

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中航重机股份有限公司拟转让持有的  
中航世新燃气轮机股份有限公司股权涉及的  
中航世新燃气轮机股份有限公司  
股东全部权益价值评估项目

# 资产评估报告

中同华评报字（2018）第 061314 号  
共一册 第一册



北京中同华资产评估有限公司  
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2018 年 12 月 20 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077 电话：010-68090001 传真：010-68090099

# 目录

目录.....	I
声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	15
(一) 评估方法的选择.....	15
(二) 评估方法简介.....	16
1. 资产基础法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	22
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	24
十二、资产评估报告使用限制说明.....	26
十三、资产评估报告日.....	27
资产评估报告附件.....	29

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

中航重机股份有限公司拟转让持有的  
中航世新燃气轮机股份有限公司股权涉及的  
中航世新燃气轮机股份有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告摘要  
中同华评报字（2018）第 061314 号

中航重机股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对中航世新燃气轮机股份有限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：为中航重机股份有限公司拟转让持有的中航世新燃气轮机股份有限公司股权行为提供价值参考依据。

评估对象：中航世新燃气轮机股份有限公司的股东全部权益。

评估范围：中航世新燃气轮机股份有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2018年10月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本次资产评估具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	33,738.35	33,224.62	-513.73	-1.52
非流动资产	2	6,609.14	6,609.14	-	-
其中：长期股权投资	3	865.49	865.49	-	-
投资性房地产	4				
固定资产	5	2,396.05	2,396.05	-	-
在建工程	6				
无形资产	7	3,347.60	3,347.60	-	-
其中：土地使用权	8	3,347.60	3,347.60	-	-
其他非流动资产	9		-	-	-

中航重机股份有限公司拟转让持有的中航世新燃气轮机股份有限公司涉及的  
中航世新燃气轮机股份有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
资产总计	10	40,347.49	39,833.76	-513.73	-1.27
流动负债	11	64,083.43	64,083.43	-	-
非流动负债	12	7,000.00	7,000.00	-	-
负债总计	13	71,083.43	71,083.43	-	-
净资产(所有者权益)	14	-30,735.94	-31,249.67	-513.73	-1.67

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上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。

中航重机股份有限公司拟转让持有的  
中航世新燃气轮机股份有限公司股权涉及的  
中航世新燃气轮机股份有限公司  
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

中同华评报字（2018）061314号

中航重机股份有限公司：

北京中同华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，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让中航世新燃气轮机股份有限公司股权涉及的股东全部权益在2018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。

一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为中航重机股份有限公司，被评估单位为中航世新燃气轮机股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律、法规规定的评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：中航重机股份有限公司（以下简称：“中航重机”或委托人）

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：贵州省贵阳市经济技术开发区锦江路110号

法定代表人：姬苏春

注册资本：77800.32万

营业期限：1996年11月14日至长期

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（股权投资及经营管理；军民共用液压件、液压系统、锻件、换热器、燃气轮机及其成套设备，飞机及

航空发动机附件，汽车零部件的研制、开发、制造、修理及销售；经营本企业自产机电产品、成套设备及相关技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口业务；开展本企业进料加工和“三来一补”业务。液压、锻件、换热器及燃气轮机技术开发、转让和咨询服务；机械冷热加工、修理修配服务。）

## 2. 委托人简介

中航重机股份有限公司隶属中国航空工业集团公司，1996年在上海证券交易所上市，是中国航空工业的首家上市公司，被誉为“中国航空工业第一股”。

中航重机在航空工业发展战略的指引下，努力发展具有系统竞争优势的、以航空技术为特色的军民两用高端装备制造产业，依托上市公司平台，通过专业化整合和资本化运作，努力提升产业发展能力和核心竞争能力，做强做大产业规模，成为寓军于民、协调发展的产业代表，以技术领先和一流的产品质量，致力于成为全球高端装备基础产业的顶级服务商，为投资者提供优厚的回报，为建设航空强国的伟大事业做出更大贡献。

### （二）被评估单位概况

#### 1. 注册登记情况

企业名称：中航世新燃气轮机股份有限公司（以下简称：“中航世新”或被评估单位）

类型：其他股份有限公司（非上市）

住所：北京市海淀区苏州街29号维亚大厦12层072室

法定代表人：杨春雷

注册资本：9000万元

营业期限：2002年12月25日至长期

经营范围：燃气轮机及成套产品的研发、销售；燃气轮机动力工程设计、承包、安装、维修服务；燃气轮机项目和机组的运行维护、设备维修；燃气轮机相关设备销售；进出口业务；技术咨询；人员培训；机电设备、换热器的销售；高新技术投资；生产燃气轮机及成套产品、机电设备、换热器（生产加工仅限分支机构经营）。

#### 2. 企业历史沿革

中航世新设立于2002年12月25日，是由中航投资有限公司联合中航工业沈阳黎明航空发动机公司、西安航空发动机（集团）有限公司、贵州黎阳航空发动机公司、

中国航空工业集团公司沈阳发动机设计研究所、中国航空工业新能源投资有限公司、中国华融资产管理公司、北京瑞赛科技有限公司、中国航空工业集团公司航空动力控制系统研究所、中国燃气涡轮研究院、西安航空动力控制工程有限责任公司、贵州安大航空锻造有限责任公司、贵州航空发动机研究所共 13 家单位共同发起设立的，同日取得注册号为 91110108710930683T 的企业法人营业执照。

2007 年，控股股东中航投资有限公司将持有中航世新 57% 的股权转让给贵州力源液压股份有限公司（后更名为“中航重机股份有限公司”），中航重机为中航世新控股股东。

2009 年 6 月 17 日，根据股东大会决议，中航世新增加注册资本 15,060.00 万元，由股东中航重机以货币出资，增资后中航世新注册资本为人民币 24,060.00 万元。

2012 年 5 月 18 日，根据股东大会决议，中航世新减少注册资本 15,060.00 万元，由股东中航重机减资 15,060.00 万元。减资后中航世新注册资本为人民币 9,000.00 万元，此次减资后中航重机持中航世新股本的 57%。

截至评估基准日，各股东出资及出资比例情况如下：

投资者名称	认缴注册资本（元）	持股比例
中航重机股份有限公司	51,300,000.00	57.00%
沈阳黎明航空发动机（集团）有限责任公司	9,500,000.00	10.56%
西安航空发动机（集团）有限公司	5,700,000.00	6.33%
中国华融资产管理公司	4,700,000.00	5.22%
贵州黎阳航空动力有限公司	5,000,000.00	5.56%
中国航空工业集团公司沈阳发动机设计研究所	3,800,000.00	4.22%
中国航空工业新能源投资有限公司	3,800,000.00	4.22%
北京瑞赛科技有限公司	2,300,000.00	2.56%
中国航空工业集团公司航空动力控制系统研究所	1,500,000.00	1.67%
中国燃气涡轮研究院	800,000.00	0.89%
西安航空动力控制工程有限责任公司	800,000.00	0.89%
贵州安大航空锻造有限责任公司	800,000.00	0.89%
合计	90,000,000.00	100.00%

截止评估基准日，中航世新拥有 1 家分公司，1 家全资子公司，1 家控股公司，3

中航重机股份有限公司拟转让持有的中航世新燃气轮机股份有限公司涉及的中航世新燃气轮机股份有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告家参股公司，其中分公司为中航世新沈阳分公司，其他被投资公司具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册资本(万元)	持股比例
1	中航世新节能科技(北京)有限公司	2013.03	600.00	40.0
2	中航虹波风电设备有限公司	2007.06	8523.00	29.6
3	中航世新安装工程(北京)有限公司	2014.02	5000.00	100.0
4	山西中航腾锦洁净能源有限公司	2006.12	10000.00	30.0
5	北京黎明航发动动力科技有限公司	2011.12	12900.00	2.33

#### 1) 中航世新沈阳公司简介

名称：中航世新燃气轮机股份有限公司沈阳分公司

类型：股份有限公司分公司（上市、国有控股）

营业场所：大东区东塔街6号

负责人：向随东

营业期限：2003年1月10日至长期

经营范围：燃气轮机及成套产品的研制、生产、销售；燃气轮机动力工程设计、承包、安装、维修服务；燃气轮机项目和机组的运行维护、设备维修、相关设备销售；机电设备、换热器的生产、销售（国家有专营、专项规定的除外）。

#### 2) 中航世新节能科技(北京)有限公司(以下简称“节能科技公司”)

类型：其他有限责任公司

住所：北京市北京经济技术开发区宏达北路16号3号楼362室

法定代表人：任险峰

注册资本：600万元

营业期限：2013年3月26日至2033年3月25日

经营范围：节能环保技术的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术培训；合同能源管理；销售电气设备、机械设备；设备安装、维修（不含行政许可的项目）；投资管理；软件设计；应用软件开发（不含医用软件）；专业承包、施工总承包。

#### 3) 中航世新安装工程(北京)有限公司(以下简称“安装工程公司”)

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：北京市朝阳区安翔里1号底商

法定代表人：杨春雷

注册资本：5000万元

营业期限：2003年11月12日至2023年11月11日

经营范围：施工总承包；专业承包；燃气轮机动力工程设备安装；技术推广服务；  
销售机械设备；货物进出口；技术进出口；代理进出口。

4) 中航虹波风电设备有限公司

类型：有限责任公司

住所：南通市通州区兴仁镇孙家桥村三组

法定代表人：夏春潮

注册资本：8523万元人民币

营业期限：2007年6月13日至2027年6月12日

经营范围：风力发电设备设施生产、销售及其自营产品进出口；金属材料、机电产品销售及其进出口；风电装备技术研发。

5) 北京黎明航发动力科技有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：北京市海淀区北四环中路229号海泰大厦15层1712

法定代表人：刘文昭

注册资本：12900万人民币

营业期限：2000年11月6日至2020年11月5日

经营范围：技术开发、技术推广；修理专用设备及通用设备；机械设备租赁；专业承包；委托加工汽轮机、汽轮机辅机；销售汽轮机、汽轮机辅机、建筑材料、金属材料、机电设备。

6) 山西中航腾锦洁净能源有限公司

类型：有限责任公司(中外合资)

住所：山西省交城县夏家营工业园亚太办公楼412

法定代表人：郭彦博

注册资本：10000万人民币

营业期限：2006年12月12日至2026年12月12日

经营范围：生产销售电力（高炉煤气发电）与蒸汽。

### 3. 主营业务简介

中航继新原主营业务主要在如下几方面：

(1) 燃气轮机成套产品方面

以燃气轮机发电、热电冷联供、管输增压、机械驱动等市场为导向，充分有效地利用航空动力技术及设备优势，发展燃气轮机产品。2002年成立之初，与GE油气公司合作，利用GE10核心机，自主研发成套QD100燃气轮机发电机组。2004年研发燃用天然气或中低热值燃料的QD100系列燃机成套产品，目前在国内外已销售十六套。

#### (2) 燃机动力工程及服务业务方面

中航世新在燃机安装、检修领域有较高的知名度，业务内容主要包括燃机动力工程总承包（EPC）业务，燃机机组的安装业务，燃机机组及部件的检修、维护业务，燃机备件修理业务，燃气轮机电站的运行管理与技术支持业务等。在巩固和发展这块领域的同时，积极向燃机动力工程总承包拓展。

#### (3) 新能源工程承包建设（EPC）业务方面

中航工业制定了能源发展战略，提出了全产业链、全价值链的能源产业体系，以投资为龙头拉动集团内相关产业的快速发展。公司作为整个产业链中重要一环，担负着工程总包、后期运行维护的重要任务。

#### (4) 节能业务

节能业务是公司积极响应国家节能减排的号召，成立了专业的节能服务公司，涉足节能服务领域，主要通过合同能源管理模式开展业务。

近年电力行业不景气，企业燃气轮机销售业务萎缩连带燃气轮机维修配套业务也出现下滑；收入的下滑造成企业资金链紧张，进而影响中航世新的工程承包建设（EPC）项目，造成项目进展缓慢。

### 4. 近年企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

历史年度及评估基准日企业的资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

财务状况及经营成果（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年10月31日
资产总额	58,487.38	58,835.41	61,046.92	40,347.49
负债总额	60,843.38	63,464.39	69,202.22	71,083.43
净资产	-2355.99	-4,628.98	-8,155.30	-30,735.94
项目	2015年	2016年	2017年	2018年1-10月
营业收入	10,098.29	4,491.90	3,292.52	1,748.60
利润总额	40.59	-1,641.83	-3,392.81	-21,750.29
净利润	173.80	-1,641.93	-3,404.03	-22,629.08

财务状况及经营成果（合并口径）

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年10月31日
资产总额	151,407.10	148,728.13	128,518.67	69,974.91
负债总额	153,031.54	165,633.83	148,649.93	114,512.66
净资产	-1,624.44	-11,905.70	-20,131.26	-44,537.75
项目	2015年	2016年	2017年	2018年1-10月
营业收入	75,294.78	31,821.93	24,729.89	5,693.25
利润总额	1218.83	-5,308.61	-8,119.28	-23,063.71
净利润	899.98	-5,588.97	-8,131.53	-24,591.90

以上 2015 至 2016 各年财务数据已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了众环审字（2016）021901 号、众环审字（2017）021204 号，均为无保留意见审计报告。2017 年及评估基准日财务数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2018）080265 号无保留意见的审计报告。

5. 执行的主要会计政策

根据评估基准日审计报告，中航世新及其子公司 2018 年度生产经营基本处于停滞状态，中航世新持续经营能力存在重大不确定性，拟终止经营，鉴于该等情况评估基准日财务报表按照非持续经营假设及以下所述编制基础进行编制：

中航世新 2018 年 10 月末各项资产以可变现净值或可收回金额列报。鉴于截至 2018 年 10 月 31 日，中航世新已不再适用持续经营的基本会计假定，故对资产和负债不再按流动性大小归类为流动资产（负债）和非流动资产（负债）。

中航世新的利润表（除 2018 年 1-10 月利润表中的“资产减值损失——预计可变现损益”项目外）仍然基于根据企业会计准则所确定的会计政策和会计估计进行确认和计量的结果予以列报。2018 年 1-10 月，中航世新对各项资产的可变现净值（或可收回金额）以及各项负债的需清偿金额分别与其原账面价值进行比较，差额计入 2018 年 1-10 月的损益，以“预计可变现损益”项目反映。

2018 年 1-10 月，中航世新管理层认为中航世新无需因未来期间内进行的清算和注销而发生重大的费用和损失，因此在 2018 年 1-10 月的利润表中对于未来清算期间可能将发生的费用和损失未予以预估。

中航世新的股东权益变动表的列报基础根据上述资产负债表和利润表的列报基础相应确定。

中航重机股份有限公司拟转让持有的中航世新燃气轮机股份有限公司涉及的  
中航世新燃气轮机股份有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

中航世新的现金流量表仍参照企业会计准则规定的格式和项目分类口径予以列报。

### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为被评估单位的控股股东，委托人拟转让持有的被评估单位57%股权。

## 二、评估目的

根据中航重机第六届董事会第五次临时会议决议，中航重机拟将持有的中航世新5130万股（57%）股份通过协议转让的方式转让给贵州金江航空液压有限责任公司；中航重机全资子公司贵州安大航空锻造有限责任公司持有的中航世新80万股（0.89%）的股份通过协议转让的方式转让给贵州金江航空液压有限责任公司。

本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是中航世新的股东全部权益。

评估对象涉及的资产范围是中航世新的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>337,383,476.34</b>
货币资金	770,822.75
应收账款	15,175,839.77
预付款项	26,039,230.19
其他应收款	167,328,513.64
存货	125,513,468.13
其他流动资产	2,555,601.86
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>66,091,437.66</b>
长期股权投资	8,654,890.37
固定资产	23,960,547.29
其中：建筑物类	10,284,669.00
设备类	13,675,878.29
无形资产	33,476,000.00
其中：土地使用权	33,476,000.00
<b>三、资产总计</b>	<b>403,474,914.00</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>640,834,277.61</b>
短期借款	240,000,000.00
应付账款	46,455,266.71
预收款项	55,533,812.19
应付职工薪酬	4,041,173.04
应交税费	363,918.28

中航重机股份有限公司拟转让持有的中航世新燃气轮机股份有限公司涉及的  
中航世新燃气轮机股份有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

科目名称	账面价值
应付利息	39,828,419.43
应付股利	2,572,541.24
其他应付款	202,039,146.72
其他流动负债	50,000,000.00
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>70,000,000.00</b>
长期借款	70,000,000.00
<b>六、负债合计</b>	<b>710,834,277.61</b>
<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>-307,359,363.61</b>

(一) 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环审字（2018）080265号无保留意见的审计报告。

(二) 企业申报的表外资产的情况

中航世新确认本次评估无需要申报的表外资产。

(三) 引用其他机构出具的报告情况

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估采用资产现状利用前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

资产现状利用是指委估资产仍以现有使用方式，在可预见的未来不会发生重大改变。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是2018年10月31日；

评估基准日是由委托人根据经济行为的实现的原因确定的。

#### 六、评估依据

##### (一) 经济行为依据

1. 中航通用飞机有限责任公司《关于对中航世新燃气轮机股份有限公司进行资产评估立项的批复》（通飞规划[2018]77号）；

2. 中航重机第六届董事会第五次临时会议决议。

##### (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日中华人民共和国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》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；
4. 《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)；
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过) 及其实施条例；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过) 及其实施条例；
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 91 号,1991)；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378 号, 2003)；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院第 538 号令, 2008)及相关修订(2016年修订版)
10. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令 483 号, 2006)；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 14 号, 2001)；
12. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号)；
13. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令 86 号, 2017)；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005)；
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》(国资委、财政部第 32 号令, 2016 年 6 月 24 日)；

19. 《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》（国资发产权〔2016〕41号）；
20. 《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》（国资发产权〔2016〕42号）；
21. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （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——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）；
15. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
16. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

### （四）权属依据

1. 出资证明；
2. 国有土地使用证；
3. 房屋所有权证、房地产权证；
4. 机动车行驶证；
5. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

### （五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；

2.被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算、工程预决算等资料；

3.被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；

4.评估基准日银行存贷款基准利率；

5.《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)；

6.《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号)；

7.《2018 年机电产品报价手册》(机械工业出版社)；

8.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理>的通知》(财建[2016]504 号)；

9.沈阳市 2018 年 10 月的工程造价信息；

10.沈阳市基准地价；

11.市场询价资料；

12.国家宏观、行业统计分析资料；

13.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### (六) 其他依据

1.被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；

2.中航重机与中同华签订的《资产评估委托合同》；

3.被评估单位相关人员访谈记录；

4.被评估单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则，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。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为燃气轮机生产及销售业务，营业规模较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的

可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

未选取收益法评估的理由：本次采用了非持续经营作为财务报表编制基础，被评估单位未来能否持续经营存在不确定性，被评估单位未来收益期和收益额较难预测，获得预期收益所承担的风险也难以量化，故本次评估不适用收益法。

选取资产基础法评估的理由：中航世新评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

## （二）评估方法简介

### 1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

#### （1）流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

- 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

- 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；对于中航世新应收经评估后资不抵债子公司的债权，按子公司经计算的偿债比例确定可收回金额；坏账准备按零确定评估值。

- 预付账款，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或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

- 存货

原材料：利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理

中航重机股份有限公司拟转让持有的中航世新燃气轮机股份有限公司涉及的  
中航世新燃气轮机股份有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

---

的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。

在产品：采用成本法进行评估。在产品均为订单生产，对正常进行生产的订单产品，以审定后的账面金额确认评估值；对于停工或取消订单，按审定后账面值确认，跌价准备按审定数确认。

工程施工：采用成本法进行评估。对正常施工的项目，以审定后的账面金额确认评估值；对于停工或取消项目，按审定后账面值确认，跌价准备按审定数确认。

- 其他流动资产主要为待抵扣的进项税，按审定后账面值确定评估值。

## **(2) 非流动资产的评估**

被评估单位非流动资产包括长期股权投资、建构物、机器设备、无形资产。

### **● 长期股权投资**

对拥有控制权且被投资单位仍在经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值，对于经评估后资不抵债的有限责任公司，按零确定评估值。

对参股且被投资单位仍在正常经营的，以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面值乘以持股比例确认评估值；对于评估基准日资不抵债的有限责任公司，按零确定评估值。

### **● 建构物**

对房屋建构物主要采用重置成本法进行评估。

#### **房屋建筑物的重置成本法**

重置价值的确定

重置价值=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

1.建安工程造价：评估人员根据被评估房屋建筑物的具体特点和所取得的相关资料，采用类比法确定建安总造价。

类比法：通过调查了解当地相关部门发布的建筑工程造价信息或造价案例，选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以其建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安总造价。

2.前期费用及其他费用：主要包括建设单位管理费、工程建设监理费、勘查设计费等（详见前期及其他费用一览表）。

#### **前期费用及其他费用一览表**

中航重机股份有限公司拟转让持有的中航世新燃气轮机股份有限公司涉及的中航世新燃气轮机股份有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

序号	费用名称	计费基础	费率 (%)	增值税税率	计算依据
1	建设项目前期工作咨询费	建安工程造价	0.57	6%	发改价格(2015)299号,参计价格[1999]1283号
2	工程勘察设计费	建安工程造价	4.01	6%	发改价格(2015)299号,参计价格[2002]10号
3	招标代理费	建安工程造价	0.45	6%	发改价格(2015)299号,参计价格[2002]1980号、发改价格[2011]534号
4	工程监理费	建安工程造价	2.6	6%	发改价格(2015)299号,参发改价格(2007)670号
5	环境影响咨询费	建安工程造价	0.19	6%	发改价格(2015)299号,参计价格[2002]125号、发改价格[2011]534号
6	建设单位管理费	建安工程造价	1.67		财政部 财建[2016]504号
	合计		9.49		

### 3.资金成本

资金成本为委估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本,本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算,利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率,本次采用2年期年利率为4.75%。评估时,假设资金均匀投入。

资金成本=(建安工程造价+前期费用及其他费用)×年利率×1/2×建设工期

#### 成新率的确定

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:

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:

年限法成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限) ×100%

评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

#### ● 机器设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价×成新率

#### 机器设备

##### ①重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

##### A.购置价

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2018 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。

##### B.运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

##### C.安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

##### D.其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费之和。

##### E.资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

##### F.可抵扣增值税

根据财税[2008]170号、财税[2013]106号、财税[2016]36号、财税[2018]32

中航重机股份有限公司拟转让持有的中航世新燃气轮机股份有限公司涉及的  
中航世新燃气轮机股份有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告  
号等相关财税文件，评估基准日，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等从  
销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价 $\times$ 16%/（1+16%）+（运杂费+安调费+基础费） $\times$ 10%/  
（1+10%）+其他费用可抵税金额

## ②成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率 $\times$ 40%+勘察成新率 $\times$ 60%

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设  
备成新率进行打分评定。

## 车辆

### ①重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上根据  
国可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价 $\times$ 税率

可抵扣增值税=购置价 $\times$ 16%/（1+16%）

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 500 元计算。

### ②成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆的行驶里程、使用年限两种方法根据  
孰低原则确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行  
调整。计算公式如下：

使用年限成新率=（经济使用年限—已使用年限）/经济使用年限 $\times$ 100%

行驶里程成新率=（经济行驶里程—已行驶里程）/经济行驶里程 $\times$ 100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

综合成新率=理论成新率 $\times$ 调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工  
况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比  
较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

## 电子设备

### ①重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

### ②成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

A.对于闲置、待报废的设备,按可变现净值确定评估值。

B.对逾龄电子设备,部分市场流通性好的车辆采用市场法进行评估。

### ●无形资产-土地使用权

评估范围内的土地使用权为工业用地,通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据待估土地的特点、具体条件和项目的实际情况,结合待估土地所在区域的土地市场情况和评估师收集的有关资料,分析、选择适宜于待估土地使用权价格的方法。

委估宗地周围相似类型土地成交案例较少,无法采用市场比较法;周围相似类型土地租赁无活跃市场,租金水平无法确定,未来收益无法预测,无法采用收益还原法;成本逼近法一般用于新开发土地价格评估,委估宗地位于城区,不适合采用成本逼近法;剩余法(假设开发法)适合房地产开发土地,委估宗地为工业用地,无法进行商业开发,不适合采用剩余法;沈阳市人民政府2016年公布了最新基准地价,由于委估宗地处于该基准地价覆盖范围之内,因此适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

#### 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,就待估宗地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,进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

### (3) 流动负债、非流动负债的评估

负债包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款、其他流动负债、长期借款。

各类负债在查阅核实的基础上,根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### (三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

### (四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### (一) 一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设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。

3.资产现状利用假设：假设委估资产按现有使用方式，在可预见的未来不会发生重大改变。

## （二）特殊假设

1.本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2.国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3.本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

4.假设资产在现有的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对其造成重大不利影响；

5.被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次采用资产基础法对中航世新股东全部权益价值进行评估。中航世新截止评估基准日2018年10月31日经审计后资产账面价值为40,347.49万元，负债为71,083.43万元，净资产为-30,735.94万元。

总资产账面价值为40,347.49万元，评估值为39,833.76万元，减值率1.27%；负债账面价值为71,083.43万元，评估值为71,083.43万元，无评估增减值；净资产账面价值为-30,735.94万元，评估值为-31,249.67万元，减值率1.67%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	33,738.35	33,224.62	-513.73	-1.52
非流动资产	2	6,609.14	6,609.14	-	-
其中：长期股权投资	3	865.49	865.49	-	-
投资性房地产	4				
固定资产	5	2,396.05	2,396.05	-	-

中航重机股份有限公司拟转让持有的中航世新燃气轮机股份有限公司涉及的中航世新燃气轮机股份有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

在建工程	6				
无形资产	7	3,347.60	3,347.60	-	-
其中：土地使用权	8	3,347.60	3,347.60	-	-
其他非流动资产	9		-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>40,347.49</b>	<b>39,833.76</b>	<b>-513.73</b>	<b>-1.27</b>
流动负债	11	64,083.43	64,083.43	-	-
非流动负债	12	7,000.00	7,000.00	-	-
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>71,083.43</b>	<b>71,083.43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>14</b>	<b>-30,735.94</b>	<b>-31,249.67</b>	<b>-513.73</b>	<b>-1.67</b>

### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

#### (一) 权属资料不全面或者存在瑕疵事项

1. 委估房屋建筑物中 10#厂房附建楼、车库、临街房等建筑面积合计 3512.13 平方米，尚未办理房产证，未提供规划手续。被评估单位承诺产权归其所有，无争议，房屋面积根据实地测量所得，评估人员进行了核实，未发现明显差异，但评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。因房屋面积引起的纠纷与评估公司无关。

2. 中航世新目前无偿使用沈阳黎明航空发动机（集团）有限责任公司 27 号厂房作为生产和办公用房，未曾缴纳过租金。厂房面积约 16400 平方米，厂房所处土地使用权归沈阳黎明航空发动机（集团）有限责任公司所有；本次评估未考虑未来可能需要补交的相关租金。

#### (二) 评估程序受到限制事项

中航世新沈阳分公司账面记录的燃机发电机组账面原值6,718,485.74元，账面净值335,924.29元，为中航世新较早运维项目遗留资产，资产所在地为青海，目前运维项目已结束，企业相关管理人员已离职，燃机发电机组处于无人值守状态，本次评估无法对该资产进行现场核实，对燃机发电机组按审计后账面值列示。

#### (三) 评估资料不完整事项

1. 长期股权投资山西中航腾锦洁净能源有限公司（简称：中航腾锦），账面价值为24,894,608.07元，已全额计提减值准备。中航腾锦主要业务为60MW燃气—蒸汽联合循环发电项目，该项目由于资金问题施工以来存在多次停工复工现象；根据中国航空工业集团公司部门文件计财字（2014）105号，同意中航世新对中航腾锦股权投资全部计提减值；本次评估机构未能取得中航腾锦的相关评估资料，按审计后账面净值确定

评估值。

2. 中航世新委估其他货币资金、其他应收款、应付职工薪酬以及其他应付款中存在部分因发生时间较早无法明确结算对象的款项；安装工程公司应付职工薪酬、其他应付款中存在部分因发生时间较早无法明确结算对象的款项；以上款项本次评估按账面值列示。

3. 中航世新、安装工程公司委估在产品和工程施工中，存在正常生产、停工或取消订单等多种情况，被评估单位难以确定相关工程施工进度以及预计可收回金额，考虑到相关账面值已经审计并根据具体项目情况计提了减值准备，本次评估按审计后账面值确定评估值。

4. 安装工程公司原材料中金属类、工具工装、机电、其他类，以及库存商品部分因时间较久无法提供明细，本次评估按账面值列示。

#### （四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截止评估基准日，中航世新及子公司未决事项如下：

序号	时间	原告	被告	案由	金额（万元）	诉讼进展情况
1	2017.12	徐州通域空间结构有限公司	中航世新安装工程（北京）有限公司	合同纠纷	366.70	审理中
2	2018.01	无锡亚辉建筑工程有限公司	中航世新安装工程（北京）有限公司	合同纠纷	5,272.60	审理中

本次评估未考虑未决事项对评估值的影响。

#### （五）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

中航世新无其他重大期后事项。

#### （六）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委估资产在现状利用、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 委估3宗土地使用权均使用权类型均为授权经营，本次评估按出让土地进行评估，未考虑土地转让需要缴纳的土地出让金及相关税费。

3. 根据评估基准日审计报告，中航世新及其子公司2018年度生产经营基本处于停滞状态，中航世新持续经营能力存在重大不确定性，拟终止经营，鉴于该等情况评估基准日财务报表按照非持续经营假设编制，注册会计师在此基础上发表审计意见。本次评估中，评估师已注意到相关情况，并针对被评估单位实际情况和本次评估目的，进行了专门核实与分析，最终采用了资产现状利用假设前提下的市场价值类型。

4. 本次评估的固定资产及土地使用权账面价值由专项审计根据预计变现损益进行

了调整，本次评估对上述资产按本报告正文中“七、评估方法”中描述进行评估，未考虑审计对账面值调整的影响。

5.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

6.本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

7.评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

8.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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一) 使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

(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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

（七）本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

### 十三、资产评估报告日

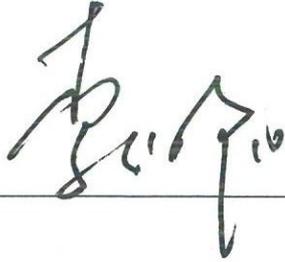
资产评估报告提出日期为2018年12月20日。

（以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

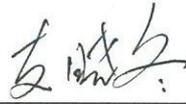
法定代表人：李伯阳



资产评估师：庄超



资产评估师：支晓冬



北京中同华资产评估有限公司

2018年12月20日

