

中国南方航空股份有限公司拟收购中国南方航空
集团公司持有的中国南航集团进出口贸易有限公
司 100%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2015]第 1376 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一五年十月十九日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程和情况.....	29
九、评估假设.....	31
十、评估结论.....	32
十一、特别事项说明.....	35
十二、评估报告使用限制说明.....	38
十三、评估报告日.....	38
备查文件目录.....	40

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相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、被评估企业申报并经其签章确认；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。

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，且已提请委托方及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。

中国南方航空股份有限公司拟收购中国南方航空 集团公司持有的中国南航集团进出口贸易有限公 司 100%股权项目

资产评估报告

中联评报字[2015]第 1376 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中国南方航空集团公司的委托，就中国南方航空股份有限公司拟收购中国南方航空集团公司持有的中国南航集团进出口贸易有限公司 100%股权项目之经济行为，所涉及的中国南航集团进出口贸易有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

评估对象为中国南航集团进出口贸易有限公司的股东全部权益，评估范围是中国南航集团进出口贸易有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法（母、子公司口径）和收益法（合并口径）对中国南航集团进出口贸易有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出中国南航集团进出口贸易有限公司股东全部权益在评估基准日2015年6月30日的评估结论如下：

净资产账面值（合并）21,835.89万元，评估值41,604.86万元，评估增值19,768.97万元，增值率90.53%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案(或核准)后使用，经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年，即自2015年6月30日至2016年6月29日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

中国南方航空股份有限公司拟收购中国南方航空 集团公司持有的中国南航集团进出口贸易有限公 司 100%股权项目 资产评估报告

中联评报字[2015]第 1376 号

中国南方航空集团公司:

中联资产评估集团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,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对中国南方航空股份有限公司拟收购中国南方航空集团公司持有的中国南航集团进出口贸易有限公司 100%股权项目之经济行为所涉及的中国南航集团进出口贸易有限公司的股东全部权益在评估基准日 2015 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、被评估企业和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为中国南方航空集团公司,被评估企业为中国南航集团进出口贸易有限公司。

(一)委托方概况

公司名称: 中国南方航空集团公司

公司地址: 广州市白云区机场路航云南街 27 号

法定代表人: 司献民

注册资本: 1,119,604.60 万元

公司类型: 内资企业法人

营业执照注册号：100000000005899

经营范围：经营集团公司及其投资企业中由国家投资形成的全部国有资产和国有股权。（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）被评估企业概况

公司名称：中国南航集团进出口贸易有限公司

公司地址：广州市白云区机场路 272 号南航贸易大厦

法定代表人：曾子祥

注册资本：人民币 1500 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

营业执照注册号：440101000155791

（1）公司的设立

中国南航集团进出口贸易有限公司（以下简称南航贸易公司）是中国南方航空集团公司经营进出口贸易的全资企业，成立于 1993 年 6 月 8 日，主营为国内各航空公司、空管局、机场提供各类进出口（商品的订货、送修、仓储）服务，并为国内外企业、公司提供产品代理、运输、报关服务。

（2）历次变更情况

1995 年至 1998 年期间，公司先后设立了广州南方航空报关有限公司、深圳南方航空器材有限公司、海南南方航空器材有限公司、珠海南方航空器材有限公司等四个子公司。2002 年国内民航企业重组，新疆航空公司和北方航空公司并入南方航空集团公司后，作为南航集团的下属全资子公司，为了实现进出口贸易一体化，南航贸易公司也进行了机构重组，于 2002 年初撤销了原深圳南方航空器材有限公司、海南南方航空器材有限公司和珠海南方航空器材有限公司，并于 2003 年 2 月设立

了新疆南方航空进出口贸易有限责任公司和沈阳南方航空进出口贸易有限公司，形成了南航集团公司进出口贸易的新格局。2005年1月份，被评估企业抓住有利时机，抢先在新疆乌鲁木齐机场注册成立报关公司，为公司增加了新的经济增长点。为进一步加强企业内部经营管理，完善公司法人治理结构，建立适应市场经济发展需要的现代企业制度，经过2年多的精心组织及大量工作，贸易公司的公司制改造工作取得圆满成功。2008年1月21日成立了公司第一届董事会、监事会，3月28日董事长袁新安主持召开了第一届第一次董事会会议，4月30日经广州市工商行政管理局批准，南航贸易公司由无限责任公司改制为法人独资有限责任公司，公司名称由原中国南方航空进出口贸易公司更改为中国南航集团进出口贸易有限公司。2009年底，考虑到外部市场经营环境发生变化，乌鲁木齐报关公司代理报关市场业务急剧萎缩，严重影响公司经营，经集团公司批准注销乌鲁木齐南方航空报关有限公司。

截至评估基准日，被评估企业股东名称、出资额和出资比例如下：

表2-1 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(元人民币)	出资比例%
1	中国南方航空集团公司	15000000	100%
	合计	15000000	100%

1. 经营范围

航材设备及零备件寄售；出口：民用航空器、飞机发动机及零配件、机载设备、地面航空保障设备及零备件、特种工、夹具、仪器仪表、橡胶制品；进口：（国家规定一类商品除外）生产所需原辅材料、机械设备、零配件；代理进出口报关业务，提供劳务服务。代理机电产品招标业务，投资项目咨询、策划；销售：百货、针纺织品、五金、交电、化工（易燃易爆品、化学危险品除外）、电脑及配件、仪器仪表、建筑材料、工艺美术品（除金银制品）、日用杂货（除烟花炮竹）、粮油、副食品、农副产品；航空技术咨询；货物仓储、中转。机械租赁、房屋租赁；

货物进出口、技术进出口（国家法律法规禁止的项目除外，国家法律法规限制的项目需取得许可证后方可经营）；信息服务业务（仅限互联网信息服务，不含新闻、出版、教育、医疗保健、药品、医疗器械、电子公告以及其他按法律、法规规定需前置审批或专项审批的服务项目）。

2. 资产、财务及经营状况

被评估企业近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

表2-2 公司资产、负债及财务状况（合并）

单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年6月30日
总资产	30,859.16	30,276.36	35,098.15
净资产	17,191.95	19,786.35	21,835.89
项目	2013年度	2014年度	2015年1-6月
营业收入	12,867.81	13,797.66	6,686.07
利润总额	5,488.76	5,284.46	2,728.31
净利润	4,105.93	3,985.40	2,049.54
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

表2-3 公司资产、负债及财务状况（母公司）

单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年6月30日
总资产	20,296.28	23,119.28	22,792.79
净资产	14,673.90	17,256.52	19,307.67
项目	2013年度	2014年度	2015年1-6月
营业收入	9,351.12	9,376.22	4,541.96
利润总额	6,448.47	5,062.46	2,612.17
净利润	5,153.54	3,973.62	2,051.15
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

3. 长期股权投资情况

截至评估基准日，纳入本次评估范围的二级股权投资共有3项，均为控股子公司。具体情况如下：

(1) 分布情况

被投资单位分布在广州市、沈阳市及乌鲁木齐市。

(2) 被投资单位企业简介

1.名称：广州南方航空报关有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广东省广州市白云国际机场北出口大道西空港物流园区综合
业务楼 217-219 室

法定代表人：王建辉

注册资本：人民币 170 万元整

成立日期：1995 年 08 月 07 日

营业期限：1995 年 08 月 07 日至无期限

注册号：440129000000864

经营范围：口岸进出口货物的专业报关及咨询；代理报检；汽车普通货物运输（在《报关企业报关注册登记证书》、《代理报检企业注册登记证》、《道路运输许可证》有效期内从事经营）；国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线内的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；仓储服务（不含易燃、易爆、有毒物品及化学危险品）。

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(元人民币)	出资比例%
1	中国南航集团进出口贸易有限公司	1700000	100
	合计	1700000	100

近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	2,281.75	2,069.26	2,752.31
净资产	914.64	1,226.92	1,211.76
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	2,595.80	3,110.99	1,521.62
利润总额	248.79	480.54	255.23
净利润	229.51	375.09	191.41
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

2. 公司名称：沈阳南方航空进出口贸易有限公司

公司地址：沈阳市东陵区桃仙机场

法定代表人：王岩

注册资本：300 万

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：2101121150019

经营范围：飞机、发动机及机载设备、特种工具、夹具的租赁、代购代销、送修、代理进出口报送业务；企业产品的生产、加工、修理；货物仓储、中转、寄售业务；航空技术咨询、销售货物及提供劳务服务；自营和代理种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。

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(元人民币)	出资比例%
1	中国南航集团进出口贸易有限公司	2700000	90%
2	广州南方航空报关有限公司	300000	10%
	合计	3000000	100%

近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年6月30日
总资产	6,974.46	3888.08	7,944.35
净资产	1,397.14	1158.42	1,322.89
项目	2013年度	2014年度	2015年1-6月
营业收入	694.90	1111.72	583.51
利润总额	25.15	217.89	209.40
净利润	8.36	161.26	164.46
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

3.公司名称：新疆南方航空进出口贸易有限责任公司

公司地址：新疆乌鲁木齐市新市区迎宾路1341号

法定代表人：吴胜

注册资本：300万

公司类型：其他有限责任公司

营业执照注册号：650100050068160

经营范围：仪器仪表、橡胶制品的销售。一、二类航材的分销。自营和代理各类商品的技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。仓储服务。日用百货，针纺织品、汽车配件、石油化工产品（专项审批除外）、计算机及配件、建筑材料、工艺

美术品（黄金制品的除外）、农副产品、橡胶制品的销售。特种工具、夹具的租赁、维修。民用航空器、发动机、航空器材的销售、租赁。机械设备租赁。（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）。

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(元人民币)	出资比例%
1	中国南航集团进出口贸易有限公司	2700000	90%
2	广州南方航空报关有限公司	300000	10%
	合计	3000000	100%

近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年6月30日
总资产	2,076.67	1,998.52	2,430.62
净资产	976.27	914.50	763.57
项目	2013年度	2014年度	2015年1-6月
营业收入	446.28	451.56	179.57
利润总额	193.13	173.88	-14.76
净利润	141.30	125.74	-23.76
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

（三）委托方与被评估企业之间的关系

委托方中国南航航空集团公司为被评估企业控股股东，交易完成后仍为被评估企业控股股东。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估企业以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据中国南方航空集团公司对《关于贸易公司 100%股权转让项目立项的请示》的签批件，同意中国南方航空股份有限公司收购中国南方航空集团公司持有的中国南航集团进出口贸易有限公司 100%股权的立项。

本次资产评估的目的是反映被评估企业的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为中国南方航空股份有限公司收购中国南航集团进出口贸易有限公司 100%股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是中国南航集团进出口贸易有限公司的股东全部权益。评估范围为中国南航集团进出口贸易有限公司在评估基准日的全部资产及负债，账面资产总额 227,927,877.08 元，负债 34,851,177.91 元，净资产 193,076,699.17 元。包括流动资产 210,218,856.88 元；非流动资产 17,709,020.20 元；流动负债 34,851,177.91 元。

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在企业经过提供的原始数据基础上进行的。

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。

被评估企业本次评估范围中的主要资产为流动资产、股权投资及固定资产等。

（一）委估主要资产情况

纳入评估范围内的实物资产账面值 735.93 万元，占评估范围内总资产的 3.23%，为房屋建筑物、运输设备及电子设备等。这些资产具有以下特点：

1. 实物资产主要分布在被评估企业办公场所等地。
2. 存货为红酒、航模等库存商品，存放于被评估企业的航材业务楼仓库及机场仓库。
3. 房屋建筑物

房屋建筑物位于广东省广州市白云区机场路 154 幢，为被评估企业的框架结构的办公用楼—航材业务楼，共 7 层。该建筑物于 1991 年开

工建设，1993年6月建成，占地面积460.2平方米，证载建筑面积合计3,388.58平方米。该航材业务楼已办理了房屋所有权证，证载权利人为被评估企业的曾用名“中国南航进出口贸易公司”；此外，该房屋坐落的土地使用权人为被评估企业母公司中国南方航空集团公司，被评估企业目前为租赁使用。

4. 设备类资产

设备类资产包括运输设备和电子设备，其中：

(1) 运输设备：本次委估车辆主要为企业日常办公用车，车辆均能正常使用。

(2) 电子设备：本次委估的电子设备主要为电脑、打印机等。

5. 长期股权投资

截至评估基准日，纳入本次评估范围的二级股权投资共有3项，均为控股子公司。具体情况如下：

(1) 分布情况

被投资单位分布在广州市、沈阳市及乌鲁木齐市。

(2) 被投资单位企业简介

A.名称：广州南方航空报关有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广东省广州市白云国际机场北出口大道西空港物流园区综合业务楼217-219室

法定代表人：王建辉

注册资本：人民币170万元整

成立日期：1995年08月07日

营业期限：1995年08月07日至无期限

注册号：440129000000864

经营范围：口岸进出口货物的专业报关及咨询；代理报检；汽车普通货物运输（在《报关企业报关注册登记证书》、《代理报检企业注册登记证书》、《道路运输许可证》有效期内从事经营）；国际航线或者香港、澳门、台湾地区航线内的航空货运销售代理业务（危险品除外）；国内航线除香港、澳门、台湾地区航线外的航空货运销售代理业务（危险品除外）；仓储服务（不含易燃、易爆、有毒物品及化学危险品）。

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(元人民币)	出资比例%
1	中国南航集团进出口贸易有限公司	1700000	100
	合计	1700000	100

近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年6月30日
总资产	2,281.75	2,069.26	2,752.31
净资产	914.64	1,226.92	1,211.76
项目	2013年度	2014年度	2015年1-6月
营业收入	2,595.80	3,110.99	1,521.62
利润总额	248.79	480.54	255.23
净利润	229.51	375.09	191.41
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

B.公司名称：沈阳南方航空进出口贸易有限公司

公司地址：沈阳市东陵区桃仙机场

法定代表人：王岩

注册资本：300万

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：2101121150019

经营范围：飞机、发动机及机载设备、特种工具、夹具的租赁、代购代销、送修、代理进出口报送业务；企业产品的生产、加工、修理；货物仓储、中转、寄售业务；航空技术咨询、销售货物及提供劳务服务；自营和代理种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。

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(元人民币)	出资比例%
1	中国南航集团进出口贸易有限公司	2700000	90%
2	广州南方航空报关有限公司	300000	10%
	合计	3000000	100%

近年及评估基准日资产、财务状况如下表:

单位:人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年6月30日
总资产	6,974.46	3888.08	7,944.35
净资产	1,397.14	1158.42	1,322.89
项目	2013年度	2014年度	2015年1-6月
营业收入	694.90	1111.72	583.51
利润总额	25.15	217.89	209.40
净利润	8.36	161.26	164.46
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

C.公司名称:新疆南方航空进出口贸易有限责任公司

公司地址:新疆乌鲁木齐市新市区迎宾路1341号

法定代表人:吴胜

注册资本:300万

公司类型:其他有限责任公司

营业执照注册号:650100050068160

经营范围:仪器仪表、橡胶制品的销售。一、二类航材的分销。自营和代理各类商品的技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。仓储服务。日用百货,针纺织品、汽车配件、石油化工产品(专项审批除外)、计算机及配件、建筑材料、工艺美术品(黄金制品的除外)、农副产品、橡胶制品的销售。特种工具、夹具的租赁、维修。民用航空器、发动机、航空器材的销售、租赁。机械设备租赁。(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)。

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(元人民币)	出资比例
1	中国南航集团进出口贸易有限公司	2700000	90%
2	广州南方航空报关有限公司	300000	10%

	合计	3000000	100%
--	----	---------	------

近年及评估基准日资产、财务状况如下表:

单位: 人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年6月30日
总资产	2,076.67	1,998.52	2,430.62
净资产	976.27	914.50	763.57
项目	2013年度	2014年度	2015年1-6月
营业收入	446.28	451.56	179.57
利润总额	193.13	173.88	-14.76
净利润	141.30	125.74	-23.76
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日, 被评估企业申报的评估范围内账面记录的无形资产为业务流程管理系统软件。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日, 被评估企业申报的评估范围内无表外资产。。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中, 评估基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。

除此之外, 未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的, 确定本次评估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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2015年6月30日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估企业的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 经济行为依据

中国南方航空集团公司对《关于贸易公司 100%股权转让项目立项的请示》的签批件。

(二) 法律法规依据

1. 《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);
2. 《中华人民共和国证券法》(2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订);
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令, 2003年);
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);
5. 《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12号(2005年));
6. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第3号令, 2003年12月31日);
7. 《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);
8. 《财政部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的意见》(国办发[2001]102号);
9. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令 第 29 号, 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);

11. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令 第 109 号, 自 2014 年 11 月 23 日起施行);

12. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则-基本准则》(财企(2004)20 号);

2. 《资产评估职业道德准则-基本准则》(财企(2004)20 号);

3. 《资产评估职业道德准则-独立性》(中评协[2012]248 号);

4. 《资产评估准则-评估报告》(中评协[2007]189 号);

5. 《资产评估准则-评估程序》(中评协[2007]189 号);

6. 《资产评估准则-机器设备》(中评协[2007]189 号);

7. 《资产评估准则-不动产》(中评协[2007]189 号);

8. 《资产评估准则-利用专家工作》(中评协[2012]244 号);

9. 《资产评估准则-企业价值》(中评协[2011]227 号);

10. 《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);

11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);

12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);

13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

14. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003);

15. 《房地产估价规范》(GB-T50291-1999);

16. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号);

17. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号)。

(四) 资产权属依据

1. 《房屋产权证》、《机动车行驶证》等;
2. 重要资产购置合同或凭证;
3. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 294 号, 2000 年 10 月 22 日);
2. 《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);
3. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 6 月 28 日起执行;
4. 《2015 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
5. 《广东省建筑与装饰工程综合定额(2010)》;
6. 《广东省安装工程综合定额(2010)》及配套费用定额;
7. 《广东省建筑工程计价依据》(2010);
8. 《广州建设工程造价信息》2015 年第 6 期;
9. 《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税[2013]106 号);

10. 国家外汇管理局公布的 2015 年 6 月 30 日人民币基准汇价;
11. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
12. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 被评估企业 2013 年、2014 年及基准日会计报表;
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
3. wind 资讯金融终端;

4. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是指通过估算被评估企业未来所能获得的预期收益并按预期的报酬率折算成现值。它的评估对象是企业的整体获利能力，即通过“将利求本”的思路来评估整体企业的价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可以量化。市场法采用市场比较思路，即利用与被评估企业相同或相似的已交易企业价值或上市公司的价值作为参照物，通过与被评估企业与参照物之间的对比分析，以及必要的调整，来估测被评估企业整体价值的评估思路。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。

本次评估目的是股权收购，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

企业具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估选择收益法进行评估。

由于无法取得与被评估企业同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

结合本次评估目的及评估方法适用条件，本次评估选择收益法评估结果作为最终评估结论。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金

货币资金为银行存款及其他货币资金。

对所有银行存款账户进行函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。基准日银行未达账项均已由审计进行了调整。对于人民币账户以核实后的账面值确认其评估值；对于外币账户，以评估基准日外汇汇率乘以外币账面值，确认评估值。

对于存放在上级单位的资金。评估人员对查阅了该款项对账单余额，确认其真实性，以核实后账面值确认为评估值。

(2) 应收类账款(包含应收账款、其他应收款)

对应收类账款的评估，评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。应收账款采用账龄分析及个别认定的方法确定评估风险损失。

对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0%。

对与被评估企业往来较为频繁的常客户，有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0%。

按以上标准，确定应收账款评估风险损失为0元。以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3) 应收利息

应收利息存于中国南航集团财务有限公司的存款利息，评估人员查阅了相关存款证明存单，了解了利息计算方式，应收利息计算方法准确，以核实后账面值确认为评估值。

(4) 存货

存货为被评估企业的库存商品（航模、红酒等），评估人员依据调查情况和企业提供的资料，对于库存商品以不含税售价减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

(5) 其他流动资产

其他流动资产为待处理财产损益。评估人员查阅了被评估企业的证、账、表，对待处理财产损益涉及的资产进行了核实，确定了其存在性和准确性。以账面值确认为评估值。

2. 非流动资产

(1) 可供出售金融资产—其他投资&股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等资料，以确定长期股权投资的真实性和完整性，在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期股权投资的具体情况，分别采取适当的评估方法进行评估。

1) 对于全资或控股的长期股权投资，对被投资单位评估基准日的整体资产进行评估，被投资单位评估基准日净资产评估值乘以被评估企业的占股比例确定其评估值：

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

2) 对于持股较小的供出售金融资产—其他投资公司, 考虑持股比例较小, 不对被投资单位构成重大影响, 故对其评估基准日被投资单位账面净资产乘以投资比例确定评估值。

确定长期股权投资评估值时, 评估师没有考虑控股权因素可能产生的溢价。

(2) 固定资产-房屋建筑物类

基于本次评估之特定目的, 结合各待评建筑物的特点, 本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质, 主要采用重置成本法进行评估。

对主要自建建筑物的评估, 是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量, 以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价, 并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率, 进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上, 以类比的方法, 综合考虑各项评估要素, 确定重置单价并计算评估净值。

①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A. 建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰工程、给排水、电气等工程的总价, 建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算, 依据《广东省建筑与装饰工程综合定额(2010)》、《广东省安装工程综合定额(2010)》及配套费用定额、2010《广东省建筑工程计价依据》、《广州建设工程造价信息》2015年第6期计算建筑安装工程造价。

B. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

C. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×合理工期×贷款利息×50%

② 成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

③ 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(3) 固定资产-设备类资产

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

1) 重置全价的确定

A. 运输车辆

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据财政部、国家税务总局《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的

通知》(财税[2013]106号)文件规定,在基准日2014年1月1日以后购置车辆增值税可以抵扣政策,即:

确定其重置全价,计算公式如下:

重置全价=现行含税购价(不含税)+车辆购置税+新车上户手续费

B. 电子设备

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料,依据其购置价确定重置全价。

C. 其他情况的处理

对于部分已经停产或超过经济寿命年限的设备采用市场法进行评估,根据评估基准日二手市场交易数据直接确定设备净价。

2) 成新率的确定

A. 车辆成新率

对于车辆,根据商务部、国家发展和改革委员会、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》的有关规定,按以下方法确定成新率,即:

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

a: 车辆特殊情况调整系数

在对待估车辆进行必要的勘察鉴定后,若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大,则进行适当的调整,确定最终成新率。若两者结果相当,则不再进行调整。

B. 电子设备成新率

主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率,计算公式如下:

成新率 = $(\text{经济耐用年限} - \text{已可使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(4) 无形资产-其他

被评估企业申报的账面记录的无形资产为外购的软件，为被评估企业外购的业务流程管理系统软件，评估人员查阅了购置发票、会计凭证等资料，核实了其入账的真实性。评估人员通过对提供同类软件的销售商询价，以市价作为评估值。

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法简介

1. 概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估准则—企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算被评估企业的权益资本价值。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2. 评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本评估思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2) 对纳入报表范围的长期投资，根据长期投资单位的具体情况采用适宜的评估方法单独估算其价值；

(3) 对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在货币资金，其他应收款等流动资产（负债）或其他非流动资产（负债）；定义其为基准日存在的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

(4) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估企业的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出被评估企业的所有者权益价值(1)对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值。

3.评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的所有者权益价值；

B：被评估企业的企业价值；

$$B = P + I + C \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i : 被评估企业未来第*i*年的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

n : 被评估企业的未来经营期;

I : 被评估企业基准日的长期投资价值;

C : 被评估企业基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中:

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

D : 被评估企业付息债务价值;

(2)收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为被评估企业投资性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估企业的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

(3)折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r :

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

w_d : 被评估企业的长期债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$

W_e : 被评估企业的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (8)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_c : 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 r_c ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 被评估企业的特性风险调整系数;

β_e : 被评估企业权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 2015年7月下旬，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2015年6月中旬，评估项目组人员对纳入评估范围资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估阶段是2015年7月28日至2015年8月10日。按照本次评估确定采用的评估方法，评估项目组主要分为资产基础法组和收益法组。

1. 资产基础法组重点是对企业申报的评估范围内资产进行清查和核实，主要工作如下：

(1) 听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

(3) 根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘查和盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估企业提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请被评估企业核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

(6) 对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料，并查阅相关资料；

(7) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

2. 收益法组重点是了解企业历史经营情况，通过了解分析企业过去、现今状况以及所在行业情况，以判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。主要工作如下：

(1) 本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明；

(2) 评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

(3) 评估对象的经营场所情况；

(4) 评估对象的经营能力情况；

(5) 评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；

(6) 评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；

(7) 评估对象执行的税率税费及纳税情况；

(8) 评估对象的应收应付帐款情况；

(9) 最近几年的关联交易情况；

(10) 评估对象的业务类型、历史经营业绩和经营模式等；

(11) 最近几年主营业务成本构成、占用设备及场所(折旧摊销)、人员工资福利费用等情况；

(12) 最近几年主营业务收入构成，主要业务的收费标准、占总收入

的比例以及主要客户的分布等情况;

(13)未来几年的经营计划以及经营策略,包括:市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营业务收入和成本构成及其变化趋势等;

(14)主要竞争者的简况,包括产品业务的定位、价格及市场占有率等;

(15)主要经营优势和风险,包括:国家政策优势和风险、产品(技术)优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等;

(16)预计的新增投资计划情况;

(17)近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入明细表和成本费用明细表;

(18)与本次评估有关的其他情况。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总,对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上,起草资产评估报告,与委托方就评估结果交换意见,在全面考虑有关意见后,按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行反复修改、校正,最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中,评估人员遵循了以下评估假设:

(一) 一般假设

1.交易假设

交易假设是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。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4. 本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5. 评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

总资产账面值 22,792.79 万元，评估值 25,646.01 万元，评估增值

2,853.22 万元，增值率 12.52%。

负债账面值 3,485.12 万元，评估值 3,485.12 万元，评估无增减值。

净资产账面值 19,307.67 万元，评估值 22,160.89 万元，评估增值 2,853.22 万元，增值率 14.78 %。详见下表。

资产评估结果汇总表

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	21,021.89	21,036.30	14.41	0.07
2 非流动资产	1,770.90	4,609.71	2,838.81	160.30
3 可供出售金融资产	366.01	505.50	139.49	38.11
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	710.00	3,272.51	2,562.51	360.92
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	670.26	802.80	132.54	19.77
9 无形资产	24.63	28.90	4.27	17.34
10 资产总计	22,792.79	25,646.01	2,853.22	12.52
11 流动负债	3,485.12	3,485.12	-	-
12 非流动负债	-	-	-	-
13 负债总计	3,485.12	3,485.12	-	-
14 净资产(所有者权益)	19,307.67	22,160.89	2,853.22	14.78

(二) 收益法评估结论

采用收益法，得出被评估企业在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的评估结论：

净资产账面值（合并）21,835.89 万元，评估值 41,604.86 万元，评估增值 19,768.97 万元，增值率 90.53%。

(三) 评估结果分析及最终评估结论

1. 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法（合并口径）得出的被评估企业股东全部权益价值为 41,604.86 万元，比资产基础法（母、子公司口径）测算得出的股东全部权益价值 22,160.89 万元，高 19,443.97 万元，高 87.74%。两种评估方法差异的原因为：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产

投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动,这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化;企业核心资产为货币资金、存货、建筑设施、设备,资产基础法评估结果与该等实物资产的重置价值,以及截至基准日账面结存的其他资产与负债价值具有较大关联。

(2)收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述,从而造成两种评估方法产生差异。

2.评估结果的选取

从评估结论看,资产基础法评估结论低于收益法评估结论。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准,反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动,这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化;而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。在如此两种不同价值标准前提下会产生一定的差异。

两者的差异主要体现在以下几个方面:

1.中国南航集团进出口贸易有限公司主营业务是国内各航空公司、空管局、机场提供各类进出口(商品的订货、送修、仓储)服务,并为国内外企业、公司提供产品代理、运输、报关服务。本次评估主要考虑,航空运输行业及相关服务行业在我国的起步较晚,现有航空运力和服务提供能力与国内整体需求量之间存在较大缺口。同时,随着国内经济的不断发展,进出口贸易总额将会进一步增加,使得国内外航运市场需求的总量不断增大,需求的多样性也在不断提升。所以,被评估企业的主营业务在预测期将会随着国民经济的增长和航空运输服务的普及化、多

样化等特征，迎来新的发展阶段。

2.中国南航集团进出口贸易有限公司成立较早，伴随着中国南方航空集团的成长而逐渐确立行业地位。在历史期发展过程中与各航空公司形成了良好的业务关系，自身业务水平逐步完善。随着我国航空运输业的不断发展，被评估企业也将获得持续的盈利空间和更稳固的行业地位。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为本次中国南航集团进出口贸易有限公司净资产价值参考依据。由此得到该企业股东全部权益在基准日时点的价值为 41,604.86 万元。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

被评估企业的房屋建筑物证载权利人仍为曾用名“中国南航进出口贸易公司”，尚未进行变更。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，未发现被评估企业存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 抵押、质押、担保事项

截至评估基准日，被评估企业不存在抵押、质押、担保事项。

(四) 期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

1.本次评估基准日后及出具评估报告之前，中国人民银行决定自2015年8月26日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。同时，自2015年9月6日起，下调金融机构人民币存款准备金率。本次收益法估值已考虑利率下调对估值的影响。

2. 根据国务院国资委《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》（国

资发产权〔2005〕239号)有关规定,经中国南航集团进出口贸易有限公司、中国南方航空集团公司双方协商,中国南航集团进出口贸易有限公司将其持有的中国南航集团财务有限公司0.505%股权无偿划转给乙方中国南方航空集团公司,双方于2015年7月签署了划转协议。经评估师进一步核实,被评估单位未收到中国南方航空集团公司关于股权划转决议的正式文件,尚未对该事项进行账务处理。该无偿划转的股权体现在被评估单位合并报表的“可供出售的金融资产”科目。鉴于评估对象对被投资企业无实际控制权,且该股权价值对于被评估单位所有者权益价值影响较小,本次评估根据评估基准日被投资单位账面净资产乘以股权比例确定可供出售的金融资产的价值,并作为溢余资产加回至被评估单位所有者权益价值当中。对于评估基准日后,中国南航集团进出口贸易公司拟无偿划转其股权至中国南方航空集团公司的情况,提请报告使用者予以关注。

3.根据中国南航集团进出口贸易有限公司2015年7月1日通过的董事会决议:被评估单位将2014年度利润的30%进行分红,并需向中国南方航空集团公司上交分红款共计1073万元。针对该笔分红款项,被评估单位已在评估基准日后进行了账务处理。本次评估未考虑该分红事项对被评估单位所有者权益价值的相关影响,提请报告使用者予以关注。

(五) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估师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,依赖于委托方及被评估企业提供的有关资料。因此,评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，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，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3. 本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

4. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提供，委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

5. 在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权产生的溢价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

6. 评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

7. 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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

8. 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，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为对评估对象可实现价格的保证。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的改制评估目的和用途。同时，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，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案(或核准)后使用，经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年，即自2015年6月30日至2016年6月29日使用有效。超过一年，需重新进行资产评估。


十三、评估报告日



评估报告日为二〇一五年十月十九日。



(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人: 

注册资产评估师: 


注册资产评估师: 


二〇一五年 十月十九日

备查文件目录

1. 经济行为文件(复印件);
2. 委托方和被评估企业营业执照(复印件);
3. 专项审计报告及各级企业评估基准日审计后财务报表(另附);
4. 评估对象涉及的主要权属证明 (另附);
5. 委托方及被评估企业承诺函;
6. 签字注册资产评估师承诺函;
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件);
8. 中联资产评估集团有限公司营业执照(复印件);
9. 中联资产评估集团有限公司证券业资格证书(复印件);
10. 签字注册资产评估师资格证书(复印件);
11. 评估业务约定书(复印件)。