

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

林泉航天电机有限公司拟转让部分资产市场价值
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 0141 号

(报告书及附件)

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2021 年 01 月 29 日

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、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。

七、我们与本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、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

(目录)

目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用者	5
(一) 委托人概况	5
(二) 被评估单位概况	6
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	6
(四) 其他资产评估报告使用者	7
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
(一) 经济行为依据	10
(二) 法律法规依据	10
(三) 评估准则依据	11
(四) 资产权属依据	12
(五) 评估取价依据	12
(六) 其他参考资料	12
七、 评估方法	12
(一) 评估方法概述	13
(二) 评估方法的选择	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	15
九、 评估假设	17
(一) 基本假设	17
(二) 一般假设	17
十、 评估结论	18
(一) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	18
(二) 评估结论有效期	19
(三) 有关评估结论的其他说明	19
十一、 特别事项说明	19
十二、 评估报告使用限制说明	21
十三、 评估报告日	22

林泉航天电机有限公司拟转让部分资产市场价值 资产评估报告

东洲评报字【2021】第 0141 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：贵州航天电器股份有限公司、林泉航天电机有限公司

被评估单位：林泉航天电机有限公司

评估目的：资产转让

经济行为：根据《航天江南集团有限公司董事长办公会议纪要》（江南纪要〔2020〕43号），林泉航天电机有限公司拟转让部分资产。

评估对象：部分资产。

评估范围：本次评估范围系截至2020年11月30日林泉航天电机有限公司的部分固定资产—房屋建筑物、机器设备及无形资产，资产账面情况及具体分布情况如下：

设备名称	数量（台/套/项）	账面原值（元）	账面净值（元）
房屋建筑物	19	256,596,115.05	202,023,887.50
机器设备	549	218,850,452.74	110,776,847.17
无形资产	41	43,005,070.39	11,398,347.18
合计	609	518,451,638.18	324,199,081.85

价值类型：市场价值

评估基准日：2020年11月30日

评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，采用成本法、收益法及市场法进行评估。评估结论为上述资产评估值的简单汇总。

评估结论：经评估，纳入评估范围的部分资产评估值为人民币366,169,162.85元（含税），大写：人民币叁亿陆仟陆佰壹拾陆万玖仟壹佰陆拾贰元捌角伍分。

评估结论使用有效期:为评估基准日起壹年内,即有效期截止 2021 年 11 月 29 日。

如本评估项目涉及国有资产,并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的,本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用,且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项:1、应委托人报告使用要求,本次评估结果选用含税价值,在此提醒报告使用者注意。

2、房屋建筑物占用土地的权利人为贵州航天林泉电机有限公司,委估房屋建筑物权利人为林泉航天电机有限公司,因房地分属不同权利人,委估房屋建筑物无法办理房屋所有权证,且本次评估范围仅为地上房屋建筑物,而不包含所占土地使用权。本次主要以企业填报的《资产申报表》、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案表及建设工程竣工规划认可证等资料为依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积,并结合现场实际勘查的方法予以确定面积。本次评估未考虑该权属瑕疵对评估值可能产生的影响。

3、自 2020 年 1 月新型冠状病毒肺炎疫情爆发以来,截至目前,疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。根据近期媒体的报道以及国家各部委出台的相关支持政策分析看,批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业短期内受疫情影响较大,对其他相关行业企业的经营状况的影响暂时难以确定。我们与委托人、被评估单位管理层充分沟通后,暂未考虑本次疫情对评估结论的影响。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响,提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注;此外,评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响,并恰当使用本评估报告。

林泉航天电机有限公司拟转让部分资产市场价值 资产评估报告

东洲评报字【2021】第 0141 号
正文

贵州航天电器股份有限公司、林泉航天电机有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、收益法及市场法，按照必要的评估程序，对林泉航天电机有限公司拟转让部分资产于 2020 年 11 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

公司名称：贵州航天电器股份有限公司、林泉航天电机有限公司（简称“委托人”）

委托人一：

企业名称：贵州航天电器股份有限公司

统一社会信用代码：91520000730980020A

企业类型：其他股份有限公司(上市)

注册地址：贵州省贵阳经济技术开发区红河路7号

法定代表人：陈振宇

委托人二：

企业名称：林泉航天电机有限公司

统一社会信用代码：91520000214405388F

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：贵州省贵阳市云岩区三桥新街28号

法定代表人：张福祥

注册资本：26700万元人民币

成立日期：1993年08月10日

营业期限：1993年08月10日至长期

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（微特电机、二次电源、遥测系统、伺服控制系统及机电一体化产品；电机、电器的开发、制造、销售、进出口及其技术服务、咨询转让；航天系统生产产品所需的原材料销售，航天系统所生产及本公司合资、投资生产的产品销售；压缩空气的生产、销售；机械设备（国家控制的除外）及零配件加工、安装；农用薄膜、防虫网、遮阳网等农用物资（除危险品）的安装及销售；金属材料及非金属材料、建筑材料、电力物资、机械、电子设备、电子器材、汽车（摩托车）、二类底盘及零配件销售，与汽车（摩托车）销售、售后服务有关的市场营销及咨询服务；汽车一类维修、汽车检测；机动车辆险、人身意外险代理业务；矿产品、饲料及其添加剂、五金、交电、化工及化工原料（除危险品）销售；塑钢门窗及铝合金门窗设计、销售；煤炭批发经营；物资仓储、装卸业务（除危险品），物流运输（除危险品）经营；初级农产品代购代销；化肥、食品、水果批发经营；家用电器、医疗器械、服装经营；物资配送、设备租赁、房屋租赁、物业管理及机动车停放服务；工业园区设施电、汽、水安装、维修服务；配售电业务；电力技术咨询、电力技术服务；电力设施安装、输变电工程专业承包（凭输变电工程专业承包叁级证及建筑业企业企业资质证开展经营活动）、检修及试验（凭承装（修、试）电力设施许可证及建筑业企业资质证开展经营活动）；自营和代理各类商品和技术的进出口（法律法规禁止的项目除外，法律法规限制经营的项目取得许可证后方可经营）。

（二）被评估单位概况

公司名称：林泉航天电机有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

同委托人二

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人一贵州航天电器股份有限公司与被评估单位为集团内关联单位，委托人二

即为被评估单位。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据《航天江南集团有限公司董事长办公会议纪要》（江南纪要（2020）43号），林泉航天电机有限公司拟转让部分资产。本次评估目的是反映林泉航天电机有限公司部分资产于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为部分资产。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

本次评估范围系截至 2020 年 11 月 30 日林泉航天电机有限公司的部分固定资产—房屋建筑物、机器设备及无形资产，资产账面情况及具体分布情况如下：

设备名称	数量（台/套/项）	账面原值（元）	账面净值（元）
房屋建筑物	19	256,596,115.05	202,023,887.50
机器设备	549	218,850,452.74	110,776,847.17
无形资产	41	43,005,070.39	11,398,347.18
合计	609	518,451,638.18	324,199,081.85

委托的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。

评估范围内的资产账面价值已经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号天职业字[2021]1149号。

（三）委估资产的主要情况



本次评估范围中委估资产主要为固定资产—房屋建筑物、机器设备及无形资产—其他无形资产，具体情况如下：

房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)
1	无证	3#机加、电装综合楼	框架	2014/12/31	平方米	21755.04
2	无证	4#环试、研发综合楼	框架	2014/12/31	平方米	18964.74
3	无证	5#科研研究所	框架	2014/12/31	平方米	13990.62
4	无证	7#热处理综合厂房	框架	2014/12/31	平方米	1223.25
5	无证	8#化学品库	框架	2014/12/31	平方米	218.88
6	无证	室外道路	其他	2014/12/31	平方米	21683.00
7	无证	配电工程	其他	2014/12/31	项	1.00
8	无证	围墙大门景墙工程	其他	2014/12/31	平方米	2785.00
9	无证	采暖工程	其他	2014/12/31	项	1.00
10	无证	室外给排水系统	其他	2014/12/31	项	1.00
11	无证	室外电气系统	其他	2014/12/31	项	1.00
12	无证	总包配合费	其他	2014/12/31	项	1.00
13	无证	绿化工程	绿化	2014/12/31	平方米	23895.00
14	无证	室外广场景观	其他	2014/12/31	项	1.00
15	无证	制作、安装楼顶发光字	其他	2014/12/31	项	1.00
16	无证	活动房、维护栏杆及大门	其他	2014/12/31	项	1.00
17	无证	室外篮球场	其他	2014/12/31	项	1.00
18	无证	消防工程	其他	2014/12/31	项	1.00
19	无证	零星工程	其他	2014/12/31	项	1.00

本次评估对象中的生产性建筑所占用的土地使用权情况见下表：

序号	权证编号及地址	地址	用途性质	终止日期	土地面积(m ²)
1	黔筑高新国用(2010)第2518号	金阳新区长岭南路	工业出让	2058/3/13	58,048.50
		合计			58,048.50

房屋建筑物占用土地的权利人为贵州航天林泉电机有限公司，故地上房屋建筑物无法办理房屋所有权证。

该企业委估设备 549 台(套)，均为机器设备。主要有：记忆数字示波器、风量测试系统、大功率涡流测功台、信号完整性测试仪、电机测试系统、低气压试验系统、高速发电机试验台、三综合试验箱、高低温环境试验箱、真空试验系统、发电机寿命试验台、低气压试验箱、抗干扰开发系统、圆柱度仪、随机振动台、精密五轴联动加工中心、飞针测试仪、数控坐标镗床、精密数控车床于车间等。

无形资产系企业外购的电磁设计软件、电磁优化设计软件等软件。企业委估的软件如下：

序号	内容或名称	取得时间	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	UG 软件 CAM 部分	2008/7/1	482,000.00	0.00
2	UG 软件 CAD 部分	2008/7/1	457,000.00	0.00
3	DNC 网络施工及硬件平台	2008/7/1	531,431.73	0.00
4	DNC 机床接口	2008/7/1	395,359.49	0.00



5	设计调试专用软/硬件	2008/7/1	361,827.00	0.00
6	电源设计高级专家软件	2010/12/8	576,610.72	0.00
7	高频设计可靠性软件	2010/12/8	606,907.45	0.00
8	电源可靠性设计软件	2010/12/21	650,372.14	0.00
9	多域机电系统仿真设计软件	2011/12/2	2,297,600.00	0.00
10	结构分析软件	2011/12/2	2,848,200.00	0.00
11	信息化软件	2013/12/31	993,200.00	0.00
12	电磁干扰源仿真分析软件	2014/12/31	723,723.80	0.00
13	发电机的绕组设计及磁路设计模块	2014/12/31	1,235,636.40	0.00
14	可靠性设计分析软件	2014/12/31	599,895.94	0.00
15	低频电磁场设计分析报告	2014/12/31	2,613,200.30	0.00
16	温度场分析仿真软件	2014/12/31	1,585,199.86	0.00
17	电机电磁设计分析软件	2014/12/31	1,337,915.39	0.00
18	伺服控制设计仿真软件	2014/12/31	626,706.92	0.00
19	Ansys 结构力学性能分析软件	2014/12/31	1,160,200.00	0.00
20	CAD 计算机辅助制造系统	2014/12/31	1,075,000.00	0.00
21	结构分析软件	2016/3/16	950,000.00	47,500.00
22	CAD 计算机辅助制造系统	2016/3/16	950,000.00	47,500.00
23	叶轮成型软件	2018/10/23	719,781.30	407,876.07
24	多综合环境条件下仿真与数字试验模拟系统软件	2018/10/23	648,788.98	367,647.09
25	多轴伺服电机机构设计与仿真系统软件	2018/10/23	970,226.04	549,794.76
26	风机振动与疲劳分析系统软件	2018/10/23	696,774.40	394,838.83
27	电磁设计软件	2018/10/23	954,450.08	540,855.05
28	电磁优化设计软件	2018/10/23	612,635.28	347,159.99
29	电机系统设计软件	2018/10/23	1,023,572.25	580,024.28
30	伺服电机驱动设计仿真软件	2018/10/23	933,414.80	528,935.05
31	机电系统数字仿真平台软件	2018/10/23	581,083.36	329,280.57
32	电磁兼容预测分析软件	2018/10/23	640,901.50	363,177.52
33	电磁干扰仿真分析系统软件	2018/10/23	879,513.52	498,390.99
34	FPGA 设计\仿真和优化软件	2018/10/23	1,090,762.20	618,098.58
35	微特电机热流场仿真分析系统	2018/10/23	1,037,854.30	588,117.44
36	CAM 计算机辅助制造系统(含 DNC)	2018/10/23	1,234,640.00	699,629.33
37	可靠性设计与分析模块	2018/10/23	730,000.00	413,666.67
38	电磁及传导干扰测量模块	2018/10/23	350,000.00	198,333.33
39	多物理域协同仿真及优化平台	2018/10/23	1,646,434.00	932,979.27
40	高性能计算机软件	2018/10/23	1,096,251.24	621,209.04
41	制造质量管理平台	2018/10/23	4,100,000.00	2,323,333.34
合计			43,005,070.39	11,398,347.18

经了解和翻阅设备相关账册记载记录等资料，纳入本次评估范围的房屋建筑物、机器设备及无形资产产权归属林泉航天电机有限公司。

(四) 被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位未有申报的其他无形资产情况。

(五) 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

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 11 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《航天江南集团有限公司董事长办公会议纪要》（江南纪要（2020）43 号）；
2. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《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）；
2. 《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通过修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
4. 《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正）；
5. 《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)；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
8. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
9. 《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第12号）；
10. 《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）；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
13. 其他与评估工作相关的法律法规。

（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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
13. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

14. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
15. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）。

（四）资产权属依据

1. 建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案表及建设工程竣工规划认可证；
2. 重要资产购置合同或记账凭证；
3. 固定资产台账、记账账册等；
4. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 设备网上可予查询的价格信息资料；
2. 贵州省建筑与装饰工程计价定额(2016版)；
3. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
4. 建筑工程相关费用的有关规定；
5. 中国城市地价动态监测网；
6. 安居客、房天下；
7. 无形资产可予查询的价格信息资料；
8. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日资产评估申报表、账册及凭证；
2. 专项审计报告；
3. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
6. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

资产评估有市场法、成本法、收益法三种基本方法，以及衍生的基准地价修正法（土地评估）、成本逼近法（土地评估）、和假设开发法（土地评估）等等。

市场法，也称市场比较法，是通过在现行市场上搜集与待估资产相近的参照物及其近期交易价格等数据为基础，经过类比对照物进行差异分析与价格调整，从而确定待估资产的价值。

成本法，也称重置成本法，是指现时条件下重新购建一个全新状态的委估资产并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类价值贬值，以确定委估资产价值的一种方法。

收益法，也称收益现值法，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。

（二）评估方法的选择

本次评估目的是为资产转让提供价值参考依据。结合纳入评估范围的资产特点，对不同的资产分别采用相应的评估方法。

各类主要资产的评估方法如下：

1. 房屋建筑物

对生产性建筑物位于厂区内的生产用房和构筑物采用成本法及收益法对其房屋价值进行评估；

1.1 重置成本法

成本法基本公式为：评估值 = 重置全价 × 综合成新率

（1）主要的房屋建筑物采用重编预算法，根据委托人提供的资料及评估人员现场勘查的结果，依据贵州省建筑与装饰工程计价定额（2016版）等文件确定单位面积重置单价。

（2）其它房屋建筑物，采用“单位造价调整法”，根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装造价，或评估实例的建筑安装造价，经修正后加计有关费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

应委托人报告使用要求，本次评估结果选用含税价值，在此提醒报告使用者注意。

成新率的确定：

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均综合确定成新率。

1.2 收益法

收益法评估房地产，是运用适当的折现率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常年收益折算到评估基准日的现值，求之和得出评估对象房地产价格的一种评估方法。

收益法的计算公式：

$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和}$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

建筑物剩余经济寿命长于建设用地使用权剩余期限，收益价值应为按收益期计算的价值与建筑物在收益期结束时的价值折现到价值日期后相加。

由于本次评估对象仅为地上建筑物，不包含所占用地使用权的价值，故采用收益法求取房地合一市场价值后，再扣减所占用地使用权的市场价值，得到委估房屋建筑物的市场价值。

委估房屋建筑物所占用地属于工业用地，本次采用市场法对土地使用权价值进行评估。

采用市场法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值 = 比较实例宗地价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

2. 设备类资产

根据《资产评估执业准则—机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，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，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

评估值 = 重置全价 × 成新率

1、重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

重置全价 = 重置现价 + 运杂、安装调试费 + 其它合理费用

= 重置现价 × (1 + 运杂、安装费费率) + 其它合理费用

应委托人报告使用要求，本次评估结果选用含税价值，故设备的重置全价不考虑扣除增值税。

(2) 成新率的确定

1) 对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率，计算公式：

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数 K

其中：

理论成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

调整系数 K = K1 × K2 × K3 × K4 × K5 等，即：

综合成新率 = 理论成新率 × K1 × K2 × K3 × K4 × K5

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、维护保养（包括大修理等）情况、设备的运行状态及故障频率、设备的利用率、设备的环境状况等。

3. 无形资产—其他无形资产

对企业拥有的外购的软件资产，评估人员通过市场询价调查的方法取得相应软件的市场价格，本次评估人员按照询价后价格确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、

评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2020年12月中旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，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或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对设备、房屋建筑物类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等。

（三）评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4. 原地使用假设

原地使用假设是指假设资产将保持在其所在地或者原安装地持续使用。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策

等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位部分资产于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

经评估，纳入评估范围的部分资产评估值为人民币366,169,162.85元（含税），大写：人民币叁亿陆仟陆佰壹拾陆万玖仟壹佰陆拾贰元捌角伍分。

评估结论根据以上评估工作得出。

（一）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用成本法及市场法的评估结论，主要增减值分析如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2020年11月30日		金额单位：万元		
项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
固定资产	31,280.07	35,618.42	4,338.34	13.87
无形资产	1,139.83	998.50	-141.33	-12.40
资产总计	32,419.91	36,616.92	4,197.01	12.95

资产账面值 32,419.91 万元，评估值 36,616.92 万元，增值 4,197.01 万元，增值率为 12.95%。

固定资产增减值分析

经分析，本次评估增值是房屋及设备经济寿命年限比企业折旧年限长，综合成新率提高导致增值。

无形资产增减值分析

经分析，本次评估减值是由于无形资产更新换代较快，老旧版本的软件市场价值存在一定程度的下跌，故评估减值。

（二）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2020年11月30日至2021年11月29日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

（三）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

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，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

房屋建筑物占用土地的权利人为贵州航天林泉电机有限公司，委估房屋建筑物权利人为林泉航天电机有限公司，因房地分属不同权利人，委估房屋建筑物无法办理房屋所有权证，且本次评估范围仅为地上房屋建筑物，而不包含所占用土地使用权。本次主要以企业填报的《资产申报表》、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工验收备案表及建设工程竣工规划认可证等资料为依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场实际勘查的方法予以确定面积。本次评估未考虑该权属瑕疵对

评估值可能产生的影响。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明:

本次评估不存在委托人未提供的其他关键资料说明。

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素:

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况:

1. 利用专业报告:

执行本次评估业务过程中,我们通过合法途径获得了以下专业报告,并审慎参考利用了专业报告的相关内容:

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计,出具的专项审计报告文号:天职业字[2021]1149号。

(五) 重大期后事项:

评估基准日至本资产评估报告出具日之间,委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明:

无评估程序受到限制的情形。

(七) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系:

委托评估的资产不存在抵押、担保、未决法律诉讼等对评估结果会产生重大影响的事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1、应委托人报告使用要求，本次评估结果选用含税价值，在此提醒报告使用者注意。

2、自 2020 年 1 月新型冠状病毒肺炎疫情爆发以来，截至目前，疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。根据近期媒体的报道以及国家各部委出台的相关支持政策分析看，批发零售、住宿餐饮、物流运输、文化旅游等行业短期内受疫情影响较大，对其他相关行业企业的经营状况的影响暂时难以确定。我们与委托人、被评估单位管理层充分沟通后，暂未考虑本次疫情对评估结论的影响。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及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本报告的使用人。

（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）如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、

核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2021年01月29日。

(本页以下无正文)



(本页无正文)
评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

签字资产评估师

施华裕

钱锋



评估报告日

2021年01月29日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn

资产评估报告 (报告附件)

项目名称 林泉航天电机有限公司拟转让部分资产市场价值

报告编号 东洲评报字【2021】第 0141 号

序号 附件名称

1. 《航天江南集团有限公司董事长办公会议纪要》（江南纪要（2020）43号）
2. 贵州航天电器股份有限公司法人营业执照
3. 林泉航天电机有限公司法人营业执照及章程
4. 专项审计报告
5. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 资产评估委托合同
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函
12. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论部分）

