

江西洪都航空工业股份有限公司拟转让所持
江西洪都新府置业有限公司股权项目

资产评估报告书

中资评报[2013]238号

中资资产评估有限公司

二〇一三年八月十二日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
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 and 情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	25
资产评估报告书附件	
一、有关经济行为文件	
二、被评估单位审计报告	
三、委托方和被评估单位营业执照	
四、评估对象涉及的主要权属证明资料	
五、委托方和相关当事方的承诺函	
六、签字注册资产评估师的承诺函	
七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书	
八、评估机构法人营业执照副本	
九、评估业务约定书	

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律、法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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，且已提请委托方和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估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。

江西洪都航空工业股份有限公司拟转让所持 江西洪都新府置业有限公司股权项目

资产评估报告书摘要

中资评报[2013]238号

中资资产评估有限公司接受江西洪都航空工业股份有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，就江西洪都航空工业股份有限公司拟转让所持江西洪都新府置业有限公司的股权所涉及的江西洪都新府置业有限公司的股东全部权益进行了评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证；对江西洪都新府置业有限公司的经营管理现状、财务及经营计划进行必要的调查了解；对江西洪都新府置业有限公司所提供的法律性文件、资产权属证明、财务记录、经营资料等相关资料进行了必要的验证核实，对委估资产在评估基准日 2013 年 6 月 30 日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估结果报告如下：

一、评估目的：根据委托方江西洪都航空工业股份有限公司第五届董事会第二次临时会议决议《关于公司转让江西洪都新府置业有限公司股权的议案》，江西洪都航空工业股份有限公司拟转让所持江西洪都新府置业有限公司股权，为此，需对所涉及的江西洪都新府置业有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：江西洪都新府置业有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：江西洪都新府置业有限公司的整体资产，包括全部资产与负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2013 年 6 月 30 日

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：在持续经营前提下，截止评估基准日2013年6月30日，江西洪都新府置业有限公司评估前账面总资产为29,983.68万元，总负债为20.54万元，净资产为29,963.14万元；评估后的总资产价值为32,574.40万元，总负债为20.54万元，净资产为32,553.86万元，增值额为2,590.72万元，增值率为8.65%。见下表：

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%
流动资产	27,363.96	32,413.15	5,049.19	18.45
非流动资产	2,619.72	161.25	-2,458.47	-93.84
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	137.65	138.22	0.57	0.41
在建工程	2,459.04	-	-2,459.04	-100.00
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	-	-	-	
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	23.03	23.03	-	-
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	29,983.68	32,574.40	2,590.72	8.64
流动负债	20.54	20.54	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	20.54	20.54	-	-
净资产(所有者权益)	29,963.14	32,553.86	2,590.72	8.65

八、报告提出日期：2013年8月12日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

本评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关备案使用。本报告书必须经国有资产监督管理部门备案后方可作为相关经济行为的依据。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本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。

重要提示

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地理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

江西洪都航空工业股份有限公司拟转让所持 江西洪都新府置业有限公司股权项目

资产评估报告书正文

中资评报[2013]238号

江西洪都航空工业股份有限公司：

中资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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江西洪都新府置业有限公司的股东全部权益在 2013 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估是以江西洪都航空工业股份有限公司拟转让所持江西洪都新府置业有限公司股权为目的的资产评估，委托方为江西洪都航空工业股份有限公司，江西洪都新府置业有限公司为被评估单位，被评估单位的产权持有者为江西洪都航空工业股份有限公司和自然人林世国。委托方以外的其他报告使用者为与本次股权转让经济行为有关的相关各方以及法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托方概况

1、注册情况

公司名称：江西洪都航空工业股份有限公司

住所：南昌市高新技术产业开发区南飞点

法定代表人姓名：宋承志

注册资本：柒亿壹仟柒佰壹拾壹万肆仟伍佰壹拾贰圆整

实收资本：柒亿壹仟柒佰壹拾壹万肆仟伍佰壹拾贰圆整

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

2、经营范围

基础教练机、通用飞机、其他航空产品及零件部件的设计、研制、生产、销售、维修及相关业务和进出口贸易；航空产品的转包生产、航空科学技术开

发、咨询、服务、引进和转让、普通机械、五金交电化工、金属材料及制品、仪器仪表、电器机械及器材、建筑材料的制造、销售，金属表面处理、热处理，资产租赁。（以上项目国家有转项规定除外）

3、历史沿革

江西洪都航空工业股份有限公司（以下简称洪都航空）是经原国家经贸委国经贸企改[1999]1157号文批准，由江西洪都航空工业集团有限责任公司做为主发起人，联合南昌长江机械工业公司、宜春第一机械厂、江西爱民机械厂和江西第二机床厂共同发起设立的股份公司，于1999年12月16日正式成立。

经中国证监会《关于核准洪都航空工业股份有限公司公开发行股票的通知》（证监发行字[2000]148号）批准，公司于2000年11月16日在上交所采用上网定价发行方式公开发行人民币普通股，公司股票于2000年12月15日起在上交所挂牌交易，证券代码为600316。

公司设立时总股本为人民币80,000,000元。于2000年11月16日，公司向境内投资者发行了60,000,000股人民币普通股，发行后总股本增至人民币140,000,000元。2001年中期，公司实施了公积金转增股本方案，转增后总股本变为210,000,000股。2003年度股东大会决议通过每10股送2股的送股方案，送股后总股本变为252,000,000股。2007年度股东大会决议通过每10股送4股的送股方案，送股后总股本变为352,800,000股。2010年6月公司向9名特定投资者非公开发行股票95,396,570股，增发后公司股本变更为人民币448,196,600元。2010年9月公司以资本公积向全体股东每10股转增6股，转增后公司总股本变更为人民币717,114,512元。

经过历次股权结构变化，于评估基准日，洪都航空的控股股东为中国航空科技工业股份有限公司，中国航空工业集团公司为洪都航空的实际控制人。

(二)被评估单位概况

1、注册情况

公司名称：江西洪都新府置业有限公司

住所：南昌高新区高新大道578号管理楼第四、五层

法定代表人姓名：林世国

注册资本：人民币叁亿圆整

实收资本：人民币叁亿圆整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

2、经营范围

房地产开发、经营；物业租赁经营；酒店管理；对外投资。（以上项目国家有专项规定的凭许可证或资质证经营）

3、历史沿革(包括隶属关系的演变)

江西洪都新府置业有限公司(以下简称洪都新府置业)系由江西洪都航空工业股份有限公司、福建海天建设工程有限公司、自然人林世国三方共同出资设立的公司，2011年3月，经南昌市工商行政管理局批准注册成立，企业取得了360106110001595号企业法人营业执照。

公司注册资本为3亿元，由股东分三次缴足。其中：江西洪都航空工业股份有限公司以实物资产出资，股比48.53%，福建海天建设工程有限公司以货币资金出资，股比18.14%，林世国以货币资金出资，股比33.33%；2013年2月，林世国收购了福建海天建设工程有限公司持有的全部股权，其股比增加至51.47%。

2012年4月，公司取得了房地产开发企业资质证书。

公司持有南昌市丰源路以北、高新大道以西、火炬大街以南两宗相邻土地的土地使用权（原用途分别为商服、工业用途，现用途分别为商服、住宅用途，由股东洪都航空出资投入，2012年原工业用途土地的用地性质变更为住宅用途），土地面积总计38248.13平方米（约58亩）。自成立来，公司主要致力于拟在上述地块上建设开发“洪府东港”项目。2013年4月，经南昌高新区管委会规划委员会2013年第7号会议纪要审议确定，原则同意了洪府东港项目的规划方案。

4、基准日股权结构

股东全称	出资金额(万元)	持股比例
林世国	15,441.07	51.47%
江西洪都航空工业股份有限公司	14,558.93	48.53%
合计	30,000.00	100%

5、近几年经营情况

近几年资产财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年6月30日
总资产	20,254.83	20,106.76	29,983.69
总负债	17.24	6.53	20.54
净资产	20,237.60	20,100.23	29,963.14
项目	2011年	2012年	2013年1-6月
主营业务收入	-	-	-
利润总额	-321.33	-301.00	421.84
净利润	-321.33	-301.00	421.84

注：2011年净利润数应为-157.7万元，差异163.63万元已在2012年进行期初数调整。

以上数据均经会计师事务所审计。

6、主要会计政策

公司执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则及相关规定，具体详见本报告所附专项审计报告会计报表附注。

（三）委托方与被评估单位的关系

于评估基准日，本次评估委托方为被评估单位的第二股东，持有被评估单位48.53%股权。本次交易完成后，委托方将不再持有被评估单位股权。

二、评估目的

根据委托方江西洪都航空工业股份有限公司第五届董事会第二次临时会议决议《关于公司转让江西洪都新府置业有限公司股权的议案》（2013年7月22日），江西洪都航空工业股份有限公司拟转让所持江西洪都新府置业有限公司股权，为此，需对新府置业的股东全部权益价值进行评估，为股权转让提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日江西洪都新府置业有限公司的股东全部权益。评估范围为江西洪都新府置业有限公司的全部资产及负债。

项 目	账面价值(万元)
流动资产	27,363.96
非流动资产	2,619.72
其中：可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-

江西洪都航空工业股份有限公司拟转让所持江西洪都新府置业有限公司股权项目
资产评估报告书·正文

项 目	账面价值(万元)
长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	137.65
在建工程	2,459.04
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	-
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	23.03
递延所得税资产	-
其他非流动资产	-
资产总计	29,983.69
流动负债	20.54
非流动负债	-
负债合计	20.54
净资产(所有者权益)	29,963.14

(一) 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 以被评估单位提供的业经会计师事务所审计并经评估机构核实后的会计报表、资产评估申报表作为本次资产评估账面价值的依据。

(三) 企业账面无无形资产（土地使用权在开发成本中核算），无其他未记录的无形资产，无未申报表外资产。

(四) 本报告未引用其他机构出具的报告的结论。

(五) 除企业在设立时部分实物资产由股东出资、以评估值入账外，企业账面资产未根据往年资产评估结论进行过调账。

(六) 主要资产状况

企业为房地产开发企业，自成立来，主要致力于“洪府东港”项目的开发筹备，目前尚处于项目前期阶段，项目具体城市规划审批手续正在办理，项目开发方案尚待编制。企业主要实物资产为两宗相邻出让土地的土地使用权，来

源于股东江西洪都航空工业股份有限公司对公司的出资，于评估基准日，在开发成本科目中进行核算。于评估基准日，未设定他项权利。

具体情况如下：

序号	项目名称	座落位置	面积 (M ²)	土地用途	发证日期	终止日期
1	住宅用地使用权	丰源路以北、高新大道以西	12,120.00	住宅及配套商服	2011/3/17	2083/2/27
2	商服用地使用权	火炬大街以南、高新大道以西	26,128.13	商服	2011/3/17	2042/6/11

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为：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

根据项目实施方案及工作计划，委托方确定本项目评估基准日为 2013 年 6 月 30 日。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

1. 江西洪都航空工业股份有限公司第五届董事会第二次临时会议决议《关于公司转让江西洪都新府置业有限公司股权的议案》（2013 年 7 月 22 日）；
2. 本次资产评估工作的业务约定书。

(二)法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》国家主席令第 5 号（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）；
2. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日修订)；
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订)；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日颁布，2007 年 8 月 30 日修正)；

5. 国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》;
6. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》;
7. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;
8. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
9. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》;
10. 国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
11. 财政部、中国人民银行、国家税务总局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规;
12. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)准则依据

1. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);
2. 财政部财企[2004]20 号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》;
3. 中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估报告》等 7 项资产评估准则的通知》(2007 年 11 月 28 日);
4. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》中评协[2011]230 号;
5. 中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》(2008 年 11 月 28 日);
6. 《中评协关于印发〈资产评估准则—企业价值〉的通知》中评协[2011]227 号;
7. 财政部令第 33 号《企业会计准则—基本准则》(2006)。

(四)产权依据

1. 委托方及被评估单位企业法人营业执照;
2. 被评估单位提供的土地使用权证;

3. 被评估单位提供的土地出让合同；
4. 被评估单位提供的车辆行驶证；
5. 设备购置发票等产权证明文件；
6. 被评估单位提供的各类资产清查评估申报明细表；
7. 其他产权证明文件。

(五)取价依据

1. 原国家计委、建设部计价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》；
2. 国家计委办公厅、建设部办公厅关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知(计办价格[2002]1153号)；
3. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号；
4. 房地产所在省市评估基准日执行的建筑工程综合概预算定额；
5. 房地产所在省市评估基准日执行的安装工程综合概预算定额；
6. 房地产所在省市评估基准日执行的建筑工程清单计价规则；
7. 房地产所在省市评估基准日近期的建设工程材料价格信息；
8. 房地产所在省市评估基准日近期的房屋市场交易信息和询价记录；
9. 评估人员现场勘察记录及评估机构掌握的其它资料；
10. 评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料；
11. 《慧聪商情》——全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场(2013年6月)；
12. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
13. 评估机构收集和掌握的其他资料。

(六)其他依据

1. 被评估单位提供的该经济行为的专项审计报告、会计报表及资产评估申报表；
2. 被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料；
3. 被评估单位提供的企业历史经营资料及未来发展规划等；
4. 被评估单位提供的公司章程、验资报告、年度审计报告；

5. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)方法的选择和确定

进行企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

收益法是指将被评估企业的预期未来收益依一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定企业内在价值的根本依据—未来盈利能力为基础评价企业价值，反应了企业对于所有者具有价值的本质方面。但预测企业未来收益和选取折现率难度较大，采用收益法需要一定的市场基础条件。

市场法是指将被评估企业与可比较的参考企业即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较，以参考企业的交易价格为基础，加以调整修正后确定其价值的评估方法。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。但运用市场法需要获得合适的市场交易参照物，在市场价格波动较大的时候需要关注该方法的适用性或对有关数据进行必要调整。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。资产基础法一般不作为企业价值评估的首选和惟一方法。

由于近期股市价格波动比较大，且类似可比案例较少，难于获取可靠的可比案例信息进行调整。因此不适宜采用市场法进行公司股权价值评估。

企业尚处于项目建设前期阶段，拟建项目的规划审批手续正在办理，具体城市规划指标尚未形成，项目开发方案尚待编制，导致影响企业预期收益的关键指标目前难于合理选择和确定，因此本次评估不适宜采用收益法进行。

综上所述，在以持续经营和公开市场为前提下，本次评估采用资产基础法进行。

(二)评估方法的运用

【一】资产基础法

➤ 流动资产

1.货币资金

为银行存款。对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后数额确认评估值。

2.交易性金融资产

为基准日持有的理财产品。对于理财产品，评估人员通过核实发行方提供的资金对账单，确定被评估单位于评估基准日的产品持有本金。以基准日各产品的持有本金乘以该产品约定或到期收益率确定评估值。

3.应收账款、预付账款、其他应收款

具体为其他应收款。通过核实原始凭证，了解应收款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。根据应收账款分类和账龄分析的结果，并了解对方目标的还款情况、财务状况及资信程度，会计师按中国企业会计准则的规定并结合具体情况，采用账龄分析法和个别认定法相结合的方法计提坏账准备，评估人员通过函证及与企业相关人员交谈，认为会计师计提的坏账准备合理地反映了企业应收款项的实际情况，故以审计计提的坏账准备作为坏账损失额从应收款项中扣除，扣除后的余额作为应收款项的评估值。

4.存货

存货是指在企业日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。

房地产企业存货项目通常包括原材料类、设备类、在产品类（开发成本）、产成品类（开发产品）及开发用品类存货等类型。其中，原材料类存货、设备类存货、开发用品类存货可以按一般存货来评估。在产品、产成品类存货一般可根据存货特点和性质采取市场法、收益法、成本法、假设开发法为基础进行评估。

本次评估的企业存货包括周转材料及开发成本两部分内容。

4.1. 周转材料

周转材料的账面构成为企业采购实际支付的成本。经评估人员实地盘点，以基准日实际盘存数量乘以基准日物品市场购置单价确定周转材料的评估值。

4.2. 开发成本

企业开发成本账面价值包括少量前期费用及两宗土地使用权。主要内容为拟建项目的土地使用权。

对前期费用，根据其具体对应内容，以核实后的审计后账面值作为其评估值。

对土地使用权的评估，可选择的评估方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法应根据当地地产市场发育情况并结合待估对象的具体特点及评估目的等适当进行选择。考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的有关资料，当地地产市场发育程度，本次评估方法选择具体情况如下：

本次评估评估人员通过对当地的土地储备中心和地产交易中心等部门进行土地交易案例的咨询和调查了解，在估价对象所在地近期有一些比较案例可供选择，评估人员认为通过对可比案例考虑期日、用途、年期、交易情况、区域因素、个别因素等影响因素的修正，可以得到待估对象的价格，故本次适宜采用市场比较法评估。

由于南昌市基准地价体系设定的基准日期为2010年1月1日，至本次评估基准日2013年6月30日已历时3年半，因此现实可利用性不强；2012至2013年近两年南昌市部分地段的土地价格水平波动较大，而目前分地段的统计数据不尽翔实，难于合理调查、估计待估区域地价的价格指数变动率，同样限制了基准地价系数修正法的使用。经过测算、比较，故本次评估未采用基准地价系数修正法。

待估宗地为拟进行后续开发的建设用地，但由于企业尚处于项目建设前期阶段，拟建项目的具体规划审批手续正在办理，具体城市规划指标尚未形成，项目开发方案尚待编制，导致影响收益预测的关键指标目前难于合理选择和确定，导致不宜使用收益还原法、剩余法进行评估。

综上所述，根据待估对象的具体特征，本次采用市场比较法进行评估。

市场法是地产评估中最常用的基本方法之一，也是目前国内外广泛应用的评估方法，又称市场比较法等。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，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。其基本公式为：

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中：

V——待估宗地价格

V_B ——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

C——待估宗地使用年期指数/比较实例宗地使用年期指数

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

F——待估宗地容积率指数/比较实例宗地容积率指数

对待开发土地上的地上附着物，根据其具体特征和现实性质，单独进行评估。

其中，位于住宅地块上的附着物，主要包括管理楼和厂房，由于企业2013年初进行了土地收储工作，涉及到资产补偿事宜；且该附着物现与用地规划用途不符，未来需拆除，企业未来亦拟拆除，因此本次根据该大厦残余价值扣减拆除费用作为其评估值。

位于商服地块上的附着物，主要包括1栋9层在建大楼，企业在在建工程中核算。该在建工程由股东出资时投入，企业未来拟进行拆除处置。但若欲获取土地使用权，则必须同时支付该建筑物的相应对价。本次评估结合其由股东投入、不可移动、属土地附着物、未来拟拆除的现实状况，根据管理当局处置意图，按其已完成工程量，重新核定其建筑重建成本，经核定重建价格与股东原始投入额相比变化不大，故以审计后的账面值作为其评估值。之后将其评估值在开

发成本中单独予以列示。

➤ 非流动资产

1.设备类资产

包括运输车辆及电子办公设备。

对设备类资产主要采用重置成本法确定评估价值，计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

1.1.运输车辆

1.1.1. 重置全价的确定

乘用车重置全价由车辆购置价、车辆购置税、新车牌照工本费等部分组成，重置全价计算公式

重置全价=购置价+车辆购置税+新车牌照工本费

其中：

购置价：参照资产所在地区同类车型最新交易的市场价格确定。

购置税：根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定，乘用车车辆购置税率为10%。

车辆购置税=购置价/(1+增值税率)×车辆购置税率。

新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照当地车辆管理部门规定确定。

1.1.2. 成新率的确定

依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，主要根据车辆已行驶里程计算理论成新率。在此基础上，评估人员对车辆使用状况进行调查，同时结合现场勘察车辆的外观、整车结构，发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等状况，判断确定是否需要理论成新率进行修正，若需修正，则打分确定增减修正分值对其进行修正。

里程成新率=(1-已行驶里程/设计行驶里程)×100%

综合成新率=里程成新率±增减修正分值

1.1.3. 评估值的确定

车辆评估值=重置成本×成新率

1.2.电子办公设备

1.2.1. 重置全价的确定

电子办公设备重置全价由设备购置费、安装调试费等部分组成，重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装调试费-购置设备及所支付运输费用的进项税额

由于本次评估的企业电子办公设备均属一般、小型设备，单位价值较小，一般购买时不包含其他费用，则：重置全价=设备购置费

(1)设备购置费的确定

设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

① 设备原价

主要采用查阅近期价格手册及网络查询方式确定。

② 设备运杂费

根据运输距离及难易程度计取设备运杂费。如购买时约定由供货商负责送货上门或运杂费含在设备原价内，则不计取。

(2)安装调试费的确定

如购买时约定由供货商负责安装调试时，则不计取安装调试费。

(3)购置设备进项税额的确定

依据财政部国家税务总局(财税[2008]170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额，可根据国务院令第538号和财政部国家税务总局令第50号文的有关规定，从销项税额中抵扣，购置设备及所支付运输费用的进项税额计算公式为：

购置设备进项税额=设备购置费×增值税率/(1+增值税率)

运输费用进项税额=运输费用×增值税率

设备购置增值税率为17%；设备运输费用增值税率为7%。

由于企业不具有一般纳税人资质，因此本次不予抵扣进项税。

2.3.2. 成新率的确定

由年限确定其成新率，查阅有关资料，确定设备的已使用年限，经济寿命

年限，计算年限法成新率：

在经济寿命年限内的服役设备：

年限法成新率： $No=(1-已使用年限/经济寿命年限) \times 100\%$

如发现设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

综合成新率=年限法成新率±增减修正分值

2.3.3. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2. 在建工程

包括一栋已停建多年的九层科技办公楼。对该建筑物的评估，根据当地土地城市规划要求及企业管理当局的未来经营意图，结合该建筑的具体现实情况，本次评估将其价值放置于开发成本中统一予以考虑。

3. 长期待摊费用

包括企业的办公场所装修费用。以资产占有者尚存的资产或权益价值作为评估值。

➤ 流动负债和非流动负债

负债均系流动负债。具体包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于2013年8月1日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一) 评估前期准备工作阶段

1、了解被评估单位及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估业务委托协议；

2、明确评估目的、评估对象及范围；

- 3、选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；
- 4、指导被评估单位搜集、准备有关评估资料。

(二) 现场评估阶段

根据国有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查验其产权归属，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定固定资产的成新率搜集资料；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
- 5、对企业实物资产及债权债务进行评估确认，测算其评估价值。

(三) 评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，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，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

- 1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2、评估机构内部复核检验评估结果；
- 3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

(一) 评估特殊性假设

- 1、假定企业的业务目前是并将保持持续经营状态；现有的经营范围、经营方向不发生重大变化；
- 2、假定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；
- 3、本次评估是在企业能通过不断自我补偿和更新，使企业持续经营下去，

并保证其获利能力的基本假设下进行；

- 4、公司会计政策与核算方法无重大变化；
- 5、公司未来不出现因存在产权瑕疵事项而引发的利益争议。

(二) 一般性假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

3、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发(如营业执照、高新技术企业认证等)；

4、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

5、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

6、假定企业负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

7、我们对价值的估算是根据 2013 年 6 月 30 日本地货币购买力做出的；

8、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

9、近期内国家现行利率、汇率、税收政策等无重大改变。

10、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

11、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

12、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

13、我公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；

14、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；

15、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我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；

16、本报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在持续经营前提下，江西洪都新府置业有限公司股东全部权益价值于评估基准日2013年6月30日的评估结果如下：

评估前账面总资产为29,983.68万元，总负债为20.54万元，净资产为29,963.14万元；评估后的总资产价值为32,574.40万元，总负债为20.54万元，净资产为32,553.86万元，增值额为2,590.72万元，增值率为8.65%。

见下表：

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%
流动资产	27,363.96	32,413.15	5,049.19	18.45
非流动资产	2,619.72	161.25	-2,458.47	-93.84
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	137.65	138.22	0.57	0.41
在建工程	2,459.04	-	-2,459.04	-100.00
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	

江西洪都航空工业股份有限公司拟转让所持江西洪都新府置业有限公司股权项目
资产评估报告书·正文

项 目	账面价值	评估价值	增(减)值	增值率%
油气资产	-	-	-	
无形资产	-	-	-	
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	23.03	23.03	-	-
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	29,983.68	32,574.40	2,590.72	8.64
流动负债	20.54	20.54	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	20.54	20.54	-	-
净资产(所有者权益)	29,963.14	32,553.86	2,590.72	8.65

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

1. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3. 委托方、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。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。

4. 本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，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和其它不可抗力对资产价格的影响。

5. 本报告对被评资产和相关债务所作的调整和评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6. 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

7. 在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用资产基础法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

8. 本次评估未考虑流动性等因素产生的溢价或折价。

9. 于评估基准日，企业商服地块上存在附着物，主要包括 1 栋 9 层在建大楼，企业在在建工程中核算。该在建工程由股东出资时投入，企业未来拟进行拆除处置。但若欲获取土地使用权，则必须同时支付该建筑物的相应对价。本次评估结合其由股东投入、不可移动、属土地附着物、未来拟拆除的现实状况，根据管理当局处置意图，按其已完成工程量，重新核定其建筑重建成本，经核定重建价格与股东原始投入额相比变化不大，故以审计后的账面值作为其评估值。之后将其评估值在开发成本中单独予以列示。

请评估报告使用者注意上述事项对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除

外；

4、本评估报告在评估机构签字盖章后有效；

5、本评估报告需提交国有资产管理部门进行备案，在取得备案批复后方可正式使用；

6、注册资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

7、本评估报告包含若干附件，为评估报告之重要组成部分；

8、本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为2013年8月12日。

谨此报告！

(此页无正文)

评估机构法定代表人：_____

注册资产评估师：_____

注册资产评估师：_____

中资资产评估有限公司

2013年8月于中国·北京

资产评估报告书附件

一、有关经济行为文件

二、被评估单位审计报告

三、委托方和被评估单位营业执照

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

五、委托方和相关当事方的承诺函

六、签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

江西洪都航空工业股份有限公司：

受贵公司委托，我们对江西洪都航空工业股份有限公司拟转让所持江西洪都新府置业有限公司股权所涉及的江西洪都新府置业有限公司的股东全部权益，以 2013 年 6 月 30 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：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

注册资产评估师签章：

2013 年 8 月 12 日

七、资产评估机构和签字注册资产评估师资格证书

八、评估机构法人营业执照副本

九、评估业务约定书

江西洪都航空工业股份有限公司拟转让所持江西洪都
新府置业有限公司股权项目

资产评估明细表

中资评报[2013]238号

中资资产评估有限公司

二〇一三年八月十二日