

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

西安航天华威化工生物工程有限公司拟转让

房屋建（构）筑物及设备类资产项目

# 资产评估报告

中联评报字[2020]第 2008 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年九月八日

# 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
资 产 评 估 报 告 .....	6
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人 .....	6
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	13
八、评估程序实施过程和情况 .....	16
九、评估假设 .....	17
十、评估结论 .....	18
十一、特别事项说明 .....	19
十二、评估报告使用限制说明 .....	20
十三、评估报告日 .....	21
附件目录 .....	23

## 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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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。

三、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。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

五、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。

六、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。

七、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

## 西安航天华威化工生物工程有限公司拟转让

### 房屋建（构）筑物及设备类资产项目

# 资产评估报告

中联评报字[2020]第 2008 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受西安航天华威化工生物工程有限公司的委托，就西安航天华威化工生物工程有限公司拟转让房屋建（构）筑物及设备类资产之经济行为，对所涉及的房屋建（构）筑物及设备类资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象及评估范围为西安航天华威化工生物工程有限公司拟转让的房屋建（构）筑物及设备类资产。

1、纳入本次评估范围的房屋建筑物共 5 项，包括 118 厂房、118-2 厂房、118-3 厂房、118-4 辅房和厂房地面改造；构筑物共 2 项，包括 118-4 辅房过道硬化和露天跨及料场。房屋建筑物建筑面积共 11,487.72 平方米，其中 118 厂房和 118-2 厂房已办理房屋所有权证，证号为：西安市房权证长安区字第 41-41063 号，证载面积分别为 8,707.12 平方米和 1,258.12 平方米，证载权利人为：西安航天华威化工生物工程有限公司。截至评估基准日，评估范围内 118-3 厂房和 118-4 辅房尚未办理房屋所有权证，未办证房屋面积共计 1,522.48 平方米。评估范围房屋建筑物占用土地使用权共 24.5065 亩，为航天推进技术研究院所有，土地使用权为划拨用地。

2、纳入本次评估范围内的设备类资产为机器设备，共 26 台（套），

购置于 1972 年 1 月至 2018 年 9 月，主要包括双梁桥式吊车、电动单梁起重机、低压配电柜、开关柜等。截止评估基准日，所有设备均安装于西安航天华威化工生物工程有限公司并正常使用。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用重置成本法对房屋建（构）筑物及设备类资产进行了评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出纳入评估范围的房屋建（构）筑物及设备类资产在评估基准日 2020 年 6 月 30 日的评估结论如下：

截止评估基准日，评估对象房屋建（构）筑物及设备类资产账面价值为 801.35 万元，评估价值为 2,129.11 万元，评估增值 1,327.76 万元，增值率 165.69%。

#### **特别事项说明：**

1、本次评估结论为不含增值税评估价值；

2、本次评估结论不包含房屋占用土地使用权价值，评估范围房屋建筑物占用土地使用权为航天推进技术研究院所有，土地使用权为划拨用地。本次评估过程未考虑房屋所有权人与土地使用权人不一致的影响，提请报告使用人注意该事项；

3、本次评估未考虑评估对象转让过程中的契税及其他相关税费，提请报告使用人注意该事项。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

评估结果使用有效期一年,即自评估基准日 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日使用有效。

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解释评估结论,应当阅读资产评估报告全文。

## 西安航天华威化工生物工程有限公司拟转让

### 房屋建（构）筑物及设备类资产项目

# 资产评估报告

中联评报字[2020]第 2008 号

西安航天华威化工生物工程有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用重置成本法，按照必要的评估程序，就西安航天华威化工生物工程有限公司拟转让房屋建（构）筑物及设备类资产之经济行为，对所涉及的房屋建（构）筑物及设备类资产在评估基准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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

##### （一）委托人暨产权持有人概况

公司名称：西安航天华威化工生物工程有限公司

公司地址：陕西省西安市长安区南郊航天城宇航街

法定代表人：杨鹏

注册资本：14456.39 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：916100007135950249

经营范围：化工工程、生物工程、环保工程的研发和工程总包；压力容器及非标准设备的设计、制造、安装、销售（压力容器按设计、制造



许可证核准经营范围经营); 智能机电产品、 数控系统、机电一体化等技术及产品的开发研制; 环保装备、分离装备、焊接装备、计算机系统的软硬件的设计、制造、销售; 技术咨询、技术服务、技术转让; 自营和代理各类商品和技术的进出口业务; 承接境外与出口自产设备相关的工程和境内国际招标工程(国家限制和禁止的商品与技术除外); 进料加工和“三来一补”业务; 一般货物贸易。(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)

截至本次评估基准日, 西安航天华威化工生物工程有限公司股权结构如下:

序号	股东名称	注册资本 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例
1	陕西航天动力高科技股份有限公司	8849.56	8849.56	61.2156%
2	西安航天发动机有限公司	5606.83	5606.83	38.7844%
	合 计	14456.39	14456.39	100%

## (二) 委托人与产权持有人的关系

本次资产评估委托人及产权持有人均为西安航天华威化工生物工程有限公司。

## (三) 委托人、《资产评估委托合同》约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人及相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外, 任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据《关于 118#厂房及设备处置的决定办公会议纪要》(2020 年 6 月 8 日), 西安航天华威化工生物工程有限公司拟转让房屋建(构)筑物及设备类资产。本次评估的目的是反映西安航天华威化工生物工程有限公司拟转让房屋建(构)筑物及设备类资产于评估基准日的市场价值,

为上述经济行为提供价值参考意见。

经委托人及相关当事人确认，上述评估目的与经济行为涉及的评估目的一致。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为西安航天华威化工生物工程有限公司拟转让的房屋建（构）筑物及设备类资产。

经委托人及相关当事人确认，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。

#### （一）委估主要资产情况

##### 1、房屋建（构）筑物类资产概况

纳入本次评估范围的房屋建筑物为西安航天华威化工生物工程有限公司拟转让的房屋建（构）筑物类资产，房屋建（构）筑物位于长安区神舟一路，分别建成于 1993 年-2004 年，截至评估基准日，账面原值 16,038,769.18 元，账面净值 7,167,696.85 元。

房屋建筑物共 5 项，包括 118 厂房、118-2 厂房、118-3 厂房、118-4 辅房和厂房地面改造；构筑物共 2 项，包括 118-4 辅房过道硬化和露天跨及料场。

评估范围内 4 幢房屋建筑物建筑面积共 11,487.72 平方米，其中 118 厂房和 118-2 厂房已办理房屋所有权证，证号为：西安市房权证长安区字第 41-41063 号，证载面积分别为 8,707.12 平方米和 1,258.12 平方米，证载权利人为：西安航天华威化工生物工程有限公司。

截至评估基准日，评估范围内 118-3 厂房和 118-4 辅房尚未办理房屋所有权证，未办证房屋面积共计 1,522.48 平方米。

评估范围房屋建筑物占用土地使用权共 24.5065 亩，为航天推进技术研究院所有，土地使用权为划拨用地。本次评估范围不包含房屋建（构）

筑物占用的土地使用权。

## 2、设备类资产概况

西安航天华威化工生物工程有限公司纳入评估范围内的资产为机器设备类，账面原值 6,791,463.75 元，账面净值为 845,826.26 元。

纳入本次评估范围内的设备类资产为机器设备，共 26 台（套），购置于 1972 年 1 月至 2018 年 9 月，主要包括双梁桥式吊车、电动单梁起重機、低压配电柜、开关柜等。截止评估基准日，所有设备均安装于西安航天华威化工生物工程有限公司并正常使用。

### （二）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产账面值摘自经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中兴华专字（2020）第 010479 号”专项审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

除上述外，本次评估报告未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2020 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等。具体如下：

### （一）经济行为依据

《关于 118# 厂房及设备处置的决定办公会议纪要》（2020 年 6 月 8 日）。

### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 号根据第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修改）；

2、《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）；

3、《中华人民共和国企业国有资产法》（2009 年 5 月 1 日起施行）；

4、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 12 号（2005 年 8 月 25 日）；

6、《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部令第 32 号）；

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 5 月 13 日第 378 号令）；

8、《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）；

9、《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》

第三次修正));

12、《中华人民共和国合同法》(1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过);

13、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);

14、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第50号);

15、其他与资产评估有关的法规、规定。

### (三) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

2、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

3、《资产评估执业准则-利用专家工作及报告》(中评协〔2017〕35号)

4、《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

5、《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

6、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

7、《资产评估执业准则-资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)

8、《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

9、《资产评估执业准则-企业价值》(中评协〔2018〕38号);

10、《资产评估执业准则-不动产》(中评协〔2017〕38号);

11、《资产评估执业准则-机器设备》(中评协〔2017〕39号);

12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

13、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

14、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

15、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

### (四) 资产权属依据

- 1、《房屋所有权证》;
- 2、《未办证房屋产权承诺》。

#### （五）取价依据

- 1、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）;
  - 2、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）;
  - 3、《陕西省建筑工程消耗量定额》（2004）;
  - 4、《陕西省建筑装饰工程价目表》（2009）;
  - 5、《陕西工程造价信息》（2020年6月）;
  - 6、《关于调整陕西省建设工程计价依据的通知》（陕建发[2019]45号）;
  - 7、《2020机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）;
  - 8、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2020年6月22日公布的LPR。
  - 9、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）;
- 其他参考资料。

#### （六）其它参考资料

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）;
- 2、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）;
- 3、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）;
- 4、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）;
- 5、《招标代理服务收费管理暂行办法》（发改价格[2011]534号）;
- 6、《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）;
- 7、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）;

8、万得资讯专用设备制造行业年报数据；

9、评估人员搜集到的其它资料。

## 七、评估方法

### 1、房屋建（构）筑物类资产评估方法

本次评估结合建（构）筑物的实际情况，采用重置成本法进行评估。

主要建（构）筑物的评估，采用重编概预算法，套用现行定额、取费标准，计算得出建筑物的工程造价。再加建设规费、贷款利率，计算出建筑物的重置全价，并结合评估对象经济使用年限判断其尚可使用年限，确定成新率，进而计算出建筑物评估值。对一般建筑物采用类比法测算其建安工程造价。

房屋建(构)筑物评估值=重置全价(不含税)×成新率

#### A、重置全价

重置全价由工程造价(不含税)、前期及其它费用(不含税)、资金成本三部分组成：

重置全价(不含税)=工程造价(不含税)+前期费用(不含税)+资金成本

#### 1)工程造价的确定

评估人员根据被评估房屋建（构）筑物的具体特点和所掌握的资料，主要建（构）筑物采用重编概预算法，计算得出建（构）筑物的直接工程费，并套用《陕西省建筑工程消耗量定额》（2004）、《陕西省建筑装饰工程价目表》（2009）、《陕西工程造价信息》（2020年6月）、《关于调整陕西省建设工程计价依据的通知》（陕建发[2019]45号）以及现行取费标准，得出建（构）筑物的工程造价。对一般建（构）筑物采用类比测算

其建安工程造价。

### 2)前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除工程造价外的其它费用两个部分。

### 3)资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，利率按基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的LPR计算，工期按项目建设正常合理周期计算，并假设资金均匀投入。

本次评估建设工期按1年计算，利率取中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2020年6月22日公布的1年期LPR。

资金成本=[工程造价（含税）+前期及其它费用（含税）] $\times$ 3.85% $\times$ 1/2

## B、成新率的确定

本次评估对于建（构）筑物成新率采用现场勘查判定的尚可使用年限结合其已使用年限确定。即：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

## C、计算评估值

评估值 = 重置价 $\times$ 成新率

## 2、设备类资产评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价 $\times$ 成新率

### A、重置全价的确定



机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。评估范围内的机器设备安装较简单、安装周期短，故不考虑前期费用及资金成本。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 - 设备购置所发生的增值税进项税额

#### ①设备购置价的确定

主要是通过向生产厂家、经销公司询价或参考《2020年机电产品价格信息查询系统》价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

对于年代久远已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的市场价格进行调整后确定其购置价。

#### ②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，参考《资产评估常用方法与参数手册》等资料确定运杂费率。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

设备运杂费 = 设备购置价 × 运杂费率

#### ③安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、

重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装调试费率计取。

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费

④设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 × 增值税率 / (1 + 增值税率) + 运杂费 × 运杂费增值税率 / (1 + 运杂费增值税率) + 安装调试费 × 安装调试费增值税率 / (1 + 安装调试费增值税率)

B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) × 100%

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、2020年9月2日委托人与评估机构就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2020年9月2日评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料

### （二）现场评估阶段

项目组现场评估时间为2020年9月2日，主要工作如下：

1、听取委托人及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对项目涉及的土地使用权和固定资产进行现场勘查。

4、根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法。

5、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

2020年9月3日-2020年9月4日对委估资产初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2020年9月4日-2020年9月8日。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、资产持续使用假设

资产使用假设是指进行资产评估时，需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

### 4、原地续用假设

假设产权持有人的资产在评估基准日后不改变用途原地继续使用。

## （二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用重置成本法对西安航天华威化工生物工程有限公司拟转让的房屋建（构）筑物和设备类资产进行了评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出纳入评估范围的房屋建（构）筑物及设备类资产在评估基准日 2020 年 6 月 30 日的评估结论如下：

截止评估基准日，评估对象房屋建（构）筑物及设备类资产账面价

值为 801.35 万元，评估价值为 2,129.11 万元，评估增值 1,327.76 万元，增值率 165.69%。

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

1、截至评估基准日，评估范围内 118-3 厂房和 118-4 辅房尚未办理房屋所有权证，未办证房屋面积共计 1,522.48 平方米，房屋建筑物占用土地使用权为航天推进技术研究院所有。未办证房屋面积为产权持有人申报，评估人员现场核实后确定。产权持有人已出具相关承诺，承诺未办证房屋归其所有，因产权引起的纠纷，与评估机构无关。本次评估采用的面积由产权持有人提供，评估人员进行了现场核实，若与未来办证面积产生差异，应对评估结论进行调整。

2、本次评估结论不包含房屋占用土地使用权价值，评估范围房屋建筑物占用土地使用权为航天推进技术研究院所有，土地使用权为划拨用地。本次评估过程未考虑房屋所有权人与土地使用权人不一致的影响，提请报告使用人注意该事项。

### （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

### （三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本次无重大期后事项。

### （四）其他需要说明的事项

- 1、本次评估结论为不含增值税评估价值；
- 2、本次评估未考虑评估对象转让过程中的契税及其他相关税费，提

请报告使用人注意该事项；

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）适用范围

本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考

考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）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师不承担责任。

（三）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。

（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）评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日使用有效。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二〇年九月八日。



（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司



资产评估师：

程红梅  
程红梅  
11090063

资产评估师：

张佳瑜  
张佳瑜  
61180018

二〇二〇年九月八日



## 附件目录

- 1、评估明细表；
- 2、经济行为文件（复印件）；
- 3、委托人暨产权持有人企业法人营业执照副本（复印件）；
- 4、西安航天华威化工生物工程有限公司专项审计报告；
- 5、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 6、委托人暨产权持有人承诺函；
- 7、签字资产评估师承诺函；
- 8、资产评估委托合同；
- 9、《变更备案公告》（北京市财政局文件“（2020）0025号”）（复印件）；
- 10、中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 11、签字资产评估师资格证书（复印件）。



# 资产评估结果汇总表

表1  
共1页第1页

评估基准日：2020年6月30日

产权持有人：西安航天华威化工生物工程有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	B	C			
1 流动资产	-	-	-	-	-
2 非流动资产	801.35	2,129.11	1,327.76	165.69	165.69
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-	-
5 固定资产	801.35	2,129.11	1,327.76	165.69	165.69
6 在建工程	-	-	-	-	-
7 无形资产	-	-	-	-	-
8 其中：土地使用权	-	-	-	-	-
9 其他非流动资产	-	-	-	-	-
10 资产总计	801.35	2,129.11	1,327.76	165.69	165.69

评估机构：中联资产评估集团有限公司





# 固定资产评估汇总表

表4-6

共5页第2页

评估基准日：2020年6月30日

产权持有人：西安航天华威化工生物工程有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	16,038,769.18	7,167,696.85	41,816,429.00	19,979,852.00	25,777,659.82	12,812,155.15	160.72	178.75
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	16,038,769.18	7,167,696.85	39,954,545.00	19,402,668.00	23,915,775.82	12,234,971.15	149.11	170.70
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	1,861,884.00	577,184.00	1,861,884.00	577,184.00		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	6,791,463.75	845,826.26	6,335,706.00	1,311,264.00	-455,757.75	465,437.74	-6.71	55.03
4-6-4	固定资产-机器设备	6,791,463.75	845,826.26	6,335,706.00	1,311,264.00	-455,757.75	465,437.74	-6.71	55.03
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	22,830,232.93	8,013,523.11	48,152,135.00	21,291,116.00	25,321,902.07	13,277,592.89	110.91	165.69
	减：固定资产减值准备								
	固定资产	22,830,232.93	8,013,523.11	48,152,135.00	21,291,116.00	25,321,902.07	13,277,592.89	110.91	165.69

评估人员：石龙 焦飞娟

填表人：江心登  
填表日期：2020年9月2日











# 固定资产—机器设备评估明细表

表4-6-4  
共5页第5页  
金额单位：人民币元

评估基准日：2020年6月30日

产权持有人：西安航天威化工生物工程有限公司

序号	设备编号	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%		
1	2-1	CAK616D		台	1	1995/1/1	1995/1/1	7,050.00	282.00	6,862.00	11	755.00	167.73
2	2-2	2T		台	1	1972/1/1	1972/1/1	39,250.00	1,570.00	38,540.00	9	3,469.00	120.96
3	2-3	10T	上海起重运输机械厂	台	1	1974/1/1	1974/1/1	309,800.00	12,392.00	296,101.00	10	29,610.00	138.94
4	2-4	Q=30/5t LK=19.5m	山东起重机械有限公司	台	1	2006/12/21	2006/12/22	498,000.00	19,920.00	470,001.00	18	84,600.00	324.70
5	2-5	10吨	西安起重机械厂	台	1	2001/1/1	2001/12/1	280,600.00	11,224.00	268,840.00	10	26,884.00	139.52
6	2-6	32T/5T	上海起重运输机械厂	台	1	2000/12/1	2000/12/1	554,400.00	22,176.00	524,521.00	9	47,207.00	112.87
7	2-7	10T	大连起重机械厂	台	1	1974/1/1	1974/1/1	309,800.00	12,392.00	296,101.00	10	29,610.00	138.94
8	2-8	20T/5T	上海起重运输机械厂	台	1	2000/12/1	2000/12/1	479,360.00	19,174.40	455,901.00	9	41,031.00	113.99
9	2-9	10TX14.5M	山东起重机械厂	台	1	2006/1/9	2006/1/10	78,000.00	3,120.00	74,072.00	12	8,889.00	184.90
10	2-10	ME120+120-15A5	宁夏银起重型机器股份有限公司	台	1	2006/10/11	2006/10/12	2,900,000.00	116,000.00	2,632,005.00	13	342,161.00	194.97
11	2-11	ME120+120-15A5	河南省神州重型机械有限公司	台	1	2018/9/1	2018/9/1	103,418.80	81,700.85	103,400.00	77	79,618.00	-2.55
12	2-12	5T		台	1	1972/1/1	1972/1/1	162,800.00	6,512.00	155,100.00	9	13,959.00	114.36
13	3-1	SJ-800/10		台	1	1996/12/1	1996/12/1	70,800.00	2,832.00	68,620.00	11	7,548.00	166.53
14	3-2	BJF-2X		台	1	1996/12/1	1996/12/1	9,260.00	370.40	9,400.00	11	1,034.00	179.16
15	3-2	BJF-2X		台	1	1996/12/1	1996/12/1	9,260.00	370.40	9,400.00	11	1,034.00	179.16
16	3-3	BSL-1-01		台	1	1996/12/1	1996/12/1	8,900.00	356.00	8,930.00	11	982.00	175.84
17	3-4	BSL-11		台	1	1996/12/1	1996/12/1	8,900.00	356.00	8,930.00	11	982.00	175.84
18	3-5	BDL-1-23		台	1	1996/12/1	1996/12/1	2,680.00	107.20	2,820.00	11	310.00	189.18
19	3-7	GGD		台	1	2011/1/1	2011/1/1	45,702.56	20,596.78	48,880.00	51	24,929.00	21.03
20	3-8	BDL-1-23		台	1	1996/12/1	1996/12/1	2,680.00	107.20	2,820.00	11	310.00	189.18
21	3-8	BDL-1-23		台	1	1996/12/1	1996/12/1	2,680.00	107.20	2,820.00	11	310.00	189.18
22	3-8	BDL-1-23		台	1	1996/12/1	1996/12/1	2,680.00	107.20	2,820.00	11	310.00	189.18
23	3-8	BSL-1-23		台	1	1996/12/1	1996/12/1	2,680.00	107.20	2,820.00	11	310.00	189.18
24	4-1			台	1	2012/7/1	2013/1/1	9,600.00	5,986.66				
25	4-8	BV	西安航天华阳印刷包装设备厂	台	1	2016/12/1	2016/12/1	500,000.00	287,788.70	441,801.00	74	326,933.00	13.60
26	4-9	I600A	镇江市长江机电设备厂	台	1	2014/12/1	2014/12/1	393,162.39	220,170.07	404,201.00	59	238,479.00	8.32
	合 计				26			6,791,463.75	845,826.26	6,335,706.00		1,311,264.00	55.03

评估人员：焦飞娟

填表人：江心登

填表日期：2020年9月2日

评估值包含在房屋建筑物中