

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国航发动力控制股份有限公司拟通过
非公开发行股份收购中国航空发动机集团有限公司
持有西安西控航空苑商贸有限公司 100% 股权所涉及的西安西
控航空苑商贸有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

川华衡评报〔2020〕187 号

(共 2 册，第 1 册 声明、摘要、正文、附件)



四川天健华衡资产评估有限公司

二〇二〇年十二月十日

第1册 声明、摘要、正文、附件

第2册 评估明细表

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
(一)委托人一	5
(二)委托人二	6
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	26
十三、资产评估报告日	27
附件	29

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，四川天健华衡资产评估有限公司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评估对象可实现价格的保证。

五、本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关注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。

六、四川天健华衡资产评估有限公司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。

七、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。

八、四川天健华衡资产评估有限公司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。

九、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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2020〕187号资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文并关注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。

评估目的：中国航发动力控制股份有限公司拟通过非公开发行股份收购中国航空发动机集团有限公司持有西安西控航空苑商贸有限公司100%股权。为此，需对该事项涉及的西安西控航空苑商贸有限公司股东全部权益价值进行评估，为收购事项提供价值参考。

评估对象：股东全部权益价值

评估范围：西安西控航空苑商贸有限公司的全部资产和负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2020年9月30日。

评估方法：资产基础法、收益法，采用资产基础法测算结果为评估结论。

评估结论：在满足评估假设条件下，西安西控航空苑商贸有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值为人民币56,127.11万元。

评估基准日：2020年9月30日				
被评估单位：西安西控航空苑商贸有限公司		金额单位：人民币万元		
项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100
1 流动资产	3,410.38	3,410.38	-	-
2 非流动资产	38,636.20	55,025.97	16,389.77	42.42
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	15,890.40	18,611.04	2,720.64	17.12
6 在建工程	-	-	-	-
7 无形资产	22,745.80	36,414.93	13,669.13	60.10
8 无形资产—土地使用	22,120.69	35,569.96	13,449.27	60.80
9 其他	-	-	-	-
10 资产总计	42,046.58	58,436.35	16,389.77	38.98
11 流动负债	2,309.24	2,309.24	-	-
12 非流动负债	-	-	-	-
13 负债总计	2,309.24	2,309.24	-	-
14 净资产（所有者权益）	39,737.34	56,127.11	16,389.77	41.25

评估结论使用有效期：本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日2020年9月30日起，至2021年9月29日止。

特别事项说明:

(一)权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、本次申报评估 4 项房屋正在办理《不动产权证书》的房屋 4 栋,建筑面积 25,857.13 m²(详见“存在产权瑕疵的房屋一览表”)。

存在产权瑕疵的房屋一览表

序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	瑕疵事项
1	101 号厂房	13,288.40	正在办理《不动产权证书》
2	102 号厂房	10,439.38	
3	105 号厂房	2,057.07	
4	106 号门房	72.28	
	合计	25,857.13	

对无证房屋的建筑面积按西安市房产测量事务所出具的建筑物实测成果表中列示的建筑面积进行评估。

2、本次申报评估土地使用权 2 宗,土地使用权面积为 100,022.14 m²,目前正在办理土地变性及证载权利人变更手续,土地使用权具体情况详见“权利人未变更的土地一览表”。

权利人未变更的土地一览表

序号	《国有土地使用证》	宗地名称	土地面积(m ²)	瑕疵事项
1	西莲国用(2012)第 220 号	公司 C 区	89,402.00	证载权利人为西安航空动力控制有限责任公司(西控前身),尚未办理权利人变更登记手续
2	市地政字第 0814 号	铁路线用地	10,620.14	证载权利人为国营西安机械厂(西控前身),尚未办理权利人变更登记手续
		合计	100,022.14	

对正在办理土地变性及证载权利人变更手续的土地使用权按出让土地使用权价值进行评估。

3、本次申报评估 15 项专利技术资产专利权人为西安航空动力控制有限责任公司,尚未办理专利权人变更登记。

对于上述存在产权瑕疵的资产,中国航发西安动力控制有限责任公司与西安西控航空苑商贸有限公司声明上述资产的产权为西安西控航空苑商贸有限公司所有,评估师已提请相关当事方完善产权,对产权完备过程中可能发生的费用在评估中未予考虑,对可能产生的纠纷不承担任何责任。

(二)重大期后事项

中国航发西安动力控制有限责任公司正在办理土地变性等变更手续,土地出让合同分别于 2020 年 11 月 19 日、2020 年 11 月 30 日签订,根据中国航发西安动

力控制有限责任公司与西安西控航空苑商贸有限公司签订的《无偿划转协议》：土地出让金应由中国航发西安动力控制有限责任公司承担支付。

中国航发动力控制股份有限公司拟通过
非公开发行股份收购中国航空发动机集团有限公司
持有西安西控航空苑商贸有限公司 100% 股权所涉及的西安西控
航空苑商贸有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

川华衡评报〔2020〕187号

中国航空发动机集团有限公司、中国航发动力控制股份有限公司、西安西控航空苑商贸有限公司：

四川天健华衡资产评估有限公司(以下称：四川华衡)接受你们的共同委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对中国航发动力控制股份有限公司拟通过非公开发行股份收购中国航空发动机集团有限公司持有西安西控航空苑商贸有限公司 100% 股权所涉及的西安西控航空苑商贸有限公司股东全部权益在 2020 年 9 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人一

名称：中国航空发动机集团有限公司

(简称：航发集团)

住所及经营场所：北京市海淀区蓝靛厂南路 5 号

法定代表人：曹建国

公司类型：有限责任公司(国有控股)

注册资本：5,000,000.00 万元人民币

成立日期：2016 年 05 月 31 日

营业期限：2016 年 05 月 31 日至永久

经营范围：军民用飞行器动力装置、第二动力装置、燃气轮机、直升机传动系统的设计、研制、生产、维修、销售和售后服务；航空发动机技术衍生产品的设计、研制、开发、生产、维修、销售、售后服务；飞机、发动机、直升机及其他国防科技工业和民用领域先进材料的研制、开发；材料热加工工艺、性能表征与评价、理化测试技术研究；经营国务院授权范围内的国有资产；技术开发、技术服务、技术

转让、技术咨询；货物进出口、技术进出口、代理进出口；经营国家授权、委托的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）委托人二

名称：中国航发动力控制股份有限公司

（简称：航发控制）

住所及经营场所：江苏省无锡市滨湖区刘闾路 33 号

法定代表人：缪仲明

公司类型：股份有限公司(上市)

注册资本：114564.2349 万元人民币

成立日期：1997 年 06 月 20 日

营业期限：1997 年 06 月 20 日至永久

经营范围：航空航天船舶动力控制系统、行走机械动力控制系统、工业自动控制及新能源控制系统及其产品的研发、制造、销售、修理、技术转让、技术咨询、技术服务；利用自有资产对外投资。（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）

（三）委托人三暨被评估单位

1、注册登记情况

名称：西安西控航空苑商贸有限公司

（以下简称“西安西控航空苑”）

住所及经营场所：西安市莲湖区大庆路 750 号

法定代表人：薛鹏

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：壹仟贰佰万元人民币

成立日期：2011 年 5 月 9 日

营业期限：长期

经营范围：餐饮服务、住宿、汽车租赁、停车服务、非标设备及配件的研发、制造、销售及技术服务，包装箱的制造、销售等。

2、股东及股权结构

西安西控航空苑前身为西安西控航空苑招待所有限公司，由中国航发西安动力控制有限责任公司（以下简称“中国航发西控”）于 2011 年 5 月 9 日出资设立，

初始注册资本 1200 万元人民币，持股比例为 100%。根据中国航发西控相关决议，中国航发西控以 2020 年 4 月 30 日为基准日，将拥有的部分资产租赁业务、设备制造及维修改造业务及其资产负债整体剥离划转至西安西控航空苑，同时西安西控航空苑拟将原经营业务转让至中国航发西控；并以 2020 年 4 月 30 日为基准日，中国航发西控将持有的西安西控航空苑 100% 股权划转给航发集团。

3、组织架构及资产结构

西安西控航空苑建立了监事、执行董事和经理层的法人治理结构，设置有综合计划部、生产部/安全环保部、质量管理部、人力资源部、财务部、物资供应部等职能部门。

4、主要产品(或服务)及经营许可

西安西控航空苑资产划转后主营业务为部分资产租赁业务、设备制造及维修改造业务，主要产品为航空发动机控制系统的试验设备和包装箱。

5、过往财年模拟财务及经营状况

单位：人民币万元

项目	2018A	2019A	2020A (1-9)
资产	29,799.08	26,350.53	42,046.58
负债	1,613.29	3,264.02	2,309.24
所有者权益	28,185.79	23,086.51	39,737.34
营业收入	3657.49	3,580.24	2,133.31
净利润	371.39	350.91	74.60

备注：以上数据摘自中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具众环审字〔2020〕080250 号《审计报告》。

6、会计政策及税项

(1) 西安西控航空苑执行财政部《企业会计准则》。

(2) 西安西控航空苑适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
所得税	应纳税所得额	25%
增值税	销售额	13%、9%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

7、委托人和被评估单位之间的关系

评估基准日，本次评估由航发集团、航发控制、西安西控航空苑共同委托。截至评估基准日，航发集团持有西安西控航空苑 100% 股权，航发集团为航发控制的实际控制人。

(四)其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定，其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《2020年7月28日中国航空发动机集团有限公司总经理办公会议纪要》（总经理办公会议纪要〔2020〕12号）、《关于对中国航发动力控制股份有限公司拟非公开发行股份购买资产涉及部分单位和资产进行评估的复函》（资字〔2020〕64号）、《中共中国航发动力控制股份有限公司会议纪要》（编号：2020-030号）、《中国航发动力控制股份有限公司总经理办公会议纪要》（20200710），航发控制拟通过非公开发行股份收购航发集团所持有西安西控航空苑100%股权。为此，需对该事项涉及的持有西安西控航空苑股东全部权益价值进行评估，为收购事项提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为西安西控航空苑的股东全部权益，涉及的评估范围为航空苑拥有的资产及负债。

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，账面价值经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了标准无保留意见的众环审字〔2020〕080250号《审计报告》。

(一)表内资产、负债

人民币万元		
序号	项目	账面价值
1	流动资产	3,410.38
2	非流动资产	
	固定资产	15,890.40
	无形资产	22,745.80
3	资产合计	42,046.58
4	流动负债	2,309.24
5	非流动负债	
6	负债合计	2,309.24
7	股东权益(或所有者权益或净资产)	39,737.34

(二)表外资产、负债

企业申报的表外资产为铁路专用线及15项专利技术资产，此外无其他表外资产及负债。

(三)主要资产情况

1、存货

存货包括生产用原材料和在产品，存放于各库房及生产车间，原材料主要为不锈钢管、压阻式压力变送器、不锈钢球阀、反压调节阀、白松板、十八厘板、绝缘纸板、刀片等，在产品主要为离心飞重试验台、试验改造、包装箱等。

2、固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物类资产包括房屋、构筑物两类，房屋总建筑面积25,857.13 m²。

房屋建筑物位于西安市莲湖区大庆路750号，房屋建构筑物共计8项，其中房屋4项，建筑面积25,857.13 m²，包括3座厂房和1间门房，房屋结构主要为钢架/框架、钢筋混凝土结构；构筑物4项，为雨污水管道工程、高压线落地、室外工程及铁路专用线，多为混凝土及钢结构。

上述房屋建筑物建成于2015年、铁路专线建成于1960年，上述房屋建筑物及其占用土地使用权已出租给中国航发西控科技有限公司生产使用，基准日均处于在用状态。

3、固定资产——机器设备

设备类固定资产包括机器设备和电子设备，其中机器设备63台(套)，运输设备3辆及电子设备26台(套)。

机器设备主要包括钻床、车床、镗床、磨床、滚齿机、折弯机、吊车、电焊机、砂轮机等，主要购置于1955年-2016年间，设备总体状况较好。

电子设备主要包括电脑、高拍仪、空调办公设备，购置于2015~2019年，设备总体状况较好。

4、无形资产——土地使用权

纳入评估范围的土地使用权为中国航发西控划转至西安西控航空苑两宗用地，两宗土地使用权于评估基准日之前为划拨性质，其中：

权证编号为西莲国用(2012)第220号，证载权利人为西安航空动力控制有限责任公司，宗地面积89402平方米，宗地用途为科教用地，宗地性质为出让。

土地使用权权证编号为市地政字第0814号，证载权利人为国营西安机械厂(西控前身)，原证载面积15万平方米，2019年测绘面积10620.14平方米。宗地用途为工业，宗地性质为出让。

根据中国航发西控与西安西控航空苑于2020年9月30日签订的《无偿划转协议》：中国航发西控应当在将前述不动产的产权变更登记至西安西控航空苑之前，负责将前述国有土地使用权办理为出让方式并取得不动产权证书，将无产权证的国有土地使用权和房产办理产权登记并取得不动产权证书。截至评估基准日2020年9月30日，中国航发西控划拨土地使用权变更为出让土地使用权及无产权证房产的不动产权证正在办理之中，尚未过户至西安西控航空苑。

5、无形资产——其他无形资产

外购软件共计 56 项，工艺设计和管理系统、左键测量系统、铸造过程仿真分析软件、CAM 软件、SAP ERP 成本与质量成本系统、集成生产计划与控制执行系统等，出租给中国航发西安动力控制科技有限公司日常生产用，软件均可正常使用。

无形资产——专利技术资产为企业申报的账面未记录的发明专利 13 项和实用新型专利 2 项，13 项发明专利中包括 9 项国防发明专利，专利技术均在有效期内，可正常使用。

四、价值类型

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2020 年 9 月 30 日。

本评估项目的评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 《2020 年 7 月 28 日中国航空发动机集团有限公司总经理办公会议纪要》（总经理办公会议纪要〔2020〕12 号）；

2. 《关于对中国航发动力控制股份有限公司拟非公开发行股份购买资产涉及部分单位和资产进行评估的复函》（资字〔2020〕64 号）；

3. 《中共中国航发动控所委员会会议纪要》（编号：2020-030 号）；

4. 《中国航发动力控制股份有限公司总经理办公会议纪要》（20200710）；

(二)法律法规依据

5. 主席令十二届第四十六号《中华人民共和国资产评估法》；

6. 国务院令 91 号《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）及其施行细则；

7. 财政部令 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；

8. 国务院令 第 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》；
9. 国资委产权(2006)274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
10. 主席令 十三届第十五号《中华人民共和国公司法》(2018 修正)；
11. 主席令 十三届第三十二号《中华人民共和国土地管理法》(2019 修订)、国务院令[1990]第 55 号《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、国土资发[2006]07 号关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准的通知》、GB/T21010-2017《土地利用现状分类》；
12. 财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国务院令 第 691 号《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》；
13. 2019 年 3 月 21 日财政部、税务总局、海关总署三部门联合发布 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
14. 主席令 十届第六十三号《中华人民共和国企业所得税法》；
15. 国资委、财政部令 第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；
16. 国资委令 第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》；
18. 财政部《企业会计准则》；

(三)评估准则依据

19. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号)；
20. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号)；
21. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号)；
22. 《资产评估执业准则-利用专家工作及相关的报告》(中评协〔2017〕35 号)；
23. 《资产评估执业准则-无形资产》(中评协〔2017〕37 号)；
24. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协〔2017〕38 号)；
25. 《资产评估执业准则-机器设备》(中评协〔2017〕39 号)；
26. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)；
27. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；
28. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；
29. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)；
30. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)；

31. 《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
32. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
33. 《资产评估执业准则-企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
34. 《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

(四)法律权属依据

35. 《关于中国航发西控无偿划转部分资产的批复》航发资〔2020〕564号；
36. 中国航发西安动力控制有限责任公司和西安西控航空苑商贸有限公司签订的《无偿划转协议》合同编号（KJ）HSQT2010JYB025；
37. 《国有土地使用证》复印件及《房地产权属说明》原件；
38. 《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等
39. 重大设备购置合同复印件、机动车行驶证复印件；
40. 其他无形资产购置合同、发票复印件；
41. 专利技术资产的专利证书复印件等；

(五)取价依据

42. 《陕西省建筑工程工程量清单计价规则》（2009年）；
43. 《陕西省建筑装饰工程价目表》（2009年）；
44. 《陕西省安装工程价目表》（2009年）；
45. 《陕西省市政工程价目表》（2009年）；
46. 《关于调整我省建设工程计价依据的通知》（陕建发〔2019〕45号）；
47. 陕西省建筑材料市场价格信息资料；
48. 工程造价结算审核报告、施工合同；
49. 建设部《房屋完损等级评定标准》；
50. 西安市近期房地产交易信息、租赁市场信息，土地市场交易案例；
51. 西安市征地补偿安置办法及相关规定；
52. 评估对象涉及资产所在区域的自然条件、基础设施条件、公用设施条件、交通条件、环境质量，以及个别条件资料；
53. 西安市城区基准地价(2018)；
54. 机电产品价格信息网的网络版《机电产品报价手册》等；
55. 机械工业出版社出版《资产评估常用方法与参数手册》；
56. 中华人民共和国海关进出口税则(2020年)；

57. 西安西控航空苑提供的财务会计及经营方面的资料；
58. 西安西控航空苑管理层对公司未来年度的盈利预测；
59. 全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率(LPR)；
60. 中国外汇交易中心公布的评估基准日人民币汇率中间价；
61. WIND 资讯金融终端查询的基准日近期国债到期收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
62. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
63. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的询价资料、参数资料。

七、评估方法

(一)评估方法选择

以持续经营为前提，采用资产基础法、收益法两种方法对西安西控航空苑的股东全部权益价值进行评估。

基于以下理由，不采用市场法评估：资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可比企业和股权交易案例，或虽有交易案例，但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

西安西控航空苑现有经营业务中设备制造及维修改造业务经营方式和获利模式不会发生重大改变，未来收益状况、风险等可以合理预计，因此可以采用收益法。

西安西控航空苑资产再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价存在着内在联系和替代，因此可以采用资产基础法。

(二)资产基础法具体运用

企业价值评估中资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定公司股权价值的评估方法。基本公式：

$$\text{股权价值} = \sum \text{表内及可识别表外资产价值} - \sum \text{表内及可识别表外负债价值}$$

1、货币资金

本币现金和银行存款，以核实后的账面值作为评估值。

2、应收及预付款项

应收票据：以每张票据可能收回的数额确定应收票据的评估值。

应收账款和其他应收款：以账面余额减去评估风险损失后的差额作为评估值，账面计提的坏账准备按 0 值评估。

预付款项：根据所能收回的相应货物和能接受的相应劳务形成资产或权利的价

值确定预付款项的评估值，同时对账面计提的坏账准备按 0 值评估。

3、存货

(1)原材料：全部为外购生产用原材料，对购进日期时间较短且价格变动很小的原材料及周转材料，以核实后账面值确认评估值；对其中失效、变质、残损、报废、无用的，通过分析计算，扣除相应贬值额后，确定评估值。

(2)在产品：为试验器配件，账面值主要为制造过程中发生的材料费等构成，处于正常生产状态，在产品以核实后的账面值确定评估值。

4、固定资产——房屋建筑物

根据《资产评估准则——不动产》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，对本次评估的房屋建筑物采用成本法。

生产厂区的房屋建筑物，采用成本法评估；

成本法基本公式：

评估值 = 重置成本 × 成新率

房屋建筑物：为避免土地开发费用在房屋建筑物和土地中重复计算或者漏算，本次评估将土地红线外“七通(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路、通暖)”的开发费用计入土地价值中，土地红线内“七通一平”(通上水、通下水、通气、通电、通讯、通气及场地平整、通暖)开发费用计入房屋建筑物价值中。

(1) 重置成本的确定

重置成本由工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分之和，扣减可抵扣增值税进项税额构成。

① 工程造价

包括土建工程、安装工程、装饰工程三部分，工程造价由税前工程造价和增值税销项税额构成。

税前工程造价：对有完整工程决(结)算资料的房屋建筑物，根据其决(结)算工程量，按陕西省现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格，采用调整法测算其税前建安工程费用；

增值税销项税额：按税前工程造价的9%计算。

② 前期及其他费用

前期及其他费用，包括地方政府收取的行政事业性收费以及建设单位为建设工程而投入的除建安费用外的其他服务性费用两个部分。

③ 资金成本

资金成本即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本。假设建设期资金均匀投入，以评估基准日同期银行贷款利率作为资金的价格，计算资金成本。

根据投资规模，工程前期及建设期按24个月考虑，贷款利率按评估基准日1~5年期的贷款市场报价利率4.45%计算，并按分段投入考虑。则：

$$\text{资金成本} = \text{前期费用} * \text{工期} * \text{利率} + (\text{建安费用} + \text{工程建设其他费用}) * \text{工期} * \frac{1}{2} * \text{利率}$$

④可抵扣的增值税进项税额

包括工程造价、可研、勘察设计、招标、监理等费用产生的进项税额，税率为9%和6%。

2、成新率的确定

(1)对价值量大的房屋，采用年限法和勘察法综合确定成新率。

$$\text{成新率} = \text{年限成新率} N_1 \times 40\% + \text{勘察成新率} N_2 \times 60\%$$

(2)对价值量小的房屋以及构筑物，直接以年限法确定成新率。

有关公式及参数说明如下：

$$\text{①年限成新率} N_1 = 1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$$

尚可使用年限：以剩余经济寿命年限【经济寿命年限减去已使用年限的余值】为基础，考虑房屋建筑物大修状况等合理确定；假设土地使用权到期后能续期，未考虑土地剩余使用年限对房屋剩余经济寿命年限的影响。

②勘察成新率 N_2 ，根据《房屋完损等级评定标准》，实地勘察房屋结构、装饰和设备设施的完好情况，采用百分制打分法确定其完好分值，按下式确定：

$$\text{勘察成新率} N_2 = (\text{结构完好分值} * G + \text{装饰完好分值} * Z + \text{设备完好分值} * S) \%$$

G、Z、S分别为各类型房屋结构、装饰、设备三个部分的分值权重系数。

5、固定资产——机器设备

根据《资产评估准则——机器设备》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目机器设备采用成本法评估。

(1) 成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

$$\text{或：评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

① 重置成本的确定

A、机器设备

国产设备主要包括机加工设备、起重设备、检测设备、压力机、焊接设备等，共63台(套)，全部用于生产、机修。

对价值量较大的国产设备的重置成本由现行市场购置价、运杂费、安装调试费、基础费用、工程建设其他费用和资金成本之和，并扣减可抵扣的增值税进项税额构成。对价值量较小、不需要安装以及运输费用较低的一般设备，参照现行市场购置价格扣减可抵扣的增值税进项税额确定其重置成本。对于已超期服役设备，市场上确实已无该型号产品的设备，采用类似设备对比法确定重置成本。现行市场购置价：主要依据机电产品报价手册并参考设备最新市场成交价格予以确定。

需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费+基础及安装调试费+工程建设其他费用+资金成本-可抵扣增值税

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣增值税

B、电子设备

电子设备价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置价格扣减可抵扣增值税进项税额确定重置成本。对市场无价可询的设备，参照功能类似设备的市场价确定设备的购置价格。

对已无同类型号生产、销售的电脑，以其二手价直接确定评估对象的市场价值。

②成新率的确定

A、对价值量大的机器设备，采用年限法和勘察法综合确定成新率。

成新率=年限成新率 $N_1 \times 40\%$ +勘察成新率 $N_2 \times 60\%$

采用年限法计算公式是：

成新率 $= (1 - t/T) \times 100\%$

式中： t ——已使用年限。以企业填写的《清查评估明细表》中相关栏目数为基础，视实际使用状况等因素予以调整。

T ——经济使用年限。根据现场察看结果，按设备的设计制造质量、技术档次、维护保养水平并结合其行业设备运行特点等因素综合确定。

勘察成新率(N_2)由评估人员通过现场观察并搜集设备的现时技术状态、实际已使用时间、正常负荷率、原始制造质量、维修保养状况、重大故障(事故)经历、大修技改情况、工作环境和条件、外观和完整性等信息，综合分析确定。

②对损坏的可修复的机器设备，采用修复费用法确定其成新率。

③对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率。

B、对于超期服役设备，直接以技术观察法确定其成新率。

C、电子设备采用年限法确定成新率。

（2）市场法具体运用

对于生产年代久远、已无同类型号的机器设备或电子设备，参照该等设备在评估基准日的二手交易市场价格行情，通过比较来确定评估值。

6、无形资产——土地使用权

根据《资产评估准则——不动产》，以及宗地特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，采用市场法和基准地价修正法评估。本次申报评估土地使用权具体评估方法如下：

（1）宗地 I 评估方法选用

宗地 I 为科研用地，未来收益情况可预测性和持续性难以确定，故无法采用收益还原法进行估价。

评估宗地为科教用地，规划指标明确，以自用为主，建成后的科教用地上的建筑物涉及的房地产市场价格难以确定，故不适宜选用假设开发法进行评估。

宗地 I 为部分开发科研设计用地，且区域土地市场发育较为完善，土地交易活跃。而从成本累积的角度不能完全反映科研用地的地价水平，故不宜采用成本逼近法。

委估宗地位于西安市城区西部，所在区域内近三年类似宗地成交案例可满足市场比较法选用原则（案例数量不少于三个），故可选用市场比较法进行估价。

宗地 I 位于西安市城区公共管理和公共服务基准地价三级地段，故可以选择基准地价系数修正法评估。

综上所述，本次估价根据委估宗地的特点及实际状况，成本逼近法、剩余法及收益还原法不适用于委估宗地地价评估，故采用基准地价系数修正法和市场比较法进行宗地 I 地价评估。

（2）宗地 II 评估方法选用

宗地 II 为工业用地，未来收益情况可预测性和持续性难以确定，故无法采用收益还原法进行估价。

宗地 II 为工业用地，规划指标明确，以自用为主，工业用地上建成后的建筑物涉及的房地产市场价格难以确定，故不适宜选用假设开发法进行评估。

估价对象所处区域为西安市老城区，各项业态比较成熟，工业用地等新增建设用地稀少，区域内征地成本及各项税费资料较为零散难以为据，故委估宗地不适用成本逼近法进行估价。

委估宗地位于西安市城区西部，自中国土地市场网获取的西安市区域内近三年一级市场类似宗地成交案例可满足市场比较法选用原则（案例数量不少于三个），故可选用市场比较法进行估价。

宗地Ⅱ位于西安市城区工业土地基准地价一级地段，故可以选择基准地价系数修正法评估。

综上所述，本次估价根据委估宗地的特点及实际状况，市场比较成本逼近法、剩余假设开发法及收益还原法不适用于委估宗地地价评估，故采用基准地价系数修正法和市场比较法进行宗地Ⅱ地价评估。

评估人员经现场查勘，以及对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，最后在综合分析的基础上，确定土地价格。

市场法基本公式为：

比准价格＝一级市场比较实例交易价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年限修正系数×容积率修正系数

宗地地价定义见下表：

宗地 编号	使用权类型		用途		开发程度		容积率		剩余 年限
	登记	设定	登记	设定	实际	设定	实际	设定	
I	出让	出让	科研	科研	宗地外七通； 宗地内七通一平	宗地外七通； 宗地内场平	0.28	1.5	50
II	出让	出让	工业	工业	宗地外七通；宗 地内五通一平	宗地外七通； 宗地内五通	1	1	50

备注：“七通”指“通上水、通排水、通路、通电、通气、通讯、通暖”；“一平”和“场平”指“场地平整”；

基准地价修正法公式为：

$$V = \left[vb \times Ky \times Kr \times Kq \times (1 + Ks) \times Kg \times \prod_{i=1}^n (1 + Kti) + \prod_{j=1}^n (1 + Kwj) + vc \right] \times Kz$$

- V：宗地价格

Ky：土地用途修正系数

Kr：容积率系数

Ks：区域因素修正系数

Kti：第i项特殊因数修正系数

Vc：宗地内开发程度修正值
- vb：基准地价

Kf：临商业繁华路段加价率

Kq：期日修正系数

Kg：个别因素修正系数

Kwj：第j项宗地外开发条件修正系数

Kz：年期修正系数

7、无形资产——其他无形资产

包括外购软件和专利技术资产。

(1) 无形资产——外购软件均为外购的办公及生产软件，本次评估采用成本法进行评估。

重置成本，按照同类软件评估基准日不含税市场价格确定其重置成本；

成新率的确定：成新率＝已使用年限／(已使用年限＋预计尚可使用年限)

评估值的确定：评估值=重置成本×成新率

(2) 纳入评估范围的专利权 15 件，无形资产——其他无形资产为企业申报的账面未记录的发明专利 13 项和实用新型专利 2 项，13 项发明专利中包括 9 项国防发明专利。本次采用成本法进行评估，不选用市场法及收益法理由：

A、采用市场法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。结合本次估值技术的自身特点及市场交易情况，根据我们的市场调查及有关业内人士的介绍，目前国内没有类似无形资产的转让案例。由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法也不适用于本次评估。

B、考虑专利技术资产涉及军工业务，其市场不同于一般商品市场，受国家军费开支、航空发展计划、地区局势、国际环境等因素的影响较大，其未来的收益和风险的不确定性较大，因此本次评估也未采用收益法进行评估。

1) 评估值=重置成本×(1-贬值率)

本次申报评估的无形资产为被评估单位自行研发，其重新开发的成本资料可从被评估单位历史数据调整获得，考虑到评估的无形资产的价值要素，主要有以下几方面：第一，开发研制过程中投入的相关活劳动费用，如研发人员的劳务、工资福利、奖金、专家咨询费等人工费用；第二，物化劳动，如占用的相关实验设备硬件、场所和耗费的水电能源等费用、文档资料的编制、评审等其他间接费用等。此外，还应考虑到因投入该专利研发而占用了资本获取他项投资收益的机会报酬，或资本因投入该专利研发而失掉获取他项投资收益报酬的机会损失或增加的投资机会成本，则应按社会或行业的平均报酬予以补偿。

重置成本=研发成本+专利申请费+资金成本+合理利润

研发成本=活劳动成本+物化劳动成本

将研制该资产所消耗的物化劳动和活劳动费用，按实际情况扣除其中不必要和不合理项目后计算消耗量，按照相应价格指数调整为评估基准日的重置成本。

本次假设研发成本在研发周期内均匀投入，按照评估基准日对应年限的贷款市场报价利率乘以研发成本的重置价计算确定资金成本

资金成本=(活劳动成本+物化劳动成本)×贷款利率×研发周期/2

合理利润以研发成本、资金成本之和为基数乘以行业内可比上市公司的平均投资回报率而确定。

合理利润=(研发成本+资金成本)×平均投资回报率×研发周期/2

2) 贬值率的确定

贬值率=已使用年限/(已使用年限+预计尚可使用年限)

3) 评估值的确定

评估值=重置成本×(1-贬值率)

9、负债

以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定负债的评估值。

(三)收益法具体运用

企业价值评估中的收益法，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。

收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。本次收益法选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型：本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

2. 计算公式

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流；

t ：明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$ ；

n ：明确预测期第末年。

3. 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的未来收益期限为无限期限。

4. 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 $\times$ (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动

对于企业用于出租的房屋建筑物及其占用土地使用权、外购软件等资产，鉴于土地使用权由划拨转为出让，原租赁合同中租金水平与不动产变性后权益状况不匹配，同时评估目的实现后，原有租赁业务不具有可持续性，未来收益及风险存在较大不确定性，故本次评估不对其未来收益进行预测，将用于出租的房屋建筑物及其占用土地使用权、外购软件等资产作为溢余资产单独进行评估。

5. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本 (WACC) 确定。

6. 付息债务价值的确定

企业基准日无付息负债。

7. 溢余资产及非经营性资产价值的确定

本次评估溢余资产为未纳入收益预测范围出租业务涉及不动产、外购软件等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产采用了资产基础法下的评估结果。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托及前期准备

四川华衡接受评估委托，成立项目团队，制定评估计划，编制评估申报明细表、资产调查表、盈利预测样表、评估资料清单及其填报要求。

(二)指导企业清查资产、准备评估资料

对协助评估工作的企业人员进行指导，对评估申报明细表、资产调查表、盈利预测、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

(三)现场调查及收集评估资料

对评估对象及其所涉及资产、负债、损益、现金流量等进行现场调查，审核企业管理层提供的未来收益预测资料，获取评估所需的基础资料，并与注册会计师、律师、财务顾问等专业人士沟通。

(四)评定估算、测算结果汇总、评估结论分析

对评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。分析各种评估方法的适用性，选择收益法、资产基础法评估股权价值，形成测算结果并对其进行分析比较。

(五)内部审核和与委托人进行沟通

撰写初步资产评估报告，进行内部审核。与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，并引导委托人正确理解和使用评估结论。

九、评估假设

资产评估师根据评估准则，认定下列假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设改变而推导出不同评估结论的责任。

(一)前提假设

1、根据中国航发西控相关决议，中国航发西控以 2020 年 4 月 30 日为基准日，将拥有的部分资产租赁业务、设备制造及维修改造业务及其资产负债整体剥离划转至西安西控航空苑，同时西安西控航空苑拟将原经营业务转让至中国航发西控；并以 2020 年 4 月 30 日为基准日，中国航发西控将持有的西安西控航空苑 100%股权划转给航发集团。本次评估假设上述资产划转及剥离事项不存在法律障碍，并于评估基准日之前完成。

2、本次评估评估师假设航空苑现有产品制造及销售业务维持现有经营计划及经营方式、获利模式进行持续经营。

3、对未来年生产能力的预测在企业现有设备总设计生产能力之内。

(二)特殊性假设

4、根据中国航发西控与西安西控航空苑于 2020 年 9 月 30 日签订的《无偿划转协议》：中国航发西控应当在将前述不动产的产权变更登记至西安西控航空苑之前，负责将前述国有土地使用权办理为出让方式并取得不动产权证书，将无产权证的国有土地使用权和房产办理产权登记并取得不动产权证书。截至评估基准日 2020 年 9 月 30 日，中国航发西控划拨土地使用权变更为出让土地使用权及无产权证房产的不动产权证正在办理之中，尚未过户至西安西控航空苑。本次评估假设上述权属完善及产权变更登记不存在法律障碍。

5、西安西控航空苑在未来的经营期内，其产品销售或服务价格和经营成本等不会在现有基础上发生大幅度的变化或波动。

6、除非另有说明，假设西安西控航空苑完全遵守所有有关的法律法规，并假定西安西控航空苑未来管理层负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效地管理。

(三)一般性假设

7、假定目前行业的产业政策不会发生重大变化，没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

8、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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

9、评估师充分了解现阶段的宏观经济形势，人民币利率和汇率处于波动中，但限于职业水平和能力，无法预测其未来走势，因此评估师假设人民币利率和汇率在现有水平上不会发生重大变化。

10、对于评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

11、对于价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

十、评估结论

(一)资产基础法测算结果

采用资产基础法评估，西安西控航空苑资产账面值 42,046.58 万元、评估值 58,436.35 万元、增值率 38.98%，负债账面值 2,309.24 万元、评估值 2,309.24 万元、评估无增减值；股东权益账面值 39,737.34 万元、评估值 56,127.11 万元、增值率 41.25%。

资产评估结果汇总表				
评估基准日：2020年9月30日				
被评估单位：西安西控航空苑商贸有限公司			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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	3,410.38	3,410.38	-	-
2 非流动资产	38,636.20	55,025.97	16,389.77	42.42
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	-	-	-	-
5 固定资产	15,890.40	18,611.04	2,720.64	17.12
6 在建工程	-	-	-	-
7 无形资产	22,745.80	36,414.93	13,669.13	60.10
8 无形资产——土地使用	22,120.69	35,569.96	13,449.27	60.80
9 其他	-	-	-	-
10 资产总计	42,046.58	58,436.35	16,389.77	38.98
11 流动负债	2,309.24	2,309.24	-	-
12 非流动负债	-	-	-	-
13 负债总计	2,309.24	2,309.24	-	-
14 净资产（所有者权益）	39,737.34	56,127.11	16,389.77	41.25

（二）收益法测算结果

采用收益法评估，西安西控航空苑股东权益账面值 39,737.34 万元、评估值 55,901.92 万元、增值率 40.68%。

（三）评估结论确定

1、测算结果分析

两种方法测算结果相差 225.19 万元，资产基础法测算结果略高于收益法测算结果，主要原因：

通常而言，资产基础法是从单项资产的价值之和来评定企业的价值，而收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值，两者是相辅相成的，资产基础法主要通过加和各项资产在评估基准日的市场价值，从重置各项资产的角度考虑企业的价值，而收益法则是在评估人员对企业历史经营状况进行专业分析的基础上，对企业未来收益做出合理预测而得出的结论。

在本次评估中，西安西控航空苑其主营业务产品主要为航空发动机控制系统的配套试验设备和包装箱，主要客户系关联方企业，其市场不同于一般商品市场，受国家经费开支、航空发展计划、地区局势、国际环境等因素的影响较大；因此其未来的收益和风险的不确定性较大，故本次评估选用资产基础法结果。

2、评估结论确定

基于上述分析，本次评估采用资产基础法测算结果为评估结论。

在满足评估假设条件下，西安西控航空苑股东权益在评估基准日的市场价值为人民币 56,127.11 万元。

本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 2020 年 9 月 30 日起，至 2021 年 9 月 29 日止。



十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，评估报告使用者应关注以下特别事项可能对经济行为的影响。

(一)利用专业报告情况

本资产评估报告中所使用的资产负债账面值、财务指标等相关信息，系利用委托人聘请的中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》(众环审字〔2020〕080250 号)中披露的相关信息。中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)系被评估单位聘请的独立审计机构，其出具的《审计报告》发表的审计意见为无保留意见，我们认为将其作为评估依据具有时效性和可靠性，对其披露的相关信息，我们予以充分相信。

(二)权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、本次申报评估 4 项房屋正在办理《不动产权证书》的房屋 4 栋，建筑面积 25,857.13 m²(详见“存在产权瑕疵的房屋一览表”)。

存在产权瑕疵的房屋一览表

序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	瑕疵事项
1	101 号厂房	13,288.40	正在办理《不动产权证书》
2	102 号厂房	10,439.38	
3	105 号厂房	2,057.07	
4	106 号门房	72.28	
	合计	25,857.13	

对无证房屋的建筑面积按西安市房产测量事务所出具的建筑物实测成果表中列示的建筑面积进行评估。

2、本次报评估土地使用权 2 宗，土地使用权面积为 100,022.14 m²，目前正在办理土地变性证及证载权利人变更手续，土地使用权具体情况详见“权利人未变更的土地一览表”。

权利人未变更的土地一览表

序号	《国有土地使用证》	宗地名称	土地面积(m ²)	瑕疵事项
----	-----------	------	-----------------------	------

序号	《国有土地使用证》	宗地名称	土地面积(㎡)	瑕疵事项
1	西莲国用(2012)第220号	公司C区	89,402.00	证载权利人为西安航空动力控制有限责任公司(西控前身), 尚未办理权利人变更登记手续
2	市地政字第0814号	铁路线用地	10,620.14	证载权利人为国营西安机械厂(西控前身), 尚未办理权利人变更登记手续
		合计	100,022.14	

对上述两宗土地使用权按出让土地使用权价值进行评估。

3、本次申报评估15项专利技术资产专利权人为西安航空动力控制有限责任公司, 尚未办理专利权人变更登记。

对于上述存在产权瑕疵的资产, 中国航发西控及西安西控航空苑声明上述资产的产权为西安西控航空苑所有, 评估师已提请相关当事方完善产权, 对产权完备过程中可能发生的费用在评估中未予考虑, 对可能产生的纠纷不承担任何责任。

(三)重大期后事项

1、中国航发西控正在办理土地变性等变更手续, 土地出让合同分别于2020年11月19日、2020年11月30日签订, 根据中国航发西控与西安西控航空苑签订的《无偿划转协议》: 土地出让金应由中国航发西控承担支付。

2、评估基准日后、使用有效期以内, 若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化, 或者由于评估假设已发生重大变化, 从而导致本评估结论发生重大变化时, 不能直接使用本评估结论, 须对评估结论进行调整或重新评估。

(四)评估程序受限及采取的弥补措施情形

1、本次评估中, 评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测, 评估师在假定企业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下, 通过现场调查做出判断。

2、本次评估中, 评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 评估师在假定企业提供的有关工程资料是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘查做出判断。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)使用范围。资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途; 资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用; 除法律、行政法规规定及相关当事人另有约定外, 未征得四川华衡同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体; 资产评估报告在有效使用期内有效。

(二)本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门备案审查，备案后方可正式使用。

(三)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，四川华衡及其资产评估师不承担责任。

(四)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。

(五)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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二〇年十二月十日。

(此页无正文)

资产评估机构：四川天健华衡资产评估有限公司



法定代表人：唐光兴

资产评估师：邓林峰

资产评估师：高翔

附件

- 一、经济行为文件
- 二、被评估单位专项审计报告
- 三、委托人和被评估单位营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托人及其他相关当事人的承诺函
- 六、签名资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 八、资产评估机构营业执照副本
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、资产评估委托合同
- 十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明