
资产评估报告书

（报告书）

共1册 第1册

项目名称： 北京力威尔航空装备制造有限公司拟购买中航发动机有限责任公司土地项目资产评估报告

报告文号： 沪东洲资评报字【2013】第 0048089 号



上海东洲资产评估有限公司

2013 年 1 月 25 日

声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守有关法律、法规和资产评估准则，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，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

资产评估报告书

(目录)

项目名称 北京力威尔航空装备制造有限公司拟购买中航发动机有
限责任公司土地项目资产评估报告
报告文号 沪东洲资评报字【2013】第 0048089 号

声明	2
目录	3
摘要	4
正文	5
一、 委托方及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 产权持有者	6
III. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	6
四、 评估范围和评估对象	6
五、 价值类型及其定义	7
六、 评估基准日	7
七、 评估依据	7
I. 经济行为依据	7
II. 法规依据	7
III. 评估准则	8
IV. 取价依据	8
V. 权属依据	8
VI. 参考资料及其他	8
八、 评估方法	9
I. 概述	9
九、 评估程序实施过程 and 情况	9
十、 评估假设	10
十一、 评估结论	11
I. 概述	11
十二、 特别事项说明	11
十三、 评估报告使用限制说明	12
I. 评估报告使用范围	12
II. 评估结论使用有效期	12
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	12
IV. 评估报告解释权	12
十四、 评估报告日	12
报告附件	14

资产评估报告书

(摘要)

项目名称	北京力威尔航空装备制造有限公司拟购买中航发动机有限责任公司土地项目资产评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2013】第 0048089 号
委托方	委托方一：中航发动机有限责任公司。 委托方二：中航动力控制股份有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。本次评估对象购买方为中航动力控制股份有限公司下属单位北京力威尔航空装备制造有限公司。
被评估单位	中航发动机有限责任公司。
评估目的	拟购买部分资产。
评估基准日	2012 年 12 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次资产评估对象为该经济行为所涉及的中航发动机有限责任公司部分资产，评估范围系截止 2012 年 12 月 31 日中航发动机有限责任公司拥有的位于北京市顺义区汽车生产基地的土地使用权。基准日账面值为 40,340,202.67 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用市场比较法和基准地价系数修正法，在对被评估资产综合分析后最终选取市场比较法的评估结论。
评估结论	经评估，北京力威尔航空装备制造有限公司拟购买中航发动机有限责任公司位于北京市顺义区汽车生产基地的土地使用权于评估基准日 2012 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 40,425,394.17 元（大写：人民币肆仟零肆拾贰万伍仟叁佰玖拾肆元壹角柒分）。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2013 年 12 月 30 日。
重大特别事项	具体请关注评估报告“特别事项说明”。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

资产评估报告书

(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

中航发动机有限责任公司：

中航动力控制股份有限公司：

上海东洲资产评估有限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，采用市场法和基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对北京力威尔航空装备制造有限公司拟购买中航发动机有限责任公司部分资产行为所涉及的位于北京市顺义区汽车生产基地的土地使用权于2012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：

项目名称	北京力威尔航空装备制造有限公司拟购买中航发动机有限责任公司土地项目 资产评估报告
报告文号	沪东洲资评报字【2013】第 0048089 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	本次评估由中航发动机有限责任公司和中航动力控制股份有限公司共同委托。 1、委托方一 名称：中航发动机有限责任公司 住所：北京市顺义区顺通路 25 号 5 幢 2 层 法定代表人姓名：庞为 注册资本：人民币伍拾亿伍仟壹佰伍拾万元整 实收资本：人民币肆拾陆亿零伍佰万元整 公司类型：有限责任公司 经营范围：许可经营项目（无）。 一般经营项目：飞行器动力装置、第二动力装置、燃气轮机、直升机传动系统的设计、研制、生产、维修、销售及售后服务。 2、委托方二 名称：中航动力控制股份有限公司
--------	---

住所：湖南省株洲市高新技术产业开发区天台西路 1 号

法定代表人姓名：高华

注册资本：人民币玖亿肆仟贰佰捌拾叁万捌仟肆佰捌拾柒元整

实收资本：人民币玖亿肆仟贰佰捌拾叁万捌仟肆佰捌拾柒元整

公司类型：上市股份有限公司

经营范围：航空、航天发动机控制系统产品的研制、生产、销售、修理；汽车零部件、摩托车零部件生产、销售；上述产品技术成果的转让、咨询、计量、技术测试等服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；经营进料加工、对销贸易、转口贸易、“三来一补”业务；资产租赁、经营。（上述经营项目国家法律法规禁止及专营专控的除外）。

II. 产权持有者

产权持有者为委托方之一中航发动机有限责任公司。

III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、被评估单位及其概况

同委托方之一中航发动机有限责任公司。

三、评估目的

根据中航动力控制股份有限公司第六届董事会第三次会议决议，中航动力控制股份有限公司拟非公开发行募集资金，并投入其下属企业北京力威尔航空装备制造有限公司实施扩大国际合作项目，为解决项目用地需求北京力威尔航空装备制造有限公司拟购买中航发动机有限责任公司位于北京市顺义区汽车生产基地的土地，本次评估即为该经济行为所涉及的北京市顺义区汽车生产基地的土地使用权提供市场价值参考依据。

已取得的经济行为依据文件有：

中航动力控制股份有限公司第六届董事会第三次会议决议。

四、评估范围和评估对象

1、评估对象和评估范围：

本次资产评估对象为该经济行为所涉及的中航发动机有限责任公司部分资产，评估范围系截止 2012 年 12 月 31 日中航发动机有限责任公司拥有的位于北京市顺义区汽车生产基地的土地使用权。

2、实物状况：

(1) 土地权证状况：

根据《国有土地使用权证》（编号：京顺国用（2010 出字）第 00116 号），土地使用权人为中航发动机有限责任公司，土地座落顺义区汽车生产基地，地号 130321700029000000，土地用途工业用地，使用权类型出让，土地使用终止日期：2060 年 5 月 29 日，土地面积 28,976.70 m²。土地东至北京汽车城投资管理有限公司，南至规划路，西至顺兴路、北至规划路。

(2) 土地使用状况：

委评土地至评估基准日为空地，无地上建筑物、构筑物或在建工程。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2012 年 12 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 中航动力控制股份有限公司第六届董事会第三次会议决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其实施细则；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；

	4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号； 5. 《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； 6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令； 7. 《中华人民共和国公司法》； 8. 《中华人民共和国土地管理法》； 9. 中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》GB/T18508-2001； 10. 财政部令第 33 号《企业会计准则》； 11. 其它法律法规。
III. 评估 准则	1. 资产评估准则—基本准则； 2. 资产评估职业道德准则—基本准则； 3. 资产评估准则—评估报告； 4. 资产评估准则—评估程序； 5. 资产评估准则—工作底稿； 6. 资产评估准则—业务约定书； 7. 资产评估准则—不动产； 8. 资产评估准则—无形资产； 9. 资产评估价值类型指导意见； 10. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见； 11. 企业国有资产评估报告指南。
IV. 取价依 据	1. 《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》京政发〔2002〕32 号； 2. 北京市土地储备中心网站公布土地交易数据； 3. 其他。
V. 权 属 依 据	1. 中航发动机有限责任公司营业执照； 2. 中航动力控制股份有限公司营业执照； 3. 国有土地使用权证（编号：京顺国用（2010 出字）第 00116 号）； 4. 其他权属的相关资料。
VI. 参考资 料及其他	1. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料； 2. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述

主要采用市场比较法和基准地价系数修正法，在对被评估资产综合分析后最终选取市场比较法的评估结论。

II. 市场比较法

是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

采用市场比较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 $V = VB \times A \times B \times D \times E$

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：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：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

E：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

III. 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正系数表等评估成果，按照替代原则，对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正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》及《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》京政发〔2002〕32号，采用基准地价系数修正法的计算公式为：估价对象地价=区域基准地价×(1±区位修正系数)×基准日修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数×土地权利状况修正系数±土地开发程度修正值

IV. 评估方法及评估结论选取理由及其他

待估宗地分布区域土地市场较成熟，工业用地的交易案例能够有效搜集，适用市场比较法评估；另待估宗地位于北京市基准地价覆盖范围内，亦可采用基准地价系数修正法评估，故本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法两种方法进行评估。并根据两种方法的评估结果，经综合分析，最后采用市场法定价。

九、评估程序实施过程 and 情况

- I.
1. 我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
 2. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
 3. 指导企业填报资产评估申报表；
 4. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
 5. 评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析比较，确定最终评估结论；
 6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
 7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

基本假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑，且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响；
2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率、汇率等无重大变化；
3. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如产权持有者等有关方应评估人员要求提供而未提供，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；
4. 由委托方及被评估单位提供的与评估相关的产权证明文件及其他有关资料是形成本报告的基础。委托方、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

5. 在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见；
6. 本评估报告仅供本次经济行为涉及的相关方及国家法律、法规规定的报告使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。

特殊假设：

- 1、本评估遵循持续经营的假设，即被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用，并相应确定评估方法、参数和依据；
- 2、本评估结果为评估对象在评估基准日持续经营假设的市场价值，如改变经营方向，本评估结果会发生较大的变化。

十一、评估结论

I. 概述

经评估，北京力威尔航空装备制造有限公司拟购买中航发动机有限责任公司位于北京市顺义区汽车生产基地的土地使用权于评估基准日 2012 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 40,425,394.17 元（大写：人民币肆仟零肆拾贰万伍仟叁佰玖拾肆元壹角柒分）。

评估结果汇总表
(金额单位：万元)
评估基准日：
2012 年 12 月 31 日

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
无形资产	4,034.02	4,042.54	8.52	0.21
其中：土地使用权	4,034.02	4,042.54	8.52	0.21
委估资产合计	4,034.02	4,042.54	8.52	0.21

十二、特别事项说明

1. 特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应予以关注。
2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税赋问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。
3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
4. 本报告对被评资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求该单位必须按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定。
5. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，

而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

6. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

8. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

9. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人员，评估机构不承认或承担责任。

3. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论使用有效期

1. 本评估结论的有效期限按现行规定为壹年，从评估基准日2012年12月31日起计算至2013年12月30日有效。

2. 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

本评估项目涉及国有资产，如本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

本评估报告日为2013年1月25日。（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

蒋 骁



Tel:021-52402166

於隽蓉

其他主要评估人员

蔡丽红

报告出具日期

2013 年 1 月 25 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

CopyRight© GCPVBook

资产评估报告书

(报告附件)

项目名称 北京力威尔航空装备制造有限公司拟购买中航发动机有限责任公司
土地项目资产评估报告

报告文号 沪东洲资评报字【2013】第 0048089 号

序号 附 件 名 称

1. 中航动力控制股份有限公司第六届董事会第三次会议决议
2. 中航发动机有限责任公司营业执照
3. 中航动力控制股份有限公司营业执照
4. 国有土地使用权证（编号：京顺国用（2010 出字）第 00116 号）
5. 委托方及被评估单位承诺函
6. 评估业务约定书
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 上海东洲资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 注册资产评估师资格证书
11. 评估机构及注册资产评估师承诺函