

本报告依据中国资产评估准则编制

中国航发西安航空发动机有限公司拟将所持两宗土地使用权、18
号办公楼及公司收费大厅协议转让给中国航发动力股份有限公
司项目所涉及的中国航发西安航空发动机有限公司两宗土地使
用权、18 号办公楼及公司收费大厅的市场价值
资产评估报告

中发评报字[2020]第 239 号

(共 1 册 第 1-1 册 资产评估报告)

中发国际资产评估有限公司
二〇二〇年十一月二十八日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
一、绪言	6
二、委托人及产权持有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.....	6
三、评估目的	7
四、评估对象与评估范围	8
五、价值类型	8
六、评估基准日	8
七、评估依据	9
八、评估方法	11
九、评估程序实施过程 and 情况	14
十、评估假设	15
十二、特别事项说明	17
十三、资产评估报告使用限制说明.....	18
十四、资产评估报告日	19
资产评估报告附件	21

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资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当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。

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

五、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、资产评估人员已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行核实；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。

中国航发西安航空发动机有限公司拟将所持两宗土地使用权、 18 号办公楼及公司收费大厅协议转让给中国航发动力股份有限 公司项目所涉及的中国航发西安航空发动机有限公司两宗土地 使用权、18 号办公楼及公司收费大厅的市场价值

资产评估报告摘要

中发评报字[2020]第 239 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、中国航发西安航空发动机有限公司的委托，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，对中国航发西安航空发动机有限公司拟将所持两宗土地使用权、18 号办公楼及公司收费大厅协议转让给中国航发动力股份有限公司项目所涉及的中国航发西安航空发动机有限公司两宗土地使用权、18 号办公楼及公司收费大厅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：根据中共中国航发西安航空发动机有限公司委员会党委会会议纪要（第21期）、中国航空发动机集团有限公司部门文件《关于中国航发西安航空发动机有限公司对拟处置2宗土地及地上资产进行资产的批复》（资字[2020]60号），中国航发西安航空发动机有限公司拟将所持两宗土地使用权、18号办公楼及公司收费大厅协议转让给中国航发动力股份有限公司项目，为此，需对所涉及的中国航发西安航空发动机有限公司两宗土地使用权、18号办公楼及公司收费大厅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：2020年10月31日。

评估对象：评估对象是中国航发西安航空发动机有限公司两宗土地使用权、18号办公楼及公司收费大厅的市场价值。

评估范围：评估范围是中国航发西安航空发动机有限公司两宗土地使用权、18号办公楼及公司收费大厅。

价值类型：市场价值。

评估方法：本次评估以持续使用和公开市场假设为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法、基准地价修正系数法和成本逼近法对

委估的中国航发西安航空发动机有限公司两宗土地使用权、18号办公楼及公司收费大厅进行评估。

评估结论：中国航发西安航空发动机有限公司两宗土地使用权、18 号办公楼及公司收费大厅于评估基准日 2020 年 10 月 31 日账面价值为 638.41 万元，评估值为 5,055.89 万元，评估价值较账面价值增值 4,417.48 万元，增值率为 691.95%。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：2020 年 10 月 31 日

产权持有单位：中国航发西安航空发动机有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产				-
2 非流动资产	638.41	5,055.89	4,417.48	691.95
3 其中：可供出售金融资产			-	-
4 持有至到期投资			-	-
5 长期应收款			-	-
6 长期股权投资			-	-
7 投资性房地产			-	-
8 固定资产	51.41	465.44	414.03	805.29
9 在建工程			-	-
10 工程物资			-	-
11 固定资产清理			-	-
12 生产性生物资产			-	-
13 油气资产			-	-
14 无形资产	587.00	4,590.45	4,003.45	682.02
15 开发支出			-	-
16 商誉			-	-
17 长期待摊费用			-	-
18 递延所得税资产			-	-
19 其他非流动资产			-	-
20 资产总计	638.41	5,055.89	4,417.48	691.95
21 流动负债				-
22 非流动负债				-
23 负债合计	-	-	-	-
24 净资产（所有者权益）	638.41	5,055.89	4,417.48	691.95

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2020年10月31日至2021年10月30日使用本评估结论有效。

在使用本评估结论时，提请评估报告的使用者注意如下可能对评估结论产生影响的重要特别事项：

1、资产评估师对房屋建筑物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，评估结论可能会受到不同程度的影响。

2、纳入评估范围的18号办公楼建成时间较早，建于1960年，当时国家还未建立建筑物建设规划审批和不动产权证办理的相关法规、制度，目前已无法查到相关建设资料，中国航发西安航空发动机有限公司目前只有资产台账，但无账面值，也未办理房屋所有权证。该房屋曾于1982年进行了抗震加固。以上相关内容，中国航发西安航空发动机有限公司已出具了18号办公楼产权属的情况说明，本次评估未考虑未办理房屋所有权证对评估值的影响。中国航发西安航空发动机有限公司已承诺以上房屋为其所有，不存在权属纠纷。

3、纳入评估范围的公司收费大厅未办理房屋所有权证，中国航发西安航空发动机有限公司已出具了公司收费大厅产权属的情况说明，本次评估未考虑未办理房屋所有权证对评估值的影响。中国航发西安航空发动机有限公司已承诺以上房屋为其所有，不存在权属纠纷。

4、本次评估对无证房屋的建筑面积主要依据企业提供的评估申报表并结合现场勘查确定。

5、本次委估的资产评估结果不包含增值税及后续交易过程中的相关税费。

6、纳入本次评估范围的两宗土地使用权已获得西未国用（2013）第194号、西未国用（2003）字第131号《国有土地使用权证》，证载土地使用权人均为西安航空发动机（集团）有限公司。西安航空发动机（集团）有限公司现名称已变更为中国航发西安航空发动机有限公司，该两宗地的证载土地使用权人尚未更名。中国航发西安航空发动机有限公司已承诺以上两宗地为其所有，不存在权属纠纷。本次评估中未考虑更名费用对评估值的影响。

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

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

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。

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。

中国航发西安航空发动机有限公司拟将所持两宗土地使用权、 18 号办公楼及公司收费大厅协议转让给中国航发动力股份有限 公司项目所涉及的中国航发西安航空发动机有限公司两宗土地 使用权、18 号办公楼及公司收费大厅的市场价值

资产评估报告

中发评报字[2020]第 239 号

一、绪言

中国航发动力股份有限公司、中国航发西安航空发动机有限公司：

中发国际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、基准地价修正系数法和成本逼近法，按照必要的评估程序，对中国航发西安航空发动机有限公司拟将所持两宗土地使用权、18 号办公楼及公司收费大厅协议转让给中国航发动力股份有限公司项目所涉及的中国航发西安航空发动机有限公司两宗土地使用权、18 号办公楼及公司收费大厅在 2020 年 10 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：

二、委托人及产权持有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、中国航发西安航空发动机有限公司，产权持有单位为中国航发西安航空发动机有限公司，资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者包括本次经济行为所涉及的相关方及国有资产管理部门。

(一)委托人一概况

- 1、企业名称：中国航发动力股份有限公司
- 2、类 型：股份有限公司
- 3、住 所：西安市未央区徐家湾
- 4、法定代表人：杨森
- 5、注册资本：贰拾陆亿陆仟伍佰伍拾玖万肆仟贰佰叁拾捌元人民币
- 6、成立日期：1993 年 12 月 23 日
- 7、营业期限：长期

8、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)委托人二及产权持有单位概况

- 1、企业名称：中国航发西安航空发动机有限公司
- 2、类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 3、住所：西安市北郊徐家湾
- 4、法定代表人：颜建兴
- 5、注册资本：贰拾捌亿伍仟叁佰叁拾伍万零陆佰肆拾肆元人民币
- 6、成立日期：1998年03月12日
- 7、营业期限：长期

8、经营范围：航空发动机、燃气轮机、烟气透平动力装置，航天发动机及其零部件，汽车发动机，压力容器、仪器、仪表、工具、计测设备、普通机械、电器机械及器材、机械备件、电子产品的制造、销售与维修；机电设备、自行车，有线电视台、站、共用天线及锅炉的设计、制造安装和维修，金属材料，橡胶制品，成品油，氧气，氩气，丙烷（化工原料），本企业废旧物资的销售，公路客货运输，铁路专用线、住宿、餐饮、科技咨询服务；进出口业务（以上涉及专项审批的项目均由分支机构经营）。

(三)委托人与产权持有单位之间的关系

本次评估的委托人一为产权持有单位的子公司，本次评估委托人二即为产权持有单位。

三、评估目的

根据中共中国航发西安航空发动机有限公司委员会党委会会议纪要（第21期）、

中国航空发动机集团有限公司部门文件《关于中国航发西安航空发动机有限公司对拟处置 2 宗土地及地上资产进行资产的批复》（资字[2020]60 号），中国航发西安航空发动机有限公司拟将所持两宗土地使用权、18 号办公楼及公司收费大厅协议转让给中国航发动力股份有限公司，为此，需对所涉及的中国航发西安航空发动机有限公司两宗土地使用权、18 号办公楼及公司收费大厅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

根据评估目的，本次评估对象是中国航发西安航空发动机有限公司的两宗土地使用权、18 号办公楼及公司收费大厅的市场价值。

评估范围是中国航发西安航空发动机有限公司的两宗土地使用权、18 号办公楼及公司收费大厅。具体如下：

1、纳入本次评估范围的土地使用权共计 2 宗，总使用权面积为 34,716.18 平方米，原始入账价值 9,498,362.97 元，基准日账面值为 5,869,996.91 元。证载土地使用权人均为西安航空发动机（集团）有限公司。西安航空发动机（集团）有限公司现名称已变更为中国航发西安航空发动机有限公司，该两宗地的证载土地使用权人尚未更名。

2、纳入本次评估范围的 18 号办公楼位于西安市未央区徐家湾，建筑面积 2,812.00 平方米，建筑结构为砖混结构，用途为办公，建成于 1960 年，该房屋曾于 1982 年进行了抗震加固。目前可正常使用。产权持有单位目前只有资产台账，无账面值，也未办理房屋所有权证。

3、纳入本次评估范围的公司收费大厅位于西安市未央区徐家湾，建筑面积 230.00 平方米，建筑结构为钢结构，用途为收费大厅，建成于 2013 年 12 月，评估基准日账面原值 615,000.00 元，账面净值 514,140.00 元，未办理房屋所有权证，目前可正常使用。

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。

考虑本次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，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，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。

六、评估基准日

本次资产评估基准日是 2020 年 10 月 31 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、中共中国航发西安航空发动机有限公司委员会党委会会议纪要（第21期）；
- 2、中国航空发动机集团有限公司部门文件《关于中国航发西安航空发动机有限公司对拟处置2宗土地及地上资产进行资产的批复》（资字[2020]60号）。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 3、《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）；
- 4、《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）；
- 5、《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第二次修订）；
- 6、《中华人民共和国国家标准城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 7、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 8、《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第三次修正）；
- 9、《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订）；
- 10、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
- 11、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
- 12、《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）；
- 13、《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)；

14、《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)；

15、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33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)；

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、《企业国有产权交易操作规则》(国资发产权[2009]120号)；

20、财政部税务总局《关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32号；

21、《国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》(国土资厅发[2018]4号)；

22、其他法律法规。

(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——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——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、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)；

9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；

12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)权属依据

1、土地使用权证。

(五) 取价依据

- 1、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 2、与此次资产评估有关的其他资料。

八、评估方法

(一) 房屋建筑物

根据委估房屋建筑物的结构特点、建筑结构、使用性质，本次评估对 18 号办公楼及公司收费大厅采用成本法进行评估。

建筑物评估的成本法，是根据建筑物工程量或参考同类建筑工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，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，进而计算出建筑物评估值。

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本和应扣除的增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

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

1、重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价[不含税]} + \text{其他费用[不含税]} + \text{资金成本}$$

(1) 建安综合造价的确定

对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法。

对于因建造年代久远无法取得概算、预决算资料的工程或一般的建（构）筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层数、层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价，即指标修正法。

(2) 前期及其他费用的确定

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，前期费用及其他费用具体费率见下表。

前期费用及其他费用一览表

序号	费用名称	取费基数	费率（含税）	费率（不含税）	取费依据
1	建设单位管理费	建安造价	2.00%	2.00%	财建[2016]504 号
2	勘察设计的费	建安造价	4.70%	4.43%	计价格[2002]10 号

序号	费用名称	取费基数	费率（含税）	费率（不含税）	取费依据
3	工程监理费	建安造价	3.00%	2.83%	发改价格[2007]670 号
4	工程招投标代理服务费	建安造价	0.66%	0.62%	计价格[2002]1980 号
5	可行性研究费	建安造价	0.70%	0.66%	计价格[1999]1283 号
6	环境影响评价费	建安造价	0.56%	0.53%	计价格[2002]125 号
	小计		11.62%	11.08%	

(3)资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=[建安工程造价（含税价）+前期费用及其他费用（含税价）]×贷款利率×合理工期×1/2

LPR 利率表（2020/10/20）

时间	年利率%
一年期	3.85
五年期	4.65

(4)应扣除的增值税

根据“财税[2016]36 号”、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。其计算公式如下：

应扣除增值税=税前建安综合造价/1.09×9%+前期及其他费中可抵扣增值税项目/1.06×6%

2、综合成新率的确定

综合成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取 40%，观察法权重取 60%。即：

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

(1)观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

(2)年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

3、评估值的确定

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

(二)土地使用权

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、成本法和基准地价法。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：因为市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。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

根据西安市人民政府文件《西安市自然资源和规划局关于公布西安市城区基准地价的通告》及工业用地级别与基准地价图，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系数修正法进行评估。

成本法：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，因此宜采用成本法进行评估测算。

综上所述，对于委估的两宗土地使用权性质，本次估价采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

3、采用的评估方法具体：

(1)基准地价修正法

基准地价修正系数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。

基准地价修正系数法计算公式：

$$V=[A \times K1 \times K2 \times (1 + \sum K) \pm F] \times K3$$

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；

$\sum K$ ——各影响因素修正系数之和，包括区域因素和个别因素；

F——开发程度修正系数；

K3——待估宗地使用年期修正系数。

(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) × 个别因素系数 × 年期修正系数

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

2020年11月1日，我公司接受中国航发动力股份有限公司、中国航发西安航空发动机有限公司的委托，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

2020年11月2日，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)资产清查及调查核实

2020年11月3日至2020年11月5日，评估人员指导产权持有单位自行清查资产、准备评估资料并填写资产清查明细表。听取委托人及产权持有单位有关人员对企业的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，根据产权持有单位提供的资产清查评估明细表，进行账实核对，避免重复和遗漏，对产权持有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。

通过现场调查主要完成了以下工作：完善资产评估明细表；与企业资产管理部门等进行访谈、了解有关资产管理使用情况；对房屋、土地进行现场勘察；核查验证，主要对产权持有单位提供的主要资产的法律产权证明、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

2020年11月6日至2020年11月15日，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、产权持有单位进行沟通与汇报

2020年11月16日至2020年11月20日，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

2020年11月28日，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

(一)特殊性假设

1、本评估报告假设被评估资产处于公开市场之中，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；

2、本评估报告假设被评估资产能够持续使用，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

(二)一般性假设

1、假设评估基准日后评估对象所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变

化；

- 2、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；
- 3、假设和评估对象相关的利率、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；
- 4、假设产权持有单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 5、假设评估基准日后无不可抗力对评估对象造成重大不利影响。

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，本评估机构及签字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、评估结论及增减值分析

1、评估结果

中国航发西安航空发动机有限公司两宗土地使用权、18 号办公楼及公司收费大厅于评估基准日 2020 年 10 月 31 日账面价值为 638.41 万元，评估值为 5,055.89 万元，评估价值较账面价值增值 4,417.48 万元，增值率为 691.95%。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：2020 年 10 月 31 日

产权持有单位：中国航发西安航空发动机有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产				-
2 非流动资产	638.41	5,055.89	4,417.48	691.95
3 其中：可供出售金融资产			-	-
4 持有至到期投资			-	-
5 长期应收款			-	-
6 长期股权投资			-	-
7 投资性房地产			-	-
8 固定资产	51.41	465.44	414.03	805.29
9 在建工程			-	-
10 工程物资			-	-
11 固定资产清理			-	-
12 生产性生物资产			-	-
13 油气资产			-	-
14 无形资产	587.00	4,590.45	4,003.45	682.02
15 开发支出			-	-
16 商誉			-	-
17 长期待摊费用			-	-

18	递延所得税资产			-	-
19	其他非流动资产			-	-
20	资产总计	638.41	5,055.89	4,417.48	691.95
21	流动负债				-
22	非流动负债				-
23	负债合计	-	-	-	-
24	净资产（所有者权益）	638.41	5,055.89	4,417.48	691.95

2、增减值分析

（1）18号办公楼无账面价值，而且建成年代较早，评估基准日的部分建筑材料、人工费及机械台班费较房屋建(构)筑物建成时有所上涨，建造成本增加导致评估原值及净值增值。

（2）两宗土地评估增值的主要原因是企业取得土地较早，成本较低，企业账面值为摊余价值；近年来土地市场的供求关系和当地市场经济的发展导致地价上升，两方面原因造成土地使用权评估增值较大。

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 2020 年 10 月 31 日至 2021 年 10 月 30 日使用本评估结论有效。

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：

1、资产评估师对房屋建筑物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，评估结论可能会受到不同程度的影响。

2、纳入评估范围的18号办公楼建成时间较早，建于1960年，当时国家还未建立建筑物建设规划审批和不动产权证办理的相关法规、制度，目前已无法查到相关建设资料，中国航发西安航空发动机有限公司目前只有资产台账，但无账面值，也未办理房屋所有权证。该房屋曾于1982年进行了抗震加固。以上相关内容，中国航发西安航空发动机有限公司已出具了18号办公楼资产权属的情况说明，本次评估未考虑未办理房屋所有权证对评估值的影响。中国航发西安航空发动机有限公司已承诺以上房屋为其所有，不存在权属纠纷。

3、纳入评估范围的公司收费大厅未办理房屋所有权证，中国航发西安航空发动机有限公司已出具了公司收费大厅资产权属的情况说明，本次评估未考虑未办理房屋所有权证对评估值的影响。中国航发西安航空发动机有限公司已承诺以上房屋为其所有，不存在权属纠纷。

4、本次评估对无证房屋的建筑面积主要依据企业提供的评估申报表并结合现场

勘查确定。

5、本次委估的资产评估结果不包含增值税及后续交易过程中的相关税费。

6、纳入本次评估范围的两宗土地使用权已获得西未国用（2013）第194号、西未国用（2003）字第131号《国有土地使用权证》，证载土地使用权人均为西安航空发动机（集团）有限公司。西安航空发动机（集团）有限公司现名称已变更为中国航发西安航空发动机有限公司，该两宗地的证载土地使用权人尚未更名。中国航发西安航空发动机有限公司已承诺以上两宗地为其所有，不存在权属纠纷。本次评估中未考虑更名费用对评估值的影响。

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

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

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对其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)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)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

本评估报告日为二〇二〇年十一月二十八日。

(本页无正文，为签名盖章页)

评估机构法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

中发国际资产评估有限公司
二〇二〇年十一月二十八日

资产评估报告附件

- 1、经济行为文件
- 2、委托人及产权持有单位营业执照
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 4、委托人及产权持有单位承诺函
- 5、签名资产评估师承诺函
- 6、资产评估机构资格证明文件
- 7、评估机构从事证券业务资格许可证
- 8、资产评估机构营业执照副本
- 9、签名资产评估师资格证明
- 10、资产评估委托合同

签名资产评估师 承诺函

中国航发动力股份有限公司、中国航发西安航空发动机有限公司：

接受贵公司的委托，我们对中国航发西安航空发动机有限公司拟将所持两宗土地使用权、18 号办公楼及公司收费大厅协议转让给中国航发动力股份有限公司项目所涉及的中国航发西安航空发动机有限公司两宗土地使用权、18 号办公楼及公司收费大厅的市场价值以 2020 年 10 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

二〇二〇年十一月二十八日



中发国际资产评估有限公司

DeveChina International Appraisal Co.,Ltd.

地址：北京市海淀区紫竹院路 81 号北方地产大厦 802 室

电话：010-88580452/0543/0629/0645/0746

传真：010-88580460

网站：www.devechina.com

E-mail: mail@devechina.com