

中国航发沈阳黎明航空科技有限公司拟协议
转让部分资产项目
资产评估报告

天兴评报字[2021]第 0997 号
(共一册, 第一册)



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二一年六月十日

目 录

声 明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告.....	5
一、委托人及产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	19
十二、资产评估报告的使用限制说明.....	20
十三、资产评估报告日.....	21
评估报告附件.....	23

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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、资产评估师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。

七、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充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中国航发沈阳黎明航空科技有限公司 拟协议转让部分资产项目 资产评估报告摘要

天兴评报字[2021]第 0997 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中国航发沈阳黎明航空科技有限公司（以下简称“中国航发黎明科技公司”）和中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司（简称“中国航发黎明公司”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中国航发沈阳黎明航空科技有限公司拟协议转让的部分资产在 2021 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：

一、评估目的：根据委托人提供的《关于对中国航发沈阳黎明航空科技有限公司拟协议转让部分资产进行资产评估的批复》、《中国航发黎明公司（党委）办公室党委会纪要》（2021 年第五期）以及《中国航发黎明科技公司（党委）办公室》党委会纪要》（2021 年第一期）文件，中国航发沈阳黎明航空科技有限公司拟协议转让部分资产，为此需要确定该部分资产的市场价值，为委托人提供价值参考依据。

二、评估对象：中国航发沈阳黎明航空科技有限公司拟协议转让的部分资产。

三、评估范围：中国航发沈阳黎明航空科技有限公司持有的部分资产，包括房屋建（构）筑物、在建工程、车辆、电子设备和无形资产-软件，截止至评估基准日，委估资产账面原值 86,209,514.17 元，账面净值为 51,380,059.23 元，具体以产权持有单位申报的资产评估明细表为准。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 2 月 28 日。

六、评估方法：重置成本法、市场法。

七、评估结论：经评估，截止到评估基准日 2021 年 2 月 28 日，中国航发沈

阳黎明航空科技有限公司拟协议转让的部分资产账面价值为 5,138.01 万元，评估价值5,469.00万元，增值 330.99 万元，增值率6.44%，详情请见资产评估明细表。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行最终交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2021 年 2 月 28 日起，至 2022 年 2 月 27 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

中国航发沈阳黎明航空科技有限公司 拟协议转让部分资产项目 资产评估报告

天兴评报字[2021]第 0997 号

中国航发沈阳黎明航空科技有限公司、中国航发沈阳黎明发动机有限责任公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，按照必要的评估程序，对纳入评估范围的资产在 2021 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。

一、委托人及产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人及产权持有单位概况

1. 委托人一暨产权持有单位

企业名称：中国航发沈阳黎明航空科技有限公司

统一社会信用代码：912101000647393223

住所：沈阳市大东区东塔街 6 号

法定代表人：贾大风

注册资本：118,836.08 万人民币

成立日期：2013 年 5 月 28 日

营业期限：2013 年 5 月 28 日至 2063 年 5 月 27 日

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：航空机械设备及燃气轮机设备技术研发、技术转让、技术咨询服务，汽轮机和压缩机及辅机、煤制油大型设备及配件、石化设备、制碱设备、压力容器、机电产品、钢材、有色金属（非贵金属）、变压器、整流器、电感器、电子元件、机械设备、专用工具及零配件销售，机械设备安装、维修、检测（上

门服务），自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外，自有房屋租赁，展览、展示及会议服务，酒店管理（不含经营），汽车租赁，物业管理，房地产开发。（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. 委托人二

企业名称：中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司

统一社会信用代码：91210100117861090N

住所：沈阳市大东区东塔街6号

法定代表人：贾大风

注册资本：548,317.04万人民币

成立日期：1984年01月12日

营业期限：自1984年01月12日至长期

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：航空发动机（不含民用航空器）、工业产品加工制造，机械设备及配件的研发、销售、技术咨询、技术服务，测绘，房屋租赁，锻造、铸造，电镀热处理，货物运输，国内一般商业贸易（国家专营、专控、专卖商品除外），自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外，燃气轮机组、航空发动机服务期内的使用保障（含科研试飞），航空发动机维修中的专用工具、工装、检测设备及零备件销售，航空发动机外场使用日检、定检（延寿特检），视情维修维护工作，计量检定校准检测，从事燃气轮机工程的勘察、设计、安装、技术咨询，商务代理服务。（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）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（三）委托人与产权持有单位的关系

本次评估的委托人一中国航发沈阳黎明航空科技有限公司即为产权持有单

位，委托人二中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司与委托人一是同一集团内的关联企业，亦是本次经济行为的购买方。

二、评估目的

根据委托人提供的《关于对中国航发沈阳黎明航空科技有限公司拟协议转让部分资产进行资产评估的批复》、《中国航发黎明公司（党委）办公室党委会纪要》（2021年第五期）以及《中国航发黎明科技公司（党委）办公室》党委会纪要》（2021年第一期）文件，中国航发沈阳黎明航空科技有限公司拟协议转让部分资产，为此需要确定该部分资产的市场价值，为委托人提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

中国航发沈阳黎明航空科技有限公司拟协议转让的部分资产。

（二）评估范围

中国航发沈阳黎明航空科技有限公司持有的部分资产，截止至评估基准日，委估资产账面原值 86,209,514.07 元，账面净值为 51,380,059.23 元，资产类型、数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

序号	名称	数量	账面原值	账面净值
1	房屋建筑物	14	60,211,423.65	33,840,310.14
2	构筑物	5	738,987.94	640,553.96
3	车辆	16	8,999,275.46	756,890.06
4	电子设备	113	707,047.00	627,664.36
5	在建工程	44	15,276,193.02	15,276,193.02
6	无形资产-软件	164	276,587.00	238,447.69
合计		356	86,209,514.07	51,380,059.23

委估的资产包括房屋建（构）筑物、在建工程、车辆、电子设备和无形资产-软件，资产情况如下：

1. 房屋建（构）筑物

（1）房屋建筑物的分布及主要特征

纳入评估范围的房屋14项，构筑物 5 项，主要分布于沈阳市大东区内 5 处地点，分别为：

大东区和睦路 12 号黎明科技学院的教学楼、宿舍楼等 5 项及构筑物 2 项，其中构筑物--车棚已经拆除。房屋主要为砖混和钢混结构，建成于 1984 年至 1996 年间，建筑物所占用土地权证编号为大东国用（2000）字第 170 号；

大东区善邻路 90 号培训中心 1 项，为砖混结构，建成于 1993 年，所占用土地权证编号为沈阳国用（91）字第 266 号；

大东区和睦路 66 号单身宿舍 5 栋及构筑物 2 项，砖木结构，建成于 1953 年至 1968 年间，所占用土地权证编号为大东国用（2000）字第 430 号；

大东区和睦路 44 号的文化宫及老年活动中心 1 项及构筑物 1 项，砖混结构，该项资产包括两部分，分为文化宫及老年活动中心，分别建成于 1956 年和 1991 年，所占用土地权证编号为大东国用（2000）字第 427 号；

大东区凯翔三街 17 号商品房 2 项，该房屋建成于 1987 年，是企业 2014 年外购的商品房，所占用土地权证编号为大东国用（2000）字第 424 号。

委估构筑物为钢结构自行车棚和园区大门，其中位于大东区和睦路 12 号新建单身车棚于评估基准日前已经拆除，其余构筑物建成于 2003 年至 2020 年间，可正常使用，企业日常使用及管理情况较好。

以上委估的房屋建筑物所占用土地的证载权利人名称均为沈阳黎明发动机制造公司，是中国航发黎明公司前身。2013 年沈阳黎明航空发动机（集团）有限责任公司进行了分立，沈阳黎明航空发动机（集团）有限责任公司属于存续公司，继续使用原名称；新设了沈阳黎明航空科技有限公司，并签订了分立协议，纳入中国航发黎明科技的资产范围不包括划拨地。因此按照存续继承关系划拨地属于中国航发黎明公司的账外资产。

本次评估范围仅为房屋本身，不包含房屋所占用土地价值（商品房除外）。

（2）房屋建筑物的产权状况

委估房屋中第 12 项“文化宫及老年活动中心”包括两部分，可以分为 1956

年建成的文化宫以及 1991 年建成的老年活动中心，其中老年活动中心部分已经办理产权登记证书，权利人名称为沈阳黎明航空发动机（集团）有限责任公司，证载面积为 2801.34 m²，文化宫面积为 7535 m²，该部分由于建成年代较早，历史资料缺失，未能办理产权登记证书。

其余 13 项均已经办理产权登记，其中 2 套商品房的证载权利人为沈阳黎明航空科技有限公司，该公司即为产权持有单位中国航发沈阳黎明航空科技有限公司的前身，该公司于 2017 年 1 月企业名称变更后，未对房屋产权证书进行变更登记。其余 11 套房产的证载权利人均均为沈阳黎明航空发动机（集团）有限责任公司，该公司为产权持有单位的前身公司，后进行分立设立中国航发沈阳黎明航空科技有限公司，产权持有单位亦未对该部分房产进行产权变更登记。

截止报告出具日，纳入评估范围的 14 项房屋，除第 13、14 项（2 套商品房）外，其余房屋已经办理了新的不动产登记证书，证载权利人变更为“中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司”。该事项发生于评估基准日后，报告出具日之前。

2. 车辆及电子设备

纳入评估范围的设备类资产为 16 项车辆及 113 项电子设备。

委估车辆为丰田吉普车、大众轿车等乘用车，购置于 2006 年至 2013 年，车辆多停放于中国航发沈阳黎明科技厂区内的停车场。截止至评估基准日，委估车辆中虽有部分车辆行驶证已超过证载的年检日期，但实际上是由于 2020 年 11 月实施的交管新规，出厂时间 10 年以内的车辆已经可以 2 年一检，因此该部分车辆仍在年检有效期内，可以正常行驶，维护保养情况较好。

委估电子设备为电脑、空调和投影仪等办公用电子设备，购置于 2016 年至 2019 年，电子设备使用在大东区和睦路 12 号黎明科技学院各教学楼和宿舍楼内，使用正常，维护保养情况良好。

3. 在建工程

纳入评估范围的在建工程 44 项，均为土建工程，为黎明科技学院教学楼、宿舍楼及院区的改造工程，截止评估基准日，全部工程已经完工，尚未结算。

4. 无形资产-软件

纳入评估范围的无形资产-软件共 164 项，均为电子文档安全管理系统、杀毒软件，安全登录系统等安防软件，购置于 2019 年 12 月，安装使用于黎明科技学院的电脑内。

资产评估范围以产权持有单位提供的评估申报表为准，委托人及产权持有单位已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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。

五、评估基准日

评估基准日是 2021 年 2 月 28 日。

评估基准日是由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《关于对中国航发沈阳黎明航空科技有限公司拟协议转让部分资产进行资产评估的批复》（2021 年 2 月 26 日）；
2. 《中国航发黎明公司（党委）办公室党委会纪要》（2021 年第五期）；
3. 《中国航发黎明科技公司（党委）办公室》党委会纪要》（2021 年第一期）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年修正）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 主席令第 45 号）；

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2009 主席令第 5 号）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
7. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
10. 《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）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
12. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 其它相关的法律法规文件。

（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〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 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〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37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. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 房屋及土地产权证书；
3. 在建工程的招标、预决算文件；
4. 车辆登记证书；
5. 分立协议以及分立入账明细表；
6. 设备和软件的购置合同及入账凭证、发票；
7. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 委托人提供的《资产评估申报表》；
2. 房屋产权证书；
3. 车辆行驶证及登记证书；
4. 委托人提供的工程预决算、图纸等资料；
5. 《辽宁省房屋建筑与装饰工程定额》（2017）；

6. 《辽宁省通用安装工程定额》 (2017);
7. 《辽宁省市政工程定额》 (2017);
8. 《辽宁省建设工程计价依据》 (辽住建[2017]68号);
9. 沈阳市工程造价信息(2021年2月);
10. 《资产评估常用数据与参数手册》;
11. 《机电产品报价系统》 (2021网络版);
12. 有关网络询价;

13. 评估人员现场收集的其他资料。资产评估师实地勘察、核实及调查获取的其他相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

资产的评估方法一般有成本法、市场法和收益法。成本法是指在合理评估各项成本费用的基础上,扣减资产实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,从而确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与在市场上已有交易的案例进行比较以确定评估对象价值的评估思路。收益法是指通过将产权持有者的资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

(二) 评估方法的选择

根据本次的评估目的,针对各项资产的特点,采用不同的方法进行评估:

1. 房屋建(构)筑物中的教育用房、文体娱用房,包括教学楼、宿舍楼、培训中心、文化宫等,该类资产市场交易案例较少,也无法单独获得收益,因此对该类资产采用重置成本法进行评估。房屋建筑物中外购商品房在当地有充足的市场交易案例,采用市场法进行评估。

2. 车辆和电子设备类资产在市场上相同状况的交易案例较少,且无法单独获得收益,本次采用成本法进行评估。

3. 在建工程为针对黎明科技学院房屋、院区的维修改造工程,工程已经完工但尚未转固。其中有36项工程对应原固定资产中的房屋,该部分工程的价值包含

在房屋的评估结果中，其余工程根据形成的实物资产采用成本法评估。

4.考虑到本次委估的无形资产是已经安装于电脑中的安全管理类、杀毒类软件，将与电子设备中的电脑一同转让，因此本次评估采用成本法。

（三）具体评估方法介绍

1. 房屋建（构）筑物和在建工程的评估方法

根据本次评估目的以及资产的特点，采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

（1）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

1) 建安综合造价的确定

根据产权持有单位提供的房屋结构、面积等数据，根据现行定额标准，评估基准日当地市场人工、材料等价格信息和相关取费文件，确定其建安工程综合造价。

2) 前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、勘查设计费、工程监理费、前期咨询费用及环评费等。

3) 资金成本

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，以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费)×正常建设工期×正常建设期贷款利率×1/2

（2）成新率的评定

本次房屋、构筑物成新率采用年限法计算的成新率和现场勘查打分评定的成新率两种方法计算，然后加权计算综合成新率。

1) 年限法成新率的确定：

根据经济耐用年限和已使用年限确定尚可使用年限，计算出房屋建筑物的理论成新率。其公式：

$$\text{建筑物成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

2) 现场勘查成新率的确定：

在熟悉房屋资料的基础上，依据建筑物现场调查评分标准，对建筑物的结构、装饰、设备三部分进行打分，并依据建筑物成本构成，各部分的使用年限，确定三部分权重，依此确定房屋调查成新率。

$$3) \text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘查成新率} \times 60\%$$

(3) 评估值的计算

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

2. 车辆、电子设备及软件的评估方法

(1) 重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型新车的市场售价确定。电子设备和软件的重置全价按照当前市场价格确定。

(2) 综合成新率的确定

对于车辆，首先根据车辆行驶里程、使用年限分别计算成新率，然后按照孰低原则确定理论成新率，再结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大，则不调整。

$$\text{里程成新率} = \text{尚可行驶里程} / (\text{已行驶里程} + \text{尚可行驶里程})$$

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已用年限} + \text{尚可使用年限})$$

电子设备和软件的综合成新率采用年限成新率确定。

(3) 评估值的确定

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

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1、北京天健兴业资产评估有限公司于 2021 年 5 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2、根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

3、评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

4、评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

（二）现场清查阶段

1、评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有单位提供的资产申报明细，评估人员针对实物资产进行查证，以确认资产的真实准确。审核中国航发沈阳黎明科技提供的资产清单、有关说明，了解资产的取得情况及账面价值的形成过程。

2、资产实际状态的调查

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重

要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性，在产权持有单位资产管理工作人员的配合下现场实地观察资产的实际状态，在调查的基础上完善现场调查表。

3、实物资产价值构成的调查

根据资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿等资料。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算的依据，根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择评估方法后进行评定估算。

（四）评估汇总阶段

1、评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的市场价值。

2、评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3、工作底稿的整理归档

按资产评估准则要求，整理工作底稿，完成项目归档工作。

九、评估假设

（一）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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。

（三）持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。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。

评估人员根据认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

北京天健兴业资产评估有限公司受中国航发沈阳黎明航空科技有限公司和中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对中国航发沈阳黎明航空科技有限公司拟协议转让的部分资产的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，截止到评估基准日 2021 年 2 月 28 日，中国航发沈阳黎明航空科技有限公司拟协议转让的部分资产账面价值为 5,138.01 万元，评估价值 5,469.00 万元，增值 330.99 万元，增值率 6.44%，详情如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	名称	数量	账面值	评估值	增减值	增值率
			A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	房屋建筑物	14	3,384.03	4,799.34	1,415.31	41.82%
2	构筑物	5	64.06	63.61	-0.45	-0.70%
3	车辆	16	75.69	263.83	188.14	248.57%
4	电子设备	113	62.77	50.54	-12.23	-19.48%
5	在建工程	44	1,527.62	267.35	-1,260.27	-82.50%
6	无形资产-软件	164	23.84	24.33	0.49	2.06%
合计		356	5,138.01	5,469.00	330.99	6.44%

评估结论详情请见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在给定的评估假设条件下，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（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，评估结论包含增值税，未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估中未考虑资产产权变更登记可能产生的费用。

（四）委估房屋中第 12 项“文化宫及老年活动室”建设在土地权证编号为大东国用（2000）字第 427 号的土地上，其中 12-1 项“文化宫”建成于 1956 年，建筑面积 7535 平方米，由于建成年代久远，工程相关资料缺失，未能办理产权登记证书；12-2 项老年活动中心建成于 1991 年 5 月，建筑面积 2801.34 平方米，已取得房屋所有权证（沈房权证大东字第 10672 号）。本次评估对未办理产权证的房屋面积以产权持有单位申报的面积为准。产权持有单位对上述事项做出了承诺，承诺该房产为中国航发沈阳黎明航空科技有限公司所有，无其他权利人和抵押、担保等事项。本次评估中未考虑该事项对评估结论造成的影响。

（五）委估房屋证载权利人名称与产权持有单位不一致情况：

1. 委估房屋明细表中序号 1-12 的 12 项房屋证载权利人为“沈阳黎明航空发动机（集团）有限责任公司”。“沈阳黎明航空发动机（集团）有限责任公司”在 2013 年分立为中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司和中国航发沈阳黎明航空科技有限公司，根据产权持有单位提供的分立协议以及分立入账明细表，这 12 项房屋归属中国航发沈阳黎明航空科技有限公司所有。

2. 委估房屋建筑物中序号 13、14（2 套商品房）证载权利人为“沈阳黎明航空科技有限公司”，该公司为中国航发沈阳黎明航空科技有限公司的前身。

产权持有单位未办理房屋所有权证的更名手续。

（六）委估房屋所占用的土地共计 5 宗，除序号 13、14（2 套商品房）房地合一评估以外，其余委估房屋均不包含土地使用权。

（七）委估车辆证载权利人名称与产权持有单位不一致情况：

委估车辆中序号 1-4，6-11，这 10 项车辆行驶证的证载权利人为“沈阳黎明航空发动机（集团）有限责任公司”。“沈阳黎明航空发动机（集团）有限责任公司”在 2013 年分立为中国航发沈阳黎明航空发动机有限公司和中国航发沈阳黎明航空科技有限公司，这 10 项车辆归属中国航发沈阳黎明航空科技有限公司所有。产权持有单位未做登记变更。

序号 5 的证载权利人为“中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司北京科贸分公司”，序号 15、16 的证载权利人为“沈阳黎明酒店管理有限公司黎明国际酒店”，虽然证载权利人分别是“中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司北京科贸分公司”和“沈阳黎明酒店管理有限公司黎明国际酒店”，但车辆实际是沈阳黎明航空科技的资产，相关各方已提供《车辆权属说明》。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

（八）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（九）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：2021 年 3 月，委估房屋中除序号 13、14（2 套商品房）外，其余房屋已经办理了新的不动产登记证，证载权利人变更为“中国航发沈阳黎明航空发动机有限责任公司”。该事项发生于评估基准日后，报告出具日之前，本次评估未考虑该事项对评估结论造成的影响。

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于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）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本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；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2021 年 2 月 28 日至 2022 年 2 月 27 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

评估报告日为 2021 年 6 月 10 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

资产评估师：洪松涛

资产评估师：王辉

二〇二一年六月十日

评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 委托人法人营业执照副本
- 三、 委托人及产权持有单位承诺函
- 四、 涉及的资产权属证明
- 五、 资产评估师承诺函
- 六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 七、 资产评估机构法人营业执照副本
- 八、 资产评估师资格证明文件