

江苏航空产业集团有限责任公司、中国东方航空江苏有限
公司、江苏交通控股有限公司拟转让
江苏华宇通用航空有限公司股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 NJV1021 号

（共 1 册，第 1 册）

 中和資產評估有限公司江蘇分公司
ZhongHe Appraisal Co.,Ltd. Jiangsu Branch

二〇一五年七月三十一日



资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
一、委托方、被评估企业和业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	21
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	29
十三、评估报告日	30
资产评估报告书附件	31



注册资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循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。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由江苏华宇通用航空有限公司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。

3. 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。

4. 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抽查；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。

5. 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。

江苏航空产业集团有限责任公司、中国东方航空

江苏有限公司、江苏交通控股有限公司拟转让

江苏华宇通用航空有限公司股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 NJV1021 号

摘 要

江苏航空产业集团有限责任公司：

中国东方航空江苏有限公司：

江苏交通控股有限公司：

中和资产评估有限公司江苏分公司（以下简称“本公司”）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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场假设为前提，采用资产基础法和收益法对江苏航空产业集团有限责任公司、中国东方航空江苏有限公司、江苏交通控股有限公司拟转让所持江苏华宇通用航空有限公司股权行为涉及的江苏华宇通用航空有限公司的股东全部权益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：江苏航空产业集团有限责任公司、中国东方航空江苏有限公司、江苏交通控股有限公司拟转让所持江苏华宇通用航空有限公司股权。本次评估目的是为委托方实施上述经济行为提供价值参考。

评估对象和评估范围：本次评估的评估对象为江苏华宇通用航空有限公司的股东全部权益，评估范围是江苏华宇通用航空有限公司全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2015年5月31日。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：

本次评估采用资产基础法作为最终的评估结论。经评估，江苏华宇通用航空有限公司总资产账面价值为 14,178.62 万元，评估价值为 20,730.98 万元，增值额为 6,552.36 万元，增值率为 46.21%；总负债账面价值为 13,125.15 万元，评估价值为 13,125.15 万元，无增减值；净资产账面价值为 1,053.47 万元，净资产评估价值为 7,605.83 万元，增值额为 6,552.36 万元，增值率为 621.98%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年5月31日

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 流动资产	3,562.75	3,743.09	180.34	5.06
2 非流动资产	10,615.87	16,987.89	6,372.02	60.02
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 长期股权投资	-	-	-	
5 固定资产	10,597.17	16,069.20	5,472.03	51.64
6 无形资产	-	900.00	900.00	
7 长期待摊费用	18.69	18.69	-	0.00
8 递延所得税资产	-	-	-	
9 其他非流动资产	-	-	-	
10 资产总计	14,178.62	20,730.98	6,552.36	46.21
11 流动负债	13,125.15	13,125.15	-	0.00
12 非流动负债	-	-	-	
13 负债合计	13,125.15	13,125.15	-	0.00
14 净资产（所有者权益）	1,053.47	7,605.83	6,552.36	621.98

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。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理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏航空产业集团有限责任公司、中国东方航空
江苏有限公司、江苏交通控股有限公司拟转让
江苏华宇通用航空有限公司股权项目
资产评估报告书

中和评报字（2015）第 NJV1021 号

江苏航空产业集团有限责任公司：

中国东方航空江苏有限公司：

江苏交通控股有限公司：

中和资产评估有限公司江苏分公司（以下简称“本公司”）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，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场假设为前提，采用资产基础法和收益法对江苏航空产业集团有限责任公司、中国东方航空江苏有限公司、江苏交通控股有限公司拟转让所持江苏华宇通用航空有限公司股权行为涉及的江苏华宇通用航空有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估企业和业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方一：江苏航空产业集团有限责任公司

委托方二：中国东方航空江苏有限公司

委托方三：江苏交通控股有限公司

被评估企业：江苏华宇通用航空有限公司

（一）委托方一简介

名称：江苏航空产业集团有限责任公司

住 所：南京市中山北路 95 号江苏议事园大厦 31 楼

法定代表人：王正义

注册资本：79371 万元

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营期限：自 1994 年 10 月 21 日至*****

经营范围：实业投资，房地产投资，机场建设，机场经营管理，航空油料销售，与集团公司经营业务有关项目、产品的开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

江苏航空产业集团有限责任公司成立于 1994 年 10 月，是省政府设立的全省第一家国有独资公司。2006 年 6 月，经由省政府决定，并入江苏交通控股有限公司，成为其全资子公司。

江苏航空产业集团有限责任公司现有参股、控股企业 6 家，主营航空加油、通用航空业务。

（二）委托方二简介

名 称：中国东方航空江苏有限公司

住 所：南京市禄口国际机场

法定代表人：胡际东

注册资本：200000 万元

企业类型：有限责任公司

经营期限：自 1993 年 04 月 07 日至*****

经营范围：国内（含港澳台）、国际航空客货运输业务，航空运输地面服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

中国东方航空江苏有限公司是由中国东方航空股份有限公司和江苏省政府共同投资组建的江苏省第一家大型航空公司。公司成立于 1993 年 4

月，2004 年完成与南京航空有限公司的联合重组。

中国东方航空江苏有限公司是目前南京禄口国际机场最大的基地航空公司，占有南京近三分之一的市场份额，年运输旅客已经突破 800 万人次。

中国东方航空江苏有限公司拥有 3 种机型 40 架飞机机队，其中 A321 飞机 6 架，A320 飞机 28 架，A319 飞机 6 架。中国东方航空江苏有限公司立足江苏，以南京禄口国际机场、无锡苏南国际机场、常州奔牛国际机场、淮安涟水机场为基地，已先后开辟国内、国际、地区的航线 100 余条。

（三）委托方三简介

名称：江苏交通控股有限公司

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：南京市中山东路 291 号

法定代表人：常青

注册资本：1680000 万元

经营期限：自 1993 年 03 月 05 日至*****

经营范围：从事国有资产经营、管理（在省政府授权范围内），交通基础设施、交通运输及相关产业的投资、建设、经营和管理，高速公路收费、实业投资，国内贸易。（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）

江苏交通控股有限公司是江苏省人民政府于 2000 年批准成立的国有独资企业，为具有投资性质的国有资产经营单位和投资主体，负责江苏省内干线高速公路、过江桥梁、铁路等交通基础设施的投资建设，对建成后的高速公路和过江桥梁进行运营管理，对授权经营的国有资产行使经营决策、资产处置和投资收益权。截至 2014 年底，江苏交通控股有限公司累

计完成重点交通基础设施项目投资 2246 亿元，其中，高速公路项目 2003 亿元，铁路项目 203 亿元，其它项目 40 亿元。

江苏交通控股有限公司下辖 39 家企事业单位，其中路桥企业 17 家、非路桥企业 19 家、事业单位 3 家，职工 3.3 万人。截止 2014 年底，江苏交通控股有限公司合并资产总额 2569 亿元，净资产 925 亿元。

（四）被评估企业简介

1. 注册登记情况

名称：江苏华宇通用航空有限公司

住所：南京市解放路 101 号 5 楼

法定代表人：徐扬

注册资本：11000 万元

企业类型：有限公司

经营期限：自 2005 年 04 月 8 日至*****

经营范围：陆上石油服务、直升机机外载荷飞行、人工降水、医疗救护、航空探矿、空中游览、直升机引航作业、航空器代管业务、出租飞行、通用航空包机飞行；航空摄影、空中广告、海洋监测、渔业飞行、气象探测、科学实验、城市消防、空中巡查；航空护林、空中拍照等。国内贸易，自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 公司概况及历史沿革

（1）公司概况

江苏华宇通用航空有限公司是经江苏省政府、中国民用航空总局批准，于 2005 年 4 月在江苏省工商行政管理局登记注册的甲类通用航空企业，经过一年多的筹建，分别于 2006 年 9 月、2007 年 1 月、2007 年 6 月

取得《通用航空企业经营许可证》、《商业（非运输）航空运营人运行合格证》、《中国民用航空局维修许可证》，目前是全国唯一具有省属通用航空运营资质的公司，现拥有 3 架直升机（一架 MI-171 直升机，一架 A-119 直升机和 1 架 KA-32C 直升机）。

（2）公司历史沿革

2005 年 4 月 4 日，第一期出资验资，公司实收资本 11,000 万元，其中江苏航空产业集团有限责任公司缴付出资 4,350 万元，中国东方航空江苏有限公司缴付出资 3000 万元，江苏交通控股有限公司缴付出资 2,550 万元，江苏星盛实业发展有限公司缴付出资 600 万元，江苏省电力公司缴付出资 500 万元。公司设立时的股权结构如下：

公司设立时的股权结构

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	实缴（万元）	出资方式	出资比例%
1	江苏航空产业集团有限责任公司	4,350	4,350	货币及其他	39.55
2	中国东方航空江苏有限公司	3,000	3,000	货币	27.27
3	江苏交通控股有限公司	2,550	2,550	货币	23.18
4	江苏星盛实业发展有限公司	600	600	货币	5.45
5	江苏省电力公司	500	500	货币	4.55
6	合计	11,000	11,000		100

根据 2006 年 5 月 25 日江苏华宇通用航空有限公司股东会决议，江苏星盛实业发展有限公司将其拥有的江苏华宇通用航空有限公司 5.45% 股权转让给江苏航空产业集团有限责任公司，股权转让后公司股权结构如下：

股权转让后公司股权结构

序号	股东名称	认缴注册资本（万元）	实缴（万元）	出资方式	出资比例%
1	江苏航空产业集团有限责任公司	4,950	4,950	货币	45
2	中国东方航空江苏有限公司	3,000	3,000	货币	27.27
3	江苏交通控股有限公司	2,550	2,550	货币	23.18

4	江苏省电力公司	500	500	货币	4.55
5	合计	11,000	11,000		100

根据 2015 年 1 月 6 日江苏华宇通用航空有限公司股东会决议及公司章程,江苏物华国际物流有限公司受让原股东江苏省电力公司 4.55%的股。评估基准日江苏华宇通用航空有限公司的股权结构如下:

评估基准日时的股权结构

序号	股东名称	认缴资本(万元)	实缴(万元)	出资方式	出资比例%
1	江苏航空产业集团有限责任公司	4,950	4,950	货币、其他	45
2	中国东方航空江苏有限公司	3,000	3,000	货币	27.27
3	江苏交通控股有限公司	2,550	2,550	货币	23.18
4	江苏物华国际物流有限公司	500	500	货币	4.55
5	合计	11,000	11,000		100

3. 近三年主要资产负债和损益情况

江苏华宇通用航空有限公司近三年及基准日资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位:人民币元

项目	2011年12月 31日	2012年12月 31日	2013年12月 31日	2014年12月 31日	2015年5月 31日
总资产	55,044,225.63	130,545,670.07	126,924,841.08	128,376,309.23	141,786,159.67
负债	14,688,638.70	116,177,834.06	109,675,464.97	110,976,810.03	131,251,512.21
净资产	40,355,586.93	14,367,836.01	17,249,376.11	17,399,499.20	10,534,647.46
	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年1-5月
主营业务收入	35,203,416.65	35,782,440.04	32,717,877.03	48,070,422.47	14,184,087.73
利润总额	-7,471,796.66	-25,987,750.92	2,881,540.10	150,123.09	-6,864,851.74
净利润	-7,471,796.66	-25,987,750.92	2,881,540.10	150,123.09	-6,864,851.74
审计机构	江苏富华会计师事务所有限公司	江苏富华会计师事务所有限公司	中兴华富华会计师事务所有限公司	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	江苏安信会计师事务所有限公司

(五) 委托方与被评估企业的关系

委托方江苏航空产业集团有限责任公司、中国东方航空江苏有限公司、江苏交通控股有限公司,上述三家公司为被评估企业的股东。

（六）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和被评估企业使用。

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

根据江苏华宇通用航空有限公司的 2015 年 5 月 15 日《江苏华宇通用航空有限公司 2015 年第二次股东会决议》，江苏航空产业集团有限责任公司、中国东方航空江苏有限公司、江苏交通控股有限公司拟转让所持江苏华宇通用航空有限公司股权。本次评估目的是为委托方实施上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次委托评估的对象为江苏华宇通用航空有限公司股东全部权益，资产评估的范围为江苏华宇通用航空有限公司全部资产及负债。各类资产、负债账面值如下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	项目名称	账面价值
流动资产	3,562.75	流动负债	13,125.15
非流动资产	10,615.87	非流动负债	0.00
		负债合计	13,125.15
资产总计	14,178.62	净资产	1,053.47

以上评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其账面金额已经江苏安信会计师事务所有限公司审计，并出具了文号为“安信专字[2015]第4038号”的无保留意见的审计报告。

（二）主要资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的主要实物资产包括存货和固定资产。存货账面价值566,493.95元，固定资产账面价值105,971,748.16元，存货及固定资产占评估范围内总资产的75.14%。固定资产主要为机器设备、运输设备及电子设备等。这些资产具有以下特点：

1、实物资产中的存货主要为原材料，主要为密封圈、灯泡、螺钉、垫片、O型圈等航材。原材料主要存放在江苏华宇通用航空有限公司仓库内，购置时间较短。

2、机器设备主要为飞机上的配套设备、修理工具等，包括平衡仪、充电机、放电机、尾桨拆装工具、吊桶、发动机专用工具等。机器设备存放在江苏华宇通用航空有限公司仓库内。

3、运输设备包括三架直升机及一辆轿车。三架直升飞机型号分别为米-171、A-119、卡32A11BC。该三架直升机中米-171、卡32A11BC型直升机在外作业，型号为A-119的直升机现处于大修状态，由于该飞机损坏严重，继续进行修理已不经济，且江苏华宇通用航空有限公司现已经收到保险公司1360万元赔偿款，江苏华宇通用航空有限公司拟对型号为A-119的直升机作报废处理。车辆为一辆奥迪A6轿车，该车辆购置于2006年8月，保养较好。

4、电子设备主要是满足日常办公用的电脑、空调、复印机、传真机等，绝大部分购置于2006年至2015年之间。

上述设备使用正常，能满足企业生产经营需要。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止基准日2015年5月31日，江苏华宇通用航空有限公司申报了飞行人员转会费无形资产，该无形资产企业账面未记录。

（四）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

截止基准日2015年5月31日，江苏华宇通用航空有限公司本次申报评估的表外资产为无形资产——飞行人员转会费。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的相关资产无。

四、价值类型及其定义

本次评估是为江苏华宇通用航空有限公司股东拟转让江苏华宇通用航空有限公司股权提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营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。

持续经营在本报告中是指被评估企业的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

考虑到江苏华宇通用航空有限公司股东拟转让所持有的江苏华宇通用航空有限公司股权事宜的需要，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的的原则，委托方商定本项目的资产评估基准日为：2015年5月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

江苏华宇通用航空有限公司2015年第二次股东会决议。

(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通过);
2. 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);
3. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
4. 《企业国有资产评估管理办法》(国务院国资委第12号令);
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
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);
7. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发(2006)306号;
8. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日)。
9. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日)
10. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 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. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);
6. 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);

9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
10. 《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, 2003年1月28日发布);
11. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号, 2011年12月30日发布);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号, 2007年11月28日发布);
13. 《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
14. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
15. 中国资产评估协会《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, 2011年12月30日);
16. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第33号);
17. 《企业会计准则—应用指南》(中华人民共和国财政部财会[2006]18号)。

(四) 权属依据

1. 中华人民共和国民用航空器国籍登记证、适航证及电台执照;
2. 机动车辆行驶证;
3. 设备购置合同、发票等;
4. 被评估企业提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 《2010-2011版资产评估常用数据与参数手册》(中国经济科学出版社);
2. 《机电产品报价手册》(2015年);
3. 中华人民共和国国务院令第538号《中华人民共和国增值税暂行

条例》;

4. 《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);

5. 2015 年 5 月 31 日美元对人民币汇率;

6. WIND 资讯数据库;

7. 中国人民银行基准日及期后有效的存贷款利率;

8. 搜集的直升机相关价格信息;

9. 被评估企业提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;

10. 被评估企业提供的未来收益预测表;

11. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

(六) 其他依据

1. 被评估企业提供的各类《资产评估申报明细表》;

2. 被评估企业提供的会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表, 以及有关协议、合同书、发票等财务资料;

3. 被评估企业提供审计报告及与被评估企业签署的本次评估的业务约定书;

4. 被评估企业相关人员访谈记录;

5. 被评估企业提供的飞机的飞行小时、大修理等记录资料;

6. 被评估企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的

回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场且可以搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料。

资产基础法是以企业的资产负债表为基础，对被评估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。

由于无法搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估无法采用市场法。

收益法服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。由于能够收集到分析被评估对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

由于企业处于持续经营状态，企业各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以选择资产基础法。

具体的评估方法如下：

●资产基础法：

1. 流动资产：本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分

別進行評估：

(1) 貨幣類流動資產：包括現金、銀行存款，通過現金盤點、核實銀行對賬單、銀行函證等進行核實，人民幣貨幣資產以核實後的價值確定評估值；

(2) 實物類流動資產：主要是指存貨，對於正常周轉的存貨，採用市場法進行評估，以市場價格為基礎，考慮適當的因素確定評估值；

(3) 債權類流動資產：包括應收賬款、預付賬款、其他應收款等，主要是在清查核實其賬面餘額的基礎上，估計可能的壞賬損失來確定評估值；

2. 非流動資產：本次評估將其分為以下幾類，採用不同的評估方法分別進行評估：

(1) 機器設備：採用重置成本法進行評估

評估價值 = 重置全價 × 綜合成新率

重置全價 = 市場購置價 + 運費 + 安裝調試費 + 前期費用 + 資金成本

綜合成新率 = 打分法確定的成新率 × 60% + 年限法確定的理論成新率 × 40%

(2) 運輸設備：採用重置成本法進行評估

評估價值 = 重置全價 × 綜合成新率

① 運輸設備-飛機

重置價值 = 到岸價 + 關稅 + 銀行財務費用 + 外貿手續費 + 資金成本

綜合成新率 = MIN(年限法成新率, 飛行小時法成新率)

② 運輸設備-車輛

重置全價 = 車輛購買價格 + 車輛購置稅 + 其他相關費用 - 增值稅
進項稅

綜合成新率=MIN(年限法成新率, 里程法成新率)×現場鑑定確定修正系數

(3) 電子設備: 採用重置成本法進行評估

評估價值 = 重置全價 × 成新率

重置全價由當期相關報價資料確定其重置價值

成新率=年限法成新率

(4) 其他無形資產: 其他無形資產為飛行人員轉會費, 採用市場法進行評估。

(5) 長期待攤費用: 按剩餘受益期限進行評估。

3. 負債: 根據企業實際需要承擔的負債項目及金額確定評估值。

●收益法:

收益法, 是指將預期收益資本化或者折現, 確定評估對象價值的評估方法。根據評估目的, 此次評估被評估企業的全部股東權益選擇現金流量折現法。根據被評估企業未來經營模式、資本結構、資產使用狀況以及未來收益的發展趨勢等, 本次現金流量折現法採用企業自由現金流折現模型。

股東全部權益價值 = 企業整體價值 - 有息負債

企業整體價值 = 經營性資產價值 + 溢餘資產價值 + 非經營性資產價值 + 長期股權投資價值

有息債務是指評估基準日被評估企業賬面上需要付息的債務, 包括短期借款、帶息的應付票據、一年內到期的長期借款和長期借款等。

1. 經營性資產價值的計算公式為:

$$P = \left[\sum_{i=1}^n Ri(1+r)^{-i} + R_{n+1} / r(1+r)^{-n} \right]$$



其中：P——评估基准日的企业营业性资产价值
 R_i ——企业未来第*i*年预期自由净现金流
 r ——折现率，由加权平均资本成本估价模型确定
i——收益计算年

式中 R_i 按以下公式计算：

第*i*年预期自由现金流=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，采用重置成本法确定评估值。

3. 折现率的选取

有关折现率的选取，我们采用了加权平均资本成本估价模型（“WACC”）。WACC模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中：

k_e ：权益资本成本
 E ：权益资本的市场价值
 D ：债务资本的市场价值
 k_d ：债务资本成本
 t ：所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM模型可用下列数学公式表示：

$$E[R_e] = R_{f1} + \beta (E[R_m] - R_{f2}) + \text{Alpha}$$

其中：

$E[R_e]$: 权益期望回报率, 即权益资本成本

R_{f1} : 长期国债期望回报率

β : 贝塔系数

$E[R_m]$: 市场期望回报率

R_{f2} : 长期市场预期回报率

Alpha: 特别风险溢价

$(E[R_m] - R_{f2})$ 为股权市场超额风险收益率, 称 ERP

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

(一) 接受委托

本公司接受委托前, 与江苏华宇通用航空有限公司的有关人员进行了会谈, 并与江苏安信会计师事务所有限公司的会计师进行多次沟通, 详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上, 本公司遵照国家有关法规与江苏华宇通用航空有限公司签署了《资产评估业务约定书》, 并拟定了相应的评估计划。

(二) 资产清查

根据江苏华宇通用航空有限公司提供的评估申报资料, 评估人员对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取江苏华宇通用航空有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍, 对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1. 对机器设备的清查

对企业申报的机器设备、电子设备和运输设备, 评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实; 对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、

自然磨损、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了了解；并通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或作出补充说明。

2. 直升机的清查

对江苏华宇通用航空有限公司的主要资产三架直升飞机的清查，评估人员首先了解企业申报的三家直升机的购置日期，已飞行时间、起落次数、飞机于评估基准日的状态，核实了三家飞机的国籍登记证、适航证、电台执照等证照。并向企业相关人员了解三架直升机的使用状态、大修等情况。

3. 对无形资产-其他无形资产的清查

对其他无形资产的清查，评估人员首先了解了其他无形资产的具体内容及主要功能和特点，核查了无形资产的相关资料，同时核查了飞行人员的相关证书、技术标准等情况。

4. 对存货的清查

首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，并查阅相关的会计记录和原始凭证。同时根据评估申报表对存货进行了监盘，对于价值较大的存货进行逐一盘点，对于单位价值较小数量繁多的存货进行了抽查。在盘点结果的基础上，根据盘点日至评估基准日的出入库倒推出评估基准日的数量。在盘点过程中，同时关注存货存放环境、存放时间、使用情况等；

5. 对往来款项、其他资产及负债的清查

对往来款项、其他资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其他资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

6. 收益法调查

1) 听取江苏华宇通用航空有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该公司的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；

2) 分析江苏华宇通用航空有限公司的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析江苏华宇通用航空有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据江苏华宇通用航空有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

5) 建立收益法评估定价模型。

(三) 评定估算

对采用资产基础法评估的，评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业各项资产和负债选用适当的具体评估方法进行评估测算，从而确定被评估企业的股东权益价值。

对采用收益法评估的，评估人员通过与企业管理层的访谈、考察企业生产现场，收集企业近年来各项财务数据指标，同时结合对同类上市公司的对比分析，在充分了解市场状况的基础上，对企业未来收益、收益期及

风险回报进行量化分析，最终确定了被评估企业的股东权益价值。

（四）编制和提交评估报告

根据评估人员对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估是建立在一系列假设前提基础上的。下面是其中一些主要的假设前提：

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 江苏华宇通用航空有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
2. 江苏华宇通用航空有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；
3. 国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；不考虑企业以后所得税率可能会变化的因素，假设以后年度的企业所得税率始终保持 25%；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。



（二）针对性假设

1. 假设江苏华宇通用航空有限公司各年间的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；
2. 江苏华宇通用航空有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；
3. 江苏华宇通用航空有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；
4. 江苏华宇通用航空有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，评估报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经评估，江苏华宇通用航空有限公司总资产账面价值为 14,178.62 万元，评估价值为 20,730.98 万元，增值额为 6,552.36 万元，增值率为 46.21 %；总负债账面价值为 13,125.15 万元，评估价值为 13,125.15 万元，无增减值；净资产账面价值为 1,053.47 万元，净资产评估价值为 7,605.83 万元，增值额为 6,552.36 万元，增值率为 621.98 %。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年5月31日

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 流动资产	3,562.75	3,743.09	180.34	5.06
2 非流动资产	10,615.87	16,987.89	6,372.02	60.02
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	10,597.17	16,069.20	5,472.03	51.64
9 无形资产	-	900.00	900.00	
10 长期待摊费用	18.69	18.69	-	0.00
11 递延所得税资产	-	-	-	
12 其他非流动资产	-	-	-	
13 资产总计	14,178.62	20,730.98	6,552.36	46.21
14 流动负债	13,125.15	13,125.15	-	0.00
15 非流动负债	-	-	-	
16 负债合计	13,125.15	13,125.15	-	0.00
17 净资产（所有者权益）	1,053.47	7,605.83	6,552.36	621.98

则江苏航空产业集团有限责任公司、中国东方航空江苏有限公司、江苏交通控股有限公司拟转让所持江苏华宇通用航空有限公司股权涉及的江苏华宇通用航空有限公司的股东全部权益价值为7,605.83万元。

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

（二）收益法评估结论

收益法评估结果：收益法评估结果：经采用收益法评估，江苏华宇通用航空有限公司的股东全部权益价值为5,669.50万元。

（三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为7,605.83万元，比收益法测算得出的股东权益价值5,669.50万元高1,936.33万元。两种评估方法差异的原因主要是：

(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；

(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。

(3) 由于江苏华宇通用航空有限公司2009年至2014年基本处于亏损状态，且该公司直升机未能充分作业，盈利能力不强，导致资产基础法的评估值大于收益法的评估值。

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

根据《江苏华宇通用航空有限公司2015年第二次股东会决议》，本次评估目的是为江苏航空产业集团有限责任公司、中国东方航空江苏有限公司、江苏交通控股有限公司拟转让所持江苏华宇通用航空有限公司股权之经济行为提供价值参考。由于江苏华宇通用航空有限公司2009年至2014年基本处于亏损状态，且根据民航局、财政部关于印发《通用航空发展专项资金管理暂行办法》的通知（民航发[2012]111号中国民用航空局、中华人民共和国财政部文件），在中国境内登记注册，持有通用航空经营许可证和运行合格证的通航企业，服务于包括航空护林在内的农林牧渔飞行作业的企业可以申请通用航空发展专项资金。由于每年能否申请到该航空发展专项资金、申请到航空发展专项资金的数额均不确定，且该航空发展专项资金的数额占企业收入的比例较大，故企业未来现金流量的预测存在不确定性，故本次评估未采用收益法的评估结果。

通过以上分析，我们选用资产基础法的评估结果，由此得到江苏华宇

通用航空有限公司股东全部权益在评估基准日的评估值为7,605.83万元。

上述评估结果没有考虑股权流动性对评估值的影响。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。提请评估报告使用者予以关注。

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是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。

3. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 本次评估是在企业经审计财务报表的基础上进行的，且企业是以经审计后的账面价值进行的评估申报。

7. 本公司对委托方和被评估企业提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

8. 本评估结论未考虑流动性的影响。

9. 江苏华宇通用航空有限公司申报的三架直升飞机型号分别为米-171、A-119、卡32A11BC。其中米-171、卡32A11BC型直升机在外作业，型号为A-119的直升机现处于大修状态，评估人员未能实施现场勘查程序，评估人员是依据委托方提供的权属证明文件、飞行、修理等资料进行评估的。直升机的实际情况如果与文件记录资料不符的，应当以实际为准。

10. 车牌号为苏A01501的奥迪A6轿车系江苏华宇通用航空有限公司于2007年向江苏航空产业集团有限责任公司购买所得，但至评估基准日2015年5月31日并未办理过户手续。江苏华宇通用航空有限公司承诺该车辆产权属于其所有，不存在权属争议。

11. 评估基准日至评估报告提出日期之间，由于中国人民银行对银行贷款的利率进行调整，原一年期贷款的利率由年息5.1%降至4.85%，此事项将影响直升机评估的资金成本。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以持续经营为前提条件。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
4. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、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。
5. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过2016年5月30日使用本评估结果无效。
6. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能损失，本公司不承担责任。



十三、评估报告日

本评估报告日为二零一五年七月三十一日

法定代表人/授权代表：盛学杰

中和资产评估有限公司
江苏分公司

注册资产评估师：赵厚刚

二零一五年七月三十一日

注册资产评估师：徐继春

资产评估报告书附件

- 附件一、资产评估结果汇总表和明细表；
- 附件二、委托方提供的经济行为文件复印件；
- 附件三、委托方、被评估企业营业执照复印件；
- 附件四、被评估企业评估基准日审计报告正文及财务报表复印件；
- 附件五、中华人民共和国民用航空器国籍登记证、适航证及电台执照复印件；
- 附件六、委托方、被评估企业承诺函原件；
- 附件七、签字注册资产评估师承诺函原件；
- 附件八、评估机构营业执照副本复印件；
- 附件九、评估机构资格证书复印件；
- 附件十、签字注册资产评估师资格证书复印件；
- 附件十一、法定代表人授权书；
- 附件十二、资产评估业务约定书。