

本报告依据中国资产评估准则编制

陕西千山航空电子有限责任公司  
拟协议转让房屋、构筑物及部分设备  
所涉及的相关资产市场价值  
资产评估报告

中发评报字[2023]第 120 号

(共 2 册 第 1 册 资产评估报告及评估明细表)

中发国际资产评估有限公司  
二〇二三年八月二十五日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020012202300253
合同编号:	中发评字(2023)第100号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中发评报字[2023]第120号
报告名称:	陕西千山航空电子有限责任公司 拟协议转让房屋、构筑物及部分设备 所涉及的相关资产市场价值 资产评估报告
评估结论:	659,407,467.79元
评估报告日:	2023年08月25日
评估机构名称:	中发国际资产评估有限公司
签名人员:	张靖 (资产评估师) 会员编号: 11090028 刘星 (资产评估师) 会员编号: 11210369
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年11月23日

## 总目录

资产评估报告 .....	第 1 册
资产评估说明及明细表 .....	第 2 册

## 目录

声明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	2
一、绪言 .....	5
二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	5
三、评估目的 .....	5
四、评估对象与评估范围 .....	6
五、价值类型 .....	9
六、评估基准日 .....	9
七、评估依据 .....	9
八、评估方法 .....	12
九、评估程序实施过程和情况 .....	12
十、评估假设 .....	17
十一、评估结论 .....	18
十二、特别事项说明 .....	18
十三、资产评估报告使用限制说明 .....	19
十四、资产评估报告日 .....	20
资产评估报告书附件 .....	22

## 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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

五、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。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

陕西千山航空电子有限责任公司  
拟协议转让房屋、构筑物及部分设备  
所涉及的相关资产市场价值

资产评估报告摘要

中发评报字[2023]第 120 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陕西千山航空电子有限责任公司和中国航空工业集团公司西安航空计算技术研究所的委托，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，对陕西千山航空电子有限责任公司拟转让房屋、构筑物及部分设备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：根据中航机载系统有限公司文件《关于航空工业千山拟协议转让高新区房屋及部分设备资产评估立项的批复》（机载（2023）271号）、《陕西千山航空电子有限责任公司第五届董事会临时会议决议》、《中国航空工业集团公司西安航空计算技术研究所会议决议》（编号：SWH20230725-01），陕西千山航空电子有限责任公司拟协议转让房屋、构筑物及部分设备。为此，需对所涉及的相关资产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：2023年6月30日。

评估对象：陕西千山航空电子有限责任公司拟转让位于西安市高新区南三环辅道 G16 号院内房屋、构筑物及部分设备市场价值。

评估范围：陕西千山航空电子有限责任公司拟转让位于西安市高新区南三环辅道 G16 号院内房屋、构筑物及部分设备。

价值类型：市场价值。

评估方法：

房屋建筑类资产：市场法、收益法、重置成本法；设备类资产：重置成本法；土地使用权：基准地价法、成本逼近法。

评估结论：

陕西千山航空电子有限责任公司拟协议转让房屋、构筑物及部分设备市场价值于基准日 2023 年 6 月 30 日账面值 46,346.01 万元，评估值 65,940.75 万元，评估增值 19,594.74 万元，增值率 42.28 %。详见下列资产评估结果汇总表：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年6月30日

被评估单位：陕西千山航空电子有限责任公司

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	固定资产	45,188.32	65,592.67	20,404.35	45.15
2	无形资产-土地使用权	1,157.69	348.08	-809.61	-69.93
3	<b>合计</b>	<b>46,346.01</b>	<b>65,940.75</b>	<b>19,594.74</b>	<b>42.28</b>

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

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2023年6月30日至2024年6月29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点特别事项：

(一)评估结果为含增值税价值。

(二)本次评估未考虑交易过程中产生的相应税费（附加税、土地增值税）对评估结论的影响。

(三) 因1号科研楼及2号总装大楼采用市场法进行评估，评估结论中包含所占土地价值，故本次土地评估面积应扣减1号科研楼及2号总装大楼分摊土地面积，委估宗地为一宗，对各建筑物未进行分摊，本次根据地上建筑物面积按规划容积率1.99进行分摊，测算结果如下：

建筑物名称	总面积 (m <sup>2</sup> )	地上面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )
1号科研楼(1#)	10,179.09	10,179.09	5,115.12
2号总装大楼	52,515.88	37,330.37	18,758.98
总部餐厅	1,022.48	1,022.48	513.81
5号工艺研究中心(5#)	3,407.46	3,407.46	1,712.29
空地			1,223.40
<b>合计</b>	<b>67,124.91</b>	<b>51,939.40</b>	<b>27,323.60</b>

(四)评估范围内1号科研楼于评估基准日部分出租，本次评估未考虑出租事项对评估结论的影响。

(五)本次评估目的为拟转让相关资产而对涉及的委估资产的市场价值进行评估，未考虑处置方案对评估结果的影响，设备资产为原地续用。

(六)我们对建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，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。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

(七)评估师和评估机构的法律责任是对本评估报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及评估专业人员和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人提供的有关法律文件的真实合法为前提。

(八)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评估对象可实现价格的保证。

(九)本次评估范围内由委托人提供资料，委托人对其提供资料的真实性、合法性承担法律责任。

(十)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。

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。

对于存在的可能影响资产评估值的特别事项，在委托时、现场工作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。

陕西千山航空电子有限责任公司  
拟协议转让房屋、构筑物及部分设备  
所涉及的相关资产市场价值  
资产评估报告

中发评报字[2023]第 120 号

一、绪言

陕西千山航空电子有限责任公司、

中国航空工业集团公司西安航空计算技术研究所：

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，采用适当的评估方法按照必要的评估程序，对陕西千山航空电子有限责任公司拟转让的土地使用权、房屋建筑物及部分设备等相关资产在 2023 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：

二、委托人、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陕西千山航空电子有限责任公司、中国航空工业集团公司西安航空计算技术研究所，资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人包括所涉及的全体股东及经济行为涉及的关联当事方、政府主管部门和法律、行政法规规定的使用人。

(一)委托人之一及产权持有单位

公司名称：陕西千山航空电子有限责任公司

社会统一信用代码：916101316715105890

注册地址：陕西省西安市长安区郭杜街道神禾四路 1566 号

注册资本：55200.00 万人民币

法定代表人：熊春海

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

营业期限：2008-1-30 至 2038-1-29

经营范围：一般项目：专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；电子专用设备制造；雷达及配套设备制造；计算机软硬件及外围设备制造；仪器仪表制造；生态环境监测及检测仪器仪表制造；导航、测绘、气象及海洋专用仪器制造；软件开发；网络与信息安全软件开发；数据处理和存储支持服务；大数据服务；

人工智能公共数据平台；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；自然科学研究和试验发展；工程和技术研究和试验发展；5G 通信技术服务；通信设备制造；移动终端设备制造；云计算设备制造；智能控制系统集成；铁路专用测量或检验仪器制造；高铁设备、配件制造；轨道交通运营管理系统开发；城市轨道交通设备制造；船用配套设备制造；海洋工程关键配套系统开发；工业控制计算机及系统制造；智能车载设备制造；智能无人飞行器制造；安防设备制造；可穿戴智能设备制造；机械零件、零部件加工；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；货物进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：武器装备研发、生产；民用航空器零部件设计和生产；民用航空器维修；航天设备制造。（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，具体经营项目以审批结果为准）

### （一）委托人之二

公司名称：中国航空工业集团公司西安航空计算技术研究所

企业性质： 事业单位

### 三、评估目的

根据中航机载系统有限公司文件《关于航空工业千山拟协议转让高新区房屋及部分设备资产评估立项的批复》（机载（2023）271号）、《陕西千山航空电子有限责任公司第五届董事会临时会议决议》、《中国航空工业集团公司西安航空计算技术研究所会议决议》（编号：SWH20230725-01），陕西千山航空电子有限责任公司拟协议转让房屋、构筑物及部分设备。为此，需对所涉及的相关资产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

#### （一）评估对象与评估范围

评估对象：陕西千山航空电子有限责任公司拟转让位于西安市高新区南三环辅道 G16 号院内房屋、构筑物及部分设备市场价值。

评估范围：陕西千山航空电子有限责任公司拟转让位于西安市高新区南三环辅道 G16 号院内房屋、构筑物及部分设备。主要包含房屋建筑物类资产、设备类资产、无形资产-土地使用权等，于评估基准日账面明细如下：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
房屋建筑物	449,273,868.74
设备类资产	2,609,341.42
无形资产-土地使用权	11,576,859.96
<b>资产总计</b>	<b>463,460,070.12</b>

房屋建筑物均为自建，土地使用权为以出让方式取得，设备类资产为原始购

置。

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。

### 1、委托评估的资产权属状况

纳入评估范围内房屋建筑物共 4 栋，均取得了不动产权证或房屋所有权证，证载权利人为陕西千山航空电子有限责任公司，用途为工业；4 栋房屋建筑物均位于一宗土地上，所在宗地办理了国有土地使用权证，证载权利人为陕西千山航空电子有限责任公司，用途为工业用地，使用权类型为出让，土地终止日期为 2055 年 5 月 31 日。

房屋建筑物权属情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年代	建筑面积 m <sup>2</sup>	证载权利人名称
1	西安市房权证高新区字第 1050100011-1-1 号	1 号科研楼(1#)	钢混	2008 年 10 月	10,179.09	陕西千山航空电子有限责任公司
2	陕(2023)西安市不动产权第 0305816 号	2 号总装大楼	钢混	2021 年 5 月	52,515.88	陕西千山航空电子有限责任公司
3	西安市房权证高新区字第 1050100011-1-4 号	总部餐厅	钢混	2022 年 8 月	1,022.48	陕西千山航空电子有限责任公司
4	西安市房权证高新区字第 1050100011-1-5 号	5 号工艺研究中心(5#)	钢混	2008 年 10 月	3,407.46	陕西千山航空电子有限责任公司

土地权属情况如下：

国有土地使用权证号	宗地位置	证载用途	证载面积(平方米)	土地使用权类型	土地使用权人	终止年限
西高科技国用(2010)第 37340 号	西安高新区丈八三路	工业	27,323.60	出让	陕西千山航空电子有限责任公司	2055/05/31

设备类资产有相应购置合同及相关发票。

纳入评估范围的相关资产于评估基准日无抵押、诉讼等他项权利。

### 2、企业申报的资产分布情况及特点

#### (1)房屋建筑物

委估房屋建筑物共计 4 栋，位于西安市高新区南三环辅道 G16 号、西安高新区傅西巷 1 号，均为钢混结构，具体情况如下：

1 号科研楼，建成于 2008 年 10 月，建筑面积为 10,179.09 平方米，地上 5 层，外墙为石材及玻璃幕墙，首层层高约 5 米，大堂挑高至 2 层，层高约 9 米，2-5 层普通层高 4 米，装修情况如下：大堂地面及墙面为石材，2-5 层办公地面为地砖、生产车间为环氧自流平，内墙刷乳胶漆，吊顶无或石膏板吊顶，门为木门、玻璃门、防盗门，窗为钢窗，水电齐全，配备 2 部电梯。水电齐全，厂区内自采暖、中央空调系统、消防设施设备、信息化系统完善。于评估基准日维护状况较好，用于生产及办公，部分房产已经出租。

2 号总装大楼，建成于 2021 年 5 月，建筑面积为 52,515.88 平方米，地上 11

层，地下2层，外墙石材及玻璃幕墙，首层层高约5米，大堂挑高至2层，层高约9米，2-11层普通层高4米，装修情况如下：除4层外其他楼层均为精装修，大堂地面及墙面为石材，2-11层地面为地砖、地板革、环氧自流平，内墙刷乳胶漆，吊顶为铝板、石膏板，门为木门、玻璃门、防盗门，窗为钢窗，水电齐全，配备9部电梯。水电齐全，厂区内自采暖、中央空调系统、消防设施设备、信息化系统完善。地上部分为生产及办公，地下为车库及设备用房，于评估基准日维护状况较好。

总部餐厅，建成于2022年8月，建筑面积为1,022.48平方米，由厂房改造而来，1层，层高约5米，外墙为石材，内部地面铺地砖，内墙刷白，顶棚刷漆未吊顶，窗为塑钢窗，门为玻璃门，水电齐全，厂区内自采暖、消防设施设备完善，评估基准日正常使用，用于餐厅。

5号工艺研究中心（5#），建成于2008年10月，3,407.46平方米，5层，层高3米，外墙为仿石漆，内部地面铺地砖，内墙刷白，石膏板吊顶，窗为塑钢窗，门为木门、玻璃门。水电齐全，厂区内自采暖、消防设施设备完善，评估基准日维护状况良好，1-2层用于厨房及小商店，3-5层为用于职工宿舍。

## (2)构筑物

构筑物主要包含门卫、污水处理站、围墙、道路、车棚、活动室、绿化、室外电气排水等，结构为钢混、混凝土、钢等结构，评估基准日均正常使用。

## (3)设备类资产

电子设备，共计79台/套，主要由音频及视频系统设备、监控及报警系统、会议桌、密集架等，主要厂区院内及办公区域，购建于2018年至2022年之间，主要为生产、办公配套设备，均可正常使用，未经过改造或大修理。

## (二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

### 1、企业申报的账面记录的无形资产

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权，土地使用权已经办理国有土地使用权证：西高科技国用（2010）第37340号，证载权利人为陕西千山航空电子有限责任公司，证载土地面积为27,323.6平方米，土地用途为工业，使用权类型为出让，土地终止日期为2055年05月31日。

于评估基准日宗地开发程度已达到五通一平，东临其他厂房，南临其他厂房。西临傅西巷，北临南三环辅道，地上建筑物共计4栋。

### 2、企业申报的账面未记录的无形资产

无。

## (三)企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产有部分构筑物及部分办公家具，购建时已经费用化，账面值为0.00元，具体如下：

序号	名称	建成/购入时间	计量单位	数量
1	围墙	2016年	长度(m)	640
2	东车棚	2022年	面积(m <sup>2</sup> )	240
3	北车棚	2015年	面积(m <sup>2</sup> )	120
4	会议桌	2021/5/31	台	1
5	会议桌	2021/5/31	台	1
6	会议桌	2021/5/31	台	1
7	会议桌	2021/5/31	台	1
8	密集架(档案)	2021/5/31	台	50
9	密集架(档案)	2021/5/31	台	12
10	窗帘	2021/5/31	套	1

(四)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额无。

## 五、价值类型

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和要求，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。

本次评估采用持续使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。

持续使用在本报告中是指委估资产在以现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

## 六、评估基准日

本次资产评估基准日是2023年6月30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、中航机载系统有限公司文件《关于航空工业千山拟协议转让高新区房屋

及部分设备资产评估立项的批复》（机载（2023）271号）；

2、《陕西千山航空电子有限责任公司第五届董事会临时会议决议》；

3、《中国航空工业集团公司西安航空计算技术研究所会议决议》（编号：SWH20230725-01）。

## （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》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

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、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；

5、《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修订）；

6、《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）

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订，国务院令第709号2019年3月2日修订）；

8、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令732号修订）；

9、《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）；

10、《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）；

11、《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）；

12、《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）；

13、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财资部令第14号）；

14、《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）；

- 15、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号）；
- 16、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
- 17、财政部国家税务总局财税《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 18、财政部 税务总局《关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32号；
- 19、财政部 税务总局 海关总署《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）。

### (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——资产评估方法》（中评协[2019]35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——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 14、《资产评估准则术语2020》（中评协[2020]31号）；
- 15、《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协[2018]44号）。

### (四)权属依据

- 1、不动产权证、房屋所有权证、国有土地使用权证；
- 2、其他权属证明文件。

### (五)参考取价依据

- 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、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 3、收集市场案例资料；
- 4、《2023年机电产品报价系统》；
- 5、与此次资产评估有关的其他资料。

## 八、评估方法

本次评估范围主要包含房屋建筑物、设备类资产、土地使用权等。各资产评估方法具体如下：

### （一）房屋建筑物：

#### 1、评估方法的选择及定价结论

对于1号科研楼及2号总装大楼：

同区域内有类似工业用地上的办公房地产成交案例，故本次评估首选市场法进行评估，委估房地产于所在区域办公房屋出租活跃，市场租赁交易案例较多，符合收益法的适用条件，因此也可采用收益法进行评估。

本次评估根据评估方法的适用性分析，采用了市场法和收益法，经过综合分析比较后，以市场法评估值作为评估结论。

对于总部餐厅、5号工艺研究中心（5#）、构筑物：

周边相似用途的房产交易案例、租赁案例较少，不适宜市场法及收益法，本次评估只采用重置成本法进行评估，重置成本法为在目前造价水平下测算重建成本并考虑一定成新率来求取评估基准日时点的评估价值。

#### 2、具体评估方法介绍

本次评估采用的评估方法为市场法、收益法、重置成本法，具体如下：

##### （1）市场法

根据替代原则，将待估房产与较近时期内已经发生了交易的类似房产的实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房产的交易情况、期日、区域因素、个别因素与权益因素等因素差别，从而修正得出评估对象在评估基准日的房地产价格。计算公式如下：

待估房地产市场价格=可比实例交易价格×（正常交易情况指数/可比实例交易情况指数）×（基准日价格指数/可比实例交易日价格指数）×（待估对象区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数）×（待估对象个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数）×（待估对象权益因素条件指数/可比实例权益因素条件指数）

运用市场法按下列基本步骤进行：

- A 搜集交易实例的有关资料；
- B 选取有效的可比市场交易实例；
- C 建立价格可比基础；
- D 进行交易情况修正；
- E 进行交易日期修正；
- F 进行区域因素修正；
- G 进行个别因素修正；
- H 进行权益因素修正；
- I 求得比准价格，调整确定被委估房地产的评估值。

## (2) 收益法

采用收益法进行评估，首先确定估价项目的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量，并进一步求取委估资产的市场价值。

$$\text{收益法计算公式: } V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^{i-1}}$$

V: 表示该房地产价值；

A<sub>i</sub>: 表示第 i 年的年净收益；

r: 表示折现率；

t: 表示剩余收益年限；

本次收益法评估的具体评估步骤如下：

- ①确定委估资产的剩余收益年限；
- ②预测在收益年限内的年总收益，主要为租金收益；
- ③预测年经营费用、管理费用及税金；
- ④选取适当的折现率；
- ⑤求取收益还原价格。

## (3) 重置成本法

### ①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本+开发利润

其中，建安综合造价通过下述方法确定：

对于大型、价值高、重要的建筑物，根据其所在地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用、安装工程费用及装修工程费，并计算出建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。

根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

开发利润参考《企业绩效评价标准值》(2023)中房地产行业平均营业利润率数据进行测算。

### ②综合成新率的确定

综合成新率是根据打分法确定的现场勘查成新率和经济寿命年限法确定的理论成新率综合计算确定的，取两种方法结论的加权平均值作为该建筑物的综合成新率。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

综合成新率=现场勘查成新率×60%+理论成新率×40%

### ③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

## （二）设备类资产

纳入电子设备主要为会议系统、车辆管理系统、监控系统、窗帘、档案架等，经核实为专门定制、拆除后较难重新启用的设备。

本次对1、2号楼房屋建筑物评估中包含了供电、供水、中央空调、电梯、消防、等不可分割的设备。在房产市场法评估中已经进行配套设备的修正，考虑了上述信息化设备的因素，本次将电子设备评估结果合并到房产评估值中。

## （三）土地使用权

### 1、评估方法的选择

本次根据《城镇土地估价规程》，地价评估方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等。结合待估宗地所在区域的土地市场情况和评估人员收集的有关资料，分析、选择适合待估宗地土地使用权价格的评估方法。

(1)近年来虽然西安市公开市场较活跃，但周边同区域同级别成交案例较少，成交案例与委估宗地不具有可比性，不适宜采用市场法评估。

(2)剩余法：由于待估宗地所在区域内类似用途厂房等建筑物交易案例较少，无法合理确定房地产总价，因此不适宜采用剩余法评估；

(3)收益还原法：因待估宗地为企业生产用地，区域内类似出租情况较少，故不适宜采用收益还原法进行评估；

(4)成本逼近法：西安市供应工业用地时，主要以成本作为控制，可根据土地现状条件测算土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润，按取得土地的总成本收取一定比例的土地增值收益，故可采用成本逼近法。

(5)基准地价系数修正法：待估宗地在城市基准地价体系覆盖之内，西安市基准地价为2020年公布，具有公示性、法定的权威性。故可采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次评估仅采用基准地价法进行评估并作为最终评估结果。

## 2、评估方法介绍

### (1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法指在求取一宗待估土地的价格时，依据待估宗地所处地区的土地级别基准地价水平，参照待估宗地所处土地级别的各种修正因素说明，确定区域因素、个别因素、估价期日、容积率与建筑密度、使用年期、开发程度等修正系数，修正得出待估宗地地价的一种方法。

$$V = (V_b \times K_y \times K_r \times K_q \times (1 + K_s) \times K_g \times (1 + \sum K_t) \times (1 + \sum K_w) + V_c) \times K_z$$

式中：V——待估宗地地价

$V_b$ ——待估宗地对应的基准地价

$K_y$ ——土地用途修正系数

$K_r$ ——容积率修正系数

$K_q$ ——期日修正系数

$K_s$ ——区域因素修正系数

$K_g$ ——个别因素修正系数

$K_t$ ——特殊因素修正系数

$K_w$ ——宗地外开发条件修正系数

$V_c$ ——宗地内开发程度修正值

$K_z$ ——土地使用年期修正系数

### (2)成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上客观的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的一种估价方法。

评估公式

$$P = (Ea + Ed + T + R1 + R2 + R3) \times Ky \times Ki$$

式中：P——待估宗地价格；

Ea——土地取得费；

Ed——土地开发费；

T——税费；

R1——利息；

R2——利润；

R3——土地增值；

Ky——年期修正

Ki——其他修正

## 九、评估程序实施过程和情况

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

我公司接受陕西千山航空电子有限责任公司、中国航空工业集团公司西安航空计算技术研究所的委托，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

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)资产清查及现场调查

评估人员抵达现场，指导被评估单位自行清查资产并填写资产清查明细表。听取资产管理对企业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，对被评估单位提供的法律性文件等相关资料进行核查验证。

现场工作期间主要完成了以下工作：完善资产评估明细表；与资产管理人員

了解委估资产的使用情况、权属情况；收集资料；现场勘察；主要对被评估单位提供的主要资产的法律产权证明等法律性文件进行核查验证。

#### (四)评定估算

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、被评估单位进行沟通与汇报

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

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)基本假设

1、公开市场假设，即假定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做出理智的判断；

2、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、持续使用假设，即假设委估对象以现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

4、本次假设收益法租金的付款方式为押一付三，收益法的现金流为平均流入。

5、本次评估涉及的设备为原地续用。

#### (二)一般性假设

1、假设评估基准日后被评估单位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、假设和被评估单位相关的利率、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、假设被评估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被评估单位造成重大不利影响。

本评估报告中的评估结论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，本评估机构及签名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

陕西千山航空电子有限责任公司拟协议转让房屋、构筑物及部分设备市场价值于基准日 2023 年 6 月 30 日账面值 46,346.01 万元，评估值 65,940.75 万元，评估增值 19,594.74 万元，增值率 42.28 %。详见下列资产评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年6月30日

被评估单位：陕西千山航空电子有限责任公司

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 固定资产	45,188.32	65,592.67	20,404.35	45.15
2 无形资产-土地使用权	1,157.69	348.08	-809.61	-69.93
3 合计	<b>46,346.01</b>	<b>65,940.75</b>	<b>19,594.74</b>	<b>42.28</b>

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

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2023年6月30日至2024年6月29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：

(一)评估结果为含增值税价值。

(二)本次评估未考虑交易过程中产生的相应税费（附加税、土地增值税）对评估结论的影响。

(三) 因1号科研楼及2号总装大楼采用市场法进行评估，评估结论中包含所占土地价值，故本次土地评估面积应扣减1号科研楼及2号总装大楼分摊土地面积，委估宗地为一宗，对各建筑物未进行分摊，本次根据地上建筑物面积按规划容积率1.99进行分摊，测算结果如下：

建筑物名称	总面积 (m <sup>2</sup> )	地上面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )
1号科研楼(1#)	10,179.09	10,179.09	5,115.12
2号总装大楼	52,515.88	37,330.37	18,758.98
总部餐厅	1,022.48	1,022.48	513.81
5号工艺研究中心(5#)	3,407.46	3,407.46	1,712.29
空地			1,223.40
合计	<b>67,124.91</b>	<b>51,939.40</b>	<b>27,323.60</b>

(四)评估范围内1号科研楼于评估基准日部分出租，本次评估未考虑出租事项对评估结论的影响。

(五)本次评估目的为拟转让相关资产而对涉及的委估资产的市场价值进行评估，未考虑处置方案对评估结果的影响，设备资产为原地续用。

(六)我们对建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，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。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

(七)评估师和评估机构的法律责任是对本评估报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及评估专业人员和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人提供的有关法律文件的真实合法为前提。

(八)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评估对象可实现价格的保证。

(九)本次评估范围内由委托人提供资料，委托人对其提供资料的真实性、合法性承担法律责任。

(十)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。

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。

对于存在的可能影响资产评估值的特别事项，在委托时、现场工作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。

### 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；

(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专业人员签名盖章后，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

本评估报告日为二〇二三年八月二十五日。

(本页无正文，为签名盖章页)

评估机构法定代表人：陈思

资产评估师：张靖  
资产评估师：张靖  
11090028

资产评估师：刘星  
资产评估师：刘星  
11210369

中发国际资产评估有限公司

二〇二三年八月三十五日



## 资产评估报告附件

- 1、经济行为文件
- 2、评估委托人及产权持有单位营业执照
- 3、评估委托人及产权持有单位产权登记表
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 5、评估委托人、被评估单位承诺函
- 6、签名资产评估师承诺函
- 7、资产评估机构资格证明文件
- 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
- 11、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 12、评估明细表

公 开

# 中航机载系统有限公司文件

机载〔2023〕271号

## 关于航空工业千山拟协议转让高新园区房屋 及部分设备资产评估立项的批复

航空工业千山：

你单位《关于航空工业千山拟协议转让高新园区房屋及部分设备资产评估立项的请示》（司规划〔2023〕271号）收悉。现就有关事项批复如下：

一、同意航空工业千山拟协议转让高新园区房屋及部分设备资产评估立项。评估基准日为2023年6月30日。评估对象为航空工业千山拟转让的位于西安市高新区南三环附道G16号院内的房屋、构筑物及部分设备的市场价值，评估范围为航空工业千山拟转让的位于西安市高新区南三环附道G16号院内的厂房、构筑物及部分设备资产（见附件）。



二、请你单位按照《中航机载系统有限公司资产评估管理办法》（机载〔2018〕252号）要求做好相关工作，并于2023年11月30日前将资产评估报告报航空工业机载办理备案手续。

三、备案完成取得备案表后应履行经济行为的报批程序。

附件：千山拟转让高新园区资产明细表



---

综合管理部

2023年8月11日印发

---

联系人：赵勍

电话：58355259

共印1份

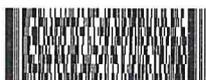
---



附件1

千山拟转让高新园区资产明细表

序号	名称	型号	规格	单位	面积
一、房屋、构筑物					
1	1号科研楼	西安市房权证高新区字第1050100011-1-1号	5层	m <sup>2</sup>	10179.09
2	2号总装试验大楼	陕(2023)西安市不动产权第0305816号	11层(局部5层)	m <sup>2</sup>	52515.88
3	室外及11#12#门房		1层	m <sup>2</sup>	37.9
4	总部餐厅	西安市房权证高新区字第1050100011-1-4号	1层	m <sup>2</sup>	1022.48
5	5号工艺研究中心	西安市房权证高新区字第1050100011-1-5号	5层	m <sup>2</sup>	3407.46
二、房屋附属物					



## 陕西千山航空电子有限责任公司第五届董事会 临时会议决议

根据《中华人民共和国公司法》和《陕西千山航空电子有限责任公司章程》的规定，陕西千山航空电子有限责任公司第五届董事会第一次临时会议于2023年7月14日上午9:00，在公司十一楼会议室以现场会议的方式召开。到会的董事为：熊春海、李志刚、党永刚、钟力、曹蓉、南新兴。

列席本次会议的有：危琼

会议召集人：熊春海

会议主持人：熊春海

经董事会讨论通过：

《关于审议陕西千山航空电子有限责任公司转让高新资产评估立项的议案》。

熊春海

李志刚

曹蓉

党永刚

钟力

钟力



# 中国航空工业集团公司西安航空计算技术研究所

## 会议决议



编号：SWH20230725-01

时间：2023年7月25日

会议：第十九次所务会

地点：锦业园区701会议室

议题：审议启动购买千山高新园区事项

参会人员：胡林平 毛尊平 张玮萍 张玲 刘硕 李运喜

经党委会前置审议，所务会决策，形成决议如下：

同意启动购买千山高新园区事项，资产转让范围以千山拟转让高新园区资产明细表为准，转让价格以经评估备案的价值为准。

汇报材料见附件。

附件：关于启动购买千山高新园区事项的汇报（汇报稿）



219

# 营业执照

统一社会信用代码  
916101316715105890

扫描二维码登录  
“国家企业信用信息公示系统”了解  
更多登记、备案、  
许可、监管信息



名称 陕西千山航空电子有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 熊春海

经营范围

一般项目：专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；电子设备制造；雷达及配套设备制造；计算机硬件及外围设备制造；仪器仪表制造；生态环境监测及检测仪器仪表制造；导航、测绘、气象及海洋专用仪器制造；软件开发；网络与信息安全软件开发；数据处理和存储支持服务；大数据服务；人工智能公共数据平台；人工智能基础软件开发；人工智能应用软件开发；自然科学研究和试验发展；工程和技术研究和试验发展；5G通信技术服务；通信设备制造；移动终端设备制造；云计算设备制造；智能控制系统集成；铁路专用测量或检测仪器制造；高铁设备、配件制造；轨道交通运营管理系统开发；城市轨道交通设备制造；船用配套设备制造；海洋工程关键配套系统开发；工业控制计算机及系统制造；智能车载设备制造；智能无人飞行器制造；安防设备制造；可穿戴智能设备制造；机械零件、零部件加工；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；货物进出口。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：武器装备研发、生产，民用航空器零部件设计和生产，民用航空器维修，航天设备制造。（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，具体经营项目以审批结果为准）

注册资本 伍亿伍仟贰佰万元人民币  
成立日期 2008年01月30日  
营业期限 2008年01月30日至2038年01月29日  
住所 陕西省西安市长安区郭杜街道神禾四路1566号



登记机关

2022年07月28日

编号: 6715105892023070600441

## 企业产权登记表

企业名称	025			
国家出资企业	中国航空工业集团有限公司	企业级次	4	
注册地点	陕西省-西安市-长安区	注册日期	2008-01-30	
注册资本(万元)	55.200	组织形式	有限责任公司	
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	中航机载系统股份有限公司	55.200	55.200	100
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
	合计	55.200	55.200	100

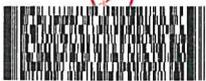
(专用章)

产权登记时间: 2023-07-06

打印时间: 2023-10-26

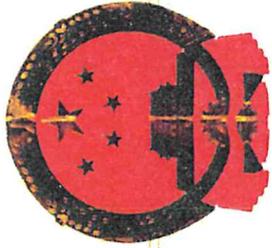
备注:

1. 本表是出资人在发放时点对投资企业产权状况信息的记载
2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等材料, 以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责, 不因出具本表而转移相关各方面的责任



档案

公开



# 事业单位法人证书

统一社会信用代码 121000004352307962

名称 中国航空工业集团公司西安航空计算技术研究所  
 宗旨和业务范围 开展航空计算技术和弹载技术研究。计算机应用技术研究。多层印制版与加固机箱研制。相关研究人才培养与咨询服务。  
 住所 陕西省西安市锦业二路15号

法定代表人 胡林平  
 经费来源 财政补助、事业、经营收入  
 开办资金 ¥10199万元  
 举办单位 中国航空工业集团公司

登记机关



此复印件与原件一致，仅限办理与千山流程使用，其他用途无效，再次复印无效。  
 2023年10月24日  
 六三一所档案中心

有效期自2019年04月09日至2024年04月09日

国家事业单位登记管理局监制

编号: 7109357322022070700014

### 企业产权登记表

企业名称	018			
国家出资企业	中国航空工业集团有限公司	企业级次	2	
注册地点	陕西省-西安市-雁塔区	注册日期	1958-11-22	
注册资本(万元)	10,199	组织形式	事业单位	
序号	出资人名称	实缴资本 (万元)	认缴资本 (万元)	股权比例 (%)
1	中国航空工业集团有限公司	20,691	10,199	100
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
合计		20,691	10,199	100

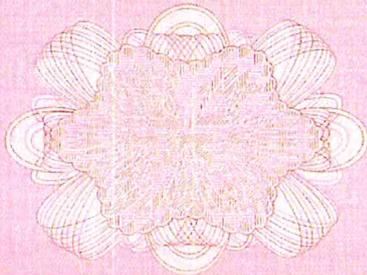


备注:  
1. 本表是出资人在发放时点对投资企业产权状况信息的记载  
2. 本表所记载信息来源于企业章程、审计报告、验资报告等材料, 以上资料所记载信息的真实性、准确性由相关各方负责, 不因出具本表而转移相关各方面的责任

西高科技 国用(2010)第37849号

土地使用权人	陕西千山航空电子有限责任公司		
座落	西安高新区新区丈八三路		
地号	GXIII-(6)-2	图号	50-00-11
地类(用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2055年5月31日
使用权面积	27323.6 M <sup>2</sup>	其中	独用面积 M <sup>2</sup>
			分摊面积 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



西安市

人民政府 (章)  
6 月 10 日

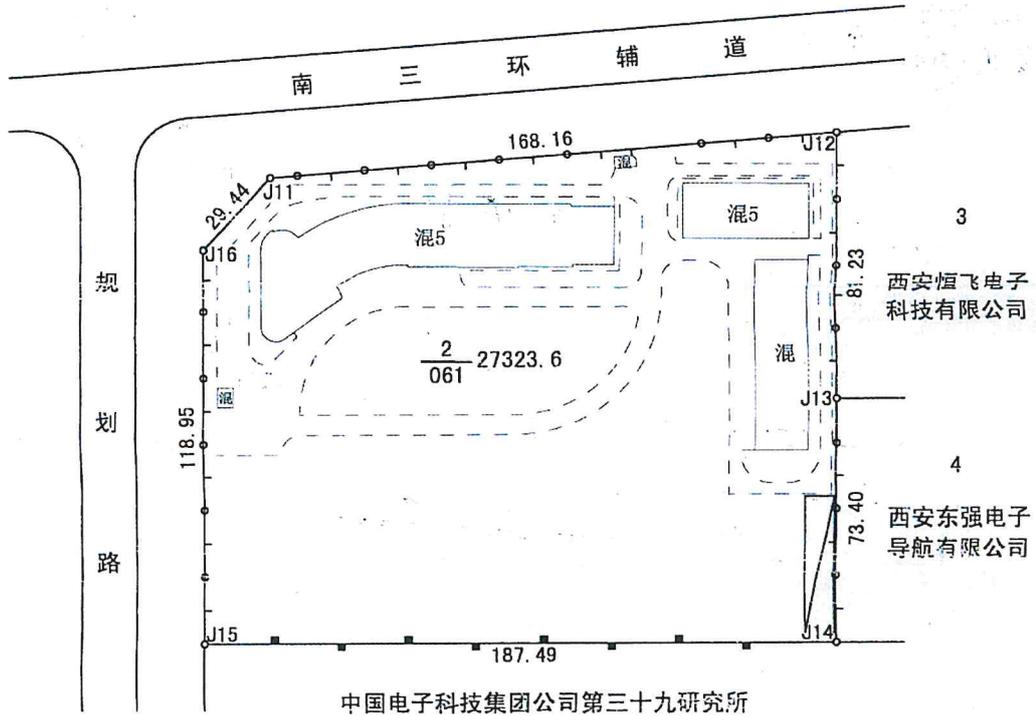
2010

# 宗地 图

编号: D10-046

50-00-11

GXIII-(6)-2  
陕西手山航空电子有限责任公司

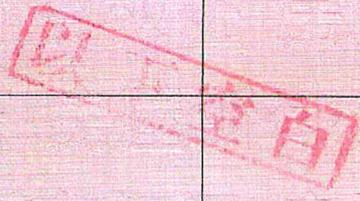


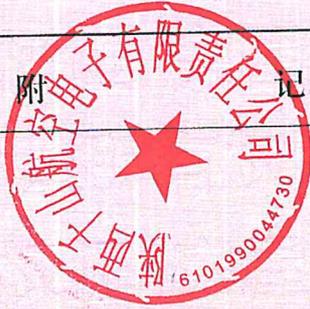
15

1: 2000

西安市房权证高新区字第 1050100011-1-1 号

房屋所有权人	陕西千山航空电子有限责任公司			
共有情况				
房屋坐落	西安市高新区南三环辅道G16号			
登记时间	2010-6-23			
房屋性质				
规划用途	工业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	5	10179.09		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

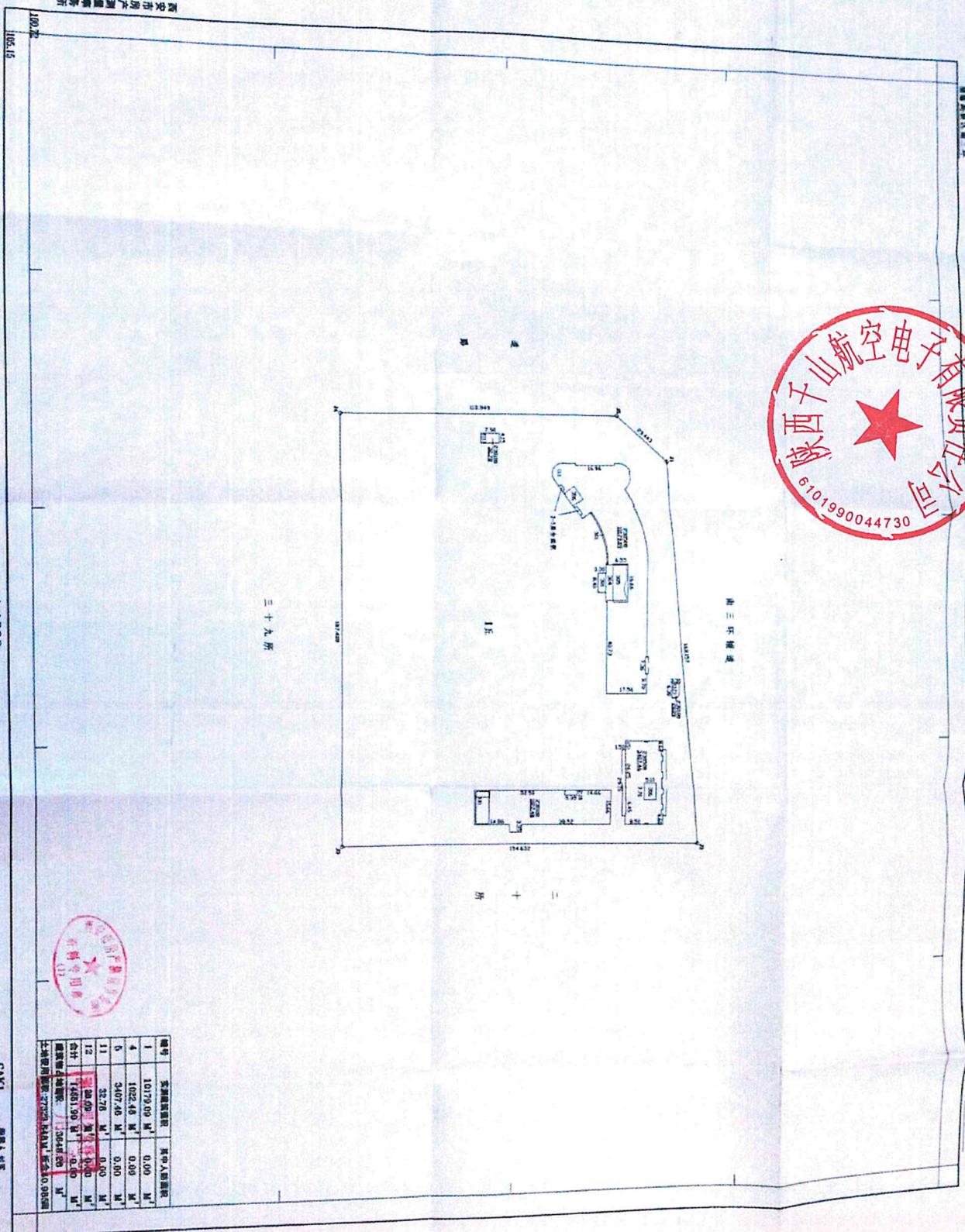
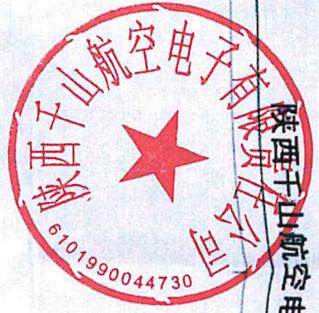




填发单位（盖章）



陕西千山航空电子有限公司房地产分丘平面图



序号	宗地建设面积	其中入股面积
1	10179.691 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
4	1022.48 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
5	3407.48 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
11	32.28 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
12	32.28 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
合计	18261.50 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>

宗地建设面积: 18261.50 M<sup>2</sup> 其中入股面积: 0.00 M<sup>2</sup>

2010年6月编制

1:1000

CAKI 编制人: 刘平

西安市房产测绘研究所

陕西省测绘地理信息局 陕西省测绘院 陕西省测绘院西安分院



西安市房权证高新区字第 1050100011-1-4 号



房屋所有权人		陕西千山航空电子有限责任公司		
共有情况				
房屋坐落		西安市高新区南三环辅道G16号		
登记时间		2010-6-23		
房屋性质				
规划用途		工业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	1	1022.48		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

以下空白



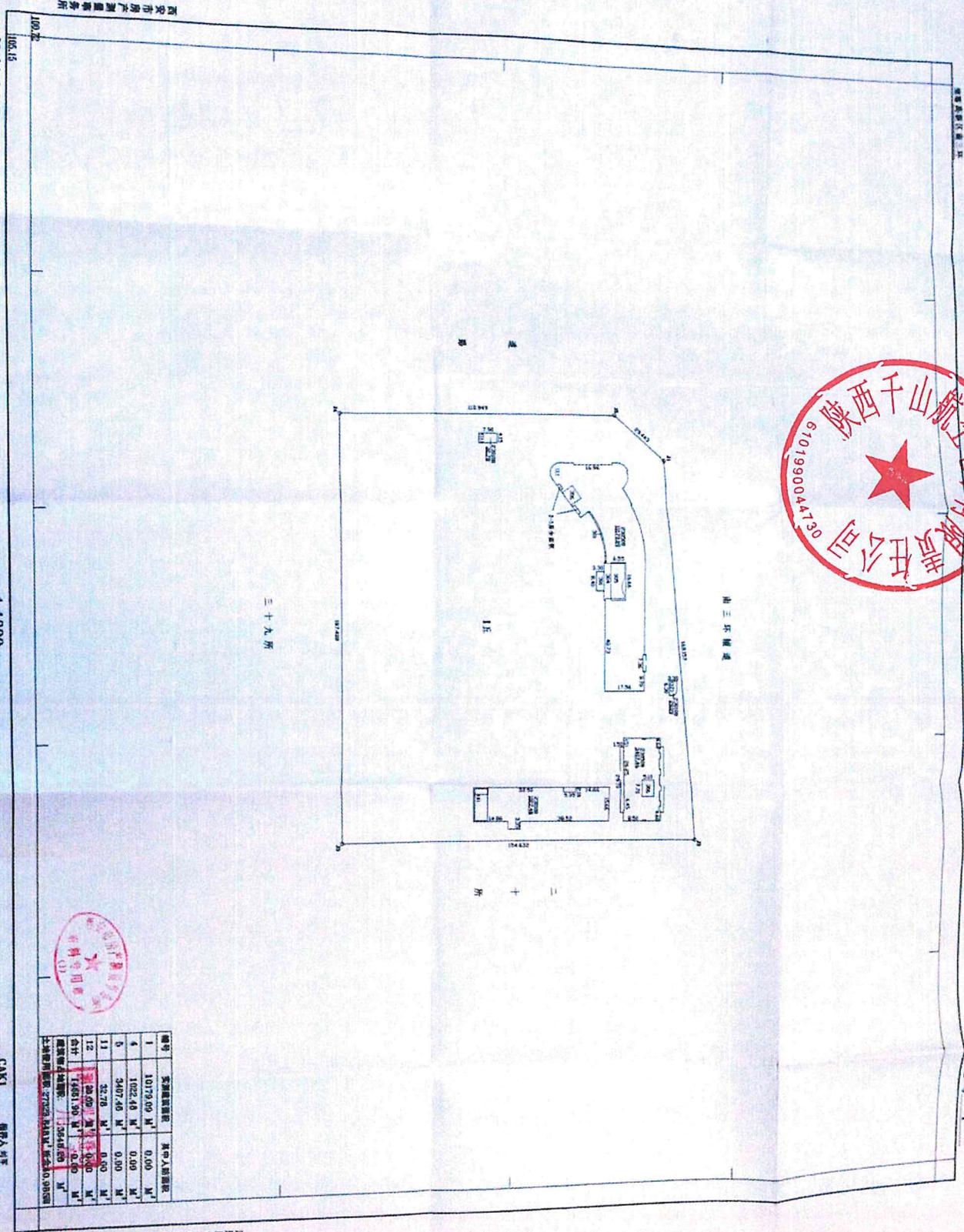
附	记
局部地下一层。	



填发单位（盖章）



陕西千山航空电子有限公司房地产分丘平面图



2010年6月制图

1:1000

CAKI 编制人 邓平

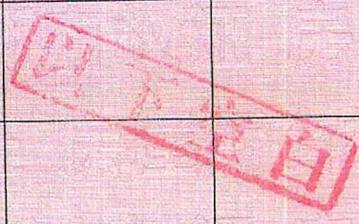
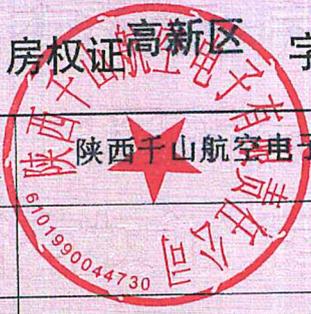
编号	宗地面积	其中人地面积
1	10179.00 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
4	1022.48 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
5	3407.48 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
11	3278 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
12	1680 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
合计	17866.84 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>

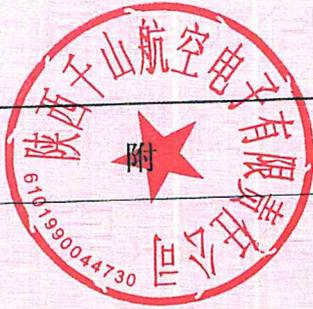
宗地宗地编号: 2720114444 宗地编号: 340108080



西安市房权证高新区字第 1050100011-1-5 号

房屋所有权人 陕西千山航空电子有限责任公司				
共有情况				
房屋坐落 西安市高新区南三环辅道G16号				
登记时间 2010-6-23				
房屋性质				
规划用途 工业				
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	5	3407.46		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

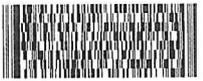




记

填发单位（盖章）

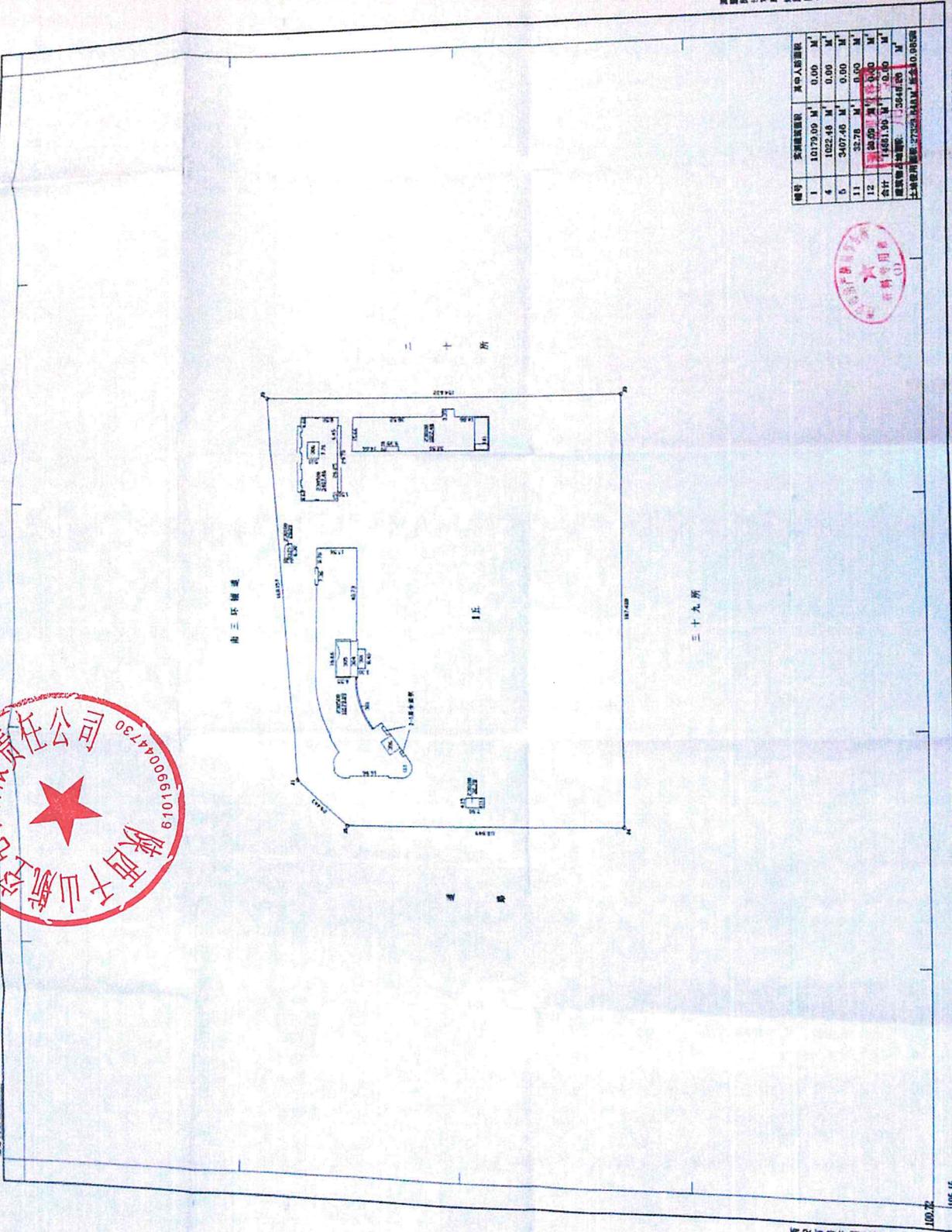




# 陕西千山航空电子有限公司房产分丘平面图

图号: 105.15 (05.15)  
图例

图例



楼号	实际建筑面积	其中人防面积
1	10179.00 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
4	1022.48 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
5	3407.46 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
11	32.78 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
12	28.00 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
合计	17681.90 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
总建筑面积	17358.34 M <sup>2</sup>	0.00 M <sup>2</sup>
土地利用率	27.35%	0.00%



CAKI 制图人: 林平

1:1000

105.15  
2010年6月制图

西安市测绘院测绘所

陕 ( 2023 )

西安市

不动产权第



附 记

2#总装试验大楼。

权利人	陕西千山航空电子有限公司
共有情况	单独所有
坐落	西安高新区博西巷1号2幢10000室
不动产单元号	610113 012006 GB00006 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/-
用途	工业用地/工业
面积	宗地面积: 27323.60㎡ / 房屋建筑面积: 52515.88㎡
使用期限	工业用地: 一起2055年05月31日止
权利其他状况	独用土地面积: - 分摊土地面积: - 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: - 分摊建筑面积: - 房屋总层数: 11层 所在层: 第1层 房屋竣工时间: 2021年05月24日



## 委托人之一及产权持有单位承诺函

中发国际资产评估有限公司：

因陕西千山航空电子有限责任公司拟协议转让房屋、构筑物及部分设备项目事宜，特委托贵公司承办本次该经济行为相关的评估事宜。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人之一及产权持有单位（签章）：陕西千山航空电子有限责任公司

法定代表人（签字）：

汪春海



日期：2023年8月25日





## 委托人之二承诺函

中发国际资产评估有限公司：

因陕西千山航空电子有限责任公司拟协议转让房屋、构筑物及部分设备项目事宜，特委托贵公司承办本次该经济行为相关的评估事宜。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人之一（签章）：中国航空工业集团公司西安航空计算技术研究所

法定代表人（签字）：



日期：2023年8月25日

## 签名资产评估师 承诺函

陕西千山航空电子有限责任公司、

中国航空工业集团公司西安航空计算技术研究所：

接受贵公司的委托，我们对陕西千山航空电子有限责任公司拟转让的土地使用权、房屋建筑物及部分设备市场价值，以 2023 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：

- 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：

张靖



资产评估师：

刘星



二〇二三年八月二十五日

# 北京市财政局

2017-0094 号

## 备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、中发国际资产评估有限公司
- 2、北京东方燕都资产评估有限责任公司
- 3、北京中德铭资产评估有限公司
- 4、北京中必达资产评估有限责任公司
- 5、北京中兴源资产评估有限公司
- 6、北京富川资产评估有限公司

7、北京中衡信诚资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





# 营业执照

统一社会信用代码

91110108625900113M

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息



(副本) (1-1)

名称 中发国际资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈思

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；组织文化交流活动；信息咨询；(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 200万元  
成立日期 1993年02月17日  
营业期限 2000年03月23日至长期  
住所 北京市海淀区紫竹院路81号院802室

验证属实复印无效



登记机关

2019年12月24日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张靖

性别：女

登记编号：11090028

单位名称：中发国际资产评估有限  
公司

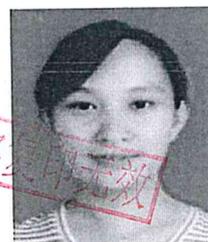
初次执业登记日期：2009-08-31

年检信息：通过（2023-05-11）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张靖

本人印鉴：  
资产评估师  
张靖  
11090028



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2023-05-22

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘星

性别：男

登记编号：11210369

单位名称：中发国际资产评估有限  
公司

初次执业登记日期：2021-12-20

年检信息：通过（2023-05-11）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2023-05-24

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

中发评字[2023]第 100 号

合同编号:QSHT20231201

# 资产评估委托合同

委托方（甲方）：陕西千山航空电子有限责任公司

中国航空工业集团公司西安航空计算技术研究所

受托方（乙方）：中发国际资产评估有限公司

合同签订地：陕西省西安市



公开

根据国家有关法律、法规，甲乙双方经友好协商，就甲方委托乙方进行资产评估事宜达成以下协议，以昭信守。

### 一、合同双方信息

#### 1. 评估机构（乙方）的名称、住所：

名称：中发国际资产评估有限公司

住所：北京市海淀区紫竹院路 81 号北方地产大厦 802 室

联系方式：电话：(8610) 88580452/0629/0645 传真：(8610) 88580460

联系人：王丽华 13522865813

#### 评估机构(乙方)账户信息：

户 名：中发国际资产评估有限公司

开户银行：华夏银行北京首体支行

帐 号：4045200001819100055724

#### 2. 委托方的名称、住所：

##### (1) 委托人之一及付款方

名称：陕西千山航空电子有限责任公司

住所：陕西省西安市长安区郭杜街道神禾四路 1566 号

办公地点：陕西省西安市高新区南三环辅道 G16 号

联系方式：029-68683253 传真：029-68683088

联系人：穆斌

#### 发票开具信息：

户 名：陕西千山航空电子有限责任公司

纳税人识别号：9161 0131 6715 105890

开 户 银 行：浦发银行西安市唐延路支行

账 号：7212 0154 5000 00023

地 址、电 话：西安市高新区南三环辅道 G16 号 029-68683187

##### (2) 委托人之二

名称：中国航空工业集团公司西安航空计算技术研究所

住所：陕西省西安市锦业二路 15 号

联系方式：029-89186702 传真：029-81167631

联系人：王瑞



## 二、评估目的：

陕西千山航空电子有限责任公司拟向中国航空工业集团公司西安航空计算技术研究所协议转让其持有的位于西安市高新区南三环辅道 G16 号院内的房屋、构筑物及部分设备，委托中发国际资产评估有限公司对相关资产于评估基准日的市场价值进行评估，为其经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象及评估范围：

本次资产评估对象为陕西千山航空电子有限责任公司拟转让的位于西安市高新区南三环辅道 G16 号院内的房屋、构筑物及部分设备的市场价值；

评估范围为陕西千山航空电子有限责任公司拟转让的位于西安市高新区南三环辅道 G16 号院内的房屋、构筑物及部分设备资产，以申报明细为准。

## 四、评估基准日：

甲方确定此次评估基准日为：2023 年 6 月 30 日

## 五、评估报告使用范围：

本报告使用人仅限于本次经济行为所涉及的关联当事方、政府主管部门和法律、行政法规规定的使用人。

委托人及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评估目的和用途使用本评估报告。

## 六、评估报告提交期限和方式：

在甲方及被评估单位向评估机构提供评估所需全部资料及数据后 5 个工作日内出具资产评估报告初稿；在甲方对初步评估结果无异议后 3 个工作日内出具正式的资产评估报告。正式报告一式四份。

## 七、评估报告的报备

2021 年 12 月 27 日，中国资产评估协会发布了《中评协关于正式启用资产评估业务报备管理系统的通知》（中评协办〔2021〕90 号），按照新业务报备管理系统的要求，需上传完整资产评估报告方能获得完整的《中国资产评估协会资产评估业务报告备案回执》，此为评估报告的必备要件。如委托方有特殊原因认为评估报告不能上传，需在报告出具前以书面形式通知评估人员；如无特殊要求，在出具正式报告前，评估人员将按照相关规定将评估报告全文上传到中国资产评估协会业务报备管理系统，不再另行确认或通知。



## 八、评估费及支付方式

1. 陕西千山航空电子有限责任公司须向乙方支付评估费，计人民币柒万元整（¥7.0万元，含税）。此费用包含开展评估程序所需差旅费及相关费用。

2. 陕西千山航空电子有限责任公司须按下述方式向乙方支付上述评估费：  
本协议签订后[30]日内，陕西千山航空电子有限责任公司须向乙支付评估费用的50%，人民币叁万伍仟元整（计¥3.5万元）；

乙方提交评估报告初稿后，陕西千山航空电子有限责任公司须向乙方支付评估费用的30%，人民币贰万壹仟元整（计¥2.1万元）；

甲方完成国有资产评估项目备案后[30]日内，陕西千山航空电子有限责任公司须向乙方支付剩余评估费人民币壹万肆仟元整（计¥1.4万元）。若非乙方原因导致项目中途停止，而乙方已完成除出具正式报告的全部工作的，甲方仍须向乙方支付剩余评估费。

3. 若项目开展后，评估范围缩小，而评估人员已按原评估范围完成评估工作的，评估费用不变；若项目开展后，评估范围扩大或基准日发生变化，评估费用另议。

## 九、合同双方的责任义务

### （一）委托人（甲方）及被评估单位的责任义务：

1. 甲方须向乙方提供真实、合法、完整、准确的文件及基础资料，对资料的真实性、合法性、完整性、可靠性负责。

2. 积极支持、配合乙方工作，负责乙方与相关当事方之间的协调。

3. 甲方应负责为乙方在评估工作中提供必要的现场工作场所和文印、通讯等办公条件。甲方、被评估单位或产权持有者应对其提供的评估明细表等相关资料进行签字、盖章确认。

4. 评估报告仅供甲方和本协议约定的其他评估报告使用者于本次资产评估目的使用。恰当使用评估报告是甲方和相关当事方的责任。

5. 甲方及其他评估报告使用者未征得乙方同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体（法律、法规规定情形除外）。

6. 甲方应按本协议约定及时支付评估费及其他相关费用。



## （二）评估机构（乙方）的责任义务：

1. 乙方应根据《资产评估准则——基本准则》规定，遵守相关法律、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。乙方的评估结论为专业意见，并非评估对象可实现价格的保证。
2. 乙方有责任按照甲方委托的评估内容和要求，并依据甲方提供的资料按时保质完成资产评估工作。
3. 乙方向甲方提供的资产评估报告，须符合国家有关政策、法规的规定。
4. 乙方对甲方所提供的资料、文件及资产评估报告书内容等有关甲方的商业秘密负保密义务。
5. 乙方未经甲方许可，不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开（法律、法规另有规定的除外）。

## 十、违约责任

### （一）甲方违约责任

1. 甲方未按期向乙方支付评估业务费，乙方有权停止工作或不向甲方提供评估报告书。
2. 甲方未同乙方协商而擅自变更或解除已签订的协议，不得索要已支付给乙方的款项。
3. 甲方未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由甲方负责，乙方不承担责任，甲方须向乙方支付本协议项下应付评估费的 0.5% 作为违约金。

### （二）乙方违约责任

乙方在甲方的配合下，不能按期完成资产评估工作，或未同甲方协商擅自变更、解除（本协议第十二项本协议的中止和解除约定的情况除外）已签订的协议，应视为违约，乙方应按评估费的 0.5% 向甲方支付违约金。

## 十一、免责条款

1. 因甲方资产重组方案、审计、土地估价、法律尽职调查、政策法规调整及其他非乙方原因，导致资产评估完成时间延迟，自动免除乙方因此而须承担的任何的责任。
2. 乙方和签字注册资产评估师对甲方和其他评估报告使用者不当使用评估



报告所造成的后果不承担责任。

## 十二、本协议的中止和解除

当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行本协议；相关限制无法排除时，乙方可以解除本协议，根据乙方的工作量，双方商定一定的评估费用。

## 十三、本协议的变更

1. 本协议签订后，签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对本协议相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订资产评估项目协议。

2. 本协议签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，乙方应当与甲方签订补充协议或者重新签订资产评估项目协议。

## 十四、争议的解决

甲乙双方之间若发生协商不成之争议，任何一方均可在甲方所在地人民法院提起诉讼。

## 十五、其它

1. 本协议的变更和解除（本协议第十二项本协议的中止和解除约定的情况除外）均须由甲乙双方协商一致并书面确认。

2. 本协议自甲、乙方法定代表人或授权代表签字，加盖公章/合同章之日起生效。本协议正本一式肆份，甲方委托人之一执贰份，甲方委托人之二执壹份，乙方执壹份。

3. 本协议的有效期为自评估基准日起一年。



(本页无正文，为《资产评估委托合同》之签字盖章页)

甲方之一（盖章）：陕西千山航空电子有限责任公司

甲方之一代表（签字）：



二〇二三年八月十二日



(本页无正文，为《资产评估委托合同》之签字盖章页)

甲方之二 (盖章): 中国航空工业集团公司西安航空计算技术研究所



甲方之二代表 (签字):

二〇二三年八月十二日



(本页无正文，为《资产评估委托合同》之签字盖章页)

乙方（盖章）：中发国际资产评估有限公司



乙方代表（签字）：

二〇二三年八月十二日



# 资产账面价值与资产评估结论存在较大差异的说明

## 一、资产账面价值与资产评估结论存在较大差异的说明

陕西千山航空电子有限责任公司拟协议转让房屋、构筑物及部分设备市场价值于基准日 2023 年 6 月 30 日账面值 46,346.01 万元，评估值 65,940.75 万元，评估增值 19,594.74 万元，增值率 42.28 %。

## 二、评估结果增减值分析

### 1、房屋建筑物

委估房地产为自建房产，近年来西安市房地产价格涨幅较大，而账面价值仅反映了自建建安成本，本次评估对于 1 号科研楼及 2 号总装大楼为房地合一的市场价，因而本次评估相对增值较大。

### 2、设备类资产

部分电子设备已经费用化，为表外资产，故评估原值增值，评估净值增值主要原因一是企业折旧年限短于经济耐用年限，二是部分电子设备为表外资产，无账面值，因而增值较大。

### 3、无形资产-土地使用权

因部分房屋评估时包含了部分土地价值，土地使用权评估中不再进行评估，因而评估减值。

# 陕西千山航空电子有限责任公司

## 资产评估明细表

评估基准日：2023-6-30

## 资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2023-6-30

被评估单位：陕西千山航空电子有限责任公司

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 固定资产	45,188.32	65,592.67	20,404.35	45.15
2 无形资产-土地使用权	1,157.69	348.08	-809.61	-69.93
3 资产总计	46,346.01	65,940.75	19,594.74	42.28

评估机构：中发国际资产评估有限公司



## 资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2023-6-30

被评估单位：陕西千山航空电子有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	固定资产	451,883,210.16	655,926,717.79	204,043,507.63	45.15
2	无形资产-土地使用权	11,576,659.96	3,480,750.00	-8,096,109.96	-69.93
3	资产总计	463,460,070.12	659,407,467.79	195,947,397.67	42.28

评估机构：中发国际资产评估有限公司



# 固定资产评估汇总表

表4-8

评估基准日：2023-6-30

被评估单位：陕西千山航空电子有限责任公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	493,175,574.25	449,273,868.74	540,556,913.00	651,708,576.79	47,381,338.75	202,434,708.05	9.61	45.06
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	472,407,214.67	432,596,881.70	536,476,949.00	647,882,754.35	64,069,734.33	215,285,872.65	13.56	49.77
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	20,768,359.58	16,676,987.04	4,079,964.00	3,825,822.44	-16,688,395.58	-12,851,164.60	-80.35	-77.06
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	4,143,169.29	2,609,341.42	5,599,000.00	4,218,141.00	1,455,830.71	1,608,799.58	35.14	61.66
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	4,143,169.29	2,609,341.42	5,599,000.00	4,218,141.00	1,455,830.71	1,608,799.58	35.14	61.66
	固定资产合计	497,318,743.54	451,883,210.16	546,155,913.00	655,926,717.79	48,837,169.46	204,043,507.63	44.75	106.72
	减：固定资产减值准备		-		-	-	-	-	-
	固定资产合计	497,318,743.54	451,883,210.16	546,155,913.00	655,926,717.79	48,837,169.46	204,043,507.63	9.82	45.15

评估人员：张靖





## 固定资产—电子设备评估明细表

表4-8-6

评估基准日：2023-6-30

被评估单位：陕西千山航空电子有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	存放地点	计量单位	数量	使用状态	购置日期	启用日期	折旧年限	账面价值		评估价值			增值率%	备注
											原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	会议室音视频系统设备	YSPXT-QS/JSXY01-2021	西安骏沅电声科技有限公司	2号总装大楼	套	1	在用	2022/7/1	2022/7/1	5.00	2,441,949.95	2,007,689.86	2,368,700.00	88	2,084,456.00	3.82	
2	高清视频终端	TE-50-1080P60	华为技术有限公司	2号总装大楼	套	1	在用	2021/7/1	2021/7/1	5.00	72,000.00	45,228.00	69,800.00	75	52,350.00	15.75	
3	多媒体显示系统	YSPXT-QS/JSXY-2021	西安骏沅电声科技有限公司	2号总装大楼	套	1	在用	2022/7/1	2022/7/1	5.00	425,000.00	349,420.87	412,300.00	88	362,824.00	3.84	
4	返听功放	LA235	广州惠威电声科技股份有限公司	2号总装大楼	套	1	在用	2022/11/1	2022/11/1	5.00	4,721.24	4,186.93	4,600.00	92	4,232.00	1.08	
5	全频阵列音柱扬声器	T3B	广州惠威电声科技股份有限公司	2号总装大楼	套	1	在用	2022/11/1	2022/11/1	5.00	8,824.34	7,825.72	8,600.00	92	7,912.00	1.10	
6	全频阵列音柱扬声器	T3B	广州惠威电声科技股份有限公司	2号总装大楼	套	1	在用	2022/11/1	2022/11/1	5.00	8,824.34	7,825.72	8,600.00	92	7,912.00	1.10	
7	车辆管理系统	BOSS	没中新和电子有限责任公司	2号总装大楼	套	1	在用	2022/3/1	2022/3/1	5.00	37,831.68	28,657.53	36,700.00	83	30,461.00	6.29	
8	电动西大门	GY-017	陕西卓富利电子科技有限公司	2号总装大楼	套	1	在用	2022/3/1	2022/3/1	10.00	38,759.00	34,059.50	37,600.00	91	34,216.00	0.46	
9	恒温恒湿空调机组	HFD21WSM	珠海格力电器股份有限公司	2号总装大楼	套	1	在用	2019/10/28	2019/10/28	10.00	66,600.00	42,912.60	63,300.00	69	43,677.00	1.78	
10	视频监控系統	YZ-1004B	杭州海康威视数字技术股份有限公司	2号总装大楼	套	1	在用	2018/9/27	2018/9/27	5.00	766,164.14	60,143.90	727,900.00	41	298,439.00	396.21	
11	入侵报警系统	优周ET620等	优周电子科技有限公司	2号总装大楼	套	1	在用	2018/9/27	2018/9/27	5.00	193,520.24	15,191.18	183,800.00	41	75,358.00	396.06	
12	电子巡查系统	优周GWMS000V.4等	优周电子科技有限公司	2号总装大楼	套	1	在用	2018/9/27	2018/9/27	5.00	78,974.36	6,199.61	75,000.00	41	30,750.00	396.00	
13	会议桌	13000*2600	西安骊轩实业发展有限公司	2号总装大楼	台	1	在用	2021/5/31	2021/5/31				10,000.00	74	7,400.00		已费用化, 表外资产
14	会议桌	8500*2000	西安骊轩实业发展有限公司	2号总装大楼	台	1	在用	2021/5/31	2021/5/31				83,000.00	74	61,420.00		已费用化, 表外资产
15	会议桌	9000*2000	西安骊轩实业发展有限公司	2号总装大楼	台	1	在用	2021/5/31	2021/5/31				87,000.00	74	64,380.00		已费用化, 表外资产
16	会议桌	内直径3m	西安骊轩实业发展有限公司	2号总装大楼	台	1	在用	2021/5/31	2021/5/31				58,000.00	74	42,920.00		已费用化, 表外资产
17	密集架(档案)	列尺寸: 4000*580*2400	西安骊轩实业发展有限公司	2号总装大楼	台	50	在用	2021/5/31	2021/5/31				390,000.00	74	288,600.00		已费用化, 表外资产
18	密集架(档案)	列尺寸: 6450*580*2400	西安骊轩实业发展有限公司	2号总装大楼	台	12	在用	2021/5/31	2021/5/31				156,000.00	74	115,440.00		已费用化, 表外资产
19	窗帘	4812.23平方米	陕西万利窗饰制造有限公司	2号总装大楼	套	1	在用	2021/5/31	2021/5/31				818,100.00	74	605,394.00		已费用化, 表外资产
	请在此前加行																
	合计					79					4,143,169.29	2,609,341.42	5,599,000.00		4,218,141.00	61.66	
	减: 电子设备减值准备																
	合计										4,143,169.29	2,609,341.42	5,599,000.00		4,218,141.00	61.66	

被评估单位填表人：穆斌

评估人员：张靖

填表日期：2023-07-10







**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](http://www.devechina.com)

E-mail：[mail@devechina.com](mailto:mail@devechina.com)