应收票据	-	交易性金融负债	-
减：应收票据坏账准备	-	应付票据	-
应收票据净额		应付账款	89,069,817.74
应收账款	869,239.85	合同负债	137,392,111.23
减：应收账款坏账准备		应付职工薪酬	391,038.60
应收账款净额	869,239.85	应交税费	396,172.43
预付款项	-	应付利息	-
减：预付款项坏账准备	-	应付股利	-
预付款项净额	-	其他应付款	239,353.32
其他应收款	25,600.00	一年内到期的非流动负债	-
减：其他应收款坏账准备		其他流动负债	-
其他应收款净额	25,600.00	<b>流动负债合计</b>	<b>227,488,493.32</b>
存货	165,718,631.95	<b>非流动负债</b>	
减：存货跌价准备	-	长期借款	-
存货净额	165,718,631.95	应付债券	-
其他流动资产	2,666,175.35	长期应付款	-
<b>流动资产合计</b>	<b>182,397,944.49</b>	专项应付款	-
<b>非流动资产</b>		预计负债	-
债权投资	-	递延所得税负债	-
长期股权投资		递延收益	50,355,721.43
投资性房地产		<b>非流动负债合计</b>	<b>50,355,721.43</b>
固定资产	248,679,468.08	<b>负债合计</b>	<b>277,844,214.75</b>
减：累计折旧	18,916,487.52	<b>股东权益</b>	

项目	2020年4月30日	项目	2020年4月30日
固定资产净额	229,762,980.56	股本	200,000,000.00
减：固定资产减值准备	-	资本公积	
固定资产净值	229,762,980.56	减：库存股	
在建工程	-	专项储备	
生产性生物资产	-	盈余公积	5,952,951.50
油气资产	-	一般风险准备	
无形资产	70,363,761.62	未分配利润	-1,272,479.58
开发支出	-	外币报表折算差额	
长期待摊费用	-	归属于母公司所有者权益合计	204,680,471.92
递延所得税资产	-	少数股东权益	
非流动资产合计	300,126,742.18	股东权益合计	204,680,471.92
资产总计	482,524,686.67	负债和股东权益合计	482,524,686.67

（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（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]080187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；  
无。

（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（或者评估值）

引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的“众环审字[2020]080187号”审计报告。

#### 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）《中共航空工业飞机系统分党组第九十七次会议纪要》；
- （二）《中航飞机 2019 年第八次总经理办公会会议纪要》；
- （三）《西飞科技董字（2020）第 01 号》第三届董事会第十二次会议决议》。

### 法律法规依据：

- （一）《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）；
- （二）《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）；
- （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）；
- （五）《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）；
- （六）《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）；
- （七）国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年）；

(八) 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施行细则》;

(九) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

(十) 国务院国资委、财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》;

(十一) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(十二) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64号;

(十三) 《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;

(十四) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资发产权[2009]941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—资产评估方法》(中评协[2019]35号);

(五) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

(六) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

(七) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

(八) 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);

(九) 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);

(十) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

(十一) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);

- （十二） 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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） 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

#### 权属依据：

- （一） 西飞国际科技发展（西安）有限公司《中华人民共和国国有土地使用证》；
- （二） 西飞国际科技发展（西安）有限公司提供的设备合同及发票；
- （三） 其他有关产权证明。

#### 取价依据：

- （一） 2019年物资采购委托协议中关于结算系数的取值；
- （二） 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）；
- （三） 《陕西省建筑装饰工程价目表2009》、《陕西省安装工程价目表2009》、《2004陕西省建设工程消耗量定额补充定额》（陕西省住房和城乡建设厅）；
- （四） 《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）；
- （五） 《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）；
- （六） 2018年4月4日财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- （七） 《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)；

(八) 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504 号）；

(九) 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社出版）；

(十) 《机电产品报价手册》（2020 年）；

(十一) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》；

(十二) 西飞国际科技发展（西安）有限公司提供的设备运行记录以及重大设备的购建合同以及设备修理、改造记录；

(十三) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录；

(十四) 西飞国际科技发展（西安）有限公司提供的非标设备调查表及其它相关资料；

(十五) 重点设备询价资料；

(十六) 西飞国际科技发展（西安）有限公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表；

(十七) 西飞国际科技发展（西安）有限公司提供的未来收益预测表；

(十八) 评估人员收集的市场资料；

(十九) Wind 资讯；

(二十) 同花顺 iFinD；

(二十一) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据：

(一) 被评估单位评估基准日审计报告；

(二) 资产评估委托合同；



## 七、评估方法

资产评估基本方法包括资产基础法、市场法和收益法

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。

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。

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。

由于无法找到与被评估企业相似的上市公司，并且无法找到基准日附近与被评估单位相似的可比交易案例，本次评估不适合采用市场法。

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。

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，选择资产基础法和收益法进行评估。

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；对于正常周转的存货，以市场价格为基础进行评估，产成品（库存商品）的评估值则在市场价格基础上扣除销售税费和根据销售难易确定的税后利润加以确定；发出商品的评估值采用和库存商品相同的评估方法，但不扣减销售费用率和适当净利率。

2. 货币类流动资产：主要为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等进行核查，对于银行存款中的外币存款账户，评估人员以2020年4月30日人民币的汇率乘以外币账面金额作为评估结果，其他人民币存款账户以核实后的账面价值作为评估结果；

3. 应收预付类流动资产：包括应收账款、其他应收款等；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；

4. 其他流动资产：本次评估的其他流动资产主要是增值税留抵税额、预交的企业所得税及预交的电费、网费等。评估人员在清查核实其账面余额的基础上，确定账面金额的真实性、可靠性。以核实后的价值确定评估值。

(二) 非流动资产：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. 房屋建筑物

房屋建筑物的评估，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

#### ① 重置全价的确定：

评估人员选择同类用途和结构中有一定代表性的典型房屋进行测算，

利用测出的典型房屋的重置全价，根据建筑面积、层高、檐高、建材及施工工艺、装修及设备设施配置等，将其余房屋与典型房屋进行类比分析，参考工程决算通过调整差异求得其重置全价。

重置全价=建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

### 1) 建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价=建筑工程造价+装饰工程造价+安装工程造价

建筑安装工程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，主要采用预决算调整法或重编预算法和类比法计算。

本次评估中评估人员获得了被评估房屋建筑物的工程决算等资料，以及被评估房屋建筑物所在地的建设工程概预算定额及造价信息，采用预(决)算调整法确定房屋建筑物的建筑安装工程造价。

### 2) 工程建设其它费用

工程建设其它费用依据相关规定并结合企业实际费用发生情况，分别取项目建设单位管理费、建设工程监理费、勘察设计费等。

序号	费用名称	取费基数	费率
1	建设单位管理费	建安造价	1.00%
2	勘察设计费	建安造价	2.76%
3	工程建设监理费	建安造价	1.89%
4	招标代理服务	建安造价	0.05%
5	环境评价费	建安造价	0.07%
6	可行性研究费	建安造价	0.18%
合计		含税	5.95%
		不含税	5.67%

### 3) 资金成本

根据委估房屋建筑物的建筑规模，评估人员核定其合理建设工期，选取评估基准日有效的相应期限贷款利率，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本=(建筑安装工程造价+前期费用及其他费用)×1/2×贷款利率×合理工期

②综合成新率的确定:

被评估房屋建筑物成新率的测算采用年限法和打分法两种方法计算。

(一) 年限法

以房屋建筑物尚可使用年限占其全部经济寿命年限的比率作为该房屋建筑物的年限法成新率,用公式表示即为:

房屋建筑物年限法成新率=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%

对于正常维护保养的房屋建筑物,评估人员根据国家规定的房屋建筑物经济寿命年限,减去其已使用年限,求取其尚可使用年限。对使用环境和维护保养特殊的房屋建筑物应结合其使用维护状况对以公式计算的尚可使用年限进行修正。

(二) 打分法

依据房屋建筑物成新率的评分标准,对被评估房屋建筑物的不同构成部分进行勘查、对比、打分,汇总得出其的现场勘查成新率。

根据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》进行现场勘查,主要勘查内容为:

1、结构部分

地基基础有无足够承载能力,是否有不均匀沉降现象,对上部结构是否产生影响;承重构件如屋架、屋面板、柱、墙是否产生下沉开裂等;非承重墙墙体有无轻微裂缝、面层破损,墙板节点是否牢固;屋面防水、隔热、保温、排水设施是否完好;楼地面整体面层是否牢固,有无空鼓、起砂、下沉裂缝等。

2、装饰部分:

门窗开关是否灵活、玻璃、五金、油漆是否齐全完好,内外粉饰是否

完整粘结牢固,有无空鼓、裂缝、剥落。清水沟缝砂浆是否密实等;顶棚面层有无损坏、下垂变形等。

### 3、设备部分:

水卫系统上下水管道是否畅通,有无锈蚀,各种卫生器具是否完好无损,零件是否齐全,电器线路及各种照明装置是否老化、零乱,不符合绝缘要求,暖通管道、设备是否完好,有无堵漏、锈蚀等。

根据上述标准,按房屋的结构、装修、设备等组成部分实际状况分别计取结构部分、装修部分、设备部分的成新率分值,再根据以下公式测算打分法的成新率。

打分法成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G: 结构部分的评分修正系数;

S: 装修部分的评分修正系数;

B: 设备部分的评分修正系数;

### (三) 综合成新率的确定

综合成新率结合年限法和打分法的结果,综合(加权)判定。

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%

## 2. 设备

采用重置成本法进行评估。

即:评估价值 = 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) 机器设备重置全价的确定

对价值量较小、不需要安装以及运输费用较低的一般设备重置全价,参照现行市场不含税购置价格确定。

对价值量较大的设备重置全价,在设备购置价的基础上,考虑该设备

达到正常使用状态下的各种费用（包括安装调试费、工程建设其它费用和资金成本等），综合确定：

重置全价=不含税购置价+不含税安装调试费+不含税工程建设其它费用+资金成本。

对生产年代久远，已无同类型型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

## 2) 电子设备重置全价

根据陕西省市场信息等基准日近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置全价：

重置全价=不含税购置价

对生产年代久远，已无同类型型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

依据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），纳入本次评估范围的设备，其重置成本中不包含增值税。

## 3) 设备综合成新率的确定

### a. 机器设备：

评估人员对西飞国际科技发展（西安）有限公司的设备进行了现场核实，了解了设备的运行情况、维护情况，查看了设备的运行记录及维护制度，对主要设备进行了现场鉴定，填写了鉴定表。西飞国际科技发展（西安）有限公司纳入本次评估范围的设备维护情况较好。评估人员在进行现场调查的情况下，采用年限法、现场鉴定法两种方法加权平均后综合确定设备的成新率，

公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

其中:

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

现场鉴定成新率:评估人员现场对设备进行了综合鉴定,填写了技术鉴定表、打分表,确定现场鉴定成新率。

b. 电子设备:

评估范围内的设备价值量较小,本次评估采用年限法确定其成新率。

成新率计算如下:

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

3. 土地使用权

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:

由于近期西安市经济技术开发区土地交易较频繁,较易取得市场交易案例,故而选用市场法测算土地价值。

未选用其他方法的理由:

被评估宗地位于当地基准地价覆盖范围内,但由于西安市于2012年发布了基准地价,截止评估基准日尚未更新,近几年西安市土地价格变化比较大,2012年基准地价已远不能体现如今的土地价值,故未选用基准地价法;成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估,本次待估宗地位于西安市经济开发区进出口加工区,周边配套完善市场发育良好,为已开发使用的成熟工业园区,故本次不采用成本法进行评估;由于待估宗地为已建成工业区,产生的收益来自于房地一体,作为整体厂区无法将房屋和土地收益合理分割,故未采用收益法评估测算土地价值;该区域为建成区所以未采用假设开发法。

市场法计算过程

### (1) 市场比较法的基本原理

市场比较法是根据市场中的替代原理,将待估土地与具有替代性的,且在评估时点近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正,以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中,两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。

### (2) 市场比较法的基本公式如下:

公式:  $PD = PB \times A \times B \times D \times E$

PD-待估宗地价格

PB-已成交的案例价格

A—待估宗地交易情况修正指数/已成交的案例交易情况修正指数;

B—待估宗地估价期日地产价格指数/已成交的案例期日土地价格指数;

D—待估宗地区域因素条件指数/已成交的案例区域因素条件指数;

E—待估宗地个别因素条件指数/已成交的案例个别因素条件指数。

### (3) 比较实例选择

市场比较法中比较实例的选择,遵循以下原则:

- ①与待估土地属同一供需圈。
- ②与待估土地用途相同或相近。
- ③与待估土地交易类型相同或相近。
- ④与待估土地的评估基准日相接近。
- ⑤可比实例必须为正常交易,或能修正为正常交易。

## 4. 其他无形资产

本次对企业外购的办公软件采用市场法进行评估,由于均为企业外购软件,评估人员以市场询价结果(不含税)作为评估值。



(三) 负债: 根据被评估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。

营业性资产价值的计算公式为:

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

其中: P——评估基准日的被评估单位营业性资产价值

$R_i$ ——被评估单位未来第  $i$  年预期自由净现金流

$r$  ——折现率

$i$  ——收益计算年

$n$ ——折现期

1. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与被评估单位经营收益无直接关系, 超过其经营所需的多余资产, 采用资产基础法确定其评估值。经测算, 在评估基准日, 对被评估单位账面银行存款 1,311.83 万元; 评估时考虑最低保障现金需求后, 将剩余部分作为溢余资金加回。最低保障现金的计算是根据被评估单位的实际情况, 按 2 个月的付现成本考虑被评估单位的最低保障现金额。经测

算，在评估基准日，被评估单位西飞国际科技发展（西安）有限公司溢余资金为 498.28 万元。

## 2. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与被评估单位正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和与本次收益预测无关的资产，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作考虑。主要采用资产基础法确定其评估值。在评估基准日，被评估单位西飞国际科技发展（西安）有限公司的非经营性资产：机器设备评估价值为 440.14 万元，其他流动资产中预交增值税和企业所得税的评估价值为 241.09 万元，递延收益的评估价值为 1,258.89 万元；被评估单位非运营资产及负债净值为-577.67 万元。

## 3. 有息负债的确定

在评估基准日，被评估单位西飞国际科技发展（西安）有限公司没有银行借款。

## 4. 折现率的选取

有关折现率选取，此次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： $E[R_e]$  = 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

$\beta$  = 贝塔系数

ERP = 市场风险溢价

$\alpha$  = 特别风险溢价

## 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中航飞机股份有限公司的委托前，与西飞国际科技发展（西安）有限公司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股份有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

### （二）现场调查、资料收集及核查验证

根据西飞国际科技发展（西安）有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于2020年4月30日至2020年5月6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。

评估人员听取西飞国际科技发展（西安）有限公司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，对西飞国际科技发展（西安）有限公司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. 房屋建筑物的清查

对被评估单位申报的房屋建筑物,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,以及目前租赁情况,将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

### 2. 机器设备的清查

对被评估单位申报的机器设备和电子设备,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。

### 3. 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,对原材料、在库低值易耗品等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。

### 4. 土地使用权的清查

对土地使用权的清查,评估人员核实了与土地使用权有关的权属证书、合同、缴款凭证等资料,对被评估宗地的四至及利用现状进行了调查。

## 5. 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。

## 6. 收益法调查

1) 听取西飞国际科技发展（西安）有限公司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) 分析西飞国际科技发展（西安）有限公司的业务情况，根据 2019 年已签订的合同，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析西飞国际科技发展（西安）有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据西飞国际科技发展（西安）有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势，分析、核查西飞国际科技发展（西安）有限公司提供的预期收益、收益期限和相关风险预测，并根据经济环境、行业和市场发展等情况进行必要的调整；

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》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 假设西飞国际科技发展（西安）有限公司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；
- ② 西飞国际科技发展（西安）有限公司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；

③假设西飞国际科技发展（西安）有限公司的现金流量在每个预测期间均匀产生；

④西飞国际科技发展（西安）有限公司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；

⑤2019年10月后，西飞科技不再承接中航飞机的采购委托业务，仅保留下部分已签订未履行完的购销业务以及仓储业务；

⑥企业已签订的合同能够按期履行；

⑦假设西飞国际科技发展（西安）有限公司资本结构保持评估基准日的资本结构，并在预测期内保持不变；

⑧西飞国际科技发展（西安）有限公司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，西飞国际科技发展（西安）有限公司总资产账面价值为48,252.47万元，评估价值为50,667.06万元，增值额为2,414.59万元，增值率为5.00%；总负债账面价值为27,784.42万元，评估价值为24,007.74万元，增值额为-3,776.68万元，增值率为-13.59%；股东全部权益账面价值为20,468.05万元，股东全部权益评估价值为26,659.32万元，增值额为6,191.27万元，增值率为30.25%。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	18,239.79	19,503.25	1,263.46	6.93
2	非流动资产	30,012.68	31,163.81	1,151.13	3.84
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	22,976.30	21,555.82	-1,420.48	-6.18
9	在建工程	-	-	-	
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	7,036.38	9,607.99	2,571.61	36.55
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	48,252.47	50,667.06	2,414.59	5.00
21	流动负债	22,748.85	22,748.85	-	-
22	非流动负债	5,035.57	1,258.89	-3,776.68	-75.00
23	负债合计	27,784.42	24,007.74	-3,776.68	-13.59
24	股东权益（净资产）	20,468.05	26,659.32	6,191.27	30.25

（二） 收益法评估结论

经收益法评估，西飞国际科技发展（西安）有限公司总资产账面价值为48,252.47万元，总负债账面价值为27,784.42万元，股东全部权益账面价值为20,468.05万元，收益法评估后的股东全部权益价值为5,400.00万元，增值额为-15,068.05万元，增值率为-73.62%。

（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26,659.32万元，收益法评估股东全部权益价值为5,400.00



万元，两者相差-21,259.32万元，差异率为-79.74%。

收益法评估结果与资产基础法评估结果相差较大，主要原因为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，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。由于西飞科技主要是中航飞机的服务单位，中航飞机以进口采购业务委托的形式，由西飞科技承担对外进口采购、仓储、配送业务。但考虑到西飞科技深化改革实际情况，中航飞机已决定拟将西飞科技进行股权转让，西飞科技不再承担进口采购业务，公司业务内容发生重大变化，未来收益预测可能会产生较大的不确定性，显然，用收益法评估不能全面、客观的反应其真实价值；资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，作为确定定价依据较收益法结果更具有可靠性。

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：西飞国际科技发展（西安）有限公司的股东全部权益评估价值为26,659.32万元（取整），大写金额：贰亿陆仟陆佰伍拾玖万叁仟贰佰元整。

## 十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1. 本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响；
2. 列入评估范围内地上建筑物截止评估基准日已取得建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、土地证，正在办理产权证书；西飞国际科技发展（西安）有限公司提供了产权说明，承诺委估房产产权归其所有，无产权争议，评估机构不承担因产权纠纷带来的责任；

3. 列入评估范围内地上建筑物已取得竣工验收报告,本次报告中房屋建筑物建筑面积以被评估单位依据竣工验收报告所载面积申报为准,评估人员现场勘察时进行了核实;相关资产办理权属证书时应以颁证机关核定的面积、幢号为准,本次申报评估的资产面积与未来办理相关权属证书时核定的面积存在的差异,可能会对评估结论产生影响,提请关注;

4. 2017年10月至2019年10月,中航飞机以进口采购业务委托的形式,由西飞科技承担对外进口采购、仓储、配送业务。2019年10月后,西飞科技不再承接中航飞机的采购委托业务(即不再接受新订单),仅保留下部分已签订未履行完的购销业务以及仓储业务,提请报告使用者关注;

5. 未来收益预测未考虑新冠疫情对企业价值的影响;

6. 评估人员未发现评估基准日后影响评估结论的重大事项。在评估基准日后,且评估结论的使用有效期内,如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化,并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时,委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

## 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对其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:二〇二〇年七月二十八日。

（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:



二〇二〇年七月二十八日

资产评估师:



## 资产评估报告书附件

- 附件一、经济行为文件复印件；
- 附件二、委托人营业执照复印件；
- 附件三、被评估单位营业执照复印件；
- 附件四、被评估单位评估基准日专项审计报告复印件；
- 附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 附件六、委托人承诺函；
- 附件七、被评估单位承诺函；
- 附件八、签名资产评估师承诺函；
- 附件九、中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十、北京市财政局备案公告（2017-0085号）复印件；
- 附件十一、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件；
- 附件十二、资产评估委托合同复印件。