

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国航发动力股份有限公司拟转让
中国航发山西航空发动机维修有限责任公司股权所涉及的
中国航发山西航空发动机维修有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中发评报字[2022]第 072 号

(共 3 册 第 1 册 资产评估报告)

中发国际资产评估有限公司

二〇二二年五月三十一日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020012202200086
合同编号：	中发评字[2021]第187号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中发评报字[2022]第072号
报告名称：	中国航发动力股份有限公司拟转让中国航发山西航空发动机维修有限责任公司股权所涉及的中国航发山西航空发动机维修有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	87,324,906.54元
评估机构名称：	中发国际资产评估有限公司
签名人员：	曹丽娜（资产评估师） 会员编号：11130098 冯涛（资产评估师） 会员编号：11140050
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年06月28日

总目录

资产评估报告 第 1 册

资产评估说明 第 2 册

资产评估明细表 第 3 册

目 录

声明	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告	12
一、绪言	12
二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	12
三、评估目的	16
四、评估对象与评估范围.....	16
五、价值类型	18
六、评估基准日	18
七、评估依据	18
八、评估方法	22
九、评估程序实施过程 and 情况.....	34
十、评估假设	35
十一、评估结论	36
十二、特别事项说明.....	38
十三、资产评估报告使用限制说明	45
十四、资产评估报告日.....	46
资产评估报告附件.....	48

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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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评估对象可实现价格的保证。

五、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、本资产评估机构及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、本资产评估机构及资产评估专业人员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、资产评估专业人员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。

中国航发动力股份有限公司拟转让
中国航发山西航空发动机维修有限责任公司股权
所涉及的中国航发山西航空发动机维修有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要
中发评报字[2022]第 072 号

重要提示

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，应当阅读资产评估报告正文。

中发国际资产评估有限公司接受中国航发动力股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，对中国航发山西航空发动机维修有限责任公司的股东全部权益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：根据中国航发动力股份有限公司总经理办公会会议纪要（2021 年第 8 期）及中国航空发动机集团有限公司部门文件资字[2022]5 号，中国航发动力股份有限公司拟以进场交易的方式转让所持有的中国航发山西航空发动机维修有限责任公司股权。为此，需对所涉及的中国航发山西航空发动机维修有限责任公司股东全部权益的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

评估基准日：2022年2月28日。

评估对象：中国航发山西航空发动机维修有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围：中国航发山西航空发动机维修有限责任公司的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。

价值类型：市场价值。

评估方法：本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

中国航发山西航空发动机维修有限责任公司于评估基准日 2022 年 2 月 28 日总资产账面值为 15,770.72 万元，总负债账面值为 11,099.34 万元，净资产账面值为 4,671.38 万元；总资产评估值为 19,831.83 万元，总负债评估值为 11,099.34 万元，净资产评估值为 8,732.49 万元，增值 4,061.11 万元，增值率 86.94%。

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：2022年2月28日

被评估单位：中国航发山西航空发动机维修有限责任公司

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	10,522.51	10,643.33	120.82	1.15
2 非流动资产	5,248.21	9,188.50	3,940.29	75.08
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	-	-	-	-
10 固定资产	2,889.40	5,092.46	2,203.06	76.25
11 在建工程	26.02	26.02	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	1,244.06	2,981.29	1,737.23	139.64
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	1,088.73	1,088.73	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	15,770.72	19,831.83	4,061.11	25.75
22 流动负债	6,560.91	6,560.91	-	-
23 非流动负债	4,538.43	4,538.43	-	-
24 负债合计	11,099.34	11,099.34	-	-
25 净资产（所有者权益）	4,671.38	8,732.49	4,061.11	86.94

具体详见评估明细表。

本资产评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即2022年2月28日至2023年2月27日使用本评估结论有效。

以下为在评估过程中已发现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估算的有关事项：

（一）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估报告中2022年2月28日财务数据取自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“信会师报字[2022]第ZA90414号”标准无保留意见审计报告

告。

(二)纳入评估范围存货中的原材料有一部分原材料已经报废，该事项已经公司专用备件资产评估及计提减值工作会议纪要、中国航发山西航空发动机维修有限责任公司党委会纪要（第5期）会议，并出具中国航发山西航空发动机维修有限责任公司文件（晋航综办[2022]21号）中国航发晋航关于计提存货跌价准备及固定资产减值的报告。针对已报废的原材料，被评估单位已按照上述报告计提存货跌价准备。本次评估与上述报告计提跌价准备处理原则一样，由被评估单位申报重量及材质，按照可回收价值确定评估值，该可回收价值不含增值税，不含运费。

(三)纳入评估范围存货中的产成品某型号发动机，因某型发动机处于滞销状态，企业已全额计提减值准备；荣贵人洗衣液是其他公司抵债的商品，属于滞销状态，截至出报告日，已过有效期，故本次评估值均按0确认。

(四)产权权属资料不全面或者存在瑕疵

评估基准日被评估单位申报评估的房屋建筑物共计52项，申报总建筑面积34,145.50平方米，其中：

1、纳入本次评估范围的房屋建筑物有7项为改造费用，具体明细如下：

金额单位：人民币元

权证编号	建筑物名称	坐落地址	账面价值	
			原值	净值
维修改造费	防盗门库房	晋城市凤台东街2429号1号厂房	15,200.00	0.00
维修改造费	等离子喷涂厂房	晋城市金村镇郭壁村西北6号	50,000.00	2,500.00
维修改造费	4A喷漆厂房	晋城市金村镇郭壁村西北49号A	20,900.00	6,833.89
维修改造费	14#辅助厂房	晋城市金村镇郭壁村西北50号	82,100.00	12,058.73
维修改造费	转运站2#卸油房	晋城市钟家庄二圣头村东北1号	2,500.00	686.18
维修改造费	21号厂房（二车间部分）	晋城市金村镇郭壁村西北8号	201,800.00	26,246.40
维修改造费	喷漆厂房	晋城市金村镇郭壁村西北49号A	185,900.00	82,704.46

针对上述维修改造费用评估值按0确认，在相应的房屋建筑物中进行考虑。

2、纳入本次评估范围的房屋建筑物于评估基准日已拆除/部分拆除的房屋建筑物，具体如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m²	证载权利人名称	备注
晋城市房权证晋建房字第S0034321号	厂锅炉房	砖混	1975/01	31.84	山西航空发动机维修有限责任公司	已拆除
晋城市房权证晋建房字第S0034327	供应处下料间	砖木	1974/01	93.98	山西航空发动机维修有限责任公司	已拆除 54.45 m²

号						
---	--	--	--	--	--	--

针对上述资产，已拆除的房屋建筑物评估值按 0 确认。

3、43 项房产为正常使用房产，其中：

(1)有 22 项房产所占土地权利人为“晋城市二零科工贸有限公司”（现已更名为中国航发晋城市二零科工贸有限公司）（以下统简称“二零公司”），建筑面积合计 13,786.85 平方米，均取得房屋所有权证书，其证载权利人均均为山西航空发动机维修有限责任公司。针对上述房屋建筑物所占土地为第三方晋城市二零科工贸有限公司所有，中国航发山西航空发动机维修有限责任公司与中国航发晋城市二零科工贸有限公司签订《土地租赁合同》租期为五年，自 2022 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止，租金为 0 元/年。本次资产基础法评估对房屋建筑物采用成本法进行评估，未考虑土地使用权价值，未考虑房地不匹配对房屋建筑物价值的影响，亦未考虑土地租赁到期对房屋建筑物的影响。具体情况如下：

土地证编号	证载土地使用权人	土地用途	土地使用权类型	宗地面积m ²	有证房产项数	有证房产面积m ²
泽州县国用（2014）第 0021 号	晋城市二零科工贸有限公司	住宅	划拨	206,940.79	3.00	1,654.55
泽州县国用（2014）第 0022 号	晋城市二零科工贸有限公司	工业	划拨	104,429.12	19.00	12,132.30
合计				311,369.91	22.00	13,786.85

(2)部分房产无证或证载权利人为山西航空发动机维修有限责任公司（被评估单位曾用名），对于上述尚未办理产权证或权证未更名的房产，被评估单位已出具说明承诺上述房产归其所有，本次评估采用的建筑面积主要依据企业提供的数据、竣工资料等，结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。评估中未考虑办理权证或权证更名相关费用。具体情况如下：

土地证编号	证载土地使用权人	土地用途	土地使用权类型	宗地面积m ²	有证房产项数	有证房产面积m ²	无证房产项数	无证房产面积m ²
泽州县国用（2014）第 0021 号	晋城市二零科工贸有限公司	住宅	划拨	206,940.79	3.00	1,654.55		
泽州县国用（2014）第 0022 号	晋城市二零科工贸有限公司	工业	划拨	104,429.12	19.00	12,132.30		
晋（2020）泽州县不动产第 0001338 号	中国航发山西航空发动机维修有限责任公司	工业	出让	55,308.4	3.00	5,687.30	1.00	197.70
晋 2020 晋城市不动产第 0002219 号	中国航发山西航空发动机维修有限责任公司	仓储	出让	24,489.96			1.00	12.00
合计					25.00	19,474.15	2.00	209.70

4、纳入评估范围构筑物中的煤油库（油罐），具体为 2 个地下 1500m³ 碳钢管油罐，因处于地下，本次现场无法查看内部实物状况。其中 1 个碳钢管油罐，现场

勘查发现通往地下油罐已没有道路，油罐入口铁门已生锈无法打开，现场能看出长期无人进出，油罐的排油管已经报废。现场访谈运营管理人员，并与相关部门人员侧面了解地下油罐使用情况，且经企业负责人再次确认，多方印证，证实老厂区地下 1500m³的油罐已经报废弃用多年。被评估单位出具说明确认该废弃的碳钢油罐因内衬已经损坏无法使用且以后不再使用，本次对已报废损坏的碳钢油罐评估值按 0 确认，剩余 1 个正常使用的碳钢油罐正常评估。

5、纳入评估范围的构筑物有 5 项为费用或闲置弃用或无实物，具体明细如下：

构筑物名称	结构	建成年月	计量单位	面积m ² 或体积 m ³ 或项	备注
卸油设施（油罐）	碳钢	1975/01	套	1.00	已拆除
油路管道	钢管	1990/12	项	1.00	维修费用
盐池（锅炉房用）	钢混	2008/09	m ³	25.00	老锅炉房内，已废弃
试车台锅炉盐池	钢混	2009/04	m ³	80.00	闲置弃用
玻璃钢污水槽	玻璃钢	2010/01	m ³	256.00	闲置弃用

针对上述构筑物资产，经核实无可回收价值，本次评估值按 0 确认。

6、厂内外公路

晋航公司在构筑物核算的厂内外公路，账面原值 6,565,475.25 元，账面净值 723,750.00 元，该项资产所占土地证载权利人为“中国航空工业第一集团公司第 5716 厂(公路)”，为划拨性质的交通用地，公路所占用的土地使用权属于中国航发晋城市二零科工贸有限公司。

中国航发山西航空发动机维修有限责任公司进入中国航发动力股份有限公司之前，对资产进行了整理，部分资产剥离到二零公司，其中包括厂外公路所占用的土地使用权，当时地上的公路计划一并划转给二零公司，但由于 2010 年被评估单位申报了综合技改项目，该公路的维修包含在综合技改项目中，综合技改公路的维修使用了国家的技改资金，如果移交，技改资金后期无法结算，基于此种情况，该公路地上构筑物资产没有移交，仍留在被评估单位，导致目前公路的土地使用权与构筑物中公路资产权属分离的情况。

该公路沿途有牛庄、郭壁、南掌等 10 个村庄及东陕采石场、煤气站、郭壁供水二级提水站、五龙宫水电站等 5 家企业，为沿途村庄百姓生活、各企业生产及员工上下班共同使用。被评估单位一方面考虑到该公路所占用的土地使用权与构筑物中公路权属分离，另一方面考虑到该公路后期还要涉及到维护支出，这条公路现实上不是企业专用道路，属于公共道路，所以计划后期移交当地政府部门以减轻企业负担。现计划由二零公司牵头，将土地使用权及公路一并移交给政府，目前被评估单位尚未启动决策程序。前期二零公司已经向当地政府上报了《关于所属公路移交的请示》，经过多次协调和咨询，由于地方政府要承担管理、维护和安全等责任，地方政府口头反馈不会给予经济补偿。

综上，被评估单位的厂外公路目前拟定的处置方式是随二零公司土地使用权一并无偿移交给政府，厂内外公路中的厂外公路部分本次评估值按 0 确认，针对厂内公路部分正常评估。

7、采暖系统和供热管线

纳入评估范围的构筑物中的采暖系统和供热管线的账面价值中，有部分支出为对家属区采暖系统和供热管线的改造支出，具体明细如下：

金额单位：人民币元

构筑物名称	结构	建成年月	账面原值	账面净值	备注
采暖系统	铸铁	2015/10	4,579,498.89	2,019,328.00	45.12%服务于厂区，54.88%服务于家属区
供热管线	20#钢管	2015/10	2,063,685.81	1,045,976.00	50%服务于厂区，50%服务于家属区

2013 年被评估单位已将家属区的采暖系统和供热管线无偿划转至二零公司。2013 年—2015 年综合技改时，由于前期申报技改范围中包含采暖系统和供热管线，且家属区采暖系统和供热管线与生产区的采暖、供热系统属于同一系统，为了改善职工家属住房条件，作为对员工的福利，对已划转给二零公司的家属区的采暖系统和供热管线一并进行了技改，并计入被评估单位固定资产中。2019 年按照“三供一业”分离移交政策要求，二零公司已将家属区对应的供热管线全部移交政府。由于家属区采暖系统和供热管线已不属于被评估单位资产，相关改造支出应属费用性质，针对此事项，本次审计对应费用化的家属区改造支出部分计提了减值准备，且已考虑了相应递延所得税资产。针对此部分费用性质账面价值，本次评估值按 0 确认，对于被评估单位厂区部分的采暖系统和供热管线正常进行评估。

(五)土地使用权

1、纳入本次评估范围的证载号为泽州县国用（2013）第 0028 号的土地使用权，证载土地使用权人为山西航空发动机维修有限责任公司（被评估单位曾用名），企业尚未更换新的不动产权证。本次评估未考虑将来办理权属证明等需要支付的费用。

2、纳入本次评估范围的不动产权证号为晋 2020 晋城市不动产权第 0002220 号的土地使用权，土地使用权类型为出让，土地用途为工业用地，土地终止年期为 2022 年 2 月 5 日。本次评估未考虑未来延长土地使用年限应缴纳的土地补偿金。针对该土地上的房屋建筑物及构筑物，通过查看《国有土地使用权出让合同》第二十五条合同约定的使用年限届满前，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书……。第二十六条土地出让期限届满，受让人没有提出续期申请或者虽申请续期但依据合同第二十五条规定未获批准的，受让人应当交回《国有土地使用证》，出让人代表国家收回土地使用权。第二十七条土地出让期限届满，受让人未申请续期的，合同项下土地使

用权和地上建筑物及其附着物由出让人代表国家无偿收回……。第十二八条土地出让期限届满，受让人提出续期申请而出让人根据本合同第二十五条之规定没有批准续期的，土地使用权由出让人代表国家无偿收回，但对于对上建筑物及其他附着物，出让人应当根据收回时地上建筑物、其他附着物的残余价值给予受让人相应补偿。

截至评估基准日，该土地仍由被评估单位使用，被评估单位尚未取得相关政府部门发出的关于土地收回及后续处理等事项的书面函件。评估人员经与被评估单位相关工作人员访谈，并由被评估单位出具情况说明确认，被评估单位尚未提出续期申请，政府相关人员曾明确口头告知该土地不符合未来城市土地规划，申请续期得到批准的可能性较小。针对该土地上的房屋建筑物及构筑物，中国航发山西航空发动机维修有限责任公司党委会纪要（第5期）会议及中国航发山西航空发动机维修有限责任公司文件（晋航综办[2022]21号）中国航发晋航关于计提存货跌价准备及固定资产减值的报告文件资料显示，企业已全额计提减值准备，本次评估值按0确认。

(六)车辆

纳入本次评估范围的1辆奥迪车为2010年购置，由于购置时车牌为军方牌照，后车牌被军方收回、不能上地方牌照，故闲置报废，但未履行报废程序。中国航发山西航空发动机维修有限责任公司承诺，该车辆为中国航发山西航空发动机维修有限责任公司所有，如因产权引起纠纷，由中国航发山西航空发动机维修有限责任公司承担一切责任。本次评估按照车辆回收价格确定评估值。

(七)机器设备

纳入本次评估范围机器设备有20台已报废，但未履行报废程序。具体报废设备如下：

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	启用日期	账面值	
						原值	净值
1	加力总管试验器	UY-147	台	1	1998/1/9	396,929.73	20,460.00
2	低压泵试验器	555-0613	台	1	1977/4/1	119,370.00	480.00
3	等离子喷涂抽风	Φ850	台	1	2018/10/24	116,577.17	4,810.00
4	点火器试验器	SDHQ-16-I	台	1	2008/11/1	201,200.00	20.00
5	风机风筒	4-723/6A	台	1	2009/8/1	15,910.00	170.00
6	风机风筒	4-723/6A	台	1	2009/8/1	15,910.00	170.00
7	风机风筒	4-725A	台	1	2009/8/1	34,500.00	170.00
8	壁厚测具主机	KYC-3	台	1	2010/6/1	123,700.00	30.00
9	开放式炼胶机	XK-250	台	1	2012/9/1	59,860.00	9,630.00
10	振动研磨机	GSJ-80L	台	1	2013/3/1	3,800.00	480.00
11	振动研磨机	GSJ-80L	台	1	2013/3/1	3,800.00	480.00

12	弹簧压力试验机	TLS-S1000I	台	1	2013/6/1	15,000.00	190.00
13	振动研磨机	GSJ-60	台	1	2013/7/1	4,371.00	480.00
14	振动研磨机	GSJ-60	台	1	2013/7/1	4,371.00	480.00
15	膜盒试验器	SM-43	台	1	2015/7/1	10,920.00	480.00
16	等离子喷涂设备	XM-80SK	台	1	2015/7/1	278,230.00	7,220.00
17	除罩层槽	1000×600×500	台	1	2015/10/1	12,490.40	2,000.00
18	除渗铝层槽	1500×1000×1200	台	1	2015/10/1	12,084.56	2,000.00
19	轴承机匣密封试验器	UY-224	台	1	2016/11/1	7,200.00	100.00
20	分解洗涤槽	1220×1000×800	台	1	2017/12/1	9,850.00	150.00
合计						1,446,073.86	50,000.00

本次对已报废设备根据设备的材质及重量按照可回收价格确定评估值。

(八)无形资产

纳入本次评估范围的无形资产—专利技术为 1 项实用新型专利，证载权利人为中国航发山西航空发动机维修有限责任公司。具体信息如下：

专利号/申请号	专利或专有技术名称	专利申请日	授权日	当前状态	是否在用	是否有质押等第三人限制性权利及许可他人使用情况
ZL201922473434.4	一种铰链式万向套筒扳手	2019/12/31	2020/10/20	有效	在用	无

本次按成本法对其进行了评估。

(九)诉讼事项

1、纳入本次评估范围土地无形资产存在对外租赁及诉讼情况，具体如下：

不动产权证号为晋 2020 晋城市不动产权第 0002220 号的土地，2008 年被评估单位（签约主体为中国一航第五七一六厂）与晋城市唐辉汽贸有限公司、晋城市唐展商贸有限公司分别签订了《土地租赁合同》，租赁土地面积均为 10 亩地，租期为 20 年，均为 2008/08/01~2028/07/31，第一年建设期免租，第二年起至 2019 年 7 月末每亩每年 4 万元，2019 年 8 月起后续 9 年每年每亩 5 万元。基准评估基准日晋城市唐辉汽贸有限公司、晋城市唐展商贸有限公司未按照协议约定支付土地租赁费用，中国航发山西航空发动机维修有限责任公司（原告）已向晋城市城区人民法院提交诉讼材料，截至基准日尚未下发裁判文书。本次评估已考虑该诉讼事项对评估值的影响，针对该诉讼事项，已经提交给法院的诉讼费合计 15,275.00 元在预付账款里体现；应收晋城市唐辉汽贸有限公司租金账面余额 583,333.34 元，坏账准备 29,166.67 元；应收晋城市唐展商贸有限公司租金账面余额 2,355,000.00 元，坏账准备 2,355,000.00 元。因无法判断最终判决结果及执行结果是否能保障中国航发山西航空发动机维修有限责任公司（原告）全部取得款项，故本次评估亦按照账面值确定评估值。

2、中国航发山西航空发动机维修有限责任公司（原告）因工程买卖合同纠纷将晋城市太行置业房地产开发有限公司（被告）诉至山西省晋城市城区人民法

院，2020年4月13日，经法院主持调解（山西省晋城市城区人民法院民事调解书（2020）晋0502民初334号），原、被告自愿达成协议，被告支付原告1,091,388.00元以及逾期利息67,785.00元，分别于2020年4月20日、2020年5月20日、2020年6月20日、2020年7月20日、2020年8月20日分5次支付。之后，被告分5次共归还640,000.00元，2021年2月2日，由第三方（钱天明）汇款220,000.00元。截至评估基准日，该款项在财务应收账款中体现，应收账款余额231,388.00元，坏账准备138,385.40元，应收账款净值为93,002.60元。目前中国航发山西航空发动机维修有限责任公司正在申请人民法院予以强制执行。本次评估按照账面值确定评估值。

(十)据被评估单位介绍，根据财税[2021]67号《财政部 税务总局关于调整军品增值税政策的通知》规定：2022年1月1日起签订的军品及军用特种车辆（以下称军品）销售合同，纳税人应当按规定缴纳增值税；2021年12月31日前已签订的军品销售合同，可继续执行原增值税免税政策。因上述文件涉密，本次评估无法查看具体描述细节，另据被评估单位介绍根据上述文件后续另有军品的税费补贴文件，因财税[2021]67号刚发布不久，实施细则尚未发布，故本次评估仍按照《关于军品增值税政策的通知》（财税字[2014]第028号文件）规定，免征增值税。本次评估资产基础法中的实物资产均按照含税价格测算，收益法按照免征增值税测算收入及各项税费。

(十一)资产评估师对房屋建筑物和设备类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，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，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有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十二)报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(十三)其他事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本评估报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及评估专业人员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，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关资产所有权文件、证件及审计报告，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表意见，

并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3、本次评估范围内由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、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)对于评估基准日后，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。

6、对企业存在的可能影响资产评估值的特别事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

中国航发动力股份有限公司拟转让
中国航发山西航空发动机维修有限责任公司股权
所涉及的中国航发山西航空发动机维修有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中发评报字[2022]第 072 号

一、绪言

中国航发动力股份有限公司：

中发国际资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，对中国航发山西航空发动机维修有限责任公司股权转让事宜涉及的中国航发山西航空发动机维修有限责任公司股东全部权益在 2022 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人为中国航发动力股份有限公司，被评估单位为中国航发山西航空发动机维修有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者包括其他经济行为相关方。

(一)委托人概况

公司名称：中国航发动力股份有限公司

统一社会信用代码：91610112243870086Q

注册地址：西安市未央区徐家湾

注册资本：266559.4238 万元人民币

法定代表人：杨森

类 型：股份有限公司

成立日期：1993 年 12 月 23 日

经营范围：一般经营项目:从事各类飞行器动力装置、第二动力装置、燃汽轮机及零部件的设计、实验、研制、生产、装配、试车、维修、营销和售后服务业务；从事航空发动机技术衍生产品的研制、实验、开发、中试、生产、销售、服务业务；航空发动机及其零部件转包生产、进出口、“三来一补”加工业务；物流服务、对销贸易、转口贸易业务；烟气透平动力装置、航天发动机及其零部件制造、销售与维修；风力发电机及零部件的生产、销售、工程设计、安装、技

术咨询与售后服务；太阳能发电设备的制造、系统集成、销售与维修；铝型材及门窗的制造、安装和销售；计测设备的检定、校准及测试、研制、调修、销售；计量标准研究开发与应用；计测技术培训及咨询服务；仪器、仪表、工具、普通设备、石化、电力、冶金机械成套设备、电器机械与器材、机械备件、电子产品的制造、销售与维修；金属材料、橡胶制品、本企业废旧物资的销售；幕墙的设计、安装、装饰装修；进出口业务；医疗机械制造、销售；市政公用工程的设计和施工；环保工程的设计和施工；机电设备的设计、制造、采购、销售、安装和维修；科技咨询及技术服务(以上范围均不含国家规定的前置许可、禁止项目；国家法律另有规定的,从其规定)；以下项目由分支机构经营:住宿、餐饮服务；成品油、氧气、氩气、丙烷(化工原料)销售；压力容器、锅炉的设计、制造、安装和维修。

(二)被评估单位概况

1、基本情况

名称：中国航发山西航空发动机维修有限责任公司（以下简称“晋航公司”）

统一社会信用代码：911405001112603906

住所：山西省晋城市开发区兰花路 690 号

法定代表人：雷卫龙

注册资本：10196.09 万人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：1997 年 04 月 07 日

经营范围：航空发动机维修（按许可证核定的范围和期限经营）；航空零备件制造；机械加工；电器电源设备修理；制作金属防盗门；铝制品装潢制造；蓄电池制造；建设工程：施工；建筑工程；住宅室内装饰装修；建筑外窗加工与销售（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）

2、历史沿革

(1) 设立背景

中国航发山西航空发动机维修有限责任公司始建于 1970 年，原隶属空军装备部，原厂名为中国人民解放军第 5716 工厂。2001 年转隶中国航空工业第一集团公司。2010 年进行了公司制改制，整体变更设立有限公司，2011 年 4 月完成工商注册。

(2) 2014 年参与航空动力重大资产重组，股东变更

为进一步提高航空动力的资产质量、增强其核心竞争能力和持续盈利能力，

中航工业集团拟以西安航空动力股份有限公司（以下简称“航空动力”）作为上市平台，将中航工业集团发动机板块下属成员单位的发动机主机业务和资产注入航空动力，航空动力拟以定向发行股份为对价，向此次重组的交易对方购买标的资产。

2013年3月14日，公司向发动机控股提交《中航工业晋航关于设立新公司的请示》（晋航企字[2013]37号），公司拟新设立一个一人有限公司，将公司不能上市的瑕疵资产直接划转至新公司，再将新设公司股权划转至发动机控股，该新设公司资产仍由公司实施管理。

2013年3月21日，发动机控股向公司出具《关于设立晋城市二零科工贸有限公司的批复》（发控[2013]301号），同意公司以现金10万元投资设立晋城市二零科工贸有限公司（以下简称“二零科工贸”），承接公司不能进入上市公司资产重组范围的资产和业务。

2013年6月26日，中航工业集团向发动机控股出具《关于将晋城市二零科工贸有限公司股权无偿划转至中航发动机控股有限公司的批复》（航空战略[2013]713号），同意将公司持有的二零科工贸100%股权无偿划转给发动机控股。

2013年6月，航空动力（作为股份发行方、资产购买方）与中航工业集团、发动机控股等公司（作为股份认购方、资产出售方）签订《定向发行股份购买资产协议》，同年12月，签订上述协议之补充协议。此次交易中，公司100%股权的评估值为6,605.33万元。此次交易完成后，公司的股东变更为航空动力。

2013年8月7日，公司向发动机控股提交《关于将中航工业晋航瑕疵资产无偿划转至晋城市二零科工贸有限公司的请示》（晋航企[2013]101号），申请将公司瑕疵资产无偿划转至二零科工贸公司拟剥离的资产共计3,600.00万元，其中，其他应收款441.00万元，固定资产2,932.00万元，长期股权投资216.00万元，货币资金10.00万元。上述固定资产中包括二零科工贸目前拥有的相关土地使用权和房屋所有权。

2013年8月26日，中航工业集团向发动机控股出具《关于无偿划转山西航空发动机维修有限责任公司所持有部分资产的批复》（航空战略[2013]1138号），同意将晋航公司所持账面净值合计35,996,117.71元的资产（固定资产中房屋及构筑物的账面净值为5,056,370.58，土地的账面净值为24,200,904.92元）无偿划转至航空发动机的全资子公司二零科工贸。

2014年5月12日，中国证券监督管理委员会向航空动力出具《关于核准西安航空动力股份有限公司向中国航空工业集团公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2014]476号），核准航空动力发行股份购买资产并募集配套资金方案。

此次航空动力重大资产重组后，公司股东及出资情况如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
------	----------	----------	------

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例
中国航发动力股份有限公司	10,196.09	10,196.09	100%

2014年10月27日，公司股东名称由“西安航空动力股权有限公司”变更为“中航动力股份有限公司”。

截至评估基准日，被评估单位股权结构未发生变动。

(3)2017年公司及股东名称变更

2017年1月5日，经国家工商总局核准，公司股东名称由“中航动力股份有限公司”变更为“中国航发动力股份有限公司”。

2017年5月22日，经国家工商总局核准，公司名称由“山西航空发动机维修有限责任公司”变更为“中国航发山西航空发动机维修有限责任公司”。

3、公司控股投资和经营管理结构

晋航公司无长期股权投资单位。

4、近年经营管理情况

晋航公司是国家航空武器装备二级承制单位，自1970年建厂以来，主修产品为某机型发动机，主要为XX个部队和3个飞行学院提供发动机服务保障业务。航公司历史年度主营业务为维修航空发动机维修及零备件加工，未来年度增加了热表处理及冲压件业务。

5、近年的资产、财务及经营状况

被评估单位近年来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年2月28日
资产合计	20,578.20	21,105.57	19,035.85	19,240.37	15,770.72
负债合计	9,373.17	9,775.22	7,489.65	7,999.90	11,099.34
所有者权益合计	11,205.03	11,330.35	11,546.20	11,240.46	4,671.38

被评估单位近年来的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年1-2月
营业收入	11,409.06	10,335.11	8,958.64	6,873.15	628.03
利润总额	241.63	276.44	638.81	202.86	-7,302.22
净利润	121.20	172.09	315.59	3.52	-6,503.35

被评估单位2018年、2019年、2020年、2021年财务数据均已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。评估基准日，纳入评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了（信会师报字[2022]第ZA90414号）标准无保留意见审计报告。

(三)委托人与被评估单位之间的关系

委托人是被评估单位母公司，持有被评估单位 100%股权。

三、评估目的

根据中国航发动力股份有限公司总经理办公会会议纪要（2021 年第 8 期）及中国航空发动机集团有限公司部门文件资字[2022]5 号，中国航发动力股份有限公司拟以进场交易的方式转让所持有的中国航发山西航空发动机维修有限责任公司股权。为此，需对所涉及的中国航发山西航空发动机维修有限责任公司股东全部权益的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象与评估范围

(一)评估对象与评估范围

根据评估目的，本次评估对象是中国航发山西航空发动机维修有限责任公司的股东全部权益价值。

纳入本次评估范围的资产包括流动资产和非流动资产；负债为流动负债和非流动负债，资产账面价值为 15,770.72 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 11,099.34 万元；净资产账面价值 4,671.38 万元。具体数据如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	105,225,092.48
2	货币资金	66,345,059.24
3	交易性金融资产	-
4	衍生金融资产	-
5	应收票据	-
6	应收账款	5,436,583.86
7	应收款项融资	-
8	预付账款	2,003,461.19
9	其他应收款	372,734.22
10	存货	31,067,253.97
11	合同资产	-
12	持有待售资产	-
13	一年内到期的非流动资产	-
14	其他流动资产	-
15	二、非流动资产合计	52,482,119.95
16	债权投资	-
17	其他债权投资	-
18	长期应收款	-
19	长期股权投资	-
20	其他权益工具投资	-
21	其他非流动金融资产	-
22	投资性房地产	-

中国航发动力股份有限公司拟转让中国航发山西航空发动机维修有限责任公司股权
所涉及的中国航发山西航空发动机维修有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告

23	固定资产	28,893,986.91
24	在建工程	260,213.06
25	生产性生物资产	-
26	油气资产	-
27	使用权资产	-
28	无形资产	12,440,646.57
29	开发支出	-
30	商誉	-
31	长期待摊费用	-
32	递延所得税资产	10,887,273.41
33	其他非流动资产	-
34	三、资产总计	157,707,212.43
35	四、流动负债合计	65,609,100.56
36	短期借款	-
37	交易性金融负债	-
38	衍生金融负债	-
39	应付票据	100,000.00
40	应付账款	30,771,833.81
41	预收款项	-
42	合同负债	15,608,752.24
43	应付职工薪酬	7,865,043.51
44	应交税费	629,180.05
45	其他应付款	10,572,731.68
46	持有待售负债	-
47	一年内到期的非流动负债	-
48	其他流动负债	61,559.27
49	五、非流动负债合计	45,384,322.00
50	长期借款	-
51	应付债券	-
52	租赁负债	-
53	长期应付款	45,384,322.00
54	预计负债	-
55	递延收益	-
56	递延所得税负债	-
57	其他非流动负债	-
58	六、负债总计	110,993,422.56
59	七、净资产（所有者权益）	46,713,789.87

评估基准日，纳入评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了（信会师报字[2022]第 ZA90414 号）标准无保留意见审计报告。

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。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产包括 1 项专利无形资产，专利无形资产具体为实用新型专利，证载权利人为中国航发山西航空发动机维修有限责任公司。

(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

本次评估报告中 2022 年 2 月 28 日财务数据取自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告。

除此外未引用其他机构出具的报告。

五、价值类型

根据本次评估目的和评估对象的特点，确定所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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行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。

选择市场价值的理由：

《资产评估价值类型指导意见》第十四、十六条的规定：

资产评估专业人员选择价值类型，应当考虑价值类型与评估假设的相关性。

执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。

被评估单位正常持续经营，没有选择投资价值、清算价值等市场价值以外的价值类型的理由，基于此，本次评估确定的价值类型为市场价值。

六、评估基准日

本次资产评估基准日是 2022 年 2 月 28 日。

一切计价标准均为基准日的有效的价格标准。

评估基准日是由委托人根据经济行为的需要，考虑本次经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定的。

本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。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

1、根据中国航发动力股份有限公司总经理办公会会议纪要（2021 年第 8 期）；

2、中国航空发动机集团有限公司部门文件 资字[2022]5 号 关于对中国航发山西航空发动机维修有限责任公司进行资产评估的复函；

3、中国航发动力股份有限公司关于对中国航发山西航空发动机维修有限

责任公司进行评估立项的报告（航发动力规[2022]51号）。

（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修正）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

5、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号，2019）；

6、《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）；

7、《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正）；

8、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会第七次会议修正）；

9、《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）；

10、《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，国务院令第709号2019年3月2日修订）；

11、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令732号修订）；

12、《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）；

13、《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）；

14、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财资部令第14号）；

15、《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）；

16、《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）；

- 17、《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）；
- 18、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
- 19、《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会令第36号）；
- 20、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》（财政部令第76号）；
- 21、《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）；
- 22、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
- 23、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令第645号第三次修订）；
- 24、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会第七次会议通过）；
- 25、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；
- 26、《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正）；
- 27、财政部 税务总局 海关总署《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）；
- 28、关于规范中心城市规划区土地征收储备供应管理的实施意见（晋市政发〔2021〕3号）；
- 29、山西省人民代表大会常务委员会关于山西省耕地占用税适用税额的决定（2019年7月31日山西省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- 30、山西省人民政府办公厅关于调整全省征地统一年产值标准的通知（晋政办发[2018]60号）；
- 31、《中华人民共和国国家标准城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 32、《中华人民共和国国家标准城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 33、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（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——资产评估报告》（中评协[2018]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——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 6、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 8、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37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、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 17、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
- 18、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）。

(四)权属依据

- 1、国有土地使用证；
- 2、房屋所有权证或者不动产权证书；
- 3、专利证书；
- 4、机动车行驶证；
- 5、其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1、《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，自2016年9月1日起施行）；
- 2、《山西省建筑工程预算定额(2018)》；
- 3、《山西省装饰工程预算定额(2018)》；
- 4、《山西省安装工程预算定额(2018)》；
- 5、《山西省建设安装工程费用定额》(2018版)；

6、山西省住房和城乡建设厅关于 2018《山西省建设工程计价依据》增值税税率调整有关事项的通知（第 62 号）；

7、《晋城市 2022 年 2 月份建筑工程信息价》；

8、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；

9、《晋城市土地定级估价报告》；

10、《金村镇土地定级估价报告》；

11、评估基准日银行存贷款基准利率；

12、企业提供的项目投资概算、设计概算等资料；

13、企业提供的相关工程预决算资料；

14、企业与相关单位签订的工程承发包合同；

15、企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；

16、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

17、企业有关部门提供的未来年度经营计划；

18、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；

19、被评估单位提供的资产清单、评估申报表和收益预测表。

20、企业与相关单位签订的原材料购买合同；

21、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

22、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1、《资产评估》（〔美〕肯尼思 R. 费里斯、芭芭拉 S. 佩舍雷·佩蒂著，刘祥亚、贾哲译，机械工业出版社）；

2、《价值评估：公司价值的衡量与管理》（第 4 版）（〔美〕Copeland, T. 等著，郝绍伦、谢关平译，电子工业出版社 2007 年出版）；

3、立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见审计报告；

4、《房屋完损等级评定标准(试行)》（城住字[1984]第 678 号）。

八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

资产基础法是指以被评估企业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。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

根据本次评估目的、评估对象、价值类型，结合资料收集情况以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。选择理由具体分析如下：

考虑到被评估单位资产处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，同时现时资产与历史资产应具有相同性或可比性，故本次采用资产基础法进行评估。本次被评估单位资产界面清晰；被评估资产与其经营收益之间存在着较为稳定的比例关系，并可以计算；未来预期收益可以预测；获得预期收益所承担的风险可以预测和量化，故本次采用收益法进行评估；市场可比交易案例难以寻找，不适宜采用市场法评估。

综上，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。

(一)资产基础法

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

(1)货币资金，包括现金、银行存款，评估人员通过现金盘点、核实银行对账单、函证等方法对货币资金进行核实，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款及其他应收款，主要为应收的修理发动机费用、销售备件费用以及工程款等。评估人员在核实无误的基础上，以每笔款项可能收回的数额确定评估值；其中对于可能收不回的款项，扣除以个别计提法和账龄分析法两种方法判断的风险损失后的金额确定为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，主要为预付的材料、备件、设备款等款项。评估人员通过查阅账表、函证等方法对预付账款进行核实，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对

企业计提的坏账准备评估为零。

(4)存货，包括材料采购（在途物资）、原材料、在库周转材料、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）。

①材料采购（在途物资），被评估单位材料采购（在途物资）采用实际成本核算，包括购置价、运输费以及其他合理费用。因被评估单位采购的是军品相关设备备件，未提供材料采购的合同以及发票，只查看了采购明细账，经与相关负责人沟通了解，以及跟财务人员进行确认，材料采购（在途物资）采用实际成本核算入账，并由企业出具说明确认采购的是真实且采购日距评估基准日材料采购（在途物资）对应的产品市场价格变动较小，故本次以账面值确认为评估值。

②原材料，主要包括购进的锁片、限动环、垫圈等材料。被评估单位原材料采用计划成本核算，包括购置价、相关税费、运输费以及其他合理费用、材料成本差异。评估人员通过查阅账表、盘点等方法对原材料进行核实，核实结果账、表、物金额及数量相符。针对已报废的原材料，由被评估单位申报重量及材质，按照可回收价值确定评估值。涉及其他正常使用的原材料本次根据核实后的数量乘以现行市场购买价，得出各项资产的评估值。因被评估单位是国家航空武器装备二级承制单位，原材料无法通过市场上询价，通过现场访谈采购人员、财务人员及其他相关人员了解到原材料价格军方都有要求，价格变动较小，本次评估抽查了一些近期采购合同，经核实与被评估单位描述基本相符。

③在库周转材料，主要包括工作服、呆扳手、防尘口罩等，存放在晋航公司各库房，采购于近期，截至评估基准日均可正常使用。被评估单位在库周转材料采用计划成本核算，包括购置价以及其他合理费用、材料成本差异。评估人员通过盘点的方式对在用在库周转材料进行核实，核实结果账、表、物金额及数量相符。本次采用成本法进行评估，以在库周转材料现行市场购买价，一般市场价含运费，得出评估值。

④产成品（库存商品），主要为企业已经生产的某型号发动机以及胶圈、螺栓等零配件，其中某型号发动机处于滞销状态，荣贵人洗衣液是其他公司抵债的商品，属于滞销状态，剩余产成品正常销售，存放于被评估单位产成品库房。被评估单位产成品采用实际成本核算，包括直接材料、直接人工、制造费用、专用费用、废品损失。评估人员向被评估单位调查了解了产成品的销售模式、供需关系、市场价格信息等。对评估基准日近期的销售合同进行了抽查。并通过查阅账表、盘点等方法核实产成品的基准日的实际数量。以产成品完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于正常销售的产品，根据通过销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。针对滞销的某型发动机因不允许直接对外销售，故本次评估值按 0 确认。针对抵账的荣贵人洗衣液考虑到被评估单位经营范围不包含销售日用品业务，不能直接对其进行销售且距离出报告日已过有效期，故本次评估值按 0 确认。

⑤在产品（自制半成品），主要核算内容为企业生产过程中，未形成产成品的某型发动机及对外销售的加工产品和自用的备品备件。经与企业财务及相关人员沟通，在产品采用实际成本入账，其账面值包括实际支出的原材料、分摊的管理费及其他费用。针对某型发动机在产品，评估人员向被评估单位调查了解了在产品的销售模式、供需关系、市场价格信息等。对在产品对应的销售合同进行了查看。并通过查阅账表、盘点等方法核实在产品基准日的实际数量。对于正常销售的产品，根据通过销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定产成品的评估值。以在产品现实成本为基础，加上后续应该支付的成本，确定在产品预计的总成本。最后根据在产品实际已发生成本占总成本的比例确定对应的价值，确定评估值。针对自用的在产品因后期主要为维修某型号发动机使用，且加工时间较短，故按账面值确认。

2、房屋建筑物

对于自建办公楼、厂房类等，不适用市场法、收益法等方法评估的房屋建筑物类资产采用成本法进行评估；

(1)成本法

①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

因被评估单位主营业务为军品，免征增值税及相关税费，故本次评估的重置全价为含增值税价值。

其中，建安综合造价通过下述方法确定：

对于大型、价值高、重要的建筑物，根据收集到的工程结算资料，依据建筑物所在地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用、安装工程费用（及装修工程费），并计算出建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。

根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

②综合成新率的确定

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况做出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新

率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

综合成新率是根据打分法确定的现场勘察成新率和经济寿命年限法确定的理论成新率综合计算确定的，取两种方法结论的加权平均值作为该建筑物的综合成新率。

$$\text{理论成新率}(\%) = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率}(\%) = \text{现场勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

对于理论成新率或年限法成新率低于 30% 时，则年限法成新率或综合成新率按照 30% 确定。

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

3、机器设备

依据评估目的，本次机器设备、车辆、电子设备资产评估主要采用重置成本法。

重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估价值。其计算公式为：

$$\text{设备评估价值} = \text{设备重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(1)设备重置成本的确定

本评估报告中设备的重置全价为含增值税价格。

依据《增值税暂行条例》及《增值税暂行条例实施细则》、《财政部、国家税务总局关于军队、军工系统所属单位征收流转税、资源税问题的通知》（财税字[1994]011 号）规定，被评估单位免征增值税。考虑到企业增值税不能抵扣，因此本次评估中不考虑增值税的抵扣。故设备购置价为含税价。

对于不需要安装（或安装由销售商负责）、运输费用较低的小型设备、电子设备，参照现行市场购置的价格确定重置全价。

对于需要安装、运输的大型机器设备，其重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、前期及其他费用和资金成本组成。

对于运输车辆类资产，根据其所在地汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车及牌照等费用确定重置全价，对于年代久远，市场上已无销售的运输车辆采用市场法评估。

其中：

①设备购置费

对于近期引进的设备，经查证价格无变化的，原则按合同购置价加计国内运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价，在引进设备时合同规定包含运杂费及安装调试费，评估中不再另计。

国产设备重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本

A.购置价

国产设备购置价主要通过向生产厂家、贸易公司或参照《2021年机电产品报价系统》网络版等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。设备购置价为含税售价。

B.运杂费

主要参照《国内运杂费率表》确定。购置价内包含运杂费的，则不需考虑此项。

C.安装工程费

安装工程费主要根据《最新资产评估常用数据与参数手册》确定，若设备购置价中已包含此部分费用，则在此处不予考虑。

D.前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、设计费、工程监理费、保险费等，根据财政部及资产所在地建设费用市场价格水平确定前期及其他费用收费标准。具体如下：

序号	项目名称	取费基数	费率% (含税)	依据
1	项目建设管理费	工程造价	1.32%	参照财政部 财建[2016]504号
2	工程监理费	工程造价	1.80%	参照发改价格(2007)670号
3	勘察费设计费	工程造价	3.80%	参照计委建设部计价(2002)10号
4	招投标代理费	工程造价	0.26%	参照计价格(2011)534号
5	环境评价费	工程造价	0.17%	参照计委环保总局计价格(2002)125号
6	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.60%	参照计委计价格(1999)1283号
	小计		7.95%	

E.资金成本

根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

资金成本=(设备购置费+安装工程费+其他费用)×年利率×建设工期/2

对不需安装的及安装周期短的设备不考虑资金成本。

②车辆

交通运输设备的重置全价由车辆购置价、购置税、其他费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成，重置成本计算公式：

重置成本=购置价+车辆购置税+新车牌照工本费

其中：

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其他费用依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

购置附加税：根据中华人民共和国车辆购置税法(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)的有关规定：车辆购置附加税=购置价/(1+13%)×10%。

其他费用：其他费用包括牌照费、验车费、手续费等，根据该类费用的内容及金额确定。

(2)综合成新率的确定

通过对该设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录及与运行人员交换意见后，经测算予以确定；对价值量低、不重要且处于正常使用状态的设备采用年限法确定成新率

①大型、重点设备，结合现场勘察，采用理论成新率和现场勘察调整值综合确定。

A.年限法成新率

查阅有关资料，确定设备的已使用年限，经济寿命年限，计算年限法成新率：

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

B.现场勘察调整值的确定

通过现场勘察及向有关技术人员、操作人员了解、查阅主要设备及系统的运行技术状况、主要技术经济指标、大修次数、维修保养情况及工作环境等，做出现场勘察技术状况评判，确定现场勘察调整值。

C.综合成新率

综上所述，确定设备的综合成新率。

综合成新率=年限法成新率+现场勘察调整值

②车辆综合成新率的确定

运输车辆成新率的确定，根据国家有关规定，结合评估人员对车辆性能、外观、大修及维护保养等现场情况的勘察，综合确定其成新率。

理论成新率，按年限法成新率与里程法成新率孰低原则确定：

年限法成新率 $=$ (经济寿命年限 $-$ 已使用年限) $/$ 经济寿命年限 $\times 100\%$

里程法成新率 $=$ (规定行驶里程 $-$ 已行驶里程) $/$ 规定行驶里程 $\times 100\%$

综合上述，根据孰低原则来确定其理论成新率，然后通过现场勘察车辆各组成部分现状及查阅有关车管档案，对理论成新率进行修正确定综合成新率。

③对电子设备成新率的确定

对电子设备，评估人员采用按年限法确定其成新率。成新率计算公式为：

成新率 $=$ (经济寿命年限 $-$ 已使用年限) $/$ 经济寿命年限 $\times 100\%$

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备，成新率一般不低于 15%。

(3)评估价值的确定

评估价值 $=$ 设备重置成本 $\times$ 成新率

本次评估对于已退出主流市场的设备，采用市场法估价，即通过分析二手交易市场与估价对象类似的成交价格，根据估价对象与参照物之间的差异对成交价格进行调整，由此确定估价对象的价值。

4、在建工程

纳入本次评估的在建工程为在建土建和在建设备安装工程，为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用成本法进行评估，具体评估方法如下：

本次申报评估的在建工程（土建），为 18#厂房改造项目，已发生的费用为结构检测费用，18#厂房改造图纸尚未出具，尚未开始正式改造。故按照核实后的账面值确认为评估值。

在建工程—在建（设备），为安装冲床的前期费，按核实后的账面价值确定评估值。

5、无形资产—土地无形资产

根据《资产评估执业准则-不动产》的要求，参照《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，土地使用权的主要评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法。根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

(1)不适宜采用的评估方法

收益法：由于待估宗地所处区域类似土地出租交易案例较少，无法合理确定待估宗地年净收益，故未采用收益法评估。

假设开发法：待估宗地为工业用地，工业用地，所处区域的工业房地产多为

自建自用，不易合理确定房地产售价，故未采用假设开发法评估。

市场比较法：因待估宗地所在区域类似交易案例较少，故不宜选择市场比较法评估。

(2)适宜采用的评估方法

根据晋城市人民政府《晋城市人民政府关于晋城市主城区及矿区基准地价的通告》、金村镇基准地价土地级别范围及工业用地级别与基准地价图等资料，估价对象位于工业基准地价范围内，因此适宜采用基准地价修正法进行评估。

成本逼近法：待估宗地为工业用地，当地政府发布的所在区域的征地补偿标准及相关税费标准等参数均有据可查，因此宜采用成本逼近法进行评估测算。

综上所述，对于委估的五宗土地使用权性质，本次估价采用基准地价修正法和成本逼近法进行评估。

(3)采用的评估方法具体

①基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在评估基准日价格的方法。

基准地价系数修正法计算公式：

$$V=A \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K) \pm F$$

其中：

V——待估宗地地价；

A——待估宗地对应的基准地价；

K₁——估价期日修正系数；

K₂——容积率修正系数；

K₃——待估宗地使用年期修正系数；

ΣK——各影响因素修正系数之和，包括区域因素和个别因素；

F——开发程度修正的绝对值。

②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格=(土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×(1+个别因素系数)×年期修正系数

6、无形资产—专利权

纳入本次评估范围的无形资产—专利技术为1项实用新型专利,证载权利人为中国航发山西航空发动机维修有限责任公司。

本次评估采用成本法对专利无形资产进行评估。

(1)重置成本的确定

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和市场询价获得,考虑待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+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,按照评估基准日相应期限的贷款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成本费用利润率而确定。

合理利润=(研发成本+资金成本)×成本费用利润率

(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)

7、递延所得税资产

递延所得税资产是根据会计准则对应收款项产生的可抵扣暂时性差异而计提的应纳税所得税额。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解,

核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定，在此基础上按核实后账面价值确定评估值。

8、负债

纳入本次评估范围的负债包括流动负债及非流动负债，具体包括应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债以及长期应付职工薪酬。

对于负债，我们根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债的实际债务人、负债额，以经过审查核实后的调整数作为其评估值。

(二)收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1、企业整体价值

指股东全部权益价值和付息债务价值之和，根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值+长期股权投资价值

2、营业性资产价值

是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债，计算公式如下：

营业性资产价值=明确的预测期期间的现金流量现值+明确的预测期之后的现金流量（终值）现值

3、预测期期间净现金流量

预测期期间净现金流量=息税前利润×（1-所得税率）+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

4、终值的确定

对于收益期按永续确定的，终值采用 Gordon 增长模型，公式为：

$$P_{n+1} = R_{n+1} / (i - g)$$

式中：

P_{n+1} ——预测期后现金流量终值；

R_{n+1} ——永续期净现金流量；

g ——预测期后的增长率；

i ——折现率。

5、折现率的确定

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量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

公式：

$$WACC = K_e \times E/(D + E) + K_d \times D/(D + E) \times (1 - T)$$

式中：

$$K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$$

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

D/E ——被评估企业的目标债务与股权比率；

R_f ——无风险报酬率；

β ——企业风险系数；

RPm ——市场风险溢价；

R_c ——企业特定风险调整系数。

6、溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

7、非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产、负债指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。基准日被评估单位非经营性资产及负债为部分应收账款、部分针对某机型涉及的存货、固定资产、其他应付款等，本次评估采用成本法进行评估。

8、长期股权投资价值的确定

评估基准日被评估单位无长期股权投资单位。

9、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。评估基准日被评估单位不涉及付息债务。

九、评估程序实施过程 and 情况

我公司评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

我公司接受中国航发动力股份有限公司的委托，就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商制定相应评估计划。

(二)前期准备

根据项目总体安排，拟定评估方案、确定该项目负责人和各专业负责人，组织实施项目培训。

(三)资产清查及现场调查

评估人员抵达现场，指导被评估单位自行清查资产、准备评估资料并填写资产清查明细表。听取委托人及被评估单位有关人员对企业情况以及待评估资产历史状况和现状进行较为详细的介绍，查阅有关会计账表，根据被评估单位提供的资产清查评估明细表，进行账账、账表、账实核对，避免重复和遗漏，对被评估单位提供的法律性文件与会计记录及相关资料进行核查验证。

现场工作期间主要完成了以下工作：完善资产评估明细表；与企业管理层、财务部门、项目运营部门、市场销售部门、资产管理部门等进行访谈、了解有关企业管理、财务状况、销售情况、采购情况、生产组织情况和资产管理使用情况；分析企业的生产收入及各年费用的变化情况；收集资料；现场勘察，主要对存货、房屋建筑物、设备和在建工程、土地等进行现场勘察；核查验证，主要对被评估单位提供的主要资产的法律产权证明、有关产权转让合同、其他权属证明文件等法律性文件与会计记录及相关资料进行核查验证。

(四)评定估算

评估人员根据选用的评估方法，收集市场信息，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，开展评定估算工作，并形成了初步评估结论。由项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总和分析，撰写并形成评估报告初稿。

(五)内部审核和与委托人、被评估单位进行沟通与汇报

将报告初稿送公司进行三级审核，根据公司审核意见，修订评估报告，出具评估报告征求意见稿。

(六)提交报告

根据各方修改意见调整评估报告，出具评估报告终稿提交委托人。

十、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)基本假设

1、公开市场假设，即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；

2、交易假设，即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；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二)一般性假设

1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(三)特殊性假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、本次评估假设被评估单位年中取得现金流；

4、假设评估基准日后至评估报告日被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

5、假设评估基准日后至评估报告日被评估单位的研发能力和技术先进性保持

目前的水平。

评估报告评估结论在评估基准日是基于上述假设条件成立的，当上述假设条件发生较大变化时，本评估机构及签名资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

(一)资产基础法结果

中国航发山西航空发动机维修有限责任公司于评估基准日 2022 年 2 月 28 日总资产账面值为 15,770.72 万元，总负债账面值为 11,099.34 万元，净资产账面值为 4,671.38 万元；总资产评估值为 19,831.83 万元，总负债评估值为 11,099.34 万元，净资产评估值为 8,732.49 万元，增值 4,061.11 万元，增值率 86.94%。

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：2022 年 2 月 28 日

被评估单位：中国航发山西航空发动机维修有限责任公司

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	10,522.51	10,643.33	120.82	1.15
2 非流动资产	5,248.21	9,188.50	3,940.29	75.08
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	-	-	-	-
10 固定资产	2,889.40	5,092.46	2,203.06	76.25
11 在建工程	26.02	26.02	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	1,244.06	2,981.29	1,737.23	139.64
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	1,088.73	1,088.73	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	15,770.72	19,831.83	4,061.11	25.75
22 流动负债	6,560.91	6,560.91	-	-

23	非流动负债	4,538.43	4,538.43	-	-
24	负债合计	11,099.34	11,099.34	-	-
25	净资产（所有者权益）	4,671.38	8,732.49	4,061.11	86.94

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

(二)收益法结果

中国航发山西航空发动机维修有限责任公司于评估基准日 2022 年 2 月 28 日总资产账面值为 15,770.72 万元，总负债账面值为 11,099.34 万元，净资产账面值为 4,671.38 万元，经采用收益法得到的股东全部权益评估价值为 6,546.87 万元，评估增值 1,875.49 万元，增值率 28.65%。

(三)评估结论的确定

资产基础法与收益法评估结果有差异，相差 2,185.62 万元。

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。两种方法评估思路不同，得到的评估结果存在差异是必然的。

本次评估分别采用上述两种评估方法评估，在确定采用何种评估方法的结论定价时，首先考虑到中国航发山西航空发动机维修有限责任公司作为一家军工企业，其主营业务产品系军工产品的维修服务，其服务的军品是用于满足国防安全需求的，其生产和销售的数量在很大程度上受到国家国防发展战略目标的影响，基本不受市场因素的调节；其次中国航发山西航空发动机维修有限责任公司的产品服务对象是军方，军方并不是纯粹意义上的市场经营主体，军方要求的定货数量、交货时间不属于市场调节的范围；此外，被评估单位未来年度新增加的热表和冲压业务，尚未正式开始产生收入，其业务来源及定价尚未与上级单位或关联客户确定，形成正式合同，其存在一定的不确定性。综上，在没有客观存在的行业平均水平作为参照的情况下，仅仅依据各个企业的历史经营数据进行预测，由此得到的收益法评估结果可能会存在较大不确定性。

因此基于以上原因。我们认为收益法的评估结果存在不确定性，故选定以资产基础法评估结果作为最终的评估结论。

经综合分析后，我们认为在 2022 年 2 月 28 日评估基准日时的市场环境下，资产基础法结果更为合理、准确。

经上述评定估算程序，得出如下结论：中国航发山西航空发动机维修有限责任公司于评估基准日 2022 年 2 月 28 日总资产账面值为 15,770.72 万元，总负债账面值为 11,099.34 万元，净资产账面值为 4,671.38 万元；总资产评估值为 19,831.83 万元，总负债评估值为 11,099.34 万元，净资产评估值为 8,732.49 万元，增值 4,061.11 万元，增值率 86.94%。

本资产评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日 2022 年 2 月 28 日起

一年有效。

十二、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评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)重要的利用专家工作及报告情况

本次评估报告中 2022 年 2 月 28 日财务数据取自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“信会师报字[2022]第 ZA90414 号”标准无保留意见审计报告。

(二)纳入评估范围存货中的原材料有一部分原材料已经报废，该事项已经公司专用备件资产评估及计提减值工作会议纪要、中国航发山西航空发动机维修有限责任公司党委会纪要（第 5 期）会议，并出具中国航发山西航空发动机维修有限责任公司文件（晋航综办[2022]21 号）中国航发晋航关于计提存货跌价准备及固定资产减值的报告。针对已报废的原材料，被评估单位已按照上述报告计提存货跌价准备。本次评估与上述报告计提跌价准备处理原则一样，由被评估单位申报重量及材质，按照可回收价值确定评估值，该可回收价值不含增值税，不含运费。

(三)纳入评估范围存货中的产成品某型号发动机，因某型发动机处于滞销状态，企业已全额计提减值准备；荣贵人洗衣液是其他公司抵债的商品，属于滞销状态，截至出报告日，已过有效期，故本次评估值均按 0 确认。

(四)产权权属资料不全面或者存在瑕疵

评估基准日被评估单位申报评估的房屋建筑物共计 52 项，申报总建筑面积 34,145.50 平方米，其中：

1、纳入本次评估范围房屋建筑物有 7 项为改造费用，具体明细如下：

金额单位：人民币元

权证编号	建筑物名称	坐落地址	账面价值	
			原值	净值
维修改造费	防盗门库房	晋城市凤台东街 2429 号 1 号厂房	15,200.00	0.00
维修改造费	等离子喷涂厂房	晋城市金村镇郭壁村西北 6 号	50,000.00	2,500.00
维修改造费	4A 喷漆厂房	晋城市金村镇郭壁村西北 49 号 A	20,900.00	6,833.89
维修改造费	14#辅助厂房	晋城市金村镇郭壁村西北 50 号	82,100.00	12,058.73
维修改造费	转运站 2#卸油房	晋城市钟家庄二圣头村东北 1 号	2,500.00	686.18
维修改造费	21 号厂房（二车间部分）	晋城市金村镇郭壁村西北 8 号	201,800.00	26,246.40
维修改造费	喷漆厂房	晋城市金村镇郭壁村西北 49 号 A	185,900.00	82,704.46

针对上述维修改造费用评估值按 0 确认，在相应的房屋建筑物中进行考虑。

2、纳入本次评估范围房屋建筑物于评估基准日已拆除/部分拆除的房屋建

筑物，具体如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	证载权利人名称	备注
晋城市房权证晋建房字第 S0034321 号	厂锅炉房	砖混	1975/01	31.84	山西航空发动机维修有限责任公司	已拆除
晋城市房权证晋建房字第 S0034327 号	供应处下料间	砖木	1974/01	93.98	山西航空发动机维修有限责任公司	已拆除 54.45 m ²

针对上述资产，已拆除的房屋建筑物评估值按 0 确认。

3、43 项房产为正常使用房产，其中：

(1)有 22 项房产所占土地权利人为“晋城市三零科工贸有限公司”（现已更名为中国航发晋城市三零科工贸有限公司）（以下统简称“三零公司”），建筑面积合计 13,786.85 平方米，均取得房屋所有权证书，其证载权利人均均为山西航空发动机维修有限责任公司。针对上述房屋建筑物所占土地为第三方晋城市三零科工贸有限公司所有，中国航发山西航空发动机维修有限责任公司与中国航发晋城市三零科工贸有限公司签订《土地租赁合同》租期为五年，自 2022 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止，租金为 0 元/年。本次资产基础法评估对房屋建筑物采用成本法进行评估，未考虑土地使用权价值，未考虑房地不匹配对房屋建筑物价值的影响，亦未考虑土地租赁到期对房屋建筑物的影响。具体情况如下：

土地证编号	证载土地使用权人	土地用途	土地使用权类型	宗地面积 m ²	有证房产项数	有证房产面积 m ²
泽州县国用（2014）第 0021 号	晋城市三零科工贸有限公司	住宅	划拨	206,940.79	3.00	1,654.55
泽州县国用（2014）第 0022 号	晋城市三零科工贸有限公司	工业	划拨	104,429.12	19.00	12,132.30
合计				311,369.91	22.00	13,786.85

(2)部分房产无证或证载权利人为山西航空发动机维修有限责任公司（被评估单位曾用名），对于上述尚未办理产权证或权证未更名的房产，被评估单位已出具说明承诺上述房产归其所有，本次评估采用的建筑面积主要依据企业提供的数据、竣工资料等，结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。评估中未考虑办理权证或权证更名相关费用。具体情况如下：

土地证编号	证载土地使用权人	土地用途	土地使用权类型	宗地面积 m ²	有证房产项数	有证房产面积 m ²	无证房产项数	无证房产面积 m ²
泽州县国用（2014）第 0021 号	晋城市三零科工贸有限公司	住宅	划拨	206,940.79	3.00	1,654.55		
泽州县国用（2014）第 0022 号	晋城市三零科工贸有限公司	工业	划拨	104,429.12	19.00	12,132.30		

晋(2020)泽州县 不动产权第 0001338 号	中国航发山 西航空发动 机维修有限 责任公司	工业	出让	55,308.4	3.00	5,687.30	1.00	197.70
晋 2020 晋城市 不动产权第 0002219 号	中国航发山 西航空发动 机维修有限 责任公司	仓储	出让	24,489.96			1.00	12.00
合计					25.00	19,474.15	2.00	209.70

4、纳入评估范围构筑物中的煤油库（油罐），具体为 2 个地下 1500m³ 碳钢油罐，因处于地下，本次现场无法查看内部实物状况。其中 1 个碳钢油罐，现场勘查发现通往地下油罐已没有道路，油罐入口铁门已生锈无法打开，现场能看出长期无人进出，油罐的排油管已经报废。现场访谈运营管理人员，并与相关部门人员侧面了解地下油罐使用情况，且经企业负责人再次确认，多方印证，证实老厂区地下 1500m³ 的油罐已经报废弃用多年。被评估单位出具说明确认该废弃的碳钢油罐因内衬已经损坏无法使用且以后不再使用，本次对已报废损坏的碳钢油罐评估值按 0 确认，剩余 1 个正常使用的碳钢油罐正常评估。

5、纳入评估范围的构筑物有 5 项为费用或闲置弃用或无实物，具体明细如下：

构筑物名称	结构	建成年月	计量单位	面积m²或体积 m³ 或项	备注
卸油设施（油罐）	碳钢	1975/01	套	1.00	已拆除
油路管道	钢管	1990/12	项	1.00	维修费用
盐池（锅炉房用）	钢混	2008/09	m³	25.00	老锅炉房内，已废弃
试车台锅炉盐池	钢混	2009/04	m³	80.00	闲置弃用
玻璃钢污水槽	玻璃钢	2010/01	m³	256.00	闲置弃用

针对上述构筑物资产，经核实无可回收价值，本次评估值按 0 确认。

6、厂外公路

晋航公司在构筑物核算的厂外公路，账面原值 6,565,475.25 元，账面净值 723,750.00 元，该项资产所占土地证载权利人为“中国航空工业第一集团公司第 5716 厂(公路)”，为划拨性质的交通用地，公路所占用的土地使用权属于中国航发晋城市三零科工贸有限公司。

中国航发山西航空发动机维修有限责任公司进入中国航发动力股份有限公司之前，对资产进行了整理，部分资产剥离到三零公司，其中包括厂外公路所占用的土地使用权，当时地上的公路计划一并划转给三零公司，但由于 2010 年被评估单位申报了综合技改项目，该公路的维修包含在综合技改项目中，综合技改公路的维修使用了国家的技改资金，如果移交，技改资金后期无法结算，基于此种情况，该公路地上构筑物资产没有移交，仍留在被评估单位，导致目前公路的土地使用权与构筑物中公路资产权属分离的情况。

该公路沿途有牛庄、郭壁、南掌等 10 个村庄及东陕采石场、煤气站、郭壁供水二级提水站、五龙宫水电站等 5 家企业，为沿途村庄百姓生活、各企业生产及员工上下班共同使用。被评估单位一方面考虑到该公路所占用的土地使用权与构筑物中公路权属分离，另一方面考虑到该公路后期还要涉及到维护支出，这条公路实际上不是企业专用道路，属于公共道路，所以计划后期移交当地政府部门以减轻企业负担。现计划由二零公司牵头，将土地使用权及公路一并移交给政府，目前被评估单位尚未启动决策程序。前期二零公司已经向当地政府上报了《关于所属公路移交的请示》，经过多次协调和咨询，由于地方政府要承担管理、维护和安全等责任，地方政府口头反馈不会给予经济补偿。

综上，被评估单位的厂外公路目前拟定的处置方式是随二零公司土地使用权一并无偿移交给政府，厂内外公路中的厂外公路部分本次评估值按 0 确认，针对厂内公路部分正常评估。

7、采暖系统和供热管线

纳入评估范围的构筑物中的采暖系统和供热管线的账面价值中，有部分支出为对家属区采暖系统和供热管线的改造支出，具体明细如下：

金额单位：人民币元

构筑物名称	结构	建成年月	账面原值	账面净值	备注
采暖系统	铸铁	2015/10	4,579,498.89	2,019,328.00	45.12%服务于厂区，54.88%服务于家属区
供热管线	20#钢管	2015/10	2,063,685.81	1,045,976.00	50%服务于厂区，50%服务于家属区

2013 年被评估单位已将家属区的采暖系统和供热管线无偿划转至二零公司。2013 年—2015 年综合技改时，由于前期申报技改范围中包含采暖系统和供热管线，且家属区采暖系统和供热管线与生产区的采暖、供热系统属于同一系统，为了改善职工家属住房条件，作为对员工的福利，对已划转给二零公司的家属区的采暖系统和供热管线一并进行了技改，并计入被评估单位固定资产中。2019 年按照“三供一业”分离移交政策要求，二零公司已将家属区对应的供热管线全部移交政府。由于家属区采暖系统和供热管线已不属于被评估单位资产，相关改造支出应属费用性质，针对此事项，本次审计对应费用化的家属区改造支出部分计提了减值准备，且已考虑了相应递延所得税资产。针对此部分费用性质账面价值，本次评估值按 0 确认，对于被评估单位厂区部分的供暖系统和供热管线正常进行评估。

(五)土地使用权

1、纳入本次评估范围的证载号为泽州县国用（2013）第 0028 号的土地使用权，证载土地使用权人为山西航空发动机维修有限责任公司（被评估单位曾用名），企业尚未更换新的不动产权证。本次评估未考虑将来办理权属证明等需要支付的费用。

2、纳入本次评估范围的不动产权证号为晋 2020 晋城市不动产权第 0002220 号的土地使用权，土地使用权类型为出让，土地用途为工业用地，土地终止年期为 2022 年 2 月 5 日。本次评估未考虑未来延长土地使用年限应缴纳的土地补偿金。针对该土地上的房屋建筑物及构筑物，通过查看《国有土地使用权出让合同》第二十五条合同约定的使用年限届满前，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书……。第二十六条土地出让期限届满，受让人没有提出续期申请或者虽申请续期但依据合同第二十五条规定未获批准的，受让人应当交回《国有土地使用证》，出让人代表国家收回土地使用权。第二十七条土地出让期限届满，受让人未申请续期的，合同项下土地使用权和地上建筑物及其附着物由出让人代表国家无偿收回……。第二十八条土地出让期限届满，受让人提出续期申请而出让人根据本合同第二十五条之规定没有批准续期的，土地使用权由出让人代表国家无偿收回，但对于地上建筑物及其他附着物，出让人应当根据收回时地上建筑物、其他附着物的残余价值给予受让人相应补偿。

截至评估日，该土地仍由被评估单位使用，被评估单位尚未取得相关政府部门发出的关于土地收回及后续处理等事项的书面函件。评估人员经与被评估单位相关工作人员访谈，并由被评估单位出具情况说明确认，被评估单位尚未提出续期申请，政府相关人员曾明确口头告知该土地不符合未来城市土地规划，申请续期得到批准的可能性较小。针对该土地上的房屋建筑物及构筑物，中国航发山西航空发动机维修有限责任公司党委会纪要（第 5 期）会议及中国航发山西航空发动机维修有限责任公司文件（晋航综办[2022]21 号）中国航发晋航关于计提存货跌价准备及固定资产减值的报告文件资料显示，企业已全额计提减值准备，本次评估值按 0 确认。

(六)车辆

纳入本次评估范围的 1 辆奥迪车为 2010 年购置，由于购置时车牌为军方牌照，后车牌被军方收回、不能上地方牌照，故闲置报废，但未履行报废程序。中国航发山西航空发动机维修有限责任公司承诺，该车辆为中国航发山西航空发动机维修有限责任公司所有，如因产权引起纠纷，由中国航发山西航空发动机维修有限责任公司承担一切责任。本次评估按照车辆回收价格确定评估值。

(七)机器设备

纳入本次评估范围机器设备有 20 台已报废，但未履行报废程序。具体报废设备如下：

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	启用日期	账面值	
						原值	净值
1	加力总管试验器	UY-147	台	1	1998/1/9	396,929.73	20,460.00

中国航发动力股份有限公司拟转让中国航发山西航空发动机维修有限责任公司股权
所涉及的中国航发山西航空发动机维修有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告

2	低压泵试验器	555-0613	台	1	1977/4/1	119,370.00	480.00
3	等离子喷涂抽风	Φ850	台	1	2018/10/24	116,577.17	4,810.00
4	点火器试验器	SDHQ-16-I	台	1	2008/11/1	201,200.00	20.00
5	风机风筒	4-723/6A	台	1	2009/8/1	15,910.00	170.00
6	风机风筒	4-723/6A	台	1	2009/8/1	15,910.00	170.00
7	风机风筒	4-725A	台	1	2009/8/1	34,500.00	170.00
8	壁厚测具主机	KYC-3	台	1	2010/6/1	123,700.00	30.00
9	开放式炼胶机	XK-250	台	1	2012/9/1	59,860.00	9,630.00
10	振动研磨机	GSJ-80L	台	1	2013/3/1	3,800.00	480.00
11	振动研磨机	GSJ-80L	台	1	2013/3/1	3,800.00	480.00
12	弹簧压力试验机	TLS-S1000I	台	1	2013/6/1	15,000.00	190.00
13	振动研磨机	GSJ-60	台	1	2013/7/1	4,371.00	480.00
14	振动研磨机	GSJ-60	台	1	2013/7/1	4,371.00	480.00
15	膜盒试验器	SM-43	台	1	2015/7/1	10,920.00	480.00
16	等离子喷涂设备	XM-80SK	台	1	2015/7/1	278,230.00	7,220.00
17	除罩层槽	1000×600×500	台	1	2015/10/1	12,490.40	2,000.00
18	除渗铝层槽	1500×1000×1200	台	1	2015/10/1	12,084.56	2,000.00
19	轴承机匣密封试验器	UY-224	台	1	2016/11/1	7,200.00	100.00
20	分解洗涤槽	1220×1000×800	台	1	2017/12/1	9,850.00	150.00
合计						1,446,073.86	50,000.00

本次对已报废设备根据设备的材质及重量按照可回收价格确定评估值。

(八)无形资产

纳入本次评估范围的无形资产—专利技术为 1 项实用新型专利，证载权利人为中国航发山西航空发动机维修有限责任公司。具体信息如下：

专利号/申请号	专利或专有技术名称	专利申请日	授权日	当前状态	是否在用	是否有质押等第三人限制性权利及许可他人使用情况
ZL201922473434.4	一种铰链式万向套筒扳手	2019/12/31	20201020	有效	在用	无

本次按成本法对其进行了评估。

(九)诉讼事项

1、纳入本次评估范围土地无形资产存在对外租赁及诉讼情况，具体如下：

不动产权证号为晋 2020 晋城市不动产权第 0002220 号的土地，2008 年被评估单位（签约主体为中国一航第五七一六厂）与晋城市唐辉汽贸有限公司、晋城市唐展商贸有限公司分别签订了《土地租赁合同》，租赁土地面积均为 10 亩地，租期为 20 年，均为 2008/08/01~2028/07/31，第一年建设期免租，第二年起的 2019 年 7 月末每亩每年 4 万元，2019 年 8 月起后续 9 年每年每亩 5 万元。基准评估基准日晋城市唐辉汽贸有限公司、晋城市唐展商贸有限公司未按照协议约定支付土地租赁费用，中国航发山西航空发动机维修有限责任公司（原告）已向晋城市城

区人民法院提交诉讼材料，截至基准日尚未下发裁判文书。本次评估已考虑该诉讼事项对评估值的影响，针对该诉讼事项，已经提交给法院的诉讼费合计 15,275.00 元在预付账款里体现；应收晋城市唐辉汽贸有限公司租金账面余额 583,333.34 元，坏账准备 29,166.67 元；应收晋城市唐展商贸有限公司租金账面余额 2,355,000.00 元，坏账准备 2,355,000.00 元。因无法判断最终判决结果及执行结果是否能保障中国航发山西航空发动机维修有限责任公司（原告）全部取得款项，故本次评估亦按照账面值确定评估值。

2、中国航发山西航空发动机维修有限责任公司（原告）因工程买卖合同纠纷将晋城市太行置业房地产开发有限公司（被告）诉至山西省晋城市城区人民法院，2020 年 4 月 13 日，经法院主持调解（山西省晋城市城区人民法院民事调解书（2020）晋 0502 民初 334 号），原、被告自愿达成协议，被告支付原告 1,091,388.00 元以及逾期利息 67,785.00 元，分别于 2020 年 4 月 20 日、2020 年 5 月 20 日、2020 年 6 月 20 日、2020 年 7 月 20 日、2020 年 8 月 20 日分 5 次支付。之后，被告分 5 次共归还 640,000.00 元，2021 年 2 月 2 日，由第三方（钱天明）汇款 220,000.00 元。截至评估基准日，该款项在财务应收账款中体现，应收账款余额 231,388.00 元，坏账准备 138,385.40 元，应收账款净值为 93,002.60 元。目前中国航发山西航空发动机维修有限责任公司正在申请人民法院予以强制执行。本次评估按照账面值确定评估值。

（十）据被评估单位介绍，根据财税〔2021〕67 号《财政部 税务总局关于调整军品增值税政策的通知》规定：2022 年 1 月 1 日起签订的军品及军用特种车辆（以下称军品）销售合同，纳税人应当按规定缴纳增值税；2021 年 12 月 31 日前已签订的军品销售合同，可继续执行原增值税免税政策。因上述文件涉密，本次评估无法查看具体描述细节，另据被评估单位介绍根据上述文件后续另有军品的税费补贴文件，因财税〔2021〕67 号刚发布不久，实施细则尚未发布，故本次评估仍按照《关于军品增值税政策的通知》（财税字〔2014〕第 028 号文件）规定，免征增值税。本次评估资产基础法中的实物资产均按照含税价格测算，收益法按照免征增值税测算收入及各项税费。

（十一）资产评估师对房屋建筑物和设备类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，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，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有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，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。评估

结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(十三)其他事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本评估报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及评估专业人员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，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关资产所有权文件、证件及审计报告，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3、本次评估范围内由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、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)对于评估基准日后，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。

6、对企业存在的可能影响资产评估值的特别事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，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)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，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年；

(七)本评估报告在评估机构及资产评估师签名盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力；

(八)本评估报告包含若干附件文件及资产评估说明和评估明细表，所有附件文件及资产评估说明和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力；

(九)因评估程序受限造成的评估报告的使用限制；

(十)本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(十一)本评估报告所揭示的评估结论是评估基准日所评估资产价值的公允反映。评估机构对评估报告日以后所评估资产价值发生重大变化不承担任何责任。

十四、资产评估报告日

本评估报告日为二〇二二年五月三十一日。

(本页无正文，为签名盖章页)

评估机构法定代表人: 陈思

资产评估师: 曹丽娜
资产评估师 曹丽娜
11130098

资产评估师: 冯涛
资产评估师 冯涛
11140050

