中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3131020001202601756
合同编号：	东洲评委(202602099)号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	东洲评报字【2026】第0985号
报告名称：	中国航发长春控制科技有限公司拟实施国有独享资本公积转增中国航空发动机集团有限公司持有股权所涉及的中国航发长春控制科技有限公司股东全部权益价值
评估结论：	1,592,448,665.18元
评估报告日：	2026年05月29日
评估机构名称：	上海东洲资产评估有限公司
签名人员：	陈林根 （资产评估师） 正式会员 编号：31000797 王亮 （资产评估师） 正式会员 编号：11190154
陈林根、王亮已实名认可	
（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。

备案回执生成日期：2026年07月01日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国航发长春控制科技有限公司拟实施国有独享资本公积转增中国航空发动机集团有限公司持有股权所涉及的中国航发长春控制科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2026】第0985号

（报告书+评估说明）
共2册 第1册

上海东洲资产评估有限公司

2026年5月29日

東洲資產評估
ORIENT APPRAISAL
上海东洲资产评估有限公司
上海市天山路1717号天山SohoT2栋11楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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，并未触及其内部被遮盖、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。

東洲資產評估
ORIENT APPRAISAL
上海东洲资产评估有限公司
上海市天山路1717号天山SohoT2栋11楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产评估报告

（目录）

声明 1
目录 2
摘要 3
正文 6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 6
（一） 委托人概况 6
（二） 被评估单位概况 6
（三） 委托人与被评估单位之间的关系 8
（四） 其他资产评估报告使用人 8
二、 评估目的 9
三、 评估对象和评估范围 9
（一） 评估对象 9
（二） 评估范围 9
（三） 委估资产的主要情况 9
（四） 被评估单位申报的其他无形资产 12
（五） 被评估单位申报的表外资产的类型、数量 14
（六） 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 14
四、 价值类型及其定义 14
五、 评估基准日 14
六、 评估依据 14
（一） 经济行为依据 14
（二） 法律法规依据 14
（三） 评估准则依据 16
（四） 资产权属依据 17
（五） 评估取价依据 17
（六） 其他参考资料 18
七、 评估方法 18
（一） 评估方法概述 18
（二） 评估方法的选择 19
（三） 资产基础法介绍 19
（四） 收益法介绍 31
八、 评估程序实施过程和情况 36
九、 评估假设 38
（一） 基本假设 38
（二） 一般假设 38
（三） 收益法评估特别假设 39
十、 评估结论 39
（一） 相关评估结果情况 40
（二） 评估结果差异分析及最终评估结论 40
（三） 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明 41
（四） 关于评估结论的其他考虑因素 42
（五） 评估结论有效期 43
（六） 有关评估结论的其他说明 43
十一、 特别事项说明 43
十二、 评估报告使用限制说明 45
十三、 评估报告日 46
附件 48

東洲資產評估
ORIENT APPRAISAL
上海东洲资产评估有限公司
上海市天山路1717号天山SohoT2栋11楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

中国航发长春控制科技有限公司拟实施国有独享资本公积转增中国航空发动机集团有限公司持有股权所涉及的中国航发长春控制科技有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

东洲评报字【2026】第0985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：中国航发长春控制科技有限公司

被评估单位：中国航发长春控制科技有限公司

评估目的：企业增资

经济行为：根据中国航空发动机集团有限公司文件《关于启动中国航发所属单位实施国有独享资本公积及国有资本经营预算资金转增集团股权工作的通知》，中国航发长春控制科技有限公司拟实施国有独享资本公积转增中国航空发动机集团有限公司持有股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,637,630,908.41元，负债合计账面价值367,737,258.28元，所有者权益1,269,893,650.13元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2025年12月31日

评估方法：采用资产基础法、收益法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币1,592,448,665.18元。

東洲資產評估
ORIENT APPRAISAL
上海东洲资产评估有限公司
上海市天山路1717号天山SohoT2栋11楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

大写：人民币壹拾伍亿玖仟贰佰肆拾肆万捌仟陆佰陆拾伍元壹角捌分。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	79,733.66	81,801.27	2,067.61	2.59
2	非流动资产	84,029.44	105,227.51	21,198.07	25.23
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5	债权投资	0.00	0.00	0.00	
6	其他债权投资	0.00	0.00	0.00	
7	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
8	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
9	其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	
10	其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	
11	投资性房地产	955.51	613.22	-342.29	-35.82
12	固定资产	57,841.48	67,806.78	9,965.30	17.23
13	在建工程	6,883.58	7,017.45	133.87	1.94
14	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
15	油气资产	0.00	0.00	0.00	
16	使用权资产	88.49	88.49	0.00	0.00
17	无形资产	13,093.48	24,534.67	11,441.19	87.38
18	开发支出	0.00	0.00	0.00	
19	商誉	0.00	0.00	0.00	
20	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
21	递延所得税资产	11.05	11.05	0.00	0.00
22	其他非流动资产	5,155.85	5,155.85	0.00	0.00
23	资产总计	163,763.10	187,028.78	23,265.68	14.21
24	流动负债	25,412.34	25,412.34	0.00	0.00
25	非流动负债	11,361.39	2,371.57	-8,989.82	-79.13
26	负债总计	36,773.73	27,783.91	-8,989.82	-24.45
27	所有者权益（净资产）	126,989.37	159,244.87	32,255.50	25.40

评估基准日，被评估单位所有者权益账面值126,989.37万元，评估值159,244.87万元，评估增值32,255.50万元，增值率25.40%。其中，总资产账面值163,763.10万元，评估值187,028.78万元，评估增值23,265.68万元，增值率14.21%。总负债账面值36,773.73万元，评估值27,783.91万元，评估减值8,989.82万元，减值率24.45%。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期自评估基准日2025年12

東洲資產評估
ORIENT APPRAISAL
上海东洲资产评估有限公司
上海市天山路1717号天山SohoT2栋11楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

月31日至2026年12月30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.评估基准日后，2026年4月29日，根据中国航发动力控制股份有限公司文件《关于增资中国航发长春控制的决定》（司证字(2026)22号），中国航发动力控制股份有限公司对中国航发长春控制科技有限公司增资7,100.00万元，截至本报告日，尚未完成工商登记变更。本次评估未考虑上述事项的影响。

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。

東洲資產評估
ORIENT APPRAISAL
上海东洲资产评估有限公司
上海市天山路1717号天山SohoT2栋11楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

中国航发长春控制科技有限公司拟实施国有独享资本公积转增中国航空发动机集团有限公司持有股权所涉及的中国航发长春控制科技有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

东洲评报字【2026】第0985号

正文

中国航发长春控制科技有限公司：

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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对中国航发长春控制科技有限公司拟实施国有独享资本公积转增中国航空发动机集团有限公司持有股权所涉及的中国航发长春控制科技有限公司股东全部权益于2025年12月31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：中国航发长春控制科技有限公司（简称“委托人”）

公司地址：高新开发区北区天威路567号

法定代表人：李平

注册资本：78514.09万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：开发研制、生产、修理和销售军民用航空产品及燃油、液压系统零部件；高新技术产品的设计研制、开发、技术转让、技术咨询；金属表面处理及热处理加工；通用机械及零部件加工；铸件、锻件的制造；金属工具制造；工艺橡塑制品、工艺美术品的制造；计量和技术测试检测服务；房屋及设备租赁（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）**

（二）被评估单位概况

公司名称：中国航发长春控制科技有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）同委托人。

1.公司历史沿革及股东结构

中国航发长春控制科技有限公司成立于2000年6月19日，初始股东为中国航空工业集团公司，2009年整体并入上市公司中国航发动力控制股份有限公司（以下简称“航发控制”）。公司历次注册资本变动如下：

序号	增资时间	出资人	增资数额 （万元）	增资后注册资本（万元）
1	2000 年 6 月	中国航空工业集团有限公司	8,822.59	8,822.59
2	2011 年 8 月	航发控制	5,827.41	14,650.00
3	2014 年 5 月	航发控制	1,510.00	16,160.00
4	2017 年 10 月	航发控制	5,500.00	21,660.00
5	2017 年 10 月	航发控制	2,990.00	24,650.00
6	2017 年 12 月	航发控制	12,000.00	36,650.00
7	2018 年 12 月	航发控制	11,200.00	47,850.00
8	2023 年 1 月	航发控制	6,169.09	54,019.09
9	2023 年 5 月	航发控制	5,200.00	59,219.09
10	2023 年 7 月	航发控制	2,800.00	62,019.09
11	2024 年 10 月	航发控制	999.00	63,018.09
12	2025 年 8 月	航发控制	2,390.00	65,408.09
13	2025 年 12 月	航发控制	13,106.00	78,514.09

截至评估基准日，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	中国航发动力控制股份有限公司	78514.09	100.00%
	合 计	**78514.09**	**100.00%**

2.公司概况

中国航发长春控制科技有限公司隶属于中国航空发动机集团有限公司，坐落于吉林省长春市高新北区天威路567号。2022年公司被评为国家级高新技术企业、吉林省“专精特新”企业，2023年公司被评为国家级专精特新“小巨人”企业，占地面积36万平方米，建筑面积8.8万平方米。设有省级企业技术中心，下设燃油供给与计量装置、作动筒及伺服作动器、空气调节控制装置、电液/电气转换装置、产品系统仿真、试验研究等六个专业技术室。

主营业务为研发生产军用航空发动机控制系统，当前四大专业化产品为电液/电气转换装置、空气调节控制装置、作动筒及伺服作动器、燃油供给与计量装置。

主要生产加工设备及理化检测、计量及检验仪器共计700余台。具备高精度冷热

加工制造、装配试验、计量理化检测等专业能力。年交付产品能力4万件。

3.公司资产、负债及财务状况

截止评估基准日，公司资产合计为163,763.10万元，负债合计为36,773.73万元，所有者权益为126,989.37万元。公司近三年资产、负债、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项　目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
总资产	141,729.58	156,926.66	163,763.10
负债	33,193.53	46,570.55	36,773.73
所有者权益	108,536.05	110,356.11	126,989.37

项　目	2023年度	2024年度	2025年度
营业收入	37,265.17	35,986.04	36,523.45
营业利润	2,003.69	1,474.27	1,595.96
净利润	2,087.93	1,485.06	1,653.20

上述数据，2023年、2024年摘自于企业历史年度审计报告，2025年摘自于容诚会计师事务所(特殊普通合伙)本次专项审计报告。

企业执行企业会计准则。增值税率为13%、9%、6%、0%，城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税的7%、3%、2%，所得税率为25%。

公司于2025年12月2日取得吉林省科学技术厅发放的编号为GR202522000690高新技术企业证书，有效期三年，属于高新技术企业，按照15%税率缴纳企业所得税。

根据《关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》（财政部 税务总局公告2023 年第43号），自2023年1月1日至2027年12月31日，允许先进制造业企业按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳增值税税额，公司享受前述增值税加计抵减政策。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人即被评估单位。

（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。

東洲資產評估
ORIENT APPRAISAL
上海东洲资产评估有限公司
上海市天山路1717号天山SohoT2栋11楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

二、评估目的

根据中国航空发动机集团有限公司文件《关于启动中国航发所属单位实施国有独享资本公积及国有资本经营预算资金转增集团股权工作的通知》，中国航发长春控制科技有限公司拟实施国有独享资本公积转增中国航空发动机集团有限公司持有股权。本次评估目的是反映中国航发长春控制科技有限公司股东全部权益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

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致，经与委托人沟通一致确定本次评估对象为被评估单位股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,637,630,908.41元，负债合计账面价值367,737,258.28元，所有者权益1,269,893,650.13元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：容诚审字[2026]518Z0032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流动资产、非流动资产，其中非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产，具体情况如下：

1.流动资产

流动资产主要由货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产等组成。

2.投资性房地产

本次被评估单位申报的投资性房地产共计1项，为被评估单位外购的长春市中航御湖天城小区第25号楼101号商铺。

勘察调查的情况说明：

（1）投资性房地产权属情况：

截至评估基准日，委估投资性房地产已取得不动产权证，权证编号吉（2021）长春市不动产权第0360516号。证载权利人与被评估单位一致。土地性质为出让，土地终止年限为2053年8月7日，土地用途为其他商服用地，房屋用途为商业。

（2）房屋建筑物他项权利限制情况：

无。

（3）房屋出租情况：

截至评估基准日，委估投资性房地产已对外出租，承租人吉林省泰容特汽车服务有限公司，租赁期限于2028年6月2日止，含税月租金为37元/㎡。

（4）委估投资性房地产实物状况：

委估投资性房地产位于长春市中航御湖天城小区第25号楼101号，建筑面积共计804.54㎡，建成于2015年12月，钢混结构。钢筋混凝土梁、墙、板、柱。地上2层。设备设施齐全。

现有建（构）筑物建筑质量较好，基础稳定，结构完好。经现场勘查，能正常使用。

3.房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施等。

本次被评估单位申报房屋建筑物共计61项，建成于2014年至2025年之间，分别位于长春市宽城区企业厂区内以及长春市中航御湖天城小区第23号楼。主要建筑物有：201号机加厂房、202号厂房、203号表面处理厂房、204号物资库、105、105A门房、205号气体及化学试剂库、208号油库、102号食堂及活动中心、101科研办公大楼、206动力厂房、301民品厂房以及34套单身公寓等。

委估房屋建筑物中部分房屋建筑物已办理房屋所有权证，部分未办理房屋所有权证。评估过程中已办证房屋按照证载面积确认，未办证房屋建筑物建筑面积由被评估单位申报并确认。

经核查相关资料和向企业人员询问了解，委估房屋建（构）筑物所占土地涉及 1 宗自有土地。

勘察调查的情况说明：

（1）房屋建筑物权属情况

截至评估基准日，委估房屋建筑物除 203A 蒸发器厂房未办证之外，剩余房屋已取得房屋所有权证。经清查，房屋所有权证证载权属人与被评估单位一致，权属无异议。委估房屋建筑物中未取得房屋所有权证明细如下：

金额单位：元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（M^2）	账面原值	账面净值	计提减值准备金额
1	203A 蒸发器厂房	钢混	2021/12/29	233.00	2,396,010.27	2,102,358.17	0.00

针对上述无证房屋建筑物，被评估单位已出具相应的产权说明，承诺该些房屋为被评估单位所有，产权无异议，如因房屋产权问题引起的纠纷，被评估单位承担全部法律责任。

（2）所占土地权属情况：

截至评估基准日，被评估单位自有土地已取得国有土地使用权证，明细如下：

金额单位：元

序号	宗地名称	土地权证编号	产权持有单位	土地位置	取得日期
1	宗地 1	吉（2017）长春市不动产权第 0190020 号	中国航发长春控制科技有限公司	天威路 567 号	2011/3/24

续表：

序号	用地性质	开发程度	面积（m^2）
1	出让	七通一平	361,466.00

经清查，国有土地使用权证证载权属人与被评估单位一致，权属无异议。

4. 设备

设备类资产，按用途分为机器设备、车辆和电子设备。

（1）机器设备 1184 台（套），主要有真空退火炉、五轴加工中心、数控坐标磨床、导叶作动筒性能试验台、高压涡轮控制活门组件试验器气源改造、双端面研磨机等。

（2）运输设备 6 辆，主要为别克小客车、大众牌小轿车、宇通客车等。

（3）电子设备及其他设备 1315 台（套），主要有电脑、空调、打印机、服务器

等。主要分布于企业各职能部门与车间内。

5.在建工程

在建工程主要为土建工程、设备安装工程及待摊投资。

（1）在建-土建工程：主要为在建的210号燃油试验厂房；

（2）在建-设备按照工程：共11项。系企业在施工的设备安装项目，主要为在建的生产管理数字化系统、精密数控车床等设备；

（3）在建待摊投资：共23项，主要为在建项目的环境评价费、可行性研究费等。

6.使用权资产

使用权资产主要为租赁的员工人才公寓。

7.无形资产-土地使用权

土地使用权具体为宗地1幅，委估地块的土地使用权面积361,466.00平方米，土地性质为出让，土地用途为工业用地，至评估基准日尚可使用35.25年，开发程度七通一平。四至如下：中韩(长春)国际合作示范区远达大街以东，宝成路以南、航空街以西、天威路以北。截止评估基准日，地上已建有各类工业厂房及办公楼。

8.递延所得税资产

递延所得税资产系租赁负债等造成的可抵扣暂时性差异。

9.其他非流动资产

其他非流动资产为被评估单位支付的投资性预付款。

（四）被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为外购软件及账面未记录的专利、软件著作权等。

截止评估基准日被评估单位账面未记录反映的无形资产涉及专利47项、软件著作权1项，上述资产权利人均为被评估单位，本次将纳入评估范围。具体情况如下：

专利明细如下：

序号	专利号	名称	专利类别	申请日期
1	201911323571.8	一种连杆式柱塞制造方法	发明专利	2013/12/04
2	201911323534.7	一种研磨棒及高精密空气密封圈的制造方法	发明专利	2016/08/24
3	201911323574.1	一种阀套径向孔无毛刺的加工方法	发明专利	2019/06/11
4	202011609769.5	一种两级双向导通线圈电磁铁	发明专利	2017/8/29

東洲資產評估
ORIENT APPRAISAL
上海东洲资产评估有限公司
上海市天山路1717号天山SohoT2栋11楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

序号	专利号	名称	专利类别	申请日期
5	202110002592.0	一种异型孔定压活门设计方法	发明专利	2017/8/29
6	202110141680.9	发动机燃油关断活门组件	发明专利	2019/2/12
7	202110047355.6	一种测量夹具	发明专利	2019/2/22
8	202011633804.7	一种耐高温的单点测压受感部装置	发明专利	2019/8/30
9	202111615006.6	一种负反馈控制间接回油式压差活门	发明专利	2019/10/25
10	202111669005.X	高压涡轮主动间隙控制活门	发明专利	2021/2/2
11	202111577179.3	一种铸铝合金高硬度硬质阳极氧化工艺方法	发明专利	2020/12/1
12	202111610298.4	一种反馈杆内锥高精度角度测量方法及辅助测量装置	发明专利	2022/8/26
13	202111610876.4	一种发动机防喘装置	发明专利	2022/7/26
14	202111634671.X	一种带轴向定位装置的锥度分组心轴	发明专利	2022/4/26
15	202210271864.1	一种电液伺服阀偏转板结构	发明专利	2023/6/20
16	202210272505.8	一种电磁铁线圈的绕线夹具	发明专利	2022/9/5
17	202211590684.6	一种双锥活门可调压紧力的密封试验装置	发明专利	2023/5/23
18	202211553159.7	一种滤网组件收口装置及使用该装置收口滤网组件的方法	发明专利	2022/7/6
19	202211577823.1	一种精密零件定位装配装置	发明专利	2022/8/2
20	202411668288.X	一种螺旋杆支撑钢球阀套组合电磁阀结构	发明专利	2022/8/30
21	202211569140.1	一种冲压工具及一种铜合金密封尖边密封加工方法	发明专利	2023/9/26
22	201911323571.8	一种可控作用力的环带成型工装	发明专利	2023/10/3
23	201911323534.7	弹簧绕制定位装置	发明专利	2023/9/19
24	201911323574.1	一种高可靠性耐高温高压的动密封结构	发明专利	2023/10/24
25	202011609769.5	一种球头球窝零件配合间隙研磨加工装置	发明专利	2023/4/18
26	202110002592.0	一种具有温度补偿功能的航空发动机起动引气装置	发明专利	2023/9/19
27	202110141680.9	一种磨粒流设备的定量进料装置	发明专利	2023/8/1
28	202110047355.6	一种磨粒流设备用均匀出料结构	发明专利	2023/8/15
29	202011633804.7	一种微小断续花瓣形机械密封件平面度检测方法	发明专利	2025/4/1
30	202111615006.6	一种凸轮结构的空气控制装置	发明专利	2025/7/25
31	202111669005.X	一种带排油放气功能的燃油分配器	发明专利	2025/8/29
32	202111577179.3	复合堵快速安装工具和安装方法	发明专利	2025/10/2
33	202111610298.4	一种线圈绕线、灌注一次加工方法及装置	发明专利	2025/9/26
34	201621409983.5	流量控制活门组件	实用新型	2017/8/29
35	201621409421.0	一种通用分度夹具	实用新型	2017/8/29
36	201621409962.3	一种带调整定位的结构件车削加工夹具	实用新型	2017/10/27
37	201721856724.1	一种扭矩自动顺桨传感器的电路	实用新型	2018/11/2
38	201721856756.1	一种可装夹加工多个平面的可翻转平磨夹具	实用新型	2018/8/10
39	201821977090.X	一次装夹车削两个非同轴孔的车床夹具	实用新型	2019/8/30
40	201922307688.9	一种试验用快速转换装置	实用新型	2020/10/30
41	201922319866.X	一种用于装配和分解圆柱销的装置	实用新型	2020/8/27
42	202123309419.X	一种新型盘式吸合电磁活门	实用新型	2022/8/02
43	202123311555.2	一种棘轮式可调节扭转力控制装置	实用新型	2022/8/20
44	202123336252.6	精确控制阀磁组件间隙磁场快速检测装置	实用新型	2022/5/24
45	202123336246.0	伺服阀永磁体磁性能快速比较检测装置	实用新型	2022/5/31
46	202221538520.4	一种用于经理零件的定位装配装置	实用新型	2023/1/13

序号	专利号	名称	专利类别	申请日期
47	201621409983.5	电磁阀及其气隙可调式衔铁组件	实用新型	2025/8/29

软件著作权明细如下：

序号	登记号	名称	登记日期
1	2025SR0881552	燃油电磁阀 CAE 一体化专用仿真平台 V1.0	2025/5/28

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

除上述已介绍的账外专利、软件著作权等无形资产以外，不存在其他表外资产。

（六）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

考虑到本次评估目的为企业增资，而所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定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 2025 年 12 月 31 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. 《关于启动中国航发所属单位实施国有独享资本公积及国有资本经营预算资金转增集团股权工作的通知》；

（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》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；

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）；

5.《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）；

6.《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）；

7.《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709号修订）；

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

9.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国资办发[1992]36号）；

10.《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）；

11.《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）；

12.《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）；

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

14.《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常务委员会第七次会议第二次修正）；

15.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（国务院令第691号）；

16.《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，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；

17.《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）；

18.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

19.《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）；

20.《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第四次修订）；

21.《中华人民共和国著作权法》（2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议第三次修订）；

22.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；

23.《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）；

24.《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）；

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

4.《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）；

5.《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；

6.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

7.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；

8.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

9.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

10.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

11.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；

12.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

13.《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14号）；

14.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

15.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

16.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

17.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

18.《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；

19.《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；

20.《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）。

（四）资产权属依据

1. 企业产权登记表；

2. 不动产权证；

3. 专利权证书或申请通知书；

4. 著作权证书；

5. 机动车行驶证；

6. 重要资产购置合同或记账凭证；

7. 固定资产台账、记账账册等；

8. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；

2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；

3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；

4.《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；

5.《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；

6. 设备网上可予查询的价格信息资料；

7.《吉林省建筑工程计价定额》（JLJD-JZ-2024）；

8.《吉林省装饰工程计价定额》（JLJD-JZ-2024）；

9. 吉林省安装工程计价定额》（JLJD-JZ-2024）；

10. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；

11. 长春市国土资源局网站公布的近期土地成交结果；

12. 中国城市地价动态监测网；

13. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；

14. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；

15. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；

16. 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会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；

2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；

3. 《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）；

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

依据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则—企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法（资产基础法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评

估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“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、成本法（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。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括银行存款。对人民币银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 应收票据

对于应收票据的评估，在核实了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料，经核实账、表、单相符，以核实后账面值确定评估值。

3. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

4. 存货类

存货包含材料采购（在途物资）、原材料、委托加工物资、产成品、在产品、发出商品等。具体评估方法如下：

（1）材料采购（在途物资）、原材料、委托加工物资

对材料采购（在途物资）、原材料、委托加工物资，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价和其他合理费用确定。

（2）产成品

根据企业产品实际能实现销售的不含增值税价格扣除与实现销售相关的费用、税金（含所得税），并根据实际销售状况扣除适当的利润后确定评估单价，并在核实数量后确定评估值。计算公式为：

产成品评估值=数量×不含税销售单价-销售相关费用及税金-适当利润

产成品评估值=产成品评估单价×数量

其中：

不含税销售单价：根据相应的合同或近期销售订单确定；

销售相关费用及相关税金，根据审计报告相关财务数据计算得到相关费用率、税

金率。

所得税率：根据被评估单位基准日当年实际适用的所得税率确定。

扣减的适当利润：根据产成品的预计销售状况，以估计的净利润折减率进行计算。

（3）在产品

在产品为被评估单位于基准日尚未完工的产品，在结合各在产品的完工进度和和确定在产品数量的基础上，参照对应产成品的评估方法确定评估值。

（4）发出商品

发出商品的评估方法同产成品的评估，由于已经销售出库，故不考虑销售费用及利润折扣。

5. 其他流动资产

主要为企业待抵扣的增值税进项税额，本次按核实后账面值确定评估值。

6. 不动产

根据《资产评估执业准则—不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估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，选择评估方法。

从2016年5月1日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲市场法：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲收益法：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲成本法：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

投资性房地产：

本次分析选择收益法、市场法进行评估，并结合被评估单位持有目的及投资意向，在符合相关法规前提下，选择最优方式合理确定评估价值。

①市场法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。

基本公式：

委估对象价格＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

②收益法是预测估价房地产的未来客观收益，并将其折算为价值时点的现实价值。以此求取估价房地产市场价值的估价方法。收益法基本公式为：

收益法计算公式：$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：Ri—年租金净收益

r—折现率

n—房地产自评估时点至未来可获收益年限

P—房地产评估值

房屋建筑物类：

房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物等。

对于企业自建的房屋建（构）筑物，本次采用重置成本法对其资产价值进行评估。

A.适合采用的评估方法理由：委估房屋建（构）筑物为企业自建厂房及生产辅助用房和其他生产辅助设施，属于为个别用户专门建造的工程，重置成本基本能够体现其

房屋的市场价值，同时委估房屋建（构）筑物所在区域建筑市场和材料供应市场较完善，可取得合理的建筑成本和有关建设资料。

B.不适合采用的评估方法理由：由于委估资产为企业自建厂房及生产辅助用房，属于为个别用户专门建造的工程，周边无同类房屋建筑物交易案例，无法取得可比实例，故不适用市场比较法评估；由于委估资产为企业的厂区，已经开发建设完毕，未来也没有重新开发的计划，故不适用假设开发法评估；委估资产为企业自建厂房及生产辅助用房，属于为个别用户专门建造的工程，周边类似物业租赁市场不活跃，评估人员无法收集到充足的同类型物业出租价格，无法确定同类房屋建筑物的市场客观租金，故不适合采用收益法评估。

对于企业拥有的住宅类商品房，本次采用市场比较法对其资产价值进行评估。

对于住宅类商品房，房地产价值是取决于它的效用，并非是它所花的成本，开发建设成本的增加并不一定会增加它的价值，尤其是房地产实际开发成本的增加，不一定带来高的房地产价格，故不宜采用成本法进行评估。

随着全国房地产市场的发展，长春市近年来房地产市场租售比已超出合理范围，租金收益现值与房地产市场价格的差异较大，采用收益法难以准确反映房地产市场价值，故不宜采用收益法进行评估。

委估住宅类物业所在区域类似的交易实例较多，挂牌或成交案例均较易获取，因此适合采用市场法评估。

1.重置成本法：

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而估算委估建筑物合理价格或价值的方法。

成本法计算公式如下：

建筑物评估值=重置全价×成新率

1.1 重置全价的确定：

房屋建筑物的重置全价一般由建安工程费、工程前期及其他费用、资金成本和可抵扣增值税组成。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安工程费＋工程前期及其他费用＋资金成本-可抵扣增值税

（1）建安工程费的确定

A、预决算调整法：对于相关预决算资料较为齐备或结构较为简单的的建筑物，采用预决算调整法。即资产评估专业人员依据预决算资料中所确定的各分部分项工程量，参考《吉林省建筑工程计价定额》、《吉林省装饰工程计价定额》、《吉林省安装工程计价定额》，并依据长春市2025年12月份建设工程价格信息、指导价等调整价差，计算得出建安工程费。

B、系数调整法

即对于被评估单位仅提供了工程预（结）算价，但未能提供完整预（结）算书或由于工程规模较大，预结算资料复杂，评估人员难以对其一一调整的项目，根据工程预（结）算价及自工程施工期至评估基准日建安工程费用的变化系数调整确定建安工程费用。变化系数根据该工程中各专业的典型预结算书或同类其他工程测算确定。

C、类比法

即对于无预结算资料的建筑物，通过对房屋现行造价的调查及资料收集，根据当前同类可比工程的建安造价水平，调整差异因素的影响确定建安工程费。即根据已编制结算资料的同类型建筑物的单方造价或工程造价信息以及评估人员掌握的同类型建筑物的单方造价，将被评估对象与参照物差异部分进行对比，如层高、层数、跨度、跨数、装修等，计算出差异额，以此确定委估房屋建筑物的单方造价，最后计算建安工程费。其计算公式为：

建安工程费=单方造价×建筑面积。

D、对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安工程费，建安工程费=单方造价×建筑面积。

（2）工程前期及其他费用的确定

工程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建筑造价外的其他费用两个部分。

在确定建安工程费的基础上，根据有关规定计算工程前期及其他费用。计取内容及计算标准如下：

工程前期及其他费用计算表

序号	费用项目	取费基数	费率	参考依据(文号)
一	按建安工程费计取			

1	建设单位管理费	建安工程费	0.89%	财建[2016]504号
2	勘察设计费	建安工程费	3.56%	参考市场定价
3	工程建设监理费	建安工程费	1.48%	参考市场定价
4	招标代理服务费	建安工程费	0.06%	参考市场定价
5	建设项目前期工作咨询费	建安工程费	0.09%	参考市场定价
6	环境影响咨询费	建安工程费	0.02%	参考市场定价
	小计		6.10%	

（3）资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于每月20日公布的同期贷款市场报价利率（LPR）为准计算；资金成本一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=（建安工程费＋工程前期及其他费用）×1/2×贷款利率×合理建设工期（年）

（4）可抵扣增值税

①建安工程费中包含的可抵扣增值税

可抵扣增值税1=建安工程费/1.09×9%

②工程前期及其他费用中包含的可抵扣增值税

可抵扣增值税2=建安工程费×Σ工程前期及其他费用中可抵扣项目费率÷1.06×6%

1.2 成新率的确定：

（1）对于价值量大、较重要、易勘查的房屋建筑物类资产，本次评估成新率的确定采用理论成新率和勘察成新率两种方法计算，并对两种结果按理论成新率和勘察成新率4:6的比例加权平均计算综合成新率。其中：

理论成新率N1：根据尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率N1=尚可使用年限/（尚可使用年限＋已使用年限）× 100%

尚可使用年限参照《建筑结构可靠度设计统一标准》、《资产评估常用方法与参数手册》（2011）等文件中对房屋建筑物使用寿命年限的相关规定确定。

勘察成新率N2：通过资产评估专业人员对各建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、

東洲資產評估
ORIENT APPRAISAL
上海东洲资产评估有限公司
上海市天山路1717号天山SohoT2栋11楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的勘察成新率。

计算公式：

成新率＝（结构打分×评分修正系数＋装修打分×评分修正系数＋设备打分×评分修正系数）÷100×100%

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率N=理论成新率N1×40%＋勘察成新率N2×60%

（2）对于价值量较小或次重要或不易勘查的房屋建筑物类资产，本次评估成新率的确定采用理论成新率计算。

理论成新率N1：根据尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率N1=尚可使用年限/（尚可使用年限＋已使用年限）×100%

（3）对于超过经济寿命年限但仍在使用的房屋建筑物，本次评估成新率的确定采用现场勘查成新率确认。

1.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

2.市场法：

市场法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。

基本公式：

委估对象价格＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

无形资产-土地使用权：

对土地使用权本次采用市场法评估。

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

即V＝VB×A×B×C×D

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数／比较实例宗地情况指数＝正常情况指数／比较实例宗地情况指数

B：待估宗地评估基准日地价指数／比较实例宗地交易日期地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数／比较实例宗地区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数／比较实例宗地个别因素条件指数

7.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。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲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。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

评估价值=重置成本-实体性贬值－功能性贬值-经济性贬值

=重置成本×综合成新率

（1）机器设备及其他电子设备

A.重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据2009年1月1日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共

和国国务院令第538号），《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），《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号））及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

设备重置全价（不含增值税）=设备购置价（不含增值税）+运杂费（不含增值税）+安装调试费（不含增值税）+前期工程及其他费用（不含增值税）+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的情况下，设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

B.综合成新率的确定

△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$K=K_1\times K_2\times K_3\times K_4\times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

△对存在经济性贬值的设备综合成新率的计算公式如下

综合成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×（1-经济性贬值率）×100%

C.评估值的确定

评估值＝重置全价×综合成新率

（2）运输车辆设备

市场法是将评估对象与在近期发生交易的类似车辆加以比较对照，从已发生交易的类似车辆的交易价格，通过交易日期、交易情况、个别因素等的修正，得到评估对象价值的一种评估方法。国内有规范的旧机动车交易市场，二手车交易活跃，同类型二手车辆挂牌实例较多，故采用市场法进行评估。评估计算公式为：

待估车辆的评估值=可比交易实例价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×个别因素修正系数

可比交易实例价格：由评估人员选取与此次评估基准日相近的案例资产的交易价格取得。

交易日期修正：由于委估对象取的是评估基准日时点的价格，而可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的市场行情可能出现变化，一般根据市场价格波动趋势进行修正。

交易情况修正：考虑交易价格的客观合理性，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素进行相应的修正。

个别因素修正：根据可比交易案例与委估对象在规格型号、制造厂家、启用日期、状况等因素上的区别进行修正。

▲对部分存在市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等，直接采用类似二手设备市场价格确定评估值。

8. 在建工程

收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。

开工时间距评估基准日时间较短的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

9. 使用权资产

评估人员通过核查相关的合同、付款凭证，使用权资产的位置、数量、起始日和到期日以及摊销过程等，确认资产真实有效，账面计量准确，按照核实后的账面值评估。

10. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为电脑应用软件及专利、著作权等。根据《资产评估执业准则—无形资产》，确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

▲收益法：在获取评估对象无形资产相关信息基础上，根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景，结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况，估算其能带来的预期收益，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

▲成本法：根据形成无形资产的全部投入，考虑无形资产价值与成本的相关程度，通过计算其合理的成本、利润和相关税费后确定其重置成本，并考虑其贬值因素后得到评估对象无形资产市场价值。

▲市场法：在获知评估对象无形资产或者类似无形资产存在活跃市场的基础上，收集具有比较基础的类似无形资产可比交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，并对交易信息进行必要的调整后得到评估对象无形资产市场价值。

结合无形资产的资产和收益特点，分别采用最合理的评估方法进行评估：

▲软件：对于评估基准日市场上有销售的外购电脑应用软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

▲专利权、软件著作权：由于企业拥有的专利权、软件著作权直接运用于公司科研收入生产经营中，可较明确地对应超额收益贡献，其价值能够可靠辨认，对此种贡献类的专利、软件著作权，本次采用合并口径收入提成法进行评估。

11.递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产评估值。

12.其他非流动资产

其他非流动资产系企业预付的设备款，按核实后账面值确定评估值。

13.负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（四）收益法介绍

1.概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。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。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

2.基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

3.评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金

流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

其中：

（1）企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产、负债价值

（2）经营性资产价值＝明确预测期期间的自由现金流量现值＋明确预测期之后的自由现金流量现值之和P，即

$$p=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_n*(1+g)}{(r-g)*(1+r)^n}$$

式中：F_i-未来第i个收益期自由现金流量数额；

n-明确的预测期期间,指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g-明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

r-所选取的折现率。

4.评估步骤

（1）确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

（2）确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间n选择为5年，且明确的预测期后Fi数额不变，即g取值为零。

（3）确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次折现率选取

加权平均资本成本（WACC），即股权期望报酬率和经所得税调整后的债权期望报酬率的加权平均值，计算公式为：

$$WACC = R_d \times (1-T) \times W_d + R_e \times W_e$$

其中：

R_d：债权期望报酬率；

R_e：股权期望报酬率；

W_d：债务资本在资本结构中的百分比；

W_e：权益资本在资本结构中的百分比；

T：为公司有效的所得税税率。

股权期望报酬率采用资本资产定价修正模型（CAPM）来确定，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中：R_f：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

ε：特定风险报酬率；

β_e：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times （1 + （1-t） \times \frac{D}{E}）$$

式中：β_t为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为自身的债务资本与权益资本。

（3.1）无风险利率R_f的确定：根据国内外的行业研究结果，并结合中评协发布的《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》的要求，本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司（CCDC）”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布，为了避免短期市场情绪波动对取值的影响，结合本公司的技术规范，按照最新一个完整季度的均值计算，每季度更新一次，本次基准日取值为1.83%。

（3.2）市场风险溢价（MRP，即R_m-R_f）的计算：市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们利用中国证

券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

R_m的计算：根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择：根据中评协发布的《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》，同时考虑到沪深300全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深300指数在计算收益率时相对更为准确，我们选用了沪深300全收益指数计算收益率。基期指数为1000点，时间为2004年12月31日。

时间跨度：计算时间段为2005年1月截至基准日前一年年末。

数据频率：周。考虑到中国的资本市场存续至今为30年左右，指数波动较大，若简单按照周收盘指数计算，收益率波动较大而无参考意义。为消除剧烈（异常）波动影响，按照周收盘价之前交易日200周均值计算（不足200周的按照自指数发布周开始计算均值）获得年化收益率。

年化收益率平均方法：计算分析算数和几何两种平均年化收益率，最终选取几何平均年化收益率。

R_f的计算：无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率（数据来源同前）。和指数收益率对应，采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价（MRP，R_m-R_f）的计算：

通过上述计算得出各年度中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段，增速逐渐趋缓，因此我们采用最近5年均值计算MRP数值，如下：

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP，$Rm-Rf$
均值			6.65%
2025年	8.12%	1.74%	6.38%
2024年	8.66%	2.22%	6.44%
2023年	9.29%	2.73%	6.56%
2022年	9.71%	2.77%	6.94%
2021年	9.95%	3.03%	6.92%

即目前中国市场风险溢价约为6.65%。

（3.3）贝塔值（β系数）的确定：该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的β系

数（即 βt ）指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选择 4 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其金融数据终端查询到该 4 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均 βt =0.8653。

β 系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：5 年

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的股票收盘价对应的市值/股东全部权益价值迭代计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 β_e=0.870。

（3.4）特定风险报酬率 ε 的确定：我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定。我们经过分析判断最终确定特定风险报酬率 ε 为 0.50%。

（3.5）债权期望报酬率R_d的确定：债权期望报酬率选取全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）-5 年期贷款利率。

（3.6）资本结构的确定：我们分析了委估企业所处发展阶段、未来年度的融资安排、与可比公司在融资能力和融资成本等方面的差异、资本结构是否稳定等各项因素，本次确定采用委估企业真实资本结构。

（4）确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置不用的资产等。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括递延所得税资产负债、投资性房地产等。

（5）确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如短期借款、长期借款、应付债券等，本次采用成本法评估其价值。

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2026年3月17日～3月23日。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）对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，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；

（6）对所涉及到的无形资产，了解其成本构成情况；查阅收集无形资产的法律文件、权属有效性文件或者其他证明资料；了解无形资产的法定保护期限、收益期限以及保护措施；

（7）对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

（1）了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

（2）了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

（3）了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

（4）获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

（5）了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

（6）通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；

（7）了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况。

（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

東洲資產評估
ORIENT APPRAISAL
上海东洲资产评估有限公司
上海市天山路1717号天山SohoT2栋11楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。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。

（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。

（三）收益法评估特别假设

1.被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

2.未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

3.被评估单位于评估基准日后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性方面保持一致。

4.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。

5.被评估单位的《高新技术企业证书》取得日期为2025年12月2日，有效期3年。假设现行高新技术企业认定的相关法规政策未来无重大变化，评估师对企业目前的主营业务构成类型、研发人员构成、未来研发投入占主营收入比例等指标分析后，基于对未来的合理推断，假设被评估单位未来具备持续获得高新技术企业认定的条件，能够持续享受所得税优惠政策。

6.被评估单位目前部分员工宿舍系租赁取得，本次评估假设该租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的场所。

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，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1.资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位所有者权益账面值126,989.37万元，评估值159,244.87万元，评估增值32,255.50万元，增值率25.40%。其中，总资产账面值163,763.10万元，评估值187,028.78万元，评估增值23,265.68万元，增值率14.21%。总负债账面值36,773.73万元，评估值27,783.91万元，评估减值8,989.82万元，减值率24.45%。

2.收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位所有者权益账面值为126,989.37万元，评估值为128,000.00万元，评估增值1,010.63万元，增值率0.80%。

（二）评估结果差异分析及最终评估结论

3.不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为159,244.87万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值128,000.00万元高31,244.87万元。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑。

4.评估结论的选取

根据《资产评估执业准则—企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

被评估单位在以前的经营过程中，盈利能力一般，也未形成明显的超额收益能力，并且管理层的预测，在可预见的将来，该状况也不会发生根本性的变化，尽管本次收益

東洲資產評估
ORIENT APPRAISAL
上海东洲资产评估有限公司
上海市天山路1717号天山SohoT2栋11楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

法评估中预测期呈现一定增长，但其测算结果仍低于资产基础法评估结论，从企业特质来看，该单位在历年经营中虽形成了部分无形资产，本次资产基础法中进行了辨认和合理评估。该行业的市场准入条件一般，未形成明显的行业壁垒，也不存在需要周期较长的创立期或市场培育期的情况，在这种情况下，采用资产基础法可以合理的反映被评估单位的股东全部权益价值，相比收益法有着更好的针对性和准确性，故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币1,592,448,665.18元。大写：人民币壹拾伍亿玖仟贰佰肆拾肆万捌仟陆佰陆拾伍元壹角捌分。

评估结论根据以上评估工作得出。

（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025年12月31日　　金额单位：万元

项　　目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	79,733.66	81,801.27	2,067.61	2.59
非流动资产	84,029.44	105,227.51	21,198.07	25.23
投资性房地产	955.51	613.22	-342.29	-35.82
固定资产	57,841.48	67,806.78	9,965.30	17.23
在建工程	6,883.58	7,017.45	133.87	1.94
使用权资产	88.49	88.49	0.00	0.00
无形资产	13,093.48	24,534.67	11,441.19	87.38
递延所得税资产	11.05	11.05	0.00	0.00
其他非流动资产	5,155.85	5,155.85	0.00	0.00
资产总计	163,763.10	187,028.78	23,265.68	14.21
流动负债	25,412.34	25,412.34	0.00	0.00
非流动负债	11,361.39	2,371.57	-8,989.82	-79.13
负债总计	36,773.73	27,783.91	-8,989.82	-24.45
所有者权益（净资产）	126,989.37	159,244.87	32,255.50	25.40

1）流动资产

流动资产账面值79,733.66万元，评估值为81,801.27万元，增值2,067.61万元。主要原因如下：

（1）存货：主要是对产成品和半成品评估，根据售价，扣除为实现销售所必要的税费。

2） 投资性房地产

投资性房地产账面值955.51万元，评估值为613.22万元，减值342.29万元。主要原因系：委估房地产购置于2020年，近年来为我国商业房地产市场整体下行所致。

3） 固定资产

固定资产账面净值57,841.48万元，评估净值为67,806.78万元，增值9,965.30万元，增值原因如下：

房屋建筑物：委估房屋建筑物中大部分建设年代稍早，随着我国经济的发展，人工费及材料价格的上涨进而形成评估原值增值。评估原值增值造成评估净值增值；同时由于企业折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，亦造成评估净值增值。

设备类：近年来机器设备价格有所上涨，致使评估原值增值，同时企业财务对设备的折旧较快，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差异，致使评估增值。

4） 在建工程

在建工程账面值6,883.58万元，评估值为7,017.45万元，增值133.87万元。主要原因系：评估过程中加计了资金成本。

5） 无形资产

无形资产账面值13,093.48万元，评估值为24,534.67万元，增值11,441.19万元。主要原因系：

无形资产-土地使用权：增值原因是委估土地使用权取得时间较早，评估基准日地价有所上涨所致。

无形资产-其他：增值的主要原因为，本次将账外无形资产专利、软件著作权等纳入本次评估范围。

6） 负债

负债账面值为36,773.73万元，评估值为27,783.91万元，减值8,989.82万元。负债减值的主要原因是对于递延收益本次评估考虑企业相关资金被收回的可能性较小，按照公司未来预计承担的所得税税费金额确定递延收益的评估值。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基

础法和收益法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（五）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2025年12月31日至2026年12月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（六）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：

截至评估基准日，委估房屋建筑物203A蒸发器厂房未办证，被评估单位已出具相应的产权说明，承诺该些房屋为被评估单位所有，产权无异议，如因房屋产权问题引起的纠纷，被评估单位承担全部法律责任。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

无。

（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：

（1）容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告容诚审字[2026]518Z0032号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的专项审计报告，报告文号为：容诚审字[2026]518Z0032号。该审计报告的意见为：“我们审计了中国航发长春控制科技有限公司财务报表，包括2025年12月31日的资产负债表，2025年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表、2025年12月31日的资产减值准备情况表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了长春控制公司2025年12月31日的财务状况以及2025年度的经营成果和现金流量。”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项：

评估基准日后，2026年4月29日，根据中国航发动力控制股份有限公司文件《关于增资中国航发长春控制的决定》（司证字(2026)22号），中国航发动力控制股份有限公司对中国航发长春控制科技有限公司增资7,100.00万元，截至本报告日，尚未完成工商登记变更。本次评估未考虑上述事项的影响。

（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。

（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：

東洲資產評估
ORIENT APPRAISAL
上海东洲资产评估有限公司
上海市天山路1717号天山SohoT2栋11楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

序号	出租人	承租人	资产位置	用途	起始日	到期日	年租金（元）
1	李月	中国航发长春控制科技有限公司	高格蓝郡B3栋1单元2204室	员工宿舍	2021.3.20	2026.3.19	42,000.00
2	赵宇鹏	中国航发长春控制科技有限公司	北湖新城吾悦广场项目B地块B2号楼2208号	员工宿舍	2025.3.27	2026.3.26	38,400.00
3	杨莹	中国航发长春控制科技有限公司	西派唐颂二期36栋1306室	员工宿舍	2025.11.26	2026.11.24	49,800.00
4	王大成	中国航发长春控制科技有限公司	中海龙玺A区A15栋1501室	员工宿舍	2023.9.1	2028.8.31	43,200.00
5	逯艳东	中国航发长春控制科技有限公司	中海龙玺A区A16栋1603室	员工宿舍	2025.4.10	2026.4.9	38,400.00
6	付天萍	中国航发长春控制科技有限公司	中海龙玺A区A16栋1502室	员工宿舍	2025.12.18	2026.12.17	47,400.00

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

（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：

无。

（九）其他需要说明的事项：

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 本次在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑部分资产的评估增值额对于所得税的影响。

3. 本评估报告仅为委托人合同约定的经济行为对应的评估目的服务，不构成对市场其他投资人的相关标的投资建议或决策建议。

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

東洲資產評估
ORIENT APPRAISAL
上海东洲资产评估有限公司
上海市天山路1717号天山SohoT2栋11楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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2026年5月29日。

東洲資產評估
ORIENT APPRAISAL
上海东洲资产评估有限公司
上海市天山路1717号天山SohoT2栋11楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

评估机构	上海东洲资产评估有限公司
法定代表人	
签字资产评估师	陈林根　　王亮
评估报告日	2026 年 5 月 29 日